

**ИКОНОМИЧЕСКИ УНИВЕРСИТЕТ – ВАРНА**  
**СТОПАНСКИ ФАКУЛТЕТ**  
**КАТЕДРА „ИКОНОМИКА И УПРАВЛЕНИЕ НА СТРОИТЕЛСТВОТО”**

---

---

**УТВЪРЖДАВАМ:**

Ректор: .....  
(Проф. д-р Пламен Илиев)

**УЧЕБНА ПРОГРАМА**

**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	<b>15</b>
в т.ч.:	
• ЛЕКЦИИ	<b>9</b>
• УПРАЖНЕНИЯ (семинарни занятия/лабораторни упражнения)	<b>6</b>
ИЗВЪНАУДИТОРНА ЗАЕТОСТ	<b>195</b>
в т.ч.:	
• ЗАДЪЛЖИТЕЛНИ КОНСУЛТАЦИИ	<b>8</b>
• САМОПОДГОТОВКА	<b>187</b>

Изготвили програмата:

1. ....  
(Проф. д-р Пламен Илиев)

2. ....  
(Гл. ас. д-р Иво Костов)

Ръководител катедра: .....  
„Икономика и управление на строителството“ (Проф. д-р Пламен Илиев)

## I. АНОТАЦИЯ

Учебната дисциплина „Управление на недвижимата собственост” разглежда основни моменти от управлението на недвижимата собственост, свързани с пазара на недвижими имоти и неговото анализиране, прогнозиране и регулиране, 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, информационното осигуряване на управлението на недвижимата собственост и др.

## II. ТЕМАТИЧНО СЪДЪРЖАНИЕ

No. по ред	НАИМЕНОВАНИЕ НА ТЕМИТЕ И ПОДТЕМИТЕ
1.	<b>ТЕМА 1. ВЪВЕДЕНИЕ В УПРАВЛЕНИЕТО НА НЕДВИЖИМАТА СОБСТВЕНОСТ</b>
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
2.	<b>ТЕМА 2. ИКОНОМИЧЕСКА СЪЩНОСТ И КЛАСИФИКАЦИЯ НА НЕДВИЖИМАТА СОБСТВЕНОСТ</b>
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.	<b>ТЕМА 3. ПАЗАР НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ – ОСНОВНИ ЕЛЕМЕНТИ, АНАЛИЗ, ПРОГНОЗИРАНЕ И РЕГУЛИРАНЕ</b>
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.	<b>ТЕМА 4. ОРГАНИЗАЦИЯ НА УПРАВЛЕНИЕТО НА НЕДВИЖИМАТА СОБСТВЕНОСТ</b>
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.	<b>ТЕМА 5. ОРГАНИЗАЦИЯ И ПЛАНИРАНЕ НА ДЕЙНОСТТА НА АГЕНЦИИТЕ ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ</b>
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 недвижими имоти”
5.3	Планиране на дейността на агенциите за недвижими имоти
5.4	Браншови сдружения
<b>6.</b>	<b>ТЕМА 6. УПРАВЛЕНИЕ НА ПОЗЕМЛЕНИ ИМОТИ С ПОТЕНЦИАЛ ЗА РАЗВИТИЕ</b>
6.1	Принципи на приемане на инвестиционни решения. Правна допустимост, физическа възможност и финансова обосновааност на проекта за развитие
6.2	Приходно-разходна схема и нейното обвързване с потенциала на местоположението, финансовата и технологична обосновааност на проекта и правната обосновка на варианта на застрояване
6.3	Стойност, цена и разходи за създаване на недвижими имоти
<b>7.</b>	<b>ТЕМА 7. ФОРМИРАНЕ И УПРАВЛЕНИЕ НА ПОРТФЕЙЛИ ОТ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ</b>
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
<b>8.</b>	<b>ТЕМА 8. УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЕКТИТЕ НА НЕДВИЖИМА СОБСТВЕНОСТ В ПРОЦЕСА НА ТЯХНОТО ВЪЗПРОИЗВОДСТВО</b>
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
<b>9.</b>	<b>ТЕМА 9. СТРАТЕГИЧЕСКО, ГОДИШНО И ОПЕРАТИВНО ПЛАНИРАНЕ ПРИ ФУНКЦИОНИРАНЕТО НА ОБЕКТИТЕ НА НЕДВИЖИМАТА СОБСТВЕНОСТ</b>
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
<b>10.</b>	<b>ТЕМА 10. ИНФОРМАЦИОННО ОСИГУРЯВАНЕ НА УПРАВЛЕНИЕТО НА НЕДВИЖИМАТА СОБСТВЕНОСТ</b>
10.1	Общи и специфични данни за обекта на управление – източници, обработка и анализ

10.2	Основните индекси и показатели по типове имоти, местоположение и сегменти на пазара на недвижими имоти
10.3	Информационни системи

### **III. МЕТОДИ НА ПОДГОТОВКА И ПРОВЕЖДАНЕ НА ОБУЧЕНИЕ<sup>1</sup>**

Методите за подготовка и провеждане на обучението по дисциплината „Управление на недвижимата собственост“, чрез които се осъществява учебният процес в дистанционната 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.
<b>1.</b>	<b>Семестриален (текущ) контрол</b>		
1.1.	Курсова работа (по предварително избрана тема или зададена тема)	1	145
1.2.	Тест (с отворени и затворени въпроси)	3	30
<b>Общо за семестриален контрол:</b>		<b>4</b>	<b>175</b>
<b>2.</b>	<b>Сесиен (краен) контрол</b>		
2.1.	Изпит (присъствен тест)	1	
	- Писмен тест с отворени и затворен въпроси + задача	1	
<b>Общо за сесиен контрол:</b>		<b>1</b>	<b>20</b>
<b>Общо за всички форми на контрол:</b>		<b>5</b>	<b>195</b>

### **V. ЛИТЕРАТУРА:**

#### **ЗАДЪЛЖИТЕЛНА (ОСНОВНА) ЛИТЕРАТУРА:**

1. Илиев Пл. Актуални въпроси на развитието на строителството. Варна: Наука и икономика, 2011.
2. Илиев Пл. Състояние и тенденции в развитието на сектор “Операции с недвижими имоти” в България. Варна: Наука и икономика, 2011.
3. Илиев, Пл. и др. Недвижимата собственост в България в условията на евроинтеграция. Варна: Наука и икономика, 2007.
4. Илиев Пл. Оценяване на недвижими имоти. Варна: Наука и икономика, 2011.

<sup>1</sup> 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.

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.

#### **ПРЕПОРЪЧИТЕЛНА (ДОПЪЛНИТЕЛНА) ЛИТЕРАТУРА:**

1. Закон за дружествата със специална инвестиционна цел. // ДВ, № 46, 2003, посл. изм. № 95, 2015.
2. Закон за държавната собственост. // ДВ, № 44, 1996, посл. изм. № 81, 2016.
3. Закон за кадастъра и имотния регистър. // ДВ, № 34, 2000, изм. ДВ, № 57, 2016.
4. Закон за местните данъци и такси. // ДВ, № 117, 1997, изм. ДВ, № 97, 2016.
5. Закон за общинската собственост. // ДВ, № 44, 1996, изм. ДВ, № 43, 2016.
6. Закон за собствеността. ДВ, № 92, 1951, посл. изм. № 107, 2014.
7. Закон за собствеността и ползването на земеделските земи. // ДВ, № 17, 1991, изм. ДВ, № 61, 2016.
8. Закон за устройство на територията. // ДВ, № 1, 2001, посл. изм. № 51, 2016.