ИКОНОМИЧЕСКИ УНИВЕРСИТЕТ – ВАРНА
СЕРТИФИЦИРАНА СИСТЕМА ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА КАЧЕСТВОТО ISO 9001:2015
9002 Варна • бул. "Княз Борис I" 77 • Телефон 052 643 360 • Телефакс 052 643 365 • www.ue-varna.bg

ИКОНОМИЧЕСКИ УНИВЕРСИТЕТ ВАРНА
Вх. № РД20-1942/26.10.2026

РЕЦЕНЗИЯ

по обявена процедура от Икономически университет – Варна за защита на дисертационен труд за придобиване на образователна и научна степен „доктор“
по професионално направление 3.8. Икономика,
докторска програма „Икономика и управление (строителство и недвижима собственост)“

1. Обща информация

Изготвил рецензията: проф. д-р Георги Шинков Забунов, катедра „Недвижима собственост“, Университет за национално и световно стопанство – град София, научна специалност „Икономика и управление (недвижима собственост)“;

Основание за написване на рецензията: Рецензията е изготвена на основание Заповед № РД-06-167 от 30.09.2026 г. на Ректора на Икономически университет – Варна за назначаване на научно жури по процедура за защита на дисертационен труд за придобиване на образователна и научна степен „доктор“ по професионално направление 3.8. „Икономика“, докторска програма „Икономика и управление (строителство и недвижима собственост)“, както и съгласно решение на Първото заседание на Научното жури.;

Автор на дисертационния труд: Стефан Стефанов Иванов, докторант към катедра „Бизнес, инвестиции, недвижими имоти“, Стопански факултет на Икономически университет – Варна.

Тема на дисертационния труд: „Усъвършенстване на инвестиционната политика на курортните комплекси по Българското Черноморие“.

Темата на дисертационния труд е актуална както от научна, така и от практико-приложна гледна точка. Изследването е насочено към проблематика със съществено значение за устойчивото развитие на черноморските курортни комплекси, свързана с инвестиционните процеси,

развитието на недвижимата собственост и необходимостта от съгласуване на туристическите, жилищните и инфраструктурните функции на курортните територии.

2. Данни за дисертанта

Стефан Стефанов Иванов притежава икономическо образование и професионален опит в областта на търговската дейност, като през последната година развива професионалната си реализация и в сферата на недвижимите имоти.

През 2016 г. завършва средното си образование в Гимназия с преподаване на чужди езици „Фредерик Жолио-Кюри“. В периода 2016–2020 г. се обучава в Икономически университет – Варна, където придобива образователно-квалификационна степен „бакалавър“ по специалност „Бизнес икономика“.

Впоследствие продължава образованието си в областта на бизнес администрацията, като успешно завършва две магистърски програми. През периода 2020–2021 г. придобива магистърска степен по „Бизнес администрация“ в Cardiff Metropolitan University, Великобритания, а през периода 2020–2022 г. завършва магистърска програма по „Бизнес администрация“ във Висше училище по мениджмънт – Варна.

Образователната подготовка на дисертанта е допълнена от много добри чуждоезикови компетентности. Той владее отлично английски език и много добре руски език, което създава предпоставки за използване на международни научни източници и за професионална комуникация в международна среда.

Професионалната дейност на Стефан Иванов започва през септември 2016 г., когато постъпва на работа като търговски сътрудник в „Зърнени храни Силистра“ АД. Той продължава да заема тази длъжност и към настоящия момент. От март 2026 г. работи и като търговец с недвижими имоти във „Варна Инвест Пропъртис“ ЕООД, като съвместява двете професионални позиции.

Натрупаният практически опит в търговската дейност, съчетан с непосредственото участие в пазара на недвижими имоти, допълва икономическата подготовка на дисертанта и има отношение към практико-приложната насоченост на дисертационното изследване.

Стефан Стефанов Иванов е зачислен като редовен докторант в област на висшето образование 3. „Социални, стопански и правни науки“, професионално направление 3.8. „Икономика“, докторска програма „Икономика и управление (строителство и недвижима собственост)“ към катедра „Бизнес, инвестиции, недвижими имоти“ при Икономически

университет – Варна, със Заповед № РД-17-30 от 31.01.2022 г. на Ректора на университета.

След приключване на периода на обучение и подготовка на дисертационното изследване, със Заповед № РД-17-212 от 24.02.2025 г. на Ректора на Икономически университет – Варна, Стефан Иванов е отчислен от докторантурата с право на защита.

Представените данни за образователното и професионалното развитие на дисертанта, както и за преминатото обучение в докторската програма, дават основание да се приеме, че той притежава необходимата икономическа подготовка и професионален опит за разработване на дисертационно изследване по разглежданата проблематика.

Посочените данни дават основание да се приеме, че дисертантът притежава необходимата теоретична подготовка, практически опит и професионална експертиза за разработване на дисертационен труд по разглежданата проблематика.

Стефан Стефанов Иванов е изпълнил индивидуалния си план за обучение, положил е необходимите изпити и отговаря на изискванията за допускане до публична защита на дисертационния си труд.

3. Общо представяне на дисертационния труд

Дисертационният труд на Стефан Стефанов Иванов е посветен на усъвършенстването на инвестиционната политика на курортните комплекси по Българското Черноморие в условията на протичащата туристико-жилищна трансформация. Темата е актуална предвид нарастващото значение на инвестициите в недвижими имоти, необходимостта от балансирано развитие на туристическите и жилищните функции и осигуряването на дългосрочна устойчивост на курортните територии.

