



ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ
ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ

ԷՔՍՊԵՐՏ ՊՐՈՖ ԳՐՈՒՊ
փորձաքննությունների
և գնահատման կենտրոն
ՍՊԸ



REPUBLIC OF ARMENIA

EXPERT PROF GROUP
expertise and assessment center

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

ԳՈՒՅՔԻԳՆԱՅԱՏՄԱՆ ՅԱՆՎԱԾ ԿԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆ
N ԷՊՐ 216/2022

ՀՀ Լ.Ս. ՔԱՂԱՔ ՍՊԻՏԱԿ ՇԱՀՈՒՄՅԱՆ ՓՈՂՈՑ

ԹԻՎ 3 ՇԵՆՔԻ ԹԻՎ 2 ԲՆԱԿԱՐԱՆԻ

/ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ / ՇՈՒԿԱՅԱԿԱՆ ԱՐԺԵՔԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ

Սույն հաշվետվությունը կազմված է ՀՀ անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին օրենքի և ՀՀ անշարժ գույքի գնահատում ՀՍ252-2012 ստանդարտի պահանջներին համապատասխան:

Գնահատման հաշվետվությունը բաղկացած է 18 /տասնութ/ էջից:

ՊԱՏԿԻՐԱՏՈՒ՝ ՀՀ ՀԿԱԾ Լոռու մարզային բաժին

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

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

Հայաստանի Հանրապետություն
ԵՐԵՎԱՆ 2022

Բովանդակություն

1. Եզրակացություն	3
2. Տեղեկություններ հաշվետվության վերաբերյալ	4
3. Գնահատման գործընթացը	5
3.1 Տարածաշրջանի համառոտ բնութագիրը	5
3.2 Գնահատման մեթոդների նկարագրությունը	6
3.3 Գնահատվող օբյեկտի բնութագիրը	7
4. Լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման վերլուծությունը	9
5. Գնահատում համեմատման մեթոդով	9
6. Գնահատում եկամտային մեթոդով	11
7. Արդյունքների համաձայնեցում և ամփոփում	13
8. Անշարժ գույքի գնահատման համար օգտագործված փաստաթղթերի , գրականության և տեղեկատվության աղբյուրների ցանկը	13
9. Սահմանափակումներ և հատուկ պայմաններ	14

1. Եզրակացություն

ՀՀ ԱՆ ԴԱՀԿ ծառայության Լոռու մարզային բաժնի ավագ հարկադիր կատարող, արդարադատության լեյտենանտ Ս. Դերձյանի 07.04.2022թ. որոշման համաձայն, «Էքսպերտ Պրոֆ Գրուպ» ՍՊԸ մասնագետի կողմից կատարվել է ՀՀ Լոռու մարզ ք. Սպիտակ Շահունյան փող. թիվ 3 շենքի թիվ 2 բնակարանի/անշարժ գույքի/ շուկայական արժեքի գնահատում:

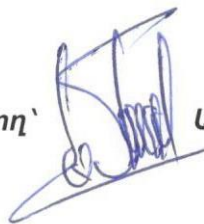
Կատարված աշխատանքների արդյունքում գնահատողը հանգեց հետևյալ եզրակացությանը, որ գնահատվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը, 26.04.2022թ. դրությամբ, կազմում է՝

14 800 000

(տասնչերս միլիոն ութ հարյուր հազար) դրամ,

Գնահատությունը կատարվել է գնահատման գործունեություն իրականացնող սուբյեկտների համար պարտադիր համարվող «Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքի շրջանակներում և «Հայաստանի Հանրապետությունում անշարժ գույքի գնահատման ստանդարտի» պահանջներին համաձայն :

Գնահատող՝



Ա.Ամիրբեկյան

26.04.2022թ.

2. Տեղեկություններ հաշվետվության վերաբերյալ

Գնահատողի տվյալները

Աղյուսակ 1

Կազմակերպչական-իրավական ձևը և անվանումը	Սահմանափակ Պատասխանատվությամբ Ընկերություն «ԷՔՍՊԵՐՏ ՊՐՈՖ ԳՐՈՒՊ»
Իրավաբանական հասցեն	ք.Երևան, Ամիրյան 22/24
Գլխավոր տնօրեն	Արման Նազարյան
Հեռախոս/Ֆաքս	(374) 011-551 -001

Կատարող

Սույն հաշվետվության կատարողը ունի բարձրագույն տեխնիկական և մասնագիտական կրթություն գնահատման ասպարեզում: Գնահատողի որակավորման և մասնագիտական կրթության վերաբերյալ տվյալները բերված են աղյուսակ 2-ում:

Աղյուսակ 2

Ա.Ա.Հ.	Որակավորման և մասնագիտական կրթության վերաբերյալ փաստաթուղթ
Արմեն Հենրիկի Ամիրբեկյան	Գնահատող (Անշարժ գույքի գնահատողի վկայական №ԱԳԳ 241)

Գնահատման մասնակիցների որակավորման և մասնագիտական կրթության վերաբերյալ վկայականները կցված են հաշվետվությանը:

Գնահատման հիմքերը

Գնահատման համար հիմք է հանդիսանում ՀՀ ԱՆ ԴԱՀԿ ապահովող ծառայության Լոռու մարզային բաժնի հարկադիր կատարող, արդարադատության լեյտենանտ Ս. Դերձյանի 07.04.2022թ. որոշումը:

Գնահատման ամսաթիվը

Գնահատման ամսաթիվն է 26.04.2022թ.: 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:

Գնահատվող օբյեկտը և գնահատվող իրավունքները

Գնահատման ենթակա է ՀՀ Լոռու մարզ ք. Սպիտակ Շահումյան փող. թիվ 3 շենքի թիվ 2 բնակարանի սեփականության իրավունքը: Անշարժ գույքի գնահատվող իրավունքները հաստատվել են անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի գրանցման վկայականով № 29072014-06-0021 տրված 29.07.2014թ.:

Պատվիրատուի հասցեն- ՀՀ ԱՆ ԴԱՀԿ, ՀՀ. Լ. Ս. ք. Վանաձոր Գ. Նժդեհի 16:

Գնահատման գործառույթը- ՀՀ ԱՆ ԴԱՀԿ ծառայության կատարողական գործողությունների իրականացման համար:

Գնահատման նպատակը

Գնահատման նպատակը շուկայական արժեքի 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 արդյույթում ձևավորվող, անշարժ գույքի վաճառքի առավել հավանական գինն է, որն անշարժ գույքի գնահատման օբյեկտների համար կարող է որոշվել գնահատողի կողմից՝ անշարժ գույքի գնահատմամբ»: Սույն սահմանումները մեջբերված են «ՀՍ 252-2012թ.»: Անշարժ գույքի շուկայական արժեքը հաշվարկային մեծություն է և ունի խորհրդատվական բնույթ:

Տեղագնության , հաշվետվության կազմման ամսաթիվը և հերթական համարը

Տեղագնության ամսաթիվն է 21.04.2022թ. : Հաշվետվության կազմման ամսաթիվը հանդիսանում է 26.04.2022թ. : Գնահատողի համարակալման համակարգում սույն հաշվետվությանը վերագրված է № ԷՊՐ 216/2022 հերթական համարը :

Հաշվետվության ծևը

Գնահատությունը կատարվել է պատմողական ձևով, ունի աղյուսակային և տեքստային մեկնաբանություններ, բաղկացած է 18 էջից:

Փոխարժեքը

1ԱՄՆ դոլարը ըստ ԿԲ տվյալների հավասար է 466.52դամ:

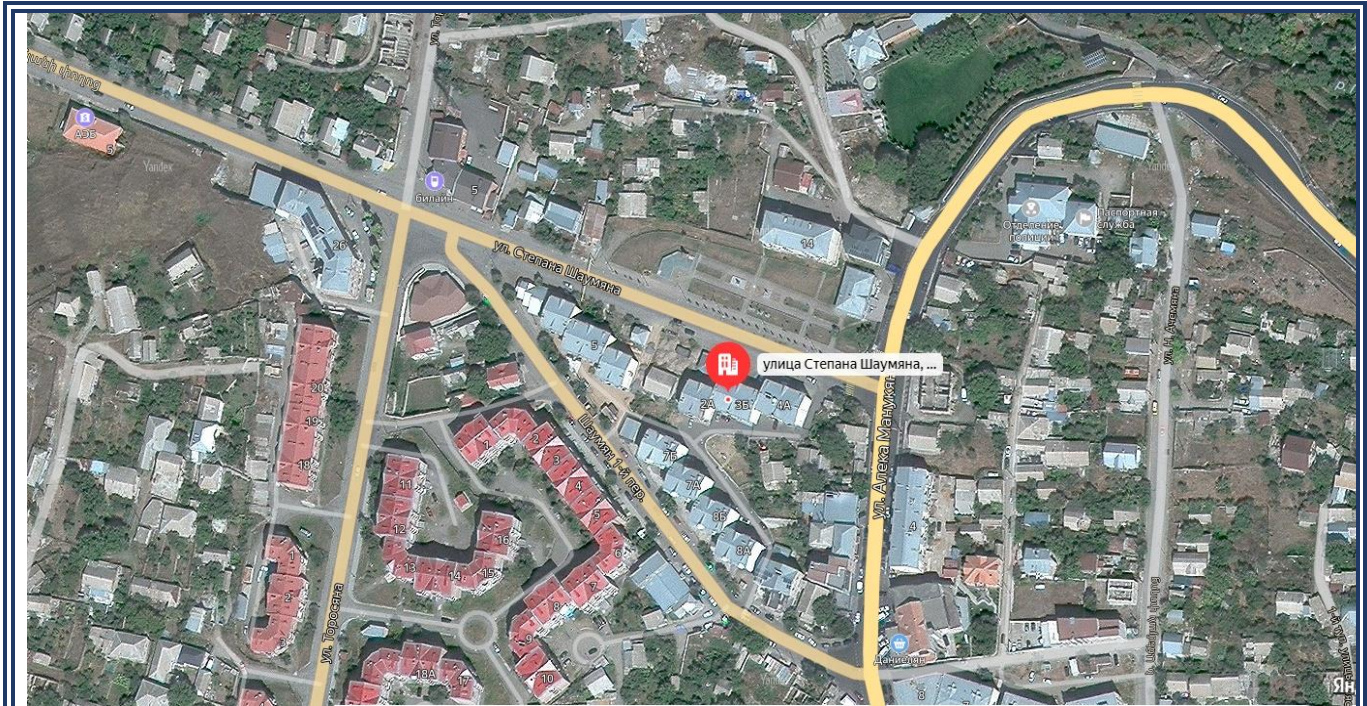
3.Գնահատման գործընթացը

Գնահատման գործընթացը բաղկացած է հետևյալ փուլերից`

1. գնահատվող անշարժ գույքի փաստաթղթերի հավաքագրում և ուսումնասիրություն, պատվերի ընդունում,
2. գնահատման առաջադրանքի ձևակերպում և պայմանագրի կնքում,
3. անշարժ գույքի տեղագնում և լուսանկարում,
4. գնահատվող անշարժ գույքի գտնվելու վայրի ուսումնասիրում,
5. գնահատման համար անհրաժեշտ տեղեկատվության հավաքագրում, մշակում և վերլուծություն,
6. գնահատման համապատասխան սկզբունքների և մեթոդների ընտրություն,
7. գնահատում` ընտրված մեթոդի կիրառմամբ,
8. վերջնական արդյունքի հաշվարկման նպատակով տարբեր մեթոդներով հաշվարկված արդյունքների համադրում,
9. հաշվետվության կազմում և տրամադրում:

3.1 Տարածաշրջանի համառոտ բնութագիրը

Ֆինանսական և տնտեսական ներկա իրավիճակը իր ազդեցությունն է ունենում անշարժ գույքի շուկայի վիճակի վրա, որը կբերի վճարունակ պահանջարկի և առաջարկի կայունացմանը 2022 թվականին: Անշարժ գույքի շուկան Լոռու մարզում գտնվում է որոշակի կայունացման փուլում: 2021թ ապրիլ-2022թ. ապրիլ ժամանակահատվածում, նախորդ համեմատելի նույն ժամանակահատվածի համեմատ, Ստեփանավան համայնքի անշարժ գույքի շուկայում շուկայական գների անկում չի արձանագրվել, ավելին քաղաքի կենտրոնական հատվածում նկատվում է անշարժ գույքի գների կայունացման միտումներ, որը կապված է ներկայումս Հայաստանում հիփոթեքային շուկայի ակտիվացման, ինչպես նաև քաղաքական իրավիճակի փոփոխության հետ: Գների կայունացումն ընթանում է անհամաչափ, կախված անշարժ գույքի տեղակայումից, տիպից և վիճակից: Գնահատման առարկա հանդիսացող օբյեկտի տեղադրությունը համապատասխանում է ՀՀ կառավարության 2020թ. հունիսի 4-ի թիվ 1023-Ն որոշմամբ հաստատված տարածագնահատման 12-րդ գոտիականությանը և օգտագործման նպատակային նշանակության տեսակետից այսօրվա շուկայական չափանիշներով կարելի է համարել լավ: Սպիտակ համայնքի 12-րդ գոտում բնակավայրերի նշանակության հողերի 1քմ կադաստրային արժեքը հավասար է 2888 ՀՀ դրամի: Այսպիսին է գնահատման առարկա հանդիսացող գույքի տարածաշրջանի համառոտ բնութագիրը:



<https://yandex.ru/maps/116135/spitak/?l=sat%2Cskl&ll=44.270505%2C40.832635&mode=whatshere&whatshere%5Bpoint%5D=44.269497%2C40.832407&whatshere%5Bzoom%5D=19&z=18>

Շուկայական արժեքի ստուգիչի գաղափարային արժեքը և անշարժ գույքի արժեքը

- Որոնել ըստ վկայականի համարի
- Որոնել ըստ կադաստրային ծածկագրի

29072014-06-002|

Փառելի

Հարցման ամսաթիվ	26/04/2022 15:42:27
Անշարժ գույքի հասցեն՝	Մարզ Լոռի, համայնք Սպիտակ Սպիտակ ք. Շահումյան փողոց 3 շենք, 2 բնակարան
Անշարժ գույքի տեսակը՝	Բնակարան
Շուկայական մոտարկված կադաստրային արժեքը (ՀՀ դրամ)	8 765 180.00
Նոր անշարժ գույքի հարկը՝ 2021 թ-ի համար 25%-ի հաշվարկով (ՀՀ դրամ)	1 095.65
Նոր անշարժ գույքի հարկը՝ 2022 թ-ի համար 30%-ի հաշվարկով (ՀՀ դրամ)	1 314.78
Նոր անշարժ գույքի հարկը՝ 2023 թ-ի համար 35%-ի հաշվարկով (ՀՀ դրամ)	1 533.91
Նոր անշարժ գույքի հարկը՝ 2024 թ-ի համար 50%-ի հաշվարկով (ՀՀ դրամ)	2 191.30
Նոր անշարժ գույքի հարկը՝ 2025 թ-ի համար 75%-ի հաշվարկով (ՀՀ դրամ)	3 286.94
Նոր անշարժ գույքի հարկը՝ 2026 թ-ի համար 100%-ի հաշվարկով (ՀՀ դրամ)	4 382.59

3.2 Գնահատման մեթոդների նկարագրությունը

Շուկայական արժեքի որոշման համար կիրառվում են երեք ավանդական մեթոդներ՝ ծախսային, վաճառքների համեմատական և եկամտային: Լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման վերլուծությունը այս հաշվետվության մեջ չի ընդգրկվել, ներկայացվել է միայն եզրահանգումը:

• **Գնահատման 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: Գնահատման ծախսային մեթոդի հիմքում ընկած է փոխարինման սկզբունքը: Քանի որ գնահատվող բնակարանը գտնվում է բազմաթիվ սեփականատերերի սեփականությունը հանդիսացող շենքում, որից մասնաբաժնի առանձնացումը կարող է հանգեցնել սխալների ուստի մեթոդը չի կիրառվի:

- **Համեմատական մեթոդով** անշարժ գույքի շուկայական արժեքը որոշվում է գնահատվող անշարժ գույքին համադրելի անշարժ գույքի շուկայական գների վերլուծության և համապատասխան ճշգրտումների իրականացման միջոցով: Վերլուծության իրականացման համար, որպես համադրելի անշարժ գույքի օբյեկտներ կարող են ընտրվել ինչպես բաց և մրցակցային շուկայում վաճառված, այնպես էլ ազատ շուկայում հրապարակայնորեն վաճառահանված անշարժ գույք: Համեմատական մեթոդի կիրառման համար անհրաժեշտ է առնվազն երեք համադրելի անշարժ գույքի վերաբերյալ արժանահավատ տեղեկատվության առկայություն:
- **Գնահատման եկամտային մեթոդով** շուկայական արժեքը որոշվում է հիմնվելով այդ անշարժ գույքի եկամուտ բերելու կարողության վրա: Անշարժ գույքի շուկայական արժեքի գնահատումը եկամտային մեթոդով ենթադրում է, որ պոտենցիալ գնորդները՝ եկամտաբեր անշարժ գույքը դիտարկում են ներդրումային գրավչության տեսակետից. այսինքն ներդրումները կատարվում են ապագայում համապատասխան եկամուտներ ստանալու նպատակով: Գնահատման եկամտային մեթոդի հիմքում ընկած են փոխարինման և սպասումների սկզբունքները: Եկամտային մեթոդի կիրառման ժամանակ օգտագործվում են եկամտի կապիտալաիզացիայի և (կամ) եկամտի (դրամական հոսքերի) դիսկոնտավորման եղանակները:

3.3 Գնահատվող օբյեկտի բնութագիրը

Գնահատվող գույքը իրենից ներկայացնում է 3 հարկանի բնակելի շենքի 1-ին հարկում գտնվող բնակարան: Գնահատման ամսաթվի դրությամբ օգտագործվում է որպես բնակարան: Գնահատողի կարծիքով, գնահատվող օբյեկտը իր բնութագրերով բավարարում է արդի շուկայական պատկերացումներին: Բնակարանի ընդհանուր ներքին հարդարման վիճակը՝ լավ: Օբյեկտի տեխնիկական նկարագրությունը բերված է 4-րդ աղյուսակում:

Աղյուսակ 3

Անվանումը	Բնակարան
Ընդհանուր մակերեսը	88.15 (3 սենյակ)
Շենքի հարկայնությունը	3 հարկ
Բնակարանի հարկը	1-ին
Շենքի պատերը	Քար
Առաստաղի բարձրությունը	2.9
Շենքի միջհարկային ծածկը	Երկաթբետոնյա
Շենքի կառուցման տարեթիվը	2001 (ըստ պատվիրատուի)
Դռները	Դրսինը՝ մետաղական, ներսինները՝ փայտյա
Լուսամուտները	Մետղապլաստ
Հատակը	Մանրահատակ, սալիկ
Պատերը	Լատեքսային քսանյութ և պաստառ
Խոհանոցը	Հատակը՝ սալիկապատ, պատերը սալիկապատ, նորաճ
Սանհանգույցը և լոգարանը	Հատակը՝ սալիկապատ, պատերը սալիկապատ, նորաճ
Ներքին հարդարումը-վիճակը	Լավ
Ջրամատակարարում	Ունի
Էլեկտրամատակարարում	Ունի
Հեռախոս	Չունի
Գազ	Ունի
Զեռուցման համակարգ	Ունի

Ստորև ներկայացված են գնահատվող գույքի մի քանի լուսանկարները տեղագնման ամսաթվի դրությամբ՝





4. Լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման վերլուծությունը

Գույքի մաքսիմալ արդյունավետությունն ապահովող օգտագործման այլընտրանքային տարբերակների հայտնաբերումը և հիմնավորումը կոչվում է լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման վերլուծություն: Գույքի լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման չափանիշն է հանդիսանում արժեքի մեծացումը հարմար և խելամիտ, երկարաժամկետ շահույթի նորմայի և ռիսկի մեծության դեպքում: Ստորև նեկայացված է այդ վերլուծության արդյունքում գնահատողի եզրահանգումը:

Ֆիզիկապես հնարավոր, օրենսդրորեն թույլատրելի և տնտեսապես նպատակահարմար տարբերակներից առավել շահութաբերը հանդիսանում է որպես բնակարան օգտագործման տարբերակը:

5. Գնահատում համեմատման մեթոդով

Համեմատական մեթոդը, որը կոչվում է նաև շուկայական մեթոդ հանդիսանում է առավել տարածված և կիրառվող գնահատման մեթոդը, քանի որ այն անմիջապես կապված է նմանատիպ օբյեկտների վաճառքի գների հետ: Այս մեթոդի կիրառման ընթացքում կատարվել են հետևյալ հաջորդական քայլերը՝

- համանման և համադրելի օբյեկտների շուկայական տեղեկատվության վերլուծություն,
- համանման և համադրելի անշարժ գույքի համար շուկայական տվյալների հավաքագրում, մշակում և արժանահավատ տեղեկատվության ընտրություն,

- համեմատության համապատասխան միավորի որոշում,
- համեմատության անհրաժեշտ տարրերի առանձնացում,
- համեմատության միավորների արժեքի ճշգրտում՝ ըստ համեմատության տարրերի,
- համեմատվող անշարժ գույքի միավորների ճշգրտված արժեքների համադրում և համապատասխանեցում մեկ ցուցանիշի կամ միջակայքի:

Ստորև ներկայացված է 2022թ. ապրիլ ամսին Սպիտակ քաղաքի երեք առաջարկվող օբյեկտ-անալոզների՝ համեմատական տվյալների վերլուծությամբ 1քմ մակերեսի շուկայական արժեքի արտածման աղյուսակը (տվյալները ձեռք են բերվել www.list.am ինտերնետային կայքից): Բոլոր համեմատվող օբյեկտները վաճառահանվել են շուկայական միևնույն պայմաններում, գտնվում են միևնույն տարածագնահատման գոտում, միևնույն տեղադրություն, դիրք և տրանսպորտային մատչելիություն: Ունեն օգտագործման միևնույն նպատակային նշանակությունը, միևնույն միջհարկային ծածկի նյութը, ունեն միևնույն պատերի նյութ, ունեն տարբեր միջհարկային բարձրություններ, ունեն տարբեր ներքին հարդարման վիճակներ, ունեն տարբեր հարկայնություններ և մակերեսներ: Քանի որ որպես անալոզներ օգտագործվել են 2022թ. ապրիլ ամսին վաճառահանված տվյալներ, այս գործոնով կատարվել է ուղղում -10%-ով՝ հնարավոր սակարկության համար: »ՀՍ 252-2012« ստանդարտով նախատեսված մնացյալ գնագոյացման գործոնները, որոնցով գների ճշգրտումներ ստորև բերված աղյուսակում չեն կատարվել կամ գնահատվող անալոզ գույքի նույն գործոններից էականորեն չեն տարբերվում, կամ էլ գնահատողի կողմից չեն կիրառվել գնի վրա չնչին ազդեցության պատճառով:

Աղյուսակ 4

Համեմատության էլեմենտը	Չափման միավոր	Գնահատվող օբյեկտը	օբյեկտ-անալոզ №1	օբյեկտ-անալոզ №2	օբյեկտ-անալոզ №3
Նպատակային նշանակությունը		բնակարան	բնակարան	բնակարան	բնակարան
Հասցեն		ք.Սպիտակ, Շահումյան 3/2	ք.Սպիտակ, Ս. Ավետիսյան փող.	ք.Սպիտակ, Շահումյան փող	ք.Սպիտակ, Ս. Ավետիսյան փող.
Հղումը			www.list.am/item/16923108/	www.list.am/item/16627177/	www.list.am/item/17626963/
Վաճառքի գինը	դրամ		11500000	12700000	11000000
Մակերեսը	քմ	88,15	64	79	65
Ուղղված 1քմ գինը	դրամ/քմ		179688	160759	169231
Վաճառքի, առաջարկի ամսաթիվը		04.2022	04,2022 առաջարկ	04,2022 առաջարկ	04,2022 առաջարկ
Ուղղումը	%		-10	-10	-10
Ուղղումը	դրամ/քմ		-17969	-16076	-16923
Ուղղված 1քմ գինը	դրամ/քմ		161719	144684	152308
Տեղադրությունը, տրանսպորտային մատչելիությունը		12- գոտի լավ	12- գոտի լավ	12- գոտի լավ	12- գոտի լավ

Ուղղումը	%		0	0	0
Ուղղումը	դրամ/քմ		0	0	0
Ուղղված 1քմ գինը	դրամ/քմ		161719	144684	152308
Ներքին հարդարումը, վիճակը		լավ-ջեռուցում	միջ. բարձր	միջինից-բարձր	լավ
Ուղղումը	դրամ		30000	30000	10000
Ուղղված 1քմ գինը	դրամ/քմ		191719	174684	162308
Մակերեսի մեծության ուղղումը	քմ	88,15	64,00	79,00	65,00
Ուղղումը	%		-5	-3	-2
Ուղղումը	դրամ/քմ		-9586	-5241	-3246
Ուղղված 1քմ գինը	դրամ/քմ		182133	169443	159062
Հարկը		4--1	3--1	4--4	4--1
Ուղղումը	%		0	0	0
Ուղղումը	դրամ/քմ		0	0	0
Ուղղված 1քմ գինը	դրամ/քմ		182133	169443	159062
Պատերի նյութը		քար-բետոն նորակառույց	քար-բետոն նորակառույց	քար-բետոն նորակառույց	քար-բետոն նորակառույց
Ուղղումը	%		0	0	0
Ուղղումը	դրամ/քմ		0	0	0
Ուղղված 1քմ գինը	դրամ/քմ		182133	169443	159062
Միջհարկային բարձրությունը		2,90	2,90	2,90	2,70
Ուղղումը	%		0	0	2
Ուղղումը	դրամ/քմ		0	0	3181
Ուղղված 1քմ գինը	դրամ/քմ		182133	169443	162243
Օբյեկտի 1քմ արժեքը	դրամ/քմ		(182133+169443+162243)/3=171273		
Օբյեկտի արժեքը	դրամ		171273դրամ/քմ x88,15քմ=15097704		

Այսպիսով, անշարժ գույքի շուկայական արժեքը հաշվարկված համեմատական մեթոդով կկազմի՝ 15097704 դրամ:

6. Չնահատում եկամտային մեթոդով

Չնահատվող գույքի պոտենցիալ համախառն եկամուտը առաջանում է գույքը վարձակալությամբ հանձնելիս: Չնահատվող օբյեկտի շուկայական արժեքը հաշվարկվել է Չնահատվող գույքի տեղակայման տարածքում՝ Սպիտակ քաղաքների կենտրոնական թաղամասերում վարձակալության առաջարկվող բնակարանների (www.list.am ինտերնետային կայքից) վարձավճարների տվյալների վերլուծությամբ: Նմանատիպ բնակարանները բավարարից լավ նորոգված վիճակում, կախված տեղակայման գրավչությունից, վիճակից կարելի է հանձնել վարձակալությամբ 200-600 ՀՀ դրամ/քմ ամսավարձով: Կապիտալիզացիայի

դրույքաչափը որոշվել է շուկայական խտացման (էքստրակցիայի) եղանակով, որը կազմում է 3.0% (ստորև՝ աղյուսակ 5-ում, ներկայացվում է կապիտալիզացիայի գործակցի հաշվարկը շուկայական խտացման՝ էքստրակցիայի եղանակով):

Աղյուսակ 5

1	Անշարժ գույքի հասցեն	ք. Սպիտակ Թորոյան 20/5	ք. Սպիտակ Ա. Մանուկյան 5/2	ք. Սպիտակ Ա. Ավետիսյան
2	Մակերեսը / վիճակը	39.2քմ /բավարարից մջին	43.5քմ / բարվոքից լավ	75քմ /լավ
3	Ընդամենը ամսավարձ	15.000 www.list.am	25.000 www.list.am	45.000 www.list.am
4	1քմ ամսավարձը	382.65	574.7	600
5	Համախառն եկամուտ	180.000	300.000	540.000
6	Պարապուրդ և չվճարումներ	20%	20%	20%
7	Իրական համախառն եկամուտ	144.000	240.000	432.000
8	Ծախսեր և պահուստային ֆոնդ	15%	15%	15%
9	Մաքուր գործառնական եկամուտ (I)	122.400	204.000	367.200
10	Անշարժ գույքի շուկայական արժեքը (V)	4.000.000 www.list.am	7.000.000 www.list.am	12.000.000 www.list.am
11	Կապիտալիզացիայի գործակիցը կկազմի (R)=(I / V)	0.0305 R1=3.05%	0.0291 R2=2.91%	0.0306 R3=3.06%
12	Կապիտալիզացիայի գործակիցը հաշվարկված շուկայական խտացման էքստրակցիայի մեթոդով	$R=(R_1+R_2+R_3)/3=2.9733$ կլորացված՝ 3%		

Ստորև բերված աղյուսակում ներկայացված է գնահատվող գույքի շուկայական արժեքի հաշվարկը: Այս արժեքը իր մեջ ներառնում է եկամտահարկի գծով ծախսերը, գործարքի օրինական ձևակերպումների դեպքում: Այնպես որ այս ծախսերի գծով կատարվել են նվազեցումներ: Գնահատվող բնակարանի ամսեկան վարձակալության արժեքը / ըստ աղյուսակ-5 3-րդ տարբերակի/ հաշվի առնելով վիճակի գործակիցը՝ 1.0, համալվածության գործակից՝ 1.05 տեղակայման գրավչության գործակիցը՝ 1.0, կահավորվածության գործակից՝ 0.95, մակերեսի ուղղման գործակիցը՝ 1.0 կկազմի՝

600դրամ/ քմx1.0x1.05x1.0x0.95x1.0x88.15քմ =52757 կլորացված՝ 53.000 դրամ/ամսեկան:

Տարեկան պոտենցիալ համախառն եկամուտն կկազմի՝ 53000 դրամ/ամսեկան x12ամիս=636000դրամ

Մաքուր գործառնական եկամուտը իրական համախառն եկամուտն է՝ նվազեցված շահագործման և կառավարման ծախսերի չափերով, առանց հաշվի առնելու փոխառու միջոցների գծով վճարումները և ամորտիզացիոն հատկացումները: Ուստի իրական համախառն եկամտից կատարվել են նվազեցումներ նկատի ունենալով, որ այս եղանակով ստացված արժեքը (գործարքի օրինական ձևակերպումների դեպքում) իր մեջ ներառնում է եկամտահարկի գծով ծախսերը, գույքահարկը և այլն:

Աղյուսակ 6

Գնահատվող օբյեկտի արժեքի հաշվարկը		
Ընդամենը ամսավարձ		53000,0
Համախառն եկամուտ	53000 x12	636000,0

Պարապուրդ և չվճարումներ		20,0%
Իրական համախառն եկամուտ	636000x 0.8	508800,0
Ծախսեր և պահուստային ֆոնդ		15,0%
Մաքուր գործառնական եկամուտ	508800x 0.85	432480,0
Կապիտալիզացիայի գործակից		3,0%
Հաշվարկային արժեք	432480/ 0.03	14416000,0
Վերանորոգման արժեք	88,15քմx0դր/քմ	0
Շուկայական արժեք		14416000,0

Այսպիսով, գնահատվող օբյեկտի շուկայական արժեքը հաշվարկված եկամտային մեթոդով կկազմի ` 14416000 դրամ:

7. Արդյունքների համաձայնեցում և ամփոփում

Գույքի գնահատման ընթացքում մեր կողմից կիրառվել են շուկայական արժեքի գնահատման այս դեպքում բոլոր հնարավոր մեթոդները: Ստորև բերված աղյուսակում ներկայացված են գնահատման արդյունքները և կշռային գործակիցները, կախված գնահատման մեթոդից:
Աղյուսակ 7

Կիրառված մեթոդը	Արժեքը դրամ	Տեսակարար կշիռը %	Շուկայական արժեքը դրամ
Համեմատական մեթոդ	15097704	60	14825022
Եկամտային մեթոդ	14416000	40	

Այսպիսով, գնահատվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը 26.04.2022թ. դրությամբ, կկազմի կլորացված`

