

ZALETY CZŁONKOSTWA W IZBIE NIEZALEŻNYCH RZECZOZNAWCÓW W BUŁGARII



dr Ivo Kostov

Adiunkt

Uniwersytet Ekonomiczny - Varna
(University of Economics - Varna),
Bułgaria

Streszczenie

W artykule omówiono podstawowe funkcje, cele oraz zadania Izby Niezależnych Rzecznawców w Bułgarii (INRB) założonej na początku 2009r. zgodnie z uchwaloną kilka miesięcy wcześniej Ustawą o Niezależnych Rzecznawcach. Rozpatrywana jest działalność INRB w stosunku do jej podstawowych zalet wobec pokrewnych organizacji rzeczoznawczych na świecie. Zrobiono analizę zarejestrowanych rzeczoznawców w Bułgarii oraz członków INRB (KHOБ). Wykazano niektóre podstawowe korzyści z członkostwa w INRB. Przedstawiono wnioski oraz uogólnienia z krajowej praktyki rzeczoznawczej, które mogą być użyteczne oraz wprowadzane przez inne państwa członkowskie UE i na świecie.

Słowa kluczowe

Izba Niezależnych Rzecznawców w Bułgarii, rozwój, zalety, członkostwo, rzeczoznawcy

Izba niezależnych rzeczoznawców w bułgarii oraz ustawa o niezależnych rzeczoznawcach

Izba Niezależnych Rzecznawców w Bułgarii INRB (KHOБ) została założona w 2009r. zgodnie z Ustawą o niezależnych rzeczoznawcach (ЗНО)¹ uchwaloną w 2008r. Ustawa ta reguluje:

- status prawny niezależnych rzeczoznawców;
- warunki oraz drogę uzyskania uprawnień;
- rejestr niezależnych rzeczoznawców;
- warunki oraz reguły wykonywania zawodu rzeczoznawcy;
- strukturę, organizację oraz działalność Izby Niezależnych Rzecznawców;
- odpowiedzialność niezależnych rzeczoznawców za naruszanie obowiązków zawodowych oraz zasad etyki zawodowej.

Ustawa o niezależnych rzeczoznawcach powstała celem stworzenia warunków do identyfikacji i przejrzystości działalności rzeczoznawców niezależnych, zwiększenia ich odpowiedzialności oraz jakości wykonywanych ocen oraz chronienia interesów użytkowników usług, świadczonych przez niezależnych rzeczoznawców. W Bułgarii zawód niezależnego rzeczoznawcy podlega samoregulacji w ramach określonych przez Ustawę, a dokładniej według Ustawy o uznawaniu kwalifikacji zawodowych².

W Bułgarii do rejestru rzeczoznawców niezależnych mogą zostać wpisane zarówno osoby fizyczne jak i osoby prawne. Niezależnie od ich statusu oraz formy organizacyjno prawnej, rzeczoznawcy muszą przestrzegać zasad Kodeksu etyki zawodowej niezależnych rzeczoznawców, a w tym następujące podstawowe zasady³:

- niezależność;
- obiektywność;

- bezstronność;
- niedopuszczalność uprzedzenia, stronniczości i konfliktu interesów;
- kompetencję zawodową;
- poufność;
- zachowanie zawodowe;
- uczciwość;
- odpowiedzialność.

Zgodnie z ustawą (ЗНО) niezależni rzeczoznawcy muszą stosować odpowiednie normy, przy czym według decyzji Zgromadzenia Ogólnego INRB (KHOБ) w Bułgarii obowiązują międzynarodowe standardy wyceny (IVS), wydawane przez Międzynarodową Radę Standardów Wyceny (IVSC)⁴.

W działalności INRB (KHOБ) zauważane są oczekiwania stworzenia bułgarskich standardów wyceny, przy czym jako warunek minimalny zalecane jest jak najszybsze przygotowanie standardów oceny nieruchomości mieszkalnych dla celów kredytów hipotecznych, zgodnie z wymaganiami (w stosunku do wszystkich państw członkowskich UE) Dyrektywy 2014/17/EC z 04 lutego 2014r. Parlamentu Europejskiego i Rady.

