**Лаура Байтуова, Куаныш Раимкулов, Байман Наурызбай**

**(Астана, Қазақстан)**

**жылжымайтын мүлікті салыстыру әдісімен бағалау**

Меншікті бағалауға салыстырмалы тәсілдің ерекшеліктері болып құнның қорытынды шамасының, бір жағынан, ұқсас компанияларға тиесілі акцияларды сатып алу-сатудың нарықтық бағасына, басқа жағынан, нақты жеткен қаржылық нәтижелерге бағытталуы табылады.

Бағалаудағы салыстырмалы (нарықтық) тәсілде активтердің құндылғы жеткілікті құрылған қаржылық нарық бар болғанда қаншаға сатылуы мүмкін екендігімен анықталады деп болжанады. Басқаша айтқанда, бағаланатын кәсіпорын құнының ең мүмкін шамасы нарықпен тіркелген ұқсас фирманы сатудың нақты бағасы болуы мүмкін.

Салыстырмалы тәсілдің қолданылуын, сонымен қатар нәтижелі шаманың объективтілігін дәлелдейтін теориялық негізі болып келесі негізгі жағдайлар жатады:

- бағалаушы бағыт ретінде нарықпен нақты қалыптастырылған ұқсас кәсіпорындарға бағаларды қолданады. Дамыған қаржылық нарық болғанда жалпы сатып алу-сатудың немесе бір акцияның бағасы кәсіпорынның меншікті капиталы құнының шамасына әсер ететін көптеген факторларды ең интегралды есептейді;

- салыстырмалы тәсіл альтернативті инвестициялар қағидасына негізделеді;

- кәсіпорын бағасы оның өндірістік және қаржылық мүмкіндіктерін, нарықтағы жағдайын, даму болашағын көрсетеді. Сәйкесінше, ұқсас кәсіпорындарда баға мен пайда, дивидендтік төлемдер, өткізу көлемі, меншікті капиталдың баланстық құны сияқты ең маңызды қаржылық параметрлер арасындағы ара қатынас сәйкес келуі керек.

Салыстырмалы тәсілдің негізгі артықшылығы болып бағалаушының ұқсас кәсіпорындарды сатып алу-сатудың нақты бағасына негізделетіндігі табылады. Берілген жағдайда баға нарықпен анықталады, өйткені бағалаушы ұқсас кәсіпорынның бағаланатын объектімен салыстырмалылығын қамтамасыз ететін түзетулермен шектеледі.

Сатуды тікелей салыстырмалы талдау әдісі – сату-сатып алу нақты мәселесінің сәйкес қорының сипатын талдаудан және оларды бағаланушы объектімен салыстырудан тұрады. Бағалаудың берілген әдісі ауыстыру қағидасыне негізделген. Бұл әдісті пайдаланғанда соңғы уақытта сатылған салыстырылатын объект талданады, бағаланушы және салыстырмалы объектіл арасындағы айырмашылық бағасына түзетулер енгізіледі.

Сатуды талдау әдісін жүзеге асырғанда келесі технология қолданылады:

* сәйкес нарықта салыстырылатын объектілердің жақындағы сатылымдары анықталады;
* мәмілелер туралы ақпарат сенімділігі тексеріледі;
* әр салыстырылатын объекті мен бағаланушы объект арасындағы айырмашылықтарды ескере отырып, салыстырылатын объект бағасына түзетулер енгізіледі.

Салыстырмалы объектілердің жақындағы сатылымдары туралы ақпарат көздері келесілер бола алады: бағалаушының меншікті архиві, риэлторлық және брокерлік фирмалардың мәлімет банктері, нотариалды кеңселердің мәліметтер банктері, техникалық түгендеу бюро қызметі, объектілердің сатып алу-сату мәмілелерінің жасалғандығы туралы кезеңдік баспадағы жариялаулар және басқа көздер. Объектілерді жақындағы сатуын талдағанда салыстырмалы объектін сол табиғи жасы, объектінің астында сол жер учаскесі, мәміленің сол қаржылық шарттары және т.б. бар екеніне куәлану керек.

