ՍՏԵՓԱՆՅԱՆ Ս.Ծ. ՀՈՎՀԱՆՆԻՍՅԱՆ Վ.Փ. ԳՐԻԳՈՐՅԱՆ Ա.Լ.

ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԷԿՈՆՈՄԻԿԱ ԵՎ ԿԱՌԱՎԱՐՈՒՄ

ԵՐԵՎԱՆ
Երևանի ճարտարապետության և շինարարության պետական համալսարան
2007

ՀՏԴ 332 (07)
ԳՄԴ 65 գ73
Ս 887

Ստեփանյան Մարգիս և այլք
Ս 887 *Անշարժ գույքի էկոնոմիկա և կառավարում: Ուս. ձեռնարկ/Ս.Ստեփանյան, Վ.Հովհաննիսյան, Ա.Գրիգորյան. - Եր.: ԵրՃՇՊՀ հրատ., 2007. 297 էջ:*

Ուսումնական ձեռնարկը ներկայացնում է համակարգված աշխատություն, որում շարադրված են էկոնոմիկայի և կառավարման բոլոր այն խնդիրները, որոնք կապ ունեն անշարժ գույքի շուկայի տեսության և պրակտիկ գործունեության հետ:

Ձեռնարկը նախատեսված է ԲՈՒՀ-երում «Անշարժ գույքի փորձաքննություն և կառավարում» մասնագիտության, բոլոր տնտեսագիտական մասնագիտությունների ուսանողներին և ասպիրանտներին դասավանդելու համար, նաև դասախոսների համար:

Երևանի ճարտարապետության և շինարարության պետական համալսարանը սիրով կընդունի դիտողություններ և այլ կարծիքներ ուսումնական ձեռնարկի վերաբերյալ:

Տպագրության է երաշխավորվել Երևանի ճարտարապետության և շինարարության պետական համալսարանի Գիտական խորհրդի 2.07.07թ. թիվ 7 նիստում:

Գրախոս՝ Մուրադյան Աշոտ, ՀՀ ԱԳԿՊԿ, վարչության պետ, տ.գ.թ.
Համազասպյան Արա, «Իզմիրլյան» հիմնադրամի գործադիր տնօրեն, տնտ.գ.թ.

U $\frac{0601000000}{820(01)2007}$ *2007թ.* ԳՄԴ 65 գ73

ISBN 978-99941-77-15-8

© Երևանի ճարտարապետության և շինարարության պետական համալսարան, 2007թ.

ԲՈՎԱՆԴԱԿՈՒԹՅՈՒՆ

Նախաբան 10
Ներածություն 13
Գլուխ 1. Անշարժ գույքի տնտեսագիտական հասկացությունը 15
1.1. Անշարժ գույքը որպես տնտեսական բարիք 15
1.2. Տնտեսական բարիքի օգտագործման եղանակները և դրանց առանձնահատկությունները 17
1.3. Անշարժ գույքը որպես ապրանք 21
1.3.1. Անշարժ գույք - ապրանքի յուրահատկությունները 23
1.4. Անշարժ գույքը որպես եկամտի աղբյուր 27
1.5. Անշարժ գույքի կենսական ցիկլը 32
1.5.1. Անշարժ գույքի շուկայի կենսական ցիկլը 33
1.5.2. Անշարժ գույքի օբյեկտի կենսական ցիկլը 34
1.6. Անշարժ գույքի օբյեկտների սպառողական արժեքի դինամիկայի գործոնները 36
Գլուխ 2. Անշարժ գույքի շուկայի ուսումնասիրումն ու վերլուծությունը 46
2.1 Տեղեկատվության դերը անշարժ գույքի շուկայի ուսումնասիրության և վերլուծության գործընթացում 46
2.2 Անշարժ գույքի շուկայի կառուցվածքի վերլուծության համակարգային մոտեցումը 50
2.2.1 Անշարժ գույքի շուկայի կառուցվածքը և ֆունկցիաները 50
2.2.2 Հայաստանի անշարժ գույքի օբյեկտների դասակարգումը ներկա պայմաններում 54
2.2.3 Անշարժ գույքի շուկայի գործընթացները և շուկայում գործունեության տեսակները 57
2.2.4 Անշարժ գույքի շուկայի սուբյեկտները 63
2.2.5 Անշարժ գույքի շուկայի ենթակառուցվածքի ձևավորման հիմնական ուղղությունները 65
2.3 Անշարժ գույքի շուկայի վերլուծության և ուսումնասիրության մեթոդաբանություն 69
2.3.1 Անշարժ գույքի շուկայի վերլուծության նպատակներն ու ուղղությունները 69
2.3.2 Անշարժ գույքի շուկայի վերլուծության խնդիրներն ու փուլերը 72
2.3.3 Անշարժ գույքի շուկայի վերլուծության նպատակների և փուլերի կառուցվածքը 74
2.3.4 Անշարժ գույքի շուկայի համակարգված դիտարկումների համակարգի ստեղծումը 77
2.3.5 Անշարժ գույքի շուկայի տեղեկատվական - վերլուծական համակարգի կառուցվածքը և ստեղծման սկզբունքները 78

2.3.6 Անշարժ գույքի օբյեկտների տեսակավորման սկզբունքները 79
2.4 Անշարժ գույքի շուկայում օբյեկտի, որպես ապրանքի, նկարագրության ստանդարտացման խնդիրները 80
2.4.1 Անշարժ գույքի շուկայում օբյեկտների նկարագրության ստանդարտացման խնդիրների ներկայացումը 80
2.4.2 Անշարժ գույքի շուկայի մասին տվյալների գրանցման առաջարկվող ձևերը 82
2.4.2.1 Անշարժ գույքի օբյեկտի նկարագրություն 82
2.5 Տվյալների մշակման մեթոդները 86
2.5.1 Մաթեմատիկական վիճակագրության հիմնական հասկացությունները 86
2.5.2 Միջին արժեքի հաշվարկը 89
2.5.3 Տվյալների ընդհանրացումն ըստ օբյեկտների ամբողջության՝ օգտագործելով միջին կշռված թվաբանականի բանաձևը 90
2.5.4 Դիսպերսիայի գնահատումը և դուրս թռչող արժեքների բացառումը 90
2.5.5 Միջինների որոշման մեջ սխալների գնահատումը 91
2.5.6 Տվյալների կախվածությունը ժամանակի պահից 92
2.5.7 Բացարձակ և հարաբերական ցուցանիշներ (բաժնեմասեր).աճի ցուցիչներ և տեմպեր 92
2.5.8 Դինամիկ շարքի կառուցումը. հարթեցում և մոտավորեցում 93
2.5.9 Գործընթացի մաթեմատիկական համակարգի կառուցումը:Վիճակագրական և էվրիստիկական կանխատեսում 94
2.6 Անշարժ գույքի շուկայի զարգացման կանխատեսում 95
2.6.1 Անշարժ գույքի շուկաների զարգացման և կայացման ընդհանուր օրինաչափությունը: Շուկայի զարգացման փուլերը 95
2.6.2 Ինչի՞ց է կախված տվյալ քաղաքի համար գների բնական մակարդակը 96
2.6.3 Անշարժ գույքի արժեքի իրական փոփոխության անվանական գները և ցուցիչները 98
2.6.4 Շուկայի կանխատեսում 99
2.7 Անշարժ գույքի շուկայի ուսումնասիրության սկզբունքները 100
Գլուխ 3. Անշարժ գույքի գնահատման հասկացությունները, նպատակները և սկզբունքները 114
3.1 Անշարժ գույք - ապրանքի բնութագրերը 114
3.2 Արժեքի գնահատման պահանջմունքը 116
3.3 Անշարժ գույքի արժեքների գնահատման մեթոդական

հիմունքները 119
3.4 Անշարժ գույքի արժեքի վրա ազդող գործոնները 120
3.5 Անշարժ գույքի շուկաները 122
3.6 Եկամտային մոտեցման տեղը գնահատման գործընթացում 124
3.7 Անշարժ գույքի գնահատման հիմնահարցերը և սկզբունքները 125
3.7.1 Օգտագործողի պատկերացումների վրա հիմնված սկզբունք 128
3.7.2 Հողի, շենքերի և շինությունների հետ կապված սկզբունք 129
3.7.3 Շուկայական միջավայրի հետ կապված սկզբունք 134
3.7.4 Ամենալավ և առավել արդյունավետ օգտագործման սկզբունք 137
3.8 Գնահատման գործընթացը
3.9 Բարդ տոկոս և դիսկոնտավորում 145
3.9.1 Միավորի գումարը բարդ տոկոսի դեպքում 147
3.9.2 Միավորի կուտակումը ժամանակաշրջանի ընթացքում 152
3.9.3 Փոխհատուցման ֆոնդի գործոնը 152
3.9.4 Միավորի ընթացիկ արժեքը (ռեվերսիա) 153
3.9.5 Միավորի սովորական անուիտետի (վարձավճարի) ընթացիկ արժեքը ժամանակաշրջանի համար 153
3.9.6 Միավորի ամորտիզացիայի վճարը 154
3.9.7 72-ի կանոնը 155
3.9.8 Տարբեր ֆունկցիաների միջև փոխադարձ կապը 155
3.10 Անշարժ գույքի շուկայական արժեքի գնահատման մոտեցումները 157
3.10.1 Գնահատման մեթոդի ընտրությունը 157
3.11 Անշարժ գույքի շուկայական արժեքի գնահատման եկամտային մոտեցումը 158
3.11.1 Եկամուտների կապիտալավերածման մեթոդը 158
3.11.2 Մաքուր եկամուտի որոշումը՝ օբյեկտի վաճառքի դեպքում 160
3.11.3 Կապիտալավերածման գործակիցը և կապիտալի վերադարձը 161
3.11.4 Վերջնական վերադարձը և կապիտալիզացիայի գործակիցը 162
3.11.5 Կապիտալիզացիայի գործակցի կումուլյատիվ (կուտակային)կառուցման մեթոդ 163
3.11.6 Կապիտալավերածման գործակցի որոշման ուղղակի մեթոդը 165
3.11.7 Եկամուտների հոսք 167

3.12 Էլվուդի հիփոթեքա-ներդրումային տեխնիկա 174
3.13 Եկամուտների հոսքի դիսկոնտավորման մեթոդը 175
3.14 Եկամտի կապիտալիզացիան ֆիզիկական մնացորդի մեթոդով 177
3.14.1 Հողի տնտեսագիտությունը և մնացորդային տեսությունը 177
3.14.2 Եկամուտ բերող անշարժ գույքի նկատմամբ մնացորդային տեխնիկայի կիրառումը 179
3.15 Անշարժ գույքի շուկայական արժեքի գնահատման համեմատական մոտեցումը 179
3.15.1 Հողակտորի վերլուծությունը և ամենալավ ու ամենաարդյունավետ սկզբունքի կիրառումը 179
3.15.2 Ամենալավ և ամենաարդյունավետ օգտագործման սկզբունք 180
3.15.3 Ամենալավ և ամենաարդյունավետ օգտագործման սկզբունքի վերլուծություն 187
3.15.4 Տեղամասի արժեքի գնահատումը շուկայական արժեքի հիման վրա 189
3.15.5 Տեղամասի արժեքի գնահատումը նմանության կամ ալլոկացիայի մեթոդով 192
3.16 Վաճառքների վերլուծության ուղիղ համեմատական մեթոդ 193
3.16.1 Ուղիղ համեմատական վերլուծության մեթոդի կիրառումը 194
3.16.2 Ջույգային վաճառքներ 196
3.16.3 Գնման արժեքի վրա ազդող ուղղումներ 199
3.16.4 Հողի վաճառքը 200
3.16.5 Նախագծերի գնահատումը վաճառքի գների և եկամուտների փոխհարաբերությունների հիման վրա 205
3.17 Անշարժ գույքի գնահատման ծախսային մոտեցումը 208
3.17.1 Արժեքը և ծախսերը 208
3.17.2 Վերարտադրության լրիվ արժեքը և փոխարինման լրիվ արժեքը 209
Գլուխ 4. Անշարժ գույքի կառավարման հիմունքները 225
4.1 Կառավարման հիմնական սկզբունքները 226
4.2 Անշարժ գույքի օբյեկտների կառավարումը նրանց վերարտադրության գործընթացում 233
4.2.1 Անշարժ գույքի կառավարման մոդելի սկզբունքային կառուցվածքը և նրա տարրերի բնութագիրը 235
4.2.2 Ներդրումային որոշումների ընդունման սկզբունքները 236
4.2.3 Ներդրումային նախագծի իրականացման փուլերը և կառուցվածքը 239

4.2.4 Նախագծի կենսական ցիկլի փուլերի բնութագիրը 244
4.2.5 Նախագծի վերլուծությունը 247
4.3 Կառուցման գործընթացի իրականացում 252
4.3.1 Անշարժ գույքի կառավարման գործընթացի վարում 252
4.3.2 Գաղափարից դեպի կառավարում. մոտեցումը կառուցապատման գործընթացին մասնավոր հատվածում 257
4.3.3 Գաղափարից դեպի կառավարում. մոտեցումը կառուցապատման գարծընթացին պետական հատվածում 262
4.3.4 Բնակարանային ֆոնդի վերարտադրության արտասահմանյան փորձը 270
Գլուխ 5. Հողերի կառավարում **279**
5.1 Հողային հարաբերությունները: ՀՀ հողային ֆոնդը 279
5.1.1 ՀՀ Հողային Ֆոնդը 281
5.2 Քաղաքային հողերի կազմակերպումը 290
5.2.1 Ընդհանուր դրույթներ 290
5.2.2 Քաղաքային տարածքների հիմնական բնութագրերը 291
5.2.3 Քաղաքային տարածքի կառուցվածքը և ֆունկցիան 292
5.2.4 Քաղաքային տարածքի գոտիականության որոշումը 294
5.2.5 Քաղաքային տարածքների գոտևորման չափանիշները 295
5.2.6 Գոտևորման իրականացումը 297
5.2.7 Տեքստային նյութերի և գոտևորման քարտեզների մշակման հիմնական սկզբունքները 299
5.3 Քաղաքաշինությունը Հայաստանում 302
5.4 Գյուղատնտեսական նշանակության հողերի կառավարում 305
5.4.1 Հողերի մասնատվածությունը և դրանց միավորումը Հայաստանում 306
5.4.2 Հողերի սեփականաշնորհումն ու ընթացիկ իրավիճակը 307
5.4.2.1 Սեփականաշնորհման քաղաքականությունն ու արդյունքները 307
5.4.2.2 Հողերի մասնատվածության (ֆրագմենտացիայի) հիմնախնդիրը 310
5.4.3 Հողերի միավորման միջազգային փորձը 312
5.4.3.1 Հողերի մասնավորեցման ձևերն Արևելյան Եվրոպայում 312
5.4.3.2 Հողերի միավորման դասական մոդելները 313
5.4.3.3 Հողերի միավորման գործընթացում կամավորության սկզբունքն ընդեմ հարկադիրի 316
5.4.3.4 Հողերի միավորման փորձնական ծրագիրը

Լիտվայում 319
5.4.3.5 Հողերի միավորման փորձը Ճապոնիայում 319
5.4.3.6 Հողերի միավորման փորձը Գերմանիայում 321
5.4.4 Հողերի միավորումը Հայաստանում 322
Գլուխ 6. Անշարժ գույքի նկատմամբ ՀՀ հարկային օրենքները և օրենսդրական ակտերը 325
6.1 ՀՀ-ում անշարժ գույքի նկատմամբ գործող հարկերի տեսակները 325
6.1.1 Անշարժ գույքի նկատմամբ կատարվող գործարքների հարկեր 328
6.1.1.1 Կազմակերպությունների և ձեռնարկությունների շահույթի նկատմամբ հարկ (շահութահարկ) 329
6.1.1.2 Ֆիզիկական անձանց եկամտահարկ 331
6.1.1.3 Ավելացված արժեքի հարկ 332
6.1.2 «Գույքահարկի մասին», «Հողի հարկի մասին» և «Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին» ՀՀ օրենքները 334
6.1.2.1 ՀՀ օրենքը «Գույքահարկի մասին» 334
6.1.2.2 ՀՀ օրենքը «Հողի հարկի մասին» 342
6.2 Պետական տուրքեր և վճարներ 347
Գլուխ 7. Անշարժ գույքի ապահովագրություն 350
7.1 Ապահովագրությունը որպես տնտեսագիտական հասկացություն 350
7.1.1 Ապահովագրության էությունը և ծագումը 350
7.1.2 Ապահովագրության հիմնական հասկացությունները 354
7.1.3 Ապահովագրության ձևերը և տեսակները 360
7.2 Ապահովագրական շուկան և նրա մասնակիցները 366
7.3 Անշարժ գույքի ապահովագրություն 372
7.3.1 Հիփոթեքային ապահովագրություն 373
Գլուխ 8. Անշարժ գույքի էկոնոմիկայի իրավական ասպեկտները 376
8.1 Անշարժ գույքի իրավական հասկացությունը 376
8.2 Անշարժ գույքի իրավական հասկացությունը տարբեր երկրներում 377
8.3 ՀՀ-ում անշարժ գույքի իրավական կարգավորումը 379
8.3.1 Անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքները 380
Գլուխ 9. Անշարժ գույքի հետ իրականացվող քաղաքացիաիրավական գործարքները 389
9.1 Գործարք հասկացությունն ըստ ՀՀ Քաղաքացիական օրենսգրքի 389
9.2 Տեղական և պետական ինքնակառավարման մարմիններին պատկանող բնակարանային ֆոնդի սոցիալական վարձակալություն 390

9.2.1 Անշարժ գույքի առևտրային վարձակալություն 392
9.2.1.1 Շենքերի և շինությունների վարձակալություն 392
9.2.1.2 Բնակելի տարածության վարձակալություն 393
9.2.2 Ֆինանսական վարձակալություն 397
9.3 Անշարժ գույքի փոխանակություն 398
9.4 Անշարժ գույքի առուվաճառք 399
9.5 Անշարժ գույքի նվիրատվություն 402
9.6 Անշարժ գույքի անհատույց օգտագործում 405
9.7 Անշարժ գույքի ժառանգություն 407
9.8 Հիմնական դրույթներ ռենտայի վերաբերյալ 408
9.8.1 Մշտական ռենտա 411
9.8.2 Ցմահ ռենտա 412
9.9 Անշարժ գույքի հավատարմագրային կառավարում 413
9.9.1 Հավատարմագրային գործարքների օտարերկրյա փորձը 413
9.9.2 Անշարժ գույքի հավատարմագրային կառավարումը ՀՀ-ում 416
Գլուխ 10. Իրավունքների պետական գրանցման իրականացման կարգը Հայաստանի Հանրապետությունում: Միջազգային փորձը 421
10.1 Իրավունքների պետական գրանցման համակարգը 421
10.2 Պետական գրանցման իրականացումը 427
10.3 Անշարժ գույքի և դրա նկատմամբ գրանցված իրավունքների և սահմանափակումների վերաբերյալ տեղեկատվության տրամադրումը 446
10.4 Անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների առաջին պետական գրանցում 450
10.5 Շարժական գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցում 453
10.6 Միջազգային փորձը 458
Հավելվածներ 462

ՆԱԽԱԲԱՆ

Հայաստանի Հանրապետությունում տնտեսական ռեֆորմների բարեփոխման հիմնաքարերից մեկը հանիսանում է անշարժ գույքի շուկան: Այս բնագավառում մեր հանրապետությունը որոշակի արդյունքներ է արձանագրել:

Հայաստանի Հանրապետությունում անշարժ գույքի շուկայի կայացումն այնպիսի տենդենցներ է հաստատել, որոնք բնորոշ են բոլոր տնտեսապես զարգացած երկրներին, այն է՝

- անշարժ գույքը, լինելով մարդու և ամբողջ հասարակության կյանքի կենսագործունեության հիմքը, իրենից ներկայացնում է շուկայի շրջանառության, սեփականության և կառավարման յուրահատուկ օբյեկտ: Այս իրավիճակն ընդունված է բոլորի կողմից և հաշվի է առնվում պետության կողմից վերահսկողության համակարգի ստեղծման միջոցով՝ անշարժ գույքի արդյունավետ օգտագործումը նրա շահագործման բոլոր փուլերում ապահովելու համար:
- անշարժ գույքը կազմում է ազգային հարստության հիմքը: Հատկապես անշարժ գույքի օբյեկտներում՝ կառույցներում, շինվածքներում, շինություններում, կառուցապատված տարածքներում, անշեղ և հետևողական ձևով կուտակվում է նախորդ սերունդների աշխատանքն՝ապահովելով պատշաճ կյանքի մակարդակ ինչպես ներկայում, այնպես էլ ապագայում: Տարբեր գնահատականներով, անշարժ գույքն իր բոլոր ձևերով, կազմում է կուտակված ամբողջ համաշխարհային հարստության շուրջ կեսը:
- անշարժ գույքի շուկան հանդիսանում է երկրի տնտեսության աճի յուրահատուկ գեներատոր: Հատկապես տարբեր նշանակության անշարժ գույքի օբյեկտներում իրականացվում են միջոցների մեծ մասի նախնական ներդրումները, ինչը, վերջնական արդյունքում, բերում է որակական առաջարկի և պահանջարկի ստեղծմանը և ապահովում է դրական մակրոտնտեսական դինամիկայի զարգացումը:

Անշարժ գույքի բարդությունն ու բազմակողմանիությունը, նրա շուկայական մոտեցման բազմազան հնարավորությունները և օգտագործման տեսակները պայմանավորում են արդյունվետ համակարգի ստեղծման անհրաժեշտությունը:

Հասկանալի է, որ այդպիսի համակարգի ստեղծումը որոշիչ չափով կախված է առկա մասնագետներից, որոնք պատրաստված են արդի պահաջների մակարդակով: Իր հերթին, այդպիսի մասնագետների պատրաստումը հնարավոր չէ առանց համապատասխան մեթոդական ուսուցման ապահովման:

Այս դասագիրքը դիտարկվում է հեղինակների կողմից որպես առաջին փորձ տվյալ ուղղությամբ: Նրա բովանդակությունը կենտրոնացած է անշարժ գույքի երկու խնդիրների շուրջ՝ էկոնոմիկայի և կառավարման: Դասագրքի հիմնական նպատակը և նրա ընդհանուր հիմքը կազմում է անշարժ գույքի վերլուծության համակարգված մոտեցումը: Անշարժ գույքի, որպես համակարգի, հիմնական բաղադրամասեր ընդունվում են.

- տարածականտնտեսական զարգացումը, որտեղ անշարժ գույքը դիտարկվում է որպես նախաձեռնության նախնական հետազոտության գործընթացների ամբողջություն, զարգացում, կառավարում և շահագործում:
- օգտագործման տեսակ, որը որոշիչ մակարդակով ձևավորում է կազմը, բովանդակությունը և քանականաև նշանակությունը անշարժ գույքի բոլոր նպատակային ցուցիչների հետ:
- տեղադրությունը, որն արտացոլում է անշարժ գույքի գլխավոր հատկությունը՝ նրա անխզելի կապը հողի հետ:

Համակարգված մոտեցումն արտահայտվում է նաև նրանում, որ անշարժ գույքի կառավարման գործընթացը դիտարկվում է որպես տեխնիկական, տնտեսական և կառավարման փորձաքննության և որոշման փոխկապակցված միավոր: *Տեխնիկական* փորձաքննություններն ապահովում են ադեկվատ պատկերացում անշարժ գույքի օբյեկտի իրական վիճակի մասին, *տնտեսական* փորձաքննությունները թույլ են տալիս ստանալ անշարժ գույքի արժեքային համարժեքը հիմնավորված նշանակությամբ, *կառավարչական* որոշումներն անշարժ գույքի օգտագործման տարբերակների ընտրությունների ավելի արդյունավետ (ռացիանալ) հնարավորություն են տալիս:

Դասագրքի բովանդակությունը բաղկացած է տաս գլխից, որոնք ներառում են անշարժ գույքի կառավարման, պլանավորման և վերլուծության նկատմամբ հայեցակարգային մոտեցումները, անշարժ գույքի հետ կապված հիմնական տնտեսական խնդիրները, անշարժ գույքի տարածքային-տնտեսական զարգացման խնդիրները, տնտեսական վերլուծության հիմունքները և անշարժ գույքի գնահատման տեսությունները, անշարժ գույքի տնտեսական փորձաքննության բովանդակային բնութագիրը:

Հեղինակները խորին հարգանքով շնորհակալություն են հայտնում Մոսկվայի պետական շինարարական համալսարանի «Շինարարության կազմակերպման» ամբիոնի կոլեկտիվին և Շվեդիայի Թագավորական համալսարանի «Անշարժ գույքի և հողերի կառավարման» ամբիոնի մասնագետներին, ովքեր աջակցեցին դասագրքի ստեղծմանը տեսական և մեթոդական խորհուրդներով: Նաև շնորհակալություն ենք ուղղում ՀՀ պետական կադաստրի կոմիտեի ղեկավարությանը, որը մեծ սիրով

տրամադրել է անհրաժեշտ օրենսդրական, վիճակագրական և վերլուծողական տեղեկատվություն:

Դասագիրքը նախատեսված է «Անշարժ գույքի փոճքննություն և կառավարում» մասնագիտության, ինչպես նաև տնտեսագիտական մասնագիտությունների ուսանողների համար: Հույս ունենք, որ այն օգտակար կլինի ընթերցողների ավելի լայն շրջանակի համար՝ կապված անշարժ գույքի ոլորտումգիտական և գործնական խնդիրների լուծման հետ: Հեղինակներըսիրով կընդունեն դիտողություններ և այլ կարծիքներ դասագրքի վերաբերյալ, համոզված լինելով, որ նրանա կնպաստեն հաջորդող հրատարակումների որակի բարձրացմանը:

ՆԵՐԱԾՈՒԹՅՈՒՆ

Հայաստանի Հանրապետության զարգացման ռազմավարական ուղղությունը շուկայական տնտեսության ստեղծումն է: *Շուկայական տնտեսությունը*, օրենքի շրջանակներում գործող, տնտեսական ազատությունների համակարգ է, որտեղ տնտեսվարող սուբյեկտները փոխհամագործակցում են շուկայի մեխանիզմների, այսինքն՝ գների, առաջարկի և պահանջարկի համակարգի միջոցով: Նշված խնդիրը միանգամայն բարդ է և բազմակողմանի: Նրա լուծումն իր մեջ ներառում է և' սեփականատիրական հարաբերությունների ձևափոխում, և' նորմալ մրցակցության զարգացում, և' համապատասխան շուկայական ենթակառուցվածքի ստեղծում: Բնականաբար, այս խնդրի լուծման նպատակով, հատուկ ուշադրության են արժանանում այն ուղղությունները, որոնց զարգացումը որոշիչ նախապայման է հանդիսանում ամբողջ տնտեսական համակարգի բարեփոխման համար: Նման ուղղություն է համարվում անշարժ գույքի շուկայի զարգացումը:

Ուսումնասիրելով անշարժ գույքի շուկան բազմաթիվ զարգացած տնտեսություն ունեցող երկրներում՝ կարելի է նշել հետևյալ միտումները.

- *Անշարժ գույքը կազմում է ազգային հարստության հիմքը:* Հենց անշարժ գույքի օբյեկտներում է (շենքեր, շինություններ, կառուցապատված տարածքներ) հաջորդաբար կուտակվում նախորդ սերունդների աշխատանքը՝ ապահովելով կյանքի պատշաճ մակարդակ ինչպես ներկայում, այնպես էլ ապագայում: Ըստ տարբեր գնահատականների՝ անշարժ գույքը, ամբողջությամբ վերցրած՝ իր բոլոր տարատեսակներով, կազմում է կուտակված ողջ համաշխարհային հարստության մոտավորապես կեսը:

- *Անշարժ գույքի շուկան երկրի տնտեսական աճը ցուցանող յուրահատուկ գեներատոր է:* Հենց տարբեր նշանակության անշարժ գույքի օբյեկտներում է կատարվում միջոցների զգալի մասի նախնական ներդրումը, որը, ի վերջո, բերում է առաջարկի և պահանջարկի որակական փոփոխությունների և ապահովում է զարգացման դրական մակրոտնտեսական դինամիկա:

- *Անշարժ գույքը, լինելով մարդու և հասարակության կենսագործունեության հիմքը, իրենից ներկայացնում է շուկայական շրջանառության, սեփականության և կառավարման հատուկ օբյեկտ:* Հաշվի առնելով այս տեսակետը՝ պետությունն իր կողմից ապահովում է անշարժ գույքի կյանքի տևողության բոլոր փուլերում նրա

արդյունավետ օգտագործման հսկման համակարգի ստեղծում:

Չի կարելի անտեսել նաև անշարժ գույքի նշանակալի սոցիալական դերը: Մի կողմից, անշարժ գույքի շուկայի նորմալ գործունեությունը միշտ տալիս է դրական սոցիալական արդյունք և, առաջին հերթին, անշարժ գույքի օբյեկտների այնպիսի ձևի շնորհիվ, ինչպիսին բնակելի տներն են, որոնք առաջնային են սպառողական տեսանկյունից: Մյուս կողմից, նորմատիվային-իրավական, ֆինանսատնտեսական և կառավարչական մեխանիզմներ ներառող արդյունավետ պետական համակարգի բացակայությունը կարող է կտրուկ նվազեցնել անշարժ գույքի շուկայական պոտենցիալը և բերել անցանկալի սոցիալական հետևանքների:

Անշարժ գույքի բարդությունն ու բազմակողմանիությունը, նրա շուկայական շրջանառության հնարավորությունների և օգտագործման ձևերի բազմազանությունն անհրաժեշտություն է առաջացնում ստեղծել այնպիսի արդյունավետ համակարգ, որը.

- կընդգրկի անշարժ գույքի կյանքի տևողության բոլոր փուլերը,
- կապահովի անշարժ գույքի օգտագործման բոլոր ձևերի կառավարման արդյունավետությունը:

Հասկանալի է, որ այդպիսի համակարգի ստեղծումը որոշակիորեն պայմանավորված է ժամանակակից պահանջներին համապատասխանող մասնագետների առկայությամբ: Պետք է նշել, որ Հայաստանում այդ համակարգը դեռ կայացած չէ, ավելին, գտնվում է իր զարգացման փուլում, և այս իրավիճակում բարձրակարգ մասնագետների անհրաժեշտությունը դարձել է խիստ ակնառու:

ԳԼՈՒԽ 1.
ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՏՆՏԵՍԱԳԻՏԱԿԱՆ ՀԱՍԿԱՑՈՒԹՅՈՒՆԸ

Անշարժ գույքի էկոնոմիկան իրենից ներկայացնում է տնտեսագիտության առանձին ձևավորված ճյուղ: Եթե տնտեսագիտությունը որպես ամբողջական գիտական տեսություն ձևավորվել է XVII դարում, ապա անշարժ գույք հասկացությանը վերաբերող տերմինները առաջացել են շատ ավելի վաղ, իսկ ավելի ստույգ՝ երբ ստեղծվել է հենց ինքը՝ անշարժ գույքը, այսինքն՝ մարդկային հասարակության զարգացման ամենավաղ փուլում: Ժամանակի ընթացքում այդ տերմինների բազմազանությունը հանգեցրեց «անշարժ գույք» հասկացության ստեղծման անհրաժեշտությանը:

Դա պայմանավորված է առաջին հերթին նրանով, որ անշարժ գույքը ակտիվորեն մասնակցում է այն գործընթացներում, որոնք կազմում են հասարակության ապրելակերպի հիմքը, այն է՝ տնտեսական բարիքների ստեղծումը և օգտագործումը: Այսինքն՝ առաջանում է անշարժ գույքի տնտեսական բացատրության անհրաժեշտությունը:

1.1. ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԸ ՈՐՊԵՍ ՏՆՏԵՍԱԿԱՆ ԲԱՐԻՔ

Համաձայն լայնորեն կիրառվող սահմանման՝ տնտեսագիտությունը մեկնաբանվում է որպես տնտեսական բարիքների ստեղծման գործընթաց, որն իրականացվում է ռեսուրսների սահմանափակ առկայության պայմաններում: Հետևաբար, անշարժ գույքի էկոնոմիկան՝ դա ընդհանուր տնտեսական գործընթացի այն մասն է, որը կապված է տնտեսական բարիքների բազմաթիվ տեսակներից մեկի, մասնավորապես՝ անշարժ գույքի օբյեկտների ստեղծման հետ (բացառությամբ հողատարածքները, որոնք՝ ըստ սահմանման, հանդիսանում են բնության արդյունք):

Այժմ դիտարկենք անշարժ գույքի հիմնական տնտեսական բնութագրերը:

Առաջին բնութագիրը կայանում է նրանում, որ *ցանկացած անշարժ գույք իրենից ներկայացնում է իր,* այսինքն՝ *նյութական ակտիվ:* Հենց անշարժ գույքի կոնկրետ բնաիրային հատկություններն են հանդիսանում հետագա վերլուծության սկզբնակետը: Ինչ նպատակների համար էլ որ օգտագործվի անշարժ գույքը, ամենից առաջ, այն անհրաժեշտ է դիտարկել «նյութական» տեսանկյունից, քանի որ

բնաիրային հատկանիշները որոշում են անշարժ գույքի ամենակարևոր հատկությունը՝ նրա օգտակարությունը:

Անշարժ գույքի յուրահատկությունը կայանում է նրանում, որ այն իրենից ներկայացնում է ոչ թե պարզապես իր, այլ երկու իրերի անքակտելի միասնություն. նրանցից մեկը՝ հողատարածքը, բնական իր է, իսկ մյուսը՝ շենքը կամ շինությունը, աշխատանքի արդյունք: Այս ապրիոր տարբերակումն է պատճառը, որ անշարժ գույքի վերլուծության, գնահատման և փորձաքննության ժամանակ կիրառվում են տարբեր մեթոդներ:

Պետք է նշել, որ անշարժ գույքի՝ որպես բարիքի, նշանակությունը չի սահմանափակվում նյութական պահանջարկի բավարարմամբ: Բոլորին է հայտնի, որ հենց ճանապարհներն են (անշարժ գույքի օբյեկտի տարատեսակ) բնական տարածքը վերածում կազմակերպված տարածության, որն էլ անմիջականորեն իր ազդեցությունն է ունենում տնտեսական զարգացման վրա:

Վերջապես, անշարժ գույքը, ինչպես բարիքներից շատ քչերը, կարող է բավարարել նաև ոչ նյութական պահանջներ: Բոլոր առավել զարգացած պետություններն ու քաղաքակրթությունները մեզ մոտ զուգորդվում են այս կամ այն անշարժ գույքի օբյեկտների հետ, այսպես օրինակ, Եգիպտոսը՝ Քեոփսյան բուրգերով, Հին Հռոմը՝ Ապիյան ճանապարհով, ակվեդուկներով, Ռուսաստանը՝ Մոսկովյան Կրեմլով և այլն: Այս կառույցները պրակտիկ կարիքների բավարարումից բացի, ակնառու կերպով, արտահայտում էին իշխանության հզորությունն ու վարկանիշը: Այստեղ կարելի է հիշել Լյուդովիկոս XIV-ի պատասխանը այն հարցին, թե ո՞րն էր իր ամենամեծ մեղքը. «Ես չափազանց շատ էի կառուցում»:

Անշարժ գույքի՝ որպես բարիքի, տարբերակիչ յուրահատկություններից է նաև օգտագործման երկարատև ժամանակահատվածը (մի քանի տասնամյակից մինչև մի քանի հարյուրամյակ, իսկ երբեմն նույնիսկ ավելի երկար):

Հանդիսանո՞ւմ է արդյոք անշարժ գույքը տնտեսական բարիք, այսինքն՝ բնորո՞շ է նրան սահմանափակ լինելը: Եթե հիշենք, որ անշարժ գույքի պարտադիր ատրիբուտ են հանդիսանում հողածածկույթի հատվածները, այսինքն՝ հողատարածքները, ապա առաջին հայացքից կարելի է ասել, որ տնտեսական բարիքներին բնորոշ սակավության խնդիրը այստեղ բացակայում է: Սակայն այսպիսի եզրակացությունը ճիշտ չէր լինի, քանի որ վերլուծությունում պետք է հաշվի առնել այն հողատարածքները, որոնք իսկապես հանդիսանում են մարդկանց տեղաբաշխման վայրեր: Այդպիսի տարածքների մակերեսները բավականին սահմանափակ են:

Այսպիսով, կարելի է պնդել, որ անշարժ գույքը տնտեսական բարիք է, և, հետևաբար, անշարժ գույքի ցանկացած օբյեկտ ունի որոշակի *արժեք:* Անշարժ գույքի օբյեկտի արժեքն ունի ոչ միայն

բացարձակ բնույթ (օգտակարության ուղղակի հետևանք), այլև հարաբերական արտահայտություն, որը կախված է օգտակարության և սահմանափակության աստիճանից, այսինքն՝ կարող են լինել առավել և սակավ արժեք ունեցող անշարժ գույքի օբյեկտներ:

1.2 ՏՆՏԵՍԱԿԱՆ ԲԱՐԻՔԻ ՕԳՏԱԳՈՐԾՄԱՆ ԵՂԱՆԱԿՆԵՐԸ ԵՎ ԴՐԱՆՑ ԱՌԱՆՁՆԱՀԱՏԿՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԸ

Այժմ նշենք անշարժ գույքի օգտագործման տարբեր եղանակների առանձնահատկությունները:

Անշարժ գույքի՝ որպես պահանջմունք բավարարող միջոցի, սկզբունքային տարբերությունն այլ միջոցներից կայանում է յուրահատուկ գործոնի՝ *դիրքի,* առկայության մեջ: Այն առաջնահերթ նշանակություն ունի, քանի որ զգալիորեն, իսկ որոշ դեպքերում նույնիսկ որոշիչ կերպով ազդում է տվյալ անշարժ գույքի օբյեկտի օգտակարության վրա: Այսպես օրինակ, դիտարկենք երկու բոլորովին միանման անշարժ գույքի օբյեկտներ՝ բնակելի տներ, որոնք միմյանցից տարբերվում են միայն տեղակայմամբ. նրանցից մեկը գտնվում է քաղաքի կենտրոնում, մյուսը՝ ծայրամասում: Այդ տների բնաիրային բնութագրերը, հետևաբար նաև սպառողական հատկությունները (օգտակարությունը) իրար հավասար են, սակայն նրանց գները միանգամայն տարբեր կլինեն: Գնի տարբերության պատճառը մեկն է՝ այդ օբյեկտներն ունեն տարբեր դիրքային տեղաբաշխում: Ինքը՝ «դիրք» հասկացությունը, բավականին բարդ է և ունի իր հիերարխիան: Ընդհանուր առմամբ, դիրքը պետք է հասկանալ որպես ինքնավար ձևավորում իր սահմաններում: Ինքնավար ձևավորումների առավել տարածված ձև է համարվում քաղաքը: Հետևաբար, քաղաքի վարչատարածքային սահմանները անհրաժեշտ է հաշվել որպես քաղաքի վերին մակարդակ: Յուրաքանչյուր քաղաքի սահմաններում գոյություն ունեն որոշակի քանակության տարածքային հատվածներ, որոնք միմյանցից տարբերվում են լանդշաֆտային, նախագծային, քաղաքաշինական, բնապահպանական և այլ բնութագրերով: Անշարժ գույքի օբյեկտի տեղաբաշխումը քաղաքային տարածքի այս կամ այն հատվածում որոշում է նրա հարաբերական արժեքը: Պրակտիկայում այդ հատվածները ընդունված է անվանել տարածատնտեսական գոտիներ (այս գոտիների սահմանները չեն համընկնում քաղաքային շրջանների, համայնքների վարչական սահմանների հետ): Գոտին՝ դա դիրքի հիերարխիայի հաջորդ մակարդակն է:

Այս հիերարխիայի ներքին մակարդակն օբյեկտի որոշակի տեղադրությունն է՝ իր մոտակա տարածական բնութագրերով, այսինքն՝ օբյեկտի տոպոլոգիան (հին հունարենից թարգմանաբար՝ topos – տեղ, վայր): Այս իմաստով օգտագործում են նաև «օբյեկտի լոկալիզացիա», «լոկալ դիրք» հասկացությունները (անգլ.՝ location – տեղադրություն):

Յուրաքանչյուր մակարդակում առկա են բնութագրեր, որոնց միջոցով որոշվում է դիրքի վերջնական հարաբերական արժեքը: Այսպես, օրինակ՝ ամբողջ քաղաքային տարածքի չափերի (քաղաքի մակերեսը՝ Մ) միջոցով որոշվում է անշարժ գույքի օբյեկտների արժեքների փոփոխման միջակայքը (ΔԱ), այսինքն՝

$$ΔԱ = f_1 (Մ)$$

Պետք է նշել, որ ΔԱ-ի կախվածությունը Մ-ից ուղիղ է, բայց ոչ գծային:

Հիմնական գործոնը, որը որոշում է դիրքի արժեքը գոտիականության մակարդակով (Ա'), ընդունված է համարել տվյալ գոտու հեռացվածությունը քաղաքի կենտրոնից (Ե), այն է՝

$$Ա' = f_2 (Ե)$$

f_2-ի տարբերությունը f_1-ից կայանում է նրանում, որ առաջինն արգումենտի նկատմամբ հակադարձ բնույթ է կրում:

Լոկալ դիրքի արժեքը (Ա") կարելի է որոշել նաև կոմունիկացիոն բնութագրերով, իսկ ավելի ստույգ, հասարակական տրանսպորտի (ե) մոտակա կանգառից տվյալ օբյեկտի հեռացվածության աստիճանով, այսինքն՝

$$Ա" = f_3 (ե):$$

Դիրքի վերջնական արժեքը կարելի է ներկայացնել հետևյալ արտահայտությամբ՝

$$Ա = f_4 (Ա', Ա"),$$

ընդ որում՝

$$Ա \quad Ա = ΔԱ:$$

Ինչպես և ցանկացած այլ տնտեսագիտական ուսումնասիրություն, դիրքի արժեքի վերլուծությունը նույնպես բացարձակ խիստ չի կարող լինել և ներառում է մի շարք ենթադրություններ: Նախ և առաջ, ենթադրվում է, որ քաղաքն ունի հստակ սահմանված «կենտրոն»: Ընդ որում, քաղաքի «կենտրոնը» ոչ թե երկրաչափական իմաստով է կենտրոն, այլ քաղաքի տարածքի այն մասն է, որը «ձգողության կենտրոն է համարվում» բնակիչների համար: Գործնականում դա նշանակում է, որ նման կենտրոնում գոյություն ունի տարբեր ֆունկցիոնալ նշանակություն ունեցող անշարժ գույքի օբյեկտների

համալիր (բնակելի տներ, առևտրային օբյեկտներ, կառավարման և իշխանության մարմինների շենքեր, մշակութային օբյեկտներ), որը թույլ է տալիս բնակիչներին բավարարելու իրենց բազմազան պահանջմունքները:

Մեկ այլ որոշիչ գործոն է հանդիսանում այն, որ, քաղաքային տրանսպորտի զարգացած ցանցի առկայության և փոխադրամիջոցների բազմազանության դեպքում, զգալիորեն նվազում է հեռացվածության ազդեցությունը դիրքի արժեքի վրա, այսինքն՝ ΔԱ → Այս դեպքում առավել նշանակալից են դառնում օբյեկտի դիրքի էկոլոգիական բնութագրերը:

Օբյեկտի հեռացվածության աստիճանի ազդեցությունը արժեքի վրա պայմանավորված է նաև տվյալ անշարժ գույքի օբյեկտի ֆունկցիոնալ նշանակությամբ: Արդյունաբերական նշանակության օբյեկտների համար քաղաքի կենտրոնում գտնվելը, ավելի շուտ, թերություն է, քան՝ առավելություն: Այդ օբյեկտների համար առավել նշանակալից է տրանսպորտային հանգույցներին և պահեստներին մոտ գտնվելը (դա նվազեցնում է գործառնական ծախքերը): Իսկ եթե, օրինակ, դիտարկենք մի որևէ ձեռնարկության գրասենյակ, ապա կենտրոնում գտնվելն այդ ձեռնարկության համբավի մի մասն է կազմում, ինչպես նաև խոսում է շուկայում նրա կայուն դիրքերի մասին:

Ավարտելով դիրքի գործոնի ամփոփ դիտարկումը՝ կարելի է անել հետևյալ երկու հիմնական եզրակացությունները.

Առաջին, ավելի ճիշտ կլինի օբյեկտի դիրքը համարել ոչ այնքան անշարժ գույքի օբյեկտի արժեքի (և համապատասխանաբար գնի) վրա ազդող գործոն, որքան՝ կարևորագույն սպառողական հատկություն:

Երկրորդ, քաղաքի դիտարկումը միայն որպես կոմունիկացիոն համակարգ՝ բավականին վերացական մոդել է և լրացուցիչ ճշգրտման կարիք է զգում: Միայն այդ դեպքում հնարավոր կլինի ընդունել արտասահմանյան պրակտիկայում ընդունված անշարժ գույքի գնահատման բանաձևը, այն է՝ «Միակ կարևորն անշարժ գույքի համար՝ **դիրքն է**»:

Անշարժ գույքը որպես *տնտեսագիտական բարիք* օգտագործելիս՝ բավարարում է միայն բնակավայրի պահանջմունքը:

Այս պահանջմունքը կարող է բավարարվել տարբեր ձևերով:

I. Ամենաիարժեք տարբերակը՝ անշարժ գույքի օբյեկտը *սեփականության իրավունքով* ձեռք բերելն է: Միայն այս դեպքում է անշարժ գույքի օբյեկտը հանդիսանում որպես լիիրավ տնտեսագիտական բարիք, քանի որ սեփական տուն ունենալով և օգտագործելով այն սեփական կարիքները բավարարելու համար, մարդը կարող է անհրաժեշտության դեպքում վաճառել այն (օգտագործելով որպես ապրանք) կամ վարձակալության հանձնել (դարձնելով այն եկամտի աղբյուր):

Ակնհայտ է, որ անշարժ գույքի օբյեկտի ձեռք բերումը որպես սեփականություն՝ սպառողական վարքի ամենակարևոր շարժառիթներից մեկն է, սակայն այն ուղղակիորեն կապված է պոտենցիալ գնորդների վճարունակության, եկամուտների մակարդակի հետ: Այս դեպքում առաջանում է տվյալ խնդրի հարկադրված լուծման անհրաժեշտություն, այն է՝ անհրաժեշտ է ձեռք բերել ոչ թե բնակատեղը, այլ նրա կողմից առաջարկվող ծառայությունները:

II. Բնակարանը, տունը կարելի է *վարձակալել*: Բնականաբար բնակատեղի և նրա կողմից առաջարկվող ծառայությունների արժեքները կտարբերվեն միմյանցից: Այդպիսի տարբերության պատճառը սեփականատիրոջ և վարձակալի իրավունքների ծավալի (և հետևաբար արժեքի) մեջ է կայանում: Ընդ որում օբյեկտի արժեքը ևս կարող է որոշվել նույն կերպ: Պահանջները բավարարվում են հավասարապես (սեփականատերը և վարձակալը բնակվում են միևնույն բնակարանում): *Սպառողական արժեքը* մնում է հաստատուն, սակայն օբյեկտի ազատ տիրապետման տարբերությունները բերում են նրան, որ սեփականության և վարձակալության արժեքները միմյանցից *տարբերվում են*: Կարելի անել հետևյալ եզրակացությունը. վարձակալությունից սեփականության անցմանը զուգընթաց բնակատեղի պահանջի բավարարման, հետևաբար և նրա օգտակարության աստիճանը գնալով աճում է: Միաձգամայն օրինաչափ կերպով աճում է նաև այդ օգտակարության արժեքային արտահայտությունը:

$$О_{վ} < О_{սեփ}$$

$$\text{երբ } Ա = f(О)$$

$$Ա_{վ} < Ա_{սեփ},$$

որտեղ О-ն՝ բնակատեղի սեփականության օգտակարության տարբեր ձևերն են, իսկ Ա-ն՝ այդ օգտակարության արժեքային արտահայտությունը:

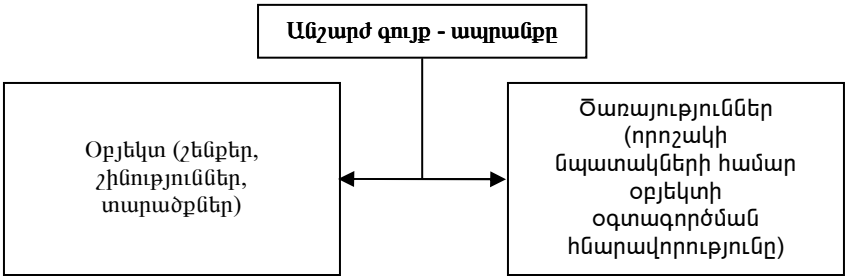
Օգտակարության (О) փոփոխությունը **որակական** բնույթ է կրում. յուրաքանչյուր հաջորդ իրավունքն իր մեջ ներառում է բոլոր նախորդները՝ առաջացնելով օգտակարության փոփոխություն: Փոփոխությունն ունի նաև իր **քանակական** կողմը: Միևնույն օբյեկտի իրավունքների սահմաններում կարելի է օգտվել տարբեր քանակության բնակավայրերից կամ բնակարանային ծառայություններից. վարձակալել, ունենալ որպես սեփականություն և այլն:

Վերը նշվածից հետևում է, որ բնակավայրը, որպես տնտեսագիտական բարիք, իր մեջ պարունակում է բազմաթիվ որակական և քանակական հատկություններ: Հենց դա էլ անհրաժեշտություն է ստեղծում տարբերակված մոտեցում ցուցաբերել նրա արժեքի որոշման հարցում:

1.3 ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԸ ՈՐՊԵՍ ԱՊՐԱՆՔ

Անշարժ գույքի յուրահատկություններն առավելագույնս բացահայտվում են, երբ այն կիրառում են որպես ապրանք:

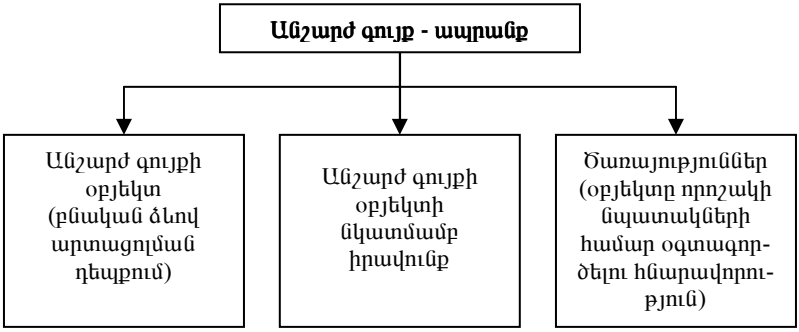
Այս յուրահատկությունների վերլուծությունը հարկ է սկսել բնակավայրի պահանջմունքի բավարարման **հակասական բնույթից**, այն է՝ բնակելի անշարժ գույքի ձեռք բերումը որպես սեփականություն և բնակարանային ծառայությունների ձեռք բերումը վարձակալման միջոցով (տես նկ. 1.1): Այս հակասական բնույթը բնորոշ է ոչ միայն բնակելի, այլև բոլոր տիպի անշարժ գույքի օբյեկտներին: Նորմալ առևտուր իրականացնելու համար արդյո՞ք պարտադիր է խանութը ձեռք բերել որպես սեփականություն, թե բավական է այդ խանութը ընդամենը վարձակալել: Հասկանալի է, որ վարձակալությունը ինքնին չի խաթարի նորմալ առևտրի իրականացմանը: Նույնը վերաբերում է նաև գրասենյակային տարածքներին. տնտեսապես զարգացած երկրներում հայտնի բարգավաճող ֆիրմաների և կազմակերպությունների մեծամասնությունն իրենց գրասենյակները վարձակալում են, միայն շատ մեծ կորպորացիաների վարչական շենքերն են սեփական, որոնց տարածքների մեծ մասը կրկին տրվում է վարձակալության: Այս ամենը միանգամայն բնական է. անշարժ գույքը, որպես այդպիսին, նրանց պետք չէ, նրանց համար այն հանդիսանում է ոչ թե անմիջական տնտեսական բարիք, այլ ձեռնարկատիրական գործունեության իրականացման պարտադիր պայման: Հետևաբար, *անշարժ գույքը հանդիսանում է արտադրության անհրաժեշտ գործոն, որի օգտագործման պահանջը պարտադիր է, սակայն ամենևին էլ պարտադիր չէ այն սեփականացնել*: Ամփոփելով՝ նշենք, որ անշարժ գույքը, որպես ապրանք, միշտ առկա է երկու ձևով. *ապրանք օբյեկտ* (սեփականություն ձեռք բերելու նպատակով) և *ապրանք ծառայություն* (վարձակալության նպատակով):



Նկար 1.1. Անշարժ գույքի, որպես ապրանքի, հակասականությունը

Անշարժ գույք - ապրանքին բնորոշ հակասականություն ունի ևս մեկ տեսանկյուն, որը կարելի է ներկայացնել բազմաբնակարան շենքերի բնակարանների օրինակով, որոնք այսօր հանդիսանում են առևտրային շրջանառության առարկա, այսինքն՝ ապրանք: Սակայն պնդել, որ այդ բնակարաններն օժտված են ապրանքին բնորոշ բոլոր հատկություններով, սխալ կլինի: Բացատրությունը կայանում է նրանում, որ ցանկացած ապրանք-օբյեկտի համար պարտադիր հատկություն է հանդիսանում ***նրա արտացոլումը բնական ճնով***: Բազմաբնակարան շենքերում բնակարաններն այդպիսի հատկություն չունեն. նրանց բոլոր տարածական սահմանափակող կոնստրուկտիվ տարրերը (պատեր, միջնորմներ, ծածկեր) հանդիսանում են ամբողջ շենքի բաղկացուցիչ մասերը և չեն կարող պատկանել որևէ կոնկրետ բնակարանին, այսպես օրինակ՝ մեկ բնակարանի առաստաղը հանդիսանում է հաջորդ հարկի բնակարանի հատակ, բոլոր պատերը հանդիսանում են կամ հարևան բնակարանների հետ ընդհանուր պատեր, կամ ամբողջ շենքի պատի մեկ հատվածը: Այսպիսով, բնակարանը, հանդիսանալով սեփականության օբյեկտ և, հետևաբար, պոտենցիալ ապրանք, գործնականում չունի նյութական մարմնավորում (եթե հաշվի չառնենք հատակի միջհարկային ծածկը, առաստաղի ներկը և պատերի պաստառները): Հաշվի առնելով բնակարանների բնական ճնով արտացոլման անհնարինությունը՝ անհրաժեշտ է դրանք դիտարկել որպես ***ոչ նյութական ակտիվներ***: Սեփականաշնորհելով բնակարանը՝ մարդը ստանում է ոչ թե սեփական բնակարան որպես այդպիսին, այլ այդ բնակարանի նկատմամբ ***սեփականության իրավունք,*** այսինքն՝ այդ անշարժ գույքը, որպես ***տնտեսական բարիք, ապրանք*** կամ ***եկամտի աղբյուր*** օգտագործելու հնարավորություն: Այն դեպքում, երբ սեփականության օբյեկտն առանձին կանգնած շենքն է կամ շինությունը, ապա անշարժ գույքի օբյեկտը և նրա հանդեպ իրավունքները դառնում են անքակտելի միասնություն: Սեփականության միայն այս տարբերակը կարելի է համարել լիարժեք, քանի որ միայն այս դեպքում սեփականատերը կունենա սեփականության օբյեկտի ամբողջովին տիրապետման իրավունք: Այսպես. ոչ ոք չի կարող առանձնատան սեփականատիրոջն արգելել վերակառուցելու, ընդլայնելու (հարկ ավելացնել, պատշգամբ կառուցել և այլն) իր տունը, իհարկե պահպանելով գործող օրենսդրությունը, ընդունված շինարարական նորմատիվներն ու հատակագծային լուծումների պահանջները: Միևնույն ժամանակ բազմաբնակարան բնակելի շենքի բնակարանի սեփականատերն իրավունք չունի իրականացնել նման գործողություններից և ոչ մեկը (չհաշված հազվադեպ բացառությունները): Նա կարող է միայն փոփոխել բնակարանի հատակագիծը ոչ կրող պատերի տեղաշարժման հաշվին: Այսպիսով, անշարժ գույք-ապրանքը շուկայում կարող է ներկայանալ երեք տարբերակներով (տես նկ. 1.2):

Ապրանքի այնպիսի ձևը, ինչպիսին անշարժ գույքի օբյեկտն է, ներառում է նաև նրա սեփականության իրավունքը (առանց դրա օբյեկտը վաճառել անհնար է): «Սեփականություն» հասկացության մեջ, որպես մեկ ամբողջություն, ներառված են ***տիրապետման***, ***օգտագործման*** և ***տնօրինման*** իրավունքները:



Նկար 1.2. Անշարժ գույք - ապրանքի տարբերակված ձևերը

1.3.1 Անշարժ գույք - ապրանքի յուրահատկությունները

Անշարժ գույք - ապրանքի յուրահատկությունները դիտարկելիս, որպես *առաջին յուրահատկություն* կարելի է դիտարկել նրա հատկանշական ուղղվածությունը և բարդ ու տարատեսակ լինելը: Այս յուրահատկությունը կարելի է առանձնացնել և ներկայացնել ըստ հետևյալ երկու ենթակետերի՝

ա) <u>հատկանշական ուղղվածությունը</u> դեպի բնակարանային ոլորտ, որտեղ նրա յուրահատկություններն առավել ակնհայտ են և արտահայտվում են առավել հաճախ;

բ) անշարժ գույք - ապրանքի <u>բարդ և տարատեսակ</u> լինելը ստեղծում է իրավունքների սահմանման և դրանց սահմանների որոշման անհրաժեշտությունը:

Երկրորդ յուրահատկությունը տվյալ ապրանքի ներդրումային բնույթն է:
Ապրանք-օբյեկտը նախատեսված է երկարաժամկետ օգտագործման համար: Այն երկարակյաց ապրանք է, որը չի սպառվում օգտագործման ընթացքում: Անշարժ գույքի նախնական բնաիրային հատկությունների բոլոր ֆիզիկական փոփոխությունները հիմնականում պայմանավորված են ժամանակի գործոնի ազդեցությամբ: Անշարժ գույքի երկարակեցությունն իրենից ներկայացնում է պահանջմունքի

բավարարման սկզբունքորեն այլ բնույթ: Այսպես օրինակ, եթե սննդամթերքի նկատմամբ մարդու պահանջները բավարարվում են *անընդհատ, կանոնավոր կերպով*, ապա բնակավայրի պահանջը, վճարունակության սահմանափակումների բացակայության դեպքում, կարող է բավարարվել *միանգամից*՝ անշարժ գույքը որպես սեփականություն ձեռք բերելու արդյունքում: Նույնը վերաբերում է նաև անշարժ գույքի այլ ձևերին. բազմաթիվ գործարաններ, գրասենյակներ և բանկեր, խանութներ և պահեստներ, ունենալով միանգամայն նոր և ժամանակակից սարքավորումներ, գործում են նույնիսկ նախորդ ժամանակաշրջանում կառուցված շենքերում և շինություններում:

Երրորդ յուրահատկությունն անշարժ գույքի ցանկացած օբյեկտի եզակիությունն է: Եզակիության գլխավոր որոշիչ գործոնն օբյեկտի դիրքն է: Նույնիսկ եթե շենքերը կառուցված են միևնույն տիպային նախագծով, և ունեն միևնույն բնահիրային բնութագրերը, ճարտարապետահատակագծային և կոնստրուկտիվ-տեխնոլոգիական լուծումները, նրանց սպառողական արժեքը երբեք բացարձակ նույնը չի կարող լինել, քանի որ նրանք գտնվում են տարբեր հողատարածքներում: Նույնիսկ զանգվածային շինարարության դեպքում միևնույն տարածքում գտնվող երկու հարևան շենքերի միանման բնակարանները կարող են տարբերվել իրենց աշխարհագրական դիրքով և այլ յուրահատկություններով, որոնք իհարկե աննշան, բայց ամեն դեպքում որոշակի ազդեցություն են ունենում արժեքի վրա:

Չորրորդ յուրահատկությունն անշարժ գույքի բարձր կապիտալատարության ցուցանիշն է: Այն կապված է անշարժ գույքի ստեղծման ընթացքում օգտագործվող մեծ քանակությամբ նյութական, ֆինանսական և աշխատանքային ռեսուրսների օգտագործմամբ: Մեկ բնակարանի համար կապիտալատարության ցուցանիշը գերազանցում է այլ ներդրումային ապրանքների (ավտոմեքենաներ, ռադիոէլեկտրոնիկա և այլն) մեկ միավորի համար այդ նույն ցուցանիշին բազմաթիվ անգամ: Այսպիսի յուրահատկության տնտեսական հիմնավորումն ակնհայտ է՝ պահանջարկի «միանգամյա» բավարարումը հավասարազոր է արժեքի համապատասխան բարձրացմանը: Սա նշանակում է, որ այլ հավասար պայմանների դեպքում, երկարակյաց բարիքը պահանջում է ավելի մեծ ծախսեր:

Անշարժ գույքի օբյեկտի ստեղծման ընթացքում կատարվող ծախսերից բացի, առկա են նաև զգալի գործարքային ծախքեր, որոնք կապված են շուկայական գործարքների իրականացման արդյունքում վաճառողից գնորդին ապրանքը փոխանցելու հետ: Գործարքային ծախքերի բարձր մակարդակը որոշող հիմնական գործոններն են.

- յուրաքանչյուր անշարժ գույքի օբյեկտի եզակիությունը,
- անշարժ գույքի օբյեկտի հետ կապված գործարքների ձևակերպման հիմնական պահանջները,
- անշարժ գույքի օբյեկտի պարտադիր պետական գրանցումը,

- շուկայական գործարքների տևողության ու բարդության ավելացումը և այլն:

Հինգերորդ յուրահատկությունը սկզբունքային բնույթ է կրում, այն է՝ անշարժ գույքը կարող է հանդիսանալ ապրանք <u>իր կյանքի տևողության ցանկացած փուլում</u>: Դա նշանակում է, որ առևտրային շրջանառությունում կարող է մասնակցել ոչ միայն ավարտուն շենքը կամ շինությունը, այլ նաև «կիսակառույցը»: Ինչպես հայտնի է, կիսակառույցի օգտակարությունը հավասար է 0, բայց տվյալ դեպքում դա չի խանգարում նրան հանդես գալ որպես ապրանք: Չնայած նման դեպքերում իրական ապրանք է հանդիսանում ոչ թե անշարժ գույքի օբյեկտը, այլ ընդամենը նրա հանդեպ սեփականության իրավունքը: Կիսակառույցի գնորդի համոզմամբ այդ իրավունքի իրացումը ոչ միայն կփոխհատուցի շինարարության ավարտման ծախսերը, այլև թույլ կտա շահույթ ստանալ օբյեկտի օգտագործման արդյունքում: Իր հերթին, նման ենթադրության համար հիմք է հանդիսանում անշարժ գույքի օբյեկտի, որպես տնտեսական բարիք, կամ որպես եկամտի աղբյուր, երկարատև օգտագործման հնարավորությունը: Երկու դեպքում էլ օգտագործման ժամանակահատվածը բազմաթիվ անգամ գերազանցում է անավարտ օբյեկտի շինարարության համար անհրաժեշտ ժամանակահատվածը:

«Կիսակառույցի» հանդեպ իրավունքների ձեռք բերումը, կառուցված օբյեկտի հետագա վաճառքի նպատակով, տեսականորեն հնարավոր է, սակայն այս տարբերակը խիստ հազվադեպ է կիրառվում և մեծապես կախված է օբյեկտի դիրքից: Այս գործարքի հիմնական չափանիշն օբյեկտի վաճառքից ստացված մեծ եկամուտն է:

Սակայն, պետք է նշել, որ.

- եթե նման իրավիճակը կանխատեսելի է, ապա «կիսակառույցի» սեփականատերը կգերադասի անձամբ կրել օբյեկտի շինարարության ավարտման համար զգալի ֆինանսական ծախսեր, և ոչ թե զրկվել սեփականության իրավունքից և ապագա շահույթից;

- շուկայի կառուցվածքային փոփոխություններն իրենց էությամբ բավականին արագընթաց են, և անավարտ շինարարության զգալի ծավալի առկայության դեպքում կարող է առաջանալ գների անբարենպաստ փուլում հայտնվելու խնդիրը:

Գոյություն ունի նաև մեկ այլ գործոն, որը հաստատում է անշարժ գույքի եզակիության հատկությունը: Եթե անշարժ գույքը համեմատենք այլ ապրանքների հետ, ապա կտեսնենք, որ այն ապրանքները, որոնք չեն հանդիսանում երկարաժամկետ օգտագործման առարկաներ, վաճառվում են դրանց պատրաստումից հետո շատ կարճ ժամանակահատվածի ընթացքում: Դա այսպես կոչված պիտանելիության ժամկետն է, որի խախտումը շատ դեպքերում կարող է առաջ բերել լուրջ տնտեսական հետևանքներ: Երկարաժամկետ օգտագործման առարկաները, հիմնականում, ապրանք են համարվում

իրենց պատրաստման պահից մինչև հետագա օգտագործման հնարավորությունը բացառող անվերականգնելի փոփոխությունների առաջացումը (այսպես կոչված օգտակարության կորուստ): Եվ միայն անշարժ գույքին է բնորոշ ունենալ *ապրանքային* հատկություններ, *նախքան* լիարժեք պատրաստ լինելը (անավարտ շինարարության օբյեկտ), ամբողջովին պատրաստ լինելու *պահին* (նորավարտ շինարարության օբյեկտ) և պատրաստ լինելուց *հետո* (ավարտված շինարարության օբյեկտ): Այս ամենից հետևում է, որ անշարժ գույքի համար «ապրանքայնության ժամանակահատվածը» *առավելագույնն է:*

Վեցերորդ առանձնահատկությունն անշարժ գույքի տարբեր ձևերի և տարրերի ոչ միանման ապրանքայնությունն է: Բոլոր երկարաժամկետ և կարճաժամկետ օգտագործման ապրանքները կարելի է գնել և վաճառել հավասար պայմաններով և առանց որևէ սահմանափակումների: Անշարժ գույքի հետ գործարքներ իրականացնելիս իրավիճակն այլ է: Նրա որոշ ձևերի դեպքում առևտրային շրջանառությունը կա'մ ուղղակիորեն արգելված է օրենքով, կա'մ պայմանավորված է որոշակի սահմանափակումներով: Այսպես օրինակ՝ մինչև 2007թվականը՝ ըստ ՀՀ Հողային օրենսգրքի և ՀՀ Սահմանադրության, արգելվում էր հողի վաճառքը ոչ ռեզիդենտ հանդիսացող ֆիզիկական անձանց: Նրանք հողատարածքը կարող էին միայն վարձակալել: Արդյունքում ստեղծվում էր մի իրավիճակ, երբ մեկ ամբողջական գույքային համալիրի տարրերը (հողատարածքը և նրա վրա գտնվող անշարժ գույքի օբյեկտը), որպես ապրանքներ, տարանջատվում էին: Հողատարածքները կարելի էր միայն վարձակալել, և տվյալ դեպքում արդեն ապրանք կհանդիսանար գնվող օբյեկտի տակ գտնվող հողատարածքի վարձակալման իրավունքը: Սակայն վերջերս, ելնելով Եվրամիության ընդհանուր դրույթներից, նշված կետը օրենքում վերանայվել է:

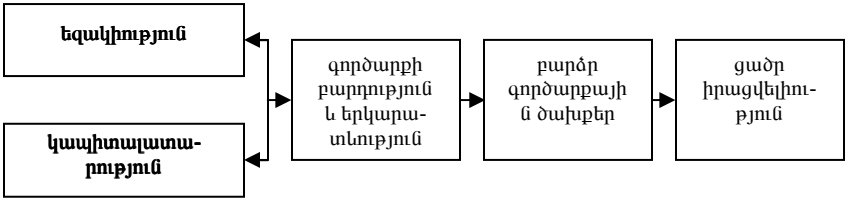
Յոթերորդ առանձնահատկությունն անշարժ գույքի իրացվելիության առավել ցածր մակարդակն է՝ համեմատած այլ ապրանքների հետ: Իրացվելիությունն ապրանքի դրամական միջոցների վերածվելու հատկությունն է: Հարկ է իրացվելիությանը նայել երկու տեսանկյունից՝ որակական և քանակական: Որակական տեսանկյունը բնութագրում է իրացվելիության (Ի) կախվածությունը պահանջարկից (Պ):

$$Ի = f(Պ)$$

Ի-ի և Պ-ի միջև կախվածությունը ուղղակի է. ցանկացած ապրանք իրացվելի է նրա հանդեպ պահանջարկի ակտիվության չափով: Եթե հաշվի առնենք նաև, որ պահանջարկն (Պ) իր հերթին հակադարձ համեմատական է գների մակարդակին (Գ), ապա կարելի է գրել հետևյալ արտահայտությունը.

$$Ի = f(Պ) = f'(\overline{Գ})$$

f ' ($\overline{Գ}$) արտահայտությունը նշանակում է, որ Ի մեծությունը միևնույն ապրանքի համար տատանվում է $\overline{Գ}$ փոփոխականից կախված:



Նկար 1.3. Իրացվելիության խմբերի փոխկապվածությունը անշարժ գույքի եզակիության և կապիտալատարության հետ

Այլ հավասար պայմանների դեպքում՝ իրացվելիության ժամկետի տևողությունն անշարժ գույքի համար կլինի առավել երկար՝ ցանկացած այլ ապրանքի համեմատությամբ: Դա պայմանավորված է անշարժ գույքի երկու այլ առանձնահատկությունների՝ կապիտալատարության և եզակիության, միավորված ազդեցությամբ (գործարքային ծախքերի մասով): Այս կախվածությունը ներկայացված է հետևյալ կառուցվածքատրամաբանական գծագրի տեսքով (տես նկ. 1.3):

1.4 ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԸ ՈՐՊԵՍ ԵԿԱՄՏԻ ԱՂԲՅՈՒՐ

Այժմ դիտարկենք որպես **եկամտի աղբյուր** հանդիսացող անշարժ գույքի օգտագործման յուրահատկությունները:

Թվարկենք այս տեսանկյան հետ առնչվող հիմնական դրույթները:

Առաջին դրույթը կայանում է նրանում, որ ոչ բոլոր անշարժ գույքի օբյեկտները կարող են հանդիսանալ եկամտի ստացման աղբյուր: Բնակարանային ֆոնդի օբյեկտների մեծ մասը, որոնք տրամադրվում են որպես սոցիալական վարձակալություն, հանդիսանում են ոչ թե եկամտի աղբյուր, այլ բյուջեի ծախսային հոդված: Այն բնակարանները, որոնք սեփականաշնորհման արդյունքում սեփականացվել են բնակիչների կողմից, հիմնականում բնակեցված են հենց իրենց՝ սեփականատերերի և նրանց ընտանիքի անդամների կողմից և ծառայում են որպես տնտեսական բարիք: Այսպիսով, կարելի է ասել, որ անշարժ գույքի «եկամտային պոտենցիալը», եթե դիտարկենք միայն այն եկամուտը, որը կարող է ստանալ նրա սեփականատերը, այսինքն՝ ռենտան, համեմատաբար չնչին է:

Ռենտան վերադարձված) կապիտալի, գույքի, հողի, պետական պարտատոմսերի դիմաց պարբերաբար ստացվող եկամուտն է (եկամուտների հոսքեր)՝ ժամանակի հավասար ինտերվալներում:

Երկրորդ դրույթը վերաբերվում է *հենց անշարժ գույքից* ստացվող եկամտի և *անշարժ գույքի մասնակցությունից* ստացվող եկամտի տարբերությանը: Առաջին դեպքում անշարժ գույքը հանդիսանում է եկամտի ստացման միակ աղբյուրը, երկրորդ դեպքում՝ եկամտի աղբյուրներից մեկը, և հավանական է ոչ գլխավորը: Մաքուր ռենտային եկամուտը ստացվում է հիմնականում այն դեպքերում, երբ որոշակի սպառողական հատկություններով օժտված անշարժ գույքի օբյեկտը տրվում է վարձակալության: Տվյալ դեպքում, տնտեսագիտորեն, անշարժ գույքը կարելի է նույնացնել վարկ տրվող կապիտալի հետ: Կարելի է ասել, որ անշարժ գույքը իրենից ներկայացնում է «բնեղեն» կապիտալ, այսինքն՝ բնաիրային ձևով կապիտալ, որն անշարժ գույքի սեփականատիրոջը բերում է դրամային եկամուտ (*վարձակալական պարբերական վճարումներ*): Ինչպես ասել է ամերիկացի տնտեսագետ Իրվին Ֆիշերը՝ **կապիտալը** (capital), այսինքն՝ **պաշարը** (stock), բարեկեցությունն է ժամանակի որոշակի պահի դրությամբ: Անշարժ գույքի արժեքային համարժեքն իրենից կներկայացնի **կապիտալացված ռենտա** հետևյալ հարաբերակցությամբ.

որտեղ -ը՝ անշարժ գույքի սեփականատիրոջ ռենտային եկամուտն է;

Ռ-ն՝ կապիտալի եկամտաբերության մակարդակը (որպես օրենք, %-ով);

Կ-ն՝ կապիտալի չափը:

Այս հարաբերակցություններն ընդհանուր են եկամուտ բերող ցանկացած ֆունկցիոնալ նշանակության անշարժ գույքի օբյեկտի համար: Տարբերություններ կլինեն միայն եկամտի չափի մեջ, որն իր հերթին վճարունակ պահանջարկի ֆունկցիա է հանդիսանում: Ներկայումս առավելագույն պահանջարկ ունեն ոչ բնակելի շենքերը և գրասենյակային տարածքները, ինչով էլ պայմանավորված է այդ տիպի անշարժ գույքի օբյեկտների առավել բարձր վարձակալական վճարը: Գոյություն ունի մեկ այլ գործոն ևս, որն ազդում է ռենտայի մեծության վրա, երբ անշարժ գույքն օգտագործվում է առևտրային նպատակով. դա հենց վարձակալի գործունեության եկամտաբերության չափն է: Տեսականորեն, միևնույն կարգի գրասենյակ կարող է ունենալ և' բարձր շահույթ ունեցող կազմակերպությունը, և' զգալիորեն ցածր մակարդակում գտնվող ձեռնարկությունը: Սակայն, գործնականում,

վարձավճարը գրեթե միշտ համամասնաբերական է վարձակալի եկամտի մակարդակին, այսինքն՝

$$Վ = \bar{Վ} + \Delta\bar{Վ} = f(Yx_{վ}),$$

որտեղ Վ-ն վարձավճարի չափն է;

$\bar{Վ}$-ն տվյալ տիպի անշարժ գույքի համար վարձավճարի (Վ) հավասարակշռված շուկայական տոկոսադրույքն է;

$\Delta\bar{Վ}$-ն Վ-ի հավելավճարն է (գերռենտա, լրացուցիչ ռենտա):

Ակնհայտ է, որ վարձակալի եկամտի վերաբերյալ հստակ պատկերացում կազմելը գործնականում ոչ միշտ է հնարավոր, առավել ևս մեր հանրապետությունում: Այդ իսկ պատճառով, մի շարք դեպքերում կիրառվում են վարձավճարի (Վ) ձևավորման այլ մեխանիզմներ, որոնք լավ են հաշվի առնում վարձակալված անշարժ գույքի բոլոր էական առանձնահատկությունները:

Այսպես, օրինակ՝ Ճապոնիայում և որոշ այլ եվրոպական երկրներում վարձավճարի չափը առևտրային և պահեստային տարածքների համար որոշվում է հետևյալ բանաձևի միջոցով՝

$$Վ = ԱՀ + \%Ծ_{շրջ},$$

որտեղ ԱՀ-ն ամորտիզացիոն հատկացումների մեծությունն է;

$Ծ_{շրջ}$-ն շրջապատույտի ծավալն է արժեքային արտահայտությամբ:

Նման ալգորիթմը տնտեսագիտորեն միանգամայն հիմնավորված է: Ցանկացած անշարժ գույք, օգտագործման ընթացքում, մաշվում է և ենթարկվում վերարտադրման: Սեփականատիրոջ պարտադիր ծախսերի այս մասը փոխհատուցվում է վարձակալի կողմից, որպես ամորտիզացիոն հատկացումներ: Վարձավճարի (Վ) երկրորդ մասն ($\%Ծ_{շրջ}$) արտացոլում է առևտրային շրջապտույտի ինտենսիվությունը: Եթե այդ ինտենսիվությունը տարբեր է, դա նշանակում է, որ անշարժ գույքն օգտագործվում է տարբեր «օգտակար գործողության գործակցով»: Բերված ալգորիթմն ունի ևս մեկ առավելություն. շատ ավելի հեշտ է հետևել շրջապատի ծավալին ($Ծ_{շրջ}$), քան՝ վարձակալի եկամտի մակարդակին: Օրինակ՝ խանութի վարձակալման դեպքում ապրանքների տեսականին և ծավալները բավականին կայուն են, գները հայտնի, և վարձավճարի ($Yx_{վ}$) որոշումը վարձատուի համար ոչ մի դժվարություն չի ներկայացնում:

Բնակարանային անշարժ գույքի վարձակալման դեպքում ռենտայի, այսինքն՝ Վ-ի, մեծության որոշումը շատ ավելի պարզ է: Այն իրենից ներկայացնում է վարձակալվող բնակավայրի սպառողական հատկությունների նկատմամբ ֆունկցիա: Այստեղ գործում է հետևյալ արտահայտությունը.

$$О(О_{оբ} + О_{դ}) \rightarrow Վ = \bar{Վ},$$

որտեղ О-ն ընդհանուր օգտակարությունն է;

$О_{оբ}$-ն օբյեկտի (բնակելի տան, բնակարանի) օգտակարությունն է (սպառողական հատկությունները);

$О_{դ}$-ն օբյեկտի (բնակելի տան, բնակարանի) օգտակարությունն է՝ դիրքի տեսանկյունից:

Ընդ որում վարձավճարի (Վ) մոտավորապես հավասար արժեքների դեպքում տեղի ունի О≈
վարձավճարով կարելի է վարձել առավել բարեկարգ բնակարան (բնակելի տուն) առավել վատ դիրքով և ընդհակառակը: Այս բոլոր գործոնները հաշվի են առնվում շուկայի սուբյեկտների կողմից, որի հետևանքով և ձևավորվում է հավասարակշռված շուկայական տոկոսադրոյքը՝ $\bar{Վ}$-ն:

Իսկ եթե ընդունենք $О_{оբ}$≈const (հարաբերական սպառողական հատկություններով բնակավայր), ապա.

$$+\Delta О = +\Delta О_{դ} \rightarrow +\Delta Վ,$$

այսինքն՝ այդպիսի բնակատեղի օգտակարության մեծացումը միշտ իրենից ներկայացնում է դիրքի հարաբերական առավելությունների ավելացում, իսկ ΔՎ-ն պետք է դիտարկել որպես **դիրքի ռենտա**:

Այսպիսին են անշարժ գույքի, որպես եկամտի աղբյուրի, հիմնական բնութագրերը:

Այլ իրավիճակ է ստեղծվում, երբ անշարժ գույքը հանդես է գալիս որպես *արտադրության գործոն* (գորածարանային մասնաշենքեր, արտադրամասեր, վարչակառավարական շենքեր և այլն): Նախ և առաջ, պետք է նշել, որ արտադրության գործոններից և ոչ մեկը ուղղակիորեն եկամտի աղբյուր չի հանդիսանում: Ավելի ճիշտ կլինի դրանք դիտարկել որպես եկամտի ստացման համար պարտադիր պայմաններ, նյութական նախապայմաններ: Իսկ եկամտի աղբյուր, որպես այդպիսին, հանդես է գալիս ձեռնարկատիրական և աշխատանքային գործունեությունը, որի արդյունքները իրացվում են շուկայում՝ ապրանքի տեսքով: Ձեռնարկատիրական եկամտի (շահույթի) մեծությունը ուղղակիորեն կախված է իրացման ծավալից: **Եկամուտը** (income) իրացումներից ստացվող ներհոսքն է (flow)՝ որոշակի ժամանակի ընթացքում: Եթե կապիտալն իրենից ներկայացնում է ապագա դրամամուտքերի ամբողջացումը (մարմնացում), ապա շահույթն այդ կապիտալի օգտագործման արդյունքն է՝ որոշակի ժամանակահատվածի ընթացքում:

Ստացված շահույթը որոշակի գործոնների (յուրաքանչյուրից որոշակի քանակությամբ) ամբողջության արտադրական սպառման արդյունքն է: Դրանց մի մասը, մասնավորապես հիմնական ֆոնդերը, որոնց մեջ է մտնում նաև անշարժ գույքը, օգտագործվում է բազմաթիվ արտադրական ցիկլերի ընթացքում և արտադրության գործընթացում բառացիորեն չի սպառվում, չի կորցնում իր բնաիրային ձևը: Մյուս մասը (շրջանառու միջոցները)՝ ամբողջովին փոխակերպվում է պատրաստի արտադրանքի: Սպառման բնույթը որոշում է նաև արտադրանքի արժեքային ցուցանիշները, որոնց մի մասը հիմնական ֆոնդերի ամորտիզացիան է, իսկ մյուս մասը՝ շրջանառու միջոցների ամբողջ արժեքը: Համապատասխանաբար, կարելի է գրել.

$$Ծ \approx Ն_{ահ} \quad Հֆ + Ա_{շմ},$$

որտեղ Ծ-ն արտադրանքի թողարկման ընդհանուր ծախքերն են՝ արժեքային արտահայտությամբ;

$Ա_{հֆ}$-ն՝ հիմնական ֆոնդերի արժեքը;

$Ա_{շմ}$-ն՝ շրջանառու միջոցների արժեքը;

$Ն_{ահ}$-ն՝ ամորտիզացիոն հատկացումների նորմատիվային ցուցանիշը:

Վերջին բանաձևի հիման վրա կարող ենք որոշել արտադրանքի իրացման ծավալն արժեքային արտահայտությամբ ($Ծ_{իր}$)՝

$$Ծ_{իր} = Ծ + ΔԾ:$$

Արտադրական անշարժ գույքը հանդիսանում է հիմնական ֆոնդերի մի մասը: Հետևաբար, նրա արժեքային համարժեքը՝ $Ա_{ագ}$, կարելի է որոշել հետևյալ արտահայտության միջոցով՝

$$Ա_{ագ} = Ծ_{իր} \times ԱՀ_{ագ})Ա_{հֆ} + Ա_{շմ},$$

որտեղ $ԱՀ_{ագ}$-ն արտադրական անշարժ գույքի օբյեկտների ամորտիզացիոն հատկացումների գումարն է:

Ծանոթություն. 1. $Ծ_{իր}$ և $Ա_{ագ}$ մեծությունները որոշվում են տարեկան կտրվածքով:

2. Վերադիր ծախսերը և ծախսերի այլ տարրեր, այս դեպքում, հաշվի չեն առնվում:

Վերոնշյալից բխում են հետևյալ երեք կարևոր եզրակացությունները.

Առաջին արտադրական անշարժ գույքի տնտեսագիտական փորձագիտությունը պետք է դիտարկել որպես ընդհանուր ձեռնարկության ձեռնարկատիրական գործունեության փորձագիտության բաղկացուցիչ մաս:

Երկրորդ՝ ձեռնարկատիրական եկամուտը և նրա բաղկացուցիչ մասը, որն ապահովվում է արտադրական անշարժ գույքով, ի տարբերություն անշարժ գույքի վարձակալման, ունի այլ (ոչ ռենտային) հիմք:

Երրորդ՝ արտադրական անշարժ գույքը, ի տարբերություն վարձակալման տրվող գույքից, օգտագործվում է հենց սեփականատիրոջ կողմից:

Ավարտելով անշարժ գույքի, որպես տնտեսագիտական հասկացության դիտարկումը՝ պետք է նշել, որ գործնականում կարող են հանդիպել նրա օգտագործման զուգակցված տարբերակները: Օրինակ, բնակվելով սեփական բնակարանում (անշարժ գույքը օգտագործվում է որպես տնտեսական բարիք)՝ կարելի է միաժամանակ տնային պայմաններում, դիմորդների համար կազմակերպել որոշակի դասընթացներ (անշարժ գույքի օգտագործումը որպես արտադրության գործոն): Երբ անշարժ գույքի մի մասը տրվում է վարձակալության (օրինակ երկու հարկանի բնակելի սեփական տան առաջին հարկը), ապա այն արդեն ծառայում է որպես եկամտի աղբյուր: Նման իրավիճակները առավել մանրամասն վերլուծության, համապատասխան մեթոդների մշակման անհրաժեշտություն են առաջացնում:

Եվ այսպես, անշարժ գույքը, որպես տնտեսագիտական կատեգորիա, հանդիսանում է նյութական ակտիվ, որի արժեքային համարժեքը որոշվում է այն որպես տնտեսական բարիք, ապրանք կամ եկամտի աղբյուր օգտագործելու արդյունավետությամբ:

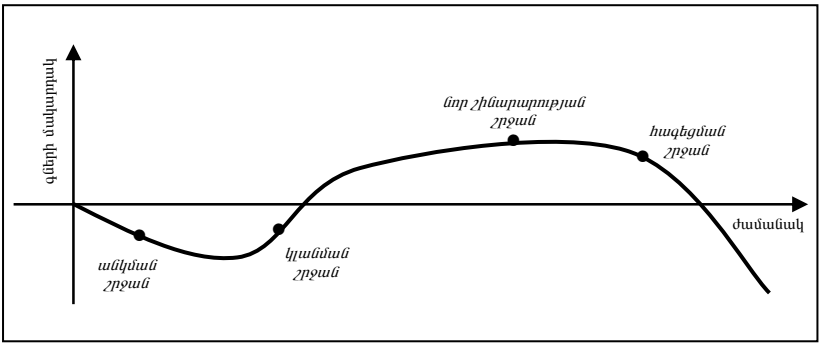
1.5 ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԿԵՆՍԱԿԱՆ ՑԻԿԼԸ

Տնտեսագետներից ոմանք գտնում են, որ անշարժ գույքը, որպես ապրանք, իրենից ներկայացնում է յուրահատուկ «կենդանի օրգանիզմ», որը զարգանում է հետևյալ կերպ. ծրագիր - ծագում - հասունացում - ծերացում (հնացում) - մահ: Նմանապես, անշարժ գույքի օբյեկտի նկատմամբ տարբերում են կյանքի ցիկլի հետևյալ փուլերը. նախագծի նախաներդրումային (նախնական) փուլ (գաղափար, պլանավորում, նախագծում և այլն), նախագծի իրականացման փուլ (շինարարություն, սարքավորումների տեղակայում), օբյեկտի շահագործման փուլ (ներմուծումը շուկա, աճ, հասունացում, հագեցում) և լուծարման (անկման) փուլ: Կենսական ցիկլի տեսության օգնությամբ կարելի է մասամբ կանխատեսել իրավիճակը, և ոչ թե կառուցել կանխատեսման ամբողջական մոդել, քանի որ այդ դեպքում ձեռնարկությունը կարող է զրկվել մարկետինգային աջակցությունից:

1.5.1. Անշարժ գույքի շուկայի կենսական ցիկլը

«Գնիր էժան, վաճառիր թանկ» ընդհանուր կանոնը վերաբերվում է ինչպես անշարժ գույքին, այպես էլ ներդրման ցանկացած այլ ձևին:

Նկար 1.4.-ում ներկայացված են 4 ժամանակահատված կամ շրջան, որոնք հիմնված են շուկայի ուսումնասիրման վրա՝ ներառյալ նրա «դասական պայմանները»՝ տնտեսական անկումներն ու վերելքները: Շրջանների տևողությունն ու բարդությունը կախված են բազմաթիվ ներքին ու արտաքին պայմաններից:



Նկար 1.4. Անշարժ գույքի շուկայի զարգացման հիմնական շրջանները

Միևնույն ժամանակահատվածում շուկայի տարբեր հատվածները տարբեր ձևով են դրսևորվում: Օրինակ՝ քաղաքի մի թաղամասում շինարարության արժեքը կարող է ավելանալ արագ տեմպերով այն դեպքում, երբ քաղաքի մեկ այլ մասում միևնույն ժամանակ նկատվում է լճացում: Ամեն դեպքում, այդ շրջանները որոշելու կարողությունը պատվիրատուին լրացուցիչ ներդրումային հնարավորություններ կընձեռի: Այժմ դիտարկենք այդ շրջանների բնույթը (իհարկե իդեալական տարբերակով):

Ա. Անկման շրջան: Այսպիսի իրավիճակ նկատվում է այն դեպքում, երբ շուկան գերհագեցված է, և ազատ մնացած շինությունների քանակը սկսում է մեծանալ: Այդ շինությունների կազմը բացասական ազդեցություն է ունենում նախագծի ֆինանսական վիճակի վրա: Շուկան գնորդի շուկան է: Սեփականատերը պետք է ինտենսիվ կերպով միջոցառումներ ձեռնարկի մարկետինգի ոլորտում՝ ֆինանսական աջակցություն ստանալու նպատակով: Շուկայում առաջանում է նոր օբյեկտների ոչ մեծ քանակություն: Վարկատուները պրակտիկորեն դադարեցնում են իրենց գործարքները՝ սպասելով նոր վերելքի, իսկ անշարժ գույքի գները իջնում են:

Բ. Կլանման շրջան: Անկման շրջանի պատճառ հանդիսացող նոր շինարարության բացակայության հետևանքով՝ անշարժ գույքի շուկայում ակտիվանում են առաջարկն ու պահանջարկը: Շուկան անցնում է մի նոր փուլի՝ ստեղծված օբյեկտների կլանման շրջանի: Ներդրումային ավելցուկների կլանումից հետո միայն ռենտային դրույքները կսկսեն աճել: Պահանջարկի ավելացմանը և առաջարկի նվազմանը համապատասխան սկսում են իրականացվել նախաներդրումային հետազոտություններ՝ նոր օբյեկտների ստեղծման նպատակով:

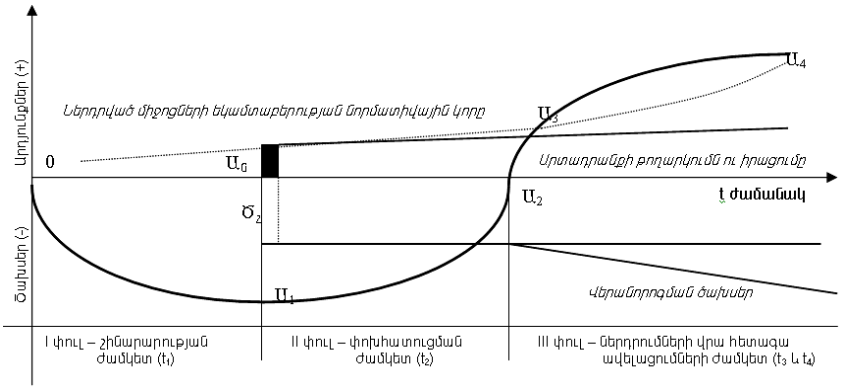
Գ. Նոր շինարարության շրջան: Այս փուլին, օբյեկտների շինարարության շուկայում, համապատասխանում է պահանջարկի բարձր մակարդակ, որի հետ մեկտեղ կրճատվում է ազատ հողատարածքների առաջարկը: Ռենտային դրույքները շարունակում են աճել անշարժ գույքի գնի հետ մեկտեղ: Այս ժամանակահատվածում բարձրանում է սղաճի մակարդակը, և շինարարության արժեքը մեծանում է, որն իր հերթին ավելացնում է անշարժ գույքի օբյեկտի վաճառքի գինը:

Դ. Շուկայի հագեցման շրջան: Անշարժ գույքի վաճառքի աճը դանդաղում է և ի վերջո կրճատվում: Առաջանում է պատրաստի շինարարական արտադրանքի և հզորությունների ավելցուկ: Զբաղվածության մակարդակը սկսում է նվազել, իսկ շինարարական գործունեությունը աստիճանաբար կանգ է առնում: Սեփական օբյեկտների քանակի ավելացման լավագույն ժամանակահատվածը կլանման կամ նոր շինարարության իրականացման փուլերն են:

Անշարժ գույքի շուկայի գործունեության արդյունավետությունը ճիշտ գնահատելու նպատակով անհրաժեշտ է առավել մանրամասն դիտարկել օբյեկտի կյանքի ցիկլը և սահմանել որոշակի ժամանակահատվածում առավել կրիտիկական կետերը, որոնց համադրումները ազդեցություն կունենան ցիկլի տևողության և ծախսերի, արդյունքների փոփոխման դինամիկայի վրա:

1.5.2. Անշարժ գույքի օբյեկտի կենսական ցիկլը

Անշարժ գույքի ցանկացած օբյեկտի (նոր կառուցվող կամ վերակառուցվող) գործունեության արդյունավետության գնահատումն իրենից ներկայացնում է տվյալ օբյեկտի դիտարկումը նրա կյանքի տևողության ողջ ընթացքում: Օբյեկտի կենսական ցիկլը, սկսած նրա տեխնիկատնտեսական հիմնավորման պահից մինչև ֆիզիկական կամ բարոյական հնացման պահը, կարելի է բաժանել երեք փուլի.



Նկար 1.5. Անշարժ գույքի օբյեկտի կենսական ցիկլը

Պայմանական նշանակումներ. $Ա_0$ նորմալ արդյունավետություն;
$Ծ_2$ շահագործման ծախսեր:

I. Շինարարություն (նախաներդրումային և ներդրումային փուլեր),

II. Շահագործում մինչև ամբողջովին փոխհատուցման պահը (նախագծի նախաձեռնման փուլ),

III. Շահագործում՝ ներդրված միջոցներին ավելացնելով ստացված արդյունքները (վերակառուցում, վերանորոգում կամ օբյեկտի լուծարում):

1.5. նկարի վրա սխեմատիկորեն ներկայացված է անշարժ գույքի օբյեկտի կենսական ցիկլը:

Օբյեկտի գործունեության արդյունավետությունը զգալի չափով որոշվում է հենց առաջին փուլում: Այս փուլը հատկապես բարդ է, այն բաղկացած է բազմաթիվ տարրերից, մասնավորապես՝ նախնական ծրագրի մարմնավորման համար պայմանների վերլուծություն, նախագծի էության մշակում, նրա կենսունակության գնահատում, օբյեկտի տեղաբաշխման դիրքի ընտրություն և համաձայնեցում, բնապահպանական հիմնավորում, փորձաքննություններ, շինարարության համար թույլտվության ստացում, ժամանակավոր շինարարական ենթակառուցվածքի ստեղծում, օբյեկտի ստեղծում կամ վերակառուցում, շահագործման հանձնում: Երկրորդ փուլը ներառում է հզորությունների յուրացում և օբյեկտի շահագործում՝ նրա նախագծային հզորությունների կայուն պարամետրերի առկայության դեպքում: Դիտարկելով $ՕԱ_1Ա_2Ա_3Ա_4$ կորի բնույթը, որն արտահայտում է օբյեկտի շինարարության և շահագործման արժեքային բնութագրերի փոփոխությունը որոշակի ժամանակի ընթացքում, մենք տեսնում ենք, որ կյանքի ցիկլի առաջին փուլում կորի $ՕԱ_1$ հատվածն իջնում է ներքև և

համապատասխանում է անշարժ գույքի օբյեկտի ստեղծման կամ վերակառուցման համար կատարվող ներդրողի ծախսերին: $Ա_1$ կետը համապատասխանում է ներդրումների ընդհանուր ծավալին: Օբյեկտի կենսական ցիկլի վերլուծության նպատակով անհրաժեշտ է կիրառել փուլերի մի քանի նշանակումներ, որոնք բնութագրում են կենսական ցիկլի երկու տարբեր նշանակություններից բխող կրիտիկական կետերի սահմանման ժամանակահատվածները: Այդպիսի կարևորագույն կետ է համարվում օբյեկտի շահագործման պահը՝ $Ա_1$: Նրա նկատմամբ արդեն որոշվում են հետևյալ փուլերը. t_1 - օբյեկտի նախապատրաստումն ու կառուցումը, t_2 - հզորությունների յուրացումը (փոխհատուցման ժամկետը), t_3 - շահույթի ստացման սկիզբը (ինքնարժեքի ծրագրված մակարդակին հասնելը, ներդրված միջոցների վերադարձը յուրացման ժամանակահատվածում), t_4 - օբյեկտի ֆիզիկական և բարոյական մաշվածության սկիզբը: Առավել կարևոր են համարվում այն փուլերը, որոնք բնութագրում են օբյեկտի ստեղծման (վերակառուցման) և շահագործման ընթացքում նրա կյանքի ժամանակահատվածները: Որոշելով տարբեր փուլերի հարաբերակցությունը՝ կարելի է ստանալ անշարժ գույքի օբյեկտի կենսական ցիկլի փուլերի հարաբերական արդյունավետությունը, իրականացնել կապալառուի և պատվիրատուի գործունեության ծախսերի և արդյունքների վերլուծություն: Օբյեկտի կենսական ցիկլի երրորդ փուլում՝ $Ա_2$, $Ա_4$, առաջանում է կատարված ներդրումների վրա հետագա ավելացումներ իրականացնելու կատարման անհրաժեշտությունը: Տեսականորեն, երրորդ փուլը կարող է շարունակվել բավականին երկար: Այդ փուլում օբյեկտի շահագործման սահմանափակումներ են հանդիսանում ֆիզիկական և բարոյական մաշվածքի վերացման համար իրականացվող լրացուցիչ ծախսերը:

1.6 ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՕԲՅԵԿՏՆԵՐԻ ՍՊԱՌՈՂԱԿԱՆ ԱՐԺԵՔԻ ԴԻՆԱՄԻԿԱՅԻ ԳՈՐԾՈՆՆԵՐԸ

Բոլոր նյութական օբյեկտները գոյություն ունեն ժամանակի և տարածության մեջ: Հետևաբար, ցանկացած օբյեկտ այդ տեսանկյունից բնութագրելու համար պետք է օգտագործել նրա բոլոր ժամանակատարածական պարամետրերը և հաշվի առնել դրանց ազդեցությունը: Պետք է նաև նշել, որ չնայած ժամանակը և տարածությունը հանդիսանում են անշարժ գույքի գոյության պարտադիր պայմաններ, սակայն նրանց չի կարելի համարել հավասարազոր կատեգորիաներ. տարածությունը (եթե այն դիտարկենք ոչ թե վերացական-տրամաբանական մակարդակով, այլ բնաիրային բնութագրերի որոշակիությամբ), ինքնըստինքյան, փոփոխվում է

ժամանակի ընթացքում: Սա մարդկային գործունեության ուղղակի հետևանք է, որի արդյունքում բնական տարածությունը հաջորդաբար վերափոխվում է միայն աճող ինտենսիվությամբ:

Ժամանակի մեջ գոյություն ունենալու բնորոշ առանձնահատկություններից մեկը՝ դա **պարբերականությունն է**, այսինքն՝ պարբերաբար նորացումը ժամանակի ընթացքում: Միաժամանակ գոյակցում են բազմաթիվ, ըստ էության, տարբեր ցիկլեր, որոնք որոշակիորեն հարաբերվում են միմյանց հետ, համաստորադասվում են միմյանց: Ելակետային են համարվում բնության ցիկլերը, որոնք ուղղակի կամ անուղղակի ազդեցություն են ունենում մնացած բոլորի վրա, սակայն իրենք այդ ազդեցությանը չեն ենթարկվում, այսպես՝ մարդը ամենատարբեր ձևերով կարող է ազդել բնության վրա, սակայն իր ուժերից վեր է փոխել տարվա եղանակների կամ ցերեկվա ու գիշերվա հաջորդականությունը:

Այդ իսկ պատճառով միանգամայն բնական է, որ մարդկային գործունեությունը (այդ թվում և տնտեսական), որը միշտ իրականացվում է բնության պայմաններում, իր վրա կրում է այդ ցիկլերի ազդեցությունը, իսկ երբեմն նաև ենթարկվում է դրանց: Այս ամենը առավել ակնառու է գյուղատնտեսությունում և մասամբ նաև շինարարությունում, որտեղ արտադրության ողջ գործընթացը հարմարեցված է բնակլիմայական պայմանների տատանումներին, իսկ աշխատանքի արդյունքները էապես կախված են այդ պայմաններից:

Դրա հետ մեկտեղ, գործունեության որոշակի ձևերի գերակշռող մասի համար որոշիչ են հանդիսանում **տնտեսական ցիկլերը**: Այդ ցիկլերի ինքնին գոյություն ունենալը, բովանդակությունն ու զարգացումը որոշվում են տնտեսական համակարգի զարգացման ներքին օրինաչափություններով (բնության ցիկլերը ունենում են միայն կարգավորող ազդեցություն, որն արտահայտվում է իրավիճակի սեզոնային տատանումների ձևով): Տնտեսական ցիկլեր ասելով պետք է հասկանալ տնտեսական բարիքների վերարտադրության (որը ներառում է արտադրության, փոխանակման, բաշխման և սպառման փուլեր) ինտենսիվության պարբերաբար տատանումները:

Տնտեսական ցիկլերի առկայությունը հիմնականում պայմանավորված է հետևյալ գործոններով.

- գիտատեխնիկական առաջընթացի արդյունքում տեղի է ունենում արտադրական բազայի (գլխավորապես արտադրական ֆոնդերի ակտիվ մասի) պարբերաբար նորացում: Այս նորացումը կապված է համապատասխան ծախսերի հետ, որն էլ իր հերթին առաջ է բերում աճի տեմպերի ժամանակավոր անկում: Այնուհետև այդ անկումը փոխարինվում է աճման փուլով նոր, առավել արտադրական ֆոնդերի օգտագործման հաշվին;

- գործունեության ակտիվության մակարդակի վրա բավականին ուժեղ ազդեցություն ունեն իրավիճակի գործոնները, որոնք պայմանավորված են առաջարկի և պահանջարկի հարաբերակցությամբ ոչ միայն ապրանքային շուկայում, այլև կապիտալի շուկայում;
- տնտեսական աճի տեմպերը ձևավորվում են նաև կազմակերպչական և կառավարչական բնույթի գործոնների ազդեցության ներքո, այն է՝ կոոպերացման և մասնագիտացման ժամանակակից ձևերի ներդրում, տեղեկատվական տեխնոլոգիաների լայնորեն տարածում և այլն:

Տնտեսական բարիքները, հանդիսանալով տնտեսական գործունեության արդյունքներ, բնականաբար, ունեն նաև պարբերականություն: Այն կարելի է դիտարկել երկու տեսանկյունից.

1. տնտեսական բարիքների առկայությունը բնութագրվում է տարբեր ինտենսիվությամբ՝ տնտեսական ցիկլերի դինամիկային համապատասխան: Հենց այդ ցիկլերի փուլերին համապատասխան աճում կամ նվազում են բարիքների արտադրության, փոխանակման, տեղաբաշխման և սպառման ծավալները;
2. իր (նյութական ակտիվ) հանդիսացող տնտեսական բարիքներն ունեն գոյության իրենց ժամանակահատվածը, որը և կոչվում է կյանքի ցիկլ:

Ինչպես արդեն նշվել է, կյանքի ցիկլի բնույթը՝ դա **օգտակարության փոփոխությունն է ժամանակի ընթացքում (դինամիկան)**: Կենսական ցիկլի սկիզբ է հանդիսանում բարիքը սեփական պահանջի բավարարման նպատակով օգտագործելու հնարավորության ստեղծման պահը: Իրականում օգտագործվում է այդ բարիքը թե՝ ոչ, արդեն էական չէ, կարևորը, որ այն համապատասխանում է բոլոր անհրաժեշտ պայմաններին:

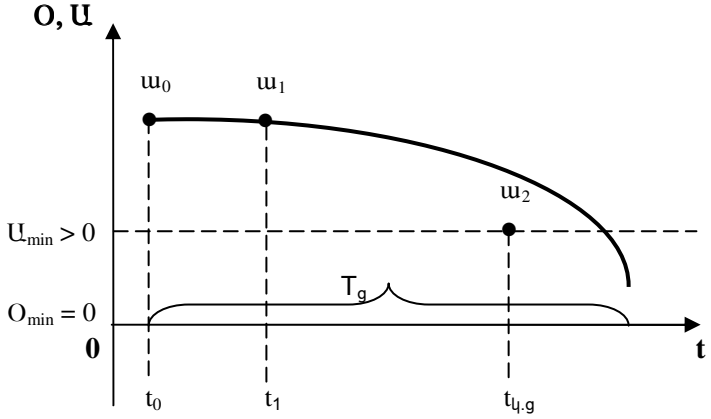
Այսպիսով, կենսական ցիկլը սկիզբ առնելու համար տեղին է O=O արտահայտությունը, այսինքն՝ տնտեսական բարիքն իր ստեղծման պահին ունի առավելագույն օգտակարություն: Իսկ ցիկլի ավարտ է հանդիսանում օգտակարության լիովին սպառման, բարիքի ամբողջապես օգտագործման պահը, երբ O=O =0: Կենսական ցիկլի տևողությունը փաստացի համընկնում է տնտեսական բարիքի ֆիզիկական կյանքի ժամանակահատվածի հետ: Դա միանգամայն բնական է, քանի որ O-ն արտահայտում է բարիքի համախառն սպառողական բնութագրերը, որոնք բնաիրային հիմք ունեն: Եթե O=0, հետևաբար բարիքի սպառողական հատկությունները սպառված են, իսկ դա էլ նշանակում է, որ անվերականգնելի փոփոխություններ են տեղի ունեցել բարիքի հենց «ֆիզիկական մարմնի» հետ՝ իրը, որպես այդպիսին էլ գոյություն չունի:

Տրամաբանական է ենթադրել, որ օգտակարության կորուստը ժամանակի ընթացքում տեղի է ունենում ոչ թե հավասարաչափ, այլ աճող տեմպերով: Դա կապված է այն բանի հետ, որ տնտեսական բարիքի (իրի) օգտագործման ընթացքում նրա «ֆիզիկական մարմնում» կուտակվում են տարբեր վնասվածքներ, որոնք որոշակի պահից սկսած դառնում են անվերականգնելի: Այս բոլոր գործընթացների արդյունքում տեղի է ունենում օգտակարության անդառնալի կորուստ:

Վերը շարադրվածից կարելի է անել հետևյալ եզրակացությունը. տնտեսական բարիքների կենսական ցիկլը տարբերվում է ցիկլային գործընթացների դասական մոդելից: Այդ մոդելի համաձայն՝ ցիկլն ունի երեք միմյանց հաջորդաբար փոխարինող փուլեր, դրանք են՝ աճ → կայունություն → անկում: Ինչպես արդեն նշվել է, տնտեսական բարիքի օգտագործումը (սպառումը) և նրա գոյատևման կենսական ցիկլը սկսվում են, երբ O=O : Դա նշանակում է, որ տնտեսական բարիքների դեպքում աճի փուլ պարզապես չկա և կենսական ցիկլն ունի երկփուլ բնույթ. կայունություն → անկում: Պետք է նշել նաև այն փաստը, որ մի շարք տնտեսական բարիքների համար օգտագործման ժամանակահատվածը միանգամայն սահմանափակ է, և կենսական ցիկլը դառնում է ընդամենը մեկ կետ. օգտակարության կորուստը տեղի է ունենում միանգամից O=O -ից O=0, ընդ որում, որպես կանոն, տնտեսական բարիքը դադարում է գոյություն ունենալ ֆիզիկապես (հենց դա է տեղի ունենում, օրինակ սննդամթերքի հետ):

Որոշ չափով այլ բնույթ է կրում արժեքի դինամիկան (A): Ակնհայտ է, որ նրա փոփոխությունները ժամանակի ընթացքում օգտակարության համեմատ ունեն միևնույն բնույթը, այսինքն՝ երբ O=O , ապա A=A , O=O , A=A : Սակայն այն դեպքերում, երբ տնտեսական բարիքների կենսական ցիկլը բավականաչափ երկար է, O և A մեծությունների միջև առաջանում է տարբերություն: Եթե O =0, ապա A →0 և A >0 (գերազանցման չափը սկզբունքային նշանակություն չունի): Դա բացատրվում է նրանով, որ չնայած այդպիսի բարիքների օգտակարությունը կենսական ցիկլի ավարտին լիովին սպառված է, սակայն ֆիզիկական իմաստով նրանք չեն վերանում: Մնում են որոշ բնաիրային հատվածներ, որոնք մի շարք դեպքերում կարելի է իրացնել և ստանալ բարիքի նախնական արժեքի գոնե մի մասը ΔA>0 (որպես օրենք, այդ մեծությունը անվանում են «վերադարձվող նյութերի արժեք»):

Գրաֆիկորեն O-ի և A-ի դինամիկան կունենա հետևյալ տեսքը (նկ. 1.6.).



Նկար 1.6. Օգտակարության և արժեքի դինամիկան կենսական ցիկլի ընթացքում

Ծանոթություն

ա) $_0$ $_{կ.ց.}$ կենսական ցիկլի ավարտ; T_g կենսական ցիկլի տևողություն;

բ) $_0$] հատվածը համապատասխանում է տնտեսական բարիքի $_0 \neq 0$;

գ) կորի ուռուցիկ տեսքը վկայում է օգտակարության հետզհետե արագացող կորստի մասին;

դ) $_0$ $_1$] հատվածը կայունության ժամանակահատվածն է (O ~ $_1$ $_{կ.ց.}$] հատվածը անկման ժամանակահատվածն է:

Վերը շարադրվածը ամբողջովին կարելի է վերագրել նաև անշարժ գույքին: Օգտագործման ընթացքում անշարժ գույքի ցանկացած օբյեկտի նախնական բնաիրային հատկությունները նս փոփոխվում են, որը բերում է սպառողական հատկությունների կորստին և հետևաբար օգտակարության նվազմանը: Սակայն այս ընդհանուր օրինաչափությունը ունի իր առանձնահատկությունները՝ կապված այն հանգամանքի հետ, որ անշարժ գույքի օբյեկտները կարող են օգտագործվել երեք տարբեր եղանակներով. որոշակի պահանջմունքների բավարարման նպատակով (նպատակային սպառում), որպես ապրանք և որպես եկամտի աղբյուր: Հետևաբար, անհրաժեշտ է որոշել օգտակարության (O) և արժեքի (U) դինամիկան վերջին երկու տարբերակի համար (բնականաբար, առաջին տարբերակին համապատասխանում է նկ. 1.6.-ը): Ըստ էության սա նշանակում է, որ անհրաժեշտ է որոշել t_0-ն և $t_{կ.ց.}$-ն անշարժ գույք - ապրանքի և անշարժ գույք - եկամտի աղբյուրի համար:

Ինչպես արդեն նշել ենք, ապրանք կարող է հանդիսանալ նաև անավարտ շինարարության օբյեկտը: Հետևաբար, տեղին է հետևյալ արտահայտությունը՝

$$t_{0(ա)} \le t_{0(բ)},$$

որտեղ $t_{0(ա)}$՝ անշարժ գույքի օբյեկտ - ապրանքի կենսական ցիկլի սկիզբը;

$t_{0(բ)}$՝ նույնը անշարժ գույք - բարիքի համար:

Շարունակելով դատողությունները՝ կարելի է գալ այն եզրակացության, որ քանի որ անշարժ գույքի շուկայում ապրանք կարող են հանդիսանալ նաև կառուցապատման ենթակա տարածքները, ապա $t_{0(ա)min} = 0$, այսինքն $t_{0(ա)}$-ի էքստրեմալ կետը առանցքների սկզբնակետն է: $[0; t_{0(ա)}]$ հատվածը այս դեպքում կնշանակի օբյեկտի պատրաստվածության աստիճանի հետզհետե բարձրացում, և հետևաբար, անշարժ գույք - ապրանքի օգտակարության $O_ա$ մեծացում (ընդ որում, օգտակարության աստիճանը հստակ համապատասխանում է օբյեկտի ավարտվածության աստիճանին):

Անշարժ գույքի օգտագործումը, որպես եկամտի աղբյուր, միանշանակ պայմանավորված է տնտեսական բարիքի առկայությամբ, հետևաբար՝

$$t_{0(ե)} = t_{0(բ)},$$

որտեղ՝

$t_{0(ե)-ն}$ որպես եկամտի աղբյուր օգտագործվող անշարժ գույքի օբյեկտի կենսական ցիկլի սկիզբն է:

Այս երկու հարաբերակցությունները նշանակում են, որ օբյեկտի օգտագործումը, որպես ապրանք, կարող է սկսվել **միևչև** օբյեկտի սպառողական բարիք դառնալը, իսկ, որպես եկամտի աղբյուր, այն ծառայում է միմիայն սպառողական բարիք դառնալուց **հետո**:

Այժմ պարզենք, արդյո՞ք որպես ապրանք և որպես եկամտի աղբյուր օգտագործվող անշարժ գույքի օբյեկտի կենսական ցիկլերը ավարտվում են $T_{g(բ)}$-ի հետ միաժամանակ, թե դա տեղի է ունենում ավելի վաղ: Ակնհայտ է , որ ավելի ուշ դա տեղի ունենալ չի կարող, քանի որ իր օգտակարությունը ամբողջովին կորցրած օբյեկտը հնարավոր չէ ոչ վաճառել, ոչ էլ նրանից որևէ այլ եկամուտ ստանալ: Այս հարցի պատասխանը կախված է այդ տարբերակների օգտագործման արդյունավետության վրա սպառողական հատկությունների մակարդակի ազդեցության բնույթից: Գնորդը միշտ էլ ձեռք է բերում տվյալ իրի օգտակարությունը, և ոչ թե իրը, այդ իսկ պատճառով ապրանքի իրացումը (առք ու վաճառքի գործարքի նորմալ պայմանների դեպքում) ծայրահեղ դժվարանում է անշարժ գույքի օբյեկտի բնաիրային հատկությունների անվերականգնելի փոփոխությունների առաջացման պահից (սա համապատասխանում է նկ. 1.6-ի վրա O կորի ներքևի

հատվածին): Չի կարելի նաև հաշվի չառնել, որ գործարքի նորմալ պայմանները ենթադրում են վաճառողների մրցակցության առկայություն. գնորդին միաժամանակ առաջարկվում է տարբեր սպառողական հատկություններով օժտված օբյեկտների լայն տեսականի: Եվ վերջապես, որոշիչ փաստարկ է հանդիսանում ճեռք բերվող անշարժ գույք - ապրանքի՝ որպես սպառողական բարիք օգտագործման երկարատևությունը. ոչ մի խելամիտ մարդ չի գնի բնակարան կիսաքանդ կամ վթարային շենքում: Վերոնշյալից հետևում է, որ անշարժ գույքի օբյեկտ - ապրանքի օգտակարության կորուստը տեղի է ունենում ավելի վաղ, քան օգտագործման այլ տարբերակների դեպքում, այսինքն՝ տեղի ունի հետևյալ հարաբերակցությունը՝

$$t_{կ.գ.(ա)} < t_{կ.գ.(բ)}, t_{կ.գ.(ե)}:$$

Անշարժ գույքի օբյեկտի օգտագործումը, որպես եկամտի աղբյուր, հնարավոր է այնքան ժամանակ, քանի դեռ օբյեկտը օժտված կլինի սպառողական հատկություններով (օգտակարությամբ): Եկամուտը՝ դա վճար է ոչ սեփական օբյեկտի օգտագործման հնարավորության դիմաց, այդ իսկ պատճառով հասկանալի է, որ $Օ_բ$-ի և $Օ_ե$-ի դինամիկան միանման է, սակայն $t_{կ.գ.(ե)} < t_{կ.գ.(բ)}$:

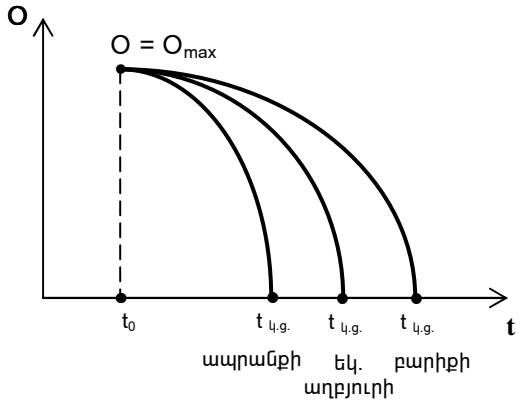
Այս եզրակացությունները հավասարապես ճիշտ են նաև անշարժ գույքը որպես արտադրության գործոն դիտարկելու դեպքում. անշարժ գույքի միջոցով եկամուտ է ստացվում այնքան ժամանակ, քանի դեռ տվյալ օբյեկտը ի վիճակի է (ֆիզիկապես) մասնակցել արտադրական գործընթացում, այսինքն մինչև բնաիրային հատկությունների գրեթե ամբողջովին կորստի և օգտակարության լիովին սպառման պահը:

Հաշվի առնելով վերոնշյալը՝ կարելի է մանրամասնել օգտակարության (Օ) դինամիկայի գրաֆիկը (նկ. 1.7.):

Այժմ դիտարկենք $Ա_ա$-ի և $Ա_ե$-ի դինամիկան: Արդեն նշվել է, որ $[0; t_{0(ա,բ,ե)}]$ հատվածում $Օ_ա$-ի աճը տեղի ունենում շինարարության օբյեկտի ավարտվածության աստիճանի փոփոխությանը համապատասխան: Սակայն դա չի նշանակում, որ միևնույն ձևով փոփոխվում է նաև $Ա_ա$-ն: «Կիսակառույցի» գինը միշտ արտացոլում է շինարարության ավարտման ռիսկի աստիճանը: Բնականաբար, ռիսկը նվազում է օբյեկտի շինարարության ավարտին զուգընթաց, ընդ որում ոչ թե գծային, այլ արագացված ձևով. 10%-ով պատրաստի օբյեկտը երբեք չի վաճառվի նրա վերջնական (արդեն պատրաստի օբյեկտի) արժեքի 10%-ին համարժեք գումարով, քանի որ անորոշությունն ու ռիսկը բավականին բարձր են: Տրամաբանական է, որ ավարտվածության աստիճանի (ԱՎ) և ամբողջ արժեքի մասնաբաժնի ($Մ_ա$) միջև հստակ հարաբերակցությունը կախված է օբյեկտի մասշտաբներից և բարդությունից, սակայն շինարարության նախնական փուլերում $ԱՎ > Մ_ա$:

Մյուս կողմից, օբյեկտի 90%-ոց ավարտվածության դեպքում օբյեկտը չի կարող վաճառվել նրա ամբողջական արժեքի

համապատասխան մասնաբաժնին համարժեք գումարից ցածր գնով: Հետևաբար, շինարարության ավարտական փուլերում $АЧ = М_ա$:



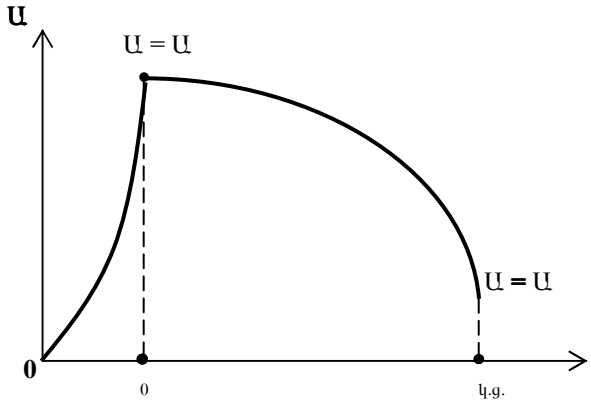
Նկար 1.7. Անշարժ գույքի օբյեկտների օգտակարության դինամիկան կենսական ցիկլի ընթացքում

Ծանոթություն

$O_{(ա)}$-ն ֆիքսված չէ, և կարող է գտնվել կորի [0; O] հատվածի ցանկացած կետում:

$А_է$-ն իրենից ներկայացնում է տվյալ ժամանակահատվածում կապիտալիզացված եկամուտ՝ սկսած եկամտի ստացման պահից, որն ըստ էության կարող է լինել ցանկացած կետ $O_է$ կորի վրա մինչև $t_{կ.գ.(է)}$: Այսպիսով, $А_է$-ի դինամիկան գործնականում լիովին համընկնում է $O_է$-ի դինամիկայի հետ: Հնարավոր (բայց ոչ պարտադիր) ճշգրտումը կայանում է նրանում, որ իրականում եկամտի ստացումը ընդհատվում է ամեն դեպքում $t_{(բ,i0)}$ պահից մի փոքր ավելի շուտ: Բնակելի օբյեկտների դեպքում դա կարելի է ձևակերպել հետևյալ կերպ. բնակարանը դեռ բավականին լավ վիճակում է այնտեղ բնակվելու համար (այսինքն՝ նրա արժեքը հավասար չէ զրոյի), սակայն արդեն ոչ լավ վիճակում է այն վարձակալության տրամադրելու համար (այսինքն՝ նրանից ստացվող եկամուտը հավասար է զրոյի):

Հաշվի առնելով վերը շարադրվածը՝ $А_{(բ,ա,է)}$-ի դինամիկան կդիտվի հետևյալ կերպ (նկ. 1.8.)՝



Նկար 1.8. Անշարժ գույքի օբյեկտների արժեքի դինամիկան կենսական ցիկլի ընթացքում

Այսպիսին է օբյեկտների (Օ) և արժեքի (Ա) փոփոխման անշարժ գույքի առանձին օբյեկտի կենսական ցիկլի ընթացքում: Հանդիսանալով ամենացածր կարգի ցիկլ՝ այն իր վրա է կրում բնական և տնտեսական ցիկլերի ազդեցությունը: Առաջիններն ազդում են օբյեկտի «ֆիզիկական մարմնի» վրա՝ թուլացնելով նրա սպառողական հատկությունները և համապատասխանաբար նվազեցնելով $О_{բ}$-ն և $Ա_{բ}$-ն: Սա օրինաչափորեն ազդում է նաև $О_{ա}$-ի և $Ա_{ա}$-ի, $О_{է}$-ի և $Ա_{է}$-ի վրա:

Տնտեսական ցիկլերը, ըստ սահմանման, չեն ազդում $О_{բ}$-ի վրա, սակայն ազդեցություն ունեն այլ պարամետրերի վրա: Ընդ որում, եթե $О_{բ}$-ի համար միշտ տեղի ունի $О_{բ(t)} > О_{բ(t+1)}$ հարաբերակցությունը, ապա $О_{ա}$-ի, $О_{է}$-ի, $Ա_{ա}$-ի և $Ա_{է}$-ի դինամիկան, տնտեսական ցիկլի տարբեր փուլերում, կարող է միանգամայն տարբեր լինել:

Վերոնշյալ դրույթների հիման վրա անշարժ գույքի էկոնոմիկայի գլխավոր խնդիրը կարելի է ձևակերպել հետևյալ կերպ. գտնել անշարժ գույքի օբյեկտի այնպիսի արժեքային համարժեք, որը համապատասխանորեն կարտացոլի նրա բնաիրային հատկանիշների, տարածական միջավայրի և շուկայական իրավիճակի գործոնների փոփոխությունը՝ կյանքի ցիկլի ողջ ընթացքում:

Այս խնդրի լուծումը ենթադրում է.

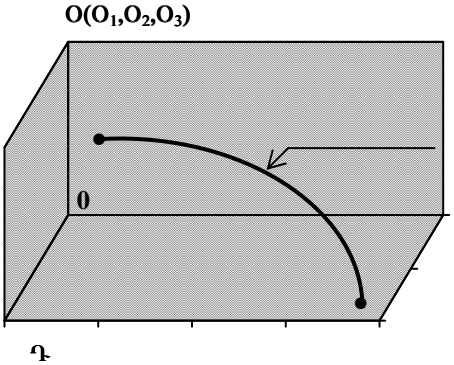
ա) ազդեցության գործոնների կազմի և բովանդակային բնութագրի որոշում՝ ըստ յուրաքանչյուր խմբի (օբյեկտի բնաիրային հատկանիշներ, շրջակա միջավայր և անշարժ գույքի շուկա);

բ) գործոնների դինամիկայի բացահայտում ժամանակի ընթացքում (անշարժ գույքի օբյեկտների ֆիզիկական կյանքի ողջ ժամանակահատվածի ընթացքում);

գ) ազդեցության գործոններից արժեքային համարժեքի քանակական կախվածության որոշում;

դ) արդյունավետության նպատակային ֆունկցիաների և չափանիշների սահմանում:

Անշարժ գույքի օբյեկտի արժեքային համարժեքի վրա ազդող տարբեր գործոնների փոխկապվածության ընդհանրացված մոդելը ներկայացված է 2.9. նկարում:



Նկար 1.9. Արժեքային համարժեքի վրա ազդող տարբեր գործոնների փոխկապակցվածության մոդելը

1.9. նկարում O առանցքը արտահայտում է անշարժ գույքի օբյեկտի օգտագործման հնարավոր եղանակները, t առանցքը՝ ժամանակը, իսկ Դ առանցքը՝ օբյեկտի տարածական բնութագրերը (դիրքը): Ինքը օբյեկտը T_g-ի $[t_o; t_{կ.g.}]$ ցանկացած պահին գտնվում է որոշակի տարածական բնութագրեր ունեցող դիրքում, օգտագործվում է երեք հնարավոր տարբերակներից (բարիք, ապրանք, եկամտի աղբյուր) մեկով և օժտված է որոշակի բնաիրային հատկանիշներով: Դա արտահայտված է գծավորված հարթություններով սահմանափակված տարածքում օբյեկտի ֆիքսմամբ, և սահմանված է A-ի որոշակի արժեք: Կենսական ցիկլի ընթացքում տեղի է ունենում օբյեկտի բնութագրերի փոփոխություն միևնույն առանցքների սահմաններում: Այդ փոփոխությունների ազդեցության ներքո փոխվում է նաև օբյեկտի արժեքը, որին A հետագծի վրա համապատասխանում է մի որոշակի կետ:

ԳԼՈՒԽ 2.
ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՇՈՒԿԱՅԻ ՈՒՍՈՒՄՆԱՍԻՐՈՒԹՅՈՒՆՆ ՈՒ ՎԵՐԼՈՒԾՈՒԹՅՈՒՆԸ

2.1. ՏԵՂԵԿԱՏՎՈՒԹՅԱՆ ԴԵՐԸ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՇՈՒԿԱՅԻ ՈՒՍՈՒՄՆԱՍԻՐՈՒԹՅԱՆ ԵՎ ՎԵՐԼՈՒԾՈՒԹՅԱՆ ԳՈՐԾԸՆԹԱՑՈՒՄ

Շուկայական տնտեսության պայմաններում գործարարության հաջողությունը մեծապես կանխորոշված է այն տեղեկատվությամբ, որի հիման վրա ընդունվում են շատ կարևոր ֆինանսական որոշումներ: Այդ պատճառով էլ տեղեկատվության, այդ թվում նաև շուկայական, հավաքագրումը և վերլուծությունն այսօր համարվում են ինչպես առանձին գիտա-մեթոդաբանական ուսումնասիրության առարկա, այնպես էլ գործարարության ինքնուրույն ոլորտ:

Վերոնշյալի առավել պատկերավոր լուսաբանումը ֆոնդային շուկայում գործարարության տեղեկատվական ապահովվածության օրինակն է: Ստեղծվել են և շարունակվում են կատարելագործվել գիտական տեսություններ և դպրոցներ, որոնք բազմիցս արժանացել են Նոբելյան մրցանակների: Գրված են տեխնիկական և հիմնարար վերլուծությանը վերաբերող բազմաթիվ աշխատություններ, որոնք դարձել են ֆոնդային շուկայի մասնագետների սեղանի գրքեր: Արժեթղթերի շուկայում տեղեկատվության հետ աշխատելու թույլատվություն ստանալու համար վերլուծաբանների գիտելիքների մանրազնին ստուգման ամբողջ աշխարհում ընդունված պրակտիկան նորմալ երևույթ է համարվում: Եվ դա այն դեպքում, երբ, այլ շուկաների հետ համեմատած, ֆոնդային շուկայում պետք է առավել ցայտուն կերպով նույնականացվեն կատարյալ շուկայի օրինաչափությունները՝ աշխատակիցների տեղեկատվության հագեցվածության ասպարեզում:

Ի տարբերություն ֆոնդային շուկայի, անշարժ գույքի շուկան, բազմաթիվ չափանիշներից ելնելով, ավելին քան հեռու է կատարելությունից, ինչով էլ հենց որոշվում են այդ շուկայի ուսումնասիրության յուրահատկությունները: Մի կողմից, վերլուծաբանները բախվում են անշարժ գույքի շուկայում տնտեսական փոխադարձ կապերը կոռեկտ և միանշանակ ձևակերպելու դժվարությունների, երբեմն էլ նաև անհնարինության հետ: Մյուս կողմից, հեռանկարային չէ այլ շուկաներում օգտագործվող վերլուծության տեխնոլոգիաներն անշարժ գույքի շուկա փոխանցելը, քանի որ դրանք

հարմարեցված են այլ շուկայական միջավայրում օգտագործելու համար:

Այդ առումով, անշարժ գույքի շուկայում որակյալ վերլուծական աշխատանքը բավականին բարդ գործընթաց է, որը վերլուծաբանից պահանջում է ոչ միայն անշարժ գույքի էկոնոմիկայի վերաբերյալ տեսական խորը գիտելիքներ, այլև մշտական պրակտիկա և հետազոտություններում ստեղծագործական փնտրտուք, որոնք կնպաստեն մասնագիտական ինտուիցիայի ձևավորմանը:

Ուսումնասիրելով զարգացած երկրների անշարժ գույքի շուկայի գործունեության մոտ մեկ դարյա պատմությունը՝ կարելի է եզրակացնել, որ անշարժ գույքի շուկաներում առաջացած խոշոր ճգնաժամերից շատերի գլխավոր պատճառներից մեկը եղել է վերլուծական աշխատանքի որակին հատկացվող ոչ պատշաճ ուշադրությունը:

Դրա վառ ապացույցն է հանդիսանում 80-ականների վերջին, 90-ականների սկզբին ԱՄՆ անշարժ գույքի շուկայում տեղի ունեցած ճգնաժամը: Ինչպես նշում են մասնագետները, նոր շինարարության մեջ կատարված անկանոն և չափազանց մեծ ծավալներով ներդրումները հանգեցրին շուկայի հագեցվածությանը և, համապատասխանաբար, մեծ թվով նախագծերի (որոնց համար տրամադրվել էին վարկեր) պահանջարկի ձևավորման անհնարինությանը: Ստեղծված իրավիճակի հիմքում ընկած էին ոչ իրատեսական շուկայական սպասումները, որոնք տեղի էին ունեցել վերլուծության ժամանակ ազդակների ոչ ճիշտ կառուցվածքի, վերլուծության թույլ մեթոդաբանության և ընթացիկ պայմանները բնութագրող տվյալների ոչ ամբողջական ծավալի պատճառով:

Ազդակների կառուցվածքը, որով ղեկավարվում էին շուկայի զարգացմամբ զբաղվող մասնագետները, գնահատողները և վարկային կազմակերպությունները, դեֆորմացվել էր կողմերի շահագրգռվածությամբ. մի մասը ձգտում էր վարկեր ստանալ, մյուս մասը՝ հիմնավորել վարկի ստացումը, իսկ մյուսները՝ ներդնել իրենց միջոցները: Ընդ որում բոլոր կողմերն իրենց խնդիրները լուծում էին չարդարացված լավատեսական սպասումների հաշվին:

Վերլուծության թույլ մեթոդաբանության օգտագործումը, որն արտահայտվում էր ոչ ճիշտ վարկածներով և ընթացակարգերով, տեղական շուկաների մասին ոչ բավարար որակյալ տվյալների համագործակցությամբ, չհիմնավորված շուկայական հետազոտությունների առաջացման և դրանց վրա հիմնված ներդրումային որոշումների ընդունման պատճառ հանդիսացավ:

Ճգնաժամի արդյունքում վարկային կազմակերպությունների մոտ զարգացման ցանկացած նախագծերի և մասնավորապես շուկայական ուսումնասիրությունների հանդեպ ձևավորվեց կայուն անվստահության նախանշան: Իսկ դա, իր հերթին, բերեց այն համոզմանը, որ անշարժ գույքի շուկայի վերլուծաբաններն իրենց աշխատանքում պետք է

առաջնորդվեն ընդհանուր սկզբունքներով, որոնք անհրաժեշտ են (բայց ոչ բավարար) ճշգրիտ եզրակացությունների և արդյունքների ստացման համար: Մյուս կողմից, ձևավորվեց շուկայական ուսումնասիրությունների հիմնավորվածությունը որոշող հասկանալի և հեշտ նույնականացվող չափանիշների արդիական պահանջմունք:

Ոչ միայն ճգնաժամերի վտանգը, այլև ընթացիկ առօրյա խնդիրները՝ աճող մրցակցությունը, կարճ ժամկետում գերշահույթ ստանալու հնարավորությունների նվազումը, անշարժ գույքի զարգացման երկարաժամկետ և կապիտալատար նախագծերի իրականացման սկիզբը, որոշումների հիմնավորվածության նկատմամբ բարձր պահանջներ ունեցող արտասահմանյան ներդրողների մուտքը շուկա, օբյեկտիվորեն վկայում են այն մասին, որ Հայաստանի անշարժ գույքի շուկայում որակյալ վերլուծության նշանակությունը մոտակա ժամանակում ձեռք է բերում ավելի ու ավելի մեծ կշիռ:

Բացի այդ, ներկայումս անշարժ գույքի շուկայի վերլուծությամբ զբաղվում են ինչպես մասնավոր ընկերություններն ու գիտական կազմակերպությունները, այնպես էլ պետական կառույցներն ու համապատասխան հասարակական կազմակերպությունները: Սակայն բոլոր այդ կազմակերպությունների կողմից իրականացվող վերլուծությունները չունեն միասնական մեթոդոլոգիական հիմք և երբեմն էլ ստացվող արդյունքները կտրուկ տարբերվում են միմյանցից: Շուկայում տիրող իրավիճակի վերաբերյալ, նույնիսկ, կարող են լինել տարբեր մեկնաբանություններ:

Զարգացած շուկայական տնտեսությամբ երկրներում անշարժ գույքի շուկաների մեթոդոլոգիական բազայի վերլուծությունը թույլ է տալիս ձևակերպել այն հիմնական միտումները, որոնք օբյեկտիվորեն անհրաժեշտ է հաշվի առնել Հայաստանի անշարժ գույքի շուկայի հիմնական ուղղությունների մշակման ժամանակ:

Հիմնական միտումներից մեկը պետք է հանդիսանա ազգային և միջազգային տեղեկատվական համակարգերի ինտեգրացումը, որը կապահովի շուկայական տեղեկատվության թափանցիկությունն ու համադրելիությունը: Ընդ որում ինտեգրացումը պետք է իրականացվի ոչ թե միասնական ծրագրերի ապահովման մակարդակում, այլ տեղեկատվության պահպանման և վերամշակման միասնական ստանդարտների ստեղծման մակարդակներում: Միայն նման մոտեցումը թույլ կտա ձևավորել անշարժ գույքի շուկայի թափանցիկ և համադրելի վիճակագրական ցուցանիշների համակարգ, որի հիման վրա հնարավորություն կլինի ընդունել լուրջ ֆինանսական որոշումներ:

Դիտարկենք Հայաստանի անշարժ գույքի շուկայում օբյեկտների նկարագրման խնդիրները:

Ներկայումս Հայաստանի անշարժ գույքի շուկայում ապրանքի նկարագրումն ունի տարբեր ձևաչափեր: Նկարագրման այդ ձևաչափերի ստեղծման ելակետը, բոլոր դեպքերում, միջնորդային գործունեությունը

նվազագույն տեղեկատվական բաղադրիչներով ապահովելու պահանջարկն է: Նման պահանջարկը գիտակցվում է միջնորդային ընկերությունների ղեկավարության կողմից և իրականացվում է պրակտիկորեն յուրաքանչյուր ընկերությունում: Առանձին ընկերությունների նկարագրման ձևաչափերն օգտագործման համար առաջարկվում են այլ ընկերություններին, այդպիսով ստեղծելով բաց առաջարկով տվյալների բազայի ձևավորման նախադրյալներ:

Ինչ խոսք, նման մոտեցումը լուծում է միջնորդային գործունեությունը տեղեկատվությամբ ապահովելու հիմնական խնդիրները: Սակայն, հաշվի առնելով անշարժ գույքի շուկայի զարգացման արագ տեմպերը, արդեն մոտակա ժամանակում տեղեկատվական ապահովման նման ուղղությունը կարող է հայտնվել փակուղում:

Նման ենթադրության հիմքը նրանում է, որ անշարժ գույքի զարգացման ներկայիս փուլում և հեռանկարում տեղեկատվությունը ստանում է որակապես նոր նշանակություն: Դա բացատրվում է մի շարք պատճառներով. նախ և առաջ տեղեկատվությունն անհրաժեշտություն է դառնում ոչ միայն բրոքերների, այլ նաև անշարժ գույքի շուկայի այլ մասնակիցների՝ գնահատողների, վերլուծաբանների, ներդրողների, ապահովագրական ընկերությունների, բանկերի համար և այլն: Նման տեղեկատվության կարևորագույն սպառողն այսօր արդեն համարվում է պետությունը, որը լուծում է մի շարք խնդիրներ՝ կապված հարկման նոր համակարգի կազմակերպման, գույքագրման, անշարժ գույքի հաշվառման ու կառավարման հետ: Սակայն գոյություն ունեցող նկարագրման ձևաչափերը թույլ չեն տալիս շուկայի մասնակիցներին ստանալ հիմնավորված և համադրելի տվյալներ, քանի որ դրանք բազմատեսակ են, իսկ նկարագրումների ու դասակարգման կոռեկտությունը՝ անբավարար:

Եթե տեղեկատվությունը դիտարկենք մեկ այլ տեսանկյունից, ապա այն անշարժ գույքի շուկայի բոլոր մասնակիցների, այդ թվում և պետության համար դառնում է ապրանք, որը պետք է վաճառվի և գնվի: Ուստի և բնական է, որ այսօր տեղեկատվության շատ սպառողներ և արտադրողներ ձգտում են հասնել նրան, որ տվյալ ապրանքի որակը համապատասխանի ժամանակակից պահանջներին:

Այսպիսով, անշարժ գույքի հայաստանյան շուկայի նոր իրականության և խնդիրների տեսանկյունից օբյեկտիվ իրավիճակը թելադրում է շուկայում անշարժ գույքի օբյեկտների նկարագրումը ստանդարտացնելու հարցը դիտարկելու անհրաժեշտությունը: Որպես ստանդարտացման վերջնական նպատակ կարող է հանդիսանալ համապատասխան գործունեության արդյունավետության բարձրացումը, որը հնարավոր կլինի միայն բարձր որակ ունեցող նոր ապրանքի, այսինքն՝ անշարժ գույքի շուկայի մասին տեղեկատվության իրացման կամ օգտագործման հաշվին:

Հարկ է նշել նաև, որ «անշարժ գույքի շուկայի վերլուծություն» հասկացությունն իր ամենօրյա օգտագործման իմաստով շատ ընդհանուր է և իր մեջ ներառում է առնվազն երկու ընթացակարգ.

