

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

---

---

Приета от ФС (протокол №/ дата): №38/27.04.2023 г.

Приета от КС (протокол №/ дата): №11/20.04.2023 г.

УТВЪРЖДАВАМ:

Декан:

(доц. д-р Денка Златева)

**У Ч Е Б Н А   П Р О Г Р А М А**

ПО ДИСЦИПЛИНАТА: „ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМА СОБСТВЕНОСТ“

ЗА СПЕЦ: „Строително предприемачество и недвижима собственост“;

ОКС „магистър“ – задочно обучение

КУРС НА ОБУЧЕНИЕ: 5 за СС и СНУ, 6 за ДНДО и СПН

СЕМЕСТЪР: 9 за СС и СНУ, 11 за ДНДО и СПН

ОБЩА СТУДЕНТСКА ЗАЕТОСТ: 240 ч.; в т.ч. аудиторна 30 ч.

КРЕДИТИ: 8

**РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА СТУДЕНТСКАТА ЗАЕТОСТ СЪГЛАСНО УЧЕБНИЯ ПЛАН**

<i>ВИД УЧЕБНИ ЗАНЯТИЯ</i>	<i>ОБЩО (часове)</i>
АУДИТОРНА ЗАЕТОСТ:	
т.ч.	
• ЛЕКЦИИ	15
• УПРАЖНЕНИЯ (семинарни занятия/ лабораторни упражнения)	15
ИЗВЪНАУДИТОРНА ЗАЕТОСТ	210

Изготвили програмата:

1. ....  
(доц. д-р Тодор Райчев)

2. ....  
(гл. ас. д-р Иво Костов)

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

## I. АНОТАЦИЯ

Основна цел на учебната дисциплина „Инвестиции в недвижима собственост“ е да се даде възможност на студентите от магистърска степен на специалност „Строително предприемачество и недвижима собственост“ да усвоят знания и умения по отношение на инвестирането в недвижима собственост.

Очакваните резултати от изучаването на дисциплината са знание и разбиране за инвестициите в недвижима собственост, а именно: класификацията на инвестициите в недвижима собственост; времевата стойност на парите; финансирането и капиталовото бюджетиране на инвестициите в недвижима собственост; дружествата със специална инвестиционна цел; оценителските стандарти; подходите и методите за оценяване на обекти на недвижима собственост и др.

Получените знания следва да се прилагат в дискусии, курсови проекти, презентации, тестове, решаване на задачи и казуси от бизнес практиката чрез стимулиране на творческите възможности на студентите. Тази дисциплина разширява знанията на студентите получени по редица други дисциплини, в основата на които са заложили математика, финанси, право, статистика, планиране, прогнозиране, макроикономика, микроикономика, предприемачество, управление, инвестиции, като ги запознава със спецификите в инвестициите в недвижима собственост и изгражда нови умения за вземане на инвестиционни, управленски и бизнес решения и тяхното прилагане в практиката.

Дисциплината „Инвестиции в недвижима собственост“ 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 инвестиране в недвижима собственост, 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 инвестирането в недвижима собственост, вземане на решения свързани със социалната отговорност;
- предприемаческа – група 7. Развитие на стратегическо мислене, способност за решаване на проблеми, анализ на ключови икономически показатели, избор на форми на организация на бизнеса, управление на ресурсите и разходите за осъществяване на бизнес, изграждане на умения за самостоятелна и екипна работа.

## II. ТЕМАТИЧНО СЪДЪРЖАНИЕ

№. по ред	НАИМЕНОВАНИЕ НА ТЕМИТЕ И ПОДТЕМИТЕ
<b>1.</b>	<b>Въведение в инвестициите в недвижима собственост</b>
1.1	Предмет, задачи и място на дисциплината в общата система от знания при обучение по специалност „Строително предприемачество и недвижима собственост“
1.2	Икономическа същност на инвестициите в недвижима собственост
1.3	Класификация на инвестициите в недвижима собственост
<b>2.</b>	<b>Стойност на парите във времето</b>
2.1	Характеристика на стойността на парите във времето
2.2	Основни функции на парите във времето
2.3	Просто и сложно олихвяване. Номинален и ефективен лихвен процент

2.4	Бъдеща и настояща стойност на еднократни парични потоци
2.5	Бъдеща и настояща стойност на анюитет
2.6	Стойност на вноската при амортизиране на заеми
2.7	Стойност на акумулирането на бъдещите плащания
<b>3.</b>	<b>Връзка между функциите на парите във времето и инвестициите в недвижима собственост</b>
3.1	Връзка между стойността на еднократни парични потоци и инвестициите в недвижима собственост
3.2	Връзка между стойността на анюитети и други функции на парите във времето с инвестициите в недвижима собственост
<b>4.</b>	<b>Финансиране на инвестициите в недвижима собственост</b>
4.1	Вътрешни източници за финансиране
4.2	Външни източници за финансиране
4.3	Среднопретеглена цена на капитала
<b>5.</b>	<b>Капиталово бюджетиране при инвестиции в недвижимата собственост</b>
5.1	Същност и етапи на капиталовото бюджетиране
5.2	Съдържание на инвестиционните проекти. Основни финансови параметри
5.3	Методи за оценка на инвестиционни проекти
5.4	Информационно осигуряване на инвестиционното проектиране
<b>6.</b>	<b>Риск, възвръщаемост и диверсификация на инвестициите в недвижима собственост</b>
6.1	Риск и възвръщаемост
6.2	Методи за характеризирание на риска
6.3	Анализ на портфейлния риск
6.4	Принципи на формиране на портфейли от недвижими имоти. Диверсификация
<b>7.</b>	<b>Дружества със специална инвестиционна цел (ДСИЦ)</b>
7.1	Същност и особености на секюритизацията на недвижима собственост
7.2	Състояние и нормативна регламентация на ДСИЦ в България
7.3	Видове и особености на инвеститорите в ДСИЦ
7.4	Обслужващи дружества
<b>8.</b>	<b>Инвестиции в обекти на недвижимата собственост с потенциал за развитие</b>
8.1	Принципи на приемане на инвестиционни решения. Правна допустимост, физическа възможност и технологична обосновааност на проекта за развитие
8.2	Приходно-разходна схема и нейното обвързване с потенциала на местоположението, финансовата и технологична обосновааност на проекта и правната обосновка на варианта на застрояване
8.3	Стойност, цена и разходи за създаване на обекти на недвижимата собственост
<b>9.</b>	<b>Оценителски стандарти, подходи за оценяване и стандарти на стойността</b>
9.1	Оценителски стандарти
9.2	Подходи за оценяване
9.3	Стандарти на стойността
<b>10.</b>	<b>Етапи, задание и обхват на оценката на недвижима собственост</b>
10.1	Съдържание и етапи на оценителския процес
10.2	Задание и обхват на оценката на недвижима собственост
<b>11.</b>	<b>Методи за оценяване на недвижима собственост на база на разходния подход</b>
11.1	Стойност, цена и разходи за създаване на обекти на недвижима собственост
11.2	Метод на амортизираната възстановителна стойност

11.3	Метод на ликвидационната стойност
<b>12.</b>	<b>Методи за оценяване на недвижимата собственост на база на подхода на доходите</b>
12.1	Метод на приходната стойност. Метод на инвестиционната стойност
12.2	Метод на капитализация на дохода чрез осъвременяване на бъдещите чисти парични приходи. Основни променливи при дисконтирането
12.3	Оценяване на недвижими имоти при наличие на бюджетни ограничители
<b>13.</b>	<b>Пазарен подход за оценяване на недвижимата собственост на база на сравнителния подход</b>
13.1	Общи и специфични данни за обекта на оценяване и обектите еталони – източници, обработка и анализ
13.2	Метод на сравнимите продажби
13.3	Метод „Ключ на категориите”
<b>14.</b>	<b>Оценителската функция в строителното предприемачество и управлението на недвижимата собственост</b>
14.1	Остатъчен метод за оценяване на недвижимата собственост
14.2	Метод на печалбите за оценяване на недвижимата собственост и наемни отношения
14.3	Оценяване на ограничени вещни права
14.4	Оценяване на недвижимата собственост за целите на финансовата отчетност
<b>15.</b>	<b>Съдържание на оценителския доклад, етика на оценителя и информационно осигуряване на оценителския процес</b>
15.1	Съдържание на оценителския доклад
15.2	Етика на оценителя и цена на оценителската услуга
15.3	Информационно осигуряване на оценителския процес

