

**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 СТРОИТЕЛНИЯ БИЗНЕС“

ЗА СПЕЦ: „Строителен бизнес и предприемачество“; 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<br/>НАТОВАРЕНОСТ<br/>(часове)</i> |
|-------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------------------------------|
| АУДИТОРНА ЗАЕТОСТ:                                          |                      |                                               |
| т.ч.                                                        |                      |                                               |
| • ЛЕКЦИИ                                                    | 30                   | 2                                             |
| • УПРАЖНЕНИЯ (семинарни занятия/<br>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 строителния бизнес“ е предназначена за студентите от специалност „Строителен бизнес и предприемачество“ в ОКС „бакалавър“, като има за цел да формира основни знания и професионални умения, свързани с финансирането на строителните предприятия.

Ролята на дисциплината е усвояването от студентите на теоретични знания и практически умения за ефективни финансиращи решения в строителния бизнес 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. 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 за успешно финансиране и дейност на съответна бизнес единица.

Очакваните резултати от обучението на студентите по посочената проблематика са:

а) да придобият знания и разбиране за процесите, свързани с финансирането на строителните предприятия чрез различни източници на капитал, с оценката на ефективността на инвестираните средства, анализа на финансовото състояние и планирането на финансите на предприятията;

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 и правилен избор на инвестиционен проект;

в) да придобият способност за разширяване на знанията и формиране на нови умения в областта на финансирането на строителния бизнес 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 строителното предприятие или конкретни негови проекти, 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 строителния бизнес;

- гражданска – група 6. Развиване на способност за разбиране на икономическите и социалните явления и процеси при финансиране на строителния бизнес, 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 строителния бизнес.

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 на строителния бизнес, анализ на стопанската дейност и финансовия анализ, банкиране, капиталов пазар, инвестиции, приложената математика, бизнес статистика, планиране и др.

## **II. ТЕМАТИЧНО СЪДЪРЖАНИЕ**

| №. 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 строителния бизнес                                    |             |    |    |
| 1.2                                                                                  | Фактори, влияещи на финансирането на строителния бизнес                                     |             |    |    |
| 1.3                                                                                  | Предмет, метод и система на дисциплината                                                    |             |    |    |
| 1.4                                                                                  | Цел и принципи при управление на финансирането на строителния бизнес                        |             |    |    |
| 1.5                                                                                  | Обхват и организация на финансовата работа в строителните предприятия                       |             |    |    |
| ТЕМА 2. ПРАВНО-ОРГАНИЗАЦИОННИ ОСНОВИ НА ФИНАНСИРАНЕТО НА СТРОИТЕЛНИЯ БИЗНЕС          |                                                                                             | 3           | 3  |    |
| 2.1                                                                                  | Обща характеристика на нормативната уредба и правно-организационните форми на предприятията |             |    |    |
| 2.2                                                                                  | Обединение и преобразуване на предприятия                                                   |             |    |    |
| 2.3                                                                                  | Капиталовият пазар като среда за развитието на финансирането бизнеса                        |             |    |    |
| ТЕМА 3. ПУБЛИЧНИТЕ ДРУЖЕСТВА И АДСИЦ КАТО ФОРМА НА ОРГАНИЗАЦИЯ НА СТРОИТЕЛНИЯ БИЗНЕС |                                                                                             | 3           | 3  |    |
| 3.1                                                                                  | Публичните дружества – същност и изисквания                                                 |             |    |    |
| 3.2                                                                                  | Публично предлагане на ценни книжа и проспект за тяхната емисия                             |             |    |    |
| 3.3                                                                                  | Дружества със специална инвестиционна цел, инвестиращи в недвижими имоти                    |             |    |    |
| ТЕМА 4. ФОРМИРАНЕ НА КАПИТАЛА НА ПРЕДПРИЯТИЯТА ОТ СТРОИТЕЛНИЯ БИЗНЕС                 |                                                                                             | 5           | 5  |    |
| 4.1                                                                                  | Капитал – същност, източниците, увеличаване и намаляване на основния капитал                |             |    |    |
| 4.2                                                                                  | Понятие за ценни книжа и ролята им като източник на финансиране                             |             |    |    |
| 4.3                                                                                  | Акции и емисия на акции – същност и видове                                                  |             |    |    |
| 4.4                                                                                  | Корпоративни облигации – обикновени и конвертируеми                                         |             |    |    |
| 4.5                                                                                  | Печалбата, резервите и амортизациите като източник на фи-                                   |             |    |    |

