



С Т А Н О В И Щ Е

От: проф. д-р Румен Николаев Калчев

*ИКОНОМИЧЕСКИ УНИВЕРСИТЕТ – ВАРНА, КАТЕДРА „БИЗНЕС,
ИНВЕСТИЦИИ, НЕДВИЖИМИ ИМОТИ”*

*Научна специалност „Икономика и управление (човешки ресурси в
строителството)”*

Относно: дисертационен труд за присъждане на образователна и научна
степен **„доктор“** по научна специалност *„Икономика и
управление (оценяване на недвижими имоти)”* в УНСС.

Автор на дисертационния труд: *Щелян Стефанов Калчев*

Тема на дисертационния труд: *Повишаване на възвръщаемостта на
инвестициите в недвижими имоти през призмата на
оценяването*

Основание за представяне на становището: участие в състава на научното
жури по защита на дисертационния труд съгласно Заповед
№836/22.03.2021г. на зам.-ректора по НИД и международно
сътрудничество на УНСС.

1. Информация за дисертанта

Дисертантът се е обучавал по докторска програма към катедра
„Недвижима собственост”/Бизнес факултет на УНСС по научна
специалност *„Икономика и управление (оценяване на недвижими имоти)”*
съгласно Заповед на Ректора на УНСС №1040/23.04.2014г. Обучението е
осъществено в *задочна* форма през периода 18.03.2014 – 18.03.2021 г.

2. Обща характеристика на представения дисертационен труд

Представената дисертация има подходяща *структура*. Тя се състои
от увод, три глави с параграфи и подпараграфи, препоръки, заключение,
списък на използваните съкращения, списък на таблиците, списък на
фигурите, списък на използваните литературни източници и справка за
публикациите на автора по темата. *Обемът* обхваща 233 страници. В текста

са поместени 6 таблици и 19 фигури. Прави впечатление много прецизният баланс между обема на отделните глави.

Актуалността на разглежданата в дисертацията проблематика може да се оцени като значителна на фона на промените нагласи у част от населението и бизнеса вследствие на КОВИД-пандемията и предвид предстоящото влизане на България в Евразоната.

Целта на дисертационния труд е ясно и точно формулирана - да предложи подход за повишаване на възвръщаемостта на инвестициите в жилищни имоти чрез използване на методологията за оценяване на недвижими имоти.

Във връзка с целта са поставени и успешно решени 7 изследователски задачи.

Обект на дисертационния труд е възвръщаемостта на инвестициите в жилищни имоти в България. *Предмет* на дисертационното изследване е влиянието на оценяването на недвижимите имоти върху възвръщаемостта на инвестициите в жилищни имоти. Според мен те са коректно определени и правилно формулирани.

Основната изследователската теза, която се доказва в дисертационния труд е, че прилагането на специфични подходи от методологията на оценяването на недвижими имоти и стратегическото мислене към процеса на инвестиране в жилищни имоти води до по-висока възвръщаемост. Като съществен момент се откроява обстоятелството, че инвестирането е цялостен и сложен процес, а не поредица от откъслечни и самостоятелни действия.

Използваната научна литература може да се оцени като напълно достатъчна, съвременна и доказваща добрата литературна и практическа осведоменост на автора. Използвани са 159 на брой източници, от които литература на български език - 26 бр., литература на английски език - 81 бр., интернет публикации - 52 бр.

3. Оценка на получените научни и научно-приложни резултати

Внимателният преглед на представения дисертационен труд позволява да констатирам относно *постигнатите основни научни и научно-приложни резултати* че проведените теоретични изследвания, извършените анализи и обобщения, както и апробацията на инвестиционната стратегия заслужават висока оценка.

За реализиране на конкретните изследователски задачи *използваната методология* включва подходящи средства и методи – сравнителен анализ, анализ на статистически данни и други вторични източници, емпирични

изследвания, анализ на законодателни актове, общ икономически анализ, стратегически анализ, научна абстракция, синтез, индукция, дедукция и др.

