

ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԸՆԴՀԱՆՈՒՐ ՍՏԱՆԴԱՐՏԸ

1. ԸՆԴՀԱՆՈՒՐ ԴՐՈՒՅԹՆԵՐ

1. Գնահատման ընդհանուր ստանդարտում ներկայացված են գնահատման բոլոր տեսակի առաջադրանքների իրականացման պահանջները, այդ թվում՝ գնահատման առաջադրանքի պայմանների ձևակերպումը, գնահատման արժեքի տեսակները, գնահատման նախադրյալները, գնահատման մոտեցումներն ու մեթոդները, գնահատման աշխատանքների ընթացակարգը, ինչպես նաև գնահատման արդյունքների ձևակերպման նկատմամբ պարտադիր պահանջները: Դրանք մշակված են «Գնահատման գործունեության մասին» օրենքի 6-րդ հոդվածով սահմանված օբյեկտների գնահատման և գնահատման ցանկացած նպատակով կիրառության համար:

2. Գնահատման ընդհանուր ստանդարտը ներառում է միջազգային ստանդարտներին համահունչ, գնահատումը կանոնակարգող, համընդհանուր, պարտադիր և բազմակի կիրառման համար կանոններ, ցուցումներ, ինչպես նաև գնահատողների համար սույն ստանդարտներին համապատասխանող ընդհանուր սկզբունքներ:

3. Ընդհանուր ստանդարտի ներդրման նպատակն է ստեղծել բոլոր տեսակի օբյեկտների համար գնահատման ընդհանուր դրույթներ, ինչը թույլ է տալիս բարձրացնել գնահատման օբյեկտիվությունը, դատողությունների հիմնավորման մակարդակը և գնահատվող օբյեկտի արժեքի տրամադրման որակը, որից ելնելով գնահատման աշխատանքների կատարման ժամանակ գնահատողներից պահանջվում է Ընդհանուր ստանդարտի բոլոր դրույթների խիստ պահպանում:

4. Սույն ստանդարտը նախատեսված է նաև «Գնահատման գործունեության մասին» օրենքի 6-րդ հոդվածով սահմանված օբյեկտների գնահատման ժամանակ առաջադրանքների կազմման համար:

1) Գնահատման առաջադրանքը պետք է կազմվի սույն ստանդարտում սահմանված բոլոր դրույթների համաձայն: Գնահատման ընթացքում իրականացված աշխատանքները պետք է համապատասխանեն գնահատման առաջադրանքով սահմանված նպատակին:

5. Գնահատման Հաշվետվությունը պետք է տրամադրի այն տեղեկատվությունը, որն անհրաժեշտ է պատվիրատուներին և շահառուներին գնահատման վերաբերյալ հստակ պատկերացում կազմելու համար:

1) Հաշվետվությունը պետք է պարունակի բավարար չափով տեղեկատվություն գնահատման առաջադրանքի ծավալի, կատարված աշխատանքների և ստացված արդյունքների վերաբերյալ: Սույն ստանդարտը պահպանելու համար անհրաժեշտ է, որ գնահատողը ընտրի համապատասխան գնահատման արժեքի տեսակը և հետևի այդ գնահատման արժեքի հետ կապված բոլոր սահմանված պահանջներին:

6. Գնահատման արժեքի տեսակները բնութագրում են այն հիմնարար սկզբունքները, որոնք հիմք են հանդիսանում հաշվետվության մեջ նշված արժեքի համար: Անհրաժեշտ է, որ գնահատման արժեքի տեսակը համապատասխանի գնահատման առաջադրանքով սահմանված պայմաններին և նպատակներին:

1) Գնահատողն անհրաժեշտության դեպքում կարող է օգտագործել գնահատման արժեքի տեսակներ, որոնք սահմանված են Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ, միջազգային պայմանագրերով և այլ նորմատիվ իրավական ակտերով:

2) Գոյություն ունեն գնահատման արժեքի տարբեր տեսակներ, որոնք կիրառվում են գնահատման գործընթացում, դրանցից շատերն ունեն որոշակի ընդհանուր տարրեր՝ ենթադրյալ գործարք, գործարքի ենթադրյալ ամսաթիվ և գործարքի ենթադրյալ կողմեր:

3) Կախված արժեքից՝ ենթադրյալ գործարքը կարող է ունենալ մի շարք ձևեր՝
 ա. հիպոթետիկ (ենթադրյալ) գործարք,
 բ. փաստացի գործարք,
 գ. գնման (մուտքի) գործարք,

դ. վաճառքի (ելքի) գործարք,

ե. գործարք, որն իրականացվում է որոշակի բնութագրերով կոնկրետ կամ հիպոթետիկ (ենթադրյալ) շուկայում:

7. Գնահատման ժամանակ գործարքի ենթադրյալ ամսաթիվն ազդում է տեղեկատվության և տվյալների ընտրության վրա:

8. Գնահատում իրականացնելիս պետք է հաշվի առնել գնահատման նպատակահարմար մոտեցումները: Համեմատական, եկամտային և ծախսային մոտեցումները գնահատման մեջ օգտագործվող հիմնական մոտեցումներն են: Դրանք բոլորը հիմնված են գնային հավասարակշռության տնտեսական սկզբունքների, փոխարինման կամ շահույթի ակնկալիքների վրա:

2.ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԱՌԱՋԱԴՐԱՆՔԸ ԵՎ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՆՊԱՏԱԿՈՎ ԻՐԱԿԱՆԱՑՎՈՂ ՈՒՍՈՒՄՆԱՍԻՐՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԸ

9. Գնահատման առաջադրանքի նկատմամբ պարտադիր պահանջները հետևյալն են.

1) Գնահատման վերաբերյալ բոլոր խորհրդատվությունները, ինչպես նաև դրա կատարման ընթացքում իրականացված աշխատանքները պետք է համապատասխանեն գնահատման առաջադրանքով սահմանված նպատակին:

2) Գնահատողը, նախքան գնահատման հաշվետվություն տրամադրելը, պետք է ապահովի, որ գնահատման հետ կապված ենթադրյալ խորհրդատվություն ստացողը տեղեկացված լինի տրամադրվող տեղեկատվության տեսակի և օգտագործման սահմանափակումների վերաբերյալ:

3) Գնահատման առաջադրանքում պետք է ներառվի հետևյալը՝

ա. գնահատողի և գնահատման կազմակերպության տվյալները:

Գնահատողը, մինչև գնահատման աշխատանքներն սկսելը, առաջադրանքը պետք է քննարկի պատվիրատուի հետ՝ ներառելով հետևյալ հարցը. Գնահատողն ունի արդյոք որևէ էական առնչություն գնահատման օբյեկտի, գնահատման հաշվետվությունն օգտագործողների հետ, կամ արդյոք կան այլ գործոններ, որոնք կարող են սահմանափակել գնահատողին՝ կատարել անաչառ և անկողմնակալ

գնահատում, որոնց մասին պետք է նախօրոք տեղեկացնել պատվիրատուին: Եթե գնահատողին առաջադրանքի որևէ դրույթի հետ կապված անհրաժեշտություն է առաջացել «Գնահատման գործունեության մասին» օրենքի 16-րդ հոդվածի 2-րդ մասի 3-րդ կետի համաձայն պայմանագրային հիմունքներով գնահատմանը ներգրավելու այլ մասնագետի, ապա պետք է հստակ նշվի այդ մասնագետի աշխատանքների իրականացման բնույթը և որակավորումը (առկայության դեպքում),

բ. գնահատման նպատակով ներկայացված փաստաթղթերի ցանկը,

գ. պատվիրատուի և ենթադրյալ շահառուների (եթե այդպիսիք կան) վերաբերյալ տվյալները: Անհրաժեշտ է պարզել գնահատման հաշվետվության այլ օգտագործողների առկայությունը,

դ. գնահատվող օբյեկտը: Գնահատման առաջադրանքում պետք է հստակ սահմանվի գնահատվող օբյեկտը, գնահատվող օբյեկտի նույնականացման տվյալները և գնահատվող օբյեկտի նկատմամբ իրավունքների տեսակը,

ե. գնահատման նպատակը (գնահատման գործառույթը): Գնահատման խորհրդատվությունը համատեքստից դուրս կամ այլ նպատակներով չօգտագործվելու համար պետք է հստակ նշվի գնահատման նպատակը, որի համար կատարվում է գնահատումը: Գնահատման նպատակը որոշում է օգտագործվող արժեքի տեսակը,

զ. գնահատվող արժեքի տեսակը: Գնահատվող արժեքի տեսակը պետք է համապատասխանի գնահատման նպատակին: Անհրաժեշտ է նշել կիրառվող արժեքի հիմնավորումը կամ դրա կիրառման անհրաժեշտությունը,

է. գնահատման ամսաթվերը: Պետք է նշվի գնահատման ամսաթիվը: Եթե գնահատման ամսաթիվը տարբերվում է գնահատման հաշվետվության կազմման ամսաթվից կամ այն ամսաթվից, երբ պետք է իրականացվեն կամ ավարտվեն ուսումնասիրությունները, ապա այդ ամսաթվերը պետք է հստակ տարանջատվեն,

ը. գնահատողի աշխատանքների բնույթն ու ծավալը և դրանց հետ կապված սահմանափակումները: Գնահատման առաջադրանքը կազմելիս պետք է սահմանվեն ստուգման, հարցման, ուսումնասիրության և վերլուծության, ինչպես նաև տեղագնման անցկացման ցանկացած սահմանափակումներ: Եթե գնահատման

առաջադրանքի պայմաններով համապատասխան տեղեկատվությունը հասանելի չէ, որի արդյունքում սահմանափակվում են ուսումնասիրություններ իրականացնելու աշխատանքները, այդ սահմանափակումները և ցանկացած անհրաժեշտ ենթադրություն կամ հատուկ ենթադրություն պետք է նշվի որպես սահմանափակման առկայության արդյունք,

թ. տեղեկատվության բնույթը և աղբյուրները, որոնց վրա հիմնվում է գնահատողը: Պետք է նշել ցանկացած տեղեկատվության բնույթն ու աղբյուրը, որի հիման վրա իրականացվելու է գնահատումը,

ժ. էական և հատուկ ենթադրություններ: Բոլոր էական և հատուկ ենթադրությունները պետք է սահմանվեն գնահատման առաջադրանքի կատարման և հաշվետվության կազմման ընթացքում,

ժա. հաշվետվության օգտագործման, տարածման և հրապարակման սահմանափակումներ: Գնահատողը պարտավոր է հստակ նշել բոլոր սահմանափակումներն այն դեպքում, երբ անհրաժեշտ կամ նպատակահարմար է սահմանափակել գնահատման արդյունքի օգտագործումը կամ այն անձանց շրջանակը, որոնք կարող են օգտագործել գնահատման արդյունքները.

4) Հնարավորության դեպքում պետք է նախապատրաստել և շահագրգիռ կողմերի հետ համաձայնեցնել գնահատման առաջադրանքով սահմանված աշխատանքների ծավալը մինչ գնահատողի աշխատանքն սկսելը: Սակայն, որոշ դեպքերում գնահատման առաջադրանքի հետ կապված աշխատանքների ծավալը կարող է պարզ չլինել աշխատանքների սկզբում.

5) գնահատման առաջադրանքը կազմվում է գրավոր, որի վերաբերյալ տեղեկությունները «Գնահատման գործունեության մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքի 11-րդ հոդվածի 2-րդ մասի 4-րդ կետի համաձայն պարտադիր արտացոլվում են գնահատման պայմանագրում:

10. 9-րդ կետի 3-րդ ենթակետում նշված որոշ դրույթներ կարող են հայտնի չլինել մինչ գնահատման առաջադրանքի կատարման գործընթացի սկսվելը: Այսինքն, գնահատման աշխատանքների կատարման ընթացքում կարող է լրացուցիչ տեղեկատվության կամ լրացուցիչ ուսումնասիրություն պահանջող հարցեր

ծագել, որի հետ կապված գնահատման առաջադրանքի մեջ կարող է փոփոխություններ կատարելու անհրաժեշտություն առաջանալ:

1) Գնահատման առաջադրանքում աշխատանքների ծավալը, որը ժամանակի ընթացքում փոփոխության է ենթարկվում (9-րդ կետի 3-րդ ենթակետով սահմանված դրույթները) և ցանկացած փոփոխություն՝ կատարված գնահատման իրականացման ժամանակահատվածում, պետք է ներկայացվեն պատվիրատուին մինչ գնահատման առաջադրանքի ավարտը և գնահատման հաշվետվության կազմելը:

11. Գնահատման աշխատանքների կատարման ընթացքում իրականացված ուսումնասիրությունները պետք է համապատասխանեն գնահատման առաջադրանքով սահմանված նպատակներին և արժեքի տեսակին:

1) Լիարժեք հիմնավորված գնահատման նախապատրաստման համար անհրաժեշտ է բավարար տեղեկատվության հավաքագրումն այնպիսի միջոցներով, ինչպիսիք են օբյեկտի տեղագնությունը, հարցումների մշակումը, հաշվարկի և վերլուծության անցկացումը:

2) Գնահատողի կողմից իրականացվող ուսումնասիրությունները հնարավոր է սահմանափակել համաձայնեցման միջոցով: Ցանկացած նման սահմանափակում պետք է նշվի գնահատման առաջադրանքում: Սույն հավելվածի 5-րդ գլխի համաձայն՝ գնահատողը պետք է իրականացնի համապատասխան վերլուծություն՝ գնահատելու բոլոր նախնական տվյալները և ենթադրությունները, ինչպես նաև դրանց համապատասխանությունը գնահատման նպատակին: Եթե ուսումնասիրության սահմանափակումներն այնքան էական են, որ գնահատողը նման կերպ չի կարող պատշաճ գնահատել նախնական տվյալները և ենթադրությունները, ապա գնահատման առաջադրանքը չի համապատասխանում սույն ստանդարտին:

3) Եթե գնահատման առաջադրանքը ենթադրում է այլ անձի կողմից ստացված տեղեկատվության օգտագործում, ի լրումն գնահատողի կողմից օգտագործված տեղեկատվության, ապա անհրաժեշտ է վերլուծել, թե արդյոք նման տեղեկատվությունը հավաստի է, և արդյոք հնարավոր է հիմնվել այդ տեղեկությունների վրա այնպես, որ այն բացասաբար չազդի գնահատման եզրակացության օբյեկտիվության վրա: Գնահատողին տրամադրված էական նախնական տվյալները

(օրինակ՝ սեփականատերերի կողմից) կարող են վերանայում, հետազոտություն կամ հաստատում պահանջել: Այն դեպքում, երբ տրամադրված տեղեկատվության հավաստիությունը կամ հուսալիությունը չի կարող հաստատվել, տեղեկատվությունը չպետք է օգտագործվի:

4) Եթե առաջադրանքի կատարման ժամանակ պարզ է դառնում, որ գնահատման առաջադրանքի համաձայն անցկացվող ուսումնասիրությունների արդյունքում չի ապահովվում ճշգրիտ գնահատում, կամ երրորդ անձանց կողմից տրամադրվող տեղեկությունները հասանելի կամ ճիշտ չեն, ապա գնահատման առաջադրանքը չի կարող համապատասխանել սույն ստանդարտների պահանջներին:

12. Անհրաժեշտ է աշխատանքի ընթացքում ձեռք բերված բոլոր նյութերը պահպանել, քանի որ դրանց միջոցով կայացվել է արժեքի վերաբերյալ վերջնական եզրակացությունը, առաջադրանքի ավարտից հետո որոշակի ժամանակահատվածում՝ սահմանված իրավական ակտերի պահանջներով: Նշված պահանջներից յուրաքանչյուրի կատարման դեպքում այս նյութերը պետք է ներառեն հիմնական, նախնական տվյալները, բոլոր հաշվարկները, հետազոտության և վերլուծության արդյունքները, որոնց հիման վրա արվել են վերջնական հետևությունները, ինչպես նաև պատվիրատուին ներկայացվող ցանկացած հաշվետվության պատճենները:

13. Իրավական ակտերով սահմանված կամ այլ համընդհանուր պահանջներին հետևելու անհրաժեշտության դեպքում, որոնք տարբերվում են սույն հավելվածի որոշ պահանջներից, գնահատողը պետք է հետևի իրավական ակտերով սահմանված կամ այլ համընդհանուր պահանջներին (դա կոչվում է «նահանջ»): Նման գնահատումը, միննույն է, համարվելու է սույն ստանդարտին համաձայն իրականացված գնահատում:

3. ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԱՐԺԵՔԻ ՏԵՍԱԿՆԵՐԸ

14. Պետք է ընտրել գնահատման առաջադրանքին և նպատակին համապատասխան գնահատման անհրաժեշտ արժեքի տեսակը: Գնահատողի կողմից գնահատման արժեքի տեսակի ընտրության ժամանակ անհրաժեշտ է հաշվի

առնել պատվիրատուից կամ նրա ներկայացուցիչներից ստացված տեղեկությունները և հրահանգները: Սակայն, անկախ իրեն հասանելի տեղեկատվությունից և հրահանգներից, գնահատողը չպետք է օգտագործի գնահատման արժեքի տեսակ, որը կիրառելի չէ գնահատման նշված նպատակի համար:

1) Սույն հավելվածով սահմանված գնահատման արժեքի տեսակներն են՝

ա. Շուկայական արժեք,

բ. Շուկայական վարձավճար,

գ. Արդարացի արժեք,

դ. Ներդրումային արժեք,

ե. Վերարտադրման արժեք,

զ. Փոխարինման արժեք,

է. Սիներգետիկ արժեք,

ը. Լիկվիդային արժեք,

թ. Այլ արժեքի տեսակներ՝ սահմանված այլ նորմատիվ իրավական ակտերով և միջազգային պայմանագրերով:

15. Շուկայական արժեքը հաշվարկային դրամական մեծություն է, որով հավանաբար կիրականացվեր, գնահատման ամսաթվի դրությամբ, շահագրգիռ կողմերի միջև, բաց և մրցակցային շուկայում գնահատվող օբյեկտի փոխանակում, որի պարագայում կողմերից յուրաքանչյուրը, իրազեկված լինելով, գործում է ողջամտորեն և առանց հարկադրանքի:

1) Շուկայական արժեքի սահմանումը պետք է մեկնաբանվի՝ համաձայն հետևյալ հայեցակարգային շրջանակի՝

ա. «Հաշվարկային դրամական մեծություն»-ը վերաբերում է դրամական գնին, որը կարող է վճարվել օբյեկտի համար առևտրային շուկայական գործարքի ժամանակ: Շուկայական արժեքը հանդես է գալիս որպես առավել հավանական գին, որը, ըստ ողջամիտ նկատառումների՝ կարող է ձեռք բերվել շուկայում գնահատման ամսաթվի դրությամբ շուկայական արժեքի սահմանման մեջ եղած պայմաններին հետևելու դեպքում: Սա վաճառողի համար ձեռք բերվող արժեքներից լավագույնն է և առավել շահավետը գնորդի համար: Այդ արժեքի սահմանման

Ժամանակ հաշվի չեն առնվում, մասնավորապես, գործարքի հատուկ պայմաններից և հանգամանքների հետևանքով բարձրացված կամ իջեցված գները:

բ. «... որով հավանաբար կիրականացվեր...» նշվում է այն փաստը, որ գնահատվող օբյեկտի արժեքը հանդիսանում է ենթադրյալ գնահատված արժեք, այլ ոչ թե կանխորոշված կամ վաճառքի իրական գին: Այն իրենից ներկայացնում է գործարքի գինը գնահատման ամսաթվի դրությամբ, որտեղ իրականացվում են շուկայական արժեքի սահմանման մեջ եղած բոլոր այլ պայմանները:

գ. «... գնահատման ամսաթվի դրությամբ...» արտահայտում է պահանջ՝ ըստ որի արժեքը պետք է գնահատվի կոնկրետ ամսաթվի դրությամբ: Կապված այն բանի հետ, որ շուկան և շուկայական պայմանները կարող են փոփոխվել, այլ ժամանակի համար հավանական արժեքը կարող է սխալ լինել կամ չհամապատասխանել իրականությանը: Արժեքի գնահատման արդյունքն արտացոլում է գնահատման ամսաթվի դրությամբ շուկայի վիճակը և պայմանները, այլ ոչ թե որևէ այլ ամսաթվի դրությամբ:

դ. «...շահագրգիռ կողմերի միջև...» վերաբերում է շահագրգիռ գնորդին և վաճառողին:

Շահագրգիռ գնորդն ունի գնելու դրդապատճառներ, բայց ոչինչ նրան չի պարտադրում դա անել: Նման գնորդն ստիպված չէ գնում կատարել և միտված չէ ցանկացած գին վճարել: Բացի այդ, նա գնումը կատարում է՝ գործելով համաձայն ներկայիս շուկայի իրողությունների և ակնկալիքների, այլ ոչ թե երևակայական կամ հիպոթետիկ շուկայի, որոնց գոյությունը չի կարող ցուցադրվել կամ կանխատեսվել: Հնարավոր գնորդը չի վճարի շուկայականից ավելի բարձր գին: Գնահատվող օբյեկտի ներկայիս սեփականատերը նույնպես այդ «շուկան» ձևավորողների շարքում է:

Շահագրգիռ վաճառողը չի ցանկանում պարտադիր վաճառել, ստիպված չէ վաճառել և ոչ էլ պատրաստ է վաճառել ցանկացած գնով կամ հաստատել այն արժեքը, որը տվյալ պահին չի համարվում խելամիտ շուկայում: Շահագրգիռ վաճառողի դրդապատճառը շուկայական պայմաններում գնահատվող օբյեկտի

վաճառքն է բաց շուկայում ամենահավանական գնով՝ անկախ գնից ակնկալվող շուկայի ուսումնասիրությունից հետո:

ե. «...բաց և մրցակցային շուկայում գնահատվող օբյեկտի փոխանակում...» նշանակում է, որ կողմերի միջև չկան որևէ կոնկրետ կամ հատուկ փոխհարաբերություններ, օրինակ, մայր և դուստր ընկերությունների կամ վարձատուի և վարձակալի միջև հարաբերությունները, որոնք կարող են գնի մակարդակը դարձնել շուկային ոչ բնորոշ կամ լինել գերագնահատված: Ենթադրվում է, որ շուկայական արժեքի գնով գործարքը պետք է իրականացվի այնպիսի կողմերի միջև, որոնք կապված չեն որևէ հարաբերություններով, և կողմերից յուրաքանչյուրը գործում է ինքնուրույն: Գնահատվող օբյեկտը շուկա է հանվել առավել հարմար ձևով, որպեսզի ապահովվի դրա իրացումը ձեռք բերվող տարբերակներից լավագույնով, ողջամիտ նկատառումներով, շուկայական արժեքի սահմանմանը համապատասխան գնով: Վաճառքի մեթոդը պետք է լինի այնպիսին, որը կապահովի շուկայում վաճառողի համար հասանելի լավագույն գին: Շուկայում ցուցադրման ժամկետի տևողությունը կարող է տարբեր լինել՝ կախված գնահատվող օբյեկտի և շուկայական պայմանների տեսակից: Միակ պայմանն այն է, որ այն պետք է բավարար լինի գնահատվող օբյեկտի հանդեպ շուկայի բավարար քանակությամբ մասնակիցների ուշադրությունը գրավելու համար:

զ. «... որի պարագայում կողմերից յուրաքանչյուրը, իրազեկված լինելով, գործում է ողջամտորեն ...» նշանակում է այն ենթադրությունը, որ շահագրգիռ գնորդը, այնպես էլ շահագրգիռ վաճառողը, բավականաչափ տեղեկացված են վաճառվող օբյեկտի, դրա փաստացի և պոտենցիալ կիրառման բնույթին և հատկություններին, ինչպես նաև շուկայի վիճակի մասին ըստ գնահատման ընթացիկ ամսաթվի: Հետագայում ենթադրվում է, որ նրանցից յուրաքանչյուրը հաշվենկատ է օգտագործում համապատասխան տեղեկատվությունը՝ ձգտելով հասնել իր տեսանկյունից գործարքի առավել շահավետ արժեքի: Սա վերաբերում է գնահատման ամսաթվի դրությամբ շուկայի վիճակի հաշվարկին, այլ ոչ թե հետագա ժամկետում արտահայտված հետադարձ դատողություններին:

է. «...և առանց հարկադրանքի...» նշանակում է, որ կողմերից յուրաքանչյուրն ունի գործարքի իրականացման դրդապատճառներ, բայց կողմերից և ոչ մեկը հարկադրված կամ ստիպված չէ գործարք կատարել:

2) «Շուկայական արժեք» հասկացությունը ենթադրում է, որ գները սահմանվում են բաց և մրցունակ շուկայում, որտեղ մասնակիցներն օժտված են գործելու ազատությամբ: Գնահատվող օբյեկտների շուկան կարող է լինել ինչպես միջազգային, այնպես էլ տեղական, որը կարող է բաղկացած լինել բազմաթիվ գնորդներից և վաճառողներից կամ լինել սահմանափակ մասնակիցների քանակով:

3) Գնահատվող օբյեկտի շուկայական արժեքը պետք է արտացոլի նաև դրա առավել արդյունավետ օգտագործումը: Գնահատվող օբյեկտի արդյունավետ օգտագործումն իրենից ներկայացնում է այնպիսի օգտագործում, որը դրա ներուժը հասցնում է առավելագույնին և որը (ֆիզիկապես) հնարավոր է, իրավաբանորեն թույլատրելի և ֆինանսապես իրագործելի: Առավել արդյունավետ օգտագործումը կարող է ենթադրել գնահատվող օբյեկտի գոյություն ունեցող օգտագործման շարունակություն կամ համապատասխանել դրա այլընտրանքային օգտագործմանը: Այն որոշվում է գնահատվող օբյեկտի այնպիսի օգտագործմամբ, որը շուկայի մասնակիցը մտադիր է հաշվի առնել գնի ձևավորման ժամանակ, որը նա պատրաստ կլինի առաջարկել օբյեկտի համար:

4) Տվյալների նախնական ուսումնասիրության բնույթը և աղբյուրները պետք է համապատասխանեն գնահատման տեսակին, որն իր հերթին պետք է հաշվի առնի գնահատման նպատակը:

5) Գնահատվող օբյեկտի շուկային առնչվող առկա տվյալները և հանգամանքները պետք է ցույց տան, թե որ մոտեցումը և մեթոդն է առավել նպատակահարմար և համապատասխան: Ճշգրիտ վերլուծված շուկայական տվյալների հիման վրա կիրառված յուրաքանչյուր մոտեցում կամ մեթոդ պետք է ապահովի շուկայական արժեք:

6) Շուկայական արժեքը չի արտացոլում գնահատվող օբյեկտի հատկանիշներ, որոնք որոշակի սեփականատիրոջ կամ գնորդի համար արժեք են

ներկայացնում, որը շուկայում այլոց հասանելի չէ: Համապատասխան առավելությունները կարող են կապ ունենալ գնահատվող օբյեկտի ֆիզիկական, աշխարհագրական, տնտեսական կամ իրավական բնութագրերի հետ:

16. Շուկայական վարձավճարը հաշվարկային դրամական մեծություն է, որով հավանաբար կիրականացվեր գնահատման ամսաթվի դրությամբ, շահագրգիռ կողմերի միջև, բաց և մրցակցային շուկայում, գնահատվող օբյեկտի փոխանցումը վարձակալական հիմունքներով, որի պարագայում կողմերից յուրաքանչյուրն իրազեկված լինելով գործում է ողջամտորեն և առանց հարկադրանքի:

1) Շուկայական վարձավճարը կարող է օգտագործվել որպես գնահատման արժեքի տեսակ վարձակալության պայմանագրի կամ վարձակալության իրավունքի գնահատման ժամանակ: Նման դեպքերում անհրաժեշտ է հաշվի առնել պայմանագրային վարձավճարը և շուկայական վարձավճարը (եթե այն տարբերվում է պայմանագրայինից):

2) Սույն հավելվածի 15-րդ կետի 1-ին ենթակետով սահմանված Հայեցակարգային շրջանակը կարող է օգտագործվել շուկայական վարձավճարի մեկնաբանման համար:

3) Որոշ դեպքերում շուկայական վարձավճարը կարող է հաշվարկվել առկա պայմանագրի պայմաններին համապատասխան:

4) Շուկայական վարձավճարի հաշվարկի ժամանակ գնահատողը պետք է հաշվի առնի հետևյալը՝

ա. վարձակալության մասին առկա փաստացի պայմանագրի պայմաններում սահմանված շուկայական վարձավճարը «վարձակալական պայմաններին համապատասխան» է ճանաչվում՝ բացառությամբ այն դեպքերի, երբ այդպիսի պայմաններն անօրինական են կամ կիրառվող նորմատիվ ակտերին հակասող,

բ. գնահատվող օբյեկտի շուկայական արժեքը որոշելիս շուկայական վարձավճարը հաշվարկվում է այն ենթադրությամբ, որ նման վարձակալության պայմաններ կհամարվեն հիպոթետիկ վարձակալության պայմանագրի պայմանները,

որոնք սովորաբար կարող են ընդունվել, գնահատման ամսաթվին համապատասխան, շուկայում մասնակիցների միջև՝ ըստ համապատասխան սեփականության տեսակի:

17. Արդարացի արժեքը դա գնահատվող օբյեկտի կամ պարտավորության փոխանցման հաշվարկային գինն է կոնկրետ նույնականացված, իրազեկ և շահագրգիռ կողմերի միջև, որն արտացոլում է տվյալ կողմերի համապատասխան շահերը:

1) Արդարացի արժեքի սահմանումը պահանջում է այնպիսի արժեքի գնահատում, որը հստակ սահմանված կողմերի միջև (գործարքում) արդարացի է համարվում՝ հաշվի առնելով բոլոր առավելությունները և բացասական հատկությունները, որոնք կողմերից յուրաքանչյուրը կարող է ձեռք բերել գործարքի կնքման պահից: Ի տարբերություն շուկայական արժեքի սահմանման, որպես կանոն, պետք է անտեսել բոլոր առավելությունները կամ բացասական հատկությունները, որոնք չեն բնութագրվում կամ մատչելի չեն շուկայի մասնակիցների համար:

18. Ներդրումային արժեքը կոնկրետ կամ հավանական ներդրողի համար գնահատվող օբյեկտի արժեքն է՝ հաշվի առնելով նրա անհատական ներդրումային կամ գործառնական (տնտեսական) նպատակները:

1) Ներդրումային արժեքը սուբյեկտային-առանձնահատուկ գնահատման արժեքի տեսակ է: Ներդրումային արժեքում արտացոլվում են այն տնտեսավարող սուբյեկտի ֆինանսական վիճակը և ֆինանսական նպատակները, որի համար կատարվում է գնահատումը:

2) Ներդրումային արժեքը հիմնականում օգտագործվում է ներդրումների արդյունավետությունը որոշելու համար:

19. Վերարտադրման արժեքը հաշվարկային դրամական մեծություն է, որը հաշվարկվում է գնահատվող օբյեկտի վերարտադրման ծախսերի և կուտակված մաշվածության տարբերությամբ:

20. Փոխարինման արժեքը հաշվարկային դրամական մեծություն է, որը հաշվարկվում է գնահատվող օբյեկտի փոխարինման ծախսերի և կուտակված մաշվածության տարբերությամբ:

21. Սիներգետիկ արժեքն ստեղծվում է երկու կամ ավելի բաժնեմասերի համադրման կամ օբյեկտների կապակցման արդյունքում, երբ միասնական (համախառն) արժեքի մեծությունը գերազանցում է իրենց առանձին վերցրած արժեքների գումարը: Եթե միայն մեկ հստակ գնորդ է ստանում սիներգետիկ արժեք, ապա այն կտարբերվի շուկայական արժեքից, քանի որ սիներգետիկ արժեքը արտացոլում է օբյեկտի առանձնահատկությունները, որոնք արժեք են ներկայացնում միայն կոնկրետ գնորդի համար: Համապատասխան բաժնեմասերի համախառն արժեքի ավելացումը հաճախ կոչվում է սիներգետիկ (միաձուլման) արժեք:

22. Լիկվիդային արժեքը գնահատվող օբյեկտի կամ դրանց խմբի մաս-մաս, հարկադիր վաճառքի արդյունքում ստացված գումարն է: Լիկվիդային արժեքը սահմանվում է՝ օգտվելով գնահատման երկու նախապայմաններից՝ կանոնակարգված գործարք սովորական շուկայական ժամկետներում և հարկադրված գործարք՝ շուկայում ցուցադրման նախատեսված ժամկետից ավելի սեղմ (սահմանափակ):

1) Լիկվիդային արժեքի հաշվարկում անհրաժեշտ է հաշվի առնել օբյեկտների նախնական վաճառքի նախապատրաստման ծախսերը՝ ներառյալ դրանց իրակահասցման համար գործունեության ծախսերը:

4. ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՆԱԽԱԴՐՅԱԼՆԵՐԸ ԿԱՄ ԵՆԹԱԴՐՅԱԼ ՕԳՏԱԳՈՐԾՈՒՄԸ

23. Գնահատման նախադրյալն արտահայտում է օբյեկտի կամ պարտավորության օգտագործման պայմանները: Գնահատման տարբեր արժեքներ կարող են պահանջել գնահատման որոշակի նախադրյալ կամ թույլ տալ քննարկել և հաշվի առնել գնահատման մի քանի նախադրյալներ: Գնահատման համար ընդհանուր նախադրյալներն են՝

1) առավել արդյունավետ օգտագործում,

- 2) ընթացիկ օգտագործում,
- 3) կանոնակարգված օտարում,
- 4) հարկադիր վաճառք:

24. Առավել արդյունավետ օգտագործումն օգտագործման այն ձևն է, որը մասնակցի տեսանկյունից օբյեկտի համար ստեղծում է ամենաբարձր արժեքը:

1) Առավել արդյունավետ օգտագործումը պետք է լինի ֆիզիկապես հնարավոր (եթե այդ հանգամանքը տեղին է), ֆինանսապես իրագործելի, իրավաբանորեն թույլատրված և հանգեցնի ամենաբարձր արժեքին: Ընթացիկ օգտագործումից տարբերվելու դեպքում օբյեկտի արդյունավետ օգտագործման նպատակով կատարված ծախսերը կազդեն արժեքի վրա:

2) Գնահատվող օբյեկտի առավել արդյունավետ օգտագործումը կարող է լինել նրա ներկայիս կամ ընթացիկ օգտագործումը, երբ այն օպտիմալ է օգտագործվում: Առավել արդյունավետ օգտագործումը կարող է տարբերվել իր ընթացիկ օգտագործումից կամ կարող է իրենից ներկայացնել կանոնակարգված լիկվիդացում:

3) Գնահատվող օբյեկտի առավել արդյունավետ օգտագործումը, որը գնահատվել է առանձին, կարող է տարբերվել նրա առավել արդյունավետ օգտագործումից՝ որպես օբյեկտների խմբի մաս, երբ պետք է հաշվի առնվի խմբի ընդհանուր արժեքի մեջ նրա ներդրման չափը:

4) Առավել արդյունավետ օգտագործման տեսակը որոշելը ներառում է հետևյալը՝

ա. որոշել, թե արդյոք գնահատվող օբյեկտի այս կամ այն օգտագործումը ֆիզիկապես հնարավոր է, այսինքն, հաշվի կառնվեն այն օգտագործման ձևերը, որոնք մասնակիցները կհամարեն ողջամիտ:

բ. իրավաբանորեն թույլատրելիի պահանջը հաշվի առնելու համար անհրաժեշտ է հաշվի առնել գնահատվող օբյեկտի օգտագործման ցանկացած իրավական սահմանափակում (քաղաքաշինական սահմանափակումներ, ինչպես նաև հավանականություն, որ այդ սահմանափակումները կփոխվեն հետագայում և այլն):

գ. օգտագործումը ֆինանսապես իրագործելի դարձնելու պահանջը հաշվի է առնում, թե արդյոք գնահատվող օբյեկտի այլընտրանքային օգտագործումը, որը ֆիզիկապես հնարավոր է և իրավաբանորեն թույլատրելի, կբերի արդյոք բավարար եկամուտներ տիպային մասնակցին առավել շատ, քան կստացվեր ընթացիկ օգտագործումից: Այդ դեպքում պետք է հաշվի առնել օբյեկտի այլընտրանքային օգտագործմանն անցնելու ծախսերը:

25. Ընթացիկ օգտագործումն օբյեկտի, պարտավորության կամ օբյեկտների և պարտավորությունների առկա օգտագործումն է: Ընթացիկ օգտագործումը կարող է լինել առավել արդյունավետ օգտագործումը, բայց պարտադիր չէ:

26. Կանոնակարգված օտարումը նկարագրում է օբյեկտների խմբի արժեքը, որոնք իրացվելի վաճառքի ընթացքում կարող են իրականացվել գնորդի կամ գնորդների որոնման ողջամիտ ժամանակահատվածի առկայության դեպքում, ընդ որում, վաճառողն ստիպված է վաճառել «ինչպես որ կա» (այսինքն, ըստ ներկայիս վիճակի և գտնվելու վայրի):

1) Գնորդի կամ գնորդների որոնման ողջամիտ ժամանակահատվածը կարող է տարբեր լինել՝ կախված օբյեկտների տեսակից և շուկայական պայմաններից:

27. «Հարկադիր վաճառք» տերմինը հաճախ օգտագործվում է այն հանգամանքներում, երբ վաճառողը հարկադրված է վաճառել և որպես հետևանք գնորդները չեն կարող շուկայական պատշաճ ուսումնասիրություն իրականացնել: Գինը, որը կարելի է ստանալ այդ հանգամանքներում, կախված է վաճառողի վրա ճնշման բնույթից և պատշաճ շուկայավարման անհնարինության պատճառներից: Այն կարող է նաև արտացոլել հատկացված ժամկետում վաճառելու անհնարինության հետևանքները վաճառողի համար: Հարկադիր վաճառքն այն իրավիճակի նկարագրությունն է, որի ընթացքում տեղի է ունենում փոխանակումը, այլ ոչ թե արժեքի հստակ տեսակի նկարագրությունն է:

1) Եթե հարկադրված վաճառքի հանգամանքներում մատչելի գնի նշումը պահանջվում է, ապա անհրաժեշտ կլինի հստակ որոշել վաճառողի համար սահմանափակման պատճառները՝ ներառյալ նշված ժամանակահատվածում վաճառքի անհնարինության հետևանքները՝ շարադրելով համապատասխան

ենթադրությունները: Եթե այդ հանգամանքները գոյություն չունեն գնահատման ամսաթվի դրությամբ, դրանք պետք է հստակ սահմանված լինեն որպես հատուկ ենթադրություններ:

2) Հարկադիր վաճառքը սովորաբար արտացոլում է ամենահավանական գինը, որը կարող է ստացվել որոշակի օբյեկտի համար՝ հետևյալ բոլոր պայմանների պահպանման դեպքում.

