

СТАНОВИЩЕ

от доц. д-р Димитър Ненков Ненков
върху дисертационен труд на тема

“Глобални инвестиции в недвижими имоти – финансов анализ и оптимизационни решения”

на

Любомир Любомиров Димитров,

докторант по докторска програма „Финанси, парично обръщение, кредит и
застраховка (Финанси)”,

към катедра „Финанси и кредит“ на Стопанска академия „Д.А.Ценов“,
гр. Свищов

Научен ръководител: доц. д-р. Валентин Милинов

I. Общо представяне на дисертационния труд

Представеният за рецензиране дисертационен труд е с общ обем 171 страници и включва: въведение, три глави, заключение, списък на използваната литература и приложения. Предмет на изследването е портфейлът от недвижими инвестиционни имоти и възможностите за оптимизация чрез включването на недвижими офшорни инвестиционни активи.

Във въведението докторантът се е спрял на актуалността на изследването, посочени са обектът и предметът на изследване, целта и задачите на дисертационния труд. Формулирана е и изследователската теза на дисертацията, която гласи, че осъществяването на преки инвестиции в недвижими офшорни доходоносни имоти подобрява характеристиките доходност/риск на портфейла от недвижими активи.

Първата глава включва 4 точки, в които се прави теоретичен преглед на инвестициите в доходоносни недвижими имоти, в т.ч. характеристика на този вид имоти и на техния пазар, селекция и финансов анализ на отделни инвестиционни имоти. **Втора глава** е посветена на проблемите свързани с диверсификацията на инвестициите в недвижими имоти на регионално и международно ниво и на възможностите, които предлагат в това отношение инвестициите в офшорни зони. Проблемите се изследват в контекста на съвременната теория на портфейла, но приложена спрямо инвестициите в недвижими имоти. Специално внимание е отделено на спецификите на икономиката и пазара на недвижими имоти в офшорните зони, в т.ч. на Каймановите острови.

В трета глава дисертантът анализира вече и в практически план възможната оптимизация на портфейлите от инвестиционни недвижими имоти чрез включването на недвижими активи от офшорни зони, като за конкретен вариант са избрани Каймановите острови. Осъществен е емпиричен анализ за извеждане на

съответните доказателства за ползата от офшорно инвестиране в доходоносни имоти.

II. Преценка на формата и съдържанието на дисертационния труд

Избраната тема е актуална и с подчертана практическа значимост за управлението на портфейли от инвестиции в доходоносни инвестиционни имоти. Предметът на изследването е подходящо избран, тезата е ясно формулирана във въведението. Дисертацията е добре фокусирана, като това ясно е показано още във въведението чрез посочването на десет на брой ограничителни параметри.

Дисертацията като цяло се отличава със стегната и издържана структура. Трите глави са подредени в логическа последователност, съответстваща на темата, основната цел и поставените седем задачи.

Дисертационният труд определено съдържа изследване на нерешени проблеми от научен и научно-приложен интерес. Независимо от публикациите по темата проблемът не е достатъчно разработен в научната литература. Преобладаващата част от изследванията и анализите в тази област досега са с частно корпоративен характер и не стават публично достояние.

Докторантът е демонстрирал много добро познаване на литературата по предметната област и умение да работи с литературните източници. В библиографската справка са посочени общо 96 заглавия, в т.ч. 20 на български език и 76 на английски език. Проучени са в определена степен и българските автори по темата.

Стилът е преобладаващо научен, липсват ненужни описания. Ясно се откроява личната позиция на автора, там където е необходимо. Акцентът правилно е поставен върху глава трета, където дисертантът е осъществил ценен емпиричен анализ. Авторът е демонстрирал отлично познаване и умения за работа със съвременния инструментариум на статистиката и иконометрията.

Дисертационният труд като цяло отговаря на изискваната форма. Авторефератът е изготвен в съответствие с изискванията и достатъчно точно и пълно представя съществените аспекти на дисертационния труд. В него е представена и справка за шест публикации на дисертанта по темата на дисертационния труд.

III. Научни и научно-приложни приноси на дисертационния труд

Докторантът е навлязъл дълбоко в предметната област, което му е предоставило възможност за задълбочен анализ, за добре обосновани изводи и за открояване на конкретни приносни моменти в научен и научно-приложен аспект. Като резултат от теоретичния и емпиричния анализ авторът е открил 9 научни и

научно-приложни приноси. Приемам така посочените приноси за коректно формулирани.

IV. Въпроси по дисертационния труд

1. По какъв начин би подходил дисертантът за извеждане на минимално изискваната норма на възвръщаемост от един комбиниран, международно диверсифициран портфейл от доходноосни инвестиционни имоти, включващ и офшорни активи от Каймановите острови?
2. Как вижда дисертантът отражението на характеристиките на капиталовите пазари на настоящия етап върху пазара на недвижими имоти?

V. Обобщена оценка на дисертационния труд и заключение

Заключението ми се основава на анализирани по-горе аспекти, касаещи основните качества на дисертационния труд. Като имам предвид всичко изложено дотук, извършената научно-изследователска работа, в т.ч. осъществения задълбочен емпиричен анализ по темата и показаните способности на докторанта за творческа интерпретация на постигнатото в дадената област, считам:

Представеният дисертационен труд притежава сериозни научни достойнства, които ми дават основание да заявя положителното си становище „ЗА“ присъждане на докторанта Любомир Любомиров Димитров на научно-образователната степен „ДОКТОР“ по научната специалност „Финанси, парично обръщение, кредит и застраховка“.

30.07.2018 г.

Член на научното жури:

/доц. д-р Д. Ненков/

