



AMINTAS GROUP

ԵԶՐԱԿԱՑՈՒԹՅՈՒՆ

Գ/Վ-ԲԿ46

22.02.2024թ.

«ՀՀ ԱՆ ՀԿԱԾ» Գեղարքունիքի և Տավուշի մարզային բաժնի Մարտունի-Վարդենիս բաժանմունք,

Համաձայն 11.07.2023թ.-ին կնքված թիվ ՀԿԱԾ-ԱՄԳ/ԱԳԳԾ-23/1 պայմանագրի և ի կատարումն ՉԵր 18 10 2023թ թիվ Է-4679-05/01 (կատարողական վարույթ՝ ըրության, Ձեզ ենք ներկայացնում ՀՀ մարզ Գեղարքունիք, համայնք Մեծ Սասրիկ հասցեում գտնվող հողամասի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքի գնահատման հաշվետվությունը:

Գնահատման ներկայացված անշարժ գույքը (անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վկայական թիվ 472681, հաստատված՝ 30.04.2004թ.) սեփականության իրավունքով պատկանում է

Համաձայն իրականացված գնահատման ՀՀ մարզ Գեղարքունիք, համայնք Մեծ Սասրիկ հասցեում գտնվող հողամասի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքը առ 18.10.2023թ. կազմում է 1,600,000 (մեկ միլիոն վեց հարյուր հազար) ՀՀ դրամ:

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

ՀԱՐԳԱՆՔՆԵՐՈՎ՝

ՏՆՕՐԵՆ՝

Ս. Հակոբյան

ԳՆԱՀԱՅՈՐ՝

Կ. Նոյազարյան

Վկայական ԳԳ-2022-48

Գնահատումը իրականացվել է Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին «Հայաստանի Հանրապետության օրենքի», հրավեր նաև «Հայաստանի Հանրապետությունում անշարժ գույքի գնահատման առանցքային ստանդարտներին համաձայն»:

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

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

22.02.2024թ.

ՀԱՄԱՐՏՈՒՄ ԵՄ
Օրոնաչի տնօրեն

Ս. Հակոբյան



ՏԻՏՂՈՍԱՅՈՒՅԱԿ

ՇՈՒԿԱՅԱԿԱՆ ԱՐԺԵՔԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆ

ԳՆԱՀԱՏՎՈՂ ԳՈՒՅՔԻ ԱՆՎԱՆՈՒՄ	Հողամաս
ՀԱՍՑԵ	ՀՀ մարզ գեղարքունիք, համայնք Մեծ Մասրիկ
ՊԱՏՎԻՐԱՏՈՒ	«ՀՀ ԱՆ ՀԿԱԾ» գեղարքունիքի և Տավուշի մարզի Մարտունի- Վարդենիս բաժանմունք
ՍԵՓԱԿԱՆԱՏԵՐ	
ԳՆԱՀԱՏՈՂ	Կարեն Եղիազարյան վկայական ԳԳ-2022-48
ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԱՄՍԱԹԻՎ	18.10.2023թ.

ԲՈՎԱՆԴԱԿՈՒԹՅՈՒՆ

Նգրակացություն		1
Տիտղոսացուցակ		2
Բովանդակություն		3
1.1	Գնահատվող առարկան	4
1.2	Գնահատող մասնագետի տվյալներ	4
1.3	Գնահատման հիմք	4
1.4	Գնահատման սանսթիվ	4
1.5	Գնահատվող ՈԳ 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. տարբերակ	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, զրավանություն և տեղեկատվության աղբյուրների ցանկ		13
Սահմանափակումներ և հատուկ պայմաններ		14
Հավելվածներ		15

1.1. ԳՆԱԴԱՏՎՈՂ ԱՌԱՐԿԱՆ

Տվյալ հաշվետվության գնահատման առարկան ԶԶ մարզ Քեղաղբունիք համայնք Մեծ Մասրիկ հասցեում գտնվող հողամասն է:

1.2. ԳՆԱԴԱՏՈՂ ՄԱՍՆԱԳԵՏԻ ՏՎՅԱԼՆԵՐ

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

ԱՂՅՈՒՄԱԿ 1

Ա.Ա.Յ.	ՈՐԱՎՎՈՐՄԱՆ ԵՎ ՄԱՍՆԱԳԻՏԱԿԱՆ ԿՐԹՈՒԹՅԱՆ ՎԵՐԱԲԵՐՅԱԼ ՓԱՍՏԱԹՈՒՐԹ ԳՆԱԴԱՏՈՂ (ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱԴԱՏՈՂԻ ՎՎԱՅԱԿԱՆ № ԳԳ-2022-48)
Կարեն Եղիազարյան	

