

# СЪСТОЯНИЕ И РАЗВИТИЕ НА ОБУЧЕНИЕТО ПО ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМАТА СОБСТВЕНОСТ В БЪЛГАРИЯ

доц.д-р инж. Георги Андонов, УАСГ, София  
инж. Олга Радкова Петрова

## Резюме

В доклада подробно се разглеждат проблемите на обучението и образованието по оценка на недвижимата собственост в нашата страна. Обхванати са етапите на развитие в преобразуването и придобиването на недвижимата собственост у нас, дължащо се преди всичко на: законодателство, държавна политика и международна дейност. Особено място се отделя на обучението и разработването на образователни учебни програми и модули, с прякото участие на институции и професионалисти от водещи страни на Европа и САЩ. Разглеждат се различни по образователна степен и съдържание направления по оценка на недвижимата собственост, в специализирани и акредитирани висши училища у нас.

**Ключови думи:** недвижима собственост, недвижим имот, капиталов еквивалент, норма на възвръщаемост, професионално образование, пазарна стойност, оценителска дейност, независим оценител, Европейски оценителски стандарти (ЕОС), Закон за независимите оценители (ЗНО), Камара на независимите оценители (КНОБ).

## CONDITION AND DEVELOPMENT OF TRAINING IN ASSESSMENT OF REAL ESTATE PROPERTY IN BULGARIA

The report thoroughly discusses the problems of education and training in assessment of property. The stages of development in the transformation and acquisition of property in our country are covered, due primarily to: legislation, public policy and international business. Particular attention is paid to training and development of educational programmes and modules with direct participation of institutions and professionals from leading countries of Europe and the USA. In the report are examined types of assessment of the real estate property in specialized and accredited higher education institutions in Bulgaria, differing in their educational values and contents.

**Keywords:** real estate, property, capital equivalent, rate of return, professional education, market value, assessment activities, an independent evaluator, European Valuation Standards (EVS), Law of the Independent Evaluators, Association of Independent Evaluators

## Въведение

Недвижимата собственост по своята същност представлява форма на притежание и управление на материален, финансов и инвестиционен ресурс, в неявен, а дори понякога и в скрит вид. Преценката за значението, стойността и мястото на недвижимите имоти в обществото, се свежда до определянето на “пазарна стойност”, “капиталов еквивалент”, “норма на възвръщаемост” и др. Тези понятия, които навлязоха в терминологичния речник, като главни и определящи философската същност на оценката на недвижимите имоти, е

категория позната отдавна в страните с отворен и свободен пазар на недвижимите имоти. Оценителската дейност не е нито математически процес, нито еднозначен показател при определяне на стойността на недвижимите имоти. Тя не е и наука, а творчески процес при прилагане на научно-обоснована и утвърдена методология, при утвърдени подходи и методи на оценка. Изучаването ѝ се влияе от конкретни условия и зависимости на сложен комплексен процес и предполага вземане на субективни решения при определяне на понятието “пазарна стойност”. Това подчертава двойствения характер на оценителския процес, чиято философия и вземането на решение се поражда от постигане на баланс между субективността на решението и обективността на условията.

При тези обстоятелства и обективни разсъждения, да се определи и формулира опростено оценителския процес е неприемливо и безрезултатно, още повече оценката е сложна комбинация от знания, опит и творческо мислене. За постигане на целта е необходимо да се отчитат и вземат предвид някои съществени, важни предпоставки и обективни условия:

- процесът на оценяване изисква професионални умения, които се отнасят до: определяне вида на имота, формулиране целта и предназначението на оценката, правилния избор на подходи и методи на оценяване, познаване ограниченията и прогнозите за развитие на териториите;

- използване и прилагане на законодателството, държавната и инвестиционна политика, разкриващи същността и потенциала на имота;

- експерт-оценителят притежава специализирано обучение и подготовка, отговарящо на неговото професионално образование и специализирана подготовка за съответната правоспособност;

- експерт-оценителят прилага индивидуален подход и своеобразно мислене, обективност, независимост, съдържателни разсъждения и анализ на рисковете, преди да вземе окончателно решение при определянето на справедливата пазарна стойност.

Поведението на оценителя е подчинено върху възприети норми на професионална етика и поведение, съблюдаване и спазване на утвърдени принципи и стандарти на оценяване. От 2011г. КНОБ е член на Европейската група на асоциациите на оценителите (TEGOVA), което е сериозна предпоставка за изработването и прилагането на професионални оценителски стандарти, както и за въвеждането на специализирани образователни и квалификационни програми за обучение на правоспособните оценители. Необходимо е да се приемат образователни и професионални изисквания, учебни програми, методически указания и помагала, в съответствие с придобиването, актуализацията и подържането на оценителската правоспособност, съгласно ЗНО.

### **Създаване на специализирано обучение и оценителска професия по “оценка на недвижими имоти”**

В началото на прехода (след 1989 г.) в България липсваха елементарни познания и умения в оценителската дейност, не съществуваше квалификация “**оценител на недвижими имоти**”, липсваше основание за нейното практикуване, както в държавния, така и в частния сектор. До този момент на недвижимите имоти не се е гледало като на актив, който може да бъде притежаван, преобразуван, разработван и носещ потенциал върху неговата пазарна стойност. Оценителството е важен аспект за развитието на гражданското общество и на свободните пазарни отношения, осигурявайки защита на имуществените права, равнопоставеност и гарантиране на собствеността. За сведение оценителската професия в страните с отворено пазарно стопанство, децентрализиран пазар и отношения, се обособява като наука, методология и принципи, още след Първата световна война (Англия, САЩ,

Холандия, Франция и др.). В началото на прехода бяха създадени непосредствени контакти със страни от Западна Европа, специалисти от водещи фирми и консорциуми, както и организирани посещения (учебни, експертни, квалификационни и др.) в държавни, общински, браншови и други, институции от страни на Западна Европа (Англия, Холандия, Германия, Италия и др.). Като скромно начало, преподаване по свободно избираемата учебна дисциплина “Оценка на недвижими имоти” на студенти от 5-ти курс на специалност “Геодезия”, започна в Университета по архитектура, строителство и геодезия (УАСГ) от 1992 г. В началото на 1993 г., с разработения Проект с Британското посолство и Британския Ноу-хау фонд, се създадох условия за организирано професионално обучение по оценка на недвижими имоти на специалисти от практиката, с придобита архитектурно-строителна и икономическа образователна степен. При първите срещи на уважавани и водещи експерти от Западна Европа и Америка, в курсовете се правеше встъпително обръщение: **“Оценителите на недвижими имоти не създават стойности, създават ги пазарите”**, което будеше недоумение в курсистите, но впоследствие знаеха защо е така.

До 1992 г. се провеждаха съкратени, краткосрочни (за по няколко дни) курсове, които основно бяха бизнес-ориентирани, в противовес на оценката на недвижимите имоти. С тях не се постигаше нужния резултат, касаещ придобиване на професионални знания, което се получава при специализирани, коректно разработени учебни програми и материали, с ясни и точно формулирани цели и задачи.

При тези обстоятелства от 1994 г. назряваше идеята, че е нужно да се създаде една нова професия, ново професионално направление покриващо оценката на недвижимата собственост. За осъществяването ѝ трябваше да се създаде учебна и материална база, литература, преподавателски кадри, специална методология, осигурен финансов ресурс, което донякъде се инициира с наименованието **“управление на имоти”**, включващо в себе си и **“оценката на недвижими имоти”**.

Нормалният път към професионалната квалификация по тази нова за нашата страна специалност е логично да се приеме, както в страните от Западна Европа и САЩ, т.е. *специализирано обучение* с придобиване на образователната степен – бакалавър, със задължителен последващ и признат практически опит от две години. Обучението, както и някои първоначални методически указания, в началото на прехода (1991-93 г.) се базират на материали от Американското общество на оценителите и опита от някои страни на Западна Европа. Но те не можеха да се приложат директно, а изискваха сериозно, качествено и коректно структурирано приспособяване, отчитайки състоянието и нивото на българското законодателство и икономическа среда, променящите се политически тенденции, влияещи при преобразуването на собствеността. За съжаление, това не се осъществи, а допуснатите слабости и грешки се дължат на този изопачен, без ясна визия и програма преход за отворен пазар на недвижимите имоти. Несъмнено, тези пропуски и дори недомислия се отразиха пагубно при процесите на приватизация, преобразуване, реституция и преструктурирането на недвижимата собственост в нашата страна.

