



## **РЕЦЕНЗИЯ**

По конкурс за заемане на академичната длъжност „доцент” по област на висшето образование 3. Социални, стопански и правни науки, професионално направление 3.8. „Икономика”, научна специалност „Икономика и управление” (финансиране и инвестиции в недвижими имоти), публикуван в Д.В. бр. 99/17.12.2019 г. с участник гл. ас. д-р Драгомир Желчев Стефанов

Рецензент: **проф. д-р Пламен Благов Илиев** от Икономически университет – Варна, професионално направление 3.8. „Икономика”

На основание решение на научното жури по обявения конкурс представям настоящата рецензия по отношение на участника в процедурата за заемане на академичната длъжност „доцент” - гл. ас. д-р Драгомир Желчев Стефанов. Рецензията е съобразена с изискванията на Закона за развитие на академичния състав в Република България (ЗРАСРБ) и Правилника за неговото приложение (ППЗРАСРБ), както и със специфичните изисквания на УНСС-София.

### ***1. Данни за конкурса***

Конкурсът за заемане на академичната длъжност „доцент” е обявен в Държавен вестник бр. 99/17.12.2019 г. и в сайта на УНСС - София и е за нуждите на катедра „Недвижима собственост”. Единствен кандидат по конкурса е гл. ас. д-р Драгомир Желчев Стефанов.

### ***2. Данни за кандидата***

Драгомир Стефанов е завършил висшето си образование в УНСС – София (ОКС „Бакалавър“ – 2002 г. и ОКС „Магистър“ – 2004 г.). През 2011 г. е придобил образователната и научна степен „доктор” по шифър 05.02.18, научна специалност Икономика и управление.

Работи последователно в УНСС - София като асистент и главен асистент от 2012 г. до момента. Към настоящия момент е научен секретар на катедра "Недвижима собственост".

Гл. ас. д-р Драгомир Стефанов е избран за председател на Студентски съвет при УНСС (2003 – 2005 г.) и член на Изпълнителното бюро на Федерацията на независимите студентски дружества (2000 – 2003 г.).

Гл. ас. д-р Стефанов има участие в проекти към фонд „Научни изследвания“, университетски проекти за научни изследвания, проекти по програма „Еразъм +“, както и участия в проекти за научни прояви и експертни групи за институционална и програмна акредитация на висши училища в България.

Видно от представените документи кандидатът за академичната длъжност „доцент“ има натрупан значителен опит в областта на недвижимите имоти и управление на инвестиционни проекти в това направление. Доказателство за това са и заеманите позиции в редица компании („Авеста трейд“ АД; „Фриком“ ООД; „Варчев Финанс“ и др.).

Може да се обобщи, че гл. ас. д-р Драгомир Стефанов напълно отговаря на общите изисквания за заемане на академичната длъжност „доцент“, заложен в ЗРАСРБ, ППЗРАСРБ и на специфичните изисквания за заемане на академични длъжности в УНСС - София.

### ***3. Описание на научните трудове***

Гл. ас. д-р Драгомир Стефанов участва в обявения конкурс с монографичен труд на тема „Усъвършенстване на управлението на инвестиционно-строителни проекти в България“, публикуван в издателство „Авангард Прима“, София, 2019 г. с обем от 241 стандартни страници. Монографичното изследване е обсъдено и препоръчано за публикуване от катедра „Недвижима собственост“ при УНСС – София (протокол № 03/21.10.2019 г.). Монографията е в съответствие с изискванията на УНСС – София за заемане на академични длъжности във висшето училище.

Гл. ас. д-р Драгомир Стефанов участва в конкурса още с:

- две монографии в съавторство, публикувани в специализирани научни издания през 2014 и 2018 г. (90 стандартни страници);
- осем самостоятелни статии и три статии в съавторство в индексирани издания (104 стандартни страници);

- четири самостоятелни статии и две статии в съавторство в специализирани издания с редколегия (39 стандартни страници);
- десет доклада в периодични научни списания и научни тематични сборници (91 стандартни страници);
- Един учебник (в съавторство) и три учебни помагала с общ обем 341 стандартни страници.

