



РЕЦЕНЗИЯ

От: доц. д-р Георги Шинков Забунов
Икономика и управление (Недвижима собственост)
УНСС – СОФИЯ

Относно: конкурс за **доцент** по професионално направление 3.8. Икономика, научна специалност Икономика и управление (финансиране и инвестиции в недвижими имоти) в УНСС.
Конкурсът е обявен в ДВ бр. 99 от 17.12.2019 г.;
Кандидат: гл. ас. д-р Драгомир Желчев Стефанов.
Основание за изготвяне на рецензията: Решение на Научно жури от 25.02.2020 г. в съответствие 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“, 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. Информация за кандидатите в конкурса

В конкурса за заемане на академична длъжност „доцент“ в професионално направление 3.8. Икономика, научна специалност Икономика и управление (финансиране и инвестиции в недвижими имоти) е допуснат до участие единствен кандидат – гл. ас. д-р Драгомир Желчев Стефанов, преподавател на основен трудов договор към катедра „Недвижима собственост“ на УНСС.

Съгласно нормативните изисквания на Закона за развитие на академичния състав на Р. България, Правилника за неговото прилагане, както и качествените и количествените изисквания за заемане на

академични длъжности в УНСС, документите, представени от гл. ас. д-р Драгомир Желчев Стефанов, отговарят напълно по вид и съдържание на условията на конкурса.

Драгомир Желчев Стефанов е придобил своето висше образование (бакалавър и магистър) в УНСС по специалност „Финанси“ в периода 1998 – 2004 г. През 2011 г., след успешна защита на докторска дисертация на тема „Управление на инвестиционния процес в туризма“, придобива образователната и научна степен Доктор по икономика. От 2012 г. до момента той заема последователно длъжностите асистент и главен асистент в катедра „Недвижима собственост“ в УНСС. Научен секретар е в катедрата.

Бил е член Факултетния съвет на Финансово-счетоводен факултет (2000 – 2003), на Академичния съвет при УНСС (2003 – 2007) и на Ректорския съвет при УНСС с право на съвещателен глас (2000 – 2005). Понастоящем е член на Факултетния съвет на Бизнес факултет при УНСС.

Извън академичната си дейност гл. ас. д-р Драгомир Желчев Стефанов работи активно в сферата на бизнеса с недвижими имоти. Бил е консултант и брокер. До началото на 2020 г. е инвестиционен консултант във „Варчев Финанс“. В момента е Председател на Съвета на директорите на „Авеста Трейд“ АД – дружество, което извършва пропърти мениджмънт и е управител на инвестиционно-строителната компания „Фриком“ ООД. Член е на Управителния съвет на Българската Фасилити мениджмънт асоциация.

Непрекъснато поддържа професионалната си квалификация. Оценител е на недвижими имоти към Камарата на независимите оценители в България и е сертифициран инвестиционен консултант от Комисията по финансов надзор.

Завършил е Българското училище за политика – Димитър Паница, випуск 2015 г.

3. Изпълнение на изискванията за заемане на академичната длъжност

В представените документи за конкурса са налице положителните становища на комисиите, които допускат до участие кандидатите, отговарящи на установените в УНСС количествени и качествени изисквания.

Кандидатът гл. ас. д-р Драгомир Желчев Стефанов е покрил количествените изисквания на УНСС за заемане на длъжността „доцент“. Както се вижда от Картата за изпълнение на количествените изисквания за заемане на академичната длъжност „доцент“ в УНСС кандидатът е

постигнал 1 066 точки при минимално изискуеми 620.

Съгласно приложената справка, гл. ас. д-р Драгомир Желчев Стефанов покрива и качествените изисквания, което е отразено в решението на Съвета по хабилитация на УНСС.

Кандидатът за заемане на академичната длъжност „доцент“, гл. ас. д-р Драгомир Желчев Стефанов участва в конкурса с научна продукция, която отговаря на изискванията за заемане на академична длъжност „доцент“ съгласно Правилника на УНСС.

Гл. ас. д-р Драгомир Желчев Стефанов работи активно в помощ на научния и организационния живот на студентите и докторантите от УНСС – участва при подготовката на студентски конференции и кръгли маси, международни форуми и др.

Успешно управлява издателския процес на списание „Недвижими имоти и бизнес“, което е първото българско специализирано научно издание в областта, индексирани в международни бази данни.

4. Оценка на учебно-преподавателската дейност

Кандидатът по конкурса гл. ас. д-р Драгомир Желчев Стефанов е натрупал значителен преподавателски опит, включващ участие и съучастие в разработка на учебни програми по редица дисциплини, авторство и съавторство на учебници и монографии. Изнася лекционни курсове пред студенти от професионално направление „Икономика“ в ОКС „Бакалавър“ и ОКС „Магистър“. Преподава по дисциплините „Финансиране и инвестиции в недвижими имоти“, „Финансиране на бизнеса“, „Управление на инвестиционно-строителни проекти“, „Алтернативни инвестиции в недвижими имоти“ и др. Изнася лекции и провежда упражнения на английски език по дисциплините „Финансиране на бизнеса“ и „Икономика на предприятието“ пред студенти от ОКС „Бакалавър“. Като преподавател е много дисциплиниран. Водил е, по поръчение на ръководството на катедрата, упражнения и семинарни занятия по дисциплини, които са встрани от професионалните му интереси – напр. Ефективност на позиционирането в бизнеса с недвижими имоти.

Кандидатът е разработил учебни програми по дисциплините „Публично частно партньорство“, „Управленско консултиране в бизнеса с недвижими имоти“, „Иновации в бизнеса с недвижими имоти“, „Алтернативни инвестиции в недвижими имоти“, „Управление на инвестиционно-строителни проекти“ и др.

Драгомир Стефанов организира практиките и стажовете на студентите от специалност „Мениджмънт на недвижимата собственост“ в

агенции за недвижими имоти, фасилити мениджмънт компании, инвестиционно строителни компании и др.

Гл. ас. д-р Драгомир Стефанов е преизпълнявал нормата за учебна заетост съгласно Наредбата за заетост през целия период, посочен в документите.

5. Обща характеристика на представените научни трудове

От списъка със своите публикации, гл. ас. д-р Драгомир Стефанов е подбрал 34, които е представил за рецензиране. Сред тях са 1 учебник и 3 учебни помагала (група I), 3 монографии (група II), 12 статии (група III) и 15 доклада от научни конференции (група IV). Обемът на представените за рецензиране трудове надхвърля 900 страници.

5.1. Представените от кандидата трудове позволяват основните тематични направления на изследователската му дейност да се обобщят по следния начин:

- Управление на недвижими имоти;
- Инвестиционен процес в сферата на недвижимите имоти;
- Финансиране на инвестициите в недвижими имоти;
- Риск и възвръщаемост на инвестициите в недвижими имоти;
- Пазар на недвижими имоти;
- Иновации в сферата на недвижимите имоти.

В основната част от публикациите фокусът е поставен върху изследвания, насочени към състоянието и функционирането на сектора на недвижимите имоти. Извършени са анализи на общите условия, при които работят предприятията, изследвани са проблемни области в сферата на устойчивото развитие на сектора, иновативни решения, управление на човешките ресурси и др.

Използвани са различни количествени и качествени изследователски методи, позволяващи задълбочен анализ.

Представените трудове отразяват актуални и значими проблеми в сектора на недвижимите имоти.

5.2. Обобщение на по-съществените научни и научно-приложни резултати:

Центърът на изследванията на гл. ас. д-р Драгомир Желчев Стефанов е управление на недвижимата собственост, което обхваща целия жизнен цикъл на обектите. Прегледът на представените трудове очертава ясна тенденция – от описване на общите закономерности на управлението на недвижимата собственост (според номерацията на автора трудове I – 2,

3 и 4) към фокус върху инвестиционния процес и ефективното му управление (II – 1; III – 1; IV – 3). По отношение на ефективността на управлението авторът смело се заема със същностни методологични проблеми (III – 8 и IV – 13). В изследването се прилагат методи (в случая Data Envelopment Analysis - DEA), които тепърва ще заемат своето място в инструментариума за изследване на ефективността в сектора.

Общият изследователски фокус изисква осветляването на няколко водещи проблема. Най-същественят измежду тях е финансирането на инвестициите в недвижими имоти и авторът му отделя нужното внимание (I – 1; IV – 2, 8 и 9). Тук също може да се наблюдава изразена тенденция на творческо израстване – от първоначално описание на общи закономерности, към определяне на проблемите и посочване на пътища за решаването им. Съществено постижение на автора е очертаването на връзката на инвестициите в сектора със състоянието на националната икономика, на тенденциите в ЕС и света.

Другият съществен момент е изясняването на риска и възвръщаемостта на инвестициите в недвижими имоти (II – 3; III – 3 и 12). Освен изрично посочените трудове, въпросната проблематика присъства практически във всички публикации, разглеждащи инвестициите и инвестиционния процес. Това е един от най-интересните, но и най-сложните проблеми, свързани с инвестициите. Той не може да се разглежда без отчитане на специфичните проблеми в сектора, спецификата на инвестиционните носители и т.н. Постигане на автора е, че е успял да вплете проблемите на риска и възвръщаемостта в основните си изследвания.

Третият водещ момент сред постиженията на автора е разбирането на пазара на недвижими имоти, факторите, които му влияят и връзката с другите пазари в националната и световната икономика. (Схващанията му в това направление са отразени в трудове с номерация по автора III – 10 и 11; IV – 6, 7 8 и 14.) В посочените публикации анализът е много стегнат и целенасочен и позволява пряка връзка между пазарната конюнктура и тенденциите в инвестиционните процеси. Изведени са и общи закономерности, валидни за всички пазари и са илюстрирани с пазарни анализи на американския пазар, българския, разглеждан в съвкупност и някои регионални български обособени пазари.

Накрая, но не и по значение, трябва да се посочат постиженията на автора при изследване на някои проблеми, които са на пръв поглед самостоятелни. Без тяхното осветляване, обаче, основните направления на работа не биха били пълни и задълбочени в достатъчна степен. Към тях отнасям публикациите, разглеждащи управленското консултиране (III – 2,

4 и 11), иновациите в сектора (III – 7; IV – 3), устойчивото развитие (III – 9), публично-частното партньорство (IV – 5), характера на връзките между световната и националните икономики и съответните пазари и др.

5.3. *Рецензия на монографиите на гл. ас. д-р Драгомир Желчев Стефанов*

От постиженията на автора най-сериозно внимание заслужават монографиите. За рецензиране са представени три, като две от тях са колективни, а третата е хабилизационният труд на кандидата. Колективните монографии няма да бъдат обстойно разглеждани, въпреки че са интересни и показателни за постиженията на гл. ас. д-р Драгомир Желчев Стефанов. В едната от тях кандидатът самостоятелно изследва връзката риск-възвръщаемост при инвестиции в недвижими имоти в контекста на разработване на имотни индекси и рейтинги на недвижими имоти (II – 3). В другата фокусът е върху влиянието на преките чуждестранни инвестиции върху инвестиционния климат у нас и платежния баланс на страната (II – 2).

Самостоятелната монография, която е озаглавена „Усъвършенстване на управлението на инвестиционно-строителните проекти в България“, е най-доброто свидетелство за творческите търсения и постижения на кандидата. Построена е по класическата схема от увод (с акцент върху изследователския план), три глави, заключение и приложения. Всяка от главите е, съответно, с теоретична насоченост, методологична и резултат от изследването с очертаване на бъдещи насоки и тенденции. Обемът е 241 страници. Библиографията е много богата и включва 74 специализирани литературни източници, както и нормативни актове и официални интернет сайтове допълнително. В първата глава много целенасочено се прави паралел между изискванията на нормативните документи, основните теоретични постановки и практическата дейност. Въвежда се концепцията за дивелъпъра като инициатор, основна заинтересована фигура и основна движеща сила в инвестиционния процес. Тази концепция е нова в нашата литература и тепърва се налага, като авторът проявява смелостта да бъде един от първите в областта. Втората глава разглежда наложилите се в теорията и практиката подходи и методи на управление на инвестиционно-строителни проекти, с акцент върху инструментите за измерване на ефективността на управлението. Тук също е намерило място едно оригинално авторско решение за контрол върху времето за осъществяване на проектите с помощта на Мрежови модели. В трета глава, на основата на сравнителен анализ на тенденции в осъществяването на инвестиционно-строителни проекти у нас и

