

БИЗНЕС ОЦЕНЯВАНЕТО – СЪСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВИ В БЪЛГАРИЯ¹

BUSINESS VALUATION – CONDITION AND PERSPECTIVES IN BULGARIA

*Доц.д-р Виолета Касърова – Директор на Център за продължаващо обучение, НБУ
Людмил Симов – Председател на Управителния съвет на Камарата на независимите
оценители в България*

*Ass. Professor, Ph.D. Violeta Kasarova – Director of the Center for Continuing Education -
New Bulgarian University
Ludmil Simov – Chairman of the Managing board of the Chamber of the Independent
Appraisers in Bulgaria*

Анотация: Докладът разглежда бизнес оценяването като едно от условията за пълноценно функциониране на пазарната икономика. Очертани са досегашните постижения на тази дейност у нас, свързани главно с приватизацията. Набелязани са направленията за по-нататъшното развитие на бизнес оценяването, насочени към издигане ролята му като регулирана професия, със създаване на информационна инфраструктура на оценителската дейност, превръщане на Камарата на независимите оценители в плацдарм за обмен на знания и консолидация на мнения, за непрекъснато повишаване на квалификацията и компетентността на оценителите. В доклада бизнес оценяването се разглежда и като една от формите на учене през целия живот за мениджъри с оглед формиране на стойностното им мислене.

Abstract: The report reviews business appraisal as a condition for complete functioning of the market economy. The achievements of this activity, attained up to now in our country had been outlined, mostly related with the privatization. The directions for a further development of the business appraisal and the rise of its role as a regulated occupation, have been laid down, in order to create an information infrastructure of the appraisal activity and turning the Chamber of the Independent appraisers into a platform for exchange of knowledge, consolidation of opinions and for continuous increase of qualification and competency of the appraisers. The business appraisal has been reviewed in the report as a form of lifelong learning of managers, regarding a formation of their value thinking.

Ключови думи: независима оценка, стандарти за бизнес оценка, професионално образование, професионално обединение, стойностно мислене, камара на независимите оценители.

Keywords: independent appraisal, standards for business appraisal, professional education, professional union, value thinking, chamber of the independent appraisers.

Въведение

Бизнес оценяването, като едно от условията за пълноценно функциониране на пазарната икономика, в България съществува почти две десетилетия. То е важен аспект на развитието на гражданското общество и на пазарните отношения у нас, формирайки информационната основа за вземане на решения в държавния и частния сектор, способства за защита на имуществените права на участниците в гражданските отношения. Дейността на българските оценители е дълбоко вплетена в инфраструктурата на българския бизнес; законодателните изменения, внасяни в сферата на оценителската дейност пряко или косвенно се отразяват на състоянието на цялата икономика. В съвременната икономика на знанието, когато се задълбочава

¹ Пленарен доклад Втората научно-практическа конференция с международно участие „Корпоративните финанси на формиращите се пазари”, София, НБУ, 12-13 септември 2011 г.

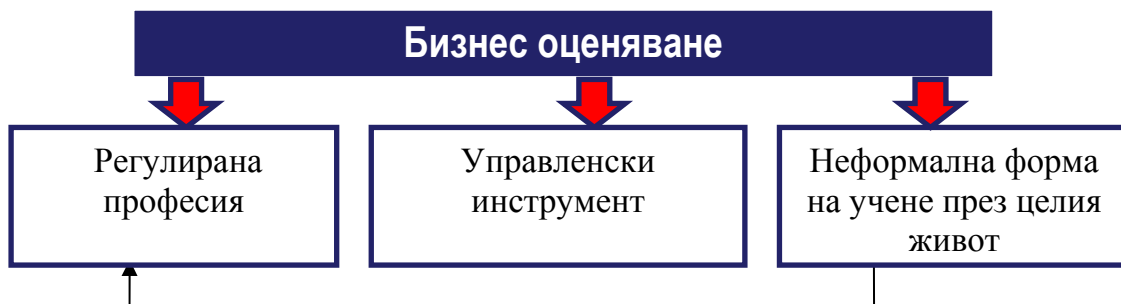
асиметрията между пазарната и балансовата стойност на публичните компании, поради увеличаващата се роля на интелектуалния капитал, значимостта на бизнес оценяването неминуемо ще нараства.

