



## РЕЗЮМЕТА

на научните публикации на гл. ас. д-р Иво Ангелов Костов, катедра „Бизнес, инвестиции, недвижими имоти”, Икономически университет – Варна, за участие в конкурс за „доцент” по научна специалност „Икономика и управление (недвижима собственост и оценяване на активи и бизнеси)” към професионално направление 3.8. Икономика, обявен в ДВ бр. 60/14.07.2023 г.

**I. Монография или равностойни публикации (в професионалните направления, в които това е допустимо според ППЗРАСРБ) – по чл. 62, т. 3 от ПРАС в ИУ – Варна**

Общ номер	Номер в група	Заглавие
4.	1.	<b>Костов, И. Съвременни практики при оценяването на активи и бизнеси в България. Варна: Наука и икономика, 2023, 302 с. - (Сер. Библ. Проф. Цани Калянджиев; Кн. 85), ISBN 978-954-21-1144-3</b>

Монографията кореспондира с нуждите на българската оценителска практика, празнотата и като цяло ограничените изследвания, свързани с тенденциите в оценяването на различни видове активи и бизнеси. В разработката са засегнати множество актуални въпроси на оценителската дейност по света и в България. Една от основните цели на изследването, поставена в неговото начало преди три години, бе да се проследят в абсолютни детайли световното развитие, тенденциите и новостите при оценяването на различни видове активи и бизнеси, в резултат на което те да се предложат за внедряване у нас. Очевидно е, за съжаление, че оценителската практика у нас е изостанала значимо, не се развива достатъчно, в синхрон с актуалните международни оценителски стандарти, и се нуждае от сериозен тласък, за да не се подценява от страна на заинтересованите лица у нас и от международните партньори. За поставените цел и задачи са изследвани конкретно и подробно възникването и еволюцията на оценителската професия по света (над 130-годишно развитие) и в България (от 1992 г. насам, като първоначално се свързва с приватизационните процеси в страната и дефакто в съвременния си вид води своето начало 100 години след появата на професията в световен мащаб), детайлно са проучени и представени най-добрите практики на водещи стандарти за оценяване в глобален аспект, спецификите на българските стандарти за оценяване, основната нормативна рамка и професионалната организация на оценителите в страната, процедурите за оценяване в международен план, тенденциите относно съдържанието на оценителския доклад, както и задълбочено са анализирани актуалностите и перспективите по света във връзка с оценяването на материални, нематериални и финансови активи, включително различни видове бизнеси. За да се направи адекватна оценка за състоянието на оценителската професия у нас, съществен момент в разработката са проведените общо 3 анкетни проучвания, извършени през 2019, 2021 и 2022 г. по време на



квалификационни обучения в Камарата на независимите оценители в България, на които са анкетирани общо 362-ма респонденти. На тази база са изведени множество изводи и обобщения, които има различен характер и касаят цялостно оценителската професия в страната, нейните проблемни точки, положителни моменти, активности и очаквания на независимите оценители. Като логичен край, с оглед на обекта, предмета, целта и задачите на монографията, се представени над 50 конкретни възможности за усъвършенстване на оценителската практика в България.

## II. Монографии и студии по чл. 71 (5), т. 2 от ПРАС в ИУ – Варна

Общ номер	Номер в група	Заглавие
5.	1.	Bernaciak, A., Revko, A., Mrozińska, A., Suszyńska, K., Youssef, K., Strączkowski, L., Górska, A., Boruta, M., Koszel, M., Mazurczak, A., Palicki, S., Kostov, I., Bartkowiak, P., Nowacki, T., Piasecki, K., Stasiak, M. Tendencje rozwoju wspolczesnego rynku nieruchomosci mieszkaniowych / Redakcja naukowa Piotr Bartkowiak. Poznan: Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu, 2022, 213 s., ISBN 978-83-8211-123-1, eISBN 978-83-8211-124-8, DOI <a href="https://doi.org/10.18559/978-83-8211-124-8">https://doi.org/10.18559/978-83-8211-124-8</a> , DOI <a href="https://doi.org/10.18559/978-83-8211-124-8/9">https://doi.org/10.18559/978-83-8211-124-8/9</a> (9. Rynek mieszkaniowy w erze pandemii COVID-19. Studium porównawcze Poznania i Warny, Palicki, S., Kostov, I., s. 147 - 161)

Изследването представлява девета глава от колективна монография на тема „Тенденции в развитието на съвременния пазар на жилищни имоти”, публикувана (по проект) в издателството на Университета по икономика и бизнес в Познан, Полша. Заглавието на главата, разработена от доц. д-р Славомир Палицки (Университет по икономика и бизнес в Познан, Полша) и гл. ас. д-р Иво Костов (ИУ – Варна), е „Жилищният пазар в ерата на пандемията от COVID-19. Сравнително изследване на Познан и Варна”. Цел: Целта в разработката е да се характеризира и интерпретира въздействието на пандемията от коронавирус (COVID-19) като неочакван стимул върху участниците на жилищния пазар. Изследването е предназначено не само да предостави познания за съвременните пазарни тенденции (когнитивен аспект), но и да подпомогне пазарните субекти при оформянето на оптимизирани инвестиционни и жилищни решения (практически аспект). Дизайн/методология/подход: Изследването се базира на официални статистически данни, описващи сделките на жилищните пазари в две избрани европейски държави и техни градове – Познан (Полша) и Варна (България), в периода между 2018 и 2020 г. Методологията на сравнителния анализ е приложена към целенасочено подбрани казуси. Освен това авторите са се възползвали от възможностите, предлагани от анализа на активността и волатилността на цените на сделките на жилищните пазари. Констатации: Пандемията от COVID-19 имаше значително, но краткосрочно въздействие върху функционирането на жилищните пазари в България и Полша през 2020 г. (на примера на Варна и Познан). Разпространението на глобална информация за мащаба на епидемията наруши най-сериозно активността както на първичния, така и на вторичния пазар на жилища в България. Вторичният жилищен пазар в Полша реагира по подобен начин, което