останалите страни от ЕС са очертани очаквани бъдещи развития. Анализирани са осемгодишен период за времето от 2010 до 2018 г., като при наличие на официални статистически данни тенденциите са проследени над 10 години. Обоснована е визия за иновативни строителни продукти и технологии, но акцентът е върху иновационни управленски системи за управление на недвижима собственост в рамките на цялостния ѝ жизнен цикъл.

6. Оценка на научните и научно-приложни приноси

Областта, към която кандидатът е насочил вниманието си, е сравнително нова за страната ни. Вече е натрупан тридесетгодишен практически опит за работа в пазарни условия, но съвременните регулации, засягащи инвестиционно-строителните проекти, започват да се въвеждат от началото на века. Този практически опит тепърва ще се изследва и обобщава. Следователно, всички изследвания в тази област имат в някаква степен иновативен характер. Самият кандидат е описал приносите си сбито и без да навлиза в детайли. Оценявам този подход като авторска скромност. По личната ми преценка, формулираните от гл. ас. д-р Драгомир Желчев Стефанов приносни моменти са добросъвестно посочени и безспорни. По личното ми мнение водещ сред теоретико-методологичните приноси е развитието на концепцията за ролята на дивелъпъра в инвестиционния процес. С това твърдение по никакъв начин не искам да омаловажа останалите приносни моменти – систематизацията на моделите, методите и подходите за оценка и реализация на проектите, авторският модел за оптимизиране на инвестиционните разходи на основата на мрежовото планиране и изясняването на ролята на ипотечното кредитиране като ключов фактор за развитието на пазара на недвижими имоти. Практико-приложните приносни моменти приемам изцяло във вида и подредбата, предложени от автора. По-конкретно, това са:

- Извеждане на тенденциите в инвестиционно-строителната дейност в България и ЕС през последните 10 години и очертаване възможните насоки пред развитието на строителния сектор в близко бъдеще;

- Систематизиране на добри инвестиционно-строителни практики, иновационни строителните продукти и технологии, както и иновационни системи за управление на сгради и сградни комплекси, които повишават икономическата ефективност, запазват екологичното равновесие и водят до положителни социално-икономически ефекти от инвестиционната дейност на строителните предприятия;

- Формулиране на насоки за усъвършенстване на управлението на инвестиционно-строителните проекти чрез повишаване на ефективността

на тази дейност;

- Систематизиране на особеностите и етапите на сделката за доброволна продажба на недвижим имот от длъжник във финансово затруднение, анализ на предимства в сравнение с публичната продажба и формулиране на препоръки към кредитните институции по отношение на анализа на платежоспособността на длъжниците;

- Изследване на тенденциите в развитието на хотелската недвижима собственост и други обекти за краткосрочно настаняване у нас и формулиране на препоръки към потенциалните инвеститори в тази инвестиционно-строителна област.

7. Критични бележки и препоръки

Както към всяко човешко творение, към публикациите на гл. ас. д-р Драгомир Желчев Стефанов могат да се отправят различни критични бележки. Такива са напр. недостатъчна дълбочина на анализа в някои публикации, не съвсем убедителна аргументация и др. Те по никакъв начин не променят общата ми положителна оценка, тъй като в представената за рецензиране научна продукция ясно се наблюдава тенденция на научно израстване на автора във времето, фокусиране и задълбочаване на анализа. Препоръките ми по отношение на бъдещата му работа са, увлечен в изследванията в интересната област, която си е избрал, да не подценява популяризирането на резултатите от изследванията си във вид на учебници и помагала.

8. Заключение

Прегледът на документите и публикациите на гл. ас. д-р Драгомир Желчев Стефанов за участие в конкурса дават основание за следните изводи и оценки:

Първо. Кандидатът гл. ас. д-р Драгомир Желчев Стефанов участва в конкурса за “доцент” с достатъчно по обем и качество продукция, която съответства на тематиката на конкурса.