- ✓ անշարժ գույքի շուկայի համակարգված դիտարկումներ՝ ընդհանուր և մասնավոր միտումների հայտնաբերման նպատակով,
- ✓ անշարժ գույքի շուկայի և դրա շրջակայքի ուսումնասիրություն՝ կոնկրետ ներդրումային որոշումներ ընդունելու նպատակով:

Կարելի է երկար վիճաբանել, թե որն է առաջնային և որը երկրորդային, և որտեղ է ավարտվում մի ընթացակարգը և սկսվում մյուսը, սակայն դրանք ուսումնասիրության ինքնուրույն տեսակներ են, որոնք ունեն որոշ ընդհանրություններ:

2.2. ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՇՈՒԿԱՅԻ ԿԱՌՈՒՑՎԱԾՔԻ ՎԵՐԼՈՒԾՈՒԹՅԱՆ ՀԱՄԱԿԱՐԳԱՅԻՆ ՄՈՏԵՑՈՒՄԸ

2.2.1. Անշարժ գույքի շուկայի կառուցվածքը և ֆունկցիաները

Պլանային տնտեսությունից շուկայականին անցնելով՝ սկսեց զարգանալ Հայաստանի տնտեսության մի նոր հատված՝ անշարժ գույքի շուկան:

Շուկայի նյութական հիմքը ձևավորվել է երկու աղբյուրներից.

Առաջինը՝ քաղաքացիների կողմից բնակարանների անվճար սեփականաշնորհումն է, ինչպես նաև ոչ բնակելի տարածքների և հողակտորների (անշարժ գույքի սեփականաշնորհման առաջնային շուկա) անվճար և վճարովի սեփականաշնորհումը:

Երկրորդը՝ շինարարության ոլորտում և դրանից դուրս առևտրային շինարարության և օբյեկտների վաճառքի սեգմենտի ձևավորումն է (շինարարության և անշարժ գույքի վաճառքի առաջնային շուկա):

Հետագայում ձևավորվեց անշարժ գույքի երկրորդային շուկան՝ նախկինում սեփականաշնորհված կամ առաջին անգամ վաճառված նոր օբյեկտների վերավաճառքի շուկան:

Անշարժ գույքի շուկայի կառուցվածքը և ենթակառուցվածքը, հասկացությունների կառուցվածքն ու տերմինաբանությունը ձևավորվում էին, ինչ-որ տեղ, տարերայնորեն: Սակայն, միևնույն ժամանակ ակտիվորեն օգտագործվում էր զարգացած շուկայական տնտեսություն ունեցող երկրների փորձը (առաջին հերթին ԱՄՆ, ինչպես նաև

Գերմանիա, Մեծ Բրիտանիա, Ֆրանսիա, Ավստրիա և այլն), որը շուկայի օրենսդրական, նորմատիվային, մեթոդաբանական բազաների ձևավորման ժամանակ հնարավորին չափով հարմարեցվում էր Հայաստանի անցումային տնտեսության իրական պայմաններին:

Ներկայումս անշարժ գույքի շուկայի բնագավառում տերմինաբանությունը և հասկացությունները դեռևս չեն կայացել, քանզի այստեղ գոյություն ունեն որոշակի բարդություններ:

<u>Նախ և առաջ՝ բովանդակային բնույթի բարդությունները</u>. տերմինաբանության զարգացումը չի կարող ընթանալ գործընթացներից արագ, որոնք տեղի են ունենում իրական կյանքում:

<u>Երկրորդը՝ լեզվային բնույթի բարդությունները.</u> ճիշտ թարգմանություն անգլերենից հաճախ անհնարին է, իսկ տերմինի սկզբնական տեսքով օգտագործումը ոչ միշտ է արտացոլում ստեղծված իրականությունը:

Գոյություն ունի տերմինաբանության զարգացման առնվազն երեք աղբյուր:

Պրոֆեսիոնալներ-փորձագետները, անշարժ գույքի շուկայի մասնագետները անշարժ գույքի վերաբերյալ հասկացություններում և տերմիններում ձգտում են ավելի խորը և ճիշտ արտահայտել իրենց ենթադրությունները ստեղծված իրականության վերաբերյալ և իրենց պահանջմունքները:

Իրավաբանները (որոնք մշակում են օրենսդրական ակտեր, դրանց նախագծերը) յուրաքանչյուր կոնկրետ դեպքում ունեն կոնկրետ խնդիր և կոնկրետ սահմանափակումներ ու հետաքրքրություններ:

Լեզվաբանները (որոնք կազմում են բառարաններ և տերմինաբանական հարցաշարներ) փորձում են ոչ միայն արտացոլել ստեղծված փորձը, այլև կանոնավորել տերմինները և մեկնաբանությունները:

Այդ դժվարությունների հաղթահարումը հնարավոր է անշարժ գույքի շուկայի բնագավառում հասկացությունների համակարգի ստեղծման օգնությամբ: Այն պետք է կառուցված լինի բոլոր երեք աղբյուրների, ինչպես նաև արտասահմանյան փորձի համախմբմամբ:

Հնարավոր է, որ համակարգային մոտեցումը հանգեցնի համընդհանուր ընդունված հաստատուն (չնայած միշտ զարգացող) տերմինաբանությանը: Հեշտացնելով անշարժ գույքի շուկայում պրոֆեսիոնալների և բնակչության շփումն ու գործունեությունը՝ այն կնպաստի շուկայական հարաբերությունների արագացված զարգացմանը:

Այստեղ նպատակահարմար է ճշտել երկու հիմնային հասկացությունների բովանդակությունը. «անշարժ գույք» և «անշարժ գույքի շուկա»:

Ակնհայտ է, որ հայկական «անշարժ գույք» հասկացության մեջ ամրագրված է գույքի անշարժ լինելու հանգամանքը:

Անգլերենում գոյություն ունեն մի քանի տերմիններ, որոնք մեզ մոտ ընդունված է անվանել «անշարժ գույք», այն է՝

«իրական անշարժ օբյեկտ», երկրորդը՝ որպես «իրական սեփականություն»: Այլ խոսքերով, այս տերմիններից յուրաքանչյուրն ընգծում է հայկական «անշարժ գույք» տերմինի այս կամ այն բնութագիրը: Այդ իսկ պատճառով անգլերենից թարգմանության ժամանակ նպատակահարմար է առաջին դեպքում ասել «անշարժ օբյեկտ», իսկ երկրորդում՝ «անշարժ սեփականություն»: Իսկ հայերեն «անշարժ

ենթատեքստից:

գրականության մեջ մեկնաբանվում է որպես «հողը և դրա վրա մշտապես ամրակայված բոլոր կառույցները»: «Հող» տերմինը շատ երկրների օրենսդրությունում մեկնաբանվում է որպես այն կոնով սահմանափակված տարածություն, որն անցնում է հողային տարածքի սահմաններով ցամաքի մակերևույթի վրայով դեպի Երկրի կենտրոնը: Հողատարածքում հայտնաբերված նավթը, ոսկին պատկանում են տարածքի սեփականատիրոջը: Այլ երկրներում գոյություն ունեն սահմանափակումներ, կախված ընդերքի և օդային տարածքի սեփականության իրավունքի հետ: Մեր երկրի օրենսդրությամբ օդային տարածքի և ընդերքի սեփականատերը բոլոր դեպքերում համարվում է պետությունը:

նրանում է, որ հողի ցանկացած «բարելավում» (շինություններ, ճանապարհներ, կապի միջոցներ) դիտարկվում է «հողի» հետ սերտ միասնության մեջ. գոյություն չունի անշարժ օբյեկտ առանց հողային տարածքի:

Պրակտիկայում որոշակի անհարմարություն է ստեղծվում այն տերմինների օգտագործմամբ, որոնք իրենցից ներկայացնում են անգլերեն բառերի կրկնություններ (բրոքեր, դեվելոփեր, մարքեթոլոգ): Բայց, քանի որ նույն այդ մասնագիտությունները մեզ համար նորություն են համարվում, ապա ոչ միշտ է հաջողվում հայոց լեզվում գտնել համապատասխան անվանումներ՝ առանց խզելու տվյալ հասկացության բովանդակությունը:

ՀՀ Քաղաքացիական օրենսգրքում «Անշարժ գույք» տերմինը սահմանվում է այսպես.

«

ազմամյա տնկիները,

պատճառելու կամ դրանց նշանակության փոփոխման, դադարման կամ նպատակա
անհնարինության »:

«Անշարժ գույքի նկատմամբ գոյություն ունեցող իրավունքները՝ սեփականության, օգտագործման, գրավի, հիփոթեքի և այլն, ենթակա են պետական գրանցման»:

«Անշարժ գույքի շուկա» հասկացությունը իրավաբանորեն ամրագրված չէ, այդ իսկ պատճառով ներքևում բերված բնորոշումը ձևակերպվել է այն ուսումնասիրության և մոտեցումների զարգացման հիմքի վրա, որոնք ընդունված են համաշխարհային պրակտիկայում:

«Անշարժ գույքի շուկան» ազգային շուկայական տնտեսության սեկտոր է, որն իրենից ներկայացնում է անշարժ գույքի օբյեկտների, շուկայում տնտեսվարող սուբյեկտների, շուկայի գործընթացների, այսինքն՝ արտադրության (ստեղծման), օգտագործման, անշարժ գույքի օբյեկտների փոխանակության և շուկայի կառավարման գործընթացների ու շուկայի գործունեությունն ապահովող մեխանիզմների (շուկայի ենթակառուցվածքների) ամբողջություն:

Քերված բնորոշմանը համապատասխան՝ շուկայի կառուցվածքն ընդգրկում է.

- Անշարժ գույքի օբյեկտները,
- շուկայի սուբյեկտները,
- շուկայի գործընթացները,
- շուկայի մեխանիզմները (ենթակառուցվածքը):

Ազգային տնտեսությունում անշարժ գույքի շուկան կատարում է հետևյալ ֆունկցիաները.

- սոցիալական խնդիրների արդյունավետ լուծում, որոնք կապված են անշարժ գույքի օգտակար հատկությունների ստեղծման և օգտագործման հետ,
- անշարժ գույքի օբյեկտների նկատմամբ սեփականության լրիվ կամ մասնակի իրավունքների օտարում տնտեսական մի սուբյեկտից մյուսին և այդ իրավունքների պաշտպանում,
- օբյեկտների և ծառայությունների գների ազատ ձևավորում,
- անշարժ գույքի օբյեկտների մրցակցող տեսակների միջև ներդրումային հոսքերի վերաբաշխում,
- հողերի օգտագործման մրցակցող միջոցների միջև ներդրումային հոսքերի վերաբաշխում:

Անշարժ գույքի շուկայի, որպես տնտեսության սեկտորի, կարևոր նշանակությունը վավերացվում է (հաստատվում է).

- անշարժ գույքի մեջ ներդրված հսկայական ազգային հարստությամբ, որից, համենայն դեպս, կեսը կարող է ընդգրկվել շուկայական շրջանառության մեջ և բերել վարձավճար՝ սեփականատերերին, եկամուտ՝

ձեռներեցներին, հարկային և այլ վճարներ՝ կենտրոնական, տարածքային, համայնքային բյուջեներ,
- համախառն ներքին արդյունքում (ՀՆԱ) անշարժ գույքի շուկայի բարձր բաժնեմասով,
- մի շարք տարածքներում և համայնքներում պետական և համայնքային անշարժ գույքի առաջնային վաճառքից, վարձակալության հանձնումից ստացվող բյուջեի եկամուտների բարձր մակարդակով,
- անշարժ գույքի հարկերից և դրա հետ կապված գործարքներից բյուջեի մուտքերի բարձր մակարդակով,
- անշարժ գույքի շուկայի կայացման և զարգացման ընթացքում ստեղծված աշխատատեղերի մեծ քանակով:

2.2.2. Հայաստանի անշարժ գույքի օբյեկտների դասակարգումը ներկա պայմաններում

Շուկայի վերլուծության և դրա ստեղծման ու զարգացման կառավարման նպատակով անհրաժեշտ է առանձնացնել անշարժ գույքի օբյեկտների այս կամ այն միատարր խմբերը: Օրենսդրական, նորմատիվային, մեթոդական ակտերում և փաստաթղթերում օբյեկտների դասակարգումն օգտագործվում է ըստ տարբեր հիմքերի. ֆիզիկական կարգավիճակ, նշանակություն, որակ, տեղադրություն, չափեր, սեփականության տեսակներ (պատկանելիությունը սեփականության իրավունքով), իրավաբանական կարգավիճակ (պատկանելիությունը օգտագործման իրավունքով):

Ֆիզիկական կարգավիճակով առանձնացվում են.
- հողային տարածքներ,
- շենքեր, շինություններ, կառույցներ,
- բնակատեղեր:

Այս դեպքում շենքերն ու շինություններն իրենց նշանակությամբ բաժանվում են բնակելիների և ոչ բնակելիների:

Անշարժ գույքի օբյեկտների ֆոնդի առավել մանրակրկիտ դասակարգումն ըստ նշանակության պարունակում է օբյեկտների հետևյալ տեսակներն ու ենթատեսակները.

1. Հող.

ա) հողային տարածքներ քաղաքներում, գյուղերում, այլ բնակավայրերում.
- բնակավայրի տակ,

- արտադրական ձեռնարկությունների, ծառայությունների ոլորտի շինությունների, տրանսպորտի տակ,
- գյուղատնտեսական, պաշտպանական ձեռնարկությունների (ոչ բնակելի տարածք) տակ,
- այգիների և կանաչապատված տարածությունների, ջրային օբյեկտների տակ,
- ինժեներական և տրանսպորտային ենթակառուցվածքների (ընդհանուր օգտագործման տարածք) տակ;

բ) հողային տարածքներ բնակավայրերից դուրս (միջգյուղական տարածքներ).

- տնամերձի օգտագործման համար,
- բնակելի շինարարության համար,
- արտադրական և այլ հատուկ նշանակության (արտադրություն, տրանսպորտ, էներգետիկա, պաշտպանություն և այլն) համար,
- գյուղատնտեսական նշանակության համար,
- բնապահպանական, արգելանոցային, առողջարանային, պատմա-մշակութային նշանակության համար,
- անտառային ֆոնդի, ջրային ֆոնդի համար,
- ընդերքի տարածքների համար,

2. Բնակավայր (բնակելի շենքեր և կառույցներ).

- բազմաբնակարան բնակելի տներ, դրանցում բնակարաններ և մշտական բնակության համար այլ բնակատեղեր (հանգստյան տներ, հյուրանոցներ, հիվանդանոցներ, դպրոցներ և այլն),
- անհատական և ցածրահարկ բնակելի տներ՝ թվով երկուսից-չորս ընտանիքների համար (հին շինություն և ավանդական տեսակի տներ՝ քոթեջներ):

3. Առևտրային անշարժ գույք.

- գրասենյակային շենքեր և վարչա-գրասենյակային նշանակության շինություններ,
- հյուրանոցներ, հանգստյան տներ, մոթելներ,
- խանութներ, առևտրային կենտրոններ,
- ռեստորաններ, սրճարաններ և հասարակական սննդի այլ կետեր,
- կենցաղային սպասարկման և ծառայությունների մատուցման կետեր:

4. Արդյունաբերական անշարժ գույք.

- գործարանային շենքեր, կառույցներ և արտադրական նշանակության շինություններ,
- կամուրջներ, խողովակաշարեր, ճանապարհներ, ամբարտակներ և ինժեներական այլ կառույցներ,
- ավտոկանգառներ, ավտոտնակներ,
- պահեստներ, պահեստային տարածքներ:

5. Սոցիալ-մշակութային նշանակության անշարժ գույք.

- կառավարական և վարչական հաստատությունների շենքեր,
- մշակութային, առողջարանային, կրթական, սպորտային օբյեկտներ,
- կրոնական պաշտամունքի օբյեկտներ:

Անգամ զարգացած շուկայական տնտեսություններում անշարժ գույքի օբյեկտների ոչ բոլոր տեսակներն ու ենթատեսակներն են ընդգրկված շուկայական շրջանառության մեջ:

Շուկայական շրջանառության մեջ ընդգրկված օբյեկտների տեսակներն ու ենթատեսակները մասնագետները (ռիելթորներ, վերլուծաբաններ) ենթարկում են հետագա մասնատման ըստ **որակի** (տեսակների և ենթատեսակների), ըստ **տեղադրության** (շրջաններով, քաղաքի գոտիներով, տարածքներով), ըստ **չափերի** (ընդհանուր մակերեսով, սենյակների քանակով և այլն)՝ տվյալ քաղաքում, տարածքում անշարժ գույքի ֆոնդի պրակտիկ պահանջմունքին և փաստացի վիճակին համապատասխան:

Ըստ սեփականության տեսակների՝ անշարժ գույքի օբյեկտները բաժանվում են.

- **մասնավոր -** գտնվում են քաղաքացիների և իրավաբանական անձանց սեփականության ներքո,
- **պետական -** գտնվում են պետության սեփականության ներքո, պետության սուբյեկտների սեփականության ներքո,
- **համայնքային** - գտնվում են համայնքի սեփականության ներքո,
- **հասարակական** - գտնվում են հասարակական կազմակերպությունների սեփականության ներքո,
- **համընդհանուր (խառը) -** գտնվում են սեփականության տարբեր սուբյեկտների (մասնավոր, պետական, համայնքային, հասարակական) համատեղ կամ բաժնեմասային սեփականության ներքո:

Ըստ իրավաբանական կարգավիճակի անշարժ գույքի օբյեկտները առանձնանում են՝ կախված սեփականատիրոջ կամ վարձակալի կողմից անշարժ գույքի օբյեկտների օգտագործման ձևից (սեփականաշնորհված, առք ու վաճառքի գործարքի միջոցով ձեռք բերված, ժառանգած, նվիրատվություն ստացած և այլն):

2.2.3. Անշարժ գույքի շուկայի գործընթացները և շուկայում գործունեության տեսակները

Ներկայումս գործարարության պրակտիկ պահանջմունքները, դրանց իմաստավորումը փորձագետների և իրավաբանների, օրենսդրական, գարծադիր իշխանության և կառավարության կողմից բերել են նրան, որ անշարժ գույքի շուկայում օրենսդրորեն բնորոշվող «գործունեության տեսակները», լիցենզավորվող գործունեությունների կազմը, տերմինաբանությունը զգալի աստիճանով ամբողջական չեն, հակասական են և կանոնակարգված չեն: Օրենսդրական և նորմատիվ ակտերի ստեղծումն ու կատարելագործումը տեղի է ունենում իքնաբերաբար և մասնավոր ներդրողների ազդեցության տակ:

Անշարժ գույքի շուկայի կառուցվածքի վերլուծության և կատարելագործման համակարգային մոտեցումը ենթադրում է, որ շուկայի գործունեության ընթացակարգերի կազմը որոշվում է ոչ թե ձևավորված պրակտիկայից, այլ շուկայի, որպես տնտեսության սեկտորի, հիմնական գործընթացների մասնատման միջոցով (անշարժ գույքի ստեղծում, շրջանառություն և շուկայի կառավարում): Մասնատումն իրականացվում է, որպես ոչ բարդ գործընթացների առանձնացման տրամաբանորեն հիմնավորված ընթացակարգ: Վերջապես, այն հասցվում է այսպես կոչված «բազային» գործընթացների, այսինքն՝ այն գործընթացների, որոնց ընթացքը ապահովվում է մեկ նեղ մասնագիտության մասնագետների կողմից:

Անշարժ գույքի գործունեության ընթացակարգերը

աղյուսակ 2.1

ՀԻՄՆԱԿԱՆ	ԲԱՐԴ	ԲԱԶԱՅԻՆ
Անշարժ գույքի ստեղծում (զարգացում)	Անշարժ գույքի զարգացման համակարգի կազմակերպում	Հողօգտագործումը և քաղաքային շինարարությունը կառավարող պետական և համայնքային մարմինների կառուցվածքի, ֆունկցիաների, նորմատիվ-հրահանգչային բազաների կատարելագործում
		Ձեռնարկատիրական կառուցվածքի ստեղծում և զարգացում
		Պետական մարմինների և առևտրային կառույցների համագործակցության ընթացակարգերի կատարելագործում
		Անշարժ գույքի զարգացմանն ուղղված գործընթացների իրավաբանական ուղեկցում
		Անշարժ գույքի զարգացման տեղեկատվական ապահովում
		Անձնակազմի ուսուցում և որակավորման բարձրացում
	Տարածքների զարգացում	Տարածքների ֆունկցիոնալ գոտեվորում
		Հողային կադաստրի ստեղծում և վարում
		Քաղաքաշինական նախագծում
		Բնապահպանական համակարգված դիտարկում
		Ինժեներա-գեոդեզիական համակարգված դիտարկում
		Սոցիալ-դեմոգրաֆիական համակարգված դիտարկում
		Հողի և ներդրումային նախագծի ֆինանսական վերլուծություն և գնահատում
		Տարածքի զարգացման ֆինանսավորում

		Տարածքի ինժեներա-տրանսպորտային ենթակառուցվածքի ստեղծում (զարգացում)
		Հողի և բարեկարգումների հարկավորում
	Անշարժ գույքի օբյեկտի ստեղծում (զարգացում)	Օբյեկտի տեղադրության և նշանակության որոշում, հողատեսքերի համաձայնեցում
		Ճարտարապետա-շինարարական թղթաբանության նախագծում և համաձայնեցում
		Տեղեկատվական ապահովում, մարքեթինգ, գովազդ
		Ներդրումային նախագծի ֆինանսական վերլուծություն և գնահատում
		Շինարարության ֆինանսավորում (ներդրում, փայաբաժինների վաճառք, վարկավորում)
		Ռեսուրսային և տեխնիկական ապահովում
		Շինարարություն (վերակառուցում)
		Շինարարության հարկավորում
		Շինարարության ռիսկի ապահովագրում
		Անշարժ գույքի օբյեկտների գրանցում
Անշարժ գույքի օբյեկտների օգտագործում (շահագործում)	Անշարժ գույքի շահագործման և կառավարման կազմակերպում	Պետական և համայնքային անշարժ գույքի կառավարման մարմինների ստեղծում
		Համատիրությունների (կոնդոմինիումների) ստեղծում
		Օբյեկտի գույքագրում, սեփականության սահմանների և իրավունքի գրանցում
		Անշարժ գույքի օբյեկտը կառավարող իրավաբանական կամ ֆիզիկական անձի ստեղծում (վարձում)
		Յբյեկտի կառավարման իրավաբանական ուղեկցում

		Յբյեկտի կառավարման տեղեկատվական ապահովում
		Անձնակազմի ուսուցում և որակավորման բարձրացում
	Օբյեկտի կառավարում	Անշարժ գույքի օբյեկտի ֆինանսական վերլուծություն և գնահատում
		Յբյեկտի շահագործման և արդիականացման ֆինանսավորում
		Յբյեկտի տեխնիկական շահագործում
		Իշխանության մարմինների, սեփականատերերի, վարձակալների, կառավարչի փոխհարաբերությունների նորմերի և իրավունքների պահպանման ապահովում
		Յբյեկտի հարկավորում
		Յբյեկտի ապահովագրում
Անշարժ գույքի օբյեկտների ապրանքային շրջանառություն	Անշարժ գույքի ապրանքային շրջանառության համակարգի կազմակերպում	Անշարժ գույքի օգտագործման, վարձակալության, անվճար կամ վճարովի սեփականաշնորհման տրամադրման համար պատասխանատու պետական մարմինների գործունեության կատարելագործում
		Մրցակցային վաճառքների, տենդերների, աճուրդների համակարգի ստեղծում
		Դատա-արբիտրաժային և նոտարական համակարգերի գործունեության ապահովում
		Ձեռնարկատիրական կառույցների (բրոքերային գործակալություններ) ստեղծում և զարգացում
		Պետական մարմինների և առևտրային կառույցների փոխգործունեության կատարելագործում
		Անշարժ գույքի շրջանառության իրավաբանական ուղեկցում

		Անշարժ գույքի շրջանառության տեղեկատվական ապահովում, մարքեթինգ, գովազդ
		Անձնակազմի ուսուցում և որակավորման բարձրացում
	Անշարժ գույքի օբյեկտի սեփականության իրավունքի (իրավասության) փոխանցում, գործարքի գրանցում	Առք ու վաճառք
		Փոխանակում
		Ծարձակալում
		Գրավ (գրավադրում)
		Ժառանգում
		Ցմահ պահպանության պայմանագրի կնքում
		Դատական որոշման կատարում
		Տույժի կիրառում ըստ պարտատոմսի
		Փոխանցում օպերատիվ կառավարման
		Փոխանցում լրիվ տնտեսավարման
		Խեփականաշնորհում
		Ազգայնացում
	Անշարժ գույքի ապրանքային շրջանառության ֆինանսավորում	Յբյեկտի արժեքի գնահատում
		Գործարքի միանվագ վճարում
		Կարաժամկետ վճարում
		Գնման վարկավորում
		Գնման հիփոթեքային վարկավորում
		Գնման նպատակային դոտացիա (լրավճար) և սուբսիդիա (օժանդակում)
		Միջոցների կուտակում
		Գործարքի ապահովագրում
		Գործարքի հարկավորում

Շուկայի կառավարում	Շուկայի ուսումնասիրություն	Օրենսդրական և նորմատիվային բազաների ուսումնասիրություն
		Տնտեսության ուսումնասիրություն
		Մեթոդական բազայի ուսումնասիրություն
		Անշարժ գույքի տեղեկատվական կարածության ուսումնասիրություն
	Շուկայի ձևավորում և զարգացում	Օրենսդրական բազայի զարգացում
		Նորմատիվային բազայի զարգացում
		Մեթողաբանական բազայի զարգացում
		Ենթակառուցվածքի զարգացում
		Շուկայի տեղեկատվական ապահովման համակարգի զարգացում
		ՈՒսուցման համակարգի և որակավորման բարձրացման զարգացում
	Վերահսկում և կանոնակարգում	Արտոնագրում և հավաստագրում
		Դատա - արբիտրաժային պրակտիկա
		Մենաշնորհների վերահսկում և մրցակցության ապահովում
		Գործարարության էթիկայի վերահսկում և կանոնակարգում
		Սպառողների շահերի պաշտպանություն
		Շուկայի տեղեկատվական թափանցիկության ապահովում

2.2.4. Անշարժ գույքի շուկայի սուբյեկտները

Անշարժ գույքի շուկայի տնտեսական սուբյեկտներ են հանդիսանում.

- վաճառողները (վարձատուները),
- գնորդները (վարձակալները),
- անշարժ գույքի շուկայի պրոֆեսիոնալ մասնակիցները:

Վաճառողի (վարձատուի) դերում կարող է հանդես գալ ցանկացած իրավաբանական կամ ֆիզիկական անձ, որն ունի անշարժ գույքի օբյեկտի սեփականության իրավունք, այդ թվում պետությունը՝ ի դեմս սեփականության կառավարման իր մասնագիտացած մարմինների:

Գնորդի (վարձակալի) դերում կարող է հանդես գալ իրավաբանական, ֆիզիկական անձը կամ տվյալ գործունեության համար օրենքով սահմանված կարգով իրավունք ունեցող պետական կառավարման մարմինը (ներառյալ ոչ ռեզիդենտները, օտարերկրյա քաղաքացիները, ինչպես նաև պետական մարմինների առևտրային գործունեության նկատմամբ գործողությունների սահմանափակումները):

Անշարժ գույքի շուկայի պրոֆեսիոնալ մասնակիցների կազմը որոշվում է գործընթացների ցանկով, որոնք տեղի են ունենում շուկայում պետության մասնակցությամբ և առևտրային կառույցների գործունեության տեսակների ցանկով: Համապատասխանաբար, դրանց կարելի է բաժանել ինստիտուցիոնալ և ոչ ինստիտուցիոնալ մասնակիցների:

Պետության շահերը ներկայացնող և նրա անունից գործող ինստիտուցիոնալ մասնակիցների շարքին են դասվում հետևյալ ոլորտի կազմակերպությունները.

ա) քաղաքային շինարարության զարգացումը, հողհատկացումն ու հողօգտագործումը կանոնակարգող կազմակերպությունները.

- հողի գույքագրմամբ, հողային կադաստրի ստեղծմամբ, տարածքների գոտևորմամբ, հողհատկացման ձևակերպմամբ զբաղվող հողային կենտրոնական և տարածքային մարմինները,
- բնակավայրերի և տարածքների կառուցապատման, ճարտարապետության, քաղաքային շինարարության պլանների հաստատմամբ և համաձայնեցմամբ զբաղվող կենտրոնական և տարածքային մարմինները,
- ճարտարապետական և շինարարական նախագծերի հաստատմամբ և համաձայնեցմամբ զբաղվող քաղաքային

շինարարության և նախագծային գործավարության փորձագիտական մարմինները,
- շինարարության գույքագրմամբ և հաշվառմամբ զբաղվող մարմինները,
- կառույցների և շինությունների շինարարության և շահագործման հսկողությամբ զբաղվող տեխնիկական, հրշեջ և այլ տեսչությունների մարմինները,
- բյուջեից ֆինանսավորվող նախագծողները, շինարարները, տեխնիկական շահագործման մասնագետները,
- անշարժ գույքի սեփականատերերը և նրանց գործարքները գրանցող մարմինները,
- նոտարները:

Առևտրային հիմունքներով աշխատող ոչ ինստիտուցիոնալ մասնագետների թվին են պատկանում.

- ձեռներեցները, որոնց դերում կարող են հանդես գալ իրավաբանական կամ ֆիզիկական անձինք, այդ թվում պետական սեփականության միացյալ ձեռնարկությունները, որոնք օրենքին համապատասխան (ներառյալ գործունեության գրանցումը, իսկ անհրաժեշտության դեպքում արտոնագրումը) շուկայում իրականացնում են այս կամ այն առևտրային գործունեությունը;
- բրոքերները, որոնք անշարժ գույքի հետ կապված գործարքների իրականացման ժամանակ ծառայություններ են մատուցում վաճառողներին և գնորդներին;
- անշարժ գույքի գնահատողները, որոնք անշարժ գույքի օբյեկտների արժեքի անկախ գնահատման ծառայություններ են մատուցում սեփականատերերին, ներդրողներին, վաճառողներին, գնորդներին;
- անշարժ գույքի շուկայում գործողությունների ֆինանսավորմամբ, այդ թվում հիփոթեքային վարկավորմամբ զբաղվող ֆինանսավորողները,
- անշարժ գույքի օբյեկտների ստեղծմամբ ու զարգացմամբ, այդ թվում ներդրումային նախագծի կազմակերպմամբ և ֆինանսավորմամբ, նախագծմամբ և շինարարությամբ, օբյեկտի ամբողջական կամ մասնակի վաճառքով, կամ վարձակալության հանձնելով զբաղվող դեվելոփերները*,
- անշարժ գույքի կառավարիչները, որոնք զբաղվում են օբյեկտի ֆինանսական կառավարմամբ և տեխնիկական շահագործմամբ,

---

* կառուցապատող

- համապատասխան լիցենզավորում ունեցող և առևտրային հիմունքներով աշխատող նախագծողները և շինարարները,
- անշարժ գույքի շուկայում գործողությունների իրավական կողմն ապահովող իրավաբանները,
- օբյեկտների, գործարքների, մասնագիտական պատասխանատվության ապահովագրմամբ զբաղվող ապահովագրողները,
- անշարժ գույքով ապահովված արժեթղթերի (բնակարանային պարտատոմսեր) ստեղծմամբ և շրջանառությամբ զբաղվող անշարժ գույքի ֆոնդային շուկայի մասնակիցները,
- անշարժ գույքի շուկայի ուսումնասիրությամբ և դրա զարգացմանն ուղղված ռազմավարական որոշումների ընդունման համար տեղեկատվության պատրաստմամբ զբաղվող վերլուծաբանները,
- ներդրումային նախագծերի ֆինանսական վերլուծությամբ զբաղվող ֆինանսական վերլուծաբանները,
- շուկայում օբյեկտների և ծառայությունների առաջընթացով զբաղվող շուկայագետները, հասարակության հետ կապերի և գովազդի մասնագետները,
- անշարժ գույքի շուկայի թեմայով մասնագիտացած տեղեկատվա-վերլուծական հրատարակությունները և զանգվածային լրատվական միջոցները (ԶԼՄ-ները),
- անշարժ գույքի շուկան սպասարկող տեղեկատվական տեխնոլոգիաների մասնագետները,
- անձնակազմի ուսուցման և որակավորման բարձրացման ոլորտի մասնագետները,
- ցանկացած այլ մասնագետներ, այսինքն՝ անշարժ գույքի շուկայի ազգային և միջազգային մասնագիտական միավորումների աշխատակիցները և անդամները,

2.2.5. Անշարժ գույքի շուկայի ենթակառուցվածքի ձևավորման հիմնական ուղղությունները

Անշարժ գույքի շուկայի ենթակառուցվածքի ձևավորումն ապահովվում է շուկայի ինստիտուցիոնալ և ոչ ինստիտուցիոնալ մասնակիցների համընդհանուր ջանքերով: Դրա հետ մեկտեղ կազմակերպությունները և անձանց առանձին խմբերը իրենց մասնագիտական ուղղվածության պատճառով ուշադրությունը կենտրոնացնում են շուկայի գործունեության տարբեր ասպեկտների վրա: Պայմանականորեն կարելի է առանձնացնել շուկայի

մասնակիցների գործունեության չորս ուղղություններ, որոնք ուղղված են շուկայի ենթակառուցվածքի ձևավորմանն ու զարգացմանը:

Սոցիալական ուղղությունը ներառում է.

- շուկայի օրենսդրական և նորմատիվային բազաների զարգացումը,
- շուկայի բոլոր մասնակիցների կողմից իրավական և էթիկական նորմերի պահպանման հասարակական հսկողությունը, նրանց իրավունքների և շահերի պաշտպանության համակարգի ստեղծումը:

Այս գործունեության հիմնական մասնակիցներն են օրենսդրական և իշխանության ու կառավարման ներկայացուցչական մարմինները՝ կենտրոնական և տարածքային մակարդակներով, գործադիր իշխանության մասնագիտացված ստորաբաժանումները, շուկայի ոչ ինստիտուցիոնալ մասնակիցների հասարակական միավորումները՝ ի դեմս իրենց իրավաբանական ստորաբաժանումների:

Մեթոդաբանական (մակրոշուկայական) ուղղությունը ներառում է.

- անշարժ գույքի շուկայի գործունեության ընթացակարգերի համակարգված դիտարկումների և ուսումնասիրության համակարգի ստեղծումը, դրա հիման վրա շուկայի բարեփոխումների և զարգացման ուղիների, միջոցների բացահայտումը,
- անշարժ գույքի շուկայի զարգացումը կառավարող մասնագիտացած պետական, հասարակական և առևտրային ինստիտուտների ստեղծումը.
  ա) անարժ գույքի շուկայի զարգացմանն ուղղված պետական հաստատությունների և տեսչությունների կոորդինացման մարմին,
  բ) անշարժ գույքի շուկայի բարելավմանը, կանոնակարգմանը և հսկողությանը, անշարժ գույքի շուկայում անօրինական գործողություններից սեփականատիրոջ պաշտպանությանն ուղղված պետական իշխանության և տեղական ինքնակառավարման մարմինների մասնագիտացված կառուցվածքային ստորաբաժանումներ,
  գ) անշարժ գույքի շուկայի մասնագիտացված և սպառողական միավորումներ, ինքնակառավարվող և հասարակական հաստատություններ,
  դ) անշարժ գույքի շուկայի ուսումնական հաստատություններ և տեղեկատվական կենտրոններ,
  ե) ոչ առևտրային և առևտրային հաստատություններ՝ անշարժ գույքի շուկայի առանձին սեգմենտների բարեփոխման նախաձեռնողներ և ուսումնասիրողներ:

Ինժեներա-տեխնոլոգիական ուղղությունը ներառում է.

- բոլոր կատեգորիաների գործողությունների անցկացման դեպքում անշարժ գույքի շուկայի մասնագիտական գործունեության չափանիշ հանդիսացող տեխնոլոգիաների ձևավորումը,
- բոլոր տեսակների անշարժ գույքի օբյեկտների նկարագրության ստանդարտների մշակումը և ներդրումը՝ դրանց հետ բոլոր կատեգորիաների գործողությունների իրականացման նպատակով,
- անշարժ գույքի շուկայի միասնական տեղեկատվական տարածության ստեղծումը, և շուկայի տեղեկատվական թափանցիկության ապահովումը,
- անշարժ գույքի և անշարժ գույքի շուկայում մասնագիտական գործունեության նկատմամբ չափանիշ հանդիսացող պահանջների ձևավորումը և դրանց օրենսդրորեն ամրագրումը, և նորմատիվային, կառուցվածքային ու գրանցման փաստաթղթերի մշակումը,
- անշարժ գույքի շուկայում տվյալների բանկերի կազմակերպումը:

Հոգեբանա-վարքագծային (գործարքների դեպքում) ուղղությունը ներառում է.

- շուկայի մասնակիցների փոխհարաբերությունների պրոֆեսիոնալ նորմերի և ստանդարտների ստեղծումը և ներդրումը, որոնք նվազագույնի են հասցնում տեղեկատվության փնտրտուքի փուլում գործունեության անցկացման ծախքերը,
- բանակցությունների վարումը,
- որոշումների ընդունումը,
- գործարքների իրավական ամրագրումը,
- մասնակիցների դրդապատճառները,
- մասնակիցների ջանքերի կենտրոնացումը,
- խախտված իրավունքների վերահսկումն ու վերականգնումը,
- խախտողների նկատմամբ համապատասխան միջոցառումների կիրառումը:

Վերոհիշյալ ուղղություններից յուրաքանչյուրն ունի իր սահմանափակումները, որոնք նվազեցնում են անշարժ գույքի քաղաքակիրթ շուկայի ստեղծմանն ու զարգացմանն ուղղված գործունեության արդյունավետությունը:

Սոցիալական մոտեցման սահմանափակումները կայանում են նրանում, որ ընդհանուր առմամբ ուղղված լինելով բնակչության

շահերին, երբեմն կարող են հանգեցնել մշակված երաշխավորությունների տնտեսապես հիմնավորված չլինելուն, որոնք արտահայտվում են պոպուլիզմով և վնաս են հասցնում նույն բնակչությանը: Այսպես, առանց խտրականության բոլոր կատեգորիաների բնակվողների համար բնակարանների շահագործման գոտևորման համակարգի հաստատումն արդյունքում բերում է քաղաքների ինժեներական ենթակառուցվածքների և անշարժ գույքի ծայրահեղ վիճակի: Առանց խոստացված բարիքների ճնավորման, հերթագրվածների բնակարանային արտոնությունների հայտարարագրումը թշվառացնում է բնակչության ամենաչքավոր հատվածին, ստեղծում է սոցիալական լարվածություն:

Մեթոդոլոգիական (մակրոշուկայական) մոտեցման սահմանափակումները կայանում են նրանում, որ այն թույլ չի տալիս պատշաճ կերպով հետևել անշարժ գույքի օբյեկտների ստեղծման, զարգացման և շրջանառության կոնկրետ գործընթացների իրականացման հիմնական օրինաչափությունները: Արդյունքում շատ հավանական է կրկին կազմակերպված շուկայական միջավայրում անարդյունավետ գործունեության առաջացման իրավիճակ, որը ճնշում է տնտեսական շրջանառության ի սկզբանե պլանավորված ճները (կամ այն գործունեության զարգացման իրավիճակը, որի համար ստեղծվել է միջավայրը): Այսպես, արդյունաբերական արտադրության ոլորտում սեփականաշնորհման ծրագրի իրականացումը, ինժեներական մոտեցման մի շարք խնդիրների լուծված չլինելու դեպքում (այդ թվում սեփականության արդյունավետ կառավարման համակարգերի և տնտեսական, շուկայական մեխանիզմների ստեղծումը) հանգեցրեց արդյունաբերական միջնորդների խավի առաջացմանը, որոնք անարդյունավետ կերպով տնօրինում են ձեռնարկությունների հիմնական ֆոնդերի մնացորդները և շահագրգռված չեն որևէ բան արտադրել:

Ինժեներա-տեխնոլոգիական մոտեցման սահմանափակումները կայանում են նրանում, որ անշարժ գույքի շուկայում արտադրական և առևտրային գործընթացների նոր մոդելներում հնացած, սովորական դարձած օղակների օգտագործումը կտրուկ վատացնում է մոդելի վերջնական որակը:

Դա տեղի է ունենում այն պատճառով, որ մասնագիտական միջավայրում «ինժեներ» - բարեփոխիչների սերտ սոցիալական փոխկախվածությունը թույլ չի տալիս նրանց առանց ցավ պատճառելու մերժել գործունեության հնացած ճները: Բացի այդ, բացակայում է «ինժեների» ազդեցությունը անշարժ գույքի շուկայի ոչ արտադրական տարրերի գործունեության վրա, որոնք մասնակցում են անշարժ գույքի

շուկայի կայացմանը, սակայն անշարժ գույքի շուկայում կոնկրետ արտադրության հետ անմիջական առնչություն չունեն:

Հոգեբանա-վարքագծային (գործարքներ) մոտեցման սահմանափակումները կայանում են նրանում, որ բոլոր տեսակի գործարքների ժամանակ անշարժ գույքի շուկայի պրոֆեսիոնալների վարքագծի արդյունավետ մոդելների մշակումն ու կիրառումը, դրանց ուսուցումը և որակավորման բարձրացումը, պաշտոնյաների, հաճախորդների համագործակցության ոլորտում չեն տալիս անհրաժեշտ արդյունք՝ անկայուն և զարգացող օրենսդրության, անշարժ գույքի շուկայի կանոնակարգման և պետական կառավարման մարմինների բարեփոխվող կառուցվածքի պայմաններում:

Միայն ամբողջական համակարգված մոտեցումը՝ ուղղված օրենսդրական և նորմատիվային բազաների ձևավորմանը, անշարժ գույքի շուկայի ենթակառուցվածքի ստեղծմանը, գործունեության մասնագիտական տեխնոլոգիաների և ստանդարտների մշակմանն ու ներդրմանը, կարող է սինխրոնիզացնել շուկայի ձևավորման գործընթացները և ապահովել դրանց առավելագույն արդյունավետությունը:

2.3. ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՇՈՒԿԱՅԻ ՎԵՐԼՈՒԾՈՒԹՅԱՆ ԵՎ ՈՒՍՈՒՄՆԱՍԻՐՈՒԹՅԱՆ ՄԵԹՈԴԱԲԱՆՈՒԹՅՈՒՆ

2.3.1. Անշարժ գույքի շուկայի վերլուծության նպատակները ու ուղղությունները

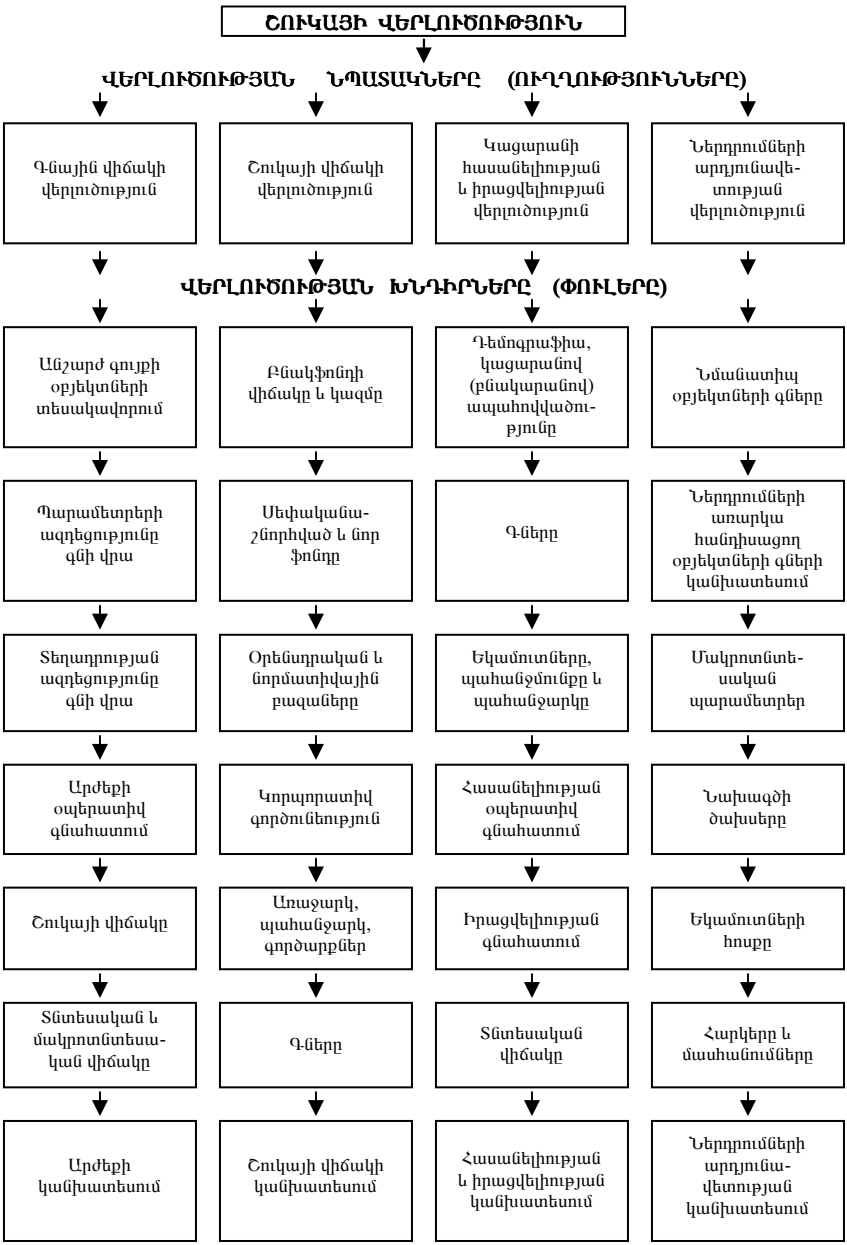
Անշարժ գույքի շուկայի ուսումնասիրությունն ինքնուրույն գործունեության տեսակ է, որի նպատակն է հավաստի տեղեկատվությամբ ապահովել այն անձանց, որոնք շուկայում այս կամ այն գործունեություն իրականացնելու վերաբերյալ որոշումներ են ընդունում:

Շուկայի ուսումնասիրությունը (վերլուծությունը) կարող է իրականացվել մասնավոր նպատակներով, ինչպես նաև կարող է իրենից ներկայացնել այլ տեսակի գործունեությունների փուլ (տարր), մասնավորապես՝

- **մարքեթինգային ուսումնասիրության,** որը կարող է իրականացվել կոնկրետ ապրանքի կամ ծառայության առաջխաղացման նպատակով,

- **գնահատային գործունեության,** որը կարող է իրականացվել կոնկրետ օբյեկտի արժեքի որոշման նպատակով,
- **ներդրումային գործունեության,** որը կարող է իրականացվել ներդրումային որոշումների արդյունավետության գնահատման նպատակով,
- **շուկայի զարգացման միտումների վերլուծության և կանխատեսման,** որը կարող է իրականացվել ռիելթորական կազմակերպությունների ղեկավարների, պոտենցիալ ներդրողների, բիզնեսի զարգացման, շուկայի գործունեության մեխանիզմների կատարելագործման բնագավառում կառավարման մարմինների կողմից ստրատեգիական որոշումների մշակման համար:

Անշարժ գույքի շուկայի վերլուծության նպատակների և փուլերի կառուցվածքը



2.3.2. Անշարժ գույքի շուկայի վերլուծության խնդիրներն ու փուլերը

Կանխատեսումը հանդիսանում է վերլուծության յուրաքանչյուր ուղղության վերջնական արդյունքն ու գագաթնակետը:

Գնային վիճակի վերլուծությունը ներառում է հետևյալ խնդիրները (փուլերը).

- անշարժ գույքի օբյեկտների տեսակավորումն ըստ որակի, չափերի և տեղադրության,
- ըստ գների միջինացված օպերատիվ գնահատումը,
- որակի և չափերի պարամետրերի ազդեցության ուսումնասիրությունը միջին գնի վրա,
- տեղադրության ազդեցության ուսումնասիրությունը միջին գնի վրա,
- շուկայի վիճակի վերլուծություն,
- տարածաշրջանում սոցիալ-տնտեսական իրավիճակի և երկրում մակրոտնտեսական իրավիճակի ուսումնասիրում,
- գների կանխորոշում:

Շուկայի վիճակի վերլուծությունը ներառում է հետևյալ խնդիրները (փուլերը).

- քաղաքի անշարժ գույքի օբյեկտների ֆոնդի կազմի (ծավալի և կառուցվածքի) և վիճակի ուսումնասիրություն (ըստ տեսակի, ենթատեսակի, տիպի),
- կառուցվող ֆոնդի կազմի և շինարարության տեմպերի ուսումնասիրություն,
- օրենսդրական և նորմատիվային բազաների վերլուծություն,
- առաջարկի, պահանջարկի, առաջարկ/պահանջարկ փոխհարաբերության ծավալի և կառուցվածքի վերլուծություն,
- գործարքների, գործարք/պահանջարկ, գործարք/առաջարկ, գործարք/ֆոնդ փոխհարաբերությունների ծավալի և կառուցվածքի վերլուծություն,
- առաջնային և երկրորդային շուկաներում գնային վիճակի վերլուծություն,
- շուկայի վիճակի և ենթակառուցվածքի կանխատեսում:

Հասանելիության և իրացվելիության վերլուծությունը ներառում է հետևյալ խնդիրները (փուլերը).

- տարածաշրջանի տնտեսության վիճակի և զարգացման բնութագրերի վերլուծություն,

- դեմոգրաֆիական վիճակի, բնակչության կազմի և կառուցվածքի, գաղթի տեմպերի (արտագաղթ, ներգաղթ, սալդո) վերլուծություն, այդ թվում ոչ ռեզիդենտների,
- կացարաններով և անշարժ գույքի այլ տեսակներով ապահովվածության գնահատում,
- գնային վիճակի վերլուծություն,
- եկմուտների և կուտակումների մակարդակի, կոնկրետ օբյեկտների տեսակների նկատմամբ պահանջարկի և վճարունակ պահանջարկի առկայության ուսումնասիրում և գնահատում,
- օբյեկտների իրացվելիության և հասանելիության օպերատիվ գնահատում,
- հասանելիության և իրացվելիության կանխատեսում:

Շուկայի մարքեթինգային վերլուծությունը ներառում է հետևյալ խնդիրները (փուլերը).

- ներկայացվող օբյեկտի (ծառայության) նկարագրություն,
- տեղադրության սահմանների նկարագրություն,
- նմանատիպ օբյեկտների առաջարկի ուսումնասիրություն,
- տարածաշրջանի տնտեսական կանխատեսումների ուսումնասիրություն,
- շուկայի սուբյեկտների (մրցակիցների) ուսումնասիրություն,
- վճարունակ պահանջարկի ուսումնասիրություն,
- տարբեր գովազդային ծախսերի դեպքում վաճառքի ծավալների կանխատեսում:

Օբյեկտի գնահատման դեպքում շուկայի վերլուծությունը ներառում է հետևյալ խնդիրները (փուլերը).

- նմանատիպ օբյեկտների ընտրություն, դրանց բնութագրերի և վաճառքի (առքի) գների ուսումնասիրություն,
- նմանատիպ և գնահատվող օբյեկտների որակի և տեղադրության ուղղումների որոշումը (համադրելի վաճառքների համեմատման մեթոդի դեպքում),
- վարձավճարների, ռեվերսիայի (օբյեկտի վաճառքի արժեքը ապագայում), եկամուտների հոսքի, կապիտալավերածման գործակցի, դիսկոնտավորման դրույքաչափի (եկամտային մեթոդով գնահատելու դեպքում) կանխատեսում,
- կատարված ծախսերի որոշում և ապագա ծախսերի կանխատեսում (ծախսային և եկամտային մեթոդների դեպքում),
- մաքուր եկամտի հոսքի որոշում և կանխատեսում՝ հաշվի առնելով հարկերը և այլ մասհանումները,

– անշարժ գույքի օբյեկտի ընթացիկ արժեքի գնահատում:

Ներդրումների արդյունավետության վերլուծությունը ներառում է հետևյալ խնդիրները (փուլերը).

– նմանատիպ օբյեկտների վերլուծություն,
– ներդրումային օբյեկտների գների կանխատեսում,
– մակրոտնտեսական պարամետրերի (Կենտրոնական Բանկի վերաֆինանսավորման դրույքաչափը, արժեթղթերի եկամտաբերությունը, դրամի արժեզրկման և արժեվորման տեմպերը) և դրանց փոփոխությունների կանխատեսումների ուսումնասիրություն,
– նախագծի ծախսերի գնահատում և կանխատեսում,
– եկամուտների հոսքի հաշվարկ,
– հարկերի և մասհանումների հաշվարկ,
– ներդրումային նախագծի արդյունավետության կանխատեսում:

Վերը նշել էինք, որ յուրաքանչյուր խնդիր կարող է որոշվել ինքնուրույն կամ էլ փոխադարձ կապվածությամբ: Կապվածության իմաստն այն է, որ որոշ փուլեր ընդհանուր են համարվում մի քանի ուղղությունների համար, և որոշ ուղղություններ օգտագործում են մյուսներից ստացված արդյունքները:

Համընդհանուր խնդրի առավել բնութագրական օրինակը անշարժ գույքի շուկայում գնային վիճակի գնահատումն ու կանխատեսումն է: Այն հիմնականն է համարվում շուկայի ամբողջ վերլուծության ժամանակ և առանձնացված է առաջին ուղղության մեջ: Միևնույն ժամանակ գների կանխատեսումների դեպքում անհրաժեշտ է իմանալ շուկայի վիճակի փոփոխության միտումները, այսինքն՝ օգտվել երկրորդ ուղղության արդյունքներից: Հետագայում, շուկայի վիճակի, օբյեկտների հասանելիության և իրացվելիության, մարքեթինգի արդյունավետության, անշարժ գույքի օբյեկտի եկամտաբերության և արժեքի, ներդրումների արդյունավետության վերլուծության և կանխատեսման ժամանակ անհրաժեշտ են առաջին ուղղության արդյունքները:

2.3.3. Անշարժ գույքի շուկայի վերլուծության նպատակների և փուլերի կառուցվածքը

Անշարժ գույքի շուկայի զարգացման միտումների վերլուծության և կանխատեսման դեպքում ուսումնասիրության առարկա են հանդիսանում շուկայի այնպիսի հատկություններ, ինչպիսիք են.

– գնային վիճակը շուկայում,
– առաջարկի և պահանջարկի կառուցվածքը,

- շուկայի աշխուժությունը, գործարքների ծավալը ,
- օբյեկտների իրացվելիությունը,
- օբյեկտների հասանելիության, վճարունակ պահանջարկի վիճակը,
- շուկայի սուբյեկտների ենթակառուցվածքի վիճակը,
- ներդրումների, այդ թվում կոնկրետ ներդրումային նախագծերի արդյունավետությունը,
- շուկայի օրենսդրական, նորմատիվային, մեթոդական բազաների վիճակը:

Շուկայի վերլուծության կոմպլեքսայնության ապահովման համար համակարգված դիտարկումների ընթացքում հաշվի է առնվում շուկայի վիճակի ցուցանիշների (ինդիկատորների) որոշակի հավաքածու, որը բնութագրում է.

- **գնային վիճակը** - տարբեր տեսակի օբյեկտների առաջնային և երկրորդային շուկաներում առաջարկների և գործարքների (առք, վաճառք, վարձակալություն) միջին գները որոշակի ժամանակահատվածի համար (օրինակ՝ միջին ամսեկան), որոնք տարբերակված են օբյեկտների տեսակներով ու քաղաքի հատվածներով և այլ հատկանիշներով և ընդհանրացված են գործարքների (առաջարկների) ամբողջությամբ, ընտրանքներում անհատական արժեքների թափը և ընտրանքների ծավալը, գների բաշխումն ըստ հաճախությունների (հիստոգրամա), ընտրանքների միջին քառակուսային շեղումները և միջին արժեքների որոշման սխալը,
- **առաջարկի և պահանջարկի կառուցվածքը** - առաջարկի և պահանջարկի ծավալը և կառուցվածքը, վարձակալության առաջարկվող մակերեսների ընդհանուր ծավալը, ազատ մակերեսների բաժինը, շարք մտնող օբյեկտներն ու մակերեսները, տարբեր տեսակի օբյեկտների առաջնային և երկրորդային շուկաներում առաջարկի և պահանջարկի փոխհարաբերությունը, որոնք տարբերակված են օբյեկտների տեսակներով ու քաղաքի գոտիներով և այլ հատկանիշներով և ընդհանրացված են օբյեկտների առք ու վաճառքի (վարձակալության) հայտերի ամբողջությամբ,
- **շուկայի աշխուժությունը** - առք ու վաճառքի, վարձակալության, գրավադրման գրանցված գործարքների թիվը երկրորդային և առաջնային շուկաներում՝ կազմակերպության և ընդհանուր առմամբ քաղաքի մասշտաբով, այդ մեծությունների հարաբերությունը առաջարկի, պահանջարկի, վարձակալվող տարբեր տեսակների մասնավոր օբյեկտների բաժնի վրա, որոնք

տարբերակված են օբյեկտների տեսակներով և քաղաքի գոտիներով և այլ հատկանիշներով և ընդհանրացված են գործարքների ամբողջությամբ,

- **օբյեկտների իրացվելիությունը** - վաճառված (վարձակալության հանձնված) և չվաճառված տարբեր տեսակի օբյեկտների ցուցադրման միջին ամսեկան տևողությունը երկրորդային և առաջնային շուկաներում, որոնք տարբերակված են օբյեկտների տեսակներով ու քաղաքի գոտիներով և այլ հատկանիշներով և ընդհանրացված են օբյեկտների առք ու վաճառքի (վարձակալության) հայտերի ամբողջությամբ, ընտրանքներում անհատական արժեքների թափը և ընտրանքների ծավալը, գների բաշխումն ըստ հաճախությունների (հիստոգրամա), ընտրանքների միջին քառակուսային շեղումները և միջին արժեքների որոշման սխալը:

Իրենց ձևով ցուցանիշները կարող են բաժանվել հետևյալ կարգերի.

Քացարձակ (չափողական). դրամով կամ տարադրամով (գին), քառ.մետրերով (օբյեկտի մակերեսը), հատերով (պահանջարկի, առաջարկի, գործարքների ծավալ), օրերով (ցուցադրման տևողություն) և այլն:

Հարաբերական (ոչ չափողական).

ա) բաժիններ ընդհանուրից միավորի բաժիններ կամ տոկոսներ (առաջարկի, պահանջարկի, գործարքների, բնակելի ֆոնդի, գների կառուցվածքը և այլն),

բ) ժամանակի մեջ բացարձակ ցուցանիշների փոփոխությունը բնութագրող ցուցանիշներ.

- տեմպեր (շաբաթական, ամսեկան, տարեկան) - երկու կից ժամանակաշրջանների ցուցանիշների հարաբերություն,
- կուտակված ցուցանիշներ ընթացիկ ժամանակաշրջանի ցուցանիշների հարաբերությունը բազային ժամանակաշրջանի ցուցանիշի վրա,
- սեզոնայնության ցուցանիշներ ընթացիկ ժամանակաշրջանների (շաբաթ, ամիս) ցուցանիշների հարաբերությունը նախորդ տարվա միևնույն ժամանակաշրջանի ցուցանիշների վրա:

Շուկայի վերլուծությունը ներառում է գործողությունների հետևյալ հաջորդականությունը.

- ցուցանիշների ընթացիկ վիճակի վերլուծություն և գնահատում,
- ցուցանիշների դինամիկայի ուսումնասիրություն,

- տարբեր ցուցանիշների դինամիկայի համատեղ ուսումնասիրություն,
- ցուցանիշների փոփոխության վրա ազդող գործոնների ուսումնասիրություն,
- ցուցանիշների փոփոխության միտումների կանխատեսում:

2.3.4. Անշարժ գույքի շուկայի համակարգված դիտարկումների համակարգի ստեղծումը

Անշարժ գույքի շուկայի համակարգված դիտարկումների համակարգի ստեղծման համար անհրաժեշտ է լուծել մի շարք կազմակերպա-մեթոդական խնդիրներ:

Առաջին խնդիրը շրջանների կողմից տրամադրվող տեղեկատվության հավաքման կազմակերպումն ու դրա հետագա օգտագործումն է: Այդ խնդրի լուծման արդյունք պետք է հանդիսանա Հայաստանի անշարժ գույքի շուկայի վիճակի մասին ամենամյա ամփոփիչ հաշվետվությունը: Այդ հաշվետվությունում պետք է մշակվեն, վերլուծվեն և ընդհանրացվեն տարբեր տեսակի անշարժ գույքի շուկաների մասին տեղեկությունները: Հաշվետվությունը պետք է պարունակի առանձին քաղաքների, մարզերի անշարժ գույքի շուկաների մասին ընդհանրացված տեղեկություններ: Պետք է հայտնաբերվեն նաև Հայաստանի անշարժ գույքի շուկաների կայացման և զարգացման առանձնահատուկ օրինաչափությունները՝ հաշվի առնելով լոկալ շուկաների տարածքային առանձնահատկությունները և երկրի տնտեսությունում տեղի ունեցող ընդհանուր գործընթացները:

Երկրորդ խնդիրը միասնական մեթոդաբանության, տեղեկատվության հավաքագրման, մշակման միջոցների և ձևերի ապահովումն է:

Տվյալների հավաքագրմանը և մշակմանը, ինչպես նաև խորացված վերլուծությունն ապահովող կազմակերպությունների շրջանի ընդլայնմանը համապատասխան, անհրաժեշտություն է առաջացել ստանդարտացնել տվյալների ներկայացվող ձևերն ու բովանդակությունը, ինչպես նաև ավտոմատացնել դրանց մշակման գործընթացները:

Երրորդ խնդիրը, որն անընդհատ առաջանում է անշարժ գույքի շուկայի համակարգված դիտարկումների ընթացքում, կայանում է տեղեկատվության կանոնավոր կերպով տրամադրման և հավաստիության ապահովման մեջ:

2.3.5. Անշարժ գույքի շուկայի տեղեկատվական - վերլուծական համակարգի կառուցվածքը և ստեղծման սկզբունքները

Տեղեկատվական-վերլուծական համակարգի մշակման հիմքում ընկած են հետևյալ սկզբունքները.

1. Համալիր մոտեցում համակագում օգտագործվող ցուցանիշները, մաթեմատիկական մեթոդներն ու ալգորիթմները պետք է ապահովեն անշարժ գույքի շուկայի վերլուծության ժամանակ առաջացող տարբեր տեսակի խնդիրների լուծումը, իսկ տվյալների բազան՝ շուկայի վիճակի տարբեր տեսակի ցուցանիշների և բնութագրերի օգտագործումը և պահպանումը:

2. Ստանդարտացում համակարգում օգտագործվող օբյեկտների դասակարգումը, դրանց բնութագրերի թվարկումները, անշարժ գույքի շուկայի զարգացման միտումների և վիճակի ցուցանիշները պետք է միասնականացվեն և ստանդարտացվեն: Սինհնույն ժամանակ խնդիրների լուծման ալգորիթմներն ու մեթոդները ազատ են այդ պահանջից:

3. Բազմաստիճանություն համակարգով լուծվող բոլոր խնդիրները պետք է բաշխվեն ըստ մակարդակների՝ կախված ուսումնասիրության օբյեկտի մասշտաբից, այսինքն՝ շուկայի սեգմենտից (գործակալություն, քաղաք, մարզ, հանրապետություն) և ուսումնասիրության սուբյեկտից, այսինքն՝ օգտվողից, պատվիրատուից (գործակալություն, տարածքային միավորում, հանրապետական, համահայկական միավորում): Համակարգում հաշվարկվող բոլոր ցուցանիշները պետք է բաշխվեն ըստ մակարդակների՝ կախված շուկայի օբյեկտների և սեգմենտների տարբերակվածությունից (միավոր օբյեկտ, միատեսակ օբյեկտների խումբ, օբյեկտների դիրքով տեղայնացված խումբ) և ընդհանրացման աստիճանից (քաղաք, քաղաքների խումբ, մարզ, հանրապետություն):

4. Ճկունություն համակարգը պետք է օգտվողին ապահովի ինքնուրույն բլոկների և մոդուլների ճկուն ընտրություն՝ կախված նրա խնդիրներից և պահանջներից: Յուրաքանչյուր օգտվողի պետք է տրամադրվեն միայն այն ծրագրային մոդելները և այն տվյալները, որոնցում նա հետաքրքրված է:

5. Բազմատարբերակություն ընդհանուր առմամբ համակարգը և յուրաքանչյուր առանձնացված մոդուլը պետք է հարմարեցված լինեն զուգակցված ռեժիմով (անշարժ գույքի օբյեկտների մասին տվյալների բազայից կամ ստորադաս բլոկից տեղեկատվություն ստանալու դեպքում) և ինքնավար ռեժիմով (նմանատիպ տեղեկատվության մուտքագրումը արտաքին կրիչներից) գործելուն:

6. Հասանելիություն համակարգը պետք է պարունակի օգտագործվող մաթեմատիկական մեթոդների նկարագրությունը և հասանելի լինի հատուկ կրթություն չունեցող օգտագործողին:

7. Բացվածություն համակարգը պետք է հարմարեցված լինի յուրաքանչյուր մակարդակում նոր մոդուլների միացմանը՝ շուկայի վերլուծության և վերլուծության մեթոդների զարգացման լուծվող խնդիրների ընդլայմանը համապատասխան:

Անշարժ գույքի շուկայի ինֆորմացիոն - վերլուծական համակարգի ստեղծումը, ինչպես նշեցինք, ենթադրում է նաև համապատասխան ծրագրային փաթեթների կիրառում կամ ստեղծում: Վերը նշված սկզբունքներին համապատասխան ծրագրային փաթեթ է համարվում SPSS-ը: Այն ստատիկ վերլուծության և գրաֆիկական միջավայրում տվյալների կառավարման ունիվերսալ ու հզոր համակարգ է: Շատ խնդիրներ կարող են լուծվել ստեղնաշարի մեկ հպումով: SPSS-ը կարող է ընթերցել տվյալները՝ ֆայլերի գրեթե ցանկացած տեսակներից, և այդ տվյալներն օգտագործել հաշվառումների ստեղծման համար, աղյուսակների, գրաֆիկների տեսքով, ինչպես նաև իրականացնել ստատիկ բարդ վերլուծություն:

SPSS-ը հասանելի է դարձնում վերլուծության շատ տեսակներ, որոնք նախկինում հնարավոր էր կատարել միայն շատ հզոր սարքերի օգնությամբ: Հնարավորություն է ընձեռում հազարավոր փոփոխականներով տվյալների հզոր մեծ ֆայլեր վերլուծել:

SPSS-ը ստատիկ վերլուծության գործընթացը դարձնում է առավել հասանելի սովորական օգտվողի համար և հարմար՝ փորձառու օգտվողի

միջոցի հնարավորություն է տալիս աղյուսակների տեսքով տվյալների ներմուծման և դրանց աշխատանքային կազմի վերանայման համար: Բացի այդ բազային համակարգի մեջ առկա է բարձրորակ գրաֆիկների կառուցման հնարավորությունը:

Ինչևէ, ծրագրային փաթեթի ընտրությունը համապատասխան կազմակերպության իրավունքն է, սակայն արդեն մշակված տեղեկատվությունը, որպես վերջնական ապրանք, պետք է ունենա միասնական տեսք:

2.3.6. Անշարժ գույքի օբյեկտների տեսակավորման սկզբունքները

Անշարժ գույքի շուկայի վերլուծության համար տեղեկատվության աղբյուր է հանդիսանում վաճառքի և վարձակալության առաջարկվող, ինչպես նաև որոշակի ժամանակահատվածում վաճառված (վարձակալության հանձնված) օբյեկտների ցուցակը՝ նշելով որակական

բնութագրերը, չափերը, տեղադրությունը, առաջարկի և վաճառքի (վարձակալության) գները, վաճառահանման և գործարքի ամսաթվերը: Հայտնի է, որ անշարժ գույքի օբյեկտների, մասնավորապես, բնակարանների որակի, չափերի, տեղադրության բազմազանությունը հանգեցնում են օբյեկտների գների տարբերությանը: Այդ պատճառով տվյալների մշակման առաջին փուլում շուկայի օբյեկտների որոշակի ամբողջության վերլուծության համար (օրինակ, ամսվա ընթացքում որոշակի քաղաքում վաճառված բնակարանների ամբողջություն) նպատակահարմար է լուծել անշարժ գույքի օբյեկտների տեսակավորման խնդիրը՝ ըստ որակի, չափերի, տեղադրության, այսինքն՝ առանձնացնել բնակարանների տեսակները, ըստ որոշակի ցուցանիշների: Հարկ է նշել, որ տեսակավորման նպատակը օբյեկտների սկզբնական ամբողջության բաժանումն է տարբեր խմբերի, որոնք կտարբերվեն գների ավելի փոքր ցրվածությամբ:

2.4. ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՇՈՒԿԱՅՈՒՄ ՕԲՅԵԿՏԻ, ՈՐՊԵՍ ԱՊՐԱՆՔԻ, ՆԿԱՐԱԳՐՈՒԹՅԱՆ ՍՏԱՆԴԱՐՏԱՑՄԱՆ ԽՆԴԻՐՆԵՐԸ

2.4.1. Անշարժ գույքի շուկայում օբյեկտների նկարագրության ստանդարտացման խնդիրների ներկայացումը

Անշարժ գույքի շուկայում ամենաէական խնդիրն այդ շուկայի օբյեկտի, որպես ապրանքի, նկարագրությունն է: Տերմինների հետ կապված խառնաշփոթը առկա է ոչ միայն մեզ մոտ: Օրինակ, շենքի նկարագրությունը «սյունաշարային ոճ» տերմինով հասկանալի չէ ԱՄՆ-ի արևմուտքում այնպես, ինչպես «վիկտորիանական» հասկացությունը շփոթեցնում է ԱՄՆ-ի հյուսիսի բնակիչներին: Այդ նույն խնդիրները չեն լուծվում ներկայումս նաև Եվրոպական Տնտեսական Համագործակցության (ԵՏՀ) երկրներում: Եվրոպացիները ձգտում են անցնել օբյեկտի չափման միևնույն ստանդարտներին: Մի շարք երկրներում տան մակերեսը չափում են ներքին մակերեսով, մյուսներում՝ արտաքինով, իսկ օրինակ Իտալիայում մակերեսն ընդունված է չափել պատերի առանցքներով:

Այսօր այդ հարցերի ողջ համախումբը ձևակերպված է Միջազգային Կոնսորցիումի կողմից (Անշարժ Գույքի Բնագավառում Աշխատող Ասոցիացիաների Միջազգային Կոնսորցիում), որի մեջ մտել են անշարժ գույքի համաշխարհային շուկայում առաջնային 8

պետություններ, այդ թվում նաև Ռուսաստանը: Համաշխարհային համագործակցությունն այսօր արդեն պատրաստ է ծախսել միլիոնավոր դոլլարներ այդ խնդիրների լուծման համար:

Կարելի է դիտարկել Ռուսաստանի օրինակը, որտեղ ներկայումս արդեն ձևավորվել են բնակարանների շուկայում ապրանքի նկարագրության բավականին մեծ թվով ձևաչափեր: Բոլոր դեպքերում այդպիսի ձևաչափերի ստեղծման ելակետը բրոքերային գործունեությունը նվազագույն տեղեկատվական բաղադրիչով ապահովելու պահանջմունքն է: Այդպիսի անհրաժեշտությունը դիտարկվում էր բրոքերային կազմակերպությունների ղեկավարության կողմից և իրականացվում էր գրեթե յուրաքանչյուր կազմակերպությունում: Հետագայում առանձին կազմակերպությունների ձևաչափերը օգտագործման նպատակով սկսեցին առաջարկվել այլ կազմակերպություններին՝ դրանով իսկ նախադրյալներ ստեղծելով բաց առաջարկի տվյալների բազաների ձևավորման համար, այնուհետև տարածքային և միջտարածքային ցուցակների ձևավորման համար: Արդյունքում, մեծ քաղաքներում այսօր միաժամանակ գործածվում են մի քանի այդպիսի տվյալների բազաներ:

Տարբեր առանձնահատկությունների բազմազանությունը, որոնք հանդիպում են անշարժ գույքի տարբեր լոկալ շուկաներում, գրեթե աննպատակահարմար են դարձնում միակ և սպառիչ ստանդարտի ստեղծումը: Սակայն, իրավիճակի վերլուծությունը ցույց է տալիս, որ բնակարանների նկարագրության ժամանակ տեղական առանձնահատկությունները կազմում են 5-7%-ից ոչ ավելին: Հենց այդ պատճառով էլ խնդիր է դրվում ստեղծել երկրի բոլոր լոկալ շուկաներում համընդհանուր ընդունելի 95%-ով միասնական ստանդարտ: Ընդ որում ենթադրվում է, որ տեղական մյուս պայմանները հաշվի կառնվեն տեղական մակարդակով:

Տվյալ խնդիրը լուծվում է մի քանի եղանակներով: Նախ և առաջ ստանդարտից առավելագույնս բացառվում է խոսակցական տերմինաբանությունը, ինչը թույլ չի տալիս միանշանակ նույնականացնել բնութագրերը: Դրա փոխարեն օգտագործվում են տեխնիկական ճշգրիտ տերմիններ և հասկացություններ, որոնք թույլ են տալիս շատ դեպքերում միանշանակ որոշել ապրանքի բնութագրերը:

Նախագծի մշակման ժամանակ սկզբունքային մոտեցում է հանդիսանում այն բնութագրերի բացառումը, որոնք հնարավոր չէ միանշանակ հասկանալ կամ մեկնաբանել տարբեր շուկաներում: Այդ նույն մոտեցումն է կիրառվում այն բնութագրերի նկատմամբ, որոնք հնարավոր չէ օբյեկտիվորեն չափել:

2.4.2. Անշարժ գույքի շուկայի մասին տվյալների գրանցման առաջարկվող ձևերը

2.4.2.1. Անշարժ գույքի օբյեկտի նկարագրություն

աղյուսակ 2.2

N	Բնութագիր	N	Բնութագիր
			/06/ այլ
	ՏԵՂԱԴՐՈՒԹՅՈՒՆԸ	27	Սան. հանգույցի տեսակը.
1	Փոստային ինդեքսը		/ / որոշված չէ
2	Շրջանի (գոտու) անվանումը		/01/ զուգարան չկա
3	Քաղաքի (բնակավայրի) անվանումը		/02/ միայն զուգարան
4	Փողոցի անվանումը		/03/ համակցված զուգարան
5	Շենքի համարը		/04/ առանձնացված սան. հանգույց
6	Բնակարանի համարը		/05/ երկու սան. հանգույց
7	Մետրոյի մոտակա կայարանը		/06/ այլ
8			
		29	Հատակների նյութը.
	ԲՆԱԿԱՐԱՆԻ ՉԱՓՄԵՐԸ		/ / որոշված չէ
9	Սենյակների քանակը		/01/ լինոլյում
10	Ընդհանուր մակերեսը, քառ. մետր		/02/ փայտ
11	Բնակելի մակերեսը, քառ. մետր		/03/ մանրահատակ
12	Խոհանոցի մակերեսը, քառ մետր		/04/ այլ
13	Սենյակների մակերեսը, քառ. մետր	30	Պատուհանները.
14	Նախասենյակի մակերեսը, քառ. մետ		/ / որոշված չէ
15	Առաստաղի բարձրությունը, մետր		/01/ սովորական
			/02/ եվրոպատուհաններ
	ՏԱՆ ՊԱՐԱՄԵՏՐԵՐԸ		/03/ այլ
16	Շենքի հարկայնությունը	31	Տեսքը պատուհանից.
17	Շենքի կառուցման տարեթիվը.		/ / որոշված չէ
	/ / որոշված չէ		/01/ փողոց
	/01/ մինչև 1917		/02/ բակ
	/02/ 1917-1940		/03/ այգի, անտառ
	/03/ 1940-1960		/04/ եկեղեցի, մատուռ
	/04/ 1960-1975		/05/ գործարան
	/05/ 1975-1990		/06/ այլ
	/06/ 1990-ից հետո	32	Հեռախոսի առկայությունը.
	/07/ այլ		/ / որոշված չէ
18	Պատերի նյութը.		/01/ հեռախոս
	/ / որոշված չէ		/02/ հեռախոս չկա
	/01/ աղյուս		/03/ այլ
	/02/ քար	33	Բնակարանի վիճակը.
	/03/ միաձույլ		/ / որոշված չէ
	/04/ պանել		/01/ պահանջվում է վերանորոգում
	/05/ հավաքովի		/02/ վերանորոգում

	/06/ փայտ		/03/ եվրովերանորոգում
	/07/ այլ		/04/ վերակառուցում
			/05/ այլ
19	Ծածկերի նյութը.		
	/ / որոշված չէ		***ԻՐԱՎԱԲԱՆԱԿԱՆ ԿԱՐԳԱՎԻՃԱԿԸ***
	/01/ բետոն	34	Սեփականության ձևը.
	/02/ փայտ		/ / որոշված չէ
	/03/ այլ		/01/ սեփականաշնորհված
20	Վերելակի առկայությունը.		/02/ մունիցիպալ
	/ / որոշված չէ		/03/ պետական
	/01/ վերելակ չկա		/04/ ծառայողական
	/02/ վերելակ		/05/ այլ
	/03/ երկու վերելակ	35	Գրանցումը.
	/04/ այլ		/ / որոշված չէ
21	Աղբատարի առկայությունը.		/01/ մաքուր է
	/ / որոշված չէ		/02/ կան գրանցվածներ
	/01/ աղբատար չկա		/03/ այլ
	/02/ աղբատար	36	Բնակեցումը.
	/03/ այլ		/ / որոշված չէ
22	Միջանցքի վիճակը.		/01/ արտաբնակեցված է
	/ / որոշված չէ		/02/ կան բնակվողներ
	/01/ անբավարար		/03/ այլ
	/02/ վերականգնված	37	Սեփականատիրոջ փոփոխման պատմությունը.
	/03/ներկառուցված դռների համակարգ		
	/04/ անվտանգություն		
	/05/ այլ		
23	Բակը.		/ / որոշված չէ
	/ / որոշված չէ		/01/ ժառանգում
	/01/ կանաչապատ		/02/ նվիրատվություն
	/02/ ավտոտնակներ		/03/ մեկ վաճառք
	/03/ կանաչ հողամաս		/04/ մեկ վաճառքից ավել
	/04/ այլ		/05/ այլ
	ԲՆԱԿԱՐԱՆԻ ՊԱՐԱՄԵՏՐԵՐԸ		***ԳՈՐԾԱՐՔԻ ՊԱՐԱՄԵՏՐԵՐԸ***
24	Հարկը	38	Առաջին առաջարկի ամսաթիվը
25	Սենյակների դասավորության տեսակը.	39	Սեփականատիրոջ առաջարկի գինը
	/ / որոշված չէ	40	Կազմակերպության առաջարկի գինը
	/01/ առանձնացված	41	Վերջին ճշտման ամսաթիվը
	/02/ համակցված	42	Սեփականատիրոջ առաջարկի գինը
	/03/ առանձնա-համակցված	43	Կազմակերպության առաջարկի գինը
	/04/ զույգերով համակցված	44	Գործարքի ամսաթիվը
	/05/ երկու մակարդակով	45	Գործարքի գինը
	/06/ այլ		
26	Պատշգամբի առկայությունը.	46	Գնման գինը
	/ / որոշված չէ	47	Արտարժույթ.
	/01/ պատշգամբ չկա		/01/ դրամ ՀՀԴ
	/02/ պատշգամբ		/02/ դոլար ԱՄԴ
	/03/ լոջա		/03/ այլ
	/04/ երկու պատշգամբ	48	Արտարժույթի փոխանակման գինը գործարքի ամսաթվով
	/05/ լոջա և պատշգամբ	49	Ծանուցում

		50	Արտարժույթի փոխանակման գինը գործարքի ամսաթվով
		51	Ծանուցում

Շատ մանրամասն նկարագրությունը բոլոր տեսանկյուններից անհրաժեշտ է օբյեկտի որոշակի արժեքի գնահատման համար: Սակայն, շուկայական վերլուծության համար այդքան մեծ քանակությամբ պարամետրեր անհրաժեշտ չեն:

Դրանք կարող են վերաբերել հետևյալ խմբերի պարամետրերին.

Օբյեկտների խմբավորումը համաձայն տեղադրության, կարող է համարվել իրականացված, վերցնելով տվյալներ «տեղադրություն» բաժնից.

- Հասցե (փողոցի և շինության համարը)
- Ամենամոտ մետրոյի կայարանը, երկաթգծի կայարանը կամ ավտոբուսի կանգառը, օդանավակայանը կամ մոտակա կապի միջոցը:

Օբյեկտների խմբավորումը համաձայն չափսերի, կարող է համարվել իրականացված, վերցնելով տվյալներ «բնակելի տների չափսերը» բաժնից.

- Սենյակների թիվը, կամ
- Բնակարանի ընդհանուր տարածքը:

Իրականացնելով օբյեկտների խմբավորման վերլուծություն՝ համաձայն որակի, հնարավոր է միայն՝ «բնակելի տների պարամետրերը», «շինությունների պարամետրերը», «բնակելի տների չափերը» բաժինները ուսումնասիրելով:

- Շինության հարկերի թիվը, պատերի նյութը, շինության տարիքը, վերելակի առկայությունը, այստեղ պետք է նշվի, որ առաջին երկու պարամետրերը պարտադիր են, իսկ մյուսները՝ ցանկալի:
- Հատակ (հող կամ ուրիշ հատակ), հեռախոսի, ինտերնետի առկայություն, վերանորոգման վիճակը, ընդհանուր տարածքների և բնակելի տարածքների հարաբերակցությունը. բոլոր պարամետրերը ցանկալի են:

«Գործարքի պարամետրեր» տվյալների բաժնից ահմանվում է ինչպես բնակարանի, այնպես էլ այդ բնակարանի $1մ^2$-ի գինը: Սակայն վերլուծության համար ցանկալի է գնի հետ մեկտեղ ուշադրության արժանացնել բնակարանի պարամետրերի տվյալների ամսաթիվը՝ հատկապես շուկայի առաջին վերլուծության ժամանակ: Ամենաքիչ անհրաժեշտ պարամետրերի ցանկը հետևյալն է.

- Սեփականատիրոջ առաջարկի գինը
- Ձեռք բերման գինը
- Առաջին առաջարկի ամսաթիվը
- Գործարքի ամսաթիվը

«ԳՈՐԾԱՐՔԻ ՊԱՐԱՄԵՏՐԵՐԸ» բաժինը կողմնորոշված է դեպի երկրորդային շուկան: Բնակարանների առաջնային շուկայում գնագոյացումն ունի մի շարք առանձնահատկություններ, որոնք դժվարեցնում են տվյալների պատրաստման և վերլուծության գործընթացները:

Ամբողջ բնակելի տների տարածքները կազմված են՝ տարածքներ քնելու համար, բնակելի տների օժանդակ տարածքներ, մշտական բնակության տարածքներ, ծերերի համար տարածքներ, մանկատուն և դպրոց-ինտեռնատ:

Օժանդակ տարածքների տակ պետք է հասկանալ՝ խոհանոցներ, միջանցքներ, սան. հանգույցներ, պահեստներ: Հանրակացարաններում առկա են նաև մշակութային, ամենօրյա և բժշկական բաժինները, ինչպես նաև օժանդակ տարածքները:

Փակ տարածքներով սրահների, աստիճանավանդակների, ընդհանուր միջանցքների առկայությունը կապված չէ մշտական բնակության հետ:

Այսօր պատրաստի արտադրանքը շահագործման հանձնելու ժամանակ կարող է ունենալ ավարտվածության զանազան մակարդակներ: Դևելոփերը հաշվի առնելով մարքեթինգային գնային քաղաքականության սեփական ուսումնասիրությանը, որոշում է, թե ինչ ժամանակաշրջանում է անհրաժեշտ պատրաստի շինությունը դուրս բերել վաճառքի: Հնարավոր է ապագա սեփականատերը ստանա անշարժ գույքի օբյեկտ, որը գտնվում է անավարտ վիճակում և այնուհետև բերի օբյեկտը ավարտուն վիճակի: Հնարավոր է նաև, որ սեփականատերը ստանա բնակելի տուն «պատերով և դռնով» և ավարտին հասցնի ներքին հարդարումը:

Շուկայի վերլուծության ժամանակ անհրաժեշտ է նաև հաշվի առնել այնպիսի զանգվածային սեգմենտի առկայությունը, որը պայմանականորեն կարելի է անվանել «նորակառույցների երկրորդային շուկա»: Դրանք այն բնակարաններն են, որոնք կազմակերպությունների և ֆիզիկական անձանց կողմից գնվել են առաջնային շուկայում (դրամով կամ տարադրամով) և որոշակի ժամանակահատված հետո հանվում են վաճառքի: Բացի այդ, վերոհիշյալին են վերաբերվում գնորդի կողմից մասամբ ձևավորված և կահավորված բնակարանները: Այստեղից էլ առաջանում է շենքի չբնակեցված միանման բնակարանների գների ցրվածությունը:

Այսպիսով, ի տարբերություն երկրորդային շուկայի, առաջնային շուկայում գնային վիճակի և վաճառքի ծավալների վերլուծությունն առավել բարդ խնդիր է հանդիսանում: Հենց դրա համար էլ «Գործարքի պարամետրերը» բաժինը և առաջնային շուկայի այլ բաժիններ պետք է լինեն ապահովված այնպիսի պարամետրերով, ինչպիսիք են օբյեկտների ավարտվածության աստիճանը, սպասվելիք

հարդարման մակարդակը, բնակարանների կրկնակի վերավաճառքը նորակառույց շինություններում և այլն:

2.5. ՏՎՅԱԼՆԵՐԻ ՄՇԱԿՄԱՆ ՄԵԹՈԴՆԵՐԸ

2.5.1. Մաթեմատիկական վիճակագրության հիմնական հասկացությունները

Անշարժ գույքի վերլուծության համար կարևոր այնպիսի մեծություններ, ինչպիսիք են օբյեկտների խմբի գինը, ցուցադրման տևողությունը և այլն, կոչվում են պատահական մեծություններ: Պատահական մեծությունների մեթոդների ուսումնասիրությամբ զբաղվում է հավանականության տեսությունը և մաթեմատիկական վիճակագրությունը:

Սահմանում: ***Պատահական մեծությունը (ՊՄ) այնպիսի մեծություն է, որը պատահական գործոնների (անվերահսկելի, անկարգավորելի) ազդեցության տակ կարող է ընդունել տարբեր արժեքներ:***

Պատահական մեծությունը կարող է փոխվել նաև ոչ պատահական գործոնների ազդեցությունից: Օրինակ, անշարժ գույքի օբյեկտի գինը փոփոխվում է կախված դրա չափերից և քաղաքի կենտրոնից հեռանալուն համապատասխան: Սակայն, մի շարք դեպքերում այդպիսի փոփոխությունների օրինաչափությունն անհայտ է կամ կոնկրետ խնդիրը չի պահանջում դրա հաշվի առնումը: Այդ դեպքում այս գործոնները նույնպես անցնում են պատահականների շարքին:

Սահմանում: ***Պատահական մեծությունների արժեքների գլխավոր ամբողջությունն այն բոլոր արժեքների ամբողջությունն է, որոնք այն կարող է ընդունել պատահական գործոնների ազդեցության տակ:***

Օրինակ, ժամանակի որոշակի պահին քաղաքի բնակելի ֆոնդի բոլոր բնակարանների արժեքը կամ որոշակի ժամանակահատվածում քաղաքի բոլոր գործարքների գները:

Գլխավոր ամբողջությունը կարող է բաժանվել խմբերի (ենթաամբողջությունների) որոշակի հատկանիշներով (ոչ պատահական գործոններով): Օրինակ, բնակելի ֆոնդը և գործարքները՝ քաղաքի գոտիներով, տների տեսակներով, սենյակների քանակով և այլն: Ամեն տեսակի ենթաամբողջությունների բաժինը բնութագրում է գլխավոր ամբողջության կառուցվածքը:

Սահմանում: ***Գլխավոր ամբողջության կառուցվածքը դրանում ենթաամբողջությունների մասնաբաժինն է***

(տոկոսային կազմը), որոնք առանձնացված են մեկ կամ մի քանի հատկանիշներով:

Գլխավոր ամբողջությունը կարող է բաժանվել նաև ընտրանքների:

Սահմանում: ***Ընտրանքը պատահական մեծությունների մի քանի արժեքներ են, որոնք պատահական հատկանիշով առանձնացվել են գլխավոր ամբողջությունից:***

Օրինակ, որոշակի ժամանակահատվածում քաղաքում վաճառված բնակարանները ընտրանք են հանդիսանում բնակելի ֆոնդից. այս կամ այն ընկերության կողմից վաճառված բնակարանները ընտրանք են հանդիսանում բնակելի ֆոնդից, ինչպես նաև քաղաքում վաճառված բոլոր բնակարաններից:

Իր կառուցվածքով ընտրանքը կարող է տարբերվել գլխավոր ամբողջությունից: Այդ դեպքում ասում են, որ այն գլխավոր ամբողջության ճշգրտությամբ ներկայացուցչական չէ:

Սահմանում: ***Ընտրանքի ներկայացուցչությունը դա նրա բավականին մոտ համապատասխանությունն է գլխավոր ամբողջությանը՝ ըստ հիմնական բնութագրերի (նախ և առաջ ըստ կառուցվածքի):***

Պատահական մեծությունը (ինչպես դրա գլխավոր ամբողջությունը, այնպես էլ ընտրանքը) նկարագրվում է տարբեր միջոցներով: Դրանցից առաջինը բաշխվածության ֆունկցիայի կառուցումն է, օրինակ հիստոգրամի տեսքով:

Սահմանում: ***Հիստոգրամը պատահական մեծությունների ներկայացումն է սյունակային գրաֆիկի տեսքով, որն արտացոլում է պատահական մեծությունների տարբեր դիապազոններում արժեքներ ընդունելու մասնաբաժինը (քանակը):***

Պատահական մեծության նկարագրության հաջորդ միջոցը նրա այն պարամետրերի որոշումն է, որոնք բնութագրում են պատահական մեծության միջին արժեքը և ցրվածությունը միջինի շրջակայքում:

Ընտրանքի և գլխավոր ամբողջության համար որոշված միջինների և ցրվածության արժեքները կարող են տարբերվել: Այդ տարբերությունը մեկնաբանվում է, որպես ընտրանքի պարամետրերի միջոցով գլխավոր ամբողջության պարամետրերի որոշման մեջ սխալ: Սխալը կազմված է երկու մասերից:

Առաջինը համակարգված սխալ է, որը կախված է ընտրանքի ներկայացուցչության մակարդակից:

Երկրորդը պատահական սխալ է, որը կախված է ընտրանքի ծավալից:

Գլխավոր ամբողջության և ընտրանքի պարամետրերի տարբերակման համար դրանց երբեմն տալիս են տարբեր անուններ:

Որպես պատահական մեծության միջին արժեք, կարող են օգտագործվել տարբեր մեծություններ, օրինակ՝ մեդիանա, մոդա, ընտրանքի միջին թվաբանական (գլխավոր ամբողջության մաթեմատիկական սպասումը):

Սահմանում: ***Պատահական մեծության մեդիանային արժեքը ընտրանքում նրա արժեքներից մեկն է, որի նկատմամբ արժեքների կեսը գերազանցում է մեդիանայինը, իսկ մյուս կեսը չի գերազանցում:***

Սահմանում: ***Պատահական մեծության մոդային արժեքը հիստոգրամի վրա այն արժեքն է, որը համապատասխանում է դիապազոնի կենտրոնին առավելագույն բարձրությամբ (առավել հավանական արժեք):***

Սահմանում: ***Պատահական մեծության միջին թվաբանական արժեքը (մաթեմատիկական սպասումը) հաշվարկային մեծություն է, որը որոշվում է հատուկ բանաձևով և համապատասխանում է հիստոգրամի ծանրության կենտրոնին:***

Այս կամ այն միջինի օգտագործումը կախված է պատահական մեծության բաշխման հատկություններից և որոշվում է հատուկ օրենքներով:

Պատահական մեծությունների ցրվածությունը կարող է գնահատվել տարբեր մեծություններով, օրինակ ցրվածության դիապազոնով, դիսպերսիայով կամ միջին քառակուսային շեղումով, վստահության ինտերվալով:

Սահմանում: ***Պատահական մեծությունների բափը նրա առավելագույն և նվազագույն արժեքների միջև տարբերությունն է:***

Սահմանում: ***Պատահական մեծությունների դիսպերսիան (միջին քառակուսային շեղումը) հաշվարկային մեծություն է, որը հաշվարկվում է հատուկ բանաձևով և բնութագրում է պատահական մեծության յուրաքանչյուր արժեքի շեղվածության աստիճանը միջինից: Գլխավոր ամբողջության միջին քառակուսային շեղումը նշանակվում է հռոմեական «$\sum$» տառով,***

Սահմանում: ***Վստահության ինտերվալը պատահական մեծության տատանման մեծությունն է, որը որոշվում է ոչ թե նրա բոլոր արժեքներով, այլ արժեքների տրված բաժնեմասով, որոնք ծգտում են միջինին: Արժեքների բաժնեմասը, որով***

որոշվում է վստահության հնտերվալը, կոչվում է վստահելի հավանականություն:

Այս կամ այն ցուցանիշի ընտրությունը կախված է լուծվող խնդրից: Իրականում կարող է զգացվել դրանցից յուրաքանչյուրի անհրաժեշտությունը:

2.5.2. Միջին արժեքի հաշվարկը

Պարզագույն խնդիրը, որը կարելի է լուծել օգտագործելով որոշակի ժամանակահատվածում հավաքագրված միավոր բնակարանի $Գ_1$, $Գ_2$ և այլ գների մասին տվյալները, հանդիսանում է $Գ_{միջ}$ միջին գնի որոշումը միջին թվաբանական բանաձևով.

$$Գ_{միջ} = (Գ_1 + Գ_2$$

- գների հավաքված արժեքների թիվն է (ընտրանքի ծավալը):

1 քառ. մետրի միջին գնի հաշվարկմանն անցնելու համար անհրաժեշտ է հաշվի առնել, որ պրակտիկայում օգտագործվող հաշվարկի մեթոդը (բնակարանի $Գ_{միջ}$ միջին գնի բաժանումը բնակարանի $Մ_{միջ}$ միջին մակերեսին) կարող է տալ զգալի սխալ (մինչև 5% - 7%): Այդ պատճառով հաջորդ օրենքը ստիպում է հաշվարկել այդ մեծությունը հետևյալ բանաձևով.

$$Ք_{միջ} = (Գ_1 + Գ_2 \quad) / (Մ_1 + Մ_2 \quad)$$

Երբեմն հարմար է օգտագործել համարժեք բանաձևը.

$$Ք_{միջ} = (Ք_1 + Ք_2$$

որտեղ $Ք_1$, $Ք_2$ և այլն - բնակարանի ընդհանուր մակերեսի 1 քառ. մետրի գինն է,

$Ք_1 = Գ_1 / Մ_1$ և այլն,

$Մ_1$ և այլն - բնակարանի ընդհանուր մակերեսն է:

Նմանատիպ ձևով են հաշվարկվում ցուցադրման տևողության միջին ամսեկան արժեքները և այլ միջին մեծություններ:

Բնակարանների և քաղաքի գոտիների առանձին կատեգորիաների համար գների ենթաընտրանքների առանձնացումը թույլ է տալիս ներառել ընտրանքում գների ցրվածությունը և նախապայմաններ է ստեղծում միևնույն կատեգորիայի բնակարանների գների վրա դրանց պարամետրերի ազդեցության ուսումնասիրության համար:

2.5.3. Տվյալների ընդհանրացումն ըստ օբյեկտների ամբողջության՝ օգտագործելով միջին կշռված թվաբանականի բանաձևը

ծավալով, որոնք առանձնացվել են բնակավայրի տեսակի կամ չափերի (1 սենյականոց, 2 սենյականոց և այլն), կամ տեղադրության շրջանի (Կենտրոն, Կենտրոնի մոտակայք, ծայրամաս), կամ էլ այլ հատկանիշներով, թույլ են տալիս ստանալ 1 քառ. մետրի գնի միջին արժեքը բնակարանների յուրաքանչյուր կատեգորիայի համար, որից հետո միջինացնել այն քաղաքի ողջ բնակարանների համար՝ միջին կշռված թվաբանական բանաձևով.

$$Ք_{միջ} = (Ք_{միջ1} \quad _1 + Ք_{միջ2} \quad 2 \quad \text{մ}$$

- ընտրանքների քանակն է (բնակավայրի առանձնացված կատեգորիաների):

Բանաձևի օգտագործումը ոչ միայն հեշտացնում է հաշվարկները քաղաքում բնակարանների առք ու վաճառքի գների միջինի որոշման ժամանակ, այլև թույլ է տալիս ընդլայնել լուծվող խնդիրների շրջանակը:

$_1$) արժեքների հավաքածուն բնութագրում է գլխավոր ամբողջության կառուցվածքը: Եթե հայտնի է այնպիսի ամբողջությունների կառուցվածքը, ինչպիսին է քաղաքի բնակելի ֆոնդը, սեփականաշնորհված բնակելի ֆոնդը, նոր կառուցվող բնակելի ֆոնդը, ապա բնակարանների յուրաքանչյուր կատեգորիայում գործարքների միջին գնի և ֆոնդի կառուցվածքի մասին տվյալների առկայության դեպքում, կարելի է հաշվարկել համապատասխան ֆոնդում 1 քառ. մետրի միջին գինը, ինչպես նաև բնակելի ֆոնդի ընդհանուր արժեքը, շուկայի պոտենցիալ ծավալը (սեփականաշնորհված և նոր ֆոնդի արժեքը) և այլն:

2.5.4. Դիսպերսիայի գնահատումը և դուրս թռչող արժեքների բացառումը

Քաղվածքի դիսպերսիայի և միջին քառակուսային շեղվածության գնահատումը իրականացվում է հետևյալ բանաձևերով.

$$s^2 = \frac{\sum (x_i - x_{միջ}) \uparrow 2}{(n-1)},$$

$$s = \sqrt{s^2}$$

Դիսպերսիայի որոշումից հետո անհրաժեշտ է ընտրանքից բացառել սահմանային (աջից և ձախից) «դուրս թռչող» արժեքները և կրկին հաշվարկել ընտրանքի պարամետրերը: Այդ ընթացքում օգտագործվում է «երեք սիգմաների կանոնը». բացառվում են այն արժեքները, որոնք ընկած են վստահելիության ինտերվալի սահմաններից դուրս՝ գումարած/հանած ($\pm$) երեք միջին քառակուսային շեղումներ: Դա համապատասխանում է 0,98-ի վստահելիության հավանականությանը (այսինքն՝ դիտարկումից բացառվում են սահմանային արժեքների մոտ 2%-ը): Օգտագործվում են նաև ավելի խիստ սկզբունքներ, օրինակ, երկու սիգմաներ (0,95-ի վստահելիության հավանականություն):

2.5.5. Միջինների որոշման մեջ սխալների գնահատումը

Պատահական մեծությունների միջին արժեքը նրա պատահական արժեքների ներկայացուցչական ընտրանքի տվյալներով միշտ հաշվարկվում է սխալով, որի մեծությունը կախված է երկու մեծություններից՝ արժեքների սեփական ցրվածությունից և դրա

շեղվածության մեծությամբ, ապա 0,95-ի վստահելիության հավանականության դեպքում միջին ընտրանքի որոշման սխալի մոտավոր գնահատումը հավասար կլինի.

$$D = \pm\left(\frac{2s}{\sqrt{(n-1)}}\right)$$

Բանաձևից հետևում է, որ միջինի որոշման դեպքում սխալը հակադարձ համեմատական է ընտրանքի ծավալի քառակուսի արմատին և ուղիղ համեմատական է իր սեփական ցրվածությանը:

Միջին գների ցրվածության մեջ սխալների մասին տվյալների առկայությունը թույլ է տալիս երկու ընտրանքների համեմատության ժամանակ (օրինակ, երկու տարբեր շրջաններով, կամ բնակարանների կատեգորիաներով, կամ երկու տարբեր ամիսներով) օգտագործել հետևյալ ***կանոնը***. ընտրանքները համարվում են ոչ էապես տարբերվող, եթե դրանց միջինների տարբերությունը ավելի փոքր է, քան սխալների

կեսի գումարը: Օրինակ, փետրվարին և հունվարին միջինների 3,5% տարբերության և դրանց որոշման $\pm 4\%$ սխալի դեպքում, չի կարելի խոսել փետրվարին գների աճի մասին:

2.5.6. Տվյալների կախվածությունը ժամանակի պահից

Պրակտիկայում ժամանակի պահից տվյալների կախվածության երկու մեթոդ է օգտագործվում. «ժամանակի տրված պահին» և «որոշակի ժամանակաշրջանի ընթացքում»: Ընդհանուր կանոնը կայանում է նրանում, որ այս կամ այն մեթոդի օգտագործումը պետք է խստորեն կապված լինի տվյալների բնութագրի հետ: Այսպես, բնակելի ֆոնդի կառուցվածքի մասին տվյալները պահանջում են առաջին մեթոդը, իսկ գործարքի միջին գնի մասին տվյալները՝ երկրորդ մեթոդը:

Գոյություն ունեն տվյալներ, որոնք կարող են նկարագրվել երկու մեթոդներով էլ, բայց, այդ դեպքում փոխվում է դրանց մեկնաբանումը: Այսպես, «1.01.99-ին առաջարկի միջին գինը» արտահայտությունը նշանակում է, որ այդ մեծության հաշվարկման ժամանակ օգտագործվել են այդ ամսաթվին կազմակերպության ցուցակներում պարունակվող բոլոր առաջարկները, իսկ «98-ի դեկտեմբերի միջին գինը» արտահայտությունը՝ միայն դեկտեմբերին մուտքագրված առաջարկները:

Վերոնշյալից ելնելով՝ հրատարակություններում երբեմն հանդիպող «1.01.99-ին N քաղաքում բնակարանների միջին գինը» արտահայտությունը իմաստ չունի, քանի որ.

ա) դրանում խախտված է գնի հասկացության ճշտման մասին կանոնը (հարկ է գրել «բնակարանների առաջարկի միջին գինը»),

Բ) եթե նկատի են ունեցել գործարքների միջին գները, ապա հարկ է գրել «31.12.98-ի ընթացքում գործարքների միջին գները» (եթե գործարքները միջինացվել են մեկ օրվա կտրվածքով), կամ «12.98-ի ընթացքում» (եթե ընտրանքները միջինացվել են ամսվա կտրվածքով):

Առաջին տարբերակը դժվար թե ռեալ լինի, քանի որ գործարքների ընտրանքը մեկ օրվա կտրվածքով չափազանց փոքր է:

Այդպիսով, հաջորդ կանոնը պահանջում է ֆիքսել (պարզաբանել) ժամանակի որոշակի պահին տվյալների կապվածության օգտագործվող մեթոդը:

2.5.7. Բացարձակ և հարաբերական ցուցանիշներ (բաժնեմասեր). աճի ցուցիչներ և տեմպեր

Բոլոր օգտագործվող ցուցանիշները կարելի է բաժանել երկու կատեգորիայի:

Առաջին կատեգորիան ***բացարձակ (անվանակոչված)*** ցուցանիշներ են. գինը՝ դրամով, ցուցադրման տևողությունը՝ օրերով, գործարքների ծավալը՝ հատերով և այլն:

Երկրորդ կատեգորիան ***հարաբերական (ոչ չափողական)*** ցուցանիշներն են, որոնք արտահայտված են միավորների բաժնեմասերով կամ տոկոսներով.

- բաժնեմասեր (օրինակ, առաջարկի ընդհանուր ծավալի մեջ մեկ սենյականոց բնակարանների բաժնեմասը),
- աճի ցուցիչներ (օրինակ, 1 քառ. մետրի միջին գնի հարաբերությունը 1999թ. փետրվար և հունվար ամիսների համար՝ գների աճի ամսեկան ցուցիչ; միջին գնի հարաբերությունը 1998թ. դեկտեմբերի և 1997թ. դեկտեմբերի համար՝ գների աճի տարեկան ցուցիչ),
- աճի տեմպեր (օրինակ, փետրվար և հունվար ամիսների համար աճի ցուցիչների տարբերությունը տալիս է աճի տեմպը փետրվարին; երկու հաջորդող տարիների տարեկան ցուցիչների տարբերությունը տալիս է վերջին տարվա համար աճի տեմպը):

Աճի տեմպերը, որոնք մեծ են մեկից կամ 100%-ից, արտացոլում են գների աճը, իսկ, որոնք փոքր են մեկից կամ 100%-ից՝ արտացոլում են գների անկումը: Աճի տեմպերը, որոնք դրական են, արտացոլում են գների աճը, որոնք բացասական են՝ անկումը:

Գների աճի ամսեկան տեմպերի դինամիկ շարքը արտացոլում է դրանց ամենամսյա փոփոխության դինամիկան, գների աճի ամսեկան ցուցիչների դինամիկ շարքը՝ դրանց մեծության կուտակված փոփոխության դինամիկան:

Առաջարկի ընդհանուր ամբողջության մեջ մի կատեգորիայի բնակարանների բաժնեմասի մեծությունը և դրանց փոքրացումը պահանջարկի ընդհանուր ամբողջության մեջ չի նշանակում այդ բնակարանների առաջարկի մեծացում և պահանջարկի փոքրացում (հնարավոր է, այդ դեպքում կտրուկ նվազել է ընդհանուր առաջարկը և աճել է պահանջարկը):

2.5.8. Դինամիկ շարքի կառուցումը. հարթեցում և մոտավորեցում

Ուսումնասիրվող ցուցանիշների (դինամիկ շարք) միջին արժեքների մասին ամենամսյա (ամենշաբաթյա) տվյալների

բավականին մեծ հաջորդականության առկայությունը թույլ է տալիս կառուցել ցուցանիշի փոփոխության գրաֆիկը ժամանակի կտրվածքով: Այդ դեպքում առաջին քայլ է հանդիսանում սյունակային դիագրամի կամ կոտրտված գծի կառուցումը, որն անցնում է գրաֆիկում նշված կետերի միջոցով: Սյունակային դիագրամն ընգծում է, որ պատահական մեծությունը միջինացված է ժամանակի ամեն շրջանի սահմաններում (չշփոթել հիստոգրամի հետ), իսկ կոտրտված գիծն առավել ակնհայտորեն է ցուցադրում միտումները:

Սակայն, կանգ առնել այս քայլում և հետևություններ անել ցուցանիշի փոփոխման վերաբերյալ ամսվա, եռամսյակի, տարվա կտրվածքով կետերի տարբերությամբ, կարելի է միայն ընտրանքների բավականին մեծ ծավալի դեպքում, երբ ամբողջ շարքի կետերի ցանկացած զույգի համար պահպանվում է հետևյալ կանոնը.

$$Ք_2 > Ք_1 + D$$

որտեղ $Ք_2$, $Ք_1$ ցուցանիշի ավելի մեծ և ավելի փոքր արժեքներն են:

Հակառակ դեպքում անհրաժեշտ է կատարել երկրորդ քայլը՝ շարքի հարթեցում: Հարթեցման կանոնը կայանում է նրանում, որ հարկ է անցկացնել հարթ գիծ այնպես (թեկուզ ձեռքով), որպեսզի մոտիկ կետերը շեղվեն դրանից մոտավորապես հավասար հեռավորություններով: Ցանկալի է այդ գործողությունը կատարել ավելի խստորեն: Ներկայումս գոյություն ունեն համակարգչային այնպիսի ծրագրեր, որոնք այդ աշխատանքը կատարում են ավտոմատ կերպով:

Հաջորդ կանոնը կայանում է նրանում, որ որոշակի ժամանակահատվածի համար ցուցանիշների աճի կամ անկման տոկոսները հաշվարկվում են կորի կետերով, այլ ոչ թե փաստացի արժեքներով, և այդ դեպքում դրանց ճշտությունը մեծանում է:

2.5.9. Գործընթացի մաթեմատիկական համակարգի կառուցումը: Վիճակագրական և էվրիստիկական կանխատեսում

Ստացված մոտավոր կորն իրենից ներկայացնում է ուսումնասիրվող գործընթացի առավել հեշտ մոդելը: Սակայն, կանխատեսման նպատակների համար դրանից օգտվելը հնարավոր է միայն կարճ տարածության վրա (մեկ - երկու ամիս) և միայն, երբ միտումների փոփոխություն չի սպասվում:

Առավել խորը վերլուծություն և կանխատեսում հնարավոր է, երբ գորընթացի մաթեմատիկական մոդելը կառուցված է ուսումնասիրվող գործընթացի հայտնաբերված օրինաչափությունների հիման վրա:

Անշարժ գույքի օբյեկտների գների կանխատեսման էվրիստիկական մոտեցումը կայանում է գործոնների (որոնք ձևավորում են գների փոփոխման միտումները և հայտնաբերում են արդյունավետ միտումները) տրամաբանական վերլուծության մեջ, որն օգտագործում է ինչպես քանակական, այնպես էլ որակական տվյալները:

Էվրիստիկական մոտեցման վրա հիմնված մեթոդիկան ընդգրկում է հետևյալ փուլերը.

- տվյալ քաղաքում անշարժ գույքի շուկայի վիճակի վերլուծություն, դրա՝ զարգացման հասած փուլի և գների փոփոխման հիմնական երկարաժամկետ միտումի որոշումը,
- երկրում մակրոտնտեսական ցուցանիշների փոփոխման կանխատեսումների վերլուծության և կանխատեսման ուղղում,
- քաղաքի, տարածաշրջանի առանձնահատուկ բնութագրերի և սոցիալ-տնտեսական պայմանների վերլուծության և գների աճի տեմպերի հիմնական միտումներից միջին ժամկետային միտումների շեղվածության որոշում,
- ներքին գործոնների և արտաքին պայմանների վերլուծություն, որոնք ի զորու են փոխել վիճակը շուկայում, և գների տատանման կարճաժամկետ միտումների որոշում,
- նախորդ փուլերի արդյունքների համադրում և վերջնական միտումի որոշում:

2.6. ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՇՈՒԿԱՅԻ ԶԱՐԳԱՑՄԱՆ ԿԱՆԽԱՏԵՍՈՒՄ

2.6.1. Անշարժ գույքի շուկաների զարգացման և կայացման ընդհանուր օրինաչափությունը: Շուկայի զարգացման փուլերը

Ուսումնասիրությունները ցույց են տվել, որ տարբեր քաղաքների զարգացող շուկաների համար գոյություն ունի ***բնակավայրի արժեքի փոփոխության ընդհանուր օրինաչափություն***. գների աճ սկզբնականից մինչև շուկայական՝ «համաշխարհային» շուկայական գների մակարդակով հետագա կայունացմամբ, որոնք համապատասխանում են զարգացած շուկայով նմանատիպ քաղաքների գներին: Այդ աճը

առանձին ժամանակաշրջաններում կարող է դանդաղել (մինչև անգամ գների ժամանակավոր անկումը) տարածաշրջանի սոցիալ-տնտեսական վիճակի կտրուկ վատացման, բնակչության մեծ արտահոսքի և այլ պատճառներով, սակայն աստիճանաբար բոլոր քաղաքներում գները հասնում են կանոնավոր մակարդակի և հետագայում տատանվում տնտեսական, ներդրումային, միգրացիոն ցիկլերի հետ միասին:

Այդ օրինաչափության էությունը կայանում է նրանում, որ անշարժ գույքի շուկան իր զարգացման ընթացքում անցնում է մի շարք փուլեր:

Մի փուլից մյուսին անցնելիս սկզբունքորեն փոխվում են հետևյալ գործոնների արժեքները.

- գների սկզբնական մակարդակը,
- անշարժ գույքի առաջնային և երկրորդային շուկաների գների փոխհարաբերությունը,
- առաջարկի և պահանջարկի փոխհարաբերությունը,
- վաճառողների և գնորդների ազատ շուկայի վերաբերյալ իրազեկության մակարդակը (օրենքների, կանոնների և իրավունքների, առաջարկի և պահանջարկի, գների, արտարժույթների փոխարժեքի, շուկայի դոլարիզացման մակարդակի մասին իրազեկությունը),
- շուկայի աշխուժության մակարդակը (գործարքների բաժնեմասը գրանցված անշարժ գույքի այս կամ այն տեսակի օբյեկտների ընդհանուր թվի մեջ),
- օրենսդրական միջավայրը (օրենսդրական, նորմատիվային բազաների վիճակը, շուկայի ստվերայնության մակարդակը),
- շուկայի ենթակառուցվածքի զարգացման աստիճանը (մեթոդաբանական բազայի, շուկայի գործակալների գործունեության կորպորատիվ ձևերի, շուկայի տեղեկատվական ապահովվածության վիճակը):

2.6.2. Ինչի՞ց է կախված տվյալ քաղաքի համար գների բնական մակարդակը

Քաղաքի, տարածաշրջանի առանձնահատկություններին են վերաբերվում.

- քաղաքի մասշտաբը և վարչական կարգավիճակը, դրա արդյունաբերական և մշակութային զարգացման բնույթը, արտահանմանն ուղղված և մրցունակ արտադրությունների առկայությունը,

- քաղաքի անշարժ գույքի ֆոնդի վիճակը և կառուցվածքը,
- հեռավորությունը մայրաքաղաքից, այլ խոշոր կենտրոններից, հարևան պետություններից,
- դրանց հետ տրանսպորտային, առևտրա-տնտեսական կապերի բնույթը,
- բնակլիմայական պայմանները,
- բնապահպանական պայմանները:

Ֆինանսական հոսքերի բարձր մակարդակ, արդյունավետ ներդրումներ և զարգացման լավ հեռանկարներ ունեցող մայրաքաղաքներում, խոշոր տարածաշրջանային, տրանսպորտային, մշակութային կենտրոններում, անշարժ գույքի շուկան բավականին արագ է զարգանում, և անշարժ գույքի օբյեկտների գները ժամանակի ընթացքում բավականին բարձր մակարդակ են ունենում:

Չզարգացած կամ ոչ մրցունակ արդյունաբերական տնտեսությամբ, ֆինանսական հոսքերի ցածր մակարդակով և ներդրումների բացակայությամբ, մայրաքաղաքից կամ խոշոր կենտրոններից հեռու գտնվող, բնության կամ բնապահպանական անմխիթար պայմաններով փոքր քաղաքներում անշարժ գույքի շուկան երկար ժամանակ գտնվում է սաղմնային (սկզբնական) վիճակում, իսկ ժամանակի ընթացքում գները հավասարակշռվում են ցածր մակարդակի վրա:

Քաղաքների այս սահմանային վիճակների միջև գտնվում են բազմաթիվ միջանկյալ տեսակներ, որոնց համար բնորոշիչ է անշարժ գույքի շուկայի զարգացման միջին տեմպը և հավասարակշռումից հետո գների միջին մակարդակը:

Ստորև ցույց կտրվի, որ շուկայի այդ երեք տեսակները առանձնացնող բնորոշիչ հատկանիշներից մեկը դրանց դոլլարիզացման մակարդակն է:

Անհրաժեշտ է ընդգծել, որ եթե կանոնավոր գների մակարդակը ամբողջովին որոշվում է բերված գործոններով, ապա շուկայի զարգացման տեմպերը շատ դեպքերում կախված են նաև այլ գործոններից (նախ և առաջ սոցիալ-տնտեսական բնույթի):

Տեղական իշխանությունների պասիվ քաղաքականությունը և ոչ շուկայական ուղղվածությունը, բնակչության եկամուտների ցածր մակարդակը և դրանց տարբերակումը, միգրացիոն արտահոսքը, ներդրումային պասսիվությունը, շինարարության ցածր տեմպերը և անշարժ գույքի օբյեկտների առաջարկի և պահանջարկի ցածր մակարդակը ճնշում են քաղաքում շուկայական հարաբերությունների զարգացմանը, կասեցնում են անշարժ գույքի օբյեկտների գների աճը:

Դրան հակառակ, տեղական իշխանությունների շուկայական աշխույժ քաղաքականությունը, բնակչության եկամուտների բարձր

մակարդակը և հզոր միջին խավի ձևավորումը, բիզնեսի և ձեռներեցության զարգացման բարձր տեմպերը, ներդրումային աշխուժությունը, շինարարության, անշարժ գույքի օբյեկտների առաջարկի և պահանջարկի տեմպերի աճը բարենպաստ պայմաններ են ստեղծում շուկայի զարգացման համար, անշարժ գույքի օբյեկտների գները արագ աճում են, իսկ հետո կայունանում են բավական բարձր մակարդակի վրա:

Տեղական մակարդակով շուկայի զարգացմանը խոչընդոտող աշխույժ քաղաքականությունը կարող է դանդաղեցնել այդ շուկայի կայացումը և հանգեցնել ցածր մակարդակի վրա գների լճացմանը, ներդրումների եկամտաբերության նվազեցմանը:

Այդ գործոնների տարատեսակ համակցումը, առավել ևս ժամանակի մեջ դրանց փոփոխությունը՝ տարբեր ուղղություններով, հանգեցնում է տարբեր քաղաքներում անշարժ գույքի շուկաների կայացման սցենարների տարատեսակությանը, դրանց ոչ սինխրոն զարգացմանը:

2.6.3. Անշարժ գույքի արժեքի իրական փոփոխության անվանական գները և ցուցիչները

Ինչպես ցույց է տալիս փորձը դրամային գների դինամիկան ոչ ամբողջովին է արտացոլում անշարժ գույքի արժեքի իրական փոփոխությունը - այն անհրաժեշտ է ուղղել՝ հաշվի առնելով արժեզրկումը: Բայց և դոլարային գների դինամիկան նույնպես հաշվի չի առնում Հայաստանում դոլար գնելու ունակության փոփոխությունը: Այդ պատճառով դրամային և տարադրամային գների ցուցիչներն անհրաժեշտ է վերահաշվարկել, ըստ բազային ժամանակահատվածում համադրելի գների:

Հաշվարկը կատարվում է հետևյալ բանաձևով.

$$ԱՑ = Ց_{գդ} / Ց_{ին} = Ց_{գլ} / Ց_{իլ} = Ց_{գտ} \quad Ց_{դդտ} / Ց_{ին}$$

որտեղ **ԱՑ** - բազային ժամանակահատվածի համեմատ բնակավայրի արժեքի փոփոխության ցուցանիշ,

$Ց_{գդ}$ - բնակավայրի դրամային գնի ցուցիչ,

$Ց_{գտ}$ - բնակավայրի տարադրամային գնի ցուցիչ,

$Ց_{ին}$ - դրամի արժեզրկման ցուցիչ,

$Ց_{դդտ}$- տարադրամի համեմատ դրամի արժեվորման ցուցիչ,

$Ց_{իլ} = Ց_{ին} / Ց_{դդտ}$ - Հայաստանում տարադրամի լոկալ արժեզրկման ցուցիչ (սպառողական զամբյուղի նկատմամբ):

Յուրաքանչյուր որոշակի քաղաքի և շուկայի սեգմենտի համար ԱՅ ցուցիչը իրենից ներկայացնում է սեգմենտային արժեզրկման ցուցիչ: Քաղաքների խմբում գործարքների (առաջարկների) ծավալով միջին կշռված ԱՅ ցուցիչը բնութագրում է այդ խմբում բնակավայրի արժեքի միջին փոփոխությունը:

2.6.4. Շուկայի կանխատեսում

Անշարժ գույքի շուկայի զարգացման (նախ և առաջ դրանում գնային վիճակի) հեռանկարները որոշող գործոնների վերը թվարկած խմբերը կարող են բաժանվել երկու կարգի՝ ներքին և արտաքին:

Առաջինին են վերաբերվում շուկայի նկատմամբ ներքին գործոնները, շուկայի զարգացման սեփական օրինաչափությունները, այդ թվում՝ արտաքին միջավայրի պայմանների փոփոխության դեպքում շուկայի վարքագծի բնութագրիչները, այն է՝

- կենտրոնականից շուկայական տնտեսությանը անցնելիս գների ցուցիչային աճը,
- յուրաքանչյուր քաղաքի համար գների մակարդակի «բնական» աճի կորի հագեցվածության աստիճանի կախվածությունը տվյալ քաղաքի բնութագրերից,
- ազգային տարադրամի փոխարժեքի փոփոխության և գների աճի տեմպերի (տարադրամային արտահայտությամբ) միջև կապը,
- երկրորդային և առաջնային շուկաների փոխադարձ ազդեցությունը,
- անշարժ գույքի շուկայում սեզոնայնությունը և այլն:

Երկրորդին վերաբերվում են արտաքին միջավայրի գործոնները, այն է՝

- մակրոտնտեսական,
- սոցիալ-տնտեսական,
- քաղաքական,
- օրենսդրական և այլն:

Վերջին հաշվով, շուկայի զարգացման միտումները որոշվում են այդ կարգերի համակցմամբ, փոխադարձ ազդեցությամբ: Բայց դրանցից յուրաքանչյուրի ազդեցության աստիճանը կարող է էապես փոխվել:

Մեկ անգամ ևս դիմենք անշարժ գույքի շուկա հասկացությանը, որպես սոցիալ-տնտեսական ինքնակառավարվող համակարգի: Հայտնի

է, որ ոչ էական արտաքին ազդեցության դեպքում համակարգը կարող է շեղվել կանոնավոր վիճակից, սակայն շուտ վերադառնալ դրան (մի քանի տատանումներից հետո): Ուժեղ արտաքին ազդեցության դեպքում, որը գերազանցում է համակարգի հարմարվողական հնարավորությունները, այն անցնում է նոր վիճակի՝ առանց նախորդին վերադառնալու (տնտեսագիտական տերմինաբանությունում այդպիսի ազդեցությունը կոչվում է «շոկ»):

Կանխատեսման մշակման ընթացքում նպատակահարմար է օգտագործել ճյուղավորվող սցենարների մեթոդը: Մեթոդի իրականացման սկզբում առանձնացվում են կանխատեսվող գործընթացի փուլերը, որոշվում են առաջին փուլում զարգացման մեկից երեք հնարավոր սցենարներ և դրանց արդյունքները (հետևանքները), այնուհետև՝ մեկից երեք սցենար յուրաքանչյուր հետևանքի համար երկրորդ փուլում և այլն: Յուրաքանչյուր փուլում ամեն մի սցենարի համար տրվում են դրա իրականացման հավանականության փորձագիտական գնահատականներ. մոտիկ սցենարները միացվում են, քիչ հավանական տարբերակները դուրս են նետվում: Հետագայում, տնտեսական վիճակի զարգացման յուրաքանչյուր սցենարի համար որոշվում են բնակելի ֆոնդի պարամետրերի փոփոխության միտումները: Այնուհետև հաշվարկվում են միջին կշռված պարամետրերը՝ յուրաքանչյուր սցենարի հավանականության հաշվարկով, և ստանում են առավել հավանական կանխատեսումը:

Վիճակագրական տվյալների հավաքագրման հետ մեկտեղ անհրաժեշտ է անցկացնել դրանց համադրումը կանխատեսման հետ, հայտնաբերել միմյանցից տարբերվելու պատճառները և, անհրաժեշտության դեպքում, կանխատեսման ուղղում իրականացնել հաջորդ ժամանակաշրջանի համար:

2.7. <u>ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՇՈՒԿԱՅԻ ՈՒՍՈՒՄՆԱՍԻՐՈՒԹՅԱՆ ՍԿԶԲՈՒՆՔՆԵՐԸ</u>

<u>Անշարժ գույքի շուկայի հետազոտության տրամաբանությունը:</u> Ցանկացած ուսումնասիրության վերջնական նպատակն անշարժ գույքի շուկայում ժամանակի կոնկրետ պահին (որպես կանոն ապագա) ապրանքի կոնկրետ տեսակի համար առաջարկի և պահանջարկի հարաբերության որոշումն է:

Անշարժ գույքի, որպես ապրանքի, առանձնահատուկ բնութագրերը շուկայական տնտեսությունում, անշարժ գույքի հատուկ տեղի հետ մեկտեղ, ձևավորում են սոցիալ-տնտեսական տեղեկատվության բավականին լայն ասպարեզ, որն անհրաժեշտ է տվյալ ապրանքի դիրքը շուկայում որոշելու համար: Ահա միայն այն

ընդհանուր ուղղությունները, որոնցով անհրաժեշտ է իրականացնել ուսումնասիրությունները.

- ազգային և տարածքային տնտեսության մակրոտնտեսական բնութագրերը;
- տարածքային և տեղական շուկաների սոցիալ-դեմոգրաֆիական ցուցանիշները;
- անշարժ գույքի տարածքային և տեղական շուկաների պարամետրերը:

Սկզբունք 1. Վերլուծության համար անհրաժեշտ է ընտրել միայն այն ինֆորմացիան, որն իրապես կարող է որոշել անշարժ գույքի ապագա արդյունավետությունը:

Հետևյալ սկզբունքին հետևելիս վերլուծաբանի համար հիմնական դժվարությունը ստանդարտ կանոնների կամ միանշանակ երաշխավորությունների բացակայությունն է, որոնցով հարկ է ձևավորել ելակետային տվյալները: Այստեղ վերլուծաբանը պետք է ցուցաբերի իր ողջ գիտելիքները, մասնագիտական ինտուիցիան և պրակտիկ փորձը: Ավելին, հիմնավոր ուսումնասիրության հիմքը դրվում է հենց այստեղ:

Ինչ-որ կերպ վերլուծաբանին կարող է օգնել հաջորդ սկզբունքը:

Սկզբունք 2. Բոլոր ընթացիկ և հեռանկարային տվյալները, որոնց հիման վրա կառուցվում է ուսումնասիրությունը, պետք է օգտագործվեն անշարժ գույքի մեջ կատարվելիք ներդրումների դիտարկվող նախագծի արտադրողականության քանակական գնահատման մեջ:

Սակայն, անգամ մանրակրկիտ կերպով ընտրված և գնահատման առարկային անմիջականորեն վերաբերվող տեղեկատվությունը, կարելի է ասել «քարերի կույտ» է, որոնցից վերլուծաբանը, շինարարության բոլոր կանոններին համապատասխան, պետք է վերլուծական ուսումնասիրության համար ամուր հիմք պատրաստի, որն առանց որակյալ շաղախի անհնար է, քանի որ դրա միջոցով առանձին տարրերը պետք է միաձուլվեն:

Սկզբունք 3. Ներդրումային որոշումը հիմնավորելու համար ընտրված ինֆորմացիայի բոլոր առանձին բաժինները պետք է միմյանց միջև կապվեն հստակ տրամաբանական սխեմայով, որը պետք է ավարտվի ապագա շուկայական պայմանների կանխատեսմամբ և դիտարկվող նախագծի համապատասխան արդյունավետությամբ: Տրամաբանական սխեմայի նկարագրությունը պետք է ներկայացվի բացահայտ տեսքով:

Պատվիրատուի կողմից շուկայի ուսումնասիրության արդյունքներով հաշվետվության դրական ընկալումը, որում բացակայում է տրամաբանական սխեման, հնարավոր է միայն, եթե

ա) վերլուծաբանն օգտվում է պատվիրատուի անտեղյակությունից կամ

բ) պատվիրատուն ի սկզբանե բարեհաճորեն է վերաբերվում արդյունքներին:

Մյուս կողմից համոզիչ և ակնհայտ ուսումնասիրության տրամաբանական սխեմայի կառուցումը խոսում է վերլուծաբանի մասնագիտական մեծ վարպետության մասին:

Խոսելով ուսումնասիրության տրամաբանական սխեմայի կառուցման մասին՝ դիտարկենք ևս մեկ սկզբունք, որը կոնկրետացնում է շուկայական վերլուծության բովանդակությունը:

Սկզբունք 4. Շուկայական վերլուծության բովանդակությունը պետք է բերի այն գործոնների քննարկմանը, որոնք կազմում են առևտրային անշարժ գույքի օբյեկտի արտադրողականության որոշման համար հիմնական հարաբերակցությունները:

Հետևյալ պարզեցված օրինակի վրա դիտարկենք նշված սկզբունքի իրականացմանն ուղղված պրակտիկ մոտեցում: Ենթադրենք, ապագա որևէ որոշակի ժամանակահատվածի համար մաքուր գործառնական եկամուտը դիտարկվող նախագծի արտադրողականության չափանիշն է: Այդ դեպքում արտադրողականությունը որոշող հիմնական արտահայտությունը կունենա հետևյալ տեսքը.

