



## РЕЦЕНЗИЯ

От: **Проф. д-р Цветан Илиев Петков**  
*3.8 „Икономика”*  
*Международно висше бизнес училище – Ботевград*

Относно: конкурс за **доцент** по научна специалност „Икономика и управление (икономика на недвижимата собственост)” в УНСС.

### **1. Информация за конкурса**

Настоящият конкурс е обявен на основание Раздел III от ЗРАСРБ за нуждите на катедра „Недвижима собственост“ при Бизнес факултет на УНСС съгласно Решение на АС № 4/7.07.2021 г. Участвам в състава на научното жури по конкурса съгласно Заповед № 3053/26.10.2021 г. на Ректора на УНСС.

### **2. Информация за кандидата в конкурса**

С решение на катедрения съвет при катедра „Недвижима собственост“ (Протокол № 21/20.09.2021 г.) и на факултетния съвет при Бизнес факултет на УНСС – София до участие в конкурса е допусната гл. ас. д-р Надя Викторова Гилина, като единствен кандидат.

Надя Гилина е родена през 1976 г. Висшето си образование завършва в УНСС, където придобива последователно магистърските степени по „Икономика и управление на кооперациите“ и „Корпоративна сигурност“, а през 2015 г. и ОНС „Доктор по икономика“ (Диплома № 187/5.03.2015 г.).

Кандидатът в конкурса започва професионалния си път през 2000 г. в агенция за недвижими имоти „Явлена“ ООД, където работи на позиция „Мениджър“ – организиране и координиране работата на звена покупко – продажби, ново строителство, наеми и пазарни анализи. Академичната си кариера стартира през 2004 г. във Висше училище по телекомуникации и пощи – София като асистент в катедра „Мениджмънт в съобщенията“. В

периода 2007 – 2011 г. работи на академична длъжност „старши асистент“ в катедра „Икономика, индустриален инженеринг и мениджмънт“ на Технически университет – София. От септември 2011 г. до настоящия момент заема академичните длъжности „асистент“ и „главен асистент“ в катедра „Недвижима собственост“ на УНСС.

При работата си в УНСС Надя Гилина е активен член на Факултетна комисия по насърчаване и оценяване на научноизследователската дейност (ФКНОНИД) на Бизнес факултет и на Факултетна комисията за осигуряване и оценяване на качеството (ФКООК) на Бизнес факултет, както и Секретар на Синдикалния съвет на Университетската синдикална организация (УСО) за пет годишен мандат.

От 2012 г. насам Надя Гилина е член на „Асоциацията на преподавателите по икономика и управление в индустрията“, медиатор е към Министерство на правосъдието и към Център по медиация при Национално сдружение недвижими имоти (НСНИ).

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

През 2015 г. Надя Гилина защитава успешно дисертационен труд и придобива ОНС „Доктор по икономика“ (Диплома № 187/5.03.2015 г.). В резултат мога да констатирам, че са изпълнени изискванията на чл. 24. ал. 1 т. 1 от ЗРАСРБ.

За участието си в конкурса за заемане на академична длъжност „доцент“ Надя Гилина е представила удостоверение за трудов стаж, с което доказва, че има прослужено време на длъжностите „асистент“ и „главен асистент“ общо 9 год. 10 месеца и 23 дни. Следователно са изпълнени изискванията на чл. 24 ал. 1 т. 2 от ЗРАСРБ.

От приложената към документацията на кандидата в конкурса справка за публикациите е видно, че гл. ас. д-р Надя Гилина участва с 21 публикации, които са разпределение по видове както следва:

Монография – 1 бр.

Глави в монографии – 1 бр. (в съавторство на английски език)

Студия – 1 бр.

