



AMINTAS GROUP

ԵԶՐԱԿԱՑՈՒԹՅՈՒՆ

**Գ/Կ-ԼՄ18 03.12.2021թ. «ՀՀ ԱՆ ՀԿԱԾ» Տավուշի և
Գեղարքունիքի մարզային բաժնի Տավուշի տարածաշրջանի
բաժանմունք**

Համաձայն 15.03.2021թ.-ին կնքված թիվ ՀԿԱԾ-ԱՄԳ/ԱԳԳԾ-21/1 պայմանագրի և ի կատարումն Ձեր 01.11.2021թ. թիվ Ե-4357-11 (կատարողական վարույթ՝) գրության, Ձեզ ենք ներկայացնում ՀՀ Տավուշի մարզ գ.Պառավաքար հասցեում գտնվող հողամասի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքի գնահատման հաշվետվությունը:

Գնահատման ներկայացված անշարժ գույքը (անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վկայական թիվ 2216367, տրված 31.10.2006թ.) սեփականության իրավունքով պատկանում է

Համաձայն գնահատման ՀՀ Տավուշի մարզ գ.Պառավաքար հասցեում գտնվող՝ 5500.0քմ մակերեսով հողամասի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքը առ 09.11.2021թ. կազմում է **1,100,000 (մեկ միլիոն մեկ հարյուր հազար) ՀՀ դրամ:**

Կից ներկայացվում է գնահատման ներկայացված հողամասի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքի գնահատման հաշվետվությունը կազմված 14 էջից:

ՀԱՐԳԱՆՔՆԵՐՈՎ՝



Գնահատումը իրականացվել է Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին «Հայաստանի Հանրապետության օրենքի, ինչպես նաև «Հայաստանի Հանրապետությունում անշարժ գույքի գնահատման ստանդարտի» պահանջներին համաձայն:

Արցախի փողոց 23/6
«ՏՈՒՆ ԴԵՊՈ» համալիր
Էլ. փոստ amintasgroup@mail.ru

☎ (010) 43 22 76
📠 (094) 43 22 76
📠 (096) 43 22 76

03.12.2021թ.

ՀԱՍՏԱՏՈՒՄ ԵՄ
ԳՈՐԾԱԴԻՐ ՏՆՕՐԵՆ՝

Մ. Հակոբյան

ՏԻՏՂՈՍԱՑՈՒՑԱԿ

ՇՈՒԿԱՅԱԿԱՆ ԱՐԺԵՔԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆ

ԳՆԱՀԱՏՎՈՂ
ԱՌԱՐԿԱՅԻ
ԱՆՎԱՆՈՒՄ

Հողամաս

ՀԱՍՑԵ

ՀՀ Տավուշի մարզ գ. Պառավաքար

ՊԱՏՎԻՐԱՏՈՒ

«ՀՀ ԱՆ ՀԿԱԾ» Տավուշի և
Գեղարքունիքի մարզային բաժնի
Տավուշի տարածաշրջանի
բաժանմունք

ՍԵՓԱԿԱՆԱՏԵՐ

ԳՆԱՀԱՏՈՂ

Մովսես Շամոյան
վկայական ԱԳԳ 318

ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ
ԱՄՍԱԹԻՎԸ

09.11.2021թ .

Արցախի փողոց 23/6
«ՏՈՒՆ ԴԵՊՈ» համալիր
Էլ. փոստ amintasgroup@mail.ru

☎ (010) 43 22 76
☎ (094) 43 22 76
☎ (096) 43 22 76

ԲՈՎԱՆԴԱԿՈՒԹՅՈՒՆ

Եզրակացություն -----	1
Տիտղոսացուցակ -----	2
Բովանդակություն -----	3
1.1 Գնահատվող առարկան -----	4
1.2 Գնահատող մասնագետի տվյալներ -----	4
1.3 Գնահատման հիմք -----	4
1.4 Գնահատման ամսաթիվ -----	4
1.5 Գնահատվող ԱԳ իրավական փաթեթ -----	4
1.6 Գնահատման նպատակ և առաջադրանք -----	4
1.7 Գնահատման գործառույթ -----	5
1.8 Գնահատման գործընթաց -----	5
1.9 Անշարժ գույքի գտնվելու վայրի վերլուծություն -----	5
1.10 Գնահատման ներկայացված ԱԳ նկարագրություն -----	6
1.11 Լավագույն և առավել արդյունավետ օգտ. տարրերակ -	7
1.12 Գնահատման մեթոդների նկարագր. և ընտրություն -----	7
1.12.1 Գնահատման համեմատական մեթոդ -----	7
1.12.2 Գնահատման եկամտային մեթոդ -----	8
1.12.3 Գնահատման ծախսային մեթոդ -----	10
2. Շուկայական արժեքի հաշվարկ -----	11
2.1 Համեմատական մեթոդ -----	11
Ամփոփում -----	13
ԱԳ գնահատման համար օգտագործված փաստաթղթերի, գրականության և տեղեկատվության աղբյուրների ցանկ -----	13
Սահմանափակումներ և հատուկ պայմաններ -----	14
Հավելվածներ -----	15

1.1. ԳՆԱՀԱՏՎՈՂ ԱՌԱՐԿԱԼ

Տվյալ հաշվետվության գնահատման առարկան ՀՀ Տավուշի մարզ գ.Պառավաքար հասցեում գտնվող հողամասն է:

1.2. ԳՆԱՀԱՏՈՂ ՄԱՍՆԱԳԵՏԻ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ

Գնահատող մասնագետը ունի բարձրագույն կրթություն և մասնագիտական որակավորում գնահատման ասպարեզում: Գնահատող մասնագետի որակավորման վերաբերյալ տվյալները բերված են աղյուսակ 1-ում:

ԱՂՅՈՒՄԱԿ 1

Ա.Ա.Հ.	ՈՐԱԿԱՎՈՐՄԱՆ ԵՎ ՄԱՍՆԱԳԻՏԱԿԱՆ ԿՐԹՈՒԹՅԱՆ ՎԵՐԱԲԵՐՅԱԼ ՓԱՏՆԱԹՈՒՂՈ
Մովսես Շամոյան	ԳՆԱՀԱՏՈՂ (ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՈՂԻ ՎԿԱՅԱԿԱՆ № ԱԳԳ 318)

Գնահատող մասնագետի որակավորման վերաբերյալ վկայականը կցված է հաշվետվությանը:

1.3. ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԻՄՔԸ

Գնահատման համար հիմք է հանդիսանում 15.03.2021թ.-ին կնքված թիվ ՀՎԱԾ-ԱՍԳ/ԱԳԳԾ- 21/1 (գրանցված՝ ք.Երևան Հալաբյան 41^ա) պայմանագիրը և Ձեր 01.11.2021թ. թիվ Ե-4357-11 (կատարողական վարույթ՝) գրությունը:

1.4. ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԱՄՍԱԹԻՎԸ

Գնահատման ներկայացված անշարժ գույքը տեղազննվել է 09.11.2021թ.-ին, իսկ գնահատման հաշվետվությունը կազմվել է 03.12.2021թ.-ին: Գնահատվող հողամասի շուկայական արժեքը սահմանվելու է 09.11.2021թ.-ի դրությամբ:

Գնահատողի կարծիքը գույքի արժեքի վերաբերյալ ուժի մեջ է գնահատման ամսաթվի դրությամբ: Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում գույքի արժեքի հետագա կտրուկ փոփոխությունների համար, որոնք կարող են ի հայտ գալ այդ ամսաթվից հետո, սոցիալական, տնտեսական, ֆիզիկական գործոնների, նաև քաղաքացիական օրենսդրության փոփոխության հետևանքով:

1.5. ԳՆԱՀԱՏՎՈՂ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԻՐԱՎԱԿԱՆ ՓԱԹԵԹԸ

Գնահատման ներկայացված հողամասը (անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վկայական թիվ 2216367, տրված 31.10.2006թ.) սեփականության իրավունքով պատկանում է

Գնահատման է ներկայացված հողամասի սեփականության իրավունքի ամբողջ փաթեթը:

1.6. ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՆՊԱՏԱԿԸ ԵՎ ԱՌԱՋԱԴՐԱՆԵՐԸ

Գնահատման նպատակը վերոհիշյալ հասցեում գտնվող հողամասի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքի որոշումն է տեղազննության օրվա դրությամբ:

Առաջադրված է գնահատելու սեփականության իրավունքով պատկանող 5 500քմ մակերեսով հողամասը:

Սույն հաշվետվության մեջ «ՇՈՒԿԱՅԱԿԱՆ ԱՐԺԵՔ» հասկացությունը մեկնաբանվում է հետևյալ կերպ. Բաց և մրցակցային շուկայում սեփականություն հանդիսացող անշարժ գույքի վաճառողի և գնորդի գիտակցաբար, արդարացի առևտրի բոլոր պայմանների պահպանմամբ և օրինական գործողությունների արդյունքում ձևավորվող, անշարժ գույքի վաճառքի առավել հավանական գինն է, որն անշարժ գույքի գնահատման օբյեկտների համար կարող է որոշվել գնահատողի կողմից՝ անշարժ գույքի գնահատմամբ:

1.7. ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԳՈՐԾԱՌՈՒՅԹԸ

Գնահատման արդյունքները անհրաժեշտ են անշարժ գույքի օտարման մեկնարկային արժեքի որոշման համար:

1.8. ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԳՈՐԾԸՆԹԱՑԸ

Գնահատման ընթացակարգը բաղկացած է հետևյալ փուլերից՝
ա/ նախապատրաստական
բ/ հիմնական

Նախապատրաստական փուլում իրականացվում է՝

- օբյեկտի վերաբերյալ փաստաթղթերի հավաքագրում և ուսումնասիրություն,
- գնահատման առաջադրանքի ձևակերպում և պայմանագրի կնքում

