

ПРИДОБИВАНЕТО НА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ В БЪЛГАРИЯ И В РУМЪНИЯ

*Гл. ас. д-р Иво Костов
Икономически университет – Варна*

*Д-р Джордже Догареску¹
Национална асоциация на лицензираните оценители в Румъния*

Ключови думи: оценителска правоспособност, физически лица, етапи, КНОБ, НАЛОР.

България и Румъния са страни, които се намират в нов етап от своето развитие. Те представляват близки държави, както по географско положение, история и култура, така и по икономическо развитие и членство в значими европейски и световни организации (ЕС и НАТО).

Редом с тези сходни характеристики през последните повече от двайсет години в двете страни се развива една актуална и сравнително нова професия – тази на оценителите. Организацията, които са свързани с усъвършенстването на оценителската практика в България и в Румъния, са съответно Камарата на независимите оценители в България (КНОБ) и Националната асоциация на лицензираните оценители в Румъния (НАЛОР).

Камарата на независимите оценители в България е регистрирана през 2009 г. Тя е юридическо лице със собствено финансиране, като упражнява своите функции съгласно Закона за независимите оценители (ЗНО)². КНОБ е професионална организация на физическите лица, упражняващи професията на независим оценител в обществен интерес. Към четвъртото тримесечие на 2013 г. нейните членове са 1007 оценители физически лица. Организацията е член на Европейската група на оценителските асоциации (TEGoVA³), както и на Съвета за международни стандарти за оценяване (IVSC⁴).

Националната асоциация на лицензираните оценители в Румъния е създадена през 1992 г. и реструктурирана през 2011 г.⁵, като представлява професионална, нестопанска, неправителствена и независима организация, която работи за обществения интерес и популяризира методите и техниките на оценяването. В нея членуват 4458 оценители физически лица с пълна оценителска правоспособност, 353 юридически лица (асоциирани предприятия), както и 189 неактивни оценители⁶. Сдружението е асоцииран член на Европейската група на оценителските асоциации (TEGoVA), учредител и член на Борда на Световната асоциация на оценителските организации (WAVO⁷), както и член на Управителния комитет на Съвета за международни стандарти за оценяване (IVSC).

Целта, поставена в този доклад, е да се разгледат етапите на придобиването на определена оценителска правоспособност за физически лица в България и в Румъния, като

¹ Председател на Национална асоциация на лицензираните оценители в Румъния – Югоизточен филиал.

² Закон за независимите оценители. // ДВ, № 98, 2008, посл. изм. № 19, 2011.

³ <http://tegoval.org> – сайт на Европейската група на оценителските асоциации.

⁴ <http://ivsc.org> – сайт на Съвета за международни стандарти за оценяване.

⁵ Съгласно измененията в нормативна уредба, свързана с оценителската дейност в страната.

⁶ В организацията също така членуват и стажанти, които са със статут на младши членове.

⁷ <http://wavoglobal.org> – сайт на Световната асоциация на оценителските организации.

се направи сравнителен анализ на този процес в двете страни и се представят някои кратки изводи и препоръки.

След преглед на използваната практика относно придобиването на оценителска правоспособност в България и в Румъния на таблица 1 са посочени основните етапи в този специфичен процес.

Таблица 1

Етапи на придобиването на оценителска правоспособност в България и в Румъния

България	Румъния
<ol style="list-style-type: none"> 1. Преминаване през обучителен (лекционен) курс – по желание, и/или самоподготовка за явяване на изпит за придобиване на оценителска правоспособност. 2. Полагане на специализиран изпит, като кандидатите следва да имат висше образование, без значение от профила, учебното заведение, специалността и образователно-квалификационната степен⁸. 3. Деклариране на задължение за спазване на Кодекса за професионална етика на независимите оценители и прилагане на утвърдените от общото събрание на КНОБ стандарти за оценяване. 4. Включване в публичния регистър на независимите оценители (без задължение за членство в 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Полагане на специализиран изпит⁹ на базата на самоподготовка (кандидатите следва да имат висше образование с икономически, технически или юридически профил¹⁰) или признаване на преминато специализирано обучение по оценяване в определена образователна институция (най-често акредитиран университет, в който се обучават дисциплини в области¹¹, свързани с оценяването на различни видове активи). 2. Получаване на статут на младши член (стажант) в Националната асоциация на лицензираните оценители в Румъния. 3. Получаване на временен сертификат за оценяване като младши член (стажант)¹².

⁸ Също така трябва да отговарят на условията за явяване на изпит, съгласно чл. 8, ал. 1 от ЗНО в т.ч. да не са осъждани за престъпления от общ характер по гл. 5, както и по раздел I на гл. 6 от ОЧ на НК.

⁹ В него могат да бъдат включени въпроси, свързани с основите на логиката или на румънската граматика.

¹⁰ Също така трябва да не са осъждани или реабилитирани за умишлено престъпление.

¹¹ Предложени от Управителния съвет на Националната асоциация на лицензираните оценители в Румъния и одобрени от Правилника за проверка и присъждане на младше членство.

¹² Членството в Националната асоциация на лицензираните оценители в Румъния е задължително.

<p>Камарата на независимите оценители в България).</p> <p>5. Получаване на сертификат и личен печат за определена оценителска правоспособност.</p>	<p>4. Преминаване през стажантска програма с четири модула¹³ за теоретично и практическо обучение.</p> <p>5. Полагане на три междинни изпита (по три от модулите) съгласно стажантската програма.</p> <p>6. Провеждане на практическо обучение, включително съставяне на пет оценителски доклада, под ръководството и с помощта на преподавател, който е оценител с пълноправно членство в НАЛОР.</p> <p>7. Проверка¹⁴, одобряване (оценка на съответствието) и защита на стажантските оценителски доклади пред експертна комисия.</p> <p>8. Приключване на стажа.</p> <p>9. Получаване на съгласие от ръководителя (настоятника) за завършване на стажа и явяване на заключителен изпит.</p> <p>10. Завършване на стажантската програма чрез полагане на обобщителен изпит (в срок до две години от получаването на младше членство).</p> <p>11. Придобиване на пълноправно членство¹⁵.</p> <p>12. Получаване на законово право и личен печат за определена оценителска правоспособност.</p>
--	--

¹³ С обща продължителност от 120 часа, които следва да бъдат преминати в срок от два месеца.

¹⁴ Обхваща изследване на уменията, придобити в стажантската програма за прилагането на методологии, техники, методи, стандарти, етични правила, както и спазването на всички други въпроси, необходими за разработването на оценителските доклади.

¹⁵ Към четвъртото тримесечие на 2013 г. броят на лицата с такъв статут е 4458.

Въз основа на представената информация могат да се направят следните изводи:

- В България оценители могат да станат всички лица, които имат някакво висше образование, а в Румъния това са само лица, които притежават висше образование с икономически, технически или юридически профил.
- Придобиването на оценителска правоспособност в България може да бъде само въз основа на успешно положен изпит, като за кандидатите няма изискване да са участвали в предварително подготвен за целта обучителен (лекционен) курс, а е възможно да се самоподготвят.
- В Румъния тази процедура е значително по-сложна и задълбочена, като за целта се полагат общо пет изпита (встъпителен изпит, три междинни изпита – по време на стажантска програма, както и обобщителен изпит – след приключване на стажантска програма).
- В Румъния се използва практиката да се получава временен статут, съгласно който се преминава стажантска (обучителна) програма (пробация) за срок от две години.
- По време на стажантската програма се подготвят реални оценителски доклади под ръководството и с помощта на оценител с опит. В тази връзка в предходни публикации на единия от авторите се разглеждат възможностите всеки новосъздаден оценител в България да може да извършва самостоятелно оценки – след едногодишен стаж в оценителска фирма или след изготвянето на определен брой оценки в колектив, в който са участвали оценители с опит¹⁶.
- Подготвените оценителски доклади от стажанта се защитават пред специална комисия.
- Ръководителят (настоятникът) на стажант оценителя дава становище дали кандидатът е получил необходимата подготовка, знания и умения за придобиване на пълна оценителска правоспособност.
- В България оценителите могат да членуват в своята професионална организация по собствено желание, а в Румъния това е задължително.
- За лицата, придобили оценителска правоспособност в Румъния, може да се направи допускането, че са значително по-добре подготвени за извършване на самостоятелна оценителска дейност от тези в България, най-вече поради преминаването на стажантска програма, по време на която се изготвят и защитават действителни оценителски доклади.
- Необходимото време за придобиване на пълна оценителска правоспособност в България е значително по-кратко от това в Румъния¹⁷, което от една страна може да се посочи като предимство на първата и единствен недостатък на практиката във втората държава, същевременно обаче за новосъздадените оценители в България е малко вероятно да се допусне, че могат да извършват оценителска дейност самостоятелно.

¹⁶ Костов, И. и др. Относно оценяването на недвижими имоти в България. // Сборник с доклади от 26-та научна конференция с международно участие „Строително предприемачество и недвижима собственост”. Варна: Наука и икономика, 2011.

¹⁷ В България процесът е с продължителност до три месеца, а в Румъния той може да отнеме две години.

На базата на направения кратък сравнителен анализ за придобиване на оценителска правоспособност на физическите лица в България и в Румъния можем да обобщим, че разглежданият процес в България е значително по-ограничен, ниско ефективен и предполагащ незадоволителни резултати на изхода. Като най-важен недостатък при придобиването на оценителска правоспособност в България може да се посочи липсата на практически модул в обучителния процес на кандидатите за оценителите. Тези факти като цяло могат да възпрепятстват развитието на оценителска дейност в страната в средносрочен и дългосрочен аспект. Също така те представляват перспективи за редица неблагоприятни последици в краткосрочен план, например: ниско качество на оценителския продукт, нелоялна конкуренция и цялостно понижаване престижа на оценителската професия.

