

ИКОНОМИЧЕСКИ УНИВЕРСИТЕТ - ВАРНА
СТОПАНСКИ ФАКУЛТЕТ
КАТЕДРА „ИКОНОМИКА И УПРАВЛЕНИЕ НА СТРОИТЕЛСТВОТО“

Приета от ФС (протокол №/ дата): №9/ 23.04.2020 г.

Приета от КС (протокол №/ дата): №6/ 25.02.2020 г.

УТВЪРЖДАВАМ:

Декан:

(доц. д-р Денка Златева)

У Ч Е Б Н А П Р О Г Р А М А

ПО ДИСЦИПЛИНАТА: „ЦЕНООБРАЗУВАНЕ В БИЗНЕСА С НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“;

ЗА СПЕЦ: „Недвижими имоти и инвестиции; ОКС „бакалавър“

КУРС НА ОБУЧЕНИЕ: 3 ; СЕМЕСТЪР: 6;

ОБЩА СТУДЕНТСКА ЗАЕТОСТ: 210 ч.; в т.ч. аудиторна 135 ч.

КРЕДИТИ: 7

РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА СТУДЕНТСКАТА ЗАЕТОСТ СЪГЛАСНО УЧЕБНИЯ ПЛАН

<i>ВИД УЧЕБНИ ЗАНЯТИЯ</i>	<i>ОБЩО(часове)</i>	<i>СЕДМИЧНА НАТОВАРЕНОСТ (часове)</i>
АУДИТОРНА ЗАЕТОСТ: т. Ч.		
• ЛЕКЦИИ	45	3
• УПРАЖНЕНИЯ (семинарни занятия/ лабораторни упражнения)	30	2
ИЗВЪНАУДИТОРНА ЗАЕТОСТ	135	-

Изготвили програмата:

1.
(доц. д-р Тодор Райчев)

2.
(гл. ас. д-р Ваня Антонова)

Ръководител катедра:
„Икономика и управление на строителството“ (доц. д-р Божидар Чапаров)

I. АНОТАЦИЯ

Дисциплината „Ценообразуване в бизнеса с недвижими имоти“ обхваща основни въпроси от цените, които са една от най-сложните категории на съвременната икономика. Нейното функциониране е свързано с пазара, а познаването му е необходимо условие за разбиране на ценообразуването.

Пазарното ценообразуване се разглежда в макро- и микро-план. На макроравнище то се характеризира като процес и като механизъм. Пазарното ценообразуване на микроравнище се представя чрез неговите основни форми – фирмено и договорно.

Изследват се пазарните цени на недвижимите имоти, включително и цените на специфични продукти и услуги, свързани с тях. Дава се технологията както за еднопродуктовото ценообразуване (недвижим имот), така и за многопродуктовото ценообразуване (комплекси). Изследва се влиянието на международните цени върху бизнеса с недвижими имоти. Това е свързано с осигуряването на необходимата ценова информация, подготовката и вземането на различни ценови решения и извършването на специфични видове ценова работа по оперативното и стратегическото управление на цените на недвижимите имоти.

Разглежданите въпроси са предпоставка за формиране на една съвременна система от знания за пазарните цени и управленски умения по ценообразуването на недвижимите имоти, което е и целта на курса.

За по-пълното овладяване на знанията спомага и курсовата работа, имаща практико-приложен характер. В нея вземат участие всички студенти като при изготвянето му се включват елементи на индивидуално творчество и изследователска работа по дисциплината.

