



ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ
ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ



REPUBLIC OF ARMENIA

EXPERT PROF GROUP
expertise and assessment center

ԷՔՍՊԵՐՏ ՊՐՈՖ ԳՐՈՒՊ
փորձաքննությունների
և գնահատման կենտրոն
ՍՊԸ

LLC

0019, ՀՀ, ք.Երևան, ԱՄԻՐՅԱՆ փողոց 22/24 տարածք
e-mail: expert.prof.group@mail.ru

հեռախոս - 011-551-001
բջջ. 055-55-10-07

ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆ
N ԷՊՐ 95/2022

ՀՀ Երևան քաղաքի, Արաբկիր համայնքի, Ադոնցի փողոց 8 շենք թիվ 58
բնակարանի ներկայիս շուկայական արժեքի վերաբերյալ

Սույն հաշվետվությունը կազմված է «ՀՀ անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին» օրենքի և ՀՀ անշարժ գույքի գնահատում ՀՍՏ252-2012 ստանդարտի պահանջներին համապատասխան:

Գնահատման հաշվետվությունը բաղկացած է 28/քսանութ/ էջից:

ՊԱՏՎԻՐԱՏՈՒ՝ ՀՀ ՀԿԱԾ հատկապես կարևոր վարույթների և օպերատիվ բաժնի

ԳՆԱՀԱՏՈՂ՝ <<Էքսպերտ Պրոֆ Գրուպ>>ՍՊԸ
ք.Երևան, Ամիրյան 22/24

Հեռ. ընդ. 011-551-001
Բջջ.055-55-10-07

Հայաստանի Հանրապետություն
ԵՐԵՎԱՆ 2022

1. Բովանդակություն

1.	Ընդհանուր տեղեկություններ_____	3
2.	Գնահատման գործընթացը _____	5
3.	Գնահատման մեթոդների նկարագրությունը _____	6
4.	Գնահատման համար տեղեկատվության հավաքագրում_____	7
5.	Գնահատման մեթոդների ընտրությունը _____	7
6.	Անշարժ գույքի շուկայի համառոտ վերլուծությունը_____	7
7.	Գնահատման օբյեկտի բնութագիրը_____	8
8.	Լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման վերլուծությունը_	10
9.	Գնահատում համեմատական մեթոդով_____	10
10.	Գնահատում եկամտային մեթոդով_____	14
11.	Արդյունքների համաձայնեցում և ամփոփում_____	18
12.	Անշարժ գույքի գնահատման արդյունքների առևտրային գաղտնիության պայմանները _____	18
13.	Գնահատողի անկախությունը_____	18
14.	Պատվիրատուի և երրորդ անձանց առջև գնահատողի պարտավորություններ_____	19
15.	Անշարժ գույքի գնահատման համար օգտագործված փաստաթղթերի, գրականության և տեղեկատվության աղբյուրների ցանկը_____	20
16.	Հավելված_____	21

1. Ընդհանուր տեղեկություններ

Գնահատման գործունեություն իրականացնող անձի տվյալները

Աղյուսակ 1

Անվանումը և կազմակերպչական-իրավական ձևը	ԷՔՍՊԵՐՏ ՊՐՈՖ ԳՐՈՒՊ փորձաքննությունների և գնահատման կենտրոն ՍՊԸ
Իրավաբանական հասցեն	ՀՀ ք.Երևան Ամիրյան 22/24
Գործադիր մարմնի ղեկավար	Տնօրեն՝ Ա.Նազարյան
Հեռախոս	011-551-001

Անշարժ գույքի գնահատող

Անշարժ գույքի գնահատողի և որակավորման վկայականի վերաբերյալ տվյալները բերված են աղյուսակ 2-ում:

Աղյուսակ 2

Ա.Ա.Հ.	Որակավորման և մասնագիտական կրթության վերաբերյալ փաստաթուղթ
Արարատ Ռաֆիկի Պապոյան	Անշարժ գույքի գնահատող (Անշարժ գույքի գնահատողի որակավորման վկայական N°ԱԳԳ 227), վկայականի գործողության ժամկետը՝ անժամկետ

Անշարժ գույքի գնահատողի որակավորման վկայականի պատճեն կցված է անշարժ գույքի գնահատման հաշվետվությանը:

Պատվիրատու

Գնահատման աշխատանքների կատարման պատվիրատու է հանդիսանում ՀՀ հարկադիր կատարումն ապահովող ծառայության հատկապես կարևոր վարույթների և օպերատիվ բաժնի հարկադիր կատարող արդարադատության կապիտան Հ. Հարությունյանը /հասցե – ք.Երևան, Հալաբյան 41ա /:

Գնահատման պատվերի իրավական հիմքը

Շարժական գույքի գնահատման պատվերի իրավական հիմք է հանդիսանում ՀՀ հարկադիր կատարումն ապահովող ծառայության հատկապես կարևոր վարույթների և օպերատիվ բաժնի պետ արդարադատության գնդապետ Վ. Գրիգորյանի կողմից 24.03.2022 թվականին ուղարկված թիվ Օպ593/08 գրությունը:

Անշարժ գույքի գնահատման առաջադրանքը

Գնահատման առաջադրանքը, որի մեջ արտացոլված են գնահատվող անշարժ գույքի հասցեն, նույնականացման տվյալները, պատվիրատուի հետ համաձայնեցված գնահատման նպատակը և գնահատվող իրավունքի տեսակը, գնահատման գործառույթը, ինչպես նաև գնահատման նպատակով ներկայացված փաստաթղթերի ցանկը, ներկայացված է հավելվածում:

Անշարժ գույքի գնահատման համար պատվիրատուի կողմից ներկայացված փաստաթղթերը

Պատվիրատուի կողմից ներկայացվել են հետևյալ փաստաթղթերը /պատճենները ներկայացված են հավելվածում/՝

- ՀՀ Երևան, Արաբկիր Ադոնցի փողոց 8 շինություն թիվ 58 հասցեում գտնվող բնակարանի անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վկայական թիվ՝ 13022012-01-0114, տրված՝ 13.12.2012թ.: [10];

- ՀՀ հարկադիր կատարումն ապահովող ծառայության հատկապես կարևոր վարույթների և օպերատիվ բաժնի հարկադիր կատարող արդարադատության կապիտան Հ. Հարությունյանի կողմից 24.03.2022 թվականին ուղարկված որոշումը
- ՀՀ հարկադիր կատարումն ապահովող ծառայության հատկապես կարևոր վարույթների և օպերատիվ բաժնի պետ արդարադատության գնդապետ Վ. Գրիգորյանի կողմից 24.03.2022 թվականին ուղարկված թիվ Օպ593/08 գրությունը:

Գնահատվող անշարժ գույքի էլակետային տվյալները, դրանց հավաստիության աղբյուրը

Գնահատվող անշարժ գույքի էլակետային տվյալները վերցվել են գնահատման օբյեկտի վերաբերյալ պատվիրատուի կողմից ներկայացված փաստաթղթերում առկա՝ ներառյալ սեփականության իրավունքի գրանցման վկայականում գրանցված, տվյալներից: Բացի այդ, գնահատողի կողմից հիմնք են ընդունվել և համարվել են հավաստի պատվիրատուի կողմից ներկայացված անշարժ գույքին վերաբերող այն տվյալները, որոնց վերաբերյալ տեղեկատվությունը գնահատողը հնարավորություն է ունեցել ճշտելու միայն պատվիրատուից: Ներկայացված իրավահաստատող փաստաթղթերը և նրանցում առկա տվյալները գնահատողի կողմից ընդունվել են որպես հավաստի:

Գնահատողը չի զբաղվել գնահատման օբյեկտի ֆիզիկական պարամետրերի չափումով՝ գնահատման օբյեկտի վերաբերյալ ներկայացված փաստաթղթերում առկա բոլոր չափերը և ծավալները գնահատողի կողմից ընդունվել են որպես հավաստի տվյալներ:

Անշարժ գույքի գնահատման օբյեկտը

Գնահատման օբյեկտ հանդիսանում է ՀՀ Երևան, Արաբկիր Ադոնցի փողոց 8 շինություն թիվ 58 հասցեում գտնվող բնակարանը:

Գնահատման նպատակը

Գնահատման նպատակն է գնահատման օբյեկտի շուկայական արժեքի որոշումը: Սույն հաշվետվության մեջ <շուկայական արժեք> տերմինը՝ դա „բաց և մրցակցային շուկայում, սեփականություն հանդիսացող անշարժ գույքի վաճառողի և գնորդի գիտակցաբար, արդարացի առևտրի բոլոր պայմանների պահպանմամբ և օրինական գործողությունների արդյունքում ձևավորվող, անշարժ գույքի վաճառքի առավել հավանական գինն է, որն անշարժ գույքի գնահատման օբյեկտների համար կարող է որոշվել գնահատողի կողմից՝ անշարժ գույքի գնահատմամբ, [1]:

Գնահատման գործառույթը

Գնահատման արդյունքների օգտագործման նպատակն է անշարժ գույքի շուկայական արժեքից էլնելով համապատասխան որոշումներ կայացնելը՝ ներառյալ հարկադիր աճուրդով օտարելու դեպքում մեկնարկային արժեքն որոշելը և դատական կարգով այլ որոշումներ կայացնելը :

Գնահատվող իրավունքի տեսակը

Սույն հաշվետվության մեջ „ գնահատվող իրավունքի տեսակը „ տերմինը մեկնաբանվում է որպես „ անշարժ գույքի նկատմամբ գնահատման և օտարման ենթակա գույքային իրավունքի տեսակ „ [2]: Տվյալ դեպքում գնահատվել է գնահատման օբյեկտի նկատմամբ սեփականության իրավունքը:

Տեղագննության ամսաթիվը :

Տեղագննության ամսաթիվն է 25.03.2022թ.:

Անշարժ գույքի գնահատման ամսաթիվը

Անշարժ գույքի գնահատման ամսաթիվն է 25.03.2022թ.: Գնահատման բոլոր աշխատանքները կատարված են այդ ամսաթվի դրությամբ: „...Գնահատման ամսաթվի դրությամբ.. „ արտահայտությունը պահանջում է, որ հավանական շուկայական արժեքի մեծությունը վերաբերվի կոնկրետ ամսաթվի: Կապված շուկայի և շուկայական իրավիճակի փոփոխությունների հետ, հավանական արժեքը կարող է այլ ժամանակի համար սխալ լինել կամ չհամապատասխանել իրականությանը: Գնահատման արդյունքը արտահայտում է շուկայի ընթացիկ իրավիճակը և պայմանները փաստացի ամսաթվի դրությամբ, ոչ թե անցյալ կամ ապառնի ժամանակում:

Անշարժ գույքի գնահատման հաշվետվության կազմման ամսաթվերը և հերթական համարը

Անշարժ գույքի գնահատման հաշվետվության կազմման ամսաթիվը հանդիսանում է 25.03.2022թ. : Գնահատման գործունեություն իրականացնող անձի համարակալման համակարգում սույն անշարժ գույքի գնահատման հաշվետվությանը վերագրված է ԹԻՎ ԷՊԸ 95/2022 հերթական համարը:

Անշարժ գույքի գնահատման աշխատանքների կատարման ժամանակահատվածը

Անշարժ գույքի գնահատման աշխատանքները կատարվել են 05.04.2022թ.-ից մինչև 05.05.2022թ. :

Անշարժ գույքի գնահատման հաշվետվության ձևը

Անշարժ գույքի գնահատման հաշվետվությունը ձևակերպված է պատմողական ձևով, ունի տեքստային և աղյուսակային մեկնաբանություններ, նկարներ, բաղկացած է 28 էջից: Գնահատողի կողմից կատարված բոլոր հաշվարկները կատարվել են «Microsoft Excel» ծարգրի միջոցով: Սույն հաշվետվության մեջ հաշվարկային աղյուսակներում ցուցանիշերի արժեքները բերված են որոշակի կլորացմամբ:

Տերմիններ և սահմանումներ Հաշվետվությունում օգտագործված տերմինները և սահմանումները, որոնք տվյալ հաշվետվության մեջ մեկնաբանված չեն, կիրառվել են և մեկնաբանվում են „Հայաստանի Հանրապետությունում անշարժ գույքի գնահատման ստանդարտ,-ով (01.06.2012թ. ՀՍ 252-2012), „ Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին” ՀՀ Օրենքով (ՀՕ – 189 –Ն), „ Գնահատման միջազգային ստանդարտով,, և այլ համապատասխան իրավական ակտերով սահմանված հիմնական հասկացություններին և մեկնաբանություններին համահունչ:

Փոխարժեքը

1 ԱՄՆ դոլարը ըստ ԿԲ / 25.03.2022 թ. / տվյալների հավասար է 490.30 ՀՀ դրամ:

2. Գնահատման գործընթացը

Գնահատման աշխատանքների ընթացակարգը իրականացվել է հետևյալ հաջորդական փուլերով

- նախապատրաստական փուլ,
- հիմնական փուլ:

Նախապատրաստական փուլում իրականացվել է.

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

բ) գնահատման առաջադրանքի ձևակերպում և պայմանագրի կնքում:

Փաստաթղթերի նախնական ուսումնասիրության ընթացքում փաստաթղթերի հիման վրա պարզվել է գնահատման ներկայացված օբյեկտի իրավական կարգավիճակը, ինչպես նաև անշարժ գույքի քանակական և որակական տվյալները:

Ձևակերպվել է գնահատման առաջադրանքը և օրենսդրությամբ սահմանված կարգով կնքվել է համապատասխան պայմանագիրը:

Հիմնական փուլում իրականացվել է.

- ա) անշարժ գույքի տեղագննում և լուսանկարում գնահատողի կողմից,
- բ) գնահատման համար անհրաժեշտ տեղեկատվության հավաքագրում, մշակում և վերլուծություն,
- գ) գնահատման համապատասխան սկզբունքների և մեթոդների ընտրություն,
- դ) գնահատում՝ ընտրված մեթոդի / կամ մեթոդների / կիրառմամբ,
- ե) վերջնական արդյունքի հաշվարկման նպատակով տարբեր մեթոդներով հաշվարկված արդյունքների համադրում,
- զ) հաշվետվության կազմում և տրամադրում:

3. Գնահատման մեթոդների նկարագրությունը

Անշարժ գույքի գնահատման նպատակով հիմնականում կիրառվում են գնահատման դասական մեթոդները՝ համեմատական, ծախսային և եկամտային: Տարբեր արժեքների տեսակների որոշման համար կարող են կիրառվել նաև գնահատման դասական մեթոդներում օգտագործվող առանձին եղանակներ և մոտեցումներ, ինչպես նաև վերջիններիս համադրությունը:

Համեմատական մեթոդը իրենից ներկայացնում է գնահատման եղանակ, համաձայն որի անշարժ գույքի արժեքն որոշվում է՝ այն համեմատելով համանման և համադրելի անշարժ գույքի օբյեկտների հետ:

Գնահատման համեմատական մեթոդի հիմքում ընկած է փոխարինման սկզբունքը: Փոխարինման սկզբունքը համեմատական մեթոդում պայմանավորված է այն ենթադրությամբ, որ գնորդը (վարձակալը) տվյալ անշարժ գույքի համար չի վճարի ավելին, քան կկազմի այն գումարը, որն անհրաժեշտ է նմանատիպ տվյալներով և օգտակարությամբ անշարժ գույքի ձեռքբերման (վարձակալման) համար:

Եկամտային մեթոդը իրենից ներկայացնում է գնահատման եղանակ, համաձայն որի անշարժ գույքի արժեքն որոշվում է՝ հիմնվելով նրա եկամուտ բերելու կարողության վրա:

Գնահատման եկամտային մեթոդը ներառում է երկու հիմնական եղանակ՝ եկամտի կապիտալիզացիա և դիսկոնտավորում [1]:

Գնահատման եկամտային մեթոդի հիմքում ընկած են փոխարինման և սպասումների սկզբունքները:

Եկամտային մեթոդում փոխարինման սկզբունքը պայմանավորված է այն ենթադրությամբ, որ ներդրողը կամ գնորդը տվյալ անշարժ գույքի համար չի վճարի ավելին, քան կազմում է այն գումարը, որով նա կարող է ձեռք բերել համանման անշարժ գույք նույն եկամտաբերությամբ և եկամուտ բերելու նույն ռիսկայնությամբ:

Սպասումների սկզբունքն եկամտային մեթոդում պայմանավորված է այն ենթադրությամբ, որ ներդրողը կամ գնորդը ապագայում եկամուտներ ստանալու սպասումներով ձեռք է բերում անշարժ գույք և տվյալ դեպքում անշարժ գույքի արժեքը ձևավորվում է ապագա եկամուտները ներկա արժեքի փոխակերպման միջոցով:

Ծախսային մեթոդը իրենից ներկայացնում է գնահատման եղանակ, համաձայն որի անշարժ գույքի արժեքն որոշվում է որպես առանց բարելավումների հողամասի արժեքի և տվյալ հողամասի վրա առկա կառույցների վերարտադրման կամ փոխարինման ծախսերի հանրագումար՝ նվազեցված կուտակված մաշվածության չափով [1]:

Գնահատման ծախսային մեթոդի հիմքում ընկած է փոխարինման սկզբունքը: Փոխարինման սկզբունքը ծախսային մեթոդում պայմանավորված է այն ենթադրությամբ, որ խելամիտ գնորդը

տվյալ անշարժ գույքի (հողի և նրա վրա առկա բարելավումների) համար չի վճարի ավելին, քան կկազմեն այն ծախսերը, որոնք անհրաժեշտ են նմանատիպ հողամասի ձեռքբերման և այն համապատասխան նշանակությամբ և օգտակարությամբ օժտված շինություններով կառուցապատման համար՝ հաշվի առնելով տվյալ գործընթացի ժամանակահատվածը, ռիսկերը և այլ գործոնները:

4. Գնահատման համար տեղեկատվության հավաքագրում

Անշարժ գույքի գնահատման նպատակով հավաքագրվել և վերլուծվել է տեխնիկական, շուկայական և այլ տեղեկատվություն, որն անհրաժեշտ և բավարար է գնահատվող անշարժ գույքի հիմնավորված արժեքի հաշվարկման համար: Վերլուծվել են *WWW List . am*, կայքէջում գետեղված, անշարժ գույքերի վաճառահաման տեղեկատվությունը, սեփական տեղեկատվական բազայի տվյալները:

Կատարվել է համանման և համադրելի անշարժ գույքերի, ինչպես նաև դրանց վերաբերյալ անհրաժեշտ և բավարար արժանահավատ տեղեկատվության ընտրություն:

5. Գնահատման մեթոդների ընտրությունը

Գնահատման ծախսային մեթոդ - քանի որ գնահատվող բնակարանը գտնվում է բազմաբնակարան շենքում և սեփականատերերից յուրաքանչյուրին բաժնային սեփականության իրավունքով պատկանում են շենքի ընդհանուր օգտագործման մակերեսները /նուտքերը, ընդհանուր միջանցքները, շենքի կառուցման և սպասարկման համար հատկացված հողամասը, տեխնիկական հարկերը, ձեռնահարկերը և այլն / ուստի նրանցից մասնաբաժնի առանձնացումը կարող է հանգեցնել սխալների, հետևաբար այս մեթոդը չի կիրառվի :

Համեմատական մեթոդը – այս մեթոդի կիրառումը հիմնավորված է, քանի որ առկա են բաց և մրցակցային շուկայում վաճառված, ինչպես նաև ազատ շուկայում հրապարակայնորեն վաճառահանված բավարար քանակի համանման և համադրելի անշարժ գույքերի վերաբերյալ արժանահավատ տեղեկատվություն, հնարավոր է կատարել շուկայական գների վերլուծություն, իրականացնել համապատասխան ճշգրտումներ:

Եկամտային մեթոդ՝ տվյալ դեպքում հիմնավորված է եկամտային մեթոդի եկամտի կապիտալիզացիայի եղանակը, քանի որ նմանատիպ բնակարանների վարձակալական շուկան տվյալ վայրում բավարար կայուն է, ձևավորված, բազմաթիվ վարձակալման դեպքերով և եկամտի հոսքը իրենից ներկայացնում է բավարար կայուն և դրական մեծություն կանխատեսվող ժամանակահատվածի ընթացքում: Առկա են մեթոդի կիրառման համար անհրաժեշտ և բավարար քանակի տվյալները:

6. Անշարժ գույքի շուկայի համառոտ վերլուծությունը

Գնահատվող օբյեկտը գտնվում է ք. Երևան Արաբկիր համայնք, Նիկողայոս Ադոնցի անվամբ փողոցում: Համայնքում ձևավորված է անշարժ գույքի ակտիվ շուկա, որը 2021 - 2022 թվականների ժամանակահատվածում բնորոշվում էր գների մասնակի աճով, մասնավորապես 2022 թվականի փետրվար ամսվա դրությամբ բազմաբնակարան շենքերի բնակարանների 1 քմ մակերեսի միջինացված գները 2021 թվականի փետրվար ամսվա համեմատությամբ աճել են 12.7 %-ով (*WWW cadastre. Am*, ՀՀ անշարժ գույքի շուկան, 2022 թ. փետրվար):

Անշարժ գույքի վաճառահանման ժամանակահատվածը հիմնականում բնութագրվում է 6-8 ամիս տևողությամբ:

7. Գնահատման օբյեկտի բնութագիրը

Գնահատման օբյեկտի բնութագիրը ներկայացված է 3-րդ աղյուսակում :

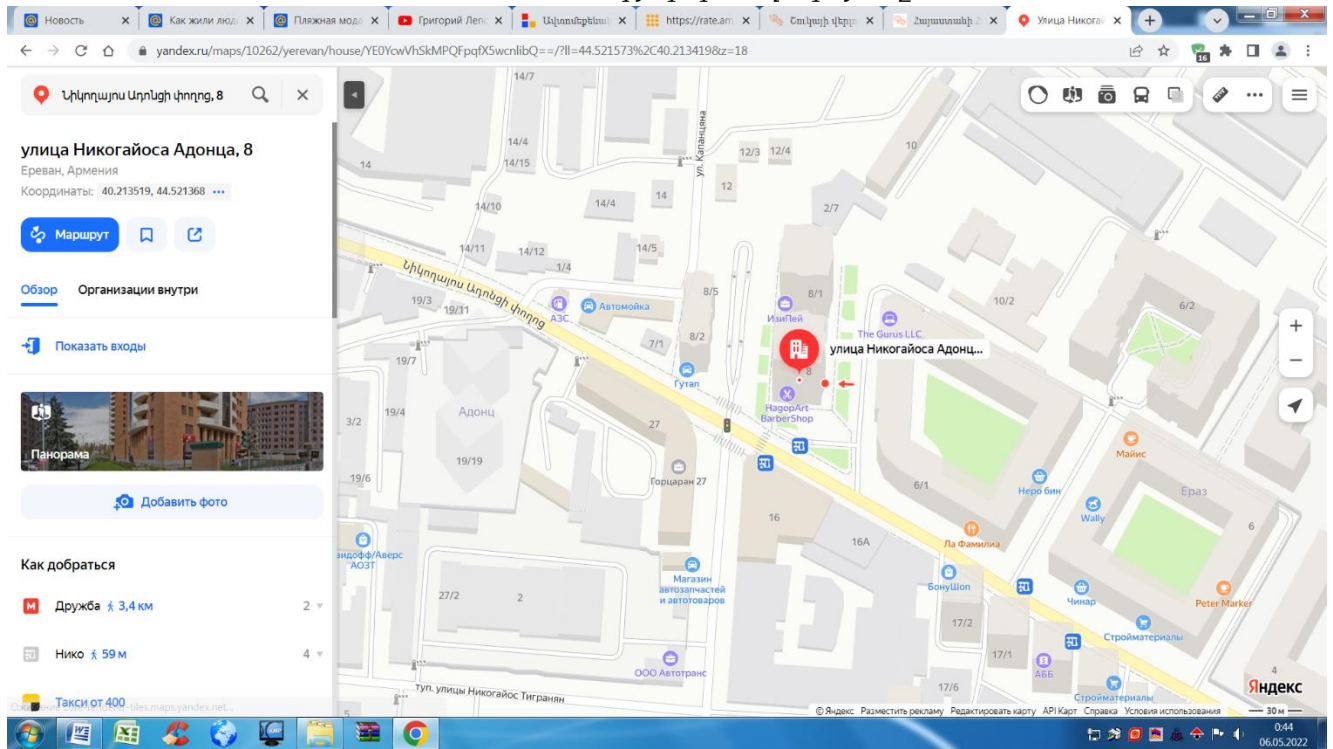
Աղյուսակ 3

Տեղակայման նկարագիրը	
Շրջակա միջավայրը	Երևան քաղաքի Արոնց փողոցում, նորակառույց թաղամասում :
Տրանսպորտային մատչելիությունը	Լավ :
Տեղակայման գրավչությունը	Լավ :
Հեռավորությունը հասար. սպասարկ. օբյեկտներից	Մինչև 100 մ շառավղով:
Բարեկարգված բակի առկայությունը	Շենքի դիմաց բարեկարգված տարածք:
Տեղակայման այլ առանձնահատկություններ	
Իրավական նկարագիրը	
Նպատակային նշանակությունը	Բնակելի
Օգտագործման նպատակը	Բնակարան:
Գրանցված իրավունքներ	Սեփականություն (սեփականատեր՝ Մլավիկ Սուրենի Ամիրյան): Գնահատողին հասանելի տեղեկատվության սահմաններում այլ իրավունքներ գրանցված չեն:
Սերվիտուտներ և ծանրաբեռնվածություններ	Գնահատողին հասանելի տեղեկատվության սահմաններում այլ սերվիտուտներ և ծանրաբեռնվածություններ գրանցված չեն
Ֆիզիկական բնութագրերի նկարագիրը	
Շենքի տիպը (նախագիծը)	Ե/Բ կարկասով, քարե պատերով:
Շենքի պատերը	Քար :
Շենքի միջհարկային ծածկերի նյութը	Երկաթբետոնյա:
Շինության տեխնիկական վիճակը	Գերազանց:
Հարկայնությունը	16 հարկանի շենքի 8-րդ հարկ:
Ընդհանուր մակերեսը	145.9 քմ:
Միջհարկային բարձրությունը	3.0 մ:
Դռները	Դրսի դուռը մետաղական, ներքին դռները փայտյա, լավ վիճակի, պատշգամբի դուռը մետաղապլաստե, գերազանց վիճակ:
Պատուհանները	Մետաղապլաստե, լավ վիճակ:
Սենյակների ներքին հարդարումը	Պատերը մասամբ պաստառապատ, հատակը լամինատ, միջանցքում սալիկապատ լավ վիճակի: Պատշգամբի պատերը ներկապատ հատակը սալիկապատ լավ վիճակի:

<i>Խոհանոցի ներքին հարդարումը</i>	<i>Պատերը պատտառապատ, հատակը սալիկապատ, լավ վիճակ:</i>
<i>Սանհանգույցի և լոգարանի ներքին հարդարումը</i>	<i>Պատերը և հատակը սալիկապատ, գերազանց վիճակի:</i>
<i>Սանիտարական տեխնիկան</i>	<i>Լավ վիճակի:</i>
<i>Ինժեներական ցանցերը, կոմունիկացիաները</i>	<i>Էլեկտրոնատակարարում, գազամատակարարում, ջրամատակարարում, կոյուղի:</i>
<i>Արտաքին հարդարման վիճակը</i>	<i>Լավ վիճակ:</i>
<i>Ներքին հարդարման վիճակը</i>	<i>Ներքին հարդարման ընդհանուր վիճակի գնահատականը՝ բարվոք - 8 բալ (գնահատման 8 բալանոց համակարգում, որտեղ գերազանց վիճակին համապատասխանում է 8 բալ, իսկ վատ վիճակին՝ 1 բալ):</i>
<i>Լրացուցիչ տվյալներ</i>	-

Հավելվածում ներկայացված են գնահատման օբյեկտի տեղակայման լուսանկարները տեղազննության ամսաթվի դրությամբ :

Գնահատման օբյեկտի տեղակայումը



<https://yandex.ru/maps/10262/yerevan/house/YE0YcwVhTUCFQFpqfX5wcnVgbQ==/?ll=44.521422%2C40.213939&z=16.33>

8. Լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման վերլուծությունը

„ Լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործումը ենթադրում է անշարժ գույքի առավել հավանական և առավել նպատակաուղղված օգտագործում, որը ֆիզիկապես հնարավոր է, իրավաբանորեն թույլատրելի, ֆինանսապես իրագործելի և ապահովում է անշարժ գույքի առավելագույն արժեքը :

Շուկայական արժեքի որոշման համար հիմք է հանդիսանում անշարժ գույքի առավելագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման վերլուծությունը (դիտարկումը): Լավագույն և առավել արդյունավետ տարբերակի ընտրությունը գնահատողի մասնագիտական կարծիքն է անշարժ գույքի օգտագործման վերաբերյալ: Առավել արդյունավետ օգտագործման հասկացությունը հանդիսանում է հիմնարար, ինչպես նաև հանդիսանում է շուկայական արժեքի հաշվարկման անբաժան մասը, [1]:

Համաձայն պատվիրատուի կողմից ներկայացված գնահատման առաջադրանքի, լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման վերլուծությունը այս հաշվետվության մեջ չի կատարվել և շուկայական արժեքի վերլուծությունը կատարվել է ընթացիկ օգտագործման տեսանկյունից:

9. Գնահատում համեմատական մեթոդով

Համեմատական մեթոդի կիրառմամբ անշարժ գույքի գնահատումը իրականացվել է հետևյալ փուլերով.

- ա) համանման և համադրելի օբյեկտների շուկայական տեղեկատվության վերլուծություն,
- բ) համանման և համադրելի անշարժ գույքի համար շուկայական տվյալների հավաքագրում, մշակում և արժանահավատ տեղեկատվության ընտրություն,
- գ) համեմատության համապատասխան միավորի որոշում,
- դ) համեմատության անհրաժեշտ տարրերի առանձնացում,
- ե) համեմատության միավորների արժեքի ճշգրտում՝ ըստ համեմատության տարրերի,
- զ) համեմատվող անշարժ գույքի միավորների ճշգրտված արժեքների համադրում և համապատասխանեցում մեկ ցուցանիշի կամ միջակայքի:

Որպես համեմատության միավոր ընդունվել է շինության մակերեսի միավորի ` 1 քմ մակերեսի գինը: Այն հանդիսանում է ընդհանուր ինչպես գնահատման, այնպես էլ համեմատական օբյեկտների համար: Տվյալ համեմատության միավորը կիրառվում է վաճառողների և գնորդների կողմից, ինչպես նաև շուկայի տվյալ սեզմենտի այլ մասնագետների կողմից և անշարժ գույքի շուկային վերաբերող վերլուծական հոդվածներում և աշխատություններում:

Անշարժ գույքի գների ձևավորման վրա էական ազդեցություն ունեցող համեմատության հիմնական տարրերն են.

- ա) վաճառքի պայմանները և ժամանակը, շուկայի վիճակը,
- բ) գույքային իրավունքներն ու սահմանափակումները, այդ թվում՝ իրավունքների և օգտագործման նկատմամբ,
- գ) ֆիզիկական բնութագրերը (տեխնիկական վիճակ, ներքին հարդարանք, մակերես, բարձրություն, ծավալ, լայնություն, երկարություն, երկրաչափական կառուցվածք, ճակատային մաս և այլն),
- դ) տեղադրությունը և դիրքը, տրանսպորտային մատչելիությունը:

Համեմատվող անշարժ գույքի վաճառքների գների ճշգրտումը իրականացվել է հետևյալ կարգով.

ա) առաջին հերթին իրականացվում են վաճառքի պայմաններին և շուկայի վիճակի գործոններին վերաբերող ճշգրտումները, որոնք կատարվում են նախորդ արդյունքի նկատմամբ՝ յուրաքանչյուր հաջորդ ճշգրտման կիրառմամբ,

բ) երկրորդ հերթին իրականացվել են անմիջականորեն անշարժ գույքին վերաբերող ճշգրտումները, որոնք կարելի է կատարել ցանկացած կարգով՝ շուկայի պայմաններին համապատասխանեցումից հետո ստացված արդյունքի նկատմամբ նշված ճշգրտումներից սկզբում իրականացվել են տոկոսային ճշգրտումները, որից հետո արժեքային ճշգրտումները:

Համեմատական մեթոդի կիրառմամբ վերջնական արժեքի որոշման նպատակով համադրելի անշարժ գույքի միավորների ճշգրտված արժեքները համադրվել և համապատասխանեցվել են մեկ ցուցանիշի:

Գնահատման օբյեկտի և համեմատական օբյեկտների վաճառքի պայմանների հետ կապված ճշգրտումները հաշվի են առնում համեմատական օբյեկտի փաստացի վաճառքի գնի և վաճառահանման գնի միջև եղած տարբերությունը, եթե տվյալ վաճառքի գործարքը կայանար գնահատման օրվա դրությամբ՝ բաց և մրցակցային շուկայում, վաճառողի և գնորդի գիտակցաբար, արդարացի առևտրի բոլոր պայմանների պահպանմամբ և օրինական գործողությունների արդյունքում[5]:

Շուկայի վիճակի հետ կապված ճշգրտումները հաշվի են առնում անշարժ գույքի շուկայում գնային փոփոխությունները գնահատման օրվա և համեմատական օբյեկտների վաճառքի կամ վաճառահանման օրվա դրությամբ:

Իրավունքների և սահմանափակումների հետ կապված ճշգրտումները հաշվի են առնում գնահատման օբյեկտի և համեմատական օբյեկտների նկատմամբ իրավունքների և նրանց նկատմամբ առկա սերվիտուտների և այլ ծանրաբեռնվածությունների առկայությունը:

Ֆինանսավորման պայմանների հետ կապված ճշգրտումները հաշվի են առնում համեմատական օբյեկտների համար այնպիսի ֆինանսավորման պայմանների առկայությունը, որոնց դեպքում անհրաժեշտություն կառաջանա համապատասխան ճշգրտումներ կատարել / մասնավորապես հետաձգված վճարման պայմանի առկայություն, մաս-մաս վճարման, գնին կամ նրա մի մասին համարժեք այլ գույքով վճարման, կամ այլ նմանատիպ ֆինանսավորման պայմանների առկայություն /:

Գնահատվող անշարժ գույքի 1 քմ մակերեսի շուկայական արժեքը որոշվել է որպես համեմատական օբյեկտների 1 քմ մակերեսի գնի ճշգրտման արդյունքում ստացված արժեքների միջին կշռային գործակիցներով հաշվարկված արժեքների հանրագումար:

Համեմատական մեթոդով գնահատման գնահաշվարկը ներկայացված է ներքևի աղյուսակում:

Աղյուսակ 4

Համեմատության տարրերը	Գնահատվող անշարժ գույք	Համեմատա կան 1	Համեմատա կան 2	Համեմատա կան 3	Համեմատա կան 4	Համեմատա կան 5
Հասցեն /Գտնվելու վայրը/	Ք. Երևան Արաբկիր, Ադոնցի փողոց 8 շենք, 58 բն.	Ք. Երևան Արաբկիր, Ադոնցի փողոց	Ք. Երևան Արաբկիր, Ադոնցի փողոց	Ք. Երևան Արաբկիր, Ադոնցի փողոց	Ք. Երևան Արաբկիր, Ադոնցի փողոց	Ք. Երևան Արաբկիր, Ադոնցի փողոց
Գինը (դրամ)		70100000	78450000	35800000	71100000	66200000



Ընդհանուր մակերեսը (քմ)	145,9	80	103	45	90	78
Տեղեկատվության աղբյուրը		List. am ID 17406019	List. am ID 17177624	List. am ID 17414783	List. am ID 17485456	List. am ID 16036182
1 քմ մակերեսի արժեքը (դրամ/քմ)		876250	761650	795556	790000	848718
Վաճառքի պայմանները	-	առաջարկ	առաջարկ	առաջարկ	առաջարկ	առաջարկ
Ճշգրտման գործակից		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Ճշգրտման մեծությունը /դրամ/քմ/		-43813	-38083	-39778	-39500	-42436
Ճշգրտված արժեք /դրամ/քմ/		832438	723568	755778	750500	806282
Շինության հարկայնությունը	16 հարկ	18 հարկ	8 հարկ	8 հարկ	8 հարկ	18 հարկ
Ճշգրտման գործակից		0%	-4%	-4%	-4%	0%
Ճշգրտման մեծությունը /դրամ/քմ/		0	-28943	-30231	-30020	0
Անշարժ գույքի հարկը	8	8	6	7	7	6
Ճշգրտման գործակից		0%	0%	0%	0%	0%
Ճշգրտման մեծությունը /դրամ/քմ/		0	0	0	0	0
Այլ առանձնահատկություններ	չունի	կահույքի հետ միասին	չունի	չունի	չունի	չունի
գումարային Ճշգրտման գործոնի մեծությունը, դրամ	0	-5000000	0	0	0	0
տոկոսային Ճշգրտման գործոնի մեծությունը, %		0%	0%	0%	0%	0%
Ճշգրտման մեծությունը /դրամ/քմ/		-62500	0	0	0	0
Ներքին հարդարման	բարվոք	բարվոք	լավ	լավ	լավ	լավ

