ԵԶՐԱԿԱՑՈՒԹՅՈՒՆ

Գ/Վ-ԴՊ34 22.04.2023թ. «ՀՀ ԱՆ ՀԿԱԾ» Արարատի և Վայոց Ձորի մարզային բաժնի, Վայոց Ձորի տարածաշրջանի բաժանմունք

Համաձայն 06.06.2022թ.-ին կնքված թիվ ՀԿԱԾ-ԱՄԳ/ԱԳԳԾ-22/1 պայմանագրի և կատարումն Ձեր 19.01.2023թ. թիվ 163 (կատարողական վարույթ՝) գրության, Ձեզ ենք ներկայացնում ՀՀ մարզ Վայոց Ձոր, համայնք Ջերմուկ գ. Հերհեր հասցեում գտնվող 1281 քմ մակերեսով խոտհարքի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքի գնահատման հաշվետվությունը:

Գնահատման ներկայացված վարելահողը (անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վկայական թիվ 07052020-10-0010, տրված՝ 07.05.2020թ.) սեփականության իրավունքով պատկանում է

Համաձայն իրականացված գնահատման ՀՀ մարզ Վայոց Ձոր, համայնք Ջերմուկ գ. Հերհեր հասցեում գտնվող 1281 քմ մակերեսով խոտհարքի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքը առ 22.03.2023թ., կազմում է **140,000 (մեկ հարյուր քառասուն հազար)** ՀՀ դրամ:

Կից ներկայացվում է գնահատման ներկայացված խոտհարքի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքի գնահատման հաշվետվությունը կազմված 18 էջից:

ՀԱՐԳԱՆՔՆԵՐՈՎ՝

ՏՆՕՐԵՆ Հակոբյան

ԳՆԱՀԱՏՈՂ Պետրոսյան
Վկայական ԳԳ-2023-12

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

Արցախի փողոց 23/6
«ՏՕՒՆԴԵՊՈ» համալիր
էլ. փոստ amintasgroup@mail.ru

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

22.04.2023թ.

ՀԱՍՏԱՏՈՒՄ ԵՄ
Գործադիր տնօրեն

_____Մ. Հակոբյան

ՏԻՏՂՈՍԱՑՈՒՑԱԿ

ՇՈՒԿԱՅԱԿԱՆ ԱՐԺԵՔԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆ

ԳՆԱՀԱՏՎՈՂ ԳՈՒՅՔԻ ԱՆՎԱՆՈՒՄ	Խոտհարք
ՀԱՍՑԵ	ՀՀ մարզ Վայոց Ձոր, համայնք Ջերմուկ գ. Հերհեր
ՊԱՏՎԻՐԱՏՈՒ	«ՀՀ ԱՆ ՀԿԱԾ» Արարատի և Վայոց Ձորի մարզային բաժնի, Վայոց Ձորի տարածաշրջանի բաժին

ՍԵՓԱԿԱՆԱՏԵՐ

ԳՆԱՀԱՏՈՂ	Հայկ Պետրոսյան վկայական ԳԳ-2023-12
ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԱՄՍԱԹԻՎ	22.03.2023թ.

Արցախի փողոց 23/6
«ՏՈՒՆԴԵՊՈ» համալիր
էլ. փոստamintasgroup@mail.ru

☎(010) 43 22 76
բջջ (094) 43 22 76
բջջ (096) 43 22 76

ԲՈՎԱՆԴԱԿՈՒԹՅՈՒՆ

Եզրակացություն ----------		1
Տիտղոսացուցակ ----------		2
	Բովանդակություն ----------	3
1.	Գնահատման առաջադրանք----------	4
1.1	Գնահատողի տվյալները ----------	4
1.2	ԳՆԱՀԱՏՎՈՂ ԳՈՒՅՔԻ ՆՈՒՅՆԱԿԱՆԱՑՄԱՆ ՏՎՅԱԼՆԵՐ---------	4
1.3	ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԻՄՔ ----------	4
1.4	ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԱՄՍԱԹԻՎ ----------	4
1.3	ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՆՊԱՏԱԿԱԿՈՎ ՆԵՐԿԱՅԱՑՎԱԾ ՓԱՍՏԱԹՂԹԵՐԻ ՑԱՆԿ	4
1.4	ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՆՊԱՏԱԿԸ ----------	4
1.5	ԳՆԱՀԱՏՎՈՂ ԳՈՒՅՔԻ ԻՐԱՎԱԿԱՆ ՓԱԹԵԹ----------	4
1.6	Գնահատման նպատակը ----------	4
1.7	ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԳՈՐԾԱՌՈՒՅԹԸ ----------	5
1.8	Գնահատման աշխատանքների ընթացակարգը ----------	5
1.9	Անշարժ գույքի գտնվելու վայրը ----------	5
1.10	Անշարժ գույքի նկարագրությունը ----------	6
1.11	Լավագույն և առավել արդյունավետ օգտ. տարբերակ ------	7
1.11.1	Գնահատման մոտեցումների նկարագր. և ընտրություն -----	7
1.11.2	Գնահատման համեմատական մոտեցում ----------	8
1.11.3	Գնահատման եկամտային մոտեցում ----------	9
1.11.4	Գնահատման ծախսային մոտեցում ----------	10
2.	Շուկայական արժեքի հաշվարկ ----------	11
2.1	Համեմատական մոտեցում----------	11
	Ամփոփում ----------	14
ԱԳ գնահատման համար օգտագործված փաստաթղթերի, գրականության և տեղեկատվության աղբյուրների ցանկ ----------		13
Սահմանափակումներ և հատուկ պայմաններ ----------		14
Հավելվածներ ----------		15

1. ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԱՌԱՋԱԴՐԱՆՔԸ

Պատվիրատուի կողմից գնահատողին ներկայացվող առաջադրանք, որում արտացոլվում են գնահատվող օբյեկտի նույնականացմա նտվյալները, գնահատման նպատակով ներկայացված փաստաթղթերի ցանկը, ինչպես նաև գնահատման նպատակը, գնահատման գործառույթը և գնահատվող օբյեկտի նկատմամբ իրավունքների տեսակը:

1.1 ԳՆԱՀԱՏՈՂԻ ՏՎՅԱԼՆԵՐ

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

ԱՂՅՈՒՍԱԿ 1

Ա.Ա.Հ.	ՈՐԱԿԱՎՈՐՄԱՆ ԵՎ ՄԱՍՆԱԳԻՏԱԿԱՆ ԿՐԹՈՒԹՅԱՆ ՎԵՐԱԲԵՐՅԱԼ ՓԱՍՏԱԹՈՒՂԹ
Հայկ Պետրոսյան	ԳՆԱՀԱՏՈՂ (ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՈՂԻ ՎԿԱՅԱԿԱՆ № ԳԳ-2023-12)

Գնահատող մասնագետի որակավորման վերաբերյալ վկայականը կցված է հաշվետվությանը:

1.2 ԳՆԱՀԱՏՎՈՂ ԳՈՒՅՔԻ ՆՈՒՅՆԱԿԱՆԱՑՄԱՆ ՏՎՅԱԼՆԵՐ

Տվյալ հաշվետվության գնահատման առարկան ՀՀ մարզ Վայոց Ձոր, համայնք Ջերմուկ գ. Հերհեր հասցեում գտնվող անշարժ գույքն է:

1.3. ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԻՄՔ

Գնահատման համար հիմք է հանդիսանում 06.06.2022թ.-ին կնքված թիվ ՀԿԱԾ-ԱՄԳ/ԱԳԳԾ-22/1 (գրանցված՝ ք.Երևան Հալաբյան 41ա) պայմանագիրը և 19.01.2023թ. թիվ 163 (կատարողական վարույթ՝) գրությունը:

1.4. ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԱՄՍԱԹԻՎ

Գնահատման ներկայացված անշարժ գույքը տեղազննվել է 22.03.2023թ.-ին, իսկ գնահատման հաշվետվությունը կազմվել է 22.04.2023թ.-ին: Գնահատվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը սահմանվելու է 22.03.2023թ.-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 ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԻՐԱՎԱԿԱՆ ՓԱԹԵԹ

Գնահատման ներկայացված վարելահողը (անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վկայական 07052020-10-0010, տրված՝ 07.05.2020թ.) սեփականության իրավունքով պատկանում է

1.6. ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՆՊԱՏԱԿԸ

Գնահատման խորհրդատվությունը համատեքստից դուրս կամ այլ նպատակներով չօգտագործվելու համար պետք է հստակ նշվի գնահատման նպատակը, որի համար կատարվումէ գնահատումը: Գնահատման նպատակը որոշում է օգտագործվող արժեքի տեսակը:

Գնահատման նպատակը վերոգրյալ հասցեում գտնվող անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքի որոշումն է տեղազննության օրվ ադրությամբ:

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 ԸՆԹԱՑԱԿԱՐԳԸ

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 տեղազննում (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,

