

**ИКОНОМИЧЕСКИ УНИВЕРСИТЕТ - ВАРНА**  
**СТОПАНСКИ ФАКУЛТЕТ**  
**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: „ОРГАНИЗАЦИЯ НА БРОКЕРСКАТА ДЕЙНОСТ  
С НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“**

**ЗА СПЕЦ: „Недвижими имоти и инвестиции“;**

**ОКС „бакалавър“ – редовно обучение**

**КУРС НА ОБУЧЕНИЕ: 4; СЕМЕСТЪР: 7**

**ОБЩА СТУДЕНТСКА ЗАЕТОСТ: 240 ч.; в т.ч. аудиторна 60 ч.**

**КРЕДИТИ: 8**

**РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА СТУДЕНТСКАТА ЗАЕТОСТ СЪГЛАСНО УЧЕБНИЯ ПЛАН**

| <i>ВИД УЧЕБНИ ЗАНЯТИЯ</i>                                   | <i>ОБЩО (часове)</i> | <i>СЕДМИЧНА<br/>НАТОВАРЕНОСТ<br/>(часове)</i> |
|-------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------------------------------|
| АУДИТОРНА ЗАЕТОСТ:                                          |                      |                                               |
| т.ч.                                                        |                      |                                               |
| • ЛЕКЦИИ                                                    | 30                   | 2                                             |
| • УПРАЖНЕНИЯ (семинарни занятия/<br>лабораторни упражнения) | 30                   | 2                                             |
| ИЗВЪНАУДИТОРНА ЗАЕТОСТ                                      | 180                  | -                                             |

Изготвили програмата:

1. ....  
(доц. д-р А. Господинова)
2. ....  
(гл. ас. д-р Севдалина Христова)
3. ....  
(ас. Явор Николов)

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

## I. АНОТАЦИЯ

Учебното съдържание на дисциплината „Организация на брокерската дейност” е формулирано с цел да осигури необходимия обем знания за брокерската дейност, ролята на брокерите и агентите на недвижимите имоти на пазара на недвижимите имоти, етични и професионални стандарти в брокерската дейност, преглед на международна рамка на брокерската дейност, преглед на Европейски стандарт "Услуги на брокерите на недвижими имоти" и преглед на подготвяната национална нормативна рамка на брокерската дейност, запознаване с типови договори и документи във връзка с извършване на дейността на брокера и относно финализиране на сделка за покупко-продажба на недвижими имоти.

По време на упражненията по дисциплината се разглеждат казуси и задачи, свързани с процеса по реализиране на сделки на пазара на недвижимите имоти. Във връзка с учебния процес по дисциплината се канят гост-лектори от практиката и/или се посещават агенции за недвижими имоти, обекти на недвижимата собственост и конференции.

