Հավելված N 2
ՀՀ կառավարության 2022 թվականի
օգոստոսի 24-ի N 1355 - Ն որոշման

ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՍՏԱՆԴԱՐՏԸ

1. ԸՆԴՀԱՆՈՒՐ ԴՐՈՒՅԹՆԵՐ

1. Սույն որոշման N 1 հավելվածով սահմանված ստանդարտում (այսուհետ՝ Ընդհանուր ստանդարտ) ընդգրկված դրույթները վերաբերում են նաև անշարժ գույքի գնահատմանը: Սույն հավելվածը ներառում է անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների գնահատման լրացուցիչ պահանջները:

2. Անշարժ գույքի գնահատման ստանդարտն իրենից ներկայացնում է միջազգային ստանդարտներին համահունչ, անշարժ գույքի գնահատումը կանոնակարգող, համընդհանուր, պարտադիր և բազմակի կիրառման համար կանոններ, ցուցումներ, որում սահմանված դրույթները համապատասխանում են նաև Ընդհանուր ստանդարտին:

3. Սույն հավելվածի գործողությունը տարածվում է Հայաստանի Հանրապետության տարածքում իրականացվող անշարժ գույքի գնահատման գործունեության վրա:

4. Սույն հավելվածը ենթակա է կիրառման գնահատողների կողմից անշարժ գույքի գնահատման ժամանակ, ինչպես նաև օրենքով սահմանված կարգով գնահատման հաշվետվությունների վերաբերյալ մասնագիտական եզրակացություն տրամադրող անձանց համար:

Սույն հավելվածի դրույթները չեն տարածվում անշարժ գույքի հարկով հարկման նպատակով անշարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային գնահատման վրա:

5. Սույն հավելվածում գնահատման օբյեկտ է համարվում անշարժ գույքը, մասնավորապես, հողամասերը, ընդերքի մասերը, մեկուսի ջրային օբյեկտները,

անտառները, բազմամյա տնկիները, ստորգետնյա և վերգետնյա շենքերը, շինությունները և հողին ամրակցված այլ գույքը, այսինքն, այն օբյեկտները, որոնք անհնար է հողից անջատել՝ առանց այդ գույքին կամ հողամասին վնաս պատճառելու կամ դրանց նշանակության փոփոխման, դադարման կամ նպատակային նշանակությամբ հետագա օգտագործման անհնարինության:

6. Անշարժ գույքի նկատմամբ իրականացվող գործարքի հիմնական առանձնահատկությունն այն է, որ կողմերից մեկին փոխանցվում է օբյեկտի նկատմամբ իրավունք, այլ ոչ ֆիզիկական օբյեկտը՝ հողամասի և շինության տեսքով: Հետևաբար, արժեքն առավելապես փոխկապակցված է գույքի նկատմամբ իրավունքի, այլ ոչ ֆիզիկական հողամասի և շինության հետ:

7. Անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքը սուբյեկտի՝ օրենքով և այլ իրավական ակտերով ճանաչված ու պահպանվող իրավունքներն են անշարժ գույքի նկատմամբ:

8. Ոչ նյութական ակտիվները չեն պատկանում անշարժ գույք համարվող ակտիվների շարքին, սակայն ոչ նյութական ակտիվները կարող են փոխկապակցված լինել անշարժ գույքի հետ և էական ազդեցություն ունենալ արժեքի վրա: Նման դեպքերում անհրաժեշտ է գնահատման առաջադրանքում հստակ ներկայացնել ոչ նյութական ակտիվների դիտարկման փաստը: Գնահատումը կարող է անբաժանելիորեն կապված լինել բրենդային ապրանքանիշի հետ:

9. Ընդհանուր ստանդարտի 9-րդ կետին համապատասխան՝ գնահատման առաջադրանքում պետք է ներառվի նաև հետևյալը՝

1) անշարժ գույքի նկատմամբ գրանցված իրավունքների և սահմանափակումների տեսակները,

2) գնահատվող իրավունքի և սահմանափակումների տեսակները:

10. Գնահատում իրականացնելիս ենթադրությունները և հատուկ ենթադրությունները պետք է իրականացնել Ընդհանուր ստանդարտի 30-րդ կետով սահմանված դրույթներին համապատասխան:

2. ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՆՊԱՏԱԿՈՎ ՈՒՍՈՒՄՆԱՍԻՐՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԸ

11. Ուսումնասիրությունների ծավալը և տեղեկատվության բնույթն ու աղբյուրը նշելու վերաբերյալ պահանջներին համապատասխանելու համար անհրաժեշտ է կիրառել Ընդհանուր ստանդարտի 11-րդ կետով սահմանված դրույթները:

12. Անշարժ գույքի գնահատման հաշվետվությունը պարտադիր պետք է պարունակի գնահատվող օբյեկտի տեղազննության արդյունքները (լուսանկարները), եթե այլ բան գնահատման առաջադրանքով սահմանված չէ:

13. Վերլուծություններ և ուսումնասիրություններ կատարելու նպատակով տեղեկությունների հավաքագրումը պետք է կատարվի գնահատման ամսաթվին մոտ ժամանակահատվածում, եթե այլ բան նախատեսված չէ գնահատման առաջադրանքում:

14. Անշարժ գույքի գնահատման նպատակով հավաքագրվում և վերլուծվում է տեխնիկական, շուկայական և այլ տեղեկատվություն, որն անհրաժեշտ և բավարար է գնահատվող անշարժ գույքի հիմնավորված արժեքի որոշման համար: Տեղեկատվության յուրաքանչյուր տեսակի համար անհրաժեշտ է նշել դրա ստացման աղբյուրը և ամսաթիվը:

15. Անշարժ գույքը գնահատելիս պետք է նաև հաշվի առնել արժեքի վրա ազդող հետևյալ գործոններն ըստ անշարժ գույքի տեսակի.

1) Բնակելի, հասարակական և արտադրական նշանակության շենքեր-շինությունների համար.

