

ИКОНОМИЧЕСКИ УНИВЕРСИТЕТ – ВАРНА

СТОПАНСКИ ФАКУЛТЕТ

КАТЕДРА „ИКОНОМИКА И УПРАВЛЕНИЕ НА СТРОИТЕЛСТВОТО“

РЕЦЕНЗИЯ

от проф. д-р Йорданка Христова Йовкова, УНСС – София

Научна специалност – Икономика и управление

на дисертационен труд за присъждане на образователната и научна степен „доктор“

в Област на висше образование 3. Социални, стопански и правни науки

Професионално направление 3.8. Икономика

докторска програма – Икономика и управление (строителство и недвижима собственост)

Автор на дисертационния труд: Кристиян Пламенов Вълчев

Тема: Развитие на пазара на луксозни градски недвижими имоти в България

Научен ръководител: проф.д-р Румен Николаев Калчев, ИУ – Варна

Основание за представяне на рецензията: участие в състава на научното жури, назначено със Заповед № РД 06 – 1599 от 26.06.2019 г. на Ректора на ИУ – Варна и решение на първото заседание на Научното жури, състояло се на 28.06.2019 г.

1. Информация за докторанта

Докторант Кристиян Вълчев се е обучавал по докторантска програма Икономика и управление (строителство и недвижима собственост) към Стопански факултет, катедра „Икономика и управление на строителството“ на ИУ - Варна съгласно Заповед на Ректора на ИУ-Варна № РД 17-1812/03.07.2017 г.

Кристиян Вълчев е завършил средното си образование през 2005 г. в ПГ по икономика и управление „Елиас Канети“, гр. Русе. Диплома за висше образование, ОКС „Бакалавър“ получава през 2009 г. от СА „Д.А.Ценов“ ,гр. Свищов, специалност „Финанси“. Започва докторантура по „Политическа икономия“ към катедра

„Икономика“ в Русенския университет „А. Кънчев“ по времето на действие на предишен ЗВО. В последствие придобива две магистърски степени – по история от Софийския университет и по Икономика на недвижимата собственост от икономически университет, Варна, след което е зачислен в докторантура на самостоятелна подготовка по докторска програма „Икономика и управление (строителство и недвижима собственост)“ към катедра „Икономика и управление на строителството“, съгласно Заповед на Ректора на ИУ – Варна № РД 17-1812/03.07.2017 за срок от три години, считано от 29.06.2017г. Отчислен е с право на защита на разработения от него дисертационен труд, считано от 26 .06 .2019 г. (Заповед на Ректора № РД 17-1598 /26.06 .2019 г.) .По време на докторантурата докторантът е положил изискваните изпити и е изпълнил задачите от индивидуалния си план, което е видно от приложената документация. Решението за отчисляване е взето след обсъждане на катедрен съвет на катедра „Икономика и управление на строителството“, състоял се на 25.06.2019 г. (Протокол № 11).

Професионалната реализация на докторанта започва в областната администрация на гр. Русе през 2006 г. От 2010 г. до 2011 г. работи в Еконт Експрес, а от края на 2011 г. до 2014 г. работи в ЧСИ Иван Хаджииванов като специалист по контрол на приходите. От 2014 г. досега е управител на Проект Ка ЕООД, Русе, а от 2016 г. досега е управител и на Интер Тера ООД, гр. Русе, и двете с предмет на дейност недвижими имоти.

Считам, че образованието и професионалният опит на докторанта са добри предпоставки за неговата докторантура. Явно интересът му към дисертационната проблематика произтича главно от сферата на професионалната му дейност. Полученото образование дава възможност да се съчетаят знанията му с практическия му опит и същевременно да се постигне разширяване на теоретичните знания, да се проявят и развият способности за изследователска работа.

