

525

Դատական փորձագիտական ծառայությունների կենտրոն ՍՊԸ

ՀՀ ք. Երևան Սարյան փողոց 35, բն. 57

Էլ. Փոստ: judicial_expert@mail.ru

Հեռ: +(374)77282444

Նախազգուշացում

Ես՝ ներքոստորագրյալս, որպես Դատական փորձագիտական ծառայությունների կենտրոն ՍՊ ընկերության փորձագետ, նախազգուշացվել եմ թիվ ՇԴ1/1453/02/23 քաղաքացիական գործով ալիս հայտ կեղծ եզրակացություն տալու համար նախատեսված քրեական պատասխանատվության մասին:

Տիգրան Սահակյան



Փորձագիտական եզրակացություն

Թիվ 25/1005-1

Ըստ՝ թիվ ՇԴ1/1453/02/23 քաղաքացիական գործի

Փորձաքննության տեսակը՝ դատաշինարարատենիկական և դատաապրանքագիտական համալիր

Փորձաքննության հիմքը՝ ՀՀ Շիրակի մարզի առաջին ատյանի ընդհանուր իրավասության դատարանի դատավոր՝ Գ. Մալխասյանի 29/10/2025 թվականի որոշում, որը ստացվել է

Փորձաքննությունը սկսվել է՝ 01 հուլիս 2025թ

Փորձաքննությունը ավարտվել՝ 08 հուլիս 2025թ

Փորձագետի եզրակացությունը շարադրված է՝ 16 թերթի վրա

Տեղեկություններ փորձաքննությունը կատարող փորձագետի մասին՝ Տիգրան Սահակյան՝ Դատական փորձագիտական ծառայությունների կենտրոն ՍՊ ընկերության գնահատող, գեոդեզիստ, քարտեզագրող, հողաշինարար, չափագրող, բարձրագույն ինժեներատնտեսագիտական կրթությամբ, 14 տարվա աշխատանքային փորձով: Որակավորման վկայականներ ԳԳ-2022-5 և 0378:

Փորձագետի լուծմանն առաջադրված հարցերը

Պարզաբանման համար փորձագետին է առաջադրվել հետևյալ հարցերը.

1. ՀՀ Շիրակի մարզ, գ. Ջրառատ 389647 սեփականության իրավունքի պետական գրանցման վկայականով անշարժ գույքից հնարավոր է արդյո՞ք բնեղենով առանձնացնել բաժինն ընդհանուր գույքից,
2. Որքա՞ն է կազմում անշարժ գույքի շուկայական արժեքը:

Փորձագետին տրամադրված փաստաթղթերը

Փորձագետին է տրամադրվել՝ դատաշինարարական և դատաապրանքագիտական փորձաքննություն նշանակելու և քաղաքացիական գործի վարույթը կասեցնելու որոշումը, անշարժ գույքի իրավունքների պետական գրանցման թիվ 389647 վկայականի պատճեն:

Օգտագործված տեղեկատվության աղբյուրների ցանկ

ՀՀ օրենքը Քաղաքաշինության մասին

ՀՀ Կառավարության որոշում 757-Ն

Տ. Սահակյան

ՀՀՇՆ 30-01-2014 Քաղաքաշինություն, քաղաքային և գյուղական բնակավայրերի հատակագծում և կառուցապատում
ՀՀՇՆ IV-12.02.01-04 Ջեռուցում, օդափոխում և օդի լավորակում
ՀՀՇՆ 40-01.01-2014 Շենքերի ներքին ջրամատակարարում և ջրահեռացում
ՀՀՇՆ 21-01-2014 Հրդեհային անվտանգություն
ՀՀՇՆ 31-01-2014 Բնակելի շենքեր մաս 1 Բազմաբնակարան բնակելի շենքեր
Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին օրենք
Անշարժ գույքի գնահատման ստանդարտներ
ՀՀ տարածքում կառուցվող շենքերի, կառուցվածքների և շինարարական աշխատանքների տեսակների արժեքի խոշորացված ժողովածու 2008
Բնակելի, հասարակական և արտադրական շենքերի և շինությունների տեխնիկական վիճակի հետազոտության և վկայագրավորման մեթոդական ցուցումներ 282-Ն 2009թ
International Valuation Standards 2020
ՀՀ ԱԳԿԿ-ի կողմից կատարված Անշարժ գույքի շուկայի վերլուծություններ
Անշարժ գույքի գրանցման վկայական
Անշարժ գույքի վաճառքի և վարձակալության հայտարարությունների կայքեր

Հետազոտական մաս

Շինարարատեխնիկական մաս

ՀՀ Շիրակի մարզի ընդհանուր իրավասության դատարանի դատավոր Գ. Մալխասյանի կողմից թիվ ՇԴ1/1453/02/23 քաղաքացիական գործով 2024թ. հոկտեմբերի 29-ին դատաշինարարական և դատաապրանքագիտական համալիր փորձաքննություն նշանակելու մասին կայացրած որոշման շրջանակներում, 2025թ. հուլիսի 01-ին տեղում՝ Շիրակի մարզ, գ. Ջրառատում գտնվող 08-097-0214-0028 կադաստրային ծածկագրով գյուղատնտեսական նշանակության հողամասում, կատարվել են հետազոտական անհրաժեշտ աշխատանքներ: Փորձագետին է տրամադրվել Շիրակի մարզ, գ. Ջրառատում գտնվող 08-097-0214-0028 կադաստրային ծածկագրով գյուղատնտեսական նշանակության հողամասը, որտեղ իրականացվել են ուսումնասիրման, հետազոտման, տեղազննման և լուսանկարման աշխատանքներ: Փորձագետին առաջադրված հարցերի պարզաբանման համար կատարվել են հետազոտվող օբյեկտի ՀՀ Քաղաքաշինության հարաբերությունների ոլորտը կարգավորող նորմատիվ ակտերով սահմանված պահանջների համադրում և համեմատում:

Նախաձեռնողի կողմից փորձաքննությանը տրամադրված թիվ 389647 վկայականի հետազոտման արդյունքում պարզվեց. հողամասի նկատմամբ գրանցված է

համատեղ սեփականության իրավունք: Հողամասի մակերեսը համաձայն վկայականի կազմում է 12100 քմ: Նշված հողամասից՝ ըստ հարցադրման բաժինը կազմում է 1/5: Նշված հողամասից 1/5 բաժինն համապատասխան մակերեսը կազմում է $12100 \cdot 1/5 = 2420$ քմ:

Անդրադառնալով նախաձեռնողի կողմից որոշմամբ փորձաքննությանը առաջադրված հարցադրումների պարզաբանմանը, AutoCAD2022 համակարգչային ծրագրի կիրառմամբ կատարվել է փորձաքննության առարկա հանդիսացող հողամասի հատակագծում և մակերեսի հաշվարկ:

Ուսումնասիրելով վկայականում առկա հողամասի հատակագիծը՝ հաշվի առնելով դրա տեսքը, եզրային չափերը ու հարակից տարածքների բնույթը, ինչպես նաև այն հանգամանքը, որ պետք է պահպանվի առանձնացվող բաժնեմասերի նպատակային և գործառնական նշանակությունը, փորձագետը է առաջարկում է առանձնացման տարբերակ առանձնացումը կատարելով հողամասի երկայնական կտրվածքի հաշվին, առանձնացման տարբերակը ներկայացված է հավելված 1-ում:

պայմանն այն է, որ այն պետք է բավարար լինի գնահատվող օբյեկտի հանդեպ շուկայի բավարար քանակությամբ մասնակիցների ուշադրությունը գրավելու համար:

«... 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:

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

Առավել արդյունավետ օգտագործման վերլուծություն

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

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:

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:

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:

Առավել արդյունավետ օգտագործման տեսակը որոշելը ներառում է հետևյալը՝

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

Իրավաբանորեն թույլատրելի 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):

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:

Գնահատման մոտեցումները և մեթոդները

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

Գնահատման այս մոտեցումներից յուրաքանչյուրը ներառում է մանրամասն ներկայացված կիրառման տարբեր մեթոդներ,

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.

