

за дисертационен труд за получаване на образователната и научна степен „доктор”

Изготвил становището: проф. д-р Марияна Божинова, научна специалност Икономика и управление (търговия), СА „Д. А. Ценов” - Свищов

Автор на дисертационния труд: Ивайло Димитров Иванов, задочен докторант по докторска програма Икономика и управление (търговия) към катедра „Икономика и управление на търговията” при Икономически университет – Варна

Тема на дисертационния труд: „Възвръщаемост на инвестициите в търговски центрове в България”

Представеният за оценка дисертационен труд е предназначен за обсъждане от Научно жури, определено със Заповед №РД-06-1154/27.04.2017 г. на Ректора на Икономически университет – Варна.

В становището са засегнати въпросите относно съдържанието, структурата и научно-приложните приноси на дисертационния труд, автореферата и списъка с приносите на докторант Ивайло Иванов.

I. Общо представяне на дисертационния труд

Дисертационният труд е фокусиран върху изследването на възвръщаемостта на инвестициите в търговски центрове в България. Научното изследване на материята е от съществена важност както за теорията, така и за българската търговска практика. Докторантът успява да обхване спецификата на управленската дейност, на инвестиционната стратегия и възвръщаемостта на инвестициите в търговските центрове у нас и да предложи възможности за повишаване на тази възвръщаемост.

Дисертацията представлява стройно, логическо и задълбочено изследване, което се състои от 243 страници, сполучливо подкрепени с графичен, табличен и обработен по подходящ начин емпиричен материал. Използван е значителен обем български и чуждестранни литературни източници, които са анализирани и обобщени по необходимия за дисертационно изследване начин.

Дисертационният труд се отличава с *балансирана структура*, съставена от въведение, три глави, заключение, списък на използваната литература и 2 броя приложения. Изследването е нагледно илюстрирано чрез 14 таблици и 62 фигури. Използваната *литература* е поместена в списък от 130 заглавия и 28 Интернет ресурса, който свидетелства за задълбочената информираност на докторанта относно изследванията на конкретния разискван проблем както от български, така и от чужди автори.

II. Преценка на формата и съдържанието на дисертационния труд

Актуалността на изследвания в дисертацията проблем се обуславя от важната роля на съвременните търговски центрове за задоволяване комплексните потребности на потребителите от атрактивни търговски обекти, съчетаващи пазаруването и развлеченията. Процесът на концентрация на търговията е световна тенденция в развитите държави, а модерните търговски центрове са успешен модел на териториална концентрация и те се превръщат не само в търговска, а и в туристическа дестинация. Изграждането на тези крупни търговски формати изисква значителни инвестиции, което определя важността на въпроса за изследване възвръщаемостта на тези инвестиции, с цел устойчиво развитие на бизнеса.

Структурирането и съдържанието на изследването намирам за логично и последователно. Докторантът показва, че умее да систематизира, анализира и обобщава огромен по обем идеен и фактически материал за целите на своето изследване. Набраните емпирични данни не просто са представени, а обработени чрез подходящ формулен апарат и съвременни методи.

Считам, че така построено изложението *отговаря на основните качествени изисквания за неговото оценяване*: оригиналност на изследването, висока степен на проникване в дълбочината и същността на проблема, методическа издържаност и стилово умение на автора за постигане на целта на изследването чрез прилагане на подходящи аналитични инструменти и изразни средства.

Достатъчно ясно и аргументирано докторантът постига основната си изследователска цел и решава поставените изследователски задачи. На тази база той доказва и изследователската си теза.

Разискваните в дисертационния труд основни аспекти намират място в представения *автореферат*. Неговото съдържание кореспондира с основния труд, като представя в синтезиран вид изследвания проблем. Авторефератът е съставен от четири части, които включват обща характеристика, съдържание, приноси и публикации по дисертационния труд. Изведените в автореферата научни и приложни приноси отговарят на действителните приносни моменти в дисертационния труд. Списъкът с публикации по дисертационното изследване е впечатляващ и включва: 1 самостоятелна монография, 1 самостоятелна статия и 5 самостоятелни научни доклада, което е доказателство, че съществена част от дисертационния труд е станала публично достояние и е получила научна оценка.

