

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: „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: 210 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:	
в т.ч.	
• ЛЕКЦИИ	15
• УПРАЖНЕНИЯ (семинарни занятия/ лабораторни упражнения)	15
ИЗВЪНАУДИТОРНА ЗАЕТОСТ	210

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 „Инвестиции в недвижима собственост“ е да се даде възможност на студентите от магистърска степен на специалност „Строително предприемачество и недвижима собственост“ (СПНС) да усвоят знания и умения по отношение на инвестирането в недвижима собственост, базирани на най-добрите световни и европейски практики в тази област.

Очакваните резултати от изучаването на дисциплината са знание и разбиране за инвестициите в недвижима собственост, а именно относно: понятийния апарат; икономическата същност на този вид инвестиране; класификацията на инвестициите в недвижима собственост; формирането на портфейли от обекти на недвижимата собственост; развитието (девелопмента) на недвижимата собственост; дружествата със специална инвестиционна цел; времевата стойност на парите и връзката им с инвестирането в недвижима собственост; оценителските стандарти и стандартите на стойността; етапите, принципите, подходите и методите за оценяване на недвижима собственост; оценителската функция в строителното предприемачество и инвестирането в недвижима собственост; информационното осигуряване на оценителския процес и инвестициите в недвижима собственост и др.

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, финанси, право, статистика, планиране, прогнозиране, макроикономика, микроикономика, предприемачество, управление, инвестиции, като ги запознава със спецификите при инвестирането в недвижима собственост 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.

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 казуси и 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

No. по ред	НАИМЕНОВАНИЕ НА ТЕМИТЕ И ПОДТЕМИТЕ
	1. Въведение в инвестициите в недвижима собственост. Недвижимите имоти като база за инвестиции
1.1	Предмет, задачи и място на дисциплината в общата система от знания при обучение по специалност СПНС
1.2	Основни понятия
	2. Икономическа същност на инвестициите в недвижима собственост
2.1	Предимства на инвестициите в недвижима собственост, цели на инвестирането
2.2	Рискове и ограничения при инвестирането в недвижима собственост
	3. Видове инвестиции в недвижима собственост. Фактори, влияещи на инвестициите в недвижима собственост
3.1	Класификация на инвестициите в недвижима собственост
3.2	Инвестиционна привлекателност на недвижимата собственост и основни фактори, оказващи влияние при инвестирането в недвижима собственост
	4. Формиране на портфейли при инвестиране в обекти на недвижимата собственост
4.1	Видове инвеститори в недвижима собственост
4.2	Основни принципи при формиране на портфейли от недвижими имоти, показатели за оценка на привлекателността на инвестициите в недвижима собственост
	5. Стойност, цена и разходи за създаване на обекти на недвижимата собственост
5.1	Същност на понятията „стойност“ и „цена“
5.2	Разходи за създаване на недвижима собственост и връзка със стойността и цената
	6. Развитие (девелопмент) на недвижимата собственост, акционерни дружества със специална инвестиционна цел (АДСИЦ)
6.1	Същност, особености и етапи в процеса на развитие на недвижимата собственост
6.2	Специфики и основни функции на АДСИЦ по света и в България
	7. Стойност на парите във времето, оценителски стандарти и стандарти на стойността – връзка с инвестициите в недвижима собственост
7.1	Характеристика на стойността на парите във времето, основни функции на парите във времето, връзка с инвестирането в недвижима собственост
7.2	ЕСПОП, МСО, ЕСО, стандарти на RICS, БСО, бази на стойността
	8. Етапи и принципи на оценяване на недвижима собственост
8.1	Процедури при оценяването на различните видове недвижима собственост
8.2	Принципи, условия и изисквания при оценяването на недвижима собственост
	9. Основни методи за оценяване на недвижима собственост, основаващи се на подхода на разходите, подхода на доходите и сравнителния подход
9.1	Същност на оценителските подходи
9.2	Метод на амортизираната възпроизводствена стойност, инвестиционен метод, метод на пряката (еднократната) капитализация, метод на дисконтираните парични потоци, метод на сравнимите продажби и др.
	10. Оценителската функция в строителното предприемачество и инвестирането в недвижима собственост, информационно осигуряване на оценителския процес и инвестициите в недвижима собственост
10.1	Приложение на оценителски методи при определянето на стойността на поземлени имоти с потенциал за развитие – остатъчен метод (метод на предприемача)
10.2	Възможности за информационно осигуряване на оценителския процес и инвестициите в недвижима собственост

