

СТАНОВИЩЕ

от професор д-р Стоян Андреев Стоянов -
Икономически университет – Варна; катедра „Бизнес, инвестиции, недвижими
имоти“

Относно: дисертационен труд за присъждане на образователна и научна степен
„доктор“ по професионално и научно направление 3.8. "Икономика", научна
специалност "Икономика и управление" /оценяване на недвижими имоти/ в
УНСС - София

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 състав на научното жури
за защита на дисертационния труд съгласно заповед № 836/22.03.2021 г. на
Заместник-ректора на УНСС - София

I. *Информация за дисертанта.*

Щелян Стефанов Калчев е докторант в катедра „Недвижима собственост“ към Университета за национално и световно стопанство - София. Възпитаник е на Великотърновски университет „Св. Св. Кирил и Методий“, специалност „Стопанско управление“. Там следва за бакалавър в периода 2001 -2005 г. Магистърската степен завършва 2012 -2013 г. в Университета за национално и световно стопанство, катедра „Недвижима собственост“. След завършване на висшето си образование, работи последователно в различни търговски дружества, като заема и управленски позиции, включително и като менажер. Някои от тези дружества са : „Инвестиа ООД гр. София; Прима Плюс Академи; Юзит Калърс ООД гр. Велико Търново и др., с основен предмет на дейност недвижими имоти. На много в управляваните от него дружества е и собственик. Това позволява на докторанта да натрупан опит в управлението на процесите с недвижими имоти, което показва част от мотивите за избора на тема. Като докторант е изпълнявал планираните си задачи, коректно в указаните срокове.

II. *Обща характеристика на представения дисертационен труд*

Дисертационния труд е с обем 233 страници, от които: основен текст-219 страници, съдържащ също фигури и таблици, 26 литературни източника на български, 81 източника на чужд език и 52 сайта. Използваните източници и илюстрации свидетелстват за доброто познаване на контекста и дълбоко навлизане в изследваната проблематика.

Актуалността на избраната тема се потвърждава от чувствителността на обществото към необходимостта за оценка на възвръщаемостта на инвестициите в недвижими имоти, както на домакинствата, така и на търговските дружества. В същото време въпросите за оценяването на активите са тясно свързани с ефективното управление на цялата икономика.

За обект дисертантът избира възвръщаемостта на инвестициите в жилищни имоти в България, а за предмет на изследването влиянието на оценяването на недвижими имоти върху възвръщаемостта на инвестициите в жилищни имоти. Тази насока е правилна, според мен, защото точно там се усещат най-бързо резултатите от развитието и състоянието на икономиката, чрез направените инвестиции от най-масовият инвеститор, а именно домакинствата и малкия бизнес. По този начин логически се очертава и изследваната теза, че прилагането на специфични подходи от методологията на оценяването на недвижими имоти и стратегическото мислене към процеса на инвестициите в жилищни имоти води до по-висока възвръщаемост. Авторът иска да докаже още, че инвестирането е цялостен и сложен процес, а не поредица от откъслечни и самостоятелни действия. Посочва се, че в изследването са използвани методите на сравнителен анализ, анализ на статистическите данни и други, които служат като инструментариум в подобен дисертационен труд.

Следва да отбележа, че структурата на дисертационния труд е класическа – увод, три глави и заключение.

III. Идентифициране и оценяване на научните и научно-приложните приноси в дисертационния труд

Дисертационния труд представлява самостоятелно научно-приложно изследване в областта на повишаване на възвръщаемостта на инвестициите в недвижими имоти през призмата на оценяването. Приемам посочените от автора научни и научно-приложни приноси и давам следните оценки за тях:

1.Разширени са наложените се в нашата литература схващания за недвижимата собственост със заимстван опит от развити икономики по примера на САЩ за възможностите за въздействие върху пазара на недвижими имоти чрез публични стимули за повишаване на инвестиционната активност.

2.На основата на теоретичен анализ на инвестирането и оценяването на недвижими имоти е преобразувана концепцията на инвестиционната стойност в авторските понятия Максимална Офертна Цена (МОЦ) и Минимална Продажна Цена (МПЦ).Това позволява проследяването на логическата връзка между оценяване то на недвижими имоти и повишаването на възвръщаемостта на инвестициите.

