

Գ/Վ-ԴՖ50
17.04.2023թ.

**«ՀՀ ԱՆ ՀԿԱԾ» Սյունիքի մարզային բաժնի
Կապան- Մեղրի տարածաշրջանային
բաժանմունք**

Համաձայն 06.06.2022թ.-ին կնքված թիվ ՀԿԱԾ-ԱՄԳ/ԱԳԳԾ-22/1 պայմանագրի և կատարումն Ձեր 26.12.2022թ. (կատարողական վարույթ՝) գրության, Ձեզ ենք ներկայացնում ՀՀ Սյունիքի մարզ ք. Կապան, Դավիթ- Բեկ թաղամաս, 7 շենք, թիվ 36 հասցեում գտնվող բնակարանի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքի գնահատման հաշվետվությունը:

Գնահատման ներկայացված անշարժ գույքը (անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վկայական թիվ 1597394, հաստատված՝ 30.11.2005թ.) ընդհանուր համատեղ սեփականության իրավունքով պատկանում է

Համաձայն գնահատման ՀՀ Սյունիքի մարզ ք. Կապան, Դավիթ-Բեկ թաղամաս, 7 շենք, թիվ 36 հասցեում գտնվող բնակարանի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքը առ 13.03.2023թ., կազմում է **14,900,000 (տասնչորս միլիոն ինը հարյուր հազար)** ՀՀ դրամ:

Կից ներկայացվում է գնահատման ներկայացված բնակարանի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքի գնահատման հաշվետվությունը կազմված 24 էջից:

ՀԱՐԳԱՆՔՆԵՐՈՎ՝

ՏՆՕՐԵՆ՝

Մ. ՀԱԿՈՐՅԱՆ

ԳՆԱՀԱՏՈՂ՝

Կ. ՀՈՎՀԱՆՆԻՍՅԱՆ

Վկայական ԳԳ-2023-7

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

17.04.2023թ.

ՀԱՍՏԱՏՈՒՄ ԵՄ
ԳՈՐԾԱԴԻՐ ՏՆՕՐԵՆ՝

Մ. ՀԱԿՈԲՅԱՆ

ՏԻՏԴՈՍԱՑՈՒՑԱԿ

ՇՈՒԿԱՅԱԿԱՆ ԱՐԺԵՔԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆ	
ԳՆԱՀԱՏՎՈՐ ԳՈՒՅՔԻ ԱՆՎԱՆՈՒՄ	Բնակարան
ՀԱՍՑԵ	ՀՀ Սյունիքի մարզ ք. Կապան, Դավիթ-Բեկ թաղամաս, 7 շենք, թիվ 36
ՊԱՏՎԻՐԱՏՈՒ	«ՀՀ ԱՆ ՀԿԱԾ» Սյունիքի մարզային բաժնի Կապան- Մեղրի տարածաշրջանային բաժանմունքի
ՍԵՓԱԿԱՆԱՏԵՐ	
ԳՆԱՀԱՏՈՐ	Կարեն Հովհաննիսյան վկայական ԳԳ-2023-7
ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԱՄՍԱԹԻՎԸ	13.03.2023թ.

Արցախի փողոց 23/6
«ՏՈՒՆ ԴԵՊՈ» համալիր
Էլ. փոստ amintasgroup@mail.ru

☎ (010) 43 22 76
☎ (094) 43 22 76
☎ (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 ՓԱՏԱԹՂԹԵՐԻ 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. տարրերակ -----	7
1.12 Գնահատման մոտեցումների նկարագր. և ընտրություն -----	7
1.12.1 Գնահատման ծախսային մոտեցում -----	7
1.12.2 Գնահատման համեմատական մոտեցում -----	8
1.12.3 Գնահատման եկամտային մոտեցում -----	9
2. Շուկայական արժեքի հաշվարկ -----	10
2.1 Համեմատական մոտեցում -----	10
2.1 Եկամտային մոտեցում -----	12
3. Արդյունքների համաձայնեցում -----	15
Ամփոփում -----	15
ԱԳ Գնահատման համար օգտագործված փաստաթղթերի, գրականության և տեղեկատվության աղբյուրների ցանկ -----	17
Սահմանափակումներ և հատուկ պայմաններ -----	17
Հավելվածներ -----	20

1. **ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԱՌԱՋԱՂԱՆՔԸ**

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

1.1 **ԳՆԱՀԱՏՈՂ ՄԱՍՆԱԳԵՏԻ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ**

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

ԱՂՅՈՒՍԱԿ 1

Ա.Ա.Դ.	ՈՐԱԿԱՎՈՐՄԱՆ ԵՎ ՄԱՍՆԱԳԻՏԱԿԱՆ ԿՐԹՈՒԹՅԱՆ ՎԵՐԱԲԵՐՅԱԼ ՓԱՏՆԱԹՈՒՂԹ
Կարեն Յովհաննիսյան	ԳՆԱՀԱՏՈՂ (ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՈՂԻ ՎԿԱՅԱԿԱՆ № ԳԳ-2023-7)

Գնահատող մասնագետի որակավորման վերաբերյալ վկայականը կցված է հաշվետվությանը:

1.2 **ԳՆԱՀԱՏՎՈՂ ԳՈՒՅՔԻ ՆՈՒՅՆԱԿԱՆԱՑՄԱՆ ՏՎՅԱԼՆԵՐ**

Տվյալ հաշվետվության գնահատման առարկան ՀՀ Սյունիքի մարզ ք. Կապան, Դավիթ-Բեկ թաղամաս, 7 շենք, թիվ 36 հասցեում գտնվող անշար գույքն է:

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^ա) պայմանագիրը և 26.12.2022թ. (կատարողական վարույթ՝) գրությամբ:

1.4. **ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԱՄՍԱԹԻՎԸ**

Գնահատման ներկայացված անշարժ գույքը տեղագնվել է 13.03.2023թ.-ին, իսկ գնահատման հաշվետվությունը կազմվել է 17.04.2023թ.-ին: Գնահատվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը սահմանվելու է 13.03.2023թ.-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 ՓԱԹԵԹԸ**

