



AMINTAS GROUP

ԵԶՐԱԿԱՑՈՒԹՅՈՒՆ

Գ/Կ-ԱԿ39

18.01.2024թ.

«ՀՀ ԱՆ ՀԿԱԾ» Գեղարքունիքի և Տավուշի մարզային բաժնի Սարտունի-Վառոենիս բաժանմունք

Համաձայն 11.07.2023թ.-ին կնքված թիվ ՀԿԱԾ-ԱՄԳ/ԱԳԳԾ-23/1 պայմանագրի և կատարումն Ձեր 11.08.2023թ. թիվ Ե-3592-05 (կատարողական վարույթ՝

գրության, Ձեզ ենք ներկայացնում ՀՀ Գեղարքունիքի մարզ, համայնք Սարտունի Կամոյի փողոց թիվ 8 հասցեում գտնվող բենզալցակայանի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքի գնահատման հաշվետվությունը:

Գնահատման ներկայացված անշարժ գույքը (անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վկայական թիվ 2809107, հաստատված՝ 23.09.2011թ.) ընդհանուր բաժնային սեփականության իրավունքով պատկանում է՝

Համաձայն իրականացված գնահատման ՀՀ Գեղարքունիքի մարզ, համայնք Սարտունի Կամոյի փողոց թիվ 8 հասցեում գտնվող բենզալցակայանի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքը առ 01.03.2023թ., կազմում է **33,700,000 (երեսուներեք միլիոն յոթ հարյուր հազար)** ՀՀ դրամ:

Կից ներկայացվում է գնահատման ներկայացված անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքի գնահատման հաշվետվությունը կազմված 26 էջից:

ՀԱՐԳԱՆՔՆԵՐՈՎ՝

ՏՆՕՐԵՆ՝

Մ. Հակոբյան


ԳՆԱՀԱՏՈՂ՝

Կ. Եղիազարյան

Վկայական ԳԳ 2022-48

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

18.01.2024թ

ՀԱՍՏԱՏՈՒՄ ԵՄ
Գործադիր տնօրեն


Ս. Հակոբյան

ՏԻՏՂՈՍԱՑՈՒՑԱԿ

ՇՈՒԿԱՅԱԿԱՆ ԱՐԺԵՔԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆ

ԳՆԱՀԱՏՎՈՂ ԱՌԱՐԿԱՅԻ ԱՆՎԱՆՈՒՄ	Բենգալցական
ՀԱՍՅԵ	ՀՀ Գեղարքունիքի մարզ, համայնք Մարտունի Կամոյի փողոց թիվ 8
ՊԱՏՎԻՐԱՏՈՒ	«ՀՀ ԱՆ ՀԿԱԾ» Գեղարքունիքի և Տավուշի մարզի Մարտունի-Վարդենիս բաժին
ՍԵՓԱԿԱՆԱՏԵՐ	քաղ. Վարդան Սիսակյան (1/2) քաղ. Մարգարիտ Պողոսյան (1/2)
ԳՆԱՀԱՏՈՂ	Կարեն Եղիազարյան վկայական ԳԳ-2022-48
ՇՈՒԿԱՅԱԿԱՆ ԱՐԺԵՔԻ ՍԱՀՄԱՆՄԱՆ ԱՄՍԱԹԻՎԸ	01.03.2023թ.

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

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

ԲՈՎԱՆԴԱԿՈՒԹՅՈՒՆ

Եզրակացություն		1
Տխողոսացուցակ		2
	Բովանդակություն	3
1.	Գնահատման առաջադրանք	4
1.1	Գնահատողի տվյալները	4
1.2	ԳՆԱԴԱՏՎՈՂ ԳՈՒՅՔԻ ՆՈՒՅՆԱԿԱՆԱՑՄԱՆ ՏՎՅԱԼՆԵՐ	4
1.3	ԳՆԱԴԱՏՄԱՆ ԴԻՄՔ	4
1.4	ԳՆԱԴԱՏՄԱՆ ԱՍՏԱԹԻՎ	4
1.3	ԳՆԱԴԱՏՄԱՆ ՆՊԱՏԱԿԱԿՈՎ ՆԵՐԿԱՅԱՑՎԱԾ ՓԱՏՍԱԹՂԹԵՐԻ ՑԱՆԿ	4
1.4	ԳՆԱԴԱՏՄԱՆ ԱՍՏԱԹԻՎԸ ՆՊԱՏԱԿԸ	4
1.5	ԳՆԱԴԱՏՎՈՂ ԳՈՒՅՔԻ ԻՐԱՎԱԿԱՆ ՓԱԹԵԹ	4
1.6	Գնահատման նպատակը (գործառույթը)	4
1.7	ԳՆԱԴԱՏՎՈՂ ԱՐԺԵՔԻ ՏԵՍԱԿԸ	5
1.8	Գնահատման աշխատանքների ընթացակարգը	5
1.9	Անշարժ գույքի գտնվելու վայրը	5
1.10	Անշարժ գույքի նկարագրությունը	6
1.11	Լավագույն և առավել արդյունավետ օգտ. տարբերակ	9
1.12	Գնահատման մոտեցումների նկարագր. և ընտրություն	9
1.12.1	Գնահատման ծախսային մոտեցում	9
1.12.2	Գնահատման համեմատական մոտեցում	10
1.12.3	Գնահատման եկամտային մոտեցում	11
2.	Շուկայական արժեքի հաշվարկ	12
	Ամփոփում	17
ԱԳ գնահատման համար օգտագործված փաստաթղթերի, գրականության և տեղեկատվության աղբյուրների ցանկ		18
Սահմանափակումներ և հատուկ պայմաններ		19
Հավելվածներ		20

1. **ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԱՌԱՋԱԴՐԱՆՔԸ**

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:

ԱՂՅՈՒՄԱԿ 1

Ա.Ա.Յ.	ՈՐԱԿԱՎՈՐՄԱՆ ԵՎ ՄԱՍՆԱԳԻՏԱԿԱՆ ԿՐԹՈՒԹՅԱՆ ՎԵՐԱԲԵՐՅԱԼ ՓԱՍՏԱԹՈՒՂԹ
Կարեն Եղիազարյան	ԳՆԱՀԱՏՈՂ (ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՈՂԻ ՎԿԱՅԱԿԱՆ № ԳԳ-2022-48)

Գնահատող մասնագետի որակավորման վերաբերյալ վկայականը կցված է հաշվետվությանը:

1.2 **ԳՆԱՀԱՏՎՈՂ ԳՈՒՅՔԻ ՆՈՒՅՆԱԿԱՆԱՑՄԱՆ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ**

Տվյալ հաշվետվության գնահատման առարկան ՀՀ Գեղարքունիքի մարզ, համայնք Մարտունի Կամոյի փողոց թիվ 8 հասցեում գտնվող անշար գույքն է:

1.3. **ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԻՄՔԸ**

Գնահատման համար հիմք է հանդիսանում 11.07.2023թ.-ին կնքված թիվ ՀԿԱԾ-ԱՄԳ/ԱԳԳԾ-23/1 (գրանցված՝ ք.Երևան Հայաբյան 41^ա) պայմանագիրը և 11.08.2023թ. թիվ Ե-3592-05 (կատարողական վարույթ՝

1.4. **ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԱՍՄԱԹԻՎԸ**

Գնահատման ներկայացված անշարժ գույքը տեղագնմվել է 01.03.2023թ.-ին, իսկ գնահատման հաշվետվությունը կազմվել է 18.01.2024թ.-ին: Գնահատվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը սահմանվելու է 01.03.2023թ.-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 2809107, հաստատված՝ 23.09.2011թ.) ընդհանուր բաժնային սեփականության իրավունքով պատկանում է

