

НАРЕДБА за анализите на правното състояние и приватизационните оценки

(Загл. изм. - ДВ, бр. 52 от 2012 г., в сила от 10.07.2012 г.)

Приета с ПМС № 113 от 31.05.2002 г., обн., ДВ, бр. 57 от 11.06.2002 г., в сила от 11.06.2002 г., изм., бр. 115 от 30.12.2004 г., в сила от 30.12.2004 г., бр. 54 от 4.07.2006 г., в сила от 1.07.2006 г., изм. и доп., бр. 52 от 10.07.2012 г., в сила от 10.07.2012 г., изм., бр. 37 от 21.04.2020 г., в сила от 21.04.2020 г.

Сборник закони - АПИС, кн. 7/2002 г., стр. 485

Библиотека закони - АПИС, т. 8, р. 1, № 5е

Глава първа ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Чл. 1. (Изм. - ДВ, бр. 52 от 2012 г., в сила от 10.07.2012 г.) С наредбата се уреждат методите, обхватът и условията за извършване на приватизационни оценки и съдържанието на анализите на правното състояние на обектите за приватизация.

Глава втора АНАЛИЗИ НА ПРАВНОТО СЪСТОЯНИЕ НА ОБЕКТИТЕ ЗА ПРИВАТИЗАЦИЯ

Чл. 2. Анализите на правното състояние на обектите за приватизация се възлагат от органите за приватизация и се изготвят от правоспособни юристи, определени по реда на Наредбата за възлагане извършването на дейности, свързани с подготовката за приватизация или със следприватизационния контрол, включително процесуално представителство.

Чл. 3. (1) Анализите на правното състояние на търговски дружества съдържат информацията относно:

1. правния статут и характеристика на търговското дружество;
2. вещноправния режим на активите на търговското дружество, в това число:
 - а) правото на собственост;
 - б) ограничените вещни права, ипотeki и залози, с които е обременено имуществото на търговското дружество;
 - в) реституционните претенции, свързани с имуществото на търговското дружество;
3. (изм. - ДВ, бр. 54 от 2006 г.) ползването на обекти - публична държавна или публична общинска собственост, за които може да се предостави концесия по право по реда на чл. 36, ал. 1 или ал. 6 от Закона за приватизация и следприватизационен контрол;
4. (изм. - ДВ, бр. 54 от 2006 г.) предоставените концесионни права и основните задължения по концесията, включително концесионното плащане и необходимите инвестиции, когато такива са определени;
5. извършването на дейности, подлежащи на разрешителен или лицензионен режим;
6. въздействието на дейността на търговското дружество върху околната среда;
7. правата върху обекти на интелектуална и индустриална собственост;

8. търговските и гражданските договори, по които търговското дружество е страна;
9. трудовите правоотношения, по които търговското дружество е страна;
10. участието на търговското дружество в други търговски дружества и други форми на стопанска дейност;
11. имуществени иски и претенции, по които търговското дружество е страна;
12. други имуществени и неимуществени права и задължения;
13. финансовото състояние на търговското дружество;
14. фактите и обстоятелствата, които представляват търговска тайна на търговското дружество;
15. изводи и препоръки за конкретни правни и фактически действия за решаване на констатираните проблеми.

(2) (Изм. - ДВ, бр. 52 от 2012 г., в сила от 10.07.2012 г.) Анализите на правното състояние на обектите по чл. 1, ал. 2, т. 2 - 6 от Закона за приватизация и следприватизационен контрол (ЗПСК) съдържат информацията, посочена в ал. 1, която се отнася за обекта за приватизация.

(3) Информацията и правните констатации по ал. 1 и 2 се основават на документи (актове за недвижими имоти - държавна собственост, нотариални актове, решения и протоколи за предаване на държавно имущество в оперативно управление, договори, финансово-счетоводна документация и други документи), които задължително се прилагат към анализа на правното състояние.

(4) (Изм. - ДВ, бр. 52 от 2012 г., в сила от 10.07.2012 г.) Верността на информацията, съдържаща се в анализите на правното състояние на обектите по чл. 1, ал. 2, т. 1 - 4 ЗПСК, се удостоверява от лицата, представляващи търговското дружество.

(5) (Нова - ДВ, бр. 52 от 2012 г., в сила от 10.07.2012 г.) Верността на информацията, съдържаща се в анализите на правното състояние на обекти по чл. 1, ал. 2, т. 5 ЗПСК, се удостоверява от ръководителя на ведомството, който управлява имота, или от областния управител в случаите по чл. 18, ал. 1 от Закона за държавната собственост или от определени от тях органи или лица.

(6) (Предишна ал. 5, изм. - ДВ, бр. 52 от 2012 г., в сила от 10.07.2012 г.) Верността на информацията, съдържаща се в анализите на правното състояние на обекти по чл. 1, ал. 2, т. 6 ЗПСК, се удостоверява от общинския съвет или от определен/и от него орган/лица.

Чл. 4. Когато има данни, че търговските дружества ползват имоти извън страната, органите за приватизация, органите на управление на търговското дружество, органът, упражняващ правата на собственост на държавата в търговското дружество, съгласувано с министъра на външните работи и с министъра на финансите предприемат необходимите действия за установяване правата на търговските дружества върху тези имоти.

Чл. 5. (1) Органите за приватизация могат да възложат рецензиране на анализите на правното състояние, да изискат преработката им или да ги отхвърлят.

(2) В случаите, когато от датата на изготвяне на анализа на правното състояние са изтекли повече от 6 месеца и/или са настъпили промени в правното състояние на обекта за приватизация, съответният орган за приватизация може да възложи изготвянето на актуализация на анализа на правното състояние.

(3) Органите за приватизация разглеждат и приемат изготвените по реда на наредбата анализи на правното състояние и актуализацията им.

Чл. 6. Анализите на правното състояние не представляват служебна тайна и могат да се разгласяват и да се включват в публичния регистър. В публичния регистър не се включват документите, фактите и обстоятелствата, които представляват търговска тайна

на приватизиращото се дружество.

