



СТ А Н О В И Щ Е

От: професор доктор Марин Иванов Гълъбов
Университет за национално и световно стопанство;
Икономика и управление (Икономика и финанси на фирмите за
недвижими имоти), свидетелство за академична длъжност № 69/2022

Относно: дисертационен труд за присъждане на образователна и научна степен
„доктор“ по научна специалност „Икономика и управление (Недвижима
собственост)“ в УНСС.

Автор на дисертационния труд: Златан Славчев Енчев

Тема на дисертационния труд: „Финансов анализ на фирмите за недвижими имоти“

Основание за представяне на становището: участие в състава на научното жури по
защита на дисертационния труд съгласно Заповед № 78/14.01.2025 г. на Ректора на
УНСС.

1. Информация за дисертанта

Дисертантът се е обучавал по докторска програма към катедра „Недвижима
собственост“ /Бизнес факултет на УНСС по научна специалност „Икономика и
управление (Недвижима собственост)“ съгласно Заповед на Зам.-ректора по НИД на
УНСС № 636/28.03.2016 г. Обучението е осъществено в задочна форма през периода
10.03.2016 г. – 10.03.2023 г.

2. Обща характеристика на дисертационния труд

Представеният дисертационен труд е с обем 273 страници, от които 178
страници е основният текст, структуриран в увод, три глави, обобщения към всяка от
тях и заключение. В научния труд присъстват таблици, схеми и редица приложения.

Актуалността на темата на дисертационния труд, която е свързана с конкуренцията между фирмите за недвижими имоти, е добре формулирана. Правилно се посочва, че финансовият анализ подпомага фирмите за недвижими имоти да успяват в условията на пазарна икономика.

Добре е представена целта на дисертационния труд, като уместно са дефинирани пет задачи.

Коректно са формулирани обектът на дисертационното изследване (фирмите за недвижими имоти) и предметът (финансовият анализ на тези фирми).

Основната теза, засягаща познаването на финансовото счетоводство и показателите за финансов анализ, е правилно формулирана.

При работата върху дисертационния труд са използвани 122 източника, като приблизително половината от тях са на кирилица, а останалите са на латиница.

Дисертантът е ползвал и софтуерни продукти на „Сиела Норма” АД, както и базата данни КАПИ на онлайн изданието „Капитал“, която съдържа две големи групи данни: фирмена информация и финансови данни за около 400 хиляди дружества.

3. Оценка на получените научни и научно-приложни резултати

Целта на дисертационния труд е да се представят в теоретичен и практически аспект редица въпроси в сферата на финансовия анализ, които според нас са от особено значение за функционирането на фирмите за недвижими имоти. Финансовият анализ разкрива тенденциите по отношение на отделните аспекти на стопанската дейност на фирмите за недвижими имоти, а това дава възможност на техните ръководства да реагират по определен начин в посока на необходимата оптимизация. Финансовият анализ е полезен за собствениците, тъй като дава представа за цялостното развитие на фирмите за недвижими имоти, но и за техните ръководства, които вземат оперативните решения. Той е и възможност, въз основа на която могат да вземат решения самите собственици на фирмите за недвижими имоти, търговските банки, потенциалните инвеститори, потенциалните клиенти и др. В съответствие с целта се дефинират коректно пет задачи.

4. Оценка на научните и научно-приложните приноси

Давам висока оценка на посочените от дисертанта научно-приложни приноси. Те са пет и се отнасят до показателите за измерване и анализ на икономическата ефективност и рентабилността на фирмите за недвижими имоти, апробирането на модела Олтман, представянето на определено схващане относно относителните цени на обикновения и привилегирания капитал на фирмите за недвижими имоти, възприели правната форма на акционерното дружество, и разработването на системи за анализ на основата на системата Дюпон. Всичко това е апробирано по отношение на функциониращи фирми за недвижими имоти у нас.

5. Оценка на публикациите, свързани с дисертацията

Те са:

1. Practical Application of Software in Revenue, Cost and Cash Flow Analysis in Real Estate Companies, 12TH international conference on application of information and communication technology and statistics in economy and education (ICAICTSEE – 2022), December 2-3 rd, 2022, UNWE, Sofia, Bulgaria.

2. Theoretical and Practical Financial Analysis of a Real Estate Intermediary Company and the Role of Software, 13TH international conference on application of information and communication technology and statistics in economy and education (ICAICTSEE – 2023), December 15-16TH, 2023, UNWE, 2023, Sofia, Bulgaria.

3. Финансов анализ на фирмите за недвижими имоти. Научни трудове на УНСС, ИК – УНСС, ISSN (online): 2534-8957; ISSN (print): 0861-9344; <http://unwe-research-papers.org/>

Смятам, че публикациите са по темата на дисертацията и са научно издържани.

6. Оценка на автореферата

Авторефератът се състои от 56 страници. Той представя добре съдържанието на дисертационни труд.

7. Критични бележки, препоръки и въпроси

Нямам критични бележки, препоръки и въпроси.

8. Заключение

Дисертационният труд на Златан Енчев представлява задълбочено изследване на редица въпроси в сферата на финансовия анализ на фирмите за недвижими имоти. Дисертантът е извършил значителна работа върху този труд, като е демонстрирал значим научен капацитет.

Дисертацията отговаря на изискванията на Закона за развитие на академичния състав в Република България и Правилника за неговото прилагане.

Оценката на получените резултати от изследването ми дават основание с убеденост да гласувам „за“ присъждането на ОНС „доктор“ на Златан Славчев Енчев и да предложа на уважаемото жури да присъди тази степен на дисертанта.

10.02. 2025 г. София

Подпис: