

ՄԵԹՈԴԱԲԱՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ

ԲՈՎԱՆԴԱԿՈՒԹՅՈՒՆ

- 1. ՀԱՏԱԿԱԳԾԵՐԻ ԿԱԶՄՈՒՄ ԵՎ ՄՉՀ ՄԵԹՈԴԱԲԱՆՈՒԹՅՈՒՆ**
 - 1.1 Փաստացի չափագրում
 - 1.2 Չափագրման ընթացակարգ
 - 1.2.1 Հողամասի չափագրում
 - 1.2.2 Կառույցների չափագրում
 - 1.2.3 Գույքի քանակական և որակական հաշվառում
 - 1.3 Չափագրման արդյունքները

- 2. ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔ, ՄՇԱԿԱԲՈՒՅՄԵՐԻ ԵՎ ԾԱՌԵՐԻ ՏԵՂԱԶՆՈՒՄ**
 - 2.1 Անշարժ գույքի տեղագնում
 - 2.2 Մշակաբույսեր և ծառեր
 - 2.2.1 Պտղատու ծառեր ու թփատեսակներ
 - 2.2.2 Դեկորատիվ ծառեր, փայտանյութ տվող ծառեր և թփատեսակներ
 - 2.2.3 Մշակաբույսեր

- 3. ԳՆԱՀԱՏՈՒՄ ԵՎ ՓՈԽՀԱՏՈՒՑՈՒՄՆԵՐԻ ՀԱՇՎԱՐԿ**
 - 3.1 Գործընթացը կարգավորող փաստաթղթերը
 - 3.2 Գնահատման շրջանակը

- 4. ՀՈՂԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՄԵԹՈԴԱԲԱՆՈՒԹՅՈՒՆԸ**
 - 4.1 Ընդհանուր մոտեցում
 - 4.2 Հողամասի փոխարինման արժեքի գնահատում
 - 4.3 Գնահատման ընթացակարգը
 - 4.4 ՀՀ օրենսդրության պահանջների չպահպանմամբ՝ անշարժ գույքի նկատմամբ չգրանցված իրավունքով օգտագործվող հողամասի համար նպաստների սահմանման մեթոդաբանություն

- 5. ՇԵՆՔԻ/ՇԻՆՈՒԹՅԱՆ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՄԵԹՈԴԱԲԱՆՈՒԹՅՈՒՆ**
 - 5.1 Ընդհանուր մոտեցում
 - 5.2 Շենքերի/շինությունների փոխարինման արժեքի որոշում

- 6. ԾԱՌԵՐԻ ԵՎ ՄՇԱԿԱԲՈՒՅՄԵՐԻ ՓՈԽՀԱՏՈՒՑՄԱՆ ՄԵԹՈԴԱԲԱՆՈՒԹՅՈՒՆ**
 - 6.1 Տնկիների և հասուն ոչ պտղատու ծառերի գնահատում**
 - 6.1.1 Տնկիների գնահատման ընթացք
 - 6.1.2 Ոչ պտղատու ծառերի գնահատման ընթացք
 - 6.1.3 Պտղատու ծառերի գնահատման մեթոդաբանություն
 - 6.1.4 Փայտանյութ տվող ծառերի գնահատման մեթոդաբանություն
 - 6.1.5 Մշակաբույսերի/բերքի գնահատման մեթոդաբանություն

- 7. ՁԵՆՆԱՐԿԱՏԻՐԱԿԱՆ ԳՈՐԾՈՒՆԵՈՒԹՅԱՆ ԴԻՄԱՑ ՓՈԽՀԱՏՈՒՑՄԱՆ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՄԵԹՈԴԱԲԱՆՈՒԹՅՈՒՆԸ**

- 8. ԶԲԱՂՎԱԾՈՒԹՅԱՆ ԿՈՐՄՏԻ ՓՈԽՀԱՏՈՒՑՈՒՄԸ**

- 9. **ՏՐԱՆՍՊՈՐՏԱՑԻՆ ԾԱԽՍԵՐ**
- 10. **ԳՈՐԾԱՌՆԱԿԱՆ ԾԱԽՍԵՐ**
- 11. **ՄԱՐԴԱՀԱՄԱՐ ԵՎ ՍՈՑԻԱԼ-ՏՆՏԵՍԱԿԱՆ ՀԵՏԱԶՈՏՈՒԹՅՈՒՆ**
 - 11.1 Մարդահամար
 - 11.2 Սոցիալ-տնտեսական հետազոտություն
 - 11.2.1 Որակական հետազոտության մեթոդաբանություն
 - 11.2.2 Քանակական հետազոտության մեթոդաբանություն
- 12. **ԱՐՁԱՆԱԳՐՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԿԱԶՄՈՒՄ**

1 ՀԱՏԱԿԱԳԾԵՐԻ ԿԱԶՄՈՒՄ ԵՎ ՄՉՀ ՄԵԹՈԴԱԲԱՆՈՒԹՅՈՒՆ

1.1. Փաստացի չափագրում

Չափագրումն իրականացվել է՝ Ասիական Զարգացման Բանկի (ԱԶԲ) քաղաքականության և ՀՀ ԿԱ ԱԳԿՊԿ նախագահի 2011 թվականի հոկտեմբերի 20-ի թիվ 283-Ն հրամանի հավելված 1-ի (հրահանգ անշարժ գույքի չափագրման (հաշվառման) վերաբերյալ, այսուհետ՝ Հրահանգ) պահանջների համաձայն:

ԱԶԲ քաղաքականության պահանջների համաձայն, հողամասի վիճակի գնահատումը հիմնվել էր չափագրման պահին ԱԵՏՏ-ի կողմից օգտագործվող գույքի փաստացի չափսերի վրա: Եթե ստացված չափագրման տվյալները համապատասխանել են ՀՀ ԿԱ ԱԳԿՊԿ-ի կողմից տրված սեփականության վկայականի պարամետրերին (հաշվի առնելով ՀՀ ԿԱ ԱԳԿՊԿ-ի կողմից սահմանված շեղումների թույլատրելի չափը), ապա կազմվել են գույքային հատակագծեր ՀՀ ԿԱ ԱԳԿՊԿ ներկայացնելու համար:

Եթե ստացված չափագրման տվյալները չեն համապատասխանել ՀՀ ԿԱ ԱԳԿՊԿ-ի կողմից տրված սեփականության վկայականի պարամետրերին (հաշվի առնելով շեղումների թույլատրելի չափը), ապա տվյալ գույքի սեփականատերը տեղեկացվել է այդ մասին: Վերջինիս ցանկության դեպքում նոր հատակագիծ է կազմվել ՀՀ ԿԱ ԱԳԿՊԿ ներկայացնելու համար: Սեփականության վկայականում համապատասխան ուղղումից հետո, գույքի օտարման պայմանագիր կնքելուց առաջ, անշարժ գույքի վերաձևակերպման համար վերջնական հատակագիծ է կազմվել՝ ՀՀ ԿԱ ԱԳԿՊԿ ներկայացնելու նպատակով:

1.2. Չափագրման ընթացակարգը

Չափագրումներն իրականացվել են ԱԵԱ-ների ներկայությամբ: ԱԵԱ-ները չափագրման օրվա և ժամի մասին տեղեկացվել են հեռախոսով՝ տեղանքային այցելությունից մեկ օր առաջ: Մույն ընթացակարգն ապահովել է ԱԵԱ-ների կողմից չափագրման գործընթացի վերահսկումը:

1.2.1. Հողամասի չափագրում

Հողամասերի չափագրման համար կիրառվել են հետևյալ քայլերը՝

1. Հողամասի սահմանները գծագրվել են,
2. Հողամասի բոլոր հատվածները՝ ներառյալ շրջադարձային կետերը, կոորդինատները, սահմանագծերի բեկման կետերը նշվել, համարակալվել և արձանագրվել են,
3. Սեփականատերերի անունները, ազգանունները (և սեփականության իրավունքը, եթե հայտնի են) արձանագրվել են,
4. Եթե տարածքը ցանկապատված էր, չափագրման համար ցանկապատի սահմանագիծն է հաշվի առնվել: Ցանկապատի բացակայության պարագայում հողամասի սահմանները հաստատվել են հողամասն օգտագործող ԱԵԱ-ների կողմից:

1.2.2. Շինությունների չափագրում

Շինությունները չափագրվել են հետևյալ քայլերով՝

1. Շինությունները չափագրվել են թե՛ արտաքին (շինության դրսից), թե՛ ներքին (շինության ներսից) կողմերից: Արտաքինից չափագրված շինության ուրվապատկերը գծագրվել է՝ ըստ հողամասում գտնվելու տեղադրության: Այնուհետև շինությունների ներսում գտնվող տարածքներն են չափագրվել: Ներքին չափագրումները կատարվել են շինությունների հատակից 1,20-1,30 մետր բարձրությամբ: Այն դեպքում, երբ երկու առանձին շինություններ ունեն մեկ ընդհանուր տանիք և մեկ արտաքին պատ, երկու շինություններն էլ չափագրվում և գնահատվում են՝ համարվելով ազդեցության ենթակա:
2. Չափագրվել են յուրաքանչյուր տարածքի երկարությունը, լայնությունը, ներքին բարձրությունը, ինչպես նաև կրող պատերի և միջնապատերի հաստությունները: Նշագրվել է դռների և պատուհանների տեղադրությունը: Բազմաբնակարան բնակելի շենքերի բնակարանները, ինչպես նաև բազմաբնակարան շենքում գտնվող ոչ բնակելի տարածքները, հասարակական և արտադրական նշանակության օբյեկտները չափագրվել են միայն ներքին չափերով: Չափագրվել են նաև պարիսպները և հողամասի վրա գտնվող բարելավումները:

1.2.3. Գույքի քանակական և որակական հաշվառում

Հողամասերը և դրանց վրա կառուցված շինությունները նկարագրվել են քանակական և որակական տեսանկյունից՝

- ա. Քանակական տվյալները ներառել են երկարությունը, լայնությունը, բարձրությունը, մակերեսները և ծավալները:
- բ. Որակական տվյալները ներառել են հողամասի գործառնական նշանակությունը (հողամասեր) և հողամասի փաստացի օգտագործումը: Արձանագրվել են շինությունների փաստացի օգտագործումը, կառուցման տարեթիվը, արտաքին հարդարումը, ավարտվածության աստիճանը, շինանյութի տեսակները (պատեր, միջհարկային ծածկ, տանիք) և այլ բնույթի տվյալներ:

1.3. Չափագրման արդյունքները

Հիմք ընդունելով չափագրումների արդյունքում ստացված տվյալները՝ կազմվել են նախնական հատակագծեր, որտեղ պայմանական նշաններով առանձնացվել են ընդհանուր գույքը, ազդեցության ենթարկված մասերը, ինչպես նաև գույքի իրավական կարգավիճակը (սեփականություն, վարձակալություն): Սեփականության վկայական ունեցող գույքերի համար, ի լրումն նախնական հատակագծի, կազմվել են նաև չափագրված հողամասերի և շինությունների հատակագծեր՝ համաձայն ՀՀ ԿԱ ԱԳԿՊԿ-ի 2011թ. հոկտեմբերի 20-ի թիվ 284-Ն հրամանով հաստատված հատակագծերի օրինակելի ձևերի և հատակագծերին ներկայացվող պարտադիր պահանջների:

2 ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔ, ՄՇԱԿԱԲՈՒՅՄԵՐԻ ԵՎ ԾԱՌԵՐԻ ՏԵՂԱԶՆՆՈՒՄ

2.1. Անշարժ գույքի տեղագնում

Գնահատողի կողմից հասարակ տեսողական զննությամբ և ԱԵԱ-ներին հարցման ենթարկելու միջոցով լրացվել են հողամասերի և շինությունների հիմնական բնութագրիչները արտացոլող տեղագնման ձևաթերթերը: Հետևյալ նկարագրություններն են ընդգրկվել՝

1. Գույքի ընդհանուր բնութագիրը

ենթակառուցվածքների առկայությունը, այդ թվում՝ խմելու ջրի, էլեկտրական հոսանքի, կոյուղու, հեռախոսագծերի, բնական գազի և այլնի հասանելիությունը, հիմնական ծառայություններին հասանելիության հնարավորությունը, այդ թվում՝ մետրոյից, առողջապահական հաստատություններից և առևտրային սրահներից հեռավորությունը, ճանապարհի առկայությունը, ինչպես նաև շրջակա միջավայրի գնահատումը:

2. Հողամասի բնութագիրը

նպատակային, գործառնական և փաստացի նշանակությունը, իրավունքի տեսակը, օր.՝ սեփականություն հանդիսացող, վարձակալված կամ օրենսդրության պահանջների չպահպանմամբ անշարժ գույքի նկատմամբ չգրանցված իրավունքով օգտագործվող, լայնությունը, երկարությունը և երկրաչափական կառուվածքը, տրանսպորտի առկայությունը և երկաթգծին հասանելիությունը, դիրքը, տեղադրությունը, քարքարոտությունը և այլն, բարելավումների առկայությունը և նկարագրությունը:

3. Շինությունների և բարելավումների նկարագրությունը

շինության անվանումը, նպատակային, գործառնական և փաստացի նշանակությունը, ենթակառուցվածքների առկայությունը, հիմքի, միջհարկային ծածկերի, արտաքին պատերի համար օգտագործված նյութերը, դռների և պատուհանների առկայությունը տեղափոխման ենթակա կահույքի և կենցաղային իրերի առկայությունը և այլն:

Այս փուլում իրականացվում էր գույքերի ապամոնտաժման ենթակա տարբեր կոնստրուկցիաներ ունեցող շենքեր և շինություններ կամ անշարժ լինելու կարգավիճակի որակումը: Անշարժ են որակվել այն գույքերը, որոնք անհնար է հողամասից անջատել՝ առանց այդ գույքին կամ հողամասին վնաս պատճառելու: Մնացած գույքերը համարվել են ապամոնտաժման ենթակա տարբեր կոնստրուկցիաներ ունեցող շենքեր և շինություններ:

Այս փուլում իրականացվել է հողամասերի, ինչպես նաև արտաքին և ներքին շինությունների ֆոտոլուսանկարումը: Բոլոր տեղագնման ձևաթերթերը լրացվել և ստորագրվել են ԱԵԱ-ների (կամ օրենսդրության պահանջների պահպանմամբ անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքի գրանցման հիմքերով լիազորված ներկայացուցիչների) և գնահատողի կողմից:

2.2. Մշակաբույսեր և ծառեր

Որակավորում և փորձառություն ունեցող գյուղատնտեսը հաշվառել է առկա ծառերը և մշակաբույսերը հողամասի ազդեցության ենթակա հողամասերում: Հաշվառվել են բոլոր մշակաբույսերը, թփերը, պտղատու, դեկորատիվ, ինչպես նաև փայտանյութ տվող ծառերը:

2.2.1. Պտղատու ծառեր ու թփատեսակներ

Պտղատու ծառերի տարիքը որոշվում է փորձառու գյուղատնտեսի փորձագիտական կարծիքի հիման վրա, որից հետո ծառերը դասակարգվում են ըստ հետևյալ խմբերի.

- ա. տնկիներ,
- բ. ոչ պտղատու ծառեր,
- գ. պտղատու/կրող ծառեր:

2.2.2. Դեկորատիվ ծառեր, փայտանյութ տվող ծառեր և թփատեսակներ

Գյուղատնտեսը չափել է փայտանյութ տվող ծառերի բնի հաստությունը, ինչպես նաև դեկորատիվ ծառերի, գեղազարդ թփերի ու ծառերի, պտղատու թփերի բարձրությունը:

2.2.3. Մշակաբույսեր

Մանրամասն չափագրման հետազոտությունները կատարվել են 2015 թ. հուլիս 2016 թ. մարտ ամիսներին: Որոշ դեպքերում գյուղատնտեսը, ըստ մնացած արմատների, կարողանում էր ճանաչել նախորդ տարի ցանված մշակաբույսի տեսակը: Որակավորված չափագրողի կողմից չափվում էր մշակաբույսերի ցանքի մակերեսը:

3 ԳՆԱՀԱՏՈՒՄ ԵՎ ՓՈԽՀԱՏՈՒՑՈՒՄՆԵՐԻ ՀԱՇՎԱՐԿ

Չափագրման, տեղագնման, մշակաբույսերի և ծառերի հաշվառման, ֆոտոլուսանկարման աշխատանքներից առաջ իրականացվել են փոխհատուցվող գույքի գնահատման աշխատանքները:

3.1. Գործընթացը կարգավորող փաստաթղթերը

Փոխհատուցումների հաշվարկի և միավորի գնի հաշվարկի մեթոդաբանությունը մշակվել է՝ ըստ հետևյալ փաստաթղթերի.

- ա. Անվտանգության քաղաքականության հաշվետվություն/հայտարարագիր, Ասիական զարգացման բանկ, 2009
- բ. ՀՀ կառավարության 2012թ. մարտի 7-ի «Քաղաքային կայուն զարգացման ներդրումային ծրագրի՝ հողամասի օտարման և տարաբնակեցման շրջանակը և փոխհատուցման առանձին տեսակների հաշվարկման կարգը հաստատելու մասին» որոշում թիվ 273-Ն՝ (ՀՕՏՇ)
- գ. «Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին» Հայաստանի Հանրապետության ՀՕ-189-Ն օրենք ()
- դ. Հայաստանի Հանրապետությունում անշարժ գույքի գնահատման Հայաստանի Հանրապետության ազգային ստանդարտ
- ե. ՀՀ Կառավարությանն առընթեր քաղաքաշինության պետական կոմիտեի նախագահի 14.01.2008 թվ. «ՀՀ տարածքում կառուցվող շենքերի, կառուցվածքների, ինչպես նաև շինարարական աշխատանքների տեսակների արժեքի խոշորացված ցուցանիշների ժողովածուն հաստատելու մասին» թիվ 09-Ն հրաման
- զ. Շուկայական պայմաններում նմանատիպ շենքերի և շինություններ կառուցման համար շինարարության պայմանագրերում նշված արժեքների վերաբերյալ տեղեկանքներ:

3.2. Գնահատման շրջանակը

Ծրագրի շրջանակներում գնահատվել են՝

- ա. Ազդեցության ենթակա սեփականության իրավունքով տնօրինվող բոլոր հողամասերը, ինչպես նաև այն համայնքային հողամասերը, որոնք վարձակալական հիմունքներով կամ ինքնակամ օգտագործվում են անհատների կողմից: Չօգտագործվող համայնքային հողամասերը գնահատվել են միայն Արգավանդ և Գետափնյա համայնքներում: Ազդեցության ենթակա հողամասի օտարվող և ընդհանուր մասի վրա գտնվող շենքը, շինությունները, պարիսպները,
- բ. Ազդեցության ենթակա հողամասի օտարվող և ընդհանուր մասի վրա գտնվող բարելավումները,
- գ. Ազդեցության ենթակա հողամասի օտարվող և ընդհանուր մասի վրա գտնվող մշակաբույսերը, պտղատու, դեկորատիվ և գեղազարդ ծառերն ու թփատեսակները:

4 ՀՈՂԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՄԵԹՈԴԱԲԱՆՈՒԹՅՈՒՆԸ

4.1. Ընդհանուր մոտեցում

ՀՕՏԵ-ի համաձայն՝ Ազդեցության ենթակա հողի դիմաց փոխհատուցում կատանան հողամասի սեփականատերերը, վարձակալները, հողօգտագործողները, որոնց գույքի նկատմամբ համապատասխան իրավունքներն ենթակա են պետական գրանցման, և ՀՀ օրենսդրության պահանջների չպահպանմամբ՝ անշարժ գույքի նկատմամբ չգրանցված իրավունքով օգտագործողները: Յուրաքանչյուր խմբի համար սահմանվել է փոխհատուցման հաշվարկի հատուկ մոտեցում: Ընդհանրացված տեսքով այն ներկայացված է ստորև՝

Գծապատկեր 1

Գյուղատնտեսական և ոչ գյուղատնտեսական հողերի փոխհատուցում

Սեփականատեր	<small>Հողօգտագործողներ, որոնց գույքի նկատմամբ համապատասխան իրավունքներն ենթակա են պետական գրանցման</small>	Ապօրինի հողօգտագործող
• փոխարինման արժեք+ 15%	• փոխարինման արժեք+ 15% (օրինական կարգավիճակ ստանալուց հետո)	• փոխարինման արժեքի 25%
Վարձակալներ		
Վարձակալության մնացած տարիների համար		
<ul style="list-style-type: none"> • մինչև 1 տարի - (փոխարինման արժեք+15%) *0.05 • մինչև 15 տարի (փոխարինման արժեք+15%) *0.14 • մինչև 25 տարի (փոխարինման արժեք+15%) *0.20 • 25 և ավելի տարի (փոխարինման արժեք+15%) *0.25 		

4.2. Հողի փոխարինման արժեքի գնահատում

Հողի գնահատումն իրականացվել է փոխարինման արժեքով՝ հիմք ընդունելով շուկայական սակագները: Շուկայական սակագները գնահատվել են համեմատական մեթոդի միջոցով, ինչպես սահմանված է կառավարության կանոնակարգերով: Սույն մեթոդի հիման վրա որոշվել է հողի արժեքը՝ հաշվի առնելով միևնույն տեղակայություն և նույն կիրառման նպատակ/հատկանիշներ ունեցող վերջերս վաճառված առնվազն երեք համեմատման ենթակա հողամասերի վաճառքի ճշգրտված միջին արժեքը: Եթե գնահատվող հողամասի նույն վայրում ընդունելի համեմատիչներ առկա չէին, մեկ կամ ավելի համեմատման ենթակա հողամասեր են գծագրվել այլ վայրից:

Գնահատվող հողամասի և համեմատման ենթակա հողամասի հատկանիշների/որակի միջև փոքր տարբերություններն արտացոլելու նպատակով համեմատման ենթակա հողամասերի միջին շուկայական վաճառքները ճշգրտվել են՝ ըստ մի քանի համեմատության պարամետրերի և համապատասխան գործակիցների:

4.3. Գնահատման ընթացակարգը

Հողի գնահատման համեմատական մեթոդը կիրառվել է հետևյալ կերպով.

