



**Հ Ա Յ Ա Ս Տ Ա Ն Ի Հ Ա Ն Ր Ա Պ Ե Տ Ո Ւ Թ Յ Ա Ն
Ֆ Ի Ն Ա Ն Ս Ն Ե Ր Ի Ն Ա Խ Ա Ր Ա Ր**

«9» մարտի 2016 թ.

թիվ. 143- Ա

Հ Ր Ա Մ Ա Ն

**Հ Ա Յ Ա Ս Տ Ա Ն Ի Հ Ա Ն Ր Ա Պ Ե Տ Ո Ւ Թ Յ Ա Ն Հ Ա Ն Ր Ա Յ Ի Ն Հ Ա Տ Վ Ա Ծ Ի
Կ Ա Ջ Մ Ա Կ Ե Ր Պ Ո Ւ Թ Յ Ո Ւ Ն Ն Ե Ր Ո Ւ Մ Հ Ա Շ Վ Ա Պ Ա Հ Ա Կ Ա Ն Հ Ա Շ Վ Ա Ռ Մ Ա Ն Ն Պ Ա Տ Ա Կ Ո Վ
Հ Ո Ղ Ա Մ Ա Ս Ե Ր Ի Ե Վ Շ Ե Ն Ք Ե Ր Ի Ի Ր Ա Կ Ա Ն Ա Ր Ժ Ե Ք Ո Վ Գ Ն Ա Հ Ա Տ Մ Ա Ն Ո Ւ Ղ Ե Ց Ո Ւ Յ Ց Ը
Հ Ա Տ Ս Ա Տ Ե Լ Ո Ւ Մ Ա Ս Ի Ն**

Հիմք ընդունելով Հայաստանի Հանրապետության կառավարության 2008թ. մայիսի 15-ի թիվ 503-Ն որոշմամբ հաստատված՝ Հայաստանի Հանրապետության ֆինանսների նախարարության կանոնադրության 14-րդ կետի 1-ին ենթակետը, ինչպես նաև Հայաստանի Հանրապետության ֆինանսների նախարարի 2014 թվականի հոկտեմբերի 24-ի թիվ 725-Ն հրամանով հաստատված՝ հանրային հատվածի հաշվապահական հաշվառման ստանդարտի 11.30-րդ պարագրաֆը՝

Հ Ր Ա Մ Ա Յ Ո Ւ Մ Ե Մ

1. Հաստատել Հայաստանի Հանրապետության հանրային հատվածի կազմակերպություններում հաշվապահական հաշվառման նպատակով հողամասերի և շենքերի իրական արժեքով գնահատման ուղեցույցը՝ համաձայն հավելվածի:
2. Սույն հրամանն ուժի մեջ է մտնում ստորագրման օրվանից:

Գ. ԽԱՉԱՏՐՅԱՆ

ՈՒՂԵՑՈՒՅՑ

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՀԱՆՐԱՅԻՆ ՀԱՏՎԱԾԻ ԿԱԶՄԱԿԵՐՊՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐՈՒՄ ՀԱՇՎԱՊԱՀԱԿԱՆ ՀԱՇՎԱՌՄԱՆ ՆՊԱՏԱԿՈՎ ՀՈՂԱՄԱՍԵՐԻ ԵՎ ՇԵՆՔԵՐԻ ԻՐԱԿԱՆ ԱՐԺԵՔՈՎ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ

1. ՆՊԱՏԱԿԸ ԵՎ ԳՈՐԾՈՂՈՒԹՅԱՆ ՈԼՈՐՏԸ

1. Սույն ուղեցույցի նպատակն է՝ տրամադրել Հայաստանի Հանրապետության հանրային հատվածի հաշվապահական հաշվառման ստանդարտի (ՀՀՀՀՍ) պահանջների համաձայն հանրային հատվածի կազմակերպությունների (այսուհետ՝ կազմակերպություն) հողամասերի և շենքերի (այսուհետ՝ անշարժ հիմնական միջոցներ) իրական արժեքով գնահատելու մեթոդաբանությունը, ինչպես նաև ներկայացնել գործնական ուղեցույցներ անշարժ հիմնական միջոցների վերագնահատումն իրականացնելու համար:

2. Սույն ուղեցույցը կիրառելի է ՀՀՀՀՍ-ի գործողության ոլորտում գտնվող բոլոր կազմակերպությունների կողմից՝ ՀՀՀՀՍ 11-րդ «Հիմնական միջոցներ» բաժնի համաձայն անշարժ հիմնական միջոցները վերագնահատելու համար:

2. ՍԱՀՄԱՆՈՒՄՆԵՐԸ

3. Սույն ուղեցույցում ստորև բերված տերմիններն օգտագործվում են հետևյալ իմաստներով՝

Իրական արժեք՝ գին, որը, գնահատման ամսաթվի դրությամբ, շուկայի մասնակիցների միջև սովորական գործարքում կստացվեր՝ ակտիվի վաճառքից:

Անշարժ հիմնական միջոց՝ հողամասեր և շենքեր:

Հողամաս՝ հողի վերգետնյա և ստորգետնյա տարածքի մաս, որն ունի ամրագրված սահմաններ, տարածք (մակերես, ծածկագիր), գտնվելու վայր, իրավական կարգավիճակ՝ օրենքներով նախատեսված սահմանափակումներով հանդերձ, որոնք գրանցված և արտացոլված են անշարժ գույքի պետական միասնական կադաստրում:

Շենք՝ շինարարական համակարգ՝ կազմված կրող, պատող կամ համատեղված կոնստրուկցիաներից, որոնք ստեղծում են վերգետնյա պարփակված ծավալային տարածություն, որը նախատեսված է մարդկանց բնակվելու կամ տարբեր գործառական նպատակներով այնտեղ գտնվելու համար:

Իրավունքը հաստատող փաստաթղթեր՝ օրենքով սահմանված հիմքերով պետական գրանցման ենթակա իրավունքների ձեռքբերման համար անհրաժեշտ և բավարար գրավոր

փաստաթուղթ, այդ թվում՝ քաղաքացիաիրավական պայմանագրեր, պետական կառավարման կամ տեղական ինքնակառավարման մարմինների անհատական ակտեր, դատական ակտեր, իսկ օրենքի ուժով ճանաչված իրավունքի համար՝ այդ օրենքով նման իրավունքի ձեռքբերման համար անհրաժեշտ և բավարար նախապայման հանդիսացող իրավաբանական փաստերը հաստատող գրավոր փաստաթղթեր:

Պետական գրանցում՝ «Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքով սահմանված կարգով պետական գրանցում իրականացնող մարմնի կողմից իրականացման ենթակա պարտադիր գործառույթ, որն ուղղված է պետության կողմից գույքի նկատմամբ իրավունքների ծագման, փոփոխման, փոխանցման, դադարման և սահմանափակումների ճանաչման, ինչպես նաև պետության կողմից գույքի նկատմամբ գրանցված իրավունքների պաշտպանության, անշարժ գույքի պետական միասնական կադաստրի տվյալների հավաքագրման, մատչելիության, օբյեկտիվության, անընդհատության ու միասնականության ապահովմանը:

Անշարժ հիմնական միջոցի իրական արժեքի գնահատում՝ հողամասի և շենքի իրական արժեքի որոշմանը նպատակաուղղված սույն ուղեցույցով նախատեսված գնահատման գործողությունների ամբողջությունն է:

Նույնական անշարժ հիմնական միջոցների համադրման մեթոդ՝ գնահատման մեթոդ, որն օգտագործում է գներ և այլ համապատասխան տեղեկատվություն, որոնք ստեղծվում են նույնական անշարժ հիմնական միջոցների շուկայական գործարքների միջոցով (առանց ճշգրտումների):

Համանման անշարժ հիմնական միջոցների համադրման մեթոդ՝ գնահատման մեթոդ, որն օգտագործում է գներ և այլ համապատասխան տեղեկատվություն, որոնք ստեղծվում են համանման անշարժ հիմնական միջոցների շուկայական գործարքների միջոցով (կիրառելով համապատասխան ճշգրտումներ):

Մաշեցված փոխարինման արժեքի մեթոդ՝ գնահատման մեթոդ, որն արտացոլում է այն գումարը, որը ներկա պահին կպահանջվեր շենքի վերականգնման (կամ փոխարինման) համար՝ հանած շենքի կուտակված մաշվածությունը:

Անշարժ հիմնական միջոցի կադաստրային արժեք՝ շենքի և հողամասի արժեքն է, որը որոշում է Հայաստանի Հանրապետության կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի կողմից՝ Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված կարգով:

Կուտակված մաշվածություն՝ շենքի ֆիզիկական, գործառնական և տնտեսական մաշվածությունների հանրագումարն է:

Ֆիզիկական մաշվածություն՝ արժեքի նվազումն է՝ շենքի բաղադրիչների սկզբնական հատկանիշների կորստի հետևանքով:

Ֆունկցիոնալ (գործառնական) մաշվածություն՝ շենքի արժեքի նվազումն է՝ կապված տեխնիկական նորարարությունների, ժամանակակից պահանջներին անհամապատասխանության և գործառնական նշանակությամբ օգտագործման կորստով:

Տնտեսական մաշվածություն՝ շենքի արժեքի նվազումն է՝ արտաքին միջավայրի պայմանների փոփոխության արդյունքում:

Շուկայի մասնակիցներ՝ ակտիվ շուկայում գործող անշարժ հիմնական միջոցի համար գնորդներ և վաճառողներ, որոնք ունեն ստորև նշված բոլոր բնութագրերը.

1) անկախ են միմյանցից, այսինքն՝ չեն հանդիսանում կապակցված կողմեր, ինչպես սահմանված է ՀՀՀՀՍ-ի 31-րդ բաժնում, թեև կապակցված կողմերի գործարքի գինը կարող է օգտագործվել որպես իրական արժեքի չափման ելակետային տվյալ, եթե կազմակերպությունը վկայություն ունի այն մասին, որ գործարքը կնքվել է շուկայական պայմաններով,

2) իրազեկ են և անշարժ հիմնական միջոցի, ինչպես նաև գործարքի մասին ունեն խելամիտ պատկերացում՝ օգտագործելով հասանելի ամբողջ տեղեկատվությունը,

3) ի վիճակի են անշարժ հիմնական միջոցի գծով գործարք կնքել,

4) անշարժ հիմնական միջոցի գծով ցանկանում են կնքել գործարք, այսինքն՝ շահագրգռված են, սակայն պարտադրված կամ այլ կերպ հարկադրված չեն այդպես վարվել:

Ելակետային տվյալներ՝ ենթադրություններ, որոնք շուկայի մասնակիցները կօգտագործեն անշարժ հիմնական միջոցը գնորոշելիս: Ելակետային տվյալները կարող են լինել դիտելի կամ ոչ դիտելի:

Դիտելի ելակետային տվյալներ՝ տվյալներ, որոնք ստացվում են՝ օգտագործելով շուկայական տվյալներ, ինչպես օրինակ՝ փաստացի դեպքերի կամ գործարքների մասին հանրությանը հասանելի տեղեկատվություն, և որոնք արտացոլում են այն ենթադրությունները, որոնք շուկայի մասնակիցները կօգտագործեն՝ անշարժ հիմնական միջոցը գնորոշելիս:

Ոչ դիտելի ելակետային տվյալներ՝ ելակետային տվյալներ, որոնց համար շուկայի տվյալները հասանելի չեն, և որոնք մշակվում են՝ օգտագործելով լավագույն տեղեկատվությունը այն ենթադրությունների վերաբերյալ, որոնք շուկայի մասնակիցները կօգտագործեն անշարժ հիմնական միջոցը գնորոշելիս:

Սովորական գործարք՝ գործարք, որը ենթադրում է նախքան չափման ամսաթիվը շուկայում ներկայացվածության այնպիսի ժամանակաշրջան, որպեսզի հնարավոր լինի դիտել այն շուկայական գործունեությունները, որոնք բնորոշ և սովորական են այդպիսի անշարժ հիմնական միջոցներ ներառող գործարքների համար. սովորական գործարքը պարտադրված գործարք չէ (օրինակ՝ ստիպողական օտարում կամ խիստ կարիքից դրդված վաճառք չէ):

Ակտիվ շուկա՝ շուկա, որտեղ անշարժ հիմնական միջոցի գծով գործարքները տեղի են ունենում բավարար հաճախականությամբ և բավարար ծավալով՝ շարունակական հիմունքով գնային տեղեկատվություն տրամադրելու համար:

3. ԻՐԱԿԱՆ ԱՐԺԵՔԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԸՆԹԱՑԱԿԱՐԳԸ ԵՎ ՄԵԹՈԴՆԵՐԸ

4. Անշարժ հիմնական միջոցի գնահատումը հիմնական միջոցի իրական արժեքի որոշումն է՝ գնահատման ամսաթվի դրությամբ: Ենթադրվում է, որ իրական արժեքը այն գինն է, որը չափման ամսաթվի դրությամբ կստացվեր շուկայի մասնակիցների միջև սովորական գործարքում՝ ակտիվի վաճառքից:

5. Անշարժ հիմնական միջոցի իրական արժեքի գնահատման ընթացակարգը ներառում է.

- 1) անշարժ հիմնական միջոցի իրավունքը հաստատող փաստաթղթի ուսումնասիրություն,
- 2) անշարժ հիմնական միջոցի տեղազննում և լուսանկարում,
- 3) գնահատման համար անհրաժեշտ դիտելի կամ ոչ դիտելի ելակետային տվյալների հավաքագրում, մշակում և վերլուծություն,
- 4) գնահատման համապատասխան մեթոդի ընտրություն,
- 5) գնահատումը ընտրված մեթոդի կիրառմամբ,
- 6) հաշվետվության կազմում:

6. Կազմակերպությունը պետք է գնահատի անշարժ հիմնական միջոցի իրական արժեքը՝ օգտագործելով այն ենթադրությունները, որոնք շուկայի մասնակիցները կօգտագործեն անշարժ հիմնական միջոցը գնորոշելիս՝ ենթադրելով, որ շուկայի մասնակիցները գործում են իրենց լավագույն տնտեսական շահերից ելնելով:

7. Կազմակերպությունը պետք է օգտագործի գնահատման այնպիսի մեթոդ, որը տեղին է տվյալ հանգամանքներում և որով իրական արժեքը գնահատելու համար առկա են բավարար տվյալներ՝ առավելագույնին հասցնելով համապատասխան (տեղին) դիտելի ելակետային տվյալների օգտագործումը և նվազագույնին հասցնելով ոչ դիտելի ելակետային տվյալների օգտագործումը:

8. Անշարժ հիմնական միջոցները գնահատելիս կազմակերպությունը պետք է հետևյալ հիերարխիայով դիտարկի և ընտրի անշարժ հիմնական միջոցների գնահատման մեթոդը՝

- 1) նույնանման անշարժ հիմնական միջոցների համադրման մեթոդ,
- 2) համանման անշարժ հիմնական միջոցների համադրման մեթոդ,
- 3) մաշեցված փոխարինման արժեքի մեթոդ:

4. ԱՆՇԱՐՇ ՀԻՄՆԱԿԱՆ ՄԻՋՈՑՆԵՐԻ ԳՆԱՀԱՏՈՒՄԸ՝ ՆՈՒՅՆԱԿԱՆ ԱՆՇԱՐՇ ՀԻՄՆԱԿԱՆ ՄԵԹՈՂՈՎ

9. Անշարժ հիմնական միջոցի իրական արժեքը գնահատելիս նախևառաջ կիրառվում է նույնական անշարժ հիմնական միջոցների համադրման մեթոդը՝ ակտիվ շուկայում գնանշվող շուկայական գների օգտագործմամբ: Շուկայական գների վերաբերյալ տվյալները վերցվում են «Հողամասերի և շենքերի իրական արժեքի գնահատման համար անհրաժեշտ տեղեկատվության առավել օգտագործվող աղբյուրները» աղյուսակից (տե՛ս [հավելված 1](#))՝ նախապատվությունը տալով աղյուսակում առաջինը նշված տեղեկատվության աղբյուրներին: Եթե աղյուսակում ներկայացված տեղեկատվության աղբյուրները բավարար չեն շուկայական գները որոշելու համար, կարող են օգտագործվել նաև տեղեկատվության այլ աղբյուրներ:

10. Անշարժ հիմնական միջոցները նույնական են, երբ դրանց բնութագրող հիմնական ցուցանիշները նույնն են: Շենքերի համար հիմնական են համարվում «Շենքերի համեմատության տարրերը» աղյուսակում (տե՛ս [հավելված 2](#)) ներկայացված ցուցանիշները, իսկ հողամասերի համար՝ «Հողամասերի համեմատության տարրերը» աղյուսակում (տե՛ս [հավելված 3](#)) ներկայացված ցուցանիշները: Ակտիվ շուկայում գնանշվող գինը տրամադրում

է իրական արժեքի ամենաարժանահավատ վկայությունը և օգտագործվում է իրական արժեքի գնահատման համար՝ առանց ճշգրտում կատարելու: Այս մոտեցմամբ կարելի է իրական արժեքը որոշել, երբ օրինակ առկա է անշարժ գույքի բորսայական շուկայում առքուվաճառքի տվյալներ, որոնք նույնական են գնահատվող անշարժ հիմնական միջոցի հետ: Կազմակերպությունը չպետք է ճշգրտում կատարի նույնական անշարժ հիմնական միջոցների համար գործող շուկայում գնանշվող շուկայական գների նկատմամբ:

5. ԱՆՇԱՐԺ ՀԻՄՆԱԿԱՆ ՄԻՋՈՑՆԵՐԻ ԳՆԱՀԱՏՈՒՄԸ՝ ՀԱՄԱՆՄԱՆ ԱՆՇԱՐԺ ՀԻՄՆԱԿԱՆ ՄԻՋՈՑՆԵՐԻ ՀԱՄԱԴՐՄԱՆ ՄԵԹՈՂԻՎ

11. Եթե իրական արժեքը հնարավոր չէ որոշել նույնական անշարժ հիմնական միջոցների համադրման մեթոդով, ապա կիրառվում է համանման անշարժ հիմնական միջոցների համադրման մեթոդը: Անշարժ հիմնական միջոցները համանման են, երբ դրանց բնութագրող հիմնական ցուցանիշները նույնական չեն, սակայն հնարավոր է ճշգրտման գործակիցների կիրառմամբ համանման անշարժ հիմնական միջոցի գնանշումը ճշգրտել, այն մոտեցնելով գնահատվող անշարժ հիմնական միջոցի իրական արժեքին: Շենքերի համար հիմնական են համարվում «Շենքերի համեմատության տարրերը» աղյուսակում (տե՛ս [հավելված 2](#)) ներկայացված ցուցանիշները, իսկ հողամասերի համար՝ «Հողամասերի համեմատության տարրերը» աղյուսակում (տե՛ս [հավելված 3](#)) ներկայացված ցուցանիշները:

12. Համանման անշարժ հիմնական միջոցների համադրման մեթոդով անշարժ հիմնական միջոցի իրական արժեքը որոշվում է համանման անշարժ հիմնական միջոցների շուկայական գների վերլուծության և համապատասխան ճշգրտումների իրականացման միջոցով: Վերլուծության իրականացման համար որպես համանման անշարժ հիմնական միջոցներ կարող են ընտրվել ակտիվ շուկայում վաճառված և/կամ հրապարակայնորեն վաճառահանված անշարժ հիմնական միջոցները: Այս մեթոդի կիրառման համար անհրաժեշտ է առնվազն երեք համադրելի համանման անշարժ հիմնական միջոցի վերաբերյալ դիտելի ելակետային տվյալների առկայություն:

13. Այս մեթոդի կիրառմամբ անշարժ հիմնական միջոցի գնահատումը իրականացվում է հետևյալ փուլերով.

1) համանման անշարժ հիմնական միջոցների շուկայական տեղեկատվության վերլուծություն,

2) համանման անշարժ հիմնական միջոցների համար շուկայական տվյալների հավաքագրում, մշակում և դիտելի ելակետային տվյալների ընտրություն,

3) համեմատության համապատասխան միավորի որոշում: Համեմատության միավորը շենքի համար մակերեսի մեկ քառակուսի մետրն է, կամ ծավալի մեկ խորանարդ մետրը, իսկ հողամասի համար մակերեսի մեկ քառակուսի մետր ցուցանիշը,

4) համեմատության անհրաժեշտ տարրերի առանձնացում: Անհրաժեշտ տարրերը այն տարրերն են, որոնց հիման վրա պետք է կատարվեն ճշգրտումները՝ կիրառելով համապատասխան ճշգրտման գործակիցներ (տե՛ս [հավելված 2](#) և [հավելված 3](#)),

5) համեմատության միավորների արժեքի ճշգրտում՝ ըստ համեմատության տարրերի, ճշգրտման գործակիցների կիրառմամբ,

6) համեմատվող երեք անշարժ հիմնական միջոցների (տե՛ս 12-րդ կետը) ճշգրտված արժեքների համադրում և միջին թվաբանականի միջոցով՝ մեկ գնահատված արժեքի որոշում:

14. Համանման անշարժ հիմնական միջոցների համադրման մեթոդում ճշգրտման գործակիցները հաշվարկվում են հետևյալ եղանակներով՝

1) գործակիցների հաշվարկման համեմատական եղանակ, որն իրենից ներկայացնում է գնահատվող անշարժ հիմնական միջոցին համանման հիմնական միջոցի շուկայական տվյալների վերլուծություն և համեմատություն: Անհրաժեշտ է վերլուծել այնպիսի շուկայական տվյալներ, որոնց հիմնական ցուցանիշները (հիմնական են համարվում [հավելված 2-ի](#) և [հավելված 3-ի](#) աղյուսակներում ներկայացված ցուցանիշները) նույնն են, ինչ գնահատվող անշարժ հիմնական միջոցը, բացառությամբ ճշգրտման ենթակա համեմատության տարրի: Այնուհետև համադրելով վերլուծված տվյալները կարող ենք ստանալ դրանց հարաբերակցության արդյունքում գնահատվող անշարժ հիմնական միջոցի ճշգրտման գործակիցը,

2) գնահատման ոլորտում մասնագիտացված կազմակերպություններին հարցման եղանակով: Եթե որևէ գործակից կազմակերպությունը չի կարողանում հաշվարկել դիտելի ելակետային տվյալների բացակայության պատճառով, ապա կարող է հարցում կատարել գնահատման ոլորտում մասնագիտացված կազմակերպություններին՝ պարզելու վերը նշված աղյուսակներում արտացոլված գործակիցների մեծությունները:

Համեմատվող անշարժ հիմնական միջոցների վաճառքների և/կամ վաճառահանման գների ճշգրտումը իրականացվում է բոլոր գործակիցների արտադրյալի հաշվարկմամբ:

15. Համանման անշարժ հիմնական միջոցների համադրման մոտեցմամբ, վերջնական արժեքի որոշման նպատակով, անշարժ հիմնական միջոցի միավորների ճշգրտված արժեքները համադրվում և համապատասխանեցվում են մեկ ցուցանիշի՝ հաշվարկելով ճշգրտված արժեքների միջին թվաբանականը:

6. ՇԵՆՔԵՐԻ ԳՆԱՀԱՏՈՒՄԸ՝ ՄԱՇԵՑՎԱԾ ՓՈԽԱՐԻՆՄԱՆ ԱՐԺԵՔԻ ՄԵԹՈԴՈՎ

16. Եթե շենքի իրական արժեքը հնարավոր չէ որոշել նույնական անշարժ հիմնական միջոցների համադրման մեթոդով կամ համանման անշարժ հիմնական միջոցների համադրման մեթոդով, ապա շենքի իրական արժեքը որոշվում է մաշեցված փոխարինման արժեքի մեթոդով: Տվյալ դեպքում համապատասխան (տեղին) դիտելի տվյալներ առկա չեն, հետևաբար օգտագործվում են ոչ դիտարկելի ելակետային տվյալներ: Ոչ դիտելի ելակետային տվյալները պետք է արտացոլեն այն ենթադրությունները, որոնք շուկայի մասնակիցները կօգտագործեին՝ անշարժ հիմնական միջոցը գնորոշելիս:

17. Մաշեցված փոխարինման արժեքի մեթոդով շենքի իրական արժեքի գնահատումը իրականացվում է հետևյալ փուլերով.

- 1) շենքի փոխարինման ծախսումների որոշում,
- 2) շենքի մնացորդային օգտակար ծառայության ժամկետի որոշում,
- 3) շենքի կուտակված մաշվածության որոշում,

4) շենքի իրական արժեքի որոշում՝ որպես փոխարինման ծախսումների հանրագումար՝ նվազեցված կուտակված մաշվածության չափով:

18. Շենքի փոխարինման ծախսումները որոշվում են հետևյալ մոտեցումներով՝ նախապատվությունը տալով առաջինը նշված մոտեցումներին.

1) գնահատման ամսաթվի դրությամբ շուկայական գներով հաշվարկվում են կա՛մ այն ծախսումները, որոնք անհրաժեշտ են նույնատիպ նոր շենքի կառուցման համար՝ օգտագործելով գնահատվող շենքի կառուցման համար օգտագործված նյութերը և տեխնոլոգիաները (հիմք ընդունելով նախագծա-նախահաշվային փաստաթղթերը), կա՛մ այն ծախսումները, որոնք անհրաժեշտ են գնահատվող շենքին համապատասխանող օգտակարությամբ նոր շենքի (ժամանակակից պահանջներին համապատասխանող փոխարինիչի) կառուցման համար,

2) համապատասխան մասնագիտացված նորմատիվային տեղեկագրերում ներկայացված կամ հավաստի այլ աղբյուրներից ստացված տվյալների հիման վրա՝ նախապատվությունը տալով առաջինը նշված աղբյուրներին.

