

**ИКОНОМИЧЕСКИ УНИВЕРСИТЕТ – ВАРНА**  
**ЦЕНТЪР ЗА МАГИСТЪРСКО ОБУЧЕНИЕ**  
**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 Денка Златева)

**У Ч Е Б Н А   П Р О Г Р А М А**

ПО ДИСЦИПЛИНАТА: „БИЗНЕС ОЦЕНЯВАНЕ“;

ЗА СПЕЦ: „Строително предприемачество и недвижима собственост“ –  
СНУ/ДНДО, СПН; ОКС „магистър“

КУРС НА ОБУЧЕНИЕ: 5/6; СЕМЕСТЪР: 9/11;

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. ....  
(проф. д-р Пламен Илиев)

2. ....  
(гл. ас. д-р Иво Костов)

Ръководител катедра: .....

„Икономика и управление на строителството“ (доц. д-р Божидар Чапаров)

## I. АНОТАЦИЯ

Основна цел на учебната дисциплина „Бизнес оценяване“ е да се даде възможност на студентите от магистърска степен на специалност „Строително предприемачество и недвижима собственост“ да усвоят знания и умения, базирани на наложени световни и европейски практики и стандарти по отношение на оценяването на различните видове предприятия, респ. техните активи и пасиви.

Учебната дисциплина „Бизнес оценяване“ разглежда основни моменти от оценяването на предприятието, свързани с целите и видовете оценки, принципите на бизнес оценяването, стандартите на бизнес оценяването, основните бази на стойността, времевата стойност на парите, подходите и методите за бизнес оценяване, етапите на оценителския процес, съдържанието на оценителския доклад, етиката на оценителя, развитието на оценителската дейност и други.

## II. ТЕМАТИЧНО СЪДЪРЖАНИЕ

| No. по ред   | НАИМЕНОВАНИЕ НА ТЕМИТЕ И ПОДТЕМИТЕ            | БРОЙ ЧАСОВЕ |          |          |
|--|---|-------------|----------|----------|
|  |   | Л           | СЗ       | ЛУ       |
| <b>ТЕМА 1. ВЪВЕДЕНИЕ В БИЗНЕС ОЦЕНЯВАНЕТО</b>                                |   | <b>3</b>    | <b>-</b> | <b>-</b> |
| 1.1  | Същност на бизнес оценяването                 |             |          |          |
| 1.2  | Предмет и цели на бизнес оценяването          |             |          |          |
| 1.3  | Принципи на бизнес оценяването                |             |          |          |
| <b>ТЕМА 2. СТАНДАРТИ НА БИЗНЕС ОЦЕНЯВАНЕТО</b>                               |   | <b>3</b>    | <b>1</b> | <b>-</b> |
| 2.1  | Нормативна рамка на оценителската дейност     |             |          |          |
| 2.2  | Международни стандарти за оценяване (IVS)     |             |          |          |
| 2.3  | Европейски стандарти за оценяване на TEGoVA   |             |          |          |
| 2.4  | Стандарти за оценяване на RICS, ЕСПОП         |             |          |          |
| 2.5  | Български стандарти за оценяване              |             |          |          |
| <b>ТЕМА 3. БАЗИ НА СТОЙНОСТТА</b>  |   | <b>3</b>    | <b>1</b> | <b>-</b> |
| 3.1  | Пазарна стойност                              |             |          |          |
| 3.2  | Инвестиционна стойност                        |             |          |          |
| 3.3  | Справедлива стойност                          |             |          |          |
| 3.4  | Специална стойност                            |             |          |          |
| 3.5  | Синергична стойност                           |             |          |          |
| 3.6  | Разновидности на основните бази на стойността |             |          |          |
| <b>ТЕМА 4. ПОДХОДИ ЗА ОЦЕНКА НА ПРЕДПРИЯТИЕТО</b>                            |   | <b>3</b>    | <b>1</b> | <b>-</b> |
| 4.1  | Подход на базата на активите                  |             |          |          |
| 4.2  | Подход на доходите                            |             |          |          |
| 4.3  | Пазарен подход                                |             |          |          |
| <b>ТЕМА 5. ВРЕМЕВА СТОЙНОСТ НА ПАРИТЕ</b>                                    |   | <b>3</b>    | <b>4</b> | <b>-</b> |
| 5.1  | Функции на парите във времето                 |             |          |          |
| 5.2  | Области на приложение                         |             |          |          |
| <b>ТЕМА 6. ЕТАПИ, ЗАДАНИЕ И ОБХВАТ НА БИЗНЕС ОЦЕНКАТА</b>                    |   | <b>3</b>    | <b>1</b> | <b>-</b> |
| 6.1  | Етапи на оценителския процес                  |             |          |          |
| 6.2  | Задание и обхват на бизнес оценката           |             |          |          |
| <b>ТЕМА 7. МЕТОДИ ЗА БИЗНЕС ОЦЕНЯВАНЕ В КОНТЕКСТА НА ПОДХОДА НА АКТИВИТЕ</b> |   | <b>3</b>    | <b>4</b> | <b>-</b> |
| 7.1  | Метод на нетната стойност на активите         |             |          |          |
| 7.2  | Ликвидационен метод                           |             |          |          |

