

## СТАНОВИЩЕ

**От:** проф. д-р *Иванка Милкова Костова*; Пловдивски университет „Паисий Хилендарски“; научна специалност: *Икономика и управление*

**Относно:** конкурс за **доцент** по научна специалност „Икономика и управление (пазарни анализи и маркетинг в бизнеса с недвижими имоти)“ в УНСС.

### 1. Информация за конкурса

Конкурсът е обявен за нуждите на катедра „Недвижима собственост“ (Протокол № 01/19.09.2022 г.) и решение на Факултетния съвет на Бизнес факултет (Протокол № 1/20.09.2022 г.) при УНСС. Решение на АС № 5/01.06.2022 г.. Участвам в състава на научното жури по конкурса съгласно Заповед №2402 /28.09.2022 на Зам. Ректора на УНСС.

### 2. Кратка информация за кандидатите в конкурса

В конкурса има един единствен участник: главен асистент д-р Яна Георгиева Стоенчева, катедра „Недвижима собственост“, Бизнес факултет на УНСС.

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

#### 3.1. Изпълнение на количествените изисквания

Кандидатът отговаря на всички задължителни условия от ЗРАСРБ и на допълнителните изисквания на УНСС.

*По отношение изискването за придобита ОНС „Доктор“* – през 2016 г. гл. ас. д-р Яна Стоенчева защитава дисертационен труд „Маркетингови аспекти за повишаване възвръщаемостта на инвестициите в жилищни имоти“, дипломата е издадена от УНСС през 2016 г. с № 243/06.06.2016 по научна специалност 3.8.Икономика и управление (мениджмънт на недвижимата собственост).

*По отношение на изискването за минимален академичен стаж* - общият трудов стаж на д-р Стоенчева като преподавател е около 6 години, от които 4 години и 2 месеца като „главен асистент“. Очевидно кандидатът покрива напълно законовото изискване за минимален академичен стаж от две години.

*По отношение на изискването за публикуван монографичен труд* – кандидатът е представил хабилитационен труд на тема „Жилищните условия като елемент от качеството на живот на населението в България“(2022) София: Издателство „Авангард Прима”, ISBN: 978-619-239-692-3

Трудът е рецензиран от двама рецензенти, публикуван е през 2022 г. Тематиката на монографичния труд, обектът, предметът и времевият период, за който се отнася, не предполага припокриване с дисертационния труд на кандидата, което отговаря на законовото изискване на чл.24, ал.1, т.3 от ЗРАСРБ.

*По отношение на изискването да отговори на съответните минимални национални критерии* – кандидатът е постигнал общо **542,5 точки** (от показатели: А- 50 т; В-100 т; Г-222,5 т; Д- 170 т.), което значително надвишава изискуемия праг от 400 точки. В доказателство на това е I раздел „Национални минимални изисквания съгласно ЗРАСРБ“ от представената карта за изпълнение на количествените изисквания за заемане на академична длъжност “доцент“ в УНСС.

*По отношение на изискването да няма доказано по законоустановения ред плагиатство в научните трудове (чл.53. ал. 5 от ППЗРАСРБ)* – не е установено такова.

*По отношение на допълнителните изисквания на УНСС* – д-р Стоенчева е постигнала общо **679 точки** (от показатели: Ж- 272,5 т; З -38,5 т; И -195 т; К – 173 т), което значително надвишава изискуемия праг от 320 точки. Прави впечатление, че е отчетена активност по всеки един от показателите, а по някои от тях е отчетено изпълнение, превишаващо значително минималния праг. В доказателство на това е II раздел „Допълнителни изисквания за УНСС съгласно ЗРАСРБ“ от представената карта за изпълнение на количествените изисквания за заемане на академична длъжност “доцент“ в УНСС.

#### 3.2. Изпълнение на качествените изисквания

С активната си научноизследователска дейност гл. ас. д-р Яна Стоенчева се проявява като *сериозен изследовател*. Показател за това е участието ѝ в Разработена и приложена иновативна

изследователска методика за усъвършенстване на пазарните анализи на агенциите за недвижими имоти.

