



## ԵԶՐԱԿԱՑՈՒԹՅՈՒՆ

Գ/Վ-ԲԳ07  
02.02.2024թ.

### «ՀՀ ԱՆ ՀԿԱԾ» Կենտրոն, Նորք-Մարաշ և Էրեբունի-Նուբարաշեն բաժին

Համաձայն 11.07.2023թ.-ին կնքված թիվ ՀԿԱԾ-ԱՄԳ/ԱԳԳԾ-23/1 պայմանագրի և կատարումն Ձեր 18.10.2023թ. թիվ Եա 11035/02 (կատարողական վարույթ) գրության, Ձեզ ենք ներկայացնում Երևան, Կենտրոն Իսրաելյան փողոց 43 շենք թիվ 44 հասցեում գտնվող բնակարանի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքի գնահատման հաշվետվությունը:

Գնահատման ներկայացված անշարժ գույքը (անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վկայական թիվ 16102017-01-0033, հաստատված՝ 16.10.2017թ.) սեփականության իրավունքով պատկանում է

Համաձայն գնահատման Երևան, Կենտրոն Իսրաելյան փողոց 43 շենք թիվ 44 հասցեում գտնվող բնակարանի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքը առ 23.01.2024թ., կազմում է **60,900,000 (վաթսուն 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. Ղասաբյան  
Վկայական ԳԳ-2022-65



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

02.02.2024թ.

ՀԱՍՏԱՏՈՒՄ ԵՄ  
ԳՈՐԾԱԴԻՐ ՏՆՕՐԵՆ՝




Մ. ՀԱԿՈՔՅԱՆ

# ՏԻՏՂՈՍԱՅՈՒՑԱԿ

## ՇՈՒԿԱՅԱԿԱՆ ԱՐԺԵՔԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆ

ԳՆԱՀԱՏՎՈՂ ԳՈՒՅՔԻ ԱՆՎԱՆՈՒՄ:	Բնակարան
ՀԱՍՑԵ	Երևան, Կենտրոն իսրաելյան փողոց 43 շենք թիվ 44
ՊԱՏՎԻՐԱՏՈՒ	«ՀՀ ԱՆ ՀԿԱԾ» Կենտրոն, Նորք- Մարաշ և Էրեբունի-Նուբարաշեն բաժին
ՍԵՓԱԿԱՆԱՏԵՐ	
ԳՆԱՀԱՏՈՂ	Հայկ Ղասաբյան
ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԱՄՍԱԹԻՎԸ	Վկայական ԳԳ-2022-65 23.01.2024թ.

Արցախի փողոց 23/6  
«ՏՈՒՆ ԴԵՊՈ» համալիր  
Էլ. փոստ [amintasgroup@mail.ru](mailto:amintasgroup@mail.ru)

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

2024 Անշարժ գույքի գնահատման հաշվետվություն



# ԲՈՎԱՆՆԴԱԿՈՒԹՅՈՒՆ

Եզրակացություն -----	1
Տիտղոսացուցակ -----	2
Բովանդակություն -----	3
<b>1.1</b> Չնահատվող առարկան -----	4
<b>1.2</b> Չնահատող մասնագետի տվյալները -----	4
<b>1.3</b> Չնահատման հիմքը -----	4
<b>1.4.</b> Չնահատման ամսաթիվը -----	4
<b>1.5</b> Չնահատվող ԱԳ իրավական փաթեթը -----	4
<b>1.6</b> Չնահատման նպատակը և առաջադրանքը -----	4
<b>1.7</b> Չնահատման գործառույթը -----	5
<b>1.8</b> Չնահատման գործընթացը -----	5
<b>1.9</b> Անշարժ գույքի գտնվելու վայրի վերլուծություն -----	5
<b>1.10</b> Չնահատման ներկայացված ԱԳ նկարագրությունը -----	6
<b>1.11</b> Լավագույն և առավել արդյունավետ օգտ. տարբերակ -----	8
<b>1.12</b> Չնահատման մոտեցումների նկարագր.-ը և ընտրությունը -----	8
<b>1.12.1</b> Չնահատման ծախսային մոտեցում -----	9
<b>1.12.2</b> Չնահատման համեմատական մոտեցում -----	10
<b>1.12.3</b> Չնահատման եկամտային մոտեցում -----	11
<b>2.</b> Շուկայական արժեքի հաշվարկ -----	12
<b>2.1</b> Համեմատական մոտեցում -----	12
<b>2.2</b> Եկամտային մոտեցում -----	14
<b>3.</b> Արդյունքների համաձայնեցում -----	16
Ամփոփում -----	16
ԱԳ Չնահատման համար օգտագործված փաստաթղթերի, գրականության և տեղեկատվության աղբյուրների ցանկ -----	17
Սահմանափակումներ և հատուկ պայմաններ -----	18
Հավելվածներ -----	19

