УНИВЕРСИТЕТ ЗА НАЦИОНАЛНО И СВЕТОВНО СТОПАНСТВО

БИЗНЕС ФАКУЛТЕТ

КАТЕДРА „НЕДВИЖИМА СОБСТВЕНОСТ“

УТВЪРЖДАВАМ,

ЗАМ.-РЕКТОР ПО НИД:

/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. Жизнен цикъл на недвижимите имоти.
2. Икономика на града – основни проблеми: пазарни сили при формиране на градовете, размер и растеж; цени на земята и градска рента; избор на локация; зониране; 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. Технико-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 на 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. Видове сделки с недвижими имоти. Сделки на организираните пазари на недвижими имоти.
8. Посредници на пазара с недвижими имоти. Правна регламентация на търговското посредничество с недвижими имоти. Посреднически операции при търговията 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. Подходи за оценяване на недвижими имоти. Разходен подход и методи за неговото прилагане. Сравнителен подход и методи за неговото прилагане. Приходен подход и методи за неговото прилагане.

12. Видове предприятия (фирми) за недвижими имоти – агенции за недвижими имоти, фасилити фирми, пропърти фирми, акционерни дружества със специална инвестиционна цел инвестиращи в недвижими имоти (АДСИЦ), дружества осъществяващи дейностите по поддръжка и експлоатация на придобитите от АДСИЦ недвижими имоти, специализирани дружества и строителни фирми. Кратка характеристика на акционерното дружество и дружеството с ограничена отговорност – две от възможните правни форми на предприятията за недвижими имоти.

13. 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 услуги 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 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. Общи характеристики на инвестициите в недвижими имоти. Инвеститори в недвижими имоти. Инвестиционни решения и методи за оценка инвестициите в

недвижими имоти. Преки и 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.

20. Управление на човешките ресурси в бизнеса с недвижими имоти – същност и роля. Особености на труда в сферата на недвижимите имоти. Набиране и подбор на персонал. Обучение на човешките ресурси. Мотивация и задържане на човешките ресурси.

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 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. Калинков, К. (2010). Урбанистика. Теории и модели за развитие на градовете : Устройство на територията. Варна: ГЕА-Принт.
8. Ковачев, А., Градоустройство (СЕЛИЩНИ ЕЛЕМЕНТИ), изд. Авангард Прима, С., 2019
9. Ковачев, А., Градоустройство (ПЛАНОВЕ И ПРОЕКТНИ МАТЕРИАЛИ), изд. Авангард Прима, С., 2019
10. Стефанов, Д., Финансиране и инвестиции в недвижими имоти. ИК – УНСС, С., 2018.
11. Стоенчева, Я., Пазарни анализи в бизнеса с недвижими имоти. ИК – УНСС, С., 2021.
12. Пелов, Т., Проблеми на оценяването на недвижими имоти, София: Авангард Прима, 2017.
13. Пелов, Т., Фасилити мениджмънт: Управление на поддържащите дейности. ИК-УНСС, С., 2018.

ДОПЪЛНИТЕЛНА ЛИТЕРАТУРА:

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 & Партньрство, 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. Jones, C. (2022). Urban Economy: Real Estate Economics and Public Policy. Routledge.
13. Kosfeld, R., Lauridsen, J., Dynamic Spatial Modeling of Regional Convergence Processes, 2003
14. Krugman, P., Development, Geography, and Economic Theory, 1995
15. Kyle, R., Property Management, Chicago, 2008
16. Richard, D. G., Real Estate Rainmaker: Successful Strategies for Real Estate Marketing, 2005

НОРМАТИВНИ АКТОВЕ:

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

Въпросникът е приет на заседание на КС на катедра „Недвижима собственост“ с Протокол № 2/07.10.2026 г.

Ръководител катедра: ……..
Доц. д-р Драгомир Стефанов

София, 2026 г.