Второ. Кандидатът гл. ас. д-р Драгомир Желчев Стефанов удовлетворява изцяло задължителните изисквания за заемане на академичната длъжност “доцент”. Научната му продукция е актуална и е разработена на високо научно равнище. От нея се вижда, че той е изграден учен с богата професионална биография.

Трето. Представени са оригинални научноизследователски трудове, които по тематика, равнище и качество съответстват на изискванията на конкурса. В научната продукция има баланс между публикации с научно-изследователски и учебно-методически характер.

Четвърто. Налице са достатъчно теоретико-методологични и практико-приложни приноси моменти в представените за рецензиране материали, което свидетелства, че гл. ас. д-р Драгомир Желчев Стефанов притежава нужните качества за осъществяване на задълбочени научни изследвания и качествена преподавателска работа.

Пето. Лично познавам гл. ас. д-р Драгомир Желчев Стефанов от първите му дни в УНСС като научен работник. Той е енергичен и работоспособен колега, който се отнася много сериозно както към научно-изследователската, така и към преподавателската работа. Работи добре в екип и на него винаги може да се разчита.

В заключение, кандидатът в конкурса отговаря напълно на изискванията на Закона за развитие на академичния състав в Република България и Правилника за неговото прилагане, както и на количествените и качествени изисквания за заемане на академичната длъжност „доцент” в УНСС. Постигнатите от него резултати и проявените високи професионални и делови качества ми дават основание **убедено да гласувам за присъждането на академичната длъжност „доцент” на гл. ас. д-р Драгомир Желчев Стефанов** в професионално направление 3.8. „Икономика“, научна специалност Икономика и управление (финансиране и инвестиции в недвижими имоти) в УНСС.

София,
02.04.2020

Подпис:
(доц. д-р Георги Забунов)



REVIEW

From: Assoc. Prof. Dr. Georgi Shinkov Zabunov
Economics and management (Real estate property)
UNWE – SOFIA

Regarding: competition for **Associate Professor** in field of study 3.8
Economics scientific specialty “Economics and management (Real
estate financing and investments)” in UNWE.

The competition is published in SG issue 99 from 17.12.2019;

Candidate: Chief Assist. Dr. Dragomir Zhelchev Stefanov.

Reason for preparing the review: Decision of Scientific jury on
25.02.2020 in accordance 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. Information about the competition candidate

In the competition for occupying academic position “Associate
Professor” in field of study 3.8. Economics, scientific specialty Economics and
management (Real estate financing and investments) is admitted to participate
the only candidate – Chief. Assist. Dr. Dragomir Zhelchev Stefanov, lecturer

with basic labor contract at Real estate property department.

According to the normative requirements of the Law for the development of the academic staff of the Republic of Bulgaria, the Regulations for its application, as well as the qualitative and quantitative requirements for occupying academic positions in the UNWE, the documents presented by Chief. Assist. Dr. Dragomir Zhelchev Stefanov fully complies with the type and content of the conditions of the competition.

In the period 1998 – 2004 Dragomir Zhelchev Stefanov obtained his higher education (bachelor and master) from the University of National and World Economy in “Finance” specialty. In 2011 after successfully defended his dissertation about “Management of the investment process in tourism” he obtained educational and scientific degree Doctor of economics. From 2012 until now he has held the positions of Assistant and Chief Assistant in Real Estate Property department at UNWE. He is scientific secretary in the department.

He was a member of the Faculty Board of the Faculty of Finance and Accounting (2000 - 2003), of the Academic Council of UNWE (2003 - 2007), and of the Rectoral Council of UNWE without voting rights (2000 - 2005). He is currently a member of the Faculty Board of the Business Faculty at UNWE.

Outside of his academic work Chief. Assist. Dr. Dragomir Zhelchev Stefanov is working actively in the field of real estate business. He was a consultant and broker. Until the beginning of 2020 he is an investment consultant at “Varchev Finance”. He is currently the Chairman of the Board of Directors of “Avesta Trade” AD – a company that is active in property management and he is General Manager of the investment-construction company “Fricom” Ltd. He is a member of the Board of Directors of Bulgarian Facility Management Association.

