

# УРОК №2: ТЕРМИНОЛОГИЧЕСКИЙ ФУНДАМЕНТ ОЦЕНКИ

Для внутреннего использования в ООО «Зайтун Технологии»

Разработчик: Камилов Аслиддин

## 1. ТРИ КИТА БАҲОДИҶӢ (МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОДХОДЫ)

В соответствии с мировыми стандартами (IVS) и Законом РТ №2135, мы обязаны рассматривать объект через три призмы.

### А. Сравнительный (Рыночный) подход

- **Суть:** Метод прямого сравнения продаж. Мы смотрим, за сколько прямо сейчас продаются похожие объекты.
- **Когда применять:** Идеально для квартир и легковых авто (ликвидный рынок).
- **Инструментарий:** Мониторинг Somon.tj, Alif Shop, группы в Telegram.
- **Нюанс для Таджикистана:** Нужно всегда отличать «цену предложения» (то, что просят) от «цены сделки» (за сколько реально отдают после торга).

### Б. Затратный подход

- **Суть:** Принцип замещения. Объект стоит не больше, чем сумма затрат на создание его точной копии.
- **Когда применять:** Спецтехника, уникальные заводы, новые постройки, где нет рынка сравнения.
- **Формула:** Стоимость нового строительства (СНС) — Износ + Стоимость земли.
- **Пример:** Оценка бетонного завода в пригороде Душанбе. Аналогов в продаже нет, поэтому считаем стоимость бетона, арматуры и работы.

### В. Доходный подход

- **Суть:** Ожидание будущих выгод. Объект стоит столько, сколько прибыли он принесет владельцу в будущем.
- **Когда применять:** ТРЦ, офисные здания, действующий бизнес.
- **Ключевой термин: Cap Rate (Ставка капитализации).** Если здание приносит \$10,000 в год при ставке 10%, его цена — \$100,000.

## 2. ВИДЫ СТОИМОСТИ: БАНКОВСКИЙ КОНТЕКСТ

Сотрудник банка должен понимать, что цифры в отчете — это не просто числа, а оценка

рисков.

1. **Рыночная стоимость:** Расчетная величина при условии, что продавец не спешит, а покупатель осведомлен. Срок экспозиции в РТ: 3–6 месяцев.
2. **Ликвидационная стоимость:** Стоимость при «вынужденной продаже». Банку она важна на случай дефолта клиента.
  - **Почему она ниже?** Ограниченное время маркетинга (нужно продать за 1–2 месяца).
  - **Размер дисконта:** В Таджикистане обычно составляет **от 15% до 40%** в зависимости от типа актива.
3. **Инвестиционная стоимость:** Стоимость для конкретного инвестора с учетом его специфических целей (может быть выше рыночной).

### 3. ТЕОРИЯ ИЗНОСА (ОТЧЕГО ПАДАЕТ ЦЕНА?)

Для бахогузора (оценщика) важно не пропустить ни один из трех видов обесценения:

- **Физический износ:** Естественное старение. Ржавчина на раме грузовика, трещины в фундаменте. Бывает устранимый (замена масла) и неустранимый (усталость металла).
- **Функциональный износ:** Объект технически исправен, но морально устарел.
  - *Пример:* Крупнопанельный дом 70-х годов с маленькой кухней. Кухня есть, но она не соответствует современным требованиям комфорта.
- **Внешний (Экономический) износ:** Не зависит от самого объекта.
  - *Пример:* Запрет на использование праворульных авто или строительство шумной трассы прямо под окнами элитного жилого комплекса.

#### Практическое задание к уроку:

Используя систему **Odoо**, найдите на **Somon.tj** три аналогичных автомобиля Mercedes-Benz одного года выпуска. Рассчитайте среднюю рыночную стоимость и примените ликвидационный дисконт 20%. Обоснуйте, почему вы выбрали именно эти объявления.