Статии – 11 бр. (в т. ч. 3 бр. в съавторство)

Научни доклади – 3 бр. (в т. ч. 3 бр. в съавторство)

Учебници – 3 бр. (в т. ч. 2 бр. в съавторство)

Учебни помагала – 1 бр. (в съавторство)

Представената от кандидата в конкурса справка за изпълнение на количествените изисквания за заемане на академична длъжност „Доцент“

показва, че Надя Гилина покрива национални минимални изисквания съгласно ЗРАСРБ (чл. 2б) и Правилника за приложението му (чл. 1а, ал. 1), като е постигнала 457,5 точки. В допълнение тя е изпълнила и допълнителните изисквания, приети от УНСС (съгласно ЗРАСРБ (чл. 2б, ал. 5) и Правилника за приложението му (чл. 1а, ал. 2 – 3)) с постигнати 568,5 точки. Тази информация ми дава основание да подчертая, че гл. ас. д-р Гилина **не просто покрива нормативните количествени изисквания, а ги надвишава.**

На основата на информацията за кандидата от справката за съответствие на качествените изисквания за заемане на академична длъжност „Доцент“ мога да кажа, че кандидатът в конкурса покрива всички научни и професионални критерии.

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

Гл. ас. д-р Н. Гилина има необходимата учебно – преподавателска натовареност в УНСС. По дисциплини и образователно – квалификационни степени за периода 2011 – 2021 г. тя е разпределена както следва:

➤ катедра „Икономикс”, Общикономически факултет:  
„Основи на икономически теории” за ОКС „Бакалавър”;  
„Микроикономика” за ОКС „Бакалавър”;  
„Макроикономика” за ОКС „Бакалавър”

➤ катедра „Индуктриален бизнес”, Бизнес факултет:  
„Икономика на предприятието” за ОКС „Бакалавър”;  
„Икономика на недвижимата собственост” за ОКС „Бакалавър”;

➤ катедра „Недвижимата собственост”, УНСС – специалност  
„Мениджмънт на недвижимата собственост”:

##### **ОКС „Бакалавър”:**

- ✓ „Бизнес преговори” – разработена учебна програма за редовно обучение;
- ✓ „Търговия с недвижими имоти” – разработена учебна програма за редовно обучение;
- ✓ „Икономически и правен режим на недвижимата собственост”;
- ✓ „Урбанизационен икономикс” – актуализирана учебна програма за редовно обучение;
- ✓ „Управление на устойчивото развитие на градовете” – актуализирана учебна програма за редовно обучение;
- ✓ „Пропърти мениджмънт” за ОКС „Бакалавър”.

##### **ОКС „Магистър”**

✓ „Икономика на градската среда“ – разработена учебна програма.

- Други специалности и направления:

• „Недвижима собственост“ за ОКС „Бакалавър“;

• „Финансиране на бизнеса“ за ОКС „Бакалавър“;

• „Управление на недвижимата собственост“ актуализирана учебна програма за специалност "Бизнес икономика", редовно обучение

Общата аудиторна заетост за последните шест учебни години възлиза на 607 часа лекции и 1752 часа упражнения (служебна бележка № 2103/07.10.2021 г. от Отдел „Учебна документация, отчетност и контрол“ на УНСС). Заслужава внимание и обстоятелството, че кандидатът в конкурса има разработени самостоятелни учебни курсове по дисциплините „Бизнес преговори“ и „Търговия с недвижими имоти“ в специалности от ОКС „Бакалавър“ и „Икономика на градската среда“ в ОКС „Магистър“ (служебна бележка с изх. № 53/17.03.2021 г., издадена от ръководител катедра „Недвижима собственост“).

Посоченото ми дава основание да определя гл. ас. д-р Надя Гилина като **преподавател със сериозен опит и подготовка на високо професионално ниво**, съответстващо на изискванията за заемане на академичната длъжност „Доцент“ по научна специалност „Икономика и управление (икономика на недвижимата собственост)“.

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

Направленията, в които могат да се разпределят научните трудове на кандидата в конкурса, според мен са:

**1. Институционални условия при реализацията на отношенията на собственост** – към него мога отнеса публикации с номера 1, 2, 6, 9 и 15 от представения списък.

