

от доц. д-р Драгомир Желчев Стефанов

относно резултатите и приносите на гл. ас. д-р Иво Ангелов Костов,  
кандидат в конкурса за заемане на академичната длъжност „доцент“  
по ПН 3.8 Икономика, научна специалност „Икономика и управление“ (Недвижима  
собственост и оценяване на активи и бизнеси), обявен в ДВ, бр. 60 от 14.07.2023 г.

### 1. Обща информация.

**Изготвил становището:** доц. д-р Драгомир Желчев Стефанов, редовен  
преподавател в катедра „Недвижима собственост“ при Бизнес факултета на УНСС –  
София, научна специалност „Икономика и управление“.

**Основание за даване на становището:** Заповед на Ректора на ИУ-Варна № РД-  
06-149/14.09.2023 г., гр. Варна за назначаване на научното жури и Решение на научното  
жури от 20.09.2023 г. за определяне на рецензенти и изготвяне на становища.

### 2. Данини за конкурса.

Конкурсът за засмане на академичната длъжност „доцент“ в област на висшето  
образование 3. Социални, стопански и правни науки по ПН 3.8 Икономика, научна  
специалност „Икономика и управление“ (Недвижима собственост и оценяване на активи  
и бизнеси) е обявен за нуждите на катедра „Бизнес, инвестиции, недвижими имоти“ към  
Стопанският факултет на Икономически университет – Варна в ДВ, бр. 60 от 14.07.2023  
г. Спазени са всички изисквания на ЗРАСРБ по неговото обявяване.

### 3. Кандидат по конкурса.

Единственият кандидат в конкурса гл. ас. д-р Иво Ангелов Костов изпълнява  
минималните национални изисквания за засмане на академична длъжност „доцент“ и  
изискванията за засмане на академична длъжност „доцент“ в ИУ-Варна (на осн. чл.2б.  
ал. 5 на ЗРАСРБ).

Иво Костов е завършил последователно бакалавърска (2002 г.), магистърска (2004  
г.) и докторска (2009 г.) степен на обучение в ИУ-Варна в специалности, водени от  
катедра „Икономика и управление на строителството“ (сегашно наименование „Бизнес,  
инвестиции, недвижими имоти“). Участвал е в над 100 допълнителни обучения за  
поддържане на квалификацията, организирани от КНОБ, Американското общество на  
оценителите, Съвета по международни стандарти за оценяване (IVSC), Бизнес  
оценителския институт UK, Организацията на професионалистите по недвижими имоти  
(OREP, USA) и др.

Целият професионален път на Иво Костов е свързан с оценителската професия.  
От 2008 година до сега, последователно е асистент (2008-2009) и главен асистент (2009  
до сега) в катедрата. Водил е множество учебни дисциплини на български и английски

език, свързани с темата на конкурса, сред които „Бизнес оценяване“, „Оценяване на активи“, „Ценообразуване в строителството“, „Управление на недвижимата собственост“ и др.

Многократно в периода 2015 – 2023 г. е водил лекции в различни университети в Полша. Бил е лектор на различни обучения за оценители, организирани от КНОБ, НСНИ и Асоциацията на наемодателите в България.

В професионания си път, д-р Костов е бил брокер на недвижими имоти, Оценител на недвижими имоти, машини и съоръжения, търговски предприятия и вземания, финансови активи. Членува в Камарата на независимите оценители в България от нейното създаване и Американското общество на оценителите. Рецензиран е множество научни публикации в областта на оценяването към редица специализирани научни издания, индексирани в Scopus и Web of Science.

Работи активно със студенти и докторанти по съвместни проекти, научни публикации, учебни практики и разработване на дипломни работи.

Общото ми впечатление за кандидата е, че има богат академичен, професионален и творчески опит, сред колегията и студентите се подзва с репутацията на уважаван експерт и учен, което затвърждава увереността ми, че отговаря на изискванията за заемане на академичната длъжност „доцент“

#### **„4. Общо описание на представените научни трудове след последната процедура.“**

Гл. ас. д-р Иво Костов публикува систематично и успешно научните си изследвания на български, английски, полски и руски езици, както самостоятелно, така и в съавторство с други изявени автори. Той участва в конкурса с 32 броя научни публикации в общ обем от 558 страници лично участие. Сред тях – 1 самостоятелна и 4 броя монографии в съавторство, една самостоятелна студия, 8 броя научни статии (2 от тях самостоятелни), 16 доклада от научни конференции (10 от тях самостоятелни) и 2 броя други публикации, не попадащи в посочените групи. От тези публикации, 16 (половината от общия брой) са публикувани в чужбина – четири колективни монографии, 7 статии, 3 научни доклада и 2 други публикации. Три от статиите са публикувани в издания в световноизвестни бази данни с научна информация (Scopus и Web of Science).

**Съдържанието и тематичната насоченост на представените публикации на кандидата показват идентично съответствие между профила му и изискванията на конкурса.** Повечето от публикациите са пряко свързани с научната специалност на конкурса и разглеждат различни аспекти от процеса на оценяването на недвижими имоти, други активи и бизнеси в страната и чужбина, управлението и пазара на недвижими имоти, международните стандарти за оценяване и особеностите на Закона за независимите оценители в България, пазара и особеностите на оценяването на земеделската земя и др. Има публикации посветени на съпоставката на оценителската методология в България и Полша, както и на придобиването на оценителска правоспособност в България и Румъния. В полето на научните интереси на кандидата попадат и жилищните комплекси от затворен тип. Като цел може да се направи извода,

че кандидатът има ясен профил на научните си изследвания и интереси, който съвпада с професионалния му път и изняло отговаря на научната специалност на обявения конкурс.

Представените по конкурса научни трудове са посветени на актуални за науката и бизнеса проблеми. Сред тях най-серииозно внимание заслужава публикуваната през 2023 г. монография на кандидата, представена като хабилитационен труд, на тема „Съвременни практики при оценяването на активи и бизнеси в България“. Нейното съдържание показва научната осведоменост на д-р Иво Костов, значителния му практически опит и широкия обхват на проблематиката, свързана с оценяването. Засегнати са множество актуални въпроси на оценителската дейност в страната и по света. Изследвани са в детайли тенденциите и новостите при оценяването на различните видове активи и бизнеси с акцент върху недвижимите имоти, но също и върху машините, съоръженията, материалните запаси, биологичните активи, нематериалните и финансовите активи. На базата на проведени задълбочени анкетни проучвания и собствен опит, авторът формулира над 50 конкретни възможности за усъвършенстване на оценителската практика в страната, по-важните от които са извеждането на оценителски формулари, създаване на публични бази от данни за пазара, разработване на оценителски софтуер, мерки за повишаване на престижа и квалификацията на оценителите, усъвършенстване на съществуващата нормативна уредба, нови форми за обучения и др.

В справката за откритите цитирания на научните публикации на гл. ас. д-р Иво Костов се посочва, че има 22 цитирания, 9 от които са в публикации в световноизвестни бази данни с научна информация (Scopus и Web of Science), а останалите – в други индексирани издания.

Кандидатът участва в конкурса с достатъчен като брой и обем набор от научни трудове, публикувани вrenomирани научни издания и цитирани в световни бази данни с научна информация. Това ми дава основание да оценя научната продукция на д-р Костов като такава на много добро научно равнище, посветена на актуални проблеми, използваша подходящ научен инструментариум и съдържаща полезни идеи и предложения за развитието на теоретичните знания и бизнес практиката. Преобладаващият брой публикации в съавторство и на чужд език дава основание да се заключи, че авторът умеет да работи с авторитетни изследователи от различни страни, ползва се с академичен и професионален авторитет, а резултатите от научните му изследвания са достъпни, както за българската, така и за чуждестранните академични общности и заинтересовани субекти.