ա. Հայաստանի Հանրապետության տարածքում կառուցվող շենքերի, կառուցվածքների և շինարարական աշխատանքների տեսակների արժեքի խոշորացված ցուցանիշների ժողովածու (սույն ուղեցույցի հաստատման պահին գործում է ՀՀ քաղաքաշինության նախարարի 2009 թվականի ապրիլի 3-ի թիվ 35-Ն հրամանով հաստատված «ՀՀ տարածքում կառուցվող շենքերի, կառուցվածքների և շինարարական աշխատանքների տեսակների արժեքի խոշորացված ցուցանիշների ժողովածուն»:),

բ. «Գնագոյացման վերլուծական ինֆորմացիոն կենտրոն» ՊՈԱԿ-ի կողմից ամսական հրատարակվող «Ինֆորմացիոն տեղեկագիր» տեղեկատու ձեռնարկ,

գ. շենքեր-շինությունների շինարարական արժեքի խոշորացված ծախսերի հաշվարկման այլ աղբյուրներ,

3) շուկայական պայմաններում նմանատիպ շենքերի կառուցման համար շինարարության պայմանագրերով սահմանված նախահաշվային արժեքների տվյալների վերլուծության հիման վրա:

19. Շենքի փոխարինման արժեքը որոշելու նպատակով կատարվող հաշվարկներն իրենց մեջ պետք է ներառեն շենքի կառուցման համար անհրաժեշտ բոլոր ծախսումները և շինարարության ոլորտում ձևավորված միջին շահութաբերության ցուցանիշի հիման վրա հաշվարկված ձեռնարկատիրական (կառուցապատողի) շահույթը:

20. Շենքի կառուցման համար անհրաժեշտ ծախսումները ներառում են հետևյալը.

1) օգտագործված հումքի և նյութերի գծով ծախսումները,

2) շինարարական աշխատանքներում ներգրավված աշխատուժի ծախսումները,

3) շինարարությունում օգտագործվող մեքենաների և մեխանիզմների, ինչպես նաև այլ հիմնական միջոցների մաշվածության, դրանց վերանորոգման և սպասարկման ծախսումները,

4) նախագծման, նախահաշվի կազմման և նախագծային փաստաթղթերի փորձաքննության ծախսումները,

5) տեխնիկական և այլ վերահսկողության ծախսումները,

6) խորհրդատվական, իրավաբանական, աուդիտորական և համանման այլ ծառայությունների վճարները,

6) շինարարության ֆինանսավորման հետ կապված տոկոսային ծախսումները,

7) շենքի կառուցմանը անմիջականորեն վերաբերող վարչական և այլ ծախսումները:

21. Փոխարինման ծախսումների հաշվարկից հետո դրանք նվազեցվում են կուտակված մաշվածության չափով: Գոյություն ունեն մաշվածության 3 տեսակներ.

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

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

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

22. Կուտակված մաշվածությունը շենքերի ֆիզիկական, գործառնական (ֆունկցիոնալ) և տնտեսական մաշվածության հանրագումարն է: Կուտակված մաշվածությունը հաշվարկվում է ստորև ներկայացված բանաձևով.

$$U_{\text{կ}} = U_{\text{ֆիզ}} + U_{\text{ֆունկ}} + U_{\text{տնտ}}, \text{ որտեղ՝}$$

$U_{\text{ֆիզ}}$ – գնահատվող շենքի ֆիզիկական մաշվածությունն է,

$U_{\text{ֆունկ}}$ – գնահատվող շենքի գործառնական (ֆունկցիոնալ) մաշվածությունն է,

$U_{\text{տնտ}}$ – գնահատվող շենքի տնտեսական մաշվածությունն է:

23. Ֆիզիկական մաշվածությունը հաշվարկվում է ստորև ներկայացված բանաձևով.

$$U_{\text{ֆիզ}} = U_{\text{փոխ}} \times \text{Գ}_{\text{ֆիզ}}, \text{ որտեղ՝}$$

$U_{\text{փոխ}}$ – գնահատվող շենքի փոխարինման արժեքն է,

$\text{Գ}_{\text{ֆիզ}}$ – ֆիզիկական մաշվածության գործակիցն է:

Ֆիզիկական մաշվածության գործակիցը որոշվում է է շենքերի տեխնիկական վիճակի հիման վրա: Տեխնիկական վիճակը գնահատվում է «Տեխնիկական վիճակի ընդհանուր բնութագիրը և մաշվածության գործակիցը» աղյուսակում (տե՛ս [հավելված 4](#)) ներկայացված տեխնիկական վիճակի ընդհանուր բնութագրերի հիման վրա:

24. Գործառնական (ֆունկցիոնալ) մաշվածությունը գնահատվող շենքի անհամապատասխանությունն է ժամանակակից պահանջներին: Շենքը կարող է լիարժեք օգտագործվել իր նպատակային և գործառնական նշանակությամբ, սակայն ունենալ թերություններ և չհամապատասխանել ժամանակակից ստանդարտներին և պահանջներին:

Գործառնական (ֆունկցիոնալ) մաշվածությունը հաշվարկվում է ստորև ներկայացված բանաձևով.

$$U_{\text{ֆունկ}} = (U_{\text{փոխ}} - U_{\text{ֆիզ}}) \times \text{Գ}_{\text{ֆունկ}}, \text{ որտեղ}$$

$\text{Գ}_{\text{ֆունկ}}$ – ֆունկցիոնալ մաշվածության գործակիցն է:

Ֆունկցիոնալ մաշվածության գործակիցը կարելի է հաշվարկել կա՛մ համադրման մոտեցմամբ, կա՛մ լրացուցիչ ծախսումների մոտեցմամբ:

Համադրման մոտեցմամբ ֆունկցիոնալ մաշվածության գործակիցը որոշելու համար ընտրվում են գնահատվող շենքին բնութագրող հիմնական ցուցանիշներով համանման երկու շենքերի վաճառքի և/կամ վաճառահանման գներ: Քանի որ գնահատվող շենքի տարածագնահատման (գտնվելու վայրի) գոտիականությունում չկան համանման շենքերի վաճառքի և/կամ վաճառահանման գների տվյալներ, հակառակ դեպքում գնահատողը կկիրառեր համանման անշարժ հիմնական միջոցների համադրման մեթոդը, տվյալները ընտրվում են գնահատվող շենքի տարածագնահատման (գտնվելու վայրի) գոտիականությունից դուրս՝ մեկ այլ գոտիականությունում: Ընդ որում, ընտրված համանման երկու շենքերի միջև եղած տարբերությունն այն է, որ շենքերից մեկը պետք է չունենա ֆունկցիոնալ մաշվածություն, իսկ մյուսը ունենա գնահատվող շենքին բնորոշ նույնական ֆունկցիոնալ մաշվածություն: Դրանց համադրման միջոցով ֆունկցիոնալ մաշվածության գործակիցը որոշվում է հետևյալ բանաձևով.

$$\text{Գ}_{\text{ֆունկ}} = 1 - (U_{\text{ֆունկ}} / U_{\text{առ ֆունկ}}), \text{ որտեղ՝}$$

$U_{\text{ֆունկ}}$ – ֆունկցիոնալ մաշվածություն ունեցող շենքի վաճառքի և/կամ վաճառահանման գինն է,

$U_{\text{առ ֆունկ}}$ – ֆունկցիոնալ մաշվածություն չունեցող շենքի վաճառքի և/կամ վաճառահանման գինն է:

Լրացուցիչ ծախսումների մոտեցմամբ ֆունկցիոնալ մաշվածության գործակիցը որոշելու համար որոշվում է այն բոլոր ծախսումների հանրագումարը, որոնք անհրաժեշտ են շենքի ֆունկցիոնալ մաշվածությունը վերացնելու համար: Նշված մոտեցմամբ ֆունկցիոնալ մաշվածության գործակիցը որոշվում է հետևյալ բանաձևով.

$$\text{Գ}_{\text{ֆունկ}} = \sigma_{\text{լրաց}} / (U_{\text{առ ֆունկ}} + \sigma_{\text{լրաց}}), \text{ որտեղ}$$

$\sigma_{\text{լրաց}}$ – այն լրացուցիչ ծախսումների հանրագումարն է, որն անհրաժեշտ է շենքի ֆունկցիոնալ մաշվածությունը վերացնելու համար:

Շենքի ֆունկցիոնալ մաշվածության գործակիցը կարող է հաշվարկվել 0-ից 1-ի միջակայքում:

25. Տնտեսական (արտաքին) մաշվածությունը շենքի արժեքի նվազումն է՝ արտաքին միջավայրի պայմանների փոփոխության արդյունքում, երբ առկա է ցածր պահանջարկ կամ այլ արտաքին գործոնների ազդեցություն, որոնք հանգեցնում են շենքի արժեքի նվազման:

Տնտեսական մաշվածությունը հաշվարկվում է ստորև ներկայացված բանաձևով.

$$U_{\text{տնտ}} = (U_{\text{փոխ}} - U_{\text{ֆիզ}} - U_{\text{ֆունկ}}) \times \text{Գ}_{\text{տնտ}}, \text{ որտեղ}$$

$\text{Գ}_{\text{տնտ}}$ – տնտեսական մաշվածության գործակիցն է:

Տնտեսական մաշվածության գործակիցը հաշվարկվում է ելնելով գնահատվող շենքի նույն տարածագնահատման (գտնվելու վայրի) գոտիականության սահմաններում շենքի վաճառքի և/կամ վաճառահանման գնի և այդ շենքի փոխարինման արժեքի հիման վրա: Քանի որ գնահատվող շենքի տարածագնահատման (գտնվելու վայրի) գոտիականությունում չկան նույն նպատակային և օգտագործման նշանակության շենքերի վաճառքի և/կամ վաճառահանման գների վերաբերյալ տվյալներ (հակառակ դեպքում գնահատողը կկիրառեր նույնանման կամ համանման անշարժ հիմնական միջոցների համադրման մեթոդը), ընտրվում է գնահատվող շենքի տարածագնահատման (գտնվելու վայրի) գոտիականության սահմաններում գտնվող մեկ այլ շենք, որի համար առկա է վաճառքի գինը: Տնտեսական մաշվածության գործակիցը որոշվում է հետևյալ բանաձևով.

$$F_{\text{տնտ}} = 1 - (F_{\text{վաճ}} / U_{\text{փոխ}}), \text{ որտեղ՝}$$

$F_{\text{վաճ}}$ –այլ շենքի վաճառքի և/կամ վաճառահանման գինն է,

$U_{\text{փոխ}}$ – այլ շենքի փոխարինման արժեքն է:

Շենքի տնտեսական մաշվածության գործակիցը կարող է հաշվարկվել 0-ից 1-ի միջակայքում:

7. ԱՆՇԱՐՃ ՀԻՄՆԱԿԱՆ ՄԻՋՈՑՆԵՐԻ ԻՐԱԿԱՆ ԱՐԺԵՔԻ ՓՈԽԱՐԵՆ ԿԱԴԱՍՏՐԱՅԻՆ ԱՐԺԵՔԻ ՕԳՏԱԳՈՐԾՈՒՄԸ

26. Այն դեպքում, երբ որևէ (կոնկրետ) հողամասի կամ շենքի իրական արժեքի գնահատման վերը նշված երեք մեթոդներից որևէ մեկով, առանց անհարկի ծախսումների և ջանքերի, հնարավոր չէ որոշել հողամասի կամ շենքի իրական արժեքը, որպես տվյալ հողամասի կամ շենքի իրական արժեք ընդունվում է այդ հողամասի կամ շենքի կադաստրային արժեքը:

27. Հողամասի և շենքի կադաստրային արժեքը որոշվում է Հայաստանի Հանրապետության կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի կողմից՝ կադաստրային գնահատմանը վերաբերող Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ:

28. Եթե հաջորդ վերագնահատումների ժամանակ հնարավոր է (առանց անհարկի ծախսումների և ջանքերի) գնահատման մեթոդների կիրառմամբ գնահատել հողամասի, կամ շենքի իրական արժեքը, ապա դրանց իրական արժեքը գնահատելիս պետք է կիրառվի սույն ուղեցույցի 5-րդ կետով նախատեսված գնահատման ընթացակարգը:

8. ԵԶՐԱՓՈՒԿ ԴՐՈՒՅԹՆԵՐ

29. Անշարժ հիմնական միջոցների գնահատման համար օգտագործված բոլոր տվյալները (այդ թվում ելակետային տվյալները) և կատարված հաշվարկները փաստաթղթավորվում և պահպանվում են առնվազն մինչև հաջորդ վերագնահատումը:

30. Անշարժ հիմնական միջոցների վերագնահատման արդյունքներն արտացոլվում են «Հիմնական միջոցների վերագնահատման արդյունքների ամփոփման տեղեկագրում» (տե՛ս [հավելված 5](#)):

31. Անշարժ հիմնական միջոցի իրական արժեքի գնահատման արդյունքները փաստաթղթավորվում են՝

1) նույնական անշարժ հիմնական միջոցների համադրման մեթոդով հողամասի գնահատման դեպքում՝ «Նույնական մեթոդով հողամասի գնահատման արդյունքների ամփոփ հաշվետվությամբ» (տե՛ս [հավելված 6](#)), իսկ նույնական անշարժ հիմնական միջոցների համադրման մեթոդով շենքի գնահատման դեպքում՝ «Նույնական մեթոդով շենքի գնահատման արդյունքների ամփոփ հաշվետվությամբ» (տե՛ս [հավելված 7](#)).

2) համանման անշարժ հիմնական միջոցների համադրման մեթոդով հողամասի գնահատման դեպքում՝ «Համանման մեթոդով հողամասի գնահատման արդյունքների ամփոփ հաշվետվությամբ» (տե՛ս [հավելված 8](#)), իսկ համանման անշարժ հիմնական միջոցների համադրման մեթոդով շենքի գնահատման դեպքում՝ «Համանման մեթոդով շենքի գնահատման արդյունքների ամփոփ հաշվետվությամբ» (տե՛ս [հավելված 9](#)).

3) մաշեցված փոխարինման արժեքի մեթոդով շենքի գնահատման դեպքում՝ «Մաշեցված փոխարինման արժեքի մեթոդով շենքի գնահատման արդյունքների ամփոփ հաշվետվությամբ» (տե՛ս [հավելված 10](#)):

**ՀՈՂԱՄԱՍԵՐԻ ԵՎ ՇԵՆՔԵՐԻ ԻՐԱԿԱՆ ԱՐԺԵՔԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ԱՆՀՐԱԺԵՇՏ
ՏԵՂԵԿԱՏՎՈՒԹՅԱՆ ԱՌԱՎԵԼ ՕԳՏԱԳՈՐԾՎՈՂ ԱՂԲՅՈՒՐՆԵՐԸ**

Հ/Հ	Տեղեկատվության աղբյուր	Տեղեկատվության տեսակ
1	ՀՀ ԱԳԿՊԿ-ի տեղեկատվական բազա	Վաճառքի տվյալներ
2	Անշարժ հիմնական միջոցի գնահատման և առքուվաճառքի գործակալությունների տեղեկատվական բազաներ	Վաճառքի և առաջարկի տվյալներ
3	www.estate.am	Առաջարկի տվյալներ
4	www.bnakaran.com	Առաջարկի տվյալներ
5	www.igind.am	Առաջարկի տվյալներ
6	www.azatvacharq.am	Առաջարկի տվյալներ
7	www.list.am	Առաջարկի տվյալներ
8	www.real-estate.am	Առաջարկի տվյալներ
9	www.yourbroker.am	Առաջարկի տվյալներ
10	www.am.myrealty.am	Առաջարկի տվյալներ
11	www.irealty.am	Առաջարկի տվյալներ

ՇԵՆՔԵՐԻ ՀԱՄԵՄԱՏՈՒԹՅԱՆ ՏԱՐՐԵՐԸ

Հ/Հ	Անվանում	Մեկնաբանություն	Ճշգրտման գործակից
1	Վաճառքի կամ առաջարկի պայմաններ	Եթե գնահատման ընթացքում օգտագործվում է շենքի վաճառքի տվյալ, ապա ճշգրտման գործակիցը սահմանվում է՝	1,0
		Եթե գնահատման ընթացքում օգտագործվում է շենքի առաջարկի տվյալ, ապա ճշգրտման գործակիցը անհրաժեշտ է հաշվարկել՝ կիրառելով նվազեցում շենքի առաջարկի գնից	
2	Վաճառքի կամ առաջարկի ժամանակահատված	Եթե ընտրվում է վերագնահատման ամսաթվին նախորդող մինչև վեցամսյա ժամանակահատվածի վաճառքի կամ առաջարկի տվյալ, ապա ճշգրտման գործակիցը սահմանվում է՝	1,0
		Եթե ընտրվում է վերագնահատման ամսաթվին նախորդող վեցամսյա ժամանակաշրջանի վաճառքի կամ առաջարկի տվյալ, կամ ընտրվում է վերագնահատման ամսաթվին նախորդող մինչև վեցամսյա ժամանակահատվածի վաճառքի կամ առաջարկի տվյալ, սակայն այդ ժամանակահատվածում տեղի են ունեցել անբարենպաստ հետևանք ունեցող նշանակալի փոփոխություններ շուկայական, տնտեսական կամ իրավական միջավայրում, որում գործում է կազմակերպությունը, ապա ճշգրտման գործակիցը անհրաժեշտ է հաշվարկել	
3	Տեղադրություն (Տեղադրության տարբերություն ասելով հասկանում ենք, որ գնահատվող և համանման շենքերը գտնվում են տարբեր տարածագնահատման (գտնվելու վայրի) գոտիներում (օրինակ՝ տարբեր վարչական շրջաններում, համայնքներում):)	Եթե գնահատվող շենքի տեղադրությունը նույնն է, ինչ համանման շենքի տեղադրությունը, ապա ճշգրտման գործակիցը սահմանվում է՝	1,0
		Եթե գնահատվող շենքի տեղադրությունը տարբերվում է համանման շենքի տեղադրությունից, ապա ճշգրտման գործակիցը անհրաժեշտ է հաշվարկել	
4	Դիրք (Դիրքի տարբերություն ասելով հասկանում ենք գնահատվող և համանման	Եթե գնահատվող շենքի դիրքը նույնն է, ինչ համանման շենքի դիրքը, ապա ճշգրտման գործակիցը սահմանվում է՝	1,0
		Եթե գնահատվող շենքի դիրքը տարբերվում է	

	շենքերի, գլխավոր փողոցներից դեպքի երկրորդային փողոցներ, տեղակայված լինելը:)	համանման շենքի դիրքից, ապա ճշգրտման գործակիցը անհրաժեշտ է հաշվարկել	
5	Շենքի մակերես	Եթե գնահատվող շենքի մակերեսը նույնն է (մինչև +/- 20 տոկոսի սահմաններում), ինչ համանման շենքի մակերեսը, ապա ճշգրտման գործակիցը սահմանվում է՝	1,0
		Եթե գնահատվող շենքի մակերեսը տարբերվում է (ավելի քան +/- 20 տոկոս) համանման շենքի մակերեսից, ապա ճշգրտման գործակիցը անհրաժեշտ է հաշվարկել	
6	Ծավալ	Եթե գնահատվող շենքի ծավալը նույնն է (մինչև +/- 20 տոկոսի սահմաններում), ինչ համանման շենքի ծավալը, ապա ճշգրտման գործակիցը սահմանվում է՝	1,0
		Եթե գնահատվող շենքի ծավալը տարբերվում է (ավելի քան +/- 20 տոկոս) համանման շենքի ծավալից, ապա ճշգրտման գործակիցը անհրաժեշտ է հաշվարկել	
7	Կոնստրուկտիվ տարրերի տեսակ (Շենքի կոնստրուկտիվ տարրեր ասելով հասկանում ենք շենքի կրող համակարգի ընտրությունը, օրինակ՝ քարե, միաձույլ ե/բ, հավաքովի ե/բ, մետաղե և այլ:)	Եթե գնահատվող շենքի կոնստրուկտիվ տարրերի տեսակը նույնն է, ինչ համանման շենքի կոնստրուկտիվ տարրերի տեսակը, ապա ճշգրտման գործակիցը սահմանվում է՝	1,0
		Եթե գնահատվող շենքի կոնստրուկտիվ տարրերի տեսակը տարբերվում է համանման շենքի կոնստրուկտիվ տարրերի տեսակից, ապա ճշգրտման գործակիցը անհրաժեշտ է հաշվարկել	
8	Հարկայնություն	Եթե գնահատվող շենքը ունի նույն հարկայնությունը, ինչ համանման շենքը, ապա ճշգրտման գործակիցը սահմանվում է՝	1,0
		Եթե գնահատվող շենքի հարկայնությունը տարբերվում է համանման շենքի հարկայնությունից, ապա ճշգրտման գործակիցը անհրաժեշտ է հաշվարկել	
9	Ներքին հարդարման վիճակ (Ներքին հարդարման վիճակը որոշվում է 0-ից 5 (0, 1, 2, 3, 4, 5) գահատականներիով՝ աճողական կարգով. ▪ 0 գնահատական՝ շենքը վերանորոգված չէ, բացակայում են պատուհանները, ներքին դռները, գաջա-	Եթե գնահատվող շենքի ներքին հարդարման վիճակը նույնն է, ինչ համանման շենքինը, ապա ճշգրտման գործակիցը սահմանվում է՝	1,0
		Եթե գնահատվող շենքի ներքին հարդարման վիճակը տարբերվում է համանման շենքի ներքին հարդարման վիճակից, ապա ճշգրտման գործակիցը անհրաժեշտ է հաշվարկել	

<p>սվաղման և ցեմենտասվաղման աշխատանքները,</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 1 գնահատական՝ շենքը ունի շատ հին վերանորոգում, հին են պատուհանները, ներքին դռները, պա- տերի և հատակի հարդարումը ֆիզիկապես և ֆունկցիոնալ առումով մաշված է, կոմունիկացիաները քայքայված են և ենթակա են փոխարինման, ▪ 2 գնահատական՝ շենքը ունի միջինից ցածր վերանորոգում, պատուհանները, ներքին դռները, պատերի և հատակի հարդարումը ունի վերանորոգման կարիք, կոմունիկացիաները ենթակա են վերանորոգման, ▪ 3 գնահատական՝ շենքի պատուհանները, ներքին դռները, պատերի և հատակի հարդարումը, ինչպես նաև կոմունիկացիաները ունեն միջին վերանորոգում, ▪ 4 գնահատական՝ շենքի պատուհանները, ներքին դռները, պատերի և հատակի հարդարումը, ինչպես նաև կոմունիկացիաները ունեն միջինից բարձր վերանորոգում, <p>5 գնահատական՝ շենքի ներքին հարդարումը բնութագրող բոլոր ցուցանիշները գտնվում են միջինից շատ բարձր</p>		
--	--	--

	վիճակում, կատարված են բարձրորակ նյութերով և համապատասխանում են ժամանակակից բոլոր պահանջներին:)		
10	<p>Արտաքին հարդարման վիճակ (Արտաքին հարդարման վիճակը որոշվում է 1-ից 3 (1, 2, 3) գահատականներով՝ աճողական կարգով.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 1 գնահատական՝ շենքի արտաքին հարդարումը (երեսպատումը, շենքի ճակատային ձևավորումը) գտնվում է անբավարար վիճակում, ունի կապիտալ վերանորոգման կարիք. ▪ 2 գնահատական՝ շենքի արտաքին հարդարումը գտնվում է միջին վիճակում, առանձին տեղամասերում ունի վերանորոգման կարիք. <p>3 գնահատական՝ շենքի արտաքին հարդարումը գտնվում է միջինից բարձր վիճակում:)</p>	<p>Եթե գնահատվող շենքի արտաքին հարդարման վիճակը նույնն է, ինչ համանման շենքինը, ապա ճշգրտման գործակիցը սահմանվում է՝</p> <p>Եթե գնահատվող շենքի արտաքին հարդարման վիճակը տարբերվում է համանման շենքի արտաքին հարդարման վիճակից, ապա ճշգրտման գործակիցը անհրաժեշտ է հաշվարկել</p>	1,0
11	Տեխնիկական վիճակ	(տե՛ս հավելված 4)	