## II. ТЕМАТИЧНО СЪДЪРЖАНИЕ

| №.<br>по<br>ред                                                               | НАИМЕНОВАНИЕ НА ТЕМИТЕ И ПОДТЕМИТЕ                                                     | БРОЙ ЧАСОВЕ |    |    |
|-------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|-------------|----|----|
|                                                                               |                                                                                        | Л           | СЗ | ЛУ |
| ТЕМА 1. ВЪВЕДЕНИЕ В БРОКЕРСКАТА ДЕЙНОСТ В СЕКТОР „ОПЕРАЦИИ С НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ |                                                                                        | 4           | 4  |    |
| 1.1                                                                           | Дефиниция и характеристики на агента и брокера на недвижимите имоти                    |             |    |    |
| 1.2                                                                           | Роля на брокерите и агентите на недвижимите имоти                                      |             |    |    |
| 1.3                                                                           | Основни и допълващи услуги и дейност на агенцията за недвижими имоти                   |             |    |    |
| 1.4                                                                           | Основните субекти при сделки с недвижими имоти                                         |             |    |    |
| ТЕМА 2. ВИДОВЕ СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМИ ИМОТИ                                       |                                                                                        | 4           | 4  |    |
| 2.1                                                                           | Покупко-продажба на жилищни и нежилищни недвижими имоти                                |             |    |    |
| 2.2                                                                           | Краткосрочно и дългосрочно отдаване под наем на недвижими имоти (Booking, Airbnb, ...) |             |    |    |
| 2.3                                                                           | „Timeshare“ – продажба на ваканционно време                                            |             |    |    |
| 2.4                                                                           | Покупко-продажба и аренда на земеделски земи                                           |             |    |    |
| 2.5                                                                           | Учредяване на законни и договорни ипотеки върху недвижими имоти                        |             |    |    |
| 2.6                                                                           | Сделки при замяна, дарение, унаследяване и съпругеска имуществена общност              |             |    |    |
| 2.7                                                                           | Учредяване и прехвърляне право на строеж                                               |             |    |    |
| ТЕМА 3. РЕГУЛАТОРНА РАМКА НА БРОКЕРСКАТА ДЕЙНОСТ                              |                                                                                        | 2           | 2  |    |
| 3.1                                                                           | Международна рамка на брокерската дейност                                              |             |    |    |
| 3.2                                                                           | Европейски стандарт "Услуги на брокерите на недвижими имоти" EN 15733                  |             |    |    |
| 3.3                                                                           | Национална нормативна рамка на брокерската дейност                                     |             |    |    |
| 3.4                                                                           | Регистрация и сертификация на брокери на недвижими имоти                               |             |    |    |
| 3.5                                                                           | Професионални организации и сдружения на брокерите на недвижими имоти                  |             |    |    |
| ТЕМА 4. ПРОФЕСИОНАЛНА ЕТИКА И ПОВЕДЕНИЕ НА БРОКЕРА                            |                                                                                        | 2           | 2  |    |

|                                                                             |                                                                                                                |           |           |  |
|-----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|--|
| 4.1                                                                         | Етични и професионални стандарти в брокерската дейност                                                         |           |           |  |
| 4.2                                                                         | Значение на доверието и интегритета в отношенията с клиентите и другите участници на пазара на недвижими имоти |           |           |  |
| 4.3                                                                         | Професионално развитие и последващо обучение на брокерите на недвижими имоти                                   |           |           |  |
| <b>ТЕМА 5. РЕКЛАМИРАНЕ НА БРОКЕРСКАТА ДЕЙНОСТ И РЕКЛАМА НА ИМОТИ</b>        |                                                                                                                | <b>2</b>  | <b>2</b>  |  |
| 5.1                                                                         | Основни принципи, стратегии и тактики за ефективна реклама на брокерската дейност                              |           |           |  |
| 5.2                                                                         | Подготовка и публикуване на реклама на имот                                                                    |           |           |  |
| <b>ТЕМА 6. ПРИВЛИЧАНЕ И ОБСЛУЖВАНЕ НА КЛИЕНТИ</b>                           |                                                                                                                | <b>2</b>  | <b>2</b>  |  |
| 6.1                                                                         | Презентиране на недвижими имоти в съответствие с нуждите на клиента                                            |           |           |  |
