РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

**СТОПАНСКА АКАДЕМИЯ “Д. А. ЦЕНОВ” – СВИЩОВ**

|  |  |
| --- | --- |
| Факултет“ПРОИЗВОДСТВЕН И ТЪРГОВСКИ БИЗНЕС” | Катедра “ТЪРГОВСКИ БИЗНЕС” |
|  |  |
| **Утвърждавам:** |  |
|  Декан: …...…………….............................(проф. д-р Любчо Варамезов) | Приета от ФС, Протокол № 4 от 26.11.2024 г.Приета от КС, Протокол № 7 от 20.11.2024 г. |
| **УЧЕБНА ПРОГРАМА****на** |
| Учебна дисциплина“Търговски операции с недвижими имоти” |
| **Код на дисциплината: ФПТБ-КТБ-Б-319****Брой кредити по учебен план: (6)** |
| Образователно-квалификационна степен: БАКАЛАВЪР | Код на документа:УД/УПР-ФПТБ-КТБ-Б-319 |
| Форма на обучение: РЕДОВНА/ЗАДОЧНА/ДИСТАНЦИОННАЕзик: БЪЛГАРСКИ | Версия:v.05/2024 |

**І. ОРГАНИЗАЦИЯ НА ОБУЧЕНИЕТО**

**Часове учебна заетост (семестър с продължителност 9 седмици)**

***Таблица № 1***

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Учебна заетост****/аудиторна и извънаудиторна/** | **Редовна форма на обучение** | **Задочна форма на обучение** | **Дистанционна форма на обучение** |
| **1. Аудиторна заетост (АЗ)** | **54** | **27** | **54** |
| 1.1. Лекции | 36 | 18 | 36 |
| 1.2. Семинарни занятия | 18 | 9 | 18 |
| **2. Извънаудиторна заетост (ИАЗ)** | **108** | **135** | **108** |
| 2.1.Самостоятелна работа | 54 | 68 | 54 |
| 2.2. Академични задания | 54 | 67 | 54 |
| 2.2.1. Курсови разработки и проекти | 24 | 21 | 10 |
| 2.2.2. Есета/доклади |  0  |  0  |  0  |
| 2.2.3. Казуси и делови игри | 10 | 26 | 10 |
| 2.2.4. Онлайн тестови и изпитни модули | 20 | 20 | 34 |
| **Всичко:** | **162** | **162** | **162** |

**Схема за формиране на крайната оценка по дисциплина**

***Таблица № 2***

|  |  |
| --- | --- |
| **Критерий**  | **Тежест на критерия** |
| **Редовна форма на обучение** | **Задочна форма на обучение** | **Дистанционна форма на обучение** |
| **1. Изпълнение на ангажименти през семестъра, в т.ч.:** | **50%** | **50%** | **50%** |
| * 1. Посещение на учебни занятия

*(% от комплексната оценка)* | 5% | 5% | 5% |
| 1.2. Семестриални контролни *(% от комплексната оценка)* | 10% | 0% | 0% |
| 1.3. Академични задания  *(% от комплексната оценка)* | 35% | 45% | 45% |
| **2. Семестриален изпит***(% от комплексната оценка)* *Форма на провеждане:**Тест с отворени и затворени въпроси* | **50%** | **50%** | **50%** |
| **Общо за дисциплината** | **100%** | **100%** | **100%** |

**II. Анотация**

**2.1. Цел на курса**

Учебната дисциплина „Търговски операции с недвижими имоти” предоставя актуални съществени знания и умения за изключително динамичния и важен пазар за икономиката – пазара на недвижимите имоти. Основната цел на курса е запознаване на студентите със същността и особеностите на недвижимите имоти като стока и основните сделки, които се осъществяват с тях. Специално внимание се обръща и на отделните субекти на пазара и дейността им при подготовката и осъществяването на сделките.

