



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

ԳՈՒՅՔԻԳՆԱՅԱՏՄԱՆ ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆ  
N ԷՊՐ 159/2022

ՀՀ Լ.Ս. ՔԱՂԱՔ ՎԱՆԱԶՈՐ ԼԱԶՅԱՆ ՓՈՂՈՑ

ԹԻՎ 45 ՇԵՆՔԻ ԹԻՎ 27 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:

ՊԱՏՎԻՐԱՏՈՒ՝ 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. Չնահատման գործընթացը \_\_\_\_\_ 5**

**3.1 Տարածաշրջանի համառոտ բնութագիրը \_\_\_\_\_ 5**

**3.2 Չնահատման մեթոդների նկարագրությունը \_\_\_\_\_ 6**

**3.3 Չնահատվող օբյեկտի բնութագիրը \_\_\_\_\_ 7**

**4. Լավագույն - առավել արդյունավետ օգտագործման վերլուծությունը \_\_\_\_\_ 9**

**5. Չնահատում համեմատման մեթոդով \_\_\_\_\_ 10**

**6. Չնահատում եկամտային մեթոդով \_\_\_\_\_ 12**

**7. Արդյունքների համաձայնեցում - ամփոփում \_\_\_\_\_ 13**

**8. Անշարժ գույքի չնահատման համար օգտագործված փաստաթղթերի , գրականության - տեղեկատվության աղբյուրների ցանկը \_\_\_\_\_ 14**

**9. Սահմանափակումներ - հատուկ պայմաններ \_\_\_\_\_ 14**

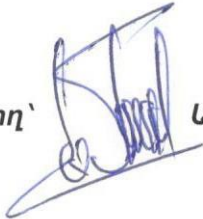
**1.Եզրակացություն**

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. Վանաձոր Լազյան փող. թիվ 45 շենքի թիվ 27 բնակարանի/անշարժ գույքի/ շուկայական արժեքի գնահատում: Կատարված աշխատանքների արդյունքում գնահատողը հանգեց հետևյալ եզրակացությանը, որ գնահատվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը, 18.04.2022թ. դրությամբ, կազմում է`

**20 300 000**

**(քսան միլիոն երեք 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

18.04.2022թ.

## **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 18.04.2022թ.: 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. Վանաձոր Լազյան փող. թիվ 45 շենքի թիվ 27 բնակարանի սեփականության իրավունքը: Անշարժ գույքի գնահատվող իրավունքները հաստատվել են անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի գրանցման վկայականով № 2010831 տրված 22.06.2006թ.:

**Պատվիրատուի հասցեն**- ՀՀ ԱՆ ԴԱՀԿ, ՀՀ. Լ. Մ. 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 08.04.2022թ. : Հաշվետվության կազմման ամսաթիվը հանդիսանում է 18.04.2022թ : Գնահատողի համարակալման համակարգում սույն հաշվետվությանը վերագրված է № ԷՊԸ 159/2022 հերթական համարը :

**Հաշվետվության ձևը**

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

**Փոխարժեքը**

1ԱՄՆ դոլարը ըստ ԿԲ տվյալների հավասար է 471.44 դրամ:

**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**

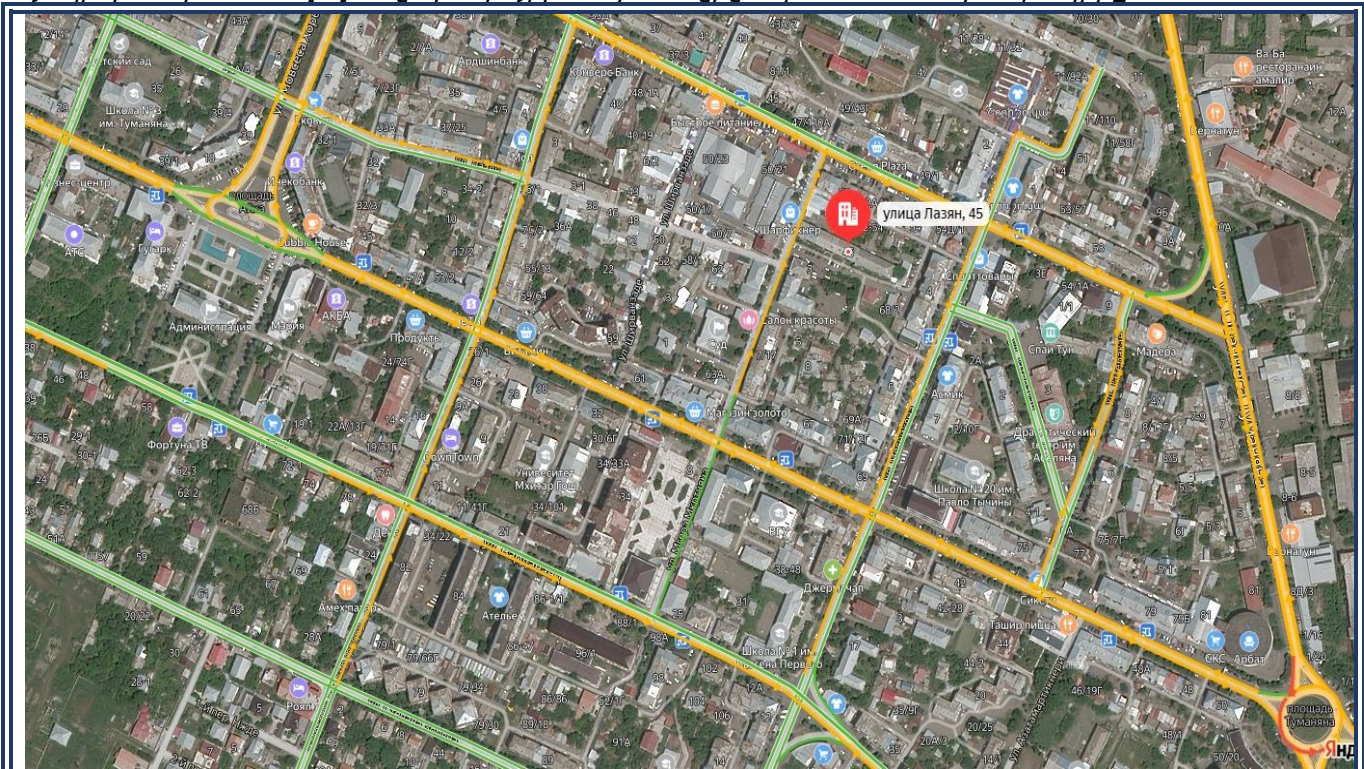
Լոռու մարզի ներդրումային պոտենցիալը իր բաղադրիչներով չի զիջում Հայաստանի Հանրապետության մյուս մարզերի պոտենցիալին, բացառությամբ բնական ռեսուրսայինի:

**Անշարժ գույքի շուկայի համառոտ նկարագիրը**

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, մարզի համայնքներում անշարժ գույքի շուկայում գների անկում չի արձանագրվել և 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 7-րդ գոտիականությանը և օգտագործման նպատակային նշանակության տեսակետից այսօրվա շուկայական չափանիշներով կարելի է համարել լավ: Վանաձոր քաղաքի 7-րդ գոտում բնակավայրերի նշանակության հողերի 1քմ կադաստրային արժեքը հավասար է 24888 ՀՀ դրամի :



*Այսպիսին է գնահատվող անշարժ գույքի տարածաշրջանի համառոտ բնութագիրը:*



<https://yandex.ru/maps/10258/vanadzor/house/YE0Ycg5hQUwDQFpqfXRwcXVrbQ==/?l=sat%2Cskl%2Ctrf%2Ctrfe&ll=44.492516%2C40.809982&z=17>

Որոնել ըստ վկայականի համարի  
 Որոնել ըստ կադաստրային ծածկագրի

2010831 Փնտրել

Հարցման ամսաթիվ	15/04/2022 11:30:35
Անշարժ գույքի հասցեն՝	Մարզ Լոռի, համայնք Վանաձոր Վանաձոր ք. Լազյան փողոց 45 շենք. 27 բնակարան
Անշարժ գույքի տեսակը՝	Բնակարան
Շուկայականին մոտարկված կադաստրային արժեքը (ՀՀ դրամ)	15 489 638.00
Նոր անշարժ գույքի հարկը՝ 2021 թ-ի համար 25%-ի հաշվարկով (ՀՀ դրամ)	2 622.41
Նոր անշարժ գույքի հարկը՝ 2022 թ-ի համար 30%-ի հաշվարկով (ՀՀ դրամ)	3 146.89
Նոր անշարժ գույքի հարկը՝ 2023 թ-ի համար 35%-ի հաշվարկով (ՀՀ դրամ)	3 671.37
Նոր անշարժ գույքի հարկը՝ 2024 թ-ի համար 50%-ի հաշվարկով (ՀՀ դրամ)	5 244.82
Նոր անշարժ գույքի հարկը՝ 2025 թ-ի համար 75%-ի հաշվարկով (ՀՀ դրամ)	7 867.23
Նոր անշարժ գույքի հարկը՝ 2026 թ-ի համար 100%-ի հաշվարկով (ՀՀ դրամ)	10 489.64

### 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 կապիտալիզացիայի և (կամ) եկամտի (դրամական հոսքերի) դիսկոնտավորման եղանակները:

### 3.3 Գնահատվող օբյեկտի բնութագիրը

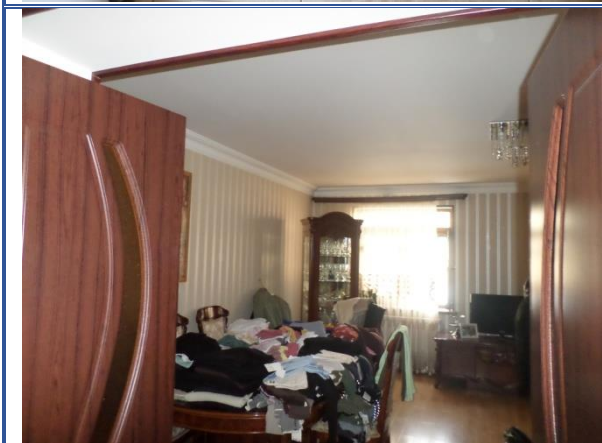
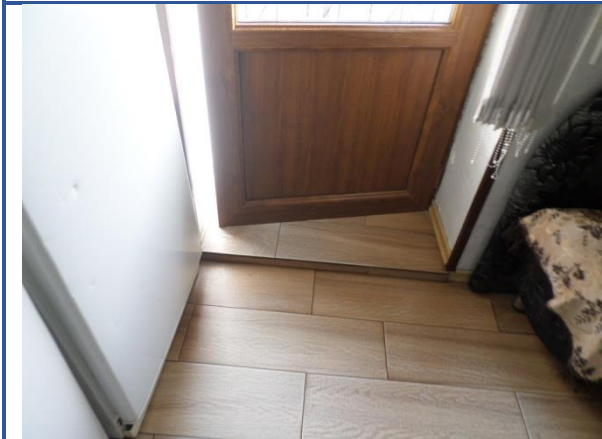
Գնահատվող գույքը իրենից ներկայացնում է 4 հարկանի բնակելի շենքի 2-րդ հարկում գտնվող բնակարան: Գնահատման ամսաթվի դրությամբ օգտագործվում է որպես բնակարան: Գնահատողի կարծիքով, գնահատվող օբյեկտը իր բնութագրերով բավարարում է արդի շուկայական պատկերացումներին: Բնակարանի ընդհանուր ներքին հարդարման վիճակը՝ լավ: Օբյեկտի տեխնիկական նկարագրությունը բերված է 4-րդ աղյուսակում.

Աղյուսակ 4

Անվանումը	Բնակարան
Ընդհանուր մակերեսը	70.55 (2 սենյակ, դարձրած՝ 3)
Շենքի հարկայնությունը	4 հարկ
Բնակարանի հարկը	2-րդ
Շենքի պատերը	Քար, նորակառույց
Առաստաղի բարձրությունը	2.7
Շենքի միջհարկային ծածկը	Երկաթբետոնյա
Շենքի կառուցման տարեթիվը	1997-1999թ.
Դռները	Դրսինը՝ մետաղական, ներսինները՝ փայտյա
Լուսամուտները	Մետաղապլաստ
Հատակը	Լամինատ, սալիկ
Պատերը	Պաստառապատ
Խոհանոցը	Հատակը՝ սալիկապատ, պատերը՝ սալիկապատ
Սանհանգույցը և լոգարանը	Հատակը՝ սալիկապատ, պատերը՝ սալիկապատ
Ներքին հարդարումը-վիճակը	Լավ
Ջրամատակարարում	Ունի
Էլեկտրամատակարարում	Ունի
Հեռախոս	Չունի
Գազ	Ունի
Ջեռուցման համակարգ	Ունի

