



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

УТВЪРЖДАВАМ,

ЗАМ.-РЕКТОР ПО НИД и МС: /п/

/доц. д-р Михаил Мусов/

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. Популярни теории за разположението на икономическите агенти в пространството: теории на фон Тюнен, Алфред Вебер, Кристалер и Льош; неокласически модели и модели на кръгово – кумулативна причинност (Circular Cumulative Causing – CCC); Пол Кругман и Нова икономическа география (New Economic Geography – NEG), модел „Ядро – периферия“.

4. Пазар на недвижими имоти – същност и елементи. Пазарът като система. Пазарът на недвижими имоти като част от инвестиционния пазар. Функции. Пазарни субекти. Видове пазари на недвижими имоти (пазарни сегменти).

5. 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. Особености на сделките с жилищни имоти, с имоти с бизнес предназначение, със земеделски участъци и др. обекти на недвижимата собственост.

6. Посредници на пазара с недвижими имоти. Правна регламентация на търговското посредничество на 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.

7. Маркетинг на недвижими имоти. Особености на еластичността на търсенето и предлагането на недвижими имоти: търсенето като определящ динамичен фактор. Изучаване на потребителските предпочитания при жилищни и бизнес имоти. Източници на маркетингова информация за изучаване пазара на недвижими имоти.

8. Анализ на пазара на недвижими имоти – търсене, предлагане, цени, конюнктура. Фактори, влияещи върху търсенето и предлагането. Фактори, влияещи върху цените на имотите – макроикономически, обективни, субективни. Цикличност на пазара на недвижими имоти. Прогнозиране конюнктурата на пазара.

9. 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.

10. 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.

11. 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.

12. Видове предприятия (фирми) за недвижими имоти. Правни форми на предприятията за недвижими имоти (събирателно дружество, дружество с ограничена отговорност и др.). Особености на дружествата със специална инвестиционна цел. Строителството като част от сектор „Индустрия“. 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.

13. 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.

14. 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.

15. 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.

16. Специфика на управлението на различни видове недвижима собственост. Управление на държавна недвижима собственост. Управление на общинска собственост. Управление на частна недвижима собственост. Доверително управление на недвижими имоти.

17. 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.

18. Градоустройство – същност, обхват и задачи. Урегулирани поземлени имоти. Инфраструктура. Техничко-икономически показатели за устройство на териториите и застрояване на поземлените имоти. Градско зонироване. Кадастър.

19. Градоустройствено планиране и устройствени планове. Фази на градоустройственото планиране. Общи устройствени планове – обхват и съдържание. Подробни устройствени планове – обхват и съдържание. Концепции, теории и идеи за градове на бъдещето.

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. Йовкова, Й., и колектив, Недвижима собственост, Издателски комплекс - УНСС, С., 2017
2. Йовкова, Й., и колектив, Недвижима собственост, Издателски комплекс - УНСС, С., 2018
3. Йовкова, Й., и колектив, Недвижима собственост, Авангард Прима, С., 2016
4. Гълъбов, М., Финансово-счетоводни аспекти на дейността на фирмите за недвижими имоти, Издателски комплекс – УНСС, С., 2016
5. Йовкова, Й., Инвестиции в недвижими имоти и аспекти на финансирането им, ИК-УНСС, С., 2014
6. Йовкова, Й., Управление на портфейли от недвижими имоти, Крисан-С, С., 2011
7. Йовкова, Й., Финансиране на инвестициите в недвижими имоти, теория и практика, Крисан-С, С., 2011
8. Пелов, Т., Фасилити мениджмънт/управление на поддържащите дейности/, Издателски комплекс - УНСС, С., 2018
9. Пелов, Т., Проблеми на оценяването на недвижими имоти, Изд. Авангард Прима, С., 2017
10. Стефанов, Др., Финансиране и инвестиции в недвижими имоти, Издателски комплекс – УНСС, С., 2018
11. Arthur O'Sullivan, Urban Economics, 8th edition, McGraw-Hill, NY, 2012
12. Roger Staiger, Foundations of Real Estate Financial Modelling, Routledge, NY, 2015

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. Гълъбов, М., Финансов анализ на агенциите за недвижими имоти, Издателски комплекс – УНСС, С., 2013
4. Дановски, Ц., Ст. Йотов, Недвижима собственост, Юрапел, 1994
5. Калинков, К., Недвижима собственост, Варна, 2007
6. Колев, Н., Търговски операции с недвижимо имущество, Свищов, 1996.
7. Помагало за експерт-оценители на недвижими имоти. Стандарти. Методи и подходи за оценка, Оценки & Партньорство, София, 2008
8. Сделки с недвижими имоти, Изд. „Кабри”, С., 2006 – 2007
9. Списание „Фасилитис: списание за мениджмънт на сгради и съоръжения”, Юкономикс, София
10. Трашлиев С., Владиков О. и колектив. Сделки с недвижими имоти. Строителство & инвестиции., изд. “Кабри”, С., 2006/2007
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 ДОКУМЕНТИ:

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.

РЪКОВОДИТЕЛ КАТЕДРА

„НЕДВИЖИМА СОБСТВЕНОСТ: /п/