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

գնահատման հնարավոր մոտեցումների և մեթոդների համեմատաբար ուժեղ և թույլ կողմերը,

S. Սահակյան

որոշված կանխատեսվող ժամկետի վերջում մնացորդային արժեքի որոշման անհրաժեշտության դիտարկում, այնուհետև, հաշվի առնելով գնահատվող օբյեկտի բնութագրերը, համապատասխան տերմինալային արժեքի որոշում, դիսկոնտավորման դրույքաչափի որոշում, դիսկոնտավորման դրույքաչափի կիրառումը կանխատեսվող ապագա դրամական հոսքերի նկատմամբ՝ անհրաժեշտության դեպքում հաշվի առնելով տերմինալային արժեքը:

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

Ներդրումային սեփականության դեպքում այդպիսի եկամուտը կարող է հանդես գալ արժեքը, իսկ սեփականատիրոջ կողմից անշարժ գույքն զբաղեցնելու պարագայում այն կարող է հանդիսանալ ենթադրյալ արժեք (կամ խնայված արժեք)՝ հաշվի առնելով նմանատիպ շինության վարձակալության դեպքում սեփականատիրոջ կրած ծախսերը:

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

Եկամտաբերության կամ դիսկոնտավորման դրույքաչափը պետք է որոշվի գնահատման նպատակի համաձայն:

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

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

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

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:

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:

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

► Նշված արժեքի վերաբերյալ կարծիք կազմելիս այս եզրակացությամբ հաշվի չի առել գնահատման վայրի տարածքում առողջության համար պոտենցիալ վտանգ ներկայացնող նյութերի կամ նյութերի առկայության հնարավորությունը, ներառյալ թունավոր թափոնների առկայությունը և այլն: Նման նյութերի առկայությունը կամ դրանց հետ կապված ռիսկերը պարզելու համար մեր կողմից անհրաժեշտ որակավորումների բացակայության պատճառով:

► Բոլոր հաշվարկները կատարվել են Կատարողի կողմից MS Excel ծրագրային արտադրանքում: Եզրակացության մեջ ներկայացված հաշվարկային աղյուսակներում ընկալման հեշտության համար տրված են ցուցանիշների կլորացված արժեքները:

Լրացուցիչ ենթադրություններ

► Մենք ենթադրում ենք, որ Օբյեկտի վիճակը գնահատման ամսաթվի դրությամբ նույնական է նրա վիճակին, որն արտացոլված է տեղագնման արդյունքներում և լուսանկարներում:

► Մենք ենթադրում ենք, որ Գնահատման օբյեկտի նկատմամբ առկա բոլոր առավելությունները կմնան անվիճելի Գնահատման օբյեկտի սեփականության իրավունքն այլ անձի փոխանցելու դեպքում:

► Մենք ենթադրում ենք, որ Գնահատման օբյեկտի նկատմամբ գրանցված իրավունքները, որակական և քանակական բնութագրերը և այլ տեղեկությունները համապատասխանում են ներկայացված փաստաթղթերում (իրավունքների պետական գրանցման վկայական, չափագրություն) արտացոլված տվյալներին:

Գնահատման հիմնական հասկացություններ

Գնահատման օբյեկտները ներառում են քաղաքացիական իրավունքների օբյեկտներ, որոնց վերաբերյալ ՀՀ օրենսդրությունը սահմանում է քաղաքացիական շրջանառությանը նրանց մասնակցության հնարավորությունը:

► Գնահատման օբյեկտի արժեքը որոշելիս որոշվում է կատարված կամ ծրագրված գործարքի մասնակիցների կողմից գնահատման օբյեկտի համար առաջարկվող, պահանջված կամ վճարված գումարի չափը:

► Գնահատված օբյեկտի արժեքը որոշվում է՝ որոշված գնահատման ամսաթվին՝ ըստ արժեքի ընտրված տեսակի: Գնահատման օբյեկտի հետ գործարք կատարելը դրա արժեքը սահմանելու համար անհրաժեշտ պայման չէ:

► Գնահատված օբյեկտի ընդհանուր արժեքը որոշվում է գնահատման մոտեցումների կիրառման ընթացքում և հիմնավորվում է փորձագետի համաձայնեցմամբ (ընդհանրացմամբ) ստացված արդյունքների գնահատման տարբեր մոտեցումներով:

► Գնահատման մոտեցումը գնահատման մեթոդների ամբողջություն է՝ միավորված ընդհանուր մեթոդաբանությամբ: Գնահատման մեթոդը ընթացակարգերի հաջորդականություն է, որը թույլ է տալիս տվյալ մեթոդի համար էական տեղեկատվության հիման վրա որոշել գնահատման օբյեկտի արժեքը գնահատման մոտեցումներից մեկի կամ մի քանիսի շրջանակներում:

► Գնահատման ամսաթիվը (գնահատման ամսաթիվը, արժեքի որոշման ամսաթիվը) այն ամսաթիվն է, որի դրությամբ որոշվում է գնահատման օբյեկտի արժեքը: Գնահատման ամսաթվից հետո տեղի ունեցած իրադարձությունների մասին տեղեկատվությունը կարող է օգտագործվել միայն գնահատման ամսաթվի դրությամբ գերակշռող միտումները հաստատելու համար, եթե այդպիսի տեղեկատվությունը համահունչ է գնահատման ամսաթվի դրությամբ գերակշռող շուկայի սպասումներին:

► Ծախսերը սահմանելիս որոշվում է գնահատման օբյեկտի ստեղծման կամ արտադրության համար անհրաժեշտ ռեսուրսների քանակի դրամական արժեքը կամ գնորդի կողմից գնահատման օբյեկտի համար վճարվող գինը:

► Առարկայի գույքի ամենաարդյունավետ օգտագործումը որոշելիս որոշվում է առարկայի գույքի օգտագործումը, որը առավելագույնի է հասցնում դրա արտադրողականությունը (համապատասխանում է ամենաբարձր արժեքին) և որը ֆիզիկապես հնարավոր է, օրինականորեն թույլատրված և ֆինանսապես հիմնավորված:

► Փորձագիտական եզրակացության պատրաստելու ընթացքում ձեռնարկվում են մի շարք միջոցառումներ՝ ստուգելու, որ փորձագիտական եզրակացությունը համապատասխանում է Գնահատման գործունեության մասին ՀՀ օրենքին, ՀՀ Գնահատման ստանդարտներին, ինչպես նաև օգտագործված տեղեկատվության բավարարությանը և հավաստիությանը: Փորձագետի կողմից

Արժեքի հաշվարկ

Գնահատման օբյեկտի նկարագրությունը

տեղագնություն և լուսանկարահանման ամսաթիվ

01.07.25

Գործոնները

նկարագրություն

նշումներ

Գնահատման ներկայացված անշարժ գույքը

ՀՀ Շիրակի մարզ, Զրառատ գյուղ, հողամաս

գույքային իրավունքներն ու սահմանափակումները

սեփականության իրավունք

հողատեսքը, գնահատման խումբը, ոռոգման ջրի առկայությունը,

Գյուղատնտեսական՝ վարելահող, հողագնահատման խումբը՝ 5 անջրդի

գյուղ., վարելահող անջրդի

տեղադրությունը, հողագնահատման շրջանը

Ապարան-Հրազդան

միջինից ցածր

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

12100

թեքությունը, քարքարոտությունը

հարթ

միջին

տրանսպորտային հանգույցների առկայությունը և մատչելիությունը

դժվարանցանելի գրունտային ճանապարհ

միջինից ցածր

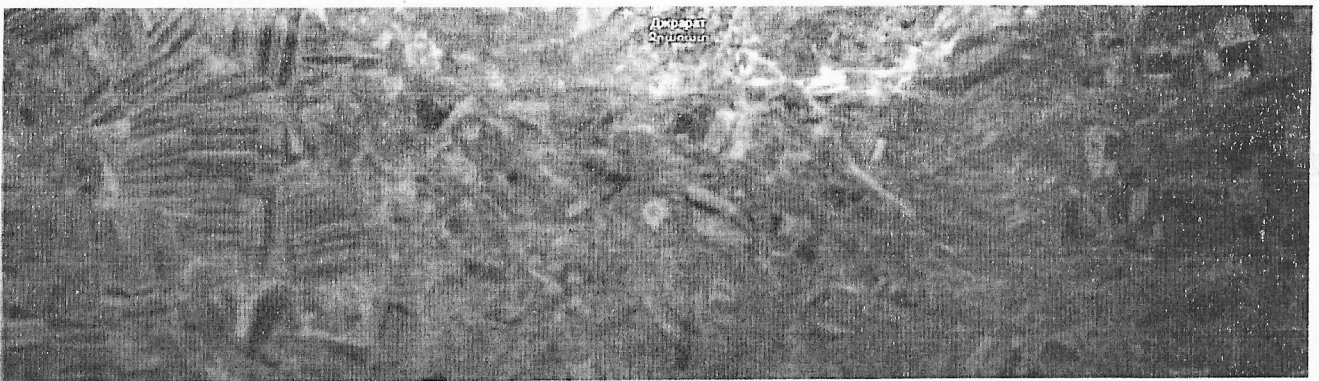
բերքատվությունը

-

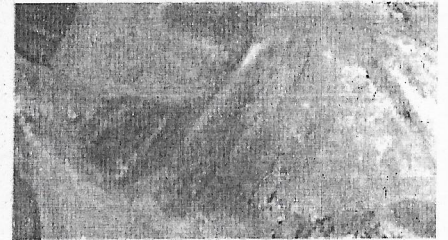
այլ գործոններ

չունի

Գնահատվող անշարժ գույքի տեղադրությունը



Գնահատվող գույքի լուսանկարները



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 (նաև հայտնի է որպես «շուկայական ռիսկ» կամ «չդիվերսիֆիկացված ռիսկ»):

