

ՆՈՐԱԿԱՌՈՒՅՑ ՇԵՆՔԻ ՀԱՄԱՐ ՀԱՏԿԱՑՎԱԾ ՀՈՂԱՄԱՍԻ ՇՈՒԿԱՅԱԿԱՆ ԱՐԺԵՔԻ ՊԱՐԶՈՒՄԸ ՄՆԱՑՈՐԴԱՅԻՆ ԵՂԱՆԱԿՈՎ՝ ԿԱՌՈՒՑԱՊԱՏՄԱՆ ԻՐԱՎՈՒՆՔԻ ԱՌԿԱՅՈՒԹՅԱՆ ՊԱՐԱԳԱՅՈՒՄ

Թորոսյան Ռ.Լ.

Փորձաքննությունների ազգային բյուրո,
Երևան, Հայաստան

«Հ-ում վերջին տարիներին արձանագրված բնակարանաշինության աճի տեմպերին զուգահեռ գնալով մեծանում է նաև նորակառույց շենքերի կառուցման նպատակով հատկացված հողամասերի շուկայական արժեքների պարզման փորձագիտական հետազոտությունների պահանջարկը: Սակայն, ներկայումս ոլորտը կարգավորող օրենսդրական ակտերում առկա առանձին դրույթներ տարակարծությունների տեղիք են տալիս՝ հանգեցնելով օրինախախտումների, ինչն էլ իր հերթին ծնունդ է տալիս շուկայում նմանատիպ հողամասերի շուկայական արժեքների մեծության ոչ իրատեսական լինելու երևույթին: Նշենք, որ այս ոլորտում կատարվող դատական փորձաքննությունների հիմնական խոչընդոտները շարունակում են մնալ համադրելի համեմատվող իրատեսական տվյալների անբավարարության փաստը: Կատարված հետազոտական աշխատանքների արդյունքում պարզվել է, որ նորակառույց շենքերի համար շուկայական արժեքը մնացորդային եղանակով որոշելու համար մշակվող և առաջարկվող կոնկրետ մեխանիզմի էությունը կայանում է նորակառույց անշարժ գույքի համար հատկացված հողամասի արժեքի՝ որպես տվյալ անշարժ գույքի օտարման արդյունքում կանխատեսվող ընդհանուր դրամական հոսքերի և շինության կառուցապատման համար կատարված ծախսերի տարբերության որոշման մեջ:

Բանալի բառեր: նորակառույց շենք, հողամաս, անշարժ գույք, նախագծման թույլտվություն, ճարտարապետահատակագծային առաջադրանք, շինարարության թույլտվություն, մնացորդային եղանակ, կառուցապատման իրավունք:

Հայաստանի Հանրապետությունում նորակառույց շենքերի համար հատկացված հողամասերի շուկայական արժեքների պարզման մնացորդային եղանակը՝ կառուցապատման իրավունքի առկայության պարագայում, ապրանքագիտական փորձաքննությունների ընթացքում կիրառման նպատակով, մշակվել և առաջարկվում է որպես մոտեցում:

Առաջին հերթին անհրաժեշտ է արձանագրել, որ նշված եղանակի կիրառմամբ կատարվող փորձագիտական հետազոտությունը պետք է ընթանա հետևյալ փուլերով.

1. անշարժ գույքի գտնվելու վայրում արտաքին զննություն,

Թղթակցական հասցեն՝ Թորոսյան Ռուբեն Լևոնի, ապրանքագիտական բաժնի փորձագետ, ՀՀ ԳԱԱ «Փորձաքննությունների ազգային բյուրո» ՊՈԱԿ, Հայաստան, ք. Երևան, Իսակովի 24, e-mail: rubentorosyan@mail.ru

2. տրամադրված նյութերի ուսումնասիրություն և անհրաժեշտ ելակետային տվյալներ պարունակող նյութերի առանձացում,
3. շուկայական արժեքի պարզում՝ գնահատման համապատասխան մեթոդների (մոտեցումների) և ընթացակարգերի համապատասխան,
4. եզրակացության կազմում:

Արտաքին գննությունն ու փորձաքննության ներկայացված օբյեկտների ուսումնասիրություններն իրականացվում են հետազոտելի առանձին օբյեկտների տեսակի, ձևի, առկա վիճակի և այլ արտաքին տարբերակիչ (բնորոշ) հատկանիշների հայտնաբերման նպատակով: Հետազոտելի օբյեկտի տարբերակիչ հատկանիշները հայտնաբերելու նպատակով գննությունը կատարվում է բնական կամ արհեստական լուսավորության պայմաններում՝ ակնադիտորեն: Եթե հետազոտելի օբյեկտի արժեքի պարզումն անհրաժեշտ է կատարել հետին ժամանակահատվածի դրությամբ (ռետրոսպեկտիվ մեթոդի կիրառմամբ), ապա անհրաժեշտ է, որ առկա լինեն հետազոտելի ժամանակահատվածի դրությամբ տվյալ օբյեկտի ֆիզիկատրակական հատկանիշների վերաբերյալ ամբողջական տեղեկատվություն: Հետազոտելի օբյեկտի գնումից կամ տրամադրված ելակետային տվյալներ պարունակող լրացուցիչ նյութերը ստանալուց հետո կատարվում է շուկայի համակարգված դիտարկում, որի արդյունքների հիման վրա էլ կատարվում է շուկայական արժեքի պարզման հաշվարկ՝ որոշակի ժամանակահատվածի դրությամբ:

Այստեղ հարկ է նշել, որ եթե հետազոտելի օբյեկտի՝ հողամասի համար առկա է «Նախագծման թույլտվություն» ճարտարապետահատակագծային առաջադրանքը, ապա հաշվարկները կատարվում են ստորև ներկայացվող մեթոդներով (մոտեցումներով)։

Ծախսային մեթոդով արժեքը պարզելիս անշարժ գույքի՝ հողամասի արժեքը կարող է հաշվարկվել հետևյալ բանաձևով՝

$$Ա_h = Ա - Ա_2 - Մ \quad (1)$$

որտեղ՝

Ա_h-ն՝ հողի արժեքն է,

Ա-ն՝ անշարժ գույքի՝ հողի և ամրակայված գույքի ընդհանուր արժեքն է,

Ա₂-ն՝ ամրակայված գույքի վերականգնման ծախսերի կամ փոխարինման արժեքն է,

Մ-ն՝ ընդհանուր կուտակված մաշվածության գումարային արժեքը:

Ծախսային մեթոդի շրջանակներում անշարժ գույքի շուկայական արժեքը որոշվում է՝ իբրև ազատ (չկառուցապատված) հողամասի և կառուցապատումների արժեքների գումար՝ հաշվի առնելով վերջիններիս մաշվածությունը: Ծախսային մեթոդով շուկայական արժեքի պարզման նպատակով, առկա տեղեկատվության հանգամանորեն վերլուծությամբ, կատարվում են հետևյալ հաջորդական քայլերը.

- օգտագործման համար առավել արդյունավետ և մատչելի ազատ հողամասի սեփականության ատժեքի պարզում,
- արժեքի պարզման ամսաթվի դրությամբ շենքերի և շինությունների վերականգնման կամ փոխարինման ծախսերի պարզում,

- անշարժ գույքը շուկայական մակարդակի (գովազդ, կանաչապատում, բարեկարգում և այլն) բերելու անուղղակի ծախսերի հաշվարկի կատարում,
- տվյալ ծրագրի իրագործման պարագայում կառուցապատող կազմակերպության ձեռնարկատիրական գործունեությունից խելամիտ շահույթի կանխատեսում,
- շենքերի և շինությունների ընդհանուր կուտակային մաշվածության արժեքի պարզում,
- շենքերի և շինությունների վերականգնման կամ փոխարինման արժեքի պարզում հետազոտման պահի դրությամբ՝ հաշվի առնելով ընդհանուր կուտակային մաշվածությունը,
- անշարժ գույքի սեփականության շուկայական արժեքի պարզում [1]:

Անհրաժեշտ է նշել, որ հետազոտվող անշարժ գույքի արժեքի պարզելը ծախսային մեթոդով հնարավոր չի դառնում, մասնավորապես, ելակետային տվյալների բացակայության պայմաններում: Այնուհանդերձ իրատեսական է, որպեսզի այս պարագայում կիրառվի հողամասի արժեքի պարզման մնացորդային եղանակը:

Ստորև հարկ է ներկայացնել շինարարության փուլում գտնվող անշարժ գույքի հողամասի արժեքի պարզման համար կիրառվող համեմատական մեթոդի և մնացորդային եղանակի համեմատական վերլուծությունը:

Համեմատական մեթոդի էությունը կայանում է նրանում, որ հողամասի արժեքը որոշվում է՝ այն համեմատելով համանման և համադրելի անշարժ գույքի օբյեկտների (հողամասերի) հետ:

Անշարժ գույքի արժեքի պարզման համեմատական մեթոդը հիմնված է այն ենթադրության վրա, որ շուկայի մասնակիցներն անշարժ գույքի գործարքներն իրականացնում են նմանատիպ գործարքների վերաբերյալ տեղեկատվության հիման վրա: Արժեքի պարզման գործընթացը ներառում է՝ հետազոտվող գույքի գնի համեմատությունը՝ առաջարկվող կամ վերջին գործարքով վաճառված համեմատելի գույքի գնի հետ և ճշգրտումներ կատարելը՝ առաջացած ցանկացած տարբերության համար: Այդուամենայնիվ, հետազոտվող գույքի շուկայական արժեքը որոշվում է այն գնով, որը տիպիկ գնորդը կվճարեր բաց շուկայում որակի և օգտակարության նման գույքի համար [2]:

Համեմատական մեթոդը հիմնված է շուկայական գործարքների և առաջարկվող գների վերլուծության վրա և կիրառվում է մեծամասամբ հենց անշարժ գույքի արժեքի պարզման նպատակով: Այն հիմնված է հեշտ հասանելի շուկայական տեղեկատվության վրա և թույլ է տալիս պարզ և տրամաբանական դատողություններ անել գույքի գնի վերաբերյալ: Անշարժ գույքի արժեքի պարզման համեմատական մեթոդի հիմնարար գաղափարն այն է, որ գնորդը չի վճարի ավելի բարձր գին, քան այն գինը, որով կարելի է ձեռք բերել բոլոր համապատասխան բնութագրերով նմանատիպ գույք: Այս մոտեցումը հիմնված է առաջարկի կամ ձեռքբերման գնով փոխարինման սկզբունքի վրա, ինչը ենթադրում է, որ երբ հասանելի են մի քանի նմանատիպ պիտանիության ապրանքներ կամ ծառայություններ, ամենամեծ պահանջարկը վայելում է ամենացածր գին ունեցողը: Բնակելի անշարժ գույքի ձեռք բերման համատեքստում սա նշանակում է, որ երբ շուկայում կա բնակարանների լայն ընտրանի, գինը սովորաբար սահմանվում է հավասար գրավչություն ունեցող բնակարան ձեռք բերելու գնով:

Համեմատական մեթոդի կիրառման համար անհրաժեշտ է առնվազն երեք համադրելի անշարժ գույքերի վերաբերյալ արժանահավատ տեղեկատվության առկայություն: Նշված մեթոդի կիրառմամբ անշարժ գույքի արժեքի պարզումն իրականացվում է հետևյալ փուլերով.