14 800 000 (տասնչորս միլիոն ութ հարյուր հազար) դրամ,

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

1. »Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին « ՀՀ օրենք (04.10.2005թ. ՀՕ 189-Ն) :
2. »Հայաստանի Հանրապետությունում անշարժ գույքի գնահատման ստանդարտ « (ՀՍ-252 2012թ) :
3. »ՀՀ տարածքում կառուցվող շենքերի , կառուցվածքների և շինարարական աշխատանքների տեսակների արժեքի խոշորացված ցուցանիշներ« , Երևան 2006թ. ՀՀ Քաղաքաշինության Նախարարության կողմից 28.04.2009թ. հրապարակված »Հայաստանի Հանրապետության տարածքում կառուցվող շենքերի, կառուցվածքների և շինարարական աշխատանքների տեսակների խոշորացված ցուցանիշների ժողովածու« նորմատիվային փաստաթղթի (կող.11709178), (14.01.2008թ. » Գործող գներով շինարարական աշխատանքների արժեքի հաշվարկման կարգը հաստատելու մասին« ՀՀ քաղաքաշինության նախարարի հրաման № 05-Ն) :
4. Անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման վկայական :
5. նՍՍԱԿԸՑ » ԿՓպվՍՈ վպՊԶՈԶՈՎՏԻՑՈՒ « :
6. ՉՈՐՈՐպԶՈՒփ » ԿՓպվՍՈ վպՊԶՈԶՈՎՏԻՑՈՒ « 1997ջ.

7. Տեղեկատվությունը անշարժ գույքի շուկայի վերաբերյալ ՀՀ կառավարությանն առընթեր ԱԳԿՊԿ –ի ինտերնետային կայքից. www.cadasre.am :
8. Տեղեկատվությունը վաճառքների վերաբերյալ ուսումնասիրվել է ՀՀ ԿԱ ԱԳՊԿ »Տեղեկատվական Կենտրոն«ՊՈԱԿ-ից ստացված տվյալների հիման վրա
9. Տեղեկատվությունը առաջարկների վերաբերյալ www.list.am ինտերնետային կայքից և »Վանաձորյան խճանկար № 10-2018թ.« շաբաթաթերթից :

9. Սահմանափակումներ և հատուկ պայմաններ

Այս սահմանափակումները և պայմանները հանդիսանում են սույն հաշվետվության անբաժանելի մասը

- **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 :
- **Գնահատողը** պարտավորվում է պահպանել գնահատման ընթացքում պատվիրատուի կողմից ստացված կամ հաշվարկների միջոցով պարզաբանված ինֆորմացիայի գաղտնիությունը, բացառությամբ համապատասխան լիցենզավորող մարմնի կողմից վեճերի դեպքում որակի վերաբերյալ կարծիքի և ստուգումների ժամանակ հաշվետվությունների տրամադրման դեպքերի :
- **Գնահատողը** գործել է որպես անկախ կատարող :
- **Գնահատողի** կողմից կատարված ուսումնասիրությունները և եզրակացությունները ամբողջությամբ անկանխակալ են :
- **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 բացատրություն տալ գնահատման վերաբերյալ, բացառությամբ 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 , բայց և այնպես **Գնահատողը** չի կարող տալ հարյուր տոկոսանոց երաշխիք:
- Կազմված հաշվետվությունը դա մասնագետ **Գնահատողի** կարծիք է գույքի հավանական արժեքի վերաբերյալ և չի հանդիսանում երաշխիք, որ գույքը ազատ շուկայում կվաճառվի սույն հաշվետվության մեջ արտածված գնով:

Գնահատող  Ա. ԱՄԻՐԵԿՅԱՆ

 ՏՆՕՐԵՆ  Ա. ՆԱԽՉԻՅԱՆ



ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆ
ՎԿԱՅԱԿԱՆ
ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՏԱՍՄԲ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻ
ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ

Սույն վկայականով հաստատվում է «29» Հուլիսի 2014 թվականին գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման միասնական մատյանում կատարված անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքի պետական գրանցումը հետևյալ տվյալներով.

1. ԳՐԱՆՑՎԱԾ ԻՐԱՎՈՒՆՔԻ ՍՈՒԲՅԵԿՏ (ՆԵՐ)

2. ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՏԼՎԵԼՈՒ ՎԱՅՐԸ ԵՎ ԱՆՎԱՆՈՒՄԸ

Մարզ Լոռի, համայնք Սպիտակ ք. Շահումյան փողոց 3 շենք, 2 բնակարան

3. ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՀԱՍՄԱՐ ՀԻՄՔ ՀԱՆԴԻՍԱՑԱԾ ՓԱՍՏԱԹՅՈՒՆԸ

Անշարժ գույքի առուվաճառքի և հիփոթեքի պայմանագիր 18.07.2014թ թիվ 02HL003-2014 սեղանամատյան թիվ 4475