|                                                                                                                          |                                                                                                                                   |          |          |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------|--|
|                                                                                                                          | нансиране                                                                                                                         |          |          |  |
| 4.6                                                                                                                      | Лизингът като специфична форма на финансиране                                                                                     |          |          |  |
| <b>ТЕМА 5. ФОРМИРАНЕ НА КАПИТАЛА ЗА СТРОИТЕЛНИЯ БИЗНЕС ЧРЕЗ КРЕДИТИ И СПЕЦИФИЧНИ ПРОГРАМИ</b>                            |                                                                                                                                   | <b>3</b> | <b>3</b> |  |
| 5.1                                                                                                                      | Кредитирането като форма на финансиране, условия и ред за получаване на кредити                                                   |          |          |  |
| 5.2                                                                                                                      | Обезпеченост на кредитите и основни видове кредити, отпускани на предприятията                                                    |          |          |  |
| 5.3                                                                                                                      | Финансиране от еврофондовете и други специфични форми и програми на финансиране на бизнеса                                        |          |          |  |
| <b>ТЕМА 6. ЦЕНА НА ФИНАНСИРАНЕ И СТОЙНОСТ НА ПАРИТЕ ВЪВ ВРЕМЕТО В СТРОИТЕЛНИЯ БИЗНЕС</b>                                 |                                                                                                                                   | <b>3</b> | <b>3</b> |  |
| 6.1                                                                                                                      | Цена на финансиране с различните източници на капитал и среднопретеглена цена на капитала                                         |          |          |  |
| 6.2                                                                                                                      | Стойност и функции на парите във времето. Просто и сложно олихвяване.                                                             |          |          |  |
| 6.3                                                                                                                      | Бъдеща и настояща стойност на парични потоци                                                                                      |          |          |  |
| 6.4                                                                                                                      | Бъдеща и настояща стойност на анюитет. Стойност на вноската при амортизиране на заеми и на акумулирането на бъдещи плащания       |          |          |  |
| <b>ТЕМА 7. КАПИТАЛОВОТО БЮДЖЕТИРАНЕ В ПРЕДПРИЯТИЯТА ОТ СТРОИТЕЛНИЯ БИЗНЕС</b>                                            |                                                                                                                                   | <b>3</b> | <b>3</b> |  |
| 7.1                                                                                                                      | Същност на инвестициите и инвестиционното бизнеспланиране. Примерно съдържание на инвестиционните проекти при преки инвестиции    |          |          |  |
| 7.2                                                                                                                      | Проекти със задължителни елементи в съдържанието. Други специфични проекти                                                        |          |          |  |
| 7.3                                                                                                                      | Същност, етапи и методи на капиталово бюджетирание                                                                                |          |          |  |
| 7.4                                                                                                                      | Статични и динамични методи за капиталово бюджетирание                                                                            |          |          |  |
| <b>ТЕМА 8. ОБОРОТЕН КАПИТАЛ ЗА ФИНАНСИРАНЕ НА СТРОИТЕЛНИЯ БИЗНЕС</b>                                                     |                                                                                                                                   | <b>2</b> | <b>2</b> |  |
| 8.1                                                                                                                      | Същност, особености и източници на финансиране на краткотрайните активи (оборотния капитал)                                       |          |          |  |
| 8.2                                                                                                                      | Основи на управление на материалните запаси                                                                                       |          |          |  |
| 8.3                                                                                                                      | Основи на управлението на паричните средства и на вземанията. Факторингът като способ за управление на вземанията                 |          |          |  |
| <b>ТЕМА 9. АНАЛИЗЪТ НА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ НА ПРЕДПРИЯТИЕТО КАТО ПРЕДПОСТАВКА ЗА ФИНАНСИРАНЕ НА СТРОИТЕЛНИЯ БИЗНЕС</b> |                                                                                                                                   | <b>4</b> | <b>4</b> |  |
| 9.1                                                                                                                      | Обща характеристика на финансовото състояние на предприятието. Етапи, участници и потребители на анализа на финансовото състояние |          |          |  |
| 9.2                                                                                                                      | Ефективност и рентабилност на предприятието и показатели за измерването им. Дивидентна политика                                   |          |          |  |
| 9.3                                                                                                                      | Загуба, несъстоятелност (фалит) и ликвидацията на предприятието                                                                   |          |          |  |
| 9.4                                                                                                                      | Ликвидност и финансова автономност на предприятието - същност и показатели за измерване                                           |          |          |  |
| 9.5                                                                                                                      | Имуществена, финансова и капиталова структура и обръщаемост на активите и на капитала                                             |          |          |  |
| <b>ТЕМА 10. ПЛАНИРАНЕ НА ФИНАНСИТЕ НА ПРЕДПРИЯТИЯТА ОТ СТРОИТЕЛНИЯ БИЗНЕС</b>                                            |                                                                                                                                   | <b>2</b> | <b>2</b> |  |
| 10.1                                                                                                                     | Същност и методи на планиране на финансите на предприятия-                                                                        |          |          |  |

|      |                                                                                                            |           |           |  |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|--|
|      | тията от строителния бизнес                                                                                |           |           |  |
| 10.2 | Информационни източници, принципи и етапи на планиране на финансите на предприятията                       |           |           |  |
| 10.3 | Основни документи и планове, изготвяни при планирането на финансите на предприятията от строителния бизнес |           |           |  |
|      | <b>Общо:</b>                                                                                               | <b>30</b> | <b>30</b> |  |

### **III. ФОРМИ НА КОНТРОЛ**

| №. по ред | ВИД И ФОРМА НА КОНТРОЛА                                                              | Брой      | ИАЗ ч.    |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Семестриално оценяване</b>                                                        |           |           |
| 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        |
|           | <b>Общо за семестриалното оценяване:</b>                                             | <b>11</b> | <b>60</b> |
| <b>2.</b> | <b>Сесийно оценяване</b>                                                             |           |           |
| 2.1.      | Изпит (тест с отворени, затворени въпроси и задачи)                                  | 1         | 30        |
|           | <b>Общо за сесийното оценяване:</b>                                                  | <b>1</b>  | <b>30</b> |
|           | <b>Общо за всички форми на контрол:</b>                                              | <b>12</b> | <b>90</b> |

### **IV. ЛИТЕРАТУРА**

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

1. Илиев, Пл., Ив. Йовчев. Финанси на строителните предприятия. Варна: Наука и икономика, 2011.
2. Петров, Г. Корпоративни финанси. София: Тракия-М, 2012.

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

1. Александров, Ст. и др. Финансово управление на фирмата. София: Труд и право, 2000.
2. Александрова, М. Капиталово бюджетиране. София: ИК – УНСС, 2014.
3. Александрова, М., Ем. Калчев. Финанси на предприятието. София: НБУ, 2013.
4. Александрова, М. Финансиране и ефективност на инвестициите в реални активи. София: ИК – УНСС, 2012.
5. Андреева, Д. Финансиране на бизнес организацията. София: ИК – УНСС, 2012.
6. Вачков, Ст. и др. Решения в корпоративните финанси. Варна: Е-литера Софт, 2016.
7. Йовкова, Й. Инвестиции в недвижими имоти и аспекти на финансирането им. София: ИК – УНСС, 2014.
8. Йовчев, Ив. Финанси на предприятието. Варна: ИК Кръг, 2000.
9. Конарев, А., Сн. Стоянова, Финанси и финансов мениджмънт на фирмата. 3-то изд., Пловдив: Жанет 45, 2015.
10. Корпоративни финанси. Варна: Издателка къща „СТЕНО“, 2006.

11. Михайлов, И., П. Янгъзов. Основи на корпоративните финанси. 2-ро изд. Бургас: Либра Скорп, 2018.
12. Николова, Н. Корпоративни финанси (част 1 и 2). София: Сиела, 2012.
13. Никонова, И.А. Финансирование бизнеса. Москва, 2003.
14. Стефанов, Д. Финансиране и инвестиции в недвижими имоти. София: ИК – УНСС, 2018.
15. Brigham, E., M. Ehrhardt. Financial Management: Theory and Practice, 16 ed., Cengage, 2020.
16. Ross, S., R. Westerfield, J. Jaffe, B. Jordan. Corporate Finance. 12 ed., McGraw-Hill, 2018.