

УДК 34.047

## ***ВЛИЯНИЕ ЦИФРОВИЗАЦИИ НА ОЦЕНКУ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ***

***Бочарова О. Ф.***

*К.э.н., доцент кафедры финансов,*

*Кубанский государственный аграрный университет имени И. Т. Трубилина,*

*Краснодар, Россия*

***Эксузян А.В.***

*Студентка,*

*Кубанский государственный аграрный университет имени И.Т.Трубилина,*

*Краснодар, Россия*

***Антипина К.Н.***

*Студентка,*

*Кубанский государственный аграрный университет имени И.Т.Трубилина,*

*Краснодар, Россия*

### **Аннотация**

В статье исследованы вопросы влияния цифровизации на оценку стоимости объектов недвижимости. Раскрыто содержание понятия цифровая экосистема. Показаны преимущества клиента, банка и оценщика при использовании цифрового сервиса. Выявлены основные недостатки цифровизации для оценочной отрасли: монополизация рынка, дискриминация участников отрасли, недобросовестная конкуренция, злоупотребление доступом к данным клиентов. Сделан вывод о том, что применение цифровых технологий в оценочной отрасли нуждается в более активном государственном регулировании и контроле.

**Ключевые слова:** цифровая трансформация, цифровая экосистема, цифровой сервис, монополизация отрасли, дискриминация, злоупотребление положением.

## ***IMPACT OF DIGITALIZATION ON THE VALUATION OF REAL ESTATE OBJECTS***

***Bocharova O.F.***

*candidate of economic sciences, associate professor of finance,*

*Kuban state agrarian university,*

*Krasnodar, Russia*

***Eksuzyan A.V.***

*Student,*

*Kuban state agrarian university,*

*Krasnodar, Russia*

***Antipina K.N.***

*Student,*

*Kuban state agrarian university,*

*Krasnodar, Russia*

### **Abstract**

The article explores the issues of the impact of digitalization on the assessment of the value of real estate. The content of the concept of digital ecosystem is disclosed. The advantages of the client, the bank and the appraiser when using the digital service are shown. The main disadvantages of digitalization for the appraisal industry are identified: market monopolization, discrimination of industry participants, unfair competition, abuse of access to customer data. It is concluded that the use of digital technologies in the appraisal industry needs more active state regulation and control.

**Keywords:** digital transformation, digital ecosystem, digital service, industry monopolization, discrimination, abuse of position.

Оценка, как способ определения стоимости того или иного объекта права собственности, известна давно. Ее основной целью, по общему правилу, является получение обоснованной информации о рыночной стоимости объекта оценки, по

состоянию на определенную дату. Многоэтапный процесс анализа и определения справедливой стоимости, основой которого выступает выполнение определенной последовательности расчетов и процедур, называется оценкой стоимости.

На современном этапе оценочная деятельность развивается под влиянием процессов цифровой трансформации мировой и отечественной экономики. Данные процессы находят свое выражение в использовании цифровых сенсоров в быту и на производстве («Интернет вещей»), создании новых устройств (смартфоны, планшеты, ноутбуки, принтеры 3D печати и т.д.), появлении новых цифровых моделей (цифровые платформы и услуги, облачная обработка данных и т.д.), развитии технологии работы с большими объемами неструктурированной информации (big data), новых методик анализа информации и методов принятия решения, новых автоматизированных технологий.

Актуальность исследования влияние цифровизации на оценку стоимости объектов недвижимости предопределяет как динамичное развитием ИТ-технологий, так и значительный потенциал их применения в сфере оценочной деятельности, что формирует предпосылки для ускорения процесса оценки, снижения его трудоемкости, получения более релевантных данных. Применение цифровых технологий (искусственный интеллект, нейросети, анализ данных и т.д.) позволяет значительно сократить различные затраты и оптимизировать процесс оценки, поэтому крупнейшие оценочные компании (KPMG, Deloitte, Ernst & Young и PwC) рассматривают инвестиции в цифровую трансформацию бизнеса в качестве стратегически приоритетных.

Цифровые продукты и услуги, как в России, так и во всем мире активно развиваются и охватывают как физических, так и юридических лиц посредством различных форм и инструментов. Крупные отечественные корпорации в полной степени понимают важность цифровизации в целом и отдельных бизнес-процессов. В качестве наиболее успешного отечественного примера здесь можно привести ПАО «Сбербанк», которому за сравнительно небольшой срок удалось

в заметной степени преодолеть путь цифровой трансформации своего бизнеса. К сегодняшнему дню ПАО «Сбербанк» обладает зрелой цифровой экосистемой, при этом банк продолжает ее развивать, ежегодно тратя на ее совершенствование и расширение более 3 процентов от чистой прибыли (более 25 млрд руб.). В качестве конкретного результата можно привести сервис Сбербанка «ДомКликЕва». Оценку стоимости недвижимости на данном сервисе осуществляют оценочные компании, аккредитованные Сбербанком. Они получают доступ на сайт посредством логина и пароля.

Оценка объекта недвижимости в сервисе «ДомКлик» проходит в несколько этапов (рисунок 1).