Представените публикации са основно в две направления (*икономика и управление на недвижимата собственост* – финансиране, инвестиции, пазар на недвижими имоти; *управление на инвестиционния процес и строителството* – взаимоотношения между участниците в реализацията на инвестиционно-строителни проекти, оценка на инвестиционно-строителни проекти; управление на инвестиционния риск) и в съдържателно отношение съответстват на професионалното направление на конкурса – 3.8. Икономика.

След запознаване с научната продукция на кандидата бих посочил следните препоръки към неговата бъдеща дейност:

1. Богатият практически опит на кандидата в областта на недвижимите имоти, инвестициите и строителството е предпоставка за по-голям акцент в бъдещи публикации върху състоянието и развитието на малкия и среден бизнес в строителството и операциите с недвижими имоти.

2. Публикуване на резултатите от научните изследвания на кандидата в по-широк състав научни издания (налице е концентрация на публикациите в издателството на УНСС и издателство „Авангард Прима“).

3. В отделни случаи по-ясно обосноваване на становищата и препоръките на автора.

Посочените по-горе препоръки не поставят под съмнение качеството на публикациите на кандидата за академичната длъжност „доцент“.

#### ***4. Научни и приложни приноси***

Научните интереси на гл. ас. д-р Драгомир Стефанов са ориентирани в две основни направления: *икономика и управление на недвижимата собственост и строителството и управление на инвестиционния процес*.

След запознаване с основния монографичен труд „Усъвършенстване на управлението на инвестиционно-строителни проекти в България” и видно от

представената справка към документацията по конкурса може да се обобщи, че изведените в справката научни и научно-приложни приноси отразяват постиженията на автора и намират израз в следното:

1. Теоретично изясняване на управлението на инвестиционно-строителните проекти и на тази основа обосноваване на актуалността и значимостта на комплексните изследвания в областта на анализа, разработването, оценката и контрола върху изпълнението на инвестиционно-строителни проекти, както и прецизиране на понятийния апарат, свързан с инвестиционните проекти.
2. Изясняване на ролята и мястото на дивелъпъра, както и връзката му с обхвата на традиционно използваните понятия в инвестиционната практика в България като инвеститор и възложител.
3. Разработване на 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-късния възможен момент за тяхното изпълнение като по този начин се съчетават предимствата на двата общоизвестни модела с най-ранно и най-късно възможно започване;
4. Анализ на управлението на инвестиционно-строителните проекти и строителната дейност в България и на тази основа формиране на прогноза за тяхното развитие.
5. 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 и на тази основа представяне на възможности за повишаване на качеството на строителната продукция и икономическата ефективност, запазване на екологичното равновесие и реализирането на редица положителни социално-икономически ефекти от инвестиционната дейност на строителните предприятия в България.

Приносни моменти по-скоро с приложен характер се съдържат и в останалите публикации на кандидата за заемане на академичната длъжност по обявения конкурс, които са свързани със следното:

1. Изследване на широк състав фактори, влияещи съществено върху развитието на пазара на недвижими имоти като е поставен основен акцент върху ипотечното кредитиране, представляващо основен източник на финансиране и ключов фактор, използван от потенциалните инвеститори и предприемачи при прогнозирането на пазарните тенденции.
2. Представяне на особеностите и етапите, през които преминава сделката за доброволна продажба на недвижим имот от длъжник във финансово затруднение, както и анализ на нейните основни предимства в сравнение с класическата форма за удовлетворяване на просрочено вземане чрез публична продажба на тази основа формулиране на препоръки към кредитните институции по отношение на анализа на платежоспособността на длъжниците.
3. Изследване на основните тенденции в развитието на хотелската недвижима собственост в България и другите обекти за краткосрочно настаняване и на тази база представяне на препоръки към потенциалните инвеститори в тази инвестиционно-строителна област.
4. Изследване на процеса на създаване и развитие на обектите на недвижимата собственост и формулиране на предложения за усъвършенстване на регулационната рамка на пазара на тези активи и устойчиво развитие на агенциите за недвижими имоти.
5. Аргументиране на изводи и препоръки за развитие на фасилити мениджмънта в България.

### ***5. Преподавателска работа***

Кандидатът за обявения конкурс има общо 8 години преподавателски стаж и преподава в редовна форма на обучение (бакалаври и магистри) по дисциплините „Икономика на предприятието”, „Финансиране на бизнеса”, „Финансиране и инвестиции в недвижими имоти”, "Публично-частно партньорство", "Управление на бизнес процеси“, „Пропърти мениджмънт", "Недвижима собственост", „Иновации в бизнеса с недвижими имоти“, „Теория на инвестирането в недвижима собственост“ и др.

За осигуряване на учебния процес със специализирана литература гл. ас. д-р Драгомир Стефанов разработва самостоятелно учебно помагало „Финансиране и

инвестиции в недвижими имоти“ с общо обем 200 стр. и участва в разработването на един учебник по „Недвижима собственост - икономика и управление“ и едно учебно помагало „Недвижима собственост“. За учебния процес се използват още и публикациите, свързани с управление на инвестиционния процес икономиката и управлението на строителството и недвижимата собственост.

Гл. ас. д-р Драгомир Стефанов е един от активните участници в подготовката и реализацията на проектите за нови учебни дисциплини, които се администрат от катедра „Недвижима собственост“.

Заеманата от него позиция на научен секретар на катедра "Недвижима собственост" се характеризира с принос в подобряване на качеството на обучение във факултета и катедрата и успешно провеждане на акредитационни и следакредитационни процедури по професионално направление 3.8 Икономика.

В своята преподавателска работа гл. ас. д-р Драгомир Стефанов се ръководи от съвременните направления в развитието на икономическата теория и практика. Потвърждение за това са представените публикации, разработената учебна документация по преподаваните дисциплини и участието в управлението на бизнеси в областта на инвестициите и недвижимата собственост.

## ***6. Заключение***

Като имам предвид изложената цялостна научноизследователска и преподавателска дейност на гл. ас. д-р Драгомир Стефанов, неговото професионално развитие и достижения в областта на икономиката и управлението на недвижимата собственост и строителството и управлението на инвестиционния процес, давам **положителна оценка** за цялостната дейност на кандидата.

Препоръчвам на уважаемите членове на Научното жури по конкурса да предложат на ФС на Бизнес факултет на УНСС – София да **избере на академичната длъжност „доцент“** по професионално направление 3.8. Икономика гл. ас. д-р **Драгомир Желчев Стефанов.**

Варна, 02.04.2020 г.

Член на научно жури: .....

**(проф.д-р Пламен Илиев)**



## UNIVERSITY OF NATIONAL AND WORLD ECONOMY

### REVIEW

Competition for occupation of academic position “Associate Professor” in the field of higher education 3. Social, economic and legal sciences, field of study 3.8. "Economics", scientific specialty "Economics and Management" (Real estate financing and investments), published in SG issue 99 / 17.12.2019 with participant Chief Assistant Dr. Dragomir Zhelchev Stefanov

Reviewer: **Prof. Dr. Plamen Blagov Iliev** from the University of Economics - Varna, field of study 3.8. “Economics”

Based on the decision of the scientific jury for the announced competition, I present this review regarding the participant in the procedure for occupying the academic position of "Associate Professor" – Chief Assistant Dr. Dragomir Zhelchev Stefanov. The review is in compliance with the requirements of the Law on the Development of the Academic Staff in the Republic of Bulgaria (LDASRB) and the Regulations for its implementation (RALDASRB), as well as with the specific requirements of UNWE-Sofia.

#### ***1. Information on the competition***

The competition for the occupation of the academic position “Associate Professor” was announced in the State Gazette no. 99 / 17.12.2019 and on the website of UNWE - Sofia and is for the needs of the Real Estate Property Department. The only candidate for the competition is Chief Assistant Dr. Dragomir Zhelchev Stefanov.

