



## С Т А Н О В И Щ Е

От: *доц. д-р Цветан Георгиев Цветков, Университет за национално и световно стопанство*

*Научна специалност: Икономика и управление (Иновации и управление на инвестициите в отбраната и сигурността)*

Относно: конкурс за **професор** по професионално направление 3.8. Икономика, научна специалност „Икономика и управление (икономика и финанси на фирмите за недвижими имоти) в УНСС.

### **1. Информация за конкурса**

Конкурсът е обявен за нуждите на катедра „Недвижима собственост“, Бизнес факултет на УНСС, съгласно Решение на АС № 4/07.07.2021 г. Участвам в състава на научното жури по конкурса съгласно Заповед № 3057/26.10.2021 г. на Зам.-Ректора по НИД и международно сътрудничество на УНСС.

### **2. Кратка информация за кандидатите в конкурса**

Единствен кандидат за конкурса е доц. д-р Марин Иванов Гълъбов, от катедра „Недвижима собственост“, Бизнес факултет, УНСС.

Доц. Гълъбов е завършил средното си образование в 14 Единно средно политехническо училище „Проф. Асен Златаров“ – София през 1982 година. През 1989 година придобива магистърска степен във Висш икономически институт „Карл Маркс“ – София. Професионалния си опит като икономист придобива работейки последователно в отдел „Планов“ на Комбинат за обработка на цветни метали (КОЦМ), като редактор във вестник „Икономически живот“ и вестник „24 часа“ и като финансов анализатор в МАИМЕКС АД.

Преподавателската си кариера започва през 1997 г. в УНСС, като последователно заема длъжностите асистент, старши асистент и главен асистент. От 2001 г. е доктор по икономика, а от 2006 г. е доцент.

### **3. Изпълнение на изискванията за заемане на академичната длъжност**

Кандидатът изпълнява Националните минимални изисквания съгласно ЗРАСРБ (чл.26) и Правилника за приложението му (чл.1а, ал.1). При необходими 550 точки той е доказал 667 точки.

Кандидатът изпълнява и Допълнителните изисквания за УНСС съгласно ЗРАСРБ (чл.26, ал.5) и Правилника за приложението му (чл.1а, ал.2-3). При необходими 420 точки той доказва 638 точки. Или общо от раздели I и II при минимален праг 970 точки той притежава 1305 точки.

Считам, че кандидатът изпълнява всички качествени изисквания за заемане на академична длъжност “доцент” в УНСС. Той е утвърден преподавател и изследовател с множество публикации на български и английски език.

### **4. Оценка на учебно-преподавателската дейност за всеки кандидат поотделно**

От представената справка може да се установи, че за периода 2010 – 2020 година кандидатът е провела над 3100 часа учебни занятия.

### **5. Кратка характеристика на представените научни трудове/публикации**

За нуждите на конкурса кандидатът е представил 31 публикации, от които три учебника, две монографии, пет студии, три учебни помагала, седем статии, 11 доклада. Една студия, една статия и един доклад са индексирани в Scopus. Шест от публикациите са в съавторство, а останалите са самостоятелни.

Основната част от публикациите на кандидата са ясно ориентирани в областта на бизнеса с недвижими имоти – агенции за недвижими имоти, фасилити фирми, пропърти фирми, дружества със специална инвестиционна цел, секюритизиращи недвижими имоти, обслужващи дружества, оценителски фирми, строителни фирми. Останалата част от публикациите са насочени към други сектори от индустриалния бизнес. Може да се направи извода, че всички публикации на кандидата са пряко свързани с тематиката на конкурса – икономика и управление (икономика и финанси на фирмите за недвижими имоти) .

Основните направления, в които кандидатът публикува са: финансов и счетоводен анализ, икономически анализ и контролинг, икономическа ефективност, икономика и управление на предприятието, производителност на труда,

функциониране на дружествата със специална инвестиционна цел, балансирана система от показатели, застраховане и други.

#### **6. Синтезирана оценка на основните научни и научно-приложни приноси на кандидатите**

По принцип приемам приносите на кандидата, както са формулирани в неговата Справка за оригиналните научни приноси, но бих ги обобщил по следния начин:

Научни приноси:

Установяване на влиянието на методите на амортизация върху критичната точка за фирмите за недвижими имоти и другите фирми в реалния сектор.

