



1. ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԸՆԴՀԱՆՈՒՐ ՍՏԱՆԴԱՐՏ

Ընդհանուր դրույթներ

1. Գնահատման ընդհանուր ստանդարտը մշակվել է գնահատման ոլորտը կարգավորող Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրության, «Գնահատման գործունեության մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքի և գնահատման ստանդարտների միջազգային խորհրդի կողմից հաստատված գնահատման պահանջների հիման վրա (այսուհետ՝ գնահատման միջազգային ստանդարտ, կրճատ՝ ԳՄՍ):
2. Սույն ստանդարտի կիրառումը տարածվում է Հայաստանի Հանրապետության տարածքում իրականացվող գնահատման գործունեության վրա՝ «Գնահատման գործունեության մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքի 6-րդ հոդվածով սահմանված գնահատման օբյեկտների վրա:
3. Սույն ստանդարտը ներառում է միջազգային ստանդարտներին համահունչ, գնահատումը կանոնակարգող, համընդհանուր, պարտադիր և բազմակի կիրառման համար կանոններ և ցուցումներ, ինչը թույլ կտա բարձրացնել գնահատման օբյեկտիվությունը, դատողությունների հիմնավորման մակարդակը և գնահատվող օբյեկտի արժեքի հուսալիության աստիճանը:
4. Սույն ստանդարտով սահմանված դրույթները գնահատողների և գնահատման հաշվետվությունն ուսումնասիրող ու եզրակացություն կազմող անձանց կողմից ենթակա է պարտադիր պահպանման և կիրառման:
5. Սույն ստանդարտում չներառված, չարտացոլված դրույթների կիրառման դեպքերում վեջիններիս համար հիմք են հանդիսանում գնահատման միջազգային ստանդարտների պահանջները:
6. Գնահատման այլ ստանդարտներում ամրագրված դրույթների սույն ստանդարտի դրույթներին անհամապատասխանության կամ հակասության դեպքում նախապատվությունը տրվում է գնահատման ընդհանուր ստանդարտում ամրագրված դրույթներին:

Գնահատման ընդհանուր ստանդարտի կառուցվածքը

Գնահատման ընդհանուր ստանդարտը բաղկացած է հետևյալ բաժիններից.

- հիմնական օգտագործվող հասկացությունները,
- գնահատման արժեքի տեսակները,
- գնահատման առաջադրանքը,
- գնահատման ընթացակարգը,
- գնահատման մոտեցումները և մեթոդները,
- գնահատման հաշվետվության վերաբերյալ ընդհանուր պահանջները և դրանցում պարտադիր պարունակող տեղեկությունները:

2. ՀԻՄՆԱԿԱՆ ՕԳՏԱԳՈՐԾՎՈՂ ՀԱՍԿԱՑՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԸ

Սույն ստանդարտում հիմնական օգտագործվող հասկացություններն են.

- 1) Արժեքի գնահատում՝ գնահատման օբյեկտի արժեքի որոշմանը նպատակաուղղված «Գնահատման գործունեության մասին» ՀՀ օրենքով, գնահատման ստանդարտներով և այլ նորմատիվ իրավական ակտերով սահմանված գնահատման գործողությունների ամբողջությունն է:



- 2) Գին՝ դրամական գումար, որը պահանջվում է, առաջարկվում է կամ վճարվում է մասնակիցների կողմից իրական կամ ենթադրվող գործարքի արդյունքում:
- 3) Գնահատման նպատակ՝ պատճառների և /կամ/ հանգամանքների համակցություն, որի արդյունքում առաջացել է գնահատվող օբյեկտի արժեքի գնահատման անհրաժեշտությունը:
- 4) Ենթադրություն, որն ընդունվում է որպես ճշմարիտ և վերաբերելի է այն փաստերին, պայմաններին և հանգամանքներին որոնք կապված են գնահատվող օբյեկտի և գնահատման նպատակի հետ, ինչպես նաև կապված են գնահատվող արժեքի սահմանափակումների հետ, օգտագործվող տեղեկատվության հետ կամ գնահատման մոտեցումների /մեթոդների/ հետ:
- 5) Գնահատման մոտեցում՝ գնահատման շրջանակում գնահատման մեթոդների ամբողջություն է՝ հիմնված ընդհանուր մեթոդությունների վրա:
- 6) Գնահատման մեթոդ՝ ընթացակարգերի հաջորդականություն, որը թույլ է տալիս տվյալ մեթոդի համար էական տեղեկատվության հիման վրա որոշել գնահատվող օբյեկտի արժեքը:
- 7) Գնահատման արդյունքը (գնահատվող օբյեկտի արժեքի վերջնաարդյունքը)՝ օբյեկտի գնահատված արժեքն է, որը կախված գնահատման կոնկրետ նպատակից, որոշվել է գնահատողի մասնագիտական դատողությունների հիման վրա, հաշվի առնելով ենթադրությունները և գնահատման սահմանափակումները: Գնահատման արդյունքը *կարող է* ներկայացվել թվային ցուցանիշի միջոցով և /կամ/ թվային ցուցանիշների միջակայքի միջոցով: Գնահատման արդյունքը կարող է ներկայացվել մաթեմատիկական կլորացման եղանակով:
- 8) Գնահատման արդյունքների /գնահատման հաշվետվության/ օգտագործողներ են պատվիրատուն և գնահատման նպատակով պայմանավորված այլ անձինք:
- 9) Շուկայի մասնակիցը կամ մասնակիցները՝ /այսուհետ՝ Մասնակից կամ Մասնակիցներ/ ՝ ֆիզիկական կամ իրավաբանական անձիք են, որոնք միևնույն ոլորտին պատկանող շուկայում գործարքների արդյունքում օգուտ են ստանում (դրամական կամ ոչ դրամական): Մասնակիցներ են համարվում գնորդները և վաճառողները, վարձատուները և վարձակալները, ինչպես նաև շուկայի այլ մասնակիցներ :
- 10) «Նշանակալի», «Էական» բնորոշում է տեղեկատվության, ենթադրությունների, գնահատման սահմանափակումների և իրականացված գնահաշվարկների ազդեցության աստիճանը գնահատման եզրափակիչ արդյունքի վրա: Նշանակալիությունը կամ էականությունը քանակական առումով կարող է և չհասնել և դրանց որոշումն իրականացվում է մասնագիտական դատողության միջոցով:
- 11) «Պետք է», «անհրաժեշտ է», «պարտավոր է», «նպատակահարմար է», «հարկավոր է» և «կարող է» բառերը սույն ստանդարտի շրջանակում օգտագործվում են ստանդարտների դրույթների կատարման աստիճանն ընդգծելու համար և նշանակում են հետևյալը.
 - ա) «պետք է», «անհրաժեշտ է», «պարտավոր է» և «հարկավոր է» բառերը նշանակում են, որ գնահատողը յուրաքանչյուր դեպքում կրում է անվերապահ պարտավորություն կատարելու այս կամ այն գործողությունը, որն ամրագրված է գնահատման ստանդարտներում,
 - բ) «նպատակահարմար է» ցույց է տալիս գնահատողի նախընտրելի գործողությունները: Տվյալ դեպքում գնահատողը դիտարկում է այս կամ այն գործողություն իրականացնելու հնարավորությունը և նպատակահարմարությունը, սակայն անմիջական գործողության իրականացման անհրաժեշտությունն որոշում է գնահատողը՝ մասնագիտական դատողությունների հիմնավորմամբ:
 - գ) «կարող է» ցույց է տալիս գնահատողը պարտավորված չէ կատարել այս կամ այն գործողությունը:

3. ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԱՐԺԵՔԻ ՏԵՍԱԿՆԵՐԸ

Ընդհանուր դրույթներ

8. Գնահատման նպատակից կախված որոշվում է գնահատվող օբյեկտի արժեքի տեսակը: Գնահատման արժեքի տեսակի որոշման համար անհրաժեշտ է պարզել գնահատման



Նախադրյալները, որոնք իրենցից ներկայացնում են գնահատման նպատակով որոշվող արժեքի գնահատման համար անհրաժեշտ ելակետային պայմանները:

8.2 Արժեքի նախադրյալները ազդում են արժեքի տեսակի ընտրության վրա:

8.3 Արժեքի նախադրյալները հետևյալն են.

ա) նախատեսվում է իրականացնել գործարք գնահատվող օբյեկտի նկատմամբ կամ նախատեսվում է գնահատվող օբյեկտի անուղղակի կերպով մասնակցությունը այս կամ այն գործարքում,

բ) գործարքի ուղղակի կամ անուղղակի մասնակիցները հանդիսանում են կոնկրետ (նույնականացված) կամ անորոշ (հիպոթետիկ) անձինք,

գ) օբյեկտի ենթադրյալ օգտագործումը՝ առավել արդյունավետ օգտագործում, ընթացիկ օգտագործում կամ այլ որոշակի օգտագործում (մասնավորապես՝ լիկվիդացում, լուծարում),

դ) գործարքի բնույթը՝ շուկայական պայմաններում կամավոր գործարք կամ հարկադրված գործարք:

8.5 Առավել արդյունավետ օգտագործումն իրենից ներկայացնում է օբյեկտի ֆիզիկապես հնարավոր, իրավաբանորեն թույլատրելի և ֆինանսական արդյունավետության տեսանկյունից հիմնավորված օգտագործումը, որի դեպքում օբյեկտի արժեքը կլինի առավել բարձր:

8.5.1 Նույնիսկ եթե գործարքի մասնակից կողմերից մեկը նախատեսում է այլ օգտագործում՝ առավել արդյունավետ օգտագործումը որոշվում է շուկայի մասնակիցների տեսանկյունից: Օբյեկտի արդյունավետ օգտագործումը կարող է տարբերվել ընթացիկ օգտագործումից, մասնավորապես կարող է իրենից ներկայացնել՝ լիկվիդացում կամ լուծարում (վստահե՛ք՝ Լուծարում)

8.5.2 Գնահատվող օբյեկտների խմբից առանձնացված գնահատվող օբյեկտի առավել արդյունավետ օգտագործումը կարող է տարբերվել գնահատվող օբյեկտների խմբում ներառված տվյալ օբյեկտի առավել արդյունավետ օգտագործումից:

8.5.3 Գնահատվող օբյեկտի արժեքի որոշման նպատակով առավել արդյունավետ օգտագործման վերլուծության անցկացման առանձնահատկությունները կարող են սահմանվել համապատասխան գնահատման ստանդարտներում:

8. 6 Ընթացիկ օգտագործում՝ գնահատման ամսաթվի դրությամբ գնահատվող օբյեկտի փաստացի օգտագործումն է:

8. 7 Լուծարում՝ գնահատվող օբյեկտը որպես մեկ միասնական ամբողջության օգտագործման դադարեցում և դրա մաս-մաս վաճառքը կամ ուտիլիզացումը: Լուծարումը կարող է իրականացվել կամավոր վաճառքի կամ հարկադրված վաճառքի միջոցով:

8. 8 Օբյեկտի կամավոր վաճառքը տեղի է ունենում շահագրգիռ գնորդ գտնելու համար շուկայում համանման օբյեկտների վաճառքի համար ներկայացման բնորոշ պայմանների և ժամկետների ապահովման միջոցով:

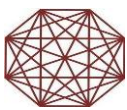
8.9 Հարկադրված վաճառք՝ երբ գործարքն իրականացվում է հարկադրված՝ օբյեկտի վաճառքի համար անհրաժեշտ ժամկետից առավել սեղմ ժամկետում և/կամ շուկայում նմանատիպ օբյեկտների վաճառքի ներկայացման ոչ բնորոշ պայմաններում: Նման վաճառքի պայմանները կարող են ազդել գործարքի գնի վրա:

8.10. Սույն գնահատման ստանդարտում ներկայացված են արժեքի տեսակները և դրանց սահմանումները, որոնցում բացահայտվում են արժեքի նախադրյալները:

Գնահատման արժեքի տեսակները և դրանց սահմանումները

9.Գնահատողները արժեքի տեսակը *պետք է* ընտրեն՝ գնահատման պայմաններին և նպատակներին համապատասխան:

Արժեքի տեսակն ընտրելիս գնահատողը *պետք է* հաշվի առնի պատվիրատուից և (կամ) նրա ներկայացուցիչից ստացված առաջադրանքը և տեղեկությունները: Սակայն, անկախ իրեն հասանելի տեղեկատվությունից և առաջադրանքից, գնահատողը *պետք է* չօգտագործի գնահատման արժեքի այնպիսի տեսակ, որը գնահատման նշված նպատակի համար կիրառելի չէ:



10. Սույն ստանդարտով սահմանված գնահատման արժեքի տեսակներն են՝

- ա. շուկայական արժեք,
- բ. շուկայական վարձավճար,
- գ. արդարացի արժեք,
- դ. ներդրումային արժեք,
- ե. վերարտադրման արժեք,
- զ. փոխարինման արժեք,
- է. սիներգիտիկ արժեք,
- ը. լիկվիդային արժեք,

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

11. **Շուկայական արժեքը** հաշվարկային դրամական մեծություն է, որի դիմաց, գնահատման ամսաթվի դրությամբ, շուկայի պատշաճ ուսումնասիրությունից հետո, առևտրային գործարքի արդյունքում, հավանաբար կիրականացվեր գնահատվող օբյեկտի փոխանակում շահագրգիռ գնորդի ու շահագրգիռ վաճառողի միջև, և այդ ընթացքում կողմերը կգործեն իրազեկված, հաշվենկատ և առանց հարկադրանքի:

11.1 Շուկայական արժեքի սահմանման մեջ օգտագործված ձևակերպումները պետք է մեկնաբանվեն համաձայն հետևյալ հայեցակարգի՝

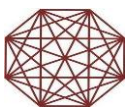
ա. «...հաշվարկային դրամական մեծություն...»-ը վերաբերում է դրամով արտահայտված գնին, որը կարող է վճարվել օբյեկտի դիմաց՝ շուկայական գործարքի արդյունքում: Շուկայական արժեքն այն առավել հավանական գինն է, որը ողջամտության նկատառումներով, կձևավորվի գնահատման ամսաթվի դրությամբ, երբ պահպանվել են շուկայական արժեքի սահմանման մեջ առկա բոլոր ենթադրությունները և այլ պայմանները: Այն ողջամիտ, լավագույն և ամենաշահավետ գինն է թե՛ վաճառողի, և թե՛ գնորդի համար:

բ. «...որի դիմաց հավանաբար կիրականացվեր գնահատվող օբյեկտի փոխանակում...» արձանագրում է այն փաստը, որ գնահատվող օբյեկտի արժեքը հանդիսանում է ենթադրյալ հաշվարկային մեծություն, այլ ոչ թե նախապես կանխորոշված կամ փաստացի գործարքի վաճառքի գին: Այն իրենից ներկայացնում է ենթադրյալ գործարքի գին՝ գնահատման ամսաթվի դրությամբ, երբ պահպանվել են շուկայական արժեքի սահմանման մեջ առկա բոլոր ենթադրությունները և այլ պայմանները:

գ. «...գնահատման ամսաթվի դրությամբ...» ներկայացված է պահանջ, որի համաձայն արժեքը պետք է որոշվի կոնկրետ ամսաթվի դրությամբ: Շուկայական իրավիճակը և պայմանները ենթակա են փոփոխման, ուստի տվյալ ամսաթվի դրությամբ գնահատված արժեքն այլ ժամանակահատվածի համար կարող է լինել անիրատեսական կամ ոչ արժանահավատ: Գնահատման արդյունքներն որոշակի ամսաթվի դրությամբ արտացոլում են տվյալ պահի շուկայական իրավիճակը, պայմանները, որոնք ընդունելի չեն այլ ժամանակահատվածի համար:

դ. «...շահագրգիռ գնորդ...»՝ անձ, որն ունի գնելու հստակ դրդապատճառներ, սակայն գնում է ոչ պարտադրված կամ ստիպված, այսինքն, նման գնորդը մտադիր չէ ցանկացած գին վճարելու: Նա առաջնորդվում է շուկայական ներկայիս իրողություններով և սպասումներով, այլ ոչ թե երևակայական կամ անիրական շուկայական պայմաններով, որոնք հնարավոր չէ ներկայացնել և կանխատեսել: Ենթադրյալ գնորդը չի վճարի շուկայում ձևավորված գնից ավելի բարձր գին, քանի որ դիտարկում է վաճառողին որպես նշված ընթացիկ շուկայի մասնակից:

ե. «...շահագրգիռ վաճառող...»՝ անձ, որն ունի վաճառելու հստակ դրդապատճառներ, սակայն պարտադրված կամ ստիպված չի վաճառում և մտադիր չէ ցանկացած գնով վաճառելու, ինչպես նաև չի սահմանելու վաճառքի անիրատեսական գին, որը չի համապատասխանի շուկայի ընթացիկ իրավիճակին: Շուկայական ընթացիկ իրավիճակի համապատասխան



- ուսումնասիրություն և վերլուծություն իրականացնելուց հետո շահագրգիռ վաճառողը ձգտում է վաճառել գնահատվող օբյեկտը բաց և մրցակցային շուկայում ամենաբարձր գնով:
- գ. «...առևտրային գործարքի արդյունքում...» Նշանակում է, որ կողմերը չունեն փոխկապակցված փոխհարաբերություններ, օրինակ, մայր և դուստր ընկերություններ կամ վարձատու և վարձակալ փոխհարաբերություններ, որոնց արդյունքում ձևավորվում է շուկայական պայմաններին չհամապատասխանող գործարք: Ենթադրվում է, որ շուկայական արժեքով գործարքը պետք է իրականացվի միմյանցից անկախ, որևէ կերպ չփոխկապակցված կողմերի միջև, որոնք գործում են սեփական շահերից:
- գ. «...շուկայի պատշաճ ուսումնասիրության արդյունքում...» Նշանակում է, որ գնահատվող օբյեկտը շուկայում վաճառահանվել է ամենաարդյունավետ տարբերակով, որպեսզի ապահովվի դրա իրացումը ողջամիտ և առավելագույն շահավետ գնով, շուկայական արժեքի սահմանման համապատասխան: Պետք է դիտարկվի վաճառահանման այն ձևաչափը և գործիքակազմը, որը ապահովում է վաճառողին շուկայում հասանելի լավագույն գինը: Կախված գնահատվող օբյեկտի տեսակից և շուկայական պայմաններից, շուկայում ներկայացման ժամկետները կարող են տարբերվել, սակայն այն պետք է բավարար լինի մեծ թվով շուկայի մասնակիցներ ներգրավելու նպատակով: Շուկայում ներկայացման ժամանակահատվածը նախորդում է գնահատման ամսաթվին:
- ե. «...կողմերը գործել են իրազեկված, հաշվենկատ...» Ենթադրվում է, որ ինչպես շահագրգիռ գնորդը, այնպես էլ շահագրգիռ վաճառողը, բավականաչափ տեղեկացված են գործարքի առարկա հանդիսացող օբյեկտի բնութագրիչներին և հատկանիշներին, փաստացի և պոտենցիալ օգտագործմանը, ինչպես նաև տիրապետում են շուկայական իրավիճակին գնահատման ամսաթվի դրությամբ: Ենթադրվում է նաև, որ նշված տեղեկատվությունը կողմերից յուրաքանչյուրը օգտագործում է հաշվենկատ, որպեսզի գործարքն իրականացնի իր կողմից ընդունելի ամենաշահավետ գնով:
- ը. «...առանց հարկադրանքի...» Նշանակում է, որ կողմերից յուրաքանչյուրն ունի գործարքի իրականացման համապատասխան դրդապատճառներ, բայց կողմերից ոչ մեկը հարկադրված, պարտադրված կամ ստիպված չէ իրականացրել գործարքը:
- 11.2 «Շուկայական արժեք» հասկացությունը ենթադրում է, որ գները ձևավորվում են բաց և մրցունակ շուկայում, որտեղ շուկայի մասնակիցները ազատորեն իրականացնում են իրենց գործողությունները: 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:
- 11.3 Գնահատվող օբյեկտի շուկայական արժեքը պետք է արտացոլի նաև դրա առավել արդյունավետ օգտագործումը: Գնահատվող օբյեկտի արդյունավետ օգտագործումն իրենից ներկայացնում է այնպիսի օգտագործում, որն օբյեկտի ներուժը հասցնում է արժեքային առումով առավելագույնին: 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:
- 11.4 Գնահատման ելակետային տվյալների բնույթը և աղբյուրները պետք է համապատասխանեն գնահատման արժեքի տեսակին, որն իր հերթին պետք է հաշվի առնի գնահատման նպատակի առանձնահատկությունները:
- 11.5 Գնահատվող օբյեկտի շուկային առնչվող առկա տվյալները և հանգամանքները պետք է ցույց տան, թե որ մոտեցման և մեթոդի կիրառումն է առավել նպատակահարմար և համապատասխան: Ճշգրիտ վերլուծված շուկայական տվյալների հիման վրա կիրառված յուրաքանչյուր մոտեցում կամ մեթոդ պետք է ապահովի շուկայական արժեք:



- 11.6 Շուկայական արժեքը չի արտացոլում գնահատվող օբյեկտի այն հատկանիշները, որոնք կոնկրետ սեփականատիրոջ կամ գնորդի համար արժեք են ներկայացնում, սակայն շուկայում այլոց հասանելի չեն:
12. **Շուկայական վարձավճարը** հաշվարկային դրամական մեծություն է, որի դիմաց գնահատման ամսաթվի դրությամբ, շուկայի պատշաճ ուսումնասիրությունից հետո, առևտրային գործարքի արդյունքում, հավանաբար կիրականացվեր գնահատվող օբյեկտի փոխանցումը վարձակալական հիմունքներով շահագրգիռ վարձատուի և շահագրգիռ վարձակալի միջև և այդ ընթացքում կողմերը կգործեն իրազեկված, հաշվենկատ և առանց հարկադրանքի:
- 12.1 Շուկայական վարձավճարը որպես գնահատման արժեքի տեսակ կարող է օգտագործվել վարձակալության պայմանագրում արտացոլման կամ վարձակալության իրավունքի գնահատման ժամանակ, որը ծագում է վարձակալության պայմանագրից: Որոշ դեպքերում շուկայական վարձավճարը կարող է հաշվարկվել առկա պայմանագրի պայմաններին համապատասխան: Նման դեպքեր առաջանում են այն ժամանակ երբ գնահատողի կարծիքով պայմանագրում սահմանված վարձավճարը համապատասխանում է շուկայական պայմաններին կոնկրետ ժամանակահատվածի դրությամբ և /կամ/ ընդունվում է որպես շուկայական վարձավճար:
- 12.2 Սույն հավելվածի 11.1 կետով սահմանված մեկնաբանությունները կարող են օգտագործվել շուկայական վարձավճարի մեկնաբանման համար:
- 12.3 Վարձակալության պայմանագրում նշված վարձավճարի չափը, վճարման կարգը և այլ պայմանները *պետք է* գնահատողի կողմից լինեն ընկալելի և հասկանալի ընդհանուր եկամտի որոշման տեսանկյունից:
- 12.4 Վարձակալության պայմանագրում արտացոլված վարձավճարը էապես կախված է վարձակալության պայմանագրում նշված պայմաններից:
- 12.5 Շուկայական վարձավճարի գնահատման ժամանակ գնահատողը *պետք է* հաշվի առնի հետևյալը.
- ա) երբ որոշվում է օբյեկտի շուկայական վարձավճարը արդեն իսկ վարձակալության մասին առկա փաստացի պայմանագրի պայմաններում, ապա տվյալ վարձակալության պայմանագրի պայմանները կարող են ընդունվել որպես շուկայական պայմաններ, բացառությամբ այն դեպքերի, երբ այդպիսի պայմաններն անօրինական են կամ կիրառվող նորմատիվ ակտերին հակասող:
 - բ) երբ որոշվում է օբյեկտի շուկայական վարձավճարը, որի նկատմամբ չի կնքվել վարձակալության պայմանագիր, ապա նման պայմաններում վարձակալության պայմանագրի ենթադրվող պայմանները *պետք է* դիտարկել հիպոթետիկ վարձակալության պայմանագրի տեսանկյունից, որոնք կախված օբյեկտի տեսակից, շուկայի մասնակիցների կողմից կընդունվեն գնահատման ամսաթվի դրությամբ:
13. **Արդարացի արժեքը** հաշվարկային դրամական մեծություն է, որի դիմաց հավանաբար, կիրականացվեր գնահատվող օբյեկտի փոխանակումը կոնկրետ նույնականացված, իրազեկ և շահագրգիռ կողմերի միջև: Արդարացի արժեքը արտացոլում է փոխանակման կողմերի շահերը: Արդարացի արժեքի գնահատման հիմքում ընկած է այն արժեքը, որը կլինի արդարացի կոնկրետ նույնականացված կողմերի միջև գործարքի կնքման պահին, որտեղ կողմերը հաշվի են առնում բոլոր առավելությունները և /կամ/ բացասական հատկությունները, որոնցից յուրաքանչյուրը ձեռք է բերում գործարքի կնքման արդյունքում և կարող են հասանելի չլինել շուկայի այլ մասնակիցների համար:
- 14 **Ներդրումային արժեքը** կոնկրետ կամ պոտենցիալ ներդրողի տեսանկյունից գնահատվող օբյեկտի արժեքն է որում հաշվի է առնվում ներդրողի անհատական ներդրումային նպատակները: Ներդրումային արժեքի սահմանման հայեցակարգը գնահատվող օբյեկտի հետ գործարք չի ենթադրում, այլ արտացոլում է օբյեկտի օգտագործումից ակնկալվող օգուտները:
- 14.1 Ներդրումային արժեքի առանձնահատկությունն նրանում է, որ արտացոլվում են այն տնտեսվարող սուբյեկտի ֆինանսական վիճակը և ֆինանսական նպատակները, որի համար



կատարվում է գնահատումը և հիմնականում օգտագործվում է ներդրումների արդյունավետությունը որոշելու համար:

- 15. Վերարտադրման արժեք՝** հաշվարկային դրամական մեծություն, որը հաշվարկվում է գնահատվող օբյեկտի վերարտադրման ծախսերի և ընդհանուր (կուտակված) մաշվածության (ֆիզիկական մաշվածության, հնեցման, արժեզրկման) տարբերությամբ:
- 16. Փոխարինման արժեք՝** հաշվարկային դրամական մեծություն, որը հաշվարկվում է գնահատվող օբյեկտի փոխարինման ծախսերի և ընդհանուր (կուտակված) մաշվածության (ֆիզիկական մաշվածության, հնեցման, արժեզրկման) տարբերությամբ:
- 17. Սիներգետիկ արժեք՝** սիներգետիկ արժեքը գեներացվում է երկու կամ ավելի բաժնեմասերի միավորման/կապակցման կամ օբյեկտների միավորման/կապակցման արդյունքում, երբ միասնական (համախառն) արժեքի մեծությունը գերազանցում է առանձին վերցրած միավորների 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 միավորման/կապակցման արդյունքում ձևավորված արժեքը կոչվում է սիներգետիկ (միածուլման) արժեք:
- 18. Լիկվիդային արժեքի** նախադրյալներ երկուսն են.
- 1) երբ գնահատման նախապայման հանդիսանում է հարկադրված գործարքը, ապա նման դեպքում լիկվիդային արժեքը մեկնաբանվում է հետևյալ կերպ.
- լիկվիդային արժեք՝ հաշվարկային դրամական մեծություն է, որը *կարող է* ստացվել, երբ անհրաժեշտ է վաճառքն իրականացնել նմանատիպ օբյեկտների համար շուկայում ներկայացման նախատեսված ժամկետից առավել սեղմ ժամանակահատվածում և/կամ շուկայում նմանատիպ օբյեկտների վաճառքի ներկայացման ոչ բնորոշ պայմաններում՝ երբ վաճառողը հարկադրված է վաճառել,
- 2) երբ գնահատման նախապայման հանդիսանում է կամավոր գործարքը, ապա նման դեպքում լիկվիդային արժեքը մեկնաբանվում է հետևյալ կերպ.
- Լիկվիդային արժեք՝ հաշվարկային դրամական մեծություն է, որն ակնկալվում է ստանալ օբյեկտների վաճառքից (լիկվիդացումից) դրանց օգտակար ծառայության ժամկետի (շահագործման) ավարտից հետո և /կամ/ կարող է ստացվել գնահատվող օբյեկտի առանձնացված հատվածների մաս-մաս գործարքների (մասնավորապես վաճառքի) արդյունքում
- 18.1** Լիկվիդային արժեքի հաշվարկում անհրաժեշտ է հաշվի առնել օբյեկտների վաճառքի հետ կապված բոլոր ծախսերը՝ ներառյալ ուտիլիզացման, օգտահանման ծախսերը, հարկադիր վաճառքի կազմակերպման և իրականացման հետ կապված ծախսերը, հատվածների բաժանման հետ կապված ծախսերը:
- 18.2** Լիկվիդային արժեք սահմանելիս գնահատողը պետք է նշի թե կոնկրետ որ նախադրյալն է կոնկրետ դեպքում դիտարկվել:

4. ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԱՌԱՋԱԴՐԱՆՔԸ

- 19. Գնահատվող օբյեկտի գնահատումն** իրականացվում է պատվիրատուի /շահառուի/ և գնահատողի կամ գնահատման կազմակերպության հետ համաձայնեցված գնահատման առաջադրանքի հիման վրա, որը հանդիսանում գնահատման ծառայությունների մատուցման պայմանագրի անբաժանելի մասը և ձևակերպվում է գրավոր տեսքով:
- 19.1** Գնահատման առաջադրանքի կազմման ընթացակարգը և ներկայացվող պարտադիր պահանջները:
- ա) գնահատողը, մինչև գնահատման աշխատանքներն սկսելը, պետք է քննարկի պատվիրատուի հետ՝ ներառելով հետևյալ հարց/երը/ը գնահատողն ունի արդյո՞ք որևէ Էական առնչություն



գնահատման օբյեկտի, գնահատման հաշվետվությունն օգտագործողների հետ, կամ արդյո՞ք կան այլ գործոններ, որոնք կարող են սահմանափակել գնահատողին՝ կատարել անաչառ և անկողմնակալ գնահատում, վերջիններիս առկայության մասին պետք է նախօրոք տեղեկացնել պատվիրատուին,

- բ) նախքան գնահատման առաջադրանքի ձևակերպման աշխատանքների սկսելը գնահատողը պատվիրատուից ստանում է տեղեկատվություն գնահատման անհրաժեշտության առաջացման մասին, որի արդյունքում հստակեցվում է գնահատման նպատակը՝ համապատասխանաբար որոշվում է գնահատվող օբյեկտի գնահատման ենթակա արժեքի տեսակը,
- գ) նախքան գնահատման առաջադրանքի ձևակերպման աշխատանքների սկսելը գնահատողը ծանոթանում է գնահատվող օբյեկտին վերաբերող պատվիրատուի կողմից տրամադրված նյութերին՝ ելակետային տվյալների բնութագրերին, և կախված գնահատվող օբյեկտի տեսակից, որոշում է թե արդյո՞ք տրամադրված տեղեկատվության որակական բնութագրերը բավարար են գնահատման առաջադրանքը կատարելու համար,
- դ) 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 գնահատման առաջադրանքում հստակ նշվի այդ մասնագետի աշխատանքների իրականացման բնույթը և որակավորումը (առկայության դեպքում),
- ե) գնահատման նպատակը հստակեցնելու պայմաններում, ինչպես նաև երբ տրամադրված տեղեկատվության որակական բնութագրերը բավարարում են գնահատման առաջադրանքը ընդունելու համար գնահատողը պատվիրատուի հետ համաձայնեցնում է գնահատման առաջադրանքը:

19.2 Գնահատման առաջադրանքում *պետք է* ներառվեն հետևյալ տեղեկությունները.

- ա) գնահատման նպատակով պատվիրատուի կողմից ներկայացված փաստաթղթերի և նյութերի ցանկը և ծավալը,
- բ) պատվիրատուի և ենթադրյալ շահառուների (եթե այդպիսիք կան) վերաբերյալ գնահատողին հասանելի տեղեկությունները, ինչպես նաև տեղեկատվության հասանալիության դեպքում նպատակահարմար է նշել գնահատման հաշվետվության այլ օգտագործողների առկայությունը,
- բ) գնահատվող օբյեկտի տեսակը, նույնականացման տվյալները և գնահատվող օբյեկտի նկատմամբ իրավունքների տեսակը,
- գ) արժեքի նախադրյալների որոշման համար անհրաժեշտ է հստակ ներկայացնել գնահատման նպատակը, ընդ որում գնահատման գործունեության մասին ՀՀ օրենքի 9-րդ հոդվածով սահմանված գնահատման պարտադիր դեպքերի ծագման ժամանակ անհրաժեշտ է կոնկրետ հղում կատարել օրենքին, իսկ մնացած դեպքերում դիտարկել օրենսդրությամբ և նորմատիվ իրավական ակտերով սահմանված դրույթներին հղում կատարելու հնարավորությունը,
- դ) գնահատվող արժեքի տեսակը, որը պետք է համապատասխանի գնահատման նպատակին,
- ե) երբ գնահատման առաջադրանքով պայմանավորված գնահատման արժեքի տեսակը մասնակի կամ ամբողջությամբ չի համապատասխանում գնահատման նպատակին, ապա այդ հանգամանքը պետք է ներակայցվի պատվիրատուին և արտացոլվի հաշվետվության մեջ,
- զ) գնահատման առաջադրանքից կախված գնահատման ամսաթիվը կամ գնահատման ամսաթվերի միջակայքը,
- է) սահմանափակումներ, կապված գնահատողի աշխատանքների բնույթի ու ծավալի հետ, գնահատման առաջադրանքը կազմելիս կարող են ի հայտ գալ այնպիսի պայմաններ երբ առաջանում են նույնականացման, հարցման, ուսումնասիրության և վերլուծական աշխատանքների իրականացման, ինչպես նաև տեղագնման անցկացման աշխատանքների հետ կապված սահմանափակումներ: Նման սահմանափակումները, ինչպես նաև ցանկացած հատուկ և /կամ/ էական նշանակություն ունեցող ենթադրությունները պետք է ներկայացնել գնահատման առաջադրանքում,



ը) սահմանափակումներ, կապված գնահատման արդյունքների (գնահատման հաշվետվության) օգտագործման, տարածման և հրապարակման հետ - գնահատողը՝ պատվիրատուի հետ համաձայնեցված, պետք է նշի գնահատման արդյունքների օգտագործման կամ այն անձանց շրջանակը, որոնք կարող են օգտագործել գնահատման արդյունքները:

19.3 Գնահատման առաջադրանքում կարող են ներառվել հետևյալ տեղեկությունները.

- ա) գնահատման արդյունքների ձևակերպման ձևի մասին (օրինակ գնահատման արդյունքների ներկայացումը ցուցանիշների միջակայքի տեսքով),
- բ) գնահատման հաշվետվության նկատմամբ հատուկ պահանջներ, որոնք չեն հակասում գնահատման գործունեության մասին ՀՀ օրենքով, մասնավորապես 13-րդ հոդվածով և գնահատման ստանդարտներով սահմանված պահանջներին,
- գ) լրացուցիչ հետազոտությունների, այլ տեսակի ցուցանիշների հաշվարկման անհրաժեշտության վերաբերյալ տեղեկատվությունը,
- դ) այլ տեղեկություններ, որոնք չեն հակասում գնահատման ստանդարտներով սահմանված պահանջներին:

19.4 Նախքան գնահատման առաջադրանքի ձևակերպելը պետք է պատվիրատուի /շահառուի/ հետ համաձայնեցնել գնահատման առաջադրանքով սահմանված աշխատանքների ծավալը: Որոշ դեպքերում գնահատման աշխատանքների ծավալը կարող է լիովին պարզ չլինել գնահատման առաջադրանքի կազմման փուլում և սույն ստանդարտի 19.1, 19.2 և 19.3 կետերում նշված որոշ դրույթներով ներկայացված պահանջների կատարման հետ կապված լրացուցիչ աշխատանքների ծավալները կարող են հստակեցվել գնահատման աշխատանքների ընթացքում: Այդ դեպքում արդեն իսկ կազմված գնահատման առաջադրանքում ըստ անհրաժեշտության, պետք է լրացումներ (փոփոխություններ) կատարել:

19.5 Սույն ստանդարտի 19.4 կետով նշված պայմանների առաջացման դեպքում անհրաժեշտ է դրանց մասին պատվիրատուին /շահառուին/ հայտնել նախապես՝ մինչ գնահատման հաշվետվության կազմելը: Միայն պատվիրատուի /շահառուի/ հետ համաձայնեցումից հետո պետք է վերաձևակերպել գնահատման առաջադրանքը՝ հաշվի առնելով ի հայտ եկած նոր հանգամանքները:

19.6 Եթե գնահատման աշխատանքների իրականացման որևէ փուլում պարզ է դառնում, որ տրամադրվող ելակետային տվյալները, անհրաժեշտ տեղեկությունները, հասանելի չեն կամ բավարար հավաստի և ճիշտ չեն, կամ գնահատման առաջադրանքը չի կարող համապատասխանել սույն ստանդարտների պահանջներին, ապա գնահատողը պետք է հրաժարվի գնահատում իրականացնելուց, կամ զգուշացնի Պատվիրատուին, որ գնահատման արդյունքը չի կարող գործարքի հիմք հանդիսանալ: Այդ հանգամանքը պետք է արտացոլվի գնահատման առաջադրանքում և գնահատման հաշվետվությունում:

5.ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԸՆԹԱՑԱԿԱՐԳԸ

Գնահատման աշխատանքների փուլերը

20. Գնահատման աշխատանքի ընթացակարգը բաղկացած է նախապատրաստական և հիմնական փուլերից: Գնահատման աշխատանքի նախապատրաստական փուլը ներառում է հետևյալ գործողությունները.

- 1) գնահատվող օբյեկտի գնահատման անհրաժեշտության առաջացման պատճառների վերաբերյալ տեղեկատվության ստացում, նյութերի և փաստաթղթերի հավաքագրում ուսումնասիրություն, այնուհետև գնահատման պատվերի ընդունման դիտարկում: Նշված փուլում տեղեկատվության և նյութերի, փաստաթղթերի տրամադրումն ապահովում է Պատվիրատուն:



- 2) Քնահատման առաջադրանքի համաձայնեցումը պատվիրատուի /շահառուի/ և գնահատողի կամ գնահատման կազմակերպության հետ, որը պետք է ձևակերպվի և արտացոլվի գնահատման ծառայության մատուցման պայմանագրում:
- 3) Քնահատման 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:
- 20.1 Քնահատման աշխատանքի հիմնական փուլը ներառում է հետևյալ գործողությունները.
 - 1) կախված գնահատվող օբյեկտի տեսակից և գնահատման առաջադրանքից՝ գնահատվող օբյեկտի տեղազննում և լուսանկարում,
 - 2) գնահատման մոտեցումների կիրառում, ներառյալ գնահատման մեթոդների ընտրությունը և անհրաժեշտ հաշվարկների իրականացումը,
 - 3) գնահատման մոտեցման կամ մոտեցումների և դրանց շրջանակում ընտրված մեթոդի կամ մեթոդների կիրառման հետևանքով ստացված արդյունքների համաձայնեցում և գնահատվող օբյեկտի եզրափակիչ արժեքի որոշում,
 - 4) հաշվետվության կազմում:
- 20.2 Քնահատման աշխատանքը ֆինանսական, հարկային ստուգում և /կամ/ բնապահպանական, տեխնիկական և այլ տեսակի աուդիտ չի ներառում:
- 20.3 Քնահատման գործառույթներն իրականացնելիս գնահատողը *պետք է* առաջնորդվի 'Քնահատման գործունեության մասին' Հայաստանի Հանրապետության օրենքով, Հայաստանի Հանրապետության կառավարության կողմից սահմանված ստանդարտներով և այլ իրավական ակտերով:
- 20.4 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»): Քնահատողը կարող է առաջնորդվել միջազգային գնահատման ստանդարտներով (ՄԳՍ), որի դեպքում պետք է հղում կատարել և կոնկրետ նշել կիրառված ստանդարտի անվանումը: Նման գնահատումը, միևնույն է համարվելու է սույն ստանդարտին համաձայն իրականացված գնահատում:

Քնահատվող օբյեկտի նկատմամբ ծագող գնահատման ենթադրությունները և գնահատման արդյունքների կամ գնահատվող օբյեկտի օգտագործման պայմանները

- 21 Քնահատման աշխատանքների կատարման ընթացքում կարող է առաջանալ գնահատվող օբյեկտի նկատմամբ ենթադրությունների և /կամ/ գնահատման արդյունքների կամ գնահատվող օբյեկտի օգտագործման պայմանների սահմանման անհրաժեշտություն:
- 21.1 Նման ենթադրությունները դասակարգվում են երկու տեսակի.
 - ա. ենթադրություններ, որոնք գնահատման ամսաթվի դրությամբ չեն հակասում առկա փաստերին կամ որոնց համար հակառակը համարելու հիմք չկա,
 - բ. հատուկ ենթադրություններ, որոնք գնահատման ամսաթվի դրությամբ չեն համապատասխանում առկա փաստերին:



21.2 Ենթադրությունները կարող են Էական ազդեցություն ունենալ գնահատման արդյունքի վրա և դրանք պետք է համապատասխանեն գնահատման նպատակին: Գնահատվող օբյեկտի նկատմամբ ծագող գնահատման ենթադրությունները, գնահատման արդյունքների կամ գնահատվող օբյեկտի օգտագործման պայմանները չպետք է հակասեն ՀՀ օրենսդրությանը: Դրանք պետք է համաձայնեցված լինեն պատվիրատուի և գնահատողի միջև, ինչպես նաև այդպիսիք պետք է ամբողջությամբ ներկայացվեն գնահատման հաշվետվությունում:

Գնահատման սահմանափակումները

- 22 Գնահատման աշխատանքի կատարման ընթացում կարող են առաջանալ տեղեկատվության աղբյուրի կամ հետազոտության ծավալների հետ կապված սահմանափակումներ, օրինակ գնահատվող օբյեկտի տեղագնության անցկացման անհնարիտության հետ կապված: Սահմանափակումները կարող են Էական ազդեցություն ունենալ գնահատման արդյունքի վրա:
- 22.1 Սահմանափակումները, ինչպես նաև դրանց հետ կապված ենթադրությունները *պետք է* համաձայնեցված լինեն պատվիրատուի և գնահատողի միջև և գնահատողի կողմից *պետք է* ամբողջությամբ բացահայտվեն գնահատման հաշվետվությանում:
- 22.2 Եթե սահմանափակումների պատճառով գնահատողը չի կարողանում ձևավորել բավարարելակատային տվյալներ, կամ իրականացնել բավարար հետազոտություններ գնահատման արժանահավատ արդյունքի ստացման համար, ապա նման պայմաններում Գնահատումը չի կարող իրականացվել:

Տեղեկատվության հետ աշխատանքը

23. Գնահատման աշխատանքների կատարման ընթացքում գնահատողը արժեքի գնահատման նպատակով հավաքագրում է բավարար քանակի արժանահավատ, հուսալի և գնահատման համար Էական նշանակություն ունեցող տեղեկատվություն: Արժանահավատ, հուսալի, Էական և բավարար քանակի տեղեկատվության ճանաչումը պահանջում է գնահատողի մասնագիտական դատողություն, որի ձևավորման հիմքում ընկած է այդ տեղեկատվության վերլուծությունը: Տեղեկատվությունը կարող է ստացվել պատվիրատուից, գնահատման օբյեկտի իրավահաջորդից, շուկայի կամ ոլորտի մասնակիցներից, կամ մասնագետներից /փորձագետներից/ ինչպես նաև այլ աղբյուրներից, ընդ որում՝ յուրաքանչյուր դեպքում գնահատողը *պետք է* հաշվի առնի.
- 1) գնահատման ենթադրությունները
 - 2) տեղեկատվության աղբյուրի կոմպետենտությունը և տեղեկատվության աղբյուրի անկախությունը գնահատվող օբյեկտից և /կամ/ պատվիրատուից:
- 23.1 Տեղեկատվության ձեռք բերումը ստացվում է հարցումների միջոցով, փաստաթղթերի և նյութերի ստացման միջոցով, գնահատվող օբյեկտի տեղագնության /լուսանկարման/ միջոցով, ինչպես նաև տարբեր աղբյուրներից շուկայական տեղեկատվության փնտրման միջոցով: Գնահատման իրականացման համար գնահատողը *կարող է* ներգրավել այլ մասնագիտական կազմակերպությունների և ճյուղային մասնագետների, որոնք տիրապետում են համապատասխան գիտելիքների և հմտությունների, որոնք գնահատողի իրավասության շրջանակներում չեն ներառվում:
- 23.2 Գնահատման աշխատանքի կատարման ընթացքում գնահատողը օգտագործում է այնպիսի տեղեկատվություն, որը գնահատման ամսաթվի դրությամբ հասանելի է շուկայի մասնակիցներին: Տեղեկատվությունը, որը հասանալի է գնահատման ամսաթվից հետո կամ առաջ *կարող է* օգտագործվել հետևյալ դեպքերում.
- 1) եթե այդպիսի տեղեկատվությունը արտացոլում է շուկայի վիճակը, և գնահատվող օբյեկտի բնութագրերը գնահատման ամսաթվի դրությամբ համապատասխանում են շուկայի



մասնակիցների սպասումներին (օրինակ՝ վիճակագրական տեղեկատվությունը, ընկերության ֆինանսական գործունեության արդյունքները և գնահատվող օբյեկտի բնութագրերի և շուկայի վիճակին վերաբերող այլ տեղեկատվություն),

- 2) եթե այդպիսի տեղեկատվության օգտագործումը թույլատրված է գնահատման ստանդարտներով սահմանված դրույթներով, որոշ տեսակի գնահատվող օբյեկտների արժեքի որոշման համար:

23.3 Գնահատման պատվիրատուն, գնահատվող օբյեկտի սեփականատերը կամ իրավահաջորդը և /կամ/ նրանց կողմից լիազորված անձը *պետք է* հաստատի, որ իր կողմից տրամադրված տեղեկատվությունը համապատասխանում է իրեն հայտնի փաստերին, և եթե հատուկ պահանջներ գնահատման առաջադրանքով հանձնարարված չէ, ապա նման հաստատում պահանջող տվյալների ծավալը և հաստատման ձևը որոշվում է գնահատողի կողմից: Տվյալների ծավալի և հաստատման ձևի որոշման ժամանակ գնահատողը հաշվի է առնում տեղեկատվության բովանդակության առանձնահատկությունները և դրա էականությունը: Տեղեկատվությունը *պետք է* հաստատվի հետևյալ եղանակներից մեկով.

- 1) պատվիրատուի կողմից փաստաթղթերի և նյութերի պատճենների վավերացման միջոցով.
- 2) պատվիրատուի կողմից ստորագրված տեղեկանքի կամ դիմումի միջոցով, որում ներկայացված է էական նշանակություն ունեցող տեղեկատվություն, նյութերի և փաստաթղթերի ցանկ, ինչպես նաև տեղեկանքում կամ դիմումում ներակայացված է այն հաստատումը, որ իր կողմից տրամադրված տեղեկատվությունը համապատասխանում է իրեն հայտնի փաստերին, կամ նախագծերը և կանխատեսումները արտահայտում են իր /պատվիրատուի/ սպասելիքները:

6.ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՄՈՏԵԳՈՒՄՆԵՐԸ ԵՎ ՄԵԹՈՂՆԵՐԸ

Ընդհանուր տեղեկություններ

24. Գնահատումն իրականացնելիս հիմնականում օգտագործվում են գնահատման համեմատական, եկամտային և ծախսային մոտեցումները: Գնահատման մոտեցումներից յուրաքանչյուրը օգտագործելիս կիրառվում են տարբեր գնահատման մեթոդներ: Անհաժեշտության դեպքում գնահատողը կարող է օգտագործել գնահատման այնպիսի մեթոդ, որը սահմանված չէ գնահատման ստանդարտներով:

24.1 Գնահատման աշխատանքներն իրականացնելիս գնահատողը դիտարկում է գնահատման բոլոր մոտեցումների կիրառման հնարավորությունները, որոնց արդյունքների միջոցով հնարավոր է հաստատել այս կամ մեկ այլ մոտեցման արդյունքում ստացված արդյունքների եզրահանգումը: Գնահատման մոտեցումները և մեթոդներն ընտրելիս *անհրաժեշտ է* որպեսզի գնահատողը հաշվի առնի գնահատվող օբյեկտի բնութագրերը և դրանից կախված առանձնահատկությունները՝ գնահատման նպատակը, արժեքի տեսակը, ելակետային տվյալների հուսալիությունը և լրիվությունը, գնահատման ենթադրություններն ու սահմանափակումները: Գնահատման մոտեցումներից և մեթոդներից ոչ մեկը հնարավոր չէ համապարփակ կերպով կիրառել գնահատման բոլոր դեպքերում: Գնահատողը պարտադրված չէ օգտագործել մեկից ավելի մոտեցում և մեթոդ, հատկապես, այն դեպքում, երբ գնահատողը հաշվի առնելով իրականացվող գնահատման շրջանակում հասանելի տեղեկատվությունը, ենթադրությունները և սահմանափակումները, ստանում է մեկ մեթոդի ճշտության և հուսալիության բարձր աստիճան:

24.2 Մեկից ավել գնահատման մոտեցման և մեթոդի կիրառման ժամանակ գնահատողն օգտագործում է գնահատման արդյունքների համաձայնեցման ընթացակարգը: Գնահատման



արդյունքների էական տարբերությունների դեպքում գնահատողը վերլուծում է տարբերությունների հնարավոր պատճառները: Գնահատման մոտեցումների և մեթոդների կիրառման արդյունքում ստացված միջանկյալ արդյունքների էական տարբերության դեպքում հարկավոր չէ վերջնական արդյունքի ստացման համար կիրառել միջին թվաբանական մեծության կամ այլ կշռային մաթեմատիկական մեթոդներ: Վերլուծության արդյունքում գնահատողը *կարող է* ընտրել գնահատման մոտեցումների և մեթոդների արդյունքում ստացված արդյունքներից այն արդյունքը, որը համարում է առավել հիմնավորված և ճշգրիտ:

24.3 *Հարկավոր է* որպեսզի բոլոր գնահատման մոտեցումներում գնահատողները առավելագույնի հասցնեն համապատասխան դիտարկվող շուկայում (կախված գնահատվող օբյեկտից) զետեղված տեղեկատվության օգտագործումը: Անկախ ելակետային տվյալների ստացման աղբյուրից և գնահատման ենթադրություններից, գնահատողը *պետք է* վերլուծի այդ ելակետային տվյալների և ենթադրությունների համապատասխանությունը գնահատման նպատակին:

24.4 Ակտիվ շուկայից ստացվող գների վերաբերյալ տեղեկությունները համարվում է արժեքի ամենա հիմնարար ապացույցը:

Համեմատական մոտեցում

25. Համեմատական մոտեցում՝ գնահատվող օբյեկտի նույնական կամ համադրելի (համաբանական, անալոգային) օբյեկտների հետ համեմատման հիմքում ընկած գնահատման մեթոդների ամբողջությունն է: Համեմատական մոտեցումը հիմնված է գնային հավասարակշռության և փոխարինման սկզբունքների վրա:

25.1 Համեմատական մոտեցման շրջանակում հիմնական կիրառվող մեթոդը համադրելի գործարքների մեթոդն է, (հայտնի է նաև որպես կողմնորոշիչ գործարքների մեթոդ) որի հիմքում ընկած է գնահատվող օբյեկտի նկատմամբ նույնական կամ համադրելի (համաբանական, անալոգային) օբյեկտների համեմատման գործիքակազմը: Երբ որպես համադրելի օբյեկտ դիտարկվում է գնահատվող օբյեկտը, որի նկատմամբ գնահատման ամսաթվին մոտ ժամանակաշրջանում արձանագրվել է գործարք, ապա այդ մեթոդը անվանվում է գործարքի մեթոդ: Գործարքների և համադրելի գործարքների մեթոդաբանությունը և գործիքակազմերը նույնական են:

25.2 Գնահատման համեմատական մոտեցման կիրառման հնարավորությունը և նպատակահարմարությունը դիտարկելիս գնահատողը պետք է հաշվի առնի գնահատվող օբյեկտի նկատմամբ համադրելի օբյեկտների գործարքների վերաբերյալ տեղեկատվության քանակը և որակը, մասնավորապես.

- 1) շուկայի ակտիվության մակարդակը՝ որքան շատ գործքարք է կատարվում համադրելի օբյեկտների հետ, այնքան գնահատման համեմատական մոտեցմամբ կիրառման ստացված արդյունքը հուսալի է,
- 2) գործարքների վերաբերյալ տեղեկատվության արժանահավատության մակարդակը՝ որքան արժանահավատ է համադրելի օբյեկտների գործարքների վերաբերյալ տեղեկատվությունը, այնքան գնահատման համեմատական մոտեցման կիրառմամբ ստացված գնահատման արդյունքն արժանահավատ է.
- 3) շուկայական գների վերաբերյալ տեղեկատվության արդիականության (ակտուալության) աստիճանը՝ որքան համադրելի օբյեկտների վերաբերյալ արձանագրված գործարքները ժամանակագրական առումով մոտ են գնահատման ամսաթվին և որքան կայուն են շուկայական պայմանները դիտարկվող ժամանակահատվածում, այնքան գնահատման համեմատական մոտեցման կիրառմամբ տացված գնահատման արդյունքը արժանահավատ է,
- 4) համադրելի օբյեկտների համադրելիության աստիճանը՝ որքան համադրելի օբյեկտների էական նշանակություն ունեցող բնութագրերը մոտ են գնահատվող օբյեկտին և որքան քիչ ուղղում է պահանջվում (քանակական կամ արժեքային՝ կախված տեղեկատվության որակական



բնութագրերից) կիրառել համադրելի օբյեկտների նկատմամբ, այնքան գնահատման համեմատական մոտեցման կիրառմամբ ստացված գնահատման արդյունքը արժանահավատ է:

25.3 Միաժամանակ, երբ չեն բավարարվում սույն ստանդարտի 25.2 կետում նշված պայմանները, ապա ստորև ներկայացված են այն լրացուցիչ պայմանները, որոնց դեպքում հնարավոր է կիրառել համեմատական մոտեցումը.

- 1) շուկայի ակտիվության ցածր մակարդակով և անկայունությամբ պայմանավորված համադրելի օբյեկտների վերաբերյալ գործարքները բավականաչափ թարմ չեն և արձանագրված գործարքները ժամանակագրական առումով գնահատման ամսաթվի նկատմամբ հնացած են,
- 2) գնահատվող համադրելի օբյեկտները պասիվ կերպով շրջանառվում են շուկայում, այսինքն դրանց նկատմամբ գործարքները արձանագրվում են, սակայն մասսայական բնույթ չեն կրում,
- 3) շուկայական գործարքների մասին տեղեկատվությունը հասանելի է, բայց համադրելի օբյեկտների բնութագրերը եականորեն տարբերվում են գնահատվող օբյեկտի բնութագրերից, ինչը պահանջում է սուբյեկտիվ ճշգրտումներ իրականացնել,
- 4) վերջերս իրականացված գործարքների մասին տեղեկատվությունը հուսալի չէ (այսինքն առկա են հետևյալ հիմնական պայմանները՝ տեղեկատվությունը լիարժեք չէ, սխեմատիկ գնորդ, ոչ շուկայական պայմաններում կնքված գործարք, խնդրահարույց վաճառք և այլն),
- 5) օբյեկտի արժեքի վրա ազդող կարևոր գործոն է հանդիսանում այն գինը, որի դիմաց այն կվաճառվեր շուկայում, այլ ոչ թե վերարտադրման ծախսերը կամ եկամուտ բերելու կարողությունը:

25.4 Համեմատական մոտեցման մեթոդները հիմնված են համադրելի օբյեկտների գնային տեղեկատվության օգտագործման վրա (վաճառքի և առաջարկի գները), ընդ որում գնահատողը *կարող է* օգտագործել գնահատվող օբյեկտի վերաբերյալ առկա գնային տեղեկատվությունը՝ ինչպես վաճառքի այնպես էլ առաջարկի գինը:

25.5 Եթե արձանագրված գործարքների վերաբերյալ տեղեկատվությունը բացակայում է, կամ դրա առկայությունը բավարար չէ գնահատվող գույքի արժեքի որոշման համար, ապա, նման պայմաններում գնահատողը *կարող է* օգտագործել վաճառքի համար առաջարկվող գինը: Առաջարկի գինն իրենից ներկայացնում է պոտենցիալ գործարքի կողմերից մեկի կարծիքը, այսինքն վաճառողի կարծիքը, որը հետաքրքրված է առավել բարձր գին առաջարկելու, որի պատճառով էլ համադրելի օբյեկտների առաջարկի գների վերլուծությունն անցկացնելիս *հարկավոր է* որպեսզի գնահատողը հաշվի առնի հետևյալ պայմանները.

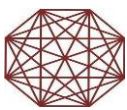
ա) կատարված կամ հավանական գործարքի և առաջարկի գների միջև հնարավոր տարբերությունը,
բ) շուկայում համադրելի օբյեկտի ցուցադրման ժամկահատվածը և այդ ժամանակահատվածում դրա գնային փոփոխությունները (տեղեկատվության առկայության դեպքում),

Հաշվի առնելով, որ վաճառքի առաջակվող օբյեկտների տեղեկությունները կարող են փոփոխվելուստի ապագայում այդ տվյալների իսկությունը հաստատելու նպատակով *անհրաժեշտ է* որպեսզի գնահատողը օգտագործված առաջարկի տեղեկությունները պահպանի մնայուն տեսքով:

25.6 Գնահատվող օբյեկտի համեմատումը համադրելի օբյեկտների հետ անցկացվում է տարբեր տեսակի քանակական չափորոշիչների կիրառման միջոցով, որոնք անվանվում են համեմատության միավորներ: Կախված գնահատվող օբյեկտի տեսակից և շուկայի մասնակիցների դիտարկումներից համեմատության միավորները լինում են տարբեր, որոնց որոշ հիմնական չափորոշիչները ներկայացված են ստորև.

- 1) 1 քմ մակերեսի գինը (1 քմ վարձավճարի գինը), որը կիրառվում է հիմնականում անշարժ գույքի արժեքի որոշման ժամանակ,
- 2) բազմապատկիչներ՝ գնի և օբյեկտին բնութագրող որևէ այլ ցուցանիշների միջև հարաբերակցությունը: Մեքենաների և սարքավորումների գնահատման ժամանակ դա կարող է լինել արտադրողականության, հզորության, ծավալի միավորը:

25.7. Համեմատական մոտեցման հիմնական փուլերն են.



- 1) գնահատվող օբյեկտի շուկային բնորոշ համեմատության միավորի որոշումը,
- 2) առավել համադրելի օբյեկտների ընտրություն և դրանցից յուրաքանչյուրի համար համեմատության միավորի հաշվարկ,
- 3) համադրելի օբյեկտների և գնահատվող օբյեկտի քանակական և որակական բնութագրերի համեմատական վերլուծություն՝ նմանությունների և տարբերությունների հայտնաբերման նպատակով,
- 4) անհրաժեշտության դեպքում, համադրելի օբյեկտների և գնահատվող օբյեկտի միջև տարբերությունների վերացման նպատակով՝ համեմատության միավորների նկատմամբ ճշգրտման կիրառում,
- 5) ճշգրտված համեմատության միավորների կամ դրանց հիմքում գնահատվող օբյեկտի հաշվարկված արժեքի ցուցանիշների համաձայնեցում: Համաձայնեցումը կատարվում է հաշվի առնելով սույն ստանդարտի 24.2 կետով սահմանված պահանջներով, ընդ որում գնահատողը համեմատական մոտեցման շրջանակում *կարող է* հիմնավորված կերպով ընտրել գնահատման արդյունքի հիմքում արժեքի այն ցուցանիշը, որը ստացվել է մեկ համադրելի օբյեկտի կամ մեկ համեմատության միավորի հիման վրա կամ *կարող է* ընդհանրապես հրաժարվել համադրելի օբյեկտի կամ դրա համեմատության հիման վրա ստացված ցուցանիշի օգտագործումից:

25.8 Համամետական մոտեցման շրջանակում համադրելի օբյեկտներն ընտրելիս *հարկավոր է*.

- 1) հաշվի առնել յուրաքանչյուր ընտրված համադրելի օբյեկտի վերաբերյալ տեղեկատվության հուսալիությունը և լրիվությունը,
- 2) վերլուծությունն անցկացնելիս օգտագործել գնահատվող օբյեկտի բնութագրերի նկատմամբ առավել համադրելի օբյեկտները,
- 3) նկատի ունենալ, որ որքան մոտ են համադրելի օբյեկտների նկատմամբ կնքված գործարքների ամսաթվերը գնահատման ամսաթվին, այնքանով տվյալ տեղեկատվությունը նախընտրելի է,
- 4) դիտարկել համադրելի օբյեկտների նկատմամբ արձանագրված այն գործարքները, որոնք իրականացված են կախվածություն չունեցող կողմերի (վաճառողի և գնորդի) միջև,
- 5) փաստացի կատարված գործարքների վերաբերյալ տեղեկատվությունը գերադասելի է վաճառքի առաջարկվող օբյեկտների վերաբերյալ տեղեկություններից:

Եկամտային մոտեցում

26. Եկամտային մոտեցումն իրենից ներկայացնում է գնահատման մեթոդների ամբողջություն, որոնց հիմքում ընկած են գնահատվող օբյեկտի օգտագործումից ակնկալվող ապագա դրամական հոսքերի փոխակերպումը ընթացիկ արժեքի: Եկամտային մոտեցմամբ արժեքի որոշման հիմքում ընկած է գնահատվող օբյեկտի եկամուտ բերելու կարողության վրա և ենթադրում է, որ շուկայի մասնակիցները գնահատվող եկամտաբեր օբյեկտը դիտարկում են ներդրումային գրավչության տեսանկյունից, այսինքն՝ նեղորումները կատարվում են ապագայում եկամուտներ ստանալու ակնկալիքով: Եկամտային մոտեցման հիմքում ընկած է սպասումների սկզբունքը:

26.1 Եկամտային մոտեցմամբ գնահատված արդյունքը զգալի կշիռ ունի հետևյալ հանգամանքներում.

- ա) շուկայի մասնակցի տեսանկյունից գնահատվող օբյեկտի եկամտաբերությունը հանդիսանում է արժեքի վրա ազդող էական գործոն,
- բ) գնահատվող օբյեկտի ապագա եկամուտների գումարի մեծության և դրանց ստացման ժամկետների կանխատեսումները հիմնավոր են:

26.2 Չնայած այն հանգամանքին, որ 26.1 կետի ա և բ ենթակետերում նշված հանգամանքների առկայության դեպքում *հարկավոր է* կիրառել եկամտային մոտեցումը, ստորև ներկայացված են լրացուցիչ այն հանգամանքները, որոնց դեպքում նույնպես կարող է կիրառվել եկամտային մոտեցումը և ստորև ներկայացված հանգամանքների դեպքում գնահատողը միևնույն



Ժամանակ *պետք է* հաշվի առնի ցանկացած այլ մոտեցման կիրառման հնարավորություն՝ եկամտային մոտեցման շրջանակում դուրս բերված արժեքը հաստատելու նպատակով:

- ա) շուկայի մասնակցի տեսանկյունից, եկամուտ բերելու կարողությունը գնահատվող օբյեկտի արժեքի վրա ազդող գործոններից մեկն է,
- բ) գոյություն ունի գնահատվող օբյեկտի սպասվող եկամուտների չափի և ժամկետների վերաբերյալ զգալի անորոշություն,
- գ) գնահատվող օբյեկտի վերաբերյալ տեղեկատվությունը հասանելի չէ,
- դ) գնահատվող օբյեկտը դեռ չի սկսել եկամուտ բերել, սակայն, ըստ կանխատեսումների կբերի:

26.3 Եկամտային մոտեցման կարևորագույն հիմքը հանդիսանում է ներդրումների դիմաց ակնկալվող եկամուտը, որում պետք է հաշվի առնել ներդրումների դիմաց ռիսկի աստիճանը: Որպես կանոն, ներդրողները ակնկալում են փոխհատուցում միայն համակարգված ռիսկի դիմաց:

26.4 Եկամտային մոտեցման շրջանակում օգտագործվում են տարբեր մեթոդներ, որոնք հիմնված են ուղղակի կապիտալացման կամ ապագա դրամական հոսքերի դիսկոնտավորման վրա:

26.5 Գնահատվող օբյեկտի ուղղակի կապիտալացման մեթոդի կիրառումն իրականացվում է մեկ ժամանակահատվածի (սովորաբար 1 /մեկ/ տարի) համար՝ եկամուտը կապիտալացման դրույքաչափի վրա բաժանելու միջոցով:

26.6 Դրամական հոսքերի դիսկոնտավորման մեթոդի (ԴՀԴ) կիրառմամբ, գնահատվող օբյեկտից ակնկալվող ապագա դրամական հոսքերը, դիսկոնտավորման դրույքաչափի միջոցով փոխակերպվում են ընթացիկ արժեքի: Դիսկոնտավորման դրույքաչափը՝ կախված գնահատման արժեքի տեսակից, ցույց է տալիս համադրելի ռիսկայնություն ունեցող ներդրումների դիմաց շուկայի մասնակիցների կամ կոնկրետ գործարքի մասնակիցների, կամ կոնկրետ ներդրողի ակնկալվող եկամտաբերության դրույքաչափը (շահույթի նորման): ԴՀԴ մեթոդում երկարաժամկետ կամ անորոշ ժամկետով, կամ անսահմանափակ օգտակար ծառայություն ունեցող օբյեկտների համար, կամ այն օբյեկտների դեպքում, որոնց օգտակարությունը չի սպառվում կանխատեսման ժամանակահատվածի վերջում, *կարող է* հաշվի առնվել գնահատվող օբյեկտի արժեքը կանխատեսվող ժամանակահատվածի վերջում՝ տերմինալային (մնացորդային, հետկանխատեսային) արժեք:

26.7 Եկամտային մոտեցման հիմնական փուլերն են՝

1. գնահատվող օբյեկտի և /կամ/ գնահատման առանձնահատկություններից կախված՝ դրամական հոսքի (ԴՀ) տեսակի առավել համապատասխան ընտրություն,
2. ուղղակի կապիտալացման մեթոդի կիրառման դեպքում որոշել դրամական հոսքը՝ մեկ ժամանակահատվածում (որպես կանոն մեկ տարի), դրամական հոսքերի դիսկոնտավորման մեթոդի կիրառման դեպքում որոշել դրամական հոսքի կանխատեսման ժամանակահատվածը (կանխատեսվող ժամանակաշրջանի տևողությունը),
3. կանխատեսվող ժամանակահատվածի շրջանակում դրամական հոսքի կանխատեսումը,
4. հաշվի առնելով գնահատման օբյեկտի և (կամ) գնահատման առանձնահատկությունները, որոշել տերմինալային (մնացորդային, հետկանխատեսային) արժեքի կիրառման անհրաժեշտությունը:
5. ընտրված դրամական հոսքի տեսակին համապատասխանող դիսկոնտավորման (կապիտալացման) դրույքաչափի որոշում,
6. դիսկոնտավորման մեթոդը կիրառելիս՝ կանխատեսված ապագա դրամական հոսքերի նկատմամբ դիսկոնտավորման դրույքաչափի գործածումը՝ հաշվի առնելով տերմինալային արժեքը, եթե տերմինալային արժեքի հաշվարկման անհրաժեշտություն առկա է, իսկ կապիտալացման մեթոդը կիրառելիս՝ կանխատեսվող ապագա դրամական հոսքերի նկատմամբ կապիտալացման դրույքաչափի գործածումը:

26.8 **Դրամական հոսքերը (ԴՀ)**՝ կախված գնահատվող օբյեկտի և /կամ/ գնահատման առանձնահատկություններից, ունեն տարբեր տեսակներ, որոնց հիմնական տեսակները բերված են ստորև.



- 1) անվանական դրամական հոսքեր: Անվանական դրամական հոսքերը *պետք է* համապատասխանեն գնաճի սպասումներին, այսինքն երբ կանխատեսվող դրամական հոսքը ներառում է արժեզրկման սպասումները, ապա դիսկոնտավորման կամ կապիտալացման դրույքաչափերը ևս համապատասխան կերպով *պետք է* ճշգրտվեն՝ հաշվի առնելով արժեզրկման սպասումները,
 - 2) իրական դրամական հոսքեր: Իրական դրամական հոսքերում արժեզրկումը հաշվի չի առնվում,
 - 3) դրամական հոսքերը մինչև հարկումը կամ հարկումից հետո,
 - 4) ներդրված սեփական կամ ընդհանուր կապիտալի դիմաց ակնկալվող դրամական հոսքերը, հաշվի առնելով կամ հաշվի չառնելով փոխառու միջոցների մասնաբաժնի ներգրավման արժեքը,
 - 5) դրամական հոսքի կանխատեսումը կարող է ներառել ակնկալվող դրամական հոսքը, ելնելով առավել հավանական զարգացման սցենարներից կամ առավել հավանական դրամական հոսքերը կամ պայմանագրային դրամական հոսքերը և այլն:
- 26.9 Դրամական հոսքի այս կամ մեկ այլ տեսակի ընտրությունն անհրաժեշտ է կատարել գնահատվող օբյեկտի նկատմամբ շուկայի մասնակցի տեսանկյունից և դիսկոնտավորման կամ կապիտալացման դրույքաչափը, ինչպես նաև բոլոր նախնական ելակետային տվյալները *պետք է* համապատասխանեն ընտրված դրամական հոսքի տեսակին:
- 26.10 Կանխատեսվող ժամանակաշրջանի ընտրության չափանիշները կախված են գնահատման նպատակից, գնահատվող օբյեկտի բնույթից, առկա տեղեկատվությունից և գնահատման համար սահմանված արժեքի տեսակից: Կարճատև օգտագործման ժամկետ ունեցող գնահատվող օբյեկտների դրամական հոսքերը առավել նպատակահարմար է կանխատեսել դրանց օգտագործման ողջ ժամանակահատվածի համար:
- 26.11 Կանխատեսվող ժամանակահատվածն ընտրելիս անհրաժեշտ է հաշվի առնել հետևյալ գործոնները.
- 1) գնահատվող օբյեկտի օգտագործման տևողությունը,
 - 2) ողջամիտ ժամանակահատվածը, որի ընթացքում հասանալի է հավաստի տեղեկատվությունը, որի վրա հիմնված են կանխատեսումները,
 - 3) կանխատեսվող ժամանակահատվածը պետք է բավարարի գնահատվող օբյեկտից կայուն եկամուտներ կամ եկամուտների կայուն աճի տեմպերին հասնելու համար, որից հետո *կարող է* կիրառվել տերմինալային արժեքը,
 - 4) այնպիսի օբյեկտներ գնահատելիս, որոնց օգտագործումն ունի ցիկլային (պարբերաշրջանային) բնույթ, կանխատեսվող ժամկետը որպես կանոն ներառում է ամբողջ ցիկլը կամ ամբողջ ցիկլին պատիկ ժամանակահատվածը,
 - 5) սահմանափակ օգտակարության ժամկետ ունեցող օբյեկտներ գնահատելիս, դրամական հոսքերի կանխատեսումը, որպես կանոն, կատարվում է դրանց օգտագործման ամբողջ ժամանակահատվածի համար:
- 26.12 Կանխատեսման ժամանակահատվածն ընտրելիս, ներդրողի կողմից գնահատվող օբյեկտի օգտագործման ենթադրյալ ժամանակահատվածը չի հանդիսանում միակ գործոնը և նշված հանգամանքը չի կարող ազդել արժեքի վրա, բացառությամբ այն դեպքերի երբ գնահատման նպատակը օբյեկտի ներդրումային արժեքի որոշելն է:
- 26.13 **Դրամական հոսքերը** կոնկրետ ընտրված կանխատեսման ժամանակահատվածում, ձևավորվում են գնահատվող օբյեկտի կանխատեսվող եկամուտներից (մուտքերից) և կանխատեսվող ծախսերից (ելքերից): Դրամական հոսքերը կանխատեսելիս հարկավոր է իրականացնել հետևյալ ցուցանիշների համադրումը.
- 1) գնահատվող օբյեկտի գործունեությունից կամ օգտագործումից ձևավորված գործառնական, ֆինանսական և ներդրումային հետհայաց ցուցանիշները,
 - 2) դիտարկվող ոլորտին և /կամ/ շուկայի հատվածին վերաբերելի կանխատեսվող և հետհայաց ցուցանիշներ:
 - 3) տնտեսական աճի կանխատեսվող տեմպերը այն ոլորտում, որտեղ գործում է կամ օգտագործվում է գնահատվող օբյեկտը:



Դրամական հոսքերի մասին հետհայաց ցուցանիշների վերաբերյալ տեղեկությունները, որպես կանոն ձեռք են բերվում ֆինանսական հաշվետվությունները, հաշվապահապական հաշվառման հաշվեկշռից և այլ ֆինանսական փաստաթղթերից և հասանելի այլ աղբյուրները:

26.14 Տերմինալային արժեքն իրենից ներկայացնում է գնահատվող օբյեկտի ենթադրվող արժեքի մեծությունը՝ կանխատեսվող ժամանակահատվածի վերջում, որը սահմանվում է միայն այդ դեպքում երբ գնահատվող օբյեկտի պիտանելիությունը կամ օգտակարությունը կանխատեսվող ժամանակահատվածի վերջում չի սպառվել: Տերմինալային արժեքը հաշվարկելիս հարկավոր է հաշվի առնել.

- 1) գնահատվող օբյեկտի օգտակար ժամկետը՝ սահմանափակ կամ անսահմանափակ, օրինակ՝ սահմանափակ ռեսուրսներով կամ սպառվող պաշարներով օբյեկտների համար,
- 2) կանխատեսվող ժամանակահատվածից դուրս դրամական հոսքերի փոփոխման միտումները,
- 3) Նախապես սպասվող դրամական գումարի չափը, որը ակնկալվում է ստանալ կանխատեսվող ժամանակահատվածի վերջում,
- 4) գնահատվող օբյեկտի գործունեության կամ օգտագործման ցիկլային (պարբերաշրջանային) բնույթը:

26.15 Գնահատողները կարող են կիրառել տերմինալային արժեքի հաշվարկման ցանկացած ողջամիտ մեթոդ: Չնայած որ կան տերմինալային արժեքի հաշվարկման բազում տարբեր մեթոդներ՝ ստորև ներկայացված են դրանցից ամենատարածվածները.

- 1) Գորդոնի կամ կայուն աճի մոդել, որի հիմքում ընկած է այն ենթադրությունը, գնահատվող օբյեկտի արժեքը ապագայում, անսահմանափակ ժամանակահատվածում, կփոփոխվի (կաճի կամ կնվազի) կայուն տեպով: Նշված մեթոդը հիմնականում կիրառվում է անսահմանափակ օգտակար օգտագործման ժամկետ ունեցող կամ չափազանց երկարատև օգտակար ժամկետ ունեցող գնահատվող օբյեկտների համար,
- 2) ուղղակի կապիտալացման մեթոդը: Այս մեթոդը նույնպես կիրառվում է անսահմանափակ օգտակար օգտագործման ժամկետ ունեցող կամ չափազանց երկարատև օգտակար ժամկետ ունեցող գնահատվող օբյեկտների համար:
- 3) Համեմատական մոտեցման մեթոդները, որոնք նույնպես կիրառվում են սահմանափակ և անսահմանափակ օգտակար ժամկետ ունեցող գնահատվող օբյեկտների դեպքում: Այս մեթոդի սահմաններում շուկայական տվյալների հիման որոշվում է կապիտալացման գործակիցը համապատասխան ժամանակահատվածի համար: Համեմատական մոտեցումն օգտագործելիս անհրաժեշտ է առաջնորդվել սույն ստանդարտի 25-25.8 կետերով սահմանված պահանջներով՝ կատարելով անհրաժեշտ ճշգրտումներ կանխատեսվող ժամանակահատվածի վերջում համապատասխան շուկայի փոփոխությունների միտումներին համապատասխան:
- 4) Լիկվիդացման (լուծարման) ընթացքում գտնվող գնահատման օբյեկտի հաշվարկի մեթոդ կամ օգտահանության ծախսերի հաշվարկման մեթոդ, որը կիրառվում է սահմանափակ օգտակար ժամկետ ունեցող օբյեկտների համար այնպիսի դեպքերում, երբ լուծարման կամ խոտանման ծախսերը գերազանցում են օբյեկտի տերմինալային արժեքին: Այս դեպքերում տերմինալային արժեքը կարող է լինել բացասական արժեք:

26.16 **Դիսկոնտավորման դրույքաչափը և կապիտալացման դրույքաչափը**, կախված սահմանման ենթակա արժեքի տեսակից, պետք է արտացոլեն կանխատեսվող դրամական հոսքի ստացման դիմաց ռիսկերը, պետք է հաշվի առնվի գնահատվող օբյեկտի նկատմամբ շուկայի մասնակցի կամ կոնկրետ օգտագործողի կարծիքը: Դիսկոնտավորման դրույքաչափը (կապիտալացման դրույքաչափը) որոշելու առավել տարածված մեթոդները ներկայացվում են ստորև.

ա. կապիտալ ակտիվների գնագոյացման մոդել ԿԱԳՄ (CAPM),

բ. կապիտալի միջին կշռված արժեք ԿՄԿԱ (WACC),

գ. դիտարկվող կամ ստացված դրույքաչափերի և եկամտաբերության հարաբերակցություն,

դ. կոմուլյատիվ մեթոդ,



ե. խտացման մեթոդ:

26.17 Չնահատողը պետք է հաշվի առնի 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 (կապիտալացման) դրույքաչափի ճշգրտում կատարելու:

26.18 Չնահատողը, դիսկոնտավորման դրույքաչափը մշակելիս, պետք է հաշվի առնի գնահատվող օբյեկտի կանխատեսվող դրամական հոսքին հասնելու ռիսկը, այսինքն գնահատողը *պետք է* համոզվի, թե արդյոք կանխատեսվող դրամական հոսքերի ենթադրությունների հիմքում ընկած ռիսկը ներառված է դիսկոնտավորման դրույքաչափում:

26.19 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 դիսկոնտավորման դրույքաչափը՝ հաշվի առնելով դեռևս չհայտնաբերված ռիսկերը:

Ծախսային մոտեցում

27 Ծախսային մոտեցում՝ գնահատվող օբյեկտի վերարտադրման կամ փոխարինման անհրաժեշտ ծախսերի որոշման հիմքում ընկած գնահատման մեթոդների ամբողջությունն է՝ հաշվի առած գնահատվող օբյեկտի և /կամ/ դրա բաղադրիչների կուտակված արժեզրկումը՝ (մաշվածությունը): Ծախսային մոտեցման հիմքում ընկած է այն սկզբունքը, համաձայն որի գնորդը գնահատվող օբյեկտի համար չի վճարի ավելին, քան հավասար օգտակարությամբ մեկ այլ օբյեկտ ձեռք բերելու կամ ստեղծելու դեպքում, լինի դա գնման կամ կառուցման միջոցով, գործընթացը բարդացնող գործոնների բացակայության պայմաններում (անհարկի ժամանակ, անհարմարություն, ռիսկ կամ այլ գործոններ): Ծախսային մոտեցման շրջանակում գնահատման արդյունքը սահմանվում է գնահատվող օբյեկտի փոխարինման կամ վերարտադրման ընթացիկ ծախսերի և արժեզրկման (մաշվածության) բոլոր տեսակների որոշման միջոցով:

27.1 Դիտարկելով ծախսային մոտեցման կիրառումը և նպատակահարմարությունը գնահատողը *պետք է* հաշվի առնի.

ա. շուկայի մասնակիցների կողմից գնահատվող օբյեկտի գրեթե միևնույն օգտակարությամբ մեկ այլ օբյեկտի վերարտադրելու կամ ստեղծելու հնարավորությունը: Ծախսային մոտեցումն առավել նշանակալի է երբ շուկայի մասնակիցները կարողանում են վերարտադրել կամ ստեղծել օբյեկտը առանց էական իրավական սահմանափակումների և այնքան արագ, որ գնահատվող օբյեկտի անհապաղ օգտագործման հնարավորության համար հավելյալ վճարում կատարելու ցանկություն չի առաջանում,

բ. ծախսային մոտեցումն առավել նշանակալի է, երբ գնահատվող օբյեկտը իր առանձնահատկություններից ելնելով ուղղակիորեն շահույթ չի գեներացնում, այսինքն բիզնեսից կամ գույքային համալիրից որպես տարանջատված առանձին գույքային միավոր շուկայում չի շրջանառվում, որի պայմաններում եկամտային և /կամ/ համեմատական մոտեցումների կիրառումը սահմանափակ է,

գ. որքան մոտ է գնահատվող օբյեկտի ստեղծման կամ ձեռք բերման ժամանակահատվածը գնահատման ամսաթվին և որքան հասանալի են օբյեկտի ստեղծման կամ ձեռք բերման ծախսերը այնքանով ծախսային մոտեցման արդյունքները հուսալի են:

27.2 Անավարտ օբյեկտի արժեքը, որպես կանոն, հաշվի է առնում օբյեկտի ստեղծման ընթացքում կատարված բոլոր այն ծախսերը, որոնք իրենց ազդեցությունն ունեցել են օբյեկտի արժեքի ձևավորման վրա, ինչպես նաև օբյեկտի ավարտման համար անհրաժեշտ ծախսերն ու



Ժամանակը՝ ներառյալ շահույթի և ռիսկի համապատասխան ճշգրտումները, ելնելով շուկայի մասնակիցների ակնկալիքներից և շուկայական դիտարկումներից:

27.3 Ծախսային մոտեցման կիրառման հնարավորությունը *պետք է* դիտարկել երբ առկա են հիմնական բնույթի սահմանափակումներ և /կամ/ օբյեկտի վերարտադրման ու ստեղծման համար անհրաժեշտ ժամանակի զգալի կորուստներ՝ պայմանավորված գնահատվող օբյեկտին նույնական կամ գրեթե միևնույն օգտակարությամբ մեկ այլ օբյեկտի վերարտադրման կամ ստեղծման համար:

27.4 Ծախսային մոտեցման շրջանակում կիրառվում են հետևյալ մեթոդները.

- 1) վերարտադրման ծախսերի մեթոդ,
- 2) փոխարինման ծախսերի մեթոդ,
- 3) բաղադրիչային մեթոդ

մեթոդ՝ գնահատվող օբյեկտի ճշգրիտ նմանակի վերարտադրման կամ ձեռք բերման համար պահանջվող ծախսերն են: Ծախսերի վերարտադրման մեթոդի կիրառումը նպատակահարմար է հետևյալ դեպքերում.

- ա. գնահատվող օբյեկտի օգտակարությունը կարող է ապահովվել միայն նրա ճգրիտ նմանակը,
- բ. ժամանակակից անալոգի ստեղծման կամ ձեռք բերման ծախսերը գերազանցում են գնահատվող օբյեկտի ճշգրիտ նմանակի ստեղծման համար անհրաժեշտ ծախսերը:

27.6 Փոխարինման ծախսերի մեթոդ՝ գնահատվող օբյեկտին համարժեք օգտակարությամբ մեկ այլ օբյեկտի ստեղծման կամ ձեռք բերման համար պահանջվող ծախսերն են: Փոխարինման ծախսերը, որպես կանոն, վերաբերվում են այն ծախսերին, որոնք ապահովում են գնահատվող օբյեկտին համարժեք օգտակարությամբ նմանատիպ օբյեկտի ստեղծումը, որը օժտված է արդիական լուծումներով և արտադրվել է ժամանակակից տնտեսապես արդյունավետ նյութերի և տեխնոլոգիաների օգտագործմամբ:

27.7 փոխարինման և վերարտադրման ծախսերի մեթոդները իրականացվում են հետևյալ փուլերով.

ա. շուկայի մասնակիցների բոլոր ծախսերի հաշվարկ, որը կապահանջվի գնահատվող օբյեկտի ճշգրիտ նմանակի ստեղծման կամ ձեռք բերման համար (վերարտադրման ծախսեր) կամ համարժեք օգտակարությամբ օբյեկտի ստեղծման կամ ձեռք բերման համար (փոխարինման ծախսեր),

բ. կուտակված արժեզրկման (մաշվածքի) առկայության և մեծության որոշում՝ պայմանավորված գնահատվող օբյեկտի ֆիզիկական մաշվածությամբ, գործառնական (բարոյական, տեխնոլոգիական) հնացմամբ (մաշվածքով) և տնտեսական (արտաքին) արժեզրկմամբ,

գ. գնահատվող օբյեկտի արժեքի որոշման համար վերարտադրման կամ փոխարինման ծախսերի ընդհանուր հանրագումարից նվազեցվում է կուտակված արժեզրկման (մաշվածքի) մեծությունը:

27.8 Բաղադրիչային մեթոդ՝ գնահատման օբյեկտի կազմում գտնվող բաղադրիչիների գումարման միջոցով: Բաղադրիչային մեթոդի օգտագործումը հիմնականում կիրառվում է գույքային համալիրների, բազմաբնույթ ակտիվների գնահատման ժամանակ, ինչպես նաև երբ անհրաժեշտ է որոշել գույքային համալիրի կամ բազմաբնույթ ակտիվների արժեքի մեջ որևէ բաղադրիչի ներդրված արժեքի չափը:

27.9 Բաղադրիչային մեթոդի հիմնական փուլերն են.

- ա. գնահատվող օբյեկտի կազմի մեջ ներառված յուրաքանչյուր բաղադրիչի, գնահատում՝ համապատասխան գնահատման մոտեցումների և մեթոդների կիրառմամբ,
- բ. գնահատվող օբյեկտի արժեքը որոշելու համար գնահատվող օբյեկտի կազմի մեջ ներառված յուրաքանչյուր բաղադրիչի գնահատման արդյունքների գումարում:

27.10 Վերարտադրման և փոխարինման ծախսերի տարրերը, գնահատվող օբյեկտի տեսակից և գնահատման ենթադրություններից կախված կարող են տարբերվել: Որպես կանոն դրանցում ներառված են ուղղակի և անուղղակի ծախսերը, որոնք գնահատման ամսաթվի դրությամբ անհարժեշտ են օբյեկտի վերարտադրման կամ փոխարինման համար: Վերարտադրման և



փոխարինման ծախսերն հաշվարկելիս անհրաժեշտ է հաշվի առնել ֆինանսական միջոցների ներգրավման հետ կապված ծախսերը և ձեռնարկատիրական շահույթը: Ստորև բերված են այն ծախսերի ընդհանրական տարրերը, որոնք *հարկավոր է* դիտարկել.

- 1) **ուղղակի ծախսեր**՝ նյութերի և աշխատավարձի համար վճար, ձեռք բերման ծախսեր (շարժական գույքի գնահատման պարագայում)
- 2) **անուղղակի ծախսեր**՝ տրանսպորտային ծախսեր, մասնագետների պարգևատրումներ (նախագծանախահաշվային աշխատանքներ, իրավաբանական, գովազդի և ռիելթորական մատուցման ծառայություններ և այլն), միջնորդավճարներ, հարկեր, ֆինանսավորման սպասարկման ծախսեր և ձեռնարկատիրական շահույթ:

27.11 Վերարտադրման կամ փոխարինման ծախսերը որոշելիս *անհրաժեշտ է* դիտարկել այն փաստացի կատարված ծախսերի օգտագործման հնարավորությունը, որոնք կատարվել են գնահատվող օբյեկտի ստեղծման կամ ձեռք բերման համար, վերլուծել և անհրաժեշտության դեպքում կիրառել հետևյալ ճշգրտումները.

- 1) գների փոփոխությունների նկատմամբ, որոնք տեղի են ունեցել ծախսերի իրականացման և գնահատման ամսաթվի միջակայքում, այսինքն *անհրաժեշտ է* հաշվի առնել կատարված ծախսերի ամսաթվի և գնահատման ամսաթվի միջև ընթացիկ գների տատանումները՝ համապատասխանեցնելով (ճշգրտելով) դրանք գնահատման ամսաթվի դրությամբ,
- 2) չնախատեսված ծախսեր, լրացուցիչ, ոչ բնորոշ ծախսեր, ինչպես նաև այն միջոցների տնտեսման հնարավորություն, որոնք արտացոլված են փաստացի ծախսերում, սակայն չեն կարող առաջանալ գնահատվող օբյեկտի ճշգրիտ նմանակի կամ միևնույն օգտակարությամբ օբյեկտի ստեղծման ժամանակ,
- 3) փաստացի կատարված ծախսերի համապատասխանեցումը շուկայական տվյալներին:

27.12 Արժեզրկում (հնեցում, մաշվածություն) հասկացությունը վերաբերում է գնահատվող օբյեկտի ճշգրիտ նմանակի ստեղծման կամ ձեռք բերման, կամ միևնույն համարժեք օգտակարությամբ մեկ այլ օբյեկտի ստեղծման կամ ձեռք բերման համար հաշվարկված ծախսերի նկատմամբ պահանջվող նվազեցումներին:

27.13 Գոյություն ունեն (հնեցման, մաշվածության) 3 /երեք/ տեսակներ.

- 1) ֆիզիկական մաշվածություն՝ արժեքի նվազումն է՝ կապված ֆիզիկական վիճակի վատթարացման և /կամ/ բնական ծերացման հետևանքով ֆիզիկական կամ գործառնական բնութագրերի կորստով,
- 2) Գործառնական հնեցում /մաշվածք/՝ ժամանակակից անալոգի նկատմամբ գնահատվող օբյեկտի ցածր արտադրողականության կամ արդյունավետության պատճառով, ցանկացած օգտակարության կորուստ, օրինակ հնացած դիզայն, առանձնահատկություններ կամ տեխնոլոգիա:

3) արտաքին (տնտեսական) արժեզրկում՝ գույքի նկատմամբ արտաքին համարվող գործոններով պայմանավորված արժեքի նվազումն է, մասնավորապես տնտեսական բնույթի, տեղակայման, գտնվելու վայրի, միկրոտնտեսական միջավայրի և /կամ/ շուկայական իրավիճակի փոփոխման, շրջակա միջավայրի փոփոխման, օրենսդրական (մասնավորապես հարկային) անբարենպաստ ազդեցությամբ: Այս տեսակի արժեզրկման ազդեցությունը կարող է լինել ժամանակավոր կամ մշտական:

27.14 Արժեզրկման (հնեցման, մաշվածության) մեծությունը հաշվարկելիս հարկավոր է նկատի ունենալ գնահատվող օբյեկտի օգտակար (արդյունավետ) ծառայության ֆիզիկական և տնտեսական ժամկետը.

