РЕЗЮМЕТА

Публикации и други научно-приложни разработки на доц. д-р Марин Иванов Гълъбов представени за участие в конкурса за заемане на академичната длъжност "професор" по професионално направление 3.8. "Икономика", научна специалност "Икономика и управление (Икономика и финанси на фирмите за недвижими имоти)", обнародван в ДВ, бр. 71 от 27 август 2021 г.

SUMMARIES

Publications and other scientific and applied works by Assistant Professor Marin Ivanov Galabov, presented for participation in the competition for the academic position of Professor, professional branch 3.8. "Economics", scientific specialty of Economics and Management (Economics and Finance of Real Estate Companies), promulgated in the State Gazette, Issue No 75 of 27 August 2021

Учебник

1. Гълъбов, М., ФИНАНСОВ АНАЛИЗ НА АГЕНЦИИТЕ ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, Издателски комплекс – УНСС, София, 2013, 205 стр., ISBN 978-954-644-413-4

Резюме

У нас, както и в другите страни по света, са налице огромен брой недвижими имоти, които се използват за различни цели. Такива имоти са жилищата, хотелите, магазините, производствените сгради и др. Това даде възможност за значителен тласък на посредническите услуги, които се осъществяват от агенциите за недвижими имоти. Те са стопански субекти, ангажирани с посредничество при покупко-продажба и наемни отношения на различните типове недвижими имоти – като жилищните, търговските, ваканционните и др.

В учебника са засегнати редица въпроси относно финансовия анализ на агенциите за недвижими имоти. Този анализ се осъществява както от експерти, работещи в агенциите, така и от външни специалисти. Експертите в агенциите използват информацията, съдържаща се във финансовите отчети и в счетоводните сметки, а външните специалисти работят само с финансовите отчети (те нямат достъп до сметките на агенциите за недвижими имоти).

Потребителите на финансовия анализ на агенциите за недвижими имоти са ръководството на агенцията (вътрешен потребител) и външни потребители – търговските банки, към които агенциите се обръщат с искане за получаване на кредити, потенциалните инвеститори, които имат намерение да закупуват акции или дялове в агенциите, и др.

Учебникът е структуриран в седем теми, като във всяка се прави анализ на определен аспект на стопанската дейност на агенциите за недвижими имоти. В първата тема се разглеждат принципни постановки, свързани с финансовия анализ на агенциите за недвижими имоти. Прави се характеристика на този анализ и се представят значението, основната цел, задачите, функциите и методите на финансовия анализ. Обръща се внимание на финансовите отчети и сметкоплановете на агенциите на недвижими имоти, тъй като те дават информация, която е нужна за осъществяването на финансовия анализ. Във втората тема се отделя внимание на въпросите относно анализа на приходите от продажби на услуги, на разходите по икономически елементи и на финансовите резултати от продажбите на услуги на агенциите за недвижими имоти. Обръща се внимание и на анализа на паричните потоци. Третата тема е посветена на анализите на икономическата ефективност и рентабилността на агенциите за недвижими имоти. Посочени са редица показатели, с помощта на които се осъществяват тези анализи. В четвъртата тема се изследва капиталът на агенциите за недвижими имоти, а така също се представят възможностите за неговото оценяване, като се вземат предвид проблемите, възникващи в практиката при оценяването. Осигуряването на агенциите за недвижими имоти с капитали (нейното финансиране) се изследва в петата тема. В нея се прави анализ на формирането на записания капитал и неговите изменения, на осигуряването на агенцията с привлечен капитал и др. Шестата тема обхваща проблематиката, свързана с цените на капиталите на агенциите за недвижими имоти, възприели такива правни форми, каквито са акционерното дружество и дружеството с ограничена отговорност. Тези правни форми са най-разпространените сред агенциите за недвижими имоти у нас. Цените на капиталите се подлагат на детайлен анализ в тази тема. В седмата тема са включени въпроси относно финансирането на активите, а именно: правилата на това финансиране, изграждането на финансов баланс на агенцията, действието на ефекта на лоста и анализът на печалбата като форма на капитал, финансиращ активи. Представени са и шест приложения, имащи пряко отношение към тематиката.

Разгледаните в учебника въпроси са обвързани с практиката. Казано по-конкретно, редица въпроси са анализирани не само в теоретичен аспект, но и в условията на една от най-големите агенции за недвижими имоти у нас.

Финансите на агенцията за недвижими имоти, т.е. паричните отношения на агенцията, подлежат на анализ с цел ръководството й да взима адекватни решения, водещи към оптимизация на отделните аспекти на нейната стопанска дейност. Финансовият анализ следва да се осъществява от експертите, работещи в агенцията, или от наета, специализирана в тази област, фирма и на базата на този анализ ръководството на агенцията може да взима качествени решения. За реализирането на финансовия анализ анализаторите, които го осъществяват, трябва да могат да разбират много добре значението на информацията, съдържаща се в счетоводните сметки, тъй като това е предпоставка за нейното използване при работата с финансовите показатели. Те също така трябва да умеят да се възползват и от информацията във финансовите отчети – така ще могат да направят анализ и на агенциите за недвижими имоти, които са конкуренти. Тези отчети могат да се видят в електронната база данни, каквато е търговският регистър.

При работата върху учебника са ползвани нормативната уредба на страната, актуална към м. октомври 2012 г., която е хармонизирана с тази на Европейския съюз и редица информационни продукти на Сиела Норма АД.

Textbook

Galabov, M., FINANCIAL ANALYSIS OF REAL ESTATE AGENCIES, Publishing Complex of UNWE, Sofia, 2013, 205 pages, ISBN 978-954-644-413-4

Summary

In Bulgaria and around the world, there is a huge number of real estates designated and used for various purposes, including residential premises, hotels, shops, production buildings, etc. That materially boosts the intermediation services rendered by real estate agencies. They are economic entities providing intermediation services relating to the sale and arrangements for lease of different types of real estates such as residential, business, recreational and other properties.

The textbook covers a number of issues relating to the financial analysis of real estate agencies. The financial analysis of real estate agencies is performed by in-house and external experts. In-house experts use the information disclosed in the corporate financial statements and accounts, while external experts work on the basis of the financial statements only as they have no access to the corporate accounts.

The users of the financial analysis of real estate agencies include management members (internal users) and external users – commercial banks to which agencies submit credit application forms, potential investors intending to purchase shares of agencies' capital, etc.

The textbook consists of seven themes, each analyzing a specific aspect of the economic activities of real estate agencies. Theme One discusses the general provisions relating to the financial analysis of real estate agencies, including analysis description and presentation of its importance, key objective, tasks, functions and methods. Attention is paid to the financial statements and charts of accounts of real estate agencies as they provide information required for financial analysis performance. Theme Two focuses on the issues relating to the income from sale of services, the expenses by economic item and the financial results from sales of services reported by real estate agencies. Attention is paid to the analysis of cash flows as well. Theme Three discusses the analysis of real estate agencies' economic efficiency and profitability and states a number of related measurement indicators. Theme Four analyses the capital of real estate agencies and presents options for its value measurement, taking into account related practical issues. Theme

Five studies the funding of real estate agencies, analyzing the formation of and changes in the subscribed capital, provision of borrowed capital, etc. Theme Six covers the issues relating to the prices of the capital of real estate agencies registered as joint-stock companies and limited liability companies, which are the most popular legal forms of real estate agencies in Bulgaria, and analyzes capital prices in detail. Theme Seven discusses issues relating to asset financing such as applicable rules, financial equilibrium provision, leverage effect and analysis of profit as a form of asset-financing capital. We also present six appendices directly related to the themes discussed.

The issues covered by the textbook are supported by practical examples. In particular, many of them are discussed not only theoretically but within the context of one of the largest real estate agencies in Bulgaria as well.

The financial relations of a real estate agency are to be analyzed to enable its management body to make adequate decisions on optimization of the individual aspects of its economic activities. Financial analysis should be performed by in-house experts or a company specialized in that field. On its basis, the management body may make proper decisions. The analysts, who perform financial analyses, have to thoroughly understand the information disclosed in the relevant accounts as that is a prerequisite for its use in the process of financial indicators application. They also need to know how to use the data presented in the financial statements so as to analyze competitors. These financial statements are available in the Commercial Register.

The textbook is based on the Bulgarian legislation applicable as at October 2012, which is harmonized with the legislation of the European Union, and a number of information products of Ciela Norma AD.

Учебник

- 2. Гълъбов, М. и колектив, НЕДВИЖИМА СОБСТВЕНОСТ. ИКОНОМИКА И УПРАВЛЕНИЕ, Издателски комплекс – УНСС, София, 2017, с. 252 – 262, с. 305 – 315, ISBN 978-619-232-009-6
- ✓ Учебникът е написан от авторски колектив. Авторът на тема XIII и тема XVI е доц. М. Гълъбов

Тема XIII – Застраховане в сектора на недвижимите имоти

Резюме

В чл. 3, ал. 1 от Кодекса за застраховането (влязъл в сила от 1-ви януари 2016 г.) се посочва, че "застраховането е дейност по осигуряване на застрахователно покритие на рискове по силата на договор, изразяващо се в набиране и разходване на средства, предназначени за изплащане на обезщетения и други парични суми при настъпване на събития или сбъдване на условия, предвидени в договор или в закон, както и в пряко свързаните с това дейности, включително:

1. оценка на застрахователния риск;

2. определяне на застрахователната премия;

3. установяване на настъпило застрахователно събитие;

4. определяне размера на причинените вреди;

5. управление на активите на застрахователя;

6. прехвърляне на всички или на част от застрахователните рискове, покрити от застраховател, на презастраховател или на друг застраховател (пасивно презастраховане);

7.....".

Ще допълним, че освен застраховане се осъществява и презастраховане. В чл. 4 от Кодекса за застраховането се посочва, че "презастраховането е дейност по поемане по силата на презастрахователен договор на всички или на част от рисковете, покрити от застраховател или от друг презастраховател, срещу отстъпване на застрахователна премия (активно презастраховане) и пряко свързаните с това дейности". За да бъдат застраховани определени недвижими имоти, е нужно да се сключат договори за застраховка. С договора за застраховка застрахователят се задължава да поеме определен риск срещу плащане на премия и при настъпване на застрахователно събитие да заплати застрахователно обезщетение или сума. За застрахователните договори се прилагат общите правила на Търговския закон и на Закона за задълженията и договорите, доколкото в Кодекса на застраховането не е предвидено друго.

При настъпване на застрахователно събитие застрахователят е длъжен да плати застрахователно обезщетение, което е равно на действително претърпените вреди към деня на настъпване на събитието, освен в случаите на подзастраховане и застраховане по договорена застрахователна стойност. Страните по застрахователния договор могат да определят договорена застрахователна стойност, която е фиксирана парична сума, като в този случай е напълно възможно обезщетението да е по-малко от стойността на претърпените вреди. Договорената застрахователна стойност се смята и за стойност на застрахователния интерес при настъпване на застрахователното събитие и не може да бъде оспорвана от страните. За различните застрахователни рискове по един застрахователен договор могат да бъдат определени различни застрахователни стойности.

Извън случаите, свързани с договорена застрахователна стойност, са налице надзастраховане и подзастраховане. Налице е надзастраховане, ако е уговорена по-голяма действителната застрахователна застрахователна стойност, сума OT съответно възстановителната застрахователна стойност на застрахования имот. Тогава договорът остава в сила, като всяка от страните може да поиска застрахователната сума да се намали до размера на действителната, съответно до възстановителната стойност. Застрахователят е длъжен да върне частта от платената премия, която съответства на разликата между уговорената застрахователна сума и действителната (съответно възстановителната) стойност на застрахования имот, освен ако застрахованият е бил недобросъвестен. Ако не е настъпило застрахователно събитие и ако страните не постигнат съгласие за размера на необходимото намаление на застрахователната сума или застрахователната премия, всяка от страните има право да прекрати договора. За действителна застрахователна стойност се смята стойността, срещу която вместо застрахования имот може да се купи друго от същия вид и качество. За възстановителна застрахователна стойност се смята стойността за възстановяване на имота с вид и качество отпреди застрахователното събитие, в това число

7

всички присъщи разходи за доставка, строителство, монтаж и други, без прилагане на обезценка. Когато друго не е уговорено, се приема, че застрахователната сума по договора е определена съгласно действителната стойност на имуществото. За установяване на действителната стойност застрахователят има право да извърши оглед на застрахованото имущество.

Налице е подзастраховане, ако е уговорена по-малка застрахователна сума от действителната (съответно възстановителната) стойност на застрахования имот. В този случай, ако той бъде унищожен или повреден в резултат от застрахователно събитие, застрахователят обезщетява пълния размер на вредата до размера на застрахователната сума.

Застрахователните фирми у нас могат да възприемат четири правни форми – акционерно дружество, европейско дружество, взаимозастрахователна кооперация или европейско кооперативно дружество. Това са предприятия със седалище в България, които са получили лиценз при условията и по реда на Кодекса за застраховането. Всъщност това са местни застрахователи.

Освен това у нас могат да функционират и застрахователи от други държави –членки на Европейския съюз, както и клонове на застрахователи от държави извън Европейския съюз, като тези клонове се регистрират по Търговския закон и получават лиценз при условията и по реда на Кодекса за застраховането.

Тема XVI – Икономическата ефективност на бизнеса с недвижими имоти Резюме

Една от темите, разработена от нас в учебника, е темата за икономическата ефективност на бизнеса с недвижими имоти. В нея се разглеждат въпроси, свързани със същността на икономическата ефективност на фирмите за недвижими имоти, а така също с икономическата ефективност от използването на недвижими имоти.

Икономическата ефективност може да се дефинира като реализирания от фирмата икономически ефект, за който е ангажиран средно единица ресурс или в който е вложена единица разход. Икономическият ефект е полезният резултат и той има различни проявления при фирмите за недвижими имоти – нетни приходи от продажби на услуги (агенции за недвижими имоти, фасилити и пропърти фирми, оценителски фирми), нетни приходи от наеми, от договори за аренда, от договори за лизинг, от договори за управление на недвижими имоти (при дружествата със специална инвестиционна цел), от продажби на продукция и услуги (при строителните фирми – те реализират както продукция, така и услуги, напр. бояджийски) и др. Ресурсите на тези фирми са техните активи, капитали и персонал. Съотношенията, с помощта на които се установяват величините на икономическата ефективност, са:

Икономически ефект 1) ----- 2) Икономически ефект Ресурси Разходи

Заб. В знаменателя на съотношение 1 се посочва средната величина на съответните ресурси.

Както се вижда от съотношенията, трябва да се разграничава икономическата ефективност от икономическия ефект. Ефектът е определен полезен резултат, а икономическата ефективност е ефектът, който се постига, като се ангажира единица ресурси или се вложи единица разходи.

Възможно е икономическата ефективност да се установява и като се ползват реципрочни съотношения:

	Ресурси		Разходи	
3)		4))	
	Икономически ефект		Икономически ефект	

Заб. В числителя на съотношение 3 се посочва средната величина на съответните ресурси.

При работа с реципрочните съотношения трябва да се има предвид, че получените величини се тълкуват по начин, който е различен от начина на тълкуване на величините на съотношенията с номера от 1 и 2. Величините на съотношения 3 и 4 разкриват ресурсите (средна величина), респ. разходите, които са ангажирани в реализирането на единица икономически ефект. Посочените четири съотношения са принципни. Когато се работи с показатели за ефективност, тези съотношения се конкретизират. Иначе казано, формулите за изчисляване на показателите за икономическата ефективност са конкретизация на

разгледаните съотношения. В тази тема са представени редица показатели за икономическа ефективност, като се вземат предвид конкретни икономически ефекти, ресурси и разходи.

Източниците на информация за изчисляването на показателите за икономическата ефективност (в рамките на анализа на икономическата ефективност) са годишните и междинните финансови отчети, а така също и счетоводните сметки (синтетични и аналитични), включени в индивидуалните сметкопланове на фирмите. Това са показатели не само за измерване на икономическата ефективност на фирмите за недвижими имоти, но и за нейното анализиране, планиране и контрол.

По-нататък в темата се посочват редица показатели за икономическата ефективност на фирмите за недвижими имоти, като някои от тях са:

Коефициент на ефективност =	Нетни приходи от продажби на услуги		
на пълните разходи	Пълни разходи	- (1)	
	Нетни приходи от продажби на услуги		
Коефициент на ефективност = на себестойността	Себестойност на услугите	(2)	

Възможно е при измерване на ефективността да се вземат предвид показатели, чиито величини се изчисляват, като се взема предвид такъв икономически ефект, какъвто са общите приходи на фирмата:

Коефициент на ефективност =	Общи приходи	
на собствения капитал	Собствен капитал	(3)
Коефициент на ефективност =	Общи приходи	(4)
на привлечения капитал	Привлечен капитал	(4)
Коефициент на ефективност =	Общи приходи	(5)
на общия капитал	Общ капитал	(5)

Налага се да направим редица уточнения във връзка с показателите за икономическата ефективност.

Величините на нетните приходи от продажбите на услуги, както и пълните разходи и себестойността се отнасят за един и същи период.

Пълните разходи за съответния период включват себестойността на продадените през периода услуги, административните разходи и разходите, които пряко са свързани с продажбите (ако са налице такива разходи – при някои фирми те са налице, а при други – не).

Във формулите, в които присъстват ресурсите, се отразяват средните величини на ресурсите (собствения капитал, привлечения капитал и общия капитал). Средната величина на определен ресурс за определен период се установява, като се сумира величината на ресурса в началото на периода (тя съвпада с величината на същия ресурс в края на предходния период) с величината в края на същия период и получената сума се раздели на числото 2.

Общият капитал включва собствения капитал, привлечения капитал и капиталите във формата на финансирания и приходи за бъдещи периоди. Привлеченият капитал включва провизиите и сходните задължения, а така също и задълженията.

Общите приходи включват всичките приходи на фирмата за същия период, за който се отнасят средните величини на ресурсите.