Сложната политическа и икономическа ситуация след 1991 г., не даде възможност да се реализира плавен, балансиран с достатъчно убедително разработена концепция преход. Не можеше да се мисли за забавяне на сложните политически процеси, буквално не беше приемливо това да се реализира при проявяващите се бурни промени.

Въвеждането на обучение чрез краткосрочни курсове по “Оценка на недвижими имоти” стартира в УАСГ през 1993 г. С помощта на Британски съвет и Британския Ноу-хау фонд се подготви и осигури финансирането на предложения от тях дългосрочен Проект (1992-1994г.). Разработена беше учебна документация от водещи университетски и изявени професионалисти от Англия и България, определяща насоките, съдържанието, времетраенето

на обучението и критериите за оценяване на обучаващите се курсисти. Учебната програма за курса на обучение на специалисти от практиката по оценка на недвижими имоти, първоначално обхващаше период от 21 дни (в два модула, с участието на български и чуждестранни специалисти). Същата беше утвърдена от Агенция за приватизация (АП), а на успешно представилите се на изпита курсисти се издаваше **“Лиценз за оценител на недвижими имоти”**. Очевидно, този модел заработи успешно още повече, че от първите 2-3 курса, английския екип предложи да се формира ядро от 5-6 обучаващи се български специалисти в т. ч. преподаватели от УАСГ, УНСС и СУ. След април 1994 г. се обособи преподавателски екип (само български) за провеждане на обучение в краткосрочните курсове (екипът бе консултиран и напътстван от водещите чуждестранни специалисти, участвали като лектори преди това). Повечето от лекторите на екипа провежда обучение по оценка на недвижими имоти и до днес в “Следдипломно обучение” и на редовните студенти от УАСГ. Успоредно с организирането на обучение в УАСГ в краткосрочни курсове, със средства от Проекта се осигури обучение в едногодишен курс на 12 български представители (в т.ч. 2 студенти от 5-ти курс на спец.Геодезия” и 2 млади преподаватели от Геодезически факултет), водещ до присъждане на степента Магистър(Msc) по Международно управление на имоти. В резултат на договореност с Агенция за приватизация (АП), всеки студент изучавал дисциплината по “Оценка на недвижими имоти” и получил оценка от изпита “много добър”, се явяваше на специален изпит пред АП и на успешно издържалите им се издаваше Лиценз за оценител на недвижими имоти.

Със завършването на Проекта на Британския Ноу-хау фонд през януари 1994 г., организаторите и водещите на същия изразиха мнение и предоставиха писмено становище на Ректора на УАСГ, за разработване и приемане на учебен план за нова, крайно необходима за нашата страна образователна специалност, която би поставила на здрава академична основа бъдещата професия по “управление на имоти”. От разговорите с ръководството на УАСГ и отново с финансовата помощ на Британския Ноу-хау фонд, се реализира идеята за създаването на пет семестриална вечерна следдипломна квалификация по “Управление на земи и имоти”. В същата се привлякоха за обучение специалисти работещи в държавни, общински институции, частни фирми и агенции за недвижими имоти и студенти от последен курс в направления: *Архитектура, строителство и геодезия, Право, Икономика, Селско стопанство и др.* Тази идея се осъществи в Свободния факултет на УАСГ, с помощта на финансовата помощ от Know-How Fund, UK и прякото участие на Британската консултантска фирма “Land & Property Economics” Ltd(LAPECO) и Колежа по управление на недвижимата собственост в Oxford Brookes University, Великобритания.

Началото беше обнадеждаващо, но много причини, от които не малко и от субективен характер, не дадоха очакваните резултати от този начин на обучение. От друга страна динамиката в обществото, новите настроения и тенденции при обучението, в много от висшите училища предлагаха по-примамливи и по-лесно достъпни пазарни продукти. Получаването само на квалификация за пет семестра и отделно разработване и защита на дипломен проект, не се вписваха в желанията на обучаващите се. След 2003 год., прием в “Управление на земи и имоти” не се осъществи, като се има предвид, че някои висши училища за такъв срок на обучение и значително по-облекчени програми, предоставяха възможности за придобиване на степен ”бакалавър”.

### **Развитие на обучението и усъвършенстване на образованието по недвижима собственост в УАСГ**

Проучването и експериментирането на различните по вид учебни и квалификационни програми, анализирайки и усвоявайки постигнатите резултати на водещи европейски

университети и професионални сдружения, след 1997 г. създадоха благоприятни условия за комуникации, съвместни международни проекти и др. Изключително полезно в тази област е извършващия се обмен на информация, студенти и млади преподаватели, диалог по важни и перспективни задачи, усъвършенстване на методите при процедурите и сделките с недвижимата собственост у нас. Участието на УАСГ в редица национални и международни проекти по проблемите на недвижимата собственост, допринесе значително до нарастване на авторитета и достойнствата му, като един уважаван университетски център, за подготовка на оценителски кадри в нашата страна. Повиши се интереса и желанието на колеги от много страни, а дори значително напреднали и водещи в това направление (Германия, Русия, Англия и др.) за партньорство в обучението на оценителски кадри, професионалното израстване и утвърждаване на млади специалисти, имайки предвид постигнатото у нас и възможностите за неговото усъвършенстване. Осъзнавайки необходимостта от регулирана професия, въвеждането на свършено нова образователна степен по управление и оценка на недвижимата собственост, адаптирана към промените в нашата страна, в УАСГ се разработи и утвърди от Академичния съвет нова специалност **“Устройство и управление на земи и имоти”** с образователна степен **бакалавър-инженер**. Независимото от трудностите, продължителните обсъждания и съгласувания с държавни, общински и частни институции, с решение на Академичния съвет на УАСГ през 2006 г. се осигури прием на първия випуск на новата специалност. Много от въпросителните, неяснотите и съмненията по реализирането ѝ, постепенно отпаднаха и за наша всеобща радост, през 2011 г. успешно се дипломираха първите специалисти по **“Устройство и управление на земи и имоти”**. Тези млади хора намериха много добър прием в практиката още от студентската скамейка по отношение на: професионална среда и институции, ползотворни контакти с водещи специализирани фирми, значителен пазарен интерес към тяхното обучение, включване в подходящи стажантски програми и много добра обещаваща бъдеща реализация.

Извървяният път до сега не е напразно, създаването на един нов профил за обучение и придобиването на престижно образование е доказателство за вярно избран профил на подготовка и реализация, перспективни очаквания за по-добро бъдеще за тези кадри. Вероятно има много неща, които трябва да се прецизират и отразят при актуализацията и осъвременяването на: *учебен план, учебни дисциплини и програми, по-добра хронология при формирането на дисциплините по семестри, учебни и производствени практики, стажантски програми, комуникации със сродни висши училища и институции, дипломно проектиране и др.*

Особено трудно, но жизнено важно и крайно наложително, е да се разреши проблема с разработването на подходящи магистърски програми в това направление. Това трябва да бъде сериозна надстройка върху постигнатото до момента образование и за реализирането на обучението в нова, по-престижна и по-атрактивна област. С цел бъдещото израстване на управленски и оценителски кадри, вниманието да се насочи към: *разработка на докторати; участие в международни и национални програми, и проекти; по-задълбочена и ефективна научно-изследователска дейност в специализирани институти, качествено израстване на университетски преподаватели и др.*

При наличните възможности на УАСГ и изключително полезните и ползотворни контакти и сътрудничество на УАСГ с УНСС, НБУ, СУ и др., съществуват реални възможности и предпоставки за създаването на магистърски програми по проблемите на недвижимата собственост. През 2011 г. бе иницирирана такава - **“Управление на Европейски инвестиционни проекти”**, но обективни трудности и неясноти, не позволиха прием за учебната 2011/2012 г. През 2012г. вероятно ще се преодолеят тези проблеми и реализацията на така важна за нашата страна специалност ще бъде факт. Назряват

възможности и за разработване на друга магистърска програма **“Корпоративен мениджмънт на недвижимите имоти”**, за която основите се поставиха още през края на 2006 г. В това направление успешно се осъществи съвместен проект между УАСГ, Технически университет - гр. Мюнхен с активното участие на професионални експерти от Федералното общество на оценителите в Бавария, който се реализира като **“Международен семинар за експерти по недвижими имоти”** в рамките на един месец (ноември-декември, 2006 г.), по три дни седмично. Преподаването в по-голямата си част се пое от лекторите от Германия и значително по-малко бе участието на преподаватели от УАСГ и други професионални сдружения и институции. Тематиката беше много разнообразна, възприета с голям интерес и активно участие от двете страни. В курса участваха 22 професионални и лицензирани оценители от много агенции и фирми по недвижими имоти, представители на банки и финансови институции, и 12 студенти от V курс, специализация ”Кадастър и управление на имоти”. Успешно представилите се курсисти получиха Сертификат, който за някои колеги се оказа добър атестат да се реализират значително по-добре в практиката.

Създадените структури по управление на собствеността на ниво: *министерства, области, общини и други институции*, са съобразени с нуждите и реалностите по процедурите с недвижимите имоти. Още повече, това са звена пряко зависещи от: *законодателство, изпълнителна власт, инвестиции, пазар, насоки за развитие и кадрови потенциал в този профил на обучение и образование*. Съвременните тенденции показват силно мултиплициране на действия и задачи между различните по вид и съдържание структури: *държавни, общински, частни, смесени и др.* Изключително от голямо значение е взаимодействието и еднопосочието при процедурите и сделките с недвижимите имоти в отвореното и свободно пазарно стопанство, и съответствието между законодателство, инвестиционни намерения и усъвършенстване на методологията при оценителските процеси, въвеждането на утвърдени и вече адаптирани към пазара оценителски стандарти.

### **Професионални структури по оценка на недвижимата собственост**

Малко са професиите днес, които нямат институционални, национални и международни професионални сдружения, където да могат да членуват, да повишават и надграждат своята квалификация, да имат съвременен образ на комуникация, подпомагане, усъвършенстване и повишаване на своите знания.

През 1994 г. се създаде Асоциацията на бизнесоценителите (АБО), по късно преименувана като Асоциация на българските оценители, но запазила своята първоначална абревиатура АБО. Година по-късно се обособи и Българската асоциация на оценителите на недвижими имоти (БАОНИ). С двете новосъздадени структури в оценителската професия, утвърдени като юридически лица, и наброяващи всяка една от тях по над 300 члена, се поставиха основите на професионално организираната съвременната оценителска дейност. Насоките се определяха от стремежа за повишаване на опит и знания, организиране и участие в национални и международни прояви, периодическо провеждане на квалификационни курсове и семинари с наши и чуждестранни лектори, целящи добиване на по-високо професионално ниво.

БАОНИ успя да се развие още от създаването си в един зрял и ценен професионален орган. Със своята програма и нормативно приетите документи, своевременно изрази корпоративното си мнение пред УАСГ по въпроси, свързани с подготовка на оценителски кадри в краткосрочни курсове по “Оценка на недвижими имоти”, а от 1997 г. и по “Оценка на земеделски земи”. Асоциацията в подходящ момент успя да направи добре премерени и точно насочени действия по въвеждането и развитието на образованието в оценителската професия, приемането на основни правила на професионално поведение, към които да се

придържат не само членовете ѝ, а и останалите оценителски кадри. БАОНИ беше поканена и се прие от TEGOVA за асоцииран член през 1994 г., както и за разработването на проект на FAR за превеждане на оценителските стандарти на TEGOVA за оценка на дълготрайни материални активи. Несъмнено, това беше и първоначална стъпка за приемането ѝ като пълноправен член. Успоредно с тези действия, БАОНИ създаде и разви ползотворни контакти с RICS (понастоящем FRICS) и съвместно с АБО, успя да реализира превеждането на едно от пленарните заседания на RICS в София през м.март 1995 г.