Разработката е в общ обем от 348 страници и включва увод, три глави, заключение, приложения и списък на използваната литература.

В увода са обосновани актуалността на темата и значимостта на изследването, формулирани са обектът, предметът, целта, задачите, изследователската теза и научните хипотези. Обект на изследването са курортните комплекси по Българското Черноморие, с емпиричен фокус върху курортен комплекс „Св. св. Константин и Елена“, а предмет – инвестиционната им политика в условията на туристико-жилищна трансформация.

Основната цел е разработването на концептуален модел, методика за оценка и научно-приложни модели за усъвършенстване на инвестиционната политика. За постигането ѝ са формулирани пет изследователски задачи, основна научна хипотеза и четири работни хипотези. Използваният методологически инструментариум включва системен и сравнителен

анализ, статистически методи, документален и индикаторен анализ, анкетни и експертни проучвания. Основният времеви обхват е периодът 2019–2025 г.

Първа глава разглежда теоретико-методологическите основи на инвестиционната политика на курортните комплекси, спецификата на инвестициите в недвижими имоти и факторите, определящи инвестиционните процеси.

Втора глава е посветена на анализа на инвестиционната среда, разработването на концептуален модел и методика за оценка на инвестиционната политика и нейната апробация върху дейността на „Св. св. Константин и Елена Холдинг“ АД.

В трета глава са анализирани международни добри практики и алтернативни устройствени сценарии и са разработени фазов модел с адаптивен механизъм и интегриран модел за усъвършенстване на инвестиционната политика в условията на туристико-жилищна трансформация.

В заключението са обобщени основните резултати от изследването и са формулирани изводи и препоръки с практико-приложна насоченост.

4. Преценка на структурата и съдържанието на дисертационния труд

Структурата на дисертационния труд съответства на изискванията към научните изследвания за придобиване на образователна и научна степен „доктор“. Изложението е логически последователно, с ясно изразена връзка между теоретичната, аналитичната и приложната част.

Положително оценявам системния подход на автора към инвестиционната политика на курортните комплекси, разглеждана във взаимовръзка с устройственото развитие, инфраструктурната обезпеченост, туристическата специализация и устойчивостта на територията. Особен интерес представлява извеждането на туристико-жилищната трансформация като фактор, който създава едновременно възможности за икономическа диверсификация и рискове от функционални и инфраструктурни дисбаланси.

Съществено достойнство на разработката е предложената методика за оценка на инвестиционната политика, основана на пет аналитични измерения: инвестиционен потенциал, икономическа ефективност, пространствено и инфраструктурно развитие, резултатност на туристическата дейност и управленска и институционална среда. Методиката позволява комплексен анализ, надхвърлящ традиционните финансово-икономически показатели. Същевременно използването на нормализация, тегловни коефициенти и оценъчни прагове предполага по-

задълбочено обосноваване на избраните параметри и проверка на чувствителността на крайните резултати към тяхното изменение.

Емпиричното изследване включва финансово-икономически анализ за периода 2019–2025 г., две анкетни проучвания сред 103 собственици и обитатели на жилищни имоти и 51 представители на местния бизнес и инвеститори, както и експертно проучване сред 9 специалисти. Съчетаването на различни информационни източници е положителна характеристика на изследването. Следва обаче да се отчете, че използваните целеви извадки без вероятностен подбор ограничават възможностите за статистическо обобщаване на резултатите. Освен това оценките и възприятията на респондентите не могат сами по себе си да бъдат приемани за доказателство за наличието на причинно-следствени зависимости.

По отношение на проверката на научните хипотези считам, че получените резултати осигуряват емпирична подкрепа за основната изследователска теза, но не позволяват категорично доказване на всички предполагаеми зависимости. Методологически коректно е признанието на автора за частичното потвърждение на третата работна хипотеза поради липсата на пряко количествено сравнение с други курортни комплекси.

Положително оценявам разработените в трета глава фазов модел с адаптивен механизъм и интегриран модел за усъвършенстване на инвестиционната политика. Те представляват опит за съчетаване на инвестиционните решения с финансовата устойчивост, устройственото развитие и туристико-жилищната трансформация. Практическата им приложимост обаче се нуждае от допълнителна проверка върху други курортни комплекси, тъй като апробацията е съсредоточена върху един конкретен обект.

Авторефератът отразява основните постановки, структурата и резултатите от дисертационния труд. Изложението е издържано в академичен стил, макар на места да се наблюдават известна многословност и повторения.

Посочените методологически ограничения не обезсилват постигнатите резултати, но очертават границите на тяхната интерпретация и възможностите за последващо развитие на изследването.

5. Идентифициране и оценяване на научните и научно-приложните приноси

В дисертационния труд са формулирани пет научни и научно-приложни приноса, които в основната си част приемам като обосновани от проведеното изследване.

В теоретичен план заслужава положителна оценка доразвиването на разбирането за курортния комплекс като интегрирана социално-

икономическа и инвестиционна система, както и обвързването на инвестиционната политика с процесите на туристико-жилищна трансформация. Приносният характер тук се изразява преди всичко в систематизирането и адаптирането на съществуващи теоретични постановки към специфичния обект на изследване.

За най-съществен методически принос приемам разработването на концептуален модел и методика за комплексна оценка на инвестиционната политика, обединяващи финансово-икономически, инвестиционни, пространствени и управленски характеристики. Апробацията им върху конкретен стопански субект придава практическа стойност на предложените решения, макар възможностите за тяхното обобщаване да изискват допълнителна проверка.