ՄԳԵ = ՊՀԵ - Պ + ԱԵ - ՀԳԾ ՓԳԾ

որտեղ՝

ՄԳԵ - ապագայի կոնկրետ ժամանակահատվածում մաքուր գործառնական եկամուտ,
ՊՀԵ - պոտենցիալ համախառն եկամուտ,
Պ - ոչ լրիվ ծանրաբեռնվածության և վճարումների հետ պայմանավորված կորուստներ,
ԱԵ - այլ եկամուտներ,
ՀԳԾ - հաստատուն գործառնական ծախսեր,
ՓԳԾ - փոփոխական գործառնական ծախսեր:

Դիտարկենք պարամետրերի հայտնաբերման գործընթացը, որոնք որոշում են հիմնական գործոնների սպասվող մեծությունները:

Պոտենցիալ համախառն եկամուտը որոշվում է վարձավճարի դրույքաչափի մեծությամբ, որն իր հերթին ֆունկցիա է հանդիսանում

վարձավճարի ընթացիկ դրույքաչափից, ինչպես նաև ժամանակի ընթացքում շուկայական առաջարկի և պահանջարկի փոխհարաբերության փոփոխման միտումներից:

Անշարժ գույքի օբյեկտի ***կանխատեսվող ծանրաբեռնվածությունը*** ֆունկցիա է հանդիսանում շուկայի կուտակային տարողունակությունից

) և անշարժ գույքի կլանման արեալի աճից: Զարգացման նախագծերի կանխատեսվող ծանրաբեռնվածությունը սահմանում է երկու ցուցանիշ.

- ծանրաբեռնվածության մակարդակը,
- մինչ այդ մակարդակը շուկայի կլանման ժամանակային գրաֆիկը:

Անշարժ գույքի կլանման արեալի աճը սահմանվում է կամ աշխատատեղերի աճով (զբաղվածության մակարդակով), կամ բնակչության աճով: Իր հերթին կլանման արեալի ավելացումը հանգեցնում է նոր անշարժ գույքի նկատմամբ պահանջարկի ավելացմանը:

Հարկ է նշել, որ զբաղվածության և բնակչության աճը մի դեպքում կարող է կապված լինել ուղիղ կախվածությամբ, օրինակ, նոր աշխատատեղերի բացման և աշխատունակ նոր մարդկանց հոսքի դեպքում: Մյուս դեպքում բնակչության աճը կարող է տեղի ունենալ նաև առանց զբաղվածության ավելացման՝ ժամանող թոշակառուների և ծննդաբերության ավելացման հաշվին: Որակյալ վերլուծությունը ենթադրում է տեղեկատվության մի քանի աղբյուրների օգտագործում, որոնք տալիս են պատմական միտումները և արեալի աճի կանխատեսումը՝ տվյալների հետագա համադրմամբ: Պարտադիր է համարվում նաև արեալի աճի սեգմենտավորումը, օրինակ, ըստ տարիքային խմբերի, սեռի, ընտանիքի կազմի և այլն: Ուսումնասիրության մեջ թվարկված դիրքերի բացակայությունն անհրաժեշտ է դասել տվյալների չկայացած ընտրությանը, որն անհրաժեշտ է վերլուծությունում օգտագործելու համար:

Պահանջարկի պարամետրերը որոշվում են այնպիսի ցուցանիշներով, ինչպիսիք են մակերեսը (գրասենյակային կամ արտադրական) մեկ աշխատատեղի համար, բնակչության մեկ շնչին ընկնող գնումների աճը, բնակարանների կամ տների քանակը և այլն:

Պահանջարկի պարամետրի օգնությամբ հաշվարկվում է անշարժ գույքի սպառման արեալի աճին համապատասխանող անշարժ գույքի անհրաժեշտ քանակը: Օրինակ, օգտագործելով բնակչության ավելացմանը բաժին ընկնող գնումների միջին ծախսերի ցուցանիշը, կանխատեսվում է մանրածախ առևտրի ավելացումը և, համապատասխանաբար, լրացուցիչ առևտրային մակերեսների անհրաժեշտությունը: Բնակարանային շուկայի վերլուծության ժամանակ տարիքով, եկամտով, ընտանիքի կազմով կամ չափերով

սեգմենտավորված բնակչության աճը վերափոխվում է սեգմենտավորված պահանջարկի:

Պահանջարկի պարամետրերի կայացած վերլուծությունը ենթադրում է պատմական միտումների և ընթացիկ վիճակի ուսումնասիրություն և ապագայում դրանց հնարավոր նշանակության կանխատեսում: Ավելին, կայացած վերլուծությունը պահանջարկի փոփոխությունը չափում է ոչ միայն արեալի նոր ավելացման հաշվին, այլ նաև բնակչության և զբաղվածության առկա կառուցվածքի փոփոխության հաշվին: Օրինակ, տնտեսական վերելքի դեպքում աճող ձեռնարկություններին պահանջվում են մեծ մակերեսներ, իսկ դեպի թոշակառու բնակչության ավելացման կողմն ուղղված դեմոգրաֆիական վիճակի փոփոխությունը կպահանջի բնակարանի համապատասխան տարատեսակ:

Պահանջարկի պարամետրերի չկայացած վերլուծության հատկանիշներին հարկ է դասել, առաջին հերթին, վերլուծության անցկացման պահին բնութագրական համարվող հաստատուն արժեքների հաշվառումը, ինչպես նաև բնակչության և զբաղվածության առկա կառուցվածքների փոփոխությունների անտեսումը:

Կլանման գործակիցը , որը կոչվում է նաև շուկա ներխուժման գործակից, սահմանվում է ընդհանուր շուկայական պահանջարկի մասնաբաժնով, որը, համաձայն կանխատեսումների, այլ նախագծերի հետ մրցակցության պայմաններում կկլանվի դիտարկվող նախագծի կողմից: Այն բանից հետո, երբ վերլուծաբանը գնահատել է պոտենցիալ պահանջարկի ավելացման ընդհանուր ծավալը, անհրաժեշտ է որոշել նախագծի համար այն կրիտիկական պարամետրը, այսինքն՝ ընդհանուր պահանջարկի բաժինը, որին հավանաբար կարող է հավակնել դիտարկվող նախագիծը:

Տեսականորեն կլանման գործակիցն իրենից ներկայացնում է բազմաթիվ գործոններից կախված բարդ ֆունկցիա: Այն կարող է սահմանվել որպես գնահատվող օբյեկտի մակերեսի և մրցակից առաջարկի ընդհանուր մակերեսի (ներառյալ գնահատվող օբյեկտի մակերեսը) հարաբերություն (օբյեկտի շուկա դուրս գալու պահին): Այդպիսի մոտեցում, նվազագույնը, պետք է առկա լինի շուկայի կայունացմանը հավակնող յուրաքանչյուր ուսումնասիրության մեջ:

Հարկ է նշել, որ կլանման գործակցի որոշման ժամանակ կարևորագույն պայմաններ են հանդիսանում պահանջարկի և մրցունակ առաջարկի մանրակրկիտ սեգմենտավորումը: Դրա հետ մեկտեղ պետք է ուշադրություն դարձնել նաև իրացումը սկսած մրցակցող նախագծերի տևողության, իրացմանը նախապատրաստվող նախագծերի ծավալի և տևողության վրա: Չկայացած ուսումնասիրության առաջին նախանշանն այստեղ որևէ «միջին» տվյալների օգտագործումն է:

Վարձակալների համար շուկայում ընդունված համընդհանուր գեղչերի և արտոնությունների հաշվին առաջացած կորուստները

նույնպես գործոններ են, որոնք չպետք է ուշադրությունից դուրս մնան՝ պոտենցիալ համախառն եկամտի կանխատեսման ժամանակ:

Այլ եկամուտները, չնայած իրենցից ներկայացնում են եկամտային մասի մի փոքր մասնիկ, բայց և այնպես պետք է կանխատեսվեն՝ հաշվի առնելով պոտենցիալ սպառողների հավանական նախընտրությունները կյանքի ոճի, ծառայության մակարդակի և այդ մակարդակի ստացման համար բնակչության շնչին բաժին ընկնող ծախսերի և այլնի տեսակետից:

Հաստատուն և փոփոխական ծախսերը կանխատեսման ժամանակ ավանդաբար համարվում են առավել որոշակի (ստույգ): Սակայն այդպիսի հարցադրումը Հայաստանի Հանրապետության պայմաններում արդարացի է մասամբ: Օրինակ, անշարժ գույքի նկատմամբ կիրառվող հարկերը (գույքահարկ, հողի հարկ) և հողի վարձավճարը օրենսդրական անկանոնակարգվածության հետևանքով պոտենցիալ ներդրողին ապագայում կարող են անսպասելի «անակնկալներ» մատուցել: Այդ պատճառով շուկայի կայացած ուսումնասիրությունը պետք է պարունակի նշված դիրքերի տարբերակային կանխատեսում:

Նմանատիպ իրավիճակ է դիտվում նաև փոփոխական ծախսերի մեծ մասի համար: Կոմունալ ծառայությունների (որոնց մեծամասնությունը տրամադրվում է բնական մենաշնորհների կողմից) շուկայի վերլուծությունը, սակագնային անկայուն քաղաքականությունը պահանջում են հաշվառման ընդունված ցուցանիշների քանակական հիմնավորում: Ընդ որում կարևոր է համարվում ռեսուրսների ծախսման մասին շուկայական տեղեկատվության օգտագործումը, որը ստացվում է հսկիչ-չափող սարքավորման ցուցմունքների հիման վրա: Ռեսուրսների սպառման վերաբերյալ շուկայում նման օրինակների բացակայության դեպքում առավել նախընտրելի է համարվում դրանց հաշվարկը նորմատիվներով, այլ ոչ թե կոմունալ պաշարներ մատուցողների կողմից ներկայացված հաշիվներով:

<u>Շուկայի վերլուծության գործընթացի «նպատակահարմարությունը»</u>: Որպես կանոն, եթե վերլուծողը, պայմանագրի պայմաններին համաձայն, սահմանափակված է ժամանակի մեջ կամ ուսումնասիրությունները իրականացվում են ոչ թե պլանային հիմունքներով, այլ դեպքից դեպք, ապա տեղեկատվության, ժամանակի կամ սեփական իրավասությունների սակավությունը փոխհատուցելու նպատակով, նա երբեմն օգտվում է «փոքրիկ խորամանկություններից» կամ այսպես կոչված «նպատակահարմար առաջարկներից»:

Ներկայացնենք մի քանի օրինակներ, երբ վերլուծողն օգտվում է այդ «փոքրիկ խորամանկություններից» և որոնք միանշանակորեն հանգեցնում են չկայացած շուկայական վերլուծության:

Օրինակ 1. Մի «կույտի» մեջ հավաքել տրամաբանական սխեմայով միմյանց հետ չկապված չմշակված տեղեկատվության բաժինները, կատարել ընթացիկ պայմանների նկարագրություն՝ օգտվելով այլ հաշվետվություններից պատճենահանված նյութերից (ծավալ ապահովելու նպատակով), ընթերցողին ոչ բացահայտ առաջարկել ինքնուրույն կողմնորոշվել և հետևություններ անել:

Վերը նշված օրինակը նմանատիպ «խորամանկություններից» ներկայումս պրակտիկայում առավել լայն օգտագործվողն է, քանի որ մեկ այլ մոտեցման դեպքում կպահանջվի առավել քրտնաջան աշխատանք և պատկերացում կայացած վերլուծության չափանիշների մասին:

Օրինակ 2. Չիրականացնել շուկայական ինֆորմացիայի փնտրում, վարձավճարի տոկոսադրույքի և ծանրաբեռնվածության մակարդակներն ընդունել որպես ենթադրություն:

Նման «խորամանկության» օգտագործումը (օրինակ տարեկան ծանրաբեռնվածության 70%-ի և վարձավճարի 5%-ով աճի ենթադրությունը) ընթացիկ պայմանների ընդհանրացված նկարագրության տեսքով՝ քողարկված միջոցների հետ համատեղ, ըստ էության հանդիսանում է հասկացությունների փոխարինման դասական օրինակ, երբ ուսումնասիրության արդյունքների փոխարեն հաճախորդին են առաջարկվում վերլուծողի ենթադրությունների արդյունքները:

Այդպիսի մոտեցումը, որպես կանոն, հնարավորություն է տալիս անտեսել աշխատանքի ևս մեկ փուլը՝ պահանջարկի ծավալի և մրցունակ սեգմենտավորված առաջարկի ուսումնասիրությունը, որին հավակնում է նախագիծը: Արդյունքում, շուկա հանելու պահին նախագիծն ուղղակի կարող է ավելորդ հայտնվել հագեցված շուկայում: Այդ դեպքում և՛ վարձավճարի կանխատեսվող տոկոսների արդյունքները, և՛ ծանրաբեռնվածության մակարդակը, հավանաբար, հեռու կլինեն նախագծայինից:

Օրինակ 3. Կլանման գործակիցն ընդունել որպես ենթադրություն:

Հաշվի առնելով, որ կլանման գործակիցը բարդ ինտեգրալային մեծություն է հանդիսանում, և դրա որոշման համար զգալի ջանքեր են պահանջվում, ապա դրա մեծությունը ընդունում են որպես ենթադրություն՝ հիմնվելով «վերլուծաբանի մասնագիտական բնազդի» և «աշխատանքային փորձի» վրա:

Կլանման գործակցի անգամ ամենահեշտ հաշվարկային հիմնավորման բացակայությունը, ոչ վաղ անցյալում նմանատիպ նախագծերի կլանման գործակիցների միտումների հետ համեմատելու փորձի բացակայությունը, սպառողական նախընտրությունների և դրանց միտումների ուսումնասիրության բացակայությունը նման «խորամանկության» նշան են համարվում:

Օրինակ 4. Անշարժ գույքի սպառման արեալը ընդունել որպես ենթադրություն:

Սովորաբար, նման «խորամանկությունը» հաջորդում է նախորդին, չնայած որ վերջինիս հետևանքները այդքան կրիտիկական չեն: Հարկ է նշել, որ գոյություն ունեն սպառման արեալի ձևավորման օրինաչափությունները նկարագրող մոդելներ (օրինակ մանրածախ առևտրի համար):

Քնակավայրի շուկայում սպառողների արեալի բացահայտումը կարող է կրիտիկական պահ դառնալ լայնածավալ նախագծերի իրացման ժամանակ: Ամեն դեպքում, սպառման արեալը պետք է որոշվի վերլուծության և հաշվառման, այլ ոչ թե ենթադրության արդյունքում:

Օրինակ 5. Պահանջարկի պարամետրերի անփոփոխության մասին ենթադրություն անել:

Աշխատանքում պահանջարկի պարամետրերի հեռանկարային փոփոխությունների միտումների ուսումնասիրության արդյունքների բացակայության դեպքում վերլուծության արդյունավետության հիմնական գործոնները ակնհայտորեն շեղված կլինեն և կարող են խրախուսել ներդրումային ոչ ճիշտ որոշումներ ընդունելուն:

Օրինակ 6. Օգտագործել պահանջարկի հեշտացված սեգմենտացիա:

Սա ամենակրիտիկական «խորամանկություններից» մեկն է, որն ուշադրություն է գրավում միջին ցուցանիշների մանրամասնմանն ուղղված աշխատանքների անցկացման և, համապատասխանաբար, սեգմենտավորված նպատակային պահանջարկի իրական մեծությունների հայտնաբերման փոխարեն հաշվառման մեջ դրանց ընդունման հնարավորությամբ:

Օրինակ 7. Սպառման արեալի աճի մասին ենթադրություն անել:

Պահանջարկի մակերեսային կանխատեսումը տեղի է ունենում նաև այն դեպքում, երբ վերլուծողը «նկարում է» աճի սեփական կանխատեսումները, որոնք, որպես կանոն, վատ են սեգմենտավորված (ինչը լիովին բացատրելի է) և արդարացված չեն լավատեսական տեսանկյունից:

Հարկ է նշել, որ նման «խորամանկության» համար հնարավոր է գտնել որոշակի արդարացում, որովհետև աճի ցուցանիշները սովորաբար մշակվում են տարածքային մեծ միավորների համար՝ շրջաններ, խոշոր քաղաքներ: Այդպիսի ցուցանիշների նախագծումը տեղական շուկայի համար բավականին բարդ է լինում, բայց և այնպես հնարավոր:

<u>Անշարժ գույքի շուկայի համակարգված դիտարկումներ:</u> Անշարժ գույքի շուկայի համակարգված դիտարկումների միակ խնդիրը շուկայի բոլոր մասնակիցներին բնութագրիչների փոփոխության կառուցվածքի և դինամիկայի մասին տեղեկատվությամբ ապահովումն է: Այդ բնութագրիչները պետք է ցույց տան ինչպես անշարժ գույքի շուկայի ընդհանուր միտումները, այնպես էլ ներդրումային որոշումների հիմնավորման ժամանակ օգտագործվող առանձին ցուցանիշների միտումները:

Զարգացած շուկայական տնտեսություն ունեցող երկրներում անշարժ գույքի շուկայի համակարգված դիտարկումները և ազատ մուտքը դրա արդյունքներին, դիտարկվում է, որպես կարևորագույն և, ըստ էության, վճռորոշ տարր, որի շնորհիվ հնարավոր է անշարժ գույքի շուկայի բնութագրերի որոշակի մերձեցում կատարյալ շուկայի բնութագրերին: Այդպիսի հարցադրումը, առնվազն որոշ չափով հիմնավորում է կատարյալ շուկայի օրինաչափությունների օգտագործումը:

Հասկանալի պատճառներով անշարժ գույքի շուկայում անհնարին է տեղեկատվական սպասարկման այնպիսի ամբողջություն, հասանելիություն և գործնականություն, ինչպիսին ֆոնդային շուկայում է: Բայց և այնպես, ստեղծված տեղեկատվական ենթակառուցվածքը թույլ է տալիս անշարժ գույքի շուկայի բոլոր մասնակիցներին պատկերացում կազմել ազգային, տարածքային և քաղաքային մակարդակներում ընդհանուր միտումների մասին:

Ստեղծված տեղեկատվական ենթակառուցվածքի հիմքը կազմում են կամ առևտրային կազմակերպությունները, որոնց համար տեղեկատվական-վերլուծական գործունեությունը հիմնականն է համարվում, կամ անշարժ գույքի շուկայում աշխատող խոշոր, որպես կանոն, տրանսազգային կազմակերպությունների մասնագիտացված տեղեկատվական-վերլուծական բաժանմունքները: Առանձնահատուկ տեղ են գրավում առաջին հայացքից առևտրային չթվացող մասնագիտական միավորումների տեղեկատվական ծառայությունները: Սակայն, հաշվի առնելով իրենց կազմակերպությունների անդամների կողմից հզոր ֆինանսավորումը, դրանք նույնպես, ըստ էության, հանդիսանում են առևտրային, չնայած ոչ միշտ են շահութաբեր:

Այլ խոսքով, անշարժ գույքի բնագավառում ժամանակակից բիզնեսը հստակ պատկերացնում է, որ վերլուծությունը մասնագետների

գործն է, իսկ վերլուծություն անցկացնել սեփական ուժերով, անընդհատ ծախսելով ժամանակ և ֆինանսական ռեսուրսներ և դրա դիմաց ոչ միշտ ստանալ համապատասխան փոխհատուցում, ոչ բոլորն են ի վիճակի իրենց թույլ տալ:

Վերջապես, ներկայումս անշարժ գույքի շուկայի մասնակիցներն իրոք մասնագիտական համակարգված դիտարկումների մեծ կարիք են զգում:

Անշարժ գույքի շուկայի համակարգված դիտարկումների իրացման հեռանկարների տեսակետից՝ տվյալների միավորված բազաները ի սկզբանե փակուղի են ներկայացնում, քանի որ դրանք ունեն ուրիշ նշանակություն, իսկ դրանց մշակման հանձնարարականը սովորաբար ձևավորվում է կազմակերպության կողմից տեղեկատվության հաշվառման և պահպանման համար էլեկտրոնային քարտադարանի ընթացիկ պահանջմունքով: Որպես արդյունք, տվյալ բազաների վրա ուսումնասիրություն կատարելու փորձերը բերում են «հիվանդանոցում միջին ջերմաստիճանի» կարգի միամիտ հետևությունների: Ակնհայտ է, որ վերլուծական բարդ գործիքների ստեղծումը, որոնց արժեքը հաշվարկվում է տասնյակ միլիոնավոր դրամներով և, որոնք պետք է շահագործվեն բավականին խոշոր մասնագետ վերլուծողների կողմից, յուրաքանչյուր առանձին վերցված ռիելթորական կամ գնահատող (ինչպես նաև անշարժ գույքի շուկայի այլ մասնակիցների) կազմակերպությունների համար ձեռնտու չէ:

Այսպիսով, ենթադրվում է, որ Հայաստանի անշարժ գույքի շուկայի բովանդակալից և համակարգված վերլուծության կազմակերպումը կարող են իրականացնել ազգային մակարդակի մասնագիտական միությունների վերլուծական ստորաբաժանումները (նպատակային ֆինանսավորման պայմանով) կամ էլ մասնագիտական առևտրային կազմակերպությունները, որոնց բիզնեսը վերլուծական որակյալ տեղեկատվության վաճառքն է: Ընդ որում, պետությունը, որը ձգտում է անշարժ գույքը ներգրավել շուկայական շրջանառության մեջ և դրանից ստանալ զգալի մուտքեր, ենթադրվում է շուկայական տեղեկատվության առաջնային սպառողներից մեկի և, որ շատ բնական է, ֆինանսավորող կողմերից մեկի դերում:

Վերլուծությանն ուղղված կազմակերպչական մոտեցումների ասպարեզում ցանկացած այլ ինքնագործունեություն վերջ ի վերջո դատապարտված կլինի անշարժ գույքի շուկայի տեղեկատվական-վերլուծական ապահովվածության որակին ներկայացվող խիստ պահանջների կատարմանը:

<u>Տեղեկատվական զանգվածների ձևավորման սկզբունքները:</u>
Համակարգված դիտարկումներ իրականացնելու համար ինֆորմացիոն զանգվածների ձևավորման ժամանակ անհրաժեշտ է ղեկավարվել հետևյալ հիմնական սկզբունքներով:

Սկզբունք 1. Տեղեկատվության ծավալն ու մակարդակը պետք է համարժեք լինեն համակարգված դիտարկումների խնդիրներին:

Համակարգված դիտարկումների օբյեկտի մանրամասն նկարագրության մակարդակը քննարկումների կայացած առարկա է հանդիսանում: Բանն այն է, որ մասնագիտական շրջանակները ձգտում են անշարժ գույքին վերաբերող տեղեկատվությունը հավաքել մեկ միասնական տվյալների բազայի մեջ:

Մի կողմից, հիանալի կլիներ միասնական տեղեկատվություն ունենալ հողաշինարարների, շինարարների, գույքի կառավարման և գրանցման կոմիտեների աշխատակիցների, տեխնիկական գույքագրման և կոմունալ ծառայությունների աշխատակիցների, բնապահպանների, հուշարձանների պահպանության ներկայացուցիչների, հիդրոերկրաբանների, երկրաբանների, ներքին գործերի աշխատակիցների, հարկային օրգանների համար և այլն: Փաստորեն, վերոհիշյալ բոլոր ստորաբաժանումներն ունեն իրենց տվյալների բազան, գրեթե յուրաքանչյուր բազայում ներառված են տարրեր, որոնք կարելի է վերագրել անշարժ գույքին, և գրեթե յուրաքանչյուր ստորաբաժանում ձգտում է օրինականացնել իր իրավունքը անշարժ գույքը կառավարելու համար:

Մյուս կողմից, անհրաժեշտ է հստակ տարբերել անշարժ գույքի շուկայի համակարգված դիտարկումների համար անհրաժեշտ տեղեկատվության «տեղեկատվական» և «աշխատանքային» բաղադրիչները: Համակարգված դիտարկումների համար տեղեկատվական զանգվածներում՝ համանման բազաներում պարունակվող տեղեկատվության մեծ մասի ներգրավումը ավելորդություն կստեղծի, որը կխոչընդոտի համակարգված դիտարկումների հիմնական խնդիրների օպերատիվ լուծմանը:

Վերջ ի վերջո, հարկ է նշել, որ տեղեկատվական բազաների միացման պատմական պահը դեռ շատ հեռու է, քանի որ ստեղծված գերատեսչական փոխհարաբերությունները մոտ ապագայում չեն ենթադրում տեղեկատվության ազատ փոխանակում:

Այսպիսով, տեղեկատվական զանգվածներում պետք է ներառել միայն «աշխատանքային» տեղեկատվությունը, այսինքն՝ անշարժ գույքի համակարգված դիտարկումների նպատակների համար նվազագույն անհրաժեշտ և բավարար տեղեկատվությունը:

Սկզբունք 2. Տեղեկատվական զանգվածը պետք է այնպես կառուցված լինի, որ ապահովի աջակցում վերլուծական ֆունկցիաների լայն սպեկտրին:

Տվյալ սկզբունքի իմաստը կայանում է նրանում, որ տեղեկատվական զանգվածների և դրանց կառուցվածքի մշակումը

պետք է իրականացնեն պրոֆեսիոնալ վերլուծողները, որոնք պատկերացում ունեն վերլուծական ֆունկցիաների իրականացման համար անհրաժեշտ և բավարար տեղեկատվության սպեկտրի մասին: Փորձը ցույց է տալիս, որ եթե տեղեկատվական զանգվածն ի սկզբանե ձևավորվում է առանց դեպի հիմնական վերլուծական ֆունկցիան կողմնորոշվելու, ապա դրա օգտագործումը՝ վերլուծական նպատակով, տալիս է շուկայի այսօրվա պահանջներին չբավարարող ոչ հավաստի արդյունքներ:

Սկզբունք 3. Տեղեկատվական զանգվածը պետք է կառուցվի անշարժ գույքի տեսակին, փոխանցվող իրավունքների կազմին, տեղեկատվության հավաստիության աստիճանին համապատասխան:

Սկզբունք 4. Տեղեկատվական զանգվածը պետք է այնպես կառուցվի, որպեսզի հնարավորություն ընձեռվի համապատասխան և միանշանակ նույնականացնել համակարգված դիտարկումների օբյեկտները, ինչպես նաև, կառուցվածքի ցանկացած տարրին համապատասխան, կատարել դրա սեգմենտավորումը:

Բերված երկու ակզբունքների իմաստը բավականին պարզ է. համակարգված դիտարկումների որակը և վերլուծական աշխատանքների որակը մեծապես կախված են տեղեկատվական զանգվածի կառուցվածքի որակից, այսինքն՝ ձևաչափերից, որոնցում նկարագրվում են անշարժ գույքի օբյեկտները:

Սկզբունք 5. Տեղեկատվական զանգվածը պետք է պարբերաբար նորացվի:

<u>Վերլուծության բովանդակությունը:</u> Շուկայի համակարգված դիտարկումներով կոնկրետ ուսումնասիրության առանձնահատկություններից կախված՝ վերլուծաբանը, որպես կանոն, ընտրում է վերլուծության համարժեք ծավալ և բովանդակություն՝ իր հետազոտություններում քայլ առ քայլ շարժվելով ընդհանուրից դեպի մասնավորը: Սակայն կարելի է առանձնացնել մի քանի ընդհանուր սկզբունքներ, որոնց հետևելը կապահովի անշարժ գույքի տեղական շուկայի միտումների և ընթացիկ վիճակի մասին ամբողջական և բազմակողմանի պատկերացում:

Սկզբունք 6. Վերլուծության առաջին փուլում հարկ է պարզել անշարժ գույքի տեղական շուկայի ակտիվության ընդհանուր բնութագրերը:

Շուկայի ակտիվության ընդհանուր բնութագրերին կարելի է վերագրել գործարքների ընդհանուր ծավալները կամ քաղաքի մասշտաբով առաջարկի ընդհանուր ծավալները, այդ թվում անհրաժեշտ է առանձնացնել.

- սեփականության փոխանցվող իրավունքների կազմը,
- անշարժ գույքի ֆունկցիոնալ նշանակությունը (տեսակը):

Ներգրավելով առկա անշարժ գույքի ընդհանուր քանակական և ֆունկցիոնալ կազմի մասին տեղեկությունը՝ կարելի է, համանման օբյեկտների հետ համեմատելու համար, ստանալ որոշակի տեսակարար ցուցանիշներ, օրինակ բնակչության 1 շնչին ընկնող առաջարկների և գործարքների ծավալը, բնակչության 1 շնչի կամ աշխատատեղի ապահովվածությունը որոշակի տեսակի անշարժ գույքով: Նաև կարելի է որոշակի հետևություններ անել մասնակիցների նախընտրությունների վերաբերյալ, ելնելով սեփականության փոխանցվող իրավունքների կազմից, դրանց վրա կառավարական որոշումների ազդեցությունից և երկրի ու տարածաշրջանի տնտեսության ակտիվության ցուցանիշներից:

Սկզբունք 7. Վերլուծության երկրորդ փուլում անհրաժեշտ է ի հայտ բերել անշարժ գույքի տեղական շուկայի ընդհանուր բնութագրերը՝ հիմնական ֆունկցիոնալ սեգմենտներում:

Վերլուծության երկրորդ փուլի ծավալը և մակարդակը սահմանափակվում են միայն համապատասխան տեղեկատվության ծավալով և մանրամասնության մակարդակով:

Վերլուծության նպատակով յուրաքանչյուր ֆունկցիոնալ սեգմենտ հարկ է առանձնացնել՝ ըստ անշարժ գույքի հիմնական տեսակների (հողամասեր, առանձին կանգնած շինություններ և այլն): Վերլուծության ընդհանուր ուղղվածություններին հարկ է վերագրել.

- գործարքների և առաջարկների ծավալները հիմնական ֆունկցիոնալ սեգմենտներում՝ քաղաքի և քաղաքի շրջանների կտրվածքով, այդ թվում՝ փոխանցվող իրավունքների կազմով,
- գործարքների և առաջարկների բաշխումը ըստ մակերեսների միջակայքերի, այդ թվում՝ փոխանցվող իրավունքների կազմով,
- գործարքների և առաջարկների բաշխումը ըստ օբյեկտների ֆիզիկական բնութագրերի (տեխնիկական վիճակը, տեղադրության հարկայնությունը, կառույցի բնութագրերը և այլն), այդ թվում՝ փոխանցվող իրավունքների կազմով,
- գործարքների և առաջարկների բաշխումը գների միջակայքերով, այդ թվում՝ փոխանցվող իրավունքների կազմով:

Սկզբունք 8. Վերլուծության երրորդ փուլում անհրաժեշտ է ի հայտ բերել անշարժ գույքի տեղական շուկայի

Նպատակային բնութագրերը նեղ միևի սեգմենտներում:

Երրորդ փուլի խնդիրը նպատակային միկրոսեգմենտավորումն է և գործարքների ու առաջարկների առավելագույնս միատարր ընտրանքների բնութագրերի հայտնաբերումը, որոնք բնութագրում են անշարժ գույքի շուկայում ապրանքի առանձին տեսակները: Վերլուծության երրորդ փուլի արդյունքները շուկայի մասնակիցներին պետք է ապահովեն համեմատական վերլուծություն կատարելու համար անհրաժեշտ տվյալներով: Միևի-սեգմենտների ընդհանուր նպատակային բնութագրերի դերում կարող են հանդես գալ գործարքների և առաջարկների միջին գները, միջին մարքեթինգային ժամանակահատվածը, եկամտաբերությունը և գործարքների ու առաջարկների այլ տնտեսական բնութագրիչները:

Սկզբունք 9. Ոխսումնասիրության որակյալ արդյունք ստանալու համար անհրաժեշտ է վերլուծության տարբեր մեթոդները կիրառել համալիր կերպով:

Ուսումնասիրության երեք փուլերի իրականացման դեպքում հիմնավորված հետևությունների ստացումը հնարավոր է միայն վերլուծության տարբեր մեթոդների համալիր օգտագործման դեպքում: Պարտադիր կիրառվող մեթոդների շարքին անհրաժեշտ է դասել բնութագրերի կառուցվածքային և դինամիկ վերլուծությունը, այդ թվում, հիմնվելով նաև համադրելիության վրա: Ընդ որում, համադրումը կարող է կառուցված լինել աշխարհագրական, ժամանակային, գնային և այլ բնութագրերի հիման վրա, այդ թվում ֆիզիկական և իրավական:

ԳԼՈՒԽ 3.
ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԱՍԿԱՑՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԸ, ՆՊԱՏԱԿՆԵՐԸ և ՍԿԶԲՈՒՆՔՆԵՐԸ

3.1. ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔ - ԱՊՐԱՆՔԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ

Շուկայական տնտեսության պայմաններում անշարժ գույքը, որպես սեփականություն, ձեռք է բերում ապրանքային հատկություններ: Դրա հետ մեկտեղ այն, որպես ապրանք, օգտակարության և արժեքի տեսանկյունից առանձնանում է իր յուրահատկություններով: Ինչպես ամեն մի ապրանք, անշարժ գույքը ևս պետք է օժտված լինի գնորդի համար օգտակարությամբ, այսինքն՝ սպառողական արժեքով: Կախված անշարժ գույք-ապրանքի տեսակից, բարդությունից, տարբերում են նրա սպառողական արժեքի յուրահատկությունները: Նախ և առաջ, անշարժ գույքը պետք է համապատասխանի գնորդի պահանջներին, հետագա օգտագործման նպատակներին: Ինչպես և ցանկացած այլ ապրանքի, այնպես էլ անշարժ գույքի օգտակարությունը կիրառվում է օգտվելու կամ օգտագործելու ժամանակ: Հետևաբար, եթե անշարժ գույքն իր սեփականատիրոջ համար կորցրել է օգտակարությունը, ապա այն ենթակա է վաճառքի: Բայց տվյալ անշարժ գույքն ապրանք է դառնում այն ժամանակ, երբ այն հետաքրքրություն է առաջացնում մեկ ուրիշի մոտ, որը տեսնում է դրա օգտագործման նոր հնարավորությունները, դրանից եկամուտ ստանալու ուղիները: Եթե այսօր տվյալ անշարժ գույքը բավարարում է հասարակական պահանջմունքները, վաղն այն կարող է ամբողջությամբ կամ մասնակիորեն դուրս մղվել համանման մեկ այլ ապրանքի կողմից: Անշարժ գույքի հիմնական օգտակարություն է համարվում ոչ միայն հին հիմքի վրա վերարտադրվելը, այլ նաև որպես նոր տնտեսական համակարգ ձևավորվելու ընդունակությունը: Անշարժ գույքի՝ որպես ապրանքի, որպես առուվաճառքի օբյեկտի, վերը թվարկված հատկությունները, որոնք ոչ միշտ է տեսնում և օգտագործում նրա սեփականատերը, կարող են այն նոր սպառողական արժեքի հիմքը դառնալ, որը տվյալ անշարժ գույքը գնելու ցանկություն կառաջացնի: Յուրաքանչյուր անշարժ գույք՝ որպես առքուվաճառքի օբյեկտ, պետք է տիրապետի ոչ միայն օգտակարությամբ, այլ նաև որոշակի արժեքային մեծությամբ: Ընդ որում, տվյալ դեպքում որպես հասարակական գնահատականի հիմք, հանդես է գալիս սահմանային օգտակարությունը:

Անշարժ գույքի ստեղծման համար ծախսվում է որոշակի աշխատանք: Նմանատիպ գույքի վերարտադրման համար ևս պահանջվում է օբյեկտիվ հիմնավորված քանակի և որակի աշխատանք: Միջին հասարակական պայմանների դեպքում նմանատիպ

օգտակարությամբ ապրանքի ստեղծման համար անհրաժեշտ աշխատանքի ծախսերը որոշում են նրա արժեքը:

Անշարժ գույքի պահանջարկով պայմանավորված գինը որոշվում է նրա օգտակարությամբ, իսկ առաջարկի գինը որոշվում է նմանատիպ գույքի վերարտադրման համար անհրաժեշտ ծախսերի հիման վրա:

Ինչպես արդեն նշվել է, անշարժ գույքը յուրահատուկ ապրանքատեսակ է: Ստորև կուսումնասիրվեն տվյալ ապրանքի մի քանի առանձնահատկություններ:

1. Նախ և առաջ անշարժ գույքը ներդրումային ապրանք է, այսինքն՝ ապրանք, որում ներդրումներն իրականացվում են ապագայում դրանք ետ ստանալու նպատակով, ընդ որում, սպասվող եկամտի չափն անհայտ է և այն ունի հավանական բնույթ: Այդ իսկ պատճառով ներդրողը հարկադրված է հաշվի առնել հնարավոր անհաջողության ռիսկը: Եթե ապագա եկամուտները, հաշվի առնելով դրանց ստացման ժամկետները, փոքր են ստացվում ներդրումային ապրանքի ձեռքբերման ծախսերից, ապա այն կորցնում է իր ներդրումային գրավչությունը:
2. Անշարժ գույքն իրենից ներկայացնում է համակարգ, բայց կարող է վաճառվել ինչպես ողջ համակարգը, այնպես էլ նրա առանձին ենթահամակարգերը, նույնիսկ տարրերը: Այդ դեպքում անշարժ գույքի տարրերը դառնում են այլ, որակական նոր կապիտալի ձևավորման հիմք: Փաստորեն, ապրանք է դառնում ոչ թե ողջ անշարժ գույքը, այլ նրա առանձին բաղադրիչները (առանձին հողը կամ շինության առանձին բաղադրիչները և այլն):
3. Հաշվի առնելով անշարժ գույքի առանձնահատուկ դերն ու նշանակությունը տնտեսությունում, հասարակության կյանքում, անհրաժեշտ է պետության մասնակցությունն անշարժ գույքի առուվաճառքի գործընթացների պայմանների, մեխանիզմների կարգավորման, ղեկավարման գործում, ինչպես նաև անհրաժեշտ է պետական կառուցվածքների մասնակցությունն անշարժ գույքի շուկայական գների ձևավորման, դրանց գնահատման գործում:

Իսկ ի՞նչ է իրենից ներկայացնում գնահատումն ընդհանրապես: Արտաքին դրսևորման տեսանկյունից գնահատումը հանդես է գալիս որպես տիպիկ օբյեկտիվ հարաբերություն, սակայն դիտարկել այդ տեսակետը որպես գնահատման հասկացության էություն՝ սխալ կլինի: Անհրաժեշտ է որ անշարժ գույքի գնահատման հիմունքները հետևեն այն հարաբերություններից, որոնք առաջանում են մարդկանց միջև արտադրության գործընթացում: Գնահատման դատողություններն օբյեկտիվ իրականության սուբյեկտիվ արտացոլման ձևն են և այդ իսկ

պատճառով այդ դատողություններն օբյեկտիվ են իրենց բովանդակությամբ: Այսպիսով, անկասկած, գնահատումը սուբյեկտիվ կարծիք է, բայց դրա հիմքում ընկած է օբյեկտիվ իրականությունը: Գնահատումն իրականացվում է որոշակի ժամկետում, այսինքն՝ որոշված է ժամանակի մեջ և այդ իմաստով համարվում է ստատիկ հասկացություն: Սակայն անշարժ գույքի գնահատումը կախված է ոչ միայն տվյալ օրվա, այլև անցյալում եղած և ապագայում սպասվող իրավիճակներից, այդ իսկ պատճառով գնահատումը միևնույն ժամանակ համարվում է նաև դինամիկ հասկացություն: Գնահատման հաջորդ առանձնահատկությունը կայանում է նրանում, որ գնահատման հարաբերությունները միշտ արտահայտվում են համեմատման տեսքով, որի հիմքում ընկած է որոշակի նորմա:

3.2. ԱՐԺԵՔԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՊԱՀԱՆՋՈՒՆՔԸ

Գնահատումն իրականացնելու պահանջմունք է առաջանում, երբ անշարժ գույքի շուկայական արժեքի մեծության վերաբերյալ օբյեկտիվ հիմնավորված ենթադրությունն անհրաժեշտ է առուվաճառքի, վարձակալության գործարքների, ձեռնարկության բաժնետիրացման և գույքային մասնաբաժինների վերաբաշխման, նոր բաժնետերերի ներգրավման և լրացուցիչ բաժնետոմսերի թողարկման, անշարժ գույքի հարկման և ապահովագրման, գույքի գրավադրման և ներդրողների ներգրավման, գույքային իրավունքների իրականացման հետ կապված, ժառանգության իրավունքի, դատավճիռների և այլ գործարքների կատարման դեպքում:

Որպես այդ գործարքների սուբյեկտներ հանդես են գալիս անշարժ գույքի օբյեկտների անհատական և կոլեկտիվ սեփականատերերը, բանկերը և ֆինանսական այլ ընկերությունները՝ պոտենցիալ ներդրողները, ներդրող փնտրող սեփականության ցանկացած ձև ունեցող ձեռնարկությունները, ապահովագրական ընկերությունները, գույքի և սնանկացման, հողային ռեֆորմի գծով պետական կառույցները և այլ վարչական մարմինները, այսինքն՝ ինստիտուցիոնալ, իրավաբանական և ֆիզիկական անձանց բոլոր դասերը:

Հիմնական խնդիրները, որոնք կոչված են լուծելու գնահատողները, կապված են արժեքի գնահատման հետ: Անշարժ գույքի արժեք հասկացությունը շատ դժվար է ենթարկվում հստակ որոշման և ունի բազմաթիվ բնորոշումներ: Կարևոր է տարբերել արժեք, ծախսեր և գին հասկացությունները: *Արժեքը* այն դրամն է կամ դրամի համարժեքը, որը գնորդը պատրաստ է փոխանակել որևէ իրի կամ օբյեկտի հետ: Արժեքը սովորաբար վերլուծվում է հնարավոր գնորդի տեսակետից: *Ծախսերը* այն գումարի չափն է, որն անհրաժեշտ է

գնահատվող օյեկտին համանման կամ կրկնօրինակ սեփականության օբյեկտ ստեղծելու համար: Այդ ծախսերը կարող են չտարբերվել այն գումարից, որը պատրաստ է վճարել հնարավոր գնորդը: Կախված մի շարք գործոններից՝ ներառյալ գնորդի պահանջմունքները, համարժեք օբյեկտների առկայությունը և մնացած գնորդների ակտիվությունը, այդ ծախսերը գնահատման պահին կարող են բարձր կամ ցածր լինել արժեքից: *Գինը* պատմական փաստ է, որն արտացոլում է անցյալ գործարքներում համանման օբյեկտների գնման համար կատարված ծախսերը: «Գին» տերմինն օգտագործվում է նաև վաճառողի կողմից «պահանջվող» գինը նշելու համար: Անցյալ գործարքների գները և վաճառողների գները ոչ պարտադիր ձևով ներկայացնում են գնահատման տվյալ պահին արժեքի հիմնավորված չափը:

Գոյություն ունեն արժեքի տարբեր տեսակներ: Դրանք անհրաժեշտ է տարբերել պահանջմունքների և ֆունկցիաների իմաստով: Այստեղ ներառված են այնպիսի տեսակներ, ինչպիսիք են փոխատվական արժեքը, ապահովագրական արժեքը, հիմնավորված շուկայական արժեքը, լիկվիդային արժեքը, վերականգնման արժեքը, վարձակալական արժեքը, վերարտադրման և փոխարինման արժեքները և այլն: Պլանային տնտեսությունում ավելի հաճախ օգտագործվում էր հաշվեկշռային (բալանսային) արժեքը: Արժեքի այս տեսակը կիրառվում է բոլոր այն հարցերում, որոնք վերաբերում են կենտրոնական և տեղական հարկերին:

Այդուհանդերձ, ընդհանուր առմամբ արժեքը բաժանվում է երկու մեծ դասի՝ փոխանակության և օգտագործման արժեքներ:

<u>Փոխանակության արժեք.</u> դա այն գինն է, որը կգերիշխի ազատ, բաց և մրցակցային շուկայում առաջարկի և պահանջարկի գործոններով սահմանված հավասարակշռության հիման վրա: Այն անվանում են նաև օբյեկտիվ արժեք, քանի որ այն որոշվում է իրական տնտեսական գործոններով: Փոխանակության արժեքի հիմնական ձևն է հանդիսանում շուկայական արժեքը:

<u>Սահմանում.</u> շուկայական արժեքը դրամական արտահայտության այն առավելագույն գինն է, որով կկատարվի սեփականության վաճառքը ազատ մրցակցային շուկայում արդար գործարքին բնորոշ բոլոր պայմանների կատարման դեպքում, ինչպես նաև այն դեպքում, երբ ինչպես գնորդը, այնպես էլ վաճառողը գործում են խելամիտ և գործի իմացությամբ և գործարքի գնի վրա չեն ազդում կողմնակի խթաններ: Տվյալ սահմանումն ընդգրկում է մի շարք կարևոր ենթադրություններ.

1. շուկան հանդիսանում է բաց և մրցակցային և մրցունակ օբյեկտների վաճառողների և գնորդների բավարար քանակին թույլ է տալիս ազատ փոխգործել;
2. գնահատվող օբյեկտի վաճառողը և գնորդը տիպիկ են իրենց շարժառիթներով (մոտիվացիայով), տնտեսապես

արդյունավետ են (ռացիոնալ), չեն գտնվում կողմնակի ազդեցության տակ, տիրապետում են անհրաժեշտ գիտելիքների և ձգտում են առավելագույնս իրացնել իրենց շահերը;

3. գնահատվող օբյեկտը պետք է շուկայում գտնվի տրամաբանական ժամանակաշրջանի ընթացքում, որպեսզի հասանելի լինի պոտենցիալ գնորդներին;
4. վճարումը վաճառողին պետք է իրականացվի դրամով կամ դրամի համարժեքով;
5. գնորդն ընդունակ է տվյալ շուկային բնորոշ ֆինանսավորման պայմաններում օբյեկտ ձեռք բերելու:

Իրական գործարքում բավականին հաճախ խախտվում են այս ենթադրություններից շատերը կամ բոլորը: Շուկայական արժեքը դա իդեալական ստանդարտ է, որը ոչ միշտ է հասանելի: Այդ պատճառով էլ գործարքի գինը հաճախ չի համընկնում շուկայական արժեքի հետ: Պետք է նշել, որ շուկայական արժեքը սովորաբար գնահատվում է տվյալ շուկային բնորոշ պոտենցիալ գնորդի տեսակետից: Ըստ շուկայական արժեքի սահմանման հիմքում դրված ենթադրությունների էության՝ գնահատողին հաճախ հանձնարարվում է գտնել վաճառքի առավել հնարավոր գինը: Տվյալ հասկացությունն ավելի մեղմ է, քան շուկայական արժեքի սահմանումը: Դա հավանական գնի ցուցանիշ է, որով սեփականությունը կարող է փոխանակվել՝ հաշվի առնելով գոյություն ունեցող շուկայական պայմանները, գնորդների և վաճառողների փաստացի իրազեկությունը և վարքագիծը: Արժեքի այսպիսի գնահատումը ենթադրում է գործարքի հնարավոր գնի կանխատեսում ոչ հեռու ապագայում:

<u>Օգտագործման արժեք.</u> այս արժեքը կոնկրետ օգտագործողի կամ օգտագործողների խմբի համար սեփականության արժեքն է: Այլ կերպ այն կարելի է դիտել որպես այնպիսի անշարժ գույքի արժեք, որն օգտագործվում է որպես գործող ձեռնարկության բաղկացուցիչ մաս: Քանի որ օգտագործման արժեքը կապված է կոնկրետ օգտագործողի պահանջմունքների հետ, ապա այն հաճախ անվանում են սուբյեկտիվ արժեք: Օգտագործման արժեքի առավել հիշատակվող ձևը ներդրումային արժեքն է: Ներդրումային արժեքը որոշակի ներդրողի համար գնահատվող սեփականության արժեքն է: Ի տարբերություն շուկայական արժեքի, որը ենթադրում է «տիպիկ» գնորդի և վաճառողի առկայություն, ներդրումային արժեքը որոշվում է կոնկրետ անձի պահանջմունքներով և բնորոշումներով: Ներդրողի համար կարևոր են այնպիսի գործոններ, ինչպիսիք են ռիսկը, ֆինանսավորման մասշտաբները և արժեքը, օբյեկտների արժեքի ապագա բարձրացումն ու իջեցումը, եկամտային հարկման հետևանքները: Տիպիկ ներդրողը, ներդրում կատարելով անշարժ գույքում, ձգտում է ներդրված կապիտալի վերադարձի հետ մեկտեղ նաև ներդրված կապիտալից

եկամուտ ստանալ: Այդ իսկ պատճառով, ներդրումային արժեքի հաշվարկը կատարվում է՝ ելնելով տվյալ ներդրողի կողմից սպասվող եկամուտներից և նրանց կապիտալիզացիայի կոնկրետ դրույքաչափից: Ներդրումային արժեքը միշտ բավականին բարձր է շուկայական արժեքից:

Անկախ այն բանից՝ պահանջվում է արդյոք փոխանակության արժեքի կամ օգտագործման արժեքի գնահատում, այդ մեթոդների կիրառման համար սովորաբար անհրաժեշտ է շուկայական տվյալներ հավաքել: Տվյալների հավաքմամբ, սովորաբար, զբաղվում է գնահատողը՝ գնահատումն իրականացնելու ընթացքում: Սակայն կարևոր է իմանալ, որ հավաքագրված ինֆորմացիայի որոշ ձևեր կարող են աղավաղվել կամ էլ նրանց կարող են հատուկ լինել այլ սահմանափակումներ: Մինչև որոշակի աստիճան այդ աղավաղումները կարող են պայմանավորված լինել անշարժ գույքի շուկայի բնույթով:

3.3. <u>ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԱՐԺԵՔՆԵՐԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՄԵԹՈԴԱԿԱՆ ՀԻՄՈՒՆՔՆԵՐԸ</u>

Անշարժ գույքի իրական գնահատումը կարող է ստացվել միայն գիտականորեն հիմնավորված մեթոդաբանության օգտագործման միջոցով: Անշարժ գույքի գնահատման մեթոդաբանությունը սկզբունքների ամբողջություն է, որոնց հիման վրա պետք է իրականացվի անշարժ գույքի գնահատումը: Անշարժ գույքի արժեքի գնահատման հիմքում ընկած է վերարտադրության ծախսերի և նրանց օգտագործումից ստացվող եկամուտների գնահատումը: Անշարժ գույքի գների դինամիկան ձևավորվում է շուկայական տնտեսության օրենքների ազդեցության տակ (առաջարկի ու պահանջարկի և այլնի հարաբերությամբ):

Անշարժ գույքի արժեքի որոշումը բացարձակապես բարդ և աշխատատար պրոցես է՝ պայմանավորված գնահատվող օբյեկտի յուրահատուկ բնութագրերի մեծ քանակության առկայությամբ, ինչպես նաև անշարժ գույքի գնահատման վրա ազդող բազմաթիվ գործոններով: Իրականում բոլորովին միանման անշարժ գույքի օբյեկտներ չեն լինում, նույնիսկ այն դեպքերում, երբ երկու շինություններն էլ կառուցված են միևնույն նախագծով, բայց գտնվում են առանձին տեղաբաշխված հողամասերի վրա:

Մեծածախ առևտրի խանութի համար մեծ նշանակություն ունի բնակելի թաղամասերին, տրանսպորտի կանգառին մոտ լինելը և այլն, քանի որ այս գործոնները կարող են ազդել տվյալ առևտրային կետի բացման վերաբերյալ նրա սեփականատիրոջ որոշման վրա և վարձավճարի (կամ կապիտալի արժեքի) վրա:

Անշարժ գույքի արժեքի վրա ազդում են տարբեր գործոններ, որոնք միշտ փոփոխվում են: Այդ իսկ պատճառով անշարժ գույքի գնահատումը հավաստի է կոնկրետ ամսաթվի համար:

Անշարժ գույքի շուկայական արժեքը սովորաբար դրտարկվում է որպես ապագա տնտեսական պայմանների արտացոլում և հիմնված է կոնկրետ ժամանակահատվածի շուկայական տվյալների վրա: Անշարժ գույքի շուկայի և գործարարության ոլորտում տեղի ունեցող փոփոխությունները կարող են մեծ ազդեցություն ունենալ անշարժ գույքի արժեքի վրա:

Ժամանակի տեսանկյունից անշարժ գույքի գնահատումը կարող է լինել ընթացիկ, նախորդող և հեռանկարային: Գնահատողների մեծամասնությունը նախընտրությունը տալիս է ընթացիկ արժեքի գնահատմանը:

Անշարժ գույքի նախորդող գնահատումը արժեքի գնահատումն է որոշակի անցյալ ամսաթվով:

Անշարժ գույքի հեռանկարային գնահատումը դա սովորաբար նրա արժեքի գնահատումն է ձեռնարկությունների շինարարության պլանային ժամանակահատվածի ավարտի համար: Նախագծվող ձեռնարկությունների համար արժեքի հեռանկարային գնահատումը հաճախ պահանջվում է նախագծով վերջիններիս կայուն վիճակին հասնելու նախատեսված ժամանակահատվածի համար:

3.4. ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԱՐԺԵՔԻ ՎՐԱ ԱԶԴՈՂ ԳՈՐԾՈՆՆԵՐԸ

Ցանկացած անշարժ գույքի արժեքի փոփոխությունները կախված են մի շարք գործոններից, որոնք ի հայտ են գալիս գնահատման գործընթացի տարբեր փուլերում: Անշարժ գույքի արժեքի վրա ազդող բոլոր գործոնները կարելի է բաժանել օբյեկտիվ և սուբյեկտիվ գործոնների:

Սուբյեկտիվ գործոնները կապված են գործարքի կնքման փուլում կոնկրետ վաճառողի, գնորդի կամ միջնորդի վարվելակերպի հետ (օրինակ՝ տեղեկացվածությունը, անկեղծությունը, անձնական նախասիրությունները և այլն), այսինքն՝ դրանք հիմնականում հոգեբանական բնույթի գործոններ են:

Օբյեկտիվ գործոնները հիմնականում տնտեսական գործոններն են, որոնք վերջին հաշվով որոշում են կոնկրետ գործարքների գների միջին մակարդակը: Օբյեկտիվ գործոնները բաժանվում են երկու խմբի՝ մակրոտնտեսական և միկրոտնտեսական:

Մակրոտնտեսական գործոններին են վերագրվում հարկերը, տուրքերը, սղաճը, անշարժ գույքի պահանջարկի ցածր մակարդակը,

տարադրամի փոխարժեքը, աշխատանքի վարձատրման մակարդակը և պայմանները, գործազրկության մակարդակը, արտահանման և ներկրման գործառնությունների զարգացումը և այլն:

Միկրոտնտեսական գործոնները բնութագրում են կոնկրետ գործարքների օբյեկտիվ պարամետրերը և կապված են առուվաճառքի օբյեկտ հանդիսացող անշարժ գույքի բնութագրման հետ և գործարքի իրավական բնույթի հետ:

Կարճաժամկետ շրջանի համար մակրոտնտեսական գործոնները պայմանականորեն կարելի է համարել հաստատուն (նրանք փոփոխվում են բավականին դանդաղ), իսկ շուկայի ընդհանուր կառուցվածքը՝ ֆիքսված:

Անշարժ գույքի արժեքը որոշելու համար, անհրաժեշտ է պատկերացում ունենալ անշարժ գույքի արժեքի վրա ազդող գործոնների ամբողջության, ինչպես նաև յուրաքանչյուր գործոնի ազդեցության մասին: Ընդ որում այդ ժամանակ գնահատողը պետք է իրեն պատկերացնի որպես անշարժ գույքի սեփականատեր:

Դիտարկենք անշարժ գույքի արժեքի վրա ազդող հիմնական գործոնները:

Տեղադրություն: Անշարժ գույքի արժեքի վրա ազդող ամենակարևոր գործոններից մեկը նրա տեղադրությունն է: Կոնկրետ բնութագիր ունեցող շրջանում գտնվելը այս կամ այն ուղղությամբ ազդում է անշարժ գույքի արժեքի վրա: Հասարակական տրանսպորտի և ավտոկայանման տեղերի առկայությունը մեծացնում է անշարժ գույքի արժեքը: Դպրոցների լավ վիճակը գրավում է նախադպրոցական տարիքի երեխա ունեցող բնակարանների գնորդների ուշադրությունը և ավելացնում է այդ ոլորտին սպասարկող ձեռնարկությունների եկամուտը:

Նախագծի նախահաշվային լուծումները: Անշարժ գույքի նախագծումը և տեղակայումը շատ մեծ նշանակություն ունի բնակիչների կամ այլ օգտվողների համար, քանի որ նրանք ուղղակիորեն ազդեցություն ունեն կառույցի որոշակի նպատակներով օգտագործման էֆեկտիվության վրա:

Նախագծի ճարտարապետա-կոնստրուկտիվ լուծումներ: Անշարժ գույքը պետք է համապատասխանի կլիմայական պայմաններին, լինի լավ նախագծված, ունենա գրավիչ արտաքին տեսք և այլն: Սրանք բոլորը գործոններ են, որոնք իրենց ազդեցությունն են ունենում շահագործման ծախսերի վրա, շուկայական արժեքի վրա:

Կոմունալ ծառայությունների առկայությունը (գազ, ջուր, էլ. էներգիա): Եթե կոմունիկացիաները միացված չեն, ապա գնահատման ժամանակ պետք է հաշվարկել նրանց միացման ծախսերը:

Շինությունների հետ միասին գնահատվող մեքենաների ու սարքավորումների առկայությունը: Հողի և շինության գնահատումը սովորաբար ներառում է նաև այն հավելյալ սարքավորումների

գնահատումը, որոնք տեղադրվում են սեփականատիրոջ կողմից՝ հողի և շինության ամենալավ օգտագործումն ապահովելու նպատակով: Այդպիսի սարքավորումները տարբերվում են տեխնոլոգիական պրոցեսներում օգտագործվող մեքենաներից ու սարքավորումներից:

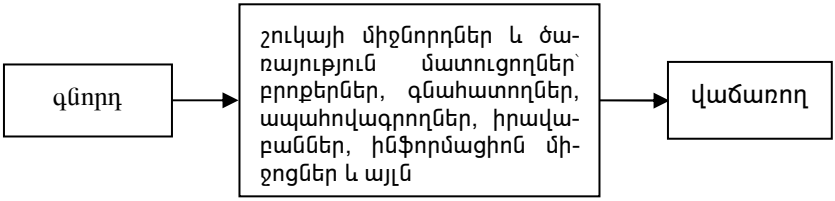
Շինության վիճակը: Եթե շինության վերանորոգման համար անհրաժեշտ է ծախսել բավականին մեծ գումար, ապա գնորդն այդ գումարը կհանի գործարքի արժեքից: Այնինչ եթե պահանջվում է միայն կոսմետիկ վերանորոգում, ապա դա անշարժ գույքի արժեքի վրա էական նշանակություն չի ունենա:

Սեյսմիկ գործոններ: Այս գործոնները շատ կարևոր են հատկապես սեյսմոակտիվ շրջանների համար: Գնահատողը պետք է համոզված լինի, որ կոնստրուկցիաների սեյսմակայունությունը թույլ կտա պաշտպանվել տվյալ շրջանում հնարավոր ցանկացած երկրաշարժից, կամ որ սեյսմակայունության համար անհրաժեշտ ծախսերը շատ բարձր չեն լինի:

Բնապահպանական գործոններ: Ակտիվների գնահատման գործընթացին նախապատրաստվելու ժամանակ հաշվի են առնվում շրջակա միջավայրի պահպանության խնդիրները: Անհրաժեշտության դեպքում գնահատողը սանիտարահիգիենիկ ստուգումների հիման վրա պետք է պարզի բնության աղտոտման չափերը: Աղտոտումների վերացման ծախսերի արժեքի որոշումը ներառված չէ գնահատողի պարտավորությունների մեջ:

3.5. ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՇՈՒԿԱՆԵՐԸ

Արժեքի հիմնավորված գնահատականը մշակելու համար անհրաժեշտ է անշարժ գույքի համապատասխան շուկայի վերաբերյալ ինֆորմացիա հավաքել: Տվյալներ հավաքագրելու ընթացքում գնահատողի մոտ կարող են խնդիրներ առաջանալ, եթե նա ծանոթ չէ տեղի շուկայի բնույթին և առանձնահատկություններին: Անշարժ գույքի շուկան դա մեխանիզմների հավաքածու է, որոնց միջոցով փոխանցվում են սեփականության իրավունքները և դրանց հետ կապված շահերը, սահմանվում են գները և որոշվում է տարածությունը տարբեր մրցակցող հողօգտագործման ձևերի միջև: Անշարժ գույքի շուկան բարդ կառուցվածք է, որի նպատակն է իրար միացնել գնորդներին և վաճառողներին:



Անշարժ գույքի շուկան տեղայնացված է, քանի որ նրա օբյեկտներն անշարժ են և ենթակա են ֆիզիկական միջավայրի ազդեցությանը: Բոլոր հողակտորները դիֆերենցված են: Դա նշանակում է, որ յուրաքանչյուր հողակտոր ունի յուրահատուկ եզրագծեր: Անշարժ գույքի շուկան սեգմենտավորված է, քանի որ տարբեր օգտագործողներ ունեն տարբեր պահանջմունքներ և տարբեր ռեսուրսներ: Այն կարող է սեգմենտավորվել ըստ մի շարք պարամետրերի.

- *ըստ օգտագործման.* բնակարանային, կոմերցիոն, արդյունաբերական և գյուղատնտեսական նշանակության սեփականությունների համար գոյություն ունեն տարբեր շուկաներ;
- *ըստ աշխարհագրական գործոնի.* յուրաքանչյուր շրջան կարող է իրենից ներկայացնել առանձին շուկա: Քաղաքի մի մասում կարող են լինել մեկ տեսակի շուկայական պայմաններ, մյուս մասում՝ մեկ այլ տեսակի;
- *ըստ սեփականության իրավունքի ձևի.* անշարժ գույքի իրավունքի տարբեր ձևերի համար գոյություն ունեն տարբեր շուկաներ: Այդ իրավունքները կարող են ներառել սեփականության իրավունքներ, սերվիտուտներ, ընդերքի իրավունքներ, օգտագործման իրավունքներ և այլն;
- *ըստ գնի.* 50մլն. - 70մլն. դրամ արժողությամբ տների գնորդներն այլ են, 15մլն. - 25մլն. դրամ արժողությամբ՝ այլ;
- *ըստ արտադրանքի որակի.* առաջին կարգի գրասենյակի տեղը պատկանում է շուկայի մեկ սեգմենտի, երկրորդ կարգի գրասենյակի տեղը՝ մեկ այլ սեգմենտի, չնայած երկուսն էլ կարող են գտնվել միևնույն փողոցում:

Անշարժ գույքի հետ կապված գործարքներն իրենց էությամբ մասնավոր են, բայց հրապարակային ինֆորմացիան հաճախ ոչ լրիվ է կամ էլ սխալ: Դա նշանակում է, որ գնահատման նպատակով որոշակի առաջադրանքների կատարման համար անհրաժեշտ է նախօրոք պլանավորել լրացուցիչ տվյալների հավաքումն ու ստուգումը: Պետք չէ ենթադրել, որ բոլոր հրապարակային տվյալներն իրենցից ներկայացնում են գործարքի ճշգրիտ նկարագիրը: Անշարժ գույքի շուկայում որոշ իրադարձություններ տեղի են ունենում առանձին մասնակիցների էմոցիաների կամ անբավարար տեղեկացման պատճառով: Գնորդները

կամ վաճառողները կարող են արտահայտել իրենց ենթադրությունները՝ հիմնվելով լուրերի կամ անորոշ հոգեբանական պահանջմունքների վրա: Դրա արդյունքը կարող է դառնալ վաճառքի գների, առաջարկվող պայմանների և գործարքի այլ ասպեկտների մեծ ցրվածությունը: Այդ պատճառով էլ տվյալների վերլուծությանն անհրաժեշտ է անդրադառնալ մեծ զգուշությամբ: Ի տարբերություն շուկաների այլ տեսակների, որտեղ գները որոշվում են մեծ թվով մասնակիցների առաջարկի և պահանջարկի հարաբերակցությամբ, անշարժ գույքի շուկայի որոշ սեգմենտներում երբեմն հաշվվում են ընդամենը մի քանի գնորդներ ու վաճառողներ: Դա հատկապես բնորոշ է մասնագիտացված օբյեկտներին: Անհրաժեշտ է հատուկ ուշադրություն դարձնել այդպիսի սեփականությամբ պոտենցիալ գնորդին բնորոշելու ժամանակ:

Անշարժ գույքն ունի կոնկրետ տեղադրություն, շինարարությունը զբաղեցնում է որոշակի ժամանակ, շենքերը և շինությունները համեմատաբար հարատև են: Կարճաժամկետ պլանում բոլոր այդ գործոնները պայմանավորում են անշարժ գույքի առաջարկի ցածր ճկունությունը: Դա նշանակում է, որ եթե նույնիսկ պահանջարկը բարձրանա և գներն աճեն, ապա շատ դժվար կլինի տվյալ շուկայում արագ ավելացնել օգտագործման ենթակա անշարժ գույքի քանակը: Պահանջարկը կարող է շատ փոփոխուն լինել: Օրինակ՝ փոքր քաղաքում նոր գործարանի բացումը կարող է առաջացնել աշխատուժի նշանակալի հոսք, որն էլ իր հերթին պահանջում է նոր բնակարանների, առևտրային և հանգստյան օբյեկտների մեծ քանակության շինարարություն: Այս բոլոր գործոնները մատնանշում են այն, որ գնահատողը պետք է տեղյակ լինի շուկայի զարգացման տենդենցների և պայմանների փոփոխությանը: Պետք է տվյալները հավաքել այնպես, որ դրանք ճշտությամբ արտացոլեն շուկայի այն սեգմենտի պայմանները, որին պատկանում է գնահատվող կամ վերլուծվող օբյեկտը:

3.6. ԵԿԱՄՏԱՅԻՆ ՄՈՏԵՑՄԱՆ ՏԵՂԸ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԳՈՐԾԸՆԹԱՑՈՒՄ

Եկամուտ բերող անշարժ գույքի արժեքը որոշվում է այն օգուտների մեծությամբ, որակով և ստացման ժամանակաշրջանի տևողությամբ, որոնք նախատեսվում է, որ ապագայում կբերի տվյալ օբյեկտը: Համապատասխան շուկայական ինֆորմացիան ուշադիր ուսումնասիրող գնահատողը հաշվարկում է այդ օգուտներն ընթացիկ արժեքի միացյալ գումարի մեջ: Պրոֆեսիոնալ գնահատողներն անշարժ գույքի արժեքի տարբեր ձևերի արժեքի որոշման համար տրամաբանական և հետևողական մոտեցում են մշակել: Այն թույլ է տալիս չափել արժեքի տեսակները, օրինակ՝ ներդրումային, շուկայական

արժեք և այլն: Տվյալ գնահատային գործընթացն ուղղված է առաջադրված խնդիրների լուծմանը: Այն իրականացվում է մի շարք հաջորդական քայլերի միջոցով, որոնք հնարավորություն են տալիս հաշվի առնել բոլոր գլխավոր և որոշ չափով նշանակալից շուկայական գործոնները, որոնք կարող են ազդել սեփականության արժեքի վրա: Գնահատման գործընթացի տեսական հիմքն է հանդիսանում գնահատային սկզբունքների ամբողջական հավաքածուն: Վերջիններիս հիմքում ընկած են անշարժ գույքի հետ առնչվող մարդկանց տնտեսական վարքագծի մոդելները: Այժմ սահմանենք այդ կարևոր սկզբունքները:

3.7. ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԻՄՆԱՀԱՐՑԵՐԸ ԵՎ ՍԿԶԲՈՒՆՔՆԵՐԸ

Պատմականորեն անշարժ գույքը դիտվում էր միայն որպես արտադրության միջոց, այլ ոչ թե տնտեսության ոլորտ, որտեղ իրականացվում են ներդրումներ: Անշարժ գույքի շուկան և նրա հետ կապված կապիտալի շուկաները աշխատում էին միայն առանձին ուղիներով և, ամենայն հավանականությամբ, անշարժ գույքը դիտվում էր շատ սուբյեկտիվ: Այն իրենից չէր ներկայացնում վաճառքի համար ապրանք, շուկաները տարանջատված էին, անշարժ գույքի գնահատումն իրականացվում էր անհատ անձանց միջոցով և այս ամենը հանգեցրել էր անորոշության: Միայն 1990-ական թվականների սկզբին, երբ տնտեսությունն անցավ շուկայական սկզբունքներին, առավել ռեալ պահանջարկ առաջացավ որոշելու անշարժ գույքի արժեքը գնահատման միջոցով:

Անշարժ գույքի գնահատումը կարևոր մեխանիզմ է պետության տնտեսական քաղաքականությունն առավել ճշգրիտ վարելու համար: Նախ և առաջ անշարժ գույքի գնահատումը պայմանավորված է ֆիսկալ կադաստր ստեղծելու անհրաժեշտությամբ, այսինքն՝ անշարժ գույքի հաշվառումը և գնահատումը՝ դրա հարկման նպատակով: Անշարժ գույքի հարկման արդյունքում ստացված դրամական միջոցները համալրում են տեղական ինքնակառավարման մարմինների բյուջեները: Հարկման նպատակով անշարժ գույքի գնահատումը միջոց է նաև հողային ռեսուրսներն առավել արդյունավետ օգտագործելու համար: Անշարժ գույքի գնահատումը հարկման նպատակով պայմաններ կստեղծի, որպեսզի սեփականատերը հարկ վճարի կախված անշարժ գույքի տեղանքից և որակից և սեփականատերը (օգտագործողը) կհավասարակշռի իր գործունեությունը շուկայի առաջարկի և պահանջարկի հետ, ինչը հավասար պայմաններ կստեղծի

սեփականատերերի (օգտագործողների) համար՝ կախված անշարժ գույքի գտնվելու վայրից և որակից:

Անշարժ գույքի շուկան այսօր ձևավորվում է՝ առավել ակնհայտ դարձնելով հասարակության գույքային տարանջատումը: Անշարժ գույքի գնահատումը հարկման նպատակով հնարավորություն կընձեռի հարաբերել հասարակության տարբեր շերտերի եկամուտները և այդ եկամուտների մի մասը, որը գտնվում է ապահով խավի տրամադրության տակ, ուղղել դեպի անապահով խավ՝ անշարժ գույքի շուկան դարձնելով սոցիալական առումով առավել ընդունելի: Եվ վերջապես, անշարժ գույքի գնահատումը հարկման նպատակով՝ միջոց է անշարժ գույքի շուկան դարձնելու հասարակայնորեն հասկանալի, ստեղծելու տեղեկատվական բազա անշարժ գույքի օբյեկտների մասին, կարգավորելու անշարժ գույքի օբյեկտների կանոնակարգված նկարագրումը և հաշվառումը, այսպիսով ապահովելով անշարժ գույքի տեղեկատվական մատչելիությունը: Միայն այն դեպքում, երբ իշխանության կառավարման օղակներն իրենց տրամադրության տակ ունեն գործիքներ, որոնց միջոցով կարող են օգուտ քաղել անշարժ գույքի շուկայի զարգացումից, շահագրգռված կլինեն ստեղծել առավել բարենպաստ իրավական և տեղեկատվական դաշտ, կնպաստեն ներդրումների ակտիվացմանն ու այդ ոլորտում ճեռներեցության ու շուկայի զարգացմանը: Այսպիսով, ակնհայտ է, որ հարկման նպատակով անշարժ գույքի գնահատումն անհրաժեշտ է ոչ թե միայն բյուջեի համար՝ օգուտ քաղելու տրամաբանությամբ, հարկային բեռն ավելի արդարացի բաշխելու, ռեսուրսների արդյունավետ օգտագործման, այլև հենց անշարժ գույքի շուկայի զարգացման համար:

Ներկայումս մեզ մոտ հարկման նպատակով անշարժ գույքի գնահատումն իրականացվում է կադաստրային արժեքով՝ համաձայն «Գույքահարկի մասին» ՀՀ օրենքի: Համաձայն «Հողի հարկի մասին» ՀՀ օրենքի, գյուղատնտեսական նշանակության հողերի համար հարկման օբյեկտ է հանդիսանում հողի կադաստրային գնահատմամբ որոշված հարկային զուտ եկամուտը: Ոչ գյուղատնտեսական նշանակության հողերի համար հարկման օբյեկտ է հանդիսանում հողի կադաստրային գնահատման արժեքը: Հողի հարկի վճարողներ են հանդիսանում հողի սեփականատերերը, պետական սեփականություն հանդիսացող հողի մշտական և ժամանակավոր օգտագործողները (բացի վարձակալությունից):

«Գույքահարկի մասին» ՀՀ օրենքի հավելվածով, գնահատման կարգով կադաստրային գնահատման ենթակա են ֆիզիկական և իրավաբանական անձանց, իրավաբանական անձի կարգավիճակ չունեցող ձեռնարկություններին սեփականության իրավունքով պատկանող բնակելի (բազմաբնակարան բնակելի տների բնակարանները, անհատական բնակելի տները, այգետնակները, ավտոտնակները և նրանց կից օժանդակ շինությունները)

շինությունները: Անշարժ գույքի կադաստրային գնահատումը հարկման նպատակով բացահայտում է անշարժ գույքի որակական չափանիշներն ու տնտեսական գնահատականը: Անշարժ գույքի որակական չափանիշներն արտահայտվում են հողի և ամրակայված գույքի, բնական ու որակական հատկանիշներով, տեղադրման դիրքով՝ կախված օգտագործման նպատակից: Անշարժ գույքի տնտեսական գնահատականն արտահայտվում է հողի և դրա վրա ամրակայված գույքի արտադրական հնարավորություններով, բերրիությամբ, բնապահպանական և գործառնական նշանակությամբ, կառուցապատման, սոցիալական, տրանսպորտային հաղորդակցուղիների հագեցվածությամբ:

Համադրելով անշարժ գույքի շուկայական գնահատման ժամանակակից մոտեցումները մի շարք զարգացած երկրներում, ակնհայտ է, որ գնահատման հիմնական սկզբունքները միևնույնն են: Այդ երկրներում հիմնականում կատարելագործվել է գնահատման մաթեմատիկական կառուցվածքը և կանոնադրությամբ հաստատված գնահատման փոխհարաբերությունները այլ տնտեսական ուղղությունների՝ հաշվապահական հաշվառման, աուդիտի, ֆինանսական մենեջմենթի և այլ տնտեսական ուղղությունների հետ: Այդ իսկ պատճառով մեր երկրում գնահատման զարգացման հեռանկարները պետք չէ կապել օտարերկրյա մոդելների կրկնօրինակման հետ, այլ պետք է հաշվի առնել մեր երկրում ձևավորված փաստացի անշարժ գույքի շուկայի վիճակը՝ օգտագործելով ժամանակակից մեթոդական ցուցումները, չշեղվելով գնահատման միջազգային ստանդարտներից: Միաժամանակ անշարժ գույքի գնահատման կատարելագործումը, որպես առանձին տնտեսական գիտություն, հնարավոր չէ առանց գիտամեթոդական ուղեկցության և հետազոտությունների: Այս ամենը հանգեցնում է այն տրամաբանությանը, որ մեզ մոտ «Գնահատման համակարգի զարգացման հայեցակարգի» մշակման ժամանակ պետք է օգտագործվեն մոտեցումներ՝ հաշվի առնելով մեթոդաբանական և տերմինաբանական դաշտի մատչելիությունն արտերկրի ներդրողների համար: Եվ ընդհակառակը՝ արտերկրի մասնագետների կողմից իրականացված գնահատումները պետք է համարժեք ընդունելի լինեն Հայաստանում: Այսպիսով կարելի է ասել, որ այսօր գնահատումն առանձին կիրառական տնտեսական գիտություն է, որն, առանձնահատուկ նպատակների համար, սահմանում է համապատասխան արժեքի տեսակներ:

Գնահատումը՝ որպես գործնական և տեսական գիտություն, որտեղ նույնպես ազդում են մակրո և միկրո տնտեսական գործոնները, հիմնված է անշարժ գույքի գնահատման սկզբունքների վրա: Անշարժ գույքի գնահատման սկզբունքները կարող են միավորվել հետևյալ 4 խմբերում.

1. օգտագործողի պատկերացումների վրա հիմնված սկզբունք;

2. հողի, շենքերի և շինությունների հետ կապված սկզբունք;
3. շուկայական միջավայրի հետ կապված սկզբունք;
4. ամենալավ և առավել արդյունավետ օգտագործման սկզբունք:

Այս սկզբունքները փոխկապակցված են: Որոշակի սեփականության վերլուծության դեպքում միաժամանակ կարող են գործել միանգամից մի քանի սկզբունքներ: Սակայն պետք է նշել, որ նրանք չեն կարող կիրառվել յուրաքանչյուր գնահատային խնդրի համար: Մարդիկ հաճախ գործում են չղեկավարվելով խելացի ենթադրություններով. մի սկզբունքին կարող է տրվել առավել մեծ նշանակություն՝ ի հաշիվ մյուսի, որը կորոշվի կոնկրետ իրավիճակում կամ շահագրգռված անձի կողմից:

Անշարժ գույքի շուկաների գործունեությունը կարող է կատարյալ չլինել: Այս կամ այն սկզբունքի լրիվ ծավալով իրացմանը կարող է խանգարել պետական մարմինների միջամտությունը: Այդ պատճառով նշված սկզբունքներն արտացոլում են միայն մարդկանց տնտեսական վարքագծի գաղափարը, սակայն չեն երաշխավորում այդպիսի վարքագիծ:

3.7.1. Օգտագործողի պատկերացումների վրա հիմնված սկզբունք

Այս սկզբունքը ներառում է օգտակարությունը, փոխարինումը և սպասումը:

<u>Օգտակարություն.</u> անշարժ գույքն արժեք ունի միայն այն ժամանակ, երբ այն օգտակար է որևէ պոտենցիալ սեփականատիրոջ համար և կարող է պետք գալ որոշակի տնտեսական ֆունկցիա իրականացնելու համար, օրինակ՝ արդյունաբերական ձեռնարկության աշխատանքի համար: Այն օգտակար է, քանի որ ինչ որ մեկը պատրաստ է նրա տնօրինման համար վճարել վարձավճար:

<u>Սահմանում.</u> օգտակարությունը դա անշարժ գույքի ընդունակությունն է տվյալ տեղում կամ տվյալ ժամանակաշրջանի ընթացքում բավարարել օգտագործողի պահանջմունքները:

Եկամուտ բերող սեփականության դեպքում օգտագործողի պահանջմունքների բավարարումը վերջին հաշվով կարող է արտահայտվել դրամական հոսքերի տեսքով: Սեփականատեր-օգտագործողի համար այդ հոսքը կարող է հաշվի առնվել որպես «վերագրված ռենտա», այլ խոսքերով ասած, որքան կվճարեր որևէ անձ մեկ այլ անձի, եթե այդ օբյեկտը տրվեր նրան վարձով:

<u>Փոխարինում.</u> արդյունավետ գնորդը չի վճարի սեփականության համար ավելի շատ, քան նույն օգտակարությունն ունեցող մեկ այլ սեփականության դիմաց պահանջվող նվազագույն գինն է: Համապատասխանաբար անտրամաբանական կլիներ վճարել արդեն

գոյություն ունեցող օբյեկտի համար ավելի շատ, եթե մեկ այլ նմանատիպ օգտակարությամբ օբյեկտ ավելի քիչ ծախսերով, առանց անհիմն ուշացումների կարող է վերարտադրվել:

Սահմանում. փոխարինման սկզբունքն ասում է, որ սեփականության առավելագույն արժեքը որոշվում է այն նվազագույն գնով կամ արժեքով, որով հնարավոր է համարժեք օգտակարությամբ սեփականություն ձեռք բերել:

Տվյալ սկզբունքն ընկած է գնահատման գործընթացում արժեքի նկատմամբ կիրառվող 3 ավանդական մոտեցումների հիմքում.

ա) վաճառքների ուղղակի համեմատական մեթոդ;

բ) ծախսային մեթոդ;

գ) եկամուտների կապիտալիզացիայի մեթոդ:

Փոխարինման սկզբունքին համանման հասկացություն է համարվում այլընտրանքային ծախսը: Այլընտրանքային ծախսը դա այն է, ինչը կկորցնի ներդրողը, եթե հրաժարվի միջոցների ներդրման այլընտրանքային տարբերակներից:

Սպասում. ընդհանուր առմամբ սեփականության օբյեկտի օգտակարությունը կապված է կանխատեսվող ապագա օգուտների արժեքի հետ: Եկամուտ բերող օբյեկտների արժեքը որոշվում է նրանով, թե ինչպիսի մաքուր եկամուտ է սպասում պոտենցիալ գնորդն ակտիվների օգտագործումից, ինչպես նաև նրա վերավաճառքից: Ներդրողի համար կարևոր են սպասվող ապագա եկամուտների հոսքի մեծությունը, որակը և տևողությունը, սակայն եկամուտների հոսքի հետ կապված սպասումները կարող են փոփոխվել: Օրինակ՝ կոնկրետ սեփականության վերաբերյալ մարդկանց կարծիքի վրա կարող են ազդել այնպիսի իրադարձություններ, ինչպիսիք են օրինակ, գույքից ոչ հեռու նոր օդանավակայանի կամ նոր գործարանի կառուցումը:

Սահմանում. սպասումը դա այն եկամուտների և այլ օգուտների ընթացիկ արժեքի սահմանումն է, որոնք սեփականության տնօրինումից կարելի է ստանալ ապագայում:

3.7.2. Հողի, շենքերի և շինությունների հետ կապված սկզբունք

Այս սկզբունքը ներառում է մնացորդային արդյունավետությունը, ներդրումը, աճող և նվազող եկամուտները, հավասարակշռությունը, տնտեսական մեծությունը և տնտեսական բաժանումը:

Մնացորդային արդյունավետություն. հողի արժեքի հիմքում ընկած է նրա մնացորդային արդյունավետությունը: Այս դրույթը հասկանալու համար անհրաժեշտ է ընդունել, որ տնտեսական

գործունեության յուրաքանչյուր ձև սովորաբար պահանջում է արտադրության 4 գործոնների առկայություն.

Գործոններ	Հատուցում
աշխատանք կապիտալ (փող կամ այն ինչ գնվում է փողով) ձեռնարկատիրական գործունեություն հող	աշխատավարձ, պարգևատրում տոկոս, դիվիդենտ (շահաբաժին) շահույթ, պարգևատրումներ ղեկավարներին ռենտա

Մնացորդային արդյունավետությունը հնարավորություն է տալիս հողօգտագործողին առավելագույնի հասցնել շահույթը, նվազեցնել ծախսերը, բավարարել որևիցե հարմարությունների նկատմամբ պահանջմունքները կամ էլ հասնել այդ 3 պայմանների հարաբերակցությանը:

Օրինակ՝

Հասույթի մաքսիմիզացիա. կենցաղային խանութի տերն ավելի շատ կվճարի այն հողակտորի համար, որը գտնվում է երևացող տեղում և հասանելի է գնորդների մեծ քանակությանը:

Ծախսերի մինիմիզացիա. ավտոմեքենաներ արտադրողն ավելի շատ կվճարի այն հողակտորի համար, որը գտնվում է երկաթուղային կայարանին մոտ:

Հարմարությունների նկատմամբ պահանջմունքների բավարարումը. օգտագործող-բնակիչն ավելի շատ կվճարի այն տեղի համար, որտեղից գեղեցիկ տեսարան է բացվում:

Ներդրում (սահմանային արդյունավետություն). Ենթադրենք կառուցողը որոշում է բնակելի համալիրին կից լողավազան կառուցել: Լողավազանի շինարարության ծախսերը կազմում են 18մլն. դրամ: Լողավազանի առկայության դեպքում համալիրը կարժենա, օրինակ, 450մլն. դրամ, առանց դրա՝ 420մլն. դրամ: Այսպիսով լողավազանն ընդհանուր արժեքին ավելացնում է 12մլն. դրամ: Քանի որ այդ հարմարավետության վրա կատարվող ծախսերն ավելի փոքր են, քան նրա ներդրումն արժեքի մեջ, ապա հաշվենկատ կառուցողը պետք է կառուցի լողավազանը:

Ներդրումը տնտեսական օբյեկտի արժեքի աճի գումարն է, որը հետևանք է նոր գործոնի ներմուծման և ոչ թե այդ նույն գործոնի վրա փաստացի ծախսումների: Որոշ գործոններ ավելացնում են անշարժ գույքի արժեքն իրենց վրա կատարված ծախսերին գերազանցող մեծությամբ, թեև կան այնպիսիները, որոնք փաստորեն իջեցնում են արժեքը: Օրինակ՝ տան արտաքին պատերի ներկումը կարող է լավացնել

նրա տեսքը և դարձնել այն համակրելի, սակայն այն դեպքում, երբ ներկի գույնը չի համապատասխանում շուկայական ստանդարտներին, տան արժեքը կարող է նվազել:

Սահմանում. ներդրումը դա այն գումարն է, որի չափով ավելանում կամ իջնում է տնտեսական օբյեկտի արժեքը կամ էլ նրանից ստացվող մաքուր եկամուտն արտադրության որևիցե լրացուցիչ գործոնի առկայության կամ բացակայության հետևանքով:

Աճող և նվազող եկամուտներ. սովորաբար հողի սեփականատերերը պետք է պատասխանեն այն հարցին, թե ինչքան ինտենսիվորեն է անհրաժեշտ կառուցապատել իրենց պատկանող հողը: Ենթադրենք որևէ ընկերություն տնօրինում է 1հա հողատարածք: Եթե ընկերությունը կառուցի մեկ տուն, ապա նրա շահույթը կկազմի 8մլն. դրամ: Կախված նրանից, թե ինչպես տվյալ հողակտորում կկառուցվեն ավելի ու ավելի շատ տներ, մեկ տան հաշվով հողի ծախսերը կփոքրանան: Սակայն յուրաքանչյուր տան գինը, կառույցների խտացման հետ մեկտեղ, կսկսի իջնել՝ նրան բաժին ընկնող հողակտորի մեծության փոքրացման հետևանքով: Մինչև 2 տուն կառուցելու դեպքում եկամուտն ավելանում է մասշտաբի տնտեսման հաշվին: Հետագայում, թեև մեկ տան հաշվով եկամուտն իջնում է, սակայն կառույցների խտության մեծացման դեպքում (մինչև 5-6 տուն) ընդհանուր շահույթն աճում է: Բայց երբ ընկերությունը կառուցի յոթերորդ տունը, մեկ տան հաշվով շահույթը նվազելուց բացի կնվազի նաև ընդհանուր շահույթը:

Տների թիվը	Մեկ տնից ստացվող շահույթը	Ընդհանուր շահույթը
1	8 մլն. դրամ	8 մլն. դրամ
2	10 մլն. դրամ	20 մլն. դրամ
3	9 մլն. դրամ	27 մլն. դրամ
4	7 մլն. դրամ	28 մլն. դրամ
5	6 մլն. դրամ	30 մլն. դրամ
6	5 մլն. դրամ	30 մլն. դրամ
7	4 մլն. դրամ	28 մլն. դրամ
8	3 մլն. դրամ	24 մլն. դրամ

Սահմանում. տվյալ սկզբունքն ասում է. արտադրության հիմնական գործոնների՝ ռեսուրսների ավելացմանը զուգընթաց մաքուր եկամուտներն աճում են ընդհուպ մինչև այն կետը, որից սկսած ընդհանուր եկամուտները թեև աճում են, բայց արդեն դանդաղ տեմպերով: Այդ դանդաղեցումը տեղի է ունենում այնքան ժամանակ, քանի դեռ արժեքի աճն ավելի փոքր չի լինում, քան ավելացվող ռեսուրսների ծախսը:

Հավասարակշռություն. եթե հողում ներդրված են արտադրության չափազանց քիչ գործոններ, ապա դա նշանակում է, որ այն ամբողջությամբ կառուցապատված չէ: Իսկ եթե հողում ներդրված են

արտադրության չափազանց շատ գործոններ, ապա այն ծանրաբեռնված է կառույցներով: Երկու դեպքում էլ հողն անարդյունավետ է օգտագործվում և համաձայն մնացորդային եկամտաբերության սկզբունքի նրա արժեքն ընկնում է: Արտադրության բոլոր գործոնները պետք է գտնվեն միմյանց նկատմամբ պատշաճ հարաբերակցության մեջ, որպեսզի հողից ստացվող ընդհանուր եկամուտներն առավելագույնը լինեն:

Սահմանում. հողօգտագործման յուրաքանչյուր ձևին համապատասխանում է արտադրության տարբեր գործոնների օպտիմալ ամբողջությունը, որոնց հարաբերակցության միջոցով հասնում են հողի առավելագույն արժեքին:

Վերը նշված օրինակում ընկերությունը գտավ, որ առավելագույն եկամուտներ կարող են ստանալ կառուցելով 5-6 տուն: Այնուամենայնիվ, եթե 5 տան շինարարությունը կբերի նույն շահույթը, բայց փոքր ռիսկով, քան 6 տան շինարարությունը, ապա հավասարակշռության սկզբունքը հուշում է, որ 5 տների շինարարությունը կբերի կառույցների օպտիմալ խտության: Հողակտորը 5 տներով կառուցելու ռիսկը փոքր է, քանի որ միևնույն գումարով եկամուտ ստանալու համար անհրաժեշտ գործարքների թիվը ևս փոքր է, ինչևէ, վերջնական որոշումը կախված է ընկերության ստրատեգիական, մարքեթինգային ռազմավարությունից:

Տնտեսական մեծություն. հողի կառուցապատման օպտիմալ մասշտաբը որոշվում է շուկայական մրցակցության պայմաններով և օգտագործողի պահանջմունքներով: Լավ տեղադրությամբ հողատարածքը, որը սակայն չափազանց փոքր է կամ չափազանց մեծ է հնարավոր օգտագործողների համար, շուկայում կարող է գնի մեջ կորուստ ունենալ: Օրինակ՝ ճանապարհների խաչմերուկում կարող է ազատ հողատարածք լինել, որը կարող է իդեալական տեղ հանդիսանալ ավտոմեքենաների բենզինի լիցքավորման կայան ստեղծելու համար: Բայց եթե այդ հողատարածքը չափազանց փոքր է, ապա կարող են մի շարք խնդիրներ առաջանալ. կզգացվի սպասարկման և պահեստավորման համար անհրաժեշտ մակերեսների պակաս, կդժվարանա մեքենաների մուտքը լցակայան և այլն: Իսկ եթե այդ հողատարածքը չափազանց մեծ է, ապա ավելցուկային հողը գործող լցակայանին լրացուցիչ դրամամուտք չի ապահովի:

Տնտեսական մեծության սկզբունքը դա նույն հավասարակշռվածության սկզբունքն է, թեև դիտարկվում է այլ հարթության վրա: Տնտեսական մեծության սկզբունքի կիրառման օրինակ է հանդիսանում միացյալ հողակտորի աճող արժեքը: Այն տեղի ունի, երբ երկու և ավելի փոքր հողակտորներ միավորվում են մեկ միասնական զանգվածի մեջ, որի արժեքը գերազանցում է զանգվածը կազմող առանձին հողակտորների արժեքի գումարը: Օրինակ՝ ենթադրենք կառուցողը կարող է A հողակտորը գնել 7 մլն. դրամով և B հողակտորը՝ 5 մլն. դրամով: Եթե միացնենք այդ երկու հողակտորները,

ապա նոր զանգվածը կարժենա 15 մլն. դրամ, այսինքն՝ արժեքի աճը կկազմի 3 մլն. դրամ:

Սահմանում. տնտեսական մեծությունը դա հողի քանակությունն է, որն անհրաժեշտ է տվյալ տարածքում շուկայական պայմաններին համապատասխան հողօգտագործման օպտիմալ մասշտաբներ սահմանելու համար:

Տնտեսական բաժանում. ԱՄՆ-ի գույքային օրենսդրությունը թույլ է տալիս հողի նկատմամբ գույքային իրավունքները բաժանել և առանձին-առանձին վաճառել: Նման մոտեցման հիմքում ընկած է հողի նկատմամբ իրավունքների փաթեթը: Յուրաքանչյուր իրավունք կարելի է դիտել որպես միասնական փաթեթի բաղկացուցիչ տարր: Բոլոր այդ տարրերը միասին վերցված մարմնավորում են օրենքի կողմից ճանաչվող բոլոր գույքային իրավունքները:

Ըստ տնտեսական բաժանման սկզբունքի, գույքային իրավունքները պետք է բաժանել և միացնել այնպես, որպեսզի սեփականության օբյեկտի ընդհանուր արժեքն ավելանա: Բաժանումը կարող է իրականացվել տարբեր ուղիներով.

- **ֆիզիկական բաժանում,** այսինքն՝ իրավունքների բաժանումն օդային տարածության, հողի մակերևույթի և նրա ընդերքի նկատմամբ, հողային զանգվածի բաժանումն առանձին հողակտորների;
- **բաժանում ըստ տնօրինման ժամկետի,** այսինքն՝ վարձակալման տարբեր ձևերը, ցմահ տնօրինումը, ապագա գույքային իրավունքները;
- **բաժանում ըստ օգտագործման իրավունքի,** այսինքն՝ ուրիշի գույքը տնօրինելու սահմանափակ իրավունքը, լիցենզիան, գույքի օգտագործման սահմանափակումները;
- **բաժանում ըստ գույքային իրավունքների ձևերի,** այսինքն՝ համատեղ վարձակալում, ընկերակցությունները, կորպորացիաները, տրաստերը, օպցիոնները, համաձայնեցված պայմաններով վաճառքի պայմանագրերը;
- **մասնակցություն ըստ գրավային իրավունքների,** այսինքն՝ գրավաթղթերը, հարկային, դատական գրավները, մասնակցությունը կապիտալում և այլն:

Տնտեսական բաժանման կարևորագույն բնագավառն անշարժ գույքում ներդրումներ իրականացնող ներդրող-սեփականատերերի և հիփոթեքային վարկերը ներկայացնող վարկատուների դիրքորոշումների տարբերությունն է:

Սահմանում. տնտեսական բաժանումը տեղի ունի այն դեպքում, երբ անշարժ գույքի սեփականության իրավունքները կարող են բաժանվել երկու և ավելի գույքային շահերի, որի արդյունքում մեծանում է օբյեկտի ընդհանուր արժեքը:

3.7.3. Շուկայական միջավայրի հետ կապված սկզբունք

Այս սկզբունքը ներառում է կախվածությունը, համապատասխանությունը, առաջարկը և պահանջարկը, մրցակցությունը և փոփոխությունը:

Կախվածություն. Անշարժ գույքի արժեքի վրա ազդող գլխավոր գործոններից մեկը տեղադրությունն է: Տեղադրության որակը կախված է նրանից, թե որքանով են հողակտորի ֆիզիկական պարամետրերը համապատասխանում տվյալ շրջանում ընդունված հողօգտագործման ձևին, ինչպես նաև կախված է տնտեսական միջավայրին հողակտորի մոտ գտնվելուց: Այս երկու բնութագրերը միասին վերցրած կազմում են սիտուս կամ անշարժ գույքի տնտեսական տեղադրություն:

Հողօգտագործման որոշ ձևերի համար (օրինակ՝ վերամշակող արդյունաբերության խոշոր ձեռնարկության համար) կախվածության մակարդակները կարող են գոյատևել համազգային կամ միջազգային մակարդակներով: Եթե անշարժ գույքի հողօգտագործման շրջակա համակարգում կամ անշարժ գույքի տնտեսական միջավայրում տեղի են ունենում փոփոխություններ, ապա դա կարող է ազդել նրա արժեքի վրա: Հողօգտագործման շրջակա համակարգի փոփոխությունների առանձին օրինակներ են, ասենք, օբյեկտից ոչ հեռու առևտրային կենտրոնի շինարարությունը, արհեստական լճի ստեղծումը, դպրոցի շինարարությունը կամ թափոնների օգտագործման ձեռնարկության բացումը: Այդ փոփոխություններն ընդունակ են ինչպես դրական, այնպես էլ բացասական ազդեցություն ունենալ օբյեկտի արժեքի վրա: Նման ազդեցության աստիճանը որոշվում է հողօգտագործման նոր տարբերակների մասշտաբներով, ինչպես նաև վերջինիս և գնահատվող օբյեկտի միջև եղած կապերով:

Կապը չափվում է ծախսերով: Դա գնահատվող օբյեկտից դեպի նրան սպասարկող օբյեկտները ներթափանցելու ծախսերն են: Կապերը կարող են չափվել ժամանակավոր ծախսերով: Այդ կապերի մի մասը դժվար է չափել: Օրինակ՝ եթե որևէ հողամաս ունի գեղեցիկ տեսք, ապա ինչպե՞ս այն չափել: Տվյալ կապը կարող է գնահատվել որպես գեղեցիկ տեսք ունեցող և նման տեսք չունեցող հողամասերի արժեքների տարբերություն:

Կապերի վրա կատարվող ծախսերը կարող են դասակարգվել տարբեր ձևերով: Օրինակ՝ արագընթաց մայրուղու շինարարությունը կփոքրացնի արվարձաններից մինչև քաղաք եղած տարածությունը, ինչպես նաև կկրճատի քաղաքի գործարար մասեր մուտք գործելու ժամանակը: Շահույթների հոսքերը մեծամասամբ կախված են նրանից, թե ինչպես է տեղադրությունը կապված օգտվողի շուկայի հետ: Օրինակ՝ կապերի խզումն ավտոմայրուղու շինարարության և մրցակցի պատճառով, որն ընդունակ է իր տեղադրության շնորհիվ

հաճախորդներին դեպի իրեն գրավել, կարող է բավականին նվազեցնել մանրածախ առևտրականի դրամամուտքը:

Սահմանում. անշարժ գույքի կոնկրետ օբյեկտի արժեքը ենթարկվում է ազդեցությունների և ինքն էլ ազդում է իրեն շրջապատող բնության և այլ օբյեկտների արժեքի մեծության վրա:

Համապատասխանություն. նախագիծը, որը չի համապատասխանում շուկայական պայմաններին, ամենայն հավանականությամբ ֆինանսական առումով չի հաջողվի: Անշարժ գույքի շինարարության նախագծերը պետք է համապատասխանեն տվյալ շրջանում հողօգտագործման ձևին: Դա նշանակում է, որ բոլոր տները պետք է կառուցվեն միևնույն ճարտարապետական ոճով, և միևնույն ժամանակ ճարտարապետական ոճերը պետք է համապատասխանեն հողօգտագործման ձևին:

Սահմանում. համապատասխանությունը դա այն է, թե ինչ աստիճանով են հողի առաջարկվող կառուցապատման ճարտարապետական ոճը, հարմարությունների աստիճանը և ծառայությունները համապատասխանում շուկայի պահանջմունքներին և սպասումներին:

Համապատասխանության սկզբունքի հետ սերտորեն կապված են ռեգրեսիայի և պրոգրեսիայի սկզբունքները: Ռեգրեսիան տեղի ունի այն ժամանակ, երբ հաշվի առնելով տվյալ շուկայի պայմանները, հողամասը ծանրաբեռնված է շինություններով: Օրինակ՝ եթե տան շինարարության համար ծախսվել է 80 մլն. դրամ և այն կառուցվել է մի այնպիսի թաղամասում, որտեղ տներն արժեն 10-15 մլն. դրամ, ապա տվյալ ավելի թանկ տան շուկայական արժեքը չի արտացոլի իր իսկ կառուցման իրական ծախսերը: Վաճառքի գինն ավելի շուտ ցածր կլինի շինարարության ծախսերից: Պրոգրեսիան տեղի ունի այն դեպքում, երբ հարևան օբյեկտների բարձր արժեքի շնորհիվ բարձրանում է գնահատվող սեփականության գինը: Օրինակ՝ երբ քաղաքի համեմատաբար գրավիչ գոտում կառուցվում են մի քանի խանութներ, ապա հնարավոր է, որ այդ գոտու բոլոր խանութների արժեքն աճի:

Առաջարկ և պահանջարկ. անշարժ գույքն արժեք ունի միայն այն դեպքում, երբ այն օգտակար է որևէ օգտագործողի կամ օգտագործողների խմբի համար: Սակայն օգտակարությունն արժեքի վրա ազդող միակ գործոնը չէ: Անշարժ գույքը պետք է լինի նաև հարաբերականորեն դեֆիցիտային:

Առաջարկը դա շուկայում որոշակի գնի սահմաններում հասանելի անշարժ գույքի օբյեկտների քանակությունն է: Առաջարկի հիմքում ընկած է անհրաժեշտ ֆինանսական միջոցներին տիրապետող պոտենցիալ գնորդի անշարժ գույք ձեռք բերելու ցանկությունը: Պահանջարկը դա որոշակի գնով պահանջվող ապրանքների քանակությունն է: Առաջարկի և պահանջարկի փոխգործունեությամբ որոշվում են գները: Քանի որ անշարժ գույքի շուկաները կատարյալ չեն,

առաջարկը և պահանջարկը միշտ չէ, որ թելադրում են այն գինը, որով կատարվում է սեփականատիրոջ փոփոխում: Վաճառքի գնի սահմանման վրա ազդում են նաև գործարքի պայմանները համաձայնեցնելու ունակությունը, մասնակիցների թիվը, էմոցիաները և այլ գործոններ: Երկարաժամկետ պլանում առաջարկը և պահանջարկը հանդիսանում են գնային փոփոխությունների ուղղության որոշման համեմատաբար արդյունավետ գործոններ: Սակայն կարճ ժամկետի համար առաջարկի և պահանջարկի գործոններն անշարժ գույքի շուկայում երբեմն կորցնում են իրենց արդյունավետությունը: Շուկայական աղավաղումները կարող են առաջանալ մասնավոր սեփականատերերի կողմից՝ հողի մենաշնորհային վերահսկողության միջոցով:

Շուկայում ազդում են նաև պետական վերահսկողության մեխանիզմները: Օրինակ՝ իշխանության տեղական մարմինները կարող են զսպել շուկայում գների աճը կամ վարձավճարների մակարդակները կամ էլ կարող են շուկայի մեխանիզմում փոփոխություններ մտցնել այլ ձևերով: Երբ շուկայում առկա է առաջարկի ավելացում կամ պահանջարկի սակավություն, ապա գների և վարձավճարների մակարդակը իջնում է:

Կարճաժամկետ պլանում անշարժ գույքի առաջարկը համեմատաբար ճկուն չէ: Դա նշանակում է, որ առաջարկի մեծացման համար անհրաժեշտ է երկարաժամկետ պլանավորում: Նույնիսկ եթե գները բարձրացել են չի կարելի առաջարկը շատ արագ մեծացնել: Դժվար է նաև իջեցնել անշարժ գույքի առաջարկը:

Երբ առաջարկը և պահանջարկը հավասարակշռված են, շուկայական գինը սովորաբար արտացոլում է արտադրության արժեքը: Եթե շուկայական գները բարձր են արտադրության արժեքից, ապա կկառուցվեն նորանոր օբյեկտներ այնքան ժամանակ, քանի դեռ չի հաստատվել հավասարակշռություն: Եթե շուկայական գները ցածր են, նոր շինարարությունը կդանդաղի կամ կդադարեցվի այնքան ժամանակ, մինչև շուկայական գների բարձրացման հետևանքով ավելանա պահանջարկը:

<u>Մրցակցություն.</u> մարդիկ ձգտում են առավելագույնս մեծացնել իրենց հարստությունը: Եթե նրանք տեսնում են, որ ուրիշներն ավելցուկային շահույթներ են քաղում անշարժ գույքից, նրանք փորձում են մտնել այդ շուկա: Ավելցուկային շահույթն այն գումարներն են, որոնք գերազանցում են ձեռնարկատիրական ջանքերի համար անհրաժեշտ գումարը: Սովորականից ավելի բարձր շահույթները մրցակցության սրացման խթան են հանդիսանում: Մրցակցության սրվածությունը շուկայում բերում է անշարժ գույքի տվյալ ձևի առաջարկի ավելացմանը: Եթե դրա հետ մեկտեղ պահանջարկը չաճի, ապա տվյալ տիպի ողջ անշարժ գույքից միջին մաքուր եկամուտը կնվազի: Եթե մրցակցությունը

չափազանց մեծ է, շահույթները կարող են սովորականից էլ ցածր իջնել կամ որոշ դեպքերում ընդհանրապես վերանալ:

Սահմանում. երբ շուկայում շահույթները գերազանցում են արտադրության գործոնների վճարման համար անհրաժեշտ մակարդակը, տվյալ շուկայում սրվում է մրցակցությունը, որն էլ իր հերթին իջեցնում է մաքուր եկամուտների միջին մակարդակը:

Փոփոխություն. օբյեկտներն աստիճանաբար մաշվում են: Որոշ ձեռնարկություններ բացվում են, որոշները՝ փակվում: Պետության և մասնավոր սեկտորի ազդեցության հետևանքով փոխվում է հողօգտագործման բնույթը: Տատանվում է դրամական զանգվածի ծավալը և տոկոսադրույքը: Միջազգային իրադարձություններն ազդում են հումքային ապրանքների արժեքի վրա: Դեմոգրաֆիական զարգացումը տարբեր տեսակի բնակարանների նկատմամբ ծնում է պահանջարկ, փոփոխությունների են ենթարկվում մարդկային ճգտումներն ու պահանջները: Օբյեկտի տեղադրության միջավայրն անցնում է աճի, հասունության, անկման և նորացման փուլերով: Բոլոր այս գործոնները և շատ ուրիշներ կարող են փոփոխել տվյալ տեղում գտնվող անշարժ գույքի օգտակարությունը: Անշարժ գույքի օբյեկտների արժեքը սովորաբար կայուն չի մնում, այլ փոփոխվում է ժամանակի ընթացքում:

Սահմանում. քանի որ իրադարձությունները և պայմանները մշտապես փոփոխվում են, անշարժ գույքի գնահատողները հավատարիմ են մնում պրոֆեսիոնալ ստանդարտին, այսինքն՝ գնահատումն իրականացնում են կոնկրետ սահմանված ժամկետի համար:

3.7.4. Ամենալավ և առավել արդյունավետ օգտագործման սկզբունք

Սա վերը նշված բոլոր 3 սկզբունքների սինթեզն է:

Սահմանում. օգտագործման տրամաբանական և հնարավոր տարբերակ, որը, որոշված լինելով գնահատման արդյունավետ ժամանակահատվածով, օբյեկտին կապահովի առավելագույն ընթացիկ արժեք: Այլ կերպ ասած, տրամաբանական, հնարավոր և օրինական այլընտրանքային տարբերակներից այն տարբերակի ընտրությունը, որը ֆիզիկապես հնարավոր է, բավականին հիմնավորված և ֆինանսապես իրականանալի ու որն էլ բերում է հողի առավելագույն արժեքի:

Այս սկզբունքը հողակտորի արժեքի վրա ազդող տարբեր գործոնների վերլուծության համար տալիս է կոնցեպտուալ մոդել: Այն

հաշվի է առնում անշարժ գույքի արժեքի վրա ազդող ֆիզիկական, սոցիալական, իրավական և տնտեսական գործոնները: Այն միմյանց է կապում նաև գնահատման ուրիշ այնպիսի սկզբունքներ, ինչպիսիք են օգտակարությունը, փոխարինումը, սպասումը, մնացորդային արդյունավետությունը, ներդրումը, աճող և նվազող եկամուտները, հավասարակշռությունը, առաջարկը և պահանջարկը, մրցակցությունը և փոփոխությունը:

3.8. ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԳՈՐԾԸՆԹԱՑԸ

Եկամուտ բերող սեփականության օբյեկտների գնահատումը կանոնակարգված գործընթաց է, որի հիմքում ընկած են մի շարք գործոններ: Այդ գործընթացը նախատեսում է խնդրի սահմանում, ինֆորմացիայի հավաքում և նրա վերլուծություն արժեքի հիմնավորված գնահատական ստանալու համար: Գնահատման գործընթացը հիմնվում է գիտական մեթոդի վրա և կիրառելի է գնահատային խնդիրների լայն շրջանի լուծման համար: Գնահատումն իրականացնելու ընթացքում (որը կոնկրետ խնդրի լուծման նպատակ ունի) օգտագործվող ենթադրությունների և փաստերի հիմնավորման համար (որոնք բերում են տրամաբանական և արդարացի եզրահանգման) օգտագործվում է շուկայական ինֆորմացիա: Գնահատման գործընթացը կարող է բաժանվել 6 փուլերի.

1. խնդրի սահմանում;
2. գնահատման պլանի կազմում;
3. ինֆորմացիայի հավաքագրում և ստուգում;
4. գնահատման նկատմամբ համապատասխան մոտեցումների կիրառում;
5. համաձայնեցում;
6. արժեքի գնահատման արդյունքների վերաբերյալ հաշվետվություն:

<u>Խնդրի սահմանում.</u> սովորաբար գնահատման նպատակն է որոշել որևէ գնահատային արժեք, որն անհրաժեշտ է հաճախորդին որոշում ընդունելու համար: Հաճախորդը՝ որպես ներդրումային օբյեկտ, կարող է շահագրգռված լինել գրասենյակային շինության ձեռքբերման մեջ: Ինչպե՞ս համեմատել միջոցների ներդրման այս տարբերակը դրամի օգտագործման մնացած այլընտրանքային տարբերակների հետ: Հաճախորդը կարող է պահեստային տարածք վաճառելու ցանկություն ունենալ: Ո՞րն է վաճառքի առավել հնարավոր գինը: Հաճախորդը կարող է բնակելի տան տիրոջը վարկ տրամադրելու ցանկություն ունենալ, վերջինս էլ համաձայն է վարկի ապահովման համար գրավադնել իր սեփականությունը: Ինչպիսի՞ն է գրավադրվող ունեցվածքի արժեքը:

Թվարկված յուրաքանչյուր հարցի պատասխանը գտնելու համար գնահատողը պետք է արժեքի յուրահատուկ տեսակներ որոշի, քանի որ հաճախորդների պահանջմունքները տարբեր են: Օգտակարությունը, փոխարինումը և սպասումն այն հիմնարար սկզբունքներն են, որոնց օգնությամբ վերլուծաբանը հասկանում է դրված խնդրի էությունը: Գնահատման ժամանակ կարևոր է որոշել սեփականության օբյեկտի հետ կապված իրավունքները, պետք է մանրամասնորեն բացահայտվեն և չափվեն իրական ակտիվի չափերն ու առանձնահատկությունները: Հաճախորդը կարող է միայն վարձակալման իրավունք ունենալ կամ էլ ունենալ ունեցվածքի տնօրինման սահմանափակ իրավունքներ: Օբյեկտի հետ կապված իրավունքները կարող են արտահայտվել փայաբաժնի տեսքով: Սեփականությունը կարող է ծանրաբեռնված լինել գրավային պարտավորություններով, գոտևորման նորմերը կարող են արգելել օգտագործման պլանավորված տարբերակի իրականացմանը: Այլ իրավական սահմանափակումները կարող են նեղացնել օբյեկտի օգտագործման մասշտաբները: Հավասարակշռության, տնտեսական մեծության և տնտեսական բաժանման սկզբունքները թույլ են տալիս սահմանել, թե հատկապես ինչ բնույթի ինֆորմացիա է անհրաժեշտ հավաքել: Փոփոխության սկզբունքը գնահատողի համար բարձրացնում է գնահատման արդյունավետ ժամկետի ընտրության նշանակությունը: Կոնկրետ ժամկետի վերաբերյալ նշումների բացակայության դեպքում որևէ մեկը մի քանի տարի հետո կարող է վերցնել գնահատման վերաբերյալ հաշվետվությունը և այն օգտագործել որոշում ընդունելու համար: Քանի որ գնահատման հիմքում ընկած պայմանների ու ենթադրությունների՝ ժամանակի ընթացքում փոփոխվելու հավանականությունը մեծ է, հաճախորդը պետք է իմանա այն ժամանակային սահմանները, որոնց ներսում արժեքի գնահատականը մնում է հավաստի:

<u>Գնահատման պլանի կազմում.</u> գնահատման խնդիրը որոշվում է ուսումնասիրության ծրագրի կազմման և իրականացման ճանապարհով: Այն բանից հետո, երբ պարզված և սահմանված է խնդիրը, վերլուծաբանը պետք է ուղիներ փնտրի նրա իրականացման համար: Փորձը ցույց է տալիս, որ խնդրի լուծման առավել արդյունավետ ուղին կայանում է գնահատման գործընթացը կառուցվածքային կերպով ներկայացնելու մեջ: Գնահատումն անցկացնելու կարգը մշակվում է այնպես, որ գնահատողը սկսում է դիտարկել այն ընդհանուր գործոնները, որոնք ազգային և ռեգիոնալ մակարդակներով որոշում են օբյեկտի արժեքը: Այդ ընդհանուր ինֆորմացիան դիտարկելուց հետո գնահատողն անցնում է շուկայի կամ շուկայի սեգմենտի մակարդակով արժեքի առավել յուրահատուկ գործոնների վերլուծությանը: Վերջապես գնահատողը վերլուծում է այն կոնկրետ գործոնները, որոնք ազդում են

տվյալ հողամասի, դրանում գտնվող շենքերի և շինությունների արժեքի վրա:

Սովորաբար գնահատողը պլան է կազմում, որպեսզի որոշի, թե ինչ տվյալներ են անհրաժեշտ դրված խնդրի լուծման համար: Պլանը կազմվում է կրկնությունից, անարդյունավետ ծախսերից և ժամանակի կորուստներից խուսափելու համար: Գնահատողն իր ուշադրությունը դարձնում է այն գործոնների վրա, որոնք տվյալ խնդրի լուծման համար մեծ նշանակություն ունեն: Պլանում նույնականացվում են համապատասխան շուկան և շուկայի սեգմենտը: Այս քայլը կարևոր է անկախ այն բանից, թե արժեքի ինչ տեսակ է որոշվում՝ ներդրումային, շուկայական, լիկվիդացիոն և այլն: Առաջարկի տեսանկյունից հետագա վերլուծության նպատակների համար բացահայտվում են համանման օբյեկտները, որոնք, հավանաբար, կարող են մրցակցել գնահատվող օբյեկտի հետ: Պահանջարկի տեսանկյունից որոշվում են հնարավոր գնորդները կամ գնահատվող սեփականության մեկ այլ տեսակից օգտվողները: Նշվում է այնպիսի ինֆորմացիա, ինչպիսին է՝ ֆինանսավորման շուկայական պայմանները, համադրելի օբյեկտների չափսերն ու մրցակցային բնութագրերը, ինչպես նաև հնարավոր օգտվողների բնութագրերը: Այնուհետև դիտարկվում է արժեքի գնահատման նկատմամբ 3 ավանդական մոտեցումների կիրառման հնարավորությունը (շուկայական, եկամտային և ծախսային): Թեև եկամտային մոտեցումը եկամուտ բերող սեփականության վերլուծության առավել հարմար եղանակն է, սակայն այն միշտ չէ, որ ճիշտ է: Օգտակար ինֆորմացիա կարող են տալ նաև շուկայական և ծախսային մոտեցումները: Որոշ դեպքերում ծախսային կամ շուկայական մոտեցումները կարող են ավելի ճշգրիտ կամ ավելի արդյունավետ լինել: Շատ դեպքերում այս 3 մոտեցումներից յուրաքանչյուրը կարող է օգտագործվել մյուս մոտեցումներից ստացված արժեքի գնահատականը ստուգելու համար:

Շուկայական մոտեցումը կամ վաճառքների ուղղակի համեմատական վերլուծության մոտեցումն օգտակար է այն ժամանակ, երբ գոյություն ունի սեփականության համադրելի օբյեկտների ակտիվ շուկա: Այս մոտեցման ճշտությունը կախված է հավաքված տվյալների որակից: Անհրաժեշտ է համանման օբյեկտների ոչ վաղ անցյալում կատարված վաճառքների վերաբերյալ հավաստի ինֆորմացիա հավաքել: Համանման օբյեկտների վաճառքների վերաբերյալ տվյալները ներառում են ֆիզիկական բնութագրերը, վաճառքի ժամանակը, տեղադրությունը, վաճառքի պայմանները և ֆինանսավորման պայմանները: Շուկայական մոտեցման գործունակությունն իջնում է այն դեպքում, երբ քիչ թվով գործարքներ են եղել, երբ նրանց իրականացումից հետո երկար ժամանակ է անցել կամ էլ, երբ շուկան գտնվում է անկանոն վիճակում: Քանի որ այս մոտեցումը հիմնվում է անցյալ գործարքների մասին տվյալների վրա, ապա

շուկայում արագ փոփոխությունների առկայության դեպքում ստացվող արժեքային ցուցանիշները կարող են ապակողմնորոշիչ լինել:

Ծախսային մոտեցումն առավել կիրառելի է հատուկ նշանակության օբյեկտների գնահատման համար, ինչպես նաև նոր կամ առաջարկվող շինարարության համար, հողի ամենալավ և առավել արդյունավետ տարբերակի որոշման համար, ինչպես նաև ապահովագրական նպատակներով: Հավաքվող ինֆորմացիան սովորաբար պետք է տվյալներ պարունակի հողի գնի, շինարարական բնորոշիչների, աշխատավարձի մակարդակի, նյութերի արժեքի, սարքավորումների վրա կատարվող ծախսերի, տեղական շուկայում շինարարների շահույթների և վերադիր ծախսերի վերաբերյալ: Տեսականորեն կարելի է պնդել, որ եկամտային և ծախսային մոտեցումները շուկայական մոտեցման մի մասն են կազմում: Նրանցից յուրաքանչյուրն առաջարկում է օգտագործել շուկայում ստացվող ինֆորմացիայի տարբեր ձևեր: Օրինակ՝ ծախսային մոտեցման համար հիմնական են համարվում նյութերի, աշխատուժի և ծախսային այլ տարրերի ընթացիկ շուկայական գների վերաբերյալ տվյալները:

Եկամտային մոտեցումը պահանջում է կապիտալիզացիայի գործակիցների օգտագործում, որոնք նույնպես հաշվարկվում են շուկայի տվյալներով: Սակայն գործնականում եկամտային և ծախսային մոտեցումներն ինքնուրույն մեթոդներ են համարվում և տարբերվում են շուկայական մոտեցումից, որի հիմքում դրված են համանման օբյեկտների վաճառքների վերաբերյալ տվյալները:

Մյուս քայլը նախատեսում է գնահատում անցկացնելու աշխատանքների ընդհանուր գրաֆիկի, ինչպես նաև համապատասխան բյուջեի կազմումը: Գնահատվում է դրամական միջոցների և ինֆորմացիայի հավաքման, ստացման և ստուգման համար անհրաժեշտ ժամանակի սպասվող ծախսերը: Այդ ծախսերը կախված են ինֆորմացիայի ծավալից, որն արդեն տնօրինում է գնահատողը, մարդկային ռեսուրսների առկայությունից խնդրի բարդությունից և գնահատողի փորձից: Երբեմն բյուջեի մեջ հարկ է ընդգրկել կողքից ներգրավվող տարբեր մասնագետների և փորձագետների հոնորարները: Խնդրի բարդությունից կախված այդ անձանց մեջ կարող են լինել ինժեներներ, արվեստագետներ, փաստաբաններ, հաշվապահներ և այլն: Գնահատման համար կարող է յուրօրինակ նախնական ինֆորմացիայի պահանջ առաջանալ: Այդ տվյալները կարող են ստացվել լայնածավալ մարքեթինգային հարցումների օգնությամբ, որոնց մշակման և դասակարգման համար համակարգչային ժամանակ է անհրաժեշտ: Հետազոտություն անցկացնելը կարող է այլ վայրեր այցելելու պահանջ առաջացնել: Եթե գնահատում իրականացնելու առաջադրանքը նախատեսում է գրավոր տեսքով մանրակրկիտ հաշվետվության կազմում, ապա գնահատողը պետք է հաշվի առնի այն սպասվող

ծախսերը, որոնք կապված են աղյուսակների, գրաֆիկների, դիագրամների, քարտեզների և այլ նյութերի կազմման հետ:

Վերջապես անհրաժեշտ է պատրաստել և հաճախորդին ներկայացնել հոնորարի մասին առաջարկություն: Հոնորարը պետք է որոշել՝ ելնելով առաջադրանքի բարդությունից, սպասվող ծախսերի մեծությունից, տվյալ աշխատանքի հետ կապված իրավական ռիսկից և ներկայացվող ծառայությունների հավաքածուից: Հոնորարը կարող է սահմանվել ինչպես միասնական գումարի տեսքով, այնպես էլ ժամավարձային սկզբունքով: Հոնորարի վերաբերյալ առաջարկության նպատակն է ճշտել ինչպես գնահատողի, այնպես էլ հաճախորդի պատասխանատվությունը: Այն թույլ է տալիս նաև համոզմունք հայտնել, որ գնահատողը ճիշտ է հասկացել խնդրի էությունը: Հաճախորդի կողմից առաջադրանքի և հոնորարի վերաբերյալ առաջարկությունների ընդունումը հնարավորություն է տալիս ապագայում խուսափել թյուրիմացություններից:

<u>Ինֆորմացիայի հավաքագրում և ստուգում.</u> գնահատողի ենթադրությունների հուսալիությունը կախված է նրա աշխատանքում օգտագործված տվյալների ծավալից և որակից: Եթե տվյալները հստակ չեն կամ վատորակ են, ապա գնահատողի համար բավականին դժվար կլինի հիմնավորված եզրակացություն պատրաստել: Գնահատողը պետք է փորձի հավաքել հասանելի ինֆորմացիայից ամենալավը: Նա պետք է այնպես անի, որ հաստատի հաշվետվությունում կամ վերլուծությունում օգտագործված տվյալների ճշտությունը և հուսալիությունը: Գնահատողը պետք է պատասխանի նվազագույնը հետևյալ հարցերին.

- արդյո՞ք բոլոր տվյալներն են կարևոր և վերաբերու՞մ են գնահատման առաջադրանքին: Հաշվետվության ծավալը մեծացնելու համար այնտեղ մտցված կողմնակի ինֆորմացիան շատ հազվադեպ իրավիճակներում է բարձրացնում հաշվետվության նկատմամբ վստահությունը;
- որքանո՞վ են այդ տվյալներն օգտակար, արտացոլու՞մ են արդյոք ստացված փաստերը շուկայական պայմանների այն նույն հավաքածուն, ինչպիսին որ գնահատվող սեփականության վրա ազդող պայմաններն են: Արդյո՞ք այդ փաստերը բավականին որոշակի են, թե դրանք անորոշ են, որքանո՞վ է թարմ այդ ինֆորմացիան;
- ստուգվե՞լ են արդյոք տվյալները, գնահատողն արդյոք անձամբ հետազոտե՞լ է սեփականությունը, տեղյակ եղե՞լ են արդյոք կողմերը համանման օբյեկտների վաճառքի վերաբերյալ ինֆորմացիային, որքանո՞վ են սպասվող եկամտի հոսքերի հաշվարկման համար օգտագործվող

ֆինանսական ցուցանիշները համադրելի շուկայում գոյություն ունեցող նմանատիպ օբյեկտների տվյալների հետ;

- հիմք կա՞ արդյոք ենթադրելու, որ տվյալները ճիշտ են, ինչպիսի՞ն են հնարավոր շեղումները կամ աղավաղումները;
- ելնելով հենց գնահատողի փորձից և գիտելիքներից կարելի՞ է արդյոք ենթադրել, որ հավաքված ինֆորմացիան հիմնավոր է:

Գնահատման նկատմամբ համապատասխան մոտեցումների կիրառումը. հավաքված տվյալները պետք է վերլուծվեն գնահատման նկատմամբ կիրառվող մոտեցումների համատեքստում: Ընդհանուր գծերով շուկայական մոտեցումը հիմնված է փոխարինման սկզբունքի կիրառության վրա: Համեմատության համար ընտրվում են գնահատվող սեփականության հետ մրցակցող օբյեկտներ: Սովորաբար համեմատման համար ընտրված օբյեկտների միջև գոյություն ունեն տարբերություններ: Այդ պատճառով էլ անհրաժեշտ է անցկացնել տվյալների համապատասխան ճշտում: Այդ ուղղումների հիմքում ընկած է ներդրման սկզբունքը:

Ծախսային մոտեցումը ևս հիմնված է փոխարինման սկզբունքի վրա: Տվյալ մոտեցման մեջ օգտագործվող սկզբունքներից են ամենալավ և առավել արդյունավետ օգտագործման, ներդրման, հավասարակշռության, տնտեսական մեծության և տնտեսական բաժանման սկզբունքները: Վերլուծության նպատակներից ելնելով՝ գնահատողը հողը դիտարկում է շենքերից և շինություններից առանձին: Հողի գնահատման դեպքում կիրառվում է ամենալավ և առավել արդյունավետ օգտագործման սկզբունքը: Որպեսզի որոշվի հողի առավելագույն մնացորդային արժեքը, դիտարկվում են նաև հողի կառուցապատման այլընտրանքային ենթադրական տարբերակներ: Եկամուտ բերող սեփականության օբյեկտների համար կիրառելի այս ընթացակարգը կարող է գնահատողին բերել այն եզրակացությանը, որ հողօգտագործման ընթացիկ տարբերակը չի համապատասխանում իր տեղադրությանը կամ, որ հողն անբավարար է կառուցապատված: Շենքերի և շինությունների գնահատման դեպքում հաշվի են առնվում նրանց վերարտադրության համար անհրաժեշտ ծախսերը: Գնահատողի կողմից օգտագործվող գնահատման ձևերը կարող են մանրամասն քանակական հետազոտման մեթոդից տարածվել մինչև հետազոտման ամենապարզ մեթոդը, որի հիմքում ընկած է 1մ^2-ու ծախսերը: Ծախսային մոտեցման դեպքում մյուս քայլն է համարվում կուտակված մաշվածության գնահատումը, որն իրենից ներկայացնում է օբյեկտի օգտակարության փոքրացում: Օգտակարության փոքրացում սովորաբար տեղի է ունենում ֆիզիկական մաշվածության, ֆունկցիոնալ և տնտեսական հնացման (տեղադրության հետ կապված) արդյունքում:

Ֆիզիկական մաշվածությունը կարող է օբյեկտի տարիքի կամ նրա նկատմամբ խնամքի բացակայության հետևանք լինել: Մաշվածքի մեծությունն ազդում է օբյեկտի օգտակար կյանքի մնացած ժամանակի վրա: Այդ ժամանակի գնահատումը կարևոր է նաև եկամտային մոտեցման համար: Այն գնահատողին օգնում է որոշելու եկամուտների հոսքի տևողությունը:

Ֆունկցիոնալ հնացումը կարող է կառուցողի կողմից հավասարակշռության, տնտեսական մեծության և տնտեսական բաժանման սկզբունքները հաշվի առնելու անընդունակության արդյունք լինել: Օրինակ՝ շենքի կառուցումը կարող է բերել հողամասի գերբեռնվածությանը:

Տնտեսական հնացումը կարելի է բացատրել փոփոխության և կախվածության սկզբունքների կիրառմամբ: Այդպիսի հնացում տեղի է ունենում այն դեպքում, երբ փոփոխվում են հողօգտագործման ընդունված ձևերը, կապերը կամ էլ գնորդների շուկաները: Եկամտային մոտեցումը դա ապագա օգուտների ընթացիկ արժեքի որոշման գործընթացն է, որոնք, ինչպես սպասվում է կստացվեն սեփականության օգտագործումից և հնարավոր ապագա վաճառքից: Տվյալ դեպքում կիրառվում է սպասումների գնահատման սկզբունքը:

Այս 3 մոտեցումներից յուրաքանչյուրը գնահատողի առջև տարբեր հեռանկարներ է բացում: Թեև այդ մոտեցումները հիմնվում են միևնույն շուկայում հավաքագրված տվյալների վրա, դրանցից յուրաքանչյուրը գործ ունի շուկայի տարբեր ասպեկտների հետ: Կատարյալ շուկայում բոլոր 3 մոտեցումներն էլ պետք է բերեն արժեքի միևնույն մեծությանը: Սակայն անշարժ գույքի շուկաները կատարյալ չեն: Հաճախ առաջարկը և պահանջարկը հավասարակշռության մեջ չեն գտնվում: Պոտենցիալ օգտվողները կարող են ոչ ճիշտ ինֆորմացիա ունենալ, արտադրողները կարող են անարդյունավետ լինել: Այս, ինչպես նաև այլ պատճառներից ելնելով՝ տվյալ մոտեցումները կարող են հանգեցնել տարբեր ցուցանիշների:

<u>Համաձայնեցում.</u> դա մի գործընթաց է, որի ընթացքում արժեքի վերջնական գնահատականը ստանալու համար արվում են որոշակի տրամաբանական ենթադրություններ: Նախքան այն սկսելը՝ գնահատողը վերացնում է բոլոր գործոնները և ստուգում է հաշվարկների ճշմարիտ լինելը: Բոլոր ենթադրությունները ստուգվում են խելամտության և հուսալիության առումով: Համաձայնությունը անվանում են «խղճի քննություն»: Այս գործընթացի ժամանակ գնահատողը ստուգում է գնահատման սկզբունքների կիրառելիությունը խնդրի բացահայտման, տվյալների հավաքագրման և վերլուծության տարբեր փուլերում՝ օգտագործելով գնահատման նկատմամբ կիրառվող ցանկացած մոտեցում: Վերստին վերանայվում են արժեքի տարբեր

ցուցանիշները, որքանով են դրանք հիմնավորված, իմաստ ունեն արդյոք դրանք, ինչպես նաև նորից վերլուծվում է ելակետային խնդիրը:

Գնահատողին, գնահատված արդյունքի հավանական բաշխումն իրականացնելու համար, կարող են անհրաժեշտ լինել վիճակագրական տվյալներ: Այնուհետև նա կարող է որոշել այն դիապազոնը, որի սահմաններում պետք է գտնվի արժեքի փնտրվող մեծությունը: Սովորաբար սպասվում է, որ գնահատողը հաճախորդին կներկայացնի արժեքի գնահատման 1 մեծություն: Համաձայնեցման այս գործընթացի հիման վրա գնահատողը պետք է որոշում կայացնի: Նշենք, որ համաձայնեցումը արդյունքի մեխանիկական միջինացման գործընթաց չէ. այն տրամաբանական ենթադրությունների և որոշումների ընդունման գործընթաց է:

Արժեքի գնահատման արդյունքների վերաբերյալ հաշվետվություն. որպես վերջին քայլ գնահատողը հաշվետվություն է ներկայացնում իր եզրակացությունների մասին, որը և հետագայում ներկայացվում է հաճախորդին: Կախված հաճախորդի հետ նախնական պայմանավորվածությունից, այդ հաշվետվությունը կարող է սովորական նամակ լինել, կամ էլ կարող է իրենից մանրակրկիտ գրավոր զեկույց ներկայացնել:

3.9. ԲԱՐԴ ՏՈԿՈՍ ԵՎ ԴԻՍԿՈՆՏԱՎՈՐՈՒՄ

Անշարժ գույքի գնահատման եկամտային մոտեցման մեթոդաբանությունը հիմնված է այն աքսիոմի վրա, համաձայն որի՝ «այսօրվա 1 դրամն ավելի թանկ արժե, քան՝ վաղվանը»: Հիմնական գործողությունները, որոնք թույլ են տալիս համեմատել տարաժամկետ գումարները, համարվում են կուտակումը և դիսկոնտավորումը: Կուտակումը դրամի ապագա արժեքի որոշման գործընթացն է: Դիսկոնտավորումը ապագա եկամուտների հոսքից ստացվող դրամամուտքերն ընթացիկ արժեքին բերելու գործընթացն է:

Բարդ տոկոսը և դիսկոնտավորումը հաշվարկային գործիքներ են, որոնք օգտագործվում են ներդրումներից ստացվող, կանխատեսվող եկամուտների գնահատման համար: Նախքան դրանց օգտագործելը՝ անհրաժեշտ է մանրամասն որոշել՝

1) այն գումարների չափը, որոնց մասին կարող է խոսք գնալ;

2) այն ժամանակը, երբ այդ գումարները պետք է վճարվեն կամ ստացվեն;

3) ներդրումների հետ կապված գիտակցված ռիսկերը;

4) եկամտի համապատասխան նորման (տոկոսադրույքը կամ դիսկոնտի նորման)՝ հաշվի առնելով շուկայական պայմանները և գնահատվող ռիսկերը:

Վերը նշված չորս տարրերը կարող են անվանվել այսպես. 1) գումարներ, 2) ժամանակ, 3) ռիսկ, 4) եկամտի նորմա: Այն բանից հետո, երբ այս տարրերը հստակորեն որոշվում են, գնահատողը կարող է ներդրումների արժեքի վերաբերյալ հիմնավորված եզրակացություն անել:

1) Գումարներ

Կարևոր է առավելագույնս հնարավոր ճշտությամբ կանխագուշակել դրամների ընդհանուր գումարը, որոնք, ինչպես սպասվում է, կներդրվեն կամ կստացվեն ներդրումներից: Դա հնարավորություն կտա պատասխանել գլխավոր հարցին. միջոցների տվյալ ներդրումը կապահովի արդյո՞ք եկամտի դրական նորմա: Ներդրումներից եկամուտ է սպասվում այն դեպքում, երբ դրամական միջոցների ներհոսքը գերազանցում է դրանց արտահոսքին: Սակայն, նույնիսկ բացարձակ ճշտությամբ հայտնի գումարները ոչինչ չեն կարող ասել այն մասին, թե ինչպիսին կլինի եկամտի նորման կամ էլ ներդրման հետ կապված ռիսկը: Օրինակ, ենթադրենք ներդրված 1 մլն. դրամը պետք է ապագայում բերի 2 մլն. դրամ: Որքանո՞վ է հաջող միջոցների ներդրումը: Այս հարցին չի կարելի միանշանակ ճիշտ պատասխանել, քանի դեռ չեն գնահատվել 2 մլն. դրամի ստացման հավանականությունը, ինչպես նաև այն ժամանակը, որի ընթացքում պետք է ստացվի գումարը:

2) Ժամանակ

Ներդրողի համար ամենաարժեքավոր և անփոխարինելի ռեսուրսներից մեկը ժամանակն է: Կորցնելով այն՝ հնարավոր չէ վերադարձնել: Բենջամին Ֆրանկլինը մշտապես հիշեցնում էր, որ «ժամանակը փող է»: Նա նշում էր, որ անարդյունավետ օգտագործված ժամանակը նշանակում է փողի կորուստ: Դրանից խուսափելու միակ միջոցը կապիտալն աշխատացնելն է, այսինքն՝ այն պետք է ներդնել գործի մեջ: Փողն օգտագործվում է տոկոս բերելու համար: Կարևոր է վերջինիս ստացման ժամանակը, քանի որ արդեն ստացված տոկոսը կարող է օգտագործվել ավելի շատ տոկոս ստանալու համար: Ներդրումներից եկամտի ստացման ժամանակը չափվում է ինտերվալներով կամ ժամանակահատվածներով. այն կարող է լինել՝ օր, շաբաթ, ամիս, կիսամյակ, տարի: Ժամանակը, որի ընթացքում պետք է վճարվեն կամ ստացվեն փողերը, կարևոր նշանակություն ունի յուրաքանչյուր ներդրումային վերլուծության դեպքում:

Օրինակ, եթե ներդրումները կազմում են 1 մլն. դրամ և սպասվում է, որ նրանցից կստացվի 2 մլն. դրամ, ապա մեծ նշանակություն ունի այն հանգամանքը, թե այդ 2 մլն. դրամը երբ կստացվի՝ մեկ տարի հետո, հինգ տարի հետո, թե քսան տարի հետո: Որպես օրենք, ինչքան շուտ է ստացվում գումարը, այնքան նախընտրելի են ներդրումները:

3) Ռիսկը

Ռիսկի տակ հասկացվում է ներդրումների հետ կապված անորոշությունը և անկայունությունը: Այլ խոսքերով, ռիսկը դա այն բանի հավանականությունն է, որ ներդրումներից ստացվող եկամուտները մեծ կամ փոքր կլինեն սկզբնական կանխատեսվածից: Վերլուծողը պետք է հիշի, որ գոյություն ունեն ռիսկի զանազան տարբերակներ և, որ ոչ մի ներդրում անռիսկ չէ:

4) Եկամտի նորման

Ներդրումների եկամտի նորման դա մաքուր եկամտի և ներդրված կապիտալի տոկոսային հարաբերությունն է: Ճիշտ սահմանված եկամտի նորման հաշվի է առնում սպասվող մաքուր եկամուտների գումարը և դրանց ստացման ժամանակը: Ներդրումների եկամտի նորման անվանվում է նաև *վերջնական վերադարձ:*

Բացառությամբ այն դեպքերի, երբ ներդրումների գնահատման դեպքում օգտագործվում են ոչ ֆինանսական բնույթի չափանիշներ, առաջնությունը տրվում է այն ներդրումներին, որոնց եկամտի նորման ավելի բարձր է: Սակայն, եթե ներդրումային առաջարկի բոլոր տարրերը տարբեր են, կանխատեսվող եկամտի նորման զուգակցվում է ռիսկով: Որքան մեծ է ռիսկը, այնքան պետք է բարձր լինի եկամտի նորման, որպեսզի այն կարողանա փոխհատուցել ներդրողի ռիսկը:

Գնահատման գործընթացում գնահատողները շատ հաճախ օգտվում են բարդ տոկոսի աղյուսակներից: Դիտարկենք բարդ տոկոսի աղյուսակի մի օրինակ՝ բաղկացած 6 ֆունկցիաներից, որոնցից յուրաքանչյուրը ներկայացված է համապատասխան սյունակներով, որտեղ հաշվարկներն իրականացվել են 50 տարիների համար և 10% դրույքաչափով (տես աղյուսակ թիվ 3.1): Դիտարկենք յուրաքանչյուր ֆունկցիան առանձին-առանձին՝ ըստ օրինակների:

3.9.1. Միավորի գումարը բարդ տոկոսի դեպքում

Այս ֆունկցիան ցույց է տալիս, որ դեպոզիտում դրված մեկ միավորը (դրամը) կուտակվում է բարդ տոկոսով, այսինքն՝ յուրաքանչյուր տարվա վերջում ավելանում է համապատասխան

տոկոսադրույք: Հաջորդ տարվա վերջում արդեն ստացված գումարից է տոկոս հաշվարկվում և ավելանում արդեն եղածի վրա, այսինքն՝ տոկոսի վրա տոկոս է գալիս:

Այս ֆունկցիան որոշվում է հետևյալ բանաձևով.

