



РЕЦЕНЗИЯ

От: доц. д-р Георги Шинков Забунов
**УНИВЕРСИТЕТ ЗА НАЦИОНАЛНО И СВЕТОВНО СТОПАНСТВО -
СОФИЯ**

*Научна специалност: Икономика и управление (Недвижима
собственост)*

Относно: дисертационен труд за присъждане на образователна и научна
степен **„ДОКТОР“** по професионално направление 3.7.
Администрация и управление (Социално управление) в СУ
„Климент Охридски.

Основание за представяне на рецензията: участие в състава на научното
жури по защита на дисертационния труд съгласно Заповед № РД 38-2
/05.01.2017 г.. на Ректора на СУ „Климент Охридски.

Автор на дисертационния труд: Петър Ангелов Ташев
Тема на дисертационния труд: Ефективност и ефикасност на
компания с голям сграден фонд посредством използване на
професионален фасилити мениджмънт

1. Информация за дисертанта

Дисертантът се е обучавал по докторска програма към Стопанския
факултет на СУ „Климент Охридски по Администрация и управление
(Социално управление) в съответствие с Правилника за учебна дейност на
Университета. Началото на обучението е през 2009 г.

- Петър Ташев в завършил бакалавър по Икономика към Стопанския
факултет на СУ „Св. Климент Охридски“ през 2004 година. През
2005 година завършва и втора бакалавърска степен по Хотелиерски
мениджмънт към Университета в Портсмут, Великобритания. Има
магистърска степен по Финанси и банково дело от Стопанския
факултет на СУ „Св. Климент Охридски“. Започва професионалната
си кариера във фирма Юкономикс, където е проектен мениджър на
направление „Фасилити мениджмънт“, като е първоначално
редактор, а в последствие и главен редактор на сп. Фасилитис. Като
такъв е участвал в организирането на ежегодната международна

конференция по фасилити мениджмънт в България от 2007 година досега. От края на 2008 година до началото на 2016 година, Петър Ташев е изпълнителен секретар на Българска фасилити мениджмънт асоциация, като е участвал активно във всички дейности и проекти. От началото на 2010 година, Петър Ташев е съдружник във фирма „Пъблик Сървисис“, като част от основните дейности на компанията от 2012 година са издаването на сп. Фасилитис и сп. Ютилитис, организирането на семинари, конференции и обучения в областите енергетика, електроенергия, фасилити мениджмънт и други. През 2012 и 2013 година, той е секторен референт към сектор фасилити мениджмънт по проект на Българска Стопанска Камара „Разработване и внедряване на информационна система за оценка на компетенциите на работната сила по браншове и региони“.

- От 2009 година, Петър Ташев е и хоноруван асистент към Стопанския факултет на СУ „Св. Климент Охридски“, като води лекции и упражнения по Фасилити мениджмънт и Икономика на отпадъците, както и Икономика на Околната среда в Биологическия факултет на СУ. Докторантът е хоноруван асистент в кат. „Икономика и управление по отрасли“ в периода 2014 – 2016 г., където води занятия по дисциплините Икономика на фасилити мениджмънта, Икономика на отпадъците, Икономика на околната среда и др.
- В съответствие с приложените документи докторантът е положил изпитите от докторантския минимум с отлични резултати. Покрива и надхвърля критериите и изискванията към работата на докторантите в Стопанския факултет на СУ „Климент Охридски.

2. Обща характеристика на представения дисертационен труд

- Дисертационният труд „Ефективност и ефикасност на компании с голям сграден фонд посредством използване на професионален фасилити мениджмънт“ е с обем от 199 страници, от които 167 страници основен текст. Илюстриран е с 52 таблици, 27 фигури и 3 приложения – използваната анкетна карта, длъжностна характеристика на фасилити мениджър и указател на използваните таблици. В самото начало, още преди увода, са поместени списък на съкращенията, основните термини, списък на таблиците и списък на фигурите. Работата е много добре подредена и необходимата на читателя информацията се търси удобно и намира лесно.
- Структурата на работата е класическа – увод, три глави и заключение. Между отделните компоненти на труда са спазени

възприетите съотношения и никоя част не е преекспонирана или пренебрегната за сметка на останалите. Логическата връзка между отделните съставни части е ясно изразена.

- Степента на актуалност на дисертационния труд е много висока. Освобождаването на пазара на недвижими имоти в годините на прехода към пазарна икономика доведе до интензивен процес на строителство. Като резултат сградния фонд значително се увеличи, но често характеристиките на сградите не удовлетворяват изискванията на голяма част от потенциалните клиенти (наематели). Професионалното управление се превръща в необходимо условие за срещане на търсенето с предлагането. С особена сила това важи за организациите, притежаващи голям по обем сграден фонд. В нашата специализирана литература практически липсват сериозни научни изследвания в тази област, а в чуждестранната също не са често срещани. При това резултатите от изследвания извън страната не могат да се прилагат механично в наши условия. В този смисъл, настоящата работа удовлетворява търсенето на теорията и практиката в изследваната област.
- Целта на изследването е ясно и точно формулирана. Задачите изчерпателно декомпозират целта. Обектът и предметът са коректно очертани. Основната теза и изведените от нея четири хипотези са изходен пункт за набиране на емпиричен материал и очертават предварителните виждания за насоките на изследване на автора. В резултат работата е целенасочена и с много добри логически връзки между отделните ѝ съставни части.
- Списъкът на използвана литература като обхват и структура свидетелства за много доброто познаване на изследваната проблематика от страна на автора. За написването на дисертацията са използвани 125 различни източници, от които 45 литературни източници на български език, 67 на английски и 13 официални интернет сайта.

3. Оценка на получените научни и научно-приложни резултати

- Съществената изследователска работа започва още от увода, където авторът проследява различни определения за фасилити мениджмънт (ФМ) в исторически план. Започва от първите, които правят опит да систематизират и възможно най-изчерпателно да опишат свързаните с ФМ дейности, за да стигне до определението на стр. 18: ФМ е интеграция на процеси в рамките на една организация за

предоставяне и развитие договорени услуги, които служат за подпомагане и подобряване на ефективността на основната дейност на организацията. На практика, това определение не само разкрива същността на ФМ – съвместно управление на основните и спомагателните процеси с цел оптимизация на цялостната дейност, но то също така очертава ключовите моменти на изследването. Това са процесният подход, организационните структури като място за разгръщане на процесите, ефективността като крайна цел и в заключение – факторите, които я предопределят. Този подход е улеснил точното формулиране на целта, задачите, обекта, предмета, тезата и хипотезите.

- След това силно начало следва разгръщането на теоретичните основи на ФМ, които са изложени в първа глава. Там могат да се отбележат много интересни попадения. Още на стр. 26, при въвеждането на стандартите за ФМ, започва с анализа на жизнения цикъл на работния ресурс на съоръженията. Тук авторът би могъл да направи връзка с разходите за целия жизнен цикъл и възможностите за минимизирането им в дългосрочен план, което би обогатило изложението. Но той отива към друг проблем – най-подходящите критерии и показатели за ефективен ФМ, определени на основата на измерването на площите на сградата. Въвеждат се и критерии за удовлетвореност на клиента, качество и др. Богатият практически опит на докторанта му помага да очертае съществените моменти в анализа. Освен това показателите се основават на нормативни документи (ФМ спрямо КИД), което повишава практическата приложимост на резултатите от анализа. Съществен резултат в първа глава е разкриването на ролята на информационните технологии за ефективен ФМ. Систематизирани са ФМ функциите, които не биха протичали пълноценно без използването на ИТ (SAFM). Тук изложението много би спечелило, ако използваните понятия бизнес процес и бизнес операция бяха по-подробно и задълбочено разяснени от гледна точка прилагането им във ФМ. Друго сериозно постижение на докторанта е изясняването на същността на стратегическото планиране на ФМ в организацията. Може би едно от най-интересните направления в анализа на теоретично равнище е разглеждането на състоянието на ФМ сектора в България и фундаменталните причини за това състояние. В духа на утвърдените се управленски теории докторантът е анализирал два ключови аспекта – хората и организационните структури (човешките ресурси и организацията и мениджмънта, както са