Глава трета

ПРИВАТИЗАЦИОННИ ОЦЕНКИ НА ОБЕКТИТЕ ЗА ПРИВАТИЗАЦИЯ

Чл. 7. (1) Възложители на приватизационните оценки са органите за приватизация.

(2) При приватизация на търговски дружества, които имат права, възникнали или с местоизпълнение на територията на друга държава, органите за приватизация задължително възлагат изготвянето на приватизационна оценка.

(3) Извън случаите по ал. 2 органите за приватизация по своя преценка могат да възлагат изготвянето на приватизационни оценки на обектите за приватизация.

Чл. 8. (1) (Изм. - ДВ, бр. 52 от 2012 г., в сила от 10.07.2012 г.) Приватизационните оценки се извършват от независими оценители съгласно Закона за независимите оценители и определени по реда на Наредбата за възлагане извършването на дейности, свързани с подготовката за приватизация или със следприватизационния контрол, включително процесуално представителство.

(2) (Отм. - ДВ, бр. 52 от 2012 г., в сила от 10.07.2012 г.).

Чл. 9. Приватизационните оценки се извършват по следните методи:

1. чиста стойност на активите;
2. ликвидационна стойност;
3. капитализиране на дохода чрез осъвременяване (дисконтиране) на очакваните чисти парични приходи;
4. използване на пазарни множители или оценяване по аналог;
5. други методи, прилагани в световната практика;
6. използване на комбинация от методите по т. 1 - 5.

Чл. 10. (1) Приватизационните оценки се извършват най-малко по два от методите по чл. 9.

(2) При извършване на приватизационните оценки задължително се вземат предвид:

1. констатациите и изводите, направени в анализите на правното състояние;
2. (изм. - ДВ, бр. 54 от 2006 г.) условията и изискванията на решението за откриване на процедура за предоставяне на концесия, предоставените концесионни права и основните задължения по концесията, включително концесионното плащане и необходимите инвестиции, когато такива са определени.

(3) При извършване на приватизационните оценки се спазват стандартите за бизнесоценяване съгласно приложението.

Чл. 11. (Изм. - ДВ, бр. 52 от 2012 г., в сила от 10.07.2012 г.) Длъжностните лица от търговските дружества, длъжностните лица от ведомството, които управляват имота, или от областните администрации - по отношение на обектите по чл. 1, ал. 2, т. 5 ЗПСК, съответно длъжностните лица от общинските администрации - по отношение на обектите по чл. 1, ал. 2, т. 6 ЗПСК:

1. предоставят на оценителите информацията, необходима за извършване на приватизационните оценки;
2. осигуряват достъп до обекта;
3. подписват декларация за верността на фактите, сведенията, обстоятелствата, данните, както и съответната писмена документация, свързана с информацията за тях,

предоставена за извършване на приватизационните оценки.

Чл. 12. (1) Органите за приватизация могат да възложат рецензиране на приватизационните оценки, да изискат преработката им или да ги отхвърлят.

(2) Органите за приватизация разглеждат и приемат изготвените по реда на наредбата оценки.

(3) (Изм. - ДВ, бр. 52 от 2012 г., в сила от 10.07.2012 г.) В случаите по чл. 7, ал. 2 приватизационната оценка се приема от органа за приватизация, като органът за приватизация уведомява писмено министъра на финансите и министъра на икономиката, енергетиката и туризма за правата, възникнали или с местоизпълнение на територията на друга държава, отразени в приетата оценка.

Чл. 13. Заключениеята и предложенията, съдържащи се в оценителския доклад, имат препоръчителен характер. При осъществяване на продажбата органите за приватизация не са обвързани с тях.

Чл. 14. Приватизационните оценки не представляват служебна тайна и могат да се разгласяват и да се включват в публичния регистър. В публичния регистър не се включват документите, фактите и обстоятелствата, които представляват търговска тайна на приватизиращото се дружество.

Глава четвърта

(Отм. - ДВ, бр. 52 от 2012 г., в сила от 10.07.2012 г.)

УСЛОВИЯ И РЕД ЗА ЛИЦЕНЗИРАНЕ НА ОЦЕНИТЕЛИ. ВИДОВЕ ЛИЦЕНЗИ

Чл. 15. (Отм. - ДВ, бр. 52 от 2012 г., в сила от 10.07.2012 г.).

Чл. 16. (Отм. - ДВ, бр. 52 от 2012 г., в сила от 10.07.2012 г.).

Чл. 17. (Отм. - ДВ, бр. 52 от 2012 г., в сила от 10.07.2012 г.).

Чл. 18. (Отм. - ДВ, бр. 52 от 2012 г., в сила от 10.07.2012 г.).

Чл. 19. (Отм. - ДВ, бр. 52 от 2012 г., в сила от 10.07.2012 г.).

Чл. 20. (Отм. - ДВ, бр. 52 от 2012 г., в сила от 10.07.2012 г.).

Чл. 21. (Изм. - ДВ, бр. 115 от 2004 г., отм., бр. 52 от 2012 г., в сила от 10.07.2012 г.).

Чл. 22. (Отм. - ДВ, бр. 52 от 2012 г., в сила от 10.07.2012 г.).

Чл. 23. (Отм. - ДВ, бр. 52 от 2012 г., в сила от 10.07.2012 г.).

Чл. 24. (Отм. - ДВ, бр. 52 от 2012 г., в сила от 10.07.2012 г.).

Чл. 25. (Отм. - ДВ, бр. 52 от 2012 г., в сила от 10.07.2012 г.).

Чл. 26. (Отм. - ДВ, бр. 52 от 2012 г., в сила от 10.07.2012 г.).

Чл. 27. (Отм. - ДВ, бр. 52 от 2012 г., в сила от 10.07.2012 г.).

Чл. 28. (Отм. - ДВ, бр. 52 от 2012 г., в сила от 10.07.2012 г.).