1.6. **ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՆՊԱՏԱԿԸ (ԳՈՐԾԱՌՈՒՅԹԸ)**

Գնահատման նպատակը անշարժ գույքի բռնագանձման հետևանքով դրա իրացման համար է:

Գնահատման արժեքի տեսակը վերոգրյալ հասցեում գտնվող անշարժ գույքի սեփականության փոխանցման 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 տուրքանջուրը, իրազեկված լինելով, գործում է ողջամտորեն և առանց հարկադրանքի:

1.8. ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԱՇԽԱՏԱՆՔՆԵՐԻ ԸՆԹԱՑԱԿԱՐԳՐ

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. ԱՆՇԱՐՇ ԳՈՒՅՔԻ ԳՏԵՎԵԼՈՒ ՎԱՅՐԻ ՎԵՐԼՈՒԾՈՒԹՅՈՒՆ

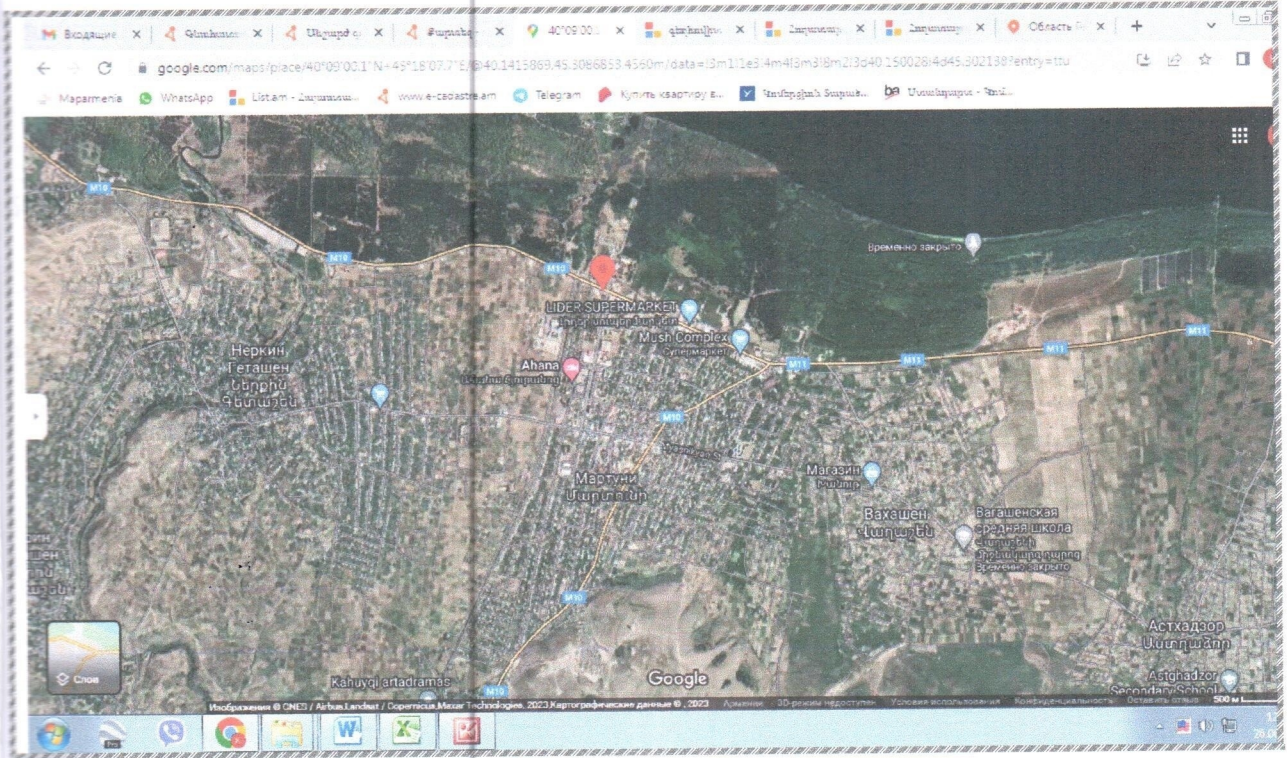
Գնահատվող բնակելի տունը գտնվում է ՀՀ տարածքագնահատման գոտիականության 16-րդ մային գոտում:

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

40.150028, 45.302138

Գնահատվող գույքի գտնվելու վայրը





1.10. ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՆԵՐԿԱՅԱՑՎԱԾ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՐԱԳՐՈՒԹՅՈՒՆԸ

Անվանումը	Հողամաս
Իրավունքի տեսակը	ընդհանուր բաժնային սեփականություն
Նպատակային նշանակությունը	բնակավայրերի
Օգտագործման նպատակը	հասարակական կառուցապատման
Հողամասի մակերեսը	200 քմ +
Կադաստրային համարը	05-003-003-010 +
Լրացուցիչ տվյալներ	հարթ
Անվանումը	Շինություն
Հասցեն	ՀՀ Գեղարքունիքի մարզ, համայնք Մարտունի Կամոյի փողոց թիվ 8
Վկայականի համարը և տրման ամսաթիվը	2809107, հաստատված՝ 23.09.2011թ. +
Սեփականատեր	ընդհանուր բաժնային սեփականության
Իրավունքի տեսակը	2000-ական թվականներ
Կառուցման տարեթիվը	1 հարկանի
Հարկայնությունը	քար
Շենքի պատերը	երկաթ-բետոն
Միջհարկային ծածկը	մոտ 3.0 մ
Առաստաղի բարձրությունը	110.3 քմ +
Շինության մակերեսը	մետաղական վահանակներ
Տանիքը	Սուտքի դուռը և ներսի դռները՝ մետաղապլաստե
Դռները	մետաղապլաստե
Պատուհանները	կերամիկական սալիկ և բետոն
Հատակը	ներկանյութ
Պատերը	հատակը՝ կերամիկական սալիկ, պատերը՝ կերամիկական սալիկ և ներկանյութ
Սանհանգույց	---
Լոգարան	---
Կոմունալ հարմարություններ	հոսանք, ջուր, կոյուղի

Ծանոթակ շինության մակերեսը
Լրացուցիչ նշումներ

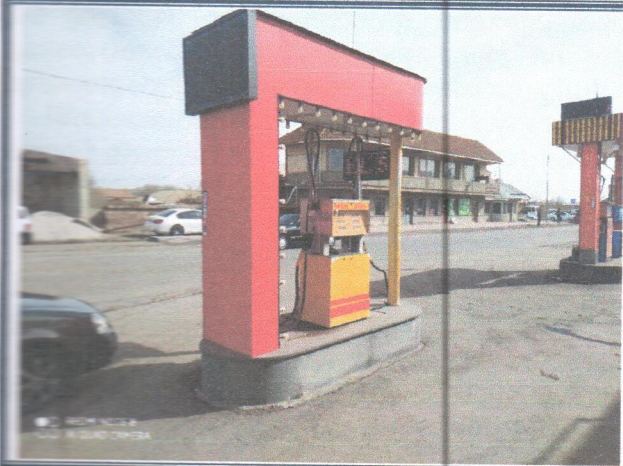
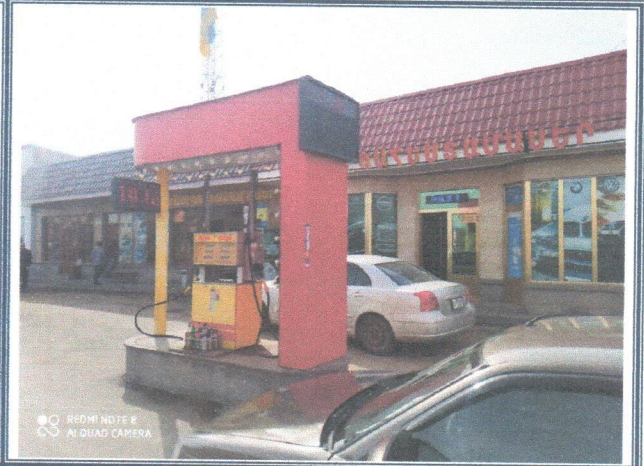
պարիսպ 9 քմ

Էրբին հարդարման աստիճանը /1-7/
1.գրոյական վիճակ, 2.վատ վիճակ,
3.միջինից ցածր վիճակ, 4.միջին
ճակ, 5.միջինից բարձր վիճակ 6. լավ
վիճակ,7.գերազանց վիճակ

6. միջինից բարձր վիճակ

Տրանսպորտային մատչելիությունը

լավ





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 անգամանքը 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 ամ ընթացիկ օգտագործումը, երբ այն օպտիմալ է օգտագործվում: Առավել արդյունավետ օգտագործումը կարող է տարբերվել իր ընթացիկ օգտագործումից, կամ կարող է իրենից երկայացնել կանոնակարգված լիկվիդացում:

Գնահատվող օբյեկտի առավել արդյունավետ օգտագործումը, որը գնահատվել է առանձին, արող է տարբերվել նրա առավել արդյունավետ օգտագործումից՝ որպես օբյեկտների խմբի մաս, որ 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 համարեն ողջամիտ:

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

գ. օգտագործումը ֆինանսապես իրագործելի դարձնելու պահանջը հաշվի է առնում, թե որոշ 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 ընկալի ալտերնատիվ օգտագործման անգնելու ծախսերը:

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

1.12. ԳԱՐՄՏՄԱՆ ՄՈՏԵՑՈՒՄՆԵՐԻ ՀԱՍԱՌՈՑ ՆԿԱՐԱԳՐՈՒԹՅՈՒՆԸ ԵՎ ԸՆՏՐՈՒԹՅՈՒՆԸ

Շուկայական արժեքի որոշման համար կիրառվում են երեք հիմնական մոտեցումներ.

- > ԾԱՆՍԱՅԻՆ ՄՈՏԵՑՈՒՄ
- > ՀԱՄԵՄՏԱՏԱԿԱՆ ՄՈՏԵՑՈՒՄ
- > ԵԿՍՏՐԱՅԻՆ ՄՈՏԵՑՈՒՄ

Այս երեք մոտեցումները հիմնվում են շուկայական տվյալների վրա:

1.12.1 ԳՆԱԴՆՍՄԱՆ ԾԱԽՍԱՅԻՆ ՄՈՏԵՑՈՒՄ

Ծախսային մոտեցման հիմքում ընկած է այն սկզբունքը, ըստ որի գնորդը գնահատվող օբյեկտի համար չի վճարի ավելին, քան հավասար օգտակարությամբ օբյեկտի ձեռք բերելու ծախսում, լինի դա գնման կամ կառուցման միջոցով, գործընթացը բարդացնող գործոնների ացակարությամբ՝ անհարկի ժամանակ, անհարմարություն, ռիսկ կամ այլ գործոններ: Այս մոտեցումը հնարավոր է դարձնում ստանալ արժեք օբյեկտի արժեքը փոխարինման կամ քրարտադրման ընթացիկ ծախսերի որոշման միջոցով և ֆիզիկական մաշվածության ու մացման բոլոր տեսակների կիրառմամբ:

- Ընդհանուր առմամբ, առկա է ծախսերի մոտեցման երեք մեթոդ.
 - ա. ծախսերի փոխարինման մեթոդ՝ արտացոլում է համարժեք օգտակարությամբ նաևատիպ օբյեկտի ստեղծման ծախսերի հաշվարկման միջոցով որոշվող արժեքը,
 - բ. ծախսերի վերարտադրման մեթոդ՝ արտացոլում է օբյեկտի ճշգրիտ նմանակի քրատեղծման 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 ետք է ներառեն ուղղակի և անուղղակի ծախսեր, որոնք պահանջվում են գնահատման մասնակցի դրությամբ օբյեկտի փոխարինման (վերարտադրման) համար, մասնավորապես՝

- ա. ուղղակի ծախսեր (նյութեր, աշխատուժ)
- բ. անուղղակի ծախսեր (տրանսպորտային ծախսեր, տեղադրման ծախսեր, անագիտական վճարներ (նախագծային, թույլտվություն, ճարտարապետական, խաղաքանական և այլն), այլ վճարներ (միջնորդավճարներ և այլն), ընդհանուր ծախսեր, արկեր, ֆինանսական ծախսեր (օրինակ՝ պարտքային ֆինանսավորման տոկոսներ) և տնտեսական շահույթ):

Մաշվածության հետ կապված ճշգրտումները սովորաբար դիտարկվում են հետևյալ տեսակների համար, որոնք ուղղումներ կամ ճշգրտումներ կատարելիս կարող են հետագայում աժանվել ենթատեսակների.

- ա. ֆիզիկական մաշվածություն՝ գնահատվող օբյեկտի կամ դրա բաղադրիչների ֆիզիկական մաշվածության պատճառով օգտակարության ցանկացած կորուստ, որն առաջացել է քրատագործման հետևանքով և տարիքից,
- բ. ֆունկցիոնալ մաշվածություն՝ գնահատվող օբյեկտի անարդյունավետության հետևանքով առաջացած օգտակարության ցանկացած կորուստ, համեմատած դրա փոխարինման հետ, ինչպիսիք են նախագծումը, տեխնիկական բնութագրերն ու տեխնոլոգիայի մացած լինելը,
- գ. արտաքին կամ տնտեսական մաշվածություն՝ գնահատվող օբյեկտի նկատմամբ քրտաքին համարվող տնտեսական կամ տեղական պայմանների հետևանքով առաջացած օգտակարության ցանկացած կորուստ: Այս տեսակի մաշվածությունը կարող է լինել անանակավոր կամ մշտական:

Քանի որ գնահատվող անշարժ գույքը հանդիսանում է սեփականություն և առանց անմասնափակումների հողամասի վրա կառուցված շինություն, ինչպես նաև հիմք է հանդիսացել «ԱՐԱՐԷ» ՍՊ ընկերությանը («ԱՐԱՐԷ» ՍՊ ընկերությունը ունի մեծ աշխանքային փորձ, ինչպես նաև ընդգրկված է հազար խոշոր հարկատուների ցանկում) կատարված Հայաստանի անրապետության տարածքում կառուցվող շենքերի, կառուցվածքների և շինարարական շրջանակների մասին գնային առաջարկը:

1.12.2 ԳՆԱԴՆՍՄԱՆ ՀԱՄԵՄՍՏՄԱԿԱՆ ՄՈՏԵՑՈՒՄ

Համեմատական մոտեցման կիրառման դեպքում արժեքը որոշվում է գնահատվող օբյեկտը նմանական կամ համադրելի (նմանատիպ) օբյեկտների հետ համեմատելով, որոնց համար առկա են 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 ամենատական գործարքների մեթոդը:

Համադրելի գործարքների մեթոդը, որը նաև հայտնի է որպես կողմնորոշիչ գործարքների մեթոդ, արժեքը որոշելու նպատակով օգտագործվում է նույնական կամ համադրելի օբյեկտների նման կապված գործարքների վերաբերյալ տեղեկատվությունը:

Համադրելի գործարքների մեթոդի հիմնական փուլերն են՝ որոշել համեմատության օբյեկտները, որոնք օգտագործվում են համապատասխան շուկայի մասնակիցների կողմից, ասնավորապես.

ա. որոշել համեմատության միավորները, որոնք օգտագործվում են համապատասխան օբյեկտներում մասնակիցների կողմից,

բ. որոշել համապատասխան համադրելի գործարքները և հաշվարկել այդ գործարքների նմանական գնահատման չափանիշները,

գ. կատարել համադրելի օբյեկտների և գնահատվող օբյեկտների որակական և քանակական նմանությունների և տարբերությունների հետևողական համեմատական արդյունություն, որոնք օգտագործվում են համապատասխան շուկայի մասնակիցների կողմից,

դ. կատարել անհրաժեշտ ճշգրտումներ, եթե այդպիսիք կան, գնահատման արդյունքներում, 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 արդյունքների համաձայնեցումը:

Հիմք ընդունելով վերոգրյալը՝ գնահատողն չունի բավարար քանակությամբ հավաստի տեղեկատվություն, որը առավելագույնս արտացոլում և բացահայտում է այն գործոնները որոնց արդյունքությամբ տվյալ անշարժ գույքի վաճառքը բաց մրցակցային շուկայում առավել արժանական է, ուստի համեմատական մոտեցման կիրառումը գնահատվող անշարժ գույքի արժեքի գնահատման համար հիմնավորված չէ:

1.12.3 ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԵԿՍՍՏԱՅԻՆ 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 դիսկոնտայնելով ընդհանուր ընթացիկ արժեքի: Եկամտային մոտեցմամբ արժեքը որոշվում է կանխատեսվող օբյեկտի եկամտաբերությամբ, դրամական հոսքի կամ ծախսերի նայությունների արժեքի հիման վրա:

Եկամտային մոտեցման կարևորագույն հիմքն է հանդիսանում է այն, որ ներդրողները կենտրոնանում են շահույթ ստանալ իրենց ներդրումներից, և որ նման եկամուտը պետք է արտացոլվի արդյունքների 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 արժեքների դիսկոնտավորմանը (փոխակերպմանը) ընթացիկ արժեքի: Դրանք դրամական հոսքերի դիսկոնտավորման մեթոդի տարբերակներն են:

Դրամական հոսքերի դիսկոնտավորման մեթոդ (ԴԴԴ)

ԴԴԴ մեթոդի համաձայն կանխատեսվող դրամական հոսքը դիսկոնտավորվում է հակառակ կողմությամբ (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 ամսական հոսքի առավել հարմար տեսակի ընտրություն,

բ. դրամական հոսքերի կանխատեսման առավել օպտիմալ կոնկրետ ամսականահատվածի որոշում,

գ. ամբողջ ժամանակահատվածի համար դրամական հոսքերի կանխատեսման ախտապատրաստում,

դ. որոշված կանխատեսվող ժամկետի վերջում մնացորդային արժեքի որոշման մեթոդների դիտարկում, այնուհետև, հաշվի առնելով գնահատվող օբյեկտի մութագրերը, 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 ամանակավոր արժեքը, այլ նաև այն ռիսկերը, որոնք կապված են օբյեկտի ապագա անազործման և դրամական հոսքերի տեսակի հետ:

Դիսկոնտավորման դրույքաչափերի ընդունման կամ հաշվարկման տարածված մեթոդները ներկայումս են՝

ա. Կապիտալի գնագոյացման մոդել (CAPM),

բ. կապիտալի նկատմամբ միջին կշռված ծախսեր (WACC) ,

գ. դիտարկվող կամ ստացված դրույքաչափերի և եկամտաբերության արտաբերակցություն,

դ. Կունուլյատիվ մեթոդ

Եկամտի կապիտալիզացիայի մեթոդ

Եկամտի կապիտալիզացիայի մեթոդը հիմնականում կիրառվում է երբ առկա է եկամտի այլուստ անհրաժեշտ տեմպեր և շահույթ գնահատման ամսաթվի դրությամբ, այս դեպքում կարիք չկա անմանել կոնկրետ կանխատեսման ժամանակահատված, և տերմինալային արժեքը կարող է առայել որպես արժեքի որոշման միակ հիմք:

Գնահատողն չունի տվյալ տարածաշրջանում բնակելի տների վարձակալության երաշխարկային հավաստի տվյալներ, հետևաբար եկամտային մոտեցման կիրառումը կարող է բերել է իրատեսական արդյունքներ: Հաշվի առնելով այդ հանգամանքը՝ գնահատողի կարծիքով եկամտային մոտեցման կիրառումը գնահատման ներկայացված անշարժ գույքի սեփականության ռազմաճակատի շուկայական արժեքի որոշման համար հիմնավորված չէ:

2.ՇՈՒԿԱՅԱԿԱՆ ԱՐԺԵՔԻ ՀԱՇՎԱՐԿ

2.1 Ծախսային մոտեցում

Անշարժ գույքի գնահատման ծախսային մոտեցումը իրականացվում է հետևյալ աջոճողականությամբ.

- ա) հողամասի շուկայական արժեքի որոշում,
- բ) շենքերի և շինությունների վերարտադրման կամ փոխարինման ծախսերի որոշում,
- գ) շենքերի և շինությունների կուտակված մաշվածքի մեծության որոշում,
- դ) անշարժ գույքի շուկայական արժեքի որոշում, որպես հողամասի շուկայակա նարժեքի և մեքերի ու շինությունների վերարտադրման ծախսերի գումար՝ ներառյալ կուտակված աշվածքը:

Ֆողամասի շուկայական արժեքի հաշվարկ

Ֆողամասի շուկայական արժեքը հիմնականում որոշվում է հետևյալ եղանակներից մեկով՝

- ա) համեմատական մոտեցում՝ նմանատիպ հողամասերի վաճառքի վերաբերյալ բժանահավատ, բավարար քանակությամբ շուկայական տեղեկատվության առկայության նպում,
- բ) հողամասի մնացորդային արժեքի հաշվարկման եղանակով՝ ազատ հողամասի լավագույն առավել արդյունավետ օգտագործման սկզբունքից ելնելով՝ նմանատիպ հողամասերի վրա առուշված հարաբերականորեն նոր շենքերի և շինությունների վարձակալության կամ վաճառքի եղանակով արժանահավատ, բավարար քանակությամբ (առնվազն երեք միավոր) շուկայական եղեկատվության առկայության դեպքում,
- գ) եկամտային մոտեցում՝ հողամասերի երկարաժամկետ վարձակալության վերաբերյալ նկայական տեղեկատվության առկայության դեպքում
- դ) նորմատիվ-իրավական ակտերով սահմանված գործող մեթոդիկաների կիրառմամբ՝ ամառցի կամ վարձակալության վերաբերյալ բավարար քանակությամբ շուկայական եղեկատվության բացակայության դեպքում:

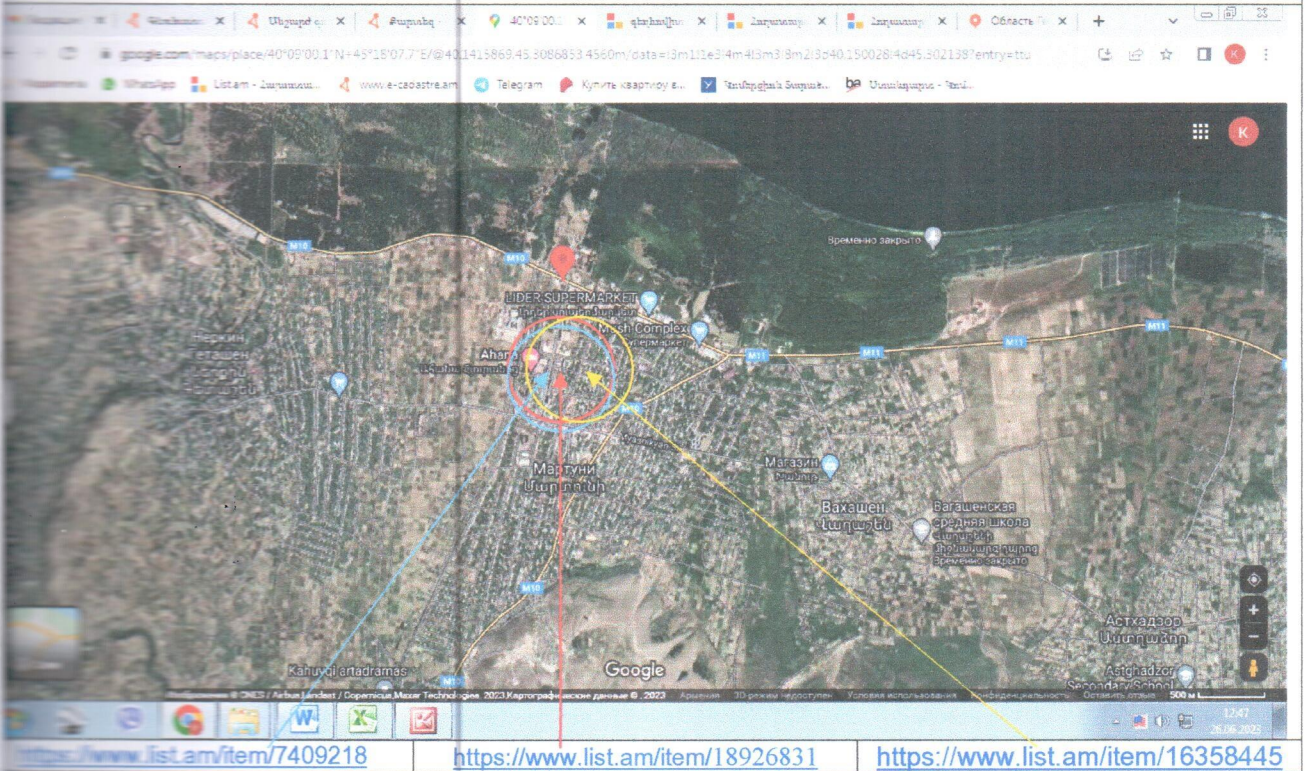
Ֆողամասի շուկայական արժեքը հաշվարկվել է հողամասի համեմատական մոտեցումով, անր որ գնահատողը ունի համեմատման համար բավարար քանակությամբ հավաստի ամեմատման տվյալներ:

Տվյալ դեպքում համեմատական մեթոդի համար որպես սկզբնական տվյալներ, մեր կողմից ինք է հանդիսացել "ԱմինտասԳրուպ" ՍՊԸ-ի ինֆորմացիոն բազան, www.cadastre.am, www.list.am, www.myrealty.am, www.acernrealty.am, www.erkirrealty.am, www.estate.am և մի առք էլեկտրոնային վեբկայքերում գետեղված դիտարկվող տարածքում գտնվող, բաց և որակցային շուկայում վաճառված, այնպես էլ ազատ շուկայում հրապարակայնորեն ամատահանված հողամասերի վերաբերյալ տվյալները, որոնք ներկայացված են ստորև որոասվում 2-ում:

ԱՂՅՈՒՍԱԿ 2

Ֆամեմատվող հատկանիշներ	Մարտունի կենտրոնական մաս	Մարտունի կենտրոնական մաս	Մարտունի կենտրոնական մաս
Արտասային եղանակություն	բնակավայրերի	բնակավայրերի	բնակավայրերի
Մարագործման նպատակ	տնամերձ	տնամերձ	տնամերձ
Ֆողամասի մակերես	400	350	700
Ֆողամասի նկարագրություն	կոմունալ հնարավորություններ, հարթ, անբարեկարգ	կոմունալ հնարավորություններ, հարթ, անբարեկարգ	կոմունալ հնարավորություններ, հարթ, անբարեկարգ
Ֆամատրոսային մատչելիություն	միջին	միջին	միջին
Ամատրոս կամ վաճառքի ամսաթիվ և ինֆորմացիայի աղբյուր	առաջարկ 05.2023թ. List.am	առաջարկ 05.2023թ. List.am	առաջարկ 05.2023թ. List.am
Ամատրոսի գին (դրամ)	10 500 000	9 000 000	15 000 000
Շուկայական արժեք (դրամ/քմ)	26 250	25 714	21 429

Հանձնատական տվյալներ



Վահատվող հողամասի 1քմ-ի արժեքի հաշվարկը ճշգրտման գործակիցների միջոցով եղած է աղյուսակ 3-ում, որտեղ հաշվառված են հետևյալ գործակիցները.

- N1 - ըստ շուկայի վիճակի, վաճառքի պայմանների և ժամանակի,
- N2 - ըստ տեղադրության և դիրքի,
- N3 - ըստ հողամասի ֆիզիկական տվյալների (հաշվի է առնված հողամասի ծևը՝ կտրվածքը, ելույթները),
- N4 - ըստ գույքային իրավունքների (հաշվի է առնվել նաև նպատակային և գործառնական շահանքայինը, կառուցապատման չափորոշիչները և սահմանափակումները),
- N5 - ըստ հողամասի բարեկարգվածության աստիճանի (հաշվի է առնված հողամասի արձանագրվածության, հարթեցման, կանաչապատման համար անհրաժեշտ ծախսերը, ունեցվածքի անկախությունը),
- N6 - ըստ մակերեսների մեծության,
- N7 - ըստ տրանսպորտային մատչելիության,

ԱՂՅՈՒՍԱԿ 3

ճշգրտման գործակիցները	Ելակետային արժեքները (դր/քմ)		
	26 250	25 714	21 429
N1	-5%	-5%	-5%
ճշգրտման արժեքը (դրամ/քմ)	(1313)	(1286)	(1071)
N2	0%	0%	0%
ճշգրտման արժեքը (դրամ/քմ)	0	0	0
N3	0%	0%	0%
ճշգրտման արժեքը (դրամ/քմ)	0	0	0
N4	25%	25%	25%
ճշգրտման արժեքը (դրամ/քմ)	6234	6107	5089
N5	0%	0%	0%
ճշգրտման արժեքը (դրամ/քմ)	0	0	0
N6	0%	0%	0%
ճշգրտման արժեքը (դրամ/քմ)	0	0	0
N7	0%	0%	0%
ճշգրտման արժեքը (դրամ/քմ)	0	0	0
Հանձնատական արժեքը (դրամ/քմ)	31 171.9	30 535.7	25 446.4
ՄԻՋՄԱԿԱՆ (դրամ/քմ)		29 051	

Գնահատման ներկայացված հողամասի շուկայական արժեքը կկազմի՝

$$C_{հող} = S_{հող} \times N_1, \text{ որտեղ}$$

N_1 – հողամասի սեփականության իրավունքի միավոր մակերեսի (1քմ) շուկայական արժեքն

$S_{հող}$ – հողամասի մակերեսն է,

$$C_{հող} = 200 \times 29051 = 5,810,268 \text{ ՀՀ դրամ}$$

Շինության վերարտադրման ծախսի նորմատիվի ընտրության հարցում գնահատողը, ստորադասվելով շինարարական կազմակերպությունների հետ, ինչպես նաև, վերլուծելով «ԱՄԻՑ» 2009թ.-ի տվյալները, գնահատող շինության վերարտադրման ծախսի նորման ներկայացնում է ստորև աղույսակի տեսքով.

Վերարտադրման ծախսի նորմայի մեջ ներառված է ուղղակի և անուղղակի ծախսերը, ԱԱՀ-ը և սպառաչուղի շահույթը:

N/N	Շինությունների անվանումներ	Վերարտադրման ծախսերի նորմա (դրամ/մ ²)	Ինֆորմացիայի աղբյուր
1	Շինություն	300 000	«ԱՐԱՐԷ» ՍՊԸ
2	Պարիսպ	70 000	«ԱՐԱՐԷ» ՍՊԸ

Վերարտադրման ծախսի հաշվարկը բերված է ստորև.

N/N	Շինությունների անվանումներ	Վերարտադրման ծախսերի նորմա (դրամ/մ ²)	Շինությունների մակերես (մ ²)	Վերարտադրման ծախս (դրամ)
1	Շինություն	300 000	110.30	33 090 000
2	Պարիսպ	70 000	9.00	630 000

Անշարժ գույքի գնահատման նպատակով շենքերի և շինությունների վերարտադրման (կամ վերանորոգման) ծախսերը հաշվարկվում են որպես ուղղակի, անուղղակի ծախսերի և ներդրման (կառուցապատողի) շահույթի հանրագումար:

Վերարտադրման ծախսերին ավելացվում է ձեռնարկատիրական (ներդնողի) շահույթը՝ 30% արժույթ: Ձեռնարկատիրական շահույթի մեծությունը որոշվում է շուկայական տեղեկատվության հիման վրա:

N/N	Շինությունների անվանումներ	Վերարտադրման ծախս (դրամ)	Ներդնողի շահույթ (դրամ)	Վերարտադրման ծախս՝ ներառյալ ներդնողի շահույթ (դրամ)
1	Շինություն	33 090 000	30%	43 017 000
2	Պարիսպ	630 000	30%	819 000

$$V_1 = V + (V \times 30 \% / 100 \%) = 43 836 000 \text{ ՀՀ դրամ}$$

Շինության շուկայական արժեքը կհաշվարկվի հետևյալ բանաձևով

$$C = V_1 - F, \text{ որտեղ}$$

F-ը մաշվածքի ընդհանուր գումարն է:

Մաշվածքի վերլուծություն

Անշարժ գույքի կուտակված մաշվածքը դա ֆիզիկական, ֆունկցիոնալ, և տնտեսական մաշվածքի հանրագումարն է: Կուտակված մաշվածքը լինում է՝

- ա) վերացվող, երբ մաշվածքի հետ կապված ծախսերը տնտեսապես արդարացված են:
- բ) վերացվող երբ մաշվածքի հետ կապված ծախսերը տնտեսապես արդարացված չեն:

Մաշվածքի յուրաքանչյուր տեսակը հաշվարկվում է առանձին, այնուհետև գումարվում է ստացված գումարը նվազեցվում է գույքի վերարտադրության համար անհրաժեշտ ծախսերը:

Ֆիզիկական մաշվածք (F1)

Մաշարժ գույքի ֆիզիկական մաշվածքը դրսևորվում է երկու ձևով՝ առաջին ձևը վերականգնվող ֆիզիկական մաշվածք է կապված շենքի ծառայության ժամկետների հետ:

ԳԳ	Անվանակարգ	Շինարարական աշխատանքների արժեքի տեսակարար կշիռ (%)	Շինությունների չվերականգնվող ֆիզիկական մաշված տեսակարար կշիռ (%)
1.	Հողային աշխատանքներ	3	0
2.	Հիմքերի կառուցում	5.8	5.8
3.	Պատեր և միջնապատեր	37.5	37.5
4.	Միջհարկային ծակ և աստիճաններ	12.5	12.5
5.	Տանիքի իրականացում	5.2	0
6.	Հարդարման աշխատանքներ	17.5	0
7.	Դռներ և Պատուհաններ	10	0
8.	Սան. տեխ. աշխատանքներ	5.7	0
9.	Էլ. մոնտաժման աշխատանքներ	1.5	0
10.	Այլ աշխատանքներ	1.3	0
		100	55.8%

Ատորև բերված աղյուսակում ներկայացված է շինության կառուցման տարեթիվը, էֆֆեկտիվ առաջադրման ժամանակահատվածը և չվերականգնվող ֆիզիկական մաշվածքը (%)

Շինությունների անվանումներ	Կառուցման տարեթիվ (թ.) / տնտեսական կյանքի տևողություն (տարի)	Չվերականգնվող ֆիզիկական մաշվածք (%)
Շինություն	2005/100	(2023-2005) x 55.8% = 10.044 %
Պարիսպ	2005/100	(2023-2005) x 55.8% = 10.044 %

Շինության չվերականգնվող ֆիզիկական մաշվածքը ներկայացվում է ստորև՝

Շինությունների անվանումներ	Վերարտադրման ծախս՝ ներառյալ ներդրողի շահույթ (դրամ)	Չվերականգնվող ֆիզիկական մաշվածք (%)	Չվերականգնվող ֆիզիկական մաշվածք (դրամ)
Շինություն	43 017 000	10.044%	4 320 627
Պարիսպ	819 000	10.044%	82 260

$F_{1.1} = 4\,402\,888$ ՀՀ դրամ

Եզրույթի ձեւը (F₁₂)՝ ՎՖՄ/ - կապված է շենքի արտաքին եւ ներքին մասերի տեխնիկական լինար ընթացիկ վերանորոգման/ հետ:

ԳԳ	Անվանակարգ	Շինարարական աշխատանքների արժեքի տեսակարար կշիռ (%)	Շինությունների վերականգնվող ֆիզիկական մաշվածք տեսակարար կշիռ (%)
1.	Հողային աշխատանքներ	3	0
2.	Հիմքերի կառուցում	5.8	0
3.	Պատեր և միջնապատեր	37.5	0
4.	Միջհարկային ծակ և աստիճաններ	12.5	0
5.	Տանիքի իրականացում	5.2	5.2
6.	Հարդարման աշխատանքներ	17.5	17.5
7.	Դռներ և Պատուհաններ	10	10
8.	Սան. տեխ. աշխատանքներ	5.7	5.7
9.	Էլ. մոնտաժման աշխատանքներ	1.5	1.5



Այլ աշխատանքներ	1.3	1.3
	100	41.2%

Շինության ֆիզիկական վերականգնվող մաշվածքը տոկոսային արտահայտությամբ և գումարային տեսքով ներկայացվում է ստորև.

Շինությունների անվանումներ	Վերարտադրման ծախս՝ ներառյալ ներդրողի շահույթ (դրամ)	Վերականգնվող ֆիզիկական մաշվածք (%)	Վերականգնվող ֆիզիկական մաշվածք (դրամ)
Շինություն	43 017 000	5%	2 150 850
Պարիսպ	819 000	5%	40 950

$$F_{1,2} = 2\,191\,800 \text{ ՀՀ դրամ}$$

$$F_1 = F_{1,1} + F_{1,2} = 6\,594\,688 \text{ ՀՀ դրամ}$$

Ֆունկցիոնալ մաշվածք

Շինության ֆունկցիոնալ մաշվածքը կապված է նրանց նպատակային առումով անհամահասկից պահանջներին անհամապատասխանության պատճառով, տարածքների անբացուցիչ, օգտակարության և շուկայական արժեքի նվազման հետ:

Շինության ֆունկցիոնալ մաշվածքը տոկոսային արտահայտությամբ և գումարային տեսքով ներկայացվում է ստորև.

