



AMINTAS GROUP

ԵԶՐԱԿԱՅՈՒԹՅՈՒՆ

Գ/Վ-Լ 754

07.12.2023թ.

**«ՀՀ ԱՆ ՀԿԱԾ» Արարատի և Վայոց Ձորի մարզային
բաժնի, Վայոց Ձորի տարածաշրջանի բաժանմունք**

Համաձայն 11.07.2023թ.-ին կնքված թիվ ՀԿԱԾ-ԱՄԳ/ԱԳԳԾ-23/1 պայմանագրի և կատարումն Ձեր 01.11.2023թ. թիվ՝ 3571 (կատարողական վարույթ՝) գրության, Ձեզ ենք ներկայացնում ՀՀ Վայոց Ձորի մարզ, ք. Եղեգնաձոր Անդրանիկի փողոց 17 շենքի թիվ 38 հասցեում գտնվող բնակարանի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքի գնահատման հաշվետվությունը:

Գնահատման ներկայացված անշարժ գույքը (անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վկայական թիվ՝ 2682714, տրված՝ 01.06.2011թ.) սեփականության իրավունքով պատկանում է

Համաձայն գնահատման ՀՀ Վայոց Ձորի մարզ, ք. Եղեգնաձոր Անդրանիկի փողոց 17 շենքի թիվ 38 հասցեում գտնվող բնակարանի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքը առ 10.11.2023թ., կազմում է **22,900,000 (քսաներկու միլիոն ինը հարյուր հազար)** ՀՀ դրամ:

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

ՀԱՐԳԱՆՔՆԵՐՈՎ՝

ՏՆՕՐԵՆ՝

Մ. ՀԱԿՈԲՅԱՆ


ԳՆԱՀԱՏՈՂ՝

Հ. ՊԵՏՐՈՍՅԱՆ

Վկայական ԳԳ-2023-12

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

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

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

07.12.2023թ.

ՀԱՍՏԱՏՈՒՄ ԵՄ
ԳՈՐԾԱԴԻՐ ՏՆՕՐԵՆ՝

Ս. ՀԱԿՈՒՅԱՆ

ՏԻՏՂՈՍԱՅՈՒՑԱԿ

ՇՈՒԿԱՅԱԿԱՆ ԱՐԺԵՔԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆ

ԳՆԱՀԱՏՎՈՂ
ԳՈՒՅՔԻ
ԱՆՎԱՆՈՒՄ

Բնակարան

ՀԱՍՑԵ

ՀՀ Վայոց Ձորի մարզ, ք. Եղեգնաձոր
Անդրանիկի փողոց 17 շենքի թիվ 38

ՊԱՏՎԻՐԱՏՈՒ

«ՀՀ ԱՆ ՀԿԱԾ» Արարատի և Վայոց Ձորի
մարզային բաժնի, Վայոց Ձորի
տարածաշրջանի բաժնի

ՍԵՓԱԿԱՆԱՏԵՐ


ԳՆԱՀԱՏՈՂ

Հայկ Պետրոսյան
վկայական ԳԳ-2023-12

ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ
ԱՄՍԱԹԻՎԸ

10.11.2023թ.

