

# УРОК №9: Сравнительный подход (Квартиры и Дома)

Тип: Статья + Практика | Время: 45 минут

## 1. Суть метода

Сравнительный подход базируется на принципе **замещения**: разумный покупатель не заплатит за объект больше, чем стоит аналогичный объект с такой же полезностью на открытом рынке.

В Таджикистане это основной метод оценки жилья, так как рынок квартир в Душанбе, Худжанде и других городах достаточно активен.

## 2. Алгоритм поиска аналогов

Для качественной оценки нам нужно минимум **3-4 похожих объекта**, выставленных на продажу в течение последних 1-3 месяцев.

**Основные площадки:**

1. **Somon.tj** — лидер рынка (самый большой охват).
2. **Lalafoto.tj** — много частных объявлений.
3. **Arzon.tj** — часто встречаются объекты в регионах.

## 3. Матрица корректировок (Как "причесать" аналоги)

Поскольку идеальных совпадений не бывает, мы корректируем цену аналога, чтобы понять, сколько бы он стоил, если бы был в точности как наш объект.

### А. Поправка на торг (Уторгование)

Цена в объявлении — это стартовое желание продавца. Реальная сделка всегда ниже.

- **Стандарт для банков РТ:** от -5% до -12%.
- *Пример:* Если квартира на Somon стоит \$50,000, в расчет берем \$45,000 - \$47,500.

### Б. Поправка на этаж

- **Первый этаж:** Минус 5-10% (шум, сырость, отсутствие балкона).
- **Последний этаж:** Минус 5-10% (риск протечки крыши, жара летом).
- **Средние этажи (2-5 для "панелек", 3-12 для новостроек):** Считаются "Золотой серединой" и не дисконтируются.

## **В. Поправка на состояние (Ремонт)**

Мы приводим аналог к нашему объекту:

1. **Если у аналога ремонт лучше:** Вычитаем разницу из цены аналога.
2. **Если у аналога ремонт хуже:** Прибавляем стоимость ремонта к цене аналога.

**Ориентиры стоимости в РТ (за кв.м):**

- **Коробка (без отделки):** Базовая цена.
- **Средний ремонт:** +\$100-150 к кв.м.
- **Люкс/Евро:** +\$250 и выше к кв.м.

## **4. Практическое задание**

1. Откройте файл **Калькулятор 2 Отчет.html**.
2. Зайдите на [Somon.tj](http://Somon.tj).
3. Найдите 3 квартиры в вашем районе.
4. Внесите данные в калькулятор и получите итоговую рыночную стоимость.

**Важно:** Сохраните PDF-отчет, который сформирует калькулятор, и прикрепите его к заданию в конце курса.