



РЕЦЕНЗИЯ

От: доц. д-р Георги Шинков Забунов,
Научна специалност „Икономика и управление (недвижима собственост)“, УНСС - София

Относно: конкурс за **доцент** по професионално направление 3.8. Икономика, научна специалност „Икономика и управление (икономика на недвижимата собственост)“ в УНСС.

1. Информация за конкурса

Конкурсът е обявен за нуждите на катедра „Недвижима собственост“, Бизнес факултет на УНСС, съгласно Решение на АС № 4/07.07.2021 г. Обнародван е в Държавен вестник бр. 71 от 27.08.2021 г. Настоящата рецензия се представя в качеството ми на член на състава на научното жури по конкурса съгласно Заповед № 3053/26.10.2021 г. на Зам. Ректора по НИД към УНСС.

2. Информация за кандидатите в конкурса

Приложените документи (решение на Катедрения съвет при катедра „Недвижима собственост“, протокол № 21/20.09.2021 г. и на факултетния съвет при Бизнес факултет на УНСС) свидетелстват, че до участие в конкурса е допуснат един кандидат – главен асистент д-р Надя Викторова Гилина, преподавател в катедра „Недвижима собственост“.

Гл. ас. д-р Гилина е възпитаничка на нашата катедра още от времето, когато проблемите на недвижимата собственост не бяха предмет на изучаване в нея (преди 2007 г.). Завършила е магистърска степен по „Икономика на кооперациите“. В този смисъл, тя познава добре историята и културата на катедрата и добре се вписва в работната среда. Стремещът на кандидатката към самоусъвършенстване логично я води към втора магистратура по специалността „Корпоративна сигурност“ в УНСС, която завършва успешно през 2018 г.

Веднага след завършването на първата си магистърска степен, през 2000 г., Надя Гилина започва работа като мениджър в агенция за недвижими имоти „Явлена“, където задълженията ѝ са в сферата на

покупко – продажбите, новото строителство, наемите и изготвянето на пазарни анализи. Още като студентка д-р Гилина проявяваше интерес към преподавателската и изследователската работа и при първа възможност се насочва към започване на научна кариера. Такава се открива през 2004 г., когато Надя Гилина започва работа като асистент в катедра „Мениджмънт в съобщенията“ във Висшето училище по телекомуникации и пощи – София. През периода 2007 – 2011 г. е старши асистент към катедра „Икономика, индустриален инженеринг и мениджмънт“ на Технически университет – София. През същия период е и хоноруван асистент към катедра „Икономикс“ на УНСС. От 2011 г. до настоящия момент Надя Гилина е преподавател в катедра „Недвижима собственост“ на УНСС – отначало като асистент, а от 2015 г. като главен асистент. Доктор е по икономика от 2015 г. (Диплома № 187/5.03.2015 г.), когато успешно защити докторската си дисертация като докторант към кат. „Недвижима собственост“ на УНСС.

Като преподавател в катедрата кандидатката се включва активно в научно-изследователската работа и участва в различни национални и международни проекти – по Седма рамкова програма на ЕС, по Оперативна програма „Развитие на човешките ресурси“, мобилности по програма ЕРАЗЪМ+, в национални проекти от Фонд „Научни изследвания“ и др. Сертифициран медиатор е от 2019 г. и в момента участва в Центъра по медиация към Национално Сдружение Недвижими Имоти (НСНИ).

Както показва биографичната справка, кандидатката трупа преподавателски и изследователски опит вече 17 години и колкото и да са разностранни, творческите и професионалните ѝ интереси гравитират около проблемите на недвижимата собственост.

3. Изпълнение на изискванията за заемане на академичната длъжност

Предоставените документи свидетелстват, че гл. ас. д-р Надя Викторова Гилина отговаря както на националните изисквания за заемане на академичната длъжност „доцент“, така и на по-строгите количествени и качествени, възприети в УНСС.

