

Қазақстан Республикасының білім және ғылым министрлігі
Е.А. Бөкетов атындағы Қарағанды мемлекеттік университеті

5B090800 «Бағалау» мамандығының студенттеріне арналған
кәсіби тәжірибе бойынша әдістемелік нұсқаулар

Қарағанды 2016

5B090800 «Бағалау» мамандығының студенттеріне арналған кәсіби тәжірибе бойынша әдістемелік нұсқаулар. – Қарағанды, 2016. – 48 б.

Сын пікір берушілер:

А.К.Уразбеков - э.ғ.к., ҚарМТУ «Кәсіпорын экономикасы» кафедрасының доценті

Қалымбетов Ө.Қ. – э.ғ.к., Е.А.Бөкетов атындағы ҚарМУ «Бухгалтерлік есеп және аудит» кафедрасының доценті

Әдістемелік нұсқаулар экономика факультетінің 5B090800 «Бағалау» мамандығы бойынша күндізгі және сыртқы бөлімнің студенттеріне арналған. Берілген нұсқауларда кәсіби тәжірибені ұйымдастыруға талаптары, оның мазмұны қарастырылған және оны өткізудің үлгілі нысандары анықталған. Берілген әдістемелік өңдеу студенттерге қосымша ақпараттық қолдау жасайды және факультетте кәсіби тәжірибені тиімді ұйымдастыруға септігін тигізеді. 5B090800 «Бағалау» мамандығы бойынша білім алатын студенттерге, сонымен қатар бағалау қызметі бойынша тәжірибелік мәселелерге қызығушылығы бар тұлғаларға арналған.

© Қарағанды мемлекеттік
университеті, 2016

Мазмұны

Кіріспе.....	5
Тәжірибенің жалпы ережелері.....	6
1 Тәжірибе бағдарламасымен және кәсіпорынның қаржы-шаруашылық қызметімен танысу.....	6
2 Бағалау қызметінің теориялық негіздері және кәсіпорындағы әдістемелік ерекшеліктері.....	8
3 Кәсіпорынды бағалау. Кәсіпорынның құнына әсер ететін аса маңызды факторларды сипаттау.....	9
4 Бағаланатын кәсіпорын әрекет ететін салаға экономикалық шолу.....	10
5 Кәсіпорынның қаржылық жағдайын зерттеу.....	11
6 Ғимараттар мен құрылыс жайларын бағалау.....	13
7 Машиналар мен жабдықтары бағалау.....	14
8 Жер телімін бағалау	17
9 Материалдық емес активтерді бағалау.....	18
10 Айналым активтерін бағалау.....	20
11 Инвестициялық жобаларды бағалау.....	22
12 Бағалау туралы есеп беру.....	24
Ұсынылатын әдебиет тізімі.....	26
Қосымша 1.....	28
Қосымша 2.....	29
Қосымша 3.....	30
Қосымша 4.....	31
Қосымша 5.....	32
Қосымша 6.....	33
Қосымша 7.....	34
Қосымша 8.....	35
Қосымша 9.....	36
Қосымша 10.....	37
Қосымша 11.....	38
Қосымша 12.....	39
Қосымша 13.....	40
Қосымша 14.....	41
Қосымша 15.....	42
Қосымша 16.....	43

Қосымша 17.....	44
Қосымша 18.....	45
Қосымша 19.....	46
Қосымша 20.....	47
Қосымша 21.....	48

Кіріспе

Кәсіби тәжірибе – тәжірибеде теориялық білімдерін тексерудің мен әрі қарай тереңдетудің және бекітудің ең негізгі нысандарының бірі. Кәсіби тәжірибе оқу үдерісінің және жоғары білікті бағалаушыларды, нарықты экономикаға кәсіби бейімдеумен мамандарды дайындаудың басты құрамды бөлігі болып табылады. Кәсіби тәжірибе оқу үдерісінде алған теориялық білімдерін бекітуге, тәжірибелік қабілеттері мен құзырлықтарына иемденуге, сонымен қатар алғыр тәжірибелерді игеруге бағытталған. Кәсіби тәжірибеден өту орны болып ұйымдар, кәсіпорындар, бағалау қызметтерін көрсететін мекемелер, сонымен қатар оқу орындары мен ғылыми-зерттеу институттары табылады. Студенттер тәжірибеден өтуге өз ықыласы мен келісімін берген кәсіпорынның қызметі туралы кәсіби тәжірибеден өту барысында нақты материалдар жинайды.

Кәсіби тәжірибе оқу жоспарына және бағалаушы мамандығының кәсіптік сипаттамасының талаптарына сәйкес ұйымдастырылады. Кәсіби тәжірибенің негізі – білім, ал нәтижесі болашақ мамандардың кәсіби біліктілігі мен олардың кәсіби қызметі кешенін орындауға қабілеттері болып табылады.

Әдістемелік нұсқаулар студенттерге оқу үдерісінде алған білімдерін тәжірибеде бекітуге, сонымен қатар бағалауды ұйымдастыру мен техникасы төңірегінде қажетті тәжірибелік қабілеттеріне иемденуге, бағалау қызметінде қолданылатын негізгі әдістер мен тәсілдерді игеруге мүмкіндік береді.

Әдістемелік нұсқауларда тәжірибе тақырыптары бойынша тапсырмаларды орындаудың үлгілі нысандары берілген. Тәжірибелік қабілеттерді иемдену болашақта дипломдық жұмысты жазуда негіз болады.

Тәжірибенің жалпы ережелері

Кәсіби тәжірибе тәжірибе бағдарламасына сәйкес орындалады.

Кәсіби тәжірибенің мақсаты:

- оқу үдерісінде алған теориялық білімін тереңдетуге және бекітуге, және бағалауды ұйымдастыру мен техникасы облысында қажетті тәжірибелік қабілеттерді иелену.

Кәсіби тәжірибенің міндеттері:

- бағалау бойынша құжаттарды жинау, өңдеу тәртібімен танысу;

- кәсіпорынмен, оның құрылымымен, бөлімшелерінің қызметтерімен танысу;

- материалдық объектілердің құнының шамасын анықтау әдістемесін зерттеу, шығындық, табыстық, салыстырмалы сатуларды талдау сияқты бағалау тәсілдерін таңдау;

- бағалау және талдама жұмыстардың тәжірибелік қабілеттерін иемдену, бағалау туралы есеп беруді құру үшін теориялық білімін қолдану.

Студент тәжірибенің нәтижелері бойынша бағдарламаға сәйкес, әр тақырыпты зерттеу төңірегінде есеп беруін құрады. Есеп беру кәсіпорынның мамандануына немесе бағалау компаниясына байланысты материалдан тұру керек. Ол кәсіби тәжірибе кезеңінде студенттің әрекетін сипаттайтын негізгі құжат болып табылады.

1. Тәжірибе бағдарламасымен және кәсіпорынның қаржы-шаруашылық қызметімен танысу

Тәжірибе оның бағдарламасымен, кәсіпорын өндірісімен, технологиясымен, қызметінің негізгі бағыттарымен танысудан басталады. Тәжірибеден өтуші кәсіпорынның жарғысын, есептік саясатын, басқару бөлімдері туралы ережесін және оның қызметін реттейтін басқа да нормативтік құжаттарды оқып зерттейді. Әсіресе «Қазақстан Республикасында бағалау қызметі туралы» Қазақстан Республикасы Заңының мазмұнына аса назар аударылады.

Әдістемелік нұсқаулар.

1. Ұйым туралы жалпы мәліметтерін, оның

ұйымдастырушылық-құқықтық нысанын және меншік нысанын (мемлекеттік, жеке, акционерлік қоғам, жауапкершілігі шектелген серіктестік және т.с.с.) зерттеу, оның ішінде:

- ұйымның ерекшелігін, өндірілетін өнімнің, орындалатын жұмыстың, көрсетілетін қызметтің бағытын;

- өндірістік құрылымын (бөлімшелердің, цехтардың, өндірістік бөлімдердің және т.б. құрамын);

- кәсіпорын құрылымын (Қосымша 1);

- ұйымды басқарудың ұйымдастырушылық құрылымын;

- өндірілген өнімнің, орындалған жұмыстың, көрсетілген қызметтің көлемі, өткізу көлемі, жұмыс істеушілердің саны туралы жалпы мәліметтерді.

2. Нарықтың мүмкіндіктерін есепке ала отырып, ұйымның даму болашағын зерттеу.

3. Қаржы-шаруашылық қызметінің нәтижелерін талдау және тиімділіктің кейбір көрсеткіштеріне баға беру:

- өнімдер (жұмыстар, қызметтер) өндірісі мен өткізілуінің көлемі (Қосымша 2);

- өнімдер (жұмыстар, қызметтер) өндірісі мен өткізілуіне шығындар;

- өнім, жұмыс, қызметтердің өткізілуіне әсер ететін факторларды талдау (Қосымша 3);

- пайда (табыс), рентабельділік (Қосымша 4);

- өндірістің ұйымдастырушылық-техникалық деңгейі, жабдықтардың құрамы мен жасы, басқарудың техникалық құралдары, негізгі құралдар қозғалысының көрсеткіштері (Қосымша 5);

- жұмыс істеушілердің саны, кәсіпорында еңбек ресурстарының сапалық құрамы (Қосымша 6);

- еңбек ресурстары қозғалысының көрсеткіштері (Қосымша 7);

- өтімділіктің салыстырмалы көрсеткіштері (Қосымша 8);

- қаржылық тұрақтылық коэффициенттері (Қосымша 9);

- қаржылық жағдайды бағалау (Қосымша 10).

Қажетті ақпаратты келесі құжаттарды зерттеу жолымен алуға болады: қаржылық есептілік, қаржылық нәтижелер туралы есептілік, бухгалтерлік баланс, ұйымның жарғысы, штаттық

кесте, ішкі тәртіп ережелері, бөлімшелер туралы жарғылар, қызметтік нұсқаулар, еңбек ақы, сыйақыландыру, бір жылға жұмысының қорытындысы бойынша сыйақы туралы жарғылар.