доведе до значителна нестабилност на тенденцията. Първичният пазар в Полша се оказва относително най-устойчив на стимулите, свързани с пандемичната ситуация. Общото както за анализирания държави, така и за градовете, е промяна във формата на индексите на цените на жилищата през 2020 г. спрямо 2018 - 2019 г. Оригиналеност и стойност: Изследването е част от съвременната тенденция за оценка на въздействието на нетипични фактори, нарушаващи пазарните тенденции. Пандемията от COVID-19 наруши функционирането на пазарите на жилища, налагайки безпрецедентни глобални реакции. Представеният в изследването пример на сравнителния анализ на двете европейски страни позволява да се посочат посоките и мащабите на бързите промени, които отразяват процеса на внезапна адаптация на обществата към непознати досега условия. Такива анализи, които служат до известна степен като последваща оценка, позволяват по-добра подготовка на специалисти в областта на дейностите на жилищния пазар за посрещане на потребностите, създадени от необичайни стимули. Те позволяват и по-ефективно планиране на мерките за смекчаване на ефектите от пазарните сътресения в жилищната сфера.

6.	2.	<p><b>Sieminska, E., Krajewska, M., Kostov, I., Nowak, M., Palicki, S., Gaca, R., Forys, I., Jancz, A., Derc, A., Hermann, B., Szopinska, K., Kokot, S., Gdakowicz, A., Putek-Szelag, E., Figurska, M., Szarafinska, A., Racka, I., Dabek, J., Podworna, M.</b>  <b>Nieruchomosc w przestrzeni 4 / Red. Naukowa Malgorzata Krajewska, Kinga Szopinska. Bydgoszcz: Uczelniane Uniwersytetu Technologiczno-Przyrodniczego, 2018, 210 s., ISBN 978-83-65603-56-2 (2. The residential real estate market in the city of Varna, Kostov, I., s. 25 - 33)</b></p>
----	----	--

Изследването представлява втора глава от колективна монография на тема „Недвижими имоти в пространството“ (4-то изд.), публикувана в издателството на Университета за наука и технологии в Бидгошч, Полша. Заглавието на главата, разработена от гл. ас. д-р Иво Костов (ИУ – Варна), е „Пазарът на жилищни недвижими имоти в град Варна“. Изследването разглежда развитието на пазара на недвижими имоти в град Варна, като фокусът е поставен върху динамиката на жилищния пазар в региона през последните няколко години (преди 2018 г.). С оглед на наличните емпирични данни, част от използваната информация се отнася за област Варна. В разработката са анализирани подробно следните показатели: средни цени на жилищата, индекси на цените на жилищата (включително техните промени), брой, тип и полезна площ на съществуващите жилища, различни видове вписвания в имотния регистър (свързани с продажби, дарения, замени, законни ипотeki, договорни ипотeki), издадени разрешения за строеж (за жилища, брой жилища, разгънатата застроена площ), въведените в експлоатация нови сгради, полезна площ на новите жилища и въведените в експлоатация нови жилища по брой стаи. Въз основа на извършения анализ подробно са представени редица изводи и обобщения, свързани с обекта на изследването.



7.	3.	<p>Jędrzejewski, H., Prusik, M., Żróbek, R., Foryś, I., Gaca, R., Kokot, S., Belej, M., Kulesza, S., Yudenko, M., Kalinkov, K., Yudenko, E., Frolova, N., Pastuhova, K., Vasyova, G., Kostov, I., Szopińska, K., Rącka, I., Tsatsulin, A., Trojanek, M., Tanaś, J., Palicki, S., Hermann, B., Mach, L., Suszyńska, K., Boruta, M. <i>Nieruchomosc w przestrzeni 2 / Pod redakcja Marii Trojanek. Poznan: Bogucki Wydawnictwo Naukowe, 2016, 252 s., ISBN 978-83-7986-115-6 (8. The Activities of Local Government in the Development of Public Spaces in Bulgaria, Kostov, I., s. 109 - 121)</i></p>
<p>Изследването представлява осма глава от колективна монография на тема „Недвижими имоти в пространството” (2-ро изд.), публикувана в научното издателство Bogucki в Познан, Полша. Заглавието на главата, разработена от гл. ас. д-р Иво Костов (ИУ – Варна), е „Дейностите на местната власт в развитието на публичните пространства в България”. В главата се анализират добри практики на местните власти по отношение на инвестициите в публичното пространство в България (на примера на община Варна). Анализирани са българският закон за общинската собственост. В публикацията са дадени примери за конкретни проекти (с техническа и финансова информация), които имат отношение към развитието на община Варна, оценени са предприетите действия и са дадени някои изводи и препоръки.</p>		
8.	4.	<p>Budner, W.W., Palicki, S., Nowak, M., Rącka, I., Romanowski, R., Kempa, O., Różak, A., Bykova, E.N., Shirokova, A., Skachkova, M.E., Lisitzyn, P.V., Kochneva, A.A., Mustafin, M.G., Krajewska, M., Szopińska, K., Pawlicka, K., Kostov, I. <i>Nieruchomosc w przestrzeni / Redakcja naukowa Slawomir Palicki. Kalisz: Wydawnictwo Uczelniane Państwowej Wyższej Szkoły Zawodowej im. Prezydenta Stanisława Wojciechowskiego w Kaliszu, 2015, 291 s., ISBN 978-83-64090-54-7 (15. Determinants of Prices of Luxury Residential Real Estate in the City of Varna, Kostov, I., s. 251 - 262)</i></p>
<p>Изследването представлява петнадесета глава от колективна монография на тема „Недвижими имоти в пространството” (1-во изд.), публикувана в издателството на днешния Калишки университет (с предходно име Държавен университет за приложни науки в Калиш „Президент Станислав Войчеховски”), Полша. Заглавието на главата, разработена от гл. ас. д-р Иво Костов (ИУ – Варна), е „Детерминанти на цените на луксозните жилищни имоти в град Варна”. Главата разглежда основните аспекти на пазара на недвижими имоти във Варна и по-специално на пазара на луксозни жилищни имоти. В този контекст са разгледани факторите, влияещи на пазара на недвижими имоти през последните 12 години. Представени са реални пазарни данни, включително относно подбрани луксозни жилищни имоти (апартаменти и къщи) за продажба в град Варна. Част от тези недвижими имоти са обследвани и на място, за да се установи дали има реални основания да бъдат включени в обхвата на изследването. В резултат на анализа са представени някои изводи и кратки препоръки.</p>		



9.	5.	<b>Костов, И. Развитие на дейността по оценяване на недвижими имоти в България. София: Direct Services, 2013, 60 с., ISBN 978-954-92814-5-3</b>
<p>Целта на автора в студията е да се изследва в теоретичен и практикоприложен аспект дейността по оценяване на недвижими имоти в България и на тази основа да се посочат възможностите за нейното развитие. Обект на изследването е оценяването на недвижими имоти. Предмет на изследването представляват възможностите за усъвършенстване на дейността по оценяване на недвижими имоти в България. Формулираната научна цел е съобразена с потребностите на теорията и практиката, като за осъществяването ѝ се решават следните задачи: (1) Изследва се същността на дейността по оценяване на недвижими имоти в България; (2) Проследяват се и се анализират характерните особености на оценителите в България; (3) Разкриват се възможности за подобряване на методическата основа при оценяване на специфично недвижимо имущество. Методическата основа в студията са методите за емпирични изследвания – наблюдение, сравнение и измерване; методите за анализ и синтез, индукция и дедукция; методът на системния анализ и редица други специални методи (математически, статистически, социологически и др.). За целите на изследването са използвани български и чуждоезични литературни източници, нормативни актове от българското законодателство, както и редица интернет сайтове със специализирана информация в областта на оценителската дейност в България и по света, пазара на недвижима собственост, инвестициите, финансовата сфера и др. Значителна част от направените изводи и препоръки в изследването са приложени от автора при оценяването на недвижими имоти за целите на различни държавни, общински и частни организации.</p>		

### III. Научни статии по чл. 71 (5), т. 2 от ПРАС в ИУ – Варна

Общ номер	Номер в група	Заглавие
10.	1.	<b>Krajewska, M., Szopińska, K., Siemińska, E., Kostov, I. Revitalization as an Action in Space – Case Study of Large Cities in Poland and Bulgaria. GIS Odyssey Journal. Sosnowiec (Poland): Silgis, 2(1), 2022, pp. 153 - 173, ISSN (online) 2720-2682, DOI <a href="https://doi.org/10.57599/gisoj.2022.2.1.153">https://doi.org/10.57599/gisoj.2022.2.1.153</a></b>
<p>Основната цел на ревитализацията е подобряване на пространственото състояние на града, което влияе положително върху неговия имидж и повишава стойността на пространството. Всеки процес на ревитализация изисква получаване на данни за геолокация. Тези данни могат да помогнат да се визуализират пространствените промени, които са били целта на усилията за съживяване. Получаването на такива данни невинаги е лесно и изисква използването на множество източници на ГИС информация. Поставената цел в статията е пространствено представяне на конкретни анализирани зони с тяхната идентификация преди и след процеса на ревитализация с помощта на пространствени данни, предоставени в отворен ресурс на картографското приложение Google Maps. Представени са данни за два европейски града, а именно Бидгошч (Полша) и Варна (България), характеризиращи се със сходно население. За статията са използвани актуални и архивни ортофото снимки на ревитализираните райони, панорамни изгледи на Street View от нивото на улицата и собствена</p>		



фотографска документация на авторите на изследването. Резултатите от анализа показват, че независимо от етапа на ревитализация, използването на пространствени данни е от съществено значение при обозначаването на деградирана зона, както и по-късно при нейното проектиране, мониторинг и управление.

11.	2.	<b>Kostov, I. The Novelties in the International Valuation Standards (IVS) and their Relationship with the Bulgarian Valuation Standards (BVS) and Appraisal Practice. <i>Economics and Computer Science. Varna: Knowledge and Business, 8(2), 2022, pp. 31 - 37, ISSN (online) 2367-7791</i></b>
-----	----	---

Целта в статията е да се разгледат новостите в последното издание на Международните стандарти за оценяване (МСО) на IVSC (Съвета по международни стандарти за оценяване), публикувани във Великобритания от Page Bros, Norwich, и да се направи връзка с Българските стандарти за оценяване (БСО), тяхната актуализация, както и възможностите за цялостното подобряване на оценителската практика у нас. МСО са основа за извършване на професионална оценителска дейност в глобален мащаб. Те също са база за създаване на Европейските стандарти за оценяване, Европейските стандарти за бизнес оценяване, както и редица други съвременни стандарти за оценка по света, включително и за БСО и българската оценителска практика. Новите акценти в МСО са свързани основно с промените в пазарната среда, развитието и нуждите на оценителската професия и предизвикателствата, пред които са изправени професионалните оценители на активи, пасиви и бизнеси. Обхватът на изследването съответства на използваните библиографски източници, включващи, освен МСО, но и други водещи стандарти за оценяване в световен мащаб и главно в Европа, Азия и Северна Америка, данни от професионалната по закон организация на оценителите у нас, а именно Камарата на независимите оценители в България (КНОБ), съответната нормативна уредба (в т.ч. Закона за независимите оценители), БСО, развитието на оценителската дейност у нас през последните 30 години, както и дейността на основните международни оценителски организации, включително последните литературни издания на най-добрите автори в света в областта на оценката на активи и бизнеси. Изследването се ограничава основно до актуалните издания на МСО и БСО, както и до оценителската професия в България от 1992 г. насам. Структурата на статията включва основните моменти относно възникването на оценителската професия у нас, представяне в хронологичен ред на основните етапи на нейното развитие (включително в графичен вид), таблици, както и представяне на новостите в МСО (в сила от 31 януари 2022 г.). Използваната методология включва исторически подход, систематичен подход, метод на анализ и синтез и метод на индукция и дедукция. Прилаганите емпирични изследователски методи са проучване, наблюдение, сравнение и измерване, както и статистически и описателни методи за анализ. Констатациите, практическите реализации (последствията) и оригиналността в изследването се определят от вида на изследваната материя, слабото ѝ познаване у нас и добрите международни практики, които могат да бъдат наложени в оценителската дейност в България, които от своя страна до голяма степен са свързани с някои пропуски в нашата нормативна уредба, стандартите за оценка и дейността на КНОБ. Логично в края на статията се оформят основни изводи, които обхващат най-вече възможните промени в БСО на базата на Международните стандарти за оценяване, което би се отразило положително на оценителската практика в България като цяло.



12.	3.	<p><b>Palicki, S., Stoyanov, S., Kostov, I., Atanasova, T., Ostrowski, P. An Assessment of the Functioning of Shopping Centres in Central-Eastern Europe on the Example of „Posnania Mall” in Poznań (Poland) and „Grand Mall” in Varna (Bulgaria). <i>Geomatics and Environmental Engineering</i>. Krakow (Poland): AGH University of Science and Technology Press (AGH University Press), 15(3), 2021, pp. 99 - 113, ISSN (online) 2300-7095, ISSN (print) 1898-1135, DOI <a href="https://doi.org/10.7494/geom.2021.15.3.99">https://doi.org/10.7494/geom.2021.15.3.99</a></b></p>
<p>В статията се изследва функцията на търговските центрове и по-специално въздействието на тяхното съществуване върху обществото и местното развитие на градовете и регионите. Що се отнася до емпиричния аспект, примерите са от Познан (Полша) и Варна (България). В резултат на подобни социално-икономически условия и присъединяване към Европейския съюз в почти един и същи момент, всички сравнителни изследвания, отразяващи предпочитанията и пазарните реакции, изглеждат изпълними и интересни. Освен това двата града, избрани за проучванията, заемат сходно място в йерархията на селищната мрежа в своите страни. Те са големи, добре развити центрове, които привличат вниманието на инвеститори от различни сегменти на пазара на недвижими имоти. Изследването е част от моделирането на предпочитанията на клиентите на търговски центрове, което по-специално подпомага инвестиционните решения на предприемачите, работещи на анализирания пазар на недвижими имоти, и в същото време позволява диагностика на социалната удовлетвореност. Производна на изследването е и структурата на ефектите от функционирането на големи търговски центрове в две страни от Централна и Източна Европа.</p>		
13.	4.	<p><b>Kostov, I., Palicki, S., Račka, I. The Activities of Local Governments in the Revitalization of Public Space in Bulgaria and Poland. <i>Real Estate Management and Valuation</i>. Warsaw: De Gruyter (De Gruyter Poland Sp. z o.o.), 25(1), 2017, pp. 103 - 111, eISSN 2300-5289, DOI: <a href="https://doi.org/10.1515/remav-2017-0007">https://doi.org/10.1515/remav-2017-0007</a></b></p>
<p>Изследването, представено в статията, се фокусира върху общественото пространство в градските райони и дейностите по ревитализация, извършвани от местните власти. Основните цели на авторите на разработката са да се идентифицират условията и възможностите за развитие на публичното пространство от местните власти на България и Полша, да се открият закономерности (прилики и разлики) и да се оценят предприетите действия. Конкретната цел е да се илюстрира процесът на планиране и управление на избрани (след подбор) големи инвестиции за съживяване на градски обществени пространства в България и в Полша. Използваните методи на изследване включват анализ на литература, включително официални документи, закони и казуси. В статията се анализират условията и проявленията на дейностите, предприети от местните власти по отношение на инвестициите в публичното пространство (развитие и съживяване на програми за обществено пространство и инвестиране в недвижими имоти) в България и в Полша, използвайки примери от изследваните градове. Авторите са избрали две сравними градски зони, а именно Варна в България и Познан в Полша, избрани умишлено поради приликата на двете страни от постсоциалистическия блок и наличието на съответната информация. Анализирани са българското и полското държавно право и различни местни нормативни актове. Емпиричната част на публикацията въвежда казуси от инвестиции в съживяване на</p>		



недвижими имоти в обществено пространство, управлявано от местните власти. Показани са примери за проекти, които са от значение за развитието на изследваните градове.

14.	5.	<b>Kostov, I. Zalety czlonkostwa w Izbie Niezaleznych Rzeczoznawcow w Bulgarii. Biuletyn Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego (SRMWW). Poznan: Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego, 2(46), 2016, s. 39 - 44, ISSN 1731-1829</b>
-----	----	--

В статията са разгледани основните функции, цели и задачи на Камарата на независимите оценители в България (КНОБ), основана в началото на 2009 г. в съответствие с приетия няколко месеца по-рано Закон за независимите оценители. Дейностите на КНОБ са изследвани във връзка с основните ѝ предимства пред множество сродни професионални оценителски организации по света. Направен е анализ на регистрираните оценители в България и на членовете на КНОБ. Посочени са основните предимства на членството в КНОБ. Представени са изводи и обобщения във връзка оценителска практика в България, които могат да бъдат полезни и въведени и в други страни членки на ЕС и като цяло по света.

15.	6.	<b>Rączka, I., Palicki, S., Kostov, I. State and Determinants of Real Estate Market Development in Central and Eastern European Countries on the Example of Poland and Bulgaria. Real Estate Management and Valuation. Warsaw: De Gruyter (De Gruyter Poland Sp. z o.o.), 23(2), 2015, pp. 74 - 87, eISSN 2300-5289, DOI: <a href="https://doi.org/10.1515/remav-2015-0017">https://doi.org/10.1515/remav-2015-0017</a></b>
-----	----	---

В статията е изследвана спецификата на процесите на освобождаване и трансформация на пазарите на недвижими имоти в две страни от постсоциалистическия блок, а именно България и Полша. Сравнителният анализ на условията и посоките на промяната е използван като инструмент за изясняване на настоящата ситуация, текущото състояние и характеристиките на тези пазари. Сравнението между Полша и България също показва перспективите за развитие на пазарите на недвижими имоти. Статията е опит за оценка на състоянието и еволюционния ход на жилищния сегмент. Авторите също така са подбрали за изследване от една страна определени пречки (барииери), а от друга фактори, насърчаващи развитието на пазарите на недвижими имоти в анализирани страни. Това или ще даде възможност за критична оценка на промените, наблюдавани в миналото, или ще се окаже полезно в контекста на прогнозиране на пазарни явления.

