

852/16.11.2016

ИКОНОМИЧЕСКИ УНИВЕРСИТЕТ - ВАРНА

КАТЕДРА „ИКОНОМИКА И УПРАВЛЕНИЕ НА СТРОИТЕЛСТВОТО“

РЕЦЕНЗИЯ

От: проф. д-р Йорданка Христова Йовкова, катедра „Недвижима собственост“, УНСС

Научна специалност „Икономика и управление“.

Относно: Дисертационен труд на тема „Инвестиции в недвижими имоти с бизнес предназначение в България“, професионално направление 3.8. Икономика, докторска програма „Икономика и управление (Строителство и недвижима собственост)“

Автор на дисертационния труд: Христо Теодоров Илиев

Научен консултант: доц. д-р Иван Желев

Основание за представяне на рецензията: член на научно жури по защита на дисертационния труд, съгласно Заповед № РД-06-3042 от 30.09.2016 г. на Ректора на Икономически университет – Варна

1. Информация за докторанта:

Докторант Христо Илиев се е обучавал по акредитирана докторантска програма към катедра „Икономика и управление на строителството“, ИУ – Варна. Зачислен е като докторант на самостоятелна подготовка със Заповед № РД 17-2361 от 07.07.2015 г. на Ректора на ИУ – Варна. За научен консултант със същата заповед е определен доц. д-р Иван Желев. Докторантът е положил с отлични оценки и в съкратени срокове изпитите, предвидени в индивидуалния му план. Представил е втори, преработен вариант на дисертационния труд, който е бил обсъден от членовете на катедра „Икономика и управление на строителството“ на 28.09.2016 г. (Протокол №1/28.09.2016 г. от заседание на катедрения съвет). Въз основа на положителната оценка на дисертационния труд и решенията на катедрения съвет Ректорът на ИУ - Варна издава Заповед № 17-3037 от

30.09.2016 г., с която докторантът се отчислява с право на защита и се открива процедура по защита на дисертационния труд.

Докторант Христо Илиев е завършил висшето си образование ОКС „бакалавър“ (1995 г.) и ОКС „магистър“ (1997 г.) в ИУ – Варна.

В периода 2009-2011 г. придобива допълнителни знания и квалификация в Harvard Business School, а през 2014 г. – в London Business School.

Професионалната дейност на Христо Илиев е в областта на недвижимите имоти, финансовите услуги и аутсорсинга. Докторантът е изявен професионалист, който успешно реализира бизнес идеите си, прилагайки съвременни подходи и методи за организация и управление. Той притежава богат управленски опит, предприемчивост, социална ангажираност и отговорност. Интересът му към анализ и намиране на решения на проблеми от сферата, в която работи, на основата на научни подходи и методи, се проявява не само в дисертационния труд, който е разработил, но и в професионалната му дейност и в социалните му ангажименти.

Докторантът владее английски и руски език.

2. Обща характеристика на дисертационния труд:

Дисертационният труд е в обем от 196 страници основен текст, включващ и 27 фигури и 5 таблици. Изложението е структурирано в предговор, три глави и заключение. В справката за използваните информационни източници са посочени 170, от които 120 са литературни източници на български и английски език, включително свързани с темата на дисертационния труд закони и други нормативни актове, и 50 Интернет-източника.

Темата на дисертационния труд е с подчертана **актуалност**, произтичаща от дефинираните от докторанта тенденции на „динамично променящите се потребности на различни потребители на имоти с бизнес предназначение“ и на значими промени в пространствените решения за осъществяване на различни видове бизнес. Необходимостта да бъдат удовлетворени тези потребности и възможностите за това се пресичат в проблема за инвестициите.

Темата на дисертационния труд е с висока степен на дисертабилност, което произтича от факта, че в българската специализирана литература липсват цялостни научни и научно-приложни изследвания, посветени на тази проблематика. Доколкото има такива, те са с епизодичен и фрагментарен характер.

Обектът на изследването е ясно дефиниран.