Әдебиет: 1, 2, 6, 7

2. Бағалау қызметінің теориялық негіздері және кәсіпорындағы әдістемелік ерекшеліктері

Бағалау қызметінде келесідей тәсілдер қолданылады:

- *мүліктік (шығындық) тәсіл* келесі ұйғарымға негізделген: негізгі қорлардың құнын анықтау үшін қолайлы бағыт болып объектінің құрылысына шығындар объект орналасқан жер телімінің нарықтық құнымен жиыны табылады;

- *бизнесті бағалаудың табыстық тәсілі* табысты капитализациялау әдістемесі (немесе тікелей капитализациялау әдісі) мен ақша ағымдарын дисконттау әдістемесінен тұрады;

- бағалаудың *салыстырмалы тәсілі* – бұл бағалау объектісін оның ұқсастарымен (олармен байланысты мәмілелердің бағалары туралы ақпарат болған жағдайда) салыстыруға негізделген, құнды бағалау әдістерінің жиынтығы.

Кәсіпорынды бағалау үдерісінің теориялық базасы болып отандық және шетел сарапшы-бағалаушылардың көп жылдық тәжірибесінің негізінде қалыптасқан бағалау қағидаларының жиыны табылады.

Әдістемелік нұсқаулар.

1. Келесі ақпаратты анықтау керек:

а) ҚР бағалау қызметі, бағалау қызметінің объектілері, бағалау қызметінің субъектілері;

б) бағалауды жүзеге асыру мақсаты;

в) бағалау құнының көлеміне әсер ететін факторлар;

Мысалы: сұраныс; табыс (пайда); тәуекел; өтімділік және т.б.

г) әртүрлі жағдайларында қолданылатын бағалау жалпы кезеңдерін анықтаңыз. Мысалы, бағалаудың мақсатын белгілеу, құнның түрін анықтау, мәліметтерді жинау және өңдеу, бағалау әдісін таңдау және т.б.;

д) ҚР бағалау қызметін құқықтық реттеу.

2. Құн түрлеріне анықтама беріңіз. Мысалы, нарықтық құн, инвестициялық құн т.б.

3. сферы приложенияға байланысты қалыптастырылған қағидаларға сипаттама беріңіз.

4. Қолданушы қағидаларына сипаттама беріңіз.

5. Қозғалмайтын мүлікке қойылатын талаптармен байланысты қағидаларға сипаттама беріңіз.

6. Нарықтық ортамен байланысты қағидаларға сипаттама беріңіз.

7. Объектіні ең жақсы және аса тиімді пайдалану қағидасына анықтама беріңіз.

8. Бағалаудың мүліктік тәсілінің ерекшеліктерін атаңыз.

9. Бағалау қызметінде табыстық тәсіл қандай әдістердің көмегімен қолданылатындығын көрсетіңіз?

10. Салыстырмалы тәсілді қолданудың шарттарын атаңыз.

11. Салыстырмалы тәсіл кезеңдерін атап, сипаттама беріңіз

Әдебиет: 6, 7, 8, 9, 13

3. Кәсіпорынды бағалау. Кәсіпорынның құнына әсер ететін аса маңызды факторларды сипаттау

Кәсіпорынды бағалауда оның құнына әсер ететін негізгі факторлар есепке алынады:

1. Сұраныс және ұсыныс

2. Бизнес түрі

3. Табыс

4. Активтердің өтімділігі

5. Кәсіпорынның болашағы және т.б.

Әдістемелік нұсқаулар:

1. Кәсіпорынды бағалау үшін әр тәсілдің (табыстық, шығындық және салыстырмалы) теориялық негіздерін ашу. Мысалы, салыстырмалы тәсіл үшін негізгі болып келесі басты ережелер табылады:

А) Бағалаушы бағыт ретінде ұқсас кәсіпорындардың, не болмаса олардың акцияларының нарықпен қалыптасқан шынайы бағаларын қолданады.

Б) Салыстырмалы тәсіл альтернативті инвестиция қағидасына негізделеді. Инвестор ақшаны акцияға сала отырып, ең алдымен болашақ табысты сатып алады. Нақты бизнестің өндірістік, технологиялық және басқа да ерекшеліктеріне инвесторды табысты алу болашағы тұрғысынан ғана қызықтырады.

В) Кәсіпорынның бағасы оның өндірістік және қаржылық мүмкіндіктерін, нарықтағы жағдайын, даму болашағын көрсетеді.

2. Кәсіпорынның құнын анықтауға әсер ететін барлық факторларды атап өтіңіз.
3. Сұраныс пен ұсыныс сияқты факторларға сипаттама беріңіз.
4. Бизнес түрі мен тәуекелдің кәсіпорынның құнына әсерін сипаттаңыз.
5. Активтердің болуы кәсіпорынның құнында қалай көрсетілетінін түсіндіріңіз.
6. Табыстық тәсілмен кәсіпорынның құнын бағалауда қолданылатын әдістерді анықтаңыз.
7. Шығындық тәсілмен кәсіпорынды бағалау үшін қолданылатын әдістерге сипаттама беріңіз.
8. Кәсіпорынды бағалаудың салыстырмалы тәсілімен жүзеге асырылатын әдістерін атаңыз.
9. Әр әдістің мазмұнын, оңтайлы саласын және қажетті шарттарын қарастырыңыз.
10. Салыстырмалы тәсілмен жүзеге асырылатын, кәсіпорынды бағалаудың негізгі кезеңдерін атап өтіңіз.

Әдебиет: 6, 7, 9, 16, 19

4. Бағаланатын кәсіпорын әрекет ететін салаға экономикалық шолу.

Салалық фактор кәсіпорынды бағалауда негізгілердің бірі болып табылады. Инфляция деңгейі, елдің экономикалық дамуының қарқындары, саладағы бәсекенің жағдайлары және т.б. сияқты көрсеткіштер кәсіпорынды бағалауда басты роль атқарады. Олар кәсіпорынды бағалау туралы жалпы қорытынды үшін қажетті ақпараттық базаны құрайды. Ақпараттық бөлікке салалалық ақпарат кіреді: бағаланатын кәсіпорын әрекет ететін саланың жағдайы мен даму болашағы. Берілген бөліктің мазмұны

салалық мәліметтердің қолжетімділігінің дәрежесімен анықталады.

Кәсіпорынның қызметі келесілерге байланысты нақтыланып, анықталады:

- Кәсіпорын мөлшері;
- Салалық тиесілігі;
- Мамандану және кооперациялау;
- Әлеуметтік инфрақұрылымның болуы;
- Меншік нысаны;
- Өкіметтің жергілік органдарымен өзарақатынасы.

Әдістемелік нұсқаулар:

1. Кәсіпорын әрекет ететін экономикалық салаға сипаттама беріңіз (Қосымша 11).

2. Саланың экономикалық жағдайының негізгі белгілеріне талдау жүргізіңіз (Қосымша 12).

3. Кәсіпорынның өндірістік қызметіне сипаттама беріңіз.

5. Кәсіпорынның инвестициялық қызметі мен міндеттеріне қарастырып, талдау жасаңыз (Қосымша 13).

6. Өткізу-маркетингтік қызметіне және ресурстық-сұраныстық қызметіне сипаттама беріңіз.

7. Кәсіпорынның бюджеттік қызметі түсінігін ашыңыз.

8. Кәсіпорынның әлеуметтік қызметіне сипаттама беріңіз.

Әдебиет: 6, 7, 9, 10, 12, 19

5. Кәсіпорынның қаржылық жағдайын зерттеу

Кәсіпорынның қаржылық жағдайы – бұл өзінің қарыздық міндеттемелерін өтеу қабілетін сипаттайтын көрсеткіштер жиынтығы. Қаржылық әрекеті кәсіпорын мүлкінің қалыптасуы, қозғалысы және сақтығын қамтамасыз ету, оның пайдаланылуын бақылау үдерістерін қамтиды. Қаржылық жағдай кәсіпорынның қаржылық қатынастары жүйесінің барлық элементтерінің өзара әрекетінің нәтижесі болып табылады және сондықтан кәсіпорынның қаржылық жағдайын талдау мәселесі өте ауқымды болып табылады. Осыған байланысты кәсіпорынның қаржылық жағдайына аса назар аударылады.

Әдістемелік нұсқаулар.

1. Кәсіпорынның қаржылық жағдайын зерттегенде келесі кезектілікті сақтауға болады:

а) бағалау күніне кәсіпорынның нақты қаржылық жағдайын анықтау, таза табыстың шынайы көлемін есептеу (Қосымша 14);

б) бағаланатын кәсіпорынның қаржылық есептілігінің салада жалпы қабылданған бухгалтерлік есептің қағидаларына сәйкестігінің дәрежесін анықтау;

в) бағаланатын бизнестің операцияларына тән тәуекел мен құн параметрлерін бағалау үшін оны ұқсас бизнеспен салыстыру;

г) материалдық және материалдық емес активтердің нарықтық құнын, экономикалық мүмкіншіліктерін және бизнес болашағын бағалау;

д) бағалау мақсаты үшін қаржылық есептіліктерді түзету.

2. қаржылық есептіліктердің қаржылық коэффициенттерін талдау арқылы келесілерді анықтауға болады:

- берілген бизнесі әлді және әлсізжақтарын;

- капитал құрылымында үйлеспеушілікті;

- берілген бизнеске қаржыларды инвестициялау кезінде тәуекел деңгейін;

- ұқсас-компаниялармен салыстыру базасын.

3. Қаржылық талдау мақсаты үшін көптеген коэффициенттерді қолдануға болады, алайда бағалаушы бағалау мақсатын есепке ала отырып, аса маңыздыларды таңдайды. Ұқсас-кәсіпорындармен салыстыру кезінде көрсеткіштерді есептеудің бірыңғай әдістемесін қолдану керектігін ескеру қажет.