До скоро пазарната оценка бе обвита с тайнственост. Причината е, че оценителската дейност първоначално се развива като нова *професия*, упражнявана от ограничен кръг специалисти, преминали специална подготовка и придобили правоспособност на *независим оценител*. Тази нова професия се появява в България в последното десетилетие на XX век във връзка с развитието на пазарната икономика, докато в развитите страни, и преди всичко във САЩ, още в 20-те години на миналото столетие се сформират методики и принципи, стандарти и оценителски модели за упражняването ѝ. Поради това на оценителите от страните в преход, в т.ч. и в България, през последните две десетилетия се падна нелеката задача да догонват развития свят, адаптирайки постигнатото от него в областта на бизнес оценката към спецификата на формирацията се капиталов пазар.

Сериозен тласък на развитието на бизнес оценяването в света през 90-те години на миналия век дава новата управленска концепция, известна под името Управление на стойността (*Value Based Management - VBM*). Според нея компанията е механизъм за създаване на стойност и благосъстояние за собствениците/акционерите. Новата концепция сне ореола на тайнственост на бизнес оценяването и разкривайки нейния потенциал и възможности я превърна в *ключов инструмент на ефективния мениджмънт*. Резултатите от бизнес оценката се използват при вземане на инвестиционни решения, на решения за реструктуриране, сливане, придобиване, ликвидация, при разработване на бизнес планове, стратегии и в много други случаи, когато се засягат финансовите ресурси на предприятието. И тъй като всичките тези решения се вземат в името на увеличаване на стойността в интерес на акционери, сътрудници, на икономиката като цяло, то пазарната оценка логично се превръща в управленски инструмент. В тази връзка все повече представители на бизнеса у нас осъзнават смисъла на твърдението, че компаниите процъфтяват, когато създават реална икономическа стойност за своите акционери, а стойност се създава, когато се влага капитал с доходност, превишаваща разходите за привличането му. Такъв подход отрежда на показателя „стойност” подобаващо място в поредицата от критерии на икономическо благополучие, като например, заетост, социална отговорност на бизнеса или качество на околната среда и превръща оценителската дейност в елемент на корпоративното управление.

Новата роля на бизнес оценката и отреденото ѝ достойно място в корпоративния мениджмънт обясняват появата ѝ през последните години като предмет в университетски програми по управление с оглед формиране на необходимото за съвременната пазарна икономика стойностното мислене у мениджърите. Нещо повече, бизнес оценяването може да се разглежда и от позициите на концепцията за учене през целия живот (*Lifelong Learning*) като неформална форма за повишаване на квалификацията или за придобиване на нова квалификация и по този начин - за подобряване на възможностите за заетост.

Във фокуса на настоящия доклад е поставено бизнес оценяването като регулирана професия по смисъла на Закона за признаване на професионални квалификации (фиг.1) поради факта, че след 2008 г. активно се реформират институционалните основи на бизнес оценката у нас, което поставя нови сериозни изисквания към професионалистите в тази област.



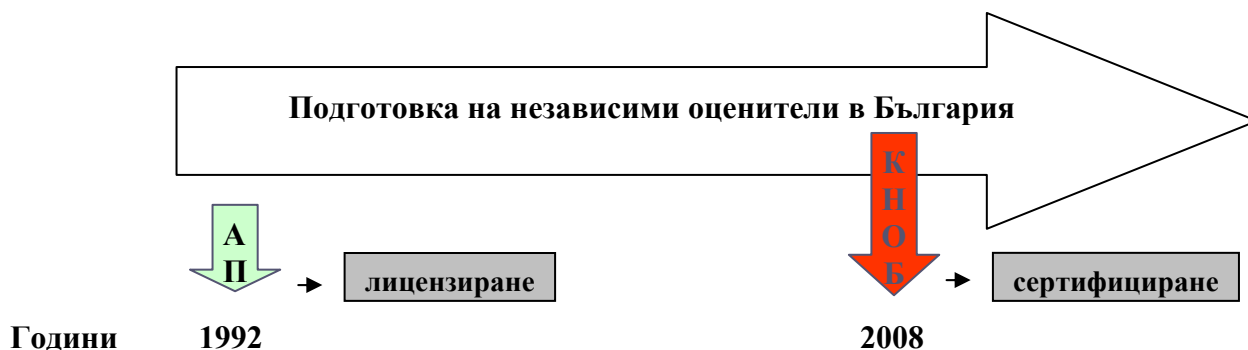
Фиг. 1. Форми на развитие на бизнес оценяването

Кратко историческо пътуване

Началото на подготовка на независими оценители у нас поставя Агенцията по приватизация (АП) през 1992 г. (фиг.2). Обучението, както и много методически документи в началото на прехода към пазарна икономика се основават на материали на Американското общество на оценителите, което изисква сериозна адаптация, за да се отчете спецификата на българската икономика. За съжаление тя не винаги се прави и това особено ясно личи при Стандартите за бизнес оценяване², с които работят българските оценители днес. Нещо повече, голяма част от учебната и нормативна документация бе лош превод от американската версия на английския език.

Право да определят пазарната стойност на различни обекти на движимото и недвижимо имущество, пакети акции и дялове, имуществени права, нематериални активи, на бизнеса като цяло или на негови обособени части имат специалисти, преминали специална подготовка и придобили правоспособност на независим оценител. Оценителят е този, който прави разлика между «цена» и «стойност», защото «Цената е това което плащаме, а стойността – това което получаваме» (У.Бъфет). По данни от доклад, публикуван в списание Money и уеб-сайта www.salary.com, професията «оценител» е на 7-о място сред 30-те най-печеливши и перспективни професии в света.

Независимият оценител изготвя и подписва доклад за оценка на обекти, подлежащи на оценяване, като прилага необходимите стандарти. Регистрираната правоспособност, обаче, не е достатъчна. Оценителят трябва да притежава и определени личностни качества, като аналитичен ум, почтеност и отговорност, познаване на финансовите и юридически тънкости, силен характер и устойчивост на стрес, за да се противопоставя на натиска на заинтересованите страни.



Фиг. 2. Процесът на подготовка на оценители във времето

² Приложение към чл.10, ал.3 от Наредба за анализите на правното състояние и приватизационните оценки и за условията и реда за лицензиране на оценители обн., ДВ, бр.57 от 11 юни 2002 г.

Оценителски доклад от нерегистрирано лице нямат статут на експертна оценка, а е само мнение, което не може да служи за определяне пазарната стойност на оценявания обект. Макар да налага определено ограничение, посоченият принцип е общ за упражняването на определени свободни професии и дейности. Същите изисквания за регистрация в регистъра на съответната професионална организация важат и при адвокати, лекари, стоматолози и др.

В периода между 1992 г. и 2008 г., когато влиза в сила Закон за независимите оценители (ЗНО), АП е единствения орган, който издава и отнема лицензи и организира специализирани курсове за обучение на кандидатите - физически лица за получаване на лиценз за оценка на съответни активи. С приемането на ЗНО тази дейност преминава към Камарата на независимите оценители в България (КНОБ)³.

Правоспособност за осъществяване на дейност като независим оценител у нас се придобива по определен ред:

- ✓ До 15 декември 2008 г. е валиден реда на Наредба за анализите на правното състояние и приватизационните оценки и за условията и реда за лицензиране на оценители на Министерския съвет. Като подзаконов акт на Закона за приватизацията и следприватизационния контрол (ЗПСПК), посочената Наредба засяга основно дейността на Агенцията за приватизация и оценките по приватизационни сделки, извършвани от лицензирани от Агенцията оценители. За пазарните оценки, възлагани от други органи много често оценителите доказват своята квалификация със сертификати за обучение и референции от клиенти.
- ✓ След 15 декември 2008 г. започва да действа реда на Закона на независимите оценители (ЗНО) (чл. 7), осигуряващ саморегулиране на оценителската общност чрез сертифициране на оценителите от страна на Камарата на независимите оценители. Предвидените в закона функции на Камарата създават условия за повишаване квалификацията и професионалното равнище на гилдията и за доближаване на практиката ѝ до световните и европейски стандарти.

Към 30 август 2011 г. в КНОБ са регистрирани:

- ✓ 2923 независими оценители (физически лица), от тях 1695 (или 57.99%) - в София. Разпределението на оценителите по видове правоспособност, регламентирани от ЗНО са показани в таблица 1.
- ✓ 123 независимите оценители (юридически лица), от тях 52 (или 42.28%) в София.

³ Съгласно чл.7 от Закона за независимите оценители (2008) правоспособност на независим оценител се придобива след успешно полагане на изпит пред Камарата на независимите оценители по процедура, приета от общото събрание на камарата; писмено деклариране от лицето, че ще спазва Кодекса за професионална етика на независимите оценители и ще прилага утвърдените от общото събрание на Камарата на независимите оценители стандарти за оценяване; вписване в регистър към Камарата на независимите оценители и получаване на сертификат за правоспособност на независим оценител.

