



## С Т А Н О В И Щ Е

От: *Доцент д-р Тодор Стоянов Райчев, Икономически университет – Варна, катедра „Бизнес, инвестиции, недвижими имоти“  
Научна специалност „Икономика и управление“*

Относно: конкурс за заемане на академична длъжност „доцент“ по професионално направление 3.8. Икономика, научна специалност „Икономика и управление (пазарни анализи и маркетинг в бизнеса с недвижими имоти)“ в УНСС, публикуван в Държавен вестник, бр. 60 от 29.07.2022 г., съгласно Решение на АС №5/01.06.2022 г.

### **1. Информация за конкурса**

Конкурсът за заемане на академична длъжност „доцент“ по научна специалност „Икономика и управление (пазарни анализи и маркетинг в бизнеса с недвижими имоти)“ е обявен за нуждите на катедра „Недвижима собственост“ към Бизнес факултет на УНСС съгласно Решение на АС №5/01.06.2022 г. Участвам в състава на научното жури по конкурса съгласно Заповед №2402/28.09.2022 г. на Ректора на УНСС.

### **2. Кратка информация за кандидатите в конкурса**

Единствен кандидат в конкурса е гл. ас. д-р Яна Георгиева Стоенчева. Тя се е дипломирала като магистър в УНСС по специалностите „Маркетинг“ през 2011 г. и „Публични финанси“ през 2013 г. Придобива ОНС „доктор“ по професионално направление „Икономика и управление (Мениджмънт на недвижимата собственост)“ в УНСС (Протокол №243/06.06.2016 г.) след успешна защита на докторска дисертация на тема „Маркетингови аспекти за повишаване възвръщаемостта на инвестициите в жилищни имоти“. В професионален план започва своето развитие през месец септември 2009 г. като координатор в Дирекция „Административна“ към Българска народна банка, която позиция заема до месец май 2014 г. Академичната кариера на кандидата започва от февруари 2016 г. като хоноруван преподавател към катедра „Недвижима собственост“ на УНСС – София. Назначена е за редовен преподавател в катедра „Недвижима собственост“ при „Бизнес факултет“ на УНСС – София от септември 2016 г. От месец юли 2018 г. заема академичната длъжност „главен асистент“ към катедра „Недвижима собственост“ при Бизнес факултет на УНСС. Заема позицията „научен секретар“ на катедра „Недвижима собственост“ от месец януари 2022 г.

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

От предоставените карти за изпълнение на количествените и качествени изисквания за заемане на академичната длъжност „доцент“ в УНСС се констатира, че гл. ас. д-р Яна Стоенчева преизпълнява във всяка една от групите количествените изисквания и отчита съществен брой доказателства за изпълнение на качествените изисквания.

На свое заседание (Протокол №4/11.05.2022 г.) Съветът по хабилитация на УНСС дава положително становище за потенциалния кандидат в конкурса гл. ас. д-р Яна Георгиева Стоенчева и предлага на катедра „Недвижима собственост“ към Бизнес факултет, да обяви конкурс по научната специалност „Икономика и управление (пазарни анализи и маркетинг в бизнеса с недвижими имоти)“ за заемане на академичната длъжност „доцент“.

Посоченото дава основание да се обобщи, че кандидатурата напълно отговаря на общите изисквания за заемане на академичната длъжност „доцент“ в професионално направление 3.8. Икономика, научна специалност „Икономика и управление (пазарни анализи и маркетинг в бизнеса с недвижими имоти)“, заложи в ЗРАСРБ, ППЗРАСРБ и количествените и качествените изисквания, приети от АС на УНСС.

### **4. Оценка на учебно-преподавателската дейност за всеки кандидат поотделно**

По отношение на учебно-преподавателската работа следва да се отбележи следното:

- Съгласно издадените от дирекция „Човешки ресурси“ и отдел „Учебна документация, отчетност и контрол“ на УНСС документи, гл. ас. д-р Яна Стоенчева работи по трудов договор и към 19.09.2022 г. има трудов стаж в университета 6 години, 0 месеца и 0 дни, от които 4 години, 1 месец и 29 дни като главен асистент. Тя е преподавател към катедра „Недвижима собственост“ като за седем учебни години от 2015/2016 г. до 2021/2022 г. има достатъчно висока аудиторна натовареност, а именно 289 часа лекции и 1920 часа упражнения. През посочения период, тя провежда лекции и/или упражнения по 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“ и „Териториално-устройствени аспекти на недвижимата собственост“. През учебните години 2015/2016, 2017/2018 и 2018/2019 г. гл. ас. д-р Яна Стоенчева е изпълнила и аудиторна натовареност от 120 часа упражнения на английски език по дисциплините „Бизнес преговори“, „Икономика на предприятието“ и „Фасилити мениджмънт“. По отношение на съдържателността и специфика на учебните дисциплини, които води гл. ас. д-р Яна Стоенчева констатирам, че от 10 дисциплини, 9 дисциплини от тях се отнасят пряко до тематиката на обявения конкурс за заемане на академична длъжност „доцент“ в УНСС.