ա) գույքային իրավունքներն ու սահմանափակումները (այդ թվում՝ իրավունքների և օգտագործման նկատմամբ),

բ) տեղադրությունը, դիրքը, տրանսպորտային հանգույցների առկայությունը և մատչելիությունը,

գ) կոնստրուկտիվ նյութերի տարրերի տեսակը,

դ) հարկայնությունը, հարկը,

ե) կառուցման տարեթիվը,

զ) ավարտվածության աստիճանը,

է) շենք, շինության համեմատության միավորին համապատասխան հողամասի մակերեսը (առանձին կանգնած շինությունների համար),

ը) շենք, շինությունների չափերը (բարձրություն, մակերես կամ ծավալ),

թ) ներքին և արտաքին հարդարման վիճակը,

ժ) ավտոկայանատեղիի առկայությունը կամ հնարավորությունը,

ժա) ինժեներական ցանցերն ու կոմունալ սպասարկումը (էլեկտրամատակարարում, գազամատակարարում, ջրամատակարարում, կոյուղի, ջեռուցում և այլն),

ժբ) բնակելի, հասարակական և արտադրական նշանակության շենքեր-շինությունների արժեքի վրա ազդող այլ գործոններ:

2) Հայաստանի Հանրապետության հողային օրենսգրքի 6-րդ հոդվածի 1-ին մասով սահմանված հողամասերի (բացառությամբ գյուղատնտեսական նշանակության հողամասերի) համար.

ա) գույքային իրավունքները (այդ թվում՝ կառուցապատման) ու սահմանափակումները (այդ թվում՝ իրավունքների և օգտագործման նկատմամբ),

բ) նպատակային և գործառնական նշանակությունը,

գ) կոմունիկացիաների առկայությունը և հնարավորությունը,

դ) կառուցապատման չափորոշիչները և սահմանափակումները,

ե) հողամասի չափերը (մակերես, լայնություն, երկարություն, երկրաչափական կառուցվածք, ճակատային մաս),

զ) տեղադրությունը (գտնվելու վայրը), տեղակայման գրավչությունը,

է) թեքությունը,

ը) տրանսպորտային հանգույցների առկայությունը, մատչելիությունը,

թ) սույն կետի 2-րդ ենթակետով սահմանված հողամասերի հողերի արժեքի վրա ազդող այլ գործոններ:

3) Գյուղատնտեսական նշանակության հողերի շուկայական արժեքի մասին հիմնավորված եզրակացության հանգելու համար.

ա) գույքային իրավունքներն ու սահմանափակումները (այդ թվում՝ իրավունքների և օգտագործման նկատմամբ),

բ) հողատեսքը, գնահատման խումբը, ոռոգման ջրի առկայությունը,

գ) հողամասի չափերը (մակերես, լայնություն, երկարություն, երկրաչափական կառուցվածք),

դ) տեղադրությունը, հողագնահատման շրջանը,

ե) թեքությունը, քարքարոտությունը,

զ) տրանսպորտային հանգույցների առկայությունը և մատչելիությունը,

է) բերքատվությունը,

ը) գյուղատնտեսական նշանակության հողերի արժեքի վրա ազդող այլ գործոններ:

16. Անշարժ գույքը գնահատելիս, տեղեկատվության առկայության պայմաններում, գնահատողը կարող է հաշվի առնել նաև այլ գործոններ, այդ թվում.

1) երբ գնահատողն ունի հիմքեր, որ բնապահպանական կամ այլ գործոնները կարող են էականորեն ազդել անշարժ գույքի արժեքի վրա, նա պարտավոր է տեղեկացնել պատվիրատուին տվյալ բնագավառի համապատասխան փորձագետի ներգրավման անհրաժեշտության մասին: Այդ դեպքում անշարժ գույքի արժեքի վերաբերյալ վերջնական եզրակացությանը պետք է հանգել միայն լրացուցիչ հետազոտությունների արդյունքների վերլուծությունից հետո:

2) երբ հնարավոր է վերացնել բնապահպանական կամ այլ գործոնների ազդեցության բացասական հետևանքները, գնահատումը կարող է իրականացվել համապատասխան գործոնների վերացման կամ չեզոքացման համար ծախսերի հաշվարկմամբ կամ հիմնվել համապատասխան փորձագետի մասնագիտական եզրակացության վրա:

3) գնահատվող օբյեկտի նկատմամբ սահմանափակումների, ինչպես նաև շրջակա միջավայրի աղտոտվածության նկատմամբ երրորդ անձանց փաստաթղթավորված իրավունքի բացակայության դեպքում օբյեկտի գնահատումն իրականացվում է ենթադրելով, որ չկան այդպիսի իրավունքներ, սահմանափակումներ և աղտոտում՝ հաշվի առնելով ստուգման ընթացքում բացահայտված հանգամանքները, եթե այլ բան նախատեսված չէ գնահատման առաջադրանքում:

17. Անշարժ գույքը գնահատելիս գնահատողը կարող է օգտագործել օրենսդրությամբ սահմանված նորմատիվ, տեխնիկական ցուցանիշներ և մասնագիտացված կազմակերպությունների կողմից հրապարակված այլ հիմնավոր տվյալներ:

3. ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՆՊԱՏԱԿԸ ԵՎ ԱՐԺԵՔԻ ՏԵՍԱԿՆԵՐԸ

18. Անշարժ գույքը հիմնականում գնահատվում է հետևյալ գործառույթների իրականացման համար.

