

# ПРЕДИМСТВА НА ЧЛЕНСТВОТО В КАМАРАТА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

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

**Резюме:** В доклада се проследяват дейността и функциите на Камарата на независимите оценители в България, включително някои от основните изисквания за придобиване на оценителска правоспособност. Извършен е преглед на регистрираните оценители и лицата, които са членове на тази професионална организация. Изследвани са основните предимства на членството в Камарата на независимите оценители в България, въз основа на което са направени кратки обобщения и изводи.

**Ключови думи:** независими оценители, членство, Камара на независимите оценители в България, предимства, възможности.

Камарата на независимите оценители в България (КНОБ) е създадена през 2009 г., съгласно Закона за независимите оценители<sup>1</sup>, приет през 2008 г. Нейните основни функции касаят признаването на професионална квалификация, обогатяването на методическия инструментариум, въвеждането на оценителски стандарти, както и организацията, ръководството и контрола в дейността на независимите оценители в България. Професионалната организация поддържа и актуален Публичен регистър на физическите и юридическите лица, съгласно който тези субекти имат право да упражняват оценителска дейност в страната.

Според действащата нормативна уредба, и в частност условията на Закона за независимите оценители, оценителската дейност в страната е възможно да бъде извършвана и без членството в КНОБ. Оценителска правоспособност в България може да бъде придобита и впоследствие упражнявана при единственото условие за включване в Публичния регистър на независимите оценители, без да е задължително членството в професионалната организация. Тази пазарна практика се отличава значително от практиката на подобни професионални организации<sup>2</sup>,

---

<sup>1</sup> Закон за независимите оценители. // ДВ, №98, 2008, посл. изм. №19, 2011.

<sup>2</sup> Камара на строителите в България, Камара на архитектите в България, Камара на инженерите в инвестиционното проектиране и др.

членството в които е задължително условие за извършване на определена стопанска дейност – строителна, проектантска и др. Тези различия поражда редица въпроси сред действащите оценители физически лица в България<sup>3</sup>, които често са свързани с причините и предимствата на членството в КНОБ.

Целта на този доклад е да посочи основните предимства, които дава членството в Камарата на независимите оценители в България.

Съгласно чл. 2 (1) от Устава на КНОБ<sup>4</sup> Камарата представлява професионална организация на физическите лица, които извършват оценителска дейност на територията на Република България, т.е. в нея могат да членуват само оценители физически лица. Към началото на второто тримесечие на 2012 г. в КНОБ членуват 795 души, от общо регистрирани 3398 лица, или 23,39% от тях. Тези неблагоприятни факти дават основание да се счита, че оценителите в България не намират достатъчно мотиви за членство в своята професионална организация, както и да се направи изводът, че има лица, които притежават оценителска правоспособност, но не са действащи оценители.

Членуването в КНОБ дава важни предимства, които не са известни на голяма част от оценителската гилдия в страната, и обосновава причините за написване на това изследване. След преглед на дейността на КНОБ на национално равнище, както и в частност на дейността на съответните регионални структури, могат да се изведат основните причини и положителни предпоставки за членство в Камарата на независимите оценители в България. Това членство създава:

1. Възможности за участие в управлението на КНОБ и в частност предпоставки за участие във всички нейни основни управителни органи: Управителен съвет, Контролен съвет и Комисия по професионална етика – органи, пряко изпълняващи дейностите, свързани с основните представени функции.

---

<sup>3</sup> Около 3400 души, съгласно Публичния регистър на независимите оценители.

<sup>4</sup> <http://ciab-bg.com> – сайт на Камарата на независимите оценители в България.

2. Възможности за участие в допълнително създадени управителни органи<sup>5</sup>, имайки предвид различни работни групи на КНОБ, в т.ч.:
  - за организиране на дейностите по регистъра, придобиването на правоспособност, признаването на професионалната квалификация, професионалната застраховка и отчетите на оценителите;
  - за организиране на международно сътрудничество, бюджет и финанси;
  - за организационно укрепване и мониторинг на дейността на регионалните колегии;
  - за стандарти за оценяване, обучение и квалификация;
  - за нормативна уредба и връзки с държавни и общински власти;
  - за медийна политика, връзки с обществеността и издателска дейност.
3. Възможности за участие в управлението на регионалните колегии (част от структурата на КНОБ), към което се причисляват Съвет на регионалните колегии и съответни контролиращи органи.
4. Възможности за участие в създадени работни групи за развитие на регионалните колегии, включително и такива за международно сътрудничество (с други регионални колегии на сродни организации на оценителите по света).
5. Възможности за участие в планирането, организацията, ръководството и контрола в дейността на независимите оценители в България чрез участие в Общото събрание на КНОБ.
6. Възможности за участие в планирането, организацията, ръководството и контрола в дейността на независимите оценители

---

<sup>5</sup> Извън обхвата на Закона за независимите оценители.

