



**ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆ  
No 13/503/22**

ՀՀ Երևան քաղաքի Նոր-Նորք 2-րդ միկրոշրջան 21 շենք թիվ 12 հասցեում գտնվող բնակարանի շուկայական արժեքի վերաբերյալ

Սույն հաշվետվությունը կազմված է <<ՀՀ անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին>> օրենքի և ՀՀ անշարժ գույքի գնահատում ՀՍՏ 252-2012 ստանդարտի պահանջներին համապատասխան:

Հաշվետվությունը կազմված է 27 /քսանյոթ / էջից:

**ՊԱՏՎԻՐԱՏՈՒ՝** ՀԿԱԾ Երևան քաղաքի Ավան, Նոր Նորք և Քանաքեռ-Զեյթուն վարչական շրջանների բաժին

**ԳՆԱՀԱՏՈՂ՝** <<Արմեքսպերտիզա>> ՍՊԸ  
375626 ք.Երևան, Գ. Նժդեհի 26  
ՀՎՀՀ 02231188  
Հ/հ 163018008868 ՀԷԲ <<Շենավիթ>> մ/ճ  
Հեռ. ընդ. 44-28-48  
Գնահատման բաժին 060-65-02-56

**Հայաստանի Հանրապետություն**

**ԵՐԵՎԱՆ 2022**



Բովանդակություն

|  |    |
|--|----|
| 1. Գնահատման հիմք.....   | 3  |
| 2. Գնահատման առարկան.....  | 3  |
| 3. Գնահատման նպատակը.....  | 3  |
| 4. Գնահատվող անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքներն ու սահմանափակումները, գնահատվող իրավունքի տեսակը և ներկայացված փաստաթղթերը..... | 4  |
| 5. Գնահատման գործառույթը.....  | 4  |
| 6. Անշարժ գույքի գնահատման և տեղագնության ամսաթիվն ու տարեթիվը.....  | 4  |
| 7. Գնահատման առաջադրանքը.....  | 4  |
| 8. Հաշվետվության ձևը.....  | 4  |
| 9. Անշարժ գույքի գնահատման աշխատանքների ընթացակարգը.....   | 5  |
| 10. Գնահատվող օբյեկտի համառոտ նկարագրությունը.....   | 5  |
| 11. Լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման սկզբունք .....  | 7  |
| 12. Գնահատման մեթոդի (մեթոդների) ընտրությունը.....   | 8  |
| 13. Շուկայական արժեքի հաշվարկ համեմատական մեթոդով.....   | 10 |
| 14. Շուկայական արժեքի հաշվարկ եկամտային մեթոդով.....   | 14 |
| 15. Եզրակացություն գնահատման առարկայի շուկայական արժեքի վերաբերյալ.....  | 22 |
| 16. Օգտագործված փաստաթղթեր.....  | 23 |
| 17. Սահմանափակումներ և հատուկ պայմաններ.....   | 26 |
| 18. Օգտագործված գրականություն.....   | 27 |



**Գնահատող կազմակերպության տվյալները**

Աղյուսակ 1

|   |                      |
|---|----------------------|
| Կազմակերպչական-իրավական ձևը և անվանումը | «Արմեքսպերտիզա» ՍՊԸ  |
| Իրավաբանական հասցեն                     | ք.Երևան, Գ. Նժդեհ 26 |
| Տնօրեն                                  | Գ. Նանյան            |

**Գնահատող**

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

Աղյուսակ 2

|                  |  |
|------------------|--|
| Ա.Ա.Ն.           | Որակավորման և մասնագիտական կրթության վերաբերյալ փաստաթուղթ |
| Նորայր Ղափլանյան | Գնահատող /Վկայական ԱԳԳ № 343/ տրված՝ 20.04.2022թ.          |

**1. Գնահատման հիմք**

Գնահատման հիմք է հանդիսանում պատվիրատուի 18.05.2022թ. թիվ ԵԼ 3407/07 գրությունը և 18.05.2022թ. հարկադիր կատարող՝ Ա. Մելքոնյանի փորձագետ նշանակելու մասին որոշումը:

**2. Գնահատման առարկան**

Տվյալ հաշվետվության գնահատման առարկան է հանդիսանում ՀՀ Երևան քաղաքի Նոր-Նորք 2-րդ միկրոշրջան 21 շենք թիվ 12 հասցեում գտնվող անշարժ գույքը:

**3. Գնահատման նպատակը**

Գնահատման նպատակը դիտարկվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքի որոշումն է:

ՀՀ 04.10.2005թ. ընդունված թիվ ՀՕ-189-Ն «Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին» օրենքի և 19.01.2012թ ուժի մեջ մտած «Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին» օրենքում փոփոխություններ և լրացումներ կատարելու մասին ՀՕ -336-Ն օրենքի /այսուհետև՝ թիվ ՀՕ-189-Ն, ընդունված 04.10.2005թ. օրենք/ 4-րդ հոդվածի 4-րդ պարբերության և Հայաստանի Հանրապետության կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի կողմից մշակված և ներկայացված, ՀՀ առևտրի և տնտեսական զարգացման նախարարության /ստանդարտացման ազգային ինստիտուտ ՓԲԸ / 2012թ. հունիսի 28-ի N36-Վ հրամանով



գործողության մեջ դրված և Հայաստանի Հանրապետության ստանդարտացման նորմատիվ փաստաթղթերի գրանցման մատյանում, հմ. 943-2012 գրանցված, և գործարկված ՀՍ 252-2012թ.Հայաստանի Հանրապետությունում անշարժ գույքի գնահատման Հայաստանի Հանրապետության ստանդարտի /Այսուհետև Ստանդարտ/ 2.1 կետի բ. ենթակետի պահանջներին համապատասխան սույն հաշվետվության մեջ <<շուկայական արժեք>> հասկացությունը մեկնաբանվում է որպես 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 գին, որն անշարժ գույքի գնահատման օբյեկտների համար կարող է որոշվել գնահատողի կողմից՝ անշարժ գույքի գնահատմամբ:

#### **4. Գնահատվող անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքներն ու սահմանափակումները, գնահատվող իրավունքի տեսակը և ներկայացված փաստաթղթերը**

Սեփականության իրավունքը հաստատվել է ներկայացված փաստաթղթով՝ անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 09112017-01-0086 վկայականի պատճենը, համաձայն վերը նշված վկայականի պատճենի սեփականության իրավունքով գրանցված իրավունքի սուբյեկտ է հանդիսանում

#### **5. Գնահատման գործառույթը**

Գնահատման արդյունքները, ընթացիկ շուկայական արժեքը, անհրաժեշտ են անշարժ գույքի օտարման մեկնարկային արժեքի որոշման համար:

#### **6. Անշարժ գույքի գնահատման և տեղազննության ամսաթիվն ու տարեթիվը**

Անշարժ գույքի տեղազննության աշխատանքները կատարվել են 24.05.2022թ.:  
Անշարժ գույքի գնահատման աշխատանքները ավարտվել են 16.06.2022թ.:

#### **7. Գնահատման առաջադրանքը**

Որոշել ՀՀ Երևան քաղաքի Նոր-Նորք 2-րդ միկրոշրջան 21 շենք թիվ 12 հասցեում գտնվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը:

#### **8. Հաշվետվության ձևը**

Հաշվետվությունը կազմվել է պատմողական ձևով, ունի աղյուսակային և տեքստային մեկնաբանություններ:



**9. Անշարժ գույքի գնահատման աշխատանքների ընթացակարգը**

9.1. Գնահատման աշխատանքների ընթացակարգը բաղկացած է հետևյալ հաջորդական փուլերից

- Նախապատրաստական փուլ
- Հիմնական փուլ

9.1.1 Նախապատրաստական փուլում իրականացվում է.

- գնահատվող օբյեկտի փաստաթղթերի հավաքագրում ուսումնասիրություն, պատվերի ընդունում
- գնահատման առաջադրանքի ձևակերպում և պայմանագրի կնքում

9.1.2 Հիմնական փուլում իրականացվում է.

