

**ИКОНОМИЧЕСКИ УНИВЕРСИТЕТ – ВАРНА**  
**ЦЕНТЪР ЗА МАГИСТЪРСКО ОБУЧЕНИЕ**  
**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: „ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМА СОБСТВЕНОСТ“;  
ЗА СПЕЦ: „Строително предприемачество и недвижима собственост“ –  
СНУ/ДНДО, СПН; ОКС „магистър“  
КУРС НА ОБУЧЕНИЕ: 5/6; СЕМЕСТЪР: 9/11;  
ОБЩА СТУДЕНТСКА ЗАЕТОСТ: 240 ч.; в т.ч. аудиторна 60 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: т. ч. <ul style="list-style-type: none"><li>• ЛЕКЦИИ</li><li>• УПРАЖНЕНИЯ (семинарни занятия/ лабораторни упражнения)</li></ul>	30 30	2 2
ИЗВЪНАУДИТОРНА ЗАЕТОСТ	180	-

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 „Инвестиции в недвижима собственост“ е да се даде възможност на студентите от магистърска степен на специалност „Строително предприемачество и недвижима собственост“ да усвоят знания и умения по отношение на инвестирането в недвижима собственост.

Учебната дисциплина „Инвестиции в недвижима собственост“ разглежда основни моменти от инвестициите в недвижима собственост, свързани с класификацията на инвестициите в недвижима собственост, времевата стойност на парите, финансирането и капиталовото бюджетиране на инвестициите в недвижима собственост, дружествата със специална инвестиционна цел, оценителските стандарти, подходите и методите за оценяване на обекти на недвижима собственост и др.

## II. ТЕМАТИЧНО СЪДЪРЖАНИЕ

No. по ред	НАИМЕНОВАНИЕ НА ТЕМИТЕ И ПОДТЕМИТЕ	БРОЙ ЧАСОВЕ		
		Л	СЗ	ЛУ
<b>ТЕМА 1. ВЪВЕДЕНИЕ В ИНВЕСТИЦИИТЕ В НЕДВИЖИМА СОБСТВЕНОСТ</b>		<b>2</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
1.1	Предмет, задачи и място на дисциплината в общата система от знания при обучение по специалност „Строително предприемачество и недвижима собственост“			
1.2	Икономическа същност на инвестициите в недвижима собственост			
1.3	Класификация на инвестициите в недвижима собственост			
<b>ТЕМА 2. СТОЙНОСТ НА ПАРИТЕ ВЪВ ВРЕМЕТО</b>		<b>2</b>	<b>1</b>	<b>-</b>
2.1	Характеристика на стойността на парите във времето			
2.2	Основни функции на парите във времето			
2.3	Просто и сложно олихвяване. Номинален и ефективен лихвен процент			
2.4	Бъдеща и настояща стойност на еднократни парични потоци			
2.5	Бъдеща и настояща стойност на анюитет			
2.6	Стойност на вноската при амортизиране на заеми			
2.7	Стойност на акумулирането на бъдещите плащания			
<b>ТЕМА 3. ВРЪЗКА МЕЖДУ ФУНКЦИИТЕ НА ПАРИТЕ ВЪВ ВРЕМЕТО И ИНВЕСТИЦИИТЕ В НЕДВИЖИМА СОБСТВЕНОСТ</b>		<b>2</b>	<b>1</b>	<b>-</b>
3.1	Връзка между стойността на еднократни парични потоци и инвестициите в недвижима собственост			
3.2	Връзка между стойността на анюитети и други функции на парите във времето с инвестициите в недвижима собственост			
<b>ТЕМА 4. ФИНАНСИРАНЕ НА ИНВЕСТИЦИИТЕ В НЕДВИЖИМА СОБСТВЕНОСТ</b>		<b>2</b>	<b>2</b>	<b>-</b>
4.1	Вътрешни източници за финансиране			
4.2	Външни източници за финансиране			
4.3	Среднопретеглена цена на капитала			
<b>ТЕМА 5. КАПИТАЛОВО БЮДЖЕТИРАНЕ ПРИ ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМАТА СОБСТВЕНОСТ</b>		<b>2</b>	<b>2</b>	<b>-</b>
5.1	Същност и етапи на капиталовото бюджетиране			

