



Введение

Одной из ключевых проблем в области недвижимости в настоящее время является сложность процесса передачи права собственности.

В современных юридических реалиях для осуществления сделки купли-продажи недвижимости требуется значительное количество документов, что приводит к медленным и чрезмерно бюрократическим процедурам.

Внедрение цифрового документооборота представляет собой потенциальное решение для ускорения и оптимизации всех необходимых процессов в этой области.



Примеры токенизации недвижимости

- [Metropoly](#) — первая платформа, с помощью которой можно торговать долей владения недвижимостью в формате дробных NFT.
- [Real Estate Investment Trusts](#) (REITs) — традиционный метод токенизации недвижимости, при котором компания покупает и управляет портфелем недвижимости и продает акции инвесторам.
- [Home Key](#) — инновационный проект по строительству домов, предлагающий услуги по строительству домов, инвестиции в недвижимость и возможности для бизнеса. Технологии, в том числе 3D-печать и блокчейн, делают токенизированные дома более доступными и привлекательными для инвестиций по сравнению с традиционными объектами недвижимости.
- [Regis Aspen Resort](#) в штате Колорадо, стал первым токенизированным объектом недвижимости в 2018 году.
- В 2021 году американская фирма по недвижимости [Propy](#) приняла участие в продаже пентхауса в Киеве за 36 ETH в качестве NFT. Это положило начало выходу NFT на традиционный рынок недвижимости.
- [Дом с четырьмя спальнями](#) во Флориде был продан в виде NFT за \$653,000 в 2022 году.



Наше предложение

[«Oris Lab»](#) является софтверной компанией, специализирующейся на разработке уникальных финтех-решений, которые объединяют технологию блокчейн с традиционными финансовыми системами.

Наша команда, в рамках экосистемы [Safina](#), разработала комплекс программных решений, предоставляя бизнесам возможности расширения и интеграции с передовыми блокчейн-технологиями.

Мы предлагаем вам уникальную возможность трансформировать ваш бизнес, внедрив инновационные методы токенизации и учета недвижимости на базе технологии NFT (Non-Fungible Token).

Наше решение разработано на базе экосистемы Safina, обеспечивая высший уровень безопасности, эффективности и надежности.

Решение позволит увеличить доступность инвестиций в недвижимость, предоставляя уникальные возможности для инвесторов, бизнесов и владельцев недвижимости.



Экосистема Safina

В рамках нашей экосистемы Safina мы оптимизировали все бизнес-процессы, позволяющие создавать полный спектр банковских услуг на блокчейне.

Эти услуги включают в себя:

- открытие и обслуживание мультиподписного кошелька;
- криптокастодиальное хранение;
- выпуск и сжигание токенов и стейблкоинов;
- полную инфраструктуру для создания NFT, покупки/продажи и самое главное - безопасного хранения NFT на кошельках;
- криптоэквайринг и т.д.

Мы используем механизм мультиподписи и настройки уровней доступа среди персонала внутри электронного документооборота, что гарантирует эффективное управление и безопасность внутренних процессов вашего бизнеса.

Наше **API SAFINA** обеспечивает оперативную интеграцию нашей экосистемы, позволяя вам легко подключить необходимые продукты к вашему бизнесу.



Особенность решения

Наше решение позволяет:

- **Проводить транзакции**

Соблюдая требования KYC/AML, наши клиенты проходят процедуры регистрации и верификации, что обеспечивает безопасность платформы и предотвращает несанкционированный доступ и мошенничество.

- **Проводить транзакции с помощью механизма мультиподписи**

Мультиподпись представляет собой функционал, позволяющий авторизовывать транзакции с использованием нескольких подписей, предоставляемых уполномоченными лицами внутри компании в соответствии с внутренней политикой. Механизм мультиподписи схож с процедурами подписания в онлайн - банкинге.

- **Формировать выписки**

Наши клиенты могут легко формировать выписки по проведенным операциям внутри крипто-кастодиального кошелька, обеспечивая прозрачность и контроль.



Этапы взаимодействия

Взаимодействие по токенизации недвижимости и учету с использованием NFT в рамках экосистемы Safina проходит следующим образом:

1. Консультация и идентификация недвижимости

- Начинаем с подробной консультации, где вы предоставляете информацию о вашем бизнесе.
- Выбор конкретного объекта недвижимости, который будет токенизирован. Это может быть жилой дом, коммерческое здание или земельный участок.