16.	7.	<b>Palicki, S., Rączka, I., Kostov, I. Aesthetic Dimension of Urban Revitalization in Polish and Bulgarian Cities. Świat Nieruchomości (World of Real Estate Journal). Krakow: Foundation of the Cracow University of Economics (Fundacja Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie), 4(94), 2015, pp. 67 - 72, ISSN 1231-8841, eISSN 2450-534X</b>
-----	----	---

Културата е важен фактор в процеса на ревитализация на пространствата, тъй като тя създава нова идентичност на местата и изгражда образа на градовете. Художествената естетизация на деградирани територии е свързана с понятието „красота“, което е относително, интерпретирано от хората по различен, индивидуален начин. „Разкрасяването“ на градовете, което се превърна в широко разпространено явление, включва инвестиране в различни архитектурни здания, улична инфраструктура,



обществени зелени пространства или публично изкуство. Художниците облагородяват пространството, правейки го уникално. Целта в статията е да се приеме и анализира нов феномен на съзнателното използване на художествената естетизация в процесите на ревитализация. Авторите са събрали информация за тези форми в полски и български градове. Въз основа на изследването, проведено през 2015 г., се обобщава, че художествената естетизация има положителен ефект върху образа на ревитализираното пространство във възприятието на неговите потребители.

17.	8.	<b>Kostov, I., Palicki, S., Račka, I. Comparison of Bulgarian and Polish Residential Market as an Example of Varna, Poznan and Kalisz. <i>Biuletyn Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego (SRMWW)</i>. Poznan: Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego, 3(41), 2014, s. 5 - 15, ISSN 1731-1829</b>
-----	----	---

В статията се представя сравнителен анализ на пазара на жилищни имоти в три града, а именно Варна в България, Познан и Калиш в Полша. И двете страни принадлежат към бившия социалистически блок, където съвременната история на свободния пазар на недвижими имоти е доста кратка и бурна. Авторите си поставят за цел да покажат спецификата на Варна на фона на двата най-големи градски центъра на Великополския регион. Разбира се, статията е и опит да се направи характеристика на пазара на жилищни имоти в чужд за Полша град, който носи неформалната титла столица на българското Черноморие. Целта на изследването е да се провери мащабът на разнообразието или сходството във функционирането на пазара на градски (агломерационни) жилища в периода 2011 - 2014 г. Данните, представени в статията, са извлечени предимно от ресурси на публични институции в България и в Полша.

#### IV. Научни доклади по чл. 71 (5), т. 2 от ПРАС в ИУ – Варна

Общ номер	Номер в група	Заглавие
18.	1.	<b>Бянов, С., Костов, И. Рента и аренда в земеделието и връзката им със стойността на земеделската земя. Динамика и тенденции в развитието им за периода 2001 - 2022 г. в земеделска организация, обработваща земя в района на Добруджа. <i>Строително предприемачество и недвижима собственост: Сборник с доклади от 37-ма международна научно-практическа конференция – ноември 2022 г. Варна: Наука и икономика, 2022, с. 13 - 24, ISSN (онлайн) 2683-0280</i></b>

В това изследване първоначално са разгледани различията в понятията „наем“ и „аренда“, според българското законодателство, както и факторите за растеж на тези две променливи величини, а именно: висока производителност на труда, земеделски субсидии от ЕС и ръст на цените на селскостопанската продукция. Освен това е анализирана връзката между рента/аренда и стойността на земеделските земи, както и динамиката и тенденциите в тяхното развитие за периода 2001 - 2022 г. в два добруджански района на България, на примера на реално съществуваща земеделска организация, постиганите резултати, при която се явяват върхови за страната (по отношение производителността на труда, общия нетен доход на декар притежавана земя, индикативната стойност на земеделската земя, различни видове изменения,



ръстовете и др.). За по-ясно презентиране на информацията са използвани общо 7 таблици и 8 фигури. Накрая са представени някои основни изводи по темата.

19.	2.	<b>Racka, I., Kostov, I. Downtown or Suburbs – How the Location in the Urban Agglomeration Zones Affects the Price of Flats? <i>Proceedings of the 38th International Business Information Management Association Conference (IBIMA), 23-24 November 2021, Seville, Spain. King of Prussia (USA): IBIMA Publ., 2021, pp. 9394 - 9406, ISBN 978-0-9998551-7-1, ISSN 2767-9640</i></b>
-----	----	--

Днешните градове, особено по-големите, се развиват от стотици години насам, а някои от тях съществуват още от древността. Развитието на градовете е свързано с увеличаване на населението и териториално разширение. Когато търси подходящо място за жилищна инвестиция, инвеститорът се ръководи от много фактори, като: наличие на инвестиционна възможност, ефективност, привлекателност, достъпност, състояние (качество) на заобикалящата среда и т.н. Целта на авторите, поставена в изследването, е да се провери емпирично зависимостта на местоположението в агломерацията от цените на жилищата. Изследването обхваща жилищните пазари в два града от Централна и Източна Европа (Калиш, Полша и Варна, България) през годините 2019 и 2020. В доклада авторите идентифицират местоположението на всеки анализиран имот в една от следните три агломерационни зони: център (downtown), градска част извън центъра (city beyond downtown), предградия (suburbs). Първо са извършени тестови сравнения, за да установи дали информацията като цяло е съпоставима. След това данните са подложени на регресионен анализ. Изследваната информация позволява да се заключи, че местоположението във всяка от трите агломерационни зони влияе осезаемо върху цените на апартаментите. Оказва се, че в зависимост от града, цените се покачват или намаляват поради отдалечеността от центъра, което е не само принос за развитието на науката, но и информация, която може да се използва от строителни предприемачи или оценители за определяне на цените и стойностите на апартаменти, както и от страна на градските управници (или други представители на публичната администрация) за определяне цените на незастроените парцели.