##### **5. Обща оценка на учебно – преподавателската работа.**

Гл. ас. д-р Иво Костов има 15-годишен преподавателски опит в ИУ-Варна. В този период е водил лекции и упражнения по редица учебни дисциплини пред студенти от различни специалности в ОКС „Бакалавър“ и ОКС „Магистър“ във всички форми на обучение – редовна, задачна и дистанционна. Шест пъти е бил лектор в различни университети в Полша по линия на програма „Еразъм+“. Многократно е канен като лектор на обучения на КНОБ, НСНИ и Асоциацията на наемодателите в България.

През последните две години, има пълна учебна натовареност и е водил лекции и упражнения пред студенти в ОКС „Бакалавър“ по общо 6 учебни дисциплини: „Управление на продажбите на недвижими имоти“, „Управление на недвижимата собственост“, „Бизнес оценяване“, „Управление на комплекс от затворен тип“ и др. В ОКС „Магистър“ Костов води занятия по „Бизнес оценяване“, „Оценяване на активи“, „Маркетинг на недвижими имоти“ и „Инвестиции в недвижима собственост“. Бил е ръководител на над 100 успешно защитили дипломанти, както и ръководител на лятна тренировъчна практика в Санкт-Петербургския държавен университет.

Всички водени от кандидата дисциплини са пряко свързани с темата на обявения конкурс за заемане на академичната длъжност „доцент“, както и с фокуса на научните му публикации. Това от една страна обосновава необходимостта от провеждането на конкурса за целите на катедра „Бизнес, инвестиции, недвижими имоти“ при ИУ-Варна, а от друга ми дава основание да считам, че кандидатът категорично отговаря на изискванията за заемане на академичната длъжност по тази научна специалност.

## 6. Идентифициране на научните приноси

В приложената към документите по конкурса справка за научните и научно-приложните приноси на кандидата, д-р Иво Костов посочва своето виждане за тях, като откроява над 30 приносни моменти. Те могат да се систематизират и синтезират по следния начин:

- 1) На базата на голям набор от проучени информационни източници и добри практики са формулирани конкретни **препоръки за усъвършенстване на оценителската практика в България** и са представени насоки за приложение на съвременни методологии за оценяване на различни видове активи и бизнеси, в т.ч. и в периоди на икономически кризи;
- 2) Проведени са множество **автореки анкетни проучвания в областта на недвижимата собственост и оценяването**, които са дали повод и основание за извеждане на ценни за оценителската професия изводи, обобщения и препоръки за развитие;
- 3) Чрез множество публикации, участия в симпозиуми, посещения в чужбина и лекторски занимания, кандидатът има значим **принос към развитието на дейността и утвърждаването на КНОБ**, както и към процесите и процедурите за придобиване на оценителска правоспособност по силата на ЗНО в страната;
- 4) Създадена е **методология за оценяване на същно специфични недвижими имоти** (идеални части земя от застроени УПИ), базирана на утвърдени оценителски подходи и методи;
- 5) Чрез поредица от пазарни изследвания и анализи са формулирани групи от **фактори и детерминанти, които влияят върху цените на различните категории недвижими имоти**, и др.

Приемам в голяма степен приносния характер на изложените научни и научно-приложни приноси, формулирани от кандидата.

## **7. Критични бележки, въпроси и препоръки.**

Наред с многощото положителни страни на кандидата и характеристики на научните трудове, с които участва в конкурса, могат да бъдат изведени и някои критични бележки и препоръки към бъдещата му творческа дейност.

Така например, може да се помисли върху по-конкретното и ясно формулиране на научните приноси на отделните публикации. Една от препоръките ми за бъдещата научна работа на д-р Иво Костов би била подготовката и издаването на авторско учебно пособие по дисциплината „Бизнес оценяване“, която той води пред студенти в редовна, задочна и дистанционна форма на обучение. Също така би било добре да се включи и в научното ръководство на докторанти.

Направените бележки и препоръки в никакъв случай не омаловажават стойността на представените научни трудове и не променят общото ми положително мнение за качествата и работата на кандидата по конкурса.

## **8. Заключение:**

Вземайки под внимание представените доказателства за резултатите от научната и академична дейност и приносите на кандидата, както и основавайки се на личните си впечатления от дългогодишното ни познанство, считам, че кандидатът в конкурса за заемане на академичната длъжност „доцент“ по ПИ 3.8 Икономика, научна специалност „Икономика и управление“ (Недвижима собственост и оценяване на активи и бизнеси), обявен в ДВ, бр. 60 от 14.07.2023 г. за нуждите на катедра „Бизнес, инвестиции, недвижими имоти“ в ИУ – Варна, гл. ас. д-р Иво Ангелов Костов отговаря на всички количествени и качествени изисквания на ЗРАСРБ за заемане на конкурсната длъжност и убедено гласувам „За“ присъждането на академичната длъжност „доцент“ от научното жури.

София, 02.11.2023 г.

Заличена информация съгласно  
ЗЛД и регламент (ЕС) 2016/ 679

(доц. д-р Драгомир Стефанов)

Вх. № РД 20-1232 / 02.11.2023 г.

## СТАНОВИЩЕ

по конкурс за заемане на академичната длъжност „доцент“,

обявен от Икономически университет – Варна

### 1. Обща информация

Настоящото становище е изгответо от доц. д-р Тодор Стоянов Райчев, преподавател в ИУ – Варна. Основание за даване на становище по конкурса са Заповед № РД 06-149/14.09.2023 г. на Ректора на ИУ – Варна за назначаване на състава на Научното жури и решение от първото заседание на Научното жури от 20.09.2023 г.

### 2. Дани за конкурса

Конкурсът за заемане на академичната длъжност „доцент“ е обявен в научна област 3. Социални, стопански и правни науки, професионално направление 3.8. Икономика, научна специалност „Икономика и управление (недвижима собственост и оценяване на активи и бизнеси)“. Обявата за конкурса е публикувана в ДВ, бр. 60 от 14.07.2023 г. Конкурсът е обявен от Стопански факултет на ИУ – Варна, за нуждите на катедра „Бизнес, инвестиции, недвижими имоти“.

### 3. Кандидат по конкурса

Единствен кандидат в конкурса е гл. ас. д-р Иво Ангелов Костов. Той се е дипломирал като магистър в Икономически университет – Варна по специалността „Икономика на строителството“ през 2004 г. Придобива ОНС „доктор“ по научна специалност „Икономика и управление (строителство“ (Диплома № 33255/01.06.2009 г.) след успешна защита на докторска дисертация на тема „Инвестиции в недвижима собственост в Република България“. В професионален план започва своето развитие през месец април 2004 г. като брокер и впоследствие мениджър в компанията „Имоти и инвестиции“ ООД, които позиции заема до 2005 г. В този период става и

оценител и придобива общо четири оценителски лиценза от Агенцията за приватизация (за оценка на търговски предприятия и вземания, финансови активи и финансова институции, недвижими имоти, машини и съоръжения). В началото на своята оценителска кариера (декември 2005 г. – декември 2006 г.) започва работа като банков служител и заема длъжността „оценител“ в „Прокредит Банк (България)“ АД. От месец март 2007 г. е също съсобственик и управител на оценителска фирма „Ен енд кей“ ООД. От 2009 г. е член и един от учредителите на Камарата на независимите оценители в България (КНОБ). Член е на Съвета на Регионална колегия – Варна към КНОБ в периода 2010 – 2013 г. Член е на Управителния съвет на КНОБ в периода 2014 – 2017 г. От 2015 г. е член на Полското научно дружество на недвижимите имоти (TNN). От 2019 г. е член на Съюза на учените в България – Варна. От 2021 г. е член на Американското общество на оценителите (ASA, САЩ).

Академичната кариера на кандидата започва от октомври 2008 г., когато е назначен като асистент към катедра „Бизнес, инвестиции, недвижими имоти“ на ИУ – Варна. От 2009 г. заема академичната длъжност „главен асистент“ към катедра „Бизнес, инвестиции, недвижими имоти“ при Стопански факултет на ИУ – Варна. В периода декември 2020 г. – май 2023 г. е член на Академичния съвет на ИУ – Варна.

Представените от кандидата гл. ас. д-р Иво Костов документи са изцяло в съответствие със ЗРАСРБ, ППЗРАСРБ и Правилника за развитие на академичния състав в Икономически университет – Варна (ПРАСИУВ).