Многократните ѝ участия в национални форуми е доказателство за нейния потенциал да се развива и желанието ѝ да утвърждава своите качества. Демонстрира *достойно академично поведение, етика и толерантност в изразяване на мнението си*. Важно е да се отбележи, че д-р Стоенчева е и с доказан практически опит, което засилва връзката „изследвания - бизнес – университет“.

Кандидатът има *приноси и към учебното и педагогическо развитие* на УНСС. Тя е автор на учебник и учебно помагало: Йовкова, Й., и колектив. (2017) *Недвижима собственост: икономика и управление*. София: Издателски комплекс – УНСС, ISBN 978-619-232-009-6 (тема V, Пазар и маркетинг на недвижими имоти, т.2 Маркетинг на недвижими имоти), стр. 105-121; Стоенчева, Я. (2021) *Пазарни анализи в бизнеса с недвижими имоти*. Издателски комплекс – УНСС, София, стр. 170, ISBN: 978-619-232-506-0 ; Йовкова, Й. и колектив. (2018) *Недвижима собственост: икономика и управление* , издаден за целите на учебния процес в УНСС, написан на разбираем и достъпен език, допълнен с много илюстрации, практически примери и казуси, покриващ всички съвременни изисквания.

Въз основа на всичко посочено по-горе, относно разностранната и задълбочена преподавателска и научноизследователска работа на гл. ас. д-р Яна Стоенчева, считам че *тя напълно отговаря на количествените и качествените изисквания* за заемане на академичната длъжност „доцент“ на УНСС.

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

Гл. ас. д-р Яна Стоенчева е вече утвърден преподавател по редица дисциплини в ОКС „Бакалавър“. Отчетената ѝ аудиторна заетост за периода 2016-2022 г е общо 2209 учебни часа, от които 289 часа лекции и 1920 часа упражнения.

От справките е видно, че през последните учебни години аудиторната ѝ заетост надхвърля задължителния минимум. Кандидатката е водила дисциплините „Пазарни анализи в бизнеса с недвижими имоти“, „Икономика на предприятието“, „Маркетинг на недвижими имоти“, „Недвижима собственост“, „Посредничество в бизнеса с недвижими имоти“, „Управление на човешките ресурси“, „Маркетингови изследвания“, което *доказва потребността* на катедра „Недвижима собственост“ *от хабилитиран преподавател в областта на обявения конкурс*.

Високата натовареност дава основание да се заключи, че д-р Стоенчева е придобила достатъчно опит и рутина и *свидетелства за професионализъм в преподавателската ѝ работа*.

*Учебно-преподавателската дейност на гл. ас. д-р Стоенчева като лектор, автор на учебни помагала и учебни програми, напълно съответства на изискванията за заемане на академичната длъжност „доцент“ в УНСС.*

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

Внимателното запознаване с научната продукция ми дава основание за следните изводи и обобщения:

Първо, д-р Стоенчева участва в настоящия конкурс с достатъчна научна продукция, чийто обем възлиза на *735 стандартни страници*. Относителният дял на самостоятелните публикации е 61 %, а публикациите в съавторство – 39 %, което свидетелства, че кандидатът за доцент притежава не само *ярко изразена способност за самостоятелна изява, но и безспорни умения за работа в екип*.

Второ, публикациите на гл. ас. Стоенчева разкриват амбицията ѝ да изследва актуални, сложни и значими за съвременната наука и бизнес практика проблеми. Монографията *заслужава висока оценка както от теоретична, така и от практическа гледна точка*. Тя засяга тема и проблеми, отнасящи се пряко до тематиката на обявения конкурс. *Трудът се отличава с добър научен стил, яснота и разбираемост на изложението*. Актуалността на проучваната проблематика е основана предимно на нейното интензивно разработване от голям брой авторитетни чуждестранни учени, както и от изявени български изследователи.

Научният труд на д-р Стоенчева *притежава чертите на изключително съдържателно и дълбочинно критично изследване*. Някои от идеите, разгърнати там, могат да претендират за *оригиналност*.

Освен това кандидатът е предоставил за целите на конкурса още *книга*, на база дисертационен труд.

*Учебното помагало* е разработено, съобразно съответната учебна програма, на достъпен за студентите език, допълнен с много практически примери и казуси, покриващ съвременните изисквания.

*Анализът на представените в настоящата процедура публикации показва, че те се отличават, както с актуалност и оригиналност, така и с ясна методическа рамка и професионална интерпретация на емпиричните резултати. Те не повтарят публикации, свързани с предходни конкурси. По своята съвкупност тези научни трудове разкриват задълбочен научен интерес на гл. ас. д-р Стоенчева в тематичната област на конкурса.*

Представените публикации атестират гл. ас. д-р Стоенчева като *сериозен, добросъвестен, задълбочен и перспективен научен работник.*

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

Публикациите съдържат редица научни, научно-приложни, приложни и учебно-методически постижения и приноси с различна степен на значимост за икономическата наука:

### **I. НАУЧНИ ПРИНОСИ:**

1. Прецизиран е понятийния апарат, свързан с „качеството на живот“ и „жизнения стандарт“ на населението. Направени са авторски предложения за допълнения на обективните и субективни индикатори за оценка на качеството живот. [1] [20]
2. Разработена е иновативна концепция за сравнителна оценка на жилищните условия по области от административно-териториалното деление на страната. Доказано е наличието на съществена обусловеност на представите за качество на живот от показателите за жилищна осигуреност на населението. [1]
3. Разработени са частни индекси и интегрален индекс за оценка на жилищните условия на населението. [1]
4. Разработена е авторска методика и концептуален модел за прилагане на маркетинговите инструменти за повишаване възвръщаемостта на инвестициите в жилищни имоти. [2]
5. Доразвити са теоретичните постановки свързана с оценка на инвестиционната привлекателност и на инвестиционния риск при придобиването на недвижими имоти. [2] [3] [4] [13] [19]
6. Формулирана е концепция за развитието на „умните градове“ в България. [7] [11]

### **II. НАУЧНО – ПРИЛОЖНИ ПРИНОСИ:**

7. Създаден е модел за избор при закупуване на жилищен имот по комплекс критерии и алгоритъм за неговото прилагане. [2]
8. Разработени са и са апробирани въпросници за изучаване на нагласите на потенциалните клиенти при закупуване/наемане на жилищни имоти. [2] [22]
9. Обоснован е, създаден е и е експериментиран програмен продукт „Индикатор за транспортабилност на локацията“ за конкретен жилищен имот, които показва възможностите за използване на ГИС в изследваната област. [2]
10. Разработена е и е апробирана иновативна изследователска методика за усъвършенстване на пазарните анализи извършвани от агенциите за недвижими имоти при оценка по сравнителния подход на жилищен недвижим имот подлежащ на продажба. [10]
11. Изследвани са широк спектър от фактори в регионален аспект, влияещи върху цените на жилищните имоти при покупка и наемане. [4] [9] [14] [15] [17]
12. Разработена е пътна карта включваща препоръчителни дейности при започване на собствен бизнес свързан с търговия с недвижими имоти. [ 6 ]

### **III. ПРИНОСИ, СВЪРЗАНИ С ОБУЧЕНИЕТО НА СТУДЕНТИТЕ:**

13. Въз основа на проучен международен опит и добри практики в България са очертани насоки за актуализиране на учебния план на специалност "Мениджмънт на недвижимата собственост" в УНСС и са разкрити възможности за усъвършенстване на обучението. [5]
14. Разработен е и е апробиран въпросник за проучване на степента на удовлетвореност на студентите от проведения преддипломен стаж. [12].

15. Разработени са казуси, практически задачи и тестове за самооценка на знанията по пазарни анализи и маркетинг в бизнеса с недвижими имоти. [22] [23]

## **7. ОСНОВНИ КРИТИЧНИ БЕЛЕЖКИ И ПРЕПОРЪКИ**

Препоръчвам на кандидата да насочи усилията си към публикации, в реномирани издания, реферирани и индексирани в световните база данни като Scopus и Web of Science.