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

Աղյուսակ 5

Համեմատության էլեմենտը	Չափման միավորը	Գնահատվող օբյեկտը	օբյեկտ-անալոգ №1	օբյեկտ-անալոգ №2	օբյեկտ-անալոգ №3
Նպատակային նշանակությունը		բնակարան	բնակարան	բնակարան	բնակարան
Հասցեն		ք. Վանաձոր Լազյան 45/27	ք. Վանաձոր Լազյան 45/6	ք. Վանաձոր Գ.Նժդեհի	ք. Վանաձոր Սյասնիկյան փող. 6
Հղումը			<a href="http://www.list.am/ite/17130442/">/Վանաձորյա ն խճ./</a>	<a href="http://www.list.am/ite/m/17130442/">www.list.am/ite m/17130442/</a>	<a href="http://www.list.am/ite/m/17020042/">www.list.am/ite m/17020042/</a>
Վաճառքի գինը	դրամ		27600000	26000000	12500000
Մակերեսը	քմ	70,55	106	95	55
Ուղղված 1քմ գինը	դրամ/քմ		260377	273684	227273
Վաճառքի, առաջարկի ամսաթիվը		04,2022	04,2022 առաջարկ	04,2022 առաջարկ	04,2022 առաջարկ
Ուղղումը	%		-10	-10	-10
Ուղղումը	դրամ/քմ		-26038	-27368	-22727
Ուղղված 1քմ գինը	դրամ/քմ		234340	246316	204545
Տեղադրությունը, տրանսպորտային մատչելիությունը		7-գոտի լավ	7-գոտի լավ	7-գոտի լավ	7-գոտի լավ
Ուղղումը	%		0	0	0
Ուղղումը	դրամ/քմ		0	0	0

Ուղղված 1քմ գինը	դրամ/քմ		234340	246316	204545
Ներքին հարդարումը, վիճակը		լավ-ջեռուցում	միջին-բարձր	լավ-ջեռուցում	միջին միջինից բարձր
Ուղղումը	դրամ		30000	0	40000
Ուղղված 1քմ գինը	դրամ/քմ		264340	246316	244545
Մակերեսի մեծության ուղղումը	քմ	70,55	106,00	95,00	55,00
Ուղղումը	%		5	3	-2
Ուղղումը	դրամ/քմ		13217	7389	-4891
Ուղղված 1քմ գինը	դրամ/քմ		277557	253705	239655
Հարկը		4--2	4--3	3--1	5--2
Ուղղումը	%		0	10	0
Ուղղումը	դրամ/քմ		0	25371	0
Ուղղված 1քմ գինը	դրամ/քմ		277557	279076	239655
Պատերի նյութը		քար-նոսրակ	քար-նոսրակ	քար	քար
Ուղղումը	%		0	15	15
Ուղղումը	դրամ/քմ		0	41861	35948
Ուղղված 1քմ գինը	դրամ/քմ		277557	320937	275603
Միջհարկային բարձրությունը		2,70	2,70	2,90	2,70
Ուղղումը	%		0	-2	0
Ուղղումը	դրամ/քմ		0	-6419	0
Ուղղված 1քմ գինը	դրամ/քմ		277557	314518	275603
Օբյեկտի 1քմ արժեքը	դրամ/քմ	(277557+314518+275603)/3=289226			
<b>Օբյեկտի արժեքը</b>	<b>դրամ</b>	<b>289226դրամ/քմ x70,55քմ=20404888</b>			

Այսպիսով, անշարժ գույքի շուկայական արժեքը հաշվարկված համեմատական մեթոդով կկազմի՝ 20404888դրամ:

### 6. Չնահատում եկամտային մեթոդով

Չնահատվող գույքի պոտենցիալ համախառն եկամուտը առաջանում է գույքը վարձակալությամբ հանձնելիս: Չնահատվող օբյեկտի շուկայական արժեքը հաշվարկվել է Չնահատվող գույքի տեղակայման տարածքում՝ Վանաձոր քաղաքի կենտրոնական մասում վարձակալության առաջարկվող բնակարանների (Վանաձորյան խճանկար շաբաթաթերթի և [www.list.am](http://www.list.am) ինտերնետային կայքից) վարձավճարների տվյալների վերլուծությամբ: Նմանատիպ բնակարանները բավարարից լավ նորոգված վիճակում, կախված տեղակայման գրավչությունից, համալրվածությունից, մակերեսից, կարելի է հանձնել վարձակալությամբ 500-1500 ՀՀ դրամ/քմ ամսավարձով: Կապիտալիզացիայի դրույքաչափը որոշվել է շուկայական խտացման (էքստրակցիայի) եղանակով, որը կազմում է 4% : Ստորև՝ աղյուսակ 6-ում, ներկայացվում է կապիտալիզացիայի գործակցի հաշվարկը շուկայական խտացման՝ էքստրակցիայի եղանակով: Աղյուսակ 6

