

ИКОНОМИЧЕСКИ УНИВЕРСИТЕТ – ВАРНА
С Т О П А Н С К И Ф А К У Л Т Е Т
КАТЕДРА „БИЗНЕС, ИНВЕСТИЦИИ, НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“

Приета от ФС протокол № 11/ 25.04.2024 г.

Приета от КС протокол № 11/ 16.04.2024 г.

УТВЪРЖДАВАМ:

Декан:

(доц. д-р Денка Златева)

У Ч Е Б Н А П Р О Г Р А М А

ПО ДИСЦИПЛИНАТА: „УПРАВЛЕНИЕ НА НЕДВИЖИМАТА СОБСТВЕНОСТ“

ЗА СПЕЦ: „Недвижими имоти и инвестиции“;

ОКС „бакалавър“ – дистанционно обучение

КУРС НА ОБУЧЕНИЕ: 4

СЕМЕСТЪР: 7

ОБЩА СТУДЕНТСКА ЗАЕТОСТ: 240 ч.; в т.ч. аудиторна 15 ч.

КРЕДИТИ: 8

РАБОТЕН ЕЗИК: български

РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА СТУДЕНТСКАТА ЗАЕТОСТ СЪГЛАСНО УЧЕБНИЯ ПЛАН

<i>ВИД УЧЕБНИ ЗАНЯТИЯ</i>	<i>ОБЩО (часове)</i>
АУДИТОРНА ЗАЕТОСТ	15
В т.ч.:	
• ЛЕКЦИИ	9
• УПРАЖНЕНИЯ (семинарни занятия/ лабораторни упражнения)	6
ИЗВЪНАУДИТОРНА ЗАЕТОСТ	225

Изготвили програмата:

1.
(проф. д-р Стоян Стоянов)
2.
(доц. д-р Иво Костов)
3.
(гл. ас. д-р Ваня Антонова)

Ръководител катедра:
„Бизнес, инвестиции, недвижими имоти“ (доц. д-р Тодор Райчев)

I. АНОТАЦИЯ

Основна цел на учебната дисциплина „Управление на недвижимата собственост“ е да се даде възможност на студентите от бакалавърска степен (ДО) на специалност „Недвижими имоти и инвестиции“ да усвоят знания и умения, базирани на най-добрите практики по света и в България, по отношение на цялостното управление на недвижимата собственост, познато в глобален аспект като Real Estate Management или Property Management.

Учебната дисциплина „Управление на недвижимата собственост“ разглежда основни моменти в областта на мениджмънта на недвижимата собственост, свързани с понятийния апарат, същността и класификацията на недвижимата собственост, пазара на недвижими имоти, организацията на управлението на недвижимата собственост и ролята на пропърти мениджъра, дю дилиджънс при управлението на недвижимата собственост, недвижимата собственост като фактор на производство и материална основа на бизнеса, формирането и управлението на портфейли от недвижими имоти и на поземлени имоти с потенциал за развитие, секюритизацията на недвижимата собственост, краудфъндинга, информационното осигуряване на управлението на недвижимата собственост, особеностите при инвестирането в недвижима собственост, оценяването, управлението на КЗТ, етиката в дейността по управление на недвижима собственост, професионални стандарти, съответната нормативна уредба, професионалните организации в областта на управлението на недвижимата собственост и др.

Очакваните резултати от изучаването на дисциплината, са знание и разбиране за извършване на ефективно управление на недвижимата собственост.

Получените знания се прилагат в дискусии, курсови проекти, презентации, тестове, множество задачи и казуси от реалната бизнес практика, включително чрез стимулиране на творческите възможности на студентите. Учебната дисциплина разширява знанията на студентите, получени по редица други дисциплини, в основата на които са заложили математика, финанси, счетоводство, право, статистика, планиране, прогнозиране, управление, инвестиции, недвижима собственост, като ги запознава със спецификите при управлението на недвижимата собственост и изгражда нови умения, които засягат реалната пазарна практика и са пряко приложими в нея. Именно поради тези обстоятелства интердисциплинарният подход е значимо застъпен. Използван е също така и хибридният подход.