- 1) համանման և համադրելի օբյեկտների շուկայի ուսումնասիրություն,
- 2) համանման և համադրելի անշարժ գույքի համար շուկայական տվյալների հավաքագրում, մշակում և արժանահավատ տեղեկատվության ընտրություն,
- 3) համեմատության համապատասխան միավորի որոշում,
- 4) համեմատության անհրաժեշտ տարրերի առանձնացում,
- 5) համեմատության միավորների արժեքի ճշգրտում՝ ըստ համեմատության տարրերի,
- 6) համեմատվող անշարժ գույքի միավորների ճշգրտված արժեքների համադրում և համապատասխանեցում մեկ ցուցանիշի կամ միջակայքի (կշռում) [3]:

Անշարժ գույքի արժեքի պարզման համեմատական մեթոդի թերություններն են՝

- ա) անկիրառելիությունը թերզարգացած անշարժ գույքի շուկաներում,
- բ) կախվածությունը շուկայի կայունությունից,
- գ) համեմատելի գույքի վերաբերյալ մեծ քանակությամբ տեղեկատվության պահանջը,
- դ) կարգավորումների կիրառում, որոնք պահանջում են հիմնավորում և մեծ թվով ուղղումներ, որոնք նվազեցնում են արդյունքի ճշգրտությունը [2]:

Պայմանականորեն ընտրելով որպես համեմատության միավոր 1քմ մակերեսի արժեքը, ինչպես նաև համեմատության տարրերը՝ սույն հետազոտության շրջանակներում կատարվել է համեմատության միավորի արժեքի ճշգրտում՝ ըստ այդ տարրերի: Այնուհետև համադրվել (նույնականացվել) է նշված տվյալները հետազոտվող անշարժ գույքի հետ ըստ հետևյալ բանաձևի՝

$$Աա = Ագ \times ՈԻ \quad (2)$$

որտեղ

Աա-ն՝ 1քմ-ի բերված (նույնականացված) արժեքն է,

Ագ-ն՝ 1 քմ-ի վաճառքի գինը,

ՈԻ-ն ուղղիչ գործակիցը: Ի դեպ, որի արժեքը պայմանավորված է բերված օրինակների և հետազոտվողի հետևյալ առանձին տարրերի՝

- ա) գույքային իրավունքներն ու սահմանափակումները (նաև օգտագործման նկատմամբ),
- բ) հիմնական և օժանդակ շինությունների չափերը (մակերես, բարձրություն, ծավալ),
- գ) կոնստրուկտիվ նյութերի տարրերի տեսակը,
- դ) հարկայնությունը, հարկը, կառուցման տարեթիվը,
- ե) ավարտվածության աստիճանը (կիսակառուց շինությունների հետազոտման ժամանակ հաշվի է առնվում օրենսդրությամբ սահմանված կարգով մշակված և հաստատված նախագիծը),
- զ) տեղադրությունը, դիրքը, տրանսպորտային հանգույցների առկայությունը,
- է) ներքին և արտաքին հարդարման վիճակը,
- ը) ավտոկայանատեղիի առկայությունը կամ հնարավորությունը՝

թ) գործառնական նշանակությունը,

ժ) հիմնական ցանցերն ու կոմունալ սպասարկումը (էլեկտրամատակարարում, գազամատակարարում, ջրամատակարարում, ջեռուցում և այլն),

ի) հասարակական նշանակության շենքեր-շինությունների արժեքի վրա ազդող այլ գործոնները:

Նման մոտեցման կիրառությունը նորակառույց շենքերի համար հատկացված հողամասերի շուկայական արժեքի պարզման ապրանքագիտական փորձաքննությունների կատարման ընթացքում թույլ է տալիս ստանալ առավել ճշգրիտ արդյունքներ:

Ինչ վերաբերում է մնացորդային եղանակին, ապա նախ և առաջ անհրաժեշտ է նշել, որ վերջինիս էությունը քննարկվող հողամասի արժեքի պարզման պարագայում կայանում է նրանում, որ նորակառույց անշարժ գույքի համար հատկացված հողամասի արժեքը որոշվում է որպես տվյալ անշարժ գույքի վաճառքից կանխատեսվող ընդհանուր դրամական հոսքերի և շինության կառուցապատման համար կատարված ծախսերի տարբերությամբ:

Անշարժ գույքի օբյեկտի օտարման ենթակա տարածքների վաճառքից կանխատեսվող դրամական հոսքերի մեծությունը հաշվարկվում է՝ ելնելով անշարժ գույքի շուկայի՝ ըստ տարբեր տեղեկատվական աղբյուրներում հրապարակվող նմանատիպ տարածքների վաճառքների առաջարկներում հայտարարագրված գների, ինչպես նաև ՀՀ կադաստրի կոմիտեի կողմից տրված փաստացի պետական գրանցում ստացած առուվաճառքի գործարքների վերաբերյալ իրատեսական գների ուսումնասիրությունների արդյունքում:

Ի դեպ, հողամասի արժեքի պարզման մնացորդային եղանակի կիրառման դեպքում անհրաժեշտ է նկատի ունենալ նաև տվյալ տնտեսական ոլորտի ռիսկերը (օրինակ, կարող է կառուցապատողի կողմից շինարարական տվյալ ոլորտի համար սահմանվել է 5% ռիսկայնություն) և դիսկոնտավորման գործակիցները՝ ըստ համապատասխան ժամանակաշրջանների (հիմնականում հիմք ընդունելով ՀՀ պետական արժեկտրոնային պարտատոմսերի եկամտաբերության ցուցանիշը):

Միաժամանակ պետք է կանխատեսել նմանատիպ գույքի կառուցման և հետագայում իրացման դեպքում կառուցապատող ընկերությունների կողմից ակնկալվող տարեկան շահութաբերությունը: Հարկ է նշել, որ այս դեպքում ձեռնարկատիրական գործունեությունից զուտ շահույթը կկազմի վաճառքից գոյացած դրամական հոսքերի ներկա արժեքի նվազեցումը կատարված ծախսերի, որից հետո 18% շահութահարկի գումարների չափով՝ տարեկան կտրվածքով:

Կատարված վերլուծության հիման վրա ստորև ներկայացվում է կառուցապատվող հողամասի շուկայական արժեքի մնացորդային եղանակով հաշվարկը հաջորդական քայլերով.

1. Դրամական հոսքերի հաշվարկ (բյուջետային հոսքերի կառուցում).

(այս քայլում հաշվարկվում են կառուցապատման ամբողջ նախագծից սպասվող մուտքերն ու ելքերը՝ ըստ ժամանակաշրջանների)

- *Գործողություն.* կազմվում է ֆինանսական հոսքերի աղյուսակ՝ ըստ տարիների կամ փուլերի:
- *Մուտքեր (cash inflows)*՝ անշարժ գույքի վաճառքից կամ վարձակալությունից ստացվելիք եկամուտներ:

- *Ելքեր* (cash outflows)՝ շինարարական ծախսեր, նախագծային, ինժեներական, թույլտվությունների, վարկային տոկոսների վճարումներ:
- *Արդյունք*. ստացվում է յուրաքանչյուր ժամանակաշրջանի զուտ դրամական հոսք (Net Cash Flow):

$$DCF_t = Inflow_t - Outflows_t \quad (3)$$

2. Կատարված ծախսերի հաշվարկ (նախագծի իրականացման ամբողջական արժեք).
(այս քայլում հաշվարկվում են բոլոր անհրաժեշտ ծախսերը՝ սկսած հողամասի ձեռքբերումից մինչև կառուցապատման ավարտը)

- Ներառում է՝
 - հողի ձեռքբերման արժեքը (եթե առկա է նախնական գին),
 - շինարարական և նյութական ծախսեր,
 - աշխատանքի վարձատրություն,
 - նախագծային, վերահսկողական, վարչական ծախսեր:
- Այս տվյալները վերցվում են շուկայական գնահատումներից կամ բյուջետային պլանից:

$$Total\ Costs = C_{construction} + C_{project} + C_{permits} + C_{administration} \quad (4)$$

3. Կանխատեսվող եկամուտի հաշվարկ (դրամական հոսքերի ներկա արժեքի նվազեցում կատարված ծախսերի չափով).