Շինությունների անվանումներ	Վերարտադրման ծախս՝ ներառյալ ներդրողի շահույթ (դրամ)	Ֆունկցիոնալ մաշվածք (%)	Ֆունկցիոնալ մաշվածք /դրամ/
Շինություն	43 017 000	0%	-
Պարիսպ	819 000	0%	-

$$F_2 = 0 \text{ ՀՀ դրամ:}$$

Տնտեսական մաշվածք

Մաշվածքի այս տեսակը, որն անվանվում է նաև տնտեսական մաշվածք, կապված է օբյեկտի օգտակարության և շուկայական արժեքի նվազման հետ: Վերջինս արտահայտվում է արտաքին տնտեսական /գտնվելու վայրի կամ օբյեկտի նշանակության/ և պայմանավորված է շուկայում տեղեկանքի իրավիճակով:

Տնտեսական մաշվածքի մեծությունը, տվյալ դեքում, արտահայտել ենք երկու բաղադրիչների տեսքով: Դրանցից առաջինը ցույց է տալիս անշարժ գույքի շուկայական գնի նվազումը՝ պայմանավորված միայն շուկայի ընդհանուր վիճակով: Բաղադրիչներից երկրորդը ցույց է տալիս անշարժ շուկայական գնի նվազումը՝ պայմանավորված տեղակայմամբ, տեղադրությամբ (մասին գտնվել) և շրջապատի նկատմամբ ունեցած դիրքով:

Դաշվի առնելով անշարժ գույքի շուկայի ընդհանուր վիճակը, գնահատվող անշարժ գույքի տնտեսական մաշվածքը կազմում է 25%:

$$F_3 = (V_1 - F_1 - F_2) \times 25 / 100\%$$

Շինությունների անվանումներ	$V_1 - F_1 - F_2$	Տնտեսական մաշվածք (%)	Տնտեսական մաշվածք (դրամ)
Շինություն	36 545 523	25%	9 136 381
Պարիսպ	695 790	25%	173 947

$$F_3 = 9\,310\,328 \text{ ՀՀ դրամ}$$

Գնահատվող բնակելի տան շինության շուկայական արժեքը կկազմի

$$C_{շին} = V_1 - (F_1 + F_2 + F_3)$$

$$C_{շին} = 43\,836\,000 - (6\,594\,688 + 0 + 9\,310\,328) = 27\,930\,984 \text{ ՀՀ դրամ}$$

Գնահատվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը՝ C -ն, հաշվարկվել է հետևյալ բանաձևով.

$$C = C_{հող} + C_{շին}, \text{ որտեղ}$$

$C_{հող}$ – հողի շուկայական արժեքն է,

$C_{շին}$ – բնակելի տան շինության շուկայական արժեքն է:

Գնահատման ներկայացված անշարժ գույքի շուկայական արժեքը կկազմի.

$$C_{շուկա} = C_h + C_{շին} = 5\,810\,268 + 27\,930\,984 = 33\,741\,252 \text{ ՀՀ դրամ}$$

կամ կլորացված 33,700,000 ՀՀ դրամ:

ԱՄՓՈՓՈՒՄ

ՀՀ Քեղարքունիքի մարզ, համայնք Մարտունի Կամոյի փողոց թիվ 8 հասցեում գտնվող բենզալցակայանի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքը գնահատելիս գնահատողի կողմից կիրառվեց շուկայական գնահատման ծախսային մոտեցումը:

Համաձայն իրականացված գնահատման ՀՀ Քեղարքունիքի մարզ, համայնք Մարտունի Կամոյի փողոց թիվ 8 հասցեում գտնվող բենզալցակայանի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքը առ 01.03.2023թ., կազմում է **33,700,000 (երեսուներեք միլիոն յոթ հարյուր հազար)** ՀՀ դրամ:

Ստացված արժեքը, ըստ գնահատողի մասնագիտական կարծիքի, միանգամայն իրատեսական է:

ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՕԳՏԱԳՈՐԾՎԱԾ ՓԱՍՏԱԹՂԹԵՐԻ,

ԳՐԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ԵՎ ՏԵՂԵԿԱՏՎՈՒԹՅԱՆ ԱՐԲՅՈՒՐՆԵՐԻ ՑԱՆԿԸ

1. ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԿԱՏԱՄԱՐԻ ՎՈՒՆԵՆԵՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ ԹԻՎ 2809107 ՎԿԱՅԱՎԱՆ
2. Ի. Ֆրիդման, Ն. Օրդվեյ. "Եկամտաբեր անշարժ գույքի գնահատում և վերլուծություններ
3. Հ. Հարիսոն, Անշարժ գույքի գնահատման դասագրքեր
4. Ա. Տարասովա, "Անշարժ գույքի գնահատում": Սեփականության կառավարում
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



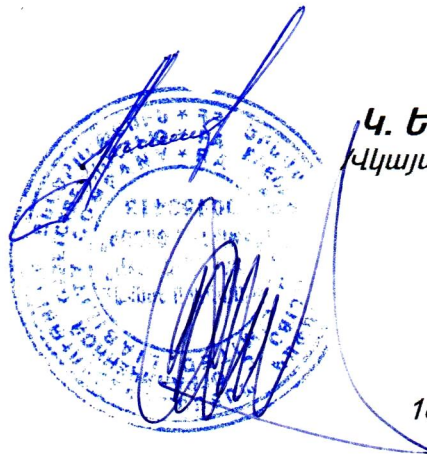
ՍԱՀՄԱՆԱՓՈՎՈՒՄՆԵՐ ԵՎ ՀԱՏՈՒԿ ՊԱՅՄԱՆՆԵՐ

Այս սահմանափակումները և պայմանները հանդիսանում են սույն հաշվետվության 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:

ԳՆԱՀԱՏՈՂ՝

ՏՆՕՐԵՆ՝



Կ. Եղիազարյան
Վկայական № ԳԳ 2022-48/

Ս. Հակոբյան

18.01.2024թ.

ԿԱՅԱԿԱՆԸ ՏՐԿԱԾ Է

Վերականգնում
(անփականության կամ ճգնագործման)

ԻՐԱՎՈՒՆԵՐՎ

Քեյ Եսայ. Գ. Երևանի, Հանրապետության, Գրքերի, Գրքերի 8 հասցեի
(անշարժ գույքի գնովիճուճ փակումը (հասցեն, անվանումը))

Քեյ Եսայ. Գ. Երևանի, Հանրապետության, Գրքերի, Գրքերի 8 հասցեի ՆԿԱՏՄԱՐ
(անշարժ գույքի ձեռքբերման իրավունքը հաստատող փաստաթղթի անվանումը)

15.06.07. Գր. շահագրգիռ 23.12.10, Գր. փաստաթուղթ 23.12.10. ԱՊՈՒԿ-ԻՐԱՆԱՆ ԿՐՍ

ԳՐԱՆՑԿԱԾ Է ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԿԱՌԱՎԱՐՈՒԹՅԱՆՆ ԱՌԸՆԹԵՐ
ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԿԱԴԱՍՏՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԿՈՄԻՏԵԻ, ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՏՄԱՐ
ԻՐԱՎՈՒՆԵՐՆԵՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՄԻԱՍՆԱԿԱՆ
05-003 4-29 ՄԱՏՅԱՆԻ 65 ՀԱՄԱՐԻ ՏԱԿ:

ՍՈՒՅՆ ԿԿԱՅԱԿԱՆԸ ԿԱԶՄԱԿԱԾ Է ԵՐԿՈՒ ՕՐԻՆԱԿԻՑ. ՄԵԿԸ ՏՐԿՈՒՄ Է ՍԵՓԱԿԱՆԱՏԻՐՈՋԸ
(ՕԳՏԱԳՈՐԾՈՂԻՆ), ՄՅՈՒՄԸ ՊԱՅԿՈՒՄ Է ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ
ԿԱՌԱՎԱՐՈՒԹՅԱՆՆ ԱՌԸՆԹԵՐ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԿԱԴԱՍՏՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԿՈՄԻՏԵԻ
ԱՇԽԱՏԱԿԱԶՄԻ ՏԱՐԱԾՔԱՅԻՆ ԱՏՈՐԱԲԱԺԱՆՈՒՄՈՒՄ:

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԿԱՌԱՎԱՐՈՒԹՅԱՆ
ԱՌԸՆԹԵՐ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԿԱԴԱՍՏՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ
ԿՈՄԻՏԵԻ ԱՇԽԱՏԱԿԱԶՄԻ ՏԱՐԱԾՔԱՅԻՆ ԱՏՈՐԱԲԱԺԱՆՈՒՄՈՒՄ



ԴԵԿԱԿԱՐ *[Signature]*
(ստորագրություն)

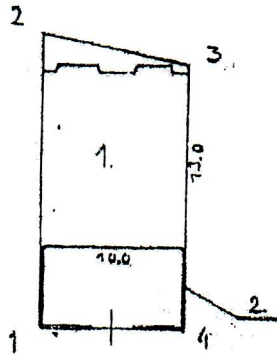
23 09 2014 թ. †

2809107 †

[Signature]

ՀՈՂԱՍԱՍԻ ՀԱՏԱԿԱԳԻԾԸ

Մ 1:500
(մասշտաբը)



Օբյեկտի համարը	Օբյեկտի նկարագրումը
1.	Բնակարանի և սպասարանի հիմք
2.	Պարտախոյ

Հարկանք	Երկարության խոր. մ.մ	Սահմանների ն. ն.	Սահմանների ն. ն.
1- 2	21.0	Սահմանային	Հարկային
2- 3		Հարկային	Փողային
3- 4	15.0	Ջրաբացարկ	Սահմանային
4- 1	10.0	Սահմանային	

Համարող *[Signature]* 7.11.2008

Կատարող *[Signature]*
(Ստորագրություն)



[Large handwritten signature]

ՀՈՂԱՄԱՍԻ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ

ԿԱՂԱՍՏՐԱՅԻՆ ՀԱՄԱՐԸ 05-003-003-010
 ՆՊԱՏԱԿԱՅԻՆ ՆՇԱՆԱԿՈՒԹՅՈՒՆԸ բնակավայր
 ՕԳՏԱԳՈՐԾՄԱՆ ՆՊԱՏԱԿԸ հասարակական կառավարչություն
 ՀՈՂԱՄԱՍԻ ԶԱԹՎ (հա) 0,0300 հա +
 ԻՐԱՎՈՒՄԻ ԾԵՍԱԿԸ բաժն. սեփականացում

ՇԵՆՔԻ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ

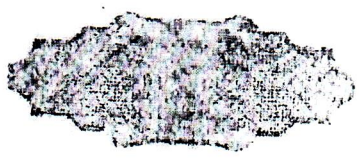
ԿԱՂԱՍՏՐԱՅԻՆ ՀԱՄԱՐԸ 05-003-003-010-0.01 +
 ՆՊԱՏԱԿԱՅԻՆ ՆՇԱՆԱԿՈՒԹՅՈՒՆԸ հասարակական
 ՕԳՏԱԳՈՐԾՄԱՆ ՆՊԱՏԱԿԸ բնակավայրում և ապաստարանի վերջ
 ՍԱԿԵՐԵՍԸ (քառ. մ.) 110,3 մ² +
 ԻՐԱՎՈՒՄԻ ԾԵՍԱԿԸ բաժն. սեփականացում

ՇԻՆՈՒԹՅԱՆ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ

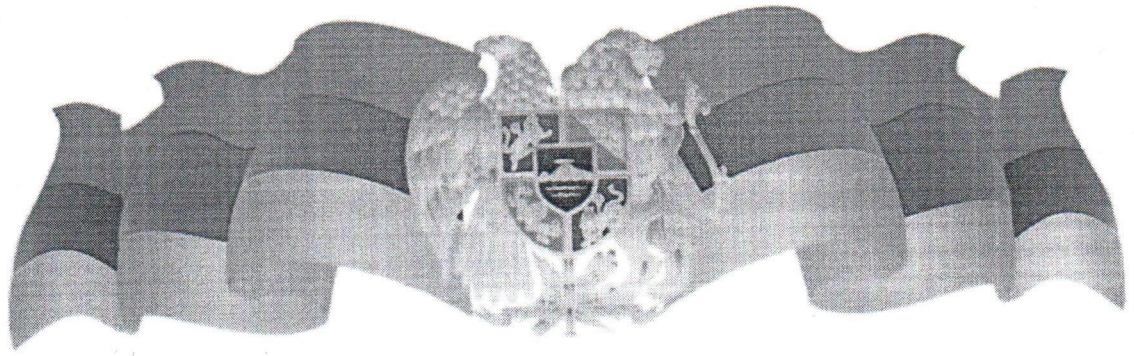
Գ/Բ	ԿԱՂԱՍՏՐԱՅԻՆ ՀԱՄԱՐԸ	ՕԳՏԱԳՈՐԾՄԱՆ ՆՊԱՏԱԿԸ	ՍԱԿԵՐԵՍԸ (քառ. մ.)	ԻՐԱՎՈՒՄԻ ԾԵՍԱԿԸ
3	05-003-003-010-003	պայթուցիկ	9,0	սեփականացում

Լրացուցիչ նշումներ, փոփոխություններ

Կատարողներ՝ Բալայ
 (ստորագրողների անուն)



[Handwritten signature in blue ink]



ՎԿԱՅԱԿԱՆ N ԳԳ-2022-48

Սույն վկայականը տրվում է

ԿԱՐԵՆ ԱՏՈՍԻ ԵՂԻՎՉԱՐՅԱՆԻՆ

(անունը, հայրանունը, ազգանունը)



առ այն, որ նա մասնակցել է
Կադաստրի կոմիտեի կողմից
կազմակերպված
գնահատման գործունեության
որակավորման քննության:
Կադաստրի կոմիտեի ղեկավարի
2022 թվականի դեկտեմբերի 06-ի N437-L
հրամանի համաձայն տրամադրվել է

ԳՆԱՀԱՏՈՂԻ ՈՐԱԿԱՎՈՐՈՄ

Գործողության ժամկետը մինչև 06 դեկտեմբերի 2027 թ.

Կադաստրի
կոմիտեի ղեկավար



(ստորագրություն)

Սուրեն Թովմասյան
(անունը, ազգանունը)

Կ Տ

06 դեկտեմբերի 2022 թ

QR-կոդ (երկանի շտրիխ կոդ) Փաստաթղթի իսկությունը և վավերականությունը կարող է ստուգվել Կադաստրի
կոմիտեի www.e-cadastre.am կայքի միջոցով:



43 22 76

