



AMINTAS GROUP

ԵԶՐԱԿԱՑՈՒԹՅՈՒՆ

Գ/Վ-ԸԿ75

16.08.2022թ.

**«ՀՀ ԱՆ ՀԿԱԾ» Գեղարքունիքի և Տավուշի մարզի
Մարտունի-Վարդենիս բաժին**

Համաձայն 15.03.2021թ.-ին կնքված թիվ ՀԿԱԾ-ԱՄԳ/ԱԳԳԾ-21/1 պայմանագրի և ի կատարումն Ձեր 01.06.2021թ. թիվ Ե-4319-05/01 (կատարողական վարույթ՝) գրության, Ձեզ ենք ներկայացնում ՀՀ Գեղարքունիքի մարզ, համայնք Վարդենիս Մամիկոնյան փողոց 3-րդ փակուղի թիվ 1 հասցեում գտնվող բնակելի տան սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքի գնահատման հաշվետվությունը:

Գնահատման ներկայացված անշարժ գույքը (անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վկայական թիվ 29082018-05-0009, հաստատված՝ 29.08.2018թ.) սեփականության իրավունքով պատկանում է

Համաձայն իրականացված գնահատման ՀՀ Գեղարքունիքի մարզ, համայնք Վարդենիս Մամիկոնյան փողոց 3-րդ փակուղի թիվ 1 հասցեում գտնվող բնակելի տան սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքը առ 20.07.2022թ., կազմում է **8,600,000 (ութ միլիոն վեց հարյուր հազար)** ՀՀ դրամ:

Կից ներկայացվում է գնահատման ներկայացված անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքի գնահատման հաշվետվությունը կազմված 23 էջից:

ՀԱՐԳԱՆՔՆԵՐՈՎ՝

ՏՆՕՐԵՆ՝

Ս. Հակոբյան

ԳՆԱՀԱՏՈՂ՝

Կ. Եղիազարյան

Վկայական ԱԳԳ 220

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
«ՏՈՒՆԴԵՊՈ» համալիր
Էլ. փոստ amintasgroup@mail.ru

Հեռ. (010) 43 22 76
Բջջ. (094) 43 22 76
(096) 43 22 76

16.08.2022թ.

ՀԱՍՏԱՏՈՒՄ ԵՄ
Գործադիր տնօրեն

Մ. Հակոբյան

ՏԻՏՂՈՍԱՑՈՒՑԱԿ

ՇՈՒԿԱՅԱԿԱՆ ԱՐԺԵՔԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆ

ԳՆԱՀԱՏՎՈՂ

ԱՌԱՐԿԱՅԻ

ԱՆՎԱՆՈՒՄ

ՀԱՍՅԵ

ՊԱՏՎԻՐԱՏՈՒ

ՍԵՓԱԿԱՆԱՏԵՐ

ԳՆԱՀԱՏՈՂ

ՇՈՒԿԱՅԱԿԱՆ ԱՐԺԵՔԻ
ՍԱՀՄԱՆՄԱՆ ԱՄՍԱԹԻՎԸ

Բնակելի տուն

ՀՀ Գեղարքունիքի մարզ, համայնք
Վարդենիս Մամիկոնյան փողոց 3-րդ
փակուղի թիվ 1

«ՀՀ ԱՆ ՀԿԱԾ» Գեղարքունիքի և
Տավուշի մարզի Մարտունի-
Վարդենիս բաժին

Կարեն Եղիազարյան
վկայական ԱԳԳ 220

20.07.2022թ.

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

Հեռ. (010) 43 22 76
Բջջ. (094) 43 22 76
(096) 43 22 76

ԲՈՎԱՆԴԱԿՈՒԹՅՈՒՆ

Եզրակացություն -----		1
Տիտղոսացուցակ -----		2
	Բովանդակություն -----	3
1.1	Գնահատվող առարկան -----	4
1.2	Գնահատող մասնագետի տվյալները -----	4
1.3	Գնահատման հիմքը -----	4
1.4.	Գնահատման ամսաթիվը -----	4
1.5	Գնահատվող ԱԳ իրավական փաթեթը -----	4
1.6	Գնահատման նպատակը և առաջադրանքը -----	4
1.7	Գնահատման գործառույթը -----	5
1.8	Գնահատման գործընթացը -----	5
1.9	Անշարժ գույքի գտնվելու վայրի վերլուծություն -----	5
1.10	Գնահատման ներկայացված ԱԳ նկարագրությունը --	6
1.11	Լավագույն և առավել արդյունավետ օգտ. տարբերակ	9
1.12	Գնահատման մեթոդների նկարագր.-ը և ընտրությունը	9
1.12.1	Գնահատման ծախսային մեթոդ -----	9
1.12.2	Գնահատման համեմետական մեթոդ -----	11
1.12.3	Գնահատման եկամտային մեթոդ -----	12
2.	Շուկայական արժեքի հաշվարկ -----	14
2.1	Ծախսային մեթոդ -----	14
Ամփոփում -----		19
ԱԳ գնահատման համար օգտագործված փաստաթղթերի, գրականության և տեղեկատվության աղբյուրների ցանկ -----		19
Սահմանափակումներ և հատուկ պայմաններ -----		20
Հավելվածներ -----		21

1.1. ԳՆԱՀԱՏՎՈՂ ԱՌԱՐԿԱՆ

Տվյալ հաշվետվության գնահատման առարկան է ՀՀ Գեղարքունիքի մարզ, համայնք Վարդենիս Մամիկոնյան փողոց 3-րդ փակուղի թիվ 1 հասցեում գտնվող անշարժ գույքը:

1.2. ԳՆԱՀԱՏՈՂ ՄԱՍՆԱԳԵՏԻ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ

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

ԱՂՅՈՒՄԱԿ 1

Ա.Ա.Հ.	ՈՐԱՎԱՎՈՐՄԱՆ ԵՎ ՄԱՍՆԱԳԻՏԱԿԱՆ ԿՐԹՈՒԹՅԱՆ ՎԵՐԱԲԵՐՅԱԼ ՓԱՏՆԱԹՈՒՂԹ
Կարեն Եղիազարյան	ԳՆԱՀԱՏՈՂ (ԱՆՇԱՐժ ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՈՂԻ ՎԿԱՅԱԿԱՆ № ԱԳԳ 220)

Գնահատող մասնագետի որակավորման վերաբերյալ վկայականը կցված է հաշվետվությանը:

1.3. ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԻՄՔԸ

Գնահատման համար հիմք է հանդիսանում 15.03.2021թ.-ին կնքված թիվ ՀԿԱԾ-ԱՍԳ/ԱԳԳԾ-21/1 (գրանցված՝ ք.Երևան Հալաբյան 41^ա) պայմանագիրը և Ձեր 01.06.2021թ. թիվ Ե-4319-05/01 (կատարողական վարույթ՝) գրությունը:

1.4. ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԱՄՍԱԹԻՎԸ

Գնահատման ներկայացված անշարժ գույքը տեղազննվել է 20.07.2022թ.-ին, իսկ գնահատման հաշվետվությունը կազմվել է 16.08.2022թ.-ին: Գնահատվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը սահմանվելու է 20.07.2022թ.-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 անշարժ գույքը (անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վկայական թիվ 29082018-05-0009, հաստատված՝ 29.08.2018թ.) սեփականության իրավունքով պատկանում է

Գնահատման է ներկայացված անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի ամբողջ փաթեթը:

1.6. ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՆՊԱՏԱԿԸ ԵՎ ԱՌԱՋԱԴՐԱՆՔԸ

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

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 համապատասխան հաշվարկների կատարում,
- տարբեր մեթոդներով հաշվարկված արդյունքների համադրում,
- գնահատման հաշվետվության կազմում և տրամադրում,

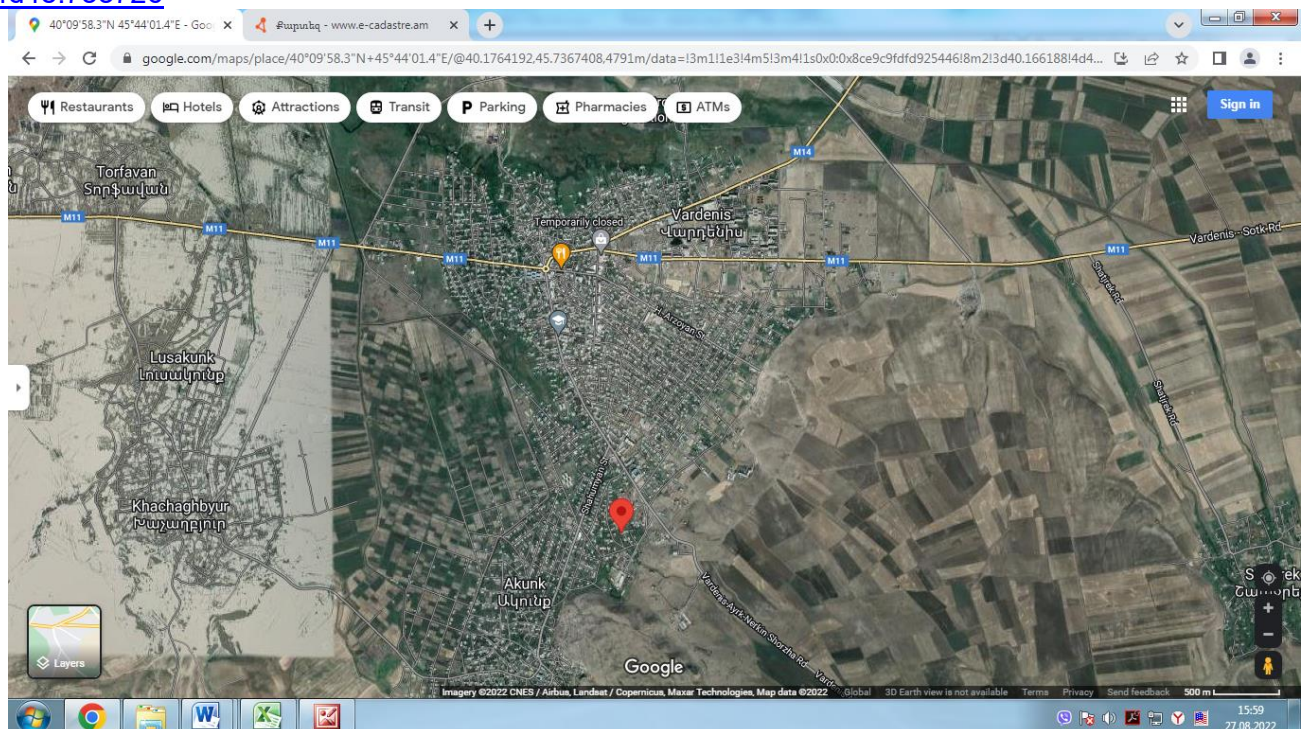
1.9. ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՏՆՎԵԼՈՒ ՎԱՅՐԸ

Գնահատվող անշարժ գույքը գտնվում է ՀՀ տարածքագնահատման գոտիականության 15-րդ գնային գոտում:

ԳՈՏԻՆ	ԳՈՏԻՎԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ՇԵՆՔԵՐԻ ԳՈՐԾԱՎԻՑԸ	ԳՈՏԻՎԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ՀՈՂԵՐԻ ԳՈՐԾԱՎԻՑԸ	ՀՈՂԱՄԱՍԻ ԿԱԴԱՍՏՐԱՅԻՆ ԱՐԺԵՔԸ
XIV	0,1209	0,0037	1 221,00

Ստորև ներկայացված է ՀՀ քարտեզի այն հատվածը, որտեղ գտնվում է գնահատվող անշարժ գույքը:

<https://www.google.com/maps/place/40%C2%B009'58.3%22N+45%C2%B044'01.4%22E/@40.1764192,45.7367408,4791m/data=!3m1!1e3!4m5!3m4!1s0x0:0x8ce9c9dfd925446!8m2!3d40.166188!4d45.733726>

