

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

---

---

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

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

**УТВЪРЖДАВАМ:**

**Декан:**

(Доц. д-р Д. Златева)

**У Ч Е Б Н А П Р О Г Р А М А**

**ПО ДИСЦИПЛИНАТА: „ФИНАНСИРАНЕ НА НЕДВИЖИМА СОБСТВЕНОСТ“;**

**ЗА СПЕЦ: „Недвижими имоти и инвестиции“; ОКС „бакалавър“**

**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. ....  
(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

Учебната дисциплина „Финансиране на недвижима собственост“, предназначена за студентите от специалност „Недвижими имоти и инвестиции“ формира основни знания, свързани с финансиращите решения в недвижима 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 недвижима 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 недвижима 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 недвижима собственост; изготвянето на идейни/инвестиционни проекти в недвижима 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	БРОЙ ЧАСОВЕ		
		Л	СЗ	ЛУ
<b>ТЕМА 1. ВЪВЕДЕНИЕ В ДИСЦИПЛИНАТА</b>		<b>2</b>	<b>2</b>	<b>-</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>ТЕМА 2. ПРАВНО-ОРГАНИЗАЦИОННИ ОСНОВИ НА ФИНАНСИРАНЕТО НА НЕДВИЖИМА СОБСТВЕНОСТ</b>		<b>2</b>	<b>2</b>	<b>-</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>ТЕМА 3. ФОРМИРАНЕ КАПИТАЛА НА ПРЕДПРИЯТИЕТО</b>		<b>5</b>	<b>4</b>	<b>-</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. Варанти 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>ТЕМА 4. КРЕДИТИРАНЕ НА НЕДВИЖИМАТА СОБСТВЕНОСТ</b>		<b>2</b>	<b>2</b>	<b>-</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>ТЕМА 5. ЦЕНА НА ФИНАНСИРАНЕ И СТОЙНОСТ НА ПАРИТЕ ВЪВ ВРЕМЕТО</b>		<b>4</b>	<b>5</b>	<b>-</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>ТЕМА 6. КАПИТАЛОВТО БЮДЖЕТИРАНЕ В ПРЕДПРИЯТИЕТО КАТО ОСНОВА ЗА ФИНАНСИРАНЕ НА НЕДВИЖИМАТА СОБСТВЕНОСТ</b>		<b>3</b>	<b>4</b>	<b>-</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 бюджетирание			
6.4	Статични и динамични методи за капиталово бюджетирание			
<b>ТЕМА 7. ОБОРОТЕН КАПИТАЛ ЗА ВЪВЕЖДАНЕ НА НЕЗВИЖИМАТА СОБСТВЕНОСТ</b>		<b>2</b>	<b>1</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>ТЕМА 8. СЕКЮРИТИЗАЦИЯ НА НЕДВИЖИМА СОБСТВЕНОСТ ЧРЕЗ ДРУЖЕСТВА СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ</b>		<b>4</b>	<b>4</b>	<b>-</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>ТЕМА 9. АНАЛИЗЪТ НА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ НА ПРЕДПРИЯТИЕТО КАТО ПРЕДПОСТАВКА ЗА ФИНАНСИРАНЕТО НА НЕДВИЖИМАТА СОБСТВЕНОСТ</b>		<b>4</b>	<b>4</b>	<b>-</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 дейност-			

	та на предприятието.			
9.3	Ефективност на предприятието и показатели за измерването й. 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>ТЕМА 10. ПЛАНИРАНЕ НА ФИНАНСИТЕ НА ПРЕДПРИЯТИЕТО ПРИ ИНВЕСТИРАНЕ В НЕДВИЖИМА СОБСТВЕНОСТ</b>		<b>2</b>	<b>2</b>	<b>-</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			
<b>Общо:</b>		<b>30</b>	<b>30</b>	<b>-</b>

### III. 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	20
1.2	Курсов проект по избрана или зададена тема	1	10
1.3	Тест (с отворени, затворени въпроси и задачи)	3	30
<b>Общо за семестриален контрол:</b>		<b>14</b>	<b>60</b>
<b>2</b>	<b>Сесиен (краен) контрол</b>		
2.1	Изпит (тест с отворени, затворени въпроси и задачи)	1	30
<b>Общо за сесиен контрол:</b>		<b>1</b>	<b>30</b>
<b>Общо за всички форми на контрол:</b>		<b>15</b>	<b>90</b>

#### **IV. ЛИТЕРАТУРА**

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

1. Илиев, Пл., Ив. Йовчев. Финанси на строителните предприятия. Варна, 2011.
2. Йовкова, Й. Инвестиции в недвижими имоти и аспекти на финансирането им. София: ИК – УНСС, 2014.
3. Петров, Г. Корпоративни финанси. София: Тракия-М, 2012.

##### **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. 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.