¹ Ustawa o niezależnych rzeczoznawcach. // ДВ, №98, 2008, посл. изм. №19, 2011.

² Ustawa o uznawaniu kwalifikacji zawodowych. // ДВ, №13, 2008, посл. изм. №27, 2016.

³ Kodeks etyki zawodowej. // <http://ciab-bg.com>.

⁴ W tym związku mają być wydane IVS 2017.

W chwili obecnej w Bułgarii w mocy są następujące uprawnienia dotyczące wyceny:

- nieruchomości;
- zabytkowych nieruchomości;
- maszyn oraz urządzeń;
- prawa własności intelektualnej lub przemysłowej i innych istniejących relacji;
- przedsiębiorstw handlowych oraz należności;
- aktywów oraz instytucji finansowych;
- innych aktywów, włącznie z takimi dziełami sztuki, które nie są ruchomymi dobrami kultury;
- użytków rolnych i upraw trwałych;
- majątków ziemskich na obszarach leśnych.

Poniżej podano szczególne właściwości Ustawy o niezależnych rzeczoznawcach:

- Przedmiotem wyceny są tylko te obiekty, których wartość wyrażana jest w pieniądzu.
- Opinia niezależnego rzeczoznawcy nie jest wiążąca dla zamawiającego.
- Dla każdej dziedziny ustalania wycen należy złożyć egzamin dla uzyskania odpowiedniego uprawnienia, przy czym jeden niezależny rzeczoznawca może posiadać uprawnienia więcej niż jednego rodzaju.
- Osoba stająca do egzaminu w celu uzyskania uprawnień niezależnego rzeczoznawcy musi posiadać dyplom ukończenia wyższych studiów licencjackich lub magisterskich, wydany przez akredytowaną uczelnię wyższą. Jeżeli jednak uprawnienie dotyczy wyceny majątków ziemskich na obszarach leśnych, osoba ta musi posiadać dyplom wyższego wykształcenia leśnego. We wszystkich pozostałych przypadkach wymagane wyższe wykształcenie nie jest profilowane, podobnie jak w wielu krajach na świecie. Zgodnie z regulaminem INRB (KHOB) do egzaminu na uzyskanie uprawnienia rzeczoznawcy może także przystąpić osoba samokształcąca się, czyli nie ma obowiązku odbycia specjalistycznego kursu lub szkolenia. W przypadku, gdy organizowane są takie szkolenia, zalecane jest by kandydaci brali w nich udział.
- Niezależni rzeczoznawcy corocznie do 30 czerwca muszą oddawać do Izby Niezależnych Rzeczoznawców roczny raport o swej działalności za okres

minionego roku gdyż w przeciwnym przypadku mogą zostać wykreśleni z rejestru i utracić swoje uprawnienie rzeczoznawcze. Uprawnienie może być ponadto unieważnione w następujących przypadkach: niewykonywanie działalności niezależnego rzeczoznawcy przez okres dłuższy niż trzy lata, za wyjątkiem przypadków, gdy osoba zagraniczna nie wykonuje stałej działalności na terytorium Republiki Bułgarii; niepodpisana umowa z zamawiającym wyceny; konstatacja, że rzeczoznawca jest w relacji z zamawiającym, właścicielem lub użytkownikiem obiektu wyceny; sporządzenie i podpisanie trzech ocen, podczas wykonywania których stwierdzone zostanie naruszenie zasad, itp.

- Niezależni rzeczoznawcy mogą sami decydować o swym członkostwie w Izbie Niezależnych Rzeczoznawców, lecz pomimo że nie będą jej członkami, są zobowiązani uczestniczyć w działalności Izby i jej organów, a także współdziałać z nimi jeśli zajdzie taka potrzeba.