- 1) Համանման անշարժ գույքի շուկաները վերլուծվել են:
- 2) Առնվազն երեք համեմատության միավորներ են սահմանվել:
- 3) Տարբերակվել են համեմատության անհրաժեշտ տարրերը:
- 4) Համեմատության միավորների արժեքը ճշգրտվել է՝ ըստ համեմատության տարրերի և համեմատվող անշարժ գույքի համար միջինացված մի քանի փոփոխված գնային ցուցանիշների:
- 5) Ստացված շուկայական արժեքը համեմատվել է կադաստրային արժեքի հետ:
- 6) Սահմանվել է հողի գինը:

Քայլ 1

Համանման անշարժ գույքի համար շուկայական իրավիճակը վերլուծելու և վերլուծության համար արժանահավատ տեղեկատվություն ընտրելու նպատակով՝ Գնահատողը օգտվել է հրապարակային աղբյուրներից (մասնագիտական ամսագրեր, կայքեր, արտաքին գովազդներ), անհատական տվյալների բազայից, ինչպես նաև ՀՀ ԿԱ ԱԳԿՊԿ Տեղեկատվական Տեխնոլոգիաների Կենտրոն ՊՈԱԿ-ից ձեռքբերված տեղեկատվությունից: Ստացված տեղեկատվության հիման վրա Գնահատողը օգտագործել է ամենահամադրելի/ համապատասխան տեղեկատվությունը (իր համեմատության տարրերով):

Քայլ 2

Սկզբունքորեն համեմատիչ արժեքների աղբյուր են հանդիսացել կատարված վաճառքների արձանագրությունները՝ ստացված ՀՀ ԿԱ ԱԳԿՊԿ Տեղեկատվական Տեխնոլոգիաների Կենտրոն ՊՈԱԿ-ից: Եթե որոշակի հողամասի համար արձանագրությունները չեն ներառել օգտագործելի համեմատիչներ, ապա օգտագործվել են ՀՀ ԿԱ անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեից ստացված գույքի ցանկի շուկայական գները կամ հողամասի վաճառքի առաջարկները (տրությունների թերթերում ու կայքերում)՝ համեմատիչների ձևավորման նպատակով: Յուրաքանչյուր գնահատված հողամաս համադրվել է առնվազն (3) երեք համեմատման ենթակա հողամասերով:

Քայլ 3

Համեմատման հողամասերի իդենտիֆիկացումից հետո մի քանի այլ լրացուցիչ պարամետրեր նույնպես հաշվի են առնվել՝ գնահատված հողամասերի և համեմատման հողամասերի հարաբերական որակի/հատկությունների համեմատության նպատակով: Գնային ճշգրտումների պարամետրերը և գործակիցները թվարկված են ստորև՝

Վաճառքի պայման և շուկայի վիճակ

Մրանք շուկայական գնի փոփոխություններն են, որ տեղի են ունեցել համեմատվող հողամասերի շուկայական վաճառքների և գնահատման ժամանակահատվածի միջև: Գնահատողը նաև հաշվի է առել գույքի՝ տարածամկետ վճարման պայմանով գնվելու հանգամանքը: Քանի որ անշարժ գույքի իրականացված վաճառքների շուկայի ուսումնասիրությունն իրականացվել է թարմ և ճշգրտված

տեղեկատվության հիման վրա, և տարածամկետ վճարման պայմանով դեպքեր չեն եղել, կիրառվել է 1,0 գործակիցը:

Նպատակային և գործառնական նշանակությունը

Այս տարրերը ցույց են տալիս, թե ինչպես կարելի է օգտագործել տվյալ հողամաս՝ բնակելի կառուցապատման, հասարակական կառուցապատման, գյուղատնտեսական նպատակով և այլն: Գնահատողն ուղղում չի կատարել, քանի որ համաձայն ԱԶԲ քաղաքականության, գնահատումն իրականացվում է՝ փաստացի նշանակությունից ելնելով:

Փաստացի նշանակություն

Սա ցույց է տալիս, թե ինչպես է օգտագործվում տվյալ հողամասն իրականում՝ անկախ դրա կադաստրային, նպատակային և գործառնական նշանակությունից: Գնահատողն ուղղում չի կատարել այն դեպքերում, երբ օրինակ գնահատվող հողամասի փաստացի նշանակությունն այգի էր, սակայն հողամասը պաշտոնապես դասակարգվել էր որպես բնակելի կառուցապատում, քանի որ գնահատողը հողամասերը դիտարկել է որևէ բարելավումներից ազատ, ինչպես նաև ծառերից ու մշակաբույսերից: Հողամասի փաստացի նշանակությունն այգի որակելով՝ Գնահատողը ցանկանում է նշել, որ տվյալ հողամասի վրա ծառեր են առկա:

Ծառերի և մշակաբույսերի գնահատումն իրականացվում է առանձին և գումարվում է փոխհատուցման արժեքին: Դա հնարավորություն է ընձեռում խուսափել ծառերի կրկնահաշվարկից՝ և ԱԵԱ-ների համար ստեղծում է սոցիալապես արդար և հավասար պայմաններ: Այն դեպքում, երբ հողամասը գնահատման ընթացքում համեմատվել է փաստացի այգիով հողամասերի հետ, վերջինիս գինը նաև ներառել է ծառերի արժեքը՝ որպես հողամասի բարելավում:

Տեղադրություն և դիրք

Գնահատվող և համեմատման հողամասերը ներկայացվել են ըստ թաղամասերի: Գլխավոր ճանապարհից հեռավորությունը նույնպես ցույց է տրվել: Տվյալ դեպքում կիրառվել են 10 % քայլով նվազեցնող կամ բարձրացնող գործակիցներ:

Տրանսպորտի հասանելիություն

Սույն գործակիցը բնութագրել է գնահատվող և համեմատման հողամասերի հեռավորությունը տրանսպորտային գլխավոր հանգույցներից: Պարզվել է, որ տրանսպորտի հասանելիությունը նույնն էր գնահատվող և համեմատման հողամասերի համար, և որևէ գործակից չի կիրառվել:

Ընդհանուր մակերեսը

Այն դեպքերում երբ ազդեցության ենթակա հողամասերի ընդհանուր մակերեսը էական տարբերվել է համադրելի հողամասերի մակերեսներից՝ կիրառվել է ճշգրտող գործակից: Տվյալ դեպքում կիրառվել է 1,05 բարձրացնող գործակից:

Ենթակառուցվածքների առկայությունը

Բնութագրում է գնահատված հողամասի հեռավորությունը գլխավոր ենթակառուցվածքներից (ճանապարհ, ոռոգման և խմելու ջրատար, էլեկտրական հոսանքի գիծ, գազատար, կոյուղի): Եթե ենթակառուցվածքները մոտ էին հողամասին կամ առկա էին հողամասում, ապա նշվել է, որ տվյալ հողամասին ենթակառուցվածքները հասանելի են կամ հողամասը համալրված է տվյալ ենթակառուցվածքով:

Եթե հողամասը գտնվում էր այնպիսի թաղամասում, որտեղ բացակայում էր տվյալ ենթակառուցվածքը, և դրա առկայությունը քաղաքաշինական խնդիր է, ապա նշվում էր, որ հողամասը չունի տվյալ ենթակառուցվածքը: Գնահատվող հողամասը համադրելի հողամասերի նկատմամբ ենթակառուցվածքների առկայության տեսակետից ավելի նպաստավոր դիրք ուներ, և Գնահատողը 15 տոկոսի ուղղում է կիրառել:

Թերություն

Շուկայի համակարգված դիտարկումները ցույց են տալիս, որ թերություն ունեցող և չունեցող հողամասերը տարբեր գներ ունեն: Քանի որ գնահատվող և համեմատման հողամասերը հարթ էին, տվյալ տարրի շտկման անհրաժեշտությունը չի եղել:

Գույքային իրավունքներ

Կախված նրանից՝ տվյալ հողամասի նկատմամբ իրավունքը սեփականություն է թե վարձակալություն, կամ ընդհանրապես տվյալ հողօգտագործողը որևէ իրավունք չունի տվյալ գույքի նկատմամբ (ՀՀ օրենսդրության պահանջների չպահպանմամբ՝ անշարժ գույքի նկատմամբ չգրանցված իրավունքով օգտագործում), հողամասի գները տարբերվել են: Գնահատողն իրավունքների ճշգրտման գործակից չի կիրառել, քանի որ համաձայն 273-Ն որոշման (ՀՕՏԾ)՝ հողամասերը գնահատվել են որպես սեփականություն, այնուհետև, կախված գույքի նկատմամբ առկա իրավունքի տեսակից, որոշվել է փոխհատուցման չափը:

Բարելավումներ

Սա ցույց է տալիս, թե ինչ բարելավումներ ունի տվյալ հողամասը՝ բացի հիմնական շինություններից և ծառերից, օրինակ՝ մետաղական, փայտյա կամ քարե պարիսպ, բետոնապատված կամ ասֆալտապատ տարածք և այլն: Սակայն այս տարրով Գնահատողը ուղղում չի կատարել, քանի որ տվյալ բարելավումների արժեքն առանձին է հաշվարկվում և գումարվում է փոխհատուցման արժեքին:

Քայլ 4

Հողամասերի շուկայական գնի միավորը ճշգրտվել է՝ ըստ թվարկված համեմատության տարրերի: Ճշգրտման տրամաբանությունը ներկայացված է ստորև աղյուսակի միջոցով՝

Աղյուսակ 68.Ընդհանուր հողամասի 1 քմ արժեքի հաշվարկը

Համեմատության տարրեր	Գնահատվող անշարժ գույք	Համանման անշարժ գույք 1	Համանման անշարժ գույք 2	Համանման անշարժ գույք 3
Մեկ քմ գին (ՀՀ դրամ)		27.500	29.213	27.163
Սակարկում (Վաճառքի պայման)		Վաճառք	Վաճառք	Վաճառք
Ճշգրտման գործակից		1,00	1,00	1,00
Ճշգրտումը ՀՀ դրամով		0	0	0
Ժամանակ (Շուկայի վիճակ)	07.2015	10.2014	09.2014	08.2013
Ճշգրտման գործակից		1,00	1,00	1,00
Ճշգրտումը ՀՀ դրամով		0	0	0
Նպատակային նշանակություն	Բնակավայր.	Բնակավայր.	Բնակավայր.	Բնակավայր.
Ճշգրտման գործակից		1,00	1,00	1,00
Ճշգրտումը ՀՀ դրամով		0	0	0
Գործառնական նշանակություն	Բն. կառուց.	Բնակ. կառ.	Բնակ. կառ.	Բնակ. կառ.
Ճշգրտման գործակից		1,00	1,00	1,00
Ճշգրտումը ՀՀ դրամով		0	0	0
Փաստացի նշանակություն	Բն. կառուց.	Բնակ. կառ.	Բնակ. կառ.	Բնակ. կառ.
Ճշգրտման գործակից		1,00	1,00	1,00
Ճշգրտումը ՀՀ դրամով		0	0	0
Տեղադրություն	Լավ	Լավ	Լավ	Լավ
Ճշգրտման գործակից		1,00	1,00	1,00

Ճշգրտումը ՀՀ դրամով		0	0	0
Դիրք	Բավարար	Լավ	Գերազանց	Լավ
Ճշգրտման գործակից		0,90	0,80	0,90
Ճշգրտումը ՀՀ դրամով		-2.750	-5.843	-2.716
Տրանսպորտ. մատչելիություն	Լավ	Լավ	Լավ	Լավ
Ճշգրտման գործակից		1,00	1,00	1,00
Ճշգրտումը ՀՀ դրամով		0	0	0
Ֆիզիկական բնութագրեր՝ այդ թվում				
Ընդհանուր մակերես (քմ)	407,48	400,0	800,0	800,0
Ճշգրտման գործակից		1,00	1,05	1,05
Ճշգրտումը ՀՀ դրամով		0	1.461	1.358
Ենթակառ. առկայություն	Լավ	Բավարար	Բավարար	Բավարար
Ճշգրտման գործակից		1,15	1,15	1,15
Ճշգրտումը ՀՀ դրամով		4.125	4.382	4.074
Թեքություն	Հարթ	Հարթ	Հարթ	Հարթ
Ճշգրտման գործակից		1,00	1,00	1,00
Ճշգրտումը ՀՀ դրամով		0	0	0
Գույքային իրավունքներ	Ապօրինի	Սեփական.	Սեփական.	Սեփական.
Ճշգրտման գործակից		1,00	1,00	1,00
Ճշգրտումը ՀՀ դրամով		0	0	0
Բարելավումներ	Առկա են	Առկա չեն	Առկա չեն	Առկա չեն
Ճշգրտման գործակից		1,00	1,00	1,00
Ճշգրտումը ՀՀ դրամով		0	0	0
Ընդհանուր ճշգրտում (ՀՀ դրամ)		1.375	0	2.716
Ճշգրտված մեկ քմ գին (ՀՀ դրամ)		28.875	29.213	29.879
Կշռային գործակից		0,33	0,34	0,33
Գնահատվող անշարժ գույքի		29.321		

Քայլ 5

Անշարժ գույքի արժեքի վերաբերյալ վերջնական որոշումը սահմանվել է վաճառքների համեմատության միջոցով՝ վերլուծելով անշարժ գույքի համեմատման ենթակա վաճառքների ճշգրտված գները: Գնահատողը երեք համանման հողամասերի ճշգրտված գները միջինացրել է, քանզի գտնում էր, որ բոլոր երեք համանման հողամասերը գնահատվող հողամասին նմանություն ունեն, և տվյալների ստացման աղբյուրներն արժանահավատ են:

Քայլ 6

Այս մեթոդով ստացված շուկայական արժեքը համեմատվել է կադաստրային արժեքի հետ: Այն դեպքերում, երբ համեմատական մեթոդով ստացված շուկայական արժեքն ավելի բարձր էր, քան հողամասի կադաստրային արժեքը՝ հիմք են ընդունվել համեմատական մեթոդով ստացված գները:

Քայլ 7

Այնուհետև հաշվարկվել է հողամասի շուկայական արժեքը հետևյալ բանաձևով՝

$$\text{ՀԵՍ} = \text{ՀՄ} \times \text{ԼԵՍ}$$

որտեղ՝

Հա –ն հողամասի շուկայական արժեքն է,
Հս –ն հողամասի մակերեսն է,
Նս –ն համանման հողամասերի 1 քմ շուկայական ճշգրտված արժեքն է:

4.4. ՀՀ օրենսդրության պահանջների չպահպանմամբ՝ անշարժ գույքի նկատմամբ չգրանցված իրավունքով օգտագործվող հողամասի համար նպաստների սահմանման մեթոդաբանություն

1. Ընդունված ՀՕՏԾ-ի համաձայն՝ Ք - ն պարտավորվում է բոլոր ԱԵԱ-ներին վերականգնողական նպաստներ տալ Երևան համայնքում ՀՀ օրենսդրության պահանջների չպահպանմամբ՝ անշարժ գույքի նկատմամբ չգրանցված իրավունքով օգտագործվող ազդեցության ենթակա հողամասերի համար: Սույն նպաստը նպատակամղված է աջակցելու ԱԵԱ-ներին ապրուստի վերականգնման հարցում:

2. ՀՀ օրենսդրության պահանջների չպահպանմամբ՝ անշարժ գույքի նկատմամբ չգրանցված իրավունքով օգտագործվող ազդեցության ենթակա հողամասեր ունեցող անձանց ցուցակ է կազմվել տեղանքային աշխատանքների /չափագրման և հետազոտության/ ընթացքում: ՀՀ օրենսդրության պահանջների չպահպանմամբ՝ անշարժ գույքի նկատմամբ չգրանցված իրավունքով հողօգտագործման առումով, ՀՕՏՕ 1-ի հիմքերով ընդունվել է, որ նման ԱԵԱ-ներն անձինք են, ովքեր չափագրման հետազոտությունների ընթացքում ներկայացել են որպես ընթացիկ օգտագործողներ այն հողամասի, որի նկատմամբ նրանք օրենսդրության պահանջների չպահպանմամբ՝ անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքի գրանցմամբ օգտագործման իրավունք չունեն, և այդ փաստը հաստատվում է հարևանների կողմից: Նման ԱԵԱ-ների ցանկը շարունակաբար թարմացվել է և վերջնական տեսքի է բերվել մի քանի այցելություններից հետո: Չափագրումների հիման վրա ստեղծված քարտեզները և ցուցակներն ուսումնասիրվել են տեղական համայնքային իշխանությունների կողմից՝ տեղեկատվության ճշտման և հստակեցման, ինչպես նաև իրական հողօգտագործողներին հայտնաբերելու, և կազմված տեղեկանքները հաստատելու նպատակով:

3. Ճշտումները հիմնվել են հավաստագրված ձևերի վրա, որոնք տրվել են ԱԵԱ-ներին հարևան օգտագործողների և մոտակայքում ապրող վկաների ստորագրությունների հավաքագրման նպատակով: Յուրաքանչյուր ԱԵԱ-ից պահանջվում էր հինգ վկաների ստորագրություններ հավաքել, որոնք հաստատում էին, որ նա է հողամասի՝ ազդեցության ենթակա մասի օգտագործողը: Ստորագրված ձևերի ճշտությունը հաստատվել է տեղական համայնքի ներկայացուցիչների կողմից:

4. Սեփականության իրավունք չունեցող հողօգտագործողների համապատասխանությունը փոխհատուցման համար որոշվում է հետևյալ սկզբունքների հիման վրա՝

1. **Այն հողամասերը, որոնց համար չկա փաստացի օգտագործման որևէ ապացույց**, այսինքն՝ չկան առկա կառույցներ (այդ թվում՝ ցանկապատ) և / կամ ծառեր (պտղատու, դեկորատիվ, փայտանյութ տվող), մշակաբույսեր և այլ գյուղատնտեսական կամ այլ աշխատանքների նշաններ, բարելավումներ, կբացառվեն փոխհատուցելի ԱԵԱ-ների ցուցակներից:
2. **Հողամասեր, որտեղ օգտագործումն ակնհայտ է՝** այսինքն այն հողամասերի համար, որտեղ եղել են առկա շինություններ (այդ թվում՝ ցանկապատեր) և / կամ ծառեր (պտղատու, փայտանյութ տվող և դեկորատիվ ծառեր), մշակաբույսեր կամ այլ գյուղատնտեսական արտադրանք, կամ աշխատանքների այլ նշաններ, ԱԵԱ-ները կփոխհատուցվեն:
3. **Միայն առկա շինությունն (օրինակ՝ խանութ) է օգտագործվում հողամասում՝** այս դեպքում կփոխհատուցվի մակերեսի միայն այն մասը, որ զբաղեցրել է նման շինությունը, ինչպես նաև դրա սպասարկման (վերցվում է, որպես առկա առևտրային/արտադրական շինության արտաքին մակերեսին համարժեք) համար անհրաժեշտ տարածքը: Օրինակ՝ եթե շենքի արտաքին մակերեսը 100մ² է, ապա դրա ՀՀ օրենսդրության պահանջների չպահպանմամբ՝

անշարժ գույքի նկատմամբ չգրանցված իրավունքով օգտագործողն իրավունք կունենա փոխհատուցվել 200 մ² հողամասի համար, կամ 200 մ²-ից ավելի փոքր այն մասի համար, որը մասնացույց կանի օգտագործողը:

4. **Որոշ պտղատու, փայտանյութ տվող կամ դեկորատիվ ծառեր ունեցող հողամասեր, որոնց դեպքում բնակիչների կողմից մնացյալ հողամասի օգտագործումն ակնհայտ (կասկածելի) չէ՝** նման դեպքերում պտղատու, դեկորատիվ կամ փայտանյութ տվող ծառերի առկայությունը համարվել է հիմնավոր ապացույց առ այն, որ հողամասը փաստացի օգտագործվում է: Տեղական գյուղատնտեսական ստանդարտը ծառերի տարբեր տեսակների համար սնման տարբեր մակերես է նախատեսում: Սույն ստանդարտով ընկուզենիներին ամենամեծ տարածքն է անհրաժեշտ՝ 72մ²: Բարդ հաշվարկներից և ՀՀ օրենսդրության պահանջների չպահպանմամբ՝ անշարժ գույքի նկատմամբ չգրանցված իրավունքով օգտագործվող հողամասում աճող ծառի յուրաքանչյուր տեսակի վերաբերյալ վեճերից խուսափելու նպատակով ԵՔ-ն որոշել է յուրաքանչյուր ծառի համար փոխհատուցել հողամասի 100 մ²-ը: Հողամասի փոխհատուցման ենթակա չափաբաժնի սահմանման նպատակով որպես ստանդարտ է հաստատվել 100 մ² հողամասը յուրաքանչյուր ծառի համար: Օրինակ՝ եթե ամբողջ հողամասի տարածքը 600 մ² է, և կան 3 պտղատու ծառեր, ապա յուրաքանչյուր ծառն իրավունք կապահովի ՀՀ օրենսդրության պահանջների չպահպանմամբ անշարժ գույքի նկատմամբ չգրանցված իրավունքով հողագործողին փոխհատուցել 100 մ² հողամասի դիմաց, այսինքն՝ 100 մ²×3=300 մ²: Հետևաբար 600 մ² հողամասից, ՀՀ օրենսդրության պահանջների չպահպանմամբ՝ անշարժ գույքի նկատմամբ չգրանցված իրավունքով օգտագործող ԱԵԱ-ին կվճարվի 300 մ² հողամասի դիմաց փոխհատուցում:
5. **Հողամասը փոքր է 100 մ²-ից և ունի մեկ կամ ավելի ծառեր՝** ճշգրիտ տարածքը կփոխհատուցվի՝ անկախ հողամասում ծառերի թվաքանակի: Օրինակ, եթե հողամասի տարածքը 90 մ² է, և պտղատու 2 ծառեր կան հողամասում, միայն 90 մ²-ը ենթակա կլինի փոխհատուցման:
6. **Առկա բնակելի շենք է կանգնեցվում և օգտագործվում հողամասում,** շենքի արտաքին մակերեսը պետք է բազմապատկվի 2-ով՝ հաշվարկելու հողամասի փոխհատուցման մակերեսը: Օրինակ՝ եթե բնակելի շենքի տարածքը 100 մ² է, ապա փոխհատուցման ենթակա հողամասը կկազմի 200 մ². Հողատարածքի ազդեցության ենթակա մասը հաշվի կառնվի փոխհատուցման առնչությամբ՝ մինչև 1000 մ²:
7. **Արդյունաբերական շենք է կանգնեցվում և օգտագործվում հողամասում՝** շենքի արտաքին մակերեսը պետք է բազմապատկվի 3-ով՝ հաշվարկելու հողամասի փոխհատուցման մակերեսը: Օրինակ՝ եթե շենքի տարածքը 100 մ² է, ապա փոխհատուցման ենթակա հողամասը կկազմի 300մ². Հողամասի ազդեցության ենթակա մասը հաշվի կառնվի փոխհատուցման առնչությամբ՝ մինչև 1000 մ²:

5 ՇԻՆՈՒԹՅԱՆ /ՇԵՆՔԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՄԵԹՈԴԱԲԱՆՈՒԹՅՈՒՆ

5.1. Ընդհանուր մոտեցում

Օտարվող շինությունների համար փոխհատուցումը հաշվարկվել է ինչպես օրենսդրության պահանջների պահպանմամբ անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքի գրանցմամբ օգտագործվող շինությունների սեփականատերերի, այնպես էլ ՀՀ օրենսդրության պահանջների չպահպանմամբ՝ անշարժ գույքի նկատմամբ չգրանցված իրավունքով տիրապետվող և օգտագործվող շինությունների համար: ՀՀ կառավարության 2012 թվականի մարտի 7-ի N 273-Ն որոշումը յուրաքանչյուր խմբի համար սահմանում է փոխհատուցման հաշվարկի իր մոտեցումը: Ընդհանրացված տեսքով այն ներկայացված է ստորև նկարում:

Աղյուսակ 69. Բնակելի և ոչ բնակելի շինությունների փոխհատուցում

Օրինական և ինքնակամ կառուցված ԲՆԱԿԵԼԻ շինություններ	Օրինական ՈՉ ԲՆԱԿԵԼԻ շինություններ	Ինքնակամ ՈՉ ԲՆԱԿԵԼԻ շինություններ օրինական հողի վրա	Ինքնակամ ՈՉ ԲՆԱԿԵԼԻ շինություններ ինքնակամ օգտագործվող հողի վրա
• փոխարինման արժեք+ 15%	• փոխարինման արժեք+ 15%	• փոխարինման արժեք	• փոխարինման արժեք- օրինականացման ծախսեր / ոչ ավել քան 20 %

5.2. Շենքերի/Շինությունների Փոխարինման Արժեքի Սահմանում

Շենքերի/շինությունների գնահատումն իրականացվել է +15% փոխարինման արժեքով ՀՀ ՀՀ Կառավարությանն առընթեր քաղաքաշինության պետական կոմիտեի գնագոյացման տեղեկատվության և հաշվարկման կենտրոնի (ՓԲԸ) կողմից առաջարկված մեթոդաբանության/չափանիշների հիման վրա: Այստեղ փոխարինման արժեքը հասկացվում է որպես ընդհանուր ծախս՝ վերակառուցելու համար այնպիսի շենք/շինություն, որն իր մակերեսով, նյութերով և առանձնահատկություններով համարժեք կլինի փոխարինվող շենքին/շինությանը առանց ամորտիզացիոն մասհանումների և գործառնական ծախսերի: Փոխարինման արժեքի հաշվարկումը հիմնված է հետևյալ գործոնների վրա.

- ա. նյութերի տվյալ պահի շուկայական արժեքը,
- բ. նյութերի տեղափոխման տվյալ պահի արժեքը,
- գ. աշխատուժի ներկայիս արժեքները և

դ. ազդեցությանը ենթակա շենքերի, կառուցվածքային/գեղագիտական առանձնահատկությունների արժեքը:

Հաշվարկները կատարվել են ամբողջ ՀՀ տարածքի համար հաստատված պաշտոնական գնահատման ցուցիչների և ճշգրտման գործակիցների, ինչպես նաև Շինարարական Աշխատանքների Խոշորացված Ցուցանիշներով (ՇԱԽՑ) սահմանված շինարարական աշխատանքների գնահատման համապատասխան:

Շենքերի և շինությունների փոխարինման արժեքները որոշվել են՝

ա. Համապատասխան մասնագիտացված նորմատիվային տեղեկագրերում (ՇԱԽՑ) ներկայացված կամ հավաստի այլ աղբյուրներից ստացված տվյալների հիման վրա,

բ. շուկայական պայմաններում նմանատիպ շենքերի և շինությունների կառուցման համար շինարարության պայմանագրերում նշված արժեքի տվյալների հիման վրա:

Անշարժ գույքի գնահատման նպատակով շենքերի և շինությունների վերարտադրման (կամ փոխարինման) ծախսերը հաշվարկվում են՝ որպես ուղղակի, անուղղակի ծախսերի և ձեռնարկատիրական (կառուցապատողի) շահույթի հանրագումար: Նմանատիպ օգտակարությամբ և նշանակությամբ անշարժ գույքի 1քմ ստեղծման համար անհրաժեշտ ծախսերը որոշվում են հետևյալ բանաձևով.

$$\text{ՆՏ} = \text{ՈՒԾ} + \text{ԱՑ} + \text{ՁՇ}$$

որտեղ՝

ՆՏ -ն նամանատիպ օգտակարությամբ և նշանակությամբ անշարժ գույքի 1քմ ստեղծման համար անհրաժեշտ ծախսերն են

ՈՒԾ - ն ուղղակի ծախսերի հանրագումարն է,

ԱՑ -ն անուղղակի ծախսերի հանրագումարն է,

ՁՇ -ն ձեռնարկատիրական (կառուցապատողի) շահույթն է:

Ուղղակի ծախսերը ներառում են շինարարության հետ անմիջականորեն կապված հետևյալ ծախսերը.

ա. նյութերի, արտադրանքների և ինժեներական ցանցերի ու համակարգերի ձեռք բերման ծախսերը,

բ. շինարարական մեքենաների և մեխանիզմների շահագործման ծախսերը,

գ. ժամանակավոր կառուցված շենքերի և շինությունների հետ կապված ծախսերը, անվտանգության գծով միջոցառումների, պահեստատրանսպորտային և տեղական շուկայում որպես նորմատիվ ընդունված այլ ծախսերը,

դ. շինարարության ֆինանսավորման հետ կապված ծախսերը և

ե. կապալառուի վերադիր ծախսերն ու շահույթը:

Անուղղակի ծախսերի չափը որոշվում է տվյալ իրավիճակում շուկայում ձևավորված աշխատանքների և ծառայությունների սակագների հիման վրա: Անուղղակի ծախսերը ներառում են շենքերի, շինությունների կառուցմանն ուղեկցող, սակայն շին-մոնտաժային աշխատանքների արժեքի մեջ չներառվող հետևյալ ծախսերը՝

ա. նախագծման, նախահաշվի կազմման, տեխնիկական և այլ վերահսկողության ծախսերը,

բ. խորհրդատվությունների, իրավաբանական, հաշվապահական և աուդիտորական, ծառայությունների վճարները,

գ. գովազդի, շուկայի մարքեթինգի և օբյեկտի վաճառքի հետ կապված ծախսերը,

դ. ձեռնարկատիրոջ վարչական և այլ ծախսերը:

Ձեռնարկատիրական շահույթի մեծությունը որոշվում է շուկայական տեղեկատվության վերլուծության հիման վրա: 273-Ն որոշման (ՀՕՏԾ-ի) համաձայն՝ մաշվածության չափով նվազեցումներ չեն իրականացվում: Այն պարագայում, երբ համեմատական մեթոդով շինությունների քառակուսի մետրի շուկայական գինն ավելի բարձր է եղել, քան դրա փոխարինման արժեքը՝ կիրառվել է ձեռնարկատիրական շահույթ:

Շենքերի և շինությունների վերարտադրման (կամ փոխարինման) ծախսերը որոշվում են հետևյալ բանաձևով.

$$ՎՑ = ՇՄ \times \text{ԼՑ}$$

որտեղ՝

ՎՑ -ն շենքերի և շինությունների վերարտադրման (կամ փոխարինման) ծախսերն են,

ՇՄ -ն գնահատվող շենքերի և շինությունների մակերեսն է,

ԼՑ -ն նմանատիպ օգտակարությամբ և նշանակությամբ անշարժ գույքի 1քմ ստեղծման համար անհրաժեշտ ծախսերն են:

Ստորև ներկայացված է շինության վերարտադրման/փոխարինման ծախսերի հաշվարկի օրինակը.

Աղյուսակ 70. Բնակելի շենքի փոխարինման ծախսի հաշվարկի օրինակը

Հ/հ	Շենքերի և շինությունների անվանումը	Բնակելի տուն
	Չափման միավոր	քմ
1	Շինարարական ընկերությունների կողմից ներկայացված գնացուցակի և վերլուծությամբ ստացված՝ անմիջապես աշխատանքների կատարման հետ կապված 1 միավոր ծախսեր (բացարձակ մեծություն)	
1	Շինարարական ընկերությունների կողմից ներկայացված գնացուցակ	177.317
2	Գնահատվող անշարժ գույքի միջհարկային ծածկերի միջև բարձրություն (մ)	2,85
	(Հղում՝ Սեփականության վկայական և/կամ տեղագնման կամ չափագրման արդյունքներ)	
3	Շինարարական ընկերությունների կողմից ներկայացված գնացուցակի և վերլուծությամբ ստացված՝ անմիջապես աշխատանքների կատարման հետ կապված 1 միավոր ծախսեր՝ աշխատավարձ, նյութերի արժեք, մեքենաների և մեխանիզմների շահագործման արժեք, սոց. հատկացումներ (բացարձակ մեծություն)	177.317
4	Գնահատվող անշարժ գույքի կառուցման ժամանակ օգտագործված և Շինարարական ընկերությունների կողմից ներկայացված գնացուցակի և վերլուծությամբ ստացված՝ անմիջապես աշխատանքների կատարման հետ կապված ծախսերում հաշվի առած շինարարական նյութերի և աշխատանքների գների տարբերություն՝ կախված որակից և/կամ ավարտվածության աստիճանից (%)	-24,00
	Հղում՝ սեփական վերլուծություն, ձևաչափը՝ էլեկտրոնային տարբերակ Excel, “tarberutyun”, sheet 1	
5	Վերարտադրման ծախսեր (3+3*4/100) (բացարձակ մեծություն)	134.761
6	Շինությունների մակերեսներից կախված առաջացող ծախսեր %	0,00
7	6 տողի արդյունքում վերարտադրման (փոխարինման) ծախսեր	134.761
8	Կառավարման ապարատի պահպանման (վերադիր) ծախսեր (%)	13,30
9	8 տողի արդյունքում վերարտադրման (փոխարինման) ծախսեր	152.684
10	Շինարարական աշխատանքների վրա կլիմայական պայմանների ազդեցության լրացուցիչ ծախսեր * (%)	0,30
11	10 տողի արդյունքում վերարտադրման (փոխարինման) ծախսեր	153.142

12	Նեղվածքի պայմաններում աշխատանքների իրականացման ծախսեր (%)	2,00
13	12 տողի արդյունքում վերարտադրման (փոխարինման) ծախսեր	156.205
14	Կապալառու կազմակերպությունների շահույթ (%)	11,00
15	14 տողի արդյունքում վերարտադրման (փոխարինման) ծախսեր	173.388
16	Շինարարական աշխատանքների ընթացքում ժամանակավոր շինությունների ծախսեր * (%)	0,50
17	16 տողի արդյունքում վերարտադրման (փոխարինման) ծախսեր	174.255
18	Չնախատեսված ծախսեր (%)	3,00
19	18 տողի արդյունքում վերարտադրման (փոխարինման) ծախսեր	179.482
20	Հարկեր՝ ԱԱՀ* (%)	20,0
21	20 տողի արդյունքում վերարտադրման (փոխարինման) ծախսեր	215.379
22	Ձեռնարկատիրական շահույթ (%)	0,00
23	22 տողի արդյունքում վերարտադրման (փոխարինման) ծախսեր	215.379
24	Վերարտադրման (կամ փոխարինման) ծախսեր	215.379

6 ԾԱՌԵՐԻ ԵՎ ՄՇԱԿԱԲՈՒՑՍԵՐԻ ՓՈԽՀԱՏՈՒՑՄԱՆ ՄԵԹՈԴԱԲԱՆՈՒԹՅՈՒՆ

6.1. Տնկիների և հասուն ոչ պտղատու ծառերի գնահատում

Տնկիների և հասուն ոչ պտղատու ծառերի դիմաց փոխհատուցումը պետք է տրամադրվի ներդրված գումարի հիման վրա. Գնահատման համար անհրաժեշտ են հետևյալ ելակետային տվյալները.

- ա. ծառատեսակ,
- բ. ծառի տարիք,
- գ. ծառի գտնվելու տարածաշրջանը:

6.1.1. Տնկիների գնահատման գործընթացը

Տվյալ ծառատեսակի տնկիի գինը հստակեցվել է: Տնկիների շուկայական գինը որոշվել է ՀՀ-ում տնկիների շուկայական միջին գների հիման վրա: Իրականացվել է գների ուսումնասիրությունն Առինջ գյուղի մուտքի մոտ գտնվող տնկիների շուկայում, այնուհետև տեղեկություններ են ձեռք բերվել մի քանի վաճառողներից, ինչի հիման վրա ձևավորվել է միջին գին:

Տնկիների գնահատման համար կիրառվում է հետևյալ բանաձևը՝

$$ՄՏ = ՏՀԱ + ՏԾ$$

որտեղ՝

- ՄՏ - Տնկիի (կանգուն) շուկայական արժեք,
- ՏՀԱ - Տնկիի շուկայական արժեք (առանց տնկելու),
- ՏԾ - Տնկիի տնկման ծախսեր:

6.1.2. Ոչ պտղատու ծառերի գնահատման գործընթաց

ոչ պտղատու ծառերի գնահատման համար կիրառվում է հետևյալ բանաձևը՝

$$Մոճ = ՏՀԱ + ՊՀԱ \times ՏԶ$$

որտեղ՝

- Մոճ - Հասուն ոչ պտղատու ծառի շուկայական արժեք,
- ՏՀԱ - Տնկիի շուկայական արժեք,
- ՊՀԱ - Հասուն ոչ պտղատու ծառի պահպանման համար անհրաժեշտ տարեկան միջոցառումների ծախսեր,
- ՏԶ - Հասուն ոչ պտղատու ծառի տարիք:

Սահմանված ծառատեսակի տնկիի գինը որոշելուց հետո հաշվարկվել են հասուն ոչ պտղատու ծառի պահպանման համար անհրաժեշտ տարեկան միջոցառումների ծախսերը: Այդ ծախսերը սահմանվեցին որպես այդ տարածքում ընդունված ծախսերի միակցություն, ինչն արտացոլված է ստորև աղյուսակում.

#	Գործողությունը	Տարեկան քանակը
1	Ծառի էտ	1 անգամ
2	Ծառի բնի սպիտակեցում	1 անգամ
3	Ոռոգում	3-8 անգամ (կախված տարածաշջանից)
4	Պարարտացում	1 անգամ
5	Կուլտիվացիա	1 անգամ
6	Ծառի սրկում	1 անգամ
7	Բաժակների փխրեցում	1 անգամ

6.1.3. Պտղատու ծառերի գնահատման մեթոդաբանություն

Պտղատու ծառերի դիմաց փոխհատուցումը պետք է տրամադրվի այնքան, որքան կազմում է մեկ տարվա եկամտի զուտ շուկայական արժեքը՝ բազմապատկած այն տարիների քանակով, որքան անհրաժեշտ է նոր լրիվ պտղատու ծառ աճեցնելու համար: Պտղատու ծառերի գնահատման համար անհրաժեշտ են հետևյալ ելակետային տվյալները.

- ա. ծառատեսակ,
- բ. ծառի արդյունաբերական բերք տալու տարիք,
- գ. բերքատվությունը,
- դ. բերքի արժեքը,
- ե. ծառի գտնվելու տարածաշրջանը:

Քայլ 1 Տարիք, երբ ծառը տալիս է բերք արդյունաբերական չափով

Մասնագիտացված հաստատությունների կողմից իրականացված հետազոտությունները, մասնավորապես՝ Հայաստանի աղգային գյուղատնտեսական համալսարանի և մասնագիտական գրականությունը, օգտագործվել են տվյալ ծառի ամբողջական զարգացման համար անհրաժեշտ տարիների քանակը որոշելու համար:

Քայլ 2 Մեկ կիլոգրամ մրգի շուկայական արժեքը

Մրգատու ծառի տարեկան զուտ արժեքը սահմանվել է որպես շուկայական եկամուտ ծառից ստացված տարեկան բերքից: Այսպիսով՝ որոշվել է տվյալ ծառատեսակից ստացվող 1 կիլոգրամ մրգի գինը: Հաշվարկները կատարելիս հաշվի են առնվել մի քանի գործոններ.

1. Հայաստանի Ազգային Վիճակագրական Ծառայությունից ստացված Հայաստանի Հանրապետությունում գյուղատնտեսական մթերք արտադրողների իրացման միջին տարեկան գների վերաբերյալ վերջին 7 տարիների (2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014թթ.) տեղեկատվությունը:
2. Ազդուրատու տասնօրյա թերթի (Հիմնադիր հրատարակիչ՝ ՀՀ Գյուղատնտեսության նախարարություն, Գյուղատնտեսության աջակցության հանրապետական կենտրոն ՓԲԸ) 2013թ. և 2014թ. տվյալ պահի բոլոր համարներում հրապարակված գյուղատնտեսական մթերքների միջինացված մանրաձախ գները:

Քայլ 3 Ծառատեսակի բերքատվությունը

Որոշվել է ծառի բերքատվությունը: Բերքատվությունը որոշվել է՝ հիմք ընդունելով մասնագիտական գրականությունը, ինչպես նաև տարբեր մասնագիտացված հաստատություններին հարցումները (օրինակ՝ Հայաստանի Ազգային Ագրարային Համալսարան):

Քայլ 4 Փոխհատուցման հաշվարկումը

Բերքատու ծառերի գնահատման համար կիրառվել է հետևյալ բանաձևը.

$$ՄԲ = ՏՔ \times ՏՇԶԵ$$

Որտեղ՝

ՄԲ – Բերքատու ծառի շուկայական գինը

ՏՔ – Այն տարիների քանակը, որն անհրաժեշտ է նոր ծառը լիարժեք պտղատվության տարիքին աճեցնելու համար

ՏՇԶԵ – Տարեկան շուկայական գուտ եկամուտը

6.1.4. Փայտանյութ տվող ծառերի գնահատման մեթոդաբանություն

Փայտանյութ տվող ծառերը պետք է գնահատվեն տարիքի կարգի հիման վրա (տնկիներ, միջին հասունության ծառեր, հասուն ծառեր), ինչպես նաև փայտի որակի ու ծավալի հիման վրա: Փայտանյութ տվող ծառերի գնահատման համար անհրաժեշտ էլակետային տվյալներն են.

- 1) ծառատեսակ,
- 2) ծառի տրամագիծը սմ-ով՝ չափված գետնից 1,3 մ բարձրությամբ, կեղևի հետ միասին
- 3) վերամշակման ենթակա բնի երկարությունը (բարձրությունը) (մ):

Քայլ 1 Ծառի ծավալի սահմանում

Էլակետային տվյալների հիման վրա փայտանյութ տվող ծառերը դասակարգվում են՝ ըստ ծավալի և տեսակի (շինարարության փայտանյութ և վառելիքի փայտանյութ): Ծավալը որոշելու նպատակով ծառերը դասակարգվում են՝ ըստ տրամագծի.

- 1) մանր (տնկիներ)՝ 3,0-11,0 սմ,
- 2) միջին (միջին հասունության ծառեր)՝ 12,0-24,0 սմ,
- 3) խոշոր (հասուն ծառեր)՝ 25,0 սմ և ավել բնի հաստություն ունեցող ծառեր:

Ծառի դասակարգումը ցույց է տրված ստորև աղյուսակում: Թափոնները որոշվում են՝ որպես հատման մնացորդների և կեղևի ծավալների գումար: Փայտանյութ տվող ծառերի վառելափայտի ծավալը հավասար է կեղևով բնի ծավալից հանած փայտանյութի և թափոնների ծավալները (սյունյակ 3-(7+8)):

Եթե ծառը լրիվ վառելափայտ է, բնի ընդհանուր ծավալը սյունյակ 3-ից տեղափոխվում է 9-րդի տակ: Այդպիսի ծառի ծավալը (11) կազմվում է բնի (9) և սաղարթի ծավալի (10) գումարից: Իսկ փայտանյութ տվող ծառի ընդհանուր ծավալը՝ ընդհանուր լիկվիդը՝ (11) կազմվում է 7-րդ, 9-րդ և 10-րդ սյունակների գումարից:

Ծառի բնի			Հոծ ծավալը խորանարդ մետրերով							
D1,3	H	V կեղևով	Փայտանյութ				Թափոններ	Վառելափայտ		
			խոշոր	Միջին	Մանր	Ընդամենը		Բնից	Սաղարթից	Ընդհանուր լիկվիդ
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
12	15	0,084	-	-	0,03	0,03	0,03	0,02	0,01	0,06

Մյունակ 1- ծառի բնի տրամագիծն է՝ կրծքավանդակի բարձրությունից հաշված. D1,3, այսինքն՝ գետնից 1,3 բարձրությամբ տրամագիծը՝ արտահայտված սմ-ով
 Մյունակ 2- ծառի բնի բարձրությունն է, H՝ մ-ով
 Մյունակ 3- ծառի բնի ծավալն է կեղևով՝ V, խորանարդ մետրով
 Հղում. “Անտառապահի համառոտ ձեռնարկը”, Հայկ Հախինյան, Վանաձոր, 1996

Քայլ 2 Փայտանյութի շուկայական գնի սահմանումը

Փայտանյութի շուկայական գինը սահմանվել է գնահատման պահի դրությամբ ՀՀ-ում փայտանյութի շուկայում առկա միջին արժեքի հիման վրա: Կատարվեց Մալաթիա-Մեքսսոլիա և Էրեբունի համայնքների վառելանյութ հանդիսացող փայտի շուկայական գնի ուսումնասիրություն, և այն միջինացվեց մի քանի տարբեր վաճառողներից ստացված տեղեկությունների հիման վրա:

Քայլ 3 Փոխհատուցման հաշվարկ

Փայտանյութ տվող ծառերի գնահատման համար կիրառվում է հետևյալ բանաձևը.

$$\text{ՓՇՇԳ} = \text{ՓԽՇԳ} \times \text{ՇՕՕ} + \text{ՎՇԽ} \times \text{ՎՓԾ}$$

Որտեղ

- ՓՇՇԳ** – Փայտանյութ տվող ծառի շուկայական գինը
- ՓԽՇԳ** – Շինարարության համար օգտագործվող 1 խորանարդ մետր փայտանյութի շուկայական գինը,
- ՇՕՕ** - Շինարարության համար օգտագործվող փայտանյութի ծավալը,
- ՎՇԽ** – Վառելանյութ հանդիսացող 1 խորանարդ մետր փայտի շուկայական գինը,
- ՎՓԾ** – Վառելանյութ հանդիսացող փայտի ծավալը

6.1.5. Մշակաբույսի գնահատման մեթոդաբանություն

Մշակաբույսի փոխհատուցումը որոշվում է մշակաբույսի տարեկան զուտ շուկայական արժեքի հիման վրա: Ստորև բերված են գնահատված մշակաբույսի համար օգտագործված անհրաժեշտ ելակետային տվյալները.

- 1) մշակաբույսի տեսակը,
- 2) բերք,
- 3) մշակաբույսի արժեքը,
- 4) այն տարածաշրջանը, որտեղ մշակաբույս կա:

Քայլ 1.Մեկ տարվա եկամտի զուտ շուկայական արժեքի սահմանումը

Մշակաբույսի մեկ տարվա եկամտի զուտ շուկայական արժեքը մշակաբույսից ստացվող մեկ տարվա բերքի շուկայական արժեքն է: Մեկ տարվա եկամտի զուտ շուկայական արժեքի որոշման համար նախ որոշվում է տվյալ մշակաբույսից ստացվող բերքի 1կգ շուկայական արժեքը: Հաշվարկները կատարելիս հաշվի է առնվել հետևյալը.