3.Посредством анализ на специфичните цели на инвеститорите стратегическото планиране е приложено към инвестициите. Чрез използване на утвърдени инструменти, като SWOT анализ, модела за целеполагане SMART и др., е разработен подход за координиране на инвестиционните действия.

4На основата на анализ на специализираната литература и проучването на добри бизнес практики в страната и чужбина е формулирано понятие „инвестиционна стратегия“. Изведени са основни типове инвестиционни стратегии при недвижимите имоти и са разгледани техните ключови индикатори за представяне(КИП), както и конкретни инструменти за изчисляване на възвръщаемост и други значими показатели.

5Разработена е авторска методика за повишаване на възвръщаемостта на инвестициите в жилищни имоти, чиито главни части са структура на компонентите на инвестиционната стратегия и формуляра за финансов анализ. Компонентите на инвестиционната стратегия са двадесет на брой и отразяват всички необходими предпоставки за реализацията ѝ. Формулярът за финансов анализ конкретизира връзката между оценяването на недвижимите имоти и повишаването на възвръщаемостта. Включва бъдещата пазарна стойност на имота след подобренията: разходите за покупка, владение, ремонт,

финансиране на продажба; минимална брутна печалба; необходимия капитал и максимална офертна цена.

6. Проведено е емпирично изследване, състоящо се от дълбочинни интервюта и последващо анкетно проучване. На основата на резултатите от изследването е апробирана авторска методика за повишаване на възвръщаемостта на инвестициите чрез оценяване на недвижимите имоти и е доказана нейната приложимост.

7. Формулирани са препоръки за повишаване на възвръщаемостта на инвестициите в жилищни имоти в България, чието прилагане води до постигане на обща възвръщаемост, значително по-висока от средната годишна за страната.

В дисертационния труд авторът демонстрира задълбочени познания и възможности за провеждане на самостоятелно изследване и умения да предлага целесъобразни практико-приложни решения за управленската практика на бизнеса. В отделните части са на лице научни и научно-приложни резултати, които могат успешно да обслужват както теорията, така и практиката в инвестирането и оценяването на недвижими имоти. Езикът на автора може да се оцени като научен. Дисертантът е избрал подходящ методически подход, тясно обвързан с поставените цел и научни задачи. От началото до края на дисертационния труд авторът използва съвременен и логичен инструментариум на изследване, в резултат на което извежда научно-приложни решения свързани с развитието на оценяването на недвижимите имоти.

IV. Оценка на публикациите по дисертациите

Посочените публикации, три на брой съдържат съществени моменти от изследването и са представени пред специализирани форуми в областта на разглежданата проблематика.

IV. Оценка на автореферата

Автореферата отразява добросъвестно постиженията, резултатите и приносните моменти на дисертацията.

V. Критични бележки, препоръки и въпроси

Към дисертанта имам една бележка и една препоръка.

В стремежа си да акцентира върху повече моменти в дисертационния труд, а и да привлече вниманието да читателя, автора е предложил по-детайлно представяне на определени части от изследването, обособявайки ги в отделни точки. Това е довело до много малък обем на някои от тях(3.2.2 – съдържа пет реда). Подобен подход би могъл да доведе до лека дебалансираност между частите. Разбира се, само по себе си такова представяне не е изцяло неприемлив.

Към дисертанта може да се отправи и препоръка за увеличаване на публикационната активност в областта на изследваната проблематика, а и в други области.

Смятам че, посочените бележки и препоръки не накърняват високата приложна стойност на изследването, защото автора може в бъдещата си работа да акцентира върху тези пропуски.

VI. Заключение

Запознавайки се с дисертационния труд мога да направя заключение, че научния труд притежава необходимите качества и отговаря на изискванията на Закона за развитие на академичния състав в Република България и Правилника за неговото прилагане. Предлагам на научното жури да присъди на Щелян Стефанов Калчев ОНС “доктор” за разработения труд на тема” Повишаване на възвръщаемостта на инвестициите в недвижими имоти през призмата на оценяването”, представен за придобиване на научна степен”доктор”, по професионално направление 3.8.”Икономика”, научна специалност “Икономика и управление (оценяване на недвижими имоти) в УНСС-София.

Варна, 14.06.2021 г.

Член на научното жури:
(проф.д-р Стоян Стоянов)