Założona w 2009r. Izba Niezależnych Rzeczoznawców w Bułgarii jest jedyną organizacją zawodową niezależnych rzeczoznawców, stworzoną i działającą według Ustawy o niezależnych rzeczoznawcach. Jej podstawowym celem jest zapewnienie i regulowanie wykonywania zawodu niezależnego rzeczoznawcy dla interesu społecznego. Izba jest organem do nadawania kwalifikacji zawodowej w zawodzie niezależnego rzeczoznawcy w sensie art. 4, pkt 5 Ustawy o nadawaniu kwalifikacji zawodowych „inne organy, określone specjalną ustawą lub regulaminami”.

Izba Niezależnych Rzeczoznawców w Bułgarii organizuje i kieruje działalnością niezależnych rzeczoznawców w kraju, mając na uwadze następujące wyjątkowo ważne zadania podstawowe:

- organizowanie i przeprowadzanie egzaminów dla kandydatów do uzyskania uprawnienia oraz wydawanie świadectwa niezależnego rzeczoznawcy;
- rejestrowanie niezależnych rzeczoznawców, którzy otrzymali uprawnienia w trybie określonym ustawą;

- utrzymywanie rejestru publicznego niezależnych rzeczoznawców;
- organizowanie kursów aktualizowania i podnoszenia kwalifikacji dla swych członków;
- zatwierdzanie standardów wycen oraz wzoru pieczęci;
- wydawanie poradników, materiałów pomocniczych i broszur, za pomocą których zarządza się metodologią działalności niezależnych rzeczoznawców;
- opracowywanie reguł i wskazówek celem ujednoczenia dokumentów, sporządzanych podczas wykonywania wyceny;
- opracowywanie i zatwierdzanie systemu kontrolowania i raportowania wyników działalności niezależnych rzeczoznawców;
- nadzorowanie przestrzegania ustawy oraz Kodeksu Etyki Zawodowej niezależnych rzeczoznawców;
- współdziałanie w rozwiązywaniu sporów pomiędzy niezależnymi rzeczoznawcami, a także pomiędzy nimi a osobami trzecimi;
- reprezentowanie niezależnych rzeczoznawców przed społeczeństwem, organami państwowymi oraz organizacjami międzynarodowymi;
- wykonywanie innych czynności przewidzianych w jej regulaminie⁵.

Organami Izby niezależnych rzeczoznawców są: Zgromadzenie Ogólne, Zarząd, Rada Nadzorcza oraz Komisja Etyki Zawodowej.

Obecnie INRB (KHOB) jest członkiem dwóch najbardziej znaczących i prestiżowych organizacji międzynarodowych rzeczoznawców, a mianowicie Międzynarodowej Rady Standardów Wyceny z siedzibą w Londynie (IVSC), oraz TEGoVA Europejskiej Grupy Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych znajdującą się w Brukseli. Regularny udział w posiedzeniach IVSC oraz TEGoVA stwarza możliwości ścisłego współdziałania i przyszłego rozwoju zarówno Izby INRB (KHOB), a także jej partnerów międzynarodowych.

⁵ W tym związku w art. 41 pkt 4 Regulaminu INRB (KHOB) reglamentowany jest jeden z celów Izby, aby, o ile jest to dopuszczalne w ramach obecnego prawodawstwa, stwarzać warunki wolnego wyboru rzeczoznawcy przez klientów. Przegląd obecnej praktyki szeregu zamawiających w kraju, a szczególnie znacznej części banków handlowych, ujawnił poważne ograniczenie co do wolnego wyboru rzeczoznawcy ze strony klientów. Dane z dokonanej badania gildii rzeczoznawczej w Bułgarii dowodzą, że jest to jednym z podstawowych problemów zawodu.

Działalność rzeczoznawcza w Bułgarii do czasu założenia INRB (KHOБ)

Poprzednikiem INRB (KHOБ) była Agencja Prywatyzacji (AP), która w 2010r. została przekształcona w Agencję Prywatyzacji oraz Kontroli Poprywatyzacyjnej (administracja należąca do Rady Ministrów Republiki Bułgarii)⁶. W czasie funkcjonowania AP (1992-2008r.) wykształcono i mianowano około 7000 rzeczoznawców, którzy początkowo najczęściej obsługiwali procesy prywatyzacyjne, związane ze zmianą formy własności w kraju z państwowej lub gminnej na prywatną. W tym okresie rzeczoznawcy otrzymywali uprawnienia przeważnie dla: wyceny nieruchomości majątkowej, maszyn oraz urządzeń, przedsiębiorstw handlowych, aktywów niematerialnych, aktywów i instytucji finansowych, innych aktywów.

Działalność rzeczoznawcza z czasem rozpowszechniła się w społeczeństwie, przy czym użytkownikami tej usługi oprócz struktur państwowych (ministerstwa, agencje państwowe, sądy, gminy, firmy państwowe i gminne itp.) stają się liczne nowo utworzone firmy z branży finansów, a w tej liczbie: banki, niebankowe instytucje finansowe, stowarzyszenia ubezpieczające, fundusze inwestycyjne, stowarzyszenia emerytalne itp. Następnie z produktu działalności rzeczoznawczej korzystają także osoby kupujące i sprzedające nieruchomości, lokatorzy, osoby wynajmujące, pośrednicy kredytowi, agencje nieruchomości majątkowych, firmy budowlane, spółki akcyjne o specjalnych celach inwestycyjnych itp.



Bułgaria - Primorsko
Źródło: <http://pl.wikipedia.org>
Autor: Boby Dimitrov

Aktualne dane dotyczące rzeczoznawców w Bułgarii

Na początku trzeciego kwartału 2016 roku w Bułgarii wśród zarejestrowanych rzeczoznawców było⁷:

- 3639 osób fizycznych, z których:
 - 2256 (61,99%) z uprawnieniami do wyceny nieruchomości majątkowych;
 - 844 (23,19%) z uprawnieniami do wyceny maszyn i urządzeń;
 - 769 (21,13%) z uprawnieniami do wyceny przedsiębiorstw handlowych i należności;
 - 501 (13,76%) z uprawnieniami do wyceny użytków rolnych i upraw trwałych;
 - 338 (9,28%) z uprawnieniami do wyceny majątków ziemskich na obszarach leśnych;
 - 137 (3,76%) z uprawnieniami do wyceny praw własności intelektualnej i przemysłowej oraz innych stosunków faktycznych;
 - 78 (2,14%) z uprawnieniami do wyceny aktywów i instytucji finansowych;
 - 39 (1,07%) z uprawnieniami do wyceny innych aktywów⁸;
- 190 osób prawnych, które otrzymały uprawnienia na podstawie istniejącego uprawnienia konkretnych osób fizycznych.

Jak widać, według działającego systemu normatywnego, a w szczególności według warunków Ustawy o niezależnych rzeczoznawcach, działalność rzeczoznawcza w Bułgarii może być wykonywana bez członkostwa w INRB (KHOБ). Ta praktyka rynkowa znacznie się różni od praktyki podobnych organizacji zawodowych w kraju⁹, w których członkostwo w gildii jest obowiązkowym warunkiem wykonania określo-

nej działalności zawodowej budowlanej, projektowej, itp. Te różnice powodują szereg wątpliwości wśród osób fizycznych, działających rzeczoznawczo w Bułgarii, które często są powiązane z przyczynami, korzyściami oraz niedogodnościami, płynącymi z członkostwa w INRB (KHOБ).

Zalety i wady członkostwa rzeczoznawców w INRB (KHOБ)

Zgodnie z art. 2 (1) Regulaminu INRB (KHOБ)¹⁰ Izba jawi się organizacją zawodową osób fizycznych, które wykonują działalność rzeczoznawczą na terytorium Republiki Bułgarii, czyli jej członkami mogą być tylko rzeczoznawcy osoby fizyczne. Na początku trzeciego kwartału 2016 INRB (KHOБ) liczy 926 członków z ogólnie zarejestrowanych 3639 osób, czyli 25,44%. Ten niezbyt pomyślny fakt sugeruje, że rzeczoznawcy w Bułgarii nie są zmotywowani do członkostwa w swej organizacji zawodowej. Nasuwa się także wniosek, że są osoby, które posiadają uprawnienia, ale nie są aktywnymi rzeczoznawcami.

