



## СТАНОВИЩЕ

от проф. д-р Манол Николов Рибов

Научно направление 3.8. „Икономика и управление”

**Член на научно жури за участие в конкурс за заемане академична длъжност „доцент” в професионално направление 3.8 Икономика, научна специалност „Икономика и управление (Финансиране и инвестиции в недвижими имоти)”**

Относно: конкурс за **доцент** по научна специалност 3.8 „Икономика и управление (Финансиране и инвестиции в недвижими имоти)” в УНСС.

Обявен в ДВ бр. 99 от 17.12.2019 г. с кандидат гл.ас. д-р Драгомир Желчев Стефанов

Становището е изготвено на основание Заповед на Ректора № 365/14.02.2020 г. и Решение на Научното жури от 25.02.2020 г. Неговото съдържание е съобразено с изискванията на Закона за развитието на академичния състав в Република България (ЗРАСРБ), Правилника за неговото приложение (ППЗРАСРБ) и Правилника за организацията и провеждането на конкурси за придобиване на научна степен и за заемане на академични длъжности в УНСС.

### **1. Информация за конкурса**

Конкурсът е обявен за нуждите на катедра „Недвижима собственост” при Бизнес факултет на УНСС съгласно Решение на АС № 5/04.12.2019 г. Участвам в състава на научното жури по конкурса съгласно Заповед № 365/14.02.2020 г. на Ректора на УНСС.

### **2. Кратка информация за кандидата в конкурса**

Гл. ас. д-р Драгомир Желчев Стефанов е единствен кандидат по конкурса за заемане на академичната длъжност „доцент” по научна специалност 3.8. „Икономика и управление (Финансиране и инвестиции в недвижими имоти)”. През 2011 г. придобива образователната и научна степен „доктор”. От 2015 г. заема академичната длъжност „главен асистент” в катедра „Недвижима собственост” при Университета за национално и световно стопанство.

### **3. Изпълнение на изискванията за заемане на академичната длъжност**

#### **3.1. Изпълнение на количествените изисквания**

От представената от кандидата Карта за изпълнение на количествените изисквания за заемане на академичната длъжност „доцент” в УНСС се вижда, че той е изпълнил националните минимални изисквания с 555 точки при изискуеми 400. Освен това, са изпълнени и допълнителните изисквания на УНСС с 511 точки при изискуеми 220.

В група Д на посочената карта за изпълнение на количествените изисквания е отбелязано, че кандидатът има **17 цитирания** от други автори.

### **3.2. Изпълнение на качествените изисквания**

От справката направена по Картата за изпълнение на качествените изисквания за заемане на академичната длъжност „доцент” в УНСС се установи, че кандидатът отговаря на изискванията за изследователската, преподавателската и практическата дейност и е допринесъл със работата си за утвърждаването на доброто име на УНСС.

### **4. Оценка на учебно-преподавателската дейност**

Кандидатът изнася лекционни курсове пред студенти от професионално направление „Икономика” в ОКС „Бакалавър” и ОКС „Магистър” на УНСС. Лекционните му курсове са по дисциплините „Финансиране и инвестиции в недвижими имоти”, „Финансиране на бизнеса”, „Управление на инвестиционно-строителни проекти”, „Алтернативни инвестиции в недвижими имоти” и др.

Драгомир Стефанов е изпълнявал нормата за учебна заетост съгласно Наредбата за заетост през целия период над изискуемия норматив (400 часа), както следва: реализирана натовареност през 2015/2016 г. – 980 часа; 2016/2017 – 684 часа; 2017/2018 – 480 часа; 2018/2019 – 428 часа. Изнасял е лекции (15 часа) и е провеждал упражнения (60 часа) на английски език по дисциплините „Финансиране на бизнеса” и „Икономика на предприятието” пред студенти от ОКС „Бакалавър”.<sup>1</sup>

Кандидатът е разработил самостоятелно или е участвал в разработването на следните учебни програми:

- „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”.<sup>2</sup>

Драгомир Стефанов организира ежегодно със студенти от ПН „Икономика”, специалност „Мениджмънт на недвижимата собственост”, провеждането на практики и стажове в агенции за недвижими имоти и компании за фасилити мениджмънт, основно в град София.

През периода 2015-2019 г. кандидатът е бил научен ръководител на 9 дипломанти и е рецензирал 7 магистърски тези.

