

Գ/Կ-ԳՖ 100 23.03.2023թ. «ՀՀ ԱՆ
ՀԿԱԾ» Սյունիքի մարզային բաժին

Համաձայն 06.06.2022թ.-ին կնքված թիվ ՀԿԱԾ-ԱՄԳ/ԱԳԳԾ-22/1 պայմանագրի և կատարումն Ձեր 23.09.2022թ. թիվ Ե-2266-023 (կատարողական վարույթ՝) գրության, Ձեզ ենք ներկայացնում ՀՀ Սյունիքի մարզ, ք. Գորիս Կոմիտասի 26/3 հասցեում գտնվող բնակարանի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքի գնահատման հաշվետվությունը:

Գնահատման ներկայացված անշարժ գույքը (անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վկայական թիվ 2556311, հաստատված՝ 20.04.2011թ.) սեփականության իրավունքով պատկանում է

Համաձայն գնահատման ՀՀ Սյունիքի մարզ, ք. Գորիս Կոմիտասի 26/3 հասցեում գտնվող բնակարանի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքը առ 15.02.2023թ., կազմում է **10,700,000 (տասը միլիոն յոթ հարյուր հազար)** ՀՀ դրամ:

Կից ներկայացվում է գնահատման ներկայացված բնակարանի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքի գնահատման հաշվետվությունը կազմված 22 էջից:

ՀԱՐԳԱՆՔՆԵՐՈՎ՝

ՏՆՕՐԵՆ՝

Մ. Հակոբյան

ԳՆԱՀԱՏՈՂ՝

Բ. Եղիազարյան
Վկայական ԳԳ 2022-48



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

23.03.2023թ.

ՀԱՍՏԱՏՈՒՄ ԵՄ
ԳՈՐԾԱԴԻՐ ՏՆՕՐԵՆ՝

Մ. ՀԱԿՈԲՅԱՆ

ՏԻՏԴՈՍԱՑՈՒՑԱԿ

ՇՈՒԿԱՅԱԿԱՆ ԱՐԺԵՔԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆ

ԳՆԱՀԱՏՎՈՐ
ԳՈՒՅՔԻ
ԱՆՎԱՆՈՒՄ

Բնակարան

ՀԱՍՑԵ

ՀՀ Սյունիքի մարզ, ք. Գորիս Կոմիտասի
26/3

ՊԱՏՎԻՐԱՏՈՒ

«ՀՀ ԱՆ ՀԿԱԾ» Սյունիքի մարզային
բաժին

ՍԵՓԱԿԱՆԱՏԵՐ

ԳՆԱՀԱՏՈՐ

Կարեն Եղիազարյան
վկայական ԳԳ 2022-48

ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ
ԱՄՍԱԹԻՎԸ

15.02.2023թ.

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 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 -----	8
1.12 Գնահատման մոտեցումների նկարագր. և ընտրությունը -----	8
1.12.1 Գնահատման ծախսային մոտեցում -----	9
1.12.2 Գնահատման համեմատական մոտեցում -----	10
1.12.3 Գնահատման եկամտային մոտեցում -----	11
2. Շուկայական արժեքի հաշվարկ -----	12
2.1 Համեմատական մոտեցում -----	12
2.2 Եկամտային մոտեցում -----	14
3. Արդյունքների համաձայնեցում -----	16
Ամփոփում -----	16
ԱԳ գնահատման համար օգտագործված փաստաթղթերի, գրականության և տեղեկատվության աղբյուրների ցանկ -----	17
Սահմանափակումներ և հատուկ պայմաններ -----	18
Հավելվածներ -----	19

1.1. ԳՆԱՀԱՏՎՈՂ ԱՌԱՐԿԱԼ

Տվյալ հաշվետվության գնահատման առարկան ՀՀ Սյունիքի մարզ, ք. Գորիս Կոմիտասի 26/3 հասցեում գտնվող բնակարանն 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:

ԱՂՅՈՒՍԱԿ 1

Ա.Ա.Հ.	ՈՐԱԿԱՎՈՐՄԱՆ ԵՎ ՄԱՍՆԱԳԻՏԱԿԱՆ ԿՐԹՈՒԹՅԱՆ ՎԵՐԱԲԵՐՅԱԼ ՓԱՍՏԱԹՈՒՂԹ
Կարեն Եղիազարյան	ԳՆԱՀԱՏՈՂ (ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՈՂԻ ՎԿԱՅԱԿԱՆ ԳԳ 2022-48)

Գնահատող մասնագետի որակավորման վերաբերյալ վկայականը կցված է հաշվետվությանը:

1.3. ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԻՄՔԸ

Գնահատման համար հիմք է հանդիսանում 06.06.2022թ.-ին կնքված թիվ ՀԿԱԾ-ԱՄԳ/ԱԳԳԾ-22/1 (գրանցված՝ ք.Երևան Հալաբյան 41^ա) պայմանագիրը և Ձեր 23.09.2022թ. թիվ Ե-2266-023 (կատարողական վարույթ՝) գրությունը:

1.4. ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԱՄՍԱԹԻՎԸ

Գնահատման ներկայացված անշարժ գույքը տեղազննվել է 15.02.2023թ.-ին, իսկ գնահատման հաշվետվությունը կազմվել է 23.03.2023թ.-ին: Գնահատվող բնակարանի շուկայական արժեքը սահմանվելու է 15.02.2023թ.-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 2556311, հաստատված՝ 20.04.2011թ.) սեփականության իրավունքով պատկանում է

1.6. ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՆՊԱՏԱԿԸ ԵՎ ԱՌԱՋԱԴՐԱԼՔԸ

Գնահատման նպատակը վերոհիշյալ հասցեում գտնվող բնակարանի սեփականության իրավունքի շուկայական և լիկվիդային արժեքների որոշումն է տեղազննության օրվա դրությամբ:

Սույն հաշվետվության մեջ "ՇՈՒԿԱՅԱԿԱՆ ԱՐԺԵՔ" հասկացությունը մեկնաբանվում է հետևյալ կերպ.

Շուկայական արժեքը հաշվարկային դրամական մեծություն է, որով հավանաբար կիրականացվեր, գնահատման ամսաթվի դրությամբ, շահագրգիռ կողմերի միջև, բաց և մրցակցային շուկայում գնահատվող օբյեկտի փոխանակում, որի պարագայում կողմերից յուրաքանչյուրը, իրազեկված լինելով, գործում է ողջամտորեն և առանց հարկադրանքի:

1.7. ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԳՈՐԾԱՌՈՒՅԹԸ

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

1.8. ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԱՇԽԱՏԱՆՔՆԵՐԻ ԸՆԹԱՑԱԿԱՐԳԸ

Գնահատման աշխատանքների ընթացակարգը բաղկացած է հետևյալ հաջորդական փուլերից. նախապատրաստական փուլ և հիմնական փուլ:

1) **Նախապատրաստական** փուլում իրականացվում է՝

ա. գնահատվող օբյեկտի փաստաթղթերի հավաքագրում և ուսումնասիրություն, պատվերի ընդունում,

բ. գնահատման առաջադրանքի ձևակերպում և պայմանագրի կնքում:

2) **Հիմնական** փուլում իրականացվում է՝

ա. գնահատվող օբյեկտի տեղագնում (լուսանկարում) (կախված գնահատվող օբյեկտի տեսակից),