Członkostwo w INRB (KHOБ) daje rzeczoznawcy szereg możliwości, które nie są znane większej części gildii rzeczoznawców w kraju oraz uzasadnia ich szczegółowe przeanalizowanie. Po przeglądzie działania INRB (KHOБ) na poziomie krajowym, a także działania struktur regionalnych, mogą zostać określone podstawowe przyczyny oraz pozytywne przesłanki do członkostwa w Izbie niezależnych rzeczoznawców w Bułgarii. Członkostwo to stwarza bowiem następujące możliwości:

1. Uczestnictwo w zarządzaniu Izba INRB (KHOБ) i w szczególności warunki uczestnictwa w jej wszystkich podstawowych organach zarządzania.

⁶ <http://www.priv.government.bg/> strona internetowa Agencji prywatyzacji oraz kontroli poprywatyzacyjnej.

⁷ Niektórzy rzeczoznawcy (osoby fizyczne i prawne) posiadają więcej niż jedno uprawnienie.

⁸ Mogą to być: przedmioty antykwaryczne, metale szlachetne, biżuteria oraz drogocenne kamienie, przedmioty sztuki dekoracyjnej, design, dobra etnograficzne, dzieła sztuki o dużej wartości artystycznej, ikony, interior, przedmioty i pamiątki o wartości historycznej, instrumenty muzyczne, nieruchomości majątkowe pomniki kultury, współczesna sztuka bułgarska, numizmatyka, grafika użytkowa, cerkiewne naczynia liturgiczne itp. Dla wyceny nieruchomości dóbr kultury wymagane jest oddzielne uprawnienie i nie ma osób rejestrowanych z takim uprawnieniem, ale niektórzy rzeczoznawcy z uprawnieniem na aktywa inne są uprawnieni do oceny tych aktywów.

⁹ Izba inżynierów budowlanych w Bułgarii, Izba architektów w Bułgarii, Izba inżynierów projektowania inwestycyjnego itp.

¹⁰ <http://ciab-bg.com> strona internetowa Izby niezależnych rzeczoznawców w Bułgarii.

2. Uczestnictwo w tworzonych grupach i ekipach roboczych uwzględniających różne dziedziny działania zatwierdzone przez Zarząd INRB, a mianowicie: szkolenie i kwalifikacja; współpraca międzynarodowa; działalność organizacyjna, koordynacja oraz współpraca między podstawowymi jednostkami INRB; finanse i rachunkowość, regulaminy, działalność publikacyjna i wydawnicza, biblioteka INRB, działalności i kontakty z publicznymi i prywatnymi instytucjami, resortami itp.
3. Uczestnictwo w zarządzaniu regionalnych kolegiów, należących do struktury INRB (KHOБ).
4. Włączenie do stworzonych grup roboczych do rozwoju kolegiów regionalnych oraz grup współpracy międzynarodowej (w związku z udziałem w forach międzynarodowych i w spotkaniach międzynarodowych z innymi kolegiami regionalnymi pokrewnych organizacji rzeczoznawców na świecie).
5. Stworzenie przesłanek do planowania, organizowania, zarządzania i nadzoru działalności rzeczoznawców w Bułgarii poprzez uczestnictwo w Zgromadzeniu Ogólnym INRB.
6. Badanie perspektywy rozwoju działalności rzeczoznawców na poziomie regionalnym poprzez uczestnictwo w Zgromadzeniu Ogólnym odpowiednich kolegiów regionalnych¹¹.
7. Wydawanie opinii i zaleceń dla polepszenia praktyki rzeczoznawczej w Bułgarii.
8. Uczestnictwo w komisjach do rewizji (audytach) raportów rzeczoznawczych w związku z zastrzeżeniami, które wpłynęły w INRB (KHOБ) ze strony konkretnych użytkowników (zamawiających) produktów rzeczoznawczych.
9. Udział wykładowy (samodzielnie lub w zespołach dydaktycznych) w seminariach kwalifikacyjnych, kursach szkoleniowych, obradach okrągłego stołu, dyskusjach itp.
10. Udział w seminariach¹², zorganizowanych przez INRB (KHOБ) lub przez odpowiednie kolegium regionalne ulgowo.
11. Udział indywidualny podczas obrad okrągłego stołu oraz dyskusjach, które są bezpłatnie zorganizowane przez INRB i jej regionalne jednostki.