посочени не съвсем коректно в текста). Считам, че в изложението между стр.стр. 64 и 74 фокусът на анализа се е изместил към по-общии проблеми като управленски теории и организационни структури. Очевидно е търсена, въз основа на теорията, връзката стратегия – структура. Считам, че по-продуктивният подход би бил да се разгледат проблемите на проектиране на работни места (т.е. на организационни структури) чрез прилагане на бизнес процесите в сферата на ФМ. Въпреки тези малки бележки, като цяло първата теоретична глава е написана на много добро теоретично равнище, с дълбоко разбиране на материята и предоставя чудесни възможности за разгръщане на продуктивна методология за по-нататъшен анализ.

- Втората глава условно може да се разглежда като методологична, тъй като в нея, след невключени в първата глава теоретични анализи, се извеждат основните характеристики на методиката. Отчитайки, че степента „Доктор“ е образователна и научна, много съществен момент от преценката за качествата на докторанта е свързана с умението му да използва адекватен научен инструментариум в изследванията си. В това отношение представеният за рецензиране труд е свидетелство, че Петър Ташев е в състояние умело и целенасочено да подбира и прилага подходящи за изследователските си цели методи и инструменти. Анализирайки утвърдилите се подходи за определяне на задачите на фасилити мениджмънта при различни стратегии за управление на корпоративни недвижими имоти, авторът очертава насоките на емпиричното си изследване. Това става на основата на идентифициране на заинтересованите субекти, отчитане на техните цели и предвиждане на действията за постигането им. По този начин се аргументира и необходимостта от провеждане на емпирично изследване. Пак тук се поставят и методологичните основи на въпросното изследване. При съставянето на анкетната карта се усеща богатият практически опит на докторанта в областта. Фокусирането на вниманието върху факторите, които влияят върху създаването на добавена стойност пряко кореспондира с поставените в началото цели и задачи. Предварителният качествен анализ, определящ кои фактори е удачно да попаднат в групата на изследваните по емпиричен път, също е много добре обоснован след проучване на актуална литература за утвърдилата се световна практика в сферата на фасилити мениджмънта. По този начин резултатите от емпиричното изследване придобиват характер на

творческо прилагане на чуждия опит в специфични български условия.

- Глава трета подробно и коректно предоставя информация за проведеното емпирично изследване. Начинът, по който авторът използва факторния анализ, показва добри умения при използването на статистически методи – направени са необходимите статистически тестове и резултатите се тълкуват коректно от гледна точка на теорията на статистиката. Факторите са определени с използване на факторен анализ, а след това с помощта на регресионен анализ изведените фактори са подредени по сила на влиянието си. На практика, това е заключителният етап на изследването и след успешното му приключване авторът постига посочената в началото цел и успешно доказва тезата си. Заключение е по същността си рекапитулация на труда. Там са систематизирани изводите, отчетени са постигнатите задачи и, съответно, целта, потвърдени са четирите работни хипотези и така е защитена авторската теза. Посочени са и възможностите за използване на получените резултати, както са очертани и насоки за бъдещи изследвания.

4. Оценка на научните и научно-приложни приноси

- Авторът е посочил следните приноси на дисертационния труд:
 1. Извадени са и са структурирани основните теории за добавената стойност на фасилити мениджмънта и корпоративните стратегии за управление на недвижимите имоти от прегледа на българската и световната литературата.
 2. Изведени са фактори за успех на фасилити мениджмънт като добавена стойност от публикациите по темата, които са сравнени с разкритите фактори от дисертационния труд.
 3. Доказана е тезата, че фасилити мениджмънта подобрява ефикасността на компаниите чрез изследване на мнението на представители на професионалната общност във фасилити мениджмънта.
 4. Разкрити са факторите, които влияят върху подобряването на ефикасността и добавената стойност на фасилити мениджмънта, спрямо българската действителност.Приемам тези приносни моменти, като условно ги систематизирам в две големи групи – теоретико-приложни и практико-приложни приноси. Към първата група отнасям систематизирането на литературата по проблема и извеждането на концепцията за

добавената стойност на фасилити мениджмънта, както и систематизацията на корпоративните стратегии за управление на недвижимата собственост. Към втората отнасям връзката изследвани в труда фактори – добавена стойност от фасилити мениджмънта и подобрене на ефикасността.