- на регионално равнище, чрез участие в Общото събрание на съответните регионални колегии<sup>6</sup>.
7. Възможности за предоставяне на становища и препоръки за подобряване на оценителската практика в България.
  8. Възможности за включване в екипи за ревизиране (одитиране) на извършени оценки при постъпили възражения в КНОБ от страна на конкретни ползватели (възложители) на оценителските продукти.
  9. Възможности за лекторско участие (самостоятелно или в преподавателски колективи) при провеждане на квалификационни семинари, курсове за обучение, кръгли маси, дискусии и др.
  10. Възможности за участие в семинари, организирани от КНОБ или от съответните регионални колегии (на по-ниски цени)<sup>7</sup>.
  11. Възможности за индивидуално участие в провеждането на кръгли маси и дискусии, които се организират безвъзмездно от КНОБ.
  12. Възможности за участие с ценово предимство в международни форуми в страната в областта на недвижимите имоти (организирани от Международна федерация на недвижимите имоти ФИАБЦИ – България<sup>8</sup>) и др.
  13. Възможности за участие в международни форуми извън страната (с ценово предимство).
  14. Възможности за създаване на партньорства с други членове на КНОБ и съответните ѝ регионални колегии<sup>9</sup>, както и партньорства с международни оценители<sup>10</sup>.

---

<sup>6</sup> Към момента в България са създадени осем регионални колегии: РК – София област и София град; РК – Варна; РК – Пловдив; РК – Бургас; РК – Шумен, Търговище, Разград; РК – Плевен, Ловеч; РК – Русе; РК – Стара Загора. Членството в определена регионална колегия е на свободен принцип.

<sup>7</sup> След извършено проучване на организационните процедури в КНОБ се установява, че тези цени са до два пъти по-ниски в сравнение с алтернативните варианти.

<sup>8</sup> <http://www.fiabci.bg> – сайт на Международната федерация за недвижими имоти ФИАБЦИ – България.

<sup>9</sup> Особено необходимо условие при изпълнението на мащабни поръчки, най-вече при създаване на екипи за извършване на бизнес оценки и др.

<sup>10</sup> След осъществяване на международно сътрудничество, като в тази връзка на 21 април 2012 г. предстои да бъде подписан Меморандум между КНОБ – РК – Варна и Националната асоциация на оценителите в Румъния – Териториален център Констанца (ANEVAR TC Constanta) .

15. Възможности за свободен достъп до специализирана литература, включително и периодични издания<sup>11</sup> (в офисите на съответните регионални колегии).
16. Възможности за достъп до новосъздадена база данни за пазарните цени на недвижимите имоти в определени райони, съгласно получена информация за реално сключени сделки<sup>12</sup>.
17. Възможности за периодично известяване за настъпили промени в действащата нормативна уредба, предстоящи квалификационни семинари, обучителни курсове и други национални и регионални събития, касаещи дейността на оценителите и тяхното професионално усъвършенстване<sup>13</sup>.

Представените възможности за членство в КНОБ дават основания да се направи обобщението, че изборът на оценителите да бъдат членове на своята професионална организация е достатъчно обоснован. За да поддържат професионално ниво в оценителската си дейност, независимите оценители в България следва непрекъснато да усъвършенстват своите пазарни практики и внимателно да контролират промените в нормативната уредба, съвременните стандарти за оценяване, както и промените и колебанията в пазарната среда на международно, национално и регионално равнище. Членството в КНОБ може да повлияе положително върху развитието на този сложен и динамичен процес.

### **Използвана литература**

1. Закон за независимите оценители. // ДВ, №98, 2008, посл. изм. №19, 2011.
2. <http://ciab-bg.com> – сайт на Камарата на независимите оценители в България.

---

<sup>11</sup> В определени случаи разходите за които превишават неколккратно индивидуалния членския внос на оценителите.

<sup>12</sup> Важи за РК – Варна, която въвежда тази услуга безвъзмездно за своите членове.

<sup>13</sup> Значителна част от представените възможности кореспондират с дейността на РК – Варна.

3. <http://ciab-varna.com> – сайт на Камарата на независимите оценители в България – Регионална колегия Варна.
4. <http://www.fiabci.bg> – сайт на Международната федерация за недвижими имоти ФИАБЦИ – България.