1) պետական կամ համայնքային սեփականություն հանդիսացող անշարժ գույքի օտարման կամ վարձակալության հանձնելու դեպքերում, բացառությամբ պետական գույքի մասնավորեցման և պետական կամ համայնքային հողերի օտարման,

2) անշարժ գույքը պետության կամ համայնքների կարիքների համար ձեռք բերելու (վերցնելու) կամ վարձակալությամբ վերցնելու,

3) անշարժ գույքն իրավաբանական անձի կանոնադրական կապիտալում կամ հիմնադրամներում ներդնելու,

4) անշարժ գույքի բռնագանձման հետևանքով դրա իրացման դեպքերում,

5) անշարժ գույքի գրավադրման,

6) անշարժ գույքի ապահովագրության,

7) իրավաբանական և ֆիզիկական անձանց պատկանող անշարժ գույքի օտարման,

8) կազմակերպությունների հաշվապահական հաշվառման,

9) անշարժ գույքի սեփականատիրոջն օրենսդրությամբ սնանկ ճանաչելու և գույքը հրապարակային սակարկություններով օտարելու դեպքերում,

10) անշարժ գույքը հավատարմագրային կառավարման հանձնելու,

11) հարկային պարտավորությունների վերահսկողության նպատակով անշարժ գույքի արժեքի որոշման, երբ առկա են վեճեր հարկման բազայի որոշման համար:

19. Անշարժ գույքի գնահատում կարող է իրականացվել Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված այլ դեպքերում:

20. Գնահատողը պետք է անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների գնահատման ժամանակ համապատասխան գնահատման արժեքի ընտրությունն իրականացնի համաձայն Ընդհանուր ստանդարտի 3-րդ գլխի:

21. Գնահատման արժեքի տեսակների համատեքստում գնահատողը պետք է հաշվի առնի անշարժ գույքի առավել արդյունավետ օգտագործումը, որը կարող է տարբերվել նրա ընթացիկ օգտագործումից (Ընդհանուր ստանդարտ, կետ 24): Դրա դիտարկումը հատկապես կարևոր է անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների գնահատման համար, որոնց օգտագործումը կարող է փոխվել մեկ տեսակից մյուսը, կամ ունենալ այլ տարբերակ դեվելոփմենտի տեսակետից:

4. ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՄՈՏԵՑՈՒՄՆԵՐԻ ԿԻՐԱՌՈՒՄԸ

22. Անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների գնահատման համար պետք է կիրառվեն Ընդհանուր ստանդարտի 32-րդ կետով սահմանված հիմնական մոտեցումները և մեթոդները:

23. Շուկայական տեղեկատվության բավարար քանակության առկայության դեպքում գնահատման համար անհրաժեշտ է կիրառել բոլոր երեք մոտեցումները: Մոտեցումներից որևէ մեկի կիրառման անհնարինությունը կամ սահմանափակումը պետք է հիմնավորվի գնահատման հաշվետվության մեջ:

24. Համեմատական մոտեցմամբ անշարժ գույքի արժեքը որոշվում է գնահատվող անշարժ գույքին համադրելի անշարժ գույքի շուկայական գների վերլուծության և համապատասխան ճշգրտումների իրականացման միջոցով: Մոտեցման իրականացման համար որպես համադրելի անշարժ գույքի օբյեկտներ կարող են ընտրվել ինչպես բաց և մրցակցային շուկայում վաճառված, այնպես էլ ազատ շուկայում հրապարակայնորեն վաճառահանված անշարժ գույք: Համեմատական մոտեցման կիրառման համար անհրաժեշտ է առնվազն երեք համադրելի անշարժ գույքի վերաբերյալ արժանահավատ տեղեկատվության առկայություն (արժանահավատության տեսակետից գերադասելի է փաստացի գործարքը):

25. Համեմատական մոտեցմամբ գնահատման համար օգտագործված համադրելի անշարժ գույքերի վերաբերյալ տեղեկատվությունը պետք է ներառվի գնահատման հաշվետվությունում տեղադրությունը նույնականացնող տվյալներով (քարտեզից հատված համադրվող անշարժ գույքի գտնվելու վայրի նշումով)։

26. Համեմատական մոտեցման կիրառմամբ անշարժ գույքի գնահատումն իրականացվում է հետևյալ փուլերով.

1) համանման և համադրելի օբյեկտների շուկայի ուսումնասիրություն,

2) համանման և համադրելի անշարժ գույքի համար շուկայական տվյալների հավաքագրում, մշակում և արժանահավատ տեղեկատվության ընտրություն,

3) համեմատության համապատասխան միավորի որոշում,

4) համեմատության անհրաժեշտ տարրերի առանձնացում,

5) համեմատության միավորների արժեքի ճշգրտում՝ ըստ համեմատության տարրերի,

6) համեմատվող անշարժ գույքի միավորների ճշգրտված արժեքների համադրում և համապատասխանեցում մեկ ցուցանիշի կամ միջակայքի (կշռում)։

27. Որպես համեմատության միավոր են ընդունվում անշարժ գույքի շուկայում ձևավորված չափորոշիչները։ Նույն անշարժ գույքի գնահատման համար կարող են կիրառվել համեմատման մի քանի միավորներ։

28. Գնահատման ընթացքում ցանկացած համեմատելի տվյալի արժանահավատության աստիճանը որոշվում է գնահատվող և համադրելի անշարժ գույքերի տարբերվող բնութագրերի քանակով։

29. Հողամասերի գնահատման համար համեմատական մոտեցման իրականացման ժամանակ որպես համեմատության միավոր հիմնականում ընտրվում է հողամասի մակերեսի միավորի գինը։

30. Կառուցապատված հողամասերի գնահատման համար համեմատական մոտեցման իրականացման ժամանակ որպես համեմատության միավորներ հիմնականում կիրառվում են՝

1) հողամասի մակերեսի միավորի գինը,

2) շինությունների մակերեսի կամ ծավալի միավորի գինը,

3) վարձակալության հանձնման ենթակա շինությունների մակերեսի կամ ծավալի միավորի գինը,

4) անշարժ գույքի միավորի կամ վերջինիս բաղկացուցիչ որոշակի հատվածի գինը:

31. Համեմատվող անշարժ գույքի գների ճշգրտումն իրականացվում է հետևյալ կարգով.

