



## С Т А Н О В И Щ Е

**от професор д-р Стоян Андреев Стоянов -**

член на научно жури в конкурс, обявен от УНСС - София,

за заемане на академичната длъжност ”ДОЦЕНТ” по научното направление

3.8. "Икономика", научна специалност "Икономика и управление /Финансиране и инвестиции в недвижими имоти/", публикуван в ДВ бр. 99 от 17.12.2019 г. с единствен участник гл. ас. д-р Драгомир Желчев Стефанов

### **I. Представяне на кандидата и на научните трудове.**

Гл. ас. д-р Драгомир Желчев Стефанов е редовен преподавател в катедра „Недвижима собственост“ на Университета за световно и национално стопанство - София и е единствен кандидат за обявеният конкурс. Възпитаник е на Университета за национално и световно стопанство специалност „финанси“ (бакалавър 1998-2002, магистър 2002-2004 г.). След завършване на висшето си образование, а дори и по време на следването си работи последователно в различни търговски дружества предимно с предмет на дейност – недвижими имоти, както и в публичния сектор – Столична община. В някои от търговските дружества е заемал мениджърски позиции – “Авеста Трейд” АД, “Фриком” ООД и др. Преподавателската и научната му кариера в УНСС започва от месец март 2012 година. Защишава научната и образователна степен “доктор” по икономика през 2011 г. на тема “Управление на инвестиционния процес в туризма”. В обявеният конкурс за длъжността “доцент”, гл. ас. д-р Драгомир Желчев Стефанов участва с 34 научни публикации извън тези свързани с доктората му. Самостоятелните от тях са 23 с общ брой страници – 617, а останалите единадесет в съавторство са с обем 289 стандартни страници. Според вида си публикациите се разпределят по следния начин: монографии и студии – 3; статии – 17; учебници и учебни помагала – 4; доклади – 10; разработени учебни програми – 5. От посочените публикации четири са поместени в чуждестранни издания на английски език.

Описаната научна продукция представена от кандидата по видове, структура и обем отговаря напълно на изискванията за участие в обявения конкурс.

## **II. Съдържание на научните трудове**

За участието си в конкурса кандидатът представя, основно монографичния си труд (в съответствие с изискването по чл. 77) озаглавен "Усъвършенстване на управлението на инвестиционно-строителни проекти в България", публикуван в издателство "Авангард Прима". Монографичният труд представлява едно задълбочено изследване с обем 240 страници. В съдържателно отношение е свързан с изследване на актуални икономически проблеми имащи ефект върху усъвършенстването на управлението на инвестиционно-строителното проектиране в България. Касае се за такива свързани както с методически аспект, така и за такива които произлизат от обстойно извършения анализ на управлението на инвестиционно-строителните проекти. Изследвания период е осемнадесет години, като събраната базова информация за периода са издадените строителни разрешения, представляващи сравнително устойчива основа за подобно изследване. В резултат на изследването, структурирането на управленските процеси свързани с реализацията на инвестиционно-строителното проектиране и изведените добри практики и иновативни решения в управлението им допринася за тяхната приложимост. Безспорно това определя в голяма степен и неговата практическа полезност, добавя стойност и го определя като изследване на високо съвременно равнище. Разработката е рецензирана и публикувана в специализирано издание. В същото време монографичното изследване не повтаря публикации на автора, използвани за участие в други конкурси.

От участника в конкурса са представени още публикации, в съответствие с изискването по чл. 77, т. 4 и те включват:

- три монографии в специализирани издания, с общ обем от 331 страници лично участие;
- четири учебници и учебни помагала, един от които е самостоятелен и три в съавторство;
- седемнадесет статии в специализирани научни издания, дванадесет от които самостоятелни, като повечето от тях са публикувани в издания включени в системи за индексирание, реферирание и оценяване;

- десет доклада в специализирани научни издания, самостоятелни 9, в съавторство – един, част от тях са публикувани в издания включени в системи за индексирание, реферирание и оценяване.

От представените документи става ясно, че е изпълнено също така изискването за наличие на необходимите публикации, включени в системи за индексирание, реферирание и оценяване. Видно е, че публикациите надхвърлят изискванията, за необходимият брой представени публикации включени в системи за индексирание, реферирание и оценяване.

Кандидатът в конкурса удовлетворява изискванията по отношение на необходимия минимален брой цитирания. Представени са седемнадесет цитирания. Положителни неща могат да се кажат и за старанието на кандидата да участва в работата на научните конференции, където научният дебат е свободен и там могат да се чуят и апробират различни авторски мнения, които показват уменията на автора да участва и да води научен дебат. На част от тях съм присъствал лично.