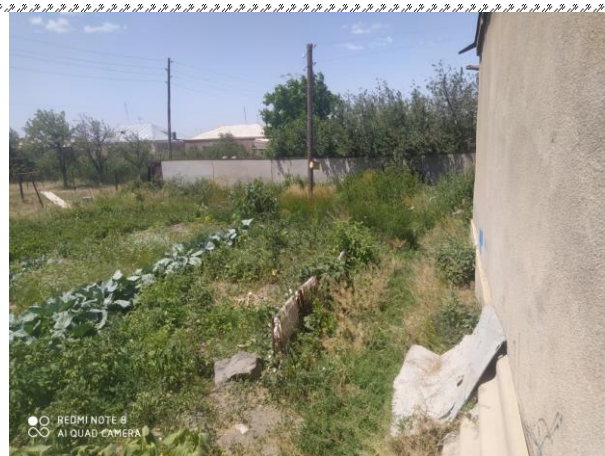
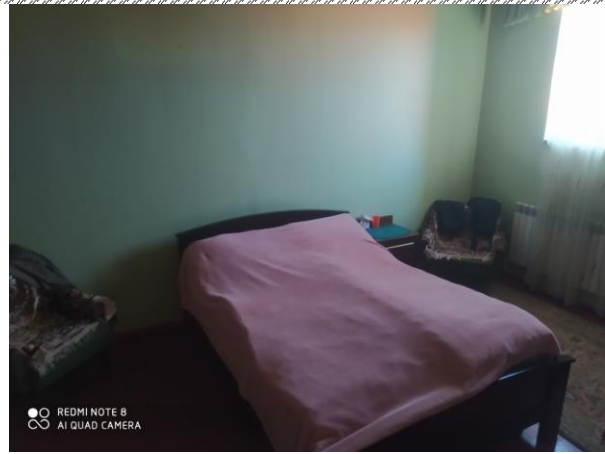
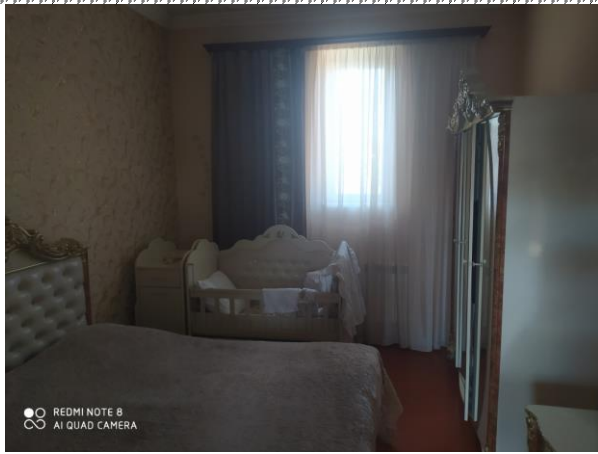


1.10. ԳՆԱԴԱՏՄԱՆ ՆԵՐԿԱՅԱՑՎԱԾ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՐԱԳՐՈՒԹՅՈՒՆԸ

Անվանումը	Հոդամաս
Իրավունքի տեսակը	սեփականություն
Նպատակային նշանակությունը	բնակավայրերի
Գործառնական նշանակությունը	բնակելի կառուցապատման
Հողամասի մակերեսը	1800 քմ
Կադաստրային ծածկագիրը	05-005-0254-0036
Լրացուցիչ տվյալներ	հարթ
Անվանումը	Բնակելի տուն
Հասցեն	ՀՀ Գեղարքունիքի մարզ, համայնք Վարդենիս Մամիկոնյան փողոց 3-րդ փակուղի թիվ 1
Վկայականի համարը և հաստատման ամսաթիվը	29082018-05-0009, հաստատված՝ 29.08.2018թ.
Սեփականատեր	
Իրավունքի տեսակը	սեփականություն
Կառուցման տարեթիվը	1980-ական թվականներ
Հարկայնությունը	1 հարկ
Շենքի պատերը	քար
Միջհարկային ծածկը	երկաթ-բետոն
Առաստաղի բարձրությունը	մոտ 3.0 մ
Շինության մակերեսը	124.27 քմ
Տանիքը	ազբեստացեմենտային վահանակ մուտքի դուռը՝ մետաղապլաստե, ներսի դռները՝ փայտե
Դռները	մետաղապլաստե
Պատուհանները	դսպ և կերամիկական սալիկ
Հատակը	ճերմակադեղին և պաստառ, խոհանոցում՝ մալուխե կերամիկական սալիկ
Պատերը	ճերմակադեղին և պաստառ, խոհանոցում՝ մալուխե կերամիկական սալիկ
Սանհանգույց	հատակը՝ բետոն, պատերը՝ պլաստմասե վահանակ
Լոգարան	հատակը և պատերը՝ բետոն
Կոմունալ հարմարություններ	հոսանք, ջուր, կոյուղի, գազ
Լրացուցիչ նշումներ	մոնտաժված է անհատական ջեռուցման համակարգ հացատուն՝ 20.67 քմ
Օժանդակ շինության մակերեսը	
Ներքին հարդարման աստիճանը /1-7/ 1.գրոյական վիճակ, 2.վատ վիճակ, 3.միջինից ցածր վիճակ, 4.միջին վիճակ, 5.միջինից բարձր վիճակ 6. լավ վիճակ, 7.գերազանց վիճակ	4. միջին վիճակ
Տրանսպորտային մատչելիությունը	միջին

Ստորև ներկայացվում է զնահատման ներկայացված անշարժ գույքի որոշ լուսանկարներ.





1.11. ԼԱՎԱԳՈՒՅՆ ԵՎ ԱՌԱՎԵԼ ԱՐԴՅՈՒՆԱՎԵՏ ՕԳՏԱԳՈՐԾՄԱՆ ՏԱՐԲԵՐԱԿ

Անշարժ գույքի առավել հավանական և առավել նպատակաուղղված օգտագործումը, 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 ՄԵԹՈՂՆԵՐԻ ՆԿԱՐԱԳՐՈՒԹՅՈՒՆԸ ԵՎ ԸՆՏՐՈՒԹՅՈՒՆԸ

Շուկայական արժեքի որոշման համար կիրառվում են երեք հիմնական մեթոդներ.