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

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

ԲՈՎԱՆԴԱԿՈՒԹՅՈՒՆ

Եզրակացություն -----		1
Տիտղոսացուցակ -----		2
Բովանդակություն -----		3
1.	Գնահատման առաջադրանք -----	4
1.1	Գնահատողի տվյալները -----	4
1.2	ԳՆԱԴԱՏՎՈՂ ԳՈՒՅՔԻ ՆՈՒՅՆԱԿԱՆԱՑՄԱՆ ՏՎՅԱԼՆԵՐ -----	4
1.3	ԳՆԱԴԱՏՄԱՆ ԴԻՄՔ -----	4
1.4	ԳՆԱԴԱՏՄԱՆ ԱՄՍԱԹԻՎ -----	4
1.3	ԳՆԱԴԱՏՄԱՆ ՆՊԱՏԱԿԱԿՈՎ ՆԵՐԿԱՅԱՑՎԱԾ ՓԱՏՏԱԹՂԹԵՐԻ ՑԱՆԿ	4
1.4	ԳՆԱԴԱՏՄԱՆ ՆՊԱՏԱԿԸ -----	4
1.5	ԳՆԱԴԱՏՎՈՂ ԳՈՒՅՔԻ ԻՐԱՎԱԿԱՆ ՓԱԹԵԹ -----	4
1.6	Գնահատման նպատակը -----	4
1.7	ԳՆԱԴԱՏՄԱՆ ԳՈՐԾԱՌՈՒՅԹԸ -----	5
1.8	Գնահատման աշխատանքների ընթացակարգը -----	5
1.9	Անշարժ գույքի գտնվելու վայրը -----	5
1.10	Անշարժ գույքի նկարագրությունը -----	6
1.11	Լավագույն և առավել արդյունավետ օգտ. տարրերակ -----	7
1.12	Գնահատման մոտեցումների նկարագր. և ընտրություն -----	7
1.12.1	Գնահատման ծախսային մոտեցում -----	7
1.12.2	Գնահատման համեմատական մոտեցում -----	8
1.12.3	Գնահատման եկամտային մոտեցում -----	9
2.	Շուկայական արժեքի հաշվարկ -----	10
2.1	Համեմատական մոտեցում -----	10
2.1	Եկամտային մոտեցում -----	12
3.	Արդյունքների համաձայնեցում -----	15
Ամփոփում -----		15
ԱԳ գնահատման համար օգտագործված փաստաթղթերի, զրականության և տեղեկատվության աղբյուրների ցանկ -----		17
Սահմանափակումներ և հատուկ պայմաններ -----		17
Հավելվածներ -----		18

1. ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԱՌԱՋԱՂՈՒՄՆԵՐԸ

Պատվիրատուի կողմից գնահատողին ներկայացվող առաջադրանք, որում արտացոլվում են գնահատվող օբյեկտի նույնականացման տվյալները, գնահատման նպատակով ներկայացված փաստաթղթերի ցանկը, ինչպես նաև գնահատման նպատակը, գնահատման գործառույթը և գնահատվող օբյեկտի նկատմամբ իրավունքների տեսակը:

1.1 ԳՆԱՀԱՏՈՂ ՄԱՍՆԱԳԵՏԻ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ

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

ԱՂՅՈՒՄԱԿ 1

Ա.Ա.Գ.	ՈՐԱԿԱՎՈՐՄԱՆ ԵՎ ՄԱՍՆԱԳԻՏԱԿԱՆ ԿՐԹՈՒԹՅԱՆ ՎԵՐԱԲԵՐՅԱԼ ՓԱՍՏԱԹՈՒՂ
Հայկ Պետրոսյան	ԳՆԱՀԱՏՈՂ (ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՈՂԻ ՎԿԱՅԱԿԱՆ № ԳԳ-2023-12)

Գնահատող մասնագետի որակավորման վերաբերյալ վկայականը կցված է հաշվետվությանը:

1.2 ԳՆԱՀԱՏՎՈՂ ԳՈՒՅՔԻ ՆՈՒՅՆԱԿԱՆԱՑՄԱՆ ՏՎՅԱԼՆԵՐ

Տվյալ հաշվետվության գնահատման առարկան ՀՀ Վայոց Ձորի մարզ, ք. Եղեգնաձոր Անդրանիկի փողոց 17 շենքի թիվ 38 հասցեում գտնվող անշար գույքն է:

1.3. ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԻՄՔԸ

Գնահատման համար հիմք է հանդիսանում 11.07.2023թ.-ին կնքված թիվ ՀԿԱԾ-ԱՍԳ/ԱԳԳԾ-23/1 (գրանցված՝ ք.Երևան Հալաբյան 41^ա) պայմանագիրը և 01.11.2023թ. թիվ՝ 3571 (կատարողական վարույթ՝) գրությունը:

1.4. ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԱՄՍԱԹԻՎԸ

Գնահատման ներկայացված անշարժ գույքը տեղազննվել է 10.11.2023թ.-ին, իսկ գնահատման հաշվետվությունը կազմվել է 07.12.2023թ.-ին: Գնահատվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը սահմանվելու է 10.11.2023թ.-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՝ 2682714, տրված՝ 01.06.2011թ.) սեփականության իրավունքով պատկանում է քաղաքացի

1.6. ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՆՊԱՏԱԿԸ

Գնահատման խորհրդատվությունը համատեքստից դուրս կան այլ նպատակներով չօգտագործվելու համար պետք է հստակ նշվի գնահատման նպատակը, որի համար կատարվում է գնահատումը: Գնահատման նպատակը որոշում է օգտագործվող արժեքի տեսակը:

Գնահատման նպատակը վերոգրյալ հասցեում գտնվող անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքի 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 ԳՏԼՎԵԼՈՒ ՎԱՅՐԻ ՎԵՐԼՈՒԾՈՒԹՅՈՒՆԸ

Գնահատվող բնակարանը գտնվում է ՀՀ տարածքագնահատման գոտիականության 11-րդ գնային գոտում:

ԳՈՏԻՆ	ԳՈՏԻՎԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ՇԵՆՔԵՐԻ ԳՈՐԾԱԿԻՑԸ	ԳՈՏԻՎԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ՀՈՂԵՐԻ ԳՈՐԾԱԿԻՑԸ	ԱՂՅՈՒՄԱԿ 2
			ՀՈՂԱՄԱՍԻ ԿԱՂԱՍՏՐԱՅԻՆ ԱՐԺԵՔԸ
XI	0,1969	0,01346	4 441,80

<https://www.google.com/maps/place/39%C2%B045'24.9%22N+45%C2%B019'54.7%22E/@39.7569071,45.3305625,442m/data=!3m2!1e3!4b1!4m4!3m3!8m2!3d39.756905!4d45.33185?hl=hy&entry=ttu>

Գնահատվող գույքի գտնվելու վայրը



1.10. ԳՆԱԴԱՏՄԱՆ ՆԵՐԿԱՅԱՑՎԱԾ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՐԱԳՐՈՒԹՅՈՒՆԸ

Անվանումը	Բնակարան
Հասցեն	ՀՀ Վայոց Ձորի մարզ, ք. Եղեգնաձոր Անդրանիկի փողոց 17 շենքի թիվ 38
Վկայականի համարը և տրման ամսաթիվը	թիվ 2682714, տրված՝ 01.06.2011թ.
Սեփականատեր	սեփականություն
Իրավունքի տեսակը	4/4 հ
Հարկայնությունը	ե/բետոնյա սալեր
Շենքի պատերը	ե/բետոնյա սալեր
Միջհարկային ծածկը	մոտ 2.7 մ.
Առաստաղի բարձրությունը	94 քմ
Մակերեսը	4
Սենյակների թիվը	Մուտքի դուռը՝ մետաղական, ներսի դռները՝ փայտյա
Դռները	փայտյա
Պատուհանները	մանրատախտակ
Հատակը	ներկանյութ
Պատերը	հատակը՝ կերամիկական սալիկ, պատերը՝ յուղաներկ
Սանհանգույց	հատակը՝ կերամիկական սալիկ, պատերը՝ յուղաներկ
Լոգարան	առկա է
Ջրամատակարարում	առկա է
Էլեկտրամատակարարում	առկա է
Գազ	---
Վթարայնության կարգ	-
Լրացուցիչ նշումներ	4.միջին վիճակ
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	
Տրանսպորտային մատչելիությունը	լավ

Անշարժ գույքի լուսանկարները



1.11. ԼԱՎԱԳՈՒՅՆ ԵՎ ԱՌԱՎԵԼ ԱՐԴՅՈՒՆԱՎԵՏ ՕԳՏԱԳՈՐԾՍԱՆ 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:

Գնահատողի կարծիքով գնահատման ներկայացրած անշարժ գույքի համար լավագույն և առավել արդյունավետ տարբերակը՝ բնակարան է:

1.12. ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՄՈՏԵՑՈՒՄՆԵՐԻ ՀԱՍՏՈՒՑ ԵՎ ԸՆՏՐՈՒԹՅՈՒՆԸ

Անշարժ գույքի գնահատման 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 նախագծմունը, 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 անշարժ 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 ՉԱՄՅԱՏՄԱՆ ՀԱՄԵՄԱՏԱԿԱՆ ՄՈՏԵՑՈՒՄ

Համեմատական մոտեցման կիրառման դեպքում արժեքը որոշվում է գնահատվող օբյեկտը նույնական կամ համադրելի (մանատիպ) 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 :

Հինք ընդունելով վերոհիշյալը՝ գնահատողն ունի բավարար քանակությամբ հավաստի 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 ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԵԿՎՍՏԱՅԻՆ 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 դրույթաչափի որոշում,

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

Դիսկոնտավորման դրույթաչափը 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 դրույթաչափերի ընդունման կամ հաշվարկման տարածված մեթոդները հետևյալն են՝