В картите за оценяване на количествените и качествени изисквания няма нито една група показатели, по които кандидатката да не достига необходимия минимален праг, а в много от тях ги надхвърля. Всички необходими типове научна продукция присъстват в представеното за рецензиране портфолио на гл. ас. д-р Надя Гилина: монография, самостоятелна глава от монография (в съавторство), студия, 11 бр. статии

(три от които в съавторство), 3 бр. научни доклади (в съавторство), 3 бр. учебници (два в съавторство), учебно помагало (в съавторство). Представеното удостоверение за трудов стаж като преподавател само в УНСС надхвърля 9 години и 10 месеца. Посоченото ми дава основание да твърдя, че кандидатката в конкурса отговаря на всички изисквания на ЗРАСРБ и ППЗРАСРБ за заемане на академичната длъжност „доцент“ – задължителните национални и допълнителните на УНСС. Точно такава е и заключението на Съвета по хабилитация на УНСС – на свое заседание от 19.05.2021 г. (Протокол № 2) той дава положително становище за потенциалния кандидат в конкурса гл. ас. д-р Надя Викторова Гилина и предлага на катедра „Недвижима собственост“ да обяви конкурс за заемане на академичната длъжност „доцент“.

4. Оценка на учебно-преподавателската дейност

Гл. ас. д-р Н. Гилина води занятия със студенти от всички курсове. В общия блок на ОКС „Бакалавър“ (първи и втори курс) е водила дисциплините „Основи на икономически теории“, „Микроикономика“, „Макроикономика“, „Икономика на предприятието“ и „Недвижима собственост“. Във факултетния и специализиращия блок (трети и четвърти курс) е водила дисциплините „Бизнес преговори“, „Търговия с недвижими имоти“, „Урбанизационен икономикс“, „Икономически и правен режим на недвижимата собственост“, „Управление на устойчивото развитие на градовете“, „Пропърти мениджмънт“ и „Финансиране на бизнеса“. В ОКС „Магистър“ води дисциплината „Икономика на градската среда“. Самата тя е разработила учебни програми за дисциплините „Бизнес преговори“ и „Търговия с недвижими имоти“ в ОКС „Бакалавър“ и „Икономика на градската среда“ в ОКС „Магистър“.

Само за периода 2015/ 2021 г. гл. ас. д-р Гилина е изнесла 607 часа лекции и 1752 часа упражнения (по приложена служебна бележка от Отдел „Учебна документация, отчетност и контрол“ на УНСС).

Гореизложеното ми дава основание за заключението, че кандидатката в конкурса е утвърден преподавател и има необходимите професионални качества да заеме академичната длъжност «доцент».

5. Обща характеристика на представените научни трудове/публикации

5.1. Условно могат да се обособят три основни направления на изследванията на гл. ас. д-р Гилина.

Първото е институционален анализ на пазарните отношения с фокус върху пазарите на недвижими имоти. Тук се разглеждат общите

институционални условия, транзакционните разходи и др.

Второто направление е иновативен подход на интегриране на общата теория на сигурността с традиционния институционален анализ. Сигурността и предвидимостта на сделките са важни техни характеристики и като такива е рационално да се анализират от различни гледни точки.

Третото е фокусирано върху бизнес преговорите, с предмет транзакция на недвижимата собственост.

Наред с тези основни направления има и изследвания, насочени към различни съществени аспекти на икономиката на недвижимата собственост и бизнеса с недвижими имоти.

Очертаните направления обхващат изследвания на различно равнище на научна абстракция и разглеждат аспекти на сделките с недвижими имоти с ключова важност.

Към първото направление могат да се отнесат представените публикации с номера 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9 и 12; към второто – тези с номера 1, 11, 14 и 16; към третото – с номера 17, 19 и 24. Останалите са с общ профил в сферата на икономиката на недвижимата собственост и бизнеса с недвижими имоти.