II. ТЕМАТИЧНО СЪДЪРЖАНИЕ

No. по ред	НАИМЕНОВАНИЕ НА ТЕМИТЕ И ПОДТЕМИТЕ	БРОЙ ЧАСОВЕ		
		Л	СЗ	ЛУ
ТЕМА 1. ТЕОРЕТИЧНИ ВЪПРОСИ НА ЦЕНИТЕ И ЦЕНООБРАЗУВАНЕТО		4	-	
1.1	Стойностна теория за цените и ценообразуването			
1.2	Количествена теория за цените и ценообразуването			
1.3	Маржинална теория за цените и ценообразуването			
1.4	Други икономически теории за цените и ценообразуването			
1.5	Основни дефиниции за цената и ценообразуването в пазарната икономика			
ТЕМА 2. ПАЗАР И ПАЗАРНО ЦЕНООБРАЗУВАНИЕ В БИЗНЕСА С НЕДВИЖИМИ ИМОТИ		4	-	
2.1	Пазарът – основа на ценообразуването в бизнеса с недвижими имоти			
2.2	Макроикономическа характеристика на пазарното ценообразуване			
2.3	Особености на ценообразуването при различните типове пазари на недвижимите имоти			
2.4	Ценова и неценова конкуренция на пазара на недвижими имоти			
ТЕМА 3. СИСТЕМАТА НА ЦЕНИТЕ И СЪОТНОШЕНИЯ МЕЖДУ ТЯХ		4	-	
3.1	Същност, елементи и структура на цената. Ценова решетка			
3.2	Класификация на цените на недвижимите имоти в рамките на ценовата система			

3.3	Съотношения между цените на недвижимите имоти на първичния и вторичния пазар			
3.4	Фактори, влияещи върху образуването и изменението на цените на недвижимите имоти			
ТЕМА 4. ЦЕНОВА ПОЛИТИКА НА ДЪРЖАВАТА		5	-	
4.1	Държавно регулиране на цените – нормативна материя, инструменти и механизми			
4.2	Институции, осигуряващи държавното регулиране на цените			
4.3	Цени на продукцията при обществените поръчки и публичните търгове			
4.4	Влияние на обществото и неправителствените организации върху ценовата политика на държавата			
ТЕМА 5. МЕТОДОЛОГИЯ НА ЦЕНООБРАЗУВАНЕ НА ФИРМИТЕ ОТ БИЗНЕСА С НЕДВИЖИМИ ИМОТИ		4	-	
5.1	Подходи и методи на ценообразуване – обща характеристика			
5.2	Характеристика на основните методи на ценообразуване, използвани от фирмите в бизнеса с недвижими имоти			
5.3	Алтернативни методи на ценообразуване			
ТЕМА 6. ЦЕНООБРАЗУВАНЕ НА ПЪРВИЧНИЯ ПАЗАР НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ		5	8	
6.1	Проучването и проектирането – основа за ценообразуване в строителството			
6.2	Характеристика и особености на цените и ценообразуването в строителството			
6.3	Норми, цени и ценообразуване на основните елементи, съставляващи цената на строителна продукция с междинно потребление (строителна и монтажна работа)			
6.4	Технология на образуване на цената на строителна продукция с крайно потребление			
6.5	Обвързване на цените през различните етапи и фази на жизнения цикъл на недвижимите имоти			
ТЕМА 7. ФОРМИРАНЕ ЦЕНИТЕ НА СПЕЦИФИЧНИ ПРОДУКТИ И УСЛУГИ, СВЪРЗАНИ С НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ		5	6	
7.1	Цени и такси при проучването, проектирането и създаването на нови недвижими имоти			
7.2	Цени и такси при реализацията на недвижимите имоти			
7.3	Технология на формиране цените на посредническите услуги			
7.4	Технология на ценообразуване при експлоатацията на недвижимите имоти (текущ и основен ремонт)			
ТЕМА 8. ТЕХНОЛОГИЯ НА ЕДНОПРОДУКТОВО И МНОГОПРОДУКТОВО ЦЕНООБРАЗУВАНЕ		5	8	
8.1	Технология (формиране на цените) при еднопродуктово ценообразуване (недвижим имот)			
8.2	Технология (формиране на цените) при многопродуктово ценообразуване (комплекси)			
8.3	Цени на уникални недвижими имоти			
8.4	Използване на информационни технологии и програмни продукти при ценообразуването в бизнеса с недвижими имоти			
ТЕМА 9. ЦЕНОВА ПОЛИТИКА И СТРАТЕГИЯ НА ФИРМИТЕ ОТ БИЗНЕСА С НЕДВИЖИМИ ИМОТИ		5	8	
9.1	Същност, характеристика и избор на ценова политика на фирмите от бизнеса с недвижими имоти			
9.2	Избор на цели и механизъм за реализиране на ценовата политика			