ա. Կապիտալի գնագոյացման մոդել (CAPM),

բ. կապիտալի նկատմամբ միջին կշռված ծախսեր (WACC) ,

գ. դիտարկվող կամ ստացված դրույթաչափերի և եկամտաբերության հարաբերակցություն,

դ. Կունուլյատիվ մեթոդ

Եկամտի կապիտալիզացիայի մեթոդ

Որոշ դեպքերում երկարաժամկետ կամ անորոշ ժամկետով օբյեկտների համար ԴՀԴ մեթոդը կարող է տերմինալային (մնացորդային, հետկանխատեսային) արժեք ներառել, որը ներկայացնում է գնահատվող օբյեկտի արժեքը կանխատեսվող ժամանակահատվածի վերջում: Այլ դեպքերում գնահատվող օբյեկտի արժեքը կարող է հաշվարկվել բացառապես օգտագործելով վերջնական արժեքը, առանց հստակ կանխատեսման ժամանակաշրջանի: Այն երբեմն կոչվում է 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, երբեմն սա կոչվում է եկամտի կապիտալիզացիայի մեթոդ:

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

2. ՇՈՒԿԱՅԱԿԱՆ ԱՐԺԵՔԻ ՀԱՇՎԱՐԿ

2.1. ՀԱՄԵՄԱՏԱԿԱՆ ՄՈՏԵՑՈՒՄ

Համեմատական մոտեցման կիրառմամբ անշարժ գույքի գնահատումը իրականացվում է հետևյալ փուլերով.

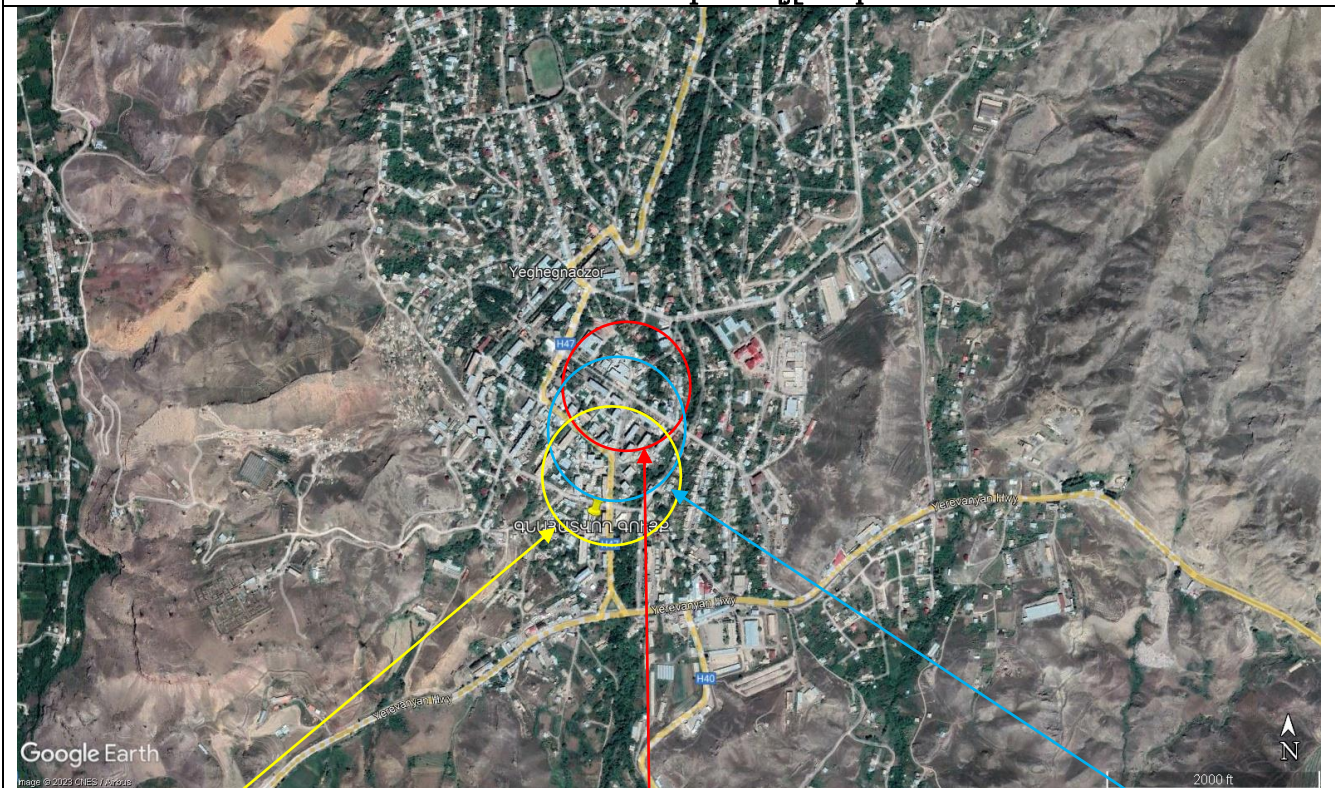
- 1) համանման և համադրելի օբյեկտների շուկայի ուսումնասիրություն,
- 2) համանման և համադրելի անշարժ գույքի համար շուկայական տվյալների հավաքագրում, մշակում և արժանահավատ տեղեկատվության ընտրություն,
- 3) համեմատության համապատասխան միավորի որոշում,
- 4) համեմատության անհրաժեշտ տարրերի առանձնացում,
- 5) համեմատության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