## 1. **ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԱՌԱՋԱԴՐԱՆՔԸ**

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. **ԳՆԱՀԱՏՎՈՂ ԱՌԱՐԿԱՆ**

Տվյալ հաշվետվության գնահատման առարկան Երևան, Կենտրոն Իսրաելյան փողոց 43 շենք թիվ 44 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

<b>Ա.Ա.Գ.</b>	<b>ՈՐԱԿԱՎՈՐՄԱՆ ԵՎ ՄԱՍՆԱԳԻՏԱԿԱՆ ԿՐԹՈՒԹՅԱՆ ՎԵՐԱԲԵՐՅԱԼ ՓԱՍՏԱԹՈՒՂԹ</b>
Հայկ Ղասաբյան	ԳՆԱՀԱՏՈՂ (ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՈՂԻ ՎԿԱՅԱԿԱՆ № ԳԳ-2022-65)

Գնահատող մասնագետի որակավորման վերաբերյալ վկայականը կցված է հաշվետվությանը:

### 1.3. **ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԻՍՔԸ**

Գնահատման համար հիմք է հանդիսանում 11.07.2022թ.-ին կնքված թիվ ՅԿԱԾ-ԱՄԳ/ԱԳԳԾ-23/1 (գրանցված՝ ք.Երևան Հալաբյան 41<sup>ա</sup>) պայմանագիրը և 18.10.2023թ. թիվ Եա 11035/02 (կատարողական վարույթ) գրությունը:

### 1.4. **ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԱՄՍԱԹԻՎԸ**

Գնահատման ներկայացված անշարժ գույքը տեղազննվել է 23.01.2024թ.-ին, իսկ գնահատման հաշվետվությունը կազմվել է 02.02.2024թ.-ին: Գնահատվող բնակարանի շուկայական արժեքը սահմանվելու է 23.01.2024թ.-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 16102017-01-0033, հաստատված՝ 16.10.2017թ.) սեփականության իրավունքով պատկանում է

### 1.6. **ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՆՊԱՏԱԿԸ (ԳՈՐԾԱՌՈՒՅԹԸ)**

Գնահատման նպատակը անշարժ գույքի բռնագանձման հետևանքով դրա իրացման համար է:

2024 Անշարժ գույքի գնահատման հաշվետվություն



**1.7. ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԱՐԺԵՔԻ ՏԵՍԱԿԸ**

Գնահատման արժեքի տեսակը 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:

**1.8. 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 տեղազննում (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 ԳՏՆՎԵԼՈՒ ՎԱՅՐԻ ՎԵՐԼՈՒԾՈՒԹՅՈՒՆ**

Գնահատվող բնակարանը գտնվում է ՀՀ տարածքագնահատման գոտիականության 2-րդ գնային գոտում:

ԱՂՅՈՒՄԱԿ 2

ԳՈՏԻՆ	ԳՈՏԻՎԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ՇԵՆՔԵՐԻ ԳՈՐԾԱԿԻՑԸ	ԳՈՏԻՎԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ՀՈՂԵՐԻ ԳՈՐԾԱԿԻՑԸ	ՀՈՂԱՄԱՍԻ ԿԱՂԱՍՏՐԱՅԻՆ ԱՐԺԵՔԸ
II	0,85	0,65	214 500,00

<https://www.google.com/maps/place/14+Dzoragyugh+1st+St,+Yerevan+0010/@40.1792808,44.5006662,245m/data=!3m1!1e3!4m6!3m5!1s0x406abcff01ef5ef:0x6dea9352235c8277!8m2!3d40.1790323!4d44.5003682!16s%2Fգ%2F11bw40fr0p?entry=ttu>