Допълнителна аргументация върху влиянието на ефекта на лоста при функционирането на фирмите за недвижими имоти и други фирми в реалния сектор.

Научно-приложни приноси:

Развитие на методиката за изследване на икономическата ефективност на фирмите за недвижими имоти и други фирми в реалния сектор.

Допълнителни аргументи за изграждане на модели на финансов баланс на фирма с отчитане на традиционните правила за финансиране на активите.

Установяване на тенденции в динамика на доходността от жилищни недвижими имоти.

Установяване на тенденции в нормативното отразяване на финансите на фирмите за недвижими имоти за периода от април 1991 г. до декември 2021 г.

Разработване на модели за финансов анализ на фирмите за недвижими имоти, съобразени с модела Дюпонт.

Установяване на тенденции в динамика на цените на финансиране с акции и облигации, издадени от фирмите за недвижими имоти и другите фирми в реалния сектор.

Доразвиване на системата от показатели за анализ на стопанската дейност на дружествата със специална инвестиционна цел, секюритизиращи недвижими имоти.

Допълване на методиката за анализ на приходите, разходите и финансовите резултати на фасилити и пропърти фирмите и на производителността на труда във фирмите за недвижими имоти.

Установяване на нови възможности за използване на правилото 80/20 и управленски технологии, които могат да се ползват в управлението на фирмите за недвижими имоти.

#### **7. Основни критични бележки и препоръки към всеки кандидат поотделно**

Бих препоръчал на кандидата в неговите бъдещи разработки да положи допълнителни усилия за установяване на специфичните особености на различните видови фирми за недвижими имоти, които влияят върху приложението на методите за икономически, финансов и счетоводен анализ.

Също така бих препоръчал в бъдещите си публикации кандидатът в още по-голяма степен да се съсредоточи върху формулиране на ясни изводи от неговите анализи и на конкретни препоръки с ясни адресати за подобряване на практиката.

Препоръката ми е да се ползват в по-голяма степен и да се цитират допълнителни литературни източници и особено – статии от научни списания.

#### **8. Заключение**

Считам, че кандидатът отговаря на изискванията на ЗРАСРБ, на Правилника за неговото приложение и на специфичните изисквания на УНСС.

Не са открити доказателства и няма установени сигнали за нарушаване на авторски права на други изследователи към момента на изготвяне на становището.

Предлагам на уважаемото научно жури да избере кандидата доц. д-р Марин Иванов Гълъбов за професор по професионално направление 3.8. Икономика, научна специалност „Икономика и управление (икономика и финанси на фирмите за недвижими имоти) в УНСС.

12.12.2021 г. / гр. София

Подпис.....

Цветан Цветков



## UNIVERSITY OF NATIONAL AND WORLD ECONOMY

### STATEMENT OF OPINION

By: *Associate Professor Tsvetan Georgiev Tsvetkov, PhD, University of National and World Economy*

*Scientific Specialty of Economics and Management (Innovations and Management of Investments in Defense and Security)*

Regarding: Competition for holding the academic position of **Professor** in Professional Branch 3.8. Economics, Scientific Specialty of Economics and Management (Economics and Finance of Real Estate Companies) at the University of National and World Economy.

#### **1. Information about the competition**

The competition has been announced for the needs of the Real Property Department at the Business Faculty of the University of National and World Economy (UNWE) on the basis of Decision No 4 of 7 July 2021 made by the Academic Council. I am a member of the competition academic jury based on Order No 3057 of 26 October 2021 issued by the UNWE Deputy Rector in charge of Research Work and International Cooperation.

#### **2. Brief information about the competition candidates**

The only candidate is Associate Professor Marin Ivanov Galabov (PhD), Real Property Department at the UNWE Business Faculty.

Associate Professor Galabov graduated from Prof. Asen Zlatarov 14th Polytechnical Secondary School, Sofia, in 1982. In 1989, he graduated from Karl Marx Higher Economic Institute, Sofia, with a Master's Degree. He gained his professional experience as an economist at the Planning Unit of a Non-Ferrous Metals Processing Factory, as an editor at the Economic Life and 24 Hours Newspapers and as a financial analyst at Maymex AD.

In 1997, he started his lecturing career at the UNWE where he consecutively held the academic positions of Assistant Professor, Senior Assistant Professor and Chief

Assistant Professor. In 2001, he acquired a Doctor's Degree in Economics. Since 2006, he has been an Associate Professor.