| 6.2                                                                         | Управление на клиентските очаквания и решаване на конфликти                                                    |           |           |  |
| 6.3                                                                         | Поддържане на дългосрочни отношения с клиентите                                                                |           |           |  |
| 6.4                                                                         | Защита на интересите на клиентите на агенциите на недвижими имоти                                              |           |           |  |
| <b>ТЕМА 7. ТЕХНОЛОГИЯ НА ОГЛЕДА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ</b>                      |                                                                                                                | <b>2</b>  | <b>2</b>  |  |
| 7.1                                                                         | Планиране на огледи. График за провеждане на огледите                                                          |           |           |  |
| 7.2                                                                         | Правила за провеждане на ефективен оглед                                                                       |           |           |  |
| 7.3                                                                         | Специфики при оглед на различните видове недвижими имоти                                                       |           |           |  |
| <b>ТЕМА 8. ПРОВЕЖДАНЕ НА ПРЕГОВОРИ ЗА СКЛЮЧВАНЕ НА СДЕЛКИ</b>               |                                                                                                                | <b>2</b>  | <b>2</b>  |  |
| 8.1                                                                         | Техники за успешно провеждане на преговори с продавачи                                                         |           |           |  |
| 8.2                                                                         | Техники за успешно провеждане на преговори с купувач                                                           |           |           |  |
| <b>ТЕМА 9. ДОКУМЕНТИ ЗА ИЗВЪРШВАНЕ НА ДЕЙНОСТТА НА БРОКЕРА</b>              |                                                                                                                | <b>3</b>  | <b>3</b>  |  |
| 9.1                                                                         | Договор за посредничество                                                                                      |           |           |  |
| 9.2                                                                         | Ексклузивен договор за посредничество                                                                          |           |           |  |
| 9.3                                                                         | Други документи – протоколи, анекси, заявления, молби                                                          |           |           |  |
| <b>ТЕМА 10. ФИНАЛИЗИРАНЕ НА СДЕЛКА ЗА ПОКУПКО-ПРОДАЖБА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ</b> |                                                                                                                | <b>2</b>  | <b>2</b>  |  |
| 10.1                                                                        | Документална осигуреност на сделката                                                                           |           |           |  |
| 10.2                                                                        | Нотариалното изповядване на сделка. Предаване на владение                                                      |           |           |  |
| 10.3                                                                        | Правила за вписвания на сделки с имоти и последващи действия                                                   |           |           |  |
| <b>ТЕМА 11. ДАНЪЧНО ТРЕТИРАНЕ НА СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМИ ИМОТИ</b>               |                                                                                                                | <b>2</b>  | <b>2</b>  |  |
| 11.1                                                                        | Задължителни такси при покупка на имот                                                                         |           |           |  |
| 11.2                                                                        | Местен данък за придобиване на имот                                                                            |           |           |  |
| 11.3                                                                        | Данък добавена стойност                                                                                        |           |           |  |
| 11.4                                                                        | Данък печалба                                                                                                  |           |           |  |
| <b>ТЕМА 12. ИНФОРМАЦИОННИ ТЕХНОЛОГИИ В БРОКЕРСКАТА ДЕЙНОСТ</b>              |                                                                                                                | <b>3</b>  | <b>3</b>  |  |
| 12.1                                                                        | Използване на софтуерни решения за управление на данните за недвижими имоти                                    |           |           |  |
| 12.2                                                                        | Имотни портали и социални мрежи в брокерската дейност                                                          |           |           |  |
| 12.3                                                                        | Приложение на AI в брокерската дейност                                                                         |           |           |  |
| 12.4                                                                        | Възможности за виртуални огледи и дистанционни сделки                                                          |           |           |  |
| <b>Общо:</b>                                                                |                                                                                                                | <b>30</b> | <b>30</b> |  |