**2.2. Предварителни изисквания**

При поднасянето на учебното съдържание се разчита на вече усвоените от студентите от специалност „Икономика на търговията” теоретични знания по дисциплините: "Основи на правото”, „Въведение в търговията”, „Организация и технология на продажбите”, „Търговско представителство и посредничество”, „Управление на собствеността” и „Търговски комуникации”.

**2.3. Използвани методи на преподаване**

***2.3.1 Редовна и задочна форма***

За усвояване на основните понятия и придобиване на теоретични познания, заложени в курса, се използва лекционно представяне. Прилага се и ситуационен подход на преподаване, при който на студентите се предлагат различни казуси, дебати, дискусии.

***2.3.2 Дистанционна форма***

За усвояване на теоретичните знания и придобиване на съответните практически умения по дисциплината се използват интернет базирани технологии (Платформа за дистанционно обучение, социални мрежи и сайтове за комуникиране и обучение) с прилагане на иновативни синхронни и асинхронни методи за обучение (интерактивно обучение, проблемно ориентирано обучение, казусно обучение, ролеви и игрови тип обучение, кооперативно/съвместно обучение) и др.

**2.4. Очаквани резултати**

Очаква се студентите от специалност "Икономика на търговията" да придобият умения, които да им позволят да се реализират професионално на пазара на недвижими имоти като посредници при осъществяването на сделки с недвижими имоти в Агенциите за недвижими имоти. Студентите ще познават технологията на основните сделки с недвижими имоти, както и спецификата в документирането им.

**III. разпространение на дисциплината**

1. University of San Francisco, San Francisco, USA

2. University of Tennessee College of Law, Tennessee, USA

3. Stanford University. Stanford, California, USA

4. Икономически университет - Варна, България

5. Университет за национално и световно стопанство, София, България

**IV. Учебно съдържание**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **ТемИ** | **Редовна форма на обучение** | **Задочна форма на обучение** | **Дистанционна форма на обучение** |
| **Л** | **У** | **Л** | **У** | **Л** | **У** |
| **Тема І. НЕДВИЖИМА СОБСТВЕНОСТ И НЕДВИЖИМИ ИМОТИ** | 4 | 2 | 2 | 1 | 4 | 2 |
| *1. Същност и съдържание на понятията „недвижима собственост” и „недвижими имоти”2. Икономически и правни аспекти на недвижимите имоти3. Класификация на недвижимите имоти4. Качествени и количествени характеристики на недвижимите имоти като стока* |
| **Тема ІІ. ПАЗАР НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ** | 6 | 3 | 3 | 1 | 6 | 3 |
| *1. Същност, елементи и характеристики на пазара на недвижимите имоти2. Функции на пазара на недвижими имоти 3. Форми на пазара недвижими имоти4. Фактори, влияещи върху ефективността на пазара на недвижими имоти*  |
| **Тема III. ОСОБЕНОСТИ НА ПАЗАРА НА ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ** | 4 | 2 | 2 | 1 | 4 | 2 |
| *1. Същност на земеделската земя като фактор и актив в селското стопанство2. Структура на поземлените ресурси3. Класификация и документиране на информацията за поземлените ресурси* |
| **Тема ІV. ЦЕНОВА ОПРЕДЕЛЕНОСТ НА ПАЗАРА НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ** | 6 | 3 | 3 | 1 | 6 | 2 |
| *1. Особености на еластичността на търсенето и предлагането на недвижими имоти 2. Цена и стойност на недвижимите имоти3. Фактори, влияещи върху търсенето и предлагането на недвижими имоти4. Подходи и методи за определяне цената на земеделската земя* |
| **Тема V. ПОСРЕДНИЦИ НА ПАЗАРА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ** | 6 | 2 | 3 | 2 | 6 | 3 |
| *1. Правна регламентация на посредничеството при сделки с недвижими имоти2. Основни услуги на Агенциите за недвижими имоти3. Професионална компетентност на брокерите4. Комисионни услуги при недвижимите имоти*  |
| **Тема VI. ТЪРГОВСКИ СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМИ ИМОТИ** | 6 | 3 | 3 | 2 | 6 | 3 |
| *1. Видове сделки с недвижими имоти2. Документиране на сделките с недвижими имоти3. Технология на сделките с недвижими имоти* |
| **Тема VII. ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ** | 4 | 3 | 2 | 1 | 4 | 3 |
| *1. Разходен подход за оценка на недвижими имоти. 2. Приходен подход за оценка на недвижими имоти. 3. Пазарен подход за оценка на недвижими имоти.* |
| **Общо:** | **36** | **18** | **18** | **9** | **36** | **18** |