Գնահատման ներկայացված անշարժ գույքը (անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վկայական թիվ 1597394, հաստատված՝ 30.11.2005թ.) ընդհանուր համատեղ 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 տեղագնության օրվա դրությամբ:

2023 Անշարժ գույքի գնահատման հաշվետվություն



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,

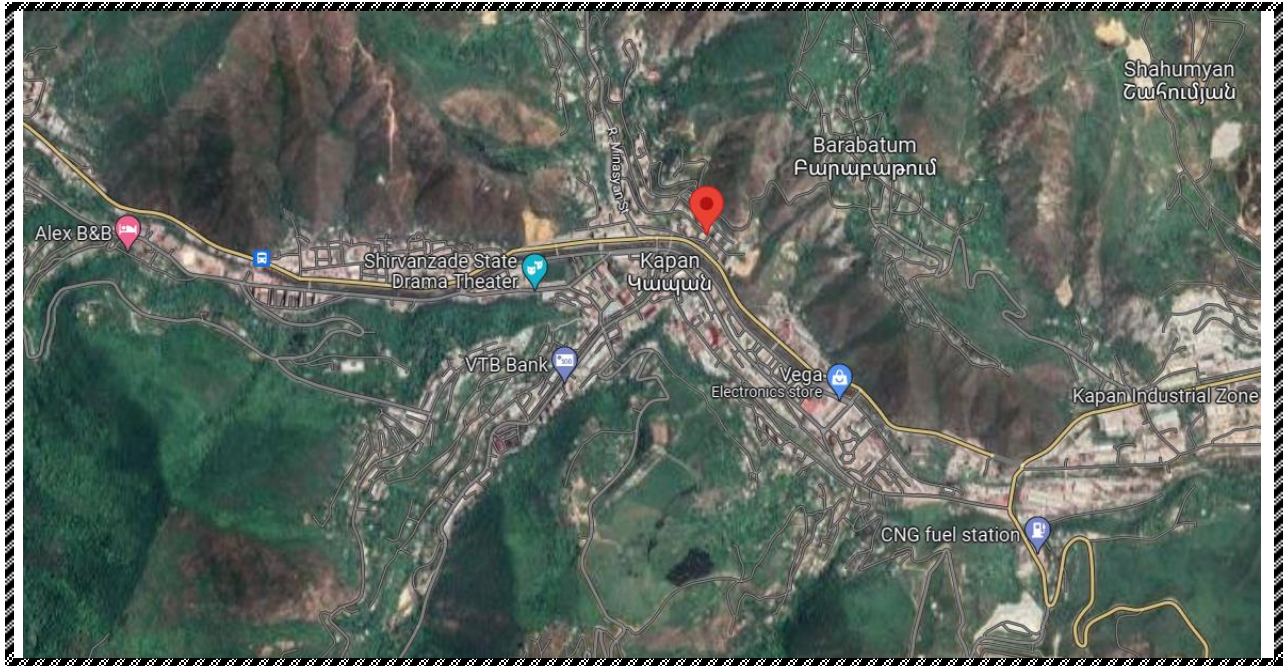
զ. հաշվետվության կազմում և տրամադրում:

1.9. ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՏՆՎԵԼՈՒ ՎԱՅՐԻ ՎԵՐԼՈՒԾՈՒԹՅՈՒՆԸ

Գնահատվող բնակարանը գտնվում է ՀՀ տարածքագնահատման գոտիականության 11-րդ գնային գոտում:

ԱՐՅՈՒՍԱԿ 2			
ԳՈՏԻՆ	ԳՈՏԻՎԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ՇԵՆՔԵՐԻ ԳՈՐԾԱԿԻՑԸ	ԳՈՏԻՎԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ՀՈՂԵՐԻ ԳՈՐԾԱԿԻՑԸ	ՀՈՂԱՄԱՍԻ ԿԱՂԱՍՏՐԱՅԻՆ ԱՐԺԵՔԸ
XI	0,1969	0,01346	4 441,80

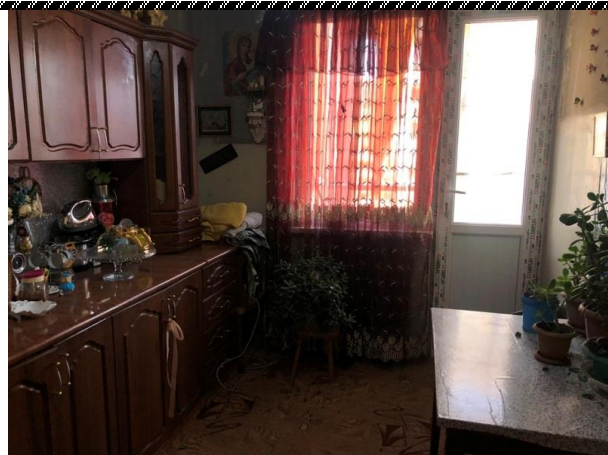
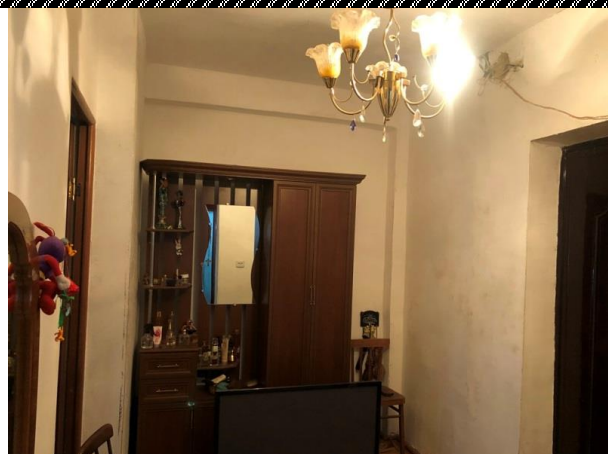
<https://www.google.com/maps/place/39%C2%B012'33.5%22N+46%C2%B024'31.0%22E/@39.2094202,46.4084006,439m/data=!3m1!1e3!4m4!3m3!8m2!3d39.209315!4d46.40862>
Գնահատվող գույքի գտնվելու վայրը



1.10. ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՆԵՐԿԱՅԱՑՎԱԾ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՐԱԳՐՈՒԹՅՈՒՆԸ