ՀՈՂԱՄԱՍԵՐԻ ՀԱՄԵՄԱՏՈՒԹՅԱՆ ՏԱՐԵՐԸ

h/h	Անվանում	Մեկնաբանություն	Գործակցի մեծություն
1	Վաճառքի կամ առաջարկի պայմաններ	Եթե գնահատման ընթացքում օգտագործվում է հողամասի վաճառքի տվյալ, ապա ճշգրտման գործակիցը սահմանվում է՝	1,0
		Եթե գնահատման ընթացքում օգտագործվում է հողամասի առաջարկի տվյալ, ապա ճշգրտման գործակիցը անհրաժեշտ է հաշվարկել՝ կիրառելով նվազեցում շենքի առաջարկի գնից	
2	Վաճառքի կամ առաջարկի ժամանակահատված	Եթե ընտրվում է վերագնատահման ամսաթվին նախորդող մինչև վեցամսյա ժամանակահատվածի վաճառքի կամ առաջարկի տվյալ, ապա ճշգրտման գործակիցը սահմանվում է	1,0
		Եթե ընտրվում է վերագնահատման ամսաթվին նախորդող վեցամսյա ժամանակահատվածին նախորդող ժամանակաշրջանի վաճառքի կամ առաջարկի տվյալ, կամ ընտրվում է վերագնահատման ամսաթվին նախորդող մինչև վեցամսյա ժամանակահատվածի վաճառքի կամ առաջարկի տվյալ, սակայն այդ ժամանակահատվածում տեղի են ունեցել անբարենպաստ հետևանք ունեցող նշանակալի փոփոխություններ շուկայական, տնտեսական կամ իրավական միջավայրում, որում գործում է կազմակերպությունը, ապա ճշգրտման գործակիցը անհրաժեշտ է հաշվարկել	
3	Հողամասի մակերես	Եթե գնահատվող հողամասի մակերեսը նույնն է (մինչև +/- 20 տոկոսի սահմաններում), ինչ համանման հողամասի մակերեսը, ապա ճշգրտման գործակիցը սահմանվում է՝	1,0
		Եթե գնահատվող հողամասի մակերեսը տարբերվում է (ավելի քան +/- 20 տոկոս) համանման հողամասի մակերեսից, ապա ճշգրտման գործակիցը անհրաժեշտ է հաշվարկել	
4	Տեղադրություն (Տեղադրության	Եթե գնահատվող հողամասի տեղադրությունը նույնն է, ինչ համանման	1,0

	տարբերություն ասելով հասկանում ենք, որ գնահատվող և համանման հողամասերը գտնվում են տարբեր տարածագնահատման (գտնվելու վայրի) գոտիներում (օրինակ՝ տարբեր վարչական շրջաններում, համայնքներում))	հողամասի տեղադրությունը, ապա ճշգրտման գործակիցը սահմանվում է՝	
		Եթե գնահատվող հողամասի տեղադրությունը տարբերվում է համանման հողամասի տեղադրությունից, ապա ճշգրտման գործակիցը անհրաժեշտ է հաշվարկել	
5	Դիրք (Դիրքի տարբերություն ասելով հասկանում ենք գնահատվող և համանման հողամասերի, գլխավոր փողոցներից դեպի երկրորդային փողոցներ, տեղակայված լինելը)	Եթե գնահատվող հողամասի դիրքը նույնն է, ինչ համանման հողամասի դիրքը, ապա ճշգրտման գործակիցը սահմանվում է՝	1,0
		Եթե գնահատվող հողամասի դիրքը տարբերվում է համանման հողամասի դիրքից, ապա ճշգրտման գործակիցը անհրաժեշտ է հաշվարկել	
6	Ճակատային մասի երկարություն (Հողամասերի ճակատային մասի երկարությունը՝ իրական արժեքի որոշման համար, ակտիվ շուկայում ունի էական նշանակություն, այդ իսկ պատճառով անհրաժեշտ է հաշվարկել հողամասի ճակատային մասի երկարության տարբերության գործակիցը)	Եթե գնահատվող հողամասի ճակատային մասի երկարությունը նույնն է (մինչև +/- 20 տոկոսի սահմաններում), ինչ համանման հողամասի ճակատային մասի երկարությունը, ապա ճշգրտման գործակիցը սահմանվում է՝	1,0
		Եթե գնահատվող հողամասի ճակատային մասի երկարությունը տարբերվում է (ավելի քան +/- 20 տոկոս) համանման հողամասի ճակատային մասի երկարությունից, ապա ճշգրտման գործակիցը անհրաժեշտ է հաշվարկել	
7	Ենթակառուցվածքների առկայություն (Հողամասի ենթակառուցվածքների առկայությունը (ճանապարհներ, երկաթգծեր, էներգամատակարարման, կենտրոնացված ջրամատակարարման, գազամատակարարման համակարգեր և այլն) հողամասի իրական արժեքը որոշելու համար ունի էական նշանակություն, այդ իսկ պատճառով անհրաժեշտ է հաշվարկել հողամասի ենթակառուցվածքների հասանելիության գործակիցը)	Եթե գնահատվող հողամասի ենթակառուցվածքները նույնն են, ինչ համանման հողամասի ենթակառուցվածքները, ապա ճշգրտման գործակիցը սահմանվում է՝	1,0
		Եթե գնահատվող հողամասի ենթակառուցվածքները տարբերվում են համանման հողամասի ենթակառուցվածքներից, ապա ճշգրտման գործակիցը անհրաժեշտ է հաշվարկել	

ՏԵԽՆԻԿԱԿԱՆ ՎԻՃԱԿԻ ԸՆԴՀԱՆՈՒՐ ԲՆՈՒԹԱԳԻՐԸ ԵՎ ՄԱՇՎԱԾՈՒԹՅԱՆ ԳՈՐԾԱԿԻՑԸ

Մաշվածության աստիճանը	Մաշվածության գործակից	Տեխնիկական վիճակի գնահատականը	<p>Տեխնիկական վիճակի ընդհանուր բնութագիրը</p> <p>(Շենքի տեխնիկական վիճակի ընդհանուր բնութագիրը տրվում է հիմք ընդունելով ՀՀ քաղաքաշինության նախարարի 2014 թվականի մարտի 24-ի N87-Ն հրամանով հաստատված «Շենքերի և կառուցվածքների վերակառուցում, վերականգնում և ուժեղացում. հիմնական դրույթներ» շինարարական նորմերը (<<ՇՆ 20.06.2014):</p>
1	0-0,2	Լավ է	Վնասվածքներ և դեֆորմացիաներ չկան, կան առանձին մանր թերություններ, որոնք հնարավոր է վերացնել ընթացիկ նորոգման ժամանակ և որոնք չեն ազդում կոնստրուկտիվ տարրերի շահագործման վրա: Կապիտալ նորոգում կարող է կատարվել միայն առանձին տեղամասերում, որոնք ունեն բարձր մաշվածություն:
2	0,21-0,4	Բավարար է	Կոնստրուկտիվ տարրերը ընդհանրապես պիտանի են շահագործման համար, բայց պահանջում են որոշ կապիտալ նորոգում, որն ամենաանհրաժեշտն է տվյալ պահին:
3	0,41-0,6	Անբավարար է	Կոնստրուկտիվ տարրերի շահագործումը հնարավոր է միայն կապիտալ նորոգումից հետո:
4	0,61-0,85	Վթարային է	Կրող կոնստրուկտիվ տարրերի վիճակը վթարային է, ոչ կրող տարրերինը՝ խարխուլ է: Կոնստրուկտիվ տարրերի՝ իրենց ֆունկցիաների սահմանափակ կատարումը հնարավոր է միայն պաշտպանական միջոցառումների կատարումից կամ կոնստրուկտիվ տարրերի լրիվ փոխելուց հետո:
5	0,86-1,0	Քանդված վիճակում	Կրող կոնստրուկտիվ տարրերը գտնվում են քայքայված, մասամբ կամ լրիվ փլված վիճակում:

Հաստատում
եմ

կազմակերպության անվանումը

պաշտոնը

ստորագրությունը

անունը, ազգանունը

Ձև ՀՄ-
13

§

|

20
Ճ.

ԱՆՇԱՐԺ ՀԻՄՆԱԿԱՆ ՄԻՋՈՑՆԵՐԻ ՎԵՐԱԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԱՐԴՅՈՒՆՔՆԵՐԻ ԱՄՓՈՓՄԱՆ

ՏԵՂԵԿԱԳԻՐ N__

Անշարժ հիմնական միջոցների
վերագնահատման անցկացման հրամանի
համարը և ամսաթիվը

Կազմման ամսաթիվը

ստորաբաժանման անվանումը

h/h	Անշարժ հիմնական միջոցի անվանումը, տեսակը	Համարը		Նախքան վերագնահատումը			Վերագնահատումից հետո			Տարբերությունը		
		գույքային	իրավունքը հաստատող փաստաթղթի	համախառն հաշվեկշռ. արժեքը	կուտակված մաշվածութ.	հաշվեկշռ. արժեքը	համախառն հաշվեկշռ. արժեքը	կուտակված մաշվածութ.	հաշվեկշռ. արժեքը	համախառն հաշվեկշռ. արժեքը	կուտակված մաշվածութ.	հաշվեկշռ. արժեքը
1	2	3	4	5	6	7 (5-6)	8	9	10 (8-9)	11	12	13 (11-12)
Ընդամենը												

Հանձնաժողովի նախագահ

(Այն դեպքում, երբ գնահատումը իրականացվում է մասնագիտական կազմակերպության կողմից, հանձնաժողովի անդամների փոխարեն գրանցվում է գնահատող կազմակերպության անվանումը և գնահատումը իրականացնող մասնագետների անունը և ազգանունը)

պաշտոնը	ստորագրությունը	անունը, ազգանունը
---------	-----------------	-------------------

Հանձնաժողովի անդամներ

պաշտոնը	ստորագրությունը	անունը, ազգանունը
---------	-----------------	-------------------

պաշտոնը	ստորագրություն	անունը, ազգանունը
---------	----------------	-------------------

պաշտոնը	ստորագրություն	անունը, ազգանունը
---------	----------------	-------------------

պաշտոնը	ստորագրություն	անունը, ազգանունը
---------	----------------	-------------------

Հաստատում եմ

կազմակերպության անվանումը	պաշտոնը	ստորագրությունը	անունը, ազգանունը
		§	20 Ճ.