Чл. 29. (Отм. - ДВ, бр. 52 от 2012 г., в сила от 10.07.2012 г.).

ДОПЪЛНИТЕЛНА РАЗПОРЕДБА

(Отм. - ДВ, бр. 52 от 2012 г., в сила от 10.07.2012 г.)

§ 1. (Отм. - ДВ, бр. 52 от 2012 г., в сила от 10.07.2012 г.).

ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§ 2. Наредбата се издава на основание чл. 26, ал. 5 от Закона за приватизация и следприватизационен контрол.

§ 3. (Отм. - ДВ, бр. 52 от 2012 г., в сила от 10.07.2012 г.).

§ 4. (Отм. - ДВ, бр. 52 от 2012 г., в сила от 10.07.2012 г.).

Приложение

към чл. 10, ал. 3

(Изм. - ДВ, бр. 37 от 2020 г. ,
в сила от 21.04.2020 г.)

Тези стандарти предвиждат минимални критерии, които да се спазват от бизнесоценителите при извършването на бизнесоценки и изготвянето на оценителски доклади, без оценителите да бъдат ограничавани да прилагат своите умения и експертни познания като професионалисти.

Изисква се стандартите да се спазват от всички лицензирани оценители при изготвянето на оценки на предприятия, обособени части, дялове, акции или ценни книжа за нуждите на Агенцията за публичните предприятия и контрол и другите приватизиращи органи. Тези стандарти могат да се прилагат и за случаи на оценка извън сферата на приватизацията.

Целта на приложения речник е да представи основните термини, използвани в бизнесоценяването и споменавани в стандартите. Термините са обяснени от гледна точка на бизнесоценяването и е възможно някои от тях да не съответстват на правните и счетоводните им формулировки.

Възприемат се следните стандарти за бизнесоценяване (СБО) :

СБО-1 ЦЯЛОСТЕН ПИСМЕН ДОКЛАД НА БИЗНЕСОЦЕНКА

СБО-2 ВИДОВЕ ОЦЕНКИ И ОБЩИ ПРОЦЕДУРНИ ИЗИСКВАНИЯ ЗА ИЗВЪРШВАНЕ НА БИЗНЕСОЦЕНКИ

СБО-3 ПОДХОД ЗА БИЗНЕСОЦЕНЯВАНЕ НА БАЗАТА НА АКТИВИТЕ

СБО-4 МЕТОД ЗА БИЗНЕСОЦЕНЯВАНЕ ЧРЕЗ ПРЕДПРИЯТИЯ-АНАЛОЗИ

СБО-5 ПАЗАРЕН ПОДХОД ЗА БИЗНЕСОЦЕНЯВАНЕ

СБО-6 ПРИХОДЕН ПОДХОД ЗА БИЗНЕСОЦЕНЯВАНЕ

СБО-7 ИЗВЕЖДАНЕ НА ЗАКЛЮЧЕНИЕТО ЗА СТОЙНОСТТА

СБО-8 КОРИГИРАНЕ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

РЕЧНИК НА ОСНОВНИТЕ ТЕРМИНИ В БИЗНЕСОЦЕНЯВАНЕТО

СБО-1

ЦЯЛОСТЕН ПИСМЕН ДОКЛАД ЗА БИЗНЕСОЦЕНКА

I. Предисловие

А. Предназначението на стандарта е да дефинира и опише изискванията за писменото излагане на резултатите от бизнесоценката.

Б. Писмените доклади за бизнесоценка трябва да отговарят на изискванията на този стандарт, освен ако според оценителя обстоятелствата налагат отклонение от стандарта. В този случай отклонението трябва да бъде изрично посочено и мотивирано в доклада.

II. Подпис и удостоверяване

А. Оценителят носи отговорност за твърденията, изложени в цялостния писмен доклад, чрез полагането на подпис. Спазването на този стандарт изисква цялостният писмен доклад да бъде подписан от оценителя.

Б. Ако в процеса на изготвяне на оценката участват повече от един оценител, в доклада трябва ясно да се посочи какво е конкретното участие на всеки от оценителите по отделните раздели на доклада.

III. Факти и обстоятелства, които следва да бъдат ясно посочени в цялостния писмен доклад за оценка

А. Наличието на въздействие и/или интерес от страна на оценителя към обекта - предмет на оценка.

Б. Допускания и ограничаващи условия - за случаите, в които това е валидно, в доклада трябва да се посочи, че оценителят се е позовавал на данни, осигурени от друго лице, без да са били проверени от оценителя, както и да се посочат източниците, от които оценителят е черпил информация.

В. Валидност на оценката – всеки доклад трябва да съдържа заявление, че оценката е валидна само към посочената дата и за посоченото предназначение.

IV. Дефиниране на заданието за оценка

Заданието за оценка трябва да бъде описано в доклада и трябва да разглежда:

1. Обекта на оценката – цяло предприятие, обособена част, дял или ценни книжа.
2. Наличието на права и/или ограничения, включително реституционни искове.
3. Предназначение и приложение на оценката.
4. Датата на оценката.
5. Стандарт на стойността.
6. Изискани методи за оценка.

V. Описание на оценявания обект

Встъпителният раздел (резюме) от доклада описва оценявания обект и представлява обобщение на аргументацията, върху която се изгражда становището на оценителя за крайната стойност. Докладът за оценка трябва да съдържа описателна част, обхващаща всички имащи отношение факти и обстоятелства, като:

1. Кратка история на обекта на оценка.
2. Правен статут и характеристика на обекта.
3. Описание на дълготрайните активи – материални и нематериални.
4. Технология, производствен и достигнат капацитет на мощностите.
5. Номенклатура на продуктите и услугите.
6. Пазари, клиенти, конкуренти.
7. Позиция в отрасъла.
8. Силни и слаби страни.
9. Ръководство и персонал.
10. Макроикономически анализ на икономиката, анализ на отрасъла и предприятието.
11. Данни от осъществени сделки с обекта – предмет на оценка (предприятие, акции или дялове от него).
12. Използвани източници за информация.

