



## ԵԶՐԱԿԱՑՈՒԹՅՈՒՆ

Գ/Վ-ԺՖ 115

24.10.2022թ.

**«ՀՀ ԱՆ ՀԿԱԾ» Սյունիքի մարզային  
բաժնի Սիսիանի տարածաշրջանի  
բաժանմունք**

Համաձայն 06.06.2022թ.-ին կնքված թիվ ՀԿԱԾ-ԱՄԳ/ԱԳԳԾ-22/1 պայմանագրի և կատարումն Ձեր 14.06.2022թ. թիվ Ե-914-09/01 (կատարողական վարույթ՝ ) գրության, Ձեզ ենք ներկայացնում ՀՀ Սյունիքի մարզ գ. Գորայք Բ. Վարդանյան 4/1 հասցեում գտնվող բնակելի տան սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքի գնահատման հաշվետվությունը:

Գնահատման ներկայացված անշարժ գույքը (անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վկայական թիվ 1633405, տրված 08.07.2003թ.) սեփականության իրավունքով պատկանում է

Համաձայն իրականացված գնահատման ՀՀ Սյունիքի մարզ գ. Գորայք Բ. Վարդանյան 4/1 հասցեում գտնվող բնակելի տան սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքը առ 01.10.2022թ., կազմում է **5,500,000 (հինգ միլիոն հինգ հարյուր հազար)** ՀՀ դրամ:

Կից ներկայացվում է գնահատման ներկայացված անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքի գնահատման հաշվետվությունը կազմված 26 էջից:

ՀԱՐԳԱՆՔՆԵՐՈՎ՝



Գնահատումը իրականացվել է Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին «Հայաստանի Հանրապետության օրենքի», ինչպես նաև «Հայաստանի Հանրապետությունում անշարժ գույքի գնահատման ստանդարտի» պահանջներին համաձայն:

24.10.2022թ.

ՀԱՍՏԱՏՈՒՄ ԵՄ  
Գործադիր տնօրեն

Մ. Հակոբյան

## ՏԻՏՂՈՍԱՅՈՒՑԱԿ

### ՇՈՒԿԱՅԱԿԱՆ ԱՐԺԵՔԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆ

ԳՆԱՀԱՏՎՈՂ

ԱՌԱՐԿԱՅԻ

ԱՆՎԱՆՈՒՄ

Բնակելի տուն

ՀԱՍՅԵ

ՀՀ Սյունիքի մարզ գ. Գորայք Բ.  
Վարդանյան 4/1

ՊԱՏՎԻՐԱՏՈՒ

«ՀՀ ԱՆ ՀԿԱԾ» Սյունիքի մարզային  
բաժնի Սիսիանի տարածաշրջանի  
բաժանմունք

ՍԵՓԱԿԱՆԱՏԵՐ


ԳՆԱՀԱՏՈՂ

Կարեն Հովհաննիսյան  
վկայական ԱԳԳ 331

ՇՈՒԿԱՅԱԿԱՆ ԱՐԺԵՔԻ  
ՍԱՀՄԱՆՄԱՆ ԱՄՍԱԹԻՎԸ

01.10.2022թ.

Արցախի փողոց 23/6  
«ՏՈՒՆ ԴԵՊՈ» համալիր  
Էլ. փոստ [amintasgroup@mail.ru](mailto:amintasgroup@mail.ru)

 (010) 43 22 76  
քջջ (094) 43 22 76  
քջջ (096) 43 22 76

# ԲՈՎԱՆԴԱԿՈՒԹՅՈՒՆ

|  |   |    |
|--|---|----|
| Եզրակացություն -----   |   | 1  |
| Տիտղոսացուցակ -----  |   | 2  |
|  | Բովանդակություն -----                             | 3  |
| 1.1  | Գնահատվող առարկան -----                           | 4  |
| 1.2  | Գնահատող մասնագետի տվյալները -----                | 4  |
| 1.3  | Գնահատման հիմքը -----                             | 4  |
| 1.4.   | Գնահատման ամսաթիվը -----                          | 4  |
| 1.5  | Գնահատվող ԱԳ իրավական փաթեթը -----                | 4  |
| 1.6  | Գնահատման նպատակը և առաջադրանքը -----             | 4  |
| 1.7  | Գնահատման գործառույթը -----                       | 5  |
| 1.8  | Գնահատման գործընթացը -----                        | 5  |
| 1.9  | Անշարժ գույքի գտնվելու վայրի վերլուծություն ----- | 5  |
| 1.10   | Գնահատման ներկայացված ԱԳ նկարագրությունը --       | 6  |
| 1.11   | Լավագույն և առավել արդյունավետ օգտ. տարբերակ      | 9  |
| 1.12   | Գնահատման մեթոդների նկարագր.-ը և ընտրությունը     | 9  |
| 1.12.1   | Գնահատման ծախսային մոտեցում -----                 | 10 |
| 1.12.2   | Գնահատման համեմետական մոտեցում-----               | 11 |
| 1.12.3   | Գնահատման եկամտային մոտեցում-----                 | 12 |
| 2.   | Շուկայական արժեքի հաշվարկ -----                   | 15 |
| 2.1  | Ծախսային մոտեցում-----                            | 15 |
| Ամփոփում -----   |   | 20 |
| ԱԳ գնահատման համար օգտագործված փաստաթղթերի, գրականության և տեղեկատվության աղբյուրների ցանկ ----- |   | 20 |
| Սահմանափակումներ և հատուկ պայմաններ -----  |   | 21 |
| Հավելվածներ -----  |   | 22 |

**1.1. ԳՆԱՀԱՏՎՈՂ ԱՌԱՐԿԱՆ**

Տվյալ հաշվետվության գնահատման առարկան է ՀՀ Սյունիքի մարզ գ. Գորայք Բ. Վարդանյան 4/1 հասցեում գտնվող անշարժ գույքը:

**1.2. ԳՆԱՀԱՏՈՂ ՄԱՍՆԱԳԵՏԻ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ**

Գնահատող մասնագետը ունի բարձրագույն կրթություն և մասնագիտական որակավորում գնահատման ասպարեզում: Գնահատող մասնագետի որակավորման վերաբերյալ տվյալները բերված են աղյուսակ 1-ում:

ԱՂՅՈՒՄԱԿ 1

| Ա.Ա.Յ.             | ՈՐԱԿԱՎՈՐՄԱՆ ԵՎ ՄԱՍՆԱԳԻՏԱԿԱՆ ԿՐԹՈՒԹՅԱՆ ՎԵՐԱԲԵՐՅԱԼ ՓԱՏՆԱԹՈՒՂԹ |
|--------------------|---|
| Կարեն Հովհաննիսյան | ԳՆԱՀԱՏՈՂ (ԱՆՇԱՐՇ ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՈՂԻ ՎԿԱՅԱԿԱՆ № ԱԳԳ 331)       |

Գնահատող մասնագետի որակավորման վերաբերյալ վկայականը կցված է հաշվետվությանը:

**1.3. ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԻՄՔԸ**

Գնահատման համար հիմք է հանդիսանում 06.06.2022թ.-ին կնքված թիվ ՀԿԱԾ-ԱՄԳ/ԱԳԳԾ-22/1 (գրանցված՝ ք.Երևան Հալաբյան 41<sup>ա</sup>) պայմանագիրը և 14.06.2022թ. թիվ Ե-914-09/01 (կատարողական վարույթ՝ ) գրությունը:

**1.4. ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԱՍՍԱԹԻՎԸ**

Գնահատման ներկայացված անշարժ գույքը տեղազննվել է 01.10.2022թ.-ին, իսկ գնահատման հաշվետվությունը կազմվել է 24.10.2022թ.-ին: Գնահատվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը սահմանվելու է 01.10.2022թ.-ի դրությամբ:

*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:*

**1.5. ԳՆԱՀԱՏՎՈՂ ԱՆՇԱՐՇ ԳՈՒՅՔԻ ԻՐԱՎԱԿԱՆ ՓԱԹԵԹԸ**

Գնահատման ներկայացված անշարժ գույքը (անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վկայական թիվ 1633405, տրված 08.07.2003թ.) սեփականության իրավունքով պատկանում է

Գնահատման է ներկայացված բնակելի տան սեփականության իրավունքի ամբողջ փաթեթը:

**1.6. ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՆՊԱՏԱԿԸ ԵՎ ԱՌԱՋԱԴՐԱՆԵՐԸ**

Գնահատման նպատակը վերոգրյալ հասցեում գտնվող անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի շուկայական և լիկվիդային արժեքների որոշումն է տեղազննության օրվա դրությամբ:

Սույն հաշվետվության մեջ *"ՇՈՒԿԱՅԱԿԱՆ ԱՐԺԵՔ* հասկացությունը մեկնաբանվում է հետևյալ կերպ.

Շուկայական արժեքը հաշվարկային դրամական մեծություն է, որով հավանաբար կիրականացվեր, գնահատման ամսաթվի դրությամբ, շահագրգիռ կողմերի միջև, բաց և մրցակցային շուկայում գնահատվող օբյեկտի փոխանակում, որի պարագայում կողմերից յուրաքանչյուրը, իրազեկված լինելով, գործում է ողջամտորեն և առանց հարկադրանքի:

:

### 1.7. ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԳՈՐԾԱՌՈՒՅԹԸ

Գնահատման արդյունքները անհրաժեշտ են անշարժ գույքի օտարման մեկնարկային արժեքի որոշման համար:

### 1.8. ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԱՇԽԱՏԱՆՔՆԵՐԻ ԸՆԹԱՑԱԿԱՐԳՐ

Գնահատման աշխատանքների ընթացակարգը բաղկացած է հետևյալ հաջորդական փուլերից. նախապատրաստական փուլ և հիմնական փուլ :

- 1) **Նախապատրաստական** փուլում իրականացվում է՝
  - ա. գնահատվող օբյեկտի փաստաթղթերի հավաքագրում և ուսումնասիրություն, պատվերի ընդունում,
  - բ. գնահատման առաջադրանքի ձևակերպում և պայմանագրի կնքում:
- 2) **Հիմնական** փուլում իրականացվում է՝
  - ա. գնահատվող օբյեկտի տեղագնում (լուսանկարում) (կախված գնահատվող օբյեկտի տեսակից),
  - բ. գնահատման համար անհրաժեշտ տեղեկատվության հավաքագրում, մշակում և վերլուծություն,
  - գ. գնահատման համապատասխան սկզբունքների, մոտեցումների և մեթոդների ընտրություն,
  - դ. գնահատում՝ ընտրված մոտեցման (կամ մոտեցումների) կիրառմամբ,
  - ե. վերջնական արդյունքի հաշվարկման նպատակով տարբեր մոտեցումներով հաշվարկված արդյունքների համադրում,
  - զ. հաշվետվության կազմում և տրամադրում,

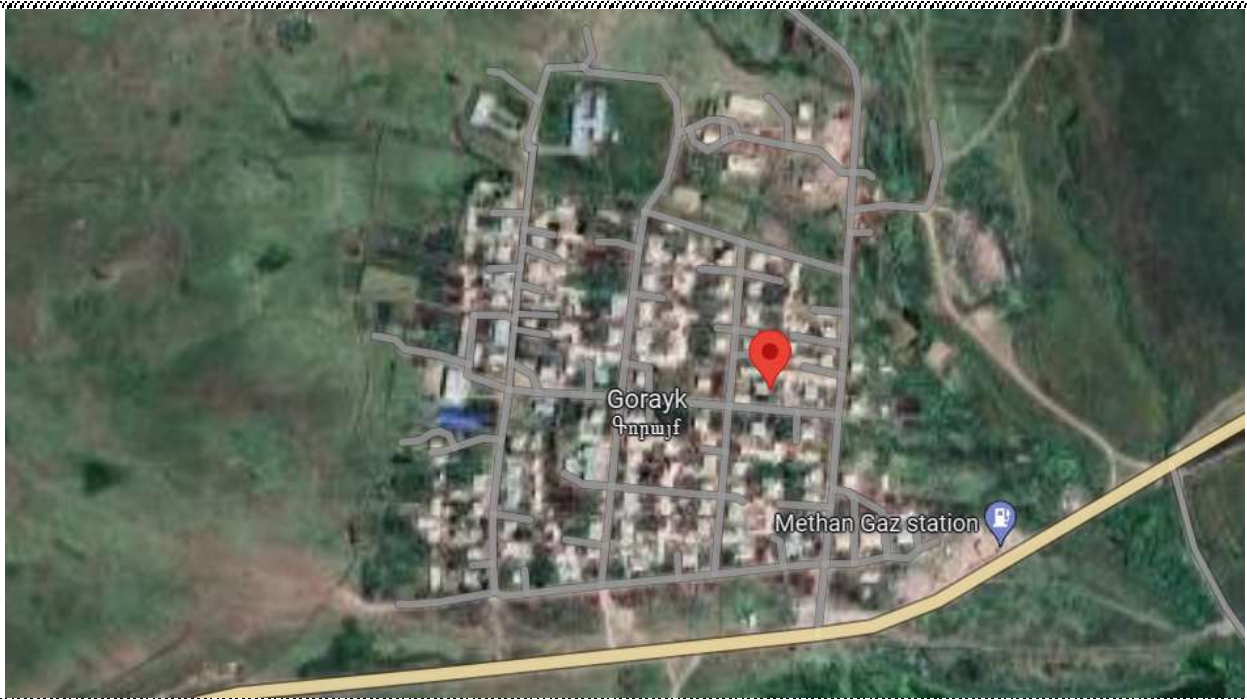
### 1.9. ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՏԵԿԵԼՈՒ ՎԱՅՐԻ ՎԵՐԼՈՒԾՈՒԹՅՈՒՆԸ

Գնահատվող բնակելի տունը գտնվում է ՀՀ տարածքագնահատման գոտիականության 18-րդ գնային գոտում:

| ԳՈՏԻՆ        | ԳՈՏԻԱՎԱՆՈՒԹՅԱՆ ՇԵՆՔԵՐԻ ԳՈՐԾԱԿԻՑԸ | ԳՈՏԻԱՎԱՆՈՒԹՅԱՆ ՀՈՂԵՐԻ ԳՈՐԾԱԿԻՑԸ | ՀՈՂԱՄԱՍԻ ԿԱՂԱՍՏՐԱՅԻՆ ԱՐԺԵՔԸ |
|--------------|----------------------------------|---------------------------------|-----------------------------|
| <i>XVIII</i> | <i>0.0631</i>                    | <i>0.00066</i>                  | <i>217.8</i>                |