1) առաջին հերթին իրականացվում են առաջարկի և վաճառքի ամսաթվի, պայմանների և շուկայի վիճակի գործոններին վերաբերող ճշգրտումները, որոնք կատարվում են նախորդ արդյունքի նկատմամբ՝ յուրաքանչյուր հաջորդ ճշգրտման կիրառմամբ,

2) երկրորդ հերթին իրականացվում են անմիջականորեն անշարժ գույքին վերաբերող ճշգրտումները, որոնց իրականացման հերթականությունը որոշվում է անշարժ գույքի արժեքի մեծության վրա գործոնի ազդեցության չափով (բարձրից ցածր):

32. Համեմատական մոտեցման կիրառմամբ վերջնական արժեքի որոշման նպատակով համադրելի անշարժ գույքի միավորների ճշգրտված արժեքները կշռվում և համապատասխանեցվում են մեկ ցուցանիշի (եթե այլ բան նախատեսված չէ առաջադրանքով):

33. Համեմատական մոտեցմամբ գնահատում իրականացնելու վերաբերյալ ընդհանուր պահանջները ներառված են Ընդհանուր ստանդարտի 33-րդ և 34-րդ կետերում:

34. Եկամտային մոտեցման շրջանակներում գնահատման արդյունքների ստացման համար կիրառվում են տարբեր մեթոդներ, որոնց ընդհանրությունը կայանում է նրանում, որ արժեքը որոշվում է փաստացի կամ կանխատեսվող եկամուտների վրա, որոնք ստանում է կամ կարող է ստանալ իրավունքի սեփականատերը:

35. Ներդրումային սեփականության դեպքում այդպիսի եկամուտը կարող է հանդես գալ վարձավճարը, իսկ սեփականատիրոջ կողմից անշարժ գույքն զբաղեցնելու պարագայում այն կարող է հանդիսանալ ենթադրյալ վարձավճար

(կամ խնայված վարձավճար)՝ հաշվի առնելով նմանատիպ շինության վարձակալության դեպքում սեփականատիրոջ կրած ծախսերը:

36. Անշարժ գույքի գնահատման դեպքում հիմնականում կիրառվում են դրամական հոսքերի դիսկոնտավորման մեթոդի տարբեր եղանակներ, որոնք տարբերվում են միմյանցից, սակայն ունեն ընդհանուր բնութագիր, որ որոշակի ապագա ժամանակահատվածում դրամական հոսքերը բերվում են արժեքի դիսկոնտավորման դրույքաչափի կիրառմամբ: Օբյեկտի արժեքը որոշվում է առանձին ժամանակահատվածներում բերված դրամական հոսքերի արժեքների հանրագումարով: Դրամական հոսքերի դիսկոնտավորման եղանակի կիրառման դեպքում դիսկոնտավորման դրույքաչափը հիմնվում է փողի ժամանակավոր արժեքների, ինչպես նաև դիտարկվող եկամուտների հոսքի հետ կապված ռիսկերի և օգուտների վրա:

37. Դիսկոնտավորման դրույքաչափերի հաշվարկման նկատմամբ պահանջները ներառված են Ընդհանուր ստանդարտի 36-րդ կետի 11-18-րդ ենթակետերում: Եկամտաբերության կամ դիսկոնտավորման դրույքաչափը պետք է որոշվի գնահատման նպատակի համաձայն.

1) եթե գնահատման նպատակն է կոնկրետ կամ պոտենցիալ սեփականատիրոջ համար որևէ արժեք որոշել, ապա, ելնելով իրենց ներդրումային չափանիշներից, օգտագործված դրույքաչափը կարող է արտացոլել նրանց պահանջվող եկամտաբերության դրույքաչափը կամ կապիտալի միջին կշռված արժեքը,

2) եթե գնահատման նպատակը շուկայական արժեքը որոշելն է, ապա դիսկոնտավորման դրույքաչափը կարելի է ստանալ շուկայում մասնակիցների կողմից վաճառվող անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների համար վճարված գնի (եկամտաբերության) կամ ենթադրյալ (հիպոթետիկ) մասնակիցների կողմից պահանջվող վերադարձի դրույքաչափի դրսևորումների դիտարկումներից ելնելով: Տվյալ պարագայում, երբ դիսկոնտավորման դրույքաչափը հիմնված է շուկայական գործարքների վերլուծության վրա, գնահատումը պետք է իրականացվի Ընդհանուր ստանդարտի 34-րդ կետի 5-րդ և 6-րդ ենթակետերի պահանջների համաձայն:

38. Դիսկոնտավորման համապատասխան դրույքաչափը կարող է հաշվարկվել նաև կումուլյատիվ կառուցվածքով եկամտի ոչ ռիսկային դրույքաչափերի հիման վրա՝ հավելյալ ռիսկերի և հնարավորությունների ճշգրտմամբ՝ կապված անշարժ գույքի նկատմամբ կոնկրետ իրավունքի հետ:

39. Ծախսային մոտեցմամբ գնահատում իրականացնելու ժամանակ գնահատողները պետք է առաջնորդվեն Ընդհանուր ստանդարտի 37-39-րդ կետերով սահմանված դրույթներով:

40. Այս մոտեցումը սովորաբար կիրառվում է անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների գնահատման համար մաշվածությամբ արժեզրկված փոխարինման ծախսերի մեթոդի կիրառմամբ:

41. Այն կարող է օգտագործվել որպես հիմնական մոտեցում, երբ չկա անշարժ գույքի համադրելի օբյեկտների գործարքների գների վերաբերյալ տեղեկատվություն և իրավունքի սեփականատիրոջ կողմից ստացվող եկամտի նույնականացվող փաստացի կամ կանխատեսվող հոսքերի վերաբերյալ տեղեկատվություն:

42. Որոշ դեպքերում, նույնիսկ երբ առկա են շուկայական գործարքների գների կամ եկամտի հոսքերի վերաբերյալ տվյալներ, ծախսային մոտեցումը կարող է օգտագործվել որպես երկրորդական կամ աջակցող մոտեցում:

43. Ծախսային մոտեցմամբ անշարժ գույքի շուկայական արժեքի գնահատումն իրականացվում է հետևյալ փուլերով.