Գնահատվող գույքի գտնվելու վայրը




**1.10. ՉԱՐՅԱՏՄԱՆ ՆԵՐԿԱՅԱՑՎԱԾ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՐԱԳՐՈՒԹՅՈՒՆԸ**

Անվանումը	Բնակարան
Հասցեն	Երևան, Կենտրոն Իսրաելյան փողոց 43 շենք թիվ 44
Վկայականի համարը և տրման ամսաթիվը	16102017-01-0033, հաստատված՝ 16.10.2017թ
Սեփականատեր	
Իրավունքի տեսակը	ընդհանուր բաժնային սեփականություն
Հարկայնությունը	9/2h
Շենքի պատերը	երկաթ-բետոնյա սալեր
Միջհարկային ծածկը	երկաթ-բետոնյա սալեր
Առաստաղի բարձրությունը	2.7մ
Մակերեսը	79.8քմ (երկու սենյակ)
Դռները	մուտքի դուռը՝ մետաղյա, ներսի դռերը՝ փայտե
Պատուհանները	մետաղապլաստյա
Հատակը	միջանցքը, խոհանոցը՝ կերամիկական սալիկներ, սենյակները՝ մանրահատակ
Պատերը	միջանցքը, սենյակները՝ ներկանյութ և պաստառ, խոհանոցը՝ ներկանյութ և կերամիկական սալիկ
Սանհանգույց	հատակը և պատերը՝ հնաոճ կերամիկական սալիկ
Լոգարան	հատակը և պատերը՝ հնաոճ կերամիկական սալիկ
Ջրամատակարարում	առկա է
Էլեկտրամատակարարում	առկա է
Գազ	առկա է
Լրացուցիչ նշումներ	<b>Առկա է անհատական ջեռուցման համակարգ</b>
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	4. միջին վիճակ
Տրանսպորտային մատչելիությունը	միջինից բարձր

*Անշարժ գույքի լուսանկարները*



2024 Անշարժ գույքի գնահատման հաշվետվություն





**1.11. ԼԱՎԱԳՈՒՅՆ ԵՎ ԱՌԱՎԵԼ ԱՐԴՅՈՒՆԱՎԵՏ ՕԳՏԱԳՈՐԾՄԱՆ ՏԱՐԲԵՐԱԿ**

Լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործումն օգտագործման այն ձևն է, որը մասնակցի տեսանկյունից օբյեկտի համար ստեղծվում է ամենաբարձր արժեքը:

Առավել արդյունավետ օգտագործումը պետք է լինի ֆիզիկապես հնարավոր (եթե այդ հանգամանքը տեղին է), ֆինանսապես իրագործելի, իրավաբանորեն թույլատրված և հանգեցնի ամենաբարձր արժեքին: Ընթացիկ օգտագործումից տարբերվելու դեպքում օբյեկտի արդյունավետ օգտագործման նպատակով կատարված ծախսերը կազդեն արժեքի վրա:

Գնահատվող օբյեկտի առավել արդյունավետ օգտագործումը կարող է լինել նրա ներկայիս կամ ընթացիկ օգտագործումը, երբ այն օպտիմալ է օգտագործվում: Առավել արդյունավետ օգտագործումը կարող է տարբերվել իր ընթացիկ օգտագործումից, կամ կարող է իրենից ներկայացնել կանոնակարգված լիկվիդացում:

Գնահատվող օբյեկտի առավել արդյունավետ օգտագործումը, որը գնահատվել է առանձին, կարող է տարբերվել նրա առավել արդյունավետ օգտագործումից՝ որպես օբյեկտների խմբի մաս, երբ պետք է հաշվի առնվի խմբի ընդհանուր արժեքի մեջ նրա ներդրման չափը:

Առավել արդյունավետ օգտագործման տեսակը որոշելը ներառում է հետևյալը՝

ա. որոշել, թե արդյոք գնահատվող օբյեկտի այս կամ այն օգտագործումը ֆիզիկապես հնարավոր է, այսինքն, հաշվի կառնվեն այն օգտագործման ձևերը, որոնք մասնակիցները կհամարեն ողջամիտ:

բ. իրավաբանորեն թույլատրելի պահանջը հաշվի առնելու համար անհրաժեշտ է հաշվի առնել գնահատվող օբյեկտի ցանկացած իրավական սահմանափակում (քաղաքաշինական սահմանափակումներ, ինչպես նաև հավանականություն, որ այդ սահմանափակումները կփոխվեն հետագայում և այլն):