<https://www.google.com/maps/place/39%C2%B040'55.5%22N+45%C2%B045'45.6%22E/@39.6823958,45.7624111,220m/data=!3m1!1e3!4m5!3m4!1s0x0:0xccc9d2e62f6962f8!8m2!3d39.68209514d45.762676>

Գնահատվող գույքի գտնվելու վայրը



**1.10. ԳԼԱՅԱՏՄԱՆ ՆԵՐԿԱՅԱՅՎԱԾ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՆՎԱՐԱԳՐՈՒԹՅՈՒՆԸ**

| Անվանումը   | Հոդամաս  |
|---|--|
| Իրավունքի տեսակը  | սեփականություն   |
| Նպատակային նշանակությունը   | բնակավայրերի   |
| Գործառնական նշանակությունը  | տնամերձ  |
| Հոդամասի մակերեսը   | 1200 քմ  |
| Կադաստրային ծածկագիրը   | 09-028-0012-0013   |
| Հոդամասի նկարագրությունը  | հողամասը հարթ է, ունի ուղղանկյունաձև կտրվածքի երկրաչափական կառուցվածք: Առկա են կոմունիկացիոն համակարգերը: Հողամասը բարեկարգված չէ: |
| Անվանումը   | Բնակելի տուն   |
| Հասցեն  | ՀՀ Սյունիքի մարզ գ. Գորայք Բ. Վարդանյան 4/1  |
| Վկայականի համարը և հաստատման ամսաթիվը   | թիվ 1633405, տրված 08.07.2003թ.  |
| Սեփականատեր   |  |
| Իրավունքի տեսակը  | ընդհանուր բաժնային համատեղ սեփականություն  |
| Կառուցման տարեթիվը  | 1980-ական թվ. սկիզբ  |
| Հարկայնությունը   | երկու հարկանի  |
| Շենքի պատերը  | քար,   |
| Միջհարկային ծածկը   | միաձույլ ե/բետոն,  |
| Առաստաղի բարձրությունը  | 2.7 մ  |
| Շինության մակերեսը  | 202.8 քմ   |
| Տանիքը  | ազբետային ալիքաձև վահանակներ   |
| Դռները  | փայտյա   |
| Պատուհանները  | փայտյա   |
| Հատակը  | կողահատ տախտակ, բետոնածածկ,  |
| Պատերը  | ներկանյութ, գաջասվաղ,  |
| Սանհանգույց և Լոգարան   | հատակը՝ կերամիկական սալիկ, պատերը հարդարանքը բացակայում է  |
| Կոմունալ հարմարություններ   | հոսանք, ջուր, կոյուղի, գազ   |
| Օժանդակ շինության մակերեսը  | գոմ 76.26 քմ, գոմ 16.12 քմ   |
| Ներքին հարդարման աստիճանը /1-7/<br>1.գրոյական վիճակ, 2.վատ վիճակ,<br>3.միջինից ցածր վիճակ, 4.միջին վիճակ,<br>5.միջինից բարձր վիճակ 6. լավ<br>վիճակ,7.գերազանց վիճակ | 3. միջինց ցածր վիճակ   |
| Տրանսպորտային մատչելիությունը   | միջին  |

*Անշարժ գույքի լուսանկարները  
Բնակելի տուն*











**1.11. ԼԱՎԱԳՈՒՅՆ ԵՎ ԱՌԱՎԵԼ ԱՐԴՅՈՒՆԱՎԵՏ ՕԳՏԱԳՈՐԾՄԱՆ ՏԱՐԲԵՐԱԿ**

Անշարժ գույքի առավել հավանական և առավել նպատակաուղղված օգտագործումը, որը ֆիզիկապես հնարավոր է, իրավաբանորեն թույլատրելի, ֆինանսապես իրագործելի, 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 արժեքը, համարվում է առավել արդյունավետ տարբերակ:

Լավագույն և առավել արդյունավետ տարբերակի ընտրությունը գնահատողի մասնագիտական կարծիքն է անշարժ գույքի օգտագործման վերաբերյալ:

Առավել արդյունավետ օգտագործման հասկացությունը հանդիսանում է հիմնարար, ինչպես նաև հանդիսանում է շուկայական արժեքի հաշվարկման անբաժան մասը:

Համաձայն «Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին» ՀՀ օրենքի անշարժ գույքի գնահատման հաշվետվության պահանջ է հանդիսանում անշարժ գույքի լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման վերլուծությունը, եթե պատվիրատուն հայտնել է նման վերլուծության ցանկություն:

Պատվիրատուն գնահատման պատվերի համաձայն նման վերլուծության ցանկություն չի հայտնել:

**1.12. ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՄՈՏԵՑՈՒՄՆԵՐԻ ՀԱՄԱՌՈՏ ՆԿԱՐՎԱԳՐՈՒԹՅՈՒՆԸ ԵՎ ԸՆՏՐՈՒԹՅՈՒՆԸ**

*Շուկայական արժեքի որոշման համար կիրառվում են երեք հիմնական մոտեցումներ.*

- *ԾԱԽՍԱՅԻՆ ՄՈՏԵՑՈՒՄ*
- *ՀԱՄԵՄԱՏՄԱՆ ՄՈՏԵՑՈՒՄ*
- *ԵԿԱՏՄԱՅԻՆ ՄՈՏԵՑՈՒՄ*

*Այս երեք մոտեցումները հիմնվում են շուկայական տվյալների վրա:*

**1.12.1 ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԾԱԽՍԱՅԻՆ ՄՈՏԵՑՈՒՄ**

Ծախսային մոտեցման հիմքում ընկած է այն սկզբունքը, ըստ որի գնորդը գնահատվող օբյեկտի համար չի վճարի ավելին, քան հավասար օգտակարությամբ օբյեկտի ձեռք բերելու դեպքում, լինի դա գնման կամ կառուցման միջոցով, գործընթացը բարդացնող գործոնների բացակայությամբ՝ անհարկի ժամանակ, անհարմարություն, ռիսկ կամ այլ գործոններ: Այս մոտեցումը հնարավոր է դարձնում ստանալ արժեք օբյեկտի արժեքը փոխարինման կամ վերարտադրման ընթացիկ ծախսերի որոշման միջոցով և ֆիզիկական մաշվածության ու հնացման բոլոր տեսակների կիրառմամբ:

Ընդհանուր առմամբ, առկա է ծախսերի մոտեցման երեք մեթոդ.

ա. ծախսերի փոխարինման մեթոդ՝ արտացոլում է համարժեք օգտակարությամբ նմանատիպ օբյեկտի ստեղծման ծախսերի հաշվարկման միջոցով որոշվող արժեքը,

բ. ծախսերի վերարտադրման մեթոդ՝ արտացոլում է օբյեկտի ճշգրիտ նմանակի վերստեղծման ծախսերի հաշվարկման միջոցով որոշվող արժեքը:

գ. բաղադրիչային մեթոդ, որի շնորհիվ հաշվարկում է գնահատվող օբյեկտի արժեքը՝ օբյեկտի առանձին բաղադրիչ մասերի արժեքները գումարելով:

Ծախսային մոտեցումը պետք է ներառի բոլոր ծախսերը, որոնք սովյալ մասնակիցը կարող է կրել:

**Արժեքի տարրերը** կարող են տարբերվել, կախված գնահատվող օբյեկտի տեսակից և պետք է ներառեն ուղղակի և անուղղակի ծախսեր, որոնք պահանջվում են գնահատման ամսաթվի դրությամբ օբյեկտի փոխարինման (վերարտադրման) համար, մասնավորապես՝

ա. ուղղակի ծախսեր (նյութեր, աշխատուժ)

բ. անուղղակի ծախսեր (տրանսպորտային ծախսեր, տեղադրման ծախսեր, մասնագիտական վճարներ (նախագծային, թույլտվություն, ճարտարապետական, իրավաբանական և այլն), այլ վճարներ (միջնորդավճարներ և այլն), ընդհանուր ծախսեր, հարկեր, ֆինանսական ծախսեր (օրինակ՝ պարտքային ֆինանսավորման տոկոսներ) և ձեռնարկատիրական շահույթ):

**Մաշվածության** հետ կապված ճշգրտումները սովորաբար դիտարկվում են հետևյալ տեսակների համար, որոնք ուղղումներ կամ ճշգրտումներ կատարելիս կարող են հետագայում բաժանվել ենթատեսակների.