Съществени различия в оценителските практики на двете страни можем да открием и в задължителните ежегодни семинари и конференции (в рамките на 20 часа) в Румъния, по време на които се прилагат тестове за контрол на степента на усвояване на разглежданата материя, като неявяването на тези мероприятия е предпоставка за отнемане на оценителската правоспособност. В България оценителите нямат такова задължение. Съгласно чл. 22, ал. 3, т. 4 от Закона за независимите оценители Камарата на независимите оценители в България трябва да организира курсове за поддържане и повишаване на квалификацията на своите членове. В нормативната материя обаче не е установено колко често следва да бъдат организирани подобни форуми. Също така те не са задължителни за оценителите членове на КНОБ, които от друга страна към четвъртото тримесечие на 2013 г. представляват едва 29,07% от всички регистрирани оценители физически лица в страната¹⁸.

Наличието на застраховка за професионална отговорност е друго задължително условие за упражняване на оценителска дейност в Румъния. В България нормативната уредба в тази посока има по-скоро пожелателен характер. Съгласно чл. 18, ал. 7 от Закона за независимите оценители¹⁹ всеки оценител е длъжен да се застрахова за рисковете от своята професионална дейност. Но този документ не предвижда конкретни санкции, в случай че даден оценител не изпълни това свое задължение. По този начин оценителите сами могат да решават дали да притежават застраховка за професионална отговорност и тяхната правоспособност не може да бъде отнета, ако те нямат такава.

В Румъния се използва практиката и за придобиване на статут на признат европейски оценител (REV). Той се получава след преминаване през допълнителен специализиран изпит, в резултат на който се получават сертификат и личен печат за такава квалификация. Към момента в страната има 81 оценители с подобрен статут от общо 4458 оценители физически лица с пълна оценителска правоспособност.

В заключение можем да направим извода, че Националната асоциация на лицензираните оценители в Румъния е значително по-опитна и по-добре развита организация, като в тази връзка Камарата на независимите оценители в България може да използва добрата румънска практика за своето усъвършенстване. Поради тази причина, по инициатива и с помощта на двамата автори, на 21 април 2012 г. в гр. Варна е положено началото на международното сътрудничество между двете организации, като е подписан Меморандум между КНОБ – РК – Варна и Националната асоциация на лицензираните

¹⁸ Към момента членовете на КНОБ са 1007 оценители, от общо 3464 регистрирани оценители съгласно Публичния регистър на независимите оценители.

¹⁹ Закон за независимите оценители. // ДВ, № 98, 2008, посл. изм. № 19, 2011.

оценители в Румъния – Териториален център Констанца (ANEVAR TC Constanta). По-късно, на 14 септември 2012 г., документът е преподписан, като от румънска страна се включват общо шест окръга (Констанца, Тулча, Браила, Галац, Бузю, Вранча)²⁰. Целта и задачите на тези международни споразумения предполагат подобряване на оценителските практики в двете държави в краткосрочен и в средносрочен аспект. Сътрудничеството и обмяната на опита в професионалната дейност на КНОБ и НАЛОП следва да бъдат в полза както на самите оценители, така и на ползвателите на техните услуги.

Използвана литература

1. Костов, И. и др. Относно оценяването на недвижими имоти в България. // Сборник с доклади от 26-та научна конференция с международно участие „Строително предприемачество и недвижима собственост”. Варна: Наука и икономика, 2011.
2. Закон за независимите оценители. // ДВ, № 98, 2008, посл. изм. № 19, 2011.
3. Кодекс за професионална етика. // <http://ciab-bg.com>.
4. <http://ciab-bg.com> – сайт на Камарата на независимите оценители в България.
5. <http://ivsc.org> – сайт на Съвета за международни стандарти за оценяване.
6. <http://nou.anevar.ro> – сайт на Националната асоциация на лицензираните оценители в Румъния.
7. <http://tegoval.org> – сайт на Европейската група на оценителските асоциации.
8. <http://wavoglobal.org> – сайт на Световната асоциация на оценителските организации.

THE OBTAINING OF APPRAISAL CERTIFICATION IN BULGARIA AND IN ROMANIA

*Chief Assist. Prof. Ivo Kostov, Ph.D.
University of Economics – Varna*

*George Dogaresku, Ph.D. MBA²¹
National Association of Romanian Licensed Valuers*

Abstract: The report examines the main stages of the obtaining of appraisal certification for individuals in Bulgaria and in Romania. The study presents a comparative analysis of this process in both countries. In summary the investigation identifies some key findings and recommendations for the development of valuation practice.

Keywords: appraisal license, individuals, stages, CIAB, ANEVAR.

²⁰ Следвайки примера на регионалните организации, след една година е подписан подобен Меморандум и на национално равнище.

²¹ President of National Association of Romanian Licensed Valuers – South East Subsidiary.