**2. Специфика на взаимоотношенията между участниците на пазара на недвижима собственост** – тук причислявам публикации с номера 2, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 21, 22 и 23.

**3. Характерни особености на процеса на водене бизнес преговори** – в този аспект определям публикации с номера 17, 19 и 24.

**4. Публикации на тематика, различна от горепосочените** – 13, 14, 16, 18 и 20.

Основният научен труд, с който гл. ас. д-р Надя Гилина участва в конкурса, е монографията „*Сигурност при транзакцията на жилищна недвижима собственост*“ в обем от 134 страници. За обект на изследване авторът определя посредникът при транзакцията на пазара на жилищна

недвижима собственост. По-конкретно за такъв е определена агенцията за недвижима собственост, която предлага услугата посредничество при покупката и продажбата на недвижима собственост. Предметът на изследване е очертан като сделката, осъществяваща се в условията на неопределеност и риск, които биха предизвикали забавяне, прекъсване или неосъществяване на транзакцията на собственост.

На основата на така дефинираните обект и предмет авторът определя за цел на изследването идентифицирането и анализа на рискови събития, отнасящи се към дейността на агенциите за недвижими имоти и свързаните с това взаимоотношения между тях и останалите участници на пазара на жилищна недвижима собственост.

Заявената от гл. ас. д-р Н. Гилина теза е: сигурността на транзакцията определя характера на взаимоотношенията между субектите на пазара на жилищна недвижима собственост. От представеното в монографията мога да подчертая категорично, че авторът е доказал позицията си по убедителен начин.

Разработката има интердисциплинарен характер. За фундамент на изложението е възприет микроикономическия подход на осветляване спецификите на поведението на участниците на пазара на жилищна недвижима собственост по отношение на обекта на сделката. Очертани са характерните особености на пазара на такъв тип стока от позицията на институционалната теория в икономическата мисъл. За целта са използвани достиженията на водещи представители на институционалното течение като Т. Веблен, Дж. Комънс и У. Мичел. Също така са взети предвид и възгледите на някои от най-изявените изследователи на неоинституционализма от втората половина на XX век, като Г. Мюрдал и Дж. К. Гълбрайт.

При представянето на отделните елементи от инфраструктурата на пазара на жилищна недвижима собственост са изследвани нормативните ограничители на статута на участниците и на средата, в която протичат взаимоотношенията. За извеждането на сигурността на транзакцията на този пазар са приложени инструменти от теорията на управлението на риска. В тази връзка прави добро впечатление анализът на рисковите събития. Според Н. Гилина рисковите събития се формират при реализация на отношенията на собственост в процеса на изпълнение и/или на изменение на институционалните условия. Анализът е в две посоки. Първата, стъпвайки на институционалната теория в направление среда и съглашения в условия на динамични институционални ограничения са идентифицирани заинтересованите страни, направен е анализ и на база матрица „сила на влияние/интерес”, и на позицията им при транзакцията с

жилищна недвижима собственост. Втората, от гледна точка на една от заинтересованите страни (агенциите за недвижими имоти) е анализирано и идентифицирано отношението към рисковите събития, „линията на рисков толеранс” и факторите, оказващи въздействие върху сигурността и управлението на риска. Това определя осите за изменение на институционалните условия – формални и неформални правила.

За автора ефективната институционална структура води до облекчаване на взаимодействието между различните участници (стопански субекти и държавно – административни организации) на пазара на жилищна недвижима собственост, което има своето отражение върху понижаване на неопределеността (риска) и заплахите при сделките, а оттук и снижаване на транзакционните разходи.