В практико-приложен аспект положително оценявам изследването на връзките между жилищното обитаване, сезонността и развитието на местната икономика, както и разработения интегриран модел за усъвършенстване на инвестиционната политика. Следва обаче да се уточни, че част от установените зависимости са подкрепени предимно от оценки на респондентите и не могат да се разглеждат като окончателно доказани причинно-следствени връзки.

В обобщение считам, че основните приноси на дисертационния труд имат преимуществено методически и научно-приложен характер. Те представляват самостоятелни резултати от изследователската работа на докторанта и създават предпоставки за последващи изследвания и практически приложения.

6. Публикации и участие в научни форуми

Посочени са три публикации по темата на дисертационния труд – две научни статии, публикувани през 2023 г. в чуждоезикови научни издания, и един доклад от Международната научно-практическа конференция „Строително предприемачество и недвижима собственост“, проведена през 2022 г. в Икономически университет – Варна.

Публикациите са тематично свързани с дисертационното изследване и разглеждат факторите, влияещи върху инвестиционната политика на черноморските курорти, както и предимствата и недостатъците на жилищното строителство в курортен комплекс „Св. св. Константин и Елена“. Те свидетелстват за последователно развитие на изследователските интереси на докторанта и за представяне на част от резултатите пред научната общност.

Представената публикационна дейност е съотносима към тематиката и задачите на дисертацията и удовлетворява националните изисквания.

7. Констатирано или неконстатирано плагиатство в дисертационния труд и автореферата

В представените за рецензиране материали не се установяват данни за плагиатство. Авторът е представил декларация за оригиналност. Личните ми впечатления от дисертационния труд са, че в него и в автореферата не са използвани некоректно чужди научни резултати, идеи или текстове без необходимото позоваване.

8. Критични бележки и препоръки

Независимо от положителната ми оценка за дисертационния труд, считам за необходимо да направя някои критични бележки и препоръки.

На първо място, разработената методика за комплексна оценка на инвестиционната политика би спечелила от по-задълбочена аргументация на избраните тегловни коефициенти, оценъчни прагове и процедури за нормализация. Провеждането на анализ на чувствителността би позволило да се установи доколко крайните оценки зависят от приетите методически допускания.

На второ място, емпиричната проверка на научните хипотези би могла да бъде задълбочена чрез използване на допълнителни количествени показатели и статистически методи за установяване на зависимостите между жилищната обитаемост, сезонността и икономическата активност. Това би допринесло за по-убедително разграничаване на възприеманите от респондентите ефекти от действително измеримите икономически резултати.

На трето място, апробацията на предложените методика и модели върху други курортни комплекси по Българското Черноморие би позволила да се оцени тяхната приложимост при различни инвестиционни, устройствени и институционални условия и би повишила възможностите за обобщаване на получените резултати.

Посочените бележки имат предимно методологически и препоръчителен характер. Те не поставят под съмнение основните резултати от дисертационния труд, а очертават възможности за тяхното по-нататъшно развитие и задълбочаване.

9. Въпроси към дисертанта

Във връзка с представения дисертационен труд бих желал да поставя следните два въпроса:

1. При разработването на методиката за комплексна оценка на инвестиционната политика са използвани различни показатели, тегловни коефициенти и оценъчни прагове. Как е обоснован изборът на техните

стойности и доколко според Вас крайните резултати от оценката биха се променили при използването на алтернативни тегла и прагови стойности?

2. Предложените модели за усъвършенстване на инвестиционната политика са разработени и апробирани преимуществено въз основа на изследването на курортен комплекс „Св. св. Константин и Елена“. Кои според Вас са основните условия и ограничения за прилагането им към други курортни комплекси по Българското Черноморие, характеризиращи се с различна степен на туристико-жилищна трансформация, инфраструктурна обезпеченост и инвестиционна активност?

10. Заключение

Въз основа на извършения анализ и оценка на дисертационния труд „Усъвършенстване на инвестиционната политика на курортните комплекси по Българското Черноморие“ считам, че той представлява самостоятелно и завършено научно изследване по актуален икономически проблем, съдържащо научни и научно-приложни резултати с приносен характер.

Докторантът демонстрира необходимата теоретична подготовка, умения за провеждане на самостоятелно научно изследване и способности за разработване на методически и практически решения в областта на инвестиционната политика и управлението на недвижимата собственост. Направените критични бележки и препоръки не променят общата ми положителна оценка за дисертационния труд.

Считам, че представеният дисертационен труд отговаря на научните изисквания за придобиване на образователната и научна степен „доктор“ и давам своята положителна оценка за неговата публична защита.

Предлагам на уважаемото научно жури да присъди на Стефан Стефанов Иванов образователната и научна степен „доктор“ в област на висшето образование 3. „Социални, стопански и правни науки“, професионално направление 3.8. „Икономика“, докторска програма „Икономика и управление (строителство и недвижима собственост)“.

София, 26.10.2026 г.

Автор на рецензията: [redacted]

/проф. д-р Георги Забунов/

ИКОНОМИЧЕСКИ УНИВЕРСИТЕТ ВАРНА
Вх. № РД20-1918/22.10.2026г.

