



## ԵԶՐԱԿԱՑՈՒԹՅՈՒՆ

Գ/Վ-ԶՊ35

19.06.2023թ.

**«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 06.04.2023թ. թիվ 1134 (կատարողական վարույթ՝) գրության, Ձեզ ենք ներկայացնում ՀՀ Վայոց Ձորի մարզ, համայնք Աղնջաձոր հասցեում գտնվող 4600 քմ մակերեսով խոտհարքի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքի գնահատման հաշվետվությունը:

Գնահատման ներկայացված խոտհարքը (անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վկայական թիվ՝ 1844167, տրված՝ 31.05.2004թ.) սեփականության իրավունքով պատկանում է

Համաձայն իրականացված գնահատման ՀՀ Վայոց Ձորի մարզ, համայնք Աղնջաձոր հասցեում գտնվող 4600 քմ մակերեսով խոտհարքի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքը առ 05.06.2023թ., կազմում է **1,200,000 (մեկ միլիոն երկու հարյուր հազար) ՀՀ դրամ:**

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

### ՀԱՐԳԱՆՔՆԵՐՈՎ՝



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

19.06.2023թ.

ՀԱՍՏԱՏՈՒՄ ԵՄ  
Գործադիր տնօրեն

Մ. Հակոբյան

## ՏԻՏՂՈՍԱՑՈՒՑԱԿ

### ՇՈՒԿԱՅԱԿԱՆ ԱՐԺԵՔԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆ

ԳՆԱՀԱՏՎՈՐ  
ԳՈՒՅՔԻ  
ԱՆՎԱՆՈՒՄ

Խոստիարք

ՀԱՍՑԵ

ՀՀ Վայոց Ձորի մարզ, համայնք  
Աղնջաձոր

ՊԱՏՎԻՐԱՏՈՒ

«ՀՀ ԱՆ ՀԿԱԾ» Արարատի և Վայոց Ձորի  
մարզային բաժնի, Վայոց Ձորի  
տարածաշրջանի բաժին

ՍԵՓԱԿԱՆԱՏԵՐ

ԳՆԱՀԱՏՈՂ

Հայկ Պետրոսյան  
վկայական ԳԳ-2023-12

ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ  
ԱՄՍԱԹԻՎ

05.06.2023թ.

Արցախի փողոց 23/6  
«ՏՈՒՆՂԵՊՈՒ» համալիր  
Էլ. փոստ [amintasgroup@mail.ru](mailto:amintasgroup@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 ՀԻՍՔ -----                                                                         | 4  |
| 1.4 ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԱՄՍԱԹԻՎ -----                                                                      | 4  |
| 1.3 ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՆՊԱՏԱԿԱԿՈՎ ՆԵՐԿԱՅԱՑՎԱԾ ՓԱՏՏԱԹՂԹԵՐԻ 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 նույնականացման նույնականացման, գնահատման նպատակով ներկայացված փաստաթղթերի ցանկը, ինչպես նաև գնահատման նպատակը, գնահատման գործառնությունը 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

| <b>Ա.Ա.Գ.</b>  | <b>ՈՐԱԿԱՎՈՐՄԱՆ ԵՎ ՄԱՍՆԱԳԻՏԱԿԱՆ ԿՐԹՈՒԹՅԱՆ ՎԵՐԱԲԵՐՅԱԼ ՓԱՍՏԱԹՈՂԻԹ</b> |
|----------------|--------------------------------------------------------------------|
| 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 Վայոց Ձորի մարզ, համայնք Աղնջաձոր հասցեում գտնվող անշար գույքն է:

### 1.3. **ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԻՍՔ**

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 06.04.2023թ. թիվ 1134 (կատարողական վարույթ՝ ) գրությունը:

### 1.4. **ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԱՄՍԱԹԻՎ**

Գնահատման ներկայացված անշարժ գույքը տեղագրվել է 05.06.2023թ.-ին, իսկ գնահատման հաշվետվությունը կազմվել է 19.06.2023թ.-ին: Գնահատվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը սահմանվելու է 05.06.2023թ.-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 ԻՐԱԿԱԿԱՆ ՓԱԹԵԹ**

Գնահատման ներկայացված խոտհարքը (անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վկայական թիվ՝ 1844167, տրված՝ 31.05.2004թ.) 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 կատարվում է գնահատումը: Գնահատման նպատակը որոշում է օգտագործվող արժեքի տեսակը:

Գնահատման նպատակը վերագրյալ հասցեում գտնվող անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքի որոշումն է տեղագրության օրվ աղբյուրամբ:



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 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,

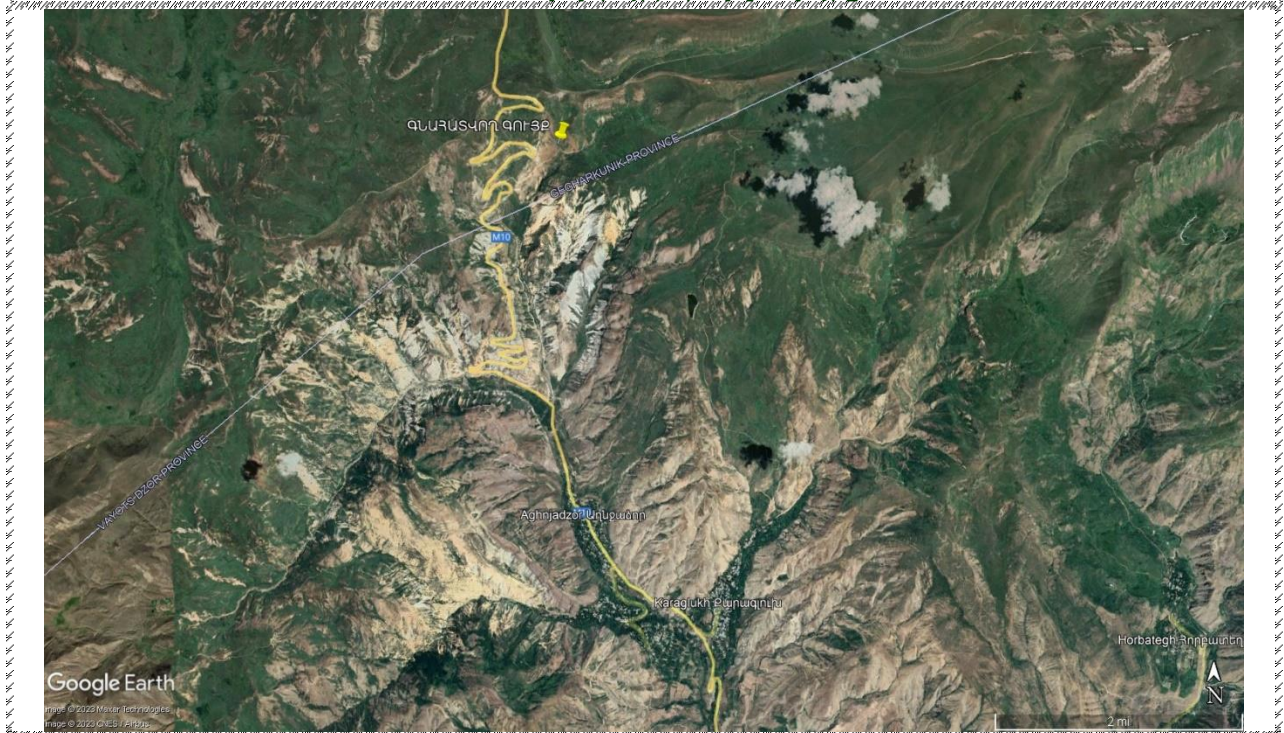
ե. վերջնական արդյունքի հաշվարկման նպատակով տարբեր մոտեցումներով հաշվարկված արդյունքների համադրում,

զ. հաշվետվության կազմում և տրամադրում,

### 1.9. ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՏՆՎԵԼՈՒ ՎԱՅՐԸ

<https://www.google.com/maps/place/39%C2%B056'46.2%22N+45%C2%B014'34.5%22E/@39.9461781,45.2403421,886m/data=!3m2!1e3!4b1!4m4!3m3!8m2!3d39.946174!4d45.242917?hl=hy&entry=tlu>

Գնահատվող գույքի գտնվելու վայրը



### 1.10. ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՆԵՐԿԱՅԱՑՎԱԾ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՐԱԳՐՈՒԹՅՈՒՆ

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

| Անվանումը                         | խոտհարք                                                                               |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Հասցեն                            | ՀՀ Վայոց Ձորի մարզ, համայնք Աղնջաձոր                                                  |
| Վկայականի համարը և տրման ամսաթիվը | թիվ՝ 1844167, տրված՝ 31.05.2004թ.                                                     |
| Սեփականատեր                       |                                                                                       |
| Իրավունքի տեսակը                  | սեփականություն                                                                        |
| Նպատակային նշանակությունը         | գյուղատնտեսական                                                                       |
| Գործառնական նշանակությունը        | խոտհարք                                                                               |
| Զոդամասի մակերեսը                 | 4600 քմ                                                                               |
| Կադաստրային ծածկագիրը             | 10-007-0102-0004                                                                      |
| Զոդամասի նկարագրությունը          | Զոդամասը ունի որոշակի 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 խոտհարքն է:

#### 1.11.1 ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՄՈՏԵՑՈՒՄՆԵՐԻ ՀԱՍՏԱՌՈՏ 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 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 :

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 խոտհարքի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքը որոշելու համար տվյալ դեպքում հիմնավորված է:

### 1.11.3 ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԵԿՎԻՍԱՅԻՆ 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 (ԴԴ)**

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

ԴԴ 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. 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:

Գնահատողը չունի տվյալ տարածաշրջանում նմանատիպ խոտհարքների վարձակալության վերաբերյալ հավաստի տվյալներ, հետևաբար եկամտային մեթոդի կիրառումը կարող է բերել անհրատեսական արդյունքների, հաշվի առնելով այդ հանգամանքը՝ գնահատողի կարծիքով եկամտային մոտեցման կիրառումը գնահատման ներկայացված խոտհարքի 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

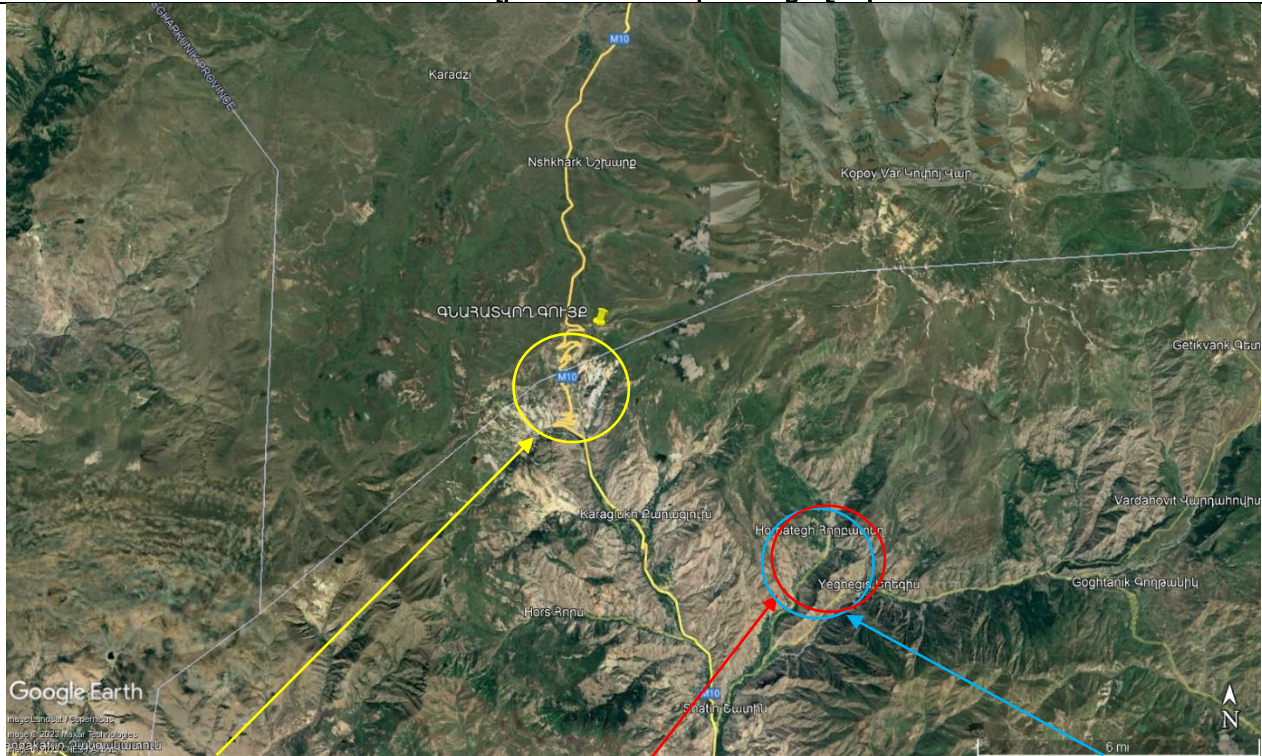
### 2.1 Համեմատական մոտեցում

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](http://www.cadastre.am), [www.list.am](http://www.list.am), [www.myrealty.am](http://www.myrealty.am), [www.yerkir-real.com](http://www.yerkir-real.com), [www.estate.am](http://www.estate.am) և մի շարք այլ կայքերը, որոնք ներկայացված են աղյուսակ 1-ում:

ԱՂՅՈՒՍԱԿ 1

| Հ/Հ | Համեմատվող հատկանիշները       | Վայոց Ձոր գ. Աղնջաձոր        | Վայոց Ձոր գ. Եղեգիս,         | Վայոց Ձոր գ. Եղեգիս,         |
|-----|-------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| 1   | Նպատակային նշանակությունը     | գյուղատնտեսական              | գյուղատնտեսական              | գյուղատնտեսական              |
| 2   | Օգտագործման նպատակը           | գյուղ. գործունեության        | գյուղ. գործունեության        | գյուղ. գործունեության        |
| 3   | Հողամասի մակերեսը             | 1538                         | 600                          | 610                          |
| 4   | Հողամասի նկարագրությունը      | առկա է ջուր                  | առկա է ջուր                  | առկա է ջուր                  |
| 5   | Տրանսպորտային մատչելիություն  | միջին                        | միջին                        | միջին                        |
| 6   | Առաջարկի կամ վաճառքի ամսաթիվը | վաճառք 02.2022 e-cadastre.am | վաճառք 09.2022 e-cadastre.am | վաճառք 09.2022 e-cadastre.am |
| 7   | Առաջարկի գինը (դրամ)          | 800,000                      | 300,000                      | 300,000                      |
| 8   | Շուկայական արժեքը (դր/քմ)     | 520                          | 500                          | 492                          |

## Հողի համեմատական տվյալներ



### Թիվ 1 համեմատական տվյալ



Հայաստանի Հանրապետության  
Կադաստրի կոմիտե

Փաստաթղթի հավանական թիվ՝ 09062023-010  
Փաստաթղթի պատկերապատ՝ WNZSFTRK

#### Տեղեկանք

Հողամասի առուվաճառքի գործարքի տվյալների վերաբերյալ

ՀԱՅԴՈՒՄԱՆ ՀԱՄԱՐԻ՝ 019  
Անշարժ գույքի հաճախ՝ մասը մասը մասը, համայնքի տեղանք  
Գրանցման ամսաթիվ՝ 10.02.2022  
Համայնքի տեղանք՝ 0000000 ՀՀ Գրամ

| Հողամասեր                             |                 |
|---------------------------------------|-----------------|
| Հողամասի մակերեսը (քառակուսի մետր)    | 1538            |
| Հողամասի նպատակային կանոնակարգումը    | գյուղատնտեսական |
| Հողամասի գրանցման կանոնակարգումը      | Վարչական        |
| Հողամասատերի անհատական շրջանը         | Ուրդ-Վարդ Ձոր   |
| Բնակավայրում                          | Ուրդ-Վարդ       |
| Հողի հարկման տարածաշրջանային գրանցում | 3               |

### Թիվ 2 համեմատական տվյալ



Հայաստանի Հանրապետության  
Կադաստրի կոմիտե

Փաստաթղթի հավանական թիվ՝ 29052023-0038  
Փաստաթղթի պատկերապատ՝ QXQBFHKO

#### Տեղեկանք

Հողամասի առուվաճառքի գործարքի տվյալների վերաբերյալ

ՀԱՅԴՈՒՄԱՆ ՀԱՄԱՐԻ՝ 017  
Անշարժ գույքի հաճախ՝ մասը մասը մասը, համայնքի տեղանք  
Գրանցման ամսաթիվ՝ 20.09.2022  
Համայնքի տեղանք՝ 0000000 ՀՀ Գրամ

| Հողամասեր                             |                 |
|---------------------------------------|-----------------|
| Հողամասի մակերեսը (քառակուսի մետր)    | 600             |
| Հողամասի նպատակային կանոնակարգումը    | գյուղատնտեսական |
| Հողամասի գրանցման կանոնակարգումը      | Ուրդ-Վարդ       |
| Հողամասատերի անհատական շրջանը         | Ուրդ-Վարդ Ձոր   |
| Բնակավայրում                          | Ուրդ-Վարդ       |
| Հողի հարկման տարածաշրջանային գրանցում | 4               |

### Թիվ 3 համեմատական տվյալ

ՀԱՅԴՈՒՄԱՆ ՀԱՄԱՐԻ՝ 0174  
Անշարժ գույքի հաճախ՝ մասը մասը մասը, համայնքի տեղանք  
Գրանցման ամսաթիվ՝ 20.09.2022  
Համայնքի տեղանք՝ 0000000 ՀՀ Գրամ

| Հողամասեր                          |     |
|------------------------------------|-----|
| Հողամասի մակերեսը (քառակուսի մետր) | 610 |