III. Научни и научно-приложни приноси на дисертационния труд

Предложеният за оценка дисертационен труд притежава убедителни доказателства за научно-приложни резултати, представени като решения по

изследваните проблеми. Основните научни достойнства на дисертационния труд могат да се очертаят в следните насоки:

Първо, обогатена е съществуващата литература за търговските центрове чрез задълбочено разглеждане, обобщаване, критичен анализ и нова насоченост на основни теоретични постановки.

Второ, открояна е спецификата на възвръщаемостта на инвестициите в търговски центрове, въз основа на портфейл от становища на редица автори за възвръщаемостта на инвестициите в недвижима собственост.

Трето, разкрито е влиянието на инвестиционната стратегия и технологията на управление на търговските центрове върху възвръщаемостта на вложените в тях инвестиции.

Четвърто, извършен е сравнителен финансов анализ на възвръщаемостта на инвестициите на осем търговски центрове в България, посредством използването на методите на Нетна настояща стойност и Вътрешна норма на възвръщаемост.

Пето, изведени са основните направления за повишаване възвръщаемостта на инвестициите в търговски центрове. Обоснована е необходимостта от интегриране на мерките за усъвършенстване на процесите на създаване на търговски центрове, приложението на електронната търговия и устойчивото им развитие, основано на използването на иновативни технологии.

IV. Въпроси по дисертационния труд

Интересната проблематика, разисквана в дисертационния труд, поражда следния въпрос: Кои са основните причини, предизвикващи интереса на акционерните дружества със специална инвестиционна цел /АДСИЦ/ да инвестират в изграждането на търговски центрове?

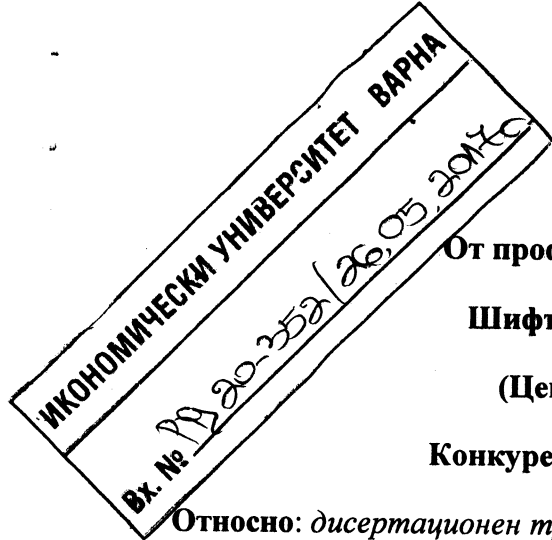
V. Обобщена оценка на дисертационния труд

Дисертационният труд се характеризира с оригиналност на изследването, което е засегнало важни проблеми на конкурентоспособността на търговците на нови автомобили у нас. Той представлява определен принос както към теорията, така и към практиката и отговаря на необходимите изисквания за разработване и написване, съгласно ЗРАСРБ и Правилника за неговото прилагане. Това ми дава основание с убеденост да предложа на почитаемото Научно жури да вземе **положително решение** за присъждане на образователната и научна степен "доктор" по икономика на докторант Ивайло Иванов, за което аз ще гласувам утвърдително.

24.05.2017 г.
гр. Свищов

Подпис:.....

/проф. д-р М. Божанова/



СТАНОВИЩЕ

От проф.д-р **ЙОРДАНКА ВЛАДИМИРОВА,**

Шифър 05.02.18. Икономика и управление

(Цени и ценообразуване в търговията,

Конкурентоспособност на търговската фирма)“

Относно: дисертационен труд за присъждане на образователна и научна степен „доктор“ по професионално направление 3.8. „Икономика“, докторска програма „Икономика и управление (търговия)“ в ИУ Варна

Автор на дисертационния труд: *Ивайло Димитров Иванов*

Тема на дисертационния труд: *„Възвръщаемост на инвестициите в търговски центрове в България“*

Основание за представяне на становището: *участие в състава на научното жури по защита на дисертационния труд съгласно Заповед № РД – 06 – 115 /27.04.2017 г. на Ректора на ИУ Варна.*

1. Информация за докторанта

Ивайло Иванов е завършил ИУ Варна като „магистър“ по икономика. Професионалната си реализация той започва като Управител на ТВ Kaufland - Варна през периода 2006-2009 г. след което до момента преминава през съответни ръководни позиции (Ръководител «Управление на търговски центрове» и Управител) в системата на модерната търговия. Докторантът се е обучавал по докторска програма към катедра „Икономика и управление на търговията“ (Стопански факултет) на ИУ Варна, по професионално направление 3.8. „Икономика“, докторска програма „Икономика и управление“ (търговия). Обучението е осъществено в задочна форма през периода от м.февруари 2013 г. до м.февруари 2017 г. През този период докторантът показва изключително висока отговорност при изпълнение на задачите и високи резултати от положените изпити, заложи в индивидуалния учебен план.

