



## С Т А Н О В И Щ Е

От: **доц. д-р Димитър Марчев Благоев**

*Катедра „Индустиален бизнес, Бизнес факултет, Университет за национално и световно стопанство, София*

*Научна специалност: 05.02.18. Икономика и управление (Иновации и инвестиции в бизнеса)*

Относно: конкурс за **доцент** по професионално направление 3.8. Икономика, научна специалност Икономика и управление (финансиране и инвестиции в недвижими имоти) в УНСС.

### **1. Информация за конкурса**

Конкурсът е обявен за нуждите на катедра “Недвижима собственост”, Бизнес факултет на УНСС (ДВ, бр. 99 от 17.12.2019 г.), съгласно Решение на АС №5/04.12.2019г. Участвам в състава на научното жури по конкурса съгласно Заповед № 365/14.02.2020г. на Зам.-ректора по НИД на УНСС.

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

По обявения конкурс за заемане на академичната длъжност **доцент** по научна специалност Икономика и управление /финансиране и инвестиции в недвижими имоти/ е подал документи и участва един кандидат – д-р Драгомир Желчев Стефанов от катедра Недвижима собственост на Бизнес факултета, в УНСС. Д-р Стефанов има богата професионална и творческа биография. Голяма част от професионалния му път (що се отнася до сферата на науката и образованието) е свързан с УНСС и катедра Недвижима собственост (и отчасти в катедра Икономика на туризма в същия университет), където е кандидат за заемане на академичната длъжност „**доцент**“. Образователният му път

преминава последователно през придобиването на средно специално образование по Банково, застрахователно и осигурително дело от Икономически техникум в гр. Бургас (1993-1998); степените „бакалавър“ по специалност Финанси (1998-2002); „магистър“ по специалност Финанси (2002-2004) и „доктор“ по икономика, в сферата на Управлението на инвестиционния процес в туризма (2005-2011). През годините на своята професионална реализация, д-р Стефанов е заемал и заема редица административни позиции в и извън УНСС - научен секретар на кат. Недвижима собственост, член на АС, РС, ФС, секретар и председател на СС при УНСС, PR и административен директор на НПСС и др. Богатите теоретични и методически познания прилага и в практиката, като управител на фирма „Фриком“ ООД; Председател на Съвета на директорите на „Авеста Трейд“ АД; инвестиционен консултант в инвестиционен посредник във „Варчев Финанс“; експерт ликвидатор, брокер и др. Осъществил е две краткосрочни специализации в престижни университети в САЩ и Европа: Assumption College, Worcester, гр. Бостън, щата Масачузетс, САЩ и School of Social Science and Law, Carlos III University of Madrid, Кралство Испания. Участва като член на проектните екипи в национални и университетски изследователски и бизнес проекти, надлежно описани в предоставената за целите на конкурса автобиография. За 8 годишния си стаж в УНСС има 34 научни и приложни публикации.

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

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

От приложените документи се установява, че кандидатът д-р Драгомир Стефанов отговаря на задължителните условия по ЗРАСРБ (чл. 24), минималните национални изисквания по чл. 2б, ал. 2 и 3; както и допълнителните изисквания за УНСС съгласно ЗРАСРБ (чл. 15, ал.1 и съответно чл. 2б, ал. 5) и ППЗРАСРБ (чл.53, ал.3). Минималният праг за заемане на академичната длъжност “доцент” в УНСС съгласно „Количествените изисквания за заемане на академични длъжности“ е 620 т. Кандидатът д-р Стефанов е посочил и доказал със съответния доказателствен материал 1066 т., което е около 1,7 пъти над изискуемия минимум. Приемам картата за изпълнение на количествените изисквания на д-р Стефанов за достоверна и отразяваща неговата публикационна активност след

придобиване на ОНС „доктор“, и считам, че той удовлетворява напълно предявените изисквания за заемане на длъжността, както като цяло, така и по отделните точки.