բ. գնահատման համար անհրաժեշտ տեղեկատվության հավաքագրում, մշակում և վերլուծություն,

գ. գնահատման համապատասխան սկզբունքների, մոտեցումների և մեթոդների ընտրություն,

դ. գնահատում՝ ընտրված մոտեցման (կամ մոտեցումների) կիրառմամբ,

ե. վերջնական արդյունքի հաշվարկման նպատակով տարբեր մոտեցումներով հաշվարկված արդյունքների համադրում,

զ. հաշվետվության կազմում և տրամադրում:

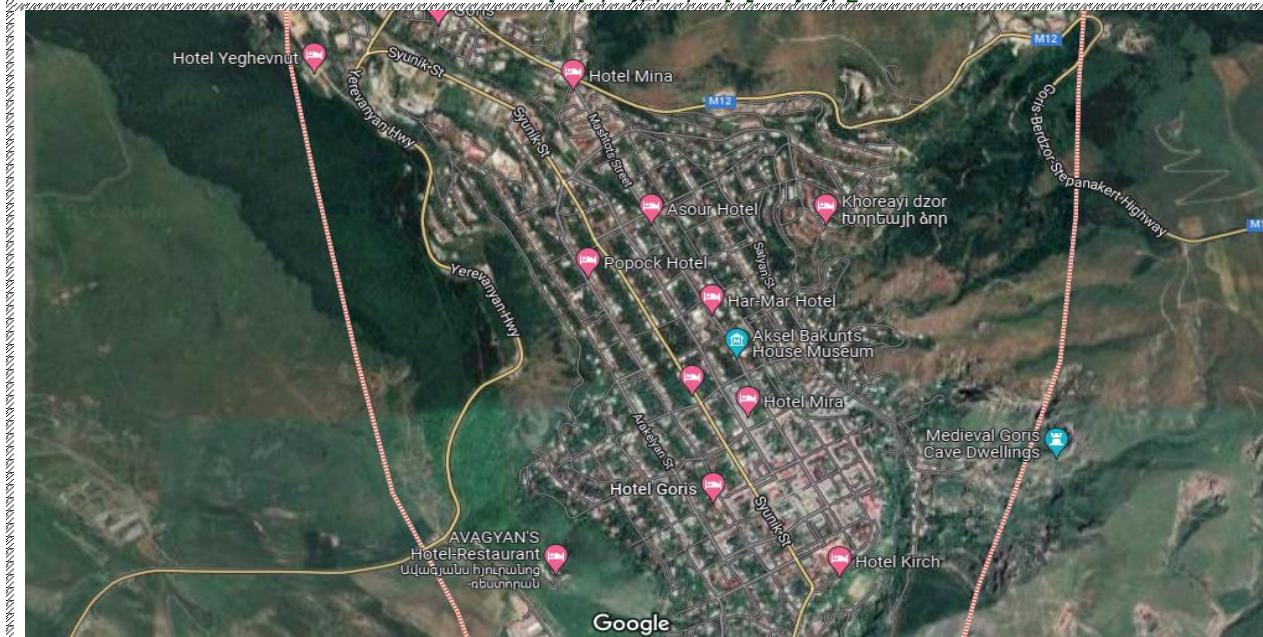
1.9. ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՏԵՎԵԼՈՒ ՎԱՅՐԻ ՎԵՐԼՈՒԾՈՒԹՅՈՒՆԸ

Գնահատվող բնակարանը գտնվում է ՀՀ տարածքագնահատման գոտիականության 10-րդ գնային գոտում:

ԱՂՅՈՒՍԱԿ 2			
ԳՈՏԻՆ	ԳՈՏԻԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ՇԵՆՔԵՐԻ ԳՈՐԾԱԿԻՑԸ	ԳՈՏԻԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ՀՈԴԵՐԻ ԳՈՐԾԱԿԻՑԸ	ՀՈՂԱՄԱՍԻ ԿԱՂԱՍՏՐԱՅԻՆ ԱՐԺԵՔԸ
X	0,2316	0,02071	6 834,30

<https://www.google.com/maps/place/39%C2%B030'22.4%22N+46%C2%B020'43.7%22E/@39.5060664,46.345753,6.447m/data=!3m1!1e3!4m4!3m3!8m2!3d39.5062182!4d46.3454687>

