



РЕЦЕНЗИЯ

От: **доц. д-р Георги Шинков Забунов**
Научна специалност Икономика и управление (недвижима собственост)
Университет за национално и световно стопанство - София

Относно: конкурс за **доцент** по професионално направление 3.8 Икономика, научна специалност Икономика и управление (пазарни анализи и маркетинг в бизнеса с недвижими имоти) в УНСС.

1. Информация за конкурса

Конкурсът за заемане на академичната длъжност „доцент” по професионално направление 3.8 Икономика, научна специалност Икономика и управление (пазарни анализи и маркетинг в бизнеса с недвижими имоти) е обявен от УНСС – София за нуждите на катедра „Недвижима собственост“. Обявата за конкурса е публикувана в Държавен вестник бр. 60 от 29.07.2022 г.

Основание за изготвяне на настоящата рецензия е Заповед № 2402/ 28.09.2022 г. на Зам.-ректора по НИД на УНСС. Тази Заповед се основава на Заповед № 3268/18.11.2021 г. на Ректора на УНСС, решение на Катедрения съвет на катедра “Недвижима собственост” (Протокол № 1/19.09.2022 г.) и решение на Факултетния съвет на Бизнес факултета (Протокол № 1/20.09.2022 г.) при УНСС и на протокол №4 от заседание на Съвета по хабилитация на УНСС от 11.05.2022 г.

2. Информация за кандидата в конкурса

В обявения конкурс участва единствен кандидат – гл. ас. д-р Яна Георгиева Стоенчева, преподавател в катедра „Недвижима собственост“ на УНСС от 2016 г.

Яна Стоенчева започва обучението си като студентка в УНСС - София през 2004 г. по специалността „Икономическа психология“. Завършва през 2009 г. След това завършва и две магистърски специалности в УНСС – „Маркетинг“ през 2011 г. и „Публични финанси“ през 2013 г. През периода 2013 – 2016 г. се обучава в докторска степен в УНСС – София, по научна специалност „Икономика и управление (мениджмънт на недвижимата собственост)“. Темата на дисертационния ѝ труд е „Маркетингови аспекти за повишаване възвръщаемостта на инвестициите в жилищни имоти“. Притежава Диплома за ОНС «доктор» от 06.06.2016 г., издадена от УНСС.

От 2009 до 2014 г. Яна Стоенчева работи като координатор в Дирекция „Административна” на Българска Народна Банка. От 2016 г. започва работа като преподавател в УНСС, където последователно заема академичните длъжности асистент (2016 - 2018 г.) и главен асистент (от 2018 г. до сега). От януари 2022 г. гл. ас. д-р Стоенчева е научен секретар на катедра „Недвижима собственост” при Бизнес факултета на УНСС.

3. Изпълнение на изискванията за заемане на академичната длъжност

Гл. ас. д-р Яна Стоенчева е представила доказателствен материал за изпълнение на количествените и качествените изисквания за заемане на академичната длъжност „доцент“ - както националните, така и допълнителните на УНСС. Съгласно Протокол № 4 от заседание на Съвета по хабилитация на УНСС от 11 май 2022 г., въз основа на становището на Комисията по количествените изисквания за заемане на академични длъжности в УНСС и представените доказателствени материали, Съветът по хабилитация е взел единодушно решение, че кандидатката отговаря на количествените и качествените изисквания, приети от АС.

3.1. Изпълнение на количествените изисквания

Основните резултати от изпълнението на количествените изисквания най-ясно могат да се видят в долупосочената таблица, представляваща обща рекапитулация на предоставените за рецензиране публикации на кандидатката по отделни видове и групи:

I.	МОНОГРАФИИ Хабилитационен труд – монография Самостоятелна	1	1
II.	ПУБЛИКУВАНА КНИГА НА БАЗАТА НА ЗАЩИТЕН ДИСЕРТАЦИОНЕН ТРУД Самостоятелна	1	1
III.	СТАТИИ ПУБЛИКУВАНИ В НАУЧНИ ИЗДАНИЯ, РЕФЕРИРАНИ И ИНДЕКСИРАНИ В СВЕТОВНО- ИЗВЕСТНИ БАЗИ ДАННИ С НАУЧНА ИНФОРМАЦИЯ (Scopus и/ или Web of Science) В съавторство	1	1
IV.	СТАТИИ, ПУБЛИКУВАНИ В НАУЧНИ СПИСАНИЯ, РЕФЕРИРАНИ И ИНДЕКСИРАНИ В ДРУГИ МЕЖДУНАРОДНИ БАЗИ ДАННИ С НАУЧНА ИНФОРМАЦИЯ 4.1. Самостоятелни 4.2. В съавторство	5 5	10
V.	ДОКЛАДИ, ПУБЛИКУВАНИ В СБОРНИЦИ ОТ НАУЧНИ КОНФЕРЕНЦИИ, ПРОВЕДЕНИ В ЧУЖБИНА ИЛИ В БЪЛГАРИЯ 5.1. Самостоятелни 5.2. В съавторство	6 1	7
VI.	УНИВЕРСИТЕТСКИ УЧЕБНИЦИ В съавторство	1	1
VII.	УНИВЕРСИТЕТСКИ УЧЕБНИ ПОМАГАЛА 6.1. Самостоятелни 6.2. В съавторство	1 1	2
	ОБЩ БРОЙ ПРЕДСТАВЕНИ ПУБЛИКАЦИИ /17 на български и 6 на английски език/		23

Установените цитирания на кандидатката към крайната дата за участие в

конкурса в монографии и колективни томове с научно рецензиране са 13 (по служебна справка от Университетска библиотека при УНСС и представени допълнителни доказателствени материали). Съобразно Националните минимални изисквания, съгласно ЗРАСРБ (чл.24) и Правилника за приложението му (чл.1а, ал.1), кандидатите за заемане на академичната длъжност „доцент” по професионални направления в научна област 3. Социални, стопански и правни науки трябва да имат минимум 400 точки, а гл. ас. Яна Стоенчева има общо **542.5 точки**.

Съобразно Допълнителните изисквания за УНСС, съгласно ЗРАСРБ (чл.2б, ал.5) и Правилника за приложението му (чл.1а, ал.2-3), кандидатите за заемане на академичната длъжност „доцент” в УНСС трябва да имат 320 точки, а гл. ас. Стоенчева има **679 точки**. Сумарно от двете групи изисквания в група I и в група II са необходими 720 точки, а кандидатката в настоящия конкурс има **общо 1221.5 точки**.

Освен високите резултати в научната работа, гл. ас. д-р Стоенчева има значителни постижения и в сферата на учебната дейност. Изпълнената ѝ аудиторна заетост в УНСС (удостоверена със служебна бележка от Дирекция „Учебна дейност“ на УНСС) за последните пет години е над 2500 ч. (включително 120 часа на английски език), от които получава **125 точки** при 100 изискуеми от университета.

3.2 . Изпълнение на качествените изисквания

Според Правилника за организацията и провеждането на конкурси за придобиване на научни степени и за заемане на академични длъжности в УНСС - София и Закона за развитие на академичния състав в Република България, кандидатите за заемане на академичната длъжност „доцент” се оценяват по съвкупност от критерии и показатели. Отчитайки приетите законови и допълнителните изисквания на Правилника на УНСС – София, кандидатката отговаря на всички базови условия (Чл. 33): 1. придобита ОНС „доктор”; 2. повече от две години е заемала академичната длъжност “главен асистент” в УНСС; 3. представила е публикуван монографичен труд или равностойни публикации в специализирани научни издания, които не повтарят представените при участие в досегашни конкурси; 4. отговаря на минималните национални изисквания по чл. 2б, ал. 2 и 3 от ЗРАСРБ, съответно на допълнителните изисквания на УНСС съгласно чл. 2б, ал. 5 от ЗРАСРБ; 5. няма доказано по законоустановения ред плагиатство в научните трудове; 6. освен изрично изискваните от нормативните документи кандидатката е представила и други оригинални научноизследователски трудове.

По отношение изпълнението на качествените изисквания за заемане на академичната длъжност “доцент” в УНСС, могат да се отбележат и следните постижения на гл. ас. д-р Яна Стоенчева:

- Разработила е и прилага при обучението на студентите от специалността иновативна изследователска методика за усъвършенстване на пазарните анализи на агенциите за недвижими имоти;

- Рецензент е към сп. "Недвижими имоти и бизнес", издание на катедра "Недвижима собственост" на УНСС, индексирано в СЕЕОЛ;

- Членува в авторитетни професионални организации като Съюза на учените в България, Съюза на икономистите в България и др.;

- Консултира фирми в сферата на недвижимите имоти като ЕЙ ДЖИ БИ КОНСУЛТАНТС ООД, Примо Плюс ЕООД и др.;

- Редовно изпълнява задълженията на вътрешен рецензент при обсъждане на

работите на докторантите към катедра „Недвижима собственост“ на УНСС;

- Активно участва в подготовката на ежегодната научно-практическа международна конференция „НЕДВИЖИМИ ИМОТИ & БИЗНЕС“;

- Активно участва в национални и международни проекти, както и в програми за мобилност, при които е посещавала университети в Гърция, Полша, Италия, Румъния и др.;

- Активно участва в организирането на стажовете по специалността в катедрата;

- Отговорно изпълнява задълженията на научен секретар на катедра „Недвижима собственост“ към УНСС.

Изложените по-горе факти ми дават основание за следното обобщено заключение: Научните и професионални постижения на кандидатката в конкурса гл. ас. д-р Яна Стоенчева свидетелстват за изпълнение на изискваните качествени показатели. Нейните научните публикации показват професионална компетентност и съдържат оригинални авторски постижения. Това характеризира кандидатката като уважаван научен работник.

На основа на казаното по-горе потвърждавам, че гл. ас. д-р Яна Стоенчева покрива изискуемите количествени и качествени показатели за избор на академичната длъжност „доцент“ по професионално направление 3.8 Икономика, научна специалност Икономика и управление (пазарни анализи и маркетинг в бизнеса с недвижими имоти).

4. Оценка на учебно-преподавателската дейност

Изготвената от отдел „Учебна документация, отчетност и контрол“ при УНСС справка показва, че през последните 5 г. кандидатката водила лекции и упражнения по следните дисциплини:

- На български език: „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“;

- На английски език: „Бизнес преговори“, „Икономика на предприятието“ и „Фасилити мениджмънт“.

Трябва да се отбележи, че кандидатката е участвала в разработването на учебните програми за посочените дисциплини. Особено значимо е участието ѝ в програмите по „Пазарни анализи в бизнеса с недвижими имоти“, „Маркетинг на недвижими имоти“, „Маркетингови изследвания“, „Бизнес преговори“ и „Фасилити мениджмънт“. В тях гл. ас. д-р Стоенчева е разработила всички задачи за самостоятелна работа на студентите. Програмата по „Териториално-устройствени аспекти на недвижимата собственост“ е съставена от нея самостоятелно и кандидатката води както лекциите, така и упражненията по тази дисциплина.

Представените документи и доказателства показват активността на кандидатката както в учебната работа, така и при разработването на учебници и помагала. Тя е посочила един учебник и едно помагало в съавторство и едно самостоятелно учебно помагало.

В обобщение, учебно-преподавателската дейност на кандидатката съответства напълно на изискванията на Правилника за организацията и

провеждането на конкурси за придобиване на научна степен и за заемане на академични длъжности в УНСС.

5. Обща характеристика на представените научни трудове/публикации

5.1. Основни направления в изследователската дейност на кандидата

Основните направления в научноизследователската дейност на кандидатката за доцент могат да се проследят според хронологията на представените за рецензиране трудове. В тази връзка основните направления, с номерата на прилежащите към тях публикации от Списъка на публикациите, могат да се систематизират по следния начин:

5.1.1. Като първо направление и своеобразно начало на творческите търсения на гл. ас. д-р Стоенчева може да се разглежда оценката на влиянието на различни фактори върху пазара на недвижими имоти (най-вече на търсенето и цените). Тук се отнасят публикации №№ 8, 9, 14, 15, 16, 17, 18, 21 и 23;

5.1.2. Второто направление е насочено към актуални проблеми на пазара, ангажираност на студентите и новости в обучението им (№№ 5, 6, 7, 10, 11, и 12);

5.1.3. Третото направление е свързано с разработването на подходи за изучавани на пазара, насочени към подпомагане на инвестиционни решения (№№ 2, 3, 4, 13, 19 и 22);

5.1.4. Четвъртото направление включва публикации, насочени към връзката между жизнено равнище, стандарт и качество на живота от една страна и жилищни условия, жилищна политика и конюнктура на пазара на жилищни имоти от друга. Това са най-актуалните изследвания на кандидатката и включват публикации №№ 1 и 20).

Както се вижда от направената класификация, творческите търсения на авторката формират условна пирамида, в която всяко равнище е основа за следващи разработки на по-горните нива.

5.2. Основни научни и/или научно-приложни резултати

По-важните резултати, постигнати от кандидатката в конкурса, могат да се обобщят по следния начин:

5.2.1. Направление „Фактори, влияещи върху пазара на недвижими имоти“

- С прецизен статистически инструментариум са изследвани сезонните колебания в цените на жилищните имоти в София по квартали.
- Изследвано е влиянието на епидемиологичната обстановка върху цените на жилищните имоти в гр. Варна.
- Изследвани са особености при придобиване на жилищни имоти на първичния и вторичния пазар.
- Изследвани са регионални и локални особености при придобиване на жилищни имоти на територията на гр. Варна.
- Систематизирани са факторите, влияещи върху наемните цени в гр. Варна.
- Изследвани са факторите, влияещи върху достъпността на жилищните имоти в гр. Варна.
- В учебника и помагалото са систематизирани участниците на пазара на недвижими имоти и факторите, определящи търсенето и предлагането.

5.2.2. Направление „Актуални проблеми на пазара, ангажираност на студентите и новости в обучението им“

- Изследвани са възможности за трансфер на чуждестранен опит при обучението на студенти от специалност „Мениджмънт на недвижимата собственост“ в УНСС
- Изследвана е степента на удовлетвореност на студентите от специалност „Мениджмънт на недвижимата собственост“ от проведения преддипломен стаж.
- Анализирани са възможности за оценка на потенциала за развитие на умни градове“.
- Разгледани са перспективите за развитие на „умните градове“ в България.
- Проучени са проблемите и възможностите при започване на търговия с недвижими имоти в България.

5.2.3. Направление „Подходи за изучавани на пазара, насочени към подпомагане на инвестиционни решения“

- Изследвани са съдържателните аспекти в маркетинговата дейност възможности за повишаване на възвръщаемостта на инвестициите в недвижими имоти.
- Направена е сравнителна характеристика на възвръщаемостта на инвестициите в някои видове недвижими имоти в България.
- Изследвана е привлекателността и достъпността на инвестицията в жилищни имоти в териториален аспект.
- Изследвана е инвестиционната привлекателност на жилищните недвижими имоти в град София.
- Изучени са възможностите за оценка на риска при инвестициите в жилищни недвижими имоти.
- Разработена е методологична схема за анализ на пазара на недвижими имоти.