Особено внимание според мен заслужава изводът на Н. Гилина, че в качеството си на основни фактори, определящи транзакцията на жилищна недвижима собственост, могат да се идентифицират: несъвършенствата в законодателната база, пазарната структура, степента на организираност на институционалните съглашения, асиметричност на информацията и икономическата конюнктура. Това заключение е направено на основата на емпирично изследване чрез прилагане метода на експертната оценка на първични данни за оценка на риска на пазара на жилищна недвижима собственост. Резултатите от изследването са дали възможност на автора да построи границата на рисков толеранс по оценка на рисковите събития в направленията: степен на вероятност за материализиране и оценка на техния ефект. Рисковите събития са ранжирани по приоритет и са предложени антикризисни дейности.

С подобна тематика са и съществена част от публикациите на кандидата в конкурса, които съм включил в първите две групи, посочени по-горе. Те са намерили място на страниците на уважавани научни издания и по този начин са достигнали до една по-широка аудитория от заинтересовани от проблемите на отношенията на пазара на жилищна недвижима собственост. Това ми дава основание да определя Н. Гилина като **изследовател с оформен и последователен научен подход.**

От представените от кандидата в конкурса публикации с характер на учебници и учебни пособия, мога да направя заключението, че е налице академичен стил и подход, чрез който теоретичните и практически въпроси се предлагат в интересен за студентите формат. В учебникът „Бизнес преговори“ е поставена целта за формиране на цялостен подход за водене на бизнес преговори в лесни стъпки. Те обхващат: същността и специфичната терминология на бизнес преговорите; ролята на емоциите в преговорите; критичното мислене; конфликтът като спирала; стратегиите

и тактиките при воденето на бизнес преговори; началото и краят на преговорния процес. Учебникът е предназначен за широк кръг читатели. От една страна той е полезен на хората с научен интерес към бизнес преговорите – преподаватели, студенти, курсисти и ученици. От друга страна, той е полезен за всички, които професионално се занимават с договаряне – търговци, посредници, брокери на недвижими имоти и други.

С участието си в авторски колективи по разработването на учебници за нуждите на основните дисциплини, четени от представител на катедра „Недвижима собственост“, Н. Гилина дава своя принос за пълноценно формиране на студентите като бъдещи професионалисти в тази област.

## **6. Оценка на научните и научно-приложни приноси**

На основата на представената от гл. ас. д-р Н. Гилина справка за приносните моменти в нейната научно – изследователска дейност мога да обособя две основни групи приноси. В първата група са приноси от **теоретико – методологичен** характер, а във втората с **практико – приложен**.

Към **първата група** мога да отнеса. Първо, предложената от кандидата в конкурса гледна точка за пазара на жилищна недвижима собственост, формирана на основата на извършен обстоен преглед на възгледите на редица български и чуждестранни автори. Това дава възможност за формирането на нова изследователска перспектива за този пазар, която в бъдеще би могла да развие в теоретичен план знанията за неговото функциониране, а и да обогати в аналитичен аспект изследванията относно поведението на субектите на сделката.

Второ, проучена е методологията за оценка на транзакционните разходи на пазара на жилищна недвижима собственост, което е дало възможност за разработване на авторова методика за извършване в практически аспект на подобна същностна оценка. За основа е избрана институционалните структура и взаимодействия на субектите на пазара на жилищна недвижима собственост.

Трето, идентифицирани са характеристиките на институционалните структура и взаимодействия на стопанските субекти и е предложена авторова „инфраструктура на пазара на недвижима собственост“, базирана на класификация по дейности, връзки и степен на институционализация.

Четвърто, представени са същностните белези на технологията на стандартната транзакция на жилищен недвижим имот като част от инфраструктурата на пазара на недвижима собственост. За основа е

приложена теорията на риска и сигурността в контекста на действителни среда и съглашения в условията на динамични институционални ограничения.

С **практико – приложна** насоченост определям следните приноси постижения на кандидата в конкурса. Първо, апробирана е методиката за оценка на транзакционните разходи на пазара на жилищна недвижима собственост, като са установени главните фактори, влияещи на величината им чрез проведено и анализирано проучване от позицията на институционалните взаимодействия на пазара. В резултат са очертани и възможностите за минимизирането на тези разходи в практиката.