5.2. Постигнатите от кандидатката основни научни и научно-приложни резултати могат да се обобщят по следния начин:

- Предложена е разгърната схема за прилагане на институционалния анализ в сферата на недвижимата собственост и бизнеса с недвижими имоти. В основата ѝ е изясняването на основните понятия от изследваната област в светлината на институционалната теория. След това се преминава към преосмисляне на ролите и взаимодействието на основните участници в сделките и анализа на пазарните институции, разглеждани като правила.

- Предложен е подход за изследване на сигурността в процеса на прехвърлянето на собствеността върху недвижими имоти при сделки с тях. Сигурността не се изследва самоцелно, а се предлагат подходи за анализиране на опасностите и снижаване на съпътстващите сделките рискове. Теорията за управление на риска се интегрира удачно с възможностите на институционалния подход, което позволява прилагането на количествени методи за решаване на конкретни проблеми. Напр., в монографичния труд се прилагат инструменти от мрежовото планиране за ефективно управление на риска.

- Общата теория на бизнес-переговорите е приложена в контекста на конкретни ситуации на договаряне в процеса на покупко-продажба при сделки с недвижими имоти.

Постигнатите резултати са ценни за научната общност и дават

възможност за провеждане на издържани в методологичен план изследвания в сферата на недвижимата собственост на различни равнища на научна абстракция.

5.3. Всички представени за рецензиране трудове заслужават внимание, тъй като добре характеризират изследователските търсения на гл. ас. д-р Гилина. Като съавтор на някои от тях ще разгледам само по-значимите самостоятелни. Понеже считам че всички трудове са полезни на почитаемото жури да си изгради адекватна представа за научната продукция на кандидатката, по отношение на трудовете, в които съм съавтор, ще споделя с колегите личните си впечатления от съвместната ни работа с гл. ас. д-р Гилина.

На първо място, като най-значим труд, характеризиращ научното израстване на кандидатката, приемам монографията «Сигурност при транзакцията на жилищна недвижима собственост». Той се явява своеобразен завършек на изследванията, тъй като обединява две главни сюжетни линии в предишните ѝ изследвания – институционалния анализ на сделките с недвижими имоти и тяхната сигурност.

Целта на монографичния труд е конкретна и ясно дефинирана – да се изведат и анализират рисковите събития за едно от водещите заинтересовани лица при транзакцията на жилищна недвижима собственост – агенциите за недвижими имоти.

Първата глава на монографията ясно ситуира основните понятия в изследваната област, както и водещите логически и причинно-следствени връзки между тях. Отношенията на собственост се анализират през призмата на институционалния подход. Това не е новост само посебе си, но в случая се прилага спрямо пазара на недвижими имоти у нас. Участници, институции и връзки са предефинирани в конкретни ситуации. Връзката между транзакцията на собственост и сигурността е разгледана в рамките на институционалната структура на пазара на жилищна недвижима собственост у нас. И двете посочени стъпки очертават нов подход, който не е прилаган в нашата страна до момента.

Във втора глава се анализира инфраструктурата на пазара на жилищни имоти у нас, структурата на транзакцията на жилищна недвижима собственост и се очертава общата методическа рамка на изследването. Дефинират се ключовите участници в процеса, техните интереси и функции, както и характера на основните взаимодействия между тях. Предложени са класификации на участниците, отговарящи на поставените в изследването цели и задачи. За да се изясни структурата на транзакцията на жилищна недвижима собственост и мотивацията на участващите заинтересовани страни е приложена матрицата «сила на

влияние/ интерес».

На основата на описаните стъпки в трета глава се пристъпва към определяне на ключовите рискови събития и линията на рисков толеранс. Това е основата за формулиране на изводи и насоки за повишаване на сигурността. В духа на институционалния анализ изследването е отворено за прилагане на различни количествени методи. Много често такива се взаимстват от сферата на изследване на операциите. В конкретния случай авторката прилага техники от мрежовото планиране – мрежов график и анализ на критичния път. Моделирайки типова сделка за транзакция на недвижима собственост с помощта на граф, авторката представя ключови събития от процеса на транзакция на собствеността като негови върхове, а необходимите дейности, съответно, като негови дъги. Така има възможност да се прилагат техники за оптимизация, основани на реалната фактология на сделките.

Анализът позволява на авторката да обособи две групи фактори, които в най-голяма степен влияят върху сигурността при транзакция на жилищна недвижима собственост и определят насоките за институционални промени на пазара на жилищни имоти. Първата обхваща компетенциите на посредниците и изградените вътрешнофирмени правила. Втората включва информация за пазара, за посредника и за предлаганите услуги. Съответно, формулират се и препоръки за повишаване равнището на сигурност. Така се постигат целите и задачите на изследването.

Монографичният труд «Институционални условия за минимизиране на транзакционните разходи при реализацията на отношенията на собственост (на пазара на жилищни имоти)» няма да бъде рецензиран, тъй като е резултат от изследванията на авторката във връзка с присъждането ѝ на ОНС «Доктор».

Самостоятелните глави от монографията, представени на вниманието на журито също дават представа за изследователските качества на кандидатката. Както беше посочено по-горе, като съавтор няма да ги оценявам, но ще споделя впечатления от съвместната работа. И двете публикации (с номера 3 и 4 в списъка) анализират институционалните условия за функциониране на локални производствени системи. Изходната информация е с качествен характер, но при прецизно изясняване на структурата и функциите на анализираните компоненти, тази информация може да се структурира до голяма степен. По този начин се създават предпоставки за квантифициране на данните и прилагане на ефикасни количествени методи. В първата от разгледаните публикации се прилагат инструменти от сферата на размитите множества. В другия

случай изходната качествена информация също се структурира, но целите на изследването не налагат въвеждането на количествени методи на анализ. И в двата случая гл. ас. д-р Гилина умело прилага инструменти на институционалния подход, за да структурира наличната качествена информация.

Кандидатката успешно прилага този подход и в другите представени публикации.

6. Оценка на научните и научно-приложни приноси

Представената от гл. ас. д-р Н. Гилина научна продукция съдържа резултати, които са по същността си оригинални приноси. След обобщаването им те условно могат да се систематизират като научни (теоретични) и научно-приложни (с практико-приложен характер).

Към първата група могат да отнесат следните постижения на кандидатката:

- Теоретично е обобщена еволюцията на категорията „собственост” и е дефинирана същността ѝ в светлината на институционализма. На тази основа пазарът на жилищна недвижима собственост е разгледан в контекста на институционалната теория;

- Чрез съчетаване на характеристиките на институционалната структура и на взаимодействията на субектите на пазара на жилищна недвижима собственост е предложен набор от методи за определяне на транзакционните разходи при сделки с жилищни недвижими имоти;

- Стандартната транзакция на жилищен недвижим имот е представена от гледна точка на теорията на риска и сигурността в контекста на динамични институционални ограничения, институционална среда и институционални съглашения.

Към втората група (приноси с практико-приложен характер) могат да се отнесат следните резултати:

- Експериментално е тествана (апробирана) методика за определяне на транзакционните разходи на пазара на жилищна недвижима собственост у нас;

- Резултатите от апробирането свидетелстват за практическа приложимост при определяне на факторите, въздействащи върху риска и сигурността при сделки с жилищна недвижима собственост и при определяне на насоките за изменение на институционалните условия (формалните и неформални правила) за повишаване на сигурността на отделната сделка;

- Обосновани са методи за определяне на степента на риск и сигурност при транзакцията на жилищна недвижима собственост и за

идентифициране на заинтересованите лица при транзакцията на жилищна недвижима собственост по равнища на икономиката и по технология на сделката за реализация на отношенията на собственост;

- Разработен е аналитичен модел за връзките между йерархичните равнища в икономиката и фасилити дейностите в здравните заведения у нас чрез матрица от типа „сила на влияние/интерес” на заинтересованите страни и е очертана „линия на рисков толеранс”;

- Систематизирани са основни проблеми при бизнес преговорите в сферата на недвижимата собственост и са илюстрирани с подходящи примери от практиката.