ա. վաճառքի ավարտը կարճ ժամանակահատվածում,

բ. օբյեկտն ընկնում է գնահատման ամսաթվի դրությամբ կամ որոշակի ժամանակահատվածում գործող շուկայական պայմանների ազդեցության տակ, որի ընթացքում գործարքը պետք է ավարտվի,

գ. գնորդը և վաճառողը գործում են ողջամիտ և իրազեկված,

դ. վաճառողը հարկադրված է վաճառք իրականացնել,

ե. գնորդը շահագրգռված է գործարքի իրականացմանը,

զ. երկու կողմերը գործում են իրենց շահերի համաձայն,

է. շուկայի ուսումնասիրությունների անցկացման սովորական միջոցառումների կիրառումը հնարավոր չէ առկա կարճ ժամկետի պատճառով.

3) Ոչ ակտիվ կամ նվազող շուկայում վաճառքները հարկադիր վաճառքի մասին չեն վկայում պայմանները բարելավվելու դեպքում վաճառողի կողմից ավելի շահավետ գին ակնկալելու պատճառով:

28. Արժեքի տեսակի մեծ մասի համար այն գործոնները, որոնք հատուկ են կոնկրետ գնորդին կամ վաճառողին և հասանելի չեն մասնակիցներին, ընդհանուր առմամբ, բացառվում են շուկայական գնահատման ժամանակ օգտագործվող տվյալներից: Տնտեսավարող սուբյեկտի հատուկ գործոններ, որոնք կարող են մասնակիցներին հասանելի չլինել, մասնավորապես՝

1) համանման գնահատվող օբյեկտների պորտֆելի ստեղծումից ստացված լրացուցիչ արժեք կամ արժեքի նվազում,

2) գնահատվող օբյեկտի յուրահատուկ փոխազդեցությունը (սիներգիզմ) տնտեսավարող սուբյեկտին պատկանող այլ օբյեկտների հետ,

3) օրենքով սահմանված իրավունքները կամ սահմանափակումները, որոնք կիրառելի են միայն դիտարկվող տնտեսավարող սուբյեկտի նկատմամբ,

4) հարկային արտոնություններ կամ հարկային բեռ, որը կիրառվում է դիտարկվող տնտեսավարող սուբյեկտի նկատմամբ,

5) օբյեկտն օգտագործելու հնարավորություն, որը հանդիսանում է բացառիկ դիտարկվող տնտեսավարող սուբյեկտի համար:

29. «Միներգիաները» վերաբերում են օբյեկտների միավորման հետ կապված առավելություններին: Երբ առկա են սիներգիաներ, օբյեկտների և պարտավորությունների խմբի արժեքն ավելի մեծ է, քան առանձին օբյեկտների և պարտավորությունների արժեքների հանրագումարը: Միներգիաները սովորաբար վերաբերում են ծախսերի կրճատմանը կամ եկամուտների ավելացմանը և ռիսկի նվազեցմանը:

1) Գնահատման ժամանակ սիներգիաների դիտարկումը կախված է արժեքի տեսակից: Արժեքի տեսակների մեծ մասի համար կարող են դիտարկվել միայն այն սիներգիաները, որոնք հասանելի են այլ մասնակիցներին:

30. Արժեքի տեսակը նշելու հետ միաժամանակ, հաճախ անհրաժեշտ է ենթադրություն կամ մի քանի ենթադրություններ նշել՝ պարզաբանելու համար գնահատվող օբյեկտի վիճակը հիպոթետիկ փոխանակման գործարքի ժամանակ կամ այն հանգամանքները, որոնց դեպքում ենթադրվում է գնահատվող օբյեկտի փոխանակումը: Նման ենթադրությունները կարող են զգալի ազդեցություն ունենալ արժեքի վրա:

1) Այս տեսակի ենթադրությունները սովորաբար դասվում են երկու խմբի՝

ա. ընդունված փաստեր, որոնք համապատասխանում են կամ կարող են համապատասխանել գնահատման ամսաթվի դրությամբ առկա փաստերին,

բ. ընդունված փաստեր, որոնք տարբերվում են գնահատման ամսաթվի դրությամբ առկա փաստերից:

2) Այն փաստերի հետ կապված ենթադրությունները, որոնք համապատասխանում են կամ կարող են համապատասխանել գնահատման ամսաթվի

դրությամբ առկա փաստերին, հնարավոր է լինեն գնահատողի կողմից ձեռնարկված ուսումնասիրությունների կամ հարցումների սահմանափակման արդյունք: Նման ենթադրությունները հետևյալն են՝

ա. ենթադրություն, որ գնահատվող օբյեկտը փոխանցվում է որպես ամբողջական գործող սուբյեկտ,

բ. ենթադրություն, որ ձեռնարկության մաս կազմող գնահատվող օբյեկտները փոխանցվում են առանց ձեռնարկատիրության՝ առանձին կամ խմբով,

գ. ենթադրություն, որ առանձին գնահատված օբյեկտը փոխանցվում է այլ լրացուցիչ օբյեկտների հետ միասին,

դ. ենթադրություն, որ բաժնեմասերը փոխանցվում է փաթեթով կամ առանձին:

3) Այն դեպքում, երբ ենթադրյալ փաստերը տարբերվում են գնահատման ամսաթվի դրությամբ առկա փաստերից, այն կոչվում է «հատուկ ենթադրություն»: Հատուկ ենթադրությունները հաճախ օգտագործվում են արտացոլելու համար հնարավոր փոփոխությունների ազդեցությունը գնահատվող օբյեկտի արժեքի վրա կամ գնահատման ամսաթվի դրությամբ մասնակիցների կողմից չընդունված տեսակետը: Նման ենթադրություններ հանդիսանում են.

ա. ենթադրություն, որ անշարժ գույքը գտնվում է վարձակալությամբ չձանրաբեռնված լիարժեք սեփականության իրավունքներով,

բ. ենթադրություն, որ դիտարկվող շենք-շինությունների փաստացի շինարարությունն ավարտվել է գնահատման ամսաթվի դրությամբ,

գ. ենթադրություն, որ կոնկրետ պայմանագիրը գոյություն է ունեցել գնահատման ամսաթվի դրությամբ, թեև այն դեռևս չի կնքվել,

դ. ենթադրություն, որ ֆինանսական գործիքը գնահատվում է եկամտաբերության կորի օգտագործմամբ, որը պետք է տարբերվի մասնակցի կողմից օգտագործվածից:

4) Սույն կետով սահմանված բոլոր ենթադրությունները պետք է հիմնավորված լինեն փաստաթղթերով ու տեղեկանքներով և համապատասխանեն գնահատման նպատակին:

31. Գնահատման արժեքի տեսակների մեծամասնությունը ներկայացնում է փոխանակվող օբյեկտի հաշվարկային գինը՝ հաշվի չառնելով վաճառողի կողմից վաճառքն իրականացնելու նպատակով արված ծախսերը կամ գնորդի կողմից կատարված ծախսերը, և առանց որևէ մեկի կողմից հարկի ճշգրտման, որը ենթակա է վճարման կողմերից ցանկացածի կողմից՝ որպես գործարքի ուղղակի հետևանք:

5. ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՄՈՏԵՑՈՒՄՆԵՐԸ ԵՎ ՄԵԹՈԴՆԵՐԸ

32. Գնահատման հիմնական մոտեցումներն են՝ համեմատական մոտեցում, եկամտային մոտեցում, ծախսային մոտեցում:

1) Գնահատման այս մոտեցումներից յուրաքանչյուրը ներառում է մանրամասն ներկայացված կիրառման տարրեր մեթոդներ,

2) Գնահատման մոտեցումների և մեթոդների ընտրության նպատակն է գտնել առավել հարմար մեթոդ կոնկրետ հանգամանքներում: Միևնույն մեթոդը հնարավոր չէ բացարձակապես բոլոր հնարավոր իրավիճակներում օգտագործելու համար: Դրանց ընտրության ժամանակ պահանջվում է հաշվի առնել առնվազն հետևյալը.

ա. գնահատման առաջադրանքի պայմաններին և նպատակին համապատասխան որոշվում են սահմանված արժեքի տեսակը և նախադրյալը,

բ. գնահատման հնարավոր մոտեցումների և մեթոդների համեմատաբար ուժեղ և թույլ կողմերը,

գ. յուրաքանչյուր մեթոդի նպատակահարմարությունը՝ հաշվի առնելով գնահատվող օբյեկտի բնույթը և համապատասխան շուկայի մասնակիցների դիրքորոշումը,

դ. մեթոդի (մեթոդների) կիրառման համար անհրաժեշտ հավաստի տեղեկատվության առկայություն:

3) Գնահատողներն օբյեկտի գնահատման համար պարտադրված չեն օգտագործել մեկից ավելի մեթոդներ, հատկապես, երբ գնահատողն ունի մեկ

մեթոդի ճշտության և հուսալիության բարձր աստիճան՝ հաշվի առնելով գնահատման առաջադրանքի կատարման փաստերն ու պայմանները: Գնահատողը պետք է հաշվի առնի մի քանի մոտեցումների, մեթոդների և մեկից ավելի մեթոդների օգտագործման հնարավորությունը, ինչպես նաև պետք է հաշվի առնեն մեկից ավելի մոտեցում կամ գնահատման մեթոդներ, որոնք կարող են օգտագործվել արժեքի որոշման համար, հատկապես, երբ փաստացի կամ դիտարկված ելակետային տվյալները բավարար չեն մեկ մեթոդի համար հուսալի եզրակացություն ստանալու համար: Այն դեպքերում, երբ օգտագործվում է մեկից ավելի մոտեցում և մեթոդ կամ մեկ մոտեցման շրջանակներում նույնիսկ մի քանի մեթոդներ, այդ մի քանի մոտեցումների կամ մեթոդների վրա հիմնված արժեքի եզրակացությունը պետք է լինի հավաստի, իսկ տարբեր արժեքների վերլուծության և արդյունքների համաձայնեցումը՝ մեկ եզրակացության մեջ, առանց միջինացման, պետք է նշված լինի գնահատման հաշվետվությունում:

4) Սույն ստանդարտը ներառում է ծախսային, համեմատական և եկամտային մոտեցումների շրջանակներում որոշակի մեթոդների վերլուծություն, այն չի պարունակում բոլոր հնարավոր մեթոդների սպառիչ ցանկը, որոնք կարող են կիրառելի լինել: Գնահատողը պատասխանատվություն է կրում յուրաքանչյուր գնահատման առաջադրանքի համար համապատասխան մեթոդի (մեթոդների) ընտրության համար:

5) Երբ տարբեր մոտեցումները կամ մեթոդները հանգեցնում են արժեքի ցուցանիշների զգալի անհամապատասխանության, գնահատողը պետք է կատարի ընթացակարգեր, հասկանալու համար, թե ինչու են արժեքի ցուցանիշները տարբերվում, քանի որ սովորաբար նպատակահարմար չէ պարզապես կշռել երկու կամ ավելի տարբեր արժեքի ցուցանիշներ: Նման դեպքերում արժեքները պետք է վերանայվեն սույն կետի 2-րդ ենթակետով սահմանված պահանջներով, որոշելու համար, թե արդյոք կիրառված մոտեցումներից կամ մեթոդներից որևէ մեկը կարող է ապահովել արժեքի ցուցանիշի ավելի համապատասխան կամ ավելի հուսալի արդյունք:

6) Գնահատողները պետք է առավելագույնս օգտագործեն դիտարկվող շուկայական տեղեկատվությունը բոլոր երեք մոտեցումներում: Անկախ աղբյուրի ելակետային տվյալների և գնահատման մեջ օգտագործվող ենթադրություններից՝ գնահատողը պետք է իրականացնի համապատասխան վերլուծություն՝ գնահատելու այդ նախնական տվյալներն ու ենթադրությունները և դրանց համապատասխանությունը:

7) Գնային տեղեկատվությունն ակտիվ շուկայում համարվում է առավել իրատեսական արժեքի ապացույց: Որոշ արժեքի տեսակներ կարող են արգելել գնահատողին ակտիվ շուկայից գների վերաբերյալ տեղեկատվության մեջ սուբյեկտիվ ճշգրտումներ իրականացնել: Ոչ ակտիվ շուկայից ստացվող գնային տեղեկատվությունը դեռ կարող է լինել արժեքի լավ ապացույց, սակայն դրա հետ կապված կարող են նաև սուբյեկտիվ ճշգրտումներ պահանջվել:

33. Համեմատական մոտեցման կիրառման դեպքում արժեքը որոշվում է գնահատվող օբյեկտը նույնական կամ համադրելի (սմանատիպ) օբյեկտների հետ համեմատելով, որոնց համար առկա է գների վերաբերյալ տեղեկատվություն:

1) Համեմատական մոտեցումը պետք է կիրառվի և զգալի կշիռ ունենա հետևյալ հանգամանքներում՝

ա. գնահատվող օբյեկտը մոտակա ժամանակահատվածում վաճառվել է գործարքի արդյունքում,

բ. գնահատվող օբյեկտը կամ համադրելի օբյեկտներն ակտիվորեն շրջանառվում են (առաջարկվում են) շուկայում,

գ. առկա են հաճախ կատարվող կամ վերջերս նկատվող գործարքներ համադրելի օբյեկտների հետ կապված:

2) Միաժամանակ, երբ չեն բավարարվում վերոնշյալ պայմանները, ստորև ներկայացվում են այն լրացուցիչ պայմանները, որոնց դեպքում հնարավոր է կիրառել համեմատական մոտեցումը և տալ զգալի կշիռ.

ա. գործարքներ, որոնք վերաբերում են գնահատվող օբյեկտին կամ համադրելի օբյեկտներին, բավականաչափ թարմ չեն՝ հաշվի առնելով շուկայում անկայունության և ակտիվության մակարդակները,

բ. համեմատվող օբյեկտը կամ նմանատիպ օբյեկտները վաճառվում են հրապարակային, բայց ոչ ակտիվորեն,

գ. շուկայական գործարքների մասին տեղեկատվությունը հասանելի է, բայց համադրելի օբյեկտները զգալի տարբերություններ ունեն գնահատվող օբյեկտից, ինչը պահանջում է սուբյեկտիվ ճշգրտումներ,

դ. վերջերս իրականացված գործարքների մասին տեղեկատվությունն իրատեսական չէ (այսինքն, տեղեկատվության բացակայություն, սիներգետիկ գնորդ, ոչ շուկայական պայմաններում կնքված գործարք, խնդրահարույց վաճառք և այլն),

ե. օբյեկտի արժեքի վրա ազդող կարևոր գործոն է հանդիսանում այն գինը, որը կվճարվեր շուկայում, այլ ոչ թե վերարտադրման ծախսերը կամ եկամուտ բերելու կարողությունը:

3) Վերոնշյալ հանգամանքների առկայության դեպքում, համեմատական մոտեցումը կիրառելիս, գնահատողը պետք է դիտարկի ցանկացած այլ մոտեցման կիրառման հնարավորությունը՝ համեմատական մոտեցմամբ ստացված արժեքը հաստատելու և համաձայնեցնելու համար:

4) Շատ օբյեկտների բազմակողմանի բնույթը նշանակում է, որ գործարքների հետ նույնական կամ նմանատիպ օբյեկտների շուկայական գործարքների վերաբերյալ տեղեկատվություն հաճախ անհնար է գտնել: Նույնիսկ այն պայմաններում, երբ համեմատական մոտեցումը չի օգտագործվում, այլ մոտեցումների կիրառման դեպքում պետք է առավելագույնս օգտագործել շուկայական ելակետային տվյալները (շուկայական գնագոյացման ցուցանիշները, ինչպիսիք են՝ արդյունավետ եկամտաբերությունը և շահույթի նորմերը):

5) Երբ համադրելի շուկայական տեղեկատվությունը ճիշտ նույնական չէ գնահատվող օբյեկտի նկատմամբ, գնահատողը պետք է համեմատական վերլուծություն կատարի համադրելի և գնահատվող օբյեկտների որակական և քանակական նմանությունների ու տարբերությունների վերաբերյալ՝ ճշգրտումների միջոցով: Նման ճշգրտումները պետք է կատարվեն հիմնավորված, ինչպես նաև հաշվետվությունում գնահատողները պետք է ներկայացնեն ճշգրտումներ կատարելու պատճառները:

6) Համեմատական մոտեցման ժամանակ կարելի է օգտվել շուկայի մուլտիպլիկատորներից, որոնք ձեռք են բերվում համադրելի օբյեկտների ընտրությունից և որոնցից յուրաքանչյուրը բնութագրվում է իր մուլտիպլիկացիոն նշանակությամբ: Համապատասխան միջակայքից պահանջվող մուլտիպլիկատորի ընտրությունը հիմնավորում է պահանջում՝ հաշվի առնելով որակական և քանակական գործոնները:

34. Համադրելի գործարքների մեթոդը, որը նաև հայտնի է որպես կողմնորոշիչ գործարքների մեթոդ, արժեքը որոշելու նպատակով օգտագործվում է նույնական կամ համադրելի օբյեկտների հետ կապված գործարքների վերաբերյալ տեղեկատվությունը:

1) Երբ դիտարկվող համադրելի գործարքները ներառում են գնահատվող օբյեկտը, այս մեթոդը կոչվում է նախնական գործարքների մեթոդ:

2) Համադրելի գործարքների կիրառման ժամանակ կարելի է օգտվել գնահատման օբյեկտի գնագոյացման ցուցանիշների համեմատական վերլուծության ամենատարբեր արդյունքներից, հայտնի նաև որպես «համեմատության միավորներ», որոնք համեմատություն անցկացնելու համար հիմք են ծառայում:

3) Համեմատության միավորները, որոնք օգտագործվում են մասնակիցների կողմից, կարող են տարբերվել՝ կախված օբյեկտների տեսակներից, ինչպես նաև տարբեր ոլորտներից և տարածաշրջաններից:

4) Համադրելի գործարքների մեթոդի հիմնական փուլերն են՝ որոշել համեմատության միավորները, որոնք օգտագործվում են համապատասխան շուկայի մասնակիցների կողմից, մասնավորապես.

ա. որոշել համեմատության միավորները, որոնք օգտագործվում են համապատասխան շուկայում մասնակիցների կողմից,

բ. որոշել համապատասխան համադրելի գործարքները և հաշվարկել այդ գործարքների հիմնական գնահատման չափանիշները,

գ. կատարել համադրելի օբյեկտների և գնահատվող օբյեկտների որակական և քանակական նմանությունների և տարբերությունների հետևողական համեմատական վերլուծություն, որոնք օգտագործվում են համապատասխան շուկայի մասնակիցների կողմից,

դ. կատարել անհրաժեշտ ճշգրտումներ, եթե այդպիսիք կան, գնահատման ցուցանիշներում, որպեսզի արտացոլվեն գնահատվող օբյեկտի և համադրելի օբյեկտների տարբերությունները,

ե. դիտարկել օբյեկտի գնահատման համար ճշգրտված ցուցանիշների կիրառում, գ. եթե օգտագործվել են գնահատման մի քանի ցուցանիշներ, ստացված արժեքի ցուցանիշների համաձայնեցումը:

5) Գնահատողը պետք է ընտրի համադրելի գործարքներ հետևյալ համատեքստում.

ա. մի քանի գործարքների տվյալների առկայությունը որպես կանոն նախընտրելի են մեկ գործարքից,

բ. նույնական օբյեկտների գործարքներն առավել ճշգրիտ են արտացոլում արժեքը, քան այն օբյեկտներինը, որոնց գործարքների փաստացի գները պահանջում են զգալի ճշգրտումներ,

գ. գործարքները, որոնք իրականացվում են գնահատման ամսաթվին ավելի մոտ, ավելի հավաստի են շուկայի համար, քան հին թվագրված գործարքները՝ հատկապես անկայուն շուկաներում,

դ. շատ արժեքի տեսակների համար նախընտրելի է, որ գործարքներն իրականացված լինեն խիստ առևտրային հիմունքներով՝ միմյանց հետ կապ չունեցող կողմերի մասնակցությամբ,

ե. գործարքի վերաբերյալ պետք է հասանելի լինի բավարար տեղեկատվություն, որը թույլ է տալիս գնահատողին լիարժեք պատկերացում կազմել համադրելի օբյեկտների մասին և հաշվի առնել գնագոյացման ցուցանիշները, համադրելի տվյալները,

զ. համադրելի գործարքների մասին տեղեկատվությունը պետք է ստացվի վստահելի և հավաստի աղբյուրից,

է. փաստացի գործարքներն ապահովում են գնահատման համար ավելի ճշգրիտ գործոններ, քան ենթադրյալ գործարքները (առաջարկները):

6) Գնահատողը պետք է վերլուծի և ճշգրտումներ կատարի՝ հաշվի առնելով համադրելի օբյեկտների և գնահատվող օբյեկտի միջև ցանկացած էական տարբերություն: Հաճախ հանդիպող տարբերությունների օրինակները, որոնց նկատմամբ կարող են պահանջվել ճշգրտումներ, ներառում են, բայց չեն սահմանափակվում հետևյալով՝

ա. կարևոր բնութագրերը (տարիքը, չափը, նույնականացման տվյալները և այլն),

բ. համապատասխան սահմանափակումներ գնահատվող օբյեկտի կամ համադրելի օբյեկտների նկատմամբ,

գ. աշխարհագրական տեղադրությունը (օբյեկտի գտնվելու վայրը), հարակից տնտեսական և կարգավորող (նորմատիվ իրավական) միջավայրը,

դ. շահութաբերության կամ տնտեսական արդյունավետության ցուցանիշները,

ե. պատմական և ակնկալվող աճը (նվազում),

զ. եկամտաբերության մակարդակի և արժեկտրոնային դրույքաչափի հարաբերակցությունը,

է. երաշխիքի տեսակները,

ը. համեմատելի գործարքներ իրականացնելու ժամանակ ոչ տիպիկ պայմանները,

թ. իրավունքի տեսակի բնութագրերը:

7) Համանման հանրային ընկերությունների համեմատական մեթոդով գնահատման նպատակով օգտագործվում են հրապարակայնորեն վաճառվող համեմատելի ընկերությունների մասին տեղեկությունները, որոնք նույնական են կամ համադրելի գնահատվող ընկերությանը:

8) Այս մեթոդը նման է համադրելի գործարքների մեթոդին. սակայն կան որոշ տարբերություններ, որոնք պայմանավորված են համադրելի ընկերությունների հանրային շուկայում վաճառքով, ինչպիսիք են՝

ա. գնահատման և համադրելի ցուցանիշները հասանելի են գնահատման ամսաթվի դրությամբ,

բ. համադրելի ցուցանիշների վերաբերյալ մանրամասն տեղեկատվությունը հասանելի է հանրային փաստաթղթերում,

գ. բաց հրապարակային փաստաթղթերում պարունակվող տեղեկատվությունը պատրաստվել է հաշվապահական հաշվառման հայտնի ստանդարտներին համապատասխան:

9) Մեթոդը պետք է օգտագործվի միայն այն դեպքում, եթե գնահատվող օբյեկտն առավել նման է հրապարակայնորեն վաճառվող համադրելի օբյեկտներին, լիարժեք համեմատություն ապահովելու համար:

10) Հանրային համանման գնահատվող օբյեկտների համեմատական մեթոդի օգտագործման հիմնական փուլերն են՝

ա. համապատասխան շուկայի մասնակիցների կողմից օգտագործվող գնահատման տեսակարար ցուցանիշների համադրելի ապացույցների սահմանում,

բ. թիրախային հրապարակայնորեն վաճառվող անալոգային օբյեկտների ընտրություն և այդպիսի հաստատված հիմնական ցուցանիշների հաշվարկ (այսինքն՝ մուլտիպլիկատորներ) նրանց հետ գործարքներում,

գ. գնահատվող օբյեկտի և շուկայում վաճառվող համադրելի օբյեկտների միջև որակական և քանակական նմանությունների և տարբերությունների հետևողական համեմատական վերլուծության անցկացում,

դ. անհրաժեշտության դեպքում, գնահատման հաշվարկված ցուցանիշների ճշգրտում՝ հաշվի առնելով դիտարկվող օբյեկտի և հրապարակայնորեն վաճառվող անալոգային օբյեկտների միջև տարբերությունները,

ե. գնահատվող օբյեկտի նկատմամբ ճշգրտված գնահատման ցուցանիշների կիրառում,

զ. եթե օգտագործվել են գնահատման մի քանի ցուցանիշներ, ապա հաշվարկվում է յուրաքանչյուր ստացված արդյունքի կշիռը:

35. Եկամտային մոտեցումը տրամադրում է արժեքի ցուցիչ՝ ապագա դրամական հոսքերը փոխակերպելով ընդհանուր ընթացիկ արժեքի: Եկամտային

մոտեցմամբ արժեքը որոշվում է գնահատվող օբյեկտի եկամտաբերությամբ, դրամական հոսքի կամ ծախսերի խնայողությունների արժեքի հիման վրա:

1) Եկամտային մոտեցումը պետք է կիրառվի և զգալի կշիռ ստանա հետևյալ հանգամանքներում՝

ա. ներդրողի տեսանկյունից գնահատվող օբյեկտի եկամտաբերությունը հանդիսանում է արժեքի վրա ազդող կարևոր գործոն,

բ. գնահատվող օբյեկտի համար առկա են սպասվելիք եկամտի և ժամկետների ողջամիտ կանխատեսումներ, միևնույն ժամանակ, շուկայում առկա է համադրելի օբյեկտների ոչ մեծ քանակություն վերլուծության համար:

2) Ստորև ներկայացվում են լրացուցիչ հանգամանքներ, որոնց դեպքում եկամտային մոտեցումը կարող է կիրառվել և զգալի կշիռ ունենալ: Եթե հետևյալ հանգամանքներում օգտագործվում է եկամտային մոտեցումը, ապա գնահատողը պետք է հաշվի առնի ցանկացած այլ մոտեցման օգտագործման և եկամտային մոտեցման կիրառման շրջանակներում ստացված արժեքի ցուցանիշի հաստատման նպատակով դրանց արդյունքների կշռման հնարավորությունը, մասնավորապես.

ա. գնահատվող օբյեկտի եկամտաբերությունը մի քանի գործոններից մեկն է, որոնք, ներդրողի տեսանկյունից ազդում են արժեքի վրա,

բ. գոյություն ունի գնահատվող օբյեկտի սպասվող եկամուտների չափի և ժամկետների վերաբերյալ զգալի անորոշություն,

գ. բացակայում է գնահատվող օբյեկտի վերաբերյալ տեղեկատվության հասանելիությունը,

դ. գնահատվող օբյեկտը դեռ չի սկսել եկամուտ բերել, սակայն, ըստ կանխատեսումների կբերի:

3) Եկամտային մոտեցման կարևորագույն հիմքը հանդիսանում է իրենց ներդրումներից շահույթ ստանալու ներդրողների ակնկալիքը, նման եկամուտը պետք է արտացոլի ներդրումների ռիսկի ենթադրյալ մակարդակը:

4) Որպես կանոն, ներդրողներն ակնկալել են փոխհատուցում միայն համակարգված ռիսկի համար (սակ հայտնի է որպես «շուկայական ռիսկ» կամ «չդիվերսիֆիկացված ռիսկ»):

36. Եկամտային մոտեցման մեթոդները փաստացի հիմնված են ապագա դրամական հոսքերի գումարների դիսկոնտավորմանը (փոխակերպմանը) ընթացիկ արժեքին: Դրանք դրամական հոսքերի դիսկոնտավորման մեթոդի տարբերակներն են: Ստորև բերված հասկացությունները մասնակի կամ ամբողջությամբ կիրառելի են եկամտային մոտեցման բոլոր մեթոդների համար:

1) Դրամական հոսքերի դիսկոնտավորման մեթոդի (ԴՀԴ) համաձայն կանխատեսվող դրամական հոսքը դիսկոնտավորվում է հակառակ ուղղությամբ (ապագայից և) մինչ գնահատման ամսաթիվը, որն արդյունքում թույլ է տալիս ստանալ գնահատվող օբյեկտի ընթացիկ արժեքը:

2) Որոշ դեպքերում երկարաժամկետ կամ անորոշ ժամկետով օբյեկտների համար ԴՀԴ մեթոդը կարող է տերմինալային (մնացորդային, հետկանխատեսային) արժեք ներառել, որը ներկայացնում է գնահատվող օբյեկտի արժեքը կանխատեսվող ժամանակահատվածի վերջում: Այլ դեպքերում գնահատվող օբյեկտի արժեքը կարող է հաշվարկվել բացառապես օգտագործելով վերջնական արժեքը, առանց հստակ կանխատեսման ժամանակաշրջանի: Այն երբեմն կոչվում է եկամտի կապիտալիզացիայի մեթոդ:

3) ԴՀԴ մեթոդի հիմնական փուլերն են՝

ա. ըստ գնահատվող օբյեկտի և դրա գնահատման առանձնահատկություններից կախված դրամական հոսքի առավել հարմար տեսակի ընտրություն,

բ. դրամական հոսքերի կանխատեսման առավել օպտիմալ կոնկրետ ժամանակահատվածի որոշում,

գ. ամբողջ ժամանակահատվածի համար դրամական հոսքերի կանխատեսման նախապատրաստում,

դ. որոշված կանխատեսվող ժամկետի վերջում մնացորդային արժեքի որոշման անհրաժեշտության դիտարկում, այնուհետև, հաշվի առնելով գնահատվող օբյեկտի բնութագրերը, համապատասխան տերմինալային արժեքի որոշում,

ե. դիսկոնտավորման դրույքաչափի որոշում,

զ. դիսկոնտավորման դրույքաչափի կիրառումը կանխատեսվող ապագա դրամական հոսքերի նկատմամբ՝ անհրաժեշտության դեպքում հաշվի առնելով տերմինալային արժեքը:

4) Հստակ կանխատեսվող ժամանակաշրջանի ընտրության չափանիշները կախված են գնահատման նպատակից, գնահատվող օբյեկտի բնույթից, առկա տեղեկատվությունից և գնահատման համար սահմանված արժեքի տեսակից: Կարճ ժամկետով գնահատվող օբյեկտների համար, ամենայն հավանականությամբ, հնարավոր է պատշաճ կանխատեսել դրամական հոսքն իր ծառայության ողջ ընթացքում:

5) Գնահատողները, ընտրելով հստակ կանխատեսվող ժամանակահատվածը, պետք է հաշվի առնեն հետևյալ գործոնները՝

ա. գնահատվող օբյեկտի օգտագործման ժամկետ,

բ. խելամիտ ժամկետում առկա հավաստի տվյալներ, որոնց վրա հիմնվում են կանխատեսումները,

գ. նվազագույն հստակ կանխատեսվող կամ առաջադրված ժամանակահատվածը, որը պետք է բավարար լինի գնահատվող օբյեկտի կայուն աճի և շահույթի մակարդակի հասնելու համար, որից հետո հնարավոր է օգտագործել տերմինալային արժեքը,

դ. ցիկլային գնահատվող օբյեկտների գնահատման ժամանակ կանխատեսման ժամկետը պետք է ներառի ամբողջ ցիկլը,

ե. սահմանափակ ժամկետով օգտակար կիրառություն ունեցող օբյեկտները՝ ֆինանսական գործիքների մեծ մասը և դրամական հոսքերը կանխատեսվում են օբյեկտի կիրառության ողջ ժամկետում:

6) Որոշ դեպքերում, հատկապես, երբ գնահատվող օբյեկտը գործում է՝ ունենալով կայուն աճի տեմպեր և շահույթ գնահատման ամսաթվի դրությամբ, կարիք չկա սահմանել կոնկրետ կանխատեսման ժամանակահատված, և տերմինալային արժեքը կարող է ծառայել որպես արժեքի որոշման միակ հիմք (երբեմն սա կոչվում է «եկամտի կապիտալիզացիայի մեթոդ»):

7) Որևէ ներդրողի կողմից ենթադրվող օգտագործման ժամանակահատվածը (հողիինգային ժամանակահատված) չպետք է լինի միակ չափանիշը որոշակի կանխատեսման ժամանակահատվածի ընտրության ժամանակ և չպետք է ազդի օբյեկտի արժեքի վրա՝ բացառությամբ այն դեպքերի, երբ ժամանակահատվածը, որի ընթացքում գնահատվող օբյեկտը կարող է դիտարկվել հստակ կանխատեսվող ժամանակաշրջան որոշելու տեսակետից, եթե գնահատման նպատակը դրա ներդրումային արժեքը որոշելն է:

8) Եթե ակնկալվում է, որ գնահատվող օբյեկտը շարունակելու է գործել որոշակի կանխատեսվող ժամանակահատվածի ավարտից հետո նույնպես, գնահատողները պետք է գնահատեն օբյեկտի արժեքն այդ ժամանակահատվածի վերջում: Այնուհետև, որոշված տերմինալային (հետկանխատեսային) արժեքը դիսկոնտավորվում է գնահատման ամսաթվի դրությամբ, որպես կանոն, օգտագործելով հետկանխատեսվող ժամանակաշրջանում դրամական հոսքերի նկատմամբ կիրառվող նույն դիսկոնտավորման դրույքաչափը:

9) Տերմինալային արժեքի մեջ պետք է հաշվի առնել՝

ա. այն փաստը, թե արդյոք գնահատվող օբյեկտն իր բնույթով սպասվող է՝ արդյունավետ օգտագործման սահմանափակ ժամանակահատված ունի, քանի որ այդ փաստն ազդելու է տերմինալային արժեքի հաշվարկման համար կիրառվող մեթոդի վրա,

բ. գոյություն ունի արդյոք կանխատեսվող ժամանակահատվածից դուրս գնահատվող օբյեկտի հետագա աճի (նվազման) հավանականություն,

գ. այն, թե ակնկալվում է արդյոք սահմանված կանխատեսվող ժամանակահատվածի ավարտին նախօրոք որոշված գումարի ստացումը,

դ. գնահատվող օբյեկտի նկատմամբ ռիսկի սպասվող մակարդակն այն ժամանակահատվածում, երբ որոշվում է տերմինալային արժեքը,

ե. ինչ վերաբերում է ցիկլային գնահատվող օբյեկտներին, ապա տերմինալային արժեքը պետք է հաշվի առնի գնահատվող օբյեկտի ցիկլային բնույթը, և դրա որոշման ժամանակ չպետք է եզրահանգել, որ դրամական միջոցների հոսքերի առավելագույն կամ նվազագույն մակարդակը պահպանվելու է անորոշ ժամկետով,

գ. գնահատվող օբյեկտին հատուկ հարկային բաղադրիչները կանխատեսվող ժամանակահատվածի ավարտին (եթե անհրաժեշտ է) և այն, թե ենթադրվում է արդյոք, որ նման հարկային բաղադրիչները շարունակելու են գործել անորոշ ժամանակով:

10) Գնահատողները կարող են կիրառել տերմինալային արժեքի հաշվարկման ցանկացած ողջամիտ մեթոդ: Չնայած տերմինալային արժեքի հաշվարկման բազում տարբեր մեթոդներ կան՝ ստորև ներկայացված են դրանցից ամենատարածված երեք մեթոդները՝

ա. Գորդոնի կամ կայուն աճի մոդել (կիրառվում է միայն անսահմանափակ արդյունավետ օգտագործման ժամկետ ունեցող գնահատվող օբյեկտների համար),

բ. ելքի արժեք (կիրառելի է հնացող, սահմանափակ, ինչպես նաև անսահմանափակ արդյունավետ օգտագործման ժամկետ ունեցող գնահատվող օբյեկտների համար),

գ. օգտահանության ծախսեր (կիրառելի է միայն հնացող, սահմանափակ օգտագործման ժամկետ ունեցող գնահատվող օբյեկտների համար):

11) Դիսկոնտավորման դրույքաչափը պետք է արտացոլի ոչ միայն դրամական միջոցի ժամանակավոր արժեքը, այլ նաև այն ռիսկերը, որոնք կապված են օբյեկտի ապագա շահագործման և դրամական հոսքերի տեսակի հետ:

12) Դիսկոնտավորման դրույքաչափը պետք է համապատասխանի դրամական հոսքերի տեսակին:

13) Դիսկոնտավորման դրույքաչափերի ընդունման կամ հաշվարկման տարածված մեթոդները հետևյալն են՝

ա. կապիտալի գնագոյացման մոդել ԿԳՄ (CAPM),

բ. կապիտալի միջին կշռված արժեք ԿՄԿԱ (WACC),

գ. դիտարկվող կամ ստացված դրույքաչափերի և եկամտաբերության հարաբերակցություն,

դ. Կումուլյատիվ մեթոդ:

14) Գնահատողները, համապատասխան դիսկոնտավորման դրույքը որոշելու համար, կարող են օգտագործել նաև այլ հիմնավորված մեթոդներ:

15) Դիսկոնտավորման դրույքաչափը մշակելիս գնահատողը պետք է՝

ա. պահպանի դիսկոնտավորման դրույքաչափը որոշելու համար օգտագործված նյութերը,

բ. դիսկոնտավորման դրույքաչափը որոշելու համար տրամադրել հիմնավորումներ՝ ներառյալ օգտագործված տվյալների նույնականացումը և դրանց ստացման կամ տեղեկատվության սկզբնաղբյուրը:

16) Գնահատողները պետք է հաշվի առնեն այն նպատակը, որի համար իրականացվել է կանխատեսումը և կանխատեսման ենթադրությունների համապատասխանությունը կիրառվող արժեքի տեսակին: Եթե կանխատեսվող ենթադրությունները չեն համապատասխանում արժեքի տեսակին, ապա կարող է անհրաժեշտություն առաջանալ կանխատեսման կամ դիսկոնտավորման դրույքաչափի ճշգրտում կատարելու:

17) Գնահատողները, դիսկոնտավորման դրույքաչափը մշակելիս, պետք է հաշվի առնեն գնահատվող օբյեկտի կանխատեսվող դրամական հոսքին հասնելու ռիսկը: Մասնավորապես, գնահատողը պետք է գնահատի, թե արդյոք կանխատեսվող դրամական հոսքերի ենթադրությունների հիմքում ընկած ռիսկը ներառված է դիսկոնտավորման դրույքաչափում:

18) Եթե գնահատողը որոշում է, որ դիսկոնտավորման դրույքաչափում կանխատեսվող դրամական հոսքերում ներառված որոշակի ռիսկեր հաշվի չեն առնվել, ապա այդ դեպքում գնահատողը պետք է՝

1) ճշգրտի կանխատեսումը,

2) ճշգրտի գեղչման դրույքաչափը՝ հաշվի առնելով դեռևս չհայտնաբերված ռիսկերը:

37. Ծախսային մոտեցման հիմքում ընկած է այն սկզբունքը, ըստ որի գնորդը գնահատվող օբյեկտի համար չի վճարի ավելին, քան հավասար օգտակարությամբ օբյեկտ ձեռք բերելու դեպքում, լինի դա գնման կամ կառուցման միջոցով, գործընթացը բարդացնող գործոնների բացակայությամբ՝ անհարկի ժամանակ, անհարմարություն, ռիսկ կամ այլ գործոններ: Այս մոտեցումը հնարավոր է դարձնում ստանալ արժեք օբյեկտի արժեքը փոխարինման կամ վերարտադրման

ընթացիկ ծախսերի որոշման միջոցով և ֆիզիկական մաշվածության բոլոր տեսակների կիրառմամբ:

1) Ծախսային մոտեցումը պետք է կիրառվի և նշանակալի կշիռ ստանա հետևյալ հանգամանքներում.

