

ИКОНОМИЧЕСКИ УНИВЕРСИТЕТ - ВАРНА
СТОПАНСКИ ФАКУЛТЕТ
КАТЕДРА „БИЗНЕС, ИНВЕСТИЦИИ, НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“

Приета от ФС (протокол №/ дата): №38/27.04.2023 г.

Приета от КС (протокол №/ дата): №11/20.04.2023 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: 240 ч.; в т.ч. аудиторна 30 ч.

КРЕДИТИ: 8

РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА СТУДЕНТСКАТА ЗАЕТОСТ СЪГЛАСНО УЧЕБНИЯ ПЛАН

<i>ВИД УЧЕБНИ ЗАНЯТИЯ</i>	<i>ОБЩО (часове)</i>
АУДИТОРНА ЗАЕТОСТ:	
т.ч.	
• ЛЕКЦИИ	15
• УПРАЖНЕНИЯ (семинарни занятия/ лабораторни упражнения)	15
ИЗВЪНАУДИТОРНА ЗАЕТОСТ	210

Изготвили програмата:

1.
(доц. д-р Тодор Райчев)

2.
(гл. ас. д-р Иво Костов)

Ръководител катедра:
„Бизнес, инвестиции, недвижими имоти“ (доц. д-р Тодор Райчев)

I. АНОТАЦИЯ

Учебната дисциплина „Оценяване на активи“ разглежда основни моменти от оценяването на активи, а учебната програма е съобразена със Закона за независимите оценители (ЗНО) и Устава на Камарата на независимите оценители (КНОБ) във връзка с придобиване на оценителска правоспособност по „Недвижими имоти“, „Машини 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: 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 следва да се прилагат в дискусии, курсови проекти, презентации, тестове, решаване на задачи и казуси от бизнес практиката чрез стимулиране на творческите възможности на студентите. Тази 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, като ги запознава със спецификите в оценяването на активи и изгражда нови умения за вземане на инвестиционни, управленски и бизнес решения и тяхното прилагане в практиката.

Дисциплината „Оценяване на активи“ 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 активи, 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, 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 „Управление на проекти“
1.2	Формулиране на основните въпроси, свързани с оценяването на недвижими имоти, машини и съоръжения, както и други материални, нематериални и финансови активи
1.3	Предмет, задачи и място на дисциплината в общата система от знания при обучение по специалност „Управление на проекти“
2.	Базис за оценяване на активи. Нормативна база
2.1	Международни стандарти за оценяване

2.2	Нормативна база в България
2.3	Европейски стандарти за оценяване на TEGOVA, стандарти на RICS, стандарти на Оценителската Фондация (USPAP)
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
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
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 базите 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
6.3	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
7.3	Оценяване на активи при наличие на бюджетни ограничители
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
9.3	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
10.2	Етика на оценителя и цена на оценителската услуга
10.3	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	1	120
1.2.	Тест	3	60
Общо за семестриалното оценяване:		4	180
2.	Сесийно оценяване		
2.1.	Изпит	1	30
Общо за сесийното оценяване:		1	30
Общо за всички форми на контрол:		5	210

IV. ЛИТЕРАТУРА

ЗАДЪЛЖИТЕЛНА (ОСНОВНА) ЛИТЕРАТУРА:

1. Илиев Пл. Оценка на недвижими имоти. Варна: Наука и икономика, 2011.
2. Илиев, Пл. Бизнес оценяването в България. Варна: Наука и икономика, 2011.
3. Костов, И. Развитие на дейността по оценяване на недвижими имоти в България. София: Дайрект Сървисиз, 2013.
4. Ненков, Д. Оценка на инвестициите в реални активи. София, 2005.
5. ASA. Valuing Machinery and Equipment: The Fundamentals of Appraising Machinery and Technical Assets, 4th Edition. Reston: American Society of Appraisers, 2020.
6. Baum, A. D. Mackmin, N. Nunnington. The Income Approach to Property Valuation, 7th Edition. London: Routledge, 2017.
7. Damodaran, A. Investment Valuation, University Edition (Tools and Techniques for Determining the Value of Any Asset). New Jersey: John Wiley & Sons, 2012.
8. Damodaran, A. Narrative and Numbers: The Value of Stories in Business, Illustrated Edition. New Jersey: Columbia Business School Publishing, 2017.
9. European Valuation Standards 2020, 9th edition. TEGoVA, 2020.
10. Hitchner, J.R. Financial Valuation: Applications and Models, 4th Edition. New Jersey: Wiley, John Wiley & Sons, Inc., 2012.
11. International Valuation Standards. IVSC, London, 2021.
12. Milrad. A. Valuing Machinery and Equipment: The Fundamentals of Appraising Machinery and Technical Assets (3rd Edition). ASA, 2012.
13. Morri, G., P. Benedetto. Commercial Property Valuation: Methods and Case Studies. New Jersey: Wiley, John Wiley & Sons, Inc., 2019.
14. Parr, R.L. Intellectual property: Valuation, Exploitation, and Infringement Damages, 5th Edition. New Jersey: Wiley, John Wiley & Sons, Inc., 2018.
15. Parr, R.L., Y. Caire. Intellectual property: Intellectual property: Valuation, Exploitation, and Infringement Damages, Cumulative Supplement, 5th Edition. New Jersey: Wiley, John Wiley & Sons, Inc., 2021.
16. Pratt, Sh., J. Grabowski (R. Brealey - Foreword). Cost of Capital: Applications and Examples (5th Edition). New Jersey: John Wiley & Sons, 2014.
17. Pratt, Sh., J. Lifflander. Analyzing complex appraisals for business professionals. McGraw-Hill Education, 2016.

18. Pratt, Sh., W. Morrison. Standards of Value: Theory and Applications (2nd Edition). New Jersey: John Wiley & Sons, 2013.
19. Pratt, Sh.P., ASA EF. Valuing a Business, 6th Edition. New York: McGraw-Hill Education, 2022.
20. 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.
21. Shapiro, E., D. Mackmin, G. Sams. Modern Methods of Valuation (12th Edition). Routledge, 2019.
22. Български стандарти за оценяване (2018). КНОБ. // <http://ciab-bg.com>.
23. Закон за независимите оценители. // ДВ, № 98, 2008.
24. Кодекс за професионалната етика. КНОБ. // <http://ciab-bg.com>.
25. Устав на Камарата на независимите оценители в България. КНОБ. // <http://ciab-bg.com>.

ПРЕПОРЪЧИТЕЛНА (ДОПЪЛНИТЕЛНА) ЛИТЕРАТУРА:

1. Damodaran, A. The Dark Side of Valuation: Valuing Young, Distressed, and Complex Businesses, Third Edition. New Jersey: Pearson FT Press, 2018.
2. IAS 36 Impairment of Assets. // <https://www.ifrs.org>.
3. IVSC. Perspectives Paper Issue 1: A road map to valuing agricultural properties. London: IVSC, 2019.
4. RICS Valuation – Global Standards, the 'Red Book Global Standards', London: RICS, 2019.
5. Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP), 2020-2021 edition, Washington: The Appraisal Foundation, 2020.
6. Закон за държавната собственост. // ДВ, № 44, 1996.
7. Закон за общинската собственост. // ДВ, № 44, 1996.
8. Закон за собствеността. ДВ, № 92, 1951.
9. Закон за счетоводството. // ДВ, № 98, 2001.
10. Закон за устройство на територията. // ДВ, № 1, 2001.