Թիվ N 129 առ 02.09.2020թ.

հրամանին կից

Հավելված 5

**Անկախ գնահատողի**

**Գույքի գնահատման աշխատանքներին ներկայացվող պահանջները**

**Գլուխ 1**

**Ընդհանուր դրույթներ**

* 1. Սույն պահանջները մշակվել են հաշվի առնելով անշարժ գույքի գնահատման միջազգային ստանդարտները և Հայաստանի Հանրապետության ստանդարտները ու սահմանում են անշարժ գույքի և շարժական սարքավորումների (այսուհետ նաև` գույք, ակտիվ) գնահատմանը ներկայացվող պահանջները, որոնք հանդիսանում են գրավի առարկա, կամ նախատեսվում է հանձնել որպես ապահովություն գրավի ձևով` ենթադրվող կամ գոյություն ունեցող դրամական պարտավորությունների դիմաց (այսուհետ` գրավի նպատակներով):
  2. Սույն պահանջները ենթակա են պարտադիր կիրառման գրավի նպատակով գնահատում իրականացնելիս, այդ թվում հիփոթեքային վարկավորման նպատակով գնահատում իրականացնելիս: Սույն պահանջները զարգացնում, լրացնում և կոնկրետացնում են անշարժ գույքի գնահատման նկատմամբ ստանդարտներով սահմանված պահանջները և ընթացակարգերը:
  3. Գնահատման ակտի բովանդակությունը պետք է համապատասխանի «Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին» ՀՀ օրենքի պահանջներին: Գնահատման ակտի շարադրմանը ներկայացվող հիմնական պահանջը դա նրա ներկայացումն է այնպիսի ձևով, որ ցանկացած օգտագործող, գնահատման ակտում շարադրված տեղեկատվության հիման վրա, կարողանա ինքնուրույն վերականգնել գնահատվող օբյեկտի արժեքի որոշման ողջ գործընթացը: Դրա անհրաժեշտ պայմանն է` գնահատող ակտի համապատասխանությունը որակի, շարադրման հարմարության, հաշվարկների միանման ներկայացման չափանիշներին, ինչպես նաև ակտում ներկայացվող տեղեկատվության բավարար լինելը:

**Գլուխ 2**

**Ընդհանուր պայմաններ**

* 1. Գնահատման իրականացման համար թույլատրվում է կնքել պայմանագիր բազմաքանակ անձանց հետ [Գնահատման պայմանագիրը կարող է լինել բազմակողմանի], որի կողմերն են գնահատողը, գնահատման օբյեկտի սեփականատերը, այն անձը, որը շահագրգռված է ձեռքբերելու գնահատման օբյեկտը փոխառու միջոցներով և գրավառուն (այսուհետ` գրավառու): Որպես գնահատման պատվիրատու կարող է հանդես գալ գնահատման օբյեկտի սեփականատերը կամ նրա կողմից լիազորված անձը (այսուհետ` սեփականատեր, պատվիրատու), ինչպես նաև ենթադրյալ կամ իրական գրավառուն:
  2. Բանկում գրավի նպատակով գնահատում իրականացնելիս գնահատողը պետք է տեղեկացնի պատվիրատուին գրավի օբյեկտի ենթադրյալ կամ իրական գրավառուի կողմից ներկայացվող հատուկ պահանջների առկայության մասին, որոնք լրացնում և չեն հակասում ՀՀ անշարժ գույքի գնահատման ստանդարտին: Գնահատողը պարտավոր է հաշվի առնել պոտենցիալ գրավառուի հատուկ պահանջները գրավի նպատակով գնահատում իրականացնելիս:
  3. Գնահատման առաջադրանքով նախատեսված նյութերի և տեղեկատվության չտրամադրումը պատվիրատուի կողմից կարող է հիմք հանդիսանալ գնահատման պայմանագիրը լուծելու համար:
  4. Գնահատման ընթացքում գնահատողը կարող է պայմանագրի կողմերին ներկայացնել աշխատանքային նյութեր նախնական ուսումնասիրության և քննարկման համար` պայմանագրի պայմաններով նախատեսված ձևաչափով:
  5. Բանկում գրավի նպատակով արժեքը որոշելիս որոշվում են շուկայական արժեքը և իրացվելի արժեքը:
  6. Գույքի համալիրի կազմի մեջ մտնող գույքը գնահատելիս անհրաժեշտ է վերլուծել գույքի անկախ գործելու և իրացման հնարավորությունը` գույքի համալիրի մեջ մտնող այլ ակտիվներից առանձին:
  7. Եթե գույքի համալիրի մաս հանդիսացող գույքը գնահատվում է այն ենթադրությամբ, որ տվյալ գույքն իրացվելու է գույքի համալիրի կազմում, գնահատման օբյեկտի արժեքը որոշվում է որպես գույքի համալիրում արժեքի մաս, որը բաժին է հասնում գնահատվող գույքին` շուկայական արժեքով գույքի ողջ համալիրն իրացնելիս: Այս ենթադրությունը նշվում է գնահատման առաջադրանքում: Մասնագիտացված գույքի արժեքը (գույք, որն իր եզակի նպատակի, կազմի, չափի կամ կոնստրուկցիայի, տեղադիրքի կամ այլ գործոնների պատճառով չի կարող իրացվել այն համալիրից առանձին, որի կազմում օգտագործվում է) որոշվում է որպես գույքի համալիրում արժեքի մաս,
  8. Գնահատման ակտը պետք է պարունակի գնահատման օբյեկտի արժեքը (արժեքները) ըստ սույն պահանջներով սահմանված արժեքների տեսակների:
  9. Գնահատման ակտի առանձին բաժնում բերվում են գնահատման օբյեկտի իրացվելիության մասին եզրակացություններ, ինչպես նաև գնահատման առաջադրանքի համաձայն գնահատողի կողմից պատրաստված այլ հաշվարկային մեծություններ, եզրակացություններ և առաջարկություններ:
  10. Գնահատման ակտում պարտադիր պետք է լինեն եզրակացություններ գնահատման օբյեկտի իրացվելիության մասին, սակայն դրանք չեն դիտարկվում որպես գնահատման արդյունք:
  11. Գնահատման օբյեկտի իրացվելիությունը որոշելիս գնահատողը պետք է հիմնավորի արված եզրակացությունները` բերելով օբյեկտի իրացվելիության և շուկայական էքսպոզիցիայի վրա ազդող էական գործոնների վերլուծության արդյունքները:

**Գլուխ 3**

**Գնահատման առաջադրանքը և անհրաժեշտ միջոցառումներ գնահատման ժամանակ**

* 1. Գնահատման առաջադրանքը պետք է պարունակի հետևյալ տեղեկատվությունը`
  2. գնահատման օբյեկտը.
  3. գնահատման օբյեկտի կազմը, նշելով դրա մասերից յուրաքանչյուրի (առկայության դեպքում) նույնականացման համար բավարար տեղեկություններ.
  4. գնահատման օբյեկտի և դրա գնահատվող մասերի բնութագրերը, կամ հղումներ նման բնութագրեր պարունակող փաստաթղթերին, որոնք մատչելի են գնահատողի համար.
  5. գնահատման օբյեկտի գնահատման ժամանակ հաշվի առնվող իրավունքները, դրանց սահմանափակումները (ծանրաբեռնվածությունները), այդ թվում գնահատման օբյեկտի յուրաքանչյուր մասի համար.
  6. գնահատման նպատակը.
  7. գնահատման արդյունքների ենթադրվող օգտագործումը և դրա հետ կապված սահմանափակումները.
  8. արժեքի տեսակը.
  9. գնահատման ամսաթիվը.
  10. գնահատում իրականացնելու ժամկետը.
  11. այն ենթադրությունները և սահմանափակումները, որոնց վրա պետք է հիմնված լինի գնահատումը.
  12. գնահատման օբյեկտի զննում իրականացնելու առանձնահատկությունները կամ այն հիմքերը, որոնք օբյեկտիվորեն խոչընդոտում են գնահատմանը` դրանց առկայության դեպքում.
  13. գնահատում իրականացնելու համար պատվիրատուի կողմից անհրաժեշտ նյութեր և տեղեկատվություն տրամադրելու կարգը և ժամկետները.
  14. ոլորտային փորձագետներ (գնահատման ժամանակ վերլուծություն պահանջող հարցերում անհրաժեշտ մասնագիտական ունակություններով օժտված մասնագետներ) ներգրավելու անհրաժեշտությունը: Եթե գնահատման առաջադրանքի պատրաստման փուլում պայմանագրի կողմերից որևէ մեկը որոշել է (ի հայտ է բերել) ոլորտային փորձագետներ ներգրավելու անհրաժեշտությունը, ապա այդ պայմանը պետք է մտցվի գնահատման առաջադրանքում:
  15. Գնահատողը պետք է անձամբ զննի գնահատվող գույքը, լուսանկարի այն: Գնահատման ընթացքում գնահատողը կատարում է հետևյալ պահանջները.