РЕЦЕНЗИЯ

за заемане на образователно научна степен "ДОКТОР ПО ИКОНОМИКА" по конкурс,

обявен от ИУ- ВАРНА

1.Изготвил рецензията:

Проф. д-р Стоян Андреев Стоянов, катедра БИНИ, Икономически университет - Варна, научна област 3. Социални, стопански и правни науки, професионално направление 3.8. Икономика, докторска програма "Икономика и управление" (строителство и недвижима собственост).

Тема на дисертационния труд : „Усъвършенстване на инвестиционната политика на курортните комплекси по Българското Черноморие".

Автор на дисертационния труд: Стефан Стефанов Иванов.

Основание за изготвяне на рецензията: участие като член на научното жури, назначено със заповед на N РД-06-167 от 30.09 2026 г. на Ректора на Икономически университет – Варна.

2. Информация за докторанта: Със Заповед N ПД 17-30 от 31.01.2022 г. на Ректора на Икономически университет - Варна издадена въз основа на решение на факултетния съвет на Стопански факултет на ИУ - Варна (Протокол 24 от 20.01.2022 г.), Стефан Стефанов Иванов е зачислен като редовен докторант към катедра „Бизнес, инвестиции, недвижими имоти". Обучението е по държавна поръчка и се осъществява под научното ръководство на доц. д-р Тодор Стоянов Райчев.

3. Персонална характеристика на кандидата за доктор:

Докторантът Стефан Стефанов Иванов завършва средното си образование в ГПЧЕ„Фредерик Жолио Кюри" – гр. Варна в периода 2010 –

2016 г., а във времето 2016 – 2020 г. завършва висшето си образование в Икономически университет - Варна, специалност ‚Бизнес икономика'. Получава магистърската си степен по икономика във Висшето училище по мениджмънт – Варна, където учи в периода 2020 – 2022 г. Освен това, почти в този период става и магистър по Бизнес Администрация в Cardiff Metropolitan University. Малко след това участва в обявения конкурс за докторанти от Икономически университет - Варна, катедра „БИНИ" и в резултат от доброто му представяне е зачислен в докторантура през януари 2022 г. Във времето на своята докторантура полага необходимите усилия за подготовката на докторантските си изпити и изобщо за цялостната си работа по изпълнение на докторантския си план. Тази ми оценка е формирана въз основа на участието ми в две от комисиите за докторантските изпити и обсъждането на избора на заглавие на докторантския му труд.

Докторант Стефан Стефанов Иванов не е подценявал и подготовката си в практиката, която по мое убеждение е съществен елемент от израстването на всички научноизследователски кадри. От 2016 г. до настоящия момент работи непрекъснато в Зърнени Храни Силистра АД, където получава възможност да участва във всички процеси от дейността на дружеството, включително, в управленските. Целесъобразно е и стартирането на работата във Варна Инвест Пропърти ЕООД, като се занимава с предприемачески услуги и сделки с недвижими имоти.

Личните ми впечатления от работата на докторанта са положителни. Имах възможността да участвам в обсъждането както на заглавието, така и на структурата на предложеното изследване, в последствие на части от него и оставам с убеждението за наличие на задълбоченост и трудолюбие в направените от него предложения.

Представената кратка персонална характеристика на докторанта доказва неговия потенциал за научноизследователска работа.

4. Описание на научните трудове:

Общият поглед върху дисертационния труд показва правилно построена структура, близка до класическата, като се състои от увод, три глави с по четири параграфа, заключение, приложения и добавен списък на използваната литература. Що се касае до количествените параметри на труда, то той съдържа основен текст включващ увод, три глави и заключение с обем 315 страници, 217 заглавия на използвани източника, 61 таблици и 22 фигури.

В увода на разработката е аргументирана актуалността на избраната тема, която разкрива намеренията за изследване на реално съществуващ и развиващ се процес при функционирането на курортите в България. Това впечатление се допълва от доброто дефиниране на обекта и предмета на изследването, касае се за курортните комплекси по Българското Черноморие като обект и инвестиционната политика на тези курорти в условията на туристико-жилищна трансформация като предмет на изследване. Правилно е формулирана и научната цел, чрез която авторът иска да анализира факторите, състоянието, динамиката и структурата на инвестициите в курортните комплекси по Българското Черноморие, да се разработи концептуален модел, методика за оценка и научно-приложни модели за усъвършенстване на инвестиционната им политика в условията на туристико-жилищната трансформация. Въз основа на това автора е композирал 5 научни задачи, с помощта на които да постигне тази цел като тези задачи обхващат всички елементи на научното изследване. Имам предвид, анализа на теоретичните постановки, извършване на анализа чрез подбрания инструментариум и предложение на ефективни мерки за усъвършенстване. Забелязва се и ясно изработената хипотеза, а именно, че формирането на устойчив модел на постоянно и дългосрочно пребиваващо население в курортните комплекси, в резултат от насочена интегрална инвестиционна политика създава предпоставки за целогодишно функциониране на

икономическите дейности и по този начин води до преодоляване на сезонността. След това са формулирани и 5 работни хипотези, чието изброяване ще спестя.

В увода присъстват и другите реквизити необходими за структурата на уводната част – методологическа рамка, информационна база и др.

В глава Първа озаглавена „Теоретико-методологически основи на инвестиционната политика на курортните комплекси", авторът разглежда, на първо място, характеристиката на курортния комплекс като социално-икономическа система. Прави сполучлив анализ, чрез цитиране на други автори от научната литература, и анализира съдържанието на основни понятия в областта на туризма, а именно „курорт", „курортен комплекс", тук той прави ясно разграничение между тях по признака териториална ограниченост. След продължителен анализ дава и своето определение в изследването като приема, че курортният комплекс представлява териториално обособена и функционално интегрирана социално-икономическа и инвестиционна система с преобладаващо курортно-туристическо предназначение, формирана върху основата на природни курортно-рекреационни ресурси и включваща взаимосвързани елементи на туристическата материална база, техническата и транспортната инфраструктура, обслужващите дейности и свързаната с тях среда, чието функциониране е насочено към създаването и реализацията на комплексен курортно-туристически продукт.

Може да се твърди, че така представеното определение от автора е извлечено от прецизния анализ на теоретичните постановки, както и от неговото познаване на действителните практически процеси, и е представено в обхватен и ясен за случая вид което ползволява ползването му в литературата и туристическата практика. В резултат и на следващи анализи параграф 1.1 завършва с разработен авторски концептуален модел на курортния комплекс като интегрирана социално-икономическа и

инвестиционна система. Моделът съдържа множество елементи, подсистеми и взаимозависимости, което по-нататък в дисертационния труд доказват своята значимост и използваемост.

При анализа на „Същността и обхвата на инвестиционната политика на курортните комплекси, параграф 1.2, докторантът Стефан Иванов, отново изследва научната литература в областта на инвестициите и на тази база предлага концептуален модел на взаимовръзките между инвестиционната политика, инвестиционата среда и инвестициона активност. На основата на систематизирането на основни теоретични постановки е обосновано разбирането, че инвестиционната политика не се свежда до планиране, финансиране и реализация на отделни инвестиционни дейности, а представлява целенасочен процес на определяне на инвестиционни цели, приоритети, ресурси и механизми за тяхното постигане в съответствие със стратегическите насоки за развитие на курортния комплекс.
Разгледани са основните принципи, участници и направления на инвестиционната политика и взаимодействието между публичния и частния сектор при нейното формиране и реализация. Изведена е необходимостта от съгласуване на интересите на инвеститорите, туристическия бизнес, публичните институции, местната общност и останалите заинтересовани страни. Като завършек е предложен модел. Описан и обяснен е всеки елемент от модела с основните му характеристики. Тук той застъпва становището, че връзката между елементите е двупосочна, динамична и действа в условията на непрекъсната обратна връзка. Това, според мен безспорно налага системност и при тяхното наблюдение и анализиране.

Във втория параграф на глава първа е изследвана същността и обхватът на инвестиционната политика на курортните комплекси. На основата на систематизирането на основни теоретични постановки е обосновано разбирането, че инвестиционната политика не се свежда до планиране, финансиране и реализация на отделни инвестиции, а представлява

целенасочен процес на определяне на инвестиционни цели, приоритети, ресурси и механизми за тяхното постигане в съответствие със стратегическите насоки за развитие на курортния комплекс. Изведена е необходимостта от съгласуване на интересите на инвеститорите, туристическия бизнес, публичните институции, местната общност и останалите заинтересовани страни. Установено е, че спецификата на курортните комплекси разширява съдържанието на инвестиционната политика отвъд непосредствените икономически и финансови резултати.

В резултат, авторът обобщава, че инвестиционната политика следва да се приема като интегриращ управленски механизъм, чрез който инвестиционните ресурси и решения се насочват и координират в съответствие със стратегическите цели и функционалните особености на курортната територия. Подкрепям неговото мнение, че това разбиране формира теоретичната основа за последващото изследване на спецификата на инвестициите в недвижими имоти и факторите, влияещи върху инвестиционната политика на курортните комплекси по Българското Черноморие.

В третия параграф на глава първа е изследвана спецификата на инвестициите в недвижими имоти на територията на курортните комплекси. Разгледани са основните им икономически характеристики, свързани с високите инвестиционни разходи, дългосрочния инвестиционен хоризонт, пространствената фиксираност, относително ниската ликвидност и зависимостта на стойността и възвръщаемостта от характеристиките и развитието на конкретната територия.

Още тук, вероятно на основата на своите наблюдения и проучвания авторът споделя своето виждане, че наред с традиционните инвестиции в хотели и други туристически обекти нараства значението на ваканционните жилища, апартаментните комплекси и многофункционалните сгради, което

разширява жилищната функция и променя моделите на използване на курортните територии.

В тази част е направен също качествен анализ след който автора обосновава необходимостта инвестициите в недвижими имоти да бъдат интегрирани в общата инвестиционна политика на курортните комплекси, така че развитието на туристическата и жилищната функция да бъде съгласувано с инфраструктурните, пространствените и екологичните възможности на територията.

В четвъртия параграф на глава Първа са систематизирани и анализирани факторите, влияещи върху инвестиционната политика на курортните комплекси по Българското Черноморие. Сред основните фактори са откроени макроикономическата среда, състоянието и динамиката на туристическия пазар, инвестиционният климат, нормативната и институционалната рамка, инфраструктурната обезпеченост, устройственото планиране, природно-ресурсният потенциал и екологичните ограничения. Споделям своята положителна оценка за погледа на автора върху влиянието на разширяването на жилищната функция, която създава възможности за целогодишно използване на част от курортната територия и развитие на обслужващи дейности, но същевременно поражда допълнителни изисквания към инфраструктурния капацитет, устройственото регулиране и опазването на природната среда. Този извод, според мен, напълно отразява действително съществуващ процес, който е и основен за развитието на Българските курорти и в частност по Черноморието.

Глава Втора на дисертационния труд: „Анализ и оценка на инвестиционнта политика на курортните комплекси по Българското Черноморие (по примера на К.К. „Св. Св. Константин и Елена“), е насочена към разработване на концептуален модел и методика за оценка на инвестиционната политика, като методиката е апробация в „Св. св. Константин и Елена Холдинг“ АД за периода 2019–2025 г.

В първия параграф на глава Втора авторът е извършил секторен анализ на инвестиционната среда и туристическия потенциал на курортните комплекси по Българското Черноморие. Изследвани са динамиката на туристическата и инвестиционната активност, развитието на материалната база и жилищното строителство и в резултат на това са подчертани различията между отделните курортни комплекси. Анализът на емпиричните данни обхваща периода 2021 – 2025 г., като данните са подходящо подредени в оформена таблица.

Основните тенденции, които се забелязват в анализа са засилване на жилищната функция в черноморските територии. Авторът вижда в това възможности за разширяване на целогодишната икономическа активност, но предупреждава за необходимостта от повишени изисквания към инфраструктурния капацитет, устройственото планиране и устойчивото използване на териториалните ресурси. В края на параграфа се прави извода за необходимостта инвестиционната политика да бъде съобразена със специфичния потенциал, функционалната структура и ограниченията на конкретната курортна територия като формират аналитичната основа за разработването на концептуалния модел и методиката за нейната оценка.

Във втория параграф на глава Втора е разработен концептуален модел за оценка на инвестиционната политика на курортните комплекси по Българското Черноморие. Моделът се основава на системното разбиране за инвестиционната политика като комплексен управленски процес, чиито резултати не могат да бъдат оценявани единствено чрез размера на инвестициите и тяхната финансова възвръщаемост.

В модела са представени от автора пет взаимосвързани измерения на инвестиционната политика – икономическо, пространственоустройствено, туристическо, управленско и институционално и социално-екологично. Разгледани са във взаимодействие с входните фактори. Всички тези компоненти са представени от докторанта във фиг. 1. Основен елемент на

модела е цикълът на постоянно подобрение, включващ анализ на средата и събиране на данни, оценка на инвестиционната политика, управленско въздействие и адаптиране, мониторинг на резултатите и последваща оценка.

Разработеният концептуален модел, по моя преценка, създава методологическата основа за конструиране на методиката за оценка на инвестиционната политика и осигурява връзката между теоретичните постановки, системата за оценяване и последващата емпирична апробация.

В третия параграф на глава Втора е разработена методика за оценка на инвестиционната политика на курортните комплекси по Българското Черноморие, чрез която постановките на концептуалния модел се трансформират в приложим аналитичен инструментариум. Авторът счита, че методиката осигурява последователно събиране и систематизиране на информацията, анализ на структурата на активите, инвестиционния интензитет, капиталовата структура и оперативната ефективност, комплексна оценка и интегрирана интерпретация на резултатите и определяне на текущата фаза на инвестиционната политика.

Методиката поражда възможността отделните аналитични направления да бъдат интерпретирани интегрирано, като оценката не се ограничава до равнището на инвестиционната активност, а отчита връзката ѝ със структурата на активите и капитала и постигнатата оперативна ефективност. Определената текуща фаза служи като диагностична основа за формулиране на инвестиционни приоритети и управленски решения, съобразени със състоянието на изследвания обект.

Определено считам, че предложената методика може да бъде основа за проследяване на динамиката на инвестиционната политика и идентифициране на преходите между отделните фази, защото това се потвърждава чрез извършената апробация в „Св. св. Константин и Елена Холдинг“ АД за периода 2019–2025 г.

В четвъртия параграф на глава Втора е извършена същинската апробация на разработената методика за оценка на инвестиционната политика върху „Св. св. Константин и Елена Холдинг“ АД за периода 2019–2025 г. Анализът обхваща структурата и динамиката на активите, инвестиционния интензитет, капиталовата структура, финансовата устойчивост, оперативната ефективност и възвръщаемостта, като комплексно.

Една от значимите констатации, направени от автора е, че поддържането на висок инвестиционен интензитет не се трансформира автоматично в краткосрочна оперативна ефективност и възвръщаемост. От тук това потвърждава необходимостта инвестиционната политика да се оценява комплексно чрез взаимовръзката между инвестиционната активност, финансовата устойчивост, оперативната ефективност и постигнатата възвръщаемост. С тази констатация съм напълно съгласен. За това изразявам мнение, че апробацията потвърждава практическата приложимост на разработената методика за комплексна оценка и фазова диагностика на инвестиционната политика и създава аналитична основа за разработването на фазовия модел с адаптивен механизъм за нейното усъвършенстване.

Глава Трета на дисертационния труд е насочена към разработването на възможности и конкретни, взаимосвързани, предложения за усъвършенстване на инвестиционната политика на курортните комплекси по Българското Черноморие.

В първия параграф на глава Трета след направен качествен анализ на обекта на изследване к. к. „Св.Св. Константин и Елена“ се потвърждава, че ефективността на инвестиционната политика зависи, най-вече от тяхната стратегическа насоченост, пространствена организация, функционална взаимосвързаност, способността им да ограничават сезонността и приноса им за устойчивото развитие на курортната територия. Прави много добро

впечатление, че авторът е подплатил своята гледна точка, с анализирани практики от Испания, Гърция, Черна гора, Хърватия и Португалия.