- 1) Հայաստանի Ազգային Վիճակագրական Ծառայությունից ստացված Հայաստանի Հանրապետությունում գյուղատնտեսական մթերք արտադրողների իրացման միջին տարեկան գների վերաբերյալ վերջին 7 տարիների (2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014 թթ.) տեղեկատվությունը,
- 2) Ազրոլրատու տասնօրյա թերթի (Հիմնադիր հրատարակիչ՝ ՀՀ Գյուղատնտեսության նախարարություն, Գյուղատնտեսության աջակցության հանրապետական կենտրոն ՓԲԸ) 2013թ. և 2014թ. տվյալ պահի բոլոր համարներում հրատարակված գյուղատնտեսական մթերքների միջինացված մանրաձախ գները:

Քայլ 2 Մշակաբույսի բերքի սահմանումը

Բերքը սահմանվում է՝ հիմնվելով հետևյալի վրա.

- 1) մասնագիտական գրականություն,
- 2) միջին հաշվով բերքի ցուցիչներ՝ հրատարակված Հայաստանի Հանրապետության Ազգային Վիճակագրական ծառայության կողմից, որի վերլուծությունները կատարվել են վերջին 7 տարիների (2008-2014) համար, ինչպես նաև
- 3) հետազոտություններ տարբեր մասնագիտացված հաստատությունների հետ, ինչպես օրինակ՝ Հայաստանի ազգային գյուղատնտեսական համալսարանն է: 1 կգ մշակաբույսի շուկայական գինը բազմապատկվում էր բերքի ցուցիչով:

Քայլ 3 Փոխհատուցման հաշվարկ

Մշակաբույսերի գնահատման համար կիրառվում էր հետևյալ բանաձևը.

$$ՄՇԳ = ՄՄԶԳ \times Մ$$

որտեղ

ՄՇԳ – Մշակաբույսի շուկայական գինը

ՄՄԶԳ – Մեկ միավորի տարեկան եկամտի զուտ շուկայական գինը

Մ – Մշակաբույսեր ցանելու տարածքի մակերեսը

7 ՁԵՌՆԱՐԿԱՏԻՐԱԿԱՆ ԳՈՐԾՈՒՆԵՈՒԹՅԱՆ ԴԻՄԱՑ ՓՈՒՀԱՏՈՒՑՄԱՆ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՄԵԹՈԴԱԲԱՆՈՒԹՅՈՒՆԸ

Փոխհատուցում՝ հարկային հաշվարկ կամ այլ հարկային տեղեկություն (տեղեկանք) ներկայացնող ազդեցության ենթակա անձանց.

1) ավելացված արժեքի հարկ վճարող (ավելացված արժեքի հարկի վճարման պարտավորություն կրող) իրավաբանական անձինք կամ անհատ ձեռնարկատերերը կփոխհատուցվեն տարեկան զուտ շահույթի (եկամտի) չափով (մշտական ազդեցության դեպքում՝ մեկ տարվա, իսկ ժամանակավոր ազդեցության դեպքում՝ մինչև մեկ տարվա համար), որը հաշվարկվում է հարկային մարմին ներկայացրած նախորդ տարվա շահութահարկի (տարեկան եկամուտների մասին) հաշվարկում նշված հարկվող շահույթի (հարկվող եկամտի) և շահութահարկի (եկամտային հարկի) գումարի տարբերության չափով՝ կիրառելով հարկ վճարողի համախառն եկամտի մեջ ազդեցության գոտում գտնվող տնտեսական գործունեությունից եկամտի տեսակարար կշիռը.

2) շրջանառության հարկ վճարող առևտրային կազմակերպությունները կփոխհատուցվեն միայն ազդեցության գոտում իրականացվող տնտեսական գործունեության համար տարեկան զուտ շահույթի չափով (մշտական ազդեցության դեպքում՝ մեկ տարվա, իսկ ժամանակավոր ազդեցության դեպքում՝ մինչև մեկ տարվա համար), որը հաշվարկվում է նախորդ տարվա հաշվետու ժամանակաշրջանների համար հաշվարկված շրջանառության հարկի գումարների հանրագումարի մեջ օրենքով սահմանված շահութահարկի հաշվարկային մեծության հիման վրա հաշվարկված՝ նախորդ տարվա հարկվող շահույթի և հաշվարկային շահութահարկի գումարի տարբերության չափով՝ կիրառելով հարկ վճարողի՝ շրջանառության հարկով հարկվող օբյեկտի մեջ ազդեցության գոտում իրականացված տնտեսական գործունեությանը բաժին ընկնող մասի տեսակարար կշիռը.

3) արտոնագրային (հաստատագրված) վճար վճարող իրավաբանական անձինք կփոխհատուցվեն միայն ազդեցության գոտում իրականացվող տնտեսական գործունեության համար տարեկան զուտ շահույթի չափով (մշտական ազդեցության դեպքում՝ մեկ տարվա, իսկ ժամանակավոր ազդեցության դեպքում՝ մինչև մեկ տարվա համար), որը հաշվարկվում է նախորդ տարվա հաշվետու ժամանակաշրջանների համար հաշվարկված արտոնագրային (հաստատագրված) վճարի գումարների հանրագումարի մեջ օրենքով սահմանված շահութահարկի հաշվարկային մեծության հիման վրա հաշվարկված նախորդ տարվա հարկվող շահույթի և հաշվարկային շահութահարկի գումարի տարբերության չափով.

4) շրջանառության հարկ և (կամ) հաստատագրված, և (կամ) արտոնագրային վճար վճարող անհատ ձեռնարկատերերը (ֆիզիկական անձինք) կփոխհատուցվեն միայն ազդեցության գոտում իրականացվող տնտեսական գործունեության համար տարեկան զուտ եկամտի չափով (մշտական ազդեցության դեպքում՝ մեկ տարվա, իսկ ժամանակավոր ազդեցության դեպքում՝ մինչև մեկ տարվա համար), որը հաշվարկվում է նախորդ տարվա հաշվետու ժամանակաշրջանների համար հաշվարկված շրջանառության հարկի և (կամ) հաստատագրված վճարի, և (կամ) արտոնագրային վճարի գումարների հանրագումարի նկատմամբ օրենքով սահմանված ավելացված արժեքի հարկի հաշվարկային մեծության հիման վրա հաշվարկված նախորդ տարվա համախառն եկամտի մեջ (առանց ավելացված արժեքի հարկի) 25 տոկոս հաշվարկային հարկվող եկամտի և շրջանառության հարկի և (կամ) հաստատագրված վճարի, և (կամ) արտոնագրային վճարի գումարի տարբերության չափով՝ շրջանառության հարկի դեպքում կիրառելով հարկ վճարողի՝ շրջանառության հարկով հարկվող օբյեկտի մեջ ազդեցության գոտում իրականացված տնտեսական գործունեությանը բաժին ընկնող մասի տեսակարար կշիռը:

Հարկային հաշվարկ կամ այլ հարկային տեղեկություն/տեղեկանք չներկայացնող ազդեցության ենթակա կողմերի փոխհատուցումը՝

1) *մշտական ազդեցության ենթակա իրավաբանական անձինք կամ անհատ ձեռնարկատերերը*, որոնք հարկային հաշվարկ կամ այլ հարկային տեղեկություններ/տեղեկանք չեն ներկայացնում, կստանան միանվագ փոխհատուցում նվազագույն աշխատավարձի չափով՝ 12 ամսվա համար.

2) *Ժամանակավոր ազդեցության ենթակա իրավաբանական անձինք կամ անհատ ձեռնարկատերերը*, որոնք հարկային հաշվարկ կամ այլ հարկային տեղեկություններ/տեղեկանք չեն ներկայացնում, կստանան միանվագ փոխհատուցում նվազագույն աշխատավարձի չափով՝ ձեռնարկատիրական գործունեության դադարեցման ամիսների համար: Ձեռնարկատիրական գործունեության ժամանակավոր դադարեցման ամիսների քանակը կհաշվարկվի ճանապարհի որոշակի հատվածում պլանավորված ծրագրային այնպիսի աշխատանքների տևողությամբ, որոնք կազդեն ձեռնարկատիրական գործունեության վրա:

Ծրագրային աշխատանքների իրականացման արդյունքում ձեռնարկատիրական գործունեության դադարեցման երկարաձգման դեպքում տրվում է հավելյալ փոխհատուցում շինարարական աշխատանքների լրացուցիչ ամիսների համար, բայց ոչ ավելի, քան 12 ամիս:

Ձեռնարկատիրական գործունեության պետական գրանցման և լիցենզիայի ձեռքբերման գումարների փոխհատուցումը՝

1) ձեռնարկատիրական գործունեության *մշտական դադարի* դեպքում հարկային հաշվարկ կամ այլ հարկային տեղեկություն/տեղեկանք ներկայացնող իրավաբանական անձինք կամ անհատ ձեռնարկատերերը կփոխհատուցվեն նաև պետական գրանցման համար կատարված ծախսերի և գործունեության լիցենզիայի համար սահմանված պետական տուրքի ամբողջ գումարի չափով: Այն լիցենզիաները, որոնք տրամադրված են «Լիցենզավորման մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքի համաձայն, միայն տվյալ վայրում գործունեություն իրականացնելու համար («Վ» տառի նշումով գործունեության տեսակներ) և չեն դադարեցվում, այլ վերաձևակերպվում են իրավաբանական անձի (անհատ ձեռնարկատիրոջ) գործունեության իրականացման այլ հասցեի համար, փոխհատուցվում է լիցենզիայի վերաձևակերպման համար նախատեսված պետական տուրքի գումարը.

2) ձեռնարկատիրական գործունեության *Ժամանակավոր դադարի* դեպքում հարկային հաշվարկ կամ այլ հարկային տեղեկություն/տեղեկանք ներկայացնող իրավաբանական անձինք կամ անհատ ձեռնարկատերերը կփոխհատուցվեն այն լիցենզիաների մասով, որոնց համար սահմանված է տարեկան պետական տուրք, փոխհատուցման գումարը հաշվարկվում է տարեկան պետական տուրքի գումարի 1/12-ի և գործունեության ժամանակավոր դադարեցման ամբողջական ամիսների արտադրյալի չափով:

8 ԶԲԱՂՎԱԾՈՒԹՅԱՆ ԿՈՐՍՏԻ ՓՈԽՀԱՏՈՒՑՈՒՄԸ

Փոխհատուցման են ենթակա գրանցված այն աշխատողները, ովքեր աշխատել են ազդեցության ենթակա կազմակերպությունում, ազդեցության գնահատման հետազոտությունների/ազդեցության ենթակա անձանց հաշվառման օրվա (օգոստոսի 3-ը, 2016թ.) դրությամբ երկու ամսվանից ոչ պակաս, և որոնց համար Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված կարգով հաշվարկվում են եկամտային հարկի գումարներ: Փոխհատուցման հաշվարկը կկատարվի հետևյալ սկզբունքներով՝

1) ձեռնարկատիրական գործունեության մշտական դադարեցման դեպքում (մշտական ազդեցություն) աշխատողը կստանա միանվագ փոխհատուցում վեց ամսվա համար՝ յուրաքանչյուր ամսվա համար՝ միջին ամսական աշխատավարձի չափով:

2) ձեռնարկատիրական գործունեության ժամանակավոր դադարեցման դեպքում (ժամանակավոր ազդեցություն) աշխատողը կստանա միանվագ փոխհատուցում գործունեության դադարեցման ամիսների համար՝ յուրաքանչյուր ամսվա համար՝ միջին ամսական աշխատավարձի չափով, բայց գումարային ոչ ավելի, քան վեց ամսվա համար:

9 ՏՐԱՆՍՊՈՐՏԱՅԻՆ ԾԱԽՍԵՐ

Տրանսպորտային ծախսերը որոշվում էին՝ շուկայում առկա մի քանի բեռնափոխադրող ընկերությունների առաջարկած ծառայությունների միջին գնի հիման վրա: Գներն այնպես էին հաշվարկվում, որ ԱԵԱ-ները կարողանան իրենց գույքը տեղափոխել 20 կմ շառավղի շրջանակներում:

Ուսումնասիրությունները ցույց են տվել, որ նմանատիպ կազմակերպություններն առաջարկում են բեռնատար փոքր մեքենաներ (ԳԱԶԵԼ) և մեծ բեռնատար մեքենաներ (ԳԱԶ-52 կամ ԶԻԼ 131՝ կահույք և կենցաղային իրեր տեղափոխելու համար, ՄԱԶ մակնիշի ավտոկոռուսկ և ԿԱՄԱԶ մակնիշի քարշակ՝ ՕԴԱԶ մակնիշի կիսակցորդով՝ ոչ ստանդարտ եզրաչափքեր ունեցող գույք տեղափոխելու համար): Ծառայության արժեքը հաշվարկվել է հետևյալ չափանիշների հիման վրա.