1) հողամասի շուկայական արժեքի որոշում,

2) շենքերի և շինությունների վերարտադրման (կամ փոխարինման) ծախսերի որոշում,

3) շենքերի և շինությունների կուտակված մաշվածության մեծության որոշում,

4) անշարժ գույքի շուկայական արժեքի որոշում, որպես հողամասի շուկայական արժեքի և շենքերի ու շինությունների վերարտադրման (կամ փոխարինման) ծախսերի հանրագումար՝ նվազեցված կուտակված մաշվածության չափով:

44. Հողամասի շուկայական արժեքը հիմնականում որոշվում է հետևյալ մոտեցումներով.

1) համեմատական մոտեցումով,

2) հողամասի մնացորդային արժեքի հաշվարկման մեթոդով,

3) եկամտային մոտեցումով,

4) նորմատիվ-իրավական ակտերով սահմանված գործող մեթոդիկաների կիրառմամբ:

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

1) համապատասխան մասնագիտացված նորմատիվային տեղեկագրերում ներկայացված կամ հավաստի այլ աղբյուրներից ստացված տվյալների հիման վրա:

2) գնահատման ամսաթվի դրությամբ շուկայական գներով այն ծախսերի հաշվարկմամբ, որոնք անհրաժեշտ են նույնատիպ նոր շենքի (կամ շինության) կառուցման համար՝ օգտագործելով գնահատվող շենքի (կամ շինության) կառուցման համար օգտագործված նյութերը և տեխնոլոգիաները կամ այն ծախսերի հաշվարկմամբ, որոնք անհրաժեշտ են գնահատվող շենքին (կամ շինությանը) համապատասխանող օգտակարությամբ նոր շենքի (կամ շինության) (ժամանակակից պահանջներին համապատասխանող փոխարինիչի) կառուցման համար:

3) միևնույն շուկայական պայմաններում նմանատիպ շենքերի (կամ շինությունների) կառուցման համար շինարարության պայմանագրերում նշված արժեքի տվյալների հիման վրա:

46. Վերարտադրման (կամ փոխարինման) ծախսերի հաշվարկից հետո դրանք անհրաժեշտ է նվազեցնել կուտակված մաշվածության չափով: Պետք է հստակ տարբերակել «մաշվածություն» տերմինը հաշվապահական հաշվառման մեջ կիրառվող «ամորտիզացիա» տերմինից, որը հիմնական միջոցների ձեռքբերման նպատակով իրականացվող պլանային ծախսերն են՝ համաձայն հաստատված ամորտիզացիոն նորմայի: Մաշվածության տեսակներն են.

1) ֆիզիկական մաշվածություն՝ արժեքի նվազումն է՝ շենքերի և շինությունների բաղադրիչների սկզբնական հատկանիշների կորստի հետևանքով,

2) գործառնական (ֆունկցիոնալ) մաշվածություն՝ շենքերի և շինությունների արժեքի նվազումն է՝ կապված տեխնիկական նորարարությունների, ժամանակակից պահանջներին անհամապատասխանության և գործառնական նշանակությամբ օգտագործման կորստով,

3) տնտեսական մաշվածություն՝ շենքերի և շինությունների արժեքի նվազումն է՝ արտաքին միջավայրի պայմանների փոփոխության արդյունքում:

47. Ֆիզիկական, գործառնական և տնտեսական մաշվածությունները լինում են.

1) վերականգնվող, երբ մաշվածության վերացման հետ կապված ծախսերը տնտեսապես արդարացված են,

2) չվերականգնվող, երբ մաշվածության վերացման հետ կապված ծախսերը տնտեսապես արդարացված չեն:

5. ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԲԱՂԿԱՑՈՒՑԻՉ ՄԱՍԻ ԳՆԱՀԱՏՈՒՄԸ

48. Պատվիրատուի կամ շահառուի պահանջով թույլատրվում է իրականացնել անշարժ գույքի բաղկացուցիչ մասի գնահատում: Պատվիրատուի կամ շահառուի պահանջով թույլատրվում է շենքերի և շինությունների արժեքի որոշում՝ առանց վերջիններիս հողամասի դիտարկման: Պատվիրատուի կամ շահառուի պահանջով թույլատրվում է նաև հողամասի արժեքի որոշում՝ վերջինս դիտարկելով որպես չկառուցապատված հողամաս, այսինքն, առանց բարելավումների:

49. Անշարժ գույքի բաղկացուցիչ մասի գնահատում իրականացնելիս անհրաժեշտ է առաջադրված պայմաններն ամրագրել գնահատման առաջադրանքում և գնահատման հաշվետվությունում:

50. Անշարժ գույքի բաղկացուցիչ մասի գնահատման ժամանակ գնահատողը պետք է առաջնորդվի գնահատման առաջադրանքում սահմանված պահանջներով և գնահատումն իրականացնի սույն հավելվածի գնահատման մոտեցումների և մեթոդների կիրառմամբ:

6. ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՈՒՄԸ ԳՐԱՎԱԴՐՄԱՆ ՆՊԱՏԱԿՈՎ

51. Գրավադրման նպատակով գնահատվում է անշարժ գույքի շուկայական արժեքը: Շահառուի (գրավառուի) կամ պատվիրատուի պահանջով գրավադրման նպատակով կարող է գնահատվել նաև անշարժ գույքի լիկվիդային արժեքը:

52. Անշարժ գույքի գրավադրման նպատակով գնահատման ժամանակ անհրաժեշտ է իրականացնել պատվիրատուի կողմից ներկայացված անշարժ գույքի փաստաթղթերի մանրամասն ուսումնասիրություն, պարզել անշարժ գույքի իրավական և ֆիզիկական բնութագրիչները՝ դիտարկելով անշարժ գույքը որպես գրավի առարկա: Եթե գնահատվող անշարժ գույքը հանդիսանում է որևէ համալիրի բաղկացուցիչ մաս կամ փոխկապակցված է ընդհանուր օբյեկտի հիմնական գործունեության հետ, ապա գնահատողը պետք է հստակ տարբերակի և առանձնացնի գրավի առարկա հանդիսացող անշարժ գույքն ընդհանուր համալիրից և գնահատման համար վերջինս դիտարկի որպես առանձին անկախ միավոր: Պետք է հստակ տարբերել գործող բիզնեսի արժեքն անշարժ գույքի արժեքից:

53. Գրավադրման գործառույթի նպատակով գնահատումը պետք է իրականացվի սույն հավելվածի 5-րդ գլխում ներկայացված գնահատման մոտեցումների և մեթոդների կիրառմամբ:

7. ԻՐԱՎՈՒՆՔԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՈՒՄ ՉՍՏԱՑԱԾ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՈՒՄԸ

54. Իրավունքների պետական գրանցում չստացած անշարժ գույքի գնահատումն իրականացնելիս գնահատողը պետք է առաջնորդվի Ընդհանուր ստանդարտում սահմանված գնահատման աշխատանքների ընթացակարգերով, ինչպես նաև սույն բաժնի դրույթներին համապատասխան: Իրավունքների պետական գրանցում չստացած անշարժ գույքի գնահատման հիմնական առանձնահատկությունը կայանում է նրանում, որ գնահատումն իրականացվում է այն

անշարժ գույքի համար, որի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցում չի իրականացվել:

55. Եթե գնահատման նպատակը նախատեսում է գնահատվող օբյեկտի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման փաստաթղթի առկայություն և այլ բան նախատեսված չէ գնահատման առաջադրանքով, ապա սույն բաժնի դրույթները տվյալ գնահատման գործընթացի վրա չեն տարածվում:

56. Գնահատվող անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման փաստաթղթի բացակայության փաստը պետք է հստակ արտացոլվի գնահատման առաջադրանքում և գնահատման հաշվետվությունում:

57. Իրավունքների պետական գրանցում չստացած անշարժ գույքի նկատմամբ գնահատման ենթակա իրավունքի տեսակն առաջադրվում է պատվիրատուի կամ շահառուի կողմից, և գնահատումն իրականացվում է՝ հիմնվելով առաջադրված իրավունքների տեսակի վրա: Այսինքն, տվյալ գնահատման գործընթացն իրականացնելիս գնահատողը որպես գնահատվող իրավունք դիտարկում է պատվիրատուի կամ շահառուի կողմից առաջադրված իրավունքի տեսակը:

58. Իրավունքների պետական գրանցում չստացած անշարժ գույքի կամ դրա նկատմամբ իրավունքի գնահատում կարող է իրականացվել միայն այն դեպքում, եթե իրականացվել են անշարժ գույքի օրենսդրությամբ սահմանված չափագրման (հաշվառման) աշխատանքները, և առկա են անշարժ գույքի հատակագծերը քանակական և որակական տվյալներով կամ պատվիրատուի (շահառուի) կողմից տրամադրված որակական և քանակական տվյալների վերաբերյալ փաստաթուղթը: Անշարժ գույքի հատակագծերը, քանակական և որակական տվյալները պարտադիր արտացոլվում են գնահատման հաշվետվությունում և կազմում են դրա անբաժանելի մասը:

59. Եթե պահանջվում է իրավունքների պետական գրանցում չստացած անշարժ գույքի շուկայական արժեքի որոշում, ապա գնահատումը պետք է իրականացվի սույն հավելվածում ներկայացված գնահատման մոտեցումների և մեթոդների կիրառմամբ:

8. ԿԱՌՈՒՑԱՊԱՏՄԱՆ ԸՆԹԱՑՔՈՒՄ ԳՏՆՎՈՂ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՈՒՄԸ

60. Կառուցապատման ընթացքում գտնվող անշարժ գույք են համարվում այն օբյեկտները, որոնք գնահատման ամսաթվի դրությամբ, գույքի լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործումն ապահովելու նպատակով, գտնվում են կառուցապատման կամ վերակառուցման ընթացքում, ինչպես նաև այն օբյեկտ-ները, որոնք ունեն համապատասխան քաղաքաշինական գործող փաստաթղթեր: Նման օբյեկտներ են.

1) շինարարության, վերակառուցման, բարելավման կամ ձևափոխման ընթացքում գտնվող անշարժ գույքը,

2) չկառուցապատված հողամասերը, որոնց նկատմամբ հաստատված է «Քաղաքաշինության մասին» օրենքի 22.1-ին հոդվածով սահմանված ճարտարա-պետահատակագծային առաջադրանքը,

3) չկառուցապատված հողամասերը, որոնց նկատմամբ հաստատված է «Քաղաքաշինության մասին» օրենքի 23-րդ հոդվածով սահմանված շինարա-րության թույլտվությունը:

61. Կառուցապատման ընթացքում գտնվող անշարժ գույքի գնահատումը հիմնականում իրականացվում է հետևյալ գործառույթների իրականացման համար՝

1) առաջարկվող նախագծերի ֆինանսական արդյունավետության որոշման նպատակով,

2) անշարժ գույքի ձեռքբերման և վարկավորման գործարքների նպատակով իրականացվող խորհրդատվական գործառույթների համար,

3) հարկային, ֆինանսական հաշվետվությունների նպատակներով, ինչպես նաև դատավարական գործընթացների համար,

4) օրենսդրությամբ սահմանված այլ դեպքերում, որոնք կարող են պահանջել շինարարության փուլում գտնվող անշարժ գույքի գնահատում:

62. Կառուցապատման ընթացքում գտնվող անշարժ գույքի գնահատման ժամանակ արժեքի տեսակի (տեսակների) ընտրությունը պետք է իրականացվի Ընդհանուր ստանդարտի 3-րդ գլխի համաձայն:

63. Կառուցապատման ընթացքում գտնվող անշարժ գույքի արժեքը պետք է արտացոլի այլընտրանքային ծրագրի ընթացիկ ծախսերը, ինչպես նաև տվյալ նախագծի ավարտի հետ կապված ծախսերն ու ռիսկերը:

64. Շինարարության փուլում գտնվող անշարժ գույքի որոշ օբյեկտների օգտագործումը կարող է սահմանափակվել որոշակի օգտագործմամբ կամ տնտեսական գործունեությամբ, կամ կարող է հատուկ ենթադրություն կատարել անշարժ գույքի ավարտված օբյեկտը նշված կայունությամբ եկամուտ ապահովելու վերաբերյալ:

65. Ըստ սույն հավելվածի՝ անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքի գնահատման համար կիրառվում են երեք հիմնական մոտեցումները, որոնք սահմանված են նաև Ընդհանուր ստանդարտում, իսկ շինարարության փուլում գտնվող անշարժ գույքի գնահատման համար հիմնականում կիրառվում են համեմատական մոտեցումը և մնացորդի մեթոդը, որն իրենից ներկայացնում է համեմատական, եկամտային և ծախսային մոտեցումների համադրություն: Այն հիմնված է կառուցապատմամբ ավարտված օբյեկտի և շինարարության ծախսերի հաշվարկի ու անշարժ գույքի օբյեկտի ձեռնարկատիրական շահույթի վրա, անշարժ գույքի կառուցման ընթացքում «մնացորդային արժեքը» ստանալու համար:

66. Գնահատման ժամանակ մոտեցման ընտրությունը կախված է անհրաժեշտ գնահատման արժեքի տեսակից, ինչպես նաև կոնկրետ փաստերից և հանգամանքներից:

67. Շինարարության փուլում գտնվող անշարժ գույքի որոշ տեսակներ կարող են լինել բավականաչափ միատարր և հաճախ շրջանառվել շուկայում այնպես, որ արժեքային գնահատման պահանջի դեպքում շուկայում կարող են առկա լինել տվյալ ժամանակահատվածում վաճառքից ստացված բավարար քանակության տվյալներ համեմատություն անցկացնելու համար:

68. Համեմատական մոտեցումը կարող է նաև կիրառվել ավարտված օբյեկտի արժեքի սահմանման համար՝ որպես սկզբնական փոփոխականներից մեկը:

69. Եկամտային մոտեցումը կիրառելիս որոշ շուկաներում շինարարության փուլում գտնվող գույքի մնացորդային արժեքի որոշումը կարող է ներառել դրամական միջոցների դիսկոնտավորման որոշակի մոդելի օգտագործումը:

70. Եկամտային մոտեցումը կարող է նաև կիրառվել ավարտված օբյեկտի արժեքի սահմանման համար՝ որպես սկզբնական փոփոխականներից մեկը:

71. Ծախսային մոտեցումը շինարարական ծախսերի որոշումը մնացորդային կամ մնացորդի մեթոդի հիմնական բաղադրիչն է:

72. Ծախսային մոտեցումը կարող է նաև օգտագործվել զուտ որպես կառուցապատման ընթացքում գտնվող անշարժ գույքի օբյեկտի արժեքի արտահայտման միջոց:

73. Շինարարության փուլում գտնվող գույքի գնահատման հետ կապված հատուկ դատողությունները հետևյալն են՝

1) մնացորդի մեթոդ,

2) շահագործվող անշարժ գույք,

3) գնահատման հատուկ դատողություններ ֆինանսական հաշվետվության նպատակով,

4) գնահատման հատուկ դատողություններ գրավադրմամբ վարկավորման նպատակով,

5) այլ հատուկ դատողություններ:

74. Մնացորդի մեթոդը. ցույց է տալիս մնացորդային արժեքը նախագծի շինարարության ավարտին նախագծի ավարտի հետ կապված ռիսկերը դիտարկելուց հետո ակնկալվող արժեքից շինարարության համար բոլոր հայտնի կամ ակնկալվող ծախսերի դուրսբերումից հետո: Նման հաշվարկների արդյունքը կոչվում է մնացորդային արժեք: Մնացորդի մեթոդով ստացված մնացորդային արժեքը կարող է հավասար լինել շինարարության փուլում գտնվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքին իր ընթացիկ վիճակում, սակայն կարող է նաև տարբերվել դրանից:

75. Մոդելները, որոնք օգտագործվում են մնացորդի մեթոդի մեջ, էականորեն տարբերվում են իրենց բարդության մակարդակով և ծավալով: Առավել հարմար

մոդելը կախված է առաջարկվող շինարարության ծավալից, տևողությունից և բարդությունից:

76. Մնացորդի մեթոդը կիրառելիս գնահատողը պետք է հաշվի առնի հետևյալ աղբյուրներից ստացված տվյալների հավաստիությունն ու հուսալիությունը՝

1) առաջարկվող շենքի կամ կառույցի վերաբերյալ տեղեկատվություն,

2) նախագծի ավարտի դրությամբ և գնահատման մեջ կիրառվող շինարարության ծախսերի և այլ ծախսերի մասին տեղեկատվության ցանկացած աղբյուր:

77. Կառուցապատման ընթացքում գտնվող անշարժ գույքի գնահատման ժամանակ անհրաժեշտ է սահմանել առաջարկվող շինարարության համար անշարժ գույքի համապատասխանելիությունը: Որոշ հարցեր կարող են հասկանալի լինել գնահատողի համար նրա գիտելիքների և փորձի շնորհիվ, սակայն որոշ հարցերի պատասխանների համար կարող են պահանջվել այլ մասնագետների հաշվետվություններ կամ նրանց կողմից տրամադրված տեղեկություններ: Մինչ նախագծի մեկնարկը, կառուցվող անշարժ գույքի գնահատումն իրականացնելիս, անհրաժեշտ է կոնկրետ ուսումնասիրության ժամանակ հաշվի առնել հետևյալը՝