He constantly maintains his professional qualification. He is a real estate appraiser at the Chamber of Independent Appraisers in Bulgaria and he is a certified investment advisor by the Financial Supervision Commission.

He graduated from the “Dimitar Panitza” Bulgarian school of politics, glass 2015.

3. Fulfillment of the academic position occupation requirements

The submitted documents for the competition contain the positive opinions of the committees which allow participation to the candidates who meet the quantitative and qualitative requirements established in the UNWE.

The candidate Chief Assist. Dr. Dragomir Zhelchev Stefanov has covered the quantitative requirements of the UNWE for occupying the position

“Associate Professor”. As can be seen from the Quantitative requirements card for occupying the academic position “Associate Professor” in the UNWE, the candidate has achieved 1 066 points with a minimum required of 620.

According to the attached reference, Chief Assist. Dr. Dragomir Zhelchev Stefanov also covers the qualitative requirements which are reflected in the decision of the UNWE Habilitation Council.

The candidate for occupying the academic position “Associate Professor”, Chief Assist. Dr. Dragomir Zhelchev Stefanov participates in the competition with scientific production that meets the requirements for occupying the academic position “Associate Professor” according to the UNWE Regulations.

Chief Assist. Dr. Dragomir Zhelchev Stefanov actively works in support of the scientific and organizational life of UNWE students and PhD students – participates in the preparation of student conferences and round tables, international forums and more.

He successfully manages the publishing process of “Real Estate Property & Business” Journal which is the first Bulgarian specialized scientific publication in the field indexed in international databases.

4. Assessment of the educational-teaching activity

The competition candidate Chief Assist. Dr. Dragomir Zhelchev Stefanov has accumulated considerable teaching experience including participation in syllabus development in a number of disciplines, authorship and co-authorship of textbooks and monographs. He lectures courses to students from the professional field "Economics" at Bachelor's Degree Program and Master's Degree Program. He teaches the disciplines “Real estate financing and investments”, “Business financing”, “Investment-construction project management”, “Alternative real estate investments” and more. He is taking lectures and exercises in English on the subjects “Business financing” and "Enterprise economics" in front of students from Bachelor's Degree Program. He is very disciplined as a teacher. At the request of the department’s management he has led exercises and seminars in disciplines that are away from his professional interests – e.g. “Efficiency in the real estate business positioning”.

The candidate has development syllabus in the discipline “Public-private partnership”, “Management consulting in the real estate business”, “Real estate business innovations”, “Alternative real estate investments”, “Investment-construction project management” and others.

Dragomir Stefanov organizes the practices and internships for students

from “Real Estate Property management” specialty at real estate agencies, facilities management companies, investment-construction companies, etc.

Chief Assist. Dr. Dragomir Stefanov has exceeded the norm for study employment in accordance with The employment regulation throughout the period specified in the documents.

5. General characteristics of the submitted scientific works

Chief Assist. Dr. Dragomir Stefanov has selected 34 from the list of his publications which he submitted for review. These include 1 textbook and 3 study aids (group I), 3 monographs (group II), 12 articles (group III) and 15 reports from science conferences (group IV). The volume of the works submitted for review exceeds 900 pages.

5.1. The works submitted by the candidate allow the main thematic areas of his research to be summarized as follows:

- Real estate management;
- Investment process in the real estate field;
- Financing of real estate investments;
- Risk and return on investment in real estate;
- Real estate market;
- Innovation in the real estate sector.

In the main part of the publications, the focus is placed on researches targeted on the condition and functioning of the real estate sector. Analyzes of the general conditions under which enterprises operate have been made, problem areas in the field of sustainable development of the sector, innovative solutions, human resource management, etc. have been investigated.

Various quantitative and qualitative research methods have been used to enable depth analysis.

The presented works reflect current and significant problems in the real estate sector.

5.2. Summary of the more relevant scientific and scientifically-applied results:

The center of the research of Chief Assist. Dr. Dragomir Zhelchev Stefanov is the real estate management that covers the entire life cycle of the objects. The review of the submitted works outlines a clear tendency – from describing the general regularities of real estate management (according to the author's number of works I - 2, 3 and 4) to a focus on the investment process and its effective management (II - 1; III - 1; IV - 3). With regard to the

effectiveness of management the author boldly deals with significant methodological problems (III – 8 and IV – 13). Methods are applied in the research (in this case Data Envelopment Analysis - DEA) that is yet to take their place in the sector's efficiency research toolkit.

The overall research focus requires clarification of several leading issues. The most significant of these is the financing of real estate investments and the author pays the necessary attention to it (I – 1; IV – 2, 8 and 9). Here a pronounced tendency of creative growth can be observed too – from the initial description of common regularities to the identification of problems and the ways to solve them. A significant achievement of the author is to outline the relationship of investments in the sector with the state of the national economy, trends in the EU and in the world.

Another important moment is the clarification of the risk and return from real estate investment (II – 3; III – 3 and 12). Apart from the mentioned works, the current issue is presented practically in all publications dealing with investments and the investment process. This is one of the most interesting but also the most complex problems related to the investments. It cannot be considered without taking into account the specific problems in the sector, the specifics of the investment carriers, etc. The author's achievement is that he has been able to integrate risk and return issues into his core research.

The third leading moment in the author's achievements is the understanding of the real estate market, the factors that influence it and the relationship with other markets in the national and world economy. (His understandings in this direction are reflected in works numbered by author III – 10 and 11; IV – 6, 7 8 and 14.) In the mentioned publications the analysis is very concise and purposeful and allows a direct link between the market conjuncture and the trends in the investment processes. General regularities valid for all markets are presented and are illustrated with market analyzes on the US market, the Bulgarian market, considered in aggregate and some regional Bulgarian markets.

Last but not least, the author's achievements in exploring some of the problems that seems to be independent. However, without their lighting the main areas of work would not be complete and sufficiently detailed. I refer to the publications reviewing management consulting (III – 2, 4 and 11), innovations in the sector (III – 7; IV – 3), sustainable development (III – 9), public-private partnership (IV – 5), the nature of the links between the world and national economies and relevant markets, etc.

5.3. Review of Chief. Assist. Dr. Dragomir Zhelchev Stefanov's monography

Of the author's achievements the monographs deserve the most attention. Three are submitted for review, two of them are collective and the third is the candidate's habilitation work. Collective monographs will not be thoroughly reviewed, although they are interesting and indicative of the achievements of Chief Assist. Dr. Dragomir Zhelchev Stefanov. In one of them the candidate independently examines the relationship risk-return on real estate investments in the context of the development of property indices and real estate ratings (II – 3). In the other one the focus is on the impact of foreign direct investments on the investment climate in Bulgaria and the country's balance of payments (II – 2).

The independent monograph entitled “Improving the management of investment-construction projects in Bulgaria” is the best evidence of the candidate's creative pursuits and achievements. It is constructed according to the classical scheme of introduction (with emphasis on the research plan), three chapters, conclusion and attachments. Accordingly, each of the chapters is with theoretical focus, methodological focus and result of the study outlining future directions and trends. The volume is 241 pages. The bibliography is very rich and includes 74 specialized literature sources as well as regulations and official internet sites in addition. The first chapter purposefully draws a parallel between the requirements of the normative documents, the basic theoretical formulations and the practical activity. The concept of the developer as the initiator, the main interested figure and the main driving force in the investment process is introduced. This concept is new in our literature and has yet to be established and the author showing the courage to be one of the first in the field. The second chapter examines the imposed approaches and methods of investment-construction projects management in theory and practice with an emphasis on tools for measuring management effectiveness. An original author's time control solution for project implementation using Network models has also been found here. In the third chapter on the basis of a comparative analysis of trends in the implementation of investment-construction projects in Bulgaria and other EU countries the expected future developments are outlined. An eight-year period from 2010 to 2018 has been analyzed and trends have been followed for more than 10 years in the presence of official statistic data. A vision for innovative construction products and technologies is justified but the focus is on innovative property management systems throughout its entire life cycle.

