



AMINTAS GROUP

# ԵԶՐԱԿԱՑՈՒԹՅՈՒՆ

**Գ/Կ-ԸՄ68 17.08.2023թ. «ՀՀ ԱՆ ՀԿԱԾ»**  
**Արարատի և Վայոց Ձորի մարզային**  
**բաժին**

Համաձայն 11.07.2023թ.-ին կնքված թիվ ՀԿԱԾ-ԱՄԳ/ԱԳԳԾ-23/1 պայմանագրի և ի կատարումն Ձեր 03.08.2023թ. թիվ 3058 (կատարողական վարույթ՝ ) գրության, Ձեզ ենք ներկայացնում ՀՀ Արարատի մարզ Քաղցրաշեն համայնք հասցեում գտնվող հողամասի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքի գնահատման հաշվետվությունը:

Գնահատման ներկայացված անշարժ գույքը (անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վկայական թիվ 813597, տրված 19.11.2004թ.) համատեղ բաժնային սեփականության իրավունքով պատկանում է

Համաձայն գնահատման ՀՀ Արարատի մարզ Քաղցրաշեն համայնք հասցեում գտնվող՝ 2200.0քմ մակերեսով հողամասի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքը առ 04.08.2023թ. կազմում է **2,100,000 (երկու միլիոն մեկ հարյուր հազար)** ՀՀ դրամ:

Կից ներկայացվում է գնահատման ներկայացված հողամասի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքի գնահատման հաշվետվությունը կազմված 15 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](mailto:amintasgroup@mail.ru)

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

17.08.2023թ.

ՀԱՍՏԱՏՈՒՄ ԵՄ  
ԳՈՐԾԱԴԻՐ ՏՆՕՐԵՆ՝

Մ. Հակոբյան

# ՏԻՏՂՈՍԱՅՈՒՑԱԿ

## ՇՈՒԿԱՅԱԿԱՆ ԱՐԺԵՔԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆ

ԳՆԱՀԱՏՎՈՂ  
ԱՌԱՐԿԱՅԻ  
ԱՆՎԱՆՈՒՄ

Հողամաս

ՀԱՍՑԵ

«Արարատի մարզ Քաղցրաշեն համայնք

ՊԱՏՎԻՐԱՏՈՒ

«ՀՀ ԱՆ ՀԿԱԾ» Արարատի և Վայոց Ձորի մարզային բաժին

ՍԵՓԱԿԱՆԱՏԵՐ


ԳՆԱՀԱՏՈՂ

Հայկ Ղասարյան  
վկայական ԳԳ-2022-65

ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ  
ԱՄՍԱԹԻՎԸ

04.08.2023թ.

Արցախի փողոց 23/6  
«ՏՈՒՆ ԴԵՊՈ» 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  |
| 1.1  | Գնահատվող առարկան -----                           | 4  |
| 1.2  | Գնահատող մասնագետի տվյալներ -----                 | 4  |
| 1.3  | Գնահատման հիմք -----                              | 4  |
| 1.4.   | Գնահատման ամսաթիվ -----                           | 4  |
| 1.5  | Գնահատվող ԱԳ իրավական փաթեթ -----                 | 4  |
| 1.6  | Գնահատման նպատակ և առաջադրանք -----               | 4  |
| 1.7  | Գնահատման գործառույթ -----                        | 5  |
| 1.8  | Գնահատման գործընթաց -----                         | 5  |
| 1.9  | Անշարժ գույքի գտնվելու վայրի վերլուծություն ----- | 5  |
| 1.10   | Գնահատման ներկայացված ԱԳ նկարագրություն -----     | 6  |
| 1.11   | Լավագույն և առավել արդյունավետ օգտ. տարրերակ -    | 7  |
| 1.12   | Գնահատման մեթոդների նկարագր. և ընտրություն -----  | 7  |
| 1.12.1   | Գնահատման համեմատական մեթոդ -----                 | 7  |
| 1.12.2   | Գնահատման եկամտային մեթոդ -----                   | 8  |
| 1.12.3   | Գնահատման ծախսային մեթոդ -----                    | 10 |
| 2.   | Շուկայական արժեքի հաշվարկ -----                   | 11 |
| 2.1  | Համեմատական մեթոդ -----                           | 11 |
|  | Ամփոփում -----                                    | 13 |
| ԱԳ գնահատման համար օգտագործված փաստաթղթերի, գրականության և տեղեկատվության աղբյուրների ցանկ ----- |   | 13 |
| Սահմանափակումներ և հատուկ պայմաններ -----  |   | 14 |
| Հավելվածներ -----  |   | 15 |

**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:  
Առաջադրված է գնահատելու համատեղ բաժնային սեփականության իրավունքով պատկանող 2200.0քմ մակերեսով հողամասը:

**1.1. ԳՆԱՀԱՏՎՈՂ ԱՌԱՐԿԱՆ**

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

**1.2. ԳՆԱՀԱՏՈՂ ՄԱՍՆԱԳԵՏԻ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ**

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

ԱՂՅՈՒՄԱԿ 1

| Ա.Ա.Գ.        | ՈՐԱԿԱՎՈՐՄԱՆ ԵՎ ՄԱՍՆԱԳԻՏԱԿԱՆ ԿՐԹՈՒԹՅԱՆ ՎԵՐԱԲԵՐՅԱԼ ՓԱՍՏԱԹՈՒՂԹ |
|---------------|---|
| Հայկ Ղասաբյան | ԳՆԱՀԱՏՈՂ<br>(ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՈՂԻ ՎԿԱՅԱԿԱՆ № ԳԳ-2022-65) |

Գնահատող մասնագետի որակավորման վերաբերյալ վկայականը կցված է հաշվետվությանը:

**1.3. ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԻՄՔԸ**

Գնահատման համար հիմք է հանդիսանում 11.07.2023թ.-ին կնքված թիվ ՀԿԱԾ-ԱՄԳ/ԱԳԳԾ- 23/1 պայմանագրի և ի կատարումն Ձեր 03.08.2023թ. թիվ 3058 (կատարողական վարույթ` ) գրությունը:

**1.4. ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԱՄՍԱԹԻՎԸ**

Գնահատման ներկայացված անշարժ գույքը տեղազննվել է 04.08.2023թ.-ին, իսկ գնահատման հաշվետվությունը կազմվել է 17.08.2023թ.-ին: Գնահատվող հողամասի շուկայական արժեքը սահմանվելու է 04.08.2023թ.-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 հողամասը (անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վկայական թիվ 813597, տրված 19.11.2004թ.) համատեղ բաժնային սեփականության իրավունքով պատկանում է

Գնահատման է ներկայացված հողամասի սեփականության իրավունքի ամբողջ փաթեթը:

**1.6. ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՆՊԱՏԱԿԸ ԵՎ ԳՈՐԾԱՌՈՒՅԹԸ**

Անշարժ գույքի բռնագանձման հետևանքով դրա իրացման դեպքերում:



### 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 ԳՈՐԾԸՆԹԱՑԸ

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,

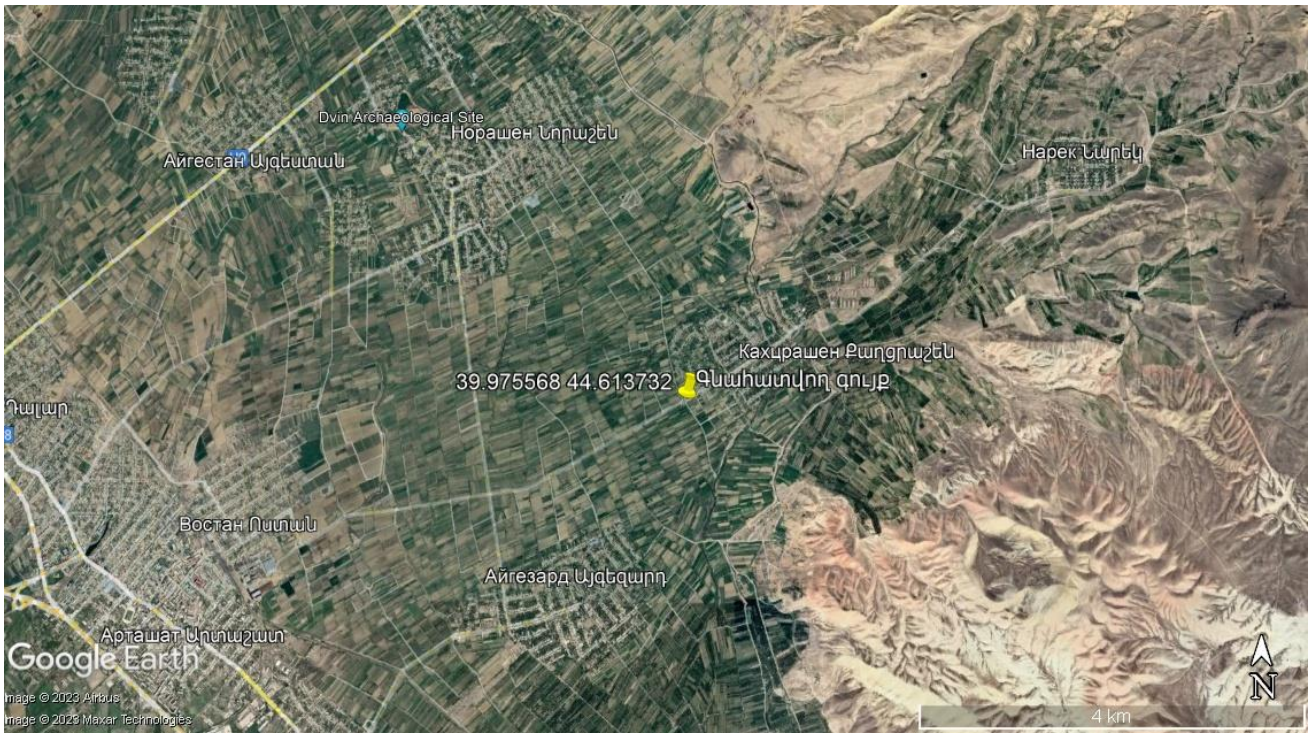
➤ գ. հաշվետվության կազմում և տրամադրում

### 1.9. ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՏԵԿԵԼՈՒ ՎԱՅՐԻ ՎԵՐԼՈՒԾՈՒԹՅՈՒՆԸ

Գնահատվող հողամասը գտնվում է ՀՀ Արարատի մարզ Քաղցրաշեն համայնք հասցեում:

**ՀՀ քարտեզը, որտեղ գտնվում է գնահատվող հողամասը**

<https://www.google.com/maps/place/39%C2%B058'32.0%22N+44%C2%B036'49.4%22E/@39.9776243,44.5775211,13.5z/data=!4m4!3m3!8m2!3d39.975568!4d44.613732?entry=ttu>



**1.10. ԳՆԱԴԱՏՄԱՆ ՆԵՐԿԱՅԱՅՎԱԾ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՐԱԳՐՈՒԹՅՈՒՆԸ**

| Անվանումը                         | Հոդամաս   |
|-----------------------------------|---|
| Հասցեն                            | ՀՀ Արարատի մարզ Քաղցրաշեն համայնք   |
| Վկայականի համարը և տրման ամսաթիվը | 813597, տրված 19.11.2004թ.  |
| Վկայականի լրացուցիչ նշումներ      | <i>համարվում են գույքի 1/4 մասի նկատմամբ համասեփականատերեր, նրանք համարվում են նաև գույքի 1/4 մասի նկատմամբ բաժնային սեփականատերեր (1/12-ական բաժնեմասերով)</i> |
| Սեփականատեր                       |   |
| Իրավունքի տեսակը                  | համատեղ բաժնային սեփականություն   |
| Նպատակային նշանակությունը         | գյուղատնտեսական   |
| Գործառնական նշանակությունը        | վարելահող   |
| Հողամասի մակերեսը                 | 2200.0 քմ   |
| Կադաստրային ծածկագիրը             | 03-097-0195-0002  |
| Լրացուցիչ տվյալներ                | հողամասը հարթ է, ջրովի է, առկա են տարբեր տեսակի պտղատու ծառեր, կգնահատվի որպես պտղատու այգի   |
| Տրանսպորտային մատչելիությունը     | միջին   |

Ստորև ներկայացված է հողամասի գունավոր լուսանկարները.



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

Լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործումն օգտագործման այն ձևն է, որը մասնակցի տեսանկյունից օբյեկտի համար ստեղծվում է ամենաբարձր արժեքը:

Առավել արդյունավետ օգտագործումը պետք է լինի ֆիզիկապես հնարավոր (եթե այդ հանգամանքը տեղին է), ֆինանսապես իրագործելի, իրավաբանորեն թույլատրված և հանգեցնի ամենաբարձր արժեքին: Ընթացիկ օգտագործումից տարբերվելու դեպքում օբյեկտի արդյունավետ օգտագործման նպատակով կատարված ծախսերը կազդեն արժեքի վրա:

Գնահատվող օբյեկտի առավել արդյունավետ օգտագործումը կարող է լինել նրա ներկայիս կամ ընթացիկ օգտագործումը, երբ այն օպտիմալ է օգտագործվում: Առավել արդյունավետ օգտագործումը կարող է տարբերվել իր ընթացիկ օգտագործումից, կամ կարող է իրենից ներկայացնել կանոնակարգված լիկվիդացում:

Գնահատվող օբյեկտի առավել արդյունավետ օգտագործումը, որը գնահատվել է առանձին, կարող է տարբերվել նրա առավել արդյունավետ օգտագործումից՝ որպես օբյեկտների խմբի մաս, երբ պետք է հաշվի առնվի խմբի ընդհանուր արժեքի մեջ նրա ներդրման չափը:

Առավել արդյունավետ օգտագործման տեսակը որոշելը ներառում է հետևյալը՝

ա. որոշել, թե արդյոք գնահատվող օբյեկտի այս կամ այն օգտագործումը ֆիզիկապես հնարավոր է, այսինքն, հաշվի կառնվեն այն օգտագործման ձևերը, որոնք մասնակիցները կհամարեն ողջամիտ:

բ. իրավաբանորեն թույլատրելիի պահանջը հաշվի առնելու համար անհրաժեշտ է հաշվի առնել գնահատվող օբյեկտի ցանկացած իրավական սահմանափակում (քաղաքաշինական սահմանափակումներ, ինչպես նաև հավանականություն, որ այդ սահմանափակումները կփոխվեն հետագայում և այլն):

գ. օգտագործումը ֆինանսապես իրագործելի դարձնելու պահանջը հաշվի է առնում, թե արդյոք գնահատվող օբյեկտի այլընտրանքային օգտագործումը, որը ֆիզիկապես հնարավոր է և իրավաբանորեն թույլատրելի, կբերի արդյոք բավարար եկամուտներ տիպային մասնակցին առավել շատ, քան կստացվեր ընթացիկ օգտագործումից: Այդ դեպքում պետք է հաշվի առնել օբյեկտի այլընտրանքային օգտագործմանն անօգնելու ծախսերը:

Լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման վերլուծությամբ պարզվեց, որ գնահատվող հողամասի տեղակայումը, գյուղատնտեսական գործունեության հնարավորությունը և պտղատու ծառերի առկայությունը թույլ է տալիս գնահատվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը որոշել ոչ թե ըստ զրանցված նպատակային նշանակության, այլ գնահատել որպես պտղատու այգի:

**1.12. ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՄՈՏԵՑՈՒՄՆԵՐԻ ՀԱՄԱՌՈՑ 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:

**1.12.1 ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԱՄԵՍԱՏԱԿԱՆ 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 մոտեցումով որոշված արդյունքի մեծության վերաբերյալ վերջնական որոշումը ընդունվում է գնահատվող անշարժ գույքին առավելագույն նմանություն ունեցող անշարժ գույքի վաճառքների ճշգրտված գների վերլուծության հիման վրա:

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

Հիմք ընդունելով վերոհիշյալը՝ գնահատողի կարծիքով համեմատական մոտեցման կիրառումը գնահատվող հողամասի սեփականության իրավունքի

շուկայական արժեքը որոշելու համար տվյալ դեպքում հիմնավորված է:

### 1.12.2 ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԵԿՎՍՏԱՅԻՆ ՄՈՏԵԾՈՒՄ

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 (ԴԴԴ)**

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

ԴԴԴ 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**

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

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

**1.12.3 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. ՀԱՄԵՄՏԱԿԱՆ ՄՈՏԵՑՈՒՄ**

Տվյալ դեպքում համեմատական մեթոդի համար որպես սկզբնական տվյալներ, մեր կողմից հիմք է հանդիսացել "Ամինտաս Գրուպ" ՍՊԸ-ի ինֆորմացիոն բազան, [www.list.am](http://www.list.am), [www.myreality.am](http://www.myreality.am), [www.acernrealty.am](http://www.acernrealty.am), [www.erkirrealty.am](http://www.erkirrealty.am), [www.estate.am](http://www.estate.am) և մի շարք էլեկտրոնային վեբ կայքերում զետեղված դիտարկվող տարածքում գտնվող, բաց և մրցակցային շուկայում վաճառված, այնպես էլ ազատ շուկայում հրապարակայնորեն վաճառահանված հողամասերի վերաբերյալ տվյալները, որոնք ներկայացված են ստորև աղյուսակում 3-ում:

ԱՂՅՈՒՄԱԿ 3

| Գ/Գ | Համեմատվող հատկանիշները                              | Արարատի մարզ գ.Այգավան                       | Արարատի մարզ գ.Արալեզ                       | Արարատի մարզ գ.Արալեզ                       |
|-----|--|--|---|---|
| 1   | Նպատակային նշանակությունը                            | գյուղատնտեսական                              | գյուղատնտեսական                             | գյուղատնտեսական                             |
| 2   | Օգտագործման նպատակը                                  | պտղատու այգի                                 | պտղատու այգի                                | պտղատու այգի                                |
| 3   | Հողամասի մակերեսը                                    | 6224   | 10000                                       | 8000  |
| 4   | Հողամասի բարկարգվածությունը (վիճակը)                 | հարթ է, խիտ տեղաբաշխված խնձորի, սալորի ծառեր | հարթ է, խիտ տեղաբաշխված դեղձի, ծիրանի ծառեր | հարթ է, խիտ տեղաբաշխված դեղձի, ծիրանի ծառեր |
| 5   | Հողամասի նկարագրությունը                             | քարքարոտ չէ, ջրովի                           | քարքարոտ չէ, ջրովի                          | քարքարոտ չէ, ջրովի                          |
| 6   | Տրանսպորտային մատչելիություն                         | միջին  | միջին                                       | միջին                                       |
| 7   | Առաջարկի կամ վաճառքի ամսաթիվը/ ինֆորմացիայի աղբյուրը | առաջարկ 03.2023թ. list.am                    | առաջարկ 03.2023թ. list.am                   | առաջարկ 03.2023թ. list.am                   |
| 8   | Վաճառքի գինը (դրամ)                                  | 6 000 000                                    | 7 800 000                                   | 7 200 000                                   |
| 9   | Շուկայական արժեքը (դր/քմ)                            | 964  | 780   | 900   |



**Հողի համեմատական տվյալներ**

|  |  |  |
|--|--|--|
|  |  |  |
| թիվ 1 համեմատական տվյալ<br><a href="https://www.list.am/item/17446339">https://www.list.am/item/17446339</a> | թիվ 2 համեմատական տվյալ<br><a href="https://www.list.am/item/17759345">https://www.list.am/item/17759345</a> | թիվ 3 համեմատական տվյալ<br><a href="https://www.list.am/item/18898331">https://www.list.am/item/18898331</a> |
|  |  |  |

Գնահատվող հողամասի 1մ<sup>2</sup> արժեքի հաշվարկը ճշգրտման գործակիցների միջոցով բերված է աղյուսակ 4-ում, որտեղ հաշվի են առնվել հետևյալ ճշգրտման գործակիցները.

|           |  |
|-----------|--|
| <b>N1</b> | <i>ըստ շուկայի վիճակի և վաճառքի պայմանների (ներառված է ԱԳ շուկայում առաջարկ հանդիսագող տվյալների սակարկելիության աստիճանը),</i>                                  |
| <b>N2</b> | <i>ըստ գույքային իրավունքների (հաշվի է առնվել նաև նպատակային և գործառնական նշանակությունը, կառուցապատման չափորոշիչները և սահմանափակումները),</i>                 |
| <b>N3</b> | <i>ըստ հողամասի ֆիզիկական տվյալների և մեյրաբուստիվ վիճակի (հաշվի է առնված հողամասի ձևը՝ կտրվածքը, թեքությունը, քարքարոտությունը և ոռոգման հնարավորությունը),</i> |
| <b>N4</b> | <i>ըստ մակերեսների մեծության</i>   |
| <b>N5</b> | <i>ըստ հողամասի բարեկարգվածության աստիճանի (հաշվի է առնված հողամասի բերքատու ծառերի առկայությունը, շարքերի խտությունը),</i>                                      |
| <b>N6</b> | <i>ըստ տեղադրության և դիրքի</i>  |
| <b>N7</b> | <i>ըստ տրանսպորտային մատչելիության,</i>  |

ԱՂՅՈՒՍԱԿ 4

| ճշգրտման գործակիցները      | Ելակետային արժեքները (դր/քմ) |      |      |
|----------------------------|------------------------------|------|------|
|                            | 964                          | 780  | 900  |
| Հ/Հ                        |                              |      |      |
| <b>N1</b>                  | -5%                          | -5%  | -5%  |
| ճշգրտված արժեքը (դր/քմ)    | (48)                         | (39) | (45) |
| <b>N2</b>                  | -10%                         | -10% | -10% |
| ճշգրտված արժեքը (դր/քմ)    | (92)                         | (74) | (86) |
| <b>N3</b>                  | 0%                           | 0%   | 0%   |
| ճշգրտված արժեքը (դր/քմ)    | 0                            | 0    | 0    |
| <b>N4</b>                  | 10%                          | 30%  | 20%  |
| ճշգրտված արժեքը (դր/քմ)    | 92                           | 222  | 171  |
| <b>N5</b>                  | 0%                           | 0%   | 0%   |
| ճշգրտված արժեքը (դր/քմ)    | 0                            | 0    | 0    |
| <b>N6</b>                  | 5%                           | 5%   | 5%   |
| ճշգրտված արժեքը (դր/քմ)    | 46                           | 37   | 43   |
| <b>N7</b>                  | 0%                           | 0%   | 0%   |
| ճշգրտված արժեքը (դր/քմ)    | 0                            | 0    | 0    |
| Հաշվարկային արժեքը (դր/քմ) | 962                          | 926  | 983  |
| <b>ՄԻՋԻՆԱՑՎԱԾ (դր/քմ)</b>  | <b>957</b>                   |      |      |