В заключение следва да обобща, че кандидатът гл. ас. д-р Драгомир Желчев Стефанов представя всички документи, удостоверяващи напълно изискванията на ПУРПНСЗД в УНСС – София. Това е видно и от предоставените карти за изпълнение на количествените и качествени изисквания за заемане на академичната длъжност “Доцент”. (Общият брой точки по всички раздели от картата за количествените изисквания – 1066).

### **III. Описание на основните приноси моменти в трудовете на кандидата за “доцент”**

В представените за конкурса научни трудове от кандидата могат да се открият някои основни приноси моменти на автора разделени на две групи:

*Първа: Теоретико-методологични приноси свързване с разкриване, изясняване и развитие на научните теоретични концепции, становища и обобщения:*

1) Въз основа на множество изследвания е разкрита теоретичната същност на специфичните характеристики на моделите, методите и подходите за оценка и реализация на проектите;

2) Изследване на ролята и мястото на дивелъпъра, като лице което инициира, инвестира и организира инвестиционно-строителните проекти, както и връзката с понятията инвеститор и възложител;

3) Представен е и защитен собствен модел за оптимизация на инвестиционните разходи и минимизиране на инвестиционния риск от просрочване на изпълнението, чрез взаимосвързани действия разположени във времето;

4) Систематизиране на различни групи фактори, които влияят най-силно върху пазара на недвижими имоти.

*Втора: Практико-приложни приноси моменти свързани с разкриване и потвърждаване на научни факти, проблеми и насоки касаещи:*

1) Изведени са основни тенденции в строителната индустрия в България и са формулирани някои основни насоки за развитието на сектора. Този принос е постигнат въз основа на задълбочен анализ на период от 10 г.;

2) Задълбочен анализ на инвестиционно-строителните практики в областта на строителството и на множество протичащи процеси, което води до посочване на причините за повишаване на икономическата ефективност и постигане на екологично равновесие от реализацията на инвестиционната дейност;

3) Описание на особеностите и етапите, през който преминава сделката за доброволна продажба на недвижимите имоти от длъжник във финансово затруднение. Направен е и анализ на основните предимства в сравнение с класическата форма за удовлетворяване на просрочените вземания чрез публична продажба. Изведени са и препоръки към кредитните институции;

4) Изследвани са основни тенденции в развитието на хотелската недвижима собственост и други обекти за краткосрочно настаняване, като в резултат са формулирани препоръки към потенциалните инвеститори.

Изведените приноси моменти, описани по-горе, показват широк обхват на научните интереси на кандидата за което може да се даде висока оценка. На първо място познанията в различни направления – изясняване ролята на дивелъпъра; авторски модел за оптимизация на инвестиционните разходи и минимизиране на риска; множество препоръки, работещи според мен, направени в резултат на доброто познаване на практиката и задълбочени анализи и др., които са му позволили да осъществи сериозни изследвания в икономиката на много широка база. На второ място

– не е без значение, че голяма част от приносните моменти касаят най-вече теми който имат актуално практическо значение, важни за развитието на съвременните икономически сектори. Подобен обхванен поглед спомага за преодоляване на евентуални пропуски и създава възможност за по-добра системност в икономическите анализи. Това, по безспорен начин, го утвърждава като един авторитетен университетски преподавател.

#### **IV. По учебно – преподавателската дейност на кандидата**

Гл. ас. д-р Драгомир Стефанов има дългогодишен опит като преподавател в Университета за национално и световно стопанство. Води лекции и упражнения на високо теоретично и педагогическо ниво по дисциплините: финансиране на бизнеса, финансиране и инвестиции в недвижими имоти, публично-частно партньорство; управленско консултиране в бизнеса с недвижими имоти; иновации в бизнеса с недвижими имоти; алтернативни инвестиции в недвижими имоти; управление на инвестиционно-строителни проекти и др. Разработва и участва в разработването на 5 учебни програми и води голяма част от часовете по тези дисциплини. Неговите студенти получават необходимото внимание и подготовка, което им позволява да защитят успешно бакалавърските и магистърски образователни степени. Като преподавател следи новостите в икономическата теория и практика и системно адаптира лекционните си курсове.

#### **V. Бележки и препоръки**

1. Да поеме докторанти, които да работят под негово ръководство и да полага голяма грижа и старание за защита на докторските степени в регламентирания срок.
2. Да осъществи съвместно с млади преподаватели и докторанти изследователски проекти, чиито изследвания да публикуват в реферирани издания.

