

ИКОНОМИЧЕСКИ УНИВЕРСИТЕТ - ВАРНА
СТОПАНСКИ ФАКУЛТЕТ
КАТЕДРА „ИКОНОМИКА И УПРАВЛЕНИЕ НА СТРОИТЕЛСТВОТО“

УТВЪРЖДАВАМ:

Ректор:

(Проф. д-р Пл. Илиев)

У Ч Е Б Н А П Р О Г Р А М А

ПО ДИСЦИПЛИНАТА: **„ФИНАНСИРАНЕ НА НЕДВИЖИМА СОБСТВЕНОСТ“;**

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.....
(Доц. д-р Иван Йовчев)

Ръководител катедра:
„Икономика и управление
на строителството“

.....
(Проф. д-р Пламен Илиев)

I. АНОТАЦИЯ

Учебната дисциплина „Финансиране на недвижима собственост”, предназначена за студентите от специалност „Недвижими имоти и инвестиции” формира основни знания, свързани с финансиращите решения в недвижима собственост през призмата на нейната специфика. Изясняват се основните теоретични концепции, на които се основава управлението на финансовите взаимоотношения в предприятието. Разглеждат се и нетрадиционните източници на финансиране. Специално място е отделено на секюритизацията на недвижима собственост чрез дружества със специална инвестиционна цел. Изясняват се въпросите за финансовото планиране и анализа на финансовото състояние на предприятията като предпоставка на финансиращите решения в недвижима собственост.

В резултат на придобитите знания по посочената проблематика, очакваните резултати от обучението са за формиране на умения относно: организацията на формиране на капитала в предприятието за инвестиране в недвижима собственост; изготвянето на идейни/инвестиционни проекти в недвижима собственост и тяхната оценка; извършване на анализи на финансовото състояние на предприятие при финансиране на недвижимата собственост и др.

II. ТЕМАТИЧНО СЪДЪРЖАНИЕ

№ по ред	НАИМЕНОВАНИЕ НА ТЕМИТЕ И ПОДТЕМИТЕ	БРОЙ ЧАСОВЕ		
		Л	СЗ	ЛУ
ТЕМА 1. ВЪВЕДЕНИЕ В ДИСЦИПЛИНАТА		2	2	-
1.1	Същност, функции и роля на финансирането			
1.2	Фактори, влияещи на финансирането. Предмет, метод и система на дисциплината			
1.3	Цели, функции, принципи и задачи на финансирането на предприятието			
1.4	Обхват и организация на финансовата работа в строителното предприятие и агенциите за недвижими имоти			
ТЕМА 2. ПРАВНО-ОРГАНИЗАЦИОННИ ОСНОВИ НА ФИНАНСИРАНЕТО НА НЕДВИЖИМА СОБСТВЕНОСТ		3	2	-
2.1	Нормативна уредба на финансирането. Организационни форми на предприятията и влияние върху техните финанси			
2.2	Обединения на предприятия. Финансови аспекти на преобразуването и бизнескомбинациите с предприятия			
2.3	Финансовите пазари и институции и ролята им за развитието на финансирането			
ТЕМА 3. ФОРМИРАНЕ КАПИТАЛА НА ПРЕДПРИЯТИЕТО		8	4	-
3.1	Понятие за капитал, класификации на източниците и на вноските в капитала			
3.2	Увеличаване и намаляване на основния капитал			
3.3	Понятие за ценни книжа и ролята им като източник на финансиране			
3.4	Акции – същност и видове. Варанти и “права”, свързани с акции			
3.5	Емисия на акции – същност и видове			
3.6	Печалбата като източник на финансиране. Резервен капитал. Амортизациите като източник на финансиране			
3.7	Лизингът като специфична форма на финансиране			
3.8	Корпоративни облигации – обикновени и конвертируеми			
3.9	Ипотечни облигации			