Мәмілелер туралы мәліметтер тексерілуі және расталуы қажет. Мәміле бағасын растау мәміленің нақты бағасының шамасына сенімді болу үшін қажет, өйткені «екіншілік нарықта» жиі азырақ шама көрсетіледі, ал мәміленің нақты бағасы жоғары.

Салыстырылатын объекті бағасына түзетулер енгізіледі. Ол бағаланатын объекті салыстырмалыдан қаншалықты ерекшеленетінін көрсетеді. Түзету енгізудің ерекшелігі объектілердің сипатт айырмашылық кәдімгі сатып алушы жағынан бағаланатындығы.

Түзету мөлшерін анықтаудың негізгі әдістері – жұптық сатуды талдау, элемент құнын регрессивті талдау және есептеу. Қандай да болмасын сипаттама бойынша түзету шамасын анықтау әдістерінің бірі жұптық сатуды талдау деп аталады және салыстырмалы сатулардың бірнеше жұбын талдау мен салыстырудан тұрады. Екі біртекті объект сатылуын жұптық деп атайды. Оларда тек бір сипаттама ғана ұқсас емес. Оны салыстырылатын объектінің нақты бағасына түзету ретінде бағалау мен қолдану қажет.

Регрессиялық талдау математикалық формулаларды пайдалануды қарастырады:

C=b\*x (6.1)

мұндағы, C – объектінің есептелетін құны

b – салыстыру бірлігіне алынған коэффициент

x – бағаланушы мәлімет үшін өлшенген мәліметтер

C=b\*x+a+d+…+n (6.2)

мұндағы, а ,d... n – оң немесе теріс түзету коэффициенттері

C=A+b+d+...+n (6.3)

мұндағы, A – қандайда бір базалық шама

C=A-(100+b+d+...+n) (6.4)

мұндағы, в,d...n - 100% қосылатын немесе шегерілетін %-дық түзету коэффициенттері. Әр коэффициент бір-бірінен тәуелсіз (А) базалық шамасына қолданыла алады.

Қозғалмайтын мүлік нарығындағы дамыған секторларында көфакторлы сызықтық және сызықтық емес модельдер қолданылады:

*С = Σ ai \* x i n* (6.5)

мұндағы, *ai* – регрессия коэффициенті,

*x i –* қор құны тәуелді факторларды сипаттайтын әртүрлі айнымалылар.

Алайда бұл модельдерді қолдану тек объектілерді жұптық сату мәмілелері туралы көпауқымды ақпараттар болғанда ғана мүмкін. Түзету қажетті элементті жасау құнын есептеу әдісі сатып алу-сату мәмілелері туралы нарықтық ақпараттың жетіспеуі жағдайында қолданылады. Ол қозғалмайтын мүлік пен басқа қорлардың дамымауы жағдайында орын алады.

Салыстырылатын объектілердің бағасын түзету ақша бірліктерінде, пайыздарда, жалпы топтастыруларда және кумулятивтік пайыздық түзетулерде жүзеге асырылуы мүмкін.

Объектілерді салыстыру үшін жиі түсімнің сату бағасына (жалпы ренталық мультипликатор) не таза табыстың бағаға (капитализацияның жалпы коэффициенті) қатынасы қолданылады.

Бағаланатын объектіге ұқсас объект табылған жағдайда тікелей салыстыру әдісі қолданылады. Ұқсас объект бағасы талданады, түзетіледі және сипаттық емес жағдайлардан тазартылады. Машина немесе құрылғы бірлігінің құнын мына формула бойынша анықтайды:

*С =Бан • К1 • К2... Кт ±Б доп* (6.6)

мұндағы Б*ан —*  объекта-аналогтың бағасы;

*К1 , К2... Кт –* бағаланатын объект пен ұқсас объектінің параметрлеріндегі мәндерді

ескеретін түзететін коэффициенттер;

*Бдоп –* Салыстырмалы объектілер ерекшеленетін қосымша қондырғылардың бағасы.

Түзетілетін коэффициенттер келесі формулалар бойынша есептеледі:

xi

xанi

К i = немесе К i = xi / xанi (6.7)

мұндағы xi , xанi *–* бағаланатын объекті менұқсас объектінің 1-ші параметрінің мәні;

*Ai -* объект бағасына 1-ші параметрдің әсер ететін күшін сипаттайтын дәреже көрсеткіші.

Баға аналогына енгізілетін өзгерістер екі түрлі болады: коэффициенттік, коэффициентке көбейтулер немесе бөлінулер енгізгенде және өзгертпелік, онда абсолюттік өзгерістерді қосу немесе азайтулар енгізу. Тікелей салыстырмалы әдісін қолданғанда өзгертулерді белгілі-бір кезектілікпен қолдану керек: басында коэффициенттерге өзгерістер жасау керек (баға индексі не параметрлер арқылы), содан кейін өзгерістік (әр түрлі қосымшалар арқылы).

Тікелей салыстыру әдісі жағдайындағыдай математикалық модельді жасаудың алдында жиынтық обьектілерге енетінбағаларды қызмет ету күні бойынша сипаты және құрылымы бойынша бір түрге келтіру керек.Негізге қандай математикалық модель алынғанына байланысты . Бұл әдістің бірнеше түрі айқындалады үлестік бағалы көрсеткіштер бойынша есеп айырысу эксперттік бағалар бойынша есеп айырысу.

Үлестік бағалы көрсеткіштер бойынша есеп айырысу обьектінің құны және оның басты параметрлерінің арасында тікелей пропорционалды тәуелділіктің бар болуы туралы болжамнан шығарады.

Құн келесі формуламен анықталады

С Б ул \* х+-Б кос (6.8)

мұндағы Б ул – үлестік баға көрсеткіші басты параметрлердің бірлігіне келетін обьектінің бағасы.

Х- бағаланатын обьектінің басты параметірінің мәні

Б кос – қосымша құрылғылардың бағасы.

Басты параметірді таңдау машиналар мен жабдықтардың бағытталуына байланысты транспортты құрал үшін – күштілік станок үшін - өндейтін деталь көлемі және т.б.

**Пайдаланылған әдебиеттер тізімі:**

1. “Қазақстан Республикасының бағалау туралы” заңы, 30 қараша 2000 жылы, №109-ІІ.
2. “Қазақстан Республикасының бағалау туралы” заңын қолдану шаралары туралы” Қазақстан Республикасының Үкіметінің Қаулысы, 27 мамыр 2002 жылы, №572.
3. Жылжымайтын мүлікті (мүліктік шешен ретіндегі кәсіпорынан басқа) бағалау әдістеріне талаптарды бағалау қызметінің субъектілерінің қолдануы бойынша ережелер. Олар Қазақстан Республикасының Юстиция Министрлігінің 21 қараша 2002 жылы, №173, Қазақстан Республикасының Қаржы министрлігінің 2 желтоқсан 2002 жылы, №600, Қазақстан Республикасының Индустрия және сауда министрлігінің 26 қараша 2002 жылы, №179, және Жер ресурстарын басқару бойынша Қазақстан Республикасының Агенттігінің Төрағасының 23 қараша 2002 жылы, №90, біріккен бұйрығымен бекітілген.
4. Қолданылатын принциптерге, бағалау бойынша жұмыстар сапасына қойылатын талаптарды бағалау қызметінің субъектілерінің қолдануы бойынша ережелер, Қазақстан Республикасының Юстиция министрлігімен 23 қараша 2002 жылы, №179 бекітілген.
5. Бағалау есептемесінің мазмұны мен формасына талаптарды бағалау қызметінің субъектілерінің қолдануы бойынша ережелер, Қазақстан Республикасының Юстиция министрлігінің 21 қараша 2002 жылы, №172, Қазақстан Републикасының Қаржы министрлігінің 2 желтоқсан 2002 жылы, №598 біріккен бұйрығымен бекітілген.

**Ғылыми жетекшісі:**

«Қаржы академиясы» АҚ «Есеп, аудит және АТ» кафедрасының магистр, оқытушысы Байтуова Лаура Толегетаевна.