

УРОК №8: Специфика рынка недвижимости РТ и Правовой анализ

1. Нормативно-правовой базис в РТ

Оценка недвижимости для целей залога в Таджикистане регулируется не только общими стандартами, но и специфическими требованиями регулятора (НБТ):

- **Закон РТ «Об оценочной деятельности»:** Требует обязательного наличия Лицензии у компании и Квалификационного сертификата у оценщика.
- **Закон РТ «Об ипотеке»:** Определяет порядок взыскания на предмет залога. Оценщик должен помнить: если объект нельзя выделить в натуре или реализовать отдельно, его залоговая ценность стремится к нулю.
- **Инструкция НБТ №212:** Устанавливает жесткие требования к качеству обеспечения. Банки обязаны применять понижающие коэффициенты (дисконты) в зависимости от чистоты документов.

2. Юридическая верификация: Глубокий аудит

При анализе документов оценщик выступает в роли «верификатора».

2.1. Технический паспорт и инвентаризационное дело

В Таджикистане участились случаи «виртуальных» квадратных метров.

1. **Проверка литерности:** Убедитесь, что оцениваемое строение соответствует лиtere в техпаспорте (например, Литера А — основной дом, Литера Б — пристройка).
2. **Анализ перепланировок:** * Допустимо: Перенос ненесущих перегородок (с обязательством узаконить).
 - **Критично:** Перенос «мокрых точек» (кухня над спальней соседа), объединение жилой площади с балконом без усиления, снос ригелей в панельных домах.
 - **Правило банка:** В отчет включается только площадь, подтвержденная правоустанавливающим документом.

2.2. Справка из Единого государственного реестра (ЕГР)

Это «паспорт чистоты» объекта.

- **Аресты и запрещения:** Проверяем наличие записей от судов, налоговых органов или судебных исполнителей.
- **История переходов прав:** Если объект перепродавался 3 раза за последние 6 месяцев — это маркер высокого риска «мнимальной сделки» (фрод).

3. Социально-экономическое зонирование (г.)

Душанбе)

Зона	Районы / Ориентиры	Особенности ликвидности	Рекомендуемый дисконт
I. Элитная	Пр. Рудаки, И. Сомони, Оперка	Высокая ликвидность (до 2 мес).	15-20%
II. Престижная	82-й мкр, Профсоюзы, Садбарг	Стабильный спрос среднего класса.	20-25%
III. Стабильная	Зарафшон, Испечак, 33, 46 мкр	Типовая панельная застройка.	25-30%
IV. Рисковая	Окраины Сино, ДОК, Чортут	Сложная реализация.	35-50%