



УНИВЕРСИТЕТ ЗА НАЦИОНАЛНО И СВЕТОВНО СТОПАНСТВО
БИЗНЕС ФАКУЛТЕТ
КАТЕДРА „НЕДВИЖИМА СОБСТВЕНОСТ“

УТВЪРЖДАВАМ,

ЗАМ.-РЕКТОР ПО НИД: /п/

/доц. д-р Мария Воденичарова/

ИЗПИТНА ПРОГРАМА

за конкурс за докторантура в УНСС
по специалност „Икономика и управление (недвижима собственост)“

ПРАВИЛА ЗА ПРОВЕЖДАНЕ НА КОНКУРСЕН ИЗПИТ

Тази програма е разработена в съответствие с Правилника за прием на докторанти в УНСС.

Конкурсният изпит се състои от две части – писмен изпит и устен изпит. Писменият изпит включва два модула.

В първия модул се развива един въпрос от въпросника на изпитната програма.

Във втория модул се разработва казус с практическа насоченост.

Въпросът и казусът се изтеглят на случаен принцип преди изпита.

Продължителността на писмения изпит е четири астрономически часа, в рамките на които кандидатът трябва да разработи и двата модула.

Писменият изпит е анонимен. Двата модула се оценяват поотделно от комисията, като и двата участват в крайната оценка с равна тежест.

До устен изпит се допускат кандидатите, получили оценка от писмения изпит не по-ниска от „много добър” (4,50). Устният изпит се провежда под формата на събеседване с кандидат-докторанта.

За успешно положили изпита се считат кандидатите, получили средна оценка от писмения и от устния изпит не по-ниска от „много добър” (5,00).

Първи Модул

Въпросник по програмата за конкурс за докторантура по специалност „Икономика и управление (недвижима собственост)” в УНСС

1. Недвижима собственост и недвижими имоти – същност и съдържание на понятията, икономически и правни аспекти. Класификация на недвижимите имоти. Качествени и количествени характеристики на имотите.

2. Икономика на града – основни проблеми: пазарни сили при формиране на градовете, размер и растеж; цени на земята и градска рента; избор на локация; зонирание; градски транспорт; градска сигурност; жилища и жилищна политика; местно управление и самоуправление.

3. Устройствени планове. Видове устройствени планове. Характеристика на общите устройствени планове. Характеристика на подробните устройствени планове.

4. Техничко-икономически показатели за устройство на териториите и застрояването на поземлените имоти. Кадастър – предмет и обект. Съдържание на кадастралната карта и кадастралните регистри. Идентификатор на недвижимите имоти.

5. Пазар на недвижими имоти – същност, особености и функции. Основни участници и взаимодействия между тях. Видове пазари на недвижими имоти. Функциониране на пазара на недвижими имоти – търсене, предлагане, цени.

6. Обща характеристика на пазарния анализ с недвижими имоти – същност, предмет, обект и цел. Видове анализи на пазара на недвижими имоти. Източници на данни за пазарните анализи. Потребители на пазарния анализ.

7. Сделки с недвижими имоти. Структура на сделките с недвижими имоти. Сделки за покупко-продажба. Сделки за наем и аренда. Търговски сделки с имоти чрез лизинг. Особенности на сделките с жилищни имоти, с имоти с бизнес предназначение, със земеделски участъци и др. обекти на недвижимата собственост.

8. Посредници на пазара с недвижими имоти. Правна регламентация на търговското посредничество с недвижими имоти. Посреднически операции при покупко-продажба и отдаване под наем. Комисионни посреднически операции. Дистрибуцията като форма на търговско посредничество с недвижими имоти. Агенции за недвижими имоти. Агенти и брокери. Конкурентоспособност на агенциите за недвижими имоти.

9. Маркетинг на недвижими имоти – същност, цел и задачи. Инструменти на маркетинга на недвижими имоти. Стратегически анализ. Проучвателна стратегия. Продуктова стратегия. Стратегия за място. Ценова стратегия. Комуникационни стратегии.