Дисциплината „Управление на недвижимата собственост“ съдейства за формиране на следните ключови компетентности, съгласно препоръката на Съвета на Европейския съюз (ЕС) от 22 май 2018 г.:

- математическа – група 3, способност за развиване и прилагане на математическо, аналитично мислене, с цел решаване на различни проблеми в процеса на управлението на недвижимата собственост, чрез решаване на задачи, формулиране на решения и анализ на резултатите от тях;
- гражданска – група 6, способност за разбиране на икономическите и социалните процеси, формиране на интерес към социални и икономически събития, към икономическата политика в областта на управлението и недвижимата собственост, вземане на решения, свързани със социалната отговорност;
- предприемаческа – група 7, развитие на стратегическо мислене, способност за решаване на проблеми, анализ на ключови икономически показатели, избор на форми на организация на бизнеса, управление на ресурсите и разходите за осъществяване на бизнес, изграждане на умения за самостоятелна и екипна работа.

II. ТЕМАТИЧНО СЪДЪРЖАНИЕ

№. по ред	НАИМЕНОВАНИЕ НА ТЕМИТЕ И ПОДТЕМИТЕ
	1. Въведение в управлението на недвижимата собственост
1.1	Предмет, задачи и място на дисциплината в общата система от знания при обучение по специалност „Недвижими имоти и инвестиции“
1.2	Формулиране на основните въпроси, свързани с управлението на недвижимата собственост
1.3	Понятиен апарат
	2. Икономическа същност, класификация на недвижимата собственост, пазар на недвижими имоти
2.1	Недвижимата собственост като фактор на производство и материална основа на стопанската дейност
2.2	Класификация на недвижимите имоти в контекста на тяхното управление
2.3	Пазар на недвижими имоти – основни елементи, анализ, прогнозиране и регулиране
	3. Организация на управлението на недвижимата собственост
3.1	Особености, основни принципи, функции, методи и модели на управление на недвижимата собственост
3.2	Субекти на управление
3.3	Изисквания, квалификация и професионални качества на кадрите, упражняващи професията „Мениджър на недвижима собственост“
3.4	Информационна система, анализиране и рационализиране на управлението на недвижимата собственост
	4. Дю дилиджънс при управлението на недвижимата собственост
4.1	Правен дю дилиджънс
4.2	Технически дю дилиджънс
4.3	Финансов дю дилиджънс
4.4	Други видове дю дилиджънс
	5. Управление на имоти с потенциал за развитие. Секюритизация на недвижимата собственост. Краудфъндинг
5.1	Принципи на приемане на инвестиционни решения. Правна допустимост, физическа възможност и финансова обоснованост на проекта за развитие
5.2	Приходно-разходна схема и нейното обвързване с потенциала на местоположението, финансовата и технологична обоснованост на проекта и правната обосновка на варианта на застрояване
5.3	Секюритизация на недвижимата собственост
5.4	Краудфъндинг
	6. Стойност, цена и разходи за създаване на обекти на недвижимата собственост
6.1	Стойност и цена – същност, особености, различия
6.2	Разходи за създаване на обектите на недвижимата собственост
	7. Формиране и управление на портфейли от недвижими имоти
7.1	Индивидуални и институционални инвеститори в недвижима собственост
7.2	Принципи на формиране на портфейли от недвижими имоти и тяхното управление при отчитане на спецификата, състоянието и тенденциите в развитието на пазара на недвижими имоти
7.3	Диверсификация
7.4	Определяне на икономическото положение на недвижимите имоти – зони на ефективна заетост и доминиращи категории заетост
7.5	Отрицателна корелационна зависимост между доходността на различните типове недвижими имоти в портфейла