1. Զննումը պետք է իրականացվի գնահատմանը մասնակցող անձի (գնահատման ակտը ստորագրողի) կողմից:
2. Զննում իրականացնող անձը լուսանկարում է ողջ օբյեկտը, ներքին կահավորանքի, շինության, սենյակի և այլնի մասերը/հատվածները, ինչպես նաև գնահատման օբյեկտի վնասվածքների և թերությունների հիմնական տեսակները:
3. Եթե գնահատման օբյեկտը շարժական գույք է, ապա գնահատողը պարտավոր է հաստատել դրա աշխատունակությունը:
   1. Մակրոտնտեսական կանխատեսումներ կազմելիս դրանք պետք է հիմնավորված լինեն գնահատողի կողմից:
   2. Յուրաքանչյուր կիրառվող մոտեցման շրջանակներում գնահատողը պետք է գնահատման ակտում ներկայացնի համապատասխան համաձայնեցումների ընթացակարգերը:
   3. Տարբեր մոտեցումների կամ մեթոդների կիրառման դեպքում էապես տարբերվող գնահատման արդյունքները համաձայնեցնելիս անհրաժեշտ է կատարել վերլուծություն և պարզել տարաձայնությունների պատճառը: Էական է համարվում այն տարբերությունը, որի դեպքում մեկ մոտեցման (մեթոդի) կիրառմամբ ստացված արդյունքը գտնվում է այլ մոտեցման օգտագործմամբ ստացված արդյունքների միջակայքի սահմաններից դուրս: Նման դեպքում արդյունքների կշիռների օգտագործում չի թույլատրվում: Գնահատման արդյունքում բերվում է այն արդյունքը, որը գնահատողի կողմից ճանաչվում է որպես հանրագումարային [ամփոփիչ]: Գնահատման ակտում պետք է նշվեն նաև այլ մոտեցումներով ստացված արդյունքները` տարաձայնությունների պատճառներով:
   4. Գնահատման օբյեկտի արժեքը որոշվում է հաշվի առնելով դրա իրավական տիտղոսի առանձնահատկությունները, հնարավոր սահմանափակումները, գոյություն ունեցող/ ընթացիկ ծանրաբեռնվածությունները (այդ թվում դրանք` անշարժ գույքի սեփականատիրոջ կողմից միակողմանիորեն վերացնելու անհնարինությունը), որոնց առկայությունը` որպես գրավի առարկա օտարելու դեպքում, կարող է ազդել գնահատման օբյեկտի օտարման հնարավոր արժեքի վրա: Որպես կանոն, այդպիսի ծանրաբեռնվածություններ են անշարժ գույքի երկարաժամկետ կամ անժամկետ ծանրաբեռնվածությունները, պարտքը Կադաստրի պետական կոմիտեին, վարձակալության պայմանագրերը, անշարժ գույքի օգտագործման, տնօրինման և տիրապետման այլ սահմանափակումները:

**Գլուխ 4**

**Ենթադրություններ և սահմանափակումներ գրավի նպատակներով գնահատման ժամանակ**

* 1. Գնահատում իրականացնելիս օգտագործվող ենթադրությունները և սահմանափակումները պետք է համապատասխանեն սույն պայմաններին:
  2. Հնարավոր է լրացուցիչ ենթադրությունների և սահմանափակումների սահմանում` կապված գնահատման արդյունքների ակնկալվող օգտագործման և գնահատման օբյեկտի առանձնահատկության հետ: Նման ենթադրությունները պետք է լրացուցիչ համաձայնեցվեն Բանկի հետ: Բոլոր ենթադրությունները և սահմանափակումները պետք է արտացոլված լինեն գնահատողի կողմից գնահատման ակտում:
  3. Չի թույլատրվում պատվիրատուի կամ սեփականատիրոջ ղեկավարության կանխատեսումային տվյալների օգտագործումն առանց ստուգելու դրանց իրագործելիությունը, ինչպես նաև համապատասխանությունը պատվիրատուից անկախ շուկայական տվյալներին:
  4. Սեփականատիրոջ մոտ` գնահատման օբյեկտի, ինչպես նաև օբյեկտի տիրապետման ու օգտագործման պայմանների մասով բոլոր գոյություն ունեցող առավելությունները, որոնք տարբերվում են շուկայական պայմաններից, չեն կարող հաշվի առնվել գրավի նպատակով գնահատման ժամանակ, եթե դրանք անվիճելիորեն չեն անցնում այլ անձին գրավի օբյեկտի սեփականության իրավունքի փոխանցման ժամանակ:
  5. Գնահատման օբյեկտի արժեքի վրա ազդող բոլոր ծանրաբեռնվածությունները, սերվիտուտները և արտահաշվեկշռային պարտավորությունները պետք է հաշվի առնվեն գնահատման ժամանակ: Գնահատման օբյեկտի արժեքի վրա այդ գործոնների ազդեցությունը հաշվի առնելու պահանջները նշվում են գնահատման պայմանագրում:
  6. Եթե ծանրաբեռնվածությունները հայտնաբերվում են մինչև գնահատման պայմանագրի ստորագրման պահը, գնահատողը պարտավոր է տեղեկացնել դրա մասին սեփականության կողմերին ու Բանկին և գնահատման պայմանագրում նշել ծանրաբեռնվածության առկայության փաստը:
  7. Եթե ծանրաբեռնվածությունները հայտնաբերվում են գնահատման ընթացքում, գնահատողը պարտավոր է նշել ծանրաբեռնվածության առկայության փաստը գնահատման ակտում և հաշվի առնել դրանք հաշվարկներում, եթե գնահատման առաջադրանքում այլ կերպ նշված չէ:
  8. Եթե օբյեկտի գնահատումն իրականացվում է այն ենթադրությամբ, որ օբյեկտն օգտագործվելու է ոչ ըստ իր ներկայիս նշանակության, դա պետք է պարտադիր համաձայնեցվի Բանկի հետ և ներառվի գնահատման պայմանագրում:
  9. Եթե օբյեկտի գնահատումն իրականացվում է նրա ներկայիս օգտագործման փոփոխության ենթադրությամբ, այլընտրանքային օգտագործման ծախսերը պետք է պարտադիր հաշվի առնվեն գնահատման ժամանակ:
  10. Գնահատում իրականացնելիս պետք է լինի առնվազն 3 (երեք) նմանակ-օբյեկտ (գնահատման ակտում պետք է ներկայացվեն նմանակ-օբյեկտների ինտերնետային հղումները կամ այլ կոնտակտային տվյալներ` օգտագործված նմանակների արդիականությունը որոշելու համար):
  11. Օգտագործվող նմանակները պետք է լինեն արդիական:
  12. Անշարժ գույքի գնահատման ժամանակ ծախսային մեթոդ կիրառելիս օգտվել «Շինարարական աշխատանքների արժեքների խոշորացված ցուցանիշներ» հանրամատչելի տեղեկատուից, ինչպես նաև այլ հանրամատչելի աղբյուրներից:
  13. Եթե առկա են փաստացի նախագծանախահաշվային փաստաթղթեր, որոնց հիման վրա իրականացվել է շինարարությունը, հնարավոր է հիմնվել նախագծանախահաշվային փաստաթղթերի տվյալների վրա:
  14. Գնահատման ակտի շրջանակներում պետք է հաշվարկվի նաև արժեքն առանց ավելացված արժեքի հարկի (եթե գույքի սեփականատերն իրավաբանական անձ է):
  15. Առանց ավելացված արժեքի հարկի արժեքի հաշվարկը կարող է իրականացվել երկու ձևով`
      1. հաշվարկների ժամանակ օգտագործել տվյալներ առանց հաշվի առնելու ավելացված արժեքի հարկը.
      2. հանելով ԱԱՀ-ն վերջնական արդյունքից:

**Գլուխ 5**

**Գնահատման ակտի կառուցվածքին ներկայացվող պահանջները**

* 1. Գնահատման ակտը պետք է կազմված լինի յոթ տրամաբանական բաժիններից` «Ընդհանուր տեղեկություններ», «Գնահատման օբյեկտի նկարագրությունը», «Գույքի գնահատումը», «Եզրակացություն գնահատման օբյեկտի շուկայական արժեքի հանրագումարային մեծության մասին», «Գնահատման օբյեկտի իրացվելի արժեքի հաշվարկ» «Օգտագործված նյութերի ցանկ»:
  2. «Ընդհանուր տեղեկություններ».

1. այս բաժնում նշվում են ընդհանուր տեղեկություններ գնահատման մասին.
2. գնահատման ակտի համարը (հաշվետվության հերթական համար).
3. գնահատման օբյեկտի հակիրճ նկարագրություն (հասցե, տարածք, վիճակ, շարժական գույքի դեպքում` արտադրության և ձեռքբերման ամսաթիվը).
4. գույքային իրավունքների հակիրճ նկարագրություն, դրանց առաջացման հիմքերը.
5. գնահատման ակտում օգտագործվող արտարժույթները, դրանց փոխանակման կուրսերը գնահատման օրվա դրությամբ` ՀՀ ԿԲ-ի կողմից սահմանված կուրսերով.
6. գնահատման օբյեկտի սեփականատիրոջ անունը.
7. գնահատման նպատակը և խնդիրները (գնահատման օբյեկտի շուկայական և իրացվելի արժեքի գնահատում գրավի նպատակներով).
8. գնահատման ամսաթիվը (օբյեկտի գնի որոշման ամսաթիվը).
9. աշխատանքների իրականացման ժամանակահատվածը.
10. գնահատման օբյեկտի կազմման ամսաթիվը.
11. գնահատման օբյեկտի հաշվեկշռային արժեքը վերջին հաշվետու ամսաթվերի դրությամբ (եթե սեփականատերն իրավաբանական անձ է):
    1. «Գնահատման օբյեկտի նկարագրությունը».
12. Այս բաժնում բերվում է գնահատվող օբյեկտի քանակական և որակական բնութագրերի նկարագրությունը, գնահատման օբյեկտի հեռ առնչվող գույքային իրավունքները և ծանրաբեռնվածությունները` սույն պահանջների և գնահատման պայմանագրի համաձայն.
    1. «Գնահատման օբյեկտի լուսանկարները».
       1. Այս գլխում անհրաժեշտ է արտացոլել տվյալ գնահատման օբյեկտի բոլոր շինությունների, այդ թվում ներքին կահավորանքի մասերի/ հատվածների, շինությունների, սենյակների, ինչպես նաև վնասվածքների և թերությունների բոլոր հիմնական տեսակների լուսանկարները: Չլիազորված վերապլանավորման դեպքում գնահատման ակտը պետք է պարունակի վերակահավորված շինության լուսանկարները:
    2. «Գույքի գնահատումը».
    3. Այս մասում բերվում են գնահատման հիմնական մոտեցումները և մեթոդները: Ստանդարտներով նախատեսված են գնահատման օբյեկտի շուկայական արժեքի որոշման երեք մոտեցումներ`

ա. ծախսային մոտեցում.

բ. համեմատական մոտեցում.

