

**Գ/Վ-ԶՄ44 07.06.2023թ. «ՀՀ ԱՆ ՀԿԱԾ» Արարատի
և Վայոց Ձորի մարզային բաժին**

Համաձայն 06.06.2022թ.-ին կնքված թիվ ՀԿԱԾ-ԱՄԳ/ԱԳԳԾ-22/1 պայմանագրի և ի կատարումն Ձեր 21.03.2023թ. թիվ 1027 (կատարողական վարույթ՝ գրության, Ձեզ ենք ներկայացնում ՀՀ Արարատի մարզ Քաղցրաշեն համայնք հասցեում գտնվող բնակարանի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքի գնահատման հաշվետվությունը:

Գնահատման ներկայացված անշարժ գույքը (անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վկայական թիվ 2436259, տրված՝ 21.05.2009թ.) սեփականության իրավունքով պատկանում է

Համաձայն գնահատման ՀՀ Արարատի մարզ Քաղցրաշեն համայնք հասցեում գտնվող բնակարանի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքը առ 12.06.2023թ. կազմում է **7,500,000 (յոթ միլիոն հինգ հարյուր հազար)** ՀՀ դրամ:

Կից ներկայացվում է գնահատման ներկայացված անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքի գնահատման հաշվետվությունը կազմված 19 էջից:

ՀԱՐԳԱՆՔՆԵՐՈՎ՝

ՏՆՕՐԵՆ՝

Ս. Հակոբյան

ԳՆԱՀԱՏՈՂ՝

Հ. Ղասաբյան

Վկայական ԳԳ-2022-65

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
«ՏՈՒՆ ԴԵՊՈ» համալիր
Էլ. փոստ amintasgroup@mail.ru

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

07.06.2023թ.

ՀԱՍՏԱՏՈՒՄ ԵՄ
ԳՈՐԾԱԴԻՐ ՏՆՕՐԵՆ՝

Ս. Հակոբյան

ՏԻՏՂՈՍԱՑՈՒՑԱԿ

ՇՈՒԿԱՅԱԿԱՆ ԱՐԺԵՔԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆ

ԳՆԱՀԱՏՎՈՂ
ԱՌԱՐԿԱՅԻ
ԱՆՎԱՆՈՒՄ

Բնակարան

ՀԱՍՑԵ

ՀՀ Արարատի մարզ Քաղցրաշեն
համայնք

ՊԱՏՎԻՐԱՏՈՒ

«ՀՀ ԱՆ ՀԿԱԾ» Արարատի և Վայոց
Ձորի մարզային բաժին

ՍԵՓԱԿԱՆԱՏԵՐ

ԳՆԱՀԱՏՈՂ

Հայկ Ղասաբյան
վկայական ԳԳ-2022-65

ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ
ԱՄՍԱԹԻՎԸ

12.05.2023թ .

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

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

ԲՈՎԱՆԴԱԿՈՒԹՅՈՒՆ

Եզրակացություն -----	1
Տիտղոսացուցակ -----	2
Բովանդակություն -----	3
1.1 Քնահատվող առարկան -----	4
1.2 Քնահատող մասնագետի տվյալները -----	4
1.3 Քնահատման հիմքը -----	4
1.4 Քնահատման ամսաթիվը -----	4
1.5 Քնահատվող ԱԳ իրավական փաթեթը -----	4
1.6 Քնահատման նպատակը և առաջադրանքը -----	4
1.7 Քնահատման գործառույթը -----	5
1.8 Քնահատման գործընթացը -----	5
1.9 Անշարժ գույքի գտնվելու վայրի վերլուծություն -----	5
1.10 Քնահատման ներկայացված ԱԳ նկարագրությունը -----	6
1.11 Լավագույն և առավել արդյունավետ օգտ. տարբերակ -----	7
1.12 Քնահատման մեթոդների նկարագր. -ը և ընտրությունը -----	7
1.12.1 Քնահատման ծախսային մեթոդ -----	7
1.12.2 Քնահատման համեմատական մեթոդ -----	9
1.12.3 Քնահատման եկամտային մեթոդ -----	10
2. Շուկայական արժեքի հաշվարկ -----	12
2.1 Համեմատական մեթոդ -----	12
Ամփոփում -----	14
ԱԳ Քնահատման համար օգտագործված փաստաթղթերի, գրականության և տեղեկատվության աղբյուրների ցանկ -----	14
Սահմանափակումներ և հատուկ պայմաններ -----	15
Հավելված -----	16

1. ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԱՌԱՋԱՂՐԱՆՔԸ

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

1.1. ԳՆԱՀԱՏՎՈՂ ԱՌԱՐԿԱՆ

Տվյալ հաշվետվության գնահատման առարկան ՀՀ Արարատի մարզ Քաղցրաշեն համայնք հասցեում գտնվող բնակարանն է:

1.2. ԳՆԱՀԱՏՈՂ ՄԱՍՆԱԳԵՏԻ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ

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

ԱՂՅՈՒՄԱԿ 1

Ա.Ա.Հ.	ՈՐԱԿԱՎՈՐՄԱՆ ԵՎ ՄԱՍՆԱԳԻՏԱԿԱՆ ԿՐԹՈՒԹՅԱՆ ՎԵՐԱԲԵՐՅԱԼ ՓԱՏՆԱԹՈՒՂԹ
Հայկ Ղասաբյան	ԳՆԱՀԱՏՈՂ (ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՈՂԻ ՎԿԱՅԱԿԱՆ № ԳԳ-2022-65)

Գնահատող մասնագետի որակավորման վերաբերյալ վկայականը կցված է հաշվետվությանը:

1.3. ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԻՄՔԸ

Գնահատման համար հիմք է հանդիսանում 06.06.2022թ.-ին կնքված թիվ ՀԿԱԾ-ԱՄԳ/ԱԳԳԾ- 22/1 պայմանագրի և ի կատարումն Ձեր 21.03.2023թ. թիվ 1027 (կատարողական վարույթ՝ գրությունը):

1.4. ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԱՄՍԱԹԻՎԸ

Գնահատման ներկայացված անշարժ գույքը տեղագնվել է 12.05.2023թ.-ին, իսկ գնահատման հաշվետվությունը կազմվել է 07.06.2023թ.-ին: Գնահատվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը սահմանվելու է 12.05.2023թ.-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 սեփականության իրավունքի գրանցման վկայական թիվ 2436259, տրված՝ 21.05.2009թ.) սեփականության իրավունքով պատկանում է

Գնահատման է ներկայացված անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի ամբողջ փաթեթը:

1.6. ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՆՊԱՏԱԿԸ ԵՎ ԳՈՐԾԱՌՈՒՅԹԸ

Գնահատման նպատակը վերոհիշյալ հասցեում գտնվող անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքի որոշումն է տեղագնության օրվա դրությամբ:

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

1.7. ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԱՐԺԵՔԻ ՏԵՍԱԿԸ

Գնահատման արժեքի տեսակը վերոգրյալ հասցեում գտնվող անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքի որոշումն է տեղազննության օրվա դրությամբ:

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

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

1.8. ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԳՈՐԾԵՆԹԱՑԸ

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 ԳՏԵՎԵԼՈՒ ՎԱՅՐԻ ՎԵՐԼՈՒԾՈՒԹՅՈՒՆԸ

Գնահատվող բնակարանը գտնվում է ՀՀ Արարատի մարզ Քաղցրաշեն համայնք հասցեում: Գնահատվող անշարժ գույքը գտնվում է ՀՀ կադաստրային տարածագնահատման 14-րդ գնային գոտում.

ԱՂՅՈՒՄԱԿ 2			
ԳՈՏԻՆ	ԳՈՏԻՎԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ՇԵՆՔԵՐԻ ԳՈՐԾԱԿԻՑԸ	ԳՈՏԻՎԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ՀՈՂԵՐԻ ԳՈՐԾԱԿԻՑԸ	ՀՈՂԱՄԱՍԻ ԿԱՂԱՍՏՐԱՅԻՆ ԱՐԺԵՔԸ
XIV	0,1209	0,0037	1 221,00

ՀՀ քարտեզը, որտեղ գտնվում է գնահատվող անշարժ գույքը

Լրացուցիչ նշումներ	բնակարանը հանդիսանում է մեկ ընդհանուր շինության մի մասը՝ ընդհանուր պատերով և մուտքով
	առկա է անհամապատասխանություն հատակագծային լուծումների և բնակարանի փաստացի իրավիճակի միջև (կատարվել են որոշ ձևափոխություններ)
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	3.միջինից ցածր վիճակ
Տրանսպորտային մատչելիությունը	միջին

Ստորև ներկայացված է անշարժ գույքի գույնավոր լուսանկարները.





1.11. ԼԱՎԱԳՈՒՅՆ ԵՎ ԱՌԱՎԵԼ ԱՐԴՅՈՒՆԱԿԵՏ 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:

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

Գնահատման պատվերի համաձայն պատվիրատուն նման վերլուծության ցանկություն չի հայտնել:

1.12. ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՄՈՏԵՑՈՒՄՆԵՐԻ ՀԱՄԱՌՈՏ ՆԿԱՐԱԳՐՈՒԹՅՈՒՆԸ ԵՎ ԸՆՏՐՈՒԹՅՈՒՆԸ

Անշարժ գույքի գնահատման դասական 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 նախագծմունք, 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 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 ՔԱՄԱՏԱՍԱՆ 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 :

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

1.12.3 ՔԱՄԱՏԱՍԱՆ ԵՎԱՍՏԱՅԻՆ 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. Կոմունլատիվ 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 ունի տվյալ տարածաշրջանում բնակարանների վարձակալության վերաբերյալ հավաստի 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

Տվյալ դեպքում համեմատական մոտեցման համար որպես սկզբնական տվյալներ մեր կողմից վերցվել են վերջին վեց ամսվա 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, 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:

Համեմատական մոտեցման կիրառմամբ անշարժ գույքի գնահատումը իրականացվում է հետևյալ փուլերով.

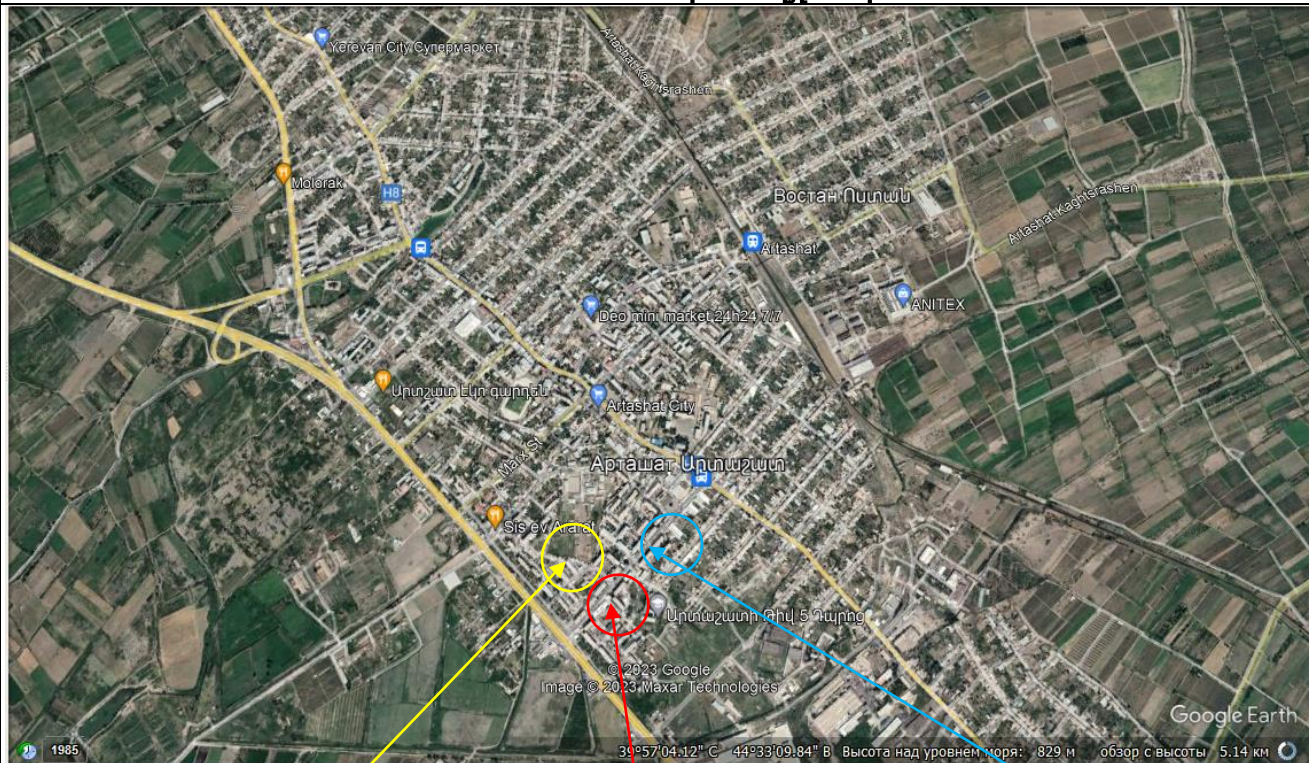
- 1) համամասն և համադրելի օբյեկտների շուկայի ուսումնասիրություն,
- 2) համամասն և համադրելի անշարժ գույքի համար շուկայական տվյալների հավաքագրում, մշակում և արժանահավատ տեղեկատվության ընտրություն,
- 3) համեմատության համապատասխան միավորի որոշում,
- 4) համեմատության անհրաժեշտ տարրերի առանձնացում,
- 5) համեմատության 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 կամուրջը 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:

ԱՂՅՈՒՄԱԿ 3

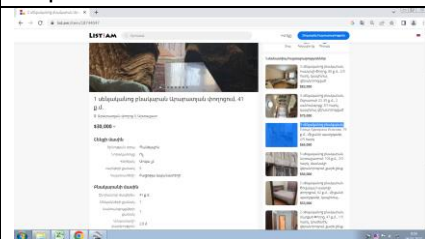
Դ/Դ	Համեմատվող հատկանիշները	ք. Արտաշատ, Արարատյան փողոց 3 շենք	ք. Արտաշատ, Իսակովի փողոց	ք. Արտաշատ, Իսակովի փողոց
1	Նպատակային նշանակությունը	բնակելի	բնակելի	բնակելի
2	Օգտագործման նպատակը	բնակարան	բնակարան	բնակարան
3	Մակերեսը (քմ)	41,00	75,00	62,00
4	Բարձրությունը (մ)	2,70	2,70	2,70
5	Հարկայնությունը	5/5 հ	5/3 հ	5/5 հ
6	Ներքին հարդարանքը (վիճակը)	միջին	միջին	միջին
7	Շենքի տիպը	ե/բ	ե/բ	ե/բ
8	Տրանսպորտային մատչելիությունը	միջին	միջին	միջին
9	Առաջարկի կամ վաճառքի ամսաթիվը և ինֆորմացիայի աղբյուրը	առաջարկ 03.2023թ. List.am	առաջարկ 03.2023թ. List.am	առաջարկ 03.2023թ. List.am
10	Վաճառքի գինը (դրամ)	11 700 000	18 300 000	15 500 000
11	Շուկայական արժեքը (դրամ/քմ)	285 366	244 000	250 000

Համեմատական տվյալներ



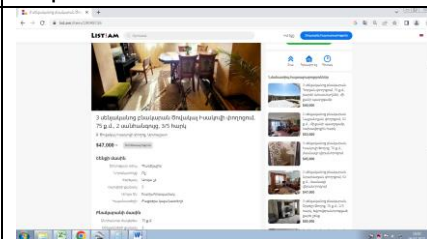
թիվ 1 համեմատական տվյալ

<https://www.list.am/item/18744047>



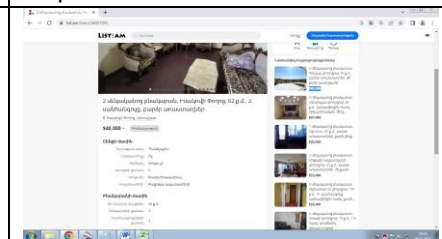
թիվ 2 համեմատական տվյալ

<https://www.list.am/item/19048726>



թիվ 3 համեմատական տվյալ

<https://www.list.am/item/18807091>



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

Ծառատնային գործակիցները	Ելակետային արժեքները (դր/քմ)		
	285 366	244 000	250 000
Հ/Հ			
N1	-10%	-10%	-10%
Ծառատնային արժեքը (դր/քմ)	(28537)	(24400)	(25000)
N2	-5%	-10%	0%
Ծառատնային արժեքը (դր/քմ)	(12841)	(21960)	0
N3	0%	-5%	0%
Ծառատնային արժեքը (դր/քմ)	0	(10980)	0
N4	-10%	-10%	-10%
Ծառատնային արժեքը (դր/քմ)	(25683)	(21960)	(22500)
N5	-30%	-30%	-30%
Ծառատնային արժեքը (դր/քմ)	(77049)	(65880)	(67500)
N6	0%	0%	0%
Ծառատնային արժեքը (դր/քմ)	0	0	0
N7	0%	0%	0%
Ծառատնային արժեքը (դր/քմ)	0	0	0
Հաշվարկային արժեքը (դր/քմ)	141 256	98 820	135 000
Միջին արժեքը (դր/քմ)	125 025		

ՕԳՏԱԳՈՐԾՎԱԾ ԳՈՐԾԱԿԻՑՆԵՐԸ ՍՏԱՅՎԵԼ ԵՆ ՇՈՒԿԱՅԻ ՎԵՐԼՈՒԾՈՒԹՅԱՆ Լ ՈՒՍՈՒՄՆԱՍԻՐՈՒԹՅԱՆ 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՝

$$C_{\text{շուկ.}} = N \times S = 125\,025.0 \times 56.6 = 7,076,436 \text{ ՀՀ դրամ}$$

կլորացված՝ 7,100,000 (յոթ միլիոն մեկ հարյուր հազար) ՀՀ դրամ:

2.2. ԵԿԱՍՏԱՅԻՆ ՄԵԹՈԴ

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 (անմշան փոփոխությունը), կիրառվել է եկամտային մոտեցման կապիտալիզացիայի մեթոդը, որի հաշվարկը նախատեսում է (գնահատման ամսաթվից մեկ տարվա կտրվածքով) պոտենցիալ համախառն կամ, իրական համախառն, զուտ գործառնական եկամուտների կանխատեսում (հաշվարկում) և դիսկոնտավորման դրույթաչափի որոշում: Շուկայական արժեքը հաշվարկվում է տարեկան եկամուտների կապիտալավերածման արժեք նվազեցված վերանորոգման և կահավորման ծախսեր: 13 արտահայտությամբ ներկայացված է անշարժ գույքի շուկայական արժեքի հաշվարկման բանաձևը՝

Ա=Ե/Գ ,

Ա-ն՝ կապիտալավերածված արժեքն է,

Ե-ն՝ տարեկան զուտ գործառնական եկամուտն է ("մաքրված բոլոր ծախսերից),

Գ-ն դիսկոնտավորման դրույթաչափն է:

Այս մեթոդը կիրառելիս, նախ անհրաժեշտ է որոշել գնահատվող գույքի շուկայական վարձավճարը: Շուկայական վարձավճարը հաշվարկային դրամական մեծություն 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: Ուսումնասիրելով ազատ շուկայում, տվյալ գնատարածքային գոտում, հարակից փողոցներում ներկայումս տարբեր տևողությամբ վարձակալված և առաջարկվող նմանատիպ վերջին վեց ամսվա անշարժ գույքի վարձակալական վճարների մասին տեղեկատվությունը՝ 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-ում ներկայացված է գնահատվող անշարժ գույքի վարձավճարի շուկայական արժեքի հաշվարկը:

ԱՂՅՈՒՍԱԿ 5

Հ/Հ	Համեմատվող հատկանիշները	Արարատի մարզ, ք.Արտաշատ, միջնամաս	Արարատի մարզ, ք.Արտաշատ, միջնամաս	Արարատի մարզ, ք.Արտաշատ, միջնամաս
1	Նպատակային նշանակությունը	բնակելի	բնակելի	բնակելի
2	Օգտագործման նպատակը	բնակարան	բնակարան	բնակարան
3	Մակերեսը (քմ)	82,00	43,00	57,00
4	Բարձրությունը (մ)	2.75մ	2.75մ	2.75մ
5	Հարկայնությունը	5/5h	1/1h	2/1h
6	Ներքին հարդարանքը և կահավորումը	միջին	լավ	լավ
7	Շենքի տիպը	քար	քար	քար
8	Տրանսպորտային մատչելիությունը	միջինից բարձր	միջինից բարձր	միջինից բարձր
9	Վարձակալության առաջարկի ժամկետը և ինֆորմացիայի աղբյուրը	առաջարկ 02.2023թ. List.am	առաջարկ 02.2023թ. List.am	առաջարկ 02.2023թ. List.am
10	Ամսեկան վարձավճարը (դրամ)	110 000	90 000	110 000
11	Վարձավճարը (դրամ/քմ)	1 341	2 093	1 930

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)

Ճշգրտման գործակիցները	Ելակետային արժեքը դր/քմ		
</>	1 341	2 093	1 930
N1	-10%	-10%	-10%
Ճշգրտված արժեքը (դր/քմ)	(134)	(209)	(193)
N2	-10%	-5%	0%
Ճշգրտված արժեքը (դր/քմ)	(121)	(94)	0
N3	-10%	-30%	-30%
Ճշգրտված արժեքը (դր/քմ)	(121)	(565)	(521)
N4	0%	0%	0%
Ճշգրտված արժեքը (դր/քմ)	0	0	0
N5	0%	0%	0%
Ճշգրտված արժեքը (դր/քմ)	0	0	0
N6	-5%	-5%	-5%
Ճշգրտված արժեքը (դր/քմ)	(60)	(94)	(87)
N7	-30%	-30%	-30%
Ճշգրտված արժեքը (դր/քմ)	(362)	(565)	(521)
Հաշվարկային արժեքը (դր/քմ)	543	565	608
ՄԻՋԻՆԱՑՎԱԾ (դր/քմ)	572		

ՕԳՏԱԳՈՐԾՎԱԾ ԳՈՐԾԱԿԻՑՆԵՐԸ ՍՏԱՑՎԵԼ ԵՆ ՎԱՐՁԱԿԱԼՈՒԹՅԱՆ ՇՈՒԿԱՅԻ ՎԵՐԼՈՒԾՈՒԹՅԱՆ և ՈՒՍՈՒՄՆԱՍԻՐՈՒԹՅԱՆ ԱՐԴՅՈՒՆՔՈՒՄ:

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

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

E_p – վարձակալումից սպասվող տարեկան պոտենցիալ եկամուտն է,

N_v – ամսական վարձակալման նորման է,

S_T – բնակարանի ընդհանուր մակերեսն է:

$$E_p = 572.0 \times 56.6 \times 12 = 388,502 \text{ ՀՀ դրամ}$$

Շուկայի ուսումնասիրությունը և ռիելթորական ընկերությունների հետ խորհրդակցության արդյունքները ցույց են տալիս, որ շուկայի վիճակից, տեղադրությունից և 10 տոկոս (մեկ ամիս): Ելնելով այս տվյալներից՝ բնակարանի տարեկան իրական համախառն եկամուտը կկազմի.

$$E_i = 388,502 \times 0.90 = 349,652 \text{ ՀՀ դրամ}$$

Գնահատվող տարածքի զուտ գործառնական եկամուտը հաշվարկելիս մեր կողմից շահագործման և կառավարման տարեկան ծախսերը ընդունվել է 3,497 դրամ (տվյալ դեպքում իրական համախառն եկամտի 1%), եկամտահարկը ընդունվել է 34,965 դրամ (տվյալ դեպքում եկամտի 10%):

$$E_{\text{zut}} = 349,652 - 3,497 - 34,965 = 311,190 \text{ ՀՀ դրամ}$$

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

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

➤ Դիսկոնտավորման դրույքաչափը տոկոսադրույք է, որը կիրառվում է անշարժ գույքից տարեկան կտրվածքով ապագա եկամուտների հոսքը ընթացիկ արժեքի վերածման նպատակով, իր մեջ ներառելով կապիտալից ստացված եկամուտը (դրամական միջոցների օգտագործման դիմաց վճարվող տոկոսաչափ, կապված կոնկրետ ժամանակամիջոցի և ռիսկերի գործոնների հետ) և կապիտալի վերադարձը (ներդրված սկզբնական գումարի մարումը):

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:

Կապիտալիզացիայի գործակիցը հաշվարկվել է խտացման եղանակով և կազմում է մոտ 4.0%:

Այսպիսով, գնահատվող բնակարանի շուկայական արժեքը հաշվարկված եկամուտների կապիտալիզացիայի մեթոդով կազմում է (վերանորոգման ծախսերը հանված չեն)՝

$$V = E_{\text{zut}} / R = 311,190 / 0.4 = 7,779,761 \text{ ՀՀ դրամ}$$

կամ կլորացված 7,800,000 (յոթ միլիոն ութ հարյուր հազար) ՀՀ դրամ:

3. ԱՐԴՅՈՒՆՔՆԵՐԻ ՀԱՄԱՁԱՅՆԵՑՈՒՄ

Գնահատման ներկայացված բնակարանի շուկայական արժեքի գնահատման համար կիրառվեցին գնահատման համեմատական և եկամտային մեթոդները: Երկու մեթոդների կիրառման արդյունքում ստացանք հետևյալ արդյունքները:

- ՀԱՄԵՄԱՏԱԿԱՆ ՄԵԹՈԴ՝ 7,100,000 ԴՐԱՄ
- ԵԿԱՄՏԱՅԻՆ ՄԵԹՈԴ՝ 7,800,000 ԴՐԱՄ

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

$$C = 7,100,000 \times 50/100 + 7,800,000 \times 50/100 = 7,450,000 \text{ ՀՀ դրամ,}$$

կամ կլորացված 7,500,000 (յոթ միլիոն հինգ հարյուր հազար) ՀՀ դրամ:

Այսպիսով, արդյունքների համաձայնեցումից հետո գնահատվող բնակարանի շուկայական արժեքը ստացվեց՝ 7,500,000 (յոթ միլիոն հինգ հարյուր հազար) ՀՀ դրամ:

ԱՄՓՈՓՈՒՄ

ՀՀ Արարատի մարզ Քաղցրաշեն համայնք հասցեում գտնվող բնակարանի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքը գնահատելիս, մեր կողմից կիրառվեց անշարժ գույքի շուկայական արժեքի գնահատման համեմատական և եկամտային մեթոդները:

ՀՀ Արարատի մարզ Քաղցրաշեն համայնք հասցեում գտնվող բնակարանի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքը առ 12.06.2023թ. կազմում է **7,500,000 (յոթ միլիոն հինգ հարյուր հազար) ՀՀ դրամ:**

Ըստ գնահատողի մասնագիտական կարծիքի ստացված արժեքը միանգամայն իրատեսական է:

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

1. ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՏՄԱՄԲ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ ԹԻՎ **2436259** 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 ՎԱՐՁԱՎԱՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ՀԵՏ ԿԱՊԿԱԾ ՎԵՐ ԿԱՅՔԵՐ
 7. ՀՀ կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի կողմից թողարկված տեղեկագրեր
 8. ՌԵԼԹՈՐԱԿԱՆ ԳՐԱՍԵՆՅԱԿՆԵՐԻ ԿՈՂՄԻՑ ՏՐԱՍԱԴՐՎԱԾ ՏԵՂԵԿԱՏՎՈՒԹՅՈՒՆ
 9. "ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՈՒՄ", Հ. Ս. ՀԱՐԻՍՈՆ
- "ԵԿԱՍՏԱԲԵՐ ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՈՒՄ ԵՎ ՎԵՐԼՈՒԾՈՒԹՅՈՒՆ" ՋԵԿ ՖՐԻԴՄԱՆ, ՆԻԿՈԼԱՍ ՕՐԴՈՒԵՅ, 1997թ.

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. 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 արդյունքները 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՝

ԳՆԱՀԱՏՈՂ՝



Մ. Հակոբյան

Հ. Ղասաբյան
Վկայական ԳԳ-2022-65

07.06.2023թ.