С цел усъвършенстване на учебния процес, препоръчвам кандидатът да разработи учебници по дисциплините, които извежда.

## **8. ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

Въз основа на гореизложеното мога да обобщя, че е налице една убедителна кандидатура за заемане на академичната длъжност „доцент” на УНСС. Гл. ас. д-р Яна Георгиева Стоенчева е перспективен учен, съчетаваща научноизследователската с практико-приложната дейност, доказал своите постижения и в учебно-преподавателската работа.

Документите по конкурса свидетелстват, че са изпълнени и *количествените, и качествените критерии* на УНСС за заемането на академичната длъжност „доцент”.

**С пълна убеденост давам ПОЛОЖИТЕЛНАТА си оценка и препоръчвам на останалите уважавани членове на Научното жури да гласуват ЗА ПРИСЪЖДАНЕ на академичната длъжност „доцент” на гл. ас. д-р Яна Георгиева Стоенчева в професионално направление 3.8. Икономика, научна специалност Икономика и управление (пазарни анализи и маркетинг в бизнеса с недвижими имоти)“.**

12.12.2022 г.  
гр. Пловдив

Изготвил:

*/ проф. д-р Иванка Костова /*

## **OPINION**

By: Prof. Dr. Ivanka Milkova Kostova; Paisii Hilendarski University of Plovdiv; scientific specialty: Economics and management

Subject: competition for associate professor in the scientific specialty "Economics and management (market analysis and marketing in the real estate business)" at UNSS.

### **1. Information about the contest**

The competition was announced for the needs of the "Real Estate" department (Protocol No. 01/19.09.2022) and decision of the Faculty Council of the Faculty of Business (Protocol No. 1/20.09.2022) at UNSS. Decision of the AC No. 5/01.06.2022. I participate in the composition of the scientific jury for the competition according to Order No. 2402 /28.09.2022 of Deputy. Rector of UNSS.

### **2. Brief information about the candidates in the competition**

There is only one participant in the competition: chief assistant Dr. Yana Georgieva Stoencheva, Department of Real Estate, Business Faculty of UNSS.

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

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

The candidate meets all the mandatory conditions of ŽRASRB and the additional requirements of the UNSS.

Regarding the requirement for the acquired ONS "Doctor" - in 2016 ch. Assistant Professor Yana Stoencheva, Ph.D., defended her dissertation "Marketing aspects for increasing the return on investment

in residential properties", the diploma was issued by the UNSS in 2016 with No. 243/06.06.2016 in the scientific specialty 3.8. Economics and management real estate).

Regarding the requirement for minimum academic experience - Dr. Stoencheva's total work experience as a teacher is about 6 years, of which 4 years and 2 months as "principal assistant". Apparently, the applicant fully meets the legal requirement of a minimum academic experience of two years.

Regarding the requirement for a published monographic work - the candidate submitted a habilitation thesis on the topic "Housing conditions as an element of the quality of life of the population in Bulgaria" (2022) Sofia: "Avangard Prima" Publishing House, ISBN: 978-619-239-692 -3

The work was reviewed by two reviewers, it was published in 2022. The topic of the monographic work, the object, the subject and the time period to which it refers do not imply an overlap with the candidate's dissertation work, which meets the legal requirement of Art. 24, para .1, item 3 of ZRASRB.

Regarding the requirement to meet the relevant minimum national criteria - the candidate has achieved a total of 542.5 points (from indicators: A- 50 points; B-100 points; D-222.5 points; D- 170 points), which significantly exceeds the required threshold of 400 points. This is evidenced by section I "National minimum requirements according to the RASRB" of the presented map for the fulfillment of the quantitative requirements for occupying the academic position of "associate professor" at UNSS.

Regarding the requirement that there is no proven plagiarism in scientific works (Art. 53. Para. 5 of PPZRASRB) - no such has been established.

Regarding the additional requirements of the UNSS - Dr. Stoencheva achieved a total of 679 points (of indicators: Ж- 272.5 t; Ж - 38.5 t; I - 195 t; K - 173 t), which significantly exceeds the required threshold of 320 points. It is noteworthy that activity was reported for each of the indicators, and for some of them, performance significantly exceeding the minimum threshold was reported. This is evidenced by the II section "Additional requirements for UNSS according to ЗРАСРБ" of the presented map for the fulfillment of the quantitative requirements for occupying the academic position of "associate professor" in UNSS.

### **3.2. Fulfillment of quality requirements**

With his active research activity ch. Assistant Professor Yana Stoencheva, Ph.D., is a serious researcher. An indicator of this is her participation in Developed and implemented innovative research methodology for improving market analyzes of real estate agencies.

Her repeated participation in national forums is proof of her potential to develop and her desire to assert her qualities. Demonstrates dignified academic behavior, ethics and tolerance in expressing one's opinion. It is important to note that Dr. Stoencheva also has proven practical experience, which strengthens the connection "research - business - university".

The candidate has also made contributions to the educational and pedagogical development of UNSS. She is the author of a textbook and teaching aid: Yovkova, J., and team. (2017) Real Estate: Economics and Management. Sofia: Publishing complex - UNSS, ISBN 978-619-232-009-6 (topic V, Market and marketing of real estate, item 2 Marketing of real estate), pp. 105-121; Stoencheva, Ya. (2021) Market analysis in real estate business. Publishing complex - UNSS, Sofia, page 170, ISBN: 978-619-232-506-0; Yovkova, J. and team. (2018) Real Estate: Economics and Management, issued for the purposes of the educational process at UNSS, written in understandable and accessible language, supplemented with many illustrations, practical examples and case studies, covering all modern requirements.

Based on everything stated above, regarding the diverse and in-depth teaching and research work of Ch. assistant professor Dr. Yana Stoencheva, I believe that she fully meets the quantitative and qualitative requirements for occupying the academic position of "associate professor" at UNSS.

#### **4. Evaluation of teaching and learning activity**

Ch. assistant professor Dr. Yana Stoencheva is already an established teacher in a number of disciplines in

OKS "Bachelor". Its reported classroom occupancy for the period 2016-2022 is a total of 2,209 study hours, of which 289 hours are lectures and 1,920 hours are exercises.

From the references, it is clear that during the last school years, its classroom occupancy exceeds the mandatory minimum. The candidate led the disciplines "Market analysis in the real estate business", "Economics of the enterprise", "Real estate marketing", "Real estate", "Intermediation in the real estate business", "Human resources management", "Marketing research", which proves the need of the "Real Estate" department for a qualified teacher in the field of the announced competition.

The high workload gives reason to conclude that Dr. Stoencheva has acquired sufficient experience and routine and evidence of professionalism in her teaching work.

The educational and teaching activity of ch. assistant professor Dr. Stoencheva, as a lecturer, author of study aids and curricula, fully meets the requirements for occupying the academic position "associate professor" at UNSS.

#### **5. Brief description of the presented scientific works/publications**

A careful acquaintance with the scientific production gives me grounds for the following conclusions and summaries:

First, Dr. Stoencheva participated in the current competition with sufficient scientific production, the volume of which amounts to 735 standard pages. The relative share of independent publications is 61%, and publications in co-authorship – 39%, which testifies that the candidate for associate professor has not only a clearly expressed ability for independent expression, but also indisputable skills for working in a team.

Second, the publications of Ch. Associate Professor Stoencheva reveal her ambition to research current, complex and significant problems for modern science and business practice. The monograph deserves high praise from both a theoretical and a practical point of view. It concerns a topic and problems directly related to the topic of the announced competition. The paper is distinguished by a good scientific style, clarity and comprehensibility of the exposition. The topicality of the researched issue is primarily based on its intensive development by a large number of authoritative foreign scientists, as well as prominent Bulgarian researchers.

Dr. Stoencheva's scientific work has the features of an extremely meaningful and in-depth critical study. Some of the ideas deployed there can claim originality.

In addition, the candidate has provided another book, based on a dissertation, for the purposes of the competition.

The study aid was developed in accordance with the relevant curriculum, in a language accessible to students, supplemented with many practical examples and case studies, covering modern requirements.

The analysis of the publications presented in the present procedure shows that they are distinguished both by relevance and originality, as well as by a clear methodological framework and professional interpretation of the empirical results. They do not repeat posts related to previous contests. As a whole, these scientific works reveal a deep scientific interest of Ch. assistant professor Dr. Stoencheva in the thematic area of the competition.

The presented publications attest ch. assistant professor Dr. Stoencheva as a serious, conscientious, thorough and perspective researcher.

## **6. Synthesized evaluation of the main scientific and scientific-applied contributions**

The publications contain a number of scientific, scientific-applied, applied and educational-methodical achievements and contributions of varying degrees of significance for economic science:

### **I. SCIENTIFIC CONTRIBUTIONS:**

1. The conceptual apparatus related to the "quality of life" and "living standard" of the population has been clarified. The author's proposals for additions to the objective and subjective indicators for assessing the quality of life have been made. [1] [20]
2. An innovative concept has been developed for the comparative assessment of housing conditions by regions of the administrative-territorial division of the country. It has been proven that the perceptions of quality of life are significantly conditioned by the housing security indicators of the population. [1]
3. Private indices and an integral index were developed to assess the housing conditions of the population. [1]
4. An author's methodology and conceptual model for applying marketing tools to increase the return on investment in residential properties has been developed. [2]
5. The theoretical propositions related to the assessment of the investment attractiveness and the investment risk in the acquisition of real estate have been further developed. [2] [3] [4] [13] [19]
6. A concept was formulated for the development of "smart cities" in Bulgaria. [7] [11]

### **II. SCIENTIFIC – APPLIED CONTRIBUTIONS:**

7. A model has been created for choosing when buying a residential property in a complex criteria and algorithm for its application. [2]
8. Questionnaires have been developed and tested for studying the attitudes of potential customers when buying/renting residential properties. [2] [22]
- 9 The program product "Indicator for transportability of the location" for a specific residential property, which shows the possibilities of using GIS in the studied area, was justified, created and experimented. [2]
10. An innovative research methodology has been developed and approved to improve the market analyzes performed by real estate agencies when evaluating residential real estate for sale using the comparative approach. [10]
11. A wide range of regionally influencing factors have been studied  
the prices of residential properties when buying and renting. [4] [9] [14] [15] [17]
12. A road map has been developed including recommended activities for starting your own business related to real estate trading. [ 6 ]

### **III. CONTRIBUTIONS RELATED TO STUDENT LEARNING:**

13. Based on studied international experience and good practices in Bulgaria, guidelines have been outlined for updating the curriculum of the "Real Estate Management" major at UNSS and opportunities for improving the training have been revealed. [5]

14. A questionnaire was developed and tested to study the degree of satisfaction of the students from the pre-graduate internship. [12].

15. Case studies, practical tasks and tests for self-assessment of knowledge on market analysis and marketing in the real estate business have been developed. [22] [23]

### **7. KEY CRITICAL NOTES AND RECOMMENDATIONS**

I recommend the candidate to focus his efforts on publications, in reputable publications, refereed and indexed in global databases such as Scopus and Web of Science.

In order to improve the learning process, I recommend that the candidate develop textbooks for the disciplines he is taking.

### **8. CONCLUSION**

Based on the above, I can summarize that there is a convincing application for the academic position of "associate professor" at UNSS. Ch. Assistant Professor Yana Georgieva Stoencheva, Ph.D., is a promising scientist who combines research with practical-applied activity, who has proven her achievements in teaching and teaching.

The documents on the competition testify that both the quantitative and qualitative criteria of the UNSS for the occupation of the academic position "associate professor" have been met.

With complete conviction, I give my POSITIVE evaluation and recommend to the other respected members of the Scientific Jury to vote FOR AWARDING the academic position of "Associate Professor" to Ch. assistant professor Dr. Yana Georgieva Stoencheva in professional field 3.8. Economics, scientific specialty Economics and Management (market analysis and marketing in the real estate business)'.  
'

12/12/2022

Plovdiv city

Prepared by:

/ Prof. Ivanka Kostova, PhD /