S , որտեղ

S - ը գումարն է ժամանակաշրջան հետո;
ն պարբերական տոկոսադրույքն է;
ը պարբերությունների (տարիների) թիվը:

Օրինակ. ենթադրենք 2 մլն. դրամով գնված հողի արժեքը բարձրանում է 10%-ով (բարդ տոկոսով): Ի՞նչ կարժենա այն 5 տարի հետո:

= 10% = 0.1 S = $(1+0.1)^5$ = 1.61051
= 5 2,000,000 * 1.61051 = 3,221,020 դրամ

Դիսկրետ և անընդհատ կուտակում: Դիսկրետ տերմինը նշանակում է, որ կուտակման ինտերվալը ֆիքսված է, այսինքն՝ այն իրականացվում է տարին մեկ անգամ, եռամսյակը կամ ամիսը մեկ անգամ: Անընդհատ կուտակումը ենթադրում է, որ տոկոսը կուտակվում է հնարավոր ամենակարճ ժամանակահատվածում: Թեև այդ ժամանակահատվածն անվերջ կարճ է, սակայն անընդհատ կուտակման նկատմամբ ավելի ճիշտ մոտեցում է համարվում ամենօրյա կուտակումը: Տարվա համար, որն ունի 365 օր, 10% տոկոսադրույքով ամենօրյա կուտակումը կարող է որոշվել հետևյալ բանաձևով, որտեղ S ը ժամանակամիջոց հետո ստացված գումարն է:

S ;
S = $(1+0,1/365)^{365}$=1,105156

Աղյուսակ 3.1

Բարդ տոկոսի վեցգործոնային աղյուսակ
անվանական տարեկան դրույքաչափը =10%
կուտակման հաճախականությունը = մեկ տարի

Տարի	Միավորի գումարը բարդ տոկոսի դեպքում (սյ. 1)	Միավորի կուտակումը ժամանակահատվածի ընթացքում (սյ. 2)	Փոխհատուցման ֆոնդի գործոնը (սյ. 3)	Միավորի ընթացիկ արժեքը (սյ. 4)	Միավորի սովորական աննուիտետի ընթացիկ արժեքը ժամանակահատվածի համար (սյ. 5)	Միավորի ամորտիզացիայի վճարը (սյ. 6)	Տարի
1	1,1000	1,0000	1,000000	0,9091	0,9091	1,1000000	1
2	1,2100	2,1000	0,476190	0,8264	1,7355	0,5761905	2
3	1,3310	3,3100	0,302115	0,7513	2,4869	0,4021148	3
4	1,4641	4,6410	0,215471	0,6830	3,1699	0,3154708	4
5	1,6105	6,1051	0,163797	0,6209	3,7908	0,2637975	5
6	1,7716	7,7156	0,129607	0,5645	4,3553	0,2296074	6
7	1,9487	9,4872	0,105405	0,5132	4,8684	0,2054055	7
8	2,1436	11,4359	0,087444	0,4665	5,3349	0,1874440	8
9	2,3579	13,5795	0,073641	0,4241	5,7590	0,1736405	9
10	2,5937	15,9374	0,062745	0,3855	6,1446	0,1627454	10
11	2,8531	18,5312	0,053963	0,3505	6,4951	0,1539631	11

12	3,1384	21,3843	0,046763	0,3186	6,8137	0,1467633	12
13	3,4523	24,5227	0,040779	0,2897	7,1034	0,1407785	13
14	3,7975	27,9750	0,035746	0,2633	7,3667	0,1357462	14
15	4,1772	31,7725	0,031474	0,2394	7,6061	0,1314738	15
16	4,5950	35,9497	0,027817	0,2176	7,8237	0,1278166	16
17	5,0545	40,5447	0,024664	0,1978	8,0216	0,1246641	17
18	5,5599	45,5992	0,021930	0,1799	8,2014	0,1219302	18
19	6,1159	51,1591	0,019547	0,1635	8,3649	0,1195469	19
20	6,7275	57,2750	0,017460	0,1486	8,5136	0,1174596	20
21	7,4002	64,0025	0,015624	0,1351	8,6487	0,1156244	21
22	8,1403	71,4027	0,014005	0,1228	8,7715	0,1140051	22
23	8,9543	79,5430	0,012572	0,1117	8,8832	0,1125718	23
24	9,8497	88,4973	0,011300	0,1015	8,9847	0,1112998	24
25	10,8347	98,3471	0,010168	0,0923	9,0770	0,1101681	25
26	11,9182	109,1818	0,009159	0,0839	9,1609	0,1091590	26
27	13,1100	121,0999	0,008258	0,0763	9,2372	0,1082576	27
28	14,4210	134,2099	0,007451	0,0693	9,3066	0,1074510	28
29	15,8631	148,6309	0,006728	0,0630	9,3696	0,1067281	29
30	17,4494	164,4940	0,006079	0,0573	9,4269	0,1060792	30
31	19,1943	181,9434	0,005496	0,0521	9,4790	0,1054962	31
32	21,1138	201,1378	0,004972	0,0474	9,5264	0,1049717	32
33	23,2252	222,2515	0,004499	0,0431	9,5694	0,1044994	33
34	25,5477	245,4767	0,004074	0,0391	9,6086	0,1040737	34
35	28,1024	271,0244	0,003690	0,0356	9,6442	0,1036897	35

36	30,9127	299,1268	0,003343	0,0323	9,6765	0,1033431	36
37	34,0039	330,0395	0,003030	0,0294	9,7059	0,1030299	37
38	37,4043	364,0434	0,002747	0,0267	9,7327	0,1027469	38
39	41,1448	401,4478	0,002491	0,0243	9,7570	0,1024910	39
40	45,2593	442,5926	0,002259	0,0221	9,7791	0,1022594	40
41	49,7852	487,8518	0,002050	0,0201	9,7991	0,1020498	41
42	54,7637	537,6370	0,001860	0,0183	9,8174	0,1018600	42
43	60,2401	592,4007	0,001688	0,0166	9,8340	0,1016880	43
44	66,2641	652,6408	0,001532	0,0151	9,8491	0,1015322	44
45	72,8905	718,9048	0,001391	0,0137	9,8628	0,1013910	45
46	80,1795	791,7953	0,001263	0,0125	9,8753	0,1012630	46
47	88,1975	871,9749	0,001147	0,0113	9,8866	0,1011468	47
48	97,0172	960,1723	0,001041	0,0103	9,8969	0,1010415	48
49	106,7190	1057,1896	0,000946	0,0094	9,9063	0,1009459	49
50	117,3909	1163,9085	0,000859	0,0085	9,9148	0,1008592	50

3.9.2. Միավորի կուտակումը ժամանակաշրջանի ընթացքում

Այս ֆունկցիան ցույց է տալիս խնայողական հաշվի աճը, որի վրա յուրաքանչյուր տարվա վերջում ավելացվում է մեկ միավոր: Խնայողական հաշվի վրա եղած գումարը ողջ ժամանակաշրջանի ընթացքում տոկոս է բերում:

Այս ֆունկցիան որոշվում է հետևյալ բանաձևով.

$$S_n = \frac{S_n - 1}{i} = \frac{(1+i)^n - 1}{i}$$

Օրինակ. ենթադրենք քաղաքացին բնակարան գնելու նպատակով ամեն տարի իր հաշվին մուտքագրում է 2 մլն դրամ 10% դրույքաչափով: Ինչքան գումար նա կունենա 5տարի հետո:

$$S_n = \frac{(1+0.1)^5 - 1}{0.1} = \frac{0.61051}{0.1} = 6.1051$$

,000,000 * 6.1051 = 12,210,000 դրամ

3.9.3. Փոխհատուցման ֆոնդի գործոնը

Այս ֆունկցիան ցույց է տալիս պարբերական հավասարաչափ մուտքերի այն գումարը, որը տոկոսի հետ միասին անհրաժեշտ է, որպեսզի որոշակի ժամանակաշրջանի վերջում կուտակվի մեկ միավոր: Յուրաքանչյուր պարբերական գումարը մուտք է արվում յուրաքանչյուր տարվա վերջում: Այս ֆունկցիան երկրորդ ֆունկցիայի հակադարձ մեծությունն է:

Այս ֆունկցիայի համար գործում է հետևյալ բանաձևը.

$$\frac{1}{S_n} = \frac{i}{S_n - 1} = \frac{i}{(1+i)^n - 1}$$

Օրինակ. ենթադրենք խանութի սեփականատիրոջ պարտքը սեփականաշնորհման համար կազմում է 10 մլն. դրամ: Նշված գումարը նա պարտավոր է վճարել պետությանը 4 տարի հետո: Որոշել տարեկան

գումարի հավասարաչափ մեծությունը, որը նա պետք է գցի բանկ 10% դրույքաչափով:

$$\frac{1}{S_n} = \frac{0.1}{(1+0.1)^4} = \frac{0.1}{0.4641} = 0.2152$$

10,000,000 * 0.2152 = 2,152,000դրամ

3.9.4. Միավորի ընթացիկ արժեքը (ռեվերսիա)

Այս ֆունկցիան ցույց է տալիս մեկ միավորի այսօրվա արժեքը, որը պետք է ստացվի ապագայում՝ միանվագ կերպով: Այս ֆունկցիան առաջին ֆունկցիայի հակադարձ մեծությունն է: Ֆունկցիան որոշվում է հետևյալ բանաձևով.

$$V_n = \frac{1}{S_n} = \frac{1}{(1+i)^n}$$

Օրինակ. ենթադրենք անշարժ գույքի սեփականատերը հաշվարկում է, որ 50հա հողատարածքը 10 տարի հետո կարող է վաճառել ձեռներեցին 1հա-ն 1 մլն դրամով: Որքանով պետք է սեփականատերը վաճառի իր սեփականությունն այսօր, եթե նա նախատեսում է ստանալ 10% շահույթ:

$$V_n = \frac{1}{(1+0.1)^{10}} = \frac{1}{2.5937} = 0.3855$$

1,000,000 * 50 = 50,000,000

50,000,000 * 0.3855 = 19,275,000

3.9.5. Միավորի սովորական աննուիտետի (վարձավճարի) ընթացիկ արժեքը ժամանակաշրջանի համար

Այս ֆունկցիան ցույց է տալիս եկամուտների հավասարաչափ հոսքի այսօրվա արժեքը: Եկամուտների տվյալ հոսքի առաջին մուտքը տեղի է ունենում առաջին պարբերաշրջանի (տարվա) վերջում, իսկ հաջորդ մուտքերը տեղի են ունենում հաջորդող յուրաքանչյուր տարվա վերջում: Այս ֆունկցիայի համար գործում է հետևյալ բանաձևը.

$$A_n = \frac{1 - V_n}{i} = \frac{\left(1 - \frac{1}{(1+i)^n}\right)}{i}$$

Օրինակ. Առանձնատունը 10 տարի ժամկետով տրվել է վարձակալության՝ տարեկան 5 մլն. դրամ վարձավճարով: Ինչպիսի՞ն կլինի սպասվող եկամուտների հոսքի ընթացիկ արժեքը, եթե դիսկոնտի դրույքաչափը կազմում է 10%:

= 10% = 0.1

$$A_n = \frac{\left(1 - \frac{1}{(1+0.1)^{10}}\right)}{0.1} = \frac{\left(1 - \frac{1}{2.5937}\right)}{0.1} = \frac{\left(1 - \frac{1}{0.3855}\right)}{0.1} = \frac{0.6145}{0.1} = 6.145$$

5,000,000 դր. * 6.145 = 30,725,000 դր.

3.9.6. Միավորի ամորտիզացիայի վճարը

Այս ֆունկցիան ցույց է տալիս այն հավասարամեծ պարբերական վճարների չափը, որն անհրաժեշտ է վարկի ամբողջական (մայր գումարը եւ տոկոսները միասին) ամոտիզացիայի (մարման) համար: Տվյալ գործոնը համարվում է հինգերորդ ֆունկցիայի հակադարձ մեծությունը: Այն հաճախ անվանում են նաև հիփոթեքային հաստատուն: Այս ֆունկցիան որոշվում է հետևյալ բանաձևով.

$$\frac{1}{A_n} = \frac{I}{1 - Vn} = \frac{I}{1 - \frac{1}{(1+i)^n}}$$

Օրինակ. քաղաքում բնակարան գնելու համար վերցվում է 15 մլն. դրամ վարկ 10%-ով՝ 5 տարում պարտքը հավասարաչափ մարելու պայմանով: Որոշել տարեկան վճարումների մեծությունը:

$$\frac{1}{A_n} = \frac{0.1}{1 - \frac{1}{(1+0.1)^5}} = \frac{0.1}{1 - \frac{1}{1.61051}} = \frac{0.1}{1 - 0.62092} = 0.2635$$

15,000,000 * 0.2635 = 3,952,500 դրամ

3.9.7. 72-ի կանոնը

72-ի կանոնը, որի հիմքում ընկած են լոգարիթմներ, 72 թիվն օգտագործում է այն տարիների քանակի մոտավոր հաշվարկման համար, որոնք անհրաժեշտ են դրամական միավորի կրկնապատկման համար, ընդ որում ամբողջ տոկոսը մնում է դեպոզիտի վրա: Տվյալ կանոնի համաձայն՝ որպեսզի հաշվենք այդ ժամանակը, անհրաժեշտ է 72-ը բաժանել տոկոսադրույքի վրա, որն արտահայտվում է ամբողջ թվով: 72-ի կանոնը բավականին արդյունավետ է 3-18% տոկոսադրույքների դեպքում: Օրինակ, 3% բարդ տոկոսադրույքի դեպքում դրամական գումարը կկրկնապատկվի մոտավորապես 24 տարվա ընթացքում (72:3=24) (նույն տոկոսադրույքով պարզ տոկոսի դեպքում՝ 33 ամբողջ 1/3): 4%-ի դեպքում՝ 18 տարում, 12%-ի դեպքում՝ 6 տարում և այլն: 72-ի կանոնը գործում է նաև «հակառակ ուղղությամբ»: Եթե հայտնի է, որ 6 տարվա ընթացքում 10 000 000 դրամը դարձել է 20 միլիոն դրամ, ապա տարեկան բարդ տոկոսադրույքը կազմում է մոտ 12% (72:6=12):

3.9.8. Տարբեր ֆունկցիաների միջև փոխադարձ կապը

Բարդ տոկոսի բոլոր վեց ֆունկցիաները կառուցվում են հետևյալ , որը նկարագրում է միավորի գումարի կուտակումը: Բոլոր գործոնները տվյալ հավասարման ածանցյալն են: Նրանցից յուրաքանչյուրը նախատեսում է, որ

դեպոզիտային հաշվում գտնվող տոկոսները փող են բերում, ընդ որում մինչև այնքան ժամանակ, քանի դեռ գտնվում են դեպոզիտային հաշվի վրա: Նրանցից յուրաքանչյուրը հաշվի է առնում բարդ տոկոսի էֆեկտը, այսինքն՝ այնպիսի տոկոսի, որը, ստացվելով ապագայում, փոխանցվում է հիմնական գումարի վրա: Թեև ստանդարտ աղյուսակները, հարմարության համար, բովանդակում են բոլոր վեց ֆունկցիաները, սակայն բավական է իմանալ երեք հիմնականները, քանի որ մնացած երեքը նրանց հակադարձ մեծություններն են (աղյուսակ 3.2):

աղյուսակ 3.2.

Բարդ տոկոսի հիմնական ֆունկցիաները և դրանց հակադարձ մեծությունները

Ֆունկցիան	**Հակադարձ մեծությունը**
Միավորի կուտակված գումարը /սյունակ 1/ Միավորի կուտակումը ժամանակահատվածի ընթացքում /սյունակ 2/ Աննուիտետի ընթացիկ արժեքը /սյունակ 5/	Միավորի ընթացիկ արժեքը /սյունակ 4/ Փոխհատուցման ֆոնդի գործոնը /սյունակ 3/ Միավորի ամորտիզացիայի վճարը /սյունակ 6/

<u>Աղյուսակի օգտագործումը:</u> Օգտագործելով աղյուսակները՝ վերլուծողը պետք է պատասխանի հետևյալ հարցերին.

1) Վստա՞հ է, որ ճիշտ է հասկանում խնդիրը: Նախատեսու՞մ է արդյոք նրա լուծումը կուտակում կամ դիսկոնտավորում: Չի՞ կրում արդյոք տվյալ խնդիրը կոմբինացված բնույթ, որը պահանջում է մեկից ավելի ֆունկցիաների օգտագործում:

2) Արդյո՞ք կուտակումն ավելի հաճախ է տեղի ունենում, քան՝ տարին մեկ անգամ, որքանո՞վ ճշգրիտ է ընտրվել արդյունավետ տոկոսադրույքը:

3) Ե՞րբ են տեղի ունենում դրամական միջոցների մուտքերը կամ արտահոսքերը՝ յուրաքանչյուր ժամանակաշրջանի սկզբում թե վերջում: Որքանո՞վ է այն համապատասխանում աղյուսակում հաշվարկված համապատասխան գործոնին: Հնարավոր է, որ նրանում ուղղումներ կատարվեն:

4) Ստուգե՞լ է արդյոք թվաբանական հաշվարկների ճշտությունը: Որքանո՞վ իմաստ ունի ստացված արդյունքը:

3.10. ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՇՈՒԿԱՅԱԿԱՆ ԱՐԺԵՔԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՄՈՏԵՑՈՒՄՆԵՐԸ

3.10.1. Գնահատման մեթոդի ընտրությունը

Հայտնի են անշարժ գույքի օբյեկտների՝ շենքեր, շինություններ, հողակտորներ, բնակարաններ և այլն, գնահատման մի քանի տասնյակ մեթոդներ: Գնահատման այս կամ այն մեթոդի ընտրությունը կախված է մի շարք գործոններից, այդ թվում նաև օբյեկտի բնույթից, գնահատման նպատակից և ֆունկցիայից, փորձագետի տիրապետման տակ եղած ինֆորմացիայից: Եթե անշարժ գույքի օբյեկտն ապահովում է կայուն եկամուտ, ապա ավելի ընդունելի է համարվում կապիտալիզացիայի մեթոդը, եթե գնահատվում է բնակարան և բնակարանային շուկայում նմանատիպ բնակարանների փաստացի վաճառքների վերաբերյալ առկա են բավարար քանակությամբ շուկայական տվյալներ, ապա գնահատման համար ավելի նպատակահարմար է օգտագործել վաճառքների ուղղակի վերլուծության մեթոդը, իսկ եթե գնահատվող օբյեկտը գտնվում է անշարժ գույքի շուկայի «պասիվ» հատվածում, ապա ավելի արդյունավետ է համարվում օգտագործել ծախսային մոտեցման մեթոդներից որևէ մեկը:

Մեթոդի ընտրությունը կախված է նաև գնահատման ֆունկցիայից: Եթե գնահատման արդյունքներն անհրաժեշտ են օբյեկտի ապահովագրման համար, ապա ավելի նպատակահարմար է օգտագործել ծախսային մոտեցման մեթոդներից մեկը: Եթե գնահատման արդյունքներն անհրաժեշտ են անշարժ գույքի օբյեկտում ներդրումներ կատարելու համար, ապա ավելի լավ է օգտագործել եկամտային մոտեցման մեթոդներից մեկը:

Գնահատման նպատակներն էլ ավելի սերտորեն են կապված նրա մեթոդների հետ: Եթե գնահատման նպատակն է որոշել օբյեկտի վերականգնողական արժեքը, ապա կիրառվում են ծախսային մոտեցման մեթոդները՝ նախահաշվային կամ ինդեքսային: Եթե գնահատման նպատակը փոխարինման արժեքի որոշումն է, դարձյալ կիրառում են ծախսային մոտեցման մեթոդները՝ համեմատական միավորի մեթոդ կամ բաղադրիչների բաժանման մեթոդ: Իսկ եթե անհրաժեշտ է որոշել անշարժ գույքի օբյեկտի շուկայական արժեքը, ապա ավելի հաճախ կիրառում են եկամտային և համեմատական մոտեցումների մեթոդները:

Այսպիսով, անշարժ գույքի օբյեկտի գնահատման համար այս կամ այն մեթոդի ընտրությունը բարդ և ստեղծագործական գործընթաց է: Ընտրության արդյունավետությունը մեծամասամբ կախված է փորձագետ-գնահատողի որակավորումից և փորձառությունից: Փորձագետներին խորհուրդ է տրվում անշարժ գույքի օբյեկտի արժեքը որոշել՝ կիրառելով որքան հնարավոր է շատ գնահատման մեթոդներ (իհարկե, եթե անհրաժեշտ ինֆորմացիան առկա է): Այդ դեպքում, տարբեր մեթոդների կիրառմամբ ստացված գնահատման արդյունքների համաձայնեցման ժամանակ, հավանականությունը, որ օբյեկտի ավելի ճշգրիտ արժեք կարող ենք ստանալ, մեծանում է:

Անշարժ գույքի գնահատման մեթոդները մասնագետների կողմից խմբավորվում են երեք ավանդական մոտեցումների մեջ՝ ծախսային, եկամտային և համեմատական (շուկայական):

3.11. ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՇՈՒԿԱՅԱԿԱՆ ԱՐԺԵՔԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԵԿԱՄՏԱՅԻՆ ՄՈՏԵՑՈՒՄԸ

Անշարժ գույքի օբյեկտի գնահատման նկատմամբ այս մոտեցումը ներառում է երկու մեթոդ՝ եկամուտների կապիտալիզացիա և եկամուտների հոսքի դիսկոնտավորում:

3.11.1. Եկամուտների կապիտալիզացիայի մեթոդը

Անշարժ գույքի գնահատման նկատմամբ եկամտային մոտեցման տեխնիկայի հիմքում ընկած են բարդ տոկոսի սկզբունքները: Եկամտային մոտեցման շրջանակներում արժեքը հաշվարկվում է հետևյալ բանաձևով ՝

$$Ա = Ե / Կ$$

որտեղ՝ Ա - ն գնահատվող սեփականության ընթացիկ արժեքն է,
Ե - ն՝ զուտ եկամուտը,
Կ - ն՝ կապիտալիզացիայի գործակիցը:

Այս պարզ հիմքի վրա կառուցվում է եկամուտ բերող անշարժ գույքի գնահատման բավականին մտածված մի տեսություն:

Գնահատման այս մեթոդն օգտագործվում է այն դեպքում, երբ ապագա եկամուտների հոսքը կայուն է:

Այսպիսով, որպեսզի, ուղղակի կապիտալիզացիայի մեթոդով, կարողանանք որոշել օբյեկտի արժեքը, անհրաժեշտ է.

ա/ որոշել օբյեկտի օգտագործումից ստացվող զուտ եկամուտը;

բ/ որոշել օբյեկտի վաճառքից ստացվող զուտ եկամուտը;

գ/ հաշվարկել տրված եկամուտների համար կապիտալիզացիայի գործակիցը:

Զուտ եկամուտը դա հաշվարկված կայուն տարեկան եկամտի մեծությունն է, որը ստացվում է գնահատվող օբյեկտի օգտագործումից, երբ տարեկան համախառն եկամտից հանում ենք օբյեկտի շահագործման հետ կապված բոլոր ծախսերը: Այն հաշվարկվում է հետևյալ կերպ.

Զուտ եկամուտը = Պոտենցիալ համախառն եկամուտ Պարապուրդ - Համախառն ծախսեր,

բայց քանի որ

Համախառն եկամուտ = Պոտենցիալ համախառն եկամուտ Պարապուրդ,

ապա կարող ենք գրել, որ

Զուտ եկամուտը = Համախառն եկամուտ - Համախառն ծախսեր

Պոտենցիալ համախառն եկամուտը դա հնարավոր այն առավելագույն եկամուտն է, որը կարող է ստացվել գույքի անժամկետ և ամբողջական օգտագործումից: Եկամուտները կարող են ստացվել ինչպես գործունեության հիմնական տեսակից (բնակարանը վարձակալությամբ տրամադրելը), այնպես էլ լրացուցիչ ծառայություններից (ավտոտնակի, լվացքի մեքենայի, հեռուստատեսային անտենայի օգտագործում, շինության պատի վրա գովազդային պաստառներ ամրացնելը և այլն): Ընդ որում, գնահատման համար, վերոնշյալ եկամուտները հաշարկվում են գնահատման ամսաթվին հաջորդող մեկ տարվա համար, այսինքն՝ ենթադրվում է, որ մինչև գնահատման ամսաթիվը դիտարկվող գույքը չի օգտագործվել:

Պարապուրդը դա օբյեկտը ոչ ամբողջ հզորությամբ օգտագործելն է: Օրինակ, եթե Երևանում ամառվա ամիսներին հյուրանոցները գրեթե 100%-ով զբաղված են լինում, ապա ձմեռվա ամիսներին նրանք բեռնված են մոտ 40%-ով, իսկ դա նշանակում է, որ հյուրանոցները ողջ տարվա ընթացքում միջինը բեռնված են մոտավորապես 70%-ով: Այլ խոսքերով ասած, պարապուրդն այն ժամանակահատվածն է, երբ անշարժ գույքի օբյեկտից եկամուտներ չեն ստացվում: Բնակարանի վարձակալության դեպքում դա կարող է լինել այն ժամանակահատվածը, երբ բնակարանատերը փնտրում է ասենք նոր վարձակալ, կամ բնակարանում իրականացնում է վերանորոգման աշխատանքներ:

Համախառն ծախսերը ներառում են երեք տիպի ծախսեր՝ գործառնական (շահագործման), պահուստային (ռեզերվային) և անփոփոխ (ֆիքսված):

Գործառնական (կամ շահագործման) ծախսերին են վերաբերվում օբյեկտի շահագործման հետ կապված ծախսերը, ինչպես նաև այն ծախսերը, որոնք ուղղված են օգտագործողին ծառայություններ մատուցելուն և եկամուտների հոսքը ապահովելուն: Անշարժ գույքի օբյեկտի շահագործման ծախսերի մեջ են մտնում սպասարկող անձնակազմի աշխատավարձն ու պարգևավճարները, աշխատակիցների սոցիալական ապահովագրումը, կոմունալ ծառայությունները (էլ. էներգիա, գազ, հեռախոս, ջուր և այլն), օբյեկտի պահպանման հետ կապված ծախսերը (պահակային և հակահրդեհային ծառայությունների վճարը, վերելակի, ինժեներական կոմունիկացիաների, հեռախոսի սպասարկման ծախսերը և այլն), ներկայացուցչական ծախսերը, գովազդային ծախսերը, բանկային սպասարկման հետ կապված ծախսերը, ինչպես նաև տրանսպորտային ծախսերը:

Պահուստային ծախսերին են վերաբերվում, օրինակ, անշարժ գույքի օբյեկտի համար խոհանոցային սարքավորումների, կահույքի, սպասքի և այլ պարագաների ձեռք բերման (փոխարինման) ծախսերը:

Հարկ է նշել, որ գնահատվող անշարժ գույքի օբյեկտի կապիտալ և ընթացիկ վերանորոգման ծախսերը պահուստային ծախսերի այս ցանկի մեջ չեն մտնում, քանի որ նրանք ամորտիզացիոն հատկացումների մեջ են մտնում:

Անհրաժեշտ է հատուկ դիտարկել **անփոփոխ ծախսերը:** Դրանք պարտքերի սպասարկման հետ կապված ծախսերն են**,** օրինակ վարկի տոկոսների մարումը, ամորտիզացիոն հատկացումները, եկամտահարկը, գույքահարկը, այլ հարկերը, կառավարիչների պարգևավճարները: Այս ծախսերից մի քանիսը հաշվի են առնվում կապիտալիզացիայի գործակցով:

Այդ ծախսերի մի մասը (օրինակ՝ ամորտիզացիոն հատկացումները) մտնում է արտադրության ինքնարժեքի կազմի մեջ, մի մասն էլ (օրինակ՝ կառավարչի պարգևավճարը) վճարվում է եկամուտից, իսկ որոշ ծախսեր (օրինակ՝ պարտքերի մարման ծախսերը) փոխհատուցվում են մասնակիորեն եկամուտի հաշվին, մասնակիորեն էլ արտադրության ինքնարժեքի հաշվին, այն դեպքում, երբ շահագործման և պահուստային ծախսերը, ինչպես նաև անփոփոխ ծախսերի մի մասը մտնում են արտադրության ինքնարժեքի կազմի մեջ:

3.11.2. Մաքուր եկամուտի որոշումը՝ օբյեկտի վաճառքի դեպքում

Մաքուր եկամուտը՝ օբյեկտի վաճառքի դեպքում, հաշվարկվում է, որպես վաճառքից ստացված հասույթի և այդ վաճառքի հետ կապված ծախսերի տարբերություն:

3.11.3. Կապիտալիզացիայի գործակիցը և կապիտալի վերադարձը

Եկամտի կապիտալիզացիան ընթացիկ արժեքի միացյալ գումարի մեջ ապագա եկամուտների հոսքերի վերահաշվարկման գործընթացն է: Դրա հետ մեկտեղ հաշվի է առնվում.

1. Ապագա եկամուտների գումարը:
2. Երբ պետք է ստացվեն եկամուտները:
3. Եկամտի ստացման ժամանակահատվածը:
4. Ռիսկի երաշխիքը:

Կապիտալիզացիայի գործակից հասկացությունն անշարժ գույքի նկատմամբ կիրառելիս իր մեջ պետք է ներառի կապիտալի եկամտաբերությունը և կապիտալի վերադարձելիությունը: Կապիտալի եկամտաբերությունը, դա փոխհատուցում է, որը, հաշվի առնելով ժամանակի գործոնը, պետք է վճարվի ներդրողին փողի արժեքի, ռիսկի և այլ գործոնների դիմաց՝ կապված կոնկրետ ներդրումների հետ: Այլ խոսքով, դա դրամական միջոցների օգտագործման դիմաց վճարվող տոկոսադրույքն է: Այն անվանում են նաև վերադարձ: Կապիտալի վերադարձը նշանակում է սկզբնական ներդրված գումարի մարում: Այն կոչվում է կապիտալի փոխհատուցում:

Վերադարձը դա տոկոսային հարաբերություն է, որը ցույց է տալիս ներդրումներից ստացվող եկամուտը: Անհրաժեշտ է տարբերել 2 տիպի վերադարձ՝ ընթացիկ և վերջնական:

Ընթացիկ վերադարձը ներդրումներից առաջացած ընթացիկ դրամական մուտքերի և ներդրումային ծախսերի հարաբերությունն է:

Տվյալ ցուցանիշը հաշվարկվում է հետևյալ բանաձևով՝

Ընթացիկ վերադարձը = Տարեկան եկամուտ / ներդրումների արժեք

Ավելի զգայուն ցուցանիշ է համարվում վերջնական վերադարձը:

Վերջնական վերադարձը դա տարեկան մաքուր արդյունավետ եկամտի տոկոսային հարաբերությունն է ներդրումների արժեքին՝ ներկա պահից մինչև ակտիվների վաճառքը կամ վերադարձը: Այն հաշվի է առնում սպասվող եկամուտների ստացման ժամանակը և գումարը: Վերջնական վերադարձի հաշվարկը նախատեսում է ընթացիկ վերադարձի ուղղում՝ հաշվի առնելով կապիտալի աճը կամ կորուստը՝

ներդրումային ակտիվների տիրապետման ընթացքում: Վերջնական վերադարձն արտացոլում է ինվեստիցիաներում եկամուտի արդյունավետ չափը, որը հաշվի է առնում ինչպես ընթացիկ եկամուտը, այնպես էլ սպասվող եկամուտը (վնասը), որը կախված է կապիտալի աճից (նվազեցումից) և բաշխվում է տարիների վրա՝ հաշվի առնելով նրա ստացման ժամանակը: Ինքնըստինքյան այս չափը նախատեսում է, բայց չի ներառում կապիտալի վերադարձը: Քանի որ վերջնական վերադարձը հաշվի է առնում կապիտալի արժեքի նվազեցումը կամ աճը, հետևաբար այս ցուցանիշն ունի ավելի լայն իմաստ, քան ընթացիկ վերադարձը: Այնուամենայնիվ, վերջնական վերադարձի հաշվարկը դա փորձերի և սխալների համեմատաբար ավելի բարդ գործընթաց է, քան ընթացիկ վերադարձի որոշումը:

Գոյություն ունեն մի քանի ընդհանուր կանոններ, որոնք որոշում են, թե արդյոք գերազանցում է վերջնական վերադարձն ընթացիկ վերադարձին: Դրանց համապատասխան վերջնական վերադարձը կլինի՝

1. Ընթացիկ վերադարձից մեծ, եթե սպասվում է կապիտալի արժեքի աճ:
2. Ընթացիկ վերադարձից փոքր, եթե սպասվում է կապիտալի արժեքի նվազում:
3. Ընթացիկ վերադարձին հավասար, եթե չի սպասվում կապիտալի արժեքի նվազում կամ աճ:
4. Բացասական, եթե բոլոր ընթացիկ եկամուտների և վերավաճառքի գների գումարը ցածր լինի հետգնման գնից:

3.11.4. Վերջնական վերադարձը և կապիտալիզացիայի գործակիցը

Վերջնական վերադարձի դրույքաչափը ցույց է տալիս միայն ներդրումներից ստացվող եկամուտը, այնինչ անշարժ գույքի տերմինաբանությունում օգտագործվող կապիտալիզացիայի գործակիցը ներառում է ինչպես կապիտալի վերադարձի նորման, այնպես էլ ներդրումներից ստացվող եկամուտների չափը:

Տեսականորեն ընթացիկ վերադարձի համար կապիտալիզացիայի գործակիցը պետք է ուղղակիորեն կամ անուղղակիորեն հաշվի առնի հետևյալ գործոնները՝

1. Փոխհատուցումը ոչ ռիսկային, լիկվիդային ներդրումների համար:
2. Փոխհատուցումը ռիսկի համար:
3. Փոխհատուցումը ցածր լիկվիդայնության համար:
4. Փոխհատուցումը ներդրումային կառավարման համար:

5. Ակտիվի արժեքի կանխատեսվող բարձրացման կամ նվազման հետ կապված ուղղումները:

Որպեսզի ցույց տանք, թե այս գործոններից մի քանիսը ինչպես կարող են հաշվի առնվել կապիտալիզացիայի գործակցում՝ դիտարկենք կումուլյատիվ (կուտակային) կառուցման մեթոդը:

3.11.5. Կապիտալիզացիայի գործակցի կումուլյատիվ (կուտակային) կառուցման մեթոդ

Ըստ այս մեթոդի՝ տոկոսադրույքը կառուցվում է ոչ ռիսկային դրույքաչափի հիմքի վրա (վերջինիս ավելացվում են այն փոխհատուցումները, որոնք անհրաժեշտ են ռիսկի, ցածր լիկվիդայնության և ներդրումային կառավարման հետ): Այն վերլուծողին թույլ է տալիս անշարժ գույքից ստացվող եկամուտների հոսքերի և այլ եկամուտների հոսքերի միջև առաջացող տարբերություններում հատուկ ուղղումներ մտցնել:

$$Կ = Ե_{ո} + Ե_{ռ} + Ե_{լ} + Ե_{ներդ},$$

որտեղ՝ $Ե_{ո}$ ոչ ռիսկային դրույքաչափն է,
$Ե_{ռ}$ ուղղումն է ռիսկի համար,
$Ե_{լ}$ ուղղումն է ցածր լիկվիդայնության համար,
$Ե_{ներդ}$ ուղղումն է ներդրումային կառավարման համար:

Վերլուծաբանն իր հաշվարկները սկսում է ոչ ռիսկային կամ լիկվիդային դրույքաչափը որոշելով: Այդ դրույքաչափը կարող է որոշված լինել այն հաշիվներով, որոնք նախատեսում են անվանական գրքույկների տրամադրում և առաջարկվում են ֆինանսական հաստատությունների կողմից և որոնցում ներդրողների միջոցներն ապահովագրված են պետության կողմից: Իսկ ապահովագրումը կարող է իրականացվել պետական պարտատոմսերի միջոցով, քանի որ վերջիններս ապահովում են երաշխավորված եկամուտ, ունեն շատ մեծ լիկվիդայնություն զերծ են ռիսկի գործոնից: Ոչ ռիսկային դրույքաչափը դրամի դիմաց անհրաժեշտ այն նվազագույն փոխհատուցումն է, որը հաշվի է առնում ժամանակի գործոնը:

Այս ոչ ռիսկային դրույքաչափին ավելացվում է գնահատվող անշարժ գույքի տեսակի յուրահատկությունների հետ կապված ռիսկի ուղղումը: Օրինակ՝ ռիսկը համարվում է ցածր այն դեպքում, երբ գույքը վարձակալության է տրվում կայուն վարձակալի, որն ունի մշտական հաճախորդներ, ինչպիսիք են, օրինակ, ՀՀ կապի ծառայությունը կամ ՀՀ-ում բջջային հեռախոսակապի օպերատորը: Ռիսկը բարձր է

համարվում այն օբյեկտների համար, որոնք վարձակալության են հանձնվել անվստահելի վարձակալներին և որոնք մշտական հաճախորդներ չունեն:

Անհրաժեշտ է նաև ուղղում մտցնել անշարժ գույքի ցածր լիկվիդայնության համար: Լիկվիդայնությունը ցույց է տալիս, թե որքան արագ ակտիվը կարող է կանխիկ դրամական միջոցների փոխարկվել: Բաժնետոմսերի և պարտատոմսերի հետ համեմատած անշարժ գույքն ունի ցածր լիկվիդայնություն: Սա հատկապես վերաբերվում է այն շուկաներին, որտեղ բարդեցված է հիփոթեքային վարկի ստացումը:

Որոշ տեսակի ներդրումների համար անհրաժեշտ է աննշան մենեջմենտ, մինչդեռ մյուսների համար՝ մեծ կառավարչական ճիգեր: Ներդրումային կառավարումը ենթադրում է լրացուցիչ փոխհատուցում (օրինակ՝ բանկում ցպահանջ կատարված ներդրումների համար կառավարչական ծախսերը նվազագույնն են), որոնք ներառում են հարկային հայտարարագրերի լրացումը, ակտիվների պահպանման կամ վաճառքի մասին որոշումների ընդունման և ֆինանսավորման տարբեր տեսակներից մեկի ընտրությունը: Ներդրումային կառավարումը չպետք է շփոթել անշարժ գույքի կառավարման հետ, որը նախատեսում է ամենօրյա հսկում: Վերջինիս հետ կապված ծախսերը ներառվում են գործառնական ծախսերի մեջ:

Տարբեր տեսակի ներդրումների համար կապիտալիզացիայի դրույքաչափի հաշվարկը կուտակային կառուցման մեթոդով ներկայացված է աղյուսակում:

Տոկոսադրույքն ըստ կուտակային կառուցման մեթոդի

	Առաջնային արժեթղթեր	**Եկամուտը վարձակալական գործունեությունից**	**Եկամուտը ոչ մեծ բազմաբնակարան նախագծից**
Ոչ ռիսկային դրույքաչափ	5,0 %	5,0 %	5,0 %
Ուղղումը ռիսկի համար	5,0 %	3,5 %	6,0 %
Ուղղումը ցածր լիկվիդայնության համար	0,0 %	2,5 %	5,0 %
Ուղղումը ներդրումային կառավարման համար	0,5 %	1,0 %	2,0 %
Կուտակային կառուցման մեթոդով ստացված դրույքաչափը	**10,5%**	**12,0%**	**18,0%**

Որտեղի՞ց է վերլուծողը գտնում այն ուղղումները, որոնք կապված են ռիսկի, ցածր լիկվիդայնության և ներդրումային կառավարման հետ: Ինչպես հետևում է աղյուսակից, տարբեր ներդրումների համար այդ ծախսերը տարբեր են: Այդ ուղղումներից շատերը կրում են սուբյեկտիվ բնույթ և որոշվում են հաճախորդ-ներդրողի նպատակներով, խնդիրներով և իրավիճակով: Աղյուսակից հետևում է, որ այս ծախսերը տարբեր ներդրումների համար տարբեր են:

3.11.6. Կապիտալիզացիայի գործակցի որոշման ուղղակի մեթոդը

Կապիտալիզացիայի գործակցի որոշման ուղղակի մեթոդը հիմնվում է նախկինում վարձակալված և արդեն վաճառված համեմատական օբյեկտների վերաբերյալ եղած շուկայական տվյալների վրա: Ըստ այդ մեթոդի՝ կապիտալիզացիայի գործակիցը որոշվում է հետևյալ կերպ: Նախ, համեմատական օբյեկտների համար որոշվում են կապիտալիզացիայի գործակիցները, այնուհետև հաշվարկվում է այդ գործակիցների միջինը:

$$Կ_1 = Ե_1 / Ա_1, \quad Կ_2 = Ե_2 / Ա_2, \qquad Կ = Ե / Ա ,$$

$$Կ = (Կ_1 + Կ_2 \qquad Կ) /$$

որտեղ՝ Կ - ն՝ կապիտալիզացիայի գործակիցն է,

Կ - ը՝ -րդ համեմատական օբյեկտի կապիտալիզացիայի գործակիցը,

Ա - ը՝ -րդ համեմատական օբյեկտի վաճառքի գինը,

Ե - ը՝ -րդ համեմատական օբյեկտի զուտ եկամուտը:

Այս մեթոդի կիրառման դեպքում գնահատողի գլխավոր խնդիրը համապատասխան համեմատական օբյեկտների ընտրությունն է: Դրա համար անհրաժեշտ է մանրամասն վերլուծել պոտենցիալ համեմատական օբյեկտների եկամուտներն ու ծախսերը: Ընդ որում ավելի լավ է դիտարկել այն օբյեկտները, որոնց վաճառքի ամսաթվերը առավելագույնս մոտ են օբյեկտի գնահատման ամսաթվին, քանի որ այս դեպքում համեմատական օբյեկտների տվյալներում էական ուղղումներ իրականացնելու անհրաժեշտություն չի առաջանա:

Կապիտալիզացիայի գործակցի որոշման ամենապարզ մեթոդն ուղղակի մեթոդն է և, եթե առկա է բավարար քանակությամբ և որակի համապատասխան ինֆորմացիա, ապա այս մեթոդի օգտագործումը միշտ էլ նպատակահարմար է:

Կապիտալ ծախսերի փոխհատուցումը հաշվի առնող կապիտալիզացիայի գործակցի ուղղումները: Կապիտալիզացիայի գործակիցը դա դրույքաչափ է, որը, վերագրված լինելով ներդրումներից ստացվող ընթացիկ եկամուտներին, տալիս է ներդրումների գնահատվող արժեքը: Եկամուտների հոսքը, որոնց մուտքերը կանխատեսվում է հավասար գումարներով սահմանափակ ժամանակահատվածի համար, կապիտալիզացվում է տոկոսադրույքով (կամ դիսկոնտով): Դիսկոնտի դրույքաչափի միջոցով կապիտալիզացիան կատարվում է նաև այն դեպքերում, երբ կանխատեսվում է փոփոխություն՝ ներդրված կապիտալի արժեքի մեջ: Այս դեպքում ներդրումային ծախսերի փոխհատուցումը կատարվում է ակտիվի վերավաճառքի ժամանակ: Եկամուտների ամբողջ հոսքը հանդիսանում է վերադարձ (ներդրումային եկամուտ):

Մինչդեռ այն դեպքում, երբ դիտվում է ակտիվի «մաշվածություն» (այսինքն՝ կանխատեսվում է կապիտալի կորուստ), ընթացիկ եկամուտի մի մասը պետք է դիտարկվի որպես ներդրումների վերադարձ: Ընթացիկ եկամուտների մնացորդների գումարը կկազմի ներդրումային եկամուտը: Տվյալ դեպքում կապիտալիզացիայի գործակիցը պետք է մեծացվի այնպես, որ թույլատրի մաթեմատիկորեն հաշվարկել ակտիվի արժեքի գումարը, ընդ որում ընթացիկ ակտիվների մի մասը կկազմի ներդրումային եկամուտը, իսկ մյուս մասը կկազմի ներդրված գումարների ետ վերադարձը: Դրա հետ մեկտեղ, երբ կանխատեսվում է ակտիվի արժեքի բարձրացում, ապա ամբողջ ընթացիկ եկամուտը, ինչպես նաև վերավաճառքից առաջացած շահույթը (օգուտը), կկազմեն ներդրումային եկամուտը: Իսկ ներդրումների ետ վերադարձը կապահովվի վերավաճառքից առաջացած մնացորդային շահույթի հաշվին: Հաշվի առնելով ներդրումային արժեքի բարձրացման կանխատեսումները՝ կապիտալիզացիայի գործակիցը կարող է հաշվարկվել դիսկոնտի դրույքաչափով՝ կապիտալի ավելացման ամենամյա տոկոսի հաշվարկման միջոցով:

Որպեսզի ընդգծենք կապիտալի վերադարձը հաշվի առնելու անհրաժեշտությունը, դիտարկենք հետևյալ ներդրումային առաջարկը՝

Ներդրեք 100 մլն. դրամ այժմ և ստացեք 25 մլն. դրամ տարեկան: Դա կկազմի տարեկան 25 % եկամուտ: Մի հապաղեք, գործեք հիմա:

Այս առաջարկի հեղինակը խոստանում է վճարել 25մլն. դրամ ամեն տարվա համար՝ հաջորդ 4 տարիների ընթացքում (դրանից հետո ներդրումները կարժեզրկվեն, այնինչ այդ մասին չի ասվում ոչինչ): Կստանա արդյո՞ք ներդրողը իր ներդրումից 25% եկամուտ: Իհարկե՝ ոչ: 4 տարի հետո ներդրողը միայն ետ կվերադարձնի իր 100 մլն. դրամը և չի ստանա ոչ մի լումա եկամուտ: Կամ էլ կարելի է հաշվի առնել, որ ներդրողը ստացել է 25 % եկամուտ ներդրումից, բայց կորցրել է ամբողջ սկզբնական ներդրած գումարը: Ամեն դեպքում, հստակ հասկանալի է, որ

տվյալ ներդրումային առաջարկը՝ խոստանալով 25 % դրույքաչափով վերադարձ՝ մոլորության մեջ է դնում ներդրողին:

3.11.7. Եկամուտների հոսք

Եկամուտների հոսքը դա սպասվող պարբերական մուտքերի հաջորդականությունն է, ի տարբերություն ամբողջական գումարների միաժամանակյա մուտքերի:

Դիտարկենք եկամուտների հոսքերի օրինակներ՝

1. Ամեն կես տարին մեկ անգամ 1 մլն. դրամ անվանական արժեք ունեցող պարտատոմսերից ստանում ենք 60 հազ. դրամ: Տվյալ դեպքում 12% եկամտաբերությամբ կամ դրույքաչափով պարտատոմսերի անվանական արժեքը կմարվի 15 տարի հետո:
2. 15 տարով հատկացված հիփոթեքային վարկի մարումը՝ ամսեկան 438,246 դրամով:
3. 10 տարվա ընթացքում, որպես դրամական հոսք, տարեկան 3 մլն. դրամի ստացումը՝ բազմաբնակարան շենքում բնակարանը վարձակալությամբ հանձնելուց հետո:

Պետք է ուշադրություն դարձնել, որ բոլոր 3 օրինակներում էլ եկամուտների մուտքերի ժամանակը սահմանափակ է՝ եկամուտների մուտքերից ոչ մեկը չի հանդիսանում հավերժ:

Եկամուտների հոսքը ճիշտ կապիտալիզացնելու համար անհրաժեշտ է, որ այդ եկամուտների մուտքերի գումարը բաժանվի կապիտալիզացիայի գործակցի վրա: Անշարժ գույքի ֆինանսական տերմինաբանությունում կապիտալիզացիայի գործակիցը հանդես է գալիս որպես 2 գործակիցների գումար, դրանք են՝ ներդրումային եկամուտի տոկոսադրույքը և ներդրած հիմնական գումարի փոխհատուցման նորմաները (ներդրված գումարի վերադարձը)՝ նույնպես արտահայտված տոկոսով:

Մենք կդիտարկենք եկամուտների հոսքի կապիտալիզացիան կապիտալի արժեքի (հիմնական գումարի) կանխատեսվող փոփոխությունների երեք դեպքերում՝

1. Կապիտալի արժեքը (հիմնական գումարը) հաստատուն է, չի փոխվում:
2. Կանխատեսվում է կապիտալի արժեքի նվազեցում:
3. Կանխատեսվում է կապիտալի արժեքի աճ:

1. Կապիտալի արժեքը մնում է հաստատուն, երբ չի կանխատեսվում ներդրումների հիմնական գումարի արժեքի փոփոխություն: Այդ դեպքում կապիտալի փոխհատուցումը կատարվում է ակտիվի արժեքից՝ նրա վերավաճառքի դեպքում: Ընթացիկ եկամուտը

դա մաքուր եկամուտն է, որը կարող է կապիտալիզացվել տոկոսադրույքով (ներդրումային եկամտի դրույքով): Օրինակ՝ ենթադրենք թողարկվել է կորպորատիվ պարտատոմս 1000 դրամ անվանական արժեքով, որը մարվելու է 15 տարի հետո: Արժեթղթի դրույքը 12% է, համապատասխանաբար տոկոսավճարը կկազմի տարեկան 120 դրամ: Այսպիսով, եկամուտների հոսքը կարող է կապիտալիզացվել 12% դրույքով՝ տարեկան եկամուտը բաժանելով 0,12-ի վրա, այսինքն՝

120 / 0.12 = 1000 դրամ՝ հիմնական գումարի արժեքը:

Տվյալ դեպքում անհրաժեշտություն չկա կապիտալիզացիայի գործակցում հաշվարկելու կապիտալի փոխհատուցումը, քանի որ սկզբնական ներդրումները կվերադարձվեն պարտատոմսերը մարելու ժամանակ: Այս մոտեցումը կիրառելի է բոլոր պարտատոմսերի համար (կամ այլ եկամտային հոսքերի), որոնք գնվում և մարվում են միևնույն արժեքով: Այնինչ, եթե պարտատոմսը գնվում է անվանական արժեքով, իսկ վերավաճառվում է զեղչով, ապա տեղի է ունենում կապիտալի կորուստ: Այս դեպքում անհրաժեշտ է հաշվի առնել կապիտալի փոխհատուցման նորման: Զեղչով գնվող և անվանական արժեքով մարվող պարտատոմսը տալիս է եկամուտ՝ կապիտալի ածից: Ընթացիկ եկամտի կապիտալիզացիան՝ հաշվարկված նրա և տոկոսադրույքի բաժանման ճանապարհով, թույլ չի տալիս հաշվի առնել ներդրված կապիտալի արժեքի կանխատեսվող փոփոխությունները: Պարտատոմսերի օրինակը օգտագործվում է այստեղ, քանի որ պարբերաբար ստացվող եկամուտների գումարը և ակտիվի արժեքը մնում են անփոփոխ:

Անշարժ գույքում ներդրումների վերլուծության ժամանակ կապիտալիզացիայի գործակիցը չպետք է ներառի կապիտալի փոխհատուցման ավելացումներ, երբ ակտիվի վերավաճառքը կատարվել է ներդրման սկզբնական գումարին հավասար արժեքով և կանխագուշակվում են հավասարամեծ եկամուտների մուտքեր: Սա վերաբերվում է այն դեպքերին, երբ հողակտորը, պահեստային շինությունը, արդյունաբերական շինությունը կամ մեկ այլ օբյեկտ վարձակալվում է մաքուր վարձակալական պայմաններով, որոնք սահմանում են տարեկան հավասարամեծ վճարումներ՝ անսահմանափակ ժամանակահատվածի համար, կամ էլ, երբ գույքի վերավաճառքից ստացված գումարը հավասար է սեփականության ձեռքբերման սկզբնական ծախսերին:

Սղաճի սպասումների հետ կապված փոխհատուցման ուղղումները հաճախ կապիտալիզացիայի գործակցում չեն ներառվում: Օրինակ՝ սղաճը երբեմն առաջացնում է բազմաբնակարան տների վարձավճարի աճ, որը ավելի քան կծածկի գործառնական ծախսերը, բացի այդ, ինչպես հաճախ լինում է, սղաճի հետևանքով անշարժ գույքի

գների բարձրացումը կծածկի ֆիզիկական մաշվածության և օբյեկտի հնացման հետ կապված ծախսերը:

2. Կանխատեսվում է ներդրված կապիտալի արժեքի նվազում:

Երբ սպասվում է, որ ներդրված կապիտալի արժեքը (հիմնական գումարը) կփոքրանա, ապա փոխհատուցվող ներդրումների մի մասը կամ ամբողջ գումարը պետք է ստացվի ընթացիկ եկամտից: Այդ իսկ պատճառով ընթացիկ եկամտի կապիտալիզացիայի գործակիցը պետք է ներառի ինչպես ներդրումային եկամուտը, այնպես էլ սպասվող կորուստների փոխհատուցումը:

Գոյություն ունի ներդրված գումարի փոխհատուցման 3 տարբերակ (եղանակ)՝

1. Կապիտալի ուղիղ գծային վերադարձ:
2. Կապիտալի վերադարձը փոխհատուցման ֆոնդով և ներդրումային եկամտի դրույքով:
3. Կապիտալի վերադարձը փոխհատուցման ֆոնդով և ոչ ռիսկային տոկոսադրույքով:

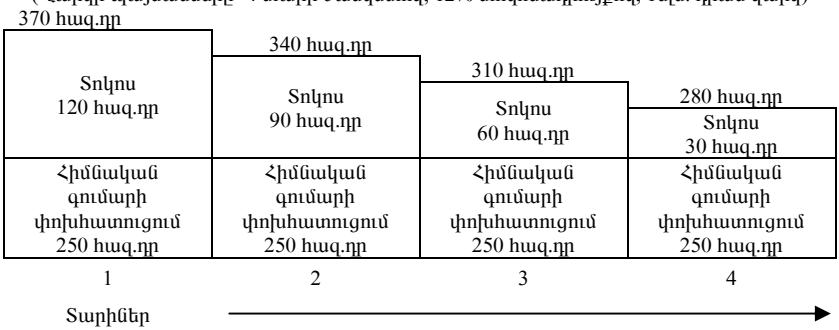
Կապիտալի ուղիղ գծային վերադարձ: Ուղիղ գծային վերադարձի մեթոդը, որն այլ կերպ անվանում են Ռինգի մեթոդ, ենթադրում է, որ հիմնական գումարի փոխհատուցումը տեղի է ունենում ամեն տարի՝ հավասար մասերով: Օրինակ՝ ենթադրենք, որ 1 մլն. դրամ վարկը տրվել է 4 տարով՝ տարեկան 12% դրույքաչափով: Ամենամյա ուղիղ գծային վերադարձի նորման կկազմի 25%, քանի որ 4 տարվա ընթացքում այն պետք է ամբողջությամբ դուրս գրվի (100% / 4 տարի = 25%): Այդ դեպքում կապիտալիզացիայի գործակիցը կկազմի՝ 25% + 12% = 37%: Ամեն տարի կվերադարձվի վարկի հիմնական գումարի՝ 1մլն. դրամի, 25%-ը՝ ներդրման եկամտի 12%-ի հետ մեկտեղ: 1մլն. դրամի 12%-ը կկազմի 120հազ. դրամ, որն առաջին տարվա տոկոսավճարն է: Ներդրված գումարի 1-ին տարվա վերադարձը կկազմի 250հազ. դրամ, այսպիսով՝ առաջին տարվա ընդհանուր վճարումները կկազմեն 370հազ. դրամ:

Երկրորդ տարվա տոկոսավճարները կկազմեն հիմնական գումարի մնացած մասի 12%-ը: Քանի որ 1մլն. դրամ սկզբնական վարկի գումարից 250 հազարը փոխհատուցվել էր առաջին վճարմամբ, ապա մնացորդը կկազմի 750 հազ. դրամ, իսկ 12% դրույքաչափի դեպքում, երկրորդ տարվա համար, տոկոսի վճարումները կկազմեն 90 հազ. դրամ: Երկու տարուց հետո հիմնական գումարի մնացորդը կկազմի 500 հազար, այսինքն՝ երրորդ տարվա համար տոկոսը կկազմի 500 հազարի 12%-ը, կամ 60 հազար դրամ, չորրորդ տարվա համար հիմնական գումարի մնացորդը կկազմի 250 հազ. դրամ, իսկ տոկոսավճարը կկազմի 30 հազար դրամ:

Կապիտալի ուղիղ գծային վերադարձը գրաֆիկորեն ներկայացված է նկար 3.1-ում:

Պետք է նաև հաշվի առնել որ կապիտալի ուղիղ գծային փոխհատուցման դեպքում վարկի ամենամյա գումարային վճարումները գնալով նվազում են: Այս մեթոդի տվյալ բնութագիրը շատ կարևոր է, այն ցույց է տալիս, որ ուղիղ գծային կապիտալիզացիան համապատասխանում է նվազող եկամուտների հոսքին և պետք է օգտագործվի հավասարամեծ եկամուտների հոսքի համար:

(Վարկի պայմանները՝ 4 տարի ժամկետով, 12% տոկոսադրույքով, 1մլն. դրամ վարկ)



Նկ. 3.1. Կապիտալի ուղիղ գծային վերադարձ

<u>Կապիտալի վերադարձը փոխհատուցման ֆոնդով և ներդրումների եկամտային դրույքաչափը:</u> Կապիտալի փոխհատուցումը ներդրումների եկամտային դրույքաչափով կոչվում է Ինվուդի մեթոդ: Վերջինս նաև կոչվում է կապիտալի հավասարաչափ աննուիտետային փոխհատուցում:

Ներդրումների վերադարձման նորման, որպես կապիտալիզացիայի գործակցի բաղկացուցիչ մաս, հավասար է փոխհատուցման ֆոնդի գործոնին այն նույն դրույքաչափով, ինչը որ ներդրումներինն է: Կապիտալի գումարային եկամուտների հոսքի մի մասը կազմում է մաքուր եկամուտը, այսինքն՝ ներդրումներից եկամուտը: Իսկ եկամուտների հոսքի մնացորդը ապահովում է կապիտալի փոխհատուցումը կամ վերադարձը: Կապիտալի 100%-անոց կորստի դեպքում՝ կապիտալի փոխհատուցմանը գնացող եկամտի մի մասը, լինելով վերաներդրված ներդրումների եկամտի դրույքաչափով, աճում է և դառնում ճիշտ սկզբնական հիմնական գումարի չափով գումար: Այսպիսով կատարվում է կապիտալի լրիվ փոխհատուցում:

Օրինակ՝ 4 տարով հատկացված տարեկան 12% դրույքաչափով 1մլն. դրամ վարկի լրիվ մարման համար պահանջվում է իրականացնել

տարեկան 329,230 դրամի հավասարաչափ վճարումներ (բարդ տոկոսի աղյուսակների 6-րդ սյունակ): Առաջին տարվա համար տոկոսը կկազմի 120,000 դրամ, իսկ փոխհատուցման գումարը՝ 209,230 դրամ: Տարեկան տոկոսները կարող են ծախսվել վարկատուի կողմից, ամեն տարվա հիմնական վճարումների 209,230 դրամ կուտակումների դեպքում: 4 տարի հետո նրանց գումարը կկազմի 836,920 դրամ, եթե այդ վերաներդրված մուտքերին տոկոս չի վճարվում: Իսկ եթե ամեն տարի ստացվող 209,230 դրամը նորից ներդրվի տարեկան 12%-ով, ապա նրանց գումարը 4 տարի հետո կաճի և կդառնա ուղիղ 1մլն. դրամ, որը հավասար է վարկի սկզբնական գումարին՝

Հիմնական գումարի մուտքը 1-ին տարվա վերջում	209,230 դր.
2-րդ տարվա դիմաց ստացված տոկոսը՝ 12%	25,110 դր.
Հիմնական գումարի մուտքը 2-րդ տարվա վերջում	209,230 դր.
Մնացորդը 2-րդ տարվա վերջում	440,570 դր.
3-րդ տարվա դիմաց ստացվող տոկոսը՝ 12%	53,230 դր.
Հիմնական գումարի մուտքը 3-րդ տարվա վերջում	209,230 դր.
Մնացորդը 3-րդ տարվա վերջում	706,030 դր.
4-րդ տարվա դիմաց ստացվող տոկոսը՝ 12%	84,720 դր.
Հիմնական գումարի մուտքը 4-րդ տարվա վերջում	209,230 դր.
Մնացորդը 4-րդ տարվա վերջում	999,980 դր.
Կլորացման սխալները՝	20 դր.
Ընդամենը՝	**1,000,000 դր.**

Սովորաբար հավասարամեծ եկամուտների դեպքում կապիտալիզացիայի գործակիցը սովորաբար հավասար է մաքուր եկամուտի դրույքաչափի (դիսկոնտի դրույքաչափ) և փոխհատուցման ֆոնդի միևնույն դրույքաչափով գործակցի գումարին: Վերը նշված օրինակում փոխհատուցման ֆոնդի գործոնին՝ 0.209234 (տարիների թիվը՝ 4, տոկոսադրույքը՝ 12%, սյունակ 3), ավելացվում է 12% տոկոսադրույքը, արդյունքում կապիտալիզացիայի գործակիցը կստացվի 0.329234:

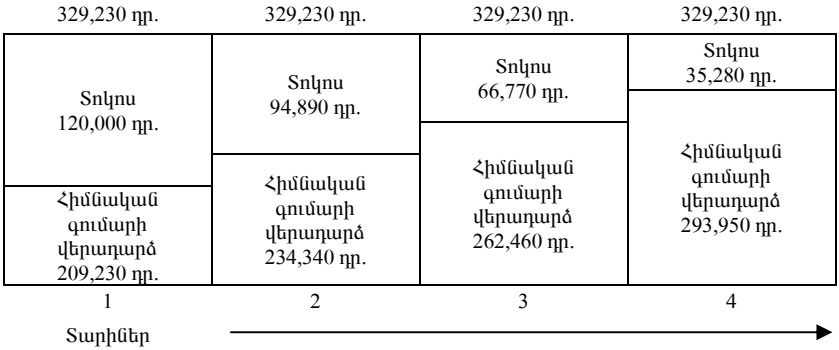
Այսպիսով, եթե հայտնի է, որ տարեկան հաստատուն եկամուտը հավասար է 329,230 դրամ և այն պարբերաբար մուտքագրվում է ամեն տարվա վերջում՝ 4 տարիների ընթացքում, ապա ներդրված կապիտալի արժեքը կարող է հաշվարկվել հետևյալ կերպ՝

329,230 / 0.32923 = 1000000 դրամ

Այնուամենայնիվ պետք է հիշել, որ կապիտալի փոխհատուցման այս եղանակը ենթադրում է հետևյալ բացթողումները՝

1. Ամեն տարվա 12% դրույքով տոկոսը կարող է ծախսվել սեփականատիրոջ կողմից և այդպիսով չի ազդի հիմնական գումարի վրա :
2. Կապիտալի փոխհատուցման ամեն տարվա գումարները պետք է նորից ներդրվեն տարեկան 12%-ով, որպեսզի հիմնական գումարը մնա անփոփոխ:

Կապիտալի փոխհատուցումը հավասարաչափ-աննուիտետային մեթոդով կարելի է ներկայացնել գրաֆիկորեն՝ հետևյալ կերպ.



Նկ. 3.2. Կապիտալի փոխհատուցումը ուղիղ անուիտետային մեթոդով

<u>Կապիտալի վերադարձը փոխհատուցման ֆոնդով և ոչ ռիսկային տոկոսադրույքով:</u> Որոշ դեպքերում ներդրումները հանդիսանում են այնքան եկամտաբեր, որ միևնույն տոկոսադրույքով, ինչպիսին սկզբնական ներդրումներն են, նորից ներդրման հնարավորությունը համարվում է քիչ հավանական: Նորից ներդրված միջոցների համար հնարավոր է եկամտի ստացում, ավելի ցածր «ոչ ռիսկային» տոկոսադրույքով: Ներդրումների փոխհատուցման «ոչ ռիսկային» մոտեցումը կոչվում է Հոսկոլդի մեթոդ:

Ենթադրենք, որ ներդրողը բացում է ոսկու կամ նավթի հանքավայր: Կլինի՞ արդյոք նա այդքան հաջողակ հաջորդ անգամ: Երբ հանքային նյութերի պաշարները վերջանան, կարո՞ղ է արդյոք նա վերադարձնել իր ներդրած կապիտալը: Հնարավոր է և ոչ: Հոսկոլդի մեթոդը օգտագործում է ոչ ռիսկային տոկոսադրույքը, որպես փոխհատուցվող գումարների հաշվարկի հիմք:

Օրինակ՝ ընդունենք, որ ներդրումային ծրագիրը 4 տարվա ընթացքում նախատեսում է կապիտալից տարեկան 12% եկամուտ: Ներդրումների վերադարձի հաշվին ստացվող գումարները կարող են առանց ռիսկի նորից ներդրվել միայն 5% դրույքաչափով: Քանի որ 4 ամյա փոխհատուցման ֆոնդի գործոնը 5%-ի դեպքում կազմում է 0.232, ապա կապիտալիզացիայի գործակիցը կկազմի՝ 0.12 + 0.232 = 0.352:

Այս 4 ամյա եկամուտների հոսքի արժեքը որոշելու համար առաջին տարվա եկամուտը բաժանենք 0.352-ի: Եթե առաջին տարվա եկամուտը կազմի 352,000 դրամ, ապա հոսքի արժեքը հավասար կլինի՝ 352,000 / 0.352 = 1,000,000 դրամ:

Չնայած որ Հոսկոլդի մեթոդը հազվադեպ է օգտագործվում անշարժ գույքը գնահատելիս, այս մեթոդի մոդիֆիկացիան՝ ֆինանսական մենեջմենթի եկամտային դրույքը, ներդրումային վերլուծություններում ավելի հաճախ է կիրառվում:

Կապիտալի մասնակի վերադարձը: Ներդրումներն իրենց արժեքը կարող են կորցնել մասնակիորեն, այսինքն՝ ավելի քիչ, քան 100%-ը: Սյսպիսի կանխատեսման դեպքում կապիտալի փոխհատուցման նորման պետք է կազմի լրիվ նորմայի միայն մի մասը: Դա թույլ է տալիս ներդրված գումարի մի մասը վերադարձնել ակտիվի վերավաճառքի հաշվին, այլ ոչ թե ամբողջությամբ ընթացիկ եկամուտների հաշվին:

Օրինակ՝ եթե ներդրումների վերադարձը կատարվելու է ուղիղ գծային մեթոդով և սպասվում է, որ 4 տարի հետո ակտիվը կվաճառվի այժմյան արժեքի 50%-ի չափով, ապա կապիտալի փոխհատուցմանը պետք է ուղղվի տարեկան եկամտի 12.5%-ը (4 տարվա կյանքը հավասար է 25% տարեկան վերադարձին, 25%-ի 1/2-ը կկազմի 12.5%): Ներդրումների վերադարձի 12.5%-ին գումարելով ներդրումների եկամտի 12%-անոց դրույքաչափը՝ կստանանք կապիտալիզացիայի գործակիցը՝ 24.5%:

Կապիտալի անհուիտետային փոխհատուցումը ակտիվի արժեքի կանխատեսվող 50% նվազեցման և 12%-անոց տոկոսադրույքի (դիսկոնտի) դեպքում կտա հետևյալ կապիտալիզացիայի գործակիցը՝

Վերադարձը կամ տոկոսադրույքը (դիսկոնտը)	0.12
Գումարած ներդրումների վերադարձը՝	
50%-անոց կորուստ X 0.209 փոխհատուցման ֆոնդի գործոն	0.1045
Կապիտալիզացիայի գործակիցը	0.2245

3. Կապիտալի արժեքի աճի կանխատեսումները: Որոշ ներդրումներից սպասվում է սկզբնական ներդրված կապիտալի արժեքի աճ: Ինչպես գնորդը, այնպես էլ վաճառողը նախատեսում են արժեքի ապագա բարձրացում: Վաճառողի հետ բանակցությունների արդյունքում վճարված գումարը կարող է ներառել պարգևատրություն, որը հաշվի է առնում ապագայում սպասվող արժեքի աճը: Ընթացիկ եկամուտը կարող է լինել բավականին ցածր, այդ իսկ պատճառով ընթացիկ եկամտի հետ համեմատած գինը կլինի բավականին բարձր:

Հաշվի առնելով այս հանգամանքը՝ տեսականորեն հիմնավորված կլինի, եթե կապիտալի ապագա աճի հավելավճարը հանվի տոկոսադրույքից կամ դիսկոնտի դրույքաչափից, որպեսզի որոշվի ընթացիկ եկամտի կապիտալիզացիայի գործակիցը:

Օրինակ՝ ընդունենք, որ պահանջվող տոկոսադրույքը (դիսկոնտը) հավասար է 12%: Ընթացիկ եկամուտը մնում է անփոփոխ և կազմում է տարեկան 100 հազ. դրամ: Սպասվում է, որ հաջորդ 4 տարիների

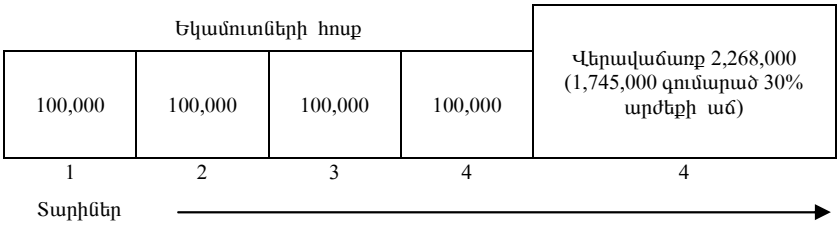
ընթացքում ներդրումների արժեքը կաճի 30%-ով: Կապիտալիզացիայի գործակիցը հաշվարկվում է հետևյալ կերպ՝

Վերադարձի պահանջվող դրույքը	0.12
Հանած արժեքի աճը 0.3 X 0.209	0.0627
Կապիտալիզացիայի գործակիցը	0.0537

Այդ իսկ պատճառով ակտիվի ընթացիկ արժեքը հավասար կլինի 100,000 / 0.0537 կամ

Արժեքը՝ 100,000 / 0.0537 = 1,745,000

Եկամուտների հոսքը գրաֆիկորեն կարելի է ներկայացնել այսպես.



Նկ. 3.3. Եկամուտների հոսքը և աճող արժեքով ակտիվի վերարժեքը

3.12. ԷԼԼՎՈՒԴԻ ՀԻՓՈԹԵՔԱ-ՆԵՐԴՐՈՒՄԱՅԻՆ ՏԵԽՆԻԿԱՆ

ԱՄՆ Գնահատման ինստիտուտի անդամ Լ. Ու. Էլլվուդի 1959թ. առաջարկած հիփոթեքա-ներդրումային տեխնիկայի էությունը կայանում է նրանում, որ այն առաջարկում է կարճ հիփոթեքա-ներդրումային բանաձև, որը կիրառելի է, երբ հայտնի են հիփոթեքային պարտավորության դրույքաչափը և կանխատեսվող ժամանակահատվածի համար սեփականության արժեքի գնահատված տոկոսային փոփոխությունը: Դրա հետ մեկտեղ նա մշակել է հատուկ աղյուսակներ, որոնք հեշտացնում են նրա բանաձևի օգտագործումը: Հաճախ Էլլվուդին են վերագրում վեց գործոնային բարդ տոկոսի աղյուսակների կառուցումը, բայց իրականում այդ աղյուսակները կազմվել են նրա ծնունդից մի քանի դար առաջ:

Ինչևէ, Էլլվուդի բանաձևն ունի հետևյալ տեսքը.

$$Կ_{ընդհ.} = Կ_{սեփ.կ.} - \frac{\text{Հիփոթեքային վարկի մեծությունը}}{\text{Օբյեկտի արժեքը}} * Կ_{հիպ.} + (a-b) * Կ_{ֆ.}$$

$Կ_{ընդհ.}$ մաքուր գործառնական եկամուտի կապիտալիզացիայի ընդհանուր գործակիցը

$Կ_{սեփ.կ.}$ սեփական կապիտալի եկամուտի նորման է, որը ներառում է ներդրումների և կապիտալի վերադարձի եկամուտների դրույքաչափերը;

$\frac{\text{Հիփոթեքային վարկի մեծությունը}}{\text{Օբյեկտի արժեքը}}$ – գույքի ընդհանուր արժեքի մի մասը, որը կարող է ֆինանսավորվել վարկի հաշվին;

$Կ_{հիփ.}$ հիփոթեքային գործակից;

a օբյեկտի արժեքի նվազումը (%) կանխատեսվող ժամանակահատվածում;

b օբյեկտի արժեքի ավելացումը (%) կանխատեսվող ժամանակահատվածում;

$Կ_{ֆ.մ.}$ սեփական կապիտալի $Կ_{սեփ.կ.}$ եկամուտի դրույքաչափի դեպքում ֆոնդի մարման գործակիցը՝ անշարժ գույքի օբյեկտի տիրապետման կանխատեսվող ժամանակահատվածի համար:

Դրա հետ մեկտեղ հիփոթեքային դրույքաչափը $Կ_{հիփ.}$ հաշվարկվում է հետևյալ կերպ.

$$Կ_{հիփ.} = Կ_{սեփ.կ.} + Մ_{հիփ.} \quad Կ_{ֆ.մ.} \quad Հ,$$

որտեղ՝

$Մ_{հիփ.}$ հիփոթեքային վարկի մնացած մասն է, որը կմարվի կանխատեսվող ժամանակահատվածի ընթացքում:

Հ հիփոթեքային հաստատուն, որը հաշվարկվում է տարեկան վճարների և պարտքի ընթացիկ մնացորդի հիման վրա:

Հիփոթեքային հաստատունը կարելի որոշել նաև Էլլվուդի մշակած աղյուսակների միջոցով:

3.13. ԵԿԱՄՈՒՏՆԵՐԻ ՀՈՍՔԻ ԴԻՍԿՈՆՏԱՎՈՐՄԱՆ ՄԵԹՈԴԸ

Այս մեթոդը կիրառվում է եկամտային անշարժ գույքի գնահատման համար: Այն իրենից ներկայացնում է որպես օբյեկտի տիրապետումից սպասվող ապագա եկամուտների ընթացիկ արժեքների գումար: Եկամուտների հոսքի դիսկոնտավորման մեթոդով շուկայական արժեքը որոշվում է հետևյալ բանաձևով.

$$ՇԱ = \frac{Զ.Ե._1}{(1+դ)^1} + \frac{Զ.Ե._2}{(1+դ)^2} + ... + \frac{Զ.Ե._{-1}}{(1+դ)^{-1}} + \frac{Զ.Ե.}{Կ} * \frac{1}{(1+դ)^{-1}}$$

որտեղ՝

$\frac{Զ.Ե._1}{(1+դ)^1} + \frac{Զ.Ե._2}{(1+դ)^2} + ... + \frac{Զ.Ե._{-1}}{(1+դ)^{-1}}$ - գնահատվող օբյեկտից -1 տարիների համար սպասվող զուտ եկամուտների ընթացիկ արժեքի գումարն է,

$\frac{Զ.Ե.}{Կ}$ - գնահատվող օբյեկտի մնացորդային արժեքն է -րդ տարվա սկզբին

$\frac{Զ.Ե.}{Կ} * \frac{1}{(1+դ)^{-1}}$ - գնահատվող օբյեկտի մնացորդային արժեքի ընթացիկ արժեքն է:

ՇԱ - գնահատվող օբյեկտի շուկայական արժեքն է

- այն տարիների թիվն է, որոնց համար դիտարկվում է եկամուտների հոսքը

Զ.Ե. - -րդ տարվա զուտ եկամուտն է

Կ - կապիտալիզացիայի գործակիցն է

դ - դիսկոնտի դրույքաչափն է:

Ընդ որում դիսկոնտի դրույքաչափը հաշվարկվում է Ֆիշերի բանաձևով.

$$դ = (1 + Կ) * (1 + ս) * (1 + ռ) \quad 1$$

որտեղ՝

ս սղաճն է;

ռ տվյալ եկամտաբեր անշարժ գույքի հետ կապված ռիսկն է:

Եթե ինֆլյացիան չի գերազանցում 8%-ը, ապա այն կարելի է պարզապես գումարել կապիտալիզացիայի գործակցին: Բայց առավել ճշգրիտ հաշվարկի համար ցանկալի է օգտվել Ֆիշերի բանաձևից:

3.14. ԵԿԱՄՏԻ ԿԱՊԻՏԱԼԻԶԱՑԻԱՆ ՖԻԶԻԿԱԿԱՆ ՄՆԱՑՈՐԴԻ ՄԵԹՈԴՈՎ

Եկամտի կապիտալիզացիայի մնացորդային տեխնիկան օգտագործվում է կառուցված անշարժ գույքի արժեքի գնահատման համար այն դեպքերում, երբ հայտնի է հողի կամ շինության եկամտաբերության արժեքը և նրանց նկատմամբ պահանջները: Հողի կամ շինության եկամտին ներկայացված հայտնի պահանջները բավարարելուց հետո մնացած եկամտային գումարը վերագրվում է այլ տարրի: Այսպիսով, մնացորդային եկամուտը դա մի գումար է, որը մնում է մեկ տարրի եկամտին ներկայացված հայտնի պահանջների բավարարումից հետո, որը հետագայում կարող է կապիտալիզացվել մեկ այլ տարրի գնահատման համար:

3.14.1. Հողի տնտեսագիտությունը և մնացորդային տեսությունը

Հողի տնտեսագիտության դասական տեսության համաձայն, գյուղատնտեսական հողերի համար, սկզբնական վերամշակումից հողին վերագրված ամբողջ եկամուտը պետք է դիտարկվի, որպես մնացորդային: Հողի արժեքը որոշվում է այս մնացորդային եկամտով: Օրինակ՝ ենթադրենք, որ 1հա գյուղատնտեսական հողը կարող է տալ 1մլն. դրամ արժողությամբ բերք: Այդ բերքը ստանալու համար անհրաժեշտ է գտնել հողի, աշխատուժի, կապիտալի և ձեռնարկատիրական գործողությունների օպտիմալ ներդաշնակության տարբերակները: Ենթադրենք, որ կոնկրետ ֆերմայի համար 1հա համար օպտիմալ ներդաշնակության ծախսերը կլինեն հետևյալը՝

Աշխատանք (փորել, ցանել, հետևել, բերքը հավաքել)	500000
Կապիտալ (մեքենաների օգտագործում)	250000
Ձեռնարկատիրական գործողություններ (ֆերմերի ռիսկը և տաղանդը)	100000
Ընդամենը	**850000**

Քանի որ բերքի արժեքը կազմում է 1մլն. դրամ, իսկ գումարային ծախսերը (առանց հողի արժեքի) կազմեցին 850000 դրամ, ապա մնացած 150000 դրամը հանդես է գալիս, որպես հողին վերագրվող մնացորդային եկամուտ: Եթե սպասվում է, որ տվյալ եկամուտը մուտքագրվելու է ամեն տարի անսահմանափակ ժամանակահատվածի ընթացքում, իսկ համապատասխան կապիտալիզացիայի գործակիցը հավասար է 10%-ի, ապա 1հա հողի արժեքը կարող է գնահատվել 1500000 դրամ (150000 / 0.10 = 1500000 դրամ):

Ընդունված է, որ գյուղատնտեսական հողերն ունեն մնացորդային արժեք, ի տարբերություն այլ արտադրական գործոնների, որոնց դեպքում առաջին հերթին պետք է բավարավեն եկամտի նկատմամբ ներկայացված պահանջները, իսկ քանի որ ինքը՝ հողը, ոչինչ չի արտադրում, գործողությունները նախաձեռնվում են նրա իսկ նկատմամբ: Դրան հակառակ՝ այլ արտադրական գործոնների նկատմամբ պահանջները պետք է բավարարվեն առաջին հերթին: Օրինակ՝ եթե աշխատողների աշխատավարձը 1 հա-ի համար կազմի 500000-ից ցածր, ապա նրանք կնախընտրեն աշխատել գործարանում կամ մեկ այլ ֆերմայում, եթե գյուղատնտեսական մեքենաների արտադրողները տրակտորների վաճառքից չստանան բավականին եկամուտ, ապա նրանք կսկսեն արտադրել մեկ այլ արտադրանք, և վերջապես, եթե ֆերմերները բավականին չափով չպարգևատրվեն իրենց ռիսկի և իմացության դիմաց, ապա նրանք կգերադասեն աշխատել աշխատավարձով կամ էլ կզբաղվեն մեկ այլ բիզնեսով:

Քանի որ բերված օրինակում արտադրության գործոնների արդյունավետության մասին կատարվեց ենթադրություն, ապա հաշվի առնելով աճող և նվազող եկամուտների սկզբունքը, ընթացիկ գների և տեխնոլոգիաների անփոփոխ մակարդակների դեպքում, այս գործոնների համապատասխանության մեջ տարբերություններ մտցնելու հաշվին ծախսերի ապագա տնտեսման հնարավորությունները արդեն սպառված են: Աշխատանքը, կապիտալը և ձեռնարկատիրական գործունեությունները պետք է վճարվեն նշված չափով: Մրցակցային միջավայրում անհրաժեշտություն չկա նրանց համար ավել վճարել: Բայց նրանք պետք է վճարվեն նախքան այն պահը, երբ հողը կկարողանա ռենտա բերել: Այս վճարումներից հետո հողին վերագրվում է մնացորդային եկամուտը, և այդ մնացորդը կոչվում է հողային ռենտա: Տվյալ օրինակում այն նաև կոչվում է տնտեսական ռենտա, քանի որ հողը ինքնուրույն չի կարող բերել այդ եկամուտը: Տնտեսագիտությունում ընդունված տերմինաբանության համաձայն «տնտեսական ռենտա» նշանակում է «չաշխատած» եկամտի ձև: (Գնահատման տերմինաբանությունում տնտեսական ռենտան նշանակում է շուկայական վարձակալման դրույք):

Բերքատու հողին բնորոշ կլինի ավելի բարձր եկամուտ և այդ իսկ պատճառով այն կունենա ավելի բարձր եկամուտ քան ավելի փոքր բերքատվությամբ հողը: Եթե ցորենի գինը աճի, ապա դրա հետ մեկտեղ կաճի հողի մնացորդային եկամուտը և հողի արժեքը: Մինչև այդ անարժեք համարվող հողը կընդգրկվի գյուղատնտեսական շրջանառության մեջ: Տնտեսագետները նշում են, որ հողը չունի իրեն բնորոշ ներքին գին կամ արժեք, նրան կարող է վերագրվել միայն մնացորդային արժեք:

3.14.2. Եկամուտ բերող անշարժ գույքի նկատմամբ մնացորդային տեխնիկայի կիրառումը

Մնացորդային տեխնիկան նաև կարող է կիրառվել եկամուտ բերող սեփականության նկատմամբ: Նրա երեք ամենատարածված ձևերից են՝ մնացորդային տեխնիկան՝ հողի համար, շինության համար և ամբողջ սեփականության (օբյեկտի) համար: Հողի համար մնացորդային տեխնիկան կիրառելու ժամանակ պետք է հայտնի լինի շենքերի և շինությունների արժեքը, իսկ հողին բաժին ընկնող եկամուտը որոշվում է, որպես շենքերի և շինությունների եկամտի նկատմամբ պահանջների բավարարումից ստացված մնացորդ: Շինությունների համար մնացորդային տեխնիկան կիրառվում է այն դեպքում, երբ հայտնի է հողի արժեքը: Ամբողջ սեփականության համար մնացորդային տեխնիկան կիրառվում է այն դեպքերում, երբ հայտնի է եկամուտների հոսքի գնահատված գումարային արժեքը, ինչպես նաև վերավաճառքից ստացված ամբողջ գումարը:

3.15. ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՇՈՒԿԱՅԱԿԱՆ ԱՐԺԵՔԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԱՄԵՄԱՏԱԿԱՆ ՄՈՏԵՑՈՒՄԸ

3.15.1. Հողակտորի վերլուծությունը և ամենալավ ու ամենաարդյունավետ սկզբունքի կիրառումը

Ի՞նչպիսի առավելագույն արժեք պետք է վճարել կոնկրետ հողակտորի համար: Այս հարցը դիտարկենք չորս տիպի ներդրումային իրավիճակների համար, որոնց, սովորաբար, հանդիպում է անշարժ գույքի վերլուծաբանը.

1. Հողը սպասում է իր օգտագործողին:
2. Օգտագործողը փնտրում է կոնկրետ տիպի հողակտոր:
3. Ներդրողը փնտրում է հողի և օգտագործողի անհրաժեշտ համապատասխանություն:
4. Սպեկուլյանտն ընտրում է արժեքի համեմատաբար նշանակալի բարձրացում ունեցող հող:

Այս իրավիճակներում հարցին կարող է պատասխան տրվել մի քանի տարբեր ճանապարհներով: Հնարավոր մոտեցումներից մեկը ամենալավ և ամենաարդյունավետ օգտագործման տարբերակի որոշումն է: Տվյալ խնդրի լուծումը ենթադրում է հողի յուրացման և կառուցման տարբեր ստրատեգիաների ուսումնասիրումն այն

նպատակով, որպեսզի որոշվի, թե նրանցից որ մեկը կապահովի ամենամեծ մնացորդային եկամուտը: Տվյալ մոտեցումը կարող է օգնել ընդհանուր խնդիրների լուծմանը՝ կապված հողի օգտագործողի ընտրության հետ: Մյուս երկու տիպի խնդիրները լուծվում են շուկայական մոտեցման կիրառմամբ:

3.15.2. Ամենալավ և ամենաարդյունավետ օգտագործման սկզբունք

Որպես հետազոտությունների տեսական հիմք կարող է հանդես գալ ամենալավ և ամենաարդյունավետ օգտագործման սկզբունքը: Այն որոշվում է որպես հողի օգտագործման «խելամիտ, հնարավոր և օրինական այլընտրանքային տարբերակների միջից ընտրված այն տարբերակը, որը հանդիսանում է ֆիզիկապես հնարավոր, բավականին հիմնավորված և ֆինանսապես իրագործելի և, որը կբերի հողի ամենաբարձր արժեքին»: Կոնկրետ հողակտորի ամենալավ և ամենաարդյունավետ օգտագործման եղանակը որոշվում է մի քանի գործոնների համագործակցությամբ:

Նախքան հողակտորի ձեռք բերման կամ արդեն գոյություն ունեցող շինության գնման, անհապաղ օգտագործման կամ վերակառուցման մասին որոշում ընդունելը՝ պոտենցիալ գնորդը պետք է որոշի, թե տվյալ սեփականությունը արժեքի բարձրացման ինչպիսի հեռանկար ունի: Կառուցողը հետաքրքրված է երկու գլխավոր հարցերի պատասխանով: Դրանցից առաջինը կայանում է նրանում, թե որքանով է պատրաստ շուկան ընդունել օգտագործման պլանավորված տարբերակը կամ, այլ կերպ ասած, օգտագործման ինչպիսի տարբերակներ կընդունվեն շուկայում: Տվյալ հարցի պատասխանը պահանջում է շուկայի հնարավորությունների ուսումնասիրություն և մրցակցության վերլուծություն: Երկրորդ հարցի դեպքում պետք է պարզել, թե որոնք են հողակտորի յուրացման կամ օբյեկտի վերակառուցման հնարավորությունները և ծախսերը: Այդ հարցին պատասխանելու համար, անհրաժեշտ է որոշել հողի կարողությունները և հողային զանգվածի յուրացման սահմանափակումները: Տվյալ հարցին պատասխանելու ժամանակ հաշվի առնվող գործոնները ներառում են՝ տեղադրության պոտենցիալը, շուկայական պահանջարկը, տվյալ տիպի կառույցի օրենսդրական հիմնավորվածությունը, տարածքի ռեսուրսային որակը, տեխնոլոգիական և ֆինանսական հիմնավորվածությունը:

Տեղադրության պոտենցիալը: Հողի տեղադրությունն ունի մեծ նշանակություն և համարվում է նրա արժեքի որոշման հիմնական գործոնը: Շատ հաճախ վերլուծաբանն ավելի կարճ

ժամանահատվածում է գնահատում «տեղամասը», քան՝ չյուրացված հողը: Տեղամասը դա կառուցման համար նախապատրաստված հողն է՝ համապատասխան կոմունալ և այլ անհրաժեշտ ենթակառուցվածքներով: Տեղամասը բնութագրող կարևոր հանգամանքներից է հանդիսանում այն փաստը, թե ինչ կերպով է այն հարաբերակցում տվյալ շրջանում գերիշխող հողօգտագործման տեսակի հետ: Երկրորդ բնութագրող հանգամանքը դա տեղամասի մատչելիությունն է: Եթե տեղամասի մատչելիությունը դժվարեցված է, ապա նրանից սպասվող օգուտը մեծ չէ:

Պատկերացնենք մեկին, որը մտադիր է վարորդների համար սրճարան կառուցել: Նա կարող է ընտրել փողոցի տարբեր կողմերում տեղաբաշխված երկու տեղամասերից մեկը: Կառուցողի ընտրած տարածքն ավելի մատչելի է կանոնավոր կերպով երթևեկող մարդկանց համար: Եթե կառուցողը հետաքրքրված լիներ պահեստային կառույցների շինարարությամբ, ապա նախապատվությունը կտրվեր դեպի արագընթաց ուղիները կամ երկաթգծային ճանապարհները ելք ունեցող տեղամասերին: Որոշ տեսակի անշարժ գույքի՝ տնտեսական ապրանքների խանութների կամ արագ ծառայության ռեստորանների և մոթելների համար շատ կարևոր է ճանապարհային շարժման ցանկացած կողմից տեսանելիությունը: Նման տեսանելիությունը կարող է կարևոր չլինել կահույքի խանութի կամ ավտոմոբիլային դիլերի համար, քանի որ նրանք սովորաբար իրենց հաճախորդներին ներգրավում են արդյունավետ գովազդի միջոցով:

Տեղամասի տեղադրության վերլուծության ժամանակ պետք է հաշվի առնել նրա հետ չհամատեղվող հողօգտագործման տարբերակները, տարբեր անհարմարությունները և վտանգները: Տեղադրման մասին նման ինֆորմացիան պետք է գծել քարտեզի վրա: Քարտեզը կարող է տվյալներ պարունակել ավտոմեքենայով գործարար կենտրոն հասնելու համար անհրաժեշտ ժամանակի մասին, տրանսպորտային կոմունիկացիաների մասին, ինչպես նաև հողօգտագործման կարևոր այլ տարբերակների մասին: Որոշակի ինֆորմացիա կարող է ստացվել օդային լուսանկարների, պլանային հետազոտությունների, հրապարակված քարտեզների, դեմոգրաֆիական իրավիճակի և տարաբնույթ այլ գործոնների վերլուծության արդյունքում:

Շուկայական պահանջարկ: Շուկայական պահանջարկի վերլուծությունը կատարվում է այն նպատակով, որպեսզի որոշվի, թե տվյալ շուկայում պլանավորված հողօգտագործման տարբերակը որքանով է «խելամիտ»՝ հաշվի առնելով տվյալ շուկային բնորոշ առաջարկի և պահանջարկի փոխհարաբերությունը: Նման վերլուծությունն անհրաժեշտ է նաև օգտագործման հիմնավորված (արդարացի) տարբերակի կամ տարբերակների համակարգի

բացահայտման համար: Այն նաև կարող է կիրառվել կառուցման ժամանակահատվածի և նախագծի մասշտաբների ընդհանուր և փուլային գնահատման համար:

Դիտարկենք մեծածախ սննդի ոլորտում անցկացվող շուկայի վերլուծության հիմնական ուղղությունները:

1. Ոլորտի վերլուծություն

Շուկայական վերլուծության համար հիմք է հանդիսանում շուկայի զարգացման տեսանկյունից հեռանկարային համարվող նոր շրջաններ դուրս գալը և այնտեղից անհրաժեշտ ինֆորմացիայի ստանալը: Վերջինս ենթադրում է հաճախորդների պահանջարկի և մրցակիցների արտադրական հզորությունների ինտենսիվ ուսումնասիրություն, իսկ ձեռնարկության մասով ուսումնասիրվում է թողարկման ծավալը և ոլորտը, արտադրանքի մատչելիության տարբերակները, թողարկման ակտիվությունը, գնային պարամետրերը, տվյալ համայնքում ունեցած հեղինակությունը: Վերլուծության ընթացքում նաև որոշվում է մեծածախ կետին հասնելու համար անհրաժեշտ ժամանակահատվածը և կատարվում է սպառողների հետազոտություն: Վերջում ինտենսիվորեն վերլուծվում է շրջանի աշխարհագրությունը՝ ճանապարհային ցանցը, տրանսպորտային հոսքերը, շրջապատի պայմանները, եկամուտների և բնակչության բնութագրերը:

2. Քանակական վերլուծություն

Քանակական վերլուծության ժամանակ ոլորտի վերլուծության ընթացքում հավաքված տվյալները որոշվում են քանակապես՝ հասկանալի տերմինների և նշանների օգնությամբ: Այն ենթադրում է մեծածախ կետի հնարավոր տեղադրության մաթեմատիկական և աշխարհագրական բնութագրերը, առևտրային գոտու մրցակիցների բնութագրերը, մեծածախ կետին հասնելու համար անհրաժեշտ ժամանակը, շուկայում սննդի վրա ընկնող ծախսերի մասնաբաժինը և ենթադրվող նախագծի մրցունակությունը:

3. Որակական վերլուծություն

Որակական վերլուծությունը ենթադրում է տվյալների որոշում՝ ելնելով փորձից և գիտելիքներից, այլ ոչ թե մաթեմատիկական ապարատի և գրաֆիկների օգտագործում: Ներառում է սպառողների ժողովրդագրական զարգացման և վարվելակերպի մոդելները:

4. Սինթեզ

Ամբողջ ինֆորմացիայի սինթեզը կատարվում է այն նպատակով, որպեսզի որոշվի մեծածախ կետերի (ինչպես նոր, այնպես էլ ընդլայնվող կամ վերակազմավորվող) ստեղծման հնարավորությունը, հիմնավորվածությունը և եկամտաբերությունը:

Նկար 3.4. Մեծածախ սննդի ոլորտում անցկացվող շուկայի վերլուծություն

Շուկայական վերլուծությունը կարող է բաժանվել 4 ֆունկցիոնալ խնդիրների՝ ոլորտի վերլուծություն, քանակական վերլուծություն, որակական վերլուծություն, սինթեզ (նկար 1): Այս խնդիրներից

յուրաքանչյուրի սահմաններում իրականացվում են որոշակի նպատակներ:

Առաջին նպատակի իրականացումը կայանում է առաջարկով և պահանջարկով պայմանավորված այն գործոնների որոշման մեջ, որոնք ազդում են կոնկրետ հողօգտագործման տարբերակի վրա: Պետք է նաև որոշել «նպատակային շուկան»: Վերջինս ենթադրում է այն օգտագործողների հայտնաբերումը, որոնք ավելի շուտ կարող են գնել կամ վարձակալել տվյալ անշարժ գույքը: Օրինակ՝ երկուսենյականոց բնակարանի համար նպատակային շուկա կարող են հանդիսանալ երիտասարդ մասնագետները և առանց երեխաների ամուսնական զույգերը: Նպատակային շուկայի որոշումից հետո վերլուծվում են այն հնարավորությունները, որոնք ունակ են ապահովելու գնահատվող օբյեկտի և մնացած այլ օբյեկտների միջև «մրցակցային տարբերությունը»: «Մրցակցային տարբերությունը» նշանակում է տվյալ օբյեկտի մյուսների նկատմամբ համեմատական առավելություն տվող ինչ-որ յուրահատկություն: Օրինակ՝ վերլուծաբանը կարող է հայտնաբերել, որ մրցակցող օբյեկտներն ունեն անբավարար քանակությամբ կանաչ տարածքներ, խաղահրապարակներ և վարձակալները ստիպված են երկար սպասել իրենց հերթին: Համապատասխանաբար տվյալ նպատակային շուկայի համար սովորականից ավելի կանաչ տարածքով, խաղահրապարակներով օբյեկտի շինարարությունը կարողող է լինել նախագծի գրավչության ապահովման արդյունավետ միջոց: Հարմարավետությունները կարող են ներառել՝ յուրաքանչյուր բնակարանում օջախի առկայություն, լողավազաններ, վազքի համար նախատեսված ճանապարհներ, հարակից պահեստային շինություններ:

Կառուցողները հաշվի են առնում համայնքի աճի տեմպերը և ուղղությունները: Վերլուծվում է ժողովրդագրական ինֆորմացիան: Ժողովրդագրական վերլուծությունը համառոտ նկարագրում է բնակչության հիմնական բնութագրերը: Վերջիններս կարող են ներառել տարիքային կառուցվածքը, տնային տնտեսությունների չափերը, եկամուտների մակարդակը: Նմանատիպ ինֆորմացիան օգտագործվում է բնակավայրերի ապագա պահանջարկի կանխատեսման համար:

Շուկայական վերլուծության ընթացքում հայտնաբերվում են մրցակցող օբյեկտներ, նկարագրվում և գնահատվում են նրանց հարմարավետությունները ու այլ բնութագրերը: Մրցակցող օբյեկտները մեծացնում են առաջարկը և նրանք ունակ են ներգրավել պահանջարկի մի մասը՝ հակառակ դեպքում այն կբավարարվեր գնահատվող օբյեկտով: Բացի այդ, շատ կարևոր է կազմել այն մրցակից օբյեկտների կանխատեսվող քանակը, որոնք կառուցվելու են ապագայում: Նմանատիպ գնահատականի համար հիմնական աղբյուր կարող են հանդիսանալ նոր շինարարության թույլտվություն պարունակող հասարակական արխիվները, չափագրման հայտերը: Անհրաժեշտ

ինֆորմացիա կարող են պարունակել թերթերի հայտարարությունները, շինարարական տենդերներին մասնակցելու հրավերները, մասնագետների մասնակցությամբ հանդիպումներում հավաքված ինֆորմացիան և սեփական կապերը:

Պահանջարկի գնահատումից և արդեն գոյություն ունեցող կամ կանխատեսվող մրցակից օբյեկտների հայտնաբերումից հետո պետք է հաշվարկել շուկայի արտադրողականության գործակիցը և շուկա ներխուժելու գործակիցը:

Կառույցի օրենսդրական հիմնավորվածությունը: Անհրաժեշտ է ուշադիր ուսումնասիրել ենթադրվող նախագծի իրականացման հետ կապված հասարակական, քաղաքական և մասնավոր օրենսդրական սահմանափակումները: Հասարակական սահմանափակումները ներառում են՝ չափագրման կանոնները, շրջակա միջավայրի պահպանության օրենքները, նախագծման պահանջները, թույլտվության ստացմանը ներկայացվող պահանջները, շինարարական օրենքները, բնակարանային օրենքները, հողը տեղամասերի բաժանման իրավիճակը: Բացի այդ, պետք է վերլուծել տվյալ համայնքում գանձվող տարբեր տիպի հարկերը և որոշել, թե որքանով է մեծ տվյալ ոլորտում ապագա փոփոխությունների հավանականությունը: Այլ հասարակական սահմանափակումները կարող են ներառել էներգաօգտագործման նորմատիվներ, ստվերային սահմանափակումներ, հանրային օգտագործման համար պարտադիր առգրավում և այլն: Օրինակ՝ ԱՄՆ-ում խոշոր նախագծերում, ինչպես նաև չափագրման նորմաներում փոփոխություններ կանխատեսող նախագծերի նկատմամբ պարտադիր պահանջ է հանդիսանում տեղական բնակչության կողմից դրանց գնահատումը: Բացի այդ, կառուցողը բազմաբնակարան շենքի 10%-ը և ավելին, կամ անհատական բնակարանային շինարարության միկրոթաղամասերում նույնքան քանակի տներ պետք է հատկացնի այն մարդկանց, որոնք ունեն ցածր եկամուտներ՝ վարձավճարի ցածր դրույքով կամ շուկայականից ցածր գնով: Տվյալ սահմանափակումներից և կանոններից շատերը կարող են էականորեն ազդել հողակտորի ամենալավ և ամենարդյունավետ օգտագործման տարբերակի վրա:

Մասնավոր օրենսդրական սահմանափակումները ներառում են օբյեկտի օգտագործման սահմանափակումները, սերվիտուտները և կոնկրետ համաձայնությունները: Տվյալ սեփականության իրավունքը կարող է իրականացվել որոշակի վնասներով: Օրինակ՝ տարածքում կարող են գտնվել դամբարաններ կամ պատմական շինություններ, որոնք քանդման ենթակա չեն:

Եթե վերլուծաբանը ենթադրում է, որ ապագայում կարող են առաջանալ օրենսդրական սահմանափակումներ, որոնք կազդեն հողի օգտագործման վրա, ապա նա պետք է ստանա համապատասխան լիցենզիա ունեցող որակավորված իրավաբանի եզրակացություն:

Տեղամասի ռեսուրսային որակը: Տեղամասի ռեսուրսային որակը, ի տարբերություն արտադրության մնացած այլ գործոնների, գործնականում կապված է նրա արտադրողականության և արդյունավետության հետ: Արտադրողականությունը տեղամասին կցվելիք գործոնների քանակը բնութագրող ցուցանիշ է: Որպես օրինակ կարող է հանդիսանալ տեղամասում կառուցվող շինության հարկայնությունը որոշելու հետ կապված որոշման ընդունումը՝ 5 հարկանի կամ 10 հարկանի: Եկամտաբերությունը որոշվում է նրանով, թե տարբեր նախագծերի իրացման դեպքում գործոնների համապատասխանությունը ինչպիսի եկամտաբերության մակարդակ կապահովի: Օրինակ՝ հաշվի առնելով տարածքի գեղագրական տեսքը կամ նրա տեղադրության հետ կապված հեղինակությունը, պահեստային շենքի կառուցման համեմատ՝ ավելի արդյունավետ կարող է լինել գրասենյակային շինության կառուցումը:

Տեղամասի ռեսուրսային որակի ուսումնասիրության ժամանակ որոշվում է, թե այն որքանով կարող է օգտագործվել ֆիզիկապես և ինչպիսի ֆիզիկական սահմանափակումներ գոյություն ունեն տարբեր տիպի կառույցների համար: Ուստի անհրաժեշտ է տեղամասի, ինչպես նաև նրան հարող կառույցների, որոնց հետ տեղամասը կապված է և որոնցից կախվածություն ունի, առանձնակի ուսումնասիրություն:

Ընդհանուր առմամբ պետք է հետազոտել տեղամասի չափերը և ձևը, նկատի ունենալով նրան բնորոշ այնպիսի յուրահատկություններ, ինչպիսիք են գետի առկայությունը, ջրածածկ տեղանքները, խոշոր ժայռային գոյացումները և բուսականությունը: Չափագրվում են տեղամասի տեղադրությունը, նշվում են այն շեղումները, որոնք կարող են խոչընդոտել կառուցապատմանը: Կատարվում է նրա տարբեր կետերից վերցված հիմքի և հիմնատակի շերտերի փորձերի վերլուծություն: Կառուցողին անհրաժեշտ է իմանալ հողի կրողունակության որակը, նրա դրենաժային հատկությունները: Կրողունակության որակը որոշվում է տեղամասի վրա տեղադրված կառույցի և նրա հիմնատակի տիպից: Անհրաժեշտ է նաև որոշել տեղամասում ժայռային ապարների առկայությունը, որոնց հեռացման համար անհրաժեշտ է թանկարժեք պայթուցիկ աշխատանքների իրականացում: Հողի դրենաժային հատկությունները որոշվում են նրա ջրահեռացման ունակությամբ: Պետք է հայտնաբերվեն բոլոր դրենաժային խնդիրները, ստուգվեն կոմունալ ցանցերի առկայությունը և առաջարկվող կոմունալ ծառայությունների որակը: Պետք է վերլուծել ցանկացած արտաքին օբյեկտի առկայությունը, որը կարող է նախատեսվող կառույցի համար անհարմարավետություն ստեղծել կամ վնաս հասցնել: Օրինակ՝ եթե կառուցողը նախատեսում է կառուցել հյուրանոց, իսկ նրա հարակից տարածքը հատկացվել է ծանր արդյունաբերության գործարանի

կառուցման համար, ապա վերջինիս կառուցման դեպքում հյուրանոցը, հաճախորդների հետ կապված, լուրջ խնդիրներ կունենա:

Տեխնոլոգիական հիմնավորվածություն: Նախագծի տեխնոլոգիական հիմնավորվածությունը որոշվում է նրանով, թե կարող է արդյոք այն ավարտվել սահմանված ժամանակահատվածի սահմաններում՝ շինարարության արժեքի և որակի միջև համապատասխանության հասնելու պայմանի դեպքում: Եթե նախագծի ավարտումը պահանջում է ավելի շատ ժամանակ և նրա ծախսերը շատ մեծ են կամ էլ այն չի համապատասխանում նույնիսկ որակի նվազագույն ստանդարտներին, ապա ընդունված է այն համարել տեխնոլոգիապես չհիմնավորված: Գոյություն ունեն նախագծի տեխնոլոգիական հիմնավորվածությունը որոշող մի շարք հիմնական սահմանափակումներ: Դրանք են՝ ֆիզիկական և օրենսդրական սահմանափակումները, անվտանգության ապահովման պահանջները, որոշակի տիպի նյութերի օգտագործման հնարավորությունը, ֆինանսական միջոցները, աշխատուժը և կառավարումը: Տվյալ սահմանափակումները կարող են կանոնակարգվել օրենսդրորեն (անվտանգության տեխնիկայի կանոնները և աշխատակիցների առողջության պահպանումը), կախված լինել մատակարարողներից (նյութերի մատակարարման ուշացումներ), արտահայտվել վարկային համաձայնություններում (շինարարական վարկերի սահմանափակումներ) կամ կարող են պայմանավորված լինել այլ պայմաններով (արհմիութենական գործադուլներ):

Ֆինանսական հիմնավորվածություն: Նախագծի ֆինանսական հիմնավորվածությունը որոշվում է նրանով, թե ունակ է արդյոք այն ապահովել բավարար քանակի դրամական միջոցների հոսք, պահանջվող որակ և տևողություն, ինչը թույլ կտա ներդրողներին փոխհատուցել ներդրված կապիտալը և ստանալ անհրաժեշտ ու իրենց կողմից սպասվող եկամտի դրույքը: Ընդ որում հաշվի են առնվում՝ դրամական միջոցների մուտքագրման և դուրս գրման ժամանակը, համախառն արդյունքը, ծախսերը, պարտքի սպասարկման վճարումները, վաճառքից և վերաֆինանսավորումից առաջացած շահույթը:

Հողի յուրացման այլընտրանքային ռազմավարությունների ստուգման դեպքում անհրաժեշտ է գնահատել ամենալավ և ամենաարդյունավետ օգտագործման սկզբունքի հիմքում ընկած թվարկված գործոններից յուրաքանչյուրը:

3.15.3. Ամենալավ և ամենաարդյունավետ օգտագործման սկզբունքի վերլուծություն

Ամենալավ և ամենաարդյունավետ օգտագործման սկզբունքի վերլուծությունը նախատեսում է հողակտորում կառույցի այլընտրանքային տարբերակների վերլուծությունը: Կառույցի յուրաքանչյուր տարբերակի համար հաշվարկվում է հողի մնացորդային արժեքը: Հողի մնացորդային ամենաբարձր արժեքը համապատասխանում է նրա ամենալավ և ամենաարդյունավետ օգտագործման տարբերակին:

Ամենալավ և ամենաարդյունավետ օգտագործման սկզբունքի վերլուծության առաջին փուլում կատարվում է օգտագործման այն տարբերակների հավաքագրումը, որոնք ճշտորեն կիրականացվեն, հաշվի առնելով շուկայական հնարավորությունները և սահմանափակումները: Հաշվի են առնվում տեղադրության պոտենցիալը, շուկայի պահանջարկը, կառույցի իրավաբանական հիմնավորվածությունը: Տվյալ գործընթացը թույլ է տալիս հայտնաբերել հողօգտագործման միայն հիմնավորված տարբերակները, դրանով իսկ բացառելով ավելորդ ինֆորմացիա հավաքելու անհրաժեշտությունը: Այսպես, եթե չափագրման նորմաները հողային կառույցը սահմանափակում են միայն բնակելի տներով, ապա առևտրային կառույցի տարբերակներն ընդհանրապես չեն դիտարկվում: Այնինչ, եթե վերլուծաբանը համարում է, որ ապագայում սահմանագծման նորմաները տվյալ տարածքի համար կվերանայվեն, ապա նրա հետ կապված այժմյան սահմանափակումները չպետք է բացառեն ոչ բնակարանային կառույցի տարբերակների դիտարկումը:

Երկրորդ փուլում որոշվում է կառույցի արժեքը յուրաքանչյուր այլընտրանքային ստրատեգիայով: Հաշվի են առնվում տեղամասի ռեսուրսային որակը և տարբեր տեսակի կառույցների տեխնոլոգիական հիմնավորվածությունը: Օրինակ՝ ենթադրենք, որ վերլուծաբանը հայտնաբերել է տարածքի կառուցապատման հնարավոր երեք ստրատեգիա: Տվյալ տարբերակները ներկայացված են ստորև՝

Կառուցապատման ստրատեգիան	Կառույցի արժեքը
Բնակելի կառույց	*450,000,000 դրամ*
Առևտրային կենտրոն	*721,500,000 դրամ*
Գրասենյակային շինություն	*577,000,000 դրամ*

Երրորդ փուլում որոշվում է կառուցապատման ստրատեգիաների ֆինանսական հիմնավորվածությունը: Յուրաքանչյուր տարբերակի համար կազմվում է նախատեսվող եկամուտների հաշվարկ: Համեմատությունների հեշտացման համար աղյուսակ 3.3-ը ցույց է տալիս բոլոր երեք ստրատեգիաների միայն կայուն եկամուտները, այնինչ ավելի ճիշտ կլիներ հաշվի առնել նաև օբյեկտի շինարարության

փուլում նախատեսվող դրամական միջոցների արտահոսքը և նրա վարձակալական համաձայնագրերի եզրակացությունները:

Յուրաքանչյուր կառուցապատման ստրատեգիայի համար, ելնելով շուկայի ապագա վարվելակերպի ենթադրություններից և կանխատեսումից, հաշվարկվում է մաքուր գործառնական եկամուտը: Հաջորդ փուլում կատարվում է նրա բաժանումը հողի և շինությունների միջև: Վերլուծաբանը կարող է օգտագործել կապիտալիզացիայի գործակիցները, որոնք որոշվել են հիմք ընդունելով առկա շուկայական ինֆորմացիան, կամ հիմնված են ներդրողի սպասումների վրա: Յուրաքանչյուր տարբերակի համար կարող է ստացվել իր գործակիցը: Վերջինս կախված է ռիսկի մակարդակից, կապիտալի փոխհատուցման ժամանակի տևողությունից, ֆինանսավորման կառուցվածքից և օբյեկտի արժեքի սպասվող աճից կամ նվազումից: Կապիտալիզացիայի գործակցի հաշվարկի հաջորդականությունը ներկայացված է սկզբում:

Տվյալ դեպքում կապիտալիզացիայի գործակիցն առևտրային կենտրոնի համար ավելի բարձր էր, քան մյուս երկու տիպի կառույցների համար: Վերլուծաբանը տվյալ համայնքում առևտրայն կենտրոնների պակասության մասին կարող է հետևություն կատարել: Դա, իր հերթին, արտացոլում է գտնում վարկային ինստիտուտների կողմից սահմանած հիփոթեքային դրույքաչափերում: Հիմնվելով տվյալ հաշվարկների վրա՝ որոշվում է հողին վերաբերվող մաքուր եկամտի մնացորդը: Վերջինիս գումարը կապիտալիզացվում է և այդպիսով որոշվում է հողի մնացորդային արժեքը: Ելնելով կատարված ենթադրություններից՝ տեղամասի ամենալավ և ամենաարդյունավետ օգտագործմանը համապատասխանում է նրանում բնակելի շինության կառուցումը: Պետք է նշել, որ եթե առևտրային կենտրոնի կապիտալիզացիայի գործակիցը համընկներ բնակելի և գրասենյակային կառույցների համապատասխան ցուցանիշների հետ, ապա առևտրային կենտրոնը կլիներ ամենալավ և ամենաարդյունավետ օգտագործումը:

Աղյուսակ 3.3.Կառուցման տարբեր ստրատեգիաների համեմատումը՝ հիմնվելով հողի մնացորդային տեխնիկայի վրա (դրամ)

	Բնակելի նախագիծ	Առևտրային կենտրոն	Գրասենյակային շինություն
Տարեկան համախառն եկամուտ	100,000,000	250,000,000	150,000,000
Հանած վճարումների հավաքման ժամանակ կորուստների և սխալ օգտագործումների ուղղումներ	-5,000,000	-25,000,000	-20,000,000
Գումարած այլ եկամուտներ	+3,000,000	+10,000,000	+5,000,000
Իրական համախառն եկամուտ	**98,000,000**	**235,000,000**	**135,000,000**

	Բնակելի նախագիծ	Առևտրային կենտրոն	Գրասենյակային շինություն
Հանած գործառնական ծախսեր	-30,000,000	-120,000,000	-50,000,000
Հանած հատուցման պահուստ	-3,000,000	-10,000,000	-5,000,000
Մաքուր գործառնական եկամուտ	**65,000,000**	**105,000,000**	**80,000,000**
Հանած շենքերին և շինություններին վերաբերվող եկամուտ	-59,000,000	-101,000,000	-75,000,000
Հողի մաքուր մնացորդային եկամուտը	**6,000,000**	**4,000,000**	**5,000,000**
Հողի հաշվարկային արժեքը՝ 12% կապիտալիզացիայի գործակցի դեպքում	***50,000,000***	***33,000,000***	***41,700,000***

3.15.4. Տեղամասի արժեքի գնահատումը շուկայական արժեքի հիման վրա

Ներդրողը նախընտրում է տարածքի համար չվճարել ավելի շատ, քան արժեն շուկայում վաճառվող համանման օգտակարությամբ օբյեկտները: Տեղամասի շուկայական արժեքի գնահատման համար վերլուծաբանը պետք է վերլուծի ոչ վաղ անցյալում կատարված մրցակից օբյեկտների վաճառքները:

Ենթադրենք, որ գնահատողը ստացել է զարգացող շրջանում տեղակայված 4հա տեղամասի շուկայական արժեքի գնահատման պատվեր: Գնահատողը նույն շրջանում գտել է հինգ համեմատելի վաճառքի օբյեկտների օրինակ: Տեղական շուկայի պայմաններին համապատասխանող նրանց բնութագրերի ուսումնասիրությունները բերված են աղյուսակ 3.4-ում:

Աղյուսակ 3.4. Հինգ համեմատական տեղամասերի վաճառքի առանձնահատկությունների կարճ բնութագիրը

Տեղամաս	Վաճառքի գինը (դրամ)	Տևողությունը	Մակերես	Որակը	Հիմքի տեղադրություն
1	11,5 մլն.	4 ամիս	4 հա	նույնը	նույնը
2	11,8 մլն.	2 ամիս	3.5 հա	5%-ով ավել	5%-ով լավ
3	14,6 մլն.	1 ամիս	5 հա	նույնը	նույնը

Տեղամաս	Վաճառքի գինը (դրամ)	Տևողություն	Մակերես	Որակը	Հիմքի տեղագրություն
4	19,3 մլն.	1 տարի	7 հա	նույնը	10%-ով լավ
5	12,2 մլն.	6 ամիս	4.5 հա	5%-ով վատ	5%-ով վատ

Համեմատություններն անցկացվել են տեղամասերի պայմաններով, և վաճառքի ու ֆինանսավորման պայմաններով: Պարզվեց, որ նրանք սովորական են բոլոր հինգ համեմատական տեղամասերի համար, բացառությամբ աղյուսակում նշված տեղամասի առանձնահատկություններից, իրենց ֆիզիկական պարամետրով նրանք համընկնում են գնահատվող օբյեկտի հետ: Նրանցից ոչ մեկը չունի որևէ նշանակալի առավելություն կամ թերություն իր տեղադրությունում: Վերլուծելով շուկայի զարգացման միտումները՝ գնահատողը եզրակացրեց, որ գների տարեկան աճը կազմում է 12%: Հաջորդ փուլում նա ուղղումներ է մտցնում համեմատվող օբյեկտի տարրերում, այն նպատակով, որ հասնի գնահատվող օբյեկտի հետ նրանց առավելագույն համընկեցմանը: Դա կնշանակի, որ եթե համեմատվող տեղամասը ունի ինչ-որ առանձնահատկություն, որը բարձրացնում է իր գրավչությունը 0,5 միլիոն դրամով, ապա, տվյալ առանձնահատկության «արժեքը» հանվում է համապատասխան համեմատական տեղամասի փաստացի արժեքից: Մյուս դեպքում, եթե գնահատվող տեղամասը տիրապետում է իրեն յուրահատուկ առավելությամբ, որը գնահատվում է 0,7 միլիոն դրամ, ապա մնացած համեմատական օբյեկտների արժեքին պետք է ավելացվի 0,7 միլիոն դրամ: Կատարված ուղղումները բերված են աղյուսակ 3.5-ում:

Շուկայական մոտեցման հիման վրա օբյեկտի գնահատման խնդիրը լուծելիս՝ ամենատարբեր չափերի համեմատական տեղամասերի առկայության դեպքում այն բավականին կպարզեցվի, եթե գնահատողը օգտագործի համեմատական միավորի ստանդարտը: Համեմատության համար կարող են հիմք հանդիսանալ սենյակների քանակները, վարձավճարային միավորները, քառակուսի մետրերը, խորանարդ մետրերը կամ հեկտարները: Տվյալ դեպքում գնահատողը յուրաքանչյուր գնահատվող տեղամասի գինը վերափոխում է 1 հեկտարի արժեքին: Մնացած հաջորդող ուղղումները կատարվում են հեկտարային հիմունքով:

Աղյուսակ 3.5. Շուկայական մոտեցման հիման վրա տեղամասի գնահատման ճշտված աղյուսակ (դրամ)

	Գնահատվող տեղամաս	Համեմատական տեղամասեր				
		1	2	3	4	5

	Գնահատվող տեղամաս	Համեմատական տեղամասեր				
		1	2	3	4	5
Գինը	?	11,5 մլն.	11,8 մլն.	14,6 մլն.	19,3 մլն.	12,2 մլն.
Մակերեսը	4 հա	4 հա	3.5 հա	5 հա	7 հա	4.5 հա
1հա արժեքը	?	2,875 մլն.	3,371 մլն.	2,92 մլն.	2,757 մլն.	2,711 մլն.
Հիմքը	------	-----	- 0,169	-----	-----	+ 0,054
Տեղագրութ.	------	-----	- 0,169	-----	- 0,276	+ 0,436
Ժամանակը	այժմ	+ 0,115	+ 0,0 67	+ 0,0 29	+ 0,331	+ 0,163
Հաշվարկ. արժեքը		2,99 մլն.	3,100 մլն.	2,949 մլն.	2,812 մլն.	3,067 մլն.
(համապատասխանաբար 1 հա-ի հաշվարկային արժեքը կազմում է 3,0 մլն. դր., իսկ ամբողջ օբյեկտի համար 12 մլն. դրամ)						

Վերը նշված օրինակում մեկնաբանենք գնահատողի գործողությունները (աղյուսակ 3.5): Առաջինը դիտարկենք համեմատվող օբյեկտներից ամենախոշորը՝ 4-րդ համեմատական տեղամասը, որը վաճառվել է 1հա-ի համար ամենացածր արժեքով: Տվյալ դեպքում կարող է աշխատել հավասարակշռության սկզբունքը: Հնարավոր է, որ շուկան իջեցնի 4-րդ տեղամասի 1 հա-ի արժեքը, քանի որ վերջինիս մակերեսը գերազանցում է ահնրաժեշտ տնտեսական չափերը: Այդ իսկ պատճառով գնահատողի մոտ մեծ վստահություն է առաջացնում առաջին համեմատական տեղամասը, որի մակերեսը հավասար է գնահատվող տեղամասի մակերեսին և նրա համար կատարվում է միայն մեկ ուղղում: Ամենաշատ ուղղումները կատարված են երկրորդ և հինգերորդ օբյեկտների արժեքներում: Այդ ուղղումներից երկուսը՝ հողի որակի և տեղագրության տարբերությունները, արտահայտիչ սուբյեկտիվ բնույթ են կրում: Երրորդ տեղամասը շատ չնչին ուղղումներ է պահանջում: Չնայած, որ նրա մակերեսը մեծ է գնահատվող տեղամասի մակերեսից, նրա 1հա-ի արժեքի հաշվարկները հաստատում են կասկածներն այն մասին, որ շուկան իջեցնում է խոշոր հողային զանգվածների արժեքները: Գնահատողը ծանոթացել է համապատասխան քաղաքային կամ շրջանային ծառայությունների չափագրման կանոններին և պարզել է, որ նրանք միավոր մակերեսը սահմանում են 3հա: 5հա զանգվածը չափազանց փոքր է հետագայում բաժանելու համար:

Դրա հետ մեկտեղ տեղամասերից շատերի մակերեսը գտնվում է 4-ից 5հա-ի սահմաններում: Այդ իսկ պատճառով երրորդ համեմատական տեղամասի 1հա-ի արժեքը իջեցված է շատ չնչին, քանի որ այն ընդհանուր առմամբ համապատասխանում է շուկայական պահանջներին: Կատարված վերլուծության հիման վրա գնահատողը եզրակացրեց, որ 1հա-ի հաշվարկային արժեքը կազմում է 3 մլն. դրամ, հետևաբար գնահատվող օբյեկտի շուկայական արժեքը կկազմի 12 մլն.դրամ:

Բնակարանային շինարարության տակ գտնվող հողային զանգվածների լոտի արժեքը չի գտնվում ուղիղ կախվածության մեջ իր մեծությունից: Շուկան կարող է իջեցնել ստանդարտները գերազանցող լոտերի արժեքը:

Շուկայական մոտեցումը սովորաբար օգտագործվում է այն օբյեկտների գնահատման դեպքում, որոնք ներառում են ինչպես հողը, այնպես էլ նրա վրա գտնվող շենքերը և շինությունները: Վերջիններիս առկայությունը բարդացնում է ուղղման գործընթացը: Ուղղումներ կարող են մտցվել ճարտարապետական ոճում, շինարարության որակում, կառույցի ֆիզիկական իրավիճակում, սենյակների քանակում, հարկերում, ֆունկցիոնալ համապատասխանությունում և այլ նման գործոններում:

3.15.5. Տեղամասի արժեքի գնահատումը նմանության կամ ալլոկացիայի մեթոդով

Ալլոկացիայի կամ նմանության մեթոդը կարող է օգտագործվել այն շուկաներում, որտեղ հողային տեղամասերի վաճառքի քանակը սահմանափակ է: Այն իրենից ներկայացնում է շուկայական մոտեցման մոդիֆիկացիա և ենթադրում է ոչ վաղ անցյալում վաճառված՝ արդեն կառուցված օբյեկտների վաճառքի տվյալների առկայություն: Ալլոկացիոն մեթոդի հիմքում դրված է հավասարակշռության սկզբունքը՝ ենթադրում է, որ մրցակցող օբյեկտների մեջ հողի, շենքի և շինությունների հարաբերությունները միևնույնն են:

Ալլոկացիոն մեթոդի կիրառումը ցույց տալու համար ենթադրենք, որ գնահատողը ուզում է որոշել բնակարանների կառուցման շրջանում տեղակայված տեղամասի արժեքը: Վերջինս արդեն կառուցված է 95 տոկոսով և վերջին 3 տարվա ընթացքում այսեղ չի գրանցվել ոչ մի ազատ տեղամասի վաճառք: Այնինչ, ինչպես երևում է աղյուսակ 3.6-ում, գնահատողը գտել է տվյալ շրջանում ոչ վաղ անցյալում կատարված բնակելի տներով տեղամասերի վաճառքի օրինակներ: Հավաքագրված տվյալների հավաքման և վերլուծության ժամանակ կատարվում է շենքերի և շինությունների արժեքի գնահատում՝ առանց մաշվածության տարբերության:

Շենքերի և շինությունների հնացման հետ մեկտեղ ընդհանուր վաճառքի արժեքում աճում է տեղամասի բաժնեմասը: Շատ հին շինություններով օբյեկտի տվյալների օգտագործման դեպքում ալլոկացիոն մեթոդը կարող է տալ շատ մեծ սխալներ, քանի որ դժվար է հաշվել կուտակված մաշվածության արժեքը: Տեղամասի արժեքի և շենքերի ու շինությունների արժեքի հարաբերությունների վրա կարող են ազդել մի շարք այլ գործոններ, ինչպիսին է ասենք կառուցման ծանրաբեռնվածությունը: Ալլոկացիոն մեթոդն ավելի հաճախ օգտագործվում է արդեն կառուցված, ոչ վաղ անցյալում վաճառված օբյեկտների մասին տվյալների մեծ քանակի առկայության դեպքում: Եթե գնահատողը եզրակացություն է կայացնում, որ գնահատվող տեղամասի զարգացման ծրագիրը պետք է նման լինի համեմատման համար ընտրված օբյեկտի զարգացման ծրագրին, ապա տվյալ ծրագիրը իրական է:

Ելնելով աղյուսակ 3.6-ում բերված տվյալների վերլուծությունից գնահատողը հաշվարկել է, որ գնահատվող տեղամասի հաշվարկային արժեքը կազմում է 17 մլն. դրամ: Տեղամասը կառուցելուց հետո հողի վրա բաժին կընկնի օբյեկտի ընդհանուր արժեքի մոտավորապես 20 տոկոսը:

Աղյուսակ 3.6. Տեղամասն ալլոկացիոն մեթոդով գնահատման դեպքում օգտագործվող ոչ վաղ անցյալում կատարված վաճառքների տվյալները

Համեմա-տական օբյեկտներ	Գինը (դրամ)	Շենք. և շինութ. արժեքն առանց մաշվածության	Տեղամասի հաշվարկային արժեքը	Տեղամասի արժեքը տոկոսներով
1	85 մլն.	68,425 մլն.	16,575 մլն.	19,5 մլն.
2	78 մլն.	67,62 մլն.	16,38 մլն.	21,0 մլն.
3	93 մլն.	75,795 մլն.	17,205 մլն.	18,5 մլն.
4	91 մլն.	73,71 մլն.	17,29 մլն.	19,0 մլն.
5	87 մլն.	66,6 մլն.	17,4 մլն.	20,0 մլն.

