

## Съдържание

<b>Въведение</b> .....	7
<b>Първа тема</b>	
<b>КРАТКА ХАРАКТЕРИСТИКА НА ФИРМИТЕ ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ</b> .....	9
1. Видове фирми за недвижими имоти .....	9
2. Характеристика на агенциите за недвижими имоти.....	10
3. Характеристика на фасилити фирмите .....	11
4. Характеристика на пропърти фирмите .....	12
5. Характеристика на дружествата със специална инвестиционна цел, секюритизиращи недвижими имоти .....	13
6. Характеристика на обслужващите дружества.....	14
<b>Втора тема</b>	
<b>СХВАЩАНИЯ (ТЕЗИ) ЗА КАПИТАЛА НА ФИРМИТЕ ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ОТ ПОЗИЦИЯ НА НОРМАТИВНАТА УРЕДБА В БЪЛГАРИЯ</b> .....	16
1. Счетоводна теза за капитала .....	16
2. Финансова теза за капитала. Различия между счетоводната и финансовата теза .....	18
3. Практическото значение на познаването на двете тези за капитала .....	23
<b>Трета тема</b>	
<b>УВЕЛИЧАВАНЕ И НАМАЛЯВАНЕ НА КАПИТАЛА НА ФИРМИТЕ ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ (АКЦИОНЕРНИ ДРУЖЕСТВА)</b> .....	25
1. Характеристика на капитала на фирмите за недвижими имоти (акционерни дружества) .....	25

2. Увеличаване на капитала на фирмите за недвижими имоти (акционерни дружества)..... 30
3. Намаляване на капитала на фирмите за недвижими имоти (акционерни дружества)..... 36

#### **Четвърта тема**

#### **ИКОНОМИЧЕСКА ЕФЕКТИВНОСТ НА ФИРМИТЕ ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ОТ ПОЗИЦИЯ НА НОРМАТИВНАТА УРЕДБА В БЪЛГАРИЯ..... 40**

1. Концепции за икономическата ефективност на фирмите за недвижими имоти, базирани на нормативната уредба у нас..... 40
2. Показатели за икономическата ефективност на фирмите за недвижими имоти (с изключение на дружествата със специална инвестиционна цел, секюритизиращи недвижими имоти) ..... 45
3. Показатели за икономическа ефективност на дружествата със специална инвестиционна цел, секюритизиращи недвижими имоти..... 54

#### **Пета тема**

#### **РЕНТАБИЛНОСТТА НА ФИРМИТЕ ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ОТ ПОЗИЦИЯ НА НОРМАТИВНАТА УРЕДБА В БЪЛГАРИЯ..... 62**

1. Видове рентабилност на базата на нормативната уредба у нас ..... 62
2. Показатели за рентабилността на фирмите за недвижими имоти (с изключение на дружествата със специална инвестиционна цел)..... 67
3. Показатели за рентабилността на дружествата със специална инвестиционна цел, секюритизиращи недвижими имоти..... 74

## Шеста тема

### МОДЕЛИ ЗА ПЛАНИРАНЕ, АНАЛИЗ И КОНТРОЛ НА ИКОНОМИЧЕСКАТА ЕФЕКТИВНОСТ И РЕНТАБИЛНОСТ НА ФИРМИТЕ ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ..... 81

1. Кратка характеристика на моделите за планиране, анализ и контрол на икономическата ефективност и рентабилност на фирмите за недвижими имоти. Моделът Дюпонт ..... 81
2. Модели със съотношения за ресурсна икономическа ефективност на фирмите за недвижими имоти. Апробиране на моделите ..... 84
3. Модел със съотношения за рентабилност и разходна икономическа ефективност на фирмите за недвижими имоти..... 90
4. Модел със съотношения за рентабилност и ресурсна икономическа ефективност на фирмите за недвижими имоти..... 92

## Седма тема

### КАПИТАЛИТЕ КАТО УЧАСТНИЦИ В ЕФЕКТА НА ЛОСТА ПРИ ФИРМИТЕ ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ..... 95

1. Теоретична постановка относно участието на привлечения дългосрочен капитал в ефекта на лоста при фирмите за недвижими имоти ..... 95
2. Практическа постановка относно участието на привлечения дългосрочен капитал при фирмите за недвижими имоти ..... 100
3. Участие на компоненти на собствения капитал в ефекта на лоста при фирмите за недвижими имоти..... 103
4. Особености на проявлението на ефекта на лоста при дружествата със специална инвестиционна цел..... 106

**Осма тема**

**КАПИТАЛОВИ И ИМУЩЕСТВЕНО-КАПИТАЛОВИ  
СЪОТНОШЕНИЯ ПРИ ФИРМИТЕ**

**ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ..... 110**

1. Капиталови съотношения, характеризиращи финансовата  
автономност на фирмите за недвижими имоти ..... 110

2. Имущественно-капиталови съотношения при фирмите  
за недвижими имоти..... 117

**Приложения ..... 123**

**Библиография ..... 134**