5.2	Съдържание на инвестиционните проекти. Основни финансови параметри			
5.3	Методи за оценка на инвестиционни проекти			
5.4	Информационно осигуряване на инвестиционното проектиране			
<b>ТЕМА 6. РИСК, ВЪЗВРЪЩАЕМОСТ И ДИВЕРСИФИКАЦИЯ НА ИНВЕСТИЦИИТЕ В НЕДВИЖИМА СОБСТВЕНОСТ</b>		<b>2</b>	<b>2</b>	<b>-</b>
6.1	Риск и възвръщаемост			
6.2	Методи за характеризирание на риска			
6.3	Анализ на портфейлния риск			
6.4	Принципи на формиране на портфейли от недвижими имоти. Диверсификация			
<b>ТЕМА 7. ДРУЖЕСТВА СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ (ДСИЦ)</b>		<b>2</b>	<b>2</b>	<b>-</b>
7.1	Същност и особености на секюритизацията на недвижима собственост			
7.2	Състояние и нормативна регламентация на ДСИЦ в България			
7.3	Видове и особености на инвеститорите в ДСИЦ			
7.4	Обслужващи дружества			
<b>ТЕМА 8. ИНВЕСТИЦИИ В ОБЕКТИ НА НЕДВИЖИМАТА СОБСТВЕНОСТ С ПОТЕНЦИАЛ ЗА РАЗВИТИЕ</b>		<b>2</b>	<b>2</b>	<b>-</b>
8.1	Принципи на приемане на инвестиционни решения. Правна допустимост, физическа възможност и технологична обосновааност на проекта за развитие			
8.2	Приходно-разходна схема и нейното обвързване с потенциала на местоположението, финансовата и технологична обосновааност на проекта и правната обосновка на варианта на застрояване			
8.3	Стойност, цена и разходи за създаване на обекти на недвижимата собственост			
<b>ТЕМА 9. ОЦЕНИТЕЛСКИ СТАНДАРТИ, ПОДХОДИ ЗА ОЦЕНЯВАНЕ И СТАНДАРТИ НА СТОЙНОСТТА</b>		<b>2</b>	<b>2</b>	<b>-</b>
9.1	Оценителски стандарти			
9.2	Подходи за оценяване			
9.3	Стандарти на стойността			
<b>ТЕМА 10. ЕТАПИ, ЗАДАНИЕ И ОБХВАТ НА ОЦЕНКАТА НА НЕДВИЖИМА СОБСТВЕНОСТ</b>		<b>2</b>	<b>2</b>	<b>-</b>
10.1	Съдържание и етапи на оценителския процес			
10.2	Задание и обхват на оценката на недвижима собственост			
<b>ТЕМА 11. МЕТОДИ ЗА ОЦЕНЯВАНЕ НА НЕДВИЖИМА СОБСТВЕНОСТ НА БАЗА НА РАЗХОДНИЯ ПОДХОД</b>		<b>2</b>	<b>2</b>	
11.1	Стойност, цена и разходи за създаване на обекти на недвижимата собственост			
11.2	Метод на амортизираната възстановителна стойност			
11.3	Метод на ликвидационната стойност			
<b>ТЕМА 12. МЕТОДИ ЗА ОЦЕНЯВАНЕ НА НЕДВИЖИМАТА СОБСТВЕНОСТ НА БАЗА НА ПОДХОДА НА ДОХОДИТЕ</b>		<b>2</b>	<b>4</b>	
12.1	Метод на приходната стойност. Метод на инвестиционната стойност			
12.2	Метод на капитализация на дохода чрез осъвременяване на бъдещите чисти парични приходи. Основни променливи при дисконтирането			
12.3	Оценяване на недвижими имоти при наличие на бюджетни ограничители			