#### **4. Общо описание на представените научни трудове след последната процедура**

В конкурса за заемане на академичната длъжност „доцент“ гл. ас. д-р Иво Костов участва с 32 броя научни публикации, с общ обем от 558 стандартни страници. Структурата на представените публикации е както следва: 1 самостоятелна монография; 3 самостоятелни глави в колективни монографии в чужбина; 1 глава (в съавторство) в колективна монография в

чужбина; 1 самостоятелна студия; 3 статии (в съавторство) в списания реферирани и индексирани в Scopus; 8 статии в списания индексирани и реферираны в международни научни бази данни (вкл. 6 в съавторство); 16 доклада публикувани в сборници от международни научни конференции (вкл. 6 в съавторство) и 2 други публикации от научни форуми в чужбина.

Основно място сред публикациите по конкурса заема хабилитационният монографичен труд на тема „Съвременни практики при оценяването на активи и бизнеси в България“ (публикация №1). Публикуван е в Библиотека „Проф. Цани Калянджиев“, издателство „Наука и икономика“ при ИУ – Варна и рецензиран от две хабилитирани лица. Хабилитационният труд на гл. ас. д-р Иво Костов представлява завършено изследване на актуален проблем със значима практико-приложна насоченост изразяваща се в разкриването на подходящи възможности за усъвършенстване на предоставяните оценителски услуги при оценяването на активи и бизнеси. Актуалността на монографичното изследване произтича и от непосредствената връзка между качеството на изпълнената оценителска дейност и степента на задоволеност на потребителските очакванията по отношение на обективността и надеждността както на използваните специфични процедури и методи в оценителския процес на отделните активи или бизнеси, така и спрямо съдържанието на съответните оценителски доклади. Основната цел на разработката е въз основа на задълбочено изследване на възникването и развитието на оценителската дейност в глобален мащаб, оценителските стандарти, нормативната база и като цяло най-добрите световни практики в областта на оценяването на различни видове активи и бизнеси да се разгледат съвременните теоретични и практически аспекти, приложими в България, в резултат на което да се представят конкретни възможности за усъвършенстване на оценителската практика в страната след отчитане на текущото състояние на професията. В тази връзка в труда се формулира и доказва изследователска теза, че като цяло методическият инструментариум, свързан с оценяването на активи и бизнеси в България, се нуждае от усъвършенстване. Това може да се реализира чрез

обстоен съвременен преглед на най-добрите световни практики, в резултат на което да се изведат конкретни предложения за развитие на оценяването на недвижими имоти, машини, съоръжения, материални запаси, биологични активи, нематериални активи, финансови активи и бизнеси в България.

В резултат на проведеното изследване авторът проследява историческото развитие на оценяването в световен мащаб и в България. Разкрива добрите практики на водещи стандарти за оценяване на недвижими имоти и други активи, и бизнеси в международен план и българските стандарти за оценяване. Очертава особеностите на нормативната уредба, свързана с оценяването в страната и професионалната организация на оценителите. Извършва оценка на състоянието на оценителската дейност в България и формулира важни перспективи за нейното развитие. Извежда препоръки, които представляват реални възможности за усъвършенстване на оценителската практика в страната.

През своята научна кариера, след придобиването на ОНС „доктор“, гл. ас. д-р Иво Костов усилено и системно работи в основното направление, съставляващо тематиката на обявения конкурс за „доцент“ – икономиката и управлението на недвижима собственост и оценяването на активи и бизнеси. Темите и разгледаните въпроси, и проблеми в посочените по конкурса научни публикации, без изключение, ясно показват това.

## **5. Обща оценка на учебно-преподавателската работа**

По отношение на учебно-преподавателската работа следва да се отбележи следното:

- Съгласно извършени справки в отдел „Човешки ресурси“ и Финансово-счетоводен отдел на ИУ – Варна, гл. ас. д-р Иво Костов работи по трудов договор и към 30.10.2023 г. има трудов стаж в университета 15 години, 0 месеца и 0 дни, от които над 14 години като главен асистент. Той е преподавател към катедра „Бизнес, инвестиции, недвижими имоти“ като за петнадесет учебни години от 2008/2009 г. до 2022/2023 г. има достатъчно

висока аудиторна натовареност (в т.ч. хиляди часове лекции и упражнения). През посочения период и текущо в настъпилата нова учебна година (2023/2024), той провежда на български език лекции и/или упражнения по 20 дисциплини, а именно: „Бизнес оценяване“, „Оценяване на активи“, „Управление на недвижимата собственост“, „Управление на недвижимата собственост в туризма“, „Управление на комплекси от затворен тип“, „Бизнес планиране“, „Управление на човешките ресурси“, „Управление на продажбите на недвижими имоти“, „Икономически основи на недвижимата собственост“, „Международен бизнес с недвижима собственост“, „Управление на строителното предприятие“, „Икономика на предприятието“, „Ценообразуване в строителството“, „Организация на строежите“, „Интернет в строителството“, „Делови контакти“, „Маркетинг на недвижими имоти“, „Инвестиции и строителство“, „Инвестиции в недвижима собственост“ и „Комуникации в предприемаческата дейност“. От учебната 2018/2019 г. е преподавател и по програма „Еразъм+“, като е първият и единствен лектор от катедра „Бизнес, инвестиции, недвижими имоти“, водещ занятия (лекции и упражнения) на английски език. В тази връзка е титуляр по дисциплините Business Valuation и Real Estate Management and Valuation, а през учебната 2022/2023 г. е ангажиран и с дисциплината Insights into Consumer Behaviour, администрирана от катедра „Маркетинг“ при ИУ – Варна. Общият брой на преподаваните дисциплини (на български и на английски език) е 23. По отношение на съдържателността и спецификата на учебните дисциплини, които води гл. ас. д-р Иво Костов констатирам, че от 23 дисциплини, 22 от тях се отнасят пряко до тематиката на обявения конкурс за заемане на академична длъжност „доцент“ в ИУ – Варна.

- По 9 от посочените по-горе дисциплини („Оценяване на активи“, „Управление на комплекси от затворен тип“, „Международен бизнес с недвижима собственост“, „Маркетинг на недвижими имоти“, „Инвестиции в недвижима собственост“, „Комуникации в предприемаческата дейност“, Business Valuation, Real Estate Management and Valuation, Insights into Consumer

Behaviour) гл. ас. д-р Иво Костов е разработил изцяло лекционните курсове за обучение на студентите (бакалаври и магистри) в ИУ – Варна.

- Представените от кандидата доказателства дават основание да се даде висока оценка на учебно-преподавателската работа.
  - Кандидатът притежава достатъчен педагогически опит и професионална компетентност, което показва висока степен на подготвеност за заемане на академичната длъжност „доцент“.

## **6. Идентифициране на научните приноси**

В справката за приноси, предложените от кандидата научни приноси имат доста раздробен характер, но в цялост ги приемаме. В тази връзка, по мое мнение, научните и научно-приложни приноси на гл. ас. д-р Иво Костов могат да се систематизират, както следва:

- Научно-теоретични – за обогатяване на съществуващите знания в областта на оценяването;
- Теоретико-методологични – предложен е концептуален модел за провеждане на анкети за проучване на оценяването в България, методология за оценяване на специфични имоти и други;
- Научно-приложни – приложение на разработените модели и методологии в практиката, въз основа на което се предлагат редица препоръки за подобрения на оценяването в България.

По мое мнение, приносите имат предимно методологичен и научно-приложен характер. В обобщение, считам, че може да се направи изводът, че кандидатът има задълбочени познания в областта на теорията на оценяването. Видно е, че той борави умело със специфичен методологичен апарат, както и притежава добри способности за анализиране на емпирични данни и обобщаване на резултати.

Представени са доказателства за 22 броя цитирания на произведения на кандидата, от които 9 броя са от издания, реферирани и индексирани в световноизвестните бази данни с научна информация „Scopus“ и/или „Web of

Science“, което показва високото качеството на неговите приноси към теорията и практиката на оценяването на активи и бизнеси.