Предметът на изследването правилно конкретизира темата, но може да се отбележи, че би било добре да бъде по-прецизно формулиран като се избягват изрази като „и други характеристики“.

Целта и задачите на дисертационния труд са добре формулирани. Целта би могла да се декомпозира в повече задачи, които да покрият обширното изследователско поле, заявено при формулировката на самата цел.

Тезата на дисертационния труд отразява основната идея на изследването, а **работните хипотези** очертават правилно основните предположения на докторанта, които се потвърждават от емпиричното изследване. **Изследователският инструментариум** включва общи и специфични методи за научни изследвания, използвани коректно от докторанта.

Ограниченията на изследването са формулирани правилно като чрез тях се осигурява конкретизация и целенасоченост на самото изследване.

3. Структура и съдържание на дисертационния труд.

Дисертационният труд се отличава с целенасочено, системно и логично изложение. Последователно се разглеждат основните теоретични и методологични въпроси – характеристика на имотите с бизнес предназначение, на инвестициите и инвеститорите в такъв тип имоти, извеждат се особеностите им, оценява се методологията и се предлага методика за анализ на инвестициите в бизнес имоти. По-нататък въз основа на богатата информация е направен анализ на инвестициите в бизнес имоти в България и избрани европейски страни и се посочват добри чуждестранни практики в това отношение. Въз основа на теоретичния и емпиричен анализ и анализа на добри практики се предлага модел за

оценка на привлекателността на страната за инвеститори в бизнес имоти и мерки за насърчаване на този вид инвеститори.

Както структурата, така и съдържанието на дисертационния труд го характеризират като завършен изследователски продукт с научно-приложен характер. Тази оценка се основава на следното:

- **в първа глава** на дисертационни труд задълбочено се излагат теоретични постановки относно инвестициите в недвижими имоти и в частност в имоти с бизнес предназначение, анализира се критично българската и чуждестранна специализирана литература и се излага собственото мнение на докторанта. На тази основа се извеждат формулировки и дефиниции за инвестиции, инвестиране, институционални инвеститори в недвижими имоти, недвижими имоти с бизнес предназначение и др.;
- **във втора глава** са използвани подходящи методи, за да се анализират инвестициите в бизнес имоти в България. Анализът е осъществен в общи линии в съответствие с разработена от докторанта методика, в резултат на което са направени изводи относно макроикономическата среда в България, тенденциите в развитието на инвестициите в имоти с бизнес предназначение в България и в глобален мащаб и в сравнение с избраните европейски страни. Разкриват се реални проблеми на бизнес практиката в сферата на инвестициите в бизнес имоти – малък обем на инвестициите, ограничено участие на български инвеститори, неравномерност на инвестициите в териториален аспект и др.;
- **в трета глава** са формулирани научнообосновани предложения за решаване на някои от основните проблеми в сферата на инвестициите в бизнес имоти – облекчаване на административните процедури (редица конкретни предложения); усъвършенстване на финансовите аспекти – преотстъпване на бъдещи данъци, ускорена амортизация и др.; привличане на инвеститори срещу получаване на гражданство или чрез механизмите на концесията и др.

С разработването на дисертационния труд докторантът е постигнал определени резултати в теоретичен, методологичен, научно-приложен и чисто приложен аспект, а именно:

- доразвити и обосновани са знанията в областта на инвестициите в недвижими имоти и в частност в бизнес имоти;
- разработена е методика за анализ на инвестициите в имоти с бизнес предназначение;
- при анализа е използван комплексен и системен подход;
- разработен е модел за оценка на привлекателността на страната за инвеститори в бизнес имоти.

