

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: „ФИНАНСИРАНЕ НА НЕДВИЖИМАТА СОБСТВЕНОСТ“

ЗА СПЕЦ: „Недвижими имоти и инвестиции“;

ОКС „бакалавър“ – редовно обучение

КУРС НА ОБУЧЕНИЕ: 4; СЕМЕСТЪР: 8

ОБЩА СТУДЕНТСКА ЗАЕТОСТ: 150 ч.; в т.ч. аудиторна 60 ч.

КРЕДИТИ: 5

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	90	-

Изготвили програмата:

1
(доц. д-р Иван Йовчев)

2
(гл. ас. д-р Ваня Антонова)

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

I. АНОТАЦИЯ

Учебната дисциплина „Финансиране на недвижимата собственост“ е предназначена за студентите от специалност „Недвижими имоти и инвестиции“ в ОКС „бакалавър“, като има за цел да формира основни знания и професионални умения, свързани с финансирането на предприятията при инвестиции в недвижима собственост.

Ролята на дисциплината е усвояването от студентите на теоретични знания и практически умения за ефективни финансиращи решения на предприятията при инвестиции в недвижима собственост и съпътстващите ги дейности.

Учебната дисциплина обхваща теоретичните основи на финансирането и управлението на финансовите взаимоотношения в предприятията, основните и нетрадиционни източници на финансиране, концепцията за стойността на парите във времето като елемент от фундаменталната основа на финансовия мениджмънт. Специално място е отделено на секюритизацията на недвижимата собственост чрез дружества със специална инвестиционна цел. Изясняват се въпросите за оценката на ефективността на инвестираните средства, за рационалното управление на оборотния капитал, за анализа на финансовото състояние на предприятията и финансовото планиране като предпоставка на финансиращите решения в недвижима собственост.

Очакваните резултати от обучението на студентите по посочената проблематика са:

а) да придобият знания и разбиране за процесите, свързани с финансирането на недвижимата собственост чрез различни източници на капитал, с оценката на ефективността на инвестираните средства, анализа на финансовото състояние и планирането на финансите на предприятията като предпоставка на финансиращите решения в недвижима собственост;

б) да могат да прилагат знанията и уменията за вземане на ефикасни решения относно избора на адекватна правно-организационна форма и финансиращ вариант на дейността на предприятията при инвестиции в недвижима собственост и правилен избор на инвестиционен проект;

в) да придобият способност за разширяване на знанията и формиране на нови умения в областта на финансирането на недвижимата собственост в условията на значителна конкуренция или настъпване на кризисни ситуации в развитието на икономиката.

Съгласно препоръката на Съвета на Европейския съюз от 22 май 2018 г. в хода на обучението по дисциплината се прилагат и развиват следните ключови компетентности:

- предприемаческа – група 7. Развиване на способност за действие при благоприятни предприемачески възможности и идеи за избор на най-подходящ начин на финансиране на цялостната дейност на предприятието и конкретни негови проекти в сферата на недвижимата собственост, включително чрез ефективно планиране, използване и управление на източниците на средства, оценка на силни и слаби страни и икономическата ефективност на проекта, анализ на ключови икономически показатели и финансовото състояние на бизнес единицата, избор на форми на организация на бизнеса, формиране на информирани решения, отговорност, отчетност, комуникация, договаряне, самостоятелна и екипна работа, за мотивирано и социално предприемачество;

- математическа – група 3. Развиване на способност за прилагане на математически начини на мислене и представяне (формули, модели, концепции, графики и диаграми) на подходяща информация, включително статистически данни с цел идентифициране, анализиране, оценяване на явления и решаване на различни проблеми в сферата на финансирането на бизнеса и недвижимата собственост;

- гражданска – група 6. Развиване на способност за разбиране на икономическите и социалните явления и процеси при финансиране на недвижимата собственост, изграждане на умения за разкриване на потенциални икономически и социални рискови събития, познаване на

националните и разбиране на европейските ценности, цели и политики, включително формиране на интерес към икономическата политика в областта на финансиране на бизнеса и недвижимата собственост.

Дисциплината има хибриден характер, тъй като комбинира различни методи на обучение и използва различни ресурси за учене. Провеждането на традиционни лекции за представяне на проблематиката се съчетава с интерактивни упражнения за обсъждане на казуси и курсови работи с практическа насоченост, като последните могат да бъдат и резултат от посещения в практиката. Наличието на учебни материали в платформата за електронно обучение eLearn дава възможност за по-голяма гъвкавост на студентите при самостоятелното изучаване и цялостната подготовка по проблематиката на дисциплината.