Преподавателската дейност на Драгомир Стефанов се отличава с използването на интерактивни средства за обучение и по-конкретно на аудио-видео технологии, текст и анимация. Освен това, част от ръководените от него семинарни занятия се провеждат в реалната практическа среда в Бизнес парк – София, агенции „Ibrokers”, „Arko Real Estate”, Българската фасилити мениджмънт асоциация и др.

### **5. Оценка на представените научни трудове/публикации**

Драгомир Стефанов участва в конкурса за „доцент” с 34 публикации, от които 3 монографии, 17 статии, 10 доклада, 1 учебник и 3 учебни помагала в общ обем от 906 страници.

<sup>1</sup> Служебна бележка изх.№ 2103/15.10.2019 г. от отдел „УДОК”.

<sup>2</sup> Служебна бележка по показател 34 /28.10.2019 г. от Катедра „НС”.

**Таблица 1. Публикации, представени по качествени и количествени признаци**

№	Вид на публикациите	Авторство				Номерация на публикациите в представения списък	Публ. на бълг. ез.		Публ. на англ. ез.		Общо	
		Самост.		В съавт.			бр.	стр.	бр.	стр.	Публ. бр.	Стр. бр.
		бр.	стр.	бр.	стр.							
1	Монографии	1	241	2	90	(II) 1,2,3	3	331			3	331
2	Учебници			1	44	(I) 3	1	44			1	44
3	Учебни помагала	1	200	2	97	(I) 1,2,4	3	297			3	297
4	Студии											
5	Статии в индексирани издания	8	73	3	31	(III) 2,4,10,11,12,13 (IV) 9,12,13,14,15	10	98	1	6	11	104
6	Статии в специализирани издания с редколегия	4	25	2	14	(III) 3,5,6,7,8,9	4	26	2	13	6	39
7	Доклади от научни конференции	9	78	1	13	(IV) 1,2,3,4,5,6,7,8,10,11	9	85	1	6	10	91
	<b>Общо</b>	<b>23</b>	<b>617</b>	<b>11</b>	<b>289</b>		<b>30</b>	<b>881</b>	<b>4</b>	<b>25</b>	<b>34</b>	<b>906</b>

За основен научен труд кандидатът е представил монография „Усъвършенстване на управлението на инвестиционно-строителни проекти в България” (II-1). Актуалността на тази тематика е безспорна. Тя отразява трайния научен интерес към строителната индустрия, която е една от най-динамично развиващите се пред последните две десетилетия в Р България. Засилващата се урбанизация, устойчивото развитие на градовете и имотния пазар, бързата дигитализация и навлизането на нови строителни материали и технологии са само част от предизвикателствата пред развитието на строителния сектор.

Монографията е изготвена в обем от 241 страници, 8 от които представлява библиографски апарат. В структурно отношение трудът е съставен от предговор, три глави и заключение. В тях последователно са разгледани теоретичните, методологически и приложни проблеми на инвестиционно-строителните проекти.

**В първата глава** са анализирани различните групи фактори, които влияят върху търсенето и предлагането на строителна продукция. Установени са специфичните особености на ИСП, отделните участници в тях и различните етапи, през които преминават като обект на управлението. Основен акцент в изложението е поставен върху ролята на дивелъпъра – лицето, което инициира, презентира, организира и контролира проектите от началото до края, като е направена съпоставка с обхвата на традиционно използваните понятия в българската инвестиционна практика инвеститор и възложител.

**Втората глава** е посветена на подходите и методите, използвани при управлението на ИСП. Три от елементите на това управление са анализирани по-подробно, а именно – управлението на паричните потоци, на времето за изпълнение на дейностите по проекта и на инвестиционния риск.

Детайлно са изследвани и систематизирани различните групи входящи и изходящи парични потоци, възникващи във връзка с разработването и изпълнението на проектите, както и тяхното отражение върху крайния финансов резултат. Направен е обзор на най-използваните статични и динамични методи за оценка на икономическата ефективност на ИСП, както и сравнителен анализ на предимствата и недостатъците им.

По отношение изпълнението на строителството, изчерпателно са представени етапите на инвестиционното проектиране и отношенията на субординация между различните СМР. Анализирани са различните подходи за остойностяване и заплащане в строителството.