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 կանոնալ 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:

Տվյալ դեպքում համեմատական մոտեցման համար որպես սկզբնական տվյալներ մեր կողմից հիմք է հանդիսացել 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, cadastre.am, 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:

Գ/Գ	Համեմատվող հատկանիշները	ք. Եղեգնաձոր, Միկոյան 18	ք. Եղեգնաձոր, Կենտրոնական մաս	ք. Եղեգնաձոր, Կենտրոնական մաս
1	Նպատակային նշանակությունը	բնակելի	բնակելի	բնակելի
2	Օգտագործման նպատակը	բնակարան	բնակարան	բնակարան
3	Մակերեսը (քմ)	80.00	72.00	76.00
4	Բարձրությունը (մ)	2.70	2.70	2.75
5	Հարկայնությունը	5/2h	5/3h	3/2h
6	Ներքին հարդարանքը (վիճակը)	միջին	միջին	միջինից բարձր
7	Շենքի տիպը	քար	քար	ե/ք սալեր
8	Տրանսպորտային մատչելիությունը	լավ	լավ	լավ
9	Առաջարկի կամ վաճառքի ամսաթիվը և ինֆորմացիայի աղբյուրը	առաջարկ 11.2023թ. List.am	առաջարկ 12.2023թ. List.am	առաջարկ 12.2023թ. List.am
10	Վաճառքի գինը (դրամ)	23,300,000	22,000,000	21,000,000
11	Շուկայական արժեքը (դրամ/քմ)	291,250	305,556	276,316