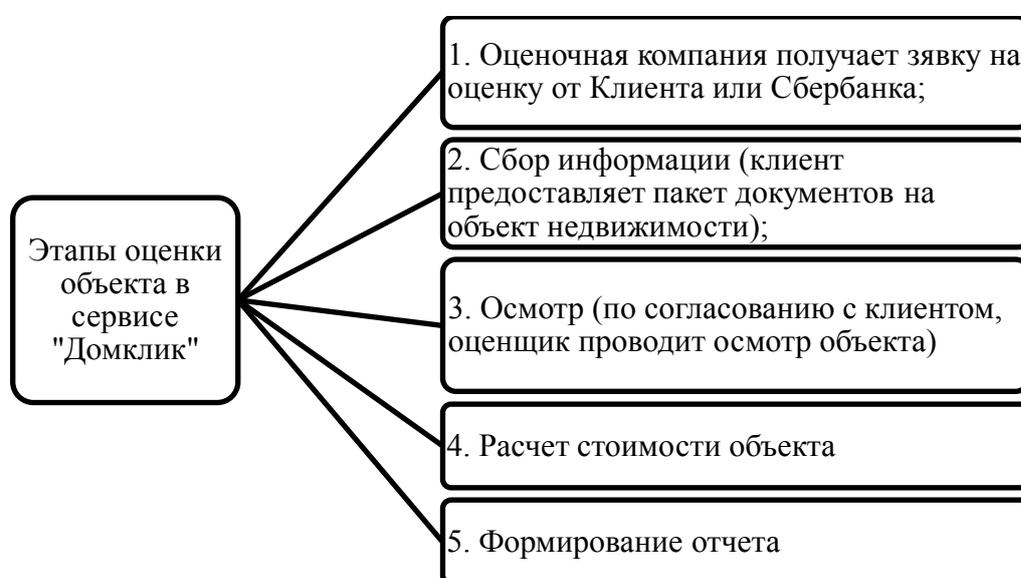


Рис. 1 – Оценка недвижимости в сервисе «Домклик»

Источник: составлено автором

Сервис «ДомКликЕва» позволяет автоматизировать процесс оценки стоимости, сокращая также продолжительность всего процесса жилищного кредитования:

– формирование рейтинга оценщиков создает для них стимул к максимально быстрому выполнению оценки, так как решающим фактором,

определяющим их позицию в рейтинге, является средний срок выполнения оценки;

– возможность оценки методом сравнения продаж в сервисе «ДомКликЕва». На основе имеющейся базы данных система сама формирует отчет, что позволяет сократить процесс оценки;

– наличие электронно-цифровой подписи и электронный оборот документов с банком, также заметно ускоряет процесс. Все это позволяет сократить процесс оценки в среднем до двух дней.

Основные преимущества, которые предоставляет сервис «ДомКлик» своим пользователям можно схематично представить на рисунке 2.

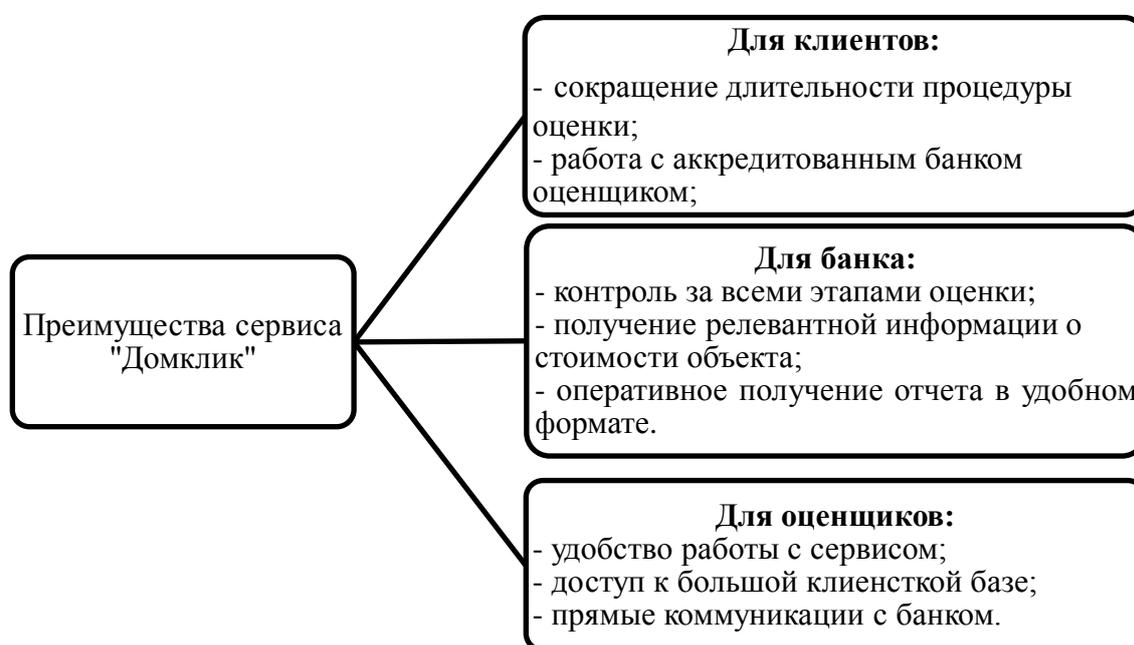


Рис. 2 – Преимущества сервиса «ДомКлик» для пользователей

Источник: составлено автором

Рассмотрим преимущества, которые дает оценочной компании участие в цифровом сервисе «Сбербанка». По сути, интеграция в цифровую экосистему СБЕР дает оценщику доступ к инновациям и каналу продвижения и продаж своих услуг. Следующим важным достоинством в экосистеме СБЕР для