10. Оценяване на недвижими имоти. Необходимост от оценяване на различните категории недвижими имоти. Същност на оценката и на процеса на оценяване на недвижими имоти. Понятията „стойност” и "цена” на недвижими имоти. Концепцията за пазарната стойност. Видове стойности и оценки на недвижимите имоти. Фактори влияещи върху стойността на недвижимите имоти. Принципи на оценяването на недвижими имоти. Процедура и етапи на оценяването.

11. Основни подходи за оценяване на недвижими имоти. Разходен подход и методи за неговото прилагане. Сравнителен подход и методи за неговото прилагане. Приходен подход и методите за неговото прилагане. Различията между англосаксонската и немската школа при използване на приходния подход за оценяване на недвижими имоти.

12. Оценяване на земята за строителство. Специфика на поземлените имоти като обект на оценяване. Разходния, пазарния /сравнителния/ и приходния подход при оценяването на земята за строителство и техните методи: метод на пазарното сравнение; метод на капитализираната поземлена рента; метод на поземления дял; метод на извличането; метод на районното развитие/остатъчен метод/; метод на поземления остатък. Учредяване на правото на строеж срещу обезщетение на бъдеща застроена площ.

13. Видове предприятия (фирми) за недвижими имоти – агенции за недвижими имоти, фасилити фирми, пропърти фирми, дружества със специална инвестиционна цел инвестиращи в недвижими имоти, дружества осъществяващи дейностите по поддръжка и експлоатация на придобитите недвижими имоти, специализирани дружества и строителни фирми. Правни форми на предприятията за недвижими имоти – акционерно дружество и дружество с ограничена отговорност. Финанси на фирмите за недвижими

имоти. Активи и капитали на фирмите за недвижими имоти. Печалбата на фирмите за недвижими имоти (акционерни дружества) – формиране и разпределение.

14. Икономическа ефективност на агенциите за недвижими имоти – същност и показатели. Рентабилност на агенциите за недвижими имоти – същност и показатели. Нетни приходи от продажби на агенциите за недвижими имоти и разходи вложени в създаването и реализацията на услуги. Парични потоци на агенциите за недвижими имоти.

15. Финансиране на инвестициите в недвижими имоти – характеристика, източници и форми на финансиране в жилищни и корпоративни недвижими имоти. Видове кредити и условия за отпускането им. Ипотека – същност и видове. Лизингът – алтернативна форма за финансиране на инвестициите в недвижими имоти. Финансиране на инвестициите в недвижими имоти чрез емисия и търговия с ценни книжа.

16. Обща теория на инвестициите в недвижими имоти. Инвеститори в недвижими имоти. Инвестиционни решения и методи за оценка инвестициите в недвижими имоти. Преки инвестиции в недвижими имоти. Косвени инвестиции в недвижими имоти. Инвестиране в портфейли от недвижими имоти.

17. Управление на недвижима собственост. Същност и съдържание. Икономическо, техническо и правно управление на недвижимата собственост. Контрол на управлението на недвижими имоти. Организационни форми на управлението на недвижими имоти. Аутсорсинг на услуги.

18. Специфика на управлението на различни видове недвижима собственост. Управление на публична недвижима собственост – държавна и общинска. Управление на частна недвижима собственост.

19. Фасилити мениджмънт. Връзка между управлението на недвижимите имоти и фасилити мениджмънта. Основни сфери на дейността. Процесен подход и оптимизиране на операциите. Стандарти за фасилити мениджмънт. Информационно осигуряване на фасилити мениджмънта.

Втори Модул

Разработване на практически казус

Разработването на казуса пред комисията става на датата за изпит, определена от катедрата в рамките на времето за писмен изпит.

Казусите ще са от следните направления:

1. Разработване на бизнес план за специфична дейност от сферата на недвижимите имоти – пропърти и фасилити мениджмънт; от дейността на агенции за недвижими имоти; от дейността на АДСИЦ; от дейността на инвестиционно-строителни компании и др.;
2. Оценка на недвижими имоти;
3. Анализ на пазара на недвижими имоти;
4. Инвестиционен анализ;
5. Анализ на сделки за покупко-продажба и/или отдаване под наем на недвижими имоти.