2. Оценка стоимости

- Проведение оценки стоимости выбранного объекта недвижимости для установления начальной ценности токена.

3. Юридическая подготовка

- Работа с юридическими экспертами для подготовки документации, определяющей права владения и условия токенизации.



Этапы взаимодействия

4. Фрагментация недвижимости

- Разделение объекта на доли, которые будут представлены в виде токенов. Это может быть доли в собственности, права на доходность или другие формы.

5. Создание Смарт-контракта

- Разработка смарт-контракта на блокчейне, который будет регулировать выпуск, распределение и обмен токенами, а также устанавливать условия и правила транзакций.

6. Выпуск токенов

- Запуск токенов, представляющих доли недвижимости, на выбранной блокчейн-платформе. Каждый токен будет соответствовать определенной доле объекта.
- Настройка параметров токенизации и учета в соответствии с вашими требованиями и желаемыми функциональностями.



Этапы взаимодействия

7. Распределение токенов

- Распределение токенов между инвесторами, которые приобретают доли в недвижимости.

8. Торговля на рынке

- Предоставление возможности инвесторам торговать своими токенами на специализированных платформах, что обеспечивает ликвидность.

9. Управление и обслуживание

- Введение механизмов для управления токенизированной недвижимостью, включая распределение доходов, учет транзакций и обслуживание смарт-контрактов.

10. Юридическое и регуляторное соблюдение

- Поддержание соблюдения юридических и регуляторных норм, связанных с токенизацией недвижимости.



Использование NFT

Аренда недвижимости через NFT

- Уникальные контракты: каждый объект недвижимости может быть представлен уникальным NFT, содержащим подробную информацию о правилах аренды, стоимости и сроке действия контракта.
- Легкость и быстрота: арендаторы могут легко и быстро арендовать недвижимость, переводя NFT, что упрощает процесс подписания и управления арендными отношениями.

Долевое владение через NFT

- Уникальные доли: каждый объект недвижимости может быть разделен на уникальные доли, представленные в виде соответствующих NFT.
- Прозрачность и безопасность: благодаря технологии блокчейн, долевое владение становится более прозрачным и безопасным, с четкими записями о каждой сделке.

Ликвидность инвестиций

- Торговля на рынке: владельцы NFT могут торговать своими долями на специализированных рынках, что придает ликвидность инвестициям в недвижимость.
- Разделение недвижимости: NFT позволяют эффективно разделять и перераспределять владение недвижимостью среди нескольких инвесторов.



Основные преимущества

1. Повышенная степень безопасности и верификация прав собственника

Технология блокчейн обеспечивает уникальность каждого NFT и легкость его проверки. Это способствует предотвращению мошенничества и фальсификации права собственности, поскольку каждый NFT представляет собой неизменяемую цифровую запись о праве на собственность. Это особенно важно в странах, где проблемы с правами собственности возникают из-за устаревших и неэффективных систем кадастра.

2. Оптимизированные транзакции

В традиционных сделках с недвижимостью часто участвует несколько посредников, таких как брокеры, юристы и титульные компании, что может привести к задержкам и увеличению транзакционных издержек.

3. Прозрачность сделок

NFT хранят всю необходимую информацию о собственности в блокчейне, что делает ее легкодоступной и поддающейся проверке. Такой уровень прозрачности может помочь инвесторам принимать более обоснованные решения в отношении своих инвестиций и снизить риск возникновения споров или мошенничества.



Вывод

В конечном счете токенизация направлена то, чтобы убрать барьеры для сделок с недвижимостью с помощью оптимизации процессов, повышения их прозрачности и устранения третьих сторон.

Также, когда становится легче и дешевле осуществлять сделки с такими активами, больше покупателей и продавцов могут выходить на рынок.

Технологии блокчейн и NFT представляют собой сложные концепции, требующие глубокого понимания, а для успешной реализации и поддержки необходима высокая техническая экспертиза, которой мы обладаем.



Компания – разработчик: <https://lab.oris.space>

Для ознакомления с полной линейкой продуктов Safina, пожалуйста, посетите наш веб-сайт по следующей ссылке: <https://safina.pro>

Наши контакты для связи: office@safina.pro

Таир Буйракулов tbu@oris.space, + 7 705 555 65 27;
Сымбат Касымбаева: ska@oris.space, + 7 777 962 36 92;
Анель Кабылтаева: aka@oris.space, +7 776 828 65 06.