Bułgaria - Warna

12. Udział ulgowy w forach międzynarodowych w kraju w zakresie nieruchomości majątkowych (zorganizowanych przez pokrewne organizacje zawodowe) itp.
13. Udział w forach międzynarodowych poza krajem (ulgowo).
14. Budowanie partnerstwa z innymi członkami INRB oraz jej kolegiami regionalnymi¹³, a także partnerstwa z rzeczoznawcami międzynarodowymi¹⁴.
15. Wolny dostęp do literatury specjalistycznej, z czasopismami¹⁵ włącznie (w urzędach odpowiednich kolegiów regionalnych).
16. Dostęp do nowo utworzonej bazy danych cen rynkowych nieruchomości rzeczoznawców majątkowych w określonych regionach, zgodnie z otrzymaną informacją o realnie zawartych umowach¹⁶.

17. Okresowe zawiadamianie o zmianach, które zaszły w działającym regulaminie, o przyszłych kursach kwalifikacyjnych, szkoleniach i innych zdarzeniach regionalnych i krajowych, dotyczących działalności rzeczoznawców i ich doskonalenia zawodowego¹⁷.
18. Niedogodnością członkostwa w INRB (KHOБ)¹⁸ jest to, że rzeczoznawcy są obowiązani do corocznej opłaty za prawo bycia członkiem INRB, niezależnie od tego czy wykonują działalność rzeczoznawczą czy nie. Należy jednak zaznaczyć, że istnieje możliwość „zamrażania członkostwa” zgodnie z warunkami art. 2 ust. 4 Regulaminu INRB (KHOБ).

W regulaminie gildii rzeczoznawczej przedstawione zostały też inne nieprzychylnie okoliczności członkostwa w INRB, które autor uznaje za nieuzasadnione i niewystarczająco dobrze umotywowane, mając na uwadze rozwój gildii w całym kraju. Do nich należy obowiązek rzeczoznawców uczestniczenia w zgromadzeniach ogólnych INRB, bycie członkami kolegiów regionalnych INRB, itp.



Bułgaria - Warna

¹¹ W chwili obecnej istnieje w Bułgarii osiem regionalnych kolegiów: RK Burgas, Sliwen, Yambol; RK Warna, RK Płowen, Łowecz; RK Płowdiw; RK Ruse; RK Sofia obwód oraz Sofia miasto; RK Szumen Targowiste, Razgrad.

¹² Z wykładowcami krajowymi i zagranicznymi, a w określonych przypadkach z bogatym zawodowym lub międzynarodowym doświadczeniem wykładowym.

¹³ Warunek szczególnie potrzebny podczas wykonania wielkich zamówień, a najbardziej przy tworzeniu ekip do wycen biznesowych itp.

¹⁴ Po zrealizowaniu współpracy międzynarodowej. W związku z tym 21 kwietnia 2012r. zostało podpisane pierwsze Memorandum tego typu między INRW, RK-Warna a Narodową Asocjacją Rzeczoznawców licencjonowanych w Rumunii Centrum terytorialne Konstanca (ANEVAR TC Constanta). Później podpisano także inne memoranda o współpracy, w tej liczbie z Małopolskim Stowarzyszeniem Rzeczoznawców majątkowych w Krakowie, członkiem Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (PFVA), a także ze Stowarzyszeniem Rzeczoznawców Majątkowych Wielkopolski Południowej w Kaliszu.

¹⁵ W pewnych przypadkach wydatki te są kilkakrotnie większe niż indywidualna składka członkowska rzeczoznawcy.

¹⁶ Dotyczy RK Warna, która wprowadza tę usługę za darmo dla swoich członków.

¹⁷ Znaczna część przedstawionych możliwości jest powiązana z działalnością RK Warna.

¹⁸ Jest ono symboliczne i określone jako połowa zarobku minimalnego (na rok 2009) przez Zgromadzenie ogólne INRB (KHOБ), zgodnie z jej regulaminem, który nie był aktualizowany w ciągu siedmiu ostatnich lat.

Podstawowe wnioski i rekomendacje

Na podstawie przeprowadzonej analizy można wysnuć szereg wniosków. Najważniejsze z nich wymieniono poniżej:

1. Izba Niezależnych Rzeczoznawców w Bułgarii jest stosunkowo młodą organizacją, która odziedziczyła i rozbudowała wiele wątków działalności Agencji Prywatyzacji w stosunku do praktyki rzeczoznawczej w kraju.
2. Izba Niezależnych Rzeczoznawców w Bułgarii funkcjonuje na podstawie specjalnej ustawy (Ustawa o niezależnych rzeczoznawcach), która deleguje szereg jej praw i obowiązków. To warunkuje cenność, unikatowość oraz doniosłość organizacji w porównaniu z podobnymi organizacjami w kraju i na świecie.
3. W działalności INRB (KHOБ) są czynnie przestrzegane nowości ustroju normatywnego i standardów w skali międzynarodowej.
4. Praktyka rzeczoznawcza w Bułgarii stosuje dziewięć rodzajów uprawnień rzeczoznawczych, które są reglamentowane w działalności i rejestrze jednej organizacji, a mianowicie INRB (KHOБ) w odróżnieniu od innych podobnych organizacji zawodowych na świecie, gdzie dla każdego kierunku rzeczoznawczego istnieje odpowiednia organizacja zawodowa. W tym względzie można rekomendować kierunek zmian w obecnym prawodawstwie, a mianowicie: uprawnienia na wycenę użytków rolnych i upraw trwałych, majątków ziemskich na obszarach leśnych,



Bułgaria - Warna

a także zabytki nieruchome dołączyć do uprawnień na wycenę nieruchomości majątkowych. Argumenty do podobnego twierdzenia z jednej strony są takie, że aktywa te stanowią nieruchomości majątkowe (przeważnie majątki ziemskie oraz ulepszenia na nich), a z drugiej strony, że w ten sposób uprawnienia uległyby optymalizacji oraz zredukowaniu do sześciu.

5. INRB (KHOБ) ma dobrze ukształtowane organy zarządu oraz jednostek strukturalnych na poziomie regionalnym.
6. Przegląd obecnego prawodawstwa, związanego z wykonywaniem zawodu rzeczoznawcy, wyjawia niektóre osobliwości charakterystyczne w porównaniu z praktykami w innych krajach członkach UE i na świecie, a mianowicie: brak profilowanego wykształcenia wyższego dla odpowiednich uprawnień rzeczoznawczych; sprawozdanie z działalności rzeczoznawcy za miniony okres czasu oraz możliwość utraty uprawnienia, jeżeli działalność nie jest wykonywana; możliwość wolnego wyboru członkostwa w organizacji zawodowej rzeczoznawców, zbudowana na podstawie ustawy itd.

7. Działalność rzeczoznawcza w Bułgarii rozwija się dynamicznie w okresie 1992-2016, ale jednocześnie robi wrażenie brak wystarczających warunków do wolnego wyboru rzeczoznawców ze strony klientów.
8. Przedstawione możliwości członkostwa w INRB (KHOБ) są postawą do twierdzenia, iż wybór działających rzeczoznawców by być członkiem swojej organizacji zawodowej jest wystarczająco uzasadniony. Żeby utrzymywać poziom zawodowy w swej działalności rzeczoznawczej, rzeczoznawcy w Bułgarii muszą ciągle udoskonalać swoje praktyki rynkowe oraz uważnie śledzić zmiany w ustroju normatywnym i wahań środowiska rynkowego na poziomie międzynarodowym, krajowym oraz regionalnym. Członkostwo w INRB (KHOБ) może wpływać pozytywnie na rozwój tego złożonego procesu dynamicznego.