В логическата последователност на изложението се идентифицират следните конкретни резултати:

1. В първа глава докторантът възприема едно широко разбиране на понятието инвестиции, въз основа на което прецизира и допълва, а в определени случаи дава и свое мнение относно класификацията на сградите, понятието „недвижими имоти с бизнес предназначение“, разширява понятието „институционален инвеститор“ и др. Това дава основание да се оцени, че първата задача на дисертационното изследване е изпълнена.
2. Извършеният във втора глава анализ на инвестициите в бизнес имоти в България, изводите от които бяха кратко оценени по-горе, доказват, че е изпълнена и втората задача на изследването, дори в разширен обхват – анализират се глобалните тенденции в този сектор, прави се сравнителен анализ с избрани европейски страни и в първи параграф на трета глава се анализират добри чуждестранни практики.
3. Третата задача на дисертационния труд също оценяваме като изпълнена. Доказателства за това се намират в различни части на дисертационния труд – от една страна още в първа глава се предлага методика за анализ на инвестициите в бизнес-имоти. Чрез прилагането ѝ се откриват проблемни моменти в състоянието и динамиката на тези инвестиции т.е. разкриват се направленията, в които е необходимо да се усъвършенства и насърчава инвестирането в бизнес имоти. В трета глава се предлага модел за оценка на привлекателността на страната за инвеститори в бизнес имоти и мерки за насърчаване на инвеститорите в този сегмент. Всичко това напълно отговаря на третата задача на изследването и доказва нейното изпълнение.

Авторефератът представя коректно и достоверно основните моменти на съдържанието на дисертационния труд.

4. Идентификация и оценка на научните и научно-приложни приноси.

В автореферата на дисертационния труд са посочени пет приноса, които като цяло потвърждавам, като приемам, че те са резултат от самостоятелната работа на докторанта, и отразяват нови и допълващи теорията и практиката аспекти по отношение на обекта и предмета на дисертационния труд.

Все пак бих посочила, че по мое мнение и доколкото всеки от приносите кореспондира с изпълнението на определена задача на дисертационното изследване, би могло да се извърши известно обобщение на посочените приноси:

1. Като резултат от проучването на многобройни български и чуждестранни източници са прецизирани, допълнени и в някои случаи формулирани нови авторови дефиниции и класификации като „инвестиции“, „недвижими имоти с бизнес предназначение“, класификация на бизнес имотите и др. и е разработена методика за анализ на инвестициите. Оценявам това като научен принос, който обогатява теорията на инвестирането в недвижими имоти.
2. Извършен е задълбочен и многоаспектен и обширен анализ на инвестициите в имоти с бизнес предназначение в България, в глобален аспект, както и в подходящо подбрани европейски страни и проучване и оценка на добрите бизнес практики по отношение на насърчаването на инвестициите в имоти и в частност в такива с бизнес предназначение като са направени съществени изводи (научно-приложен принос).
3. Разработен е модел за оценка на привлекателността на държавите за инвестиране в бизнес имоти, който е апробиран в България от гледна точка на инвеститорите в бизнес имоти е определена като потенциално атрактивна страна, което е в съответствие и с направения макроикономически и секторен анализ. Разработени са прогнози за развитието на сектора на бизнес имотите и са направени предложения за допълнение на българското законодателство в това отношение (научно-приложен принос).

5. Публикации и участие в научни форуми .

В автореферата са посочени и в материалите са представени 3 публикации по дисертационния труд – 2 доклада, изнесени на международни научно-практически конференции и 1 статия в специализирано периодично издание. Това дава необходимата публичност на изследванията на докторанта и на получените от него резултати.

6. Критични бележки и препоръки:

По представления за рецензиране дисертационен труд могат да се направят бележки като по-важните от тях от моя страна са следните:

1. Считам, че авторовото определение за инвестиции (стр.11) би било по-пълно, ако освен това, че от инвестициите се очаква „да увеличат благосъстоянието на техните собственици посредством нарастване на стойностите на самите активи или чрез осигуряване на постоянен доход“ се добави „или и двете едновременно“.
2. Някои фигури и схеми не са отпечатани докрай или не са много ясни – например фиг. 20 и подобни на нея, фиг. на стр. 44 и др.
3. На стр.66 докторантът приема за тъждествено равни понятията „рентабилност“, „доходност“ и „възвръщаемост“. Добре е, че прави тази уговорка. Същевременно това мнение може да се оспори и ако, тъй като това е бележка, докторантът желае, може да вземе отношение по него.
4. На лице е разминаване в страниците, посочени в съдържанието и тези в текста (например началото на трета глава - започва на 145стр., а в текста – на 148 стр.).
5. Посочените в края на първи параграф, втора глава изводи едва ли характеризират икономическата привлекателност на България и още по-малко конкретно сектора на недвижимите имоти.
6. В своя анализ докторантът не следва стриктно методиката, която предлага в първа глава. Не се открояват ясно хронологичния и териториалния анализ.
7. Отбелязването на характера на влияние (положително, отрицателно) с математическите знаци (+) и (-) е удобно, но ако за компонентата

