

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: „УПРАВЛЕНИЕ НА НЕДВИЖИМАТА СОБСТВЕНОСТ“

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 (семинарни занятия/лабораторни упражнения)	6
ИЗВЪНАУДИТОРНА ЗАЕТОСТ	195
В Т.Ч.:	
• ЗАДЪЛЖИТЕЛНИ КОНСУЛТАЦИИ	8
• САМОПОДГОТОВКА	187

Изготвили програмата:

1.
(проф. д-р Пламен Илиев)
2.
(гл. ас. д-р Иво Костов)

Ръководител катедра:

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

I. АНОТАЦИЯ

Основна цел на учебната дисциплина „Управление на недвижимата собственост“ е да се даде възможност на студентите от бакалавърска степен на специалност „Недвижими имоти и инвестиции“ да усвоят знания и умения, базирани на наложени практики в България и по света по отношение на цялостното управление на недвижимата собственост, познато в световната теория и практика като Real Estate Management/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 мениджъра, недвижимата собственост като фактор на производство и материална основа на бизнеса, формиране и управление на портфейли от недвижими имоти и на поземлени имоти с потенциал за развитие, секюритизацията на недвижимата собственост, информационното осигуряване на управлението на недвижимата собственост, особеностите на инвестициите в недвижима собственост, оценяването на недвижими имоти, управлението на комплекси от затворен тип.

II. ТЕМАТИЧНО СЪДЪРЖАНИЕ

№. по ред	НАИМЕНОВАНИЕ НА ТЕМИТЕ И ПОДТЕМИТЕ
1	ТЕМА 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 управление на недвижимата собственост
1.3	Понятиен апарат
2	ТЕМА 2. ИКОНОМИЧЕСКА СЪЩНОСТ И КЛАСИФИКАЦИЯ НА НЕДВИЖИМАТА СОБСТВЕНОСТ
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
3	ТЕМА 3. ПАЗАР НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ – ОСНОВНИ ЕЛЕМЕНТИ, АНАЛИЗ, ПРОГНОЗИРАНЕ И РЕГУЛИРАНЕ
3.1	Механизъм за функциониране на пазара на недвижими имоти – елементи, фактори и показатели
3.2	Сегментация, локализация и персонификация на пазара на недвижими имоти и въздействащи върху него основни фактори
3.3	Методи и основни направления на анализа и прогнозирането на пазара на недвижими имоти
3.4	Регулиране на сделките с недвижими имоти
4	ТЕМА 4. ОРГАНИЗАЦИЯ НА УПРАВЛЕНИЕТО НА НЕДВИЖИМАТА СОБСТВЕНОСТ
4.1	Особености, основни принципи, функции, методи и модели на управление на недвижимата собственост
4.2	Субекти на управление
4.3	Изисквания, квалификация и професионални качества на кадрите, упражняващи професията „Мениджър на недвижима собственост“

4.4	Информационна система, анализиране и рационализиране на управлението на недвижимата собственост
5	ТЕМА 5. ОРГАНИЗАЦИЯ И ПЛАНИРАНЕ НА ДЕЙНОСТТА НА АГЕНЦИИТЕ ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ
5.1	Агенцията за недвижими имоти като форма на стопанска дейност. Организационна структура
5.2	Изисквания, квалификация и професионални качества на кадрите, упражняващи професията „Брокер на недвижими имоти”
5.3	Планиране на дейността на агенциите за недвижими имоти
5.4	Браншови сдружения
6	ТЕМА 6. УПРАВЛЕНИЕ НА ПОЗЕМЛЕНИ ИМОТИ С ПОТЕНЦИАЛ ЗА РАЗВИТИЕ. СЕКЮРИТИЗАЦИЯ НА НЕДВИЖИМАТА СОБСТВЕНОСТ
6.1	Принципи на приемане на инвестиционни решения. Правна допустимост, физическа възможност и финансова обоснованост на проекта за развитие
6.2	Приходно-разходна схема и нейното обвързване с потенциала на местоположението, финансовата и технологична обоснованост на проекта и правната обосновка на варианта на застрояване
6.3	Стойност, цена и разходи за създаване на недвижими имоти
6.4	Секюритизация на недвижимата собственост
7	ТЕМА 7. ФОРМИРАНЕ И УПРАВЛЕНИЕ НА ПОРТФЕЙЛИ ОТ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ
7.1	Индивидуални и институционални инвеститори в недвижимата 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	ТЕМА 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	ТЕМА 9. СТРАТЕГИЧЕСКО, ГОДИШНО И ОПЕРАТИВНО 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
9.4	Анализ на стопанската дейност и взаимодействието между вътрешните фактори и външната среда
10	ТЕМА 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	ТЕМА 11. ОСОБЕНОСТИ НА ИНВЕСТИЦИИТЕ В НЕДВИЖИМА СОБСТВЕНОСТ. ВЪВЕДЕНИЕ В ОЦЕНЯВАНЕТО НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ
11.1	Предимства и цели на инвестирането в недвижима собственост
11.2	Ограничения при инвестирането в недвижима собственост
11.3	Различия на инвестирането в недвижима собственост спрямо алтернативни инвестиции
11.4	Етапи и принципи на оценяване на недвижими имоти
12	ТЕМА 12. ОСНОВИ НА УПРАВЛЕНИЕТО НА КОМПЛЕКСИ ОТ ЗАТВОРЕН ТИП
12.1	Възникване и същностна характеристика на комплексите от затворен тип в световен мащаб
12.2	Развитие на комплексите от затворен тип в България
12.3	Управление на комплекси от затворен тип