4. Бағалаушының қаржылық құжаттармен жұмысының нәтижесі болып келесілер табылады:

- ақша ағымдарына, дисконттау ставкаларына жіне т.б. болжамдар жасауда ретроспективті қаржылық құжаттамаларды салыстырмалы түрге келтіру, бағалардың инфляциялық өзгерістерін есепке алу,

- бағаланатын бизнеске тән табыстар мен шығындарды анықтау мақсатында есептілікті жөндеу;

- бағаланатын кәсіпорынның ағымдағы қаржылық жағдайын анықтау;

- ретроспективті ақпарат, ағымдағы жағдайы және болашаққа жоспарлары негізінде бизнестің дамуындағы

қарқындарды анықтау;

- ұқсас-компанияларды таңдау, нарықтық мультипликаторлардың мөлшерін есептеу үшін ақпарат дайындау.

Әдебиет: 7, 9, 10, 11, 12

6. Ғимараттар мен құрылыс жайларын бағалау

Қозғалмайтын мүліктің нарықтық құнын бағалау үдерісі бағалаушының кезектілі әрекетінің жүйесінен тұрады – бағалау тапсырмаларын бекітуден бастап тапсырыс берушіге ақшалай бірлікте көрсетілген, қозғалмайтын мүлік объектісіне қатысты жазбаша нысанында дайындалған бағалау туралы есеп беруді тапсырғанға дейін.

Нақты объектінің құнын анықтау процедурасы келесілерден тұратын факторларға байланысты: бағалау нәтижелерін қолдану мақсаты, анықталатын құн түрі, қозғалмайтын мүлікке бағаланатын құқықтардың сипаты, бағаланатын объектінің түрі, қозғалмайтын мүлік объектісін бағалаудың толықтығы, бағалау күні және т.б. Берілген факторлар өзінше жалғыз қозғалмайтын объектісін бағалауда бағалаушының нақты әрекеттеріне әсер етеді. Сонымен қатар бұл әрекеттер бағалаудың кез-келген тапсырмаларында, нарықты зерттеу мен талдау, қозғалмайтын мүліктің құнын анықтаудың тәсілдері мен әдістерін қолдану үшін пайдаланылуы мүмкін, бағалаудың әмбебап моделіне келуі мүмкін.

Бағалаудың әмбебап модеоізаңнама актілермен, бағалаудың теориясымен және әдістемесімен реттелетін, бағалаушының қатаң белгілі бір кезекті әрекеттермен, икемді алгоритмді білдіреді.

Кәсіпорынның ғимараттар мен құрылыс жайларын бағалау үшін бағалаудың үш тәсілге біріктірілген әртүрлі әдістері қолданылады: шығындық, табыстық және салыстырмалы (немесе нарықтық) (Қосымша 15).

Әдістемелік нұсқаулар.

1. Бағалаудың шығындық тәсілі бірнеше кезеңдерде жүзеге асырылады:

а) ғимарат пен құрылыс жайы орналасқан жер телімінің нарықтық құны, оның ағымдағы пайдаланылуын есепке ала отырып, анықталады;

б) құрылыстың (құрылыстардың) қалпына келтіру немесе орнын ауыстыру құны есептеледі;

в) құрылыстардың тозуының барлық түрлері есептеледі: физикалық, функционалдық және сыртқы;

г) қайта өндіріс немесе объектіні ауыстыру шығындарынан құрылыстың жалпы тозуының шамасы алып тасталады (2-кезең нәтижесі алу 3-кезең нәтижесі)

д) қозғалмайтын мүлік объектісінің құны ағымдағы қолданыстағы жердің нарықтық құны мен құрылыс құнының қосындысы арқылы анықталады.

2. Ғимараттар мен құрылыс жайларын бағалауда табыстық тәсілдің қолданылуын түсіндіріңіз.

3. Ғимараттар мен құрылыс жайларын бағалауда салыстырмалы тәсілдің қолданылуы

Әдебиет: 13, 14, 15, 16, 21

7. Машиналар мен жабдықтары бағалау

Машиналар мен жабдықтарды бағалауда маңызды болып бағалау әдістерін дұрыс тандау табылады. Бұл әдістер үш тәсілге негізделеді: шығындық, салыстырмалы (нарықтық), табыстық (Қосымша 15).

Көптеген жағдайларда бағаланатын құнның, қалпына келтіруден басқа, кез-келген түрін есептеу үшін негіз болып табылатын нарықтық құн есептелетіндіктен, есептеу процедураларын жүргізуде жоғарыда аталған барлық үш тәсілдерді қолдануға тырысу қажет. Алайда машиналар мен жабдықтарды бағалаудың негізгі әдістемелік тәсілі болып, сөзсіз, салыстырмалы тәсіл табылады.

Әдістемелік нұсқаулар.

I. Машиналар мен жабдықтардың құнын бағалаудың салыстырмалы (нарықтық) тәсілі.

Берілген тәсіл ең алдымен тікелей салыстыру әдісімен берілген. Ұқсас-объектінің де сондай функционалды мақсаты

болу, толықтай біліктілік үйлестігі және жартылай құрастырушы-технологиялық ұқсастығы болуы керек.

Сатылымдарды тікелей салыстыру әдісімен есептеу бірнеше кезеңдерде жүзеге асырылады:

1. Ұқсас-объектіні табу.
2. Ұқсастың бағасына түзетулер енгізу

Машиналар мен жабдықтарды бағалаудың *салыстырмалы тәсілі* бағалаудың бірнеше тәжірибелік әдістерінен тұрады. Қолданылатын әдіске байланыссыз *бағалаудың жалпы үлгісі* келесідей кезеңдерден тұрады (Қосымша 16).

II. Машиналар мен жабдықтарды бағалаудың шығындық тәсілі.

Шығындық тәсіл – жабдықтың ағымдағы құнын жинақталған тозудың анықталған элементтерінің әсерінен құнсыздануын келесі кезекте есепке алумен қалпына келтіру құнын есептеу жолымен анықтайтын бағалау тәсілі.

Қалпына келтіру құнын есептеудің негізгі сәті болып өзіндік құнды анықтау табылады. Машиналар мен жабдықтарды бағалаудың шығындық тәсілінің теориясында өзіндік құнды немесе қалпына келтіру құнын есептеудің тікелей және жанама әдістері бар.

Тікелейге келесілер жатады:

- Тікелей калькуляция әдісі;
- Трендтер әдісі;
- Біртекті объектілердің бағасы бойынша есептеу әдісі;
- Элементтері бойынша есептеу әдісі.

Жанамаға толыққанды бағалау әдістерінің тобы жатады.

Тікелей калькуляция әдісі айтарлықтай күрделі және ақпараттың үлкен көлемін өңдеуді талап етеді, өйткені әр нақты сала бойынша әртүрлі экономикалық көрсеткіштердің көптеген нормаларын білу қажет. Алайда бұл тәсіл аса нақты және шынайы нәтиже береді. Бағалаушылар жоғарыда аталған себептерге байланысты тәжірибелік бағалауда калькуляцияның тікелей әдісін қолданбайды. Бірақ та кейбір жағдайда тренд әдісі қолданылуы мүмкін.

Трендтер әдісі бағаланатын жабдықтың өзіндік құнын немесе қалпына келтіру құнын индекстер (трендтер) көмегімен

оны келесі кезекте ағымдағы деңгейге (бағалау күніне) келтірумен сәйкес (ұқсас) жабдықтың өзіндік құнының немесе қалпына келтіру құнының өзгерісі туралы бар ретроспективті ақпарат негізінде анықтауға мүмкіндік

береді. Бұндай келтіру өзіндік құнды қалыптастыратын шығындардың жеке баптары бойынша да, сонымен қатар жалпы өзіндік құн бойынша да жүзеге асырылуы мүмкін.

Біртекті объектінің бағасы бойынша есептеу әдісі келесі кезеңдерді жүргізуді ұйғарады:

1. Бағаланатын объектіге, ең алдымен оған дайындау технологиясы, қолданылатын материалы, құрылысы бойынша ұқсайтын біртекті объект таңдалады. Біртекті объектінің бағасы белгілі болу қажет.

2. Біртекті объект өндірісінің толық өзіндік құны анықталады.

3. Бағаланатын объектінің толық өзіндік құны есептеледі.

4. Бағаланатын объектінің қалпына келтіру құны анықталады.

Элементтері бойынша есептей тәсілін қолдануда жұмыстың келесі кезеңдерін жүзеге асырады:

1. Бағаланатын объектінің комплектілік тораптары мен агрегаттарының тізімі жасалады. Комплектіленетіндер бойынша бағалық ақпарат жиналады, бірақ бұл комплектіленетін бұйымдардың дамыған нарығы болған жағдайда ғана мүмкін.

2. Бағалау объектісінің толық өзіндік құнын анықтау.

3. Бағаланатын объектінің қалпына келтіру құны есептеледі.

Біртекті объектілердің бағасы бойынша есептеу әдісі 4 кезеңдерді өткізуді ұйғарады, ал элемент бойынша есептеу әдісін қолданғанда жұмыстың үш кезеңін орындау жүзеге асырылады (Қосымша 17).

III. Машиналар мен жабдықтарды бағалауда табыстық тәсіл.

Табыстық тәсілді қолдану үшін бағаланатын объектіден күтілетін табысты болжау қажет. Машиналар мен жабдықтарға қатысты бұл мәселені тікелей шешу мүмкін емес, өйткені табыс барлық өндірістік-мүліктік кешенмен (ӨМК) құрылады. Табыстық тәсілді қолданғанда міндеттерді кезең бойынша шешу ұсынылады (Қосымша 16).

Әдебиет: 7, 9, 10,13

8. Жер телімін бағалау

Жер және жер телімдерін бағалау мемлекеттік меншіктен сатып алу үшін, кадастрлық бағалау үшін, мұрагерлік рәсімдеу үшін арналған. Жерді бағалау кәсіпорынның жарғылық капиталына салым, кепілдеме (ипотека) рәсімдеу, сатып алу-сату кезінде бағаны анықтау, сонымен қатар әрекеттегі заңнамада қарастырылған басқа да мақсаттар үшін жасалады. Бағалау сараптамасы елді мекендердің, өнеркәсіптің жерлеріне және ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлерге қатысты жасалады.