Հիմնական փուլում իրականացվում է՝

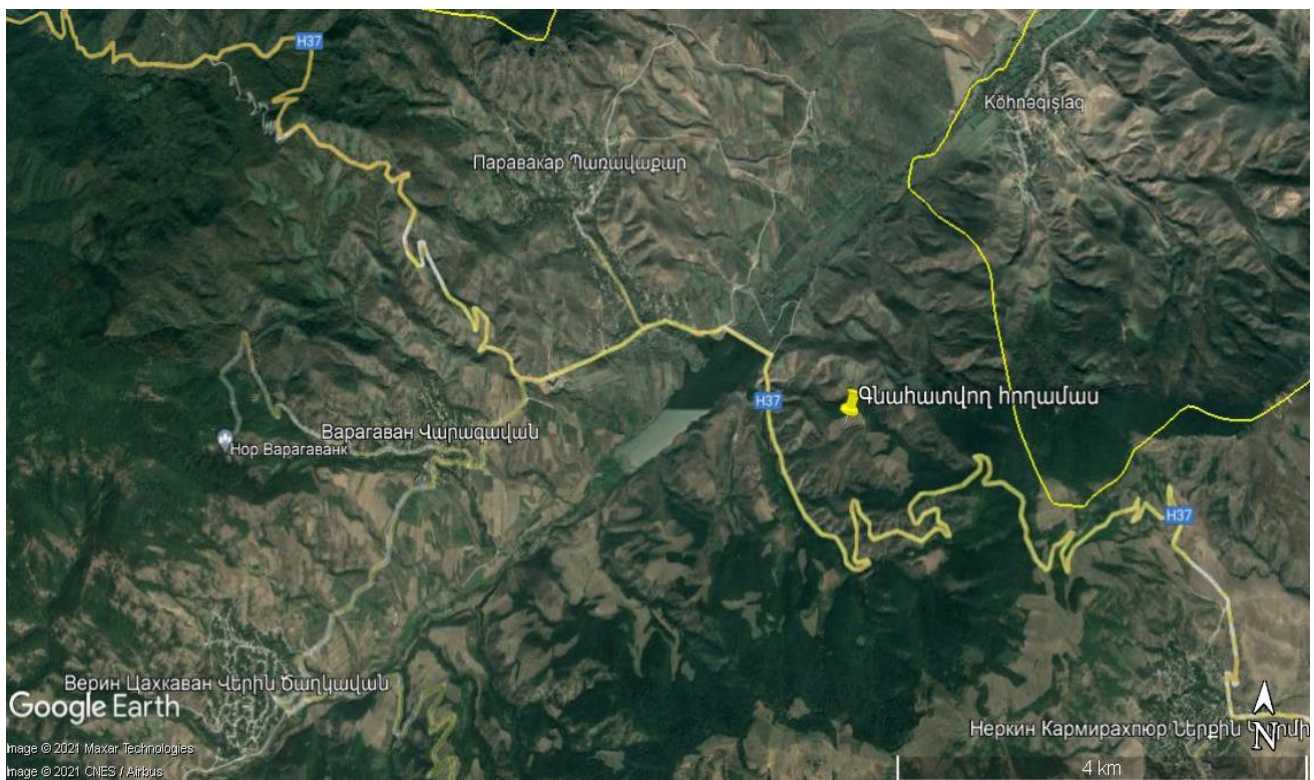
- օբյեկտի տեղագնում, լուսանկարում, տեխնիկական փաստաթղթերի ուսումնասիրում;
- համապատասխան տեղեկատվության հավաքագրում, մշակում և վերլուծություն;
- գնահատման սկզբունքների և մեթոդների ընտրություն,
- գնահատման ընտրված մեթոդով (կամ մեթոդներով) համապատասխան հաշվարկների կատարում,
- տարբեր մեթոդներով հաշվարկված արդյունքների համադրում,
- գնահատման հաշվետվության կազմում և տրամադրում,

1.9. ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՏԵՎԵԼՈՒ ՎԱՅՐԻ ՎԵՐԼՈՒԾՈՒԹՅՈՒՆԸ

Գնահատվող հողամասը գտնվում է ՀՀ Տավուշի մարզ գ.Պառավաքար հասցեում:

ՀՀ քարտեզը, որտեղ գտնվում է գնահատվող հողամասը

<https://www.google.com/maps/place/40%C2%B057'54.6%22N+45%C2%B024'01.1%22E/@40.9778898,45.3074283,12.5z/data=!4m5!3m4!1s0x0:0x314c54acfa5af515!8m2!3d40.965167!4d45.400292>



1.10. ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՆԵՐԿԱՅԱՑՎԱԾ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՐԱԳՐՈՒԹՅՈՒՆԸ

Անվանումը	Հոդամաս
Հասցեն	ՀՀ Տավուշի մարզ գ.Պառավաքար
Վկայականի համարը և տրման ամսաթիվը	2216367, տրված 31.10.2006թ.
Սեփականատեր	
Իրավունքի տեսակը	սեփականություն
Նպատակային նշանակությունը	գյուղատնտեսական
Գործառնական նշանակությունը	գյուղ գործունեություն
Հողամասի մակերեսը	5500.0 քմ
Կադաստրային ծածկագիրը	11-054-327-060
Լրացուցիչ տվյալներ	հողամասը հարթ է, անջրդի է
Տրանսպորտային մատչելիությունը	միջին

Ստորև ներկայացված է հողամասի գունավոր լուսանկարները.



1.11. ԼՎԱԳՈՒՅՆ ԵՎ ԱՌԱՎԵԼ ԱՐԴՅՈՒՆԱԿԵՏ ՕԳՏԱԳՈՐԾՄԱՆ ՏԱՐԲԵՐԱԿ

Լավագույն և առավել արդյունավետ տարբերակը՝ անշարժ գույքի առավել հավանական և առավել նպատակաուղղված օգտագործումն է, որը ֆիզիկապես հնարավոր է, իրավաբանորեն թույլատրելի, ֆինանսապես իրագործելի, ապահովում է անշարժ գույքի առավելագույն արժեքը:

Շուկայական արժեքի որոշման համար հիմք է հանդիսանում անշարժ գույքի լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման վերլուծությունը (դիտարկումը): Վերլուծության արդյունքում կարող են ի հայտ գալ օգտագործման մի քանի հնարավոր տարբերակներ, որոնք այնուհետև պետք է դիտարկվեն ֆինանսական նպատակահարմարության տեսանկյունից:

Օգտագործման այն տարբերակը, որը կապահովի անշարժ գույքի առավել բարձր արժեքը, համարվում է առավել արդյունավետ տարբերակ:

Լավագույն և առավել արդյունավետ տարբերակի ընտրությունը գնահատողի մասնագիտական կարծիքն է անշարժ գույքի օգտագործման վերաբերյալ:

Առավել արդյունավետ օգտագործման հասկացությունը հանդիսանում է հիմնարար, ինչպես նաև հանդիսանում է շուկայական արժեքի հաշվարկման անբաժան մասը:

Համաձայն «Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին» ՀՀ օրենքի անշարժ գույքի գնահատման հաշվետվության պահանջ է հանդիսանում անշարժ գույքի լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման վերլուծությունը, եթե պատվիրատուն հայտնել է նման վերլուծության ցանկություն:

Պատվիրատուն գնահատման պատվերի համաձայն նման վերլուծության ցանկություն չի հայտնել:

1.12. ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՄԵԹՈԴՆԵՐԻ ՆԿԱՐԱԳՐՈՒԹՅՈՒՆ ԵՎ ԸՆՏՐՈՒԹՅՈՒՆ

Հողամասի շուկայական արժեքը հիմնականում որոշվում է հետևյալ եղանակներից մեկով՝

ա) համեմատական մեթոդով՝ նմանատիպ հողամասերի վաճառքի վերաբերյալ արժանահավատ, բավարար քանակությամբ շուկայական տեղեկատվության առկայության դեպքում,

բ) հողամասի մնացորդային արժեքի հաշվարկման եղանակով՝ ազատ հողամասի լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման սկզբունքից ելնելով՝ նմանատիպ հողամասերի վրա կառուցված հարաբերականորեն նոր շենքերի և շինությունների վարձակալության կամ վաճառքի վերաբերյալ արժանահավատ, բավարար քանակությամբ (առնվազն երեք միավոր) շուկայական տեղեկատվության առկայության դեպքում,

գ) եկամտային մեթոդով՝ հողամասերի երկարաժամկետ վարձակալության վերաբերյալ շուկայական տեղեկատվության առկայության դեպքում

դ) նորմատիվ-իրավական ակտերով սահմանված գործող մեթոդիկաների կիրառմամբ՝ վաճառքի կամ վարձակալության վերաբերյալ բավարար քանակությամբ շուկայական տեղեկատվության բացակայության դեպքում:

1.12.1 ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԱՄԵՄԱՏԱԿԱՆ ՄԵԹՈԴ

Համեմատական մեթոդը կիրառվում է գնահատվող անշարժ գույքին նմանատիպ անշարժ գույքի առուվաճառքի գործարքների մասին արժանահավատ շուկայական տեղեկատվության բավարար (առնվազն երեք միավոր) քանակության առկայության դեպքում: Կարող են օգտագործվել նաև ազատ շուկայում հրապարակայնորեն վաճառվող անշարժ գույքի առաջարկի գները: Համեմատման համար անշարժ գույքի ընտրության չափանիշ կարող է համարվել լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործումը:

Անշարժ գույքի գնահատման ժամանակ համեմատական մեթոդը կիրառվում է հետևյալ հաջորդականությամբ՝

ա) համանման անշարժ գույքի համար շուկայական իրավիճակի վերլուծություն և վերլուծության համար արժանահավատ տեղեկատվության ընտրություն,

բ) համեմատության համապատասխան միավորի որոշում,

գ) համեմատության անհրաժեշտ տարրերի առանձնացում,

դ) համեմատության միավորների արժեքի ճշգրտում՝ ըստ համեմատության տարրերի,

ե) համեմատվող անշարժ գույքի համար արժեքի մի քանի ճշգրտված ցուցանիշների համապատասխանեցումը մեկ ցուցանիշին կամ գնահատվող անշարժ գույքի արժեքի միջակայքին (դիապազոն):

Որպես համեմատության միավոր են ընդունվում անշարժ գույքի շուկայում ձևավորված չափորոշիչները: Նույն անշարժ գույքի գնահատման համար կարող են միաժամանակ կիրառվել համեմատման մի քանի միավորներ:

Հողամասերի համար համեմատական վերլուծության իրականացման ժամանակ հիմնականում որպես համեմատության միավոր է ընտրվում հողամասի մակերեսի միավորի գինը:

Կառուցապատված հողամասերի համար համեմատական վերլուծության իրականացման ժամանակ որպես համեմատության միավորներ հիմնականում կիրառվում են՝

ա) հողամասի մակերեսի միավորի գինը,

բ) վարձակալության հանձնման ենթակա շենք-շինությունների մակերեսի միավորի գինը,

գ) շինությունների ընդհանուր մակերեսի կամ ծավալի միավորի գինը,

դ) բնակելի տան, բնակարանի կամ սենյակի գինը:

Անշարժ գույքի գների վրա էական ազդեցություն ունեցող համեմատության հիմնական տարրերն են՝

ա) գույքային իրավունքներն ու սահմանափակումները (այդ թվում՝ իրավունքների և օգտագործման նկատմամբ),

բ) տեղադրությունը և դիրքը,

գ) տրանսպորտային մատչելիությունը,

դ) շուկայի վիճակը, վաճառքի պայմանները և ժամանակը,

ե) ֆիզիկական բնութագրերը (մակերես, բարձրություն, ծավալ, լայնություն, երկարություն, երկրաչափական կառուցվածք, ճակատային մասը և այլն):

Համեմատվող անշարժ գույքի վաճառքների գների ճշգրտումը իրականացվում է հետևյալ կարգով՝

ա) իրականացվում են վաճառքի պայմաններին և շուկայի վիճակին վերաբերող ճշգրտումներ, որոնք կատարվում են նախորդ արդյունքի նկատմամբ յուրաքանչյուր հաջորդ ճշգրտման կիրառմամբ,

բ) իրականացվում են անմիջականորեն անշարժ գույքին վերաբերող ճշգրտումներ, որոնք կատարվում են ցանկացած կարգով՝ շուկայի պայմաններին համապատասխանեցումից հետո ստացված արդյունքի նկատմամբ նշված ճշգրտումների կիրառմամբ:

Վաճառքների համեմատման մեթոդով որոշված արդյունքի մեծության վերաբերյալ վերջնական որոշումը ընդունվում է գնահատվող անշարժ գույքին առավելագույն մանրություն ունեցող անշարժ գույքի վաճառքների ճշգրտված գների վերլուծության հիման վրա:

Գնահատողը ունի համեմատման համար բավարար քանակությամբ հավաստի տվյալներ, ուստի գնահատողի կարծիքով գնահատման տվյալ մեթոդի կիրառումը, կրեթի իրատեսական արդյունքների:

Հիմք ընդունելով վերոհիշյալը՝ գնահատողի կարծիքով համեմատական մեթոդի կիրառումը գնահատվող հողամասի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքը որոշելու համար տվյալ դեպքում հիմնավորված է:

1.12.2 ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԵԿՎԱՏԱՅԻՆ ՄԵԹՈԴ

Այս մեթոդով շուկայական արժեքը որոշվում է անշարժ գույքի եկամուտ բերելու կարողությամբ: Եկամտաբերության մեթոդի շրջանակներում օգտագործվում են եկամտի կապիտալավերածման և (կամ) եկամտի (դրամական հոսքերի) դիսկոնտավորման եղանակները:

Եկամտաբերության մեթոդում հիմնականում կիրառվում են հետևյալ հասկացությունները.

ա) **պոտենցիալ համախառն եկամուտ**՝ գնահատվող անշարժ գույքի առավել արդյունավետ օգտագործումից ստացվող հնարավոր եկամուտ, որը կարող է հաշվարկվել ելնելով այն ենթադրություններից, որ անշարժ գույքը հանձնվել է վարձակալության կամ մանաժամանակ անշարժ գույքի այլ օգտագործման վերաբերյալ տեղեկատվության վերլուծության հիման վրա: Այդ ենթադրությունից ելնելով՝ պոտենցիալ համախառն եկամտի կանխատեսումը իրականացվում է մանաժամանակ անշարժ գույքի վերաբերյալ շուկայական տեղեկատվության վերլուծության հիման վրա և հաշվարկվում է տարեկան կտրվածքով: Գնահատման գործընթացում հաշվի են առնվում նաև մանաժամանակ անշարժ գույքի վարձակալական պայմանագրերի բնորոշ (հատուկ) պայմանները: Այդ դեպքում վարձավճարի կանխատեսվող արժեքի մեծությունը որոշելիս, կարելի է կատարել համապատասխան ուղղումներ, որպեսզի այն համապատասխանեցվի մանաժամանակ անշարժ գույքի վարձակալական շուկային բնորոշ (հատուկ) պայմաններին,

բ) **իրական համախառն եկամուտ**՝ պոտենցիալ համախառն եկամուտն է՝ նվազեցված անշարժ գույքի պարապուրդի (թերբեռնվածության) և չվճարումների հետևանքով չստացված եկամուտների (կրած ծախսերի) չափով: Անշարժ գույքի պարապուրդը (թերբեռնվածությունը) առաջանում է մշտապես կամ պարբերաբար չօգտագործվող մակերեսների հետևանքով և վարձակալների փոփոխության հետ կապված միջանկյալ (չվարձակալված) ժամանակահատվածի առկայության հետևանքով: Գնահատվող անշարժ գույքի առկա վարձակալությունից՝ սեփականատիրոջ կողմից ստացված իրական համախառն եկամտի կամ վարձակալի (օգտագործողի) կողմից կրած իրական գործառնական ծախսերի վերաբերյալ տվյալները կարող են կիրառվել այն դեպքում, երբ դրանք համապատասխանում են մանաժամանակ անշարժ գույքի շուկայական տվյալներին,

գ) **զուտ գործառնական եկամուտ**՝ իրական համախառն եկամուտն է՝ նվազեցված շահագործման և կառավարման ծախսերի չափերով, առանց հաշվի առնելու փոխառու միջոցների գծով վճարումները և ամորտիզացիոն հատկացումները,

դ) **շահագործման ծախսեր**՝ անշարժ գույքի գործառնական պիտանելիության պահպանման համար անհրաժեշտ ծախսերն են, որոնք ապահովվում են պոտենցիալ համախառն եկամտի ստացումը: Գոյություն ունեն երեք հիմնական շահագործման ծախսեր՝

1) **հաստատուն ծախսեր**՝ գույքահարկի, հողի հարկի, ապահովագրական և այլ հաստատուն վճարումների հետ կապված ծախսերն են, որոնք կախված չեն անշարժ գույքի շահագործման ծանրաբեռնվածությունից,

2) **փոփոխական ծախսեր**՝ կոմունալ, պահպանության, սամմաքրման, աղբահանության և այլ փոփոխական վճարումների և հարկերի հետ կապված ծախսերն են, որոնք կախված են անշարժ գույքի շահագործման ծանրաբեռնվածությունից,

3) **վերականգնման ծախսեր** (պահուստային միջոցներ)՝ անշարժ գույքի տնտեսական կյանքի ընթացքում տանիքի, սանիտարական տեխնիկայի, վերելակի, ներքին կամ արտաքին ընթացիկ հարդարման և այլ առանձին արագամաշ տարրերի փոխարինման կամ բարելավման հետ կապված ծախսերն են,

ե) **կառավարման ծախսեր**՝ առանձին ծախսեր են, որոնք ուղղված են վարչակազմի աշխատավարձի ապահովմանը և կառավարման հետ կապված այլ ծախսերին:

Եկամտի կապիտալավերածման եղանակը նախատեսում է գնահատման գործընթացի հետևյալ հաջորդականությունը՝

ա) **պոտենցիալ համախառն եկամտի** կանխատեսում, հաշվարկում (որպես կանոն գնահատման ամսաթվից մեկ տարվա կտրվածքով),