2. Общо представяне на дисертационния труд

Рецензираният дисертационен труд е в обем от 162 страници текстови материал. Включва още три приложения и библиографска справка, обхващаща 168 източника (35 на български, между тях посочени и няколко на руски език, и останалите - на английски). Характерът на информационните източници е в известен аспект специфичен – 12 от тях са интернет сайтове, но и значителна част, около 50, са достъпни също на определени интернет сайтове като голяма част от тях представят

резултати от пазарни проучвания на български и чуждестранни/международни компании за недвижими имоти. В това отношение трябва да се отчете факта, че докторантът е положил големи усилия, тъй като научната литература в изследваната област е ограничена, да открие и проучи голям брой информационни източници, което е една от основите на неговата осведоменост по проблемите на темата на дисертационния труд. Дисертационното изследване се основава на проучването на информационните източници и на съдържащите се в тях теоретични изследвания, анализи, постановки и практически аспекти.

Намирам темата на дисертационния труд за актуална и дисертабилна доколкото пазарът на недвижими имоти в България в хода на социално-икономическото развитие и промените в потребителските нагласи и предпочитания все повече се сегментира и сегментът на луксозните жилищни имоти добива все по-голямо значение за състоянието и динамиката на целия имотен пазар. В същото време почти липсват научни изследвания на този пазарен сегмент.

Обектът и предметът на дисертационния труд са формулирани правилно, налице е необходимата връзка между тях. Обект на дисертационния труд е пазарът на луксозни градски жилищни имоти, а предмет - процесите, които обуславят тенденциите в този пазарен сегмент.

Тезата на докторанта е, че пазарът на луксозни жилищни имоти у нас е в процес на формиране, липсват установени модели, критерии, стандарти, това затруднява развитието на този пазарен сегмент и поражда необходимост от промени в нормативната уредба и бизнес практиката. В такава насока са и предложенията на докторанта, включително и предлагания от него модел за развитие на пазара на луксозни жилищни имоти.

Целта на дисертационното изследване е ясно формулирана - „въз основа на разгледани теоретични въпроси, свързани с луксозните жилищни имоти, да се проучат тенденциите на пазара и се разкрият проблемните области в луксозния сегмент и на тази база да се идентифицират възможности за неговото развитие“.

Във връзка с постигането ѝ се поставят за разрешаване следните конкретни задачи:

1. Да се разгледат основните теоретични въпроси, свързани с дефинирането и същностните характеристики на луксозните жилищни имоти.

2. Да се разработи методика за анализ на пазара на луксозните жилищни имоти.
3. Да се проучат пазарните тенденции в луксозния жилищен сегмент .
4. Да се извърши сравнителен анализ на качествените характеристики в обявяването на луксозни жилищни имоти в европейски столици в Източна Европа и Западна Европа.
5. Да се идентифицират възможности за развитие на пазара на луксозни жилищни имоти в България.

3. Преценка на структурата и съдържанието на дисертационния труд

Дисертационният труд в структурно отношение включва въведение, три глави и заключение. Структурата е традиционна и подходяща за дисертационното изследване. Отделните глави са пропорционални като обем, което отговаря на смисъла и съдържанието им. Изложението е с добър стил и освен текстови материал включва и 18 таблици и 20 фигури.

В изпълнение на задачите на дисертационното изследване **първа глава** на дисертационния труд има теоретичен и бих казала методичен характер. Докторантът изяснява на първо място характера на луксозните жилищни имоти, тръгвайки от понятието „лукс“ и от характеристиките на луксозните продукти и разграничавайки на базата на седем индикатора за луксозност „луксозен имот“ от „имот от висок клас“. На тази основа той формулира свое определение за „луксозен жилищен имот“. Различните видове отношения, които възникват при сделките с луксозни имоти формират техния пазарен сегмент. Докторантът акцентира върху факторите, които влияят върху него като ги разделя на обективни, ценови и субективни. За целите на своето изследване докторантът предлага и в последствие прилага подходяща методика. Предлаганата методика е методика за провеждане на дисертационното изследване. Тя би могла да бъде използвана като основа за разработване на методики за анализ на пазара на луксозни имоти от различни групи субекти с интереси в строителството, инвестициите, сделките и в частност в покупко-продажбите на луксозни жилищни имоти.

Във **втора глава** се представят резултатите от проведените съобразно методиката на изследването анкетни проучвания. Анкетните за проучванията са разработени от докторанта. Анкетите са проведени сред две групи респонденти – строителни фирми и фирми за недвижими имоти от София, Пловдив, Варна и Русе. Резултатите са обработени по подходящ начин, систематизирани, интерпретирани и използвани за

очертване на тенденции в развитието на пазара на луксозни жилищни имоти в България. На тази основа докторантът извежда основни характеристики на луксозния жилищен имот, пазарни тенденции в този сегмент и проблеми, свързани с качеството и стандартизацията на луксозните жилищни имоти. Следвайки логиката на изследването, отнесена към темата на дисертационния труд, се разкрива виждането на автора на дисертационния труд за същността на развитието на пазара на луксозни жилищни имоти – постепенно изясняване, избистряне и легитимиране на характеристиките на луксозния имот и на самия имот като такъв, промени в търсенето, предлагането и цените на тези имоти, повишаване на тяхното качество и създаването и въвеждането на стандарти. Резултатите и изводите от проведените анкетни проучвания, както се подчерта, са използвани от докторанта за извеждането на някои тенденции на пазара на луксозни жилищни имоти, които са по-ясно очертани при пазарното търсене и по-слабо при предлагането и цените на тези имоти. В отделен параграф са обръща внимание на качеството и стандартизирането на луксозните жилищни имоти, макар че това е пряко свързано и се явява и елемент на предлагането и би могло по-тясно да се свърже с изведените пазарни тенденции. . Във втора глава са представени още тенденциите на глобалния пазар на луксозни недвижими имоти като изложението почти изцяло се основава на пазарно проучване на компанията за недвижими имоти „Christie’s International Real Estate”. Очакваният сравнителен анализ на тенденциите фактически се представя от сравнителен анализ на характеристиките, които се използват при обявяването за продажба на луксозни жилищни имоти в седем европейски столици.

Третата глава е посветена на разкриване и формулиране на възможности за развитие на пазара на луксозни жилищни имоти в България. Те са изведени на основата на осъщественото от докторанта проучване и са структурирани в три насоки – повишаване на качеството на луксозните жилищни имоти, повишаване на качеството на предлагането им и разработване на система от характеристики на луксозните имоти. За реализирането на всяка от тези насоки докторантът прави конкретни предложения, отнасящи се до промени в нормативната уредба и усъвършенстване на бизнес практиката като специално внимание отделя на информационната обезпеченост на пазарните участници и използването на интернет базирани медийни платформи, подобряване на обучението на лицата и служителите, ангажирани с дейности, осъществявани на пазара на луксозните жилищни имоти, по-специално обучение и сертифициране на брокери и агенти на недвижими имоти , а също и въвеждане и преди

всички съблюдаването на етичните принципи и норми в работата им. Идеите и предложенията на докторанта са развити в рамките на предложен модел за усъвършенстване на пазара на луксозни жилищни имоти като горепосочените насоки фактически се явяват в известен смисъл условно негови елементи. Моделът е резултат на осмисляне на теоретични постановки, слабости в нормативната уредба, добрите практики и резултатите от анкетното проучване. Важна тук се явява предложената система, по-скоро съвкупност от характеристики, дефиниращи луксозния жилищен имот като такъв при обявяването му за продажба и по принцип. . Предложени са три групи характеристики – отличителни, функционални и специфични технически. В тази връзка са направени и предложения за промени в нормативната уредба.

Авторефератът по дисертационния труд отразява основните моменти на дисертационното изследване. Разработен е съобразно изискванията, отразява вярно и коректно съдържанието и структурата на труда. Съобразно изискванията е представена и справка за приносите, както и списък на публикациите по темата на дисертационния труд.

4. Научни и научно-приложни приноси

С разработването на дисертационния труд са постигнати определени резултати с научно и научно-практическо значение. Във връзка с това могат да се идентифицират и съответни приносни моменти. Считаю, че като такива се очертават следните:

1. Чрез избора на темата на дисертационния труд докторантът фактически се насочва към едно ново изследователско поле в рамките на общите изследвания в областта на икономиката, управлението и в частност на маркетинга на недвижимата собственост, което по мое мнение само по себе си може да се определи като принос с научно-теоретичен характер.
2. Дефинирането на понятието „луксозен жилищен имот“ и разграничаването му от други сходни понятия приемаю също за приносен момент на дисертационния труд.
3. Като приносен момент с научно-приложен характер оценявам методичния подход на провеждане на анкетни проучвания по еднакви и/или сходни въпроси на две групи субекти /строителни компании и компании за недвижими имоти/, които участват по различен начин и на различни етапи от жизнения цикъл на имотите, но са еднакво заинтересовани от изясняването на понятието „луксозен имот“, което става при

идентифициране на пресечните точки на техните виждания относно характеристиките на подобен вид имот.

4. Предложен е модел за развитие на пазара на луксозни жилищни имоти, който се основава на разработените и предложени от докторанта критерии и изисквания за характеризирани и за обявяване на луксозните жилищни имоти като такива, както и на проучени информационни източници и чуждестранни практики, а също и на осмисляне на собствения практически опит на докторанта. В тази връзка са разкрити възможности за развитие на пазара на луксозни жилищни имоти и са формулирани предложени за подобряване на функционирането му.

5. Публикации и участие в научни форуми

По темата дисертационния труд докторантът е публикувал две статии в университетски списания. С доклади по същата тематика Кристиян Вълчев е участвал в 6 конференции, от които 4 – международни. Докладите са публикувани в сборници и са достъпни за всички, които се интересуват от проблематиката

6. Критични бележки и препоръки

Дисертационният труд има своите слабости, една част от които са присъщи на подобен род научни изследвания, но друга, по мое мнение, докторантът е могъл да избегне.

1. Преди всичко искам да отбележа, че в дисертационният труд се срещат редица печатни грешки, които в някои случаи придават и друг нюанс на изложението. Въздържам се от посочването на конкретни примери, но препоръчвам на докторанта в следващите си научни изследвания и разработки да бъде по-взискателен в това отношение.

2. Считаю, че темата на дисертационния труд, както и предметът на труда биха могли да се формулират по – прецизно. В стилово отношение също би могло да се постигне повече.

3. Считаю, че в първа глава би следвало да се характеризира най-напред пазара /пазарния сегмент/ на луксозните недвижими имоти като част от общия пазар на недвижими имоти у нас и след това да се разглеждат влияещите му фактори. В тази връзка считаю че не е обосновано разделянето на факторите на обективни, ценови и субективни.

4. По мое мнение предлаганата методика за анализ на пазара на луксозни имоти представлява всъщност методика на дисертационното изследване. Методиката за анализ на пазара би следвало да бъде много по всеобхватна, най-малкото да включва много по-богата методология, обосновка на избора на методи и др.

5. Извън ползрението на изследването е останал въпросът за потребителите/купувачите на луксозни жилищни имоти и за доходите на населението. По-конкретно – разпределение на населението по децилни групи , относителен дял /численост на домакинствата , попадащи в най-високите групи по доход, мнение на тези потенциални, а и на реалните купувачи за характеристиките на луксозните имоти и др.п.

6. При представянето на пазарното проучване на „Christie’s International Real Estate”, и на проучванията на други компании за недвижими имоти, би следвало в по-голяма степен да присъства личното мнение на докторанта.

7. Въпроси към докторанта

1. Кои три тенденции в развитието на пазара на луксозни жилищни имоти в България докторантът би поставил на първо място?

2. Какви са очакванията на докторанта за промени в лихвените проценти и влиянието им върху пазара на луксозни жилищни имоти?

3. По какъв начин развитието на пазара на луксозни жилищни имоти влияе върху останалите пазари и върху икономиката като цяло ?

Заклучение

Докторантът Кристиян Вълчев има необходимата теоретична подготовка и съответен практически опит, които съчетава в процеса на разработване на дисертационния си труд. Показва стремеж и способност за обогатяване на теоретичните си знания, за аналитично мислене и за извършване на самостоятелни научни изследвания.

Представеният дисертационен труд е научна разработка, съдържаща изучаване на неразработван в българската специализирана литература проблем и е негово собствено изследване. Идентифицирани са недостатъци и пропуски в нормативната уредба и в някои аспекти от функционирането на луксозния пазарен жилищен сегмент. Направени

са предложения за усъвършенстването му, очертани са възможности за развитието му. Налице са научни и научно-приложни приноси. Дисертационното изследване е популяризирано в подходящи публикации.

Изложеното ми дава основание с убеденост да предложа на уважаемите членове на научното жури да гласуват положително да бъде присъдена на Кристиян Пламенов Вълчев образователната и научна степен „доктор“ по Икономика и управление (строителство и недвижима собственост) . в Област на висше образование 3. Социални, стопански и правни науки, Професионално направление 3.8. Икономика.

09.08.2019

Рецензент:

(M.)

/проф. д-р Йорданка Йовкова/

РЕЦЕНЗИЯ

Вх. №

РД 20-116 / 26.08.2019

За дисертационен труд на докторант Кристиян Пламенов Вълчев на тема „Развитие на пазара на луксозни градски жилищни имоти 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 Благов Илиев от Икономически университет – Варна, професионално направление 3.8. „Икономика“

Уважаеми членове на Научното жури,

На основание заповед № РД-06-1699/26.06.2019 г. на Ректора на Икономически университет – Варна и решение на Научното жури от 28.06.2019 г. за определяне на рецензенти представям настоящата рецензия за дисертационен труд на Кристиян Пламенов Вълчев на тема „Развитие на пазара на луксозни градски жилищни имоти 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

Кристиян Пламенов Вълчев е завършил висшето си образование в ИУ – Варна (специалност „Икономика на недвижимата собственост“ в ОКС „магистър“ през 2016 г.), Софийски университет „Св. Климент Охридски“ - София (магистър по история през 2016 г.) и Стопанска академия – Свищов (специалност „Финанси“ в ОКС „бакалавър“ през 2009 г.). Докторантът започва своята бизнес кариера още като студент със заемането на административни позиции в Областна администрация – Русе и различни търговски дружества, достигайки в момента до управител на агенция за недвижими имоти.

След зачисляване в докторантура на самостоятелна подготовка (заповед № РД-17-1812/03.07.2017 г.) през 2017 г. успешно са положени изпитите от индивидуалния план на дисертанта.

Може да се обобщи, че Кристиян Пламенов Вълчев 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 нарастващия интерес към луксозните градски жилищни имоти 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, предмет и цел**, 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 е разработена методика за изследване на пазара на луксозни жилищни имоти и са посочени възможности за неговото развитие в България.

В дисертацията са посочени общо 156 броя **литературни източници** на български, руски и английски език (съответно 35 на кирилица и 121 на латиница). Използвани са български и чуждестранни уеб сайтове (12 източника). Коректно са оформени 18 броя таблици, 20 броя фигури и 3 броя приложения. 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 въведение, 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 196 страници, в това число съдържание и предговор 8 страници, основен текст от три глави с общо 151 страници (първа глава от 44 стр., втора – 56 и трета – 51 стр.), заключение от 3 страници и приложения и използвана литература и уеб сайтове от 34 страници. Структурата на изследването може да се определи като балансирана и отговаряща на изискванията за дисертационен труд.

Във въведението ясно са формулирани обектът и предметът на изследването (стр. 5). Формулираната цел в дисертацията показва, че ясно и прецизно е изразено предназначението на проведеното научно изследване и същата може да се приеме като значима за теорията и практиката в България. Основната цел е конкретизирана в пет изследователски задачи, които се решават успешно в трите глави на дисертационния труд.

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

В глава първа са разгледани основни теоретически аспекти на луксозните недвижими имоти. Изследвана е същността на някои основни понятия в областта на луксозните недвижими имоти, като се достига до прецизирана дефиниция за понятието „луксозен недвижим имот“ и открояване на различията между това понятие и понятията „жилищен имот от висок клас“ и „ексклузивен имот“, както и са изведени факторите, влияещи върху пазара на луксозните жилищни имоти (§ 1.1. и § 1.2.). В трети параграф е представена разработената от докторанта методика за анализ на пазара на жилищни имоти. Особен момент в този параграф представлява авторовата позиция относно обособяването на две категории характеристики, присъщи на луксозните жилищни имоти.

Резултатите от изследването в първа глава са оформени и изложени разбираемо, логично и прецизно и докторантът разрешава първите две научни задачи в рамките на дисертационния труд.