### III. ФОРМИ НА КОНТРОЛ

| №. по ред                         | ВИД И ФОРМА НА КОНТРОЛА | Брой | ИАЗ ч. |
|-----------------------------------|-------------------------|------|--------|
| 1.                                | Семестриално оценяване  |      |        |
| 1.1.                              | Тест                    | 1    | 40     |
| 1.2.                              | Самостоятелна работа    | 2    | 60     |
| Общо за семестриалното оценяване: |                         | 3    | 100    |
| 2.                                | Сесийно оценяване       |      |        |
| 2.1.                              | Изпит (тест)            | 1    | 65     |
| Общо за сесийното оценяване:      |                         | 1    | 65     |
| Общо за всички форми на контрол:  |                         | 4    | 165    |

### IV. ЛИТЕРАТУРА

#### ЗАДЪЛЖИТЕЛНА (ОСНОВНА) ЛИТЕРАТУРА:

1. Калинков, К., Господинова, А. Урбанистика, Варна : Унив. изд. Наука и икономика, 2016.
2. Ковачев, Ат. Градоустройство – част I, II, III, IV. София: Авангард Прима, 2019.

#### ПРЕПОРЪЧИТЕЛНА (ДОПЪЛНИТЕЛНА) ЛИТЕРАТУРА:

1. Бузырев, В., Господинова, А., Березин, А., Монеv, П., Федосеев, И., Юденко, М. Определение приоритетов в территориальном планировании городов на примере России и Болгарии. СПб.: СПбГЭУ, 2016, 143.
2. Господинова, А. Земята като ресурс и недвижим имот - теория, връзки и зависимости. Строително предприемачество и недвижимата собственост : Сборник с доклади от научна конференция с международно участие, м. ноември 2007 г., Варна : Наука и икономика , 2007, 188 - 192.
3. Господинова, А. Интегрированное планирование и развитие городов в Болгарии. // Актуальные проблемы управления экономикой региона : Отобранные статьи : IX Всероссийская Науч.-практ. Конф. с междунар. участием, 24 - 25 мая 2012 = Contemporary Problems of Regional Economy Management : Sel. Papers : IX All-Russian Sci. a. Practical Conf. with Intern. Participation. - Санкт-Петербург : СПбГИЭУ, 2012, с. 11 - 14.
4. Господинова, А. Информационна система за устойчиво използване на земята в България. // Управление на недвижимата собственост в контекста на икономиката на знанието : Сб. докл. : Междунар. науч. конф., 18 май 2012г. / УНСС. Кат. Икономика на недвижимата собственост ; Ред. кол. Йорданка Йовкова и др. - София : Авангард Прима, 2012, с. 154 - 158.
5. Господинова, А. Параметри на възможностите за прецизиране и функционално-структурно балансиране на урбанизираните територии : [Електронен ресурс]. Икономика и компютърни науки = Economics and Computer Science : [Електронно] научно списание, Варна : Знание и бизнес, 5, 2019, 3, 45 - 55.

6. Господинова, А., Алтернативни форми за административно-териториално преустройство и алтернативи за развитие на малките общини в България. Списание на Българската академия на науките : Общоакадемично списание на БАН, София : Акад. изд. Проф. М. Дринов, Год. 135, 2022, 3, 79-85.
7. Господинова, А., Клъстеризацията на малките общини като възможност за развитие на територията им. Строително предприемачество и недвижима собственост : Сборник с доклади от 36-та международна научно-практическа конференция - 26 ноември 2020 г. [Construction Entrepreneurship and Real Property : Proc. of the 36th Inter. Sci. and Practical Conf., November 2021], Варна : Наука и икономика, 2021, 100-104.
8. Господинова, А., Териториално разрастване на населените места в България - съвременни измерения и управленски политики Варна : Наука и икономика, 2021, 162 с. - (Сер. Библ. Проф. Цани Калянджиев ; Кн. 69).
9. Илиев, П., Господинова, А., Иванова, М., Антонова, К., Христова, С., Райчев, Т. Развитие на строителството в България в контекста на новия програмен период 2014 - 2020. Варна : Наука и икономика, 2018, 232 с.
10. Калинков, К. Необходимост от ново териториалноустройствено райониране на Р. България - европейски изисквания. Строително предприемачество и недвижима собственост : Сборник доклади от 33-та международна научно-практическа конференция - ноември 2018 г., посветена на 65 г. от създаването на катедра „Икономика и управление на строителството“, Варна : Наука и икономика, 2018, 29 - 40.
11. Калинков, К. Пространственото планиране - основа за устойчиво развитие на територията на българските черноморски курорти . Туризмът в новото хилядолетие - състояние и перспективи : Международна научно-практическа конференция, Свищов: СА Д. А. Ценов, ISBN 978-954-23-1764-7 , 2019, с. 629 - 639.
12. Калинков, К. Функционалният подход в устройството и развитието на градовете. Годишник. Икономически университет - Варна, Варна : Наука и икономика, 82, 2010, 7 - 64.
13. Ковачев, А., Калинков, К. Тезаурус по архитектура, урбанистика, териториално устройство, местно самоуправление, недвижима собственост. Варна : Геа-Принт, 2011, 448 с.
14. Ковачев, С. и др. Актуални въпроси на устройството на територията и строителството, София: ИК "Труд и право", 2007.
15. Михайлов, П., Близнаков, П., Ракаджийска, С., Калинков, К. Градът. - Варна : ИК Геа-Принт, 2013. - 748 с.
16. Петров, Вл. Устройство на територията, София: Изд. „СИБИ“, 2004.
17. Gospodinova, A. Regional Development and Spatial Planning in the Base of Business. Trakia Journal of Sciences / The Sci. Ser. Publ. by Trakia Univ. - Stara Zagora, 11, 2013, Suppl. 1, Ser. Social Sciences, p. 89 - 94.