7.6	Адаптация на структурата на портфейла към прогнозираните промени в макроикономическата среда и икономическия и социално-демографски профил на регионално равнище
8. Управление на обектите на недвижимата собственост в процеса на тяхното възпроизводство	
8.1	Обща закономерност на функционирането на недвижимата собственост във времето
8.2	Концепцията на сървейнга
8.3	Цели, задачи и инструменти за управление на обектите на недвижимата собственост в процеса на тяхното възпроизводство
8.4	Управление на инвестиционни имоти
8.5	Лизинг на недвижими имоти
8.6	Управление на наемни отношения и ограничени вещни права
9. Стратегическо, годишно и оперативное планиране при функционирането на обектите на недвижимата собственост	
9.1	Съдържание и основни принципи на планиране
9.2	Система от показатели
9.3	Финансов план (в т.ч. приходни и разходни парични потоци)
9.4	Анализ на стопанската дейност и взаимодействието между вътрешните фактори и външната среда
10. Информационно осигуряване на управлението на недвижимата собственост	
10.1	Общи и специфични данни за субекта на управление – източници, обработка и анализ
10.2	Основни индекси и показатели по типове имоти, местоположение и сегменти на пазара на недвижими имоти
10.3	Информационни системи
11. Особенности на инвестирането в недвижима собственост, оценяването на недвижими имоти и управлението на специфични обекти	
11.1	Предимства и цели на инвестирането в недвижима собственост
11.2	Ограничения при инвестирането в недвижима собственост
11.3	Придобиване на недвижима собственост със и без посредник
11.4	Променливи величини при инвестирането в недвижима собственост
11.5	Различия на инвестирането в недвижима собственост, спрямо алтернативни инвестиции
11.6	Етапи и принципи на оценяване на недвижими имоти
11.7	Управление на КЗТ
12. Етика в дейността по управление на недвижимата собственост, стандарти, нормативна уредба. Професионални организации, свързани с функцията по управление на недвижимата собственост	
12.1	Етични въпроси
12.2	Същност на БДС EN 15733:2010
12.3	Развитие на законодателната дейност, свързана с управлението на недвижимата собственост
12.4	Професионални организации в България и по света

III. МЕТОДИ НА ПОДГОТОВКА И ПРОВЕЖДАНЕ НА ОБУЧЕНИЕ

Методите за подготовка и провеждане на обучението по дисциплината „Управление на недвижимата собственост“, чрез които се осъществява учебният процес в дистанционна форма на обучение, обхващат използването на редица учебни ресурси и дейности, в т.ч.:

- учебни ресурси – електронни учебни материали за представяне на лекционно и семинарно съдържание; мултимедийни презентации; видеоклипове; URL; книги; интернет страници; набори от файлове и др.;
- учебни дейности – онлайн задания за практическа работа; разписание; бази от данни; външни инструменти; форум; чат и др.

IV. ФОРМИ НА КОНТРОЛ

№. по ред	ВИД И ФОРМА НА КОНТРОЛА	Брой	ИАЗ ч.
1.	Семестриално оценяване		
1.1.	Курсова работа за изследване дейността на българска или чуждестранна компания, която търгува/посредничи на сделки с недвижими имоти, управлява или инвестира в имоти	1	120
1.2.	Тест с практически въпроси/задачи за управлението на недвижимата собственост	2	55
1.3.	Практически задачи и казуси	3	20
Общо за семестриалното оценяване:		6	195
2.	Сесийно оценяване		
2.1.	Изпит	1	30
Общо за сесийното оценяване:		1	30
Общо за всички форми на контрол:		7	225

IV. ЛИТЕРАТУРА

ЗАДЪЛЖИТЕЛНА (ОСНОВНА) ЛИТЕРАТУРА:

1. Електронни учебни материали по дисциплината „Управление на недвижимата собственост“, качени в платформата за електронно и дистанционно обучение на ИУ – Варна.

ПРЕПОРЪЧИТЕЛНА (ДОПЪЛНИТЕЛНА) ЛИТЕРАТУРА:

1. БДС EN 15733:2010. Български институт за стандартизация, 2010.
2. Закон за дружествата със специална инвестиционна цел. // ДВ, № 46, 2003.
3. Закон за държавната собственост. // ДВ, № 44, 1996.
4. Закон за кадастъра и имотния регистър. // ДВ, № 34, 2000.
5. Закон за местните данъци и такси. // ДВ, № 117.
6. Закон за общинската собственост. // ДВ, № 44, 1996.
7. Закон за собствеността и ползването на земеделските земи. // ДВ, № 17, 1991.
8. Закон за собствеността. ДВ, № 92, 1951.
9. Закон за устройство на територията. // ДВ, № 1, 2001.
10. Илиев, Пл. Актуални въпроси на развитието на строителството. Варна: Наука и икономика, 2011.
11. Илиев, Пл. и др. Недвижимата собственост в България в условията на евроинтеграция. Варна: Наука и икономика, 2007.
12. Илиев, Пл. Оценяване на недвижими имоти. Варна: Наука и икономика, 2011.
13. Илиев, Пл. Състояние и тенденции в развитието на сектор „Операции с недвижими имоти“ в България. Варна: Наука и икономика, 2011.
14. Костов, И. Развитие на дейността по оценяване на недвижими имоти в България. София: Дайрект Сървисиз, 2013.
15. Костов, И. Съвременни практики при оценяването на активи и бизнеси в България. Варна: Наука и икономика, 2023.
16. Baum, A. Real Estate Investment (a strategic approach) - third edition. Routledge, 2015.

17. Boyer, M. Every Landlord's Guide to Managing Property: Best Practices, From Move-In to Move-Out, 4th Edition. NOLO, 2023.
18. Butler, M. Landlording on AutoPilot: A Simple, No-Brainer System for Higher Profits, Less Work and More Fun (Do It All from Your Smartphone or Tablet!). Wiley, 2018.
19. Diesel, A. Airbnb Business: 3 books in 1 The Guide to Start a Highly Profitable Fully Automated Airbnb business. Earn Skyrocketing Passive Income, and Quit Your 9 to 5 Job (The Wealth Creation), 2023.
20. European Valuation Standards 2020, 9th edition. TEGoVA, 2020.
21. Haupt, K., I. Faraz, D. Henry, D. Jarman, J. Reiner. Property Management 3rd ed. Rockwell Publishing, 2021.
22. He, S. Rental Property Investing QuickStart Guide: The Simplified Beginner's Guide to Finding and Financing Winning Deals, Stress-Free Property Management, and Generating True Passive Income. ClydeBank Media LLC, 2021.
23. Homes, C.E. A Guide to Hiring a Great Property Manager: Discover the Best Questions to Ask Before Hiring a Property Manager, 2024.
24. International Valuation Standards. IVSC, London, 2024.
25. Jowsey, E. Real Estate Concepts: A Handbook. Routledge, 2014.
26. Kyle, R.C. Property Management, 11th Edition: Includes up to date Federal Regulations with current market Case Studies. Covers current laws, management operations & advertising. (Dearborn Real Estate Education). Dearborn Real Estate Education, 2022.
27. Ling, D., W. Archer. Real Estate Principles: A Value Approach (5th Edition). McGraw-Hill Education, 2017.
28. McElroy, K. ABCs of Property Management: What You Need to Know to Maximize Your Money Now, 2nd Edition. RARI Press, LLC, 2014.
29. Painter, T. The Encyclopedia of Commercial Real Estate Advice: How to Add Value When Buying, Selling, Repositioning, Developing, Financing, and Managing 1st Edition. Wiley, 2020.
30. Philips, L. Investing in Rental Properties for Beginners: Buy Low, Rent High. Affordable Real Estate Investments, 2018.
31. Scott, J., M. Ferguson, C. Scott. The Book on Negotiating Real Estate: Expert Strategies for Getting the Best Deals When Buying & Selling Investment Property. BiggerPockets Publishing, LLC, 2019.
32. Turner, B., H. Turner. The Book on Managing Rental Properties: A Proven System for Finding, Screening, and Managing Tenants with Fewer Headaches and Maximum Profits. BiggerPockets Publishing, LLC, 2016.