Bułgaria - Mehinak
Źródło: <http://pl.wikipedia.org>
Autor: ITI

Bibliografia

1. *ЗАКОН ЗА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ*. // ДВ, №98, 2008, посл. изм. №19, 2011.
2. *ЗАКОН ЗА ПРИЗНАВАНЕ НА ПРОФЕСИОНАЛНИТЕ КВАЛИФИКАЦИИ*. // ДВ, №13, 2008, посл. изм. №27, 2016.
3. *КОДЕКС ЗА ПРОФЕСИОНАЛНА ЕТИКА*, <http://ciab-bg.com>.
4. <http://ciab-bg.com> – САЙТ НА КАМАРАТА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ.
5. <http://ciab-varna.com> – САЙТ НА КАМАРАТА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ – РЕГИОНАЛНА КОЛЕГИЯ ВАРНА.
6. <http://www.fiabci.bg> – САЙТ НА МЕЖДУНАРОДНАТА ФЕДЕРАЦИЯ ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ФИАБЦИ – БЪЛГАРИЯ.
7. <http://www.priv.government.bg/> – САЙТ НА АГЕНЦИЯТА ЗА ПРИВАТИЗАЦИЯ И СЛЕД ПРИВАТИЗАЦИОНЕН КОНТРОЛ.

BENEFITS OF MEMBERSHIP IN THE CHAMBER OF INDEPENDENT APPRAISERS IN BULGARIA

Summary

The article discusses the basic framework, goals and tasks of the Chamber of Independent Appraisers in Bulgaria (CIAB), which was founded at the beginning of 2009 after the Act on Independent Appraisers had been passed a few months earlier. CIAB's activity is considered in the context of its main advantages in comparison to other counterpart organizations in the world. The analysis of the registered appraisers in Bulgaria and the members of CIAB (KHOБ) was conducted and some of the basic benefits of membership in CIAB are listed. The paper presents conclusions and generalizations from Bulgarian practice within real estate valuation, which can be useful and adopted by other EU Member States and worldwide.

Key words

the chamber of independent appraisers in Bulgaria, development, benefits, membership, appraisers

PRAWO

STAWKI PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI

Ministerstwo Finansów ogłosiło stawki podatku od nieruchomości, które będą obowiązywać w przyszłym roku. Zgodnie z Obwieszczeniem Ministra Finansów z dnia 28 lipca 2016r. (Dz. Urz.M.F. z 2016r., poz. 779) stawki uległy obniżeniu średnio o 0,9% i wyniosą:

- za grunty związane z prowadzeniem działalności gospodarczej 0,89 zł (jest 0,89 zł);
- za grunty pod wodami powierzchniowymi 4,58 zł/ha (jest 4,58 zł);
- za grunty pozostałe 0,47 zł (jest 0,47 zł);
- za grunty niezabudowane objęte obszarem rewitalizacji i położone na terenach, dla których miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przewiduje przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową, usługową albo zabudowę o przeznaczeniu mieszanym obejmującym wyłącznie te rodzaje zabudowy, jeżeli od dnia wejścia w życie tego planu w odniesieniu do tych gruntów upłynął okres 4 lat, a w tym czasie nie zakończono budowy zgodnie z przepisami prawa budowlanego 2,98 zł/m² powierzchni;
- za budynki mieszkalne 0,75 zł (jest 0,75 zł);
- za budynki związane z prowadzeniem działalności gospodarczej 22,66 zł (jest 22,86 zł);
- za budynki zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym 10,59 zł (jest 10,68 zł);
- za budynki związane z udzielaniem świadczeń zdrowotnych 4,61 zł (jest 4,65 zł);
- za budynki pozostałe 7,62 zł (jest 7,68 zł);

Źródło: Dz. Urz.M.F. z 2016r., poz. 779.

Opr. W.G.

AKTUALNOŚCI