ОСНОВНА ЛИТЕРАТУРА:

1. Гълъбов, М., Финансово-счетоводни аспекти на дейността на фирмите за недвижими имоти, Издателски комплекс – УНСС, С., 2016
2. Гълъбов, М., Финансов анализ на агенциите за недвижими имоти, Издателски комплекс – УНСС, С., 2013
3. Йовкова, Й., Инвестиции в недвижими имоти и аспекти на финансирането им, ИК-УНСС, С., 2014
4. Йовкова, Й., Управление на портфейли от недвижими имоти, Крисан-С, С., 2011
5. Йовкова, Й., Финансиране на инвестициите в недвижими имоти, теория и практика, Крисан-С, С., 2011
6. Йовкова, Й., и колектив., „Недвижима собственост – икономика и управление“, Издателски комплекс – УНСС, С., 2017.
7. Ковачев, А., Градоустройство (СЕЛИЩНИ ЕЛЕМЕНТИ), изд. Авангард Прима, С., 2019
8. Ковачев, А., Градоустройство (ПЛАНОВЕ И ПРОЕКТНИ МАТЕРИАЛИ), изд. Авангард Прима, С., 2019
9. Стефанов, Д., Финансиране и инвестиции в недвижими имоти. ИК – УНСС, С., 2018.
10. Стоенчева, Я., Пазарни анализи в бизнеса с недвижими имоти. ИК – УНСС, С., 2021.
11. Пелов, Т., Проблеми на оценяването на недвижими имоти, София: Авангард Прима, 2017.
12. Пелов, Т., Оценяване и ценообразуване на недвижими имоти, ИК – УНСС, С., 2013.
13. Пелов, Т., Фасилити мениджмънт: Управление на поддържащите дейности. ИК-УНСС, С., 2018.

ДОПЪЛНИТЕЛНА ЛИТАРАТУРА:

1. Боровкова В. и колектив. Экономика недвижимости, изд. “Питер”, М., 2007
2. Гълъбов, М., Финансов анализ в контролинга на фасилити и пропърти фирмите, Университетско издателство „Стопанство“ – УНСС, 2010
3. Дановски, Ц., Ст. Йотов, Недвижима собственост, Юрапел, 1994
4. Калинков, К., Недвижима собственост, Варна, 2007
5. Колев, Н., Търговски операции с недвижимо имущество, Свищов, 1996.
6. Помагало за експерт-оценители на недвижими имоти. Стандарти. Методи и подходи за оценка, Оценки & Партньорство, София, 2008
7. Сделки с недвижими имоти, Изд. „Кабри“, С., 2006 – 2007
8. Спис. „Фасилитис: списание за мениджмънт на сгради и съоръжения“, Юкономикс, София
9. Трашлиев С., Владиков О. и колектив. Сделки с недвижими имоти. Строителство & инвестиции., изд. “Кабри”, С., 2006/2007
10. Atkin, B. Total Facility Management, Wiley Blackwell, 2015.

11. Frank Gallinelli, Mastering Real Estate Investment (Examples, Metrics and Case Studies), Real Data Inc., Southport, 2008
12. Kosfeld, R., Lauridsen, J., Dynamic Spatial Modeling of Regional Convergence Processes, 2003
13. Krugman, P., Development, Geography, and Economic Theory, 1995
14. Kyle, R., Property Management, Chicago, 2008
15. Richard, D. G., Real Estate Rainmaker: Successful Strategies for Real Estate Marketing, 2005

НОРМАТИВНИ АКТОВЕ:

16. Закон за кадастъра и имотния регистър.
17. Закон за регионалното развитие.
18. Закон за устройството на териториите.
19. International Valuation Standards /IVS – 2000/ of the International Valuation Standards Committee (IVSC). Международни стандарти за оценяване.
20. TEGoVA (European Group of Professional Valuers). Европейски стандарти за оценка на недвижими имоти.
21. Закон за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация.

2024 г.

РЪКОВОДИТЕЛ КАТЕДРА

„НЕДВИЖИМА СОБСТВЕНОСТ: /п/

/проф. д-р Георги Забунов/