(այս քայլում կիրառվում է զեղչման մեխանիզմը՝ հաշվի առնելով ժամանակի արժեքը)

- Դրամական հոսքերը բերվում են ներկա արժեքի՝ օգտագործելով զեղչման տոկոսադրույք (discount rate):
- Հաշվարկվում է ամբողջ նախագծի զուտ ներկա արժեքը (NPV)՝ ապագա եկամուտները զեղչելով և հանելով կատարված ծախսերը:

$$PV = \sum_{t=1}^n \frac{DCF_t}{(1+r)^t} - Total\ Costs \quad (5)$$

(որտեղ r -ը՝ զեղչման տոկոսադրույքն է, t -ն՝ ժամանակաշրջանն է)

4. Շահութահարկի որոշում յուրաքանչյուր տարվա համար (եկամուտ – ծախսեր × 18%).

(այս քայլում հաշվարկվում է շահութահարկի գծով հարկային պարտավորությունը՝ յուրաքանչյուր տարվա ֆինանսական արդյունքից)

- Տարեկան հարկվող շահույթ = եկամուտ – ծախսեր:
- Շահութահարկ = հարկվող շահույթի 18%-ը:

$$Tax_t = (Income_t - Cost_t) \times 0.18 \quad (6)$$

(այսպիսով, ստացվում է յուրաքանչյուր տարվա զուտ շահույթը՝ հարկից հետո)

5. Կանխատեսվող շահույթի հաշվարկ (կանխատեսվող եկամուտը նվազեցրած կանխատեսվող ծախսերի չափով).

(այս քայլում գնահատվում է նախագծի ընդհանուր շահույթ՝ հարկերը նվազեցնելուց հետո)

- Կանխատեսվող շահույթ = Կանխատեսվող եկամուտ – Կանխատեսվող ծախսեր:
- Այս արժեքը ցույց է տալիս նախագծի ամբողջ ֆինանսական արդյունավետությունը առանց ձեռնարկատիրական մարժայի:

$$\text{Predicted Profit} = PV_{\text{income}} - PV_{\text{expenses}} \quad (7)$$

6. Ընդհանուր ձեռնարկատիրական գործունեությունից շահույթ (կանխատեսվող շահույթ × ձեռնարկատիրական շահույթի %).

(այս քայլում հաշվարկվում է այն գումարը, որը պետք է մնա ձեռնարկատիրոջը՝ որպես գործարարության արդյունքում շահույթ)

- Ընդհանուր ձեռնարկատիրական գործունեությունից շահույթի տոկոսը սովորաբար կազմում է 10–25%՝ կախված ռիսկայնությունից:
- Օրինակ՝ եթե ձեռնարկատիրական շահույթի նորման 20% է՝

$$\text{Entrepreneurial Profit} = \text{Predicted Profit} \times 0.20 \quad (8)$$

7. Հողամասի շուկայական արժեքի որոշում (կառուցապատող կազմակերպության կանխատեսվող շահույթի չափը նվազեցվում է ընդհանուր ձեռնարկատիրական գործունեությունից շահույթի չափով).

(այս քայլում ստացվում է մնացորդային այն գումարը, որը տրամաբանական է վճարել հողի դիմաց)

- Հողամասի արժեքը = ընդհանուր կանխատեսված շահույթ – ձեռնարկատիրական գործունեությունից շահույթ:
- Այսինքն՝ հողի շուկայական արժեքը համարվում է այն մնացորդային գումարը, որը մնում է նախագծի ֆինանսական հաշվեկշռի կազմումից հետո ձեռնարկատիրոջ շահույթի և ծախսերի տարբերությունից:

$$\text{Land Market Value} = \text{Predicted Profit} - \text{Entrepreneurial Profit} \quad (9)$$

Այսպիսով, հիշյալ եղանակով հետազոտությունների կատարման ընթացքի վերաբերյալ պետք է արձանագրել նաև, որ հնարավոր են նաև ոչ ստանդարտ մոտեցումների հնարավորություններ: Այդուամենայնիվ, հաշվի առնելով անշարժ գույքի արժեքի պարզման մեթոդաբանության որոշ առանձնահատկություններ, վերջինիս կատարելագործման համատեքստում հետազոտությունները շարունակական են՝ անշարժ գույքի արժեքի պարզման գործընթացներում երբեմն տեղ գտնող սուբյեկտիվ մոտեցումների կրճատման և հավաստի արդյունքների ապահովման նպատակով ընթացակարգերի մշակման ուղղությամբ:

Գրականության ցանկ

1. Грибовский С.В., Оценка стоимости недвижимости. Учебное пособие, -М., Маросейка, 2009., -432 с.