3.16. ՎԱՃԱՌՔՆԵՐԻ ՎԵՐԼՈՒԾՈՒԹՅԱՆ ՈՒՂԻՂ ՀԱՄԵՄԱՏԱԿԱՆ ՄԵԹՈԴ

Վաճառքների ուղիղ համեմատական վերլուծության մեթոդը դա սեփականության շուկայական արժեքի գնահատման մեթոդն է՝ ելնելով ոչ վաղ անցյալում կատարված գործարքների տվյալներից: Գնահատողը վերլուծում է իրական շուկայական գործարքները և համեմատում օբյեկտները գնահատվող օբյեկտի հետ: Այս մոտեցումը հիմնվում է

փոխհատուցման սկզբունքի վրա: Ենթադրվում է, որ իրական ներդրողը կամ գնորդը չի վճարի կոնկրետ սեփականության համար ավելի շատ, քան կնստի նրա վրա համանման օբյեկտի ձեռք բերումը, որը տիրապետում է միևնույն օգտակարությամբ: Այդ իսկ պատճառով համեմատվող կամ նման օբյեկտների դիմաց վճարված արժեքները պետք է արտահայտեն գնահատվող օբյեկտի շուկայական արժեքը:

Վաճառքների ուղիղ համեմատման դեպքում գնահատողը դիտարկում է այն համեմատական օբյեկտները, որոնք վաճառվել են համապատասխան շուկայում, որից հետո մտցնում է ուղղումներ գնահատվող և համեմատվող օբյեկտների հնարավոր տարբերությունների միջև: Արդյունքում որոշվում է յուրաքանչյուր համեմատական օբյեկտի վաճառքի գինը այն դեպքում, եթե նա վաճառքի ծամանակ ունենար միևնույն հիմնական բնութագրերը, ինչը որ գնահատվող օբյեկտը: Կանոնավորված արժեքը թույլ է տալիս գնահատողին տրամաբանական ենթադրություն անել շուկայում գնահատվող օբյեկտի հնարավոր արժեքի մասին: Ուղիղ համեմատական վերլուծության մեթոդը այլ կերպ անվանում են նաև համեմատական վաճառքների մեթոդ, շուկայական մեթոդ կամ շուկայական ինֆորմացիայի մեթոդ:

Համեմատական վերլուծության մոտեցումն անշարժ գույքի գնահատման երեք ավանդական մոտեցումներից մեկն է: Մյուս երկուսը՝ եկամտայինը և ծախսայինը, նույնպես պահանջում են ինֆորմացիա շուկայի մասին: Նրանցից առաջինում կապիտալիզացիայի գործակիցները որոշվում են ելնելով շուկայական տվյալներից: Ծախսային մեթոդը պահանջում է հատուցման կամ վերարտադրության արժեքի գնահատումը ելնելով նյութերի և աշխատուժի, վերադիր ծախսերի և նորմալ շահույթի շուկայական գների ինֆորմացիայից:

3.16.1. Ուղիղ համեմատական վերլուծության մեթոդի կիրառումը

Սովորաբար գնահատողը տվյալ մոտեցման իրականացման համար ձեռնարկում է հետևյալ քայլերը՝

<u>Քայլ 1.</u> Համապատասխան շուկայում ոչ վաղ անցյալում կատարված համեմատական օբյեկտների վաճառքների հայտնաբերում: Համեմատական օբյեկտների վաճառքների վերաբերյալ տվյալներ կարող են լինել գնահատողի սեփական փաստաթղթերում, դատական նիստերի նյութերում, վարկային ինստիտուտների արխիվներում, էլեկտրոնային տվյալների բազայում, անշարժ գույքի բրոկերների փաստաթղթերում, իրավաբանների մոտ և այլն: Որոշ շուկաներում կարելի է բավականին հեշտությամբ գտնել համեմատական օբյեկտների

վաճառքի մասին տվյալներ: Մյուս շուկաներում նման վաճառքներ կարող են շատ քիչ լինել կամ ընդհանրապես գոյություն չունենալ: Պետք է որոշել, թե արդյոք նրանք նույն շուկայական գոտում են գտնվում, նույն տարիքն ու չափերն ունեն, ներկայացնում են նրանք արդյոք նույն հարմարությունները, ի վերջո վաճառքի ժամանակ, տնտեսական պայմանները ներառյալ, որքանով են ֆինանսական պայմանները նման գնահատվող օբյեկտի վաճառքի պայմաններին:

<u>Փուլ 2.</u> Գործարքների մասին ինֆորմացիայի ստուգում: Համեմատական օբյեկտների վաճառքների մասին հավաքված տվյալները պետք է հաստատվեն գործարքի մասնակիցներից որևէ կողմի (գնորդի կամ վաճառողի) կամ վստահված անձի (բրոկերի, վարկատուի, հեղինակային ընկերության) կողմից: Պետք է համոզվել, որ համեմատվող օբյեկտները մրցունակ են նման շուկային բնորոշ ինֆորմացիա ունեցող գնորդի տեսանկյունից: Վաճառքի գինը պետք է համապատասխանի «տարածության մեջ մեկնած ձեռքի» սկզբունքին: Դա նշանակում է, որ երկու կողմերից ոչ մեկն էլ չի գտնվել ծանր պայմաններում, ունեցել են տվյալ շուկային բնորոշ ինֆորմացիա, գործել են տնտեսապես ռացիոնալ և վճարումները կամ ֆինանսավորումը համապատասխանել են նորմալ շուկայական պայմաններին: Գնահատողը պետք է կասկածանքով վերաբերվի շատ արագ կնքվող գործարքներին կամ իրար հետ սերտ կապեր ունեցող անձանց միջև կատարվող վաճառքներին: Մեկ կամ ավելի կողմերի հարկումներից կախված վաճառքների, մահացած անձանց գույքի վաճառքների և գրավադրված գույքի նկատմամբ պարտավորություններից խուսափելու համար կատարվող վաճառքների մասին ինֆորմացիան, որպես կանոն պետք է մերժվի:

<u>Փուլ 3.</u> Գնահատվող օբյեկտի և յուրաքանչյուր համեմատական օբյեկտների միջև եղած տարբերությունները՝ հաշվի առնելով ուղղումները: Այն չափով, որքանով որ գնահատվող օբյեկտը տարբերվում է համեմատվող օբյեկտից, վերջինիս արժեքում անհրաժեշտ է ներառել ուղղումներ, այն նպատակով, որպեսզի որոշենք, թե ինչ գնով կարող էր այն վաճառվել, եթե տիրապետեր գնահատվող օբյեկտի միևնույն հիմնական բնութագրերը:

Համեմատվող օբյեկտների գործարքային վաճառքների գների ուղղումները կատարվում են համեմատական օբյեկտից դեպի գնահատվող օբյեկտը: Օրինակ եթե համեմատական բնակելի կառույցը տեղակայված է ավելի գեղատեսիլ թաղամասում, քան՝ գնահատվող օբյեկտը, և այդ առավելությունը շուկայում գնահատվում է 10 մլն. դրամ, ապա նրա գործարքային վաճառքի արժեքը պետք է նվազեցվի 10 մլն. դրամով: Երբ համեմատական օբյեկտը զիջում է գնահատվողին, առաջինի գործարքային վաճառքի գինը պետք է մեծացվի այն մեծության չափով, որով այն կվաճառվեր՝ երկրորդ օբյեկտի ավելի բարձր բնութագրերի տիրապետման դեպքում:

Ուղղումները կատարվում են նաև ելնելով նրանից, թե այդ տարբերություններն ինչպես կգնահատվեն շուկային բնորոշ գնորդի կողմից: Այդ իսկ պատճառով, ցանկացած յուրահատուկ բնութագիր պարտադիր չէ, որ արժենա այնքան, որքան ծախսվել է նրա ստեղծման կամ լիկվիդացիայի համար, այլ ավելի շուտ, այնքան, որքանով այն ավելացնում է սեփականության ընդհանուր արժեքը: Օրինակ՝ շենքի ներկումը կպահանջի 2 մլն. դրամ, բայց շատ հնարավոր է, որ հնարավոր գնորդը համարի, որ դա արժեքը ավելացնում է 3,5 մլն. դրամով: Այսպիսով, ճիշտ ուղղումը կլինի 3,5 մլն. դրամ, այլ ոչ թե 2,5 մլն. դրամ:

Զույգային վաճառքներ

Անհրաժեշտ ուղղումների որոշման եղանակներից է հանդիսանում մի քանի զույգ համեմատական վաճառքների հայտնաբերումը: Զույգային վաճառք անվանում են երկու օբյեկտների վաճառքը, որոնք համարյա թե միանման են, բացառությամբ մի հատկանիշի, որը գնահատողը փորձում է գնահատել այն նպատակով, որ կատարի ճիշտ ուղղում: Օրինակ՝ ենթադրենք, որ գնահատողը փորձում է գնահատել լողավազանի առկայության ուղղումը: Աղյուսակ 3.7-ում ներկայացված է հինգ զույգային վաճառքների վերաբերյալ ինֆորմացիաներ, որոնք գնահատողը հայտնաբերել է բնակելի շրջանում: Թեպետ գնահատողը հաշվարկում է միջին թիվը, որպեսզի բնութագրի զույգերի միջև տարբերությունների բաշխումը, սակայն այն չի կարող փոխարինել վերլուծական եզրակացությանը: Վերջին հաշվով գնահատողը ինքնուրույն պետք է որոշի, թե ինչպես է ազդում լողավազանի առկայությունը կամ բացակայությունը սեփականության ընդհանուր արժեքի վրա:

Աղյուսակ 3.7. Լողավազանի առկայության ուղղումների որոշման համար օգտագործվող զույգային վաճառքները

	Զույգ 1	**Զույգ 2**	**Զույգ 3**	**Զույգ 4**	**Զույգ 5**
Լողավազանով տուն	8,5 մլն. դր.	9,4 մլն. դր.	8,8 մլն. դր.	9,1 մլն. դր.	9,1 մլն. դր.
Առանց լողավազանի տուն	6,9 մլն. դր.	7,85 մլն. դր.	7,275 մլն. դր.	7,5 մլն. դր.	7,45 մլն. դր.
տարբերությունը	***1,6 մլն. դր.***	***1,55 մլն. դր.***	***1,525 մլն. դր.***	***1,6 մլն. դր.***	***1,65 մլն. դր.***

Որպես կանոն նույնականացման գործընթացը կարող է ընդունել երեք հիմնական ձևերից որևէ մեկը՝

1. դրամային ուղղումներ
2. տոկոսային ուղղումներ

3. ընդհանուր խմբավորում

Դրամային ուղղումներ՝ դրանք յուրաքանչյուր համեմատվող օբյեկտի վաճառքի գնին գումարվող կամ հանվող գումարներն են:

Տոկոսային ուղղումներն օգտագործում են այն դեպքում, երբ բարդ է որոշել ճշգրիտ դրամային գումարները: Շուկայական տվյալները վկայում են տոկոսային տարբերությունների գոյության մասին: Այստեղ կարևոր է որոշել, թե այդ ուղղումները որ հիմունքով պետք է կատարել՝ *անկախ դրական-բացասական* կամ *կուտակային*: *Անկախ դրական-բացասական* հիմունքը պետք է կիրառել միայն այն դեպքում, երբ որոշակիորեն սահմանված է, որ գնորդները շուկայում նույնականացնող բնութագրերը գնահատելու են մյուս բնութագրերից անկախ: Դա ցույց է տրված աղյուսակ 3.8-ում: Տոկոսային բոլոր ուղղումները որոշելուց հետո դրանք գումարվում են իրար, այնուհետև համեմատական օբյեկտի վաճառքի գինը բազմապատկվում է ստացված տոկոսին, որը համապատասխանում է վաճառքի գնի 9 մլն. դրամ ուղղմանը: Տվյալ գումարը ավելացվում է իրական վաճառքի գնին կամ հանվում է նրանից, ինչը տալիս է համեմատվող օբյեկտի ճշտված արժեքը՝ 91 մլն. դրամ (100 մլն. դրամ 9 մլն. դրամ = 91 մլն. դրամ):

Այն դեպքում, երբ գնահատողը որոշել է, որ ամեն մի ուղղում ազդում է մյուս ուղղումների վրա, տոկոսային ճշտումը կատարվում է կումուլյատիվ հիմունքով. ինչը տեղի է ունենում շատ հազվադեպ: Եթե ուղղումները պետք է կատարվեն կումուլյատիվ հիմունքով, ապա յուրաքանչյուր տոկոսային ուղղում գումարվում կամ հանվում է 100%-ից, որպեսզի հաշվարկվի առանձին գործակից, որից հետո գործակիցները բազմապատկվում են: Օրինակ՝ եթե համեմատվող օբյեկտը 4 տոկոսով վատն է գնահատվողից, ապա ուղղման գործակիցը կկազմի 1.04 (պետք է հիշել, որ համեմատվող օբյեկտի գինը պետք է կանոնավորել գնահատվող օբյեկտի հետ): Այս ճանապարհով յուրաքանչյուր ուղղման համար վերահաշվարկվում է առանձին տոկոս, այնուհետև բոլոր ուղղումները բազմապատկվում են: Աղյուսակ 3.8-ի համար կումուլյատիվ ուղղման հաշվարկն ունի հետևյալ տեսքը՝ 1.04 X 0.95X 0.90 X 1.02 = 0.906984: Արդյունքը որոշ չափով տարբերվում է անկախ դրական-բացասական մեթոդով ստացվածից:

Եթե նույնականացման դեպքում օգտագործվում են դրամային և տոկոսային ուղղումները միաժամանակ, ապա բոլոր տոկոսային ուղղումները սկզբից պետք է վերածվեն դրամային գումարի: Ուղղումներ մտցնելը սովորաբար նախատեսում է հետևյալ բնութագրերի հաջորդական ուսումնասիրությունը՝

1. ժամանակ
2. տեղադրություն
3. վաճառքի պայմաններ
4. այլ տարբերություններ (ֆիզիկական հարմարություններ և այլն):

Աղյուսակ 3.8. Համեմատական օբյեկտի գնի մեջ ներառվող անկախ և կումուլյատիվ ուղղումները

	Համեմատական վաճառված օյեկտ	**Անկախ դրական բացասական հիմունքով ուղղում**	**Կումուլյատիվ հիմունքով ուղղում**
Գինը	100 մլն. դրամ	-------	------
Ժամանակը	4 ամիս	+ 4%	1.04
Շրջապատող տեսարանը	գնահատվող օբյեկտից 5% ավել	- 5%	0.95
Հարմարությունները	գնահատվող օբյեկտից 10% ավել	- 10%	0.90
Վիճակը	գնահատվող օբյեկտից 2% վատ	+ 2 %	1.02
Ընդհանուր ուղղումը		- 9%	0.906984
Համեմատական օբյեկտի ուղղված արժեքը		91,0 մլն. դրամ	90,698 մլն. դրամ
Կլորացված մինչև		**91,0 մլն. դրամ**	**90,7 մլն. դրամ**

Ընդհանուր խմբավորումն օգտագործվում է ակտիվ շուկայում, որտեղ կարելի է գտնել բավականին քանակությամբ վաճառքներ այն նպատակով, որ նեղացվի շուկայական գների տարբերությունները: Տվյալ մեթոդը կախված է համեմատաբար միանման օբյեկտների առկայությունից: Տվյալ դեպքում գնահատողը կարող է որոշում ընդունել չկատարելու առանձին ուղղումներ, այլ համեմատելու գնահատվող օբյեկտը ամբողջովին, որպեսզի որոշի այն լավն է, թե վատը յուրաքանչյուր համեմատվող օբյեկտից: Այնուհետև առանձնացված խմբի շրջանակներում կատարվում է միասնական նույնականացում: Դա բացառում է գնահատվող օբյեկտի համեմատական վաճառված օբյեկտից տարբերվող յուրաքանչյուր բնութագիր առանձին դիտարկելու անհրաժեշտությունը:

Օրինակ՝ պատկերացնենք, որ գնահատողը հայտնաբերել է երեք համեմատական բազմաբնակարան շենք: Նրանք բոլորը նույն չափերի են գնահատվող օբյեկտի համեմատ, ունեն բնակարանների միևնույն քանակը և նույնպիսի հարմարություններ: Գնահատողը գտել է հետևյալ ինֆորմացիան՝

Համեմատական օբյեկտ	**Վաճառքի գին (դրամ)**	**Գնահատվող օբյեկտի հետ համեմատած որակը**
Նախագիծ 1	618 մլն.	ավելի լավ
Նախագիծ 2	610 մլն.	վատ

Նախագիծ 3	612 մլն.	մի քիչ վատ

Համեմատվող օբյեկտների գների միջև տարբերությունը կազմում է 8 մլն. դրամ: Ելնենով այս տվյալներից՝ գնահատողը վստահորեն կարող է իր օբյեկտի արժեքը գնահատել 615 մլն. դրամ:

3.16.3. Գնման արժեքի վրա ազդող ուղղումներ

Ուղղումները պետք է կատարվեն այն բոլոր հիմնական բնութագրերի և հարմարությունների համար, որոնք, իրական գնորդի տեսանկյունից, ազդեցություն կունենան արժեքի վրա: Ուղղումները մտցվում են՝

1. ժամանակում
2. տեղադրությունում
    ա. սիտուսը
    բ. մուտքը
    գ. կապերը
3. վաճառքի պայմաններում
    ա. սովորական կամ հատուկ գրավադրումները
    բ. գնորդի և վաճառողի գիտելիքներն ու հիմնավորումները
4. ֆինանսավորման պայմաններում
    ա. հիփոթեքային պարտքի գործակիցը
    բ. տոկոսադրույքը
    գ. վարկի տևողությունը
    դ. ֆինանսավորման դիմաց վճարումները
    ե. մասնակցության մասին պայմանագրերը
    զ. ամորտիզացիոն վճարումները
5. ֆիզիկական բնութագրերում
    ա. ֆիզիկական պարամետրերը
    բ. շինարարության և շահագործման որակը
    գ. հարմարությունները
    դ. ֆունկցիոնալ օգտակարությունը

Համեմատական միավորները: Քանի որ եկամուտ բերող օբյեկտները հաճախ են տարբերվում իրենց կազմի մեջ մտնող միավորների չափերով ու քանակով, վաճառված օբյեկտները գնահատվող օբյեկտի հետ համեմատելու ժամանակ կարող են հանդիպել մեծ դժվարությունների, այդ իսկ պատճառով եղած տվյալները անհրաժեշտ է բերել ընդհանուր հայտարարի: Դիտարկենք գնահատվող սեփականության և մոտ անցյալում վաճառված համեմատական օբյեկտների հետևյալ բնութագրերը:

Գնահատվող օբյեկտ՝ 20 բնակարանով բնակելի շենք, որոնցից՝ 4-ը մեկ սենյականոց, 12-ը երկու սենյականոց, չորսը՝ երեք սենյականոց:

Համեմատական վաճառված օբյեկտ՝ 30 բնակարանով բնակելի շենք, որոնցից՝ 10-ը երկու սենյականոց, 10-ը երեք սենյականոց, 10-ը չորս սենյականոց:

Այս օբյեկտները համեմատելու նպատակով վերլուծողը պետք է գտնի ընդհանուր հայտարարը: Այդպիսի ընդհանուր հայտարար կարող է հանդիսանալ համեմատական ֆիզիկական միավորը (1քմ.-ի արժեքը), կամ տնտեսական համեմատական միավորը (բնակելի միավորի արժեքը):

Համեմատական միավորը գնահատողների և անշարժ գույքի հետ աշխատող այլ մասնագետների կողմից օգտագործվում է որպես ինֆորմացիայի փոխանցման արդյունավետ և հասկանալի միջոց: Անշարժ գույքի շուկայի տարբեր հատվածներում օգտագործվում են տարբեր համեմատական միավորներ: Գյուղատնտեսական հողերի վաճառքի դեպքում հարմար է այնպիսի համեմատական մեծություն, ինչպիսին է հեկտարը: Սինչդեռ, օրինակ՝ թատրոնի շենքի վաճառքի դեպքում ավելի նշանակալից ինֆորմացիա է համարվում թատրոնի մեկ տեղի հաշվարկային գինը: Համեմատման միավորը՝ դա ներդրողներին կամ հնարավոր գնորդներին տվյալ շուկայում գործող հաստատուն ինֆորմացիան արագ առաջարկելու միջոց է:

3.16.4. Հողի վաճառքը

Հողի վաճառքների ժամանակ օգտագործվում են հետևյալ համեմատական միավորները՝

1. մեկ հեկտարի արժեքը
2. մեկ քմ-ի արժեքը
3. մեկ ընդհանուր գծային մետրի արժեքը
4. մեկ լոտի արժեքը
5. միավոր խտության արժեքը:

Մեկ հեկտարի արժեքը: Մեկ հա-ի արժեքը համեմատական միավոր է, որն օգտագործվում է մեծ զանգվածով հողերի վաճառքի մասին տեղեկատվություններում: Դրանք կարող են լինել յուրացման կամ տեղամասերի բաժանման համար նախատեսված հողեր, գյուղատնտեսական հողեր, արտադրական նշանակության հողեր, բնակելի նշանակության հողեր:

1 քմ-ի արժեքը: Առևտրային շինության համար, պահեստի կառուցման համար, այլ տիպի արտադրական շինության օգտագործման համար համապատասխան հողը հաճախ գնահատվում է 1քմ-ի արժեքով: Համեմատական համարվելու համար տեղամասերը

պետք է ունենան համընկնող բնութագրեր, հարմարություններ և ատրիբուտներ: Գրասենյակային շինությունների համար դա կարող է ներառել տրանսպորտային ցանցերին և ավտոկայանման տարածքներին, այլ գրասենյակային կառույցներին, բանկերին, խանութներին և ռեստորաններին հասնելու մատչելիությունը: Արտադրությունում օգտագործվող սեփականության համար կարևոր է երկաթգծի, ջրի, ավտոմոբիլային ճանապարհի, հակահրդեհային ցանցերի, աշխատուժի շուկայի մատչելիությունը: Տրանսպորտային կոմունիկացիաների մատչելիությունը հատկապես կարևոր է պահեստային կառույցների համար: Հողի արժեքը գործարար կենտրոններում հաճախ գնահատվում 1 քմ-ի հիման վրա: Խոշոր գրասենյակային շինության համար տեղամասը պետք է ունենա այնպիսի չափեր, որոնք թույլատրեն շինարարության իրականացումը: Փոքր մասնատված տեղամասը չի կարող վաճառվել 1քմ-ի միևնույն արժեքով, որով կարող են վաճառվել քաղաքում ամբողջական տեղամասեր պարունակող խոշոր զանգվածները: Բացառություն կարող է կազմել «վերջինը», որը թույլ է տալիս կազմավորել միավոր հողային մեծ համակարգ: Այդպիսի տեղամասերի արժեքը չի արտացոլում նույն չափերի տեղամասի կոնկրետ շուկայական գները:

1գծային մետրի օգտագործման համար նախապատրաստված հողի արժեքը հաճախ գնահատվում է մեկ գծային մետրի հաշվարկով: Տեղամասի ընդհանուր արժեքը համարվում է ուղիղ համեմատական իր որևէ փողոցով կամ ճանապարհով անցնող սահմանագծի երկարությանը: Օրինակ՝ 1 գծային մետրի արժեքը կարող է կազմել 100,000 դրամ: Համապատասխանաբար 50մ երկարություն ունեցող տեղամասը կգնահատվի 5,000,000 դրամ:

Գծային մետրով հաշվարկված հողի արժեքը ենթադրում է տեղամասերի խորության ստանդարտների որոշում: Ստանդարտից ավելի խորը տեղամասերն արժեն մի քիչ ավել, այն դեպքում, երբ ստանդարտային խորությանը չհասնողները արժեն համարյա նույնքան: Դա տեղի է ունենում այն պատճառով, որ արժեքի հիմնական մասը որոշվում է փողոցի կամ ճանապարհի սահմանով. միայն արժեքի փոքրագույն մասը կարող է վերագրվել տեղամասի համեմատական խորությանը: Սովորաբար գծային մետրերի գնի միատարր սահմանումը սահմանափակ է: Դա հաճախ տեղի է ունենում մեծածախ առևտրում մասնագիտացված տեղամասերի ագլոմերացիայի հետևանքով, ինչը տալիս է շրջապատող հողին հատուկ արժեք:

Լոտի արժեքը: Քնակելի կառույցների շրջանում հողի արժեքը կարող է արտահայտվել կառուցվող տեղամասի լոտով: Ստանդարտ չափերի և ձևերի տեղամասերի դեպքում գների տատանումները կլինեն ոչ շատ մեծ: Փոխարենը կարող են ուղղումներ պահանջվել հարմարություններում դրական և բացասական բնութագրերի

առկայության դեպքում, տեղանքի կտրուկ փոփոխություններում՝ դրենաժային խնդիրները և ջրհեղեղների վտանգը:

Միավոր խտության արժեքը: Չափագրման նորմատիվ ակտերը սովորաբար սահմանափակում են հողի տարբեր տեղամասերում կառույցների խտությունը: Որոշ շուկաներում դա բերում է նրան, որ արժեքը գնահատվում է չափագրման նորմաներով թույլատրված առավելագույն խտության հիման վրա: Օրինակ՝ հողի արժեքը կարող է գնահատվել շինարարության համար թույլատրված բնակելի միավորների քանակի հիման վրա: Եթե թույլատրված խտությունը 1հա-ի համար կազմում է 20 միավոր, իսկ միավորի արժեքը 1 մլն. դրամ, ապա 1հա-ի գինը կլինի 20 մլն. դրամ: Իսկ եթե խտությունը սահմանված է 12 միավոր, մեկ միավորի 1 մլն. դրամ արժեքի դեպքում 1հա-ի արժեքը կկազմի 12 մլն. դրամ:

Երբ հողը գնահատվում է 1 միավոր խտության արժեքով, ապա բնակիչների փոքր խտությունից ստացվող եկամուտները հաճախ չեն հաշվարկվում:

Միավոր խտության օրինակ է հանդիսանում կառուցապատման տարածքի հարաբերությունը հողային տեղամասի տարածքին (ԿԳ): Շատ դեպքերում չափագրման տեղական կանոնները սահմանափակում են շինության մեծությունը տվյալ գործակցով: Օրինակ՝ եթե ԿԳ-ն հավասար է 3-ի, ապա բոլոր հարկերի գումարային մակերեսը ամբողջ տեղամասի մակերեսից պետք է 3 անգամից ավել չլինի: Ընդհանուր առմամբ դա նշանակում է, որ կարելի է կառուցել 3 հարկանի շինություն տեղամասի ողջ տարածքում, 12 հարկանի՝ 1/4 մասում: Հողի չկառուցված մասը կարող է օգտագործվել որպես բացօթյա տարածք՝ այգի կամ ավտոկայան: Տեղամասի արժեքը կարող է արտահայտվել թույլատրված կառուցման մակերեսի միջոցով: Օրինակ՝ եթե լոտի մակերեսը կազմում է 10,000 քմ, իսկ ԿԳ-ն՝ 3, ապա 1 հարկի 1քմ-ի արժեքը կկազմի 1,250 դրամ: Այդ դեպքում ընդհանուր արժեքը հավասար կլինի 37,5 մլն. դրամ (10,000 X 3 X 1,250 = 37,500,000): Սովորաբար այս եղանակով արժեքները գնահատվում են այն շուկաներում, որտեղ մեծ է հողային տեղամասերի պահանջարկը: Օրինակ՝ այսպես կարող են գնահատվել երկաթգծի կայարանին մոտ տեղակայված տեղամասերը: Ընդ որում 1քմ հողի հաշվարկային արժեքն ավելի լայն օգտագործում ունի քան հնարավոր կառույցի 1քմ-ի արժեքը:

Կառուցապատված տեղամասեր: Կառուցապատված տեղամասերի վերլուծության ժամանակ օգտագործում են հետևյալ համեմատական միավորները՝

1. Ընդհանուր տարածքի 1 քմ-ի արժեքը
2. Վարձակալման ենթակա տարածքի 1քմ-ի արժեքը
3. Շենքերի և շինությունների արժեքը 1 քմ-ի համար
4. Մեկ մետր խորանարդի արժեքը

5. Մեկ սենյակի արժեքը
6. Միավորի արժեքը
7. Եկամուտ բերող միավորի արժեքը

Ընդհանուր տարածքի 1քմ-ի արժեքը: Որոշ շուկաներում արժեքները գնահատվում են ընդհանուր տարածքի 1քմ-ի հիման վրա: Օբյեկտներից շատերի համար պետք է խուսափել 1քմ-ի արժեքի հիման վրա գին սահմանելուց, քանի որ այն բերում է մոլորության: Օբյեկտները հագվադեպ են իրենց հարմարություններով ու ծառայություններով իրար այնքան նման լինում, որ հնարավոր լինի դրանք համեմատել ուղղակի ընդհանուր մակերեսով:

Վարձակալման ենթակա տարածքի 1քմ-ի արժեքը: Վարձակալման ենթակա տարածքի 1քմ արժեքն առավելություն ունի ընդհանուր տարածքի 1քմ արժեքի նկատմամբ: Տվյալ առավելությունը կայանում է նրանում, որ առաջին դեպքում 1քմ արժեքում որոշակի տարածքներ, օրինակ՝ վերելակները, միջանցքները, հաշվի չեն առնվում: Դա գնահատողին թույլ է տալիս հաշվարկել ոչ այնքան արդյունավետ դիզայն ունեցող շենքի ֆունկցիոնալ մաշվածությունը:

Մեկ մետր խորանարդի արժեքը: Որոշ տեսակի անշարժ գույքի համար ամենահուսալի չափման միջոց է հանդիսանում ծավալը: Օրինակ կարող են հանդիսանալ նավթահորերը և էլեվատորները: Ծավալը կարող է ներկայացվել նաև նավթահորում տեղավորվող լիտրերով:

Մեկ սենյակի արժեքը: Մեկ սենյակի արժեքը որպես չափման միավոր կիրառվում է համեմատաբար ոչ մեծ շուկաներում: Ընդ որում կարևոր է որոշել, թե որն է համարվում սենյակ, իսկ որը՝ ոչ: Օրինակ՝ սենյակ են համարվում խոհանոցը, ննջասենյակը, հյուրասենյակը, ճաշասենյակը և աշխատասենյակը: Լոգարանները և նախասրահները սովորաբար բացառում են, չնայած մեծ ճեմասրահները կամ ներքին բակերը երբեմն «կիսով չափ» սենյակ են համարվում: Ներքևում բերված է սենյակի հաշվարկով, համեմատական օբյեկտների արժեքից ելնելով, գնի որոշման օրինակ՝

Համեմատական օբյեկտ	**Վաճառքի գին (դրամ)**	**Սենյակների քանակ**	**Սենյակի համագումարային արժեք (դրամ)**
Կառույց 1	60 մլն.	60	1,0 մլն.
Կառույց 2	75 մլն.	80	0,9375 մլն.
Կառույց 3	45 մլն.	44	1,0227 մլն.

«Սենյակի հանրագումարային արժեք» շարքը ցույց է տալիս 0,9375 մլն. դրամից մինչև 1,0227 մլն. դրամ (մեդիանից ցածր և բարձր հավասար քանակի օբյեկտներ), իսկ միջին արժեքը՝ 0,9867 մլն. դրամ:

Քանի որ բնակելի կառույցները կարող են ունենալ տարբեր մակարդակի հարմարություններ և ծառայություններ կամ նշանակալի առավելություններ իրենց տեղադրության շնորհիվ, ապա սենյակի գնի վրա հիմնված ինֆորմացիան կարող է կասկած առաջացնել:

Միավորի արժեքը: Որոշ անշարժ գույքի շուկաներում միավոր օբյեկտի արժեքն օգտագործվում է բավականին հաճախ: Սովորաբար այն կիրառվում է վարձակալման ենթակա բազմաբնակարան կառույցների համար, չնայած, կարող է օգտագործվել նաև այնպիսի օբյեկտների համար, ինչպիսիք են՝ փոքր պահեստները և ստանդարտ գրասենյակային կառույցները: Վրլուծման համար պատկերացնենք, որ երեք համեմատվող կառույցների և բնակարանների գներն ունեն հետևյալ տեսքը՝

Համեմատական օբյեկտ	**Վաճառքի գին (դրամ)**	**Սենյակաների քանակ**	**Սենյակի հանրագումարային արժեք (դրամ)**
Կառույց 1	60 մլն.	25	2,4 մլն.
Կառույց 2	75 մլն.	30	2,5 մլն.
Կառույց 3	45 մլն.	18	2,5 մլն.

Այս ինֆորմացիայից կարելի է եզրակացություն անել, որ միավոր բնակարանի շուկայական արժեքը կազմում է 2,5 մլն. դր.: Եթե գնահատվող օբյեկտն ունի 20 միավոր, ապա այն կարժենա մոտավորապես 50 մլն. դր. (20 X 2,5 մլն. դր. = 50 մլն. դր.): Այնինչ, որպեսզի միավորի արժեքն օգտագործվի, որպես համեմատման միջոց ենթադրվող համեմատական օբյեկտի բնակարանները և ծառայությունները պետք է, իրականում, համընկնեն գնահատվող օբյեկտի բնակարանների ու ծառայությունների հետ:

Ֆիզիկական համեմատական միավորների օգտագործման դեպքում, ինչպիսիք են բնակարանները կամ սենյակները, պետք է զգուշանալ այն սխալներից, որոնք կարող են առաջանալ կառույցում բնակարանների ներդաշնակության տարբերություններից, ինչպես նաև ինքնին սենյակների շինարարության արժեքների տարբերությունից: Օրինակ՝ լոգարանի և խոհանոցի շինարարության ծախսերը սովորաբար ավելի բարձր են՝ կապված նրանց կոյուղու և էլ. ցանցով ապահովելու անհրաժեշտությունից: 2 տարբեր բնակելի կառույցներ կարող են ունենալ միևնույն քանակությամբ բնակարաններ, բայց նրանցից մեկում կարող են լինել ավելի շատ սենյակներ քան մյուսում, սենյակները կարող են ունենալ ավելի մեծ մակերեսներ և կարող են ունենալ կրկնակի անգամ շատ լոգարաններ և ավելի լավ հարմարություններ խոհանոցում: Տվյալ դեպքում օբյեկտների համեմատությունը 1 սենյակի կամ միավոր բնակարանի արժեքով կլինի ոչ ճիշտ:

Եկամուտ բերող միավորի արժեքը: Որոշ անշարժ գույքի տեսակներ ավելի լավ է համեմատել եկամուտ բերող միավորի հաշվարկային արժեքով: Տվյալ եղանակով կարելի է համեմատել սպորտային համալիրները կամ ավտոտնակները: Սպորտային համալիրը կարելի է գնահատել՝ ելնելով մեկ նստատեղի արժեքից, իսկ ավտոտնակի համար եկամուտ բերող միավոր կհանդիսանա 1 կայանատեղի համար վճարը:

3.16.5. Նախագծերի գնահատումը վաճառքի գների և եկամուտների փոխհարաբերությունների հիման վրա

Եկամտի և վաճառքի գնի հարաբերության հիման վրա նախագծի գնահատման համար կիրառվող համեմատական միավորները ներառում են՝

1. Համախառն ռենտային բազմապատկիչը (ՀՌԲ), որը հայտնի է նաև որպես համախառն եկամտի բազմապատկիչ:
2. Կապիտալի ընդհանուր կապիտալիզացիայի գործակից (ԸԿԳ), որը հայտնի է նաև որպես ընդհանուր գործակից:

Համախառն ռենտային բազմապատկիչը: Այն վաճառքի գնի և պոտենցիալ համախառն եկամտի, կամ իրական համախառն եկամտի հարաբերությունն է: Թե երբ է կիրառվում պոտենցիալ եկամուտը, իսկ երբ իրականը, կախված է տեղական սովորույթներից կամ էլ գնահատողի անձնական նախապատվություններից: Որոշ շուկաներում նաև օգտագործվում է ամսեկան ռենտային մուլտիպլիկատորը, որի դեպքում եկամուտը հաշվարկվում է 1 ամսվա համար:

ՀՌԲ-ն կիրառելու համար գնահատողը, սովորաբար, պետք է կատարի 3 գործողություն.

1. Գնահատի գնահատվող օբյեկտից ստացվող շուկայական ռենտայի եկամուտը:
2. Ելնելով վերջերս կատարված շուկայական գործարքներից՝ որոշի համախառն եկամտի հարաբերությունը վաճառքի գնին:
3. Գնահատվող օբյեկտից ստացված շուկայական ռենտային եկամուտը բազմապատկի ՀՌԲ-ով:

ՀՌԲ-ն համարվում է եկամուտ բերող սեփականության օբյեկտի շուկայական գնահատման մեթոդ, քանի որ տվյալ ցուցանիշը հաշվի է առնում շուկայում վաճառված օբյեկտների գները և համախառն ռենտային եկամուտը: Այն հաշվի չի առնում գործառնական ծախսերի գործակիցը, կամ մաքուր գործառնական եկամուտը, ինչպես գնահատվող սեփականության համար, այնպես էլ համեմատական օբյեկտների համար:

Որպեսզի ցույց տանք, թե ինչպես է օգտագործվում ՀՌՔ-ն, դիտարկենք հետևյալ օրինակը.

Ենթադրենք, որ հավաքված են վերջերս վաճառված 3 համեմատական բնակելի կառույցների վերաբերյալ տվյալներ՝

Համեմատական օբյեկտ	**Վաճառքի գին (դրամ)**	**Պոտենցիալ համախառն ռենտա (դրամ)**	**Ստացված ՀՌՔ (GRM)**
Կառույց 1	60 մլն.	10 մլն.	6.0
Կառույց 2	75 մլն.	12,8 մլն.	5.86
Կառույց 3	45 մլն.	7,4 մլն.	6.08

Հաշվարկային ՀՌՔ-ն կկազմի մոտ 6.0: Առաջին կառույցը վաճառվել է բազմապատկիչի 6 արժեքով, 2-դը՝ քիչ ավելի փոքր բազմապատկիչով, իսկ 3-դը՝ 6-ից քիչ ավել արժեքով: Եթե գնահատվող սեփականության պոտենցիալ համախառն եկամուտը կազմում է 10մլն. դր., ապա նրա գնահատված վաճառքի արժեքը կլինի 10մլն. դր.-ից 6 անգամ բարձր, այսինքն՝ 60մլն. դր:

Համախառն ռենտային բազմապատկիչը հարկավոր չէ ուղղել հարմարություններով և այլ տարբերություններով, որոնք գոյություն ունեն համեմատվող և գնահատվող օբյեկտների միջև: ՀՌՔ-ի հաշվարկի հիմքում ընկած են շուկայում գերակշռող գործարքային վարձակալական վճարումները և վաճառքի գները: Եթե համեմատվող և գնահատվող օբյեկտների միջև գոյություն ունեն տարբերություններ, ենթադրվում է, որ այդ տարբերություններն արդեն հաշվարկված և ներառված են վաճառքի գնի և վարձակալական վճարի մեջ: Համապատասխանաբար, եթե համեմատվող օբյեկտն ավելի վատն է եղել, ուրեմն նրա վաճառքի արժեքը և վարձակալական դրույքներն ավելի ցածր են: Համախառն եկամտի մաթեմատիկական հարաբերությունը վաճառքի գնին մնում է հաստատուն: Այնինչ մաթեմատիկական հարաբերությունի չի ժխտում խելամիտ համեմատական օբյեկտների ընտրությունը:

Գոյություն ունեն մի շարք սահմանափակումներ ՀՌՔ-ի կիրառման համար: Նախ գնահատվող օբյեկտը պետք է գտնվի այնպիսի շուկայում, որտեղ կատարվում են մրցունակ օբյեկտների հաճախակի առուվաճառքներ և հայտնի են դրանց համախառն եկամտի վերաբերյալ տվյալներ:

Երկրորդ, ՀՌՔ-ի մեթոդը համարվում է ոչ բավականին զգայուն գնահատվող և համեմատական օբյեկտների ռիսկերի տարբերության և կապիտալի փոխհատուցման նորմայի տարբերության նկատմամբ:

Երրորդ, տվյալ մեթոդը ենթադրում է բոլոր օբյեկտների համար պարապուրդի և ծախսերի գործակիցների նեղ ցրվածություն: Դա

նշանակում է, որ այն զգայուն չէ մաքուր գործառնական եկամուտների հնարավոր տարբերությունների նկատմամբ:

Ընդհանուր կապիտալիզացիայի գործակիցը (ԸԿԳ): Եկամտի ընդհանուր դրույքաչափը (ԵԸԴ) հանդես է գալիս որպես գնահատման եկամտային մեթոդի տարր: Շուկայական տվյալների հիման վրա ընդհանուր դրույքաչափի հաշվարկը թույլ է տալիս ՀՌՔ-ի օգտագործման նկատմամբ որոշ առարկումներ հաշվի չառնել: Շուկայական տվյալների հիման վրա ընդհանուր կապիտալիզացիայի գործակիցը որոշելու համար՝ գնահատողը պետք է ընտրի ոչ վաղ անցյալում վաճառված համանման օբյեկտների վերաբերյալ տվյալներ, որոնց եկամտի հոսքերի բնութագրերը, ռիսկը և տևողությունը համընկնում են գնահատվող օբյեկտի եկամուտների հոսքին: Դա թույլ է տալիս գնահատողին օգտագործել ուղղակի կապիտալիզացիայի մեթոդը՝ կանխատեսվող մաքուր գործառնական եկամտի փոխարկման նպատակով: Ուղղակի կապիտալիզացիան որոշվում է՝

որպես սպասվող մաքուր գործառնական եկամտի միասնական գումարի ընթացիկ արժեքի վերահաշվարկ՝ եկամտի և համապատասխան գործակցի հարաբերության ճանապարհով, որն արտացոլում է շուկայում վաճառվող համեմատական օբյեկտների մաքուր գործառնական եկամտի և վաճառքի գնի միջև գերակշռող հարաբերությունները:

Ներկայացնելու համար ասվածը պատկերացնենք, որ գնահատողը գտել է հետևյալ տվյալները՝

Համեմատական օբյեկտ	Վաճառքի գին (դրամ)	ԶԳԵ (դրամ)	Հաշվարկային ԵԸԴ (դրամ)
Կառույց 1	60 մլն.	7,2 մլն.	0,120
Կառույց 2	75 մլն.	8,25 մլն.	0,110
Կառույց 3	45 մլն.	4,725 մլն.	0,105

Համեմատական օբյեկտների հատկությունները համեմատելուց հետո գնահատողը որոշում է, որ եկամուտի ընդհանուր դրույքաչափի ամենահարմար մեծությունը 11.5%-ն է: Գնահատվող օբյեկտի մաքուր գործառնական եկամուտը կազմում է 6,5 մլն. դր.: Կատարենք հետևյալ հաշվարկը՝

Ա= 6,5 մլն. դր. / 0.115
Ա = 56,5217 մլն. դր.
կլորացված՝ Ա = 56,5 մլն. դր.

ԵՐԴ-ի հաշվարկման տվյալ գործընթացի առավելությունը կայանում է նրանում, որ այն հիմնված է շուկայական ինֆորմացիայի օգտագործման վրա և հեշտ իրականացվող է: ՀՌԲ-ի նման տվյալ մոտեցման կիրառումը կախված է շուկայական տվյալների որակից, որոնք կարող են հավաքվել և հաստատվել:

3.17. ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԾԱԽՍԱՅԻՆ ՄՈՏԵՑՈՒՄԸ

Անշարժ գույքը ծախսային մոտեցմամբ գնահատելիս գնահատողները գնահատում են տվյալ սեփականության լրիվ վերարտադրության արժեքը կամ լրիվ փոխհատուցման արժեքը, այնուհետև նրանից հանում են շենքերի և շինությունների գնահատված գումարային մաշվածությունը: Այնուհետև ստացված գումարին ավելացվում է հողամասի շուկայական արժեքը՝ հողամասը համարելով դատարկ, շինություններից ազատ: Արդյունքը հանդիսանում է սեփականության գնահատված արժեքը:

Շատ դեպքերում եկամուտ բերող սեփականության արժեքն ավելի լավ է չափվում նրանից սպասվող եկամտի գումարով, քանի որ ակտիվների ձեռք բերման ծախսերը չեն արտացոլում կանխատեսվող եկամուտների արժեքը: Համապատասխանաբար, կարիք չկա ավելորդ տեղը հիմնվել ծախսային մոտեցման վրա, որպես եկամուտ բերող սեփականության արժեքի որոշման մեթոդ: Այդուհանդերձ, մի շարք դեպքերում այն նույնպես կիրառվում է:

3.17.1. Արժեքը և ծախսերը

Գնահատողները պետք է պատկերացնեն, որ արժեքը և ծախսերը չունեն նույն նշանակությունը: Ծախսերի և արժեքի միջև տարբերության լավ նկարագիր կարելի է գտնել նավթային արդյունաբերությունում: «Չոր» հանքահորի փորման ծախսերը կարող են «Նավթաբերի» հետ լինել նույնը, բայց տարբերությունները ակնհայտ են: Նմանօրինակ դեպքեր լինում են նաև անշարժ գույքի ոլորտում՝ այնտեղ, որտեղ հողը չի օգտագործվում ամենալավ և ամենաարդյունավետ սկզբունքով: Օրինակ կարող է հանդիսանալ խոշոր զարգացող քաղաքի կենտրոնական գործարար շրջանում բնակելի կառույցի շինարարությունը: Ենթադրենք, որ հողն արժե 50 մլն. դրամ, իսկ շենքի կառուցման ծախսերը՝ 20 մլն. դրամ: Շենքը տեղամասի արժեքին ոչինչ չի ավելացնում, քանի որ հողի արդյունավետ օգտագործումը մեկ այլ տեսակի շինության կառուցումն է, օրինակ՝ բարձրահարկ գրասենյակային շինության կամ հյուրանոցի:

Տվյալ սեփականության գնորդը պատրաստվում է այն օգտագործել մեկ այլ կերպ, վճարելով միայն 50 մլն. դրամ, այսինքն՝ միայն հողի արժեքը: Շենքը ոչինչ չի ավելացնում արժեքին, քանի որ միևնույն է այն քանդվելու է: Պրակտիկայում գնահատողը կարող է նաև մտածել հողի արժեքից քանդման ծախսերը հաշվելու մասին:

3.17.2. Վերարտադրության լրիվ արժեքը և փոխարինման լրիվ արժեքը

Խիստ կարևոր է երկու տերմիններ միմյանցից տարբերել: Առաջինը փոխարինման լրիվ արժեքն է (փոխարինման լրիվ ծախսեր), որը կառույցի ընթացիկ գներով շինարարության արժեքն է և որն ունի գնահատվող օբյեկտի հետ համարժեք օգտակարություն, բայց կառուցված է նոր նյութերով և համապատասխանում է ժամանակակից ստանդարտներին, դիզայնին և նախագծերին: Երկրորդը՝ վերարտադրության լրիվ արժեքն է, որն ընթացիկ գներով կառույցի ճշգրիտ պատճենի շինարարության արժեքն է, որի ժամանակ օգտագործվում են նույնատիպ նյութեր, նույնատիպ դիզայն և շինարարական ստանդարտներ և նույն որակի աշխատանքներ (որոնք ներառում են իրենց մեջ բոլոր թերությունները «անհամապատասխանությունները» և հնացումները), ինչ որ գնահատվող օբյեկտի համար է: Այլ խոսքերով, մի մեթոդը նախատեսում է կառույցի փոխարինումը համարժեք օգտակարությամբ մեկ այլ օբյեկտով, իսկ մյուսը՝ ճշգրիտ պատճենի վերարտադրությունը:

Գնահատման նպատակների մեծ մասի համար նախընտրելի է հանդիսանում վերարտադրության լրիվ արժեքի որոշումը, քանի որ փոխարինման արժեքի դեպքում ստեղծվում է մի կառույց, որը գերազանցում է գնահատվողին: Բացի այդ, դժվար է չափել գոյություն ունեցող և առաջարկվող շինությունների օգտակարությունների տարբերությունները: Նման գնահատումը պետք է հիմնված լինի շուկայի վարքագծի վերլուծության վրա:

Տեսականորեն ավելի նախընտրելի է համարվում փոխարինման արժեքը, քանի որ շատ քիչ է հնարավոր, որ որևէ մեկը ցանկանա 3 տարուց ավել շահագործվող կառույցը վերարտադրել իր բոլոր ֆունկցիոնալ թերություններով: Եթե անհրաժեշտ է նորից նոր շինարարություն սկսել, ապա նախապատվությունը կտրվի նմանատիպ կամ ավելի մեծ օգտակարությամբ, բայց ժամանակակից ստանդարտներին, ճաշակին, դիզայնին համապատասխանող կառույցի: Դրա հետ մեկտեղ, սեփականության ծախսային մոտեցմամբ գնահատման ժամանակ, սովորաբար, որոշվում է վերարտադրության արժեքը:

Փոխարինման արժեքի և վերարտադրության արժեքի միջև ընտրության դժվարությունը, ինչպես նաև մաշվածության որոշման հետ կապված մի շարք դժվար նպատակային որոշումների ընդունման անհրաժեշտությունը, շատ դեպքերում դժվարացնում են ծախսային մոտեցման կիրառումը: Այդ իսկ պատճառով գնահատողը նախօրոք պետք է պատկերացում ունենա այն պայմանների մասին, որոնցով ծախսային մեթոդը կարող է օգտագործվել:

Երբ օգտագործել ծախսային մոտեցումը

Սեփականության գնահատման ժամանակ գոյություն ունեն մի շարք լուրջ հիմնավորված պատճառներ՝ ծախսային մոտեցումը կիրառելու համար: Այն կարող է անհրաժեշտ լինել, երբ օբյեկտի գնահատումը կատարվում է գույքահարկի որոշման նպատակով կամ, երբ կալանքի տակ դնելը պահանջում է շենքերի և շինությունների արժեքի բաժանումը հողի արժեքից: Ծախսային մոտեցումը կիրառվում է նաև շահութահարկի հաշվարկման նպատակներով, ինչպես նաև հաշվապահական հաշվառման մեջ, այսինքն՝շենքերի և շինությունների մաշվածությունը հանվում է հարկման ենթակա շահույթից, բացի այս պարտադիր դեպքերից, ծախսային մեթոդն օգտագործվում է նաև այլ դեպքերում:

Շատ դեպքերում փոխհատուցման լրիվ արժեքը սահմանում է անշարժ գույքի արժեքի վերին սահմանը: Տեղեկացված գնորդը, սովորաբար, չի վճարի գոյություն ունեցող կառույցի համար նույնքան կամ ավելի շատ, եթե նա կարող է ժամանակակից ստանդարտներով միևնույն օգտակարությամբ մեկ այլ օբյեկտ կառուցել: «Նորմալ» կանոններից բացառություն կարող են կազմել այն դեպքերը, երբ գնորդը շատ է շտապում ձեռք բերել և օգտագործել կառույցը և չի կարող սպասել նորի կառուցմանը: Նույնը տեղի կունենա, եթե նա ցանկանում է շրջանցել կառուցման հետ կապված ռիսկերը և կարող է վճարել գոյություն ունեցող օբյեկտի համար ավելի շատ, քան նորի համար՝ առաջնորդվելով «Ինչ տեսնում ես, այն էլ ստանում ես» սկզբունքով:

Իրավիճակները, որոնցում կարող է կիրառվել ծախսային մոտեցումը հետևյալն են.

1. Նոր շինարարության տեխնիկատնտեսական վերլուծություն
2. Հողի օգտագործման ամենալավ և ամենաարդյունավետ տարբերակի որոշում
3. Վերականգնում
4. Արժեքի վերջնական համաձայնեցում
5. Ինստիտուցիոնալ և հատուկ նշանակության կառույցներ
6. Գնահատումը պասիվ շուկաներում
7. Ապահովագրման նպատակներ

Նոր շինարարություն

Դիտարկենք նոր շինարարությունը: Պատկերացնենք, որ նվազագույն ընդունելի ընդհանուր կապիտալիզացիայի գործակիցը կազմում է 13%, իսկ ենթադրվող գրասենյակային կառույցի շինարարությունը կկազմի 50 մլն. դրամ՝ ընդ որում ստացվող տարեկան զուտ գործառնական եկամուտը կազմում է 3 մլն. դրամ: Որքանով է իրականացվելի տվյալ նախագիծը: 50 մլն. դրամը 13% կապիտալիզացիայի գործակցի դեպքում պետք է ապահովեր 6,5 մլն. դրամ զուտ եկամուտ, այդ իսկ պատճառով 3 մլն. դրամի չափով ԶԳԵ-ն (Զուտ Գործառնական Եկամուտ) չի արդարացնում ծախսերը: Միևնույն ժամանակ, եթե սպասվում է, որ այդ 50 մլն. դրամը կբերի տարեկան 10 մլն. դրամ ԶԳԵ, ապա նախագիծը լիովին կենսունակ է:

Հողի օգտագործման ամենալավ և ամենաարդյունավետ տարբերակի որոշումը

Պատկերացնենք, որ հողն արժե 5 մլն. դրամ, իսկ շուկան պահանջում է տարեկան 12% եկամուտ, այլ կերպ ասած, հողին ներկայացվում է 0,6 մլն. դրամ տարեկան զուտ գործառնական եկամտի ստացում: Այդ շրջանում 3 սենյականոց բնակարանը բերում է տարեկան 0,5 մլն. դրամ զուտ գործառնական եկամուտ, ինչը չի բավարարում նույնիսկ հողի եկամտաբերության պահանջներին և, հետևաբար, կառույցը չի արդարացնի շինարարության համար իրականացվող ծախսերը: Մյուս կողմից, 10 հարկանի բնակելի շենքը կարող է բերել 20 անգամ ավելի շատ զուտ գործառնական եկամուտ, այսինքն՝ 10 մլն. դրամ, ինչը կլինի ավելի քան բավարար, որպեսզի նրա օգտակար կյանքի ընթացքում ծածկվեն շինարարության ծախսերը, ինչպես նաև հողից պահանջվող 0,6 մլն. դրամ տարեկան եկամուտը: Դրան հակառակ՝ 100 հարկանի շենքը վերջինիս շինարարության բարձր արժեքի, կանխատեսվող գործազրկության բարձր մակարդակի և ծառայությունների մատուցման մեծ ծախսերի հետևանքով կարող է չապահովել ԶԳԵ-ի բավարար մակարդակ: Այսպիսով, հաշվի առնելով այս 2 ծայրահեղությունները՝ կարելի է պնդել, որ 5 մլն. դրամ արժեքով տեղամասի օգտագործման ամենալավ և ամենաարդյունավետ տարբերակը ենթադրում է 1-100 հարկանի բարձրության կառույցի շինարարություն: 10 հարկն ընդունելի է, բայց ամենալավ և ամենաարդյունավետ օգտագործումը կարող է լինել 7, 9, 10 կամ 20 հարկանի կառույցի շինարարությունը: Դա նկարագրում է աճող և նվազող եկամուտների սկզբունքը:

Վերականգնում

Պե՞տք է արդյոք վերականգնել սեփականությունը կամ փոխել նրա օգտագործման ձևը: Այս որոշումը կրկին հիմնվում է ծախսերի և պահանջվող եկամտի համեմատման վրա: Արժե՞ արդյոք վճարել 50 մլն. դրամ հին գրասենյակային շինության վերականգնման համար:

Ենթադրենք, որ վերականգնման արդյունքում ամենամյա եկամուտն աճելու է 2,5 մլն. դրամով: Քանի որ այն 50 մլն. դրամ ներդրմանը կապահովի միայն 5% տարեկան եկամուտ, ապա 13% եկամտաբերությամբ շուկայում այս նախագիծը կլինի անիմաստ և անիրագործելի: Բայց, եթե սպասվող ամենամյա գործառնական եկամտի աճը կազմեր 15 մլն. դրամ և, եթե այդպիսի եկամուտը պահպանվեր երկար ժամանակահատվածի ընթացքում, ապա 13% եկամտի ստացման պահանջները բավարարված կլինեին և ծախսերը կլինեին արդարացված:

Արժեքի վերջնական համաձայնեցում

Ենթադրենք, որ շուկայական և եկամտային մեթոդներով գոյություն ունեցող օբյեկտի արժեքը գնահատված է 50 մլն. դրամ: Ծախսային մեթոդի արդյունքն է 75 մլն. դրամ: Պե՞տք է արդյոք չդիտարկել վերջին արդյունքը: Հնարավոր է, որ այն նշանակում է ինչ-որ ժամանակի ընթացքում նոր մրցակցություն: Կանխատեսվող ապագա մրցակցության բացակայությունը կարող է կարևոր ինֆորմացիա հանդիսանալ, նույնիսկ, եթե այն չի փոփոխում արժեքի շուկայական գնահատման մեծությունը: Հակառակ դեպքում, եթե շուկայական և եկամտային մոտեցումներով արժեքի մեծությունները բավականին գերազանցում են ծախսային մոտեցմամբ արժեքի մեծությանը, սեփականատերը պետք է գիտակցի, որ մեծ են մրցակցության նոր հնարավորությունները և, որ շուկայական գները կարող են կտրուկ նվազել:

Ինստիտուցիոնալ և հատուկ նշանակության կառույցներ

Եկամտային կամ շուկայական մոտեցման օգտագործմամբ դժվար է գնահատել ինստիտուցիոնալ և հատուկ նշանակության օբյեկտների արժեքը: Ինչպիսի՞ն է այժմ ազատ կառույցի արժեքը, որը ժամանակին եղել է դպրոց, մանկապարտեզ կամ օրինակ՝ երկաթգծի կայարան: Շատ քիչ է հնարավոր, որ գնահատողը միևնույն աշխարհագրական վայրում գտնի ոչ վաղ անցյալում վաճառված համապատասխան համեմատական օբյեկտներ: Այդ իսկ պատճառով, ծախսային մեթոդը, որը հաշվի է առնում վերարտադրության և փոխհատուցման լրիվ արժեքը, ինչպես նաև սեփականության մնացած օգտակար կյանքի տևողությունը, կարող է տալ որոշակի ուղղություններ՝ նմանատիպ օբյեկտների արժեքի որոշման համար:

Գնահատումը «Պասիվ» շուկաներում

Շատ փոքր համայնքներում կամ պասիվ շուկաներում կարող են համեմատական վաճառքների տվյալներ չլինել կամ էլ դրանք կարող են լինել ոչ բավարար քանակությամբ, ինչի արդյունքում գնահատում իրականացնելու համար անհնար կլինի համախառն ռենտային

բազմապատկիչի կիրառումը: Տվյալ պարագայում միակ հնարավոր տարբերակը ծախսային մոտեցման կիրառումն է:

Ապահովագրման նպատակներով

Ռիսկի ապահովագրման նպատակով արժեքի գնահատման ժամանակ հաճախ առավելություն է տրվում ծախսային մոտեցմանը, քանի որ ապահովագրական փոխհատուցման գումարը, սովորաբար, որոշվում է ծախսերից ելնելով:

Շահույթի հարկման նպատակներով

Ծախսային մոտեցումը կարող է օգտագործվել շահույթի հարկման նպատակով, այսինքն՝ երբ հարկվող շահույթը փոքրացվում է շենքերի և շինությունների մաշվածության գումարով, միևնույն ժամանակ հողի արժեքը համարվում է անփոփոխ: Այն կարող է օգնել շենքերի և շինությունների դիմաց վճարված գումարի որոշման ժամանակ, այն դեպքերում. երբ օբյեկտի համար վճարումը կատարվել է ամբողջությամբ:

Ինչպես կիրառել ծախսային մոտեցումը

Ծախսային մոտեցման օգտագործումը սկսվում է վերարտադրության կամ փոխարինման լրիվ արժեքի որոշումից: Ինչպես նշվել էր նախկինում, այս 2 տերմիններն իրար հետ փոխադարձ կապված չեն: Վերարտադրությունը՝ դա գնահատվող սեփականության ճշգրիտ պատճենի կառուցումն է: Փոխարինումը՝ դա մի օբյեկտի շինարարություն է, որն ունի նույնպիսի ֆունկցիոնալ օգտակարություն, բայց կառուցված է ժամանակակից ստանդարտներով, ճաշակով և դիզայնով: Օրինակ՝ 50 տարի առաջ կինոթատրոնները կառուցվում էին շքեղ ջահերով, բազկաթոռների հարուստ պաստառով, մարմարե սանդուղքներով, բարձր առաստաղով, լայնարձակ միջանցքներով և այլն: Ժամանակակից կինոթատրոններում առկա են ավելի ցածր առաստաղներ և փոքր միջանցքներ, ինչը թույլ է տալիս տնտեսել շինարարության և էներգամատակարարման ծախսերը: Ժամանակակից կինոթատրոնը կրում է լուսավորության, բազկաթոռների, սանդուղքների նվազագույն ծախսեր, իսկ հատակի ծածկը պատրաստում են՝ հաշվի առնելով նրանց բացառիկ ֆունկցիոնալ նշանակությունը և շահագործման հարմարավետությունը, և ոչ թե որպես շքեղության պարագա:

Ժամանակակից կինոթատրոնի նկատմամբ պահանջն է՝ ունենալ ավելի լավ ակուստիկա և ավելի հուսալի հակահրդեհային անվտանգություն: Այն կարող է կառուցված լինել միջնապատերով, ինչը

թույլ կտա միաժամանակ ցուցադրել 2 կամ ավելի ֆիլմեր: Այնպես որ, վերարտադրել 50 տարվա կինոթատրոնը կնշանակի կառուցել նմանօրինակը, փոխարինել նրան՝ կնշանակի կառուցել ժամանակակից կինոթատրոն:

Դասական ծախսային մոտեցման կիրառումը, սովորաբար, սկսվում է վերարտադրության լրիվ արժեքի գնահատումից, բայց շատ դեպքերում ավելի նախընտրելի է փոխարինման լրիվ արժեքը: Օրինակ գնահատողը կարող է որոշել 50-ամյա կինոթատրոնի վերարտադրության լրիվ արժեքը, այնուհետև այդ գումարից հանել նրա բոլոր ֆունկցիոնալ անհամապատասխանության ուղղումները: Այնինչ, այժմյան պայմաններում, դա ռեալ չէ: Խնդրի հեշտացման համար գնահատողը կարող է գնահատել փոխարինման արժեքը: Տվյալ դեպքում գնահատողը չի մտցնում ֆունկցիոնալ անհամապատասխանության ուղղումներ, քանի որ չի կարելի հանել մի բան, որը հաշվի առնված չէ փոխարինման արժեքի գնահատման մեջ: Երբ ֆունկցիոնալ անհամապատասխանություններն այսքան բացահայտ են և հնարավոր չէ դրանք չափել, իսկ վերարտադրությունն էլ քիչ հավանական է, ապա փոխարինման արժեքի գնահատումը կլինի արդարացված: Դիտարկենք շինարարության լրիվ արժեքի գնահատման մեթոդները:

Նոր օբյեկտի շինարարության արժեքի գնահատման 4 ամենահայտնի մեթոդներն են.

1. Քանակային հետազոտությունը;
2. Բաղադրիչների բաժանման մեթոդը;
3. Բաղադրիչների բաժանման մեթոդի տարբերակները;
4. Համեմատական միավորի մեթոդը:

Քանակային հետազոտության մեթոդ: Քանակային հետազոտության մեթոդը նախատեսում է շենքի կամ շինության «բաժանումը» առանձին տարրերի և յուրաքանչյուր տարրի ծախսերի բազմապատկումը նրանց ամբողջ քանակով: Մինչև ծախսերն իրենց քանակներով բազմապատկելը անհրաժեշտ է հաշվարկել ցանկացած չափի բոլոր մեխերի քանակը և սոսնձի բոլոր կաթիլները, նրանց օգտագործման համար անհրաժեշտ աշխատանքը և այլն: Այսինքն՝ ինչպես նոր շինության համար է կազմվում մանրակրկիտ նախահաշիվ, այնպես էլ այս դեպքում, նման մանրակրկիտությամբ, հաշվարկվում է գնահատվող օբյեկտի վրա իրականացված բոլոր տեսակի ծախսերը՝ ուղղակի և անուղղակի, ներառյալ հարկերն ու սոց. վճարները: Գնահատման շատ նպատակների համար այս մեթոդի կիրառումը համարվում է գերծանրաբեռնված:

Բաղադրիչների բաժանման մեթոդը: Բաղադրիչների բաժանման մեթոդը ենթադրում է վերարտադրության լրիվ արժեքի որոշումը՝ ներառյալ միավոր հիմունքներով տարբեր բաղադրիչների տեղադրումը: Օրինակ՝ ենթադրենք, որ արտաքին պատի 1 քմ-ի ծախսը հավասար է

5000 դրամ և ներառում է 2000 դրամ քարի համար, 500 դրամ լուծույթի համար, 500 դրամ սվաղի համար և 2000 դրամ աշխատուժի համար: Այնուհետև 5000 դրամը բազմապատկվում է պատի արտաքին մակերեսով, ինչը տալիս է պատի կառուցման արժեքը: Նույն մեթոդը կարող է օգտագործվել հատակի, առաստաղի, կոյուղու և այլնի համար: Հաճախ անհրաժեշտ են միաժամանակյա հավելյալ գումարներ ջեռուցման, կոյուղու սարքավորումների և օբյեկտի անբաժանելի այլ մասերի վճարման համար: Կարող են պահանջվել հավելյալ ուղղումներ ճարտարապետի պարգևատրման, շինարարության ընթացքում տոկոսների վճարման, ապահովագրման և շինարարության այլ վերադիր ծախսերի համար:

<u>Բաղադրիչների բաժանման մեթոդի տարբերակները:</u>
Բաղադրիչների բաժանման մեթոդի տարբերակները ներառում են՝

ա/ ենթակապալային մեթոդը;
բ/ աշխատանքի մասնագիտական բաժանումը;
գ/ ծախսերի բաժանումը:

Ենթակապալային մեթոդը հիմնվում է այն իրողության վրա, որ շինարարը, սովորաբար, վարձում է ենթակապալառուներ ամբողջ աշխատանքի, ծայրահեղ դեպքում, աշխատանքների մեծ մասի համար: Տվյալ դեպքում փորձ է կատարվում որոշել օբյեկտի վերարտադրության արժեքը բոլոր ենթակապալառուների ծախսերի գումարման ճանապարհով: Ենթակապալառուները կարող են վարձվել հողային աշխատանքների, հիմքի կառուցման, կոյուղու կառուցման համար և այլն: *Աշխատանքի մասնագիտական բաժանման մեթոդը* համընկնում է նախորդի հետ: Դրանք կարող են լինել ատաղձագործների, պատշարների, կոյուղագործների և այլն կատարված աշխատանքների վճարումները: *Ծախսերի բաժանման մեթոդի* դեպքում շինության տարբեր բաղադրիչները գնահատվում են շինարարության 1 քմ-ի կամ 1 խմ-ի արժեքով, այնուհետև այդ գնահատումները գումարվում են իրար: Բաղադրիչները կարող են ներառել հիմքերը, հատակները, առաստաղները և այլն: Բաղադրիչների բաժանման մեթոդի բոլոր այս եղանակները պահանջում են նաև անուղղակի ծախսերի հաշվարկ:

<u>Համեմատական միավորի մեթոդը:</u> *Համեմատական միավորի մեթոդը* սկսվում է շինարարության 1 քմ-ի կամ 1 խմ-ի բազային արժեքի որոշումից՝ որպես «կողմնորոշիչ» վերցնելով «տիպիկ» շինություններ: Այնուհետև մտցվում են գնահատվող օբյեկտի առանձնահատկությունների ուղղումները: Պարտադիր պետք է կատարել արդյունավետության գործակցի ուղղումները: Այս գործակիցը որոշվում է որպես վարձակալության ենթակա տարածքի մակերեսի հարաբերություն շինության ընդհանուր տարածքին: Օրինակ՝ 20,000 քմ մակերես ունեցող բարձրահարկ գրասենյակային շինությունը կարող է արդյունավետ լինել միայն 80%-ով, քանի որ այդ շինության ընդհանուր

մակերեսի 20%-ը զբաղեցված է վերելակներով, նախասրահներով և այլնով: Նաև կարող է պահանջվել իրականացնել սարքավորումների, վերադիր ծախսերի և այլ տարրերի ծախսային ուղղումներ:

Ուղղակի և անուղղակի ծախսեր:

Ուղղակի ծախսերն այն ծախսերն են, որոնք ուղղակիորեն կապված են շենքի կամ շինության հետ: Նրանք ներառում են աղյուսի, շինարարական լուծույթի, փայտի ծախսերը և շինարարության հետ կապված բոլոր աշխատածախսերը:

Անուղղակի ծախսերն առաջանում են շինարարության ընթացքում: Դրանք հնարավոր չէ անմիջապես տեսնել շինության մեջ: Անուղղակի ծախսերը ներառում են կառուցողի շահույթը և վերադիր ծախսերը, շինարարության ժամանակ վճարվող տոկոսները և ապահովագրավճարները, ճարտարապետի և ինժեների պարգևատրությունները, իրավաբանական ծառայությունների վճարումները, նախագծի տեխնիկատնտեսական հիմնավորման ծախսերը և այլն:

Աղյուսակ 3.9. Արժեքը համեմատական միավորի մեթոդով

Շինարարության բազային միավորի՝ 1քմ-ի, արժեքը (դր.)	24,550
Ընդհանուր մակերեսը՝ քմ.	2,200
Ամբողջ շինարարության արժեքը՝ ըստ բազային միավորի	54,010,000
Գումարած. Լրացուցիչ սարքավորումներ	2,000,000
Ուղղում լանդշաֆտի համար	400,000
Ընդամենը՝	56,410,000
Տեղական պայմանները հաշվի առնող բազմապատկիչ	0.97
Վերարտադրության լրիվ արժեքի գնահատումը	**54,717,700**

Ծախսերի որոշ հոդվածներ դժվար է դասակարգել, օրինակ՝ լիցենզիաների, պահպանության, տեղազննության հետ կապված վճարները և այլն: Տարբեր դասակարգումների անհամապատասխանության հետևանքով գնահատողի համար շատ կարևոր է ճշգրիտ պատկերացնել, թե կոնկրետ ինչ է ներառված տվյալ գնահատման մեջ:

Մաշվածության գնահատում

Վերարտադրության լրիվ արժեքի գնահատումից հետո ստացված գումարից պետք է հանել մաշվածությունը: Գնահատման ժամանակ օգտագործվող մաշվածություն տերմինը պետք է տարբերել հաշվապահական հաշվառման մաշվածությունից: Հաշվապահական հաշվառման մեջ մաշվածությունը դա ակտիվի ձեռք բերման հետ

կապված, հետադարձ ծախսերի տեղաբաշխման պրոցեսն է՝ նրա օգտակար կյանքի տևողության ամբողջ ընթացքում, առանց ակտիվի արժեքի գնահատման փորձի: Իսկ անշարժ գույքի գնահատման մեջ մաշվածությունը դիտարկվում է որպես ընթացիկ գնահատման գործոն, որը անկախ է հետադարձ ծախսերից: Մաշվածությունը որոշվում է, որպես «օգտակարության կորուստ՝ կնշանակի նաև ցանկացած պատճառով արժեքի կորուստ»:

Ծախսային մոտեցման մեջ մաշվածության գործոնը կիրառվում է այն նպատակով, որպեսզի հաշվի առնվի հատուկ ընտրված շինության բնութագրերի և այդ նույն շինության այն բնութագրերի միջև տարբերությունը, որն այդ շինությունը կարող էր ունենալ, եթե լիներ հենց նոր կառուցված:

Գնահատողը կարող է որոշել մաշվածության մեծությունը դիտարկումների միջոցով կամ սեփականության արդյունավետ տարիքը և յուրաքանչյուր բաղադրիչի տարիքը հաշվի առնող բանաձևի օգտագործման ճանապարհով: Մաշվածության գումարի գնահատման անուղղակի մեթոդը կայանում է նրանում, որ շուկայական կամ եկամտային մոտեցման կիրառման արդյունքում ստացված օբյեկտի արժեքը հանվում է շինության վերարտադրության և հողի արժեքների գումարից: Ստացված տարբերությունը կազմում է ողջ կուտակված մաշվածությունը: Օրինակ՝ եթե վերարտադրության լրիվ արժեքի և հողի արժեքի գումարը հավասար է 750 մլն. դրամ, իսկ շուկայական և ծախսային մոտեցումները ցույց են տվել 500 մլն. դրամ, ապա այդ դեպքում 250 մլն. դրամը կուտակված մաշվածությունն է: Սինչդեռ, այսպիսի մեթոդը թույլ չի տալիս անցկացնել մաշվածության անկախ գնահատում՝ ծախսային մոտեցման կիրառման դեպքում:

Ուղղակի մեթոդը կայանում է նրանում, որ սեփականության ամեն մի բաղադրիչի համար պետք է գնահատվի մաշվածության յուրաքանչյուր տեսակը (աղյուսակ 3.10): Տարբերում են մաշվածության երեք տեսակ՝

1. Ֆիզիկական վատթարացում (ֆիզիկական մաշվածություն)
2. Ֆունկցիոնալ հնացում (կապված է ստանդարտների փոփոխման հետ)
3. Տնտեսական հնացում (պայմանավորված է արտաքին գործոնների ազդեցությամբ):

Ֆիզիկական վատթարացում

Ֆիզիկական վատթարացումը ներառում է շինության ցանկացած տեսակի ֆիզիկական մաշվածությունը՝ ներկի հնացումից մինչև կոնստրուկցիաների փլուզումը: Մաշվածությունը կարող է լինել վերականգնվող և չվերականգնվող: Այն չվերականգնվող է համարվում, երբ թերության վերացմանն ուղղված ծախսերը գերազանցում են այն

արժեքը, որն այդ դեպքում կարող է ավելանալ օբյեկտի արժեքին: Վերականգնվող մաշվածությունը ենթադրում է, որ թերության վերացմանն ուղղված ծախսերն ավելի քիչ են, քան հավելյալ արժեքը: Ցանկացած թերություն կարելի է ուղղել, բայց, եթե դրա հետ մեկտեղ ծախսերը գերազանցում են պոտենցիալ շահույթը, ապա այն համարվում է չվերականգնվող:

Հետաձգված ընթացիկ վերանորոգումը՝ դա վերականգնվող մաշվածության տեսակ է, որը ենթադրում է, որ խելացի գնորդը անհապաղ կկատարի այդ վերանորոգումը՝ սեփականությունը նորմալ ստանդարտների բերելու համար: Հետաձգված ընթացիկ վերանորոգումը կարող է ներառել, օրինակ՝ պատի ներկում այնտեղ, որտեղ անհրաժեշտ է, կամ տանիքի վերանորոգում այնտեղ, որտեղից ջուր է կաթում և այլն:

Ակտիվի մնացորդային արժեքի չափման ժամանակ հաշվի են առնվում նրա արդյունավետ տարիքը և կյանքի մնացած տևողությունը: Օրինակ՝ 10 տարի առաջ կառուցված շինությունը, որը ենթարկվել է նորմալ մաշվածության և, բացի այդ, ոչ ճիշտ շահագործման հետևանքով կուտակել է ևս 50% մաշվածություն, ունի 15 տարվա արդյունավետ տարիք՝ 10 փաստացի տարիներին գումարած ևս 5 տարի՝ վատ շահագործման հետևանքով: Եթե շինության ֆիզիկական կյանքի տևողությունը հավասար է 100 տարի, ապա մաշվածությունը կազմում է 15%: Եթե վերարտադրության լրիվ արժեքը 100 մլն. դրամ է, ապա մաշվածությունը հավասար է 15 մլն. դրամի: Որոշ ապրանքներ՝ օրինակ գորգերը և տնտեսական ապրանքները, ծառայում են կարճ, այն դեպքում երբ շինությունը ունի օգտակար կյանքի երկարատևություն: Կարճաժամկետ ակտիվների մաշվածության որոշումից հետո վերարտադրության լրիվ արժեքից պետք է հանել բոլոր կարճաժամկետ ակտիվների ձեռքբերման ծախսերը, այն նպատակով, որպեսզի գնահատվի երկարաժամկետ մասի լրիվ արժեքը: Այնուհետև հաշվարկվում է վերջինս՝ հանելով մաշվածությունը: Եթե սկզբում չհաշվարկվի կարճաժամկետ ակտիվների ծախսերը և հետաձգված ընթացիկ վերանորոգումը, ապա նրանց մաշվածությունը կհաշվարկվի երկու անգամ:

Կուտակված մաշվածության գնահատումը

Աղյուսակ 3.10

1. Ֆիզիկական վատթարացում

Ա. Վերականգնելի՝ հետաձգված ընթացիկ վերանորոգում

1. Ներկապատում և պաստառապատում	250000
2. բնակարանների գորգերի փոխում	175000
3. Ջրմուղ կոյուղու ցանցի վերանորոգում	220000
Ընդամենը վերականգնելի մաշվածություն	**645000**

Բ. Չվերականգնվող, կարճատև կյանքի տևողությամբ բաղադրիչներ

Բաղադրիչներ	***Վերարտադրության լրիվ արժեքը (դրամ)***	***Ֆիզիկական կամ արդյունավետ տարիքը***	***Սպասվող կյանքի տևողությունը***	***Կուտակված մաշվածությունը (%)***	***Մաշվածության գումարը (դրամ)***
Շերտավարագույրներ	80,000	5	20	25	20,000
Գորգեր 15 հատ	525,000	5	10	50	26,250,000
Պահարաններ	2,200,000	5	25	20	440,000
Ջեռուցում	6,160,000	5	30	16.7	1,028,800
Տնտեսական սարքավորումներ	1,100,000	5	15	33.3	366,300
Օդափոխության համակարգ	1,100,000	5	15	33.3	366,300
Ջրամատակարար. համակարգ	5,500,000	5	40	12.5	687,500
Ընդամենը՝	**16,665,000**				**3,171,400**

Գ. Չվերականգնվող, երկարատև կյանքի տևողությամբ բաղադրիչներ	
Վերարտադրության լրիվ արժեքը	54,593,000
Հանած՝ վերականգնելի ֆիզիկական մաշվածություն	- 645,000
Վերարտադրության արժեք՝	
Կարճատև տևողությամբ բաղադրիչներ	-16,665,000
Վերարտադրության լրիվ արժեքը	
Երկարատև տևողությամբ բաղադրիչներ	37,283,000
Արդյունավետ տարիքը՝ 5 տարի, գնահատված լրիվ կյանքի տևողությունը՝ 60 տարի	
5/60 =8.333%; 0.8333 37,283,000 =	3,106,800

2. Ֆունկցիոնալ հնացում	
Ա. Վերականգնվող	
Տնտեսական սարքավորումների մոդեռնիզացիա	1,200,000
Հանած՝ առկա տնտեսական սարքավորումների արժեքը	- 737,000
Ընդամենը վերականգնվող ֆունկցիոնալ հնացում	463,000
Բ. Չվերականգնվող	
Ռենտային կորուստները՝ միջիարկային վատ նախագծման պատճառով	
1000 X 12 ամիս X 20 բնակարան X 5ՀՌԲ	1,200,000

3. Տնտեսական (տեղադրության հետ կապված) հնացում	
Արտադրական ձեռնարկության մոտ լինելու հետևանքով ռենտային կորուստը	
1500 X 12 ամիս X 20 բնակարան X 5 ՀՌԲ	1,800,000

Ծախսային մոտեցման ամփոփում			
Գնահատված վերարտադրության լրիվ արժեքը			54,593,000
Հանած՝ կուտակված մաշվածությունը			
Ֆիզիկական՝	վերականգնվող	645,000	
	Կարճատև կյանքի տևողությամբ չվերականգնվող բաղադրիչներ	3,171,400	
	Երկարատև կյանքի տևողությամբ չվերականգնվող բաղադրիչներ	3,106,800	
Ֆունկցիոնալ՝	վերականգնվող	463,000	
	չվերականգնվող	1,200,000	
Տնտեսական հնացում		1,800,000	
Ընդամենը՝ մաշվածություն			- 10,386,200
Շինության արժեքը՝ առանց մաշվածության			44,206,800
Հողամասի գնահատված ընթացիկ արժեքը՝			+ 5,000,000
Ծախսային մոտեցմամբ արժեքի գնահատականը			49,206,800

Ֆունկցիոնալ մաշվածություն

Ֆունկցիոնալ մաշվածությունը նշանակում է, որ գնահատվող օբյեկտում ինչ-որ բան չի համապատասխանում ժամանակի շնչին: Դրա պատճառը կարող է լինել անբավարարվածությունը կամ ավելցուկը: Գնահատվող օբյեկտը կարող է առաջվա նման հրաշալի գործել, բայց դրա հետ մեկտեղ չհամապատասխանել ժամանակակից ստանդարտներին:

Թերությունը կարող է լինել վերականգնվող և չվերականգնվող՝ կախված նրանից, թե այդ թերության վերացման համար ծախսվող գումարները ինչպես են հարաբերվում նրանից սպասվող եկամուտներին:

Եթե հնացումը վերականգնվող է, բայց կապված է որևէ տարրի բացակայության հետ, օրինակ՝ օդի լավորակման համակարգի, ապա մաշվածությունը չափվում է գնահատվող օբյեկտում տեղադրվող օդորակման համակարգի տեղադրման ծախսերի և նոր կառույցում նրա տեղադրման ծախսերի միջև տարբերությամբ: Տվյալ դեպքում օդորակման համակարգ չունեցող շինության վերարտադրության արժեքը չի նվազեցվում, մինչդեռ տվյալ անբավարարվածության վերացման հավելյալ ծախսերը հաշվի են առնվում: Օրինակ՝ եթե օդորակման համակարգի տեղակայումը նոր կառուցվող բազմաբնակարան շենքում արժե 30 մլն. դրամ, իսկ արդեն գոյություն ունեցողում՝ 40 մլն. դրամ, որը կապված է հավելյալ աշխատանքային ծախսերի հետ, ապա ֆունկցիոնալ հնացումը պետք է գնահատվի 10 մլն. դրամ:

Եթե ֆունկցիոնալ հնացումը առաջանում է ավելցուկի (կամ «գերծանրաբեռնվածության») հետևանքով, ապա «գերբավարարվածության» վերարտադրության լրիվ արժեքը դիտարկվում է որպես ավելցուկային: Օրինակ՝ օբյեկտը, որն ունի շատ թանկարժեք նախշով մանրահատակ և որի արժեքը կազմում է ասենք 20 մլն. դրամ, չի կորցնի իր արժեքը, եթե, ասենք, այդ մանրահատակը մեկ այլ լուծումով ունենար միևնույն որակը և արժենար ասենք 15 մլն. դրամ: Այս դեպքում մաշվածությունը կազմում է 5 մլն. դրամ:

Այս կորուստը հանվում է վերարտադրության լրիվ արժեքից՝ օբյեկտի արժեքը ստանալու համար: Պետք է լինել ուշադիր՝ մաշվածությունը երկու անգամ չհաշվարկելու համար:

Չվերականգնվող ֆունկցիոնալ հնացումը, որն առաջանում է ինչ-որ անբավարարվածությունից, սովորաբար չափվում է ռենտային գումարների կորստով: Եթե բազմաբնակարան շենքի հարկերի վատ նախագծման հետևանքով նվազել է վարձակալական վճարը ամսեկան 1000 դրամով, իսկ տեղական ամսեկան համախառն ռենտային բազմապատիկը հավասար է 100, ապա տվյալ անբավարարվածությունը գնահատվում է 100,000 դրամ (համախառն ռենտային բազմապատիկը որոշվում է շուկայում համեմատական օբյեկտների վաճառքի գները

ամսեկան վարձակալական վճարին բաժանելու միջոցով): Չվերականգնվող ֆունկցիոնալ հնացում կարող է առաջանալ նաև ավելցուկի հետևանքով: Պատկերացնենք, որ շինությունը կառուցվել է բավականին ամուր, որպեսզի ունենա ևս 10 հարկ, բայց դրանք այդպես էլ երբևիցե չեն կառուցվել: Մաշվածության չվերագրված «ավելորդ» ծախսերը հանվում են վերարտադրության լրիվ արժեքից, որպես ֆունկցիոնալ հնացում, և որպես տվյալ թերության հետ կապված (եթե նրանք առկա են) լրացուցիչ գործառնական ծախսերի կապիտալիզացված արժեք:

Ֆունկցիոնալ հնացման երկու այլ աղբյուր կարող են կապված լինել կառույցի հարկային մակերեսի և հողամասի մակերեսի հարաբերության և շինությունների կոնկրետ տեղակայման հետ: Կառույցի մակերեսի և հողամասի մակերեսի հարաբերության գործակիցը ցույց է տալիս հողի օգտագործման ինտենսիվությունը: Օրինակ՝ 25,000քմ տեղամասում կառուցված է 5 հարկանի շենք, որի յուրաքանչյուր հարկի մակերեսը 10,000քմ է, ունի գործակից, որը հավասար է 2-ի (5 հարկանի x 10,000քմ մեկ հարկը : 25,000քմ տեղամաս): Տունը ծածկում է տարածքի 40%-ը (10,000քմ : 25,000քմ), բայց նրա հարկայնությունը տալիս է 1-ը գերազանցող գործակից: Եթե կառուցման տվյալ խտությունը չի համապատասխանում տեղամասի օգտագործման ամենալավ և ամենաարդյունավետ սկզբունքին, ապա կարող է տեղի ունենալ ֆունկցիոնալ հնացում:

Կարևոր է համարվում նաև հողամասում շենքերի և շինությունների տեղաբաշխումը: Ոչ ճիշտ տեղաբաշխված կառույցը, օրինակ՝ հարմար մուտք ու ելք չունեցող, կամ ճանապարհի կողմից բացվածք չունեցող, այն դեպքում երբ դա անհրաժեշտ է, ֆունկցիոնալ հնացման պատճառ է հանդիսանում:

Ֆունկցիոնալ հնացումը կարող է շատ խիստ ազդել շենքերի և շինությունների արժեքի վրա: Կառույցը, որը շատ պարամետրերով չի համապատասխանում ժամանակի ոգուն, կարող է չհավաքել գործառնական ծախսերը փակելու համար բավարար ռենտային եկամուտ:

Տնտեսական հնացում

Տնտեսական հնացում առաջանում է սեփականության արտաքին գործոնների հետևանքով: Այդպիսի գործոններ կարող են հանդիսանալ փողոցի ծանրաբեռնվածությունը կամ բնակելի թաղամասին մոտ տեղակայված արտադրական ձեռնարկությունը: Տնտեսական հնացումն ընդունված է միշտ համարել անվերականգնելի, քանի որ պոտենցիալ ծախսերի մեծությունը չի արդարացնում համապատասխան օբյեկտների

գնումն ու խանգարող տարրերի հեռացումը՝ միայն մեկ օբյեկտի արժեքի բարձրացման համար:

Տնտեսական հնացումը (որը նաև անվանում են տեղադրության հնացում կամ արտաքին միջավայրի հետևանքով հնացում) չափվում է ռենտային կորուստների կապիտալիզացված մեծությամբ, որը գնահատվում է համախառն ռենտային բազմապատիկի կիրառմամբ: Հողին վերագրվող կապիտալիզացված կորուստների մի մասը ներառված է վերջինիս մեջ և այդ իսկ պատճառով կարիք չկա այն հանել շենքերի և շինությունների վերարտադրության արժեքից:

Տնտեսական հմացման ժամանակ կարևոր է նշել սահմանազատումները այն գործոնների միջև, որոնք ցույց են տալիս շինությունների կառուցման օգտակարության նվազեցումը և տեղամասի արժեքի նվազեցումը: Օրինակ՝ «Ճիշտ» կառույցը կարող է տեղակայված լինել «սխալ» տեղում, կամ հակառակը:

Ծախսային մոտեցման սահմանափակումները

Շատ դժվար է չափել կառույցի մաշվածությունը, մասնավորապես եթե այն գերազանցում է 10 տարին: Սահմանմանը համաձայն՝ հին շինությունը անհնար է վերարտադրել: Այդպիսի դեպքերում ծախսային մոտեցումը կարող է տալ արժեքի սխալ գնահատական ոչ միայն օբյեկտի լրիվ վերարտադրության անհնարինության պատճառով, այլ նաև այն պատճառով, որ տվյալ շինությունները կարող են հանդիսանալ տեղամասի ամենալավ և ամենաարդյունավետ օգտագործման տարբերակը: Եվ վերջապես, գոյություն ունեցող շինությունների արժեքի գնահատման համար կիրառվող ծախսային մոտեցումը հաշվի չի առնում տեղամասի ամենալավ և ամենաարդյունավետ օգտագործման տարբերակը: Հետևաբար ծախսային մոտեցումը պետք է կիրառել մեծ զգուշությամբ և լինել ուշադիր վերջնական արժեքի համաձայնեցման ժամանակ:

ԳԼՈՒԽ 8.
ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԷԿՈՆՈՄԻԿԱՅԻ ԻՐԱՎԱԿԱՆ ԱՍՊԵԿՏՆԵՐԸ

8.1. ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԻՐԱՎԱԿԱՆ ՀԱՍԿԱՑՈՒԹՅՈՒՆԸ

Ցանկացած հասարակությունում, որը գտնվում է իր զարգացման որոշակի փուլում, առաջանում է հարաբերությունների կարգավորման անհրաժեշտություն ինչպես հասարակության անդամների, այնպես էլ հասարակության և կառավարության միջև: Այդպիսի կարգավորումը կարող է իրականացվել միայն որոշակի նորմերի ստեղծման միջոցով, որոնք անվանում են *իրավական* նորմեր: Իրավական նորմերի հիմնական ձևը օրենքներն են: Իրավական նորմի ամենակարևոր առանձնահատկություններից է համարվում նրա համապարտադիր բնույթը:

Անշարժ գույքը, որպես տնտեսագիտական հասկացություն ուսումնասիրելիս, անհրաժեշտ է հավասարապես դիտարկել այն ինչպես տնտեսական, այնպես էլ *իրավական* տեսանկյունից: Նույնիսկ կարելի է ասել, որ պրակտիկայում առաջնահերթ է համարվում անշարժ գույքի իրավական հասկացությունը: Սա բացատրվում է նրանով, որ մի փոքր պատկերացում անգամ չունենալով անշարժ գույքի տնտեսագիտական բովանդակության մասին՝ միաժամանակ կարելի է հանդիսանալ նրա հետ կապված հարաբերությունների (լինել անշարժ գույքի սեփականատեր, գնել կամ վաճառել այն, ժառանգել կամ նվիրաբերել և այլն) ակտիվ մասնակից (սուբյեկտ):

Գլխավոր չափանիշը, որը թույլ է տալիս անշարժ գույքն իրավական կարգավորման առարկա հանդիսացող այլ օբյեկտներից զատ դասակարգել, նրա անխզելի կապն է հողի հետ, որն էլ համարվում է անշարժ գույքի հիմնական առանձնահատկությունը: Այս կապը, իհարկե, չպետք է հասկանալ բառացիորեն: Ժամանակակից տեխնիկայի հնարավորությունները, ըստ էության, թույլ են տալիս իրականացնել բազմաթիվ անշարժ գույքի օբյեկտների տեղափոխություն բավականին մեծ հեռավորությունների վրա:

Անշարժ գույքի կապը հողի հետ կարող է լինել ինչպես ուղղակի, այնպես էլ անուղղակի: Այսպես օրինակ, բնակարանները ուղղակիորեն կապված չեն հողի հետ, նրանք տեղաբաշխված են շենքում, որը գրավում է որոշակի հողատարածք: Այս «շղթան» կարելի է երկարացնել՝ սենյակը գտնվում է բնակարանում, որը գտնվում է շենքում, որը գրավում է որոշակի հողատարածք, և այլն: Անուղղակի կապի մեկ այլ օրինակ են հանդիսանում ցցային կառույցները. հողի հետ ուղղակի կապ այստեղ չի

դիտարկվում, սակայն գետային, լճային, ծովային հատակը, որը հիմք է ծառայում ցցերի համար, իրենից ներկայացնում է հողային ծածկույթի նույնպիսի հատված, ինչպիսին վերը դիտարկված հողակտորն է: Որքան էլ երկար լինի այս «շղթան», միևնույն է, սկզբնակետը միշտ էլ հողատարածքն է, որի վրա տեղաբաշխվում են անշարժ գույքի ամենատարբեր տիպի օբյեկտներ: Այդ իսկ պատճառով էլ հողատարածքներն իրենցից ներկայացնում են անշարժ գույքի կարևորագույն օբյեկտներ:

Այսպիսով, իրավաբանորեն շենքերն ու շինությունները, որպես անշարժ գույքի օբյեկտներ, դիտարկվում են իրենց տակ գտնվող հողատարածքներից զատ: Համաձայն օրենսդրության՝ գոյություն ունի հողատարածք և դրա հետ ամուր կապված անշարժ գույք (շենքեր, շինություններ): Պետք է նշել, որ համաշխարհային պրակտիկայում հողատարածքը դիտարկվում է ոչ թե որպես առանձին օբյեկտ, այլ որպես անշարժ գույքի օբյեկտի գլխավոր ատրիբուտ (ատրիբուտ՝ հունարենից թարգմանաբար նշանակում է պարտադիր հատկանիշ կամ պարագա): Օրինակ՝ համաձայն Շվեդիայի հողային օրենսդրության, անշարժ գույքի միավոր է համարվում ոչ թե առանձին բնակարանը, այլ ամբողջ բնակարանային համալիրն իր տակ գտնվող հողակտորի հետ միասին: Հողը չի կարող վաճառվել կամ տրվել վարձով առանց նրա վրա գտնվող օբյեկտների նկատմամբ իրավունքների համապատասխան փոխանցման, և ընդհակառակը: Նմանատիպ մոտեցումը միանշանակ համապատասխանում է «գույքային համալիր» հասկացությանը:

Կարևոր է համարվում նաև այն հանգամանքը, որ օրենքը չի դիտարկում անշարժ գույքի օբյեկտը նրա շահագործումից (նշանակությունից) անկախ: Ենթադրվում է, որ հողի հետ անքակտելի կապի խզումը բավականին մեծ վնաս է հասցնում մասնավորապես ոչ թե օբյեկտին, այլ նրա նշանակությանը:

8.2. ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԻՐԱՎԱԿԱՆ ՀԱՍԿԱՑՈՒԹՅՈՒՆԸ ՏԱՐԲԵՐ ԵՐԿՐՆԵՐՈՒՄ

Անշարժ և շարժական գույքի բաժանումը սկիզբ է առել հռոմեական իրավունքների ժամա-նակներից և գործնականում ընդունված է բոլոր իրավական համակարգերի կողմից: Ունեցվածքի նման բաժանումը կապված է բնական օբյեկտների մասնավոր սեփականության իրավունքի հետ, առաջին հերթին հողի, ինչպես նաև քաղաքացիական օբյեկտների շրջանառության ներմուծմամբ և այդ շրջանառության զարգացմամբ:

Ռուսաստանում «անշարժ ունեցվածք» տերմինը մտցվել է Պետրոս **I**-ի կողմից 1714թ.-ի մարտի 23-ի հրամանով «Անշարժ և

շարժական գույքի ժառանգման կարգով»: Այդ ժամանակից ի վեր այդ օրենքը նախահեղափոխական Ռուսաստանի կողմից դարձել է ընդունված, ինչի մասին վկայում է Ռուսաստանի քաղաքացիական օրենսգրքի ընդունումը: Այսպես, 384 հոդվածն ասում է. «Օրենքով անշարժ գույք են համարվում հողը և զանազան հանդերը, տունը, գործարանները, ֆաբրիկաները, կրպակները, զանազան շինությունները և դատարկ բակային տարածքներն ու երկաթգծերը»: Առանձին հոդվածներ ճշտում են անշարժ գույքի տարբեր օբյեկտների էությունը, օրինակ՝ 387 հոդվածի համաձայն՝ հողի պատկանելիությանը վերաբերվում են. «դրանց վրա հիմնված եկեղեցական և այլ շինությունները, բակերը, ջրաղացները, կամուրջները, փոխադրական միջոցները, ամբարտակները, լճերը, արհեստական լճերը, ճահիճները, ճանապարհները, հաղորդակցման այլ ուղիները, հողի վրա գտնվող ողջ արտադրանքը, ընդերքի թանկարժեք մետաղները, հանքերը և այլ հանածոները:

20-րդ դարի 20-ական թվականների սկզբին Ռուսաստանում ունեցվածքի նման բաժանումը դիտվեց որպես բուրժուական, որը չէր համապատասխանում խորհրդային հասարակության հիմնադրույթներին և, կապված հողի մասնավոր սեփականության մերժման հետ, չեղյալ համարվեց: Վերջինս օրենքի ուժ է ստացել 21-րդ հոդվածով, որը գործողության մեջ է դրվել 1923թ.-ի հունվարի 1-ին ՌԴ ՔՕ-ով: Ներկայացված օրենսգրքի 22-րդ հոդվածի համաձայն՝ պետական և մունիցիպալ ձեռնարկությունները, դրանց սարքավորումները, երկաթուղային գծերը և դրանց շարժական կազմը, ազգայնացված նավերը, շինությունները, որոնք «համարվում են մասնավոր շրջանառությունից բռնագանձված, չեն կարող օտարվել կամ գրավադրվել այն մարմինների կողմից, որոնց տնօրինության տակ գտնվում են, ինչպես նաև չեն կարող բավարարել վարկատուների դիմումը»: Ներկայումս ունեցվածքի բաժանումն անշարժի և շարժականի տարածված է գրեթե բոլոր երկրներում:

Եթե համեմատենք նախահեղափոխական և ժամանակակից ռուսաստանյան անշարժ գույքի հասկացությունները և իրավունքները, ապա դրանք հիմնականում համընկնում են:

ՌԴ ՔՕ 130-րդ հոդվածով անշարժ գույքին վերաբերում են նաև պետական գրանցման ենթակա օդային և ծովային նավերը, ներքին լաստանավերը, տիեզերական օբյեկտները: Թվարկված օբյեկտները, որոնք հավասարեցվում են անշարժ գույքին, չեն համարվում համընդհանուր բոլոր ազգային օրենսդրությունների համար: Օրենքով անշարժ գույքին կարող են վերաբերել նաև այլ ունեցվածքներ (բնակարան, ձեռնարկություն և այլն): Օրենսդիրը կարող է ընդարձակել այդ թվարկումը և տարբեր օբյեկտներ դիտարկել որպես անշարժ գույք՝ հավասարեցնելով դրանց իրավական կանոնակարգը անշարժ գույքի կանոնակարգի հետ: Օրինակ՝ Համաձայն Շվեդիայի օրենսդրության,

անշարժ գույք է համարվում միայն հողը, իսկ ահա ֆրանսիական ՔՕ-ով անշարժ գույքի ունեցվածքին պատկանում են հողագործական գործիքները, սերմացուն հողակտորում և այլ ապրանքներ, ինչպես նաև դրանց նկատմամբ իրավունքները (հոդ. 594): Ֆրանսիական ՔՕ-ն շատ լայնորեն քննարկում է անշարժ ունեցվածքը, ներառելով ավտոմեքենաները, գործիքները, արտադրության համար անհրաժեշտ հումքը, գյուղատնտեսական գործիքները և այլ առարկաներ (հոդ 517-526): Գերմանիայի ՔՕ-ն տալիս է ավելի նեղ հասկացություն անշարժ գույքի մասին, որի մեջ մտնում են հողային տարածքները, հողին ամուր կապված շինությունները, հողից ստացվող ապրանքները, քանի դեռ դրանք կապված են հողին, սերմացուները, եթե դրանք մտցված են հողի մեջ, բույսերը: Անշարժ գույքի մասին համապատասխան դրույթները գտնվում են Իտալիայի (հոդ. 812), Ճապոնիայի (հոդ. 86), Շվեցարիայի (հոդ. 655) քաղաքացիական օրենսգրքերում: Իտալիայի օրենսգրքով ջուրը նույնպես վերաբերվում է անշարժ գույքին:

Անշարժ գույքի բաժանումը մնացած բոլոր գույքերից բացատրվում է հետևյալ պարագայով: Անշարժ գույքին պատկանում են առավել արժեքավոր և համընդհանուր ճանաչում ունեցող օբյեկտները: Անշարժ գույքի այնպիսի օբյեկտներ, ինչպիսիք են հողը, բնական ռեսուրսները, ունեն մեծ տնտեսական և ռազմավարական նշանակություն պետության համար: Այս և մի շարք այլ պատճառներից ելնելով՝ անշարժ գույքն օրենքի կողմից գտնվում է պաշտպանության տակ: Դրանց պատճառները մասամբ կրում են պատմական բնույթ, մասամբ որոշվում են անշարժ գույքի բնույթով: Այսպես, հողը հանդիսացել է անշարժ գույքի կարևոր օբյեկտ նախակապիտալիստական ժամանակներում, երբ դրամական կապիտալը ոչ նշանակալի դեր է խաղացել տնտեսության կյանքում, մինչդեռ հողը հանդիսացել է մասնավոր հարստության և պետական եկամուտների գրեթե միակ աղբյուրը, ծառայել է որպես քաղաքացու քաղաքական նշանակության ցուցանիշ:

Որոշ իրավահարաբերություններ կարող են լինել միայն անշարժ գույքի հետ կապված, օրինակ՝ հիփոթեքը: Անշարժ գույքի օբյեկտների առք ու վաճառքը զգալիորեն տարբերվում է այլ ապրանքների ձեռքբերումից և այլն:

8.3. ՀՀ-ՈՒՄ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԻՐԱՎԱԿԱՆ ԿԱՐԳԱՎՈՐՈՒՄԸ

Խորհրդային հասարակարգից շուկայական տնտեսության համակարգի անցման ընթացքում բոլոր նորանկախ պետությունների համար առաջնահերթ քայլերից էր համարվում իրավական համակարգի

վերափոխումը և մի շարք նոր իրավական ակտերի ստեղծումը: Ներկայումս անշարժ գույքի ոլորտը կարգավորող գործող օրենսդրությունը բաղկացած է հետևյալ հիմնական օրենսդրական ակտերից.

- ՀՀ Սահմանադրություն
- ՀՀ Քաղաքացիական Օրենսգիրք
- ՀՀ Հողային Օրենսգիրք
- ՀՀ Օրենքը տեղական ինքնակառավարման մարմինների մասին
- ՀՀ Օրենքը նոտարիատի մասին
- ՀՀ Օրենքը գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին
- ՀՀ Օրենքը պետական գույքի մասնավորեցման (սեփականաշնորհման) մասին
- ՀՀ Օրենքը գույքահարկի մասին
- ՀՀ Օրենքը հողի հարկի մասին
- ՀՀ Օրենքը անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին
- ՀՀ Օրենքը քաղաքաշինության մասին
- ՀՀ Օրենքը ապահովագրության և ապահովագրական գործունեության մասին
- Կադաստրային ենթաօրենսդրական ակտեր

Անցումային շրջանում ընդունվել էր նաև ՀՀ օրենքն անշարժ գույքի մասին, այդուհանդերձ, այն դուրս հանվեց շրջանառությունից՝ ՀՀ Քաղաքացիական օրենսգրքի հետ ունեցած հակասությունների պատճառով:

8.3.1. Անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքները

Հայաստանի Հանրապետության Քաղաքացիական Օրենսգիրքն անշարժ գույքի նկատմամբ սահմանում է հետևյալ իրավունքները.

1. սեփականության,
2. օգտագործման,
3. գրավի,
4. սերվիտուտի,
5. կառուցապատման,
6. ՀՀ օրենսդրությանբ սահմանված այլ իրավունքներ:

Սեփականության իրավունքը սուբյեկտի օրենքով և այլ իրավական ակտերով ճանաչված ու պահպանվող իրավունքն է՝ իր հայեցողությամբ տիրապետելու, օգտագործելու և տնօրինելու իրեն պատկանող գույքը:

Տիրապետման իրավունքը գույքը փաստացի տիրապետելու իրավաբանորեն ապահովված հնարավորությունն է:

Օգտագործման իրավունքը գույքից դրա օգտակար բնական հատկությունները քաղելու, ինչպես նաև դրանից օգուտ ստանալու իրավաբանորեն ապահովված հնարավորությունն է: Օգուտը կարող է լինել եկամտի, պտուղների, ածի, ծնածի և այլ ձևերով:

Տնօրինման իրավունքը գույքի ճակատագիրը որոշելու իրավաբանորեն ապահովված հնարավորությունն է:

Սեփականատերն իրավունք ունի իրեն պատկանող գույքի նկատմամբ իր հայեցողությամբ կատարել օրենքին չհակասող և այլ անձանց իրավունքներն ու օրենքով պահպանվող շահերը չխախտող ցանկացած գործողություն, այդ թվում՝ իր գույքը որպես սեփականություն օտարել այլ անձանց, նրանց փոխանցել այդ գույքի օգտագործման, տիրապետման և տնօրինման իրավունքները, գույքը գրավ դնել կամ տնօրինել այլ եղանակով:

Նոր ստեղծված անշարժ գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքը ծագում է դրա պետական գրանցման պահից:

Օրենքով սահմանվում են գույքի այն տեսակները, որոնք կարող են գտնվել միայն պետության կամ համայնքների սեփականության ներքո: Բոլոր սեփականատերերի իրավունքները պաշտպանվում են հավասարապես:

Հողամասի նկատմամբ սեփականության իրավունքը տարածվում է դրա սահմաններում գտնվող մակերեսային (հողային) շերտի, փակ ջրավազանների, դրա վրա գտնվող անտառի և բուսականության վրա, եթե այլ բան նախատեսված չէ օրենքով:

Ընդհանուր սեփականությունը և դրա ծագման հիմքերը. երկու կամ ավելի անձանց սեփականության ներքո գտնվող գույքը նրանց է պատկանում ընդհանուր սեփականության իրավունքով՝ սեփականության իրավունքում սեփականատերերից յուրաքանչյուրի բաժինը որոշելով (բաժնային սեփականություն), կամ առանց այդ բաժինները որոշելու (համատեղ սեփականություն):

Գույքի նկատմամբ ընդհանուր սեփականությունը համարվում է բաժնային, եթե օրենքով դրա նկատմամբ սահմանված չէ համատեղ սեփականություն:

Համատեղ սեփականության մասնակիցները միասին տիրապետում և օգտագործում են ընդհանուր գույքը, եթե այլ բան նախատեսված չէ նրանց համաձայնությամբ: Համատեղ սեփականության ներքո գտնվող գույքը տնօրինվում է բոլոր մասնակիցների համաձայնությամբ, անկախ այն բանից, թե մասնակիցներից ով է կնքում գույքը տնօրինելու գործարքը: Մասնակիցներից յուրաքանչյուրն իրավունք ունի կնքել ընդհանուր գույքը տնօրինելու գործարքներ, եթե այլ բան նախատեսված չէ նրանց համաձայնությամբ: Համատեղ սեփականության մասնակիցների միջև

ընդհանուր գույքը բաժանվում կամ նրանցից մեկի բաժինն առանձնացվում է ընդհանուր գույքի նկատմամբ իրավունքում մասնակիցներից յուրաքանչյուրի բաժինը նախապես որոշելուց հետո:

Ընդհանուր գույքը բաժանելիս և դրանից բաժին առանձնացնելիս համատեղ սեփականության մասնակիցների բաժինները համարվում են հավասար, եթե այլ բան նախատեսված չէ օրենքով կամ մասնակիցների համաձայնությամբ:

Ընդհանուր բաժնային սեփականության ներքո բաժինները համարվում են հավասար, եթե բաժնային սեփականության մասնակիցների բաժինները չեն կարող որոշվել օրենքի հիման վրա կամ սահմանված չեն բոլոր մասնակիցների համաձայնությամբ:

Բաժնային սեփականության մասնակիցը, որն ընդհանուր գույքի օգտագործման սահմանված կարգի պահպանմամբ իր հաշվին իրականացրել է այդ գույքից անբաժանելի բարելավումներ, կարող է պահանջել դրանց համապատասխան մեծացնել ընդհանուր սեփականության իրավունքում իր բաժինը:

Բաժնային սեփականության ներքո գտնվող գույքը տնօրինվում է դրա բոլոր մասնակիցների համաձայնությամբ:

Բաժնային սեփականության մասնակիցն իրավունք ունի իր բաժինը վաճառել, նվիրել, կտակել, գրավ դնել կամ այլ կերպ տնօրինել: Ընդհանուր սեփականության իրավունքում բաժինը երրորդ անձի վաճառելիս բաժնային սեփականության մնացած մասնակիցները, վաճառքի գնով և այլ հավասար պայմաններով, վաճառվող բաժինը գնելու նախապատվություն ունեն՝ բացառությամբ հրապարակային սակարկություններով վաճառքի դեպքի:

Ամուսնության ընթացքում ամուսինների ձեռք բերած գույքը նրանց համատեղ սեփականությունն է, եթե այլ բան նախատեսված չէ նրանց միջև կնքված պայմանագրերով:

Մինչև ամուսնությունն ամուսիններից յուրաքանչյուրի գույքը, ինչպես նաև ամուսնության ընթացքում ամուսիններից մեկի նվեր կամ ժառանգություն ստացած գույքը նրա սեփականությունն է:

Անհատական օգտագործման գույքը (հագուստը, կոշիկը և այլն), բացառությամբ թանկարժեք իրերի և պերճանքի առարկաների, եթե նույնիսկ այն ձեռք է բերվել ամուսնության ընթացքում ամուսինների ընդհանուր միջոցների հաշվին, համարվում է այն ամուսնու սեփականությունը, որն այդ գույքը օգտագործել է:

Ամուսիններից մեկի պարտավորությունների համար կարող է բռնագանձում տարածվել նրա սեփականության ներքո գտնվող գույքի, ինչպես նաև ամուսինների ընդհանուր գույքում նրա բաժնի վրա:

Գրավ. գրավի իրավունքը գրավատուի գույքի նկատմամբ գրավառուի գույքային իրավունքն է, որը միաժամանակ միջոց է գրավառուի հանդեպ պարտապանի ունեցած դրամական կամ այլ պարտավորության կատարման ապահովման համար:

Գրավատու կարող է լինել անշարժ գույքի սեփականատերը: Գրավատու կարող է լինել ինչպես պարտապանը, այնպես էլ երրորդ անձը:

Գրավառուն այն անձն է, ով օրենքով կամ պայմանագրով սահմանված հիմքերով՝ գրավատուի գույքի նկատմամբ ունի գույքային իրավունք (գրավի իրավունք)՝ ի ապահովում իր հանդեպ պարտապանի դրամական կամ այլ պարտավորության կատարման:

Գրավի, հիփոթեքի իրավունքի պետական գրանցումը կատարվում է գրավի, հիփոթեքի առարկա հանդիսացող գույքի գտնվելու վայրում՝ անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի տարածքային ստորաբաժանման կողմից:

Գրավի, հիփոթեքի իրավունքի գրանցումը և գրավի, հիփոթեքի իրավունքի պետական գրանցման վկայականը չեղյալ են համարվում.

ա) հիփոթեքով ապահովված պարտավորությունը դադարելով.

բ) գրավատուի պահանջով՝ Հայաստանի Հանրապետության

գ) հիփոթեք դրված գույքի ոչնչացման կամ հիփոթեք դրված

ւնքից.

դ) հիփոթեք դրված գույքը իրացնելու, այդ թվում՝ հրապարակային կարկուտյուններով վաճառվելու դեպքում.

դատավճռով:

Հիփոթեքի պայմանագրով մի կողմը՝ գրավառուն, որը հիփոթեքով ապահովված վարկային պայմանագրով կամ այլ պարտավորությամբ պարտատերն է, այդ պարտավորությամբ գրավ դրված գույքի արժեքից գրավատուի մյուս պարտատիրոջ հանդեպ իր դրամական պահանջները բավարարելու նախապատվության իրավունք ունի: Հիփոթեքի պայմանագրում պետք է նշվեն կողմերի անունները (անվանումները), բնակության վայրը (գտնվելու վայրը), հիփոթեքի առարկան, հիփոթեքով ապահովված պարտավորության էությունը, չափն ու կատարման ժամկետը:

Հիփոթեքի պայմանագիրը պետք է կնքվի գրավոր՝ գրավատուի և գրավառուի, ինչպես նաև պարտապանի, եթե գրավատուն պարտապան չէ, ստորագրությամբ՝ մեկ փաստաթուղթ կազմելու միջոցով: Այն վավերացվում է նոտարի կողմից և ենթակա է պետական գրանցման:

Հիփոթեքի պայմանագրով կարող են գրավ դրվել միայն քաղաքացիների և իրավաբանական անձանց սեփականությունը հանդիսացող հողամասերը: Հողամասի նկատմամբ ընդհանուր սեփականության դեպքում հիփոթեք կարող է սահմանվել քաղաքացու

կամ իրավաբանական անձին պատկանող այն հողամասի նկատմամբ, որը բնեղենով առանձնացված է ընդհանուր սեփականության ներքո գտնվող հողամասից:

Հողամասի հիփոթեքի դեպքում գրավի իրավունքը օրենքի ուժով տարածվում այդ հողամասի վրա գտնվող կամ կառուցվող գրավատուի շենքերի և շինությունների վրա:

Գրավատուն իրավունք ունի, առանց գրավառուի համաձայնության,

կարգով կառուցելու շենքեր և շինություններ, եթե այլ բան նախատեսված չէ հիփոթեքի պայմանագրով: Այդ շենքերի և շինությունների վրա ևս տարածվում է գրավի իրավունքը՝ օրենքի ուժով:

Հիփոթեքի տակ դրված գույքը կարող է դառնալ այլ հիփոթեքի առարկա (հաջորդող հիփոթեք): Հաջորդող հիփոթեք թույլատրվում է, եթե այն արգելված չէ դրա նախորդած հիփոթեքի պայմանագրերով: Հաջորդող հիփոթեքի դեպքում նոր գրավառուի պահանջները բավարարվում են հիփոթեքի առարկայի արժեքից նախորդ գրավառուի պահանջները բավարարելուց հետո:

Եթե հիփոթեքը սահմանվել է այն հողամասի նկատմամբ, որի վրա գտնվող շենքը կամ շինությունը պատկանում է ոչ թե գրավատուին, այլ ուրիշ անձի, ապա այդ հողամասի վրա բռնագանձում տարածելու և այն իրացնելու դեպքում հողամասը ձեռք բերողին են անցնում այն իրավունքները և պարտականությունները, որոնք այդ անձի հանդեպ ուներ գրավատուն:

Հիփոթեքի առարկա չեն կարող լինել պետական և համայնքային սեփականություն հանդիսացող անշարժ գույքը, ինչպես նաև սերվիտուտները:

Պետության կամ համայնքների սեփականությունը հանդիսացող բազմաբնակարան և անհատական բնակելի տների ու բնակարանների հիփոթեք չի թույլատրվում:

Հյուրանոցները, հանրակացարանները, հանգստյան տները, ամառանոցները, այգետնակները և մշտական բնակության համար չնախատեսված շենքերն ու շինությունները կարող են հիփոթեքի առարկա լինել ընդհանուր հիմունքներով:

Բազմաբնակարանային շենքի բնակարանները, որի մասերը գտնվում են գրավատուի և այլ անձանց ընդհանուր բաժնային սեփականության ներքո, հիփոթեքի դեպքում բնակարանի հետ միասին գրավ դրված է համարվում տան նկատմամբ ընդհանուր սեփականության իրավունքում համապատասխան բաժինը:

Սերվիտուտի իրավունքը դա հողամասի սեփականատիրոջ՝ հարևան կամ այլ հողամասի սահմանափակ օգտագործման իրավունքն է:

Սերվիտուտով կարող են ծանրաբեռնել շենքերը, շինությունները և այլ անշարժ գույք, որոնցից սահմանափակ օգտվելն անհրաժեշտություն է:

Սերվիտուտ կարող է սահմանվել հարևան հողամասով անցնելու և երթևեկելու, էլեկտրահաղորդման, կապի գծերի և խողովակաշարերի անցկացման ու շահագործման, ջրամատակարարման և հողաբարելավման, ինչպես նաև անշարժ գույքի սեփականատիրոջ այլ կարիքների համար, որոնք չեն կարող ապահովվել առանց սերվիտուտի սահմանման:

Հողամասը սերվիտուտով ծանրաբեռնելը հողամասի սեփականատիրոջը չի զրկում այդ հողամասի տիրապետման, օգտագործման և տնօրինման իրավունքներից:

Սերվիտուտը չի կարող լինել առքուվաճառքի, գրավի և վարձակալության ինքնուրույն առարկա:

Սերվիտուտը կարող է լինել կամավոր և հարկադիր:

1. Կամավոր սերվիտուտը սահմանվում է սերվիտուտ պահանջող անձի և հարևան հողամասի սեփականատիրոջ, նոտարական կարգով վավերացված, գրավոր համաձայնությամբ: Կամավոր սերվիտուտ սահմանելու մասին պայմանագրում պետք է նշվեն սերվիտուտի գործողության ժամկետը և պայմանները: Պայմանագրին կցվում է սերվիտուտով ծանրաբեռնված անշարժ գույքի հատակագիծը՝ սերվիտուտի տեղակայման նշումով:

2. Հարկադիր սերվիտուտը սահմանվում է դատարանով, սերվիտուտ պահանջող անձի հայցով՝ կամավոր սերվիտուտ սահմանելու կամ դրա պայմանների վերաբերյալ համաձայնության չգալու դեպքում:

Սերվիտուտը ենթակա է պետական գրանցման գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին օրենքով սահմանված կարգով:

Սերվիտուտով ծանրաբեռնված հողամասի նկատմամբ իրավունքն այլ անձի փոխանցելիս սերվիտուտը պահպանվում է:

Սերվիտուտով ծանրաբեռնված հողամասի սեփականատերը իրավունք ունի հողամասն օգտագործելու համար վճար պահանջել այն անձանցից, ի շահ որոնց սահմանվել է սերվիտուտը, եթե այլ բան նախատեսված չէ օրենքով կամ պայմանագրով:

Կամավոր սերվիտուտի վճարի չափը որոշվում է կողմերի համաձայնությամբ, իսկ հարկադիր սերվիտուտի դեպքում՝ դատարանի վճռով:

Սերվիտուտով ծանրաբեռնված հողամասի սեփականատիրոջ պահանջով սերվիտուտը կարող է դադարել, եթե վերացել են դրա սահմանման հիմքերը:

Այն դեպքում, երբ քաղաքացուն կամ իրավաբանական անձին պատկանող հողամասը սերվիտուտով ծանրաբեռնված լինելու

հետևանքով չի կարող օգտագործվել իր նշանակությանը համապատասխան, սեփականատերն իրավունք ունի դատական կարգով պահանջել դադարեցնելու սերվիտուտը:

Հողամասը պետության կամ համայնքի կարիքների համար վերցնելը. հողամասը սեփականատիրոջից կարող է օտարվել հօգուտ պետության, համայնքի կամ այլ կազմակերպության միայն բացառիկ՝ գերակա հանրային շահի առկայության դեպքում:

Հասարակության և պետության կարիքների համար սեփականության օտարման բացառիկ՝ գերակա հանրային շահի որոշման սկզբունքներն են՝

ա) հանրային շահը պետք է գերակա լինի օտարվող սեփականության սեփականատիրոջ շահերից.

բ) գերակա հանրային շահի արդյունավետ իրագործումը չի կարող ապահովվել առանց տվյալ սեփականության օտարման.

գ) գերակա հանրային շահից ելնելով՝ սեփականության օտարումը չպետք է չհիմնավորված վնաս պատճառի սեփականատիրոջը.

դ) հանրային շահը գերակա է ճանաչվում կառավարության որոշմամբ.

ե) գերակա հանրային շահի առկայության փաստը կարող է վիճարկվել դատական կարգով:

Գերակա հանրային շահը կարող է հետապնդել հետևյալ նպատակները՝

ա) պետության պաշտպանության, պետության ու հասարակության անվտանգության ապահովումը.

բ) Հայաստանի Հանրապետության միջազգային պայմանագրերով նախատեսված պարտավորությունների կատարման ապահովումը.

գ) միջազգային և հանրապետական նշանակության պատմության և մշակութային արժեքների կամ հուշարձանների, ինչպես նաև բնության հատուկ պահպանվող տարածքների ստեղծման կամ պահպանության ապահովումը.

դ) շրջակա միջավայրի պահպանության ապահովումը.

ե) կրթության, առողջության, սպորտի, ինչպես նաև գիտության կամ մշակույթի զարգացման ապահովումը.

զ) էներգետիկայի, հեռահաղորդակցության, ջրամատակարարման, ջրահեռացման, ջերմամատակարարման, քաղաքաշինական, ընդերքի հետախուզման, ընդերքօգտագործման, տրանսպորտի, հաղորդակցության ուղիների կամ բնակավայրերի ենթակառուցվածքների զարգացման բնագավառում համապետական կամ համայնքային կամ միջհամայնքային կարևոր նշանակություն ունեցող ծրագրերի իրականացման ապահովումը.

է) անձանց կյանքի, առողջության կամ սեփականության պաշտպանությունը.

ը) արտակարգ իրավիճակների կանխումը, արտակարգ իրավիճակների հնարավոր հետևանքների նվազեցումը, արտակարգ իրավիճակների հետևանքների վերացումը:

Պետական կամ տեղական ինքնակառավարման մարմինների բյուջե լրացուցիչ եկամուտների ապահովման նպատակն ինքնին չի հանդիսանում բացառիկ՝ գերակա հանրային շահ:

Հասարակության և պետության կարիքը չի կարող համարվել բացառիկ՝ գերակա հանրային շահ, եթե օտարման նպատակի իրագործումը չի սկսվելու բացառիկ՝ գերակա հանրային շահ ճանաչելու մասին կառավարության համապատասխան որոշումն ուժի մեջ մտնելուց հետո՝ յոթ տարվա ընթացքում:

Եթե օտարվում է հողամասը, ապա հողամասի հետ միասին օտարման են ենթակա նաև հողամասի վրա գտնվող անշարժ գույքը (շենքեր, շինություններ, այլ ամրացված գույք և այլն), ինչպես նաև հողամասի վրա գտնվող այլ բարելավումները: Եթե օտարվում է շենք կամ շինություն, ապա շենքի կամ շինության հետ միասին օտարման են ենթակա նաև այդ շենքի կամ շինության սպասարկման համար անհրաժեշտ հողամասերը:

Եթե օտարվում է սեփականության մի մասը, ապա սեփականատիրոջ պահանջով պետք է օտարվի այդ սեփականության չօտարված մասը նաև: Նման պահանջ սեփականատերը կարող է ներկայացնել բացառիկ՝ գերակա հանրային շահ ճանաչելու մասին կառավարության որոշումն ուժի մեջ մտնելուց հետո՝ երկամսյա ժամկետում:

Եթե օտարվում է սեփականության մի մասը, իսկ մնացած մասը թեև պիտանի է հետագա օգտագործման համար, սակայն դրա արժեզրկման գումարի չափը համադրելի է օտարման ոչ ենթակա սեփականության դիմաց փոխհատուցման ենթակա գումարին, ապա ձեռքբերողի նախաձեռնությամբ կարող է օտարվել նաև սեփականության այդ մասը նաև:

Հասարակության և պետության կարիքների համար սեփականությունն օտարվում է միայն կառավարության կողմից օտարման նպատակը բացառիկ՝ գերակա հանրային շահ ճանաչելու դեպքում:

Օտարվող սեփականության դիմաց սեփականատիրոջը վճարվում է համարժեք փոխհատուցում: Համարժեք է համարվում օտարվող գույքի շուկայական արժեքից տասնհինգ տոկոս ավելի գումարը:

Օտարվող սեփականության շուկայական արժեքը բաց և մրցակցային

գիտակցաբար, արդարացի առևտրի պայմանների պահպանմամբ և

վաճառքի առավել հավանական գինն է: Եթե օտարվող սեփականության համար առկա չէ համապատասխան բաց և մրցակցային շուկա, ապա սեփականության շուկայական արժեքը որոշվում է այնպիսի հաշվարկման մեթոդով, որն արդարացի կհամարի դատարանը:

Անշարժ գույքի կամ անշարժ գույքի նկատմամբ գույքային իրավունքների շուկայական արժեքի գնահատումն իրականացվում է Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին Հայաստանի Հանրապետության օրենքով սահմանված կարգով:
Օտարվող սեփականության շուկայական արժեքը չպետք է ներառի սեփականության արժեքի որևէ նվազեցում կամ ավելացում, որը պայմանավորված է հետևյալ պատճառներից որևէ մեկով՝
ա) այն նպատակով, որի համար օտարվում է սեփականությունը.
բ) հասարակության և պետության կարիքների համար սեփականության օտարման հանգամանքով.
գ) ձեռքբերողի ցանկացած նախնական գործողությամբ, որը կապված է հասարակության և պետության կարիքների համար սեփականության օտարման հետ (այդ թվում՝ նախնական ուսումնասիրությունը).
դ) սեփականության նկատմամբ առկա գույքային իրավունքներով:
Սեփականության օտարման հետ կապված օտարվող սեփականության սեփականատիրոջ համար պետական կամ տեղական ինքնակառավարման մարմինների կողմից այդ կապակցությամբ առաջացող ֆինանսական պարտավորությունները (հարկեր, տուրքեր, պարտադիր վճարներ) հատուցում է ձեռքբերողը:
Օտարվող սեփականության նկատմամբ գույքային իրավունքներ ունեցողներին փոխհատուցումը տրվում է օտարվող սեփականության դիմաց տրվող փոխհատուցման գումարից:
Օրենքը նախատեսում է նաև օտարվող սեփականության օբյեկտների սեփականության իրավունքի պա՛տպանության երաշխիքներ, քանի որ օտարվող սեփականության օբյեկտների սեփականատերերը կարող են դատական կարգով վիճարկել ինչպես բացառիկ՝ գերակա հանրային շահի առկայությունը, այնպես էլ իրենց տրամադրվող փոխհատուցման գումարի չափը:

ԳԼՈՒԽ 8.
ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԷԿՈՆՈՄԻԿԱՅԻ ԻՐԱՎԱԿԱՆ ԱՍՊԵԿՏՆԵՐԸ

8.1. ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԻՐԱՎԱԿԱՆ ՀԱՍԿԱՑՈՒԹՅՈՒՆԸ

Ցանկացած հասարակությունում, որը գտնվում է իր զարգացման որոշակի փուլում, առաջանում է հարաբերությունների կարգավորման անհրաժեշտություն ինչպես հասարակության անդամների, այնպես էլ հասարակության և կառավարության միջև: Այդպիսի կարգավորումը կարող է իրականացվել միայն որոշակի նորմերի ստեղծման միջոցով, որոնք անվանում են *իրավական* նորմեր: Իրավական նորմերի հիմնական ձևը օրենքներն են: Իրավական նորմի ամենակարևոր առանձնահատկություններից է համարվում նրա համապարտադիր բնույթը:

Անշարժ գույքը, որպես տնտեսագիտական հասկացություն ուսումնասիրելիս, անհրաժեշտ է հավասարապես դիտարկել այն ինչպես տնտեսական, այնպես էլ *իրավական* տեսանկյունից: Նույնիսկ կարելի է ասել, որ պրակտիկայում առաջնահերթ է համարվում անշարժ գույքի իրավական հասկացությունը: Սա բացատրվում է նրանով, որ մի փոքր պատկերացում անգամ չունենալով անշարժ գույքի տնտեսագիտական բովանդակության մասին՝ միաժամանակ կարելի է հանդիսանալ նրա հետ կապված հարաբերությունների (լինել անշարժ գույքի սեփականատեր, գնել կամ վաճառել այն, ժառանգել կամ նվիրաբերել և այլն) ակտիվ մասնակից (սուբյեկտ):

Գլխավոր չափանիշը, որը թույլ է տալիս անշարժ գույքն իրավական կարգավորման առարկա հանդիսացող այլ օբյեկտներից զատ դասակարգել, նրա անխզելի կապն է հողի հետ, որն էլ համարվում է անշարժ գույքի հիմնական առանձնահատկությունը: Այս կապը, իհարկե, չպետք է հասկանալ բառացիորեն: Ժամանակակից տեխնիկայի հնարավորությունները, ըստ էության, թույլ են տալիս իրականացնել բազմաթիվ անշարժ գույքի օբյեկտների տեղափոխություն բավականին մեծ հեռավորությունների վրա:

Անշարժ գույքի կապը հողի հետ կարող է լինել ինչպես ուղղակի, այնպես էլ անուղղակի: Այսպես օրինակ, բնակարանները ուղղակիորեն կապված չեն հողի հետ, նրանք տեղաբաշխված են շենքում, որը գրավում է որոշակի հողատարածք: Այս «շղթան» կարելի է երկարացնել՝ սենյակը գտնվում է բնակարանում, որը գտնվում է շենքում, որը գրավում է որոշակի հողատարածք, և այլն: Անուղղակի կապի մեկ այլ օրինակ են հանդիսանում ցցային կառույցները. հողի հետ ուղղակի կապ այստեղ չի

դիտարկվում, սակայն գետային, լճային, ծովային հատակը, որը հիմք է ծառայում ցցերի համար, իրենից ներկայացնում է հողային ծածկույթի նույնպիսի հատված, ինչպիսին վերը դիտարկված հողակտորն է: Որքան էլ երկար լինի այս «շղթան», միևնույն է, սկզբնակետը միշտ էլ հողատարածքն է, որի վրա տեղաբաշխվում են անշարժ գույքի ամենատարբեր տիպի օբյեկտներ: Այդ իսկ պատճառով էլ հողատարածքներն իրենցից ներկայացնում են անշարժ գույքի կարևորագույն օբյեկտներ:

Այսպիսով, իրավաբանորեն շենքերն ու շինությունները, որպես անշարժ գույքի օբյեկտներ, դիտարկվում են իրենց տակ գտնվող հողատարածքներից զատ: Համաձայն օրենսդրության՝ գոյություն ունի հողատարածք և դրա հետ ամուր կապված անշարժ գույք (շենքեր, շինություններ): Պետք է նշել, որ համաշխարհային պրակտիկայում հողատարածքը դիտարկվում է ոչ թե որպես առանձին օբյեկտ, այլ որպես անշարժ գույքի օբյեկտի գլխավոր ատրիբուտ (ատրիբուտ՝ հունարենից թարգմանաբար նշանակում է պարտադիր հատկանիշ կամ պարագա): Օրինակ՝ համաձայն Շվեդիայի հողային օրենսդրության, անշարժ գույքի միավոր է համարվում ոչ թե առանձին բնակարանը, այլ ամբողջ բնակարանային համալիրն իր տակ գտնվող հողակտորի հետ միասին: Հողը չի կարող վաճառվել կամ տրվել վարձով առանց նրա վրա գտնվող օբյեկտների նկատմամբ իրավունքների համապատասխան փոխանցման, և ընդհակառակը: Նմանատիպ մոտեցումը միանշանակ համապատասխանում է «գույքային համալիր» հասկացությանը:

Կարևոր է համարվում նաև այն հանգամանքը, որ օրենքը չի դիտարկում անշարժ գույքի օբյեկտը նրա շահագործումից (նշանակությունից) անկախ: Ենթադրվում է, որ հողի հետ անքակտելի կապի խզումը բավականին մեծ վնաս է հասցնում մասնավորապես ոչ թե օբյեկտին, այլ նրա նշանակությանը:

8.2. ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԻՐԱՎԱԿԱՆ ՀԱՍԿԱՑՈՒԹՅՈՒՆԸ ՏԱՐԲԵՐ ԵՐԿՐՆԵՐՈՒՄ

Անշարժ և շարժական գույքի բաժանումը սկիզբ է առել հռոմեական իրավունքների ժամա-նակներից և գործնականում ընդունված է բոլոր իրավական համակարգերի կողմից: Ունեցվածքի նման բաժանումը կապված է բնական օբյեկտների մասնավոր սեփականության իրավունքի հետ, առաջին հերթին հողի, ինչպես նաև քաղաքացիական օբյեկտների շրջանառության ներմուծմամբ և այդ շրջանառության զարգացմամբ:

Ռուսաստանում «անշարժ ունեցվածք» տերմինը մտցվել է Պետրոս **I**-ի կողմից 1714թ.-ի մարտի 23-ի հրամանով «Անշարժ և

շարժական գույքի ժառանգման կարգով»: Այդ ժամանակից ի վեր այդ օրենքը նախահեղափոխական Ռուսաստանի կողմից դարձել է ընդունված, ինչի մասին վկայում է Ռուսաստանի քաղաքացիական օրենսգրքի ընդունումը: Այսպես, 384 հոդվածն ասում է. «Օրենքով անշարժ գույք են համարվում հողը և զանազան հանդերը, տունը, գործարանները, ֆաբրիկաները, կրպակները, զանազան շինությունները և դատարկ բակային տարածքներն ու երկաթգծերը»: Առանձին հոդվածներ ճշտում են անշարժ գույքի տարբեր օբյեկտների էությունը, օրինակ՝ 387 հոդվածի համաձայն՝ հողի պատկանելիությանը վերաբերվում են. «դրանց վրա հիմնված եկեղեցական և այլ շինությունները, բակերը, ջրաղացները, կամուրջները, փոխադրական միջոցները, ամբարտակները, լճերը, արհեստական լճերը, ճահիճները, ճանապարհները, հաղորդակցման այլ ուղիները, հողի վրա գտնվող ողջ արտադրանքը, ընդերքի թանկարժեք մետաղները, հանքերը և այլ հանածոները:

20-րդ դարի 20-ական թվականների սկզբին Ռուսաստանում ունեցվածքի նման բաժանումը դիտվեց որպես բուրժուական, որը չէր համապատասխանում խորհրդային հասարակության հիմնադրույթներին և, կապված հողի մասնավոր սեփականության մերժման հետ, չեղյալ համարվեց: Վերջինս օրենքի ուժ է ստացել 21-րդ հոդվածով, որը գործողության մեջ է դրվել 1923թ.-ի հունվարի 1-ին ՌԴ ՔՕ-ով: Ներկայացված օրենսգրքի 22-րդ հոդվածի համաձայն՝ պետական և մունիցիպալ ձեռնարկությունները, դրանց սարքավորումները, երկաթուղային գծերը և դրանց շարժական կազմը, ազգայնացված նավերը, շինությունները, որոնք «համարվում են մասնավոր շրջանառությունից բռնագանձված, չեն կարող օտարվել կամ գրավադրվել այն մարմինների կողմից, որոնց տնօրինության տակ գտնվում են, ինչպես նաև չեն կարող բավարարել վարկատուների դիմումը»: Ներկայումս ունեցվածքի բաժանումն անշարժի և շարժականի տարածված է գրեթե բոլոր երկրներում:

Եթե համեմատենք նախահեղափոխական և ժամանակակից ռուսաստանյան անշարժ գույքի հասկացությունները և իրավունքները, ապա դրանք հիմնականում համընկնում են:

ՌԴ ՔՕ 130-րդ հոդվածով անշարժ գույքին վերաբերում են նաև պետական գրանցման ենթակա օդային և ծովային նավերը, ներքին լաստանավերը, տիեզերական օբյեկտները: Թվարկված օբյեկտները, որոնք հավասարեցվում են անշարժ գույքին, չեն համարվում համընդհանուր բոլոր ազգային օրենսդրությունների համար: Օրենքով անշարժ գույքին կարող են վերաբերել նաև այլ ունեցվածքներ (բնակարան, ձեռնարկություն և այլն): Օրենսդիրը կարող է ընդարձակել այդ թվարկումը և տարբեր օբյեկտներ դիտարկել որպես անշարժ գույք՝ հավասարեցնելով դրանց իրավական կանոնակարգը անշարժ գույքի կանոնակարգի հետ: Օրինակ՝ Համաձայն Շվեդիայի օրենսդրության,

անշարժ գույք է համարվում միայն հողը, իսկ ահա ֆրանսիական ՔՕ-ով անշարժ գույքի ունեցվածքին պատկանում են հողագործական գործիքները, սերմացուն հողակտորում և այլ ապրանքներ, ինչպես նաև դրանց նկատմամբ իրավունքները (հոդ. 594): Ֆրանսիական ՔՕ-ն շատ լայնորեն քննարկում է անշարժ ունեցվածքը, ներառելով ավտոմեքենաները, գործիքները, արտադրության համար անհրաժեշտ հումքը, գյուղատնտեսական գործիքները և այլ առարկաներ (հոդ 517-526): Գերմանիայի ՔՕ-ն տալիս է ավելի նեղ հասկացություն անշարժ գույքի մասին, որի մեջ մտնում են հողային տարածքները, հողին ամուր կապված շինությունները, հողից ստացվող ապրանքները, քանի դեռ դրանք կապված են հողին, սերմացուները, եթե դրանք մտցված են հողի մեջ, բույսերը: Անշարժ գույքի մասին համապատասխան դրույթները գտնվում են Իտալիայի (հոդ. 812), Ճապոնիայի (հոդ. 86), Շվեցարիայի (հոդ. 655) քաղաքացիական օրենսգրքերում: Իտալիայի օրենսգրքով ջուրը նույնպես վերաբերվում է անշարժ գույքին:

Անշարժ գույքի բաժանումը մնացած բոլոր գույքերից բացատրվում է հետևյալ պարագայով: Անշարժ գույքին պատկանում են առավել արժեքավոր և համընդհանուր ճանաչում ունեցող օբյեկտները: Անշարժ գույքի այնպիսի օբյեկտներ, ինչպիսիք են հողը, բնական ռեսուրսները, ունեն մեծ տնտեսական և ռազմավարական նշանակություն պետության համար: Այս և մի շարք այլ պատճառներից ելնելով՝ անշարժ գույքն օրենքի կողմից գտնվում է պաշտպանության տակ: Դրանց պատճառները մասամբ կրում են պատմական բնույթ, մասամբ որոշվում են անշարժ գույքի բնույթով: Այսպես, հողը հանդիսացել է անշարժ գույքի կարևոր օբյեկտ նախակապիտալիստական ժամանակներում, երբ դրամական կապիտալը ոչ նշանակալի դեր է խաղացել տնտեսության կյանքում, մինչդեռ հողը հանդիսացել է մասնավոր հարստության և պետական եկամուտների գրեթե միակ աղբյուրը, ծառայել է որպես քաղաքացու քաղաքական նշանակության ցուցանիշ:

Որոշ իրավահարաբերություններ կարող են լինել միայն անշարժ գույքի հետ կապված, օրինակ՝ հիփոթեքը: Անշարժ գույքի օբյեկտների առք ու վաճառքը զգալիորեն տարբերվում է այլ ապրանքների ձեռքբերումից և այլն:

8.3. ՀՀ-ՈՒՄ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԻՐԱՎԱԿԱՆ ԿԱՐԳԱՎՈՐՈՒՄԸ

Խորհրդային հասարակարգից շուկայական տնտեսության համակարգի անցման ընթացքում բոլոր նորանկախ պետությունների համար առաջնահերթ քայլերից էր համարվում իրավական համակարգի

վերափոխումը և մի շարք նոր իրավական ակտերի ստեղծումը: Ներկայումս անշարժ գույքի ոլորտը կարգավորող գործող օրենսդրությունը բաղկացած է հետևյալ հիմնական օրենսդրական ակտերից.

- ՀՀ Սահմանադրություն
- ՀՀ Քաղաքացիական Օրենսգիրք
- ՀՀ Հողային Օրենսգիրք
- ՀՀ Օրենքը տեղական ինքնակառավարման մարմինների մասին
- ՀՀ Օրենքը նոտարիատի մասին
- ՀՀ Օրենքը գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին
- ՀՀ Օրենքը պետական գույքի մասնավորեցման (սեփականաշնորհման) մասին
- ՀՀ Օրենքը գույքահարկի մասին
- ՀՀ Օրենքը հողի հարկի մասին
- ՀՀ Օրենքը անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին
- ՀՀ Օրենքը քաղաքաշինության մասին
- ՀՀ Օրենքը ապահովագրության և ապահովագրական գործունեության մասին
- Կադաստրային ենթաօրենսդրական ակտեր

Անցումային շրջանում ընդունվել էր նաև ՀՀ օրենքն անշարժ գույքի մասին, այդուհանդերձ, այն դուրս հանվեց շրջանառությունից՝ ՀՀ Քաղաքացիական օրենսգրքի հետ ունեցած հակասությունների պատճառով:

8.3.1. Անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքները

Հայաստանի Հանրապետության Քաղաքացիական Օրենսգիրքն անշարժ գույքի նկատմամբ սահմանում է հետևյալ իրավունքները.

1. սեփականության,
2. օգտագործման,
3. գրավի,
4. սերվիտուտի,
5. կառուցապատման,
6. ՀՀ օրենսդրությանբ սահմանված այլ իրավունքներ:

Սեփականության իրավունքը սուբյեկտի օրենքով և այլ իրավական ակտերով ճանաչված ու պահպանվող իրավունքն է՝ իր հայեցողությամբ տիրապետելու, օգտագործելու և տնօրինելու իրեն պատկանող գույքը:

Տիրապետման իրավունքը գույքը փաստացի տիրապետելու իրավաբանորեն ապահովված հնարավորությունն է:

Օգտագործման իրավունքը գույքից դրա օգտակար բնական հատկությունները քաղելու, ինչպես նաև դրանից օգուտ ստանալու իրավաբանորեն ապահովված հնարավորությունն է: Օգուտը կարող է լինել եկամտի, պտուղների, ածի, ծնածի և այլ ձևերով:

Տնօրինման իրավունքը գույքի ճակատագիրը որոշելու իրավաբանորեն ապահովված հնարավորությունն է:

Սեփականատերն իրավունք ունի իրեն պատկանող գույքի նկատմամբ իր հայեցողությամբ կատարել օրենքին չհակասող և այլ անձանց իրավունքներն ու օրենքով պահպանվող շահերը չխախտող ցանկացած գործողություն, այդ թվում՝ իր գույքը որպես սեփականություն օտարել այլ անձանց, նրանց փոխանցել այդ գույքի օգտագործման, տիրապետման և տնօրինման իրավունքները, գույքը գրավ դնել կամ տնօրինել այլ եղանակով:

Նոր ստեղծված անշարժ գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքը ծագում է դրա պետական գրանցման պահից:

Օրենքով սահմանվում են գույքի այն տեսակները, որոնք կարող են գտնվել միայն պետության կամ համայնքների սեփականության ներքո: Բոլոր սեփականատերերի իրավունքները պաշտպանվում են հավասարապես:

Հողամասի նկատմամբ սեփականության իրավունքը տարածվում է դրա սահմաններում գտնվող մակերեսային (հողային) շերտի, փակ ջրավազանների, դրա վրա գտնվող անտառի և բուսականության վրա, եթե այլ բան նախատեսված չէ օրենքով:

Ընդհանուր սեփականությունը և դրա ծագման հիմքերը. երկու կամ ավելի անձանց սեփականության ներքո գտնվող գույքը նրանց է պատկանում ընդհանուր սեփականության իրավունքով՝ սեփականության իրավունքում սեփականատերերից յուրաքանչյուրի բաժինը որոշելով (բաժնային սեփականություն), կամ առանց այդ բաժինները որոշելու (համատեղ սեփականություն):

Գույքի նկատմամբ ընդհանուր սեփականությունը համարվում է բաժնային, եթե օրենքով դրա նկատմամբ սահմանված չէ համատեղ սեփականություն:

Համատեղ սեփականության մասնակիցները միասին տիրապետում և օգտագործում են ընդհանուր գույքը, եթե այլ բան նախատեսված չէ նրանց համաձայնությամբ: Համատեղ սեփականության ներքո գտնվող գույքը տնօրինվում է բոլոր մասնակիցների համաձայնությամբ, անկախ այն բանից, թե մասնակիցներից ով է կնքում գույքը տնօրինելու գործարքը: Մասնակիցներից յուրաքանչյուրն իրավունք ունի կնքել ընդհանուր գույքը տնօրինելու գործարքներ, եթե այլ բան նախատեսված չէ նրանց համաձայնությամբ: Համատեղ սեփականության մասնակիցների միջև

ընդհանուր գույքը բաժանվում կամ նրանցից մեկի բաժինն առանձնացվում է ընդհանուր գույքի նկատմամբ իրավունքում մասնակիցներից յուրաքանչյուրի բաժինը նախապես որոշելուց հետո:

Ընդհանուր գույքը բաժանելիս և դրանից բաժին առանձնացնելիս համատեղ սեփականության մասնակիցների բաժինները համարվում են հավասար, եթե այլ բան նախատեսված չէ օրենքով կամ մասնակիցների համաձայնությամբ:

Ընդհանուր բաժնային սեփականության ներքո բաժինները համարվում են հավասար, եթե բաժնային սեփականության մասնակիցների բաժինները չեն կարող որոշվել օրենքի հիման վրա կամ սահմանված չեն բոլոր մասնակիցների համաձայնությամբ:

Բաժնային սեփականության մասնակիցը, որն ընդհանուր գույքի օգտագործման սահմանված կարգի պահպանմամբ իր հաշվին իրականացրել է այդ գույքից անբաժանելի բարելավումներ, կարող է պահանջել դրանց համապատասխան մեծացնել ընդհանուր սեփականության իրավունքում իր բաժինը:

Բաժնային սեփականության ներքո գտնվող գույքը տնօրինվում է դրա բոլոր մասնակիցների համաձայնությամբ:

Բաժնային սեփականության մասնակիցն իրավունք ունի իր բաժինը վաճառել, նվիրել, կտակել, գրավ դնել կամ այլ կերպ տնօրինել: Ընդհանուր սեփականության իրավունքում բաժինը երրորդ անձի վաճառելիս բաժնային սեփականության մնացած մասնակիցները, վաճառքի գնով և այլ հավասար պայմաններով, վաճառվող բաժինը գնելու նախապատվություն ունեն՝ բացառությամբ հրապարակային սակարկություններով վաճառքի դեպքի:

Ամուսնության ընթացքում ամուսինների ձեռք բերած գույքը նրանց համատեղ սեփականությունն է, եթե այլ բան նախատեսված չէ նրանց միջև կնքված պայմանագրերով:

Մինչև ամուսնությունն ամուսիններից յուրաքանչյուրի գույքը, ինչպես նաև ամուսնության ընթացքում ամուսիններից մեկի նվեր կամ ժառանգություն ստացած գույքը նրա սեփականությունն է:

Անհատական օգտագործման գույքը (հագուստը, կոշիկը և այլն), բացառությամբ թանկարժեք իրերի և պերճանքի առարկաների, եթե նույնիսկ այն ձեռք է բերվել ամուսնության ընթացքում ամուսինների ընդհանուր միջոցների հաշվին, համարվում է այն ամուսնու սեփականությունը, որն այդ գույքը օգտագործել է:

Ամուսիններից մեկի պարտավորությունների համար կարող է բռնագանձում տարածվել նրա սեփականության ներքո գտնվող գույքի, ինչպես նաև ամուսինների ընդհանուր գույքում նրա բաժնի վրա:

Գրավ. գրավի իրավունքը գրավատուի գույքի նկատմամբ գրավառուի գույքային իրավունքն է, որը միաժամանակ միջոց է գրավառուի հանդեպ պարտապանի ունեցած դրամական կամ այլ պարտավորության կատարման ապահովման համար:

Գրավատու կարող է լինել անշարժ գույքի սեփականատերը: Գրավատու կարող է լինել ինչպես պարտապանը, այնպես էլ երրորդ անձը:

Գրավառուն այն անձն է, ով օրենքով կամ պայմանագրով սահմանված հիմքերով՝ գրավատուի գույքի նկատմամբ ունի գույքային իրավունք (գրավի իրավունք)՝ ի ապահովում իր հանդեպ պարտապանի դրամական կամ այլ պարտավորության կատարման:

Գրավի, հիփոթեքի իրավունքի պետական գրանցումը կատարվում է գրավի, հիփոթեքի առարկա հանդիսացող գույքի գտնվելու վայրում՝ անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի տարածքային ստորաբաժանման կողմից:

Գրավի, հիփոթեքի իրավունքի գրանցումը և գրավի, հիփոթեքի իրավունքի պետական գրանցման վկայականը չեղյալ են համարվում.

ա) հիփոթեքով ապահովված պարտավորությունը դադարելով.

բ) գրավատուի պահանջով՝ Հայաստանի Հանրապետության

գ) հիփոթեք դրված գույքի ոչնչացման կամ հիփոթեք դրված

ւնքից.

դ) հիփոթեք դրված գույքը իրացնելու, այդ թվում՝ հրապարակային կարկուտյուններով վաճառվելու դեպքում.

դատավճռով:

Հիփոթեքի պայմանագրով մի կողմը՝ գրավառուն, որը հիփոթեքով ապահովված վարկային պայմանագրով կամ այլ պարտավորությամբ պարտատերն է, այդ պարտավորությամբ գրավ դրված գույքի արժեքից գրավատուի մյուս պարտատիրոջ հանդեպ իր դրամական պահանջները բավարարելու նախապատվության իրավունք ունի: Հիփոթեքի պայմանագրում պետք է նշվեն կողմերի անունները (անվանումները), բնակության վայրը (գտնվելու վայրը), հիփոթեքի առարկան, հիփոթեքով ապահովված պարտավորության էությունը, չափն ու կատարման ժամկետը:

Հիփոթեքի պայմանագիրը պետք է կնքվի գրավոր՝ գրավատուի և գրավառուի, ինչպես նաև պարտապանի, եթե գրավատուն պարտապան չէ, ստորագրությամբ՝ մեկ փաստաթուղթ կազմելու միջոցով: Այն վավերացվում է նոտարի կողմից և ենթակա է պետական գրանցման:

Հիփոթեքի պայմանագրով կարող են գրավ դրվել միայն քաղաքացիների և իրավաբանական անձանց սեփականությունը հանդիսացող հողամասերը: Հողամասի նկատմամբ ընդհանուր սեփականության դեպքում հիփոթեք կարող է սահմանվել քաղաքացու

կամ իրավաբանական անձին պատկանող այն հողամասի նկատմամբ, որը բնեղենով առանձնացված է ընդհանուր սեփականության ներքո գտնվող հողամասից:

Հողամասի հիփոթեքի դեպքում գրավի իրավունքը օրենքի ուժով տարածվում այդ հողամասի վրա գտնվող կամ կառուցվող գրավատուի շենքերի և շինությունների վրա:

Գրավատուն իրավունք ունի, առանց գրավառուի համաձայնության,

կարգով կառուցելու շենքեր և շինություններ, եթե այլ բան նախատեսված չէ հիփոթեքի պայմանագրով: Այդ շենքերի և շինությունների վրա ևս տարածվում է գրավի իրավունքը՝ օրենքի ուժով:

Հիփոթեքի տակ դրված գույքը կարող է դառնալ այլ հիփոթեքի առարկա (հաջորդող հիփոթեք): Հաջորդող հիփոթեք թույլատրվում է, եթե այն արգելված չէ դրա նախորդած հիփոթեքի պայմանագրերով: Հաջորդող հիփոթեքի դեպքում նոր գրավառուի պահանջները բավարարվում են հիփոթեքի առարկայի արժեքից նախորդ գրավառուի պահանջները բավարարելուց հետո:

Եթե հիփոթեքը սահմանվել է այն հողամասի նկատմամբ, որի վրա գտնվող շենքը կամ շինությունը պատկանում է ոչ թե գրավատուին, այլ ուրիշ անձի, ապա այդ հողամասի վրա բռնագանձում տարածելու և այն իրացնելու դեպքում հողամասը ձեռք բերողին են անցնում այն իրավունքները և պարտականությունները, որոնք այդ անձի հանդեպ ուներ գրավատուն:

Հիփոթեքի առարկա չեն կարող լինել պետական և համայնքային սեփականություն հանդիսացող անշարժ գույքը, ինչպես նաև սերվիտուտները:

Պետության կամ համայնքների սեփականությունը հանդիսացող բազմաբնակարան և անհատական բնակելի տների ու բնակարանների հիփոթեք չի թույլատրվում:

Հյուրանոցները, հանրակացարանները, հանգստյան տները, ամառանոցները, այգետնակները և մշտական բնակության համար չնախատեսված շենքերն ու շինությունները կարող են հիփոթեքի առարկա լինել ընդհանուր հիմունքներով:

Բազմաբնակարանային շենքի բնակարանները, որի մասերը գտնվում են գրավատուի և այլ անձանց ընդհանուր բաժնային սեփականության ներքո, հիփոթեքի դեպքում բնակարանի հետ միասին գրավ դրված է համարվում տան նկատմամբ ընդհանուր սեփականության իրավունքում համապատասխան բաժինը:

Սերվիտուտի իրավունքը դա հողամասի սեփականատիրոջ՝ հարևան կամ այլ հողամասի սահմանափակ օգտագործման իրավունքն է:

Սերվիտուտով կարող են ծանրաբեռնել շենքերը, շինությունները և այլ անշարժ գույք, որոնցից սահմանափակ օգտվելն անհրաժեշտություն է:

Սերվիտուտ կարող է սահմանվել հարևան հողամասով անցնելու և երթևեկելու, էլեկտրահաղորդման, կապի գծերի և խողովակաշարերի անցկացման ու շահագործման, ջրամատակարարման և հողաբարելավման, ինչպես նաև անշարժ գույքի սեփականատիրոջ այլ կարիքների համար, որոնք չեն կարող ապահովվել առանց սերվիտուտի սահմանման:

Հողամասը սերվիտուտով ծանրաբեռնելը հողամասի սեփականատիրոջը չի զրկում այդ հողամասի տիրապետման, օգտագործման և տնօրինման իրավունքներից:

Սերվիտուտը չի կարող լինել առքուվաճառքի, գրավի և վարձակալության ինքնուրույն առարկա:

Սերվիտուտը կարող է լինել կամավոր և հարկադիր:

1. Կամավոր սերվիտուտը սահմանվում է սերվիտուտ պահանջող անձի և հարևան հողամասի սեփականատիրոջ, նոտարական կարգով վավերացված, գրավոր համաձայնությամբ: Կամավոր սերվիտուտ սահմանելու մասին պայմանագրում պետք է նշվեն սերվիտուտի գործողության ժամկետը և պայմանները: Պայմանագրին կցվում է սերվիտուտով ծանրաբեռնված անշարժ գույքի հատակագիծը՝ սերվիտուտի տեղակայման նշումով:

2. Հարկադիր սերվիտուտը սահմանվում է դատարանով, սերվիտուտ պահանջող անձի հայցով՝ կամավոր սերվիտուտ սահմանելու կամ դրա պայմանների վերաբերյալ համաձայնության չգալու դեպքում:

Սերվիտուտը ենթակա է պետական գրանցման գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին օրենքով սահմանված կարգով:

Սերվիտուտով ծանրաբեռնված հողամասի նկատմամբ իրավունքն այլ անձի փոխանցելիս սերվիտուտը պահպանվում է:

Սերվիտուտով ծանրաբեռնված հողամասի սեփականատերը իրավունք ունի հողամասն օգտագործելու համար վճար պահանջել այն անձանցից, ի շահ որոնց սահմանվել է սերվիտուտը, եթե այլ բան նախատեսված չէ օրենքով կամ պայմանագրով:

Կամավոր սերվիտուտի վճարի չափը որոշվում է կողմերի համաձայնությամբ, իսկ հարկադիր սերվիտուտի դեպքում՝ դատարանի վճռով:

Սերվիտուտով ծանրաբեռնված հողամասի սեփականատիրոջ պահանջով սերվիտուտը կարող է դադարել, եթե վերացել են դրա սահմանման հիմքերը:

Այն դեպքում, երբ քաղաքացուն կամ իրավաբանական անձին պատկանող հողամասը սերվիտուտով ծանրաբեռնված լինելու

հետևանքով չի կարող օգտագործվել իր նշանակությանը համապատասխան, սեփականատերն իրավունք ունի դատական կարգով պահանջել դադարեցնելու սերվիտուտը:

Հողամասը պետության կամ համայնքի կարիքների համար վերցնելը. հողամասը սեփականատիրոջից կարող է օտարվել հօգուտ պետության, համայնքի կամ այլ կազմակերպության միայն բացառիկ՝ գերակա հանրային շահի առկայության դեպքում:

Հասարակության և պետության կարիքների համար սեփականության օտարման բացառիկ՝ գերակա հանրային շահի որոշման սկզբունքներն են՝

ա) հանրային շահը պետք է գերակա լինի օտարվող սեփականության սեփականատիրոջ շահերից.

բ) գերակա հանրային շահի արդյունավետ իրագործումը չի կարող ապահովվել առանց տվյալ սեփականության օտարման.

գ) գերակա հանրային շահից ելնելով՝ սեփականության օտարումը չպետք է չհիմնավորված վնաս պատճառի սեփականատիրոջը.

դ) հանրային շահը գերակա է ճանաչվում կառավարության որոշմամբ.

ե) գերակա հանրային շահի առկայության փաստը կարող է վիճարկվել դատական կարգով:

Գերակա հանրային շահը կարող է հետապնդել հետևյալ նպատակները՝

ա) պետության պաշտպանության, պետության ու հասարակության անվտանգության ապահովումը.

բ) Հայաստանի Հանրապետության միջազգային պայմանագրերով նախատեսված պարտավորությունների կատարման ապահովումը.

գ) միջազգային և հանրապետական նշանակության պատմության և մշակութային արժեքների կամ հուշարձանների, ինչպես նաև բնության հատուկ պահպանվող տարածքների ստեղծման կամ պահպանության ապահովումը.

դ) շրջակա միջավայրի պահպանության ապահովումը.

ե) կրթության, առողջության, սպորտի, ինչպես նաև գիտության կամ մշակույթի զարգացման ապահովումը.

զ) էներգետիկայի, հեռահաղորդակցության, ջրամատակարարման, ջրահեռացման, ջերմամատակարարման, քաղաքաշինական, ընդերքի հետախուզման, ընդերքօգտագործման, տրանսպորտի, հաղորդակցության ուղիների կամ բնակավայրերի ենթակառուցվածքների զարգացման բնագավառում համապետական կամ համայնքային կամ միջհամայնքային կարևոր նշանակություն ունեցող ծրագրերի իրականացման ապահովումը.

է) անձանց կյանքի, առողջության կամ սեփականության պաշտպանությունը.

ը) արտակարգ իրավիճակների կանխումը, արտակարգ իրավիճակների հնարավոր հետևանքների նվազեցումը, արտակարգ իրավիճակների հետևանքների վերացումը:

Պետական կամ տեղական ինքնակառավարման մարմինների բյուջե լրացուցիչ եկամուտների ապահովման նպատակն ինքնին չի հանդիսանում բացառիկ՝ գերակա հանրային շահ:

Հասարակության և պետության կարիքը չի կարող համարվել բացառիկ՝ գերակա հանրային շահ, եթե օտարման նպատակի իրագործումը չի սկսվելու բացառիկ՝ գերակա հանրային շահ ճանաչելու մասին կառավարության համապատասխան որոշումն ուժի մեջ մտնելուց հետո՝ յոթ տարվա ընթացքում:

Եթե օտարվում է հողամասը, ապա հողամասի հետ միասին օտարման են ենթակա նաև հողամասի վրա գտնվող անշարժ գույքը (շենքեր, շինություններ, այլ ամրացված գույք և այլն), ինչպես նաև հողամասի վրա գտնվող այլ բարելավումները: Եթե օտարվում է շենք կամ շինություն, ապա շենքի կամ շինության հետ միասին օտարման են ենթակա նաև այդ շենքի կամ շինության սպասարկման համար անհրաժեշտ հողամասերը:

Եթե օտարվում է սեփականության մի մասը, ապա սեփականատիրոջ պահանջով պետք է օտարվի այդ սեփականության չօտարված մասը նաև: Նման պահանջ սեփականատերը կարող է ներկայացնել բացառիկ՝ գերակա հանրային շահ ճանաչելու մասին կառավարության որոշումն ուժի մեջ մտնելուց հետո՝ երկամսյա ժամկետում:

Եթե օտարվում է սեփականության մի մասը, իսկ մնացած մասը թեև պիտանի է հետագա օգտագործման համար, սակայն դրա արժեզրկման գումարի չափը համադրելի է օտարման ոչ ենթակա սեփականության դիմաց փոխհատուցման ենթակա գումարին, ապա ձեռքբերողի նախաձեռնությամբ կարող է օտարվել նաև սեփականության այդ մասը նաև:

Հասարակության և պետության կարիքների համար սեփականությունն օտարվում է միայն կառավարության կողմից օտարման նպատակը բացառիկ՝ գերակա հանրային շահ ճանաչելու դեպքում:

Օտարվող սեփականության դիմաց սեփականատիրոջը վճարվում է համարժեք փոխհատուցում: Համարժեք է համարվում օտարվող գույքի շուկայական արժեքից տասնհինգ տոկոս ավելի գումարը:

Օտարվող սեփականության շուկայական արժեքը բաց և մրցակցային

գիտակցաբար, արդարացի առևտրի պայմանների պահպանմամբ և

վաճառքի առավել հավանական գինն է: Եթե օտարվող սեփականության համար առկա չէ համապատասխան բաց և մրցակցային շուկա, ապա սեփականության շուկայական արժեքը որոշվում է այնպիսի հաշվարկման մեթոդով, որն արդարացի կհամարի դատարանը:

Անշարժ գույքի կամ անշարժ գույքի նկատմամբ գույքային իրավունքների շուկայական արժեքի գնահատումն իրականացվում է Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին Հայաստանի Հանրապետության օրենքով սահմանված կարգով:
Օտարվող սեփականության շուկայական արժեքը չպետք է ներառի սեփականության արժեքի որևէ նվազեցում կամ ավելացում, որը պայմանավորված է հետևյալ պատճառներից որևէ մեկով՝
ա) այն նպատակով, որի համար օտարվում է սեփականությունը.
բ) հասարակության և պետության կարիքների համար սեփականության օտարման հանգամանքով.
գ) ձեռքբերողի ցանկացած նախնական գործողությամբ, որը կապված է հասարակության և պետության կարիքների համար սեփականության օտարման հետ (այդ թվում՝ նախնական ուսումնասիրությունը).
դ) սեփականության նկատմամբ առկա գույքային իրավունքներով:
Սեփականության օտարման հետ կապված օտարվող սեփականության սեփականատիրոջ համար պետական կամ տեղական ինքնակառավարման մարմինների կողմից այդ կապակցությամբ առաջացող ֆինանսական պարտավորությունները (հարկեր, տուրքեր, պարտադիր վճարներ) հատուցում է ձեռքբերողը:
Օտարվող սեփականության նկատմամբ գույքային իրավունքներ ունեցողներին փոխհատուցումը տրվում է օտարվող սեփականության դիմաց տրվող փոխհատուցման գումարից:
Օրենքը նախատեսում է նաև օտարվող սեփականության օբյեկտների սեփականության իրավունքի պա՛տպանության երաշխիքներ, քանի որ օտարվող սեփականության օբյեկտների սեփականատերերը կարող են դատական կարգով վիճարկել ինչպես բացառիկ՝ գերակա հանրային շահի առկայությունը, այնպես էլ իրենց տրամադրվող փոխհատուցման գումարի չափը:

ԳԼՈՒԽ 6.
ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՏՄԱՄԲ ՀՀ ՀԱՐԿԱՅԻՆ ՕՐԵՆՔՆԵՐԸ ԵՎ ՕՐԵՆՍԴՐԱԿԱՆ ԱԿՏԵՐԸ

6.1.ՀՀ-ՈՒՄ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՏՄԱՄԲ ԳՈՐԾՈՂ ՀԱՐԿԵՐԻ ՏԵՍԱԿՆԵՐԸ

Տվյալ գլխում դիտարկված են այն հարկերի տեսակները, որոնք այս կամ այլ կերպ կիրառվում են անշարժ գույքի ոլորտում:

Հայաստանի Հանրապետությունում հարկային համակարգը ձևավորվում է հարկերի, տուրքերի և վճարների միջոցով: Բացի այդ, գոյություն ունեն որոշակի պարտադիր ոչ հարկային վճարներ, որոնք, ի տարբերություն հարկերի, ուղղվում են ոչ թե բյուջե, այլ հատուկ արտաբյուջետային ֆոնդեր:

Հարկերը միասնական տնտեսական նորմատիվներ են, որոնք գործում են անկախ իրավաբանական և ֆիզիկական անձանց ցանկությունից և կամքից: Հարկերի դիմաց բոլորը հավասար են:

Նախ և առաջ առանձնացնենք հարկերի երկու տեսակ.

– անշարժ գույքի (որպես սեփականության) նկատմամբ հարկերը, այսինքն՝ այն հարկերը, որոնք պարբերաբար վճարվում են երկար ժամանակահատվածում և մտնում են ղեկավարի տնտեսական գործունեության ռազմավարական (երկարաժամկետ) պլանավորման մեջ,

– անշարժ գույքի գործարքների նկատմամբ հարկեր, որոնք վճարվում են միանվագ՝ յուրաքանչյուր առանձին գործարքի համար և ընդգրկվում են կառավարչի տնտեսական գործունեության տակտիկական (միջին ժամկետային) պլանավորման մեջ:

Անշարժ գույքի՝ որպես սեփականության, նկատմամբ հարկերին դասվում են.

- ֆիզիկական անձանց սեփականության նկատմամբ հարկեր,
- կազմակերպությունների սեփականության նկատմամբ հարկեր,
- հողի հարկ:

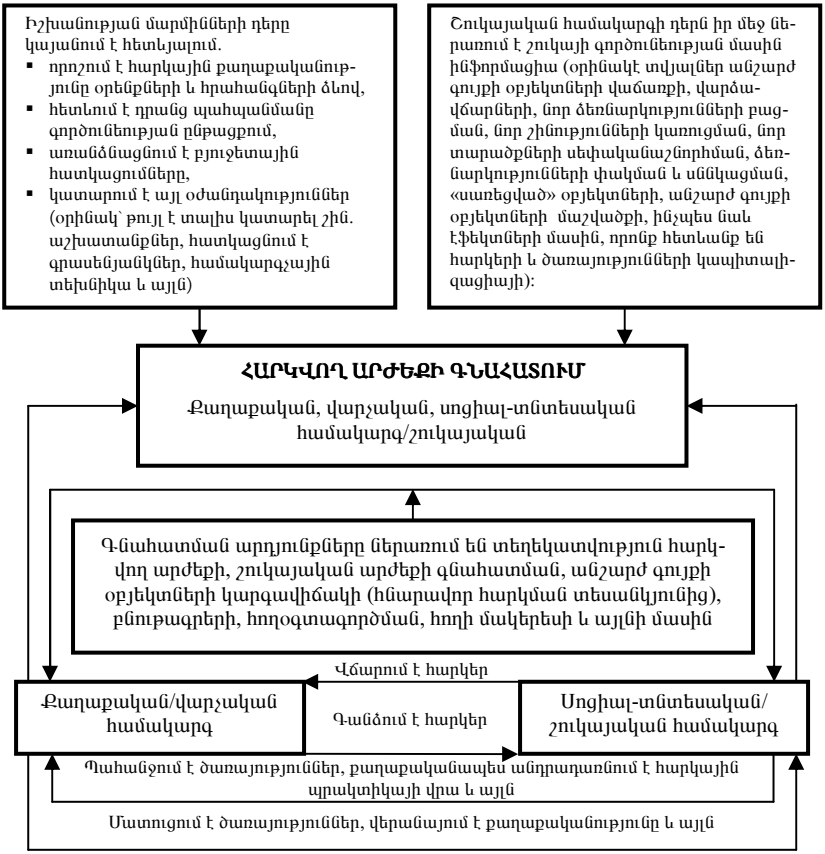
Անշարժ գույքի գործարքների նկատմամբ հարկերին դասվում են.

- կազմակերպությունների և ձեռնարկությունների շահույթի նկատմամբ հարկ (շահութահարկ),
- ֆիզիկական անձանց եկամտահարկ,
- ավելացված արժեքի հարկ:

Հարկվող արժեքի որոշումն իրականացվում է քաղաքական և տնտեսական միջավայրում, որտեղ զուգահեռ գործում են ինչպես պետական, այնպես էլ մասնավոր հատվածները:

Վերոնշված գործոնների ազդեցությունը գնահատման գործընթացի վրա բերված է նկար 6.1-ում:

Հակիրճ դիտարկենք վերոնշյալ հարկերի հիմնական հատկանիշները:



Նկ. 6.1. Գնահատման գործընթացի վրա ազդող գործոնները

6.1.1. Անշարժ գույքի հետ կատարվող գործարքների նկատմամբ հարկեր

6.1.1.1. Կազմակերպությունների և ձեռնարկությունների շահույթի նկատմամբ հարկ (շահութահարկ)

Ներկայումս անշարժ գույքի առուվաճառքի, վարձակալության, հավատարմագրային կառավարման և այլ հատուցվող գործարքների իրականացման ժամանակ ՀՀ «Շահութահարկի մասին օրենքի» համաձայն շահութահարկ են վճարում ՀՀ ռեզիդենտները և ոչ ռեզիդենտները, բացառությամբ ՀՀ պետական կառավարչական հիմնարկների, ՀՀ տեղական ինքնակառավարման մարմինների, պետական ոչ առևտրային կազմակերպությունների՝ բյուջետային հատկացումների և ամբողջությամբ բյուջե փոխանցվող եկամուտների մասով և ՀՀ կենտրոնական բանկի:

«Շահութահարկի մասին» ՀՀ օրենքով սահմանվում է հարկվող օբյեկտը.

- ռեզիդենտների համար՝ ՀՀ տարածքում և նրա սահմաններից դուրս ստացվող հարկվող շահույթը,
- ոչ ռեզիդենտների համար՝ հայաստանյան աղբյուրներից ստացվող հարկվող շահույթը:

Հարկվող շահույթը հարկատուի համախառն եկամտի և «Շահութահարկի մասին» ՀՀ օրենքով սահմանված նվազեցումների դրական տարբերությունն է: Հարկատուի համար եկամուտ կարող է հանդիսանալ ապրանքների, արտադրանքի, ծառայությունների իրացումից ստացվող հասույթը, վարձակալության դիմաց ստացվող վճարները, ապահովագրական հատուցումները և այլն (տե՛ս «Շահութահարկի մասին» ՀՀ օրենքը): Հարկվող շահույթը որոշելիս համախառն եկամտից թույլատրվում է կատարել «Շահութահարկի մասին» ՀՀ օրենքով նախատեսված նվազեցումներ (ծախսեր, կորուստներ և այլ նվազեցումներ): Հարկվող շահույթը որոշելիս համախառն եկամուտը նվազեցվում է հաշվետու տարում հայտնաբերված՝ նախորդ երեք տարիներում ավել ցույց տրված եկամտի և (կամ) պակաս ցույց տրված նվազեցման չափով: Իրավաբանական անձի լուծարման դեպքում հարկվող շահույթը որոշելիս համախառն եկամուտը նվազեցվում է հարկատուի բաժնեմասերի դիմաց ստացված մնացորդային գույքի գումարի և բաժնեմասերի հաշվեկշռային արժեքի դրական տարբերության չափով:

Ըստ «Շահութահարկի մասին» ՀՀ օրենքի՝ ռեզիդենտների շահութահարկի գումարը հարկվող շահույթի նկատմամբ հաշվարկվում է 20 տոկոս դրույքաչափով, իսկ առանձին վճարողների, նրանց խմբերի, գործունեության տեսակների համար օրենքով կարող են սահմանվել շահութահարկին փոխարինող հաստատագրված վճարներ: Օրենքով կարող են սահմանվել շահութահարկից ազատելու և ՀՀ հարկայի օրենսդրությամբ նախատեսված այլ արտոնություններ:

Շենքերի, շինությունների օտարման դեպքում եկամտի ստացման իրավունքը համարվում է ձեռք բերված գործարքի կատարման օրվա դրությամբ: Հարկվող շահույթը որոշելիս շենքերի, շինությունների օտարումից եկամուտը հաշվարկվում է գույքահարկով հարկման նպատակով՝ դրանց համար օրենքով սահմանված կարգով որոշվող արժեքից ոչ պակաս չափով: Հարկատուն պարտավոր է շահութահարկի գումարը վճարել պետական բյուջե մինչև տվյալ տարվան հաջորդող տարվա ապրիլի 25-ը ներառյալ:

Ոչ ռեզիդենտների արտաքին տնտեսական գործունեությունից ստացած եկամուտը հարկման ենթակա չէ: Եթե ստորաբաժանման միջոցով գործունեություն իրականացնող ոչ ռեզիդենտի նախորդ տարվա շահութահարկի գումարը գերազանցում է 2 մլն դրամը, ապա ոչ ռեզիդենտը տարվա ընթացքում՝ կիսամյակը մեկ, կատարում է շահութահարկի կանխավճարների մուծումներ՝ մինչև նախորդ տարվա հուլիսի 1-ը և դեկտեմբերի 31-ը: Հայաստանյան աղբյուրներից ոչ ռեզիդենտի ստացած եկամտից, սահմանված կարգով, հարկային գործակալները շահութահարկը պահում են հետևյալ չափերով.

- ապահովագրական հատուցումներ, վերաապահովագրական վճարներ և փոխադրման դիմաց ստացված եկամուտներ՝ — ընդհանուր եկամտի 5 %
- շահաբաժիններ, տոկոսներ, գույքը վարձակալության տալուց ստացած եկամուտ, գույքի արժեքի հավելաճ և այլ պասիվ եկամուտներ, ինչպես նաև այլ հայաստանյան աղբյուրներից ստացված եկամուտներ՝ — ընհանուր եկամտի 10%

ՀՀ-ում ստորաբաժանում կամ վայր չունեցող ոչ ռեզիդենտի շահութահարկի հաշվարկը կատարում է հարկային տեսչության

մարմինը՝ ոչ ռեզիդենտի ներկայացրած տարեկան եկամուտների մասին հայտարարագրի հիման վրա: Վճարման ենթակա շահութահարկի չափը հաշվետու տարում որոշվում է որպես գործունեությունից ստացված տարեկան շահութահարկի և կիսամյակային կանխավճարների գումարի տարբերություն:

6.1.1.2. Ֆիզիկական անձանց եկամտահարկ

Հատուցվող գործարքների իրականացման ժամանակ (առուվաճառք, վարձակալության հանձնում և այլն) ռեզիդենտ և ոչ ռեզիդենտ քաղաքացիները (ֆիզիկական անձինք), որոնք սատնում են եկամուտ այդ գործընթացից, մուծում են հարկեր, ըստ «Եկամտահարկի մասին» ՀՀ օրենքի: Հարկման այս ձևը նույնպես ենթակա է զգալի փոփոխությունների, հաճախ մեկ ֆինանսական տարվա սահմաններում:

Դիտարկենք հիմնական սկզբունքները ներկա ժամանակի համար: Ըստ «Եկամտահարկի մասին» ՀՀ օրենքի՝ ՀՀ քաղաքացիների համար հարկման ենթակա է ՀՀ տարածքում և նրա սահմաններից դուրս ստացվող համախառն եկամտի և նշված օրենքով սահմանված նվազեցումների դրական տարբերությունը: Օտարերկրյա քաղաքացիների համար հարկման ենթակա է հայաստանյան աղբյուրներից ստացվող համախառն եկամտի և օրենքով սահմանված նվազեցումների դրական տարբերությունը: Վերոնշյալ օրենքով հարկվող եկամուտը որոշելիս համախառն եկամտից կարող են կատարվել նախատեսված նվազեցումներ (նվազեցվող եկամուտներ, անձնական նվազեցուներ և ծախսեր): Համախառն եկամուտը նվազեցվում է եկամտի ստացման յուրաքանչյուր ամսվա համար 20000 դրամի չափով: Ընդ որում, եկամտի ստացման յուրաքանչյուր ամսում հարկատուի համախառն եկամուտը որոշելիս ստավող եկամտից հարկային գործակալը նվազեցումն իրականացնում է անկախ տվյալ հարկատուի կողմից ստացվող եկամուտներից մյուս հարկային գործակալների կողմից նման նվազեցումների իրականացումից: Ըստ վերոնշյալ օրենքի եկամտահարկը հաշվարկում է հետևյալ դրույքաչափերով.

Ամսեկան հարկվող եկամտի չափը	**Հարկի գումարը**
մինչև 80000 դրամ	հարկվող եկամտի 10 %

80000 դրամից ավելի	8000 դրամ + 80000 դրամը գերազանցող գումարի 20 %

Առանձին վճարողների և (կամ) գործունեության տեսակների համար օրենքով կարող են սահմանվել եկամտահարկին փոխարինող հաստատարված վճարներ:

Օրտարերկրյա քաղաքացիներին և քաղաքացիություն չունեցող անձանց եկամուտներ վճարելիս հարկային գործակալները հարկը գանձում են հետևյալ չափերով.

Եկամտի տեսակը	Չափը
Ապահովագրությունից ստացված ապահովագրական հատուցումներ և փոխադրման դիմաց ստացված եկամուտներ	5%
Տոկոսներ, գույքը վարձակալության տալուց ստացած եկամուտ, գույքի արժեքի հավելավճար և այլ պասիվ եկամուտներ	10%

Հարկային գործակալները պարտավոր են ֆիզիկական անձանց պահանջով տալ հաշվարկված և վճարված եկամուտների, իրականացված նվազեցումների և պահված հարկի գումարների մասին տեղեկանքներ՝ հարկային մարմիններին ներկայացնելու, ինչպես նաև այլ հարկային գործակալներին տրամադրելու համար: Ձեռնարկատիրական գործունեությունից հարկվող եկամտի որոշման ժամանակ կիրառվում է հաշվառման՝ հաշվեգրման եղանակը՝ իրավաբանական անձանց համար «Շահութահարկի մասին» ՀՀ օրենքով սահմանված կարգով: Հարկի փաստացի գումարի վերջնական հաշվարկումը կատարում է հարկատուն ինքնուրույնաբար և սահմանված կարգով արտացոլում է տարեկան եկամուտների մասին հայտարարագրում: Հայաստանում ոչ ռեզիդենտ ֆիզիկական անձանց կողմից հայաստանյան աղբյուրներից ստացված եկամուտների հարկումը կատարվում է ընդհանուր սահմանված կարգով: Հարկման ենթակա չէ ոչ ռեզիդենտին հայաստանյան աղբյուրներից վճարվող եկամուտը՝ կապված արտաքին տնտեսական գործունեության հետ:

6.1.1.3. Ավելացված արժեքի հարկ (ԱԱՀ)

ԱԱՀ-ն գանձվում է ինքնուրույն տնտեսական գործունեություն վարող իրավաբանական և ֆիզիկական անձանցից, ինչպես նաև իրավաբանական անձի կարգավիճակ չունեցող ձեռնարկություններից:

Տվյալ հարկով հարկվում են ՀՀ-ի տարածքում գտնվող ապրանքների իրացման շրջանառությունը, կատարված աշխատանքները և մատուցված ծառայությունները: ԱԱՀ-ի դրույքաչափը ներկայումս հաստատված է 20%՝ ապրանքների ու ծառայությունների հարկվող շրջանառության նկատմամբ: Ապրանքների ու ծառայությունների լրիվ արժեքով հատուցման գումարի մեջ (ներառյալ 20 տոկոս դրույքաչափը) ԱԱՀ-ի գումարը որոշվում է 16,67 տոկոս հաշվարկային դրույքաչափից: ԱԱՀ-ի զրոյական դրույքաչափ է սահմանվում «Ավելացված արժեքի հարկի մասին» ՀՀ օրենքով սահմանված գործարքների իրականացման շրջանառության նկատմամբ:

ԱԱՀ առանձին վճարողների, նրանց խմբերի, գործարքների և գործառնությունների առանձին տեսակների համար օրենքով կարող են սահմանվել ԱԱՀ-ն փոխարինող հաստատագրված վճարումներ: Գոյություն ունեն նաև մի շարք գործարքներ և գործառնություններ, որոնց դեպքում հարկ վճարողներն ազատվում են ԱԱՀ-ից: ԱԱՀ-ից ազատելը՝ հարկվող շրջանառության նկատմամբ այն չհաշվարկելն է:

Տվյալ հարկով հարկվող ծառայությունների շարքին են պատկանում.

- վարձակալությամբ տրված սեփականությունը,
- միջնորդական ծառայություններ,
- բնակելի-կոմունալ ծառայություններ
- և այլն (տե՛ս «Ավելացված արժեքի հարկի մասին» ՀՀ օրենքը):

Տնտեսական գործունեություն իրականացրած՝ անհատ ձեռնարկատեր չհանդիսացող ֆիզիկական անձինք ընթացիկ տարվա ընթացքում համարվում են ԱԱՀ վճարող, եթե նրանց՝ վերը նշված գործարքներից հասույթի գումարը գերազանցել է 3 մլն դրամը: Այդ անձինք ԱԱՀ հաշվարկում և վճարում են 3 մլն դրամը գերազանցող մասի համար:

ԱԱՀ-ով *հարկվող օբյեկտ* է համարվում ՀՀ տարածքում ԱԱՀ վճարողների կողմից իրականացվող վերը թվարկված գործարքների ամբողջ արժեքը (շրջանառությունը):

Այն անձանց համար, որոնց, օրենքով սահմանված գործարքներից հասույթը նախորդող օրացուցային տարում գերազանցել է 60մլն դրամը, ԱԱՀ-ի վճարման հաշվետու ժամանակաշրջան է համարվում յուրաքանչյուր ամիսը:

ԱԱՀ-ով հարկվող շրջանառությունը թաքցնելու կամ պակաս ցույց տալու, ինչպես նաև ապրանքների և ծառայությունների դիմաց վճարված ԱԱՀ-ի գումարները պակասեցնելու հետևանքով բյուջե վճարման ենթակա ԱԱՀ-ի գումարները թաքցնելու կամ պակաս ցույց տալու համար վճարողներից գանձվում է թաքցված կամ պակաս ցույց տրված ԱԱՀ-ի գումարը, ինչպես նաև տուգանք՝ այդ գումարի 50 տոկոսի չափով:

Ըստ «Ավելացված արժեքի հարկի մասին» ՀՀ օրենքի՝ ԱԱՀ վճարող համարվող անձինք հաշվետու ժամանակաշրջանի ավարտից հետո, մինչև հաշվետու ժամանակաշրջանի հաջորդող ամսվա 25-ը ներառյալ, իրենց հաշվառման վայրի հարկային մարմին ՀՀ պետական եկամուտների նախարարության սահմանած կարգով ներկայացնում են տեղեկություններ: ԱԱՀ-ի վճարման հաշվետու ժամանակաշրջան է համարվում յուրաքանչյուր եռամսյակը:

6.1.2. «Գույքահարկի մասին» և «Հողի հարկի մասին» ՀՀ օրենքները

և

օրենքները անշարժ գույքի ոլորտում գործող հիմնական հարկատեսակները կանոնակարգող հիմնակնա օրենսդրական ակտերն են համարվում: Եվ բոլորովին վերջերս՝2005թ.-ի հոկտեմբերի 4-

գնահատման գործընթացի իրավական դաշտը: Ներկայացնենք վերը նշված երեք օրենքները առանձին- առանձին ավելի մանրամասն:

6.1.2.1 ՀՀ օրենքը «Գույքահարկի մասին»

և

բյուջեներ վճարվող ուղղակի հարկ է, որը կախված չէ հարկ

Հանրապետությունում և

կազմակերպությունները և

Հանրապետությունից

ան քաղաքացիություն չունեցող

բացառությամբ Հա

ինքնակառավարման մարմինների և հիմնարկների: Եթե հարկվող

պատկանում է մեկից ավելի հարկ վճարողների, ապա

բաժնի չափով:

Գույքահարկով հարկվող են համարվում.

1. Շենքերը և

1) բնակելի նշանակության շինությունները, այդ թվում՝

ա)

կառույցը,

բ) բնակարանը՝ բազմաբնակարան բնակելի շենքում ֆիզիկական անձանց բնակության համար

գրանցումն իրականացնող լիազոր մարմնում առանձին ծածկագրով գրանցված և համարակալված տարածքը,

գ) այգետնակը (ամառանոցը)՝ այգեգործական

կառուցված ամառանոցային շինությունը,

2) բազմաբնակարան բնակելի շենքը՝ մեկից ավելի բնակարաններ, ոչ բնակելի և
տարածքներ ունեցող շինությունը,

3) բազմաբնակարան շենքի ոչ բնակելի տարածքը՝

արտադրական նշանակության շինություն չհամարվող, իրավունքների պետական գրանցումն իրականացնող լիազորված մարմնում առանձին ծածկագրով գրանցված և համարակալված տարածքը,

կառուցված առանձին շինությունը,

և

կազմակերպությունների

տեղակ

6) արտադրական նշանակության շինությունը՝ արդյունաբերական և

և

համար անհրաժեշտ պայմաններն ապահովող շինությունը,

Հանրապետության կառավարության

շինությունները,

համաձայն նոր կառուցված, ձեռք բերված և անշարժ գույքի

գնահատված այն շինությունները, որոնք դեռև

և

շենքերը և շինությունները, այդ թվում՝ բազմաբնակարան շենքերում կամ շենքերին կից ինքնակամ կառույցները: (Հավելված 6.1):

2. Փոխադրամիջոցները, այդ թվում՝

2) ջրային փոխադրամիջոցը,

3) մոտոցիկլետը:

Գույքահարկով հարկման բազա է համարվում հարկվող

բնութագրիչը և

կարգով հաշվարկվում է գույքահարկի գումարը: Ընդ որում՝

6.1):

արժեքի չափման միավորը դրամն է: Շինությունների գնահատումը (վերագնահատումը) կատարվում է երեք տարին մեկ

-ի դրությամբ

հաշվառված տվյալներով: Գնահատված (վերագնահատված) արժեքը հիմք է ընդունվում տվյալ տարվան հաջորդող երեք տարիների համար հարկման բազան որոշելու նպատակով:

և գնահատման

-

շինությունների

որը հարկման առումով հիմք է ընդունվում մինչև շինությունների

Նոր առաջացած են համարվում գնահատման
-ի դրությամբ անշարժ

համեմատությամբ մինչև շինությունների հաջորդ գնահատումը (վերագնահատումը) ընկած ժամանակաշրջանում շինությունների

ական) նշանակության

փոփոխությունները:

Փոխադրամիջոցների հարկման բազա է համարվում

հզորությունը (ձիաուժ կամ կիլովատ):

Փոխադրամիջոցի վրա մեկից ավելի քաշող շարժիչների առկայության դեպքում գույքահարկով հարկման բազա է համարվում բոլոր քաշող շարժիչների գումարային հզորությունը:

Շինությունների համար գույքահարկը հաշվարկվում է հետևյալ տարեկան դրույքաչափերով՝

և արտադրական նշանակության

Շենքերի և շինությունների, բազմաբնակարան բնակելի շենքի, բազմաբնակարան շենքի ոչ բնակելի տարածքների,

և

նոր կառուցված, ձեռք բերված անշարժ գույքի համար սահմանվում են ներքոհիշյալ դրույքաչափերը.

Հարկման բազան	**Հարկի դրույքաչափը**
մինչև 3մլն դրամը ներառյալ	հարկման բազայի 0 տոկոսը
3 մլն դրամից մինչև 10 մլն դրամը ներառյալ	100 դրամ՝ գումարած հարկման բազայի 3 մլն դրամը գերազանցող
10 մլն դրամից մինչև 20 մլն դրամը ներառյալ	7,100 դրամ՝ գումարած հարկման բազայի 10 մլն դրամը

20 մլն դրամից մինչև 30 մլն դրամը ներառյալ	27,100 դրամ՝ գումարած հարկման բազայի 20 մլն դրամը
30 մլն դրամից մինչև 40 մլն դրամը ներառյալ	67,100 դրամ՝ գումարած հարկման բազայի 30 մլն դրամը
40 մլն դրամից ավելի	127,100 դրամ՝ գումարած հարկման բազայի 40 մլն դրամը

գույքահարկը հաշվարկվում է հետևյալ տարեկան դրույքաչափերով՝

1) **մինչև** ունեցող մարդատար ավտոմեքենաների համար, եթե հարկման բազան՝

- 1-ից 120 ձիաուժ է, ապա յուրաքանչյուր ձիաուժի դիմաց՝ 200 դրամ,

- 121-ից 250 ձիաուժ է, ապա յուրաքանչյուր ձիաուժի դիմաց՝ 300 և 150 ձիաուժը գերազանցող յուրաքանչյուր մեկ ձիաուժի համար լրացուցիչ՝ 1000 դրամ,

- 251 և ավելի ձիաուժ է, ապա յուրաքանչյուր ձիաուժի և 150 ձիաուժը գերազանցող յուրաքանչյուր մեկ ձիաուժի համար լրացուցիչ՝ 1000 դրամ.

2) **10 և** ունեցող մարդատար ավտոմեքենաների և բեռնատար ավտոմեքենաների համար, եթե հարկման բազան՝

- 1-ից 200 ձիաուժ է, ապա յուրաքանչյուր ձիաուժի դիմաց՝ 100 դրամ,

- 201 և ավելի ձիաուժ է, ապա յուրաքանչյուր ձիաուժի դիմաց՝ 200 դրամ:

2. **Մոտոցիկլետների** համար գույքահարկի տարեկան գումարը հաշվարկվում է հարկման բազայի յուրաքանչյուր ձիաուժի դիմաց 40 դրամ դրույքաչափով:

3. **Ջրային փոխադրամիջոցների** համար գույքահարկի տարեկան դրույքաչափը հաշվարկվում է հարկման բազայի յուրաքանչյուր ձիաուժի դիմաց 150 դրամ դրույքաչափով:

4. **Մինչև երեք տարվա վաղեմության ավտոմոբիլային** համար գույքահարկը հաշվարկվում

գույքահարկի գումարը երրորդ տարվան հաջորդող յուրաքանչյուր տարվա համար այս

որում, վաղեմության ժամկետը որոշելու համար հիմք է ընդունվում

5. _____

վաղեմության ժամկետի 20-րդ տարին լրանալուց հետո տվյալ

հաշվարկվում և չի վճարվում:

6. Նշված փոխադրամիջոցների հարկման բազան կիլովատերով արտահայտված լինելու դեպքում գույքահարկի ան դրույքաչափի

նկատմամբ կիրառելով **1.36 գործակից**:

Գույքահարկի գծով պարտավորությունն առաջանում է

1-ից: Գույքահարկի գծով պարտավորությունը դադարում է գու

-ից:

ֆիզիկական անձանց

համարվող փոխադրամիջոցը մինչև 2008 թվականի դեկտեմբերի 31-

անված կարգով խոտանելու կամ հին նմուշի պետական համարանիշերը նորերով չփոխանակված և չշահագործվող փոխադրամիջոցները դրանք հաշվառող (գրանցող) լիազոր

գույքահարկի պարտավորությունը դադարում է այդփոխադրամիջոցի վերջին տարեկան տեխնիկական զննության տարվան հաջորդող տարվա հունվարի 1-ից:

Գույքահարկ վճարողները գույքահարկը հաշվարկում են ինքնուրույն՝ ելնելով հարկման բազայից և

վերապահված արտոնությունները: Գույքահարկի հաշվարկման (հարկային պարտավորությունների առաջացման) համար հիմք են

Կազմակերպությունների համար գույքահարկի հաշվետու ժամանակաշրջան է համարվում հաշվետու տար

Գույքահարկ վճարող կազմակերպությունները գույքահարկի և հաշվետու

-ը ներառյալ:

Գույքահարկի հաշվետու ժամանակաշրջանը Ֆիզիկական անձանց համար համարվում է քահարկ

վճարող ֆիզիկական անձինք գույքահարկը հաշվարկում են

ինքնուրույն և տարեկան հաշվարկները կարող են ներկայացնել մինչև հաշվետու տարվա հոկտեմբերի 1-ը ներառյալ:

հա
արժեքից (կամ շարժիչի հզորությունից):

Մինչև հարկային մարմինների կողմից գույքահարկ

վճարողների կողմից նախորդ հաշվետու ժամանակաշրջանների գույքահարկի հաշվ
հայտնաբերելու դեպքում գույքահարկ վճարողը կարող է ներկայացնել գույքահարկի ճշտված հաշվարկ (հաշվարկներ), որից ելնելով՝ հաշվառող մարմինը կատարում է հարկային պարտավորությունների վերահաշվարկ:

Կազմակերպությունները գույքահարկի հաշվարկված

և

-ը ներառյալ:

Ֆիզիկական անձինք գույքահարկի տարեկան գումար

և

հաշվետու տարվա դեկտեմբերի 1-ը ներառյալ:

և

վճարվում է՝

1) համայնքի վարչական տարածքում գտնվող շինություն-ների համար՝ հարկվող

համայ

պետական բյուջե,

գույքահարկ վճարող

կազմակերպության գտնվելու (հաշվառման) վայրի

համարվող

ֆիզիկական անձը գույքահարկը վճարում է իր հաշվառման (գրանցման) վայրի համայնքի բյուջե: Նշված հաշվառման (գրանցման) բացակայության դեպքում գույքահարկի գումարը վճարում է իր հիմնական բնակության վայրի համայնքի բյուջե: Եթե ֆիզիկական անձի հիմնական բնակության վայրը

գույքահարկի գումարը վճարվում է փոխադրամիջոցի հիմնական գտնվելու վայրի համայնքի բյուջե:

Գույքահարկից ազատվում են

կութային

և կրոնական

պատկանող՝ մինչև
Հանրապետութ -

պաշտպանության մարտական գործողությունների ընթացքում զոհված (մահացած), ծառայողական պարտականությունները
տ կորած և
անհայտ բացակայող կամ մահացած ճանաչված անձանց (կամ ընտանիքի անդամներին) պատկանող գույքը՝ մինչև այդ անձանց զավակներից մեկի 18 տարին լրանալը: Ծառայության ընթացքում

զինված ուժերի և և
Հանրապետության միջազգային պայմանագրերով դաշնակից երկրների զինված ուժերում պարտադիր ժամկետային զինվորական ծառայության մեջ գտնվող անձինք՝

1)

2)

3)

անաշխատունակ անձինք են:

գույքահարկի գծով արտոնություններ:

չի կարող գերազանցել տվյալ տարվա համար գույքահարկի գծով

Համայնքի ավագանու կողմից գույքահարկի գծով

Հանրապետության պետական բյուջեից համայնքի բյուջեին լրացուցիչ դոտացիաներ չեն տրամադրվում: Օրենքով կարող են

Հաշվետու տարվա ընթացքում արտոնություն ունեցող գույքահարկ վճարողը գույքահարկը վճարելուց ազատվում է այն -ից, երբ առաջացել է արտոնության իրավունքը: Հաշվետու տարվա ընթացքում գույքահարկի արտոնությունը դադարելու դեպքում գույքահարկը հաշվարկվում է արտոնության -ից:

Գույքահարկի հաշվարկման համար ոչ ճիշտ տեղեկություններ տրամադրած լիազոր, տեղական ինքնակառավարման մարմիններն ու դրանց պաշտոնատար

Գույքահարկ վճարող կազմակերպության կողմից հարկման

ն: Վերոհիշյալ պահանջները խախտելու դեպքում կազմակերպություններից

ընդհանուր

գումարից:

Կադաստրի պետական կոմիտեն կազմել է նաև գույքահարկի ավտոմատ հաշվարկի ծրագիր (ծրագրի միջոցով)՝ համաձայն «Գույքահարկի մասին» ՀՀ օրենքի: Նշված ավտոմատ հաշվարկը վերաբերում է բնակելի տանը կամ բնակարանին, հասարակական կամ արտադրական նշանակության շինության տեսակին և ավտոտնակին:

6.1.2.2. ՀՀ օրենքը «Հողի հարկի մասին»

տրամադրված հողերի համար հարկը գանձվում է

համար

բյեկտ է
ային գնահատման արժեքը:

Հողի հարկի չափը կապված չէ վճարողների
և

արի ճնով, որը վճարվում է տարվա
համար:

բնակավայրերում բնակշինարարության համար
հատկացված, տնամերձ և այգեգործական

գնահատմամբ որոշված հաշվարկային զուտ եկամտի

նյալ չափերով՝

ա) **արդյունաբերության** /ներառյալ հանքավայրերը և
արտադրական գործունեությունից խախտված

ռադիոհ

գազատար խողովակաշարերով զբաղեցված
և ջրային ֆոնդի հողերի

նկատմամբ հետևյալ չափերով՝

-
-

բ) **անտառային ֆոնդի** հողերի /բացառությամբ

գ)

չափով:

Հողի հարկի պարտավորությունն առաջանում է

նկատմամբ՝

-ից: Հողի հարկի պարտավորությունը դադարում է հարկվող

-ից:

մեկի

իր բաժնի չափով:

Հաշվետու տարվա ընթացքում հողի հարկի վճարման

ազա
իրավունքը:

Հողի հարկից ազատվում են՝

ա) բյուջետային հիմնարկները և
և պետական
արգելանոցները և արգելավայրերը, ազգային և

և պատմամշակութային նշանակության հողերը, բացառությամբ վարձակալության և ծառայողական

բ) և

որոշակի ժամկետով եկամտահարկից ազատելու պայմանով տրամադրվել են հողեր,

գ)

(հրապարակներ, փողոցներ, անցումներ, ճանապարհներ,
և այլն),

դ)

և
և

ե) նոր հիմնված և
այգիները, մինչև տնկարկների լրիվ պտղաբերությունը

նց տարածքը
0,1 հեկտար և ավելի լինելու դեպքում,
զ) պետական անտառային ֆոնդի հողերը, նշանակության
վարձակալության տրված հողերի:

`

ա) և
գիտական կազմակերպությունները, գիտահետազոտական հիմնարկները և

տնկարանային, տոհմային և
ձեռնարկությունները, կայանները և հենակետերը՝
մից

և
և

բ)
րումից

իրենց պատկանող հողերի համար:
Կազմակերպությունների համար հողի հարկի ***հաշվարկման հաշվետու ժամանակաշրջան*** է համարվում

ժամանակաշրջանի համար հողի հարկ վճարող կազմակերպությունները հողի հարկը հաշվարկում են ինքնուրույն և մինչև -ը
նով
հողի հարկի տարեկան հաշվարկները ներկայացնում են իրենց գտնվելու վայրի համապատասխան հարկային մարմին:
Նախորդ հաշվետու ժամանակաշրջանների հողի

հայտնաբերելու դեպքում կազմակերպությունները կարող են ներկայացնել հողի հարկի ճշտված տարեկան հաշվարկներ,

որոնց հիման վրա հաշվառող մարմինը կատարում է հարկային պարտավորությունների վերահաշվարկ:

Ֆիզիկական անձանց համար հողի հարկի հաշվետու

Հաշվառող մարմինները, հիմք ընդունելով անշարժ գույքի

անձանց հողի հարկի տարեկան գումարները:

ա)
վերաբերյալ անհրաժեշտ տեղեկություններն անշարժ գույքի

հաշվառող մարմին,

բ) հարկային և տեղական ինքնակառավարման մարմինները հողի հարկի պարտավորությունների հաշվարկման, հողի հարկի գումարների գանձման և վճարումների հաշվառման նպատակով միմյանց ներկայացնում են անհրաժեշտ տեղեկություններ:

Ֆիզիկական անձինք հողի հարկի իրենց պարտավորությունների վերաբերյալ տեղեկանք կամ տե և հողի հարկի հաշվարկների ճշգրտման նպատակով կարող են դիմել հաշվառող մարմիններ:

Կազմակերպությունները հողի հարկի հաշվարկման

համապատա
անձինք և

ճշգրտման նպատակով անհրաժեշտ տեղեկություններն ու

րմնից:

Կազմակերպությունները հաշվարկված հողի հարկի տարեկան գումարները սահմանված կարգով

և -

ը ներառյալ:

Ֆիզիկական անձինք հողի հարկի տարեկան գումարը

և հաշվետու տարվա
նոյեմբերի 15-ը (ներառյալ) և մինչև հաջորդ տարվա ապրիլի 15-ը (ներառյալ):

Հողի հարկի գումարը վճարվում է՝

ա)

ելու վայրի

համայնքի բյուջե,

բ)

Հանրապետության տեղական ինքնակառավարման մարմինների կողմից հողի հարկ վճարողների հաշվառման

կառավարությունը:

(վերագնահատումները) իրականացվում են երեք տարին

մարմնի կողմից՝ գնահատման (վերագնահատման) տարվա
-ի դրությամբ, առկա հաշվառման տվյալների հիման վրա, որի արդյունքները հիմք են ընդունվում գնահատման (վերագնահատման) տարվան հաջորդող երեք տարիների հողի հարկի հաշվարկման համար:

6.2. Պետական տուրքեր և վճարներ

Անշարժ գույքի նկատմամբ պետական տուրքերը և վճարները սահմանվում են «Պետական տուրքի մասին» ՀՀ օրենքով, որն ընդունվել է 1997թ. դեկտեմբերի 27-ին:

Անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման համար պետական տուրքի դրույքաչափերը.

1	անշարժ գույքի պետական գրանցում կատարելու (բացառությամբ պետական, հանրային և համայնքային բնակարանային ֆոնդի բնակարանների)	բազային տուրքի չափով

2	քաղաքացիներին տնամերձ այգեգործական (ամառանոցային) և բնակելի տան շինարարության և համար հատկացված և և ամրակայված գույքի պետական գրանցում լեռնային և	բազային տուրքի հնգապատիկի չափով
3	Հանրապետության կառավարության և բնակավայրերում տնամերձ, այգեգործական (ամառանոցային) և բնակելի տան շինարարության և համար հատկացված և և ամրակայված գույքի պետական գրանցում կատարելու	բազային տուրքի30%-ի չափով
4	«փոքր» օբյեկտների փոխանակություն, նվիրատվություն/ պայմանագրերի պետական գրանցում կատարելու համար	բազային տուրքի չափով
5	գույքի և մինչև ետր կրպակների, տաղավարների, ավտոտնակների և այլ անշարժ գույքի	բազային տուրքի չափով
6	և արտադրական նշանակության այլ անշարժ գույքի	բազային տուրքի կի չափով
7	անհատական բնակելի տների, այգետնակների պետական գրանցում կատարելու	բազային տուրքի չափով
8	անշարժ գույքի առանձին միավորների (ավտոտնակ, հացատուն, գոմ և այլ կառույցներ) պետական գրանցում կատարելու	բազային տուրքի չափով
9	բնակելի նշանակության անշարժ գույքի՝ հողերի) և (ձեռքբերման) պայմանագրի պետական գրանցում կատարելու	բազային տուրքի չափով
10		բազային տուրքի չափով

	/ձեռքբերման/ պայմանագրի պետական գրանցում կատարելու համար	
11	Հանրապետության կառավարության նչյուր միավորի պետական գրանցում կատարելու համար	բազային տուրքի
12	կտակի կամ ժառանգման միջոցով ձեռք բերված անշարժ գույքի պետական գրանցում կատարելու	բազային տուրքի չափով
13	պետական և համայնքային վարձակալության և ենթավարձակալության պայմանագրի պետական գրանցում կատարելու	բազային տուրքի չափով
14	պետական և համայնքային և ենթավարձակալության պայմանագրի պետական գրանցում կատարելու	բազային տուրքի չափով
15	շենքերի և շինությունների վարձակալության և ենթավարձակալության պայմանագրի պետական գրանցում կատարելու	բազային տուրքի չափով
16	ություն համարվող անշարժ գույքի վարձակալության պայմանագրի պետական գրանցում կատարելու	բազային տուրքի չափով
17	 վարձակալության պայմանագրի պետական գրանցում կատարելու համար	բազային տուրքի չափով
18	պայմանագրերի պետական գրանցում կատարելու	բազային տուրքի չափով
19	անշարժ գույքի (բացառությամբ	բազային տուրքի չափով

	և բնակելի նշանակության անշարժ գույքի գրավի /հիփոթեքի/ պայմանագրերի գրանցում կատարելու և նշված գույքի հիփոթեքի համար	
20	յուրաքանչյուր մ և բնակելի նշանակության անշարժ գույքի գրավի /հիփոթեքի/ պայմանագրի պետական գրանցում կատարելու և կիրառելու համար	բազային տուրքի չափով
21	շարժական գույքի (բացառությամբ մեքենաների) գրավի կամ լիզինգի պայմանագրով վարձակալության իրավունքի գրանցում կատարելու համար	բազային տուրքի կրկնապատիկի չափով
22	մեքենաների գրավի կամ լիզինգի պայմանագրով վարձակալության իրավունքի գրանցում կատարելու համար	բազային տուրքի չափով
23	անշարժ գույքի փոխանակման պայմանագրերի պետական գրանցում կատարելու	բազային տուրքի չափով
24	որոշումների պետական գրանցում կատարելու	բազային տուրքի չափով
25	ների փոփոխելու, միավորելու և պայմանագրերի պետական գրանցում կատարելու	բազային տուրքի չափով
26	անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքի պայմանագրի պետական գրանցում կատարելու համար	բազային տուրքի չափով
27	անշարժ իրավունքի արտոնագրի պետական գրանցում կատարելու համար	բազային տուրքի չափով
28	անշարժ գույքի նկատմամբ ժամկետային, հայեցողական, անժամկետ, ցմահ իրավազորության պետական գրանցում կատարելու համար	բազային տուրքի հնգապատիկի չափով
29	անշ	բազային տուրքի

	առանձին իրավազորությունների պետական գրանցում կատարելու համար	չափով
30	անշարժ գույքի նկատմամբ այլ իրավունքների պետական գրանցման համար	բազային տուրքի չափով
31	իրավունքի վճիռների և դատավճիռների պետական գրանցում կատարելու համար	բազային տուրքի հնգապատիկի չափով
32	և հողի ու շենքերի, շինությունների վարձակալության վճիռների և դատավճիռների պետական գրանցում կատարելու համար	բազային տուրքի հնգապատիկի չափով
33	գրանցում կատարելու համար	բազային տուրքի հնգապատիկի չափով

ԳԼՈՒԽ 7.
ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԱՊԱՀՈՎԱԳՐՈՒԹՅՈՒՆ

7.1. ԱՊԱՀՈՎԱԳՐՈՒԹՅՈՒՆԸ ՈՐՊԵՍ ՏՆՏԵՍԱԳԻՏԱԿԱՆ ՀԱՍԿԱՑՈՒԹՅՈՒՆ

Ապահովագրական հարաբերությունները հայտնի են ուշ միջնադարի ժամանակաշրջանից: Միջազգային պրակտիկայում հայտնի առաջին ապահովագրական պայմանագիրը ձևակերպվել է 1347թ.: Գույքի ապահովագրությունը բնական աղետներից, և առաջին հերթին կրակից, տարածում ստացավ Նիդերլանդներում 15-րդ դարում:

Ապահովագրությունը որպես հասարակական հարաբերությունների հնագույն տնտեսական կատեգորիա մեր օրերում հանդիսանում է այնպիսի մի կարևոր գործունեության տեսակ, որի միջոցով հնարավոր է իջեցնել ռիսկի գործոնը տնտեսվարող սուբյեկտների կողմից իրականացվող առևտրային գործունեության ոլորտում: Ապահովագրության դերը տնտեսության զարգացման գործում այսօր գնալով աճում է:

Ապահովագրությունն իրենից ներկայացնում է տնտեսական սուբյեկտների և քաղաքացիների գույքային շահերի պաշտպանություն ֆինանսական միջոցներով, երբ վրա են հասնում այնպիսի դեպքեր, երևույթներ, որոնք տնտեսվարող սուբյեկտների կամքից անկախ երևույթներ են և չեն կարող վերահսկվել:

7.1.1. Ապահովագրության էությունը և ծագումը

Ապահովագրություն տնտեսական կատեգորիան ֆինանսներ կատեգորիայի բաղկացուցիչ մասն է: Սակայն, եթե ֆինանսների միջոցով տեղի են ունենում համախառն ներքին արդյունքի և ազգային եկամտի ստեղծման, բաշխման ու վերաբաշխման հետ կապված դրամական հարաբերություններ, ապա ապահովագրությունը կապված է միայն վերաբաշխման հետ: Այն ֆիզիկական կամ իրավաբանական անձանց կրած վնասի փոխհատուցման եղանակ է: Վնասի փոխհատուցումն իրականացվում է ապահովագրողի տնօրինության տակ գտնվող ապահովագրական հիմնադրամի միջոցների հաշվին: Ապահովագրությունը վեր է ածվում վնասի փոխհատուցման առավել արդյունավետ մեթոդի, երբ դրան մասնակցում են բազմաթիվ մարդիկ, և ապահովագրված են բազում օբյեկտներ:

Պատմականորեն, առաջանալով վնասների փոխհատուցման անհրաժեշտությունից, ապահովագրությունն իր զարգացման տևական ընթացքում կրել է էական փոփոխություններ և այժմ տարածվում է բազմաթիվ դեպքերի վրա, երբ վնասի առաջանալը կապված է այն կատարողի քաղաքացիաիրավական պատասխանատվության հետ: Այդպիսի դեպքերում ապահովագրությունը տուժողի համար ծառայում է որպես նրա գույքային շահերի պահպանման երաշխիք: Հետագայում գույքային ապահովագրության հետ միասին առաջացավ անձնական (կյանքի) ապահովագրությունը, որը երաշխավորում էր որոշակի դրամական փոխհատուցում մահվան և հիվանդության դեպքերում:

Շուկայական հարաբերություններին անցման պայմաններում բնակչության կենսամակարդակի բարձրացման և հասարակական արտադրության ապահովագրական պաշտպանվածության խնդիրների լուծման գործում նշանակալիորեն մեծանում է ապահովագրության դերը: Մասնավորապես, էականորեն ընդլայնվում է ապահովագրական ծառայությունների ու պարտադիր ապահովագրության այլընտրանքների ցանկը:

Շուկայական տնտեսության պայմաններում ապահովագրությունը հանդես է գալիս մի կողմից, մարդկանց բարեկեցության ապահովման միջոց, մյուս կողմից՝ եկամուտ բերող գործունեության տեսակ: Ապահովագրական կազմակերպության շահույթի աղբյուր են բուն ապահովագրական գործունեությունը, ինչպես նաև ժամանակավորապես ազատ միջոցների օգտագործումից (ձեռնարկության բաժնետոմսերում, բանկային ավանդներում, արժեթղթերում) ստացվող եկամուտները:

Ապահովագրությունն օրենսդրությամբ և ապահովագրական պայմանագրով սահմանված կարգով ապահովագրական պատահարներ տեղի ունենալու հետ կապված ապահովադիրների կամ պայմանագրով նախատեսված այլ անձանց անձնական և գույքային շահերի պաշտպանության նպատակով ապահովագրողի և ապահովադրի միջև հաստատված հարաբերություն է:

Ապահովագրությունը տնտեսական հարաբերությունների համակարգ է, որը ներառում է իրավաբանական և ֆիզիկական անձանց ապահովագրավճարների հաշվին ձևավորված հատուկ ֆոնդի միջոցները, ինչպես նաև դրանց օգտագործումը բնական աղետների և այլ ոչ ցանկալի (արտակարգ) պատահարների հետևանքով առաջացած վնասների փոխհատուցման, քաղաքացիների կյանքում տարբեր դեպքերի ի հայտ գալու դեպքում օգնության տրամադրման համար:

Որպես ապահովագրության գործառույթներ հանդես են գալիս.

- դրամական միջոցների մասնագիտացված ապահովագրական ֆոնդի ձևավորումը,

- քաղաքացիների վնասի փոխհատուցումը և նյութական ապահովվածությունը,
- ապահովագրական պատահարի նախազգուշացումը և վնասի նվազեցումը:

Առաջին գործառույթն իրենից ներկայացնում է դրամական միջոցների տեսքով մասնագիտացված ապահովագրական ֆոնդերի ձևավորում, որոնք որպես ռիսկի դիմաց վճար իրականացնում են ապահովագրական ընկերությունները: Այս ֆոնդերը կարող են ձևավորվել ինչպես պարտադիր, այնպես էլ կամավոր սկզբունքներով:

Մասնագիտացված ապահովագրական ֆոնդերի ձևավորման գործառույթն իրականացվում է պահուստային ֆոնդերին բնորոշ գործընթացի տեսքով, որոնք ապահովում են ապահովագրության կայունությունը, վճարման և հատուցման երաշխիքները, սակայն այն կրում է խնայողական-ռիսկային բնույթ: Հոգեբանական առումով ապահովագրական գործընթացի յուրաքանչյուր մասնակից վստահ է, որ դժբախտ պատահարի ի հայտ գալու կամ պայմանագրի ժամկետի ավարտի դեպքում կստանա նյութական փոխհատուցում: Գույքային ապահովագրության դեպքում մասնագիտացված ապահովագրական ֆոնդի ձևավորման գործառույթի միջոցով, ապահովագրական գումարի և ապահովագրության պայմանագրի պայմանների սահմաններում, ոչ միայն լուծվում է վնասված գույքի արժեքի փոխհատուցման խնդիրը, այլև պայմաններ են ստեղծվում այդ գույքի ամբողջ արժեքի կամ նրա մի մասի նյութական փոխհատուցման համար:

Մասնագիտացված ապահովագրական ֆոնդի ձևավորման գործառույթի միջոցով լուծվում են ժամանակավորապես ազատ դրամական միջոցների ներդրման խնդիրները բանկերում և այլ առևտրային կառույցներում՝ անշարժ գույքի մեջ դրամական միջոցների ներդրման տեսքով (արժեթղթերի ձեռք բերում և այլն): Ապահովագրական շուկայի զարգացմանը զուգահեռ, միաձևանակորեն կկատարելագործվեն ու լայն տարածում կգտնեն ժամանակավորապես ազատ դրամական միջոցների կիրառման մեխանիզմները: Այդ պարագայում ապահովագրության ժամանակավորապես ազատ դրամական միջոցների հավաքագրման գործառույթի դերն ավելի կմեծանա:

Երկրորդ գործառույթը դրսևորվում է նրանում, որ գույքի վնասի կամ կորստի փոխհատուցման իրավունք ունեն միայն այն ֆիզիկական ու իրավաբանական անձինք, որոնք ապահովագրական ֆոնդերի ձևավորման մասնակիցներ են: Նշված գործառույթի միջոցով գույքի կորստի փոխհատուցումն իրականացվում է ֆիզիկական և իրավաբանական անձանց կողմից միայն տվյալ գույքային ապահովագրության պայմանագրի սահմաններում: Ապահովագրական ընկերությունների կողմից վնասի փոխհատուցման կարգը որոշվում է՝ ելնելով ապահովագրության պայմանագրերից:

Երրորդ գործառույթը նախատեսում է լայն միջոցառումների ցանկ, այդ թվում՝ դժբախտ պատահարների, բնական աղետների բացասական հետևանքները կանխելուն կամ նվազեցնելուն ուղղված միջոցառումների ֆինանսավորում: Այս գործառույթի իրականացման համար ապահովագրողները ձևավորում են հատուկ դրամական ֆոնդեր:

Դեռևս ստրկատիրական ժամանակաշրջանում ստրկատերերն ապահովագրությունն օգտագործում էին որպես իրենց գույքի և ստրուկների պաշտպանության միջոց բնության աղետներից, գողություններից և այլ անկանխատեսելի դեպքերից:

Ուշ միջնադարում ապահովագրության մյուս տեսակների կիրառության մասին առաջին տվյալներն արձանագրվել են Հյուսիսային Իտալիայում: Առևտրականներն ու նավատերերը ծովահենների հարձակումների, փոթորիկների և այլ վտանգների հետևանքով ունենում էին մեծ կորուստներ, այդ պատճառով էլ նրանք համաձայն էին իրենց շահույթի մի մասը զիջել իրենց այն գործընկերներին, որոնք կհամաձայնեին հետագայում օգնություն ցույց տալ իրենց՝ կորուստներ ունենալու դեպքում:

Աշխարհում առաջին ապահովագրական կազմակերպություններից է համարվում 1310թ. Գերմանիայի Բյուրգե քաղաքում հիմնված «Ապահովագրական պալատը», որն իրականացնում էր առևտրականների և արհեստավորների գույքային շահերի պաշտպանության գործառնություններ:

Ձեռնարկատիրական գործունեության օբյեկտների գույքային ապահովագրության տարածմանը զուգահեռ զարգանում էր հրդեհից ապահովագրությունը: Այսպիսի ապահովագրության պարզագույն ձևը հատուկ միջոցների հավաքագրումն էր այն մարդկանց օգնության համար, որոնց գույքը տուժել կամ այրվել էր հրդեհի պատճառով: Այսպես՝ Լոնդոնյան 1666թ. հրդեհից հետո, երբ այն այրեց գրեթե ողջ քաղաքի կենտրոնը, հաստատվեց «հրդեհային վկայագիր» տների և այլ հաստատությունների ապահովագրության համար: Օսլոյում 1667թ. հիմնադրվեց նորվեգական Բրենդ-դրամարկղը: Ամբողջ Եվրոպայի տարածքով մի քանի տարվա ընթացքում առաջացան մի շարք ընկերություններ:

Հայաստանում ապահովագրական շուկայի ձևավորումն ու զարգացումն ընթացել է ԽՍՀՄ կազմում, ինչը սակայն չէր կրում խոր արտահայտված ազգային բնույթ: Ինչպես Հայաստանում, այնպես էլ ԽՍՀՄ-ի մյուս բոլոր հանրապետություններում գործում էին երկու խոշոր ապահովագրական կազմակերպությունների՝ «Պետապի» (որը ձևավորվել էր 1925թ.) և «Արտպետապի» (1947թ. «Պետապի» կազմից առանձնացվեց) մենաշնորհ: Նրանց գործունեությունը կարգավորվում էր պետության կողմից, իսկ ապահովագրավճարների զգալի մասը մուտքագրվում էր պետական բյուջե: Այդ գործընթացն ուներ նաև հակառակ ազդեցությունը, անհրաժեշտության դեպքում

ապահովագրական հատուցումների համար բյուջեից տրամադրվում էին միջոցներ: Ապահովագրությունը հիմնականում կրում էր ծևական բնույթ: Ազգաբնակչությունն ապահովագրությունը չէր դիտում որպես կենսակերպի պարտադիր բաղադրամաս: Մարդկանց մտքով չէր անցնում ապահովագրել կյանքը, գույքը կամ ապահովագրվել դժբախտ պատահարներից ու բնական աղետներից: Շատերն ուղղակի ոչինչ չգիտեին գործունեության այս տեսակի մասին: Միայն ԽՍՀՄ փլուզումից հետո, ըստ էության, սկսվեց ապահովագրական գործընթացը Հայաստանում:

7.1.2. Ապահովագրության հիմնական հասկացությունները

ՀՀ-ում ապահովագրությունը հանդիսանում է քաղաքացիական օրենսդրության ինքնուրույն որորտ և այն կարգավորելու նպատակով ստեղծվեց հատուկ օրենք, այն է՝ «ՀՀ-ում ապահովագրության մասին» օրենքը: Սակայն Քաղաքացիական Օրենսգրքի ապահովագրության մասին դրույթների հետ բազմաթիվ հակասությունների առկայության հետևանքով այդ օրենքը դուրս մղվեց շրջանառությունից և մինչ 2004թ. ապահովագրական գործունեությունը կարգավորվում էր ըստ ՀՀ Քաղաքացիական Օրենսգրքի: 2004թ. հունիսի 11-ին ընդունվեց «Ապահովագրության մասին» ՀՀ օրենքը նոր խմբագրությամբ, որն իր հերթին 30.09.2007թ. փոխարինվեց «Ապահովագրության և ապահովագրական գործունեության մասին» ՀՀ օրենքով:

Հայաստանի Հանրապետությունում ապահովագրական գործունեությունը կարգավորվում է Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքով, նշված օրենքով, Հայաստանի Հանրապետության միջազգային պայմանագրերով և օրենսդրական այլ ակտերով:

Ապահովագրության բնագավառում կիրառվող հիմնական հասկացություններն են՝

ապահովագրության օբյեկտներ՝ ապահովագրության ենթակա օրենսդրությանը չհակասող անձնական և գույքային շահեր,

կամավոր ապահովագրություն՝ ապահովադրի կամավոր ցանկությամբ ապահովագրողի հետ ապահովագրական պայմանագիր կնքելու միջոցով իրականացվող ապահովագրություն,

պարտադիր ապահովագրություն՝ ապահովագրվողի կամքից անկախ՝ ապահովագրողի հետ օրենքի ուժով ծագող հարաբերություն, որի տեսակները, պայմաններն ու անցկացման կարգը կարգավորվում են

օրենքով և պարտադիր ապահովագրության մասին համապատասխան օրենքներով,

անձնական ապահովագրություն՝ ապահովագրական պատահարի հետևանքով ապահովադիրների կամ ապահովագրված անձանց կյանքին, առողջությանը կամ աշխատունակությանը վնաս պատճառելու, ինչպես նաև նրանց կյանքում որոշակի իրադարձության երևան գալու (կենսաթոշակային տարիքի հասնելը, ամուսնությունը, մահը և այլն) դեպքերում ապահովագրական գումարի վճարման հետ (անձնական ապահովագրության տեսակներ) կապված ապահովագրություն,

գույքային ապահովագրություն՝ ապահովագրական պատահարի հետևանքով ապահովադրի կամ շահառուի գույքային շահերի՝ գույքի տիրապետման կա՛մ օգտագործման, կա՛մ տնօրինման ժամանակ առաջացած վնասների կամ կորստի դեպքում ապահովագրական հատուցման հետ (գույքային ապահովագրության տեսակներ) կապված ապահովագրություն,

պատասխանատվության ապահովագրություն՝ ապահովադրի կամ ապահովագրված անձի կողմից երրորդ անձանց կամ նրանց գույքին պատճառված վնասի ապահովագրական հատուցման կամ ապահովագրական գումարի վճարման հետ (պատասխանատվության ապահովագրության տեսակներ) կապված ապահովագրություն,

կյանքի ապահովագրություն՝ ապահովագրված անձի կյանքի, լրակեցության (անձի որոշակի տարիքի հասնելու), կենսաթոշակային ապահովագրության, ինչպես նաև նրա կյանքում որոշակի իրադարձության (կենսաթոշակային տարիքի հասնելը, ամուսնությունը, մահը և այլն) երևան գալու հետ կապված ապահովագրություն, երբ ապահովագրական պատահարին բնորոշ են պայմանագրի գործողության ժամկետի ընթացքում ի հայտ գալու որոշակի հավանականությունն ու պատահականությունը, իսկ ապահովագրության պայմանագրի ժամկետի ավարտին՝ ապահովագրական պատահարի պարտադիր տեղի ունենալը, այն է, պայմանագրի գործողության ժամկետի ավարտը (կյանքի ապահովագրության տեսակները),

ոչ կյանքի ապահովագրություն՝ կյանքի ապահովագրության տարրեր չպարունակող անձնական ապահովագրության, ինչպես նաև գույքային և պատասխանատվության ապահովագրության տեսակները ներառող (ոչ կյանքի ապահովագրության տեսակներ) ապահովագրություն,

կոտակային ապահովագրություն՝ կյանքի ապահովագրության բնույթ, երբ ապահովագրողը պարտավորվում է ապահովադրի կողմից ապահովագրական պայմանագրով պայմանավորված միանվագ կամ պարբերաբար վճարվող ապահովագրավճարի դիմաց միանվագ կամ պարբերաբար վճարվող ապահովագրավճարի դիմաց միանվագ կամ պարբերաբար վճարել ապահովագրական գումարը կամ

երաշխավորված եկամուտը՝ ապահովադրի կամ ապահովագրված անձի մահվան, որոշակի տարիքի հասնելու, նրա կյանքում ապահովագրական պայմանագրով նախատեսված որոշակի իրադարձության (կենսաթոշակային տարիքի հասնելը, ամուսնությունը և այլն) երևան գալու դեպքում կամ ապահովագրական պայմանագրով սահմանված ժամկետի լրանալու դեպքում՝ կախված այն հանգամանքից, թե այս ապահովագրական պատահարներից որն է ավելի շուտ տեղի ունենում,

համատեղ ապահովագրություն՝ մեկ ապահովագրության պայմանագրով մի քանի ապահովագրողների կողմից ապահովագրության օբյեկտի համատեղ ապահովագրում,

վերաապահովագրություն՝ մեկ ապահովագրողի կողմից, պայմանագրով որոշված պայմաններով, ապահովադրի նկատմամբ ունեցած իր ամբողջ պարտավորությունների կամ դրա մի մասի կատարման ռիսկի ապահովագրումն այլ ապահովագրողի մոտ,

ապահովագրական գործունեություն՝ ապահովագրության, կամ վերաապահովագրության, կա՛մ ապահովագրության ոլորտում միջնորդային գործունեության իրականացում,

ապահովագրական գործունեություն իրականացնողներ՝ օրենսդրությամբ սահմանված կարգով գրանցված և լիցենզավորված ապահովագրական ընկերություններ կամ ապահովագրական միջնորդներ (բրոքերներ),

ապահովադիր, ինչպես նաև ապահովագրվող՝ ապահովագրողների հետ ապահովագրության պայմանագիր կնքած ֆիզիկական կամ իրավաբանական անձ,

ապահովագրող, ինչպես նաև ապահովագրական ընկերություն՝ ապահովագրական գործունեություն իրականացնող մասնագիտացված բաժնետիրական կամ սահմանափակ պատասխանատվությամբ ընկերություն, որը որոշակի վճարի դիմաց իր վրա է վերցնում ապահովադրի ռիսկի նյութական հետևանքները և ապահովագրական պատահար տեղի ունենալու դեպքում ապահովադրին հատուցում է վնասը կամ վճարում ապահովագրական գումարը,

ապահովագրական բրոքեր՝ ապահովադրի հանձնարարությամբ և նրա անունից ապահովագրական միջնորդային գործունեություն իրականացնող մասնագիտացված բաժնետիրական կամ սահմանափակ պատասխանատվությամբ ընկերություն,

ապահովագրական գործակալ՝ ապահովագրողի անունից և նրա հանձնարարությամբ բացատրական աշխատանքների կամ օրենսդրությամբ չարգելված այլ գործողությունների միջոցով ապահովադիրների հետ ապահովագրական պայմանագրերի կամ վկայագրերի կնքման հետ կապված աշխատանքներ իրականացնող՝ ապահովագրողների հետ աշխատանքային հարաբերությունների մեջ գտնվող ֆիզիկական անձ,

ապահովագրական ռիսկ՝ պատահարի (դեպքի) տեղի ունենալու և (կամ) վնաս հասցնելու հավանականություն, որի հետ կապված իրականացվում է ապահովագրությունը,

ապահովագրական պատահար՝ փաստացի տեղի ունեցած պատահական դեպք կամ կուտակային ապահովագրության պայմանագրի գործողության ժամկետի ավարտ, որի վրա հասնելու հետևանքով սկիզբ է առնում կամավոր ապահովագրության դեպքում՝ ապահովագրության պայմանագրով, իսկ պարտադիր ապահովագրության դեպքում՝ օրենքով նախատեսված, ապահովագրական հատուցում կամ ապահովագրական գումար վճարելու ապահովագրողի պարտավորությունը,

ապահովագրության պայմանագիր՝ ապահովագրողի և ապահովադրի միջև առաջացող հարաբերությունները կարգավորող և նրանց միջև կնքվող գրավոր համաձայնություն, ըստ որի սահմանված ժամկետում ապահովադրի կողմից վճարվող ապահովագրավճարների դիմաց ապահովագրողը պարտավորվում է ապահովագրական պատահարի առաջացման դեպքում կատարել ապահովագրական հատուցում կամ վճարել ապահովագրական գումար ապահովադրին կամ այն անձին, որի օգտին կնքվել է պայմանագիրը,

ապահովագրության վկայագիր՝ ապահովագրողների կողմից ապահովագրության պայմանագիրը բովանդակող և նրա իրողությունը հավաստող հաստատված նմուշի փաստաթուղթ,

ապահովագրական արժեք՝ գույքային ապահովագրության պայմանագրի կնքման պահին տվյալ գույքի իրական (շուկայական) արժեքը,

ապահովագրական գումար, ինչպես նաև ապահովագրական **ծածկույթ՝** կամավոր ապահովագրության դեպքում՝ ապահովադրի և ապահովագրողի համաձայնությամբ որոշված, իսկ պարտադիր ապահովագրության դեպքում՝ օրենքով սահմանված դրամական արտահայտությամբ գումար, որի սահմաններում ապահովագրվում է ապահովագրության օբյեկտը,

ապահովագրավճար, ինչպես նաև ապահովագրական պարգև՝ ապահովագրության համար նախատեսվող գումար, որն ապահովադիրը կամավոր ապահովագրության դեպքում՝ ապահովագրության պայմանագրի, իսկ պարտադիր ապահովագրության դեպքում, օրենքի համաձայն, պարտավոր է մուծել ապահովագրողին,

ապահովագրական սակագին՝ սահմանված ապահովագրական գումարի նկատմամբ ապահովագրավճարի դրույքաչափ, որը կամավոր ապահովագրության տեսակների համար որոշվում է ապահովագրողի կողմից, իսկ պարտադիր ապահովագրության տեսակների համար սահմանվում է օրենքով,

ապահովագրական հատուցում՝ դրամական արտահայտությամբ գումար, որն ապահովագրողը գույքային ապահովագրության

պայմանագրով, ապահովագրական գումարի սահմաններում, պարտավորվում է վճարել ապահովադրին կամ շահառուին՝ պայմանագրով նախատեսված ապահովագրական պատահարի հետևանքով առաջացած փաստացի վնասների կամ կորուստների դիմաց,

փոխկապակցված անձիք՝ երկու և ավելի անձինք, եթե՝

ա) նրանցից որևէ մեկն ուղղակիորեն կամ անուղղակիորեն քվեարկելու իրավունքով տիրապետում է մյուսի (մյուսների) ձայնի իրավունք տվող բաժնային արժեթղթի քսան և ավելի տոկոսին,

բ) նրանցից որևէ մեկի տնօրենների խորհրդի անդամների կեսից ավելին կա՛մ տնօրենը, կա՛մ նման իրավասություն ունեցող այլ պաշտոնատար անձը միաժամանակ հանդիսանում է մյուսի (մյուսների) տնօրենների խորհրդի անդամ կա՛մ տնօրեն կա՛մ նման իրավասություն ունեցող այլ պաշտոնատար անձ,

գ) նրանցից որևէ մեկը մյուսի որոշումների վրա էականորեն ազդելու փաստացի կա՛մ պայմանագրով ամրագրված հնարավորություն ունի, կա՛մ նրանցից մեկը հսկում է մյուսին, կա՛մ նրանք ընդհանուր հսկողության տակ են գտնվում,

դ) նրանք միևնույն ընտանիքի անդամներ են կամ տվյալ դեպքում գործել են համաձայնեցված՝ ելնելով ընդհանուր տնտեսական շահերից,

ակտուար՝ ֆինանսների բնագավառում պատահական դեպքեր տեղի ունենալու հավանականությունը և դրանց հետ կապված՝ ռիսկերը գնահատող, համապատասխան որակավորում ունեցող մասնագետ, որն ապագա անորոշություններ պարունակող ֆինանսական խնդիրներ լուծելու համար կիրառում է, մասնավորապես, հավանականությունների տեսության, վիճակագրության և ռիսկերի տեսության մեթոդներ,

ապահովագրված անձ՝ անձ, որի հետ կապված ապահովագրական պատահարի առաջացումը հանդիսանում է ապահովագրության պայմանագրի առարկա,

շահառու՝ ապահովագրական պայմանագրով նախատեսված՝ ապահովագրական հատուցում կամ ապահովագրական գումար ստանալու իրավունք ունեցող ֆիզիկական կամ իրավաբանական անձ,

վթարային հավաստագիր՝ ապահովագրական պատահարի փաստի և այդ պատահարի հետևանքով ապահովագրության օբյեկտին պատճառված վնասների վերաբերյալ տեղեկատվություն պարունակող փաստաթուղթ,

չհատուցվող գումար՝ ոչ կյանքի ապահովագրության դեպքում ապահովադրի մասնակցության չափը վնասի հատուցմանը, որն ապահովագրողի և ապահովադրի միջև համաձայնեցված գումար է կամ սահմանվում է ապահովագրական գումարի նկատմամբ տոկոսային հարաբերությամբ,

պայմանական չհատուցվող գումար՝ չհատուցվող գումարի տեսակ, որի դեպքում ապահովագրողն ազատվում է փաստացի վնասների կամ

կորուստների հատուցման պատասխանատվությունից, երբ դրա մեծությունը չի գերազանցում ապահովագրական պայմանագրով նախատեսված չհատուցվող գումարի չափը, և պարտավոր է վճարել հատուցումն ամբողջությամբ, եթե դրա մեծությունը գերազանցում է չհատուցվող գումարի չափը,

ոչ պայմանական չհատուցվող գումար՝ չհատուցվող գումարի տեսակ, որի չափով ապահովագրողն ազատվում է հատուցում իրականացնելուց:

Ապահովագրական սակագին (տարիֆ) և ապահովագրական վճար

Տարիֆային դրույքների չափերը կախված են արտադրության ոլորտից կամ գույքի նշանակությունից, կիրառվող տեխնոլոգիաներից ու սարքավորումներից, պահվող կամ օգտագործվող նյութերի քանակից ու որակից, հակահրդեհային միջոցների առկայությունից հրդեհը հանգցնելու տեղական հնարավորություններից և այլ պայմաններից, որոնք կարող են էական նշանակություն ունենալ ապահովագրական պատահարի առաջացման հավանականության վրա:

Ապահովագրողի կողմից ապահովագրական վճարը հաշվարկվում է ապահովագրության ամբողջ ժամանակաշրջանի համար՝ ելնելով ապահովագրական գումարից, նրա ժամկետից և ապահովագրական սակագնից:

Ապահովագրական գումարի միջին տարիֆային դրույքները կազմում են՝

հիմնական միջոցների ապահովագրություն 0.2-0.9%
շրջանառու միջոցներ 2.0%-2.5%
շարժական գույք (ավտոմեքենա) 1.8-2.2%

Պայմանագրով կարող է սահմանվել, որ ապահովագրական վճարը կարող է վճարվել միանվագ կամ մաս առ մաս:

Առաջին վճարը կատարելուց հետո ապահովագրողը ապահովագրական վկայագիր է տալիս ապահովագրվող անձին:

Ապահովագրական վճարումը տարածվում է միմիայն այն բանի վրա, ինչը որ գրված է վկայագրի մեջ:

Ապահովագրության պայմանագիրը ձևակերպվում է ապահովագրվող անձի գրավոր դիմումի հիման վրա: Դիմումում նա տալիս է գույքի հավաստի նկարագիրը, նրա բնորոշումը և նշանակությունը, և բոլոր այն տեղեկությունները, որոնք կարող են հետաքրքրել ապահովագրողին: Միաժամանակ, դիմումի հետ, ապահովագրվող անձը ներկայացնում է գույքացուցակը, նրա իրական արժեքը և ապահովագրական գումարը:

Եթե ապահովագրող անձն իր գույքն ապահովագրել է մի քանի ընկերություններում, ապա նա պարտավոր է այդ մասին հայտնել նոր ընկերությանն արդեն կնքված պայմանագրերի, նրանց արժեքի և այլ

տվյալների մասին, քանի որ բոլոր պայմանագրերի ընդհանուր գումարը չպետք է գերազանցի ապահովագրական արժեքը:

Ապահովագրական պայմանագիրը կնքվում է միայն գույքի զննումից հետո:

Գույքն ապահովագրող անձը պարտավոր է պահպանել այն ապահովագրական վկայագրում նշված անվտանգության բոլոր կանոններին համապատասխան:

Ապահովագրողն իրավունք ունի ստուգել ապահովագրված գույքի վիճակը, ինչպես նաև ապահովագրված գույքի վերաբերյալ իրեն հայտնված լուրերի համապատասխանությունը իրականությանը:

Ապահովագրական արժեք և ապահովագրական գումար

Ապահովագրական արժեքը որոշվում է ապահովագրվող անձի և ապահովագրողի միջև կայացվող համաձայնությամբ, ընդ որում միշտ արժեքի ընտրության պատասխանատվությունն ընկնում է ապահովագրվողի վրա: Գույքի ապահովագրական արժեքը պետք է հավասար լինի առնվազն պայմանագրի կնքման պահին՝ նրա իրական (շուկայական) արժեքին: Շենքերի, շինությունների, արտադրական, տեխնոլոգիական սարքավորումների և այլ հիմնական միջոցների ապահովագրական արժեքը որոշվում է՝ հիմնվելով վերջիններիս շուկայական արժեքի վրա:

Հումքի, վառելիքի, նյութերի ապահովագրական արժեքը որոշվում է՝ ելնելով փաստացի ինքնարժեքից, որն իր մեջ ընդգրկում է ձեռք բերման, տեղափոխման ծախսերը:

Ապահովագրված գույքի արժեքը որոշակի ժամանակահատվածում կարող է փոխվել: Դա տեղի է ունենում, երբ արդիականացվում են սարքավորումները, արտադրանքը: Դրա հետևանքով արժեքը, որը նշված է ապահովագրական վկայագրի մեջ, իրական արժեքից ավելի ցածր է լինում: Այդ դեպքերում գույքի տերը պետք է ապահովագրողի հետ կնքի համաձայնագիր ապահովագրված գույքի արժեքի մեծացման մասին՝ վճարելով լրացուցիչ ապահովագրական վճար:

Եթե դա չկատարվի, ապա ապահովագրական ընկերությունը պատասխանատվություն է կրում վնասի այն մասով, որին համապատասխան կնքվել է պայմանագիրը:

7.1.3. Ապահովագրության ձևերը և տեսակները

Դասակարգումը որոշակի սկզբունքներով ձևավորված համակարգ է, որի համաձայն, ապահովագրությունը բաժանվում է գործունեության

ոլորտների, ճյուղերի և ենթաճյուղերի, որոնց օղակներն այնպես են դասավորված, որ յուրաքանչյուր հաջորդ օղակ նախորդի մի մասն է կազմում:

Ապահովագրության դասակարգման հիմքում դրված են երկու չափանիշներ: Դրանք են՝ տարբերություններ ապահովագրական օբյեկտների միջև և տարբերություններ ապահովագրության պատասխանատվության ծավալների միջև: Այդ չափանիշներին համապատասխան, դասակարգումը կատարվում է ըստ՝

- ապահովագրական ծառայություններ մատուցելու եղանակների,
- ապահովագրության օբյեկտների,
- ապահովագրության ճյուղերի:

Ծառայութունների տրամադրման եղանակների տեսակետից ապահովագրությունը լինում է՝ պարտադիր և կամավոր:

Պարտադիր ապահովագրությունն իրականացվում է տվյալ երկրում գործող օրենքի պարտադրանքի ուժով, որի համաձայն ապահովադիրները պարտավոր են ապահովագրվել: Այս դեպքում սահմանվում են ապահովագրման ենթակա օբյեկտները և ապահովադիրները: Ընդ որում, ապահովագրական պատասխանատվության ժամկետն անսահմանափակ է, և ապահովագրությունը կատարվում է անհապաղ, եթե առաջանում է ապահովագրական պատահար:

Կամավոր ապահովագրությունն իրականացվում է կամավորության հիման վրա՝ ելնելով ապահովագրողների և ապահովադիրների միջև կնքված պայմանագրից: Ապահովագրման ընդհանուր պայմանները և իրականացման կարգը սահմանում են ապահովագրողներն ինքնուրույնաբար՝ հաշվի առնելով ապահովագրական գործունեությունը կարգավորող օրենսդրությունը:

Կամավոր ապահովագրական ձևը չի կրում հարկադրական բնույթ և հնարավորություն է տալիս ապահովադրին շուկայում կատարելու ծառայության ցանկացած տեսակ:

Ապահովագրական գործունեության ոլորտն ընդգրկում է ներքին, արտաքին և խառը ապահովագրական շուկաները: Դրան համապատասխան, որպես գործունեության կազմակերպչաիրավական ձև, ապահովագրությունը լինում է՝ պետական, բաժնետիրական, փոխադարձ և կոոպերատիվ: Առանձնահատուկ կազմակերչաիրավական ձև են համարվում բժշկական և հակահրդեհային ապահովագրությունները:

Պետական ապահովագրությունը այնպիսի կազմակերպչական ձև է, որտեղ, որպես ապահովագրող, հանդես է գալիս պետությունը՝ ի դեմս հատուկ լիազորված մարմնի: Պետության հետաքրքրության առարկան առանձին ապահովագրական տեսակի մենաշնորհն է, որն ամրագրվում է օրենքով:

Բաժնետիրական ապահովագրությունը ոչ պետական կազմակերպչական ձև է, որտեղ, որպես ապահովագրող, հանդես է գալիս մասնավոր կապիտալը՝ բաժնետիրական ընկերության տեսքով: Այս դեպքում հիմնադիր կապիտալը ձևավորվում է բաժնետոմսերի (պարտատոմսերի) և այլ արժեթղթերի տեղաբաշխման միջոցով: Դրանք կարող են պատկանել ինչպես իրավաբանական, այնպես էլ ֆիզիկական անձանց: Բաժնետիրական ապահովագրությունը հնարավորություն է տալիս համեմատաբար սահմանափակ միջոցներով ծավալելու արդյունավետ ապահովագրական գործունեություն:

Փոխադարձ ապահովագրությունը, որպես ոչ պետական կազմակերպչական ձև, հիմնված է իրավաբանական և ֆիզիկական անձանց խմբերի պայմանավորվածությունների վրա այն հաշվով, որպեսզի փոխհատուցվեն ապագա հնարավոր վնասները՝ նախօրոք պայմանավորված որոշակի չափերով: Փոխադարձ ապահովագրությունը ոչ առևտրային, շահույթ չհետապնդող ապահովագրական կազմակերպչական ձև է, որը ստեղծվում է կամավոր համաձայնության հիման վրա՝ գույքային շահերը պաշտպանելու նկատառումներով: Փոխադարձ ապահովագրական ընկերությունը համարվում է իրավաբանական անձ և իր պարտավորությունների համար պատասխանատվություն է կրում ողջ ունեցվածքով: Ընկերության կազմի մեջ մտնող յուրաքանչյուր ապահովագրող անդամ-փայատեր է: Ընկերության անդամների նվազագույն քանակը սահմանվում է ընկերության կանոնադրությամբ: Նման ընկերություններն, ինչպես ցույց է տալիս միջազգային պրակտիկան, ունեն խոշոր ֆինանսական ռեսուրսներ և նշանակալից դեր են կատարում ազգային և միջազգային ապահովագրական շուկաներում:

Կոոպերատիվ ապահովագրությունը նույնպես ոչ պետական կազմակերպչական ձև է, որն իրականացվում է կամավոր սկզբունքներով՝ կոոպերատիվ միավորված անդամների գույքային շահերը պաշտպանելու նպատակով:

Բժշկական ապահովագրությունն ապահովագրական գործունեության հատուկ ձև է, որը երաշխավորում է քաղաքացիներին՝ ստանալու բժշկական օգնություն կուտակված միջոցների հաշվին, ապահովագրական պատահար առաջանալու դեպքում, ինչպես նաև ֆինանսավորել կանխարգելիչ միջոցառումներ (դիսպանսերացում, վակցինացում և այլն): Բժշկական ապահովագրության սուբյեկտ են համարվում բժշկական ապահովագրական ընկերությունները, բժշկական հիմնարկները: Իր գործունեության ուղղվածությամբ բժշկական ապահովագրությունը բնակչության սոցիալական շահերի պաշտպանության և առողջության ապահովման կազմակերպչական ձև է:

Ներկայումս առանձնացնում են ապահովագրության չորս հիմնական ճյուղեր: Դրանք են.

- անձնական ապահովագրություն,
- գույքային ապահովագրություն,
- պատասխանատվության ապահովագրություն,
- տնտեսական ռիսկերի ապահովագրություն:

Անձնական ապահովագրությունը բնութագրվում է նրանով, որ, որպես ապահովագրության օբյեկտ հանդես են գալիս մարդու առողջությունը և աշխատունակությունը: Ըստ այդմ, անձնական ապահովագրությունը ստորաբաժանվում է երկու ենթաճյուղերի՝ կյանքի ապահովագրության և դժբախտ պատահարների ապահովագրության: Կյանքի ապահովագրությունն ապահովագրված անձի կյանքի, լրակեցության (անձի որոշակի տարիքի հասնելու), կենսաթոշակային ապահովագրության, ինչպես նաև նրա կյանքում որոշակի իրադարձության (կենսաթոշակային տարիքի հասնելը, ամուսնությունը, մահը և այլն) երևան գալու հետ կապված ապահովագրությունն է, երբ ապահովագրական պատահարին բնորոշ են պայմանագրի գործողության ժամկետի ընթացքում ի հայտ գալու որոշակի հավանականությունն ու պատահականությունը, իսկ ապահովագրության պայմանագրի ժամկետի ավարտին՝ ապահովագրական պատահարի պարտադիր տեղի ունենալը:

ՀՀ-ում դեռևս զրոյական փուլում է գտնվում կյանքի ապահովագրության մակարդակը՝ կյանքի ապահովագրության համախառն ապահովագրավճարները 2007թ. դրությամբ կազմել են ընդհանուր ապահովագրավճարների 1-2%-ը[*]: Զարգացած տնտեսություն ունեցող երկրներում ապահովագրական ծառայությունների շուկայում գերիշխող է կյանքի ապահովագրությունը: Վերջինիս տեսակարար կշիռը Ճապոնիայում կազմում է ամբողջ ապահովագրական ծառայությունների 80,1%-ը, Կորեայում՝ 77,9%-ը, Շվեյցարիայում՝ 69,9%-ը, ԱՄՆ-ում՝ մոտ 50%-ը և այլն: Նման միտում է պահպանվում նաև զարգացող երկրներում, օրինակ Ռուսաստանում, կյանքի ապահովագրության ապահովագրավճարները վերջին մի քանի տարում 26,8%-ից հասել են 46,8%-ի և այլն:

Գույքային ապահովագրությունը որպես առանձնացված ապահովագրության ճյուղ, բնութագրվում է նրանով, որ այս դեպքում ապահովագրման իրավահարաբերությունների օբյեկտ է ծառայում գույքն իր տարբեր ձևերով: Սրա տնտեսական իմաստը հանգում է վնասի փոխհատուցմանը, երբ տեղի են ունենում ապահովագրական պատահարներ: Ապահովագրման ենթակա են ինչպես իրավաբանական և ֆիզիկական անձանց սեփական գույքը, այնպես էլ ապահովադրի տրամադրության տակ գտնվող գույքը: Ապահովագրվել կարող են ոչ

[*] http://www.armstat.am

միայն գույքի սեփականատերը, այլև երրորդ իրավաբանական ու ֆիզիկական անձինք:

Գույքային ապահովագրությունն ընդգրկում է երեք ենթաճյուղեր: Դրանք են՝

- գույքի ապահովագրություն,
- պատասխանատվության ապահովագրություն,
- ձեռնարկատիրական ռիսկերի ապահովագրություն:

Գույքային ապահովագրությանը բնորոշ է պատահարների տարբերակումը ըստ վտանգավորության աստիճանի:

Պատասխանատվության ապահովագրությունն այնպիսի ճյուղ է, որտեղ, որպես օբյեկտ, հանդես է գալիս պատասխանատվությունը երրորդ անձի նկատմամբ ում վնաս է հասցվել կամ կորուստ է պատճառվել ապահովադրի գործունեության հետևանքով: Պատասխանատվության ապահովագրման միջոցով իրականացվում է վնաս պատճառողի տնտեսական շահերի պաշտպանությունը:

Տնտեսական ռիսկերի ապահովագրությունը գործնականում հաճախ հանդիպում է ձեռնարկատիրական ռիսկեր անվանմամբ: Այն ունի երկու ենթաճյուղ՝ ուղղակի ռիսկերի ապահովագրություն և անուղղակի ռիսկերի ապահովագրություն: Ուղղակի ռիսկերին են վերաբերում արտադրական և այլ գործունեությամբ զբաղվող տնտեսվարող սուբյեկտների կողմից շահույթի թերստացումը և կորուստները, որոնք պայմանավորված են մեքենաների ու սարքավորումների թերբեռնվածությամբ, նյութատեխնիկական անբավարար մատակարարմամբ, գործադուլների և այլ պատճառներով: Ինչ վերաբերում է անուղղակի ռիսկերին, ապա դրանց շարքին են դասվում, մասնավորապես՝ սնանկացումը, բաց թողնված շահավետ պահը և այլն: Ապահովագրության դասակարգման սխեմատիկ պատկերը ներկայացված է հավելված 7.1-ում:

Ձեռնարկատիրական կառույցների ապահովագրության դեպքում առանձնանում են հետևյալ տեսակները.

- **Ապահովագրում բոլոր տեսակի ռիսկերից:** Դրա էությունն այն է, որ ապահովագրողը որպես կանոն, փոխհատուցում է այն կորուստները, որոնք առաջանում են բոլոր հայտնի տարերային աղետների և բնության այլ կործանարար երևույթների հետևանքով:
- **Ծովային ապահովագրում:**
- **Ֆինանսական կորուստների ապահովագրում:** Այս դեպքում փոխհատուցվում են ապահովադիր ձեռնարկատիրոջը պատճառված այն կորուստները, որոնք առաջանում են ծառայողների՝ իրենց ծառայողական պարտականությունները կատարելու ընթացքում ցուցաբերած հանցավոր անհոգության կամ անտարբերության հետևանքով:
- **Քաղաքացիական պատասխանատվության ապահովագրում** (երրորդ անձանց հանդեպ ապահովագրում): Ձեռնարկատիրական

ապահովագրության այս տեսակի դեպքում փոխհատուցում է տրվում ապահովադրին՝ երրորդ անձանց հանդեպ ունեցած քաղաքացիական պատասխանատվության կարգով առաջացած վնասների դիմաց:

- **Եկամուտների նվազման ապահովագրում:** Այս դեպքում նույնպես ապահովադիր-ձեռնարկատիրոջը փոխհատուցվում են այն կորուստները, որոնք տեղի են ունենում հրդեհի կամ արտադրության գործընթացում կատարված այլ դժբախտ պատահարների հետևանքով, ինչը հանգեցնում է արտադրության ընդհատումների, հետևաբար՝ եկամուտների կորստի:

Ապահովագրության աշխատանքների պրակտիկայում կիրառվում են ապահովագրության և ֆրանշիզի մի քանի համակարգեր (ապահովագրական համակարգերի դասակարգումը ներկայացված է հավելված 7.2-ում): Դրանցից առավել տարածված է ըստ գույքի իրական արժեքի ապահովագրությունը, որը որոշվում է պայմանագիրը կնքելու պահի դրությամբ: Այս դեպքում ապահովագրության ծավալը հավասար է հասցված վնասի մեծությանը: Սակայն կիրառվում է նաև համամասնական պատասխանատվության համակարգ, որի դեպքում տեղի է ունենում օբյեկտի ոչ լրիվ, մասնակի ապահովագրում: Նման դեպքերում ապահովագրական փոխհատուցումը սահմանվում է ըստ հետևյալ բանաձևի.

որտեղ՝

Փ-ն ապահովագրական փոխհատուցման մեծությունն է,
Կ-ն վնասի փաստացի գումարն է,
Գ-ն ապահովագրական գումարն է՝ ըստ պայմանագրի,
Ա-ն օբյեկտի փաստացի արժեքն է:

Միջազգային պրակտիկայում բավականին տարածված է այսպես կոչված «ըստ առաջին ռիսկի համակարգը»: Դրա էությունն այն է, որ ապահովագրական փոխհատուցումը կատարվում է լիովին կորստի չափով, սակայն ապահովագրական գումարի սահմաններում, որը և ներկայանում է որպես առաջին ռիսկ: Ինչ վերաբերում է ապահովագրական գումարից բարձր հաշվարկվող կորստին, որը ներկայանում է արդեն որպես երկրորդ ռիսկ, ապա այն ընդհանրապես չի փոխհատուցվում:

Գոյություն ունի նաև ըստ վերականգնողական արժեքի ապահովագրական համակարգ: Այս դեպքում փոխհատուցումն իրականացվում է՝ ելնելով տվյալ պահին ձևավորված օբյեկտի գնից:

Առանձնահատուկ ապահովագրական համակարգ է համարվում ֆրանշիզը, որի դեպքում ապահովադիրները նույնպես մասնակցում են վնասի փոխհատուցմանը: Ֆրանշիզ է կոչվում ապահովադիրների գույքային շահերին հասցված վնասի այն մասը, որը ենթակա չէ փոխհատուցման ապահովագրողների կողմից և թողնվում է ապահովադիրների պատասխանատվությանը: Ֆրանշիզը

նախատեսվում է ապահովագրական պայմանագրում և սահմանվում է բացարձակ մեծությամբ՝ հաշվի առնելով ապահովագրական օբյեկտի գնահատված արժեքը, կամ տոկոսներով՝ հնարավոր կորստի մեծության նկատմամբ:

Ֆրանշիզը լինում է՝ պայմանական և անվիճելի: Պայմանական ֆրանշիզի դեպքում, ելնելով կնքված ապահովագրական պայմանագրից, ապահովագրողի պարտավորություն չի առաջանում, քանի դեռ վնասը չի գերազանցում ֆրանշիզի ծավալը: Այդ ծավալի գերազանցման դեպքում ապահովագրողը լիովին փոխհատուցում է փաստացի վնասը՝ անկախ այն բանից, թե ինչպիսի ծավալի ֆրանշիզ է սահմանված: Ինչ վերաբերում է անվիճելի ֆրանշիզին, ապա դրա էությունը հետևյալն է. երբ փաստացի վնասը գերազանցում է պայմանագրում նախատեսված մեծությանը, ապա ապահովագրողի կողմից փոխհատուցվող վնասի չափը սահմանելիս՝ ընդհանուր վնասից հանվում է պայմանագրում նախատեսված ֆրանշիզը: Ֆրանշիզը կարելի է սահմանել նաև այն նպատակով, որպեսզի գույքի տերը ավելի բծախնդիր ձևով պահպանի իր գույքը:

7.2. ԱՊԱՀՈՎԱԳՐԱԿԱՆ ՇՈՒԿԱՆ ԵՎ ՆՐԱ ՄԱՍՆԱԿԻՑՆԵՐԸ

Ապահովագրական շուկայական համակարգը կարելի է բնութագրել տարածքային և կազմակերպչական տեսանկյունից:

Կազմակերպչական առումով ՀՀ ապահովագրական շուկան ներկայանում է բաժնետիրական ընկերությունների կամ ՍՊԸ-ների տեսքով: Սակայն միջազգային պրակտիկայում գործում են նաև ապահովագրողների կազմակերպաիրավական այլ ձևեր: Տարածքային առումով կարելի է առանձնացնել տեղական (ռեգիոնալ), ներքին (ազգային), և արտաքին (միջազգային) ապահովագրական շուկաներ: Շուկայական հարաբերությունների զարգացումը վերացնում է տարածքային խոչընդոտները, ամրապնդում է ազգային ապահովագրական շուկայի համաշխարհային շուկային ինտեգրման գործընթացը: Նման ինտեգրման օրինակ կարող է հանդիսանալ համաեվրոպական ապահովագրական շուկայի ստեղծումը Եվրամիության անդամ երկրների կողմից:

ԽՍՀՄ փլուզումից հետո, ի տարբերություն ֆինանսական շուկայի այլ հատվածների, ՀՀ ապահովագրական շուկայի զարգացումն ընթանում էր համեմատաբար դանդաղ տեմպերով, մասնավորապես սկզբնական շրջանում ապահովագրական համակարգի գործունեությունը բնութագրվում էր տարերայնությամբ և պետության

կողմից շուկայի կարգավորման ու վերահսկողության անկատարությամբ: Նշված ժամանակահատվածում հանրապետությունում գործում էր 82 ապահովագրական ընկերություն, որոնց արտոնագրման գործընթացը կանոնակարգված չէր: 1996թ.-ի նոյեմբերի 19-ին «Ապահովագրության մասին» ՀՀ օրենքի և նրանից բխող ենթաօրենսդրական ու գերատեսչական նորմատիվ ակտերի ընդունումից հետո դրվեցին ապահովագրական գործի ապամենաշնորհման իրավական դաշտի առաջին հիմնաքարերն ու սկսեց ձևավորվել պետության կողմից կարգավորվող ապահովագրական շուկա: Կրճատվեցին հանրապետությունում գործող 82 ապահովագրական ընկերությունները և արդեն 1998թ. հունվարի 1-ի դրությամբ ՀՀ ֆինանսների և էկոնոմիկայի նախարարության կողմից արտոնագրված էր 20 ապահովագրական ընկերություն, որոնցից ապահովագրական գործունեություն էին ծավալել 11-ը: Ապահովագրական համակարգի զարգացման նոր փուլի մեկնարկ կարելի է համարել 2004թ.-ի հունիսի 11-ին ընդունված «Ապահովագրության մասին» ՀՀ օրենքը, որով ամբողջությամբ նոր հարթություն է տեղափոխվում ՀՀ ապահովագրական շուկայի կարգավորման և վերահսկողության մակարդակը:

Ապահովագրական շուկայի մասնակիցներն են՝ ապահովագրողները (ապահովագրական ընկերությունները), ապահովադիրները (ապահովագրական ծառայությունների գնորդները), ինչպես նաև նրանց միջև գործող միջնորդները (ապահովագրական գործակալները և բրոքերները) և ապահովագրական ասոցիացիաները (ապահովագրական շուկայի մասնակիցների սխեմատիկ պատկերը ներկայացված է հավելված 7.3-ում):

Ապահովագրական ընկերությունն ապահովագրական ֆոնդերի ձևավորման պատմականորեն տարածված ձև է, որն իրենից ներկայացնում է ապահովագրական ծառայությունների մատուցման առանձնահատուկ համակարգ:

Ապահովագրական ընկերությունները տնտեսական հարաբերությունների համակարգում հանդես են գալիս որպես ինքնուրույն տնտեսվարող սուբյեկտ: Տնտեսապես կայացած ապահովագրական ընկերություններն այլ ընկերությունների հետ իրենց հարաբերությունները կարող են իրականացնել վերաապահովագրության և համաապահովագրության միջոցով:

Ներկայումս տնտեսապես զարգացած երկրներում ապահովագրական ընկերությունների նոր դերը նրանում է, որ վերջիններս կատարում են վարկային կազմակերպություններին բնորոշ տնտեսական գործունեություն: Մասնավորապես, իրականացնում են երկարաժամկետ արտադրական ներդրումներ արժեթղթերի շուկայի միջոցով:

Ապահովագրողները վերցրած ապահովագրական պարտավորությունների կատարման համար պարտավոր են ձևավորել և համապատասխան ձևով տեղաբաշխել ապահովագրական պահուստները: Ապահովագրական պահուստները արգելվում է օգտագործել՝ ապրանքային, ֆոնդային բորսաների բաժնետոմսերի և հիմնադրամային բաժնեմասերի ձեռքբերման համար, ինչպես նաև մտավոր սեփականության ներդրումների մեջ:

Վերջին տասնամյակում էական փոփոխություններ են նկատվում համաշխարհային ապահովագրական շուկայի տարբեր տարածաշրջաններից մուտքագրվող ապահովագրավճարների կառուցվածքում: Մասնավորապես, եթե 1980-ական թվականների կեսերին ԱՄՆ-ի ապահովագրական շուկայում հավաքագրված ապահովագրավճարները կազմում էին համաշխարհային ապահովագրավճարների ծավալի 50%-ը, եվրոպական երկրներինը՝ 26%, իսկ ասիական երկրներինը՝ ոչ ավել 20%-ից, ապա 1990-ական թվականներին նշված խմբերի երկրների միջև հաշվեկշիռը հավասարվեց և յուրաքանչյուրի բաժինը կազմում էր համաշխարհային ապահովագրավճարների ծավալի մոտ 32%-ը: Մյուս բոլոր երկրների բաժինը համաշխարհային ապահովագրական շուկայական համակարգում մնացել է անփոփոխ և չի գերազանցում 5%-ը:

Ապահովագրական շուկայի զարգացման շարժը նշված հատվածներում հնարավորություն է տալիս ենթադրելու համաշխարհային ապահովագրավճարների ծավալում ԱՄՆ-ի մասնաբաժնի հետագա կրճատում, եվրոպական և ասիական տարածաշրջանի երկրների միաժամանակ ավելացմանը զուգահեռ՝ կենտրոնական և արևելյան Եվրոպայի, ինչպես նաև ԱՊՀ և Բալթյան երկրների առևտրային ապահովագրության արդյունավետ զարգացման հաշվին:

Ապահովադիրները ֆիզիկական և իրավաբանական անձիք են, որոնք ապահովագրական ընկերությունների հետ կնքում են պայմանագրեր և հանդիսանում են ապահովագրական վկայագրի սեփականատերեր: Վերջիններս ապահովագրական պայմանագրի հիման վրա (կամավոր ապահովագրություն) կամ օրենքով (պարտադիր ապահովագրություն) ապահովագրողներին վճարում են ապահովագրավճար, որը նրանց հնարավորություն է տալիս ապահովագրական պատահարի ի հայտ գալու դեպքում ապահովագրողից ստանալ փոխհատուցում: Ապահովագրվողները (ապահովադիրները) իրավունք ունեն ապահովագրողների հետ ապահովագրական պայմանագրեր կնքել հօգուտ երրորդ անձանց (ապահովագրված անձանց, շահառուների), ինչպես նաև պայմանագրում նշել ֆիզիկական և իրավաբանական այն անձանց,

որոնք ապահովագրական պատահարի ժամանակ նույնպես ձեռք են բերում հատուցում ստանալու իրավունք[*]:

Ապահովագրական ծառայությունների վաճառքն իրականացվում է *ապահովագրական գործակալների կամ բրոքերների* միջոցով:

Ապահովագրական գործակալները, ինչպես արդեն նշվել է, իրավաբանական կամ ֆիզիկական անձինք են, որոնք գործում են ապահովագրողի անունից և նրա հանձնարարությամբ՝ համաձայն իրենց տրված լիազորությունների[*]: Նրանք զբաղվում են ապահովագրական ծառայությունների վաճառքով, ստանում են ապահովագրավճարը, ձևակերպում ապահովագրական փաստաթղթաշրջանառությունը և առանձին դեպքերում վճարում ապահովագրական փոխհատուցում (որոշված չափերի սահմաններում):

Ապահովագրողի և ապահովագրական գործակալի միջև փոխհարաբերությունները ձևավորվում են պայմանագրային հիմունքներով, որտեղ սահմանվում են կողմերի իրավունքներն ու պարտավորությունները:

Որպես ապահովագրական գործակալներ հանդես են գալիս՝ իրավաբանական անձանց գրասենյակները, տուրիստական գործակալները, նոտարական գրասենյակները և այլն, որոնք իրենց հիմնական գործունեության հետ մեկտեղ իրականացնում են ապահովագրական ծառայություններ:

Ներկայումս միջազգային պրակտիկայում մշակված է գործակալային ցանցի երեք հիմնական տեսակ: Դրանցից առաջինը կոչվում է հասարակ գործակալություն: Այս դեպքում գործակալը պայմանագիր կնքում է ապահովագրական ընկերության հետ և աշխատում է ինքնուրույն՝ ընկերության հաստիքային աշխատողների վերահսկողության ներքո: Յուրաքանչյուր կնքված ապահովագրական պայմանագրի համար գործակալը ստանում է միջնորդավճար (կոմիսիոն պարգևավճար): Սովորաբար գործակալները վաճառում են մի քանի համեմատաբար պարզ ապահովագրական ապրանքներ (ծառայություն): Ապահովագրական ընկերությունը գործակալին նախապատրաստում է հենց այս տեսակի ապրանքների վաճառքի համար: Միևնույն գործակալի կողմից ապահովագրության տարբեր տեսակների համատեղումը և, միաժամանակ, աշխատանքը մի քանի ապահովագրական ընկերություններում շատ հազվադեպ է հանդիպում: Նման սկզբունքներով աշխատում են ապահովագրական բրոքերները:

Առանձին երկրներում կիրառվում է նաև գործակալների բրգաձև համակարգը: Այս դեպքում ընկերությունը պայմանագիր է կնքում գլխավոր գործակալի հետ, որը ֆիզիկական անձ է, իրավունք ունի ինքնուրույնաբար ձևավորել ենթագործակալների համակարգը:

[*] ՀՀ օրենքը «Ապահովագրության մասին», հոդված 5.

[*] ՀՀ օրենքը «Ապահովագրության մասին», հոդված 11.

Վերջիններս իրենց հերթին նույնպես կարող են հավաքագրել ենթագործակալների և այլն: Միջին եվրոպական ընկերությունն ունի 4-6 նման վաճառքի մակարդակ: Միջնորդավճարը հավասարաչափ բաշխվում է բոլոր վաճառողների միջև հետևյալ սկզբունքով. որքան բարձր է մակարդակը (որքան մոտ է բուրգի բարձունքին), այնքան ցածր է միջնորդային դրույքաչափը: Ամենաբարձր ապահովագրավճարի դրույքաչափը պատկանում է ապահովագրության պայմանագիրը կնքող գործակալին, սակայն գլխավոր գործակալն իրեն ենթակա վաճառողների մեծ ցանցի հաշվին կարող է ստանալ ընկերության ղեկավարների աշխատավարձը մի քանի անգամ գերազանցող աշխատավարձ: Ապահովագրական ընկերության համար նման վաճառքի համակարգն ունի էական թերություն. ժամանակի ցանկացած պահին ողջ համակարգը, իր գլխավոր գործակալի կամ ենթագործակալի հետ միասին, կարող է տրամադրվել այլ ընկերությունների:

Ապահովագրական բրոքերները սահմանված կարգով, որպես ձեռնարկատեր գրանցված և, իրենց անունից ապահովադրի կամ ապահովագրողի (վերաապահովագրության պայմանագրերով) հանձնարարությամբ, ապահովագրության բնագավառում միջնորդական գործունեություն իրականացնող ֆիզիկական կամ իրավաբանական անձինք են, որոնց հիմնական գործունեությունն ապահովագրական ընկերություններում ապահովագրական ծառայությունների տեղաբաշխումն է:

Ապահովագրական չուկայում բրոքերը գործում է իր անունից՝ տրամադրելով միջնորդային ծառայություններ ապահովադիրներին կամ ապահովագրողներին՝ նրանց հետ կնքված պայմանագրերի համաձայն: Բրոքերը չի հանդիսանում ապահովագրության պայմանագրի մասնակից: Նրա պարտավորությունն է գտնել ապահովագրությամբ հետաքրքրվող ապահովադրի և տրամադրել իր ծառայությունները:

Բրոքերը ապահովադրի (ապահովագրվողի) գործակալն է, այլ ոչ թե ապահովագրողի: Միջազգային պրակտիկայում բրոքերն իրավական պատասխանատվություն չի կրում ապահովագրողի հանդեպ: Բրոքերը նույնպես չպետք է երաշխավորի ապահովագրողի վճարունակությունը և պատասխանատվություն չի կրում վնասների հատուցման և ապահովագրավճարի վերադարձման համար:

Որպես կանոն, իրավաբանական անձ հանդիսացող ապահովագրական բրոքերները կարող են իրենց հաճախորդներին ներկայացնել հետևյալ ապահովագրական ծառայությունների տեսակները.

- ապահովագրության հաճախորդների փնտրում և ներգրավում,
- ապահովագրության որոշ տեսակների գծով հաճախորդներին հետաքրքրող հարցերի պարզաբանում,
- ապահովագրության պայմանագրի կնքման և ապահովագրական հատուցման ստացման համար

անհրաժեշտ փաստաթղթերի նախապատրաստում ու ձևակերպում,
- ապահովագրական գումարների տրամադրման կազմակերպում,
- հաճախորդների հանձնարարությամբ, ապահովագրության կամ վերաապահովագրության պայմանագրերով, ապահովագրական ռիսկերի տեղաբաշխում,
- փորձագիտական և խորհրդակցական ծառայությունների տրամադրում,
- վնասի քննարկման ու կարգավորման փաստաթղթերի նախապատրաստում,
- վնասի գնահատման մասնագետների և ապահովագրական գումարի չափերի որոշման ծառայությունների կազմակերպում:

Ֆիզիկական անձ հանդիսացող ապահովագրական բրոքերները կարող են ներկայացնել բոլոր վերոնշյալ ծառայությունների տեսակները, բացառությամբ ապահովագրական պայմանագրերի համաձայն ապահովագրավճարի գանձումն ու ապահովագրական վճարումների իրականացումը:

Ամենաբարդ շուկաներում ապահովագրական համարյա բոլոր տեսակներն իրականացվում են գրանցված ապահովագրական բրոքերների միջոցով: Շատ դեպքերում բրոքերներն ինքնուրույն միջազգային ընկերություններ են, որոնք իրենց ծառայություններն են առաջարկում խոշոր կորպորացիաների:

Ամերիկյան, կանադական, բրիտանական 43 ապահովագրական ընկերություններ 1996 թվականին անցել են ապահովագրական ծառայությունների ուղղակի վաճառքին ինտերնետային ցանցի միջոցով: 1996 թվականին ինտերնետ ծառայությունից օգտվել է 60 մլն մարդ, որոնցից մոտ 85%-ը իրենց ձեռքում ունեն ապահովագրական վկայագրեր: 1996 թվականին Անգլիայում անցկացված հարցման համաձայն՝ տասը հարցված ապահովագրողներից ինը նախընտրում են ապահովագրական ծառայությունների վաճառքի ինտերնետ ցանցը: Արդյունավետ է ինտերնետի միջոցով ապահովագրական ընկերությունների գովազդատեղեկատվական նյութերի հասցեների առաքումը: Առավել հետաքրքրական է ինտերնետ ցանցի օգտագործումը՝ անձնական ապահովագրության ոլորտի ապահովագրական ծառայությունների վաճառքի, ֆիզիկական անձանց գույքի և այլ ապահովագրության զանգվածային տեսակների համար:

Ապահովագրական շուկայի կարգավորման վրա էական ազդեցություն են ունենում նաև ապահովագրողների հասարակական միությունները՝ ապահովագրական ընկերությունների ասոցիացիաները (օրինակ՝ ՀՀ-ում Հայաստանի Ապահովագրողների Ասոցիացիան): Նրանք լուծում են ապահովագրողների ընդհանուր շատ հարցեր, որոնք

էական նշանակություն ունեն երկրում ապահովագրության զարգացման համար, ներկայացնում են ապահովագրողների և պետական մարմինների շահերը, իրականացնում են ապահովադիրների խորհրդատվություն և օգնում ապահովագրության պայմանագրի կողմերի միջև ծագած որոշ վեճերի լուծմանը:

Բացի վերը թվարկված ապահովագրական շուկայի սուբյեկտներից, որպես այդ շուկայի լիիրավ մասնակից հանդես է գալիս նաև պետությունը: Վերջինս, պետական ապահովագրական ընկերությունների տեսքով, որպես ապահովագրող կարող է ուղղակիորեն մասնակցել շուկայական հարաբերություններին և տարբեր իրավական լծակների միջոցով լիովին ներգործել ապահովագրական շուկայի վրա: Սակայն պետության գործառույթն այստեղ ոչ թե ուղղակի ապահովագրության իրականացումն է, այլ ապահովադիրների շահերի պաշտպանությունն, ապահովագրական համակարգի հուսալիության ու ապահովագրողների ֆինանսական կայունության ապահովումը, ապահովագրական շուկայի զարգացման խթանումը և այլն:

7.3. ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԱՊԱՀՈՎԱԳՐՈՒԹՅՈՒՆ

Անշարժ գույքի կառավարչի համար ապահովագրութունն իրեն վստահված գույքի արժեքի պահպանման միջոց է:

Արժեքի նախատեսված իջեցումների փոխհատուցման նպատակով կառավարիչը երկարաժամկետ պլանավորման շրջանակներում կարող է ստեղծել պահուստային և մաշվածքամարման ֆոնդեր, իսկ ապահովագրումն անշարժ գույքի արժեքի վերականգման միջոց է այն դեպքերում, երբ այդ իջեցումը տեղի է ունեցել հնարավոր, սակայն տվյալ պահին անկանխատեսելի պատահարների հետևանքով: Այսպես օրինակ, բնակելի շենքի կենսունակության (պիտանիության, այսինքն՝ շինարարության ավարտից մինչև քանդում կամ վերակառուցում) հաշվարկային ժամկետը հասնում է մի քանի տասնամյակի, հիմնականում՝ 30-50 տարի, որի ընթացքում գույքի սեփականատերը կամ կառավարիչը հնարավորություն ունեն ստեղծելու մաշվածքամարման ֆոնդ, որը բավարար կլինի նոր շենք կառուցելու կամ հինը վերակառուցելու համար: Սակայն, եթե վերակառուցման անհրաժեշտությունն առաջանա բնական աղետի, օրինակ՝ երկրաշարժի արդյունքում, ապա անհրաժեշտ ծախսերի կատարման հիմնական հնարավոր աղբյուրը տվյալ պատահարներից ապահովագրման պայմանագրով ստացված միջոցներն են:

Այն իրավիճակները, որոնցից ավանդաբար ապահովագրում են անշարժ գույքը, ներառում են՝ երկրաշարժ, սողանքներ, փլվածք, փոթորիկ, ջրհեղեղ, կարկուտ, հեղեղ, խորտակում, հրդեհ, պայթյուն,

հողերի նստվածքներ, տվյալ տեղանքի համար անսովոր համարվող սաստիկ ցրտեր և ձյունատեղումներ, ստորգետնյա ջրերի ակտիվացում, կայծակի հարված, տեխնիկական վթարներ (այդ թվում և տրանսպորտային միջոցների վերաբերյալ), տեխնածին վթարներ և դժբախտ պատահարներ (այդ թվում արդյունաբերական աղտոտում), ջրի հոսքը հարևան տարածքից, գույքի վնասումը ջրատար, կոյուղու և հակահրդեհային համակարգերից հոսող ջրի հետևանքով, երրորդ անձանց ապօրինի գործողություններ, կոտրանքով գողություն:

Այս ցուցակը ոչ վերջնական է, ոչ էլ ստանդարտացված, և յուրաքանչյուր սեփականատեր (կառավարիչ) ինքն է ընտրում ապահովագրման այն պատահարները, որոնցից որ կցանկանար ապահովագրվել: Ավելին, նա կարող է նույնիսկ ինքնուրույն ընտրել և առաջարկել ապահովագրման այլ պատահարներ: Որպես կանոն, հիմնական ապահովագրման պատահարների վերաբերյալ ապահովագրողներն ունեն իրենց հիմնավորված դրույքները, և նոր առաջարկվող իրավիճակների ապահովագրման դեպքում ապահովագրողները բավականին անհիմն բարձր դրույքներ են պահանջում:

Պետք է նշել նաև, որ վերը թվարկված ապահովագրական ռիսկերը կենցաղային տերմիններ են, որոնց մեկնաբանումը պետք է համապատասխանեցվի գույքային ապահովագրության պայմանագրի կողմերի միջև: Հաճախ ապահովագրողներից յուրաքանչյուրը մշակում է իր սեփական մեկնաբանումը որոշակի ապահովագրական իրավիճակի վերաբերյալ, այդ իսկ պատճառով դրանց նկարագիրը կարող է չհամընկնել միևնույն ռիսկից տարբեր ապահովագրական ընկերությունների կողմից տրամադրվող ապահովագրական պաշտպանվածության հետ:

Ապահովագրական ընկերության գործունեությունը սերտորեն կապված է անշարժ գույքի գործակալության գործունեության հետ: Վերջինս պայմանագիր է կնքում ապահովագրական ընկերության հետ և իր հաճախորդներին է առաջարկում գործարքների ապահովագրություն, որպես լրացուցիչ ծառայություն:

Անշարժ գույքի գնման դեպքում անհրաժեշտ է, որ գնորդն անպայման ապահովագրի իր իրավունքը գույքի նկատմամբ: Դա կարևոր է հատկապես բնակարանային ոլորտում, քանի որ այն առավել հագեցած է հանցավոր տարրերով:

7.3.1 Հիփոթեքային ապահովագրություն

Հիփոթեքային վարկերի շուկայի զարգացման անբաժանելի մասն է կազմում ապահովագրությունը, ինչի առկայությունն ու արդյունավետ

գործունեությունն էապես նվազեցնում է վարկառուի և վարկատուի ռիսկը: Ընդհանուր առմամբ, ապահովագրումը պետք է գործի հետևյալ սխեմայով.

- վարկային պայմանագրի շրջանակներում վարկառուն ապահովագրում է ձեռք բերված բնակարանը (հնարավոր է նաև կյանքի ապահովագրում, դժբախտ պատահարից, այդ թվում աշխատունակության կորստից ապահովագրում),
- ապահովագրական ընկերությունը պետք է համապատասխանի հիփոթեքային ընկերության կողմից սահմանված չափանիշներին,
- ապահովագրական պայմանագրի առկայությունը ցանկալի է վարկի ամբողջ ժամկետի ընթացքում՝ կարող է կնքվել յուրաքանչյուր տարի,
- ապահովագրման չափը պետք է առնվազն հավասար լինի վարկի գումարի չմարված մասին,
- գրավադրված բնակարանի (բնակելի տան) «կորստի» (հրդեհ, բնական աղետ, վնասվածք և այլն) դեպքում ապահովագրական ընկերությունը հատուցմանը ենթակա գումարը փոխանցում է վարկի հավատարմագրային կառավարում իրականացնող բանկին, իսկ վերջինս փոխանցում է այդ գումարը հիփոթեքային ընկերությանը, որից հետո վարկային պայմանագիրը դադարում է,
- կյանքի (դժբախտ պատահարից) ապահովագրման դեպքում, եթե վարկառուն մահանում է, ապահովագրական ընկերությունը հատուցմանը ենթակա գումարը փոխանցում է վարկի հավատարմագրային կառավարում իրականացնող բանկին, իսկ վերջինս փոխանցում է այդ գումարը հիփոթեքային ընկերությանը, որից հետո վարկային պայմանագիրը դադարում է:

Ապահովագրման պայմանագրով գրավն ապահովագրվում է հօգուտ գրավառուի: Վարկառուի կողմից վարկի ապահովվածություն հանդիսացող գրավը պետք է ապահովագրված լինի ապահովագրման պայմանագրի կամ վկայագրի կնքման պահին չմարված և չապահովագրված հիփոթեքային վարկի գումարի առնվազն 100%-ի չափով: Վարկային պայմանագրով սահմանվում է գրավի ապահովագրման կարգը. վարկառուն հերթական ապահովագրման պայմանագրի կնքման դեպքում պարտավոր է վարկային պայմանագրում նշված ժամկետներում վարկատուին ներկայացնել համապատասխան ապահովագրման պայմանագիրը:

Ապահովագրական ընկերությունների ընտրության համար սահմանվում են հետևյալ նվազագույն չափանիշները.

- գործունեության արտոնագրի առկայություն և նվազագույնը 3 տարվա աշխատանքային փորձ,

- գործունեության հիմնական տեսակը՝ անշարժ գույքի ապահովագրություն, քաղաքացիական պատասխանատվության ապահովագրություն,
- աուդիտորական ստուգումների եզրակացության առկայություն վերջին 2 տարվա համար,
- կայուն ֆինանսական դրություն (վճարունակություն, կայուն գործունեության հնարավորություն, հարկային պարտավորությունների նորմալ իրականացում և այլն) վերջին 2 տարվա ընթացքում,
- շուկայում հայտնի լինելը (գործունեության ծավալներն, իր կողմից մատուցվող ծառայություններից օգտվողների քանակը և այլն):

Վարկառուն վերոնշված ապահովագրությունը կարող է իրականացնել ինչպես վարկատուի, այնպես էլ անմիջապես բանկի կողմից ընտրված ապահովագրական ընկերության միջոցով: Այն դեպքում, երբ վարկառուն ապահովագրությունն իրականացնում է անմիջապես ապահովագրական ընկերության միջոցով, ապա պարտադիր է համարվում համապատասխան փաստաթղթերի ներկայացումը բանկ:

ԳԼՈՒԽ 9.
ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՀԵՏ ԻՐԱԿԱՆԱՑՎՈՂ ՔԱՂԱՔԱՑԻԱԻՐԱՎԱԿԱՆ ԳՈՐԾԱՐՔՆԵՐԸ

Ինչպես արդեն նշել ենք, անշարժ գույքի հետ իրականացվող հիմնական գործարքների տեսակները կարգավորվում են ՀՀ Քաղաքացիական Օրենսգրքով:

Ի տարբերություն այլ երկրների, ՀՀ օրենսդրությունը, անշարժ գույքի հետ իրականացվող գործարքների տեսակները սահմանելիս, չի մասնավորեցնում տարբեր նշանակության անշարժ գույքի համար (օր.՝ արտադրական, բնակելի, հասարակական նշանակության) գործարքների յուրահատկությունները, բացառությամբ, վարձակալության և առուվաճառքի գործարքների դեպքում բնակելի տարածության նկատմամբ սահմանված առանձին դրույթները:

9.1. ԳՈՐԾԱՐՔ ՀԱՍԿԱՑԱՑՈՒԹՅՈՒՆ ԸՍՏ ՀՀ ՔԱՂԱՔԱՑԻԱԿԱՆ ՕՐԵՆՍԳՐՔԻ

Գործարքը՝ քաղաքացիների և իրավաբանական անձանց այն գործողությունն է, որը ուղղված է քաղաքացիական իրավունքները սահմանելուն, դրանք փոփոխելուն կամ դադարեցնելուն:

Գործարքները կարող են լինել երկկողմ կամ բազմակողմ, ինչպես նաև միակողմ:

Գործարքները կնքվում են բանավոր կամ գրավոր (հասարակ կամ նոտարական ձևով):

Անշարժ գույքի հետ կատարվող գործարքներից ծագող իրավունքները ենթակա են պետական գրանցման: Գործարքից ծագող իրավունքների պետական գրանցման պահանջը չպահպանելը հանգեցնում է դրա անվավերության: Նման գործարքն առոչինչ է:

Եթե գործարքը կնքվել է պատշաճ ձևով, իսկ կողմերից մեկը հրաժարվում է գործարքից ծագող իրավունքների գրանցումից, դատարանն իրավունք ունի մյուս կողմի պահանջով վճիռ կայացնել այդ իրավունքների գրանցման մասին: Այդ դեպքում գործարքից ծագող իրավունքները գրանցվում են դատարանի վճռի հիման վրա:

Գործարքից ծագող իրավունքների պետական գրանցումից անհիմն խուսափող կողմը պետք է մյուս կողմին հատուցի գրանցման ուշացման հետ կապված վնասները:

9.2. ՊԵՏԱԿԱՆ ԵՎ ՏԵՂԱԿԱՆ ԻՆՔՆԱԿԱՌԱՎԱՐՄԱՆ ՄԱՐՄԻՆՆԵՐԻՆ ՊԱՏԿԱՆՈՂ ԲՆԱԿԱՐԱՆԱՅԻՆ ՖՈՆԴԻ ՍՈՑԻԱԼԱԿԱՆ ՎԱՐՁԱԿԱԼՈՒԹՅՈՒՆ

Բնակատեղի վարձակալումը՝ դա բնակատեղի սեփականատիրոջ և այն՝ օգտագործման նպատակով վարձակալող ֆիզիկական անձի միջև հարաբերությունների հիմնական պայմանագրային ձև է: Իրավաբանական անձանց բնակելի տարածքը կարող է տրվել տիրապետման և)կամ օգտագործման համար վարձակալման պայմանագրի կամ մեկ այլ պայմանագրի հիման վրա:

Ըստ բնակատեղի սոցիալական վարձակալման պայմանագրի՝ բնակատեղի սեփականատերը կամ նրա լիազոր ներկայացուցիչը (վարձատու) պարտավորվում է տրամադրել մյուս կողմին (վարձակալ) բնակատեղ որոշակի վարձավճարի դիմաց տիրապետման և օգտագործման իրավունքով այնտեղ բնակություն հաստատելու նպատակով: Ըստ բնակարանային սոցիալական վարձակալության պայմանագրի՝ միշտ վարձակալ է հանդիսանում քաղաքացին, ընդ որում, վարձակալի հետ մեկտեղ կարող են հանդես գալ մի քանի անձինք, որոնք բնակվում են միևնույն վարձակալվող տարածքում վարձակալի հետ:

Պետական և տեղական ինքնակառավարման մարմիններին պատկանող բնակարանային ֆոնդերում սոցիալական օգտագործման նպատակով բնակարանները տրամադրվում են քաղաքացիներին բնակարանի սոցիալական վարձակալության պայմանագրի հիման վրա:

Սոցիալական օգտագործման բնակելի ֆոնդին են պատկանում բնակատեղերը՝ ներառյալ բնակելի տները, բնակարանները և այլ բնակելի տարածքները, որոնք բնակեցված են սոցիալական վարձակալության պայմանագրի հիման վրա և տրամադրված են բնակելի մակերեսի թույլատրելի նորմայի սահմաններում, ինչպես նաև բնակելի սենյակներ կոմունալ բնակարաններում:

Քաղաքացիները, որոնք բնակվում են պետական, համայնքային կամ հասարակական բնակելի ֆոնդին պատկանող բնակարաններում վարձակալության պայմանագրի համաձայն, իրավունք ունեն վարձակալել այլ տարածքներ անկախ իրենց կողմից զբաղեցվող բնակելի մակերեսի չափերից:

Սոցիալական վարձակալության պայմանագրով վարձակալված բնակարանի վարձակալի հետ համատեղ բնակվող նրա ընտանիքի անդամները օգտվում են պայմանագրում սահմանված բոլոր իրավունքներից և կրում են սույն պայմանագրում սահմանված բոլոր պարտավորությունները վարձակալի հետ հավասար: Այլևս վարձակալի ընտանիքի անդամ չհանդիսացող, սակայն դեռևս վարձակալված

տարածքում բնակվող քաղաքացիները պահպանում են իրենց բնակարանային իրավունքներն ու պարտավորությունները:

Վարձակալի և նրա ընտանիքի անդամների պահանջով վարձակալության պայմանագիրը կարող է կնքվել ընտանիքի անդամներից մեկի հետ: Վարձակալի մահվան կամ բնակարանից նրա հեռացման դեպքում պայմանագիրը կնքվում է տվյալ բնակարանում բնակվող ընտանիքի անդամներից մեկի հետ:

Բնակարանի սոցիալական վարձակալության պայմանագիրը կնքվում է գրավոր: Պայմանագրում պետք է նշված լինեն այն անձինք, որոնք մշտական բնակություն են հաստատել վարձակալի հետ տվյալ բնակարանում: Եթե վարձակալի հետ մշտական բնակություն հաստատած անձինք խախտեն վարձակալության պայմանները, ապա իրենց գործողությունների համար վարձատուի առջև պատասխանատվություն է կրում վարձակալը:

Տեղեկացնելով վարձատուին՝ վարձակալի հետ մշտապես բնակվող քաղաքացիները կարող են պայմանագիր կնքել վարձակալի հետ, որի համաձայն վարձակալված տարածքի բոլոր բնակիչները վարձակալի հետ մեկտեղ համահավասար պատասխանատվություն են կրում վարձատուի առջև, այսինքն՝ նույնպես համարվում են վարձակալներ:

Վարձատուն պարտավոր է.

- տրամադրել բնակավայր բնակության համար պիտանի վիճակում;
- իրականացնել այն բնակելի տան համապատասխան շահագործումը, որտեղ գտնվում է վարձակալվող բնակարանը;
- ապահովել վարձակալին անհրաժեշտ կոմունալ ծառայությունների մատուցումը որոշակի վարձավճարի դիմաց;
- ապահովել բազմաբնակարան տան ընդհանուր գույքի և սարքավորումների վերանորոգումը կոմունալ ծառայություններ մատուցելու համար;
- իրականացնել վարձակալության տրված բնակարանի կապիտալ վերանորոգում, եթե այլ բան նախատեսված չէ պայմանագրով:

Վարձակալը պարտավոր է.

- օգտագործել բնակատեղը ըստ իր նշանակության՝ համաձայն վարձակալության պայմանագրի, այսինքն՝ միմիայն բնակության նպատակով;
- ապահովել բնակատեղի ամբողջականությունը, պահպանել այն պատշաճ ձևով, պահպանել հակահրդեհային կանոնները, սանիտարատեխնիկական և այլ սարքավորումների օգտագործման կանոնները;

- ժամանակին վճարել վարձավճարը և կոմունալ ծառայությունների վճարները;
- չիրականացնել բնակարանի որևէ վերակառուցում առանց վարձատուի համաձայնության;
- կատարել անհրաժեշտ ընթացիկ վերանորոգում, եթե այլ բան նախատեսված չէ պայմանագրով;
- հետևել բնակարանի վարձակալման պայմանագրից բխող այլ պայմանների:

Վարձակալի կողմից վարձավճարը պետք է մուծվի վարձակալման պայմանագրում նշված ժամկետների սահմաններում: Եթե այդ ժամկետները սահմանված չեն պայմանագրում, վարձավճարը պետք է մուծվի ամսեկան կարգով:

9.2.1. Անշարժ գույքի առևտրային վարձակալություն

9.2.1.1. Շենքերի և շինությունների վարձակալություն *

Վարձակալության պայմանագրով շենքի կամ շինության վարձատուն պարտավորվում է վճարի դիմաց վարձակալի ժամանակավոր տիրապետմանը և (կամ) օգտագործմանը հանձնել շենք կամ շինություն:

Վարձկալության պայմանագիրը կնքվում է գրավոր՝ կողմերի ստորագրությամբ մեկ փաստաթուղթ կազմելու միջոցով և ենթակա է նոտարական վավերացման: Պայմանագրից ծագող իրավունքները ենթակա են պետական գրանցման:

Հողամասի նկատմամբ իրավունքը դրա վրա գտնվող շենքի կամ շինության վարձակալության դեպքում. շենքի կամ շինության վարձակալության պայմանագրով դրա տիրապետման և օգտագործման իրավունքների փոխանցման հետ միաժամանակ վարձակալին են փոխանցվում հողամասի այն մասի նկատմամբ իրավունքները, որն զբաղեցված է այդ շենքով կամ շինությամբ և անհրաժեշտ է դրա օգտագործման համար:

Այն դեպքում, երբ վարձատուն այն հողամասի սեփականատերն է, որի վրա գտնվում է վարձկալության հանձնվող շենքը կամ շինությունը, հողամասի համապատասխան մասի նկատմամբ վարձակալին է տրամադրվում վարձակալության իրավունք կամ շենքի վարձակալության պայմանագրով նախատեսված այլ իրավունք:

Այն դեպքում, երբ պայմանագրով սահմանված չէ հողամասի նկատմամբ վարձակալին փոխանցվող իրավունքը, շենքի կամ շինության վարձակալության ժամկետով նրան է անցնում հողամասի այն մասի

* ՀՀ ՔՕ, հ. 653-659

օգտագործման իրավունքը որը զբաղեցված է շենքով կամ շինությամբ և անհրաժեշտ է դրա օգտագործման համար:

Վարձատուին սեփականության իրավունքով չպատկանող հողամասի վրա գտնվող շենքի կամ շինության վարձակալությունը թույլատրվում է առանց այդ հողամասի սեփականատիրոջ համաձայնության, եթե դա չի հակասում այդպիսի հողամասի օգտագործման՝ օրենքով կամ հողամասի սեփականատիրոջ հետ պայմանագրով սահմանված պայմաններին:

Շենքի կամ շինության վարձակալի՝ հողամասի նկատմամբ օգտագործման իրավունքը պահպանվելը հողամասը վաճառելիս. Այն դեպքում, երբ հողամասը, որի վրա գտնվում է վարձակալված շենքը, վաճառվում է այլ անձի, ապա այդ շենքի վարձակալը պահպանում է հողամասի այն մասի օգտագործման իրավունքը, որն զբաղեցված է շենքով և անհրաժեշտ է այն օգտագործելու համար մինչև գործող պայմաններով հողամասի վաճառքը:

Շենքը կամ շինությունը վարձատուի կողմից հանձնելը և վարձակալի կողմից դրա ընդունելն իրականացվում է փոխանցման ակտով կամ փոխանցման մասին կողմերի ստորագրած այլ փաստաթղթով:

9.2.1.2. Բնակելի տարածության վարձակալություն

Բնակելի տարածության վարձակալության պայմանագրի օբյեկտ կարող է լինել մշտական բնակության համար պիտանի բնակելի տարածությունը (բնակարանը, բնակելի տունը, բնակարանի կամ բնակելի տան մասը):

Բազմաբնակարան տներում բնակելի տարածության վարձակալը բնակելի տարածության հետ մեկտեղ, իրավունք ունի օգտվել նաև բազմաբնակարան շենքում բնակելի տարածության սեփականատիրոջը ընդհանուր սեփականության իրավունքով պատկանող ոչ բնակելի տարածքներից:

Այս դեպքում նույնպես, կողմերի միջև պայմանագիրը կնքվում է կողմերի ստորագրությամբ մեկ փաստաթուղթ կազմելու միջոցով և ենթակա է նոտարական վավերացման: Պայմանագրից ծագող իրավունքները ենթակա են պետական գրանցման:

Առևտրային վարձակալման դեպքում բնակատեղի վարձավճարի չափը սահմանվում է կողմերի համաձայնությամբ և նշվում է բնակատեղի վարձակալման պայմանագրում: Այնտեղ, որտեղ օրենքով սահմանված է վարձավճարի առավելագույն չափ, տվյալ անշարժ գույքի վարձավճարը չպետք է գերազանցի այդ սահմանը: Վարձավճարի չափի

միակողմանի փոփոխումը չի թույլատրվում, եթե այն սահմանված չէ օրենքով կամ պայմանագրով:

Բնակատեղի վարձակալման պայմանագրի ժամկետը սահմանվում է կողմերի համաձայնությամբ: Նույնիսկ եթե կողմերի համաձայնագրում ժամկետը նշված չէ, համարվում է կնքված անորոշ ժամկետով: Կարճաժամկետ (մինչև մեկ տարի) վարձակալական պայմանագրի կնքման դեպքում պետք է հաշվի առնել մի շարք առանձնահատկություններ, մասնավորապես պայմանագրով կարող են սահմանվել վարձակալի և նրա հետ բնակվող անձանց իրավունքների և պարտավորությունների հետևյալ սահմանափակումները.

- պայմանագրի տեքստում չեն նշվում վարձակալվող բնակատեղում վարձակալի հետ մշտապես բնակվող քաղաքացիները;
- վարձակալը և նրա հետ մշտապես բնակվող անձինք իրավունք չունեն տվյալ վարձակալված տարածքում բնակեցնել ժամանակավոր բնակիչների;
- վարձակալը չի կարող փոխարինվել տվյալ բնակարանում նրա հետ մշտապես բնակվող չափահաս անձանցից որևէ մեկի կողմից և այլն:

Հայաստանում օրենքով նախատեսված են վարձակալի իրավունքների պաշտպանման արդյունավետ երաշխիքներ: Այսպես, բնակարանային վարձակալության պայմանագրի ժամկետի լրացումը չի նշանակում, որ վարձակալը ստիպված է ազատել զբաղեցրած տարածքը: Համաձայն ՀՀ ՔՕ 624 հոդվածի վարձակալը արտոնյալ իրավունք ունի կնքել վարձակալության պայմանագիր նոր ժամկետով: Պայմանագրի ժամկետը լրանալուց առնվազն երեք ամիս առաջ վարձատուն պարտավոր է վարձակալին առաջարկել կնքելու նոր պայմանագիր միևնույն կամ այլ պայմաններով կամ զգուշացնել վարձակալին պայմանագրի հետագա երկարացման անհնարինության մասին: Եթե վարձատուն ուշացրել է նախազգուշացումը, իսկ վարձակալը չի հրաժարվում պայմանագրի թարմացումից, ապա պայմանագիրը երկարացված է համարվում միևնույն պայմաններով և միևնույն ժամկետով:

Պայմանագրի պայմանների համաձայնեցման դեպքում վարձակալը իրավունք չունի պահանջելու վարձակալության պայմանագրով մշտապես իր հետ բնակվող անձանց քանակի ավելացում: Այնուամենայնիվ, վարձատուի, վարձակալի և նրա հետ մշտապես բնակվող մյուս բնակիչների համաձայնության դեպքում, բնակարանում մշտապես բնակվողների թիվը կարող է ավելանալ: Անչափահաս երեխաներին բնակեցնելու դեպքում այդպիսի համաձայնագիր չի պահանջվում: Վարձատուին նախօրոք տեղյակ պահելու և ընդհանուր համաձայնության դեպքում վարձակալը և նրա հետ մշտապես բնակվող քաղաքացիները իրավունք ունեն տվյալ տարածքում բնակեցնել ժամանակավոր բնակիչների:

Կարող է պատահել այնպես, որ վարձատուն հրաժարվել է պայմանագրի երկարացումից, քանի որ որոշել է այլևս այն վարձով չտալ, սակայն վարձակալի հետ կնքված պայմանագրի ժամկետի լրացումից սկսած մեկ տարվա ընթացքում վարձակալության պայմանագիր է կնքել մեկ այլ անձի հետ: Այս դեպքում նախորդ վարձակալը իրավունք ունի պահանջել ոչ միայն տվյալ պայմանագրի անվավեր ճանաչումը, այլև նրա հետ պայմանագիրը երկարացնելու հրաժարումից առաջացած վնասների փոխհատուցումը:

Վարձատուի համաձայնությամբ վարձակալը կարող է բնակարանի *ենթավարձակալության պայմանագրի* համաձայն տվյալ բնակարանը կամ նրա մի մասը տրամադրել ենթավարձակալին օգտագործման որոշակի ժամկետով: Ընդ որում, ենթավարձակալության պայմանագրի ժամկետը չպետք է գերազանցի վարձակալության պայմանագրի կնքման ժամկետին: Պետք է նշել, որ կարճաժամկետ վարձակալության պայմանագրի համաձայն վարձակալը իրավունք չունի բնակեցնել ենթավարձակալների, եթե այդպիսի բան հատուկ նախատեսված չէ պայմանագրում:

Ի տարբերություն ժամանակավոր բնակիչներից, ենթավարձակալը վճարում է բնակարանից օգտվելու համար:

Պայմանագրի ժամկետի երկարացումը չի վերաբերվում ենթավարձակալման պայմանագրին: Վարձակալման պայմանագրի դադարեցման դեպքում ինքնըստինքյան դադարում է նաև ենթավարձակալման պայմանագիրը: Հետևաբար ենթավարձակալը, ինչպես նաև նրա հետ բնակվող անձինք պետք է ազատեն զբաղեցված բնակարանը:

Բնակարանի առևտրային վարձակալության պայմանագիրը ցանկացած ժամանակ կարող է լուծվել վարձակալի կողմից՝ իր հետ մշտապես բնակվող բոլոր քաղաքացիների համաձայնությամբ: Իր որոշման մասին վարձակալը վարձատուին պարտավոր է տեղյակ պահել երեք ամիս առաջ: Սակայն, վարձակալի հետ մշտապես բնակվող քաղաքացիներից նույնիսկ մեկի անհամաձայնության դեպքում, պայմանագիրը շարունակվում է:

Բնակելի տարածության վարձակալության պայմանագիրը վարձատուի պահանջով կարող է լուծվել դատական կարգով, եթե՝

- վարձակալը պայմանագրով նախատեսված ժամկետի ավարտից հետո՝ ավելի քան երկու անգամ, չի վճարել բնակելի տարածության վարձավճարը;
- վարձակալը կամ այն քաղաքացիները, որոնց գործողությունների համար նա պատասխանատվություն է կրում, քանդել կամ փչացրել են բնակելի տարածությունը:

Կողմերից յուրաքանչյուրը իրավունք ունի լուծել բնակարանային վարձակալության պայմանագիրը դատական կարգով, եթե՝

- բնակարանը ոչ պիտանի դառնա այնտեղ բնակվելու համար, ինչպես նաև նրա վթարային վիճակի դեպքում;
- օրենսդրությամբ նախատեսված այլ դեպքերում:

Մշտական բնակության նպատակով բնակարանների ոչ պիտանիությունը որոշելու դեպքում (անկախ նրանց կապիտալայնության աստիճանից) հաշվի է առնվում նրանց ֆիզիկական մաշվածությունը, կրող կոնստրուկցիաների վնասվածության աստիճանը, նախագծային թերությունները և ներքին բարեկարգման մակարդակը, ինչպես նաև սանիտարահիգիենիկ պահանջները:

Մշտական բնակության համար ոչ պիտանի բնակելի տներ (բնակարաններ) են համարվում.

- քարե տները, որոնց ֆիզիկական մաշվածությունը գերազանցում է 70%-ը;
- փայտե տները և տեղական նյութերից պատրաստված պատերով տները, որոնց մաշվածությունը գերազանցում է 65%-ը:

Անկախ ֆիզիկական մաշվածության աստիճանից՝ բնակության համար ոչ պիտանի են համարվում այն բնակելի տները, որոնք՝

- գտնվում են արդյունաբերական ձեռնարկությունների հրդեհա-, պայթյունավտանգ գոտիների, տրանսպորտի, ինժեներական ցանցերի և հատուկ պայմաններով այլ գոտիների սահմաններում;
- գտնվում են սողանքների վրա;
- վնասվել են երկրաշարժի և այլ աղետների հետևանքով, եթե այդ վնասվածքները հնարավոր չէ շտկել միաժամանակ ապահովելով սանիտարական նորմերի և կանոնների պահանջները բնակելի տների նկատմամբ;
- բնակելի տներ, որոնք կանգնած են քանդվելու վտանգի առջև կրող կոնստրուկցիաների սահմանային ֆիզիկական մաշվածության հետևանքով;
- այն բնակելի տները, որոնց տեխնիկական շահագործումը հնարավոր չէ իրականացնել:

Կոնկրետ պայմաններ: Երբ որ բնակելի տարածության վարձակալը կամ այլ քաղաքացիներ, որոնց գործողությունների համար նա պատասխանատու է, բնակավայրը օգտագործում են ոչ ըստ նշանակության կամ պարբերաբար խախտում են հարևանների իրավունքներն ու շահերը, ապա վարձատուն իրավասու է զգուշացնել վարձակալին խախտումների վերացման անհրաժեշտության վերաբերյալ: Եթե նախազգուշացումը ապարդյուն անցնի և խախտումները շարունակվեն, ապա վարձատուն իրավունք ունի լուծելու վարձակալության պայմանագիրը դատական կարգով: Ընդ որում, դատարանի որոշմամբ վարձակալին կարող է տրամադրվել որոշակի

ժամկետ (մինչև մեկ տարի) թույլ տրված խախտումների վերացման նպատակով:

Բնակելի տարածության վարձակալության պայմանագրի լուծման դեպքում վարձակալը և պայմանագրի լուծման պահին բնակելի տարածությունում բնակվող մյուս քաղաքացիները դատարանի վճռի հիման վրա ենթակա են վտարման բնակելի տարածությունից:

9.2.2. Ֆինանսական վարձակալություն

Անշարժ գույքի վարձակալության տարածված տարատեսակներից է հանդիսանում անշարժ գույքի ֆինանսական վարձակալությունը:

Ֆինանսական վարձակալության (լիզինգի) պայմանագրով՝ վարձատուն պարտավորվում է վարձակալի նշած գույքը սեփականության իրավունքով ձեռք բերել վարձակալի կողմից որոշած վաճառողից և վճարի դիմաց հանձնել վարձակալի ժամանակավոր տիրապետմանը՝ ձեռնարկատիրական նպատակներով օգտագործելու համար: Այդ դեպքում վարձատուն պատասխանատվություն չի կրում վարձակալության առարկայի և վաճառողի ընտրության համար:

Ֆինանսական վարձակալության պայմանագրով կարող է նախատեսվել, որ վաճառողի և ձեռք բերվող գույքի ընտրությունը կատարում է վարձատուն:

Ֆինանսական վարձակալության պայմանագրով կարող է նախատեսվել, որ վարձակալված գույքը վարձակալության ժամկետի ավարտից հետո կամ մինչև դրա ավարտը, անցնում է վարձակալի սեփականությանը՝ վարձակալի կողմից պայմանագրով նախատեսված գինը վճարելու պայմանով:

Ֆինանսական վարձակալության պայմանագիրը կնքվում է գրավոր՝ կողմերի ստորագրությամբ մեկ փաստաթուղթ կազմելու միջոցով: Անշարժ գույքի ֆինանսական վարձակալության պայմանագիրը ենթակա է նոտարական վավերացման: Անշարժ գույքի ֆինանսական վարձակալության պայմանագրից ծագող իրավունքները ենթակա են պետական գրանցման:

Ընդհանրապես, ֆինանսական վարձակալության պայմանագրի առարկա կարող է լինել ձեռնարկատիրական գործունեության համար օգտագործվող ցանկացած չսպառվող գույք:

Վարձատուն, վարձակալի համար գույք ձեռք բերելիս, պետք է վաճառողին ծանուցի, որ գույքը նախատեսված է որոշակի անձի վարձակալության հանձնելու համար:

Ֆինանսական վարձակալության պայմանագրի առարկան վաճառողի կողմից հանձնվում է անմիջականորեն վարձակալին՝

վերջինիս գտնվելու վայրում, եթե այլ բան նախատեսված չէ ֆինանսական վարձակալության պայմանագրով: Այն դեպքում, երբ ֆինանսական վարձակալության պայմանագրի առարկան վարձակալին չի հանձնվել պայմանագրում նշված ժամկետում, իսկ եթե պայմանագրում ժամկետ նշված չէ՝ ողջամիտ ժամկետում, վարձակալն իրավունք ունի, եթե կետանցը թույլ է տրվել այնպիսի հանգամանքներում, որոնց համար պատասխանատվություն է կրում վարձատուն, պահանջել լուծելու պայմանագիրը և հատուցելու վնասները:

Վարձակալված գույքի պատահական կորստի կամ պատահական վնասի ռիսկը վարձակալին է անցնում վարձակալված գույքը նրան հանձնելու պահից, եթե այլ բան նախատեսված չէ ֆինանսական վարձակալության պայմանագրով:

Վարձակալն իրավունք ունի գույքի որակի ու կոմպլեկտայնության, դրա մատակարարման ժամկետները խախտելու և վաճառողի կողմից պայմանագիրն անպատշաճ կատարելու դեպքում անմիջականորեն վաճառողին ներկայացնել նրա և վարձատուի միջև կնքված առուվաճառքի պայմանագրից բխող պահանջներ: Ընդ որում, վարձակալը ձեռք է բերում գնորդի համար ՀՀ Քաղ. օրենսգրքով նախատեսված իրավունքները և կրում է նրա պարտականությունները, բացի վաճառողի հետ առուվաճառքի պայմանագիրն առանց վարձատուի համաձայնության լուծելու իրավունքից ու ձեռք բերված գույքի համար վճարելու պարտականությունից:

Վարձակալը և վարձատուն վաճառողի հետ հարաբերություններում համիրավ պարտատերեր են:

Եթե այլ բան նախատեսված չէ ֆինանսական վարձակալության պայմանագրով, վարձատուն վարձակալի առջև պատասխանատվություն չի կրում առուվաճառքի պայմանագրից բխող պահանջները վաճառողի կողմից չկատարելու համար, բացառությամբ այն դեպքի, երբ վաճառող ընտրելու պատասխանատվությունը դրված է վարձատուի վրա: Վերջին դեպքում վարձակալն իրավունք ունի իր ընտրությամբ առուվաճառքի պայմանագրից բխող պահանջներն անմիջականորեն ներկայացնել ինչպես գույքը վաճառողին, այնպես էլ վարձատուին, որոնք համապարտ պատասխանատվություն են կրում վարձակալի առջև:

9.3. ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՓՈԽԱՆԱԿՈՒԹՅՈՒՆ

Փոխանակության պայմանագրի համաձայն կողմերից յուրաքանչյուրը պարտավորվում է մյուս կողմին հանձնել բնակարան որպես սեփականություն՝ մեկ այլ բնակարան ստանալու պայմանով: Ընդ որում, կողմերից յուրաքանչյուրը համարվում է այն բնակարանի

վաճառողը, որը նա պարտավորվում է փոխանցել և այն բնակարանի գնորդը, որը պարտավորվում է ընդունել նրա փոխարեն:

Փոխանակման պայմանագրի նկատմամբ կիրառվում են առուվաճառքի պայմանագրի կանոնները այնքանով, որքանով դրանք չեն հակասում փոխանակման բուն էությանը: Պայմանագրի կազմման ժամանակ նրա բովանդակությունում անհրաժեշտ է նշել նաև բոլոր տնտեսական և կենցաղային կառույցները (նկուղ, ջրհոր, արհեստանոց, ջրավազան և այլն), որոնք փոխանցվում են նոր սեփականատիրոջը տան հետ միասին: Եթե նշված տվյալները փոխանակման պայմանագրում բացակայում են, ապա պայմանագրի առարկան համարվում է չհամաձայնեցված, իսկ համապատասխան պայմանագիրը՝ չկնքված:

Եթե փոխանակման պայմանագրով այլ բան նախատեսված չէ, ապա փոխանակվող բնակարանները համարվում են համարժեք, իսկ նրանց փոխանցման և ընդունման ծախսերը կրում է այն կողմը, որին տվյալ դեպքում այդ պարտավորությունները հանձնարարված են: Փոխանակվող բնակարանների հանձնման և ընդունման ծախսեր են համարվում առաջին հերթին սեփականության իրավունքների ձևակերպման ծախսերը:

Այն դեպքում, եթե փոխանակվող բնակարանները համարժեք չեն, կողմերից մեկը վճարում է գների տարբերությունը: Տարբերության վճարումը պետք է իրականացվի գույքը փոխանակելուց անմիջապես առաջ կամ հետո: Պայմանագրով կարող է նախատեսվել վճարման կարգի փոփոխություն:

Փոխանակվող բնակարանների նկատմամբ սեփականության իրավունքը փոխանցվում է փոխանակության պայմանագրով որպես գնորդներ հանդես եկող կողմերին՝ նրանց կողմից համապատասխան բնակարանները հանձնելու պարտավորությունը կատարելուց հետո, եթե այլ բան նախատեսված չէ օրենքով կամ փոխանակության պայմանագրով:

9.4. ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԱՌՈՒՎԱՃԱՌՔ

Ներկայումս անշարժ գույքի առուվաճառքը Հայաստանի անշարժ գույքի շուկայում իրականացվող ամենատարածված գործարքներից է համարվում: Անշարժ գույքի առուվաճառքը կանոնակարգվում է ՀՀ ՔՕ-ում նախատեսված դրույթներով[*]:

Վաճառողը, անշարժ գույքի առուվաճառքի (այսուհետ՝ անշարժ գույքի վաճառքի) պայմանագրով պարտավորվում է գնորդի սեփականությանը հանձնել հողամաս, շենք, շինություն, բնակարան կամ այլ անշարժ գույք:

[*] ՀՀ Քաղ. Օրենսգիրք, գլ. 31

Անշարժ գույքի վաճառքի պայմանագիրը կնքվում է գրավոր՝ կողմերի ստորագրությամբ մեկ փաստաթուղթ կազմելու միջոցով: Անշարժ գույքի վաճառքի պայմանագիրը ենթակա է նոտարական վավերացման:

Անշարժ գույքի վաճառքի պայմանագրով անշարժ գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքի փոխանցումը գնորդին ենթակա է պետական գրանցման:

Մինչև սեփականության իրավունքի փոխանցման պետական գրանցումն անշարժ գույքի վաճառքի պայմանագիրը կատարելը հիմք չէ այդ պայմանագրի կողմերի հետ երրորդ անձանց հարաբերությունների փոփոխման համար:

Հողամասի նկատմամբ իրավունքը փոխանցելը դրա վրա գտնվող շենքը, շինությունը կամ այլ անշարժ գույքը վաճառելիս. շենքի, շինության կամ այլ անշարժ գույքի վաճառքի պայմանագրով գնորդին այդ գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունք փոխանցելու հետ միաժամանակ փոխանցվում են հողամասի այն մասի նկատմամբ իրավունքները, որը զբաղեցված է այդ անշարժ գույքով և անհրաժեշտ է այն օգտագործելու համար:

Եթե վաճառողն այն հողամասի սեփականատերն է, որի վրա գտնվում է վաճառվող անշարժ գույքը, ապա գնորդին է փոխանցվում հողամասի կամ դրա համապատասխան մասի նկատմամբ սեփականության իրավունքը:

Եթե պայմանագրով սահմանված չէ անշարժ գույքի գնորդին համապատասխան հողամասի նկատմամբ փոխանցվող իրավունքը, ապա գնորդին անցնում է հողամասի այն մասի նկատմամբ սեփականության իրավունքը, որը զբաղեցված է այդ անշարժ գույքով և անհրաժեշտ է դրա օգտագործման համար:

Վաճառողին սեփականության իրավունքով չպատկանող հողամասում գտնվող անշարժ գույքի վաճառքը թույլատրվում է առանց այդ հողամասի սեփականատիրոջ համաձայնության, եթե դա չի հակասում նման հողամասի օգտագործման համար օրենքով կամ պայմանագրով սահմանված պայմաններին:

Այդպիսի անշարժ գույքի վաճառքի դեպքում գնորդն օգտագործման իրավունք է ձեռք բերում հողամասի համապատասխան մասի նկատմամբ նույն պայմաններով, ինչ ուներ անշարժ գույքը վաճառողը:

Անշարժ գույքի վաճառքի պայմանագրում պետք է նշվեն տվյալներ, որոնք հնարավորություն են տալիս որոշակիորեն սահմանել գնորդին՝ պայմանագրով փոխանցման ենթակա անշարժ գույքը, ներառյալ՝ համապատասխան հողամասում կամ այլ անշարժ գույքի կազմում անշարժ գույքի դիրքը որոշող տվյալներ:

Պայմանագրում այդ տվյալների բացակայության դեպքում հանձնման ենթակա անշարժ գույքի մասին պայմանը համարվում է չհամաձայնեցված, իսկ համապատասխան պայմանագիրը՝ չկնքված:

Անշարժ գույքի վաճառքի պայմանագիրը պետք է նախատեսի դրա գինը: Անշարժ գույքի վաճառքի պայմանագրում, կողմերի գրավոր համաձայնեցված գնի մասին պայմանի բացակայության դեպքում, դրա վաճառքի պայմանագիրը համարվում է չկնքված:

Հողամասում գտնվող շենքի, շինության կամ այլ անշարժ գույքի պայմանագրում սահմանված գինը ներառում է այդ անշարժ գույքի հետ հանձնվող հողամասի համապատասխան մասի կամ դրա նկատմամբ իրավունքների գինը, եթե այլ բան նախատեսված չէ անշարժ գույքի վաճառքի պայմանագրով:

Եթե անշարժ գույքի վաճառքի պայմանագրով անշարժ գույքի գինը սահմանված է դրա մակերեսի միավորով կամ դրա չափի այլ ցուցանիշով, այդպիսի անշարժ գույքի համար վճարման ենթակա ընդհանուր գինը որոշվում է՝ ելնելով գնորդին փոխանցվող անշարժ գույքի փաստացի չափից:

Անշարժ գույքը հանձնելը. անշարժ գույքը հանձնելը վաճառողի և դրա ընդունելը գնորդի կողմից իրականացվում են փոխանցման ակտի կամ գույքը հանձնելու մասին այլ փաստաթղթի հիման վրա:

Անշարժ գույքը գնորդին հանձնելու վաճառողի պարտականությունը համարվում է կատարված, այդ գույքը գնորդին հանձնելուց և հանձնելու մասին համապատասխան երկկողմ փաստաթուղթ ստորագրելուց հետո, եթե այլ բան նախատեսված չէ օրենքով կամ պայմանագրով:

Կողմի խուսափելը պայմանագրով նախատեսված պայմաններով անշարժ գույքի փոխանցման մասին փաստաթուղթը ստորագրելուց համարվում է հրաժարվել վաճառողի կողմից գույքը հանձնելու, իսկ գնորդի կողմից՝ գույքն ընդունելու պարտականությունը կատարելուց:

ՀՀ պետության կամ համայնքների սեփականությանը պատկանող՝ վարձակալված հողի ձեռքբերումը.

Պետության կամ համայնքների սեփականությանը պատկանող՝ քաղաքացիների և իրավաբանական անձանց կողմից վարձակալված հողամասերը կարող են օտարվել վարձակալներին, եթե վերջիններս ունեն հողամասը ձեռք բերելու նախապատվության իրավունք:

Պետության կամ համայնքների սեփականությանը պատկանող հողերը օտարվում են.

- սեփականության իրավունքն անհատույց փոխանցելու միջոցով (սեփականաշնորհում),
- ուղղակի վաճառելու միջոցով,
- աճուրդով:

Հողի ուղղակի վաճառքի գինը սահմանվում է այդ հողի կադաստրային արժեքի չափով:

Աճուրդի մեկնարկային գինը չի կարող պակաս լինել օտարվող հողի կադաստրային արժեքի 30%-ից:

Պետության և համայնքի սեփականությանը պատկանող հողերի օտարումն իրականացնում են.

ա) համայնքի վարչական սահմաններում՝ համայնքի ղեկավարները,

բ) համայնքի վարչական սահմաններից դուրս՝ մարզպետները (Երևանում՝ քաղաքապետը):

Բնակելի տարածությունների վաճառքի առանձնահատկությունները

Բնակելի տան, բնակարանի, բնակելի տան մասի կամ բնակարանի մասի վաճառքի պայմանագրի էական պայման է այն անձանց անվանացանկը, որոնց բնակելի տարածության օգտագործման իրավունքը, մինչև վաճառքի պայմանագիր կնքելը, գրանցված է օրենքով սահմանված կարգով: Այդպիսի անձինք կարող են հանդիսանալ.

- բնակելի տարածքի վարձակալը և մշտապես նրա հետ բնակվող քաղաքացիները;
- բնակելի տարածքի ենթավարձակալ հանդիսացող քաղաքացին վարձակալության պայմանագրի վավերության ժամկետի սահմաններում;
- ռեզետա ստացողը, որը պահպանում է տվյալ բնակելի տարածքում մշտապես բնակվելու իրավունքը:

Բնակելի տարածքի առուվաճառքի դեպքում պայմանագրի առարկային բնորոշ է մի շատ կարևոր հատկություն, այն է՝ փոխանցվող անշարժ գույքը պետք է ունենա բնակելի տարածքի (տան) կարգավիճակ, այսինքն համապատասխան պետական մարմիններում պետք է գրանցված լինի որպես բնակելի տարածք (տուն): Բնակելի տարածքները պետք է բավարարեն օրենսդրությամբ սահմանված մի շարք նորմատիվային պահանջների:

Առուվաճառքի առարկա հանդիսացող բնակելի տարածքը պետք է պատկանի քաղաքացուն կամ իրավաբանական անձին սեփականության իրավունքով: Վաճառվող բնակելի տարածքի նկատմամբ սեփականության իրավունքը հաստատող փաստաթուղթ է հանդիսանում բնակելի տարածքի (տան) սեփականության իրավունքի վկայականը:

9.5. ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՆՎԻՐԱՏՎՈՒԹՅՈՒՆ

Անշարժ գույքի սեփականատերը կարող է նվիրել այն՝ ձևակերպելով անշարժ գույքի հետ կատարվող այդ գործարքը որպես նվիրատվության պայմանագիր:

Նվիրատվության պայմանագրով մի կողմը (նվիրատուն) մյուս կողմի (նվիրառուի) սեփականությանն անհատույց հանձնում է կամ պարտավորվում է հանձնել գույք կա՛մ իրեն, կա՛մ երրորդ անձին ուղղված գույքային իրավունք (պահանջ), կամ ազատում է, կամ պարտավորվում է նրան ազատել իր կամ երրորդ անձի հանդեպ ունեցած գույքային պարտավորությունից:

Գույքի կամ իրավունքի հանդիպական հանձնման կամ հանդիպական պարտավորության առկայության դեպքում պայմանագիրը նվիրատվություն չի համարվում:

Որևէ մեկին գույք կամ գույքային իրավունքներ անհատույց հանձնելու կամ որևէ մեկին գույքային պարտականությունից ազատելու խոստումը (նվիրատվության խոստումը) համարվում է նվիրատվության պայմանագիր և պարտավորեցնում է խոստացողին, եթե խոստումը տրվել է պատշաճ ձևով ու պարունակում է կոնկրետ անձին գույք կամ իրավունք ապագայում անհատույց հանձնելու կամ նրան գույքային պարտականությունից ազատելու մասին պարզ արտահայտված ցանկություն:

Նվիրատուի մահից հետո նվիրառուին նվերի հանձնում նախատեսող պայմանագիրն առոչինչ է: Նման տեսակի նվիրատվության նկատմամբ կիրառվում են ՀՀ ՔՕ ժառանգման մասին կարգավորումները:

Անշարժ գույքի նվիրատվության պայմանագիրը կնքվում է գրավոր և ենթակա է նոտարական վավերացման: Անշարժ գույքի նվիրատվության պայմանագրով սեփականության իրավունքի փոխանցումը ենթակա է պետական գրանցման:

Նվիրառուն իրավունք ունի մինչև նվերն իրեն հանձնելը ցանկացած պահի հրաժարվել դրանից: Այդ դեպքում նվիրատվության պայմանագիրը համարվում է լուծված: Նվերն ընդունելուց հրաժարվելը պետք է կատարվի նվիրատվության պայմանագրի համար սահմանված ձևով: Այն դեպքում, երբ նվիրատվության պայմանագրով սեփականության իրավունքի փոխանցումը գրանցված է, նվերն ընդունելուց հրաժարվելը նույնպես ենթակա է պետական գրանցման:

Նվիրատուն իրավունք ունի նվիրառուից պահանջել հատուցելու նվերն ընդունելուց հրաժարվելու հետևանքով իրեն պատճառված իրական վնասը:

Օրենքով արգելվում է՝

- մանկահասակների և անգործունակ ճանաչված քաղաքացիների անունից նրանց օրինական ներկայացուցիչների կատարած նվիրատվությունը,

- պետական, ինչպես նաև տեղական ինքնակառավարման մարմինների ծառայողներին՝ նրանց պաշտոնական դիրքի կամ ծառայողական պարտականությունների կատարման առնչությամբ նվիրատվությունը,
- առևտրային կազմակերպությունների միջև հարաբերություններում նվիրատվությունը:

Ընդհանուր համատեղ սեփականության ներքո գտնվող գույքի նվիրատվությունը թույլատրվում է համատեղ սեփականության բոլոր մասնակիցների համաձայնությամբ՝ ՀՀ ՔՕ 198 հոդվածով նախատեսված կանոնների պահպանմամբ:

Ներկայացուցչին տրված նվիրատվության կատարման լիազորագիրը, որում նշված չէ նվիրառուն և սահմանված չէ նվիրատվության առարկան, առոչինչ է:

Նվիրատուն իրավունք ունի հրաժարվել ապագայում նվիրատուին գույք կամ իրավունք փոխանցելու կամ նվիրառուին գույքային պարտականությունից ազատելու խոստում պարունակող պայմանագիրը կատարելուց, եթե պայմանագիրը կնքելուց հետո նվիրատուի գույքային կամ ընտանեկան դրությունը կամ առողջական վիճակն այնքան է վատթարացել, որ նոր պայմաններում պայմանագրի կատարումը կառաջացնի նրա կենսամակարդակի էական իջեցում:

Նվիրատուն իրավունք ունի հրաժարվել ապագայում նվիրառուին գույք կամ իրավունք փոխանցելու կամ նվիրառուին գույքային պարտականությունից ազատելու խոստում պարունակող պայմանագիրը կատարելուց՝ այն հիմունքներով, որոնք իրեն իրավունք են տալիս վերացնել նվիրատվությունը (ՀՀ ՔՕ հ.601,կ.1):

Վերը նշված կետերով նախատեսված հիմքերով նվիրատուի հրաժարվելը նվիրատվության պայմանագիրը կատարելուց, նվիրառուին իրավունք չի տալիս պահանջել վնասների հատուցում:

Նվիրատուն իրավունք ունի վերացնել նվիրատվությունը, եթե նվիրառուն ոտնձգություն է կատարել նրա, նրա ընտանիքի անդամներից կամ մերձավոր ազգականներից որևէ մեկի կյանքի դեմ կամ նվիրատուին դիտավորյալ պատճառել է մարմնական վնասվածքներ: Եթե նվիրառուն կյանքից դիտավորյալ զրկում է նվիրատուին, ապա դատարանում նվիրատվությունը վերացնելու պահանջի իրավունք ունեն նվիրատուի ժառանգները:

Դատարանը, Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական դատավարության օրենսգրքով սահմանված հիմքերով և կարգով, կարող է վերացնել անհատ ձեռնարկատիրոջ կամ իրավաբանական անձի կատարած նվիրատվությունը:

Նվիրատվության պայմանագրում կարող է սահմանվել նվիրատվությունը վերացնելու՝ նվիրատուի իրավունքը, եթե նա նվիրառուից ավելի երկար ապրի: Նվիրատվության վերացման դեպքում նվիրառուն պարտավոր է վերադարձնել նվիրատուի նվիրած գույքը:

Իրավահաջորդությունը նվիրատվության խոստանալիս. նվիրառուի, ում նվիրատվության պայմանագրով խոստացվել է նվեր, իրավունքները չեն փոխանցվում նրա ժառանգներին (իրավահաջորդներին), եթե այլ բան նախատեսված չէ նվիրատվության պայմանագրով:

Նվիրատվություն խոստացած նվիրատուի պարտականությունները փոխանցվում են նրա ժառանգներին (իրավահաջորդներին), եթե այլ բան նախատեսված չէ նվիրատվության պայմանագրով:

Նշենք նաև, որ Հայաստանում, ինչպես նաև բազմաթիվ օտարերկրյա պետություններում, պրակտիկայում գերակշռում են բնակելի տարածքների նվիրատվության գործարքները:

9.6. ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԱՆՀԱՏՈՒՅՑ ՕԳՏԱԳՈՐԾՈՒՄ

Անշարժ գույքի անհատույց օգտագործման պայմանագրով (փոխատվության պայմանագիր) մի կողմը (փոխատուն) պարտավորվում է գույքը հանձնել կամ հանձնում է մյուս կողմի (փոխառուի) անհատույց ժամանակավոր օգտագործմանը, իսկ վերջինս պարտավորվում է այդ գույքը վերադարձնել նույն վիճակում՝ հաշվի առնելով դրա բնական մաշվածքը, կամ պայմանագրով որոշված վիճակում:

Անշարժ գույքի անհատույց օգտագործման պայմանագիրը կնքվում է գրավոր՝ կողմերի ստորագրությամբ մեկ փաստաթուղթ կազմելու միջոցով և ենթակա է նոտարական վավերացման: Այս պայմանագրից ծագող իրավունքները ենթակա են պետական գրանցման:

Գույքն անհատույց օգտագործման հանձնելու իրավունքը պատկանում է դրա սեփականատիրոջը և օրենքով կամ սեփականատիրոջ կողմից դրա համար լիազորված այլ անձանց:

Առևտրային կազմակերպությունն իրավունք չունի անշարժ գույքն անհատույց օգտագործման հանձնել իր հիմնադրին, մասնակցին, ղեկավարին, կառավարման կամ վերահսկողության մարմինների անդամին:

Փոխատուն պարտավոր է անշարժ գույքը հանձնել գույքի անհատույց օգտագործման պայմանագրի պայմաններին և դրա նշանակությանը համապատասխանող վիճակում:

Եթե փոխատուն անշարժ գույքը չի հանձնում փոխառուին, վերջինս իրավունք ունի պահանջել լուծելու գույքի անհատույց օգտագործման պայմանագիրը և հատուցելու իր կրած վնասը:

Փոխատուն պատախանատվություն է կրում անշարժ գույքի այն թերությունների համար, որոնք նա դիտավորությամբ չի մատնանշել գույքի անհատույց օգտագործման պայմանագիր կնքելիս: Նման թերություններ հայտնաբերելիս փոխառուն իրավունք ունի փոխատուից իր ընտրությամբ պահանջել անհատույց վերացնելու գույքի թերությունները կամ հատուցելու գույքի թերությունները վերացնելու համար իր ծախսերը կամ վաղաժամկետ լուծելու պայմանագիրը և հատուցելու իր կրած վնասը:

Փոխատուն պատասխանատվություն չի կրում գույքի այն թերությունների համար, որոնք ինքը նշել է պայմանագիրը կնքելիս, կամ որոնք նախապես հայտնի են եղել փոխառուին կամ պետք է հայտնաբերվեին փոխառուի կողմից պայմանագիրը կնքելիս:

Անշարժ գույքի անհատույց օգտագործման պայմանագիր կնքելիս փոխատուն պարտավոր է փոխառուին զգուշացնել այդ գույքի նկատմամբ երրորդ անձանց բոլոր իրավունքների (գրավի իրավունք, սերվիտուտ և այլն) մասին: Այդ պարտականությունը չկատարելը փոխառուին իրավունք է տալիս պահանջել լուծելու պայմանագիրը և հատուցելու իր կրած վնասները:

Գույքի անհատույց օգտագործման հանձնումը հիմք չէ այդ գույքի նկատմամբ երրորդ անձանց իրավունքները փոփոխելու կամ դադարելու համար:

Փոխառուն պարտավոր է անհատույց օգտագործման համար ստացված գույքը պահպանել սարքին վիճակում: Այդ պարտականությունները ներառում են ընթացիկ և հիմնական վերանորոգումը և պահպանման բոլոր ծախսերը, եթե այլ բան նախատեսված չէ գույքի անհատույց օգտագործման պայմանագրով:

Փոխառուն իրավունք ունի անհատույց օգտագործման համար ստացված գույքը հանձնել երրորդ անձի օգտագործմանը միայն փոխատուի համաձայնությամբ՝ պատասխանատու մնալով փոխատուի առջև:

Փոխառուն կրում է անհատույց օգտագործման հանձնված գույքի պատահական կորստի կամ պատահական վնասվածքի ռիսկը, եթե գույքը օգտագործվել է պայմանագրին կամ գույքի նշանակությանն անհամապատասխան օգտագործելու հետևանքով, կամ այն առանց փոխատուի համաձայնության հանձնել է երրորդ անձի:

Փոխատուն պատասխանատվություն է կրում գույքի օգտագործման հետևանքով երրորդ անձին պատճառված վնասի համար, եթե չի ապացուցում, որ վնասը դիտավորությամբ պատճառել է փոխառուն կամ այն անձը, որի մոտ այդ գույքը հայտնվել է փոխատուի համաձայնությամբ:

Փոխատուն իրավունք ունի պահանջել վաղաժամկետ լուծելու գույքի անհատույց օգտագործման պայմանագիրը, եթե փոխառուն՝

- գույքն օգտագործել է պայմանագրին կամ գույքի նշանակությանը անհամապատասխան,
- չի կատարել գույքը պահպանելու իր պարտականությունները,
- էականորեն վատթարացրել է գույքի վիճակը,
- առանց փոխատուի համաձայնության՝ գույքը հանձնել է երրորդ անձին:

Փոխառուն իրավունք ունի պահանջել վաղաժամկետ լուծելու գույքն անհատույց օգտագործելու պայմանագիրը, եթե՝

- հայտնաբերվել են այնպիսի թերություններ, որոնք գույքի բնականոն օգտագործումը դարձնում են անհնար, որոնց մասին ինքը չգիտեր և չէր կարող իմանալ պայմանագիրը կնքելիս,
- գույքը դարձել է օգտագործման համար ոչ պիտանի այնպիսի հանգամանքների ուժով, որոնց համար ինքը պատասխանատվություն չի կրում,
- պայմանագիրը կնքելիս փոխատուն նրան չի զգուշացրել տվյալ գույքի նկատմամբ երրորդ անձանց իրավունքների մասին,
- փոխատուն չի կատարել գույքը և դրան վերաբերող փաստաթղթերը հանձնելու իր պարտականությունը:

Կողմերից յուրաքանչյուրը ցանկացած ժամանակ կարող է հրաժարվել անշարժ գույքի անհատույց օգտագործման պայմանագրից՝ մեկ ամիս առաջ այդ մասին ծանուցելով մյուս կողմին, եթե ծանուցման այլ ժամկետ նախատեսված չէ պայմանագրով:

Անշարժ գույքի անհատույց օգտագործման պայմանագիրը դադարում է փոխառու քաղաքացու մահվամբ կամ փոխառու իրավաբանական անձի լուծարմամբ, եթե այլ բան նախատեսված չէ պայմանագրով:

9.7. ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԺԱՌԱՆԳՈՒԹՅՈՒՆ

Անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի փոխանցումը սեփականատիրոջ մահից հետո իրականացվում է ժառանգության իրավունքով:

Ժառանգությունը՝ դա անշարժ գույքի հետ իրականացվող ոչ շուկայական գործարք է: Այդ իսկ պատճառով նշենք միայն հետևյալը՝

- անշարժ գույքի ժառանգությունը հնարավոր է իրականացնել կտակով և օրենքով և կարգավորվում է քաղաքացիական օրենսդրության՝ անշարժ գույքին նվիրված հատուկ բաժնի դրույթներով,
- ժառանգորդի՝ անշարժ գույքի իրավունքներ ձեռք բերելը պայմանավորված է անշարժ գույքի իրավունքների պետական գրանցմամբ:

Հարկ է նշել նաև, որ ըստ կտակի և ըստ օրենքի, ժառանգներ կարող են լինել ժառանգության բացման օրը կենդանի քաղաքացիները, ինչպես նաև ժառանգության բացման օրը գոյություն ունեցող իրավաբանական անձինք, Հայաստանի Հանրապետությունը և համայնքները, ինչպես նաև օտարերկրյա պետություններն ու միջազգային կազմակերպությունները:

Ըստ օրենքի ժառանգները ժառանգման են իրավիրվում ստորև սահմանված հերթականությամբ.

1-ին հերթի ժառանգներն են ժառանգատուի երեխաները, ամուսինը և ծնողները: Ժառանգատուի թոռները ժառանգում են ներկայացման իրավունքով:

2-րդ հերթի ժառանգներն են ժառանգատուի հարազատ եղբայրները և քույրերը, նրանց երեխաները ժառանգում են ներկայացման իրավունքով:

3-րդ հերթի ժառանգներն են ժառանգատուի ինչպես հայրական, այնպես էլ մայրական կողմի պապը և տատը:

4-րդ հերթի ժառանգներն են ժառանգատուի ծնողների եղբայրները և քույրերը, նրանց երեխաները ժառանգում են ներկայացման իրավունքով:

Յուրաքանչյուր հաջորդ հերթի ժառանգները ժառանգության իրավունք են ձեռք բերում նախորդ հերթի ժառանգների բացակայության, նրանց ժառանգությունից մեկուսացնելու, նրանց կողմից ժառանգությունը չընդունելու կամ ժառանգությունից հրաժարվելու դեպքում:

Նույն հերթի ժառանգները ժառանգում են հավասար բաժիններով:

9.8. ՀԻՄՆԱԿԱՆ ԴՐՈՒՅԹՆԵՐ ՌԵՆՏԱՅԻ ՎԵՐԱԲԵՐՅԱԼ

Ռենտայի պայմանագրով մի կողմը (ռենտա ստացողը) մյուս կողմին (ռենտա վճարողին) սեփականության իրավունքով հանձնում է գույք, իսկ ռենտա վճարողը պարտավորվում է ստացողին այդ գույքի դիմաց պարբերաբար վճարել ռենտա՝ որոշակի գումար:

Ռենտայի պայմանագրով թույլատրվում է սահմանել *անժամկետ (մշտական ռենտա)* կամ *ռենտա ստացողի կյանքի ընթացքում (ցմահ ռենտա)* ռենտա վճարելու պարտականություն:

Ռենտայի պայմանագիրը կնքվում է գրավոր՝ կողմերի ստորագրությամբ մեկ փաստաթուղթ կազմելու միջոցով[*]:

[*] ՀՀ ՔՕ 450 հոդվածի 3-րդ կետ:

Ռենտայի դիմաց անշարժ գույքի օտարում նախատեսող ռենտայի պայմանագիրը ենթակա է նոտարական վավերացման:

Ռենտայի վճարի դիմաց անշարժ գույքի օտարում նախատեսող ռենտայի պայմանագրով սեփականության իրավունքի փոխանցումը ենթակա է պետական գրանցման:

Ռենտայի վճարի դիմաց օտարվող գույքը ռենտա ստացողի կողմից կարող է վճարով կամ անվճար, որպես սեփականություն, հանձնվել ռենտա վճարողին:

Եթե ռենտայի պայմանագրով նախատեսվում է գույքը հանձնել վճարով, այն հանձնելու և վճարելու վերաբերյալ կողմերի հարաբերությունների նկատմամբ կիրառվում են առուվաճառքի, իսկ գույքն անվճար հանձնելու դեպքում՝ նվիրատվության պայմանագրի կանոնները, եթե այլ բան սահմանված չէ սույն գլխի կանոններով և չի հակասում ռենտայի պայմանագրի էությանը:

Ռենտան ծանրաբեռնում է հողամասը, շենքը, շինությունը կամ դրա վճարի դիմաց հանձնված այլ անշարժ գույք:

Հողամասը կամ այլ անշարժ գույքը ռենտայի դիմաց հանձնելու դեպքում ռենտա ստացողն այդ գույքի նկատմամբ ձեռք է բերում գրավի իրավունք՝ ի ապահովումն իր հանդեպ ռենտա վճարողի պարտավորության կատարման:

Ռենտայի դիմաց դրամական գումարի կամ այլ շարժական գույքի փոխանցում նախատեսող պայմանագրի համար էական է իր պարտավորությունների կատարումն ապահովելու ռենտա վճարողի պարտականությունը կամ այդ պարտավորությունները չկատարելու կամ անպատշաճ կատարելու պատասխանատվության ռիսկը ռենտա ստացողի օգտին ապահովագրելու պարտականությունը սահմանող պայմանը:

Ռենտա վճարողի կողմից վերը նշված պարտավորությունները չկատարելու, ինչպես նաև նրա տրամադրած ապահովման կորստի կամ դրա պայմանների վատթարացման դեպքում, այնպիսի հանգամանքներում, որոնց համար պատասխանատվություն չի կրում ռենտա ստացողը, վերջինս իրավունք ունի լուծել ռենտայի պայմանագիրը և պահանջել հատուցելու պայմանագրի լուծմամբ առաջացած վնասները:

<u>Ռենտայի ծևր և չափը</u>

Ռենտան վճարվում է դրամով՝ պայմանագրով սահմանված չափով: Ռենտան կարող է վճարվել նաև դրա դրամական արժեքին համապատասխանող գույք տրամադրելու, աշխատանքներ կատարելու կամ ծառայություններ մատուցելու միջոցով:

Ռենտայի վճարի չափն աճում է նվազագույն աշխատավարձի չափի բարձրացմամբ համամասնորեն, եթե այլ բան նախատեսված չէ ռենտայի պայմանագրով:

Ռենտայի վճարի կետանցի համար ռենտա վճարողը ռենտա ստացողին վճարում է ՀՀ ՔՕ 411 հոդվածով նախատեսված տոկոսներ, եթե տոկոսների այլ չափ նախատեսված չէ ռենտայի պայմանագրով:

9.8.1. Մշտական ռենտա

Մշտական ռենտա ստացողներ կարող են լինել միայն քաղաքացիները, ինչպես նաև ոչ առևտրային կազմակերպությունները, եթե դա չի հակասում օրենքին և համապատասխանում է նրանց գործունեության նպատակներին:

Մշտական ռենտայի պայմանագրով ռենտա ստացողի իրավունքները վերը նշված անձանց կարող են փոխանցվել պահանջի զիջման միջոցով կամ անցնել ժառանգաբար կամ իրավահաջորդության կարգով՝ իրավաբանական անձանց վերակազմակերպման դեպքում, եթե այլ բան նախատեսված չէ օրենքով կամ պայմանագրով:

Մշտական ռենտան վճարվում է յուրաքանչյուր օրացուցային եռամսյակի վերջում, եթե այլ բան նախատեսված չէ մշտական ռենտայի պայմանագրով:

Մշտական ռենտայի վճարողն իրավունք ունի այն հետ գնել: Ռենտա վճարելու պարտավորությունը չի դադարում մինչև ռենտա ստացողին հետգնման ամբողջ գումարը վճարելը, եթե հետգնման այլ կարգ նախատեսված չէ պայմանագրով:

Պայմանագրով կարող է նախատեսվել, որ մշտական ռենտայի հետգնման իրավունքը չի կարող իրականացվել ռենտա ստացողի կենդանության օրոք կամ այլ ժամկետի ընթացքում:

Մշտական ռենտա ստացողն իրավունք ունի վճարողից պահանջել հետ գնելու ռենտան, եթե՝

- ռենտա վճարողն ավելի քան մեկ տարի կետանցել է ռենտայի վճարը, եթե այլ բան նախատեսված չէ մշտական ռենտայի պայմանագրով,
- ռենտա վճարողը խախտել է ռենտայի վճարումն ապահովելու իր պարտավորությունները,
- առաջացել են հանգամանքներ, որոնք ակնհայտ վկայում են, որ ռենտան չի կարող վճարվել պայմանագրով սահմանված չափով և ժամկետներում,
- ռենտայի վճարի դիմաց հանձնված անշարժ գույքն անցել է ընդհանուր սեփականության կամ բաժանվել է մի քանի անձանց միջև,
- պայմանագրով նախատեսված են այլ դեպքեր:

Վերը նշված դեպքերում մշտական ռենտան հետ է գնվում մշտական ռենտայի պայմանագրով որոշված գնով:

Մշտական ռենտայի պայմանագրում, որով գույքը վճարով հանձնվել է մշտական ռենտայի դիմաց, հետգնման գնի մասին պայմանի բացակայության դեպքում գույքը հետ է գնվում ռենտայի տարեկան գումարին համապատասխան գին վճարելու միջոցով:

Մշտական ռենտայի դիմաց անվճար հանձնված գույքի պատահական կորստի կամ պատահական վնասվածքի ռիսկը կրում է ռենտա վճարողը:

Մշտական ռենտայի դիմաց վճարով հանձնված գույքի պատահական կորստի կամ պատահական վնասվածքի դեպքում վճարողն իրավունք ունի պահանջել դադարեցնելու ռենտա վճարելու պարտավորությունը կամ փոփոխելու այն վճարելու պայմանները:

9.8.2. Ցմահ ռենտա

Ցմահ ռենտան կարող է սահմանվել ռենտայի վճարման դիմաց գույքը հանձնած քաղաքացու կամ նրա մատնանշած այլ քաղաքացու կյանքի ամբողջ ժամանակահատվածի համար:

Թույլատրվում է ցմահ ռենտա սահմանել հօգուտ մի քանի քաղաքացիների, որոնց բաժինները ռենտա ստանալու իրավունքում ճանաչվում են հավասար, եթե այլ բան նախատեսված չէ ցմահ ռենտայի պայմանագրով:

Ռենտա ստացողներից մեկի մահվան դեպքում ռենտա ստանալու իրավունքում նրա բաժինն անցնում է կենդանի մնացած ռենտա ստացողներին, եթե այլ բան նախատեսված չէ ցմահ ռենտայի պայմանագրով: Ռենտա վճարելու պարտավորությունը դադարում է վերջին ռենտա ստացողի մահվամբ:

Պայմանագիրը կնքելու պահին մահացած քաղաքացու օգտին ցմահ ռենտա սահմանող պայմանագիրն առոչինչ է:

Ցմահ ռենտան վճարվում է յուրաքանչյուր օրացուցային ամսվա ավարտից հետո, եթե այլ բան նախատեսված չէ ցմահ ռենտայի պայմանագրով:

Ռենտա վճարողի կողմից ցմահ ռենտայի պայմանագրի էական խախտման դեպքում ռենտա ստացողն իրավունք ունի ռենտա վճարողից պահանջել հետ գնելու ռենտան վերը նշված պայմաններով կամ լուծելու պայմանագիրը և փոխհատուցելու վնասները:

Եթե ցմահ ռենտայի վճարի դիմաց բնակարանը, բնակելի տունը կամ այլ գույքն օտարվել է անվճար, ռենտա վճարողի կողմից պայմանագրի էական խախտման դեպքում ռենտա ստացողն իրավունք ունի պահանջել վերադարձնելու այդ գույքը՝ դրա արժեքը հաշվանցելով ռենտայի հետգնման գնի հաշվին:

Ցմահ ռենտայի դիմաց հանձնված գույքի պատահական կորուստը կամ պատահական վնասվածքը ռենտա վճարողին չի ազատում ցմահ ռենտայի պայմանագրով նախատեսված պայմաններով այն վճարելու պարտավորությունից:

9.9. ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՀԱՎԱՏԱՐՄԱԳՐԱՅԻՆ ԿԱՌԱՎԱՐՈՒՄ

9.9.1. Հավատարմագրային գործարքների օտարերկրյա փորձը

Նախ և առաջ դիտարկենք հավատարմագրային կառավարման (տրաստի) հակահարկային սխեմաները: Դասական անգլոսաքսոնական տրաստը առաջացել է Բրիտանիայում XIV դարում՝ որպես անհատական հարկային պլանավորման ձև: Մինչ այժմ այն օգտագործվում է արտասահմանում գույքահարկի և ժառանգության հարկի նվազեցման նպատակով (ինչպես հայտնի է, Եվրոպայի մի շարք երկրներում, մասնավորապես Մեծ Բրիտանիայում, անշարժ գույքի նվիրատվության և ժառանգության հարկի դրույքաչափը բավականին բարձր է և զգալիորեն տարբերվում է Հայաստանում կիրառվող դրույքաչափից): Այդպիսի տրաստը, որպես օրենք, սահմանվում է երկար ժամանակահատվածի համար: Դասական պրակտիկայում տրաստի պայմանագրերը հարկային պլանավորման նպատակով կարող են կնքվել ինչպես բանավոր, այնպես էլ գրավոր ձևով, այդ իսկ պատճառով դասական տրաստի հիմնման գլխավոր մարմին է հանդիսանում *փաստաբանը* (ավելի հազվադեպ՝ նոտարը), քանի որ եկամտի ստացումը և գույքի վերադարձը ամբողջովին կախված են իրավասություններից:

Հասարակ տրաստի սխեման հետևյալն է (նկ. 3.1.ա.): *Մեփականատերը* (beneficial owner), որպես կանոն ոչ ռեզիդենտը, հանձնարարում է իր վստահված անձին, որը հանդես է գալիս որպես *կազմակերպիչ* (settler), տնօրինել վստահված կառավարման նպատակով առանձնացված իր գույքը (trust property), իսկ կազմակերպիչը, պաշտոնապես վստահելով, հանձնում է այն *վստահելի սեփականատիրոջը* (trustee), որը, որպես կանոն, կարող է հանդիսանալ ցանկացած կազմակերպություն: Վստահելի սեփականատերը օգտագործում է այդ միջոցները և ստացված եկամուտները պաշտոնապես ուղղում է *շահույթ ձեռքբերողին* (beneficiary), որի օգտին էլ տրաստը հիմնվում է:

Հասարակ տրաստը այժմ իր նախնական ձևով պահպանվել է միայն Լիխտենշտեյնում, այնտեղ օրենքը տրաստի փաստաբան-կազմակերպչին թույլ է տալիս դատարանի կողմից կանչվելու դեպքում չհրապարակել սեփականատիրոջ անունը:

80-ականների սկզբին լայն տարածում գտավ **այլընտրանքային տրաստի** սխեման (նկ.3.1.բ.):

Այս սխեմայի հիմքում ընկած է վստահելի սեփականատիրոջ գաղտնի պարտավորությունը կազմակերպչին շահույթ ձեռքբերող

նշանակելու մասին: Այս սխեման բացարձակ կերպով աշխատում է առ այսօր շնորհիվ անգլոսաքսոնական իրավունքի մեխանիզմի՝ այնպիսի առանձնահատկության, որի համաձայն փաստաբանը կամ անկախ հաշվապահը, որը պետք է ներկայացնի կազմակերպչի շահերը հարկային մարմինների առջև, չի կարող իմանալ արդյոք գոյություն ունի հատուկ պայմանավորվածություն կազմակերպչի և վստահելի սեփականատիրոջ միջև շահույթ ձեռքբերող նշանակելու մասին, այդ իսկ պատճառով նա (այսինքն՝ փաստաբանը կամ հաշվապահը) առանց մասնագիտական էտիկայի կանոնների խախտման կարող է ասել, որ «որքանով իրեն հայտնի է» իր հաճախորդը չի հանդիսանում տրաստի շահույթ ձեռքբերող:

Սակայն բարդություններ կարող են առաջանալ այն դեպքում, եթե հարցը ձևակերպվի հետևյալ կերպ. արդյո՞ք հաճախորդը չի հանդիսանում հնարավոր շահույթ ձեռքբերողներից մեկը:

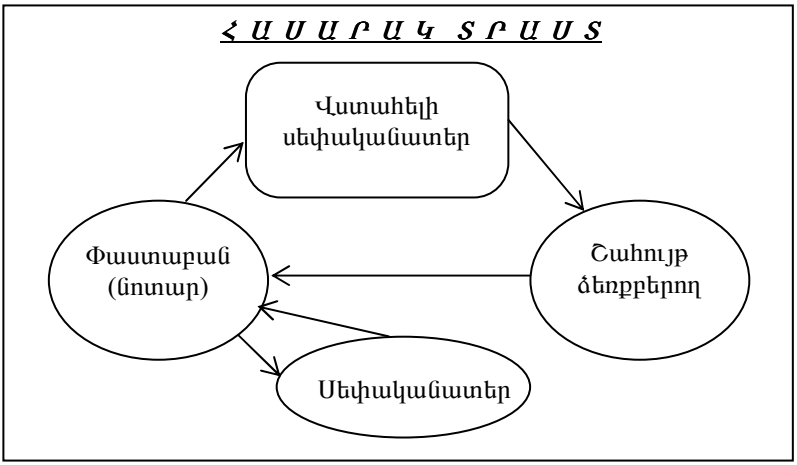
Տրաստի մեկ այլ ձևէ համարվում անձնական դրամական միջոցների փոխանցումը որևէ ֆինանսական ինստիտուտի կամ տրաստային կազմակերպության վստահելի կառավարման նպատակով:

Միջազգային բանկերը, որոնք ունեն տրաստային գործարքները վարելու բազմամյա հմուտ փորձ և համապատասխան միջոցներ շուկայի վերլուծության իրականացման համար, իրենց հաճախորդներին առաջարկում են փաթեթների կառավարման զանազան սխեմաներ, որոնք մշակված են այնպիսի մանրամասնությամբ, որ հաշվի են առնում բոլոր հնարավորություններն ու ռիսկերը:

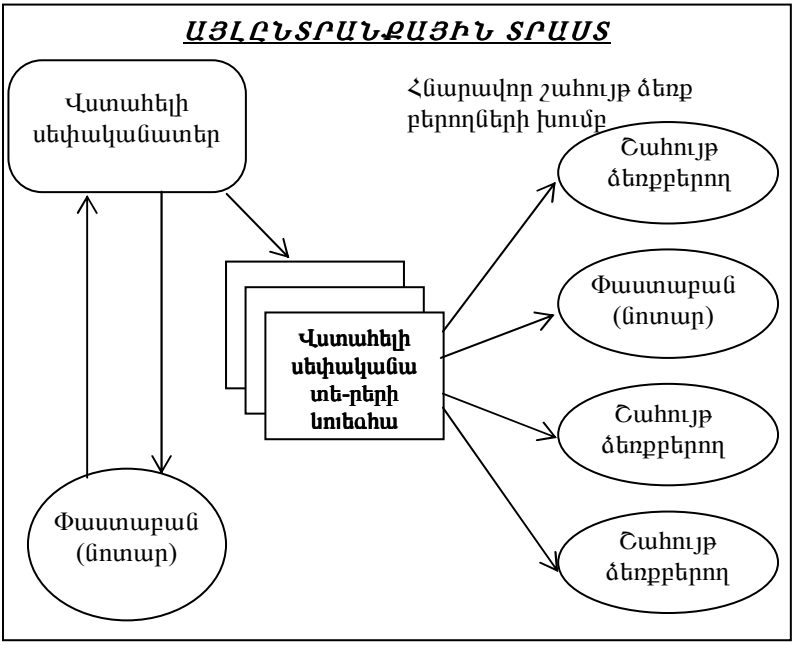
Կախված ներդրողի կողմից տրամադրվող նախնական կապիտալի գումարի չափից և ներդրումային ռազմավարությունից՝ մշակվում են ներդրումների օպտիմալ տարբերակներ:

Իդեալական փաթեթը իր կազմում ներառում է տարբեր միջազգային ֆինանսական գործիքներ (կարճաժամկետ ավանդներ, փոխառություններ, փոխարկելի փոխառություններ, բաժնետոմսեր), ներքին ֆինանսական արդյունքներ (բանկի «ագրեսիվ» ֆոնդեր, որոնք նախատեսված են տարադրամային ֆյուչերսներով և օպցիոնների շուկաներում գործարքներ իրականացնելու համար) և արտաքին (օրինակ՝ օֆշորային գոտիներում գրանցված և կառավարվող օֆշորային ֆոնդերը):

ա.



բ.



Նկար 9.1. Արտասահմանում կիրառվող տրաստերի սխեմաները

9.9.2. Անշարժ գույքի հավատարմագրային կառավարումը ՀՀ-ում

Ինչպես արդեն նշեցինք՝ հավատարմագրային կառավարումը սկիզբ է առել և զարգացել իրավունքի անգլոամերիկյան համակարգի երկրներում (Մեծ Բրիտանիա, ԱՄՆ, Կանադա, Ավստրալիա և այլն): Վերջին տասնամյակներում այս համակարգը լայն կիրառություն ստացավ նաև իրավունքի հասարակածային համակարգի երկրներում, քանի որ այն իրեն միանգամայն արդարացնում է տնտեսվարման մեխանիզմում: Հայաստանում այս ինստիտուտը ստեղծվել է բոլորովին վերջերս, սակայն նրա կիրառման անհրաժեշտությունը հետզհետե կկարևորվի գույքային կառավարիչների մասնագիտացման և արդյունավետության պահանջների խստացմանը զուգընթաց:

Համաձայն ՀՀ ՔՕ գլ.52-ի՝ գույքի հավատարմագրային կառավարման պայմանագրով մի կողմը (կառավարման հիմնադիրը) որոշակի ժամկետով գույք է հանձնում մյուս կողմի (հավատարմագրային կառավարիչի) հավատարմագրային կառավարմանը, իսկ մյուս կողմը պարտավորվում է այդ գույքի կառավարումն իրականացնել ի շահ կառավարման հիմնադրի կամ նրա նշած անձի (շահառուի):

Գույքը հավատարմագրային կառավարման հանձնելը չի հանգեցնում հավատարմագրային կառավարիչին դրա նկատմամբ սեփականության իրավունքի փոխանցման:

Հավատարմագրային կառավարիչն իրավունք ունի գույքի հավատարմագրային կառավարում իրականացնելիս այդ գույքի նկատմամբ, հավատարմագրային կառավարման պայմանագրին համապատասխան և ի շահ շահառուի, կատարել ցանկացած իրավաբանական ու փաստացի գործողություններ:

Գույքի հավատարմագրային կառավարմանն ուղղված առանձին գործողությունների նկատմամբ օրենքով կամ պայմանագրով կարող են նախատեսվել սահմանափակումներ:

Հավատարմագրային կառավարիչը հավատարմագրային կառավարման հանձնված գույքի հետ կապված գործարքները կնքում է իր անունից՝ նշելով, որ ինքը գործում է որպես նման գույքի կառավարիչ: Այդ պայմանը համարվում է պահպանված, եթե գրավոր ձևակերպում չպահանջող գործողությունները կատարելիս հավատարմագրային կառավարիչը մյուս կողմին տեղեկացրել է որպես հավատարմագրային կառավարիչ՝ դրանք կատարելու մասին, իսկ գրավոր փաստաթղթերում հավատարմագրային կառավարչի անունից կամ անվանումից հետո արվել է «Հ.Կ.» նշումը:

Ինչպես և միջազգային կանոններով, այնպես էլ մեր օրենսդրությամբ հաստատված է, որ հավատարմագրային կառավարման օբյեկտ կարող են լինել անշարժ գույքի առանձին

տեսակներ, արժեթղթեր, ոչ փաստաթղթային արժեթղթերով հավաստված իրավունքներ, բացառիկ իրավունքներ և այլ գույք:

Դրամը չի կարող լինել հավատարմագրային կառավարման ինքնուրույն օբյեկտ, բացառությամբ օրենքով նախատեսված դեպքերի:

Հավատարմագրային կառավարման հիմնադիրը գույքի սեփականատերն է, օրենքով սահմանված դեպքերում կարող է լինել նաև այլ անձ:

Հավատարմագրային կառավարիչը կարող է լինել անհատ ձեռնարկատեր կամ առևտրային կազմակերպություն: Այն դեպքերում, երբ գույքի հավատարմագրային կառավարումն իրականացվում է օրենքով նախատեսված հիմքերով, հավատարմագրային կառավարիչ կարող է լինել ձեռնարկատեր չհանդիսացող քաղաքացին կամ ոչ առևտրային կազմակերպությունը:

Գույքը ենթակա չէ փոխանցման պետական մարմնի կամ տեղական ինքնակառավարման մարմնի հավատարմագրային կառավարմանը:

Հավատարմագրային կառավարիչը գույքի հավատարմագրային կառավարման պայմանագրով չի կարող լինել շահառու:

Գույքի հավատարմագրային պայմանագրում պետք է նշվեն՝

- հավատարմագրային կառավարման հանձնված գույքի կազմը,
- իրավաբանական անձի անվանումը կամ քաղաքացու անունը՝ ի շահ որի իրականացվում է գույքի կառավարումը,
- կառավարչի վարձատրության չափը և ձևը, եթե պայմանագրով նախատեսված է վարձատրություն,
- ժայմանագրի գործողության ժամկետը:

Գույքի հավատարմագրային կառավարման պայմանագիրը կնքվում է մինչև հինգ տարի ժամկետով: Հավատարմագրային կառավարմանը փոխանցվող գույքի առանձին տեսակների համար օրենքով կարող են սահմանվել պայմանագրի կնքման այլ սահմանային ժամկետներ:

Պայմանագրի գործողության ժամկետը լրանալուց հետո, այն դադարեցնելու մասին կողմերից որևէ մեկի դիմումի բացակայության դեպքում, պայմանագիրըհամարվում է երկարաձգված, այն ժամկետով և պայմաններով, որոնք նախատեսված են պայմանագրով:

Գույքի հավատարմագրային պայմանագիրը կնքվում է գրավոր: Անշարժ գույքի հավատարմագրային կառավարման պայմանագիրը ենթակա է նոտարական վավերացման: Անշարժ գույքի նկատմամբ հավատարմագրային կառավարման իրավունքը ենթակա է պետական գրանցման:

Հավատարմագրային կառավարման հանձնված գույքն առանձնացվում է կառավարման հիմնադրի այլ գույքից, ինչպես նաև հավատարմագրային կառավարչի գույքից: Այդ գույքն արտացոլվում է

հավատարմագրային կառավարչի առանձին հաշվեկշռում, որով կատարվում է ինքնուրույն հաշվառում: Հավատարմագրային կառավարման հետ կապված գործունեությամբ հաշվարկների համար բացվում է առանձին բանկային հաշիվ:

Կառավարման հիմնադրի սնանկության դեպքում այդ գույքի հավատարմագրային կառավարումը դադարում է, և այն ընդգրկվում է մրցութային զանգվածի մեջ:

Գրավ դրված գույքը հավատարմագրային կառավարման հանձնելը գրավառուին չի զրկում այդ գույքի վրա բռնագանձում տարածելու իրավունքից: Հավատարմագրային կառավարիչը պետք է նախազգուշացվի, որ հավատարմագրային կառավարման հանձնված գույքը ծանրաբեռնված է գրավով: Եթե հավատարմագրային կառավարիչը չգիտեր և չպետք է իմանար իրեն հավատարմագրային կառավարման հանձնված գույքը գրավ դրված լինելու մասին, ապա նա իրավունք ունի դատարանով պահանջել լուծելու գույքի հավատարմագրային կառավարման պայմանագիրը, հատուցելու իր կրած իրական վնասները և վճարելու համաչափ վարձատրություն:

Հավատարմագրային կառավարիչն օրենքով և գույքի հավատարմագրային կառավարման պայմանագրով նախատեսված շրջանակներում հավատարմագրային կառավարմանը հանձնված գույքի նկատմամբ իրականացնում է սեփականատիրոջ լիազորություններ: Հավատարմագրային կառավարիչը կարող է անշարժ գույքը տնօրինել հավատարմագրային կառավարման պայմանագրով նախատեսված դեպքերում:

Գույքի հավատարմագրային կառավարման հետ կապված գործողությունների արդյունքում հավատարմագրային կառավարչի ձեռք բերած իրավունքները ներառվում են հավատարմագրային կառավարման հանձնված գույքի կազմում: Հավատարմագրային կառավարչի նման գործողությունների արդյունքում առաջացած պարտականությունները կատարվում են այդ գույքի հաշվին:

Հավատարմագրային կառավարիչը գույքի հավատարմագրային կառավարման պայմանագրով սահմանված կարգով և ժամկետներում իր գործունեության մասին հաշվետվություն է ներկայացնում կառավարման հիմնադրին ու շահառուին:

Հավատարմագրային կառավարիչը գույքի հավատարմագրային կառավարումն իրականացնում է անձամբ, բացառությամբ վերը նշված դեպքերի: Հավատարմագրային կառավարիչը կարող է հանձնարարել այլ անձի՝ իր անունից կատարելու գույքի կառավարման համար անհրաժեշտ գործողությունները, եթե ինքը դրա համար լիազորված է գույքի հավատարմագրային կառավարման պայմանագրով կամ ստացել է կառավարման հիմնադրիգրավոր համաձայնությունը կամ ստիպված է դա անել հանգամանքների ուժով՝ կառավարման հիմնադրի կամ

շահառուի շահերն ապահովելու համար և հնարավորություն չունի ողջամիտ ժամկետում ստանալ կառավարման հիմնադրի ցուցումները:

Հավատարմագրային կառավարիչը պատասխանատվություն է կրում իր կողմից ընտրված հանձնակատարի գործողությունների համար, ինչպես իր սեփականի:

Գույքի հավատարմագրային կառավարման ժամանակ շահառուի կամ կառավարման հիմնադրի շահերի համար պատշաճ հոգատարություն չցուցաբերած հավատարմագրային կառավարիչը շահառուին հատուցում է գույքի հավատարմագրային կառավարման ընթացքում բաց թողնված օգուտը, իսկ կառավարման հիմնադրին՝ գույքի կորստի կամ վնասվածքի պատճառով հասցված վնասները՝ դրա բնական մաշվածության հաշվառմամբ, ինչպես նաև բաց թողնված օգուտը:

Հավատարմագրային կառավարրիչը պատասխանատվություն է կրում պատճառված վնասների համար, եթե չի ապացուցում, որ այդ վնասներն առաջացել են անհաղթահարելի ուժի կամ շահառուի կամ կառավարման հիմնադրի գործողությունների հետևանքով:

Իրեն տրամադրված լիազորությունների գերազանցմամբ կամ դրանց համար սահմանված սահմանափակումների խախտմամբ կնքված գործարքով պարտավորությունները հավատարմագրային կառավարիչը կրում է անձամբ: Եթե գործարքին մասնակցող երրորդ անձինք չգիտեին և չպետք է իմանային, լիազորությունները գերազանցելու կամ նախատեսված սահմանափակումների մասին, ապա ծագած պարտավորությունները կատարվում են հետևյալ կերպ. գույքի հավատարմագրային կառավարման կապակցությամբ ծագած պարտավորություններով պարտքերը մարվում են այդ գույքի հաշվին: Նման գույքն անբավարար լինելու դեպքում բռնագանձումը կարող է տարածվել հավատարմագրային կառավարչի գույքի վրա, իսկ վերջինիս գույքի անբավարար լինելու դեպքում՝ հավատարմագրային կառավարման հիմնադրի՝ հավատարմագրային կառավարման չհանձնված գույքի վրա: Այդ դեպքում կառավարման հիմնադիրը կարող է հավատարմագրային կառավարչից պահանջել հատուցելու իր կրած վնասները:

Հավատարմագրային կառավարիչն ունի գույքի հավատարմագրային կառավարման պայմանագրով նախատեսված վարձատրություն, ինչպես նաև գույքի հավատարմագրային կառավարման ընթացքում իր կատարած անհրաժեշտ ծախսերի հատուցում ստանալու իրավունք՝ այդ գույքի օգտագործումից ստացված եկամուտների հաշվին:

Բացի պարտավորությունների դադարման ընդհանուր հիմքերից, գույքի հավատարմագրային կառավարման պայմանագիրը դադարում է նաև որպես հետևանք՝

- շահառու քաղաքացու մահվան կամ շահառու իրավաբանական անձի լուծարման, եթե այլ բան նախատեսված չէ պայմանագրով

- շահառուի կողմից պայմանագրով ստացվող օգուտներից հրաժարվելու, եթե այլ բան նախատեսված չէ պայմանագրով

- հավատարմագրային կառավարիչ-քաղաքացու մահվան, նրան անգործունակ, սահմանափակ գործունակ, անհայտ բացակայող կամ սնանկ ճանաչելու

- հավատարմագրային կառավարչի կամ կառավարման հիմնադրի կողմից հավատարմագրային կառավարումից հրաժարվելու՝ կապված հավատարմագրային կառավարչի կողմից գույքի հավատարմագրային կառավարումն անձամբ իրականացնելու անհնարինության հետ

- ժայմանագրից կառավարման հիմնադրի հրաժարվելու՝ հավատարմագրային կառավարչին պայմանագրով պայմանավորված վարձատրությունը վճարելու պայմանով

- կառավարման հիմնադիր-քաղաքացուն սնանկ ճանաչելու:

Գույքի հավատարմագրային կառավարման պայմանագրից կողմերից մեկի հրաժարվելու դեպքում մյուս կողմը, պայմանագիրը դադարելուց երեք ամիս առաջ, պետք է ծանուցվի այդ մասին, եթե ծանուցման այլ ժամկետ նախատեսված չէ պայմանագրով:

Հավատարմագրային կառավարման պայմանագիրը դադարելու դեպքում հավատարմագրային կառավարման հանձնված գույքը փոխանցվում է կառավարմնա հիմնադրին, եթե այլ բան նախատեսված չէ պայմանագրով:

Գույքի հավատարմագրային կառավարում կարող է սահմանվել՝

- խնամարկյալի գույքի մշտական կառավարման անհրաժեշտության հետևանքով ՀՀ ՔՕ հ.40-ով նախատեսված դեպքերում

- կտակի հիման վրա, որում նշանակված է կտակակատար

- օրենքով նախատեսված այլ հիմքերով**:**

Վերը նշված կետերով նախատեսված դեպքերում հավատարմագրային կառավարման կանոններով նախատեսված՝ կառավարման հիմնադրի իրավունքները համապատասխանաբար պատկանում են խնամակալության և հոգաբարձության մարմնին, կտակակատարին կամ օրենքում նշված այլ անձի:

ԳԼՈՒԽ 10.
ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ ԻՐԱԿԱՆԱՑՄԱՆ ԿԱՐԳԸ ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆՈՒՄ: ՄԻՋԱԶԳԱՅԻՆ ՓՈՐՁԸ

10.1. ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՀԱՍԱԿԱՐԳԸ

Անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցումը որոշակի գործողություն է, որով պետության կողմից ճանաչվում և հավաստվում է անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների ծագումը, փոփոխումը և դադարումը:

Ներկայումս գրանցման գործընթացը սահմանող և գույքի նկատմամբ իրավունքների ծագման, փոփոխման, փոխանցման և դադարման, ինչպես նաև պետական գրանցման հետ կապված իրավահարաբերությունները կարգավորող հիմնական իրավական ակտերն են ՀՀ Քաղաքացիական Օրենսգիրքը, ՀՀ Հողային Օրենսգիրքը, «Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին» ՀՀ օրենքը, ինչպես նաև այլ իրավական ակտեր, որոնց դրույթներն այս կամ այն կերպ առնչվում են գույքի նկատմամբ իրավունքների և սահմանափակումների ծագման, փոփոխման, դադարման, ինչպես նաև իրավունքների պետական գրանցման ինստիտուտի հետ:

Կադաստրային քարտեզագրումն ավարտված համայնքներում իրավունքների առաջին պետական գրանցման աշխատանքների շրջանակներում անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցումը և սեփականության (օգտագործման) իրավունքի վկայականների տրամադրումը իրականացվում է անվճար (Հավելված 10.1):

Քացաքացիական Օրենսգրքի 135 հոդվածի համաձայն անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքները, այդ իրավունքների սահմանափակումները, դրանց ծագումը, փոխանցումն ու դադարումը ենթակա են պետական գրանցման: Գրանցման ենթակա են՝ անշարժ գույքի նկատմամբ սեփականության, օգտագործման իրավունքը, հիփոթեքը, սերվիտուտները, ինչպես նաև օրենքով սահմանված դեպքերում՝ այլ իրավունքները: Տվյալ դեպքում օրենսդրությամբ սահմանված վերը նշված այլ իրավունքներն են օրինակ՝ անշարժ գույքի հավատարմագրային կառավարման, ռենտայի, ֆինանսական վարձակալության (լիզինգ) պայմանագրերից ծագող իրավունքները:

Քաղաքացիական Օրենսգրքի 135 հոդվածը նախատեսում է նաև «Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին» օրենքի ընդունումը՝ որով պետք է սահմանվի իրավունքների պետական գրանցման կարգը և գրանցումը մերժելու հիմքերը: «Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին» ՀՀ օրենքը ընդունվել է Ազգային Ժողովի կողմից 1999 թվականի ապրիլի 14-ին և ուժի մեջ է մտել 1999 թվականի մայիսի 6-ին:

Համաձայն ՀՀ Քաղաքացիական Օրենսգրքի 10 հոդվածի 2-րդ կետի, գույքի նկատմամբ պետական գրանցման ենթակա իրավունքները ծագում են դրանց գրանցման պահից: Հետևաբար Քաղաքացիական Օրենսգրքի ուժի մեջ մտնելու պահից անշարժ գույքի օտարման, մեկ անձից մյուսին այլ եղանակով փոխանցման (ժառանգում, իրավաբանական անձի վերակազմակերպում և այլն) դեպքում գույքը ձեռք բերողի սեփականության իրավունքը ծագում է պետական գրանցման պահից: Եթե անշարժ գույքի վերաբերյալ կնքվում է պայմանագիր, ապա նշված պայմանագրից ծագող իրավունքները, ըստ Քաղաքացիական Օրենսգրքի 449 հոդվածի, ենթակա են պետական գրանցման և պայմանագիրը համարվում է կնքված այդ իրավունքների պետական գրանցման պահից: Մասնավորապես պետական գրանցման են ենթակա անշարժ գույքի առուվաճառքի պայմանագրով անշարժ գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքի փոխանցումը գնորդին (ՀՀ Քաղաքացիական Օրենսգրքի 563 հոդված), անշարժ գույքի նվիրատվության պայմանագրով սեփականության իրավունքի գրանցումը (ՀՀ Քաղ. Օր. 596 հոդված), փոխանակության պայմանագրով անշարժ գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքի փոխանցումը (կիրառվում են առուվաճառքի մասին կանոնները), անշարժ գույքի վարձակալության պայմանագրից ծագող իրավունքները (ՀՀ Քաղ. Օր. 611 հոդված) և այլն:

Պետական գրանցման պահից, ըստ ՀՀ Քաղաքացիական Օրենսգրքի 173 հոդվածի, ծագում է նաև նոր ստեղծված անշարժ գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքը:

Պետական գրանցումը կատարվում է *պետության կողմից գույքի նկատմամբ գրանցված իրավունքների պաշտպանության, կադաստրային տվյալների մատչելիության, օբյեկտիվության, անընդհատության և կենտրոնացման* ***սկզբունքների հիման վրա****:*

Ինչպես արդեն նշվեց «Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին» ՀՀ օրենքը (այսուհետ՝ Օրենք) ուժի մեջ է մտել 1999 թվականի մայիսի 6-ին: Օրենքը նախ սահմանում է պետական գրանցման հիմնական սկզբունքները և խնդիրները:

Անշարժ գույքի պետական գրանցման հիմնական խնդիրներն են՝

- Պետության կողմից գույքի նկատմամբ իրավունքների ճանաչումը, երաշխավորումը և պաշտպանությունը
- Անշարժ գույքի շուկայի կայացման աջակցությունը

- Գույքի և դրա նկատմամբ իրավունքների ու սահմանափակումների վերաբերյալ տեղեկատվական համակարգի ստեղծումը
- Պետական կառավարման, տեղական ինքնակառավարման և դատական մարմիններին, իրավաբանական անձանց, բանկերին, քաղաքացիներին գույքի և դրա նկատմամբ իրավունքների և սահմանափակումների վերաբերյալ տեղեկատվության տրամադրումը
- Գույքի և դրա նկատմամբ իրավունքների և սահմանափակումների վերաբերյալ տվյալների մատչելիության, օբյեկտիվության և անընդհատության ապահովումը:

Պետական գրանցումն իրականացնում է Անշարժ գույքի պետական միասնական կադաստրի համակարգը: Այս համակարգը կազմված է Հայաստանի Հանրապետության կառավարության կողմից լիազորված պետական կառավարման հանրապետական մարմնից և նրա տարածքային ստորաբաժանումներից: Պետական կառավարման հանրապետական մարմինը՝ Անշարժ գույքի պետական ռեգիստրը, մշակում և իրականացնում է Հայաստանի Հանրապետության տարածքում անշարժ գույքի շուկայի բնագավառում ընդհանուր քաղաքականությունը, գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցումը, ինչպես նաև գույքի վերաբերյալ տեղեկատվական համակարգի ստեղծումը, տեղեկատվության տրամադրումը և համակարգի գործունեության կառավարումն ու վերահսկումը:

Անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի կողմից ստեղծվում են Անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի տարածքային ստորաբաժանումներ և ռեգիստրի կողմից սահմանված տարածքում իրականացնում են գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցումը: Տարածքային ստորաբաժանումներում ստեղծվում է անշարժ գույքի և դրա նկատմամբ իրավունքների և սահմանափակումների տեղեկատվական բանկ: Անշարժ գույքի կադաստրի տեղեկատվական բանկն իրենից ներկայացնում է անշարժ գույքի պետական հաշվառման, կադաստրային գնահատման, անշարժ գույքի ֆիզիկական ու որակական հատկանիշների և անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման փաստաթղթերի ամբողջություն:

Պետական գրանցման կազմակերպման նպատակով Հայաստանի Հանրապետության տարածքը բաժանվում է կադաստրային տարածքների, այս տարածքներից յուրաքանչյուրին տրվում է առանձին կադաստրային ծածկագիր: Կադաստրային տարածքներն իրենց հերթին բաժանվում են կադաստրային ենթատարածքների, որոնք չպետք է խախտեն համայնքների սահմանները: Կադաստրային ենթատարածքներից յուրաքանչյուրը նույնպես ունի իր առանձին կադաստրային ծածկագիրը: Կադաստրային տարածքների և

ենթատարածքների համար առանձնացվում են անշարժ գույքի պետական գրանցման միասնական մատյաններ:

Պետական գրանցման օբյեկտներն են օրենքով սահմանված պետական գրանցման ենթակա գույքի նկատմամբ սեփականության, օգտագործման իրավունքը, գրավը, հիպոթեքը, սերվիտուտները, ինչպես նաև, օրենքով նախատեսված դեպքերում, այլ իրավունքները, դրանց ծագումը, փոփոխումը, դադարումը:

Պետական գրանցման սուբյեկտներն են՝ Հայաստանի Հանրապետությունը, համայնքները, քաղաքացիները, իրավաբանական անձինք, միջազգային կազմակերպությունները, օտարերկրյա իրավաբանական և ֆիզիկական անձինք, ինչպես նաև քաղաքացիություն չունեցող անձինք:

Պետական գրանցման սուբյեկտներն իրավունք ունեն՝

- Սահմանված կարգով ստանալու կադաստրային տեղեկություններ անշարժ գույքի կադաստրային տվյալների վերաբերյալ
- Վերադասության, դատական կարգով գանգատարկելու անշարժ գույքի պետական միասնական կադաստր վարող մարմնի պաշտոնատար անձանց գործողությունները
- Դատական կարգով պահանջելու անշարժ գույքի պետական միասնական կադաստր վարող մարմնի պաշտոնատար անձանց ապօրինի գործողությունների պատճառով իրենց հասցված վնասի փոխհատուցումը:

Պետական գրանցման սուբյեկտների պարտավորություններն են՝

- Գույքի և դրա նկատմամբ իրավունքների ու սահմանափակումների փոփոխության հետ կապված ցանկացած իրավական գործարք 30 օրվա ընթացքում ներկայացնել անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի տարածքային ստորաբաժանում
- Անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի պահանջով ներկայացնել գույքի նկատմամբ իրավունք հիմնավորող այլ փաստաթղթեր
- Վճարել պետական գրանցման համար սահմանված վճարները:

Պետական գրանցման համակարգի հիմնական փաստաթղթերն են՝

- Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման միասնական մատյանը
- Կադաստրային քարտեզը (հատակագիծը)
- Անշարժ գույքի յուրաքանչյուր միավորի համար կազմված կադաստրային գործը:

<u>Գրանցման մատյանում.</u> անշարժ գույքի յուրաքանչյուր միավորի համար անկախ սեփականության ձևից, լրացվում է գրանցման առանձին թերթիկ: Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական

գրանցման միասնական մատյանի ձևը հաստատվել է ՀՀ Կառավարության 22.10.1997թ. թիվ 466 որոշմամբ:

Անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների գրանցման թերթիկը կազմված է հետևյալ **բաժիններից** և **ենթաբաժիններից**՝

Բաժին 1. Անշարժ գույքի նկարագիրը

Ենթաբաժին 1. Հողամաս. Գրառում է կատարվում հողամասի կադաստրային համարը, կադաստրային գործի համարը, գտնվելու վայրը, նպատակային նշանակությունը, օգտագործման նպատակը, հողի կադաստրային արժեքը (դրամ), հողամասի չափը (մակերեսը):

Ենթաբաժին 2. Շենքեր. Գրառում է կատարվում շենքի կադաստրային համարը, շենքի տեսակը, օգտագործման նպատակը, ընդհանուր բնութագիրը, ընդհանուր մակերեսը:

Ենթաբաժին 3. Շինություններ. Գրառում է կատարվում շինությունների կադաստրային համարը, շինության անվանումը, ընդհանուր բնութագիրը, շինության ընդհանուր մակերեսը, շինության կադաստրային արժեքը (դրամ):

Բաժին 2. Անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքները

Ենթաբաժին 1. Հողամաս. *Իրավունքի ձեռքբերում*-սեփականատիրոջ (օգտագործողի) անունը (անվանումը), անձնագրային տվյալները կամ ռեկվիզիտները, իրավունքի տեսակը և գործողության ժամկետը, սեփականության բաժնեմասի չափը (տոկոս), սեփականատերերի թիվը, իրավունքը հաստատող փաստաթղթի անվանումը:

Իրավունքի դադարում-իրավունքի դադարումը հաստատող փաստաթղթի անվանումը և ամսաթիվը:

Ենթաբաժին 2. Շենքեր. *Իրավունքի ձեռքբերում*-սեփականատիրոջ (օգտագործողի) անունը (անվանումը), անձնագրային տվյալները կամ ռեկվիզիտները, իրավունքի տեսակը և գործողության ժամկետը, սեփականության բաժնեմասի չափը (տոկոս), սեփականատերերի թիվը, իրավունքը հաստատող փաստաթղթի անվանումը:

Իրավունքի դադարում-իրավունքի դադարումը հաստատող փաստաթղթի անվանումը և ամսաթիվը:

Ենթաբաժին 3. Շինություններ. *Իրավունքի ձեռքբերում*-սեփականատիրոջ (օգտագործողի) անունը (անվանումը), անձնագրային տվյալները կամ ռեկվիզիտները, իրավունքի տեսակը և գործողության ժամկետը, սեփականության բաժնեմասի չափը (տոկոս), սեփականատերերի թիվը, իրավունքը հաստատող փաստաթղթի անվանումը:

Իրավունքի դադարում-իրավունքի դադարումը հաստատող փաստաթղթի անվանումը և ամսաթիվը:

Սերվիտուտի իրավունքի ձեռքբերում-սեփականատիրոջ (օգտագործողի) անունը (անվանումը), ում օգտին է տրվել սերվիտուտի իրավունքը, ինչ իրավունք է տրվել սերվիտուտով, սերվիտուտի պայմանագրի ամիս, ամսաթիվը, սերվիտուտի գործողության ժամկետը:

Ենթաբաժին 3Ա. Սահմանափակումներ. *Իրավունքի ձեռքբերում*-սեփականատիրոջ (օգտագործողի) անունը (անվանումը), ում օգտին է ձեռք բերվել սահմանափակումը, սահմանափակման իրավունքը հաստատող փաստաթղթերի անվանումը, սահմանափակման ժամկետը, սահմանափակման պայմանները:

Իրավունքի դադարում-իրավունքի դադարումը հաստատող փաստաթղթի անվանումը և ամսաթիվը:

Ենթաբաժին 3Բ. Գրավ/հիփոթեք. *Իրավունքի ձեռքբերում*-գրավառուի անունը (անվանումը), գրավառուի բնակության (գտնվելու) վայրը, գրավի)հիփոթեքի առարկայի նկատմամբ իրավունքի տեսակը, գրավի/հիփոթեքի ամիսը, ամսաթիվը և համարը, գրավի/հիփոթեքի առարկայի արժեքը (դրամ), գրավի/հիփոթեքի պարտավորությունները, գրավի/հիփոթեքի պայմանագրի գործողության ժամկետը, տեղեկություններ նախորդ գրավի/հիփոթեքի մասին:

Իրավունքի դադարում-իրավունքի դադարումը հաստատող փաստաթղթի անվանումը և ամսաթիվը:

Ենթաբաժին 3Գ.Շինությունների վարձակալություն. *Իրավունքի ձեռքբերում*- վարձակալի անունը (անվանումը), վարձակալի բնակության (գտնվելու) վայրը, վարձակալության պայմանագրի ամիսը, ամսաթիվ և համարը, վարձակալության պայմանագրի պայմանները, վարձակալության ժամկետը, ենթավարձակալության առկայությունը:

Իրավունքի դադարում-իրավունքի դադարումը հաստատող փաստաթղթի անվանումը և ամսաթիվը:

Անշարժ գույքի միավորի կադաստրային քարտեզները (հատակագծերը) տեղանքի փոքրացված և ընդհանրացված արտապատկերն են՝ համապատասխան մասշտաբով և պայմանական նշաններով: Հատակագծում պատկերվում են անշարժ գույքի միավորները (անկախ սեփականության ձևից), դրանց տեղադրությունը, սահմանները, մակերեսները, տեսքերն ու տեսակները, վերգետնյա և ստորգետնյա հաղորդակցությունների ցանցերը և այլ տվյալներ: Կադաստրային քարտեզներում նշված հողամասերի, շենքերի, շինությունների և այլ ամրակայված գույքի սահմանագծերի և անկյունագծերի կոորդինատները լրացվում են անշարժ գույքի պետական միասնական կադաստրի կոորդինատային ժողովածուի մեջ և կապակցվում են Հայաստանի Հանրապետությունում գործող ընդհանուր կոորդինատային համակարգին:

Անշարժ գույքի միավորը դա կադաստրային քարտեզում առանձին ծածկագրով ուրվագծված և համարակալված հողամաս, շենք, շինություն է, որը կարող է հանդիսանալ սեփականության կամ օգտագործման օբյեկտ: Անշարժ գույքի յուրաքանչյուր միավորի համար կազմվում է կադաստրային գործ, որն իր մեջ ընդգրկում է իրավունքներ և սահմանափակումներ հաստատող հետևյալ փաստաթղթերը՝

- Անշարժ գույքի սուբյեկտներին հատկացված և որպես սեփականություն կամ օգտագործման անցած հողերի (տնամերձ, այգեգործական, բնակելի տան շինարարության և դրա սպասարկման, գյուղացիական կամ գյուղացիական կոլեկտիվ տնտեսություն վարելու, ինչպես նաև քաղաքաշինական գործունեություն ծավալելու համար) և շենքերի, շինությունների մասին
- Անշարժ գույքի օտարման, վարձակալության, ենթավարձակալության, օգտագործման, գրավի, հիպոթեքի, փոխանակման և սերվիտուտների պայմանագրերը, ինչպես նաև սերվիտուտների վերաբերյալ դատական որոշումները, վճիռները
- Հողը կամ շենքերը, շինություններն օգտագործման հանձնելու մասին որոշումները կամ պայմանագրերը
- Հողամասի սահմանների փոփոխման, միավորման և բաժանման մասին պայմանագրերը
- Անշարժ գույքի օգտագործման սահմանափակումների մասին որոշումներն ու պայմանագրերը
- Անշարժ գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքի դադարման մասին որոշումները, վճիռներն ու դատավճիռները
- Հողի կամ շենքերի, շինությունների օգտագործման կամ վարձակալության իրավունքի դադարման մասին որոշումներն ու վճիռները
- Անշարժ գույքից կամ դրա մի մասից սեփականատիրոջ հրաժարվելու մասին որոշումները
- Անշարժ գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքները և այդ իրավունքների սահմանափակումները, դրանց ծագումը, փոխանցումը, փոփոխումը կամ դադարումը հաստատող փաստաթղթեր:

10.2. ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ ԻՐԱԿԱՆԱՑՈՒՄԸ

Պետական գրանցման նպատակով անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունք ունեցող սուբյեկտները գտնվելու վայրի պետական ռեգիստրի տարածքային ստորաբաժանումներ են ներկայացնում դիմում՝ դիմումին կցելով պետական գրանցման վճարի անդորրագիրը և գույքի նկատմամբ իրավունքներ հաստատող համապատասխան փաստաթղթերը: Դիմումը

, ՀՀ ՆԳՆ

աղաքացիություն չունեցող անձանց

հերթականության հաշվառում է: Դիմումում պետք է նշված լինեն գույքի

ցանկը, պատվերի կատարման ժամկետը, դիմողի անձնագրային

Դիմում է համարվում նաև տարբեր մարմինների,

գրությունները:

Դիմումում պետք է նշված լինեն բոլոր ներկայացվող

Դիմումը և կից փաստաթղթերն ընդունվում և գրանցվում են դիմումների հաշվառման մատյանում:

Դիմումների հաշվառման աշխատանքները կանոնակարգելու

հաշվառման _____`

♦ իրավունքների պետական գրանցման դիմումների հաշվառման մատյան

♦ տեղեկատվության տրամադրման դիմումների հաշվառման մատյան:

Դիմումների հաշվառման մատյանների բոլոր էջերը համարակալվում են, վերջին էջում նշում է կատարվում էջերի քանակի

վերջում դիմումների հաշվառման մատյանում վերջին դիմումից հետո գիծ

մատյանները համարակալվում են հետևյալ կերպ՝ SSSS-ՍՄ-ԴԴԴԴ,

տվյալ մատյանում դիմումի հերթական համարը: Դիմումների հերթական

Դիմումների հաշվառման մատյանում ընդհանուր բաժնի աշխատակցի կողմից,

ժամը, րոպեն, դիմումով ներկայացված պատվերի կատարման

ազգանուն, հայրանուն), անշարժ գույքի գտնվելու
անշարժ գույքի անվանումը, դիմումով պատվիրված ծառայության

տրամադրում և այլն), այնուհետև՝ մատուցվող ծառայությունների համար վճարումները հաշվարկելուց հետո, մատուցվող ծառայությունների դիմաց գանձվող գումարի չափը, իրավունքի

դիմողին տրամադրվող իրավունքի գրանցման վկայականի անվանումը (անշարժ գույք
գրանցման, գրավի, հիփոթեքի, վարձակալության իրավունքի գրանցման վկայական) կամ տեղեկատվության տրամադրումը, դիմումը հանձնողի

րոպեն:

Չեն ընդունվում մատիտով գրված, ջնջումներով փաստաթղթեր: Ուղղումներով ներկայացված փաստաթղթերը կարող են ընդունվել, եթե դրանք վավերացված են համապատասխան ստորագրությամբ և կնիքով: Փաստաթղթերը ներկայացվում են մեկ օրինակից՝ բնօրինակը կամ սահմանված կարգով հաստատված պատճեն: Առանց սեփականատիրոջ կամ օգտագործողի համաձայնության չեն ընդունվում անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների փոփոխություններ, լրացումներ, բացի հետևյալ դեպքերից՝

- եթե գործարքը կատարվում է լիազորագրի հիման վրա
- եթե գործարքը կատարում է խնամակալը, հոգեբարձուն կամ այլ օրինական ներկայացուցիչ
- եթե փոփոխությունը կատարվում է դատարանի որոշումով, վճռով կամ դատավճռով
- եթե իրավունքը փոխանցվում է այլ անձի՝ սեփականատիրոջ, օգտագործողի մահվան դեպքում՝ կտակի կամ ըստ օրենքի իրավահաջորդության հիման վրա:

Մեկ անձի (ներկայացուցչի) կողմից ուրիշ անձի

լիազորված պետական մարմնի կամ տեղական ինքնակառավարման մարմնի ակտի վրա հիմնված լիազորությունների ուժով կնքված գործարքը քաղաքացիական իրավունքներ և պարտականություններ է առաջացնում ներկայացվողի համար:

Լիազորագիր է համարվում գրավոր լիազորությունը, որն անձը

Լիազորագրի գործողության ժամկետը չի կարող 3 տարուց ավելի լինել: Եթե լիազորագրում ժամկետ նշված չէ, ապա այն ուժը պահպանում է
րվա ընթացքում: Լիազորագիրը, որում նշված չէ

Լիազորագրի գործողությունը դադարում է, եթե՝

ա) լիազորագրի ժամկետը լրացել է

բ)
գործողությունները

գ) լիազորագրողը վերացրել է այն

դ) անձը, ում տրված է լիազորագիրը, հրաժարվել է

ե) դադարել է այն իրավաբանական անձը, որի անունից տրվել է լիազորագիրը

զ) դադարել է այն իրավաբանական անձը, որի անունով տրվել է լիազորագիրը

է)
կամ անհայտ բացակայող է ճանաչվել այն անձը, ով տվել է լիազորագիրը

ը)
կամ անհայտ բացակայող է ճանաչվել այն անձը, ում տրվել է լիազորագիրը:

Լիազորագիր տվող անձը կարող է ցանկացած ժամանակ վերացնել լիազորագիրը:

Նոտարական ձև պահանջող գործարքներ կնքելու համար

պայմանագրերի:

րինականացման պահանջը չեղյալ
-ի Հաագայի կոնվենցիայի

ի,

ա) պետական և տեղական ինքնակառավարման մարմինների կամ նրանց պաշտոնատար անձանց կողմից տրված պաշտոնական

բ) կազմակերպությունների կամ նրանց մարմինների կողմից

գ)

դ)

այլ վավերացման ենթակա չէ:

Ինչպես արդեն նշվել է, *ՀՀ Քաղաքացիական Օրենսգրքի 135 հոդվածի համաձայն՝ անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքները, այդ իրավունքների սահմանափակումները, դրանց ծագումը, փոխանցումն ու դադարումը ենթակա են պետական գրանցման: «Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին» ՀՀ օրենքի 23 հոդվածի համաձայն, գույքի հետ կատարվող գործարքներից ծագող իրավունքները՝ սեփականության իրավունքը, օգտագործման իրավունքը, գրավը, հիփոթեքը, սերվիտուտները, այլ սահմանափակումները, շարժական գույքի նկատմամբ իրավունքերը ենթակա են պետական գրանցման՝ գործարքների կնքման օրվանից սկսած 30-օրյա ժամկետում:* ՀՀ Քաղաքացիական Օրենսգրքի 301 հոդվածի համաձայն, գործարքներից ծագող իրավունքների պետական գրանցման պահանջը չպահպանելը հանգեցնում է գործարքի անվավերությանը: Նման գործարքներն առոչինչ են: Հետևաբար անշարժ գույքի նկատմամբ կնքվող գործարքներից ծագող իրավունքները գործարքի կնքման պահից սկսած (հաշվի առնելով այն հանգամանքը, որ անշարժ գույքի նկատմամբ պետական գրանցման ենթակա իրավունքները ծագում են նոտարական վավերացում պահանջող գործարքներից, այդ ժամկետը հաշվարկվում է գործարքի նոտարական վավերացման պահից սկսած) 30-օրյա ժամկետում պետական գրանցման չներկայացնելու դեպքում նման գործարքը առոչինչ է, այսինքն անվավեր է կնքման պահից և չի հանգեցնում իրավաբանական հետևանքներ, բացառությամբ այն հետևանքների, որոնք կապված են գործարքի անվավերության հետ:

Օրենքի 22 հոդվածի համաձայն, պետական գրանցման ներկայացվող փաստաթղթերը պետք է կազմված լինեն ՀՀ օրենսդրությամբ սահմանված կարգով: Մասնավորապես պետական գրանցման ներկայացվող՝ անշարժ գույքի նկատմամբ բոլոր պայմանագրերը կնքվում են գրավոր՝ կողմերի ստորագրությամբ մեկ փաստաթուղթ կազմելու միջոցով և ենթակա են նոտարական վավերացման: Պետական գրանցման ներկայացվող մյուս հիմնական փաստաթղթերի համար նույնպես դրանց կազմման կարգը պետք է լինեն

ՀՀ օրենսդրությանը համապատասխան, օրինակ՝ ՀՀ Հողային Օրենսգրքի 59 հոդվածի համաձայն հողամասի նկատմամբ իրավունք հաստատող փաստաթղթերի անբաժանելի մասը պետք է կազմի հողամասի հաստատված հատակագիծը:

Գույքի նկատմամբ գրանցված իրավունքների, այդ թվում՝ գրավի, հիփոթեքի պետական գրանցումն իրականացվում է ըստ պետական ռեգիստրի տարածքային ստորաբաժանումում մուտքագրված դիմումների հերթականության: Այդ հերթականությունը որոշվում է հաշվառման մատյանում նշված ամիս-ամսաթվով և ժամով:

Անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների և

տեղեկատվ
քարտեզների տվյալների և անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների

տուրքի մուծման անդորրագրի,
պետական գրանցման վճարի անդորրագրի հիման վրա:

Կախված անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքը ձեռք բերելու եղանակից՝ *իրավունքների պետական գրանցման համար անհրաժեշտ* հանդիսանում՝

ա) ավունքի
գրանցման վկայականը:

բ)

(1998թ. մարտի 1-

գ) Գյուղացիական, գյուղացիական կոլեկտիվ

գույքաթերթը, շենքերի շինությունների տեխնիկական անձնագիրը,

դ)

պետական ակտը կամ հո
ժամանակավոր պետական ակտը:

ե)

դատարանի որոշումը, վճիռը (անհրաժեշտության դեպքում՝ նոր առաջացած անշարժ գույքի համար տրվող ն

զ) Սեփականության և այլ գույքային իրավունքների ծագման,

է)
գրքերից (ծխամատյան) քաղվածքը կամ պետական արխիվի կողմից տրված որոշման քաղվածքը:

ը) Պետական բնակարանային ֆոնդի բնակարանների

ղեկավարի կողմից):

թ) Կոոպերատիվ բնակարանային, ամառանոցային և այլ գույքի

փայավճարը ամբողջությամբ վճարված լինելու վերաբերյալ տեղեկանքը:

ժա)

որոշումը, պայմանագիրը:

ժբ)

ժգ) Ժառանգության իրավունքի վկայագիրը
իրավունքի վկայագիրը:

ժդ) Անշարժ գույքի բռնագանձման կամ բռնագրավման

ժե) Պետության կամ համայնքային կարիքների համար

ժզ) Անշարժ գույքի անհատո

վարձակալության (լիզինգ) պայմանագիրը:

ժէ) Անշարժ գույքի հավատարմագրային կառավարման պայմանագիրը:

ժը)
պայմանագիրը:

ժթ) Գրավի, հիփոթեքի պայմանագիրը:

ի) Սերվիտուտի պայմանագիրը, դատարանի վճիռը և (կամ) որոշումը:

լ) Իրավունքների պետական գրանցման համար
իրավաբանական անձի կողմից պետք է դիմումին կից

գրանցման վկայական.

- ✓ կանոնադրություն

✓

ենթակա են պետական գրանցման:

խ)

ան

ծ) Իրավահաջորդության դեպքում, իրավաբանական անձի գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման համար հիմք են

բաժանիչ հաշվեկշիռը և իրավաբանական անձի պետական գրանցման վկայ

կ)

հ) Շինարարության, շենքերի, շինությունների վերականգնման, վերակառուցման, արդիականացման (բացառությամբ ներքին ընթացիկ

- ✓ ճարտարապետաշինարարական նախագծերը,
- ✓ քանդման թույլտվությունը,
- ✓ շինարարության, շենքերի, շինությունների վերականգնման, վերակառուցման, արդիականացման, շինարարության ավարտական ակտը («Շինարարության ավարտի

Հանրապետության կառավարության 30.07.98թ. թիվ 477 որոշումն ընդունվելուց հետո ընկած ժամանակաշրջանի համար):

Անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի տարածքային ստորաբաժանումը ստուգում է ներկայացված փաստաթղթերի համապատասխանությունը Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությանը: Անհամապատասխանության դեպքում դրանք վերադարձվում են դիմողին՝ անհամապատասխանության մասին պարտադիր նշումով: Սեփականատիրոջ կամ օգտագործողի կողմից փաստաթղթերը, համապատասխան ուղղումներով և լրացումներով, վերաներկայացվում են դրանց վերադարձման օրվանից սկսած 15-օրյա ժամկետում:

Օրենքի 43 հոդվածի համաձայն՝ *պետական գրանցումը մերժվում է*, եթե գրանցման համար ներկայացված փաստաթղթերը չեն համապատասխանում ՀՀ օրենսդրության պահանջներին, այսինքն՝

- բացակայում է պետական գրանցման վճարի անդորրագիրը
- ներկայացվել են մատիտով գրված, ջնջումներով, ուղղումներով, ինչպես նաև ոչ պատշաճ ձևակերպված փաստաթղթեր:

Ընդհ այլ պատճառով, այդ թվում՝ անհպատակահարմարության պատճառաբանությամբ, պետական գրանցման մերժումը արգելված է:

Այնուհետև տարածքային ստորաբաժանման հաշվառման բաժնի մասնագետների կողմից կատարվում է անշարժ գույքի չափագրում կամ տեղազննություն, եթե գույքը գրանցվում է առաջին անգամ կամ նախկինում գրանցված գույքային միավորը փոփոխություններ է կրել, ապա կատարվում է չափագրում, հակառակ դեպքում՝ տեղազննություն, որի արդյունքների հիման վրա գրանցման վկայականում պատկերվում են հողամասի և շենքի հատակագծերը:

Դրանից հետո փաստաթղթերը փոխանցվում են գրանցման բաժին, որտեղ լրացվում է նշված անշարժ գույքի միավորի մատյանի թերթիկը: Ընդ որում, եթե գույքը գրանցվում է առաջին անգամ, ապա լրացվում է նոր թերթիկ, իսկ գույքի նկատմամբ իրավունքների փոխանցման, դադարման, այլ գույքային իրավունքների (գրավ, վարձակալություն և այլն) գրանցման դեպքում միավորի համար լրացված թերթիկում կատարվում է համապատասխան փոփոխությունը կամ լրացումը:

Անշարժ գույքը գրանցված է համարվում անշարժ գույքի պետական գրանցման միասնական մատյանում գրանցման պահից, որից հետո անշարժ գույքի վերաբերյալ տեղեկությունները 24 ժամվա ընթացքում փոխանցվում են անշարժ գույքի պետական միասնական կադաստրի տեղեկատվական կենտրոն:

Անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցումից հետո Հայաստանի Հանրապետության Անշարժ գույքի պետական միասնական կադաստր վարող տարածքային մարմնի կողմից տրվում է անշարժ գույքի համապատասխան իրավունքի գրանցման վկայական: Անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի, վարձակալության և գրավի (հիփոթեքի) իրավազորության գրանցման վկայականների ձևերը հաստատվել են Հայաստանի Հանրապետության կառավարության 22.10.1997թ. թիվ 466 որոշմամբ:

Անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի վկայականում նշվում են անշարժ գույքի սեփականատիրոջ (օգտագործողի) անունը (անվանումը), անշարժ գույքի միավորի ծածկագիրը, պետական գրանցման համարը, գույքի նկատմամբ իրավունքները, սերվիտուտները, նպատակային նշանակությունը, չափերը, հատակագիծը, լրացուցիչ այլ նշումներ:

Սեփականատիրոջ՝ մի քանի վայրում գտնվող անշարժ գույքը կարող է գրանցվել այդ գույքի ցանկացած մասի գտնվելու վայրում:

Պետական գրանցման մատյանի յուրաքանչյուր թերթիկ, ինչպես նաև գրանցման վկայականները ստարագրվում և կնքվում են ստորաբաժանման ղեկավարի կողմից:

Պետական գրանցումից հետո անշարժ գույքի միավորի կադաստրային գործը հանձնվում է տեղեկատվության տրամադրման ենթաբաժին (արխիվ), իսկ վկայականը փոխանցվում է ստորաբաժանման ընդհանուր բաժին, որտեղ և հանձնվում է սեփականատիրոջը կամ օգտագործողին:

Գույքի նկատմամբ որևէ առանձին իրավունք չի գրանցվում, եթե գրանցված չէ տվյալ գույքի նկատմամբ սեփականության կամ օգտագործման իրավունքը: Օրենքի նշված դրույթը բխում է ՀՀ Քաղաքացիական Օրենսգրքի 10 հոդվածի 2-րդ կետից, որտեղ նշված է, որ պետական գրանցման ենթակա իրավունքները ծագում են դրանց պետական գրանցման պահից: Եվ քանի որ անշարժ գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքը ենթակա է պետական գրանցման, իսկ այլ գույքային իրավունքները կարող են առաջանալ սեփականատիրոջ հետ կնքվող գործարքների հիման վրա, ուստի և տրամաբանական է, որ նախ գույքի սեփականատիրոջ իրավունքը պետք է իրավաբանորեն ձևակերպվի (գրանցվի), որպեսզի սեփականատերը իրավասու լինի կնքելու գույքի վերաբերյալ հետագա գործարքներ:

Անշարժ գույքի պետական գրանցումը կատարվում է 2-7 օրյա ժամկետում՝ փաստաթղթերն անշարժ գույքի պետական միասնական կադաստր վարող մարմինների կողմից ընդունման օրվանից սկսած: Ընդ որում պատվիրատուի պահանջով անշարժ գույքի նկատմամբ պետական գրանցումը կարող է իրականացվել նաև դիմումը

- -րդ

գույքի (անհատական բնակելի տուն, բնակարան, այգետնակ,

2

ցման նպատակով
իրականացված չափագրման կամ տեղազննության, կամերալ

Քնակելի նշանակության անշարժ գույքի (անհատական բնակելի տուն, բնակարան, այգետնակ, ավտոտնակ, տնամերձ, բնակելի տան

մ^2

իրավունքների պետական գրանցումը իրականացվում է դիմումը
-
արագացման գործակիցների կիրառման:

Իրավունքների պետական գրանցումն իրականացվում է անշարժ գույքի միավորների նկատմամբ: Ինչպես արդեն նշվել է, *անշարժ գույքի միավորը* դա կ

Անշարժ գույքի միավորի հիմնական նկարագիրը դա տվյալ միավորի կադաստրային ծածկագիրն է, որի օգնությամբ տվյալ միավորը կարելի է տարբերել անշարժ գույքի ցանկացած այլ միավորից:

Կադաստրային ծածկագիրը դա թվերի համակցություն է, որը

ֆիզիկական և իրավական մեկ ամբողջություն: Անշարժ գույքի յուրաքանչյուր միավորին տրվում է մեկ չկրկնվող կադաստրային ծածկագիր, այսինքն՝ չեն կարող լինել նույն ծածկագրով երկու տարբեր միավորներ: Կադաստրային ծածկագիրն ունի հաստատուն և աստիճանական կառուցվածք՝ բաղկացած թվերի հետևյալ խմբերից՝

ա) *թվերի առաջին խումբը* կադաստրային տարածքի՝ մարզի ծածկագիրն է, կազմված երկնիշ տառային կոդից, ըստ ISO 3166-2 («Կոդեր, երկրների և նրանց միջազգային ստանդարտի»)

բ) *թվերի երկրորդ խումբը* կադաստրային ենթատարածքի՝ համայնքի ծածկագիրն է՝ կազմված եռանիշ թվից և սկսվում է 001-ից,

գ) եթե անշարժ գույքի միավորը գտնվում է մարզի վարչական տարածքում, բայց համայնքի վարչական սահմաններից դուրս (կադաստրային սեկտոր), ապա այն նույնպես ծածկագրվում է *թվերի երկրորդ խմբով* և սկսվում է 801-ից,

դ) *թվերի երրորդ խումբը* կադաստրային թաղամասի ծածկագիրն է՝ կազմված եռանիշ թվից և սկսվում է 001-ից,

ե) *թվերի չորրորդ խումբը* հողամասի ծածկագիրն է՝ կազմված եռանիշ թվից և սկսվում է 001-ից:

Հողամասին ամրակայված շենքերին, շինություններին տրվում են առանձին կադաստրային ծածկագրեր՝ կազմված եռանիշ թվից, որոնք սկսվում են 001-ից: Շենքերի, շինությունների մաս հանդիսացող անշարժ գույքի առանձին միավորներին (բնակելի և ոչ բնակելի տարածքներին) տրվում է եռանիշ թվից բաղկացած ծածկագիր, որն սկսվում է 001-ից:

Անշարժ գույքի սահմանների փոփոխման (միավորման և բաժանման) պայմանագրերը ենթակա են պետական գրանցման: Փոփոխությունները կատարվում են պայմանագրի, դատարանի որոշման կամ վճռի առկայության դեպքում: Անշարժ գույքի միավորների բաժանման կամ միավորման արդյունքում առաջանում է անշարժ գույքի

նոր միավոր, և հետևաբար վերը նշված փաստաթղթերի հիման վրա փոփոխություններ են կատարվում կադաստրային քարտեզներում և գրանցման մատյանի՝ տվյալ անշարժ գույքի միավորի գրանցման թերթիկում (գրանցման նախկին թերթիկը փակելու և գրանցման նոր թերթիկ բացելու միջոցով):

Հողամասերի սահմանների փոփոխման, միավորման կամ բաժանման վերաբերյալ դիմումները կարող են մերժվել, եթե այդ փոփոխությունները հակասում են օրենքին, քաղաքաշինական, հողաշինարարական կամ սանիտարական նորմերին:

Անշարժ գույքի կադաստրի վարման համար, կադաստրային տվյալների լիարժեքության, անընդհատության և հավաստիության առումով, շատ կարևոր է անշարժ գույքի միավորի պահպանությունը որպես կադաստրային տվյալների հավաքագրման հիմք: Անշարժ գույքի միավորների կամայական բաժանման կամ միավորման, սահմանների փոփոխության դեպքում, եթե նշված փոփոխությունները չեն ներառվում կադաստրային քարտեզներում և կադաստրի տեղեկատվական բանկի տվյալներում, ապա առաջանում է անհամապատասխանություն կադաստրային տվյալների և անշարժ գույքի փաստացի վիճակի միջև, ինչն իր հերթին խոչընդոտում է հավաստի տեղեկատվության տրամադրման և կադաստրային տվյալների հավաքագրման և արդիականացման գործընթացներին: Այդ իսկ նպատակով Օրենքի 39 հոդվածը սահմանում է, որ անշարժ գույքի օբյեկտի որևէ մասը և դրա նկատմամբ իրավունքները չեն կարող ստանալ պետական գրանցում, եթե սեփականատերն անշարժ գույքը նախապես սահմանված կարգով չի բաժանել առանձին միավորների: Ըստ էության, սա վերաբերում է անշարժ գույքի միավորի որևէ մասի օտարման գործարքներից ծագող իրավունքների պետական գրանցմանը: Ինչ վերաբերվում է անշարժ գույքի միավորի մասի նկատմամբ օգտագործման (այդ թվում վարձակալության) կամ գրավի իրավունքներին, ապա վերջիններիս պետական գրանցման համար հիմնականում չի պահանջվում միավորի մասի նախնական գրանցումը որպես գույքային ինքնուրույն միավոր: Օրենքի 39 հոդվածի վերը նշված դրույթի կիրառման կարգը սահմանված է Անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի նախագահի 12.02.2002թ. N 90-Ա հրամանով հաստատված «Անշարժ գույքի օբյեկտի կազմում կամ ստորաբաժանված շենքի ծավալում գտնվող միավորի նկատմամբ վարձակալության (ենթավարձակալության), գրավի, օտարման և այլ գործառույթների իրականացման և իրավունքների պետական գրանցման մասին» հրահանգով:

Անշարժ գույքի միավորի (հո
շինություններ) կազմում գտնվող որևէ առանձին շենքի, շինության

մարզպետի, Երևանում՝ Երև

վարող պետական կառավարման լիազոր մարմնի կողմից,

որը զբաղեցված է շենքով, շինությամբ և անհրաժեշտ է դրա

պայմանագրերից ծագող իրավունքների պետական գրանցման

նախկինում իրավունքների պետական գրան

վճարներ չեն գանձվում:

Շենքերով

զմվում է հատակագիծ, որում գծվում է

(ենթավարձակալության), գրավադրվելու է և այլն: Եթե վարձակալության

միավորի

բաժանվի առանձին միավորի (ենթամիավորի), իրականացվի անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցում, նոր միայն տրամադրվի տեղեկատվություն վարձակալությամբ տրամադրելու կամ գրավադրելու համար: Վարձակալության կամ գրավի պայմանագրերում

կցված լինի վարձակալության տրվող կամ գրավ դրվող միավորի հատակագիծը:

Նախօրոք, որպես առանձին միավորներ պետք է գրանցվեն նաև

շենքի որևէ առանձնացված միավորները (բազմաբնակարան բնակելի

տրամադրելու համար:

յուններ)

-րդ հոդված):

Ընդհանուր համատեղ կամ ընդհանուր բաժնային

վավերացման ներկայացնելու համար, պայմանագրին պետք է կցված

Այն շենքերում (շինություններում), որտեղ կան բնակելի,

առանձին միավորներ (բնակարաններ, ա

իրավունքները գրանցվում են մատյանի առանձին գրանցման թերթիկում:

ղ կան գույքի առանձին

շենքեր, շինություններ ենթաբաժինների ընդհանուր բնութագիրը

միջանցքների, նկուղների, ձեղնահարկերի և այլ առանձնացված տարածքների (միավորների) ծածկագրերը:

միավորի նկատմամբ վարձակալության (ենթավարձակալության),

պահանջվում: Կնքվող պայմանագրում (վարձակալության,

հարմարությունների, մուտք)ելքի և այլ տարածքների) նկատմամբ

պետական կառավարման լիազոր մարմնի կողմից,

վարձակալության, գրավի և այլ պայմանագրից (բացառությամբ վունքը գրանցվում է այդ շենքի գրանցման թերթիկի վարձակալության կամ գրավի բաժիններում՝ նշելով առանձնացված միավորի (ների) ծածկագիրը:

պայմանագրերից ծագող իրավունքների պետական գրանցումն իրականացվում է՝ փոփոխություն կատարելով գրանցման թերթիկում, ձեռքբերողի գույքի և դրա նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցումն իրականացնելով նոր թերթիկում, այսինքն նշված առանձնացված միավորի օտարման դեպքում այդ միավորը գրանցվում է նոր գրանցման թերթիկում՝ համապատասխան փոփոխություն կատարելով հին թերթիկում:

ՀՀ Քաղաքացիական Օրենսգրքի 264 հոդվածի համաձայն, անշարժ գույքի հիփոթեքի պայմանագրով գրավի իրավունքը ենթակա է պետական գրանցման:

Գրավի (հիփոթեքի) պայմանագրի պետական գրանցումը կատարվում է գրավի (հիփոթեքի) առարկա հանդիսացող գույքի գտնվելու վայրում՝ Անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի տարածքային ստորաբաժանման կողմից: Գրավի (հիփոթեքի) իրավունքի պետական գրանցումը կատարվում է գրանցման մատյանում՝ գրավի (հիփոթեքի) առարկա հանդիսացող գույքի գրանցման թերթիկի համապատասխան բաժնում:

Գրավի (հիփոթեքի) պայմանագրի պետական գրանցումը կատարվում է գրավատուի դիմումի հիման վրա: Գրավի (հիփոթեքի) պայմանագրի պետական գրանցման համար պետք է ներկայացվեն գրավի (հիփոթեքի) պայմանագիրը և նշված փաստաթղթերը:

Անշարժ գույքի գրավի (հիփոթեքի) պարտավորության ծավալի, ժամկետի, ինչպես նաև գրավի (հիփոթեքի) առարկա հանդիսացող անշարժ գույքի սեփականատիրոջ փոփոխման դեպքում կատարվում է գրավի (հիփոթեքի) պայմանագրի վերագրանցում: Գրավի (հիփոթեքի) պայմանագրի գրանցումն ուժի մեջ է մինչև գրավով (հիփոթեքով) ապահովված պարտավորության լրիվ կատարումը:

Այն դեպքում, երբ անշարժ գույքի գրավի (հիփոթեքի) մասին երկու և ավելի պայմանագրեր գրանցված են եղել միևնույն անշարժ գույքի գրավի (հիփոթեքի) առարկայի նկատմամբ, նախապատվություն ունի այն պահանջը, որը բխում է ավելի վաղ գրանցված պայմանագրից:

Անշարժ գույքի գրավի (հիփոթեքի) պայմանագրի գրանցումը չեղյալ է համարվում՝

ա) հիփոթեքով ապահովված պարտավորությունը դադարելով.

բ) գրավատուի պահանջով՝ Հայաստանի Հանրապետության

գ) հիփոթեք դրված գույքի ոչնչացման կամ հիփոթեք դրված

դ) հիփոթեք դրված գույքն իրացնելու, այդ թվում՝ հրապարակային

դատավճռով: Անշարժ գույքի գրավի (հիփոթեքի) պայմանագրի գրանցումից հետո անշարժ գույքի նկատմամբ սահմանված կարգով սահմանափակում (արգելադրում) է կիրառվում: Անշարժ գույքի գրավի (հիփոթեքի) պայմանագրի գրանցման ընթացքում դրան հակասող փաստաթուղթ չպետք է գրանցվի: Անշարժ գույքի գրավի (հիփոթեքի) պայմանագրի պետական գրանցումից հետո Անշարժ գույքի պետական միասնական կադաստր վարող մարմինը գրավառուին է տալիս գրավի (հիփոթեքի) իրավունքի գրանցման վկայական:

Գրավի (հիփոթեքի) պայմանագրի պետական գրանցումը հաստատվում է գրավի (հիփոթեքի) պայմանագրի հիման վրա՝ գրավը (հիփոթեքը) գրանցման մարմնի լրիվ անվանման, գրանցման տարվա, ամսվա, ամսվաթվի, վայրի և գրանցման համարի նշումով: Այդ տվյալները վավերացվում են Անշարժ գույքի պետական միասնական կադաստր վարող մարմնի պաշտոնատար անձի ստորագրությամբ և կնիքով: Անշարժ գույքի պետական միասնական կադաստր վարող մարմինը գրավի (հիփոթեքի) պայմանագրի պատճեն պահում է իր գործերում:

Պետական սեփականություն հանդիսացող անշարժ գույքի օգտագործման (այդ թվում՝ վարձակալության) իրավունքն իրավասու պետական մարմնի կողմից որևէ այլ անձին տրամադրելիս, անշարժ գույքի պետական գրանցման միասնական մատյանում գրանցվում են օգտագործման (այդ թվում՝ վարձակալության) իրավունք ստացած անձի մասին տվյալները: Համայնքի սեփականություն հանդիսացող անշարժ գույքի օգտագործման (այդ թվում՝ վարձակալության) իրավունքը համայնքի ղեկավարի կողմից որևէ այլ անձին սահմանված կարգով տրամադրելիս, անշարժ գույքի պետական գրանցման միասնական մատյանում գրանցվում են օգտագործման իրավունք ստացած անձի մասին տվյալները:

ՀՀ Քաղաքացիական Օրենսգրքի 611 հոդվածի համաձայն անշարժ գույքի վարձակալության պայմանագրից ծագող իրավունքները ենթակա են պետական գրանցման:

Վարձակալության պայմանագրից ծագող իրավունքների պետական գրանցումը կատարվում է վարձակալության առարկա հանդիսացող անշարժ գույքի գտնվելու վայրում: Վարձակալության

պայմանագրի պետական գրանցումը կատարվում է վարձակալի դիմումի հիման վրա: Վարձակալության պայմանագրի պետական գրանցման համար պետք է ներկայացվեն վարձակալության պայմանագիրը և պայմանագրում նշված փաստաթղթերը:

Անշարժ գույքի վարձակալության պայմանագրի, պարտավորությունների, ժամկետի, ինչպես նաև վարձակալության տրված անշարժ գույքի սեփականատիրոջ փոփոխման դեպքում կատարվում է անշարժ գույքի վարձակալության պայմանագրի վերագրանցում: Անշարժ գույքի վարձակալության պայմանագրի գրանցումն ուժի մեջ է մինչև նշված պայմանագրով նախատեսված ժամկետի ավարտը:

Անշարժ գույքի վարձակալության պայմանագրի գրանցումը չեղյալ է համարվում՝

- վարձակալի և վարձատուի համատեղ դիմումի հիման վրա
- անշարժ գույքի վարձակալության պայմանագիրը դադարեցնելու մասին դատարանի վճռով
- վարձակալության ժամկետն ավարտվելու դեպքում:

Անշարժ գույքի վարձակալության պայմանագիրը գրանցված է համարվում անշարժ գույքի պետական գրանցման միասնական մատյանում գրանցման պահից:

Վարձակալի իրավունքները հաստատվում են վարձակալության իրավունքի վկայականով: Պետական գրանցման ենթակա են նաև ենթավարձակալության պայմանագրերը (անշարժ գույքի վարձակալության պայմանագրերի պետական գրանցման կարգին համապատասխան):

Եթե պետությունը կամ որևէ անձ, համաձայն օրենքի, դատարանի վճռի կամ որևէ այլ իրավական ակտի, անշարժ գույքի օբյեկտի նկատմամբ ձեռք է բերում սեփականության իրավունք, ապա շահագրգիռ անձանց դիմումի հիման վրա, անհրաժեշտ փաստաթղթերի առկայության դեպքում, պետությունը կամ կոնկրետ անձն անշարժ գույքի պետական գրանցման միասնական մատյանում գրանցվում է որպես սեփականատեր:

Անշարժ գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքի դադարեցման մասին դատարանների վճիռները, դատավճիռները, անշարժ գույքից կամ դրա մի մասից սեփականատիրոջ հրաժարվելու մասին որոշումները, անշարժ գույքի վարձակալության, մշտական օգտագործման իրավունքի դադարեցման մասին որոշումները ենթակա են պետական գրանցման՝ համապատասխան փոփոխություններ կատարելով անշարժ գույքի պետական գրանցման միասնական մատյանում և կադաստրային քարտեզում:

Երկու և ավելի սեփականատերերին պատկանող անշարժ գույքի պետական գրանցումը (յուրաքանչյուրի գրանցման թերթիկը) պետք է պարունակի ընդհանուր համատեղ և ընդհանուր բաժնային

սեփականության մասին տեղեկություններ, իսկ ընդհանուր բաժնային սեփականության դեպքում պետք է նշվի յուրաքանչյուր սեփականատիրոջ բաժնեմասը:

Պետական գրանցման են ենթակա նաև սերվիտուտի պայմանագրից ծագող իրավունքները:

Սերվիտուտի իրավունքը կարող է տրվել նաև դատարանի վճռով: Գրանցման մատյանի՝ տվյալ անշարժ գույքի միավորի

լն: Գրանցման մատյանի՝ տվյալ անշարժ գույքի միավորի գրանցման թերթիկում փոփոխությունները կատարվում են շահագրգիռ անձանց գրավոր դիմումների կամ դատարանի որոշման հիման վրա, վճռի առկայության դեպքում:

Ինչպես արդեն նշվել է, պետական գրանցման ենթակա են ոչ միայն անշարժ գույքի հետ կատարվող գործարքներից ծագող իրավունքները, այլև սահմանափակումները: Սահմանափակումների պետական գրանցումը իրականացվում է նաև հետաքննիչի, քննիչի, դատախազի, դատարանի որոշումների, իրավաբանական անձանց լուծարման, վերակազմավորման գործընթացն իրականացնող մ

Սահմանափակումները գրանցվում են գրանցման մատյանի՝

Սահմանափակման վերաբերյալ պետական գրանցում

տեղեկացնելով շահագրգիռ կողմերին:

որոշմամբ կամ սեփականատիրոջ կողմից մեկ այլ անձի հետ կնքված պայմանագրով սահմանափակվել է սեփականատիրոջ կողմից գույքի տնօրինման իրավունքը, ապա դա նշանակում է, որ տվյալ սահմանափակման պետական գրանցման գործողության ընթացքում նշված գույքի օտարման պայմանագրերից ծագող իրավունքները չեն կարող գրանցվել:

Նույն կարգով գրանցվում է նաև անշարժ գույքի

մանափակումների վերաբերյալ ներկայացված պայմանագրերը:

Անշարժ գույքի նկատմամբ սահմանափակումների վերաբերյալ դատարանի վճռի առկայության դեպքում անշարժ գույքը ենթակա չէ պետական գրանցման: Սահմանափակման գրանցման ընթացքում դրան հակասող փաստաթուղթ չպետք է գրանցվի:

Ինչպես արդեն նշվել է, անշարժ գույքի հետ կատարվող գործարքներից ծագող իրավունքները ենթակա են պետական գրանցման գործարքների կնքման պահից սկսած 30-օրյա ժամկետում: Սակայն Օրենքի 56 հոդվածը սահմանում է, որ նշված ժամկետը չի տարածվում նի Հանրապետության տարածքում

գույքի նկատմամբ իրավունքների գրանցման համար՝

ներկայացնելու դեպքում:

Կան նաև իրավունքներ, որոնք ունեն իրավաբանական ուժ անկախ դրանց պետական գրանցումից: Մասնավորապես Օրենքի 41 հոդվածի պահանջների համաձայն այդ իրավունքերն են.

- մինչև Օրենքի ընդունումը՝ հասարակական կարիքների համար գծային և ինժեներատրանսպորտային (էլեկտրահաղորդակցության, ռադիոհեռախոսակապի, ջրագծերի, ջրանցքների, երկաթգծի, ավտոճանապարհների և այլն) շինությունների սպասարկման և պահպանման նպատակով մուտքի իրավունք
- ամուսինների, երեխաների և խնամքի տակ գտնվող այլ անձանց իրավունքները, որոնք սահմանված են Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ, եթե նույնիսկ դրանք առանձին չեն գրանցվել
- Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված, ընդհանուր կանոն և արգելք հանդիսացող սահմանափակումները (առողջապահական, պաշտպանական, շրջակա միջավայրի պահպանման և այլն):

Շենքերում գտնվող անշարժ գույքի առանձին օբյեկտներից (միավորներից՝ բնակարաններ, առևտրի, սպասարկման օբյեկտներ և այլն) յուրաքանչյուրը, որը մեկից ավելի սեփականատերերի սեփականություն է, իր առանձին համարով պետք է գրանցվի անշարժ գույքի կադաստրային քարտեզում և պետք է ունենա առանձին գրանցման թերթիկ: Շենքերում գտնվող բնակարանների, առևտրի, սպասարկման օբյեկտների և այլ շինությունների անհատական համարները պետք է կապված լինեն այն հողակտորների համարներին, որոնց վրա գտնվում են այդ շինությունները: Անշարժ գույքի պետական գրանցման թերթիկում պետք է նշվի տվյալ անշարժ գույքի միավորին վերաբերող ընդհանուր տարածքի նկատմամբ իրավունքի տեսակը:

Անշարժ գույքի կադաստրային գործում պետք է լինի շենքի հատակագիծը, որտեղ պետք է նշվեն անշարժ գույքի առանձին միավորները և ընդհանուր սեփականության կամ օգտագործման տրված յուրաքանչյուր մասը: Շենքում գտնվող անշարժ գույքի յուրաքանչյուր օբյեկտին վերաբերող փաստաթուղթ, համաձայնագիր կամ սահմանափակում պետք է ընդգրկվեն անշարժ գույքի բոլոր օբյեկտների գրանցման թերթիկներում և կադաստրային գործերում, որոնց վերաբերում են նշված փաստաթղթերը, համաձայնագրերը կամ սահմանափակումները:

Անշարժ գույքի պետական գրանցման ժամանակ թույլ տրված սխալների ուղղումը կատարվում է դիմումի հիման վրա կամ Անշարժ գույքի պետական միասնական կադաստր վարող մարմնի պաշտոնատար անձի նախաձեռնությամբ՝ անհրաժեշտ փաստաթղթերի առկայության դեպքում: Անշարժ գույքի պետական գրանցման ժամանակ թույլ տրված սխալները, եթե դրանք էականորեն չեն ազդում անշարժ գույքի նկատմամբ իրավասությունների վրա, կարող են Անշարժ գույքի պետական միասնական կադաստր վարող մարմնի կողմից ուղղվել ինքնուրույնաբար՝ դրա մասին տեղյակ պահելով շահագրգիռ կողմերին: Անշարժ գույքի պետական գրանցման ժամանակ թույլ տրված սխալները, եթե դրանք ազդում են անշարժ գույքի նկատմամբ իրավասությունների վրա, կարող են ուղղվել Անշարժ գույքի պետական միասնական կադաստր վարող մարմնի կողմից՝ միայն շահագրգիռ կողմերի գրավոր համաձայնության առկայության դեպքում:

Եթե անշարժ գույքի պետական գրանցումը կատարվել է որևէ իրավասու պետական մարմնի կողմից տրված փաստաթղթի հիման վրա, ապա թույլ տրված սխալների ուղղումը կարող է կատարվել միայն այդ մարմնի ներկայացրած փաստաթղթերում համապատասխան ուղղում կատարելուց հետո:

10.3 ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԵՎ ԴՐԱ ՆԿԱՏՄԱՄԲ ԳՐԱՆՑՎԱԾ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻ ԵՎ ՍԱՀՄԱՆԱՓԱԿՈՒՄՆԵՐԻ ՎԵՐԱԲԵՐՅԱԼ ՏԵՂԵԿԱՏՎՈՒԹՅԱՆ ՏՐԱՄԱԴՐՈՒՄԸ

Անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման համակարգի կարևորագույն գործառույթներից է գրանցված իրավունքների և սահմանափակումների վերաբերյալ տեղեկատվության տրամադրումը:

Օրենքով ամրագրված պետական գրանցման հիմնական խնդիրներից երեքը վերաբերվում են հենց նշված գործառույթի իրականացմանը, դրանք են՝

- գույքի և դրա նկատմամբ իրավունքների ու

- պետական կառավարման, տեղական ինքնակառավարման և դատական մարմիններին, իրավաբանական անձանց, բանկերին, քաղաքացիներին գույքի և դրա նկատմամբ

  տեղեկատվության տրամադրումը
- գույքի և դրա նկատմամբ իրավունքների ու

  ապահովումը:

Օրենքի 44 հոդվածի համաձայն պետական գրանցման համակարգը բաց է: Գույքի և դրա նկատմամբ գրանցված իրավունքների

բոլոր ֆիզիկական և իրավաբանական անձինք: Անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման և տեղեկատվության

Հրապարակման ենթակա չեն միայն պետական, ծառայողական և

Անշարժ գույքի և դրա նկատմամբ գրանցված իրավունքների և

պատճենները:

Անշարժ գույքի պետական միասնական կադաստրի համակարգում անշարժ գույքի և դրա նկատմամբ գրանցված իրավունքների և սահմանափակումների վերաբերյալ կարելի է ստանալ հետևյալ տեղեկատվությունը.

- անշարժ գույքի միավորի սեփականատիրոջ, օգտագործողի անունը, անվանումը
- անշարժ գույքի նկատմամբ գոյություն ունեցող իրավունքները
- անշարժ գույքի գրավի, հիփոթեքի, սահմանափակումների, այդ թվում սերվիտուտի առկայությունը
- անշարժ գույքի գտնվելու վայրը, չափը, կադաստրային արժեքը:

Անշարժ գույքի չափագրման, կադաստրային հանույթների, հատակագծերի ու գնահատման մասին տվյալները և այլ իրավունքները, սակայն շենքերի, շինությունների հատակագծերի տրամադրումն

իրականացվում է միայն սեփականատիրոջ գրավոր համաձայնությամբ՝ բացառությամբ օրենքով նախատեսված դեպքերի:

արժ գույքի

վերադարձնելը:

Շենքերի և շինությունների հատակագծերը տրամադրվում են

Գույքի և դրա նկատմամբ գրանցված իրավունքների ու

կնիքով:

կողմից:

տեղեկատվությունը տրամադրում է նշելով անշարժ գույքի

գտնվելու վայրը, անշարժ գույքի գրավի (հիփոթեքի),
:

իրավասություններ:

ների

Գույքի նկատմամբ գրանցված իրավունքների ու

փոխհատուցում: Կողմերի միջև անհամաձայնության դեպքում

է՝

տեղեկությունների ներկայացման հետևանքով

միևների,

անճշտությունների հետևանքով:

աշխատանքները կատարած անձի կողմից:

Բոլոր ֆիզիկական և իրավաբանական անձիք կարող են օգտվել անշարժ գույքի և դրա նկատմամբ գրանցված իրավունքների և սահմանափակումների վերաբերյալ տեղեկատվությունից՝ դիմելով Անշարժ գույքի պետական միասնական կադաստր:

Անշարժ գույքի և դրա նկատմամբ գրանցված իրավունքների և սահմանափակումների վերաբերյալ տեղեկատվություն կարելի է ստանալ անշարժ գույքի պետական միասնական կադաստրի համակարգում գործող տարածքային գրասենյակներից և տեղեկատվական կենտրոնից: Տեղեկատվության ստացման համար անհրաժեշտ է ներկայացնել գրավոր դիմում: Անշարժ գույքի և դրա նկատմամբ գրանցված իրավունքների և սահմանափակումների վերաբերյալ տեղեկատվության ձեռքբերումը հիմնականում անհրաժեշտ է անշարժ գույքի նկատմամբ գործարքների իրականացման համար:

Անշարժ գույքի և դրա նկատմամբ գրանցված իրավունքների և սահմանափակումների վերաբերյալ տեղեկատվություն ստանալու համար բավական է ներկայացնել ստորև բերված տվյալներից ցանկացածը՝

- անշարժ գույքի սեփականատիրոջ անունը և ազգանունը
- անշարժ գույքի գտնվելու հասցեն
- անշարժ գույքի միավորի կողը:

Անշարժ գույքի նկատմամբ գրանցված իրավունքների և սահմանափակումների վերաբերյալ տեղեկատվության տրամադրումը վճարովի է: Անշարժ գույքի պետական ռեգիստրը պարտավոր է պատվիրված տեղեկատվությունը տրամադրել հնգօրյա ժամկետում՝ դիմումի և սահմանված վճարի մուծման անդորրագրի ներկայացված օրվանից: Անշարժ գույքի նկատմամբ գրանցված իրավունքների և սահմանափակումների վերաբերյալ տրված տեղեկատվության հավաստիության երաշխավորը հանդիսանում է Հայաստանի Հանրապետությունը: Սակայն ոչ ճիշտ տեղեկատվություն տրամադրելու հետևանքով պատճառված վնասի համար տրվում է փոխհատուցում: Կողմերի միջև անհամաձայնության դեպքում փոխհատուցման չափը սահմանվում է դատական կարգով: Անշարժ գույքի ֆիզիկական տվյալների կամ արժեքի վերաբերյալ տրամադրված սխալ տեղեկատվության համար, եթե այդ անշարժ գույքը չափագրել կամ գնահատել է մասնավոր լիցենզավորված մասնագետը, պատասխանատվությունը կրում է այդ մասնավոր մասնագետը:

10.4. ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՏՄԱՄԲ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻ ԱՌԱՋԻՆ ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՈՒՄ

Որպես կանոն, այն երկրներում, որտեղ կառավարությունը ցանկանում է զարգացնել անշարժ գույքի կադաստրի համակարգը, կառավարության կողմից նախաձեռնվում է անշարժ գույքի սկզբնական գրանցում, որի նպատակն է երկրում առկա բոլոր գույքային միավորների գրանցումը՝ կադաստրային տվյալների լիարժեք և ամբողջական համակարգ ստեղծելու նպատակով: Ըստ էության դա իրենից ներկայացնում է կադաստրային տվյալների սկզբնական հավաքագրում և քանի որ այս գործընթացը կարևորվում է ոչ միայն քաղաքացիների կամ գրանցման մյուս սուբյեկտների համար, այլև պետության համար ընդհանրապես, նշված գորրընթացը որպես կանոն կատարվում է անվճար՝ պետական բյուջեի կամ ֆինանսավորման այլ աղբյուրների միջոցներով: Բացառություն չի կազմում նաև Հայաստանը, որտեղ կառավարության 1998թ. դեկտեմբերի 31-ի «Կադաստրային քարտեզագրումն ավարտված տարածքներում անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների առաջին պետական գրանցման կարգը հաստատելու մասին» թիվ 867 որոշման պահանջների. համաձայն 1998թ. Հայաստանի Հանրապետությունում սկսվեցին անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների առաջին պետական գրանցման աշխատանքները:

Առաջին պետական գրանցման աշխատանքներն իրականացվում են անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքը հաստատող փաստաթղթերի և կադաստրային քարտեզների հիման վրա: Տվյալ աշխատանքների ամբողջ գործընթացը կարելի է բաժանել *3 հիմնական փուլերի*՝ համայնքի կադաստրային քարտեզագրում, առաջին պետական գրանցման նախապատրաստական աշխատանքներ և անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցում:

1-ին փուլ՝ **համայնքի կադաստրային քարտեզագրում:** Կադաստրային քարտեզագրման աշխատանքները Հայաստանի Հանրապետությունում սկսվել են 1998թ-ից: Աշխատանքները կազմակերպվել են Հայաստանի Հանրապետության կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի կողմից և իրականացվում են լիցենզավորված իրավաբանական և ֆիզիկական անձանց կողմից:

Կադաստրային քարտեզները պետական գրանցման միասնական համակարգի հիմնական փաստաթղթերից են և կարևոր տարր են հանդիսանում անշարժ գույքի գրանցման համակարգի համար:

Կադաստրային քարտեզագրման աշխատանքների իրականացման համար կիրառվում են ժամանակակից գեոդեզիական սարքավորումներ, որը հնարավորություն է տալիս զգալիորեն կրճատել բազային քարտեզների ստեղծման համար անհրաժեշտ ժամանակը:

Կադաստրային քարտեզագրման արդյունքում կազմվում է քարտեզագրված տարածքի հողային հաշվեկշիռը՝ ըստ սեփականության սուբյեկտների, նպատակային նշանակության և տեսքերի:

Կադաստրային քարտեզագրման աշխատանքների ավարտից հետո համապատասխան համայնքի ղեկավարի հետ կազմվում է արձանագրություն տվյալ համայնքում կադաստրային քարտեզագրման աշխատանքների ավարտման վերաբերյալ:

2-րդ փուլ՝ **<u>առաջին պետական գրանցման նախապատրաստական աշխատանքներ</u>:** Կադաստրային քարտեզագրման աշխատանքների հետ զուգահեռ, մինչև քարտեզագրվող համայնքների կադաստրային քարտեզների ստացումը, այդ համայնքները սպասարկող անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի տարածքային ստորաբաժանումների կողմից իրականացվում են անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների առաջին պետական գրանցման նախապատրաստական աշխատանքներ, որոնք այդ փուլում ներառում են անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունք հաստատող փաստաթղթերի ձեռքբերումը և անշարժ գույքի հաշվառման իրականացումը:

3-րդ փուլ **<u>անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների գրանցում</u>:** Անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների առաջին պետական գրանցման և սեփականատերերին, (օգտագործողներին) անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման վկայականների տրամադրման գործընթացը սկսվել է 1999թ-ի դեկտեմբերին:

Անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների առաջին պետական գրանցման աշխատանքներն իրականացվում են անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունք հաստատող փաստաթղթերի և կադաստրային քարտեզների հիման վրա: Անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունք հաստատող փաստաթղթեր են հանդիսանում հողային բարեփոխումների և սեփականաշնորհման հանձնաժողովների որոշումները՝ կնքված համապատասխան համայնքների ղեկավարների կողմից, հողի սեփականության իրավունքի ժամանակավոր վկայականները, հողի սեփականության իրավունքի պետական ակտերը, անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման վկայականը,

շենքերի սեփականության վկայագրերը, այգեգործների անդամատոմսերը, Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված կարգով հողամասերի ձեռքբերման վերաբերյալ փաստաթղթերը և հողամասերի հատակագծերը, Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված կարգով կնքված օտարման, սեփականաշնորհման, վարձակալության մասին պայմանագրերը, անշարժ գույքի բռնագանձման վերաբերյալ վճիռներն դատավճիռները, կտակի, ըստ օրենքի իրավահաջորդության կամ ժառանգման վերաբերյալ փաստաթղթերը, անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունք հաստատող, Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված այլ փաստաթղթեր:

Անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների առաջին պետական գրանցման աշխատանքների իրականացման ընթացքում կադաստրային քարտեզագրման արդյունքում անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքը հաստատող փաստաթղթերում սեփականատերերի կողմից նշված չափի մինչև 20 տոկոս ավել յուրաքանչյուր միավոր հողամասի կամ սեփականաշնորհված ընդհանուր հողաբաժնի չափից փաստացի օգտագործման դեպքում սեփականության իրավունքը ճանաչվում է Հայաստանի Հանրապետության Հողային Օրենսգրքի 64-րդ հոդվածի երկրորդ մասով սահմանված պայմաններով: Անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքը հաստատող փաստաթղթերում նշված չափի 20 տոկոսից ավել հողատարածք օգտագործելու դեպքում, փաստացի օգտագործողին համայնքի ղեկավարն առաջարկում է գնել, վարձակալել ավելի օգտագործվող ամբողջ հողատարածքը: Փաստացի օգտագործողի անհամաձայնության դեպքում նշված հողատարածքը հետ է վերցվում և միացվում է համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողերին ու գրանցվում է որպես համայնքային սեփականություն:

Կադաստրային քարտեզագրման արդյունքում հայտնաբերված, անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքը հաստատող փաստաթղթերում նշված չափից պակաս հողատարածք սեփականատերերի, օգտագործողների կողմից օգտագործելու դեպքում հիմք է ընդունվում փաստացի օգտագործվող հողատարածքի չափը:

Կադաստրային քարտեզագրման արդյունքում անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունք հաստատող փաստաթղթերում նշված և փաստացի օգտագործվող չափերի միջև տարբերությունների, ապօրինի զբաղեցված հողատարածքների, շենքերի, շինությունների նկատմամբ իրավունքը հաստատող փաստաթղթերի բացակայության, ինքնակամ կառուցված շենքերի, շինությունների առկայության դեպքում դրանց մասին տվյալները լրացվում են ինքնակամ կառույցների, շինությունների և ինքնակամ զբաղեցված հողամասերի հաշվառման մատյանում՝ մինչև տվյալ անշարժ գույքի միավորի կարգավիճակը որոշելը: Պետական գրանցման հիմնական փաստաթղթերի (անշարժ գույքի պետական

գրանցման միասնական մատյան, կադաստրային քարտեզներ) ստեղծումից հետո անշարժ գույքի պետական միասնական կադաստրի հանրապետական մարմնի ղեկավարը համապատասխան տարածքային ստորաբաժանմանը տալիս է հավաստագիր՝ կադաստրային քարտեզագրումն ավարտված համայնքներում անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների գրանցման նոր համակարգին անցնելու համար:

Կադաստրային քարտեզագրումն ավարտված տարածքներում անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների առաջին պետական գրանցման կարգով սահմանված դրույթներին համապատասխանության դեպքում անշարժ գույքի յուրաքանչյուր միավորի համար կազմվում է կադաստրային գործ, անշարժ գույքի պետական գրանցման միասնական մատյանում անշարժ գույքի յուրաքանչյուր միավորի համար լրացվում է անշարժ գույքի գրանցման թերթիկ (Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված կարգով թվայնացման և ծածկագրման աշխատանքների ավարտից հետո) և պետական գրանցումից հետո տրվում է անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման վկայական:

Կադաստրային քարտեզագրումն ավարտված տարածքներում հողակտորի սահմանները տեղանքում ամրացվում են սահմանանիշերով՝ սեփականատիրոջ, օգտագործողի միջոցների հաշվին և նրանց կամ նրանց ներկայացուցիչների մասնակցությամբ:

Անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների առաջին պետական գրանցումից հետո անշարժ գույքի հետ կատարվող գործարքներից ծագող իրավունքների հետագա պետական գրանցումները կատարվում են սեփականատերերի, օգտագործողների հաշվին:

10.5 ՇԱՐԺԱԿԱՆ ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՏՄԱՄԲ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՈՒՄ

Ինչպես արդեն նշվել է, պետական գրանցման են ենթակա ոչ միայն անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքները, այլ, օրենքով սահմանված դեպքերում նաև շարժական գույքի նկատմամբ իրավունքները: Մասնավորապես, Քաղաքացիական օրենսգրքի 264 հոդվածի համաձայն, գրավատուի մոտ պահվող շարժական գույքի հիփոթեքի պայմանագրով գրավի իրավունքը ենթակա է պետական գրանցման գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին օրենքով նախատեսված դեպքերում: Բացի այդ 07.07.2004թ. Ազգային ժողովի կողմից ընդունված «Շարժական գույքի կադաստրի

վարման, շարժական գույքի գրավի իրավունքի, լիզինգի պայմանագրով վարձակալության իրավունքի գրանցման մասին» ՀՀ օրենքի համաձայն պետական գրանցման ենթակա են նաև շարժական գույքի և գույքային իրավունքների նկատմամբ գրավի և լիզինգի պայմանագրերից ծագող վարձակալության իրավունքները:

Շարժական գույքի նկատմամբ վերը նշված իրավունքների գրանցման հիմնական խնդիրներն են՝

1) շարժական գույքի գրավի գրանցված իրավունքներ ունեցող գրավառուների՝ գրանցված իրավունք չունեցող գրավառուների հանդեպ՝ գրավի առարկայի հաշվին բավարարում ստանալու նախապատվության ապահովումը.

2) շարժական գույքի լիզինգի պայմանագրով գրանցված վարձակալության իրավունք ունեցող Վարձատուի իրավունքների պաշտպանությունը.

3) շարժական գույքի գրավի և լիզինգի պայմանագրով՝ վարձակալության գրանցված իրավունքների վերաբերյալ միասնական տեղեկատվական բանկի ստեղծումը և վարումը.

4) շարժական գույքի գրավի և լիզինգի պայմանագրերով գրանցված իրավունքների մասին տեղեկատվության մատչելիության,

Մասնավորապես, գրանցման օբյեկտներն են՝ տրանսպորտային միջոցների, ինքնագնաց մեքենաների, հաստոցների, սարքավորումների, թռչող և լողացող ապարատների և սարքավորումների և վերը թվարկվածի բաղկացուցիչ մասերի (որոնք կարող են որակվել որպես անհատապես որոշվող գույք), հանքային իրավունքների նկատմամբ՝ օրենքով սահմանված կարգով կնքված գրավի կամ գրավի պայման պարունակող պայմանագրերից ծագող գրավի իրավունքները, ինչպես նաև անհատապես որոշվող՝ օրենքով սահմանված կարգով լիզինգի պայմանագրի առարկա հանդիսացող շարժական գույքի նկատմամբ կնքված լիզինգի պայմանագրերից ծագող վարձակալության իրավունքները:

Շարժական գույքի գրավի և լիզինգի պայմանագրերով վարձակալության իրավունքների պետական գրանցման համար սահմանված չէ գործարքներից ծագող նշված իրավունքները պետական գրանցման ներկայացնելու որոշակի ժամկետ, այլ նշված պայմանագրերից ծագող իրավունքի գրանցման դիմումը կարող է ներկայացվել գրավի պայմանագրի գործողության ժամկետի ընթացքում՝ ցանկացած ժամանակ, եթե օրենքով այլ բան նախատեսված չէ: Հետևաբար, օրենքը չի սահմանում, որ նշված իրավունքների գրանցման պահանջը չկատարելը հանգեցնում է գործարքների անվավերությանը: Սակայն շարժական գույքի գրավի իրավունքի պետական գրանցումն ունի որոշակի իրավական հետևանքներ, որոնցից ելնելով գրանցումը արդեն իսկ բարենպաստ է դառնում նշված իրավունքների սուբյեկտներին:

Նշված հետևանքները հետևյալն են.

1. Առավել վաղ գրանցված իրավունք ունեցող գրավառուն ավելի ուշ գրանցված իրավունք ունեցող գրավառուների և գրանցված իրավունք չունեցող գրավառուների հանդեպ գրավ դրված գույքի արժեքից լրիվ ծավալով բավարարում ստանալու նախապատվության իրավունք ունի:

2. Առավել վաղ գրանցված իրավունք ունեցող գրավառուի իրավունքն օրենքով սահմանված կարգով դադարելու դեպքում, հաջորդ առավել վաղ գրանցված իրավունք ունեցող գրավառուի նկատմամբ կիրառվում է 1-ին կետում նշված դրույթը:

3. Գրանցված իրավունք ունեցող գրավառուների պահանջը (ներառյալ՝ հաջորդող գրավի դեպքում) բավարարվում է ըստ գրանցման հաջորդականության՝ գրավի առարկայի արժեքից նախորդ գրավառուի պահանջներն ամբողջությամբ բավարարելուց հետո:

Շարժական գույքի նկատմամբ գրավի իրավունքի գրանցման, փոփոխության, դադարման և դադարեցման համար դիմողն անձամբ, փոստով, կամ այլ անձանց միջոցով (եթե դիմումում դիմորդի ստորագրության իսկությունը վավերացված է օրենքով սահմանված կարգով) կամ իր լիազորված ներկայացուցչի միջոցով, գրանցումն իրականացնող մարմնի կողմից հաստատված դիմումի ձևաթղթի լրացմամբ, անկախ գույքի գտնվելու վայրից՝ կենտրոնացված գրանցման դեպքում գրանցումն իրականացնող մարմնին ներկայացնում է դիմում:

որը որոշվում է դիմումների գրանցման մատյանում նշված ամսով, ամսաթվով և ժամով:

Դիմումում նշվում են՝

1) գրանցումն իրականացնող մարմնի անվանումը,
2) գրավատուի և գրավառուի անունը, բնակության վայրը (իրավաբանական անձի դեպքում՝ լրիվ անվանումը, գտնվելու վայրը),
3) գրավի պայմանագրի կնքման վայրը և ժամանակը,
4) տեղեկատվություն գրավի առարկա շարժական գույքի վերաբերյալ, նրա նույնացման համարը,
5) գրավով ապահովված պահանջի ծավալը,
6) գրավով ապահովված պարտավորության կատարման ժամկետը,
7) դիմողի կամ նրա լիազորված ներկայացուցչի ստորագրությունը,
8) գրավի տեսակը, տեղեկություն հաջորդող գրավի արգելված կամ թույլատրված լինելու մասին,
9) դիմումի ներկայացման տարեթիվը (օր, ամիս, տարի), ժամը, րոպեն,
10) խնդրանք իրավունքների գրանցման վերաբերյալ:

Դիմումին կից ներկայացվում են շարժական գույքի գրավի պայմանագիրը և վճարման անդորրագրերը:

ընդունվել, եթե

և կնիքով, իսկ նոտարական վավերացում պահանջող փաստաթղթերի դեպքում նաև նոտարական վավերացմամբ:

մեկ

Գրավի իրավունքի գրանցումն իրականացվում և գրավի վկայականը տրվում է դիմումը ներկայացնելու օրվան հաջորդող աշխատանքային օրվա ընթացքում:

Գրավի իրավունքը գրանցելու դեպքում՝ գրանցման մատյանում իրականացվում է համապատասխան գրառում՝ նշելով պայմանագրում առկա՝ սույն օրենքով սահմանված տեղեկությունները և դիմողին տրամադրվում է գրավի իրավունքի գրանցման վկայական, որի ձևը սահմանում է գրանցումն իրականացնող լիազոր մարմինը:

Գրավի իրավունքի գրանցման մատյանը պարունակում է հետևյալ տեղեկությունները՝

1) դիմումի ներկայացման տարեթիվը, ժամը, րոպեն,
2) գրավատուի և գրավառուի անունները, բնակության վայրերը, իրավաբանական անձի դեպքում՝ լրիվ անվանումը, գտնվելու վայրը,
3) գրավի պայմանագրի կնքման վայրը և ժամանակը,
4) տեղեկատվություն գրավի առարկա շարժական գույքի վերաբերյալ, նրա նույնացման համարը,
5) գրավով ապահովված պահանջի ծավալը,
6) գրավի իրավունքի գրանցման համարը,
7) գրավի դադարեցման ժամկետը,
8) նշում հաջորդող գրավի գրանցված լինելու մասին,
9) գրանցման տարեթիվը, ժամը, րոպեն:

Գրանցման մատյանը պետք է ստորագրվի գրանցումն իրականացնող մարմնի պաշտոնատար անձի կողմից: Գրավի մատյանը կարող է գրավի առարկայի մասին պարունակել նաև պայմանագրով սահմանված այլ տեղեկություններ: Գրավի իրավունքի գրանցումից հետո սույն օրենքում սահմանված ժամկետում դիմողին տրամադրվում է գրավի իրավունքի գրանցման վկայական, որը պետք է պարունակի հետևյալ տեղեկությունները՝

1) գրանցումն իրականացնող մարմնի անվանումը,
2) գրավատուի և գրավառուի անունները, բնակության վայրերը, իրավաբանական անձի դեպքում՝ լրիվ անվանումը, գտնվելու վայրը,

3) գրավի պայմանագրի կնքման վայրը և ժամանակը,
4) տեղեկատվություն գրավի առարկա շարժական գույքի վերաբերյալ, նրա նույնացման համարը,
5) գրավով ապահովված պահանջի ծավալը,
6) գրավի իրավունքի գրանցման համարը,
7) նշում հաջորդող գրավի գրանցված լինելու մասին,
8) գրանցման տարեթիվը, ժամը, րոպեն:

Գրանցման վկայականը պետք է ստորագրվի գրանցումն իրականացնող մարմնի պաշտոնատար անձի կողմից և վավերացվի կնիքով:

Գրավի իրավունքի գրանցումը վավեր է մինչև օրենքով կամ պայմանագրով սահմանված հիմքերով գրավը դադարելը:

Գրավի իրավունքի գրանցումը համարվում է դադարած գրանցման սուբյեկտների կողմից գրանցում իրականացնող լիազորված մարմնին սույն օրենքով սահմանված կարգով դիմումը ներկայացնելուց հետո՝ հաջորդ ախատանքային օրը:

Գրանցումն իրականացնող մարմինը գրավի իրավունքի գրանցման ժամանակ՝ առանց անդրադառնալու պայմանագրի բովանդակությանը, ստուգում է դիմումի բովանդակությանը ներկայացվող պահանջները դիմողի՝ պայմանագրի կողմ լինելը կամ նրա լիազորությունները հաստատող փաստաթղթերը, ինչպես նաև ներկայացված վճարման անդորրագրերը: Գրանցումն իրականացնող մարմինը մերժում է գրավի իրավունքի գրանցումը, եթե՝

1) չի պահպանվել սույն օրենքի 12-րդ հոդվածում սահմանված դիմումի բովանդակությանը ներկայացված պահանջը,
2) դիմողը չի հանդիսանում սույն օրենքով նախատեսված գրանցման սուբյեկտ,
3) չեն ներկայացվել օրենքով սահմանված գրանցման համար ներկայացվող փաստաթղթերը
4) են մատիտով գրված, ջնջումներով, ուղղումներով:

Այլ պատճառներով գրանցման մերժումը, այդ թվում՝ անհպատակահարմարության պատճառաբանությամբ արգելված է:

Նույն կարգով, սակայն լիզինգի պայմանագրի առանձնահատկությունների հաշվառմամբ, իրականացվում է նաև շարժական գույքի լիզինգի պայմանագրով՝ վարձակալության իրավունքի գրանցումը, գրանցման փոփոխումը, դադարեցումը և մերժումը:

10.6. ՄԻՋԱԶԳԱՅԻՆ ՓՈՐՁԸ

Անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքի պետական գրանցման համակարգեր գոյություն ունեն և գործում են տարբեր պետություններում: Այսպիսով ՀՀ-ում անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքի պետական

տեղական քաղաքացիական իրավունքների վրա:

Որպես անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքի պետական գրանցման միջազգային փորձի օրինակ կարող ենք վերցնել **Գերմանիայում**, **Իսպանիայում** և **Ռուսաստանում** գործող համակարգերը:

Գերմանիայի Քաղաքացիական Օրենսգիրքը տալիս է ավելի նեղ հասկացություն անշարժ գույքի մասին, որի մեջ մտնում են հողային տարածքները, դրանց հիմնական մասը, ապրանքները, հողին ամուր կապված շինությունները, հողից ստացվող ապրանքները, քանի դեռ դրանք կապված են հողին, սերմացուները, եթե դրանք մտցված են հողի մեջ, բույսերը: Գերմանիայում անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքի գրանցման հարցերը կանոնակարգվում են Վերհողային գրքերի կանոնադրությամբ, որը հաստատվել է 24.03.1897թ: Այս գրքի որոշումներին համապատասխան գոյություն ունեն մասնագիտացված վերհողային կազմակերպություններ, որոնք գործում են անշարժ գույքի օբյեկտների մոտ տեղակայված առաջին ատյանի ընդհանուր դատարաններում: Իրավունքների գրանցման կազմակերպություններում վերհողային գրքերը լրացնում են ռեգիստրները, որոնք ունեն հատուկ մասնագիտական կրթություն: Նրանց ֆունկցիաներում ներառված է շահագրգիռ իրավունքի գրանցման գործընթացում շահագրգիռ կողմերի լիազորությունների ճշտումը: Ռեգիստրները որոշումներ ընդունելիս անկախ են: Գերմանիայի վերհողային գրքերում գործածվող գրանցման համակարգը հիմնված է հետևյալ սկզբունքների վրա՝

1. *իրային իրավունքի հաստատում.* վերհողային գրքերում գրանցում են անշարժ գույքի օբյեկտներում կատարվող յուրաքանչյուր փոփոխությունը;
2. *յուրահատկություններ.* յուրաքանչյուր հողային տեղամասի մասին տվյալները վերհողային գրքերում լրացվում է առանձին թերթերով;
3. *հրապարակայնություն.* յուրաքանչյուր անձ վերհողային գրքերից կարող է ստանալ հողային որոշակի տեղամասի վերաբերյալ տեղեկատվություն;
4. *իրային իրավունքի ավագություն.* եթե միևնույն օբյեկտի նկատմամբ երկու իրային իրավունք գոյություն ունի, ապա

առավելությունը տրվում է այն իրավունքին, որը վերհողային գրքում վաղօրոք է գրանցվել:

Վերհողային գրքերի գործունեությունն ընդլայնվում է այն շրջաններում, որոնց տրամադրության տակ գտնվող հողային տեղամասերն ընդգրկված են գրքում: Գիրքն իրենից ներկայացնում է պետական գրանցամատյան, որում հաշվառում են հողային տարածքների և անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքները: Գրքում ցանկացած գրառում համարվում է իրական, մինչև փոփոխությունների և ուղղումների գրանցումը: Այս սկզբունքն ունի բարդություններ որոշակի հարցերի լուծման հետ կապված, օրինակ՝ ով պետք է պատասխան տա իրական իրավատիրոջը, երբ գրքում առկա է լինում սխալ գրանցում: Այդ խնդիրը նախազգուշացվում է ոչ բարդ եղանակով՝ նախքան գրքում գրանցում կատարելը ռեգիստրը պետք է ստանա շահագրգիռ կողմերի գրավոր նոտարական ձևի համաձայնություն, այսպիսով եթե գրանցումը գրքում սխալ է և դա կատարվել է կողմերի համաձայնությամբ, ապա վնաս կրած կողմը կարող է պահանջել իրեն հասցված վնասի փոխհատուցում: Այս գրքերում նաև գրանցումներ կարող են կատարել կնքված պայմանագրերի վերաբերյալ, որոնք թույլ են տալիս անշարժ գույքի գնորդին պահանջել պայմանագրի պահանջների կատարում, ինչպես նաև թույլ չեն տալիս այլ անձանց այդ անշարժ գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունք ձեռք բերել, քանի դեռ գրքում նույն հողատարածքի վերաբերյալ օտարում չի գրանցվել: Այսպիսով կարելի է եզրակացնել, որ Գերմանիայի անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքի գրանցման համակարգն ապահովում է անշարժ գույքի և հողատարածքների նկատմամբ գործարքների թափանցիկություն և հրապարակայնություն:

Իսպանիայում անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների գրանցման համակարգը գործում է 1861 թվականին ընդունված օրենքներին համապատասխան: Այդ օրենքներին համապատասխան ստեղծվել է անշարժ գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքի գրանցամատյան, որում տրված են անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների գրանցման կարգը, նրանց սահմանափակումները և ձեռք բերումը: Այն գործում է այն շրջաններում, որոնք իրար չեն հատվում և հանընկնում են Իսպանիայի վարչական տարածքների սահմաններին: Գրանցումը վարվում է հատուկ գրքերում, որոնք համարակալվում և հաստատվում են դատավորի կողմից: Այդ գրքերի վարման կարգը և ձևը որոշվում է Իսպանիայի Արդարադատության նախարարության կողմից: Գրանցումները կատարում են հատուկ պետական ծառայողները՝ ռեգիստրները, որոնք իրենց գործունեությունը կատարելիս ենթարկվում են միայն օրենքին, այս և այլ հարցերում, այդ թվում ֆինանսավորման հարցում կախված չեն պետությունից: Անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքի և նրա հետ գործարքների գրանցման գրառումները կատարվում են անշարժ գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքի

գրանցամատյանում: Առանձին օբյեկտի սեփականության իրավունքը գրանցվում է առանձին թերթիկի վրա չափագրական կարգով, այդպիսով արձանագրվում է անշարժ գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքի անցման գործընթացում: Օրինական է համարվում միայն վերջին իրավասուն, յուրաքանչյուր անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքը պատկանում է միայն մեկ օրինական սեփականատիրոջը: Անշարժ գույքի նկատմամբ բոլոր չգրանցված իրավունքներն անվավեր են: Գրանցողի վրա է դրված պատասխանատվությունը կատարված գրառումների օրինականության հարցում, ինչպես նաև չկանխատեսված վնասը, կարող է առաջանալ ոչ ճիշտ գրանցման հետևանքով: Այս դեպքում նույնպես գործում է հետևյալ սկզբունքը՝ այն, ինչը գրառված է գրանցամատյանում համարվում է իրական և օրինական, անշարժ գույքի նկատմամբ գրանցված իրավունքները և սահմանափակումները բաց են հասարակության համար:

Այսպիսով, համաձայն օրենսդրության, Իսպանիայի գրանցման համակարգը կարելի է բաժանել հետևյալ հիմնական սկզբունքների՝

1. *հրապարակայնություն.* անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքի գրանցումը հրապարակային է և բաց ցանկացած ծանոթության համար;
2. *որոշակիություն.* անշարժ գույքի յուրաքանչյուր օբյեկտ ունի առանձնացված գրանցման թերթիկ;
3. *հերթականություն.* անշարժ գույքի իրավունքի նոր գրառումները գրանցամատյանում մարում են կատարած բոլոր հին գրառումները միևնույն անշարժ գույքի նկատմամբ;
4. *փակում.* արգելվում է անշարժ գույքի նկատմամբ այն գործարքների գրանցումը, որոնք ունեն ավելի վաղ ամսաթիվ, գրանցամատյանում վերջին գրառումների համեմատությամբ;
5. *առաջնահերթություն.* ով առաջինն է գրանցում անշարժ գույքի իրավունքը գրանցամատյանում, նա էլ ձեռք է բերում իրավունքը;
6. *ոչ հակագործողություն*, այսինքն՝ չգրանցված անշարժ գույքի իրավունքը չի կարող համարվել օրինական ձեռք բերված իրավունք:

Իսպանիայում իրավունքների գրանցման համակարգը ստեղծվել է իրավաբանական վերլուծությունների հիմքում: Գործարքների իրավաբանական հետաքննություն իրականացնելիս կատարվում է տրամադրված փաստաթղթերի ճշտության, գործարքին մասնակցող անձանց իրավունակության և գործունակության, ինչպես նաև գործարքների օրինականության ստուգում, որից հետո, եթե գործարքը համապատասխանում է օրենքին, ապա կատարվում է իրավունքի գրանցում, իսկ եթե գործարքն անօրինական է, գրանցումը մերժվում է, վերջինս էլ կարող է բողոքարկվել: Պետք է նկատել, որ անշարժ գույքի իրավունքի գրանցման իսպանական համակարգը չի համարվում պարտադիր, բայց մյուս կողմից այն բավականին արդյունավետ է, քանի

որ իրավունքը չգրանցած սեփականատերը բախվում է ոչ հակագործառնական սկզբունքին:

1. ԲԱԶՄԱԲՆԱԿԱՐԱՆ ԲՆԱԿԵԼԻ ՇԵՆՔԵՐԻ ԲՆԱԿԱՐԱՆՆԵՐԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԿԱՐԳԸ

Բազմաբնակարան բնակելի շենքերի բնակարանների կաղաստրային գնահատման արժեքը որոշվում է հետևյալ բանաձևով.

$$Ա = Ա_մ \quad գ \quad ծ \quad բ \quad հ \quad վ \quad մ \quad ա$$

որտեղ՝

$Ա_մ$՝ բնակարանի մեկ քառակուսի մետրի արժեքն է

Մ՝ բնակարանի ընդհանուր մակերեսն է (ներքին չափերով), արտահայտված քառակուսի մետրերով

$Գ_գ$՝ տեղադրության (տարածագնահատման գոտիականության) գործակիցն է

$Գ_ծ$՝ բնակարանի ծածկի տեսակի հետ կապված գործակիցն է

$Գ_բ$՝ բնակարանի բարձրության (ներքին չափերով) հետ կապված գործակիցն է

$Գ_հ$՝ բնակարանի հարկի հետ կապված գործակիցն է

$Գ_վ$՝ շինության վնասվածության աստիճանը բնութագրող գործակիցն է

$Գ_մ$՝ շինության մաշվածությունը (շահագործման տևողությունը) բնութագրող գործակիցն է

$Գ_ա$՝ շինության ավարտվածության աստիճանը բնութագրող գործակիցն է:

1.2. Բազմաբնակարան բնակելի շենքերի բնակարանների գնահատման նպատակով՝

ա) բնակարանի մեկ քառակուսի մետրի արժեքը ($Ա_մ$) սահմանում են՝

Երկաթբետոնյա շինությունների համար	**230000դրամ**
Քարե շինությունների համար	**255000դրամ**

բ) տեղադրության(տարածագնահատման գոտիականության) գործակիցները ($Գ_գ$) սահմանում է Հայաստանի Հանրապետության կառավարությունը հետևյալ հրջանակներում՝

Մարզ (Երևան քաղաք)	նվազագույնը	առավելագույնը
Երևան քաղաք	**0.17**	**1.0**
Կոտայք	**0.055**	**0.26**

Մարզ (Երևան քաղաք)	նվազագույնը	առավելագույնը
Արմավիր և Արարատ	**0.044**	**0.32**
Արագածոտն	**0.035**	**0.32**
Շիրակ	**0.035**	**0.21**
Լոռի	**0.035**	**0.26**
Տավուշ	**0.035**	**0.17**
Սյունիք, Վայոց Ձոր և Գեղարքունիք	**0.035**	**0.13**

գ) բնակարանի ծածկի տեսակի հետ կապված գործակիցը ($Գ_ծ$) սահմանվում է՝

երկաթբետոնից ծածկերի համար	1.0
փայտից ծածկերի համար	0.9

դ) բնակարանի բարձրության (ներքին չափերով) հետ կապված գործակիցը ($Գ_բ$) սահմանվում է՝

Հարկի բարձրությունը	***$Գ_բ$***
մինչև 2.7 մետր	0.9
2.7 մետրից մինչև 3.0 մետր	1.0
3.0 մետր և ավելի	1.1

ե) բնակարանի հարկի հետ կապված գործակիցը ($Գ_հ$) սահմանվում է՝

Հարկը	***$Գ_հ$***
առաջին	0.95
երկրորդից հինգերորդ	1.0
վեցերորդից իններորդ	0.9
տասներորդ և ավելի բարձր	0.8
վերջին հարկ	լրացուցիչ 0.95
նկուղային հարկ	0.5
կիսանկուղային հարկ	0.65
ձեղնահարկ /տանիքային հարկ/	0.7

զ) շինության վնասվածության աստիճանը բնութագրող գործակիցը ($Գ_վ$) սահմանվում է՝

Վնասվածության աստիճանը	***$Գ_վ$***
0 կարգ	1.0
1-ին և 2-րդ կարգ	0.95
3-րդ կարգ	0.5
4-րդ կարգ	0.0

է) շինության մաշվածությունը (շահագործման տևողությունը) բնութագրող գործակիցը ($Գ_մ$)սահմանվում է՝

Շահագործման տևողությունը	***$Գ_մ$***
մինչև 6 տարի	1.0
7-ից 9 տարի	0.94
10-ից 12 տարի	0.91
13-ից 15 տարի	0.88
16-ից 18 տարի	0.85
19-ից 21 տարի	0.82
22-ից 24 տարի	0.79
25-ից 27 տարի	0.76
28-ից 30 տարի	0.73
31-ից 40 տարի	0.70
41 տարի և ավելի	0.60

ը) բնակարանի ավարտվածության աստիճանը բնութագրող գործակիցը ($Գ_ա$) սահմանվում է՝

Ավարտվածության աստիճանը	***$Գ_ա$***
մինչև 50 %	0.5
50-ից 80 %	0.7
80 % և ավելի	1.0

2. ԱՆՀԱՏԱԿԱՆ ԲՆԱԿԵԼԻ ՏՆԵՐԻ, ԱՅԳԵՏՆԱԿՆԵՐԻ ԵՎ ԴՐԱՆՑ ԿԻՑ ՇԻՆԱՐԱՐՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԿԱՐԳԸ

2.1. Անհատական բնակելի տների, այգետնակների և դրանց կից օժանդակ շինությունների կադաստրային գնահատման արժեքը որոշվում է հետևյալ բանաձևով՝

$$Ա = [(Ա_1 + Ա_2 + ... + Ա) + (Ա_բ + Մ_բ + Գ_մ) + (Ա_պ + Ծ_պ + Գ_մ$$

վ

որտեղ՝

$Ա_1$, $Ա_2$, ... Ա -ն՝ առաջին, երկրորդ և հաջորդ հարկերի (այդ թվում՝ նկուղի, կիսանկուղի, ձեղնահարկի) արժեքներն են, որոնք որոշվում են հետևյալ բանաձևով՝

$$Ա = Ա_շ$$

շ հ ծ մ տ ն ահ վ ա

որտեղ՝

$Ա_շ$՝ անհատական բնակելի տների, այգետնակների և դրանց կից, օժանդակ շինությունների (բացառությամբ պարիսպների և բաց պատշգամբների) ծավալի (ներքին չափերով) մեկ խորանարդ մետրի արժեքն է,

$Ծ_շ$՝ անհատական բնակելի տների, այգետնակների և դրանց կից, օժանդակ շինությունների (բացառությամբ պարիսպների և բաց պատշգամբների) ծավալի (ներքին չափերով)՝ արտահայտված խորանարդ մետրերով,

$Ա_բ$՝ անհատական բնակելի տների, այգետնակների բաց պատշգամբների մակերեսի (ներքին չափերով) մեկ քառակուսի մետրի արժեքն է,

$Մ_բ$՝ անհատական բնակելի տների, այգետնակների բաց պատշգամբների մակերեսը (ներքին չափերով)՝ արտահայտված քառակուսի մետրերով,

$Ա_պ$՝ անհատական բնակելի տների, այգետնակների և դրանց կից պարիսպների մեկ խորանարդ մետրի ծավալի արժեքն է,

$Ծ_պ$՝ անհատական բնակելի տների, այգետնակների և դրանց կից պարիսպների ծավալն է՝ արտահատված խորանարդ մետրերով,

$Գ_գ$՝ տեղադրության (տարածագնահատման գոտիականության) գործակիցն է,

$Գ_հ$՝ շինության հարկայնության հետ կապված գործակիցն է,

$Գ_ծ$՝ շինության ծածկի հետ կապված գործակիցն է,

$Գ_մ$՝ շինության մաշվածությունը (շահագործման տևողությունը) բնութագրող գործակիցն է,

$Գ_տ$՝ շինության տանիքի նյութի հետ կապված գործակիցն է,

$Գ_ն$՝ շինության օգտագործման նշանակության հետ կապված գործակիցն է,

$Գ_{ահ}$՝ շինության արտաքին հարդարման հետ կապված գործակիցն է,

$Գ_վ$՝ շինության վնասվածության աստիճանը բնութագրող գործակիցն է,

$Գ_ա$՝ շինության ավարտվածության աստիճանը բնութագրող գործակիցն է:

2.2. Անհատական բնակելի տների, այգետնակների և դրանց կից օժանդակ շինությունների գնահատման նպատակով՝

ա) շինության (բացառությամբ պարիսպների և բաց պատշգամբների) ծավալի (ներքին չափերով) մեկ խորանարդ մետրի արժեքը ($Ա_շ$) սահմանվում է՝

Բազալտից շինությունների համար	**95000 դրամ**
Տուֆից շինությունների համար	**85000 դրամ**
Երկաթբետոնից շինություններ համար	**65000 դրամ**
Աղյուսից կամ սնամեջ մանր բլոկներից շինությունների համար	**45000 դրամ**
Փայտից շինությունների համար	**50000 դրամ**
Խամ քարից, կոպտատաշ քարից (այլ տեսակի քարից) շինությունների համար	**4000 դրամ**

բ) անհատական բնակելի տների, այգետնակների բաց պատշգամբների մակերեսի (ներքին չափերով) մեկ քառակուսի մետրի արժեքը ($Ա_բ$) սահմանվում է 5000 դրամ

գ) անհատական բնակելի տների, այգետնակներին կից պարիսպների մեկ խորանարդ մետր ծավալի արժեքը ($Ա_պ$) սահմանվում է՝

Բազալտից պարսպի համար	**20000 դրամ**
Տուֆից պարսպի համար	**18000 դրամ**
Երկաթբետոնից պարսպի համար	**15000 դրամ**

դ) տեղադրության (տարածագնահատման գոտիականության) գործակիցը ($Գ_գ$) սահմանվում Հայաստանի Հանրապետության կառավարությունը հետևյալ շրջանակներում՝

Մարզ (Երեվան քաղաք)	նվազագույնը	առավելագույնը
Երեվան քաղաք	**0.17**	**1.0**
Կոտայք	**0.055**	**0.26**
Արմավիր և Արարատ	**0.044**	**0.32**
Արագածոտն	**0.035**	**0.32**
Շիրակ	**0.035**	**0.21**
Լոռի	**0.035**	**0.26**
Տավուշ	**0.035**	**0.17**
Սյունիք, Վայոց Ձոր և Գեղարքունիք	**0.035**	**0.13**

ե) շինության հարկայնության հետ կապված գործակիցը ($Գ_հ$) սահմանվում է՝

Հարկը	***$Գ_հ$***
առաջին և հաջորդ հարկեր	1.0
կիսանկուղային հարկեր	0.65
նկուղային հարկեր	0.5

ձեղնահարկ /տանիքային հարկ/	0.7

զ) շինության ծածկի տեսակի հետ կապված գործակիցը ($Գ_ծ$) սահմանվում է

երկաթբետոնե ծածկերի համար	1.0
փայտից ծածակերի համար	0.9

է) շինության մաշվածության (շահագործման տևողությունը) բնութագրող գործակիցը ($Գ_մ$) սահմանվում է՝

Շահագործման տևողությունը	***$Գ_մ$***
մինչև 6 տարի	1.0
7-ից 9 տարի	0.94
10-ից 12 տարի	0.91
13-ից 15 տարի	0.88
16-ից 18 տարի	0.85
19-ից 21 տարի	0.82
22-ից 24 տարի	0.79
25-ից 27 տարի	0.76
28-ից 30 տարի	0.73
31-ից 40 տարի	0.70
41 տարի և ավելի	0.60

ը) շինության տանիքի նյութի հետ կապված գործակիցը ($Գ_տ$) սահմանվում է՝

Տանիքի նյութը	***$Գ_տ$***
կղմինդր	*1.05*
թիթեղ	*1.0*
թերթաքար (շիֆեր)	*0.9*
այլ նյութ	*0.85*

թ) շինության օգտագործման նշանակության հետ կապված գործակիցը ($Գ_ն$) սահմանվում է՝

բնակելի շենքի և այգետնակի (ամառանոցի) համար	1.0
բնակելի շենքի և այգետնակին կից օժանդակ շինությունների համար	0.5

ժ) շինության արտաքին հարդարման հետ կապված գործակիցը ($Գ_ահ$) սահմանվում է՝

արտաքին հարդարում չունեցող շինությունների համար	1.0

արտաքին հարդարում ունեցող շինությունների յուրաքանչյուր սրբատաշ ճակատի համար	1.05
արտաքին հարդարում ունեցող շինությունների յուրաքանչյուր երեսպատված ճակատի համար	1.025
արտաքին հարդարում ունեցող շինությունների յուրաքանչյուր սվաղված ճակատի համար	1.01

ժա) վնասվածության աստիճանը բնութագրող գործակիցը ($Գ_վ$) սահմանվում է՝

Վնասվածության աստիճանը	***$Գ_վ$***
0 կարգ	1.0
1-ին և 2-րդ կարգ	0.95
3-րդ կարգ	0.5
4-րդ կարգ	0.0

ժբ) ավարտվածության աստիճանը բնութագրող գործակիցը ($Գ_ա$) սահմանվում է՝

Ավարտվածության աստիճանը	***$Գ_ա$***
մինչև 50 %	0.5
50-ից 80 %	0.7
80 % և ավելի	1.0

3. ԱՌԱՆՁԻՆ ԿԱՆԳՆԱԾ ՀԱՍԱՐԱԿԱԿԱՆ ՆՇԱՆԱԿՈՒԹՅԱՆ ՇԻՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԿԱՐԳԸ

3.1. Առանձին կանգնած հասարակական նշանակության շինությունների կադաստրային գնահատման արժեքը որոշվում է հետևյալ բանաձևով՝

$$Ա = [(Ա_1 + Ա_2 + ... + Ա \quad _{շծ} + (Ա_{պ} \quad _{պ} \quad _{մ} \quad _{գ}$$

որտեղ՝

$(Ա_1 + Ա_2 + ... + Ա)$-ն՝ առաջին և հաջորդ հարկերի (այդ թվում՝ նկուղի, կիսանկուղի, տեխնիկական հարկի և ձեղնահարկի) արժեքն է, որը որոշվումէ հետևյալ բանաձևով՝

$$Ա = Ա_{շ} \quad _{շ} \quad _{հ} \quad _{մ} \quad _{վ} \quad _{տ} \quad _{ծ} \quad _{ա} \quad _{ահ} \quad _{ն}$$

որտեղ՝

$Ա_շ$՝ շինությունների ծավալի (ներքին չափերով) մեկ խորանարդ մետրի արժեքն է

$Ծ_շ$՝ շինությունների ծավալն է (ներքին չափերով)՝ արտահայտված խորանարդ մետրերով,

$Ա_պ$՝ շինություններին կից պարիսպների ծավալի մեկ խորանարդ մետրի արժեքն է,

$Ծ_պ$՝ շինություններին կից պարիսպների ծավալն է՝ արտահայտված խորանարդ մետրերով,

$Գ_գ$՝ շինությունների տեղադրության (տարածագնահատման գոտիականության) գործակիցն է,

$Գ_հ$՝ շինության հարկայնության հետ կապված գործակիցն է,

$Գ_մ$՝ շինության մաշվածությունը (շահագործման տևողությունը) բնութագրող գործակիցն է,

$Գ_վ$՝ շինության վնասվածության աստիճանը բնութագրող գործակիցն է,

$Գ_տ$՝ շինության տանիքի նյութի հետ կապված գործակիցն է,

$Գ_ծ$՝ շինության ծածկի տեսակի հետ կապված գործակիցն է,

$Գ_ա$՝ շինության ավարտվածության աստիճանը բնութագրող գործակիցն է,

$Գ_{ահ}$՝ շինության արտաքին հարդարման հետ կապված գործակիցն է,

$Գ_ն$՝ շինության օգտագործման նպատակային նշանակության հետ կապված գործակիցն է,

$Գ_{շծ}$՝ շինության ծավալի (ներքին չափերով) մեծության հետ կապված լրացուցիչ գործակիցն է:

3.2. Առանձին կանգնած հասարակական նշանակության շինությունների գնահատման նպատակով՝

ա) շինության (բացառությամբ պարիսպների) ծավալի (ներքին չափերով) մեկ մ³-ի արժեքը ($Ա_շ$) սահմանվում է՝

Բազալտից շինության համար	**147000 դրամ**
Տուֆից շինության համար	**127000 դրամ**
Երկաթբետոնից շինության համար	**100000 դրամ**
Փայտից շինության համար	**84000 դրամ**
Խամ քարից, կոպտատաշ քարից (անկախ քարի տեսակից) շինության համար	**67000 դրամ**
Աղյուսից կամ սնամեջ մանր բլոկներից շինության համար	**71000 դրամ**
Մետաղյա շինության համար	**100000 դրամ**

բ) շինություններին կից պարիսպների ծավալի մեկ խորանարդ մետրի արժեքը ($Ա_պ$)սահմանվում է՝

բազալտից պարիսպի համար	25000 դրամ
տուֆից պարիսպի համար	22000 դրամ
երկաթբետոնից պարիսպի համար	18000 դրամ

գ) տեղադրության (տարածագնահատման գոտիականության) գործակիցները ($Գ_գ$) սահմանում է Հայաստանի Հանրապետության կառավարությունը հետևյալ չորսանակներում՝

Մարզ (Երեվան քաղաք)	նվազագույնը	առավելագույնը
Երեվան քաղաք	**0.17**	**1.0**
Կոտայք	**0.055**	**0.26**
Արմավիր և Արարատ	**0.044**	**0.32**
Արագածոտն	**0.035**	**0.32**
Շիրակ	**0.035**	**0.21**
Լոռի	**0.035**	**0.26**
Տավուշ	**0.035**	**0.17**
Սյունիք, Վայոց Ձոր և Գեղարքունիք	**0.035**	**0.13**

դ) հարկայնության հետ կապված գործակիցը ($Գ_հ$) սահմանվում է՝

Հարկը	***$Գ_հ$***
առաջին հարկ	1.0
երկրորդ և հաջորդ հարկեր	0.9
կիսանկուղային հարկեր	0.65
նկուղային հարկեր	0.5
ձեղնահարկ /տանիքային հարկ/	0.7

ե) շինության մաշվածությունը (շահագործման տևողությունը) բնութագրող գործակիցը ($Գ_մ$) սահմանվում է՝

Շահագործման տևողությունը	***$Գ_մ$***
մինչև 6 տարի	1.0
7-ից 9 տարի	0.94
10-ից 12 տարի	0.91
13-ից 15 տարի	0.88
16-ից 18 տարի	0.85
19-ից 21 տարի	0.82
22-ից 24 տարի	0.79
25-ից 27 տարի	0.76
28-ից 30 տարի	0.73

Շահագործման տևողությունը	$Գ_{ե}$
31-ից 40 տարի	0.70
41 տարի և ավելի	0.60

գ) շինության վնասվածության աստիճանը բնութագրող գործակիցը ($Գ_{վ}$) սահմանվում է՝

Վնասվածության աստիճանը	$Գ_{վ}$
0 կարգ	1.0
1-ին և 2-րդ կարգ	0.95
3-րդ կարգ	0.9
4-րդ կարգ	0.0

է) շինության տանիքի նյութի հետ կապված գործակիցը ($Գ_{տ}$) սահմանվում է՝

Տանիքի նյութը	$Գ_{տ}$
կղմինդր	*1.05*
թիթեղ	*1.0*
թերթաքար (շիֆեր)	*0.9*
այլ նյութ	*0.85*

ը) ծածկի տեսակի հետ կապված գործակիցը ($Գ_{ծ}$) սահմանվում է՝

երկաթբետոնից ծածկի համար	1.0
փայտից ծածկի համար	0.9

թ) ավարտվածության աստիճանը բնութագրող գործակիցը ($Գ_{ա}$) սահմանվում է՝

Ավարտվածության աստիճանը	$Գ_{ա}$
մինչև 50 %	0.5
50-ից 80 %	0.7
80 % և ավելի	1.0

ժ) արտաքին հարդարման հետ կապված գործակիցը ($Գ_{ահ}$) սահմանվում է՝

արտաքին հարդարում չունեցող շինությունների համար	1.0
արտաքին հարդարում ունեցող շինությունների յուրաքանչյուր սրբատաշ ճակատի համար	1.05
արտաքին հարդարում ունեցող շինությունների յուրաքանչյուր երեսպատված ճակատի համար	1.025

արտաքին հարդարում ունեցող շինությունների յուրաքանչյուր ապակյա ճակատի համար	1.05
արտաքին հարդարում ունեցող շինությունների յուրաքանչյուր սվաղված ճակատի համար	1.01

(շինության ճակատը համարվում է ապակյա, եթե շինության ճակատամասի ընդհանուր մակերեսի 50 % -ից ավելին ապակյա է)

ժա) շինության օգտագործման նպատակային նշանակության հետ կապված գործակիցը ($Գ_{ն}$) սահմանվում է՝

գիտական, կրթական և ուսումնական նպատակային նշանակության շինությունների համար	0.7
հասարակական նշանակության այլ շինությունների համար	1.0

(գիտական, կրթական և ուսումնական նպատակային նշանակության շինությունների ցանկը սահմանում է Հայաստանի Հանրապետության կառավարությունը)

ժբ) ծավալի (ներքին չափերով) մեծության հետ կապված լրացուցիչ գործակիցը ($Գ_{շծ}$) սահմանվում է՝

Ծավալը ($մ^3$)	***$Գ_{շծ}$***
մինչև 3000	*1.00*
3001 - ից մինչև 6000	*0.95*
6001 - ից մինչև 9000	*0.90*
9001 - ից մինչև 12000	*0.85*
12001 և ավելի	*0.80*

Ծավալի (ներքին չափերով) մեծության հետ կապված լրացուցիչ գործակիցը ($Գ_{շծ}$) կիրառվում է բոլոր հարկերում առկա ծավալների (ներքին չափերով) գումարային մեծության նկատմամբ:

4. ԱՌԱՆՁԻՆ ԿԱՆԳՆԱԾ ԱՐՏԱԴՐԱԿԱՆ ՆՇԱՆԱԿՈՒԹՅԱՆ ՇԻՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԿԱՐԳԸ

4.1. Առանձին կանգնած արտադրական նշանակության շինությունների կադաստրային գնահատման արժեքը որոշվում է հետևյալ բանաձևով՝

$$Ա = [(Ա_1 + Ա_2 + ... + Ա \quad _{շծ} + (Ա_{պ} \quad _{պ} \quad _{մ} \quad _{գ}$$

որտեղ՝

($Ա_1 + Ա_2 + ... + Ա$)-ն՝ արտադրական նշանակության (արտադրական, վարչական, պահեստային և այլ արտադրական և ոչ արտադրական նշանակություն ունեցող) շինությունների արժեքն է, որը որոշվում է հետևյալ բանաձևով՝

$$Ա = Ա_շ \quad շ \quad մ \quad վ \quad տ \quad ծ \quad հ \quad ա \quad ն$$

որտեղ՝

$Ա_շ$՝ արտադրական նշանակության (արտադրական, վարչական, պահեստային և այլ արտադրական և ոչ արտադրական նշանակություն ունեցող) շինությունների ծավալի (ներքին չափերով) մեկ խորանարդ մետրի արժեքն է,

$Ծ_շ$՝ արտադրական նշանակության (արտադրական, վարչական, պահեստային և այլ արտադրական և ոչ արտադրական նշանակություն ունեցող) շինությունների ծավալն է (ներքին չափերով)՝ արտահայտված խորանարդ մետրերով,

$Ա_պ$՝ արտադրական նշանակության շինություններին կից պարիսպների ծավալի մեկ խորանարդ մետրի արժեքն է,

$Ծ_պ$՝ արտադրական նշանակության շինություններին կից պարիսպների ծավալը, արտահայտված խորանարդ մետրերով,

$Գ_գ$՝ տեղադրության (տարածագնահատման գոտիականության) գործակիցն է,

$Գ_մ$՝ շինության մաշվածությունը (շահագործման տևողությունը) բնութագրող գործակիցն է,

$Գ_վ$՝ շինության վնասվածության աստիճանը բնութագրող գործակիցն է,

$Գ_տ$՝ շինության տանիքի նյութի հետ կապված գործակիցն է,

$Գ_ծ$՝ շինության ծածկի տեսակի հետ կապված գործակիցն է,

$Գ_հ$՝ շինության հարկայնության հետ կապված գործակիցն է,

$Գ_ա$՝ շինության ավարտվածության աստիճանը բնութագրող գործակիցն է,

$Գ_ն$՝ շինության օգտագործման նպատակային նշանակության հետ կապված գործակիցն է,

$Գ_{շծ}$՝ շինության ծավալի մեծության հետ կապված լրացուցիչ գործակիցն է:

4.2. Առանձին կանգնած արտադրական նշանակության շինությունների և դրանց կից պարիսպների գնահատման նպատակով՝

ա) շինության (բացառությամբ պարիսպների) ծավալի (ներքին չափերով) մեկ խորանարդ մետրի արժեքը ($Ա_շ$)սահմանվում է՝

Քարից, երկաթբետոնից շինությունների համար	**22000 դրամ**
Փայտյա շինությունների համար	**15000 դրամ**
Մետաղյա շինության համար	**19000 դրամ**

բ) շինություններին կից պարիսպների ծավալի մեկ խորանարդ մետրի արժեքը ($Ա_պ$) սահմանվում է՝

բազալտից պարիսպ	10000 դրամ
տուֆից պարիսպ	9000 դրամ
բետոնից պարիսպ	7500 դրամ

գ) տեղադրության (տարածագնահատման գոտիականության) գործակիցները ($Գ_գ$) սահմանում է Հայաստանի Հանրապետության կառավարությունը հետևյալ չորսանակներում՝

Մարզ (Երեվան քաղաք)	նվազագույնը	առավելագույնը
Երեվան քաղաք	**0.17**	**1.0**
Կոտայք	**0.055**	**0.26**
Արմավիր և Արարատ	**0.044**	**0.32**
Արագածոտն	**0.035**	**0.32**
Շիրակ	**0.035**	**0.21**
Լոռի	**0.035**	**0.26**
Տավուշ	**0.035**	**0.17**
Սյունիք, Վայոց Ձոր և Գեղարքունիք	**0.035**	**0.13**

դ) շինության մաշվածությունը (շահագործման տևողությունը) բնութագրող գործակիցը ($Գ_մ$) սահմանվում է՝

Շահագործման տևողությունը	***$Գ_մ$***
մինչև 6 տարի	1.0
7-ից 9 տարի	0.94
10-ից 12 տարի	0.91
13-ից 15 տարի	0.88
16-ից 18 տարի	0.85
19-ից 21 տարի	0.82
22-ից 24 տարի	0.79
25-ից 27 տարի	0.76
28-ից 30 տարի	0.73
31-ից 40 տարի	0.70
41 տարի և ավելի	0.60

ե) շինության վնասվածության աստիճանը բնութագրող գործակիցը ($Գ_վ$) սահմանվում է՝

Վնասվածության աստիճանը	$Գ_վ$
0 կարգ	1.0
1-ին և 2-րդ կարգ	0.95
3-րդ կարգ	0.5
4-րդ կարգ	0.0

գ) շինության տանիքի նյութի հետ կապված գործակիցը ($Գ_տ$) սահմանվում է՝

Տանիքի նյութը	$Գ_տ$
կղմինդր	*1.05*
թիթեղ	*1.0*
թերթաքար (շիֆեր)	*0.9*
այլ նյութ	*0.85*

է) շինության ծածկի տեսակի հետ կապված գործակիցը ($Գ_ծ$) սահմանվում է՝

երկաթբետոնից ծածկի համար	1.0
փայտից ծածկի համար	0.9

ը) շինության հարկայնության հետ կապված գործակիցը ($Գ_հ$) սահմանվում է՝

Հարկը	$Գ_հ$
առաջին հարկ	1.0
երկրորդ և հաջորդ հարկեր	0.9
կիսանկուղային հարկեր	0.65
նկուղային հարկեր	0.5
ձեղնահարկ և տեխնիկական հարկեր	0.7

թ) շինության ավարտվածության աստիճանը բնութագրող գործակիցը ($Գ_ա$) սահմանվում է՝

Ավարտվածության աստիճանը	$Գ_ա$
մինչև 50 %	0.5
50-ից 80 %	0.7
80 % և ավելի	1.0

ժ) շինության օգտագործման նպատակային նշանակության հետ կապված գործակիցը ($Գ_ն$) սահմանվում է՝

արդյունաբերական նշանակության շինությունների համար	1.0
գյուղատնտեսական շինությունների համար	0.6

(շինությունների նպատակային նշանակության դասակարգման ցանկը սահմանում է Հայաստանի Հանրապետության կառավարությունը).

ժա) շինության ծավալի մեծության հետ կապված լրացուցիչ գործակիցը ($Գ_{շծ}$) սահմանվում է՝

Ծավալը ($մ^3$)	***$Գ_{շծ}$***
մինչև 3000	*1.00*
3001 - ից մինչև 6000	*0.95*
6001 - ից մինչև 9000	*0.90*
9001 - ից մինչև 12000	*0.85*
12001 և ավելի	*0.80*

Ծավալի (ներքին չափերով) մեծության հետ կապված լրացուցիչ գործակիցը ($Գ_{շծ}$) կիրառվում է բոլոր հարկերում առկա ծավալների (ներքին չափերով) գումարային մեծության նկատմամբ:

5. ԲԱԶՄԱԲՆԱԿԱՐԱՆ ԲՆԱԿԵԼԻ ՇԵՆՔԵՐՈՒՄ ՏԵՂԱԿԱՅՎԱԾ ՀԱՍԱՐԱԿԱԿԱՆ ԵՎ ԱՐՏԱԴՐԱԿԱՆ ՆՇԱՆԱԿՈՒԹՅԱՆ ՇԻՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԿԱՐԳԸ

5.1. Բազմաբնակարան բնակելի շենքերում տեղակայված հասարակական և արտադրական նշանակության օբյեկտների կադաստրային գնահատման արժեքը որոշվում է հետևյալ բանաձևով՝

$$Ա = (Ա_1 + Ա_2 + ... + Ա_գ$$

որտեղ՝

($Ա_1 + Ա_2 + ... + Ա_գ$)-ն՝ առաջին և հաջորդ հարկերի (այդ թվում՝ նկուղի, կիսանկուղի, տեխնիկական հարկի և ձեղնահարկի)արժեքն է, որը որոշվում է հետևյալ բանաձևով՝

$$Ա = Ա_շ \times հ \times վ \times մ \times ա \times ծ \times ահ \times ն$$

որտեղ՝

$Ա_շ$՝ շինության տիպից կախված՝ ծավալի (ներքին չափերով) մեկ խորանարդ մետրի բազային արժեքն է,

$Ծ_շ$՝ գնահատվող օբյեկտի ծավալն է (ներքին չափերով)՝ արտահայտված խորանարդ մետրերով,

$Գ_գ$՝ տեղադրության (տարածագնահատման գոտիականության) գործակիցն է,

$Գ_հ$՝օբյեկտի հարկայնության հետ կապված գործակիցն է,

$Գ_վ$՝ օբյեկտի վնասվածության աստիճանը բնութագրող գործակիցն է,

$Գ_մ$՝ օբյեկտի մաշվածությունը (շահագործման տևողությունը) բնութագրողգործակիցն է,

$Գ_ա$՝օբյեկտի ավարտվածության աստիճանը բնութագրող գործակիցն է,

$Գ_ծ$՝ շինության միջհարկային ծածկի տեսակի հետ կապված գործակիցն է,

$Գ_ահ$՝օբյեկտի արտաքին հարդարման հետ կապված գործակիցն է,

$Գ_ն$՝ օբյեկտի օգտագործման նպատակային նշանակության հետ կապված գործակիցն է:

5.2. Բազմաբնակարան բնակելի շենքում տեղակայված հասարակական և արտադրական նշանակության օբյեկտների գնահատման նպատակով՝

ա) շինության ծավալի (ներքին չափերով) մեկ խորանարդ մետրի բազային արժեքը ($Ա_շ$) սահմանվում է՝

Քարե շինություններում տեղակայված օբյեկտների համար	**127000 դրամ**
Երկաթբետոնյա շինություններում տեղակայված օբյեկտների համար	**100000 դրամ**

բ) տեղադրության (տարածագնահատման գոտիականության) գործակիցը ($Գ_գ$) սահմանում է Հայաստանի Հանրապետության կառավարությունը հետևյալ շրջանակներում՝

Մարզ (Քաղաք Երևան)	նվազագույնը	առավելագույնը
Երևան քաղաք	**0.17**	**1.0**
Կոտայք	**0.055**	**0.26**
Արմավիր և Արարատ	**0.044**	**0.32**
Արագածոտն	**0.035**	**0.32**
Շիրակ	**0.035**	**0.21**
Լոռի	**0.035**	**0.26**
Տավուշ	**0.035**	**0.17**
Սյունիք, Վայոց ձոր և	**0.035**	**0.13**

Գեղարքունիք		

գ) հարկայնության հետ կապված գործակիցը ($Գ_հ$) սահմանվում է՝

Հարկը	***$Գ_հ$***
առաջին հարկ	1.0
երկրորդ և հաջորդ հարկեր	0.9
կիսանկուղային հարկեր	0.65
նկուղային հարկեր	0.5
ձեղնահարկ և տեխնիկական հարկեր	0.7

դ) վնասվածության աստիճանը բնութագրող գործակիցը ($Գ_վ$) սահմանվում է՝

Վնասվածության աստիճանը	***$Գ_վ$***
0 կարգ	1.0
1-ին և 2-րդ կարգ	0.95
3-րդ կարգ	0.5
4-րդ կարգ	0.0

ե) մաշվածությունը (շահագործման տևողությունը) բնութագրող գործակիցը ($Գ_մ$) սահմանվում է՝

Շահագործման տևողությունը	***$Գ_մ$***
մինչև 6 տարի	1.0
7-ից 9 տարի	0.94
10-ից 12 տարի	0.91
13-ից 15 տարի	0.88
16-ից 18 տարի	0.85
19-ից 21 տարի	0.82
22-ից 24 տարի	0.79
25-ից 27 տարի	0.76
28-ից 30 տարի	0.73
31-ից 40 տարի	0.70
41 տարի և ավելի	0.60

զ) ավարտվածության աստիճանը բնութագրող գործակիցը ($Գ_ա$) սահմանվում է՝

Ավարտվածության աստիճանը	***$Գ_ա$***
մինչև 50 %	0.5
50-ից 80 %	0.7

80 % և ավելի	1.0

է) միջհարկային ծածկի տեսակի հետ կապված գործակիցը ($Գ_ծ$) սահմանվում է.

երկաթբետոնից ծածկերի համար	1.0
փայտից ծածկերի համար	0.9

ը) արտաքին հարդարման հետ կապված գործակիցը ($Գ_{ահ}$) սահմանվում է՝

արտաքին հարդարում չունեցող շինությունների համար	1.0
արտաքին հարդարում ունեցող շինությունների յուրաքանչյուր սրբատաշ ճակատի համար	1.05
արտաքին հարդարում ունեցող շինությունների յուրաքանչյուր երեսպատված ճակատի համար	1.025
արտաքին հարդարում ունեցող շինությունների յուրաքանչյուր ապակյա ճակատի համար	1.05
արտաքին հարդարում ունեցող շինությունների յուրաքանչյուր սվաղված ճակատի համար	1.01

(շինության ճակատը համարվում է ապակյա, եթե շինության ճակատամասի ընդհանուր մակերեսի 50 % -ից ավելին ապակյա է)

թ) շինության օգտագործման նպատակային նշանակության հետ կապված գործակիցը ($Գ_ն$) սահմանվում է՝

գիտական, կրթական և ուսումնական նպատակային նշանակության շինությունների համար	0.7
հասարակական և արտադրական նշանակության այլ շինությունների համար	1.0

(գիտական, կրթական և ուսումնական նպատակային նշանակության շինությունների ցանկը սահմանում է Հայաստանի Հանրապետության կառավարությունը)

Հավելված N 6.2

1. ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ ԵՎ ՏԵՂԵԿԱՏՎՈՒԹՅԱՆ ՏՐԱՍԱԴՐՄԱՆ ՎՃԱՐՆԵՐԻ ՑԱՆԿ

պետական, համայնքային, ոչ պետական հիմնարկների և

քաղաքացիների և քաղաքացիություն չունեցող անձանց, այլ

գնահատում:

1. ՉԱՓԱԳՐՈՒՄ

Շենքերի և շինությունների չափագրում 1 քմ.	20 դրամ
հատուկ պահպանվող տարածքների հողերի, անտառային հողերի հողերի) չափագրում՝ յուրաքանչյուր 100 քմ.	300 դրամ
հատուկ պահպանվող տարածքների հողերի, անտառային հողերի հողերի) 10 հեկտարից ավելի հողերի չափագրում հանութագրման եղանակով՝ յուրաքանչյուր 10000 քմ.	4000 դրամ
պահպանվող տարածքների հողերի, անտառային հողերի հողերի չափագրում՝յուրաքանչյուր 1000 քմ.	100 դրամ
պահպանվող տարածքների հողերի, անտառային հողերի 10 հեկտարից ավելի հողերի չափագրում հանութագրման եղանակով՝ յուրաքանչյուր 10000 քմ.	2000 դրամ

ՏԵՂԱԶՆՆՈՒԹՅՈՒՆ

շենքերի ու շինությունների համար՝

200-	2500 դրամ

500-	5000 դրամ
1000-ից մի	15000 դրամ
5000-	30000 դրամ
10000 քմ-	60000 դրամ

2. ԿԱՄԵՐԱԼ ԱՇԽԱՏԱՆՔՆԵՐ

ֆորմատի) հատակագծի կազմում (բացառությամբ գյուղ. նշանակության, հատուկ պահպանվող տարածքների հողերի, անտառային հողերի) 1 թերթը.	1000 դրամ
A3,A4 ֆորմատի յուրաքանչյուր լրացուցիչ ներդիրի (հատակագիծ) համար.	600 դրամ
պահպանվող տարածքների հողերի, անտառային ով (A3,A4 ֆորմատի) հատակագծի կազմում՝1 թերթր.	500 դրամ

3. ԳՆԱՀԱՏՈՒՄ

Շենքերի և շինությունների յուրաքանչյուր միավորի գնահատում	350 դրամ
	350 դրամ

Եթե գույքի նկատմամբ միաժամանակ գրանցվում է մի քանի իրավունք, ապա գանձվում է մեկ առավել մեծ գումարի չափ ունեցող պետական գրանցման վճարը: Գույքի նկատմամբ գործարքների իրականացման ժամանակ բնակելի նշանակության շենքերի շինությունների համար անկախ մակերե ից և մինչև 200 քմ մակերե ունեցող հա արակական, արտադրական նշանակության շենքերի շինությունների և դրանց նկատմամբ գրանցված իրավունքների և ահմանափակումների վերաբերյալ (բացառությամբ գյուղատնտե ական նշանակության հողերի) տեղեկատվություն տանալու համար գանձվում է 7000 դրամ: Պետական գրանցման վճարների վրա արագացման գործակիցներ չեն կիրառվում: 200 քմ-ից ավելի մակերե ունեցող հա արակական արտադրական նշանակության շենքերի և շինությունների միավորի և դրանց նկատմամբ գրանցված իրավունքների և ահմանափակումների վերաբերյալ տեղեկատվություն տանալու համար կատարվում է տեղազննություն և գանձվում են ահմանված վճարներ: Տեղազննության վճարները հաշվարկվում են միայն շենքերի, շինությունների արտաքին մակերե ների հանրագումարից: 200 քմ-ից ավելի մակերե ունեցող

հա արակական արտադրական նշանակության շենքերի և շինությունների միավորի և դրանց նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման րվանը հաջորդող 15 աշխատանքային րվա ընթացքում գրանցված իրավունքների և ահմանափակումների վերաբերյալ տեղեկատվություն տանալու համար կատարվում է տեղազննություն, որի համար վճար չի գանձվում: Անկախ գույքի չափերից վճարների ցանկի անշարժ գույքի և դրա նկատմամբ գրանցված իրավունքների վերաբերյալ տեղեկատվության տրամադրում ահմանված տեղեկատվություն տանալու համար գանձվում է 500 դրամ:

Գույքի նկատմամբ գործարքների իրականացման ժամանակ գյուղատնտե ական նշանակության հողերի յուրաքանչյուր միավորի նկատմամբ գրանցված իրավունքների և ահմանափակումների վերաբերյալ տեղեկատվություն տանալու համար գանձվում է 500 դրամ:

Գյուղատնտե ական նշանակության հողերի յուրաքանչյուր միավորի նկատմամբ գրանցված առանձին իրավունքների և ահմանափակումների վերաբերյալ տեղեկատվություն տանալու համար գանձվում է 200 դրամ:

Կադա տրային քարտեզներում արտահայտված տեղեկատվության տրամադրման համար գանձվում են վճարների ցանկի անշարժ գույքի և դրա նկատմամբ գրանցված իրավունքների և ահմանափակումների վերաբերյալ տեղեկատվության տրամադրում ահմանված վճարներ:

Անշարժ գույքի վերաբերյալ միավորման, բաժանման և այլ բնույթի մա նագիտական եզրակացությունն ու հատակագիծը տրամադրվում է դիմումը ներկայացնելու րվանը հաջորդող աշխատանքային րը, որի համար գանձվում է 5000 դրամ:

Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման աշխատանքներն իրականացվում են գրանցման դիմումը ներկայացվելու րվանից 7-րդ աշխատանքային րը:

Պատվիրատուի պահանջով չափագրության, տեղազննության, կամերալ և գնահատման աշխատանքները կարող են կատարվել ահմանված ժամկետներից արագ, որի համար վճարների ցանկով նախատե ված են արագացման գործակիցներ:

Բնակելի նշանակության անշարժ գույքի (անհատական բնակելի տուն, բնակարան, այգետնակ, ավտոտնակ, տնամերձ, բնակելի տան կառուցման և պա արկման համար հատկացված հողամա եր և այլն), գյուղատնտե ական նշանակության և պահու տային հողերի, մինչև 200 քմ հա արակական, արտադրական նշանակության անշարժ գույքի ("Փոքր" բյեկտ), չկառուցապատված հողամա երի նկատմամբ իրավունքների

պետական գրանցումն իրականացվում է դիմումը ներկայացնելու րվանը հաջորդող 2-րդ աշխատանքային րը՝ առանց արագացման գործակիցների կիրառման:

200 քմ-ից ավելի հա արակական, արտադրական նշանակության անշարժ գույքի և դրանց նկատմամբ գրանցված իրավունքների և ահմանափակումների վերաբերյալ միա նական տեղեկատվության տրամադրումն իրականացվում է պատվիրատուի կողմից դիմումը ներկայացնելու րվանը հաջորդող 2-րդ աշխատանքային րը: Պատվիրատուի պահանջով այն կարող է իրականացվել նաև դիմումը ներկայացնելու րվանը հաջորդող աշխատանքային րը՝ կիրառելով 2 գործակից (2 7000 դրամ): Անշարժ գույքի կադա տր վարող մարմինների կողմից տրվող փա տաթղթերի պատճենների տրամադրումն իրականացվում է պատվիրատուի կողմից դիմումի ներկայացման նույն րը: Աշխատանքների կատարման և ծառայությունների մատուցման ժամկետները հաշվարկվում են աշխատանքային րերով:

2. ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԵՎ ԴՐԱ ՆԿԱՏՄԱՄԲ ԳՐԱՆՑՎԱԾ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻ ԵՎ ՍԱՀՄԱՆԱՓԱԿՈՒՄՆԵՐԻ ՎԵՐԱԲԵՐՅԱԼ ՏԵՂԵԿԱՏՎՈՒԹՅԱՆ ՏՐԱՄԱԴՐՈՒՄ

1	Անշարժ գույքի և դրա նկատմամբ գրանցված վերաբերյալ տրամադրում բացառությամբ՝ հողերի	7000 դրամ
2	յուրաքանչյուր միավորի նկատմամբ գրանցված	500 դրամ
	յուրաքանչյուր միավորի նկատմամբ գրանցված վերաբերյալ տեղեկատվության տրամադրում:	200 դրամ
3	Սերվիտուտի վերաբերյալ տրվող տեղեկանք	500 դրամ
4	Գրավի հիփոթեքի առկայության վերաբերյալ տրվող տեղեկանք	500 դրամ
5	Անշարժ գույքի չափերի վերաբերյալ տրվող տեղեկանք	500 դրամ
6	տեղեկանք	500 դրամ

7	փականության դեպքում, վերաբերյալ տրվող տեղեկանք	500 դրամ
8	չափանիշների վերաբերյալ տրվող տեղեկանք	500 դրամ
9	Շարժական գույքի նկատմամբ գրանցված իրավունքների վերաբերյալ տեղեկատվության տրամադրման	500 դրամ
10	մարմինների կողմից տրվող էջի համար	50 դրամ
11	տահայտված տեղեկատվության տրամադրում: Բազային շերտերում(1) արտահայտված տեղեկատվություն /1 հա/.	6000 դրամ
	բ/ Քաղաքային համայնքների /Երևան քաղաքի տարածքից բացի/ կառուցապատված հատվածներ	3000 դրամ
	գ/ Գյուղական համայնքների կառուցապատված հատվածներ	1500 դրամ
	դ/ Քաղաքային /Երևան քաղաքի տարածքից բացի/ և գյուղական համայնքների չկառուցապատված հատվածներ և այլ տարածքներ	500 դրամ
12	Թեմատիկ շերտերում արտահայտված տեղեկատվություն (1 շերտ	500 դրամ
13	(տպագրություն) գունավոր	500 դրամ
	բ) A1 ֆորմատ	2500 դրամ
	գ) A2 ֆորմատ	1250 դրամ
	դ) A3 ֆորմատ	625 դրամ
	ե) A4 ֆորմատ:	300 դրամ
14	էլեկտրոնային կրիչների վրա յուրաքանչյուր պատճեն	500 դրամ
		1000 դրամ
15	յուրաքանչյուր թերթի համար	600 դրամ
	բ) A1 ֆորմատ	300 դրամ

	գ) A2 ֆորմատ	150 դրամ
	դ)A3 ֆորմատ	75 դրամ
	ե) A4 ֆորմատ	30 դրամ
	1:10000- քարտեզների յուրաքանչյուր անվանակարգային (նոմենկլատուրային) թերթը(գունավոր	6000 դրամ
17	1:500- հատակագծերի յուրաքանչյուր անվանակարգային (նոմ -	2000 դրամ
18	1:10000- քարտեզների և 1:500- տեղագրական հատակագծերի անվանակարգային (նոմենկլատուրային) թերթի յուրաքանչյուր	1000 դրամ
19	Յուրաքանչյուր գեոդեզիական կետի կոորդինատները	1000 դրամ
20	յուրաքանչյուր շրջադարձային կետի կամ անկյան	100 դրամ
21	1:500- հատակագծերի և քարտեզների յուրաքանչյուր անվանակարգային /նոմենկլատուրային/ թերթը	4000 դրամ
	բ/ վեկտորային ֆորմատով	80000 դրամ
22		1500 դրամ
23	ֆորմատով, 1կմ2	12000 դրամ
24	Տիեզերական նկար 1մ-ից ավելի թույլատրելիություն	3000 դրամ

13.05.05 թիվ 131-Ն հրաման

անշարժ գույքը պատկերող շերտը, որը բաղկացած է երկու

անշարժ գույքի որակական բնութագրությունները պատկերող շերտերը: Թեմատիկ շերտերն են՝ հողերի նպատակային նշանակության, շենքերի և շինությունների նպատակային

կոմունիկացիաների և այլն: Յուրաքանչյուր թեմատիկ շերտ բաղկացած է երկու և ավելի ենթաշերտերից:

200 քմ-

նշանակության անշարժ գույքի և դրանց նկատմամբ գրանցված

տեկատվության տրամադրումն իրականացվում է պատվիրատուի

րդող 2-րդ

րումն իրականացվում է

Անշարժ գույքի միավորման, բաժանման և այլ բնույթի

0 դրամ:

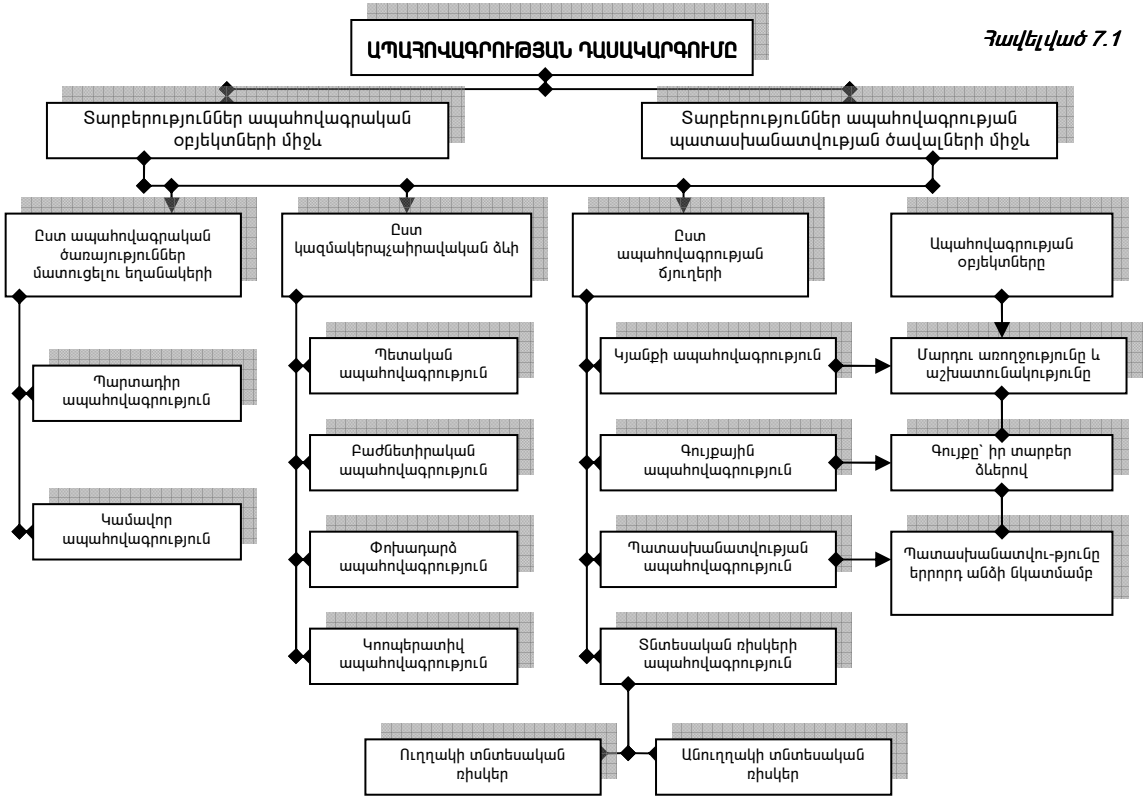
3.ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻ ԾԱԳՄԱՆ, ՓՈՓՈԽՄԱՆ, ՓՈԽԱՆՑՄԱՆ ԵՎ ԴԱԴԱՐՄԱՆ ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ԳԱՆՁՎՈՂ ՎՃԱՐՆԵՐ

1	համայնքների վարչ դրանց վրա ամրակայված շենքերի և շինությունների նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման համար՝ րծարքներ) իրավունքների գրանցում գ) վարձակալություն (ենթավարձակալություն) ե) գրավ, հիփոթեք ը) այլ գույքային իրավունքներ	10000 դրամ
1.1		3000 դրամ

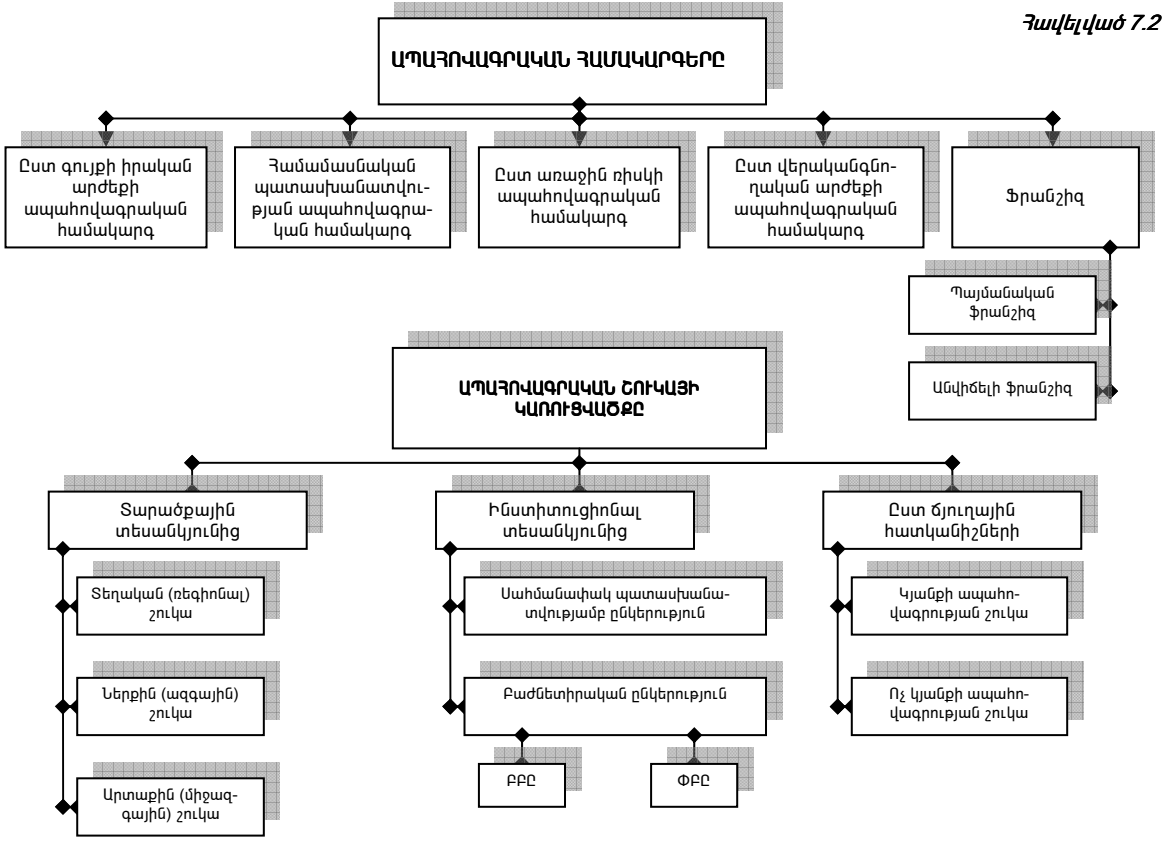
2	նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման համար՝ իրավունքների գրանցում գ) վարձակալություն (ենթավարձակալություն) ե) գրավ, հիփոթեք ը) այլ գույքային իրավունքներ	500 դրամ
3	վրա ամրակայված շենքերի և շինությունների նկատմամբ գրանցման համար	1000 դրամ
4	պետական գրանցման համար	500 դրամ
5	Անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վկայականների կամ նախկինում գույքագրման գրանցման վկայական բ) վարձակալության իրավունքի գրանցման վկայական գ) գրավի, հիփոթեքի գրանցման վկայական դ) գույքային թերթ է) տեխնիկական անձնագի	5000 դրամ
6	մ գտնվող տարածքների հողերի, անտառային հողերի և վարձակալության պայմանագրերից ծագող իրավունքների հի գրանցման համար	2000 դրամ
7		1000

	նաշնորհման արան- բնակարանի չափագրման, կամերալ և գնահատության աշխատանքների համար	դրամ
8	Միջազգային կազմակերպությունների վարկերի և դրամաշնորհների, պետական բյուջեի միջոցների հաշվին (այդ թվում՝ Շիրակի և Լոռու մարզերում) կառուցված և քաղաքացիներին փոխանցված բազմաբնակարան շենքերի բնակարանների, անհատական բնակելի տների նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման, Շիրակի և Լոռու մարզերի համայնքներին հանձնված նախկին պետական բնակարանային ֆոնդի նկատմամբ համայնքի անվամբ միջազգային կազմակերպությունների վարկերի և դրամաշնորհների, պետական բյուջեի միջոցների հաշվին Շիրակի և Լոռու մարզերում կառուցված բնակելի ֆոնդի իրավունքի պետական գրանցման համար	1000 դրամ
8.1	Շարժական գույքի գրավի կամ լիզինգի պայմանագրով վարձակալության իրավունքի գրանցում կատարելու համար	1000 դրամ

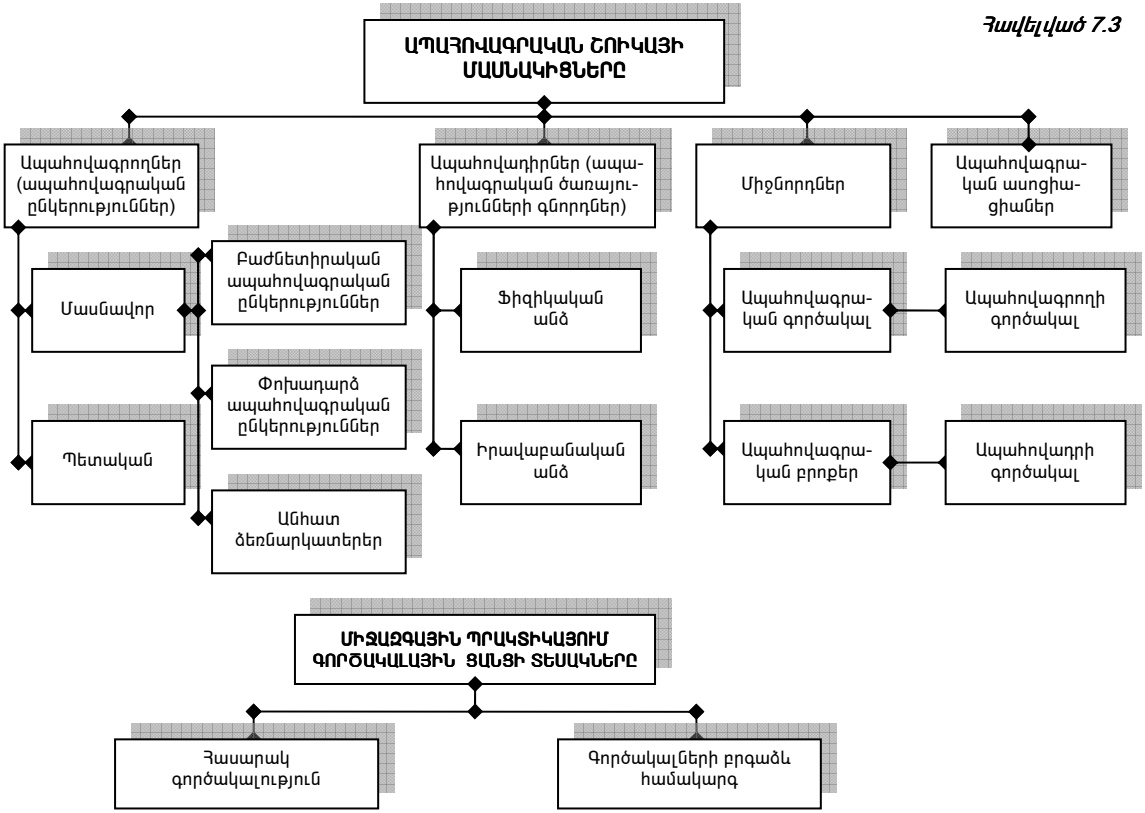
Հավելված 7.1


ԱՊԱՀՈՎԱԳՐՈՒԹՅԱՆ ԴԱՍԱԿԱՐԳՈՒՄԸ
Տարբերություններ ապահովագրական օբյեկտների միջև
Տարբերություններ ապահովագրության պատասխանատվության ծավալների միջև
Ըստ ապահովագրական ծառայություններ մատուցելու եղանակների
Պարտադիր ապահովագրություն
Կամավոր ապահովագրություն
Ըստ կազմակերպչաիրավական ձևի
Պետական ապահովագրություն
Բաժնետիրական ապահովագրություն
Փոխադարձ ապահովագրություն
Կոոպերատիվ ապահովագրություն
Ըստ ապահովագրության ճյուղերի
Կյանքի ապահովագրություն
Գույքային ապահովագրություն
Պատասխանատվության ապահովագրություն
Տնտեսական ռիսկերի ապահովագրություն
Ուղղակի տնտեսական ռիսկեր
Անուղղակի տնտեսական ռիսկեր
Ապահովագրության օբյեկտները
Մարդու առողջությունը և աշխատունակությունը
Գույքը՝ իր տարբեր ձևերով
Պատասխանատվու-թյունը երրորդ անձի նկատմամբ

Հավելված 7.2


ԱՊԱՀՈՎԱԳՐԱԿԱՆ ՀԱՄԱԿԱՐԳԵՐԸ
Ըստ գույքի իրական արժեքի ապահովագրական համակարգ
Համամասնական պատասխանատվության ապահովագրական համակարգ
Ըստ առաջին ռիսկի ապահովագրական համակարգ
Ըստ վերականգնողական արժեքի ապահովագրական համակարգ
Ֆրանշիզ
Պայմանական ֆրանշիզ
Անվիճելի ֆրանշիզ
ԱՊԱՀՈՎԱԳՐԱԿԱՆ ՇՈՒԿԱՅԻ ԿԱՌՈՒՑՎԱԾՔԸ
Տարածքային տեսանկյունից
Տեղական (ռեգիոնալ) շուկա
Ներքին (ազգային) շուկա
Արտաքին (միջազգային) շուկա
Ինստիտուցիոնալ տեսանկյունից
Սահմանափակ պատասխանատվությամբ ընկերություն
Բաժնետիրական ընկերություն
ԲԲԸ
ՓԲԸ
Ըստ ճյուղային հատկանիշների
Կյանքի ապահովագրության շուկա
Ոչ կյանքի ապահովագրության շուկա

Հավելված 7.3


ԱՊԱՀՈՎԱԳՐԱԿԱՆ ՇՈՒԿԱՅԻ ՄԱՍՆԱԿԻՑՆԵՐԸ
Ապահովագրողներ (ապահովագրական ընկերություններ)
Մասնավոր
Պետական
Բաժնետիրական ապահովագրական ընկերություններ
Փոխադարձ ապահովագրական ընկերություններ
Անհատ ձեռնարկատերեր
Ապահովադիրներ (ապահովագրական ծառայությունների գնորդներ)
Ֆիզիկական անձ
Իրավաբանական անձ
Միջնորդներ
Ապահովագրական գործակալ
Ապահովագրական բրոքեր
Ապահովագրական ասոցիացիաներ
Ապահովագրողի գործակալ
Ապահովադրի գործակալ
ՄԻՋԱԶԳԱՅԻՆ ՊՐԱԿՏԻԿԱՅՈՒՄ ԳՈՐԾԱԿԱԼԱՅԻՆ ՑԱՆՑԻ ՏԵՍԱԿՆԵՐԸ
Հասարակ գործակալություն
Գործակալների բրգաձև համակարգ

Հավելված N 10.1

1. ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ ԵՎ ՏԵՂԵԿԱՏՎՈՒԹՅԱՆ ՏՐԱՍԱԴՐՄԱՆ ՎՃԱՐՆԵՐԻ ՑԱՆԿ

պետական, համայնքային, ոչ պետական հիմնարկների և կրյա քաղաքացիների և քաղաքացիություն չունեցող անձանց, գնահատում:

1. ՉԱՓԱԳՐՈՒՄ

Շենքերի և շինությունների չափագրում 1 քմ.	20 դրամ
հատուկ պահպանվող տարածքների հողերի, անտառային հողերի հողերի) չափագրում՝ յուրաքանչյուր 100 քմ.	300 դրամ
հատուկ պահպանվող տարածքների հողերի, անտառային հողերի հողերի) 10 հեկտարից ավելի հողերի չափագրում հանութագրման եղանակով՝ յուրաքանչյուր 10000 քմ.	4000 դրամ
պահպանվող տարածքների հողերի, անտառային հողերի հողերի չափագրում՝յուրաքանչյուր 1000 քմ.	100 դրամ
պահպանվող տարածքների հողերի, անտառային հողերի 10 հեկտարից ավելի հողերի չափագրում հանութագրման եղանակով՝ յուրաքանչյուր 10000 քմ.	2000 դրամ

ՏԵՂԱԶՆՆՈՒԹՅՈՒՆ

շենքերի ու շինությունների համար՝

200-	2500 դրամ

500-	5000 դրամ
1000-ից մ	15000 դրամ
5000-	30000 դրամ
10000 քմ-	60000 դրամ

2. ԿԱՄԵՐԱԼ ԱՇԽԱՏԱՆՔՆԵՐ

ֆորմատի) հատակագծի կազմում (բացառությամբ գյուղ. նշանակության, հատուկ պահպանվող տարածքների հողերի, անտառային հողերի) 1 թերթը.	1000 դրամ
A3,A4 ֆորմատի յուրաքանչյուր լրացուցիչ ներդիրի (հատակագիծ) համար.	600 դրամ
պահպանվող տարածքների հողերի, անտառային բով (A3,A4 ֆորմատի) հատակագծի կազմում՝1 թերթր.	500 դրամ

3. ԳՆԱՀԱՏՈՒՄ

Շենքերի և շինությունների յուրաքանչյուր միավորի գնահատում	350 դրամ
	350 դրամ

Եթե գույքի նկատմամբ միաժամանակ գրանցվում է մի քանի իրավունք, ապա գանձվում է մեկ առավել մեծ գումարի չափ ունեցող պետական գրանցման վճարը: Գույքի նկատմամբ գործարքների իրականացման ժամանակ բնակելի նշանակության շենքերի շինությունների համար անկախ մակերե ից և մինչև 200 քմ մակերե ունեցող հա արակական, արտադրական նշանակության շենքերի շինությունների և դրանց նկատմամբ գրանցված իրավունքների և ահմանափակումների վերաբերյալ (բացառությամբ գյուղատնտե ական նշանակության հողերի) տեղեկատվություն տանալու համար գանձվում է 7000 դրամ: Պետական գրանցման վճարների վրա արագացման գործակիցներ չեն կիրառվում: 200 քմ-ից ավելի մակերե ունեցող հա արակական արտադրական նշանակության շենքերի և շինությունների միավորի և դրանց նկատմամբ գրանցված իրավունքների և ահմանափակումների վերաբերյալ տեղեկատվություն տանալու համար կատարվում է տեղազննություն և գանձվում են ահմանված վճարներ: Տեղազննության վճարները հաշվարկվում են միայն շենքերի, շինությունների արտաքին մակերե ների հանրագումարից: 200 քմ-ից ավելի մակերե ունեցող

հա արակական արտադրական նշանակության շենքերի և շինությունների միավորի և դրանց նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման րվանը հաջորդող 15 աշխատանքային րվա ընթացքում գրանցված իրավունքների և ահմանափակումների վերաբերյալ տեղեկատվություն տանալու համար կատարվում է տեղազննություն, որի համար վճար չի գանձվում: Անկախ գույքի չափերից վճարների ցանկի անշարժ գույքի և դրա նկատմամբ գրանցված իրավունքների վերաբերյալ տեղեկատվության տրամադրում ահմանված տեղեկատվություն տանալու համար գանձվում է 500 դրամ:

Գույքի նկատմամբ գործարքների իրականացման ժամանակ գյուղատնտե ական նշանակության հողերի յուրաքանչյուր միավորի նկատմամբ գրանցված իրավունքների և ահմանափակումների վերաբերյալ տեղեկատվություն տանալու համար գանձվում է 500 դրամ:

Գյուղատնտե ական նշանակության հողերի յուրաքանչյուր միավորի նկատմամբ գրանցված առանձին իրավունքների և ահմանափակումների վերաբերյալ տեղեկատվություն տանալու համար գանձվում է 200 դրամ:

Կադա տրային քարտեզներում արտահայտված տեղեկատվության տրամադրման համար գանձվում են վճարների ցանկի անշարժ գույքի և դրա նկատմամբ գրանցված իրավունքների և ահմանափակումների վերաբերյալ տեղեկատվության տրամադրում ահմանված վճարներ:

Անշարժ գույքի վերաբերյալ միավորման, բաժանման և այլ բնույթի մա նագիտական եզրակացությունն ու հատակագիծը տրամադրվում է դիմումը ներկայացնելու րվանը հաջորդող աշխատանքային րը, որի համար գանձվում է 5000 դրամ:

Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման աշխատանքներն իրականացվում են գրանցման դիմումը ներկայացվելու րվանից 7-րդ աշխատանքային րը:

Պատվիրատուի պահանջով չափագրության, տեղազննության, կամերալ և գնահատման աշխատանքները կարող են կատարվել ահմանված ժամկետներից արագ, որի համար վճարների ցանկով նախատե ված են արագացման գործակիցներ:

Բնակելի նշանակության անշարժ գույքի (անհատական բնակելի տուն, բնակարան, այգետնակ, ավտոտնակ, տնամերձ, բնակելի տան կառուցման և պա արկման համար հատկացված հողամա եր և այլն), գյուղատնտե ական նշանակության և պահու տային հողերի, մինչև 200 քմ հա արակական, արտադրական նշանակության անշարժ գույքի ("Փոքր" բյեկտ), չկառուցապատված հողամա երի նկատմամբ իրավունքների

պետական գրանցումն իրականացվում է դիմումը ներկայացնելու րվանը հաջորդող 2-րդ աշխատանքային րը՝ առանց արագացման գործակիցների կիրառման:

200 քմ-ից ավելի հա արակական, արտադրական նշանակության անշարժ գույքի և դրանց նկատմամբ գրանցված իրավունքների և ահմանափակումների վերաբերյալ միա նական տեղեկատվության տրամադրումն իրականացվում է պատվիրատուի կողմից դիմումը ներկայացնելու րվանը հաջորդող 2-րդ աշխատանքային րը: Պատվիրատուի պահանջով այն կարող է իրականացվել նաև դիմումը ներկայացնելու րվանը հաջորդող աշխատանքային րը՝ կիրառելով 2 գործակից (2 7000 դրամ): Անշարժ գույքի կադա տր վարող մարմինների կողմից տրվող փա տաթղթերի պատճենների տրամադրումն իրականացվում է պատվիրատուի կողմից դիմումի ներկայացման նույն րը: Աշխատանքների կատարման և ծառայությունների մատուցման ժամկետները հաշվարկվում են աշխատանքային րերով:

2. ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԵՎ ԴՐԱ ՆԿԱՏՄԱՄԲ ԳՐԱՆՑՎԱԾ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻ ԵՎ ՍԱՀՄԱՆԱՓԱԿՈՒՄՆԵՐԻ ՎԵՐԱԲԵՐՅԱԼ ՏԵՂԵԿԱՏՎՈՒԹՅԱՆ ՏՐԱՄԱԴՐՈՒՄ

1	Անշարժ գույքի և դրա նկատմամբ գրանցված վերաբերյալ տրամադրում բացառությամբ՝ հողերի	7000 դրամ
2	յուրաքանչյուր միավորի նկատմամբ գրանցված	500 դրամ
	յուրաքանչյուր միավորի նկատմամբ գրանցված վերաբերյալ տեղեկատվության տրամադրում:	200 դրամ
3	Սերվիտուտի վերաբերյալ տրվող տեղեկանք	500 դրամ
4	Գրավի հիփոթեքի առկայության վերաբերյալ տրվող տեղեկանք	500 դրամ
5	Անշարժ գույքի չափերի վերաբերյալ տրվող տեղեկանք	500 դրամ
6	տեղեկանք	500 դրամ

7	եփականության դեպքում, վերաբերյալ տրվող տեղեկանք	500 դրամ
8	չափանիշների վերաբերյալ տրվող տեղեկանք	500 դրամ
9	Շարժական գույքի նկատմամբ գրանցված իրավունքների վերաբերյալ տեղեկատվության տրամադրման	500 դրամ
10	մարմինների կողմից տրվող էջի համար	50 դրամ
11	տահայտված տեղեկատվության տրամադրում: Բազային շերտերում(1) արտահայտված տեղեկատվություն /1 հա/.	6000 դրամ
	բ/ Քաղաքային համայնքների /Երևան քաղաքի տարածքից բացի/ կառուցապատված հատվածներ	3000 դրամ
	գ/ Գյուղական համայնքների կառուցապատված հատվածներ	1500 դրամ
	դ/ Քաղաքային /Երևան քաղաքի տարածքից բացի/ և գյուղական համայնքների չկառուցապատված հատվածներ և այլ տարածքներ	500 դրամ
12	Թեմատիկ շերտերում արտահայտված տեղեկատվություն (1 շերտ	500 դրամ
13	(տպագրություն գունավոր	500 դրամ
	բ) A1 ֆորմատ	2500 դրամ
	գ) A2 ֆորմատ	1250 դրամ
	դ) A3 ֆորմատ	625 դրամ
	ե) A4 ֆորմատ:	300 դրամ
14	էլեկտրոնային կրիչների վրա յուրաքանչյուր պատճեն	500 դրամ
		1000 դրամ
15	յուրաքանչյուր թերթի համար	600 դրամ
	բ) A1 ֆորմատ	300 դրամ

	գ) A2 ֆորմատ	150 դրամ
	դ)A3 ֆորմատ	75 դրամ
	ե) A4 ֆորմատ	30 դրամ
	1:10000- քարտեզների յուրաքանչյուր անվանակարգային (նոմենկլատուրային) թերթը(գունավոր	6000 դրամ
17	1:500- հատակագծերի յուրաքանչյուր անվանակարգային (նո -	2000 դրամ
18	1:10000- քարտեզների և 1:500- տեղագրական հատակագծերի անվանակարգային (նոմենկլատուրային) թերթի յուրաքանչյուր	1000 դրամ
19	Յուրաքանչյուր գեոդեզիական կետի կոորդինատները	1000 դրամ
20	յուրաքանչյուր շրջաղարձային կետի կամ անկյան	100 դրամ
21	1:500- հատակագծերի և քարտեզների յուրաքանչյուր անվանակարգային /նոմենկլատուրային/ թերթը	4000 դրամ
	բ/ վեկտորային ֆորմատով	80000 դրամ
22		1500 դրամ
23	ֆորմատով, 1կմ2	12000 դրամ
24	Տիեզերական նկար 1մ-ից ավելի թույլատրելիություն	3000 դրամ

13.05.05 թիվ 131-Ն հրաման

անշարժ գույքը պատկերող շերտը, որը բաղկացած է երկու

անշարժ գույքի որակական բնութագրությունները պատկերող շերտերը: Թեմատիկ շերտերն են՝ հողերի նպատակային նշանակության, շենքերի և շինությունների նպատակային

կոմունիկացիաների և այլն: Յուրաքանչյուր թեմատիկ շերտ բաղկացած է երկու և ավելի ենթաշերտերից:

200 քմ-

նշանակության անշարժ գույքի և դրանց նկատմամբ գրանցված

տեկատվության տրամադրումն իրականացվում է պատվիրատուի

որդող 2-րդ

դրումն իրականացվում է

Անշարժ գույքի միավորման, բաժանման և այլ բնույթի

00 դրամ:

3.ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻ ԾԱԳՄԱՆ, ՓՈՓՈԽՄԱՆ, ՓՈԽԱՆՑՄԱՆ ԵՎ ԴԱԴԱՐՄԱՆ ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ԳԱՆՁՎՈՂ ՎՃԱՐՆԵՐ

1	համայնքների վար դրանց վրա ամրակայված շենքերի և շինությունների նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման համար՝ ործարքներ) իրավունքների գրանցում գ) վարձակալություն (ենթավարձակալություն) ե) գրավ, հիփոթեք ը) այլ գույքային իրավունքներ	10000 դրամ
1.1		3000 դրամ

2	նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման համար՝ իրավունքների գրանցում գ) վարձակալություն (ենթավարձակալություն) ե) գրավ, հիփոթեք ը) այլ գույքային իրավունքներ	500 դրամ
3	վրա ամրակայված շենքերի և շինությունների նկատմամբ գրանցման համար	1000 դրամ
4	պետական գրանցման համար	500 դրամ
5	Անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վկայականների կամ նախկինում գույքագրման գրանցման վկայական բ) վարձակալության իրավունքի գրանցման վկայական գ) գրավի, հիփոթեքի գրանցման վկայական դ) գույքային թերթ է) տեխնիկական անձնագի	5000 դրամ
6	ում գտնվող տարածքների հողերի, անտառային հողերի և վարձակալության պայմանագրերից ծագող իրավունքների հ գրանցման համար	2000 դրամ
7		1000

	նաշնորհման կարան- բնակարանի չափագրման, կամերալ և գնահատության աշխատանքների համար	դրամ
8	Միջազգային կազմակերպությունների վարկերի և դրամաշնորհների, պետական բյուջեի միջոցների հաշվին (այդ թվում՝ Շիրակի և Լոռու մարզերում) կառուցված և քաղաքացիներին փոխանցված բազմաբնակարան շենքերի բնակարանների, անհատական բնակելի տների նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման, Շիրակի և Լոռու մարզերի համայնքներին հանձնված նախկին պետական բնակարանային ֆոնդի նկատմամբ համայնքի անվամբ միջազգային կազմակերպությունների վարկերի և դրամաշնորհների, պետական բյուջեի միջոցների հաշվին Շիրակի և Լոռու մարզերում կառուցված բնակելի ֆոնդի իրավունքի պետական գրանցման համար	1000 դրամ
8.1	Շարժական գույքի գրավի կամ լիզինգի պայմանագրով վարձակալության իրավունքի գրանցում կատարելու համար	1000 դրամ

Ստեփանյան Ս.Շ.
Հովհաննիսյան Վ.Փ.
Գրիգորյան Ա.Լ.

Անշարժ գույքի էկոնոմիկա և կառավարում
Ուսումնական ձեռնարկ

Գեղարվեստական ձևավորում՝ Մարինե Իվանի Բաբաջանյան
Սրբագրիչ՝ Աստղիկ Մկրտչյան
Համակարգչային էջատող՝ Նելլի Գրիգորիի Բաբաևա

Տպաքանակը՝ 500 օրինակ
Տպագրված է Երևանի ճարտարապետության և շինարարության պետական համալսարանի Տպագրության և լրատվության կենտրոնում