



С Т А Н О В И Щ Е

От: проф. д-р Йорданка Йовкова

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.

1. Информация за дисертанта

Докторант 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.

Доротея Томова има бакалавърска степен, получена през 2002 г., специалност „История“, 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.

Професионалната реализация на Доротея Томова е предимно в сферата на бизнеса с недвижими имоти. До 2012 г. е работила в агенция за недвижими имоти “Стилстрой Бид” ЕООД като брокер 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 е Търговски директор на Строително-инвестиционна компания MATCH MORE.

Докторантката е изпълнила коректно и в съответните срокове индивидуалния план и е отчислена с право на защита на 10.03.2023 г.. 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

Представеният дисертационен труд е с общ обем 199 стр., от които 174 стр. основен текст и 4 броя приложения, съдържащи информация за използваните статистическите методи и за нормативната уредба на режима на собственост върху поземлените имоти в България. Приложени са и анкетните карти за проучваните агенции за недвижими имоти и за оценка на конкурентоспособността им.

Структурата на дисертационния труд е добре балансирана - увод, три глави, заключение и списък с използваната литература и електронните информационни източници.

Уводът дава ясна информация за изследователския план. Темата се разглежда като перманентно важна и особено актуална в контекста на глобалната финансова и икономическа криза 2008/9 г., пандемията от COVID-19 през 2020 г., и продължаващата до момента война в Украйна.

Обектът и предметът на дисертационното изследване са добре формулирани - конкурентоспособността на агенциите за недвижими имоти, специализирани в предлагането на урегулирани и неурегулирани поземлени имоти, предназначени за жилищно строителство и съответно стратегиите за конкурентоспособност, подходящи за тези агенции.

Целта на изследването също е ясно определена - 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 този специфичен вид агенции. За постигането ѝ са формулирани осем задачи.

Изследователската теза гласи, 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.

Изследователският план е ясен и целенасочен и представлява добра основа за значимо приложно изследване. Използваните изследователски

методи са подходящи - индукция и дедукция, графични методи, анализ и синтез, метод на сравнението, статистически методи, индексен анализ, графичен анализ и др. Формулирани са ясни ограничения: времеви, пространствени и свързани със спецификата на предмета на дейност на агенциите за недвижими имоти – предлагане на урегулирани и неурегулирани поземлени имоти, предназначени за жилищно застрояване.

Използваната литература включва сто и едно заглавия на български и английски език, двадесет и три нормативни акта (законали, законопроекти, програми за градско развитие и др.) и деветнадесет официални интернет сайта.

3. Оценка на получените научни и научно-приложни резултати

Считам, че докторантката е изпълнила изследователските си задачи и е постигнала определени научни и научно-приложни резултати:

- Изяснена е теоретичната същност на конкуренцията, конкурентоспособността и конкурентни предимства и са изведени специфики на проявлението им в агенциите за недвижими имоти, опериращи и с поземлени такива, предназначени за жилищно строителство ;

- На основата на емпирични изследвания и изучаване на пазара на недвижими имоти през и периода 2015 г. – 2022 г. са анализирани стратегиите за конкурентоспособност на осем водещи агенции за недвижими имоти на територията на град София, които осъществяват сделки и с поземлени имоти;

- Изведени са общи и специфични показатели за конкурентоспособност на агенциите за недвижими имоти, опериращи с поземлени имоти;

- Представени са подходи и показатели с емпирично изведени стойности за определяне на степента на конкурентоспособност и избор на стратегии за повишаването ѝ.

4. Оценка на научните и научно-приложни приноси

Считам, че посочените от докторантката приноси са правилно дефинирани и кореспондират с постигнатите научни и научно-приложни резултати. Приемам ги и потвърждавам тяхната формулировка като отбелязвам, че по мое мнение могат да се обобщят по следния начин:

- Осъществен е анализ на многобройни литературни и информационни източници и са формулирани авторски определения и представени оригинални класификации за изучаване на конкурентоспособността на агенциите за недвижими имоти, опериращи с

поземлени имоти.

- Осъществени са емпирични изследвания и на базата на получените емпирични данни са предложени методи за стратегически анализ и за разработване на стратегии съобразно спецификата на агенции за недвижими имоти на основата на емпирични данни.

- Представен е подход за разглеждането на недвижимите имоти като специфични продукти със специфични конкурентни предимства – за всички агенции за недвижими имоти и отделно само за тези, опериращи и с поземлени имоти за жилищно строителство.

- Предложен е аналитичен модел (формула) за определяне на конкурентоспособността на даден недвижим имот, изведен на основата на използване на метода на експертните оценки.

- Разработен е алгоритъм за изследване на конкурентоспособността и нейната оценка и въз основа на това и за формулиране на насоки за нейното повишаване в агенциите за недвижими имоти, опериращи и с поземлени имоти за жилищно застрояване.

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

5. Оценка на публикациите по дисертацията

Докторантката е посочила три публикации. Те са които са пряко свързани с темата, обекта, предмета и тезата на дисертационния труд. Публикациите отговарят на наукометричните изисквания за публикации на докторанти в УНСС и дават възможност на заинтересованите лица да се запознаят с дисертационната проблематика и научноизследователския профил на докторанта.

6. Оценка на автореферата

Авторефератът отразява коректно и ясно структурата и съдържанието на дисертационния труд, както и постигнатите резултати и приносни моменти.

7. Критични бележки, препоръки и въпроси

Като научен ръководител на докторант Доротея Томова многократно съм отправяла критични бележки, препоръки и идеи във връзка с работата ѝ по дисертационното изследване, които тя е приемала, осмисляла и пречупвала през собствените си виждания и практически опит. Притежаваният от нея практически опит беше основа за формулирането на нейни собствени идеи и мнения. Последното, наред с подчертания стремеж към обогатяване на теоретичните знания, ми дава

основание да препоръчам и да се надявам, че докторантката ще продължи да задълбочава и разширява интереса и изследванията си в тази област.

8. Заключение

Считам, че представеният дисертационен труд е научна разработка, съдържаща проучване на актуален и неразработван в специализираната литература проблем и представлява собствено изследване. Изпълнени са изследователските задачи и е постигната целта на дисертационното изследване. Налице са научни и научно-приложни резултати и приноси. Изследователските резултати са популяризирани в подходящи публикации.

Изпълнени са 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 членовете на уважаемото научно жури да присъдят на Доротея Томова Томова образователната и научна степен “Доктор” по професионално направление 3.8 „Икономика“, научна специалност Икономика и управление (Недвижимост).

03.09.2024/София

Подпис:

Проф. д-р Й. Йовкова