#### ***2. Details of the applicant***

Dragomir Stefanov graduated from the University of National and World Economy in Sofia (Bachelor's Degree in 2002 and Master's Degree in 2004). In 2011 he obtained the educational and scientific degree "Doctor" in code 05.02.18, scientific specialty “Economics and Management”.

He has worked consecutively at UNWE - Sofia as an Assistant and Chief Assistant from 2012 until now. He is currently the Scientific Secretary of the Real Estate Property Department.

Chief Assistant Dragomir Stefanov was elected for chairman of the Student Council at UNWE (2003-2005) and a member of the Executive Office of the Federation of Independent Student Societies (2000 - 2003).

Chief Assistant Dr. Stefanov has been participated in projects at the National Research Fund, university research projects, "Erasmus +" projects, as well as participations in projects for scientific events and expert groups for institutional and programmatic accreditation of higher education institutions in Bulgaria.

According to the documents presented, the candidate for the academic position of "Associate Professor" has considerable experience in the field of real estate and management of investment projects in this area. Evidence for this is the position held in a number of companies ("Avesta Trade" AD; "Fricom" Ltd; "Varchev Finance" Ltd, etc.).

It can be summarized that Chief Assistant Dr. Dragomir Stefanov fully complies with the general requirements for occupation of the academic position "Associate Professor", set out in the LDASRB, RALDASRB and the specific requirements for occupation of academic positions in UNWE - Sofia.

### ***3. Description of the scientific work***

Chief Assistant Dr. Dragomir Stefanov participates in the announced competition with a monographic work on the topic "Improving the management of investing-construction projects in Bulgaria", published by "Avangard Prima" Publishing House, Sofia, 2019 with a volume of 241 standard pages. The monography was discussed and recommended for publication by the Real Estate Property Department at UNWE – Sofia (Protocol No. 03 / 21.10.2019). The monographic work is in accordance with the requirements of UNWE-Sofia for occupation of academic positions in the higher school.

Chief Assistant Dr. Dragomir Stefanov participated in the competition also with:

- Two co-authored monographs published in specialized scientific editions in 2014 and 2018 (90 standard pages);
- Eight individual and three co-authored articles in indexed journals (104 standard pages);



- Four individual and two co-authored articles in specialized journals with editorial boards (39 standard pages);
- Ten reports in proceedings from scientific conferences (91 standard pages);
- One textbook (co-authored) and three study aids with a total of 341 standard pages.

The publications presented are mainly in two directions (*economy and real estate management* - financing, investments, real estate market; *management of the investment process and construction* – relations between the participants in the implementation of investment-construction projects, evaluation of investment and construction projects; management of investment risk) and in substantive terms correspond to the professional direction of the competition - 3.8. Economics.

After reviewing the attached candidate's scientific works, I would like to give the following recommendations for his future activity:

1. The applicant's extensive practical experience in the field of real estate, investment and construction is a prerequisite for greater emphasis in future publications on the status and development of small and medium-sized businesses in the construction and real estate operations.

2. Publication of the candidate's research results in a broader range of scientific publications (there is a concentration of publications in the UNWE Publishing House and "Avangard Prima" Publishing House).

3. In some cases, a clearer justification of the author's opinions and recommendations.

The above recommendations do not question the quality of the candidate's publications for the academic position of "Associate Professor".

#### ***4. Scientific and related contributions***

The scientific interests of Chief Assistant Dr. Dragomir Stefanov are oriented in two main areas: economy and real estate management and construction and investment process management.

After reviewing the main monographic work "Improving the management of investing-construction projects in Bulgaria" and together with the submitted reference to the competition documentation, it can be summarized that the scientific and applied contributions presented in the report reflect the author's achievements and find expression in the following:

1. Theoretical clarification of the management of investment-construction projects and on this basis substantiation of the relevance and importance of

complex research in the field of analysis, development, evaluation and control over the implementation of investment-construction projects, as well as the refinement of the conceptual apparatus related to investment projects.

