

### 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](mailto:maral_1970@mail.ru), [dianka\\_shalabaeva@mail.ru](mailto: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:

1. Жылжымайтын мүлік нарығын және әсіресе осы объектілерге жататын сегментті зерттеудің үлкен күрделілігі, сонымен бірге жылжымайтын мүлік объектілерін анықтауға болатын объектімен сәйкестендіру.

2. Әр таңдалған объект үшін ақпаратты жинау және тексеру, әр объектіні болжалды сату уақыты, орналасқан жері, физикалық сипаттамалары және сатылу жағдайымен салыстыруға байланысты күрделіліктің жоғарылауы және жұмыс жылдамдығының төмендеуі.

3. Әрбір салыстырылатын объектінің сатылым бағасын және ұқсас объектілердің көптігі бар бағаланатын объект арасындағы айырмашылықтарға сәйкес түзету процесінің күрделілігі.

4. Салыстырмалы жылжымайтын мүлік объектілерінің түзетілген бағаларын келісу және бағаланатын объектінің құнын алу арқылы ұқсас объектілердің санының күрделілігін арттыру.

Осы міндетті орындау үшін «Қазақстан Республикасының мемлекеттік жер кадастрының мәліметтерін беру және ақпаратын пайдалану жөніндегі нұсқаулықты бекіту туралы» заң және интернет-ресурстардың деректері негізінде ұқсас нысандар туралы мәліметтер жиналды.[1] Нормативтік құжаттардың талаптарын ескере отырып, бастапқы деректерді өңдеу үшін келесі түзетулер таңдалды [2]:

1. Нарық жағдайына (сату уақытына) түзету, егер ұқсас объектіні сату уақытынан бастап жылжымайтын мүлік нарығындағы бағалар өзгерген жағдайда бір айдан астам уақыт өткен жағдайда орындалады. Нарықтық жағдайлардың өзгеруі жаңа Салық нормаларын қабылдау, құрылыс жұмыстарына тыйым салу нәтижесінде, сондай-ақ сұраныс пен ұсыныстың ауытқуына байланысты орын алуы мүмкін. Кейде бірнеше экономикалық факторлар нарықтық жағдайлардың өзгеруіне бірлесіп әсер етеді. Экономиканың құлдырауы әдетте жылжымайтын мүліктің барлық түрлеріне бағалардың төмендеуіне әкеледі. Экономикалық құлдырау кезеңінде жақында жасалған салыстырмалы мәмілелерді табу қиын болады. Нарықтық жағдайларға түзету жиі уақытқа түзету деп аталады. Жылжымайтын мүлік объектісі бағасының (құнының) өзгеруі мынадай формула бойынша анықталуы мүмкін:

$$K_1 = \frac{I_0}{I_C}$$

мұндағы,  $K_1$  — түзету коэффициенті;

$I_0$  — мәміле сәтіндегі индекс;

$I_C$  — бағалау сәтіндегі индекс.

2. Егер бағаланатын және салыстырылатын объектілердің орналасу сипаттамалары әртүрлі болса, орынды түзету қажет. Егер айтарлықтай алшақтықтар болса, мүлікті салыстырмалы сандардан алып тастау керек. Орын тек объектілер арасындағы қашықтыққа ғана емес, сонымен қатар қоршаған ортаның стиліне де байланысты болуы мүмкін. Орналасқан жерінде түзету келесі формула бойынша жасалады:

$$K_2 = \frac{V_1}{V_2}$$

мұндағы  $K_2$  — түзету коэффициенті;

$V_1$  — бағалау объектісі жерінің кадастрлық құны;

$V_2$  — ұқсас объекті жерінің кадастрлық құны.

3. Бағалау объектісінің жай-күйіне түзету ұқсас объектілер мен бағалау объектісінің құрамындағы айырмашылық болған кезде орындалады. Мұндай айырмашылықтардың белгісі ұқсас объектінің нақты жай-күйі туралы деректер бола алады. Бағалау объектісінің жай-күйіне түзетуді анықтау үшін сараптамалық бағалау шкаласына сәйкес келесі формула бойынша жүргізілуі мүмкін:

$$K_3 = \frac{100 - (I_1 - I_2)}{100}$$

мұндағы  $K_3$  — түзету коэффициенті;

$I_1$  — бағалау объектісінің тозуы;

$I_2$  — ұқсас объектінің тозуы.

4. Физикалық айырмашылықтарға ғимараттың көлемі, құрылыс сапасы, сәулет стилі, құрылыс материалдары, функционалдық пайдалылығы, тартымдылығы, абаттандыру мен қолайлылығы,

учаскенің экологиясы кіреді. Физикалық айырмашылықтардың кез келгенін түзету оны құруға немесе бөлшектеуге кететін шығындармен емес, осы айырмашылықтың өзіндік құнға қосылуымен анықталады.[3]

5. Нарықтық операцияларды талдау үшін қол жетімді баға түрі (сұраныс, ұсыныс немесе мәміле) бағалауға айтарлықтай әсер етеді. Көбінесе бұл сауда-саттықты түзетуді қажет ететін баға ұсынысы (әдетте төмен). Сауда-саттыққа түзету ұқсас объектіні таңдаған кезде осы ұқсас объектінің өтінім бағасы пайдаланылған және осы бағаның өзгеруі мүмкін болған жағдайда жүргізіледі.

Жоғарыда айтылғандарға сүйене отырып, біз бағалау объектісінің түзетілген бағасын келесі формула бойынша аламыз:

$$V_0 = V_a * K_1 * K_2 * K_3 * \dots * K_n$$

мұндағы  $V_0$ —бағалау объектісінің түзетілген бағасы;

$V_a$ —мәміле сәтіндегі ұқсас объектінің бағасы;

$K_n$ —түзету коэффициенті.

«Салыстырмалы бағалау әдісі» бағдарламасы Microsoft Visual Basic 6 ортасында жасалған. Visual Basic кез-келген қосымшаны құруға өте ыңғайлы. Microsoft Visual Basic 6 – танымал бағдарламалау тілінің соңғы нұсқасы.

«Салыстырмалы бағалау әдісі» бағдарламасы нормативтік-анықтамалық ақпаратты, ұқсас объектілер туралы мәліметтерді сақтауға, қосуға, өзгертуге, беруге мүмкіндік береді, сұрау салу нысанында объектінің түрін, жылжымайтын мүлік объектісінің мақсатын, түзетілетін параметрлерді таңдауға, мәміле жасау күнінің шекарасын және жылжымайтын мүлік объектілерінің жалпы ауданын белгілеуге мүмкіндік береді. Тиісті түймелер басылған кезде, бағдарлама көрсетілген параметрлерге сәйкес экранда ұқсас нысандарды көрсетеді. Бағдарлама нәтижені Microsoft Office Excel бағдарламасында жұмыс істеуге арналған xls кеңейтімі бар файлға сақтайды.

Қорытындылай келе бүгінгі таңда салыстырмалы тәсіл бойынша бағалау негізінен қолмен жүзеге асырылады, сондықтан «Салыстырмалы бағалау әдісі» әзірленген бағдарламаны қолдану мамандардың бағалауды өндіруге кететін уақытын азайтуға көмектеседі, бағалау тәсілінің өзіндік құнын төмендетуге әкеледі және оның сапалық сипаттамалары жақсарады.

### Әдебиеттер тізімі

1. Интернет-жылжымайтын мүлік орталығы <http://www.realt.by/>
2. Қазақстан Республикасы Жер ресурстарын басқару агенттігі Төрағасының 2009 жылғы 10 шілдедегі N 118-ПБ бұйрығы
3. ТКП 52.3.01-2011 Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений как объектов недвижимого имущества.

### Анализ частичной занятости в европейских странах

А.К.Атабаева

м.э.н, старший преподаватель кафедры бухгалтерского учета и аудита

[atabaeva@list.ru](mailto:atabaeva@list.ru)

Карагандинский государственный университет имени Е.А.Букетова, г.Караганда

Аннотация. Трансформация рынка труда в европейских странах выражается развитием нестандартных форм занятости. В статье рассматривается неполная занятость, как один из видов нестандартной занятости. Данный вид занятости характеризуется трудовым контрактом, имеющим меньшую чем по закону продолжительность рабочего времени (30-35 рабочих часов в неделю). На основе статистических данных Евростата проводится анализ динамики частичной занятости рабочей силы стран Европы. Рассматриваются гендерные характеристики неполной занятости в Европейских странах в 2018 году.

Ключевые слова: неполная занятость; нестандартная занятость; рынок труда; занятость населения; срочный трудовой контракт; гибкая занятость.