

МАЗМҰНЫ / СОДЕРЖАНИЕ / CONTENT

Мақала туралы мәлімет

Конференция атауы	«Жастар және ғылым: бүгін мен болашағы» жас ғалымдардың халықаралық ғылыми-тәжірибелік конференция материалдар жинағы
Сборник	«Молодежь и наука: настоящее и будущее». Сборник материалов Международной научно-практической конференции молодых ученых
Conference	The collection of materials from the International Scientific and Practical Conference of Young Scientists «Youth and Science: Present and Future»
Өткізілген күні	7 сәуір 2025, Атырау
ISBN	978-601-262-587-5
Жинақтағы жариялану №	005
Жинақтағы беттері	18-22
ӘОЖ/УДК/UDC	УДК 336.774
Секция	Секция IV. I Жұмысшы кәсіптері-экономикалық өсу мен дамудың драйверлері // Рабочие профессии - драйверы экономического роста и развития
Автор(лар)	Абдуллаева Зухра Рехимжановна
Мәртебесі	Магистрант
Ғылыми жетекші	Научный руководитель, д.э.н., профессор Селезнева И.В.
Мақала атауы	ОЦЕНКА ЗАЛОГОВОГО ИМУЩЕСТВА КЛЮЧЕВЫЕ АСПЕКТЫ И ПОДХОДЫ

Ескерту: бұл бет сайтқа орналастыру және мақала PDF-ін сәйкестендіру үшін қосылды. Төменде жинақтағы мақаланың түпнұсқа беттері берілген.

результаты, и их вклад не может быть проигнорирован. С другой стороны, пользователи ИИ также играют активную роль, задавая алгоритмам направления для творчества и выбирая из множества возможных решений.

Кроме того, на мой взгляд, было бы полезно ввести новый тип интеллектуальной собственности, ориентированный на "смешанное" авторство. Такой подход не только упростил бы правовое регулирование, но и стимулировал бы развитие как технологий, так и творческого потенциала людей, работающих с ИИ. Тем не менее, важно также следить за тем, чтобы авторское право не стало препятствием для инноваций, особенно в странах, которые только начинают активно внедрять ИИ, таких как Казахстан. Возможно, внедрение пилотных программ, где права на произведения будут распределяться по экспериментальным моделям, поможет найти оптимальное решение.

Таким образом, мне кажется, что будущее авторского права на произведения ИИ должно учитывать баланс между защитой интересов разработчиков и пользователей и не ограничивать возможности для дальнейшего развития технологий.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Abbott, R. (2019). *The Right to Authorship in the Age of Artificial Intelligence*. University of Surrey. Доступно по ссылке: <https://doi.org/10.2139/ssrn.3460214>.
2. Boden, M. (2018). *Artificial Intelligence: A Very Short Introduction*. Oxford University Press. Основы авторства и интеллектуальной собственности в ИИ.
3. Бурлак, Ю. (2020). Авторские права и искусственный интеллект: проблемы и перспективы // Вестник Российской академии наук, №2, с. 34-47.
4. Бондаренко, В. А. (2021). *Сопровождающее авторство и искусственный интеллект: подходы к соавторству*. Изд-во МГУ. Доступно в репозитории МГУ: <https://repository.msu.ru>.
5. Stanford University Law School. (2022). *Who Owns the Content Created by AI?* Stanford Law Review, Vol. 74, pp. 120-145. Доступно по ссылке: <https://law.stanford.edu/>.
6. Nurkulova, A. (2021). *Legal Implications of AI in Copyright Law: Perspectives from Kazakhstan*. Al-Farabi Kazakh National University Journal of Law, 45(3), 56-71.
7. Жумагулов, М. (2020). Правовые аспекты интеллектуальной собственности и авторские права в условиях цифровизации. Вестник юридических наук Казахстана, №3, с. 89-96.
8. Harvard Law Review. (2019). *Intellectual Property and AI: A Comparative Overview of Copyright Laws*. Harvard Law Review, 133(4), 908-927. Доступно по ссылке: <https://harvardlawreview.org>.
9. McLaughlin, M., и другие. (2020). *The Future of Copyright in the Age of AI Creation*. Journal of Intellectual Property Law, Vol. 28, Issue 2, pp. 233-252.
10. Журнал интеллектуальной собственности и информационных технологий (2022). Авторское право на произведения ИИ в России и мире: сравнительный анализ. №5, с. 45-68.

УДК 336.774

ОЦЕНКА ЗАЛОГОВОГО ИМУЩЕСТВА КЛЮЧЕВЫЕ АСПЕКТЫ И ПОДХОДЫ

Абдуллаева Зухра Рехимжановна
24252454@turan-edu.kz

магистрант 1 курса образовательной программы «Финансы»
Учреждение «Университет «Туран», г. Алматы, Республика Казахстан
Научный руководитель, д.э.н., профессор Селезнева И.В.

Самой распространенной формой обеспечения обязательств заемщика перед кредитором является залог. Это важнейший финансово-экономический инструмент рыночного хозяйства, который способствует активизации деятельности субъектов хозяйствования и одновременно обеспечивает надежную защиту интересов кредитора.

Залог можно определить как способ обеспечения обязательств, при котором кредитор приобретает право в случае неисполнения должником обязательств получить возмещение за

счет стоимости заложенного объекта преимущественно перед другими кредиторами.

Объектом оценки может быть любое имущество или имущественные права, а именно:

1. Залог имущества:

- ипотека (залог недвижимого имущества: здания, сооружения, земельные участки);
- залог движимого имущества (транспортные средства, сельскохозяйственные машины, оборудование);

- залог товаров в переработке или обращении (сырье, полуфабрикаты, готовая продукция);

- залог депозитов, валютных ценностей, изделий из ценных металлов;

- залог ценных бумаг.

2. Залог имущественных прав:

- арендатора;
- заказчика по договору-подряду;
- комиссионера по договору-комиссии [1].

Кроме того, предметом залога может быть имущество, которое залогодатель приобретет после возникновения залога (будущий урожай, приплод скота).

Субъектами оценки залога являются как профессиональные оценщики, обладающие специальными знаниями и практическими навыками, так и кредиторы (банки), для которых проводится такая оценка.

Теоретическим фундаментом процесса оценки является система оценочных принципов, на которых базируется расчет стоимости объектов имущества. Принципы оценки формируют выходные взгляды субъектов рынка на величину стоимости имущества.

В Международных стандартах оценки выделяют четыре группы принципов оценки имущества, в частности:

1 группа – принципы, которые позволяют инвестору получить представление о ценности объекта инвестирования, в частности:

- выгоды;
- замещение;
- ожидание.

2 группа – принципы оценки, характеризующие факторы, которые непосредственно влияют на оценку всех средств производства: земли, зданий и сооружений, оборудования, в том числе:

- экономической величины;
- определения влияния доходов, которые увеличиваются или уменьшаются на стоимость объекта собственности;
- оценки сбалансированности различных факторов производства;
- оценки остаточной продуктивности земли.

3 группа включает принципы, характеризующие влияние внешней рыночной среды на стоимость объектов реального инвестирования, а именно:

- зависимости;
- соответствия;
- спроса и предложения;
- конкуренции;
- изменения стоимости.

Синтезом всех рассмотренных выше принципов оценки является 4 группа, которая отражает принцип наиболее эффективного использования объекта. Это вариант использования объекта, который выбран среди других возможных законных вариантов реального инвестирования. Он физически осуществим, достаточно обоснован, имеет реальное финансовое обеспечение и приводит, в частности, к наивысшей стоимости земельного участка, на котором расположен объект.

Для каждой группы принципов можно определить наиболее значимые принципы, использование которых зависит от объекта оценки и конкретной ситуации, складывающейся

на момент ее проведения.

В зависимости от вида и специфики оцениваемого объекта определяют основные методы оценки имущества.

В теории и на практике выделяют три традиционных подхода к оценке стоимости имущества:

- затратный (имущественный) – определяет стоимость объекта по сумме затрат на его создание и использование;
- сравнительный – определяет стоимость на базе сопоставления с аналогами, которые уже были объектами рыночных сделок;
- исходный (доходный) – оценивает стоимость объекта по величине чистого потока положительных результатов от его использования.

Каждый из этих методических подходов предполагает использование определенных методов.

Отечественные оценщики должны использовать следующие методы, с учетом общепризнанных методических подходов (рис. 1).

Таким образом, оценка залогового имущества должна проводиться с применением методов оценки, которые являются составными частями методических подходов или результатом комбинирования нескольких методических подходов или оценочных процедур.

Оценщик применяет, как правило, несколько методических подходов, наиболее полно отвечающих определенным целям оценки и вида стоимости при наличии достоверных информационных источников для ее проведения. С целью обоснования окончательного заключения о стоимости объекта оценки результаты оценки, полученные с применением различных методических подходов, сравниваются путем анализа влияния принципов оценки, которые являются определяющими для цели, с которой проводится оценка, а также информационных источников на достоверность результатов оценки [3].



Рисунок 1 – Методические подходы и методы оценки залога.
Примечание – Составлено авторами на основании данных источника [2].

С развитием рыночных отношений и частной формы собственности отечественные субъекты хозяйствования могут использовать различные виды имущества в качестве обеспечения кредитов. В свою очередь, политика банков направлена на формирование надежного и ликвидного обеспечения, которое в соответствии с законодательством может быть отчуждено залогодателем и на которое может быть обращено взыскание. Это земельные участки, а также объекты, расположенные на земельном участке, перемещение которых невозможно без их обесценивания и изменения назначения; товары в обороте или переработке – сырье, полуфабрикаты, комплектующие, готовая продукция, товары широкого потребления; движимое имущество – имущество, которое не относится к недвижимому, не связано с землей, свободно перемещается в пространстве; имущественные права – права требования по обязательствам, в которых залогодатель выступает кредитором, ценные бумаги и др.

Среди основных видов залога, которым банки предпочитают, является недвижимое имущество, в первую очередь элитное жилье и офисные помещения, расположенные в центральных районах; движимое имущество – автомобили, новейшее импортное оборудование, товары в обороте. Реже используются в качестве предмета залога финансовые инструменты, интеллектуальные ценности и имущественные права. Такая ситуация сложилась, прежде всего, потому, что при отсутствии развитого рынка ценных бумаг и рынка нематериальных активов оценить это имущество довольно сложно. Однако, несмотря на дальнейшее развитие отечественной экономики, именно это имущество должно стать в будущем надежным обеспечением при кредитовании субъектов хозяйствования.

Одним из самых активных рынков капитала является рынок недвижимости, следовательно проблем с оценкой и продажей недвижимого имущества не возникает. В этих обстоятельствах для кредиторов недвижимость является лучшим видом обеспечения.

Основой оценки недвижимости является стандарт оценки недвижимого имущества, согласно которому объекты оценки делятся на земельные участки (их части), не содержат земельных улучшений, земельные участки (их части), содержащих земельные улучшения и земельные улучшения. В некоторых случаях при проведении оценки земельный участок (его часть), содержащий земельные улучшения, может рассматриваться как условно свободный от земельных улучшений [2].

Для оценки недвижимого имущества применяют три общепризнанные подходы: доходный, рыночный и сравнительный. Выбор определенного метода зависит от объема информации.

При оценке недвижимости, предоставляемой в залог, первостепенным является доходный (исходный) подход, суть которого заключается в том, что доходы от владения недвижимостью включают в себя текущие и будущие поступления от предоставления в аренду или доходы от возможного прироста стоимости недвижимости при ее реализации в будущем. Конечный результат оценки доходным подходом включает как стоимость земельного участка, так и стоимость зданий и сооружений. Основными методами доходного подхода является прямая капитализация дохода и косвенная капитализация (дисконтирование денежных потоков). Общая последовательность процедур при проведении оценки недвижимости по доходному методу приведена на рис. 2.

Важнейшим этапом в оценке по методу капитализации дохода является определение потенциального валового дохода (ПВД), который зависит от площади оцениваемого объекта и установленной ставки арендной платы.

Как правило, величина арендной ставки зависит от места нахождения объекта недвижимости, его физического состояния, наличия коммуникаций, срока аренды.

Метод дисконтированных денежных потоков (DCF) используют для вычисления текущей стоимости будущих доходов, которые будут получены владельцем, или от владения объектом недвижимости, или от возможной его реализации.

Рыночный подход при оценке недвижимого имущества чаще всего предполагает использование метода сравнения продаж, который включает основные этапы:

- 1) выбор объектов недвижимости – аналогов (не менее 3-5);

2) оценку поправок по элементам и расчет скорректированной стоимости.

Оценка поправок по элементам и расчет скорректированной стоимости осуществляются по таким компонентам:

- единицам сравнения;
- элементам сравнения.

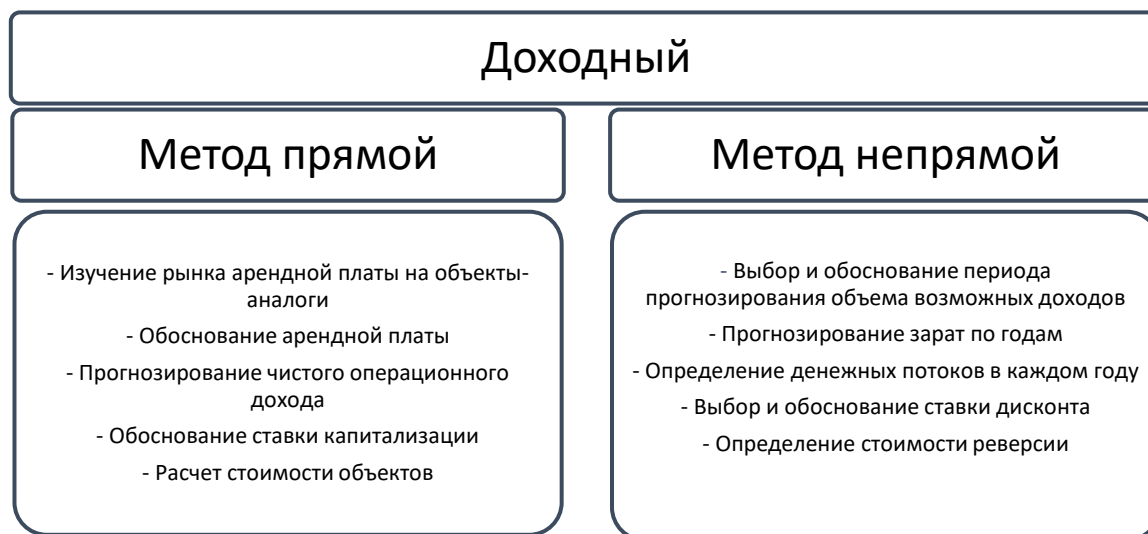


Рисунок 2 – Последовательность процедур при проведении оценки недвижимости при помощи доходного подхода.

Примечание – Составлено авторами на основании данных источника [3].

Оценку объекта недвижимости по расходному методу целесообразно применять для недвижимого имущества, рынок купли-продажи или аренды которого ограничен, специализированного недвижимого имущества, в том числе недвижимых памятников культурного наследия, сооружений, передаточных устройств. Для определения рыночной стоимости других объектов оценки затратный подход применяется в случае, когда их замещение или воспроизводство физически возможно и (или) экономически целесообразно.

Применение затратного подхода для проведения оценки земельных участков, содержащих земельные улучшения, и земельных улучшений состоит в определении остаточной стоимости замещения (воспроизводства) объекта оценки. Остаточная стоимость замещения (воспроизводства) состоит из остаточной стоимости замещения (воспроизводства) земельных улучшений и рыночной стоимости земельного участка (прав, связанных с земельным участком) во время его существующего использования.

Внедрение современных цифровых технологий существенно повышает точность и прозрачность оценки имущества:

- Автоматизированные системы оценки позволяют быстро и точно обрабатывать большие объемы данных и снижать субъективность оценки.
- Большие данные (Big Data) и искусственный интеллект (ИИ) повышают точность прогнозов стоимости и позволяют учитывать различные факторы и рыночные тренды.
- Блокчейн-технологии обеспечивают неизменность и прозрачность данных об объектах залога, минимизируя риски манипуляций и ошибок [4].

На основе анализа международного опыта и текущих тенденций казахстанским банкам и финансовым организациям рекомендуется:

1. Внедрять цифровые технологии (ИИ, Big Data, блокчейн) для повышения объективности и эффективности процесса оценки.