### *3.2. Изпълнение на качествените изисквания*

Считам, че кандидатът за академичната длъжност „доцент“ в УНСС, д-р Стефанов е изследовател с приноси както на университетско, така и на национално равнище. Още от студентските и докторантски години, кандидатът има принос към развитието на равнището на образованието в УНСС. Утвърдил се е и при практическото приложение на икономическото познание, консултиране и управление на фирми и редица други бизнес активности, които му позволяват да прилага на практика натрупания богат обем от научни и методически знания.

Споделям напълно становището на Съвета по хабилитация в УНСС, че кандидатът покрива количествените и качествените изисквания, приети от АС на УНСС, за заемане на академичната длъжност „доцент“ (Протокол № 3/13.11.2019 г.).

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

Д-р Стефанов притежава богат и разнообразен преподавателски опит. Високата му степен на подготвеност по редица въпроси в сферата на мениджмънта на недвижимата собственост, финансите, инвестициите и иновациите, са основание той да се утвърди като отличен преподавател (харесван от колеги и студенти) и изследовател в национален мащаб.

От приложената служебна бележка е видно, че учебната натовареност на кандидата за предходните шест учебни години, от учебната 2013/2014 г. (когато е започнал трудовия си стаж като асистент в УНСС) до учебната 2018/2019 г. в ОКС „Бакалавър“ и ОКС „Магистър“, редовна форма на обучение, е общо 3372 часа аудиторна заетост, изчислена в упражнения.

Основни дисциплини, по които д-р Стефанов води лекционни курсове и семинарни занятия, които са пряко свързани с обявения конкурс са: Финансиране на бизнеса; Финансиране и инвестиции в недвижими имоти; Управленско консултиране в бизнеса с недвижими имоти; Международно инвестиране в недвижими имоти; Инвестиционен

бизнес мениджмънт; Управление на дивелъпърски /инвестиционно-строителни/ проекти и др.

Богатото разнообразие на дисциплини в областта на финансирането и инвестициите, подготвените от него или в съавторство учебни програми дават основание да се оцени, че кандидатът притежава необходимите качества, в направление на учебно-преподавателската си дейност да заеме академичната длъжност „доцент“ в УНСС.

### **5. Кратка характеристика на представените научни трудове/публикации**

Д-р Стефанов участва в конкурса с общо 34 публикации – 3 монографии (1 самостоятелна монография и 2 колективни монографии, в които кандидатът има обособени самостоятелни глави); 4 учебници и учебни помагала, от които 1 (едно) самостоятелно учебно помагало и 3 (три) колективни; и 27 статии и доклади на научни конференции (вкл. в индексирани списания и в списания с редакционни колегии). От публикациите на кандидата си личат неговите способности както за самостоятелна работа, така и за работа в екип (част от публикациите са в съавторство). Публикациите, с които той участва в конкурса са представени на разнообразни форуми и са намерили публичност в различни форми: монографии, учебници, студии, статии, доклади на конференции.

Като основни направления на неговата научно-изследователска дейност могат да се открият следните:

1. Финансиране и инвестиции в недвижими имоти (в това направление е насочена и основната монография, свързана с обявения конкурс за заемане на академичната длъжност „доцент“). Разгледани са както концептуални, така и приложни въпроси на управлението на инвестиционно-строителни проекти, от техническа и икономическа гледна точка и ипотечното кредитиране като източник на финансиране на инвестиционно-строителните дейности.

2. Управление на инвестиционния риск – методи за управление на риска при разработването и реализирането на инвестиционно-строителни проекти. Рискът при съставяне на портфейл от инвестиционно-строителни проекти и при съставяне на портфейл от недвижими активи. Идентифициране на имотните индекси, като метод и средство за управление на инвестиционния риск.

3. Икономика и управление на недвижимата собственост – мрежови и Гантови графици при управление на инвестициите в недвижими имоти. Управленско консултиране в бизнес с недвижими имоти. Тенденции на пазара на недвижими имоти и определяне на икономическата ефективност на агенциите за недвижими имоти. Публично-частното партньорство и иновациите в сектора на недвижимите имоти.