Показателите за ефективност при дружествата със специална инвестиционна цел, секюритизиращи недвижими имоти, могат да бъдат:

	Приходи от наем и др. + + Приходи от административно обслужване + + Приходи от преоценка на недвижими имоти + + Приходи от продажба на недвижими имоти	
коефициент на ефективност =		(6)
на разходите	Разходи	
Коефициент на ефективност =	Приходи от наем и др. + + Приходи от административно обслужване + + Приходи от преоценка на недвижими имоти + + Приходи от продажба на недвижими имоти	(7)
1 1		(,)
на общия капитал	Общ капитал	

Характерни приходи за тези дружества са реализираните икономически ефекти, каквито са например приходите от наеми и др. (приходи от предоставяне на недвижимите

имоти по договори за наем, за аренда, за лизинг, за управление на недвижимите имоти). Освен това един от ефектите са и приходи от административно обслужване на тези, които ползват имотите (например търговска фирма има офис в сграда, притежавана от съответно дружество със специална инвестиционна цел, и тя желае получени от чужбина стоки да бъдат освободени на митницата – услугата може да се осъществи от фирма, обслужваща имота, а търговската фирма заплаща за услугата на дружеството).

Както се вижда, в числителите присъстват и икономически ефекти като приходите от преоценка на недвижимите имоти и приходите от продажбите им.

Величините на посочените приходи, разходи и общ капитал (във формулата за изчисляването на показател с номер 7 е налице средната му величина) се отнасят до един и същи период. Следва да се има предвид, че в разходите, които са налице във формулата за изчисляването на показател с номер 6, не се включват финансовите разходи.

Представените показатели са показатели за икономическата ефективност на ниво фирми за недвижими имоти. С други думи, при тези показатели се вземат под внимание икономическите ефекти, които фирмите като цяло реализират, а така също и ресурсите, които като цяло са ангажирани, и вложените като цяло разходи за постигането на икономическите ефекти.

Икономическата ефективност от използването на недвижимите имоти може да се дефинира като икономическия ефект, който се реализира с тяхно участие и за чието реализиране е ангажирана единица балансова стойност на имотите или е вложена единица разход за амортизация. Представяме отделно икономическата ефективност от използването на недвижимите имоти, което обаче не означава, че това е ефективност извън икономическата ефективност на фирмите. Икономическата ефективност от използването на недвижимите имоти е компонент на икономическата ефективност на фирмите в реалния сектор, в т.ч. и на фирмите за недвижими имоти.

При изчисляването на показателите за икономическата ефективност от използването на недвижимите имоти се вземат предвид икономическите ефекти от имотите, т.е. ефектите, реализирани с тяхно участие, и паричната оценка на тези имоти, т.е. средната им балансова стойност, така също и разходите, пряко свързани с тези имоти, каквито са разходите за амортизация.

12

По-специално при промишлените фирми някои от показателите за ефективност от използването на недвижимите имоти са:

Коефициент на ефективност =	Нетни приходи от продажби на продукция		
на недвижимите имоти	Средна балансова стойност на недвижимите имоти		
Kaahuuuaur ua aharrupuaar -	Нетни приходи от продажби на продукция	(0)	
коефициент на ефективност = - на разходите за амортизация на недвижимите имоти	Разходи за амортизация на недвижимите имоти	- (9)	
	Нетни приходи от продажби на продукция		
1 1	Средна балансова стойност на недвижимите имоти в основната дейност	(10)	
Коефициент из ефективност из	Нетни приходи от продажби на продукция а =	(11)	
1 1	 Разходи за амортизация на недвижимите имоти в основната дейност 	. ,	

Заб. Средната балансова стойност се изчислява, като се сумира балансовата стойност в началото на съответния период с балансовата стойност в края на този период и полученият сбор се раздели на числото 2.

Един от показателите за измерването на икономическата ефективност от използването на отделен недвижим имот е:

	Приход от наем или друг приход + + Приход от административно обслужване + + Приход от преоценка на недвижимия имот +	
	+ Приход от продажба на недвижимия имот	
Коефициент на ефективност =	((12)
на разходите, свързани	Разходи	
с недвижимия имот		

При този показател се съпоставят посочените приходи с разходите за един и същ период от време.

Ако имотът е даден под наем, тогава в числителя на формулата ще се вземе предвид приходът от наем. Ако е предоставен по договор за аренда, тогава приходът в числителя ще

бъде приход от арендно възнаграждение. Ако е предоставен по договор за лизинг, тогава приходът в числителя ще бъде приход от лизингово възнаграждение. Ако е предоставен по договор за управление на имота, тогава приходът в числителя ще бъде приход от предоставяне на имота по този договор.

Ако не са налице приходи от административно обслужване, свързани с имоти, а така също и приходи от неговата преоценка, тогава тези приходи няма да присъстват в числителя на формулата. Ако не е осъществена продажба на имота в съответния период, тогава в числителя няма да присъства приходът от продажбата на недвижимия имот, а в разходите, посочени в знаменателя, няма да бъде включена балансовата стойност на продадения имот, тъй като такава продажба не е осъществена.

Разходите, които присъстват в знаменателя, обхващат всички разходи, свързани с недвижимия имот (разходи за амортизация, застраховка, ел. енергия, топлинна енергия и др.).

Друг показател за измерване на икономическата ефективност от използването на отделния недвижим имот е:

	Приход от наем или друг приход +
	+ Приход от административно обслужване +
	+ Приход от преоценка на недвижимия имот +
	+ Приход от продажба на недвижимия имот
Коефициент на ефективност =	
на недвижимия имот	Средна балансова стойност на недвижимия имот

Казаното относно приходите, присъстващи в числителя на формулата, чрез която се изчислява величината на показателя с номер 12 се отнася и до приходите, които са посочени в знаменателя на формулата за изчисляване на показателя с номер 13.

Данните в числителя и знаменателя във формулата се отнасят за един и същ период. Вече посочихме как се изчислява средната балансова стойност.

Познаването на икономическата ефективност от страна на експертите, ангажирани с финансовия мениджмънт на фирмите, им дава възможност да правят предложения пред ръководствата на фирмите, насочени към оптимизирането на ефективността. А тази оптимизация е нещо съществено в условията на конкуренцията, съществуваща в пазарната икономика.

Textbook

Galabov, M. and others, REAL PROPERTY. ECONOMICS AND MANAGEMENT, Publishing Complex of UNWE, Sofia, 2017, pp. 252 – 262, pp. 305 – 315, ISBN 978-619-232-009-6

✓ The textbook is written by a team of authors. The author of Theme 13 and Theme 16 is Ass. Prof. M. Galabov.

THEME 13 – REAL ESTATE INSURANCE

Summary

In accordance with Article 3, Paragraph 1 of the Insurance Code (effective as from 1 January 2016), "insurance shall be the activity of providing insurance cover against risks in accordance with a contract, representing the raising and expenditure of funds designated for indemnity payments and other cash amounts on occurrence of events or circumstances anticipated by contract or by law, as well as directly related activities, including:

1. assessment of the insurance risk;

2. determination of the insurance premium;

3. establishment of the occurrence of an insured event;

4. determination of the amount of damage incurred;

5. management of the insurer's assets;

6. transfer of all, or part, of the insurance risks covered by an insurer to a reinsurer or to another insurer (outward reinsurance);

In addition to insurance, reinsurance is performed. In accordance with Article 4 of the Insurance Code, "reinsurance shall be the activity of assuming, in accordance with a reinsurance contract, all or part of the risks covered by an insurer or by another reinsurer, in exchange for an insurance premium (inward reinsurance) and activities directly related to this".

Real estates are insured under insurance contracts. Under an insurance contract, the insurer undertakes to assume a specific risk for premium and pay the insurance indemnity or amount upon occurrence of an insured event. Insurance contracts are regulated by the General Provisions of the Commerce Act and the Obligations and Contracts Act unless otherwise provided for in the Insurance Code.

Upon the occurrence of an insured event, the insurer is obligated to pay an insurance indemnity, which is equal to the damages actually sustained as of the date of the occurrence of the event, except for the cases of underinsurance and insurance at contractual insurance value. The parties to the insurance contract may stipulate a contractual insurance value, which is a fixed pecuniary amount, where the insurance indemnity may be less than the value of actually incurred damages. The contractual insurance value is considered also to be the value of the insurance interest upon occurrence of an insured event and may not be disputed by the parties. Different insurance values may be stipulated for the different insurance risks under the same insurance contract, except for the cases of underinsurance and overinsurance. There is overinsurance when the insurance amount agreed exceeds the actual insurance value or the recovery insurance value of the property insured. In that case, the contract remains in force and each of the parties may request that the insurance amount be reduced to the amount of the actual or the recovery value, respectively, while the insurer is obligated to reimburse the part of the premium paid, which corresponds to the difference between the insurance amount agreed and the actual or the recovery value of insured property respectively, unless the insured person has acted in bad faith. If no insured event has occurred and if the parties fail to reach consensus on the amount of the necessary reduction of the insurance amount or of the insurance premium, each of the parties has the right to terminate the contract. The value, in return for which another property of the same quality, instead of the insured one, may be bought, is considered to be its actual insurance value. The price for recovery of a property of the same kind and quality, including all inherent expenses incurred with regard to delivery, construction, setting up, etc., without applying depreciation is considered its recovery insurance value. Unless otherwise stipulated, it is accepted that the insurance amount under the contract is set in compliance with the actual value of the property. In order to establish the actual value, the insurer has the right to inspect the insured property.

There is underinsurance when the agreed insurance amount is less than the actual or the recovery value of the insured property, respectively. In this case, if the insured property perishes or is damaged, the insurer shall pay indemnity in the full amount of the damage up to the insurance amount.

In Bulgaria, insurance companies are registered under four legal forms – a joint-stock company, a European company, a mutual insurance cooperative or a European cooperative society. These entities are seated in Bulgaria and licensed under the conditions and in accordance with the procedure laid down in the Insurance Code and operate as local insurers.

Insurers registered in other Member States of the European Union and branches of insurers, incorporated in countries outside the European Union and registered under the Commerce Act and licensed in accordance with the provisions of the Insurance Code, have the right to function in Bulgaria as well.

THEME 16 – ECONOMIC EFFICIENCY OF REAL ESTATE BUSINESS Summary

The theme focuses on the economic efficiency of real estate business and discusses the essence of the economic efficiency of real estate companies and the economic efficiency of real estate usage.

Economic efficiency may be defined as the economic effect realized through employing a unit of expenses or a unit of resources. The economic effect represents a useful result in the form of net revenue from sales of services generated by real estate companies, facilities and property management companies and appraisal companies, income from payments under rental, tenancy, lease and management agreements generated by special purpose vehicles, net revenue from sales of finished products and services generated by construction companies, etc. The resources of these companies include their assets, capital and personnel. Economic efficiency is measured through the following correlations:

Economic effect		Economic effect
1)	2)	
Resources		Expenses

Note: Correlation 1 uses the average value of the specific item of resources as denominator.

As shown, the economic efficiency and the economic effect should be distinguished – the economic effect is a specific useful result, while the economic efficiency is the effect realized through employing a unit of expenses or a unit of resources.

Economic efficiency may be also measured through the following reciprocal correlations:

Resources	Expenses
3)	4)
Economic effect	Economic effect

Note: Correlation 3 uses the average value of the specific item of resources as numerator.

When using reciprocal correlations, the resulting figures are interpreted differently as compared to correlations 1 and 2. The values of correlations 3 and 4 show the resources (average value) and expenses employed in the realization of a unit of economic effect. These are basic correlations, which become specific through the indicators measuring economic efficiency. In other words, the formulas used to measure the economic efficiency are specific expressions of the presented correlations. The theme also includes a number of economic efficiency indicators, using particular economic effects, resources and expenses.

The indicators used to measure the economic efficiency (within the analysis of economic efficiency) are calculated on the basis of the information disclosed in the corporate interim and annual financial statements and synthetic and analytic accounts included in the individual charts of accounts. These indicators may be used not only to measure but also to plan, analyze and control the economic efficiency of real estate companies.

The theme presents a number of indicators measuring the economic efficiency of real estate companies, including:

Datio of officianay -	Net revenue from sales of services	(1)
Ratio of efficiency = of total expenses	Total expenses	(1)
	Net revenue from sales of services	
Ratio of efficiency = of cost	of services	(2)

The economic efficiency may be measured through indicators where total corporate income is the used economic effect:

 Total income

 Ratio of equity = ------ (3)

 efficiency

 Equity

	Total income	
Ratio of borrowed =		(4)
capital efficiency	Borrowed capital	

	Total income	
Ratio of total =		(4)
capital efficiency	Total capital	

A couple of things should be clarified in relation to the indicators measuring the economic efficiency of real estate companies.

The net income from sales of services, total expenses and cost figures refer to the same period.

The total expenses over a particular period include the cost of services sold, the administrative expenses and the direct expenses related to sales (if any) for the same period.

The formulas that include resources (equity, borrowed capital and total capital) use their average values. The average value of each of these resources is calculated by summing up its value at the beginning of the period (it is the same as the value of such resource at the end of the prior period) and its value at the end of the same period, the result being divided by 2.

Total capital includes equity, borrowed capital and financing and deferred income. Borrowed capital is the total of all provisions and similar liabilities and payables.

Total income includes the total corporate income generated over the period, as to which the average values of resources are reported.

Indicators measuring the efficiency of investment purpose vehicles securitizing real estates:

	Rental and other income +
	Income from administrative services +
	Income from revaluation of real estates +
	Income from sales of real estates
Ratio of cost =	(5)
efficiency	Expenses
	Rental and other income +
	Income from administrative services +
	Income from revaluation of real estates +
	Income from sales of real estates
Ratio of total capital =	
efficiency	Total capital

Typically, these companies realize economic effects in the form of rental and other income (income from payments under rental, tenancy, lease and management agreements). Furthermore, one of these effects is the income from administrative services rendered to property users (for example: a commercial company has office premises in a building owned by a special purpose vehicle and wishes customs clearance of goods received from abroad – that service may be performed by a property-servicing company to which the commercial company pays a specific amount).

As shown, economic effects in the form of income from revaluation of real estates and income from sales of real estates are also used as numerators.

The figures of income, expenses and total capital (average value used in correlation 9) refer to the same period. It should be noted that the expenses used in correlation 8 exclude financial expenses.

The presented indicators measure the economic efficiency of real estate companies. In other words, they use the economic effects generally realized by these companies and the expenses and resources generally employed in the realization of such effects.

The economic efficiency of real estate usage may be defined as the economic effect realized through employing a unit of property carrying amount or a unit of property depreciation expenses. We present the economic efficiency of real estate usage separately but this does not mean that it is outside the scope of companies' economic efficiency. The economic efficiency of real estate usage is a component of the economic efficiency of real sector entities, including real estate companies.

When calculating the indicators used to measure the economic efficiency of real estate usage, there are used the economic effects related to real estates and their value (average carrying amount) as well as the expenses directly related to these estates such as depreciation costs.

In particular, some of the indicators used to measure the economic efficiency of real estate usage at industrial companies are:

Datia of officiency	Net revenue from sales of finished products	(0)
of real estate depreciation costs	Real estate depreciation costs	(8)
	Net revenue from sales of finished products	
Ratio of efficiency = of real estates used in the course of ordinary activity	Average carrying amount of real estates used in the course of ordinary activity	(9)
	Net revenue from sales of finished products	
Ratio of efficiency = of the costs on depreciati real estates used in the co of ordinary activity	L	(10)

Note: The average carrying amount is calculated by summing up its value at the beginning of the period and its value at the end of the same period, the result being divided by 2.

Here is one of the indicators measuring the economic efficiency of a single real estate usage:

	Rental and other income + Income from administrative services +
	Income from real estate revaluation +
	Income from real estate sale +
Ratio of efficiency =	(11)
of real	Expenses
estate expenses	

This indicator is the ratio of income and expenses referring to the same period.

Where the real estate is made available for use under a rental agreement, the rental income is used as numerator. Where the real estate is made available for use under a tenancy agreement, the income from tenancy payments is used as numerator. Where the real estate is made available for use under a lease agreement, the income from lease payments is used as numerator. Where the real estate is made available for use under a management agreement, the income from related payments is used as numerator.

If there is no income from administrative services related to the particular real estate and no income from its revaluation, these income types are not included in the formula numerator. If the real estate is not sold over the particular period, the numerator excludes the income from real estate sale and the expenses used as denominator excludes its carrying amount. The expenses used as denominator include all expenses related to the real estate (costs of depreciation, insurance, electric power, heating, etc.).

The economic efficiency of a single real estate usage may be also measured through the following indicator:

	Rental and other income +	
	Income from administrative services +	
	Income from real estate revaluation +	
	Income from real estate sale +	
Ratio of real estate =		(12)
efficiency	Average carrying amount of real estate	

The clarifications made in relation to the income used as numerator in correlation 14 also apply to the income used as denominator in correlation 15.

The figures used as numerators and denominators refer to the same period. The average carrying amount is calculated as mentioned above.

The knowledge of economic efficiency by financial management experts at real estate companies provides them with the opportunity to give companies' management bodies relevant recommendations on its optimization. And such optimization is crucial in the conditions of competition characterizing market economy.

Учебник

3. Гълъбов, М., ИКОНОМИКА НА ИНДУСТРИЯТА, издателство "АВАНГАРД ПРИМА", София, 2007, 240 стр., ISBN 978-954-323-315-1

Резюме

В учебника се разглежда икономическата проблематика на индустрията. Авторът представя редица икономически проблеми, които са заели място в теорията, но имат и практическа насоченост. Материалът е съобразен с новостите в областта на теорията и практиката и с нормативната уредба в нашата страна и в Европейския съюз. Структуриран е в тринадесет глави. Трябва да се направи уточнението, че всъщност няколко сектора формират индустрията, а именно: три промишлени сектора (сектор "Добивна промишленост", сектор "Преработваща промишленост" и сектор "Производство и разпределение на електроенергия и топлоенергия, гази и вода") и сектор "Строителство". Това са сектори, фигуриращи в Националната класификацията на икономическите дейности – версия 2003 (НКИД - 2003), която влезе в сила от 2001 г. и по-късно бе заменена от друга.

Строителните предприятия са част от фирмите за недвижими имоти. Те функционират у нас и по времето на централно планираната икономика, впоследствие заместена от пазарната икономика. Така че разгледаната проблематиката засяга и тези фирми. Учебникът е издаден през 2007 г.