1	Անշարժ գույքի հասցեն (գործառնական նշանակությունը)	Գր. Լուսավորիչ 40	Ստ. Ջորյան փող.	Տ. Մեծ 15	Լյ. Դեմիրճյան 21
2	Մակերեսը / վիճակը	78/ միջին/կահավորված	50/ լավ, ջեռուցում, կահավորված	86/ միջինից բարձր/մանակի կահավորված	70/ միջինից բարձր/կահավորված
3	Ընդամենը ամսավարձ/Հումը	65 000 /Վանածրոյան խճ/	60 000 /Վանածրոյան խճ/	90 000 <a href="http://www.list.am/item/16905548/">www.list.am/item/16905548/</a>	45 000 <a href="http://www.list.am/item/16867603/">www.list.am/item/16867603/</a>
4	1քմ ամսավարձը	833.33	1200	1046.51	642.86
5	Համախառն եկամուտ	780 000	720 000	1 080 000	540 000
6	Պարագուրդ և չվճարումներ	15%	15%	15%	15%
7	Իրական համախառն եկամուտ	663 000	612 000	918 000	459 000
8	Ծախսեր և պահուստային ֆոնդ	15%	15%	15%	15%
9	Մաքուր գործառնական եկամուտ (I)	563 550	520 200	780 300	390 150
10	Անշարժ գույքի շուկայական արժեքը (V)	14 000 000	13 000 000	19 500 000	9 800 000
11	Կապիտալիզացիայի գործակիցը կկազմի (R)=(I / V)	0.0403 R1= 4.03	0.0400 R2 = 4.0	0.0400 R3=4.0	0.0398 R4=3.98
12	Կապիտալիզացիայի գործակիցը հաշվարկված շուկայական խտագման էքստրակցիայի մեթոդով	$R=(R_1+R_2+R_3+R_4)/4$ $(4.03+4.0+4.0+3.98)/4=4.00$ կլորոցված՝ 4%			

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-6 1-ին տարբերակի/ հաշվի առնելով վիճակի աստիճանի գործակիցը՝ 1.25, համալրվածության աստիճանի գործակիցը՝ 1.1, տեղակայման գրավչության գործակիցը՝ 1.1, կահավորվածության գործակիցը՝ 0.95, մակերեսի ուղղման գործակիցը՝ 1.0, շենքի որակի գործակիցը՝ 1.1, կկազմի՝  $833.33 \text{ դրամ/քմ} \times 1.25 \times 1.1 \times 1.1 \times 0.95 \times 1.0 \times 1.1 \times 70.55 \text{ քմ} = 92923$  կլորացված՝ 93000 դրամ/ամսեկան: Պոտենցիալ համախառն եկամուտն տարեկան կկազմի՝ 93000 դրամ/ամսեկան  $\times 12$  ամիս = 1116000 դրամ

**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 7

Գնահատվող օբյեկտի արժեքի հաշվարկը		
Ընդամենը ամսավարձ		93000,0
Համախառն եկամուտ	93000x12	1116000,0
Պարագուրդ և չվճարումներ		15,0%
Իրական համախառն եկամուտ	1116000x 0.85	948600,0
Ծախսեր և պահուստային ֆոնդ		15,0%



Մաքուր գործառնական եկամուտ	948600x 0.85	806310,0
Կապիտալիզացիայի գործակից		4,0%
Հաշվարկային արժեք	806310/ 0.04	20157750,0
Վերանորոգման արժեք	70,55մx0դր/քմ	0
Շուկայական արժեք		20157750,0

Այսպիսով, գնահատվող օբյեկտի շուկայական արժեքը հաշվարկված եկամտային մեթոդով կկազմի ` 20157750 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 8