Централно място е посветено на мрежовите модели и графици за планиране на дейностите, като инструмент за оптимизиране на инвестиционните разходи чрез моделиране на времето за изпълнението им.

В **третата глава** на труда е изследвано състоянието на инвестиционно-строителната дейност в страната в контекста на същата в останалите страни от ЕС. Времевия обхват на емпиричното изследване обхваща периода от 2010-та до 2018-та година, а за някои от изследваните показатели, за които има официални данни, анализираният период е от 2005-та година насам. Направен е опит да се изведат основните тенденции в развитието на строителната индустрия и да се очертаят някои от възможните насоки пред сектора в близко бъдеще. Специално внимание е отделено на добрите практики и иновационни решения в областта на строителните продукти и технологии, иновационните системи за управление на сгради и сградни комплекси.

Освен основния монографичен труд за участие в конкурса, кандъдатът е представил **33 други публикации**, включващи: **2 монографии, 17 статии, 10 доклади, 1 учебник и 3 учебни помагала** с общ обем **665** страници. Анализът на тематичната насоченост на тези публикации ми дава основание да ги обособя в няколко групи, като взаимодействието на включените в тях теми варира от простия обмен на идеи до взаимната интеграция на концепции, методологии, процедури, епистемологии, терминология и т.н. По-конкретно става въпрос за следните **три групи**:

**А) Усъвършенстване на инвестиционните процеси при недвижимите имоти** (I-1,2,3,4; II-1,2; III-2,3,8,9,12,13; IV-2,5,10,11,12)

**Б) Проучване на пазара на недвижими имоти** (III-4,10,11; IV-4,6,7,8,9,13,14,15)

**В) Иновации и инвестиционен риск при недвижимите имоти** (II-3; III-5,6,7; IV-1,3)

Това **систематизиране** се основава на типологични признаци. При него се акцентира на тематичното сходство между публикациите в съответната група. Целта е да се обхванат всички публикации на кандидата в една съвкупност и те да бъдат изследвани като цялостна система. По-нататък логиката на анализа отвежда до декомпозирането на тази съвкупност на групи и установяване на системните връзки между тях.

**Първото от трите тематични направления** отразява усъвършенстването на инвестиционните процеси при недвижимите имоти (I-1,2,3,4; II-1,2; III-2,3,8,9,12,13; IV-2,5,10,11,12). В публикациите от това направление са засегнати въпросите за финансирането на сделките за придобиване на недвижими имоти и оптимизирането на инвестиционните разходи при строителството на сгради.

**Второто тематично направление** засяга проучването на пазара на недвижими имоти (III-4,10,11; IV-4,6,7,8,9,13,14,15). В него се изследват търсенето, предлагането и тенденциите, формиращи пазара за недвижими имоти.

**Третото тематично направление** третира въпросите за иновациите и инвестиционния риск при недвижимите имоти (II-3; III-5,6,7; IV-1,3). В това направление са намерили място въпросите свързани с иновациите и риска в областта на строителството.

## **6. Оценка на основните научни и научно-приложни приноси на кандидата**

Постигнатите от кандидата приноси в основния монографичен труд са както следва:

1. Прецизиране и допълване на понятийния и терминологичен апарат в областта на управлението на инвестиционно-строителни проекти;
2. Разработена е система от критерии, показатели и методи за анализ и оценка на инвестиционно-строителни проекти;

3. Създадени са технико-икономически модели за усъвършенстване на управлението на инвестиционно-строителните проекти;
4. Въз основа на проучени добри практики в областта на строителството е предложено усъвършенстване на процесите и взаимоотношенията между участниците в инвестиционно-строителните проекти.

Научно-приложните приноси на Драгомир Стефанов в останалите публикации извън основния монографичен труд са резултат от репродуктивната дейност на кандидата, в която и чрез която са достигнати научни резултати за решаване на определени практически задачи. Опитът да конкретизираме тази сравнително обща констатация води до различни повече или по-малко обосновани изводи с характер на приноси, които се оформят в следните четири групи:

1. Формулирани са насоките и са дадени препоръки за подобряване управлението на инвестициите в недвижими имоти;
2. Установени са общите и специфични тенденции в развитието на пазарите на недвижими имоти;
3. Определени са факторите и механизмите, детерминиращи риска при инвестициите в недвижими имоти;
4. Определени са основните приоритети за инвестиционното строителство в Република България, неговата визия, стратегически и специфични цели, задачи и проекти, чиято реализация ще доведе до устойчиво развитие и управление на инвестиционно-строителните процеси.

