

ИКОНОМИЧЕСКИ УНИВЕРСИТЕТ – ВАРНА
ЦЕНТЪР ЗА МАГИСТЪРСКО ОБУЧЕНИЕ
КАТЕДРА „ИКОНОМИКА И УПРАВЛЕНИЕ НА СТРОИТЕЛСТВОТО”

УТВЪРЖДАВАМ:

Ректор:
(Проф. д-р Пламен Илиев)

УЧЕБНА ПРОГРАМА

ПО ДИСЦИПЛИНАТА: “ОЦЕНЯВАНЕ НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ”;
ЗА СПЕЦ.: “Строително предприемачество”; ОКС „магистър” – СС, СНУ,
ДНДО, СПН
КУРС НА ОБУЧЕНИЕ: 5 (6); СЕМЕСТЪР: 10 (11)
ОБЩА СТУДЕНТСКА ЗАЕТОСТ: 240 ч.; в т.ч. аудиторна 75 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: в т.ч. <ul style="list-style-type: none">• ЛЕКЦИИ• УПРАЖНЕНИЯ (семинарни занятия/ лабораторни упражнения)	45 30	3 2
ИЗВЪНАУДИТОРНА ЗАЕТОСТ	165	-

Изготвили програмата:

1.
(Проф. д-р Пламен Илиев)
2.
(Гл. ас. д-р Иво Костов)

Ръководител катедра:
„Икономика и управление на строителството“ (Проф. д-р Пламен Илиев)

I. АНОТАЦИЯ

Учебната дисциплина „Оценяване на недвижими имоти” разглежда основни моменти от оценяването на недвижимите имоти, свързани с методическите аспекти на анализа на пазара на недвижими имоти, 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 строителното предприемачество и управлението на недвижимата собственост, съдържанието на оценителския доклад и етика на оценителя.

Учебната програма е съобразена със Закона за независимите оценители (ЗНО), Устава на Камарата на независимите оценители (КНОБ) във връзка с придобиване на оценителска правоспособност по „Недвижими имоти”.

II. ТЕМАТИЧНО СЪДЪРЖАНИЕ

No. по ред	НАИМЕНОВАНИЕ НА ТЕМИТЕ И ПОДТЕМИТЕ	БРОЙ ЧАСОВЕ		
		Л	У	ЛУ
ТЕМА 1. Въведение в оценяването на недвижими имоти		2		2
1.1	Предмет, задачи и място на дисциплината в общата система от знания при обучение по специалност „Строително предприемачество”			
1.2	Формулиране на основните въпроси, свързани с оценяването на недвижими имоти			
ТЕМА 2. Стандарти за оценяване на недвижими имоти. Нормативна база		5	2	7
2.1	Международни стандарти за оценяване			
2.2	Нормативна база в България			
2.3	Европейски стандарти за оценяване на TEGoVA			
ТЕМА 3. Методически аспекти на анализа на пазара на недвижими имоти в контекста на оценителския процес		6	4	10
3.1	Механизъм за функциониране на пазара на недвижими имоти – елементи, фактори и показатели			
3.2	Сегментация, локализация и персонификация на пазара на недвижими имоти и въздействащи върху него фактори			
3.3	Основните индекси и показатели по типове имоти, местоположение и сегменти на пазара на недвижими имоти			
3.4	Методи и основни направления на анализа и прогнозирането на пазара на недвижими имоти			

ТЕМА 4. Етапи, задание и обхват на оценката на недвижими имоти		5	2	7
4.1	Съдържание и етапи на оценителския процес			
4.2	Задание и обхват на оценката на недвижими имоти			
ТЕМА 5. Подходи за оценяване и бази на стойността		5	2	7
5.1	Подход на разходите, подход на доходите и сравнителен подход			
5.2	Пазарна стойност, инвестиционна стойност, справедлива стойност, специална стойност и разновидности на базите на стойността			
ТЕМА 6. Методи за оценяване на недвижими имоти на база на разходния подход		5	4	9
6.1	Стойност, цена и разходи за създаване на недвижими имоти			
6.2	Метод на амортизираната възстановителна стойност			
6.3	Метод на ликвидационната стойност			
ТЕМА 7. Методи за оценяване на недвижими имоти на база на подхода на доходите		6	6	12
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 недвижими имоти при наличие на бюджетни ограничители			
ТЕМА 8. Методи за оценяване на недвижими имоти на база на сравнителния подход		4	4	8
8.1	Общи и специфични данни за обекта на оценяване и обектите аналози – източници, обработка и анализ			
8.2	Метод на сравнимите продажби			
8.3	Метод „Ключ на категориите”			
ТЕМА 9. Оценителската функция в строителното предприемачество и управлението на недвижимата собственост		4	4	8
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			
ТЕМА 10. Съдържание за оценителския доклад, етика на оценителя и цена на оценителската услуга		3	2	5

10.1	Съдържание на оценителския доклад. Ограничителни условия			
10.2	Етика на оценителя и цена на оценителската услуга			
	Общо:	45	30	75

III. ФОРМИ НА КОНТРОЛ:

№. по ред	ВИД И ФОРМА НА КОНТРОЛА	Брой	ИАЗ ч.
1.	Семестриален (текущ) контрол		
1.1.	Курсова работа (по предварително избрана тема или зададена тема)	1	115
1.2.	Тест (с отворени и затворени въпроси)	3	30
	Общо за семестриален контрол:	4	145
2.	Сесиен (краен) контрол		
2.1.	Изпит (тест)	1	
	- Писмен тест с отворени и затворен въпроси + задача	1	
	Общо за сесиен контрол:	1	20
	Общо за всички форми на контрол:	5	165

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. Костов, И. Развитие на дейността по оценяване на недвижими имоти в България. София: Дайрект Сървисиз, 2013.
5. European Valuation Standards 2016, 8th edition. TEGoVA, 2016.
6. International Valuation Standards. IVSC, London, 2017.
7. Закон за независимите оценители. // ДВ, № 98, 2008, посл. изм. № 19, 2011.
8. Кодекс за професионалната етика. КНОБ. // <http://ciab-bg.com>.
9. 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. № 95, 2015.
3. Закон за държавната собственост. // ДВ, № 44, 1996, посл. изм. № 81, 2016.
4. Закон за кадастъра и имотния регистър. // ДВ, № 34, 2000, изм. ДВ, № 57, 2016.
5. Закон за местните данъци и такси. // ДВ, № 117, 1997, изм. ДВ, № 97, 2016.
6. Закон за общинската собственост. // ДВ, № 44, 1996, изм. ДВ, № 43, 2016.

7. Закон за собствеността и ползването на земеделските земи. // ДВ, № 17, 1991, изм. ДВ, № 61, 2016.
8. Закон за собствеността. ДВ, № 92, 1951, посл. изм. № 107, 2014.
9. Закон за устройство на територията. // ДВ, № 1, 2001, посл. изм. № 51, 2016.
10. Международни стандарти за финансово отчитане, 2015.