2. Обща характеристика на представения дисертационен труд

Дисертационният труд съдържа всички необходими компоненти : въведение, изложение в три глави с изводи, обобщения и препоръки, заключение – резюме на получените резултати и библиография. Основният текст е 230 страници и съдържа 62 фигури и 14 таблици. В използваната литература са посочени 158 източника, от които 25 електронни.

Дисертационният труд е посветен на актуален за икономическата теория и особено за търговската практика проблем – изследване на възвращаемостта на инвестициите в търговски центрове в България и възможностите за устойчивото им развитие в бъдеще. Имам предвид сериозните предизвикателства, пред които са изправени търговските центрове в България и техните собственици и мениджмънт в условията на настоящия следкризисен период и необходимостта от разработване на политики и действия, насочени към преодоляване на трудностите в експлоатацията на настоящите и създаване на нови търговски центрове, в контекста на възвръщаемостта на техните инвестиции. Този факт е изключително благоприятен от изследователска гледна точка и основен мотив за разработване на дисертационния труд. А представения като самостоятелна научна разработка дисертационен труд показва и доказва възможностите за усъвършенстване на процесите по тяхното създаване, управление и устойчиво развитие.

Докторантът е формулирал ясно обекта, предмета, целта, изследователските задачи, подхода и методологията на изследването. Той изгражда своето изложение въз основа на ясното разбиране за сложността на изследователската проблематика и предлага методика на изследване, която дава възможност да се постигне целта и да се изпълнят поставените задачи. Изводите от изследването се основават както на обобщаването и сравнението на теоретични възгледи, така и на емпирично изследване на осем достатъчно представителни търговски центрове, които доказват приложимостта на методиката и валидността на изводите за този сектор на модерната търговия.

3. Оценка на получените научни и научно приложни резултати

Докторантът е показал, че познава много добре научните постижения в изследваната област и може да систематизира и осмисля съществуващите научни тези. Той е обобщил значителен брой научни публикации и е представила вярно основните подходи при характеризиране на същността и еволюцията в развитието на търговските центрове и спецификата на възвръщаемост на инвестициите в тях. Изразил е своето разбиране, че възникването на търговските центрове е процес на еволюция на централизираните форми на търговия, в чиито етапи се наблюдава повторемост и развитие на характерните им черти. На основата на задълбочено проучване на отделни методи за оценка на инвестиционните проекти е предложено използването на динамичните методи за оценка на ефективността със прилагане на конкретен дисконтов фактор, отчитащ компонентите на риска.

Постижение на докторанта са икономически обоснованите и систематизирани критерии за изграждане и управление на търговските центрове, влияещи върху възвръщаемостта на инвестициите, на основата на които са избрани 8 търговски центрове, осъществяващи дейността си на територията на страната. Възприемайки системният подход е проведен обстоен и задълбочен сравнителен анализ на основните финансови показатели при всеки от тях за периода 2011-2014 г., с поглед напред до 2021/2/г., който е допълнен с оценка на вътрешната норма на възвръщаемост на направените инвестиции (IRR) и достигнатите нива на нетната настояща стойност (NPV). На основата на тях се достига до извода, че „ниските стойности на ключовите параметри, изчислени за избраните търговски центрове и фактът, че нито един от тях не покрива изискването за нивото на вътрешната норма на възвръщаемост, показва силното влияние на неконтролируемите фактори върху пазара в България“ (с.159).

Сериозно постижение на дисертацията е също така трета глава където, на основата на проведения анализ във втора глава, са разкрити възможности за повишаване на възвръщаемостта на инвестициите в търговски центрове в три направления – усъвършенстване на процеса на създаване на търговски центрове, внедряване на нови технологии, базирани на основата на електронната и на мобилната търговия и използване на иновативни технологии, осигуряващи устойчиво развитие на търговските центрове чрез намаляване на оперативните разходи, генериране на допълнителни приходи и създаване на по-добър комфорт за посетителите на търговските центрове.

