

**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 Денка Златева)

**У Ч Е Б Н А   П Р О Г Р А М А**

ПО ДИСЦИПЛИНАТА: „БИЗНЕС ОЦЕНЯВАНЕ“;

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

КУРС НА ОБУЧЕНИЕ: 4; СЕМЕСТЪР: 8;

ОБЩА СТУДЕНТСКА ЗАЕТОСТ: 150 ч.; в т.ч. аудиторна 75 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	45	3
• УПРАЖНЕНИЯ (семинарни занятия/ лабораторни упражнения)	30	2
ИЗВЪНАУДИТОРНА ЗАЕТОСТ	75	-

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 бакалавърска степен на специалност „Недвижими имоти и инвестиции“ 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>35</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>55</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>75</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.