

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

УТВЪРЖДАВАМ:

Ректор:

(Проф. д-р Пл. Илиев)

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“

КУРС НА ОБУЧЕНИЕ: 3 ; СЕМЕСТЪР: 6;

ОБЩА СТУДЕНТСКА ЗАЕТОСТ: 210 ч.; в т.ч. аудиторна 135 ч.

КРЕДИТИ: 7

РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА СТУДЕНТСКАТА ЗАЕТОСТ СЪГЛАСНО УЧЕБНИЯ ПЛАН

<i>ВИД УЧЕБНИ ЗАНЯТИЯ</i>	<i>ОБЩО(часове)</i>	<i>СЕДМИЧНА НАТОВАРЕНОСТ (часове)</i>
АУДИТОРНА ЗАЕТОСТ:		
т. Ч.		
• ЛЕКЦИИ	45	3
• УПРАЖНЕНИЯ (семинарни занятия/ лабораторни упражнения)	30	2
ИЗВЪНАУДИТОРНА ЗАЕТОСТ	135	-

Изготвили програмата:

1.....
Доц. д-р Петко Монеv

2.....
Ас. д-р Ваня Антонова

Ръководител катедра:
“ Икономика и управление
на строителството “

.....
(Проф. д-р Пламен Илиев)

I. АНОТАЦИЯ

Дисциплината 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 микроплан. 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, вкл. 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

No. по ред	НАИМЕНОВАНИЕ НА ТЕМИТЕ И ПОДТЕМИТЕ	БРОЙ ЧАСОВЕ		
		Л	СЗ	ЛУ
ТЕМА 1. ТЕОРЕТИЧНИ ВЪПРОСИ НА ЦЕНИТЕ И ЦЕНООБРАЗУВАНЕТО		4		
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.			
ТЕМА 2. ПАЗАР И ПАЗАРНО ЦЕНООБРАЗУВАНЕ В БИЗНЕСА С НЕДВИЖИМИ ИМОТИ		4		
2.1	Пазарът – основа на ценообразуването в бизнеса с недвижими имоти.			
2.2	Макроикономическа 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.			
ТЕМА 3. СИСТЕМАТА НА ЦЕНИТЕ И СЪОТНОШЕНИЯ МЕЖДУ ТЯХ		4		

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.			
ТЕМА 4. ЦЕНОВА ПОЛИТИКА НА ДЪРЖАВАТА		5		
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.			
ТЕМА 5. МЕТОДОЛОГИЯ НА ЦЕНООБРАЗУВАНЕ НА ФИРМИТЕ ОТ БИЗНЕСА С НЕДВИЖИМИ ИМОТИ		4		
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.			
ТЕМА 6. ЦЕНООБРАЗУВАНЕ НА ПЪРВИЧНИЯ ПАЗАР НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ		5	8	
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.			
ТЕМА 7. ФОРМИРАНЕ ЦЕНТЕ НА СПЕЦИФИЧНИ ПРОДУКТИ И УСЛУГИ, СВЪРЗАНИ С НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ		5	6	
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).			
ТЕМА 8. ТЕХНОЛОГИЯ НА ЕДНОПРОДУКТОВО И МНОГОПРОДУКТОВО ЦЕНООБРАЗУВАНЕ		5	8	
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.			
ТЕМА 9. ЦЕНОВА ПОЛИТИКА И СТРАТЕГИЯ НА ФИРМИТЕ ОТ БИЗНЕСА С НЕДВИЖИМИ ИМОТИ		5	8	
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.			
ТЕМА 10. ВЛИЯНИЕ НА МЕЖДУНАРОДНИТЕ ЦЕНИ ВЪРХУ ЦЕНООБРАЗУВАНЕТО И БИЗНЕСА С НЕДВИЖИМИ ИМОТИ		4		
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	Дотоваряне на цените в строителството международна практика по UNICITRAL и FIDIC.			
Общо:		45	30	

III. ФОРМИ НА КОНТРОЛ:

№ по ред	ВИД И ФОРМА НА КОНТРОЛА	Брой	ИАЗ ч.
1.	Семестриален (текущ) контрол		
1.1	Разработка и защита на курсова работа по предварително зададена тема	1	40
1.2	Домашна работа	1	15
1.2.	Контролно (тест с отворени въпроси)	1	20
Общо за семестриален контрол:		3	75
2.	Сесиен (краен) контрол		

2.1.	Изпит (тест)	1	60
		Общо за сесиен контрол:	1
		Общо за всички форми на контрол:	4
			60
			135

V. ЗАДЪЛЖИТЕЛНА ЛИТЕРАТУРА:

1. Владимирова, Й. Цени и ценообразуване. София, Унив. изд. Стопанство, 2010.
2. Лилова, Р. и др. Ценови мениджмънт. Свищов, Акад. изд. Ценов, 2013.
3. Нецева-Порчева, Т. Ценообразуване на база ценност: В търсене на печеливши ценови решения. София, Изд. комплекс - УНСС, 2012.
4. Монов, П. Ценообразуване в строителството. Варна, Унив. изд. ИУ – Варна, 2002.

ПРЕПОРЪЧИТЕЛНА ЛИТЕРАТУРА:

1. Гладких, И. Ценовая стратегия компании: Ориентация на потребителя. Санкт-Петербург, Высш. школа менеджмента, 2013.
2. Класова, Св. Цените в системата на маркетинга: Теория, методология, практика. София, Унив. изд. Стопанство, 2011.
3. Лабзунов, П. Управление ценами и затратами в современной экономике. Москва, Книжный мир, 2013.
4. Нецева-Порчева, Т. Теория и практика на трансферното ценообразуване. София, Унив. изд. Стопанство, 2011.
5. David Pratt. Estimating for Residential Construction. Cengage Learning, 2011.
6. Martin Brook. Estimating and Tendering for Construction Work. Routledge, 2012