ա. ֆիզիկական մաշվածություն՝ գնահատվող օբյեկտի կամ դրա բաղադրիչների ֆիզիկական մաշվածության պատճառով օգտակարության ցանկացած կորուստ, որն առաջացել է օգտագործման հետևանքով և տարիքից,

բ. ֆունկցիոնալ մաշվածություն՝ գնահատվող օբյեկտի անարդյունավետության հետևանքով առաջացած օգտակարության ցանկացած կորուստ, համեմատած դրա փոխարինման հետ, ինչպիսիք են նախագծմանը, տեխնիկական բնութագրերն ու տեխնոլոգիայի հնացած լինելը,

գ. արտաքին կամ տնտեսական մաշվածություն՝ գնահատվող օբյեկտի նկատմամբ արտաքին համարվող տնտեսական կամ տեղական պայմանների հետևանքով առաջացած օգտակարության ցանկացած կորուստ: Այս տեսակի մաշվածությունը կարող է լինել ժամանակավոր կամ մշտական:

Քանի որ գնահատվող անշարժ գույքը հանդիսանում է սեփականություն և առանց սահմանափակումների հողամասի վրա կառուցված շինություն, ինչպես նաև հիմք է հանդիսացել <ԱՐԱՐԷ> ՍՊ ընկերությանը (<ԱՐԱՐԷ> ՍՊ ընկերությունը ունի մեծ աշխանքային փորձ, ինչպես նաև ընդգրկված է հազար խոշոր հարկատուների ցանկում) կատարված Հայաստանի Հանրապետության տարածքում կառուցվող շենքերի, կառուցվածքների և շինարարական աշխատանքների մասին գնային առաջարկը:

### 1.12.2 ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԱՍԵՄԱՏԱԿԱՆ ՄՈՏԵՑՈՒՄ

Համեմատական մոտեցման կիրառման դեպքում արժեքը որոշվում է գնահատվող օբյեկտը նույնական կամ համադրելի (նմանատիպ) օբյեկտների հետ համեմատելով, որոնց համար առկա է գների վերաբերյալ տեղեկատվություն

Համեմատական մոտեցումը ներառում է հետևյալ մեթոդները՝

- ✓ Համադրելի գործարքների մեթոդ
- ✓ Համանման հանրային ընկերությունների համեմատական մեթոդ

Քանի որ գնահատման ներկայացված գույքը անշարժ գույք է, ուստի կիրառվում է համեմատական գործարքների մեթոդը:

Համադրելի գործարքների մեթոդը, որը նաև հայտնի է որպես կողմնորոշիչ գործարքների մեթոդ, արժեքը որոշելու նպատակով օգտագործվում է նույնական կամ համադրելի օբյեկտների հետ կապված գործարքների վերաբերյալ տեղեկատվությունը:

Համադրելի գործարքների մեթոդի հիմնական փուլերն են՝ որոշել համեմատության միավորները, որոնք օգտագործվում են համապատասխան շուկայի մասնակիցների կողմից, մասնավորապես.

ա. որոշել համեմատության միավորները, որոնք օգտագործվում են համապատասխան շուկայում մասնակիցների կողմից,

բ. որոշել համապատասխան համադրելի գործարքները և հաշվարկել այդ գործարքների հիմնական գնահատման չափանիշները,

գ. կատարել համադրելի օբյեկտների և գնահատվող օբյեկտների որակական և քանակական նմանությունների և տարբերությունների հետևողական համեմատական վերլուծություն, որոնք օգտագործվում են համապատասխան շուկայի մասնակիցների կողմից,

դ. կատարել անհրաժեշտ ճշգրտումներ, եթե այդպիսիք կան, գնահատման ցուցանիշներում, որպեսզի արտացոլվի գնահատվող օբյեկտի և համադրելի օբյեկտների տարբերությունները,

ե. դիտարկել օբյեկտի գնահատման համար ճշգրտված ցուցանիշների կիրառում,

զ. եթե օգտագործվել են գնահատման մի քանի ցուցանիշներ, ստացված արժեքի ցուցանիշների համաձայնեցումը :

Հիմք ընդունելով վերոգրյալը՝ գնահատողն չունի բավարար քանակությամբ տեղեկատվություն, որը առավելագույնս արտացոլում և բացահայտում է այն գործոնները որոնց ազդեցությամբ տվյալ անշարժ գույքի վաճառքը բաց մրցակցային շուկայում առավել հավանական է, ուստի համեմատական մոտեցման կիրառումը գնահատվող անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքը որոշելու համար հիմնավորված չէ:

### 1.12.3 ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԵՎ ԱՍՏՄԱՅԻՆ ՄՈՏԵՑՈՒՄ

Եկամտային մոտեցման շրջանակներում գնահատման արդյունքների ստացման համար կիրառվում են տարբեր մեթոդներ, որոնց ընդհանրությունը կայանում է նրանում, որ արժեքը որոշվում է փաստացի կամ կանխատեսվող եկամուտների վրա, որոնք ստանում է կամ կարող է ստանալ իրավունքի սեփականատերը :

Եկամտային մոտեցումը տրամադրում է արժեքի ցուցիչ՝ ապագա դրամական հոսքերը փոխակերպելով ընդհանուր ընթացիկ արժեքի: Եկամտային մոտեցմամբ արժեքը որոշվում է գնահատվող օբյեկտի եկամտաբերությամբ, դրամական հոսքի կամ ծախսերի խնայողությունների արժեքի հիման վրա:

Եկամտային մոտեցման կարևորագույն հիմքն է հանդիսանում է այն, որ ներդրողները ակնկալում են շահույթ ստանալ իրենց ներդրումներից, և որ նման եկամուտը պետք է արտացոլի ներդրումների ռիսկի ենթադրյալ մակարդակը:

Որպես կանոն, ներդրողները ակնկալել են փոխհատուցում միայն համակարգված ռիսկի համար (նաև հայտնի է որպես "շուկայական ռիսկե կամ "չդիվերսիֆիկացված ռիսկե):

Եկամտային մոտեցման մեթոդները փաստացի հիմնված են ապագա դրամական հոսքերի գումարների դիսկոնտավորմանը (փոխակերպմանը) ընթացիկ արժեքի: Դրանք դրամական հոսքերի դիսկոնտավորման մեթոդի տարբերակներն են:

#### ***Դրամական հոսքերի դիսկոնտավորման մեթոդ (ԴՀԴ)***

ԴՀԴ մեթոդի համաձայն՝ կանխատեսվող դրամական հոսքը դիսկոնտավորվում է հակառակ ուղղությամբ (ապագայից և) մինչ գնահատման ամսաթիվը, որը արդյունքում թույլ է տալիս ստանալ գնահատվող օբյեկտի ընթացիկ արժեքը:

ԴՀԴ մեթոդի հիմնական փուլերն են՝

ա. ըստ գնահատվող օբյեկտի և դրա գնահատման առանձնահատկություններից կախված դրամական հոսքի առավել հարմար տեսակի ընտրություն,

բ. դրամական հոսքերի կանխատեսման առավել օպտիմալ կոնկրետ ժամանակահատվածի որոշում,

գ. ամբողջ ժամանակահատվածի համար դրամական հոսքերի կանխատեսման նախապատրաստում,

դ. որոշված կանխատեսվող ժամկետի վերջում մնացորդային արժեքի որոշման անհրաժեշտության դիտարկում, այնուհետև, հաշվի առնելով գնահատվող օբյեկտի բնութագրերը, համապատասխան տերմինալային արժեքի որոշում,

ե. դիսկոնտավորման դրույքաչափի որոշում,

զ. դիսկոնտավորման դրույքաչափի կիրառումը կանխատեսվող ապագա դրամական հոսքերի նկատմամբ՝ անհրաժեշտության դեպքում հաշվի առնելով տերմինալային արժեքը:

Դիսկոնտավորման դրույքաչափը պետք է արտացոլի ոչ միայն դրամական միջոցի ժամանակավոր արժեքը, այլ նաև այն ռիսկերը, որոնք կապված են օբյեկտի ապագա շահագործման և դրամական հոսքերի տեսակի հետ:

Դիսկոնտավորման դրույթաչափերի ընդունման կամ հաշվարկման տարածված մեթոդները հետևյալն են՝  
 ա. Կապիտալի գնագոյացման մոդել (CAPM),  
 բ. կապիտալի նկատմամբ միջին կշռված ծախսեր (WACC) ,  
 գ. դիտարկվող կամ ստացված դրույթաչափերի և եկամտաբերության հարաբերակցություն,  
 դ. Կունուլյատիվ մեթոդ

### **Եկամտի կապիտալիզացիայի մեթոդ**

Եկամտի կապիտալիզացիայի մեթոդը հիմնականում կիրառվում է երբ առկա է եկամտի կայուն աճի տեմպեր և շահույթ գնահատման ամսաթվի դրությամբ, այս դեպքում կարիք չկա սահմանել կոնկրետ կանխատեսման ժամանակահատված, և տերմինալային արժեքը կարող է ծառայել որպես արժեքի որոշման միակ հիմք:

Գնահատողն չունի տվյալ տարածաշրջանում բնակելի տների վարձակալության վերաբերյալ հավաստի տվյալներ, հետևաբար եկամտային մոտեցման կիրառումը կարող է բերել ոչ իրատեսական արդյունքների: Հաշվի առնելով այդ հանգամանքը՝ գնահատողի կարծիքով եկամտային մոտեցման կիրառումը գնահատման ներկայացված անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքի որոշման համար հիմնավորված չէ:

## **2.ՇՈՒԿԱՅԱԿԱՆ ԱՐԺԵՔԻ ՀԱՇՎԱՐԿ**

### **2.1 Ծախսային մոտեցում**

Անշարժ գույքի գնահատման ծախսային մոտեցումը իրականացվում է հետևյալ հաջորդականությամբ.

- ա) հողամասի շուկայական արժեքի որոշում,
- բ) շենքերի և շինությունների վերարտադրման կամ փոխարինման ծախսերի որոշում,
- գ) շենքերի և շինությունների կուտակված մաշվածքի մեծության որոշում,
- դ) անշարժ գույքի շուկայական արժեքի որոշում, որպես հողամասի շուկայակա նարժեքի և շենքերի ու շինությունների վերարտադրման ծախսերի գումար՝ ներառյալ կուտակված մաշվածքը:

Տվյալ դեպքում համեմատական մեթոդի համար որպես սկզբնական տվյալներ, մեր կողմից հիմք է հանդիսացել "ԱմինտասԳրուպ" ՍՊԸ-ի ինֆորմացիոն բազան, [www.list.am](http://www.list.am), [www.myrealty.am](http://www.myrealty.am), [www.acernrealty.am](http://www.acernrealty.am), [www.erkirrealty.am](http://www.erkirrealty.am), [www.estate.am](http://www.estate.am) և մի շարք էլեկտրոնային վեբկայքերում զետեղված դիտարկվող տարածքում գտնվող, բաց և մրցակցային շուկայում վաճառված, այնպես էլ ազատ շուկայում հրապարակայնորեն վաճառահանված հողամասերի վերաբերյալ տվյալները, որոնք ներկայացված են ստորև աղյուսակում 2-ում:

ԱՂՅՈՒՄԱԿ 2

| Հ/Հ | Համեմատվող հատկանիշներ       | ՀՀ Սյունիքի մարզ, ք. Սիսիան համայնք գ. Անգեղակոթ, | ՀՀ Սյունիքի մարզ, ք. Սիսիան համայնք գ. Շաքի   | ՀՀ Սյունիքի մարզ, ք. Սիսիան համայնք գ. Աշոտական |
|-----|------------------------------|---|---|---|
| 1   | Նպատակային նշանակություն     | բնակավայրերի                                      | բնակավայրերի                                  | բնակավայրերի                                    |
| 2   | Օգտագործման նպատակ           | բնակելի կառուցապատման                             | բնակելի կառուցապատման                         | բնակելի կառուցապատման                           |
| 3   | Հողամասի մակերես             | 1,700   | 1,300   | 1,000   |
| 4   | Հողամասի նկարագրություն      | հարթ, կոմունիկաց. հնարավորություն, անբարեկարգ     | հարթ, կոմունիկաց. հնարավորություն, անբարեկարգ | հարթ, կոմունիկաց. հնարավորություն, անբարեկարգ   |
| 5   | Տրանսպորտային մատչելիություն | միջին   | միջին   | միջին   |

|   |  |  |                                   |  |
|---|--|--|-----------------------------------|--|
| 6 | <i>Առաջարկի կամ վաճառքի անսաթիվ և ինֆորմացիայի աղբյուր</i> | «Ամինտաս Գրուպ» ՍՊԸ ինֆ բազա, առաջարկ հոկտեմբեր 2022թ. | List.am, առաջարկ հոկտեմբեր 2022թ. | «Ամինտաս Գրուպ» ՍՊԸ ինֆ բազա, առաջարկ հոկտեմբեր 2022թ. |
| 7 | <i>Առաջարկի գին (դրամ)</i>                                 | 1,600,000  | 1,600,000                         | 1,300,000  |
| 8 | <i>Շուկայական արժեք (դրամ/քմ)</i>                          | <b>941</b>   | <b>1,231</b>                      | <b>1,300</b>   |

Գնահատվող հողամասի 1քմ-ի արժեքի հաշվարկը ճշգրտման գործակիցների միջոցով բերված է աղյուսակ 3-ում, որտեղ հաշվառված են հետևյալ գործակիցները.

- N1 - ըստ շուկայի վիճակի, վաճառքի պայմանների և ժամանակի,
- N2 - ըստ տեղադրության և դիրքի,
- N3 - ըստ հողամասի ֆիզիկական տվյալների (*հաշվի է առնված հողամասի ձևը՝ կտրվածքը, թեքությունը*),
- N4 - ըստ գույքային իրավունքների (*հաշվի է առնվել նաև նպատակային և գործառնական նշանակությունը, կառուցապատման չափորոշիչները և սահմանափակումները*),
- N5 - ըստ հողամասի բարեկարգվածության աստիճանի (*հաշվի է առնված հողամասի բարեկարգվածության, հարթեցման, կանաչապատման համար անհրաժեշտ ծախսերը, կոմունիկացիաների առկայությունը*),
- N6 - ըստ մակերեսների մեծության,
- N7 - ըստ տրանսպորտային մատչելիության,

ԱՂՅՈՒՍԱԿ 3

| Ճշգրտման գործակիցները               | Ելակետային արժեքները (դր/քմ) |              |              |
|-------------------------------------|------------------------------|--------------|--------------|
| Հ/Հ                                 | <b>941</b>                   | <b>1,231</b> | <b>1,300</b> |
| <b>N1</b>                           | -10%                         | -10%         | -10%         |
| <b>Ճշգրտված արժեքը (դրամ/քմ)</b>    | (94)                         | (123)        | (130)        |
| <b>N2</b>                           | -20%                         | -35%         | -35%         |
| <b>Ճշգրտված արժեքը (դրամ/քմ)</b>    | (169)                        | (388)        | (410)        |
| <b>N3</b>                           | 0%                           | 0%           | 0%           |
| <b>Ճշգրտված արժեքը (դրամ/քմ)</b>    | 0                            | 0            | 0            |
| <b>N4</b>                           | 0%                           | 0%           | 0%           |
| <b>Ճշգրտված արժեքը (դրամ/քմ)</b>    | 0                            | 0            | 0            |
| <b>N5</b>                           | 5%                           | 5%           | 5%           |
| <b>Ճշգրտված արժեքը (դրամ/քմ)</b>    | 42                           | 55           | 59           |
| <b>N6</b>                           | 5%                           | 0%           | -5%          |
| <b>Ճշգրտված արժեքը (դրամ/քմ)</b>    | 42                           | 0            | (59)         |
| <b>N7</b>                           | 0%                           | 0%           | 0%           |
| <b>Ճշգրտված արժեքը (դրամ/քմ)</b>    | 0                            | 0            | 0            |
| <b>Հաշվարկային արժեքը (դրամ/քմ)</b> | <b>762.4</b>                 | <b>775.4</b> | <b>760.5</b> |
| <b>Միջին ԱՑՎԱԾ (դրամ/քմ)</b>        | <b>766</b>                   |              |              |

Գնահատման ներկայացված հողամասի շուկայական արժեքը կկազմի՝

$$C_{\text{հող}} = S_{\text{հող}} \times N_1, \text{ որտեղ}$$

$N_1$  – հողամասի սեփականության իրավունքի միավոր մակերեսի (1քմ) շուկայական արժեքն է,

$S_{\text{հող}}$  – հողամասի մակերեսն է,

$$C_{\text{հող}} = 1200 \times 766 = 919,295 \text{ ՀՀ դրամ}$$

Շինության վերարտադրման ծախսի նորմատիվի ընտրության հարցում գնահատողը, խորհրդակցելով շինարարական կազմակերպությունների հետ, ինչպես նաև, վերլուծելով «ՇԱԽՑ» 2009թ.-ի տվյալները, գնահատվող շինության վերարտադրման ծախսի նորման ներկայացնում է ստորև աղյուսակի տեսքով.

Վերարտադրման ծախսի նորմայի մեջ ներառված է ուղղակի և անուղղակի ծախսերը, ԱԱՀ-ը և կապալառուի շահույթը:

| N/N | Շինությունների անվանումներ | Վերարտադրման ծախսերի նորմա (դրամ/մ <sup>2</sup> ) | Ինֆորմացիայի աղբյուր |
|-----|----------------------------|---|----------------------|
| 1   | Բնակելի տուն               | 200,000   | Amintas Group LTD    |
| 2   | Գոմ                        | 60,000  | Amintas Group LTD    |
| 3   | Գոմ                        | 50,000  | Amintas Group LTD    |

Վերարտադրման ծախսի հաշվարկը բերված է ստորև.

| N/N | Շինությունների անվանումներ | Վերարտադրման ծախսերի նորմա (դրամ/մ <sup>2</sup> ) | Շինությունների մակերես (մ <sup>2</sup> ) | Վերարտադրման ծախս (դրամ) |
|-----|----------------------------|---|--|--------------------------|
| 1   | Բնակելի տուն               | 200,000   | 202.80                                   | 40,560,000               |
| 2   | Գոմ                        | 60,000  | 76.26                                    | 4,575,600                |
| 3   | Գոմ                        | 50,000  | 16.12                                    | 806,000                  |

Անշարժ գույքի գնահատման նպատակով շենքերի և շինությունների վերարտադրման (կամ փոխարինման) ծախսերը հաշվարկվում են որպես ուղղակի, անուղղակի ծախսերի և ձեռնարկատիրական (կառուցապատողի) շահույթի հանրագումար:

Վերարտադրման ծախսերին ավելացվում է ձեռնարկատիրական (ներդնողի) շահույթը՝ 10% չափով: Ձեռնարկատիրական շահույթի մեծությունը որոշվում է շուկայական տեղեկատվության վերլուծության հիման վրա:

| N/N | Շինությունների անվանումներ | Վերարտադրման ծախս (դրամ) | Ներդնողի շահույթ (դրամ) | Վերարտադրման ծախս՝ ներառյալ ներդնողի շահույթ (դրամ) |
|-----|----------------------------|--------------------------|-------------------------|---|
| 1   | Բնակելի տուն               | 40,560,000               | 10%                     | 44,616,000  |
| 2   | Գոմ                        | 4,575,600                | 10%                     | 5,033,160   |
| 3   | Գոմ                        | 806,000                  | 10%                     | 886,600   |

$$V_1 = V + (V \times 10\% / 100\%) = 77 \text{ դրամ}$$

Բնակելի տան շինության շուկայական արժեքը կհաշվարկվի հետևյալ բանաձևով

$$C = V_1 - F, \text{ որտեղ}$$

F-ը մաշվածքի ընդհանուր գումարն է:

#### Մաշվածքի վերլուծություն

Անշարժ գույքի կուտակված մաշվածքը դա ֆիզիկական, ֆունկցիոնալ, և տնտեսական մաշվածքի հանրագումարն է: Կուտակված մաշվածքը լինում է՝

- ա) վերացվող, երբ մաշվածքի հետ կապված ծախսերը տնտեսապես արդարացված են:
- բ) չվերացվող երբ մաշվածքի հետ կապված ծախսերը տնտեսապես արդարացված չեն:

Մաշվածքի յուրաքանչյուր տեսակը հաշվարկվում է առանձին, այնուհետև գումարվում է և ստացված գումարը նվազեցվում է գույքի վերարտադրության համար անհրաժեշտ ծախսերի գումարից:

#### Ֆիզիկական մաշվածք (F1)

Անշարժ գույքի ֆիզիկական մաշվածքը դրսևորվում է երկու ձևով՝ առաջին ձևը – չվերականգնվող ֆիզիկական մաշվածք է կապված շենքի ծառայության ժամկետների հետ:

| Դ/Դ | Անվանակարգ                   | Շինարարական աշխատանքների արժեքի տեսակարար կշիռ (%) | Շինությունների չվերականգնվող ֆիզիկական մաշվածք՝ տեսակարար կշռով (%) |
|-----|------------------------------|--|---|
| 1.  | Հողային աշխատանքներ          | 3  | 0   |
| 2.  | Հիմքերի կառուցում            | 5.8  | 5.8   |
| 3.  | Պատեր և միջնապատեր           | 37.5   | 37.5  |
| 4.  | Միջհարկային ծակ և աստիճաններ | 12.5   | 12.5  |

|     |                           |            |              |
|-----|---------------------------|------------|--------------|
| 5.  | Տանիքի իրականացում        | 5.2        | 0            |
| 6.  | Հարդարման աշխատանքներ     | 17.5       | 0            |
| 7.  | Դռներ և Պատուհաններ       | 10         | 0            |
| 8.  | Սան. տեխ. աշխատանքներ     | 5.7        | 0            |
| 9.  | Էլ. մոնտաժման աշխատանքներ | 1.5        | 0            |
| 10. | Այլ աշխատանքներ           | 1.3        | 0            |
|     |                           | <b>100</b> | <b>55.8%</b> |

Ստորև բերված աղյուսակում ներկայացված է բնակելի տան շինության կառուցման տարեթիվը, էֆֆեկտիվ շահագործման ժամանակահատվածը և չվերականգնվող ֆիզիկական մաշվածքը (%)`

| Հ/Հ | Շինությունների անվանումներ | Կառուցման տարեթիվ (թ.) / տնտեսական կյանքի տևողություն (տարի) | Չվերականգնվող ֆիզիկական մաշվածք (%) |
|-----|----------------------------|--|-------------------------------------|
| 1   | Բնակելի տուն               | 1980/100   | (2022-1980) x 55.8% = 23.4 %        |
| 2   | Գոմ                        | 1980/100   | (2022-1980) x 55.8% = 23.4 %        |
| 3   | Գոմ                        | 1980/100   | (2022-1980) x 55.8% = 23.4 %        |

Բնակելի տան շինության չվերականգնվող ֆիզիկական մաշվածքը ներկայացվում է ստորև`

| N/N | Շինությունների անվանումներ | Վերարտադրման ծախս` ներառյալ ներդրողի շահույթ (դրամ) | Չվերականգնվող ֆիզիկական մաշվածք (%) | Չվերականգնվող ֆիզիկական մաշվածք (դրամ) |
|-----|----------------------------|---|-------------------------------------|--|
| 1   | Բնակելի տուն               | 44,616,000  | 23.4%                               | 10,456,206                             |
| 2   | Գոմ                        | 5,033,160   | 23.4%                               | 1,179,571                              |
| 3   | Գոմ                        | 886,600   | 23.4%                               | 207,784                                |

$$F_{1.1} = 11,843,561 \text{ ՀՀ դրամ}$$

երկրորդ ծելը ( $F_{12}$ ) ՎՖՍ/ - կապված է շենքի արտաքին եւ ներքին մասերի տեխնիկական վիճակի /ընթացիկ վերանորոգման/ հետ:

| Հ/Հ | Անվանակարգ                   | Շինարարական աշխատանքների արժեքի տեսակարար կշիռ (%) | Շինությունների վերականգնվող ֆիզիկական մաշվածք` տեսակարար կշիռ (%) |
|-----|------------------------------|--|---|
| 1.  | Հողային աշխատանքներ          | 3  | 0   |
| 2.  | Հիմքերի կառուցում            | 5.8  | 0   |
| 3.  | Պատեր և միջնապատեր           | 37.5   | 0   |
| 4.  | Միջհարկային ծակ և աստիճաններ | 12.5   | 0   |
| 5.  | Տանիքի իրականացում           | 5.2  | 5.2   |
| 6.  | Հարդարման աշխատանքներ        | 17.5   | 17.5  |
| 7.  | Դռներ և Պատուհաններ          | 10   | 10  |
| 8.  | Սան. տեխ. աշխատանքներ        | 5.7  | 5.7   |
| 9.  | Էլ. մոնտաժման աշխատանքներ    | 1.5  | 1.5   |
| 10. | Այլ աշխատանքներ              | 1.3  | 1.3   |
|     |                              | <b>100</b>   | <b>41.2%</b>  |

Բնակելի տան շինության ֆիզիկական վերականգնվող մաշվածքը տոկոսային արտահայտությամբ և գումարային տեսքով ներկայացվում է ստորև.

| N/N | Շինությունների անվանումներ | Վերարտադրման ծախս` ներառյալ ներդրողի շահույթ (դրամ) | Վերականգնվող ֆիզիկական մաշվածք (%) | Վերականգնվող ֆիզիկական մաշվածք (դրամ) |
|-----|----------------------------|---|------------------------------------|---------------------------------------|
| 1   | Բնակելի տուն               | 44,616,000  | 35%                                | 15,615,600                            |

|   |      |           |     |           |
|---|------|-----------|-----|-----------|
| 2 | Գում | 5,033,160 | 25% | 1,258,290 |
| 3 | Գում | 886,600   | 25% | 221,650   |

$$F_{1,2} = 19,095,540 \text{ ՀՀ դրամ}$$

$$F_1 = F_{1,1} + F_{1,2} = 28,939,101 \text{ ՀՀ դրամ}$$

### Ֆունկցիոնալ մաշվածք

Շինության ֆունկցիոնալ մաշվածքը կապված է նրանց նպատակային առումով ժամանակակից պահանջներին անհամապատասխանության պատճառով, տարածքների ավելցուկի, օգտակարության և շուկայական արժեքի նվազման հետ:

Բնակելի տան շինության ֆունկցիոնալ մաշվածքը տոկոսային արտահայտությամբ և գումարային տեսքով ներկայացվում է ստորև.

| N/N | Շինությունների անվանումներ | Վերարտադրման ծախս՝ ներառյալ ներդրողի շահույթ (դրամ) | Ֆունկցիոնալ մաշվածք (%) | Ֆունկցիոնալ մաշվածք /դրամ/ |
|-----|----------------------------|---|-------------------------|----------------------------|
| 1   | Բնակելի տուն               | 44,616,000  | 20%                     | 8,923,200                  |
| 2   | Գում                       | 5,033,160   | 20%                     | 1,006,632                  |
| 3   | Գում                       | 886,600   | 20%                     | 177,320                    |

$$F_2 = 10,107,152 \text{ ՀՀ դրամ:}$$

### Տնտեսական մաշվածք

Մաշվածքի այս տեսակը, որն անվանվում է նաև տնտեսական մաշվածք, կապված է օբյեկտի օգտակարության և շուկայական արժեքի նվազման հետ: Վերջինս արտահայտվում է արտաքին գործոններով /գտնվելու վայրի կամ օբյեկտի նշանակության/ և պայմանավորված է շուկայում ստեղծված իրավիճակով:

Տնտեսական մաշվածքի մեծությունը, տվյալ դեքում, արտահայտել ենք երկու բաղադրիչների տեսքով: Դրանցից առաջինը ցույց է տալիս անշարժ գույքի շուկայական գնի նվազումը՝ պայմանավորված միայն շուկայի ընդհանուր վիճակով: Բաղադրիչներից երկրորդը ցույց է տալիս անշարժ շուկայական գնի նվազումը՝ պայմանավորված տեղակայմամբ, տեղադրությամբ (գնային գոտիով) և շրջապատի նկատմամբ ունեցած դիրքով:

Հաշվի առնելով անշարժ գույքի շուկայի ընդհանուր վիճակը, գնահատվող անշարժ գույքի տեղադրությունը և դիրքը գնահատողի կարծիքով գնահատվող բնակելի տան տնտեսական մաշվածքը կազմում է 60%:

$$F_3 = (V_1 - F_1 - F_2) \times 60 / 100\%$$

| Հ/Հ | Շինությունների անվանումներ | $V_1 - F_1 - F_2$ | Տնտեսական մաշվածք (%) | Տնտեսական մաշվածք (դրամ) |
|-----|----------------------------|-------------------|-----------------------|--------------------------|
| 1   | Բնակելի տուն               | 9,620,994         | 60%                   | 5,772,597                |
| 2   | Գում                       | 1,588,667         | 60%                   | 953,200                  |
| 3   | Գում                       | 279,846           | 60%                   | 167,908                  |

$$F_3 = 6,893,704 \text{ ՀՀ դրամ}$$

Գնահատվող բնակելի տան շինության շուկայական արժեքը կկազմի

$$C_{2\text{հն}} = V_1 - (F_1 + F_2 + F_3)$$

$$C_{2\text{հն}} = 50,535,760 - (28,939,101 + 10,107,152 + 6,893,704) = 4,595,803 \text{ ՀՀ դրամ}$$

Գնահատվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը՝ C -ն, հաշվարկվել է հետևյալ բանաձևով.



$$C = C_{\text{հող}} + C_{\text{շին}}, \text{ որտեղ}$$

$C_{\text{հող}}$  – հողի շուկայական արժեքն է,

$C_{\text{շին}}$  – բնակելի տան շինության շուկայական արժեքն է:

Գնահատման ներկայացված անշարժ գույքի շուկայական արժեքը կկազմի.

$$C_{\text{շուկ}} = C_{\text{հ}} + C_{\text{շին}} = 919,295 + 28,939,101 = 5,515,098 \text{ ՀՀ դրամ}$$

կամ կլորացված 5,500,000 ՀՀ դրամ:

### ԱՍՓՈՓՈՒՄ

ՀՀ Սյունիքի մարզ գ. Գորայք Բ. Վարդանյան 4/1 հասցեում գտնվող անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքը գնահատելիս գնահատողի կողմից կիրառվեց շուկայական գնահատման ծախսային մոտեցումը:

Համաձայն իրականացված գնահատման ՀՀ Սյունիքի մարզ գ. Գորայք Բ. Վարդանյան 4/1 հասցեում գտնվող բնակելի տան սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքը առ 01.10.2022թ., կազմում է **5,500,000 (հինգ միլիոն հինգ հարյուր հազար) ՀՀ դրամ:**

Ստացված արժեքը, ըստ գնահատողի մասնագիտական կարծիքի, միանգամայն իրատեսական է:

### ԱՆՇԱՐՇ ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՕԳՏԱԳՈՐԾՎԱԾ ՓԱՍՏԱԹՂԹԵՐԻ.

#### ԳՐԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ԵՎ ՏԵՂԵԿԱՏՎՈՒԹՅԱՆ ԱՐԲՅՈՒՐՆԵՐԻ ՑԱՆԿԸ

1. ԱՆՇԱՐՇ ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՏՄԱՄԲ ԻՐԱՎՈՒԲՆԵՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ ԹԻՎ 1633405 ՎԿԱՅԱԿԱՆ
2. Ի. Ֆրիդման, Ն. Օրդվեյ. "Եկամտաբեր անշարժ գույքի գնահատում և վերլուծություններ
3. Հ. Հարիսոն, "Անշարժ գույքի գնահատման դասագիրք
4. Ա. Տարասովա, "Անշարժ գույքի գնահատում: Սեփականության կառավարումներ
5. Ա.Շ. Ստեփանյան, Վ.Փ. Հովհաննիսյան, Ա.Լ. Գրիգորյան "Անշարժ գույքի էկոնոմիկա և կառավարումներ
6. ՀՀ քաղաքացիական օրենսգիրք
7. "Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին ՀՀ օրենք
8. ՀՀ Կառավարության 24.08.2022թ. N 1355-Ն որոշում, գնահատման ընդհանուր ստանդարտ (Հավելված N1)
9. ՀՀ Կառավարության 24.08.2022թ. N 1355-Ն որոշում, անշարժ գույքի գնահատման ստանդարտ (Հավելված N2)
10. ՀՀ կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի կողմից թողարկված տեղեկագրեր
11. Անշարժ գույքի գնահատման համար անհրաժեշտ այլ իրավական ակտեր
12. Գնահատվող անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման վկայական
13. Սեփական տեղեկատվական բազա
14. Անշարժ գույքի գործակալություններ
15. Տեղեկատվական թերթեր և ամսագրեր, ինտերնետային կայքեր

**ՍԱՀՄԱՆԱՓՈՎՈՒՄՆԵՐ ԵՎ ՀԱՏՈՒԿ ՊԱՅՄԱՆՆԵՐ**

**Այս սահմանափակումները և պայմանները հանդիսանում են սույն հաշվետվության անբաժանելի մասը.**

1. 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:
2. Սույն հաշվետվությունը վավեր է միայն ամբողջությամբ ներկայացված և միայն նշված նպատակի համաձայն: Սույն հաշվետվության պատճեն չի կարող ծառայել որպես փաստաթուղթ:
3. Գնահատման հաշվետվությունը չի հանդիսանում երաշխիք, որ անշարժ գույքն ազատ շուկայում կվաճառվի սույն հաշվետվության մեջ նշված արժեքով:
4. Գնահատողը պարտավորվում է պահպանել գնահատման ընթացքում պատվիրատուի կողմից ստացված կամ հաշվարկների միջոցով պարզաբանված ինֆորմացիայի գաղտնիությունը, բացառությամբ օրենքով նախատեսված դեպքերում:
5. Գնահատողը գործել է որպես անկախ կատարող:
6. Գնահատողի կողմից կատարված ուսումնասիրությունները և եզրակացությունները ամբողջությամբ անկանխակալ են:
7. Գնահատողի աշխատանքների վարձատրությունը կախված չէ գնահատման արդյունքի և եզրակացության հետ:
8. 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:
9. Գնահատողից չի պահանջվում ներկայանալ դատական ատյաններին և տալ բացատրություն գնահատման վերաբերյալ, բացառությամբ դատական ատյանի օրինական հրավերով:
10. Գնահատողը հիմք է ընդունում անշարժ գույքի սեփականության վկայականում արտացոլված մակերեսները և չի կատարում տեղանքի չափագրման աշխատանքներ և պատասխանատու չէ անճշտությունների համար:
11. Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում գույքի այն թերությունների և բնութագրիչների համար, որոնք հնարավոր չեն հայտնաբերվել տեսողական զննությամբ:
12. Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում Պատվիրատուի կողմից ներկայացված տվյալների իսկության համար:
13. Գնահատման արդյունքներն ունեն խորհրդատվական բնույթ:
14. Ելակետային պայմանները, որոնք օգտագործվել են հաշվետվության մեջ, ստացվել են հավաստի աղբյուրներից, բայց և այնպես Գնահատողը չի կարող տալ հարյուր տոկոսանոց երաշխիք:

**ՀԱՐԳԱՆՔՆԵՐՈՎ՝**



24.10.2022թ.