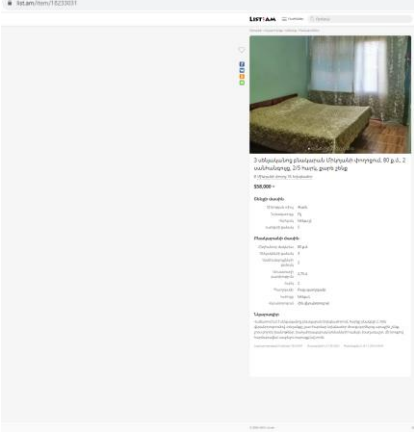
Համեմատական տվյալներ

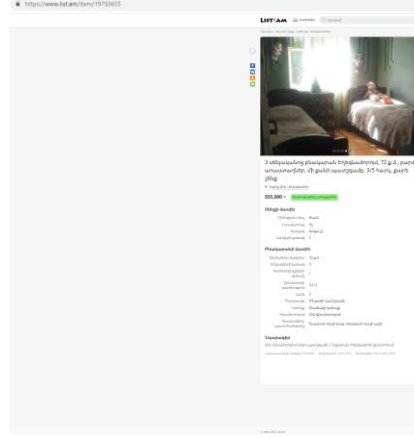


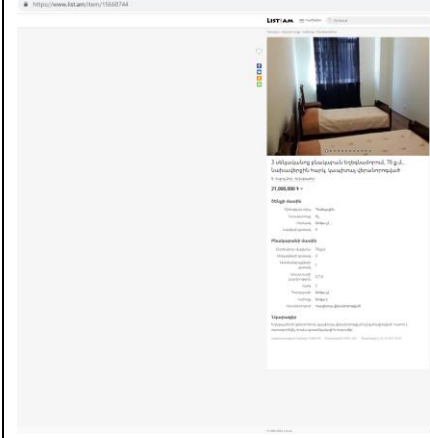
1-ին համեմատական տվյալ

2-րդ համեմատական տվյալ

3-րդ համեմատական տվյալ







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	291,250	305,556	276,316
N1	-5%	-5%	-5%
ճշգրտված արժեքը (դր/քմ)	(14563)	(15278)	(13816)
N2	0%	0%	0%
ճշգրտված արժեքը (դր/քմ)	0	0	0
N3	-5%	-5%	-5%
ճշգրտված արժեքը (դր/քմ)	(13834)	(14514)	(13125)
N4	0%	0%	-5%
ճշգրտված արժեքը (դր/քմ)	0	0	(13125)
N5	5%	0%	0%
ճշգրտված արժեքը (դր/քմ)	13834	0	0
N6	-10%	-10%	0%
ճշգրտված արժեքը (դր/քմ)	(27669)	(29028)	0
N7	0%	0%	0%
ճշգրտված արժեքը (դր/քմ)	0	0	0
Հաշվարկային արժեքը (դր/քմ)	249,019	246,736	236,250
Միջին ԱՅՎԱԾ (դր/քմ)	244,002		

ՕԳՏԱԳՈՐԾՎԱԾ ԳՈՐԾԱԿԻՑՆԵՐԸ ՍՏԱՅԿԵԼ ԵՆ ՇՈՒԿԱՅԻ ՎԵՐԼՈՒԾՈՒԹՅԱՆ և ՈՒՍՈՒՄՆԱՍԻՐՈՒԹՅԱՆ 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`

$$C_{շուկ.} = N \times S = 94 \times 244,002 = 22,936,152 \text{ ՀՀ դրամ}$$

կլորացված` 22,900,000 (քսաներկու միլիոն ինը հարյուր հազար) ՀՀ դրամ:

ԱՍՓՈՓՈՒՄ

ՀՀ Վայոց Ձորի մարզ, ք. Եղեգնաձոր Անդրանիկի փողոց 17 շենքի թիվ 38 հասցեում գտնվող բնակարանի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքը գնահատելիս, մեր կողմից կիրառվեց անշարժ գույքի շուկայական արժեքի գնահատման համեմատական մոտեցումը:

ՀՀ Վայոց Ձորի մարզ, ք. Եղեգնաձոր Անդրանիկի փողոց 17 շենքի թիվ 38 հասցեում գտնվող բնակարանի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքը առ 10.11.2023թ., կազմում է **22,900,000 (քսաններկու միլիոն ինը հարյուր հազար)** ՀՀ դրամ:

Ըստ գնահատողի մասնագիտական կարծիքի ստացված արժեքը իանգամայն իրատեսական է:

**ԱՆՇԱՐՇ ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՕԳՏԱԳՈՐԾՎԱԾ ՓԱՍՏԱԹՂԹԵՐԻ,
ԳՐԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ԵՎ ՏԵՂԵԿԱՏՎՈՒԹՅԱՆ ԱՂԲՅՈՒՐՆԵՐԻ ՑԱՆԿԸ**

1. ԱՆՇԱՐՇ ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՏՄԱՍԲ ԻՐԱՎՈՒՆԵՔՆԵՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ ԹԻՎ 2682714 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 ԱՌՈՒՎԱՃԱՌՔՆԵՐԻ ԵՎ ՎԱՐՉԱԿԱԼՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ՀԵՏ ԿԱՊՎԱԾ ՎԵՐ ԿԱՅՔԵՐ
7. ՀՀ կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի կողմից թողարկված տեղեկագրեր
8. ՌԻԵԼՏՈՐԱԿԱՆ ԳՐԱՍԵՆՅԱԿՆԵՐԻ ԿՈՂՄԻՑ ՏՐԱՄԱԴՐՎԱԾ ՏԵՂԵԿԱՏՎՈՒԹՅՈՒՆ
9. "ԱՆՇԱՐՇ ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՈՒՄ", Հ. Ս. ՀԱՐԻՍՈՆ
10. "ԵԿԱՄՏԱԲԵՐ ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՈՒՄ ԵՎ ՎԵՐԼՈՒԾՈՒԹՅՈՒՆ" ՋԵԿ ՖՐԻՂՄԱՆ, ՆԻԿՈԼԱՍ ՕՐԴՈՒԵՅ, 1997թ.

ՍԱՀՄԱՆԱՓՈՒԽՆԵՐ ԵՎ ՀԱՏՈՒԿ ՊԱՅՄԱՆՆԵՐ

Այս սահմանափակումները և պայմանները հանդիսանում են սույն հաշվետվության անբաժանելի 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՝

Հ. ՊԵՏՐՈՍՅԱՆ

Վկայական ԳԳ-2023-12

07.12.2023թ.