

**ИКОНОМИЧЕСКИ УНИВЕРСИТЕТ – ВАРНА**  
**ЦЕНТЪР ЗА МАГИСТЪРСКО ОБУЧЕНИЕ**  
**КАТЕДРА „ИКОНОМИКА И УПРАВЛЕНИЕ НА СТРОИТЕЛСТВОТО”**

---

---

**УТВЪРЖДАВАМ:**

Ректор: .....  
(Проф. д-р Пламен Илиев)

**УЧЕБНА ПРОГРАМА**

**ПО ДИСЦИПЛИНАТА: “ОЦЕНЯВАНЕ НА АКТИВИ”;**

**ЗА СПЕЦ.: “Управление на проекти”; ОКС „магистър” – СС, СНУ, ДНДО, СПН**

**КУРС НА ОБУЧЕНИЕ: 5 (6); СЕМЕСТЪР: 10 (11)**

**ОБЩА СТУДЕНТСКА ЗАЕТОСТ: 240 ч.; в т.ч. аудиторна 75 ч.**

**КРЕДИТИ: 8**

**РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА СТУДЕНТСКАТА ЗАЕТОСТ СЪГЛАСНО УЧЕБНИЯ ПЛАН**

<i>ВИД УЧЕБНИ ЗАНЯТИЯ</i>	<i>ОБЩО (часове)</i>	<i>СЕДМИЧНА НАТОВАРЕНОСТ (часове)</i>
АУДИТОРНА ЗАЕТОСТ: в т.ч.		
• ЛЕКЦИИ	45	3
• УПРАЖНЕНИЯ (семинарни занятия/ лабораторни упражнения)	30	2
ИЗВЪНАУДИТОРНА ЗАЕТОСТ	165	-

Изготвили програмата:

1. ....  
(Проф. д-р Пламен Илиев)
2. ....  
(Гл. ас. д-р Иво Костов)

Ръководител катедра: .....  
„Икономика и управление на строителството“ (Проф. д-р Пламен Илиев)

## I. АНОТАЦИЯ

Учебната дисциплина „Оценяване на активи” разглежда основни моменти от оценяването на активи, свързани с методическите аспекти на анализа на пазара на различни видове 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 и етика на оценителя.

Учебната програма е съобразена със Закона за независимите оценители (ЗНО), Устава на Камарата на независимите оценители (КНОБ) във връзка с придобиване на оценителска правоспособност по „Недвижими имоти”, „машини и съоръжения” и други активи.

## II. ТЕМАТИЧНО СЪДЪРЖАНИЕ

No. по ред	НАИМЕНОВАНИЕ НА ТЕМИТЕ И ПОДТЕМИТЕ	БРОЙ ЧАСОВЕ		
		Л	У	ЛУ
ТЕМА 1. Въведение в оценяването на активи		2		2
1.1	Предмет, задачи и място на дисциплината в общата система от знания при обучение по специалност „Управление на проекти”			
1.2	Формулиране на основните въпроси, свързани с оценяването на недвижими имоти			
ТЕМА 2. Базис за оценяване на активи. Нормативна база		5	2	7
2.1	Международни стандарти за оценяване			
2.2	Нормативна база в България			
2.3	Европейски стандарти за оценяване на TEGoVA			
ТЕМА 3. Методически аспекти на анализа на пазара на недвижими имоти, машини и съоръжения и други активи в контекста на оценителския процес		6	4	10
3.1	Механизъм за функциониране на пазара на активи – елементи, фактори и показатели			
3.2	Сегментация и локализация на пазара на активи и въздействащи върху него фактори			
3.3	Методи и основни направления на анализа и прогнозирането на пазара на активи			
ТЕМА 4. Етапи, задание и обхват на оценката на активи		5	2	7
4.1	Съдържание и етапи на оценителския процес			
4.2	Задание и обхват на оценката на активи			