2024 Անշարժ գույքի գնահատման հաշվետվություն



գ. օգտագործումը ֆինանսապես իրագործելի դարձնելու պահանջը հաշվի է առնում, թե արդյոք գնահատվող օբյեկտի այլընտրանքային օգտագործումը, որը ֆիզիկապես հնարավոր է և իրավաբանորեն թույլատրելի, կբերի արդյոք բավարար եկամուտներ տիպային մասնակցին առավել շատ, քան կստացվեր ընթացիկ օգտագործումից: Այդ դեպքում պետք է հաշվի առնել օբյեկտի այլընտրանքային օգտագործմանն անցնելու ծախսերը:

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

### 1.12. ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՄԵԹՈԴՆԵՐԻ ՆԿԱՐԱԳՐՈՒԹՅՈՒՆԸ ԵՎ ԸՆՏՐՈՒԹՅՈՒՆԸ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՄՈՏԵՑՈՒՄՆԵՐԻ ՀԱՍՏՈՒՑ ՆԿԱՐԱԳՐՈՒԹՅՈՒՆԸ 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 նախագծումը, 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 ՉԱՄՐԱՏՄԱՆ ՀԱՍՏԱՏԱԿԱՆ ՄՈՏԵԾՈՒՄ**

Համեմատական մոտեցման կիրառման դեպքում արժեքը որոշվում է գնահատվող օբյեկտը նույնական կամ համադրելի (մնանատիպ) 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 ՉԱՄՐԱՏՄԱՆ ԵՎԱՍՏԱՅԻՆ 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](http://www.list.am), [www.Bnakaran.com](http://www.Bnakaran.com), [www.myrealty.am](http://www.myrealty.am), [www.acernrealty.am](http://www.acernrealty.am), [www.erkirrealty.am](http://www.erkirrealty.am), [www.estate.am](http://www.estate.am) և մի շարք այլ կայքերը, որոնք ներկայացված են աղյուսակ 3-ում:

Համեմատական մոտեցման կիրառմամբ անշարժ գույքի գնահատումը իրականացվում է հետևյալ փուլերով.

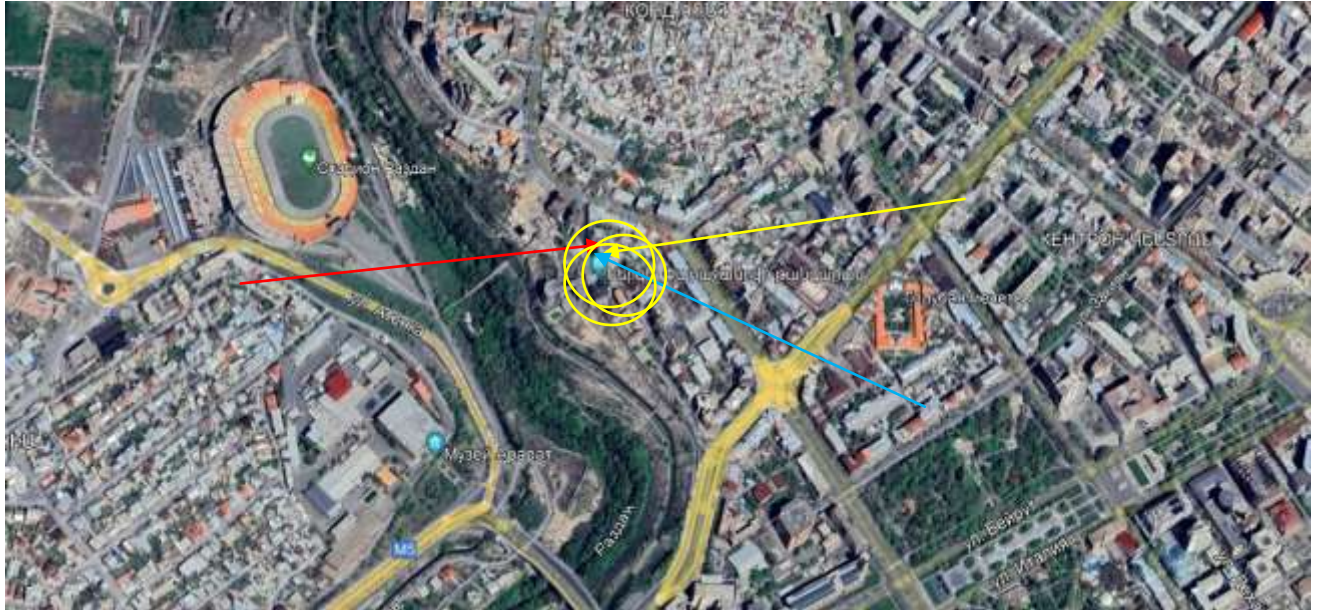
- 1) համանման և համադրելի օբյեկտների շուկայի ուսումնասիրություն,
- 2) համանման և համադրելի անշարժ գույքի համար շուկայական տվյալների հավաքագրում, մշակում և արժանահավատ տեղեկատվության ընտրություն,
- 3) համեմատության համապատասխան միավորի որոշում,
- 4) համեմատության անհրաժեշտ տարրերի առանձնացում,
- 5) համեմատության 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 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:

ԱՂՅՈՒՍԱԿ 3

Գ/Գ	Համեմատվող հատկանիշները	Կենտրոն Իսրայելյան փողոց միջնամաս	Կենտրոն Իսրայելյան փողոց միջնամաս	Կենտրոն Իսրայելյան փողոց միջնամաս
1	<b>Նպատակային նշանակությունը</b>	բնակելի	բնակելի	բնակելի
2	<b>Օգտագործման նպատակը</b>	բնակարան	բնակարան	բնակարան
3	<b>Մակերեսը (քմ)</b>	80.00	78.00	74.00
4	<b>Բարձրությունը (մ)</b>	2.70	2.70	2.70
5	<b>Հարկայնությունը</b>	10/3 հ	9/8 հ	9/1 հ
6	<b>Ներքին հարդարանքը (վիճակը)</b>	լավ	միջին	միջին
7	<b>Շենքի տիպը</b>	Ե/բ	Ե/բ	Ե/բ
8	<b>Տրանսպորտային մատչելիությունը</b>	միջինից բարձր	միջինից բարձր	միջինից բարձր
9	<b>Առաջարկի կամ վաճառքի ամսաթիվը և ինֆորմացիայի աղբյուրը</b>	առաջարկ 01.2024թ. List.am	առաջարկ 01.2024թ. List.am	առաջարկ 01.2024թ. List.am
10	<b>Վաճառքի գինը (դրամ)</b>	71,700,000	60,750,000	54,700,000
11	<b>Շուկայական արժեքը (դրամ/քմ)</b>	<b>896,250</b>	<b>778,846</b>	<b>739,189</b>

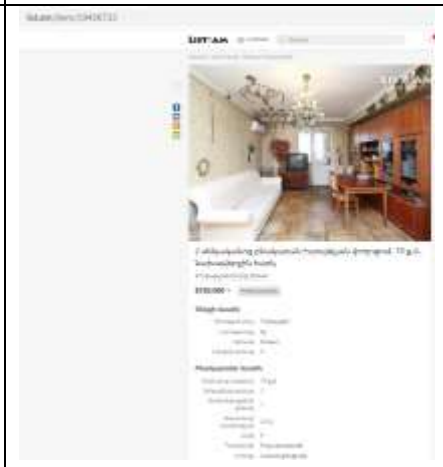
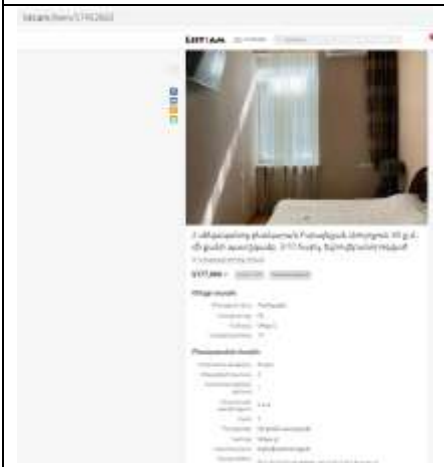
### Համեմատկան Տվյալներ



<https://www.list.am/item/17452663>

<https://www.list.am/item/19400733>

<https://www.list.am/item/12309529>



Գնահատվող բնակարանի 1մ<sup>2</sup> արժեքի հաշվարկը ճշգրտման գործակիցների միջոցով բերված է աղյուսակ 4-ում, որտեղ հաշվի են առնվել հետևյալ ճշգրտման գործակիցները.