2. Clarification of the role and place of the developer, as well as its relation with the scope of traditionally used concepts in investment practice in Bulgaria as an investor and assignor.
3. Developing an author's model for optimizing investment costs and minimizing the risk of delaying the implementation of a complex of interconnected activities by deploying non-mission-critical activities with a fixed time advance before the earliest possible moment for their implementation, thus combine the advantages of the two well-known models with the earliest and latest possible launch;
4. Analysis of the management of investment-building projects and construction activity in Bulgaria and on this basis forming of a forecast for their development.
5. Review of existing good investment and construction practices and innovative solutions in the field of construction products and technologies, innovative systems for building and building complex management and on that basis presenting possibilities for improving the quality of construction products and economic efficiency, maintaining ecological balance and the realization of a number of positive socio-economic effects of the investment activity of construction companies in Bulgaria.

Rather, contributions, of an applied nature, are also contained in the other publications of the candidate for the academic position in the announced competition, which are related to the following:

1. A study of a wide range of factors that have a significant impact on the development of the real estate market, with a strong focus on mortgage lending, which is a major source of financing and a key factor used by potential investors and entrepreneurs in forecasting market trends.
2. The presentation of the specifics and the stages during which the transaction for the voluntary sale of real estate by a debtor in financial insolvency, as well as the analysis of its main advantages in comparison to the classical form for satisfaction of overdue receivables through public sale, is formulated on this

basis; recommendations to credit institutions regarding the analysis of debtors' solvency.

3. Investigation of the main tendencies in the development of the hotel real estate in Bulgaria and other short-term accommodation establishments and on that basis presenting recommendations to potential investors in this investment-construction area.
4. Investigation of the process of creation and development of real estate objects and formulation of proposals for improvement of the regulatory framework in the market of these assets and sustainable development of real estate agencies.
5. Argumentation of conclusions and recommendations for the development of facility management in Bulgaria.

### ***5. Teaching work***

The candidate for the announced competition has a total of 8 years of teaching experience in full-time education (bachelors and masters) in the subjects "Enterprise Economics", "Business Financing", "Real Estate Financing and Investments", "Public- private partnership", "Business Process Management", "Property Management", "Real Estate Property", "Innovations in Real Estate Business", "Real Estate Investment Theory" and more.

For providing the specialized literature learning process, Chief Assistant Dr. Dragomir Stefanov develops an independent teaching tool "Real Estate Financing and Investments" with a total volume of 200 pages and participates in the development of one textbook on "Real Estate - Economics and Management" and one other study textbook "Real Estate Property". The educational process also includes publications related to the management of the economic investment process and construction and real estate management.

Chief Assistant Dr. Dragomir Stefanov is one of the active participants in the preparation and implementation of projects for new subjects, which are administered by the Real Estate Property Department.

His position as scientific secretary hold in the Real Estate Property Department is characterized by his contribution to improving the quality of education at the faculty and the department and the successful completion of accreditation and post-accreditation procedures in the field of study 3.8 Economics.

In his teaching work Chief Assist. Dr. Dragomir Stefanov is guided by the contemporary trends in the development of economic theory and practice. This is confirmed

by the publications presented, the developed educational documentation on the subjects taught and participation in the management of business in the field of investment and real estate.

### **6. Conclusion**

Considering the overall research and teaching activity of Chief Assistant Dr. Dragomir Stefanov and his professional development and achievements in the field of economy and real estate management and construction and management of the investment process, I give a **positive assessment** of the overall activity of the candidate.

I recommend to the honorable members of the Scientific Jury of the competition to propose to the Business Faculty of the University of National and World Economy – Sofia to **elect Chief Assistant Dr. Dragomir Zhelchev Stefanov in the academic position "Associate Professor"** in the field of study 3.8. Economics.

Varna, 02.04.2020

Member of Scientific Jury: .....

**(Prof. Dr. Plamen Iliev)**