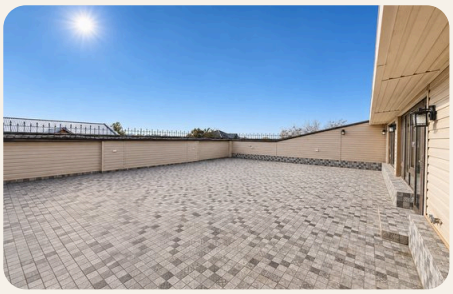
ПРЕДЛОЖЕНИЕ ДЛЯ ИНВЕСТОРА · НОЯБРЬ 2026

Вилла с крытым атриумом в Кибрайском районе

Частный дом 670 м² в 15 км от центра Ташкента: два этажа, мансарда и подвал, шахта подъёмника на все уровни. Принят в эксплуатацию в 2021 году, в доме не жили. Продаётся собственником; одновременно предлагается в долгосрочную аренду.







950 000 $ цена продажи	**670 м²** полезная площадь	**≈ 1 420 $** за м² (расчёт)	**4,1 сотки** участок
8 комнат из них 5 спален, 6 санузлов	**170 м²** крытый атриум с парковкой	**100 м²** панорамный дек	**10 000 $** заявленная аренда в месяц

Почему объект рассматривают как доходный

- Готовый дом без отделочных работ: инженерия смонтирована и обслуживается по журналу, записи передаются покупателю.
- Резервирование: дизельный генератор 12,5 кВА с автозапуском, два газовых котла, запас воды 2 000 л, 13 кондиционеров, оптоволокно.
- Арендатор — компания, международная организация или посольство: дом включён в базу Службы дипломатического сервиса при МИД (письмо от 12.11.2026).
- Малоэтажная зона: по письму районного отдела строительства новые дома — не выше двух этажей; генплан может меняться.
- Один собственник, 100 % доли, без обременений, арестов и ипотеки (выписка из реестра от 21.09.2026).

Фото обработаны: цвет, освещение, тени и мелкие детали. Сам дом не изменён.

Агент по объекту — Михаил Кан, Keller Williams Uzbekistan · +998 97 733 54 33 · m.kan@kwuzbekistan.com

Сценарий: если дом сдан за 10 000 $ в месяц

Сценарий	Аренда за год	Налог 12 %	Обслуживание	Остаётся	К цене 950 000 $
Сдан 12 месяцев	120 000 $	14 400 $	≈ 1 500 $	104 100 $	12,6 % до налога · 11,0 % после
11 месяцев, 1 месяц простоя	110 000 $	13 200 $	≈ 1 500 $	95 300 $	11,6 % · 10,0 %
10 месяцев, 2 месяца простоя	100 000 $	12 000 $	≈ 1 500 $	86 500 $	10,5 % · 9,1 %

Ставка 10 000 $ в месяц — гипотетическая: это заявленная цена аренды. Дом не сдан, договора аренды нет. Таблица показывает арифметику при этой ставке и не является прогнозом или обещанием дохода; при другой ставке результат меняется пропорционально.

В расчёт не включены: налог на имущество и земельный налог, резерв на ремонт и замену оборудования, вознаграждение агента за поиск арендатора, страхование, расходы на оформление покупки и конвертацию валюты. Рост цены дома не учитывается и не обещается.

Налоги — по Налоговому кодексу

- Доход от аренды — 12 % и для резидента (ст. 381), и для нерезидента (ст. 382). Если арендатор — юридическое лицо, налог удерживает оно.
- При последующей продаже облагается превышение цены продажи над документально подтверждённой ценой покупки (ст. 375, п. 4), ставка 12 %.
- Доход от продажи жилья после 36 месяцев владения у налогового резидента не облагается (ст. 378, п. 7).

Сделка и аренда

- Расчёт безналичный, в сумах по курсу ЦБ, через банковский эскроу-счёт; сделку удостоверяет нотариус.
- При смене собственника договор аренды сохраняет силу на тех же условиях (Гражданский кодекс, ст. 549 и 604).
- Коммунальные платежи оплачивает арендатор; обслуживание котлов и генератора — собственник.

Что важно знать

- Дом в Кибрайском районе, не в центре: до центра ≈ 15 км, в часы пик дорога дольше.
- Дом без мебели и бытовой техники.
- Без вида на жительство иностранец может купить только новое жильё (до 3 лет после ввода; постановление Кабмина № 384 от 13.07.2022), а дом принят в 2021 г. Участок — только в аренду.
- Круг покупателей при последующей продаже узкий: объект рассчитан на долгое владение.

Справочный материал для собственного расчёта, не оферта и не инвестиционная рекомендация. Налоги — по тексту Налогового кодекса на ноябрь 2026 г.; по конкретной сделке их подтверждает налоговый консультант. 14.11.2026

Агент по объекту — Михаил Кан, Keller Williams Uzbekistan · +998 97 733 54 33 · m.kan@kwuzbekistan.com