<b>N1</b>	<i>ըստ շուկայի վիճակի և վաճառքի պայմանների (ներառված է ԱԳ շուկայում առաջարկ հանդիսացող տվյալների սակարկելիության աստիճանը)</i>
<b>N2</b>	<i>ըստ մակերեսների մեծության</i>
<b>N3</b>	<i>ըստ հարկայնության (ներառում է հարկերի տարբերությունը)</i>
<b>N4</b>	<i>ըստ ներքին հարդարման (հաշվարկված է բնակարանների ներքին հարդարումների տարբերությունները)</i>
<b>N5</b>	<i>ըստ տեղակայման և տեղադրության (ներառում է գնային գոտիակալության տարբերության շենքի դիրքը շրջապատի նկատմամբ)</i>
<b>N6</b>	<i>ըստ շենքի տիպի (շենքերի կոնստրուկտիվ էլեմենտների տարբերությունները)</i>
<b>N7</b>	<i>ըստ տրանսպորտային մատչելիության</i>

2024 Անշարժ գույքի գնահատման հաշվետվություն

ԱՂՅՈՒՄԱԿ 4

Ճշգրտման գործակիցները	Ելակետային արժեքները (դր/քմ)		
Հ/Հ	<b>896,250</b>	<b>778,846</b>	<b>739,189</b>
N1	-5%	-5%	-5%
Ճշգրտված արժեքը (դր/քմ)	(44813)	(38942)	(36959)
N2	0%	0%	0%
Ճշգրտված արժեքը (դր/քմ)	0	0	0
N3	0%	5%	10%
Ճշգրտված արժեքը (դր/քմ)	0	36995	70223
N4	-10%	0%	0%
Ճշգրտված արժեքը (դր/քմ)	(85144)	0	0
N5	0%	0%	0%
Ճշգրտված արժեքը (դր/քմ)	0	0	0
N6	0%	0%	0%
Ճշգրտված արժեքը (դր/քմ)	0	0	0
N7	0%	0%	0%
Ճշգրտված արժեքը (դր/քմ)	0	0	0
Հաշվարկային արժեքը (դր/քմ)	<b>766,294</b>	<b>776,899</b>	<b>772,453</b>
<b>Միջին ԱՑՎԱԾ (դր/քմ)</b>		<b>771,882</b>	

**ՕԳՏԱԳՈՐԾՎԱԾ ԳՈՐԾԱԿԻՑՆԵՐԸ ԱՏԱՑԿԵԼ ԵՆ ՇՈՒԿԱՅԻ ՎԵՐԼՈՒԾՈՒԹՅԱՆ և ՈՒՄՈՒՄՆԱՍԻՐՈՒԹՅԱՆ ԱՐԴՅՈՒՆՔՈՒՄ:**

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

$$C = N \times S$$

որտեղ՝

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

Գնահատման ներկայացված տարածքի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքը կկազմի՝

$$C_{շուկ.} = 771,882 \times 79.80 = 61,596,183$$

կլորացված՝ 61,600,000 (վաթսուներեկ միլիոն վեց հարյուր հազար) ՀՀ դրամ:



## 2.2. ԵԿԱՍՏԱՅԻՆ ՄԵԹՈՂ

Բնակարանի գործառնական եկամուտների հաշվարկման համար, որպես ելակետային ինֆորմացիա վերցվել են դիտարկվող տարածքում գտնվող բնակարանների վերջին վեց ամսվա միջին ամսական շուկայական վարձակալության առաջարկի տվյալները: Ինֆորմացիայի աղբյուրներն են՝ «Ամինտաս Գրուպ» ՍՊԸ-ի ինֆորմացիոն բազան, [www.list.am](http://www.list.am), [www.Bnakaran.com](http://www.Bnakaran.com), [www.myrealty.am](http://www.myrealty.am), [www.acernrealty.am](http://www.acernrealty.am), [www.erkirrealty.am](http://www.erkirrealty.am), [www.estate.am](http://www.estate.am) և մի շարք այլ կայքերը, որոնք ներկայացված են աղյուսակ 5-ում: ԱՂՅՈՒՄԱԿ 5