5.2.4. Направление „Връзка между жизнено равнище и конюнктура на пазара на имоти“

- Анализирани са жилищните условия като елемент от качеството на живот на населението в България.
- Изследван е жизненият стандарт като критерий за провеждането на успешна икономическа политика в България.

Посочените резултати не изчерпват всички проучени и анализирани проблеми в публикациите на кандидатката, а маркират по-значимите.

5.3. *Преценка на монографиите като самостоятелен обект на рецензиране*

По-специално внимание заслужава монографията на кандидатката, представена като хабилитационен труд – „Жилищните условия като елемент от качеството на живот на населението в България“. Както се вижда от изложеното по-горе, вниманието на гл. ас. д-р Яна Стоенчева винаги е насочено към пазара на недвижими имоти и адекватното му изучаване. Монографията е свидетелство, как след като постепенно е натрупала специфични знания и творчески опит, авторката навлиза в най-дълбоките аспекти на изследваната тема. На основата на изясняването на съществени причинно-следствени връзки и количествени зависимости за функционирането на пазара на жилищни имоти, гл. ас. д-р Яна Стоенчева търси фундаменталните причини за състоянието на този пазар – мотивите за поведение на участниците, формиращи

търсенето. Такъв подход е израз на творческата зрялост на кандидатката. Известно е, че при формирането на конюнктурата на пазара на недвижими имоти именно търсенето е динамичният компонент. Неговите трендове се променят по-бързо и дори рязко под въздействието на различни фактори. В общия случай най-силно въздействащите фактори са от социален и социално-икономически характер. Поради тази причина посочените фактори е необходимо да се изучават не само с икономически инструменти, а и с такива заимствани от социологията, социалната психология и др. Поради своята специфика предлагането е по-устойчиво, трендовете му имат инерционен характер и не могат да следват в синхрон динамиката на търсенето. Именно това формира вътрешната неустойчивост на пазарите за недвижими имоти. В този контекст извеждането на преден план на връзката между социологическите категории жизнено равнище и качество на живот от една страна и жилищните условия и състоянието на пазара на недвижими имоти от друга е много ползотворно творческо попадение. Съществено постижение на гл. ас. д-р Стоенчева е, че използва адекватни количествени измерители за характеризирание на качествените социологически понятия. Първоначално въвежда научна парадигма, в рамките на която жизненият стандарт може да бъде оценен. След това аргументира приложимостта на показатели за измерване на жизнения стандарт и качеството на живот. Цялата втора глава на монографията е фокусирана върху подбор на удачни статистически методи за анализ на качеството на живот и има методологичен характер. На основата на теорията в първа глава и методологията във втора, в трета глава авторката прави един много задълбочен анализ на жилищните условия в България. Това ѝ позволява да изведе закономерности, които устойчиво се проявяват и влияят върху пазара на жилищни имоти.

Обобщено може да се твърди, че представената научна продукция в количествено и качествено отношение съответства напълно на минималните национални изисквания в област 3. „Социални, стопански и правни науки“, съгласно ЗРАСРБ и отговаря на условията за заемане на академичната длъжност „доцент“, съгласно ППЗРАСРБ и на Допълнителните изисквания на УНСС.

6. Оценка на научните и научно-приложни приноси

В представените за рецензиране публикации могат да бъдат идентифицирани научни и научно-приложни резултати с приносен характер. Като цяло приемам формулираните от кандидатката приноси, но считам за удачно да се представят в по-обобщен вид. Предлагам първата група приноси, обозначени като теоретични, да се систематизират по следния начин:

1. Разработена е концептуална схема на логическите връзки между стандарта и качеството на живот на населението и възприятията за характеристиките на жилищните имоти. В контекста на тази схема са разработени субективни и обективни индикатори за сравнителна оценка на жилищните условия, както и частни индекси и интегрален индекс.

2. Предложена е авторска методика за прилагане на маркетингови инструменти за повишаване възвръщаемостта на инвестициите в жилищни имоти при отчитане на инвестиционния риск.

3. Формулирана е концепция за развитието на „умните градове“ в България.

Във втората група, обозначени като научно-приложни, приноси с номера 7, 8,

10 и 11 могат да се обединят въз основа на общата им практическа насоченост. Така приносите могат да се обобщят по следния начин:

4. Разработен е цялостен концептуален модел и необходимите за прилагането му изследователски инструменти за оценка на сделки за покупко-продажба на недвижими имоти от позицията на купувача.

5. Създаден е и е експериментиран програмен продукт „Индикатор за транспортабилност на локацията” за конкретен жилищен имот, който показва възможностите за използване на ГИС в изследваната област.

6. Разработена е практическа методика, включваща препоръчителни дейности при започване на собствен бизнес свързан с търговия с недвижими имоти.

Адмиравам работата на кандидатката, свързана с обучението на студенти в сферата на недвижимата собственост. Това е много интересно и полезно изследователско поле. На този етап не оценявам постиженията в тази област като научни или научно-приложни приноси поради спецификата на учебно-педагогическата дейност и свързаните с нея науки.

