

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: „ОЦЕНЯВАНЕ НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“

ЗА СПЕЦ: „Недвижими имоти и инвестиции“;

ОКС „бакалавър“ – дистанционно обучение

КУРС НА ОБУЧЕНИЕ: 4

СЕМЕСТЪР: 8

ОБЩА СТУДЕНТСКА ЗАЕТОСТ: 150 ч.; в т.ч. аудиторна 15 ч.

КРЕДИТИ: 5

РАБОТЕН ЕЗИК: български

РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА СТУДЕНТСКАТА ЗАЕТОСТ СЪГЛАСНО УЧЕБНИЯ ПЛАН

<i>ВИД УЧЕБНИ ЗАНЯТИЯ</i>	<i>ОБЩО (часове)</i>
АУДИТОРНА ЗАЕТОСТ	15
В т.ч.:	
• ЛЕКЦИИ	9
• УПРАЖНЕНИЯ (семинарни занятия/ лабораторни упражнения)	6
ИЗВЪНАУДИТОРНА ЗАЕТОСТ	135

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 „Оценяване на недвижими имоти“ е да се даде възможност на студентите от бакалавърска степен (ДО) на специалност „Недвижими имоти и инвестиции“ да усвоят знания и умения, базирани на най-добрите световни и европейски практики и стандарти, по отношение на оценяването на различните видове недвижими имоти.

Очакваните резултати от изучаването на дисциплината, са знание и разбиране за оценяването на недвижими имоти, а именно: целите, принципите и видовете оценки; нормативната рамка и стандартите при оценяването на недвижими имоти; основните стандарти (бази) на стойността; времевата стойност на парите; оценителската математика и статистика; подходите за оценяване; процедурите на оценителския процес; определянето на най-доброто и максимално ефективно използване на обектите; методите за оценяване; основните променливи величини; видовете анализи; информационното осигуряване; същността, особеностите, пазарните практики и избор на подходящи оценителски подходи и методи за различните видове недвижими имоти; оформянето на заключението за стойността; съдържанието на оценителския доклад; етиката на оценителя; развитието на оценителската дейност по света и в България; актуалните глобални тенденции относно оценяването на недвижими имоти 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, счетоводство, финанси, право, статистика, планиране, прогнозиране, макроикономика, микроикономика, предприемачество, управление, инвестиции, недвижими имоти, като ги запознава със спецификите в оценяването на недвижими имоти 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 „Оценяване на недвижими имоти“ 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 оценяването на отделните видове недвижими имоти, 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 оценяването, 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 и инвестициите, 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
	1. Въведение в оценяването на недвижими имоти
1.1	Същност на оценяването на недвижими имоти
1.2	Предмет, цели и принципи на оценяването на недвижими имоти
	2. Нормативна рамка и стандарти при оценяването
2.1	Нормативна рамка на оценителската дейност, правни въпроси
2.2	IVS, EVS, RICS стандарти, USPAP, БСО
	3. Стандарти (бази) на стойността и подходи за оценяване на недвижими имоти
3.1	Основни бази на стойността и техни разновидности
3.2	Разходен подход, приходен подход, пазарен (сравнителен) подход
	4. Стойност на парите във времето и връзката им с оценяването на недвижими имоти
4.1	Основни функции на парите във времето
4.2	Области на приложение при оценката на недвижими имоти
	5. Оценителска математика и статистика
5.1	Ключови термини, общ преглед, видове калкулатори (вкл. финансови калкулатори), особености при определяне на проценти, лихви, площ, обем
5.2	Статистика
	6. Процедури на оценяването на недвижими имоти
6.1	Процедури на оценителския процес
6.2	Обхват на оценяването на недвижими имоти
	7. Най-добро и максимално ефективно използване на недвижимия имот (Highest and Best Use – HBU)
7.1	Същност на HBU в оценителските стандарти
7.2	Области на приложение
	8. Методи за оценяване на недвижими имоти към разходния подход
8.1	Основни методи към разходния подход
8.2	Области на приложение
	9. Методи за оценяване на недвижими имоти към приходния подход
9.1	Основни методи към приходния подход
9.2	Области на приложение
	10. Методи за оценяване на недвижими имоти към пазарния (сравнителния) подход
10.1	Основни методи към пазарния (сравнителния) подход
10.2	Области на приложение
	11. Методи за оценяване на недвижими имоти, принадлежащи към няколко оценителски подхода
11.1	Оценителски методи, принадлежащи повече от един от основните подходи за оценяване (разходен, приходен, пазарен)
11.2	Области на приложение
	12. Риск и възвръщаемост. Основни променливи при дисконтирането и капитализирането. Видове анализи при оценяването на недвижими имоти
12.1	Риск, възвръщаемост, основни променливи величини, свързани с процесите по дисконтиране и капитализиране
12.2	Анализ на макро- и микросредата, продуктово-пазарен анализ, финансов анализ и др.
	13. Информационно осигуряване на оценяването на недвижими имоти (вкл. data collection)
13.1	Източници на информация
13.2	Организация на дейността по информационно осигуряване
	14. Оценяване на жилищни недвижими имоти

14.1	Същност, особености, пазарни практики
14.2	Избор на подходящи оценителски подходи и методи
15. Оценяване на офисни недвижими имоти	
15.1	Същност, особености, пазарни практики
15.2	Избор на подходящи оценителски подходи и методи
16. Оценяване на търговски недвижими имоти (в т.ч. магазини, заведения, ресторанти, увеселителни обекти, салони за красота, бензиностанции и др.)	
16.1	Същност, особености, пазарни практики
16.2	Избор на подходящи оценителски подходи и методи
17. Оценяване на индустриални недвижими имоти	
17.1	Същност, особености, пазарни практики
17.2	Избор на подходящи оценителски подходи и методи
18. Оценяване на складови недвижими имоти	
18.1	Същност, особености, пазарни практики
18.2	Избор на подходящи оценителски подходи и методи
19. Оценяване на гаражи и паркоместа	
19.1	Същност, особености, пазарни практики
19.2	Избор на подходящи оценителски подходи и методи
20. Оценяване на имоти в процес на развитие (в строеж)	
20.1	Същност, особености, пазарни практики
20.2	Избор на подходящи оценителски подходи и методи
21. Оценяване на поземлени имоти с потенциал за развитие (бъдещо строителство)	
21.1	Същност, особености, пазарни практики
21.2	Избор на подходящи оценителски подходи и методи
22. Оценяване на земеделски земи и трайни насаждения	
22.1	Същност, особености, пазарни практики
22.2	Избор на подходящи оценителски подходи и методи
23. Оценяване на поземлени имоти в горски територии	
23.1	Същност, особености, пазарни практики
23.2	Избор на подходящи оценителски подходи и методи
24. Оценяване на недвижими културни ценности (в т.ч. архитектурни паметници на културата и др.)	
24.1	Същност, особености, пазарни практики
24.2	Избор на подходящи оценителски подходи и методи
25. Оценяване на специфични недвижими имоти (в т.ч. ателиета за творческа дейност, фитнеси, медицински обекти, имоти за сервизна дейност, обекти, свързани с туризма, имоти за специфични производства в леката и тежката промишленост, имоти със специфично бизнес предназначение и др.)	
25.1	Същност, особености, пазарни практики
25.2	Избор на подходящи оценителски подходи и методи
26. Оценяване на идеални части от недвижими имоти	
26.1	Същност, особености, пазарни практики
26.2	Избор на подходящи оценителски подходи и методи
27. Извеждане на заключение за стойността	
27.1	Оформяне за заключение за стойността при използване на един оценителски метод
27.2	Оформяне на заключение за стойността при използване на повече от един оценителски метод
28. Съдържание на оценителския доклад при оценяването на недвижими имоти	
28.1	Принципи, съдържание и структура на оценителския доклад
28.2	Видове оценителски формуляри (формати)
29. Етика на оценителя. Развитие на оценителската дейност в глобален аспект и в България	

29.1	Етика при оценяването на недвижим имоти
29.2	Възникване и еволюция на оценяването по света, развитие на оценителската професия в България
30. Актуални световни тенденции при оценяването на недвижими имоти	
30.1	Общ преглед – новости, свързани с оценителските стандарти, оценителския процес, оценителските методи, доклади и др.
30.2	Масово оценяване, автоматични оценителски модели, настолна оценка, хибридна (бифуркационна) оценка, устен оценителски доклад, дигитална трансформация на оценителската база данни, home office & coworking spaces, оценителски софтуер, устройства с изкуствен интелект, съвременен хардуер (дронове, апарати с LiDAR технология, разширена реалност – AR, VR, MR), AI и др.

III. МЕТОДИ НА ПОДГОТОВКА И ПРОВЕЖДАНЕ НА ОБУЧЕНИЕ

Методите за подготовка и провеждане на обучението по дисциплината „Оценяване на недвижими имоти“, чрез които се осъществява учебният процес в дистанционна форма на обучение, обхващат използването на редица учебни ресурси и дейности, в т.ч.:

- учебни ресурси – електронни учебни материали за представяне на лекционно и семинарно съдържание; мултимедийни презентации; видеоклипове; URL; книги; интернет страници; набори от файлове и др.;
- учебни дейности – онлайн задания за практическа работа; разписание; бази от данни; външни инструменти; форум; чат и др.

IV. ФОРМИ НА КОНТРОЛ

№. по ред	ВИД И ФОРМА НА КОНТРОЛА	Брой	ИАЗ ч.
1.	Семестриално оценяване		
1.1.	Курсова работа за изследване дейността на българска или чуждестранна оценителска фирма от реалната бизнес практика	1	60
1.2.	Тест с практически задачи за оценителските подходи и методи	1	20
1.3.	Тест с практически въпроси за оценяването на недвижими имоти	1	20
Общо за семестриалното оценяване:		3	100
2.	Сесийно оценяване		
2.1.	Изпит	1	35
Общо за сесийното оценяване:		1	35
Общо за всички форми на контрол:		4	135

IV. ЛИТЕРАТУРА

ЗАДЪЛЖИТЕЛНА (ОСНОВНА) ЛИТЕРАТУРА:

1. Електронни учебни материали по дисциплината „Оценяване на недвижими имоти“, качени в платформата за електронно и дистанционно обучение на ИУ – Варна.

ПРЕПОРЪЧИТЕЛНА (ДОПЪЛНИТЕЛНА) ЛИТЕРАТУРА:

1. Български стандарти за оценяване (2018). КНОБ. // <https://ciab.bg>.
12.00.06 PR Ревизия 03/17.06.2021 г.

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.
6. Закон за независимите оценители. // ДВ, № 98, 2008.
7. Закон за общинската собственост. // ДВ, № 44, 1996.
8. Закон за собствеността и ползването на земеделските земи. // ДВ, № 17, 1991.
9. Закон за собствеността. ДВ, № 92, 1951.
10. Закон за счетоводството. // ДВ, № 98, 2001.
11. Закон за устройство на територията. // ДВ, № 1, 2001.
12. Илиев, Пл. Бизнес оценяването в България. Варна: Наука и икономика, 2011.
13. Илиев, Пл. и др. Недвижимата собственост в България в условията на евроинтеграция. Варна: Наука и икономика, 2007.
14. Илиев, Пл. Оценка на недвижими имоти. Варна: Наука и икономика, 2011.
15. Кодекс за професионалната етика. КНОБ. // <https://ciab.bg>.
16. Костов, И. Развитие на дейността по оценяване на недвижими имоти в България. София: Дайрект Сървисиз, 2013.
17. Костов, И. Съвременни практики при оценяването на активи и бизнеси в България. Варна: Наука и икономика, 2023.
18. Международни стандарти за финансово отчитане, 2015.
19. Търговски закон. // ДВ, № 48, 1991.
20. Устав на Камарата на независимите оценители в България. КНОБ. // <https://ciab.bg>.
21. Baum, A. Real Estate Investment (a strategic approach), Third edition. London: Routledge, 2015.
22. European Valuation Standards 2020, 9th edition. TEGoVA, 2020.
23. International Valuation Standards. IVSC, London, 2024.
24. Jowsey, E. Real Estate Concepts: A Handbook. Routledge, 2014.
25. Ling, D., W. Archer. Real Estate Principles: A Value Approach (5th Edition). McGraw-Hill Education, 2017.
26. Rattermann, M.R. The Student Handbook to The Appraisal of Real Estate, 15th Edition. Chicago: Appraisal Institute, 2020.
27. RICS Valuation – Global Standards, the 'Red Book Global Standards', London: RICS, 2019.
28. RICS. The Future of Valuations. The relevance of real estate valuations for institutional investors and banks – views from a European expert group. Chicago: Royal Institut of Chartered Surveyors (RICS), 2017.
29. Shapiro, E., D. Mackmin, G. Sams. Modern Methods of Valuation (12th Edition). Routledge, 2019.
30. Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP), Washington: The Appraisal Foundation, 2024.
31. Ventolo, W.L., M.R. Williams, S. Martin. Fundamentals of Real Estate Appraisal, 13th Edition. La Crosse: DF Institute, Inc., d/b/a Dearborn Real Estate Education, 2018.
32. Damodaran, A. Investment Valuation, University Edition (Tools and Techniques for Determining the Value of Any Asset). New Jersey: John Wiley & Sons, 2012.
33. Damodaran, A. Narrative and Numbers: The Value of Stories in Business, Illustrated Edition. New Jersey: Columbia Business School Publishing, 2017.
34. Damodaran, A. The Dark Side of Valuation: Valuing Young, Distressed, and Complex Businesses, Third Edition. New Jersey: Pearson FT Press, 2018.
35. Pratt, Sh., R.J. Grabowski (R. Brealey - Foreword). Cost of Capital: Applications and Examples (5th Edition). New Jersey: John Wiley & Sons, 2014.

36. Pratt, Sh., J. Lifflander. Analyzing complex appraisals for business professionals. McGraw-Hill Education, 2016.
37. Pratt, Sh., W. Morrison. Standards of Value: Theory and Applications (2nd Edition). New Jersey: John Wiley & Sons, 2013.
38. Pratt, Sh.P., ASA EF. Valuing a Business, 6th Edition. New York: McGraw-Hill Education, 2022.