## **7. Критични бележки, въпроси и препоръки**

Нямам критични бележки и въпроси към представените научни публикации за участие в конкурса.

Препоръчвам на кандидата да продължи научноизследователската си дейност в избраното научно направление, свързано с недвижимата собственост и оценяването на активи и бизнеси, и публикуването на получените резултати в издания, реферирали и индексирани в Scopus и/или Web of Science, с оглед по-нататъшното научно израстване.

## **8. Заключение**

Внимателният преглед на всички предоставени документи и публикации на гл. ас. д-р Иво Костов показва, че са спазени всички изисквания на ЗРАСРБ, ППЗРАСРБ и ПРАСИУВ за заемане на академична длъжност „доцент“ в професионално направление 3.8. Икономика.

Въз основа на изложеното, заявявам своето положително становище и препоръчвам на уважаемите членове на Научното жури да предложат на Факултетния съвет на Стопански факултет при ИУ – Варна да избере на академичната длъжност „доцент“ по професионално направление 3.8. Икономика, научна специалност „Икономика и управление (недвижима собственост и оценяване на активи и бизнеси)“ гл. ас. д-р Иво Ангелов Костов.

30.10.2023 г.  
гр. Варна

Изготвил становището

Заличена информация съгласно  
ЗЗЛД и регламент (ЕС) 2016/ 679  
(доц. д-р Тодор Райчев)

## СТАНОВИЩЕ

от проф. д-р Румен Николаев Калчев, Икономически университет – Варна,  
катедра „Бизнес, инвестиции, недвижими имоти”, професионално  
направление 3.8. Икономика, научна специалност „Икономика и управление  
(човешки ресурси в строителството)“

**Относно:** Конкурс за заемане на академичната длъжност „доцент“ в  
професионално направление 3.8.Икономика, научна специалност,,Икономика  
и управление (недвижима собственост и оценяване на активи и бизнеси)“.  
Становището е изготовено на основание Заповед за назначаване на научно  
жури на Ректора на ИУ-Варна № РД-06-149/14.09.2023 г. и решението от  
първото заседание на научното жури, проведено на 20.09.2023г.

**Дани на конкурса:** Конкурсът за заемане на академичната длъжност  
„доцент“ е в област на висшето образование 3.Социални, стопански и правни  
науки, професионално направление 3.8.Икономика, научна специалност  
„Икономика и управление (недвижима собственост и оценяване на активи и  
бизнеси)“. Той е обявен за нуждите на катедра „Бизнес, инвестиции,  
недвижими имоти“ към Стопански факултет на Икономически университет -  
Варна. Обявата за конкурса е публикувана в Държавен вестник,  
бр.60/14.07.2023г.

**Кандидат по конкурса:** Кандидат по конкурса е гл. ас. д-р Иво  
Ангелов Костов.

**Общо описание на представените научни трудове:** Общийят брой на  
публикациите на гл. ас. д-р Иво Ангелов Костов, с които той участва в  
конкурса за „доцент“ е 32. От тях 15 (47%) са самостоятелни, а по-голяма  
част - 17 (53%) – в съавторство и това показва умението на кандидата да

работи в екип. Общий обем на научната продукция е 558 страници. Шестнадесет (50%) от публикациите са в чужбина, което е доказателство за присъствието на кандидата в международната научна общност. Видовото разнообразие на научната продукция обхваща:

- Монографии - 5 (1 самостоятелна и 4 в съавторство) с общ обем 344 стр.;
- Студии – 1 самостоятелна с обем 60 стр.;
- Научни статии – 8 (2 самостоятелни и 6 в съавторство) с общ обем 35 стр.;
- Научни доклади – 16 (10 самостоятелни и 6 в съавторство) с общ обем 111 стр.;
- Други публикации – 1 самостоятелна и 1 в съавторство с общ обем 8 стр.

Оценката на представената по конкурса научна продукция показва, че в нея преобладава обемът на монографиите, студиите и статиите – 439 стр. (79%), което е израз на натрупаните изследователски опит и знания, а също така е доказателство за зрелостта и подготвеността на кандидата за доцент. Представените трудове отговарят на изискуемите количествени критерии за заемане на академичната длъжност „доцент“ съгласно ЗРАСРБ, ППЗРАСРБ и Правилника за развитие на академичния състав в ИУ-Варна. Всички публикации са включени в системи за индексиране, рефериране и оценяване, както и в националния референтен списък, поддържан от НАЦИД, а три са индексирани в SCOPUS. От представената справка са видни 22 на брой цитирания на 10 научни публикации с участието на кандидата за доцент.

Кандидатът в конкурса има самостоятелен монографичен труд със заглавие „Съвременни практики при оценяването на активи и бизнеси в България“, който е публикуван в специализирано научно издание.

По представените за оценяване материали не намерих доказателства за наличие на plagiatство.

Запознавайки се с научните изследвания на гл. ас. д-р Костов се убедих, че те са задълбочени, теоретично аргументирани и с практическа насоченост. Преценявайки качествата на публикациите, считам, че те изцяло отговарят на професионално направление 3.8. Икономика и управление (недвижима собственост и оценяване на активи и бизнеси) и съответстват на изискванията по чл.62, т.3 във връзка с чл.71 от Правилника за развитие на академичния състав в Икономически университет-Варна.

**Обща оценка на учебно-преподавателската работа:** Учебно-преподавателската работа на гл. ас. д-р Иво Ангелов Костов може да се окачестви като разнообразна и в голяма степен съответстваща на научните му интереси. В ОКС „Бакалавър“ той води лекции и упражнения по дисциплините „Управление на продажбите на недвижими имоти“, „Инвестиции и строителство“, „Управление на недвижимата собственост“, „Управление на комплекси от затворен тип“, „Бизнес оценяване“ и „Практическо обучение“. В ОКС „Магистър“ преподава дисциплините „Бизнес оценяване“, „Инвестиции в недвижима собственост“, „Маркетинг на недвижимите имоти“ и „Оценяване на активи“. Общата аудиторна натовареност за периода 2021/22 и 2022/23 г. е 462 ч., редуцирани в упражнения в ОКС „бакалавър“ и 480 ч. в ОКС „магистър“. В практиката си на преподавател използва съвременни методи на преподаване. Гл. ас. Костов работи активно със студенти като участва в изпитни комисии, осъществява научно ръководство и рецензиране на бакалавърски и магистърски дипломни работи, практическо обучение на студенти, организира тюторски срещи и др.

След 2014 г. кандидатът за доцент участва в изпълнението на 2 научноизследователски проекта. Осъществява и международна

преподавателска дейност - изнасяне на лекции по програма „Еразъм+“ през периода 2015-2023 г. в Полша. Участва като лектор по теория и практика на проведени обучения към КНОБ, НСНИ и Асоциацията на наемодателите в България. Член е на Полското научно общество на недвижимите имоти, на Американското общество на оценителите, член учредител и член на управителния съвет на КНОБ. Д-р Костов е рецензент към редица наши и чуждестранни списания, вкл. и на такива, които са индексирани в Scopus и Web of Science.

Изложеното до тук показва, че кандидатът по конкурса има необходимия преподавателски опит, степен на подготвеност и подходяща популярност за заемането на академичната длъжност „доцент“.

**Идентифициране на научните приноси:** Основните научни интереси и приноси на кандидата за академичната длъжност „доцент“ са концентрирани в две основни направления: бизнес оценяване и пазар на недвижими имоти. Монографията „Съвременни практики при оценяването на активи и бизнеси в България“ има характер на хабилитационен труд. Тя е публикувана в изд. „Наука и икономика“ и заема централно място сред публикациите. В нея и в други публикации според мен могат да се открайт някои приносни моменти като:

1. Изследване на възникването и еволюцията на оценителската професия по света и в България.
2. Формулиране на конкретни възможности за усъвършенстване на оценителската практика в България.
3. Създадена е методология за оценяване на силно специфични недвижими имоти и конкретно на идеални части земя от застроени урегулирани поземлени имоти.

