

### Әдебиеттер тізімі

1. Дүйсембаев К.Ш. Қаржы есептілігін талдау: оқулық.- Алматы: Экономика, 2011. – 347
2. Беспалов М. Анализ финансовой устойчивости организации по данным бух отчетности - М.: LAP Lambert Academic Publishing, 2017. - 104 с.
3. Дубнов, П.Ю. Access 2000. Проектирование баз данных. - М.: ДМК, 2012. - 272 с
4. Савицкая Г.В. Анализ финансового состояния предприятия - М.: Гревцов Паблишер, 2017. - 240 с.
5. Овчаров Л.А., Селетков С.Н. Автоматизированные банки данных. - М.: Финансы и статистика, 2016. - 262с
6. Диго С.М. Базы данных - М.: Финансы и статистика, 2015. - 592 с.

### Жылжымайтын мүлікті бағалау процессін автоматтандыру

М.Б.Амиркулова<sup>1</sup>, А.Маханова<sup>2</sup>

<sup>1</sup>Э.ғ.м.-бухгалтерлік есеп және аудит кафедрасының аға оқытушысы

<sup>2</sup>«Бағалау»мамандығының 3-курс студенті

Maral\_1970@mail.ru-Asylaii28@mail.ru

<sup>1,2</sup>Е.А. Бөкетов атындағы Қарағанды мемлекеттік университеті, Қарағанды қ.

Түйіндеме. Қазақстан Республикасында нарықтық экономика жеке меншік нысандарының көп түрлілігіне жеке меншік иелерінің қайта пайда болуына әкелді. Меншік иесінің еркі бойынша өзіне тиесілі үйге, пәтерге және басқа жылжымайтын мүлікке иелік етуін, өзінің жаңа тұрғылықты үй немесе кеңсесіне бөлме табуына, бизнеске өз қаражаттарын салуға мүмкіндік туды. Осы тұрғыдан Қазақстан Республикасында жылжымайтын мүлікті сатып алу және сату процессі өте жиі болғандықтан, оны бағалауды автоматтандыру қажет. Бағалау жұмысымен бағалаушылар айналысады. Сонымен қатар, электронды бағалау сайттары арқылы біз өзіміздің жылжымайтын мүлік объектіміздің нарықтық құнын біле аламыз.

Кілт сөздер: автоматтандыру, бағалау, жылжымайтын мүлік, электронды сайттар, нарық.

Өзінің меншік иелену құқығын жүзеге асырғысы келетін әр адамда көптеген сұрақтар мен мәселелер туындайды. Олардың негізгісі болып жеке меншік құнын анықтау болды. Жылжымайтын мүлікті бағалау бағалаушының міндеті. Бағалау жүргізуге келісім негізінде бағалаушы бағалау объектісінің нарықтық және басқа да құнын анықтау бойынша қызметтерді орындау міндеттерін алады, ал тапсырыс беруші осы қызметтер үшін келісім-шарт бойынша ақы төлеуге міндетті. Бағалау қызметі туралы заңда бағалаушының сонымен қоса тапсырыс берушінің құқықтары мен міндеттері айқындалған. Бағалау қызметін жүзеге асыруда бағалаушы мен тапсырыс беруші арасындағы туындаған дауларды сот тәртібімен шешіледі. Бағалау қызметі лицензиялау ҚР лицензиялау заңнамасына сәйкес жүзеге асырылады.

Қазақстан Республикасында жылжымайтын мүлікті бағалаудың бірнеше тәсілдері бар, оның ішінде ең жиі қолданылатын салыстармалы тәсіл болып келеді. Жылжымайтын мүлікті бағалауға салыстырмалы тәсіл сұраныс пен ұсыныс принципін, сондай-ақ алмастыру принципін көрсетеді. Бағаланатын меншікті сатудың барынша ықтимал бағасының көрсеткішін алу үшін осы ауданда қалыптасқан ұқсас объектілерге соңғы сату туралы деректер мен ұсыныстар бағасы талданады. Ұқсас объектілердің бағасы содан кейін объектілер бір-бірінен ерекшеленетін параметрлерді ескере отырып түзетіледі. Бағаны түзеткеннен кейін оларды бағаланатын меншіктің нарықтық құнын анықтау үшін пайдалануға болады.

Бағалаудың салыстырмалы тәсілі мынадай ретпен орындалады:

- 1) Осындай жылжымайтын мүлікті сату және ұсыну туралы ақпаратты жинау және талдау және салыстыру объектілерін анықтау.
- 2) Қолда бар ақпараттың көлемі мен дұрыстығын ескере отырып, бағалау объектісінің құнын есептеу әдісін таңдау
- 3) Бағалау объектісін сату бағасын немесе салыстыру объектілері ұсынысының бағасын кейіннен түзете отырып, салыстыру объектілерімен салыстыру
- 4) Салыстыру объектілерінің құнына түзетулердің шамасын есепке алу жолымен бағалау объектісінің құнын айқындау

5) Алынған есептеу нәтижелерімен келісу.[1]

Салыстырмалы сатылымдарды талдау кезінде салыстыру элементтері негізгілері болып саналады: берілетін құқықтар; қаржыландыру шарттары; сату шарттары; тікелей сатып алғаннан кейін жүргізілетін шығыстар; нарық шарттары ; орналасқан жері; физикалық сипаттамалар; экономикалық сипаттамалар; пайдалану; жылжымайтын мүлікке жатпайтын сату компоненттері.

