

# Процесс выбора квартиры

Покупатель платит:

- 1% в пенсионный
- 1% гос пошлина
- 120\$ нотариус
- 3,5-5% услуги риэлтора

Продавец платит (владеет менее 3 лет):

- 1% госпошлина
- 5% налог на доход
- 1,5% военный сбор
- 120\$ нотариус
- +5% за продажу второй квартиры?

Берем список всех найденных Scrapy квартир (**36944**)

1. Фильтр на уникальность (адрес, площадь, цена - **19516**)
2. Находим все недострои, игнорируем их (постор адреса > 10, - **10726**)
3. Расчет стоимости кв м каждой из квартир
4. Если это не недострой, считаем среднюю стоимость кв м для этого дома (учитывая этот адрес из базы)
5. Указываем точность расчета средней стоимости кв м в этом доме - количество квартир с этим адресом в базе
6. Считаем правильную стоимость для каждой квартиры
7. Считаем потенциальный доход - разницу правильной цены и заявленной на сайте, умножаем на 90% (для страховки)
8. Если потенциальный доход больше минимально желательного, и цена квартиры меньше максимально позволительной - добавляем в список интересных квартир (**45**)

Новострой с ремонтом - купить, перепродавать

Новострой без ремонта - купить, можно ремонтировать можно нет, перепродавать

Вторичка - купить, перепродавать

Вторичка - купить, можно ремонтировать можно нет, перепродавать

Район

Есть 10 районов, сделать сортировку по наиболее популярным районам, учитывая потенциальный доход

Не можем позволить покупать в новостройке - в новостройках берут в кредит, а мы в кредит не продадим. Поэтому те кто может сразу заплатить за квартиру - их меньше 60% статистических

Искать только однокомнатные, только на вторичке

**метр в однокомнатной стоит дороже чем в двухкомнатной примерно на 5-10%**