4. Предложени са подходящи методи за оценяване на жилищна недвижима собственост в периоди на икономическа криза .

5. Определени са факторите, които влияят върху цените на луксозните недвижими имоти в България.

6. Изследване на възникването и развитието на жилищните комплекси от затворен тип и др.

Всички приносни моменти не могат да бъдат детайлно обхванати в това становище, но правят впечатление също изследванията на автора във връзка с ревитализацията на недвижими имоти, синхrona между Международните стандарти за оценяване и българските стандарти за оценяване, оценителската правоспособност и др.

**Критични бележки, въпроси и препоръки:** Гл. ас. д-р Иво Костов е утвърден преподавател с богат практически опит и поради това към бъдещата му дейност мога да отправя препоръката да продължи публикуването в индексирани и реферирали издания, в т.ч. и в чужбина с цел по-нататъшно научно и академично израстване.

## **ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

Направеният анализ на квалификацията, научноизследователската и преподавателската дейност на гл. ас. д-р Иво Ангелов Костов, неговото професионално развитие и научни постижения в областта на бизнес оценяването и пазара на недвижими имоти ми дават основание да дам **положителна оценка** за цялостната дейност на кандидата. Изпълнени са чл.24 от ЗРАСРБ, чл.53 от ППЗРАСР и изискванията на Правилника за развитие на академичния състав в ИУ-Варна за заемане на академичната длъжност „доцент”.

**На основание на горепосоченото предлагам на уважаемите членове на Научното жури по конкурса да изберат гл. ас. д-р Иво Ангелов Костов**

за заемане на академичната длъжност „доцент“ по професионалио направление 3.8. Икономика, научна специалност „Икономика и управление (недвижима собственост и оценяване на активи и бизнеси)“.

Варна, 11. 10. 2023 г.

Член на научно жури:

Заличена информация съгласно  
ззЛД и регламент (ЕС) 2016/ 679

(проф.д-р Румен Калчев)

От проф. д-р Стоян Андреев Стоянов, катедра „Бизнес икономика и недвижими имоти“ при Икономически университет - Варна

**Относно:** оценяване на кандидат в конкурс за академичната длъжност „доцент“ в професионално направление 3.8. Икономика, научна специалност „Икономика и управление (недвижима собственост и оценяване на активи и бизнеси)“

**Основание за написване на становището:** Решение на Факултетния съвет на Стопански факултет (Протокол №3 от 12.09.2023 г.), заповед № РД06-149/14.09.202 г. на Ректора по на Икономически университет – Варна за назначаване състава на научното жури.

## 1. Дани за конкурса

Конкурсът за заемане на академичната длъжност „доцент“ е по професионално направление 3.8 Икономика, научна специалност „Икономика и управление (икономика на недвижимата собственост и оценяване на активи и бизнеси)“, за нуждите на катедра „Бизнес икономика и недвижими имоти“. Обявата за конкурса е публикувана в Държавен вестник, брой 60 от 14.07.2023 г.

## 2. Кандидат по конкурса

Гл. ас. д-р Иво Ангелов Костов е единствен кандидат по обявения конкурс за заемане на академичната длъжност „доцент“ в професионално направление 3.8. Икономика, научна специалност „Икономика и управление (недвижима собственост и оценяване на активи и бизнеси)“ за нуждите на катедра „Бизнес икономика и недвижими имоти“.

От предоставените ми документи и материали е видно, че гл. ас. д-р Иво Костов е допуснат до участие в обявения конкурс за заемане на академичната длъжност „доцент“ към катедра „Бизнес икономика и недвижими имоти“ при ИУ - Варна. Той отговаря на изискванията, посочени в чл. 62 от „Правилника за развитие на академичния състав в ИУ – Варна“ (ПРАСИУВ) за допускане до участие в конкурса за заемане на академичната длъжност „доцент“, както и на количествените изисквания, посочени в Приложение 1 на същия Правилник.

Гл. ас. д-р Иво Костов, учи в ТМТ спец. „Двигатели с вътрешно горене“ гр. Бургас и завършила средното си образование 1996 г. За студент е приет през 1998 г. в

Икономически университет – Варна и завършва през 2002 г. в специалност „Икономика на строителството“, като бакалавър, а магистърска степен получава 2004 г. в същата катедра. Докторант е в Икономически университет - Варна за периода (2006 – 2008 г.). Работи към катедра „Икономика и управление на строителството“ при ИУ - Варна последователно като асистент от 2008 г., а от 2009 г. и до момента е главен асистент. Междувременно се реализира като оценител на различни видове активи и бизнеси.

Обучава се в:

- Професионално обучение за оценител на машини и съоръжения (Агенция за приватизация – 2005 г.)
- Професионално обучение за оценител на недвижими имоти (Агенция за приватизация – 2004 г.)
- Професионално обучение за оценител на финансови активи и финансови институции (Агенция за приватизация – 2004 г.)
- Професионално обучение за оценител на търговски предприятия и вземания (Агенция за приватизация – 2004 г.)

Регулярни обучения (общо над 100) за поддържане на квалификацията от: Камарата на независимите оценители в България (КНОБ), включително с лекторското участие на Кшишов Гжешик (председател на съвета на директорите на TEGOVA);

- Американското общество на оценителите (ASA, USA), включително лекторските участия на проф. д-р Асват Дамодаран (Нюйоркски университет; група в бизнес оценяването), Роджър Грабовски и др.;
- Съвета по международни стандарти за оценяване (IVSC);
- Financial Executive International (FEI, USA), включително с лекторските участия на проф. д-р Асват Дамодаран;
- Регулярни обучения от Бизнес оценителския институт UK, включително с лекторското участие на проф. д-р Асват Дамодаран;
- Оценителската Фондация (оторазирана от Конгреса на САЩ за източник на оценителските стандарти и квалификациите на оценителя);
- Организация на професионалистите по недвижими имоти (OREP, USA);
- Международната федерация за недвижими имоти FIABCI Тайланд Kroll и др.
- Полско научно общество на недвижимите имоти (TNN, Poland)

## ЧЛЕНСТВО В НАУЧНИ-ОРГАНИЗАЦИИ

Полско научно общество за недвижими имоти(TNN, Poland)

Съюз на учените в България

## ЧУЖДИ ЕЗИЦИ

Английски – ниво C1,

Руски – ниво много добро.

Кандидатът гл.ас. д-р Иво Костов защитава докторска дисертация на тема „Инвестиции в недвижима собственост в Република България“ през 2009 г. и придобива ОНС „Доктор“ 31.03 2009 г. (Диплома 33255/01.06 2009 г.). По обявения конкурс е представил публикуван монографичен труд, който не повтаря този за придобиване на образователна и научна степен „доктор“ и напълно отговаря на изискванията на чл.71 (2) от ПРАСИУВ.

### 3. Основни характеристика на представените научни трудове

Гл. ас. д-р Иво Костов участва в конкурса като автор на 35 бр. публикации, в т.ч.:

самостоятелна монографии (без дисертационен труд за присъждане на образователната и научна степен „доктор“) – 1 бр. с обем от 302 стандартни машинописни страници и в съавторство – 4 бр. с обем 42 или общ брой монографични страници – 344;

студии – 1 бр., с обем от 60 стр.;

статии – 8 бр., с общ обем от 35 стр.;

научни доклади – 19 бр., с общ обем от 131 стр.;

други публикации – 2 бр., с общ обем от 8 стр.

Общият обем на научната продукция на кандидата за доцент е 619 стандартни страници. Научните публикации не повтарят представените за придобиване на образователната и научна степен „доктор“. Добра характеристика за неговата работа е публикуването на голяма част от изследванията му в реферирани и индексирани издания, както и написването на част от публикациите в съавторство, което е

несъмнено атестат за уменията на кандидата да работи на високо професионално ниво и в екип.

От предоставената Справка за изпълнение на минималните национални изисквания за заемане на академичната длъжност „доцент“ в област на висше образование 3. Социални, стопански и правни науки е видно, че д-р Иво Костов отговаря на изискванията. Така например, кандидатът има необходимите му 50 точки по група показатели „А“ (защитен дисертационен труд). По група показатели „В“ е представена самостоятелна монография, издадена през 2023 г. (100 точки), а по група показатели „Г“, при необходими 200 точки, д-р Костов декларира 268.49 точки.

Публикациите на д-р Иво Костов са основно посветени на областта в която работи или по-конкретно на проблемите свързани с развитието на оценяването на недвижимата собственост и на бизнеси в България. Този факт показва концентрираните научен интерес и научно търсена на кандидата за доцент. Представените заглавия на кандидата за доцент Иво Костов са по актуални въпроси на оценяването, изследване на различни методики и системи използвани там, свързани или произтичащи от управленската практика, което го отличават с добро познаване на проблематиката в действителността на България. Освен това неговата изследователска продукция се разпознава и чрез използвания богат изследователски инструментариум, задълбоченост и аналитичност, аргументираност на тези и изводи, научна коректност и възможност за практическа приложимост. Следва да се отбележи още, че избраната проблематика от кандидата свързана, както вече подчертахме, с оценяването на активи и бизнеси са едни от най – интересните и за практиката на оценителската дейност в България. Това обяснява и присъствието на публикациите на д-р Костов в авторитетни издания (Библиотека „Проф. Цани Калянджисв“, Годишник на ИУ – Варна, сп. „Известия“, сп.“Строителство“, както и в много чуждестранни издания и др.).

Всички публикации на кандидата д-р Иво Косто са тясно свързани с научната специалност, по която е обявен настоящият конкурс:

-в публикация 4.1., монографична разработка, се разглеждат нуждите на българската оценителска практика,

празнотата и като цяло ограниченията на изследванията, 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, е да се проследят в абсолютни детайли световното развитие, тенденциите и новостите при оценяването на различни видове активи и бизнеси. Посочва се, че оценителската практика

у нас е изостанала значително, 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.

Изследвани са, 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 де факто 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. 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, са представени над 50 конкретни възможности за усъвършенстване на оценителската практика в България

- в публикация 5.1, което

изследване представлява девета глава от колективна монография на тема „Тенденции в развитието на съвременния пазар на жилищни имоти”, публикувана (по проект) в Университета по икономика и бизнес в Познан, е проучен жилищният пазар ерата на пандемията ОТ COVID-19. Тук се прави сравнително изследване на

Познан и Варна”. Целта в разработката е да се характеризира и интерпретира

като неочекван стимул въздействието на пандемията от коронавируса 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). 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)..

Представеният в изследването пример на сравнителен анализ на двете европейски страни позволява да се посочат посоките и мащабите на бързите промени, които отразяват процеса на внезапна адаптация на условия. Такива анализи, позволяват по-добра подготовка на специалисти в областта на дейностите на жилищния пазар за посрещане на потребностите, създадени от необичайни условия. Те позволяват и по-ефективно планиране на мерките за смягчаване на ефектите от пазарните сътресения в жилищната сфера.

- в публикация 6.2. представляваща колективна монография на тема „Недвижими имоти в пространството“, публикувана в издателството на Университета за наука и технологии в Бидгопч, Полша. Заглавието на главата, разработена от гл. ас. д-р Иво Костов е,  
„Пазарът на жилищни недвижими имоти в град Варна“. Изследването разглежда развитието на пазара на недвижими имоти в град Варна, като фокусът 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 продажби, дарения, замени, законни ипотеки, договорни регистър (свързани ипотеки), издадени разрешения за строеж (за жилища, брой жилища разгъната 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,

- в публикация 7.3. представляваща осма глава от колективна монография на тема „Недвижима имоти в пространството”, 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). Анализиран е 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.

- в публикация 8.4 представляваща петнадесета глава от колективна монография публикувана в издателството в Полша. Заглавието на главата разработена от гл. ас д-р Иво Костов е „Детерминанти на цените на луксозните жилищни имоти в град Варна”. Тук автора разглежда основните аспекти на пазара на недвижими имоти във Варна и по-специално на пазара на луксозни жилищни имоти. В този контекст са анализирани 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 град Варна, Тези недвижими имоти са обследвани 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.

- в публикация 9.5. 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, според автора, 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.

Запознат съм и с останалите публикации представени от кандидата, но няма да ги резюмирам в настоящото становище, поради обясними причини.

В заключение, публикациите на гл. ас. д-р Иво Костов доказват неговата научна активност, уменията му на изследовател, висока компетентност и притежаваните от него специални познания в областта на развитието на урбанизираните територии.

**Извод:** Научноизследователската работа на гл. ас. д-р Иво Костов е на много високо ниво и в количествено и качествено отношение съответства на изискванията на ПРАСИУВ за заемане на академичната длъжност „доцент”.

#### 4. Оценка на учебно-преподавателската работа

Представените документи свързани с учебно - преподавателската работа съдържат необходимите доказателства от които може да се направи положителна оценка за участието в обявения конкурс за „доцент“. Справката е издадена от необходимите длъжностни лица и от нея е видно също така, че общата аудиторна

натовареност на гл. ас. д-р Иво Костов за последните две учебни години (2021/2022 и 2022/2023) е равномерно разпределена. В бакалавърска степен тя е съответно 273 и 462 учебни часа, смесено лекции и упражнения, а в магистърска степен – 300 и 480 учебни часа на година.

Гл. ас. д-р Ана Господинова води лекции/семинарни занятия по учебните дисциплини:

- „Управление на продажбите на НИ“;
- „Инвестиции в строителството“;
- „Управление на НС“;
- „Управление на комплекси от затворен тип“;
- „Бизнес оценяване“;
- „Маркетинг на недвижими имоти“;
- „Оценяване на активи“;

От изброените учебни дисциплини , водени от гл. ас. д-р Иво Костов в двете степени, бакалавър и магистър, се вижда ясно, че те са изключително в обхвата на обявения конкурс за „доцент“. Заедно с това е необходимо да посоча, че учебно – преподавателската работа на кандидат обхваща и участието в провеждането на практическото обучение на студентите. Кандидатът е осъществил научно ръководство на десетки успешно защитили дипломанти в ОКС „бакалавър“ и ОКС „магистър“.

**Извод: Учебно-преподавателската работа на гл. ас. д-р Иво Костов е в съответства на изискванията на ПРАС в ИУ Варна за заемане на академичната длъжност „доцент“.**

## 5. Научни и научно-приложни постижения и приноси на кандидата

В представените за участие в конкурса за „доцент“ научни публикации на гл. ас. д-р Иво Костов, могат да се открият следните научни и научно-приложни приноси:

**Първо**, приноси с научно-теоретичен характер свързани с *теоретичните аспекти на оценителската дейност*. По-конкретно в това направление могат да се очертаят следните приноси:

- Изяснени са възникването и еволюцията на оценителската професия по света и в България.
- Анализирани са актуалностите и перспективите в развитието на оценяването на материални, нематериални и финансови, както и различни видове бизнеси.

- Проучени са най-добрите практики на водещи стандарти за оценяване в глобален аспект, спецификите на българските стандарти за оценяването, както и процедурите за оценяване в международен план.
  - Извършени са редица международни пазарни изследвания, сравнения и оценки на състоянието, определени са детерминанти на недвижими имоти в България и Полша.
  - *Второ*, с теоретичен и практико-приложни характер или приноси по отношение *развитието оценителската практика в България*.
- 
- Предложени са някои методи заоценяване на жилищна недвижима собственост в периода на икономически кризи.
  - Подпомогнато е развитието на оценителската професия и нейната организация в България, чрез публикационна дейност, свързана с практиката на оценяването.
  - Извършване на множество оценителски доклади на активи и оцемки на бизнеси.
  - Пряко участие в множество международни форуми, чрез което се подпомага вписането на оценителската дейност в България в Европейската и световната.