- *ԾԱԽՍԱՅԻՆ*
- *ՀԱՄԵՄԱՏԱԿԱՆ*
- *ԵԿԱՄՏԱՅԻՆ*

Այս երեք մեթոդները հիմնվում են շուկայական տվյալների վրա:

1.12.1 ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԾԱԽՍԱՅԻՆ ՄԵԹՈՂԸ

Անշարժ գույքի գնահատման ծախսային մեթոդը իրականացվում է հետևյալ հաջորդականությամբ՝

- ա) հողամասի շուկայական արժեքի որոշում,
- բ) շենք-շինությունների վերականգնման (վերարտադրման կամ փոխարինման) ծախսերի որոշում,
- գ) շենք-շինությունների կուտակված մաշվածության մեծության որոշում,
- դ) անշարժ գույքի շուկայական արժեքի որոշում, որպես հողամասի շուկայական արժեքի և շենք-շինությունների վերականգնման ծախսերի գումար՝ հաշվի առած կուտակված մաշվածությունը:

1) 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 շենք-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:

2) Շենք-շինությունների վերականգնման ծախսերը հաշվարկվում են՝

ա) մասնագիտացված, նորմատիվային ու համապատասխան տեղեկագրերի և այլ հավաստի աղբյուրներից ստացված տվյալների հիման վրա.

բ) գնահատման ամսաթվի դրությամբ գնահատվող անշարժ գույքի ճշգրիտ պատճենի կամ նամանատիպ օգտակարությամբ և նշանակությամբ անշարժ գույքի (ժամանակակից պահանջներին համապատասխանող փոխարինիչի) ստեղծման համար անհրաժեշտ ծախսերի շուկայական գներով հաշվարկների հիման վրա.

գ) շուկայական պայմաններում նմանատիպ օբյեկտների կառուցման համար շինարարության պայմանագրերում նշված արժեքի տվյալների հիման վրա:

Անշարժ գույքի գնահատման նպատակով վերականգնման ծախսերը հաշվարկվում են որպես ուղղակի, անուղղակի ծախսերի և ձեռնարկատիրական (կառուցապատողի) շահույթի հանրագումար:

Ուղղակի ծախսերը ներառում են շինարարության հետ անմիջականորեն կապված հետևյալ ծախսերը՝

ա) նյութերի, արտադրանքների և ինժեներական ցանցերի ու համակարգերի ձեռք բերման ծախսերը,

բ) շինարարների աշխատավարձը,

գ) շինարարական մեքենաների և մեխանիզմների շահագործման ծախսերը,

դ) ժամանակավոր կառուցված շենք-շինությունների հետ կապված ծախսերը, անվտանգության գծով միջոցառումների, պահեստատրանսպորտային և տեղական շուկայում որպես նորմատիվ ընդունված այլ ծախսերը,

ե) կապալառուի վերադիր ծախսերը և շահույթը:

Անուղղակի ծախսերը ներառում են շենք-շինությունների կառուցմանն ուղեկցող, սակայն շին-մոնտաժային աշխատանքների արժեքի մեջ չներառվող հետևյալ ծախսերը՝

ա) նախագծման, նախահաշվի կազմման, տեխնիկական և այլ վերահսկողության ծախսերը,

բ) խորհրդատվությունների, իրավաբանական, հաշվապահական և աուդիտորական, ծառայությունների վճարները,

գ) շինարարության ֆինանսավորման հետ կապված ծախսերը,

դ) գովազդի, շուկայի, մարքեթինգի և օբյեկտի վաճառքի հետ կապված ծախսերը,

ե) ձեռնարկատիրոջ վարչական և այլ ծախսերը:

Անուղղակի ծախսերի չափը որոշվում է տվյալ իրավիճակում շուկայում ձևավորված աշխատանքների և ծառայությունների սակագների (տարիՖ) հիման վրա:

Ձեռնարկատիրական շահույթի մեծությունը որոշվում է շուկայական տեղեկատվության վերլուծության հիման վրա:

3) Վերականգման ծախսերը անհրաժեշտ է նվազեցնել՝ հաշվի առնելով մաշվածությունը: Անհրաժեշտ է հստակ տարբերակել «մաշվածություն» տերմինը հաշվապահական հաշվառման մեջ կիրառվող «ամորտիզացիա» տերմինից, որը հիմնական միջոցների ձեռքբերման նպատակով իրականացվող պլանային ծախսերն են՝ համաձայն հաստատված ամորտիզացիոն նորմայի:

Գոյություն ունեն մաշվածության 3 տեսակներ.

ա) ֆիզիկական մաշվածություն՝ շենքե-շինությունների բաղադրիչների սկզբնական հատկանիշների կորստի հետևանքով արժեքի նվազումն է:

բ) գործառնական (ֆունկցիոնալ) մաշվածություն՝ շենքերի, շինությունների արժեքի նվազումն է կապված տեխնիկական նորարարությունների, ժամանակակից պահանջներին անհամապատասխանության և գործառնական նշանակությամբ օգտագործման կորստով:

գ) տնտեսական մաշվածություն՝ արտաքին միջավայրի պայմանների փոփոխության արդյունքում շենք-շինությունների արժեքի նվազումն է:

Կուտակված մաշվածությունը շենք-շինությունների ֆիզիկական, գործառնական և տնտեսական մաշվածության հանրագումարն է: Կուտակված մաշվածությունը լինում է.