Личната ми преценка е, че изведените приноси моменти са значими и полезни за теорията и практиката, оригинални са и са резултат от изследванията на гл. ас. д-р Надя Викторова Гилина.

7. Критични бележки и препоръки

Бележките ми към гл. ас. д-р Гилина нямат характер на критика, а на препоръки за по-нататъшни изследвания. Набелязаните от кандидатката основни направления на работа имат голям потенциал и са обещаващи. Препоръчвам в бъдеще усвоените умения за работа в контекста на институционалния подход и институционалния анализ да се съчетаят с подходящи методи за количествен анализ, особено от сферата на статистиката и изследването на операциите. Това ще ѝ позволи да разгърне в пълна степен творческите си способности.

8. Заключение

В заключение мога да обобщя, че гл. ас. д-р Надя Викторова Гилина отговаря на изискванията за заемане на академична длъжност „Доцент” по научна специалност „Икономика и управление (икономика на недвижимата собственост)” в професионално направление 3.8 „Икономика”. Тя е утвърден изследовател и преподавател и притежава необходимите професионални качества. Поради това гласувам с „ДА“ и предлагам на уважаемите членове на Научното жури да подкрепят избора на основание Глава трета Раздел III от Закона за развитие на академичния състав в Република България.

16.12.2021 г.
София

Подпис:
(доц. д-р Георги Забунов)

REVIEW

By: Assoc. Prof. Dr. Georgy Shinkov Zabunov, University of National and World Economy, professional field 3.8. Economics, scientific discipline Economics and Management (Real Estate)

Regarding: a competitive selection procedure for awarding the academic position of “Associate Professor” in professional field 3.8. Economics, scientific discipline Economics and Management (Economics of Real Estate) at UNWE.

1. Information on the competitive selection procedure

The competitive selection procedure was open to respond to the needs of the “Real Estate” Department at the Business Faculty of UNWE according to a Decision of the Academic Council No 4/07.07.2021. The procedure has been announced in State Gazette No 71 of 27.08.2021.

I present the evaluation below in my capacity of member of the Scientific Jury on this competitive selection procedure, appointed in accordance with Order No 3053/26.10.2021 of the Vice-Rector for R&D of UNWE.

2. Information on the candidates in the competitive selection procedure

The documents attached (Decision of the “Real Estate” Department Council, protocol No 21/20.09.2021, and of the Business Faculty Council at UNWE) make evident that there is one candidate admitted to participate in the competitive selection procedure and this is Chief Assist. Prof. Dr. Nadya Viktorova Gilina, lecturer at the “Real Estate” Department.

Chief Assist. Prof. Dr. Nadya Viktorova Gilina graduated from our department but in that period the real estate problems were not subject of our study (in the period before 2007). She is Master in Economics of Cooperatives. In this regard, she has a deep knowledge about the history and the culture of the department and fits perfectly in the working environment. Seeking self-

improvement, the candidate makes the logical decision to enroll in a second master's program, "Economics of Defence and Security" at UNWE, and successfully graduated in 2018.

In 2000, immediately after obtaining her first master's degree, Nadya Gilina starts working as a manager at Yavlena Real Estate Agency where she was in charge of the sales, including new buildings, of the rentals and the preparation of market analyses.

As early as in her student's years, Dr. Nadya Gilina was highly interested in academic teaching and research; this is why she started her scientific carrier with the first opportunity offered. In 2004 Nadya starts working as an assistant at the Department of "Management of Communications" in the Higher College of Communication and Post in Sofia. In the period between 2007 and 2011 she is a Chief Assistant at the Department of "Economics, Industrial Engineering and Management" in the Technical University of Sofia. Meanwhile she is a visiting lecturer at the Department of "Economics" in the UNWE. As from 2011 to the present, Nadya Gilina works at the "Real Estate" Department in UNWE. In the beginning, she was an Assistant Professor and in 2015 she was promoted to Chief Assistant Professor. She obtained a PhD in Economics in 2015 (Diploma No 187/05.03.2015) after successfully defending her doctoral dissertation and being PhD student of the "Real Estate" Department at UNWE.