9.3	Стратегическият избор и определяне на подходящите, приемливите и реално изпълнимите стратегии на фирмите от бизнеса с недвижими имоти			
9.4	Информационно осигуряване на ценовата политика и стратегия на фирмите от бизнеса с недвижими имоти			
ТЕМА 10. ВЛИЯНИЕ НА МЕЖДУНАРОДНИТЕ ЦЕНИ ВЪРХУ ЦЕНООБРАЗУВАНЕТО И БИЗНЕСА С НЕДВИЖИМИ ИМОТИ		4	-	
10.1	Глобалната пазарна ориентация и влиянието ѝ върху вътрешните цени на недвижимите имоти			
10.2	Вътрешни и международни цени на недвижими имоти в Европейския съюз – връзки, зависимости, различия			
10.3	Особености на ценообразуването на недвижимите имоти при реализацията им в страни извън Европейския съюз			
10.4	Международна практика по договаряне на цените в строителството			
Общо:		45	30	

III. ФОРМИ НА КОНТРОЛ:

№. по ред	ВИД И ФОРМА НА КОНТРОЛА	Брой	ИАЗ ч.
1.	Семестриален (текущ) контрол		
1.1	Разработка и защита на курсова работа по предварително зададена тема	1	40
1.2	Домашна работа	1	15
1.2.	Контролно (тест с отворени въпроси)	1	20
Общо за семестриален контрол:		3	75
2.	Сесиен (краен) контрол		
2.1.	Изпит (тест)	1	60
Общо за сесиен контрол:		1	60
Общо за всички форми на контрол:		4	135

IV. ЛИТЕРАТУРА

ЗАДЪЛЖИТЕЛНА (ОСНОВНА) ЛИТЕРАТУРА:

1. Владимирова, Й., Б. Атанасов, Н. Игнатова. Цени и ценообразуване. София, Изд. „Изд. комплекс – УНСС“, 2016.
2. Мичева, Е. Пазари, цени, маркетинг. I част: Пазарното ценообразуване – теория и практика., София, 1993.
3. Монеv, П. Ценообразуване в строителството. Варна, Наука и икономика, 2018.

ПРЕПОРЪЧИТЕЛНА (ДОПЪЛНИТЕЛНА) ЛИТЕРАТУРА:

1. Бузырев, В. и др. Основы ценообразования и сметного нормирования в строительстве. Ростов-на-Дону, Феникс, 2006.
2. Долан, Р. Д., Г. Саймон. Эффективное ценообразование. Москва, Экзамен, 2005.

3. Класова, С. Цените в системата на маркетинга. София., Унив. изд. „Стопанство“, 2006.
4. *Кукота, А.В., Н.П. Одинцова.* Ценообразование в строительстве. 2-е изд., пер. и доп. Москва, Юрайт, 2017.
5. Лилова, Р. и др. Цени и ценова политика. В. Търново, Изд. „АБАГАР“, 2003.
6. Люис, Г. Ценообразуване за печалба. София, „Кабри“, 2004.
7. Тотев, И. и др. Разходи и ценообразуване. Свищов, Акад. изд. „Ценов“, 2003.
8. DeLeon, T., J.R. DeLeon. Visual Pricing for Real Estate (The Real Estate Pricing Answers Book 1). Kindle Ed., Focus 1st LLC, 2018.