2. Асаул А.Н., Старинский В.Н., Старовойтов М.К., Фалтинский Р.А., Оценка собственности. Оценка объектов недвижимости. Учебник, Санкт-Петербург: Институт проблем экономического возрождения, 2012. -270 с.
3. «Հայաստանի Հանրապետությունում գնահատման ստանդարտները, ինչպես նաև գնահատողի վարքագծին ներկայացվող պահանջները սահմանելու մասին» ՀՀ Կառավարության 24.08.2022թ.-ի թիվ 1355-Ն որոշմամբ հաստատված Գնահատման ընդհանուր ստանդարտը, Հավելված N 2, կետ 26:

ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ВЫДЕЛЕННОГО ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА НОВОГО ЗДАНИЯ, МЕТОДОМ ОСТАТОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРИ НАЛИЧИИ ПРАВА ЗАСТРОЙКИ

Торосян Р.Л.

Статья посвящена актуальной проблеме определения рыночной стоимости земельного участка, предназначенного для строительства нового здания. Подчёркивается, что в последние годы в Республике Армения, параллельно с ростом темпов жилищного строительства, существенно возрос спрос на проведение экспертных исследований, направленных на установление рыночной стоимости земельных участков, выделяемых под новое строительство. Анализируются характерные особенности современного этапа, связанные с отдельными положениями нормативно-правовых актов, регулирующих данную сферу и вызывающих разногласия, что приводит к правонарушениям и, в свою очередь, порождает искажения в оценке реальной рыночной стоимости аналогичных земельных участков.

Особое внимание уделяется ключевым препятствиям, возникающим при производстве судебных экспертиз в данной области. Отмечается сохраняющийся дефицит сопоставимых, репрезентативных и методологически достоверных данных, который ограничивает возможности повышения точности, воспроизводимости и доказательной значимости экспертных заключений.

Основное содержание исследования составляет научный анализ подходов к определению рыночной стоимости земельных участков, выделенных для строительства новых зданий, на основе метода остаточной стоимости. В статье рассматривается конкретный механизм применения данного метода, сущность которого заключается в определении стоимости земельного участка как разницы между прогнозируемыми совокупными денежными потоками от последующего отчуждения объекта недвижимости и затратами, связанными с его строительством.

Ключевые слова: *строительство нового здания, земельный участок, недвижимость, разрешение на проектирование, архитектурно-планировочное задание, разрешение на строительство, метод остаточной стоимости, право застройки.*

DETERMINING THE MARKET VALUE OF A LAND PLOT ALLOCATED FOR A NEW BUILDING USING THE RESIDUAL METHOD IN THE CONTEXT OF THE EXISTENCE OF A DEVELOPMENT RIGHT

Torosyan R.

In recent years in the Republic of Armenia, alongside the growth in residential construction, there has been a steadily increasing demand for expert examinations aimed at determining the market value of land plots allocated for the construction of new buildings. At the same time, certain provisions in the current legislative acts regulating the sector create contradictions, leading to legal violations, which in turn result in unrealistically high market values for similar land plots. The main obstacle in judicial expert examinations in this field remains the lack of sufficient comparable realistic data.

The essence of the specific mechanism presented in the article for determining the market value of land plots allocated for new buildings using the residual method lies in calculating the value of the land plot as the difference between the total projected monetary flows expected from the sale of the real estate and the costs incurred for constructing the building.

Keywords: *new building, land plot, real estate, design permit, architectural and planning assignment, construction permit, residual method, development right.*

Ներկայացվել է խմբագրության 10.03.2025

Ընդունվել է տպագրության 22.08.2025