В заключителната част докторантът е направил обобщаващи изводи за резултатите от изследването, предложил е насоките за разкриване на резервите за повишаване на възвръщаемостта на инвестициите в търговските центрове и е направил обобщение на приносните моменти в дисертационния труд.

Научният апарат на дисертацията е много добър, идеите са аргументирани ясно и липсват логически противоречия. С конкретни препратки са указани източниците, които докторантът е използвал. Стилът на докторския труд и използването на научната терминология са прецизни.

4. Оценка на научните и научно-приложни приноси

Приносите за науката и практиката на дисертацията могат да се търсят в следните насоки:

Първо, чрез критичен анализ на теоретичните достижения в областта на инвестициите и в частност на инвестициите в търговски центрове, тяхната класификация и особености на инвестирането в недвижими обекти, е допълнена и обогатена съществуващата теория, което повишава нейната валидност.

Второ, безспорен принос е идентифицирането на основните проблемни области в изграждането, функционирането и управлението на търговските центрове в България които имат силно влияние върху възвръщаемостта на вложените в тях инвестиции.

Трето, извършеният обстоен анализ на основните финансово икономически индикатори и направената оценка на възвръщаемостта на инвестициите в избраните търговски центрове в България е изследване с конкретен практико приложен характер.

Четвърто, въз основа на комплексния подход са изведени насоки за повишаване на възвръщаемостта на инвестициите чрез използване възможностите на новите технологии.

5. Критични бележки, препоръки и въпроси:

Първо, нямам конкретни критични бележки по представения дисертационен труд.

Второ, препоръчвам на бъдещия доктор да продължи научните търсения в изследваната област и да дава своя практически принос в обучението на студентите от специалността.

Трето, въпросът ми е: доколко направените изводи за възвръщаемостта на вложените инвестиции в изследваните търговски центрове (респ. разкритите негативни финансови резултати и тенденции, както и предложените насоки в три направления) за повишаване на възвръщаемостта на инвестициите, могат да се отнасят за целия пазар на който функционират търговските центрове в България .

6. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Докторантът демонстрира задълбочени теоретични познания и способности да генерира оригинални идеи, които доказва самостоятелно и убедително. Ивайло Иванов е успял да идентифицира неизследван до сега проблем, който е изключително актуален, която актуалност се доказва и от направеното изследване. Дисертационният труд е разработен на много добро научно и научно приложно равнище, използван е подходящ методологичен инструментариум, авторските изследователски резултати са представени ясно и коректно. Дисертацията съдържа научни и научно приложни резултати, които представляват сериозен принос в сферата на търговската наука и практика.

Гореизложеното ми дава основание да дам **положителна оценка на докторския труд и да препоръчам на членовете на научното жури да гласуват за присъждане на Ивайло Димитров Иванов на образователната и научна степен „доктор“ по професионално направление 3.8. Икономика, докторска програма „Икономика и управление“ (търговия).**

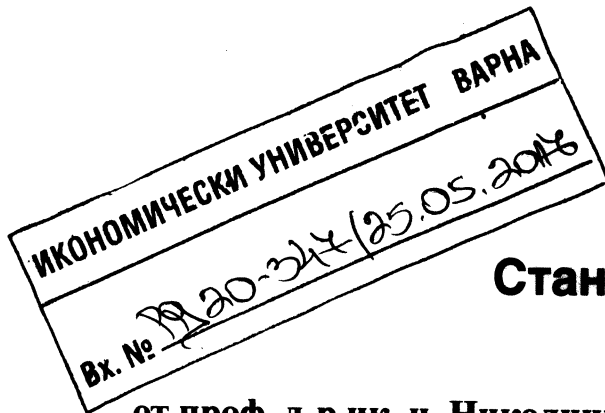
20.май. 2017 г.

София

Рецензент:

(проф. Й. Владимирова)

До Ректора на
Икономически университет – Варна



Становище

от проф. д-р ик. н. **Николинка Петрова Сълова**
от Икономически университет – Варна,
професионално направление 3.8 „Икономика“, научна специалност
„Икономика и управление (търговия)“, като научен ръководител
за дисертационен труд за „доктор по икономика“ по
професионално направление 3.8 „Икономика“ и научна специалност
„Икономика и управление (търговия)“ на **Ивайло Димитров Иванов**
– докторант към катедра „Икономика и управление на търговията“ при
Икономически университет – Варна на тема: „Възвръщаемост на
инвестициите в търговски центрове в България“

Съгласно заповед на Ректора на ИУ –
Варна №РД-1154/27.04.2017 г. за научно
жури и решение на научното жури от
28.04.2017 г.

Кратки данни за докторанта

Ивайло Иванов е от Варна, роден е на 28.12.1975 г. Завършил е
Хуманитарната гимназия – Варна, после завършва бакалавър в ИУ – Варна,
спец. „Икономика на търговията“ през 2010 г. с успех 5.19 от курса на
следването и 5.75 от дипломирането и магистър по „Търговски бизнес“ към ИУ
– Варна през 2011 г. с отличен успех.

Докторант е в ИУ – Варна държавна поръчка през периода м. II 2013 г. – м. II 2017 г. по професионално направление 3.8 „Икономика“, научна специалност „Икономика и управление (търговия)“ към катедра „Икономика и управление на търговията“.

Взел е 4 изпита по индивидуалния докторантски план – три с отличен успех и един с много добър успех – по макроикономика, организация и технология на търговията, основи на научните изследвания и по английски език. В срок е изпълнил всички задачи. Владее английски, немски, руски и хърватски/македонски езици.

От 2006 г. и понастоящем работи на ръководни позиции свързани с търговски центрове – управител в Кауфланд (Варна и София), управител на МОЛ - Варна, ръководител на Управление „Търговски центрове“ в Investa Property Solutions, управител на Сити Мол – Скопие (Македония), управител в MOD Invest Company Ltd (София). Има признати постижения с награди и сертификати.

Преценка на дисертационния труд

Дисертационният труд на задочен докторант Ивайло Иванов е в общ обем 243 стр., има подходяща структура от въведение, три глави (теоретична, същинско изследване по фактически данни и обосновани виждания за бъдещето) с параграфи, заключение и списък на използваната литература от 157 източника. Има разработени 14 таблици и 62 фигури. Дисертацията е посветена на значим и актуален проблем. Търговските центрове (моловете) са съвременни форми на глобализацията, концентрацията и комплексното обслужване на населението, предлагат много стоки и разнообразни услуги и преживявания, чрез разнообразни обекти отдавани под наем от единно управление.

Докторантът добре формулира тезата, целта, задачите, предмета, обекта и методите на изследването.

Чрез обобщения в първа глава по историята и теорията на търговските центрове, на теорията за възвръщаемостта на инвестициите в търговските центрове, докторантът показва, че притежава задълбочени теоретични познания по проблемите. Проучил е много подходящи публикации и показва, че образователните цели на докторантурата са постигнати, като чрез подходящите обобщения, систематизации, класификации, разкрита специфика на възвръщаемостта на инвестициите в търговски центрове допринася за обогатяване на съществуващите знания.

Същевременно показва много добри възможности и способности за самостоятелни научни изследвания. Въз основа на събрани от него, подходящо обработени и анализирани са много данни за 8 търговски центъра у нас (за които има достъпни данни за 5 години) по подбрани икономически показатели, разкрити са тенденции, фактори, проблеми. Чрез това изследване се разкриват нови научни факти, подпомага се практиката и също се обогатяват съществуващите знания.

Докторантът обосновано предлага в III глава възможности за повишаване възвръщаемостта на инвестициите в търговски центрове – главно чрез усъвършенстване на процеса на създаването им, новите технологии, устойчивото развитие, с което се подпомага практиката.

Докторантът има своя оригинален принос, тъй като това е първото у нас по-комплексно изследване на възвръщаемостта на инвестициите в търговските центрове.

Авторефератът на дисертацията отразява правилно нейното съдържание. Справката за приносите приемам. По дисертацията има публикувани 1 монография, 1 статия в индексирано списание и 5 доклада, в т.ч. 4 на международни конференции.

Като научен ръководител съм имала бележки, препоръки и въпроси в процеса на работата, затова на защитата не поставям нови такива.

Заклучение

Становището ми за дисертацията е положително. Тя отговаря на изискванията на Закона за развитие на академичния състав в Република България и на Правилника за неговото приложение, както и на Правилата за условията и реда за придобиване на научни степени и заемане на академични длъжности в ИУ – Варна.

Предлагам с пълна убеденост на Ивайло Димитров Иванов да бъде присъдена образователната и научна степен „доктор по икономика“ по професионално направление 3.8 „Икономика“ и научна специалност „Икономика и управление (търговия)“.

21.05.2017 г.

гр. Варна

Член на жури:



(проф. д-р ик.н. Н. Сълова)