Ал шет елдерге келетін болсақ, мысалы Ресей және Беларусь елдерінде жылжымайтын мүлікті бағалау автоматтардырылған. Яғни, әрбір бағалаушы деректерді жинау және талдау бойынша бірнеше проблемаларға тап болады. Бұл проблемалар көбінесе ақпараттын сапасына байланысты болады. Осыған байланысты арнайы деректер базасын пайдаланады. Есептеулер жүргізу үшін арнайы бағдарламалар (пакеттер) пайдаланылады. Бағдарламаны мінсіз деп санауға болатындай, ол ыңғайлы интерфейске ие болуы тиіс, сондай-ақ дербес компьютерде іске асырылуы тиіс.

Әдетте Беларусь Республикасында ресей өндірісінің бағдарламаларын пайдаланады. Олардың кейбірін атап айтатын болсақ:

1. ValMaster Appraiser.

2. Жылжымайтын мүлікті бағалау және қайта бағалау. Бұл пакет типтік объектілермен жұмыс істейді.

3. Экспресс - бағалау. Осы пакеттің көмегімен қалпына келтіру КҚЖ (анықтамалықтар) негізінде объектінің құны анықталады.

4. Жылжымайтын мүлікті бағалау. Бұл пакетте жер учаскелері бөлек бөлінген.

Жабдықты бағалау үшін осындай пакеттер бар:

1) Appraismach;

2) СтОФ;

3) eXpранent Pсарpraiser[2].

Жылжымайтын мүлік агенттіктерінің интернет - ресурстарында пәтерді бағалауды on-line режимінде жүргізуге болады. Алайда мұндай бағалаудың деректері дәл және сенімді болмайды. Сонымен Қазақстан Республикасының жылжымайтын мүлік бағалау саласы жаңа кезеңге өту үстінде. Қазіргі таңда, елімізде жылжымайтын мүліктің нарықтық бағасын білу үшін барлық азаматтарға қол жетімді kricha.kz бағдарламасы бар. Бұл бағдарлама арқылы біз күнделікті қолымыздағы смартфон арқылы өзімізгі керекті бағалау объектісіне ұқсас объектілердің нарықтық құнын білуге қолжетімді және де жылжымайтын мүлікті сату және сатып алу процесстерін жүргізе аламыз.

Қазіргі таңда халықтың негізгі шоғырланған аймақтарында жылжымайтын мүлік бағасы жоғары. Қазақстан Республикасының мегаполис саналатын қалаларында, яғни Нұр-Сұлтан, Алматы, Шымкент қалаларында жылжымайтын мүлікті сатып алу және сату процесі басқа қалалармен салыстырмалы түрде алғанда өте жиі орындалады. Сондықтанда, халыққа қолжетімді және тиімді болу үшін мүлікті бағалау процесін автоматтандыру қажет.

Автоматтандыру әдісі. Қазіргі таңда жылжымайтын мүлікті нарықтық бағалауға екі балама тәсіл бар: сарапшы - бағалаушы әзірлеген және қолданыстағы стандарттар мен әдістемелер шеңберінде қолданатын білімдерге, тәжірибеге және ақпаратқа негізделген жеке және әртүрлі статистикалық әдістерде құрылған Алгоритмдер, ал сарапшы - бағалаушы осындай алгоритмдерді техникалық пайдалану және нәтиже тактикасы немесе консатациясы үшін ғана жауап береді.

Осыған байланысты, дәл осы жаппай бағалау үшін бүгінгі күні есептеу машиналары базасында автоматты алгоритмдер кеңінен қолданылады. Бағалаудағы осы екі тәсілді қолдану және бірлесіп жүзеге асыру себебі жүргізілген жұмыстардың дәлдігіне, мерзіміне және құнына қойылатын талаптарда белгіленеді. Жалпы жеке бағалау жүргізу жалпыға қарағанда көп еңбекті және уақытты талап етеді.

Жылжымайтын мүлікті бағалауды автоматтандырудың пайдасы:

1. Үлгілік операцияларды орындаудың еңбек сыйымдылығын төмендету (есептеу, есепті ресімдеу, бастапқы ақпаратты іздеу және өңдеу)

2. Есептерді тексерудің немесе өзін-өзі бақылаудың еңбек сыйымдылығын төмендету;

3. Ресімдеуді стандарттау және біріздендіру;

4. Бағалау сапасын арттыру;

Жүргізілген зерттеу нәтижесінде бағалауды автоматтандыруға қойылатын келесі негізгі талаптарды тұжырымдауға болады:

1. Жалпыға қол жетімді бағдарламаларды пайдалануға бағыттау (Excel & Word);

2. Модульдік принципін қолдану;

3. Автоматтандыру процесінде еңбекті ғылыми ұйымдастыру принциптерін қолдану;

