



СТ А Н О В И Щ Е

От: **доц. д-р Катя Неделчева Антонова**
Икономически университет - Варна
Научна специалност: *Икономика и управление (човешки ресурси и строителство)*

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

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 №1561/05.06.2024г. на Ректора на УНСС.*

1. Информация за дисертанта

Дисертантът се е обучавал по докторска програма към катедра „Недвижима собственост“, Бизнес факултет на УНСС по научна специалност „Икономика и управление (недвижима собственост)“ съгласно Заповед на Зам.-ректора по НИД на УНСС № 637/28.03.2016г. Обучението започва в редовна форма и със зап. № 473/ 04.03.2021г. докторантът е прехвърлен в задочна форма на обучение.

Отчислен е с право на защита със заповед на Ректора на УНСС с №758/28.03.2023г., считано от 10.03.2023г. до 10.03.2025г.

2. Обща характеристика на представения дисертационен труд

Представеният дисертационен труд на тема „Стратегии за управление на конкурентоспособността на агенциите за недвижими имоти“ е структуриран в увод, три глави с параграфи, заключение,

използвана литература и приложения. Изследването е с обем от 199стр., в т.ч. основен текст от 160 стр., 24 стр. приложения, 6 стр. използвана литература (101 литературни източника, от които 29 на английски език, 25 нормативни документа и 19 сайта).

Темата на дисертационния труд отговаря напълно на съдържанието му и е с нарастваща актуалност през последните години.

В резултат на променящата се природа на конкурентната борба в условията на засилваща се глобализация, технологичен прогрес, непрекъснати нововъведения и промени в средата, в която оперират организациите, в т.ч. агенциите за недвижими имоти, са необходими непрекъснати наблюдения, анализ, развитие и усъвършенстване на инструментите за управление, в т.ч. разработване и прилагане на стратегии за конкурентоспособност.

В изследването се поддържа тезата, че формулирането и прилагането на 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.

В увода на дисертацията са обосновани актуалността и значимостта на темата. Формулирани са обект, предмет, цел и задачи на изследването. Представена е научно-изследователската теза, която се доказва в научната разработка.

Първа глава е посветена на теоретичните въпроси за същността на конкурентоспособността. Разгледани са понятията конкуренция, конкурентоспособност, конкурентни предимства. От теоретична гледна точка е представена постановка за стратегиите за конкурентоспособност, разгледани са методите за разработването им, като някои от тях са определени като подходящи за разработване на стратегии за агенциите за недвижими имоти (АНИ). Направена е класификация на агенциите според тяхната специализация и според предлаганите услуги. Въз основа на направения теоретичен анализ и спецификата на агенциите е дадено определение за конкурентоспособност.

Във втора глава е представено емпирично изследване, чрез което на фона на анализ на бизнес средата и на пазара на недвижими имоти се идентифицира степента на познаване и прилагане на специфичните стратегии за конкурентоспособност на АНИ.

На базата на анкетно проучване са изведени обобщения за нагласите на анкетираните и тяхната оценка за

конкурентоспособността на агенциите им, както и основните конкурентни предимства, характеризиращи дейността им.

Третата глава от дисертацията има методолого-методичен характер. Изведени са общи показатели за конкурентоспособност и показатели за конкурентоспособност на АНИ. Представени са етапите, през които минава създаването на стратегия за конкурентоспособност на агенциите. На базата на проведено експертно анкетно проучване е определена степента на влияние на всеки един от изведените конкурентни показатели. Предложен е модел за избор на индикатор на конкурентни стратегии на АНИ. Разработен е алгоритъм и е изведена формула за изчисляване на конкурентоспособността. Трета глава завършва с предложени от автора насоки за повишаване конкурентоспособността на АНИ.

3. Оценка на получените научни и научно-приложни резултати

Считаме, че в представения дисертационен труд са налице следните по-важни научно-приложни резултати:

-Представена е логична структура, състояща се от увод, три глави с параграфи, заключение, приложения и използвана литература;

-Правилно са обобщени теоретичните постановки за изясняване на понятията, свързани със същността на стратегиите за конкурентоспособност;

-Направена е класификация на АНИ на базата на тяхната специализация и на предлаганата услуга;

-На основата на направените емпирични изследвания са изведени общи показатели за конкурентоспособност и показатели за конкурентоспособност на АНИ и е определена степента на влияние на всеки един от тях;

-Изведени са алгоритъм за изследване и формула за изчисляване на конкурентоспособността;

-Предложен е модел за избор на индикатор на конкурентни стратегии;

-Дадени са насоки за повишаване на конкурентоспособността на агенциите за недвижими имоти.

Посоченото по-горе ни дава основание да оценим високо усилията на дисертанта Доротея Томова за направеното детайлно проучване на теорията и приложението и в областта на изследването на конкурентоспособността на агенциите за недвижими имоти, опериращи с поземлени имоти за жилищно строителство

4. Оценка на научните и научно-приложни приноси

Приемаме посочените от дисертанта Доротея Томова научни и научно-приложни приноси от направеното изследване, като нашата оценка е следната:

- Приноси № 1,2,3,5,6 (автореферат, стр. 43) – научни приноси, представляващи разширяване и обогатяване на съществуващите знания;
- Приноси №7,8 (автореферат, стр. 43) – научно-приложни приноси, представляващи приложение на съществуващите методи, с формулирани изводи и препоръки към управленската практика.

Представените научни и научно-приложни приноси в автореферата, съответстват на изложението в дисертацията и на заложените цел и научноизследователски задачи (автореферат, с. 43), като вярно отразяват постигнатите резултати.

5. Оценка на публикациите по дисертацията

Дисертантът Доротея Томова е представила заедно с дисертационния труд справка за публикациите, от които 2 доклада и 1 статия. Те са издадени в периода 2018-2021г. и информират в достатъчна степен научната общност за дисертацията. Оценката ни за представените публикации е положителна, тъй като в количествено и в качествено отношение отговарят на изискванията за присъждане на образователно-научна степен „доктор“.

6. Оценка на автореферата

Представеният автореферат е в обем от 45 страници. Считаме, че отговаря на изискванията за съответствие с дисертацията и дава достатъчно пълна и вярна представа за направеното изследване.

7. Критични бележки, препоръки и въпроси

По отношение на структурата и концептуалното съдържание на разработката нямаме критични бележки. Нормално е в такова изследване да се открият неточности, някои технически и стилови грешки, но те в никакъв случай не намаляват положителното ни отношение към дисертацията.

На различни места в изследването се споменава ролята на човешкия фактор за конкурентоспособността на агенциите. От

направеното анкетно проучване става ясно, че на въпроса „Какво друго влияе на конкурентоспособността?“, 78,1% от респондентите отговарят, че това е компетентността и опитността на служителите (стр.120). Препоръчвам в следващи изследвания дисертантът да проучи как повишаването на качеството на услугата, в т.ч. качество на персонала в агенциите ще окаже влияние върху конкурентоспособността им.

8. Заключение

На основание на изложеното по-горе, даваме **положителна оценка** на представения дисертационен труд на тема: **„Стратегии за управление на конкурентоспособността на агенциите за недвижими имоти“** и предлагаме на уважаемите членове на научното жури да гласуват за **присъждане** на ОНС „доктор“ по професионално направление 3.8. Икономика, научна специалност „Икономика и управление (недвижима собственост)“ на дисертанта **Доротея Томова Томова**.

04.09.2024г.
Гр. Варна

Подпис:

/доц. д-р Катя Антонова/