



РЕЦЕНЗИЯ

От: *Доц. д-р Георги Шинков Забунов*
Научна специалност „Икономика и управление (недвижима собственост“
УНСС - СОФИЯ

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“ към Бизнес факултета на УНСС в съответствие с решение на Академичния съвет № 4/07.07.2021 г., решение на Факултетния съвет на Бизнес факултета (Протокол № 2/14.10. 2021 г.) и решение на Катедрения съвет на катедра „Недвижими имоти“ (Протокол № 21/20.09.2021 г.).

Процедурата е обявена в ДВ № 71 от 27.08.2021 г.

Представям настоящата рецензия в качеството ми на член на научното жури по конкурс, определено със Заповед № 3057/26.10.2021 г. на Заместник-ректора по НИД на УНСС.

2. Информация за кандидатите в конкурса

Само един кандидат е подал документи за участие в конкурса. Това е доцент д-р Марин Иванов Гълъбов.

Марин Иванов Гълъбов е роден през 1964 г. През 1979 г. завършва 125 ОУ "Боян Пенев" - София, а през 1982 г. завършва с отличие 14 ЕСПУ "Проф. Асен Златаров" - София. През 1989 г. завършва магистърска степен по икономика в Икономическия институт "Карл Маркс" гр. София. В периода 1989-1990 г. е служител в отдел "Планов" на Комбинат за обработка на цветни метали. През периода 1994 -1995 г. е редактор във

вестниците „Икономически живот“ и „24 часа“. От 1995 до 1996 г. е финансов анализатор в „Маимекс“ АД – София.

През 1997 г. печели конкурс за асистент в УНСС – София. През периода 2000-2001 г. заема академична длъжност "старши асистент", а от 2001 до 2006 г. "главен асистент". През 2006 г. печели конкурс за академична длъжност „доцент“, която заема и до момента.

След спечелването на конкурс за докторанти, той започва докторантура в катедра „Икономика на промишлеността“ и защитава успешно докторска дисертация на тема: „Дългосрочно финансиране на промишлената фирма“ през 2001 г.

Марин Иванов Гълъбов е член на редакционния съвет на сп. "Недвижими имоти § Бизнес". Член е на Атестационната комисия, на Факултетния съвет на Бизнес факултета и на Общото събрание на УНСС. Освен това членува в Съюза на учените в България, Съюза на икономистите в България и Съюза на математиците в България.

3. Изпълнение на изискванията за заемане на академичната длъжност

За участие в конкурса доц. д-р Гълъбов е представил следните публикации: монографии – 2 бр.; статии и доклади, публикувани в нереферирани списания с научно рецензиране или публикувани в томове с научна редакция – 10 бр.; студии, статии и доклади, публикувани в научни списания, реферирани и индексирани в световноизвестни бази данни с научна информация – 6 бр. (включително три в съавторство); изследвания, публикувани в нереферирани списания с научно рецензиране или в томове с научна редакция – 4 бр.; доклади, публикувани в сборници от научни конференции, провеждани в чужбина или в България, организирани от международни научни или професионални организации - 4 бр. (вкл. 3 в съавторство).

Към тези публикации следва да се добави участието на кандидата в национален научен или образователен проект – 2 бр.; управление на университетски изследователски проект - 1 бр.; участие в университетски изследователски проект - 3 бр.; издаден университетски учебник или учебник, използван в училищната мрежа - 3 бр. (вкл. 1 в съавторство); издадени учебни помагала - 3 бр. (вкл. 1 в съавторство).

Количествените характеристики на научноизследователската дейност на доц. д-р Марин Иванов Гълъбов са изготвени на базата на данни от подписаната от самия него карта за изпълнение на количествените изисквания за заемане на академична длъжност

„Професор” в УНСС и на представените списъци с публикации за участие в процедурата по конкурса.

Краткият преглед на постиженията на доц. д-р Гълъбов в качеството му на кандидат в конкурса за професор дава основание да се направят изводи за степента на тяхното съответствие с качествените и количествените изисквания за заемане на академичната длъжност професор в УНСС в научна област 3 Социални, стопански правни науки.

Доц. д-р Марин Иванов Гълъбов е декларирал писмено, че всички заглавия и библиографски данни на представените за рецензиране научни публикации са различни от публикациите, представени за защита на докторската му дисертация и за заемане на академичната длъжност „доцент”.