оценщика является сокращение потребности во времени и ресурсах необходимых для проведения оценки объекта в виду использования общего стека технологий поддержки и каналов коммуникаций. В-третьих, интеграция в экосистему СБЕР и статус партнера СБЕРа заметно повышает привлекательность бренда оценщика. В свою очередь, ПАО «Сбербанк» получает заметный рост комиссионных доходов, контроль за работой оценщика и ускорение процесса кредитования.

Вместе с выделенными достоинствами, проекты цифровизации оценочного бизнеса и встраиванием в экосистемы банков несут и ряд вызовов:

Во-первых, имея доступ к широкому спектру информации о клиентах, их доходах, расходах, привычках и т.п. и обрабатывая эту информацию посредством автоматизированных систем (big data), владельцы экосистемы получают сведения, которые могут нанести вред интересам национальной безопасности;

Во-вторых, интеграция компаний из разных отраслей позволяет им получать конкурентные преимущества и дискриминировать других игроков рынка, создавая технологический барьер, что ведет к монополизации;

В-третьих, создание экосистем владельцам экосистемы возможность манипулировать своими партнерами по экосистеме, навязывая им свои условия, что является недобросовестной конкуренцией.

Таким образом, развитие цифровых технологий вместе с очевидными преимуществами несет определенные угрозы для экономической безопасности государства, отдельных компаний и потребителей. Создание экосистем ведет к монополизации отрасли и может представлять угрозу для национальной безопасности. В таких условиях на уровне государства разработать правовые требования к цифровым экосистемам, с целью предотвращения недобросовестной конкуренции, созданию барьеров, а также предотвращению недобросовестного использования информации о клиентах.

В целом, подводя итог рассмотрения влияния цифровизации на оценку стоимости объектов недвижимости, можем сделать следующие основные выводы:

1. Влияние цифровизации на оценку стоимости объектов недвижимости определяется возможностью использования цифровых платформ и технологий для ускорения процесса оценки, снижения его трудоемкости, получения более релевантных данных;

2. Ввиду очевидных преимуществ, которые цифровизация дает оценочному бизнесу, отечественные оценочные компании принимают активное участие в цифровых экосистемах российских банков («Домклик» и др.);

3. Активное развитие цифровых экосистем порождает ряд вызовов для оценочной отрасли:

Во-первых, существует угроза недобросовестного использования данных о клиентах, обрабатываемых внутри экосистемы;

Во-вторых, создаются барьеры, для предприятий, которые не входят в экосистему;

В-третьих, банк-владелец экосистемы имеет возможность манипулировать своими партнерами по экосистеме, навязывая им невыгодные условия работы;

5. Выделенные обстоятельства нарушают свободу конкуренции в отрасли и поэтому требуется более активное государственное регулирование и контроль.

### **Библиографический список:**

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 // Собр. законодательства РФ. – 2014. – № 32. – Ст. 3301.
2. Бочарова О.Ф. Опыт и проблемы преподавания дисциплины "оценка бизнеса // О.Ф. Бочарова, Н.Н. Тюпакова // В сборнике: Качество высшего образования в аграрном вузе: проблемы и перспективы. Сборник статей

по материалам учебно-методической конференции. Отв. за вып. Д.С. Лилякова. 2019. С. 257-258.

3. Бухт, Р. Определение, концепция и измерение цифровой экономики / Р. Бухт, Р. Хикс // Вестник международных организаций. – 2018. – Т. 13. – № 2. – С. 143-172.

4. Стратегия развития ПАО «Сбербанк» до 2023 г. [Электронный ресурс] // ПАО «Сбербанк». – URL: <https://goo.su/iWSQ> (дата обращения: 20.10.2022 г.).

5. Сервис «ДомКлик» для оценщиков [Электронный ресурс] // ПАО «Сбербанк». – URL: <https://eva.domclick.ru> (дата обращения: 20.10.2022 г.).

6. Тюпакова Н.Н. Развитие теории стоимости в оценке бизнеса / Н.Н. Тюпакова, О.Ф. Бочарова // В книге: Институциональные преобразования АПК России в условиях глобальных вызовов. Сборник тезисов по материалам III Международной конференции. Отв. за выпуск А.Г. Коцаев . 2019. С. 147.

7. Черная О.А. Имущественный комплекс организации: особенности оценки и налогообложения /О.А. Черная, О.Ф. Бочарова, В.С. Акопян // Вестник Академии знаний. – 2021. – № 42 (1). – С. 353-359.

*Оригинальность 85%*