7. Критични бележки и препоръки

Нямам съществени критични бележки. Препоръката ми към гл. ас. д-р Яна Стоенчева е да насочи усилията си към публикуване на бъдещите си научни изследвания в реферирани научни издания, индексирани в световните научни бази данни Scopus и Web of Science. Кандидатката показва умения за успешна работа в интердисциплинарни области. Препоръчвам ѝ да продължи да работи в тази насока – напр. изследване на пазара на недвижими имоти с цел подобряване на инвестиционния процес, формиране на теоретични знания в сферата на педагогиката и обучението в сферата на недвижимата собственост и др.

8. Заключение

Гл. ас. д-р Яна Георгиева Стоенчева участва в конкурса за академичната длъжност “доцент” със значителен обем качествени научни трудове. Тя е натрупала ценен опит в научно-преподавателската дейност. В научните си изследвания демонстрира последователност и аналитично мислене. В научната продукция на гл. ас. д-р Стоенчева присъстват научни и научно-приложни приноси. Кандидатката напълно отговаря на условията за заемане на академичната длъжност “доцент” по научната специалност “Икономика и управление (пазарни анализи и маркетинг в бизнеса с недвижими имоти)”, посочени в ЗРАСРБ, ППЗРАСРБ и в Допълнителните изисквания на УНСС.

Всичко това ми дава основание убедено да предложа на членовете на научното жури **гл. ас. д-р Яна Георгиева Стоенчева да бъде избрана** на академична длъжност “**ДОЦЕНТ**” в област на висше образование 3. Социални, стопански и правни науки, професионално направление 3.8. Икономика, научна специалност „Икономика и управление (пазарни анализи и маркетинг в бизнеса с недвижими имоти)“ към катедра „Недвижима собственост“ при УНСС, за което аз ще гласувам **положително**.

7.12.2022 г.

Рецензент:
/доц. д-р Георги Забунов/



R E V I E W

By: **Assoc. Prof. Dr. Georgi Shinkov Zabunov**
Scientific specialty “Economics and management (real estate)”
University of National and World Economy - Sofia

Regarding: competition for an **associate professor** in scientific field 3.8. Economics, scientific specialty “Economics and management (market analyses and marketing in real estate business)” at UNWE

9. Information about the competition

The competition for the academic position of associate professor in scientific field 3.8. Economics, scientific specialty “Economics and management (market analyses and marketing in real estate business)” was organised by UNWE-Sofia for the needs of the Department of Real Estate Property. The competition was announced in the State Gazette, no. 60 of 29.07.2022.

The reason for the preparation of this review is Order No. 2402/ 28.09.2022 of the Vice-Rector for Research and Development of UNWE. This Order is based on Order No. 3268/18.11.2021 of the Rector of UNWE, the decision of the Faculty Council of the Department of Real Estate Property (Protocol No. 1/19.09.2022), a decision of the Faculty Council of the Business Faculty (Protocol No. 1/20.09.2022) at UNWE and on protocol No. 4 of the meeting of the UNWE Habilitation Council from 11.05.2022.

10. Information about the candidate in the competition

The only candidate in the announced competition is chief assistant professor Yana Georgieva Stoencheva, PhD, who has been faculty member of the Department of Real Estate Property since 2016.

Yana Stoencheva started studying economic psychology at UNWE in 2004 and graduated in 2009. Then, she did her master’s degree in two specialties at UNWE: marketing in 2011 and public finances in 2013. She was a doctoral student for the period 2013 – 2016 and her scientific specialty was “Economics and management (real estate management)”. Her doctoral thesis was entitled “Marketing aspects to increase the return on investment in residential properties”. She holds a PhD Diploma from 14.05.2001 issued by UNWE.

Yana Stoencheva worked as a coordinator in the Administrative Directorate of the Bulgarian National Bank from 2009 to 2014. In 2016 she started working as a lecturer at UNWE where she successively held the academic positions of assistant professor (2016-2018) and chief assistant professor (2018 - to moment). She has been the scientific secretary of the Department of Real Estate Property at the Business Faculty of UNWE since 2022.

3. Fulfillment of the requirements for holding the academic position

Chief Assist. Prof. Dr Yana Stoencheva has submitted evidence for the fulfillment of the quantitative and qualitative requirements for holding the academic position of associate professor - both national and UNWE additional ones. According to Protocol No. 4 of the meeting of the UNWE Habilitation Council dated May 11, 2022, based on the position of the Commission on the quantitative requirements for holding academic positions at UNWE and the presented evidence materials, the Habilitation Council made a unanimous decision that the candidate meets the quantitative and qualitative requirements adopted by the Academic Council.