VI. Финансов анализ

А. В доклада за оценка на предприятие, дялове или акции от него като неразделна част трябва да се включат анализ и коментар на финансовите отчети на предприятието, обобщаващи баланси и отчети за приходите и разходите за изминал период от няколко години, достатъчен за целите на оценката и естеството на оценяваното предприятие, копия от оригиналните финансови отчети на предприятието от последните години.

Б. Всички корекции, извършени от оценителя върху отчетните данни, трябва да бъдат подробно мотивирани и обяснени.

В. В случай че определените методи за оценка предвиждат използването на прогнозни баланси и отчети за приходите и разходите, допусканията, заложи в тях, трябва да бъдат посочени и аргументирано обяснени.

VII. Методология на оценяване

А. Необходимо е да се коментират методите за оценка и аргументите за техния избор. Нужно е да се опишат етапите, следвани при прилагането на методите, водещи до заключението за стойността.

Б. Докладът трябва да включва подробно обосновано обяснение за начина, по който са определени и се използват всички променливи, като: норми на дисконтиране, норми на капитализиране или множители, успоредно с математическото им извеждане. Ясно трябва да бъдат представени и обяснени доводите и съпровождащите данни за прилагани корекции (премии или отбиви) за завишаване или занижаване.

VIII. Структура на цялостния писмен доклад

Структурата на цялостния писмен доклад трябва да осигури логически свързано проследяване на съдържанието с цел ясно предаване на необходимата информация, методите за оценка и заключенията и трябва да включва и другите конкретни изисквания на този стандарт, включително изискванията за удостоверяване и подписване на доклада.

IX. Конфиденциалност на доклада за оценка

Копия от доклада и данни от него не могат да се предоставят на други лица освен на възложителя, с изключение на случаите, когато по закон са длъжни да предоставят информация на държавни органи.

СВО-2

ВИДОВЕ ОЦЕНКИ И ОБЩИ ПРОЦЕДУРНИ ИЗИСКВАНИЯ ЗА ИЗВЪРШВАНЕ НА БИЗНЕСОЦЕНКИ

I. Предисловие

A. Предназначението на стандарта е да дефинира и опише процедурните изисквания за извършване на бизнесоценка.

B. Ако според оценителя обстоятелствата на конкретно задание за оценка налагат отклонение от някои изисквания на този стандарт, това отклонение трябва да бъде изложено и мотивирано.

II. Дефиниране на заданието за оценка

A. Заданието за оценка трябва да бъде определено чрез:

1. Подлежащото на оценка предприятие, дял от него, обособена част от предприятие или ценни книжа.

2. Дата на оценката.

3. Стандарт на стойността.

4. Предназначение и предвидено приложение на оценката.

5. Други специфични изисквания, които имат отношение към стойността.

B. Обхватът на заданието трябва да се дефинира достатъчно добре. Може да се ползва един от изложените по-долу принципни обхвати. Други изисквани обхвати на работа трябва да бъдат обяснени и описани подробно в съответния доклад.

III. Видове оценки

A. Оценка (цялостна оценка)

1. Предназначението на цялостната оценката е да даде становище за стойността на обекта на оценка, основаващо се на процедури, които оценителят счита, че имат отношение към оценката.

2. Оценката съдържа:

a) заключение за стойността, изразено като парична сума и/или като обхват от суми (ценово поле);

b) анализ на цялата информация към датата на оценката, предоставена на оценителя по време на извършването ѝ и имаща отношение към обекта на оценяване.

3. Оценителят е длъжен:

a) да извърши подходящи процедури за събирането и анализирането на цялата информация, която има отношение към оценката;

b) да вземе под внимание всички принципни подходи за оценяване, които счита за подходящи, както и подходите, изрично изискани от възложителя.

B. Ограничена оценка

1. Предназначението на ограничената оценка е да даде преценка за стойността на обекта на оценка, когато липсват изисквания за допълнителни процедури, необходими при цялостната оценка.

2. Ограничената оценка се характеризира със следното:

a) изразява се като единствена парична сума или като обхват от суми (ценово поле);

b) основава се на анализ на ограничена информация, която има отношение към обекта на оценка;

v) оценителят извършва само ограничени процедури за събиране и анализиране на информацията, която се счита за необходима и достатъчна, за

да подкрепи заключението за стойността;

г) оценката се основава на принципни подходи за оценяване, сметени от оценителя за подходящи, както и на подходи, изрично изискани от възложителя.

IV. Събиране и анализ на информация

Оценителят събира, анализира и коригира имащата отношение информация, за да извърши оценката според обхвата на работата. Информацията трябва да включва следното:

А. Характеристика на предприятието, на дял или обособена част от него или на ценни книжа, подлежащи на оценка, включително права, привилегии и условия, количество, фактори, засягащи управлението, и споразумения, ограничаващи продажбата или прехвърлянето на собствеността.

Б. Естество, история и перспективи на обекта на оценка.

В. Финансова информация за предприятието от изминали периоди.

Г. Активи и пасиви на предприятието.

Д. Естество и състояние на отраслите, пряко или косвено отнасящи се до предприятието.

Е. Икономически фактори на въздействие върху предприятието.

Ж. Капиталови пазари, осигуряващи значима за обекта на оценката информация, като налични данни за норми на възвръщаемост от алтернативни инвестиции, сделки с борсово котираните акции и данни от сделки по сливания и придобивания.

З. Извършени сделки с обекта на оценката, дялове от него или негови ценни книжа.

И. Всяка друга информация, която според оценителя има отношение към оценявания обект.

V. Подходи, методи и процедури

А. Оценителят трябва да подбере и приложи подходящи подходи, методи и процедури за оценка.

Б. Оценителят трябва да изведе заключение за стойността в съответствие със заданието за оценка, вземайки под внимание подходящите подходи, методи и процедури за оценка и подходящите корекции (премии или отбиви) за повишение или занижение на стойността, ако те са необходими.

VI. Документация и съхраняването ѝ

Оценителят трябва да документира и съхранява цялата информация и продукта от работата си по оценявания обект, на основата на които е постигнато заключението за стойността.

VII. Докладване

Оценителят трябва да докладва заключението за стойността според структурата на цялостния писмен доклад съобразно стандарт СБО-1.

СБО-3

ПОДХОД ЗА БИЗНЕСОЦЕНЯВАНЕ НА БАЗАТА НА АКТИВИТЕ

I. Предисловие

А. Предназначението на стандарта е да дефинира и опише изискванията за прилагането на подхода на базата на активите и обстоятелствата, при които той е подходящ.

Б. Стандартът предвижда минимални критерии, които да бъдат спазвани от бизнесоценителите при използването от тях на подхода на базата на активите за целите на бизнесоценяването.

В. Стандартът е приложим за цялостни оценки и не е задължителен за ограничени оценки.

Г. Ако според оценителя обстоятелствата на конкретното задание за бизнесоценка налагат отклонение от някои предписания на този стандарт, това отклонение трябва да бъде изложено и мотивирано.

II. Подход на базата на активите

А. В бизнесоценката подходът на базата на активите може да бъде аналогичен на подхода на разходите при оценка на отделни активи.

Б. Активите, пасивите и собственият капитал се отнасят до предприятие, което извършва стопанска дейност.

В. Подходът на базата на активите трябва да се вземе под внимание при оценки, извършвани на равнище цяло предприятие.

Г. Подходът на базата на активите не трябва да бъде единственият подход за оценка при задания, свързани с предприятия, оценявани като действащи. Това означава, че използването на два метода, основаващи се на този подход, не удовлетворява горното изискване.

СБО-4

МЕТОД ЗА БИЗНЕСОЦЕНЯВАНЕ ЧРЕЗ ПРЕДПРИЯТИЯ-АНАЛОЗИ

I. Предисловие

А. Предназначението на стандарта е да дефинира и опише изискванията за използването на метода за бизнесоценка чрез предприятия-аналози.

Б. Стандартът осигурява минимални критерии, които да следват бизнесоценителите при използване на метода за бизнесоценка чрез предприятия-аналози.

В. Стандартът е приложим за цялостни оценки и не е задължителен за ограничени оценки.

Г. Ако според оценителя обстоятелствата на конкретното задание за бизнесоценка налагат отклонение от някои предписания на този стандарт, това отклонение трябва да бъде изложено и мотивирано.

II. Общи положения

А. Пазарните сделки с цели предприятия, обособени части, дялове или ценни книжа могат да осигурят обективни емпирични данни за разработването на измерители на стойността, приложими в бизнесоценяването.

Б. Разработването на измерители на стойността на базата на предприятия-аналози трябва да се взема под внимание при оценката на цели предприятия, обособени части, дялове или ценни книжа, доколкото е налице достатъчно представителна информация.

В. Предприятията-аналози са такива предприятия, които осигуряват достатъчно добра база за сравнение спрямо относителните инвестиционни характеристики на оценяваното предприятие. Идеалните предприятия-аналози са от същия отрасъл, от който е и оценяваното предприятие. Ако няма достатъчно данни за извършени сделки в същия отрасъл, може да се наложи да се вземат под внимание предприятия с аналогични инвестиционни характеристики, като пазари, продукти, ръст, циклична изменчивост и други фактори.

III. Търсене и подбор на предприятия-аналози

А. За постигане на достоверност на оценителския анализ е нужно провеждането на обстойно и обективно търсене на предприятия-аналози. Процедурите трябва да включват критерии за подбор на предприятия-аналози.

Б. Емпиричните данни за предприятия-аналози могат да отразяват сделки, чийто предмет е миноритарно или мажоритарно участие в предприятия, котираны или не на фондовите борси.

IV. Финансови данни на предприятия-аналози

А. Необходимо е набирането и анализирането на достъпните финансови и оперативни данни на предприятия-аналози.

Б. Трябва да се вземат предвид корекциите на финансовите данни на подлежащото на оценка предприятие и на предприятия-аналози с оглед свеждане до минимум на разликите в счетоводната обработка, ако тези разлики са съществени. Нетипичните елементи и елементите със случаен характер трябва да се анализират и съответно да се коригират.

V. Сравнителен анализ на качествените и количествените фактори

Необходимо е да се извърши сравнителен анализ на качествените и количествените прилики и разлики между предприятия-аналози и подлежащото на оценка предприятие, за да се преценят инвестиционните характеристики на предприятия-аналози по отношение на оценяваното предприятие.

VI. Пазарни съотношения, извлечени от предприятия-аналози

А. Информацията за цените на предприятията-аналози трябва да бъде свързана със съответните финансови данни за всяко предприятие-аналог с цел изчисляването на подходящи пазарни съотношения.

Б. Пазарните съотношения за предприятията-аналози и сравнителният анализ на качествените и количествените фактори трябва да се използват съвместно за определяне на подходящи пазарни съотношения, които да се приложат спрямо подлежащото на оценка предприятие.

В. Могат да бъдат подбрани няколко съотношения на оценка, които да се приложат спрямо оценяваното предприятие, при което могат да се намерят няколко индикации за стойността. Оценителят трябва да вземе под внимание относителната значимост на всяка индикация за стойност, използвана при извеждането на заключението за стойността.

Г. Доколкото преди това не са правени корекции за различия по отношение на миноритарно и мажоритарно участие или на наличие/отсъствие на котиране на фондовите борси, с оглед отчитането на тези фактори трябва да се извършат подходящи корекции, ако са приложими.

СБО-5

ПАЗАРЕН ПОДХОД ЗА БИЗНЕСОЦЕНЯВАНЕ

I. Предисловие

А. Предназначението на стандарта е да дефинира и опише изискванията за прилагането на пазарния подход в процеса на бизнесоценяването.

Б. Стандартът предвижда минимални критерии, които да се спазват от бизнесоценителите при използването от тях на пазарния подход за целите на бизнесоценяването.

В. Стандартът е приложим за цялостни оценки и не е задължителен за ограничени оценки.

Г. Ако според оценителя обстоятелствата на конкретното задание за бизнесоценка налагат отклонение от някои предписания на стандарта, това отклонение трябва да бъде изложено и мотивирано.

II. Пазарен подход

А. Пазарният подход е принципен начин за определяне на индикация за стойност на едно предприятие, обособена част, дял или ценни книжа чрез прилагането на един или повече методи, сравнявайки предмета на оценката с подобни предприятия, дялове от предприятия или ценни книжа, които са вече продадени.

Б. Пример на метод за пазарен подход е методът на сравнение с група аналогични предприятия и анализът на предишни сделки със собствеността на предприятието – предмет на оценката.

III. Подходяща база за сравнение

А. Инвестиционният обект, използван за сравнение, трябва да е описан от достатъчен обем представителни сравнителни данни.

Б. Към факторите, с които трябва да се съобразяват оценителите при преценка дали съществува подходяща база за сравнение, спадат:

1. Достатъчна аналогия по отношение на качествените и количествените характеристики на инвестиционния обект.

2. Обем и потвърдимост на данните, известни за аналогичния обект на инвестиране.

3. Обстоятелствата, при които е постигната цената на аналогичния инвестиционен обект – нормално протекла сделка или принудителна сделка.

IV. Начин на сравнение

А. Сравнението трябва да се извърши по начин, който да не е подвеждащ. Такива сравнения нормално се извършват чрез използване на съотношения или множители. Използването на такива съотношения трябва да е съобразено с всички имащи отношение фактори. При това трябва да се има предвид следното:

1. Подбор на данните, които са в основата на съотношението.

2. Избор на периода от време и/или на метода на осредняване, на които се основават данните.

3. Начинът на изчисляване и сравняване на данните на подлежащото на оценка предприятие.

4. Датата на използваните в съотношението данни за цени.

Б. По принцип сравненията трябва да са извършени чрез използване на сравними дефиниции на компонентите, включени в съотношението или множителя. В случаите, за които това е валидно, може да се използват съотношения на основата на компоненти, които са достатъчно представителни за очевидно продължаващи в бъдещето резултати.

В. Ориентировъчни емпирични методи

Ориентировъчните емпирични методи могат да дадат представа за стойността на едно предприятие, дял или обособена част от него или ценни книжа. На стойностите, получени чрез прилагането на емпирични методи, не трябва да се придава значителна тежест, освен ако не са подкрепени с други методи за оценка и може да бъде установено, че добре информирани продавачи и купувачи силно разчитат на такъв метод.

СВО-6

ПРИХОДЕН ПОДХОД ЗА БИЗНЕСОЦЕНЯВАНЕ

I. Предисловие

А. Предназначението на стандарта е да дефинира и опише изискванията за прилагането на приходния подход в процеса на бизнесоценяването.

Б. Стандартът предвижда минимални критерии, които да бъдат спазвани от бизнесоценителите при използването от тях на приходния подход за целите на бизнесоценяването.

В. Стандартът е приложим за цялостни оценки и не е задължителен за ограничени оценки.

Г. Ако според оценителя обстоятелствата на конкретно задание за бизнесоценка налагат отклонение от някои предписания на този стандарт, това отклонение трябва да бъде изложено и мотивирано.

II. Приходен подход

А. Приходният подход е принципен начин за определяне на стойност на едно предприятие, дял и обособена част от него или ценни книжа чрез прилагане на един или повече методи, при което стойността се определя чрез преобразуване на очакваните приходи.

Б. Приемливи са и методите на капитализиране на приходите и методите на дисконтиране на бъдещите приходи. При методите на капитализиране на приходите един представителен по размер приход се умножава по фактора на капитализиране с цел превръщането на прихода в стойност. При методите на дисконтиране на бъдещите приходи последните се пресмятат за всеки един от няколко последователни периода в бъдещето. Тези приходи се преобразуват в стойност чрез прилагането на норма на дисконтиране и използване на техниките за намиране на настояща стойност.

III. Прогнозирани приходи

А. Прогнозираните приходи, така както се използват при приходния подход, се изразяват в парични средства. В зависимост от естеството на предприятието, обособената част, дела или ценните книжа, които се оценяват, и на други, имащи отношение фактори прогнозираните приходи могат да бъдат представени по същество от такива елементи като чист паричен поток, дивиденди или различни форми на печалба.

Б. Прогнозираните приходи трябва да се формират, като се вземат предвид такива фактори като естеството, структурата на капитала и ефективността на предприятието в миналото, очакваните перспективи за развитие на предприятието и на съответните отрасли и икономически фактори.

IV. Преобразуване на прогнозираните приходи

А. Прогнозираните приходи се преобразуват в стойност чрез използване на процедури, които отчитат очаквания ръст и разпределение във времето на приходите, характеристиката на риска, свързан с постъпването им, като се използва теорията за стойност на парите във времето.

Б. Преобразуването на прогнозираните приходи в стойност изисква определянето на норма на капитализиране или на норма на дисконтиране. При определянето на подходящата норма оценителят трябва да вземе под внимание такива фактори като нивото на лихвените проценти, очакваните от инвеститорите норми на възвръщаемост, капиталовата структура на дружеството и рисковите характеристики на прогнозираните приходи.

В. При методите, основани на дисконтираните бъдещи приходи, очакваният ръст се взема под внимание при прогнозирането на бъдещите постъпления. При методите на капитализиране очакваният ръст се отчита в нормата на капитализиране.

Г. Прилаганата норма на капитализиране или дисконтиране трябва да съответства на използвания тип приходи: нормата на дисконтиране за печалба преди данъци трябва да се използва с печалба преди данъци, нормата на дисконтиране за чисти парични потоци трябва да се използва с чисти парични потоци и т. н.