Второ, практически тествана е авторова методика за оценка на степента на риск и сигурността при транзакцията на жилищна недвижима собственост. Резултатите от апробирането на методиката показват практическата ѝ приложимост и възможностите, които тя дава за определяне на факторите, оказващи въздействие върху риска и сигурността при сделки с жилищна недвижима собственост, както и за очертаване на насоките за изменение на институционалните условия – формални и неформални правила за повишаване на сигурността в контекста на отделната сделка.

Трето, разработен е аналитичен модел за връзките и зависимостите между йерархичните равнища в икономиката и фасилити дейностите в здравните заведения в България чрез матрица „сила на влияние/интерес” на заинтересованите страни и на тази основа е изграден авторов изследователски план за очертаване на „линията на рисков толеранс”.

В обобщение на посоченото мога да кажа, че **приемам напълно приносните моменти и ги определям като резултат на задълбочената научно изследователска дейност на гл. ас. д-р Н. Гилина.**

## **7. Критични бележки и препоръки**

Критични бележки към кандидата в конкурса нямам.

## **8. Заключение**

В заключение считам, 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” и притежава необходимите качества. Предвид това гласувам с „ДА“ и предлагам на почитаемите членове на Научното жури да подкрепят избора



на основание Глава трета Раздел III от Закона за развитие на академичния състав в Република България.

Дата 2.12.2021 г.  
Гр. София

Подпис: .....



**UNIVERSITY OF NATIONAL AND WORLD ECONOMY**

## REVIEW

by ***Professor Dr Tsvetan Iliiev Petkov***  
*3.8 "Economics"*  
*International Business School in Botevgrad*

In relation to: competitive selective procedure for gaining the academic position  
of **"Associate Professor"**  
in scientific discipline "Economics and Management (Economy of Real Estate)" at UNWE.

### **9. Information on the competitive selective procedure**

The competitive selection procedure was open in compliance with Section III of the LDASRB for the needs of the "Real Estate" Department at the Business Faculty of UNWE according to a Decision of the Academic Council №4/07.07.2021. I was appointed a member of the Scientific Jury on this procedure in accordance with Order №3053/26.10.2021 of the Rector of UNWE.

### **10. Information on the candidate for the academic position**

With a Decision of the Council of the Department of “Real Estate” (Protocol № 21/20.09.2021) and of the Faculty Board of the Business Faculty of UNWE – Sofia, Chief Assist Prof. PhD Nadya Viktorova Gilina was admitted for participation in the competitive selective procedure as the sole candidate for the position.

Nadya Gilina was born in 1976. She graduated from UNWE completing two Master’s degree programmes in “Economics and Management of Cooperations“ and “Corporative Security”, and in 2015 she gained the ESD “Doctor of Economics” (Certificate № 187/5.03.2015).

The candidate began her professional career in 2000 at “Yavlana” Ltd. Real estate agency where she had the position of “Manager” in charge of the organization and coordination of the unit responsible for purchases – sales, new construction, leasing and market analysis. She began her academic career in 2004 at the High College of Telecommunications and Posts – Sofia as Assistant Professor at the Department of “Management in telecommunications”. From 2007 to 2011 she held the academic position of “Senior Assistant Professor“ at the Department of “Economics, industrial engineering and management“ at the Technical University of Sofia. Since September 2011 she has held the academic positions of “Assistant Professor” and “Chief Assistant Professor” at the Department of “Real Estate” at UNWE.

As part of her activities at UNWE Nadya Gilina has been actively involved in the Faculty Committee for Encouraging and Assessing Scientific Research (FCEASR) of the Business faculty and in the Faculty Committee for Securing and Assessing Quality (FCSAQ) of the Business Faculty, as well as a Secretary of the Trade Union Council of the University Trade Union (UTU) for a mandate of five years.

Since 2012 Nadya Gilina has been a member of the “Association of Lecturers in Economics and Management in industry”, a mediator for the Ministry of Justice and the Centre of Mediation at the Real Estate National Association (NARE).

### **11.How the requirements for holding the academic position have been met**

In 2015 Nadya Gilina successfully defended her dissertation paper and was awarded the ESD of “Doctor of Economics“(Certificate № 187/5.03.2015). Thus I can state that the requirements under Art. 24. para. 1/1 of LDASRB have been met.

For her participation in the competitive selection procedure for gaining the academic position of “Associate Professor” Nadya Gilina has submitted a certificate for the duration of her work experience which testifies to a period of 9 years 10 months and 23 days in the positions of “Assistant Professor” and “Chief Assistant Professor”. The requirements under Art. 24. para. 1/2 of LDASRB have been met.

From the List of publications submitted by the participant in the competitive selection procedure it can be seen that Chief Assist. Prof. PhD Nadya Gilina participates with 21 publications as follows:

Monograph – 1

Chapters in monographs – 1 (in co-authorship in English)

Reviews – 1

Articles – 11 (including 3 in co-authorship)

Scientific papers – 3 (including 3 in co-authorship)

Textbooks – 3 (including 2 in co-authorship)

Handbooks – 1 (in co-authorship)

The submitted for the competitive selection procedure reference on fulfilling the quantitative requirements for gaining the academic position of “Associate Professor” shows that Nadya Gilina fulfills the national minimal requirements pursuant to LDASRB (Art. 2b) and the Statute for its application (Art. 1a, para. 1) and has 457,5 points. Furthermore, she has fulfilled the additional requirements adopted by UNWE (pursuant to LDASRB (Art. 2b, para. 5) and the Statute for its application (Art. 1a, para. 2 – 3)) with 568,5 points. This gives me good reason to state that Chief Assist. Prof. PhD Gilina **not only fulfills the regulatory quantitative requirements but exceeds them.**

On the basis of the information about the candidate in the reference for compliance of the qualitative requirements for gaining the academic position of “Associate Professor” I can say that the participant in the competitive selection procedure fulfills all scientific and professional criteria.

## **12.Evaluation of the academic and teaching activities of the candidate**

Chief Assist. Prof. PhD N. Gilina has the required teaching load at UNWE. For the period 2011 – 2021 it has been under the following disciplines on the respective education- qualification degree programmes:

- Department of “Economics”, General Economics Faculty:  
“Basics of Economic Theories” for the EQD of “Bachelor”;  
“Microeconomics” for the EQD of “Bachelor”;  
“Macroeconomics” for the EQD of “Bachelor”

- Department “Industrial Business”, Business Faculty:  
 “Economics of Enterprise” for the EQD of “Bachelor”;  
 “Economics of Real Estate” for the EQD of “Bachelor”;
- Department of “Real Estate”, UNWE – discipline “Management of Real Estate”:

#### **EQD of “Bachelor”:**

- ✓ “Business Negotiations” – developed syllabus for full time study programmes;
- ✓ “Real Estate Trade” – developed syllabus for full time study programmes;
- ✓ “Economic and legal real estate ownership regime”;
- ✓ “Urbanization Economics” – updated syllabus for full time study programmes;
- ✓ “Management of Sustainable Development of Cities” – updated syllabus for full time study programmes;
- ✓ “Property Management” for EQD of “Bachelor”.

#### **EQD „Master”**

- ✓ “Economics of Urban Environment“ – developed syllabus.
- Other specialties and fields:
  - “Real Estate Ownership” for the EQD of “Bachelor”;
  - “Financing of Business” for the EQD of “Bachelor”;
  - “Management of Real Estate Ownership” updated syllabus for the study programme of “Business economics”, full time study.

The total number of contact hours for the last six years is 607 lecture hours and 1752 seminar classes (reference note № 2103/07.10.2021 of the Department of “Educational Documentation, Reporting and Control Division” of UNWE). It is worth noting that the participant in the competitive selection procedure has developed courses in the disciplines of “Business Negotiations“ and “Trade in Real Estate” for study programmes on the EQD of “Bachelor“ and “Economics of Urban Environment“ on the EQD of “Master“ (reference note № 53/17.03.2021 issued by the Head of “Real Estate“ Department).

