



РЕЦЕНЗИЯ

От: проф. д-р Георги Шинков Забунов;

Научна организация: УНСС – София, Бизнес факултет, кат. „Недвижима собственост“

Научна специалност: Икономика и управление (Недвижима собственост)

Относно: дисертационен труд за присъждане на образователна и научна степен **„доктор“** по Икономика и управление (Недвижима собственост) в УНСС.

Основание за представяне на рецензията: участие в състава на научното жури по защита на дисертационния труд съгласно Заповед №1561/05.06.2024 г. на Зам.-ректора по НИД на УНСС.

Автор на дисертационния труд: Доротея Томова Томова

Тема на дисертационния труд: **СТРАТЕГИИ ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА КОНКУРЕНТОСПОСОБНОСТТА НА АГЕНЦИИТЕ ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ**

1. Информация за дисертанта

Доротея Томова се е обучавала по докторска програма към кат. „Недвижима собственост“ на УНСС по научна специалност Икономика и управление (недвижима собственост), съгласно Заповед № 637/18.03.2016 г. на Ректора на УНСС. Обучението е осъществено в задочна форма през периода 10.03.2016 г. - 10.03.2023 г. Докторантката е отчислена с право на защита със Заповед № 758/28.03.2023 г.

След завършване на бакалавърска степен през 2002 г. до момента образованието, професионалното обучение и професионалната реализация на докторантката са тясно свързани със сектора на недвижимите имоти. Доротея Томова е бакалавър със специалност „История“ с направление „Нова Съвременна история“. Обучавала се е в Историческия факултет СУ

“Климент Охридски”. През 2014 г. завършва магистърска програма по Икономика на недвижимата собственост със специализация “Мениджмънт на недвижимата собственост” (Пропърти мениджмънт) към кат. „Недвижима собственост“ на УНСС. През 2016 г. започва обучението си по докторска програма към същата катедра. На 10.03.2023 г. е отчислена с право на защита.

До 2012 г. Доротея Томова работи в агенция за недвижими имоти “Стилстрой Бид” ЕООД първоначално като брокер, а след това и като консултант по инвестиции в недвижими имоти. От 2012 до 2021 г. е управител на агенцията за недвижими имоти ДИ ЕЙЧ АЙ ГРУП ЕООД. От 2021 г. до настоящия момент Доротея Томова е Търговски директор на Строително-инвестиционна компания MATCH MORE. Очевидно, стратегията на тази компания залага на синергията между бизнес и наука, тъй като този период е много плодотворен за докторантката. Тя не само успява да завърши дисертационния си труд, но и активно участва в подписването на Договор за сътрудничество между УНСС и MATCH MORE. В резултат се провежда първата Бизнес академия УНСС - MATCH MORE, а в момента се организира и следващата.

Доротея Томова е изпълнила успешно всички позиции от индивидуалния си план, поради което на 10.03.2023 г. е отчислена с право на защита. Следва да защити до 10.03.2025 г. Отчислена е с Решение на КС на кат. „Недвижима собственост“ на УНСС с протокол №8/ 28.02.2023 г. и Решение на ФС на Бизнес факултета на УНСС (протокол № 7/ 02.03.2023 г.)

2. Обща характеристика на представения дисертационен труд

Дисертационният труд е с общ обем 199 стр., като основната част се състои от 174 стр. В 4 броя приложения към дисертацията са представени статистическите методи, използвани в изследването, нормативната уредба на режима на собственост върху поземлени имоти в България, анкетна карта за събиране на информация за стратегията на агенции за недвижими имоти и анкетна карта за събиране на информация за конкурентоспособността на агенции за недвижими имоти.

Съдържанието на дисертацията е структурирано в увод, три глави, заключение и списък с използваната литература и електронните информационни източници. Изложението е добре балансирано между трите глави и следва логиката на научното изследване: теоретична постановка на изследвания проблем, методика/инструментарий на

изследването и резултати от проведеното изследване на конкурентоспособността.

Уводът съдържа изследователския план. Интересен е подходът към актуалността на темата. Авторката основателно подчертава, че проблемите на конкурентоспособността присъстват в явна или латентна форма при всички случаи на стопанска дейност в пазарна среда. Пазарът на недвижими имоти не е изключение. Следователно, темата на дисертацията е непреходно важна за теорията и практиката, но актуалността ѝ значително нараства в условията на последните кризисни събития - глобалната финансова и икономическа криза 2008/9 г., пандемията от COVID-19 през 2020 г., продължаващата и до момента война в Украйна.

В този контекст като обект на изследване е посочена конкурентоспособността на агенциите за недвижими имоти специализирани в предлагането на урегулirани и неурегулирани поземлени имоти, предназначени за жилищно строителство. Съответно, предмет на изследването са такива стратегии за конкурентоспособност, които са подходящи за агенциите за недвижими имоти, специализирани в предлагането на поземлени имоти за жилищно строителство. Спазено е изискването сложното цяло (обектът) да се подраздели на по-малки логически свързани познавателни единици (предмети), които в своята съвкупност да охарактеризират сложната същност на обекта.