ТЕМА 4. КРЕДИТИРАНЕ НА НЕДВИЖМАТА СОБСТВЕНОСТ		4	2	-
4.1	Кредитирането като форма на финансиране, условия и ред за получаване на кредити			
4.2	Обезпеченост на кредитите и основни видове кредити, отпускани на предприятията			
4.3	Корпоративно кредитиране на недвижимата собственост			
4.4	Кредитиране на недвижимата собственост за физически лица			
ТЕМА 5. ЦЕНА НА ФИНАНСИРАНЕ И СТОЙНОСТ НА ПАРИТЕ ВЪВ ВРЕМЕТО		4	3	-
5.1	Цена на финансиране с различните източници на капитал и среднопретеглена цена на капитала			
5.2	Характеристика на стойността и функции на парите във времето			
5.3	Видове олихвяване и лихвени проценти			
5.4	Бъдеща и настояща стойност на еднократни парични потоци			
5.5	Бъдеща и настояща стойност на анюитет			
5.6	Стойност на вноската при амортизиране на заеми и на акумулирането на бъдещи плащания			
ТЕМА 6. КАПИТАЛОВТО БЮДЖЕТИРАНЕ В ПРЕДПРИЯТИЕТО КАТО ОСНОВА ЗА ФИНАНСИРАНЕ НА НЕДВИЖМАТА СОБСТВЕНОСТ		4	4	-
6.1	Същност на инвестициите и инвестиционното бизнеспланиране. Примерно съдържание на инвестиционните проекти при преки инвестиции			
6.2	Проекти със задължителни елементи в съдържанието. Други специфични проекти			
6.3	Същност, етапи и методи на капиталово бюджетирание			
6.4	Статични и динамични методи за капиталово бюджетирание			
ТЕМА 7. ОБОРОТЕН КАПИТАЛ ЗА ВЪВЕЖДАНЕ НА НЕЗВИЖИМАТА СОБСТВЕНОСТ		2	1	
7.1	Същност, особености и източници на финансиране на краткотрайните активи (оборотния капитал)			
7.2	Основи на управление на материалните запаси			
7.3	Основи на управлението на паричните средства и на вземанията. Факторингът като способ за управление на вземанията			
ТЕМА 8. СЕКЮРИТИЗАЦИЯ НА НЕДВИЖИМА СОБСТВЕНОСТ ЧРЕЗ ДРУЖЕСТВА СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ		8	4	-
8.1	Публичните дружества – същност, изисквания и роля			
8.2	Икономическа същност и съдържание на секюритизацията на недвижимата собственост			
8.3	Възникване и развитие на ДСИЦ в САЩ			
8.4	Развитие на ДСИЦ в други държави и региони			
8.5	Правно-организационни основи и изисквания към дейността на ДСИЦ			
8.6	Инвестиционни програми и финансово състояние на ДСИЦ			
8.7	Публично предлагане на акции, приемане и котиране на ДСИЦ на фондовата борса			
ТЕМА 9. АНАЛИЗЪТ НА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ НА ПРЕДПРИЯТИЕТО КАТО ПРЕДПОСТАВКА ЗА ФИНАНСИРАНЕТО		6	4	-
9.1	Финансово състояние и финансов резултат и методи за анализ. Етапи, участници и потребители на анализа на финансовото състояние			
9.2	Разходите в дейността на предприятието. Приходите в дейността на предприятието.			

9.3	Ефективност на предприятието и показатели за измерването й. Критична точка на продажбите			
9.4	Рентабилност на предприятието - същност и показатели за измерване.			
9.5	Дивидентната политика като форма на разпределение на печалбата. Видове дивиденди и ред за изплащането им при непубличните и публичните дружества			
9.6	Загуба, несъстоятелност (фалит) и банкрут на предприятието			
9.7	Ликвидацията на предприятието и нейните финансови аспекти			
9.8	Ликвидност и платежоспособност на предприятието - същност и показатели за измерване			
9.9	Имуществена, финансова и капиталова структура. Обращаемост на активите и на капитала			
ТЕМА 10. ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ПРЕДПРИЯТИЕТО		2	2	-
10.1	Обща характеристика и основни понятия в бизнес оценяването			
10.2	Стандарти за бизнес оценяване, за стойността и ред за извършване на бизнес оценката			
10.3	Основни методи за бизнесоценяване (за пазарна стойност на предприятието)			
ТЕМА 11. ПЛАНИРАНЕ НА ФИНАНСИТЕ НА ПРЕДПРИЯТИЕТО ПРИ ИНВЕСТИРАНЕ В НЕДВИЖИМА СОБСТВЕНОСТ		2	2	-
11.1	Същност, видове и методи на планиране на финансите на предприятията. Информационни източници, принципи и етапи на планиране на финансирането на недвижимата собственост			
11.2	Основни документи и планове, изготвяни при планирането на финансирането на недвижимата собственост			
11.3	Планиране на източниците и направлението на капитала. Планиране на приходите, разходите, паричните потоци и печалбата			
Общо:		45	30	-

III. ФОРМИ НА КОНТРОЛ

№ по ред	ВИД И ФОРМА НА КОНТРОЛА	Брой	ИАЗ ч.
1	Семестриален (текущ) контрол		
1.1	Самостоятелна работа върху зададени тестове с отворени и затворени въпроси, задачи и казуси	10	20
1.2	Курсов проект по избрана или зададена тема	1	10
1.3	Тест (с отворени и затворени въпроси)	2	20
Общо за семестриален контрол:		13	50
2	Сесиен (краен) контрол		
2.1	Изпит (тест с отворени и затворени въпроси)	1	25
Общо за сесиен контрол:		1	25
Общо за всички форми на контрол:		14	75

IV. ЛИТЕРАТУРА

ЗАДЪЛЖИТЕЛНА (ОСНОВНА) ЛИТЕРАТУРА:

1. Илиев, Пл., Ив. Йовчев. Финанси на строителните предприятия. Варна, 2011.
2. Петров, Г. Корпоративни финанси. София: Тракия-М, 2012.

ПРЕПОРЪЧИТЕЛНА (ДОПЪЛНИТЕЛНА) ЛИТЕРАТУРА:

1. Александров, Ст. и др. Финансово управление на фирмата. София: Труд и право, 2000.
2. Александрова, М., Ем. Калчев. Финанси на предприятието. София: НБУ, 2013.
3. Вачков, Ст. и др. Решения в корпоративните финанси. Варна: ИК Р. И.С., 2011.
4. Генов, Г., Пл. Илиев. Финанси на строителното предприятие. Варна, 2001.
5. Йовчев, Ив. Финанси на предприятието. Варна, 2000.
6. Корпоративни финанси. Варна: Издателка къща „СТЕНО“, 2006.
7. Спасова, Е. и др. Финансов мениджмънт. Варна: Университетско издателство, 2000.
8. Тарасевич, Е.И. Финансирование инвестиций в недвижимость. Санкт Петербург, 1996.