



ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆ

No 13/218/22

<i>Գնահատվող գույք</i>	Բնակարան
<i>Հասցե</i>	ՀՀ Արարտի մարզ, համ. Արտաշատ, Երևանյան փող, 7 շենք, բն. թիվ 31
<i>Սեփականատեր</i>	
<i>Պատվիրատու</i>	ՀՀ ԱՆ ՀԿԱԾ Արարատի և Վայոց Ձորի մարզային բաժին
<i>Ներկայացման վայրը</i>	ՀՀ ԱՆ ՀԿԱԾ Արարատի և Վայոց Ձորի մարզային բաժին
<i>Սեփականության վկայական</i>	N 24062021-03-0026, տրված՝ 24.06.2021թ.
<i>Գնահատող</i>	Գրիգոր Սահակյան
<i>Գնահատման ամսաթիվ</i>	28.03.2022թ
<i>Շուկայական արժեք</i>	14 600 000 (տասանչորս միլիոն վեց հարյուր հազար) ՀՀ դրամ :

Տնօրեն՝

Գ. Նանյան

ԲՈՎԱՆԴԱԿՈՒԹՅՈՒՆ

1. Եզրակացություն	3.
2. Տեղեկություններ գնահատողի մասին.....	4
2.1 Անշարժ գույքի գնահատման սուբյեկտները.....	4
2.2 Գնահատման տվյալների գաղտնիության պայմանները.....	4
2.3 Գնահատման գործառույթն ու նպատակը.....	4
2.4 Գնահատման գործընթացը.....	5
2.5 Գնահատման առարկան.....	6
3 Գնահատման մեթոդների համառոտ նկարագիրը, չկիրառված մեթոդ/ներ/ի հիմնավորումը.....	6
3.1 Շրջակայքի համառոտ բնութագիրը.....	7
3.2 Գնահատվող անշարժ գույքի բնութագիրը.....	7
3.3 Գնահատման առարկայի լավագույն և առավելարդյունավետ օգտագործումը.....	10
4. Շուկայական արժեքի հաշվարկ համեմատական մեթոդով.....	10
5. Շուկայական արժեքի հաշվարկ եկամտային մեթոդով.....	12
6. Գնահատման արդյունքների համաձայնեցում և անփոփոմ.....	16
7. Անշարժ գույքի գնահատման համար օգտագործված փաստաթղթերի, գրականության և տեղեկատվության աղբյուրների ցանկ.....	17
8. Սահմանափակումներ և հատուկ պայմաններ.....	18
9. Հավելված.....	19

1. ԵԶՐԱԿԱՑՈՒԹՅՈՒՆ

Ի կատարումն 11.01.2022թ. 13/218/22 պայմանագրի, «Արմէքսպերտիզա» ՍՊԸ-ի կողմից իրականացվել է ՀՀ Արարտի մարզ, համ. Արտաշատ ք., Երևանյան փող, 7 շենք, բն. թիվ 31 հասցեում գտնվող Գեղե 47.5 ք.մ. մակերեսով բազմաբնակարան բնակելի շենքի բնակարանի (իրավունքի պետական գրանցման վկայական թիվ 24062021-03-0026, տրված՝ 24.06.2021թ..) շուկայական արժեքի գնահատում, համաձայն որի գնահատվող անշարժ գույքի շուկայական և լիկվիդացիոն արժեքները 28.03.2022թ.-ի դրությամբ կազմում են՝

Շուկայական արժեք

14 600 000 (տասնչորս միլիոն վեց հարյուր հազար) ՀՀ դրամ

Գնահատումը կատարվել է գնահատման գործունեությունը իրականացնող սուբյեկտների համար պարտադիր հանարվող «Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին» ՀՀ օրենքի շրջանակներում և «ՀՀ-ում անշարժ գույքի գնահատման ստանդարտի» պահանջների համաձայն :

Կից ներկայացվում է գնահատման հաշվետվությունը, որը կազմվել է պատմողական ձևով, ունի աղյուսակային, գրաֆիկական և տեքստային մեկնաբանություններ՝ բաղկացած է 23 էջից:

Ստացված արդյունքը վավեր է սույն գնահատման նպատակին համապատասխան և հաշվետվության մեջ ակնարկված նախապայմանների և սահմանափակող դրույթների համաձայն:

Գնահատող՝ ԱԳԳ 319 Գ. Սահակյան

«Արմէքսպերտիզա» ՍՊԸ-ի Տնօրեն Գ. Նանյան

2. Տեղեկություններ գնահատողի մասին

Սույն հաշվետվությունը կազմող գնահատողն ավարտել է Հայաստանի Պետական Տնտեսագիտական Համալսարանի, ֆինանսահաշվային ֆակուլտետի, ապիովագրություն բաժինը: 2010թ-ից զբաղվել է գնահատման գործունեությամբ, 2021թ.-ի հունվարի 26-ին ՀՀ կառավարությանն առընթեր կադաստրի պետական կոմիտեի կողմից ստացել է անշարժ գույքի գնահատողի որակավորում (ԱԳԳ-319): Մասնագիտական որակավորման վկայականի պատճենը կցվում է սույն հաշվետվությանը (աղյուսակ N1):

2.1 Անշարժ գույքի գնահատման սուբյեկտները

Աղյուսակ 1

ՊԱՏՎԻՐԱՏՈՒ	ՀՀ ԱՆ ՀԿԱԾ Արարատի և Վայոց Ձորի մարզային բաժին (հ/կ Դ. Ղազարյան, որոշում 03320147)
ԳՆԱՀԱՏՈՂ ԿԱԶՄԱԿԵՐՊՈՒԹՅՈՒՆ	«Արմէքսպերտիզա» ՍՊԸ ք. Երևան, Գ. Նժդեհի 26, Հեռ. ընդ. 44-28-48 ՀՎՀՀ 02231188 Տնօրեն՝ Գ. Նանյան

2.2 Անշարժ գույքի գնահատման տվյալների գաղտնիության պայմանները

Գնահատման հաշվետվություն համարվում է առևտրային գաղտնիք և ենթակա չէ հրապարակման, բացառությամբ ՀՀ օրենսդրությամբ նախատեսված դեպքերի:

➤ **Տեղագնման և հաշվետվության կազմման ամսաթիվը**

Տեղագնման աշխատանքները կատարվել են 23.03.2022թ.-ի դրությամբ, որը սույն հաշվետվությամբ համարվում է անշարժ գույքի շուկայական արժեքի գնահատման օր:
Հաշվետվությունը կազմվել է 28.03.2022թ.-ին:

2.3 Գնահատման գործառույթը և նպատակը

Գնահատման առաջադրանքի համաձայն, գնահատողին առաջադրվել է հետևյալ խնդիրը, որքան է ՀՀ Արարտի մարզ, համ. Արտաշատ ք., Երևանյան փող, 7 շենք, բն. թիվ 31 հասցեում գտնվող 47.5 ք.մ. մակերեսով անշարժ գույքի շուկայական արժեքը: Սույն հաշվետվությամբ գնահատվում է վերոհիշյալ հասցեում գտնվող անշարժ գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքի ամբողջ փաթեթը:

➤ **Գնահատման գործառույթը**

Գնահատման հաշվետվությունը կազմվել է տվյալ հասցեում գտնվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքն իմանալու նպատակով

➤ **Գնահատվող նպատակը**

Գնահատման նպատակը շուկայական և լիկվիդային արժեքների որոշումն է: 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»:

«Լիկվիդային արժեք» անշարժ գույքի վաճառքի հավանական գինն է, երբ անհրաժեշտ է վաճառքն իրականացնել նմանատիպ անշարժ գույքի վաճառքի համար շուկայում ներկայացման նախատեսված ժամկետից ավելի սեղմ ժամանակահատվածում: Լիկվիդային արժեքի որոշման նպատակով իրացման սեղմ ժամանակահատվածը կարող է առաջադրվել պատվիրատուի կամ շահառուի կողմից: Անշարժ գույքի լիկվիդային արժեքը որոշվում է տվյալ անշարժ շուկայական արժեքի հիման վրա: /Սույն սահմանումները մեջբերված են «ՀՍ 252-2012»:

2.3 Գնահատման գործընթացը

Գնահատման աշխատանքների ընթացակարգը բաղկադած է հետևյալ հաջորդական փուլերից:

- **նախապատրաստական փուլ**
- **հիմնական փուլ**

➤ **Նախապատրաստական փուլում իրականացվում է՝**

ա/ գնահատվող օբյեկտի փաստաթղթերի հավաքագրում և ուսումնասիրություն, պատվերի ընդունում:

բ/ գնահատման առաջադրանքի ձևակերպում և պայմանագրի կնքում:

➤ **Հիմնական փուլում իրականացվում է.**

ա/ անշարժ գույքի տեղագնում և լուսանկարում/ անշարժ գույքի տեղագնումը և լուսանկարումը պարտադիր իրականացվում է գնահատողի կողմից/

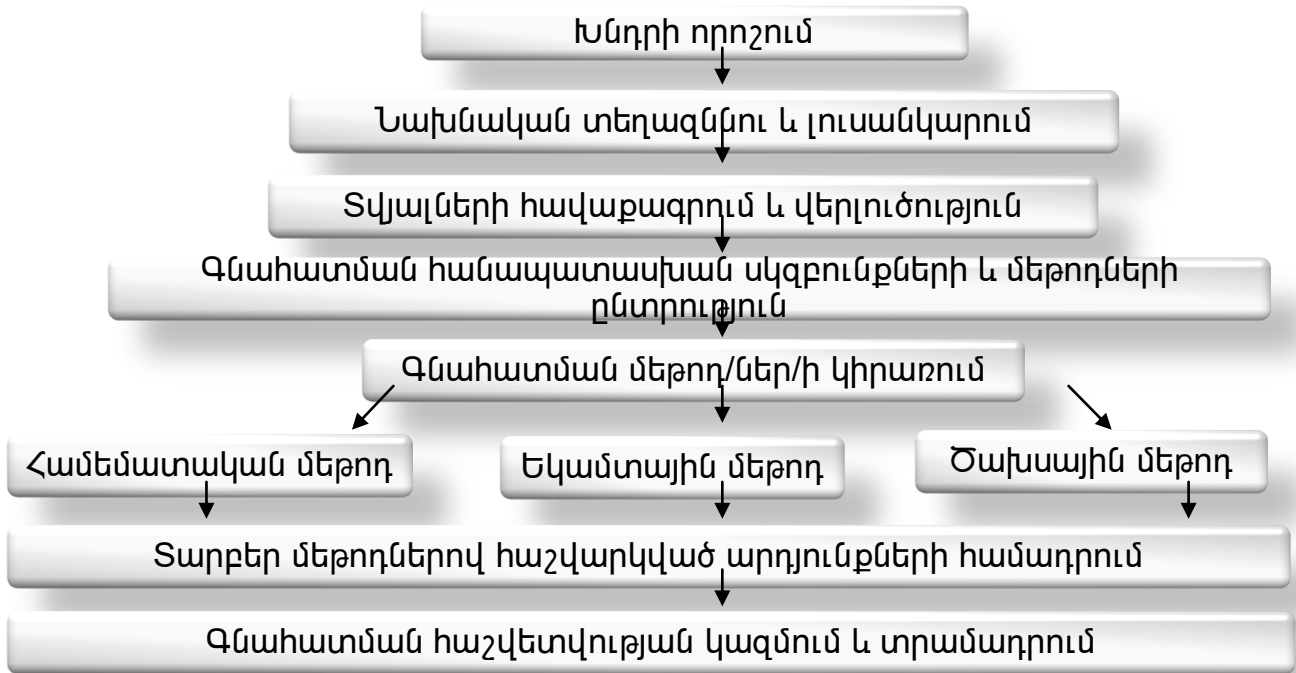
բ/ գնահատման համար անհրաժեշտ տեղեկատվության հավաքագրում, մշակում և վերլուծություն:

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:



2.4 Գնահատման առարկան

Սույն հաշվետվության գնահատման առարկան հանդիսանում է ՀՀ Արարտի մարզ, համ.Արտաշատ ք., Երևանյան փող.7 շենք, բն.թիվ 31 հասցեում գտնվող 47.5 ք.մ. մակերեսով բազմաբնակարան բնակելի շենքի բնակարանը:

➤ Գնահատողին ներկայացված փաստաթղթերը

Պատվիրատուի կողմից գնահատման նպատակով գնահատողին ներկայացվել են հետևյալ փաստաթղթերը՝

ա/ գնահատվող անշարժ գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքի թիվ 24062021-03-0026, տրված 24.06.2021թ.: Գնահատման ընթացքում գնահատողը առաջնորդվել է վերոհիշյալ փաստաթղթում ներկայացված հատակագծով և մակերեսային չափերով :

➤ Տերմինները և սահմանումները

ա) **անշարժ գույք**՝ հողամասերը , ընդերքի մասերը, մեկուսի ջրային օբյեկտները, անտառները, բազմամյա տնկիները, ստորգետնյա և վերգետնյա շենքերը, շինությունները և հողին ամրակցված այլ գույքը, այսինքն՝ այն օբյեկտները, որոնք անհնար է հողից անջատել առանց գույքին կամ հողամասին վնաս պատճառելու կամ հանգեցնում են դրանց նշանակության փոփոխման, դադարման կամ նպատակային նշանակությամբ հետագա օգտագործման անհնարի նույնիսկ,

բ) **անշարժ գույքի շուկայական արժեքը**՝ 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, որը անշարժ գույքի գնահատմամբ օբյեկտների համար կարող է որոշվել գնահատողի կողմից՝ անշարժ գույքի գնահատմամբ,
գ) **անշարժ գույքի գին** (այսուհետև գին) դրամական մեծություն, որը հանդիսանում է տվյալ կամ համադրելի անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների ձեռքբերման համար վճարված գումար: Գինը, տարբերություն արժեքի, հանդիսանում է գործարքների արդյունքում ձևավորված դրամական մեծություն,
դ) **լիկվիդային արժեք**՝ անշարժ գույքի վաճառքի հավանական գին, երբ անհրաժեշտ է վաճառքն իրականացնել նմանատիպ անշարժ գույքի վաճառքի համար շուկայում ներկայացման նախատեսված ժամկետից ավելի սեղմ ժամանակահատվածը կարող է առաջադրվել պատվիրատուի կամ շահառուի կողմից,
ե) **շենք**՝ պարփակող կամ համակցված (կրող և պարփակող) կոնստրուկցիաներից կազմված վերգետնյա փակ ծավալ կազմող շինարարական համակարգ, նախատեսված մարդկանց բնակվելու կամ ժամանակավոր գտնվելու և տարբեր աշխատանքային ու արտադրական պրոցեսներ կատարելու համար (կախված ֆունկցիոնալ նշանակությունից):

➤ **Գնահատման մեթոդների համառոտ նկարագիրը, չկիրառված մեթոդ/ներ/ի հիմնավորումը**

Անշարժ գույքի շուկայական արժեքի որոշման ժամանակ կիրառվում են դասական երեք մեթոդներ՝ համեմատական, եկամտային և ծախսային:

Շուկայական տեղեկատվության բավարար քանակության առկայության դեպքում գնահատման համար անհրաժեշտ է կիրառել բոլոր երեք մեթոդները: Մեթոդներից որևէ մեկի կիրառման անհնարինությունը կամ սահմանափակումը պետք է հիմնավորվի գնահատման հաշվետվության մեջ:

Համեմատական մեթոդն իրենից ներկայացնում է գնատատման եղանակ, համաձայն որի անշարժ գույքի արժեքը 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:

Համեմատական մեթոդի կիրառման համար անհրաժեշտ է առնվազն երեք համադրելի անշարժ գույքի վերաբերյալ արժանահավատ տեղեկատվության առկայություն:

Համեմատական մեթոդի կիրառմամբ անշարժ գույքի գնահատումը իրականացվում 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 միավորների արժեքի ճշգրտում ըստ համեմատության տարրերի

ե/ համեմատվող անշարժ գույքի միավորների ճշգրտված արժեքների համադրում և համապատասխանեցում մեկ ցուցանիշի կամ միջակայքի /դիսպազոն/ :

➤ **Եկամտային մեթոդն** իրենից ներկայացնում է գնահատման եղանակ, համաձայն որի անշարժ գույքի արժեքը որոշվում է հիմնվելով նրա եկամուտ բերելու կարողության վրա:

Այս մեթոդի շուկայական արժեքը որոշվում է անշարժ գույքի եկամուտ բերելու կարողությամբ: Եկամտային մեթոդի շրջանակներում օգտագործվում են եկամտի կապիտալավերածման և /կամ/ եկամտի /դրամական հոսքերի/ դիսկոնտավորման եղանակները:

Կապիտալիզացիայի գործակիցը որոշվում է.

ա/ վերլուծական /կոնույատիվ կառուցման/

բ/ շուկայական խտացման /էքստրակցիայի/

գ/ հիփոթեքային ներդրման/փոխառու կապիտալի օգտագործման/ եղանակներով :

➤ **Ծախսային մեթոդն** իրենից ներկայացնում է գնահատման եղանակ, համաձայն որի անշարժ գույքի արժեքը որոշվում է որպես առանց բարելավումների հողամասի արժեքի և տվյալ հողամասի վրա առկա կառույցների վերարտադրման կամ փոխարինման ծախսերի հանրագումար նվազեցված կուտակային մաշվածության չափով:

Անշարժ գույքի գնահատման ծախսային մեթոդը իրականացվում է հետևյալ հաջորդականությամբ`

ա/ հողամասի շուկայական արժեքի որոշում,

բ/ շենքերի, շինությունների վերարտադրման /կամ փոխարինման/ ծախսերի որոշում,

գ/ շենքերի, շինությունների կուտակված մաշվածության մեծության որոշում,

դ/ անշարժ գույքի շուկայական արժեքի որոշում, որպես հողամասի շուկայական արժեքի և շենքերի ու շինությունների վերարտադրման /կամ փոխարինման/ ծախսերի հանրագումար նվազեցված կուտակված մաշվածության չափով : Կուտակված մաշվածությունը շենքերի ու շինությունների ֆիզիկական, գործառնական և տնտեսական մաշվածության հանրագումարն է : Ֆիզիկական, գործառնական և տնտեսական մաշվածությունները լինում են`

ա/ **վերականգնվող** էրբ մաշվածության վերացման հետ կապված ծախսերը տնտեսապես արդարացված են,

բ/ **չվերականգնվող** էրբ մաշվածության վերացման հետ կապված ծախսերը տնտեսապես արդարացված չեն :

▪ Քանի որ գնահատվող բնակարանը կազմում է բազմաբնակարան բնակելի շենքի բաղկացուցիչ մասը, ուստի տվյալ հաշվետվությունում **ծախսային մեթոդը** չի կիրառվում, հաշվի առնելով բազմաբնակարան շենքի մաշվածության աստիճանի համեմատաբար բարձր մակարդակը և բազմաբնակարան բնակելի շենքի կառուցման ծախսերից մեկ միավոր բնակարանի տարանջատման սխալմունքի համեմատաբար բարձր աստիճանը:

- Վարձակալության շուկայում առկա է համեմատվող նմանատիպ օբյեկտ-անալոզներ, ուստի կարելի է եզրակացնել, որ եկամտային մեթոդի կիրառումն նպատակահարմար է :
- Դիտարկվող տարածաշրջանի առուվաճառքի շուկան բավականին աշխույժ է, ուստի կա համադրելի օբյեկտների ընտրություն, ինչը թույլ կտա համեմատական մեթոդի կիրառմամբ ստանալ իրատեսական արդյունք :

3. Շրջակայքի համառոտ բնութագիրը

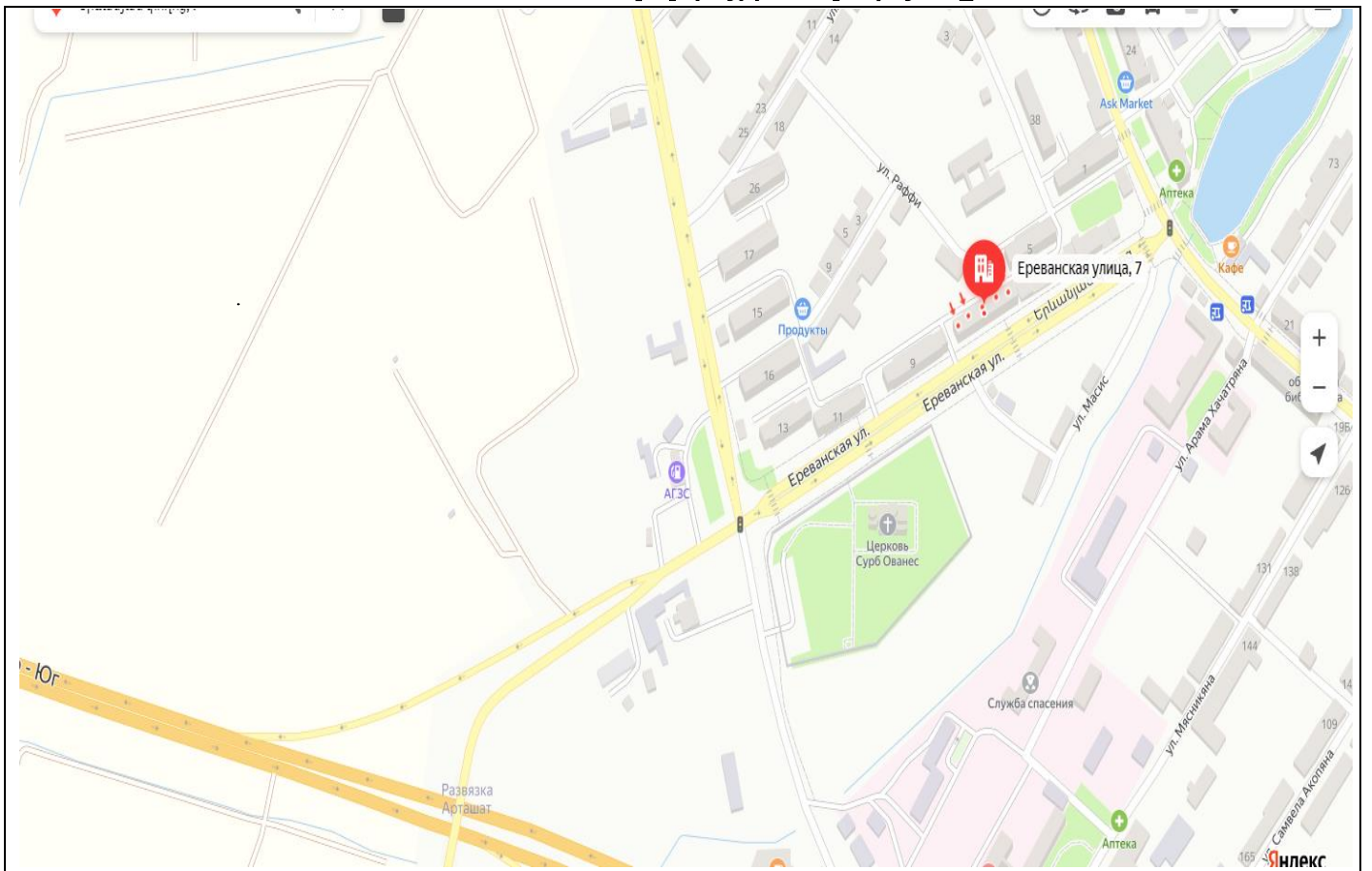
Գնահատվող գույքը գտնվում է Արտաշատ քաղաքի Երևանյան փողոցում, որի շրջակայքում հիմնականում նմանատիպ անշարժ գույքի միավորներ են ինչպես նաև կան անհրաժեշտ խանութներ: Տվյալ հատվածում անշարժ գույքի շուկայում առկա է առք ու վաճառքի և վարձակալության միջին ակտիվություն: Տրանսպորտային ակտիվությունը միջին:

3.1 Գնահատվող անշարժ գույքի բնութագիրը

Գնահատվող գույքը իրենից ներկայացնում է բազմաբնակարան բնակելի շենքի բնակարան, որը գտնվում է 5 հարկանի քարե շենքի 2-րդ. հարկում: Բնակարանի պատուհանները մետաղոպլաստից շրջանակներով են, միջսենյակային դռները փայտից են, մուտքի դուռը երկաթյա է՝ փայտե երեսպատումով: Պատերը հարդարված են ջրաէմուլսիոն լուծույթով: Հատակը սենյակներում իրականացված է լամինատից: Խոհանոցի և միջանցքի հատակը սալիկապատված են: Սանհանգույցը սալիկապատված է հատակը, լոգարանը սալիկապատված է : Առկա է լույս, ջուր, գազ: Առկա է անհատական ջեռուցման համակարգ: Գնահատողի կարծիքով, գնահատվող օբյեկտը իր բնութագրերով բավարարում է արդի շուկայական պատկերացումներին և 1-7 բալանոց սանդղակում համապատասխանում է 5-րդ. աստիճանին: Գնահատողի կողմից արդուսակ 2-ում կատարվել է գնահատման առարկայի քանակական և որակական առաջնային բնութագրիչների նկարագրությունը, որոնք հետագա հաշվարկների ընթացքում հանդիսացել են գնահատվող անշարժ գույքի համար գնագոյացման գործոններ:

Անվանումը	Գնահատվող գույքը
Նպատակային նշանակությունը	Բնակելի
Օգտագործման նպատակը	Բնակարան
Ընդհանուր մակերեսը/ք.մ./	47.5ք.մ
Շենքի հարկայնությունը	5
Հարկը	2
Միջհարկային բարձրությունը/մ./	2.7
Շին. Տեսակը/մոնոլիտ/բար/ պանել/	բար
Միջհարկային ծածկը	ե/բ
Հարդարանքը	
Պատուհանները	Մետաղալյաստ
Դռները	Փայտից,
Սանհանգույցն ու լոգարանը	Սալիկապատված են
Խոհանոց	Հատակը սալիկ
Ներքին պատերը	Ջրաէմուլսիոն ներկեր
Հատակը	սալիկ
Կոմունիկացիաներ	
Ջեռուցում, օդափոխություն	Առկա է
Ջրամատակարարում	Շուրջօրյա
Գազաֆիկացում	առկա է

Գնահատվող գույքի տեղակայումը



Գնահատվող գույքի լուսանկարների տեղադրման անսաթվի դրությամբ



3.2 **Գնահատման առարկայի լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործումը**

Անշարժ գույքի առավել հավանական և առավել նպատակաուղղված օգտագործումն է, որը ֆիզիկապես հնարավոր է, իրավաբանորեն՝ թույլատրելի, ֆինանսապես իրագործելի և ապահովում է անշարժ գույքի առավելագույն արժեքը :

Անշարժ գույքի լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման վերլուծության ընթացքում կարող են դիտարկվել օգտագործման մի քանի հնարավոր տարբերակներ, որոնք այնուհետև պետք է համադրվեն ֆինանսական և նպատակահարմարության տեսանկյունից : Օգտագործման այն տարբերակը, որն ապահովում է անշարժ գույքի առավել բարձր արժեքը, համարվում է օգտագործման առավել արդյունավետ տարբերակ: Լավագույն և առավել արդյունավետ տարբերակի ընտրությունը գնահատողի մասնագիտական կարծիքն է անշարժ գույքի օգտագործման տարբերակի վերաբերյալ և որոշվում է շուկայական տեղեկատվության վերլուծության արդյունքում :

Պատվիրատուի կողմից լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման վերլուծություն չի պատվիրվել :

4. **Շուկայական արժեքի հաշվարկ համեմատական մեթոդով**

Առաջնային տվյալներ

Աղյուսակ 3

Նպատակային նշանակություն	Իրավունքի տեսակ	Մակերես	Ներքին հարդարում	Հարկայնություն հարկ	Հարկի բարձրությունը
Բնակելի	սեփականություն	47.5 ք.մ	5 /բալ/	5/2	2,7մ.

Համեմատական մեթոդը կիրառվում է հետևյալ հաջորդականությամբ.

- ✓ Անշարժ գույքի համանման օբյեկտների համար շուկայական իրավիճակի վերլուծություն և վերլուծության համար արժանահավատ տեղեկատվության ընտրություն
- ✓ Համեմատության համապատասխան միավորի ընտրություն
- ✓ համեմատության անհրաժեշտ տարրերի առանձնացում
- ✓ համեմատության միավորների արժեքի ճշգրտում ըստ համեմատության տարրերի
- ✓ համեմատվող անշարժ գույքի համար արժեքի մի քանի ճշգրտված ցուցանիշների համապատասխանեցում մեկ ցուցանիշին կամ գնահատվող անշարժ գույքի արժեքի միջակայքին /դիսպազոն /

Գնահատման համեմատական մեթոդով որոշված արդյունքի վերաբերյալ վերջնական որոշումն ընդունվում է համեմատական անալոզների 1 ք.մ-ի մասով վաճառքների ճշգրտված գների միջինացված արժեքը: Համեմատական մեթոդի հաշվարկման աղյուսակում կարող են կիրառվել համապատասխան ճշգրտումներ 1.ք.մ-ի հաշվարկով:

Ճշգրտումներ են կատարվում /տես աղյուսակ 4/ ըստ վաճառքի ժամանակահատվածի, տեղադրության, դիրքի, ներքին հարդարման, կոնստրուկտիվ նյութերի տարրերի, հարկայնության, տրանսպորտային մատչելիության, միջհարկային ծածկի, միջհարկային

բարձրության, ըստ մասշտաբի, ավտոկայանման հնարավորության, կոմունալ պայմանների և անշարժ գույքի արժեքի վրա ազդող այլ գործոնների:

Համեմատական անալոզների առաջարկվող գները ենթարկվել են ճշգրտումների 5% չափով, հաշվի առնելով կատարվելիք գործարքների դեպքում հնարավոր գնային սակարկումներն ու միջնորդավճարները:

Համեմատական անալոզները կարող են ունենալ տարբեր ներքին հարդարանքներ, որի համար ըստ ներքին հարդարանքի անալոզները դասակարգվել են 0-7 բալային կատեգորիայի, որտեղ 0 բալը դա վատագույնն է՝ այսինքն չունի ընդհանրապես ներքին հարդարանք, իսկ 7-րդ կատեգորիան դա կապիտալ վերանորոգվածն է: Մի կատեգորիայից մյուսին անցնելու քայլը, 1 քմ մակերեսի հաշվարկով միջինը կազմում է 5%:

Գնահատման հաշվետվությունը առավել սեղմ կազմելու նպատակով չկիրառված ճշգրտումների հաշվարկման աղյուսակները չեն արտացոլվել: Համեմատական անալոզներն ընտրվել են www.list.am կայքից:

Աղյուսակ 4

Համեմատման և ճշգրտման բաղադրիչներ	Չափման միավոր	Գնահատվող օբյեկտ	Համեմատվող օբյեկտ N1	Համեմատվող օբյեկտ N2	Համեմատվող օբյեկտ N3
Տեղեկատվության աղբյուր			list.am/17569127	list.am/17221106	list.am/17548022
Հասցե		ՀՀ Արարտի մարզ, համ. Արտաշատ ք., Երևանյան փող. 7 շենք, բն. թիվ 31	ՀՀ Արարտի մարզ, համ. Արտաշատ մ, Մարքսի փող.	ՀՀ Արարտի մարզ, համ. Արտաշատ, Օգոստոս 23 փող.	ՀՀ Արարտի մարզ, համ. Արտաշատ, Երևանյան փող
Առաջարկի գինը	ՀՀ դրամ		14 700 000	12 250 000	22 050 000
Հիմնական և օժանդակ շին. չափերը	քմ	47,50	41,0	42,0	66,0
1քմ մակերեսի արժեքը			358536,6	291666,7	334090,9
Վաճառքի պայմանները			առաջարկ 03/2022/	առաջարկ 03/2022/	առաջարկ 03/2022/
Ճշգրտման գործակից			0,95	0,95	0,95
Ուղղում ՀՀ դրամ			-14359390,24	-11972916,67	-21732613,64
Ուղղված արժեք			340 610	277 083	317 386
Շուկայի վիճակ		Շուկայական	Կայուն	Կայուն	Կայուն
Ճշգրտման գործակից			1	1	1
Ուղղում ՀՀ դրամ			0	0	0
Ուղղված արժեք			340609,8	277083,3	317386,4
Գույքային իրավունքները		Սեփական	Սեփական	Սեփական	Սեփական
Ճշգրտման գործակից			1	1	1
Ուղղում ՀՀ դրամ			0	0	0
Ուղղված արժեք			340609,8	277083,3	317386,4
Մակերեսի ճշգրտում			1,000	1,000	1,000
Ուղղում ՀՀ դրամ			0,00	0,00	0,00
Ուղղված արժեք			340609,76	277083,33	317386,36
Շենքի տիպը		քար	քար	քար	քար
Ճշգրտման գործակից			1	1	1
Ուղղում ՀՀ դրամ			0	0	0
Ուղղված արժեք			340609,76	277083,33	317386,36
Առաստաղի ծածկերը			ե/բ	ե/բ	ե/բ
Ճշգրտման գործակից			1	1	1
Ուղղում ՀՀ դրամ			0	0	0
Ուղղված արժեք			340609,76	277083,33	317386,36
Հարկայնությունը		5/2/	5/1/	5/5/	5/2/
Ճշգրտման գործակից			1,025	1,025	1
Ուղղում ՀՀ դրամ			8515,243902	6927,083333	0
Ուղղված արժեք			349125,00	284010,42	317386,36

Տեղադրությունը, դիրքը		միջին	լավ	միջին	միջին
Ճշգրտման գործակից			0,9	1	1
Ուղղում ՀՀ դրամ			-34912,5	0	0
Ուղղված արժեք			314212,50	284010,42	317386,36
Ճշգրտման գործակից			1	1	1
Ուղղում ՀՀ դրամ			0	0	0
Ուղղված արժեք			314212,50	284010,42	317386,36
Ներքին հարդարման վիճակը		5	5	3	5
Ճշգրտման գործակից			1	1,1	1
Ուղղում ՀՀ դրամ			0	28401,04167	0
Ուղղված արժեք			314212,50	312411,46	317386,36
Տրանսպորտային մատչելիությունը			նույնը	նույնը	նույնը
Ճշգրտման գործակից			1	1	1
Ուղղում ՀՀ դրամ			0	0	0
Ուղղված արժեք			314212,50	312411,46	317386,36
1 քմ տեսակարար կշիռը			0,35	0,35	0,3
Տեսակարար կշիռը			109974,38	109344,01	95215,91
Գնահատվող 1քմ արժեքը	ՀՀ դրամ			314 534	
Անշարժ գույքի արժեքը	ՀՀ դրամ			14 940 379,0	

Հիմք ընդունելով սույն գնահատման նպատակը և ֆունկցիան, գնահատվող բնակարանի 1քմ արժեքը համեմատական մեթոդով որոշվել է՝ թիվ 4 աղյուսակում հաշվարկված համադրելի միավորների ճշգրտված արժեքների միջինացվածը:

Այսպիսով՝ համեմատական մեթոդով հաշվարկված բնակարանի արժեքը՝ 28.03.2022թ. դրությամբ, կլորացված կազմում է 14 900 000 ՀՀ դրամ:

5. Շուկայական արժեքի հաշվարկ եկամտային մեթոդով

Գնահատվող բնակարանի շուկայական արժեքը հաշվարկվել է գնահատվող գույքի տեղակայման տարածաշրջանում վարձակալությամբ առաջարկվող բնակարանների վարձավճարներից ստացվող եկամուտների կապիտալալերածմամբ: Տեղեկատվության աղբյուր են հադիսացել list.am, bnakaran.com, հրապարակված առաջարկի և պահանջարկի, անձնական ինֆորմացիոն և հավաստի այլ աղբյուրներից ձեռքբերված տվյալները:

N/N	Վարձակալության տրվող գույքերի հասցեները	Նպատակային նշանակություն	Տեղեկատվության աղբյուր	Վարձավճարի արժեքը ՀՀ դրամ	Բնակարանի մակերեսը 1քմ	1քմ. մակերեսի արժեք	Առաջարկի ճշգրտում	Մակերեսի ճշգրտում	Կահույքի և տեխնիկայի առկայության ճշգրտում	Տեղակայման, տեսարանի և դիրքի գրավյություն	Հարկայնությունը և շենքի տիպը	Ներքին հարդարում	1քմ. ճշգրտված արժեք
1	ՀՀ Արարտի մարզ, համ. Արտաշատ	բնակելի 2/1/ հարկ	list.am 16746210	90 000	55,0	1636	0,95	1,000	0,950	1	1	1,05	1551
2	ՀՀ Արարտի մարզ, համ. Արտաշատ, Արագի փող	բնակելի 5/4/ հարկ	list.am 17193589	70 000	46,0	1522	0,95	1,00	0,95	1,1	1	1	1511
3	ՀՀ Արարտի մարզ, համ. Արտաշատ, Ներսիսյան փող	բնակելի 5/3/ հարկ	list.am 17392367	80 000	37,0	2162	0,95	0,95	0,95	0,9	1	1	1668
	Ընդամենը												1577

Ղիտարկումները և ուսումնասիրությունները ցույց տվեցին, որ կախված տեղակայումից, շենքի տիպից, ներքին հարդարումից, տվյալ տարածաշրջանում նմանատիպ բնակարանների ամսական վարձը տատանվում է 1քմ համար 1511-1668 ՀՀ դրամի սահմաններում: Հաշվի առնելով գնահատվող բնակարանի տեխնիկական տվյալները, ներքին հարդարումը և տեղակայումը վերջինիս համար ընդունելի կլինի վերոհիշյալ սահմանի ամսական վարձավճարը 1քմ համար 1577 ՀՀ դրամ (տես աղյուսակ 5):

➤ **Կապիտալիզացիայի գործակցի հաշվարկը**

Կապիտալիզացիայի գործակցը տոկոսադրույք է, որը կիրառվում է անշարժ գույքի շուկայական արժեքը որոշելիս անշարժ գույքից տարեկան կտրվածքով ստացվող ապագա եկամուտների հոսքը ընթացիկ արժեքի վերածման նպատակով: Կապիտալիզացիայի գործակցը հաշվարկված է շուկայական խտացման /էքստրակցիայի/ եղանակով:

Հաշվի առնելով, որ շուկայական գուտ գործառնական եկամուտի մեծության տվյալները գնահատողին հասանելի տեղեկատվական աղբյուրներում մեծամասամբ բացակայում են, այդ պատճառով շուկայական խտացման համար օգտագործվում է շուկայում առաջարկվող վարձավճարների մեծամասնությունները: Այդ դեպքում հաշվարկային կախվածությունը կունենա հետևյալ տեսքը՝

$$K = \frac{(1-a_1)x(1-a_2)}{n} \times \sum_{i=1}^n \frac{A_{1i}}{C_{0i}} = \frac{(1+t)x(1-a_1)x(1-a_2)}{n} \times \sum_{i=1}^n \frac{A_{0i}}{C_{0i}}$$

Որտեղ՝

K- կապիտալիզացիայի գործակցն է

A_{1i}- վարձավճարի կանխատեսելի մեծությունն է անշարժ գույքի օբյեկտի համար ,

A_{0i} -վարձավճարի մեծությունն է անշարժ գույքի i օբյեկտի համար գնահատման օրվա դրությամբ,

C_{0i} – անշարժ գույքի i օբյեկտի արժեքը տվյալ օրվա դրությամբ a_1 -
 անշարժ գույքի օբյեկտի միջին թերձանրաբեռնվածության և կորուստների գործակից a_2 -
 գործառնական ծախսերի, պահուստային ֆոնդի և տարեկան վարձավճարի հարաբերությունն է
 n - անշարժ գույքի օբյեկտների քանակությունը, որոնց տվյալների հիման վրա իրականացվում է շուկայական էքստրակցիան :

Այսպիսով՝

	Վաճառք	գուտ եկամուտ	Գործակից
ՀՀ Արարտի մարզ, համ. Արտաշատ, Մարքսի փող,	13965000	716933,7	0,0513
ՀՀ Արարտի մարզ, համ. Արտաշատ, Օգոստոս 23 փող,	11637500	600889,0	0,0516
ՀՀ Արարտի մարզ, համ. Արտաշատ, Երևանյան փող	20947500	1064647	0,0508
			0,0513

Կապիտալիզացիայի գործակիցը հաշվարկված է շուկայական խտացման (էքստրակցիայի) եղանակով:

	Դրամական հոսքերի կանխատեսում	
	Մակերևորք	47,50
	Լքմ ամսական վարձավճարի արժեքը	1577
	Ամիս	12
1	Տարեկան համախառն գործառնական եկամուտ	898656,4934
2	Պարագրուդ և չվճարումներ	0,9
3	Իրական համախառն եկամուտ	808790,8441
4	Հաստատուն և փոփոխական ծախսեր, պահուստային ֆոնդ	0,9
5	Զուտ գործառնական եկամուտ	727911,7597
6	Կապիտալիզացիայի գործակից	0,0513
7	Հաշվարկային արժեք	14 198 883

Այսպիսով, գնահատվող անշարժ գույքի հավանական շուկայական արժեքը՝ գնահատված եկամտային մեթոդով, կկազմի՝

**Կլորացված՝ 14 200 000 ՀՀ դրամ
 (տասնչորս միլիոն երկու հարյուր հազար)**

6. ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԱՐԴՅՈՒՆՔՆԵՐԻ ՎԵՐԼՈՒԾՈՒԹՅՈՒՆ, ՀԱՍՆԱՋԱՅՆԵՑՈՒՄ և ԱՄՓՈՓՈՒՄ

Բազմաբնակարան բնակելի շենքի բնակարանի գնահատման արդյունքում կիրառվել են «Հայաստանի Հանրապետությունում անշարժ գույքի գնահատման ստանդարտ» (ՀՍՏ 252-2012)-ին համապատասխան, գնահատման հնարավոր բոլոր մեթոդների կիրառմամբ :

Գնահատման յուրաքանչյուր մեթոդը ունի իրեն բնորոշ թերություններ և առավելություններ, որոնք իրենց հերթին ունեն ուղղակի և անուղղակի ազդեցություն հաշվարկված արժեքների վրա: Կշռային ցուցանիշը որոշելիս գնահատողը առաջնորդվել է այնսկզբունքով,

թե որքան է մեթոդի կիրառման համար անհրաժեշտ տեղեկատվությունը ամբողջական և հավաստի, որքան է արտացոլում յուրաքանչյուր մեթոդ անշարժ գույքի շուկայական իրավիճակը և նրա զարգացման տենդենցները գնահատման օրվա դրությամբ: Հաշվի առնելով ,որհամեմատական և եկամտային մեթոդներում արկա են փաստացի վաճառքի և վարձակալության հանված համեմատական միավորներ, գնահատողի կողմից նպատակահարմար է գտնվել բնակարանի շուկայական արժեք համարել երկու մեթոդներով հաշվարկած արժեքների միջինը (Աղյուսակ 8):

Շուկայական արժեքի հաշվարկման ընթացքում գնահատողի կողմից կիրառվել են գնահատման եկամտային և համեմատական մեթոդները: Ստորև բերված աղյուսակում ներկայացված են գնահատման արդյունքները և կշռային գործակիցները:

Աղյուսակ 8

№	Կիրառված մեթոդների անվանումները	Հաշվարկված արժեքը /ՀՀ դրամ/	Գնահատվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը/ՀՀ դրամ/
1	Համեմատական մեթոդ	14 900 000	(14 900 000 + 14 200 000) / 2 = 14 550 000
2	Եկամտային մեթոդ	14 200 000	
Կլորացված՝ 14 600 000 ՀՀ դրամ			

➤ **Անփոփում**

Այսպիսով՝ կատարված ուսումնասիրությունները, վերլուծությունները և կիրառված մեթոդների արդյունքների համաձայնեցումը հիմք են տալիս եզրակացնելու ՀՀ Արարտի մարզ, համ.Արտաշատ ք., Երևանյան փող. 7 շենք, բն.թիվ 31 հասցեում գտնվող 47.5 ք.մ. մակերեսով բազմաբնակարան բնակելի շենքի բնակարանի (իրավունքի պետական գրանցման վկայական թիվ 24062021-03-0026, տրված՝ 24.06.2021թ..) շուկայական արժեքի գնահատում, համաձայն որի գնահատվող անշարժ գույքի շուկայական և լիկվիդացիոն արժեքները 28.03.2022թ.-ի դրությամբ կազմում են՝

Շուկայական արժեք

14 600 000 (տասնչորս միլիոն վեց հարյուր հազար) ՀՀ դրամ

➤ **Անշարժ գույքի գնահատման համար օգտագործված փաստաթղթերի, գրականության և տեղեկատվության աղբյուրների ցանկը**

- ✓ «Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին» ՀՀ օրենքը/04.10.2005թ. ՀՕ 189-Ն/ :
- ✓ «Հայաստանի Հանրապետությունում անշարժ գույքի գնահատման ստանդարտ»/ՀՍ 252-2012/ :

- ✓ «Հայաստանի Հանրապետության տարածքում կառուցվող շենքերի, կառուցվածքների և շինարարական աշխատանքների տեսակների խոշորացված ցուցանիշների ժողովածու» Երևան 2009թ. նորմատիվային փաստաթուղթ/28.04.2009թ., կոդ 11709178/ :
- ✓ «Գործող գներով շինարարական աշխատանքների արժեքի հաշվարկման կարգ» :Երևան 2008թ./նորմատիվատեխնիկական փաստաթուղթ,07.04.2008թ., կոդ11708117/ :
- ✓ «Բնակելի, հասարակական և արտադրական շենքերի տեխնիկական վիճակի հետազննության մեթոդական ցուցակներ» Երևան 2006թ.(ՀՀ քաղաքաշինության նախարարության «Հայկական սեյսմակայուն շինարարության և կառուցվածքների պահպանման ԳՀԻ»ՓԲԸ)
- ✓ Անշարժ գույքի սեփականության/օգտագործման/իրավունքի գրանցման վկայական :
- ✓ Эксперт «Оценка недвижимости 2001 г.»
- ✓ Տեղեկատվությունը առաջարկների վերաբերյալ ուսումնասիրվել է bnakaran.com, list.am, igind.am, estate.am և այլ հնտերնետային կայքերից :
- ✓ Տեղեկատվությունը վաճառքների գործարքների վերաբերյալ օգտագործվել են սեփական տեղեկատվական բազայից :
- ✓ Տեղեկատվությունը անշարժ գույքի տեղակայման վերաբերյալ ՀՀ կառավարությանն առընթեր ԱԳԿՊԿ-ի հնտերնետային կայքից www.e-cadastre.am

➤ **Սահմանափակումներ և հատուկ պայմաններ**

Նախապայմանները և սահմանափակող դրույթները հանդիսանում են սույն հաշվետվության անքակտելի մասը:

✓ Սույն հաշվետվությունը վավեր է միայն ամբողջությամբ ներկայացված և միայն նշված նպատակի համար:

✓ Գնահատման համար տրամադրված և հաշվետվության մեջ արտացոլված տեղեկությունները համարվում են հավաստի, սակայն գնահատողը չի կարող երաշխավորել վերոհիշյալ ինֆորմացիայի բացարձակ ճշտությունը և չի կրում ատասխանատվություն պատվիրատուի կողմից ներկայացված տվյալների իսկության համար:

✓ Գնահատողը գործել է որպես անկախ կատարող:

✓ Գնահատողի կարծիքը գնահատվող առարկայի վերաբերյալ վավեր է միայն գնահատման օրվա դրությամբ: Գնահատողը պատասխանատու չէ տնտեսական, իրավական, սոցիալական, բնական և այլ գործոնների փոփոխությունների համար, որոնք կարող են կատարվել գնահատման օրվանից հետո և կազդեն շուկայի վրա, հետևաբար նաև գնահատված առարկայի արժեքի վրա:

✓ Գնահատողի կողմից կատարված ուսումնասիրությունները և եզրակացությունները ամբողջությամբ անկանխակալ են:

✓ Գնահատման արդյունքները ունեն խորհրդատվական բնույթ:

✓ Գնահատողի կողմից կատարված աշխատանքի արդյունքների իսկությունը հիմնված է նրա աշխատանքային փորձի և մատչելի տեղեկատվության վրա և սույն գնահատման հաշվետվությունը պարունակում է գնահատողի մասնագիտական կարծիքը գնահատվող առարկայի վերաբերյալ:

✓ Գնահատողի կատարած աշխատանքի վարձատրությունը կախված չէ գնահատման արդյունքից և եզրակացությունից:

✓ Գնահատման եզրակացությունը գնահատողի մասնագիտական կարծիքն է արժեքի վերաբերյալ և պարտադիր չէ, որ գնահատվող առարկան առկա շուկայական պայմաններում օտարվի հաշվետվության մեջ նշված արժեքով:

✓ *Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում գնահատվող սեփականության իրավունքի իրավական նկարագրության վերաբերյալ կամ այն հարցերի վերաբերյալ, որոնք կապված են սեփականության իրավունքի հետ: Սեփականության իրավունքը համարվում է ազատ բոլոր տեսակի պահանջներից կամ սահմանափակումներից, բացի հաշվետվության մեջ նշվածներից:*

✓ *Գնահատողը պարտավոր չէ ներկայացնել ամփոփիչ նյութեր գնահատվող անշարժ գույքի վերաբերյալ:*

✓ *Գնահատողը ենթադրում է թաքնված գործոնների բացակայություն, որոնք կազդեին գնահատման արդյունքների վրա: Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում նման գործոնների առկայության դեպքում, նաև նրանց բացակայության դեպքում:*

✓ *Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում այն թերությունների համար որոնք հնարավոր չէ հայտնաբերել տեսողական զննությամբ :*

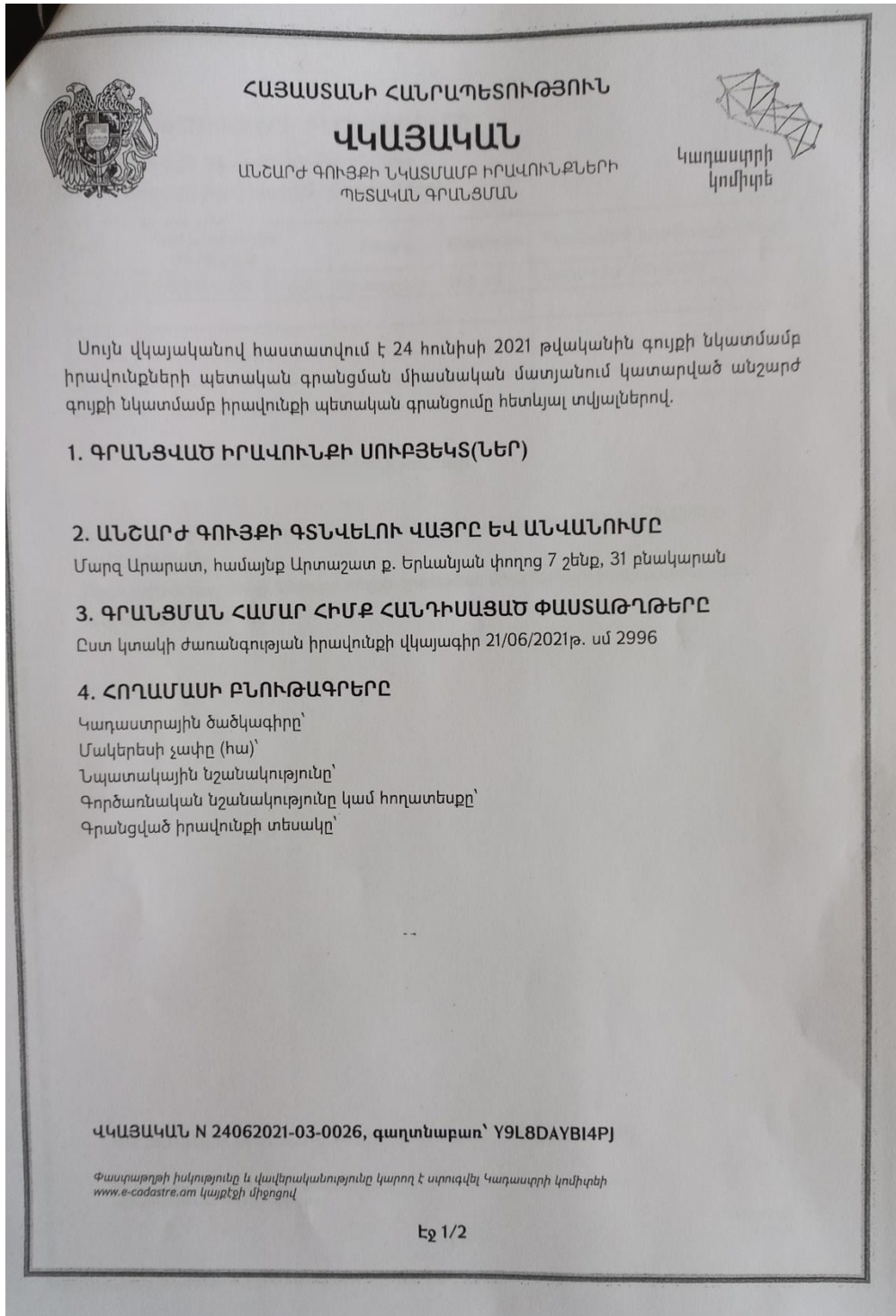
✓ *Ոչ պատվիրատուն, և ոչ էլ գնահատողը չեն կարող սույն հաշվետվությունը օգտագործել այլ կերպ, քան այն նախատեսված է գնահատման պայմանագրով:*

✓ *Գնահատողից չի պահանջվում ներկայանալ դատարան և (կամ) վկայություն տալ կատարված հաշվետվության վերաբերյալ, բացառությամբ դատարանի օրինական կանչի դեպքում:*

ՀԱՎԵԼՎԱԾ



Գնահատվող գույքի սեփականության վկայականի պատճեն



5. ՇԻՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ

- 1) Նպատակային նշանակությունը՝ բնակելի
- 2) Բնութագրերը ըստ առանձին շինությունների՝

Հ/Հ	Կադաստրային ծածկագիր	Տեսակ	Մակերես	Գրանցված իրավունքի տեսակ
1	03-001-0033-0001-001-031	Բնակարան	47.5 քմ	ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ

Լրացուցիչ նշումներ և տեղեկություններ

Գրանցումը իրականացնող պաշտոնատար անձի անունը, ազգանունը՝ ՄԱՐԻՆԵ ԿԻՐԱԿՈՍՅԱՆ

Զբաղեցրած պաշտոնը՝ Անշարժ գույքի գրանցման միասնական ստորաբաժանման անշարժ գույքի գլխավոր ռեգիստր

ՎԿԱՅԱԿԱՆ N 24062021-03-0026, գաղտնաբառ՝ Y9L8DAYBI4PJ

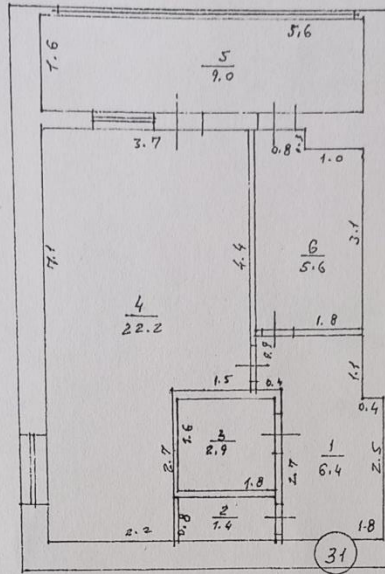
Փաստաթղթի իսկությունը և վավերականությունը կարող է ստուգվել Կադաստրի կոմիտեի www.e-codastre.am կայքէջի միջոցով

Էջ 2/2

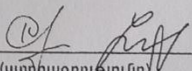


ՇԵՆՔԻ ՀԱՏԱԿԱԳԻՐ

1:100
(մասշտաբը)



$h = 2.7$
 $D = 0.5$
 $d = 0.1$

Կատարող 
(ընթացակետ)



➤ Սույն հաշվետվությունը կազմող գնահատողի որակավորման վկայականը