Գնահատող մասնագետի որակավորման վերաբերյալ վկայականը կցված է հաշվետվությանը:

1.3. ԳՆԱԴԱՏՄԱՆ ԴԻՍՔ

Գնահատման իրավունք է իրանվիսանում 11.07.2023թ.-յն կնքված թիվ ԴԿԱԾ-ԱՄԳ/ԱԳԳԾ-23/1 պայմանագիրը (գրանցված՝ ք.Երևան, Զալարյան 41^ա) և Ձեր 18.10.2023թ. թիվ Ե-4679-05/01 (կատարողական վարույթ՝ գրությունը):

1.4. ԳՆԱԴԱՏՄԱՆ ԱՍՄԱԹԻՎ

Գնահատման ներկայացված անշարժ գույքը տեղազնվել է 18.10.2023թ.-ին, իսկ գնահատման հաշվետվությունը կազմվել է 22.02.2024թ.-ին: Գնահատվող հողամասի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքը սահմանվել է 18.10.2023թ.-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. ԳՆԱԴԱՏՎՈՂ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԻՐԱՎԱԿԱՆ ՓԱԹԵԹ

Գնահատման ներկայացված անշարժ գույքը (անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վկայական թիվ 472681, հաստատված՝ 30.04.2004թ.) սեփականության իրավունքով պատկանում է Աշոտ Դակոբյանին:

1.6. ԳՆԱԴԱՏՄԱՆ ՆՊԱՏԱԿ ԵՎ ԱՌԱՋԱԴՐԱՆՔ

Գնահատման արժեքի տեսակը վերագրյալ իրացումն գտնվող անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքի որոշումն է տեղազնության օրվա դրությամբ:

Սույն հաշվետվության մեջ "ՇՈՒԿԱՅԱԿԱՆ ԱՐՇԵՔ" 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, իրագեղնված լինելով, զործում է ողջամտորեն և առանց հարկադրանքի:

1.7. ԳՆԱԴԱՏՄԱՆ ԳՈՐԾԱՌՈՒՅԹ

Գնահատման նպատակը անշարժ գույքի բռնագանձման հետևանքով դրա իրացման համար է:

1.8. ԳՆԱԴԱՏՄԱՆ ԳՈՐԾԸՆԹԱՅ

Գնահատման ընթացակարգը բաղկացած է հետևյալ փուլերից՝
 ա/ նախապատրաստական
 բ/ հիմնական

Նախապատրաստական փուլում իրականացվում է՝

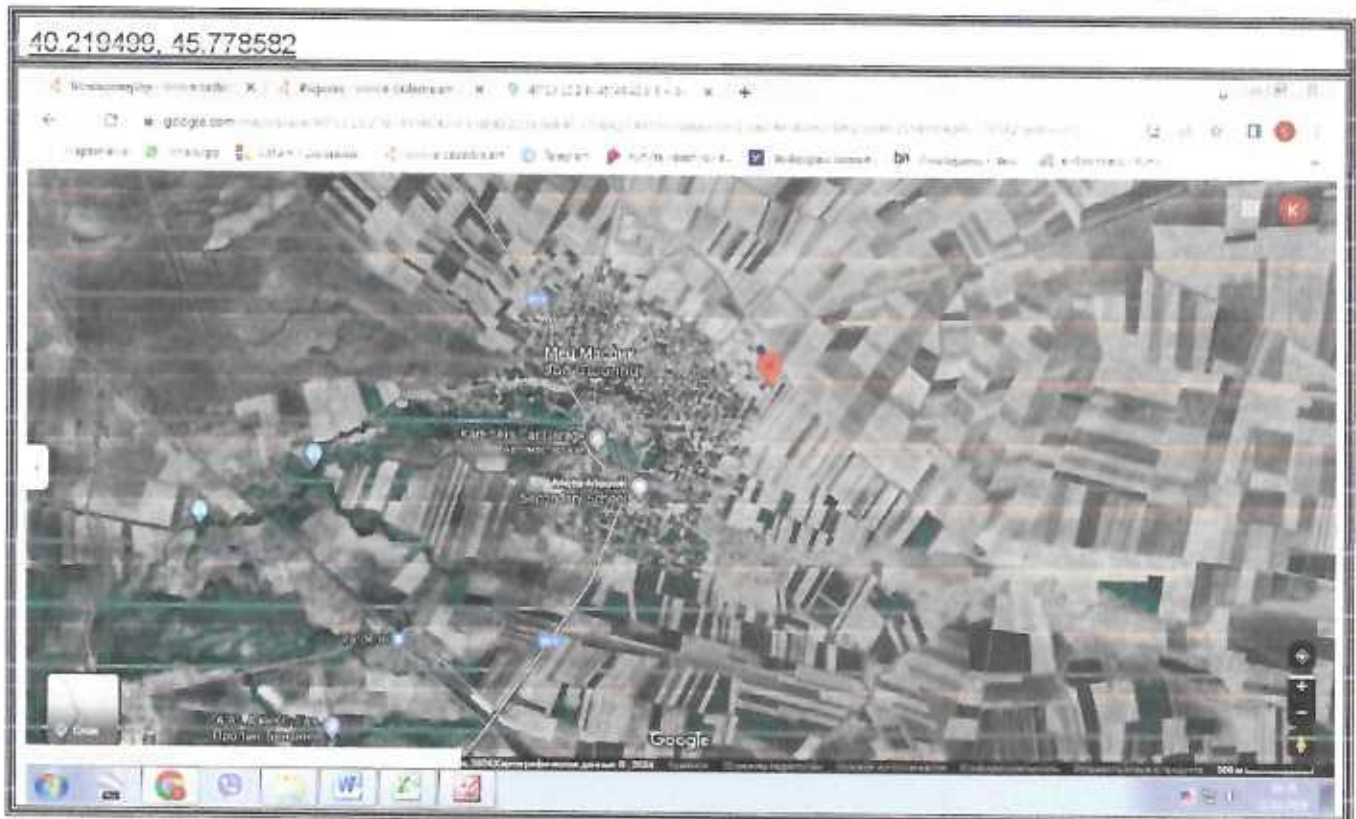
- օբյեկտի վերաբերյալ փաստաթղթերի հավաքագրում և ուսումնասիրություն,
- գնահատման առաջադրանքի ձևակերպում և պայմանագրի կնքում,

Հիմնական փուլում իրականացվում է՝

- օբյեկտի տեղագրում, լուսանկարում, տեխնիկական փաստաթղթերի ուսումնասիրում,
- համապատասխան տեղեկատվության հավաքագրում, մշակում և վերլուծություն,
- գնահատման սկզբունքների և մեթոդների ընտրություն,
- գնահատման ընտրված մեթոդով համապատասխան հաշվարկների կատարում,
- տարբեր մեթոդներով հաշվարկված արդյունքների համադրում,
- գնահատման հաշվետվության կազմում և տրամադրում,

1.9. ԱՆՆԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՏՆՎԵԼՈՒ ՎԱՅՐԻ ՎԵՐԼՈՒԾՈՒԹՅՈՒՆ

ՀՀ քարտեզը, որտեղ գտնվում է գնահատվող հողամասը



1.10. ՉԱՎՅԱՏՄԱՆ ՆԵՐԿԱՅԱՅՎԱԾ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՐԱԳՐՈՒԹՅՈՒՆ

Գնահատման է ներկայացված հողամասի սեփականության իրավունքի ամբողջ փաթեթը:

Հասցեն Վկայականի համարը, տրման ամսաթիվը	ՀՀ մարզ Գեղարքունիք, համայնք Մեծ Մասրիկ 472681, հաստատված՝ 30.04.2004թ.
Սեփականատերը	_____
Լադաատրային համար	05 065 014 005
Նպատակային նշանակությունը	բնակավայրերի
Օգտագործման նպատակը	տնամնրոն
Հողամասի չափը (քմ)	2230 քմ
Իրավունքի տեսակը	սեփականության
Լրագրուհի նշումներ	---
տրանսպորտային մատչելիությունը	միջին

Ստորև ներկայացվում է գնահատման ներկայացված հողամասի որոշ լուսանկարներ.



