

## РЕЦЕНЗИЯ

**ОТ ПРОФ. Д-Р ГАЛИНА ГЕОРГИЕВА КУРТЕВА,**

*професор по научна специалност "Социално управление" в професионално направление*

*3.7. Администрация и управление, в Бургаски свободен университет*

**Относно:** дисертационен труд за присъждане на образователна и научна степен „доктор“ по докторска програма "Планиране" в Стопанска академия "Д. А. Ценов" – Свищов.

**Основание** за представяне на рецензията: участие в състава на научното жури по защита на дисертационния труд съгласно Заповед № 563/01.07.2026г. на Ректора на Стопанска академия "Д. А. Ценов" – Свищов и решение на първото заседание на Научното жури от 08.07.2026г.

Автор на дисертационния труд: **ЕРИК ШЬОНЕ**

Тема на дисертационния труд: **ИКОНОМИКА НА ОБЩОТО БЛАГО КАТО СТРАТЕГИЧЕСКИ ПОДХОД КЪМ УСТОЙЧИВОТО УПРАВЛЕНИЕ В СЕКТОРА НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ**

Научен ръководител: *доц. д-р Михаил Чиприянов,  
проф. д-р Светослав Илийчовски*

**Рецензията е изготвена в съответствие с изискванията на Закона за развитие на академичния състав в Република България (ЗРАСРБ), Правилника за неговото приложение (ППЗРАСРБ) и Правилника за развитие на академичния състав в СА „Д.А.Ценов“ - Свищов.**

### **I. Общо представяне на дисертационния труд:**

Дисертантът Ерик Шьоне се е обучавал по докторска програма „Планиране“ на катедра „Стратегическо планиране“ към факултет „Мениджмънт и маркетинг“ на Стопанска академия „Д. А. Ценов“ – Свищов. Обучението е осъществено в *самостоятелна форма*. Съгласно Справката за изпълнение на минималните национални изисквания по чл. 26, ал. 2 и 3 от ЗРАСРБ за придобиване на образователна и научна степен "доктор" докторантът Ерик Шьоне има необходимия брой точки за придобиване на ОНС „Доктор“ по научна специалност „Планиране“ (53,33 точки, при необходими 30).

Предмет в дисертационното изследване на Ерик Шьоне са принципите на Икономиката за общото благо от гледна точка на възможността те да бъдат приложени в сектора за недвижими имоти.

Общият обем на дисертационния труд е 403 страници. Основният текст е подкрепен от 2 фигури и 8 таблици. Обособени са и 3 приложения, с информация за проведеното емпиричното изследване (анкетна карта, въпроси за интервю, обобщения и резултати). *Обемът на разработката е повече от задоволителен.*



Съдържанието на разработката има класическа структура – въведение, три глави, заключение, списък на литературни източници и като цяло е *логически издържано и добре балансирано по глави и параграфи*.

Дисертационният труд се основава на проучването, анализирането и систематизирането на множество научни публикации, литературни и информационни източници в изследваната тематична област. Представеният списък съдържа общо 217 литературни и информационни източника (на английски и немски език), което показва добрата литературна осведоменост на докторанта Ерик Шьоне по предмета на дисертационния труд. Литературните източници са релевантни към изследвания научен проблем, уместно са използвани в изложението на разработката и коректно са цитирани. *Заслужава висока оценка умението на Ерик Шьоне да осъществява научна селекция и критичност към чужди становища и концепции, когато структурира своето мнение, за да докаже основната теза на дисертационния си труд.*

## **II. Преценка на формата и съдържанието на дисертационния труд.**

Дисертационният труд е посветен на значими за корпоративното управление в сектора на недвижимите имоти проблеми, чиято актуалност авторът свързва с трансформационните процеси в сектора. Изследването е позиционирано в пресечната точка между дебатите за ценностите, въпросите на управлението в сектора недвижими имоти и пространствените външни ефекти, значими за планирането. Според автора, съвременните европейски правила за устойчивост, целите на климатичната политика и изискванията на устойчивото финансиране определят необходимостта декарбонизацията, управлението на данните, траекториите на обновяване, ценовата достъпност на жилищата и ефектите върху заинтересованите страни да се разглеждат като част от общото благо. За целта са необходими конкретни процедури и устойчиво прилагани управленски процеси. Докторантът коректно обосновава актуалността на изследваната от него проблематика и в контекста на присъщата на сектор недвижими имоти конфликтна структура на решенията между собственици и наематели, между локацията на отделния актив и локацията на квартала, както и между краткосрочните финансови разчети и дългосрочната стабилност на предлагането. Актуалността на дисертационното изследване авторът обосновава и с разглеждането на Икономиката на общото благо като аналитичен тест за сектора на недвижимите имоти, защото сградите са едновременно инвестиционни обекти, социална инфраструктура и елементи на публичното осигуряване, което означава, че въпросите на общото благо са структурно заложи в сектора. Значимостта на изследваната проблематика се подчертава и от дефицит на задълбочени изследвания на Икономиката за общото благо в сектора на недвижимите имоти в съвременната икономическа наука. Съществуващите дебати се развиват в едно от двете самостоятелни направления: от една страна, нормативни призови към общото благо, а от друга – логики на отчитане, оценяване, съответствие и ориентация към инвеститорите. Оценявайки постигнатите резултати в изследването на Ерик Шьоне считам, че този дефицит се преодолява и изследователския опит и практика в управлението на недвижимите имоти се обогатяват.