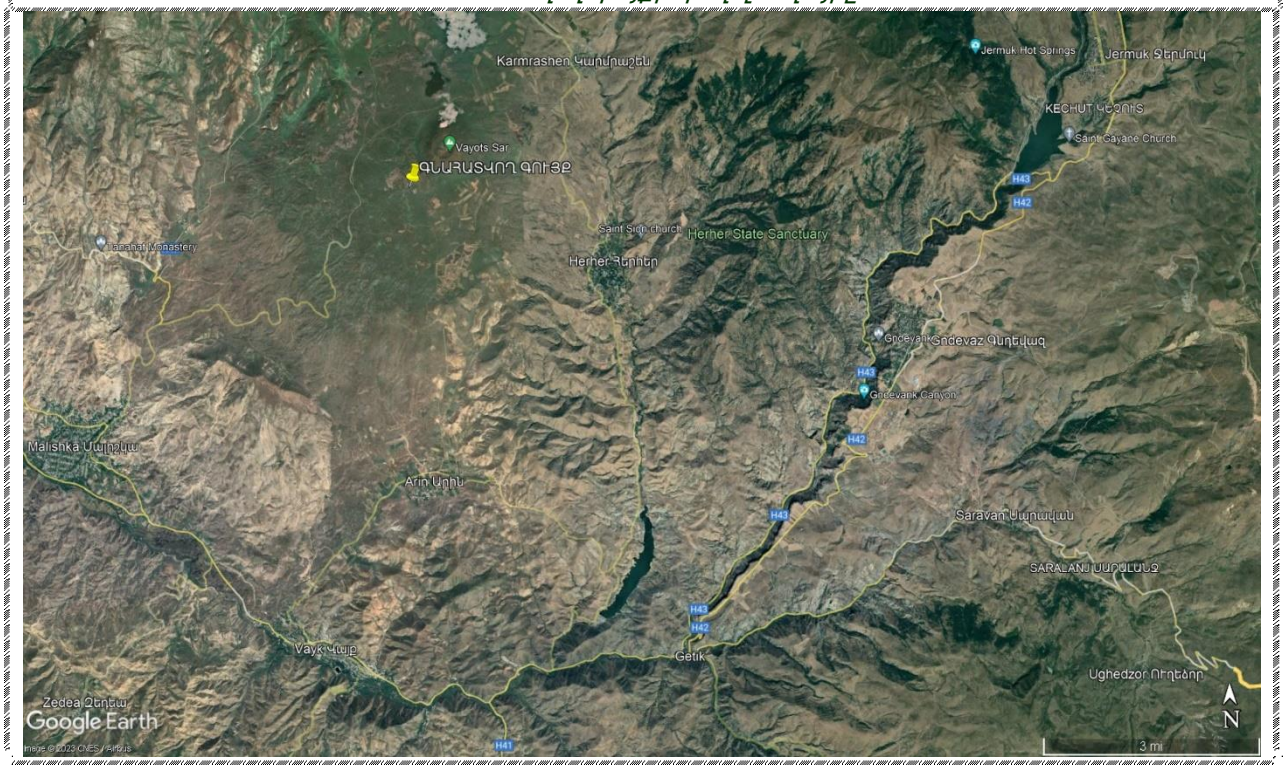
1.9. ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՏՆՎԵԼՈՒ ՎԱՅՐԸ

Գնահատվող վարելահողը գտնվում է ՀՀ տարածքագնահատման գոտիականության 16-րդ գնային գոտում:

ԳՈՏԻՆ	ԳՈՏԻԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ՇԵՆՔԵՐԻ ԳՈՐԾԱԿԻՑԸ	ԳՈՏԻԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ՀՈՂԵՐԻ ԳՈՐԾԱԿԻՑԸ	ՀՈՂԱՄԱՍԻ ԿԱԴԱՍՏՐԱՅԻՆ ԱՐԺԵՔԸ
XVI	*0,0874*	*0,00156*	*514,80*

https://www.google.com/maps/place/39%C2%B047'24.3%22N+45%C2%B029'16.3%22E/@39.7900981,45.4852721,17z/data=!3m1!4b1!4m4!3m3!8m2!3d39.790094!4d45.487847?hl=hy

Գնահատվող գույքի գտվելու վայրը



1.10. ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՆԵՐԿԱՅԱՑՎԱԾ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՐԱԳՐՈՒԹՅՈՒՆ

Գնահատման է ներկայացված խոտհարքի սեփականության իրավունքի ամբողջ փաթեթը: Հողամասի վերաբերյալ տվյալները ներկայացված են աղյուսակի տեսքով:

Անվանումը	Վարելիող
Հասցեն	ՀՀ մարզ Վայոց Ձոր, համայնք Ջերմուկ գ. Հերհեր
Վկայականի համարը և տրման ամսաթիվը	թիվ 07052020-10-0010, տրված՝ 07.05.2020թ.
Սեփականատեր	
Իրավունքի տեսակը	սեփականություն
Նպատակային նշանակությունը	գյուղատնտեսական
Գործառնական նշանակությունը	խոտհարք
Հողամասի մակերեսը	1281 քմ
Կադաստրային ծածկագիրը	10-028-0131-0006
Հողամասի նկարագրությունը	Հողամասը ունի թեքություն, անկանոն կտրվածքի երկրաչափական կառուցվածք, անջրդի է
Լրացուցիչ տվյալներ	-
Տրանսպորտային մատչելիությունը	վատ

Անշարժ գույքի լուսանկարները

1.11. ԼԱՎԱԳՈՒՅՆ ԵՎ ԱՌԱՎԵԼ ԱՐԴՅՈՒՆԱՎԵՏ ՕԳՏԱԳՈՐԾՄԱՆ ՏԱՐԲԵՐԱԿ

Լավագույն և առավել արդյունավետ տարբերակը՝ անշարժ գույքի առավել հավանական և առավել նպատակաուղղված օգտագործումն է, 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:

Գնահատողի կարծիքով գնահատման ներկայացրած անշարժ գույքի համար լավագույն և առավել արդյունավետ տարբերակը՝ վարելահողն է:

1.11.1 ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՄՈՏԵՑՈՒՄՆԵՐԻ ՀԱՄԱՌՈՏ ՆԿԱՐԱԳՐՈՒԹՅՈՒՆԸ ԵՎ ԸՆՏՐՈՒԹՅՈՒՆԸ

Հողամասի շուկայական արժեքը հիմնականում որոշվում է հետևյալ եղանակներից մեկով՝

ա) համեմատական մոտեցում՝ նմանատիպ հողամասերի վաճառքի վերաբերյալ արժանահավատ, բավարար քանակությամբ շուկայական տեղեկատվության առկայության դեպքում,

բ)հողամասի մնացորդային արժեքի հաշվարկման եղանակով՝ ազատ հողամասի լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման սկզբունքից ելնելով՝ նմանատիպ հողամասերի վրա կառուցված հարաբերականորեն նոր շենքերի և շինությունների վարձակալության կամ վաճառքի վերաբերյալ արժանահավատ, բավարար քանակությամբ (առնվազն երեք միավոր) շուկայական տեղեկատվության առկայության դեպքում,

գ) եկամտային մոտեցում՝ հողամասերի երկարաժամկետ վարձակալության վերաբերյալ շուկայական տեղեկատվության առկայության դեպքում

դ) նորմատիվ-իրավական ակտերով սահմանված գործող մեթոդիկաների կիրառմամբ՝ վաճառքի կամ վարձակալության վերաբերյալ բավարար քանակությամբ շուկայական տեղեկատվության բացակայության դեպքում:

1.11.2 ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԱՄԵՄԱՏԱԿԱՆ 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 :

Հողամասերի համար համեմատական վերլուծության իրականացման ժամանակ հիմնականում որպես համեմատության միավոր է ընտրվում հողամասի մակերեսի միավորի գինը:

Կառուցապատված հողամասերի համար համեմատական վերլուծության իրականացման ժամանակ որպես համեմատության միավորներ հիմնականում կիրառվում են՝

ա) հողամասի մակերեսի միավորի գինը,

բ) վարձակալության հանձնման ենթակա շենք-շինությունների մակերեսի միավորի գինը,

գ) շինությունների ընդհանուր մակերեսի կամ ծավալի միավորի գինը,

դ) բնակելի տան, բնակարանի կամ սենյակի գինը:

Անշարժ գույքի գների վրա էական ազդեցություն ունեցող համեմատության հիմնական տարրերն են՝

ա) գույքային իրավունքներն ու սահմանափակումները (այդ թվում՝ իրավունքների և օգտագործման նկատմամբ),

բ) տեղադրությունը և դիրքը,

գ) տրանսպորտային մատչելիությունը,

դ) շուկայի վիճակը, վաճառքի պայմանները և ժամանակը,

ե) ֆիզիկական բնութագրերը (մակերես, բարձրություն, ծավալ, լայնություն, երկարություն, երկրաչափական կառուցվածք, ճակատային մասը և այլն):

Համեմատվող անշարժ գույքի վաճառքների գների ճշգրտումը իրականացվում է հետևյալ կարգով՝

ա) իրականացվում են վաճառքի պայմաններին և շուկայի վիճակին վերաբերող ճշգրտումներ, որոնք կատարվում են նախորդ արդյունքի նկատմամբ յուրաքանչյուր հաջորդ ճշգրտման կիրառմամբ,

բ) իրականացվում են անմիջականորեն անշարժ գույքին վերաբերող ճշգրտումներ, որոնք կատարվում են ցանկացած կարգով՝ շուկայի պայմաններին համապատասխանեցումից հետո ստացված արդյունքի նկատմամբ նշված ճշգրտումների կիրառմամբ:

Վաճառքների համեմատման մեթոդով որոշված արդյունքի մեծության վերաբերյալ վերջնական որոշումը ընդունվում է գնահատվող անշարժ գույքին առավելագույն նմանություն ունեցող անշարժ գույքի վաճառքների ճշգրտված գների վերլուծության հիման վրա:

Գնահատողը ունի համեմատման համար բավարար քանակությամբ հավաստի տվյալներ, ուստի գնահատողի կարծիքով գնահատման տվյալ մոտեցման կիրառումը, կբերի իրատեսական արդյունքների:

Հիմք ընդունելով վերոհիշյալը՝ գնահատողի կարծիքով համեմատական մոտեցման կիրառումը գնահատվող հողամասի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքը որոշելու համար տվյալ դեպքում հիմնավորված է:

1.11.3 ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԵԿԱՄՏԱՅԻՆ 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 դրույքաչափերի ընդունման կամ հաշվարկման տարածված մեթոդները հետևյալն են՝

ա. Կապիտալի գնագոյացման մոդել (CAPM),

բ. կապիտալի նկատմամբ միջին կշռված ծախսեր (WACC) ,

գ. դիտարկվող կամ ստացված դրույքաչափերի և եկամտաբերության հարաբերակցություն,

դ. Կումուլյատիվ 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:

Գնահատողը չունի տվյալ տարածաշրջանում նմանատիպ հողամասերի վարձակալության վերաբերյալ հավաստի տվյալներ, հետևաբար եկամտային մեթոդի կիրառումը կարող է բերել անիրատեսական արդյունքների, հաշվի առնելով այդ հանգամանքը՝ գնահատողի կարծիքով եկամտային մոտեցման կիարառումը գնահատման ներկայացված հողամասի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքի որոշման համար հիմնավորված չէ:

1.11.4 ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԾԱԽՍԱՅԻՆ ՄՈՏԵՑՈՒՄ

Հողամասի մնացորդային արժեքի հաշվարկման եղանակով՝ ազատ հողամասի լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման սկզբունքից ելնելով՝ նմանատիպ հողամասերի վրա կառուցված հարաբերականորեն նոր շենքերի և շինությունների վարձակալության կամ վաճառքի վերաբերյալ արժանահավատ, բավարար քանակությամբ (առնվազն երեք միավոր) շուկայական տեղեկատվության առկայության դեպքում:

Հաշվի առնելով հողամասի նպատակային նշանակությունը, օգտագործման նպատակը և այն հանգամանքը, որ պատվիրատուն նման պահանջ չի ներկայացրել, գնահատողը հողամասի մնացորդային արժեքի հաշվարկման եղանակը չի կիրառի հողամասի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքի որոշման համար:

2. ՇՈՒԿԱՅԱԿԱՆ ԱՐԺԵՔԻ ՀԱՇՎԱՐԿ

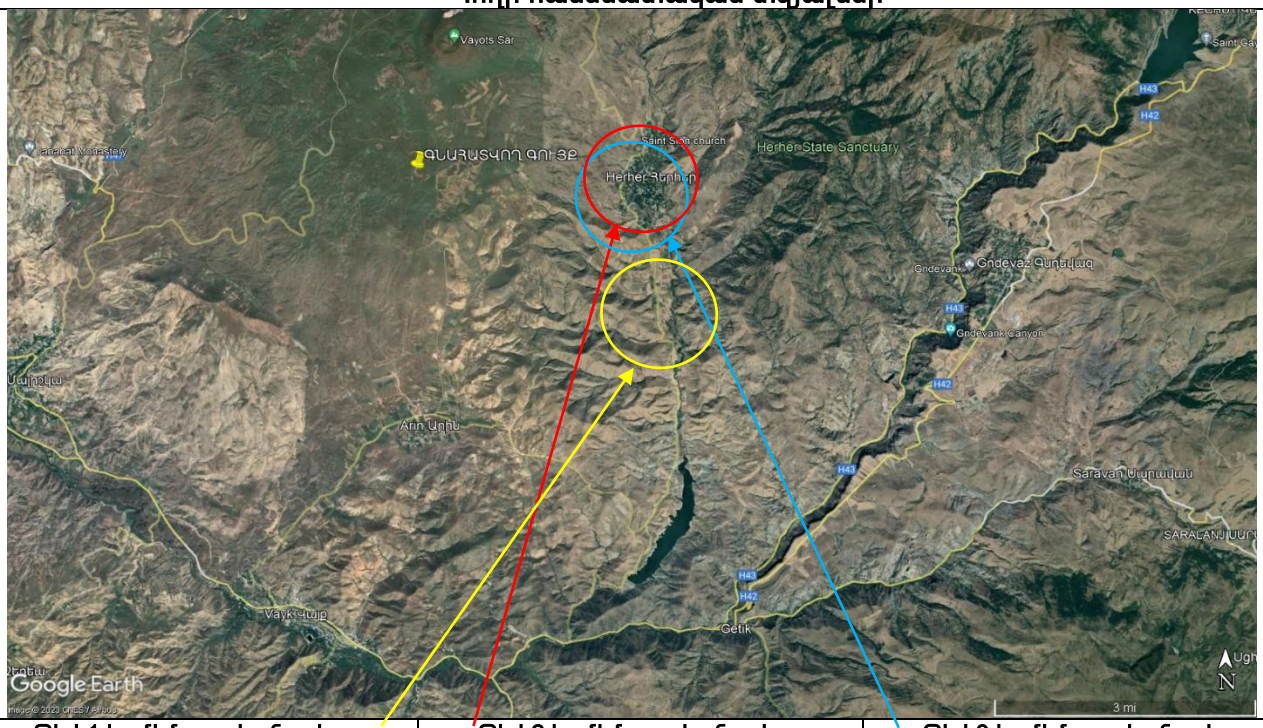
2.1 Համեմատական մոտեցում

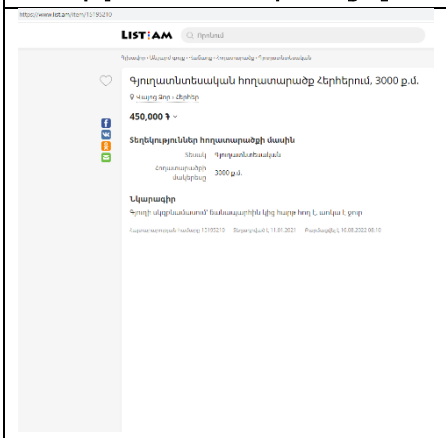
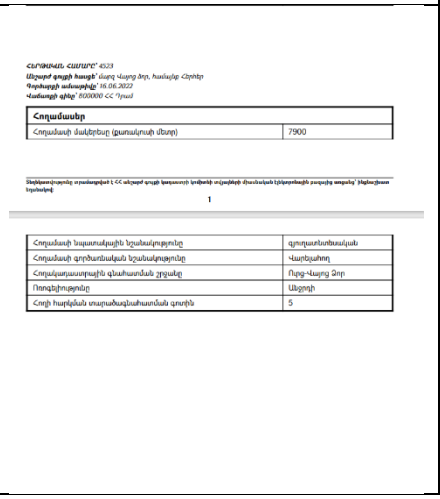
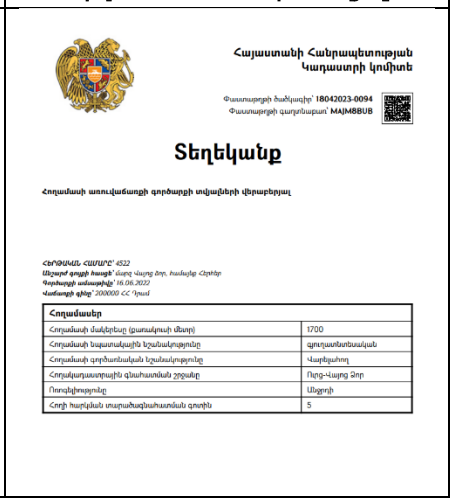
Տվյալ դեպքում համեմատական մոտեցման համար որպես սկզբնական տվյալներ, մեր կողմից հիմք է հանդիսացել դիտարկվող տարածքում գտնվող նմանատիպ հողամասերի առաջարկի կամ վաճառքի տվյալները: Ինֆորմացիոն աղբյուրներն են՝ «Ամինտաս Գրուպ» ՍՊԸ-ի ինֆորմացիոն բազան, www.cadastre.am, www.list.am, www.myrealty.am, www.yerkir-real.com, www.estate.am և մի շարք այլ կայքերը, որոնք ներկայացված են աղյուսակ 1-ում:

ԱՂՅՈՒՍԱԿ 1

Հ/Հ	Համեմատվող հատկանիշները	*Վայոց Ձոր գ. Հերհեր Գյուղի Սկզբնամաս*	*Վայոց Ձոր գ. Հերհեր*	*Վայոց Ձոր գ. Հերհեր*
1	Նպատակային նշանակությունը	գյուղատնտեսական	գյուղատնտեսական	գյուղատնտեսական
2	Օգտագործման նպատակը	գյուղ. գործունեության	գյուղ. գործունեության	գյուղ. գործունեության
3	Հողամասի մակերեսը	3000	7900	1700
4	Հողամասի նկարագրությունը	առկա է ջուր	անջրդի	անջրդի
5	Տրանսպորտային մատչելիություն	միջինից ցածր	վատ	վատ
6	Առաջարկի կամ վաճառքի ամսաթիվը	առաջարկ 08.2022թ. list.am	առաջարկ 06.2022թ. e-cadastre.am	առաջարկ 06.2022թ. e-cadastre.am
7	Առաջարկի գինը (դրամ)	450,000	800,000	200,000
8	Շուկայական արժեքը (դր/քմ)	***150***	***101***	***118***

Հողի համեմատական տվյալներ



Թիվ 1 համեմատական տվյալ	Թիվ 2 համեմատական տվյալ	Թիվ 3 համեմատական տվյալ
		

LIST.AM

Գյուղատնտեսական հողատարածք Հերհերում, 3000 ք.մ.

Վայոց Ձոր › Հերհեր

450,000 ֆ

Տեղեկություններ հողատարածքի մասին

Տեսակ	Գյուղատնտեսական
Հողատարածքի մակերեսը	3000 ք.մ.

Նկարագիր

Գյուղի վերջնամասում՝ ճանապարհին կից հարթ հող է, առվով է ջոր

Հայտատարարության համարը 12105210 Թարմացված է 11.01.2021 Բացակայվել է 16.08.2022 00:10

ՀԵՐԹԱԿԱՆ ՀԱՇՎԱՐԿ՝ 4523
Անշարժ գույքի հասցե՝ մարզ Վայոց Ձոր, համայնք Հերհեր
Գործարքի ամսաթիվը՝ 16.08.2022
Վաճառքի գինը՝ 8000000 ՀՀ Դրամ

Հողամասեր	
Հողամասի մակերեսը (քառակուսի մետր)	7900

Սեփականությունը տրամադրված է ՀՀ անշարժ գույքի կադաստրի կոմիտեի տվյալների միասնական էլեկտրոնային բազայից առցանց՝ ինքնաշխատ եղանակով:

1

Հողամասի նպատակային նշանակությունը	գյուղատնտեսական
Հողամասի գործառնական նշանակությունը	Վարելահող
Հողակադաստրային գնահատման շրջանը	Ուրց-Վայոց Ձոր
Որոգելիությունը	Անջրդի
Հողի հարկման տարածագնահատման գոտին	5

Հայաստանի Հանրապետության
Կադաստրի կոմիտե

Փաստաթղթի համարը՝ 18042023-0094
Փաստաթղթի գաղտնաբառ՝ MAJMBBUB

Տեղեկանք

Հողամասի առուվաճառքի գործարքի տվյալների վերաբերյալ

ՀԵՐԹԱԿԱՆ ՀԱՇՎԱՐԿ՝ 4522
Անշարժ գույքի հասցե՝ մարզ Վայոց Ձոր, համայնք Հերհեր
Գործարքի ամսաթիվը՝ 16.08.2022
Վաճառքի գինը՝ 200000 ՀՀ Դրամ

Հողամասեր	
Հողամասի մակերեսը (քառակուսի մետր)	1700
Հողամասի նպատակային նշանակությունը	գյուղատնտեսական
Հողամասի գործառնական նշանակությունը	Վարելահող
Հողակադաստրային գնահատման շրջանը	Ուրց-Վայոց Ձոր
Որոգելիությունը	Անջրդի
Հողի հարկման տարածագնահատման գոտին	5

Գնահատվող հողամասի 1քմ-ի արժեքի հաշվարկը ճշգրտման գործակիցների միջոցով բերված է աղյուսակ 2-ում, որտեղ հաշվառված են հետևյալ գործակիցները.

N1	*ըստ շուկայի վիճակի և վաճառքի պայմանների (ներառված է ԱԳ շուկայում առաջարկ հանդիսացող տվյալների սակարկելիության աստիճանը),*
N2	*ըստ տեղադրության և դիքի,*
N3	*ըստ հողամասի ֆիզիկական տվյալների (հաշվի է առնված հողամասի ձևը՝ կտրվածքը, թեքությունը, ճակատը փողոցի նկատմամբ),*
N4	*ըստ գույքային իրավունքների (հաշվի է առնվել նաև նպատակային և գործառնական նշանակությունը, կառուցապատման չափորոշիչները և սահմանափակումները),*
N5	*ըստ բարեկարգվածության աստիճանի և ոռոգման հնարավորության*
N6	*ըստ մակերեսների մեծության,*
N7	*ըստ տրանսպորտային մատչելիության*

Ճշգրտման գործակիցները	Ելակետային արժեքները (դր/քմ)		
Հ/Հ	150	101	118
N1	-5%	0%	0%
Ճշգրտված արժեքը (դր/քմ)	(8)	0	0
N2	-5%	-5%	-5%
Ճշգրտված արժեքը (դր/քմ)	(7)	(5)	(6)
N3	0%	0%	0%
Ճշգրտված արժեքը (դր/քմ)	0	0	0
N4	-5%	-5%	-5%
Ճշգրտված արժեքը (դր/քմ)	(7)	(5)	(6)
N5	-5%	0%	0%
Ճշգրտված արժեքը (դր/քմ)	(7)	0	0
N6	0%	15%	0%
Ճշգրտված արժեքը (դր/քմ)	0	15	0
N7	-5%	0%	0%
Ճշգրտված արժեքը (դր/քմ)	(7)	0	0
Հաշվարկային արժեքը (դր/քմ)	114.0	106.3	105.9
ՄԻՋԻՆԱՑՎԱԾ (դր/քմ)	109		

Գնահատման ներկայացված խոտհարքի շուկայական արժեքը կկազմի՝

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

N - խոտհարքի սեփականության իրավունքի միավոր մակերեսի (1քմ) շուկայական արժեքն է,
$S_{հող}$- **խոտհարքի** մակերեսն է,

$$C_{հող} = 1,281 \times 109 = 139,292 \text{ ՀՀ դրամ}$$

կամ կլորացված՝ 140,000 (մեկ հարյուր քառասուն հազար) ՀՀ դրամ:

ԱՄՓՈՓՈՒՄ

ՀՀ մարզ Վայոց Ձոր, համայնք Ջերմուկ գ. Հերհեր հասցեում գտնվող խոտհարքի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքը գնահատելիս կիրառվել է շուկայական գնահատման համեմատական մոտեցումը:

Համաձայն գնահատման, ՀՀ մարզ Վայոց Ձոր, համայնք Ջերմուկ գ. Հերհեր հասցեում գտնվող խոտհարքի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքը առ 22.03.2023թ., կազմում է **140,000 (մեկ հարյուր քառասուն հազար)** ՀՀ դրամ:

Ստացված արժեքը ըստ գնահատողի մասնագիտական կարծիքի միանգամայն իրատեսական է:

ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՕԳՏԱԳՈՐԾՎԱԾ ՓԱՍՏԱԹՂԹԵՐԻ, ԳՐԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ԵՎ ՏԵՂԵԿԱՏՎՈՒԹՅԱՆ ԱՂԲՅՈՒՐՆԵՐԻ ՑԱՆԿ

1. Անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վկայական թիվ 07052020-10-0010
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. Ս.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

ՍԱՀՄԱՆԱՓԱԿՈՒՄՆԵՐ ԵՎ ՀԱՏՈՒԿ ՊԱՅՄԱՆՆԵՐ

Այս սահմանափակումները և պայմանները հանդիսանում են սույն հաշվետվության անքակտելի 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. 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:
3. Գնահատողը գործել է որպես անկախ կատարող:
4. Գնահատողի կողմից կատարված ուսումնասիրությունները և եզրակացությունները ամբողջությամբ անկանխակալ են:
5. Գնահատողի աշխատանքների վարձատրությունը կախված չէ գնահատման արդյունքի և եզրակացության հետ:
6. 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:
7. Գնահատողից չի պահանջվում ներկայանալ դատական ատյաններին և տալ բացատրություն գնահատման վերաբերյալ,բացառությամբ դատական ատյանի օրինական հրավերով:
8. Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում գույքի այն թերությունների համար, որոնք հնարավոր չէ հայտնաբերել տեսողական զննությամբ:
9. Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում Պատվիրատուի կողմից ներկայացված տվյալների իսկության համար:
10. Ելակետային պայմանները, որոնք օգտագործվել են հաշվետվության մեջ ստացվել են հավաստի աղբյուրներից, բայց և այնպես Գնահատողը չի կարող տալ հարյուր տոկոսանոց երաշխիք:

ՏՆՕՐԵՆ՝ Ա. Հակոբյան

ԳՆԱՀԱՏՈՂ՝ Դ. Պետրոսյան
Վկայական ԳԳ-2023-12

22.04.2023թ.