1.11. ԼԱՎԱԳՈՒՅՆ ԵՎ ԱՌԱՎԵԼ ԱՐԴՅՈՒՆԱՎԵՏ ՕԳՏԱԳՈՐԾՄԱՆ ՏԱՐԲԵՐԱԿ

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 որոշելու նեոառում 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, կրերի արդյոք բավարար եկամուտներ տիպային մասնակցին առավել շատ, քան կստացվեր ընթացիկ օգտագործումից: Այդ դեպքում պետք է հաշվի առնել օբյեկտի այլընտրանքային օգտագործման մնացելու ծախսերը:

Գնահատողի կարծիքով գնահատման ներկայացրած անշարժ գույքի համար լավագույն և առավել արդյունավետ տարբերակը՝ բնակելի կառուցապատման նշանակության հողամասն է՝ հաշվի առնելով վնասվածքի բոլոր հանգամանքները:

1.12. ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՄԵԹՈԴՆԵՐԻ ՆՎԱՐԱԳՐՈՒԹՅՈՒՆ ԵՎ ԸՆՏՐՈՒԹՅՈՒՆ

Հողամասի շուկայական արժեքը հիմնականում որոշվում է հետևյալ եղանակներից մեկով՝

ա) համեմատական մեթոդով՝ 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 վնասվածքի ալտանախափասու, բավարար քանակությամբ (առնվազն նյութ միավոր) շուկայական տեղեկատվության առկայության դեպքում,

գ) եկամտային մեթոդով՝ 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 ՀԱՄԵՄՏՄԱԿԱՆ ՄԵԹՈԴ

Համեմատական մեթոդը կիրառվում է գնահատվող անշարժ գույքին նմանատիպ անշարժ գույքի առավելագույն գործարքների մասին ազդանախափատ շուկայական տեղեկատվության բավարար (առնվազն երեք միավոր) քանակության առկայության դեպքում: Կարող են օգտագործվել նաև ազատ շուկայում հրապարակայնորեն վաճառվող անշարժ գույքի առաջարկի

գները: Համեմատման համար անշարժ գույքի ընտրության չափանիշ կարող է համարվել լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործումը:

Անշարժ գույքի գնահատման ժամանակ համեմատական մեթոդը կիրառվում է հետևյալ հաջորդականությամբ

ա) համեմատման անշարժ գույքի համար շուկայական իրավիճակի վերլուծություն և վերլուծության համար արժանահավատ տեղեկատվության ընտրություն,

բ) համեմատության համապատասխան միավորի որոշում,

գ) համեմատության անհրաժեշտ տարրերի առանձնացում,

դ) համեմատության միավորների արժեքի ճշգրտում ըստ համեմատության տարրերի,

ե) համեմատվող անշարժ գույքի համար արժեքի մի քանի ճշգրտված ցուցանիշների համապատասխանեցումը մեկ ցուցանիշին կամ գնահատվող անշարժ գույքի արժեքի միջակայքին (դիապազոն):

Որպես համեմատության միավոր են ընդունվում անշարժ գույքի շուկայում ձևավորված չափորոշիչները: Նույն անշարժ գույքի գնահատման համար կարող են միաժամանակ կիրառվել ռասմատման մի քանի միավորներ:

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 բնույթի 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, օակատային մասը և այլն):

Համեմատվող անշարժ գույքի վաճառքների գների ճշգրտումը իրականացվում է հետևյալ կարգով

ա) իրականացվում են վաճառքի պայմաններին և շուկայի վիճակին վերաբերող ճշգրտումներ, որոնք կատարվում են նախորդ արդյունքի նկատմամբ յուրաքանչյուր հաջորդ ճշգրտման կիրառմամբ,

բ) իրականացվում են անմիջականորեն անշարժ գույքին վերաբերող ճշգրտումներ, որոնք կատարվում են ցանկացած կարգով՝ շուկայի պայմաններին համապատասխանեցումից հետո ստացված արդյունքի նկատմամբ նշված ճշգրտումների կիրառմամբ:

Վաճառքների համեմատման մեթոդով որոշված արդյունքի մեծության վերաբերյալ վերջնական որոշումը ընդունվում է գնահատվող անշարժ գույքին առավելագույն նմանություն ունեցող անշարժ գույքի վաճառքների ճշգրտված գների վերլուծության հիման վրա:

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

Հիմք ընդունելով վերոհիշյալը՝ գնահատողի կարծիքով համեմատական մեթոդի կիրառումը գնահատվող հողամասի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքը որոշելու համար տվյալ դեպքում հիմնավորված է:

1.12.2 ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԵԿԱՍՏԱՅԻՆ ՄԵԹՈԴ

Այս մեթոդով շուկայական արժեքը որոշվում է անշարժ գույքի նկատմամբ բնութագրող կարողությամբ: Եկամտաբերության մեթոդի շրջանակներում օգտագործվում են եկամտի կապիտալիզացիայի և (կամ) եկամտի (դրամական հոսքերի) դիսկոնտավորման եղանակները:

Եկամտաբերության մեթոդում հիմնականում կիրառվում են հետևյալ հասկացությունները.

ա) **պոտենցիալ համախառն եկամուտ**՝ գնահատվող անշարժ գույքի առավել արդյունավետ օգտագործումից ստացվող հնարավոր եկամուտ, որը կարող է հաշվարկվել ելնելով այն ենթադրություններից, որ անշարժ գույքը համընդհանուր է վաճառանալուքային կամ նմանատիպ անշարժ գույքի այլ օգտագործման վերաբերյալ տեղեկատվության վերլուծության հիման վրա: Այդ ենթադրությունից ելնելով՝ պոտենցիալ համախառն եկամտի կանխատեսումը իրականացվում է նմանատիպ անշարժ գույքի վերաբերյալ շուկայական տեղեկատվության վերլուծության հիման վրա և հաշվարկվում է տարեկան կտրվածքով: Գնահատման գործընթացում հաշվի են առնվում նաև նմանատիպ անշարժ գույքի վարձակալական պայմանագրերի բնորոշ (հատուկ) պայմանները: Այդ դեպքում վարձավճարի կանխատեսվող արժեքի մեծությունը որոշելիս, կարելի է կատարել համապատասխան ուղղումներ, որպեսզի այն համապատասխանեցվի նմանատիպ անշարժ գույքի վարձակալական շուկային բնորոշ (հատուկ) պայմաններին,

բ) **իրական համախառն եկամուտ**՝ պոտենցիալ համախառն եկամուտն է՝ նվազեցված անշարժ գույքի պարապուրդի (թերբեռնվածության) և չվճարումների հետևանքով չստացված եկամուտների (կրած ծախսերի) չափով: Անշարժ գույքի պարապուրդը (թերբեռնվածությունը) առաջանում է մշտապես կամ պարբերաբար չօգտագործվող մակերեսների հետևանքով և վարձակալների փոփոխության հետ կապված միջանկյալ (չվարձակալված) ժամանակահատվածի առկայության հետևանքով: Գնահատվող անշարժ գույքի առկա վարձակալությունից՝ սեփականատիրոջ կողմից ստացված իրական համախառն եկամտի կամ վարձակալի (օգտագործողի) կողմից կրած իրական գործառնական ծախսերի վերաբերյալ տվյալները կարող են կիրառվել այն դեպքում, երբ դրանք համապատասխանում են նմանատիպ անշարժ գույքի շուկայական տվյալներին,

գ) **զուտ գործառնական եկամուտ**՝ իրական համախառն եկամուտն է՝ նվազեցված շահագործման և կառավարման ծախսերի չափերով, առանց հաշվի առնելու փոխառու միջոցների գծով վճարումները և ամորտիզացիոն հատկացումները,

դ) **շահագործման ծախսեր**՝ անշարժ գույքի գործառնական պիտանելիության պահպանման համար անհրաժեշտ ծախսերն են, որոնք ապահովում են պոտենցիալ համախառն եկամտի ստացումը: Գոյություն ունեն երեք հիմնական շահագործման ծախսեր

1) **հաստատուն ծախսեր**՝ գույքահարկի, հողի հարկի, ապահովագրական և այլ հաստատուն վճարումների հետ կապված ծախսերն են, որոնք կախված չեն անշարժ գույքի շահագործման ծանրաբեռնվածությունից,

2) **փոփոխական ծախսեր**՝ կոմունալ, պահպանության, սանմաքրման, աղբահանության և այլ փոփոխական վճարումների և հարկերի հետ կապված ծախսերն են, որոնք կախված են անշարժ գույքի շահագործման ծանրաբեռնվածությունից,

3) **վերականգնման ծախսեր** (պահուստային միջոցներ)՝ անշարժ գույքի տնտեսական կյանքի ընթացքում տանիքի, սանիտարական տեխնիկայի, վերելակի, ներքին կամ արտաքին ընթացիկ հարդարման և այլ առանձին արագամաշ տարրերի փոխարինման կամ բարելավման հետ կապված ծախսերն են,