5. Оценка на публикациите по дисертацията

- За рецензиране са представени общо седем публикации, от които три са точно по проблемите на дисертационния труд, а останалите са свързани с тях.
- Всички публикации се пред специализирани в областта на изследването форуми или тематично специализирани в областта издания. Резултатите са разпространени в професионалните фасилити мениджмънт среди – практически и научни.

6. Оценка на автореферата

- Авторефератът отразява коректно структурата и съдържанието на труда и отговаря на наложилите се в практиката изисквания.

7. Критични бележки, препоръки и въпроси

Както към всяко човешко творение, към дисертационния труд могат да се отправят множество препоръки и критични бележки, някои от които съществени. Според мен сериозен пропуск е липсата на критичен анализ на понятията ефикасност и ефективност, както и на връзката им с добавената стойност на фасилити мениджмънта. По мое мнение, тази връзка най-добре може да се проследи през бизнес процесите и конструирането на верига на стойността. Това би улеснило и евентуален анализ на конкурентоспособността. Както беше споменато малко по-горе, общият анализ на организационните структури не допринася особено за намиране на оптималната структура на звеното за фасилити мениджмънт, без значение дали то ще е вътрешно или външно за организацията. Много по-насочено към целта би било да се разгледат различни подходи за конструиране на работните места в звеното, пак на основата на анализ и оптимизиране на бизнес процесите.

Друг съществен пропуск е липсата на връзка между стратегията на организацията и стратегията за управление на недвижимите имоти. Очевидно, тук равнищата ще бъдат обща стратегия на организация (корпоративна стратегия) – бизнес стратегия (на стратегическата бизнес единица или предприятието) – функционални стратегии (напр. маркетингова, производствена, финансова, за човешките ресурси и др.),

сред които е и стратегията за управление на недвижимата собственост на организацията. А логически, като елемент на последната стратегия, ще се появи и стратегията за фасилити мениджмънт. Разбира се, тази йерархия е условна – в български условия корпоративното и бизнес равнището най-често съвпадат. Но стратегията за фасилити мениджмънт ще бъде част от стратегията за управление на собствеността на организацията и двете заедно ще поддържат стратегията на по-високо равнище (на бизнес единицата или в наши условия – на предприятието). За да дам възможност на докторанта да се защити по отношение на отправените от мен критични бележки, му задавам следните въпроси:

1. Какво да разбираме под ефективност и ефикасност на организацията и как фасилити мениджмънтът (в най общ план) допринася за тяхното повишаване?
2. Какво е отношението между стратегията на фасилити мениджмънта и стратегията за управление на собствеността в организацията? По същността си това е перифраза на вечния въпрос в бранша какво е отношението между фасилити мениджмънта и пропърти мениджмънта?

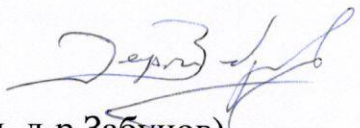
8. Заключение

Посочените от мен критични бележки в никакъв случай не нарушават общата ми висока положителна оценка за работата като цяло. Трудът е цялостен и завършен, получените резултати са ценни от теоретична и практическа гледни точки и накрая, но не и по важност, съдържа приносни моменти.

Въз основа на гореизложеното предлагам на уважаемите членове на Научното жури да се присъди на докторанта Петър Ангелов Ташев образователната и научна степен „доктор“ по 3.7. Администрация и управление (Социално управление).

10.03.2017 г.
София

Подпис:


(доц. д-р Забунов)