1) կա արդյոք շուկա շինարարության ենթադրյալ օբյեկտի համար,

2) արդյոք ենթադրվող շինարարությունը հանդես է գալիս որպես անշարժ գույքի առավել արդյունավետ օգտագործման տեսակ ընթացիկ շուկայում,

3) արդյոք առկա են այլ ոչ ֆինանսական պարտավորություններ, որոնք պետք է դիտարկվեն (քաղաքական կամ սոցիալական չափանիշներ),

4) օրենքով սահմանված թույլտվություններ կամ գոտևորում՝ ներառյալ թույլատրելի շինարարության առնչությամբ ցանկացած պայման կամ սահմանափակում,

5) մասնավոր պայմանագրով նախատեսված համապատասխան իրավունքների վրա դրվող սահմանափակումներ, ծանրաբեռնվածություն կամ պայմաններ,

6) հանրային ճանապարհների կամ այլ հասարակական վայրերի հասանելիության իրավունք,

7) գեոտեխնիկական պայմաններ՝ ներառյալ աղտոտման կամ այլ բնապահպանական ռիսկերի հավանականությունը,

8) անհրաժեշտ կոմունալ ծառայություններ և դրանց տրամադրման կամ բարելավման պահանջներ, օրինակ՝ ջրամատակարարում, կոյուղագիծ և էլեկտրամատակարարում,

9) շինհրապարակից դուրս գտնվող ենթակառուցվածքների բարելավման անհրաժեշտություն և այդ աշխատանքների իրականացման համար անհրաժեշտ իրավունք,

10) ցանկացած հնագիտական սահմանափակումներ կամ հնագիտական ուսումնասիրության անհրաժեշտություն,

11) բնապահպանական շինարարության հետ կապված պատվիրատուների ցանկացած պահանջ և կայուն զարգացում,

12) շինարարության ընթացքում տնտեսական պայմաններ ու միտումներ և դրանց հնարավոր ազդեցությունը ծախսերի և եկամուտների վրա,

13) ընթացիկ և կանխատեսվող առաջարկ ու ապագա օգտագործման պահանջարկ,

14) ֆինանսավորման հասանելիություն և դրա ձեռքբերման ծախսեր,

15) ակնկալվող ժամանակ, որն անհրաժեշտ է մինչ շինարարական աշխատանքները նախապատրաստական հարցերի լուծման համար շինարարությունն ավարտելու նպատակով և, անհրաժեշտության դեպքում, վարձակալության կամ վաճառքի համար,

16) ակնկալվող շինարարության հետ կապված ցանկացած այլ ռիսկեր:

78. Եթե նախագծի իրականացումն արդեն սկսվել է, ապա, որպես կանոն, կարող են պահանջվել լրացուցիչ տեղեկություններ կամ հետազոտություններ՝ կապված նախագծի մշակման, շինարարության և շինարարության վերահսկման մասով կնքված պայմանագրերի հետ:

79. Շինարարության փուլում գտնվող անշարժ գույքի հաշվապահական հաշվառման մեթոդը կարող է տարբեր լինել՝ կախված նրանից, թե ինչպես է հաշվետու տնտեսավարող սուբյեկտը դասակարգում դիտարկվող անշարժ գույքը (պահվում է այն արդյոք վաճառքի համար, թե սեփականատիրոջ կողմից օգտագործման համար, թե որպես ներդրումային գույք և այլն): Սա կարող է ազդել

գնահատման պահանջների վրա, և, հետևաբար, օբյեկտի հաշվապահական հաշվառման դասակարգումը և համապատասխան պահանջները պետք է որոշվեն նախքան համապատասխան գնահատման մեթոդ ընտրելը:

80. Ֆինանսական հաշվետվությունը, որպես կանոն, պատրաստվում է՝ ելնելով այն ենթադրությունից, որ տնտեսավարող սուբյեկտը գործող ձեռնարկություն է: Այդ իսկ պատճառով ընդունված է համարել, որ ցանկացած պայմանագիր (օրինակ՝ կապված կառուցվող անշարժ գույքի կամ դրա վաճառքի կամ վարձակալության հետ շինարարության ավարտից հետո) փոխանցվում է գնորդին հիպոթետիկ փոխանակման գործարքի դեպքում, եթե նույնիսկ այդ պայմանագիրը չի կարող փոխանցվել փաստացի փոխանակմամբ: Որպես բացառություն կարող է հանդես գալ այն փաստը, որ առկա է բացառիկ ռիսկի փաստ գնահատման ամսաթվի դրությամբ պայմանագրի կողմերից մեկի պարտականությունների չկատարման վերաբերյալ:

81. Գրավադրմամբ վարկավորման համար անհրաժեշտ գնահատման արժեքի տեսակը հիմնականում հանդիսանում է շուկայական արժեքը: Կառուցվող անշարժ գույքի արժեքի դիտարկման ժամանակ պետք է հաշվի առնել, որ ցանկացած գործող պայմանագիր (շինարարության կամ ավարտված նախագծի վաճառքի կամ վարձակալության պայմանագիր և այլն) կարող է դառնալ չգործող կամ կարող է ճանաչվել ուժը կորցրած, եթե կողմերից մեկը հայտնվում է սնանկացման ֆորմալ ընթացակարգի մեջ: Բացի այդ, պետք է հաշվի առնել ցանկացած պայմանագրային պարտավորություն, որը կարող է զգալի ազդեցություն ունենալ շուկայական արժեքի վրա:

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ
ՎԱՐՉԱՊԵՏԻ ԱՇԽԱՏԱԿԱԶՄԻ
ՂԵԿԱՎԱՐԻ ՏԵՂԱԿԱԼ Բ. ԲԱԴԱԼՅԱՆ

26.08.2022
ՀԱՎԱՍՏՎԱԾ Է
ԷԼԵԿՏՐՈՆԱՅԻՆ
ՍՏՈՐԱԳՐՈՒԹՅԱՄԲ