Не бива да се омаловажава факта, че у нас за протичащите процеси в недвижимата собственост, изключително ползотворно влияние оказа и създаването на Националното сдружение за недвижими имоти (НСНИ) през 1995г.(приемник на “Сдружение за недвижими имоти” регистрирано през 1992 г.). Независимо от тясно профилираната посредническа (брокерска) дейност на НСНИ, то повлия значително за израстването и утвърждаването на оценителските кадри, чиито членове участват и в професионалните асоциации и сдружения на оценителите на недвижими имоти.

Като организационни структури и изключително важен фактор на пазара на недвижими имоти в България НСНИ, АБО и БАОНИ, заеха полагащото им се място в теорията и практиката на европейските и световни мрежи от професионални сдружения, утвърдени в тази област. Със Закона за независимите оценители (ЗНО), приет и обнародван през 2008 г. настъпиха сериозни организационни промени в изграждането на структурите в оценителската професия. Чрез него се осигури саморегулиране на оценителската общност, чрез сертифициране на оценителите по отделни правоспособности. През м.март 2009 г. в изпълнение на ЗНО се утвърди Камара на независимите оценители в България (КНОБ), приет е Устав на КНОБ и Правилници за дейността на Контролния съвет и Комисията по професионална етика. В предвидените функции на КНОБ от ЗНО, се създават условия за обучение и повишаване на квалификацията, професионалното ниво на българските оценители и доближаване на теорията и практиката до международните и европейски стандарти. През м.септември 2011 г. КНОБ е приета за редовен член на TEGOVA, с което се завишават не само правата, а и задълженията на оценителските кадри. До момента КНОБ е изградила осем регионални колегии, имащи възможности за самостоятелност, но при спазване на ЗНО и Устава на КНОБ. С оценителска правоспособност по “недвижими имоти” са 67.5% от общия брой оценители в България, което недвусмислено говори за по-високия интерес и значително по-голямата дейност в това направление.

Много са проблемите за разрешаване от КНОБ: *приемане на стратегия за развитие на оценителската дейност у нас, издигане и утвърждаване на престижа на професията, приемане на терминологичен речник, утвърждаване на оценителски стандарти, установяване на яснота по определяне на понятието “пазарна стойност” и приемане на неотложни промени в правно-нормативната база на оценителската дейност.*

Много от посочените проблеми не дадоха възможност за утвърждаване на единна концепция и по отношение **“управление на собствеността”**, често възприемано с напълно погрешно съдържание и далече от възприетите европейски практики. С приемането на ЗНО, въвеждането на саморегулация и дейността на КНОБ, трябва да повиши качеството на оценките, да се промени отношението към оценителската професия, да се ограничи и окончателно преустанови спекулирането с оценителски грешки. В държавните институции, министерства, ведомства, регионални и местни структури по недвижима собственост, съд и прокуратура да се създаде и утвърди авторитет и уважение към оценителската професия, към продуктите, които оценителите създават, което ще повиши мястото, престижа и значимостта на оценителските кадри в обществото.

### **Заклучение:**

От предложеното в доклада, могат да бъдат систематизирани някои по-съществени и належащи за разрешаване проблеми по обучението на оценителските кадри в областта на недвижимата собственост:

- обучение на оценителските кадри, за преодоляване рязко отличаващите се практики по получаване на нужните знания и сертифицирането на оценителите;
- разширяване и приспособяване на българското висше образование по “управление и оценка на имоти” в съответствие с: законодателството, конкретните нужди и приоритети на страната и реализирането на оценителските ни кадри у нас и други страни от Европа и света;

### ***Литература:***

1. Закон за независимите оценители
2. Учебен план на специалност “Устройство и управление на земи и имоти”, образователна степен, бакалавър-инженер, УАСГ, 2006 г.
3. Андонов Г. – Пазар на недвижимите имоти в България- Годишник на УАСГ, XLII, 2006г.
4. Андонов Г., Хр. Илиев – Професията “Оценител на недвижими имоти”. Оценителска практика и стандарти. 65 години УАСГ, Юбилейна научна конференция, 2007 г.
5. Касърова В., Л.Симов - Бизнес оценяването-състояние и перспективи в България, Втора научно-практическа конференция с международно участие “Корпоративните финанси на формиращите се пазари”, НБУ, 2011 г.