- Гл. ас. д-р Яна Стоенчева е автор и съавтор на учебник и/или учебни помагала, използвани по преподаваните дисциплини.

- Кандидатът притежава достатъчен педагогически опит и професионална компетентност, което показва висока степен на подготвеност за заемане на академичната длъжност „доцент“.

- Представените от кандидата доказателства дават основание да се даде висока оценка на учебно-преподавателската работа.

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

В конкурса за заемане на академичната длъжност „доцент“ гл. ас. д-р Яна Стоенчева участва с 23 броя научни публикации, с общ обем от 735.5 стандартни страници. Структурата на представените публикации е както следва: 1 самостоятелна монография; 1 публикувана книга на база дисертационен труд; 1 статия (в съавторство), в списание, реферирани и индексирани в Scopus; 10 статии в списания индексирани и реферирани в международни научни бази данни (вкл. 5 в съавторство); 7 доклада публикувани в сборници от международни научни конференции (вкл. 1 в съавторство); 1 учебник (в съавторство); 1 самостоятелно учебно помагало и 1 учебно помагало (в съавторство).

Основно място сред публикациите по конкурса заема хабилитационният монографичен труд на тема „Жилищните условия като елемент от качеството на живот на населението в България“ (публикация №1). Публикуван е от издателство „Авангард Прима“ и рецензиран от две хабилитирани лица. Хабилитационният труд на гл. ас. д-р Яна Стоенчева представлява завършено изследване на актуален проблем със значима практико-приложна насоченост свързана с определянето на качеството на живот на населението в страната разгледано през призмата на условията, които предоставя жилищната недвижима собственост.

Актуалността на монографичното изследване произтича не само поради връзката и зависимостите с такива важни, съвременни, социално-икономически категории каквито са жизненият стандарт и качеството на живот, а и от пряката корелация с концепциите за устойчиво развитие на жилищния сектор, респективно за устойчиво строителство, а на още по-високо ниво – за устойчиво развитие на територията.

В резултат на проведеното изследване авторът извършва оценка на жилищните условия на населението по области на страната и тяхната връзка с качеството на живот. Прави положително впечатление, че на основата на висока степен на обективност, произтичаща от много добрата информационна осигуреност и представителност по отношение на изследваните обекти (недвижимите имоти), с използването на натрупания български и чуждестранен опит, авторът извежда: (1) частни показатели, които допълват съществуващия инструментариум за успешно сравнение на жилищните условия на населението в различни териториални единици; (2) три частни индекса за оценка на жилищните условия – индекс на жилищната осигуреност на човек от населението, индекс на степента на обноваване на жилищния фонд и индекс на жилищната достъпност, които се основават на обективни количествени индикатори; (3) интегрален индекс на основата на обобщаването на предходните три частни индекса, като въз основа на него е направен извод, касаещ от една страна мащаба на подобряването, а от друга териториалните локации, при които се наблюдава най-високо подобряване на жилищните условия; (4) обобщаваща оценка

на категорията „качество на живот“ на базата на приложен комплексен алгоритъм използващ 45 индикатора групирани в два основни тематични блока – икономическо развитие и социално развитие.

Постигнатите резултати биха могли да се използват от държавната и местните власти за успешното решаване на въпроси имащи отношение към устойчивото развитие на територията на основата на прецизирането на политиките за повишаването на качеството на живот на населението и в частност за повишаването на жилищната осигуреност на населението, диференцирано включително по социални, образователни и възрастови групи, с оглед ограничаването както на обезлюдяващите се, така и на ускорено разрастващите се урбанизирани територии.

Научноизследователската дейност на кандидата, представена чрез посочените по конкурса научни публикации можем да систематизираме в следните четири основни тематични направления:

- пазарни анализи и маркетинг в бизнеса с недвижими имоти (публикации №1, №2, №3, №4, №6, №8, №9, №10, №11, №13, №14, №16, №17, №18, №19, №21, №22 и №23);
- териториално-устройствени аспекти на жилищната недвижима собственост (публикации №1, №7, №11, №15 и №20);
- инвестиции в жилищна недвижима собственост (публикации №3, №4, №8, №13 и №19);
- свързани с обучението на студенти по специалност „Мениджмънт на недвижимата собственост“ (публикации №5, №12, №21, №22 и №23).

Сред резултатите от научноизследователската дейност на кандидата се отличават научни и научно-приложни приноси като: разработената авторска методика и концептуален модел за прилагане на маркетинговите инструменти за повишаване възвръщаемостта на инвестициите в жилищни имоти [№2]; доразвитите теоретични постановки свързани с оценка на инвестиционната привлекателност и на инвестиционния риск при придобиването на недвижими имоти [№2], [№3], [№4], [№13] и [№19]; формулираната концепция за развитието на „умни градове“ в България [№7] и [№11].

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

В представените за рецензиране публикации могат да бъдат идентифицирани научни и научно-приложни резултати с приносен характер, обособени от кандидата в 12 приносни момента, които ние приемаме.

Важни за практиката са приносите свързани със: създаването на модел за избор, при закупуване на жилищен имот, по комплексен критерии и алгоритъм за неговото прилагане; разработването и апробирането на въпросници за изучаване на нагласите на потенциалните клиенти при закупуване и наемане на жилищни имоти; обосноваването, създаването и експериментирането на програмен продукт „Индикатор за транспортабилност на локацията“ за конкретен жилищен имот, който показва възможностите за използване на ГИС в изследваната област; разработването и апробирането на 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; разработената пътна карта включваща препоръчителни дейности при започване на собствен бизнес свързан с търговия с недвижими имоти.

Гл. ас. д-р Яна Стоенчева, освен научни и научно-приложни резултати с приносен характер, посочва приноси, свързани с обучението на студентите, които ние оценяваме положително.

Представени са доказателства за 21 броя цитирания, които показват високото качество на приносите на кандидата.

## **7. Основни критични бележки и препоръки към всеки кандидат поотделно**

Нямам критични бележки към представените научни публикации за участие в конкурса.

Препоръчвам на кандидата да продължи научноизследователската си дейност в избраното научно направление на основата на разширяване на обекта и предмета на изследване чрез включване на останалите видове собственост според формата и функционалното предназначение, както и различията в интересите между пазарните и институционални контрагенти при сделките с недвижима собственост.

## **8. Заключение**

На основание на изложеното за цялостната изследователска и учебно-преподавателска дейност на гл. ас. д-р Яна Георгиева Стоенчева, нейното професионално развитие и достижения в областта на пазарните анализи и маркетинг в бизнеса с недвижими имоти, с убеденост давам положителна оценка за цялостната дейност на кандидата.

Препоръчвам на уважаемите членове на Научното жури по конкурса да предложат на ФС на Бизнес факултет при УНСС – София да избере на академичната длъжност „доцент“ по професионално направление 3.8. Икономика, научна специалност „Икономика и управление (пазарни анализи и маркетинг в бизнеса с недвижими имоти)“ гл. ас. д-р Яна Георгиева Стоенчева.

16.12.2022 г.  
гр. Варна

Член на научното жури: .....  
(доц. д-р Тодор Райчев)



## UNIVERSITY OF NATIONAL AND WORLD ECONOMY

### **OPINION**

Prepared by: Assoc. Prof. Todor Stoyanov Raychev, PhD, University of Economics – Varna, department of Business, Investments, Real Estate (BIRE)  
Scientific specialty: Economics and Management

Concerning: competition for occupying the academic position "associate professor" in professional area 3.8. Economics, scientific specialty: Economics and Management (market analysis and marketing in the real estate business) at the University of National and World Economy (UNWE), published in the State Gazette, issue 60 of 29.07.2022, according to Decision of the AC No. 5/01.06.2022.

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

The competition for the academic position of "associate professor" in the scientific specialty Economics and Management (market analysis and marketing in the real estate business) has been announced for the needs of the Real Estate department at the UNWE Business Faculty according to Decision of the AC No. 5/ 01.06.2022. I am a member of the scientific jury for the competition pursuant to Order No. 2402/28.09.2022 of the Rector of UNWE.

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

Chief Assistant Professor Yana Georgieva Stoencheva, PhD is the only candidate in the competition. She was awarded a Master's degree from UNWE in Marketing in 2011 and in Public Finance in 2013. She was awarded her PhD in Economics and Management (Real Estate Management) from UNWE (Protocol no. 243/06.06.2016) after successfully defending a doctoral dissertation on "Marketing aspects for increasing the return on investment in residential properties". Professionally, she started her career in September 2009 as a coordinator in the Administrative Directorate of the Bulgarian National Bank, a position she held until May 2014. The candidate's academic career began in February 2016 as a part-time lecturer at the Real Estate property Department of UNWE - Sofia. She has been a full-time lecturer in the Real Estate Department at the UNWE Business Faculty - Sofia since September 2016. Since July 2018, she has held the academic position of Chief Assistant Professor at the Real Estate Department of the UNWE Business Faculty. She holds the position of scientific secretary of the Real Estate Department as from January 2022.

#### **3. Compliance with the requirements for holding the academic position**

It was established from the provided cards for the fulfillment of the quantitative and qualitative requirements for occupying the academic position of "associate professor" at

UNWE that Chief Assistant Professor Yana Stoencheva, PhD exceeds the quantitative requirements in each of the groups and reports a substantial number of evidences for the fulfillment of the qualitative requirements.

At its meeting (Minutes No. 4/11.05.2022) the UNWE Habilitation Council gave a positive opinion on the potential candidate in the competition Chief Assistant Professor Yana Georgieva Stoencheva, PhD, and proposed to the Real Estate Department at the Business Faculty to announce a competition for occupying the academic position of Associate Professor in the academic specialty Economics and Management (Market Analysis and Marketing in the Real Estate Business).

The above gives reason to conclude that the candidacy fully meets the general requirements for holding the academic position "associate professor" in professional area 3.8. Economics, scientific specialty Economics and Management (Market Analysis and Marketing in the Real Estate Business), laid down in the Academic Staff Development Act of the Republic of Bulgaria (ASDARB), the Regulations for its implementation, and the quantitative and qualitative requirements adopted by the UNWE Academic Council.

#### **4. Evaluation of the teaching activities of each individual candidate**

The following should be noted in relation to the candidate's teaching activities:

- According to the documents issued by the Human Resources Directorate and the Department of Academic Documentation, Accountability and Control of UNWE, Chief Assistant Professor Yana Stoencheva, PhD is employed under an employment contract and as of Sept. 19, 2022 she has 6 years of experience at the university, of which 4 years, 1 month and 29 days as Chief Assistant Professor. She is a lecturer at the Real Estate Department, and for seven academic years from 2015/2016 to 2021/2022, she has had a sufficiently high classroom workload, namely 289 classes of lectures and 1920 classes of seminars. During the specified period, she has conducted lectures and/or seminars in the disciplines "Market analysis in the real estate business", "Economics of the enterprise", "Real estate marketing", "Real estate", "Intermediation in the real estate business", "Management of human resources", "Marketing research" and "Territorial aspects of real estate". During the 2015/2016, 2017/2018 and 2018/2019 academic years, Chief Assistant Professor Yana Stoencheva, PhD also delivered 120 classes of seminars in English in the disciplines "Business Negotiations", "Enterprise Economics" and "Facilities management". With regard to the content and specificity of the academic disciplines taught by Chief Assistant Professor Yana Stoencheva, PhD, I find that out of 10 disciplines, 9 of them relate directly to the subject matter of the announced competition for the academic position of "associate professor" at UNWE.

- Chief Assistant Professor Yana Stoencheva, PhD is the author and co-author of a textbook and/or study aids used in the taught disciplines.

- The candidate has sufficient pedagogical experience and professional competence, which shows a high degree of preparation for occupying the academic position of "associate professor".

- The evidence presented by the candidate gives reason to evaluate highly her teaching activities.

## **5. Brief characteristics of the scientific works/publications submitted by the candidate**

Chief Assistant Professor Yana Stoencheva, PhD participates in the competition for the academic position of "associate professor" with 23 scientific publications, with a total volume of 735.5 standard pages. The structure of the presented publications is as follows: 1 independent monograph; 1 published book based on a dissertation; 1 article (co-authored) in a journal, referenced and indexed in Scopus; 10 articles in journal indexed and referenced in international scientific databases (including 5 co-authored); 7 papers published in proceedings of international scientific conferences (including 1 in co-authorship); 1 textbook (co-authored); 1 independent study aid and 1 co-authored study aid.

The habilitation monographic work on the topic "Housing conditions as an element of the quality of life of the population in Bulgaria" (publication No. 1) occupies a central place among the publications submitted for the competition. It was published by Avangard Prima publishing house and reviewed by two qualified persons. The habilitation work of Chief Assistant Professor Yana Stoencheva, PhD is a completed study of a topical issue with a significant practical-applied orientation related to the determination of the quality of life of the population in the country considered through the prism of the conditions provided by residential real estate.

The relevance of the monographic study stems not only from the connection and interdependencies with regard of such important, modern, socio-economic categories as the standard of living and the quality of life, but also from the direct correlation with the concepts of sustainable development of the housing sector, respectively sustainable construction, and at an even higher level, the sustainable development of the territory.

As a result of the conducted research, the author evaluates the housing conditions of the population by regions of the country and their relationship with the quality of life. It is noteworthy that, on the basis of a high degree of objectivity resulting from the very good information security and representativeness regarding the investigated objects (real estate), with the use of the accumulated Bulgarian and foreign experience, the author derives: (1) private indicators which supplement the existing toolkit for a successful comparison of the housing conditions of the population in different territorial units; (2) three private indices for the evaluation of housing conditions: the index of housing security per capita, the index of the degree of renewal of the housing stock and the index of housing affordability, which are based on objective quantitative indicators; (3) an integral index based on the summation of the previous three private indices, on the basis of which a conclusion is made regarding the scale of the improvement on the one hand, and on the other the territorial locations where the highest improvement in housing conditions is observed; (4) general assessment of the "quality of life" category based on an applied complex algorithm using 45 indicators grouped into two main thematic blocks, namely economic development and social development.

The achieved results could be used by the state and local authorities to successfully address issues related to the sustainable development of the territory on the basis of the refinement of policies for increasing the quality of life of the population and, in particular, for increasing the housing security of the population, differentiated by social, educational and age groups, with a view to limiting both depopulating and the rapidly growing urbanized territories.

The scientific research activity of the candidate, presented through the scientific



publications submitted in the competition, can be systematized in the following four main thematic areas:

- market analysis and marketing in the real estate business (publications No. 1, No. 2, No. 3, No. 4, No. 6, No. 8, No. 9, No. 10, No. 11, No. 13, No. 14, No. 16, No. 17, No. 18, No. 19, No. 21, No. 22 and No. 23);
- territorial-structural aspects of residential real estate (publications No. 1, No. 7, No. 11, No. 15 and No. 20);
- investments in residential real estate (publications No. 3, No. 4, No. 8, No. 13 and No. 19);
- training of students majoring in Real Estate Management (publications No. 5, No. 12, No. 21, No. 22 and No. 23).

Among the results of the candidate's research activity, scientific and scientific-applied contributions stand out, such as: the developed author's methodology and conceptual model for applying marketing tools towards the increase of the return on investment in residential properties [№2]; the further developed theoretical propositions related to the assessment of the investment attractiveness and the investment risk in the acquisition of real estate [№3], [№4], [№13] and [№19]; the formulated concept for the development of "smart cities" in Bulgaria [№7] and [№11].

## **6. Summarised evaluation of the candidate's main scientific and scientific – applied contributions**

In the publications presented for review, scientific and scientific-applied results of a contributing nature can be identified, summarised by the candidate in the 12 contribution items that we accept.

Of practical importance are the contributions related to: the creation of a selection model, when purchasing a residential property according to complex criteria and an algorithm for its application; the development and testing of questionnaires for studying the attitudes of potential customers when buying and renting residential properties; the justification, creation and experimentation of a program product "Indicator for transportability of the location" for a specific residential property, which shows the possibilities of using GIS in the studied area; the development and testing of an innovative research methodology for improving the market analyzes carried out by real estate agencies when evaluating residential real estate for sale using the comparative approach; the developed road map including recommended activities when starting your own real estate business.

Chief Assistant Professor Yana Stoencheva, PhD, in addition to scientific and scientific-applied results of a contributing nature, indicates contributions related to the education of the students, which we evaluate positively.

Evidence is provided for 21 citations that demonstrate the high quality of the candidate's contributions.

## **7. Main critical notes and recommendations to every individual candidate**

I have no critical comments on the presented scientific publications for participation in the competition.

I recommend the candidate to continue her research activity in the chosen scientific area by expanding the object and the subject of research and including other types of real estate property according to their form and functional purpose, as well as the differences in the interests of market and institutional counterparties in real estate transactions.

## **8. Conclusion**

On the basis of what has been stated about the overall research and teaching activities of Chief Assistant Professor Yana Georgieva Stoencheva, PhD, her professional development and achievements in the field of market analysis and marketing in the real estate business, I confidently give a positive assessment of the candidate's overall activity.

I recommend the esteemed members of the Scientific Jury for the competition to propose to the Faculty Council of the Business Faculty at UNWE - Sofia to appoint Chief Assistant Professor Yana Georgieva Stoencheva, PhD to the academic position "associate professor" in professional area 3.8. Economics, scientific specialty Economics and management (market analysis and marketing in the real estate business).

16.12.2022  
City of Varna

Scientific Jury Member: .....  
(Assoc. Prof. Todor Raychev, PhD)