Интердисциплинарният подход е широко застъпен при преподаването на дисциплината с оглед на нейното успешно усвояване, доколкото той дава възможност за интегриране, за синтез и взаимнообвързаност на важни и необходими знания, базирани на редица дисциплини и предметни области – основи на правото и управлението, анализ на стопанската дейност и финансовия анализ, банкиране, капиталов пазар, инвестиции и недвижима собственост, приложната математика, бизнес статистика, планиране и др.

II. ТЕМАТИЧНО СЪДЪРЖАНИЕ

No. по ред	НАИМЕНОВАНИЕ НА ТЕМИТЕ И ПОДТЕМИТЕ	БРОЙ ЧАСОВЕ		
		Л	СЗ	ЛУ
ТЕМА 1. ВЪВЕДЕНИЕ В ДИСЦИПЛИНАТА		2	2	
1.1	Същност и функции на финансирането на предприятията при инвестиции в недвижима собственост			
1.2	Фактори, влияещи на финансирането. Предмет, метод и система на дисциплината			
1.3	Цели, функции, принципи и задачи на финансирането на предприятията			
1.4	Обхват и организация на финансовата работа при финансирането на инвестиции в недвижима собственост			
ТЕМА 2. ПРАВНО-ОРГАНИЗАЦИОННИ ОСНОВИ НА ФИНАНСИРАНЕТО НА НЕДВИЖИМА СОБСТВЕНОСТ		2	2	
2.1	Нормативна уредба на финансирането. Организационни форми на предприятията и влияние върху техните финанси			
2.2	Обединения на предприятия. Финансови аспекти на преобразуването на предприятия			
2.3	Финансовите пазари и институции и ролята им за развитието на финансирането на недвижимата собственост			
ТЕМА 3. ФОРМИРАНЕ КАПИТАЛА НА ПРЕДПРИЯТИЕТО ЗА ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМА СОБСТВЕНОСТ		5	4	
3.1	Понятие за капитал, класификации на източниците и на вноските в капитала. Увеличаване и намаляване на основния капитал			
3.2	Понятие за ценни книжа и ролята им като източник на финансиране			
3.3	Акции – същност, видове и емисия			
3.4	Корпоративни облигации – обикновени и конвертируеми			
3.5	Ипотечни/покрити облигации			
3.6	Печалбата като източник на финансиране. Резервен капитал.			

	Амортизациите като източник на финансиране			
3.7	Лизингът като специфична форма на финансиране			
ТЕМА 4. КРЕДИТИРАНЕ НА НЕДВИЖИМАТА СОБСТВЕНОСТ		3	2	
4.1	Кредитирането като форма на финансиране, условия и ред за получаване на кредити			
4.2	Обезпеченост на кредитите и основни видове кредити, отпускани на предприятията			
4.3	Корпоративно кредитиране на недвижимата собственост			
4.4	Кредитиране на недвижимата собственост за физически лица			
ТЕМА 5. ЦЕНА НА ФИНАНСИРАНЕ И СТОЙНОСТ НА ПАРИТЕ ВЪВ ВРЕМЕТО		3	4	
5.1	Цена на финансиране с различните източници на капитал и среднопретеглена цена на капитала			
5.2	Характеристика на стойността и функции на парите във времето			
5.3	Видове олихвяване и лихвени проценти. Бъдеща и настояща стойност на парични потоци			
5.4	Бъдеща и настояща стойност на анюитет. Стойност на вноската при амортизиране на заеми и на акумулирането на бъдещи плащания			
ТЕМА 6. КАПИТАЛОВТО БЮДЖЕТИРАНЕ В ПРЕДПРИЯТИЕТО КАТО ОСНОВА ЗА ФИНАНСИРАНЕ НА НЕДВИЖИМАТА СОБСТВЕНОСТ		3	4	
6.1	Същност на инвестициите и инвестиционното бизнеспланиране. Примерно съдържание на инвестиционните проекти при преки инвестиции			
6.2	Проекти със задължителни елементи в съдържанието. Други специфични проекти			
6.3	Същност, етапи и методи на капиталово бюджетирание			
6.4	Статични и динамични методи за капиталово бюджетирание			
ТЕМА 7. ОБОРОТЕН КАПИТАЛ ЗА ВЪВЕЖДАНЕ НА НЕДВИЖИМАТА СОБСТВЕНОСТ		2	2	
7.1	Същност, особености и източници на финансиране на краткотрайните активи (оборотния капитал)			
7.2	Основи на управление на материалните запаси			
7.3	Основи на управлението на паричните средства и на вземанията. Факторингът като способ за управление на вземанията			
ТЕМА 8. СЕКЮРИТИЗАЦИЯ НА НЕДВИЖИМА СОБСТВЕНОСТ ЧРЕЗ ДРУЖЕСТВА СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ		4	4	
8.1	Публичните дружества – същност, изисквания и роля			
8.2	Икономическа същност и съдържание на секюритизацията на недвижимата собственост			
8.3	Възникване и развитие на ДСИЦ в САЩ и в други държави и региони			
8.4	Правно-организационни основи и изисквания към дейността на ДСИЦ			
8.5	Публично предлагане на акции, приемане и котиране на ДСИЦ на фондовата борса			
ТЕМА 9. АНАЛИЗЪТ НА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ НА ПРЕДПРИЯТИЕТО КАТО ПРЕДПОСТАВКА ЗА ФИНАНСИРАНЕТО НА НЕДВИЖИМАТА СОБСТВЕНОСТ		4	4	-
9.1	Обща характеристика на финансовото състояние. Етапи,			