The above gives me reason to think of Chief Assist. Prof. PhD Nadya Gilina as **a lecturer of wide experience and of preparation at a high professional level**, fulfilling the requirements for gaining the academic position of “Associate Professor“ in the scientific discipline of “Economics and Management (Economics of Real Estate Ownership)“.

### **13. General characterization of the submitted scientific works/publications**

The academic papers of the participant in the competitive selection procedure are in the following areas of research:

1. **Institutional conditions in the realization of the relations of ownership** – this includes publications 1, 2, 6, 9 and 15 of the submitted list of publications.

2. **Specifics of the relationships between the participants on the real estate market**—publications 2, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 21, 22 and 23.

3. **Characteristic features of the process of holding business negotiations** –publications 17, 19 and 24.

4. **Publications on topics different from the above** – 13, 14, 16, 18 and 20.

The main scientific work with which Chief Assist. Prof. PhD Nadya Gilina participates in the competitive selection procedure is the monograph “*Security in the transaction of residential property*” of 134 pages. The object of research is the intermediary in the transaction on the market of residential property. In particular, this is the real estate agency, which offers the mediation service in the purchase and sale of real estate. The subject of the study is the transaction carried out in conditions of uncertainty and risk that would cause delay, interruption or failure of the transaction of ownership.

On the basis of the thus defined object and subject of study, the author formulates the aim of the study to be the identification and analysis of risk events related to the activities of real estate agencies and the relationships between them and other participants on the residential property market.

The proposition of the author is: the security of the transaction determines the nature of the relationship between the entities on the residential property market. From what is presented in the monograph I can categorically state that the author has proven her proposition in a convincing way.

The work is of interdisciplinary nature. The foundation of the exposition is the microeconomic approach elucidating the specifics of the behavior of the participants on the market of residential property to the object of the transaction. The work outlines the characteristic features of the market of this type of goods from the perspective of the institutional theory. For this purpose, the achievements of leading representatives of the institutional school in economic thought such as T. Veblen, J. Commons and W. Mitchell, have been used. The views of some of the most prominent researchers of neo-institutionalism of the second half of the twentieth century, such as G. Myrdal and J. K. Galbraith have also been discussed.

While presenting the individual elements of the infrastructure on the market of residential property, the book also examines the regulatory constraints on the status of the participants and the environment in which the relationships take place. Tools from the theory of risk management have been applied to define the security of the transaction on this market. In this respect, the analysis of risk events makes a good impression. According to N. Gilina, risk events are formed during the realization of ownership relations, in the process of execution and / or change of the institutional conditions. The analysis has been made in two directions. The first one: on the basis of institutional theory regarding the environment and agreements in conditions of dynamic institutional constraints, the work identifies the stakeholders; they and their position in the transaction with residential property were analyzed using the "strength of influence / interest" matrix. The second direction: the attitude to risk events, the "risk tolerance line" and the factors affecting security and risk management are analyzed and identified from the point of view of one of the stakeholders (real estate agencies). This determines the axes for changing the institutional conditions - formal and informal rules.

For the author, the effective institutional structure facilitates the interaction between the various participants (business entities and state - administrative organizations) on the market of residential property, which has an impact on the reduction of uncertainty (risk) and threats in transactions, and as a result reduces transaction costs.

In my opinion, particularly important is the author's conclusion that the main factors determining the transaction of residential property are: imperfections in the legal framework, market structure, the degree of organization of institutional agreements, information asymmetry and the economic situation. That conclusion was made on the basis of empirical research using the method of expert evaluation of primary data for risk assessment in the market of residential property. The research findings have enabled the author to draw the line of risk tolerance by assessing the risk events related to the degree of probability for manifestation and assessment of their effect. Risk events are ranked in order of priority and anti-crisis activities are proposed.

