

протяжении десятилетий. Это влияние оценивается в 2,9%, что приведет к общему экономическому ущербу на сумму до 1,9 млрд долларов США в год», – отметил Жан-Франсуа Марто, Постоянный представитель Всемирного банка в Казахстане.

Литература

1. Негативное влияние COVID-19 на экономику Казахстана – крупнейшее по масштабу за два десятилетия: Доклад Всемирного банка // <https://www.vsemirnyjbank.org/ru/news/press-release/2020/07/22/the-covid-19-shock-to-kazakhstans-economy-largest-in-two-decades-world-bank-report>
2. Хусаенов О. Экономические последствия коронавируса // <https://zubrcapital.com/ru/blog/ekonomicheskie-posledstviya-koronavirusa>
3. Влияние COVID-19 на ключевые сектора экономики Казахстана // <https://home.kpmg/kz/ru/home/insights/2020/05/covid-key-economy-sectors.html>
4. Миллион бедных казахстанцев насчитали в 2020 году // <https://www.google.com/amp/s/liter.kz/78466-2/amp/>

Амиркулов М.Т., 3 курс (академик Е.А.Бөкетов атындағы ҚарУ)
Ғылыми жетекші - э.ғ.м., аға оқытушы Шакенова Г.А.

БАҒАЛАУ ОБЪЕКТІСІНІҢ ҚҰНЫНА ӘСЕР ЕТЕТІН ФАКТОРЛАРДЫ ТАЛДАУ

Кез-келген мүліктің құнының өзгеруі бағалау процесінің әртүрлі кезеңдерінде көрінетін бірқатар факторларға байланысты; бұл факторларды үш түрлі иерархиялық деңгейге жатқызуға болады.

Бірінші деңгей (аймақтық) – жалпы сипаттағы, жылжымайтын мүліктің нақты объектісімен байланысты емес және оған тікелей байланысты емес, бірақ нарықтағы жылжымайтын мүлікпен болып жатқан процестерге, демек, бағаланатын объектіге жанама әсер ететін факторлардың әсер ету деңгейі.

Екінші деңгей (жергілікті) – негізінен қала немесе қалалық аудан ауқымында жергілікті факторлардың әсер ету деңгейі. Бұл факторлар бағаланатын объектімен және ұқсас жылжымайтын мүлік объектілерін және олар бойынша мәмілелерді талдаумен тікелей байланысты.

Үшінші деңгей (тікелей қоршаған орта) – жылжымайтын мүлік объектісіне байланысты және көбінесе оның сипаттамаларына байланысты факторлардың әсер ету деңгейі.

Факторлардың әсері бір уақытта әртүрлі деңгейлерде болуы мүмкін және бағалаудың егжей-тегжейлі дәрежесіне және бағаланатын құн түріне байланысты дәйекті түрде ескерілуі мүмкін. Жылжымайтын мүлікті бағалаушы әр фактордың жиынтық бағаға әсерін, содан кейін жиынтықтағы барлық факторлардың әсерін анықтап, қажетті негіздемемен расталған жылжымайтын мүліктің құны туралы жалпы қорытынды жасауы керек.

Бірінші деңгейге келесі 4 факторлар тобы кіреді:

1) Әлеуметтік: жылжымайтын мүлік объектілерін сатып алудағы, оларды пайдалану нұсқасындағы базалық қажеттіліктер; басқалармен қарым-қатынас жасаудағы базалық қажеттіліктер, көрші объектілер мен олардың иелеріне деген қарым-қатынас, меншік сезімі; халықтың өзгеру тенденциялары, оның жасаруы немесе қартаюы, отбасы мөлшері, қоныстану тығыздығы және т.б.; білім беру деңгейінің, мәдениет деңгейінің, қылмыс деңгейінің өзгеру үрдісі; өмір салты мен деңгейі.

2) Экономикалық: әлемдік экономиканың жалпы жағдайы; елдегі, өңірдегі, жергілікті деңгейдегі экономикалық жағдай; кәсіпорындардың қаржылық жағдайы; сұраныс факторлары: жұмыспен қамту деңгейі, табыс деңгейі және оның өзгеру тенденциялары, төлем қабілеттілігі, несие ресурстарының қол жетімділігі, пайыздық мөлшерлемелер мен жалдау ақысы, сатуды қалыптастырудағы шығындар, халықты әлеуметтік мақсаттағы объектілермен қамтамасыз ету; ұсыныс факторлары: құрылыс пен реконструкцияны қаржыландыру көздерінің болуы және шарттары, сатуға қойылған объектілер саны; құрылыс-монтаждау жұмыстарына арналған шығындар және олардың өзгеру үрдісі, салықтар.

3) Физикалық: климаттық жағдайлар, табиғи ресурстар және шикізат көздері, рельеф, топография, топырақ; экология; сейсмикалық факторлар.

4) Саяси (әкімшілік): саяси тұрақтылық, қауіпсіздік; салық саясаты, қаржы саясаты, түрлі жеңілдіктер беру; аудандастыру: тыйым салу, шектеу немесе либералды; құрылыс ережелері мен нормалары: шектеулі немесе либералды; коммуналдық қызметтер: жолдар, абаттандыру, инженерлік жабдықтар, қоғамдық көлік, мектептер, өрт сөндіру қызметі; заңнаманың болуы және жетілдірілуі

(ипотека туралы, меншік туралы, жылжымайтын мүлікпен операциялар туралы, кепіл туралы, құрылыс саласында, несие саясаты туралы), риэлторлық және бағалау қызметін лицензиялау.

Екінші деңгейге келесі факторлар жатады:

1) Орналасқан жері: іскерлік орталыққа, еңбек ету орындарына, тұрғын аумақтарға, автожолға, темір жолға, жағалауға, жасыл алқаптарға, коммуналдық мекемелерге қатысты; коммуникациялардың болуы және жай-күйі; әлеуметтік-мәдени мақсаттағы объектілердің болуы; қала (аудан) жоспарында объектілерді орналастыру, іргелес орта.

2) Сату шарттары: мәмілелердің ерекше шарттары; сатушылар мен сатып алушылардың себептері; қаржыландыру шарттары: несиелеу мерзімдері; пайыздық мөлшерлемелер; қаражат бөлу шарттары.

Үшінші деңгейге келесі факторлар жатады:

1) Физикалық сипаттамалары: физикалық параметрлер: ауданы, өлшемдері, пішіні, құрылыс материалы, салынған немесе қайта жанартылған жылы, қабаттылық; құрылыс және пайдалану сапасы; коммуналдық қызметтердің болуы; функционалдық жарамдылық; тартымдылық, жайлылық.

2) Сәулет-құрылыс: стиль, орналасу, дизайн және т.б.; көлемдік-жоспарлау көрсеткіштері және т. б.3) Қаржылық-пайдалану: пайдалану шығындары; құрылыс құны; жылжымайтын мүлік объектісі жинақтайтын кірістер.

Оңтайлы пайдалануды талдау қарастырылатын пайдалану жағдайларының келесі төрт критерийге сәйкестігін тексеру арқылы анықталады: физикалық мүмкін болу, яғни ресурстық әлеуетке сәйкес болу; заңды түрде рұқсат етілген болуы керек, яғни болжамды пайдалану мерзімі мен нысаны қолданыстағы немесе ықтимал құқықтық шектеулерге ұшырамауы керек; қаржылық жағынан бай болу, яғни пайдалану операциялық шығыстардың, қаржылық міндеттемелердің және күрделі шығындардың сомасына тең немесе одан үлкен кірісті қамтамасыз етуі керек; барынша тиімді болу, яғни іске асырылу ықтималдығы нарықпен расталатын пайдалану жағдайлары арасында ең жоғары өнімділікке ие болу.

Әдебиеттер

1. Варламов, А. А. Оценка объектов недвижимости / А.А. Варламов, С.И. Комаров. - М.: Форум, 2012. - 288 с.
2. Комаров, С. И. Оценка объектов недвижимости. Учебник / С.И. Комаров, А.А. Варламов. - М.: Форум, Инфра-М, 2018. - 352 с.
3. Оценка недвижимости. - М.: Финансы и статистика, 2017. - 560 с.

Асанова Д.Р., 3 курс (ҚарУ им. академика Е.А. Букетова)
Научный руководитель – старший преподаватель Шакирова Г.А.

КОМУ И ЗАЧЕМ НУЖЕН УПРАВЛЕНЧЕСКИЙ УЧЕТ?

В современных экономических условиях все более актуальной становится проблема внедрения управленческого учета на предприятиях и обеспечения его нормального функционирования. Известно, что управленческий учет является необходимым инструментом для управления организацией, который способствует повышению качества и эффективности управленческих решений, максимизировать ожидаемые результаты и эффективно контролировать риски в хозяйственной деятельности.

Управленческий учет - это процесс выявления, измерения, сбора, накопления, анализа и передачи учетной информации, используемой управленческим персоналом внутри предприятия для принятия обоснованных управленческих решений. На современном этапе экономического развития важнейшей задачей является совершенствование системы управления производством на основе единых принципов планирования, учета, оценки, анализа и контроля. В настоящее время руководство не всегда понимает роль управленческого учета в организациях, так как не понимают цели и задачи его постановки.

Развитие малых и средних предприятий - главный инструмент промышленной и социальной модернизации Казахстана в XXI веке. В нынешней деловой среде бухгалтерские данные не могут удовлетворить растущие информационные потребности компаний. Для реализации эффективности и актуальности управленческой информации компании используют управленческий учет.