



СТАНОВИЩЕ

от доц. д-р Марин Иванов Гълъбов
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

1. Информация за конкурса

Конкурсът е обявен за нуждите на катедра „Недвижима собственост“ в Бизнес факултета 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

В конкурса за заемане на академичната длъжност „доцент” по научна специалност 3.8. „Икономика и управление (Финансиране и инвестиции в недвижими имоти)” участва гл. ас. д-р Драгомир Желчев Стефанов. 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.

3.2. Изпълнение на качествените изисквания

От представената Карта за изпълнение на качествените изисквания за заемане на академичната длъжност „доцент” в УНСС става ясно, че кандидатът отговаря на посочените в нея изискванията за заемане на посочената длъжност.

4. Оценка на учебно-преподавателската дейност

Драгомир Стефанов изнася лекционни курсове пред студенти от професионално направление „Икономика” в ОКС „Бакалавър” и ОКС „Магистър” на УНСС по редица дисциплини като „Финансиране и инвестиции в недвижими имоти”, „Финансиране на бизнеса” и др.

Драгомир Стефанов е изпълнявал нормата за учебна заетост съгласно Наредбата за заетост през целия период над изискуемия норматив (400 часа).

Той е разработил самостоятелно или е участвал в разработването на следните учебни програми като „Публично частно партньорство”, „Управленско консултиране в бизнеса с недвижими имоти”, „Иновации в бизнеса с недвижими имоти” и др.

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

Провеждал е семинарни занятия в практическа среда, а именно в Бизнес парк – София, агенции „Ibrokers”, „Arko Real Estate” и др.

Считам, че може да се даде висока оценка на учебно-преподавателската дейност на Драгомир Стефанов.

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 около 900 стр.

Нивото на научните разработки е високо. По отношение на всички тях може да се изрази становището, че в своето научно развитие Драгомир Стефанов е достигнал дотам, че може да заеме академичната длъжност „доцент“.

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

Основните научни приноси в научните разработки на Драгомир Стефанов са:

✓ Разкриване и научно обосноваване на актуалността и значимостта на комплексните изследвания в областта на анализа, разработването, оценката и контрола върху изпълнението на инвестиционно-строителни проекти. На тази основа са изследвани теоретичната същност и специфичните характеристики на моделите, методите и подходите за оценка и реализация на проектите;

✓ Изясняване на ролята и мястото на дивелъпъра – лицето, което инициира, инвестира, планира, организира и контролира инвестиционно-строителните проекти от началото до края, както и връзката му с обхвата на традиционно използваните понятия в българската инвестиционна практика инвеститор и възложител;

✓ На основата на мрежовите модели за планиране на времето е описан авторски модел за оптимизация на инвестиционните разходи и минимизиране на риска от просрочване на изпълнението на комплекс от взаимосвързани дейности чрез разполагане във времето на некритичните за проектите дейности с определен времеви аванс преди най-късия възможен момент за тяхното изпълнение. По този начин се съчетават предимствата на двата общоизвестни модела с най-ранно и най-късно възможно започване – осигурява се оптимизиране на настоящата стойност на инвестиционните разходи за изпълнение на проекта при съчетано с това минимизиране на риска от просрочие на планирания график;

✓ Изследвани са различните групи фактори, които влияят най-силно върху развитието на пазара на недвижими имоти. Основен акцент е поставен върху ипотечното кредитиране, като основен източник на финансиране и ключов фактор, който може да се използва от потенциалните инвеститори и предприемачи при прогнозирането на пазарните тенденции.

Представените дотук теоретични и методически научни резултати могат да намерят приложение, като методическа основа за изследване, изясняване и обогатяване на научна област каквато са инвестициите в строителството.

Научно-приложните приноси са:

✓ Изследвано е състоянието на инвестиционно-строителната дейност в България през последните 10 години в контекста на същата в останалите страни от ЕС. На тази база са изведени основните тенденции в строителната индустрия в страната и са формулирани някои от възможните насоки пред развитието на сектора в близко бъдеще;

✓ Направен е обзор на съществуващи добри инвестиционно-строителни практики и иновационни решения в областта на строителните продукти и технологии, иновационните системи за управление на сгради и сградни комплекси, водещи до повишаване на качеството на изпълнение, на икономическата ефективност, запазване на екологичното равновесие и реализирането на различни положителни социално-икономически ефекти от инвестиционната дейност на строителните предприятия;

✓ Формулирани са някои насоки за усъвършенстване на управлението на инвестиционно-строителните проекти чрез мерки, насочени към повишаване на ефективността на тази дейност;

✓ Описани са особеностите и етапите, през които преминава сделката за доброволна продажба на недвижим имот от длъжник във финансово затруднение. Анализирани са нейните основни предимства в сравнение с класическата форма за удовлетворяване на просрочено вземане чрез публична продажба и са формулирани препоръки към кредитните институции по отношение на анализа на платежоспособността на длъжниците;

✓ Изследвани са основните тенденции в развитието на хотелската недвижима собственост в България и другите обекти за краткосрочно настаняване. На тази база са формулирани някои препоръки към потенциалните инвеститори в тази инвестиционно-строителна област.

Представените приложни научни разработки могат да намерят практическо приложение и да подпомогнат работата на заинтересованите страни при реализирането на инвестиционно-строителни проекти, с акцент върху строителния дивелъпмънт.

7. Основни критични бележки и препоръки към кандидата

Препоръчвам на кандидата в бъдеще да разшири и задълбочи изследванията си в областта на финансирането и инвестициите в недвижими имоти.

8. Заключение

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)”.

Считам, че гл. ас. д-р Драгомир Стефанов следва да заеме академичната длъжност „доцент“ и ще гласувам „За“ заемането на тази длъжност от Драгомир Стефанов.

13.03.2020 г.
гр. София

Подготвил становището:

Доц. д-р Марин Гълъбов



UNIVERSITY OF NATIONAL AND WORLD ECONOMY

POSITION

from Assoc. Prof. Dr. Marin Ivanov Galabov

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.

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 a 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. 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, the additional requirements of UNWE with 511 points with required 220 are fulfilled.

3.2. Fulfillment of the qualitative requirements

Qualitative requirements card for the fulfillment of the qualitative requirements for occupying academic position “associate professor” at UNWE shows that the candidate meets the requirements for occupying the academic position.

4. Assessment of the educational teaching activity

Dragomir Stefanov lectures courses to students from the field of study "Economics" at Bachelor's Degree Program and Master's Degree Program in UNWE for lot of subjects like "Real estate financing and investments", "Business financing", etc.

Dragomir Stefanov has fulfilled the standard for teaching employment according to the Employment Regulation throughout the period above the required standard (400 hours).

The candidate has either developed independently or participated in the development of the following syllabus like "Public-private partnership", "Management consulting in the real estate business", "Real estate business innovations", etc.

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

Some of his seminars take place in a real practice environment – Business Park Sofia, "Ibrokers" agency, "Arco Real Estate" agency.

I believe that Dragomir Stefanov's teaching activity can be highly rated.

5. Assessment of the submitted scientific work/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 around 900 pages.

The level of research is high. With regard to all of them, it can be stated that in his scientific development Dragomir Stefanov has reached such a degree that he can occupy the academic position of "Associate Professor".

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

The main scientific contributions to Dragomir Stefanov's scientific work are:

✓ Disclosure and scientific motivation of the relevance and importance of complex researches in the field of analysis, development, evaluation and control over the implementation of the investment-construction projects. On this basis, the theoretical nature and specific characteristics of the models, methods and approaches for project evaluation and implementation were examined;

✓ Clarification of the role and place of the developer - the person who initiates, invests, plans, organizes and controls investment-construction projects from the start to the end, as well as its relation with the scope of terms investor and assignor traditionally used in the Bulgarian investment practice;

✓ Based on network time planning models an author's model is described to optimize the investment costs and minimize the risk of delaying the execution of a complex of interconnected activities by deploying non-critical project activities with a certain time advance before the earliest possible moment for their implementation. This combines the advantages of the two well-known models with the earliest and the latest start - optimizing the present value of the investment costs for the implementation of the project, combined with minimizing the risk of delay in the planned schedule is insured;

✓ The various groups of factors that most strongly influence the development of the real estate market have been investigated. The main focus is on mortgage lending as a main source of financing and a key factor that can be used by potential investors and entrepreneurs in forecasting the market trends.

The theoretical and methodical scientific results presented so far can find application as a methodical basis for research, clarification and enrichment of a scientific field such as construction investments.

The scientifically-applied contributions are:

✓ The state of investment-construction activity in Bulgaria over the last 10 years has been examined in the context of the other EU countries. On this basis, the main trends in the construction industry in the country are outlined and some of the possible directions for the development of the sector in the near future are formulated;

✓ An overview is made of existing good investment-building practices and innovative solutions in the field of construction products and technologies, innovative systems for managing buildings and complexes, leading to improved quality of performance, economic effectiveness, preservation of ecological balance and realization of various positive socio-economic effects of the investment activity of construction enterprises;

✓ Guidelines have been formulated to improve the management of investment-construction projects through measures aimed at increasing the efficiency of this activity;

✓ The peculiarities and stages that a voluntary sale of real estate by a debtor in financial difficulty goes through are described. Its main advantages compared with the classical form for satisfaction of overdue receivables through public sale are analyzed and recommendations are made to the credit institutions regarding the analysis of debtors' solvency;

✓ The main trends in the development of hotel real estate and other short-term accommodation facilities in Bulgaria are investigated. On this basis, some recommendations to potential investors in this investment-construction area are formulated.

The presented applied scientific works can find practical application and support the work of the interested parties in the implementation of investment-construction projects, with an emphasis on construction development.

7. Key critical notes and recommendations to the candidate

I recommend the candidate in the future to expand and deepen his research in the field of real estate financing and investments.

8. Conclusion

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)".

I believe that **Chief Assist. Dr. Dragomir Stefanov should occupy the academic position "Associate Professor"** and I will vote "**In favor of**" the occupation of this position by Dragomir Stefanov.

13.03.2020
Sofia

Prepared the position:

Assoc. Prof. Dr. Marin Galabov