**V. ИЗПОЛЗВАНИ УЧЕБНО-ТЕХНИЧЕСКИ СРЕДСТВА**

|  |  |
| --- | --- |
| **Наименование на** **Учебно-техническото средство** | **Използвани учебно-технически средства по вид на занятията** |
| **Лекции** | **Семинарни****занятия** |
| 1. Мултимедийни системи за презентиране | X | X  |
| 2. Интернет | X | X  |
| 3. Специализирани програмни продукти: |  |  |
|  3.1   | X | X |

**VI. ПреПОРЪЧИТЕЛНИ МАТЕРИАЛИ И НОРМАТИВНИ ИЗТОЧНИЦИ**

 **6.1. Основна литература**

|  |
| --- |
|  1. Филипова, Т., Илийчовски, С., Станимирова, М. Търговски операции с недвижими имоти. Платформа за електронно и дистанционно обучение https://dl.uni-svishtov.bg/, 2022. |
|  2. Илийчовски, С., Перков, В. Оценка на бизнеса. Учебник за дистанционно обучение. Свищов, АИ Ценов, 2022. |

 **6.2. Допълнителна литература**

|  |
| --- |
|  1. Забунов Г и др. Недвижима собственост. Икономика и управление. София, ИК-УНСС. |
|  2. Стоянов, Ст. и кол. Икономика на недвижимата собственост. Варна, Икономика и наука, 2013. |
|  3. Станимирова, М. и С. Христова. Управление на поземлените ресурси. Варна, Наука и икономика, 2014. |
|  4. Рудских, В. Проектное финансирование жилой недвижимости в условиях цифровой трансформации отрасли : монография. Сибирский федеральный университет, Красноярск : СФУ, 2024. |
|  5. Саенко, И. и др. Экспертиза и управление недвижимостью. Практики : учебно-методическое пособие. Красноярск : СФУ, 2023 |
|  6. Тонкин, Ю. Как да изкарваме пари от имоти в България. София, 2024 |
|  7. Ранчев, Г. Данъчно облагане на недвижимите имоти. София, ИК – УНСС, 2021 |
|  8. Янкова, М. Данъчно третиране на сделки с недвижими имоти в контекста на ЗДДС. София, РС Издателство и бизнес консултации, 2022 |
|  9. Георгиев, А. Практически въпроси на собствеността. София, Труд и право, 2023 |
|  10. Стоенчева, Я. Пазарни анализи в бизнеса с недвижими имоти. София, ИК – УНСС, 2021 |

 **6.3. Нормативни документи**

|  |
| --- |
|  1. ЗАКОН ЗА СОБСТВЕНОСТТА |
|  2. ЗАКОН ЗА ЗАДЪЛЖЕНИЯТА И ДОГОВОРИТЕ |
|  3. ЗАКОН ЗА КАДАСТЪРА И ИМОТНИЯ РЕГИСТЪР |
|  4. ЗАКОН ЗА УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА |

 **6.4. Интернет ресурси**

|  |
| --- |
|  1. http://www.registryagency.bg |
|  2. https://www.icadastre.bg |
|  3. https://www.imot.bg/ |

Съставил/и/:

|  |
| --- |
|  …………………………………(доц. д-р Теодора Филипова) |

Ръководител катедра:

|  |  |
| --- | --- |
|  …………………………………(доц. д-р Теодора Филипова) |  |