

Բանալի բառեր՝ անշարժ գույք, սեփականության իրավունք, անշարժ գույքի շուկայական արժեք, շարժական գույք:

**ՀՏԴ 004:338(479.25):330**

## ԳՈՒՅՔԻ ԱՐԺԵՔՆԵՐԻ ԲԱԶՄՈՒԹՅՈՒՆԸ ԵՎ ԴՐԱՆՑ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԱՌԱՆՁՆԱՐԱՏԿՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԸ

Վտենախոսության թեմա՝  
Անշարժ գույքի գնահատման կատարելագործման ուղիները  
Հայաստանի Հանրապետությունում

**Սուրեն ԹՈՐՈՍՅԱՆ**  
ՀՊՏՀ Բնօգտագործման  
տնտեսագիտության ամբիոնի հայրորդ

Գիտական ղեկավար՝  
**Ս.Ա. ԳԵՎՈՐԳՅԱՆ,**  
Տնտեսագիտության դոկտոր, պրոֆեսոր

Շուկայական տնտեսության պայմաններում անշարժ գույքը, որպես սեփականություն, ձեռք է բերում ապրանքին բնորոշ հատկություններ: Անշարժ գույքը որպես ապրանք պետք է օժտված լինի գնորդի համար օգտակարությամբ, այսինքն՝ օգտագործողի պահանջները բավարարելու հատկությամբ և, եթե անշարժ գույքն իր սեփականատիրոջ համար կորցրել է օգտակարությունը, ապա այն ենթակա է վաճառքի: Միևնույն ժամանակ անշարժ գույքն ապրանք է դառնում այն ժամանակ, երբ այն հետաքրքրություն է առաջացնում մեկ ուրիշի մոտ, որը տեսնում է դրա օգտագործման հնարավորությունները կամ եկամուտ ստանալու ուղիները: Համընդհանուր մոտեցմամբ անշարժ գույքի գնահատումը սուբյեկտիվ կարծիքի արտահայտման տարբերակ է, որի հիմքում ընկած է օբյեկտիվ իրականությունը: Գնահատման ողջ ընթացակարգը կախված է ոչ միայն տվյալ պահին, այլ նաև անցյալում ոչրև կերպ դիտարկված և ապագայում սպասվող իրավիճակներից, այդ իսկ պատճառով գնահատումը համարվում է շարժընթաց հասկացություն: Միանշանակ է այն մոտեցումը, ըստ որի անշարժ գույքի գնահատումը կարող է ստացվել բացառապես գիտականորեն հիմնավորված մեթոդաբանության օգտագործման հիման վրա, իսկ մեթոդաբանությունը անշարժ գույքի իրականացվելիք գնահատման իրականացման սկզբունքների ամբողջություն է: Անշարժ գույքի արժեքի որոշումը բարդ և աշխատատար գործընթաց է՝ պայմանավորված գնահատվող օբյեկտի յուրահատուկ բնութագրերի առկայությամբ, ինչպես նաև անշարժ գույքի արժեքի վրա ազդող բազմաթիվ գործոններով:

Առհասարակ, ցանկացած գործընթաց սկսելիս, այդ թվում՝ անշարժ գույքի գնահատում նախաձեռնելիս, մարդիկ ինչ-որ նպատակներ են հետապնդում: Գնահատողի համար կա մեկ նպատակ՝ անշարժ գույքի որևէ արժեքի որոշում, որի պատճառով անշարժ գույքի գնահատման նպատակ ասելով գնահատողները հասկանում են գույքի որևէ արժեքի որոշում: Այն ինչին պատվիրատուները անվանում են գնահատման նպատակ, իրականում հանդիսանում է գույքի գնահատման հաշվետվության օգտագործման նպատակ: Ուսումնասիրենք անշարժ գույքի արժեքների բազմությունը և փորձենք տալ դրանց որոշակի վերլուծական բացատրություններ: Անշարժ գույքի արժեքների բազմությունը սահմանված է «<< անշարժ գույքի գնահատման մասին» օրենքով և «<< անշարժ գույքի գնահատման ստանդարտով»: Համաձայն << անշարժ գույքի գնահատման ստանդարտի «Անշարժ գույքի գնահատումը անշարժ գույքի շուկայական կամ շուկայական արժեքից տարբերվող արժեքի որոշմանը նպատակաուղղված «Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքով, ստանդարտով և այլ նորմատիվ իրավական ակտերով սահմանված գնահատման գործողությունների ամբողջությունն է՝ համապատասխան վճարի դիմաց: Անշարժ գույքի շուկայական կամ շուկայականից տարբերվող արժեքների սահմանման և դրանց վերլուծական բացատրությունները ներկայացնելու համար նախ նշենք մի շարք նախնական և պարտադիր սահմանումներ:

Անշարժ գույքի գինը դրամական մեծություն է, որը հանդիսանում է տվյալ կամ համադրելի այլ անշարժ գույքերի նկատմամբ իրավունքների ձեռքբերման համար վճարված գումար, ընդ որում ի տարբերություն արժեքի, գինը հանդիսանում է գործարքների արդյունքում ձևավորված դրամական մեծություն: Վերջինս այն մեծությունն է, որը ներկայացվում է առք ու վաճառքի նոտարական պայմանագրերում: Փաստացի անշարժ գույքի գինը հանդիսանում է պատմական փաստ՝ տվյալ ամիս-ամսաթվին, տվյալ հասցեում գտնվող անշարժ գույքի նկատմամբ գործող սեփականության իրավունքները փոխանցվեցին վաճառողից գնորդին՝ նշված դրամական մասսայի դիմաց:

Ինչ վերաբերում է անշարժ գույքի շուկայական գնին, ապա այն անշարժ գույքի շուկայում կողմերի միջև գործարքի արդյունքում ձևավորված գինն է, երբ գործարքն իրականացվել է բաց և մրցակցային շուկայում վաճառողի և գնորդի գիտակցաբար, արդարացի առևտրի բոլոր պայմանների պահպանմամբ և օրինական գործողությունների արդյունքում: Անշարժ գույքի արժեքը վերջինիս նկատմամբ իրավունքի ձեռք բերման հավանական գինն է, որով ենթադրյալ վաճառողը կհամաձայնի վաճառել, և որը ամենայն հավանականությամբ, կհամաձայնի վճարել ենթադրյալ գնորդը:

Անշարժ գույքի արժեքը իրենից ներկայացնում է հավանական գնի հաշվարկային մեծություն և, ի տարբերություն անշարժ գույքի գնի, չի հանդիսանում գործարքի արդյունքում ձևավորված դրամական մեծություն: Գոյություն ունեն նաև անշարժ գույքի շուկայական արժեքի մի շարք սահմանումներ, որոնք ունեն գրեթե նույն մեկնաբանությունը և համապատասխանում են միջազգային ստանդարտներում տրված ձևակերպմանը:

Անշարժ գույքի շուկայական արժեք՝ բաց և մրցակցային շուկայում, սեփականություն հանդիսացող անշարժ գույքի վաճառողի և գնորդի գիտակցաբար, արդարացի առևտրի բոլոր պայմանների պահպանմամբ և օրինական գործողությունների արդյունքում ձևավորվող, անշարժ գույքի վաճառքի առավել հավանական գինն է, որը անշարժ գույքի գնահատման օբյեկտների համար կարող է որոշվել գնահատողի կողմից՝ անշարժ գույքի գնահատմամբ: Այս ձևակերպման մեջ օգտագործված հասկացությունները ունեն որոշակի նշանակություն և բացատրություններ: Դրանք են.

- «Բաց և մրցակցային շուկայում» մատնանշման կտրվածքով՝ բաց շուկա ասելով այստեղ նկատի ունեն, որ գույքը վաճառքի է հանված հրապարակայնորեն և հասանելի է պոտենցիալ գնորդների մեծ քանակության համար: Մրցակցային շուկա ասելով պետք է հասկանալ, որ վաճառահանված գույքը միակը չէ, շուկայում վաճառքի են ներկայացված նաև համարժեք այլ գույքեր:

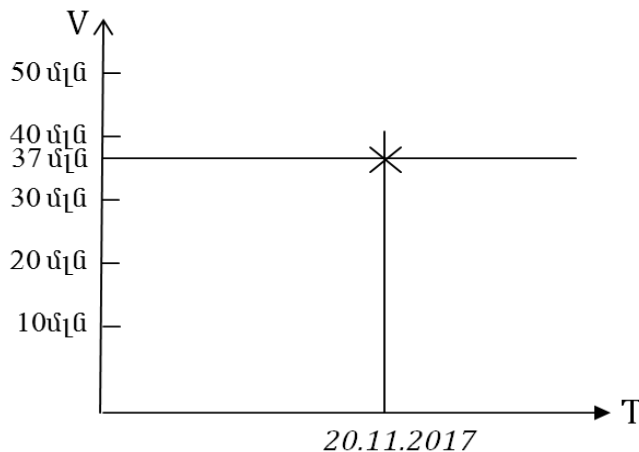
- «Անշարժ գույքի վաճառողի և գնորդի գիտակցաբարարդարացի առևտրի բոլոր պայմանների պահպանմամբ» հատվածի առումով՝ առաջին հերթին նշենք, որ անշարժ գույքի վաճառողը դիտարկվում է կոնկրետ անձնավորություն (սեփականատեր), իսկ գնորդը՝ ցանկացած գնորդ: Գնորդի և վաճառողի գիտակցաբար կատարվող գործողությունների ֆիքսումը ենթադրում է, որ թե վաճառողը և թե գնորդը հասկանում են, թե ինչ գույք է վաճառվում, պատկերացնում են նրա օգտագործման խելամիտ հնարավորությունները: Օրինակ. եթե որևէ թաղամասում առաջին հարկի բնակարանները վերափոխվում են կոմերցիոն կամ գրասենյակային տարածքների, ապա համարժեք գույքի վաճառողը չպետք է մտածի, որ իր կողմից վաճառվող բնակարանը հենց միայն բնակարան կօգտագործվի, ինչպես և գնորդը կգիտակցի, որ գնվող բնակարանը առաջին հերթին հանդիսանում է գրասենյակային կամ առևտրային տարածք:

Ասելով արդարացի առևտրի բոլոր պայմանների պահպանմամբ պետք է հասկանալ, որ կողմերը դիմում են սակարկությունների և առավելագույնս պաշտպանում են իրենց շահերը:

- օրինական գործողությունների արդյունքում ձևավորվող – այսինքն կողմերի որոշումները հարկադրական չեն:
- անշարժ գույքի վաճառքի առավել հավանական գինն է – անշարժ գույքի գինը հանդիսանում է գործարքի արդյունքում ձևավորված դրամական մեծություն: Այս ձևակերպումը նշանակում է, որ եթե գնահատման ամսաթվի դրությամբ տեղի ունենար անշարժ գույքի առք ու վաճառքի գործարք, ապա այն կկատարվեր հենց նշված գնով:

Եվս մի քանի պայման, որոնք հետևանք են նշված բացատրությունների: «Բաց և մրցակցային շուկա» հասկացության բացատրությունից հետևում է, որ գնահատման ամսաթվը դիտարկում ենք որպես առք ու վաճառքի ենթադրյալ գործարքի ամսաթիվ, ապա գույքը պետք է վաճառահանված լիներ ավելի վաղ բավարար քանակությամբ պոտենցիալ գնորդներին ներկայացնելու համար: «Անշարժ գույքի վաճառքի առավել հավանական գինն է» ձևակերպումից հետևում է, որ անշարժ գույքի շուկայական արժեքը չի կարող ներկայացվել միջակայքի տեսքով (օրինակ՝ 10– 11 մլն), քանի որ այն պետք է լինի առավել հավանական գինը, որը մեկն է և ենթադրաբար այն կֆիքսվեր առք ու վաճառքի պայմանագրում: Շուկայական արժեքը որոշվում է ժամանակի կոնկրետ պահի, հիմնականում տվյալ օրվա, դրությամբ: Այն, կարելի է ասել, ցույց է տալիս գնահատվող գույքի դիրքը շուկայում գնահատման ամսաթվի դրությամբ (գծ. 1):

**Գծապատկեր 1.**



Որտեղ՝ V – արժեք, դրամ, T – ժամանակ:

Ըստ ներկայացված գծագրի անշարժ գույքի արժեքը 20.11.2017թ. դրությամբ կազմում է 37'000'000 դրամ: Հաճախ հարց է առաջանում՝ որքան ժամանակ կարող է հաշվարկված շուկայական արժեքը ճիշտ լինել: Այս հարցի պատասխանը միանշանակ է՝ շուկայական արժեքը ճիշտ է հավերժ գնահատման ամսաթվի դրությամբ: Շուկայական արժեքից տարբերվող արժեք՝ արժեք, որի սահմանմանը համապատասխան նախատեսված են պայմաններ և սահմանափակումներ, որոնք էականորեն տարբերվում են շուկայական արժեքը բնորոշող պայմաններից<sup>2</sup>:

<sup>1</sup> «ՀՀ անշարժ գույքի գնահատման մասին» օրենք, հոդված 4

<sup>2</sup> ՀՀ անշարժ գույքի գնահատման ստանդարտ

Արժեքն օգտագործման մեջ՝ գնահատման ամսաթվի դրությամբ, տվյալ անշարժ գույքի արժեքն է, որի գնահատման համար առաջադրված կամ սահմանված է անշարժ գույքի որոշակի օգտագործման տարբերակ: Տվյալ օգտագործման տարբերակը կարող է առաջադրված լինել պատվիրատուի և (կամ) շահառուի կողմից կամ սահմանված լինել անշարժ գույքի գնահատման գործառնության ելնելով և համապատասխանել կամ չհամապատասխանել անշարժ գույքի փաստացի օգտագործմանը, ինչպես նաև գույքի լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման տարբերակին: Արժեքի այս տեսակը կարող է պայմանավորված լինել գնահատվող օբյեկտի օգտակարությամբ այն գույքի համար, որի մասն է այն կազմում: Բացատրության համար դիտարկենք այսպիսի օրինակ. որևէ թաղամասում առաջին հարկի բնակարանները վերափոխվում են առևտրային տարածքների, իսկ թաղամասում գտնվող և համեմատաբար հարմար դիրք գրավող բնակարանի սեփականատերը պատվիրում է կատարել իր բնակարանի շուկայական արժեքի գնահատում՝ որպես բնակարան: Պատվերի ձևակերպման այս ձևը արդեն իսկ սխալ է, որովհետև շուկայական արժեքը ունի այլ ձևակերպում: Նմանատիպ պատվերները պետք է ձևակերպվեն այսպես՝ կատարել բնակարանի՝ որպես բնակարան օգտագործման արժեքի գնահատում:

Վերարտադրման արժեքը հաշվարկային դրամական մեծություն է, որը հաշվարկվում է շենքի և շինության վերարտադրման ծախսերի և կուտակված մաշվածության տարբերությամբ, իսկ փոխարինման արժեքը հաշվարկային դրամական մեծություն է, որը հաշվարկվում է շենքի և շինության փոխարինման ծախսերի և կուտակված մաշվածության տարբերությամբ: Բնականաբար այստեղ կարիք է առաջանում նախապես ձևակերպել վերարտադրման և փոխարինման ծախսեր հասկացությունները:

Վերարտադրման ծախսերը գնահատման ամսաթվի դրությամբ շուկայական գներով հաշվարկված ծախսերի դրամական մեծությունն է, որը կպահանջվի նույնական նորշենքի (շինության) ստեղծման համար, օգտագործելով գնահատվող շենք (շինության) կառուցման համար օգտագործված նյութերը և տեխնոլոգիաները, ներառյալ կառուցապատողի ձեռնարկատիրական շահույթը: Փոխարինման ծախսերը գնահատման ամսաթվի դրությամբ շուկայական գներով հաշվարկված ծախսերի դրամական մեծությունն է, որը կպահանջվի գնահատվող շենքին (շինությանը) համապատասխանող օգտակարությամբ նորշենքի (շինության) (ժամանակակից պահանջներին համապատասխանող փոխարինիչի) ստեղծման համար, օգտագործելով ժամանակակից նյութերը և տեխնոլոգիաները, ներառյալ կառուցապատողի ձեռնարկատիրական շահույթը:

Վերոգրյալ արժեքի տեսակները վերաբերում են միայն շինություններին, քանի որ արժեքի այս տեսակների առկայությունը հնարավորություն է տալիս տարբերակել ամբողջ անշարժ գույքի (հողամաս և շինություններ) գնահատման աշխատանքները շինությունների գնահատումից:

Ներդրումային արժեք հասկացությունը անշարժ գույքի արժեքն է, որը որոշվում է՝ հիմք ընդունելով կոնկրետ ներդրողի համար ներդրումային ծրագրի պայմանները, պահանջները և նպատակները, ընդ որում ներդրումային ծրագրի պայմանները ներկայացվում են պատվիրատուի կողմից<sup>3</sup>:

Շուկայական արժեքի սահմանման մեջ հանդիպում ենք այսպիսի ձևակերպման՝ «անշարժ գույքի վաճառողի և գնորդի...», իսկ վաճառողը սովորաբար հասկացվում է սեփականատերը կամ նրա կողմից լիազորված անձը: Գնորդը ներկայացվում է իբրև անձնավորություն, ֆիզիկական կամ իրավաբանական անձ, այսինքն՝ պոտենցիալ գնորդ: Շուկայական արժեքի սահմանման մեջ պոտենցիալ գնորդ հասկացությունը փոխարինելով կոնկրետ գնորդով ստանում ենք ներդրումային արժեքի սահմանում: Օրինակ, իրար հարակից բնակարաններից մեկի սեփականատերը ցանկություն ունի գնել հարևան բնակարանից միայն մեկ սենյակի բնակարանը մեծացնելու նպատակով: Այստեղ տեղին է ոչ թե շուկայական, այլ ներդրումային արժեքի հաշվարկը: Գնորդը այստեղ կոնկրետ անձ է (բացի իրենից և սեփականատիրոջից այդ մեկ սենյակը այլ մարդու հարկավոր չէ) և նա հետպնդում է կոնկրետ անփոխարինելի մեկ նպատակ՝ մեծացնել բնակարանը:

Օգտահանության արժեքը այն հավանական գինն է, որն ակնկալվում է ստանալ անշարժ գույքի (բացառությամբ՝ հողամասերի) բաղկացուցիչ միավորների կամ բաղադրիչ նյութերի, տարրերի, կոնստրուկցիաների օտարումից՝ նվազեցված դրանց օգտահանման ծախսերի չափով: Այսպես կոչված օգտահանության արժեքը դարձյալ կարող է վերաբերել միայն շինություններին, քանի որ այն որոշվում է շինության բաղադրիչների տարանջատումից ստացվող նյութերի՝ որպես երկրորդային օգտագործման շինանյութի վաճառքի արժեքից: Հաշվի առած օգտահանության արժեքը նշանակում է առաջացած երկրորդային շինանյութերի արժեքը պետք է նվազեցնել շինությունից նրա բաղադրիչների տարանջատման ծախսերը:

Լիկվիդային արժեք ասելով հասկացվում է անշարժ գույքի վաճառքի այն հավանական գինը, երբ անհրաժեշտ է վաճառքն իրականացնել նմանատիպ անշարժ գույքի վաճառքի համար շուկայում ներկայացման նախատեսված ժամկետից ավելի սեղմ ժամանակահատվածում: Լիկվիդային արժեքի որոշման նպատակով իրացման սեղմ ժամանակահատվածը կարող է առաջադրվել պատվիրատուի կամ շահառուի կողմից: Հատկանշանական է, որ արժեքի այս տեսակը արժանի է կոնկրետ ուշադրության, քանի որ այն հանդիպում է իրականացվող գնահատությունների գրեթե կեսում: Շուկայական արժեքը տվյալ ամսաթվի դրությամբ, հաշվարկված գնահատողի կողմից, միակն է, որը չի կարելի ասել նաև լիկվիդային արժեքի վերաբերյալ: Լիկվիդային արժեքը իրենից ներկայացնում է յուրահատուկ ֆունկցիա՝ կախված վաճառահանման ժամկետից, 1 ժամում, 1 օրում կամ 1 շաբաթում գույքը լիկվիդացնելու արժեքները տարբեր են, սակայն դրանք կարող են հաշվարկվել նույն ամսաթվի դրությամբ: Այստեղից բխում է, որ լիկվիդային արժեքի մեծության հետ միասին պետք է նշվի շուկայում դրա վաճառահանման ժամկետը, առանց որի այն ոչ միայն թերի է, այլև՝ անորոշ:

<sup>3</sup> ՀՀ անշարժ գույքի գնահատման ստանդարտ

Սովորաբար լիկվիդային արժեքի որոշման կարիքը առաջանում է գույքի գրավադրման ժամանակ, երբ գույքի լիկվիդայնության հետ կապված ժամանակահատվածը սահմանվում է շահառուի (գրավառուի) կողմից:

Գոյություն ունի նաև ապահովագրական արժեք և հատուկ արժեք հասկացությունները, ընդ որում ապահովագրականը վերաբերում է անշարժ գույքի այն արժեքին, որը նախատեսված է ապահովագրական պայմանագրի դրույթներով, իսկ հատուկ արժեքը անշարժ գույքի այն արժեքն է, որի որոշման համար նորմատիվ ակտով կամ պայմանագրով նախատեսվել են այնպիսի պայմաններ, որոնք սահմանված կամ նախատեսված չեն նաև ՀՀ օրենսդրությամբ:

Հատուկ արժեքը առավել հաճախ հանդիպում էր գույքի սեփականաշնորհման, մասնավորեցման ծրագրերում և գործառույթներում:

Վերարտադրման կամ փոխարինման մնացորդային արժեքը անշարժ գույքի հետ առընչվող այն արժեքն է, որն իրենից ներկայացնում է հողամասի շուկայական արժեքի և հողամասի վրա առկա բարելավումների (շենքերի, շինությունների) վերարտադրման կամ փոխարինման արժեքների հանրագումարը: Վերարտադրման կամ փոխարինման մնացորդային արժեքի գնահատման նպատակով հիմնականում կիրառվում են գնահատման ծախսային մեթոդում օգտագործվող եղանակները և մոտեցումները: Տվյալ արժեքի որոշման նպատակով կարող են կիրառվել նաև գնահատման այլ մեթոդներում օգտագործվող եղանակներ, ինչպես նաև՝ վերջիններիս համադրությունը: Արժեքի որոշման այս տեսակը, այլ կերպ ասած, հանդիսանում է գնահատման ծախսային մեթոդի կիրառման արդյունք:

Տեսական և պրակտիկ գնահատման ընթացակարգերում հանդիպում են նաև անշարժ գույքի, մասնավորապես՝ շենք-շինությունների գծով բազմաթիվ այլ արժեքներ, որոնք կոնկրետ իրավիճակներում և դեպքերում մի կողմից կարևոր դեր են խաղում գույքի բնորոշման, բնութագրման, մյուս կողմից՝ գնահատման պատվերների ձևակերպման, իրողության բացահատման և արժեքների իրավասության, ճշգրտության և արժանահավատության աստիճանի բարձրացման գործում:

Այսպես, վարձավճարի շուկայական արժեքը հաշվարկային դրամական մեծություն է, որն իրենից ներկայացնում է անշարժ գույքի ամենահավանական վարձավճարի չափը՝ հաշվարկված որոշակի ժամանակահատվածի համար՝ բաց մրցակցային շուկայում, գնահատման օրվա դրությամբ, երբ գործարքի կողմերը գործել են իրազեկ, հաշվենկատ, խելամիտ և առանց հարկադրանքի: Վարձավճարի շուկայական արժեքի ձևակերպման մեջ օգտագործված հասկացությունները բացատրվում են անշարժ գույքի շուկայական արժեքի սահմանման ժամանակ օգտագործվող հասկացությունների նման: Վարձավճարի շուկայական արժեքը տարբերվում է անշարժ գույքի շուկայական արժեքից նրանով, որ վարձավճարի շուկայական արժեքը հնարավոր է հաշվարկել միայն գնահատման համեմատական մոտեցմամբ:

Օգտագործման իրավունքի շուկայական արժեքը հաշվարկային դրամական այնպիսի մեծություն է, որն իրենից ներկայացնում է բաց մրցակցային շուկայում գնահատման օրվա դրությամբ գնահատվող անշարժ գույքի նկատմամբ օգտագործման իրավունքի ձեռքբերման հավանական գին, երբ գործարքի կողմերը գործել են իրազեկ, հաշվենկատ, խելամիտ և առանց հարկադրանքի: Արժեքի այս տեսակը փաստացի հանդիսանում է անշարժ գույքի օգտագործողի իրավունքների արժեքի հաշվարկ, որը վկայում է նաև այս արժեքի վերաբերյալ նորմատիվ իրավական պահանջը, այն է՝ օգտագործման իրավունքի շուկայական արժեքի գնահատումը պետք իրականացվի՝ հաշվի առնելով գնահատվող անշարժ գույքի նկատմամբ օգտագործման իրավունքի մնացորդային ժամանակահատվածը:<sup>4</sup>Սահմանման մեջ օգտագործված հասկացությունները բացատրվում են անշարժ գույքի շուկայական արժեքի սահմանման ժամանակ օգտագործվող հասկացությունների նման: Օգտագործման իրավունքի շուկայական արժեքը, հիմնականում, կարող է հաշվարկել գնահատման եկամտային մեթոդի կիրառմամբ՝ դիսկոնտավորման եղանակով:

Կառուցապատման իրավունքի շուկայական արժեքը հաշվարկային դրամական մեծություն է, որն իրենից ներկայացնում է բաց մրցակցային շուկայում գնահատման օրվա դրությամբ գնահատվող անշարժ գույքի նկատմամբ կառուցապատման իրավունքի ձեռքբերման հավանական գին, երբ գործարքի կողմերը գործել են իրազեկ, հաշվենկատ, խելամիտ և առանց հարկադրանքի: Արժեքի այս տեսակը վերաբերվում է հողամասերին, այն բացատրելու համար նպատակահարմար է առաջին հերթին ներկայացնել հողամասի կառուցապատման իրավունք հասկացության սահմանումը:

Հողամասի կառուցապատման իրավունքը այլ անձի պատկանող հողամասում անձը կարող է պայմանագրով ձեռք բերել կառուցապատման իրավունք՝ քաղաքաշինական նորմերի կանոնների, ինչպես նաև հողամասի նշանակության վերաբերյալ պահանջների պահպանմամբ՝ սահմանված կարգով կառուցել շենքեր և շինություններ, դրանք վերակառուցել կամ քանդել և կառուցապատման ժամկետի ընթացքում տիրապետել և օգտագործել այդ գույքը:

Կառուցապատման իրավունքի շուկայական արժեքի սահմանման մեջ օգտագործված հասկացությունները բացատրվում են անշարժ գույքի շուկայական արժեքի սահմանման ժամանակ օգտագործվող հասկացությունների նման: Կառուցապատման իրավունքի շուկայական արժեքը, հիմնականում, կարող է հաշվարկել գնահատման եկամտային մեթոդի կիրառմամբ՝ դիսկոնտավորման եղանակով: Հնարավոր է նաև համեմատական մեթոդի կիրառումը, եթե առկա են նմանատիպ իրավունքով օգտագործվող հողամասերի առք ու վաճառքի գործարքներ: Կառուցապատման իրավունքի շուկայական արժեքը հանդիսանում է արժեքի յուրահատուկ տեսակ: Գոյություն ունի լիարժեք, որ արժեքի այս տեսակը վերաբերվում է նաև սեփական հողամասին և հանդիսանում է, մինչև շինարարություն կատարելը, սեփականատիրոջ կողմից կատարված ծախսերը: Սա իհարկե սխալ է: Սխալ լինելը բխում է հենց հողամասի կառուցապատման իրավունքի սահմանումից, որը սահմանվում է «այլ անձի պատկանող հողամասում...» ձևակերպմամբ: Նախատեսվում է, որ շինությունների իրականացումը կատարվում է վարձակալված (հնարավոր է անհատուց հատկացված) հողամասում: Ըստ ստանդարտի կառուցապատման իրավունքի շուկայական արժեքի գնահատումը պետք իրականացվի՝ հաշվի առնելով գնահատվող անշարժ գույքի նկատմամբ կառուցապատման իրավունքի մնացորդային ժամանակահատվածը: Գնահատումը հիմնականում կատարվում է եկամտային մեթոդի կիրառմամբ՝ դիսկոնտավորման եղանակով: Իսկ սա նշանակում է, որ

<sup>4</sup> ԳՅ անշարժ գույքի գնահատման ստանդարտ

հողամասը կամ պետք է լինի արդեն կառուցապատված, որպեսզի հաշվարկվի շինություններից ստացվող եկամուտը, կամ պետք է լինի կառուցապատման ծրագիր, նախագիծ, որպեսզի հաշվարկվեն ենթադրյալ կառուցապատումից հետո ստացվող եկամուտները և դիսկոնտավորվեն համապատասխան գործակցով: Կարելի է ասել, որ կառուցապատման իրավունքի արժեքի հաշվարկը հանդիսանում է ներդրումային ծրագրի արժեքի հաշվարկ, որը հնարավոր է հողամասի կառուցապատված լինելու կամ կառուցապատման ծրագրի առկայության դեպքում: Այլ դեպքերում արժեքի այս տեսակի հաշվարկը պարզապես կախված է գնահատողի երևակայությունից:

Կառուցապատման իրավունքը հողամասի ժամանակավոր օգտագործման իրավունք է, որի ընթացքում կարելի է այն կառուցապատել, շահագործել և ստանալ օգուտներ՝ եկամուտներ, իսկ կառուցապատման իրավունքի գնահատումը փաստացի հանդիսանում է հողօգտագործման իրավունքի արժեք<sup>5</sup>: Իրականացված կառույցները սեփականության իրավունքով պատկանում են իրավատիրոջը մինչև հողամասի օգտագործման իրավունքի ավարտը: Այդ պատճառով այն արժևորվում է ըստ շահագործման մնացորդային ժամկետի՝  $n$ : Անհրաժեշտ է հաշվարկել հողամասի կառուցապատման ծախսերը ( $C1$ ), եկամուտներ ստանալու համար անհրաժեշտ այլ ծախսերը ( $C2$ ): Ընդհանուր ծախսերը ( $C$ ) կազմում են՝

$$C = C1 + C2$$

Անհրաժեշտ է հաշվարկել անշարժ գույքի շահագործման մնացած ժամանակահատվածում յուրաքանչյուր տարում սպասվող զրոտ գործառնական եկամուտը NOI և բերել այն ներկա արժեքի PV, ըստ հետևյալ բանաձևի

$$PV = \sum_{i=1}^n \frac{NOI_i}{(1+r)^i}$$

Որտեղ  $r$  դիսկոնտավորման (եկամտաբերության) գործակիցն է:

Եթե սպասվող եկամուտները յուրաքանչյուր տարում նույնն են, ապա հաշվարկները կարելի է կատարել ըստ միավոր աննուփոփոխ ներկա արժեքի ֆունկցիայի, բարդ տոկոսի հինգերորդ ֆունկցիայի:

Հողամասի կառուցապատման իրավունքի արժեքը ( $V$ ) որոշվում է հետևյալ բանաձևով՝

եթե հողամասը կառուցապատված չէ, այսինքն կառուցապատման և այլ ծախսերը սպասվում են, ապա  $V = PV - C$

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{NOI_i}{(1+r)^i} - C,$$

եթե հողամասը կառուցապատված է, այսինքն կառուցապատման և այլ ծախսերը իրականացված են, ապա  $V = PV$

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{NOI_i}{(1+r)^i}$$

Շարժական գույքի արժեքի տեսակները հիմնականում մի քանի տեսակով են տարբերվում են անշարժ գույքի արժեքի տեսակներից: Դրանք են.

- Արժեքը շարունակական օգտագործման մեջ,
- Արժեքը ապամոնտաժմամբ,
- Արժեքը ապամոնտաժմամբ և տեղափոխմամբ,
- Արժեքը ապամոնտաժմամբ, տեղափոխմամբ և մոնտաժմամբ:

Շարունակական օգտագործման մեջ արժեքի այս տեսակը առավել հաճախ հանդիպում է այնպիսի գույքերի գնահատման ժամանակ, որոնք, կարելի է ասել, անշարժ գույքի հետ կազմում են մեկ ամբողջություն: Օրինակ՝ աշխատող հյուրանոցի գնահատման ժամանակ գնահատվում է նաև կահավորանքը: Որպես կանոն կահավորանքը դիտարկվում է այնպիսին, ինչպիսին կա գնահատման օրվա դրությամբ և այնտեղ որտեղ գտնվում է այդ պահին: Այսինքն ենթադրվում է, որ կահավորանքը շարունակական կօգտագործվի մինչև տնտեսական կյանքի սպառումը: Այսպիսի մոտեցումներ կարող են հանդիպել արտադրական տարածքների տեղադրված սաճափորումների, հոսքագծերի հետ: Աշխատող, գործող խողովակաշարի գնահատման դեպքում:

Արժեքի ապամոնտաժմամբ գնահատման տեսակը վերաբերվում է այնպիսի շարժական գույքերին, որոնք հնարավոր չէ պարզապես վերցնել և տեղափոխել: Այս արժեքի գնահատման ժամանակ հաշվարկվում է գնահատվող շարժական գույքի արժեքը երկրորդային շուկայում և նվազեցվում է ապամոնտաժման համար անհրաժեշտ ծախսերով:

Արժեքը ապամոնտաժմամբ և տեղափոխմամբ տարրատեսակներն առաջին արժեքից տարբերվում է նրանով, որ գնահատվող շարժական գույքի հաշվարկված արժեքը երկրորդային շուկայում նվազեցվում է նաև տեղափոխման համար անհրաժեշտ ծախսերով: Գնահատման ժամանակ արժեքը ապամոնտաժմամբ, տեղափոխմամբ և մոնտաժմամբ տեսակներն առաջին արժեքից տարբերվում է նրանով, որ գնահատվող շարժական գույքի հաշվարկված արժեքը երկրորդային շուկայում նվազեցվում է նաև մոնտաժման համար անհրաժեշտ ծախսերով: Արժեքի նշված վերջին երկու տեսակները առավել հաճախ հանդիպում են հատկապես ներդրումային ծրագրերի հաշվարկները կազմելու և ներկայացնելու ժամանակ:

Ներկայացվել է 10.12.2017թ.  
Ընդունվել է տպագրության 26.12.2017թ.

<sup>5</sup> ԳՅ անշարժ գույքի գնահատման ստանդարտ