Әдістемелік нұсқаулар.

Жер телімдерін бағалау үшін үш тәсіл қолданылады:

- Салыстырмалы (яғни ұқсас телімдерді салыстыру, теңеу)
- Табыстық (мәселе жер телімін пайдаланудан алынған таза табысты капитализациялау туралы)

- Шығындық (жер телімін жақсартуға қажетті жалпы шығындарды есептеу).

Жоғарыда аталған әр тәсілдің өзене тән ерекшелігі бар. Солай бола тұра, қазіргі күні ең қолайлы болып салыстырмалы (нарықтық) тәсіл саналады, өйткені ол басқаларға қарағанда жер нарығының жағдайын жақсы есепке алады.

Жер телімін бағалауда қажетті негізгі факторлар 18 Қосымшада көрсетілген.

2. Жер телімін аса тиімді пайдалануын анықтауда келесілерді назарға алу қажет:

- оның мақсатты пайдаланылуы және рұқсатпен қолданылуы;

- бағаланатын жер телімінің жақын маңдарында жерді пайдаланудың жиі қолданылатын әдістері;

- жер телімінің нарығында күтілетін өзгерістер;

- жер телімінің қазіргі пайдаланылуы.

3. Елді мекендердің (қалалардың, ауылдардың және басқа да елді мекендердің) жерін бағалау төмендегілердің негізінде жүзеге асырылады:

- сатып алу-сату мәмілелері туралы нарықтық мәліметтерді талдау;

- жал төлемінің ставкасы;
- қозғалмайтын мүлік объектілері бойынша (құрылысы бітпеген жер телімдерін қоса) ұсыныстың бағалары;
- инженерлі-көліктік инфрақұрылымы, әлеуметтік-тұрмыстық қызмет көрсету объектілері, қоршаған ортаның, ландшафтың тарихи және архитектуралы-эстетикалық құндылықтары мен территорияның рекреационды құндылықтарының жағдайы туралы мәліметтер.

4. Ауылшаруашылық мақсаттағы жерді бағалау келесілердің негізінде анықталады:

- негізгі ауылшаруашылық дақылдардың нақты шығымдылығы;
- шөп шабу;
- мал жайылымдарының өнімділігі;
- көпжылдық өсімдіктер;
- егіндік алқаптардың құрылымы;
- берілген аймақта ауылшаруашылығы өнімдерін өткізу бағасы;
- негізгі ауылшаруашылық дақылдарының өндірісіне қажетті шығындар.

5. Саяжай кооперативтерінің және бау-бақша серіктестіктерінің жер телімдерін бағалау төмендегілердің негізінде анықталады:

- құрылыс салынбаған телімдер бойынша сатып алу-сату мәмілелерінің бағасын немесе ұсыныс бағаларын талдау;
- көліктік хабарламалардың интенсивтілігі;
- электрлендірілуі мен газбен және сумен қамтамасыз етілуі;
- инфрақұрылымның негізгі орталықтарынан қашықтығы;
- аймақтың экологиялық жағдайы;
- жердің құнына әсер ететін басқа да факторлар.

Жер телімін бағалау үшін қажетті мәліметтер мен құжаттар тізімі 19 Қосымшада ұсынылған.

Әдебиет: 3, 14, 17, 18, 20, 21

9. Материалдық емес активтерді бағалау

Қазақстан Республикасының заңнамасына сәйкес: «Материалды емес активтер – бұл ақшалай емес

сәйкестендірілетін, заттай нысаны жоқ, өндірісте немесе тауарлар мен қызметтерді жабдықтауда, басқа жақтарға жалға беру мақсатында немесе әкімшілік мақсаттарда қолданылатын актив»

Әсіресе ірі кәсіпорындар мен жоғары технологиялы салалар үшін материалдық емес активтерді бағалау маңызды болып табылады. Тәжірибеде материалдық емес активтердің құны негізгі құралдардың құнынан жоғары ұйымдарды жиі кездестіруге болады. Сонымен қатар материалдық емес активтердің құнын бағалау әртүрлі мәмілелер жасағанда орын алады.

Бағалауға тек болашақта таза табыс әкелетін материалдық емес активтер ғана бағаланатынын ескеру керек. Мамандар материалдық емес активтердің құнын тәжірибелік бағалау үшін әдетте басқа активтерді бағалауда қолданатын шығындық, табыстық және салыстырмалы тәсілдері ұсынады.

Әдістемелік нұсқаулар.

1. *Шығындық тәсілге*, мысалы, материалдық емес активтерді құқықтық қорғауды өңдеу мен қамтамасыз етуге шығындарды есептейтін шығындарды калькуляциялау әдісін жатқызуға болады. Берілген әдіс көбіне ғылыми-зерттеу және құрастыру жұмыстарының нәтижелерінің құнын бағалау үшін қолданылады.

2. Материалдық емес активтерді *табыстық тәсілмен* бағалауда табыстар мен дисконтталатын ақша ағымдарын капитализациялау әдістеместемелері қолданылады. Мұнда болашақта материалдық емес активтерді қолданудан табыс есептеледі: бірінші әдістемені (табысты капитализациялау) қолданғанда – бірінші болжамды жылға; екінші әдістемені қолданғанда болжамды кезең активті қолдану ерекшеліктеріне байланысты болады.

Табыстық тәсілдің әдістері гудвиллді, өнертабыс пен ноу-хауды бағалауда қолдану ұсынылады.

3. Салыстырмалы (нарықтық) тәсілдердің әдістерінен мамандар көбіне сатылымдарды тікелей салыстырмалы талдау әдісін ұсынады, оның мәні - салыстырмалы материалдық емес активтерді нарықтық сатылымдарды салыстырмалы талдауда және бұл салыстырмалы активтердің бағалаларына сәйкес

түзетулер енгізуде. Бұл әдісті, мысалы, тауарлық белгілердің құнын бағалау үшін қолдануға болады.

4. Материалдық емес активтерді бағалау қандай мақсаттарда жүзеге асырылатынын көрсетіңіз.

5. Материалдық емес активтердің *сақтандыру құны* қалай есептеніз.

6. Салық салу үшін материалдық емес активтердің құнын есептеніз.

Әдебиет: 1, 6, 9, 10, 11, 12, 13

10. Айналым активтерін бағалау

Кәсіпорынның тауарлы-материалдық қорларына келесілер жатады:

- шикізаттар, материалдар және басқа ұқсас құндылықтар;
- аяқталмаған өндіріс шығындары;
- дайын өнім және қайта сату үшін тауарлар.

Бұл айналым активтері бағалаудың пәні болып табылады.

Әдістемелік нұсқаулар.

Айналым активтерін бағалауды келесі алгоритм бойынша жүргізу ұсынылады:

1. ТМҚ қабылдау кезінде оларды бағалау. ТМҚ сатып алу кезінде олар сатып алудың немесе жасаудың нақты өзіндік құны бойынша көрсетіледі. Өзіндік құнға келесілер кіреді:

- Сатып алу шығындары. Оған сатып алу, жеткізу құны, жабдықтау ұйымдарына төлеген комиссиялық сыйақылар, ТДШ (тауарлы-дайындау шығындары) және қорларды сатып алумен тікелей байланысты өзге де шығындар кіреді. Саудалық жеңілдіктер, артық төлемдерді қайтару мен басқа ұқсас түзетулер сатып алу шығындарын анықтау кезінде алынып тасталады;

- кәсіпорынның орналасқан жеріне оларды жеткізумен және қалыпты жағдайға келтірумен байланысты ТДШ;

- өнімді (жұмысты, қызметті) қайта өңдеуге шығындар. Оған өндіру үдерісінде қолданылатын табиғи ресурстар, шикізаттар, материалдар, еңбек ресурстары, негізгі құралдардың амортизациясы, сонымен қатар өндіріс технологиясымен және ұйымдастырылуымен негізделген, өнім (жұмыс, қызмет) бірлігін

өндірумен тікелей байланысты басқа да шығындар кіреді және өнімнің (жұмыстың, қызметтің) өндірістік өзіндік құны ретінде танылады.

Өнім (жұмыс, қызмет) өндірісіне шығындар экономикалық мазмұнына сәйкес келесі элементтері бойынша жіктеледі: материалдық шығындар, еңбекақыға шығындар, сақтандыруға аударымдар, құралдардың тозуы, басқа да шығындар. Субъектінің күшімен ТМҚ дайындауда олардың нақты өзіндік құны берілген құндылықтардың өндірісімен байланысты нақты шығындар мөлшерінде анықталады.

2. Материалдарды өнім (өнім, қызмет) өндіруде қолдану кезінде оларды бағалау келесі әдістердің бірімен жүргізіледі:

Арнайы идентификация әдісі - өзара ауыстырылмайтын арнайы жоба немесе тапсырыс үшін арналған және өндірілген тауарлар мен қызметтер тауарлы-материалдық құндылықтар бірліктерінің өзіндік құнын есептеуді ұйғарады.

Орташа салмақтандырылған құн әдісі - тауарлы-материалдық құндылықтардың өзіндік құны есеп беру кезеңінің басында бар және берілген кезең ағымында алынған тауарлы-материалдық құндылықтардың орташа құнын анықтаумен есептеледі.

Бірінші сатып алынғандар бағасы бойынша бағалау әдісі (FIFO) – бірінші кезекте тауарлардың материалдық қорлардың өзіндік құнына бірінші өндірген немесе сатылып алынған қорлардың құны есептен шығарылады. FIFO әдісі (бірінші түсті – бірінші кетті) бірінші кезекте алынған тауарлардың өзіндік құны бірінші сатылған тауарларға жатқызылуы керек деген болжамға негізделеді. Кезең соңында бар тауарлардың өзіндік құны соңғы сатылып алуларға жатады; ал сатылған тауарлардың өзіндік құны ертерек сатылып алынғандарға тең.

FIFO әдісі тауарлардың нақты физикалық қозғалысына байланыссыз кез келген саланың кәсіпорындарында қолданылады, өйткені, тауарлардың емес, құн қозғалысын есепке алады. Инфляция кезінде FIFO әдісі таза табыстардың аса жоғары деңгейін береді.

3. *Тауарлар мен дайын өнімді сату кезінде оларды бағалау.* Бағалау құндылықтардың шығуы кезінде оларды бағалауға қатысты кәсіпорынның есептік саясатына байланысты, яғни

жоғарыда аталған барлық әдістер қолданылады.

Аяқталмаған өндіріс шығындары - өндірістің нақты өзіндік құны бойынша, тиелген тауарлар нарықтық құны бойынша бағаланады.

Болашақ кезең шығындары талданып, олардың шынайылығы анықталады. Олардың шынайылығы анықталған жағдайда олар номиналды құны бойынша бағаланады.

4. Дебиторлық қарызды бағалау оны талдаудан басталады. Дебиторлар тізімі құрылады, қарызды қайтару мерзімі анықталады, сәйкес келісім-шарттарда қарастырылған қарызды мерзімінде қайтару мүмкіндіктері талданады. Егер қарызды мерзімінде қайту мүмкінсіздігі туралы қорытынды шығарған жағдайда, келесі шаралар жүзеге асырылады:

- а) дебиторларды қарызды қайтару туралы ескерту;
- б) арбритажды сотқа сәйкес шағымдар жасау;
- в) қарыды баланстан күмәнді ретінде есептен шығару.

Соңғы жағдайда ол бағалауға жатпайды. Сонымен қатар құрылтайшылардың жарғылық капиталға жарналары бойынша қарыздары бағалауға жатпайды. Қалған барлық басқа жағдайларда дебиторлық қарыз ағымдағы құны бойынша бағаланады. Берілген жағдайда дисконттау кезеңі сәйкес келісім-шарттарда қарастырылған қарыздарды қайтару мерзіміне байланысты анықталады. Дисконттау ставкасы қарызды қайтарумен байланысты тәуекелді есепке алады (мысалы, егер басқа кәсіпорын берген вексельдердің сенімділік дәрежесінің төмендегені анықталса, дисконттаудың жоғары ставкасы алынады).

Әдебиет: 1, 6, 9, 10, 11, 12, 13

11. Инвестициялық жобаларды бағалау

Инвестициялық жоба көптеген факторлар бойынша бағалануы мүмкін: инвестиция нарығындағы оқиғалар, қаржы нарығының жағдайы, инвестордың кәсіби қызығушылығы мен қабілеттері, жобаның қаржылық ауқаттылығы. Алайда тәжірибеде берілген жобаға ақша салу тиімді ме не тиімсізсіздігіне; бірнеше нұсқалардан таңдауда қай жоба дұрыстығына ресми жауап беретін жобалардың инвестициялық

тартымдылығын анықтаудың әр жақты әдістері бар.

Әдістемелік нұсқаулар.

Уақыттық факторлар есебімен инвестициялық жобаларды бағалауда келесідей көрсеткіштер жүйесі қолданылады:

I. Өтелімділік кезеңі.

Есептеу үлгісі:

1. Жоба бойынша табыстардың дисконтталған ақшалай ағымын дисконт ставкасы мен табыстардың қалыптасу кезеңін ескере отырып есептеу;
2. Жинақталған дисконтталған ақша ағымын жоба бойынша шығындар мен ақша ағымдарымының алгебралық сомасы ретінде есептеу;
3. Жинақталған дисконтталған ақша ағымы бірінші оң шаманы алғанға дейін есептеледі.
4. Өтелімділік мерзімін анықтау.

II. Табыстардың таза ағымдағы құны (ТТАҚ).

Көрсеткішті есептеу үлгісі:

1. Табыстардың қалыптасу кезеңінің дисконттау ставкасын ескере отырып, табыстар ағымының әр сомасының ағымдағы құнын анықтау.
2. Жоба бойынша келтірілген табыстарды жинақтау (қосу).
3. Жинақталған келтірілген табыстарды шығындардың көлемімен салыстыру.
4. ТТАҚ кері шамасы бар жобаларды инвестор қарастырмайды. Бірнеше нұсқаларды қарастырғанда берілген көрсеткіштің ең үлкен шамасымен жобаны таңдауды ұйғарады.

III. Жоба табыстылығының ішкі ставкасы (ЖТІС)

Есептеу дисконттау кестесін қолданумен келесідей түрде жүзеге асырылады:

1. Дисконттаудың ерікті түрде ставкасы таңдалады және соның негізінде жоба бойынша табыстардың жиынтық ағымдағы құны есептеледі.
2. Жоба бойынша шығындар табыстардың алынған келтірілген сомасымен салыстырылады.
3. Егер дисконттаудың бастапқы ерікті түрде таңдалған ставкасы табыстардың нөлдік таза ағымдағы құнын бермесе, онда дисконттаудың екінші ставкасы таңдалады.

4. Дисконттаудың екінші ставкасын таңдауды жоба бойынша табыстардың жиынтық ағымдағы құнын көбірек және де шығындарын азырақ алғанша дейін жүргізу керек.

5. Интерполяция әдісімен жоба табыстылығының ішкі ставкасын есептеледі (Қосымша 20).

IV. Табыстылықтың түрлендірілген ставкасы.

Есептеу үлгісі:

1. Табыстың қауіпсіз, өтімді ставкасының шамасы анықталады.

2. Жоба бойынша инвестициялау жылдарына үлестірілген шығындар қауіпсіз, өтімді ставка бойынша дисконтталады.

3. Түрлендірілген ақша ағымы құрылады.

4. Табыстылықтың ішкі ставкасын есептеу үлгісі бойынша, бірақ келтірілген ақша ағымы негізінде **МСД** есептеу.

V. Қаржылық менеджмент табыстылығының ставкасы

Есептеу үлгісі:

1. Табыстылықтың қауіпсіз өтімді ставкасы анықталады.

2. Инвестициялық жоба бойынша қауіпсіз өтімді ставка негізінде дисконтталған шығындар сомасын есептеу.

3. Табыстылықтың «айналмалы» ставкасы анықталады.

4. Талданатын инвестициялық жобадан, табыстылықтың «айналмалы» ставкасы бойынша жинақталған, табыстардың жалпы болашақ құны есептеледі

5. Түрлендірілген ақша ағымы құрылады.

6. Түрлендірілген ақша ағымы негізінде ЖТІС есептеу үлгісі бойынша қаржылық менеджмент табыстылығының ставкасы есептеледі.

Әдебиет: 6, 10, 11, 12, 13

12. Бағалау туралы есеп беру

Бизнесті бағалау бойынша жұмыстардың ең маңызды кезеңдерінің бірі есеп беруді рәсімдеу болып табылады. Жасалған жұмыстың табыстылығы немесе сәтсіздігі берілген құжатқа не, қандай нысанда және қандай кезектілікте кіретініне байланысты.

Әдістемелік нұсқаулар.

Бизнесті бағалау туралы есеп беруді жазуда бағалаушының

алдында келесі міндеттер болады:

- біріншіден, талдаудың логикасын түсіндіру қажет;
- екіншіден, бағалаудың барлық маңызды сәттерін тіркеу қажет;
- үшіншіден, есеп беруді қолданушы талдауды қайтадан жасай алатындай және бағалаушы жасаған қорытындыға келетіндей етіп дайындау керек.

Бағалаудың мақсатына байланыссыз есеп берудің құрылымы бірдей: ол «жалпыдан жекеге» қағидасына негізделген. Есеп берудің негізгі бөлімдері 21 Қосымшада ұсынылған.

Бағалаудың мақсаты мен объектінің ерекшелігіне байланысты кейбір өзгерістер енгізілуі мүмкін.

Есеп берудің мазмұны келесілерден тұру қажет: бағаланатын объектіге сипаттама беру, оның атауы мен нақты мекен-жайы; берілген меншікпен байланысты заңды құқықтары мен шектеулерінің тізімі, объектінің физикалық жағдайы мен оның құндық сипаттамасын бейнелеу.

Сонымен қатар, есеп беруде бағалаудың мақсатын айқын қалыптастыру, құнның қандай да бір түрінің қолданылуын негіздеу, бағалау жүргізу күнін бекіту қажет.

Бизнесті бағалау туралы есеп беру, оның мазмұны, көлемі мен жазу стилі көбіне бағалау мақсатына, бағаланатын объектінің сипатына және тапсырыс берушілердің сұранысына байланысты болады.

Есеп берудің негізгі бөлімінен басқа қосымшалары бар. Оларда бағалаушының жеке қызығушылығының жоқтығы туралы өтініш, ескертулер, кестелік ақпарат және түсініктемелер келтірілген.

Қосымшаларда сонымен қатар бағалаушының кәсіби құзырлығын куәландыратын құжаттардың көшірмесі келтірілен.

Бағалау туралы есеп берудің кең таралған жетіспеушіліктеріне келесілер жатады:

- кәсіби терминдерді түсіндірмей қолдану немесе есеп беруде әртүрлі талқыдағы терминдерді келтіру;
- маңызды емес мәселелерді қарастыру;
- ақпаратты дұрыс таңдамау;
- шынайы ақпараттың аздығы.

Әдебиет: 1, 6, 7, 8, 9, 19, 21

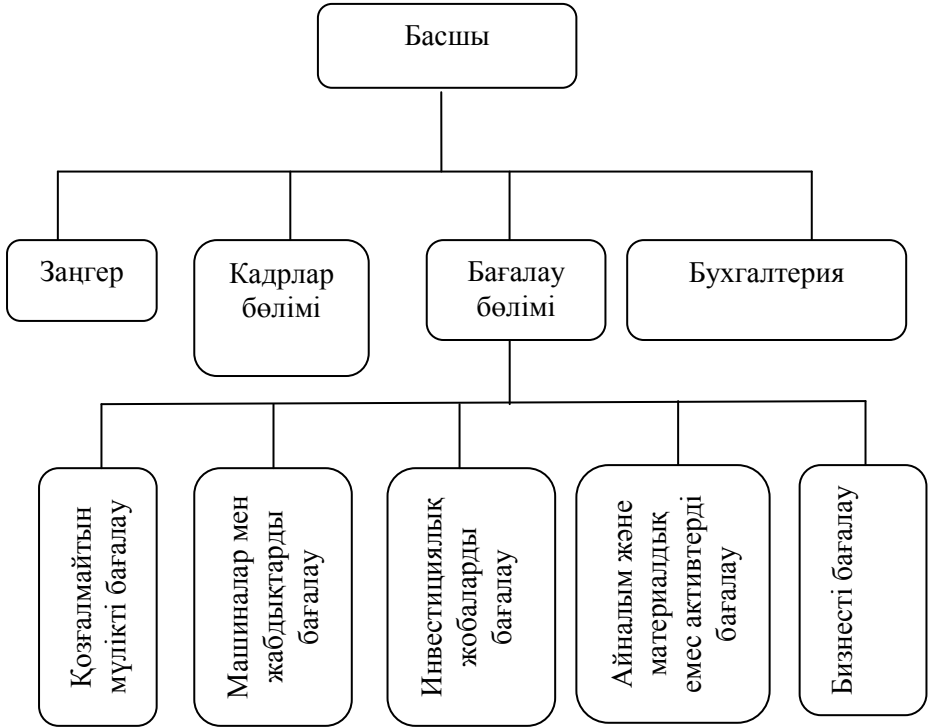
Әдебиеттер тізімі

1. Қазақстан республикасындағы бағалау қызметі туралы Қазақстан Республикасының 2000 жылғы 30 қарашадағы № 109 Заңы
2. Қазақстан Республикасының Азаматтық Кодексі 1999 жылғы 1 шілдедегі № 409 кодексі
3. Қазақстан Республикасының Жер кодексі Қазақстан Республикасының 2003 жылғы 20 маусымдағы № 442 кодексі
4. Жылжымайтын мүлік ипотекасы туралы Қазақстан Республикасының 1995 жылғы 23 желтоқсандағы № 2723 заңы
5. Салық және бюджетке төленетін басқа да міндетті төлемдер туралы (Салық кодексі) Қазақстан Республикасының 2008 жылғы 10 желтоқсандағы № 99-IV кодексі
6. Байгісиев М.Қ. Жылжымайтын мүлік экономикасы: оқу құралы. - Алматы : Қаз.ун-ті, 2003. - 247б.
7. «Экономика и финансы недвижимости» под редакцией Пашкуса. – М.: Финансы и статистика, 2000 г.
8. Щербакова Н.А. Экономика недвижимости. Учебное пособие. Ростов Н/Д: Феникс, 2002 г.
9. Валдайцев С.В. Оценка бизнеса: Учебник/С. В. Валдайцев. - Изд. 2-е, перераб. и доп. - М. : Проспект, 2006. - 355 с
10. Артемова Е.Н., Владимирова О.Г. Планирование на предприятиях ресторанного бизнеса. М.:Издательский центр «Академия», 2011.-176с.
11. Инвестиционное проектирование/Голов Р.С., Балдин К.В., Предеряев И.И., Рукоусев А.В. 2-е изд.-М.: Издательско-торговая корпорация «Дашков и К^о», 2012.-368с.
12. Орлова П.И. Бизнес Бизнес-планирование.-М.:Изд.-торг. корпорация «Дашков и К^о», 2012.-284с.
13. Горемыкин В.А. Экономика недвижимости: учеб.-5-е изд.-М.:Высшее образование, 2008.-808с.
14. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости: уч. пособие.3-е изд. –М.:КНОРУС, 2009.-344с.
15. Оценка недвижимости/Т.Г.Касьяненко и др.: Учебное пособие. -М.:КНОРУС, 2010.-752с.
16. Балапанов М.К., Касымова А.Г. Сборник заданий по дисциплине «Оценка бизнеса». - Караганда: Изд-во КарГУ, 2010.- 50 с.

17. А. Х. Хаджиев. Земельное право Республики Казахстан. Алматы, 2002.
18. Стамкулов А.С., Стамкулова Г.А., Земельное право Республики Казахстан. Алматы, 2004.
19. Григорьев В.В. Оценка предприятий: имущественный подход: Учебно - практическое пособие.- М.: Дело, 2000.-221с.
20. Варламов А.А., Севостьянов А.В. Земельный кадастр: Т 5. Оценка земли и иной недвижимости. – М.: Колос, 2006. – 528 с.
21. Оценка недвижимости. Под ред., Грязнова А.Г., Федотова М.А. М.: «Финансы и статистика» 2006

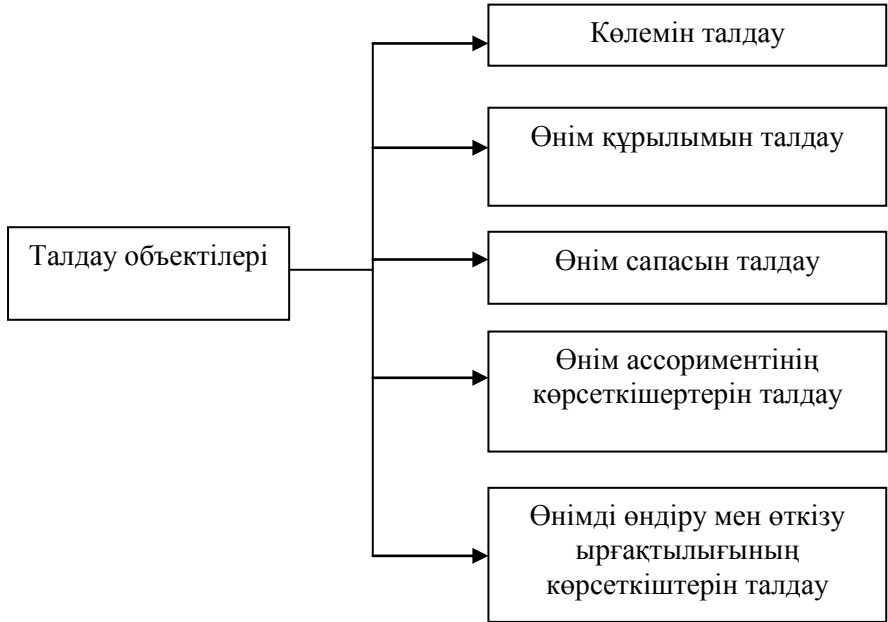
Қосымша 1

Кәсіпорын құрылымы



Қосымша 2

Өнімді өндіру мен өткізуді талдау объектілері



Қосымша 3

Өнімдерді, жұмыстарды, қызметтерді өткізу өзгерісіне
факторларды талдау

Көрсеткіш	Жоспар	Іс жүзінде	Өткізу көлеміне әсері (өсуі/төмендеуі), млн. теңге
А	1	2	3
1. Көтерме бағаларда салықтарсыз қоймадағы дайын өнім қалдықтары:			
а) жылдық басына	50	54	+4
б) жылдың аяғына	6 200	6 350	+150
2. Көтерме бағаларда салықтарсыз өндірілген өнім (жұмыстар, қызметтер) көлемі, млн. теңге	47 800	50 400	+2 600
3. Бір жылда тиелген өнім, млн. теңге (ж.1.а+ж.2-ж.1.б)	41 650	44 104	+2 454
4. Көтерме бағаларда салықтарсыз сатып алушыларға тиелген тауарлардың қалдықтары, млн. теңге:			
а) жылдың басына	412	570	+158
б) жылдың аяғына	1 100	3 520	+2 420
5. Көтерме бағаларда салықтарсыз бір жылда өткізілген өнім, млн. теңге (ж.4.а+ж.3-ж.4.б)	40 962	41 154	+192

Қосымша 4

Рентабельділік көрсеткіштері

Көрсеткіштер	Есептелуі
Өнім рентабельділігі	(таза) пайданың толық өзіндік құнға қатынасы
Негізгі құралдар рентабельділігі	(таза) пайданың негізгі құралдарға қатынасы
Сату рентабельділігі	сатудан пайданың түсімге қатынасы
Персонал рентабельділігі	(таза) пайданың персоналдың орта тізімдік санына қатынасы
Активтердің базалық пайдалығының коэффициенті	Салықтар мен пайыздарды төлегенге дейінгі алынуға тиіс пайданың активтердің жалпы сомасына қатынасы
Активтердің рентабельділігі	Операциялық пайданың кезеңдегі жалпы активтердің орташа мөлшеріне қатынасы
Меншікті капиал рентабельділігі	Таза пайданың кезеңдегі меншікті капиталдың орташа мөлшеріне қатынасы
Инвестицияланған, перманентті капитал рентабельділігі	Таза операциялық пайданың кезеңдегі орташа меншік және ұзақмерзімді қарыз капиталына қатынасы

Қосымша 5

Негізгі құралдар қозғалысының көрсеткіштері

Көрсеткіштердің атауы	Есептеу әдістемесі
1. Келіп түсу коэффициенті	Негізгі қорлардың келіп түсуі / есеп беру кезеңінің соңына негізгі қорлар
2. Келіп түсу қарқыны	(Есеп беру кезеңінде келіп түскен жаңа негізгі қорлар – есеп беру кезеңінде жойылған негізгі қорлар) / есеп беру кезеңінің басына негізгі қорлар
3. Айырбастау коэффициенті	Есеп беру кезеңінде келіп түскен (енгізілген) жаңа негізгі қорлар / есеп беру кезеңінде жойылған негізгі қорлар
4. Жаңару коэффициенті	Жаңа негізгі қорлар / есеп беру кезеңінің соңына негізгі қорлар
5. Жаңару интенсивтілігінің коэффициенті	Есеп беру кезеңінде жойылған негізгі қорлар / есеп беру кезеңінде келіп түскен жаңа негізгі қорлар
6. Жаңару масштабтылығының коэффициенті	Есеп беру кезеңінде келіп түскен (енгізілген) жаңа негізгі қорлар / есеп беру кезеңінің басына негізгі қорлар
7. Жаңару мерзімі	1 / жаңару масштабтылығының коэффициенті
8. Негізгі қорлардың шығу коэффициенті	Есеп беру кезеңінде шыққан (жойылған) негізгі қорлар / есеп беру кезеңінің басына негізгі қорлар
9. Өсімше коэффициенті	Негізгі құралдардың өсімше сомасы / есеп беру кезеңінің басына негізгі құралдардың сомасы
10. Паркті кеңейту коэффициенті	1 – жаңару интенсивтілігінің коэффициенті
11. Тұрақтылық коэффициенті	(есеп беру жылының басына негізгі қорлар + есеп беру кезеңінде шыққан (жойылған) негізгі қорлар / есеп беру кезеңінің басына негізгі қорлар

Қосымша 6

Кәсіпорынның еңбек ресурстарының сапалық құрамы

Көрсеткіш	Жылдың соңына жұмысшылар саны		Үлес салмағы, %	
	2014	2015	2014	2015
Жасы бойынша, жыл:				
20 дейін	15	11	12	7
20 - 30	17	19	13	12
30 - 40	30	32	24	21
40 - 50	29	30	23	20
50 - 60	23	39	18	26
60-тан үлкен	12	21	10	14
Барлығы	126	152	100	100
Білімі бойынша:				
Аяқталмаған орта	26	35	21	23
Орта, орта мамандық	92	105	73	69
Жоғары	8	12	6	8
Барлығы	126	152	100	100
Еңбек стажы бойынша, жыл:				
5 дейін	12	15	10	10
5 - 10	19	22	15	14
10 - 15	30	32	24	21
15 - 20	38	45	30	30
20-дан көп	27	38	21	25
Барлығы	126	152	100	100

Қосымша 7

Еңбек ресурстары қозғалысының көрсеткіштері

Көрсеткіш	Есептелуі
1. Персоналды қабылдау бойынша айналым коэффициенті	Жұмысқа қабылданған персонал саны / персоналдың орта тізімдік саны
2. Шығу бойынша айналым коэффициенті	Жұмыстан шыққа жұмыскерлердің саны / персоналдың орта тізімдік саны
3. Орын басу коэффициенті	(Қабылданғандар саны – шыққандар саны) / персоналдың орта тізімдік саны
4. Кадрлардың ағымдылық коэффициенті	(Өз еркі және әкімшіліктің ықыласы бойынша шыққандардың саны) / персоналдың орта тізімдік саны
5. Кәсіпорын персоналы құрамының тұрақтылық коэффициенті	Бір жылда жұмыс істеген жұмыскерлердің саны / персоналдың орта тізімдік саны

\

Қосымша 8

Өтімділіктің салыстырмалы көрсеткіштерін есептеу әдістемесі

Көрсеткіштер	Формула	Нормативті шегі
1. Абсолютті өтімділік коэффициенті (L_1)	$L_1 = \frac{A_1}{O_1 + O_2}$	$0.2 \geq L_1 \geq 0.5$
2. Дағдарысты (сыни) өтімділік коэффициенті (L_2)	$L_2 = \frac{A_1 + A_2}{O_1 + O_2}$	$0.7 \geq L_2 \geq 0.8$
3. Ағымдағы өтімділік коэффициенті (L_3)	$L_3 = \frac{A_1 + A_2 + A_3}{O_1 + O_2}$	Қажетті шама 1, ұтымды ≥ 2
4. Меншікті құралдармен қамтамасыздығының коэффициенті (L_4)	$L_4 = \frac{O_4 - A_4}{A_1 + A_2 + A_3}$	≥ 0.1

Қосымша 9

Қаржылық тұрақтылық коэффициенті

Көрсеткіш атауы	Есептеу үшін формула	Нормативті шегі
1. Автономдылық коэффициенті (U1)	$U_1 = \frac{\text{Баланстың III бөлімі}}{\text{Баланс валютасы}}$	$U_1 > 0,5$
2. Тартылған капиталы шоғырландыру коэффициенті (U2)	$U_2 = \frac{\text{Баланстың IV+V бөлімі}}{\text{Баланс валютасы}}$	$U_2 < 0,5$
3. Қарыз және меншікті құралдардың қатынас коэффициенті (U3)	$U_3 = \frac{\text{Баланстың IV + V бөлімі}}{\text{Баланстың III бөлімі}}$	$U_3 < 1$
4. Меншікті капиталдың маневрлік коэффициенті (U4)	$U_4 = \frac{\text{IV + III – айн. тыс активтер}}{\text{Баланстың III бөлімі}}$	$U_4 \approx 0,5$
5. қорларды қалыптастырудың меншікті көздерімен қамтамасыздығының коэффициенті (U5)	$U_5 = \frac{\text{III бөлімі – айн. тыс активтер}}{\text{Баланстың III бөлімі}}$	$U_5 > 0,6$
6. Тұрақты қаржыландыру коэффициенті (U6)	$U_6 = \frac{\text{Баланстың III + IV бөлімі}}{\text{Баланс валютасы}}$	$U_6 > 0,8$

Қосымша 10

Кәсіпорынды қаржылық жағдайын бағалау белгілері бойынша топтастыру

Көрсеткіш	Белгісіне сәйкес кластардың шектері				
	I класс, балл	II класс, балл	III класс, балл	IV класс, балл	V класс, балл
Абсолютті өтімділік коэффициенті	0,25 және жоғары - 20	0,2 - 16	0,15 - 12	0,1 - 8	0,05 - 4
Тез өтімділік коэффициенті	1,0 және жоғары - 18	0,9 - 15	0,8 - 12	0,7 - 9	0,6 - 6
Ағымдағы өтімділік коэффициенті	2,0 және жоғары - 16,5	1,9÷1,7 - 15÷12	1,6÷1,4 - 10,5÷7, 5	1,3÷1,1 - 6÷3	1,0 - 1,5
Қаржылық тәуелсіздік коэффициенті	0,6 және жоғары - 17	0,59÷0,54 - 15÷12	0,53÷0, 43 - 11,4÷7, 4	0,42÷0, 41 - 6,6÷1,8	0,4 - 0
Меншікті айналым құралдарымен қамтамасыздығының коэффициенті	0,5 және жоғары - 15	0,4 - 12	0,3 - 9	0,2 - 6	0,1 - 3
Қорлардың меншікті капиталмен қамтамасыздығының коэффициенті	1,0 және жоғары - 15	0,9 - 12	0,8 - 9,0	0,7 - 6	0,6 - 3
Шектердің ең төменгі шамасы	100	85 - 64	63,9 - 56,9	41,6-28,3	18

Қосымша 11

Саланың негізгі экономикалық сипаттамаларының тізімі және олардың шамалары

Сипаттама	Стратегиялық шама
Нарық мөлшері	Кіші нарықтарда үлкен/жаңа бәсекелестерді тарту қарқыны жоқ; үлкендер көбіне тартушы салаларда бәсекелестікті нығайту мақсатымен компанияларды сатып алғысы келетін корпорациялардың қызығушылықтарын тартады
Нарық мөлшерінің өсуі	Тез өсу жаңа түсулерді тудырады; өсудің азаюы бәсекелестікке және әлсіз бәсекелестердің кетуіне әкеледі
Өндірістік қуаттардың артықшылығы немесе жетіспеушілігі	Артықшылық шығындарды өсіреді және пайда деңгейін төмендетеді, жетіспеушілік шығындар бойынша қарама-қарсы қарқынға әкеледі
Саланың пайдалылығы	Жоғары пайдалы салалар жаңадан кіруді тудырады, тоқырау жағдайлары шығуға әкеледі
Кіру/шығудың кедергілері	Жоғары кедергілер позицияны және әрекеттегі фирмалардың пайдасын сақтайды, төменгілер жаңалардың кіруіне олардың осалдығын тудырады
Сатыпалушылар үшін тауар қымбат	Сатыпалушылардың көбісі төменірек бағамен сатып алады
Стандартталған тауарлар	Сатыпалушы сатушыдан сатушыға тез ауыса алады
Технологияның тез өзгеруі	Тәуекел өседі: технология мен жабдыққа инвестиция соңғылардың ескіруінен өзін ақтамауы мүмкін
Капиталға талаптар	Үлкен талаптар инвестиция туралы шешімді сынға алады, маңызды сәт инвестициялау болады, кіру мен шығуға кедергілер өседі

Қосымша 12

Саладағы экономикалық жағдайды талдаудың негізгі белгілері

№	Негізгі белгілер
1	Саладағы бәсекелестіктің мөлшері, дамуы және сипаты
2	Салаға кіруге, шығуға және өсуіне кедергілер
3	Инновациялар және технологиялық өзгерістер
4	Заңнамалық реттеу
5	Экономикалық қарқындар
6	Соңғы жылдардағы саланың өткізуінің жалпы көлемі
7	Саланың күтілетін өсімі
8	Соңғы бірнеше жылдарда салаға кірген жаңа фирмалардың саны
9	Соңғы уақытта салада алынған жаңа өнімдері
10	Негізгі бәсекелестер
11	Негізгі бәсекелестердің сату қарқындары
12	Әр бәсекелестің күшті және әлсіз жақтары
13	Басты бәсекелестердің қаржылық жағдайы
14	Әр сатушы қызметінің түрі