В първа глава са дадени разяснения относно същността на икономическия сектор "Индустрия", участието му в създаването на брутния вътрешен продукт на страната, а така също в общ план е представена нормативната уредба, в рамките на която функционира този сектор. Във втората глава са разгледани правно-организационните форми на индустриалните предприятия, в т.ч. европейското акционерно дружество и европейското кооперативно дружество. След влизането на страната ни в ЕС през 2007 г. предприятия, възприели тези форми, можеха да функционират у нас. В трета глава е представена принципната постановка за активите и капиталите на предприятието, направена е характеристика на отделните видове активи на индустриалното предприятие, посочено е как те се оценяват при тяхното придобиване, а също така са дадени разяснения относно промишлената и строителната продукция. В тази глава читателите имат възможност да се запознаят и с проблематиката, свързана с приходите, разходите, входящите и изходящите парични потоци на предприятието. Четвъртата глава е посветена на доходите на персонала на индустриалното предприятие, работното време, условията на труд и почивка. Петата глава също е свързана с персонала, но в друг аспект – производителността на труда. Изследват се възможностите за нарастване на производителността на труда и влиянието на това нарастване върху икономическите резултати на индустриалното предприятие. Амортизацията на амортизируемите активи е проблемът, който се изучава в шеста глава. Детайлно са разгледани методите на амортизация, като са приведени и примери за илюстрация. В седмата глава се разглеждат въпроси за себестойността на продукцията и услугите, а именно: характеристика на себестойността, калкулиране на себестойността и източници и фактори за снижаването на себестойността на единица продукт и услуга. Следва да се отбележи, че строителните предприятия реализират не само строителна продукция, но и услуги (напр. бояджийски и др.), т.е. те създават и продават невеществена продукция. В осма глава е отделено внимание на икономическата ефективност, в т.ч. концепциите за икономическа ефективност, показателите за икономическа ефективност на разходите, приходите, активите и капиталите на индустриалното предприятие, а така също и възможностите за нейното нарастване. В деветата глава е представена проблематиката, свързана с финансовите резултати, доходността, рентабилността, ликвидността и платежоспособността на индустриалното предприятие. Разясняват се различните финансови резултати, които отчита индустриалното предприятие – като финансови резултати от продажби на продукция, от продажби на услуги и т.н., а освен това се посочва общото и различното между доходността и рентабилността и между ликвидността и платежоспособността. В десета глава се отделя внимание на формите на обществена организация на производството – традиционните (концентрация, специализация и коопериране) и съвременните (лизинг, аутсорсинг и концесия). В единадесета глава на учебника намират място специфични въпроси на индустрията, а именно: малките и средните предприятия, клъстерите и енергийната ефективност. Проблемите относно определени аспекти на бюджетирането в индустриалното предприятие са засегнати в дванадесета глава (бюджетирането на приходите от продажби, себестойността, пълните разходи и др.). Последната тринадесета глава дава познания за иновациите – прави се характеристика на иновациите, разглеждат се иновационните дейности и иновационните разходи. В тази глава се обръща внимание и на редица проблемни въпроси, свързани с иновациите у нас и в Европейския съюз, както и с новата икономика – икономиката на знанието.

Учебникът може да се ползва от студентите във висшите училища, изучаващи икономиката на индустрията, в т.ч. и икономиката на такива предприятия за недвижими имоти като строителните.

При написване на учебника са взети предвид както съответната литература, така и нормативната база на страната и Европейския съюз към м. август 2007 г.

Textbook

Galabov, M., INDUSTRIAL ECONOMICS, AVANGARD PRIMA Publishing House, Sofia, 2007, 240 pages, ISBN 978-954-323-315-1

Summary

The textbook discusses the problematic economic aspects specific to industry. The author presents a number of theoretical and practical economic issues. The contents are in line with the theoretical and practical innovations and the legislative framework of Bulgaria and of the European Union. The textbook consists of thirteen chapters. It should be clarified that industry includes the industrial sectors of Mining, Manufacturing and Generation and Distribution of Electric Power and Heat Power, Manufacture and Distribution of Gas and Collection, Treatment and Supply of Water and the sector of Construction. These sectors are specified in version 2003 of the National Classification of Economic Activities (NCEA - 2003) effective as from 2001 and replaced by another version at a later stage.

Construction companies belong to the group of real estate companies. They operated under the conditions of centrally planned economy that subsequently transformed into market economy. Therefore, the issues discussed in the textbook also concerns these companies. The textbook was printed in 2007.

Chapter One provides for clarifications relating to the essence of the economic sector of Industry and its role in the formation of the Gross Domestic Product (GDP) of the country and outlines the legal framework applicable to its functioning. Chapter Two describes the legal and organizational forms of industrial enterprises, including the types of European public limitedliability company and European cooperative society – the enterprises registered under these forms obtained the right to function in Bulgaria following its accession to the European Union in 2007. Chapter Three generally formulates the corporate assets and capital, describes the specifics of the individual types of industrial enterprises' assets and their measurement upon acquisition, gives clarifications relating to industrial and construction finished products and discusses the issues relating to corporate income, expenses and cash inflows and outflows. Chapter Four focuses on industrial enterprise employees' benefits, working hours, labor conditions and breaks. Chapter Five discusses workforce productivity and studies the options for its increasing and the impact of such increasing on industrial enterprises' economic results. Chapter Six treats the depreciation and amortization of assets and describes the related methods, including illustration by specific examples, in detail. Chapter Seven presents the issues relating to the costs of finished products and services, including cost definition and calculation and sources of and factors for decreasing the cost per product unit and service unit. It should be noted that construction companies generate not only income from finished products but also income from services (such as painting and other), i. e. they create and sell non-material finished products. Chapter Eight focuses on the economic efficiency of industrial enterprises, including economic efficiency concepts and indicators measuring the cost efficiency and the efficiency of income, assets and capital efficiency and the options to increase such efficiency. Chapter Nine presents the issues relating to industrial enterprises' financial results, yield, profitability, liquidity and solvency, describing the types of reported financial results such as financial results from sales of finished products and services and other and the difference between yield and profitability and between liquidity and solvency. Chapter Ten formulates the forms of public production organization - traditional (concentration, specialization and cooperation) and modern (leasing, outsourcing and concession). Chapter Eleven is dedicated to specific industry-related issues - small and medium-sized enterprises, clusters and energy efficiency. Chapter Twelve discusses specific aspects of industrial enterprises' budgeting (sales revenue, cost, total expenses and other budgeting). The last chapter, Chapter Thirteen, describes innovations and related activities and expenses and focuses on a number of issues relating to the innovations in Bulgaria and the European Union and on the new economics - the economics of knowledge.

The textbook may be used as a course book by students studying industrial economics, including economics of construction companies.

The textbook is based on relevant literature and the legislation of Bulgaria and the European Union applicable as at August 2007.

Монография

4. Гълъбов, М., ФИНАНСОВО-СЧЕТОВОДНИ АСПЕКТИ НА ДЕЙНОСТТА НА ФИРМИТЕ ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, Издателски комплекс – УНСС, София, 2016, 134 стр., ISBN 978-954-644-862-0

Резюме

В нашата страна след 1989 г. започна преходът от централно планирана към пазарна икономика. В редовния доклад на Европейската комисия за 2002 г. бе посочено, че България е страна с функционираща пазарна икономика. Сред стопанските субекти, които работят в условията на пазарна икономика у нас, са и фирмите за недвижими имоти. Това са фирми, чиято дейност е насочена към недвижимите имоти и съответно относителният дял на приходите (в общите приходи на тези фирми), които по някакъв начин са свързани с недвижими имоти, е най-голям. Фирмите за недвижими имоти са: агенциите за недвижими имоти, фасилити фирмите, пропърти фирмите, дружествата със специална инвестиционна цел, обслужващите дружества, оценителските фирми, ангажирани с оценяването на недвижими имоти, и строителните фирми. Освен това такива те фирмите, които обслужват недвижимите имоти, притежавани от дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация. В нашата работа не взехме предвид строителните и оценителските фирми, а така също и дружествата за секюритизация, тъй като преценихме, че е достатъчно да се заемем с изследване на определени аспекти на финансите, т.е. паричните отношения на останалите видове фирми за недвижими имоти.

Монографията е структурирана в осем теми, засягащи изключително съществени въпроси, като са включени редица формули, схеми и фигури. В първата тема се прави кратка характеристика на видовете фирми за недвижими имоти, чиито аспекти на финансите се анализират. Фирмите за недвижими имоти се класифицират по отделни видове от гледна точка на тяхната характерна дейност. Във втората тема се отделя внимание на схващанията за капитала на фирмите за недвижими имоти от позиция на нормативната уредба в нашата страна, като се обръща внимание и на практическото значение на познаването на съответните схващания. Третата тема е посветена на въпросите, засягащи увеличаването и намаляването на капитала (записания капитал) на фирмите за недвижими имоти, възприели правната форма на акционерно дружество. В четвъртата тема се представя икономическата ефективност на фирмите за недвижими имоти от позиция на нормативната уредба в България. Петата тема е посветена на рентабилността на фирмите за недвижими имоти от позиция на нормативната уредба у нас. В шестата тема се представят модели за планиране, анализ и контрол на икономическата ефективност и рентабилността на фирмите за недвижими имоти. В седмата тема се изследва участието на капиталите в ефекта на лоста при фирмите за недвижими имоти. Осмата тема е посветена на капиталови и имуществено-капиталови съотношения във фирмите за недвижими имоти.

Целевата аудитория на разработката са студентите, изучаващи финансовата проблематика, свързана с фирмите за недвижими имоти, преподавателите, ангажирани с нея, и специалистите от практиката, работещи в тези фирми.

Написаното се базира на нормативната уредба на нашата страна, както и на редица книги в областта на фирмените финанси.

Използването на солидната информационна база на Сиела Норма АД допринесе за постигането на по-голяма прецизност при работата върху настоящия научен труд.

Към казаното може да се добави и това, че върху работата на автора положително влияние оказа и натрупаният му опит в качеството му на преподавател в УНСС по научните дисциплини "Финансов мениджмънт на компании за недвижими имоти", "Финансов анализ на агенциите за недвижими имоти" и "Финансов и бизнес анализ".

Monograph

Galabov, M., FINANCIAL AND ACCOUNTING ASPECTS OF THE ACTIVITIES OF REAL ESTATE COMPANIES, Publishing Complex of UNWE, Sofia, 2016, 134 pages, ISBN 978-954-644-862-0

Summary

In 1989, Bulgaria head for the transition from centrally planned economy to market economy. In its 2002 Regular Report, the European Commission states that "Bulgaria is a functioning market economy". Real estate companies are among the Bulgarian economic entities operating under the conditions of market economy. These companies have real estate activities as their scope of operations and the income from real estates generated by these companies forms the biggest relative share of their total income. Real estate companies include real estate agencies, facilities and property management companies, service companies, special purpose vehicles construction companies, real estate appraisal companies, companies servicing real estates owned by special purpose vehicles and securitization companies. This work does not cover construction, real estate appraisal and securitization companies based on our consideration that it is sufficient to study specific aspects of finance, i. e. the financial relations of the other types of real estate companies.

The monograph consists of eight themes focusing on issues that are of material importance in our opinion and includes a number of formulas, schemes and figures. Theme One briefly describes the types of real estate companies whose financial aspects are discussed and classifies such companies based on their primary activities. Theme Two presents the concepts relating to the capital of real estate companies in terms of the Bulgarian legislation, emphasizing the practical importance of the knowledge of these concepts. Theme Three covers the issues relating to the increase and decrease of the subscribed capital of real estate companies registered as joint-stock entities. Theme Four presents the economic efficiency of real estate companies in terms of the Bulgarian legislation. Theme Five discusses the profitability of real estate companies in terms of the Bulgarian legislation. Theme Six includes models for analysis, planning and control of the economic efficiency and profitability of real estate companies. Theme Seven studies the total capital role in the leverage effect at real estate companies. Theme Eight deals with the capital and property and capital ratios of real estate companies.

The target audience of this work include students and lecturers in the sphere of financial issues specific to real estate companies and experts at these companies.

The monograph is based on the Bulgarian legislation and a number of corporate finance books, while the use of the large database of CIELA NORMA AD has added to its accuracy.

The experience of the author as a lecturer in Financial Management of Real Estate Companies, Financial Analysis of Real Estate Agencies and Financial and Business Analysis at the University of National and World Economy has contributed to this research work as well.

Монография

5. Гълъбов, М., ФИНАНСОВИЯТ АНАЛИЗ В КОНТРОЛИНГА НА ФАСИЛИТИ И ПРОПЪРТИ ФИРМИТЕ, Университетско издателство "Стопанство", София, 2010, 130 стр., ISBN 978-954-644-163-8

Резюме

Монографията е структурирана в десет теми. В нея са включени редица показатели и схеми. Дадени са разяснения относно това какво представлява фасилити и пропърти мениджмънтът, който е сравнително нов за нашата страна. Освен това в общ план е разгледан контролингът – както в научен, така и в практически аспект. Детайлно са представени редица аспекти на финансовия анализ, който се осъществява от контролинговия отдел на фасилити и пропърти фирмите.

В първата тема се дава характеристика на фасилити и пропърти мениджмънта, а така също в общ план се разглежда контролингът във фасилити и пропърти фирмите. Втората тема е посветена на източниците на информация за анализ на финансите на фасилити и пропърти фирмите. Третата тема засяга анализа на приходите, разходите и финансовите резултати на фасилити и пропърти фирмите – детайлно се навлиза в технологията на този анализ и се посочват необходимите информационни източници. Четвъртата тема е посветена на анализа на икономическата ефективност, осъществяван в контролинговия отдел на фасилити и пропърти фирмите. Разясняват се концепциите за икономическа ефективност и се посочват показателите, които могат да ползват тези фирми. Освен това са представени и три модела за измерване на ефективността. В петата тема се анализира рентабилността – тук се дават принципни постановки относно рентабилността и се посочват показатели за нейното измерване. В шестата тема се изследва обръщаемостта на материалните запаси – представени са показателите за измерване на обръщаемостта и начинът на осъществяването на нейния анализ от страна на контролинговия отдел. Седмата тема е посветена на анализа на финансирането на активите на фасилити и пропърти фирмите - разясняват се "златното" балансово и "златното" финансово правило, а освен това се разглежда ликвидността, т.е. способността на фирмите своевременно да връщат краткосрочните привлечени (чужди) капитали. Представени са и показателите за измерване на статичната ликвидност. Осмата тема е посветена на анализа на капиталовите съотношения на фасилити и пропърти фирмите. Разглеждат се показателите за финансова автономност на фирмите, а освен това се представя модел за анализ на тези съотношения. В деветата тема намират място две известни разработки – анализът Дюпонт в двете му версии (оригиналната и късната) и моделът Олтман, като по-специално анализът Дюпонт е пречупен през призмата на фасилити и пропърти фирмите, а моделът Олтман е свързан с предвиждане на фалита на фирмите, в т.ч. и на тези, които са в сферата на услугите. Сред тях са и фирмите, осъществяващи фасилити и пропърти мениджмънт. Последната десета тема е посветена на изследване влиянието на капиталовата структура на публичните дружества върху цените на финансирането с ценни книжа и финансовата стойност на тези дружества. В нея са представени различните подходи към този въпрос, което обогатява финансовата култура на специалистите от контролинговите отдели, а това е предпоставка те да дават качествени препоръки към акционерите и ръководството, когато става въпрос за изменението на тази структура.

Monograph

Galabov, M., FINANCIAL ANALYSIS OF THE CONTROLLING AT FACILITIES AND PROPERTY MANAGEMENT COMPANIES, Stopanstvo University Publishing House, Sofia, 2010, 130 pages, ISBN 978-954-644-163-8

Summary

The monograph consists of ten themes and includes a number of indicators and schemes. It clarifies the essence of facilities and property management, which are relatively new activities in Bulgaria. It also gives an overview of the research and practical aspects of controlling and a detailed description of a number of aspects of the financial analysis performed by the controlling units of facilities and property management companies.

Theme One describes the facilities and property management and outlines the controlling within facilities and property management companies. Theme Two presents the sources of information used to analyze the corporate finance of facilities and property management companies. Theme Three focuses on the analysis of facilities and property management companies' income, expenses and financial results, including detailed exploring of related technology and

required sources of information. Theme Four discusses the economic efficiency analysis performed by the controlling units of facilities and property management companies, including explanations of the economic efficiency concepts and presentation of the indicators that may be used by these companies, and describes three efficiency measuring models. Theme Five treats the profitability analysis, including general formulations of profitability and related measurement indicators. Theme Six studies the analysis of inventories turnover, specifying related measurement indicators, and the manner of performance of such analysis by the responsible controlling units. Theme Seven focuses on the analysis of funding of facilities and property management companies' assets, clarifying the Balance-Sheet Golden Rule and the Golden Rule of Finance and treating liquidity, i. e. he ability of a company to settle its current liabilities (borrowed capital) in a timely manner. It also states the indicators used to measure static liquidity. Theme Eight discusses the analysis of capital ratios of facilities and property management companies and presents the indicators measuring companies' financial autonomy and a model for analysis of these ratios. Theme Nine covers two famous works - the DuPont Analysis (original and late versions) and the Altman's Z-Score Model. The DuPont Analysis is outlined as applicable to facilities and property management companies, while the Altman's Z-Score model concerns the prediction of bankruptcy of companies, including companies operating in the segment of services (facilities and property management companies inclusive). The last theme, Theme Ten, is dedicated to the study of the impact of capital structure of a public company on the prices of funding through securities and the financial value of such company. It presents the individual approaches to that issue, thus enriching the financial culture of controlling unit experts, while that allows them to give proper recommendations to companies' shareholders and management bodies in relation to changes of that structure.

Студия

6. МЕТОДИТЕ HA Гълъбов, М., АМОРТИЗАЦИЯ B БЪЛГАРСКИТЕ ИНДУСТРИАЛНИ ФИРМИ – ВЪЗМОЖНОСТИ РЕШЕНИЯ, 1/2011, И Научни трудове **YHCC**. Том на Университетско издателство "Стопанство", София, 2011, с. 101–143, **ISSN 0861-9344**

Резюме

В студията са разгледани редица въпроси, свързани с методите на амортизацията. Тези методи оказват значително влияние върху редица аспекти на стопанската дейност на индустриалните фирми. Проблематиката е структурирана в две части. Първата част е посветена на амортизацията и методите на амортизация в българската нормативна уредба и в международните счетоводни стандарти. Във втората част се отделя внимание на избора на методи на амортизация с оглед целите на фирмата и влиянието на тези методи върху ефективността и рентабилността на база разходи. В разработката са включени редица таблици и схеми.