4. ՀՈՂԱՍՏԱՍԻ ԲՆՈՒԹՎԱԳՐԵՐԸ

Կադաստրային ծածկագիրը՝

Մակերեսի չափը (հա)՝

Նպատակային նշանակությունը՝

Գործառնական նշանակությունը կամ հողատեսքը՝

Գրանցված իրավունքի տեսակը՝

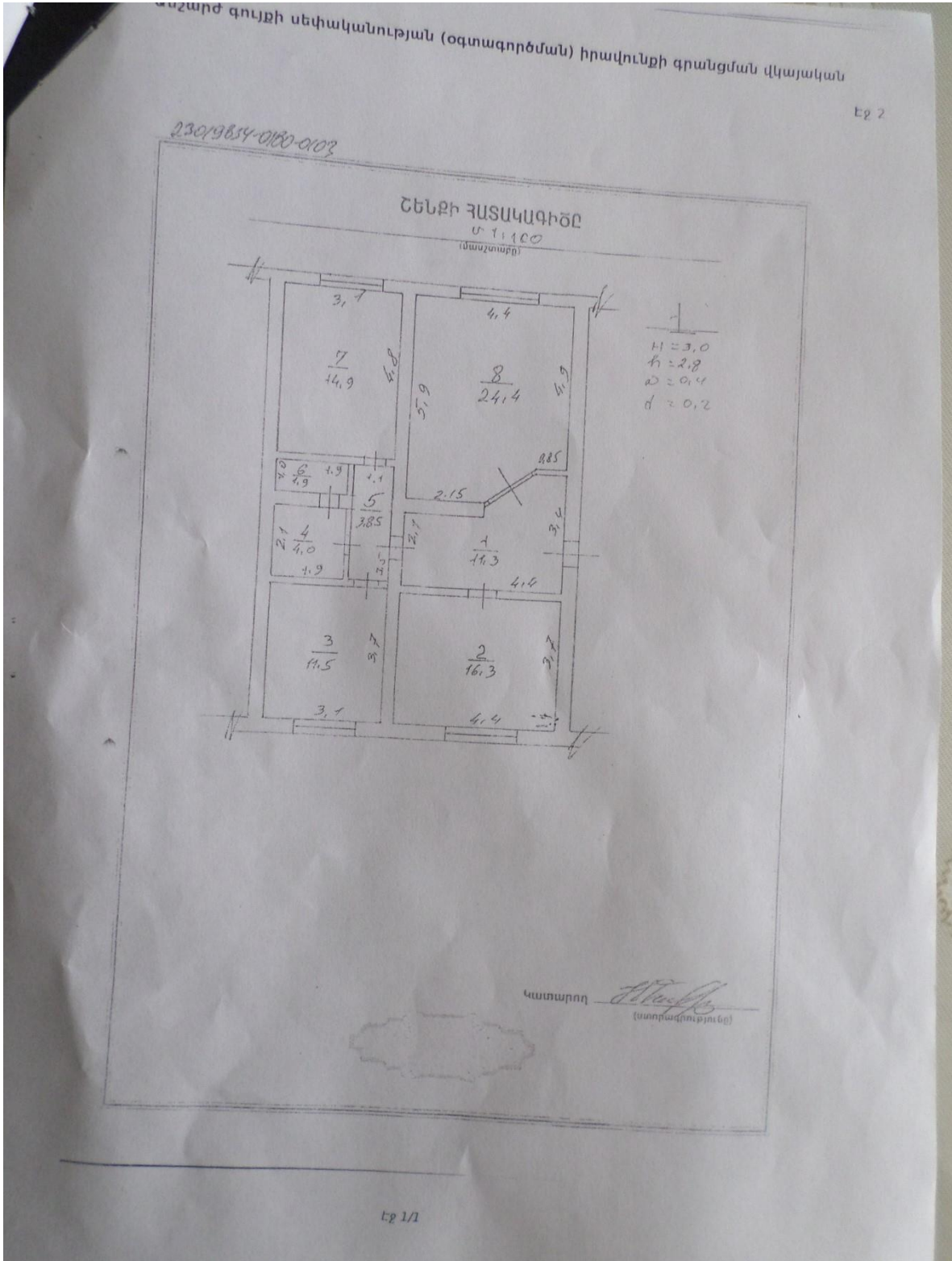
5. ՇԻՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ

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

Հ/հ	Կադաստրային ծածկագիրը	Տեսակը	Մակերեսի չափը	Գրանցված իրավունքի տեսակը
1	06-006-0498-0093-001-002	Բնակարան	88.15 ք.մ.	ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ

Լրացուցիչ նշումներ և տեղեկություններ

Գրանցումը իրականացնող պաշտոնատար անձի անունը, ազգանունը՝ Սուրեն Սարգսյան
 զբաղեցրած պաշտոնը՝ Լոռու մարզային ստորաբաժանման անշարժ գույքի ռեգիստր
 ՀՀ ԿԱ անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի աշխատակազմի՝ վկայականը
 տրամադրող սպասարկման գրասենյակի
 Կ.Տ.





**ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ
ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԿԱԴԱՍՏՐԻ ԿՈՄԻՏԵ**

ՎԿԱՅԱԿԱՆ N ԱԳԳ 241

ՍՈՒՅՆ ՎԿԱՅԱԿԱՆԸ ՏՐՎՈՒՄ Է

ԱՐՄԵՆ ՀԵՆՐԻԿԻ ԱՄԻՐԲԵԿՅԱՆԻՆ



առ այն, որ նա մասնակցել է ՀՀ անշարժ գույքի կադաստրի կոմիտեի կողմից կազմակերպված անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասնագիտական որակավորման ստուգմանը: Համաձայն ՀՀ անշարժ գույքի կադաստրի կոմիտեի «24» հուլիսի 2018թ. քիվ 171-Ա հրամանի ստացել է

ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՈՂԻ ՈՐԱԿԱՎՈՐՈՒՄ

Հայաստանի Հանրապետության անշարժ գույքի կադաստրի կոմիտեի ղեկավարի ժամանակավոր պաշտոնակատար

 Ա.Մուսայան



24 հուլիսի 2018թ.