ե) **կառավարման ծախսեր**՝ առանձին ծախսեր են, որոնք ուղղված են վարչակազմի աշխատավարձի ապահովմանը և կառավարման հետ կապված այլ ծախսերին:

Եկամտի կապիտալավերածման եղանակը նախատեսում է գնահատման գործընթացի հետևյալ հաջորդականությունը՝

ա) **պոտենցիալ համախառն եկամտի** կանխատեսում, հաշվարկում (որպես կանոն գնահատման ամսաբաժնից մեկ տարվա կտրվածքով),

բ) **իրական համախառն եկամտի** հաշվարկում,

գ) **զուտ գործառնական եկամտի** կանխատեսում, հաշվարկում,

դ) **կապիտալավերածման** գործակցի հաշվարկում,

ե) **Գնահատվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքի որոշում**՝ զուտ գործառնական եկամտի և կապիտալավերածման գործակցի հարաբերությամբ:

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

ա) վերլուծական (կունուլյատիվ կառուցման),

բ) շուկայական խտազման (էքստրակազիայի),

գ) հիփոթեքային-ներդրման (փոխառու կապիտալի օգտագործման),

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

ա) կապիտալիզ 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:

Կապիտալավերածման գործակցի կունուլյատիվ կառուցման դեպքում, կապիտալի ստացված եկամտի մեջ հաշվի են առնվում հետևյալ գործոնների փոխհատուցման տոկոսադրույքները՝

ա) ոչ ռիսկային, իրացման նպատակով ներդրումների (ներառյալ սղաճը),

բ) ռիսկերի,

գ) ցածր իրացվելիության,

դ) ներդրումների կառավարման,

ե) անշարժ գույքի շուկայական արժեքի կանխատեսվող փոփոխման (աճման կամ նվազման)

համար:

Եկամտի (դրամական հոսքի) ռիսկոնտավորման եղանակը նախատեսում է գնահատման գործընթացի հետևյալ հաջորդականությունը.

ա) կանխատեսվող ժամանակահատվածի հիմնավորում,

բ) պոտենցիալ համախառն եկամտի, իրական համախառն եկամտի և զուտ գործառնական եկամտի հաշվարկում՝ կանխատեսվող ժամանակահատվածի համար (տարեկան, եռամսյակային կամ ամսական կտրվածքներով),

գ) ռիսկոնտավորման գործակցի հաշվարկում,

դ) եկամտի (դրամական հոսքի) ընթացիկ արժեքի որոշում, որը հանդիսանում է զուտ գործառնական եկամտի ընթացիկ արժեքի գումարը,

ե) ռևերսիայի և նրա ընթացիկ արժեքների կանխատեսում,

զ) **Գնահատվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքի որոշում**, որը հանդիսանում է դրամական հոսքի ընթացիկ արժեքի և ռևերսիայի ընթացիկ արժեքի հանրագումարը:

Ռևերսիայի արժեքի որոշումն իրականացվում է հետևյալ գնահատման գործընթացներով

ա) անշարժ գույքի շուկայական արժեքի որոշում՝ կանխատեսվողին հաջորդող ժամանակահատվածի սկզբի դրությամբ, եթե արդյունավետ օգտագործման ժամկետը սահմանափակված չէ կանխատեսվող ժամանակահատվածով,

բ) անշարժ գույքի՝ հողամասի շուկայական արժեքի որոշում և հողի բարելավումների (շենք-շինությունների) լիկվիդացիոն կամ օգտահանության արժեքի որոշում կանխատեսվող ժամանակահատվածի վերջի դրությամբ, եթե արդյունավետ օգտագործման ժամկետը լրանում է կանխատեսվող ժամանակահատվածի վերջում:

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 մեթոդի կիրառումը գնահատման ներկայացված հողամասի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքի որոշման համար հիմնավորված չէ:

1.12.3 ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԾԱՆՍԱՅԻՆ ՍԵՌՈՂ

Հողամասի մնացորդային արժեքի հաշվարկման եղանակով՝ ազատ հողամասի լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման սկզբունքից ելնելով նմանատիպ հողամասերի վրա կուտուցված հարաբերականորեն ուր 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 լիավունքի շուկայական արժեքի որոշման համար:

2.ՇՈՒԿԱՅԱԿԱՆ ԱՐԺԵՔԻ ԴԱՇՎԱՐԿ

2.1 Դամեմատական մեթոդ

Տվյալ դեպքում համեմատական մեթոդի համար որպես ակտիվների ակտիվներ մեր կողմից վերցվել են վերջին հինգ ամսվա ընթացքում դիտարկվող տարածքում գտնվող հողատարածքների առաջարկի տվյալները: Ինֆորմացիոն աղբյուրներն են՝ «Ամինտաս Դրոպ» ՍՊԸ-ի ինֆորմացիոն բազան, «Գինդ» շաբաթաթերթը, www.list.am, www.myrealty.am, www.igind.am, www.yerkir-real.com, www.mail.am, www.estate.am և մի շարք այլ կայքերը, որոնք ներկայացված են աղյուսակ 1-ում:

ԱՂՅՈՒՍԱԿ 1				
Հ/Հ	Դամեմատվող հատկանիշները	Գեղարքունիքի մարզ, Գ. Ռեյամասար	Վարդենիս և Դամբարձունյան վերոք	Վարդենիս Լեռնագործների վերոք
1	Եպատակային նշանակությունը	բնակավայրերի	բնակավայրերի	բնակավայրերի
2	Օգտագործման նպատակը	տնամեծ	տնամեծ	տնամեծ
3	Յողամասի մակերեսը	4099	3000	1500
4	Յողամասի նկարագրությունը	Լոմու նիկոսցիոն հնարավորություններ, հառթ, չբառեկարգված	Լոմու նիկոսցիոն հնարավորություններ, հառթ, չբառեկարգված	Լոմու նիկոսցիոն հնարավորություններ, հառթ, չբառեկարգված
5	Տրանսպորտային մատչելիություն	միջին	միջին	միջին
6	Առաջարկի կամ վաճառքի ամսաթիվը	առաջարկ 01,2024թ. List.am	առաջարկ 01,2024թ. List.am	առաջարկ 01,2024թ. List.am
7	Վաճառքի գինը (դրամ)	2 000 000	2 000 000	1 300 000
8	Շուկայական արժեքը (դր/քմ)	634	667	867

Գնահատվող հողամասի 1քմ-ի արժեքի հաշվարկը ճշգրտման գործակիցների միջոցով բերված է աղյուսակ 2-ում, որտեղ հաշվառված են հետևյալ գործակիցները.

N1	ըստ շուկայի վիճակի և վաճառքի պայմանների (ներառված է ԱԳ շուկայում առաջարկ հանդիսազող տվյալների սակարկելիության աստիճանը).
N2	ըստ գույքային իրավունքների (հաշվի է առնվել նաև նպատակային և գործառնական նշանակությունը, կառուցաստանում չստեղծված հողերը և ստեղծման փուլում գտնվողը).
N3	ըստ հողամասի ֆիզիկական տվյալների (հաշվի է առնված հողամասի ձևը՝ կտրվածքը, լեռնայինությունը) և ստացված չքի անվանությունը.
N4	ըստ մակերևույթի մեծության.
N5	ըստ հողամասի մեկտրատիվ վիճակի.
N6	ըստ տեղադրության և դիրքի.
N7	ըստ տրանսպորտային մատչելիության.

ԱՂՅՈՒՍԱԿ 2

ճշգրտման գործակիցները	Էականապին արժեքները (դր/քմ)		
	634	667	867
Հ/Հ			
N1	-5%	-5%	-5%
ճշգրտված արժեքը (դր/քմ)	(32)	(33)	(43)
N2	10%	-5%	-5%
ճշգրտված արժեքը (դր/քմ)	60	(32)	(41)
N3	0%	0%	0%
ճշգրտված արժեքը (դր/քմ)	0	0	0
N4	0%	0%	0%
ճշգրտված արժեքը (դր/քմ)	0	0	0
N5	10%	10%	10%
ճշգրտված արժեքը (դր/քմ)	60	63	62
N6	0%	0%	-10%
ճշգրտված արժեքը (դր/քմ)	0	0	(32)
N7	0%	-5%	-5%
ճշգրտված արժեքը (դր/քմ)	0	(32)	(41)
Դաշվարկային արժեքը (դր/քմ)	723.1	633.3	741.0
118 911,119 117 (դր/տո)		699	

ՕԳՏԱԳՈՐԾՎԱԾ ԳՈՐԾԱԿԻՑՆԵՐԸ ՍՏԱՅՎԵԼ ԵՆ ՇՈՒԿԱՅԻ ՎԵՐԼՈՒԾՈՒԹՅԱՆ Կ
ՈՒՄՈՒՄՆԱՍԻՐՈՒԹՅԱՆ ԱՐԴՅՈՒՆՔՈՒՄ:

Գնահատման ներկայացված հողամասի շուկայական արժեքը կկազմի՝

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

N - հողամասի սեփականության իրավունքի միավոր մակերեսի (1քմ) շուկայական արժեքն է,
S_{հող} - հողամասի մակերեսն է,

$$C_{\text{հող}} = 2230 \times 699 = 1,559,094 \text{ ՀՀ դրամ}$$

կամ կլորացված 1,600,000 ՀՀ դրամ:

ԱՄՓՈՓՈՒՄ

ՀՀ մարզ Չեղարքունիք, համայնք Մեծ Մասրիկ հասցեում գտնվող հողամասի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքը գնահատելիս կիրառվել է շուկայական գնահատման համեմատական մեթոդը:

Համաձայն իրականացված գնահատման ՀՀ մարզ Չեղարքունիք, համայնք Մեծ Մասրիկ հասցեում գտնվող հողամասի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքը առ իձ. իՍ. 2023թ. կազմում է **1,600,000 (մեկ միլիոն վեց հարյուր հազար) ՀՀ դրամ:**

Ստացված արժեքը ըստ գնահատողի մասնագիտական կարծիքի միանգամայն իրատեսական է:

ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԱՍՍՐ ՕԳՏԱԳՈՐԾՎԱԾ ՓԱՍՏԱԹՂԹԵՐԻ,
ԳՐԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ԵՎ ՏԵՂԵԿԱՏՎՈՒԹՅԱՆ ԱՂԲՅՈՒՐՆԵՐԻ ՑԱՆԿ

1. ԱՆՇԱՐԺ ՎՈՒՅՔԻՆԿԱՏՄԱՍԻՈՒՄՎՈՒՆՔՆԵՐԻ ԿՈՏԱԿԱՆՎՈՒՆՑՄԱՆ ԹԻՎ 4/2681 ԿԿԱՅԱԿԱՆ
2. Ի. Ֆրիդման, Լ. Օրովեյ. "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. **Գնահատողը պարտավորվում է պահպանել գնահատման ընթացքում պատվիրատուի կողմից ստացված կամ հաշվարկների միջոցով պարզաբանված ինֆորմացիայի գաղտնիությունը, բացառությամբ համապատասխան լիցենզավորող մարմնի կողմից վեճերի դեպքում որակի վերաբերյալ կարծիքի և ստուգումների ժամանակ հաշվետվությունների տրամադրման դեպքերի:**
3. **Գնահատողը գործել է որպես անկախ կատարող:**
4. **Գնահատողի կողմից կատարված ուսումնասիրությունները և եզրակացությունները ամբողջությամբ անկանխակալ են:**
5. **Գնահատողի աշխատանքների վարձատրությունը կախված չէ գնահատման արդյունքի և եզրակացության հետ:**
6. **Գնահատողի կարծիքը գույքի արժեքի վերաբերյալ ուժի մեջ է գնահատման ամսաթվի դրությամբ:** Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում գույքի արժեքի հետագա կտրուկ փոփոխությունների համար, որոնք կարող են ի հայտ գալ այդ ամսաթվից հետո, սոցիալական, տնտեսական, ֆիզիկական գործոնների, նաև քաղաքացիական օրենսդրության փոփոխության հետևանքով:
7. **Գնահատողից չի պահանջվում ներկայանալ դատական ատյաններին և տալ բացատրություն գնահատման վերաբերյալ, բացառությամբ դատական ատյանի օրինական հրավերով:**
8. **Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում գույքի այն թերությունների համար, որոնք հնարավոր չէ հայտնաբերել տեսողական զննությամբ:**
9. **Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում Պատվիրատուի կողմից ներկայացված տվյալների իսկության համար:**
10. **Ելակետային պայմանները, որոնք օգտագործվել են հաշվետվության մեջ ստացվել են հավաստի աղբյուրներից, բայց և այնպես Գնահատողը չի կարող տալ հարյուր տոկոսանոց երաշխիք:**

ԳՆԱՀԱՏՈՂ:



ՏՆՕՐԵՆ՝

Կ. Եղիազարյան
Վկայական № ԳԳ-2022-48/

Ս. Հակոբյան

22.02.2024թ.