#### **VI. Лични впечатления от кандидата**

Познавам кандидата от началото на университетската му кариера, към катедра „Недвижима собственост“. Затова за формирането му като преподавател и изследовател

имам преки наблюдения на неговите изяви. Участва активно в различни процеси от дейността на катедрата към която е на основен трудов договор. В този смисъл познавам неговите личностни качества и опита който той притежава. Всичко това допринася за положителната ми оценка за притежавания потенциал при научно – преподавателското му израстване и за неговото умение да управлява учебни и изследователски процеси.

## **VII. Заключение**

Въз основа на посочените в становището научни, научно – приложни приноси, преподавателски и организационен опит и в съответствие с изискванията на Закона за развитие на академичния състав в Република България, с убеденост предлагам на Научното жури да **избере гл. ас. д-р Драгомир Желчев Стефанов за заемане на академичната длъжност “доцент”** в обявения конкурс за нуждите на УНСС – София.

Варна, 22.03.2020 г.

Член на научното жури:

**(проф. д-р Стоян Стоянов)**



## UNIVERSITY OF NATIONAL AND WORLD ECONOMY

### **POSITION**

**from Prof. Dr. Stoyan Andreev Stoyanov**

member of scientific jury in competition announced by UNWE – Sofia

for occupying academic position of “ASSOCIATE PROFESSOR” in field of study 3.8 Economics, scientific specialty “Economics and management (Real estate financing and investments)”, published in SG issue 99 from 17.12.2019 with only candidate

Chief Assist. Dr. Dragomir Zhelchev Stefanov

#### **I. Introduction of the candidate and the scientific work.**

Chief Assist. Dr. Dragomir Zhelchev Stefanov is a full-time lecturer in the Real Estate Property department at the University of National and World Economy - Sofia and is the only candidate for the announced competition. He is a graduate of the University of National and World Economy majoring in finance (bachelor 1998-2002, master 2002-2004). After completing his higher education and even during his studies, he works consecutively in various commercial companies mainly in the field of real estate as well as in the public sector - Sofia Municipality. In some of the commercial companies he has held managing positions – “Avesta Trade” AD, “Frikom” Ltd. and others. His teaching and scientific career at UNWE began in March 2012. He defended his scientific and educational degree “doctor” in Economics in 2011 in “Management of the investment process in tourism”. In the announced competition for the position “Associate Professor” Chief Assist. Dr. Dragomir Zhelchev Stefanov is participating with 34 scientific publications beyond those related to his doctorate. The independent ones are 23 with a total number of pages – 617, and the remaining eleven are co-authored with a volume of 289 standard pages. According to their type, the publications are as follows: monographs – 3; articles – 17; textbooks and study aids – 4; reports – 10; syllabuses developed – 5. Four of the mentioned publications were published in foreign editions in English.

The described scientific production presented by the applicant by types, structure and volume fully meets the requirements for participation in the announced competition.

## **II. Content of the scientific work**

In order to participate in the competition, the applicant submits mainly his monographic work (in accordance with the requirement under art. 77) entitled “Improving the management of investment-construction projects in Bulgaria” published in the “Avangard Prima” publishing house. The monograph is a depth study of 240 pages. It is related to the study of current economic problems that have an effect on improving the management of investment-construction projects in Bulgaria. These are related both to the methodological aspect and to a thorough analysis of the management of investment-construction projects. The study period is eighteen years and the baseline information collected for the period is from issued building permits which constitute a relatively stable basis for such research. As a result of the research, the structuring of the management processes related to the realization of the investment-construction projects and the derived good practices and innovative solutions in their management contribute to their applicability. Undoubtedly, this largely determines its practical utility, adds value and defines it as a study at a high contemporary level. The work is reviewed and published in a specialized publication. At the same time, the monographic survey does not repeat the author's publications used to participate in other competitions.

More publications from the candidate in the competition in accordance with the requirement under art. 77, p. 4 were submitted and they include:

- three monographs in specialized editions with a total volume of 331 pages of personal participation;
- four textbooks and study aids, one of which is independent and three are co-authored;
- seventeen articles in specialized scientific journals, twelve of which are independent and most of them published in publications included in indexing, referencing and evaluation systems;
- ten reports in specialized scientific journals, 9 independent, one co-authored, some of them are published in journals included in indexing, referencing and evaluation systems.

The documents submitted show that the requirement for the availability of the necessary publications included in indexing, referencing and evaluation systems is also



fulfilled. It is evident that the publications exceed the requirements for the required number of submitted publications included in indexing, referral and evaluation systems.