## **7. Основни критични бележки и препоръки към кандидата**

Освен приносите в трудовете на кандидата, се констатираха и **някои пропуски и неточности** от формално и съдържателно естество, които намираме за уместно и нужно да посочим:

1. В отделни публикации (III-4,8) на фона на добре обоснованите предложения за усъвършенстване на практиката, направените от кандидата изводи и обобщения имат **фрагментарен характер**;
2. В някои от трудовете на кандидата (I-2,4) се констатира частично **дублиране на текста** по смисъл, което би се приело за допустимо, ако не бяха разглеждани като елемент на самостоятелно изследване;
3. Отделни публикации (IV-4,8,13) на кандидата биха придобили по-завършен вид и застъпването в тях теза би се възприела по-добре, ако резултатите от изследванията бяха представени **таблично, графично или с други измерими характеристики**;
4. В други публикации (IV-2,5) се натъкваме на тематично описание, които по своето съдържание и начин на изложение са с подчертана **дедактическа насоченост**.

## **8. Заключение**

От проверката на документите по конкурса установих, че нарушения в процедурата по избора за „доцент” **не са допуснати**. Спазени са изискванията на чл. 24 (1), чл. 27 (4) т. 1 и т. 2 от ЗРАСРБ и на чл. 53 (1)(2) и чл. 57 а (2) т. 1 и 2 от ППЗРАСРБ.

Запознаването с документите по конкурса и оценката на публикациите на Драгомир Стефанов ми дават основание да направя следните изводи:

1. В конкурса той е **единствен кандидат**;
2. Притежава образователната и научна степен „**доктор**”;

3. Заема академичната длъжност **главен асистент** във висшето училище, обявило конкурса;
4. Осигурена му е необходимата **аудиторна и извънаудиторна заетост**;
5. Има **публикуван учебник** по преподаваната от него основна дисциплина;
6. Изнася **лекции** по две дисциплини в ОКС „Бакалавър” и една в ОКС „Магистър”, които са пряко свързани с конкурса;
7. Кандидатства в конкурса с **достатъчно по количество**, несвързани с докторската дисертация научна продукция, включваща 34 труда, съставени от 3 монографии, 17 статии, 10 доклада, 1 учебник и 3 учебни помагала с общ обем от 906 стр.;
8. От представените 34 труда, **4 са на английски език**;
9. Документирани са **17 цитирания** на кандидата от други автори;
10. В своята съвкупност, оценените публикации, съдържат **безспорни научни и научно-приложни приноси**, с които се **допълва и доразвива научното познание** в областта на Финансирането и инвестициите в недвижими имоти.

**Обобщената ми оценка** по критериите и показателите за учебната, научно-изследователската и друга академична дейност, свързана с конкурса, показва, че гл. ас- д-р Драгомир Желчев Стефанов **отговаря на изискванията** на чл. 24 и чл. 27 от ЗРАСРБ, чл. 53 и чл. 57 от ППЗРАСРБ, както и на Правилника за организацията и провеждането на конкурси за придобиване на научна степен и за заемане на академични длъжности в УНСС за заемане на академичната длъжност „**доцент**” по професионално направление 3.8 Икономика, научна специалност „Икономика и управление (финансиране и инвестиции в недвижими имоти)”.

10.03.2020 г.  
Гр. София

Подготвил становището: .....

**Проф. Д-р Манол Рибов**



**P O S I T I O N**

**from Prof. Dr. Manol Nikolov Ribov**  
**Field of science 3.8 “Economics and management”**  
**Member of scientific jury of participation in competition for occupying academic position of**  
**“Associate Professor”**  
**in field of science 3.8 Economics, scientific specialty “Economics and management (Real estate financing and investments)”**

Regarding: competition for **Associate Professor** in field of science 3.8 “*Economics and Management (Real estate financing and investments)*” in UNWE.

Published in SG issue 99 from 17.12.2019 with candidate Chief Assist. Dr. Dragomir Zhelchev Stefanov.