Կիրառված մեթոդը	Արժեքը դրամ	Տեսակարար կշիռը %	Շուկայական արժեքը դրամ
Համեմատական մեթոդ	20404888	60	20306033
Եկամտային մեթոդ	20157750	40	

Այսպիսով, գնահատվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը 18.04.2022թ. դրությամբ, կկազմի կլորացված`

20 300 000

(քսան միլիոն երեք 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. նՍՍԿԲՑ » ԿՓԿՎՍՈ վԿՊԶՈԶՈՎՏԻՑՈՆ « :
6. ՁՈՐՈՂԿՁՈՎԻ » ԿՓԿՎՍՈ վԿՊԶՈԶՈՎՏԻՑՈՆ « 1997ջ.

- 7. Տեղեկատվությունը անշարժ գույքի շուկայի վերաբերյալ ՀՀ կառավարությանն առընթեր ԱԳԿՊԿ –ի ինտերնետային կայքից. [www.cadasre.am](http://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](http://www.list.am) ինտերնետային կայքից և »Վանաձորյան խճանկար №2021թ.« շաբաթաթերթից :

### 9. Սահմանափակումներ և հատուկ պայմաններ

Այս սահմանափակումները և պայմանները հանդիսանում են սույն հաշվետվության անքակտելի 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. ԱՎԻՐԵԿՅԱՆ

ՏՆՕՐԵՆ  Ա. ՆԱԽՉԻՎԱՆ









0528 - 0570 - 0105

**ՀՈԴԱՄԱՍԻ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ**

ԿԱՂԱՏՐԱՅԻՆ ՀԱՄԱՐԸ \_\_\_\_\_  
ՆՊԱՏԱԿԱՅԻՆ ՆՇԱՆԱԿՈՒԹՅՈՒՆԸ \_\_\_\_\_  
ՕԳՏԱԳՈՐԾԱՆՆ ՆՊԱՏԱԿԸ \_\_\_\_\_  
ՀՈԴԱՄԱՍԻ ԶԱՓԸ (հա) \_\_\_\_\_  
ԻՐԱՎՈՒԹՅԱՆ ՑԵՍԱԿԸ \_\_\_\_\_

**ՇԵՆՔԻ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ**

ԿԱՂԱՏՐԱՅԻՆ ՀԱՄԱՐԸ \_\_\_\_\_ 08.081.28001.004.097  
ՆՊԱՏԱԿԱՅԻՆ ՆՇԱՆԱԿՈՒԹՅՈՒՆԸ \_\_\_\_\_ ԵՐԱՅԱԿԵԼԻ  
ՕԳՏԱԳՈՐԾԱՆՆ ՆՊԱՏԱԿԸ \_\_\_\_\_ ԵՆԱՄԱՐՈՒՄ  
ԱՄԿԵՐԵՑԸ (թաճ.) \_\_\_\_\_ #9.55  
ԻՐԱՎՈՒԹՅԱՆ ՑԵՍԱԿԸ \_\_\_\_\_ ԱՄԿԵՆԱՄԱՆ 0.2303.

**ՇԻՆՈՒԹՅԱՆ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ**

ԳԳ	ԿԱՂԱՏՐԱՅԻՆ ՀԱՄԱՐԸ	ՕԳՏԱԳՈՐԾԱՆՆ ՆՊԱՏԱԿԸ	ԱՄԿԵՐԵՑԸ (թաճ.)	ՑԵՍԱԿԸ

Լրացուցիչ նշումներ, փոփոխություններ

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Կատարողներ  
2022/04/18 12:43



**ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ  
ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԿԱԴԱՍՏՐԻ ԿՈՄԻՏԵ**

**ՎԿԱՅԱԿԱՆ N ԱԳԳ 241**  
ՍՈՒՅՆ ՎԿԱՅԱԿԱՆԸ ՏՐՎՈՒՄ Է

**ԱՐՄԵՆ ՀԵՆՐԻԿԻ ԱՄԻՐՔԵԿՅԱՆԻՆ**



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. թիվ 171-Ա հրամանի ստացել է

**ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՈՂԻ ՈՐԱԿԱՎՈՐՈՒՄ**

Հայաստանի Հանրապետության  
անշարժ գույքի կադաստրի  
կոմիտեի ղեկավարի ժամանակավոր  
պաշտոնակատար

Ա.Ամիրսյան



24 հուլիսի 2018թ.