The completion candidate meets the requirements for minimum number of citations. Seventeen citations are presented. Positive things can also be said about the candidate's efforts to participate in scientific conferences where the scientific debate is free and there can be heard and tried out different authors' opinions which show the author's ability to participate and lead a scientific debate. I attended some of them personally.

In conclusion, I should summarize that the candidate Chief Assist. Dr. Dragomir Zhelchev Stefanov presents all documents certifying fully the requirements of RALDASRB in UNWE-Sofia. This is also evident from the cards provided to fulfil the quantitative and qualitative requirements for occupying the academic position "Associate Professor". (The total numbers of points on all sections of the quantitative requirements card are 1066).

### **III. Description of the main contributions of the candidate for "Associate Professor" work**

In the scientific works submitted for the competition by the candidate, some main contributions of the author can be identified and they could be divided into two groups:

*First: Theoretical-methodological contributions related to the discovery, clarification and development of scientific theoretical concepts, positions and summaries:*

1) Based on numerous studies, the theoretical nature of the specific characteristics of the models, methods and approaches for project evaluation and implementation has been revealed.

2) Studying of the role and place of the developer as a person who initiates, invests and organizes investment-construction projects, as well as the relationship between the terms investor and assignor.

3) Author's model for optimizing investment costs and minimizing the investment risk of delayed implementation through interconnected activities over time is also presented.

4) Systematization of different groups of factors that most strongly influence the real estate market.

*Second: Practically-applied contributions related to the discovery and confirmation of scientific facts, problems and guidelines concerning:*

1) The main tendencies in the construction industry in Bulgaria are outlined and some basic directions for the development of the sector are formulated. This contribution was made on the basis of a depth analysis of a period of 10 years.

2) Depth analysis of investment-construction practices in the construction field and of many ongoing processes which leads to an indication of the reasons for increasing the economic efficiency and achieving ecological balance from the realization of the investment activity.

3) Description of the specific stages that a voluntary sale of real estate by a debtor in financial difficulty goes through. An analysis of the main advantages over the classical form for the satisfaction of overdue receivables through public sale was also made. Recommendations to credit institutions were also made.

4) Main tendencies in the development of the hotel real estate and other short-term accommodation properties were investigated and as a result recommendations to potential investors were made.

The contributions described above show a wide range of scientific interests of the candidate which can be appreciated. First of all, knowledge in different directions – clarification of the developer role; an author's model for optimizing investment costs and minimizing risk; a number of recommendations that I believe are workable are made as a result of a sound knowledge of the practice and depth analyses, etc. that have enabled him to undertake serious economic research on a very broad basis. Secondly, it is not insignificant that a large part of the contributions concern mostly topics that are of actual practical importance and important for the development of contemporary economic sectors. Such a comprehensive view helps to overcome possible gaps and creates the opportunity for better systematic in the economic analyses. This undoubtedly affirms him as an authoritative university lecturer.

#### **IV. About the teaching activity of the candidate**

Chief Assist. Dr. Dragomir Stefanov has many years of experience as a lecturer at the University of National and World Economy. He lectures and exercises at a high theoretical and pedagogical level in the following disciplines: business financing, real estate financing and investments, public-private partnership; management consulting in the real estate business; real estate business innovations; alternative real estate investments; management of investment-construction projects, etc. He develops and participates in the development of 5

syllabuses and leads most of the lessons in these disciplines. His students receive the necessary attention and preparation that allows them to successfully complete their bachelor and master degrees. As a lecturer he monitors the developments in the economic theory and practice and systematically adapts his lectures.

#### V. Notes and recommendations

1. To undertake PhD students to work under his direction and to take great care and diligence for them to defending doctoral degrees within the prescribed period.
2. To accomplish together with young teachers and PhD students' research projects whose research they publish in refereed editions.

#### VI. Personal impression of the candidate

I know the candidate from the beginning of his university career in the Real Estate Property department. Therefore, for his formation as a teacher and researcher, I have direct observations of his appearances. He actively participates in various processes from the activity of the department to which he has a basic employment contract. In this sense, I know his personal qualities and the experience he possesses. All this contributes to my positive assessment of his potential in scientific and teaching growth and his ability to manage educational and research processes.

#### VII. Conclusion

On the basis of the scientific, scientifically-applied contributions, teaching and organizational experience mentioned in the position and in accordance with the requirements of the Law for the development of academic staff in the Republic of Bulgaria, I strongly recommend the scientific jury **to select Chief Assist. Dr. Dragomir Zhelchev Stefanov for the occupation of the academic position "Associate Professor"** in the announced competition for the needs of UNWE-Sofia.

Varna, 22.03.2020

Member of the scientific jury:

**(Prof. Dr. Stoyan Stoyanov)**