Таблица 1. Регистрирани в КНОБ независими оценители
(физически лица) към 31.08.2011 г.

№	Видове оценителска правоспособност	Брой оценители	в т.ч. в София (%)
1.	Недвижими имоти	1975	775 (38.24%)
2.	Машини и съоръжения	731	298 (40.77%)
3.	Права на интелектуалната и индустриалната собственост и други фактически отношения	111	86 (77.48%)
4.	Търговски предприятия и вземания	649	376 (57.94%)
5.	Финансови активи и финансови институции	78	70 (89.74%)
6.	Други активи, включително произведения на изкуството, които не са движими културни ценности	39	30 (76.92%)
7.	Земеделски земи и трайни насаждения	277	55 (19.86%)
8.	Поземлени имоти в горски територии	29	5 (17,24%)
9.	Недвижими културни ценности	0	0

Забележка: Общият брой на оценители по видове правоспособност е по-голяма от общия брой на регистрираните оценители, тъй като някои притежават повече от една правоспособност.

КНОБ е изградила осем регионални колегии в: ① Бургас, ② Варна, ③ Плевен и Ловеч, ④ София област и София град, ⑤ Стара Загора, ⑥ Шумен, Търговище и Разград, ⑦ Пловдив и ⑧ Русе (фиг.3).



Фиг.3. Регионални колегии на КНОБ

Данните илюстрират неравномерното разпределение на независимите оценители по видове правоспособност, както и концентрацията на голяма част от тях в София. Тревога буди незначителният брой на независимите оценители в сложните и трудни направления за оценка като „Финансови активи и финансови институции”, „Търговски предприятия и вземания”, „Други активи, вкл. произведения на изкуството”. Причината е, че в периода до приемане на ЗНО за

развитието и утвърждаването на тази нова професия - „независим оценител”, не е провеждана политика за развитие на кадровия потенциал, въпреки, че от 1992 г. освен Агенция за приватизация като държавен орган, в страната функционира и Асоциация на българските оценители (АБО) като доброволно, неправителствено, независимо и изградено на професионална основа сдружение с идеална цел.

Последствията от липсата на такава политика, а и на цялостна стратегия за развитието на оценителската дейност у нас, са нееднозначното отношение към оценителите и недостатъчния престиж на професията, терминологична неяснота, липса на откритост, нерешени теоретически и практически въпроси за определяне на пазарната стойност на оценяваните обекти. Нещо повече, добрият старт през 1992 г. по отношение на утвърждаването на професията „независим оценител” не бе последван до 2008 г. от съответни промени в правно-нормативната база на оценителската дейност. България е една от последните страни в преход, приели закон за саморегулиране на оценителската дейност. В Литва такъв закон е приет през 1999 г.⁴, в Русия – през 1998 г.⁵, Казахстан – 2000 г.⁶ и т.н.

Развитието на оценителската дейност в България без единна концепция до сега не позволи тя да се разглежда като част от цялостния процес на управлението на стойността в българската икономика. Може би поради това и управлението на стойността все още не е достатъчно популярно сред мениджърите у нас - недоразвит е фундаментът, върху който това управление се гради.

Приемането на ЗНО, отмяната на лицензионния режим и въведената в него норма на саморегулиране рязко повишава отговорността на практикуващите оценители и дава възможност, от една страна – да се регламентира тази дейност, а от друга страна – да се повиши качеството на оценките и да се промени отношението на активната част от населението към понятията „цена” и „стойност”, както е в цивилизования свят. Това би позволило да се прекратят спекулациите по тази тема, в т.ч. и от страна на държавни органи, министерства и ведомства, свързани с имуществени отношения, съд и прокуратура, както и да се създаде уважение към труда на оценителя и към създавания от него документ.

Независим ли е независимият оценител

Проблемът с независимостта на оценителя е ключов за осигуряване на достоверна и безпристрастна оценка и за издигане авторитета на професията. Не случайно тази характеристика е записана в заглавието на закона, който понастоящем регулира оценителската дейност в България. Независимият оценител трябва да способства за изграждането на пазар, на който се играе по правилата.