- ա) անշարժ գույքի տեղագնում և լուսանկարում
- 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

**10. Գնահատվող օբյեկտի համառոտ նկարագրությունը.**

Ըստ պատվիրատուի կողմից տրամադրված անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 09112017-01-0086 վկայականի պատճենի բնակարանի մակերեսը կազմում է 50,6 քմ:

| <b>Շենքի ընդհանուր բնութագիրը</b>     |   |
|---------------------------------------|---|
| Շենքի տիպը                            | 5 հարկանի քարե, բնակարանը 4-րդ հարկում է, 2 սենյակ  |
| Շենքի վիճակը                          | լավ   |
| Տեխնիկական հագեցվածություն            | լավ   |
| Ավտոկայանատեղի                        | Առկա՝ բակում, ընդհանուր բացօթյա   |
| Գործառնական նշանակությունը            | բնակելի   |
| Ընդհանուր մակերեսը /իրավունքի տեսակը/ | 50,6 քմ, սեփականություն   |
| Ներքին հարդարում                      | Բնակարանի մուտքի դուռը մետաղական հիմնակմախքով է: Պատերը ներկանյութ և պաստառ, լավ որակի, առաստաղները ներկանյութ, մի մասը կախովի, գիպասատվարաթղթով հավաքված, հատակը մանրատախտակ և սալիկապատ, պատուհանների շրջանակները |



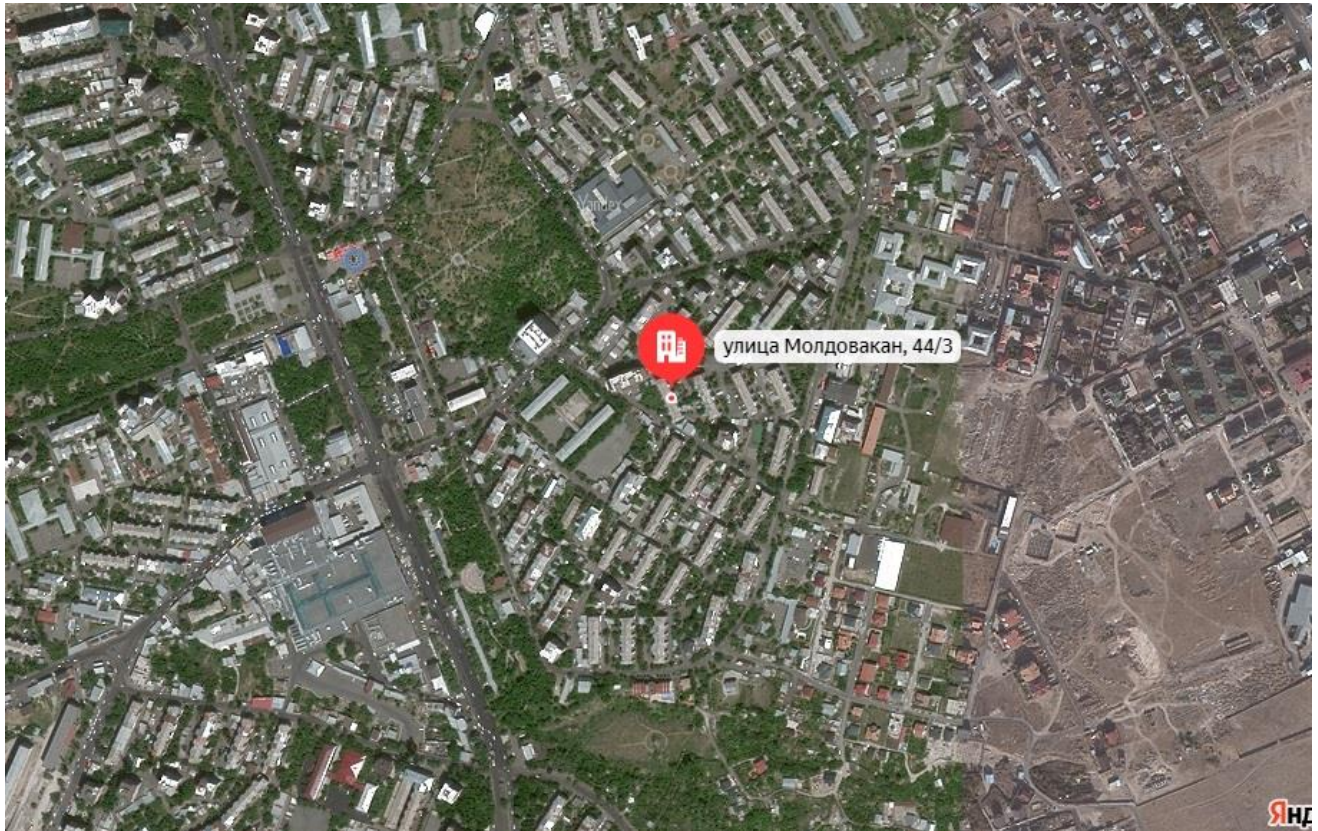
|                    |   |
|--------------------|---|
|                    | մետաղապլաստ: Ներքին դռները փայտ:  |
| Սանհանգույց՝       | Սալիկապատ   |
| Լրացուցիչ տվյալներ | Տեղադրությունը՝ լավ, տրանսպորտային մատչելիությունը՝ լավ: Բնական լուսավորվածությունը՝ լավ: Առկա է գազ, հոսանք և ջուր: Բնակարանը ունի ջեռուցման համակարգ: Գնահատման 1-6 սանդղակով համապատասխանում է 4-րդ կատեգորիային |

Առավել մանրամասն տես սույն եզրակացությանը կից լուսանկարչական հավելվածում:  
 Գտնվելու վայրի հղումը՝

<https://yandex.com/maps/10262/yerevan/?l=sat&ll=44.572144%2C40.198966&mode=search&sl=44.571738%2C40.199124&text=40.199124%2C44.571738&z=16>

**Ստորև ներկայացվում է գնահատվող գույքի՝ շենքի տեղակայման լուսանկարները արբանյակից և կադաստրային քարտեզից**

| Գրանցման արդյունք [չեղտ: Յենքեր]  | Մակերես              | Ստեղծ ժաման... |
|-----------------------------------|----------------------|----------------|
| Կարաստրային կոդ: 01-008-0020-0071 |                      |                |
| Մակերես >=:                       |                      |                |
| Մակերես <=:                       |                      |                |
| Օգտագործող:                       |                      |                |
| Ստեղծ ժամանակ >=:                 |                      |                |
| Ստեղծ ժամանակ <=:                 |                      |                |
| Մնում <-                          | Սրժեց                |                |
| Կարաստրային կոդ                   | 01-008-0020-0071-001 |                |
| Մակերես                           | 997.022888184        |                |
| Ստեղծ ժամանակ                     | 31-08-2020 00:00:00  |                |



### 11. Լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման սկզբունք

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

Շուկայական արժեքի որոշման համար հիմք է հանդիսանում անշարժ գույքի լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման վերլուծությունը (դիտարկումը): Վերլուծության արդյունքում կարող են ի հայտ գալ օգտագործման մի քանի հնարավոր տարբերակներ, որոնք այնուհետև պետք է դիտարկվեն ֆինանսական նպատակահարմարության տեսանկյունից: Օգտագործման այն տարբերակը, որը կապահովի անշարժ գույքի առավել բարձր արժեք, համարվում է առավել արդյունավետ տարբերակ: Լավագույն և առավել արդյունավետ տարբերակի ընտրությունը գնահատողի մասնագիտական կարծիքն է անշարժ գույքի օգտագործման վերաբերյալ:

04.10.2005թ. ընդունված թիվ ՀՕ-189-Ն «ՀՀ Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին» օրենքի 11-րդ հոդվածի 9-րդ կետի համաձայն՝ անշարժ գույքի գնահատման հաշվետվության պահանջ է հանդիսանում անշարժ գույքի լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման վերլուծությունը, եթե պատվիրատուն նման վերլուծության ցանկություն հայտնել է: Առաջնորդվելով 03.04.2002թ. ընդունված թիվ ՀՕ-320 «Իրավական ակտերի մասին» ՀՀ օրենքի 24 հոդվածի 1-ին կետի պահանջներով՝ գնահատողը չի կատարել լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման



վերլուծությունը՝ անշարժ գույքը գնահատելով սեփականության վկայականում ամրագրված նպատակային և գործառնական նշանակությամբ:

## 12. Գնահատման մեթոդի (մեթոդների) ընտրությունը.

Անշարժ գույքի գնահատման նպատակով հիմնականում կիրառվում են երեք դասական ծախսային, եկամտային և համեմատական մեթոդները: Շուկայական տեղեկատվության բավարար քանակության առկայության դեպքում գնահատման համար անհրաժեշտ է կիրառել բոլոր երեք մեթոդները: Մեթոդներից որևէ մեկի կիրառման անհնարիությունը կամ սահմանափակումը պետք է հիմնավորվի գնահատման հաշվետվության մեջ:

### Ծախսային մեթոդ.

Ծախսային մեթոդն 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: Փոխարինման սկզբունքը համեմատական մեթոդում պայմանավորված է այն ենթադրությամբ, որ խելամիտ գնորդը տվյալ անշարժ գույքի (հողի և նրա վրա առկա բարելավումների) համար չի վճարի ավելին, քան կկազմոն 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:

Ծախսային մեթոդով անշարժ գույքի շուկայական արժեքի գնահատումը իրականացվում է հետևյալ փուլերով.

ա) հողամասի շուկայական արժեքի որոշում (Chող),

բ) շենքերի և շինությունների վերարտադրման (կամ փոխարինման) ծախսերի որոշում (V),

գ) շենքերի և շինությունների կուտակված մաշվածության որոշում (F),

դ) անշարժ գույքի շուկայական արժեքի որոշում, որպես  $C = Chող + (V - F)$

Տվյալ դեպքում, գնահատվող գույքը կազմում է ընդհանուր բազմաբնակարան շենքի շատ փոքր մասը հետևաբար հաշվարկները կհանգեցնեն էական շեղումների, հետևաբար ծախսային մեթոդի կիրառումը չի տա իրատեսական արդյունքներ:

Ծախսային մեթոդը չի կիրառվել վերը նշված հիմնավորմամբ:

### Եկամտային մեթոդ.

Եկամտային մեթոդն իրենից ներկայացնում է եղանակ, համաձայն որի անշարժ գույքի արժեքն որոշվում է՝ հիմնվելով վերջինիս եկամուտ բերելու կարողության վրա: Եկամտային մեթոդի հիմքում ընկած են փոխարինման և սպասումների սկզբունքները:

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:

Եկամտային մեթոդում փոխարինման սկզբունքը պայմանավորված է այն ենթադրությամբ, որ ներդնողը 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:

Եկամտային մեթոդում սպասումների սկզբունքը պայմանավորված է այն ենթադրությամբ, որ ներդնողը 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:

**Համեմատական մեթոդ.**

Համեմատական մեթոդն 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 տվյալ անշարժ գույքի համար չի վճարի ավելին, քան կկազմի այն գումարը, որ անհրաժեշտ է նմանատիպ տվյալներով և օգտակարությամբ անշարժ գույքի ձեռքբերման համար:

Համեմատական մեթոդով անշարժ գույքի շուկայական արժեքն որոշվում է գնահատվող անշարժ գույքին համադրելի անշարժ գույքի շուկայական գների վերլուծության և համատասխան 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 կիրառմամբ անշարժ գույքի շուկայական արժեքի 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 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:

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



Համաձայն ՀՍ 252-2012 ստանդարտի 7.4 կետի՝ 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:

Այսպիսով կիրառվել է համեմատական և եկամտային մեթոդները, իսկ ծախսային մեթոդի կիրառման սահմանափակումը և անհնարինությունը՝ գնահատողի կարծիքով, հիմնավորված է:

### 13. Շուկայական արժեքի հաշվարկ համեմատական մեթոդով

Անշարժ գույքի գնահատման ժամանակ համեմատական մեթոդը կիրառվում է հետևյալ հաջորդականությամբ՝

- համանման անշարժ գույքի համար շուկայական իրավիճակի վերլուծություն և վերլուծության համար արժանահավատ տեղեկատվության ընտրություն,
- համեմատության համապատասխան միավորի որոշում,
- համեմատության անհրաժեշտ տարրերի առանձնացում,
- համեմատության միավորների արժեքի ճշգրտում,
- համեմատվող անշարժ գույքի համար արժեքի մի քանի ճշգրտված ցուցանիշների համապատասխանեցումը մեկ ցուցանիշին կամ գնահատվող անշարժ գույքի արժեքի միջակայքին (դիսպոզիցիան):

Որպես համեմատության միավոր են ընդունվում անշարժ գույքի շուկայում ձևավորված չափորոշիչները: Նույն անշարժ գույքի գնահատման համար կարող են միաժամանակ կիրառվել համեմատման մի քանի միավորներ:

Ստորև բերված աղյուսակում ներկայացված են «bnakaran.com» և «list.am» կայքերում (ազատ շուկա) արտացոլված՝ հետազոտվող տարածքում գտնվող, վաճառահանման ներկայացված և գնահատման ենթակա գույքին համադրելի գույքերի էլակետային տվյալները, որոնց 1մ<sup>2</sup> ընդհանուր մակերեսի շուկայական արժեքի նկատմամբ կիրառվել են հետևյալ ճշգրտման գործակիցները.

N1 - ըստ վաճառքի պայմանների և շուկայի վիճակի, վաճառքի ամսաթվի,

N2 - ըստ հարկայնության,

N3 - ըստ ներքին հարդարման վիճակի, արտաքին հարդարման վիճակի, ինժեներական ցանցերի և կոմունալ սպասարկման (էլեկտրամատակարարում, գազամատակարարում, ջրամատակարարում, ջեռուցում և այլն)

N4 - ըստ շենքի տիպի, ֆիզիկական բնութագրերի, կոնստրուկտիվ նյութերի տարրերի տեսակի, կառուցման տարեթվի,

N5 - ըստ տեղադրության և դիրքի, ըստ տրանսպորտային մատչելիության, տրանսպորտային հանգույցների առկայության,

N6 - ըստ իրավունքների և սահմանափակումների,

N7 - ըստ հիմնական և օժանդակ շինությունների չափերի (մակերես, բարձրություն, ծավալ),



N8 - ըստ գնագոյացման վրա ազդող այլ գործոնների:

<<ՀՄՏ 252-2012>> ստանդարտով նախատեսված մնացյալ գնագոյացման գործոնները, որոնցով գների ճշգրտումներ ստորն բերված աղյուսակում չեն կատարվել կամ գնահատվող անշարժ գույքի նույն գործոններից էականորեն չեն տարբերվում, կամ էլ գնահատողի կողմից չեն կիրառվել գնի վրա չնչին ազդեցության պատճառով.

**Ստորն ներկայացվում է գնահատվող գույքի համադրելի օբյեկտների վաճառքի տվյալների լուսապատճենները**



2 սենյականոց բնակարան Մոլդովական փողոցում, 52 ք.մ., կապիտալ վերանորոգված

**\$55,000** Կոդ 771938 Գործակալություն Գ Մոլդովական փողոց, Երևան

| Շինության տիպը     | Պանելային    | Նորակառույց            | Ոչ                   |
|--------------------|--------------|------------------------|----------------------|
| Վերելակ            | Առկա չէ      | Հարկ                   | 5 / 5                |
| Սենյակների քանակ   | 2            | Սանհանգույցների քանակ  | 1                    |
| Ընդհանուր մակերեսը | 52 ք.մ.      | Առաստաղի բարձրությունը | 2,7 մ                |
| Պատշգամբ           | Փակ պատշգամբ | Վերանորոգում           | Կապիտալ վերանորոգված |