Գնահատվող գույքի գտնվելու վայրը

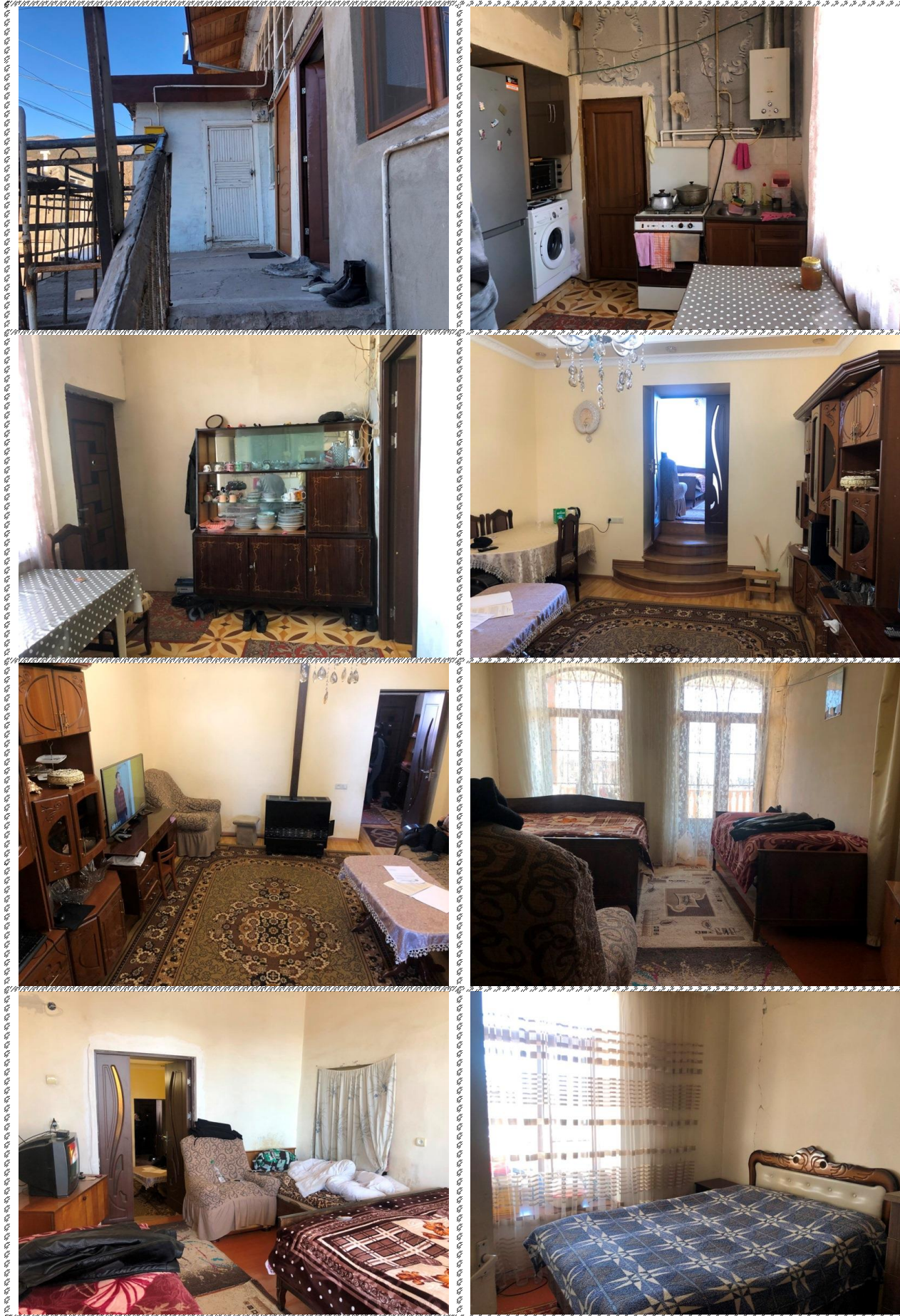


1.10. ԳԼԱՅԱՏՄԱՆ ՆԵՐԿԱՅԱՑՎԱԾ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՐԱԳՐՈՒԹՅՈՒՆԸ

Անվանումը	Բնակարան
Հասցեն	ՀՀ Սյունիքի մարզ, ք. Գորիս Կոմիտասի 26/3
Վկայականի համարը և տրման ամսաթիվը	թիվ 2556311, հաստատված՝ 20.04.2011թ.
Սեփականատեր	սեփականություն
Իրավունքի տեսակը	2/2 հ
Հարկայնությունը	քար,
Շենքի պատերը	փայտանյութ
Միջհարկային ծածկը	3.3 մ.
Առաստաղի բարձրությունը	58 քմ
Մակերեսը	2 սենյակ
Սենյակների թիվը	Մուտքի դուռը մետաղական, ներսի դռները՝ փայտյա,
Դռները	մետաղապլաստյա,
Պատուհանները	լամինատ, կերամիկական սալիկ, կողահատ տախտակ
Հատակը	ներկանյութ,
Պատերը	հատակը և պատերը՝ կերամիկական սալիկ,
Սանհանգույց և Լոգարան	առկա է
Ջրամատակարարում	առկա է
Էլեկտրամատակարարում	առկա է
Գազ	առկա է
Վթարայնության կարգ	-
Լրացուցիչ նշումներ	Տեղազննության ժամանակ ներքին պատերիվ վրա առկա էին որոշակի ճաքեր
Ներքին հարդարման աստիճանը /1-7/ 1.գրոյական վիճակ, 2.վատ վիճակ, 3.միջինից ցածր, 4.միջին վիճակ, 5.միջինից բարձր 6. լավ վիճակ, 7.գերազանց	5. միջինից բարձր վիճակ
Տրանսպորտային մատչելիությունը	լավ

Անշարժ գույքի լուսանկարները







1.11. ԼԱՎԱԳՈՒՅՆ ԵՎ ԱՌԱՎԵԼ ԱՐԴՅՈՒՆԱԿԵՏ 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՝ շուկայական արժեքի հաշվարկման անբաժան մասը:

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

Գնահատման պատվերի համաձայն պատվիրատուն նման վերլուծության ցանկություն չի հայտնել:

1.12. ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՄԵԹՈԴՆԵՐԻ ՆՎԱՐԱԳՐՈՒԹՅՈՒՆԸ ԵՎ ԸՆՏՐՈՒԹՅՈՒՆԸ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՄՈՏԵՑՈՒՄՆԵՐԻ ՀԱՍՏԱՌՈՏ ՆՎԱՐԱԳՐՈՒԹՅՈՒՆԸ ԵՎ ԸՆՏՐՈՒԹՅՈՒՆԸ

Անշարժ գույքի գնահատման դասական մոտեցումներն են.

- ա) համեմատական մոտեցում
- բ) ծախսային մոտեցում
- գ) եկամտային մոտեցում

1.12.1 ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԾԱԽՍԱՅԻՆ ՄՈՏԵՑՈՒՄ

Ծախսային մոտեցման հիմքում ընկած է այն սկզբունքը, ըստ որի գնորդը գնահատվող օբյեկտի համար չի վճարի ավելին, քան հավասար օգտակարությամբ օբյեկտի ձեռք բերելու դեպքում, լինի դա գնման կամ կառուցման միջոցով, գործընթացը բարդացնող գործոնների բացակայությամբ՝ անհարկի ժամանակ, անհարմարություն, ռիսկ կամ այլ գործոններ: Այս մոտեցումը հնարավոր է դարձնում ստանալ արժեք օբյեկտի արժեքը փոխարինման կամ

վերարտադրման ընթացիկ ծախսերի որոշման միջոցով և ֆիզիկական մաշվածության ու հնացման բոլոր տեսակների կիրառմամբ:

Ընդհանուր առմամբ, առկա է ծախսերի մոտեցման երեք մեթոդ.

ա. ծախսերի փոխարինման մեթոդ՝ արտացոլում է համարժեք օգտակարությամբ նմանատիպ օբյեկտի ստեղծման ծախսերի հաշվարկման միջոցով որոշվող արժեքը,

բ. ծախսերի վերարտադրման մեթոդ՝ արտացոլում է օբյեկտի ճշգրիտ նմանակի վերստեղծման ծախսերի հաշվարկման միջոցով որոշվող արժեքը:

գ. բաղադրիչային մեթոդ, որի շնորհիվ հաշվարկում է գնահատվող օբյեկտի արժեքը՝ օբյեկտի առանձին բաղադրիչ մասերի արժեքները գումարելով:

Ծախսային մոտեցումը պետք է ներառի բոլոր ծախսերը, որոնք տվյալ մասնակիցը կարող է կրել:

Արժեքի տարրերը կարող են տարբերվել, կախված գնահատվող օբյեկտի տեսակից և պետք է ներառեն ուղղակի և անուղղակի ծախսեր, որոնք պահանջվում են գնահատման ամսաթվի դրությամբ օբյեկտի փոխարինման (վերարտադրման) համար, մասնավորապես՝

ա. ուղղակի ծախսեր (նյութեր, աշխատուժ)

բ. անուղղակի ծախսեր (տրանսպորտային ծախսեր, տեղադրման ծախսեր, մասնագիտական վճարներ (նախագծային, թույլտվություն, ճարտարապետական, իրավաբանական և այլն), այլ վճարներ (միջնորդավճարներ և այլն), ընդհանուր ծախսեր, հարկեր, ֆինանսական ծախսեր (օրինակ՝ պարտքային ֆինանսավորման տոկոսներ) և ձեռնարկատիրական շահույթ):

Մաշվածության հետ կապված ճշգրտումները սովորաբար դիտարկվում են հետևյալ տեսակների համար, որոնք ուղղումներ կամ ճշգրտումներ կատարելիս կարող են հետագայում բաժանվել ենթատեսակների.