20.	3.	<b>Kostov, I., Atanasova, T. Development of Valuation Activity in Bulgaria. <i>Proceedings of the 37th International Business Information Management Association Conference (IBIMA), 30-31 May 2021, Cordoba, Spain. King of Prussia (USA): IBIMA Publ., 2021, pp. 6435 - 6444, ISBN 978-0-9998551-6-4, ISSN 2767-9640</i></b>
-----	----	--

Дейността, свързана с оценката на отделни активи и бизнеси в България, преминава през множество фази на развитие през последните тридесет години, първата от които е свързана с приватизацията на държавна и общинска собственост (през 90-те години на миналия век), а втората със създаването на Закона за независимите оценители (през 2008 г.) и Камарата на независимите оценители в България (КНОБ, през 2009 г.). Друг важен момент е, че през 2018 г. са създадени Български стандарти за оценяване (в сила от 01.06.2018 г.), които увеличават възможностите за регулиране на независимата оценителска дейност, като същевременно отразяват действителната необходимост от единна рамка за оценяване за различните видове активи и бизнеси. За първи път (също през 2018 г.) български оценители придобиват REV статут (признат европейски



оценител), който се предоставя в сътрудничество с TEGOVA (Европейската група на оценителските асоциации). Използваните методи в доклада са сравнителен и анкетен метод. Представени са данни, доказващи значителната разликата в броя на регистрираните оценители (физически лица) на база 1000 души от населението на 10-те най-големи градове в България през 2012 и 2020 г., както и промяната в общия брой на оценителите физически и юридически лица, включително и членовете на КНОБ за същия период. Проведено е анкетно проучване, което включва 120 оценители и е свързано със степента на тяхната удовлетвореност от професията. Въз основа на получените резултати са направени изводи и са посочени перспективи за развитие на оценителската дейност в България.

21.	4.	<p><b>Костов, И. Особенности на закона за независимите оценители. Строително предприемачество и недвижимата собственост: Сборник с доклади от 35-та международна научно-практическа конференция – ноември 2020 г., посветена на 15 години от създаването на специалност „Недвижими имоти и инвестиции“. Варна: Наука и икономика, 2020, с. 69 - 75, ISSN (онлайн) 2683-0280</b></p>
-----	----	---

В изследването се разглеждат специфични особености на действащия в България Закон за независимите оценители (ЗНО). Оценителската практика в страната е пряко свързана с този закон, което я отличава от много други подобни професии в Европа и в други части на света. Камарата на независимите оценители в България, която е създадена през 2009 г. съгласно ЗНО, има много нормативно регламентирани правомощия и предимства. Проучена е съществена информация относно независимите оценители, възложителите, както и лицата, желаещи да придобият оценителска правоспособност. На тази база са посочени някои предпоставки за усъвършенстване на българското законодателство, свързано с дейността на независимите оценители в страната.

22.	5.	<p><b>Костов, И. Практически въпроси при оценката на отстъпеното право на строеж в България. Строително предприемачество и недвижимата собственост: Сборник с доклади от 34-та международна научно-практическа конференция – ноември 2019 г., посветена на 100 години от създаването на Икономически университет – Варна. Варна: Наука и икономика, 2019, с. 123 - 131, ISSN (онлайн) 2683-0280</b></p>
-----	----	---

Оценката на отстъпено право на строеж е широко дискусийна тема. От една страна, в световната оценителска практика почти не се среща подобен оценителски процес, а от друга – в България липсват достатъчно специализирани научни източници, методически указания, както и практическо ръководство относно методологията по оценяване на право на строеж като цяло. Именно това са мотивите на автора (включително цел в доклада) да се разгледат конкретни възможности (от гледна точка на подходяща методология) при оценката на правото на строеж в България. Разгледани са някои специфични особености, както и случаите, при които такива оценки са необходими. Проследен е също понятийният апарат по отношение на темата на разработката. Представени са резултати от анкетно проучване сред оценителите в страната, проведено в Камарата на независимите оценители в България по време на обучение във връзка с оценяването на право на строеж. Предложена е методика за оценка на право на строеж, базирана на реален пример от пазарната практика и



остатъчния метод. Отчетени са някои специфики на Българските стандарти за оценяване. Въз основа на изследването, включително от извършената анкета, са направени изводи и обобщения.

23	6.	<p><b>Racka, I., Kostov, I. Similarity of Selected Residential Real Estate Markets in Bulgaria and Poland. <i>Geographic Information Systems Conference and Exhibition „GIS ODYSSEY 2018”: 25th Anniversary Conference, Conference Proceedings, 10th to 14th of September 2018. Perugia (Italy): Croatian Information Technology Society – GIS Forum, 2018, pp. 397 - 405, ISSN (online) 2623-5714, ISSN (print) 2459-7619, ISSN (CD-ROM) 2459-7627</i></b></p>
----	----	---

Анализът на литературата показва, че изучаването на жилищния пазар трябва да се извършва на местно ниво. Поради тази причина за сравнение на жилищните пазари в две страни от Централна и Източна Европа са избрани градове с подобен характер и размер. Докладът разглежда развитието на пазара на недвижими имоти в градовете Варна (България) и Гданск и Гдиня (Полша). Фокусът в изследването е поставен върху динамиката на жилищните пазари в трите града през последните няколко години. Анализирани са подробно следните показатели: средни цени на жилищата, индекси на цените на жилищата, размер на жилищния фонд, издадени разрешения за строеж, въведени нови сгради. Основни данни са представени и в таблици и фигури. На база на извършения анализ са направени редица изводи и обобщения, свързани с обекта на изследването.

24.	7.	<p><b>Kostov, I., Palicki, S., Racka, I. Selected aspects of real estate appraisal methodology: comparative analysis of Bulgaria and Poland. <i>Строително предприемачество и недвижима собственост: Сборник с доклади от 29-та международна научно-практическа конференция – ноември 2014 г. Варна: Наука и икономика, 2014, с. 124 - 136, ISSN 1313-2369 / ISSN 2683-0280</i></b></p>
-----	----	---

В доклада се разглеждат основните аспекти на оценката на недвижими имоти в България и в Полша. Направен е анализ на методологията, прилагана в този процес в двете страни, като са формулирани някои изводи и кратки препоръки. Във връзка с темата и поставената цел в доклада се разглеждат следните основни моменти: развитието, особеностите и състоянието на оценителските професии в двете държави; процесите на придобиване на оценителска правоспособност; нормативните рамки, свързани с оценителските практики в България и в Полша; спецификите и особеностите на професионалните оценителски организации (Камарата на независимите оценители в България и Полската федерация на оценителските асоциации); прилаганите бази на стойността при оценката на недвижимо имущество в България и в Полша; използваните оценителски стандарти; спецификите при прилагането на оценителските подходи и методи; основните източници на информация, свързани с процеса по оценяване на недвижими имоти в България и в Полша и др.