### **III. ФОРМИ НА КОНТРОЛ**

№. по ред	ВИД И ФОРМА НА КОНТРОЛА	Брой	ИАЗ ч.
<b>1.</b>	<b>Семестриално оценяване</b>		
1.1.	Курсова работа	1	120
1.2.	Тест	3	60
<b>Общо за семестриалното оценяване:</b>		<b>4</b>	<b>180</b>
<b>2.</b>	<b>Сесийно оценяване</b>		
2.1.	Изпит	1	30
<b>Общо за сесийното оценяване:</b>		<b>1</b>	<b>30</b>
<b>Общо за всички форми на контрол:</b>		<b>5</b>	<b>210</b>

### **IV. ЛИТЕРАТУРА**

#### **ЗАДЪЛЖИТЕЛНА (ОСНОВНА) ЛИТЕРАТУРА:**

1. Илиев, Пл. Актуални въпроси на развитието на строителството. Варна: Наука и икономика, 2011.

2. Илиев, Пл. и др. Недвижимата собственост в България в условията на евроинтеграция. Варна: Наука и икономика, 2007.
3. Илиев, Пл. Оценяване на недвижими имоти. Варна: Наука и икономика, 2011.
4. Илиев, Пл. Състояние и тенденции в развитието на сектор „Операции с недвижими имоти” в България. Варна: Наука и икономика, 2011.
5. Костов, И. Развитие на дейността по оценяване на недвижими имоти в България. София: Дайрект Сървисиз, 2013.
6. Ненков, Д. Оценка на инвестициите в реални активи. София, 2005.
7. Baum, A. D. Mackmin, N. Nunnington. The Income Approach to Property Valuation, 7<sup>th</sup> Edition. London: Routledge, 2017.
8. Damodaran, A. Investment Valuation, University Edition (Tools and Techniques for Determining the Value of Any Asset). New Jersey: John Wiley & Sons, 2012.
9. Ling, D., W. Archer. Real Estate Principles: A Value Approach (5<sup>th</sup> Edition). McGraw-Hill Education, 2017.
10. Morri, G., P. Benedetto. Commercial Property Valuation: Methods and Case Studies. New Jersey: Wiley, John Wiley & Sons, Inc., 2019.
11. Pratt, Sh., J. Grabowski (R. Brealey - Foreword). Cost of Capital: Applications and Examples (5<sup>th</sup> Edition). New Jersey: John Wiley & Sons, 2014.
12. Pratt, Sh., W. Morrison. Standards of Value: Theory and Applications (2<sup>nd</sup> Edition). New Jersey: John Wiley & Sons, 2013.
13. Български стандарти за оценяване (2018). КНОБ. // <http://ciab-bg.com>.
14. Закон за насърчаване на инвестициите. // ДВ, № 37, 2004.
15. Закон за независимите оценители. // ДВ, № 98, 2008.
16. Кодекс за професионалната етика. КНОБ. // <http://ciab-bg.com>.
17. Устав на Камарата на независимите оценители в България. КНОБ. // <http://ciab-bg.com>.
18. European Valuation Standards 2020, 9th edition. TEGoVA, 2020.
19. International Valuation Standards. IVSC, London, 2021.

#### **ПРЕПОРЪЧИТЕЛНА (ДОПЪЛНИТЕЛНА) ЛИТЕРАТУРА:**

1. Касьяненко, Т. и др. Оценка недвижимости. М, 2010.
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 общинската собственост. // ДВ, № 44, 1996.
7. Закон за собствеността и ползването на земеделските земи. // ДВ, № 17, 1991.
8. Закон за собствеността. ДВ, № 92, 1951, посл. изм. № 7, 2018.
9. Закон за счетоводството. // ДВ, № 98, 2001.
10. Закон за устройство на територията. // ДВ, № 1, 2001.
11. Международни стандарти за финансово отчитане, 2015.
12. Търговски закон. // ДВ, № 48, 1991.