բ) **իրական համախառն եկամտի** հաշվարկում,

գ) **զուտ գործառնական եկամտի** կանխատեսում, հաշվարկում,

դ) **կապիտալավերածման** գործակցի հաշվարկում,

ե) **Գնահատվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքի որոշում**՝ զուտ գործառնական եկամտի և կապիտալավերածման գործակցի հարաբերությամբ:

Կապիտալավերածման գործակիցը տոկոսադրույք է, որը կիրառվում է անշարժ գույքից տարեկան կտրվածքով ստացվող ապագա եկամուտների հոսքը ընթացիկ արժեքի վերածման նպատակով: Կապիտալավերածման գործակիցը կիրառվում է անշարժ գույքի շուկայական արժեքը որոշելիս: Կապիտալավերածման գործակիցը որոշվում է՝

ա) վերլուծական (կումուլյատիվ կառուցման),

բ) շուկայական խտացման (էքստրակցիայի),

գ) հիփոթեքային-ներդրման (փոխառու կապիտալի օգտագործման),

Կապիտալավերածման գործակիցը իր մեջ ներառում է կապիտալից ստացված եկամուտը և կապիտալի վերադարձը: Ընդ որում՝

ա) կապիտալից ստացված եկամուտը՝ ներդրողի դրամական միջոցների օգտագործման դիմաց վճարվող տոկոսաչափն է՝ կապված ներդրումների կոնկրետ ժամանակամիջոցի և ռիսկերի գործոնների հետ,

բ) կապիտալի վերադարձը՝ ներդրված սկզբնական գումարի մարումն է:

Կապիտալավերածման գործակցի կումուլյատիվ կառուցման դեպքում, կապիտալի ստացված եկամտի մեջ հաշվի են առնվում հետևյալ գործոնների փոխհատուցման տոկոսադրույքները՝

ա) ոչ ռիսկային, իրացման նպատակով ներդրումների (ներառյալ սղաճը),

բ) ռիսկերի,

գ) ցածր իրացվելիության,

դ) ներդրումների կառավարման,

ե) անշարժ գույքի շուկայական արժեքի կանխատեսվող փոփոխման (աճման կամ նվազման) համար:

Եկամտի (դրամական հոսքի) դիսկոնտավորման եղանակը նախատեսում է գնահատման գործընթացի հետևյալ հաջորդականությունը.

ա) կանխատեսվող ժամանակահատվածի հիմնավորում,

բ) պոտենցիալ համախառն եկամտի, իրական համախառն եկամտի և զուտ գործառնական եկամտի հաշվարկում՝ կանխատեսվող ժամանակահատվածի համար (տարեկան, եռամսյակային կամ ամսական կտրվածքներով),

- գ) դիսկոնտավորման գործակցի հաշվարկում,
դ) եկամտի (դրամական հոսքի) ընթացիկ արժեքի որոշում, որը հանդիսանում է զուտ գործառնական եկամտի ընթացիկ արժեքի գումարը,
ե) ռեերսիայի և նրա ընթացիկ արժեքների կանխատեսում,
զ) **Գնահատվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքի որոշում**, որը հանդիսանում է դրամական հոսքի ընթացիկ արժեքի և ռեերսիայի ընթացիկ արժեքի հանրագումարը:
Ուերսիայի արժեքի որոշումն իրականացվում է հետևյալ գնահատման գործընթացներով՝
ա) անշարժ գույքի շուկայական արժեքի որոշում՝ կանխատեսվողին հաջորդող ժամանակահատվածի սկզբի դրությամբ, եթե արդյունավետ օգտագործման ժամկետը սահմանափակված չէ կանխատեսվող ժամանակահատվածով,
բ) անշարժ գույքի՝ հողամասի շուկայական արժեքի որոշում և հողի բարելավումների (շենք-շինությունների) լիկվիդացիոն կամ օգտահանության արժեքի որոշում կանխատեսվող ժամանակահատվածի վերջի դրությամբ, եթե արդյունավետ օգտագործման ժամկետը լրանում է կանխատեսվող ժամանակահատվածի վերջում:

Գնահատողը չունի տվյալ տարածաշրջանում մասնատիպ հողամասերի վարձակալության վերաբերյալ հավաստի տվյալներ, հետևաբար եկամտային մեթոդի կիրառումը կարող է բերել անիրատեսական արդյունքների, հաշվի առնելով այդ հանգամանքը՝ գնահատողի կարծիքով եկամտային մեթոդի կիրառումը գնահատման ներկայացված հողամասի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքի որոշման համար հիմնավորված չէ:

1.12.3 ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԾԱԽՍԱՅԻՆ ՄԵԹՈԴ

Հողամասի մնացորդային արժեքի հաշվարկման եղանակով՝ ազատ հողամասի լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման սկզբունքից ելնելով՝ մասնատիպ հողամասերի վրա կառուցված հարաբերականորեն նոր շենքերի և շինությունների վարձակալության կամ վաճառքի վերաբերյալ արժանահավատ, բավարար քանակությամբ (առնվազն երեք միավոր) շուկայական տեղեկատվության առկայության դեպքում:

Հաշվի առնելով հողամասի նպատակային նշանակությունը, օգտագործման նպատակը և այն հանգամանքը, որ պատվիրատուն մասն ապահանջ չի ներկայացրել, գնահատողը հողամասի մնացորդային արժեքի հաշվարկման եղանակը չի կիրառի հողամասի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքի որոշման համար:

2. ՇՈՒԿԱՅԱԿԱՆ ԱՐԺԵՔԻ ՀԱՇՎԱՐԿ

2.1. ՀԱՄԵՄԱՏԱԿԱՆ ՄԵԹՈԴ

Տվյալ դեպքում համեմատական մեթոդի համար որպես սկզբնական տվյալներ մեր կողմից վերցվել են վերջին հինգ ամսվա դիտարկվող տարածքում գտնվող հողամասերի առաջարկի տվյալները: Ինֆորմացիայի աղբյուրներն են՝ «Ամինտաս Գրուպ» ՍՊԸ-ի ինֆորմացիոն բազան, Գինդ, շաբաթաթերթը, www.list.am, www.myrealty.am, www.bnakaran.com, www.erkirrealty.am, www.estate.am և մի շարք այլ կայքերը, որոնք ներկայացված են աղյուսակ 3-ում:

ԱՂՅՈՒՄԱԿ 3

Հ/Հ	Համեմատվող հատկանիշները	Տավուշի մարզ ք.Քերդ	Տավուշի մարզ ք.Քերդ	Տավուշի մարզ գ.Այգեծոր
1	Նպատակային նշանակությունը	գյուղատնտեսական	գյուղատնտեսական	գյուղատնտեսական
2	Օգտագործման նպատակը	վարելահող	վարելահող	վարելահող
3	Հողամասի մակերեսը	8000	5000	7000
4	Հողամասի բարկարգվածությունը (վիճակը)	թեք հարթությամբ	թեք հարթությամբ	թեք հարթությամբ
5	Հողամասի նկարագրությունը	քարքարոտ չէ, ջրովի	քարքարոտ չէ, ջրովի	քարքարոտ չէ, ջրովի
6	Տրանսպորտային մատչելիություն	միջին	միջին	միջին
7	Առաջարկի կամ վաճառքի ամսաթիվը/ ինֆորմացիայի աղբյուրը	առաջարկ 09,2021թ. AmintasGroup LTD	առաջարկ 09,2021թ. AmintasGroup LTD	առաջարկ 09,2021թ. AmintasGroup LTD
8	Վաճառքի գինը (դրամ)	1 500 000	1 000 000	1 300 000
9	Շուկայական արժեքը (դր/քմ)	188	200	186

Գնահատվող հողամասի 1մ² արժեքի հաշվարկը ճշգրտման գործակիցների միջոցով բերված է աղյուսակ 4-ում, որտեղ հաշվի են առնվել հետևյալ ճշգրտման գործակիցները.

N1	ըստ շուկայի վիճակի և վաճառքի պայմանների (ներառված է ԱԳ շուկայում առաջարկ հանդիսացող տվյալների սակարկելիության աստիճանը),
N2	ըստ գույքային իրավունքների (հաշվի է առնվել նաև նպատակային և գործառնական նշանակությունը, կառուցապատման չափորոշիչները և սահմանափակումները),
N3	ըստ հողամասի ֆիզիկական տվյալների և մեյրոստիվ վիճակի (հաշվի է առնված հողամասի ձևը՝ կտրվածքը, թեքությունը, քարքարոտությունը և ոռոգման հնարավորությունը),
N4	ըստ մակերևույթի մեծության
N5	ըստ հողամասի բարեկարգվածության աստիճանի (հաշվի է առնված հողամասի բերքատու ծառերի առկայությունը, շարքերի խտությունը),
N6	ըստ տեղադրության և դիրքի
N7	ըստ տրանսպորտային մատչելիության,

ԱՂՅՈՒՄԱԿ 4

ճշգրտման գործակիցները	Ելակետային արժեքները (դր/քմ)		
Հ/Հ	188	200	186
N1	-5%	-5%	-5%
ճշգրտված արժեքը (դր/քմ)	(9)	(10)	(9)
N2	0%	0%	0%
ճշգրտված արժեքը (դր/քմ)	0	0	0
N3	10%	10%	10%
ճշգրտված արժեքը (դր/քմ)	18	19	18
N4	0%	0%	0%
ճշգրտված արժեքը (դր/քմ)	0	0	0
N5	10%	10%	10%
ճշգրտված արժեքը (դր/քմ)	18	19	18
N6	-20%	-20%	0%
ճշգրտված արժեքը (դր/քմ)	(36)	(38)	0
N7	0%	0%	0%
ճշգրտված արժեքը (դր/քմ)	0	0	0
Հաշվարկային արժեքը (դր/քմ)	178	190	212
ՄԻՋԻՆԱՑՎԱԾ (դր/քմ)	193		

ՕԳՏԱԳՈՐԾՎԱԾ ԳՈՐԾԱԿԻՑՆԵՐԸ ՍՏԱՑՎԵԼ ԵՆ ՇՈՒԿԱՅԻ ՎԵՐԼՈՒԾՈՒԹՅԱՆ և ՈՒՍՈՒՄՆԱՍԻՐՈՒԹՅԱՆ ԱՐԴՅՈՒՆՔՈՒՄ:

Գնահատման ներկայացված հողամասի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքը կկազմի՝

$$C = N \times S$$

որտեղ,

N – հողամասի 1 քմ-ի հաշվարկային շուկայական արժեքն է,

S – հողամասի մակերեսն է,

$$C_{shuk} = N \times S = 193 \times 5500 = 1,063,039 \text{ դրամ}$$

կամ կլորացված 1,100,000 (մեկ միլիոն մեկ հարյուր հազար) ՀՀ դրամ:

ԱՄՓՈՓՈՒՄ

ՀՀ Տավուշի մարզ գ.Պառավաքար հասցեում գտնվող հողամասի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքը գնահատելիս, մեր կողմից կիրառվեց անշարժ գույքի շուկայական արժեքի գնահատման համեմատական մեթոդը:

ՀՀ Տավուշի մարզ գ.Պառավաքար հասցեում գտնվող՝ 5500.0քմ մակերեսով հողամասի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքը առ 09.11.2021թ. կազմում է **1,100,000 (մեկ միլիոն մեկ հարյուր հազար)** ՀՀ դրամ:

Ըստ գնահատողի մասնագիտական կարծիքի ստացված արժեքը միանգամայն իրատեսական է:

ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՕԳՏԱԳՈՐԾՎԱԾ ՓԱՍՏԱԹՂԹԵՐԻ, ԳՐԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ԵՎ ՏԵՂԵԿԱՏՎՈՒԹՅԱՆ ԱՂԲՅՈՒՐՆԵՐԻ ՑԱՆԿԸ

1. ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ԻՐԱՎՈՒՆՔԻ ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՎԿԱՅԱԿԱՆ ԹԻՎ **2216367**
2. ՀՀ ՕՐԵՆՍԴՐՈՒԹՅՈՒՆ «ԱԳ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԳՈՐԾՈՒՆԵՈՒԹՅԱՆ ՄԱՍԻՆ ՕՐԵՆՔ. ՀՀ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՍՏԱՆԴԱՐՏ 252-2012
3. ԱԳ ԿՊԿ ՏԵՂԵԿԱԳՐԵՐ
4. ԱԳ ԱՌՈՒՎԱՃԱՌՔՆԵՐԻ ԵՎ ՎԱՐՁԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ՀԵՏ ԿԱՊՎԱԾ ԱՄՍԱԳՐԵՐ» ԹԵՐԹԵՐ, ՎԵՔ ԿԱՅՔԵՐ
5. ՌԻԵԼԹՈՐԱԿԱՆ ԳՐԱՍԵՆՅԱԿՆԵՐԻ ԿՈՂՄԻՑ ՏՐԱՄԱԴՐՎԱԾ ՏԵՂԵԿԱՏՎՈՒԹՅՈՒՆ
6. «ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՈՒՄ», Հ. Ս. ՀԱՐԻՍՈՆ
7. «ԵՎԱՍՏԱԲԵՐ ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՈՒՄ ԵՎ ՎԵՐԼՈՒԾՈՒԹՅՈՒՆ» ՋԵԿ ՖՐԻԴՄԱՆ, ՆԻԿՈԼԱՍ ՕՐԴՈՒԵՅ, 1997

ՍԱՀՄԱՆԱՓԱԿՈՒՄՆԵՐ ԵՎ ՀԱՏՈՒԿ ՊԱՅՄԱՆՆԵՐ

Այս սահմանափակումները և պայմանները հանդիսանում են սույն հաշվետվության անքակտելի մասը:

1. Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում գնահատվող սեփականության իրավունքների իրավական նկարագրության կամ սեփականության իրավունքների հետ առնչվող այլ հարցերի համար: Պատվիրատուի կողմից ներկայացված սեփականության իրավունքները հաստատող փաստաթղթերը համարվել են հավաստի:
2. Սույն հաշվետվությունը վավեր է միայն ամբողջությամբ ներկայացված և միայն նշված նպատակի համաձայն: Սույն հաշվետվության պատճեն չի կարող ծառայել որպես փաստաթուղթ:
3. Գնահատման հաշվետվությունը չի հանդիսանում երաշխիք, որ անշարժ գույքն ազատ շուկայում կվաճառվի սույն հաշվետվության մեջ նշված արժեքով:
4. Գնահատողը պարտավորվում է պահպանել գնահատման ընթացքում պատվիրատուի կողմից ստացված կամ հաշվարկների միջոցով պարզաբանված ինֆորմացիայի գաղտնիությունը, բացառությամբ օրենքով նախատեսված դեպքերում:
5. Գնահատողը գործել է որպես անկախ կատարող:
6. Գնահատողի կողմից կատարված ուսումնասիրությունները և եզրակացությունները ամբողջությամբ անկանխակալ են:
7. Գնահատողի աշխատանքների վարձատրությունը կախված չէ գնահատման արդյունքի և եզրակացության հետ:
8. Գնահատողի կարծիքը գույքի արժեքի վերաբերյալ ուժի մեջ է գնահատման ամսաթվի դրությամբ: Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում գույքի արժեքի հետագա կտրուկ փոփոխությունների համար, որոնք կարող են ի հայտ գալ այդ ամսաթվից հետո, սոցիալական, տնտեսական, ֆիզիկական գործոնների, նաև քաղաքացիական օրենսդրության փոփոխության հետևանքով:
9. Գնահատողից չի պահանջվում ներկայանալ դատական ատյաններին և տալ բացատրություն գնահատման վերաբերյալ, բացառությամբ դատական ատյանի օրինական հրավերով:
10. Գնահատողը հիմք է ընդունում անշարժ գույքի սեփականության վկայականում արտացոլված մակերեսները և չի կատարում տեղանքի չափագրման աշխատանքներ և պատասխանատու չէ անճշտությունների համար:
11. Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում գույքի այն թերությունների և բնութագրիչների համար, որոնք հնարավոր չեն հայտնաբերվել տեսողական զննությամբ:
12. Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում Պատվիրատուի կողմից ներկայացված տվյալների իսկության համար:
13. Գնահատման արդյունքները ունեն խորհրդատվական բնույթ:
14. Ելակետային պայմանները, որոնք օգտագործվել են հաշվետվության մեջ, ստացվել են հավաստի աղբյուրներից, բայց և այնպես Գնահատողը չի կարող տալ հարյուր տոկոսանոց երաշխիք:

ՀԱՐԳԱՆՔՆԵՐՈՎ՝

ՏՆՕՐԵՆ
Ս. Բակոբյան
ԳՆԱՀԱՏՈՐ
Ս. Շամոյան
Վկայական ԱԳԳ 318



03.12.2021թ.