



УНИВЕРСИТЕТ ЗА НАЦИОНАЛНО И СВЕТОВНО СТОПАНСТВО

СТАНОВИЩЕ

От: *проф. д-р Емилия Георгиева Вайсилова*
Висше транспортно училище „Тодор Каблешков“
Научна специалност „Счетоводна отчетност, контрол и анализ на стопанската дейност“

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

Основание за представяне на становището: участие в състава на научното жури по защита на дисертационния труд, съгласно Заповед № 78/14.01.2025 г. на Заместник-ректора по НИД при УНСС, издадена въз основа на Заповед №2701/01.10.2024 г. на Ректора на УНСС, решение на КС на катедра „Недвижима собственост“ (пр. №6/06.01.2025 г.) и решение на ФС на Бизнес факултет „Икономика на инфраструктурата“ (пр. №4/10.01.2025 г.).

Автор на дисертационния труд: *Златан Славчев Енчев*

Тема на дисертационния труд: **ФИНАНСОВ АНАЛИЗ НА ФИРМИТЕ ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ**

1. Информация за дисертанта

Дисертанта се е обучавал по докторска програма „Икономика и управление (Недвижима собственост)“, към катедра „Недвижима собственост“, към Бизнес факултета на УНСС, съгласно заповед на Ректора №636/28.03.2016 г. Обучението е осъществено в задочна форма, с продължителност 4 години.

Златан Славчев Енчев има придобити три магистърски степени – *първа* магистърска степен по „История“ в СУ „Св. Климент Охридски“, през 1995 г., *втора* магистърска степен по „Бизнес администрация“ в Университет за национално и световно стопанство през 2006 г., *трета* магистърска степен по „Бизнес с недвижими имоти“, Университет за национално и световно стопанство, през 2015 г.

Докторантът притежава дългогодишен и богат професионален опит в областта на инвестициите в недвижими имоти, управлението на проекти, управлението на недвижимата собственост, оценяването/преоценяването на недвижими имоти и търговски предприятия или части от тях. През годините е развивал собствен бизнес,

свързан с недвижимите имоти, както и е заемал различни позиции в предприятия, свързани с недвижими имоти - ръководител направление „Имоти и инвестиции”, управление на собствеността, заместник директор ”Индуриална собственост и парцели”, инвестиционен консултант по недвижима собственост, оценител на недвижима собственост.

Докторантът е изпълнил изцяло индивидуалния си учебен план и е положил успешно всички изпити по него.

2. Обща характеристика на представения дисертационен труд

Дисертационният труд е оформен в увод, изложение в три глави, заключение, използвана литература, приложения и е в общ обем от 297 стандартни страници. От тях 178 страници са основен текст. В научния труд присъстват множество таблици и схеми. Представени са седем приложения. Списъкът на библиографската справка съдържа 122 източника, от които 51 на български език, 3 на руски език, 64 на английски език и 4 нормативни документа.

По обем структура и техническо оформление трудът отговаря на изискванията за дисертационен труд.

В увода на дисертационния труд е обоснована **актуалността и значимостта** на темата, които според автора произтичат от мащаба на конкуренцията, съществуваща в сферата на недвижимите имоти в условията на пазарна икономика. Изтъква се, че проблематиката, предмет на изследване в разработката, би била еднакво полезна както за големите така и за по-малките компании, функциониращи в този сектор. Авторът подчертава, че извършването на навременен и качествен финансов анализ е една от предпоставките за успешното функциониране на фирмите за недвижими имоти, в пазарни условия и е предпоставка и за разширяването на тяхната дейност.

В увода е посочена **целта**, която докторантът си е поставил – *да се представят в теоретичен и практически аспект редица въпроси в сферата на финансовия анализ, които са от особено значение за функционирането на фирмите за недвижими имоти.*

В съответствие с поставената цел са очертани в логическа последователност и **пет изследователски задачи**, които в хода на изследването са решени. Поставената цел и формулираните задачи се постигат от позицията на **изследователската теза**, че *задълбоченото познаване на финансовото счетоводство, т.е. регламентиранияте счетоводни знания, дава възможност правилно да се „прочете“ информацията за финансите (паричните отношения) на фирмите за недвижими имоти. В тази връзка, чрез използване на съответни показатели, може да се извърши финансов анализ,*

който да подпомага управляващите да вземат разумни и адекватни управленски решения. Това от своя страна би довело до **повишаване на конкурентоспособността** на отделното предприятие от сферата на недвижимите имоти.

Дисертантът е определил като обект на изследването предприятията за недвижими имоти, а като предмет осъществяването на финансов анализ в тези предприятия.

Целта, изследователските задачи и авторската теза са правилно дефинирани. Обектът и предметът са определени в съответствие с темата, целта и задачите.

За теоретико-методическа основа на дисертационния труд са послужили различни научни разработки, концепции и хипотези, обосновани и представени в съвременната икономическа литература. Използваните литературни източници в над 50% са на английски език.