Teaching in our department, the candidate participates actively in the research activities and in other different national and international projects within the 7th Framework of EU, the "Human Recourses Development" Operational Programme, Mobility under ERASMUS+, the Bulgarian National Science Fund, etc. She is also a certified mediator from 2019 and participates in the Centre of Mediation at the National Association of Real Estate (NARE).

The biographical reference shows that the candidate was gaining academic and research experience for 17 years and, although she has wide creative and professional interests, they always gravitate toward the real estate problems.

3. Fulfillment of the requirements for the academic position

The documents submitted definitely prove that Chief Assistant Prof. Dr. Nadya Gilina meets both, the national requirements for the academic position and the stricter quantitative and qualitative ones, adopted by UNWE.

There is no single group of minimum criteria, considering the quantitative and qualitative requirements, that the candidate does not cover and, in many cases, she exceeds them. All necessary types of scientific production are presented in the portfolio of Nadya Gilina, submitted for reviewing: 1 monograph, 1 chapter in collective monographs (co-author), 1 study, 11 articles (co-author in 3 of

them), 3 scientific reports (co-author), 3 books (co-author in 2 of them), 1 book for additional work (co-author). As per the certificate of teaching length of service, she has more than 9 years and 10 months of experience only in UNWE. All this allows me to state that the candidate in this competitive selection procedure meets all requirements of LDASRB (Law for the Development of Academic staff in Republic of Bulgaria) and RALDASRB (Rules for the application of LDASRB) to hold the academic position of Associate Professor – the mandatory national and also the additional ones adopted by UNWE. The Habilitation Council of UNWE made exactly the same conclusion in the meeting on 19.05.2021 (protocol No 2). They announced their positive opinion about the potential candidate, Chief Assistant Prof. Dr. Nadya Gilina, and proposed to the “Real Estate” Department to open a competitive selection procedure in order to award the academic position of Associate Professor.

4. Evaluation of the academic and teaching activities

Chief Assistant Prof. Dr. Nadya Gilina teaches students from all years. She has thought “Basics of Economic Theory”, “Microeconomics”, “Macroeconomics”, “Enterprise Economy” and “Real Estate” as a part of the general bachelor’s degree programme (the first two years). She has also thought “Business Negotiations”, “Real Estate Trade”, “Urban Economics”, “Economic and Legal Regime of Real Estate“, “Management of Sustainable Urban Development”, “Property Management”, and “Business Financing” as a part of the specializing bachelor’s degree programme (third and fourth year). In the Master’s program, she teaches “Economics of the urban environment”. She developed her own teaching program for the bachelor’s disciplines “Business Negotiations” and “Real Estate Trade” and for the masters discipline “Economics of the urban environment” as well.

Only for the period from 2015 to 2021 she gave 607 hours of lectures and 1752 of exercise sessions (as per certificate issued by the Department of “Academic documentation, accountancy and control” at UNWE).

All of the above give me reason to conclude that the candidate in the competitive selection procedure is a lecturer who has proven herself and who possesses the necessary professional qualities to hold the academic position of Associated Professor.

5. Overview of the submitted scientific works/publications

5.1. Conditionally, we can distinguish three main research lines in the scientific work of Chief Assistant Prof. Dr. Nadya Gilina.

The first one is the institutional analysis of the market relations focusing on the real estate markets. In this line, she examines the general institutional conditions, the transaction costs, etc.

The second line is an innovative approach that integrates the general security theory with the traditional institutional analysis. The certainty and the predictability of the transactions are important characteristics; this is why it is rational to analyze them from multiple perspectives.

The third one focuses on business negotiations related with real estate transactions.

In addition to these main lines, there are researches aimed at different essential aspects of the real estate economy and the business with real estate properties.

The traced lines include researches of different level of scientific abstraction and explore real estate transaction aspects with key importance.

To the first line belong following publications: 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9 and 12; to the second one correspond publications 1, 11, 14 and 16; and the third line includes publications 17, 19 and 24. All other publications are of general nature but also in the field of real estate economics and real estate property business.

5.2. The basic scientific and applied results achieved by the candidate could be summarised as follows:

- An expanded scheme for the application of the institutional analysis in real estate and real estate property business field is proposed. Its fundamental goal is to clarify the basic concepts of the research area in the light of the institutional theory. The candidate gets also to rethink the roles and the interactions of the most important participants in the transactions and the analysis of market institutions, considered as rules.

- An approach to explore the security of the ownership transfers in real estate transactions is proposed. Security is not explored on its own but approaches are proposed to analyze hazards and to reduce the risks involved in the transactions. Risk management theory integrates properly with the opportunities of the institutional approach that allows the application of quantitative methods in order to solve specific problems. For example, the monograph uses network-planning tools for an effective risk management.

- The general theory of business negotiations is applied in the context of specific negotiation situations processing real estate transactions.

The achieved results are valuable for the scientific community and provide an opportunity to conduct methodologically sound research in the field of real estate at different levels of scientific abstraction.

5.3. All papers submitted for review deserve attention, as they well characterize

the research interests of Ch. Assistant Professor PhD Nadya Gilina. As a co-author of some of them I will consider the independent ones, which are more significant. Since I believe that all the works are useful to the esteemed jury to build an adequate notion of the scientific production of the candidate, in terms of works in which I am a co-author, I will share with colleagues my personal impressions of working together with Ch. Assistant Professor Dr. Nadya Gilina. First of all, as the most significant work I accept the monograph "*Security in the transaction of residential property*", which characterizes the scientific growth of the candidate. It is a kind of completion of the research, as it combines two main subject lines in her previous research - the institutional analysis of real estate transactions and their security.

The purpose of the monograph is specific and clearly defined - to analyze the risk events for one of the leading stakeholders in the transaction of residential property – the real estate agencies.

The first chapter of the monograph clearly situates the basic concepts in the research area, as well as the leading logical and causal relationships between them. Property relations are analyzed through the prism of the institutional approach. This is not a novelty in itself, but in this case it applies to the real estate market in our country. Participants, institutions and relationships are redefined in specific situations. The connection between the property transaction and security is considered within the institutional structure of the residential real estate market in Bulgaria. So far, both of these outline steps are a new approach that has not been implemented in our country.

The second chapter analyzes the infrastructure of the residential real estate market in our country, the structure of the transaction of residential property and outlines the general methodological framework of the study. It defines the key participants in the process, their interests and functions, as well as the nature of the main interactions between them. Classifications of the participants are proposed, corresponding to the goals and tasks set in the study. The applied “strength of influence / interest” matrix clarifies the structure of the residential property transaction and the motivation of stakeholders.

Based on the steps described in Chapter Three, the key risk events and the risk tolerance line are identified. This is the basis for formulating conclusions and guidelines for increasing security. In the spirit of institutional analysis, the study is open to the application of various quantitative methods. Very often they are borrowed from the field of operations research. In this case, the author applies the method of network planning - network graph and critical path analysis. Modeling a standard real estate transaction with the help of a graph, the author presents the key events of this process as its peaks and the necessary activities, such as its arcs. Thus, it is possible to apply optimization techniques based on

the actual facts of the transactions.

The analysis allows the author to identify two groups of factors that most influence the security of the transaction of residential real estate and determine the guidelines for institutional changes in the residential real estate market. The first covers the competencies of brokers and the established internal rules. The second includes information about the market, the intermediaries and offered services. Accordingly, recommendations are made to increase the level of security. The goals and objectives of the research have been achieved.

