

ДАРСИ №8: ХУСУСИЯТҲОИ БОЗОРИ АМВОЛИ ҒАЙРИМАНҚУЛИ ҚТ ВА ТАҲЛИЛИ ҲУҚУҚӢ

1. Заминаи меъёрӣ-ҳуқуқӣ дар ҚТ

Баҳодиҳии амволи ғайриманқул барои мақсадҳои гарав дар Тоҷикистон на танҳо бо стандартҳои умумӣ, балки бо талаботи хоси танзимгар (БМТ) танзим карда мешавад:

- **Қонуни ҚТ «Дар бораи фаъолияти баҳодиҳӣ»:** Мавҷудияти ҳатмии Иҷозатнома (Лицензия) барои ширкат ва Сертификати квалификатсионӣ барои баҳогузorro талаб мекунад.
- **Қонуни ҚТ «Дар бораи ипотека»:** Тартиби рӯёнидани маблағ аз ашёи гаравро муайян мекунад. Баҳогузор бояд дар хотир дошта бошад: агар объектро дар шакли асл ҷудо кардан ё алоҳида фурӯхтан имконнопазир бошад, арзиши гаравии он ба сифр наздик мешавад.
- **Дастурамали БМТ №212:** Талаботи саҳтро ба сифати таъминот муқаррар мекунад. Бонкҳо вазифадоранд коэффитсиентҳои пасткунандаро (дисконтҳо) вобаста ба "покии" ҳуҷҷатҳо татбиқ кунанд.

2. Верификатсияи ҳуқуқӣ: Аудити амиқ

Ҳангоми таҳлили ҳуҷҷатҳо баҳогузор дар нақши «верификатор» (тасдиқкунанда) баромад мекунад.

2.1. Шиносномаи техникӣ ва парвандаи инвентаризатсия

Дар Тоҷикистон ҳолатҳои пайдо шудани метрҳои квадрати «виртуалӣ» зиёд шудаанд.

1. **Санҷиши литерӣ:** Боварӣ ҳосил кунед, ки соҳтмони баҳо додашаванда ба литери дар техпаспорт нишондодашуда мувофиқат мекунад (масалан, Литери А — хонаи асосӣ, Литери Б — замимасохт).
2. **Таҳлили азнавсозиҳо (перепланировка):**
 - *Қобили қабул:* Кӯчонидани деворҳои ғайриборбардор (бо уҳдадории қонунӣ гардонидан).
 - *Критикӣ:* Кӯчонидани «нуқтаҳои тар» (ошхона дар болои хонаи хоби ҳамсоя), пайваст кардани майдони истиқоматӣ бо балкон бидуни мустаҳкамкунӣ, вайрон кардани ригелҳо дар хонаҳои панелӣ.
 - **Қоидаи бонк:** Ба ҳисобот танҳо он майдоне ворид карда мешавад, ки бо ҳуҷҷати ҳуқуқмуайянкунанда тасдиқ шудааст.

2.2. Маълумотнома аз Феҳристи ягонаи давлатӣ (ФЯД/ЕГР)

Ин «шиносномаи покии» объект мебошад.

- **Ҳабс ва маҳдудиятҳо:** Мавҷудияти сабтҳо аз ҷониби судҳо, мақомоти андоз ё иҷрочиёни судиро месанҷем.
- **Таърихи гузариши ҳуқуқҳо:** Агар объект дар 6 моҳи охир 3 маротиба қайтафурӯш шуда бошад — ин нишонаи хавфи баланди «муомилаи қалбакӣ» (фрод) мебошад.

3. Минтақабандии иҷтимоӣ-иқтисодии ш. Душанбе

Минтақа	Ноҳияҳо / Нишон нишонҳо	Хусусиятҳои ликвидӣ	Дисконти тавсияшаванда
1. Элитӣ	Хиёбони Рӯдакӣ, И. Сомонӣ, Назди Операву балет	Ликвидности ниҳоят баланд. Талаботи устувор.	5-10%
2. Марказӣ	Н. Ганҷавӣ, Ваткан, н. И. Сомонӣ (марказ)	Ликвидности баланд. Инфрасохтори хуб.	10-15%
3. Наздимарказӣ	82, 91, 101, 102 мкр, н. Шоҳмансур	Мавзеъҳои хоби маъмул. Бозори фаъол.	15-20%
4. Дурдаст	Гулбутта, маҳаллаҳои назди фурудгоҳ, н. Фирдавсӣ	Ликвидности миёна. Вобастагӣ аз нақлиёт.	25-30%
5. Деҳот (Пригород)	Чортут, Чоряккорон, Қрияи боло (қисман)	Ликвидности паст. Хавфи душвории фурӯш.	35% +

4. ХУЛОСА

Ҳангоми баҳодиҳии амволи ғайриманқул дар ҚТ, баҳогуздор бояд на танҳо нархро ҳисоб кунад, балки ҳамаи хавфҳои ҳуқуқиро, ки метавонанд раванди фурӯши гаравро аз ҷониби бонк боздоранд, ошкор намояд.