„възвръщаемост“ е удачно, считам, че при компонентата „риск“ въздейства малко заблуждаващо. Друг е въпросът, че при такъв подход нямаме точен количествен анализ.

7. Въпроси към докторанта.

Към докторанта имам следните въпроси:

- 7.1. Известно е, че недвижимите имоти се изхабяват. Какви са основанията в такъв случай те да се приемат като средство за защита на парите от инфлация? И още – как кореспондират понятията „изхабяване“ и „амортизация“ на недвижимите имоти?
- 7.2. Какво е мнението на докторанта за необходимостта от пропърти и фасилити мениджмънт на имотите с бизнес предназначение и за възможностите по този начин да се повиши доходността от инвестициите в бизнес имоти? В тази връзка как по мнение на докторанта би могло да се повиши активността на наемателите на бизнес имоти (стр.127)?
- 7.3. Каква е теоретичната основа, на която са подбрани факторите, влияещи върху основните компоненти (риск) на модела за оценка на инвестиционната привлекателност на инвестициите в бизнес имоти (стр.63). Бих казала, че например макроикономическата среда е фактор, който влияе и върху риска и върху доходността, същото се отнася и за други фактори, посочени в модела. Считам също, че и наименованието на някои фактори се нуждаят от прецизиране например върху доходността влияе равнището на наемите т.е. наемните нива, а тенденциите в тези нива влияят върху очакваната доходност?

8. Заключение

Дисертационния труд е посветен на актуален и дисертабилен проблем. С разработването му са постигнати определени научни и научно-приложни резултати и ясно се откриват приносни моменти. Трудът разкрива задълбочените и обширни теоретични знания на докторанта, както и способностите му да извършва самостоятелни научни изследвания, да разкрива реални практически проблеми и да намира научнообосновани решения за преодоляването им. Считам, че дисертационният труд отговаря напълно на изискванията на ЗРАСРБ и на изискванията на ИУ-Варна.

Давам положителна оценка на дисертационния труд, предлагам и ще гласувам положително за присъждането на образователната и научна степен „доктор“ на **Христо Теодоров Илиев**.

14.11.2016 г.

София

Рецензент:


/Проф. д-р Йорданка Йовкова/

854 / 16. 11. 2016 г.

РЕЦЕНЗИЯ

За дисертационен труд на докторант Христо Теодоров Илиев на тема „Инвестиции в недвижими имоти с бизнес предназначение в България“ за придобиване на образователна и научна степен „доктор“ по професионално направление 3.8. Икономика, научна специалност – Икономика и управление (строителство и недвижима собственост)

Рецензент: проф. д-р Пламен Благоев Илиев от Икономически университет – Варна, професионално направление 3.8. „Икономика“

Уважаеми членове на Научното жури,

На основание заповед № РД-06-3042/30.09.2016 г. на Ректора на Икономически университет - Варна и решение на Научното жури от 04.10.2016 г. за определяне на рецензенти представям настоящата рецензия за дисертационен труд на Христо Теодоров Илиев на тема „Инвестиции в недвижими имоти с бизнес предназначение в България“ за придобиване на образователна и научна степен „доктор“ по професионално направление 3.8. Икономика, научна специалност – Икономика и управление (строителство и недвижима собственост). Рецензията е съобразена с изискванията на Закона за развитие на академичния състав в Република България (ЗРАСРБ) и Правилника за неговото приложение (ППЗРАСРБ), както и с Правилата за условията и реда за придобиване на научни степени и заемане на академични длъжности в ИУ - Варна.