СВО-7

ИЗВЕЖДАНЕ НА ЗАКЛЮЧЕНИЕТО ЗА СТОЙНОСТТА

I. Предисловие

А. Предназначението на стандарта е да дефинира и опише изискванията за достигане до окончателното заключение за стойността в процеса на бизнесоценяването.

Б. Този стандарт е приложим за цялостни оценки и не е задължителен за ограничени оценки.

II. Общи положения

А. Постигнатото от оценителя заключение за стойност трябва да се основава на приложимия стандарт на стойността, на предназначението и на предвиденото използване на оценката, както и на цялата, свързана с това налична информация към датата на оценката.

Б. Изведеното от оценителя заключение за стойност трябва да се основава на индикацията за стойността, получена чрез прилагането на един или повече методи, на базата на един или няколко подхода за оценяване.

III. Подбор и тежест на методите

А. Подборът и придаването на тежест на методите и процедурите за оценка зависят от преценката на оценителя, а не се основават на предписана формула. В някои случаи един или повече подходи за оценяване могат да се окажат неподходящи. В други случаи могат да бъдат подходящи повече от един метод, отнасящи се към един подход.

Б. Решението на оценителя относно това, дали да се приложат относителни тежести, които да са в съответствие с получените индикации за стойността, основани на различни методи, или да преобладава индикацията за стойността на един метод, трябва да се основава на аргументирана преценка. Във всеки конкретен случай оценителят трябва да представи аргументация и да изложи факторите за избора или за придаването на тежест на метода или методите, на чиято основа е изведено заключението за стойността.

В. При формулирането на преценка относно това, дали ще се прилагат относителни тежести, които да са в съответствие с получените индикации за стойността на основата на различни методи, или ще преобладава индикацията за стойността на един метод, оценителят трябва да вземе под внимание следните фактори:

1. Приложимия стандарт на стойността.
2. Предназначението и предвиденото използване на оценката.
3. Дали предметът на оценката е действащо предприятие, недвижим имот или инвестиционна холдингова компания, или е предприятие със значителен размер на производствените или излишните активи.
4. Качеството и сигурността на данните, на които се основава индикацията за стойността.
5. Други аналогични фактори, които според мнението на оценителя трябва

да се вземат под внимание като подходящи в конкретния случай.

IV. Допълнителни фактори, които трябва да се вземат предвид

Доколкото е приложимо към дефинираното задание за оценка и ако не е взето под внимание в процеса на определяне претеглянето на индикациите на стойността при извеждане на окончателното заключение за стойността, оценителят трябва да има предвид следните фактори:

A. Наличие или липса на възможност за лесна продажба на оценявания обект предвид естеството на предприятието, на дяловата собственост в него или на ценни книжа, ефекта на съответни договорни и законови ограничения и състоянието на пазарите.

B. В състояние ли е оценяваният дял от собствеността да управлява (упражнява право на контрол) дейността, продажбите или ликвидацията на съответното предприятие.

V. Аналогични фактори, които според мнението на оценителя трябва да се вземат под внимание.

СВО-8

КОРИГИРАНЕ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

I. Предисловие

A. Предназначението на стандарта е да дефинира и опише изискванията за извършване на корекции на финансовите отчети в процеса на бизнесоценяването.

B. Стандартът е приложим за цялостни оценки и не е задължителен за ограничени оценки.

II. Общи положения

A. Финансовите отчети трябва да бъдат анализирани и ако това се налага

коригирани, като част от процеса на оценяване. Към финансовите отчети, подлежащи на анализирание, спадат отчетите на предприятието – предмет на оценката, и на предприятията, служещи за аналози за сравнение.

B. Корекциите на финансовите отчети представляват промени в докладваната финансова информация, които са пряко свързани и са от съществено значение за процеса на оценяване. Корекции могат да се налагат с цел представяне на финансовите отчети от гледна точка на процеса на оценяване. Корекции могат да са необходими поради следните причини:

1. Представяне на финансовите данни на оценяваното предприятие и на предприятията аналози върху сравнима база.

2. Привеждане на отчетни данни от изминали периоди към текущи стойности.

3. Коригиране на приходите и разходите до нива, които са в достатъчна степен представителни за текущите и бъдещите резултати.

4. Отразяване на непроизвеждащите активи и пасиви на свързаните с това приходи и разходи.

V. Коригирането на финансовите отчети се извършва за подпомагане на оценителя при извеждане на заключение за стойността и не служи за други цели.

III. Документиране на корекциите

Извършваните корекции трябва да бъдат цялостно описани и аргументирани.

РЕЧНИК НА ОСНОВНИТЕ ТЕРМИНИ В БИЗНЕСОЦЕНЯВАНЕТО

I. Предисловие

Предназначението на речника е да дефинира набор от основни термини, които се използват от оценителите при изготвянето на докладите за бизнесоценките.

II. Азбучен списък на термините

Балансова (счетоводна) стойност. Счетоводно понятие: 1. По отношение на активите – сумата, с която един актив се признава във финансовия отчет, след като се приспаднат всички натрупани за него амортизации и се коригира със загубите от обезценката им и извършените преоценки, така както това е

представено в счетоводните книги на предприятието. 2. По отношение на предприятието – разликата между общата стойност на активите и общия размер на задълженията на едно предприятие, така както са представени в баланса. Балансовата стойност е синоним на чистата балансова стойност и на балансовата стойност на собствения капитал.

Бизнесоценка (оценка). Действието и процесът, свързани с определянето на стойността на собствения капитал на едно предприятие или на част от него.

Бизнесоценител. Лице, което е лицензирано за оценка на цели предприятия (оценка на бизнеса).

Брутен паричен поток. Чистата (нетна) печалба/загуба плюс амортизационните отчисления и други некасови разходи.

Дата на доклада. Датата на изготвяне на доклада. Може да съвпада или да бъде различна от датата на оценката.