ա. ֆիզիկական մաշվածություն՝ գնահատվող օբյեկտի կամ դրա բաղադրիչների ֆիզիկական մաշվածության պատճառով օգտակարության ցանկացած կորուստ, որն առաջացել է օգտագործման հետևանքով և տարիքից,

բ. ֆունկցիոնալ մաշվածություն՝ գնահատվող օբյեկտի անարդյունավետության հետևանքով առաջացած օգտակարության ցանկացած կորուստ, համեմատած դրա փոխարինման հետ, ինչպիսիք են նախագծմունքը, տեխնիկական բնութագրերն ու տեխնոլոգիայի հնացած լինելը,

գ. արտաքին կամ տնտեսական մաշվածություն՝ գնահատվող օբյեկտի նկատմամբ արտաքին համարվող տնտեսական կամ տեղական պայմանների հետևանքով առաջացած օգտակարության ցանկացած կորուստ: Այս տեսակի մաշվածությունը կարող է լինել ժամանակավոր կամ մշտական

Քանի-որ գնահատվող գույքը գտնվում է բազմաբնակարան բնակելի շենքում, իսկ շենքի շինարարության ծախսերից, ընդհանուր օգտագործման տարածքների արժեքից և հողամասի շուկայական արժեքից մասնաբաժինների առանձնացումը կարող է հանգեցնել սխալների, ուստի ծախսային մոտեցումը գնահատողի կողմից չի կիրառվել:

1.12.2 ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԱՄԵՄԱՏԱԿԱՆ ՄՈՏԵՑՈՒՄ

Համեմատական մոտեցման կիրառման դեպքում արժեքը որոշվում է գնահատվող օբյեկտը նույնական կամ համադրելի (նմանատիպ) օբյեկտների հետ համեմատելով, որոնց համար առկա է գների վերաբերյալ տեղեկատվություն

Համեմատական մոտեցումը ներառում է հետևյալ մեթոդները՝

✓ Համադրելի գործարքների մեթոդ

✓ Համանման հանրային ընկերությունների համեմատական մեթոդ

Քանի որ գնահատման ներկայացված գույքը անշարժ գույք է, ուստի կիրառվում է համեմատական գործարքների մեթոդը:

Համադրելի գործարքների մեթոդը, որը նաև հայտնի է որպես կողմնորոշիչ գործարքների մեթոդ, արժեքը որոշելու նպատակով օգտագործվում է նույնական կամ համադրելի օբյեկտների հետ կապված գործարքների վերաբերյալ տեղեկատվությունը:

Համադրելի գործարքների մեթոդի հիմնական փուլերն են՝ որոշել համեմատության միավորները, որոնք օգտագործվում են համապատասխան շուկայի մասնակիցների կողմից, մասնավորապես.

ա. որոշել համեմատության միավորները, որոնք օգտագործվում են համապատասխան շուկայում մասնակիցների կողմից,
բ. որոշել համապատասխան համադրելի գործարքները և հաշվարկել այդ գործարքների հիմնական գնահատման չափանիշները,
գ. կատարել համադրելի օբյեկտների և գնահատվող օբյեկտների որակական և քանակական նմանությունների և տարբերությունների հետևողական համեմատական վերլուծություն, որոնք օգտագործվում են համապատասխան շուկայի մասնակիցների կողմից,
դ. կատարել անհրաժեշտ ճշգրտումներ, եթե այդպիսիք կան, գնահատման ցուցանիշներում, որպեսզի արտացոլվի գնահատվող օբյեկտի և համադրելի օբյեկտների տարբերությունները,
ե. դիտարկել օբյեկտի գնահատման համար ճշգրտված ցուցանիշների կիրառում,
զ. եթե օգտագործվել են գնահատման մի քանի ցուցանիշներ, ստացված արժեքի ցուցանիշների համաձայնեցումը :
Հիմք ընդունելով վերոհիշյալը՝ գնահատողն ունի բավարար քանակությամբ տեղեկատվություն, որը առավելագույնս արտացոլում և բացահայտում է այն գործոնները որոնց ազդեցությամբ տվյալ անշարժ գույքի վաճառքը բաց մրցակցային շուկայում առավել հավանական է, ուստի համեմատական մոտեցման կիրառումը գնահատվող անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքը որոշելու համար հիմնավորված է:

1.12.3 ՉԱՄՆԱՏՈՒՄ ԵՎ ՄԱՍՏԱՅԻՆ ՄՈՏԵԾՈՒՄ

Եկամտային մոտեցման շրջանակներում գնահատման արդյունքների ստացման համար կիրառվում են տարբեր մեթոդներ, որոնց ընդհանրությունը կայանում է նրանում, որ արժեքը որոշվում է փաստացի կամ կանխատեսվող եկամուտների վրա, որոնք ստանում է կամ կարող է ստանալ իրավունքի սեփականատերը :

Եկամտային մոտեցումը տրամադրում է արժեքի ցուցիչ՝ ապագա դրամական հոսքերը փոխակերպելով ընդհանուր ընթացիկ արժեքի: Եկամտային մոտեցմամբ արժեքը որոշվում է գնահատվող օբյեկտի եկամտաբերությամբ, դրամական հոսքի կամ ծախսերի խնայողությունների արժեքի հիման վրա:

Եկամտային մոտեցման կարևորագույն հիմքն է հանդիսանում է այն, որ ներդրողները ակնկալում են շահույթ ստանալ իրենց ներդրումներից, և որ նման եկամուտը պետք է արտացոլի ներդրումների ռիսկի ենթադրյալ մակարդակը:

Որպես կանոն, ներդրողները ակնկալել են փոխհատուցում միայն համակարգված ռիսկի համար (նաև հայտնի է որպես "շուկայական ռիսկե կամ" չդիվերսիֆիկացված ռիսկե):

Եկամտային մոտեցման մեթոդները փաստացի հիմնված են ապագա դրամական հոսքերի գումարների դիսկոնտավորմանը (փոխակերպմանը) ընթացիկ արժեքի: Դրանք դրամական հոսքերի դիսկոնտավորման մեթոդի տարբերակներն են:

Դրամական հոսքերի դիսկոնտավորման մեթոդ (ԴՀԴ)

ԴՀԴ մեթոդի համաձայն՝ կանխատեսվող դրամական հոսքը դիսկոնտավորվում է հակառակ ուղղությամբ (ապագայից և) մինչ գնահատման ամսաթիվը, որը արդյունքում թույլ է տալիս ստանալ գնահատվող օբյեկտի ընթացիկ արժեքը:

ԴՀԴ մեթոդի հիմնական փուլերն են՝

ա. ըստ գնահատվող օբյեկտի և դրա գնահատման առանձնահատկություններից կախված դրամական հոսքի առավել հարմար տեսակի ընտրություն,

բ. դրամական հոսքերի կանխատեսման առավել օպտիմալ կոնկրետ ժամանակահատվածի որոշում,

գ. ամբողջ ժամանակահատվածի համար դրամական հոսքերի կանխատեսման նախապատրաստում,

դ. որոշված կանխատեսվող ժամկետի վերջում մնացորդային արժեքի որոշման անհրաժեշտության դիտարկում, այնուհետև, հաշվի առնելով գնահատվող օբյեկտի բնութագրերը, համապատասխան տերմինալային արժեքի որոշում,

ե. դիսկոնտավորման դրույքաչափի որոշում,

զ. դիսկոնտավորման դրույքաչափի կիրառումը կանխատեսվող ապագա դրամական հոսքերի նկատմամբ՝ անհրաժեշտության դեպքում հաշվի առնելով տերմինալային արժեքը:

Դիսկոնտավորման դրույքաչափը պետք է արտացոլի ոչ միայն դրամական միջոցի ժամանակավոր արժեքը, այլ նաև այն ռիսկերը, որոնք կապված են օբյեկտի ապագա շահագործման և դրամական հոսքերի տեսակի հետ:

Դիսկոնտավորման դրույքաչափերի ընդունման կամ հաշվարկման տարածված մեթոդները հետևյալն են՝

- ա. Կապիտալի գնագոյացման մոդել (CAPM),
- բ. Կապիտալի նկատմամբ միջին կշռված ծախսեր (WACC) ,
- գ. դիտարկվող կամ ստացված դրույքաչափերի և եկամտաբերության հարաբերակցություն,
- դ. Կունուլյատիվ մեթոդ

Եկամտի կապիտալիզացիայի մեթոդ

Եկամտի կապիտալիզացիայի մեթոդը հիմնականում կիրառվում է երբ առկա է եկամտի կայուն աճի տեմպեր և շահույթ գնահատման ամսաթվի դրությամբ, այս դեպքում կարիք չկա սահմանել կոնկրետ կանխատեսման ժամանակահատված, և տերմինալային արժեքը կարող է ծառայել որպես արժեքի որոշման միակ հիմք:

Գնահատողն ունի տվյալ տարածաշրջանում բնակարանների վարձակալության վերաբերյալ հավաստի տվյալներ, հետևաբար եկամտային մոտեցման կիրառումը կարող է բերել իրատեսական արդյունքների: Հաշվի առնելով այդ հանգամանքը՝ գնահատողի կարծիքով եկամտային մոտեցման կիրառումը գնահատման ներկայացված անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքի որոշման համար հիմնավորված է:

2. ՇՈՒԿԱՅԱԿԱՆ ԱՐԺԵՔԻ ՀԱՇՎԱՐԿ

2.1. ՀԱՄԵՄԱՏԱԿԱՆ ՄՈՏԵՑՈՒՄ

Տվյալ դեպքում համեմատական մոտեցման համար որպես սկզբնական տվյալներ մեր կողմից վերցվել են վերջին վեց ամսվա դիտարկվող տարածքում գտնվող բնակարանների ինչպես բաց և մրցակցային շուկայում վաճառված, այնպես էլ ազատ շուկայում հրապարակայնորեն վաճառահանված տվյալները: Ինֆորմացիայի աղբյուրներն են՝ "Ամինտաս Գրուպ" ՍՊԸ-ի ինֆորմացիոն բազան, www.list.am, www.Bnakaran.com, www.myrealty.am, www.acernrealty.am, www.erkirrealty.am, www.estate.am և մի շարք այլ կայքերը, որոնք ներկայացված են աղյուսակ 3-ում:

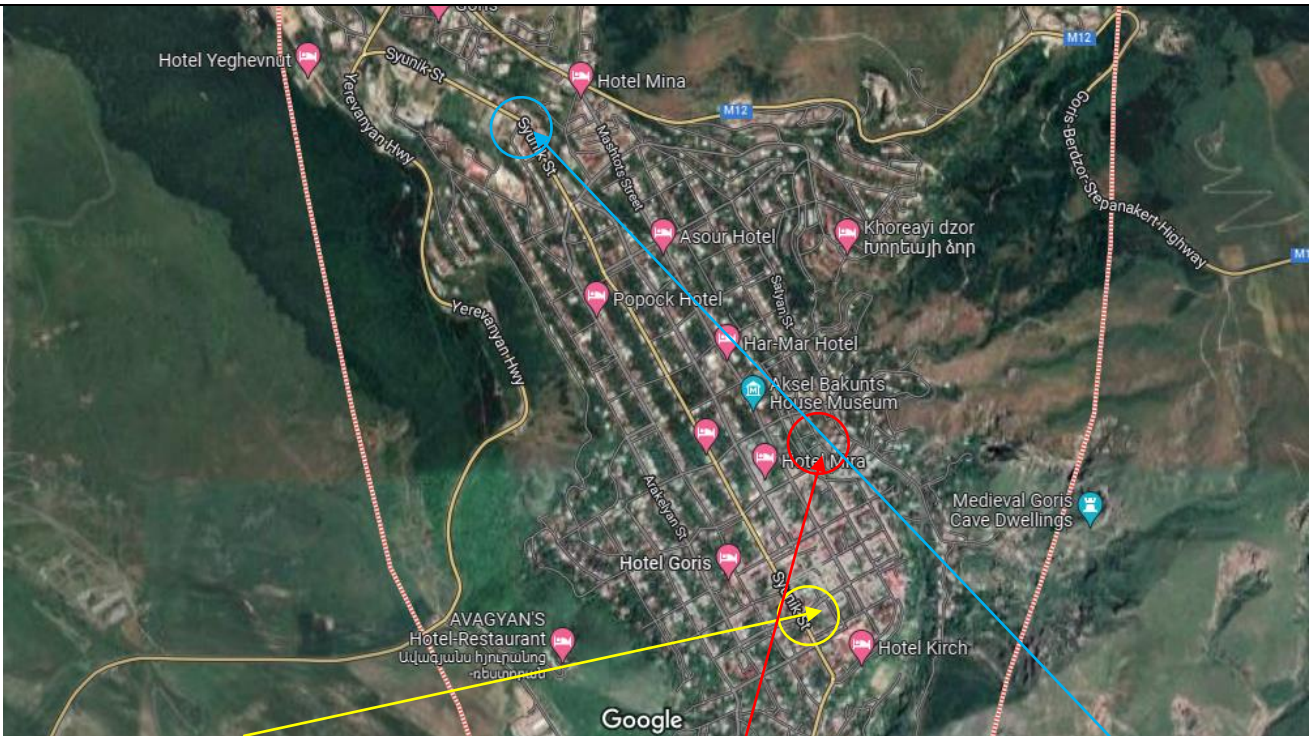
Համեմատական մոտեցման կիրառմամբ անշարժ գույքի գնահատումը իրականացվում է հետևյալ փուլերով.

- 1) համամասն և համադրելի օբյեկտների շուկայի ուսումնասիրություն,
- 2) համամասն 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):

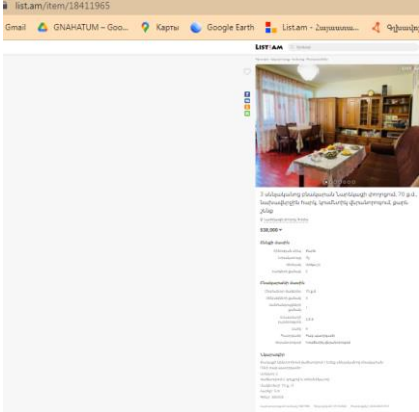
Դիտարկվող համեմատական միավորների գնագոյացնող գործոնների բնութագրերը, մասնավորապես՝ գույքային իրավունքներն ու սահմանափակումները, այդ թվում իրավունքների և օգտագործման նկատմամբ, տրանսպորտային մատչելիությունը, կառուցման տարեթիվը, , ավարտվածության աստիճանը, ավտոկայանատեղիի առկայությունը կամ հնարավորությունը, ինժեներական ցանցերն ու կամուրջային սպասարկումը (էլեկտրամատակարարում, գազամատակարարում, ջրամատակարարում, կոյուղի, ջեռուցում և այլն), շուկայի վիճակը, վաճառքի պայմանները, տեխնիկական վիճակը և բնակելի նշանակության շենք-շինությունների վրա ազդող այլ գործոնները համադրելի են գնահատվող անշարժ գույքի հետ և գտնվում են տարածագնահատման գոտիականության միևնույն գոտում, ուստի համեմատական աղյուսակում չեն ընդգրկվել:

Դ/Դ	Համեմատվող հատկանիշները	ՀՀ Սյունիքի մարզ, ք. Գորիս, Գ. Նարեկացու 4	ՀՀ Սյունիքի մարզ, ք. Գորիս, Օրբելյանների 372.	ՀՀ Սյունիքի մարզ, ք. Գորիս, Սյունիքի 140
1	Նպատակային նշանակությունը	բնակելի	բնակելի	բնակելի
2	Օգտագործման նպատակը	բնակարան	բնակարան	բնակարան
3	Մակերեսը (քմ)	69,30	86,00	60,00
4	Բարձրությունը (մ)	2,70	2,70	2,70
5	Հարկայնությունը	5/4հ	4/2հ	5/1հ
6	Ներքին հարդարանքը (վիճակը)	միջին	միջին	միջինից ցածր
7	Շենքի տիպը	քար	քար	քար
8	Տրանսպորտային մատչելիությունը	լավ	միջին	լավ
9	Առաջարկի կամ վաճառքի ամսաթիվը և ինֆորմացիայի աղբյուրը	առաջարկ 03.2023թ. List.am	առաջարկ 01.2023թ. List.am	առաջարկ 03.2023թ. List.am
10	Վաճառքի գինը (դրամ)	14 800 000	13 700 000	10 900 000
11	Շուկայական արժեքը (դրամ/քմ)	213 564	159 302	181 667

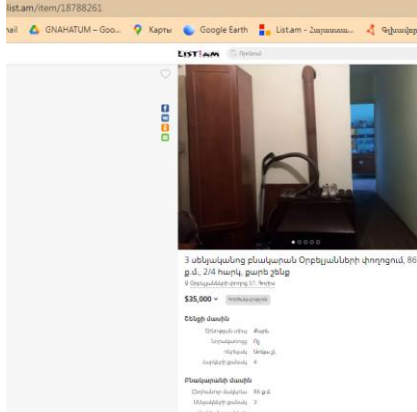
Համեմատական տվյալներ



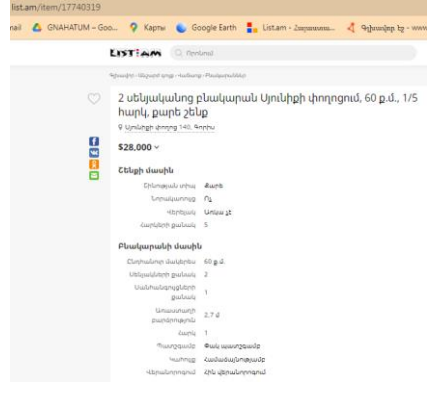
<https://www.list.am/item/18411965>



<https://www.list.am/item/18788261>



<https://www.list.am/item/17740319>



Գնահատվող բնակարանի 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 մակերեսների մեծության
N3	ըստ հարկայնության (ներառում է հարկերի տարբերությունը)
N4	ըստ ներքին հարդարման (հաշվարկված է բնակարանների ներքին հարդարումների տարբերությունները)
N5	ըստ տեղակայման և տեղադրության (ներառում է գնային գոտիականության տարբերության շենքի դիրքը շրջապատի նկատմամբ)
N6	ըստ շենքի տիպի (շենքերի կոնստրուկտիվ էլեմենտների տարբերությունները)
N7	ըստ տրանսպորտային մատչելիության

ԱՂՅՈՒՍԱԿ 4

ճշգրտման գործակիցները	Ելակետային արժեքները (դր/քմ)		
Հ/Հ	213 564	159 302	181 667
N1	-5%	-5%	-5%
ճշգրտված արժեքը (դր/քմ)	(10678)	(7965)	(9083)
N2	5%	10%	0%
ճշգրտված արժեքը (դր/քմ)	10144	15134	0
N3	-5%	-5%	0%
ճշգրտված արժեքը (դր/քմ)	(10144)	(7567)	0
N4	5%	5%	10%
ճշգրտված արժեքը (դր/քմ)	10144	7567	17258
N5	-10%	5%	10%
ճշգրտված արժեքը (դր/քմ)	(20289)	7567	17258
N6	-10%	-10%	-10%
ճշգրտված արժեքը (դր/քմ)	(20289)	(15134)	(17258)
N7	0%	10%	0%
ճշգրտված արժեքը (դր/քմ)	0	15134	0
Հաշվարկային արժեքը (դր/քմ)	172 453	174 038	189 842
ՄԻՋԻՆԱՑՎԱԾ (դր/քմ)	178,778		

ՕԳՏԱԳՈՐԾՎԱԾ ԳՈՐԾԱԿԻՑՆԵՐԸ ՍՏԱՑԿԵԼ ԵՆ ՇՈՒԿԱՅԻ ՎԵՐԼՈՒԾՈՒԹՅԱՆ և ՌԻՍԿՆԱՍԻՐՈՒԹՅԱՆ ԱՐԴՅՈՒՆՔՈՒՄ:

Գնահատման ներկայացված բնակարանի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքը հաշվարկվում է հետևյալ բանաձևով՝

$$C = N \times S$$

որտեղ՝

N – գնահատվող բնակարանի 1 քմ-ի հաշվարկային շուկայական արժեքն է (ՀՀ դրամ),
S – գնահատվող բնակարանի մակերեսն է (քմ),

Գնահատման ներկայացված բնակարանի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքը համեմատական մոտեցումով կկազմի՝

$$C_{շուկ.} = N \times S = 178,778 \times 58 = 10,369,096 \text{ ՀՀ դրամ}$$

կլորացված՝ 10,400,000(տասը միլիոն չորս հարյուր հազար) ՀՀ դրամ:

2.2. ԵԿԱՍՏԱՅԻՆ ՄՈՏԵՑՈՒՄ

Եկամտային մոտեցման շրջանակներում գնահատման արդյունքների ստացման համար կիրառվում են տարբեր մեթոդներ, որոնց ընդհանրությունը կայանում է նրանում, որ արժեքը որոշվում է փաստացի կամ կանխատեսվող եկամուտների վրա, որոնք ստանում է կամ կարող է ստանալ իրավունքի սեփականատերը: Ներդրումային սեփականության դեպքում այդպիսի եկամուտը կարող է հանդես գալ վարձավճարը, իսկ սեփականատիրոջ կողմից անշարժ գույքը զբաղեցնելու պարագայում այն կարող է հանդիսանալ ենթադրյալ վարձավճար (կամ խնայված վարձավճար)՝ հաշվի առնելով նմանատիպ շինության վարձակալության դեպքում սեփականատիրոջ կրած ծախսերը:

Հաշվի առնելով կանխատեսվող եկամուտների կայունությունը (աննշան փոփոխությունը), կիրառվել է եկամտային մոտեցման կապիտալիզացիայի մեթոդը, որի հաշվարկը նախատեսում է (գնահատման ամսաթվից մեկ տարվա կտրվածքով) պոտենցիալ համախառն կամ, իրական համախառն, զուտ գործառնական եկամուտների կանխատեսում (հաշվարկում) և դիսկոնտավորման դրույքաչափի որոշում: Շուկայական արժեքը հաշվարկվում է տարեկան եկամուտների կապիտալավերածման արժեք նվազեցված վերանորոգման և կահավորման ծախսեր: 13 արտահայտությամբ ներկայացված է անշարժ գույքի շուկայական արժեքի հաշվարկման բանաձևը՝

$$U = E / R ,$$

Ա-ն՝ կապիտալավերածված արժեքն է,

Ե-ն՝ տարեկան զուտ գործառնական եկամուտն է ("մաքրված բոլոր ծախսերից),

Գ-ն դիսկոնտավորման դրույքաչափն է:

Այս մեթոդը կիրառելիս, նախ անհրաժեշտ է որոշել գնահատվող գույքի շուկայական վարձավճարը: Շուկայական վարձավճարը հաշվարկային դրամական մեծություն է, որով հավանաբար կիրականացվեր գնահատման ամսաթվի դրությամբ, շահագրգիռ կողմերի միջև, բաց և մրցակցային շուկայում, գնահատվող օբյեկտի փոխանցումը վարձակալական հիմունքներով, որի պարագայում կողմերից յուրաքանչյուրը իրազեկված լինելով գործում է ողջամտորեն և առանց հարկադրանքի:

Շուկայական վարձավճարը հաշվարկելիս գնահատվող գույքը դիտարկվում է որպես վերանորոգված և կահավորված անշարժ գույք: Ուսումնասիրելով ազատ շուկայում, տվյալ գնատարածքային գոտում, հարակից փողոցներում ներկայումս տարբեր տևողությամբ վարձակալված և առաջարկվող նմանատիպ վերջին վեց ամսվա անշարժ գույքի վարձակալական վճարների մասին տեղեկատվությունը՝ www.list.am, www.Bnakaran.com, www.myrealty.am, www.acernrealty.am, www.erkirrealty.am, www.estate.am և մի շարք այլ կայքերը, որոնք ներկայացված են աղյուսակ 5-ում:

Աղյուսակ 6-ում ներկայացված է գնահատվող անշարժ գույքի վարձավճարի շուկայական արժեքի հաշվարկը:

ԱՂՅՈՒՄԱԿ 5

Հ/Հ	Համեմատվող հատկանիշները	ՀՀ Սյունիքի մարզ, ք. Գորիս, Մ. Խորենացի փ.	ՀՀ Սյունիքի մարզ, ք. Գորիս, Սյունիքի փ. Կենտրոնական փ.	ՀՀ Սյունիքի մարզ, ք. Գորիս, Սյունիքի 14
1	Նպատակային նշանակությունը	բնակելի	բնակելի	բնակելի
2	Օգտագործման նպատակը	բնակարան	բնակարան	բնակարան
3	Մակերեսը (քմ)	74,00	45,00	100,00
4	Բարձրությունը (մ)	2,70	2,7մ	2,7մ
5	Հարկայնությունը	7/4h	5/1h	5/5h
6	Ներքին հարդարանքը և կահավորումը	միջինից ցածր	լավ	միջին
7	Շենքի տիպը	ե/բետոն	քար	քար
8	Տրանսպորտային մատչելիությունը	միջին	լավ	լավ
9	Վարձակալության առաջարկի ժամկետը և ինֆորմացիայի աղբյուրը	առաջարկ 01.2023թ. List.am	առաջարկ 01.2023թ. List.am	առաջարկ 01.2023թ. List.am
10	Ամսեկան վարձավճարը (դրամ)	55 000	70 000	100 000
11	Վարձավճարը (դրամ/քմ)	743	1 556	1 000

Գնահատման ներկայացված բնակարանի վարձակալության ներկայացված 1մ² արժեքի հաշվարկը ճշգրտման գործակիցների միջոցով բերված է աղյուսակ 6-ում, որտեղ հաշվի են

առնվել հետևյալ ճշգրտման գործակիցները.

N1	ըստ շուկայի վիճակի և վարձակալության պայմանների (ներառված է ԱԳ շուկայում առաջարկ հանդիսացող տվյալների սակարկելիության աստիճանը)
N2	ըստ մակերեսների մեծության
N3	ըստ հարդարման և կահավորման (հաշվարկված է բնակարանների մերքին հարդարումների և կահավորումների տարբերությունները)
N4	ըստ հարկայնության (ներառում է հարկերի տարբերությունները)
N5	ըստ շենքի տիպի (շենքերի կոնստրուկտիվ էլեմենտների տարբերությունները)
N6	ըստ տրանսպորտային մատչելիության
N7	ըստ տեղակայման և տեղադրության (ներառում է գնային գոտիականության տարբերության շենքի դիրքը շրջապատի նկատմամբ)

ԱՂՅՈՒՄԱԿ 6

Ճշգրտման գործակիցները	Ելակետային արժեքը դր/քմ		
Հ/Հ	743	1 556	1 000
N1	-10%	-10%	-10%
Ճշգրտված արժեքը (դր/քմ)	(74)	(156)	(100)
N2	10%	-10%	20%
Ճշգրտված արժեքը (դր/քմ)	67	(140)	180
N3	10%	-5%	5%
Ճշգրտված արժեքը (դր/քմ)	67	(70)	45
N4	-5%	0%	5%
Ճշգրտված արժեքը (դր/քմ)	(33)	0	45
N5	0%	-10%	-10%
Ճշգրտված արժեքը (դր/քմ)	0	(140)	(90)
N6	10%	0%	0%
Ճշգրտված արժեքը (դր/քմ)	67	0	0
N7	20%	0%	0%
Ճշգրտված արժեքը (դր/քմ)	134	0	0
Հաշվարկային արժեքը (դր/քմ)	970	1050	1080
ՄԻՋԻՆԱՑՎԱԾ (դր/քմ)	1033		

ՕԳՏԱԳՈՐԾՎԱԾ ԳՈՐԾԱԿԻՑՆԵՐԸ ՍՏԱՑՎԵԼ ԵՆ ՎԱՐՉԱԿԱԼՈՒԹՅԱՆ ՇՈՒԿԱՅԻ ՎԵՐԼՈՒԾՈՒԹՅԱՆ և ՈՒՍՈՒՄՆԱՍԻՐՈՒԹՅԱՆ ԱՐԴՅՈՒՆՔՈՒՄ:

Հիմք ընդունելով վերոհիշյալը՝ հաշվենք գնահատվող բնակարանի տարեկան գործառնական եկամուտը, որը որոշվում է հետևյալ բանաձևով.