Общият резултат на кандидата в раздела за националните количествени изисквания е изпълнен с 667 точки при минимум 550 точки. Освен това общият резултат по специфичните количествени изисквания на УНСС е изпълнен с 638 точки при минимум 420 точки. Важни са постиженията по основните групи показатели. Кандидатът показва много добри резултати в група „Г” (монографии) и в група „И” – отработена аудиторна заетост като хабилитирано лице, което е показателно за резултатите на кандидата в научната и преподавателската работа. Представената информация илюстрира факта, че кандидатът отговаря на количествените изисквания за заемане на академичната длъжност „професор” и дори ги надвишава.

Заслужава да се отбележи и изпълнението на качествените изисквания за заемане на академична длъжност „професор”. Доц. д-р Марин Иванов Гълъбов е представил собственоръчно подписана от него карта, съдържаща данни за съответствието с качествените изисквания за заемане на академичната длъжност „професор” в УНСС. Картата отразява приетите от УНСС изисквания и съответните доказателства за тяхното изпълнение от страна на кандидата.

Представените доказателства дават основание за извода, че доц. д-р Марин Иванов Гълъбов притежава необходимите професионални качества на утвърден изследовател с принос в икономическата наука и университетски преподавател в областта на икономическото образование. За своите професионални постижения е получил обществено признание от страна на икономическата практика и има заслуги за утвърждаването на доброто име на УНСС и академичните традиции на университета.

Представена е информация за цитиране на публикации на доц. д-р Гълъбов в други научни публикации. Идентифицирани са десет цитата в монографии и сборни токове с научна рецензия и шест цитата в научни

списания, реферирани и индексирани в други международни бази данни с научна информация, което свидетелства за разпознаваемостта на кандидата.

Кандидатът участва активно в международни и национални конференции, както и в изследователски проекти. Той разработва анализи, които се ценени от представители на практиката. Всичко това е потвърждение, че той има необходимата популярност в УНСС и извън него, за да придобие академична длъжност „професор”.

Не на последно място важно доказателство за професионалните качества на доц. д-р Марин Иванов Гълъбов е положителното становище на Хабилизационния съвет на УНСС (Протокол № 2 / 19.05.2021 г.).

4. Оценка на учебно-преподавателската дейност

Участието в конкурс за професор предполага богат образователен опит и утвърден авторитет в съответните тематични области на образованието и обучението на кандидатите. В тази връзка единственият кандидат в конкурса – доцент д-р Гълъбов отговаря на всички очаквания.

Към конкурсните документи е приложено удостоверение за трудов стаж (изх. № 1598 / 24.09.2021 г.), издадено от отдел „Заплащане и администриране на персонала“ към дирекция „Човешки ресурси“ при УНСС – София. Според цитирания документ Марин Иванов Гълъбов работи на трудов договор в УНСС от 1997 г. и има повече от 15 години стаж като доцент в катедра „Недвижима собственост“ на Бизнес факултета.

Кандидатът е преподавал следните дисциплини: Финансиране на бизнес организацията; Финансов анализ на агенции за недвижими имоти; Управление на риска при сделки с недвижими имоти; Застраховане на недвижими имоти; Контролинг на операциите с недвижими имоти; Икономика на строителството; Урбанизационен икономикс; Управление на риска в бизнеса с недвижими имоти; Финансов мениджмънт на фирмите за недвижими имоти; Финансов и бизнес анализ; Управление на недвижимата собственост; Бизнес анализи; Икономика на предприятието; Организация на счетоводната дейност на агенции за недвижими имоти; Управление на ефективността на фирмите за недвижими имоти; Управление на инвестиционни проекти; Бизнес анализи на компаниите с недвижими имоти; Управление на компании за недвижими имоти; Теория на инвестирането в недвижима собственост.

Доц. д-р Гълъбов е разработил лекционни курсове по дисциплините „Застраховане на недвижими имоти“, „Финансов мениджмънт на

компани за недвижими имоти“, „Финансов и бизнес анализ“, „Управление на риска в бизнеса с недвижими имоти“, „Управление на ефективността на фирмите за недвижими имоти“.

Важен аспект от преподавателската работа на всеки кандидат за академичната длъжност „професор“ е разработването на академични учебници и учебни помагала. Доказателство, че доц. Проф. д-р Гълъбов се стреми да осигури дисциплините, по които преподава, с адекватни учебни материали са представените учебници и учебни помагала. Той е автор на три учебника - „Финансов анализ на агенциите за недвижими имоти“, „Недвижима собственост. Икономика и управление“ (в съавторство) и „Икономика на индустрията“. Също така е автор на три учебни помагала - „Нормативното отразяване на финансите на фирмите за недвижими имоти за периода април 1991 г. – декември 2020 г.“, „Недвижима собственост. Икономика и управление“ (в съавторство) и „Аспекти на икономиката на промишлеността“.

Важна характеристика на преподавателската дейност е съответствието между академичната компетентност на кандидата и спецификата на научната специалност на обявения конкурс за професор. Единственият кандидат в конкурса отговаря напълно на това изискване.

Доц. д-р Гълъбов е представил доказателства, че общата му аудиторна заетост към момента възлиза на 1584 часа лекции и 1390 часа упражнения.

Освен посоченото по-горе, преподавателската работа на кандидата включва дейности като научно ръководство и изготвяне на рецензии на магистърски тези, участие като лектор в обучителни форуми и др.

Представените количествени и качествени характеристики на преподавателската работа на доц. д-р Гълъбов дават основание за положителна оценка на професионалната му подготовка като университетски преподавател.

5. Обща характеристика на представените научни трудове/публикации

Представените за участие в конкурса публикации включват монографии, отделни глави в монографични изследвания, учебници и учебни помагала, студии, статии и доклади на конференции и семинари. Някои от представените произведения са в съавторство, но с ясно разграничено участие на кандидата. Запознаването с публикациите позволява да се открият следните по-важни тематични направления на изследователската работа на доц. М. Гълъбов: финансов мениджмънт –

общ и на предприятията от сектора на недвижимите имоти; финансов анализ с посочения обхват; контролинг; ефективност – обща и на предприятията от сектора; важни аспекти на теорията на финансите като амортизации, методология и методика на анализа, информационната обезпеченост, подходящи инструменти (като моделите на Дюпонт и Олтман, напр.), съответствие с действащата нормативна уредба и др. Може да се обобщи, че творческият фокус на кандидата е насочен към финансите на предприятието и осигуряване на надеждна и адекватна аналитична информация.

В най-голяма степен представа за творческите търсения и постижения на автора изграждат монографичните трудове. Те са синтез на резултати от дългогодишни изследвания и работа като преподавател.

Монографията „Финансово-счетоводни аспекти на дейността на фирмите за недвижими имоти“, София: ИК - УНСС, 2016, 134 стр., разглежда дейността на агенциите за недвижими имоти, фасилити фирмите, пропърти фирмите, дружествата със специална инвестиционна цел, обслужващите дружества и оценителските фирми, ангажирани с оценяването на недвижими имоти. Монографията засяга най-съществените въпроси от дейността на изследваните фирми: капиталът от гледна точка на нормативната уредба в нашата страна; увеличаването и намаляването на капитала (записания капитал); икономическата ефективност; рентабилността от позиция на нормативната уредба у нас; модели за планиране, анализ и контрол на икономическата ефективност и рентабилността; участието на капиталите в ефекта на лоста; важни капиталови и имуществено-капиталови съотношения.

Монографията „Финансовият анализ в контролинга на фасилити и пропърти фирмите“, София: УИ - Стопанство, 2010, 130 стр., е посветена на изясняването на особеностите в дейността на сравнително новите за нашата страна фирми с предмет на дейност фасилити и пропърти мениджмънт. Освен това е разгледан контролингът в научен и в практически аспект. Разглеждат се важни проблеми като: източниците на информация за анализ на финансите; анализ на приходите, разходите и финансовите резултати на фирмите; анализ на икономическата ефективност, подходящи показатели и модели за измерване на ефективността; анализ на рентабилността; изследване на обръщаемостта на материалните запаси; анализ на финансирането на активите; анализ на важни капиталови съотношения; прилагане на моделите за анализ на Дюпонт и Олтман в контекста на фасилити и пропърти фирмите; влияние на капиталовата структура на публичните дружества върху цените на финансирането с ценни книжа и финансовата им стойност.