Поставените цел и задачи в дисертационния труд са постигнати. Чрез глава първа се решават задачи 1,2 и 3. Глава втора е посветена основно на задача 4, а глава трета – на задачи 5, 6 и 7.

4. Оценка на научните и научно-приложни приноси

Считам, че така *посочените от автора приноси* са израз на неговия висок потенциал да провежда самостоятелни научни изследвания и правилно да интерпретира получените резултати. Приемам като: теоретични приноси - 1, 2 и 4; методически – 3, 5 и 6; практико-приложен – принос 7. Според мен от съществено значение за управленската практика и като *основни научно-приложни приноси* могат да се приемат принос 5, посветен на методиката за повишаване на възвръщаемостта на инвестициите в жилищни имоти и принос 7 относно препоръките за повишаване на възвръщаемостта на инвестициите в жилищни имоти в България.

5. Оценка на публикациите по дисертацията

Посочените публикации по дисертацията са 3, две от които са самостоятелни, свързани с темата на дисертационния труд и отразяват някои основни резултати от изследването. Оценявам публикациите като минимално необходими с оглед успешната защита на дисертацията.

6. Оценка на автореферата

Авторефератът е с обем от 42 страници. По форма и съдържание отговаря на изискуемите условия. Кореспондира с дисертационния труд и представя достоверно в синтезиран вид обхвата и резултатите от изследването.

7. Критични бележки, препоръки и въпроси

Докторант Щелян Стефанов Калчев е извършил прецизно своето изследване и според мен в ръкописа трудно могат да се открият грешки от съдържателно естество. Към автора имам следните **бележки** от редакционно естество и **два въпроса**:

1. Според мен е ненужно да се представят и присъстват като елементи на структурата на дисертацията препоръките на с.211, както и списъци на таблиците и на фигурите. Считам, че всяка препоръка трябва да произтича от текста, който я предхожда.

2. Според мен шестата изследователска задача е неподходящо формулирана.

3. В началото на всяка глава има пояснителен текст, който според мен е ненужен. Същото се отнася и до фиг.1.1. на с. 10, която изяснява логическата структура на дисертацията.

4. Графика 3.1 на с. 183 според мен трябваше да се озаглави и номерира като фигура.

5. Много от таблиците и фигурите не са озаглавени (таблицы 2.1, 3.1, 3.2, 3.3, фигури 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6, 1.7, 2.1, 2.2 и др.), на някои не е посочен и източник на информацията (таблицы 2.1, 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, фигури 1.2, 1.3, 1.4, 1.6, 1.7, 2.1, 2.2 и др.), на трети заглавията са изписани на латиница (таблицы 3.4, 3.5, фигури 3.2, 3.3, 3.4).

6. Не мислите ли, че компонентите на стратегията (с. 134) са прекалено много? Аз считам, че някои от тях (например от 1 до 8) биха могли да се обособят като подготвителен етап, като в някои от неговите разбивки дори е възможно да няма избор.

7. Кои, според Вас, са най-важните фактори при избора на стратегия за инвестиране в жилищни имоти?

Бих отправил и една **препоръка** – Както споменах, публикациите по дисертациите са минимално необходимите и препоръчвам авторът да положи усилия да популяризира по подходящ начин в по-голяма степен резултатите от своите изследвания.

8. Заключение

Дисертационният труд на докторант Щелян Стефанов Калчев на тема „Повишаване на възвръщаемостта на инвестициите в недвижими имоти през призмата на оценяването” представлява завършено и задълбочено научно изследване с подходящи структура, актуалност и значимост. Има безспорна научна стойност и отговаря на изискванията на ЗРАСБ и Правилника за неговото приложение.

Посоченото ми дава основание да оценя положително дисертационния труд и да предложа на членовете на уважаемото Научно жури да **присъди на Щелян Стефанов Калчев образователната и научна степен „Доктор” по професионално направление 3.8. Икономика, научна специалност „Икономика и управление (оценяване на недвижими имоти)“.**

14.06.2021 г.
Гр. Варна

Подпис:
(проф. д-р Румен Калчев)