$$E_p = N \times S \times 12, \text{ որտեղ}$$

E_p – վարձակալումից սպասվող տարեկան պոտենցիալ եկամուտն է,

N_v – ամսական վարձակալման նորման է,

S_T – բնակարանի ընդհանուր մակերեսն է:

$$E_p = 1033 \times 58 \times 12 = 718,968 \text{ ՀՀ դրամ}$$

Շուկայի ուսումնասիրությունը և ռիելթորական ընկերությունների հետ խորհրդակցության արդյունքները ցույց են տալիս, որ շուկայի վիճակից, տեղադրությունից և այլ հանգամանքներից կախված նրա թերբեռնվածությունը տարվա կտրվածքով կարող է կազմել 5 տոկոս (մեկ ամիս):

Ելնելով այս տվյալներից՝ բնակարանի տարեկան իրական համախառն եկամուտը կկազմի.

$$E_i = 718,968 \times 0.95 = 683,020 \text{ ՀՀ դրամ}$$

Գնահատվող տարածքի զուտ գործառնական եկամուտը հաշվարկելիս մեր կողմից

շահագործման և կառավարման տարեկան ծախսերը ընդունվել է **6,830** դրամ (տվյալ դեպքում իրական համախառն եկամտի 1%), եկամտահարկը ընդունվել է **68,302** դրամ (տվյալ դեպքում եկամտի 10%):

$$E_{\text{zut}} = 683,020 - 6,830 - 68,302 = 607,887 \text{ ՀՀ դրամ}$$

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

- ՎԵՐԼՈՒԾԱԿԱՆ (ԿՈՒՄՈՒԼԱՏԻՎ ԿԱՌՈՒՑՄԱՆ)
- ՇՈՒԿԱՅԱԿԱՆ ԽՏԱՑՄԱՆ (ԷՔՍՏՐԱԿՑԻԱՅԻ)
- ՀԻՓՈԹԵԲԱՅԻՆ-ՆԵՐԴՐՄԱՆ (ՓՈԽԱՌՈՒ ԿԱՊԻՏԱԼԻ ՕԳՏԱԳՈՐԾՄԱՆ)

Դիսկոնտավորման դրույքաչափը տոկոսադրույք է, որը կիրառվում է անշարժ գույքից տարեկան կտրվածքով ապագա եկամուտների հոսքը ընթացիկ արժեքի վերածման նպատակով, իր մեջ ներառելով կապիտալիզացիայից ստացված եկամուտը (դրամական միջոցների օգտագործման դիմաց վճարվող տոկոսաչափ, կապված կոնկրետ ժամանակամիջոցի և ռիսկերի գործոնների հետ) և կապիտալի վերադարձը (ներդրված սկզբնական գումարի մարումը):

Գնահատվող անշարժ գույքի առանձնահատկությունից ելնելով ընտրվել է դիսկոնտավորման դրույքաչափի հաշվարկման շուկայական խտացման՝ էքստրակցիայի եղանակը, որն իրենից ներկայացնում է դիտարկվող կամ ստացված դրույքաչափերի և եկամտաբերության հարաբերակցություն, որը կազմում է մոտ 5.5 %:

$$V = E_{\text{zut}} / R = 607,887 / 0.055 = 11,052,499 \text{ ՀՀ դրամ}$$

կամ կլորացված 11,100,000 (տասնմեկ միլիոն մեկ հարյուր հազար) ՀՀ դրամ:

Այսպիսով, գնահատման ներկայացված բնակարանի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքը գնահատման եկամտային մոտեցումով կազմում է **11,100,000 (տասնմեկ միլիոն մեկ հարյուր հազար) ՀՀ դրամ**

3. ԱՐԴՅՈՒՆՔՆԵՐԻ ՀԱՄԱՁԱՅՆԵՑՈՒՄ

Գնահատման ներկայացված բնակարանի շուկայական արժեքի գնահատման համար կիրառվեցին գնահատման համեմատական և եկամտային մոտեցումները: Երկու մոտեցումների կիրառման արդյունքում ստացանք հետևյալ արդյունքները.

- ՀԱՄԵՄԱՏԱԿԱՆ ՄՈՏԵՑՈՒՄ՝ **10,400,000 ՀՀ դրամ**
- ԵԿԱՄՏԱՅԻՆ ՄՈՏԵՑՈՒՄ՝ **11,100,000 ՀՀ դրամ**

Արդյունքների նման տարբերությունը գնահատման պրակտիկայում ընդունելի է՝ հարաբերական միջին շեղումը չի գերազանցում 20%: Հաշվի առնելով գնահատման երկու մոտեցումներում օգտագործված ելակետային տվյալների հավաստիության աստիճանները՝ ստացված արդյունքները կհամաձայնեցնենք 50% - 50% հարաբերությամբ:

$$C = 10,400,000 \times 50/100 + 11,100,000 \times 50/100 = 10,750,000 \text{ ՀՀ դրամ}$$

Այսպիսով, արդյունքների համաձայնեցումից հետո գնահատվող բնակարանի շուկայական արժեքը կազմեց կլորացված՝ **10,700,000 (տասը միլիոն յոթ հարյուր հազար) ՀՀ դրամ:**

ԱՄՓՈՓՈՒՄ

ՀՀ Սյունիքի մարզ, ք. Գորիս Կոմիտասի 26/3 հասցեում գտնվող բնակարանի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքը գնահատելիս, մեր կողմից կիրառվեց անշարժ գույքի շուկայական արժեքի գնահատման համեմատական և եկամտային մոտեցումները:

Համաձայն գնահատման ՀՀ Սյունիքի մարզ, ք. Գորիս Կոմիտասի 26/3 հասցեում գտնվող բնակարանի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքը առ 15.02.2023թ., կազմում է **10,700,000 (տասը միլիոն յոթ 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 ՆԿԱՏՄԱՄԲ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ ԹԻՎ 2556311 ՎԿԱՅԱԿԱՆ
2. ՀՀ Կառավարության 24.08.2022թ. N 1355-Ն որոշում, գնահատման ընդհանուր ստանդարտ
3. ՀՀ քաղաքացիական օրենսգիրք
4. "Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին ՀՀ օրենք
5. ԱԳ ԿՊԿ ՏԵՂԵԿԱԳՐԵՐ
6. ԱԳ ԱՌՈՒՎԱԾԱՌՔՆԵՐԻ ԵՎ ՎԱՐՁԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ՀԵՏ ԿԱՊՎԱԾ ՎԵՐ ԿԱՅՔԵՐ
7. ՀՀ կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի կողմից թողարկված տեղեկագրեր
8. ՌԵԼԹՈՐԱԿԱՆ ԳՐԱՍԵՆՅԱԿՆԵՐԻ ԿՈՂՄԻՑ ՏՐԱՄԱԴՐՎԱԾ ՏԵՂԵԿԱՏՎՈՒԹՅՈՒՆ
9. "ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՈՒՄ", Հ. Ս. ՀԱՐԻՍՈՆ
10. "ԵԿԱՄՏԱԲԵՐ ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՈՒՄ ԵՎ ՎԵՐԼՈՒԾՈՒԹՅՈՒՆ" ՋԵԿ ՖՐԻԴՄԱՆ, ՆԻԿՈԼԱՍ ՕՐԴՈՒԵՅ, 1997թ.

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 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:

ՀԱՐԳԱՆՔՆԵՐՈՎ՝

ՏՆՕՐԵՆ՝

Մ. Հակոբյան

ԳՆԱՀԱՏՈՂ՝

Բ. Եղիազարյան
Վկայական ԳԳ 2022-48



23.03.2023թ.