Въз основа на анализите на изследвания обект, както и на международния опит, авторът извежда основни насоки за усъвършенстване на инвестиционната политика: интегриране на туристическите и жилищните функции в единна инвестиционна концепция; поетапно реализиране на инвестиционните проекти съобразно финансовия и инфраструктурния капацитет и др., подробно описани от него в изследването и аз няма да повторя.

Във втория параграф на глава Трета докторантът е изследвал устройствено-инвестиционната структура на к.к. „Св. Св. Константин и Елена“

Чрез анализа се установява преобладаващото участие на частната собственост и засилване на жилищната компонента в инвестиционната активност, което разширява възможностите за диверсифициране на инвестиционното портфолио, но едновременно с това повишава изискванията към техническата, транспортната и социалната инфраструктура и към координацията между публичните и частните инвестиционни интереси. Прави впечатление, че в тази част авторът използва обемист цифров материал, конфигуриран в доста таблици. В анализа, той следва нишката за изследване на проблемите произтичащи от съчетаването на две основни функции в курортния комплекс, а именно територията като курортна и като жилищна. Освен това авторът оценява два алтернативни устройствени сценария – запазване на статута на курортен комплекс и включване на територията като квартал на гр. Варна.

Съпоставителната оценка на двата сценария му помага да обоснове авторски трети, балансиран подход – интегриран туристико-жилищен модел при запазване на курортния статут. Моделът съчетава съхраняването на туристическата идентичност с контролирано развитие на жилищната

функция, насочено към стимулиране на целогодишната икономическа активност, по-пълноценно използване на изградената инфраструктура и ограничаване на сезонността.

В третия параграф на глава Трета е разработен авторски фазов модел с адаптивен механизъм за диагностика, управление и усъвършенстване на инвестиционната политика на курортните комплекси по Българското Черноморие. Моделът интегрира инвестиционния интензитет, финансовата устойчивост и ефективността на инвестиционната политика в единна система за оценка и управление.

В модела докторантът е обособил четири инвестиционни фази – „Възстановяване", „Стабилизиране", „Поддържане" и „Модернизация", характеризиращи различни съчетания между инвестиционната активност, финансовата устойчивост и постигнатата ефективност. Логическата структура и последователността на основните аналитични и управленски етапи на разработения фазов модел са представени на фиг. 3.

Докторантът е представил, след обработка, в тази част коефициент на реализация на инвестиционната политика за интегрирана оценка. Коефициентът е апробиран чрез използване на данни селектирани от проведеното анкетно проучване.

В четвъртия параграф на глава Трета авторът е представил, разработен авторски интегриран модел за усъвършенстване на инвестиционната политика на курортните комплекси по Българското Черноморие в условията на туристико-жилищна трансформация. Моделът се основава на извършени от него две анкетни проучвания и едно експертно.

Като резултат се установява, че увеличаването на реалното, постоянно и дългосрочно обитаване разширява целогодишната потребителска база и създава предпоставки за по-продължително функциониране на обслужващия бизнес, икономическа диверсификация и по-устойчива заетост. Полезният ефект тук е увеличението на интензивното функциониране на активите и

дейностите. Приемам позицията на автора, че функцията постоянно пребиваване помага за развитието на курортите по Българското Черноморие, като освен това пряко влияе за повишаване на заетостта и намаялане на негативите от сезонността, но това трябва да става чрез съблюдаване и съобразяване и на другите функции и дейности.

В заключението авторът прави обобщения на базата на теоретичните и емпирични анализи направени от него. Едно от основните обобщения е разбирането му за курортния комплекс като интегрирана социално-икономическа и инвестиционна система, в която инвестиционните решения следва да бъдат съгласувани с туристическата специализация, пространственото развитие, инфраструктурния капацитет и интересите на основните заинтересовани страни. На тази основа са разработени концептуален модел и методика за оценка на инвестиционната политика, позволяващи нейното комплексно изследване и фазова диагностика. Разбира се, в заключението той изброява и някой свои предположения и прогнози за развитието на курортните комплекси по Българското Черноморие.

5. Идентифициране на приносите в научноизследователската дейност.

В дисертационния труд могат да бъдат откроени следните научно-теоретични, методически и практикоприложни приноси:

I. Научнотеоретични и методически приноси:

1.1. Доразвито е теоретичното разбиране за курортния комплекс като териториално обособена и функционално интегрирана социално-икономическа и инвестиционна система с преобладаващо курортно-туристическо предназначение, като е предложено авторско определение и е разработен концептуален модел, разкриващ взаимовръзките между неговите основни структурни подсистеми и инвестиционната система. Моделът обосновава системния характер на инвестиционната политика и ролята ѝ като интегриращ механизъм за стратегическо управление на развитието на курортния комплекс.

2.1. Разработен е концептуален модел за оценка на инвестиционната политика на курортните комплекси по Българското Черноморие, чрез който инвестиционната политика се разглежда комплексно във взаимовръзка с икономическите резултати, инвестиционната активност, инфраструктурното и пространственото развитие, социалните и екологичните ефекти и конкурентоспособността на курортния комплекс. На тази основа е формирана аналитична рамка за систематизирано изследване и оценяване на инвестиционното развитие.

3.1. Разработена и апробирана е методика за комплексна оценка на инвестиционната политика на курортните комплекси, основана на система от взаимосвързани показатели и критерии, позволяващи идентифициране на състоянието, динамиката и проблемните области на инвестиционната политика. Практическата приложимост на методиката е проверена чрез апробацията ѝ върху „Св. св. Константин и Елена Холдинг“ АД и съпоставянето на получените финансово-икономически резултати с емпиричните оценки на основните заинтересовани страни.