**ՕԳՏԱԳՈՐԾՎԱԾ ԳՈՐԾԱՎԻՑՆԵՐԸ ՍՏԱՑԿԵԼ ԵՆ ՀՈՒԿԱՅԻ ՎԵՐԼՈՒԾՈՒԹՅԱՆ և ՈՒՍՈՒՄՆԱՍԻՐՈՒԹՅԱՆ ԱՐԴՅՈՒՆՔՈՒՄ:**

Գնահատման ներկայացված հողամասի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքը կկազմի՝

$$C = N \times S$$

որտեղ,

**N** – հողամասի 1 քմ-ի հաշվարկային շուկայական արժեքն է,

**S** – հողամասի մակերեսն է,

$$C_{shuk} = N \times S = 957.0 \times 2200.0 = 2,105,474 \text{ դրամ}$$

կամ կլորացված 2,100,000 (երկու միլիոն մեկ հարյուր հազար) ՀՀ դրամ:

**ԱՍՓՈՓՈՒՄ**

ՀՀ Արարատի մարզ Քաղցրաշեն համայնք հասցեում գտնվող հողամասի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքը գնահատելիս, մեր կողմից կիրառվեց անշարժ գույքի շուկայական արժեքի գնահատման համեմատական մոտեցումը:

ՀՀ Արարատի մարզ Քաղցրաշեն համայնք հասցեում գտնվող՝ 2200.0քմ մակերեսով հողամասի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքը առ 04.08.2023թ. կազմում է **2,100,000 (երկու միլիոն մեկ հարյուր հազար) ՀՀ դրամ:**

Ըստ գնահատողի մասնագիտական կարծիքի ստացված արժեքը միանգամայն իրատեսական է:

**ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՕԳՏԱԳՈՐԾՎԱԾ ՓԱՍՏԱԹՂԹԵՐԻ,  
ԳՐԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ԵՎ ՏԵՂԵԿԱՏՎՈՒԹՅԱՆ ԱՐՔՈՒՐՆԵՐԻ ՑԱՆԿ**

1. ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻՆԿԱՏՄԱՍԲԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆԳՐԱՆՑՄԱՆ ԹԻՎ **813597** ՎԿԱՅԱԿԱՆ
2. Ի. Ֆրիդման, Ն. Օրդվեյ. "Եկամտաբեր անշարժ գույքի գնահատում և վերլուծություններ"
3. Հ. Հարիսոն, "Անշարժ գույքի գնահատման դասագիրքեր"
4. Ա. Տարասովա, "Անշարժ գույքի գնահատում: Սեփականության կառավարումներ"
5. Ա.Շ. Ստեփանյան, Վ.Փ. Հովհաննիսյան, Ա.Լ. Գրիգորյան "Անշարժ գույքի էկոնոմիկա և կառավարում"
6. ՀՀ քաղաքացիական օրենսգիրք
7. ՀՀ Կառավարության որոշումը՝ ՀՀ-ում գնահատման ստանդարտները, ինչպես նաև գնահատողի վարքագծին ներկայացվող պահանջները սահմանելու մասին:
8. ՀՀ Կառավարության 24.08.2022թ. N 1355-Ն որոշում, գնահատման ընդհանուր ստանդարտ (Հավելված N1)
9. ՀՀ Կառավարության 24.08.2022թ. N 1355-Ն որոշում, անշարժ գույքի գնահատման ստանդարտ (Հավելված N2)
10. ՀՀ կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի կողմից թողարկված տեղեկագրեր
11. Անշարժ գույքի գնահատման համար անհրաժեշտ այլ իրավական ակտեր
12. Գնահատվող անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման վկայական
13. Սեփական տեղեկատվական բազա
14. Անշարժ գույքի գործակալություններ
15. Տեղեկատվական թերթեր և ամսագրեր, ինտերնետային կայքեր

ՍԱՀՄԱՆԱՓՈՎՈՒՄՆԵՐ ԵՎ ՀԱՏՈՒԿ ՊԱՅՄԱՆՆԵՐ

**Այս սահմանափակումները և պայմանները հանդիսանում են սույն հաշվետվության 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՝

Ս. Հակոբյան

ԳՆԱՀԱՏՈՂ՝



Հ. Ղասաբյան  
Վկայական ԳԳ-2022-65

17.08.2023թ.