Հ/Հ	Համեմատվող հատկանիշները	Կենտրոն Իսրայելյան փողոց միջնամաս	Կենտրոն Իսրայելյան փողոց միջնամաս	Կենտրոն Իսրայելյան փողոց միջնամաս
1	Նպատակային նշանակությունը	բնակելի	բնակելի	բնակելի
2	Օգտագործման նպատակը	բնակարան	բնակարան	բնակարան
3	Մակերեսը (քմ)	61.00	58.00	56.00
4	Բարձրությունը (մ)	2.70	2.70	2.70
5	Հարկայնությունը	10/8 h	10/6h	10/8 h
6	Ներքին հարդարանքը և կահավորումը	լավ	լավ	միջինից բարձր
7	Շենքի տիպը	ե/բ	ե/բ	ե/բ
8	Տրանսպորտային մատչելիությունը	միջինից բարձր	միջինից բարձր	միջինից բարձր
9	Վարձակալության առաջարկի ժամկետը և ինֆորմացիայի աղբյուրը	առաջարկ 01.2024թ. List.am	առաջարկ 01.2024թ. List.am	առաջարկ 01.2024թ. List.am
10	Ամսական վարձավճարը (դրամ)	400,000	350,000	320,000
11	Վարձավճարը (դրամ/քմ)	<b>6,557</b>	<b>6,034</b>	<b>5,714</b>

Գնահատման ներկայացված բնակարանի վարձակալության ներկայացված 1մ<sup>2</sup> արժեքի հաշվարկը ճշգրտման գործակիցների միջոցով բերված է աղյուսակ 6-ում, որտեղ հաշվի են առնվել հետևյալ ճշգրտման գործակիցները.

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

ԱՂՅՈՒՄԱԿ 6

Ճշգրտման գործակիցները	Ելակետային արժեքը դր/քմ		
Հ/Հ	<b>6,557</b>	<b>6,034</b>	<b>5,714</b>
<b>N1</b>	-5%	-5%	-5%
Ճշգրտված արժեքը (դր/քմ)	(328)	(302)	(286)
<b>N2</b>	-5%	-5%	-5%
Ճշգրտված արժեքը (դր/քմ)	(311)	(287)	(271)
<b>N3</b>	-10%	-10%	-5%
Ճշգրտված արժեքը (դր/քմ)	(623)	(573)	(271)
<b>N4</b>	5%	0%	5%
Ճշգրտված արժեքը (դր/քմ)	311	0	271
<b>N5</b>	0%	0%	0%
Ճշգրտված արժեքը (դր/քմ)	0	0	0
<b>N6</b>	0%	0%	0%
Ճշգրտված արժեքը (դր/քմ)	0	0	0
<b>N7</b>	0%	0%	0%
Ճշգրտված արժեքը (դր/քմ)	0	0	0
Հաշվարկային արժեքը (դր/քմ)	<b>5607</b>	<b>4873</b>	<b>5157</b>
<b>Միջին ԱՅԿԱԾ (դր/քմ)</b>		<b>5212</b>	

ՕԳՏԱԳՈՐԾՎԱԾ ԳՈՐԾԱԿԻՑՆԵՐԸ ՍՏԱՑՎԵԼ ԵՆ ՎԱՐՁԱԿԱԼՈՒԹՅԱՆ 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,  
 $N$  – գնահատվող տարածքի 1 քմ-ի հաշվարկային շուկայական արժեքն է (ՀՀ դրամ),

$$E_p = 5212 \times 79.8 \times 12 = 4,991,011 \text{ ՀՀ դրամ}$$

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:

Ելնելով այս տվյալներից՝ բնակարանի տարեկան իրական համախառն եկամուտը կկազմի.

$$E_i = 4,991,011 \times 0.95 = 4,741,460 \text{ ՀՀ դրամ}$$

Գնահատվող տարածքի զուտ գործառնական եկամուտը հաշվարկելիս մեր կողմից շահագործման և կառավարման տարեկան ծախսերը ընդունվել է 47,414 դրամ (տվյալ դեպքում իրական համախառն եկամտի 1%), եկամտահարկը ընդունվել է 474,146 դրամ (տվյալ դեպքում եկամտի 10%):

$$E_{\text{zut}} = 4,741,460 - 47,414 - 474,146 = 4,219,900 \text{ ՀՀ դրամ}$$

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՝

- ՎԵՐԼՈՒԾՎԱԾ (ԿՈՒՄՈՒԼՅԱՏԻՎ ԿԱՌՈՒՑՄԱՆ)
- ՇՈՒԿԱՅԱԿԱՆ ԽՏԱՑՄԱՆ (ԷՔՍՏՐԱԿՑԻԱՅԻ)
- ՀԻՓՈԹԵՔԱՅԻՆ-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 կապիտալից 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: Դիսկոնտավորման դրույքաչափը կազմում է մոտ 7.0%:

Այսպիսով, գնահատվող բնակարանի շուկայական արժեքը հաշվարկված եկամտային մոտեցմամբ կազմում է՝

Այսպիսով, գնահատվող բնակարանի շուկայական արժեքը հաշվարկված եկամուտների կապիտալիզացիայի մեթոդով կազմում է (վերանորոգման ծախսերը հանված չեն)՝

$$V = E_{\text{zut}} / R = 4,219,900 / 0.07 = 60,284,285 \text{ ՀՀ դրամ}$$

կամ կլորցված՝ 60,300,000 ՀՀ դրամ



### 3. ԱՐԴՅՈՒՆՔՆԵՐԻ ՀԱՄԱՁԱՅՆԵՑՈՒՄ

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

- ՀԱՄԵՄԱՏԱԿԱՆ ՄԵԹՈԴ՝ 61,600,000 ՀՀ դրամ
- ԵԿԱՄՏԱՅԻՆ ՄԵԹՈԴ՝ 60,300,000 ՀՀ դրամ

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

$$C = 61,600,000 \times 50/100 + 60,300,000 \times 50/100 = 60,950,000 \text{ ՀՀ դրամ}$$

Կամ կլորացված՝ 60,900,000 (վաթսուհին միլիոն ինը հարյուր հազար) ՀՀ դրամ

Այսպիսով, արդյունքների համաձայնեցումից հետո գնահատվող բնակարանի շուկայական արժեքը ստացվեց՝ 60,900,000 (վաթսուհին միլիոն ինը հարյուր հազար) ՀՀ դրամ

### ԱՍՓՈՓՈՒՄ

Երևան, Կենտրոն Իսրաելյան փողոց 43 շենք թիվ 44 հասցեում գտնվող բնակարանի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքը գնահատելիս, մեր կողմից կիրառվեց անշարժ գույքի շուկայական արժեքի գնահատման համեմատական և եկամտային մոտեցումները:

Երևան, Կենտրոն Իսրաելյան փողոց 43 շենք թիվ 44 հասցեում գտնվող բնակարանի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքը առ 23.01.2024թ., կազմում է **60,900,000 (վաթսուհին միլիոն ինը 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 ՆԿԱՏՄԱՍԲ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ ԹԻՎ 16102017-01-0033 ՎԿԱՅԱԿԱՆ
2. Ի. Ֆրիդման, Ն. Օրդվեյ. "Եկամտաբեր անշարժ գույքի գնահատում և վերլուծություններ
3. Հ. Հարիսոն, "Անշարժ գույքի գնահատման դասագիրք
4. Ա. Տարասովա, "Անշարժ գույքի գնահատում: Սեփականության կառավարում
5. Ս.Շ. Ստեփանյան, Վ.Փ. Հովհաննիսյան, Ա.Լ. Գրիգորյան "Անշարժ գույքի էկոնոմիկա և կառավարում
6. ՀՀ քաղաքացիական օրենսգիրք
7. ՀՀ Կառավարության որոշումը՝ ՀՀ-ում գնահատման ստանդարտները, ինչպես նաև գնահատողի վարքագծին ներկայացվող պահանջները սահմանելու մասին:
8. ՀՀ Կառավարության 24.08.2022թ. N 1355-Ն որոշում, գնահատման ընդհանուր ստանդարտ (Հավելված N1)
9. ՀՀ Կառավարության 24.08.2022թ. N 1355-Ն որոշում, անշարժ գույքի գնահատման ստանդարտ (Հավելված N2)
10. ՀՀ կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի կողմից թողարկված տեղեկագրեր
11. Անշարժ գույքի գնահատման համար անհրաժեշտ այլ իրավական ակտեր
12. Գնահատվող անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման վկայական
13. Սեփական տեղեկատվական բազա
14. Անշարժ գույքի գործակալություններ
15. Տեղեկատվական թերթեր և ամսագրեր, ինտերնետային կայքեր

**ՍԱՀՄԱՆԱՓՈՒՄՆԵՐ 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 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 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. Ղասարյան**  
Վկայական ԳԳ-2022-65



**02.02.2024թ.**

**2024 Անշարժ գույքի գնահատման հաշվետվություն**