ա. մասնակիցները կկարողանան վերարտադրել օբյեկտը գրեթե նույն օգտակարությամբ, ինչպես գնահատվող օբյեկտը, առանց որևէ նորմատիվ կամ իրավական սահմանափակումների, և այդ օբյեկտը կարող է այնքան արագ վերարտադրվել, որ մասնակիցը չուզենա գնահատվող օբյեկտի անհապաղ օգտագործման հնարավորության համար հավելյալ վճարել,

բ. գնահատվող օբյեկտն ուղղակիորեն եկամուտ չի բերում, իսկ դրա առանձնահատուկ բնույթը թույլ չի տալիս եկամտային կամ համեմատական մոտեցումների կիրառումը,

գ. օգտագործվող արժեքի տեսակը հիմնականում հիմնված է փոխարինման կամ վերարտադրման ծախսերի վրա:

2) Չնայած սույն կետի 1-ին ենթակետում նշված հանգամանքները ցույց են տալիս, որ պետք է ծախսային մոտեցում կիրառվի և դրան զգալի կշիռ հաղորդվի, ստորև բերված են լրացուցիչ հանգամանքներ, որոնց դեպքում ծախսային մոտեցումը կարող է կիրառվել և զգալի կշիռ ունենալ: Ծախսային մոտեցման օգտագործման պարագայում գնահատողը պետք է հաշվի առնի այլ մոտեցումներ կիրառելու և արդյունքների համաձայնեցման կշռման հնարավորությունը՝ ծախսային մոտեցման կիրառման շրջանակներում ստացված արժեքի ցուցիչի հաստատման նպատակով, մասնավորապես.

ա. մասնակիցները կարող են հաշվի առնել համադրելի օգտակարության օբյեկտների վերարտադրման հնարավորությունը, սակայն գոյություն ունեն նորմատիվ իրավական բնույթի կամ գնահատվող օբյեկտի վերարտադրման համար անհրաժեշտ ժամանակի զգալի կորուստների հետ կապված սահմանափակումներ,

բ. երբ ծախսային մոտեցումն օգտագործվում է այլ մոտեցումների հիմնավորվածությունն ստուգելու համար (օրինակ՝ ծախսային մոտեցման օգտագործումն

ստուգելու համար, կարող է արդյոք գնահատվող օբյեկտը որպես գործող ձեռնարկություն լուծարման ժամանակ ավելի մեծ դրամական արժեք ունենալ թե ոչ),

գ. գնահատվող օբյեկտը վերջերս է ստեղծվել, ուստի ծախսային մոտեցման կիրառման ժամանակ օգտագործվող ենթադրությունները բարձր հուսալիություն ունեն:

3) Մասնակիորեն ավարտված օբյեկտի արժեքը, որպես կանոն, արտացոլում է օբյեկտի ստեղծման ընթացքում մինչ ներկա դրությամբ կատարված ծախսերը (և այն, թե այդ ծախսերն արդյոք իրենց ազդեցությունն ունեցել են օբյեկտի արժեքի վրա), և օբյեկտի ստեղծման ավարտից հետո արժեքի վերաբերյալ մասնակիցների ակնկալիքները, միևնույն ժամանակ հաշվի են առնվում գնահատվող օբյեկտի ստեղծման ավարտի համար անհրաժեշտ ծախսերն ու ժամանակը՝ ներառյալ շահույթի և ռիսկի համապատասխան ճշգրտումները:

38. Առկա է ծախսային մոտեցման երեք մեթոդ՝ ծախսերի փոխարինման մեթոդ, որն արտացոլում է համարժեք օգտակարությամբ նմանատիպ օբյեկտի ստեղծման ծախսերի հաշվարկման միջոցով որոշվող արժեքը, ծախսերի վերարտադրման մեթոդ, որն արտացոլում է օբյեկտի ճշգրիտ նմանակի վերստեղծման ծախսերի հաշվարկման միջոցով որոշվող արժեքը և բաղադրիչային մեթոդ, որի միջոցով օբյեկտի առանձին բաղադրիչ մասերի արժեքները գումարելով հաշվարկվում է գնահատվող օբյեկտի արժեքը:

1) Սովորաբար փոխարինման արժեքը ճշգրտվում է՝ հաշվի առնելով ֆիզիկական մաշվածության և բոլոր համապատասխան ձևերը: Նման ճշգրտումներից հետո դա կարելի է անվանել փոխարինման արժեք:

2) Փոխարինման արժեքի մեթոդի կիրառման հիմնական փուլերն են՝

ա. Մասնակցի բոլոր այն ծախսերի հաշվարկ, որը ցանկանում է ստեղծել կամ ձեռք բերել համարժեք օգտակարություն ապահովվող օբյեկտ,

բ. որոշել, թե արդյոք գոյություն ունի գնահատվող օբյեկտի ֆիզիկական, ֆունկցիոնալ և արտաքին մաշվածության հետ կապված որևէ արժեզրկում,

գ. գնահատվող օբյեկտի արժեքը որոշելու համար ընդհանուր ծախսերը նվազեցնել կուտակված (ընդհանուր) մաշվածությամբ:

3) Փոխարինման ծախսերը, որպես կանոն, վերաբերում են ժամանակակից համարժեք օբյեկտին, որն ապահովում է գնահատվող օբյեկտի նմանատիպ գործառույթներ և համարժեք օգտակարություն կառուցվել կամ արտադրվել է ժամանակակից տնտեսապես արդյունավետ նյութերի և տեխնոլոգիաների օգտագործմամբ:

4) Վերարտադրման արժեքն ընդունելի է հետևյալ հանգամանքներում.

ա. ժամանակակից համարժեք օբյեկտի ստեղծման ծախսերը գերազանցում են գնահատվող օբյեկտի ճշգրիտ պատճենի վերարտադրման ծախսերը,

բ. գնահատվող օբյեկտի օգտակարությունը կարող է ապահովել միայն ճշգրիտ պատճենով, այլ ոչ թե ժամանակակից համարժեք օբյեկտով:

5) Վերարտադրման ծախսերի մեթոդի կիրառման հիմնական փուլերն են.

ա. այն բոլոր ծախսերի հաշվարկը, որոնք կկրի մասնակիցը, որը ձգտում է ստեղծել գնահատվող օբյեկտի ճշգրիտ պատճենը,

բ. որոշել, թե արդյոք գոյություն ունի գնահատվող օբյեկտի արժեզրկում ֆիզիկական, ֆունկցիոնալ և արտաքին մաշվածության հետ կապված,

գ. գնահատվող օբյեկտի արժեքը որոշելու համար ընդհանուր ծախսերը նվազեցնել կուտակված (ընդհանուր) մաշվածության չափով:

6) Բաղադրիչային մեթոդը սովորաբար օգտագործվում է ներդրումային ընկերությունների կամ այլ տեսակի օբյեկտների կամ ընկերությունների համար, որոնց համար արժեքը հիմնականում պայմանավորված է նրանց ներդրումային արժեքի չափից:

7) Բաղադրիչային մեթոդի հիմնական փուլերն են.

ա. գնահատվող օբյեկտի կազմի մեջ մտնող յուրաքանչյուր բաղադրիչի գնահատում՝ համապատասխան գնահատման մոտեցումների և մեթոդների կիրառմամբ,

բ. գնահատվող օբյեկտի արժեքն ստանալու համար բաղադրիչ օբյեկտների արժեքների գումարում:

8) Ծախսային մոտեցումը պետք է ներառի բոլոր ծախսերը, որոնք տվյալ մասնակիցը կարող է կրել:

9) Արժեքի տարրերը կարող են տարբերվել՝ կախված գնահատվող օբյեկտի տեսակից և պետք է ներառեն ուղղակի և անուղղակի ծախսեր, որոնք պահանջվում են գնահատման ամսաթվի դրությամբ օբյեկտի փոխարինման (վերարտադրման) համար:

10) Որոշ ընդհանուր կետեր, որոնք պետք է հաշվի առնել, մասնավորապես՝ ա. ուղղակի ծախսեր (սյուժեր, աշխատուժ),

բ. անուղղակի ծախսեր (տրանսպորտային ծախսեր, տեղադրման ծախսեր, մասնագիտական վճարներ (նախագծային, թույլտվություն, ճարտարապետական, իրավաբանական և այլն), այլ վճարներ (միջնորդավճարներ և այլն), ընդհանուր ծախսեր, հարկեր, ֆինանսական ծախսեր (օրինակ՝ պարտքային ֆինանսավորման տոկոսներ) և ձեռնարկատիրական շահույթ):

11) Երրորդ կողմից ձեռք բերված գնահատվող օբյեկտը, ենթադրաբար արտացոլում է օբյեկտի ստեղծման հետ կապված ծախսերը, ինչպես նաև իրենց ներդրումների վերադարձն ապահովելու համար որոշակի շահույթի ձև: Համաձայն այն արժեքի տեսակի, որոնք ենթադրում են հիպոթետիկ գործարք, կարող է նպատակահարմար լինել ներառել շահույթի ենթադրյալ նորմը որոշակի ծախսերի համար, որը կարող է արտահայտված լինել նպատակային շահույթի, միանվագ գումարի, ծախսերի կամ արժեքի տոկոսային վերադարձի տեսքով:

12) Երբ ծախսերը հաշվարկվում են երրորդ կողմի մատակարարների կամ կապալառուների փաստացի, նշված կամ գնահատված գների հիման վրա, ապա այդ ծախսերն արդեն կներառեն երրորդ կողմի շահույթի ցանկալի մակարդակը:

13) Գնահատվող օբյեկտի ստեղծման ժամանակ կատարված փաստացի ծախսերը կարող են հասանելի լինել և ապահովել գնահատվող օբյեկտի արժեքի համապատասխան ցուցանիշ: Այնուամենայնիվ, անհրաժեշտ է կատարել ճշգրտումներ հետևյալն արտացոլելու նպատակով.

ա. ծախսման ամսաթվի և գնահատման ամսաթվի միջև եղած ծախսերի տատանումները,

բ. ցանկացած ոչ բնորոշ կամ բացառիկ ծախսերը կամ խնայողությունները, որոնք արտացոլված են ծախսերի վերաբերյալ տվյալներում, սակայն չեն առաջանում համարժեք օբյեկտի ստեղծման գործընթացում:

39. Մաշվածություն (Արժեզրկում/Հնացում) հասկացությունը վերաբերում է այն ուղղումներին, որոնք իրականացվում են հավասար օգտակարությամբ օբյեկտի ստեղծման հաշվարկային ծախսերի նկատմամբ՝ գնահատվող օբյեկտի արժեքի վրա ցանկացած մաշվածության ազդեցության արտացոլման նպատակով: Մաշվածություն հասկացությունը տարբերվում է ամորտիզացիայի հասկացության իմաստից. վերջինս կիրառվում է ֆինանսական հաշվետվություններում կամ հարկային օրենսդրության մեջ, որտեղ այն սովորաբար վերաբերում է որոշակի կապիտալ ներդրումների ծախսերի մեջ համակարգված միջժամանակային ընդգրկման մեթոդին:

1) Մաշվածության հետ կապված ճշգրտումները դիտարկվում են հետևյալ տեսակների համար, որոնք ուղղումներ կամ ճշգրտումներ կատարելիս կարող են հետագայում բաժանվել ենթատեսակների.