Անշարժ գույքի տարածքային և տեղանքային տվյալների մասին հեղինակային տվյալների համակարգի տվյալներ

1

|                                       |                 |
|---------------------------------------|-----------------|
| Հողամասի նպատակային կանոնակարգումը    | գյուղատնտեսական |
| Հողամասի գրանցման կանոնակարգումը      | Ուրդ-Վարդ       |
| Հողամասատերի անհատական շրջանը         | Ուրդ-Վարդ Ձոր   |
| Բնակավայրում                          | Ուրդ-Վարդ       |
| Հողի հարկման տարածաշրջանային գրանցում | 4               |

Գնահատվող խոտհարքի 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 դիրքի,                                                                                                                 |
| 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                                                                                                            |
| N6 | ըստ մակերեսների մեծության,                                                                                                                |
| N7 | ըստ տրանսպորտային մատչելիության                                                                                                           |

| Ճշգրտման գործակիցները      | Ելակետային արժեքները (դր/քմ) |       |       |
|----------------------------|------------------------------|-------|-------|
| Հ/Հ                        | 520                          | 500   | 492   |
| N1                         | 0%                           | 0%    | 0%    |
| Ճշգրտված արժեքը (դր/քմ)    | 0                            | 0     | 0     |
| N2                         | -5%                          | -5%   | -5%   |
| Ճշգրտված արժեքը (դր/քմ)    | (26)                         | (25)  | (25)  |
| N3                         | 0%                           | 0%    | 0%    |
| Ճշգրտված արժեքը (դր/քմ)    | 0                            | 0     | 0     |
| N4                         | -10%                         | -10%  | -10%  |
| Ճշգրտված արժեքը (դր/քմ)    | (52)                         | (50)  | (49)  |
| N5                         | -10%                         | -10%  | -10%  |
| Ճշգրտված արժեքը (դր/քմ)    | (52)                         | (50)  | (49)  |
| N6                         | -10%                         | -20%  | -20%  |
| Ճշգրտված արժեքը (դր/քմ)    | (52)                         | (100) | (98)  |
| N7                         | -5%                          | -5%   | -5%   |
| Ճշգրտված արժեքը (դր/քմ)    | (26)                         | (25)  | (25)  |
| Հաշվարկային արժեքը (դր/քմ) | 312.1                        | 250.0 | 245.9 |
| Միջին արժեքը (դր/քմ)       | 269                          |       |       |

Գնահատման ներկայացված խոտհարքի շուկայական արժեքը կկազմի՝

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

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

$$C_{\text{հոդ}} = 4600 \times 269 = 1,238,926 \text{ ՀՀ դրամ}$$

կամ կլորացված՝ 1,200,000 (մեկ միլիոն երկու հարյուր հազար) ՀՀ դրամ:

### ԱՍՓՈՓՈՒՄ

ՀՀ Վայոց Ձորի մարզ, համայնք Աղմշածոր հասցեում գտնվող խոտհարքի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքը գնահատելիս կիրառվել է շուկայական գնահատման համեմատական մոտեցումը:

Համաձայն գնահատման, ՀՀ Վայոց Ձորի մարզ, համայնք Աղմշածոր հասցեում գտնվող խոտհարքի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքը առ 05.06.2023թ., կազմում է 1,200,000 (մեկ միլիոն երկու հարյուր հազար) ՀՀ դրամ:

Ստացված արժեքը ըստ գնահատողի մասնագիտական կարծիքի միանգամայն իրատեսական է:



**ԱՆՀԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՕԳՏԱԳՈՐԾՎԱԾ ՓԱՍՏԱԹՂԵՐԻ,  
ԳՐԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ԵՎ ՏԵՂԵԿԱՏՎՈՒԹՅԱՆ ԱՐԲՅՈՒՐՆԵՐԻ ՑԱՆԿ**

1. Անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վկայական թիվ **1844167**
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 կառավարում
5. Ս.Շ. Ստեփանյան, Վ.Փ. Հովհաննիսյան, Ա.Լ. Գրիգորյան "Անշարժ գույքի էկոնոմիկա և կառավարում
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

## ՄԱՅՄԱՆԱՓԱԿՈՒՄՆԵՐ 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. Գնահատողը պարտավորվում է պահպանել գնահատման ընթացքում պատվիրատուի կողմից ստացված կամ հաշվարկների միջոցով պարզաբանված ինֆորմացիայի զաղտնիությունը, 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:



19.06.2023թ.