The statement is prepared in accordance of Order № 365/14.02.2020 by the Rector and Decision of the Scientific jury from 25.02.2020. Its contents comply with the requirements of the Law for the development of academic staff in the Republic of Bulgaria (LDASRB), the Regulations for its application (RALDASRB) and the Regulations for organizing and holding competitions for acquiring scientific degree and occupying academic position in UNWE.

**1. Information about the competition**

The competition is announced for the needs of the Real Estate Property Department at the Business Faculty of UNWE according to the Decision of the AC № 5 / 04.12.2019. I am a member of the scientific jury for the competition according to the Order № 365 / 14.02.2020 of the UNWE Rector.

**2. Brief information about the competition candidate**

Chief Assist. Dr. Dragomir Zhelchev Stefanov is the only candidate in the competition for occupying academic position “associate professor” in 3.8 “Economics and management (Real Estate financing and investments)” scientific specialty. He acquires educational and scientific degree “doctor” in 2011 and since 2015 he is “Chief Assistant” in Real estate property department in University of national and world economy.

**3. Fulfillment of the academic position occupation requirements**

***3.1. Fulfillment of the quantitative requirements***

Quantitative requirements card for the fulfillment of the quantitative requirements for occupying academic position “associate professor” at UNWE submitted by the candidate shows that he fulfilled the national minimum requirements by 555 points with required 400. In addition, he fulfilled the additional requirements of UNWE with 511 points with required 220.

In group D of the quantitative requirements card it is noted that the candidate has **17 citations** from other authors.

### ***3.2. Fulfillment of the qualitative requirements***

The reference made on Qualitative requirements card for the fulfillment of the qualitative requirements for occupying academic position “associate professor” at UNWE revealed that the candidate meets the requirements for research, teaching and practical activity and contributed with his work to the affirmation of UNWE's good name.

## **4. Assessment of the educational teaching activity**

The candidate lectures courses to students from the field of study "Economics" at Bachelor's Degree Program and Master's Degree Program in UNWE. His lectures are in the fields of “Real estate financing and investments”, “Business financing”, “Investment-construction project management”, “Alternative real estate investments” and more.

Dragomir Stefanov has fulfilled the standard for teaching employment according to the Employment Regulation throughout the period above the required standard (400 hours) as follows: workload in 2015/2016 – 980 hours; 2016/2017 – 684 hours; 2017/2018 – 480 hours; 2018/2019 – 428 hours. He has lectured (15 hours) and has conducted exercises (60 hours) in English on the subjects “Business financing” and "Enterprise economics" in front of students from Bachelor's Degree Program.<sup>3</sup>

The candidate has either developed independently or participated in the development of the following syllabus:

- “Public-private partnership”;
- “Management consulting in the real estate business”;
- “Real estate business innovations”;
- “Alternative real estate investments”;
- “Investment-construction project management”.<sup>4</sup>

Annually he organizes with students from the FS “Economics”, specialty “Real estate management”, conducting practice and internships at real estate agencies and facilities management companies, mainly in Sofia.

During the period 2015-2019 the candidate was the scientific supervisor of 9 graduates and reviewed 7 master theses.

Dragomir Stefanov’s teaching activity is distinguished by the use of interactive training tools, in particular audio-video technologies, text and animation. In addition, some of the seminars take place in a real practice environment – Business Park Sofia, “Ibrokers” agency, “Arco Real Estate” agency, Bulgarian Facility Management Association, etc.

## **5. Assessment of the submitted scientific papers/publications**

Dragomir Stefanov participates in the competition for "associate professor" with 34 publications of which 3 monographs, 17 articles, 10 reports, 1 textbook and 3 study aids in a total volume of 906 pages.

---

<sup>3</sup> Work note with exit № 2103/15.10.2019 from EDRC division.

<sup>4</sup> Work note by indicator 34 /28.10.2019 from REP department.