III. МЕТОДИ НА ПОДГОТОВКА И ПРОВЕЖДАНЕ НА ОБУЧЕНИЕ¹

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: мултимедийни презентации, URL модули, книги, интернет страници и файлове и др.
- учебни дейности: разписание, бази от данни, външни инструменти, речник, форум, чат и др.

IV. ФОРМИ НА КОНТРОЛ

№. по ред	ВИД И ФОРМА НА КОНТРОЛА	Брой	ИАЗ ч.
1	Семестриален (текущ) контрол		
1.1	Курсова работа (по предварително избрана или зададена тема)	1	145
1.2	Тест (с отворени, затворени или смесени въпроси)	1	30
Общо за семестриален контрол:		2	175
2	Сесиен (краен) контрол		
2.1	Изпит (присъствен тест)		
	- Писмен тест с отворени и затворени въпроси	1	20
Общо за сесиен контрол:		1	20
Общо за всички форми на контрол:		3	195

¹ Методите за подготовка и провеждане на обучение се представят в съответствие с утвърдената Инструкция за разработване на учебна програма за дисциплина в дистанционна форма на обучение на Икономически университет – Варна.

V. ЛИТЕРАТУРА

ЗАДЪЛЖИТЕЛНА ЛИТЕРАТУРА:

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

ДОПЪЛНИТЕЛНА ЛИТЕРАТУРА:

1. Илиев, Пл. Актуални въпроси на развитието на строителството. Варна: Наука и икономика, 2011.

2. Илиев, Пл. и др. Недвижимата собственост в България в условията на евроинтеграция. Варна: Наука и икономика, 2007.

3. Илиев, Пл. Оценяване на недвижими имоти. Варна: Наука и икономика, 2011.

4. Илиев, Пл. Състояние и тенденции в развитието на сектор „Операции с недвижими имоти“ в България. Варна: Наука и икономика, 2011.

5. Костов, И. Развитие на дейността по оценяване на недвижими имоти в България. София: Дайрект Сървисиз, 2013.

6. European Valuation Standards 2016, 8th edition. TEGoVA, 2016.

7. Baum, A. Real Estate Investment (a strategic approach) - third edition. Routledge, 2015.

8. Jowsey, E. Real Estate Concepts: A Handbook. Routledge, 2014.

9. Ling, D., W. Archer. Real Estate Principles: A Value Approach (5th Edition). McGraw-Hill Education, 2017.

10. Закон за дружествата със специална инвестиционна цел. // ДВ, № 46, 2003, посл. изм. № 65, 2018.

11. Закон за държавната собственост. // ДВ, № 44, 1996, посл. изм. № 98, 2019.

12. Закон за кадастъра и имотния регистър. // ДВ, № 34, 2000, изм. ДВ, № 44, 2019.

13. Закон за местните данъци и такси. // ДВ, № 117, 1997, изм. ДВ, № 102, 2019.

14. Закон за общинската собственост. // ДВ, № 44, 1996, изм. ДВ, № 94, 2019.

15. Закон за собствеността. ДВ, № 92, 1951, посл. изм. № 7, 2018.

16. Закон за собствеността и ползването на земеделските земи. // ДВ, № 17, 1991, изм. ДВ, № 61, 2019.

17. Закон за устройство на територията. // ДВ, № 1, 2001, посл. изм. № 62, 2019.