6. Assessment of the scientific and scientifically-applied contributions

The area that the candidate has focused on is relatively new to our country. Thirty years of practical experience in working in market conditions has already been gained but modern regulations affecting investment-construction projects are starting to be introduced from the beginning of the century. This practical experience is yet to be explored and summarized. Therefore, all research in this area is somewhat innovative. The candidate himself described his contributions concisely and without going into detail. I appreciate this approach as authorial modesty. In my personal judgment, the contributions formulated by Chief Assist. Dr. Dragomir Zhelchev Stefanov are stated in good faith and are indisputable. In my personal opinion, one of the leading theoretical-methodological contribution is the development of the concept of the role of the developer in the investment process. With this statement I do not in any way want to downplay the other contributions – the systematization of models, methods and approaches for projects assessment and implementation, the author's model for optimizing investment costs based on network planning and clarifying the role of mortgage lending as a key factor for the development of the real estate market. I accept the practically-applied contributions entirely in the form and arrangement proposed by the author. In particular they are:

- Outline trends in investment-construction activity in Bulgaria and EU over the last 10 years and outline possible directions for the development of the construction sector in the near future;
- Systematization of good investment-construction practices, innovative construction products and technologies as well as innovative systems for managing buildings and building complexes which increase economic efficiency, preserve the ecological balance and lead to positive socio-economic effects of the investment activity of construction enterprises;
- Formulation of guidelines for improving the management of investment-construction projects by increasing the efficiency of this activity;
- Systematization of the specifics and stages that a voluntary sale of real estate by a debtor in financial difficulty goes through, analysis of advantages over the public sale and formulation of recommendations to credit institutions regarding the analysis of debtors' solvency;
- Research of the tendencies in the development of the hotel real estate and other short-term accommodation in Bulgaria and formulating recommendations to potential investors in this investment-construction area.

7. Critical notes and recommendations

Various critical notes to the publications of Chief Assist. Dr. Dragomir Zhelchev Stefanov can be made as to any human creation. These are e.g. insufficient depth of analysis in some publications, not entirely convincing reasoning, etc. They do not in any way change my overall positive assessment because the scientific production submitted for review clearly shows the tendency of scientific growth of the author over time, focusing and deepening of the analysis. Keen on research in the area of interest he has chosen, my recommendations for his future work are not to underestimate the promotion of his research results in the form of textbooks and study aids.

8. Conclusion

The review of the documents and publications of Chief Assist. Dr. Dragomir Zhelchev Stefanov for participation in the competition gives grounds for the following conclusions and assessments:

1. The candidate, Chief Assist. Dr. Dragomir Zhelchev Stefanov, participate in the competition for “Associate Professor” with enough in quantity and quality production which corresponds to the theme of the competition.

2. The candidate, Chief Assist. Dr. Dragomir Zhelchev Stefanov, fully complies with the mandatory requirements for occupying the academic position “Associate professor”. His scientific production is up-to-date and developed at a high scientific level. It shows that he is a built scientist with a rich professional biography.

3. Original research work which in terms of subject matter, level and quality, meets the requirements of the competition is presented. In the scientific production there is a balance between publications with scientific-research and with educational-methodical character.

4. There are sufficient theoretical-methodological and practically-applied contributions in the materials submitted for review indicating that Chief Assist. Dr. Dragomir Zhelchev Stefanov has the necessary qualities to carry out depth scientific researches and quality teaching work.

5. I personally know Chief Assist. Dr. Dragomir Zhelchev Stefanov from his first days at UNWE as a researcher. He is an energetic and working colleague who takes very seriously both research and teaching work. He works well in a team and can always be relied on.

In conclusion, the candidate in the competition fully complies with the requirements of the Law for the development of the academic staff in the Republic of Bulgaria and the Regulations for its application as well as the

quantitative and qualitative requirements for occupying the academic position “Associate Professor” at UNWE. The results achieved by him and the high professional and working skills give me a reason **convinced to vote for the awarding the academic position “Associate Professor” to Chief Assist. Dr. Dragomir Zhelchev Stefanov** in field of study 3.8. “Economics”, scientific specialty “Economics and management (Real estate financing and investments)” at UNWE.

Sofia,
02.04.2020

Sign:
(Assoc. Prof. Dr. Georgi Zabunov)