Студията може да се ползва от преподаватели, студенти и експерти, работещи в практиката.

Study

Galabov, M., DEPRECIATION AND AMORTIZATION METHODS AT BULGARIAN INDUSTRIAL COMPANIES – POSSIBILITIES AND SOLUTIONS, Research Papers of UNWE, Volume 1/2011, Stopanstvo University Publishing House, Sofia, 2011, pp. 101 – 143, ISSN 0861-9344

Summary

The paper discusses a number of issues relating to the depreciation and amortization methods that materially affect the economic operations of industrial companies. It consists of two parts. The first part presents the depreciation and amortization methods as provided for in the Bulgarian legislation and in the International Accounting Standards. The second part focuses on the selection of depreciation and amortization methods in view of companies' objectives and their

impact on the efficiency based on expenses and expense-based profitability. The paper also includes a number of tables and schemes.

It may be helpful to students, lecturers and practicing experts.

Студия

7. Гълъбов, М., ПОКАЗАТЕЛИ И МОДЕЛИ ЗА АНАЛИЗ НА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ НА ФИРМАТА, Научни трудове на УНСС, Том 2/2007, Университетско издателство "Стопанство", София, 2007, с. 208 – 242, ISSN 0861-9344

Резюме

В студията са представени възможностите за анализиране на различни аспекти на финансовото състояние на фирмите, като са използвани определени показатели. Аспектите са от тип "ефект – разходи или ресурси" и тип "активи и/или капитали". Освен това са показани някои модели за анализиране на финансовото състояние на фирмите.

Студията е структурирана по следния начин: увод; първа част, в която се представят показателите за анализ на аспектите на финансовото състояние от единия тип; втора част, посветена на показателите за анализ на аспектите на финансовото състояние от другия тип; трета част, в която се представят модели за анализ на финансовото състояние; заключение. Студията може да бъде полезна както на експертите, работещи в сферата на финансовия анализ, така и на обучаващите се в тази сфера.

Акцентът пада върху показателите и моделите, които могат да се ползват при анализирането на финансовото състояние. Погледнато практически, целта на анализа, осъществяван от финансовия мениджмънт на фирмите, е оптимизирането на тяхното финансово състояние.

Study

Galabov, M., INDICATORS AND MODELS FOR ANALYSIS OF COMPANIES' FINANCIAL STANDING, Research Papers of UNWE, Volume 2/2007, Stopanstvo University Publishing House, Sofia, 2007, pp. 208 – 242, ISSN 0861-9344

Summary

The paper discusses the possibilities to analyze various aspects of the financial position of a company using specific indicators. They are classified as effect – expenses or resources and assets and/or capital aspects. There are also presented a couple of models used to analyze companies' financial standing.

The paper consists of introduction, three parts and conclusion. The first part deals with the financial position aspects of the one type, the second part refers to the financial position aspects of the other type, while the third part describes some models for financial analysis. It may be useful to practicing experts and students in the sphere of financial analysis.

The paper focuses on the indicators and models that may be used for financial position analysis. From a practical point of view, the analysis performed by the financial management bodies of companies aims to optimize their financial standing.

Студия

8. Гълъбов, М., ИКОНОМИЧЕСКА ЕФЕКТИВНОСТ НА ФИРМИТЕ В СФЕРАТА НА НЕДВИЖИМАТА СОБСТВЕНОСТ

Гълъбов, М. и колектив, ИКОНОМИКА И УПРАВЛЕНИЕ НА НЕДВИЖИМАТА СОБСТВЕНОСТ, Сборник студии, Университетско издателство "Стопанство", София, 2011, с. 149–167, ISBN 978-954-644-191-1

✓ В посочения сборник е публикувана студията с автор доц. М. Гълъбов – тема VIII

Резюме

Икономическата ефективност може да се характеризира като полезния резултат (икономическия ефект), за чието реализиране са вложени единица ресурси (средна величина) или единица разходи. С други думи, съществуват две концепции, т.е. две принципни схващания за икономическата ефективност, а именно: ресурсна икономическа ефективност и разходна икономическа ефективност. Освен това икономическата ефективност може да се дефинира и като ресурсите (средна величина) или разходите, които се влагат в реализирането на средно единица икономически ефект. Ето и съотношенията, чрез които се изчисляват величините на разходната и ресурсната икономическа ефективност:



Посочените формули са от принципно естество, а показателите за измерването на икономическата ефективност са тяхна конкретизация.
В студията са разгледани показателите за икономическа ефективност на тези фирми за недвижими имоти, които реализират такъв икономически ефект, какъвто са нетните приходи от продажби на услуги (агенции за недвижими имоти; фасилити и пропърти фирми; оценителски фирми, оценяващи недвижими имоти; фирми, осъществяващи обслужването на недвижими имоти, притежавани от дружества със специална инвестиционна цел). Ето и някои от показателите:

Нетни приходи от продажби на услуги Коефициент на ефективност = ------ (1) на пълните разходи Пълни разходи

Пълни разходи Коефициент на ефективност на = ------ (3) приходите от продажби на услуги Нетни приходи от продажби на услуги

```
Себестойност на услугите
Коефициент на ефективност на = ----- (4)
приходите от продажби на услуги Нетни приходи от продажби на услуги
```

Заб. Показатели (3) и (4) са с еднакви наименования, но при показател (3) се вземат предвид пълните разходи, а при показател (4) се взема предвид себестойността. Нетните приходи от продажби на услуги и себестойността на услугите се отнасят до един и същи период.

Пълните разходи във връзка с услугите са съвкупност от себестойността на услугите, административните разходи и разходите за продажби (ако има такива) на услугите.

Себестойността на услугите включва разходите, които непосредствено са вложени в създаването на услугите. Всъщност себестойността на услугите е тяхна парична оценка, в която се включват разходите по икономически елементи (разходи за материали, разходи за заплати и др.), вложени в създаването им, и в която не се включват административните разходи, разходите за продажби, финансовите, а и някои други разходи.

Показателите за ресурсна ефективност, които представяме, са:

K_{0}	Нетни приходи от продажби на услуги	(5)
ДМА, ангажирани с услуги	Средна наличност на ДМА, ангажирани в създаването на услуги	
Коефициент на ефективност =	Нетни приходи от продажби на услуги	(6)
	Средна наличност на капиталов ресурс	(0)
	Средна наличност на ДМА, ангажирани в създаването на услуги	(7)
1 1	Нетни приходи от продажби на услуги	(7)
Коефициент на ефективност на 📒	Средна наличност на капиталов ресурс	(8)
1 1	Нетни приходи от продажби на услуги	

Заб. Показатели (7) и (8) са с еднакви наименования, но при показател (7) се взема предвид средната наличност на дълготрайните материални активи (ДМА), ангажирани със създаването на услуги, а при показател (8) се взема предвид средната наличност на капиталовия ресурс на фирмата. Освен това нетните приходи от продажби на услуги и средната наличност на съответните ресурси се отнасят за един и същи период.

Капиталовият ресурс обхваща собствения капитал, с който фирмата разполага, провизии и сходни задължения, задължения и финансирания и приходи за бъдещи периоди, т.е.:

Капиталов ресурс = Собствен капитал + Провизии и сходни задължения +

+ Задължения + Финансирания и приходи за бъдещи периоди

Средната наличност на капиталовия ресурс се изчислява, като се сумира капиталовият ресурс в началото на съответния период с капиталовия ресурс в края на същия период (периода, през който са реализирани приходите от продажби на услуги) и след това получената сума се раздели на числото 2. По аналогичен начин се изчислява и средната наличност на дълготрайните материални активи (ДМА), които са ангажирани със създаването на услуги. Формулата за изчисляване на средната наличност на ресурсите е:

При планирането на величините на показателите за ефективността следва да се вземат предвид три фактора:

- 1) Постигнатите величини на показателите за ефективност;
- Тенденциите по отношение на ефективността в миналото, т.е. "развитието" на величините на показателите за ефективност досега;
- Стопанските обстоятелства, които се очакват да настъпят в бъдеще (разширяване или свиване на пазара на съответните услуги, промяна на цени, промени в организацията на работа на фирмата и др.)

При анализа на ефективността получените (фактическите) величини за текущия период (примерно текущия месец) могат да се сравняват с величините за предходни периоди (предходните месеци) в рамките на текущата година, а също и с величините за същия период (месец) от предходни години. Освен това се сравняват получените величини за текущия период с планираните величини за този период. На база сравненията могат да се направят определени изводи от страна на анализаторите на фирмата, които да препоръчат мерки за оптимизиране на величините на разгледаните показатели и въз основа на това ръководството може да вземе определени решения.

Нарастването на икономическата ефективност на фирмите в сферата на недвижимата собственост може да се постигне чрез оптимизация на организацията на работата (оптимизация на организацията на труда, на организацията на управлението и на организацията на създаването на услугите), търсене на възможности за разрастване на бизнеса и реализиране на иновации.

В студията се разглежда и рентабилността на фирмите в сферата на недвижимите имоти. Тя може да се определи като резултатност, в смисъл че представлява финансов резултат, в чието реализиране е вложена единица разходи или за чието създаване е ангажирана средно единица ресурси, или който е получен благодарение на реализирането на единица приход. Финансовият резултат е стойностен израз на крайния икономически резултат от осъществяването на определена сделка или от дейността на предприятието за определен отчетен период. Възможно е финансовият резултат да е положителен, т.е. печалба, а така също е възможно резултатът да е отрицателен, т.е. загуба. Налице са три вида рентабилност, а именно: рентабилност на база разходи, на база ресурси и на база приходи. Формулите, които се използват за изчисляването на величините на рентабилността, са:



Тези формули имат принципно значение. При работа с показателите за рентабилността формулите се конкретизират. Финансовият резултат може да бъде положителен, т.е. печалба, или отрицателен, т.е. загуба.

Каква е връзката на рентабилността с икономическата ефективност? Рентабилността представлява форма на проявление на икономическата ефективност, когато финансовият резултат е печалба, тъй като този резултат е икономически ефект. Казано по-конкретно, когато става въпрос за положителен финансов резултат, в чието реализиране е вложена единица разходи или за чието създаване е ангажирана средно единица ресурси – тогава рентабилността е форма на проявление на икономическата ефективност, съответно разходна и ресурсна. Когато финансовият резултат е отрицателен, тогава рентабилността не е проявление на ефективността те отрицателен, тогава рентабилността не е проявление на ефективността, тъй като този резултат не е икономически ефект (полезен резултат). Освен това, дори когато финансовият резултат е положителен, рентабилността на база приходи не е проявление на икономическата ефективност. Това е така, тъй като икономическата ефективност бива разходна и ресурсна – и при двете концепции за ефективността присъстват ефекти и разходи, респ. ресурси, а при рентабилността на база приходи не присъстват резули или ресурси.

Фирмите за недвижими имоти реализират редица финансови резултати, като особено важни са финансовият резултат (печалба/загуба) от продажби на услуги и финансовият резултат след начисляване на разходите за данъци (балансова печалба/загуба). Финансовият резултат от продажбите на услуги е крайният икономически резултат от съпоставянето на приходите от продажби на услуги и пълните разходи във връзка с услугите. Финансовият резултат след начисляване на разходите за данъци е крайният икономически резултат от съпоставянето на сумата от всички приходи и всички разходи.

40

Във формулите за изчисляването на показателите за рентабилност е налице съпоставяне на финансовите резултати със съответните разходи, ресурси и приходи, благодарение на които тези резултати са постигнати. Ето и някои показатели:

Финансов резултат от продажби на услуги Коеф. на рентабилност = ------ (4) на продажбите на услуги Пълни разходи на база пълни разходи

Финансов резултат от продажби на услуги

Коеф. на рентабилност = ----- (6) на продажбите на услуги Нетни приходи от продажби услуги на база приходи от прод. на услуги

Финансовият резултат от продажби на услуги, пълните разходи и средната наличност на ДМА (ангажирани със създаването на услугите) са налице за един и същи период от време.

Възможностите за нарастване на рентабилността на фирмите в сферата на недвижимата собственост не се различават от вече посочените за увеличаване на ефективността, а именно – подобряване на организацията на работа на фирмата (подобряване организацията на труда, организацията на управлението и организацията на създаването на услугите), търсене на възможности за разширяване на бизнеса и въвеждане на иновации.

Планирането и анализът на рентабилността са аналогични на планирането и анализа на икономическата ефективност.

Study

Galabov, M., ECONOMIC EFFICIENCY OF REAL ESTATE COMPANIES

Galabov, M. and others, REAL PROPERTY ECONOMICS AND MANAGEMENT, Collection of Studies, Stopanstvo University Publishing House, Sofia, 2011, pp. 149 – 167, ISBN 978-954-644-191-1

✓ The study by Ass. Prof. M. Galabov (Theme VIII) is published as a part of the said collection

Summary

Economic efficiency is the economic effect (useful result) realized through employing a unit of expenses or a unit of resources (average figure). In other words, there are distinguished two concepts of economic efficiency –resource efficiency and cost efficiency. Moreover, economic efficiency may be defined as the expenses or the resources (average figure) employed in the realization of an average unit of economic effect. Correlations used to measure the figures of cost efficiency and resource efficiency:





The above formulas are general. They become specific through the indicators measuring the economic efficiency.

The paper presents the indicators measuring the economic efficiency of real estate companies that generate economic effects in the form of net revenue from sales of services. These companies include real estate agencies, facilities and property management companies, real estate appraisal companies and companies servicing real estates owned by special purpose vehicles. Some of these indicators are:

Datia of officiancy of	Net revenue from sales of services
of total expenses	Total expenses (1)
Ratio of efficiency of = cost of services	Net revenue from sales of services
	Cost of services (2)
Ratio of efficiency of = the revenue from sales of services	Total expenses
	(5) Net revenue from sales of services
	Cost of services
Ratio of efficiency of = the revenue from sales of services	

Note: Indicators (3) and (4) have the same name but are calculated differently – indicator (3) takes into account the total expenses, while indicator (4) uses the cost. The net revenue from sales of services and the cost of services refer to the same period. The total expenses relating to services include the cost of services, the administrative expenses and the direct service sale (if any).

The cost of services include all direct expenses employed in their creation. In fact, the cost of services represents their value, including all expenses by economic item (costs of materials, remunerations, etc.) employed in their creation but excluding any administrative, sales, financial and some other expenses.

The presented indicators measuring resource efficiency are as follows:

	Net revenue from sales of services	
TFA employed in the creation of services	Average availability of TFA employed in in the creation of services	
Datio of officional of -	Net revenue from sales of services	• (6)
capital resource	Average availability of capital resource	• (0)
Datia of officiancy of -	Average availability of TFA employed in the creation of services	(7)
the revenue from sales of services	Net revenue from sales of services	(7)
Patia of officiancy of -	Average availability of capital resource	(8)
the revenue from sales of services	Net revenue from sales of services	(0)

Note: Indicators (7) and (8) have the same name but are calculated differently – indicator (7) takes into account the average availability of the tangible fixed assets (TFA) employed in the creation of services, while indicator (8) uses the average availability of corporate capital resource.

The net revenue from sales of services and the average availability of relevant resources refer to the same period.

The capital resource totals the amounts of equity, provisions and similar liabilities, payables and financing and deferred income:

Capital resource = Equity + Provisions and similar liabilities +

Payables + Financing and deferred income

The average availability of capital resource is calculated by summing up its value at the beginning of the period and its value at the end of the same period, over which the revenue from sales of services is realized, the result being divided by 2. The same logic applies when calculating the average availability of TFA employed in the creation of services. The average availability of resources is calculated by using the following formula:

(Resources at the beginning of the period + Resources at the end of the period)				
Average availability =				
of resources	2			

The following three factors should be considered when planning the figures of the efficiency indicators:

- 4) The actual figures of the economic indicators;
- 5) The trends relating to efficiency figures over time;
- 6) The anticipated economic circumstances (expanding or shrinking of relevant services market, price changes, changes in corporate work organization, etc.).

In the course of efficiency analysis, the actual figures for the current period (for example: the current month) may be compared to the figures of the same indicators for prior periods (prior months) of the same or previous years. Moreover, they may be also compared to the figures planned. Such comparisons enable analysts to make certain conclusions and recommend measures for optimization of these figures. On that basis, the management bodies may make proper decisions.

The economic efficiency of real estate companies may be increased through optimization of the work organization (optimization of the organization of labor, management and creation of services), labor work, seeking options for business expansion and realization of innovations.

The work also discusses the profitability of real estate companies – it may be defined as the financial result realized through employing a unit of expenses or a unit of resources (average availability) or generating a unit of income. The financial result is the value expression of the final economic result of a specific transaction or the operations of an entity over a particular reporting period. The financial result may be positive (profit) or negative (loss). There are three types of profitability – profitability based on expenses, profitability based on resources and profitability based on income. Profitability is measured through the following formulas:

Financial result	Financial result	Financial result
(1)	(2)	(3)
Expenses	Resources	Income
	(average availability)	

The above formulas are general. They become specific through the profitability indicators. The financial result may be positive (profit) or negative (loss).

What is the relationship between profitability and economic efficiency? Profitability is a form of economic efficiency where the financial result is profit as such result is an economic effect. In particular, profitability is a form of cost or resource efficiency when a positive financial result is realized through a unit of expenses or a unit of resources respectively. Profitability is not a form of economic efficiency where the financial result is negative as such result is not an economic effect (useful result). Moreover, income-based profitability is not a form of economic efficiency where the financial result is not a form of economic efficiency where the financial result is not a form of economic efficiency where the financial result is not a form of economic efficiency where the financial result is positive. As mentioned, there are distinguished two concepts of economic efficiency – resource efficiency and cost efficiency measured through formulas using effects and expenses, resources respectively, while income-based profitability is measured through indicators excluding expenses and resources.

Real estate companies generate a number of financial results, most important of which are the financial result (profit/loss) from sales of services and the financial result after deduction of all tax expenses. The financial result from sales of services is the final economic result calculated as the ratio of the revenue from sales of services and the total expenses related to services. The financial result after deducting all tax expenses is the final economic result calculated as the ratio of total income and total expenses.

The formulas calculating the profitability indicators correlate the financial results and all related expenses, resources and income. Some of these indicators are:

Financial result from sales of services Ratio of return = ------ (6) on sales of services based on sales revenue

The financial result from sales of services, the total expenses and the average availability of TFA (employed in the creation of services) refer to the same period.

The profitability of real estate companies may be increased through the same methods applicable to efficiency optimization – improvement of the work organization (improvement of the labor, management and creation of services organization), seeking options for business expansion and introduction of innovations.

Profitability is planned and analyzed in the same manner as the economic efficiency.

Студия

9. Гълъбов, М., ПРОИЗВОДИТЕЛНОСТ НА ТРУДА ВЪВ ФИРМИТЕ В СФЕРАТА НА НЕДВИЖИМАТА СОБСТВЕНОСТ

Гълъбов, М. и колектив, ИКОНОМИКА И УПРАВЛЕНИЕ НА НЕДВИЖИМАТА СОБСТВЕНОСТ, Сборник студии, Университетско издателство "Стопанство", София, 2011, с. 168 – 184, ISBN 978-954-644-191-1

✓ В посочения сборник е публикувана студията с автор доц. М. Гълъбов – тема IX

Резюме

В студията се изследват редица въпроси относно производителността на труда – производителността на национално равнище и в Европейския съюз, производителността на труда във фирмите за недвижими имоти и възможностите за нейното нарастване в тези фирми. Отделя се и внимание на насърчаването на устойчивата производителност на труда в Европейския съюз.

В студията са поместени таблици с данни за производителността на труда. Посочени са редица показатели за изчисляване на производителността на труда във фирмите за недвижими имоти, както и резервите и факторите за нейното нарастване. Резервите представляват възможностите за увеличаване на производителността на труда, които съществуват в рамките на условията на работа във фирмата. Резерви са подобряването на съществуващата организация на труда, организацията на реализиране на основната дейност и съществуващата организацията на управлението. Тези подобрения водят до по-рационално използване на работното време и съответно до нарастване на производителността на труда. Това пък води до подобряване на икономическите резултати на фирмата. За да бъдат намерени и прилагани резервите за нарастване на производителността на труда в една фирма, е нужно тя да разполага с качествени мениджъри.

Факторите са тези възможности за нарастването на производителността на труда, които не са налице в рамките на съществуващите във фирмата условия (съществуващите във фирмата техника, организация на труда, организация на управлението и организация на "производството" на невеществена продукция). Фактори за нарастване на производителността на труда са въвеждане на модерна техника, въвеждане на порационални организации на "производството" на невеществена продукция, на труда и на управлението. Нарастването на производителността на труда е важен фактор за това дадена фирма да оцелее в условията на конкуренция и при действието на пазарните условия. Естествено, най-изгодният вариант за фирмата е да има възможността да съчетава качествената продуктивна техника със съвременната организация на производството, на труда и на управлението. Разбира се, възможно е решения, водещи до увеличаването на производителността на труда, да се вземат само по отношение на организацията на производството или пък само по отношение на организацията на труда, или само по отношение на организацията на управлението.

Нарастването на производителността на труда води до по-добри икономически резултати. Казано по-конкретно, себестойността на единица невеществена продукция (услуги) намалява и при запазване на единичната цена печалбата от продажбата на единица невеществена продукция се увеличава. Увеличаването на производителността на труда е свързано с намаляване на себестойността на единица невеществена продукция (услуги), а това дава възможност и за намаляване на единичната цена, което е нещо съществено в условията на конкуренция. Нарастването на производителността на труда е изгодно за работещите във фирмите в сферата на недвижимата собственост, тъй като тогава е налице

48

възможност те да получават по-високи възнаграждения, а освен това увеличаването на производителността на труда е изгодно и за собствениците на тези фирми, тъй като има възможност за нарастване на печалбата на фирмите. Наличието на тенденция за нарастване на печалбата за определен период създава добра представа за фирмата от страна на търговските банки (налице е възможността по-лесно да се получи кредит), от страна на доставчиците (възможно е да бъдат договорени по-изгодни за фирмата условия за плащане на доставките), на потенциални купувачи на нови емисии ценни книжа (ако фирмата е възприела такава правна форма, каквато е акционерното дружество) и др.

Study

Galabov, M., WORKFORCE PRODUCTIVITY AT REAL ESTATE COMPANIES

Galabov, M. and others, REAL PROPERTY ECONOMICS AND MANAGEMENT, Collection of Studies, Stopanstvo University Publishing House, Sofia, 2011, pp. 168 – 184, ISBN 978-954-644-191-1

✓ The study by Ass. Prof. M. Galabov (Theme IX) is published as a part of the said collection

Summary

The paper discusses a number of issues relating to workforce productivity, including workforce productivity on national and EU level and workforce productivity at real estate companies and related possibilities for increase. Attention is paid to the encouragement of sustainable workforce productivity within the European Union as well. The work includes various tables presenting workforce productivity data and describes a number of indicators measuring the workforce productivity at real estate companies and related optimization reserves and factors.

Reserves are the options for increasing workforce productivity that are present within the framework of companies' working conditions. They are improvements of the current organization of labor, primary activity and management that result in more rational working hours and increased workforce productivity, higher economic results respectively. The identification and application of reserves for increasing workforce productivity at companies require competent managers.

Factors are the options for increasing workforce productivity that are not within the framework of companies' conditions (current corporate equipment, labor and management organization and organization of the creation of non-material finished products). They include the introduction of modern equipment and more rational labor and management organization and organization of the creation of non-material finished products. The increasing of workforce productivity is a crucial factor for companies' functioning in the conditions of strong market competition. Of course, the most beneficial option is the combination of quality equipment and modern production, labor and management organization. However, there may be made decisions on increasing workforce productivity only through improvement of production organization or of labor organization or of management organization.

The increasing of workforce productivity results in higher economic results. In particular, the cost per unit of non-material finished products (services) decreases and the profit from such unit sale increases if the unit price remains unchanged. The increasing of workforce productivity is related to the decreasing of the cost per unit of non-material finished products (services) that is a prerequisite for decreasing unit prices, which is crucial under the condition of competition. The increasing of workforce productivity is beneficial to the personnel and shareholders of real estate companies as it provides options for higher remunerations and corporate profits. The presence of a trend of profit increasing over a given period puts companies in favorable standing in front of commercial banks and suppliers as it is a prerequisite for easier granting of credits and contracting of more favorable arrangements as to delivery payments respectively and in front of potential buyers of issues of securities (in case of joint-stock companies), etc.

Study

10. Galabov M., ECONOMIC EFFICIENCY OF REAL SECTOR COMPANIES – NATURE, TYPES, ELEMENTS, INDICATORS AND MODELS, Economic Studies Journal (Bulgarian Academy of Sciences – Economic Research Institute), 2020, Volume 29, Book 5, pp. 28 – 59, ISSN (ONLINE): 0205-3292

https://www.scopus.com/record/display.uri?eid=2-s2.0-095835982&origin=resultslist

- ✓ The Economic Studies Journal is an academic journal published by the Economic Research Institute at the Bulgarian Academy of Sciences
- ✓ The Economic Studies Journal has a SCImago Journal Rank (SJR) and fall into Group Q3 "Economics, Econometrics and Finance" of SCOPUS
- ✓ The Economic Studies Journal is indexed and peer-reviewed by the Journal of Economic Literature/EconLit published by the American Economic Association and RePEC, EBSCO, SCOPUS.
- ✓ The Economic Studies Journal and all its articles are included in the catalogue of the Central and Eastern European Online Library (CEEOL)
- ✓ The study is indexed and peer-reviewed in SCOPUS

Summary

This study includes introduction, four parts and conclusion. It presents a survey focused on the economic efficiency of real sector companies, i. e. the companies operating in the segments of production, trading and services.

The presented research work is based on the Bulgarian legal framework regulating the elements of economic efficiency of companies and the economic efficiency itself. The elements represent useful results (economic effects) such as net sales revenue, total income, sale and corporate profits and corporate expenses and resources (assets, capital and personnel) employed in their realization.

The discussed issue is topical and important as the use of corporate resources and incurred corporate expenses are directly related to the useful results generated through such resources and expenses. So, companies may analyze, plan, control and seek options to optimize their economic efficiency.

The presentation of economic efficiency in terms of the Bulgarian legislation is based on information reported in the financial statements and certain accounts of companies. As we know, the Commercial Register is freely accessed, so experts at a given company may study the efficiency of their competitors using data presented in their financial statements published in the said Register. That access allows lecturers, analysts, consultants and other professionals to study the economic efficiency of other companies. They may use the indicators and models presented in this work as well.

Студия

Гълъбов, М., ИКОНОМИЧЕСКИ ЕФЕКТИВНОСТ НА ФИРМИТЕ В РЕАЛНИЯ СЕКТОР – СЪЩНОСТ, НАПРАВЛЕНИЯ, ЕЛЕМЕНТИ, ПОКАЗАТЕЛИ И МОДЕЛИ, сп. "Икономически изследвания", София, книга 5, 2020, с. 28 – 59, ISNN (ONLINE) 0205 – 3292

- ✓ Списание "Икономически изследвания" е научно издание на Института за икономически изследвания при БАН;
- ✓ Списание "Икономически изследвания" има SCImago Journal Rank (SJR) и е в група Q3 "Economics, Econometrics and Finance" на SCOPUS;
- ✓ Списание "Икономически изследвания" се индексира и реферира от Journal of Economic Literature/EconLit, издания на Американската икономическа асоциация (АИА), както и RePEc, EBSCO, SCOPUS.
- ✓ Списание "Икономически изследвания" и всички негови статии са включени в каталога на електронната библиотека CEEOL.
- ✓ Посочената студия е индексирана и реферирана в SCOPUS

Резюме

Студията е структурирана в увод, четири части и заключение. В нея е представено изследване, посветено на икономическата ефективност на фирмите в реалния сектор – фирмите в сферите на производството, търговията и услугите.

Представената научна разработка се базира на нормативната уредба на нашата страна, засягаща елементите на икономическата ефективност на фирмите (и съответно

самата икономическа ефективност). Елементите са полезните резултати (икономическите ефекти) – като нетните приходи от продажби, общите приходи, печалбите от продажбите и печалбата на фирмата, а така също разходите и ресурсите (активите, капиталите и персонала) на фирмата, ангажирани с реализирането на тези резултати.

Разглежданата проблематика е значима и актуална, тъй като е налице пряка връзка между използването на ресурсите на фирмата и разходите, които тя осъществява, и реализираните полезни резултати, които са плод на тези ресурси и разходи. Съответно фирмите могат да анализират и планират икономическата си ефективност, а така също и да я подложат на контрол. Разбира се, те могат да търсят възможности за нейното оптимизиране.

При работата върху разгледаната от нас въз основа на нормативната уредба икономическа ефективност се използва информация, съдържаща се както в определени счетоводни сметки, така и във финансовите отчети на фирмите. Както е известно, достъпът до търговския регистър е свободен, което дава възможност на експертите от дадена фирма да изследват ефективността на фирмите конкуренти, като ползват данни от техните финансови отчети, публикувани в този регистър. Този достъп дава възможност и на преподаватели, анализатори, консултанти и др. да изследват икономическата ефективност на различни фирми. Те могат да ползват показателите и моделите, които представяме.

Jel: L20; M20

Учебно помагало

11. Гълъбов, М., НОРМАТИВНОТО ОТРАЗЯВАНЕ НА ФИНАНСИТЕ НА ФИРМИТЕ НА ФИРМИТЕ ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ЗА ПЕРИОДА АПРИЛ 1991 Г. – ДЕКЕМВРИ 2020 Г., Издателски комплекс – УНСС, София, 2020, 66 стр., ISBN 978-619-232-429-2

Резюме

След 1989 г. страната ни тръгна по пътя на изграждането на пазарна икономика, фирмите трябваше да се съобразяват с редица нормативни актове и да работят при пазарни условия. Постепенно се появиха и фирмите за недвижими имоти, които заеха значимо място в националната икономика, като агенциите за недвижими имоти, фасилити и пропърти фирмите и др. Става въпрос за фирмите, които реализират по-голяма част от приходите си чрез бизнеса с недвижими имоти.

Организирането и отразяването на финансите на фирмите за недвижими имоти у нас са нормативно регламентирани. Тези финанси представляват паричните отношения на фирмите за недвижими имоти с клиенти, доставчици, персонал, търговски банки и др. Нормативното отразяване може да се разгледа като отразяване от общ характер и отразяване със специфичен характер. Нормативното отразяване на финансите на фирмите за недвижими имоти от общ характер намира израз в нормативни актове като Закона за данъка върху добавената стойност, Закона за корпоративното подоходно облагане, Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, Кодекса на труда, Кодекса за социалното осигуряване, Данъчно-осигурителния процесуален кодекс и др. Нормативното отразяване на финансите на фирмите за недвижими имоти със специфичен характер се изразява в наличието на нормативни актове като Закона за счетоводството и постановленията на Министерския съвет, отнасящи се за Националните счетоводни стандарти, а така също и правни актове като регламентите относно Международните счетоводни стандарти (регламентите се приемат от органи на Европейския съюз). В чл. 288 от Договора за функциониране на Европейския съюз се посочва, че "с оглед на упражняването на областите на компетентност на Съюза институциите приемат регламенти, директиви, решения, препоръки и становища. Регламентът е акт с общо приложение. Той е задължителен в своята цялост и се прилага пряко във всички държави членки". В същия Договор регламентите се възприемат като правни актове.

Обектът на изследването е нормативното отразяване на финансите на фирмите за недвижими имоти, а предметът – нормативното отразяване на финансите със специфичен характер на фирмите за недвижими имоти. Всъщност е налице обобщение на актовете, които са били в сила, а така също и на тези, които са в сила в рамките на целия период от 1991 г. до края на 2020 г.

Настоящата разработка има характер на учебно пособие и е предназначена за студентите от УНСС – бакалавърска степен, които се обучават по специалност "Мениджмънт на недвижимата собственост" и по-конкретно по дисциплините "Финансов мениджмънт на компании за недвижими имоти" и "Финансов анализ на агенциите за недвижими имоти".

54

Учебното пособие може да се ползва и от студентите, обучавани по други научни специалности в сферата на икономиката. То обогатява икономическата култура на студентите, което би било полезно при тяхната реализация в практиката.

Reference Book

Galabov, M., LEGAL REGULATION OF THE CORPORATE FINANCE OF REAL ESTATE COMPANIES OVER THE PERIOD APRIL 1991 – DECEMBER 2020, Publishing Complex of UNWE, Sofia, 2020, 66 pages, ISBN 978-619-232-429-2

Summary

Following the end of 1989, Bulgaria head for market economy development and all companies had to comply with a number of regulatory acts and to function under market conditions. Gradually, real estate companies (real estate agencies, facilities and property management companies, etc.) emerged. These companies, the main portion of whose income represents revenue from real estate business operations, enjoy a strong presence in the national economy. The said regulatory acts still plays a crucial role.

The regulation of the corporate finance of real estate companies is organized and performed in accordance with the applicable Bulgarian legislation. Such corporate finance represents the financial relations of real estate companies with customers, suppliers, personnel, commercial banks, etc. and their legal regulation is divided into general and specific. The corporate finance of real estate companies is generally regulated by the Value Added Tax Act, the Corporate Income Tax Act, the Special Purpose Vehicles Act, the Labor Code, the Social Insurance Code, the Tax and Social Insurance Procedure Code and other regulatory acts and specifically regulated by the Accountancy Act, the Council of Ministers' Decrees on the National Accounting Standards and the EU Regulations on the International Accounting Standards. In accordance with Article 288 of the Treaty on the Functioning of the European Union, "to exercise the Union's competences, the institutions shall adopt regulations, directives, decisions, recommendations and opinions. A regulation shall have general application. It shall be binding in its entirety and directly applicable in all Member States". The Treaty defines regulations as legal acts. The object of the study covers the legal regulation of the corporate finance of real estate companies, while its subject focuses on their specific regulation. In fact, there is a summary of all acts effective over the period 1991 - 2020.

This work is a reference book designated to be used by the UNWE students studying Real Property Management (BA), including the disciplines of Financial Management of Real Estate Companies and Financial Analysis of Real Estate Agencies.

The reference book may be useful to students in other economic specialties as well. It enriches the economic culture of students that may help them in their practical realization.

Учебно помагало

12. Гълъбов, М. и колектив, НЕДВИЖИМА СОБСТВЕНОСТ. ИКОНОМИКА И УПРАВЛЕНИЕ, Издателски комплекс – УНСС, София, 2018, с. 195 – 209, с. 247 – 260, ISBN 978-619-232-135-2

✓ Учебното помагало е от авторски колектив – тема XII и тема XV са с автор доц. М. Гълъбов

ТЕМА XII – Застраховане в сектора на недвижимите имоти

Резюме

В темата се прави кратък обзор на историята на застраховането, вкл. и историята на застраховането у нас. Прави се обща характеристика на застраховането, презастраховането и функциите на държавата по отношение на застраховането.

Разглеждат се и въпроси относно застраховането на недвижимите имоти – като застрахователния договор, задълженията на застрахователя при настъпване на застрахователното събития, надзастраховане и подзастраховане и др.

Към темата са включени контролни въпроси, пряко свързани с нея, въпроси за дискусия, засягащи застраховането на недвижимите имоти, а така също тестови въпроси за самоподготовка с един верен отговор към тях.

ТЕМА XV - Икономическа ефективност на бизнеса с недвижими имоти

Резюме

В темата са разгледани въпроси като икономическата ефективност на бизнеса с недвижими имоти, икономическите ефекти, които реализират фирмите за недвижими имоти, а така също и използваните за тяхното постигане ресурси и вложените разходи. Икономическата ефективност е разгледана от позицията на нормативната уредба в нашата страна.

Изследвана е икономическата ефективност на фирмите за недвижими имоти, които продават услуги – като агенциите за недвижими имоти, фасилити и пропърти фирмите и др. Отделено е внимание на икономическата ефективност на строителните фирми, които създават и продават както продукция, така и услуги (невеществена продукция).

Разгледана е също така и икономическата ефективност на дружествата със специална инвестиционна цел, секюритизиращи недвижими имоти.

Към темата са включени контролни въпроси, въпроси за дискусия и тестови въпроси за самоподготовка само с един верен отговор към тях.

Reference Book

Galabov, M. and others, REAL PROPERTY. ECONOMICS AND MANAGEMENT, Publishing Complex of UNWE, Sofia, 2018, pp. 195 – 209, pp. 247 – 260, ISBN 978-619-232-135-2

✓ The reference book is written by a team of authors. The author of Theme 12 and Theme 15 is Ass. Prof. M. Galabov.

THEME 12 – REAL ESTATE INSURANCE

Summary

The theme briefly summarizes the history of insurance, including some information about the insurance in Bulgaria, and generally describes insurance and reinsurance activities and the state functions in the sphere of insurance.

It also discusses some aspects of real estate insurance such as insurance contracts, insurers' obligations in case of insured event occurrence, overinsurance and underinsurance, etc.

The theme is accompanied by directly related check questions, discussion issues relating to the insurance of real estates and test questions for individual training with one true answer.

THEME 15 – ECONOMIC EFFICIENCY OF REL ESTATE BUSINESS Summary

The theme describes the economic efficiency of real estate business and the economic effects realized by real estate companies and related resources and expenses and presents the economic efficiency in terms of the Bulgarian legislation.

It discusses the economic efficiency of real estate companies that sell services, including real estate companies, facilities and property management companies, etc., and construction companies that manufacture, create and sell finished products and services (non-material finished products).

Attention is paid to the economic efficiency of investment purpose vehicles securitizing real estates as well.

The theme is accompanied by check questions, discussion issues and test questions for individual training with one true answer.

Учебно помагало

13. Гълъбов, М., АСПЕКТИ НА ИКОНОМИКАТА НА ПРОМИШЛЕНОСТТА, Университетско издателство "Стопанство", София, 2009, 216 стр., ISBN 978-954-644-030-3

Резюме

Учебното помагало е посветено на определени аспекти на икономиката на промишлеността. Промишлеността доставя на фирмите за недвижими имоти необходимите за тяхната дейност активи – строителни материали (за строителните фирми), офис оборудване, хардуерно оборудване и др. Всъщност промишлеността в значителна степен осигурява материалната база, която е необходима на фирмите за недвижими имоти. А те са: агенциите за недвижими имоти; фасилити и пропърти фирмите; обслужващите дружества; дружествата със специална инвестиционна цел; строителните фирми и оценителските фирми, които са ангажирани с оценяване на недвижими имоти. Предметът на дейност на тези фирми са недвижимите имоти. Относителният дял на техните приходи, дължащи се на бизнеса с недвижими имоти, е най-големият в общия обем приходи. След като промишлеността доставя необходимите активи на фирмите за недвижими имоти, то тогава е налице пряко влияние на икономиката на промишлените фирми върху фирмите за недвижими имоти.

Помагалото е структурирано в девет глави. В първата глава се разглежда присъствието на промишлеността в националната икономика. Във втората глава се анализират определени аспекти на промишленото предприятие, а именно: счетоводен, финансов и правен. Третата глава е посветена на придобиването и оценяването на активите на промишленото предприятие, а в четвъртата глава се разглеждат някои въпроси относно дълготрайните и краткотрайните активи на предприятието. В петата глава са представени приходите, разходите, финансовите резултати и рентабилността на промишленото предприятие. В шестата глава се изследват въпросите, свързани с икономическата ефективност на предприятието. В седмата глава се засягат въпроси относно паричните потоци и ликвидността на промишленото предприятие. В осмата глава са представени на вниманието на читателите съвременните управленски технологии и модели за анализ на финансите на предприятието. Проблемите на работната сила и персонала на промишлените предприятия у нас са разгледани в деветата глава.

Включени са и пет приложения, съдържащи класификациите в сферата на икономиката, сред които са и класификации на Организацията на обединените нации и САЩ. В книгата присъстват редица таблици (съдържащи емпирична информация) и схеми, чрез които се илюстрира казаното по съответните въпроси. Подчертаваме, че не всички въпроси относно икономиката на промишлеността са разгледани – всъщност това не е възможно да се осъществи в рамките на един труд.

При работата върху книгата се постарахме да съчетаем теорията с нормативната уредба. Това съчетание дава възможност за по-задълбочено разбиране на анализираните аспекти на икономиката на промишлеността. Взета е под внимание нормативната уредба към м. юли 2008 г. Освен това се има предвид информацията, публикувана от Националния статистически институт към м. юли същата година. Представените приложения също са актуални към м. юли 2008 г. Ползвани са български и чуждестранни източници на информация. Научният труд може да се ползва от студентите, които изучават отделните аспекти на икономиката на промишлеността в рамките на съответни дисциплини. Освен това то е полезно и за мениджъри на промишлени предприятия, анализатори, консултанти и др., а разбира се, и за мениджърите на фирмите за недвижими имоти, които са потребители на активите, изработени от промишлените фирми.

Reference Book

Galabov, M., ASPECTS OF INDUSTRIAL ECONOMICS, Stopanstvo University Publishing House, Sofia, 2009, 216 pages, ISBN 978-954-644-030-3

Summary

The reference book focuses on specific aspects of industrial economics. Industry supplies real estate companies with the assets required for their activities – building materials (applicable to construction companies), office equipment, hardware, etc. In fact, industry procures most of the facilities needed for the functioning of such companies. These companies include real estate agencies, facilities and property management companies, service companies, special purpose vehicles securitizing real estates, companies servicing real estates acquired by special purpose vehicles, specialized companies, securitization companies, construction companies and real estate appraisal companies. Such companies have real estate activities as their scope of operations. The income from real estates generated by these companies forms the biggest relative share of their total income. As industry provides real estate companies with the required assets, the economics of industrial enterprises has a direct impact on these companies.

The reference book consists of nine chapters. Chapter One outlines the presence of industry in the national economy. Chapter Two analyses the accounting, financial and legal aspects of industrial enterprises. Chapter Three discusses the acquisition and measurement of the assets of industrial enterprises, while Chapter Four presents some issues relating to their fixed and current assets. Chapter Five describes the income, expenses, financial results and profitability of industrial enterprises. Chapter Six studies the issues relating to the economic efficiency of industrial enterprises. Chapter Seven treats industrial enterprises cash flows and liquidity. Chapter Eight focuses on the modern management technologies and models for analysis of corporate finance. Chapter Nine presents the issues relating to the workforce in Bulgaria and the personnel of industrial enterprises.

The reference book also contains the applicable economic classifications (including classifications issued by the United Nations and by the United States of America) in the form of five appendices and includes a number of illustrative empirical data tables and schemes. We hereby emphasize that not all issues relating to industrial economics are discussed as this is not possible to be done in a single piece of work.

In this work, we tried to combine the theory and the applicable legislation. That combination allows a more thorough understanding of all discussed aspects of industrial economics.

This reference book is based on up-to-date information issued by the National Statistical Institute as at July 2008 and Bulgarian and foreign sources of information. It is also in line with the legal framework applicable as at July 2008. The information contained in the appendices is valid as at July 2008 as well.

The research work may be used by students in the course of studying the specific aspects of industrial economics. It is also useful to industrial enterprises' managers, analysts, consultants and managers of real estate companies as they use the assets produced by industrial enterprises.

Статия

14. Гълъбов, М., ПРАВИЛОТО 80/20 ВЪВ ФИРМИТЕ ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, сп. "Недвижими имоти & бизнес", БПС -ООД, София, Том IV (2) 2020, с. 91 – 94, ISNN (PRINT) 2603 – 2759; ISNN (ONLINE) 2603 – 2767

✓ Недвижими имоти & Бизнес е рецензирано електронно академично списание със свободен достъп, индексирано в CEEOL и EBSCO

Резюме

В доклада, който представяме, се спираме на правило, което може да си използва от мениджмънта на фирмите за недвижими имоти, а именно правилото 80/20. То е известно още като "принципът на Парето" или "Закон на Парето" или "Закон за елита". Най-общо казано, съгласно това правило 80% от резултатите се дължат на 20% от ресурсите или усилията. До това разбиране достига италианският икономист Вилфредо Парето в края на

19 век. Често тази зависимост не се наблюдава в една или друга фирма, но пък са налице зависимости 70/30 или 90/15 и др. С други думи става въпрос за това, че със сравнително малко ресурси или усилия се постига по-голямата част от резултатите. В доклада разглеждаме конкретни примери, илюстриращи принципа 80/20. Познаването на правилото от страна на мениджмънта на фирмите за недвижими имоти ще им даде възможност да прилагат мерки, водещи в крайна сметка до постигането на такова ниво на печалбата, което удовлетворява собствениците. А е възможно това ниво на печалбата да е в интерес и на персонала и на фирмите за недвижими имоти.

Ключови думи: Вилфредо Парето, принцип 80/20, фирми за недвижими имоти, ресурси, резултати

Article

Galabov, M., THE 80/20 RULE WITHIN REAL ESTATE COMPANIES, Real Estate Property & Business Journal, BPS OOD, Sofia, Volume IV, (2) 2020, pp. 91 – 94, ISNN (PRINT) 2603 – 2759; ISNN (ONLINE) 2603 – 2767

✓ The Real Estate Property & Business Journal is a peer-reviewed academic free-access e-journal indexed in CEEOL and EBSCO

Summary

The paper discusses a rule that may be applied by the management bodies of real estate companies, i. e. the 80/20 Rule. It is also known as the Pareto Principle, Pareto's Law or the Law of the Vital Few. Generally, the rule asserts that 80% of outcomes (or outputs) result from 20% of all causes (or inputs). It is named after Vilfredo Pareto, an Italian economist who noted the connection at the end of the 19th century. Many companies report different connection ratios such as 70/30, 90/15. etc. It is about producing most outcomes through relatively few causes or inputs. The paper presents particular examples illustrating the 80/20 Principle. Knowledge of the rule gives the management bodies of real estate companies the opportunity to apply measures that finally result in a profit level that is satisfactory to owners. Such profit level may also be in favor of the personnel and real estate companies.

Key words: Vilfredo Pareto, the 80/20 principle, real estate companies, resources, outcomes

Статия

15. Гълъбов, М., ОСОБЕНОСТИ НА ДРУЖЕСТВАТА СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ, СЕКЮРИТИЗИРАЩИ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, сп. "Недвижими имоти & бизнес", БПС – ООД, София, Том III (2) 2019, с. 91 – 99, ISNN (PRINT) 2603 – 2759; ISNN (ONLINE) 2603 – 2767

✓ Недвижими имоти & Бизнес е рецензирано електронно академично списание със свободен достъп, индексирано в CEEOL и EBSCO

Резюме

В доклада се представят и анализират особеностите на дружествата със специална инвестиционна цел, които секюритизират недвижими имоти, т.е. продават свои ценни книжа като паричните средства, които постъпват от тези продажби, са влагат в недвижими имоти. Тези дружества са сравнително нови за нашата стопанска действителност икономически субекти. Това са единствените фирми, които са законово задължени да инвестират в недвижими имоти. Подобни компании има в САЩ, Великобритания и др. Идеята е в стопанския оборот да влязат свободни парични средства на физически и юридически лица, като тези парични средства се влагат в недвижими имоти. Имотите пък може да се предоставят за ползване по различни начини – под наем, аренда, по лизингов договор или договор за тяхното управление. Съответно това представяне за ползване дава възможност на дружеството, което ги притежава, да реализира доходи. Законът за дружествата със специална инвестиционна цел задължава тези дружества да разпределят поне 90 на сто от печалбата за финансовата година, която се формира по определен начин.

Ключови думи: акционерни дружества със специална инвестиционна цел, секюритизация, наем, аренда, лизинг, договор за управление на недвижими имоти

Article

Galabov, M., CHARACTERISTICS OF SPECIAL PURPOSE VEHICLES SECURITIZING REAL ESTATES, Real Estate Property & Business Journal, BPS OOD, Sofia, Volume III (2) 2019, pp. 91 – 94, ISNN (PRINT) 2603 – 2759; ISNN (ONLINE) 2603 – 2767

✓ The Real Estate Property & Business Journal is a peer-reviewed academic free-access e-journal indexed in CEEOL and EBSCO

Summary

This report presents and analyses the characteristics of special purpose vehicles securitizing real estates, i.e. selling their own securities and investing the proceeds from such sales in real estates. These vehicles are relatively new economic entities in Bulgaria. They are the only companies obligated to make investments in real estates by law. Similar companies operate in USA, Great Britain and other countries. The purpose is to ensure inflow of free cash of individuals and legal entities to the economic turnover and its investment in real estates. On the other hand, real estates may be provided for use under rental or lease conditions or lease or management contracts, which enables their owners to generate revenues. The Law on Special Purpose Vehicles requires from these companies to allocate at least 90% of their profits for the particular financial year that are formed in a specific manner.

Key words: special purpose vehicles, securitization, rent, lease, real estate management contract

Статия

16. Гълъбов, М., ВЪЗМОЖНОСТИ ЗА ПРИЛАГАНЕ НА УПРАВЛЕНСКИ МОДЕЛИ ВЪВ ФИРМИТЕ ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, сп. "Недвижими имоти & бизнес", БПС - ООД, София, Том II (2) 2018, с. 84 – 96, ISNN (PRINT) 2603 – 2759; ISNN (ONLINE) 2603 – 2767

✓ Недвижими имоти & Бизнес е рецензирано електронно академично списание със свободен достъп, индексирано в CEEOL и EBSCO

Резюме

Статията изследва редица модели, които могат да се използват в процеса на управление на фирмите за недвижими имоти. Обръщаме специално внимание на модела, разработен от Нортън и Каплан. Използването на този модел и на другите представени в статията модели е предпоставка за постигането на стратегическите цели на фирмите за недвижими имоти и успешното развитие на тези фирми в условията на конкуренция. Практическото прилагане на тези модели изисква детайлното им познаване от страна на съответните експерти във фирмата, които от своя страна следва да представят резултатите от прилагането им на ръководството с цел вземане на определени решения.

Ключови думи: балансирана карта за оценка, модел на Лорънс Мейзел, модел за ефективност във формата на пирамида, ефективно измерване на развитието и представянето

Article

Galabov, M., POSSIBILITIES FOR APPLICATION OF MANAGEMENT MODELS WITHIN REAL ESTATE COMPANIES, Real Estate Property & Business Journal, BPS OOD, Sofia, Volume II (2) 2018, pp. 84 – 96, ISNN (PRINT) 2603 – 2759, ISNN (ONLINE) 2603 – 2767

✓ The Real Estate Property & Business Journal is a peer-reviewed academic free-access e-journal indexed in CEEOL and EBSCO

Summary

The paper examines a number of models that can be used in the management of real estate companies. We pay special attention to the Norton - Kaplan model. The use of this model, as well as the other models included in the article, is a prerequisite for the achievement of the strategic goals of the real estate companies and their successful development in the conditions of competition. For the application of these models in practice it is necessary to know them in detail from the respective experts of the company, who in turn should present the results of the applied models to its management. Based on this, the management takes certain decisions.

Key words: Balanced Scorecard, Model of Lawrence Maisel, Efficiency Pyramid Model, Effective Progress and Performance Measurement

Статия

17. Гълъбов, М., ДОХОДНОСТ ОТ НЕДВИЖИМИ ЖИЛИЩНИ ИМОТИ, сп. "Недвижими имоти & бизнес", БПС - ООД, София, Том I (1) 2017, с. 20 стр. – 25, ISNN (PRINT) 2603 – 2759; ISNN (ONLINE) 2603 – 2767

✓ Недвижими имоти & Бизнес е рецензирано електронно академично списание със свободен достъп, индексирано в CEEOL и EBSCO

Резюме

Статията разглежда доходността от недвижими жилищна имоти в България. Този въпрос интересува много граждани и фирми, поради което е от съществено практическо значение. Представени са формулите за изчисляване на годишната брутна доходност и годишната нетна доходност на недвижимите жилищни имоти и разяснения към тези формули. Обърнато е внимание и на брутния наемен множител, въз основа на който може да се прецени дали е налице несъответствие между покупната цена на недвижимия жилищен имот и реалната му цена, както и значението на тази разлика.

Ключови думи: жилищен имот, годишна брутна доходност, годишна нетна доходност, брутен наемен множител

Article

Galabov, M., RESIDENTIAL PROPERTY YIELD, Real Estate Property & Business Journal, BPS OOD, Sofia, Volume I (1) 2017, pp. 20 – 25, ISNN (PRINT) 2603 – 2759, ISNN (ONLINE) 2603 – 2767

✓ The Real Estate Property & Business Journal is a peer-reviewed academic free-access e-journal indexed in CEEOL and EBSCO

Summary

This paper deals with the yield on residential properties in Bulgaria. It is a matter of interest to many citizens and companies. Therefore, it is of a significant practical importance. It presents formulas to calculate annual gross yield and annual net yield and a number of related explanations. In addition, focus is placed on the gross rent multiplier that makes it possible to draw conclusions on any potential difference between the purchase price of a residential property and its actual price and the essence of such difference.

Key words: Residential property, annual gross yield, annual net yield, gross rent multiplier

Article

18. Galabov M., METHODS OF DEPRECIATION AND THEIR EFFECT ON BREAK-EVEN POINT OF SALES, Economic Studies Journal (Bulgarian Academy of Sciences – Economic Research Institute), 2017, Volume 26, Issue 3, pp. 66 – 90, ISSN: 0205-3292.

https://www.scopus.com/record/display.uri?eid=2-s2.0-029693395&origin=resultslist

- ✓ The Economic Studies Journal is an academic journal published by the Economic Research Institute at the Bulgarian Academy of Sciences
- ✓ The Economic Studies Journal has a SCImago Journal Rank (SJR) and fall into Group Q3 "Economics, Econometrics and Finance" of SCOPUS

- ✓ The Economic Studies Journal is indexed and peer-reviewed by the Journal of Economic Literature/EconLit published by the American Economic Association and RePEc, EBSCO, SCOPUS.
- ✓ The Economic Studies Journal and all its articles are included in the catalogue of the Central and Eastern European Online Library (CEEOL)
- ✓ The study is indexed and peer-reviewed in SCOPUS

Summary

This study includes introduction, two parts and conclusion. It presents a study on the effect of the methods of tangible assets depreciation and intangible assets amortization on break-even point of sales (volume of identical products sold by a company where the financial result is zero) – a company reports sales profit upon sale of product volume above the even-break point and sales loss upon sale of product volume below the break-even point. In this paper, "depreciation" will be used instead of both terms "depreciation" and "amortization" for convenience purposes.

The presented research work is based on the Bulgarian legal framework regulating the depreciation and amortization of tangible and intangible fixed assets and current knowledge of break-even point.

We consider the discussed issue materially important as break-even point of sales is directly related to the profit of a company while that profit concerns the interests of company owners, i. e. they may allocate it or any portion of it as dividends. A company may retain such profit or any portion of it to optimize its economic growth.

