

ИКОНОМИЧЕСКИ УНИВЕРСИТЕТ – ВАРНА
СТОПАНСКИ ФАКУЛТЕТ
КАТЕДРА „БИЗНЕС, ИНВЕСТИЦИИ, НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“

Приета от ФС протокол № 11/ 25.04.2024 г.
Приета от КС протокол № 11/ 16.04.2024 г.

УТВЪРЖДАВАМ:
Декан:
(доц. д-р Денка Златева)

У Ч Е Б Н А П Р О Г Р А М А

ПО ДИСЦИПЛИНАТА: „ОЦЕНКА НА МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ“

ЗА СПЕЦ: „Строителен бизнес и предприемачество“;

ОКС „бакалавър“ – редовно обучение

КУРС НА ОБУЧЕНИЕ: 2; СЕМЕСТЪР: 4

ОБЩА СТУДЕНТСКА ЗАЕТОСТ: 180 ч.; в т.ч. аудиторна 60 ч.

КРЕДИТИ: 6

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	30	2
• УПРАЖНЕНИЯ (семинарни занятия/ лабораторни упражнения)	30	2
ИЗВЪНАУДИТОРНА ЗАЕТОСТ	60	-

Изготвили програмата:

1.
(доц. д-р Иво Костов)
2.
(гл. ас. д-р Ваня Антонова)

Ръководител катедра:
„Бизнес, инвестиции, недвижими имоти“ (доц. д-р Тодор Райчев)

I. АНОТАЦИЯ

Основна цел на учебната дисциплина „Оценка на материални активи“ е да се даде възможност на студентите от бакалавърска степен на специалност „Строителен бизнес и предприемачество“ да усвоят знания и умения, базирани на най-добрите световни, европейски и български практики (вкл. професионални оценителски стандарти), във връзка с оценяването на различните видове материални активи, които притежават, или планират да придобият, фирмите, държавните и общинските организации, НПО, професионалните гилдии, кооперациите, физическите лица, както и другите участници в пазарното стопанство, на регионално, национално и международно равнище. В дисциплината се разглеждат класическата теория, както и най-съвременна практика за оценяване на недвижими имоти (в т.ч. поземлени имоти – вкл. УПИ, земеделски земи, вкл. с трайни насаждения в тях, ПИ в горски територии и др.; жилищни, офисни, търговски, производствени, складови обекти, гаражи, паркоместа, недвижими културни ценности и др.), машини (в т.ч. транспортни средства, производствено оборудване, апаратура и др.), съоръжения (в т.ч. стопански инвентар, офис оборудване, произведения на изкуството и други ценности), материални запаси (в т.ч. суровини, материали, продукция, стоки, благородни метали и др.), биологични активи и др. Целите на усвояването на материята по оценяване на материални активи, се свързват и с налагането на добри практики в строителната, предприемаческата, инвестиционната и мениджърската дейност, както на бизнес организациите, така и на всички други участници в динамичната пазарната среда.

Очакваните резултати от изучаването на дисциплината, са знание и разбиране за оценяването на материални активи.

Получените знания се прилагат в дискусии, курсови проекти, презентации, тестове, решаване на множество задачи и казуси от реалната бизнес практика, включително чрез стимулиране на творческите възможности на студентите. Учебната дисциплина разширява знанията на студентите, получени по редица други дисциплини, в основата на които са заложили математика, счетоводство, финанси, право, статистика, планиране, прогнозиране, макроикономика, микроикономика, предприемачество, управление, инвестиции, като ги запознава със спецификите в оценяването на материални активи и изгражда нови умения за вземане на инвестиционни, управленски и бизнес решения, както и тяхното прилагане в практиката. Именно поради тези обстоятелства интердисциплинарният подход е значимо застъпен. Използван е също така и хибридният подход.

Учебната дисциплина „Оценка на материални активи“ съдейства за формиране на следните ключови компетентности, съгласно препоръката на Съвета на Европейския съюз (ЕС) от 22 май 2018 г.:

- математическа – група 3, способност за развиване и прилагане на математическо, аналитично мислене, с цел решаване на различни проблеми в процеса на оценяването на материални активи, чрез решаване на задачи, формулиране на решения и анализ на резултатите от тях;
- гражданска – група 6, способност за разбиране на икономическите и социалните процеси, формиране на интерес към социални и икономически събития, към икономическата политика в областта на оценяването, вземане на решения, свързани със социалната отговорност.