3.1. Fulfillment of the quantitative requirements

The main results of the fulfillment of the quantitative requirements can be seen most clearly in the table below representing a summary of the candidate's publications provided for review by individual types and groups:

I.	MONOGRAPHS Habilitation monograph Individual	1	1
II.	MONOGRAPH BASED ON THE CANDIDATE'S DOCTORAL THESIS Individual	1	1
III.	ARTICLES PUBLISHED IN SCIENTIFIC JOURNALS INDEXED IN WORLD DATABASES WITH SCIENTIFIC INFORMATION (Scopus and/ or Web of Science) Co-authored	1	1
IV.	ARTICLES PUBLISHED IN SCIENTIFIC JOURNALS INDEXED IN OTHER WORLD DATABASES WITH SCIENTIFIC INFORMATION 4.1. Individual 4.2. Co-authored	5 5	10
V.	PAPERS PUBLISHED IN CONFERENCE PROCEEDINGS OF CONFERENCES HELD ABROAD OR IN BULGARIA 5.1. Individual 5.2. Co-authored	6 1	7
VI.	UNIVERSITY TEXTBOOKS Co-authored	1	1
VII.	UNIVERSITY STUDY MANUALS 6.1. Individual 6.2. Co-authored	1 1	2
	TOTAL NUMBER OF PRESENTED PUBLICATIONS /17 in Bulgarian and 6 in English/		23

By the deadline for participation in the competition, the candidate's established citations in monographs and peer-reviewed collective volumes are 13 (according to an official reference from the UNWE library and the other presented evidence materials). In accordance with the National minimum requirements, according to the Act on the Development of the Academic Staff in the Republic of Bulgaria (Art. 2b) and the Regulations for its implementation (Art. 1a, Paragraph 1), as well as the additional requirements of UNWE – the

above-mentioned Act (Art. 1a, Paragraph 1), the candidates for the academic position of associate professor in scientific field 3. Social, economic and legal sciences must have a minimum of 400 points and Chief Assist. Prof. Yana Stoencheva has a total of **542,5 points**.

In line with the Additional requirements for UNWE and in accordance with the Act on the Development of the Academic Staff in the Republic of Bulgaria and the Regulations for its implementation (art.2b, para 2-3), the candidates for holding the academic position of associate professor at UNWE must have 320 points and Chief Assist. Prof. Yana Stoencheva has **679 points**. A total of 720 points is required from the two groups of requirements in group I and in group II, and the candidate in the current competition has a total of **1221,5 points**.

Apart from her impressive scientific achievements, it is worth mentioning Chief Assist. Prof. Yana Stoencheva's teaching activity. She has completed the required number of academic hours as a lecturer at UNWE (verified with an official note from the UNWE Directorate of Academic Activities) and for the last five years she has had 1,500 hours (including 120 hours in English), of which she received **125 points** out of 100 required by the university.

3.2 . Fulfillment of the qualitative requirements

In accordance with the regulations for acquiring scientific degrees and for occupying academic positions at UNWE – Sofia and the Act on the Development of the Academic Staff in the Republic of Bulgaria, candidates for the academic position of associate professor are evaluated according to a set of criteria and indicators. Taking into account the accepted legal and additional requirements of the Regulations of UNWE - Sofia, the candidate meets all the basic requirements (Art. 33): 1. holds a PhD degree; 2. has held the academic position of chief assistant professor at UNWE for more than two years; 3. has submitted a published monographic work or equivalent publications in specialised scientific publications which do not repeat those submitted for participation in previous competitions; 4. meets the minimum national requirements under Art. 2b, para. 2 and 3 of the Act on the Development of the Academic Staff in the Republic of Bulgaria, respectively, of the additional requirements of UNWE according to Art. 2b, para. 5 of the Act on the Development of the Academic Staff in the Republic of Bulgaria; 5. plagiarism in the candidate's scientific works has not been proven according to the law; 6. in addition to those expressly required by the normative documents, the candidate has also presented other original scientific research works.

In terms of the fulfillment of the qualitative requirements for holding the academic position of associate professor at UNWE, the following achievements of Chief Assist. Prof. Stoencheva can be enumerated:

- In her work with students, she has developed and implemented an innovative research methodology for improvement of the market analyses of real estate agents;
- She is a reviewer for the Real Estate and Business Journal, a publication of the Department of Real Estate Property of UNWE, indexed in CEEOL;
- She is a member of respected professional organisations such as the Union of Scientists in Bulgaria, the Union of Economists in Bulgaria, etc.;
- She consults companies in the real estate business such as AGB CONSULTANTS LTD, PRIMO PLUS LTD, etc.;
- She regularly fulfills the duties of an internal reviewer when discussing the works of doctoral students at the Department of Real Estate Property of UNWE;
- She participates actively in the preparation of the annual scientific and practical international conference "REAL ESTATE & BUSINESS";

- She participates actively in national and international projects as well as in mobility programmes and under them has visited universities in Greece, Poland, Italy, Romania, etc.;
- She participates actively in the organisation of internships for the students in the departmental programmes;
- She performs responsibly her duties as scientific secretary of the Department of Real Estate Property of UNWE.

The facts presented give me reason to conclude as follows: the scientific and professional achievements of the candidate in the competition Chief Assist. Prof. Yana Stoencheva, PhD, prove that she meets the quantitative and qualitative requirements for holding the position of associate professor. Her scientific works reveal professional competence and contain original achievements, which characterizes the candidate as an esteemed researcher.

Based on the above, I confirm that Chief Assistant Professor Yana Stoencheva, PhD, covers the required quantitative and qualitative requirements for selection for the academic position of associate professor in professional field 3.8 Economics, scientific specialty Economics and Management (market analyses and marketing in the real estate business).