1. Данни за дисертанта

Христо Теодоров Илиев завършил висшето си образование в ИУ – Варна (специалност „Икономика и управление на промишлеността“ в ОКС „бакалавър“ през 1995 г. и специалност „Маркетинг“ в ОКС „магистър“ през 1997 г.), след което преминава обучение по програми на Harvard Business School (2009-2011 г.) и London Business School (2014 г.). Докторантът започва своята бизнес кариера още като студент с основаването през 1993 г. на Адрес недвижими имоти, която превръща в пазарен лидер

с национално значение в областта на недвижимите имоти. По-късно основава поредица от стопански субекти (Фортън – 2005 г, Юник Естейтс – 2005 г., BLD – 2006 г., Адванс, Фронтекс, Интелиуей, Имотека), които в момента заедно с Адрес недвижими имоти формират Ей Джи Кепитъл АД, чийто председател на съвета на директорите е докторант Христо Илиев.

Докторантът има натрупан солиден управленски опит базиран на разработените и управлявани собствени бизнеси, както и на широкия състав от членства в професионални и браншови организации (КРИБ, RICS, NAR. Докторантът е почетен консул на Република Мавриций в България.

След зачисляване в докторантура на самостоятелна подготовка (заповед № РД-17-2361/07.07.2015 г.) през 2015 г. успешно са положени изпитите от индивидуалния план на дисертанта.

Може да се обобщи, че Христо Теодоров Илиев напълно отговаря на общите изисквания, заложи в (ЗРАСРБ), ППЗРАСРБ) и в Правилата за условията и реда за придобиване на научни степени и заемане на академични длъжности в ИУ - Варна.

2. Общо представяне на дисертационния труд

Избраната тема на изследването се характеризира с **актуалност и значимост** за теорията и практиката поради мястото на сектора на недвижими имоти в националната икономика и съществуващите възможности за насърчаване на инвестициите в недвижими имоти с бизнес предназначение в България.

Изборът на темата на изследването е навременен, проблематиката е недостатъчно разработена в теоретичен и практико-приложен план в условията на България.

С оглед провеждане на изследването по избраната проблематика дисертантът сполучливо е формулирал неговия **обект и предмет, целта и задачите**, които са добре обвързани и отговарят по своя обхват и характер на изискванията към едно дисертационно изследване. Формулирана е **изследователска теза**, използван е богат методически инструментариум и са разработени прогнози за развитието на сектора на бизнес имоти в България и модел за оценка на привлекателността на различни държави за инвеститорите в бизнес имоти.

В дисертацията са посочени общо 120 броя **литературни източници** на български, руски и английски език (съответно 37 на кирилица и 83 на латиница). Активно е използвано интернет пространството на наши и чуждестранни уеб сайтове (50 източника), както и широк състав от нормативни актове. Коректно са оформени 35 броя таблици и 27 броя фигури. Посоченото дава основание за извода, че докторантът познава литературата и постиженията в конкретната научна област, а това е предпоставка за откриване на нерешени проблеми, за систематизиране и оформяне на научни тези, успешно провеждане на цялостно изследване и представянето му разбираемо и прецизно.

Въз основа на посоченото може да се обобщи, че представеното изследване отговаря на изискванията за приемането му като дисертационен труд.

3. Преценка на структурата и съдържанието на дисертационния труд

В структурно отношение дисертацията включва предговор, три глави, заключение, приложения и използвани източници. Изложението в рамките на посочената структура е логически издържано и подпомага постигането на формулираната цел и решаването на конкретните задачи. Общият обем на дисертационния труд възлиза на 206 страници, в това число съдържание и предговор 7 страници, основен текст от три глави с общо 183 страници (първа глава от 61 стр., втора – 76 и трета – 46 стр.), заключение от 3 страници и използвана литература от 13 страници. Структурата на изследването може да се определи като балансирана и отговаряща на изискванията за дисертационен труд.