|  |  |           |           |          |
|--|--|-----------|-----------|----------|
| <b>ТЕМА 8. ОЦЕНКА НА АКТИВИТЕ И ПАСИВИТЕ НА ПРЕДПРИЯТИЕТО</b>  |  | <b>3</b>  | <b>4</b>  | <b>-</b> |
| 8.1  | Оценка на активите на предприятието  |           |           |          |
| 8.2  | Оценка на пасивите на предприятието  |           |           |          |
| <b>ТЕМА 9. МЕТОДИ ЗА БИЗНЕС ОЦЕНЯВАНЕ В КОНТЕКСТА НА ПОДХОДА НА ДОХОДИТЕ</b>   |  | <b>3</b>  | <b>4</b>  | <b>-</b> |
| 9.1  | Чисти парични приходи  |           |           |          |
| 9.2  | Метод на капитализация на дохода   |           |           |          |
| 9.3  | Метод на дисконтиране на бъдещите доходи   |           |           |          |
| <b>ТЕМА 10. РИСК И ВЪЗВРЪЩАЕМОСТ. ОСНОВНИ ПРОМЕНЛИВИ ПРИ ДИСКОНТИРАНЕТО</b>  |  | <b>3</b>  | <b>2</b>  | <b>-</b> |
| 10.1   | Риск и възвръщаемост   |           |           |          |
| 10.2   | Основни променливи при дисконтирането  |           |           |          |
| <b>ТЕМА 11. МОДЕЛ ЗА ОЦЕНКА НА КАПИТАЛОВИТЕ АКТИВИ (САМР)</b>  |  | <b>3</b>  | <b>1</b>  | <b>-</b> |
| 11.1   | Същност и математически модел на метода  |           |           |          |
| 11.2   | Области на приложение на метода  |           |           |          |
| <b>ТЕМА 12. АНАЛИЗЪТ В БИЗНЕС ОЦЕНЯВАНЕТО – АНАЛИЗ НА МАКРО- И МИКРОСРЕДАТА, ПРОДУКТОВО-ПАЗАРЕН АНАЛИЗ, ФИНАНСОВ АНАЛИЗ</b>    |  | <b>3</b>  | <b>2</b>  | <b>-</b> |
| 12.1   | Анализ на макро- и микросредата  |           |           |          |
| 12.2   | Продуктово-пазарен анализ  |           |           |          |
| 12.3   | Финансов анализ и коригиране на финансовите отчети   |           |           |          |
| <b>ТЕМА 13. ПАЗАРЕН ПОДХОД ЗА БИЗНЕС ОЦЕНЯВАНЕ</b>   |  | <b>3</b>  | <b>2</b>  | <b>-</b> |
| 13.1   | Основни принципи за подбор на предприятия-аналози  |           |           |          |
| 13.2   | Метод на пазарните множители   |           |           |          |
| 13.3   | Стойностни мултипликатори  |           |           |          |
| <b>ТЕМА 14. ИНФОРМАЦИОННО ОСИГУРЯВАНЕ НА БИЗНЕС ОЦЕНЯВАНЕТО</b>  |  | <b>3</b>  | <b>1</b>  | <b>-</b> |
| 14.1   | Външни и вътрешни източници на информация  |           |           |          |
| 14.2   | Подготовка на финансовите отчети   |           |           |          |
| 14.3   | Организация на дейността по информационно осигуряване  |           |           |          |
| <b>ТЕМА 15. СЪДЪРЖАНИЕ НА ОЦЕНИТЕЛСКИЯ ДОКЛАД. ЕТИКА НА ОЦЕНИТЕЛЯ. РАЗВИТИЕ НА ОЦЕНИТЕЛСКАТА ДЕЙНОСТ В БЪЛГАРИЯ И ПО СВЕТА</b> |  | <b>3</b>  | <b>2</b>  | <b>-</b> |
| 15.1   | Общи принципи за съставяне на оценителския доклад  |           |           |          |
| 15.2   | Съдържание и структура на доклада  |           |           |          |
| 15.3   | Етика на оценителя   |           |           |          |
| 15.4   | Развитие на оценителската дейност, функции на КНОБ и други професионални оценителски организации |           |           |          |
| <b>Общо:</b>   |  | <b>45</b> | <b>30</b> | <b>-</b> |