III. ФОРМИ НА КОНТРОЛ

№. по ред	ВИД И ФОРМА НА КОНТРОЛА	Брой	ИАЗ ч.
1.	Семестриално оценяване		
1.1.	Курсова работа за изследване на инвестиционно привлекателни обекти на недвижимата собственост от реалната бизнес практика в България или в чужбина	1	120
1.2.	Тест с практически задачи за инвестициите в недвижимата собственост	1	30
1.3.	Тест с практически въпроси за инвестициите в недвижимата собственост	1	30
Общо за семестриалното оценяване:		3	180
2.	Сесийно оценяване		
2.1.	Изпит	1	30
Общо за сесийното оценяване:		1	30
Общо за всички форми на контрол:		4	210

IV. ЛИТЕРАТУРА

ЗАДЪЛЖИТЕЛНА (ОСНОВНА) ЛИТЕРАТУРА:

1. Български стандарти за оценяване (2018). КНОБ. // <http://ciab-bg.com>.
2. Закон за насърчаване на инвестициите. // ДВ, № 37, 2004.
3. Закон за независимите оценители. // ДВ, № 98, 2008.
4. Илиев, Пл. Актуални въпроси на развитието на строителството. Варна: Наука и икономика, 2011.
5. Илиев, Пл. и др. Недвижимата собственост в България в условията на евроинтеграция. Варна: Наука и икономика, 2007.
6. Илиев, Пл. Оценяване на недвижими имоти. Варна: Наука и икономика, 2011.
7. Илиев, Пл. Състояние и тенденции в развитието на сектор „Операции с недвижими имоти“ в България. Варна: Наука и икономика, 2011.
8. Кодекс за професионалната етика. КНОБ. // <https://ciab.bg>.
9. Костов, И. Развитие на дейността по оценяване на недвижими имоти в България. София: Дайрект Сървисиз, 2013.
10. Костов, И. Съвременни практики при оценяването на активи и бизнеси в България. Варна: Наука и икономика, 2023.
11. Ненков, Д. Оценка на инвестициите в реални активи. София, 2005.
12. Устав на Камарата на независимите оценители в България. КНОБ. // <https://ciab.bg>.
13. Baum, A. D. Mackmin, N. Nunnington. The Income Approach to Property Valuation, 7th Edition. London: Routledge, 2017.
14. Damodaran, A. Investment Valuation, University Edition (Tools and Techniques for Determining the Value of Any Asset). New Jersey: John Wiley & Sons, 2012.
15. European Valuation Standards (EVS) 2020, 9th Edition. TEGoVA, 2020.
16. International Valuation Standards (IVS). London: IVSC, 2024.

17. Ling, D., W. Archer. Real Estate Principles: A Value Approach (5th Edition). McGraw-Hill Education, 2017.
18. Morri, G., P. Benedetto. Commercial Property Valuation: Methods and Case Studies. New Jersey: Wiley, John Wiley & Sons, Inc., 2019.
19. Pratt, Sh., J. Grabowski (R. Brealey - Foreword). Cost of Capital: Applications and Examples (5th Edition). New Jersey: John Wiley & Sons, 2014.
20. Pratt, Sh., W. Morrison. Standards of Value: Theory and Applications (2nd Edition). New Jersey: John Wiley & Sons, 2013.
21. RICS Valuation – Global Standards: the 'Red Book Global Standards'. London: RICS, 2019.
22. Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP), Washington: The Appraisal Foundation, 2024.

ПРЕПОРЪЧИТЕЛНА (ДОПЪЛНИТЕЛНА) ЛИТЕРАТУРА:

1. Закон за дружествата със специална инвестиционна цел. // ДВ, № 46, 2003.
2. Закон за държавната собственост. // ДВ, № 44, 1996.
3. Закон за кадастъра и имотния регистър. // ДВ, № 34, 2000.
4. Закон за местните данъци и такси. // ДВ, № 117, 1997.
5. Закон за общинската собственост. // ДВ, № 44, 1996.
6. Закон за собствеността и ползването на земеделските земи. // ДВ, № 17, 1991.
7. Закон за собствеността. ДВ, № 92, 1951, посл. изм. № 7, 2018.
8. Закон за счетоводството. // ДВ, № 98, 2001.
9. Закон за устройство на територията. // ДВ, № 1, 2001.
10. Международни стандарти за финансово отчитане, 2015.
11. Търговски закон. // ДВ, № 48, 1991.