



СТ А Н О В И Щ Е

От: **доц. д-р Магдалена Дамянова Петрова-Кирова;**
Висше транспортно училище „Тодор Каблешков“;
Област на висше образование 3. „Социални, стопански и правни науки“, Професионално направление 3.8. „Икономика“

Относно: дисертационен труд за присъждане на образователна и научна степен **„доктор“** по професионално направление 3.8. „Икономика“, научна специалност „Икономика и управление (Недвижима собственост)“ в Университет за национално и световно стопанство (УНСС).

Автор на дисертационния труд: **Златан Славчев Енчев**

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

Научен ръководител: **проф. д-р Марин Иванов Гълъбов**

Основание за представяне на становището: участие в състава на научното жури по защита на дисертационния труд на тема *„Финансов анализ на фирмите за недвижими имоти“*, съгласно Заповед № 78/ 14 януари 2025г. на доц. д-р Мария Воденичарова – Заместник-ректор по научноизследователска дейност на УНСС.

1. Информация за дисертанта

Златан Славчев Енчев е роден на 10 февруари 1970г. Завършил е два броя магистърски програми в УНСС: „Бизнес администрация“ и „Бизнес с недвижими имоти“.

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 № 636/ 28 март 2016г. на Ректора на УНСС. Обучението е осъществено в задочна форма, субсидирана от държавата, със срок на обучение 4 /четири/ години в периода 2016г. – 2020г.

Считано от 10 март 2023г. на основание решение на Катедрения съвет на катедра „Недвижима собственост“ и решение на Факултетния

съвет на Бизнес факултет към Университет за национално и световно стопанство Златан Славчев Енчев е отчислен с право на защита на дисертационен труд в срок до 10 март 2025г. със Заповед №757/ 28 март 2023г. на Ректора на УНСС.

Дисертантът притежава богат професионален опит в областта на управлението на недвижими имоти и инвестиционната дейност.

Владее свободно английски език, както и руски език на базово ниво.

2. Обща характеристика на представения дисертационен труд

Дисертационният труд е разработен в общ обем от 297 страници, от тях: 185 страници основна част, структурирана в увод, три глави (със съответните обобщения по тях), заключение и използвана литература и 7 броя приложения в обем от 112 страници. В списъка с литературните източници са посочени общо 122 бр. използвани източници в т.ч. научна литература, нормативни актове и интернет ресурси.

Оценка за актуалност на темата, целта, задачите обекта, предмета и основната теза на дисертационния труд

Темата на дисертацията е свързана с финансовия анализ на фирмите за недвижими имоти в България, като инструмент за оптимизиране на тяхната дейност. Големият брой регистрирани фирми в икономическа дейност „Операции с недвижими имоти“, функциониращи в условията на пазарна икономика, обуславя високите нива на конкуренция в сектора. Необходимостта от използването на потенциала на финансовия анализ за повишаване ефективността на дейност на фирмите за недвижими имоти и увеличаване на техните конкурентни предимства чрез вземането на оптимални управленски решения, прави темата изключително актуална.

Рецензентът приема формулираните в увода на дисертационния труд цел, задачи, изследователска теза, методология, ограничения, обект и предмет на изследването.

3. Оценка на получените научни и научно-приложни резултати

В теоретичен и практически аспект дисертантът е представил основни и специфични показатели и системи за финансов анализ, които да служат като база за разкриване на тенденциите в развитието на отделни аспекти от стопанската дейност на фирмите за недвижими имоти. Целта е да се постигне оптимизиране на тяхната дейност.

В дисертационния труд са разработени системи за финансов анализ на фирмите за недвижими имоти въз основа на системата Дюпон, които заедно с изведени показатели за икономическа ефективност и рентабилност, финансиране на активите и цена на капитала, са апробирани успешно към действащи фирми за недвижими имоти.

4. Оценка на научните и научно-приложни приноси

Дисертантът е посочил общо 5 броя научно-приложни приноси.

Рецензентът приема и изразява принципно съгласие с така формулираните от Златан Славчев Енчев приноси в автореферата. Някои от приносите, например принос 1 и принос 2, биха могли да бъдат прецизирани по отношение на формулировката.

5. Оценка на публикациите по дисертацията

Като част от научноизследователската си дейност дисертантът е представил 3 броя самостоятелни публикации, които изцяло са в тематиката на неговия дисертационен труд. Две от публикациите са на английски език и са свързани с участия в Международни научни конференции, организирани и проведени в УНСС. Третата публикация е във връзка с участие на Златан Славчев Енчев в Десета научна конференция на катедра „Икономикс“ към УНСС: „Икономически предизвикателства: технологии, рискове, политики“, с доклад на тема „Финансов анализ на фирмите за недвижими имоти“.

6. Оценка на автореферата

Авторефератът е разработен в обем от 56 страници (на български език). Неговото съдържание напълно съответства на съдържанието на разработения дисертационен труд и включва съществена информация от всички основни части на дисертацията относно цел, задачи, методи и резултати от проведеното научно изследване, научно-приложни приноси.

7. Критични бележки, препоръки и въпроси

В дисертацията са допуснати малко наброй дребни технически грешки и несъответствия, които не омаловажават актуалността на темата и качеството на нейното разработване.

8. Заключение

Дисертационният труд отговаря на нормативните изисквания на Закона за развитие на академичния състав в Република България и Правилника за неговото прилагане, както и на Правилника за учебната дейност на УНСС (част 3 „Доктор“).

Давам положителна оценка на дисертационния труд на тема „Финансов анализ на фирмите за недвижими имоти“ и препоръчвам на уважаемите членове на научното жури да присъдят образователна и научна степен „доктор“ на **Златан Славчев Енчев**.

12 февруари 2025г.
гр. София

Подпис:
/доц. д-р М. Петрова-Кирова/