- 1) երթուղիների քանակը,
- 2) տեղափոխման ենթակա ակտիվների/գույքերի քանակը,
- 3) բնակարանի հարկը,
- 4) վերելակի առկայությունը,
- 5) մեկ գույքի չափը:

10 ԳՈՐԾԱՌՆԱԿԱՆ ԾԱԽՍԵՐ

Գործարքին առնչվող ծախսերը հաշվվում են անշարժ գույքի պետական գրանցման իրականացման դրույքաչափերի հիման վրա, որոնք հաստատված են՝ նոտարական գրասենյակներում սահմանված ՀՀ օրենսդրության, վճարումների և պետական պարտականությունների համաձայն: Նաև հաշվի է առնված մի կտոր ակտիվի/գույքի՝ 2-3 մասերի բաժանվելու (ակտիվների/գույքերի մասնակի օտարման արդյունքում) հավանականությունը:

11 ՄԱՐԴԱՀԱՄԱՐ ԵՎ ՍՈՑԻԱԼ-ՏՆՏԵՍԱԿԱՆ ՀԵՏԱԶՈՏՈՒԹՅՈՒՆ

11.1. Մարդահամար

Մարդահամարի նպատակն էր ապահովել ազդեցության ենթակա տնային տնտեսությունների մանրամասն նկարագրությունը՝ սեռը, տարիքը և էթնիկ խումբը: Խոցելիության մասին տվյալները ներկայացվեցին Աշխատանքի և սոցիալական հարցերի նախարարություն խոցելի ԱԵՏՏ-ների ցանկի հաստատման համար: Հետազոտության ժամանակ Իրավունքների սխեման բաժանվեց բոլոր ուսումնասիրված ԱԵՏՏ-ներին:

11.2. Սոցիալ-Տնտեսական Հետազոտություն

ՄՏՀ-ի նպատակն է նկարագրել ԱԵՏՏ-երի՝

- 1) սոցիալ-տնտեսական վիճակը,
- 2) մուտքը դեպի հասարակական սպասարկման միջոցներ և տրանսպորտ, եկամուտ և ծախս, օրենսդրության պահանջների պահպանմամբ անշարժ գույքի նկատմամբ գրանցված իրավունքով, վարձակալած և ինքնակամ օգտագործվող հողամասերի և շինությունների օգտագործումը,
- 3) բնակարանի վիճակն ու ընդհանուր պայմանները, վերաբերմունքը ծրագրի նկատմամբ, տարաբնակեցման հետևանքների մասին ընկալումները և այլն:

Մի շարք առանձին հարցեր անդրադառնում են ԱԵՏՏ-ների փոխհատուցման ընկալումներին, կենսապահովման հարցերին և հավելյալ օժանդակության հնարավոր կարիքին: Համակողմանի պատկեր ստեղծելու համար ՄՏՀ-ն իրականացվում էր թե՛ որակական, թե՛ քանակական մեթոդաբանության կիրառման միջոցով:

11.2.1. Որակական հետազոտության մեթոդաբանություն

Խորին հարցազրույցների և ֆոկլուս խմբային հարցազրույցների միջոցով հարցման են ենթարկվել հետևյալ խմբերը.

- 1) հիմնական և ժամանակավոր ձեռնարկատիրական գործունեության հնարավորություն կորցնողներ,
- 2) հիմնական աշխատանք կորցնողներ,
- 3) խոցելի ԱԵՏՏ-ներ,
- 4) բնակելի շինություններ կորցնողներ:

Բոլոր հարցազրույցները ձայնագրվել և տպագրվել են: Հարցազրույցի տևողությունը տատանվել է 25 րոպեից մինչև 1.5 ժամ: Ստորև աղյուսակում ներկայացված են իրականացված հարցազրույցների քանակն՝ ըստ հարցվողի տեսակի:

Հարցվողի տեսակ և մեթոդ	Քանակ
Հարցագրույցներ մշտական և ժամանակավոր կորուստ ունեցող անհատ ձեռնարկատերերի կամ տնօրենների հետ	5
Խոցելի տնային տնտեսությունների ներկայացուցիչների հետ խորին հարցազրույցներ	3
Մշտական աշխատանքի կորուստ ունեցող աշխատողների հետ ֆոկուս խումբ	1
Բնակելի շինություններ կորցնողների հետ ֆոկուսխմբային հարցազրույց	1
Ընդամենը	10

11.2.2. Քանակական հետազոտության մեթոդաբանություն

ՄՏՀ-ն անցկացվել է Տիչինա-Աշտարակ մայրուղու 41 ԱԵՏՏ-ների հետ: Հարցումներն անցկացվել են 2016 թվականի, ապրիլի 20-ից մինչև 2016 մայիսի 28-ն ընկած ժամանակահատվածում:

Հարցման են ենթարկվել սեփականատերերի, վարձակալների, ինքնակամ օգտագործողների, մշտական ազդեցություն կրող փոքր բիզնեսի ներկայացուցիչները, ինչպես նաև մշտական և ժամանակավոր ազդեցություն կրող ձեռնարկատիրական գործունեության շրջանկաներում ընդգրկված աշխատողները: Հարցման ենթակա անձ են հանդիսացել ընտանիքի սոցիալ-տնտեսական իրավիճակին առավել ծանոթ անձինք: Հարցազրույցն իրականացվել է հետևյալ 4 հարցաթերթերով համապատասխան կորուստ ունեցող ԱԵՏՏ-ի հետ.

1. ԱԵՏՏ հարցաշար՝ ազդեցության ենթակա հողամասերի, շենքերի և այլ գույքի սեփականատերերի, վարձակալների և օգտագործողների համար:
2. ԱԵՏՏ հարցաշար այն ԱԵՏՏ-ների համար, որոնք աշխատանք են կորցրել ազդեցության ենթակա ձեռնարկատիրական գործունեության պատճառով:
3. ԱԵՏՏ հարցաշար այն ԱԵՏՏ-ների համար, որոնք կորցրել են ազդեցության ենթակա փոքր և միջին բիզնես:
4. ԱԵՏՏ հարցաշար այն արձագանքողների համար, որոնք կորցրել են ազդեցության ենթակա խոշոր բիզնես:

Բոլոր հարցաթերթերն անցել են տրամաբանական ստուգում՝ դաշտից վերադառնալու հաջորդ օրը: Տրամաբանական ստուգման արդյունքում վերհանված անհամապատասխանությունները ստուգվել են հարցվողի հետ հեռախոսազանգով: Միայն տրամաբանական ստուգում անցած հարցաթերթերն են մուտքագրվել: Տվյալների մուտքագրումն իրականացվել է Excell ծրագրի միջոցով: Տեղեկատվության բազայի տրամաբանական ստուգման (մաքման) գործընթացի ժամանակ առաջացած յուրաքանչյուր շեղում ուղղվել է՝ ըստ հարցաթերթի մեջ նշված տեղեկատվության: Այնուհետև մուտքագրված տվյալները վերլուծվել են SPSS ծրագրով և ելքային աղյուսակները պատրաստվել են համաձայն նախապես սահմանված ձևաչափերի:

12 ԱՐՁԱՆԱԳՐՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԿԱԶՄՈՒՄ

Նկարագրությունների արձանագրությունները կազմվել են (մանրամասն չափագրման ուսումնասիրություն-մարդահամարի միջոցով հավաքած տվյալների հիման վրա) ՀՀ կառավարության 2016 թվականի հուլիսի 14-ի N 739-Ն որոշման Հավելված N3-ով սահմանված ձևով: Կազմվել են հողամասերի, շինությունների և ձեռնարկատիրական գործունեության նկարագրության արձանագրություններ: Արձանագրություններ են կազմվել թե՛ ՀՀ օրենսդրության պահանջների պահպանմամբ՝ անշարժ գույքի նկատմամբ գրանցված իրավունքով տնօրինվող, թե՛ ՀՀ օրենսդրության պահանջների չպահպանմամբ՝ անշարժ գույքի նկատմամբ չգրանցված իրավունքով տիրապետվող և օգտագործվող գույքերի համար:

Երևանի կառուցապատման ներդրումային ծրագրի իրականացման գրասենյակը 03.08.2016-ին կազմեց ՀՀ օրենսդրության պահանջների պահպանմամբ՝ անշարժ գույքի նկատմամբ գրանցված իրավունքով տնօրինվող գույքերը նկարագրող արձանագրություններ, որոնք ստորագրվեցին սեփականատերերի և վարձակալների կողմից: Կազմվեց նկարագրության արձանագրություն (անհրաժեշտության դեպքում), որը ծրագրված ընթացակարգով ստորագրվեց սեփականատերերի կողմից:

Ծրագիր մշակվեց արհեստավարժ ծրագրավորողների կողմից՝ արձանագրությունները մեխանիկորեն կազմելու համար: Այս մոտեցումն ապահովում էր, որպեսզի արձանագրու թյունների տեղեկատվությունը նույնացված լինի ՀՕՏԾ-ի տեղեկատվության հետ, և ՀՕՏԾ-ի իրականացման արտաքին և ներքին մոնիտորինգի ընթացքում օգտագործվող տվյալների բազան նույնացված լինի ԱԵԱ-ին ուղարկվող արձանագրության տեղեկությունների հետ:

Այն դեպքերում, երբ սեփականատիրոջը /օգտագործողին/ վարձակալին հնարավոր չէր հանդիպել, կազմվեց արձանագրության ստորագրման ձախողման վերաբերյալ ակտ, որտեղ պետք է մատնանշվեր ստորագրման ձախողման պատճառը:

ԿՈՆՏԱԿՏԱՅԻՆ ՏՎՅԱԼՆԵՐ

Եթե Դուք ունեք հարցեր կամ Ձեզ հարկավոր է խորհրդատվություն, խնդրում ենք դիմել ԵԿՆ ԾԻԳ կամ ԱԶԲ ներկայացուցիչներին

**Քաղաքային կայուն զարգացման
ներդրումային ծրագրի ՊՈԱԿ
Ծրագրի իրականացման մասնագետների խումբ**
Բյուզանդի 1/3, 5-րդ հարկ
0001, Երևան, Հայաստան
Հեռ: + 374 10 56 54 87
www.yerevan.am

**Ասիական Զարգացման Բանկ
Հայաստանում ռեզիդենտ առաքելություն**
Վազգեն Սարգսյան 10, Piazza Grande,
3-րդ հարկ, գրասենյակներ 79, 80, 81
0010, Երևան, Հայաստան
+374 10 54 63 73 www.adb.org