Всичко това пряко кореспондира с целта на изследването - въз основа на преглед на литературни и други информационни източници и анализ на обкръжаващата среда, да се предложи подходящ модел за оценка на конкурентоспособността и избор на стратегии за повишаването ѝ, приложим за агенции които оперират с поземлени имоти за жилищно строителство. Тази цел е съставна и, съответно, авторката я декомпозира на осем задачи.

Изследването защитава тезата, че формулирането и прилагането на специфични конкурентни стратегии, разработени съобразно спецификата на агенциите за недвижими имоти, опериращи с поземлени имоти за жилищно строителство, може да допринесе за повишаване на конкурентоспособността им.

Като цяло, изследователският план е ясно формулиран, прецизен и целенасочен. Това е една много добра основа за значимо приложно изследване. Ясно са формулирани и изследователските методи, които ще се използват - индукция и дедукция, графични методи, анализ и синтез, метод на сравнението, статистически методи, индексен анализ, графичен анализ и др. Особено важно е формулирането на ясни ограничения –

времеви, пространствени и свързани с предмета на дейност на агенциите за недвижими имоти – предлагане на урегулирани и неурегулирани поземлени имоти, с предназначение за жилищно застрояване.

Използваната от докторанта литература включва сто и едно заглавия на български и английски език, двадесет и три нормативни акта (закони, законопроекти, програми за градско развитие и др.) и деветнадесет официални интернет сайта. Посочената библиография говори за много добро познаване на изследваната проблематика.

Първа глава обосновава теоретичните въпроси на конкурентоспособността на агенциите за недвижими имоти. Във втора глава работата е фокусирана върху анализирането на стратегиите за конкурентоспособност на агенциите за недвижими имоти, функциониращи на територията на град София. Специално е акцентирано върху конкурентоспособността и конкурентните стратегии при осъществяване на сделки с поземлени имоти. В трета глава е представен цялостен модел за избор на индикатор на конкурентни стратегии за агенциите за недвижими имоти. На основата на оценка на конкурентоспособността на агенциите и позиционирането им съобразно конкурентните им предимства се избират подходящи стратегии и се очертават насоки за повишаване на конкурентоспособността на агенциите за недвижими имоти. Това е логическият завършек на изследването, който показва реализацията на изследователския план. Заключениеето посочва в резюме всички значими моменти от този процес.

3. Оценка на получените научни и научно-приложни резултати

Докторантът е навлязъл дълбоко в изследваната от него проблематика, като е разкрил особеностите и специфичните черти на обекта на изследване. Общото ми впечатление от работата е, че поставената цел и набелязаните задачи са постигнати. Това се вижда от следните научни и научно-приложни резултати, постигнати в дисертацията:

- Изяснена е теоретичната същност на конкуренцията, конкурентоспособността и конкурентни предимства;
- Изведена е общата теоретична постановка за формулиране на стратегии за конкурентоспособност и са посочени водещите методи за разработването им;
- Теоретично е обоснована спецификата на конкурентоспособността и стратегиите за постигането ѝ в

- агенции за недвижими имоти, търгуващи с поземлени имоти;
- На основата на емпирично изследване и изучаване на пазара на недвижими имоти и бизнес средата, в която оперират агенциите, за периода 2015 г. – 2022 г. са анализирани стратегиите за конкурентоспособност на осем водещи агенции за недвижими имоти, функциониращи на територията на град София и осъществяващи сделки и с поземлени имоти;
 - Проведено е второ емпирично изследване за оценка на конкурентоспособността на агенциите въз основа на наличните конкурентни предимства и влиянието им върху избора на стратегии;
 - Изведени са общи показатели за конкурентоспособност на агенциите, както и такива за дейността им и за предлаганите имоти;
 - Формулирани са специфични показатели за конкурентоспособност на агенциите за недвижими имоти опериращи с поземлени имоти;
 - Обособени са три етапа на позициониране на агенциите за недвижими имоти съобразно определящите конкурентни предимства;
 - Представени са показатели с емпирично изведени стойности за определяне на степента на конкурентоспособност и избор на стратегии за повишаването ѝ;
 - На основата на всичко посочени по-горе резултати са формулирани насоки за повишаване на конкурентоспособността на агенциите за недвижими имоти опериращи с поземлени имоти.

4. Оценка на научните и научно-приложни приноси

Без да оспорвам по същество посочените от авторката приноси, считам, че те могат да се обобщят по следния начин:

- Формулирани са авторски определения и са представени оригинални класификации за изучаване на конкурентоспособността на агенциите за недвижими имоти опериращи с поземлени имоти.
- Предложени са методи за стратегически анализ и разработване на стратегии за агенции за недвижими имоти на основата на

емпирични данни.

- Представен е подход за разглеждането на имотите като специфични продукти с конкурентни предимства – за всички агенции и за тези, опериращите с поземлени имоти за жилищно строителство.
- Изведена е формула за определяне на конкурентоспособността на имот въз основа на експертна оценка.
- Разработен е алгоритъм за изследване на конкурентоспособността и за формулиране на насоки за нейното повишаване в агенциите за недвижими имоти опериращи с поземлени имоти за жилищно застрояване.

Първият принос разглеждам като научен, а останалите – като научно-приложни.

5. Оценка на публикациите по дисертацията

По дисертацията са представени следните публикации:

„Регламентация на дейността на агенциите за недвижими имоти в България“ – доклад, представен на Юбилейна Научно-практическа конференция, посветена на 10 години от създаване на катедра „Недвижима собственост“ (2017 г.);

„Специфични фактори влияещи върху пазара на жилищни имоти в гр. София“ – статия в сп. „Недвижими имоти & Бизнес“ (2018 г.);

„Икономиката на България и Европейския Съюз: Предизвикателството COVID-19“ - доклад, представен на XVI Международна научна конференция на младите учени (2021 г.).

Публикациите са пряко свързани с темата, обекта, предмета и тезата на дисертационния труд и отразяват съществени идеи, представени в него. Авторката покрива наукометричните изисквания за публикации като докторант в УНСС. Чрез публикуването им докторантът е информирал научната общност за своите научни търсения и изследователски резултати.

6. Оценка на автореферата

Изготвеният от докторанта автореферат е в обем от 45 страници. По структура и съдържание коректно отразява съдържанието на дисертационния труд. Посочени са задължителните елементи от

съдържанието на дисертационния труд. Коректно са отразени структурата и съдържанието на дисертацията и са посочени както научните и научно-приложни приноси, така и публикациите по темата на дисертационния труд. Степента на отразяване на съдържанието на труда в автореферата позволява формиране на обща представа за него.

7. Критични бележки, препоръки и въпроси

Критичните ми бележки към дисертационния труд са резултат от личното ми убеждение, че всяко явление може да се анализира и изучава от различни гледни точки. В този смисъл, основната част от бележките не трябва да се тълкува като несъгласие с авторката, а като поглед под различен ъгъл. Имам и критични бележки, които са към формата на представяне, но те не са съществени и не променят цялостното възприятие. Напр., подреждането на литературните и информационните източници е по-удачно да е в две части – на кирилица и латиница. Сега, може би изхождайки от логиката първо да се представи научната литература, а после нормативните документи и сайтовете, списъкът преминава неколkokратно от кирилица към латиница в рамките на обща номерация. Отново подчертавам, че това, макар да затруднява справките, не влияе на смисъла. По-същественото е, че работата има подчертано приложен характер. Това в никакъв случай не е недостатък за докторска дисертация, напротив. При бъдещи изследвания, обаче, може да се окаже ограничение за научните търсения. Авторката е избрала правилния подход при анализа на конкурентоспособността да използва инструментите на стратегическото планиране. При това го прави умело, тъй като, очевидно, има богат практически опит в изследваната област. Поради своята специфика, стратегическото планиране предполага изследователски инструментариум на по-високо равнище на научна абстракция. В конкретния случай, поради специфичните цели на изследването, методът на анкетирането позволява успешно изпълнение на изследователския план. Тъй като авторката показва изградени умения за научни изследвания, вероятно ще продължи научното си израстване. Съответно, моята препоръка за бъдещите ѝ изследвания е да прилага по-сложен изследователски инструментариум. В този контекст имам към дисертанта въпрос:

Как ще изглежда класическото определение на Майкъл Портър за конкурентоспособност и конкурентни предимства, ако се приложи към

агенции за недвижими имоти, опериращи с поземлени имоти за жилищно застрояване.

8. Заключение

Дисертационният труд показва висока осведоменост на докторантката по въпросите на конкурентоспособността на агенциите за недвижими имоти и придобити умения за провеждане на самостоятелно научно-приложно изследване. Посочените бележки и препоръки не променят убеждението ми, че разработката е завършена и притежава необходимите достоинства и положителни страни.

Считам, че са изпълнени изискванията на ЗРАСРБ (чл.6), Правилника за приложението му (чл.27) и Правилника за организацията и провеждането на конкурси за заемане на академични длъжности и придобиване на научни степени в УНСС относно получаването на ОНС “Доктор”. Давам положителна оценка на дисертационния труд и предлагам на уважаемото научно жури да присъди на Доротея Томова Томова образователната и научна степен “Доктор” по професионално направление 3.8 „Икономика“, научна специалност Икономика и управление (Недвижима собственост). Самият аз убедено гласувам „ЗА“

27.08.24 г./ София

Подпис:
(проф. Забунов)