**Table 1. Publications presented in qualitative and quantitative signs**

№	Publications type	Authorship				Numbering of publications in the presented list	Publ. in Bulgarian		Publ. in English		Total	
		Alone		Co-auth.			pc	p.	pc	p.	Publ. pc	Pages pc
		pc	p.	pc	p.							
1	Monographs	1	241	2	90	(II) 1,2,3	3	331			3	331
2	Textbooks			1	44	(I) 3	1	44			1	44
3	Study aids	1	200	2	97	(I) 1,2,4	3	297			3	297
4	Articles in index issues	8	73	3	31	(III) 2,4,10,11,12,13 (IV) 9,12,13,14,15	10	98	1	6	11	104
5	Articles in specialized issues with editorial board	4	25	2	14	(III) 3,5,6,7,8,9	4	26	2	13	6	39
6	Reports in scientific conferences	9	78	1	13	(IV) 1,2,3,4,5,6,7,8,10,11	9	85	1	6	10	91
	<b>Total</b>	<b>23</b>	<b>617</b>	<b>11</b>	<b>289</b>		<b>30</b>	<b>881</b>	<b>4</b>	<b>25</b>	<b>34</b>	<b>906</b>

The candidate presented a monograph entitled “**Improving the management of investment-construction projects in Bulgaria**” (II-1) for his main scientific publication. The **relevance** of this topic is indisputable. It reflects the continuing scientific interest in the construction industry which is one of the most dynamically developing areas in the last two decades in the Republic of Bulgaria. Increasing urbanization, sustainable urban and property market development, rapid digitalization and the entry of new building materials and technologies are just some of the challenges which the development of the construction sector is facing.

The monograph has been prepared in 241 pages, 8 of which is a bibliographic reference. In structural terms, the paper consists of an introduction, three chapters and a conclusion. They consistently discuss the theoretical, methodological and applied problems of investment-construction projects.

**First chapter** analyzes the various groups of factors that influence the demand and supply of construction products. The specific features of the ICP, the individual participants in them and the different stages they go through as a subject of management are identified. The main focus of the work is on the role of the developer - the person who initiates, presents, organizes and controls the projects from beginning to end. It is compared the scope of traditionally used concepts for investor and assignor in the Bulgarian investment practice.

**Second chapter** focuses on the approaches and methods used in managing ICP. Three of the elements of this management are analyzed in more detail – cash flow management, project activities execution time and investment risk.

The various groups of cash inflows and outflows arising from the development and implementation of projects, as well as their impact on the final financial result have been thoroughly researched and systematized. An overview of the most commonly used static and dynamic methods for evaluating the economic efficiency of ICP, as well as a comparative analysis of their advantages and disadvantages is made.

In terms of construction performance, the stages of investment design and the relationships of subordination between the different construction works are fully presented. The different approaches for valuation and payment in construction are analyzed. The focus is on network models and activity planning schedules as a tool to optimize investment costs by modeling lead time.

**Third chapter** examines the state of investment-construction activity in the country in the context in other EU countries. The time range of the empirical study covers the period from 2010 to 2018 and for some of the surveyed indicators for which official data are available are analyzed from 2005. An attempt has been made to outline the main trends in the development of the construction

industry and to outline some possible directions for the sector in the near future. Particular attention is paid to good practices and innovative solutions in the field of construction products and technologies, innovative building management systems and building complexes.

In addition to the main monograph work for the competition, the candidate submitted **33 other publications**, including: **2 monographs, 17 articles, 10 reports, 1 textbook and 3 study aids** with a total volume of **665** pages. The analysis of the thematic focus of these publications gives me a reason to distinguish them into several groups, the interaction of their topics included ranging from the simple exchange of ideas to the mutual integration of concepts, methodologies, procedures, epistemologies, terminology, etc. In particular, these are the following **three groups**:

A) **Improvement of real estate investment processes** (I-1,2,3,4; II-1,2; III-2,3,8,9,12,13; IV-2,5,10,11,12)

B) **Real estate market survey** (III-4,10,11; IV-4,6,7,8,9,13,14,15)

C) **Innovation and investment risk in real estate** (II-3;III-5,6,7; IV-1,3)

This **systematization** is based on typological signs. It emphasizes the thematic similarity between the publications in the respective group. The aim is to cover all the candidate's publications in one set and examine them as a whole system. Further, the logic of analysis leads to decomposing this set of groups and establishing systemic links between them.

The **first of the three thematic areas** reflects the improvement of real estate investment processes (I-1,2,3,4; II-1,2; III-2,3,8,9,12,13; IV-2,5, 10,11,12). Publications in this area address the issues of financing real estate acquisition transactions and optimizing investment costs in the construction of buildings.