ա) վերացվող՝ երբ մաշվածության վերացման հետ կապված ծախսերը տնտեսապես արդարացված են,

բ) չվերացվող՝ երբ մաշվածության վերացման հետ կապված ծախսերը տնտեսապես արդարացված չեն:

Ունենալով շինության վերաբերյալ բավարար ծավալի ինֆորմացիա՝ /ֆիզիկական, ֆունկցիոնալ մաշվածք, շինության մեջ կոնստրուկտիվ էլեմենտների կազմը և այլն/, ինչպես նաև մեր կողմից կատարված հողամասերի անշարժ գույքի շուկայի մոնիտորինգի արդյունքները (հողամասի շուկայական արժեքը կհաշվարկվի համեմատական մեթոդով, քանի որ այլ մեթոդով գնահատելու անհարժեշտ և բավարար քանակությամբ արժանահավատ ինֆորմացիա չունի), գնահատողի կարծիքով տվյալ դեպքում ծախսային մեթոդի կիրառումը հիմնավորված է և կտա իրատեսական արդյունք:

Հիմք ընդունելով վերոհիշյալը՝ ծախսային մեթոդի կիրառումը գնահատվող անշարժ գույքիսեփականության իրավունքի շուկայական արժեքը որոշելու համար տվյալ դեպքում հիմնավորված է:

1.12.2 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 իրապարակայնորեն 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) առաջին հերթին իրականացվում են վաճառքի պայմաններին և շուկայի վիճակին վերաբերող ճշգրտումները, որոնք կատարվում են նախորդ արդյունքի նկատմամբ յուրաքանչյուր հաջորդ ճշգրտման կիրառմամբ,

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

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

Գնահատողը չունի նմանատիպ անշարժ գույքերի առուվաճառքի կամ առաջարկի վերաբերյալ բավականաչափ վստահելի տվյալներ, հետևաբար համեմատական մեթոդի կիրառումը կարող է բերել անճշտությունների:

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

1.12.3 ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԵՎԱՍՏԱՅԻՆ ՄԵԹՈԴԸ

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 նմանատիպ անշարժ գույքի այլ օգտագործման վերաբերյալ տեղեկատվության վերլուծության հիման վրա: Այդ ենթադրությունից ելնելով՝ պոտենցիալ համախառն եկամտի կանխատեսումը իրականացվում է

նմանատիպ անշարժ գույքի վերաբերյալ շուկայական տեղեկատվության վերլուծության հիման վրա և հաշվարկվում է տարեկան կտրվածքով: Գնահատման գործընթացում հաշվի են առնվում նաև նմանատիպ անշարժ գույքի վարձակալական պայմանագրերի բնորոշ (հատուկ) պայմանները: Այդ դեպքում վարձավճարի կանխատեսվող արժեքի մեծությունը որոշելիս, կարելի է կատարել համապատասխան ուղղումներ, որպեսզի այն համապատասխանեցվի նմանատիպ անշարժ գույքի վարձակալական շուկային բնորոշ (հատուկ) պայմաններին,

բ) **իրական համախառն եկամուտը**՝ 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 նմանատիպ 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 ապահովում 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, սանմաքրման, 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 որոշումը՝ 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 (կունուլյատիվ կառուցման),

բ) շուկայական խտացման (էքստրակցիայի),

գ) հիփոթեքային-ներդրման (փոխառու կապիտալի օգտագործման),

դ) փորձագիտական (անշարժ գույքի շուկայի փորձագետների հարցման) եղանակներով:

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 կունուլյատիվ 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 ամսեկան կտրվածքներով),

գ) դիսկոնտավորման գործակցի հաշվարկում,

դ) եկամտի (դրամական հոսքի) ընթացիկ արժեքի որոշում, որը հանդիսանում է զուտ գործառնական եկամտի ընթացիկ արժեքի գումարը,

ե) ռևերսիայի և նրա ընթացիկ արժեքների կանխատեսում,

զ) Գնահատվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքի որոշում, որը հանդիսանում է դրամական հոսքի ընթացիկ արժեքի և ռևերսիայի ընթացիկ արժեքի հանրագումարը:

Ռևերսիայի 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 նմանատիպ անշարժ գույքերի վարձակալության վերաբերյալ բավականաչափ վստահելի տվյալներ, հետևաբար եկամտային մեթոդի կիրառումը կարող է բերել անճշտությունների:

Հաշվի առնելով վերը նշված հանգամանքը, գնահատողի կարծիքով եկամտային մեթոդի կիրառումը գնահատման ներկայացված անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքի որոշման համար հիմնավորված չէ:

2. ՇՈՒԿԱՅԱԿԱՆ ԱՐԺԵՔԻ ՀԱՇՎԱՐԿ

2.1 Ծախսային մեթոդ

Անշարժ գույքի գնահատման ծախսային մեթոդը իրականացվում է հետևյալ հաջորդականությամբ.

- ա) հողամասի շուկայական արժեքի որոշում,
- բ) շենքերի և շինությունների վերարտադրման կամ փոխարինման ծախսերի որոշում,
- գ) շենքերի և շինությունների կուտակված մաշվածքի մեծության որոշում,
- դ) անշարժ գույքի շուկայական արժեքի որոշում, որպես հողամասի շուկայական արժեքի և շենքերի ու շինությունների վերարտադրման ծախսերի գումար՝ ներառյալ կուտակված մաշվածքը:

Տվյալ դեպքում համեմատական մեթոդի համար որպես սկզբնական տվյալներ մեր կողմից վերցվել են «Ամինտաս Գրուպ» ՍՊԸ-ի ինֆորմացիոն բազայում, էլեկտրոնային վեբ կայքերում զետեղված, դիտարկվող տարածքում գտնվող, ռեալ վաճառքի դրված հողի վերաբերյալ տվյալները, որոնք ներկայացված են ստորև աղյուսակում:

ԱՂՅՈՒՄԱԿ 2

Դ/Դ	Համեմատվող հատկանիշներ	Գեղարքունիքի մարզ, ք.Վարդենիս վերջնամաս	Գեղարքունիքի մարզ, ք.Վարդենիս միջնամաս	Գեղարքունիքի մարզ, ք.Վարդենիս միջնամաս
1	Նպատակային նշանակություն	բնակավայրերի	բնակավայրերի	բնակավայրերի
2	Օգտագործման նպատակ	տնամերձ	տնամերձ	տնամերձ
3	Հողամասի մակերես	1500	1700	1000
4	Հողամասի նկարագրություն	կոմունիկացիոն հնարավորություններ, հարթ, չբարեկարգված	կոմունիկացիոն հնարավորություններ, հարթ, չբարեկարգված	կոմունիկացիոն հնարավորություններ, հարթ, չբարեկարգված
5	Տրանսպորտային մատչելիություն	միջինից ցածր	միջին	միջինից ցածր
6	Առաջարկի կամ վաճառքի ամսաթիվ և ինֆորմացիայի աղբյուր	առաջարկ 07,2022թ. List.am	առաջարկ 07,2022թ. List.am	առաջարկ 07,2022թ. List.am
7	Վաճառքի գին (դրամ)	1 500 000	2 400 000	1 400 000
8	Շուկայական արժեք (դրամ/քմ)	1 000	1 412	1 400

Գնահատվող հողամասի 1քմ-ի արժեքի հաշվարկը ճշգրտման գործակիցների միջոցով բերված է աղյուսակ 3-ում, որտեղ հաշվառված են հետևյալ գործակիցները.

- N1 - ըստ շուկայի վիճակի,վաճառքի պայմանների և ժամանակի,
- N2 - ըստ տեղադրության և դիրքի,
- N3 - ըստ հողամասի ֆիզիկական տվյալների (*հաշվի է առնված հողամասի ձևը՝ կտրվածքը, թեքությունը*),
- N4 - ըստ գույքային իրավունքների (*հաշվի է առնվել նաև նպատակային և գործառնական նշանակությունը, կառուցապատման չափորոշիչները և սահմանափակումները*),
- N5 - ըստ հողամասի բարեկարգվածության աստիճանի (*հաշվի է առնված հողամասի բարեկարգվածության, հարթեցման, կանաչապատման համար անհրաժեշտ ծախսերը, կոմունիկացիանների առկայությունը*),
- N6 - ըստ մակերեսների մեծության,
- N7 - ըստ տրանսպորտային մատչելիության,

Ծշգրտման գործակիցները	Ելակետային արժեքները (դր/քմ)		
Հ/Հ	1 000	1 412	1 400
N1	-5%	-5%	-5%
Ծշգրտված արժեքը (դրամ/քմ)	(50)	(71)	(70)
N2	15%	0%	0%
Ծշգրտված արժեքը (դրամ/քմ)	143	0	0
N3	0%	0%	0%
Ծշգրտված արժեքը (դրամ/քմ)	0	0	0
N4	0%	0%	0%
Ծշգրտված արժեքը (դրամ/քմ)	0	0	0
N5	10%	10%	10%
Ծշգրտված արժեքը (դրամ/քմ)	95	134	133
N6	0%	0%	-5%
Ծշգրտված արժեքը (դրամ/քմ)	0	0	(67)
N7	0%	0%	0%
Ծշգրտված արժեքը (դրամ/քմ)	0	0	0
Հաշվարկային արժեքը (դրամ/քմ)	1 187,5	1 475,3	1 396,5
<i>Միջին ԱՑՎԱԾ (դրամ/քմ)</i>		<i>1353</i>	

Գնահատման ներկայացված հողամասի շուկայական արժեքը կկազմի՝

$$C_{հող} = S_{հող} \times N_1, \text{ որտեղ}$$

N_1 – հողամասի սեփականության իրավունքի միավոր մակերեսի (1քմ) շուկայական արժեքն է,

$S_{հող}$ – հողամասի մակերեսն է,

$$C_{հող} = 1800 \times 1353 = 2,435,576$$

Շինության վերարտադրման ծախսի նորմատիվի ընտրության հարցում գնահատողը, խորհրդակցելով շինարարական կազմակերպությունների հետ, ինչպես նաև, վերլուծելով «ՇԱԽՑ» 2009թ.-ի տվյալները, գնահատվող շինության վերարտադրման ծախսի նորման ներկայացնում է ստորև աղուսյակի տեսքով.

Վերարտադրման ծախսի նորմայի մեջ ներառված է ուղղակի և անուղղակի ծախսերը, ԱԱՀ-ը և կապալառուի շահույթը:

N/N	Շինությունների անվանումներ	Վերարտադրման ծախսերի նորմա (դրամ/մ ²)	Ինֆորմացիայի աղբյուր
1	Բնակելի տուն	240 000	Amintas Group LTD
2	Հացատուն	30 000	Amintas Group LTD

Վերարտադրման ծախսի հաշվարկը բերված է ստորև.

N/N	Շինությունների անվանումներ	Վերարտադրման ծախսերի նորմա (դրամ/մ ²)	Շինությունների մակերես (մ ²)	Վերարտադրման ծախս (դրամ)
1	Բնակելի տուն	240 000	124,27	29 824 800
2	Հացատուն	30 000	20,67	620 100

Անշարժ գույքի գնահատման նպատակով շենքերի և շինությունների վերարտադրման (կամ փոխարինման) ծախսերը հաշվարկվում են որպես ուղղակի, անուղղակի ծախսերի և ձեռնարկատիրական (կառուցապատողի) շահույթի հանրագումար:

Վերարտադրման ծախսերին ավելացվում է ձեռնարկատիրական (ներդնողի) շահույթը՝ 15% չափով: Ձեռնարկատիրական շահույթի մեծությունը որոշվում է շուկայական տեղեկատվության վերլուծության հիման վրա:

N/N	Շինությունների անվանումներ	Վերարտադրման ծախս (դրամ)	Ներդրողի շահույթ (դրամ)	Վերարտադրման ծախս՝ ներառյալ ներդրողի շահույթ (դրամ)
1	Բնակելի տուն	29 824 800	15%	34 298 520
2	Հացատուն	620 100	15%	713 115
Ընդամենը				35 011 635

$$V_1 = V + \frac{V \times 15\%}{100\%} = 35,011,635 \text{ դրամ}$$

Անշարժ գույքի շինության շուկայական արժեքը կհաշվարկվի հետևյալ բանաձևով

$$C = V_1 - F, \text{ որտեղ}$$

F-ը մաշվածքի ընդհանուր գումարն է:

Մաշվածքի վերլուծություն

Անշարժ գույքի կուտակված մաշվածքը դա ֆիզիկական, ֆունկցիոնալ, և տնտեսական մաշվածքի հանրագումարն է: Կուտակված մաշվածքը լինում է՝

- ա) վերացվող, երբ մաշվածքի հետ կապված ծախսերը տնտեսապես արդարացված են:
- բ) չվերացվող երբ մաշվածքի հետ կապված ծախսերը տնտեսապես արդարացված չեն:

Մաշվածքի յուրաքանչյուր տեսակը հաշվարկվում է առանձին, այնուհետև գումարվում է և ստացված գումարը նվազեցվում է գույքի վերարտադրության համար անհրաժեշտ ծախսերի գումարից:

Ֆիզիկական մաշվածք (F1)

Անշարժ գույքի ֆիզիկական մաշվածքը դրսևորվում է երկու ձևով՝ առաջին ձևը – չվերականգնվող ֆիզիկական մաշվածք է՝ կապված շենքի ծառայության ժամկետների հետ:

Հ/Հ	Անվանակարգ	Շինարարական աշխատանքների արժեքի տեսակարար կշիռ (%)	Շինությունների չվերականգնվող ֆիզիկական մաշվածք՝ տեսակարար կշռով (%)
1.	Հողային աշխատանքներ	3	0
2.	Հիմքերի կառուցում	5.8	5.8
3.	Պատեր և միջնապատեր	37.5	37.5
4.	Միջհարկային ծակ և աստիճաններ	12.5	12.5
5.	Տանիքի իրականացում	5.2	0
6.	Հարդարման աշխատանքներ	17.5	0
7.	Դռներ և Պատուհաններ	10	0
8.	Սան. տեխ. աշխատանքներ	5.7	0
9.	Էլ. մոնտաժման աշխատանքներ	1.5	0
10.	Այլ աշխատանքներ	1.3	0
		100	55.8%

Ստորև բերված աղյուսակում ներկայացված է անշարժ գույքի շինության կառուցման տարեթիվը, էֆֆեկտիվ շահագործման ժամանակահատվածը և չվերականգնվող ֆիզիկական մաշվածքը (%)՝

Հ/Հ	Շինությունների անվանումներ	Կառուցման տարեթիվ (թ.) / տնտեսական կյանքի տևողություն (տարի)	Չվերականգնվող ֆիզիկական մաշվածք (%)
1	Բնակելի տուն	1985/100	(2022-1985) x 55.8% = 20,646 %
2	Հացատուն	1985/100	(2022-1985) x 55.8% = 20,646 %

Անշարժ գույքի շինության չվերականգնվող ֆիզիկական մաշվածքը ներկայացվում է ստորև՝

N/N	Շինությունների անվանումներ	Վերարտադրման ծախս՝ ներառյալ ներդրողի շահույթ (դրամ)	Չվերականգնվող ֆիզիկական մաշվածք (%)	Չվերականգնվող ֆիզիկական մաշվածք (դրամ)
1	Բնակելի տուն	34 298 520	20,646%	7 081 272
2	Հացատուն	713 115	20,646%	147 230
Ընդամենը				7 228 502

$F_{1.1} = 7,228,502$ դրամ

երկրորդ ծեւը (F_{12})/ՎՖՄ/ - կապված է շենքի արտաքին եւ ներքին մասերի տեխնիկական վիճակի /ընթացիկ վերանորոգման/ հետ:

Գ/Գ	Անվանակարգ	Շինարարական աշխատանքների արժեքի տեսակարար կշիռ (%)	Շինությունների վերականգնվող ֆիզիկական մաշվածք՝ տեսակարար կշիռ (%)
1.	Հողային աշխատանքներ	3	0
2.	Հիմքերի կառուցում	5.8	0
3.	Պատեր և միջնապատեր	37.5	0
4.	Միջհարկային ծակ և աստիճաններ	12.5	0
5.	Տանիքի իրականացում	5.2	5.2
6.	Հարդարման աշխատանքներ	17.5	17.5
7.	Դռներ և Պատուհաններ	10	10
8.	Սան. տեխ. աշխատանքներ	5.7	5.7
9.	Էլ. մոնտաժման աշխատանքներ	1.5	1.5
10.	Այլ աշխատանքներ	1.3	1.3
		100	41.2%

Անշարժ գույքի շինության ֆիզիկական վերականգնվող մաշվածքը տոկոսային արտահայտությամբ և գումարային տեսքով ներկայացվում է ստորև.

N/N	Շինությունների անվանումներ	Վերարտադրման ծախս՝ ներառյալ ներդրողի շահույթ (դրամ)	Վերականգնվող ֆիզիկական մաշվածք (%)	Վերականգնվող ֆիզիկական մաշվածք (դրամ)
1	Բնակելի տուն	34 298 520	25%	8 574 630
2	Հացատուն	713 115	25%	178 279
Ընդամենը				8 752 909

$F_{1.2} = 8,752,909$ դրամ

$F_1 = F_{1.1} + F_{1.2} = 15,981,411$ դրամ

Ֆունկցիոնալ մաշվածք

Շինության ֆունկցիոնալ մաշվածքը կապված է նրանց նպատակային առումով ժամանակակից պահանջներին անհամապատասխանության պատճառով, տարածքների ավելցուկի, օգտակարության և շուկայական արժեքի նվազման հետ:

Անշարժ գույքի շինության ֆունկցիոնալ մաշվածքը տոկոսային արտահայտությամբ և գումարային տեսքով ներկայացվում է ստորև.

N/N	Շինությունների անվանումներ	Վերարտադրման ծախս՝ ներառյալ ներդրողի շահույթ (դրամ)	Ֆունկցիոնալ մաշվածք (%)	Ֆունկցիոնալ մաշվածք /դրամ/
1	Բնակելի տուն	34 298 520	15%	5 144 778
2	Հացատուն	713 115	15%	106 967
Ընդամենը				5 251 745

F₂ = 5,251,745 դրամ:

Տնտեսական մաշվածք

Մաշվածքի այս տեսակը, որն անվանվում է նաև տնտեսական մաշվածք, կապված է օբյեկտի օգտակարության և շուկայական արժեքի նվազման հետ: Վերջինս արտահայտվում է արտաքին գործոններով /գտնվելու վայրի կամ օբյեկտի նշանակության/ և պայմանավորված է շուկայում ստեղծված իրավիճակով:

Տնտեսական մաշվածքի մեծությունը, տվյալ դեքում, արտահայտել ենք երկու բաղադրիչների տեսքով: Դրանցից առաջինը ցույց է տալիս անշարժ գույքի շուկայական գնի նվազումը՝ պայմանավորված միայն շուկայի ընդհանուր վիճակով: Բաղադրիչներից երկրորդը ցույց է տալիս անշարժ շուկայական գնի նվազումը՝ պայմանավորված տեղակայմամբ, տեղադրությամբ (գնային գոտիով) և շրջապատի նկատմամբ ունեցած դիրքով:

Հաշվի առնելով անշարժ գույքի շուկայի ընդհանուր վիճակը, գնահատվող անշարժ գույքի տեղադրությունը և դիրքը գնահատողի կարծիքով գնահատվող անշարժ գույքի տնտեսական մաշվածքը կազմում է 55%:

$$F_3 = (V - F_1 - F_2) \times \frac{55}{100\%}$$

Հ/Հ	Շինությունների անվանումներ	V - F ₁ - F ₂	Տնտեսական մաշվածք (%)	Տնտեսական մաշվածք (դրամ)
1	Բնակելի տուն	13 497 840	55%	7 423 812
2	Հացատուն	280 639	55%	154 352
Ընդամենը				7 578 163

F₃ = 7,578,163 դրամ

Գնահատվող անշարժ գույքի շինության շուկայական արժեքը կկազմի՝

$$C_{2\text{հն}} = V_1 - (F_1 + F_2 + F_3)$$

$$C_{2\text{հն}} = 35,011,635 - (15,981,411 + 5,251,745 + 7,578,163) = 6,200,315$$

Գնահատվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը՝ C -ն, հաշվարկվել է հետևյալ բանաձևով.

$$C = C_{\text{հող}} + C_{2\text{հն}}, \text{ որտեղ}$$

C_{հող} – հողի շուկայական արժեքն է,

C_{2հն} – շինության շուկայական արժեքն է:

Գնահատման ներկայացված անշարժ գույքի շուկայական արժեքը կկազմի.

$$C_{2\text{ուկ}} = C_h + C_{2\text{հն}} = 2,435,576 + 6,200,315 = 8,635,892 \text{ դրամ}$$

կամ կլորացված 8,600,000 դրամ:

ԱՄՓՈՓՈՒՄ

ՀՀ Գեղարքունիքի մարզ, համայնք Վարդենիս Մամիկոնյան փողոց 3-րդ փակուղի թիվ 1 հասցեում գտնվող բնակելի տան սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքը գնահատելիս գնահատողի կողմից կիրառվեց շուկայական գնահատման ծախսային մեթոդը:

Համաձայն գնահատման, ՀՀ Գեղարքունիքի մարզ, համայնք Վարդենիս Մամիկոնյան փողոց 3-րդ փակուղի թիվ 1 հասցեում գտնվող բնակելի տան սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքը առ 20.07.2022թ., կազմում է **8,600,000 (ութ միլիոն վեց հարյուր հազար)** ՀՀ դրամ:

Ստացված արժեքը, ըստ գնահատողի մասնագիտական կարծիքի, միանգամայն իրատեսական է:

ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՕԳՏԱԳՈՐԾՎԱԾ ՓԱՍՏԱԹՂԹԵՐԻ,

ԳՐԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ԵՎ ՏԵՂԵԿԱՏՎՈՒԹՅԱՆ ԱՂԲՅՈՒՐՆԵՐԻ ՑԱՆԿԸ

1. ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՏՄԱՄԲ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ ԹԻՎ 29082018-05-0009 ՎԱՅԱԿԱՆ
2. ՀՀ ՕՐԵՆՍԴՐՈՒԹՅՈՒՆ ԱԳ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԳՈՐԾՈՒՆԵՈՒԹՅԱՆ ՄԱՍԻՆ ՕՐԵՆՔ. ՀՀ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՍՏԱՆԴԱՐՏ 252 -2012
3. ԱԳ ԿՊԿ ՏԵՂԵԿԱԳՐԵՐ
4. ԱԳ ԱՌՈՒՎԱՃԱՌՔՆԵՐԻ ԵՎ ՎԱՐՁԱՎԱՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ՀԵՏ ԿԱՊՎԱԾ ԱՄՍԱԳՐԵՐ, ԹԵՐԹԵՐ, ՎԵՐ ԿԱՅՔԵՐ
5. ՌԻԵԼԹՈՐԱԿԱՆ ԳՐԱՍԵՆՅԱԿՆԵՐԻ ԿՈՂՄԻՑ ՏՐԱՄԱԴՐՎԱԾ ՏԵՂԵԿԱՏՎՈՒԹՅՈՒՆ
6. «ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՈՒՄ», Հ. Ս. ՀԱՐԻՍՈՆ
7. «ԵԿԱՄՏԱՐԵՐ ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՈՒՄ ԵՎ ՎԵՐԼՈՒԾՈՒԹՅՈՒՆ» ՋԵԿ ՖՐԻԴՄԱՆ, ՆԻԿՈԼԱՍ ՕՐԴՈՒԵՅ, 1997

ՍԱՀՄԱՆԱՓՈՎՈՒՄՆԵՐ 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 արդյունքներն 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:

ԳՆԱՀԱՏՈՂ՝
/Վկայական № ԱԳԳ 220/

Կ. Եղիազարյան

ՏՆՕՐԵՆ՝

Մ. Հակոբյան

16.08.2022թ.