



## СТ А Н О В И Щ Е

От: *доц. д-р Яна Георгиева Стоенчева;*  
*Университет за национално и световно стопанство*  
*Научна специалност: Икономика и управление (пазарни анализи и маркетинг в бизнеса с недвижими имоти)*

Относно: *дисертационен труд за присъждане на образователна и научна степен „доктор“ по научна специалност в УНСС.*

Автор на дисертационния труд: *Доротея Томова Томова*  
Тема на дисертационния труд: *Стратегии за управление на конкурентоспособността на агенциите за недвижими имоти*

**Основание** за представяне на становището: участие в състава на научното жури по защита на дисертационния труд съгласно Заповед № 834/06.06.2024 г. на Ректора на УНСС.

### **1. Информация за дисертанта**

Дисертантът се е обучавал по докторска програма към *катедра „Недвижима собственост“* към *Бизнес факултет* на УНСС по *научна специалност Икономика и управление (Недвижима собственост)* съгласно Заповед на Зам.-ректора по НИД на УНСС № 637/28.03.2016 г. Обучението е осъществено в *редовна трансформирана в задочна* форма през периода от 1.03.2016 г. до 10.03.2023 г.

### **2. Обща характеристика на представения дисертационен труд**

Дисертационният труд е разработен в обем от 199 страници. Основната част е 174 страници и включва: увод, три глави, заключение, списък с използваната литература и електронни издания. Добавени са и 4 приложения. Структурата е балансирана по важност на отделните части и притежава логическа обвързаност между тях.

Темата е уникална и с безспорна актуалност. Изследваният проблем е малко проучен и притежава огромен потенциал за подобряване на

качеството на обслужването на клиентите и за повишаване на фирмената конкурентоспособност в дългосрочен аспект. Обектът, предметът, целта и задачите на изследването са формулирани правилно. Усеща се академичен подход и практически опит. Основната теза е реалистична и отговаря на същността на разработката. Използваната литература заедно с електронните сайтове са 145. От тях 73 научни източника са на кирилица, 28 на латиница, 23 са закони и други нормативни документи, а останалите са електронни сайтове. Най-новият научен източник е от 2017 година, но актуалност се постига чрез информацията от електронните сайтове. Така се съчетава опитът и традициите и възможността да бъдат отразени класическите теории и новите възгледи, изследвания, проблеми и перспективи по темата на дисертационния труд. Научната литература, нормативна база и електронни сайтове са коректно цитирани и уместно използвани за доказване на основната теза.

### **3. Оценка на получените научни и научно-приложни резултати**

Съдържанието на дисертационни труд пълно и точно отговаря на поставените цел и задачи на изследването. Разработена е специализирана методика за оценка на фирмената конкурентоспособност на агенции за недвижима собственост, в чиито предмет на дейност се включва и търговия с поземлени имоти за жилищно строителство. Методиката е подробно обяснена и е апробирана и може да бъде прилагана и при агенции с друга специализация. Използвани са проверка на хипотези, табличен и графичен метод, които придават обективност на направените разсъждения, основани на експертна оценка и онагледяват получените резултати. Разработени са авторски анкетни карти за набавяне на информация. Задълбочено е аргументиран изборът на показатели за оценка на степента на конкурентоспособност и начинът на тяхното групиране по важност. Разработен е подробен алгоритъм за изготвяне на фирмена стратегия за повишаване на конкурентоспособността. Стилът на изразяване е аналитичен и ясно е изразено личното становище на авторката. Ясно прозира огромния практически опит и ентусиазъм за решаване на наболели проблеми като например регламентирането на обучението на брокерите, лицензирането на агенциите и използването на добри практики от чужбина.

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

Приемам приносите, формулирани от докторантката в автореферата на дисертационния труд. Те би могло да бъдат групирани на научни и

научно-приложни, като към втората група да се добави и изготвянето на авторски анкетни карти за извършване на анкетни проучвания.

### **5. Оценка на публикациите по дисертацията**

Публикациите по съдържание отговарят на темата на дисертационния труд и са направени на подходящи форуми, което осигурява необходимата гласност на идеите и резултатите, представени в дисертационния труд.

### **6. Оценка на автореферата**

Авторефератът точно и коректно отразява структурата, съдържанието и основните резултати, постигнати в дисертационния труд.

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

Дисертационния труд е разработен с много професионализъм и за това трудно може да се говори за забележки. По скоро могат да се направят някои препоръки като например:

- Резултатите да се публикуват и в чужбина и в научни списания с импакт фактор;
- Полезно би било към анкетните карти да се добави инструкция, което ще гарантира пълна идентичност на тълкуването на термините от всички респонденти и ще направи резултатите сравними;
- Забелязват се някои технически несъвършенства, които не омаловажават постигнатото в дисертационния труд. Имам предвид следното: при фигури с номера 1, 5, 6 и при графика 15 и при таблици 2, 5, 8, 9 и 10 липсва заглавие; таблиците с резултатите от хи – квадрат теста нямат номера; заглавието на графиките 28 и 29 не отразяват напълно точно начина на тълкуване на графичния образ. Таблицата на страница 125 няма номер. Графика 26 не е цитирана и не е съвсем ясно как да се тълкува.

### **Към авторката на дисертационния труд имам следните въпроси:**

- Бихте ли препоръчала сливане на някои агенции със сродна дейност с цел повишаване на конкурентоспособността?
- Какви иновации в прилагането на маркетингови подходи при търговията с поземлени имоти предназначени за жилищно строителство притежават неизползван потенциал в България и могат да намерят място в разработваните фирмени стратегии за повишаване на конкурентоспособността?

### **8. Заключение**

Въз основа на безспорните качества на разработения дисертационен труд и на моята пълна убеденост, че резултатите в него са лично дело на докторантката предлагам на уважаемото жури при успешна защита да присъди на Доротея Томова Томова Образователната и научна степен „доктор“.

Дата: 26.08.2024 г./ София

Подпис: .....  
/ доц. д-р Яна Стоенчева/