Отчитайки актуалността на проблематиката, докторантът се фокусира върху проучването на възможността да се прилагат принципите на Икономиката на общото благо при управлението в сектора на недвижимите имоти. Поради това обект на неговото изследване са механизми на управление и координация в предприятията от сектора на недвижимите имоти. Фокусът е поставен върху вътрешните структури за вземане на решения, стратегическите процедури, оперативните интерфейси и архитектурите на данните, чрез които се управляват целите, свързани с устойчивостта и общото благо. Основната застъпена теза на докторанта е, че социалните и екологичните



цели на управлението в сектора на недвижимите имоти могат да бъдат трайно реализирани само, когато са съгласувани със структурите на собственост, стимулите, механизмите за прозрачност, проектните критерии, потоците от данни и процедурите за преглед.

Докторантът успешно защитава тезата си, като си поставя за цел да анализира прилагането на принципите на Икономиката на общото благо в сектора на недвижимите имоти, разглеждайки го като транслационен проблем на планирането. Основната идея на Ерик Шьоне е да изгради приложима при планирането в сектора на недвижимите имоти референтна рамка, която свързва ценностната ориентация, управленските структури, проектната логика и управлението, основано на данни. За изпълнението на така определената цел докторантът дефинира шест основни задачи, свързани с теоретичното обосноваване на Икономиката на общото благо в контекста на устойчивостта, управлението, публичната стойност и сектора на недвижимите имоти; систематизиране на нормите в управленски механизми; натрупване на практическо знание чрез експертни интервюта, проведени по предварително разработено ръководство, с участници от различни сегменти на сектора; оценка и анализ на информацията от интервюта чрез качествен анализ на съдържанието и междудуказно сравнение; сравнителен анализ на емпиричните резултати със съществуващата литература и идентифициране на модели, напрежения и логики на зрялост; извеждане на препоръки за действие по групи заинтересовани страни, трансформационна пътна карта и система от индикатори, които могат да бъдат интегрирани в стратегическия цикъл на планиране на предприятията от сектора на недвижимите имоти. Като ограничителни условия на своето изследване докторантът посочва размера на извадката ( $n = 10$ ), тенденциите към социално желателни отговори, проучвателния характер на дизайна и хетерогенната характеристика на сектора на недвижими имоти. Докторантът подчертава, че изследването му има качествен и проучвателен характер. Резултатите му са аналитично обосновани и практически полезни, но не са статистически представителни и поради това прилагането им в други контексти изисква допълнително конкретизиране и изследване.

При реализацията на изследователските задачи докторантът използва разнообразен изследователски инструментариум. Той показва умение да прилага аналитичния, сравнителния, дедуктивния и индуктивния метод по отношение на теорията в изследваната област. В практическото си изследване авторът прилага успешно полуструктурирани експертни интервюта и теоретично обосновано кодиране с отвореност към емпирично диференциране. Това включва формиране на категории, кодиране, междудуказно сравнение, обобщаване на модели, изграждане на типология и извеждане на елементи за внедряване с управленско значение, като групи от КРІ, ролеви модели, елементи на одитна следа и процесно обвързани препоръки.

*Обобщената ми оценка е, че докторантът Ерик Шьоне коректно е обосновал актуалността на проучваната от него проблематика, ясно и еднозначно е очертал целта и обекта на дисертационното си изследване, дефинирал е правилно основната си теза и условностите, при които е провеждано самото изследване.*

Дисертационното изследване на Ерик Шьоне му позволяват да систематизира различните логики на внедряване на Икономиката за общото благо в сектора на недвижимите имоти и да обвърже нормативното целеполагане с оперативното управление чрез секторно специфична типология, матрица за транслация, Регистър на общото благо и Модел на цикъла на планиране на икономиката на общото благо. Авторството на описаните резултати не подлежи на съмнение, като освен подробното им описание в дисертацията, докторантът е приложил резултати от самото емпирично изследване. *Обобщената ми оценка е, че резултатите в дисертационния труд кореспондират изцяло с поставените задачи в увода на разработката, което е*



основание да се отчете успешната детайлна реализация на основната цел на изследването.

Депозираният автореферат на дисертационния труд е в обем 57 страници. Авторефератът е съставен съобразно изискванията, като отразява в синтезиран вид съдържанието на дисертационния труд, тезата, обекта, методологията и ограниченията на изследването, получените крайни резултати, справка на приносните моменти в проведеното научното изследване, списък на публикациите по дисертацията и декларация за оригиналността на дисертационния труд.

Представеният в автореферата списък на публикациите по темата на дисертационния труд съдържа 4 самостоятелни публикации на английски език (3 статии и един доклад). По отношение на броя на публикациите, докторантът отговаря на изискванията, съгласно минималните наукометрични показатели. Считам, че съдържанието на публикациите популяризира основната теза, постигнатите резултати от изследването и приносните моменти в дисертационния труд.

### **III. Научни и научно-приложни приноси на дисертационния труд**

Дисертационният труд представлява интерес за научната общност със съдържащите се в него редица постановки, идеи и предложения, които могат да се оценят като значими както за практиката, така и за обогатяване на съществуващите знания. Изцяло приемам резултатите с приносен характер, посочени от Ерик Шьоне, кандидат за присъждане на образователна и научна степен „доктор”.

Въпреки, че дисертацията има ясно изразена практическа насоченост, по мое мнение значими за теорията са следните приноси:

Първо: Разработен независим планово-логически интегрален модел за управление в интерес на общото благо в сектора на недвижимите имоти. Предложен е понятиен апарат и аналитична рамка както за изследванията в областта на управлението, така и за приложния мениджмънт на недвижими имоти.

Второ: Систематизирани са различни подходи на внедряване на Икономика на общото благо при управлението в сектора на недвижимите имоти. Разграничаването им е от гледна точка на тяхната ориентация към съответствие, ефективност, трансформации и екосистемно ориентирани модели.

Предложеният управленски артефакт, формиран от Регистъра на общото благо и Модела на цикъла на планиране на Икономиката на общото благо може успешно да подпомогне планирането, внедряването, мониторинга и организационното учене в условията на трансформация. В този контекст оценявам този резултат като принос с методологичен характер.

Постигнатите резултати от изследването на докторанта и направените изводи и обобщения са полезни при определянето на насоките за използване на Икономиката на общото благо при управлението в сектора на недвижимите имоти, което предава съществена практико-приложна насоченост на дисертационния труд. В този контекст приемам посочените от автора приноси с практическа насоченост, а именно:

Първо: Предложената архитектура на съвместимост чрез Матрицата за трансляция. Чрез нея се свързват емпиричните доказателства, управленския дизайн и оперативното управление.

Второ: Регистъра на общото благо и Модела на цикъла на планиране на ИОБ са отделни модули в предложения управленски инструмент, което позволява да бъдат адаптирани към различни мащаби, както и допълнително доразвити чрез емпирични пилотни проекти, в образователна среда и в практически управленски контексти.

Трето: Практическите препоръки за компаниите и лицата, отговорни за



изготвянето на политики при внедряването на принципите на Икономиката на общото благо в управлението на сектора на недвижимите имоти.

#### **IV. Критични бележки, въпроси и препоръки по дисертационния труд**

В дисертационния труд не откривам погрешни постановки и сериозни пропуски, които да намаляват неговото добро качество.

Бих препоръчала на бъдещия „доктор“ да участва активно в специализирани форуми на организациите от сектора на недвижимите имоти, за да популяризира своите идеи за устойчиво управление чрез приложението на принципите на Икономиката на общото благо.

Интересно е мнението на докторанта по следния **въпрос**: Кой аспекти от модела на икономиката на общото благо считате за най-уязвими при прилагане в сектора на недвижимите имоти и как бихте предложили те да бъдат адресирани в бъдещи изследвания?

#### **V. Обобщено заключение и становище**

Дисертационният труд на тема *“Икономика на общото благо като стратегически подход към устойчивото управление в сектора на недвижимите имоти”* отговаря на утвърдените изисквания за научната разработка. Съдържа собствено изследване на конкретен актуален проблем, основаващо се на задълбочено проучване на разнообразни информационни източници и представя аргументирана научна защита на постигнатите резултати от проведеното изследване. Някой от резултатите в него могат да се оценят като приноси с научен и практико-приложен характер, което ми дава основание да дам своята *положителна оценка за дисертационния труд*.

По мое мнение дисертационният труд отговаря на изискванията на Закона за развитие на академичния състав в Република България (ЗРАСРБ), Правилника за неговото приложение (ППЗРАСРБ) и Правилника за развитие на академичния състав в СА „Д.А.Ценов“- Свищов.

***Въз основа на всичко това предлагам да бъде присъдена научната и образователна степен „доктор“ по докторска програма „Планиране“ в професионално направление 3.8 Икономика на докторанта Ерик Шьоне.***

Дата:

Рецензент:

(проф. д-р Галина Куртева)