

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

---

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

**УТВЪРЖДАВАМ:**

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

**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“ – дистанционно обучение

КУРС НА ОБУЧЕНИЕ: 3; СЕМЕСТЪР: 6

ОБЩА СТУДЕНТСКА ЗАЕТОСТ: 210 ч.; в т.ч. аудиторна 15 ч.

КРЕДИТИ: 7

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	6
ИЗВЪНАУДИТОРНА ЗАЕТОСТ	197
В т.ч.:	
• КОНСУЛТАЦИИ	8
• САМОПОДГОТОВКА	189

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

№. по ред	НАИМЕНОВАНИЕ НА ТЕМИТЕ И ПОДТЕМИТЕ
1	<b>Тема 1. ТЕОРЕТИЧНИ ОСНОВИ НА ЦЕНИТЕ И ЦЕНООБРАЗУВАНЕТО</b>
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
2	<b>Тема 2. ПАЗАР И ПАЗАРНО ЦЕНООБРАЗУВАНИЕ В БИЗНЕСА С НЕДВИЖИМИ ИМОТИ</b>
2.1	Пазарът – основа на ценообразуването в бизнеса с недвижими имоти
2.2	Макроекономическа 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
3	<b>Тема 3. СИСТЕМАТА НА ЦЕНИТЕ И СЪОТНОШЕНИЯ МЕЖДУ ТЯХ</b>
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
4	<b>Тема 4. ЦЕНОВА ПОЛИТИКА НА ДЪРЖАВАТА</b>
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
5	<b>Тема 5. МЕТОДОЛОГИЯ НА ЦЕНООБРАЗУВАНЕ НА ФИРМИТЕ ОТ БИЗНЕСА С НЕДВИЖИМИ ИМОТИ</b>
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
6	<b>Тема 6. ЦЕНООБРАЗУВАНЕ НА ПЪРВИЧНИЯ ПАЗАР НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ</b>
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
7	<b>Тема 7. ФОРМИРАНЕ ЦЕНТЕ НА СПЕЦИФИЧНИ ПРОДУКТИ И УСЛУГИ, СВЪРЗАНИ С НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ</b>
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)
8	<b>Тема 8. ТЕХНОЛОГИЯ НА ЕДНОПРОДУКТОВО И МНОГОПРОДУКТОВО ЦЕНООБРАЗУВАНЕ</b>
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
9	<b>Тема 9. ЦЕНОВА ПОЛИТИКА И СТРАТЕГИЯ НА ФИРМИТЕ ОТ БИЗНЕСА С НЕДВИЖИМИ ИМОТИ</b>
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
10	<b>Тема 10. ВЛИЯНИЕ НА МЕЖДУНАРОДНИТЕ ЦЕНИ ВЪРХУ ЦЕНООБРАЗУВАНЕТО И БИЗНЕСА С НЕДВИЖИМИ ИМОТИ</b>
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

### **III. МЕТОДИ НА ПОДГОТОВКА И ПРОВЕЖДАНЕ НА ОБУЧЕНИЕ**

Методите за подготовка и провеждане на обучението по дисциплината „Ценообразуване в бизнеса с недвижими имоти“, чрез които се осъществява учебният процес в дистанционната форма на обучение включват използването на различни учебни ресурси и дейности, по-важните от които са:

- учебни ресурси – електронен учебник и/или електронно учебно помагало; мултимедийни презентации и/или видеолекция и учебен филм; набори от файлове и интернет страници и др.;
- учебни дейности – разписание за насрочване на срещи със студенти, създаване на различни бази данни за търсене на информация, за речници и уроци, форум и чат и др.

#### **IV. ФОРМИ НА КОНТРОЛ**

№. по ред	ВИД И ФОРМА НА КОНТРОЛА	Брой	ИАЗ ч.
<b>1.</b>	<b>Семестриален (текущ) контрол</b>		
1.1.	Електронен тест	1	40
1.2.	Курсова работа	1	75
<b>Общо за семестриален контрол:</b>		<b>2</b>	<b>115</b>
<b>2.</b>	<b>Сесиен (краен) контрол</b>		
2.1.	Изпит (присъствен тест с отворени и затворени въпроси)	1	80
<b>Общо за сесиен контрол:</b>		<b>1</b>	<b>80</b>
<b>Общо за всички форми на контрол:</b>		<b>3</b>	<b>195</b>

#### **V. ЛИТЕРАТУРА**

##### **ЗАДЪЛЖИТЕЛНА ЛИТЕРАТУРА:**

1. Електронни учебни материали по дисциплината „Ценообразуване в бизнеса с недвижими имоти“, качени в платформата за дистанционно обучение на ИУ – Варна.
2. Монеv, П. Ценообразуване в строителството. Варна, Наука и икономика, 2018.
3. Монеv, П. Ценообразуване в строителството (ръководство). Вн, Унив.изд. на ИУ-Варна, 2000.

##### **ДОПЪЛНИТЕЛНА ЛИТЕРАТУРА:**

1. Бузырев, В. и др. Основы ценообразования и сметного нормирования в строительстве. Ростов-на-Дон, Феникс, 2006.
2. Владимирова, Й., Б. Атанасов, Н. Игнатова. Цени и ценообразуване. София, Изд. „Изд. комплекс – УНСС“, 2016.
3. Долан, Р. Д., Г. Саймон. Эффективное ценообразование. Москва, Экзамен, 2005.
4. Класова, С. Цените в системата на маркетинга. София, Унив. изд. „Стопанство“, 2006.
5. Кукота, А.В., Н.П. Одинцова. Ценообразование в строительстве. 2-е изд., пер. и доп. Москва, Юрайт, 2017.
6. Лилова, Р. и др. Цени и ценова политика. В. Търново, Изд. „АБАГАР“, 2003.
7. Люис, Г. Ценообразуване за печалба. София, „Кабри“, 2004.

8. Тотев, И. и др. Разходи и ценообразуване. Свищов, Акад. изд. „Ценов“, 2003.
9. DeLeon, T., J.R. DeLeon. Visual Pricing for Real Estate (The Real Estate Pricing Answers Book 1). Kindle Ed., Focus 1<sup>st</sup> LLC, 2018.