The monograph "Institutional conditions for minimizing transaction costs in the realization of property relations (of the residential property market)" will not be reviewed, as it is a result of research in dissertation paper by the author for ESD of "Doctor of Economics".

The individual chapters of monographs presented to the jury also give an idea of the research qualities of the candidate. As mentioned above, as a co-author I am not going to evaluate them, but I will share my impressions of working together with the candidate. Both publications (with numbers 3 and 4 in the list) analyze the institutional conditions for the functioning of local production systems. The source information is of a qualitative nature, but with a precise clarification of the structure and functions of the analyzed components, the information can be structured. This creates the preconditions for quantification of data and application of efficient quantitative methods. In the first of the considered publications, tools from the field of fuzzy sets are applied. In the other case, the base qualitative information is also structured, but the objectives of the study do not require the introduction of quantitative methods of analysis. In both cases Ch. Assistant Professor Dr. Nadya Gilina ably applies tools of the institutional approach to structure the available quality information.

The candidate successfully applies this approach in the other submitted publications.

6. Evaluation of the scientific and scientific-applied contribution

Presented by Ch. Assistant Professor Dr. Nadya Gilina scientific production contains results that are essentially original contributions. After their generalization, they can be conditionally systematized as scientific (theoretical) and scientifically applied (with practically applied nature).

The following achievements of the candidate can be attributed to the first group:

- The concept of the category of "property" is theoretically summarized and its essence is defined in the direction of institutionalism. On this basis, the residential real estate market is considered in the context of institutional theory;

- By combining the characteristics of the institutional structure and the interactions of the subjects on the residential real estate market, a set of methods for determining the transaction costs in residential real estate transactions has been proposed;

- The standard residential real estate transaction is presented in terms of risk and security theory in the context of dynamic institutional constraints, institutional environment and institutional arrangements.

The following results can be referred to the second group (of practically applied nature):

- The methodology for determining the transaction costs on the market of residential real estate in our country has been experimentally tested (approved);

- The results of the approbation show practical applicability in determining the factors influencing the risk and security of residential property transactions and determining the guidelines for changing the institutional conditions (formal and informal rules) to increase the security of the individual transaction;

- Methods for determining the degree of risk and security in the transaction of residential property and for identifying stakeholders in the transaction by levels of the economy and by technology of the transaction of realization of property relations are substantiated;

- An analytical model was developed for the links and dependencies between the hierarchical levels in the economic and ancillary services in health facilities in Bulgaria using a “strength of influence / interest” matrix of stakeholders. On that basis the author's research plan for improving “the line of risk tolerance” was outlined.

- The main problems in the business negotiations in the field of real estate are systematized and are illustrated with appropriate examples from practice.

My personal assessment is that the presented contribution moments are significant and useful for the theory and practice. They are original and are result of the research of Ch. Assistant Professor Dr. Nadya Victorova Gilina.

7. Critical comments and recommendations

My notes to Ch. Assistant Professor Dr. Nadya Gilina are not in the nature of criticism, but of recommendations for further research. The main areas of work identified by the candidate have great potential and they are promising. I recommend her in the future to combine the skills acquired in the context of the institutional approach and institutional analysis with appropriate methods for quantitative analysis, especially in the field of statistics and operations research. This will allow her to develop her full creative abilities

8. Conclusion

In conclusion, I can summarize that Chief Assist. Prof. Dr. Nadya Viktorova Gilina fulfills the requirements for holding an academic position of “Associate Professor” in the specialty of “Economics and Management (Economics of Real Estate)” in professional field 3.8 “Economics”. She is an established researcher and lecturer and has the necessary professional qualities. In view of this I vote **FOR** and propose to the esteemed members of the Scientific Jury to support the election on the basis of Chapter Three, Section III of the Law on the Development of Academic Staff in the Republic of Bulgaria.

Sofia, 16.12.2021

Signature:

/Assoc. Prof. Dr. Georgy Zabunov /