На равнището на отделния оценителски доклад независимостта се проявява в липсата на договаряне между оценителя и възложителя по отношение на оценената стойност. На икономическо и политическо равнище обаче, проблемът е значително по-сериозен, тъй като отделна оценка може да предизвика мащабен отзвук. Достатъчно е да припомним оценката на интелектуалната собственост, апортирана в капитала на Енергони АД, за която в-к Капитал пише през последните 2 години (в-к Капитал, 30 октомври 2009 г.; в-к Капитал, 12 август 2011 г.).

⁴ Закон об основах оценки стоимости недвижимости и бизнесов, Литва, 1999

⁵ Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" N 135-ФЗ, 1998 г.

⁶ Закон Республики Казахстан № 109-ІІ Об оценочной деятельности в Республике Казахстана, 2000 г.

Има и трети аспект на независимостта на оценителя. Когато съществуват трудовоправни отношения между оценителя и възложителя, който е търговско дружество или финансова институция, използваща оценителските му доклади, не може да се говори за независимост. Примери в това отношение има достатъчно – особено в българските банки (Райфайзен банк АД, Уникредит Булбанк АД и др.), в предприятия от енергетиката, които пряко назначават в щата си оценители или създават дъщерни оценителски фирми за своите нужди. Ако се спазва стриктно законът, трудовоправни отношения могат да възникнат само между оценител и оценителско дружество – независим оценител, което при това не е свързано лице с възложителя.

В кризисни условия натискът на възложителя върху оценителя да представи заключение, което го устройва, се засилва. Потърпевши от договарянето между оценители и възложители са банките, кредитиращи срещу залог на оценените активи, одитори, заверяващи финансовите отчети, кредитополучатели. Масовото завишаване на стойността на оценяваните активи поражда неплатежоспособност и може да доведе до финансова криза, а системното им подценяване пък може да забави развитието на реалния сектор и на финансово-кредитната система. Във всички случаи обаче, основният потърпевш от некачествената оценка е държавата.

Темата за натиска върху оценителя е актуална вече много години при това във всички страни с пазарна икономика. Тя откровено се дискутира в Интернет и не губи актуалност. Съществува печална статистика⁷, че около 40-50% от оценителските доклади в САЩ са поръчкови; в Русия тази цифра достига 60-90%. В България за сега статистиката мълчи.

Съпротива на натиска на възложителите могат да оказват само големите оценителски компании, и то само в случаите, когато са заинтересовани. В резултат в публичното пространство от време на време се появява информация за поръчкови оценки, което вреди на имиджа на професията и подкопава доверието в справедливата стойност, определяна от оценителите.

Основният инструмент, чрез който се оказва натиск върху оценителя, е хонорарът. Формите на натиск при това са следните:

Първо, поставя се като условие за подписване на договор за възлагане на оценка постигането на предварително определена величина (или долна/горна граница) на стойността на оценяваните активи.

Второ, след предаване на оценителския доклад възложителят изисква допълнителни корекции, водещи до постигане на желаната от него стойност. При това корекциите се постигат чрез обещание за увеличаване на хонорара, или чрез заплахи да не се приеме отчетът и публично да се обвини оценителят.

Трето, хонорарът на оценителя се фиксира като процент от оценената стойност.

Следвателно, логичен е въпросът как да се постигне взаимноизгодно равновесие, защото за оценителят да бъде независим често пъти означава да загуби клиент и да отстъпи пред конкурент, не обременен с професионална етика и не толкова принципен.

Обобщавайки практиката на редица страни можем да формулираме следните възможности за запазване и укрепване на независимостта на оценителите:

⁷ Мягков, В. Независимост оценщика: как заказчики влияют на результаты оценки. Електронен документ: <http://www.bookkery.ru/articles/144/13580/>

1. Отделяне на възложителя от оценителя като функциите на възложител на оценки се предават на независим експертен орган на кредиторите или на сдружения на оценителите (камари, асоциации и други саморегулиращи се организации). Този подход е приемлив при масови оценки, например на недвижими имоти за целите на банковото кредитиране. Той обаче, не е подходящ за възлагане на други видове оценки, които са многократно повече и много по-разнообразни от тези на недвижимите имоти. Подходът се критикува от самите оценители като дискриминационен.
2. Водене на публична «черна книга» на оценители, уличени в договореност с клиенти, и на кленти, оказващи натиск върху оценителите. Тази форма се подкрепя от американското общество на оценителите.
3. За да се защити от възложителя, оценителят трябва да бъде по-компетентен и по-информиран от него, за да обясни негативните последствия от некоректната оценка, позовавайки се на аналогични случаи. Подходът изисква публичност на оценките и значителни инвестиции в квалификацията на оценителите.
4. Включване в заданието за оценка, под форма на особени условия, изискванията на възложителя, дори и тези, с които оценителят не е съгласен. Подобна откритост ще даде сигнал на потребителите на оценката за «скритите опасности» в оценената стойност.

КНОБ, използвайки опита на сродни организации в другите страни, особено на тези в преход, би следвало да разработи собствена система от мероприятия и инициативи, за да се реши по подходящ начин въпроса за независимостта на оценителите.

Някои актуални проблеми

Активното реформиране на институционалните основи на бизнес оценката у нас, поставя нови сериозни изисквания към специалистите в тази област, свързани с взаимодействието им с потребителите на оценителски услуги; с усъвършенстване на законодателството, стандартите, методологията, професионалната етика и развитието на професионалното образование в тази сфера.

Един от основните проблеми на съвременния пазар на оценителски услуги е информационният вакуум, който води до разнородност в методологията на бизнес оценяването. На много оценители не достига единна теоретична база, а абсолютно на всички – достъпна пазарна информация. Поради това една от задачите на КНОБ, като професионално обединение, е да стане плацдарм за обмен на знания и консолидация на мнения чрез изграждане и поддържане на общодостъпна професионална информационна база. Съвременните информационни технологии предоставят добри възможности в това отношение.

Обществото на българските оценители днес разполага с достатъчно вътрешни интелектуални ресурси за своето саморазвитие. Именно този потенциал би следвало да се използва за създаване на ефективна информационна основа на бизнес оценяването, тъй като само така могат да се стандартизират не само теорията, но и практиката. До сега, пазарът оставаше закрит, днес трябва да започне процес на консолидация на натрупания опит. На оценителския пазар бяха и остават в една или друга степен контролиращи органи, но КНОБ трябва да стане инструмент, стимулиращ развитието на този пазар.

Подготовката на оценители, както и постоянното повишаване на квалификацията им, е друг значим проблем, пред който е изправена КНОБ. В икономиката на знанието, каквато е днешната икономика, решението на този проблем не би следвало да среща трудности, още повече, че ЗНО, съгласно чл.18, изисква оценителите да поддържат непрекъснато своята компетентност. Проблемът идва от това, че поради продължителен период на организационно изграждане КНОБ все още няма цялостна стратегия за развитие на кадровия потенциал на оценителската дейност в България, не са отчетени потребностите на общественно-икономическия живот от такива кадри. Решаването на проблема, според нас, не би следвало да се осъществява без използване на опита на развитите страни с пазарна икономика в областта на бизнес оценяването.

Българските оценители работят в неравни условия. От една страна съществува остра конкуренция, от друга – пазарът е подложен на огромното влияние на административния ресурс и силното лоби, което имат едни или други оценителски компании. Това нямаше да бъде толкова лошо, ако този процес се осъществяваше по правилото „дайте да се обединим за..“, но, за съжаление, често всичко това работи по принципа "дайте да се обединим против...". Как КНОБ може да повлияе върху всичко това? Като разработи единни изисквания и стандарти, максимално лишени от субективизъм, за акредитация на потребителите на оценителски услуги, конкурсен подбор на оценители за различни отрасли, към които трябва да стремят компаниите. Така няма да възникват въпроси нито у потребителите, нито в самите оценители, а най-важното – ще отпадне въпроса „Независим ли е независимият български оценител?“ и ще се съкрати нездравата конкуренция.

Заключение

Действително, едва ли потреблението на оценителски услуги у нас ще достигне нивото, регистрирано в развитите страни. Българинът е скептик и трудно дава пари за консултантски услуги при положение, че смята, че разбира от всичко, в т.ч. и от оценки. Публичният характер на оценителската дейност, необходимостта да се спазват определени професионални стандарти за работа и качество, както и подходящата нормативна база постепенно ще дефинират мястото и ползата от регулираната професия „независим оценител“. Този процес ще се ускори, ако в най-близко време усилията на КНОБ се концентрират върху уеднаквяване, хармонизиране и унифициране на терминологията, използвана в оценителската практика в България, както и върху внедряване на европейските стандарти за оценяване и разработване на ръководства за прилагането им.