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

Прегледът на научните трудове показва, че приносите на кандидата имат теоретичен, практико-приложен и методически характер. Може да се каже, че те отразяват напълно реалните резултати и постижения от научно-изследователската и практико-приложната дейност на д-р Стефанов, обогатяват и допълват специализираната и учебна литература по финансиране, инвестиции и икономика и управление на недвижимата собственост, и инвестиционно-строителните проекти.

Систематизацията им може да бъде направено в следното направление:

**Научни** – те се отнасят до проучване, систематизация и критичен анализ на основни съществуващи постановки, възгледи и концепции в областта на разработването, оценката и контрола върху изпълнението на инвестиционно-строителни проекти. Открито е ролята и значението на дивелъпъра (вкл. при осъществяване на инвестиционно-строителните проекти) с акцент върху дейностите по финансиране и оценка на риска и възвръщаемостта.

**Научно-приложни** - те са относно обогатяване и допълване на учебната литература по финансиране и инвестиции в недвижими имоти с необходимите разработки; очертаване на тенденциите при обучението и акредитирането на програми. Разработени са или са адаптирани за целта на изследванията методически схеми за проучване, оценка и анализ на ПЧИ и тенденции на пазара на недвижими имоти.

**Практико-приложни** – такъв характер имат изследванията на базата на критичен анализ на проблемите свързани със състоянието на инвестиционно-строителната дейност в България; добрите инвестиционно-строителни практики и иновационните решения в областта на строителните продукти и технологии; усъвършенстване на управлението на

инвестиционно-строителните проекти; процесния характер на сделката за доброволна продажба на недвижим имот и др.

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

При прегледа на предоставените публикации на кандидата за заемане на академичната длъжност „доцент“ не се наблюдават концептуални и методически виждания, които да са неверни и да се различават съществено от общоприетите научни постановки, в сферата на финансирането и инвестициите (в частност, в недвижими имоти). В това направление, мога да кажа, че нямам конкретни критични бележки. Единствената препоръка, която мога да отправя, към кандидата, е да увеличи публикациите си в международни списания и участието си в международни научни форуми, като по този начин ще постигне по-широка публичност и международно признание на своята работа и ще има възможност за постигане на висок индекс на цитируемост не само в страната, но и в чужбина.

### **8. Заключение**

На базата на представените документи за участие в конкурса и направената оценка на преподавателската и научната дейност и продукция на **д-р Драгомир Стефанов**, мога да направя заключение, че кандидатът за заемане на академичната длъжност „доцент“ в УНСС отговаря на всички законови и вътрешно институционални изисквания. Оценявам по достойнство преподавателската и научноизследователската работа на кандидата и давам положителния си вот за заемането на академичната длъжност „доцент“ в УНСС от **д-р Драгомир Желчев Стефанов**, по обявения конкурс – професионално направление 3.8. Икономика, научна специалност Икономика и управление (финансиране и инвестиции в недвижими имоти).

22 март 2020 г./гр. София

Подпис: .....

**(доц. д-р Димитър Благоев)**



## UNIVERSITY OF NATIONAL AND WORLD ECONOMY – SOFIA

### POSITION

From: *Assoc. Prof. Dr. Dimitar Marchev Blagoev*  
*Department of Industrial Business, Business Faculty, University of National and World Economy, Sofia*  
*Scientific specialty: 05.02.18 Economics and Management (Innovation and Investment in Business)*

Concerning: *Competition for associate professor in the field of study 3.8. Economics, scientific specialty “Economics and Management (Real Estate Financing and Investments)” at UNWE.*

#### **1. Information for the competition**

The competition was announced by “Real Estate Property” Department, Business Faculty of the University for National and World Economy (SG, issue 99 of 17.12.2019), according to the Decision of the AC №5 / 04.12.2019. I am a member of the scientific jury of the competition according to Order № 365 / 02/14/2020 of the Vice-Rector for Scientific Research at the University of National and World Economy.

#### **2. Brief information for the candidate**

Dr. Dragomir Zhelchev Stefanov from Real Estate Property Department of the Business Faculty, University of National and World Economy is the only one candidate who applied for the competition for Associate Professor in the field of Economics and Management (Real Estate Financing and Investments). Dr. Stefanov has a rich professional and creative background. Mainly, his career (in the field of science and education) is related to the University of National and World Economy and the Real Estate Property Department (and partly to the Department of Tourism at the same university), where he is a candidate for the academic position of "Associate

Professor". His educational path started from the acquisition of High school education in Banking and Insurance from the Economical High school in Bourgas (1993-1998); Bachelor's Degree in Finance (1998-2002); Master's Degree in Finance (2002-2004) and a PhD in Economics, in the field of Tourism Investment Management (2005-2011). During his professional career, Dr. Stefanov has held a number of administrative positions within and outside the UNWE - Scientific Secretary of the Real Estate Property Department, member of AC, RC, FC, secretary and chair of SC at UNWE, PR and administrative director of NASC and others. He applies his rich theoretical and methodological knowledge in practice as a manager of "Fricom" Ltd.; Chairman of the Board of Directors of "Avesta Trade" AD; investment consultant in an Investment company "Varchev Finance"; expert liquidator, broker and more. He has completed two short-term specializations at prestigious universities in the US and Europe: Assumption College, Worcester, Boston, MA, USA, and School of Social Science and Law, Carlos III University of Madrid, Kingdom of Spain. Stefanov participates as a member of a project teams in national and university research and business projects duly described in the CV provided for the purposes of the competition. During his 8-year internship at UNWE, he has 34 scientific and applied publications.

### **3. Fulfillment of requirements for occupying academic position**

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

From the enclosed documents, the candidate Dr. Dragomir Stefanov meets the mandatory conditions under the ZRARB (Art. 24), the minimum national requirements under Art. 2b, para. 2 and 3; as well as the additional requirements for UNWE in accordance with the ZRABRB (Art. 15, Para. 1 and respectively Art. 2b, Para. 5) and PRAZRABB (Art. 53, Para. 3). The minimum threshold for occupation of the academic position "Associate Professor" in the UNWE according to the "Quantitative Requirements for Occupation of Academic Positions" is 620 points. The candidate Dr. Stefanov has indicated and proved with the relevant evidence of 1,066 points, which is about 1.7 times above the required minimum. I accept the card for the fulfillment of the quantitative requirements of Dr. Stefanov for reliable and reflective of his publishing activity after acquiring the Doctor's degree, and I believe that he fully satisfies the stated requirements for occupying of the position, both as a whole and on individual points.



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

I believe that the candidate for the academic position of Associate Professor at UNWE, Dr. Stefanov is a researcher with contributions for both at university and at national level. Since his student and doctoral years, the applicant has contributed to the development of the level of education at UNWE. He has established himself in the practical application of economic knowledge, consulting and management of companies and in a number of other business activities that allow him to put into practice the accumulated wealth of scientific and methodological knowledge.

I fully agree with the opinion of the UNWE Habilitation Council that the applicant meets the quantitative and qualitative requirements, adopted by the UNWE AC, for the occupation of the academic position of Associate Professor (Protocol No. 3 / 13.11.2019).

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

Dr. Stefanov has a rich and diverse teaching experience. His high level of preparedness on a number of issues in the field of real estate management, finance, investment and innovation, has led him to establish himself as an excellent teacher (liked by colleagues and students) and a national researcher. It is evident from the enclosed documents that the applicant's workload for the previous six academic years, from the academic year 2013/2014 (when he began his work experience as an Assistant at UNWE) to the academic year 2018/2019, at Bachelor's and Master's Degree Programs is a total of 3,372 hours of classroom work calculated in exercises.

The main subjects in which Dr. Stefanov conducts lectures and seminars, which are directly related to the announced competition are: Business Financing; Real estate financing and investment; Management consultancy in the real estate business; International real estate investment; Investment business management; Management of development (investment-construction) projects, etc.

The wide variety of disciplines in the field of financing and investments, the curricula prepared by him or co-authored, give grounds for assessing that the candidate possesses the necessary qualities in the direction of his academic activity to occupy the academic position of Associate Professor at UNWE.

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

Dr. Stefanov participates in the competition with a total of 34 publications – 3 monographs (1 independent monograph and 2 collective monographs in which the candidate has separate independent chapters); 4 textbooks and teaching aids, of which 1 (one) self-study manual and 3 (three) collective; and 27 articles and reports at scientific conferences (including indexed journals and peer-reviewed journals). The candidate's publications show his ability to work independently as well as to work in a team (some of the publications are co-authored). The publications with which he participated in the competition are presented in various forums and have found publicity in various forms: monographs, textbooks, studies, articles, conference reports.

The following are the main areas of his research activity:

1. Financing and investment in real estate property (in this direction the main monograph related to the announced competition for the occupation of the academic position "Associate Professor" is also directed). Both conceptual and applied issues of investment project management, from a technical and economic point of view, and mortgage lending as a source of financing of investment construction activities are considered.

2. Investment risk management – methods for risk management in the development and implementation of investment and construction projects; the investment risk of a portfolio of investment-construction projects and a portfolio of real estate assets; Identifying property indexes as a method and tool for managing investment risk.

3. Real Estate Economics and Management – Network and Gantt charts when managing real estate investments; Management consultancy in the real estate business; Real Estate Market Trends and Determining the Cost Effectiveness of Real Estate Agencies; Public-private partnerships and innovations in the real estate sector.

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

The review of scientific works shows that the candidate's contributions are theoretical, practical and methodological. It can be said that the results and achievements of Dr. Stefanov's research and practical activity fully reflect, enrich and supplement the specialized and educational

literature on financing, investments, economics and real estate management, investment-construction projects, etc.

Systematization can be done in the following direction:

**Scientific contributions** – they refer to the study, systematization and critical analysis of the main existing formulations, views and concepts in the field of development, evaluation and control over the implementation of investment-construction projects. The role and importance of the developer (including in the implementation of investment and construction projects) with an emphasis on financing and risk assessment and return activities is highlighted.

**Scientific and applied contributions** – they are about enriching and supplementing the educational literature on financing and investment in real estate property with the necessary developments; outlining trends in training and program accreditation. Methodological schemes for the study, evaluation and analysis of FDI and trends in the real estate market have been developed or adapted for the purpose of research.

**Practical and applied contributions** – such are the studies based on a critical analysis of the problems related to the state of investment and construction activity in Bulgaria; good investment-building practices and innovative solutions in the field of construction products and technologies; improving the management of investment and construction projects; the procedural nature of the transaction for the voluntary sale of real estate, etc.

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

When reviewing the publications submitted to the candidate for the academic position of associate professor, there are no conceptual and methodological views that are incorrect and differ substantially from the generally accepted scientific statements, in the field of financing and investments (in particular, in real estate). In this direction, I can say that I have no specific critical remarks. The only recommendation I can make to the applicant is to increase his publications in international journals and participation in international scientific forums, thus achieving wider publicity and international recognition of his work and the opportunity to achieve high citation index not only in the country but abroad as well.

## **8. Conclusion**

On the basis of the submitted documents for participation in the competition and the evaluation of the teaching and scientific activity and background of Dr. Dragomir Stefanov, I can conclude that the candidate for occupying of the academic position "Associate Professor" in the UNWE meets all legal and internal institutional requirements. I appreciate the applicant's teaching and research work and give my **positive vote** for **Chief Assist. Dr. Dragomir Zhelchev Stefanov** to be selected for “**Associate Professor**” at the University of National and World Economy in field of study 3.8 Economics, scientific specialty “Economics and management (Real Estate Financing and Investments)”.

22 March 2020 /Sofia

Signature: .....

**(Assoc. Prof. Dimitar Blagoev)**