գ. եկամտային մոտեցում:

* 1. Թվարկած մոտեցումների կիրառելիության մասին եզրակացությունն արվում է օբյեկտի լավագույն օգտագործման ձևը որոշելուց հետո:
  2. Գնահատման այս կամ այն մոտեցման հնարավորությունը և նպատակահարմարությունը կախված է գնահատվող օբյեկտի բնույթից և հասանելիությունից, անհրաժեշտ տեղեկատվության որակից:
  3. Գնահատման որևէ մոտեցման բացառումը պետք է լրիվ հիմնավորված լինի գնահատողի կողմից:
  4. «Արդյունքների համաձայնեցում և եզրակացություն հանրագումարային մեծության մասին»

1. Այս բաժնում պետք է բերվեն տարբեր մոտեցումների օգտագործմամբ հաշվարկների համաձայնեցված արդյունքները` կախված ստացված տեղեկատվության որակից ու արժանահավատությունից, և որքանով է յուրաքանչյուր մոտեցում արտացոլում անշարժ գույքի շուկայի իրավիճակը:
2. Գնահատողը բերում է շուկայական արժեքի կլորացված հանրագումարային մեծությունը:
3. Գնահատման օբյեկտի իրացվելի արժեքի հաշվարկ (անշարժ գույքի, արժեք, երբ այն պետք է իրացվի շուկայում նմանատեսակ անշարժ գույքի իրացման համար նախատեսված ժամկետից ավելի կարճ ժամկետում, հաշվի առած հարկադրական վաճառքի ժամկետը, որը չպետք է գերազանցի 180 օրը):
4. Եթե գնահատումն իրականացվում է նույն գնահատողի կողմից երկրորդ անգամ, և կան փոփոխություններ ստացված շուկայական կամ իրացվելի արժեքում, գնահատման ակտում պետք է նկարագրվեն փոփոխությունների պատճառները:
   1. «Օգտագործված նյութերի ցանկ».
5. Հետևյալ փաստաթղթերի պատճենները պետք է կցված լինեն գնահատման ակտին որպես հավելված`

ա. գնահատողների այն փաստաթղթերի պատճենները, որոնցով նրանց իրավունք է տրվում իրականացնել գնահատման գործունեություն.

բ. իրավունքները սահմանող փաստաթղթերի պատճենները.

գ. գնահատման ժամանակ իրականացված նմանակ-օբյեկտների սքրինշոթերը.

դ. պատվիրատուի փաստաթղթերի և տեղեկանքների պատճենները, որոնց հիման վրա իրականացվել էր գնահատումը.

ե. գնահատման առաջադրանքի պատճենը:

ՆԱԽՆԱԿԱՆ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԱԿՏԻ ԲՈՎԱՆԴԱԿՈՒԹՅԱՆԸ (ՏԵՂԵԿԱՏՎԱԿԱՆ ՆԱՄԱԿԻՆ) ՆԵՐԿԱՅԱՑՎՈՂ ՊԱՀԱՆՋՆԵՐԸ

1. Գնահատողի կողմից կազմված նախնական գնահատման ակտը պետք է պարունակի հետևյալ տեղեկատվությունը`
   1. զննման ամսաթիվը.
   2. գնահատման օբյեկտի գտնվելու վայրը.
   3. գնահատման օբյեկտի մանրամասն նկարագիրը, մասնավորապես`

ա. անշարժ գույքի գնահատման ժամանակ` ֆիզիկական բնութագրերի նկարագիր (տարածք, կոնստրուկտիվ նյութեր, շինարարության մոտավոր ժամանակ, վերանորոգման մոտավոր ժամանակ և այլն).

բ. շարժական գույքի գնահատման ժամանակ` մակնիշ, մոդել, սերիական համար (տրանսպորտային միջոցի գնահատման դեպքում` VIN կոդ), արտադրող երկիր, արտադրության ամսաթիվ, շահագործման հանձնելու ամսաթիվ, տեղեկատվություն շարժական գույքի աշխատունակության մասին, տեղեկություններ եղած թերությունների մասին).

* 1. տեղեկություններ գնահատման օբյեկտի սեփականատիրոջ մասին.
  2. տեղեկություններ տիրապետման կամ օգտագործման գոյություն ունեցող սահմանափակումների մասին.
  3. գնահատման օբյեկտի լուսանկարներ.
  4. որոշված արժեքի տեսակը.
  5. այլ լրացուցիչ տեղեկատվություն:

1. Նախնական գնահատման ակտը պետք է լինի համարակալված և ստորագրված գնահատողի ղեկավարի կողմից:

**ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԱԿՏԻ ՈՐԱԿԻ ՉԱՓԱՆԻՇՆԵՐԸ**

| Հ/Հ | Չափանիշի նկարագրություն | Իրականացման անհրաժեշտ պայմանները |
| --- | --- | --- |
|  | Հղումներ հաշվետվությունում բերված տեղեկատվության սկզբնաղբյուրներին | Հաշվետվությունը պետք է հիմնվի էական տեղեկատվության ստուգման համար հրապարակայնորեն մատչելի աղբյուրների վրա, որոնց հղումները պետք է բերվեն ամբողջությամբ: Տվյալ տեղեկատվությունն արդիական է, այսինքն, համապատասխանում է գնահատման օրվա դրությամբ եղած իրավիճակին: |
|  | Հաշվետվությունում կամ դրա հավելվածներում գնահատման ժամանակ օգտագործված տեղեկատվության փաստաթղթային ապացույցների առկայություն: | Հաշվետվությունում կամ դրա հավելվածներում պետք է բերված լինի գնահատման օբյեկտի էական որակական և քանակական բնութագրերի հայտնաբերման համար տեղեկատվության, ինչպես նաև գնային բնույթի տեղեկատվության լրիվ ծավալը: Գնային տեղեկատվության աղբյուր են երրորդ անձանցից ստացված շուկայական տվյալները, կամ շուկայական տվյալներով ապացուցված է գնահատման պատվիրատուից/ օբյեկտի սեփականատիրոջից ստացված գնային տեղեկատվությունը: Գնային տեղեկատվությունն արդիական է գնահատման ամսաթվի դրությամբ: |
|  | Գնահատման օբյեկտի նկատմամբ` գրավատուի առկա իրավունքների վերլուծություն: | Գնահատման օբյեկտի նկատմամբ գրավատուի իրավունքները պետք է վերլուծվեն գնահատողի կողմից իրավունքները սահմանող փաստաթղթերի ողջ համալիրի հիման վրա, որոնք արդիական են գնահատման ամսաթվի դրությամբ: |
|  | Գնահատման օբյեկտի ծանրաբեռնվածությունները (արտահաշվեկշռային պարտավորություններ` բաժնետոմսերի/ ընկերության փայերի գնահատման ժամանակ) | Պետք է հայտնաբերվեն բոլոր գոյություն ունեցող ծանրաբեռնվածությունները/ արտահաշվեկշռային պարտավորությունները, կամ արվի հիմնավոր եզրակացություն դրանց բացակայության մասին: Իրականացվել է հայտնաբերված ծանրաբեռնվածությունների/ արտահաշվեկշռային պարտավորությունների ազդեցության վերլուծություն գնահատման օբյեկտի արժեքի վրա: |
|  | Գնահատման օբյեկտի, դրա նշանակության, թույլատրված և փաստացի օգտագործման ճշգրիտ նկարագրություն: Ֆինանսական վիճակի և հետադարձ [ռետրոսպեկտիվ] եկամտաբերության վերլուծություն (ընկերության/ գույքային համալիրի գնահատման ժամանակ[[1]](#footnote-1)): | Պետք է բերվի գնահատման օբյեկտի սպառիչ նկարագրություն, լրիվ բացահայտվի դրա կազմը, նշանակությունը, թույլատրված և փաստացի օգտագործումը, դիրքը/ գտնվելու վայրը և տեխնիկական վիճակը գնահատման օրվա դրությամբ: Բերված են փաստացի ֆոտոնյութեր:  Իրականացվել է գնահատվող գույքի անկախ աշխատանքի և իրացման հնարավորության վերլուծություն` գնահատման օբյեկտի կազմի մեջ չմտնող այլ ակտիվներից առանձին, սակայն որոնք ներգրավված են գույքի ընթացիկ օգտագործման մեջ:  Բաժնետոմսերի/ փայերի/ գույքային համալիրի կամ դրա մի մասի գնահատման դեպքում իրականացվել է ընկերությունների ֆինանսական վիճակի / այդ ակտիվների հետադարձ եկամտաբերության վերլուծություն: |
|  | Գնահատման օբյեկտին համապատասխանող շուկայի բնութագիրը, գնահատվող օբյեկտին համանման օբյեկտների նկատմամբ պահանջարկի և առաջարկի բնութագիրը, վաճառքի/ վարձակալության գնային պարամետրերը, որոնք ձևավորվել են շուկայում (հիմնական հումքի և արտադրանքի, եթե որպես գնահատման օբյեկտ է հանդես գալից ընկերությունը/ գույքային համալիրը): | Պետք է բերվի հենց այն շուկայի սեգմենտի նկարագրությունը, որին վերաբերում է գնահատման օբյեկտը: Նկարագրության մեջ բացահայտված է տեղեկատվություն գնահատվող օբյեկտին համանման օբյեկտների նկատմամբ պահանջարկի և առաջարկի մասին, ինչպես նաև արդիական գնային տեղեկատվություն այդպիսի օբյեկտների վաճառքի/ վարձակալության մասին (արտադրանքի և հիմնական հումքի, եթե որպես գնահատման օբյեկտ է հանդես գալիս ընկերությունը/ գույքային համալիրը): |
|  | Շուկայի զարգացման կանխատեսումները | Պետք է բերված լինի հենց այն շուկայի մանրակարկիտ նկարագրությունը, որին վերաբերվում է օբյեկտը և բացվված լինի գնային տեղեկատվությունը նմանատիպ օբղեկտների վաճառքների /վարձակալության վերաբերյալ (արտադրանքի և հումքի, եթե գնահատման օբյեկտ հանդիսանում է կազմակերպություն/գույքային կոմպլեքս): |
|  | Գնահատման օբյեկտի կողմից ստեղծվող եկամուտների հիմնավորում: | Պետք է`   * + - 1. hստակ որոշվեն գնահատման օբյեկտի կողմից ստեղծված եկամուտների աղբյուրները, դրանց կանխատեսվող մեծությունը և ստացման ժամանակահատվածները.       2. անհրաժեշտության դեպքում գնահատողը պետք է մանրամասնի մուտքերը տեսակարար և բնային ցուցանիշների կտրվածքով.       3. իրականացվի կանխատեսվող եկամուտների համեմատում (բեռնվածության մակարդակ, վաճառքի ծավալներ, արտադրանքի և հիմնական հումքի գներ, եկամուտների մակարդակ և այլն) համապատասխան շուկաների հետադարձ ցուցանիշների և զարգացման կանխատեսումների հետ: Դրանց միջև էական տարաձայնությունների դեպքում իրականացվել է համապատասխան վերլուծություն և ներկայացվել է այս կամ այն հաշվարկային պարամետրերի ընտրության հիմնավորում: Անհրաժեշտություն դեպքում գնահատման պատվիրատուից/ գնահատման օբյեկտի սեփականատիրոջ կողմից ստացված կանխատեսումային տեղեկատվության մեջ արվել են հիմնավորված ճշգրտումներ:       4. գնահատողի կողմից օգտագործված հաշվարկային պարամետրերը և կանխատեսումներն էապես չհակասեն վերլուծաբանի մոտ եղած տվյալներին: |
|  | Գնահատման օբյեկտի աշխատանքի հետ առնչվող ծախսումների (այդ թվում ներդրումային) կազմի և մեծությունների հիմնավորում | Պետք է`   * + 1. հստակ որոշվեն ծախսային հոդվածները և դրանց իրականացման ժամանակաշրջանները.     2. անհրաժեշտության դեպքում գնահատողը պետք է մանրամասնի ծախսերը տեսակարար և բնային ցուցանիշների կտրվածքով.     3. իրականացվել է կանխատեսվող ծախսերի համեմատում (այդ թվում` եթե կիրառելի է, հումքի օգտագործման տեսակարար ծավալների, ծախսերի ընդհանուր ծավալի) դրանց հետադարձ մակարդակի և շուկայական տվյալներ հետ: Դրանց միջև էական տարաձայնությունների դեպքում իրականացվել է համապատասխան վերլուծություն և ներկայացվել է այս կամ այն հաշվարկային պարամետրերի ընտրության հիմնավորում: Անհրաժեշտություն դեպքում գնահատման պատվիրատուից/ գնահատման օբյեկտի սեփականատիրոջ կողմից ստացված կանխատեսումային տեղեկատվության մեջ արվել են հիմնավորված ճշգրտումներ:     4. հիմնավորվի հիմնական միջոցներում, ոչ նյութական ակտիվներում, շրջանառու միջոցներում ներդրումների չափը: |
|  | Զեղչման դրույքաչափի կամ կապիտալացման գործակցի հաշվարկի հիմնավորում | Պետք է մանրամասն և հիմնավոր կերպով կանխատեսվի զեղչման տոկոսադրույքի (կապիտալացման գործակցի) մեծությունը: Ռիսկի դիմաց պարգևատրումների չափը հաստատվել է գնահատման ամսաթվի դրությամբ փաստացի շուկայական տվյալների վերլուծությամբ: Զեղչման տոկոսադրույքի (կապիտալացման գործակցի) հանրագումարային մեծությունը հաշվի է առնում գնահատվող ակտիվներին հատուկ բոլոր ռիսկերը: |
|  | Ամփոփիչ եզրակացություն եկամտային մոտեցման շրջանակներում: | Եկամտային մոտեցման շրջանակներում ստացված արժեքի մեծությունը պետք է հաշվարկված լինի ճիշտ (այդ թվում բաժնետոմսերի/ փայերի/ գույքային համալիրի գնահատման ժամանակ հանրագումարային ճշգրտումները ճիշտ են մտցվել), կամ, վերլուծաբանի կարծիքով, համապատասխանում է գնահատման ակտիվներին համանման ակտիվների շուկայական գների միջակայքին` գնահատման ամսաթվի դրությամբ: |
|  | Գնահատման օբյեկտի նմանակների ընտրություն: | Պետք է լինի նմանակ օբյեկտների առնվազն երեք միավոր, ընդ որում`  ա) նմանակների բազային բնութագրերը համադրելի են գնահատվող օբյեկտի բնութագրերի հետ.  բ) նմանակների վաճառքի առաջարկություններն արդիական են գնահատման ամսաթվի դրությամբ.  գ) նմանակների նկարագրությունը բերված է այնպիսի ծավալով, որը բավարար է ճշգրտումներ մտցնելու անհրաժեշտությունը և դրանց մեծությունն օբյեկտիվ որոշելու համար: |
|  | Նմանակների արժեքային ցուցանիշների ճշգրտումների հիմնավորում: | Պետք է որոշվի անհրաժեշտ ճշգրտումների ամբողջական ցանկը: Դրանց չափը հաշվարկված է հաշվի առնելով շուկայական տեղեկատվությունը: Տեղեկատուների տվյալների հիման վրա ընդունված ճշգրտումները արդիական են գնահատման օրվա դրությամբ, իսկ դրանց մեծությունները հաշվետվությունում ունեն հաշվարկային հաստատում` շուկայական տվյալների օգտագործմամբ: |
|  | Ամփոփիչ եզրակացություն արժեքի մասին համեմատական մոտեցման շրջանակներում: | Համեմատական մոտեցման շրջանակներում ստացված արժեքի մեծությունը պետք է հաշվարկված լինի ճիշտ (այդ թվում բաժնետոմսերի/ փայերի/ գույքային համալիրի գնահատման ժամանակ հանրագումարային ճշգրտումները ճիշտ են որոշվել), և/կամ, վերլուծաբանի կարծիքով, համապատասխանում է գնահատման ակտիվներին համանման ակտիվների շուկայական գների միջակայքին` գնահատման ամսաթվի դրությամբ: |
|  | Ակտիվների վերարտադրության կամ փոխարինման ծախսումների գումարի հաշվարկ (առանց հաշվի առնելու կուտակված մաշվածությունը): Ընկերության հաշվեկշռի ակտիվների ճշգրտում: | Պետք է`   1. Վերարտադրության/ փոխարինման արժեքի հաշվարկը հիմնավոր է, այդ թվում շուկայական տվյալների օգտագործմամբ (եթե կիրառելի է): 2. Հաշվեկշռի ակտիվների ճշգրտման ենթակա հոդվածները հիմնավոր են ընտրված, իսկ դրանց ճշգրտումը ճիշտ է իրականացված արդիական և բավարար տեղեկատվության հիման վրա, այդ թվում շուկայական գների օգտագործմամբ (եթե կիրառելի է): |
|  | Կուտակված մաշվածության մեծության և արված ճշգրտումների հիմնավորում: Ընկերության հաշվեկշռի պասիվների ճշգրտում: | Պետք է`   1. Ակտիվների կուտակված մաշվածության բոլոր բաղադրիչները ճիշտ են որոշված, իսկ դրա հանրագումարային մեծությունը հաշվարկված է ճիշտ: 2. Հաշվեկշռի պասիվների Ճշգրտման ենթակա հոդվածները հիմնավոր են ընտրված, իսկ դրանց ճշգրտումը ճիշտ է իրականացված արդիական և բավարար տեղեկատվության հիման վրա, այդ թվում շուկայական գների օգտագործմամբ (եթե կիրառելի է): |
|  | Ամփոփիչ եզրակացություն ծախսային մոտեցման շրջանակներում: | Ծախսային մոտեցման շրջանակներում ստացված արժեքի մեծությունը պետք է հաշվարկված լինի ճիշտ, և/կամ, վերլուծաբանի կարծիքով, որոշվել է ընդունելի մակարդակի վրա: |
|  | Կշռային գործակիցների հիմնավորում շուկայական արժեքի հանրագումարային մեծության որոշման ժամանակ: | Արդյունքների նշանակալիությունը պետք է գնահատված լինի ճիշտ` ստացված գնահատման կիրառված մոտեցումների օգտագործմամբ, այդ թվում հաշվի առնելով գնահատման նպատակը (գրավ): Արդյունքների տվյալների միջև էական տարաձայնությունների դեպքում ներկայացվել է այդ տարաձայնությունների պատճառների վերլուծություն և առաջնահերթ արդյունքի հիմնավորումը: |
|  | Ամփոփիչ եզրակացություն գնահատման օբյեկտի շուկայական արժեքի մասին: | Պետք է արվի ճիշտ ամփոփիչ եզրակացություն գնահատման օբյեկտի շուկայական արժեքի մասին, այդ թվում հաշվարկներում օգտագործվել են ծանրաբեռնվածությունները (դրանց առկայության դեպքում, եթե բացասաբար են ազդում գնահատման օբյեկտի շուկայական արժեքի վրա): |
|  | մարքեթինգի/վաճառքի կրճատված ժամանակահատվածում, պարտադրված վաճառքի դեպքում, լիկվիդացիոն արժեքի հաշվարկ | Պետք է ճիշտ հաշվարկված լինեն, մարքեթինգի/վաճառքի կրճատված ժամանակահատվածում, հրատապ և պարտադրված վաճառքի հետ կապված, ծախսերի և ռիսկերի ծավալները: Հաշվի առնված լինեն պատառները, որոնց ազդեցության հետևանքով հնարավոր չէ ապահովել մարքեթինգի անհրաժեշտ ժամանակահատվածը: |

1. Ընկերությունների գործող արտադրական/ պահեստային գույքային համալիրներ. անշարժ գույքի օբյեկտներ (այդ թվում հողատատարածքներ, որոնք ապահովում են դրանց վրա գտնվող օբյեկտների աշխատանքը), շինություններ, կոմունիկացիաներ, սարքավորումներ: [↑](#footnote-ref-1)