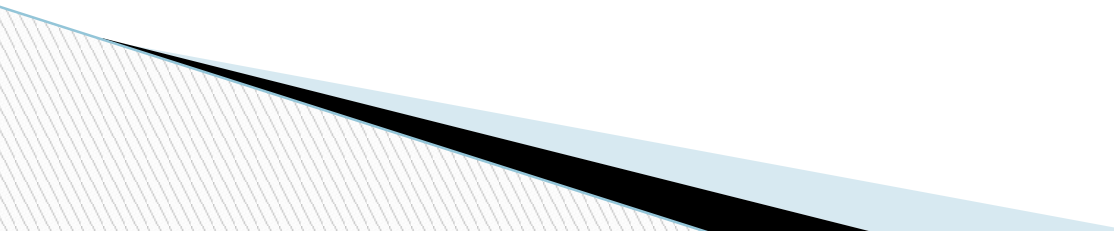


Бизнесті бағалау әдіс- тәсілдері



Бизнесті бағалаудың бірінші концепциясы

- 1 концепция мүліктік кешеннің құрамдастарын бағалаумен байланысты.
- **1 концепция**, сатып алу – сату мәміле кезіндегі кәсіпорын(фирма) бизнесінің бағалауын болжайды. Бұл жағдайда бизнестің құны екі құрамдас бөліктерден қалыптасады:
 - мүліктік кешеннің құнынан
 - материалдық емес активтердің құнын сипаттайтын құнға қосымша бағалануынан.

- 2 концепция, кәсіпорын бизнесін бағалағандағы пайда болатын қосымша құнның анықталуымен тікелей байланысты.
 - Кәсіпорын бизнесін жүйе ретінде қарастырсақ, құрамына тауар нарығының секторын бақылауға рұқсат ететін, оның мүліктік кешені мен құқық жүйесі немесе қоржыны кірсе, мүліктік кешеннің жиынтығында қосымша құнның пайда болуы мүмкін.
 - Екінші концепция, бағалау кезінде тауар нарығындағы бағаланатын сектордың бағалау сыйымдылығын болжайды.
- 

- Құн негізінен төрт шарттан туындайды:
- сұраныс,
- пайдалылық,
- тапшылық
- меншік құқықтарын беру мүмкіндігі.

Тәжірибеде бағалаушы келесідей негізгі құндардың түрлерін қолданады:

- ▣ *Негізделген нарықтық құн*
 - ▣ *Нормативті есептелетін құн*
 - ▣ *Баланстық құн*
 - ▣ *Бастапқы құн*
- 

Бағалаудың тәсілдері мен әдістері

- Ақша айналымын уақыттық бағалау.
 - Дисконтталған ақша ағымы әдісі.
 - Табысты капитализациялау әдісі.
 - Кәсіпорын құнын бағалаудың салыстырмалы тәсілі.
 - Бизнесті бағалаудың шығындық тәсілі.
 - Опциондық теорияны қолдану.
- 

Бизнесті бағалаудағы шығынды тәсіл

- Бағалау бизнесіне шығынды (мүліктік) тәсілдеме кәсіпорынның құнымен әкелінген шығындар жағынан қарастырылады.
- Нәтижесі кәсіпорынның меншік капиталының бағаланатын құнын көрсетеді.
- **Меншік капиталы = активтер - міндеттеме**
- Мүліктік (шығынды) тәсілдеменің базалық формуласы:
- Меншік капиталы=активтер-міндеттеме.
- Берілген тәсілдеме екі негізгі әдіспен берілген: ·
- Таза активтер құны әдісімен. ·
- Ликвидациялық құн әдісімен.

□ Таза активтер құнының әдісі.

- Бұл әдіс бірнеше сатыдан тұрады:
- 1.Кәсіпорынның жылжымайтын мүлікі негізделген нарықтық құнымен бағаланады.
- 2.Машина және құралдардың негізделген нарықтық құнымен анықталады.
- 3.Материалдық емес активтер анықталып, бағаланады.
- 4.Ұзақ мерзімді және қысқа мерзімді қаржылық салымдардың нарықтық құны анықталады. 5.Ағымды құнда тауарлы –материалдық қорлар тексеріледі.
- 6.Дебиторлық берешек бағаланады.
- 7. Келешек кезең шығындары бағаланады. 8.Ағымда құнда кәсіпорын міндеттемесі жүргізіледі

- Жылжымайтын мүлікті бағалауда (жер және ғимарат, құрылыс) 3 тәсілдеме қолданылуы мүмкін:
- табысты,
- салыстырмалы
- шығынды.
- **Табысты тәсілдеме 2 әдістен тұрады:**
- табысты капитализациялау әдісі,
- ақша ағымын дисконттау әдісі.

Капитализация әдісімен бағалау бірнеше сатыдан тұрады.

- 1 саты потенциалды көлемді табыс бағаланады.
- Ол ағымды ставка және тарифтердің талдауы негізінде, салыстырмалы объектілер үшін жылжымайтын мүлік нарығында жасалады.
- **Потенциалды көлемді табыс** бағаланатын объекті көлемі және құрылған жал ставкасына байланысты мына формула бойынша есептелінеді.
- **$PВД = S * C$**
- Мұнда S -жалға берілетін алаң м²
- C_a –жал ставкасы 1 м²

- 2 саты жылжымайтын мүлікті пайдаланбағаннан күтілетін ысырап және төлемді жинаудағы ысырап бағаланады.
- ПВД қысқарылуы ысырап шамасына нақты жол табыс шамасын береді, ол мына формуламен есептелінеді.
- $ДВД = ПВД - ысырап$

- ▣ **3саты** бағаланатын жылжымайтын мүліктің пайдалануынан күтілетін шығындар есептелінеді – операциялы , шартты-жиілі , шартты үзілісті шығындар және орынбасу шығындар.
- ▣ **4 саты** - болжанатын таза операциялық табысты операциялық шығын шамасына қаражаттық қысқарылуын анықтаймыз
- ▣ **5саты** . Капитализация коэффициенттерінің есептейміз. Ол бірінші әдіспен есептелінеді

Жылжымайтын мүлікті бағалау үшін салыстырмалы тәсілдемені қолдану.

- Салыстырмалы (нарықтық) тәсілдеме сатуды салыстыру әдісімен және жалпы көлемді ренталы мультипликатор әдісімен сипатталады.
- Сатуды салыстыру әдісі салғастырымдылық және аналогты жылжымайтын объектілерді сату туралы ақпаратты талдауға негізделген

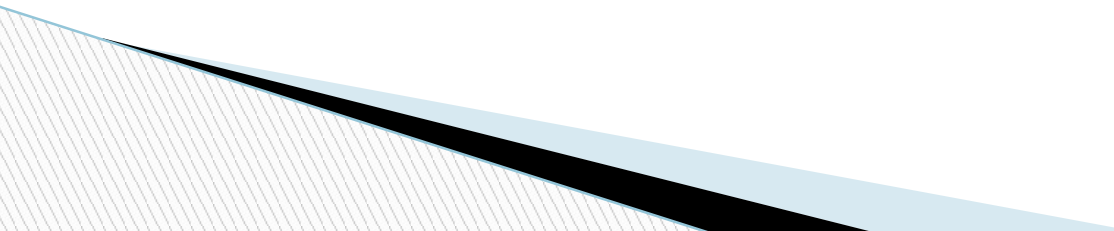
- Жалпы көлемді ренталы мультипликатор-бұл потенциалды немесе нақты жалпы көлемді табыс сату бағасының қатынасы.
- **Бұл әдіс үш этаппен іске асырылады.**
- 1. Бағаланатын жылжымайтын мүліктен нарықтық ренталық табысты анықтау.
- 2. Жақындағы нарықтық келісіммен сату бағасына шығудың жалпы көлем табысына қатынасын анықтау.
- 3. Бағаланатын объектінің жалпы көлемді ренталы табысты көбейтуде бағаланған объектінің мүмкін болатын құны есептелінеді.

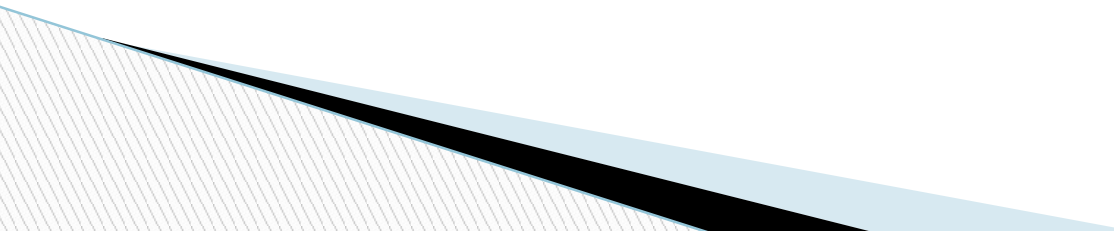
$V = D_r * VRM = D_r C$ аналогты / ПВД аналогты

- Мұнда
- V - бағаланған объектінің мүмкін болатын сату бағасы.
- D_r –бағаланған объектінің ренталы мультипликаторы.
- VRM – жалпы көлемді ренталы мультипликатор.
- C - аналогты –аналогтың сату бағасы.
- ПВД аналогты- аналогтың потенциалды жалпы көлемді табысы.

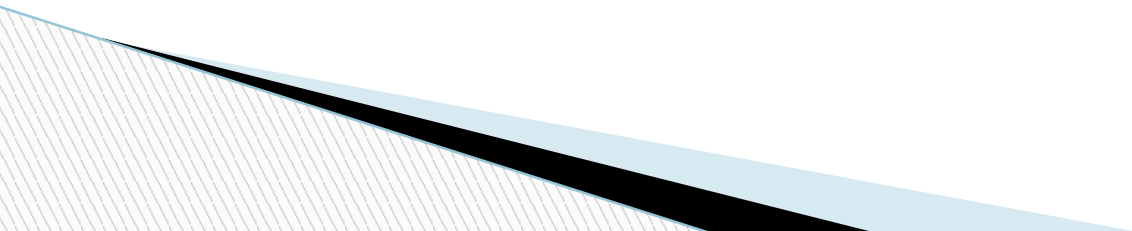
Шығынды тәсілдемені қолдану.

- Ол бірнеше этаптан тұрады:
- 1. Құрылыс немесе ғимарат орналасқан , жер учаскесінің құнын анықтау.
- 2. Қалпына келтіру құны немесе ғимараттың орын басу құнын және құрылыстың нақты бағалау күнінде бағаланады.

- Шығын тәсілдемесі әдістері:
 - бір мүшелі объект құны бойынша есептеу әдісі;
 - элементті есептеу әдісі;
 - индекстік есептеу әдісі
- 

- Кіріс тәсілдемесін материалдық емес активті бағалауда пайдалану арқылы келесі әдістерде қолдануға болады:
 - 1. Артық пайда әдісі;
 - 2. Дисконттық ақша ағыны (ДАА) әдісі;
 - 3. Роялтиден шығу әдісі;
 - 4. Пайдадағы артықшылық әдісі;
 - Шығын тәсілдемесін материалдық емес активтерде қолдану.
- 

Бизнесті бағалаудың табыстық тәсілі.



Ақша ағымдарын дисконттау әдісі.