II. Практикоприложни приноси:

1.2. Установени и емпирично аргументирани са основни зависимости в процеса на туристико-жилищна трансформация на курортните комплекси по Българското Черноморие, свързани с влиянието на постоянното и дългосрочното обитаване върху ограничаването на сезонността, формирането на целогодишно търсене, диверсификацията на стопанските дейности и необходимостта от съгласувано инфраструктурно, пространствено и екологично развитие. Изводите са обосновани чрез интегриране на резултатите от финансово-икономическата апробация, двете анкетни проучвания и експертното проучване.

2.2. Разработен е интегриран модел за усъвършенстване на инвестиционната политика на курортните комплекси по Българското Черноморие в условията на туристико-жилищна трансформация, чрез който

са систематизирани стратегическите направления и механизмите за балансиране на туристическите, жилищните, инвестиционните, инфраструктурните, социалните и екологичните функции. Моделът създава практическа основа за насочване на инвестиционните решения към целогодишно функциониране, ограничаване на сезонността и повишаване н устойчивостта и конкурентоспособността на курортните комплекси при отчитане на ограниченията на пространствения капацитет.

Приемам посочените в справката научнотеоретични и методични приноси, както и практикоприложните приноси. Потвърждавам тяхната наличност в представения дисертационен труд. Те са ясно очартани и много добре аргоментирани и защитени.

След описанието на дисертационния труд и посочване на забелязаните в текста положителни моменти, като научни приноси, системи от предложения за усъсвършенстване на инвестиционната политика в курортните комплекси по Българското Черноморие и др., които вече подчертах по-рано в моята рецензия, мога да направя следните обобщения:

- Дисертационният труд представлява завършено научно изследване, с прецизно изработена структура, като всяка глава и параграф са пълни като съдържание, изводи и препоръки;
- Авторът е работил със собствена анкета. Събрал е и е обработел голям обем информация от конкретно изследван обект. Информацията е подредена в подходящи таблици, правилно анализирана и последвана от прецизни предложения.
- Всички разработени модели от автора са апробирани, както се вижда от изложението в дисертационния труд, което показва тяхната практикоприложимост.
- Докторантът борави свободно с науната терминология в изследваната област. Проличава неговата задълбоченост в изследователската работа.

Запознах се и с неговите публикации, три на брой от които две статии със заглавия: „Идентифициране на възможни фактори, които влияят върху инвестиционната политика на някои курорти по българското черноморие“ публикувано в Икономика и компютърни науки бр. 1, 2023 г. и „Идентифициране на потенциални предимства и недостатъци от наличието на жилищно строителство в българския черноморски курорт „Св. Св. Константи и Елена“, публикувана в Международно списание за напреднали природни науки и изследвания , том 7 от 2023 г. и един доклад „Фактори, влияещи върху инвестиционната политика на курортите по Българското Черноморие“. Международна научно-практическа конференция „Строително предприемачество и недвижима собственост“, Икономически университет – Варна, с. 210–219. ТРИТЕ . Публикации са поместени в нереферирани списания с научно рецензиране. Всички те представляват конкретно доразвити отделни части от десертационния труд, като авторът е искал, освен да набере необходимите му публикации, да апробира своите виждания на научни форуми и в научни дискусии. Това, безспорно му е помогнало в неговата ориентация и категоричност при изработване на методиките, моделите и системата от предложение за усъвършенстване на инвестиционната политика на курортните комплекси по Българското Черноморие.

8. Критични бележки и препоръки. Нямам критични бележки. С удоволствие искам да отправя към докторант Стефан Иванов един въпрос и една препоръка:

1.Щяха ли да се променят някои от неговите изводи и препоръки за усъвършенстване на инвестиционната политика на курортните комплекси по Българското Черноморие, ако обекта на емпиричния му анализ обхващаше два или три курортни комплекса?;

2.Да продължи изследователската си работа свързана с развитието на инвестиционната дейност по Българското Черноморие, предвид

предстоящите, според мен, много интересни процеси наложени от предизвикателствата пред туристическия бранш.

9. Заключение.

Познавам докторанта от времето на пребиваването му в катедра „Бизнес, инвестиции, недвижими имоти“ към ИУ - Варна, като през целия този период съм поддържал с него изключителни професионални и колегиални контакти. Участвал съм в комисията за приемането му като докторант и в някои от комисиите за докторанските му изпити. Мога да потвърдя, че винаги е правил впечатление с много добрата си подготовка, свободното ползване на специалностната терминология и добрата си обща информираност. Наред с това, бих искал да подчертая, че по моя информация, той е уважаван от колегите и заради своята отговорност, трудолюбие и ерудираност.

Ето защо твърдо изразявам положително мнение относно присъждането на образователна и научна степен "Доктор" на докторант Стефан Стефанов Иванов и апелирам към останалите членове на журито да подкрепят това становище. Препоръчвам също на ФС при факултет Стопански да гласува положително за присъждането на докторант Стефан Стефанов Иванов образователна и научна степен "Доктор" по ПН 3.8. Икономика, докторска програма "Икономика и управление (строителство и недвижима собственост) към Икономически университет Варна.

17.10.2026 г. Изготвил рецензията: [redacted]

/Проф. д-р Стоян Стоянов/