В предговора ясно са формулирани обектът и предметът на изследването (стр. 4). Формулираната цел в дисертацията показва, че точно е изразено предназначението на проведеното научно изследване и същата може да се приеме като значима за теорията и практиката в България. Тя е конкретизирана в три изследователски задачи, които се решават успешно в трите глави на дисертационния труд.

Използваните методи в научното изследване са в контекста на системния теоретико-емпиричен подход, в голяма степен са обусловени от характера на изследването и включват системен и структурен анализ, емпирични методи и др.

В глава първа са разгледани основни теоретически аспекти на инвестициите в недвижими имоти. Изследвана е същността на някои основни понятия в областта на инвестициите и недвижимите имоти, като се достига до прецизирана дефиниция за

понятията “инвестиции” и „недвижими имоти с бизнес предназначение” и извеждане на класификация на недвижимите имоти (§ 1.1. и § 1.2.). В трети параграф е представено разбирането на докторанта за различните видове инвеститори и прилаганите от тях подходи за инвестиране. В последния параграф на първа глава е представена методика за анализ на динамиката на инвестициите в недвижими имоти с бизнес предназначение, обхващаща четири вида анализ – макроикономически, хронологически, териториален и сравнителен анализ. Особен момент в този параграф представлява авторската позиция и решението на въпроса за съответствие на предлаганата методика на спецификите на сегмента на бизнес имотите в България с оглед преодоляване на съществуващи информационни ограничения и постигане на достоверност на получените резултати.

Резултатите от изследването в първа глава са оформени и изложени разбираемо, логично и прецизно и докторантът разрешава първата от научните си задачи в рамките на дисертационния труд.

Глава втора обхваща анализа на динамиката на инвестициите в недвижими имоти с бизнес предназначение в България. След представяне на състоянието на макроикономическата среда в България и глобалните тенденции на разглежданата категория инвестиции в недвижими имоти, авторът представя основните резултати от анализа на динамиката на инвестициите и извършения сравнителен анализ. Особено значими са формулираните изводи от извършените два вида анализ на инвестициите в недвижими имоти с бизнес предназначение (§2.3. и §2.4.).

Тук е налице опит за систематизация и заемане на аргументирана позиция, като най-вече това проличава при аргументираните обобщения в резултат на извършения анализ на динамиката на инвестициите в недвижими имоти с бизнес предназначение и сравнителния анализ на тези инвестиции в България и други европейски страни. Докторантът е разрешил втората си научна задача в изследването.

В глава трета на дисертационния труд са представени решения с приложен характер относно възможностите за насърчаване на инвестициите в недвижими имоти с бизнес предназначение в България. В първи параграф на трета глава са обобщени добрите международни практики за насърчаване на инвестициите в недвижими имоти. Особен акцент в тази глава е представеният от докторанта авторов модел за идентифициране на ключовите фактори за нарастване на инвестициите в бизнес имоти

(§ 3.2.). В трети параграф на тази глава авторът представя своето виждане за пакет от мерки с участието на държавата, общините и бизнеса за нарастване на инвестициите в бизнес имоти в България. Мерките са ориентирани главно в посока на гарантиране на законовата сигурност за правните субекти, осигуряване на предвидимост на държавната политика и ограничаване на административната тежест за бизнеса.

В трета глава на дисертационния труд докторантът е открил редица нерешени или частично решени въпроси по конкретната проблематика, заемайки аргументирана позиция, което му е позволило да реши и третата основна задача на изследването.

В заключението авторът е изложил добросъвестно и точно основните научни резултати, получени от цялостното изследване в дисертационния труд.