Қосымша 13

Инвестициялық талдаудың міндеттері мен қызметтері

Инвестициялық талдаудың міндеттері	
1	Инвестициялауға талап етілетін шарттардың сұранысы мен бар болуын кешендік бағалау
2	Қаржыландыру көздерін негізді таңдау және олардың бағалары
3	Инвестициялаудың нақты нәтижелерінің алдын-ала жоспарлағаннан ауытқуына әсер ететін факторларды (объективті және субъективті және сыртқы) анықтау
4	Фирманың бәсекелі ерекшелігін нығайтатын және оның тактикалық және стратегиялық мақсаттарымен келісілетін оңтайлы инвестициялық шешімдер
5	Инвестор үшін тәуекел мен табыстылықтың оңтайлы параметрлері
6	Инвестициялаудан кейінгі мониторинг және инвестициялаудың сандық және сапалық нәтижелерін жақсарту бойынша ұсыныстар өңдеу
Инвестициялық талдаудың қызметтері	
1	Инвестициялық жобаларды орындауда шараларды тиімді шоғырландыра алатын, мәліметтерді жинаудың ретке келтірілген құрылымын өңдеу
2	Инвестиция үшін альтернативті нысандарды талдау, шараларды орындау кезектілігін анықтау және ұтымды технологияны таңдау негізінде шешімдерді қабылдау үдерісін оңтайландыру
3	Инвестициялық жобаларды өткізудің әртүрлі сатыларында пайда болатын ұйымдастырушылық, қаржылық, технологиялық, әлеуметтік және экологиялық мәселелерді нақты анықтау
4	Инвестициялық ресурстарды дұрыс пайдалану туралы құзырлы шешімдерді қабылдауға әрекет ету

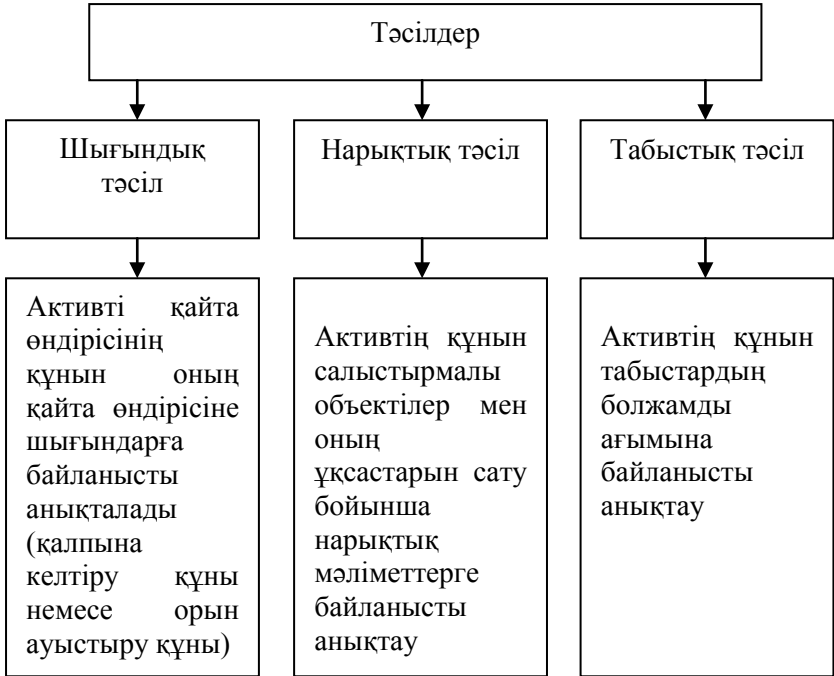
Қосымша 14

Баланстық таза пайда көрсеткіштерінің динамикасы

Көрсеткіш	Кезең басына (мың тг.)	Кезең соңына (мың тг.)	Кезең басына %- бен
Өткізуден түсім /ҚҚС-сыз және акцизсіз/	420	490	116,6
Өткізілген өнім өндірісіне шығындар	218	270	123,8
Өнімді өткізуден пайда	202	220	108,9
Басқа өткізулерден пайда	15	13	86,7
Өткізуден тыс операциялар бойынша пайда	30	31	103,3
Баланстық пайда	247	264	106,9
Таза пайда	185	198	107

Қосымша 15

Бағалау қызметінде қолданылатын тәсілдер



Қосымша 16

Машиналар мен жабдықтарды салыстырмалы және табыстың тәсілдермен бағалау кезеңдері

Салыстырмалы тәсіл	
1	Бағалау объектісінің нарығы мен оның сегментін талау
2	Бағалау объектісінің ұқсасы ретінде танылуы мүмкін объектілер туралы ағымдағы нарықтық ақпаратты жинау және тіркеу
3	Жиналған ақпараттың шынайылығын тексеру және сенімсіз мәліметтерді алып тастау
4	Бағалау әдісін таңдау және бағаланатын объектінің құнын есептеу
Табыстық тәсіл	
1	Өндірістік жүйенің (не барлық кәсіпорынның, не цехтың немесе бөлімінің) әрекет етуінен операциялық табысты есептеу
2	Қалдық әдісімен осы жүйенің машиналық паркiне жатқызуға болатын табыстың бөлігі анықталады.
3	Дисконттау әдісі немесе капитализациялау әдісінің көмегімен барлық машиналық парктің құны анықталады

Қосымша 17

Шығындық тәсілмен машиналар және жабдықтарды бағалау кезеңдері

Біртекті объектінің бағасы бойынша есептеу әдістемесі	
1	Бағаланатын объект үшін ең алдымен дайындау технологиясы, қолданылатын материалдар, конструкциялары бойынша бағаланатын объектіге ұқсас біртекті объектілер таңдалады. Біртекті объектінің бағасы белгілі болу керек.
2	Біртекті объекті өндірісінің толық өзіндік құны есептеледі
3	Бағаланатын объектінің толық өзіндік құны есептеледі.
4	Бағаланатын объектінің қалпына келтіру құны анықталады
Элементтік есептеу әдісі келесідей жұмыс кезеңдерін жүзеге асырады	
1	Бағаланатын объектінің комплектелінетін узелдері мен агрегаттарының тізімі құрылады. Комплектіленетіндер бойынша бағалық ақпарат жиналады, бірақ бұл комплектіленетін бұйымдарға дамыған нарықтың болуында ғана мүмкін
2	Бағалау объектісінің толық өзіндік құны анықталады
3	Бағаланатын объектінің қалпына келтіру құны анықталады

Қосымша 18

Жер телімін бағалауда есепке алынатын факторлар

№	Факторлар
1	Коммуникацияның сандық және сапалық құрамы, жіне жер телімінде қозғалмайтын мүлік құрылысы жоспарланған жағдайда бар желілерге қосылу мүмкіндігі
2	Телімде жақсартулармен құрылыс жағдайында топарықтың құрамы, жағдайы мен қасиеттерін анықтауға мүмкіндік беретін инженерлі-геологиялық және инженерлі-геодезиялық іздеулер, сонымен қатар құрылыспен байланысты шығындар, мүмкін құрылысты болжау үшін қажетті жергілікті жердің жағдайы мен рельефі туралы мәліметтер қолданылады.
3	Жер теліміне құқықтардың немесе жал құқығының нарықтық құнын анықтау
4	Жер телімінің орналасқан жері
5	Сыртқы факторлардың әсері және нарық конъюктурасы
6	Кәсіпкерлік қызмет үшін жер теліміне тартылатын өндірістің басқа да түрлерінен табыстарды есепке алмағанда, жер телімін аса тиімді пайдаланудан алынатын пайданың күтілетін шамасы, мерзімі және ықтималдығы

Қосымша 19

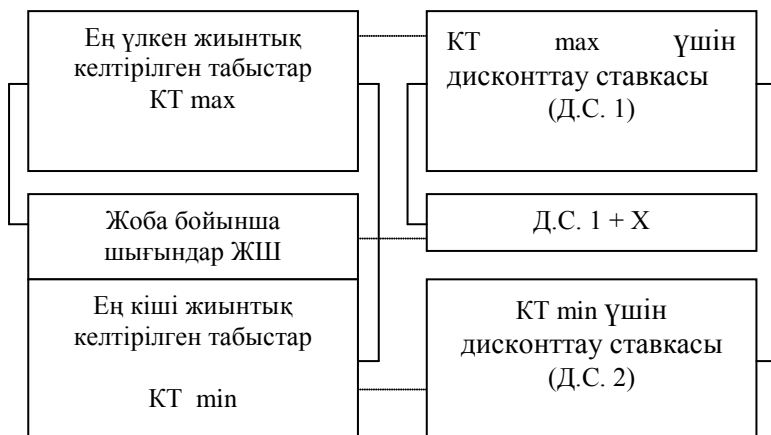
Жер телімін бағалау үшін қажетті мәліметтер мен құжаттардың тізімі

№	Атауы
1	Жер телімін мақсатты пайдалану
2	Тапсырыс беруші, оның реквизиттері
3	Бағалау мақсаты
4	Бағалау күні
5	Бағалау объектісінің тұрған жері және орналасуы (айналасы, көліктік қолжетімділігі)
6	Жақын аймақта жерді пайдаланудың басым тәсілдері
7	Рұқсаттық пайдалану
8	Жер телімін ағымдағы пайдалануы
9	Жер телімінің физикалық сипаттамасы (рельеф, ауданы)
10	Жер телімінің шекарасында орналасқан жақсартулардың болуы (ғимараттар, құрылыс жайлары, инженерелік коммуникациялар: электрлік, газ, сумен жабдықтау және т.б.) және олар туралы мәліметтер
11	Жер теліміне құқығын куәландыратын әрекеттегі құжаттар. Егер жер телімі жалда болса, онда қосымшалары және ағымдағы жылға жал төлемінің есебі бар жалдың әрекеттегі келісім-шарты
12	Жер телімінің жоспары
13	Ауыртпалығы, құрылысы, құрылыс жайлары, коммуникацияларының болуы туралы ақпарат

Қосымша 20

Интерполяция әдісімен жобаның табыстылығының ішкі ставкасын есептеу

1) интервал белгіленеді:



2) пропорция құрылып, тендеу шешіледі.

3) $ЖТІС = Д.С. 1 + X$ есептеледі

Қосымша 21
Бағалау туралы есеп берудің негізгі бөлімдері

№	Атауы
1	Кіріспе
2	Жалпы экономикалық бөлім
3	Салаға жалпы сипатама
4	Кәсіпорынға жалпы сипаттама
5	Қаржылық жағдайды талдау
6	Бағалау әдістері
7	Қорытындылар және ұсыныстар
8	Бағалау бойынша жалпы қорытынды