### **III. ФОРМИ НА КОНТРОЛ:**

| <b>№. по ред</b>                        | <b>ВИД И ФОРМА НА КОНТРОЛА</b>                              | <b>Брой</b> | <b>ИАЗ ч.</b> |
|---|---|-------------|---------------|
| <b>1</b>                                | <b>Семестриален (текущ) контрол</b>                         |             |               |
| 1.1                                     | Курсова работа (по предварително избрана или зададена тема) | <b>1</b>    | <b>50</b>     |
| 1.2                                     | Тест (с отворени, затворени или смесени въпроси; задачи)    | <b>2</b>    | <b>20</b>     |
| <b>Общо за семестриален контрол:</b>    |   | <b>3</b>    | <b>70</b>     |
| <b>2</b>                                | <b>Сесиен (краен) контрол</b>                               |             |               |
| 2.1                                     | Изпит (тест)  |             |               |
|   | - Писмен тест с отворени и затворени въпроси + задачи       | <b>1</b>    | <b>20</b>     |
| <b>Общо за сесиен контрол:</b>          |   | <b>1</b>    | <b>20</b>     |
| <b>Общо за всички форми на контрол:</b> |   | <b>4</b>    | <b>90</b>     |

### **IV. ЛИТЕРАТУРА**

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

1. Илиев, Пл. Бизнес оценяването в България. Варна: Наука и икономика, 2011.
2. Damodaran, A. Investment Valuation, University Edition (Tools and Techniques for Determining the Value of Any Asset). New Jersey: John Wiley & Sons, 2012.
3. European Valuation Standards 2016, 8th edition. TEGoVA, 2016.
4. International Valuation Standards. IVSC, London, 2017.
5. Pratt, Sh. Valuing a Business, 9th edition. New York: McGraw-Hill, 2008.
6. Pratt, Sh., J. Grabowski (R. Brealey - Foreword). Cost of Capital: Applications and Examples (5<sup>th</sup> Edition). New Jersey: John Wiley & Sons, 2014.
7. Pratt, Sh., J. Lifflander. Analyzing complex appraisals for business professionals. McGraw-Hill Education, 2016.
8. Pratt, Sh., W. Morrison. Standards of Value: Theory and Applications (2<sup>nd</sup> Edition). New Jersey: John Wiley & Sons, 2013.
9. Български стандарти за оценяване (2018). КНОБ. // <http://ciab-bg.com>.
10. Закон за независимите оценители. // ДВ, № 98, 2008, посл. изм. № 19, 2011.
11. Кодекс за професионалната етика. КНОБ. // <http://ciab-bg.com>.
12. Устав на Камарата на независимите оценители в България. КНОБ. // <http://ciab-bg.com>.

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

1. Илиев Пл. Оценяване на недвижими имоти. Варна: Наука и икономика, 2011.
2. Костов, И. Развитие на дейността по оценяване на недвижими имоти в България. София: Дайрект Сървисиз, 2013.
3. Shapiro, E., D. Mackmin, G. Sams. Modern Methods of Valuation (12<sup>th</sup> Edition). Routledge, 2019.
4. Закон за счетоводството. // ДВ, № 98, 2001, посл. изм. № 96, 2019.
5. Международни стандарти за финансово отчитане, 2015.
6. Търговски закон. // ДВ, № 48, 1991, посл. изм. № 83, 2019.