The **second thematic area** concerns the study of the real estate market (III-4,10,11; IV-4,6,7,8,9,13,14,15). It examines the demand, supply and trends that shape the real estate market.

The **third thematic area** addresses the issues of innovation and investment risk in real estate (II-3; III-5,6,7; IV-1,3). Issues related to construction innovation and risk have taken place in this area.

## **6. Assessment of the main scientific and scientifically-applied contributions of the candidate**

The contributions made by the candidate to the main monograph work are as follows:

1. Refining and complementing the conceptual and terminological apparatus in the field of investment-construction project management;
2. A system of criteria, indicators and methods for analysis and evaluation of investment-construction projects has been developed;
3. Techno-economic models have been developed to improve the management of investment-construction projects;
4. Based on the studied good practices in the field of construction, it is suggested improvement of the processes and relationships between the participants in the investment-construction projects.

The scientifically-applied contributions of Dragomir Stefanov in other publications outside the main monographic work are the result of the reproductive activity of the candidate, in which and through which scientific results have been achieved to solve certain practical problems. The attempt to specify this relatively general finding leads to more or less justified conclusions with contribution character, which are formed into the following four groups:

1. Guidelines have been formulated and recommendations have been made to improve the management of real estate investments;

2. The general and specific trends in the development of the real estate markets have been identified;
3. The factors and mechanisms that determine the risk of real estate investments are identified;
4. The main priorities in investment construction in the Republic of Bulgaria, its vision, strategic and specific goals, tasks and projects whose realization will lead to sustainable development and management of investment-construction processes have been identified.

## 7. Key critical notes and recommendations to the candidate

In addition to the contributions to the candidate's work, there were also some **gaps and inaccuracies** of a formal and meaningful nature, which we consider appropriate and should be noted:

1. In separate publications (III-4,8) against the background of well-substantiated proposals for improvement of practice, the conclusions and summaries made by the candidate are with **fragmentary character**;
2. In some of the candidate's papers (I-2,4) a partial **duplication of the text** in a sense was found which would have been considered admissible if they had not been considered as an element of independent study;
3. Candidate's individual publications (IV-4,8,13) would have become more complete and their thesis would have been better accepted if the results of the studies had been presented in **tabular, graphical or other measurable terms**;
4. In other publications (IV-2,5) we come across a thematic description which has a **didactic focus** in its content and presentation.

## 8. Conclusion

From the examination of the competition documents, I have found that violations in the procedure for selecting an “associate professor” **have not been committed**. The requirements of art. 24 (1), art. 27 (4) p. 1 and p. 2 in LDASRB and art. 53 (1)(2) and art. 57 a (2) p. 1 and 2 in RALDASRB are met.

The introduction to the documents for the competition and the assessment of Dragomir Stefanov's publications give me reason to draw the following conclusions:

1. He is the **only candidate** in the competition;
2. He has educational and scientific degree “**doctor**”;
3. He is at the **academic position “Chief Assistant”** at the university that announced the competition;
4. He is provided with the necessary **classroom and extracurricular employment**;
5. He has **published textbook** on his basic discipline;
6. He gives **lectures** in two disciplines in Bachelor’s Degree Program and one in Master's Degree Program which are directly related to the competition;
7. The candidate in the competition has **enough in quantity** scientific production not connected with his doctoral dissertation including 34 publications as follows: 3 monographs, 17 articles, 10 reports, 1 textbook and 3 study aids with a total volume of 906 pages;
8. From total 34 publications **4 are in English**;
9. **17 citations** of the candidate from other authors have been documented;

10. Taken together, the evaluated publications contain **indisputable scientific and scientifically-applied contributions to complement and further develop scientific knowledge** in the field of Real estate financing and investments.

**My summary assessment** of the criteria and indicators for educational, research and other academic activities related to the competition shows that Chief Assist. Dr. Dragomir Zhelchev Stefanov **meets the requirements** of art. 24 and art. 27 in LDASRB, art. 53 and art. 57 RALDASRB and of the Regulations for organizing and holding competitions for acquiring scientific degree and occupying academic position in UNWE for occupying academic position “**Associate Professor**” in field of science 3.8 Economics, scientific specialty “Economics and management (Real estate financing and investments)”.

10.03.2020  
Sofia

Prepared the position: .....  
**Prof. Dr. Manol Ribov**