За да се решат поставените в дисертационния труд изследователски задачи, авторът е използвал конкретно избрани научни методи, методът на сравнението, методът на групировката, балансовият метод, методът на детайлизацията и графичният метод.

Първа глава е с подчертан теоретико-методологичен характер, с акцент изследване на теоретичните постановки, отнасящи се до дружествата, свързани с недвижими имоти. Тук са разгледани различните разновидности на предприятията за недвижими имоти, в зависимост от конкретната им дейност. Представени са в теоретичен аспект съотношения от принципен характер, засягащи редица аспекти на стопанската дейност на фирмите за недвижими имоти (икономическа ефективност, рентабилност и др.). Авторът на разработката прави преглед на нормативната уредба, свързана с изброените въпроси и изразява своето виждане. Специално внимание е отделено на системата за анализ Дюпон и моделът Олтман за предвиждане на фалити.

Във **втора глава** дисертантът разглежда показателите за икономическа ефективност и рентабилност в два разреза – общи, ползващи се от всички предприятия за недвижими имоти и специфични, отнасящи се до предприятията в сферата на услугите (Фасилити Мениджмънт Асоциации), на поддръжката и обслужването на недвижимите имоти (Акционерни дружества със специална инвестиционна цел), на инвестиращи в недвижими имоти, на строителните фирми. Представени са три системи за анализ, основани върху системата Дюпон, както модела Олтман за предвиждане на фалита на фирмите.

Трета глава е с приложен характер. В нея са апробирани трите разработени от докторанта системи за анализ, основани на системата за анализ Дюпон за периода 2018–2022 г. по отношение на реално съществуващи предприятия за недвижими

имоти.

В заключението авторът извежда в обобщен вид основните резултати от проведеното цялостно проучване.

В дисертационния труд са използвани значителен брой литературни източници – общо 122 броя, от които 51 на български език, 3 на руски език, 64 на английски език и 4 нормативни документа. Изследваната литература е в областта на финансовия анализ и управлението на недвижимата собственост. Литературните източници са коректно цитирани в основния текст на разработката. Представената литература показва, че докторантът познава постиженията в изследваната област.

Дисертационният труд по своята структура, обем и съдържание отговаря на изискванията, посочени в Закона за развитие на академичния състав в Република България. Обобщено може да се каже, че трудът е изграден в логическа последователност и съответства на формулираните тема, цел и изследователски задачи. Съдържа теоретико-приложни части и в края на всяка глава са изведени обобщения, подкрепящи авторската теза. Стилът и използваната терминология отговарят на изискванията за такъв вид разработка.

3. Оценка на получените научни и научно-приложни резултати

Дисертационният труд представлява самостоятелно и оригинално научно изследване и съдържа достатъчни доказателства за постигнати научни и научно-приложни резултати. При реализацията на изследването са ползвани конкретно избрани научни методи, подпомагащи извършването на точен анализ и оценка. В хода на изследването са изпълнени поставените изследователски задачи, постигната е очертаната цел и е защитена авторската теза.

4. Оценка на научните и научно-приложни приноси

В дисертационния труд и автореферата са формулирани общо пет приноса. Приемам приносите, посочени от докторанта. По мое мнение изброените приноси са реални, обективно отразяват основните постижения в цялостното изследване и отговарят на изискванията към дисертационен труд за присъждане на ОНС „доктор”.

5. Оценка на публикациите по дисертацията

Представени са три самостоятелни публикации, свързани с дисертационния труд, от които две на английски език и една български език.

Приемам всички публикации като пряко съотносими към дисертационния труд. В тях са обобщени и публикувани съществени проблеми и резултати от изследванията в дисертационния труд.

6. Оценка на автореферата

Представеният автореферат на дисертационния труд е в обем от 56 страници. В него коректно и в синтезиран вид са отразени: целите и задачите на изследването; обектът и предметът на изследване; изследователската теза; методологията на изследване; акцентите на отделните глави; приносите на автора, публикациите по дисертационния труд.

Авторефератът е разработен в съответствие с законовите изисквания за неговото оформяне.

7. Критични бележки, препоръки и въпроси

Нямам критични бележки и въпроси. Напълно естествено е в едно такова изследване да се открият някои неточности, технически и стилови грешки, но в случая те нямат значимостта да променят положителната ми оценка за разработката. Препоръчвам на докторант Енчев в бъдеще да разшири и задълбочи изследванията си по въпросите, свързани с управлението и оценката на предприятията за недвижима собственост.

8. Заключение

В заключение, смятам, че дисертационният труд представлява завършено, самостоятелно реализирано научно изследване, демонстриращо уменията на докторанта да формулира и изследва научни проблеми. Трудът отговаря на изискванията за присъждане на образователната и научна степен „доктор“.

Декларирам своята **положителна оценка** и изказвам съгласието си да бъде присъдена образователната и научна степен **"доктор"** на **Златан Славчев Енчев**, в професионално направление 3.8 „Икономика“, докторска програма „Икономика и управление (Недвижима собственост)“, към УНСС.

10.02.2025 г.
гр. София

Подпис:
/проф. д-р Е. Вайсилова/