

ИКОНОМИЧЕСКИ УНИВЕРСИТЕТ – ВАРНА
С Т О П А Н С К И Ф А К У Л Т Е Т
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 АКТИВИ“

ЗА СПЕЦ: „Управление на проекти“; ОКС „магистър“ – задочно обучение

КУРС НА ОБУЧЕНИЕ: 5 за СНУ, 6 за ДНДО и СПН

СЕМЕСТЪР: 10 за СНУ, 12 за ДНДО и СПН

ОБЩА СТУДЕНТСКА ЗАЕТОСТ: 180 ч.; в т.ч. аудиторна 30 ч.

КРЕДИТИ: 6

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	150

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

Учебната дисциплина „Оценяване на активи“ разглежда основни моменти от оценяването на различни видове активи на база на най-добрите световни и европейски практики в областта на оценяването. Учебната програма е съобразена със Закона за независимите оценители и Устава на Камарата на независимите оценители в България във връзка с придобиване на оценителска правоспособност по „Недвижими имоти“, „Машины и съоръжения“, както и за други материални, нематериални и финансови активи.

Очакваните резултати от изучаването на дисциплината са знание и разбиране за оценяването на различните видове активи, а именно относно: методическите аспекти на анализа на пазара на съответните активи; етапите на оценителския процес; подходите за оценяване и базите на стойността; времевата стойност на парите; методическия инструментариум в контекста на трите основни подхода за оценяване; приложението на оценителската функция в инвестиционния процес и управлението на активи; съдържанието на оценителския доклад; етиката на оценителя; развитието на оценителската дейност и др.

Получените знания се прилагат в дискусии, курсови проекти, презентации, тестове, решаване на множество задачи и казуси от реалната бизнес практиката, включително чрез стимулиране на творческите възможности на студентите. Учебната дисциплина разширява знанията на студентите, получени по редица други дисциплини, в основата на които са заложените математика, счетоводство, финанси, право, статистика, планиране, прогнозиране, макроикономика, микроикономика, предприемачество, управление, инвестиции, като ги запознава със спецификите в оценяването на различни видове активи и изгражда нови умения за вземане на инвестиционни, управленски и бизнес решения и тяхното прилагане в практиката. Именно поради тези обстоятелства интердисциплинарният подход е значимо застъпен. Използван е също така и хибридният подход.

Дисциплината „Оценяване на активи“ съдейства за формиране на следните ключови компетентности, съгласно препоръката на Съвета на Европейския съюз (ЕС) от 22 май 2018 г.:

- цифрова – група 4, способност за уверено, критично и отговорно ползване и ангажираност с цифровите технологии за учене, на работното място и в обществото (информационна грамотност, грамотност по отношение на данните, общуване и сътрудничество, създаване на цифрово съдържание и др.);

- личностна – група 5, способност за личностно развитие, разбиране на социалните процеси, формиране на интерес към ефективното оценяване на различни видове активи, 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

№. по ред	НАИМЕНОВАНИЕ НА ТЕМИТЕ И ПОДТЕМИТЕ
1. Въведение в оценяването на активи	
1.1	Предмет, задачи и място на дисциплината в общата система от знания при обучение по

	специалност УП
1.2	Формулиране на основните въпроси, свързани с оценяването на недвижими имоти, машини и съоръжения, както и други материални, нематериални и финансови активи
2. Стандарти за оценяване на активи. Нормативна рамка	
2.1	Международни стандарти за оценяване, Европейски стандарти за оценяване на TEGOVA, стандарти на RICS, стандарти на Оценителската Фондация (USPAP)
2.2	Нормативна база в България
3. Методически аспекти на анализа на пазара на недвижими имоти, машини и съоръжения и други активи в контекста на оценителския процес	
3.1	Механизъм за функциониране на пазара на активи – елементи, фактори и показатели. Сегментация и локализация на пазара на активи и въздействащи върху него фактори
3.2	Методи и основни направления на анализа и прогнозирането на пазара на активи
4. Етапи, задание и обхват на оценката на активи	
4.1	Съдържание и етапи на оценителския процес
4.2	Задание и обхват на оценката на активи
5. Подходи за оценяване и бази на стойността	
5.1	Подход на разходите, подход на доходите и сравнителен подход
5.2	Пазарна стойност, инвестиционна стойност, справедлива стойност, специална стойност, синергична стойност и разновидности на основните бази на стойността
6. Методи за оценяване на активи на база на разходния подход	
6.1	Стойност, цена и разходи за създаване на активи
6.2	Метод на амортизираната възстановителна стойност. Метод на ликвидационната стойност
7. Методи за оценяване на активи на база на подхода на доходите	
7.1	Метод на приходната стойност. Метод на инвестиционната стойност. Метод на пряката капитализация
7.2	Метод на капитализация на дохода чрез осъвременяване на бъдещи чисти парични приходи. Основни променливи при дисконтирането
8. Методи за оценяване на активи на база на сравнителния подход	
8.1	Общи и специфични данни за обекта на оценяване и обектите аналози – източници, обработка и анализ
8.2	Метод на сравнимите продажби
9. Оценителската функция в строителното предприемачество и управлението на недвижимата собственост	
9.1	Остатъчен метод за оценяване на недвижими имоти
9.2	Оценяване на ограничени вещни права. Оценяване на недвижими имоти за целите на финансовата отчетност
10. Съдържание на оценителския доклад, етика на оценителя и цена на оценителската услуга. Развитие на оценителската дейност	
10.1	Съдържание на оценителския доклад. Ограничителни условия. Етика на оценителя и цена на оценителската услуга
10.2	Развитие на оценителската дейност в България и по света

III. 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 фирма, която извършва оценяване на различни видове активи (недвижими имоти / машини и съоръжения / нематериални активи / финансови активи)	1	60
1.2.	Тест с практически задачи за оценяването на различни видове активи	1	30
1.3.	Тест с практически въпроси за оценяването на различни видове активи	1	30
Общо за семестриалното оценяване:		3	120
2.	Сесийно оценяване		
2.1.	Изпит	1	30
Общо за сесийното оценяване:		1	30
Общо за всички форми на контрол:		4	150

IV. ЛИТЕРАТУРА

ЗАДЪЛЖИТЕЛНА (ОСНОВНА) ЛИТЕРАТУРА:

1. Български стандарти за оценяване (2018). КНОБ. // <http://ciab-bg.com>.
2. Закон за независимите оценители. // ДВ, № 98, 2008.
3. Илиев Пл. Оценяване на недвижими имоти. Варна: Наука и икономика, 2011.
4. Илиев, Пл. Бизнес оценяването в България. Варна: Наука и икономика, 2011.
5. Кодекс за професионалната етика. КНОБ. // <https://ciab.bg>.
6. Костов, И. Развитие на дейността по оценяване на недвижими имоти в България. София: Дайрект Сървисиз, 2013.
7. Костов, И. Съвременни практики при оценяването на активи и бизнеси в България. Варна: Наука и икономика, 2023.
8. Ненков, Д. Оценка на инвестициите в реални активи. София, 2005.
9. Устав на Камарата на независимите оценители в България. КНОБ. // <https://ciab.bg>.
10. ASA. Valuing Machinery and Equipment: The Fundamentals of Appraising Machinery and Technical Assets, 4th Edition. Reston: American Society of Appraisers, 2020.
11. Baum, A. D. Mackmin, N. Nunnington. The Income Approach to Property Valuation, 7th Edition. London: Routledge, 2017.
12. Damodaran, A. Investment Valuation, University Edition (Tools and Techniques for Determining the Value of Any Asset). New Jersey: John Wiley & Sons, 2012.
13. Damodaran, A. Narrative and Numbers: The Value of Stories in Business, Illustrated Edition. New Jersey: Columbia Business School Publishing, 2017.
14. European Plant, Machinery & Equipment Valuation Standards (EVS-PME) 2022, 1st Edition. TEGoVA, 2022.
15. European Valuation Standards (EVS) 2020, 9th Edition. TEGoVA, 2020.
16. Hitchner, J.R. Financial Valuation: Applications and Models, 4th Edition. New Jersey: Wiley, John Wiley & Sons, Inc., 2012.
17. International Valuation Standards (IVS). London: IVSC, 2024.
18. Milrad. A. Valuing Machinery and Equipment: The Fundamentals of Appraising Machinery and Technical Assets (3rd Edition). ASA, 2012.
19. Morri, G., P. Benedetto. Commercial Property Valuation: Methods and Case Studies. New Jersey: Wiley, John Wiley & Sons, Inc., 2019.
20. Parr, R.L. Intellectual property: Valuation, Exploitation, and Infringement Damages, 5th Edition. New Jersey: Wiley, John Wiley & Sons, Inc., 2018.

21. Parr, R.L., Y. Caire. Intellectual property: Valuation, Exploitation, and Infringement Damages, Cumulative Supplement, 5th Edition. New Jersey: Wiley, John Wiley & Sons, Inc., 2021.
22. Pratt, Sh., J. Grabowski (R. Brealey - Foreword). Cost of Capital: Applications and Examples (5th Edition). New Jersey: John Wiley & Sons, 2014.
23. Pratt, Sh., J. Lifflander. Analyzing complex appraisals for business professionals. McGraw-Hill Education, 2016.
24. Pratt, Sh., W. Morrison. Standards of Value: Theory and Applications (2nd Edition). New Jersey: John Wiley & Sons, 2013.
25. Pratt, Sh.P., ASA EF. Valuing a Business, 6th Edition. New York: McGraw-Hill Education, 2022.
26. RICS Valuation – Global Standards: the 'Red Book Global Standards'. London: RICS, 2019.
27. RICS. The Future of Valuations. The relevance of real estate valuations for institutional investors and banks – views from a European expert group. Chicago: Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), 2017.
28. Shapiro, E., D. Mackmin, G. Sams. Modern Methods of Valuation (12th Edition). Routledge, 2019.
29. Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP), Washington: The Appraisal Foundation, 2024.

ПРЕПОРЪЧИТЕЛНА (ДОПЪЛНИТЕЛНА) ЛИТЕРАТУРА:

1. Закон за държавната собственост. // ДВ, № 44, 1996.
2. Закон за общинската собственост. // ДВ, № 44, 1996.
3. Закон за собствеността. ДВ, № 92, 1951.
4. Закон за счетоводството. // ДВ, № 98, 2001.
5. Закон за устройство на територията. // ДВ, № 1, 2001.
6. Damodaran, A. The Dark Side of Valuation: Valuing Young, Distressed, and Complex Businesses, Third Edition. New Jersey: Pearson FT Press, 2018.
7. IAS 36 Impairment of Assets. // <https://www.ifrs.org>.
8. IVSC. Perspectives Paper Issue 1: A road map to valuing agricultural properties. London: IVSC, 2019.