The issues related to break-even point of sales are the subject of a number of research works and we think that the present study will contribute to that topic.

Jel: L20; M20

Статия

Гълъбов, М., МЕТОДИТЕ НА АМОРТИЗАЦИЯ И ТЯХНОТО ВЛИЯНИЕ ВЪРХУ КРИТИЧНАТА ТОЧКА НА ПРОДАЖБИТЕ, сп. "Икономически изследвания", София, книга 3, 2017, с. 66–89, ISNN (ONLINE) 0205–3292

- ✓ Списание "Икономически изследвания" е научно издание на Института за икономически изследвания при БАН;
- ✓ Списание "Икономически изследвания" има SCImago Journal Rank (SJR) и е в група Q3 "Economics, Econometrics and Finance" на SCOPUS;
- ✓ Списание "Икономически изследвания" се индексира и реферира от Journal of Economic Literature/EconLit, издания на Американската икономическа асоциация (АИА), както и RePEc, EBSCO, SCOPUS.
- ✓ Списание "Икономически изследвания" и всички негови статии са включени в каталога на електронната библиотека CEEOL.
- ✓ Посочената статия е индексирана и реферирана в SCOPUS

Резюме

Студията е структурирана в увод, две част и заключение. В нея е представено изследване, посветено на влиянието на методите на амортизация на амортизируемите активи върху критичната точка на продажбите (количеството продадени от фирмата еднакви изделия, при което финансовият резултат от продажбите е нула) – при повече продадени продукти в сравнение с критичната точка фирмата реализира печалба от продажбите, а при по-малко продадени продукти в сравнение с критичната точка дирмата точка тя отчита загуба от продажби. В студията за по-голямо удобство няма да използваме двата термина, а именно "depreciation" и "amortization", а ще използваме само термина "depreciation".

Представената научна разработка се базира на нормативната уредба на нашата страна, засягаща амортизацията на дълготрайните материални и нематериални активи, а така също и на съществуващите знания относно критичната точка.

Смятаме, че разглежданата проблематика е от съществено значение, тъй като критичната точка на продажбите има пряка връзка с печалбата на фирмата, а тази печалба е свързана с интересите на собствениците на фирмата, в смисъл че те могат част от нея или цялата да си

я разпределят под формата на дивиденти. Възможно е и цялата печалба или част от нея да бъде задържана във фирмата и по този начин да се оптимизира стопанското й развитие.

По проблематиката относно критичната точка на продажбите са налице редица научни разработки и според нас представеното изследване ще обогати тази проблематика.

Jel: L20; M20

Статия

19. Гълъбов, М., ИКОНОМИЧЕСКАТА ЕФЕКТИВНОСТ НА ДРУЖЕСТВАТА СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ", сп. "Икономическа мисъл", София, книга 3, 2015, с. 113–123, ISSN 0013-2993

- ✓ Списание "Икономическа мисъл" се издава от Института за икономически изследвания при БАН от 1956 г.
- ✓ Списанието е наследник на списание "Стопанска мисъл", основано през 1929 г.
- ✓ Списанието се индексира и резюмира от Journal of Economic Literature.

Резюме

Накратко са представени дружествата със специална инвестиционна цел, секюритизиращи недвижими имоти, като са разгледани по-подробно възможностите за измерване на икономическата им ефективност. Тя може да бъде два типа – ресурсна и разходна, а техни разновидности са прирастната ресурсна и прирастната разходна ефективност. Посочени са някои от показателите за измерването на икономическата ефективност на дружествата, както и модели, които включват редица съотношения, измерващи тази ефективност. Показателите и моделите могат да се използват при планирането, контрола и анализа на икономическата ефективност на разглеждания тип дружества.

JEL: M21

Article

Galabov, M., ECONOMIC EFFICIENCY OF SPECIAL PURPOSE VEHICLES, Economic Thought Journal, Sofia, Book 3, pp. 113 – 123, ISSN 0013 - 2993

- ✓ The Economic Thought Journal has been issued by the Economic Research Institute at the Bulgarian Academy of Sciences since 1956
- ✓ The Economic Thought Journal is the successor of the Journal of Economical Thought, which was founded in 1929
- ✓ The Economic Thought Journal is indexed and peer-reviewed by the Journal of Economic Literature.

SUMMARY

This paper provides a brief description of investment purpose vehicles securitizing real estates, particularly the methods to measure their economic efficiency. Such economic efficiency may be of resource type or cost type, while the variants are increase in resource efficiency and increase in cost efficiency. Some of the indicators for measurement of the economic activity and some models, including a number of correlations measuring the efficiency, are outlined in this article. The indicators and models may be used to plan, control and analyze the economic efficiency of the studied companies.

JEL: M21

Статия

20. Гълъбов, М., ИКОНОМИЧЕСКАТА ЕФЕКТИВНОСТ НА КАПИТАЛИТЕ НА ФИРМИТЕ В РЕАЛНИЯ СЕКТОР ОТ ПОЗИЦИЯ НА НОРМАТИВНАТА УРЕДБА НА БЪЛГАРИЯ, сп. "Икономическа мисъл", София, книга 3, 2014, с. 127 стр. – 141, ISSN 0013 - 2993

Резюме

Обектът на изследването е икономическата ефективност на фирмите в реалния сектор на икономиката, а предметът – икономическата ефективност на капиталите, с които те разполагат от гледна точка на нормативната уредба в България. Чрез прилагането на финансовата концепция за капитала и теоретичните схващания за икономическата ефективност са изведени формули и показатели за измерване на икономическата ефективност на капиталите на фирмите в реалния сектор от тази гледна точка. Посочено е практическото значение на познаването на икономическата ефективност на капиталите от позиция на нормативната уредба.

JEL: M21

Article

Galabov, M., ECONOMIC EFFICIENCY OF REAL SECTOR ENTITIES' CAPITAL IN TERMS OF THE BULGARIAN LEGISLATION, Economic Thought Journal, Sofia, Book 3, 2014, pp. 127 – 141, ISSN 0013 - 2993

Summary

The object of this survey is the economic efficiency of the entities in the real sector of economy, while its subject is the economic efficiency of their capital in terms of the Bulgarian legislation. The purpose of this survey is, by applying the financial concept of capital and theoretical concepts of economic efficiency, to derive formulas and indicators measuring the economic efficiency of real sector entities' capital in terms of the Bulgarian legislation and to reveal the practical importance of knowing the economic efficiency of capital in terms of the applicable legislation.

JEL: M21
Доклад

21. Гълъбов, М., ФИНАНСОВ АНАЛИЗ НА ДРУЖЕСТВАТА СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ, Сборник доклади, 31-ва международна научно-практическа конференция "Строително предприемачество и недвижима собственост", Икономически университет – Варна, м. ноември 2016, с. 138 – 148, ISNN 1313 - 2369

Резюме

В доклада са представени някои направления на финансовия анализ на дружествата със специална инвестиционна цел, секюритизиращи недвижими имоти. Анализите на нетните приходи от продажби, разходите и финансовите резултати на тези дружества, а също така и анализите на ликвидността и финансовата им автономност са предпоставка за оптимизиране на стопанската дейност на тези дружества.

Report

Galabov, M., FINANCIAL ANALYSIS OF INVESTMENT PURPOSE VEHICLES, Collection of Reports, 31st International Scientific and Practical Conference "Construction Entrepreneurship and Real Property", University of Economics – Varna, November 2016, pp. 138 – 148, ISNN 1313 – 2369

Summary

The paper presents some aspects of the financial analysis of special purpose vehicles securitizing real estates. The analysis of the net sales revenue, expenses, financial results, liquidity and financial autonomy of these companies predetermines the optimization of their economic activities.

Доклад

22. Гълъбов, М., НАСОКИ НА ФИНАНСОВИЯ АНАЛИЗ НА ФИРМИТЕ ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, Сборник доклади, 30-та международна научно-практическа конференция "Строително предприемачество и недвижима собственост", Икономически университет – Варна, м. ноември 2015, с. 121 – 130, ISNN 1313 - 2369

Резюме

Фирмите за недвижими имоти са тези, които имат предмет на дейност недвижимите имоти. Те съществуват в различни правни форми – като акционерно дружество, дружество с ограничена отговорност и т.н. От гледна точка на тяхната стопанска дейности това са агенции за недвижими имоти, фасилити и пропърти фирми, дружества със специална инвестиционна цел, секюритизиращи недвижими имоти, обслужващи дружества, строителни фирми и оценителски фирми, ангажирани с оценяване на недвижими имоти. Такава е ситуацията към края на 2015 г.

Паричните отношения на тези фирми всъщност са техните финанси. Те имат отношения със собствениците, облигационерите, търговските банки, доставчиците и клиентите и др. Финансите на фирмите подлежат на анализ, т.е. финансов анализ, който има съществено значение в условията на конкуренция, каквато съществува в пазарната икономика.

В доклада са посочени редица направления на този анализ – анализ на икономическата ефективност, анализ на рентабилността, анализ на паричните потоци, анализ на финансирането на активите на фирмите за недвижими имоти и др.

Report

Galabov, M., ASPECTS OF THE FINANCIAL ANALYSIS OF REAL ESTATE COMPANIES, Collection of Reports, 30th International Scientific and Practical Conference "Construction Entrepreneurship and Real Property", University of Economics – Varna, November 2015, pp. 121–130, ISNN 1313–2369

Summary

Real estate companies are companies that have real estate activities as their scope of operations. These entities are registered in the legal forms of joint-stock, limited liability and other companies. In terms of economic activities, they are divided into real estate agencies, facilities and property management companies, service companies, special purpose vehicles securitizing real estates, construction companies and real estate appraisal companies. This situation refers to the end of 2015.

In fact, the financial relations of these companies represent their corporate finance. They have relations with the respective owners, bondholders, commercial banks, suppliers, clients, etc. Their corporate finance is subject to analysis (financial analysis), which is crucial in the conditions of competition characterizing market economy.

The paper presents a number of aspects of that analysis, including analysis of the economic efficiency, profitability, cash flows and assets financing of real estate companies.

Доклад

23. Гълъбов, М., ВЪПРОСИ НА ФИНАНСОВИЯ АНАЛИЗ НА АГЕНЦИИТЕ ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, Сборник доклади, 26-та научна конференция с международно участие "Строително предприемачество и недвижима собственост", Икономически университет – Варна, м. ноември 2011, с. 126 – 135, ISNN 1313 – 2369

Резюме

В доклада са разгледани някои въпроси на финансовия анализ на агенциите за недвижими имоти, засягащи тяхната икономическа ефективност и рентабилност. Отделено е внимание на спецификата, свързана с ефективността и рентабилността на агенциите. Възможно е рентабилността да е проявление на икономическата ефективност, но е

възможно и това да не е така. Нужно е добре да се познават икономическата ефективност и рентабилността, за да се осъществяват прецизни анализи. Разбира се, от значение са както принципните съотношения за изчисляването на икономическата ефективност и рентабилността на агенциите за недвижими имоти, така и показателите, които се ползват за тяхното измерване и анализиране.

Report

Galabov, M., ISSUES RELATING TO THE FINANCIAL ANALYSIS OF REAL ESTATE COMPANIES, Collection of Reports, 26th Scientific Conference with International Participation ''Construction Entrepreneurship and Real Property'', University of Economics – Varna, November 2011, pp. 126 – 135, ISNN 1313 – 2369

Summary

The paper discusses some issues relating to the financial analysis of real estate companies that refer to their economic efficiency and profitability and related specifics. Profitability may be a form of economic efficiency or not. The performance of precise analyses require thorough knowledge of such economic efficiency and profitability. Of course, the general ratios used to calculate the economic efficiency and profitability of real estate agencies and the indicators applied in their measurement and analysis play a key role as well.

Доклад

24. Гълъбов, М., МОДЕЛИ ЗА ФИНАНСОВ АНАЛИЗ НА ФАСИЛИТИ И ПРОПЪРТИ ФИРМИТЕ, Сборник доклади, 25-та научна конференция с международно участие "Строително предприемачество и недвижима собственост", Икономически университет – Варна, м. ноември 2010, с. 250 – 258, ISNN 1313 - 2369

Резюме

Фасилити фирмите, най-общо казано, осъществяват поддръжката на общите части на съответните сгради, на басейните, използвани от живущите в тези сгради, и редица други

дейности. Пропърти фирмите търсят и намират наематели в жилищни и бизнес сгради, поддържат наетите помещения и осъществяват редица други дейности.

В доклада са предложени четири модела за финансов анализ на тези фирми. Всеки един от моделите представлява съвкупност от определени съотношения, които подлежат на разчленяване, т.е. величината на едно съотношение е произведение от величините на други две съотношения. Моделите имат пирамидална структура. Идеята за тях е заимствана от модела Дюпонт, който е разработен преди около 100 години от специалисти, работещи в химически концерн със същото име.

Моделите могат да бъдат полезни при проследяване на тенденциите по отношение на съответните съотношения и ако финансовите анализатори, работещи в дадена фасилити и/или пропърти фирма, установят, че са налице проблеми (напр. има снижаване на съотношенията за икономическа ефективност на фирмата за последните пет години), те могат да предложат на ръководството мерки за преодоляването на тези проблеми.

Освен това моделите могат да бъдат ползвани и при планиране на стопанската дейност на фирмите.

Report

Galabov, M., MODELS FOR FINANCIAL ANALYSIS OF FACILITIES AND PROPERTY MANAGEMENT COMPANIES, Collection of Reports, 25th Scientific Conference with International Participation "Construction Entrepreneurship and Real Property", University of Economics – Varna, November 2010, pp. 250 – 258, ISNN 1313 – 2369

Summary

In general, facilities management companies carry out a wide range of activities such as maintenance of common building parts and swimming pools used by building inhabitants and other, while property management companies search for and find lessees of and service residential and business properties and perform many other activities.

The paper proposes four models that may be used to perform financial analysis of such companies. Each model represents a totality of specific correlations. The models include correlations that are broken down, i. e. a given correlation is the product of two other correlations. They are pyramidally structured. The model concept is based on the DuPont Model developed by experts at DuPont Corporation and nearly 100 years ago.

The models may be useful when tracking ratio trends, allowing the financial analysts at facilities and/or property management companies to recommend measures to their management bodies in case of any identified issues (for example: lower economic efficiency figures over the last five years).

These models may be also used in the course of planning the economic activities of such companies.

Доклад

25. Гълъбов, М., БИЗНЕС АСПЕКТИ НА СТРОИТЕЛНАТА ФИРМА, Сборник доклади, Международна научна конференция "Управление на недвижимата собственост в контекста на икономиката на знанието", УНСС, м. май 2012, с. 96 – 100, ISBN 978-954-323-997-9

Резюме

В доклада са разгледани някои аспекти на бизнеса на строителната фирма, които са особено важни, а именно: финансовата автономност, амортизациите и рентабилността.

Посочени са редица показатели за измерването им, които могат да се ползват и при анализа, планирането и контрола на трите аспекта. Освен това се обръща внимание на влиянието, което различните методи на амортизация оказват върху крайния финансов резултат на тези фирми.

Report

Galabov, M., BUSINESS ASPECTS OF CONSTRUCTION COMPANIES, Collection of Reports, International Scientific Conference "Real Property Management within the Economics of Knowledge Context", University of National and World Economy, May 2012, pp. 96 – 100, ISBN 978-954-323-997-9

Summary

The paper discusses some major aspects of the business of construction companies, i. e. their financial autonomy, depreciation and amortization and profitability.

It presents a number of indicators that may be used to measure, plan and control these aspects. Additionally, attention is paid to the effect of the various depreciation and amortization methods on the financial results of these companies.

Доклад

26. Гълъбов, М., ФИНАНСОВИЯТ АНАЛИЗ В ПОМОЩ НА ФАСИЛИТИ И ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТА, Сборник доклади, Международна научно-практическа конференция "Пазар и управление на недвижимата собственост в съвременните условия в контекста на икономиката на знанието", УНСС, м. май 2009, с. 133– 138, ISBN 978-954-323-592-6

Резюме

В доклада са представени някои възможности за финансов анализ на фасилити и пропърти фирми, които допринасят за оптимизиране на тяхната стопанска дейност. Това са фирми за недвижими имоти, които възникнаха и се развиха в периода след 1989 г., когато у нас постепенно се изгради пазарна икономика (в общите приходи на фирмите за недвижими имоти с най-голям относителен дял са приходите, свързани с недвижимите имоти).

Развити са ранната и късната версия на модела Дюпонт, както и възможностите за практическото им прилагане по отношение на фасилити и пропърти фирмите.

Report

Galabov, M., THE FINANCIAL ANALYSIS AS A TOOL HELPFUL TO THE MANAGEMENT BODIES OF FACILITIES AND PROPERTY MANAGEMENT COMPANIES, Collection of Reports, International Scientific and Practical Conference '' Modern Market and Real Property Management within the Economics of Knowledge Context'', University of National and World Economy, May 2009, pp. 133 – 138, ISBN 978-954-323-592-6

Summary

The paper outlines some forms of financial analysis of facilities and property management companies that optimize their economic activities. These are real estate companies that emerged and developed after 1989 when Bulgaria head for market economy development (the income from real estates forms the biggest relative share of the total income of these companies).

The work also presents the early and late versions of the DuPont Analysis and the possibilities for their practical application in relation to facilities and property management companies.

Report

27. Galabov M., Zlateva, P., SOME FINANCIAL SCENARIOS FOR RECOVERY OF NATURAL DISASTER DAMAGES BASED ON INSURANCES AND CREDITS, Section: 21. Environmental Economics, 20th International Multidisciplinary Scientific Conference SGEM Geo 2020, 16 - 25 August 2020, Albena Co, Bulgaria, ISSN: 1314-2704

https://www.scopus.com/record/display.uri?eid=2-s2.0-099744301&origin=resultslist

Summary

The aim of the paper is to propose some financial scenarios for recovery of natural disaster damages based on insurances and credits. In recent years, there has been an increase in the frequency and severity of natural disasters worldwide. It is well known that natural disasters can affect companies by damaging or completely destroying their material assets. This leads to a partial or complete economic activity interruption of the affected companies. The study focuses on the direct material damage to the companies caused by natural disasters (floods, earthquakes, landslides, storms, etc.). Companies usually insure their assets against natural disasters. However, there are companies possessing assets of significant volume whose insurance require material expenses. So, such companies may choose to insure their basic assets such as machinery and equipment and to consider non-insurance of other assets such as specific warehouses, insignificant inventory, etc. Insuring these assets means actual expenses but there may occur no natural disaster. However, if a natural disaster occurs and these assets are not covered by insurance, then the companies may be required to obtain credits and incur certain expenses such as interests, charges and commission fees. The study analyses some financial scenarios for recovery of natural disaster damages based on insurances and credits by comparing their advantages and disadvantages in terms of profits of different types of companies. The obtained research results will be especially useful for the financial management of the companies.

Keywords: Natural disaster damages; Recovery; Insurance; Credits; Financial scenarios

Доклад

Гълъбов, М., Златева, П., НЯКОИ ФИНАНСОВИ СЦЕНАРИИ ЗА ВЪЗСТАНОВЯВАНЕ НА ЩЕТИ ОТ ПРИРОДНИ БЕДСТВИЯ ВЪЗ ОСНОВА НА ЗАСТРАХОВКИ И КРЕДИТИ, Раздел 21. Икономика на околната среда, 20-та международна мултидисциплинарна конференция за геонауки – *SGEM 2020*, 16 – 25 август 2020, Албена, България, ISSN: 1314-2704

https://www.scopus.com/record/display.uri?eid=2-s2.0-099744301&origin=resultslist

Резюме

Докладът има за цел да предложи някои финансови сценарии за възстановяване на щети от природни бедствия въз основа на застраховки и кредити. През последните години се наблюдава увеличена честота и сериозност на природните бедствия в световен план. Както е известно, природните бедствия може да засегнат фирмите, като нанесат щети или унищожат изцяло основното им имущество. Това води до частично или пълно преустановяване на икономическата дейност на засегнатите фирми. Разработката акцентира върху преките имуществени щети, които фирмите понасят в резултат на природни бедствия (наводнения, свлачища, земетресения, бури и други). Фирмите обикновено застраховат своето имущество срещу природни бедствия. Но са налице и фирми с много голямо имущество, а неговото застраховане означава реализирането на значителни разходи от тяхна страна. Поради това не е изключено такава фирма да прибегне към застраховане на основно имущество като машини, съоръжения и други и да обмисли дали да застрахова имущество, като например определени складове, стопански инвентар без особено голямо значение и други, или не. Застраховането на това имущество означава действителни разходи, но е възможно да не настъпи природно бедствие. От друга страна, в случай на природно бедствие може да се наложи получаването на кредит, което е свързано с реализирането на разходи като лихви, такси и комисионни. Изследването анализира някои финансови сценарии чрез съпоставяне на предимствата и недостатъците въз основа на печалбата на различните видове фирми. Получените резултати са изключително полезни за финансовия мениджмънт на фирмите.

Ключови думи: щети от природни бедствия, възстановяване, застраховки, кредити, финансови сценарии

Report

28. Zlateva, P., Velev, D., Galabov, M., RESEARCH ON THE APPLICABILITY OF VIRTUAL REALITY FOR EMERGENCY EVACUATION TRAINING IN BUSINESS BUILDINGS, Section: 21. Environmental Economics, 20th International Multidisciplinary Scientific Conference SGEM Geo 2020, 16 – 25 August 2020, Albena Co, Bulgaria, ISSN: 1314-2704

https://www.scopus.com/record/display.uri?eid=2-s2.0-099756011&origin=resultslist

Summary

The aim of the paper is to propose guidelines for a general virtual reality-based framework for training people how to behave and evacuate in business buildings during disastrous events. Disaster is a chain of dangerous events or exposure to hazardous conditions, which could lead to harmful

damages to people with an eventual loss of life or property. Such risk conditions can be managed by planning well ahead before disasters occur and by performing suitable training to avoid critical disaster consequences. The paper attempts to solve some issues in the development of training mechanism for disaster risk management and emergency preparedness in unexpected evacuation of business buildings, which as a rule are densely packed with many employees. Although there are many recorded and well described disaster events, the paper focuses especially on earthquakes, fires and flooding that could severely damage the construction of business buildings. The paper investigates the possible and feasible application of the Virtual Reality technology to identify and assess the possible damages in such buildings for disaster risk management and to stimulate employees' situation awareness how to efficiently and safely react to harmful events. Virtual Reality is a simulated experience in a 3D computer generated environment that can be similar to or completely different from the real world. In such an environment, people can be trained to act according to a given situation and its possible variations.

Keywords: Buildings; Emergency; Evacuation; Training; Virtual reality

Доклад

Д., M., HA Златева, П., Велев, Гълъбов, ИЗСЛЕДВАНЕ HA ВИРТУАЛНАТА РЕАЛНОСТ ПРИЛОЖИМОСТТА ПРИ ОБУЧЕНИЕ 3A ЕВАКУАЦИЯ ΟΤ БИЗНЕС СГРАДИ ПРИ БЕДСТВЕНИ СИТУАЦИИ, Раздел 21. Икономика на околната среда, 20-та международна мултидисциплинарна конференция за геонауки – SGEM 2020, 16 – 25 август 2020, Албена, България, ISSN: 1314-2704

Резюме

Целта на доклада е да предложи насоки за обща базирана на виртуална реалност рамка за обучение във връзка с поведението и евакуацията от бизнес сгради при бедствени ситуации. Бедствието е опасно събитие или поредица от опасни събития или излагане на опасни условия, които засягат или застрашават здравето или живота на хората или нанасят имуществени вреди. Тези рискови условия може да се управляват чрез надлежно предварително планиране и осигуряване на подходящо обучение с цел избягване на критични последствия. Трудът съдържа решения на някои проблеми, свързани с

разработването на обучителен механизъм за управление на риска от бедствия и готовност за неочаквана евакуация от бизнес сгради, в които по принцип работят много служители, при спешни ситуации. Въпреки че са налице много регистрирани подробно описани бедствия, разработката акцентира върху случаите на земетресение, пожар и наводнение, които е възможно да нанесат сериозни щети на конструкцията на бизнес сградите, и изследва възможностите за практическото приложение на виртуалната реалност с оглед идентифициране и оценка на потенциалните щети в такива сгради за целите на управлението на риска от бедствия и стимулиране на служителите да осъзнаят ситуацията, за да реагират ефективно и безопасно при настъпване на бедствие. Виртуалната реалност е компютърно генерирана 3D среда, която може да наподобява или изцяло да се различава от реалния свят. В такава среда хората могат да се обучават как да действат в дадена ситуация и възможните й варианти.

Ключови думи: сгради, спешна ситуация, евакуация, обучение, виртуална реалност

Report

29. Galabov, M., Zlateva, P., ANALYSIS OF THE NATURAL DISASTER IMPACT ON THE COMPANY ECONOMY BY A MODIFIED DUPONT MODEL, 19th International Multidisciplinary Scientific GeoConference SGEM 2019, Volume 19, Book 5.3, pp. 53 – 60, 2019, ISSN: 1314-2704

https://www.scopus.com/record/display.uri?eid=2-s2.0-084341563&origin=resultslist

Summary

This paper discusses the potential impact of natural disasters on companies' economy, specifically a model including ratios measuring various aspects of companies' economic activities developed by us. The proposed model is based on the famous DuPont Model and the Bulgarian legislation regulating corporate finance. It may be quickly and easily used by companies applying proper software.

As to the model indicators, value changes resulting from natural disasters may be estimated and a couple of scenarios may be developed.

Доклад

Гълъбов, М., Златева, П., АНАЛИЗ НА ВЛИЯНИЕТО НА БЕДСТВИЯТА ВЪРХУ ИКОНОМИКАТА НА ФИРМАТА, ИЗСЛЕДВАНА С ПОМОЩТА НА МОДЕЛ, БАЗИРАН ВЪРХУ МОДЕЛА ДЮПОНТ, 19-та международна мултидисциплинарна конференция за геонауки – SGEM 2019, том 19, книга 5.3, с. 53 – 60, ISSN: 1314-2704

Резюме

В доклада представяме влиянието, което бедствията могат да имат върху икономиката на фирмите и казано по-конкретно върху разработен от нас определен модел, който включва съотношения касаещи различни аспекти на стопанската дейност на фирмите. Моделът, който предлагаме е съобразен с известния модел Дюпонт, а така също и с нормативната уредба в нашата страна и казано по-конкретно с тази част от нея която се отнася до финансите на фирмите. С разработения модел се работи сравнително бързо и лесно, когато фирмата разполагащи с подходящ софтуер.

По отношение на показателите включени в модела могат да се прогнозират измененията на техните величини под влиянието на бедствия като е възможно да бъдат разработени няколко прогнозни варианти.

Report

30. Galabov, M., THE CUSTOMIZED SOFTWARE – A TOOL FOR PLANNING, ANALYSIS AND CONTROL OF THE KEY VALUE INDICATORS AND LEVELS OF THE REAL ESTATE COMPANIES, 10th International Conference on Application of Information and Communication Technology and Statistics in Economy and Education (ICAICTSEE - 2020), pp. 294 – 301, 27 – 28 November 2020, Under the auspices of IFIP, Sofia, Bulgaria, ISSN: 2367-7635 (PRINT), ISSN: 2367-7643 (ONLINE)

Summary

The report discusses the options for customized software using by real estate companies to analyze, plan and control their sales revenue, total expenses, financial results from sales as well as their total income and expenses, final financial result, proceeds, payments and liquidity.

Real estate companies report six key value indicators corresponding to three value levels as mentioned above.

The application of customized software could significantly facilitate the financial experts of such companies in relation to these key value indicators and levels but it cannot be comprehensively covered by a single piece of paper. This paper presents the general options to use such software when dealing with the said value indicators and levels focusing on the application of customized software by real estate companies providing services and special purpose vehicles and specialized companies incorporated by such vehicles that make real estates available for use under rental, tenancy, lease and management agreements. It does not cover the use of such software as to the value indicators and levels of construction companies producing and selling material finished products as they have a number of specific characteristics.

The full-value use of customized software requires thorough knowledge of the key value indicators and levels by the financial experts of real estate companies.

Keywords: customized software, real estate companies, income, expenses, financial results, proceeds, payments, liquidity.

Доклад

Гълъбов, М., ПОРЪЧКОВИЯТ СОФТУЕР – СРЕДСТВО 3A ОСНОВНИТЕ ПЛАНИРАНЕ, АНАЛИЗ И КОНТРОЛ HA СТОЙНОСТНИ СТЕПЕНИ И РАВНИЩА ВЪВ ФИРМИТЕ ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ. Лесета международна конференция "Приложение информационните на И комуникационните технологии и статистиката в икономиката и образованието", (ICAICTSEE - 2020), с. 294 – 301, 27 – 28 ноември 2020 г., под егидата на IFIP, София, България, ISSN: 2367-7635 (PRINT), ISSN: 2367-7643 (ONLINE

Резюме

В доклада разглеждаме възможностите с помощта на поръчковия софтуер фирмите за недвижими имоти да реализират анализ, планиране и контрол по отношение на приходите от продажби, пълните разходи, финансовите резултати от продажбите, а така също и по отношение на общите приходи и разходи, крайния финансов резултат, постъпленията, плащанията и ликвидността.

Фирмите за недвижими имоти имат шест основни стойностни степени, които кореспондират в три основни стойностни равнища (степените и равнищата бяха посочени).

Поръчковият софтуер в значителна степен може да облекчи работата на финансовите експерти на тези фирми относно основните стойностни степени и равнища. Не е възможно в рамките на един доклад да бъде обхванато изцяло приложението на посочения софтуер по отношение на дейността на фирмите за недвижими имоти. В него посочваме как би могъл този софтуер принципно да се ползва по отношение на посочените стойностни степени и равнища. Спираме се на използването на поръчковия софтуер при фирмите за недвижими имоти, предлагащи услуги, и дружествата със специална инвестиционна цел и създадените от тях специализирани дружества, които предлагат недвижими имоти за ползване въз основа на сключени договори за наем, аренда, лизинг и управление. Не се спираме на използването на софтуер по отношение на стойностните степени и равнища на строителните фирми, създаващи и продаващи продукция, тъй като по отношение на тези степени и равнища има редица особености.

Необходимо е много добро познаване на основните стойностните степени и равнища от страна на съответните финансови експерти на фирмите за недвижими имоти, за да е възможно пълноценното използване на поръчков софтуер.

Ключови думи: поръчков софтуер, фирми за недвижими имоти, приходи, разходи, финансови резултати, постъпления, плащания, ликвидност

87

Монография по проект за научно изследване

31. Гълъбов, М. и колектив, ИКОНОМИЧЕСКИ АНАЛИЗ НА ФИРМИТЕ ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ В БЪЛГАРИЯ, Проект за научно изследване, финансиран от целева субсидия за НИД НИ 3/2014, УНСС, срок за изпълнение: 10 март 2017 г., Издателски комплекс – УНСС, София, 2018, 225 стр., ISBN 978-619-232-039-3

✓ Научен ръководител на посочения проект е доц. М. Гълъбов.

Резюме

В нашата страна след 1989 г. започна преходът към от централно планирана към пазарна икономика. В редовния доклад на Европейската комисия за България за 2002 г. бе посочено, че България е страна с функционираща пазарна икономика. Сред стопанските субекти, които работят в условията на пазарна икономика у нас са и фирмите за недвижими имоти. Това са фирми, чиято дейност е насочена към недвижимите имоти и съответно относителният дял на приходите (в общите приходи на тези фирми), които по някакъв начин са свързани с недвижимите имоти е най-голям. Фирмите за недвижими имоти са агенциите за недвижими имоти, фасилити фирмите, пропърти фирмите, дружествата със специална инвестиционна цел, обслужващите дружества и строителните фирми.

В условията на конкуренция икономическия анализ на фирмите за недвижими имоти е от съществено значение за оцеляването и нормалното функциониране на тези фирми. В рамките на разработения от нас проект се спираме на редица аспекти от стопанската дейност на фирмите за недвижими имоти, които подлагаме на анализ. Подчертаваме, че става въпрос за анализ на тези аспекти, а не за изследване на икономическия анализ в теоретичен план. Иначе казано предмета на проведеното от нас изследване е анализирането на редица въпроси като това анализиране се вписва в икономическия анализ на фирмите за недвижимите имоти, а не самия икономически анализ като научен проблем в рамките на икономическата наука.

Изследването е структурирано в три глави като в присъстват фигури и таблици. То се базира на нормативната уредба на нашата страна и съществуващите теоретични постановки. Считаме, че не е възможно в рамките на едно изследване да бъдат обхванати всички въпроси на икономическия анализ на фирмите за недвижими имоти.

88

Съсредоточихме нашата работа върху тези въпроси, които според нас са от особено съществено значение за осъществяването на успешна стопанска дейност на тези фирми. В рамките на изследването работим и с емпиричен материал, т.е. данни на реално функциониращи у нас фирми за недвижими имоти.

В първата глава се прави кратка характеристика на фирмите за недвижими имоти, а така също се разглежда същността на икономическия анализ на тези фирми и оценяването и представянето на недвижимите имоти, което е базата за осъществяване на анализа.

Втората глава е посветена на методическите аспекти на анализа на фирмите за недвижими имоти. В нея се разглеждат методиката за анализ на микро и макросредата на фирмите за недвижими имоти, подходите и методите за анализ на фирмите за недвижими имоти, а освен това се предлагат и определени модели за анализ на икономическата ефективност на фирмите за недвижими имоти създаващи и предлагащи услуги (невеществена продукция).

В третата глава се представя апробирането на методиката за икономически анализ на фирмите за недвижими имоти. В главата са засегнати въпроси като анализ на показателите характеризиращи сектор "Строителство" и сектор "Операции с недвижими имоти", а освен това са представени анализи на строителните фирми "Главолгарстрой" АД и "Артекс инженеринг", както и на агенциите за недвижими имоти "Адрес Недвижими имоти" АД и "Явлена" ЕООД. Посочени са и насоки за повишаването на икономическата ефективност и рентабилност на тези четири фирми за недвижими имоти.

Research Project Monograph

Galabov, M. and others, ECONOMIC ANALYSIS OF BULGARIAN REAL ESTATE COMPANIES, Research Project funded by a targeted subsidy for research activities (НИД НИ 3/2014), UNWE, Deadline: 10 March 2017, Publishing Complex of UNWE, Sofia, 2018, 225 pages, ISBN 978-619-232-039-3

✓ The scientific advisor of the project is Ass. Prof. M. Galabov

Summary

In 1989, Bulgaria head for the transition from centrally planned economy to market economy. In its 2002 Regular Report, the European Commission states that Bulgaria is a functioning market economy. Real estate companies are among the Bulgarian economic entities operating under the conditions of market economy. These companies have real estate activities as their scope of operations and the income from real estates generated by these companies forms the biggest relative share of their total income. Real estate companies include real estate agencies, facilities and property management companies, special purpose vehicles, service companies and construction companies.

In the conditions of competition, the economic analysis of real estate companies is crucial as to their survival and normal functioning. The paper discusses and analyzes a number of aspects of the economic activities of real estate companies but does not study the economic analysis in a theoretical aspect. In other words, the subject of our study is the analysis of a number of issues within the framework of the economic analysis of real estate companies and not the economic analysis itself as a scientific issue within the context of economics.

The paper consists of three chapters, including figures and tables. It is based on the Bulgarian legal framework and the existing theoretical formulations. In our opinion, a single study cannot cover all issues relating to the economic analysis of real estate companies.

In our work, we focus on those issues that we consider to be of major importance in view of the successful performance of the economic activities of these companies and use empiric information, i. e. data concerning real estate companies that actually function in Bulgaria.

Chapter One briefly describes real estate companies and outlines the essence of the economic analysis of these companies and the appraisal and presentation of real estates that form the basis for our analysis.

Chapter Two refers to the methodological aspects of the analysis of real estate companies. It discusses the methodology used to analyze the micro- and macro-environment of real estate companies and the approaches to and methods for their analysis and proposes specific models for analysis of the economic efficiency of the real estate companies creating and selling services (nonmaterial finished products).

Chapter Three describes the application of the methodology for the economic analysis of real estate companies. It discusses the analysis of the indicators typical to the Construction and Real

Estate Operations Segments and presents analyses of Glavbolgarstroy AD and Artex Engineering (construction companies) and Adres Nedvijimi Imoti AD and Yavlena EOOD (real estate agencies), including guidelines on the optimization of their economic efficiency and profitability.