2 սենյականոց բնակարան Մոլդովական փողոցում, 50 ք.մ.,  
2/5 հարկ

**\$46,000** Գործակալություն Մոլդովական փողոց, Երևան

|                    |              |                        |                  |
|--------------------|--------------|------------------------|------------------|
| Շինության տիպը     | Պանելային    | Նորակառույց            | Ոչ               |
| Վերելակ            | Առկա չէ      | Հարկ                   | 2 / 5            |
| Սենյակների քանակ   | 2            | Սանհանգույցների քանակ  | 1                |
| Ընդհանուր մակերեսը | 50 ք.մ.      | Առաստաղի բարձրությունը | 2,7 մ            |
| Պատշգամբ           | Փակ պատշգամբ | Վերանորոգում           | Հին վերանորոգում |



2 սենյականոց բնակարան Մոլդովական փողոցում, 52 ք.մ.,  
3/5 հարկ

**\$46,000** Կոդ 772290 Գործակալություն Մոլդովական փողոց, Երևան

|                    |           |                        |       |
|--------------------|-----------|------------------------|-------|
| Շինության տիպը     | Պանելային | Նորակառույց            | Ոչ    |
| Վերելակ            | Առկա չէ   | Հարկ                   | 3 / 5 |
| Սենյակների քանակ   | 2         | Սանհանգույցների քանակ  | 1     |
| Ընդհանուր մակերեսը | 52 ք.մ.   | Առաստաղի բարձրությունը | 2,7 մ |

**«ԱՌԵՎՏՐԱԿԱՐԴՅՈՒՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ  
«ԱՐՄԷՔՍՊԵՐՏԻԶԱ» ՍՊԸ**



| Համեմատության տարրերը     | Չափման միավորը | Գնահատվող օբյեկտը                      | Անալոզ օբյեկտ №1  | Անալոզ օբյեկտ №2  | Անալոզ օբյեկտ №3  |
|---------------------------|----------------|--|---|---|---|
| Նպատակային նշանակությունը |                | Բնակարան                               | Բնակարան  | Բնակարան  | Բնակարան  |
| Հասցե                     |                | Նոր-Նորք 2-րդ զանգված Մոլդովական փողոց | Նոր-Նորք 2-րդ զանգված Մոլդովական փողոց  | Նոր-Նորք 2-րդ զանգված Մոլդովական փողոց  | Նոր-Նորք 2-րդ զանգված Մոլդովական փողոց  |
| Տեղեկ. Աղբյուր            |                |  | <a href="https://www.list.am/item/15384240">https://www.list.am/item/15384240</a> | <a href="https://www.list.am/item/15203550">https://www.list.am/item/15203550</a> | <a href="https://www.list.am/item/15224317">https://www.list.am/item/15224317</a> |
| Վաճառքի կամ առաջարկի գինը | դրամ           |  | 23 650 000  | 19 780 000  | 19 780 000  |
| Մակերեսը                  | քմ             | 50,6                                   | 52  | 50  | 52  |
| Վաճառքի կամ առաջարկի գինը | դր/քմ          |  | 454 808   | 395 600   | 380 385   |
| <b>N 1</b>                |                | 06.2022թ. Գնահատում                    | 06.2022թ.   | 06.2022թ.   | 06.2022թ.   |
| Ուղղումը                  | %              |  | -5%   | -5%   | -5%   |
| Ուղղումը                  | դրամ           |  | -22740,4  | -19780,0  | -19019,2  |
| Ուղղված գինը              | դր/քմ          |  | 432 067   | 375 820   | 361 365   |
| <b>N 2</b>                |                | 5/4                                    | 5/5   | 5/2   | 5/3   |
| Ուղղումը                  | %              |  | 5%  | 0%  | 0%  |
| Ուղղումը                  | դրամ           |  | 21603   | 0   | 0   |
| Ուղղված գինը              | դր/քմ          |  | 453 671   | 375 820   | 361 365   |
| <b>N 3</b>                |                | 4                                      | 5   | 3   | 3   |
| Ուղղումը                  | %              |  | -10%  | 10%   | 10%   |
| Ուղղումը                  | դրամ           |  | -45367  | 37582   | 36137   |
| Ուղղված գինը              | դր/քմ          |  | 408 304   | 413 402   | 397 502   |
| <b>N 4</b>                |                |  | գնահատվողին նման  | գնահատվողին նման  | գնահատվողին նման  |
| Ուղղումը                  | %              |  | 0%  | 0%  | 0%  |
| Ուղղումը                  | դրամ           |  | 0   | 0   | 0   |
| Ուղղված գինը              | դր/քմ          |  | 408 304   | 413 402   | 397 502   |
| <b>N 5</b>                |                | լավ                                    | լավ   | լավ   | լավ   |
| Ուղղումը                  | %              |  | 0%  | 0%  | 0%  |
| Ուղղումը                  | դրամ           |  | 0,00  | 0,00  | 0,00  |
| Ուղղված գինը              | դր/քմ          |  | 408 304   | 413 402   | 397 502   |
| <b>N 6</b>                |                |  | գնահատվողին նման  | գնահատվողին նման  | գնահատվողին նման  |
| Ուղղումը                  | %              |  | 0%  | 0%  | 0%  |
| Ուղղումը                  | դրամ           |  | 0,00  | 0,00  | 0,00  |



|                                |       |  |                   |         |         |
|--------------------------------|-------|--|-------------------|---------|---------|
| Ուղղված գինը                   | դր/քմ |  | 408 304           | 413 402 | 397 502 |
| <b>N 7</b>                     |       |  |                   |         |         |
| Ուղղումը                       | %     |  | 0%                | 0%      | 0%      |
| Ուղղումը                       | դրամ  |  | 0,00              | 0,00    | 0,00    |
| Ուղղված գինը                   | դր/քմ |  | 408 304           | 413 402 | 397 502 |
| <b>N 8</b>                     |       |  |                   |         |         |
| Ուղղումը                       | %     |  | 0%                | 0%      | 0%      |
| Ուղղումը                       | դրամ  |  | 0,00              | 0,00    | 0,00    |
| Ուղղված գինը                   | դր/քմ |  | 408 304           | 413 402 | 397 502 |
| Կշռային գործակիցը              |       |  | 0,333             | 0,333   | 0,333   |
| Ընդամենը                       | դր/քմ |  | <b>406 403</b>    |         |         |
| <b>Բնակարանի արժեքը դրամով</b> |       |  | <b>20 563 992</b> |         |         |

Այսպիսով, գնահատման ներկայացված՝ ՀՀ Երևան քաղաքի Նոր-Նորք 2-րդ միկրոշրջան 21 շենք թիվ 12 հասցեում գտնվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը, տեղազննության կատարման ժամանակահատվածում ունեցած ապրանքային վիճակում, գնահատման համեմատական մեթոդով գնահատված գնահատվում է 20.563.992 ՀՀ դրամ:

#### **14. Շուկայական արժեքի հաշվարկ եկամտային մեթոդով**

Տվյալ դեպքում կիրառվել է եկամտային մեթոդի եկամտի կապիտալավերածման եղանակը: Այս եղանակը նախատեսում է գնահատման գործընթացի հետևյալ հաջորդականությունը

- Պոտենցիալ համախառն եկամտի ( $I_{\text{ոտ}}$ ) կանխատեսում, հաշվարկում՝ որպես կանոն գնահատման ամսաթվից մեկ տարվա կտրվածքով,
- Իրական համախառն եկամտի հաշվարկում ( $I_{\text{րակ}}$ ),
- Զուտ գործառնական եկամտի կանխատեսում, հաշվարկում ( $I$ ),
- կապիտալավերածման գործակցի հաշվարկում ( $R$ ),
- գնահատվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքի որոշում՝ զուտ գործառնական եկամտի և կապիտալիզացիայի գործակցի հարաբերությամբ:

#### **Պոտենցիալ համախառն եկամտի ( $I_{\text{ոտ}}$ ) հաշվարկ:**

Պոտենցիալ համախառն եկամուտը գնահատվող անշարժ գույքի առավել արդյունավետ օգտագործումից ստացվող հնարավոր եկամուտն է: ՀՍՀ 252-2012 ստանդարտի 7.6.2 կետում նշված է, որ գնահատվող անշարժ գույքի պոտենցիալ համախառն եկամուտը ( $I_{\text{ոտ}}$ ) կարող է հաշվարկվել ելնելով այն ենթադրությունից, որ գնահատման օբյեկտը հանձնվել է վարձակալության կամ նմանատիպ անշարժ գույքի այլ օգտագործման վերաբերյալ տեղեկության վերլուծության հիման վրա: Տվյալ դեպքում



գնահատվող օբյեկտի պոտենցիալ համախառն եկամուտը հաշվարկվել է՝ ելնելով այն ենթադրությունից, որ այն հանձնվել է վարձակալության: Պոտենցիալ համախառն եկամտի հաշվարկը իրականացվել է դիտարկվող տարածքում գտնվող գույքերի վարձակալության վերաբերյալ շուկայական տեղեկատվության վերլուծության հիման վրա: Տեղեկատվության աղբյուր են հանդիսացել համացանցային կայքերը, որտեղ գետեղված են ազատ շուկայում վաճառահանված և վարձակալության հանված գույքերի տվյալները: Ստորև բերված աղյուսակով հաշվարկվել է գնահատվող գույքի վարձավճարը, որտեղ կիրառվել են հետևյալ ճշգրտման գործակիցները.

N1 - ըստ վարձակալության պայմանների, շուկայի վիճակի և գործարքի ամսաթվի,

N2 - ըստ գույքի հարկայնության,

N3 - ըստ ներքին հարդարման վիճակի, ըստ կահավորման աստիճանի, արտաքին հարդարման վիճակի, ինժեներական ցանցերի և կոմունալ սպասարկման (էլեկտրամատակարարում, գազամատակարարում, ջրամատակարարում, ջեռուցում և այլն)

N4 - ըստ շենքի տիպի, ֆիզիկական բնութագրերի, կոնստրուկտիվ նյութերի տարրերի տեսակի, կառուցման տարեթվի,

N5 - ըստ տեղադրության և դիրքի, ըստ տրանսպորտային մատչելիության, տրանսպորտային հանգույցների առկայության,

N6 - ըստ իրավունքների և սահմանափակումների,

N7 - ըստ հիմնական և օժանդակ շինությունների չափերի (մակերես, բարձրություն, ծավալ)

N8 - ըստ գնագոյացման վրա ազդող այլ գործոնների:

Համեմատվող գույքերի վարձավճարների ճշգրտումն իրականացվել է հետևյալ կարգով.

I) Առաջին հերթին կիրառվել են գործակիցներ ըստ վարձակալության պայմանների և շուկայի վիճակի: Սրանցից յուրաքանչյուր հաջորդը կիրառվել է նախորդ արդյունքի նկատմամբ:

II) Երկրորդ հերթին իրականացվել են անմիջականորեն անշարժ գույքին վերաբերող ճշգրտումները: Սրանք կատարվել են ցանկացած կարգով, այսինքն կամայական հերթականությամբ:

Գնագոյացման այն գործոնները, որոնք նախատեսված են ՀՍՏ 252-2012 ստանդարտով, սակայն դրանցով գների ճշգրտումներ չեն կատարվել ստորև բերված աղյուսակում, ուրեմն դրանք կամ կիրառված գործոններից էականորեն չեն տարբերվում կամ էլ գնահատողի կողմից չեն կիրառվել գնի վրա չնչին ազդեցության պատճառով.



Ստորև ներկայացվում է գնահատվող գույքի համադրելի օբյեկտների վարձակալության տվյալների լուսապատճենները



2 սենյականոց բնակարան Մոլդովական փողոցում, 55 ք.մ., 2/5 հարկ, եվրովերանորոգված, քարե շենք

**170,000 ₺ ամսական** Կոդ MVD080 Գործակալություն [Մոլդովական փողոց, Երևան](#)

| Շինության տիպը | Քարե    | Նորակառույց   | Ոչ |
|----------------|---------|---------------|----|
| Կերելակ        | Առկա չէ | Հարկերի քանակ | 5  |

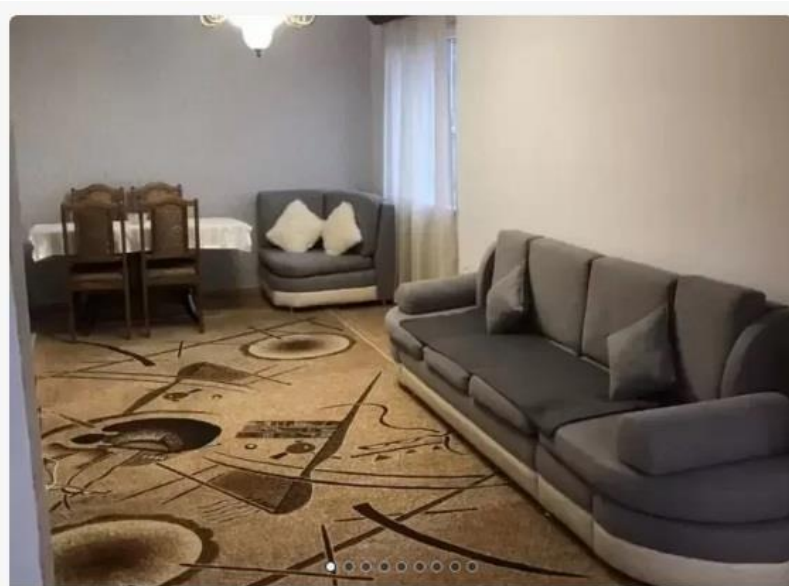


2 սենյականոց բնակարան Մոլդովական փողոցում, 50 ք.մ., 2/5 հարկ, եվրովերանորոգված, քարե շենք

**190,000 ₺ ամսական** Կոդ Ru111 Գործակալություն [Մոլդովական փողոց, Երևան](#)

| Շինության տիպը | Քարե    | Նորակառույց   | Ոչ |
|----------------|---------|---------------|----|
| Կերելակ        | Առկա չէ | Հարկերի քանակ | 5  |





2 սենյականոց բնակարան Մոլդովական փողոցում, 60 ք.մ., 2/5 հարկ, կոսմետիկ վերանորոգում

240,000 ₺ անսական Կող 10326 Գործակալություն Մոլդովական փողոց, Երևան

Հինության տիպը Պանելային Նորակառույց Ոչ  
 Վերելակ Առկա չէ Հարկերի քանակ 5

| Համեմատության տարրերը     | Չափման միավորը | Գնահատվող օբյեկտը                      | Անալոզ օբյեկտ №1  | Անալոզ օբյեկտ №2  | Անալոզ օբյեկտ №3  |
|---------------------------|----------------|--|---|---|---|
| Նպատակային նշանակությունը |                | Բնակարան                               | Բնակարան  | Բնակարան  | Բնակարան  |
| Հասցե                     |                | Նոր-Նորք 2-րդ զանգված Մոլդովական փողոց | Նոր-Նորք 2-րդ զանգված Մոլդովական փողոց  | Նոր-Նորք 2-րդ զանգված Մոլդովական փողոց  | Նոր-Նորք 2-րդ զանգված Մոլդովական փողոց  |
|                           |                |  | <a href="https://www.list.am/item/14560811">https://www.list.am/item/14560811</a> | <a href="https://www.list.am/item/16991199">https://www.list.am/item/16991199</a> | <a href="https://www.list.am/item/15198624">https://www.list.am/item/15198624</a> |
| Վարձավճարը                | դրամ           |  | 170 000   | 190 000   | 240 000   |
| Մակերեսը                  | քմ             | 50,6                                   | 55  | 50  | 60  |
| Վարձավճարը                | դր/քմ          |  | 3 091   | 3 800   | 4 000   |
| <b>N 1</b>                |                | 06.2022թ. Գնահատում                    | 06.2022թ.   | 06.2022թ.   | 06.2022թ.   |
| Ուղղումը                  | %              |  | -5%   | -5%   | -5%   |
| Ուղղումը                  | դրամ           |  | -154,5  | -190,0  | -200,0  |
| Ուղղված գինը              | դր/քմ          |  | 2 936   | 3 610   | 3 800   |
| <b>N 2</b>                |                | 5/4                                    | 5/2   | 5/2   | 5/2   |
| Ուղղումը                  | %              |  | 0%  | 0%  | 0%  |
| Ուղղումը                  | դրամ           |  | 0,00  | 0,00  | 0,00  |
| Ուղղված գինը              | դր/քմ          |  | 2 936   | 3 610   | 3 800   |



|                                    |       |                               |                  |                  |                  |
|------------------------------------|-------|-------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>N 3</b>                         |       | 4                             | 4                | 5                | 5                |
| Ուղղումը                           | %     |                               | 0%               | -10%             | -10%             |
| Ուղղումը                           | դրամ  |                               | 0,00             | -361,00          | -380,00          |
| Ուղղված գինը                       | դր/քմ |                               | 2 936            | 3 249            | 3 420            |
| <b>N 4</b>                         |       |                               | գնահատվողին նման | գնահատվողին նման | գնահատվողին նման |
| Ուղղումը                           | %     |                               | 0%               | 0%               | 0%               |
| Ուղղումը                           | դրամ  |                               | 0,00             | 0,00             | 0,00             |
| Ուղղված գինը                       | դր/քմ |                               | 2 936            | 3 249            | 3 420            |
| <b>N 5</b>                         |       | լավ                           | լավ              | լավ              | լավ              |
| Ուղղումը                           | %     |                               | 0%               | 0%               | 0%               |
| Ուղղումը                           | դրամ  |                               | 0,00             | 0,00             | 0,00             |
| Ուղղված գինը                       | դր/քմ |                               | 2 936            | 3 249            | 3 420            |
| <b>N 6</b>                         |       |                               | գնահատվողին նման | գնահատվողին նման | գնահատվողին նման |
| Ուղղումը                           | %     |                               | 0%               | 0%               | 0%               |
| Ուղղումը                           | դրամ  |                               | 0,00             | 0,00             | 0,00             |
| Ուղղված գինը                       | դր/քմ |                               | 2 936            | 3 249            | 3 420            |
| <b>N 7</b>                         |       |                               | գնահատվողին նման | գնահատվողին նման | գնահատվողին նման |
| Ուղղումը                           | %     |                               | 0%               | 0%               | 0%               |
| Ուղղումը                           | դրամ  |                               | 0                | 0                | 0                |
| Ուղղված գինը                       | դր/քմ |                               | 2 936            | 3 249            | 3 420            |
| <b>N 8</b>                         |       | ընդունվում է առանց կահավորման | առանց կահավորման | կահավորված       | կահավորված       |
| Ուղղումը                           | %     |                               | 0%               | -10%             | -10%             |
| Ուղղումը                           | դրամ  |                               | 0                | -325             | -342             |
| Ուղղված գինը                       | դր/քմ |                               | 2 936            | 2 924            | 3 078            |
| Կշռային գործակիցը                  |       |                               | 0,333            | 0,333            | 0,333            |
| վարձակալության 1քմ արժեքը          | դր/քմ | <b>2 979,50</b>               |                  |                  |                  |
| <b>Բնակարանի վարձավճարը դրամով</b> |       | <b>150 763</b>                |                  |                  |                  |

Պոտենցիալ համախառն եկամուտը հաշվարկվել է հետևյալ բանաձևով.

$$I_{\text{ոտ}} = N \times S \times 12, \text{ որտեղ}$$

$I_{\text{ոտ}}$  - պոտենցիալ համախառն եկամուտն է (տարեկան),  
 $N$  - վարձակալության արժեքն է 1քմ մակերեսի հաշվարկով,  
 $S$  - Գույքի մակերեսն է

$$I_{\text{ոտ}} = 1.809.152$$



**Իրական համախառն եկամտի (I<sub>իրակ</sub>) հաշվարկ**

Իրական համախառն եկամուտները հաշվելու համար հաշվի է առնվել պարապուրդները և չվճարման ռիսկերը: Վարձակալության շուկայի ուսումնասիրությունները և ռիելթորական գործակալությունների հետ անցկացված խորհրդակցությունների արդյունքները ցույց են տալիս, որ վարձակալության հանձնվող անշարժ գույքերի պարապուրդը միջինացված կարող է կազմել առնվազն մեկ ամիս: Հետևաբար թերբեռնվածության գործակիցը 0,92:

$$I_{իրակ} = 1.809.152 \times 0,92 = 1.664.420$$

**Զուտ գործառնական եկամտի (I) հաշվարկ:**

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

Շահագործման ծախսեր - անշարժ գույքի գործառնական պիտանելիության պահպանման համար անհրաժեշտ ծախսերն են, որոնք ապահովում են պոտենցիալ համախառն եկամտի ստացումը:

Գոյություն ունեն շահագործման երեք հիմնական ծախսեր.

ա) հաստատուն ծախսեր՝ գույքահարկի, հողի հարկի, ապահովագրական և այլ հաստատուն վճարումների հետ կապված ծախսերն են, որոնք կախված չեն անշարժ գույքի շահագործման ծանրաբեռնվածությունից,

բ) փոփոխական ծախսեր՝ կոմունալ, պահպանության, սանմաքրման, աղբահանության և այլ փոփոխական վճարումների և հարկերի հետ կապված ծախսերն են, որոնք կախված են անշարժ գույքի շահագործման ծանրաբեռնվածությունից,

գ) 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,

դ) կառավարման ծախսեր՝ առանձին ծախսեր են, որոնք ուղղված են վարչակազմի աշխատավարձի ապահովմանը և կառավարման հետ կապված այլ գործառույթներին:

|                                 |                            |           |
|---------------------------------|----------------------------|-----------|
| Շահագործման և կառավարման ծախսեր | իրական համախառն եկամտի 5%  | 83.221    |
| Եկամտային հարկ                  | իրական համախառն եկամտի 10% | 166.442   |
| Զուտ գործառնական եկամուտ        |                            | 1.414.757 |

**Կապիտալիզացիայի գործակիցի հաշվարկ**

Կապիտալիզացիայի գործակիցը տոկոսադրույք է, որը կիրառվում է անշարժ գույքի շուկայական արժեքը որոշելիս՝ անշարժ գույքից տարեկան կտրվածքով ստացվող ապագա եկամուտների հոսքը ընթացիկ արժեքի վերածման նպատակով:



Կապիտալիզացիայի գործակիցն իր մեջ ներառում է կապիտալից ստացված եկամուտը և կապիտալի վերադարձը: Ընդ որում.

**կապիտալից ստացված եկամուտը՝** ներդնողի դրամական միջոցների օգտագործման դիմաց վճարվող տոկոսաչափն է՝ կապված ներդրումների կոնկրետ ժամանակամիջոցի և ռիսկերի գործոնների հետ,

**կապիտալի վերադարձը՝** ներդրված սկզբնական գումարի վերադարձն է:

Կապիտալիզացիայի գործակիցը որոշվում է.

- ա) վերլուծական՝ կոմույատիվ կառուցման եղանակով,
- բ) շուկայական խտացման՝ էքստրացիայի եղանակով,
- գ) հիպոթեքային-ներդրման՝ փոխառու կապիտալի օգտագործման եղանակով:

Եկամտի կապիտալավերածման եղանակով անշարժ գույքի շուկայական արժեքի հաշվարկման ժամանակ կապիտալիզացիայի գործակցի առավել իրատեսական արդյունքների է հանգեցնում շուկայի խտացման եղանակը:

Ստորև ներկայացված է հետազոտվող տարածքում մի քանի բնակարանների վարձակալության գործարքների վերաբերյալ օրինակներ և կապիտալիզացիայի գործակցի հաշվարկը:

| Անշարժ գույքի հասցեն  | Նոր-Նորք 2-րդ<br>զանգված<br>Մուղղական<br>փողոց | Նոր-Նորք 2-րդ<br>զանգված<br>Մուղղական<br>փողոց | Նոր-Նորք 2-րդ<br>զանգված<br>Մուղղական<br>փողոց |
|---|--|--|--|
| Վարձակալության առաջարկի ամսաթիվը<br>և աղբյուրը                        | 06.2022թ.<br>առաջարկ list.am                   | 06.2022թ.<br>առաջարկ list.am                   | 06.2022թ.<br>առաջարկ list.am                   |
| Մակերեսը  | 50   | 60   | 55   |
| Ներքին հարդարման վիճակը   | լավ  | լավ  | լավ  |
| Ընդամենը ամսավարձ   | 150000   | 170000   | 160000   |
| 1 քմ ամսավարձը  | 3000,0   | 2833,3   | 2909,1   |
| Պոտենցիալ համախառն եկամուտ  | 1800000  | 2040000  | 1920000  |
| Պարապուրդ և չվճարումներ   | 8%   | 8%   | 8%   |
| Իրական համախառն եկամուտ   | 1656000  | 1876800  | 1766400  |
| Ծախսեր, պահուստային ֆոնդ և<br>եկամտային հարկ                          | 15%  | 15%  | 15%  |
| Զուտ գործառնական եկամուտ (I)  | 1407600  | 1595280  | 1501440  |
| Անշարժ գույքի շուկայական արժեքը (V)                                   | 22000000                                       | 23000000                                       | 22000000                                       |
| Կապիտալիզացիայի գործակիցը (R)=(I/V)                                   | 0,06398  | 0,06936  | 0,06825  |
| Կապիտալիզացիայի գործակիցը<br>հաշվարկված շուկայական խտացման<br>մեթոդով | 0,06720  |  |  |



Վերը հաշվարկված էլակետային տվյալների պայմաններում գնահատման ենթակա բնակարանի շուկայական արժեքը, եկամուտների կապիտալիզացիայի մեթոդի կիրառմամբ գնահատման կատարման ժամանակահատվածի դրությամբ կազմում է՝

$$V = I/R = 1.414.757 / 0,06720 = 21.054.073 \text{ ՀՀ դրամ:}$$

**Ստացված տվյալների համադրում**

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

| ՀՀ | Հաշվարկի մեթոդ    | Արժեքն ըստ կիրառված մեթոդների | Բաժնեմասը վերջնական արժեքում % | Արժեքը ՀՀ դրամով |
|----|-------------------|-------------------------------|--------------------------------|------------------|
| 1. | Ծախսային մեթոդ    | --                            | --                             |                  |
| 2. | Համեմատական մեթոդ | 20.563.992                    | 50                             | 20.809.033       |
| 3. | Եկամուտների մեթոդ | 21.054.073                    | 50                             |                  |

Գնահատման ենթակա՝ ՀՀ Երևան քաղաքի Նոր-Նորք 2-րդ միկրոշրջան 21 շենք թիվ 12 բնակարանի շուկայական արժեքը, տեղագնություն կատարման ժամանակահատվածում ունեցած ապրանքային վիճակում, գնահատվում է 20.809.033 ՀՀ դրամ, ընդունվում է՝ **20.800.000 (քսան միլիոն ութ հարյուր հազար) ՀՀ դրամ:**



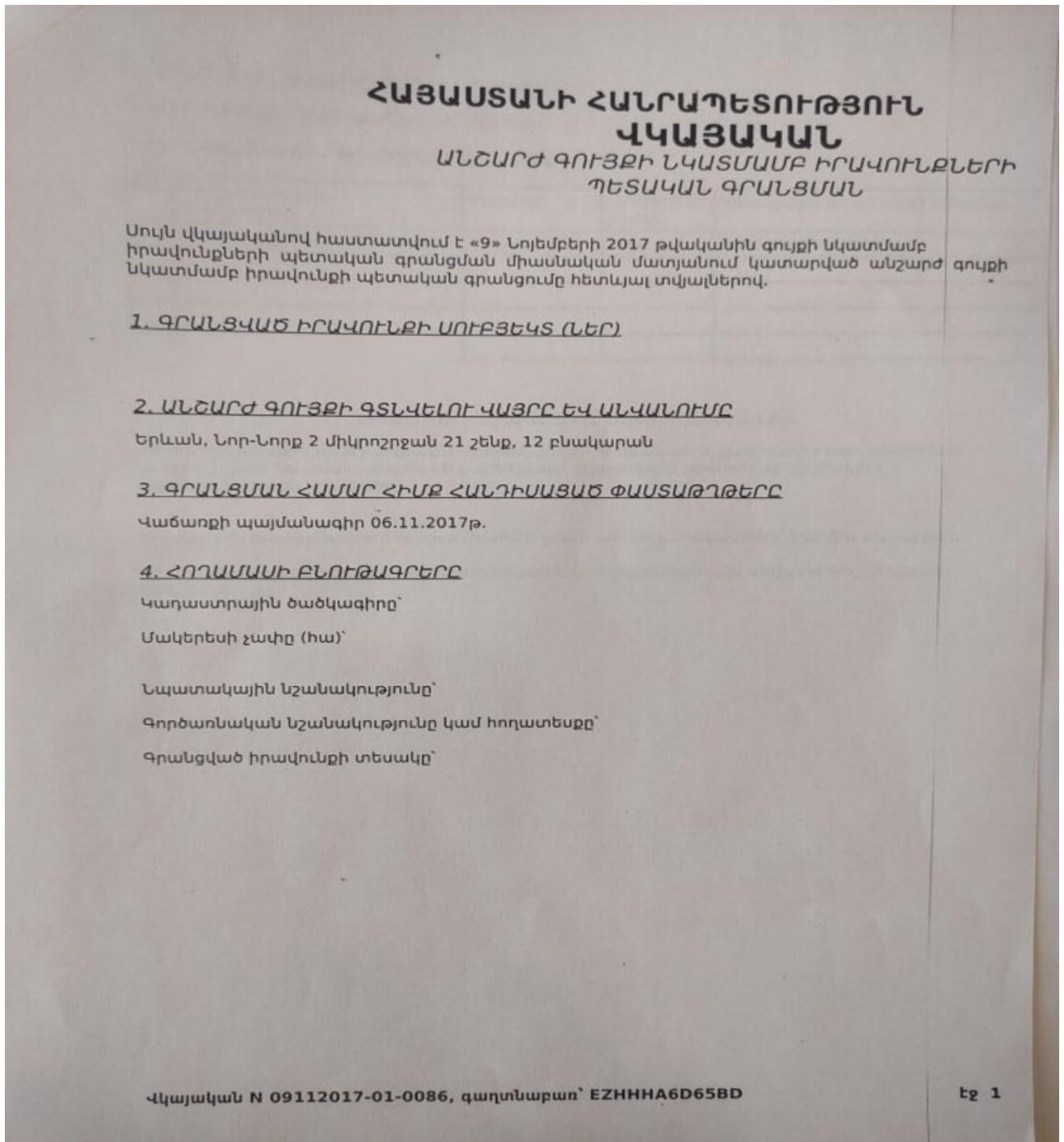
**15. Եզրակացություն գնահատման առարկայի շուկայական արժեքի վերաբերյալ**

Գնահատման ներկայացված.

ՀՀ Երևան քաղաքի Նոր-Նորք 2-րդ միկրոշրջան 21 շենք թիվ 12 բնակարանի շուկայական արժեքը, տեղագնության կատարման ժամանակահատվածում ունեցած ապրանքային վիճակում, գնահատվում է **20.800.000 (քսան միլիոն ութ հարյուր հազար) ՀՀ դրամ:**



16. Օգտագործված փաստաթղթեր





**5. ՇԻՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ**

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

| Հ/հ | Կադաստրային ծածկագիրը    | Տեսակը   | Մակերեսի չափը | Գրանցված իրավունքի տեսակը |
|-----|--------------------------|----------|---------------|---------------------------|
| 1   | 01-008-0020-0071-001-012 | Բնակարան | 50.6 ք.մ.     | ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ            |
|     |                          |          |               |                           |
|     |                          |          |               |                           |
|     |                          |          |               |                           |
|     |                          |          |               |                           |

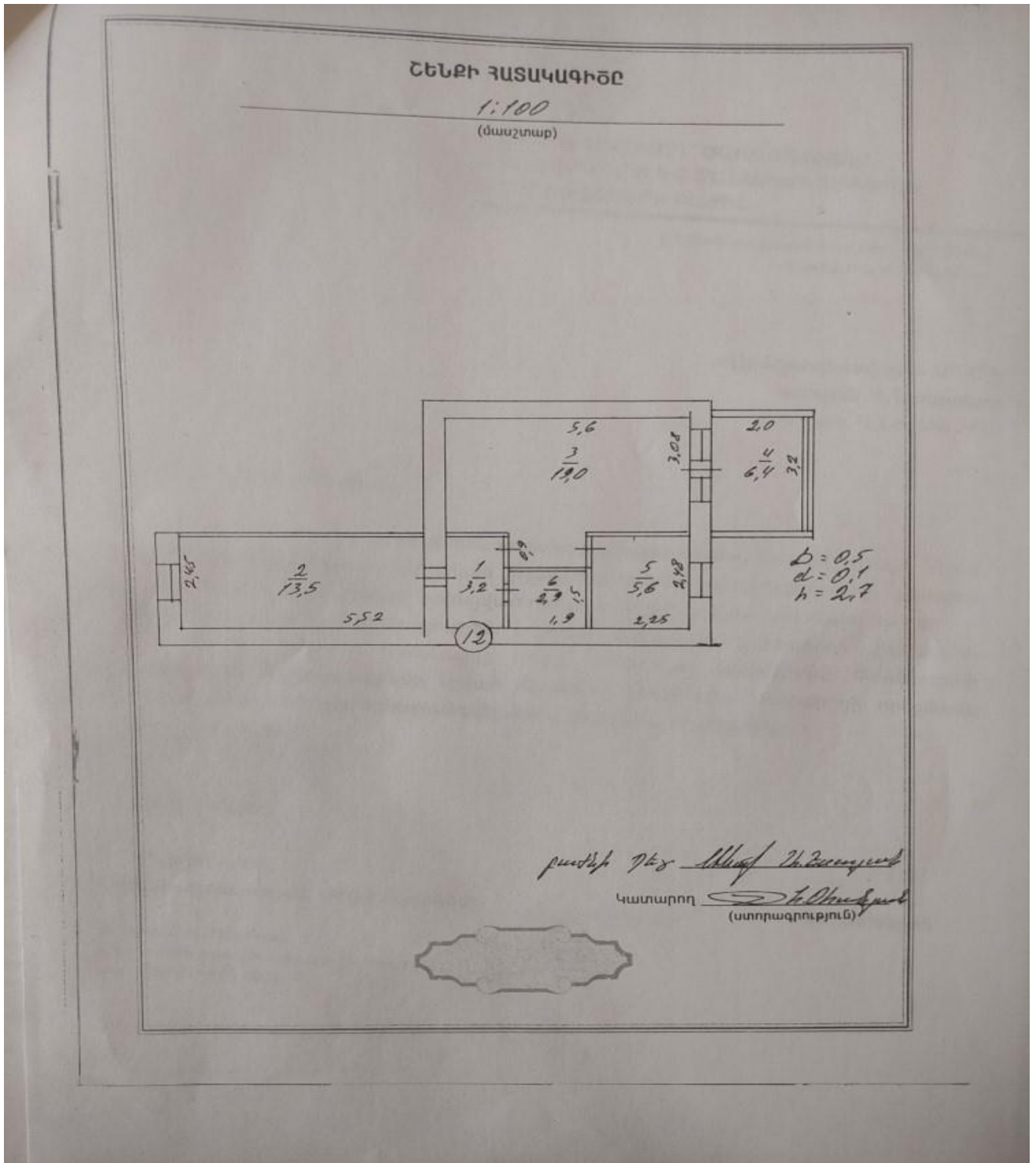
**Լրացուցիչ նշումներ և տեղեկություններ**

Սեփականատերն ունի բազմաբնակարան շենքի հողամասի և ընդհանուր օգտագործման տարածքների համապատասխան բաժնեմասի նկատմամբ ընդհանուր բաժնային սեփականության իրավունք:

Գրանցումը իրականացնող պաշտոնատար անձի անունը, ազգանունը՝ Սլավիկ Ժամկոչյան  
 զբաղեցրած պաշտոնը՝ Երևանի տարածքային ստորաբաժանման անշարժ գույքի ավագ ռեգիստր

Կ.Տ.







## 17. 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 իրավունքները հաստատող փաստաթղթերը համարվել են հավաստի:
- Գնահատողը պարտավորվում է պահպանել գնահատման ընթացքում պատվիրատուի կողմից ստացված կամ հաշվարկների միջոցով պարզաբանված ինֆորմացիայի գաղտնիությունը:
- Գնահատողը գործել է որպես անկախ կատարող:
- Գնահատողի կողմից կատարված ուսումնասիրությունները և եզրակացությունները ամբողջությամբ անկանխակալ են:
- տանքների 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 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:
- Գնահատողը պատրաստ է վերանայել գնահատման արդյունքներում լրացուցիչ որոշիչ տվյալներ ի հայտ գալու դեպքում, գնահատումից հետո մեկ ամսյա ժամկետում:
-



## 18. Օգտագործված գրականություն

1. ՀՀ թիվ ՀՕ-189-Ն օրենք «Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին», ընդունված 04.10.2005թ. :
2. ՀՀ թիվ ՀՕ-336-Ն «Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին օրենքում փոփոխություններ և լրացումներ կատարելու մասին», ընդունված 08.12.2011թ.
3. Հայաստանի Հանրապետության կառավարության առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի կողմից լրամշակված և ներկայացված, ՀՀ առևտրի և տնտեսական զարգացման նախարարության (ստանդարտացման ազգային ինստիտուտ ՓԲԸ-ի) 2012 թվականի հունիսի 28-ի N 35-Վ հրամանով հաստատված և գործողության մեջ դրված և Հայաստանի Հանրապետության ստանդարտացման նորմատիվ փաստաթղթերի գրանցման մատյանում, հմ. 943-2012, գործարկված ՀՍՏ 252-2012 ստանդարտի փոխարեն Հայաստանի Հանրապետությունում անշարժ գույքի գնահատման Հայաստանի Հանրապետության ազգային ստանդարտ:
4. ՀՀ քաղաքաշինության նախարարի կողմից 14.01.2008թ. թիվ N 09-Ն «ՀՀ տարածքում կառուցվող շենքերի, կառուցվածքների և շինարարական աշխատանքների տեսակների արժեքի խոշորացված ցուցանիշների ժողովածուն հաստատելու մասին հրամանը, գրանցված ՀՀ արդարադատության նախարարության կողմից 07.04.2008թ., պետական գրանցման թիվ 11708117 (այսուհետ՝ ՇԱԽՑ 2009):
5. ՀՀ քաղաքաշինության նախարարի 08.12.2009թ., N 282-Ն հրամանով հաստատված «Բնակելի, հասարակական, և արտադրական շենքերի տեխնիկական վիճակի հետազննության մեթոդական ցուցումներ-ի 118 կետի աղյուսակ 2) :
6. ՀՀ թիվ ՀՕ-320 օրենք «Իրավական ակտերի մասին», ընդունված 03.04.2002թ.
7. ՀՀ քաղաքաշինության նախարարի 14.01.2008թ. N 05-Ն «Գործող գներով շինարարական աշխատանքների արժեքի հաշվարկման կարգը հաստատելու մասին հրաման:
8. ՀՀ քաղաքաշինության նախարարի 15.02.2008թ. N 19-Ն «Քաղաքաշինական փաստաթղթերի (ծրագրային և ճարտարապետաշինարարական) մշակման աշխատանքների արժեքի հաշվարկման կարգը հաստատելու մասին հրաման
9. ՀՀ քաղաքաշինության նախարարություն, 21.08.2001թ., թիվ 69 «Շինարարության համար կառուցվող ժամանակավոր շենքերի և կառուցվածքների նախահաշվային նորմերի հաստատման մասին հրաման:
10. ՀՀ քաղաքաշինության նախարարություն, 21.08.2001թ., թիվ 68 «Շինարարական աշխատանքների վրա կլիմայական պայմանների ազդեցությունը հաշվի առնող նախահաշվային նորմերի հաստատման մասին հրաման:

ԳՆԱՀԱՏՈՂ՝

Ն. Ղափլանյան

(Վկայական No ԱԳԳ 343)