II. ТЕМАТИЧНО СЪДЪРЖАНИЕ

No. по ред	НАИМЕНОВАНИЕ НА ТЕМИТЕ И ПОДТЕМИТЕ	БРОЙ ЧАСОВЕ		
		Л	СЗ	ЛУ
	1. Въведение в оценяването на активи	2	-	-
1.1	Същност на притежаването на активи			
1.2	Особености на материалните, нематериалните и финансовите активи			
	2. Видове материални активи	2	2	-
2.1	Недвижими имоти			
2.2	Машини, съоръжения, производствено оборудване, апаратура, материални запаси, биологични активи и др.			
	3. Стандарти за оценяване на материални активи	3	2	-
3.1	Водещи професионални оценителски стандарти по света за оценка на материални активи (USPAP, IVS, EVS, EVS-MPE, RICS-GS)			
3.2	Специфики на БСО			
	4. Етапи на оценяването на материални активи	2	2	-
4.1	Етапи при оценката на недвижими имоти			
4.2	Етапи при оценката на машини, съоръжения, материални запаси, биологични активи и др.			
	5. Стойност на парите във времето (СПВ) при оценката на материални активи	3	4	-
5.1	Връзка на СПВ и методите за оценка на материални активи			
5.2	Практическо приложение на теорията за СПВ при оценката на материални активи			
	6. Видове анализи при оценката на материални активи	2	2	-
6.1	Анализи, свързани с макросредата			
6.2	Специфични анализи при оценката на отделните видове материални активи			
	7. Оценка на недвижими имоти	3	4	-
7.1	Основни методи за оценка на поземлени имоти (УПИ, земеделски земи, вкл. с трайни насаждения в тях, ПИ в горски територии и др.)			
7.2	Основни методи за оценка на жилищни, офисни, търговски, производствени, складови имоти, гаражи, паркоместа, недвижими културни ценности и др.			
	8. Оценка на машини и съоръжения	3	4	-
8.1	Основни методи за оценка на машини (в т.ч. транспортни средства, производствено оборудване и др.)			
8.2	Основни методи за оценка на съоръжения (в т.ч. стопански инвентар, офис оборудване, произведения на изкуството и други ценности)			
	9. Оценка на материални запаси и биологични активи	3	4	-
9.1	Основни методи за оценка на суровини, материали, продукция, стоки, благородни метали и др.			
9.2	Основни методи за оценяване на биологични активи			
	10. Оценителски процес и професионален оценителски доклад	3	4	-
10.1	Специфика на оценяването на материални активи			
10.2	Професионален оценителски доклад			

11. Ограничителни условия и допускания при оценката на материални активи		2	2	-
11.1	Общи ограничителни условия в оценяването			
11.2	Специфични ограничителни условия и допускания при оценката на материални активи			
12. Развитие на оценителската дейност		2	-	-
12.1	История на оценяването по света			
12.2	Развитие на оценителската дейност в България			
Общо:		30	30	-

III. ФОРМИ НА КОНТРОЛ

№. по ред	ВИД И ФОРМА НА КОНТРОЛА	Брой	ИАЗ ч.
1.	Семестриално оценяване		
1.1.	Курсова работа за изследване дейността на българска или чуждестранна фирма, която извършва оценки на материални активи	1	60
1.2.	Тест с практически задачи за оценяването на материални активи	1	20
1.3.	Тест с практически въпроси за оценяването на материални активи	1	20
Общо за семестриалното оценяване:		3	100
2.	Сесийно оценяване		
2.1.	Изпит	1	20
Общо за сесийното оценяване:		1	20
Общо за всички форми на контрол:		4	120

IV. ЛИТЕРАТУРА

ЗАДЪЛЖИТЕЛНА (ОСНОВНА) ЛИТЕРАТУРА:

1. Илиев, Пл. Бизнес оценяването в България. Варна: Наука и икономика, 2011.
2. Илиев, Пл. Оценяване на недвижими имоти. Варна: Наука и икономика, 2011.
3. Костов, И. Развитие на дейността по оценяване на недвижими имоти в България. София: Дайрект Сървисиз, 2013.
4. Костов, И. Съвременни практики при оценяването на активи и бизнеси в България. Варна: Наука и икономика, 2023.
5. ASA. Valuing Machinery and Equipment: The Fundamentals of Appraising Machinery and Technical Assets, 4th Edition. Reston: American Society of Appraisers, 2020.
6. Baum, A. D. Mackmin, N. Nunnington. The Income Approach to Property Valuation, 7th Edition. London: Routledge, 2017.
7. Baum, A. Real Estate Investment (a strategic approach), Third edition. London: Routledge, 2015.
8. Damodaran, A. Investment Valuation, University Edition (Tools and Techniques for Determining the Value of Any Asset). New Jersey: Wiley, John Wiley & Sons, Inc., 2012.
9. Damodaran, A. Narrative and Numbers: The Value of Stories in Business, Illustrated Edition. New Jersey: Columbia Business School Publishing, 2017.
10. European Plant, Machinery & Equipment Valuation Standards (EVS-PME) 2022, 1st Edition. TEGoVA, 2022.
11. European Valuation Standards (EVS) 2020, 9th Edition. TEGoVA, 2020.

12. Hitchner, J.R. Financial Valuation: Applications and Models, 4th Edition. New Jersey: Wiley, John Wiley & Sons, Inc., 2012.
13. International Valuation Standards (IVS). London: IVSC, 2024.
14. Jowsey, E. Real Estate Concepts: A Handbook. London: Routledge, 2014.
15. Ling, D.C., W. Archer. Real Estate Principles: A Value Approach, 5th Edition. New York: McGraw-Hill Education, 2017.
16. Morri, G., P. Benedetto. Commercial Property Valuation: Methods and Case Studies. New Jersey: Wiley, John Wiley & Sons, Inc., 2019.
17. Parr, R.L. Intellectual property: Valuation, Exploitation, and Infringement Damages, 5th Edition. New Jersey: Wiley, John Wiley & Sons, Inc., 2018.
18. Parr, R.L., Y. Caire. Intellectual property: Valuation, Exploitation, and Infringement Damages, Cumulative Supplement, 5th Edition. New Jersey: Wiley, John Wiley & Sons, Inc., 2021.
19. Pratt, Sh. Valuing a Business, 6th Edition. New York: McGraw-Hill Education, 2022.
20. Pratt, Sh., J. Grabowski (R. Brealey - Foreword). Cost of Capital: Applications and Examples (5th Edition). New Jersey: Wiley, John Wiley & Sons, Inc., 2014.
21. Rattermann, M.R. The Student Handbook to The Appraisal of Real Estate, 15th Edition. Chicago: Appraisal Institute, 2020.
22. RICS Valuation – Global Standards: the 'Red Book Global Standards'. London: RICS, 2019.
23. Shapiro, E., D. Mackmin, G. Sams. Modern Methods of Valuation (12th Edition). Routledge, 2019.
24. Thomas, R., B.E. Gup. The Valuation Handbook: Valuation Techniques from Today's Top Practitioners. New Jersey: Wiley, John Wiley & Sons, Inc., 2010.
25. Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP), Washington: The Appraisal Foundation, 2024.
26. Ventolo, W.L., M.R. Williams, S. Martin. Fundamentals of Real Estate Appraisal, 13th Edition. La Crosse: DF Institute, Inc., d/b/a Dearborn Real Estate Education, 2018.

ПРЕПОРЪЧИТЕЛНА (ДОПЪЛНИТЕЛНА) ЛИТЕРАТУРА:

1. Български стандарти за оценяване (2018). КНОБ. // <https://ciab.bg>.
2. Закон за дружествата със специална инвестиционна цел. // ДВ, № 46, 2003.
3. Закон за държавната собственост. // ДВ, № 44, 1996.
4. Закон за кадастъра и имотния регистър. // ДВ, № 34, 2000.
5. Закон за местните данъци и такси. // ДВ, № 117, 1997.
6. Закон за независимите оценители. // ДВ, № 98, 2008.
7. Закон за общинската собственост. // ДВ, № 44, 1996.
8. Закон за признаване на професионални квалификации. // ДВ, № 13, 2008.
9. Закон за собствеността и ползването на земеделските земи. // ДВ, № 17, 1991.
10. Закон за собствеността. ДВ, № 92, 1951.
11. Закон за счетоводството. // ДВ, № 98, 2001.
12. Закон за устройство на територията. // ДВ, № 1, 2001.
13. Кодекс за професионалната етика. КНОБ. // <https://ciab.bg>.
14. Търговски закон. // ДВ, № 48, 1991.
15. Устав на Камарата на независимите оценители в България. КНОБ. // <https://ciab.bg>.