25.	8.	<p><b>Костов, И., Догареску, Д. Придобиването на оценителска правоспособност в България и в Румъния. Строително предприемачество и недвижима собственост: Сборник с доклади от 28-ма научно-практическа конференция с международно участие – ноември 2013 г. Варна: Наука и икономика, 2013, с. 71 - 78, ISSN 1313-2369 / ISSN 2683-0280</b></p>
<p>Целта, поставена от авторите на доклада, е да се разгледат подробно етапите на придобиването на оценителска правоспособност (относно физическите лица) в България и в Румъния, като се направи сравнителен анализ на тези процеси в двете страни и се представят някои кратки изводи и препоръки, основно в случая за нашата страна, тъй като се установява, че румънската практика е значително по-усъвършенствана и ефективна.</p>		
26.	9.	<p><b>Костов, И. Оценителите в България. Строително предприемачество и недвижима собственост: Сборник с доклади от 27-ма научна конференция с международно участие – ноември 2012 г. Варна: Наука и икономика, 2012, с. 171 - 183, ISSN 1313-2369 / ISSN 2683-0280</b></p>
<p>Целта, представена в доклада, е да се изследват основните характеристики на регистрираните сертифицирани оценители в България. Анализът е ограничен до 10-те най-големи града в страната. Разгледани са някои промени в оценителската професия в България. В 8 фигури и 3 таблици са представени множество данни, свързани с целта на изследването. В резултат на направеното проучване са посочени някои основни изводи, обобщения и насоки за развитието на оценителската дейност като цяло в страната.</p>		
27.	10.	<p><b>Костов, И. Относно оценяването на недвижими имоти в България. Строително предприемачество и недвижима собственост: Сборник с доклади от 26-та научна конференция с международно участие – ноември 2011 г. Варна: Наука и икономика, 2011, с. 144 - 152, ISSN 1313-2369 / ISSN 2683-0280</b></p>
<p>Целта в доклада е да се разгледат основните дейности и поддейности към процеса по оценяване на недвижими имоти в България, в резултат на което да посочат някои кратки обобщения и препоръки за неговото развитие. Проследено е накратко двадесетгодишното развитие на оценителската професия в България. Представени са специфики относно оценяването на недвижими имоти в страната. Изследвана е логическата последователност на съставните процеси и дейности на оценяването на недвижими имоти, след което е направен анализ на отделните поддейности към тях. В края на изследването са посочени някои изводи, включително конкретни предложения за промяна на нормативната уредба в България, касаеща практиката по оценяване на различни видове активи и бизнеси.</p>		
28.	11.	<p><b>Костов, И. Жилищните комплекси от затворен тип – обект на инвестиционен избор в условията на икономическа криза. Световната криза и икономическото развитие: Сборник доклади от юбилейна международна научна конференция, том 2. Варна: Наука и икономика, 2010, с. 759 - 764, ISBN 978-954-21-0490-2</b></p>
<p>В изследването се проследяват характерните особености на жилищните комплекси от затворен тип в България. Разгледани са положителните качества на тези обекти като</p>		



мотив за създаване на инвестиционна привлекателност в условията на икономическа криза. Обследвана е световна практика. Посочени са кратки изводи и са оформени тенденции относно активността на пазарните участници в краткосрочен и дългосрочен план.

29.	12.	<p><b>Костов, И. Приложение на остатъчния метод при оценяването на идеални части земя от застроени урегулirани имоти. <i>Строително предприемачество и недвижима собственост: Сборник с доклади от 25-та научна конференция с международно участие – ноември 2010 г.</i> Варна: Наука и икономика, 2010, с. 138 - 146, ISSN 1313-2369 / ISSN 2683-0280</b></p>
-----	-----	--

В оценителската теория процесът, свързан с оценяването на идеални части земя от застроени урегулirани имоти, не е разглеждан. Като цяло може да се твърди, че липсват теоретични основи и утвърдена практика, касаещи подходящите методи за оценяване на тези силно специфични имоти. Това обстоятелство създава редица трудности пред оценителите в България, което в краен резултат води до съществени различия в тяхната работа. Именно това са мотивите да се изследва задълбочено проблематиката и да се намерят възможните решения, доколкото това е възможно. В публикацията е представена създадена от автора методология за оценяване на идеални части земя от застроени урегулirани поземлени имоти. Методологията е базирана на утвърдени оценителски подходи и методи, както и извършени допълнения към тях, вследствие на спецификите на българското законодателство и пазарна практика в страната. Представена е конкретна примерна схема с реални пазарни данни, която е базирана на познатия в оценителската теория и практика остатъчен метод. Към схемата са направени разяснения относно източниците на информация за отделни нейни компоненти (включително възможни начини за тяхното проектиране). В края на доклада са посочени и някои други оценителски методи (към приходния подход и към пазарния подход), приложими при оценката на разглежданите специфични обекти на недвижимата собственост.

30.	13.	<p><b>Костов, И. Промени в пазара на жилищна недвижима собственост в условията на икономическа криза. <i>Пазар и управление на недвижимата собственост в съвременните условия: Сборник доклади от международна научно-практическа конференция.</i> София: Авангард Прима, 2009, с. 173 - 177, ISBN 978-954-323-592-6</b></p>
-----	-----	--

В това изследване се проследяват настъпили промени в пазара на жилищна недвижима собственост в България, вследствие на създалата се глобална икономическа криза. Началото на изследвания период (трето тримесечие на 2008 г.) се свързва с регистрирането на първите признаци на финансовата, превърнала се впоследствие в икономическа криза в страната. Анализират се и се представят в табличен вид редица показатели, свързани с активността на пазарните участници (в т.ч. издадени разрешителни за строеж на нови жилищни сгради общо за страната, новопостроени сгради и жилища общо за страната, средни пазарни цени на жилищата в областните градове в страната, брой вписвания общо за страната в имотния регистър на Агенцията по вписванията относно продажби, дарения, замени, законни ипотeki, договорни ипотeki и др.). В резултат на представена статистическа информация са направени кратки изводи и са посочени някои тенденции в краткосрочен план.