ՆՈՒՅՆԱԿԱՆ ՄԵԹՈՂՈՎ ՀՈՂԱՄԱՍԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԱՐԴՅՈՒՆՔՆԵՐԻ ԱՄՓՈՓ

ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆ N__

Կազմման ամսաթիվը

Հիմնական միջոցների վերագնահատման
անցկացման հրամանի համարը և ամսաթիվը

ստորաբաժանման անվանումը

h/h	Հիմնական միջոցի անվանումը, տեսակը	Համարը		Հողամասի մակերեսը (քմ)	Նույնական հողամասի միավորի վաճառքի գինը (ՀՀ դրամ)	Նույնական հողամասի միավորի ընտրման աղբյուրը	Հողամասի վերագնահատված իրական արժեքը (ՀՀ դրամ)
		գույքային	իրավունքը հաստատող փաստաթղթի				
1	2	3	4	5	6	7	8 (5x6)

Ընդամենը

--

Գնահատման համար պատասխանատու անձի

(Այն դեպքում, երբ գնահատումը իրականացվում է մասնագիտական կազմակերպության կողմից, պատասխանատու անձի փոխարեն գրանցվում է գնահատող կազմակերպության անվանումը և գնահատման համար պատասխանատու անձի անունը և ազգանունը)

պաշտոնը

ստորագրությունը

անունը, ազգանունը

Ընդամենը

--

Գնահատման համար պատասխանատու անձի

(Այն դեպքում, երբ գնահատումը իրականացվում է մասնագիտական կազմակերպության կողմից, պատասխանատու անձի փոխարեն գրանցվում է գնահատող կազմակերպության անվանումը և գնահատման համար պատասխանատու անձի անունը և ազգանունը:)

պաշտոնը

ստորագրությունը

անունը, ազգանունը

Հաստատում եմ

Կազմակերպության անվանումը		պաշտոնը	ստորագրությունը	անունը, ազգանունը
			§	20 Ճ.

ՀԱՄԱՆՄԱՆ ՄԵԹՈՂՈՎ ՀՈՂԱՄԱՍԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԱՐԴՅՈՒՆՔՆԵՐԻ ԱՄՓՈՓ

ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆ N__

Հիմնական միջոցների վերագնահատման
անցկացման հրամանի համարը և ամսաթիվը

Կազմման ամսաթիվը

ստորաբաժանման անվանումը

N2 համանման հողամասի միավորի վաճառքի կամ առաջարկի գինը	N2 համանման հողամասի միավորի ընտրման առթյուրը	Վաճառքի կամ առաջարկի պայմանների	Վաճառքի կամ առաջարկի ժամանակահատվածի ճշգրտման գործակիցը	Հողամասի մակերեսի ճշգրտման գործակիցը	Տեղադրության ճշգրտման գործակիցը	Դիրքի ճշգրտման գործակիցը	Ճակատային մասի երկարության ճշգրտման գործակիցը	Ենթակառուցվածքների առկայության ճշգրտման գործակիցը	N2 համանման հողամասի արդյունքային ճշգրտման գործակիցը	N2 համանման հողամասի միավորի վաճառքի կամ առաջարկի ճշգրտված գինը	N3 համանման հողամասի միավորի վաճառքի կամ առաջարկի գինը (≤≤ որան)	N3 համանման հողամասի միավորի ընտրման առառուտ	Վաճառքի կամ առաջարկի պայմանների ճշգրտման գործակիցը	Վաճառքի կամ առաջարկի ժամանակահատվածի ճշգրտման գործակիցը	Հողամասի մակերեսի ճշգրտման գործակիցը
--	---	---------------------------------	---	--------------------------------------	---------------------------------	--------------------------	---	---	--	---	--	--	--	---	--------------------------------------

h/h	Հիմնական միջոցի անվանումը, տեսակը	Համարը		Հողամասի մակերեսը (քմ)	N1 համանման հողամասի միավորի վաճառքի կամ առաջարկի գինը	N1 համանման հողամասի միավորի ընտրման առթյուրը	Վաճառքի կամ առաջարկի պայմանների ճշգրտման գործակիցը	Վաճառքի կամ առաջարկի ժամանակահատվածի ճշգրտման գործակիցը	Հողամասի մակերեսի ճշգրտման գործակիցը	Տեղադրության ճշգրտման գործակիցը	Դիրքի ճշգրտման գործակիցը	Ճակատային մասի երկարության ճշգրտման գործակիցը	Ենթակառուցվածքների առկայության ճշգրտման գործակիցը	N1 համանման հողամասի արդյունքային ճշգրտման գործակիցը	N1 համանման հողամասի միավորի վաճառքի կամ առաջարկի ճշգրտված գինը
		գույքային	իրավունքը աստատող փաստաթուղթ												
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15 (8x9x10x11x 12x13x14)	16 (6x15)
Ընդամենը															

Աղյուսակի շարունակություն

**Գնահատման համար
պատասխանատու անձի**

(Այն դեպքում, երբ գնահատումը
իրականացվում է մասնագիտական
կազմակերպության կողմից,
պատասխանատու անձի փոխարեն
գրանցվում է գնահատող կազմակերպության
անվանումը և գնահատման համար
պատասխանատու անձի անունը և
ազգանունը:)

պաշտոնը

ստորագրությունը

անունը, ազգանունը

Հաստատում եմ

Կազմակերպության անվանումը	Կաշտոնը	ստորագրությունը	անունը, ազգանունը
		§	20 Ճ.

ՀԱՄԱՆՄԱՆ ՄԵԹՈԴՈՎ ՇԵՆՔԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԱՐԴՅՈՒՆՔՆԵՐԻ ԱՄՓՈՓ

ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆ N__

Հիմնական միջոցների վերագնահատման
անցկացման հրամանի համարը և ամսաթիվը

Կազմման ամսաթիվը

ստորագրածանման անվանումը

h/h	Հիմնական միջոցի անվանումը, տեսակը	Համարը		Շենքի մակերեսը (քմ) կամ ծավալը (խմ)	№1 համանման շենքի միավորի վաճառքի կամ առաջարկի գինը	№1 համանման շենքի միավորը ներդրման աղբյուրը	Վաճառքի կամ առաջարկի պայմանների ճշգրտման գործակիցը	Վաճառքի կամ առաջարկի ժամանակահատվածի ճշգրտման գործակիցը	Շենքի մակերեսի ճշգրտման գործակիցը	Տեղադրության ճշգրտման գործակիցը	Դիրքի ճշգրտման գործակիցը	Շենքի ծավալի ճշգրտման գործակիցը	Կոնստրուկտիվ տարրերի տեսակի ճշգրտման գործակիցը	Հարկայնության ճշգրտման գործակիցը	Ներքին հարդարման վիճակի ճշգրտման գործակիցը	Արտաքին հարդարման վիճակի ճշգրտման գործակիցը
		գույքային	իրավունքը հաստատող փաստաթղթի													
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
Ընդամենը																

Աղյուսակի շարունակություն

**Գնահատման համար
պատասխանատու անձի**

(Այն դեպքում, երբ գնահատումը
իրականացվում է մասնագիտական
կազմակերպության կողմից,
պատասխանատու անձի փոխարեն
գրանցվում է գնահատող կազմակերպության
անվանումը և գնահատման համար
պատասխանատու անձի անունը և
ազգանունը:)

պաշտոնը

ստորագրությունը

անունը, ազգանունը

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12 (9+10+11)	13 (8-12)
Ընդամենը												

Գնահատման համար պատասխանատու անձի

(Այն դեպքում, երբ գնահատումը իրականացվում է մասնագիտական կազմակերպության կողմից, պատասխանատու անձի փոխարեն գրանցվում է գնահատող կազմակերպության անվանումը և գնահատման համար պատասխանատու անձի անունը և ազգանունը:)

պաշտոնը

ստորագրությունը

անունը, ազգանունը