4. Evaluation of teaching activities

The report prepared by the "Study Documentation, Accountability and Control" department at UNWE shows that in the last 5 years the candidate has taught lecture courses and has had seminars in the following disciplines:

- in Bulgarian: "Market analysis in the real estate business", "Economics of enterprises", "Real estate marketing", "Real estate", "Brokerage in the real estate business", "Human resource management", "Marketing research" and "Territorial and organisational aspects of real estate";
- in English: "Business negotiations", "Economics of enterprises" and "Facility management".

It is noteworthy that the candidate participated in the designing and development of the syllabi of these courses and in this respect it should be mentioned that her contribution was significant with regard to the following syllabi: "Market analysis in the real estate business", "Real estate marketing", "Marketing research", "Business negotiations" and "Facility management". Dr Stoencheva developed all individual student assignments in them. The syllabus for the course "Territorial and organisational aspects of real estate" was developed entirely by the candidate and she teaches the lectures and seminars in this discipline.

The presented documents illustrate the candidate's activity in terms of teaching as well as in designing textbooks and study manuals. There have been presented 1 co-authored textbook, 1 co-authored study manual and 1 individual study manual.

In conclusion, the candidate's educational and teaching activity is in full compliance with the requirements of the Regulations for the organisation and holding of competitions for the acquisition of a scientific degree and for the occupation of academic positions at UNWE.

5. General characteristics of the presented scientific works/publications

5.1. Major directions of candidate's scientific activity

The major directions in the scientific and research activity of the candidate for the position of associate professor can be traced chronologically. With this regard, the major directions can be systematized as follows:

5.1.1. The assessment of the impact of various factors on the real estate market (mainly demand and prices) can be considered as the first direction and a kind of beginning of the creative searches of Chief Assist. Prof. Dr. Stoencheva. The following publications are included here: №№ 8, 9, 14, 15, 16, 17, 18, 21 and 23;

5.1.2. The second direction is aimed at the investigation of topical issues related to the market, student engagement and novelties in student educational process (№№ 5, 6, 7, 10, 11 and 12);

5.1.3. The third direction puts emphasis on the development of approaches for market research in terms of supporting investment decision-making (№№ 2, 3, 4, 13, 19 and 22);

5.1.4. The fourth direction includes publications focused on the relationship between living standards, standards and quality of life on the one hand and housing conditions, housing policy and housing market conditions, on the other. This is the candidate's most recent research which is presented in publications №№ 1 and 20).

As can be seen from the classification, the author's creative pursuits form a conditional pyramid, in which each level is the basis for further developments at the higher levels.

5.2. Major scientific and/or scientific-applied contributions

The more significant achievements of the candidate in the competition can be summed up as follows:

5.2.1. Direction "Factors affecting real estate market"

- A precise statistical toolkit is used to study the seasonal fluctuations of residential property prices in Sofia by neighbourhoods.
- The impact of the pandemic on residential property prices in Varna has been studied.
- The peculiarities in the acquisition of residential property on the primary and secondary markets have been investigated.
- The regional and local peculiarities in the acquisition of residential property on the territory of the city of Varna have been examined.
- The factors affecting rental prices in Varna have been studied.
- The factors affecting the affordability of residential property in Varna have been explored.
- The textbook and the study manual systematize the actors on the real estate market as well as the factors determining supply and demand.

5.2.2. Direction "Topical issues related to the market, student engagement and novelties in student educational process"

- Possibilities for the transfer of foreign experience have been explored in the training of students studying real estate management at UNWE
- The degree of satisfaction of the students studying real estate management has been investigated with regard to their pre-graduate internship.
- The possibilities for evaluation of the potential for the development of the smart cities have been analysed.
- The perspectives for the development of the smart cities in Bulgaria have been considered.
- The problems and possibilities of starting a trade with real estate in Bulgaria have been studied.

5.2.3. Direction "Approaches for market research aimed at supporting investment

decision-making”

- The possibilities, contained in marketing activity, for increased return on investment in real estate in Bulgaria have been explored.
- A comparative characterisation has been made of the return on investment for some types of real estate in Bulgaria.
- The attractiveness and affordability of the investment in residential property have been examined with regard to the territorial aspect.
- The investment attractiveness of residential property in Sofia has been investigated.
- The possibilities for risk evaluation in terms of residential property investment have been studied.
- A methodological scheme for analysis of real estate market has been developed.

5.2.4. Direction “Relationship between living standards and the situation on the real estate market”

- Housing conditions have been analysed as an element of the quality of life of the population in Bulgaria.
- The standard of living as a criterion for the implementation of a successful economic policy in Bulgaria has been studied.

The enumerated results do not include all issues studied and analysed in the candidate’s publications, but highlight the more significant ones.

5.3. Assessment of monographs as an individual object of review

Special attention should be paid to the candidate’s habilitation monograph “Housing conditions as an element of the quality of life of the population in Bulgaria”. As shown above, what has always been Dr Stoencheva’s focus of interest are real estate market and its adequate examination. The monograph is evidence of how, after gradually gaining specific knowledge and creative experience, the author penetrates into the deepest aspects of the researched topic. On the basis of the clarification of essential causal relationships and quantitative dependencies for the functioning of the residential real estate market, Dr Yana Stoencheva is looking for the fundamental reasons for the state of this market - the reasons for the behaviour of the participants forming demand. This approach reveals the candidate’s creative maturity. It is a well-known fact that in the formation of the conjuncture of the real estate market, demand is the dynamic component. Its trends change faster and even sharply under the influence of various factors. In general, the most strongly influencing factors are of a social and socio-economic nature, which is why these factors should be studied not only with economic tools, but also with those borrowed from sociology, social psychology, etc. Due to its specificity, supply is more stable, its trends have an inertial character and cannot follow the dynamics of demand in sync, which results in the internal instability of real estate markets. In this context, bringing to the fore the relationship between the sociological categories of living standards and quality of life on the one hand and housing conditions and the state of the real estate market on the other is a very fruitful creative venture. A significant achievement of Chief Assist. Prof. Dr. Stoencheva is that she uses adequate quantitative measures to characterize the qualitative sociological concepts. First, she introduces a scientific paradigm within which the standard of living could be assessed. Then, she argues for the applicability of indicators to measure living standards and quality of life. The entire second chapter of the monograph is devoted to the selection of suitable statistical methods for

the analysis of the quality of life and has a methodological character. Based on the theory in the first chapter and the methodology in the second, in the third chapter the author makes a really thorough analysis of the housing conditions in Bulgaria. This allows her to derive regularities that are persistently manifested and influence the residential real estate market.

To sum up, it can be claimed that in terms of quality and quantity the candidate's scientific production is in full compliance with the national minimum requirements for scientific field 3. Social, economic and legal sciences, according to the Act on the Development of the Academic Staff in the Republic of Bulgaria and fully meets the requirements for the academic position of associate professor according to the Regulations for its implementation as well as of the Additional requirements of UNWE.

6. Evaluation of the scientific and scientific-applied contributions

Scientific and scientific-applied results of a contributing nature can be identified in the publications submitted for review. In general, I accept the contributions formulated by the candidate, but I consider it appropriate to present them in a more general form. I suggest that the first group of contributions, labelled theoretical, be systematized as follows:

1. A conceptual scheme of the logical connections between the standard and the quality of life of the population and the population's perceptions of the characteristics of residential properties has been developed. In the context of this scheme, subjective and objective indicators have been developed for the comparative evaluation of housing conditions, as well as private indices and an integral index

2. An author's methodology is proposed for applying marketing tools to increase the return on investment in residential property taking into account investment risk.

3. A concept for the development of smart cities in Bulgaria has been formulated.

In the second group, labelled scientific-applied, contributions numbered 7, 8, 10 and 11 can be grouped together based on their common practical focus. Thus, the contributions can be summarised as follows:

4. A comprehensive conceptual model and the necessary research tools for its implementation have been developed for the evaluation of transactions for the purchase and sale of real estate from the buyer's point of view.

5. A program product "Location Transportability Indicator" has been created and experimented for a specific residential property, which shows the possibilities of using LTI in the studied area.

6. A practical methodology has been developed including recommended activities when starting your own business related to real estate trading.

I admire the candidate's work with regard to the education of students of real estate. This can be a very interesting and useful area of research. At this stage, I do not evaluate the achievements in this area as scientific or scientific-applied contributions because of the specificity of educational and pedagogical activities, and the related sciences.

7. Critical remarks and recommendations

I have no major criticisms. My recommendation to Ch. Assis. Prof. Yana Stoencheva, PhD, is to focus her efforts on publishing her future scientific research in refereed scientific publications indexed in the world scientific databases Scopus and Web of Science. The candidate demonstrates skills for successful work in interdisciplinary fields. I recommend her to continue working in this direction. For instance, conducting research of real estate market in order to improve investment process, formation of theoretical knowledge in the field of

pedagogy and training in the field of real estate, etc.

8. Conclusion

Ch. Assis. Prof. Yana Stoencheva, PhD, participates in the competition for the academic position of associate professor with a large volume of quality scientific works. She has valuable experience in scientific and teaching activities. In her research, she demonstrates consistency and analytical thinking. Dr Stoencheva's scientific production has both scientific and scientific-applied contributions. The candidate fully meets the requirements for the academic position of associate professor in the scientific specialty "Economics and management (market analyses and marketing in real estate business)", specified in the Act on the Development of the Academic Staff in the Republic of Bulgaria, in the Regulations for its implementation and in the Additional requirements of UNWE.

The above gives me reason to confidently propose to the members of the scientific jury that **Chief Assist. Prof. Yana Georgieva Stoencheva** be elected to the academic position of **ASSOCIATE PROFESSOR** in the field of higher education 3. Social, economic and legal sciences, professional area 3.8. Economics, scientific specialty "Economics and management (market analyses and marketing in real estate business)" at the Department of Real Estate Property at UNWE, for which I will vote **positively**.

7.12.2022

Reviewer:
/Assoc. Prof. Dr. Georgi Zabunov/