

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 НЕДВИЖИМАТА СОБСТВЕНОСТ“

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

КУРС НА ОБУЧЕНИЕ: 4; СЕМЕСТЪР: 8

ОБЩА СТУДЕНТСКА ЗАЕТОСТ: 150 ч.; в т.ч. аудиторна 15 ч.

КРЕДИТИ: 5

РАБОТЕН ЕЗИК: български

РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА СТУДЕНТСКАТА ЗАЕТОСТ СЪГЛАСНО УЧЕБНИЯ ПЛАН

| <i>ВИД УЧЕБНИ ЗАНЯТИЯ</i> | <i>ОБЩО (часове)</i> |
|--|--------------------------|
| АУДИТОРНА ЗАЕТОСТ | 15 |
| В Т.Ч.: | |
| • ЛЕКЦИИ | 9 |
| • УПРАЖНЕНИЯ (семинарни занятия/ лабораторни упражнения) | 6 |
| ИЗВЪНАУДИТОРНА ЗАЕТОСТ | 135 |
| В Т.Ч.: | |
| • ЗАДЪЛЖИТЕЛНИ КОНСУЛТАЦИИ | 8 |
| • САМОПОДГОТОВКА | 127 |

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 недвижимата собственост“, предназначена за студентите от специалност „Недвижими имоти и инвестиции“ цели да формира основни знания, свързани с финансиращите решения в недвижимата 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 недвижимата 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 недвижимата собственост.

В резултат на придобитите знания по посочената проблематика, очакваните резултатите от обучението са за формиране на умения относно: организацията на формиране на капитала в предприятието за инвестиране в недвижимата собственост; изготвянето на идейни/инвестиционни проекти в недвижимата 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 |
|-----------------|---|
| 1 | Тема първа ВЪВЕДЕНИЕ В ДИСЦИПЛИНАТА |
| 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 |
| 2 | Тема втора ПРАВНО-ОРГАНИЗАЦИОННИ ОСНОВИ НА ФИНАНСИРАНЕТО НА НЕДВИЖИМА СОБСТВЕНОСТ |
| 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 |
| 3 | Тема трета ФОРМИРАНЕ КАПИТАЛА НА ПРЕДПРИЯТИЕТО |
| 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. Варианти 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 |
| 4 | Тема четвърта КРЕДИТИРАНЕ НА НЕДВИЖИМАТА СОБСТВЕНОСТ |
| 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 |
| 5 | Тема пета ЦЕНА НА ФИНАНСИРАНЕ И СТОЙНОСТ НА ПАРИТЕ ВЪВ ВРЕМЕТО |
| 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 |
| 6 | Тема шеста КАПИТАЛОВОТО БЮДЖЕТИРАНЕ В ПРЕДПРИЯТИЕТО КАТО ОСНОВА ЗА ФИНАНСИРАНЕ НА НЕДВИЖИМАТА СОБСТВЕНОСТ |
| 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 |
| 7 | Тема седма ОБОРОТЕН КАПИТАЛ ЗА ВЪВЕЖДАНЕ НА НЕЗВИЖИМАТА СОБСТВЕНОСТ |
| 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 |
| 8 | Тема осма СЕКЮРИТИЗАЦИЯ НА НЕДВИЖИМА СОБСТВЕНОСТ ЧРЕЗ ДРУЖЕСТВА СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ |
| 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 |
| 9 | Тема девета АНАЛИЗЪТ НА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ НА ПРЕДПРИЯТИЕТО КАТО ПРЕДПОСТАВКА ЗА ФИНАНСИРАНЕТО |
| 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 ѝ. 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 |
| 10 | Тема десета ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ПРЕДПРИЯТИЕТО |
| 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) |
| 11 | Тема единадесета ПЛАНИРАНЕ НА ФИНАНСИТЕ НА ПРЕДПРИЯТИЕТО ПРИ ИНВЕСТИРАНЕ В НЕДВИЖИМА СОБСТВЕНОСТ |
| 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 |

III. МЕТОДИ НА ПОДГОТОВКА И ПРОВЕЖДАНЕ НА ОБУЧЕНИЕ¹

Методите за подготовка и провеждане на обучението по дисциплината „Финансиране на недвижимата собственост“, чрез които се осъществява учебният процес в дистанционната форма на обучение включват използването на различни учебни ресурси и дейности, по-важните от които са:

- учебни ресурси – електронен учебник и/или електронно учебно помагало; мултимедийни презентации и/или видеолекция и учебен филм; набори от файлове и интернет страници и др.;
- учебни дейности – разписание за насрочване на срещи със студенти; създаване на различни бази данни за търсене на информация, за речници и уроци, форум и чат и др.

IV. 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 | 30 |
| 1.2. | Курсов проект по избрана или зададена тема | 1 | 20 |
| 1.3. | Тест (с отворени и затворени въпроси) | 2 | 50 |
| 1.4. | Задължителни консултации | 2 | 8 |
| Общо за семестриален контрол: | | 15 | 108 |

¹ Методите за подготовка и провеждане на обучение се представят в съответствие с утвърдената Инструкция за разработване на учебна програма за дисциплина в дистанционна форма на обучение на Икономически университет – Варна.

| | | | |
|-----------|---|-----------|------------|
| 2. | Сесиен (краен) контрол | | |
| 2.1. | Изпит (присъствен тест) | 1 | 27 |
| | Общо за сесиен контрол: | 1 | 27 |
| | Общо за всички форми на контрол: | 16 | 135 |

V. ЛИТЕРАТУРА

ЗАДЪЛЖИТЕЛНА ЛИТЕРАТУРА:

1. Електронни учебни материали по дисциплината „Финансиране на недвижимата собственост“, качени в платформата за дистанционно обучение на ИУ – Варна.
2. Илиев, Пл., Ив. Йовчев. Финанси на строителните предприятия. Варна, 2011.
3. Петров, Г. Корпоративни финанси. София: Тракия-М, 2012.

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. Динев, Д., Д. Нейков. Финанси на съвременната фирма. София, 1992.
6. Йовчев, Ив. Финанси на предприятието. Варна, 2000.
7. Корпоративни финанси. Варна: Издателка къща „СТЕНО“, 2006.
8. Спасова, Е. и др. Финансов мениджмънт. Варна: Университетско издателство, 2000.
9. Тарасевич, Е.И. Финансирование инвестиции в недвижимость Санкт Петербург, 1996.