31.	14.	<p><b>Костов, И. Оценяване на жилищна недвижима собственост в условия на икономическа криза (приложение на методи за оценка). <i>Строително предприемачество и недвижима собственост: Сборник с доклади от научна конференция с международно участие – ноември 2009 г. Варна: Наука и икономика, 2009, с. 138 - 143, ISSN 1313-2369 / ISSN 2683-0280</i></b></p>
<p>В доклада се разглеждат и обосновават най-подходящите методи за оценка на жилищни имоти в условия на икономическа криза. Изследването съдържа кратка характеристика на основните подходи за оценяване. Проследена е информацията относно активността на пазарните участници, както и за някои промени в пазара на жилищни имоти в България, в резултат на настъпилата икономическа криза. Освен това в материала се представят определени влияния, последици и трудности, свързани с оценителската работа в условията на икономическа криза.</p>		
32.	15.	<p><b>Костов, И. Резултати от проведено анкетно проучване в жилищен комплекс от затворен тип „Санта Марина” (гр. Созопол). <i>Строително предприемачество и недвижима собственост: Сборник с доклади от научна конференция с международно участие – ноември 2008 г. Варна: Наука и икономика, 2008, с. 134 - 141, ISSN 1313-2369 / ISSN 2683-0280</i></b></p>
<p>Целта на автора е в доклада да се представят данни от проведено анкетно проучване в жилищен комплекс от затворен тип „Санта Марина”, разположен в гр. Созопол. На тази база са направени определени анализи и изводи. Представена е също така кратка характеристика на жилищните комплекси от затворен тип като цяло (включително специфики във връзка с тяхното управление), както и в детайли за изследвания обект, представляващ един от най-модерните за времето си мащабни ваканционни имоти в България.</p>		
33.	16.	<p><b>Костов, И. Възникване и същностна характеристика на жилищните комплекси от затворен тип в световен мащаб. <i>Строително предприемачество и недвижима собственост: Сборник с доклади от научна конференция с международно участие – м. ноември 2007 г. Варна: Наука и икономика, 2007, с. 180 - 187, ISSN 1313-2369 / ISSN 2683-0280</i></b></p>
<p>Целта, поставена в доклада, е да се проследи възникването на жилищните комплекси от затворен тип в световен мащаб, както и някои техни особености, определящи същностната им характеристика. В тази връзка се разглеждат основните категории съвременни жилищни комплекси от затворен тип, основните компоненти, които идентифицират тези мащабни обекти на недвижимата собственост, както и определени негативни последици от съществуването им. В исторически план са представени данни за първите жилищни комплекси от затворен тип и техни подобия, изградени още през 18-ти век (в Англия) и 19-ти век (във Франция, САЩ и Аржентина). Разгледано е популяризирането на тези имоти по света, което се извършва основно след 1970 г. Обърнато е особено внимание на предимствата на жилищните комплекси от затворен тип (от гледна точка на инвестиция и обитаване), както и съответно на някои техни недостатъци.</p>		



V. Други публикации (научно-популярни статии) - по чл. 71 (5), т. 2 от ПРАС  
в ИУ – Варна

Общ номер	Номер в група	Заглавие
34.	1.	<p><b>Березин, А.О., Мустафина, Л.Р., Костов, И. Особенности государственного кредитного механизма поддержки населения с учетом дифференциации граждан на социальные слои с разными возможностями доступности приобретения жилья. Энергосбережение и повышение энергоэффективности в регионах. Энергетическая и экологическая безопасность – новый приоритет государственной политики. Актуальные проблемы управления экономикой региона. Санкт-Петербург: СЭИПК, 2014, с. 13 - 20</b></p> <p>В изследването се разглеждат характерни особености на държавния кредитен механизъм за подпомагане на населението в Русия, като се има предвид диференциацията на гражданите в отделните социални слоеве, към които принадлежат лица с различни финансови възможности и ниво на достъпност относно придобиването на жилище. Изследвана е концепцията, касаеща достъпността на жилищата, както и проблемните точки на тази достъпност. Посочени са някои пазарни данни по разглежданата проблематика. Представен е под формата на графика (с логически връзки) конкретен механизъм за осъществяване на държавна кредитна подкрепа, който от своя страна влияе положително върху достъпността на жилищата от страна на гражданите. Разгледан е и конкретен пример за придобиване на едностайно жилище (без първоначална вноска). Оформени са кратки обобщения.</p>
35.	2.	<p><b>Костов, И. Оценка участков под строительство фотоволтаических станций в Болгарии. Актуальные проблемы управления экономикой региона, Отобранные статьи, IX Всероссийская Научно-практическая Конференция с международным участием, 24 - 25 мая 2012. Санкт-Петербург: Lubavich, 2012, с. 19 - 23, ISSN 2304-926X</b></p> <p>Основна цел в изследването е да се разгледат и посочат възможните начини, от гледна точка на подходяща методология, за оценяване на терени за строителство на фотоволтаични централи в България. Проследяват се особености относно инвестициите във фотоволтаични централи в страната. Идентифицирани са основните им предимства (на тези специфични обекти на недвижимата собственост) като мотив за създаване на инвестиционна привлекателност в условията на продължаваща икономическа криза. Като един от възможните варианти при оценката на терени, в които се предвижда изграждане на фотоволтаични централи, е представен остатъчният метод, известен още като метод на предприемача. В изследването се описват основните действия, свързани с прилагането на метода, както и кратки изводи и обобщения към тях, включително и относно използването на други оценителски методи.</p>

гр. Варна  
31.08.2023 г.

Заличена информация съгласно  
33ЛД и регламент (ЕС) 2016/ 679

Подпис:  
/гл. ас. д-р **Иво Ангелов Костов**/