ա. ֆիզիկական մաշվածություն՝ գնահատվող օբյեկտի կամ դրա բաղադրիչների ֆիզիկական մաշվածության պատճառով օգտակարության ցանկացած կորուստ, որն առաջացել է օգտագործման հետևանքով և տարիքից,

բ. ֆունկցիոնալ մաշվածություն՝ գնահատվող օբյեկտի անարդյունավետության հետևանքով առաջացած օգտակարության ցանկացած կորուստ, համեմատած դրա փոխարինման հետ, ինչպիսիք են նախագծումը, տեխնիկական բնութագրերն ու տեխնոլոգիայի հնացած լինելը,

գ. արտաքին կամ տնտեսական մաշվածություն՝ գնահատվող օբյեկտի նկատմամբ արտաքին համարվող տնտեսական կամ տեղական պայմանների հետևանքով առաջացած օգտակարության ցանկացած կորուստ: Այս տեսակի մաշվածությունը կարող է լինել ժամանակավոր կամ մշտական:

2) Մաշվածության հաշվարկման ժամանակ պետք է հաշվի առնել գնահատվող օբյեկտի օգտակար ծառայության ֆիզիկական և տնտեսական ժամկետը.

ա. օգտակար ծառայության ֆիզիկական ժամկետը ցույց է տալիս, թե որքան երկար ժամանակ կարող է օգտագործվել գնահատվող օբյեկտը մինչ այն մաշված համարվելը կամ, երբ նրա վերանորոգումն այլևս տնտեսապես նպատակահարմար չի լինի պլանային սպասարկման պարագայում, առանց հաշվի առնելու վերակառուցման կամ վերասարքավորման որևէ հնարավորություն,

բ. օգտակար ծառայության տնտեսական ժամկետը ցույց է տալիս, թե որքան ժամանակ գնահատվող օբյեկտը կարող է ֆինանսական շահույթ կամ ոչ ֆինանսական օգուտներ բերել իր ընթացիկ օգտագործման մեջ: Դա կախված կլինի դրա ֆունկցիոնալ կամ տնտեսական մաշվածության աստիճանից:

3) Բացառությամբ տնտեսական կամ արտաքին մաշվածության որոշ տեսակների, գնահատվող օբյեկտի և հիպոթետիկ օբյեկտի միջև, որի վրա է հիմնված փոխարինման կամ վերարտադրության հաշվարկային արժեքը: Սակայն, երբ կան մաշվածության ազդեցության շուկայական հիմնավորումներ արժեքի վրա, ապա այդ հիմնավորումները պետք է հաշվի առնել:

4) Ֆիզիկական մաշվածությունը հաշվարկվում է երկու եղանակներով՝

ա. վերականգնվող, երբ մաշվածության վերացման հետ կապված ծախսերը տնտեսապես արդարացված են,

բ. չվերականգնվող, երբ մաշվածության վերացման հետ կապված ծախսերը տնտեսապես արդարացված չեն:

5) Գոյություն ունի ֆունկցիոնալ մաշվածության երկու ձև՝

ա. ավելցուկային կապիտալ ծախսեր, որոնք կարող են պայմանավորված լինել շինարարության նախագծման, շինարարական նյութերի, արտադրական տեխնիկայի կամ մեթոդների փոփոխություններով, որոնք գնահատվող օբյեկտի համեմատ ավելի ցածր կապիտալ ներդրումներով ժամանակակից համարժեք օբյեկտների հասանելիության են հանգեցնում,

բ. ավելցուկային գործառնական ծախսերը, որոնք կարող են պայմանավորված լինել նախագծման բարելավումներով կամ ավելորդ արտադրողականությամբ, որոնք գնահատվող օբյեկտի համեմատ հանգեցնում են ավելի ցածր գործառնական ծախսերով ժամանակակից համարժեք օբյեկտների հասանելիությանը:

6) Տնտեսական մաշվածությունը կարող է առաջանալ, երբ արտաքին գործոններն ազդում են առանձին օբյեկտների կամ բոլոր օբյեկտների վրա, և դրանք պետք է նվազեցվեն ֆիզիկական և ֆունկցիոնալ մաշվածություններից հետո:

7) Իրացվելի օբյեկտները չպետք է ուղղվեն համեմատական մոտեցման շրջանակներում սահմանված իրենց շուկայական արժեքից ավելի ցածր արժեքով:

40. Գնահատման մոդելն ընդհանուր առմամբ վերաբերում է փաստաթղթերի գնահատման և հաստատման համար օգտագործվող քանակական մեթոդներին, համակարգերին, տեխնիկաներին և որակական դատողություններին:

1) Գնահատման մոդել օգտագործելիս կամ ստեղծելիս գնահատողը պետք է՝
ա. վարի համապատասխան գրառումներ՝ մոդելի ընտրությունը կամ ստեղծումը որոշելու համար,

բ. ուսումնասիրի և ապահովի գնահատման արժեքի տեսակի և մասշտաբի, գնահատման մոդելի արդյունքների, էական ենթադրությունների և սահմանափակումների համապատասխանությունը,

գ. Հաշվի առնի գնահատման մոդելում արված ենթադրությունների հետ կապված հիմնական ռիսկերը:

6. ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԱՇԽԱՏԱՆՔՆԵՐԻ ԸՆԹԱՑԱԿԱՐԳԸ

41. Գնահատման աշխատանքների ընթացակարգը բաղկացած է հետևյալ հաջորդական փուլերից. նախապատրաստական փուլ և հիմնական փուլ:

1) Նախապատրաստական փուլում իրականացվում է՝
ա. գնահատվող օբյեկտի փաստաթղթերի հավաքագրում և ուսումնասիրություն, պատվերի ընդունում,

բ. գնահատման առաջադրանքի ձևակերպում և պայմանագրի կնքում:

2) Փաստաթղթերի նախնական ուսումնասիրության ընթացքում փաստաթղթերի հիման վրա անհրաժեշտ է պարզել գնահատման ներկայացված օբյեկտի իրավական կարգավիճակը, ինչպես նաև գնահատվող գույքի հիմնական տվյալները: Գնահատման առաջադրանքը պետք է պարտադիր ներառի գնահատման նպատակը և գնահատվող իրավունքները և սահմանափակումները: Գնահատման

նպատակը և գնահատվող իրավունքի տեսակը պետք է համաձայնեցված լինեն գնահատման սուբյեկտների հետ:

3) Գնահատման պայմանագիրը կնքվում է գրավոր՝ Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված կարգով և պետք է պարունակի հետևյալ պարտադիր տեղեկությունները.

ա. գնահատվող օբյեկտի անվանման և նույնականացման վերաբերյալ,

բ. գնահատման դիմաց վճարի չափի վերաբերյալ,

գ. գնահատման ստանդարտներով սահմանված և գնահատմամբ որոշվող արժեքի տեսակի, գնահատման ամսաթվի և տարեթվի վերաբերյալ,

դ. գնահատման առաջադրանքի վերաբերյալ:

Պայմանագիրը կարող է նաև պարունակել Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված այլ տեղեկություններ:

4) Հիմնական փուլում իրականացվում են՝

ա. գնահատվող օբյեկտի տեղագնում (լուսանկարում) (կախված գնահատվող օբյեկտի տեսակից),

բ. գնահատման համար անհրաժեշտ տեղեկատվության հավաքագրում, մշակում և վերլուծություն,

գ. գնահատման համապատասխան սկզբունքների, մոտեցումների և մեթոդների ընտրություն,

դ. գնահատում՝ ընտրված մոտեցման (կամ մոտեցումների) կիրառմամբ,

ե. վերջնական արդյունքի հաշվարկման նպատակով տարբեր մոտեցումներով հաշվարկված արդյունքների համադրում,

զ. հաշվետվության կազմում և տրամադրում:

5) Գնահատման հիմնական փուլի գործառույթներն իրականացնելիս գնահատողը պետք է առաջնորդվի Հայաստանի Հանրապետության կառավարության կողմից սահմանված ստանդարտների դրույթներով և գնահատումը պետք է իրականացնի գնահատման առաջադրանքին համապատասխան՝ հիմք ընդունելով պատվիրատուի կողմից ներկայացված փաստաթղթերում արտացոլված գնահատման համար անհրաժեշտ տվյալները:

7. ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԱՐԴՅՈՒՆՔՆԵՐԻ ՁԵՎԱԿԵՐՊՄԱՆ ՆԿԱՏՄԱՄԲ ՊԱՐՏԱԴԻՐ ՊԱՀԱՆՋՆԵՐԸ

42. Գնահատման արդյունքները ձևակերպվում են գրավոր փաստաթղթի տեսքով՝ գնահատման հաշվետվությամբ:

43. Հաշվետվության յուրաքանչյուր տպագրված և համարակալված էջ ստորագրում է գնահատողը:

44. Գնահատման հաշվետվությունը հաստատվում է գնահատողի ստորագրությամբ (անհատ ձեռնարկատեր լինելու դեպքում) կամ այն իրավաբանական անձի գործադիր մարմնի ղեկավարի ստորագրությամբ և կնիքով (սովորական դեպքում), որի հետ գնահատողը կնքել է աշխատանքային պայմանագիր, ինչպես նաև նշվում է էջերի քանակը:

45. «Գնահատման գործունեության մասին» օրենքի 9-րդ հոդվածով սահմանված գնահատման պարտադիր դեպքերում կազմված անշարժ գույքի գնահատման հաշվետվությունը պարտադիր պետք է պարունակի տեղեկություն Հաշվառման ծրագրի կողմից ձևավորված անհատական համարի վերաբերյալ, որը պետք է արտացոլված լինի գնահատման հաշվետվության բոլոր էջերի աջ՝ ներքևի անկյունում:

46. Գնահատման հաշվետվությունը պետք է պարտադիր պարունակի.

1) կատարված վերլուծության ծավալը, այդ թվում՝ սույն հավելվածի 9-րդ կետի 3-րդ ենթակետով սահմանված տարրերը, որոնք օգտագործվել են առաջադրանքն իրականացնելիս,

2) կիրառված մոտեցումը կամ մոտեցումները,

3) կիրառված մեթոդը կամ մեթոդները,

4) գնահատման համար մեկ կամ երկու դասական մոտեցումների կիրառման անհնարինության դեպքում՝ դրանց հիմնավոր պատճառաբանությունը,

5) գնահատման ստանդարտը (ստանդարտները), որի հիման վրա իրականացվել է գնահատումը,

6) օգտագործվող հիմնական ելակետային տվյալները,

7) ընդունված ենթադրությունները,

8) մոտեցումների կիրառման արդյունքում ստացված արժեքների և դրանց համաձայնեցման արդյունքում ձևավորված արժեքի գնահաշվարկները,

9) հաշվետվության կազմման ամսաթիվը (որը կարող է տարբերվել գնահատման ամսաթվից),

10) գնահատման և տեղագնություն ամսաթվերը,

11) տեղագնության արդյունքները, լուսանկարները (կախված գնահատվող օբյեկտի տեսակից), գնահատվող օբյեկտի բնութագիրը,

12) գնահատման տվյալների առևտրային գաղտնիության պայմանները,

13) պատվիրատուի և երրորդ անձանց առջև գնահատողի պատասխանատվությունը,

14) լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման վերլուծությունը,

15) գնահատման համար օգտագործված փաստաթղթերի ցանկը:

47. Վերոնշյալ պահանջներից մի քանիսը կարող են ներառվել հաշվետվության մեջ՝ հղում կատարելով այլ փաստաթղթերի (ծառայությունների մատուցման պայմանագիր):

48. Գնահատման հաշվետվությունում չի թույլատրվում՝

1) ներառել գնահատման չհիմնավորված մեկնաբանություններ և եզրակացություններ.

2) հրապարակել տեղեկություններ, որոնք, օրենքի համաձայն, համարվում են պետական, ծառայողական, առևտրային, բանկային և ապահովագրական գաղտնիք.

3) գնահատմամբ որոշված արժեքը չարտահայտել համարժեք դրամով.

4) գնահատման հաշվետվության վերաբերյալ ընդհանուր պահանջները և դրանցում պարտադիր պարունակվող տեղեկությունները սահմանվում են գնահատման ստանդարտներով.

5) սույն կետի 1-4-րդ ենթակետերից որևէ մեկի պահանջների խախտմամբ կազմված հաշվետվությունները, որպես գնահատման հաշվետվություն, օգտագործվել չեն կարող:

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ
ՎԱՐՉԱՊԵՏԻ ԱՇԽԱՏԱԿԱԶՄԻ
ՂԵԿԱՎԱՐԻ ՏԵՂԱԿԱԼ

Բ. ԲԱԴԱԼՅԱՆ