

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

---

Приета от ФС (протокол №/ дата): №9/ 23.04.2020 г.

**УТВЪРЖДАВАМ:**

Приета от КС (протокол №/ дата): №6/ 25.02.2020 г.

**Декан:**

(Доц. д-р Д. 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“ – дистанционно обучение

КУРС НА ОБУЧЕНИЕ: 4; СЕМЕСТЪР: 8

ОБЩА СТУДЕНТСКА ЗАЕТОСТ: 150 ч.; в т.ч. аудиторна 12 ч.

КРЕДИТИ: 5

РАБОТЕН ЕЗИК: български

**РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА СТУДЕНТСКАТА ЗАЕТОСТ СЪГЛАСНО УЧЕБНИЯ ПЛАН**

<i>ВИД УЧЕБНИ ЗАНЯТИЯ</i>	<i>ОБЩО (часове)</i>
АУДИТОРНА ЗАЕТОСТ	<b>12</b>
В т.ч.:	
• ЛЕКЦИИ	<b>6</b>
• УПРАЖНЕНИЯ (семинарни занятия/ лабораторни упражнения)	<b>6</b>
ИЗВЪНАУДИТОРНА ЗАЕТОСТ	<b>138</b>
В т.ч.:	
• ЗАДЪЛЖИТЕЛНИ КОНСУЛТАЦИИ	<b>6</b>
• САМОПОДГОТОВКА	<b>132</b>

Изготвили програмата:

1. ....  
(Проф. д-р Пламен Илиев)

2. ....  
(Доц. д-р Иван Йовчев)

Ръководител катедра: .....  
„Икономика и управление на строителството“ (Доц. д-р Божидар Чапаров)

## I. АНОТАЦИЯ

### I. АНОТАЦИЯ

Учебната дисциплина „Финансиране на недвижимата собственост“, предназначена за студентите от специалност „Недвижими имоти и инвестиции“ цели да формира основни знания, свързани с финансиращите решения в недвижимата собственост през призмата на нейната специфика. Изясняват се основните теоретични концепции, на които се основава управлението на финансовите взаимоотношения в предприятието. Разглеждат се и нетрадиционните източници на финансиране. Специално място е отделено на секюритизацията на недвижимата собственост чрез дружества със специална инвестиционна цел. Изясняват се въпросите за финансовото планиране и анализа на финансовото състояние на предприятията като предпоставка на финансиращите решения в недвижимата собственост.

В резултат на придобитите знания по посочената проблематика, очакваните резултатите от обучението са за формиране на умения относно: организацията на формиране на капитала в предприятието за инвестиране в недвижимата собственост; изготвянето на идейни/инвестиционни проекти в недвижимата собственост и тяхната оценка; извършване на анализи на финансовото състояние на предприятие при финансиране на недвижимата собственост и др.

## II. ТЕМАТИЧНО СЪДЪРЖАНИЕ

№ по ред	НАИМЕНОВАНИЕ НА ТЕМИТЕ И ПОДТЕМИТЕ
<b>1</b>	<b>ТЕМА 1. ВЪВЕДЕНИЕ В ДИСЦИПЛИНАТА</b>
1.1	Същност, функции и роля на финансирането
1.2	Фактори, влияещи на финансирането. Предмет, метод и система на дисциплината
1.3	Цели, функции, принципи и задачи на финансирането на предприятието
1.4	Обхват и организация на финансовата работа в строителното предприятие и агенциите за недвижими имоти
<b>2</b>	<b>ТЕМА 2. ПРАВНО-ОРГАНИЗАЦИОННИ ОСНОВИ НА ФИНАНСИРАНЕТО НА НЕДВИЖИМА СОБСТВЕНОСТ</b>
2.1	Нормативна уредба на финансирането. Организационни форми на предприятията и влияние върху техните финанси
2.2	Обединения на предприятия. Финансови аспекти на преобразуването и бизнескомбинациите с предприятия
2.3	Финансовите пазари и институции и ролята им за развитието на финансирането
<b>3</b>	<b>ТЕМА 3. ФОРМИРАНЕ КАПИТАЛА НА ПРЕДПРИЯТИЕТО</b>
3.1	Понятие за капитал, класификации на източниците и на вноските в капитала
3.2	Увеличаване и намаляване на основния капитал
3.3	Понятие за ценни книжа и ролята им като източник на финансиране
3.4	Акции - същност и видове. Варианти и "права", свързани с акции
3.5	Емисия на акции - същност и видове
3.6	Печалбата като източник на финансиране. Резервен капитал. Амортизациите като източник на финансиране
3.7	Лизингът като специфична форма на финансиране
3.8	Корпоративни облигации - обикновени и конвертируеми

3.9	Ипотечни облигации
<b>4</b>	<b>ТЕМА 4. КРЕДИТИРАНЕ НА НЕДВИЖИМАТА СОБСТВЕНОСТ</b>
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
<b>5</b>	<b>ТЕМА 5. ЦЕНА НА ФИНАНСИРАНЕ И СТОЙНОСТ НА ПАРИТЕ ВЪВ ВРЕМЕТО</b>
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
5.4	Бъдеща и настояща стойност на еднократни парични потоци
5.5	Бъдеща и настояща стойност на анюитет
5.6	Стойност на вноската при амортизиране на заеми и на акумулирането на бъдещи плащания
<b>6</b>	<b>ТЕМА 6. КАПИТАЛОВТО БЮДЖЕТИРАНЕ В ПРЕДПРИЯТИЕТО КАТО ОСНОВА ЗА ФИНАНСИРАНЕ НА НЕДВИЖИМАТА СОБСТВЕНОСТ</b>
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 бюджетиране
6.4	Статични и динамични методи за капиталово бюджетиране
<b>7</b>	<b>ТЕМА 7. ОБОРОТЕН КАПИТАЛ ЗА ВЪВЕЖДАНЕ НА НЕДВИЖИМАТА СОБСТВЕНОСТ</b>
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
<b>8</b>	<b>ТЕМА 8. СЕКЮРИТИЗАЦИЯ НА НЕДВИЖИМА СОБСТВЕНОСТ ЧРЕЗ ДРУЖЕСТВА СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ</b>
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
8.4	Развитие на ДСИЦ в други държави и региони
8.5	Правно-организационни основи и изисквания към дейността на ДСИЦ
8.6	Инвестиционни програми и финансово състояние на ДСИЦ
8.7	Публично предлагане на акции, приемане и котиране на ДСИЦ на фондовата борса
<b>9</b>	<b>ТЕМА 9. АНАЛИЗЪТ НА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ НА ПРЕДПРИЯТИЕТО КАТО ПРЕДПОСТАВКА ЗА ФИНАНСИРАНЕТО НА НЕДВИЖИМАТА СОБСТВЕНОСТ</b>
9.1	Финансово състояние и финансов резултат и методи за анализ. Етапи, участници и потребители на анализа на финансовото състояние
9.2	Разходите в дейността на предприятието. Приходите в дейността на предприятието.
9.3	Ефективност на предприятието и показатели за измерването ѝ. Критична точка на продажбите
9.4	Рентабилност на предприятието - същност и показатели за измерване.

9.5	Дивидентната политика като форма на разпределение на печалбата. Видове дивиденди и ред за изплащането им при непубличните и публичните дружества
9.6	Загуба, несъстоятелност (фалит) и банкрут на предприятието
9.7	Ликвидацията на предприятието и нейните финансови аспекти
9.8	Ликвидност и платежоспособност на предприятието - същност и показатели за измерване
9.9	Имуществена, финансова и капиталова структура. Обращаемост на активите и на капитала
<b>10</b>	<b>ТЕМА 10. ПЛАНИРАНЕ НА ФИНАНСИТЕ НА ПРЕДПРИЯТИЕТО ПРИ ИНВЕСТИРАНЕ В НЕДВИЖИМА СОБСТВЕНОСТ</b>
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

### **III. МЕТОДИ НА ПОДГОТОВКА И ПРОВЕЖДАНЕ НА ОБУЧЕНИЕ**

*Методите за подготовка и провеждане на обучението по дисциплината „Финансиране на недвижимата собственост“, чрез които се осъществява учебният процес в дистанционната форма на обучение включват използването на различни учебни ресурси и дейности, по-важните от които са:*

- *учебни ресурси – електронен учебник и/или електронно учебно помагало; мултимедийни презентации и/или видеолекция и учебен филм; набори от файлове и интернет страници и др.;*
- *учебни дейности – разписание за насрочване на срещи със студенти; създаване на различни бази данни за търсене на информация, за речници и уроци, форум и 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	Самостоятелна работа върху зададени тестове с отворени и затворени въпроси, задачи и казуси	10	30
1.2	Курсов проект по избрана или зададена тема	1	30
1.3	Тест (с отворени и затворени въпроси)	2	40
<b>Общо за семестриален контрол:</b>		<b>13</b>	<b>100</b>
<b>2.</b>	<b>Сесиен (краен) контрол</b>		
2.1	Изпит (присъствен тест)	1	38
<b>Общо за сесиен контрол:</b>		<b>1</b>	<b>38</b>
<b>Общо за всички форми на контрол:</b>		<b>14</b>	<b>138</b>

## **V. ЛИТЕРАТУРА**

### **ЗАДЪЛЖИТЕЛНА ЛИТЕРАТУРА:**

1. Електронни учебни материали по дисциплината „Финансиране на недвижимата собственост“, качени в платформата за дистанционно обучение на ИУ – Варна.
2. Илиев, Пл., Ив. Йовчев. Финанси на строителните предприятия. Варна, 2011.
3. Йовкова, Й. Инвестиции в недвижими имоти и аспекти на финансирането им. София: ИК – УНСС, 2014.
4. Петров, Г. Корпоративни финанси. София: Тракия-М, 2012.

### **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. Корпоративни финанси. Варна: Издателка къща „СТЕНО“, 2006.
8. Николова, Н. Корпоративни финанси (част 1 и 2). София: Сиела, 2012.
9. Никонова, И.А. Финансирование бизнеса. Москва, 2003.
10. Стефанов, Д. Финансиране и инвестиции в недвижими имоти. София: ИК – УНСС, 2018.