4. Идентифициране и оценяване на научните и научно-приложни приноси в дисертационния труд

Въз основа на изложението в дисертационния труд може да се прецени, че посочените в **справката за научните и научно-приложните резултати** пет приносни момента вярно отразяват постиженията на кандидата за “доктор”. Същите намират израз в следното:

- извършен е широкообхватен литературен обзор и са направени редица теоретични обобщения (допълнена дефиниция на понятията «инвестиции» и «недвижими имоти с бизнес предназначение» и усъвършенствана класификация на типовете бизнес имоти - § 1.1. и § 1.2., усъвършенствана класификация на видовете инвеститори и прилаганите от тях подходи за инвестиране - § 1.3.), което е теоретичен принос на дисертанта, представляващ разширяване и обогатяване на съществуващи знания;

- разработена е методика за анализ на динамиката на инвестициите в недвижими имоти с бизнес предназначение, включваща макроикономически, хронологически, териториален и сравнителен анализ, която е съобразена със спецификите на сегмента на бизнес имотите в България с оглед преодоляване на съществуващи информационни ограничения и постигане на достоверност на получените резултати - § 1.4. и е предложен модел за идентифициране на ключовите фактори за нарастване на инвестициите в недвижими имоти с бизнес предназначение (§3.2.), което е теоретичен принос, представляващ разширяване и обогатяване на съществуващи знания като това е позволило да се получат нови значими за теорията и практиката

научни факти;

- въз основа на резултатите от проведен анализ (втора глава) и проучване на добри международни практики (§ 3.1.) са очертани възможностите за насърчаване на инвестициите в недвижими имоти с бизнес предназначение в България и е предложен пакет от мерки за нарастване на тази категория инвестиции в България (§ 3.3.), което се квалифицира като научно-приложен принос.

5. Публикации и участие в научни форуми

Докторантът заедно с дисертацията е представил:

- една статия с общ обем от 19 стандартни страници и два доклада с общ обем от 23 стандартни страници, като всички публикации са самостоятелни и отразяват основни моменти от дисертацията.

- Автореферат с обем от 41 страници (включително и справка за научните и научно-приложните резултати в дисертационния труд), който е добре структуриран и дава достатъчно пълна и вярна представа за дисертационния труд.

6. Критични бележки, препоръки и въпроси

Към докторанта могат да се отправят следните критични бележки, препоръки и въпроси:

- от гледна точка на темата на дисертационния труд би било добре авторът да изрази позиция за втората форма на инвестиране в бизнес имоти - построяване на нова сграда на собствен терен, както и обновяването на сгради в експлоатация (стр. 13);

- във връзка с допълнителното разграничаване в класификацията на бизнес имотите се предлага добавянето на два подкласа А+ и Б+ като възниква въпроса дали е целесъобразно да се добавят и подкласове С+ и Д+ (стр. 29-30);

- в разработената класификация на инвеститорите в зависимост от формата и начина на действие (фиг.1, стр. 44-45) би следвало да се включат и органите на публичната власт, което е дадено като текст;

- би било добре при защитата на дисертационния труд авторът да даде своята експертна оценка относно предимствата и недостатъците на косвеното спрямо прякото инвестиране в бизнес имоти (табл. 1, стр.51) с анализ на данни, който липсва в глава втора;

- относно представените в табл. 31 (стр. 152) стимули за инвеститорите е необходимо авторът да обясни различията от гледна точка на демографска ситуация, развитие на икономиката и стандарта на живот в България и представените европейски държави;

- по отношение на посочените трите основни слабости на бизнес средата в България (стр. 181) би следвало при защитата да се посочи влиянието на всяка една върху инвестирането в бизнес имоти;

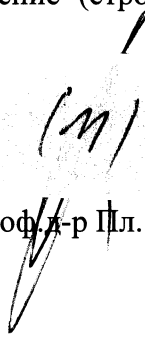
7. Заключение

Представеният за рецензиране дисертационен труд показва, че докторантът е избрал за свое изследване актуален и значим за науката и обществената практика икономически проблем. В рамките на изложението аргументирано е дал свои виждания, констатации, изводи и препоръки. В резултат на това изследването съдържа редица научни и научно-приложни приноси.

С убеденост препоръчам на членовете на Научното журида гласуват за присъждане на **Христо Теодоров Илиев** образователната и научна степен "**доктор**" по научната специалност - **Икономика и управление (строителство и недвижима собственост)**.

Варна, 14.11.2016 г.

Рецензент: .

(М)

(проф. д-р Пл. Илиев)