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:

Ծախսային մոտեց

Համեմատական մո

Տ. Սահակյան



Համեմատական մոտեցում

Համեմատական բավարար տվյալների առկայություն դարձնում համեմատական մեթոդի կիրառումը

- ա) գույքային իրավունքներն ու սահմանափակումները (այդ թվում՝ իրավունքների և օգտագործման նկատմամբ),
- բ) հողատեսքը, գնահատման խումբը, ոռոգման ջրի առկայությունը,
- գ) հողամասի չափերը (մակերես, լայնություն, երկարություն, երկրաչափական կառուցվածք),
- դ) տեղադրությունը, հողագնահատման շրջանը,
- ե) թեքությունը, քարքարոտությունը,
- զ) տրանսպորտային հանգույցների առկայությունը և մատչելիությունը,
- է) բերքատվությունը,
- ը) գյուղատնտեսական նշանակության հողերի արժեքի վրա ազդող այլ գործոններ:

Համեմատական մոտեցմամբ անշարժ գույքի արժեքի հաշվարկ

Գործոնները	Գնահատվող անշարժ գույքը	Համեմատվող գույք 1	Համեմատվող գույք 2	Համեմատվող գույք 3
Տեղեկատվության աղբյուրը		https:// www.list.am/item/ 21633290? Id_src=2	https:// www.list.am/item/ 21107721? Id_src=2	ԿԿ տեղեկանք 7384
գտնվելու վայրը	ՀՀ Շիրակի մարզ, Ջրառատ գյուղ, հողամաս	ՀՀ Շիրակի մարզ, Ախուրյան հողամաս	ՀՀ Շիրակի մարզ, Ախուրյան հողամաս	ՀՀ Շիրակի մարզ, Ախուրյան հողամաս
առաջարկի կամ գործարքի արժեքը		2 880 825	7 682 200	1 200 000
առաջարկի կամ գործարքի արժեքը 1քմ		169	256	145
տիպը (առաջարկ/գործարք) ամիսը	գնահատում 07/25	առաջարկ 07/25	առաջարկ 07/25	գործարք 09/24
Ճշտումը %-ով		-10%	-10%	10%
Ճշտված արժեքը		153	230	159
գույքային իրավունքներն ու սահմանափակումները	սեփականության իրավունք	սեփականության իրավունք	սեփականության իրավունք	սեփականության իրավունք
Ճշտումը %-ով		0%	0%	0%
Ճշտված արժեքը		153	230	159
հողատեսքը, գնահատման խումբը, ոռոգման ջրի առկայությունը,	գյուղ., վարելահող անջրդի	գյուղ, վարելահող/ ոռոգելի	գյուղ, վարելահող/ ոռոգելի	գյուղ, վարելահող/ ոռոգելի
Ճշտումը %-ով		-10%	-10%	-10%
Ճշտված արժեքը		137	207	143
տեղադրությունը, հողագնահատման շրջանը	միջինից ցածր	միջին	միջին	միջին
Ճշտումը %-ով		-10%	-10%	-10%
Ճշտված արժեքը		124	187	129
հողամասի չափերը (մակերես, լայնություն, երկարություն, երկրաչափական կառուցվածք ճակատային մաս	12100	17000	30000	8296,36
Ճշտումը %-ով		10%	10%	0%
Ճշտված արժեքը		136	205	129
թեքությունը, քարքարոտությունը	միջին	նման	նման	նման
Ճշտումը %-ով		0%	0%	0%
Ճշտված արժեքը		136	205	129

ՀՀ Շիրակի մարզ Զրառատ գյուղում գտնվող հողամասի՝ կադաստրային ծածկագիր 08-097-0214-0028, վկայական 389647, 1/5 բաժնի առանձնացման տարբերակ:

Առանձնացվող 1/5 բաժնի S= 2420մ²