Considerable part of the publications of the participant in the competitive selection procedure, which I have included in the first two groups mentioned above, are on a similar topic. They have been published in reputable scientific publications and thus have reached a wider audience of readers interested in the problems of the relationships on the market of residential property. This gives me reason to call N. Gilina **a researcher with a well shaped and consistent scientific approach.**

From the publications submitted for the competitive selection procedure as textbooks and handbooks, I can conclude that the candidate has adopted an academic style and approach through which theoretical and practical issues are offered in a format interesting for students. The “Business Negotiations” textbook aims to develop a holistic approach to holding business negotiations in easy steps. These cover: the nature and specific terminology of business negotiations; the role of emotions in negotiations; critical thinking; conflict as a spiral; strategies and tactics in having business negotiations; the beginning and the end of the negotiation process. The textbook is intended for a wide range of readers. On the one hand, it is useful for people with a scientific interest in business negotiations - teachers, students, students and pupils. On the other hand, it is useful for all those who are professionally engaged in bargaining - traders, intermediaries, real estate brokers and others.

With her participation as a co-author in producing textbooks for the main disciplines courses at the Department of Real Estate, N. Gilina has contributed to the cultivation of students as future professionals in the field.

#### **14.Evaluation of the scientific and scientific-applied contribution**

On the basis of the reference on the contribution in her research, submitted by Chief Assist. Prof. Dr. N. Gilina, I can distinguish between two main groups of contribution. The first group comprises contribution of **theoretical- methodological** nature, and the second one of **practical-applied** nature.

To the **first group** I can refer: first, the perspective proposed by the candidate of the market of residential property based on a thorough review of the views of a number of Bulgarian and foreign authors. This allows for the formation of a new research perspective of that market, which in the future could develop in its theoretical aspect the knowledge for its functioning, and enrich in analytical terms research on the behavior of the parties to the transaction.

Second, the methodology for estimating transaction costs in the residential property market was studied, which made it possible to develop a proprietary methodology for performing such an assessment in practice. The institutional structure and interactions of the entities on the market of residential property were chosen as a basis for this study.

Third, the characteristics of the institutional structure and interactions of economic entities are identified and a proprietary “real estate market infrastructure’ is proposed, based on a classification by activities, relationships and degree of institutionalization..

Fourth, the essential features of the technology of the standard transaction of residential property as part of the infrastructure of the real estate market are presented. The theory of risk and security in the context of the real environment and agreements in conditions of dynamic institutional constraints has been adopted as the basis of study.

As contribution of **practical - applied** nature I accept the following works of the participant in the competitive selection procedure. First, the methodology for estimating the transaction costs in the residential property market was tested and the main factors influencing their size identified through a survey conducted and analyzed from the standpoint of institutional interactions in the market. As a result, the possibilities for minimizing these costs in practice are outlined.

Second, the author's methodology for assessing the degree of risk and security in the transaction of residential property was practically tested. The results of the testing of the methodology show its practical applicability and the opportunities it provides for determining the factors impacting risk and security in transactions with residential property and for outlining guidelines for changing institutional conditions - formal and informal rules to increase security in the context of the individual transaction.

Third, 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 and on that basis the author's research plan for fixing “the line of risk tolerance” was outlined.

In conclusion, I can say that I **fully accept the contributions and define them as the result of the in-depth research activities of Chief Assist. Prof. PhD. N. Gilina.**

## **15.Critical comments and recommendations**

I do not have any critical comments to make to the participant in the competitive selection procedure.



## 16. Conclusion

In conclusion, I believe that Chief Assist. Prof. PhD Nadya Viktorova Gilina fulfills the requirements and has the necessary qualities to be awarded the academic position of “Associate Professor” in the specialty of “Economics and Management (Economics of Real Estate)” in professional field 3.8 “Economics”. 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.

Date 2.12.2021

Signature:

.....

Sofia