4. Жылжымайтын мүлікті жаппай бағалаудың әдіснамалық құралдарын пайдалану;[3]

### Әдебиеттер тізімі

1. 2000 жылғы 30 қарашадағы №109-2 «ҚР бағалау қызметі туралы» Қазақстан Республикасы Заңы (өзгертулер мен қосымшалар)
2. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. Г.А.Грязновой, М.А.Федотовой.-М.:Финансы и статистика, 2010-496 с.
3. <http://elib.bsu.by>

### Жылжымайтын мүлік объектілерін салыстырмалы түрде бағалау процесін автоматтандыру

М.Б. Амиркулова<sup>1</sup>, Д.С. Шалабаева<sup>2</sup>

<sup>1</sup>э.ғ.м., «Бухгалтерлік есеп және аудит» кафедрасының аға оқытушысы,

<sup>2</sup>«Бағалау» мамандығының 2 курс студенті  
maral\_1970@mail.ru, dianka\_shalabaeva@mail.ru

<sup>1,2</sup>Е.А. Бөкетов атындағы Қарағанды мемлекеттік университеті, Қарағанды қ.

Түйіндеме. Жұмыстың негізгі идеясы: деректерді жинау мен өңдеуді автоматтандыру, жылжымайтын мүлік объектілерін салыстырмалы тәсілдеумен бағалау үшін түзетулерді таңдау және әзірлеу. Қойылған тапсырыстарды орындау үшін ұқсас объектілер базасы жиналды.

Кілт сөздер: автоматтандыру, түзету, бағалаудың салыстырмалы әдісі, бағдарлама.

Қазіргі уақытта мүлікті сатып алу және сату, жылжымайтын мүлікпен қамтамасыз етілген несие алу, салық базасын анықтау, мүлікті сақтандыру, қайта құру, тарату және мұрагерлік құқықтарды пайдалану кезінде кәсіпорындар мен жылжымайтын мүліктің (жерді қоса алғанда) құнын бағалау қажеттілігі артып келеді. Қазіргі уақытта жылжымайтын мүліктің ішкі нарығы өркениетті нысандарды алуда, оның қажетті инфрақұрылымы қалыптасуда. Демек, жылжымайтын мүліктің нақты объектісінің бағасын дұрыс анықтау және осы процесті автоматтандыру үлкен мәнге ие болады. Кез-келген әлеуметтік құрылыммен, қоғамдық коммуникациялар құрылымында ерекше орынға жылжымайтын мүлік саласы ерекше ориналады, оның қызметімен белгілі бір дәрежеде адамдардың өмірі мен жұмысы бизнестің, басқарудың және ұйымдастырудың барлық салаларымен байланысты. Бұл нарықтық қатынастардың барлық жүйесінде орталық орынды алатын жылжымайтын мүлік. Жылжымайтын мүлік – бұл адамдардың әр түрлі қажеттіліктерін қанағаттандыратын ең маңызды өнім ғана емес, сонымен бірге табыс әкелетін нақты нысандағы капитал.

Салыстырмалы тәсіл (салыстырмалы бағалау әдісі) – салыстыру элементтеріне сәйкес олардың құнын кейін түзете отырып, ұқсас объектілердің нарықтық бағалары туралы ақпаратқа негізделген жылжымайтын мүлік объектісінің құнын есептеу әдістерінің жиынтығы. Ұқсас қасиеттердің нарықтық бағалары қолжетімді ақпаратқа байланысты мәміле бағасы, жылжымайтын мүлік объектілеріне ұсыныс бағасы немесе сұраныс ретінде түсіндіріледі. Салыстырмалы тәсіл сұраныс пен ұсыныс қағидатына негізделеді, оған сәйкес жылжымайтын мүлік объектісінің бағасы белгілі бір жерде, белгілі бір уақытта, белгілі бір нарықта және сұраныстың өзгеру күшінің өзара әсерлесуі нәтижесінде анықталады, онда хабардар етілген сатып алушы ешқашан кез-келген мүлікке ұқсас қызметтегі жылжымайтын мүлікті сатып алуға кететін сомадан артық төлем жасамайды. Егер бағалау объектісінің нарығы белсенді болса салыстырмалы тәсіл қолданылады.

Нарықтық құнын бағалауға салыстырмалы тәсіл бағалау объектісін сатылған немесе сатуға арналған тізілімге енгізілген жылжымайтын мүліктің ұқсас нысандарымен салыстыруға негізделген. Салыстырмалы бағалау әдісін қолданудың негізі бағалау объектісінің құны ұқсас объектілерді сату бағасына тікелей байланысты екендігі болып табылады. Әрбір салыстырмалы сату бағаланатын жылжымайтын мүлікпен салыстырылады. Салыстырылатын сату бағасы олардың арасындағы айтарлықтай айырмашылықтарды көрсету үшін өзгертіледі.

Бұл тәсілді зерттеу барысында жылжымайтын мүлік объектілерін салыстыру тәсілімен бағалау процесін автоматтандыратын бағдарламаны құру қажеттілігі анықталды және міндеті қойылды. Автоматтандыру қажеттілігінің негізгі себептері мыналар болып табылады: