



AMINTAS GROUP

## ԵԶՐԱԿԱՑՈՒԹՅՈՒՆ

**Գ/Կ-ԼԼ25 08.12.2022թ. «ՀՀ ԱՆ  
ՀԿԱԾ» Լոռու մարզային բաժին**

Համաձայն 06.06.2022թ.-ին կնքված թիվ ՀԿԱԾ-ԱՄԳ/ԱԳԳԾ-22/1 պայմանագրի և ի կատարումն Ձեր 14.10.2022թ. թիվ 10878015 (կատարողական վարույթ) գրության, Ձեզ ենք ներկայացնում ՀՀ մարզ Լոռի, համայնք Դսեղ հասցեում գտնվող հողամասի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքի գնահատման հաշվետվությունը:

Գնահատման ներկայացված անշարժ գույքը (անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի գրանցման վկայական թիվ 11112014-06-0003, հաստատված՝ 11.11.2014թ.) ընդհանուր բաժնային սեփականության իրավունքով պատկանում է քաղաքացիներ

**Համաձայն «ՎԱՐՄՕՆ ՌԻԵԼԹԻ» ՍՊԸ-ի կողմից տրված սխեմատիկ հատակագծի ընդհանուր բաժնային սեփականության իրավունքով պատկանող հողամասից առանձնացվել է 1/6 բաժնենասը՝ 1,771.66քմ:**

**Առաջադրված է գնահատելու բաժնային սեփականության իրավունքով պատկանող հողամասից 1/6 բաժնենասը՝ 1,771.66քմ հողամասը:**

Համաձայն իրականացված գնահատման ՀՀ մարզ Լոռի, համայնք Դսեղ հասցեում գտնվող հողամասի 1/6 բաժնենասին համարժեք 1,771.66քմ հողամասի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքը առ 26.10.2022թ. կազմում է **530,000 (հինգ հարյուր երեսուն հազար) ՀՀ դրամ:**

Կից ներկայացվում է գնահատման ներկայացված հողամասի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքի գնահատման հաշվետվությունը կազմված 17 էջից:

**ՀԱՐԳԱՆՔՆԵՐՈՎ՝**

**ՏՆՕՐԵՆ՝**

**Մ. ՀԱԿՈՒԲՅԱՆ**

**ԳՆԱՀԱՏՈՂ՝**

**Ա. ՄԻՆԱՍՅԱՆ**

Վկայական ԱԳԳ 279

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

08.12.2022թ.

ՀԱՍՏԱՏՈՒՄ ԵՄ  
Գործադիր տնօրեն

Ս. Հակոբյան

# ՏԻՏՂՈՍԱՑՈՒՑԱԿ

## ՇՈՒԿԱՅԱԿԱՆ ԱՐԺԵՔԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆ

ԳՆԱՀԱՏՎՈՂ  
ԳՈՒՅՔԻ  
ԱՆՎԱՆՈՒՄ

Հողամաս

ՀԱՍՑԵ

ՀՀ մարզ Լոռի, համայնք Դսեղ

ՊԱՏՎԻՐԱՏՈՒ

«ՀՀ ԱՆ ՀԿԱԾ» Լոռու մարզային  
բաժին

ՍԵՓԱԿԱՆԱՏԵՐ

ԳՆԱՀԱՏՈՂ

Անդրանիկ Մինասյան  
վկայական ԱԳԳ 279

ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ  
ԱՍՍԱԹԻՎ

26.10.2022թ.

# 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 ԱՌԱՐԿԱՆ**

Տվյալ հաշվետվության գնահատման առարկան ՀՀ մարզ Լոռի, համայնք Դսեղ հասցեում գտնվող հողամասն է:

**1.2. ԳՆԱՀԱՏՈՂ ՄԱՍՆԱԳԵՏԻ ՏՎՅԱԼՆԵՐ**

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

ԱՂՅՈՒՄԱԿ 1

Ա.Ա.Հ.	ՈՐԱԿԱՎՈՐՄԱՆ ԵՎ ՄԱՍՆԱԳԻՏԱԿԱՆ ԿՐԹՈՒԹՅԱՆ ՎԵՐԱԲԵՐՅԱԼ ՓԱՍՏԱԹՈՒՂԹ
Անդրանիկ Մինասյան	ԳՆԱՀԱՏՈՂ (ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՈՂԻ ՎԿԱՅԱԿԱՆ № ԱԳԳ 279)

Գնահատող մասնագետի որակավորման վերաբերյալ վկայականը կցված է հաշվետվությանը:

**1.3. ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԻՍՔ**

Գնահատման համար հիմք է հանդիսանում 06.06.2022թ.-ին կնքված թիվ ՀԿԱԾ-ԱՍԳ/ԱԳԳԾ-22/1 պայմանագիրը (գրանցված՝ ք.Երևան, Հալաբյան 41<sup>ա</sup>) և 14.10.2022թ. թիվ 10878015 (կատարողական վարույթ՝ 01405119, 08357011, 08357004, 08356988, 08357018) գրությունը:

**1.4. ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԱՄՍԱԹԻՎ**

Գնահատման ներկայացված անշարժ գույքը տեղագնվել է 26.10.2022թ.-ին, իսկ գնահատման հաշվետվությունը կազմվել է 08.12.2022թ.-ին: Գնահատվող հողամասի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքը սահմանվել է 26.10.2022թ.-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 ՓԱՅԵԹ**

Գնահատման ներկայացված անշարժ գույքը (անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի գրանցման վկայական թիվ 11112014-06-0003, հաստատված՝ 11.11.2014թ.) ընդհանուր համատեղ սեփականության իրավունքով պատկանում է

**1.6. ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՆՊԱՏԱԿ ԵՎ ԱՌԱՋԱՂՈՒՆՔ**

Գնահատման նպատակը վերոհիշյալ հասցեում գտնվող հողամասի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքի որոշումն է տեղագնության 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 ԳՈՐԾԱՌՈՒՅԹ

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

### 1.8. ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԳՈՐԾԸՆԹԱՑ

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,

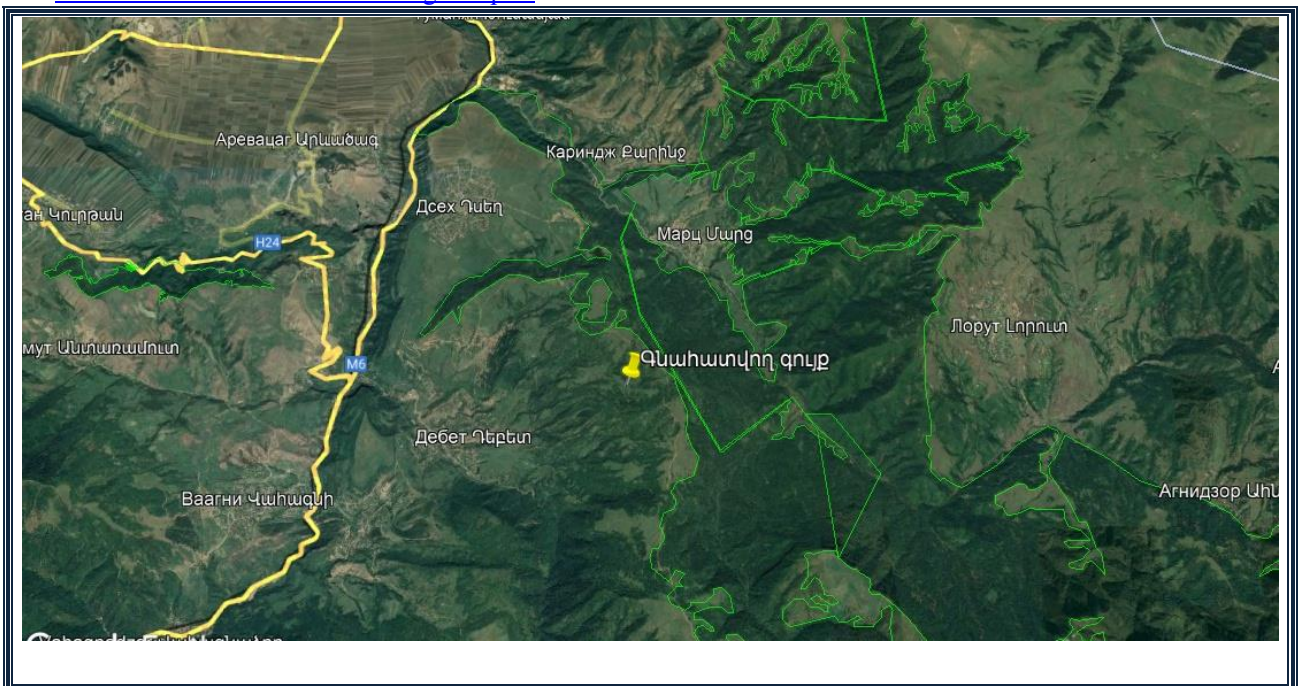
Հիմնական փուլում իրականացվում է՝

- 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 ՎԱՅՐԻ ՎԵՐԼՈՒԾՈՒԹՅՈՒՆ

**ՀՀ քարտեզը, որտեղ գտնվում է գնահատվող հողամասը**

[40°55'33.2"N 44°41'18.8"E – Google Карты](#)



**1.10. գնահատման ներկայացված սեփականության իրավունքի նկարագրողություն**

Գնահատման է ներկայացված հողամասի սեփականության իրավունքի ամբողջ փաթեթը:

<b>Հասցեն</b>	ՀՀ մարզ Լոռի, համայնք Դսեղ
<b>Վկայականի համարը, տրման ամսաթիվը</b>	11112014-06-0003, հաստատված՝ 11.11.2014թ.
<b>Սեփականատերը</b>	
<b>Կադաստրային համար</b>	06-035-0153-0144
<b>Նպատակային նշանակությունը</b>	գյուղատնտեսական
<b>Օգտագործման նպատակը</b>	խոտհարք
<b>Հողամասի չափը (քմ)</b>	10,630.0
<b>Իրավունքի տեսակը</b>	ընդհանուր բաժնային սեփականություն
<b>Լրացուցիչ նշումներ</b>	հողամասը հարթ է, քարքարոտ չէ, հողամասը անջրդի է
	<i>Համաձայն «ՎԱՐՄՕՆ ՌԻԵԼԹԻ» ՍՊԸ-ի կողմից տրված սխեմատիկ հատակագծի ընդհանուր բաժնային սեփականության իրավունքով պատկանող հողամասից առանձնացվել է 1/6 բաժնենմասը՝ 1,771.66քմ:</i> <i>Ատառադարված է գնահատելու բաժնային սեփականության իրավունքով պատկանող հողամասից 1/6 բաժնենմասը՝ 1,771.66քմ հողամասը:</i>
<b>տրանսպորտային մատչելիությունը</b>	միջին

Ստորև ներկայացվում է գնահատման ներկայացված հողամասի որոշ լուսանկարներ.



### 1.11. ԼԱՎԱԳՈՒՅՆ ԵՎ ԱՌԱՎԵԼ ԱՐԴՅՈՒՆԱՎԵՏ 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 ՆՎԱՐԱԳՐՈՒԹՅՈՒՆ 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 առավելագույն 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 (դիսպոզիցիա):

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 նմանություն ունեցող անշարժ գույքի վաճառքների ճշգրտված գների վերլուծության հիման վրա:

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

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

### **1.12.2 ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԵՎԱՍՏԱՅԻՆ 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 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 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 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, սամնաքրման, 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 (կունուլյատիվ 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 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 ամսական 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 տվյալ տարածաշրջանում նմանատիպ 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՝ նմանատիպ 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 նման պահանջ 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 ընթացքում դիտարկվող տարածքում գտնվող հողատարածքների առաջարկի տվյալները: Ինֆորմացիոն աղբյուրներն են՝ «Ամինտաս Գրուպ» ՍՊԸ-ի ինֆորմացիոն բազան, «Գինդ» շաբաթաթերթը, [www.list.am](http://www.list.am), [www.myrealtty.am](http://www.myrealtty.am), [www.igind.am](http://www.igind.am), [www.yerkir-real.com](http://www.yerkir-real.com), [www.estate.am](http://www.estate.am) և մի շարք այլ կայքերը, որոնք ներկայացված են աղյուսակ 1-ում:

ԱՂՅՈՒՄԱԿ 1

Հ/Հ	Համեմատվող հատկանիշները	Լոռու մարզ, գ. Օձուն	Լոռու մարզ, գ. Դսեղ	Լոռու մարզ, գ. Դսեղ
1	Նպատակային նշանակությունը	բնակավայրերի	բնակավայրերի	բնակավայրերի
2	Օգտագործման նպատակը	վարելահող	վարելահող	վարելահող
3	Հողամասի մակերեսը	5000	8500	18000
4	Հողամասի նկարագրությունը	հարթ, ոռոգվող, քարքարոտ չէ	հարթ, չոռոգվող, քարքարոտ չէ	հարթ, չոռոգվող, քարքարոտ չէ
5	Տրանսպորտային մատչելիություն	միջին	միջին	միջին
6	Առաջարկի կամ վաճառքի ամսաթիվը	առաջարկ 12,2022թ. List.am	առաջարկ 12,2022թ. List.am	առաջարկ 12,2022թ. List.am
7	Վաճառքի գինը (դրամ)	2 000 000	2 400 000	4 000 000
8	Շուկայական արժեքը (դր/քմ)	<b>400</b>	<b>282</b>	<b>222</b>

Գնահատվող հողամասի 1քմ-ի արժեքի հաշվարկը ճշգրտման գործակիցների միջոցով բերված է աղյուսակ 2-ում, որտեղ հաշվառված են հետևյալ գործակիցները.

N1	ըստ շուկայի վիճակի և վաճառքի պայմանների (ներառված է ԱԳ շուկայում առաջարկ հանդիսացող տվյալների սակարկելիության աստիճանը),
N2	ըստ տեղադրության և դիրքի,
N3	ըստ հողամասի ֆիզիկական տվյալների (հաշվի է առնված հողամասի ձևը՝ կտրվածքը, թերությունը),
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, ասֆալտապատման համար անհրաժեշտ ծախսերը, կոմունիկացիաների և պարսպի առկայությունը),
N6	ըստ մակերևույթի մեծության,
N7	ըստ տրանսպորտային մատչելիության,

Ճշգրտման գործակիցները	Ելակետային արժեքները (դր/քմ)		
Հ/Հ	400	282	222
N1	-5%	-5%	-5%
Ճշգրտված արժեքը (դր/քմ)	(20)	(14)	(11)
N2	0%	0%	0%
Ճշգրտված արժեքը (դր/քմ)	0	0	0
N3	-30%	0%	0%
Ճշգրտված արժեքը (դր/քմ)	(114)	0	0
N4	0%	0%	0%
Ճշգրտված արժեքը (դր/քմ)	0	0	0
N5	0%	0%	0%
Ճշգրտված արժեքը (դր/քմ)	0	0	0
N6	10%	15%	35%
Ճշգրտված արժեքը (դր/քմ)	38	40	74
N7	0%	0%	0%
Ճշգրտված արժեքը (դր/քմ)	0	0	0
Հաշվարկային արժեքը (դր/քմ)	304,0	308,5	285,0
<b>Միջին ԱՅՎԱԾ (դր/քմ)</b>		<b>299</b>	

**ՕԳՏԱԳՈՐԾՎԱԾ ԳՈՐԾԱԿԻՑՆԵՐԸ ՍՏԱՑԿԵԼ ԵՆ ՇՈՒԿԱՅԻ ՎԵՐԼՈՒԾՈՒԹՅԱՆ և ՈՒՍՈՒՄՆԱՍԻՐՈՒԹՅԱՆ ԱՐԴՅՈՒՆՔՈՒՄ:**

Գնահատման ներկայացված հողամասի շուկայական արժեքը կկազմի՝

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

N - հողամասի սեփականության իրավունքի միավոր մակերեսի (1քմ) շուկայական արժեքն է,  
 S<sub>հող</sub> - հողամասի մակերեսն է,

$$C_{հող} = 1,771.66 \times 299 = 529,728 \text{ ՀՀ դրամ}$$

կամ կլորացված 530,000 ՀՀ դրամ:

**ԱՄՓՈՓՈՒՄ**

ՀՀ նարզ Լոռի, համայնք Դսեղ հասցեում գտնվող հողամասի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքը գնահատելիս կիրառվել է շուկայական գնահատման համեմատական մեթոդը:

Համաձայն գնահատման, ՀՀ նարզ Լոռի, համայնք Դսեղ հասցեում գտնվող հողամասի 1/6 բաժնեմասին համարժեք 1,771.66քմ հողամասի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքը առ 26.10.2022թ. կազմում է **530,000 (հինգ հարյուր երեսուն հազար)** ՀՀ դրամ:

Ստացված արժեքը ըստ գնահատողի մասնագիտական կարծիքի միանգամայն իրատեսական է:

**ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՕԳՏԱԳՈՐԾՎԱԾ ՓԱՍՏԱԹՂԹԵՐԻ,  
ԳՐԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ԵՎ ՏԵՂԵԿԱՏՎՈՒԹՅԱՆ ԱՐԲՅՈՒՐՆԵՐԻ ՑԱՆԿ**

1. Անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի գրանցման վկայական թիվ **11112014-06-0003**
2. ՀՀ օրենսդրություն «ԱԳ գնահատման գործունեության մասին օրենք» ՀՕ - 189 - Ն
3. ՀՀ Գնահատման ստանդարտ 252 -2012
4. ԱԳ ԿՊԿ տեղեկագրեր
5. ԱԳ առուվաճառքների պայմանագրային տվյալներ (առկայության դեպքում)
6. ԱԳ առուվաճառքների և վարձակալությունների հետ կապված, ամսագրեր, թերթեր, վեր կայքեր
7. Ռիելթորական գրասենյակների կողմից տրամադրված տեղեկատվություն
8. «Անշարժ գույքի գնահատում», Հ. Ս. Հարիսոն
9. «Եկամտաբեր գույքի գնահատում և վերլուծություն» Ջեյ Ֆրիդման, Նիկոլաս Օրդուեյ, 1997թ.

**ՍԱՀՄԱՆԱՓՈՎՈՒՄՆԵՐ ԵՎ ՀԱՏՈՒԿ ՊԱՅՄԱՆՆԵՐ**

**Այս սահմանափակումները և պայմանները հանդիսանում են սույն հաշվետվության անբաղկելի 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 հավետվությունը 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:

**ԳՆԱՀԱՏՈՂ՝**

**Ա. Մինասյան**  
/Վկայական № ԱԳԳ 138/

**ՏՆՕՐԵՆ՝**

**Մ. Հակոբյան**

08.12.2022թ.