<b>ТЕМА 13. ПАЗАРЕН ПОДХОД ЗА ОЦЕНЯВАНЕ НА НЕДВИЖИМА СОБСТВЕНОСТ НА БАЗА НА СРАВНИТЕЛНИЯ ПОДХОД</b>		<b>2</b>	<b>2</b>	
13.1	Общи и специфични данни за обекта на оценяване и обектите еталони – източници, обработка и анализ			
13.2	Метод на сравнимите продажби			
13.3	Метод „Ключ на категориите”			
<b>ТЕМА 14. ОЦЕНИТЕЛСКАТА ФУНКЦИЯ В СТРОИТЕЛНОТО ПРЕДПРИЕМАЧЕСТВО И УПРАВЛЕНИЕТО НА НЕДВИЖИМАТА СОБСТВЕНОСТ</b>		<b>2</b>	<b>4</b>	
14.1	Оценъчен метод за оценяване на недвижима собственост			
14.2	Метод на печалбите за оценяване на недвижима собственост и наемни отношения			
14.3	Оценяване на ограничени вещни права			
14.4	Оценяване на недвижима собственост за целите на финансовата отчетност			
<b>ТЕМА 15. СЪДЪРЖАНИЕ НА ОЦЕНИТЕЛСКИЯ ДОКЛАД, ЕТИКА НА ОЦЕНИТЕЛЯ И ИНФОРМАЦИОННО ОСИГУРЯВАНЕ НА ОЦЕНИТЕЛСКИЯ ПРОЦЕС</b>		<b>2</b>	<b>2</b>	
15.1	Съдържание на оценителския доклад			
15.2	Етика на оценителя и цена на оценителската услуга			
15.3	Информационно осигуряване на оценителския процес			
<b>Общо:</b>		<b>30</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>130</b>
1.2	Тест (с отворени и затворени въпроси)	<b>3</b>	<b>30</b>
<b>Общо за семестриален контрол:</b>		<b>4</b>	<b>160</b>
<b>2</b>	<b>Сесиен (краен) контрол</b>		
2.1	Изпит (тест)		
	- Писмен тест с отворени и затворени въпроси + задача	<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>5</b>	<b>180</b>

### **IV. ЛИТЕРАТУРА**

#### **ЗАДЪЛЖИТЕЛНА (ОСНОВНА) ЛИТЕРАТУРА:**

1. Илиев, Пл. Актуални въпроси на развитието на строителството. Варна: Наука и икономика, 2011.
2. Илиев, Пл. Оценяване на недвижими имоти. Варна: Наука и икономика, 2011.
3. Илиев, Пл. Състояние и тенденции в развитието на сектор „Операции с недвижими имоти” в България. Варна: Наука и икономика, 2011.
4. Илиев, Пл. и др. Недвижимата собственост в България в условията на евроинтеграция. Варна: Наука и икономика, 2007.
5. Костов, И. Развитие на дейността по оценяване на недвижими имоти в България. София: Дайрект Сървисиз, 2013.

6. Damodaran, A. Investment Valuation, University Edition (Tools and Techniques for Determining the Value of Any Asset). New Jersey: John Wiley & Sons, 2012.
7. Ling, D., W. Archer. Real Estate Principles: A Value Approach (5<sup>th</sup> Edition). McGraw-Hill Education, 2017.
8. Pratt, Sh., J. Grabowski (R. Brealey - Foreword). Cost of Capital: Applications and Examples (5<sup>th</sup> Edition). New Jersey: John Wiley & Sons, 2014.
9. European Valuation Standards 2016, 8th edition. TEGoVA, 2016.
10. International Valuation Standards. IVSC, London, 2017.
11. Закон за насърчаване на инвестициите. // ДВ, № 37, 2004, посл. изм. № 44, 2019.
12. Закон за независимите оценители. // ДВ, № 98, 2008, посл. изм. № 19, 2011.
13. Кодекс за професионалната етика. КНОБ. // <http://ciab-bg.com>.
14. Устав на Камарата на независимите оценители в България. КНОБ. // <http://ciab-bg.com>.

**ПРЕПОРЪЧИТЕЛНА (ДОПЪЛНИТЕЛНА) ЛИТЕРАТУРА:**

1. Касьяненко, Т. и др. Оценка недвижимости. М, 2010.
2. Закон за дружествата със специална инвестиционна цел. // ДВ, № 46, 2003, посл. изм. № 65, 2018.
3. Закон за държавната собственост. // ДВ, № 44, 1996, посл. изм. № 98, 2019.
4. Закон за кадастъра и имотния регистър. // ДВ, № 34, 2000, изм. ДВ, № 44, 2019.
5. Закон за местните данъци и такси. // ДВ, № 117, 1997, изм. ДВ, № 102, 2019.
6. Закон за общинската собственост. // ДВ, № 44, 1996, изм. ДВ, № 94, 2019.
7. Закон за собствеността. ДВ, № 92, 1951, посл. изм. № 7, 2018.
8. Закон за собствеността и ползването на земеделските земи. // ДВ, № 17, 1991, изм. ДВ, № 61, 2019.
9. Закон за счетоводството. // ДВ, № 98, 2001, посл. изм. № 96, 2019.
10. Закон за устройство на територията. // ДВ, № 1, 2001, посл. изм. № 62, 2019.
11. Международни стандарти за финансово отчитане, 2015.
12. Търговски закон. // ДВ, № 48, 1991, посл. изм. № 83, 2019.