

# ДАРСИ №11: Баҳодиҳии қитъаҳои замин

## 1. Муқаддима: Нотакрорӣ замин ҳамчун актив

Қитъаи замин ягона активе мебошад, ки дорои хусусияти тамомнашавандаи физикӣ аст. Бар хилофи биноҳо ва таҷҳизот, замин ба амортизатсия (фарсудаҷавӣ) дучор намешавад. Мувофиқи IVS 105, диққати асосӣ ҳангоми арзёбии замин ба иқтидори (потенсиали) истифодабарии он равона карда мешавад.

## 2. Мақоми ҳуқуқӣ ва категорияҳо (Хусусияти ҶТ)

Ҳангоми арзёбӣ барои бонкҳои Тоҷикистон фарқ кардани ҳуқуқҳо ба замин хеле муҳим аст:

- **Ҳуқуқи моликият:** Дар як қатор юрисдиксияҳо вучуд дорад (дар ҶТ замин моликияти истисноии давлат аст).
- **Ҳуқуқи истифодаи бемуҳлат / Мероси якумра:** Тавассути ҳуқуқи ихтиёрдорӣ ба Сертификати ҳуқуқи истифодаи замин арзёбӣ карда мешавад.
- **Ҳуқуқи иҷора:** Арзиши ҳуқуқи иҷора аз мӯҳлат ва шартҳои шартнома вобаста аст.

Категорияҳои замин:

1. **Заминҳои маҳалли аҳолинишин (поселений):** Гарави аз ҳама пардохтпазир (ликвиднӣ) барои бонк. Имконияти сохтмон (сохтмони манзили инфиродӣ, тиҷоратӣ) дорад.
2. **Таъиноти кишоварзӣ:** Аз рӯи ҳосилнокӣ ва бонитети хок арзёбӣ карда мешавад. Барои бонк хавфи пардохтпазирии паст дорад.
3. **Таъиноти саноатӣ:** Наздикӣ ба пайвандҳои (узлҳои) нақлиётӣ муҳим аст.

## 3. Омилҳои асосии арзиш (нархгузор)

1. **Коммуникатсияҳо:** Мавҷудияти нуқтаҳои пайвастшавӣ (барқ, газ, об) арзиши қитъаро 2-3 маротиба зиёд мекунад.
2. **Релеф ва шакл:** Қитъаи дорои нишебии саҳт "хароҷот барои ҳамворкунӣ"-ро талаб мекунад, ки ин арзиши ниҳоии онро паст мекунад.
3. **Роҳҳои даромад:** Мавҷудияти роҳи даромади асфалтпӯш — омили ҳалқунанда барои замини тиҷоратӣ мебошад.

## 4. Методология (МСО/IVS)

- **Усули муқоисаи фурӯшҳо:** Усули асосӣ. Бо қитъаҳои монанд, ки ба наздикӣ фурӯхта шудаанд, муқоиса карда мешавад.
- **Усули ҷудокунии (Метод выделения):** Истифода мешавад, агар дар қитъа бино

мавҷуд бошад. Аз арзиши умумии объект арзиши бино тарҳ карда мешавад.

- **Усули истифодаи пешбинишуда:** Арзёбӣ тавассути даромадҳои оянда аз лоиҳае, ки мумкин аст дар ин замин сохта шавад.

**Қоидаи муҳим:** Усули хароҷотӣ (ҳисоби арзиши сохтмон) барои "замини ҳолӣ" истифода намешавад, зеро заминро истехсол кардан ғайриимкон аст.