ТЕМА 5. Подходи за оценяване и бази на стойността		5	2	7
5.1	Подход на разходите, подход на доходите и сравнителен подход			
5.2	Пазарна стойност, инвестиционна стойност, справедлива стойност, специална стойност и разновидности на базите на стойността			
ТЕМА 6. Методи за оценяване на активи на база на разходния подход		5	4	9
6.1	Стойност, цена и разходи за създаване на активи			
6.2	Метод на амортизираната възстановителна стойност			
6.3	Метод на ликвидационната стойност			
ТЕМА 7. Методи за оценяване на активи на база на подхода на доходите		6	6	12
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			
7.3	Оценяване на активи при наличие на бюджетни ограничители			
ТЕМА 8. Методи за оценяване на активи на база на сравнителния подход		4	4	8
8.1	Общи и специфични данни за обекта на оценяване и обектите аналози – източници, обработка и анализ			
8.2	Метод на сравнимите продажби			
ТЕМА 9. Оценителската функция в строителното предприемачество и управлението на недвижимата собственост		4	4	8
9.1	Остатъчен метод за оценяване на недвижими имоти			
9.2	Оценяване на ограничени вещни права			
9.3	Оценяване на недвижими имоти за целите на финансовата отчетност			
ТЕМА 10. Съдържание на оценителския доклад, етика на оценителя и цена на оценителската услуга		3	2	5
10.1	Съдържание на оценителския доклад. Ограничителни условия			
10.2	Етика на оценителя и цена на оценителската услуга			
<b>Общо:</b>		<b>45</b>	<b>30</b>	<b>75</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 тема или зададена тема)	1	115
1.2.	Тест (с отворени и затворени въпроси)	3	30
<b>Общо за семестриален контрол:</b>		<b>4</b>	<b>145</b>
<b>2.</b>	<b>Сесиен (краен) контрол</b>		
2.1.	Изпит (тест)	1	
	- Писмен тест с отворени и затворен въпроси + задача	1	
<b>Общо за сесиен контрол:</b>		<b>1</b>	<b>20</b>
<b>Общо за всички форми на контрол:</b>		<b>5</b>	<b>165</b>

**IV. ЛИТЕРАТУРА:****ЗАДЪЛЖИТЕЛНА (ОСНОВНА) ЛИТЕРАТУРА:**

1. Илиев, Пл. Бизнес оценяването в България. Варна: Наука и икономика, 2011.
2. Илиев Пл. Оценяване на недвижими имоти. Варна: Наука и икономика, 2011.
3. Ненков, Д. Оценка на инвестициите в реални активи. София, 2005.
4. Friedman, J., W. Brueggeman. Real estate, finance and investments, twelfth edition. New York, 2005.
5. European Valuation Standards. TEGoVA, 2016.
6. International Valuation Standards. IVSC, London, 2013.
7. Закон за независимите оценители. // ДВ, № 98, 2008, посл. изм. № 19, 2011.
8. Кодекс за професионалната етика. КНОБ. // <http://ciab-bg.com>.
9. Устав на Камарата на независимите оценители в България. КНОБ. // <http://ciab-bg.com>.

**ПРЕПОРЪЧИТЕЛНА (ДОПЪЛНИТЕЛНА) ЛИТЕРАТУРА:**

1. Damodaran, A. Investment Valuation: Tools and Techniques for Determining the Value of Any Asset, 3rd edition. John Wiley&Sons, 2002.
2. Directive 2002/91/EC of the European parliament and of the council of 16 December 2002 on the energy performance of buildings. Official Journal of the European Communities L 1/65.
3. Directive 2006/48/EC of the European parliament and of the council of 14 June 2006 relating to the taking up and pursuit of the business of credit institutions (recast). Official Journal of the European Union L 177/1.
4. Pratt, Sh. Business Valuation: Discounts and Premiums. John Wiley&Sons, 2001.
5. Закон за държавната собственост. // ДВ, № 44, 1996, посл. изм., 2016.
6. Закон за общинската собственост. // ДВ, № 44, 1996, посл. изм., 2016.
7. Закон за собствеността. ДВ, № 92, 1951, посл. изм., 2016.
8. Закон за устройство на територията. // ДВ, № 1, 2001, посл. изм., 2016.

Декември, 2016