### **3. Eligibility**

The candidate fulfills the National Minimal Requirements in accordance with Article 2b of the Law on Development of Academic Staff in the Republic of Bulgaria (LDASRB) and Article 1a, Paragraph 1 of the Regulations on the Implementation of the LDASRB (RILDASRB). He over-fulfills the requirement on 550 points having proved 667 points.

The candidate also fulfills the Additional Requirements of the UNWE in accordance with Article 2b, Paragraph 5 of the LDASRB and Article 1a, Paragraphs 2 – 3 of the RILDASRB. He over-fulfills the requirement on 420 points having proved 638 points. In other words, he has 1,305 points against the total minimal threshold of 970 envisaged by Sections I and II.

I am of the opinion that the candidate fulfills all quality requirements for holding the academic position of Professor at the UNWE. He is an established lecturer and researcher having published a number of works in Bulgarian and in English.

### **4. Assessment of the educational and lecturing activities of each candidate**

The presented information sheet shows that the candidate has provided over 3,100 class hours over the period 2010 – 2020.

### **5. General description of the research works/publications presented**

For the competition purposes, the candidate has presented 31 publications, including three textbooks, two monographs, five studies, three reference books, seven articles and eleven reports. One study, one article and one report are indexed in Scopus. Six of the published works are co-authored, while the others are individual.

The major portion of the publications of the candidate clearly covers the sphere of real estate business: real estate agencies, facilities and property management companies, special purpose vehicles securitizing real estates and service, appraisal and construction companies. The remaining portion of his works refer to other industrial business sectors. It may be concluded that all publications of the candidate are directly related to the

competition theme of economics and management (economics and finance of real estate companies).

The published works of the candidate covers the spheres of financial and accounting analysis, economic analysis and controlling, economic efficiency, economics and management of enterprises, labor efficiency, functioning of special purpose vehicles, balanced system of indicators, insurance and other.

## **6. Synthesized assessment of the major scientific and scientific and applied contributions of the candidate**

In general, I acknowledge the contributions of the candidate in the form of their formulation in his information sheet on original scientific contributions. I would summarize them as follows:

Scientific contributions:

Identification of the impact of depreciation and amortization methods on the break-even point of real estate companies and other real sector entities.

Elaborated justification of the leverage effect on the functioning of real estate companies and other real sector entities.

Scientific and applied contributions

Development of the methodology for studying the economic efficiency of real estate companies and other real sector entities.

Additional arguments for development of corporate financial equilibrium models based on the traditional assets financing rules.

Identification of trends in the dynamics of the yield on residential properties.

Identification of trends in the legal regulation of the corporate finance of real estate companies over the period April 1991 – December 2021.

Development of models for financial analysis of real estate companies in line with the DuPont Analysis.

Identification of trends in the dynamics of the prices of financing through shares and bonds issued by real estate companies and other real sector entities.

Further development of the system of indicators measuring the economic efficiency of investment purpose vehicles securitizing real estates.

Elaboration of the methodology for analysis of the income, expenses and financial results of facilities and property management companies and the labor efficiency at real estate companies.

Establishment of new possibilities to apply the 80/20 Rule and management technologies that may be used in the process of management of real estate companies.

### **7. Critical remarks and recommendations to each candidate**

I recommend that the candidate use further efforts to identify the peculiarities of the various types of real estates favorably affecting the application of the economic, financial and accounting methods and to put a broader focus on the formulation of clear conclusions based on his analyses and of specific recommendations to specific addressees with a view to practice enhancement in his future works.

I also recommend that additional references be more broadly used and quoted, articles published in research journals in particular.

### **8. Conclusion**

I am of the opinion that the candidate meets the requirements of the LDASRB and of the RILDASRB and the specific requirements of the UNWE.

There have been established no evidence or signals for violation of copyrights of other researchers as at the date of this Statement of Opinion.

I propose that the honored Academic Jury select Associate Professor Marin Ivanov Galabov, PhD, for holding the academic position of Professor in Professional Branch 3.8 Economics, Scientific Specialty of Economics and Management (Economics and Finance of Real Estate Companies) at the UNWE.

12 December 2021, Sofia

Signature: .....

Tsvetan Tsvetkov