



С Т А Н О В И Щ Е

От: доц. д-р Георги Шинков Забунов;
УНСС – София, Бизнес факултет; кат. „Недвижима собственост“;
Икономика и управление (Недвижима собственост).

Относно: дисертационен труд за присъждане на образователна и научна степен **„доктор“** по 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 №836/22.03.2021 г. на Ректора на УНСС.

1. Информация за дисертанта

Дисертантът се е обучавал по докторска програма по професионално направление 3.8. Икономика, научна специалност Икономика и управление (Оценяване на недвижими имоти) към кат. „Недвижима собственост“ на УНСС съгласно Заповед на Ректора на УНСС №1040/23.04.2014 г. Обучението е осъществено в задочна форма през периода 18.03.2014 – 18.03.2021 г. По време на обучението по решение на катедрата се сменя научният ръководител на дисертанта.

2. Обща характеристика на представения дисертационен труд

Представеният за защита дисертационен труд на Щелян Стефанов Калчев е в обем от 233 страници и включва текст, представен в следната класическа структура: увод от 6 стр.; три глави изложение по темата, всяка от които е съответно от 62, 52 и 50 страници; препоръки 4 страници; заключение 5 страници; списъци на използваните съкращения, таблици и фигури общо на 4 страници и списък на използваната литература,

представен на 9 страници и включващ източници на кирилица (26 бр.), на латиница (81 бр.) и официални интернет сайтове (52 бр.).

Темата на дисертационното изследване е значима и актуална. Недвижимите имоти са основната част от световното и националното богатство, а по оценки на експерти между 25 и 30% от трансакциите на недвижими имоти в София са с инвестиционна цел. В нашата литература няма изследвания на връзката между оценяването на имотите и възвръщаемостта на инвестициите в тях, което прави работата уникална по своя характер.

Обект на дисертационния труд е възвръщаемостта на инвестициите в жилищни имоти в България. Предметът е влиянието на оценяването на недвижимите имоти върху възвръщаемостта на инвестициите в жилищни имоти. Целта на изследването е да предложи подход за повишаване на възвръщаемостта на инвестициите в жилищни имоти чрез използване на методологията за оценяване на недвижими имоти.

Изследователската теза на дисертационния труд е, че прилагането на методологията на оценяването на имоти и стратегическото мислене към инвестирането в жилищни имоти води до по-висока възвръщаемост. Хипотезата на изследването е, че е възможно съставяне на практически приложима методика, чрез която да се постигнат закономерно повторяеми положителни финансови резултати от прилагането на определена инвестиционна стратегия, т.е. повишаване на възвръщаемостта.

Използваната научна литература включва български и чужди автори от сферата на недвижимите имоти, разглеждащи проблемите на оценяването, инвестициите, инвестиционните стратегии, възвръщаемостта на инвестициите и др.

3. Оценка на получените научни и научно-приложни резултати

В процеса на реализиране на целта и задачите на изследването, дисертантът постига следните научни и научно-приложни резултати: изяснено е съдържанието на понятията недвижими имоти, инвестиции в недвижими имоти, възвръщаемост на инвестициите в недвижими имоти, както и съдържанието на оценяването на недвижими имоти и смисловата връзка между инвестициите и оценяването на недвижими имоти; инвестирането в недвижими имоти е разгледано като стратегически процес, изяснено е какво представлява инвестиционната стратегия и кои са основните видове стратегии при инвестиране в недвижими имоти, анализирани са компонентите на инвестиционната стратегия; апробирана е методика за подбор на подходяща инвестиционна стратегия и като най-добра за актуалната ситуация е предложена стратегията „3П – покупка,

подобрения, продажба“; доказана е оптималната възвръщаемост на избраната стратегия. С това хипотезата на изследването е проверена, а целта и задачите са реализирани успешно.

4. Оценка на научните и научно-приложни приноси

Приемам по същество формулираните от докторанта приноси, а именно:

1. Предложени са възможностите за въздействие върху пазара на недвижими имоти чрез публични стимули за повишаване на инвестиционната активност, заимствани от чуждестранния опит.

2. Концепцията за инвестиционна стойност е преобразувана в авторските понятия Максимална Офертна Цена (МОЦ) и Минимална Продажна Цена (МПЦ), за да се проследи логическата връзка между оценяването на недвижимите имоти и повишаването на възвръщаемостта на инвестициите.

3. Към инвестициите е приложена концепцията за стратегическо планиране и е разработен подход за координиране на инвестиционните действия.

4. Формулирано е понятието „инвестиционна стратегия“ и са изведени основните типове инвестиционни стратегии, както и техни ключови индикатори за представяне (КИП) и конкретни инструменти за изчисляване на възвръщаемост и други показатели.

5. Разработена е авторска методика за повишаване на възвръщаемостта на инвестициите в жилищни имоти и гарантиране на минимална брутна печалба (над средната годишна възвръщаемост за страната).

6. Проведено е емпирично изследване и на основата на резултатите от него е апробирана авторска методика за повишаване на възвръщаемостта на инвестициите чрез оценяването на недвижими 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.

Първите три приносни момента определям като научни, а следващите четири – като научно-приложни.

5. Оценка на публикациите по дисертацията

По темата на дисертационния труд докторантът е представил три публикации – два самостоятелни доклада от научни конференции и един

цялостен параграф от колективен монографичен труд, написан в съавторство с друг докторант. Конференциите са под мотото „Управление на недвижима собственост“ и Национален научен форум „Бизнесът в XXI век“. Предоставят трибуна за обсъждане с участието на утвърдени специалисти в изследваната област. Колективният монографичен труд е със заглавие „България и Евразийски икономически съюз – възможности за сътрудничество“ и е резултат от научно-изследователски проект. В него двамата докторанти самостоятелно разглеждат обособен проблем – възможностите и ограниченията за инвестиране в недвижими имоти у нас от страна на граждани на ЕАИС. Важен момент е и ангажираността на докторанта с научноизследователския процес в университета, в който се подготвя.

6. Оценка на автореферата

Авторефератът отговаря на изискванията. В обем от 42 страници той представя адекватно дисертационния труд както в структурен, така и в съдържателен план – актуалност, цел, задачи, теза, хипотеза и възприети ограничения. На основата на получените резултати са направени основните изводи и са формулирани препоръки, които са полезни както за практиката, така и за бъдещи изследвания в разглежданата област.

7. Критични бележки, препоръки и въпроси

Както към всяко човешко творение, към дисертационния труд могат да се отправят редица критични бележки. Изборът на интересна тема неминуемо предполага сложна и трудна за изследване проблематика. Извън някои дребни несъответствия с редакционен характер, към работата могат да се отправят две концептуални съображения. Първото е свързано с методиката и методологията на оценяването на недвижимите имоти. В тази област, освен утвърдените модели, методи и подходи, разгледани от дисертанта, в резултат от развитието на технологиите постоянно се появяват нови решения. Въпреки че не променят класическите схеми на оценителски анализ, тези нови решения предоставят нови възможности на оценителите. Посочените тенденции са останали встрани от изследването и фокусът му е останал в настоящето. Второто концептуално съображение е свързано с времевия компонент на инвестиционния процес. Избраната от автора стратегия е насочена към следене „изкъсо“, в реално време на пазарните процеси и използване на решения, които предполагат минимален времеви лаг. Разработената от него методика не включва механизми за отразяване на процеси, разгърнати в по-дълги времеви

интервали, като напр. циклични пазарни процеси и промени на стойността на парите във времето.

Държа да подчертая, че отправените критични бележки в никакъв случай не променят цялостното ми положително отношение към дисертационния труд, а имат характер на препоръки за бъдещите изследвания на докторанта.

8. Заключение

На основание на гореизложеното, след обобщаване на постигнатите резултати, както и от опита от съвместната ми работа с Щелян Стефанов Калчев, давам положителна оценка на представения дисертационен труд. Той отговаря напълно на изискванията на Закона за развитието на академичния състав на Република България, на Правилника за прилагане на ЗРАСРБ и на Правилника за организация и провеждане на конкурси за придобиване на научна степен и за заемане на академична длъжност на УНСС. Въз основа на това убедено препоръчвам на уважаемото научно жури да присъди образователната и научна степен „доктор” в професионално направление 3.8. Икономика, научна специалност Икономика и управление (Оценяване на недвижими имоти) на Щелян Стефанов Калчев.

18.06.21 г. / София

Подпис:

(доц. д-р Георги Забунов)