Глава втора обхваща анализа на тенденциите в луксозния жилищен сегмент на международния и българския пазар на жилищни имоти. След представяне на резултатите от анкетно проучване сред строителни фирми и агенции за недвижими имоти в три обособени групи (характеристики на луксозни жилищни имоти, пазарни тенденции в луксозния жилищен сегмент и качество и стандартизация) - § 2.1, са представени тенденциите на глобалния пазар на луксозни жилищни имоти (начин на финансиране, динамика на цените и др.) - § 2.2 и са представени резултатите от сравнителния анализ на качествените характеристики при търсенето и предлагането на луксозни жилищни имоти в широк състав европейски столици (§ 2.3.). Особено значими са формулираните изводи от извършения анализ на нагласите в луксозния жилищен сегмент (§2.1.).

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 тенденциите в луксозния жилищен сегмент на българския пазар на жилищни имоти и сравнителния анализ на тези тенденции в България и други европейски страни. Докторантът е разрешил втората и третата си научна задача в изследването.

В глава трета на дисертационния труд са представени решения с приложен характер относно възможностите за развитие на пазара на луксозни жилищни имоти в България. Особен акцент в тази глава е представеният от докторанта модел за усъвършенстване на пазара на луксозни жилищни имоти (§ 3.1.) Във втори параграф на трета глава е направен опит за систематизация на луксозните жилищни имоти като е предложена система от елементи за охарактеризиране на тази категория имоти. В трети параграф на тази глава е представено авторовото виждане за повишаване качеството на луксозните недвижими имоти. Възможностите в това отношение са ориентирани

главно в посока на гаранциите за качество и работата с авторитетни фирми. В края на тази глава са представени и възможностите за повишаване на качеството на предлагане на луксозни жилищни имоти (§ 3.4.)

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 петата 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 понятието «луксозен недвижим имот» и неговото разграничаване от понятията «жилищен имот от висок клас» и «ексклузивен имот» - § 1.1., разширяване на обхвата и групиране на факторите, влияещи върху пазара на луксозни жилищни имоти - § 1.2.), което е теоретичен принос на дисертанта, представляващ разширяване и обогатяване на съществуващи знания;

- разработена е методика за изследване на пазара на луксозни жилищни имоти и техните качествени характеристики, обособени в две категории (§1.3.), 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 и проучване на добри международни практики (втора глава) са очертани възможностите за развитие на пазара на луксозни жилищни имоти като е предложен модел за развитие на този пазар (§ 3.1.), както и пакет от мерки за стимулиране на процеса на развитие на изследвания пазар в България (§ 3.3 и § 3.4.), което се квалифицира като научно-приложен принос.

5. Публикации и участие в научни форуми

Докторантът заедно с дисертацията е представил:

- две статии с общ обем от 22 стандартни страници и шест доклада, като всички публикации са самостоятелни и отразяват основни моменти от дисертацията.

- Автореферат с обем от 46 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:

- Посочените задачи в предговора на дисертационния труд биха могли да се редуцират в три като първа и втора задача се обединят, а също така и трета и четвърта задача се обединят. По този начин трите задачи ще съответстват на трите глави в труда (стр. 5-6);

- относно представените на фиг. 2 (стр. 30) различия между луксозен недвижим имот и жилищен имот от висок клас е необходимо авторът да обясни защо начинът на закупуване на луксозни жилищни имоти е предимно със собствени средства след като купувачите на такива имоти е логично да бъдат информирани за предимствата на ипотеката при покупка на недвижими имоти;

- би било добре при защитата на дисертационния труд авторът да представи своето мнение относно същественото разминаване между условията на предлагане и изискванията на търсене по отношение местоположението на имота (табл. 6, стр.75);

- по отношение на разгледаните в трета глава възможности за развитие на пазара на луксозни жилищни имоти би следвало при защитата да се посочи има ли необходимост от промени в действащата нормативна база в тази област.

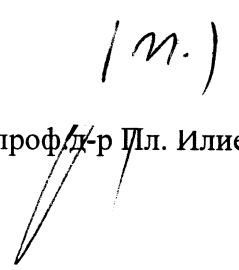
7. Заключение

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 **Кристиян Пламенов Вълчев** образователната и научна степен "доктор" по научната специалност - Икономика и управление (строителство и недвижима собственост).

Варна, 22.08.2019 г.

Рецензент:

(проф. д-р  Илиев)