վիճակը						
ճշգրտման գործոնի մեծությունը, դրամ/քմ		0	40000	40000	40000	40000
Ներքին հարդարման աշխատանքների ազդեցության գործակցը շուկայական արժեքի վրա		100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
ճշգրտման մեծությունը, դրամ/քմ		0	40000	40000	40000	40000
Մակերեսների տարբերությունը	0	65,9	42,9	100,9	55,9	67,9
ճշգրտման գործակից		-3,0%	-2,0%	-5,0%	-3,0%	-3,0%
ճշգրտման մեծությունը /դրամ/քմ/		-24973	-14471	-37789	-22515	-24188
Շուկայի պայմանների ճգրտված արժեքի նկատմամբ այլ ճշգրտումների գումարային արժեքը, ՀՀ դրամ		-87473,1	-3414,1	-28020,0	-12535,0	15811,5
Համեմատական միավորների ճշգրտված արժեքները, ՀՀ դրամ		744964	720153	727758	737965	822094
Գնահատվող անշարժ գույքի 1 քմ մակերեսի համադրված շուկայական արժեքը /ՀՀ դրամ/քմ/					750587	
Գնահատվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը /ՀՀ դրամ/					109 510 632	

Այլ գործոններով ուղղումները հավասար են զրոյի և դրանք աղյուսակում բերված չեն:
 Այսպիսով, օբյեկտի շուկայական արժեքը հաշվարկված գնահատման համեմատական մեթոդով, հաշվարկային արժեքի կլորացումից հետո, կկազմի՝ 109 510 000 ՀՀ դրամ :

10. Գնահատում եկամտային մեթոդով

Եկամտային մեթոդի կիրառման ժամանակ օգտագործվել է եկամտի կապիտալիզացիայի եղանակը: Գնահատման ժամանակ օգտագործվել են հետևյալ տերմինները համապատասխան սահմանումներով՝

„ **պոտենցիալ համախառն եկամուտ**՝ գնահատվող անշարժ գույքի առավել արդյունավետ օգտագործումից ստացվող հնարավոր եկամուտ, որը կարող է հաշվարկվել էլնելով այն ենթադրություններից, որ անշարժ գույքը հանձնվել է վարձակալության կամ նմանատիպ անշարժ գույքի այլ օգտագործման վերաբերյալ տեղեկատվության վերլուծության հիման վրա [1]: Այդ ենթադրությունից էլնելով պոտենցիալ համախառն եկամտի կանխատեսումը իրականացվել է նմանատիպ անշարժ գույքի վերաբերյալ շուկայական տեղեկատվության վերլուծության հիման վրա և հաշվարկվել է տարեկան կտրվածքով: Գնահատման գործընթացում հաշվի են առնվել նաև նմանատիպ անշարժ գույքի վարձակալման պայմանագրերի բնորոշ (հատուկ) պայմանները,

իրական համախառն եկամուտ՝ պոտենցիալ համախառն եկամուտն է՝ նվազեցված անշարժ գույքի պարապուրդի (թերբեռնվածության) և չվճարումների հետևանքով չստացված եկամուտների (կրած կորուստների) չափով [1]: Անշարժ գույքի պարապուրդը (թերբեռնվածությունը) առաջանում է մշտապես կամ պարբերաբար չօգտագործվող մակերեսների հետևանքով և վարձակալների փոփոխության հետ կապված միջանկյալ (չվարձակալված) ժամանակահատվածի առկայության հետևանքով,

գուտ գործառնական եկամուտ՝ իրական համախառն եկամուտն է՝ նվազեցված շահագործման և կառավարման ծախսերի չափերով, առանց հաշվի առնելու փոխառու միջոցների գծով վճարումները և ամորտիզացիոն հատկացումները [1]:

Շահագործման ծախսեր՝ անշարժ գույքի գործառնական պիտանելիության պահպանման համար անհրաժեշտ ծախսերն են, որոնք ապահովում են պոտենցիալ համախառն եկամտի ստացումը [1]: Շահագործման ծախսերն են՝

- 1) **հաստատուն ծախսեր**՝ գույքահարկի, հողի հարկի, ապահովագրական և այլ հաստատուն վճարումների հետ կապված ծախսերն են, որոնք կախված չեն անշարժ գույքի շահագործման ծանրաբեռնվածությունից,
- 2) **փոփոխական ծախսեր**՝ կոմունալ, պահպանության, սանմաքրման, աղբահանության և այլ փոփոխական վճարումների և հարկերի հետ կապված ծախսերն են, որոնք կախված են անշարժ գույքի շահագործման ծանրաբեռնվածությունից,
- 3) **վերականգնման ծախսեր**՝ (պահուստային միջոցներ)՝ անշարժ գույքի տնտեսական կյանքի ընթացքում տանիքի, սանիտարական տեխնիկայի, վերելակի, ներքին կամ արտաքին ընթացիկ հարդարման և այլ առանձին արագամաշ տարրերի փոխարինման կամ բարելավման հետ կապված ծախսերն են,

Կառավարման ծախսեր՝ առանձին ծախսեր են, որոնք ուղղված են վարչակազմի աշխատավարձի ապահովմանը և կառավարման հետ կապված այլ ծախսերին :

Եկամտային մեթոդով գնահատման օբյեկտի շուկայական արժեքը հաշվարկվել է գնահատվող օբյեկտի տեղակայման տարածքում վարձակալության առաջարկվող նմանատիպ բնակարանների վարձավճարների սվյալների վերլուծությամբ („List. am., կայքէջ, սեփական տեղեկատվական բազա): Վարձակալական շուկայի ուսումնասիրությունները ցույց են տալիս, որ այս տարածագնային գոտում վարձակալության հանձնված բնակարանների շուկան բավարար ակտիվ է և տարեկան վարձակալման ցուցանիշը 1 քմ մակերեսի համար տատանվում է 55000-65000 ՀՀ

դրամի սահմաններում: Հաշվարկների արդյունքում տարեկան վարձակալման վճարի միջին արժեքը ստացվել է 60000 ՀՀ դրամ/քմ: Դրանք տարբերվում են հիմնականում տեղադրության, հարկայնության, ներքին հարդարանքի, զբաղեցրած մակերեսի, ինչպես նաև կոմունիկացիոն և այլ համակարգերի / ջեռուցում, ինտերնետ, հեռախոս, օդորակիչ, պահպանության համակարգ և այլն / գործոններով, որոնք ենթակա են ճշգրտման:

Տվյալների վերլուծության հիման վրա գնահատողի կողմից իրականացվել է պոտենցիալ համախառն եկամտի կանխատեսում: Հաշվարկների արդյունքում պարզվել է, որ գնահատման օբյեկտը կարելի է հանձնել վարձակալությամբ կլորացված 750 000 ՀՀ դրամ ամսեկան վարձավճարով:

Կապիտալիզացիայի գործակիցը տոկոսադրույք է, որը կիրառվում է անշարժ գույքից տարեկան կտրվածքով ստացվող ապագա եկամուտների հոսքը ընթացիկ արժեքի վերածման նպատակով[5]: Կապիտալիզացիայի գործակիցը կիրառվում է անշարժ գույքի շուկայական արժեքը որոշելիս: Կապիտալիզացիայի գործակիցը իր մեջ ներառում է կապիտալից ստացված եկամուտը և կապիտալի վերադարձը: Կապիտալից ստացված եկամուտը՝ ներդրողի դրամական միջոցների օգտագործման դիմաց վճարվող տոկոսաչափն է, կապված ներդրումների կոնկրետ ժամանակամիջոցի և ռիսկերի գործոնների հետ, իսկ կապիտալի վերադարձը՝ ներդրված սկզբնական գումարի մարումն է:

Կիրառված կապիտալիզացիայի գործակիցը որոշվել է շուկայական խտացման (էկստրակցիայի) եղանակով [5], [6]: Վերլուծվել են համանման և համադրելի անշարժ գույքերի վաճառքի հավանական գների (վաճառահանման գին՝ նվազեցրած հավանական սակարկությունների չափով) և այդ անշարժ գույքերի հնարավոր վարձակալման վարձավճարները և, ըստ այդմ, դրանց հարաբերությունների միջինացված մեծությունների հիման վրա, որոշվել է տվյալ տարածքում նմանատիպ նշանակությամբ անշարժ գույքի համար կապիտալիզացիայի գործակիցը:

Կապիտալիզացիայի գործակցի հաշվարկման համար վերցված տվյալները, միջին վարձակալման վճարի նկատմամբ կիրառված ճշտող գործակիցների հաշվարկները ըստ տվյալների ներկայացված են ներքևում /աղյուսակ 11 /:

Հիմնական գնագոյացնող գործոնների ճշգրտման աղյուսակ

Աղյուսակ 5

Հ/Հ	Գույքի հասցե	Ճշգրտող գործակիցներ					
		Ըստ տեղադրության, դիրքի	Ըստ հարկայնության	Ըստ ներքին հարդարման	Ըստ մակերեսի	Ըստ կոմունիկացիոն համակարգերի առկայության	Վարձակալության վճարի ճշգրտող ընդհանուր գործակից
1	Ք. Երևան Արաբկիր, Ադոնցի փողոց	1	1	1,1	1	1	1,1
2	Ք. Երևան Արաբկիր, Ադոնցի փողոց	1	1	1	1	1	1
3	Ք. Երևան Արաբկիր, Ադոնցի փողոց	1	1	1	0,9	1	0,9
4	Ք. Երևան Արաբկիր, Ադոնցի փողոց	1	1	1	1	1	1

5	Ք. Երևան Արաբկիր, Ադոնցի փողոց	1	1	1	1	1	1
---	--------------------------------	---	---	---	---	---	---

Կապիտալիզացիայի գործակիցը որոշվել է համադրելի տարբերակների հավանական վարձակալման արժեքներից և ճշգրտված վաճառքի գներից ելնելով հետևյալ բանաձևից՝

$$Կգ = ԶԳԵ / ՇԱ,$$

Որտեղ Կգ- կապիտալիզացիայի գործակիցն է, ԶԳԵ – զուտ գործառնական եկամուտը, ՇԱ- օբյեկտի վաճառքի շուկայական արժեքը: Ներքևի աղյուսակում բերված է կապիտալիզացիայի գործակցի հաշվարկը :

Կապիտալիզացիայի գործակցի հաշվարկ

Աղյուսակ 6

Հ/Հ	Գույքի հասցեն	Ք. Երևան Արաբկիր, Ադոնցի փողոց	Ք. Երևան Արաբկիր, Ադոնցի փողոց	Ք. Երևան Արաբկիր, Ադոնցի փողոց	Ք. Երևան Արաբկիր, Ադոնցի փողոց	Ք. Երևան Արաբկիր, Ադոնցի փողոց
1	Վաճառքի հավանական գին /դրամ/	66 595 000	74 527 500	34 010 000	67 545 000	62 890 000
2	մակերես	80	103	45	90	78
3	1 քմ մակերեսի հավանական վաճառքի գին /դրամ/քմ/	832438	723568	755778	750500	806282
4	1 քմ մակերեսի տարեկան վարձակալման միջին արժեք /դրամ/քմ/	60000	60 000	60 000	60 000	60 000
5	Վարձակալության վճարի ճշգրտող ընդհանուր գործակից	1,100	1,000	0,900	1,000	1
6	1 քմ մակերեսի տարեկան վարձակալման արժեք /դրամ/քմ/	66000	60000	54000	60000	60000
7	պարասպորտներ և թերվճարումներ	20%	20%	20%	20%	20%
8	իրական համախառն եկամուտ, դրամ/	52800	48000	43200	48000	48000
9	Շահագործման ր կառավարման ծախսեր /դրամ/	11879	10799	9719	10799	10799
10	Զուտ գործառնական եկամուտ /դրամ/	40921	37201	33481	37201	37201
11	Կապիտալիզացիայի գործակից	0,0492	0,0514	0,0443	0,0496	0,0461
12	Կապիտալիզացիայի գործակցի հաշվարկված արժեք			0,0481		

Արդյունքում կապիտալիզացիայի գործակիցը ստացվել է 4.81%: Ներքևի աղյուսակում բերված է եկամտային մեթոդով բնակարանի շուկայական արժեքի հաշվարկը: Շահագործման և կառավարման ծախսերի հաշվարկելիս հաշվի են առնվել հետևյալ հանգամանքները՝

Աղյուսակ 7

Ընդամենը ամսավարձ, ՀՀ դրամ					750 000
Պոտենցիալ համախառն եկամուտ, ՀՀ դրամ		750 000	x	12	9 000 000
Պարապորդ և չվճարումներ					20%
Իրական համախառն եկամուտ, ՀՀ դրամ		9 000 000	x	0,800	7 200 000
Շահագործման և կառավարման ծախսեր	հաստատուն ծախսեր, ՀՀ դրամ		179806		
	այդ թվում	գույքահարկ	15 540		
		ապահովագրական վճարներ (անշարժ գույքի շենք շինությունների շուկայական արժեքի տարեկան 0.15%-ով)1	164266		
	փոփոխական ծախսեր, ՀՀ դրամ		936000		
	այդ թվում	եկամտահարկ իր. համ. եկամտից (10%)	720000		
		կոմունալ, պահպանության, սանմաքրման, աղբահանության ծախսեր իր. համ. եկամտից (3%)	216000		
	վերականգնման ծախսեր (պահուստային միջոցներ)իր. համ. եկամտից (5%)		360000		
	կառավարման ծախսեր իր. համ. եկամտից իր. համ. եկամտից (2%)		144000		
Ընդամենը շահագործման և կառավարման ծախսեր, ՀՀ դրամ		1619806			
Զուտ գործառնական եկամուտ, ՀՀ դրամ		7200000	x	0,775	5580194
Կապիտալիզացիայի գործակից					4,81%
Անշարժ գույքի շուկայական արժեքը, հաշվարկված եկամտային մեթոդով, ՀՀ դրամ		5580194	/	0,048116	115 973 533

Այսպիսով, եկամտային մեթոդով հաշվարկված գնահատվող օբյեկտի շուկայական արժեքը հաշվարկային արժեքի կլորացումից հետո կկազմի՝ 115 973 000 ՀՀ դրամ:

11. Արդյունքների համաձայնեցում և ամփոփում

Գնահատման գործընթացում մեր կողմից կիրառվել են գնահատման համեմատական և եկամտային մեթոդները: Ներքևում ներկայացված են տարբեր մեթոդներով հաշվարկված

շուկայական արժեքի գնահատման արդյունքները և այդ արժեքների համադրման ու համաձայնեցման արդյունքում որոշված գնահատման օբյեկտի շուկայական արժեքը:

Աղյուսակ 8

Գիրատված մեթոդը	Արժեքը ՀՀ դրամ	Տեսակարար կշիռը %	Կշռված շուկայական արժեքը դրամ
Եկամտային մեթոդ	115 973 000	50%	112 741 500
Համեմատական մեթոդ	109 510 000	50%	
Ծախսային մեթոդ	Չի կիրառվել		

Այսպիսով, գնահատվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը 05.04.2022թ. դրությամբ, հաշվարկային արժեքի կլորացումից հետո, կկազմի՝

112 700 000

/ մեկ հարյուր տասներկու միլիոն յոթ հարյուր հազար / ՀՀ դրամ :

12. Անշարժ գույքի գնահատման արդյունքների առևտրային գաղտնիության պայմանները

„ Տեղեկատվությունը ծառայողական, առևտրային կամ բանկային գաղտնիք է , եթե այն երրորդ անձանց անհայտ լինելու ուժով ունի իրական կամ հնարավոր առևտրային արժեք, չկա օրինական հիմքերով այն ազատորեն ստանալու հնարավորություն և տեղեկատվություն ունեցողը միջոցներ է ձեռնարկում դրա գաղտնիության պահպանման համար, [2]: Գնահատողը պարտավորվում է պահպանել անշարժ գույքի գնահատման գործընթացում պատվիրատուի կամ երրորդ անձանց կողմից ստացված, կամ հաշվարկների միջոցով պարզաբանված տվյալների առևտրային գաղտնիության պայմանները:

Գնահատողը պարտավորվում է չտրամադրել և չհրապարակել պատվիրատուի կողմից ստացված տվյալները կամ գնահատման արդյունքները, բացառությամբ պատվիրատուի գրավոր համաձայնության կամ ՀՀ օրենսդրությամբ սահմանված դեպքերի :

13. Գնահատողի անկախությունը

Անշարժ գույքի գնահատման աշխատանքներն իրականացնելիս գնահատողն եղել է անկախ և գնահատումն իրականացրել է Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությանը, «Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքին [7] և ՀՀ Գնահատման ստանդարտի (ՀՍՏ 252-2012) [1] դրույթներին համապատասխան: Գնահատողի անկախությունը հանդիսանում է գնահատման գործունեության իրականացման հիմնարար և պարտադիր պայմանը:

Գնահատողը, ինչպես նաև գնահատման գործունեություն իրականացնող անձը գնահատման օբյեկտի նկատմամբ չունեն գույքային պարտավորություններ կամ պահանջներ, չեն հանդիսանում գնահատման օբյեկտի սեփականատեր կամ օգտագործող, ինչպես նաև անշարժ գույքի սեփականատեր հանդիսացող ընկերության հիմնադիր մասնակից կամ բաժնետեր, չունեն դրա նկատմամբ գույքային այլ պարտավորություններ կամ պահանջներ, չունեն մերձավոր

ազգակցական կապի և չեն գտնվում աշխատանքային հարաբերությունների մեջ գնահատման օբյեկտի սեփականատիրոջ (օգտագործողի), պատվիրատուի, շահառուի հետ:

Գնահատման ծառայությունների դիմաց վարձատրության չափը պայմանավորված չէ գնահատման օբյեկտի գնահատման արդյունքում որոշվող արժեքի մեծությունից :

14. Պատվիրատուի և երրորդ անձանց առջև գնահատողի պարտավորությունները


- Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում գնահատվող սեփականության իրավունքների իրավական նկարագրության կամ սեփականության իրավունքների հետ առնչվող այլ հարցերի համար :
- Պատվիրատուի կողմից ներկայացված սեփականության իրավունքները հաստատող փաստաթղթերը և գնահատման համար օգտագործված այլ տվյալները գնահատողի կողմից համարվել են հավաստի :
- Վերլուծությունը, մտքերի փոխանակությունը և ստացված եզրակացությունը գործում են միայն նշված հաշվետվության սահմաններում և հանդիսանում է գնահատողի անհատական վերլուծությունը, եզրակացությունը :
- Գնահատողը գործել է որպես անկախ կատարող :
- Գնահատողի կողմից կատարված ուսումնասիրությունները և եզրակացությունները ամբողջությամբ անկանխակալ են :
- Ոչ ներկայումս և ոչ էլ ապագայում Գնահատողը չի հետապնդում որևէ անհատական հետաքրքրություն այս հաշվետվության մեջ նշված գնահատման առարկայի նկատմամբ :
- Գնահատողի աշխատանքների վարձատրությունը կախված չէ գնահատման արդյունքի և եզրակացության հետ :
- 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 :
- Գնահատողից չի պահանջվում ներկայանալ դատական ատյաններին և տալ բացատրություն գնահատման վերաբերյալ, բացառությամբ դատական դատական ատյանի օրինական հրավերով :
- Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում գույքի այն թերությունների համար, որոնք հնարավոր չէ հայտնաբերել տեսողական զննությամբ :
- Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում Պատվիրատուի կողմից ներկայացված տվյալների իսկության համար :
- Ելակետային պայմանները, որոնք օգտագործվել են հաշվետվության մեջ ստացվել են հավաստի աղբյուրներից :
- Կազմված հաշվետվությունը դա մասնագետ Գնահատողի կարծիքն է գույքի արժեքի վերաբերյալ :
- Մեր գնահատումը ոչ մի ձևով կապ չունի նախապես հայտարարված արժեքի, տրված եզրակացության կամ հետևանքների հետ :

15. Անշարժ գույքի գնահատման համար օգտագործված փաստաթղթերի, գրականության և տեղեկատվության աղբյուրների ցանկը

1. „Հայաստանի Հանրապետությունում անշարժ գույքի գնահատման ստանդարտ,, (01.06.2012թ.) ՆՍՏ 252-2012
2. ՀՀ Քաղաքացիական օրենսգիրք
3. Гриненко С.В. Экономика недвижимости. Конспект лекций.: - Таганрог: Исд-во ТРТУ, 2004.107 с.
4. WWW. Cadastre.am, ՀՀ կառավարությանն առնթեր ԱԳԿՊԿ-ի ինտերնետային կայքէջ
5. Тарасова, Е.Н. Т 191 Оценка стоимости объекта недвижимости : учеб. пособие / Е.Н. Тарасова, Т.С. Пучнина. – Хабаровск : Изд-во ДВГУПС, 2009. – 63 с.: ил
6. Фридман Дж., Ордудей Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ. М.: Дело, 1997. -480 с.
7. “Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին” ՀՀ Օրենք, ՀՕ – 189 – Ն
8. Անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման վկայական:

ԳՆԱՀԱՏՈՂ

ՍՆՕՇԵ



Ա. Պապոյան /վկայական № ԱԳԳ 227/

Ա. Նազարյան

16. ՀԱՎԵԼՎԱԾ

Հավելվածում ներկայացված են գնահատման օբյեկտի տեղակայման լուսանկարները տեղագննության ամսաթվի դրությամբ :