#### **Цитирания на кандидата**

От приложената Справка за изпълнение на минималните национални изисквания за заемане на академичната длъжност „доцент“ в област на висше образование 3. Социални, стопански и правни науки е видно, че немалка част от научните публикации на гл. ас. д-р Иво Костов са цитирани от други автори (български и чужди), като по група показатели „Д“ със събрани 240 точки далеч надхвърля необходимите ѝ 50 точки. Това е достатъчно основание да се направи изводът, че д-р Костов е известен в научните среди, не само Икономически университет – Варна, като тази му популярност е особено в областта на оценителската дейност и оценителския бизнес.

#### **6. Бележки, въпроси и препоръки**

Нямам забележки и критики към научната продукция на кандидата. Познавам голяма част от публикациите, като при много от тях съм участвал в обсъжданията им и съм се възползвал от възможността да направя такива.

Мога да представя следните колегиални препоръки:

- непрекъснато да разширява своите научни интереси;
- да публикува своите научни трудове вrenomирани чуждестранни издания;

- да се ангажира непрекъснато с научноизследователска дейност, като използва натрупания си опит и знания за иницииране и ръководство на научноизследователски и други проекти.

## 7. Обобщено заключение

Като отчитам **безспорните постижения** в учебно-преподавателската и научноизследователската дейност на гл. ас. д-р Иво Костов, неговите професионални качества и академична известност, си позволявам да твърдя, че той отговаря на изискванията, посочени в „Правилника за развитие на академичния състав в ИУ-Варна“ за заемане на академичната длъжност „доцент“. Затова с пълна убеденост заявявам своята подкрепа и препоръчвам на уважаемото научно жури да предложи на Факултетния съвет на Стопански факултет да утвърди гл. ас. д-р **Иво Ангелов Костов** за „доцент“ по научната специалност „Икономика и управление (недвижима собственост и оценяване на активи и бизнеси)“.

Варна

22.10.2023 г.

Изготвил становището:

(проф. д-р С. Стоянов)

Заличена информация съгласно  
з ЗЛД и регламент (ЕС) 2016/ 679

Вх. № РД 20-1241 / 03.11.2023 г.

## СТАНОВИЩЕ

от проф. д-р Йорданка Христова Йовкова

относно конкурс за заемане на академичната длъжност доцент в област на висшето образование 3. „Социални, стопански и правни науки“, Професионално направление 3.8. Икономика, Научна специалност „Икономика и управление (Недвижима собственост и оценяване на активи и бизнеси)“

### 1. Обща информация

Изготвил становището: проф. д-р Йорданка Христова Йовкова, Професионално направление 3.8. Икономика, Научна специалност „Икономика и управление (Недвижима собственост)“, Университет за национално и световно стопанство – София

Основание за даване на становище по конкурса": Заповед № РД 06-149 от 14.09.2023 г. на Ректора на ИУ-Варна за назначаване на научното жури и Решение на научното жури от 20.09.2023 г. за определяне на рецензенти и изготвяне на становища.

### 2. Дани за конкурса

Конкурсът за заемане на академичната длъжност „доцент“ в област на висшето образование 3. Социални, стопански и правни науки по ПН 3.8 Икономика, научна специалност „Икономика и управление“ (Недвижима собственост и оценяване на активи и бизнеси)“ е обявен за нуждите на катедра „Бизнес, инвестиции, недвижими имоти“ към Стопанския факултет на Икономически университет – Варна в ДВ, бр. 60 от 14.07.2023 г.

### 3. Кандидат по конкурса

В обявения конкурс участва един кандидат – гл. ас. д-р Иво Ангелов Костов.

От представената автобиография и другите съответни документални материали става ясно, че образователното равнище и професионалната реализация на кандидата съответстват на професионалното направление и научната специалност на конкурса и представят д-р Иво Костов като подходящи за заемане на академичната длъжност „доцент“.

Кандидатът е представил пълна и изчерпателна документация, която включва декларация–самооценка за изпълнение на националните изисквания и за изпълнение на допълнителните изисквания на ИУ-Варна за заемане на академичната длъжност „доцент“, както и всички останали необходими доказателствени материали.

Въз основа на запознаването с представените материали, научната продукция, изследователската и преподавателска работа на гл. ас. д-р Костов се формира оценката ми, че той напълно изпълнява националните изисквания за заемане на академичната длъжност „доцент“, а именно:

- Защитил е успешно дисертационен труд през 2008 г.;
- Публикувал е в академично издателство самостоятелен монографичен труд;
- Има необходимия преподавателски стаж като главен асистент;
- Налице са значителен брой публикации в реферирани и индексирани в световни бази данни издания с научна информация и в издания с научно рецензиране и научна редакция;
- Броят на цитиранията е напълно достатъчен.

Наред с посоченото положителен момент се явява и практическият опит на кандидата

в сфера, свързана пряко с конкурсната проблематика – работил е като брокер, мениджър в сектора на имотите и като оценител на свободна практика и в банкова институция.

Гл. ас. д-р Иво Костов изнася лекции в КНОБ, в НСИИ и други важни за сектора на недвижимите имоти организации. Член е на УС на КНОБ. Членува в Съюза на учените и в Полското научно общество на специалистите по недвижимите имоти. Както в университета, така и извън него дейността му е свързана с участие в разработването на учебни програми и курсове, с организиране и провеждане на форуми с практическа насоченост и с обучителен характер.

Количествен измерител на посочените характеристики на кандидата е броят на изискваните съобразно ИПЗРАСРБ и Правилника за развитие на академичния състав в ИУ-Варна точки. Кандидатът превишава значително изискуемите точки. При 400 изискуеми точки той има общо 658,49. О тях 233,49 са за изпълнение на изискванията на Правилника за РАС на ИУ- Варна.

#### **4. Общо описание на представените научни трудове след последната процедура**

Гл. ас. д-р Иво Костов е представил за участие в обявения конкурс 32 научни публикации, които отразяват изследователската му дейност и включват самостоятелен монографичен труд, 4 колективни монографии, една студия, 8 научни статии, 16 доклада и 2 публикации, не попадани в посочените видове. Като тематичен обхват и като изследователско съдържание публикациите са свързани с научната специалност на конкурса, а като обем са достатъчни. Основният фокус на научните изследвания на кандидата са различни аспекти на оценяването на недвижими имоти, напр. развитието на оценителската дейност в България, законодателната ѝ основа и практиките по осъществяването ѝ при оценката на различни типове обекти (търговски, жилищни) и други, относящи се до тази основна проблематика теми. Наред с това се очертават и близки, свързани с основната тематика направления – пазар на земята, земеделски земи, промяна на предназначението на земята и др. п. Отделните публикации са разработени с необходимата задълбоченост, научна обоснованост и аналитичност. Положителна оценка заслужава наличието на съвместни публикации с чуждестранни партньори и сравнителните изследвания на пазара и оценяването на имотите в България и други страни. Представените публикации са посветени на актуални за науката и бизнеса проблеми. Сред тях се откроява монографията на кандидата, представена като хабилитационен труд, на тема „Съвременни практики при оценяването на активи и бизнес в България“. Нейното съдържание показва научната осведоменост на д-р Иво Костов, значителния му практически опит и широкия обхват на проблематиката, свързана с оценяването. Съдържанието на труда очертува възможностите и насоките за разширяването и подобряването на **качеството на знанието и на оценителската практика** в България – стандарти, законова рамка, организация ; усъвършенстване на оценителския процес; възможности за прилагане на съвременни оценителски практики в България и др. п. Заслужава да се отбележи също, че в монографичния си труд д-р Иво Костов разширява и показва в неговата цялост обекта на оценителската дейност, фокусирайки се не само върху недвижимите имоти, но и върху машинните, съоръженията, материалните запаси, биологичните активи, нематериалните и финансовите активи, посочвайки по този начин **тяхната взаимосвързана цялост** под формата на конкретна икономическа дейност, на конкретен бизнес.

Останалите научни публикации, които д-р Иво Костов е представил за участие в конкурса, дават основание за следните оценки:

- а. Разработени и публикувани са след защитата на дисертационния труд.
- б. Показват траен, системно и последователно развиващ изследователски интерес.
- в. Всички са свързани с тематиката на конкурса, която личи от ясно очертания основен фокус и от свързани с него по-горе тематични направления.

Както монографията, така и другите публикации на кандидата, показват висока степен на научна информираност – в изследваните основни направления, познаване на чуждестранната литература и на добрите чуждестранни практики, както и на законодателната и нормативна уредба на местно, чуждестранно и международно равнище. Те го характеризират като утвърден изследовател в посоченото изследователско поле, доказват убедително възможностите и способността му както за самостоятелна научна работа, така и за екипна изследователска работа.

От справката за откритите цитирания на научните публикации на гл. ас. д-р Иво Костов е видно, че има 22 цитирания, 9 от които са в Scopus и Web of Science, а останалите – в други индексирани издания.

Публикациите вrenomирани научни издания и наличието на цитирания в световни бази данни с научна информация дава основание научната продукция на гл. ас. д-р Костов да се оцени като осъществявана на много добро научно равнище с използване на подходящ научен инструментариум, посветена на актуални проблеми и съдържаща идеи и предложения от значение за развитието на теоретичните знания и бизнес практиката. Чрез научните публикации резултатите от научните изследвания са споделени и достъпни за българската и чуждестранните академични общини и всички заинтересовани субекти.

## 5. Обща оценка на учебно-преподавателската работа

Гл. ас. д-р Иво Костов има около 15 години преподавателски стаж в катедра „Бизнес, инвестиции, недвижими имоти“. Води занятия както в бакалавърска, така и в магистърска степен на обучение. Прави впечатление обхвата на учебно-преподавателската му дейност като брой специалности и брой дисциплини, по които води семинарни занятия и лекционни курсове пред студентите от двете степени. Изпълнява нормативната учебна натовареност като за последната година я надхвърля. Изнася лекции на английски език в чуждестранни университети по линията на програмата Еразъм и извън нея. Посетил е 24 чуждестранни университета в редица страни. Лекции изнася и в КНОБ, НСНИ и Асоциацията на наемодателите. Преподавателската дейност на кандидата е достатъчно продължителна. Наред с това практическият му опит, главно като оценител, а и на останалите позиции, безспорно допринася за успешно справяне с тази значителна по обем и разнообразна в определен аспект учебно-преподавателска работа. Посоченото характеризира гл. ас. д-р Иво Костов като добър преподавател с достатъчно преподавателски опит, удовлетворяващ изискванията за засмане на академичната длъжност „доцент“. В допълнение би следвало да се обърне внимание и на други аспекти на преподавателската дейност – научно ръководство на дипломанти (повече от 100), ръководство на летни практики на студентите и включване на студенти в научноизследователска работа (ръководи 2 проекта, които са разработени при съвместното участие на студенти), участие в разработване на нови учебни дисциплини и лекционни курсове. Учебните дисциплини, по които д-р Костов изнася лекции и води семинарни занятия са свързани с основните направления на неговата изследователска

дейност и с оценителската му практика. Това дава възможност за разнообразяване и обогатяване на учебното съдържание с примери и казуси от практиката и с резултати от научните изследвания. Споделянето на практически примери и на емпиричните изследвания е своеобразна форма на доближаване на процеса на обучението до бизнес практиката. По този начин се постига обмен на проблеми и мнения между науката и практиката и се обогатява и актуализира учебното съдържание на бакалавърските и магистърски учебни дисциплини. Казаното по-горе допълва профила на кандидата за академичната длъжност „доцент“ като изграден преподавател с много добра теоретична и практическа подготовка.

## 6. Идентифициране на научните приноси

Запознаването с научната продукция на д-р Иво Костов дава възможност да се идентифицират определени приноси с научен, научно-приложен и практико-приложен характер. Те са логично следствие от постигането на целите на неговите научни изследвания и от реализираните научни и научно-приложни резултати.

Гл. ас. д-р Иво Костов е представил подробна справка за научните си и научно-приложни приноси. В нея той е посочил своето виждане за приносите, съдържащи се в научната му продукция. Като цяло приемам неговото мнение относно формулираните приносни моменти в тяхната съвкупност. Личната ми формулировка в по-систематизиран, синтезиран и обобщен вид е следната:

а. Чрез проучване на много на брой информационни източници и добри чуждестранни практики са характеризирани актуалното състояние и тенденциите в съвременната оценителска практика, същността и значението на осъществяването на оценителските дейности в съответствие с международните стандарти за оценяване, а също и съвременните подходи и методологии за оценяване на различните видове активи и конкретни бизнеси. Това обогатява и допълва теоретичните знания и създава предпоставки за формиране на съвременен теоретико-концептуален подход при изследванията в областта на оценяването.

б. Осъществени са емпирични изследвания под формата на анкетни проучвания на състоянието и перспективите на оценителската дейност в България и анализ с критичен сравнителен характер на българския и чуждестранни пазари на недвижими имоти и с оценена дейността на местната власт по отношение на функционирането на имотния пазар.

в. В редица от публикациите са изведени множество конкретни значими препоръки за подобряване на оценителската практика във всичките ѝ аспекти, усъвършенстване на оценителската професия и подобряване на функционирането на пазара на недвижими имоти в България. Те са съобразени със състоянието и спецификата на българската действителност и с възможностите за реализирането им.

г. След проучване на редица съвременни методологии за оценяване на различни видове активи и бизнеси е направен обоснован подбор на възможни за приложение в България методологии и са формулирани конкретни насоки за използването им. Възможността за това е подкрепена чрез прониграването с реални пазарни данни.

д. Чрез подходящи проучвания, сравнителни анализи и задълбочени оценки са изведени специфичните (преди всичко при кризисни ситуации) определящи за

състоянието и функционирането на имотните пазари в големите градове в България и Полша фактори. Направен е подбор на подходящи методи за оценяване на жилищни имоти в условията на икономическа криза.

е. Предложена е, приемам разработена от кандидата, **методология** за оценяване на специфични недвижими имоти (идеални части земя от застроени УПИ).

Не разграничавам приносите на научни и научно-приложни. Във всеки от тях се преплитат и двете характеристики. Последното е логично в случаите, когато научните изследвания се явяват резултат на добре познати и осъзнати от авторите им практически проблеми и убеденост в необходимостта в съвременните условия задължително решението им да се търси съвместно с науката.

### **Критични бележки, въпроси и препоръки**

Нямам съществени критични бележки по представените научни публикации и по цялата документация, свързана с провеждания конкурс.

В порядъка на препоръки мнението ми е, че е необходимо и би било удачно и полезно кандидатът да се насочи към разработването и публикуването на учебници и учебни материали, както в електронен вид, така и на хартиен носител. При съответна възможност да се включи и в научното ръководство на докторанти. В бъдещите си научни публикации да задълбочи изследванията си в посока на взаимовръзките между оценяването на различните видове активи и различните видове бизнеси.

### **Заключение**

Научните публикации и представената във връзка с конкурса документация, включваща всички необходими доказателствени материали, показват убедително, че научноизследователската и учебно-преподавателска работа на гл. ас. д-р Иво Костов може да бъде оценена **положително**. Тя го характеризират като утвърден в академичната общност изследовател и университетски преподавател, а чрез оценителската си практика и в качеството си на лектор извън университета той има обществено признание и сред бизнес средите. По този начин той допринася за издигане на имиджа на Икономически университет, Варна и конкретно – на катедра „Бизнес, инвестиции, недвижими имоти“.

Казаното ми дава основание да гласувам **положително** и да предложа на уважаемите членове на научното жури да гласуват положително гл. ас. д-р Иво Ангелов Костов да заеме академичната длъжност „Доцент“ в област на висшето образование 3. „Социални, стопански и правни науки“, професионално направление 3.8. Икономика, научна специалност „Икономика и управление (Недвижима собственост и оценяване на активи и бизнеси)“.

01.11.2023 г.

Подпис:

Задличена информация съгласно  
ЗЗЛД и регламент (ЕС) 2016/ 679

/проф. Иорданова