	участници и потребители на анализа на финансовото състояние			
9.2	Разходи, приходи и ефективност на предприятието и показатели за измерването ѝ. Критична точка на продажбите			
9.3	Рентабилност на предприятието - същност и показатели за измерване. Дивидентната политика като форма на разпределение на печалбата			
9.4	Загуба, несъстоятелност (фалит) и банкрут на предприятието. Ликвидацията на предприятието и нейните финансови аспекти			
9.5	Ликвидност и платежоспособност на предприятието - същност и показатели за измерване			
9.6	Имуществена, финансова и капиталова структура. Обращаемост на активите и на капитала			
ТЕМА 10. ПЛАНИРАНЕ НА ФИНАНСИТЕ НА ПРЕДПРИЯТИЕТО ПРИ ИНВЕСТИРАНЕ В НЕДВИЖИМА СОБСТВЕНОСТ		2	2	
10.1	Същност, видове и методи на планиране на финансите на предприятията. Информационни източници, принципи и етапи на планиране на финансирането на недвижимата собственост			
10.2	Основни документи и планове, изготвяни при планирането на финансирането на недвижимата собственост			
10.3	Планиране на източниците и направлението на капитала. Планиране на приходите, разходите, паричните потоци и печалбата			
Общо:		30	30	

III. ФОРМИ НА КОНТРОЛ

№. по ред	ВИД И ФОРМА НА КОНТРОЛА	Брой	ИАЗ ч.
1.	Семестриално оценяване		
1.1.	Самостоятелна работа върху възложени задачи и тестове с отворени и затворени въпроси	5	10
1.2.	Казуси по избрани въпроси с практическа насоченост	2	5
1.3.	Разработване на курсова работа с практическа насоченост	1	25
1.4.	Контролни тестове с отворени, затворени въпроси или задачи	3	20
Общо за семестриалното оценяване:		11	60
2.	Сесийно оценяване		
2.1.	Изпит (тест с отворени, затворени въпроси и задачи)	1	30
Общо за сесийното оценяване:		1	30
Общо за всички форми на контрол:		12	90

IV. ЛИТЕРАТУРА

ЗАДЪЛЖИТЕЛНА (ОСНОВНА) ЛИТЕРАТУРА:

1. Илиев, Пл., Ив. Йовчев. Финанси на строителните предприятия. Варна: Наука и икономика, 2011.
2. Йовкова, Й. Инвестиции в недвижими имоти и аспекти на финансирането им. София: ИК – УНСС, 2014.

ПРЕПОРЪЧИТЕЛНА (ДОПЪЛНИТЕЛНА) ЛИТЕРАТУРА:

1. Александрова, М. Капиталово бюджетиране. София: ИК – УНСС, 2014.
2. Александрова, М., Ем. Калчев. Финанси на предприятието. София: НБУ, 2013.
3. Александрова, М. Финансиране и ефективност на инвестициите в реални активи. София: ИК – УНСС, 2012.
4. Андреева, Д. Финансиране на бизнес организацията. София: ИК – УНСС, 2012.
5. Вачков, Ст. и др. Решения в корпоративните финанси. Варна: Е-литера Софт, 2016.
6. Йовчев, Ив. Финанси на предприятието. Варна: ИК Кръг, 2000.
7. Конарев, А., Сн. Стоянова, Финанси и финансов мениджмънт на фирмата. 3-то изд., Пловдив: Жанет 45, 2015.
8. Корпоративни финанси. Варна: Издателка къща „СТЕНО”, 2006.
9. Михайлов, И., П. Янъзов. Основи на корпоративните финанси. 2-ро изд. Бургас: Либра Скорп, 2018.
10. Николова, Н. Корпоративни финанси (част 1 и 2). София: Сиела, 2012.
11. Никонова, И.А. Финансирование бизнеса. Москва, 2003.
12. Петров, Г. Корпоративни финанси. София: Тракия-М, 2012.
13. Стефанов, Д. Финансиране и инвестиции в недвижими имоти. София: ИК – УНСС, 2018.
14. Тарасевич, Е.И. Финансирование инвестиций в недвижимость. Санкт Петербург, 1996.