Անվանումը	Բնակարան
Հասցեն	ՀՀ Սյունիքի մարզ ք. Կապան, Դավիթ-Բեկ թաղամաս, 7 շենք, թիվ 36
Վկայականի համարը և տրման ամսաթիվը	թիվ 1597394, հաստատված՝ 30.11.2005թ.
Սեփականատեր	
Իրավունքի տեսակը	ընդհանուր համատեղ սեփականություն
Հարկայնությունը	9/8 հ
Շենքի պատերը	ե/բետոնյա սալեր
Միջհարկային ծածկը	ե/բետոնյա սալեր
Առաստաղի բարձրությունը	մոտ 2.7 մ.
Մակերեսը	70.8 քմ
Սենյակների թիվը	երկու սենյակ
Դռները	Մուտքի դուռը մետաղական, մերսի դռները՝ փայտյա,
Պատուհանները	մետաղապլաստյա
Հատակը	մանրատախտակ, բետոնածածկ,
Պատերը	մերկանյութ, պաստառ
Սանհամգույց	հատակը և պատերը՝ կերամիկական սալիկ, պաստառ
Լոգարան	հատակը և պատերը՝ կերամիկական սալիկ, պաստառ
Ջրամատակարարում	առկա է
Էլեկտրամատակարարում	առկա է
Գազ	առկա է
Վթարայնության կարգ	-
Լրացուցիչ նշումներ	-
Ներքին հարդարման աստիճանը /1-7/ 1.գրոյական վիճակ, 2.վատ վիճակ, 3.միջինից ցածր, 4.միջին վիճակ, 5.միջինից բարձր 6. լավ վիճակ, 7.գերազանց	4. միջին վիճակ
Տրանսպորտային մատչելիությունը	միջին

Անշարժ գույքի լուսանկարներ





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՝ շուկայական արժեքի հաշվարկման անբաժան մասը:

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

1.12. ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՄՈՏԵՑՈՒՄՆԵՐԻ ՀԱՄԱՌՈՏ ՆԿԱՐԱԳՐՈՒԹՅՈՒՆԸ ԵՎ ԸՆՏՐՈՒԹՅՈՒՆԸ

Անշարժ գույքի գնահատման մոտեցումներն են.

- ա) համեմատական մոտեցում
- բ) ծախսային մոտեցում
- գ) եկամտային մոտեցում

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 տվյալ 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 նախագծմունը, 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 գտնվում է բազմաբնակարան բնակելի շենքում, իսկ շենքի շինարարության ծախսերից, ընդհանուր օգտագործման տարածքների արժեքից և հողամասի շուկայական արժեքից մասնաբաժինների առանձնացումը կարող է հանգեցնել սխալների, ուստի ծախսային մոտեցումը գնահատողի կողմից չի կիրառվել:

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

2023 Անշարժ գույքի գնահատման հաշվետվություն



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 վերոհիշյալը՝ գնահատողն ունի բավարար քանակությամբ հավաստի 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 է:

1.12.3 ՉԱՎԴԱՏՄԱՆ ԵՎԱՄՏԱՅԻՆ 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) ,

2023 Անշարժ գույքի գնահատման հաշվետվություն



գ. դիտարկվող կամ ստացված դրույքաչափերի և եկամտաբերության
հարաբերակցություն,
դ. Կունուլյատիվ մեթոդ

Եկամտի կապիտալիզացիայի մեթոդ

Որոշ դեպքերում երկարաժամկետ կամ անորոշ ժամկետով օբյեկտների համար ԴՅԴ մեթոդը կարող է տերմինալային (մնացորդային, հետկանխատեսային) արժեք ներառել, որը ներկայացնում է գնահատվող օբյեկտի արժեքը կանխատեսվող ժամանակահատվածի վերջում: Այլ դեպքերում գնահատվող օբյեկտի արժեքը կարող է հաշվարկվել բացառապես օգտագործելով վերջնական արժեքը, առանց հստակ կանխատեսման ժամանակաշրջանի: Այն երբեմն կոչվում է 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, երբեմն սա կոչվում է եկամտի կապիտալիզացիայի մեթոդ:

Գնահատողն ունի տվյալ տարածաշրջանում նմանատիպ բնակարանների վարձակալության, վերաբերյալ հավաստի և բավարար տվյալներ, հետևաբար եկամտային մոտեցման կիրառումը կարող է բերել իրատեսական արդյունքների: Հաշվի առնելով այդ հանգամանքը՝ գնահատողի կարծիքով եկամտային մոտեցման կիրառումը գնահատման ներկայացված անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքի որոշման համար հիմնավորված է:

2. ՇՈՒԿԱՅԱԿԱՆ ԱՐԺԵՔԻ ՀԱՇՎԱՐԿ

2.1. ՀԱՄԵՄԱՏԱԿԱՆ ՄՈՏԵՑՈՒՄ

Համեմատական մոտեցման կիրառմամբ անշարժ գույքի գնահատումը իրականացվում է հետևյալ փուլերով.

- 1) համանման և համադրելի օբյեկտների շուկայի ուսումնասիրություն,
- 2) համանման և համադրելի անշարժ գույքի համար շուկայական տվյալների հավաքագրում, մշակում և արժանահավատ տեղեկատվության ընտրություն,
- 3) համեմատության համապատասխան միավորի որոշում,
- 4) համեմատության անհրաժեշտ տարրերի առանձնացում,
- 5) համեմատության միավորների արժեքի ճշգրտում՝ ըստ համեմատության տարրերի,
- 6) համեմատվող անշարժ գույքի միավորների ճշգրտված արժեքների համադրում և համապատասխանեցում մեկ ցուցանիշի կամ միջակայքի (կշռում):

Դիտարկվող համեմատական միավորների գնագոյացնող գործոնների բնութագրերը, մասնավորապես՝ գույքային իրավունքներն ու սահմանափակումները, այդ թվում իրավունքների և օգտագործման նկատմամբ, տրանսպորտային մատչելիությունը, կառուցման տարեթիվը, ավարտվածության աստիճանը, ավտոկայանատեղիի առկայությունը կամ հնարավորությունը, ինժեներական ցանցերն ու կանոնալ սպասարկումը (էլեկտրամատակարարում, գազամատակարարում, ջրամատակարարում, կոյուղի, ջեռուցում և այլն), շուկայի վիճակը, վաճառքի պայմանները, տեխնիկական վիճակը և բնակելի նշանակության շենք-շինությունների վրա ազդող այլ գործոնները համադրելի են գնահատվող անշարժ գույքի հետ և գտնվում են տարածագնահատման գոտիականության միևնույն գոտում, ուստի համեմատական աղյուսակում չեն ընդգրկվել:

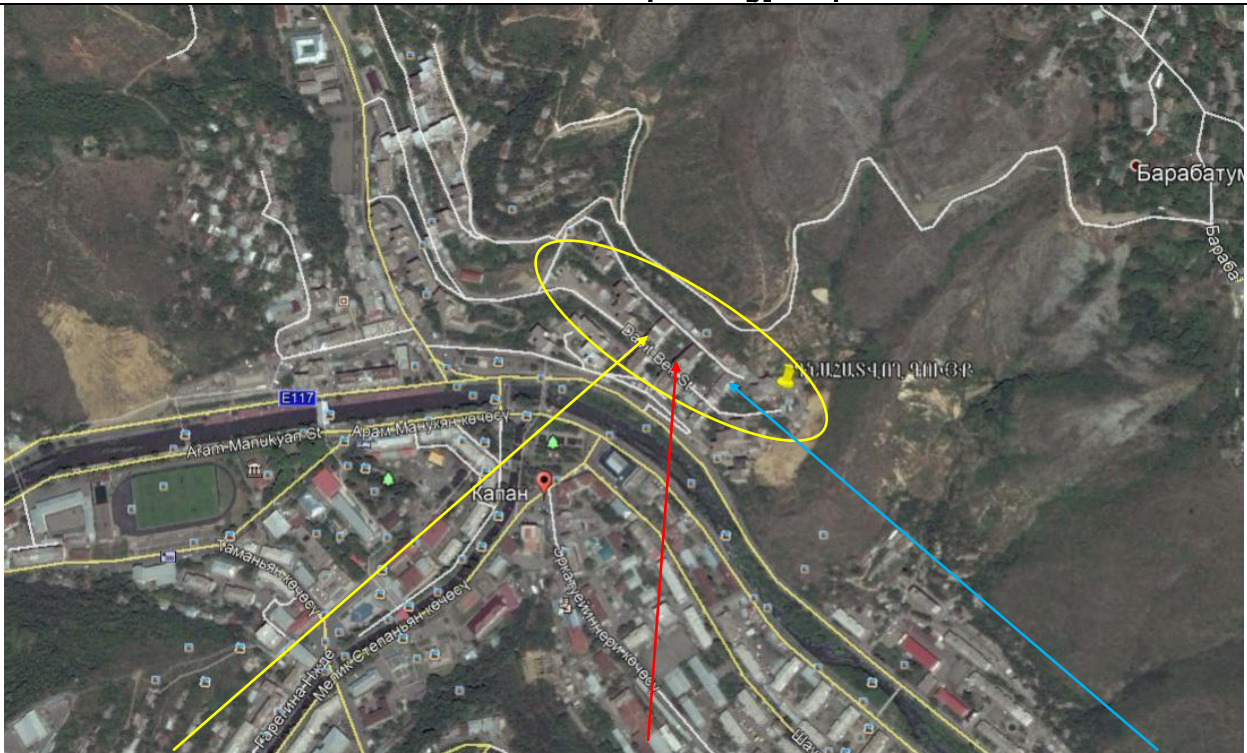
Տվյալ դեպքում համեմատական մոտեցման համար որպես սկզբնական տվյալներ մեր կողմից հիմք է հանդիսացել դիտարկվող տարածքում գտնվող բնակարանների ինչպես բաց և մրցակցային շուկայում վաճառված, այնպես էլ ազատ շուկայում հրապարակայնորեն վաճառահանված տվյալները: Ինֆորմացիայի աղբյուրներն են՝ "Ամինտաս Գրուպ" ՍՊԸ-ի ինֆորմացիոն բազան, cadaastre.am, www.list.am, www.Bnakaran.com, www.myrealty.am, www.acernrealty.am, www.erkirrealty.am, www.estate.am և մի շարք այլ

կայքերը, որոնք ներկայացված են աղյուսակ 3-ում:

ԱՂՅՈՒՄԱԿ 3

Հ/Հ	Համեմատվող հատկանիշները	ՀՀ, Սյունիքի մարզ, ք. Կապան, Դ. Բեկ քաղ.	ՀՀ, Սյունիքի մարզ, ք. Կապան, Դ. Բեկ քաղ.	ՀՀ, Սյունիքի մարզ, ք. Կապան, Դ. Բեկ քաղ.
1	Նպատակային նշանակությունը	բնակելի	բնակելի	բնակելի
2	Օգտագործման նպատակը	բնակարան	բնակարան	բնակարան
3	Մակերեսը (քմ)	98.00	70.00	79.00
4	Բարձրությունը (մ)	2.70	2.70	2.70
5	Հարկայնությունը	9/5h	9/4h	15/13h
6	Ներքին հարդարանքը (վիճակը)	միջինից ցածր	միջինից ցածր	միջինից ցածր
7	Շենքի տիպը	ե/բետոն	ե/բետոն	ե/բետոն
8	Տրանսպորտային մատչելիությունը	միջին	միջին	միջին
9	Առաջարկի կամ վաճառքի ամսաթիվը և ինֆորմացիայի աղբյուրը	առաջարկ 01,2023թ. List.am	առաջարկ 01,2023թ. List.am	առաջարկ 01,2023թ. List.am
10	Վաճառքի գինը (դրամ)	20,700,000	15,600,000	14,400,000
11	Շուկայական արժեքը (դրամ/քմ)	211,224	222,857	182,278

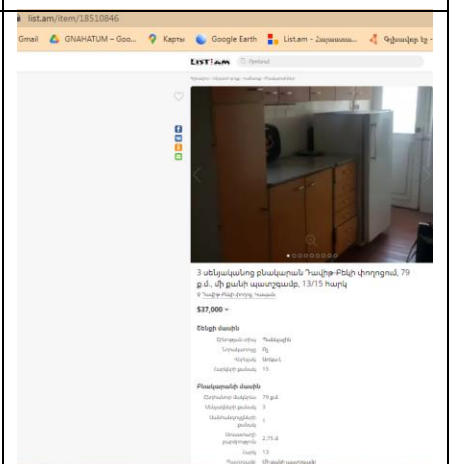
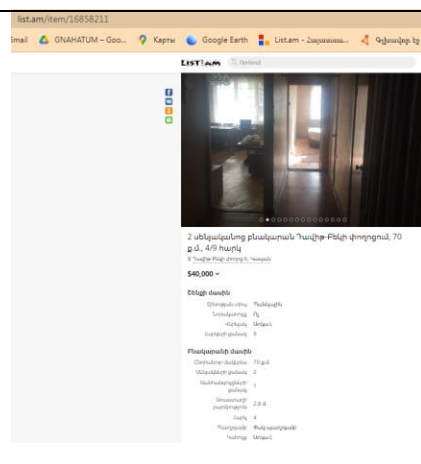
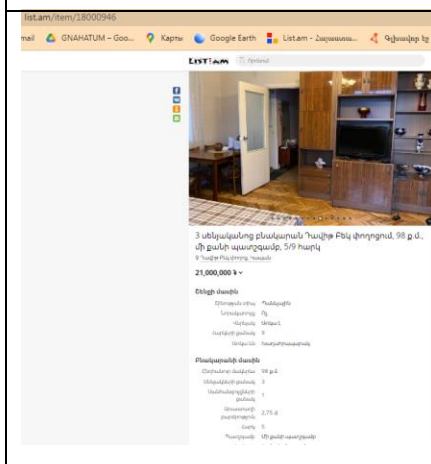
Համեմատական տվյալներ



<https://www.list.am/item/18000946>

<https://www.list.am/item/16858211>

<https://www.list.am/item/18510846>



Գնահատվող բնակարանի 1մ² արժեքի հաշվարկը ճշգրտման գործակիցների միջոցով բերված է աղյուսակ 4-ում, որտեղ հաշվի են առնվել հետևյալ ճշգրտման գործակիցները.

N1	ըստ շուկայի վիճակի և վաճառքի պայմանների (ներառված է ԱԳ շուկայում առաջարկ հանդիսացող տվյալների սակարկելիության աստիճանը)
N2	ըստ մակերեսների մեծության
N3	ըստ հարկայնության (ներառում է հարկերի տարբերությունը)
N4	ըստ ներքին հարդարման (հաշվարկված է բնակարանների ներքին հարդարումների տարբերությունները)
N5	ըստ տեղակայման և տեղադրության (ներառում է գնային գոտիականության տարբերության շենքի դիրքը շրջապատի նկատմամբ)
N6	ըստ շենքի տիպի (շենքերի կոնստրուկտիվ էլեմենտների տարբերությունները)
N7	ըստ տրանսպորտային մատչելիության

ԱՂՅՈՒՍԱԿ 4

ճշգրտման գործակիցները	Ելակետային արժեքները (դր/քմ)		
Հ/Հ	211,224	222,857	182,278
N1	-5%	-5%	-5%
ճշգրտված արժեքը (դր/քմ)	(10561)	(11143)	(9114)
N2	5%	0%	0%
ճշգրտված արժեքը (դր/քմ)	10033	0	0
N3	0%	0%	5%
ճշգրտված արժեքը (դր/քմ)	0	0	8658
N4	5%	5%	5%
ճշգրտված արժեքը (դր/քմ)	10033	10586	8658
N5	0%	0%	0%
ճշգրտված արժեքը (դր/քմ)	0	0	0
N6	0%	0%	0%
ճշգրտված արժեքը (դր/քմ)	0	0	0
N7	0%	0%	0%
ճշգրտված արժեքը (դր/քմ)	0	0	0
Հաշվարկային արժեքը (դր/քմ)	220,730	222,300	190,481
ՄԻՋԻՆԱՑՎԱԾ (դր/քմ)	211,170		

ՕԳՏԱԳՈՐԾՎԱԾ ԳՈՐԾԱԿԻՑՆԵՐԸ ՍՏԱՑՎԵԼ ԵՆ ՇՈՒԿԱՅԻ ՎԵՐԼՈՒԾՈՒԹՅԱՆ և ՌԻՍԿՆԵՐՈՒԹՅԱՆ ԱՐԴՅՈՒՆՔՈՒՄ:

Գնահատման ներկայացված բնակարանի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքը հաշվարկվում է հետևյալ բանաձևով՝

$$C = N \times S$$

որտեղ՝

N – գնահատվող բնակարանի 1 քմ-ի հաշվարկային շուկայական արժեքն է (ՀՀ դրամ),
S – գնահատվող բնակարանի մակերեսն է (քմ),

Գնահատման ներկայացված բնակարանի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքը համեմատական մոտեցումով կկազմի՝

$$C_{\text{շուկ.}} = N \times S = 211,170 \times 70.8 = 14,950,850 \text{ ՀՀ դրամ}$$

կլորացված՝ 15,000,000 (տասնհինգ միլիոն) ՀՀ դրամ:

2.2. ԵԿԱՍՏԱՅԻՆ 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: Ներդրումային սեփականության դեպքում այդպիսի եկամուտը կարող է հանդես գալ վարձավճարը, իսկ սեփականատիրոջ կողմից անշարժ գույքը զբաղեցնելու պարագայում այն կարող է հանդիսանալ ենթադրյալ վարձավճար (կամ խնայված վարձավճար)՝ հաշվի առնելով նմանատիպ շինության վարձակալության դեպքում սեփականատիրոջ կրած ծախսերը:

Հաշվի առնելով կանխատեսվող եկամուտների կայունությունը (աննշան փոփոխությունը), կիրառվել է եկամտային մոտեցման դրամական հոսքերի դիսկոնտավորման մեթոդը, որի հաշվարկը նախատեսում է (գնահատման ամսաթվից մեկ տարվա կտրվածքով) պոտենցիալ համախառն կամ, իրական համախառն, զուտ գործառնական եկամուտների կանխատեսում (հաշվարկում) և դիսկոնտավորման դրույքաչափի որոշում:

Շուկայական արժեքը հաշվարկվում է տարեկան եկամուտների կապիտալվերածման արժեքը (նվազեցված վերանորոգման և կահավորման ծախսեր՝ անհրաժեշտության դեպքում) հարաբերած դիսկոնտավորման դրույքաչափին:

Ստորև արտահայտությամբ ներկայացված է անշարժ գույքի շուկայական արժեքի հաշվարկման բանաձևը՝

$$Կ = Ե_2 / Դ ,$$

Կ-ն՝ կապիտալվերածված արժեքն է,

Ե₂ -ն՝ տարեկան զուտ գործառնական եկամուտն է (հանված են բոլոր ծախսերը),

Դ-ն՝ դիսկոնտավորման դրույքաչափն է:

Այս մեթոդը կիրառելիս, նախ անհրաժեշտ է որոշել գնահատվող գույքի շուկայական վարձավճարը: Շուկայական վարձավճարը հաշվարկային դրամական մեծությունն է, որով հավանաբար կիրականացվեր գնահատման ամսաթվի դրությամբ, շահագրգիռ կողմերի միջև, բաց և մրցակցային շուկայում, գնահատվող օբյեկտի փոխանցումը վարձակալական հիմունքներով, որի պարագայում կողմերից յուրաքանչյուրը իրազեկված լինելով գործում է ողջամտորեն և առանց հարկադրանքի:

Շուկայական վարձավճարը հաշվարկելիս գնահատվող գույքը դիտարկվում է որպես վերանորոգված և կահավորված անշարժ գույք: Ռեսուրսսիներով ազատ շուկայում, տվյալ գնատարածքային գոտում, հարակից փողոցներում ներկայումս տարբեր տևողությամբ վարձակալված և առաջարկվող նմանատիպ անշարժ գույքի վարձակալական վճարների մասին տեղեկատվությունը՝ cadastre.am, www.list.am, www.bnakaran.com, www.myrealty.am, www.acernrealty.am, www.erkirrealty.am, www.estate.am և մի շարք այլ կայքերը, որոնք ներկայացված են աղյուսակ 5-ում:

ԱՂՅՈՒՍԱԿ 5

Հ/Հ	Համեմատվող հատկանիշները	ք. Կապան, Բաղաբերդ թաղամաս	ք. Կապան, Բաղաբերդ թաղամաս	ք. Կապան, Բաղաբերդ թաղամաս
1	Նպատակային նշանակությունը	բնակելի	բնակելի	բնակելի
2	Օգտագործման նպատակը	բնակարան	բնակարան	բնակարան
3	Մակերեսը (քմ)	83.00	90.00	84.00
4	Բարձրությունը (մ)	2.70	2.70	2.70
5	Հարկայնությունը	5/3հ	9/4հ	9/5հ
6	Ներքին հարդարանքը և կահավորումը	միջին	միջին	լավ
7	Շենքի տիպը	քար	ե/բետոն	ե/բետոն
8	Տրանսպորտային մատչելիությունը	միջին	միջին	միջին
9	Վարձակալության առաջարկի ժամկետը և ինֆորմացիայի աղբյուրը	առաջարկ 01.2023թ. List.am	առաջարկ 01.2023թ. List.am	առաջարկ 01.2023թ. List.am
10	Ամսեկան վարձավճարը (դրամ)	90,000	90,000	100,000
11	Վարձավճարը (դրամ/քմ)	1,084	1,000	1,190

Գնահատման ներկայացված բնակարանի վարձակալության ներկայացված 1մ² արժեքի հաշվարկը ճշգրտման գործակիցների միջոցով բերված է աղյուսակ 6-ում, որտեղ հաշվի են

առնվել հետևյալ ճշգրտման գործակիցները.

N1	ըստ շուկայի վիճակի և վարձակալության պայմանների (ներառված է ԱԳ շուկայում առաջարկ հանդիսացող տվյալների սակարկելիության աստիճանը)
N2	ըստ մակերեսների մեծության
N3	ըստ հարդարման և կահավորման (հաշվարկված է բնակարանների ներքին հարդարումների և կահավորումների տարբերությունները)
N4	ըստ հարկայնության (ներառում է հարկերի տարբերությունները)
N5	ըստ շենքի տիպի (շենքերի կոնստրուկտիվ էլեմենտների տարբերությունները)
N6	ըստ տրանսպորտային մատչելիության
N7	ըստ տեղակայման և տեղադրության (ներառում է գնային գոտիականության տարբերության շենքի դիրքը շրջապատի նկատմամբ)

ԱՂՅՈՒՄԱԿ 6

Ճշգրտման գործակիցները	Ելակետային արժեքը դր/քմ		
Հ/Հ	1,084	1,000	1,190
N1	-5%	-5%	-5%
Ճշգրտված արժեքը (դր/քմ)	(54)	(50)	(60)
N2	5%	5%	5%
Ճշգրտված արժեքը (դր/քմ)	52	48	57
N3	0%	0%	-10%
Ճշգրտված արժեքը (դր/քմ)	0	0	(113)
N4	0%	0%	0%
Ճշգրտված արժեքը (դր/քմ)	0	0	0
N5	-5%	0%	0%
Ճշգրտված արժեքը (դր/քմ)	(52)	0	0
N6	0%	0%	0%
Ճշգրտված արժեքը (դր/քմ)	0	0	0
N7	10%	10%	10%
Ճշգրտված արժեքը (դր/քմ)	103	95	113
Հաշվարկային արժեքը (դր/քմ)	1133	1093	1188
ՍԻՋԻՆԱՑՎԱԾ (դր/քմ)	1138		

ՕԳՏԱԳՈՐԾՎԱԾ ԳՈՐԾԱԿԻՑՆԵՐԸ ՍՏԱՑՎԵԼ ԵՆ ՎԱՐՁԱԿԱԼՈՒԹՅԱՆ ՇՈՒԿԱՅԻ ՎԵՐԼՈՒԾՈՒԹՅԱՆ և ՈՒՍՈՒՄՆԱՍԻՐՈՒԹՅԱՆ ԱՐԴՅՈՒՆՔՈՒՄ:

Հիմք ընդունելով վերոհիշյալը՝ հաշվենք գնահատվող բնակարանի տարեկան պոտենցիալ եկամուտը, որը որոշվում է հետևյալ բանաձևով.

$$Ե_{\eta} = V_{\omega} \times U \times 12, \text{ որտեղ}$$

E_{η} – վարձակալումից սպասվող տարեկան պոտենցիալ եկամուտն է,

V_{ω} – ամսական վարձակալման նորման է,

U – անշարժ գույքի մակերեսն է:

$$E_{\eta} = 1138 \times 70.8 \times 12 = 966,845 \text{ ՀՀ դրամ}$$

Շուկայի ուսումնասիրությունը և ռիելթորական ընկերությունների հետ խորհրդակցության արդյունքները ցույց են տալիս, որ շուկայի վիճակից, տեղադրությունից և այլ հանգամանքներից կախված նրա թերեբեմվածությունը տարվա կտրվածքով կարող է կազմել 5 տոկոս /մեկ ամիս/:

Ելնելով այս տվյալներից՝ տարածքի տարեկան իրական համախառն եկամուտը կկազմի.

$$Ե_{\pi} = E_{\eta} \times \theta$$

E_{π} – տարեկան իրական համախառն եկամուտն է,

E_{η} – վարձակալումից սպասվող տարեկան պոտենցիալ եկամուտն է,

θ – թերեբեմվածությունը տարվա կտրվածքով (հաշվարկված գործակցով)

$$Ե_{\text{Ի}} = 966,845 \times 0.95 = 918,503 \text{ ՀՀ դրամ}$$

Գնահատվող բնակարանի զուտ գործառնական եկամուտը հաշվարկելիս մեր կողմից շահագործման և կառավարման տարեկան ծախսերը ընդունվել է **9,185** դրամ (տվյալ դեպքում իրական համախառն եկամտի 1%), եկամտահարկը ընդունվել է **91,850** դրամ (տվյալ դեպքում եկամտի 10%):

$$Ե_{\text{Ձ}} = Ե_{\text{Ի}} - \bar{O}_{2,4} - Ե_{\text{Հ}}$$

$Ե_{\text{Ձ}}$ - տարեկան զուտ գործառնական եկամուտն է,
 $Ե_{\text{Ի}}$ - տարեկան իրական համախառն եկամուտն է,
 $\bar{O}_{2,4}$ – շահագործման և կառավարման տարեկան ծախսերն են,
 $Ե_{\text{Հ}}$ - եկամտահարկն է

$$Ե_{\text{Ձ}} = 918,503 - 9,185 - 91,850 = 817,467 \text{ ՀՀ դրամ}$$

Դիսկոնտավորման դրույքաչափը տոկոսադրույք է, որը կիրառվում է անշարժ գույքից տարեկան կտրվածքով ստացվող ապագա եկամուտների հոսքը ընթացիկ արժեքի վերածման նպատակով: Դիսկոնտավորման դրույքաչափը կիրառվում է անշարժ գույքի շուկայական արժեքը որոշելիս: Դիսկոնտավորման դրույքաչափը որոշվում է հետևյալ եղանակներով՝

- ՎԵՐԼՈՒԾԱԿԱՆ (ԿՈՒՄՈՒԼԱՏԻՎ ԿԱՌՈՒՑՄԱՆ)
- ՇՈՒԿԱՅԱԿԱՆ ԽՏԱՑՄԱՆ
- ՀԻՓՈԹԵԶԱՅԻՆ-ՆԵՐԴՐՄԱՆ (ՓՈԽԱՌՈՒ ԿԱՊԻՏԱԼԻ ՕԳՏԱԳՈՐԾՄԱՆ)

Դիսկոնտավորման դրույքաչափը իր մեջ ներառում է կապիտալից ստացված եկամուտը և կապիտալի վերադարձը: Ընդ որում.

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

բ) կապիտալի վերադարձը՝ ներդրված սկզբնական գումարի վերադարձն է:

Կապիտալիզացիայի գործակիցը իր մեջ ներառում է կապիտալից ստացված եկամուտը և կապիտալի վերադարձը: Ընդ որում՝

ա) Կապիտալից ստացված եկամուտը՝ ներդրողի դրամական միջոցների օգտագործման դիմաց վճարվող տոկոսաչափն է, կապված ներդրումների կոնկրետ ժամանակամիջոցի և ռիսկերի գործոնների հետ:

բ) Կապիտալի վերադարձը՝ ներդրված սկզբնական գումարի մարումն է:

Դիսկոնտավորման դրույքաչափը հաշվարկվել է շուկայական խտացման եղանակով, որը ներկայացված է աղյուսակ 7-ում:

Հաշվարկման համար հիմք հանդիսացած ելակետային տվյալները նախօրոք սակարկվել են:

Աղյուսակ 7

Հ/Հ	Համեմատվող հատկանիշները	ՀՀ, Սյունիքի մարզ, ք. Կապան, Դ. Բեկ թաղ.	ՀՀ, Սյունիքի մարզ, ք. Կապան, Երկաթուղայինների փ.	ՀՀ, Սյունիքի մարզ, ք. Կապան, Մ. Պապայան փ.
1	Վարձակալության առաջարկի ամսաթիվը	առաջարկ 02.2023թ. <Ամինտաս Գրուպ> ՍՊԸ ինՖ. բազա	առաջարկ 02.2023թ. <Ամինտաս Գրուպ> ՍՊԸ ինՖ. բազա	առաջարկ 02.2023թ. <Ամինտաս Գրուպ> ՍՊԸ ինՖ. բազա
2	Մակերեսը(քմ)	78	76	80
3	Ընդամենը ամսավարձ	100,000	95,000	110,000
4	1քմ ամսավարձ	1,282	1,250	1,375
5	Տարեկան պոնտեցիալ եկամուտ	1,200,000	1,140,000	1,320,000

6	Թերթեռնվածություն / Պարապուրդ և չվճարումներ /	10%	10%	10%
7	Իրական համախառն եկամուտ	1,080,000	1,026,000	1,188,000
8	Շահագործման և կառավարման տարեկան ծախսեր	11%	11%	11%
9	Ձուտ գործառնական եկամուտ	961,200	913,140	1,057,320
10	Գնահատողի կողմից հաշվարկված շուկայական արժեքը	17,000,000	16,800,000	18,900,000
11	Դիսկոնտավորման դրույքաչափը	0.057	0.054	0.056
12	հաշվարկված խտացման եղանակով	Դ1 = 5,7%	Դ2 = 5,4%	Դ3 = 5,6%
13	Դիսկոնտավորման դրույքաչափը միջինացված /կլորացված/	$\Gamma = (\Gamma_1 + \Gamma_2 + \Gamma_3) / 3$		
		0,055		

Դիսկոնտավորման դրույքաչափը շուկայական խտացման եղանակով կազմեց կլորացված 5.5 %: Եկամտային մոտեցմամբ գնահատվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը կկազմի.

$$Կ = Ե_2 / \Gamma = 817,467 / 0.055 = 14,863,041\text{ՀՀ դրամ}$$

կամ կլորացված 14,900,000 (տասնչորս միլիոն ինը հարյուր հազար) ՀՀ դրամ:

3. ԱՐԴՅՈՒՆՔՆԵՐԻ ՀԱՍԱԶԱՅՆՅՈՒՄ

Գնահատման ներկայացված բնակարանի շուկայական արժեքի գնահատման համար կիրառվեցին գնահատման համեմատական և եկամտային մոտեցումները: Երկու մոտեցումների կիրառման արդյունքում ստացանք հետևյալ արդյունքները.

- ՀԱՍԵՄԱՏԱԿԱՆ ՄՈՏԵՑՈՒՄ՝ 15,000,000 (ՀՀ դրամ
- ԵԿԱՄՏԱՅԻՆ ՄՈՏԵՑՈՒՄ՝ 14,900,000 (ՀՀ դրամ

Արդյունքների նման տարբերությունը գնահատման պրակտիկայում ընդունելի է՝ հարաբերական միջին շեղումը չի գերազանցում 20%: Հաշվի առնելով գնահատման երկու մոտեցումներում օգտագործված ելակետային տվյալների հավաստիության աստիճանները՝ ստացված արդյունքները կհամաձայնեցնենք 50% - 50% հարաբերությամբ:

$$C = 15,000,000 \times 50/100 + 14,900,000 \times 50/100 = 14,950,000 \text{ ՀՀ դրամ}$$

Այսպիսով, արդյունքների համաձայնեցումից հետո գնահատվող բնակարանի շուկայական արժեքը կազմեց կլորացված՝ 14,900,000 (տասնչորս միլիոն ինը հարյուր հազար) ՀՀ դրամ:

ԱՍՓՈՓՈՒՄ

ՀՀ Սյունիքի մարզ ք. Կապան, Դավիթ-Բեկ թաղամաս, 7 շենք, թիվ 36 հասցեում գտնվող բնակարանի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքը գնահատելիս, մեր կողմից կիրառվեց անշարժ գույքի շուկայական արժեքի գնահատման համեմատական և եկամտային մոտեցումները:

Համաձայն գնահատման ՀՀ Սյունիքի մարզ ք. Կապան, Դավիթ-Բեկ թաղամաս, 7 շենք, թիվ 36 հասցեում գտնվող բնակարանի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքը առ 13.03.2023թ., կազմում է 14,900,000 (տասնչորս միլիոն ինը հարյուր հազար) ՀՀ դրամ:

Ըստ գնահատողի մասնագիտական կարծիքի ստացված արժեքը իանգամայն իրատեսական է:

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

1. ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՏՄԱՄԲ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ ԹԻՎ 1597394 ՎԿԱՅԱԿԱՆ
2. ՀՀ Կառավարության 24.08.2022թ. N 1355-Ն որոշում, գնահատման ընդհանուր ստանդարտ
3. ՀՀ քաղաքացիական օրենսգիրք
4. "Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին ՀՀ օրենք
5. ԱԳ ԿՊԿ ՏԵՂԵԿԱԳՐԵՐ
6. ԱԳ ԱՌՈՒՎԱՃԱՌՔՆԵՐԻ ԵՎ ՎԱՐՁԱԿԱԼՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ՀԵՏ ԿԱՊՎԱԾ ՎԵՐ ԿԱՅՔԵՐ
7. ՀՀ Կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի կողմից թողարկված տեղեկագրեր
8. ՌԻԵԼԹՈՐԱԿԱՆ ԳՐԱՍԵՆՅԱԿՆԵՐԻ ԿՈՂՄԻՑ ՏՐԱՄԱԴՐՎԱԾ ՏԵՂԵԿԱՏՎՈՒԹՅՈՒՆ
9. "ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՈՒՄ", Հ. Ս. ՀԱՐԻՍՈՆ
10. "ԵԿԱՄՏԱՐԵՐ ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՈՒՄ ԵՎ ՎԵՐԼՈՒԾՈՒԹՅՈՒՆ" ՋԵԿ ՖՐԻԴՄԱՆ, ՆԻԿՈԼԱՍ ՕՐԴՈՒԵՅ, 1997թ.

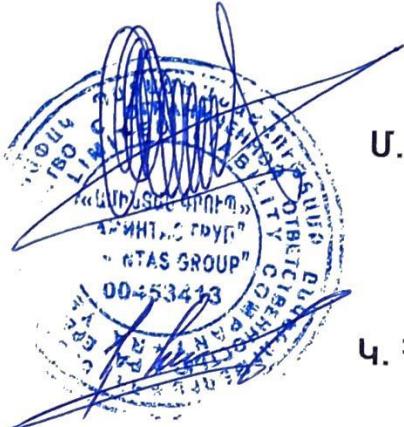
ՍԱՀՄԱՆԱՓԱԿՈՒՄՆԵՐ ԵՎ ՀԱՏՈՒԿ ՊԱՅՄԱՆՆԵՐ

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՝

ՏՆՕՐԵՆ՝
Մ. ՀԱԿՈԲՅԱՆ



ԳՆԱՀԱՏՈՂ՝
Կ. ՀՈՎՀԱՆՆԻՍՅԱՆ

Վկայական ԳԳ-2023-7

17.04.2023թ.