Дата на оценката (ефективна дата). Датата, към която се отнася и е валидно становището на оценителя за стойността.

Действащо предприятие. Предприятие, осъществяващо дейност, без непосредствена заплаха за прекратяване на дейността му.

Дисконтиране. Процес на превръщане на парични суми, подлежащи на получаване или изплащане в бъдеще, в стойност към определен момент.

Занижение (отбив) за миноритарно участие. Занижението на стойността на миноритарното участие спрямо стойността на собствения капитал с цел да отрази липсата на правото на контрол.

Занижение (отбив) поради липса на продаваемост (ликвидност). Занижението на стойността на собствения капитал или на част от него с цел да отрази липсата на продаваемост.

Икономически живот. Периодът от време, през който дадена собственост може да генерира икономически ползи.

Инвестиран капитал. Сумата на собствения капитал и дългосрочните задължения на едно предприятие.

Инвестиционна (инвеститорска) стойност. Стойността от позициите и интересите на конкретен купувач (инвеститор).

Капитализиране. Превръщането на приход в стойност.

Коригиран баланс. Баланс, който се получава чрез коригиране стойностите на отделните позиции с цел получаване на пазарната (ликвидационната) им стойност.

Ликвидационна стойност. Чистата сума, която собственикът би получил, ако предприятието прекрати дейността си, а активите бъдат разпродадени на части в един разумен период с цел да се получи най-добрата възможна стойност за всеки от тях (нормална ликвидация). Ликвидационната стойност е антитеза на стойност на действащо предприятие.

Мажоритарен контрол. Степен на контрол върху управлението на предприятие и определяне на политиката му, осигурено чрез мажоритарна позиция.

Мажоритарно участие. Позиция на собственост над 50 на сто от имащото право на глас участие в управлението на предприятието.

Метод за оценяване. Специфична процедура, прилагана за определяне на стойност в рамките на един подход.

Миноритарно участие. Позиция на собственост под 50 на сто от имащото право на глас участие в предприятието.

Нова възпроизводителна (репродуктивна) стойност. Размерът на разходите към датата на оценката за възпроизводство (дублиране) на идентичен на оценявания актив.

Нова заместителна (възстановителна) стойност. Разходите към датата на оценката за аналогичен нов актив, имащ най-близката еквивалентна полезност до тази на оценявания актив.

Норма на възвръщаемост. Размер на реализиран или очакван доход от една

инвестиция, изразен като процент от тази инвестиция.

Норма на дисконтиране. Норма на възвръщаемост, използвана за преобразуване на парични суми, подлежащи на изплащане или получаване в бъдеще, в стойност към определен момент.

Норма на капитализация. Делител (обикновено изразяван като процент), използван за преобразуване на доход в стойност.

Оборотен капитал (нетен оборотен капитал). Разликата между краткотрайните активи и краткосрочните задължения.

Оценител. Лице, притежаващо лиценз за оценка, издаден по съответния ред. Оценителски доклад (доклад за оценка). Писмена форма на представяне становището на оценителя за стойността на обекта на оценка.

Оценяване. Действието или процесът за определяне на стойност.

Подход за оценяване. Принципен начин за определяне на стойност чрез използване на един или повече конкретни методи за оценка.

Предприятие. Търговска или производствена организация или организация от сферата на обслужването, която извършва стопанска дейност на съответния пазар, независимо от правната и организационната си форма.

Премия за контрол. Допълнителна стойност над стойността на миноритарното участие, присъща на правото на контрол и отразяваща неговата власт.

Реноме на предприятието (good will). Неосезаем актив, който възниква в резултат на фактически отношения, като репутацията, клиентелата, разположението, продуктовата гама и други фактори от аналогично естество, които не могат да се разграничат поотделно, но създават икономически облаги.

Собствен капитал. Размерът на дела на собственика от имуществото след изваждане на всички задължения.

Справедлива пазарна стойност (пазарна стойност). Стойността, изразена в паричен еквивалент, срещу която едно имущество би сменило собственика си, преминавайки от ръцете на желаещ и добре информиран продавач в ръцете на желаещ и добре информиран купувач, в условията на конкуренция на открит (свободен) пазар, като никоя от страните не действа под натиск или принуда и достатъчно добре познава всички имащи отношение факти.

Стойност на действащо предприятие. Не е норма (стандарт) на стойността, а допускане за състоянието на предприятието. Това е стойност на едно предприятие или на дял от него, което се разглежда като действащ стопански субект.

Стойност. Стойността не представлява исторически факт, а е оценка за ценността на конкретен обект (предприятие, актив, услуга) в конкретния момент от време. В икономически аспект стойността изразява пазарния поглед върху изгодата, която има собственикът на даден обект към момента на оценката.

Структура на капитала. Състав на инвестирания капитал, представляващ съвкупност от собствено и дългово финансиране.

Цена. Парична сума, поискана, предложена или заплатена за определен обект (актив). Тя е исторически факт, независимо дали е обявена, или е останала в тайна, и се отнася към определен момент и място. В зависимост от финансовите възможности, мотиви или особени интереси на конкретен купувач и продавач заплатената цена може да не съответства на стойността, приписвана на обекта от други хора.

Чисти (нетни) активи. Разликата между общата стойност на активите и общия размер на задълженията.

Чист доход (печалба). Приходи минус разходи, данъци и такси.

Дефиниции на подходи

Подход на базата на активите. Принципен начин за определяне на стойността на едно предприятие и/или на дялово участие в него с използване на един или повече методи, основаващи се на стойността на активите на

предприятието, изчистена от задълженията му.

Пазарен подход. Принципен начин за определяне на стойността на едно предприятие или на дялово участие в него с използване на един или повече методи, които сравняват предмета на оценката с инвестиции в аналогичен обект, вече претърпял смяна на собственика.

Приходен подход. Принципен начин за определяне на стойността на едно предприятие и/или на дялово участие в него с използване на един или повече методи, при които стойността се определя чрез преобразуване на очакваните бъдещи приходи.