И двете монографии са свидетелство за творческото израстване на автора. Те го характеризират като изследовател с теоретична дълбочина и практическа приложимост на резултатите от изследванията. Привидното повторение на теми и проблематика е всъщност свидетелство за дълбочина на творческо прилагане на идеи от общата теория на финансите в сектора на недвижимата собственост. Като ръководител на катедра „Недвижима собственост“ искам да отбележа факта, че голяма част от изследваните в монографиите проблеми са отразени и в дисертациите на докторантите, успешно защитили под ръководството на доц. Гълъбов.

Останалите научни публикации от приложения списък по конкурса също не са далеч от очертаня творчески фокус на кандидата. Много добра и обещаваща тенденция е разширяването на този фокус с нови изследвания във високотехнологични области като софтуер по поръчка, добавена реалност и др.

Трябва да се отбележи, че всички представени за рецензиране публикации точно съответстват на тематичната насоченост на конкурса.

6. Оценка на научните и научно-приложни приноси

В представените от доц. д-р М. Гълъбов за рецензиране публикации са налице научни и научно-приложни приноси. Към първата група бих посочил следните:

- Творчески са интерпретирани концепциите за капитала и икономическата ефективност в сферата на компаниите от сектора на недвижимите имоти;

- Творчески са разгледани проблеми на финансовия анализ като методологията на амортизацията и влиянието на различните амортизационни методи върху критичната точка на предприятията, ефекта на лоста от гледна точка на отчетността и др.;

- Моделиран е финансов баланс на фирми от сектора на недвижимата собственост, като се отчитат традиционните правила за финансиране на активите като „златното“ балансово и „златното“ финансово правило;

- Направени са анализ и обобщение на нормативното отразяване на финансите на фирмите за недвижими имоти в България за периода април 1991 г. – декември 2020 г.

Към групата на научно-приложните приноси могат да се отнесат:

- Разработени са модели за финансов анализ на фирми за недвижими имоти в съответствие с модела Дюпонт;

- Изследвани са цените на финансиране през призмата на ценните книжа, издадени от акционерни дружества;
- Разработени са разгърнати в детайли показатели за финансовото състояние на фирмите за недвижими имоти;
- Разработени са показатели за анализ на стопанската дейност на дружествата със специална инвестиционна цел, които секюритизират недвижими имоти;
- Разработен е цялостен подход за анализ на приходите, разходите и финансовите резултати на фасилити и пропърти фирмите;
- Предложен е подход за анализ на производителността на труда във фирмите за недвижими имоти;
- Предложени са възможности за прилагане на правилото 80/20, както и на определени нови технологии, подходящи за използване в управлението на фирми за недвижими имоти.

Посоченото обобщение на приносните моменти в публикациите на доц. д-р Марин Гълъбов дава основание за положителна оценка на постигнатите от него цялостни резултати.

7. Критични бележки и препоръки

Критични бележки могат да се отправят към всички постижения, поради което считам за удачно цялостната представа за работата на който и да е учен да се гради на основата на успешните попадения, а не на допуснатите слабости и грешки. Още повече, че обзорът на научната продукция на кандидата свидетелства за дълбочина и самокритичност. По тази причина ще отправя към доц. д-р Марин Иванов Гълъбов само препоръки по отношение на бъдещата му работа. До момента той е показал неоспорими постижения в областите, в които работи. Препоръчвам му да задълбочи тенденцията, която се забелязва в най-новите му работи, а именно, да заложи на използването на съвременните информационни и комуникационни технологии като източници на адекватна информация за анализа на дейността на фирмите за недвижими имоти.

8. Заключение

В заключение, представените научни публикации са в достатъчен обем, оригинални са и отговарят на изискванията за участие в конкурса. Техните качествени характеристики и дълбочината на анализа определят автора като изграден в професионално отношение кандидат за заемане на

академичната длъжност „професор”. Кандидатът покрива в необходимата степен изискванията за заемането на тази длъжност съгласно ЗРАСРБ, правилника за неговото приложение и специфичните изисквания на УНСС.

Гореизложеното ми дава основания да гласувам ЗА присъждане на доц. д-р Марин Иванов Гълъбов на академичната длъжност „професор” по професионално направление 3.8.Икономика, научна специалност „Икономика и управление (икономика и финанси на фирмите за недвижими имоти)“. Съответно, препоръчвам на уважаемите членове на Научното жури да подкрепят посочената кандидатура.

19.12.2021 г.,
гр. София

Рецензент:.....
(доц. д-р Георги Забунов)