ա. օգտակար (արդյունավետ) ծառայության ֆիզիկական ժամկետը ցույց է տալիս, թե որքան երկար ժամանակ կարող է օգտագործվել գնահատվող օբյեկտը մինչ այն մաշված համարվելը (սկզբնական գործառնական հատկանիշերով օգտագործման անհնարինություն առաջանալու դեպքում) կամ, շահագործման ընթացակարգով նախատեսված հերթական սպասարկման



պարագայում, երբ վերանորոգումը կամ վերակառուցումն այլևս տնտեսապես արդարացված չի լինի:

բ. օգտակար (արդյունավետ) ծառայության տնտեսական ժամկետը ցույց է տալիս, թե որքան ժամանակում է հնարավոր գնահատվող օբյեկտի օգտագործումից (շահագործումից) օգուտ ստանալ: Օբյեկտի օգտագործումից (շահագործումից) օգուտ ստանալու ժամկետը կախված է գործառնական հնացման կամ տնտեսական արժեզրկման աստիճանից:

27.15 Հիմնականում ֆիզիկական մաշվածությունը և գործառնական հնեցումը, արտաքին /տնտեսական/ արժեզրկումը որոշվում են գնահատվող օբյեկտի և հիպոթետիկ օբյեկտի համեմատման միջոցով, որի հիմքում ընկած է փոխարինման կամ վերարտադրման ծախսերի հաշվարկը: Երբ գնահատվող օբյեկտի արժեքի վրա արժեզրկման /մաշվածքի/ ազդեցության վերաբերյալ առկա է շուկայական համապատասխան տեղեկատվություն, ապա այդ տեղեկատվությունը հարկավոր է հաշվի առնել:

27.16 Մաշվածությունները (հնեցումները) լինում են երկու տիպի՝

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

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

27.17 Գործառնական մաշվածությունը կարող է պայմանավորված լինել նաև հետևյալ գործոններով՝

ա. ավելցուկային կապիտալ ծախսեր, որոնք կարող են պայմանավորված լինել նորարարությունների, նախագծման, նյութերի, արտադրական տեխնիկայի կամ տեխնալոգիաների փոփոխություններով, որոնք ապահովում են գնահատվող օբյեկտին համարժեք օբյեկտի ստեղծումն ավելի ցածր կապիտալ ներդրումներով:

բ. ավելցուկային գործառնական ծախսերը, որոնք կարող են առաջանալ նախագծային բարելավումների կամ արտադրողական հզորությունների թերօգտագործման պարագայում գնահատվող օբյեկտին համարժեք օբյեկտի ստեղծման հետ:

7.ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅԱՆ ՎԵՐԱԲԵՐՅԱԼ ԸՆԴՀԱՆՈՒՐ ՊԱՅԱՆՋՆԵՐԸ ԵՎ ԴՐԱՆՈՒՄ ՊԱՐՏԱԴԻՐ ՆԵՐԱՌՎՈՂ ՏԵՂԵԿՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԸ

Գնահատման հաշվետվության կազմումը

28. Համաձայն «Գնահատման գործունեության մասին» ՀՀ օրենքի 4-րդ հոդվածի 1-ին կետի կետի 7-րդ ենթակետով սահմանված դրույթով գնահատման հաշվետվություն հասկացությունը պայմանվում է հետևյալ կերպ՝ փաստաթուղթ, որը պարունակում է տեղեկություն սույն օրենքով, գնահատման ստանդարտներով և Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված կարգով պատվիրված ամսաթվի դրությամբ որոշված գնահատման օբյեկտի արժեքի վերաբերյալ: Գնահատման հաշվետվությունը (այսուհետ՝ Հաշվետվություն) իրենից ներկայացնում է փաստաթուղթ, որում արտացոլված է գնահատվող օբյեկտի արժեքի նկատմամբ գնահատողի մասնագիտական դատողությունը, որն իր հերթին որոշվում է հավաքագրված տեղեկատվության, իրականացված վերլուծության և հաշվարկների հիման վրա՝ գնահատման առաջադրանքին համապատասխան:

28.1 Հաշվետվություն կազմելիս գնահատողը պետք է պահպանի հետևյալ սկզբունքները.

- 1) Հաշվետվությունում պետք է ներկայացվի ամբողջ Էական նշանակություն ունեցող տեղեկատվությունը, որը օգտագործվել է գնահատվող արժեքի որոշման ժամանակ,
- 2) Օգտագործված Էական նշանակություն ունեցող տեղեկատվության վերաբերյալ հղումները պետք է ներակացվեն Հաշվետվությունում,
- 3) Հաշվետվությունը պետք է պարունակի բավարար քանակի տեղեկություններ, որը թույլ կտա գնահատման աշխատանքներին չմասնակացած որակավորված մեկ այլ մասնագետին հասկանալ գնահատողի կողմից իրականացված հետազոտության աշխատանքների



տրամաբանությունը և ծավալը, համոզմունք ձեռք բերել, որ հաշվետվության բովանդակությունը համապատասխանում է գնահատման առաջադրանքին և գնահատման նպատակին:

28.2 Հաշվետվությունը կազմվում է թղթային կամ էլեկտրոնային փաստաթղթի տեսքով:

28.3 Փաստաթղթային տեսքով կազմված հաշվետվության տպագրված էջերը կարվում են և յուրաքանչյուր տպագրված համարակալված էջ ստորագրում է գնահատողը կամ գնահատողները: Փաստաթղթային տեսքով կազմված հաշվետվությունում պետք է պահպանվեն «Գնահատման գործունեության մասին» ՀՀ օրենքի 13-րդ հոդվածի 2-րդ և 3-րդ կետերով սահմանված պահանջները:

28.4 Էլեկտրոնային տեսքով կազմված հաշվետվության յուրաքանչյուր տպագրված և համարակալված էջ ստորագրվում է գնահատողի կամ գնահատողների կողմից Էլեկտրոնային ստորագրությամբ, ինչպես նաև հաստատվում է գնահատման կազմակերպության տնօրենի կողմից: Էլեկտրոնային տեսքով կազմված հաշվետվությունում պետք է պահպանվեն «Գնահատման գործունեության մասին» ՀՀ օրենքի 13-րդ հոդվածի 2-րդ և 3-րդ կետերով սահմանված պահանջները:

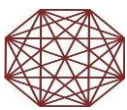
28.5 Հաշվետվությունը կարող է բաղկացած լինել մի քանի հատվածներից, այս կամ մեկ այլ տեսքով՝ ինչպես թղթային այնպես և էլեկտրոնային (օրինակ հաշվետվության բաղկացուցիչ մաս կարող է կազմել հավելվածը կամ հավելվածները): Նման դեպքում գնահատողը նույնպես պարտավոր է պահպանել սույն ստանդարտի 28-28.4 սահմանված դրույթները: Գնահատման հաշվետվության հավելվածները հանդիսանում են դրա անբաժանելի մասը:

28.6 «Գնահատման գործունեության մասին» ՀՀ 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:

Գնահատման հաշվետվության բովանդակությունը

29. Գնահատման հաշվետվությունը պետք է պարունակի.

- 1) գնահատման ամսաթիվը և հաշվետվության հերթական համարը,
- 2) գնահատման իրականացման հիմքը,
- 3) գնահատման առաջադրանքի մասին ամբողջական տեղեկատվությունը,
- 4) գնահատում իրականացնող գնահատողի (գնահատողների) մասին տեղեկությունները, այդ թվում՝ անուն ազգանունը, որակավորման վկայականի համարը և ինքնակարգավորվող կազմակերպության անվանումը, որին անդամակցում է գնահատողը,
- 5) գնահատման կազմակերպության վերաբերյալ ամբողջական տեղեկությունները (անվանումը, կազմակերպաիրավական ձևը, իրավաբանական հասցե կամ փաստացի գտնվելու վայր, Էլ. հասցե, տնօրենի անուն ազգանուն, կազմակերպության հեռախոսահամար և այլն),
- 6) պատվիրատուի վերաբերյալ ամբողջական տեղեկությունները (ֆիզիկական անձանց դեպքում՝ անուն ազգանուն, իրավաբանական անձանց դեպքում՝ ընկերության կազմակերպաիրավական ձևը, իրավաբանական հասցեն այլ տեղեկատվություն),
- 7) գնահատման աշխատանքներում ներգրավված անձանց և կազմակերպությունների վերաբերյալ տեղեկությունները, նշելով դրանց մասնագիտացումը հավաստող տեղեկությունները,
- 8) գնահատման ստանդարտը (ստանդարտները) և մեթոդական ցուցումները (առակայության դեպքում), որոնց հիման վրա իրականացվել է գնահատումը,
- 9) գնահատվող օբյեկտի քանակական և որակական բնութագրերի նկարագրությունը, այդ թվում՝ կախված գնահատման առաջադրանքից և գնահատվող օբյեկտի տեսակից, տեղազննման արդյունքները (լուսանկարները),



- 10) օգտագործված նյութերի և փաստաթղթերի ցանկը՝ ներառյալ գնահատվող օբյեկտի նկատմամբ իրավահաստատող փաստաթղթերը, գնահատվող օբյեկտի քանակական և որակական բնութագրերը,
- 11) գնահատման աշխատանքների իրականացման ժամանակ ընդունված գնահատման ենթադրությունները և սահմանափակումները,
- 12) գնահատվող օբյեկտի շուկայի վերլուծություն,
- 13) գնահատման գործընթացի նկարագրումը որտեղ պետք է ներկայացվեն.
- ա. արժեքի որոշման հաջորդականությունը, ընտրված գնահատման մոտեցման /մոտեցումների/ և դրանց շրջանակում ընտրված մեթոդի /մեթոդների/ ընտրության հիմնավորումը, ինչպես նաև որևէ մոտեցման անտեսման հանգամանքները նույնպես պետք է բացահայտվեն,
- բ. գնահատման ընթացքում յուրաքանչյուր կիրառված մեթոդի հաջորդականությունը և դրան համապատասխան հաշվարկները,
- գ. գնահատման մոտեցման կամ մոտեցումների և դրանց շրջանակում ընտրված մեթոդի կամ մեթոդների կիրառմամբ ստացված արդյունքների համաձայնեցումը,
- 14) գնահատվող օբյեկտի եզրափակիչ արժեքը և գնահատված արժեքի օգտագործման սահմանափակումները: Եթե գնահատման առաջադրանքով հանձնարարված չէ գնահատվող արդյունքի ներկայացման ձևը, ապա գնահատման արդյունքը *պետք է* ներկայացվի կոնկրետ թվային ցուցանիշի տեսքով:
- 29.1 Արտաքին աղբյուրներից ստացված տեղեկատվության հաստատումը ներկայացվում է հետևյալ կերպ. /սույն ստանդարտի 3-րդ բաժնի 10-րդ կետի բնութագրերով «Օգտագործված Էական նշանակություն ունեցող տեղեկատվության վերաբերյալ հղումները պետք է ներկայացվեն Հաշվետվությունում»:
- ա. տեղեկատվության աղբյուրների հղումների միջոցով, որը թույլ է տալիս նույնականացնել տեղեկատվության աղբյուրը և դրա հրապարկման կամ ներկայացման ամսաթիվը: Մասնավորապես, տեղեկատվական և հեռահաղորդակցության համացանցից տեղեկատվությունը հաշվետվությունում ներկայացվում են կայքերի համապատասխան էջերի՝ սկրինշոթերով կամ լուսանկարներով:
- բ. նյութերի և փաստաթղթերի պատճենների տեսքով, տեղեկատվական աղբյուրների միջոցով, որոնք կարող են անհասանելի լինել ապագայում՝ համացանցում տեղեկատվության փոփոխության կամ հասցեի փոփոխության պատճառով կամ այդ տեղեկատվության հեռացման պատճառով:
10. Հաշվետվությունում առկա տեղեկատվության, կազմի և ծավալի բացահատումը կախված է գնահատման նպատակից, գնահատվող օբյեկտի առանձնահատկություններից, ինչպես նաև կարող է սահմանվել գնահատման առաջադրանքով:
- 29.2 Գնահատման առաջադրանքից կախված Հաշվետվությունում անհրաժեշտ է ներառել հաշվարկային մեծությունները և լրացուցիչ հետազոտություններով ստացված արդյունքներ, որոնք գնահատման ստանդարտներով սահմանված գնահատման արդյունք չեն համարվում, սակայն գնահատողի կարծիքով անհրաժեշտ են գնահատման արդյունքները հաստատելու համար:
- 29.3 Գնահատման հաշվետվությունը կարող է պարունակել այլ անհրաժեշտ տեղեկություններ, որոնք գնահատողի կարծիքով անհրաժեշտ են գնահատման արդյունքները հաստատելու համար:
- 29.4 ՀՀ օրենսդրությամբ սահմանված ժամկետում գնահատողը պարտավոր է պահպանել գնահատման հաշվետվությունների պատճենները, ինչպես նաև պարտավոր է պահպանել բոլոր այն փաստաթղթերը և նյութերը որոնց հիման վրա իրականացվել է գնահատումը:

