



ԵԶՐԱԿԱՑՈՒԹՅՈՒՆ

**Գ/Վ-ԲՄ63 27.02.2024թ. «ՀՀ ԱՆ ՀԿԱԾ» Արարատի և Վայոց
Ձորի մարզային բաժնի Վեդու բաժանմունք**

Համաձայն 11.07.2023թ.-ին կնքված թիվ ՀԿԱԾ-ԱՄԳ/ԱԳԳԾ-23/1 պայմանագրի և ի կատարումն Ձեր՝ 25.01.2024թ. թիվ Ե-221-03/01 (կատարողական վարույթ՝) գրության, Ձեզ ենք ներկայացնում ՀՀ Արարատի մարզ գ.Ավշար Սևակի թիվ 16/1 հասցեում գտնվող անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքի գնահատման հաշվետվությունը:

Գնահատման ներկայացված անշարժ գույքի (անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վկայական թիվ 2588980, տրված 06.11.2008թ.) սեփականության իրավունքով պատկանում է

Համաձայն գնահատման ՀՀ Արարատի մարզ գ.Ավշար Սևակի թիվ 16/1 հասցեում գտնվող անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքը առ 25.01.2024թ. կազմում է **25,900,000 (քսանհինգ միլիոն ինը հարյուր հազար) ՀՀ դրամ:**

Կից ներկայացվում է գնահատման ներկայացված անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքի գնահատման հաշվետվությունը կազմված 23 էջից:

ՀԱՐԳԱՆՔՆԵՐՈՎ՝

ՏՆՕՐԵՆ՝

Մ. 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

Հեռ (010) 43 22 76
Բջջ. (094) 43 22 76
(096) 43 22 76

27.02.2024թ.

ՀԱՍՏԱՏՈՒՄ ԵՄ
Գործադիր տնօրեն

Մ. Հակոբյան

ՏԻՏՂՈՍԱՑՈՒՑԱԿ

ՇՈՒԿԱՅԱԿԱՆ ԱՐԺԵՔԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆ

ԳՆԱՀԱՏՎՈՂ
ԳՈՒՅՔԻ
ԱՆՎԱՆՈՒՄ

Բնակելի տուն

ՀԱՍՑԵ

ՀՀ Արարատի մարզ գ.Ավշար Սևակի
թիվ 16/1

ՊԱՏՎԻՐԱՏՈՒ

ՀՀ ԱՆ ՀԿԱԾ» Արարատի և Վայոց Ձորի
մարզային բաժնի Վեդու բաժանմունք

ՍԵՓԱԿԱՆԱՏԵՐ

ԳՆԱՀԱՏՈՂ

Հայկ Ղասաբյան
վկայական ԳԳ-2022-65

ՇՈՒԿԱՅԱԿԱՆ ԱՐԺԵՔԻ
ՍԱՀՄԱՆՄԱՆ ԱՄՍԱԹԻՎԸ

25.01.2024թ.

Արցախի փողոց 23/6

«ՏՈՒՆ ԴԵՊՈ» համալիր

Էլ. փոստ amintasgroup@mail.ru

Հեռ. (010) 43 22 76

Բջջ. (094) 43 22 76

(096) 43 22 76

ԲՈՎԱՆԴԱԿՈՒԹՅՈՒՆ

Եզրակացություն -----		1
Տիտղոսացուցակ -----		2
Բովանդակություն -----		3
1.1	Գնահատվող առարկան -----	4
1.2	Գնահատող մասնագետի տվյալները -----	4
1.3	Գնահատման հիմքը -----	4
1.4.	Գնահատման ամսաթիվը -----	4
1.5	Գնահատվող ԱԳ իրավական փաթեթը -----	4
1.6	Գնահատման նպատակը և առաջադրանքը -----	4
1.7	Գնահատման գործառույթը -----	5
1.8	Գնահատման գործընթացը -----	5
1.9	Անշարժ գույքի գտնվելու վայրի վերլուծություն -----	5
1.10	Գնահատման ներկայացված ԱԳ նկարագրությունը -----	6
1.11	Լավագույն և առավել արդյունավետ օգտ. տարբերակ -----	8
1.12	Գնահատման մեթոդների նկարագր.-ը և ընտրությունը -----	8
1.12.1	Գնահատման ծախսային մեթոդ -----	8
1.12.2	Գնահատման համեմատական մեթոդ -----	10
1.12.3	Գնահատման եկամտային մեթոդ -----	11
2.	Շուկայական արժեքի հաշվարկ -----	14
2.1	Ծախսային մեթոդ -----	14
Ամփոփում -----		19
ԱԳ գնահատման համար օգտագործված փաստաթղթերի, գրականության և տեղեկատվության աղբյուրների ցանկ -----		19
Սահմանափակումներ և հատուկ պայմաններ -----		20
Հավելվածներ -----		21

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. ԳՆԱՀԱՏՎՈՂ ԱՌԱՐԿԱՆ

Տվյալ հաշվետվության գնահատման առարկան է ՀՀ Արարատի մարզ գ.Ավշար Սևակի թիվ 16/19 հասցեում գտնվող անշարժ գույքը:

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.	ՈՐԱՎԱՎՈՐՄԱՆ ԵՎ ՄԱՍՆԱԳԻՏԱԿԱՆ ԿՐԹՈՒԹՅԱՆ ՎԵՐԱԲԵՐՅԱԼ ՓԱՍՏԱԹՈՒՂՈ
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 11.07.2023թ.-ին կնքված թիվ ՀԿԱԾ-ԱՄԳ/ԱԳԳԾ-23/1 պայմանագիրը (գրանցված՝ ք.Երևան, Հալաբյան 41^ա) և Ձեռ՝ 25.01.2024թ. թիվ Ե-221-03/01 (կատարողական վարույթ՝) գրությունը:

1.4. ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԱՍՍԱԹԻՎԸ

Գնահատման ներկայացված անշարժ գույքը տեղազննվել է 25.01.2024թ.-ին, իսկ գնահատման հաշվետվությունը կազմվել է 27.02.2024թ.-ին: Գնահատվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը սահմանվելու է 25.01.2024թ.-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 2588980, տրված 06.11.2008թ.) սեփականության իրավունքով պատկանում է

1.6. ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՆՊԱՏԱԿԸ ԵՎ ԳՈՐԾԱՌՈՒՅԹԸ

Անշարժ գույքի բռնագանձման հետևանքով դրա իրացման դեպքերում:

1.7. ԳՆԱԴԱՏՄԱՆ 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. ԳՆԱԴԱՏՄԱՆ 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,
 - զ. հաշվետվության կազմում և տրամադրում

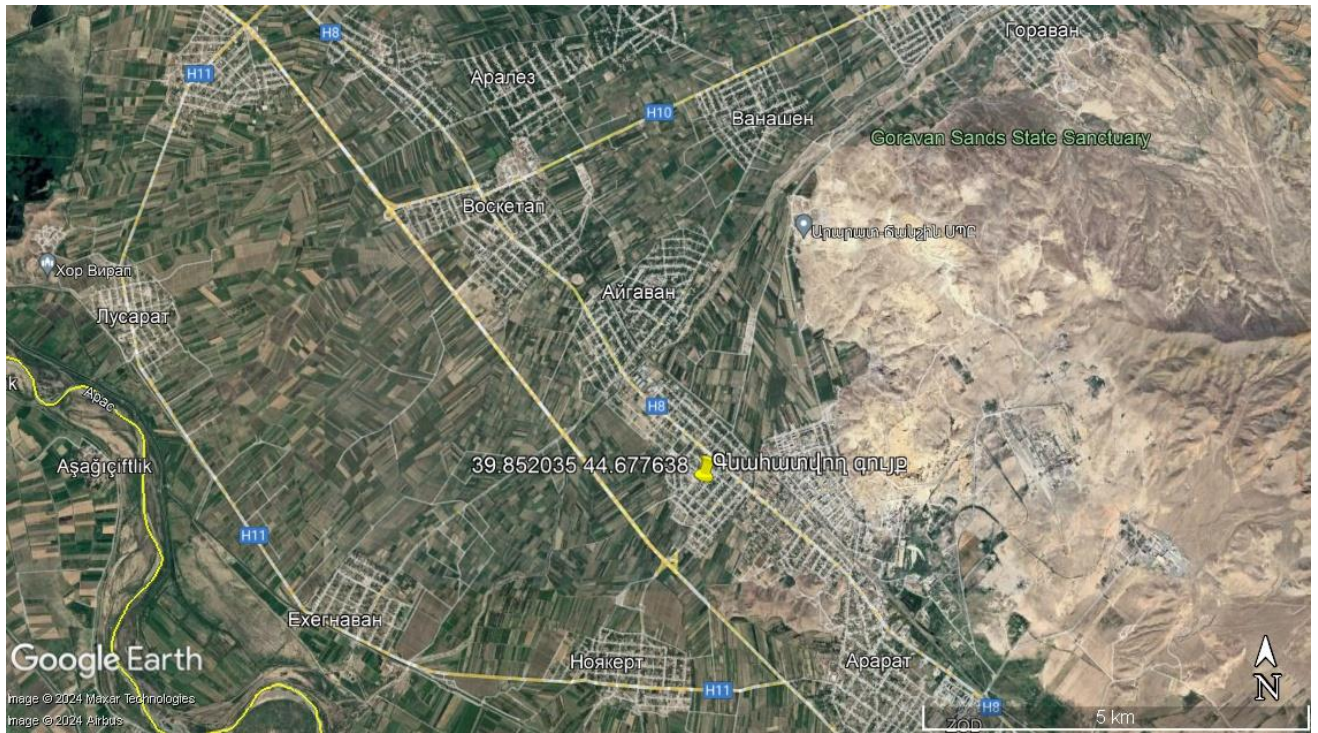
1.9. ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՏՆՎԵԼՈՒ ՎԱՅՐԻ ՎԵՐԼՈՒԾՈՒԹՅՈՒՆԸ

Գնահատվող անշարժ գույքը գտնվում է ՀՀ Արարատի մարզ գ.Ավշար Սևակի թիվ 16/1 հասցեում: Գնահատվող անշարժ գույքը գտնվում է կադաստրային տարածագնահատման 14-րդ գնային գոտում.

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

Ստորև ներկայացված է ՀՀ քարտեզի այն հատվածը, որտեղ գտնվում է գնահատվող անշարժ գույքը:

<https://www.google.com/maps/place/39%C2%B051'07.3%22N+44%C2%B040'39.5%22E/@39.8510915,44.660037,14.46z/data=!4m4!3m3!8m2!3d39.852035!4d44.677638?entry=ttu>

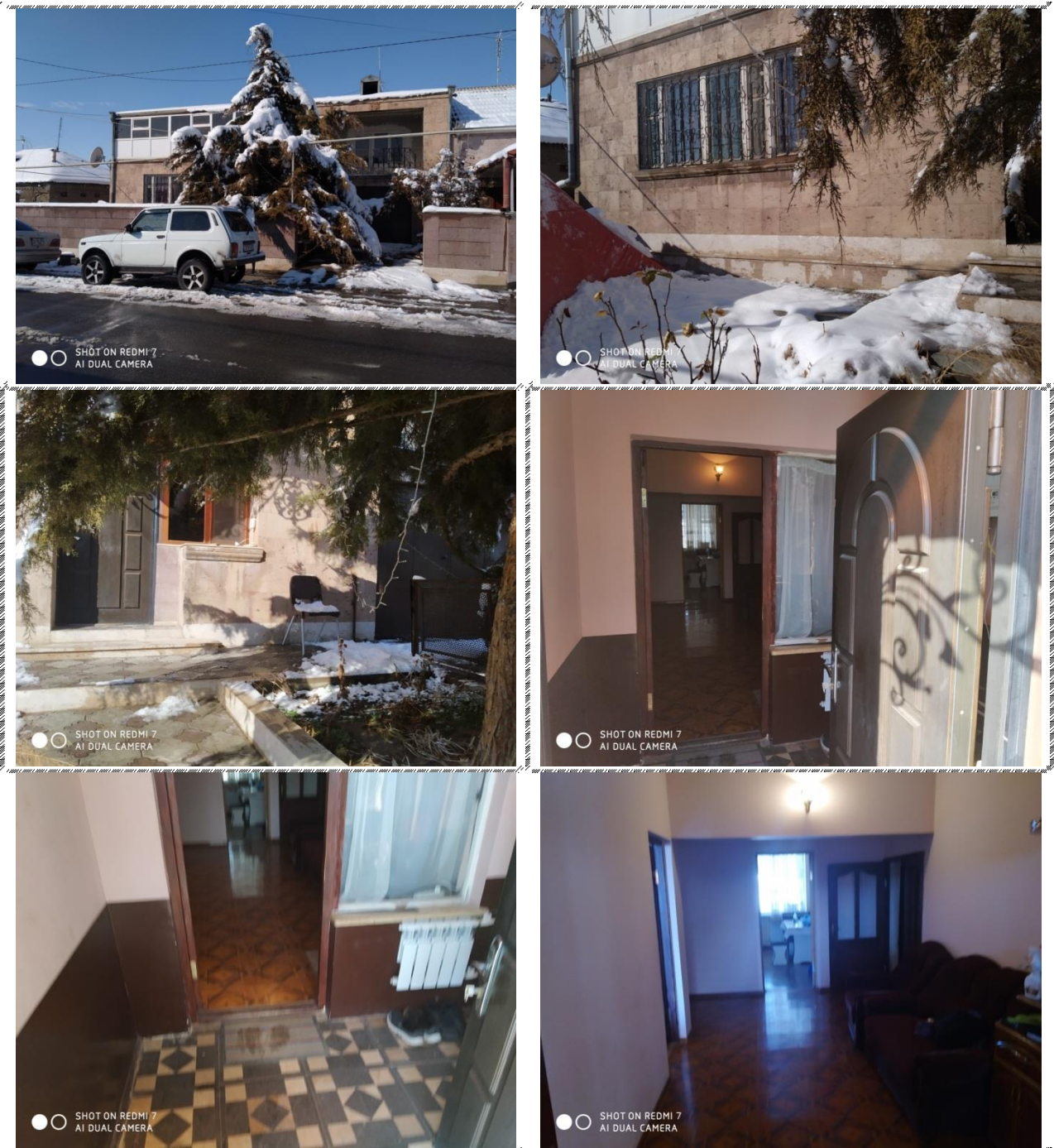


1.10. ԳՆԱԴԱՏՄԱՆ ՆԵՐԿԱՅԱՑՎԱԾ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՐԱԳՐՈՒԹՅՈՒՆԸ

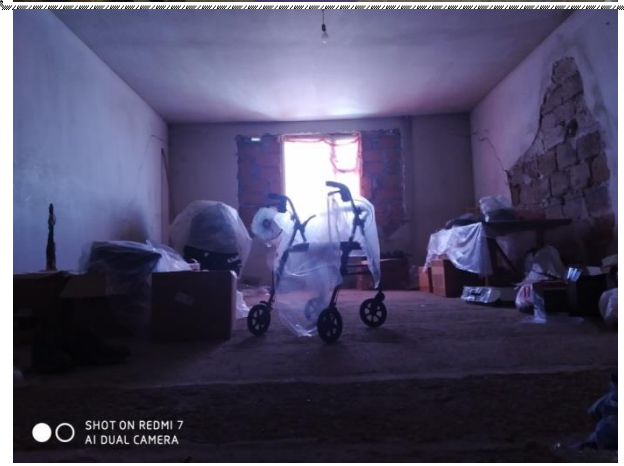
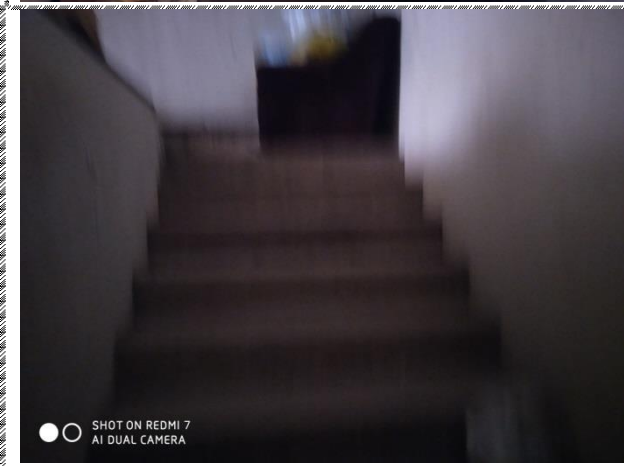
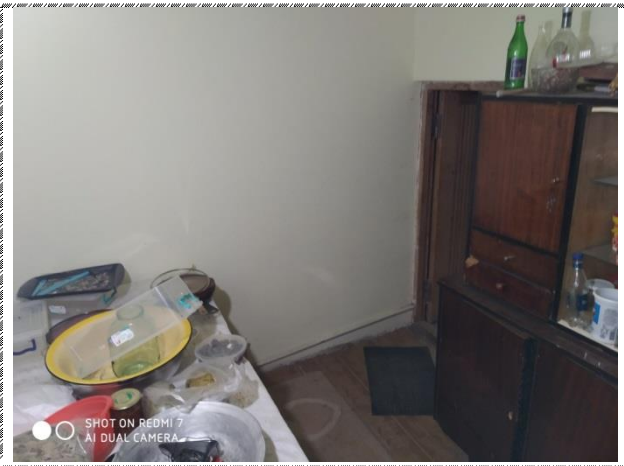
Անվանումը	Հոդամաս
Իրավունքի տեսակը	սեփականություն
Նպատակային նշանակությունը	բնակավայրերի
Գործառնական նշանակությունը	բնակելի կառուցապատման
Հոդամասի մակերեսը	985.0քմ
Կադաստրային ծածկագիրը	03-013-0071-0040
Լրացուցիչ տվյալներ	հոդամասը հարթ է, առկա են պտղատու ծառեր
Անվանումը	Բնակելի տուն
Հասցեն	ՀՀ Արարատի մարզ գ.Ավշար Սևակի թիվ 16/1
Վկայականի համարը և տրման ամսաթիվը	2588980, տրված 06.11.2008թ.
Սեփականատեր	
Իրավունքի տեսակը	սեփականություն
Կառուցման տարեթիվը	1980-ական թվականներ
Հարկայնությունը	2 հարկ՝ նկուղով
Շենքի հիմքը	երկաթ-բետոն
Շենքի պատերը	կառուցված են քարով
Տանիքը	մետաղյա թիթեղ
Միջհարկային ծածկը	երկաթ-բետոն
Առաստաղի բարձրությունը	1-ին և 2-րդ հարկեր՝ 2.8մ, նկուղ՝ 1.9մ
Շինության մակերեսը	ընդհանուր՝ 237.1քմ, որից 1-ին հարկ՝ 123.6քմ, մեք/կայանատեղ՝ 27.3քմ, 2-րդ հարկ՝ 55.2քմ, նկուղ՝ 31.0քմ
Դռները	մուտքերի դռները՝ մետաղյա, ներսի դռները՝ մետաղապլաստե, փայտե
Պատուհանները	մետաղապլաստե, փայտե
Հատակը	լամինատ, մանրատախտակ, կերամիկական սալիկ
Պատերը	ներկանյութ, կերամիկական սալիկ, գաջասվաղ
Սանհանգույց	հատակը և պատերը՝ կերամիկական սալիկ
Կոմունալ հարմարություններ	գազ, էլ.հոսանք, ջուր, կոյուղահոր

Օժանդակ շինությունների մակերեսը	կաթսայատուն՝ 6.3քմ, նավես՝ 40.9քմ, մառան՝ 4.4քմ, գոմ՝ 25.5քմ
Լրացուցիչ նշումներ	---
Ներքին հարդարման աստիճանը /1-7/ 1.գրոյական վիճակ, 2.վատ վիճակ, 3.միջինից ցածր վիճակ, 4.միջին վիճակ, 5.միջինից բարձր վիճակ 6. լավ վիճակ, 7.գերազանց վիճակ	1-ին հարկ՝ 6. լավ վիճակ, 2-րդ հարկ և նկուղ՝ 1.գրոյական վիճակ
Տրանսպորտային մատչելիությունը	միջին

Ստորև ներկայացվում է գնահատման ներկայացված անշարժ գույքի 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 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 որոշամիտ:

բ. իրավաբանորեն թույլատրելի 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 անգնելու ծախսերը:

Լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման վերլուծությամբ պարզվեց, քանի որ գնահատվող անշարժ գույքը շահագործվում է որպես բնակելի տուն և այլ օգտագործման տարբերակ դիտարկելը նպատակահարմար չէ՝ կապված տեղակայման, շինության կառուցվածքային վիճակի և այլընտրանքային օգտագործման (հասարակական, արտադրական և այլ նշանակության) անհնարիության հետ, հետևաբար գնահատվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը որոշվել է ըստ զրանցված նպատակային նշանակության:

1.12. ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՄՈՏԵՑՈՒՄՆԵՐԻ ՀԱՍՏՈՐՑ ՆԿԱՐԱԳՐՈՒԹՅՈՒՆԸ ԵՎ ԸՆՏՐՈՒԹՅՈՒՆԸ

Շուկայական արժեքի որոշման համար կիրառվում են երեք հիմնական մոտեցումներ.

- ԾԱԽՍԱՅԻՆ ՄՈՏԵՑՈՒՄ
- ՀԱՄԵՄԱՏԱԿԱՆ ՄՈՏԵՑՈՒՄ
- ԵԿԱՄՏԱՅԻՆ ՄՈՏԵՑՈՒՄ

Այս երեք մոտեցումները հիմնվում են շուկայական տվյալների վրա:

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 նախագծմանը, տեխնիկական բնութագրերն ու տեխնոլոգիայի հնացած լինելը,

գ. արտաքին կամ տնտեսական մաշվածություն՝ գնահատվող օբյեկտի նկատմամբ արտաքին համարվող տնտեսական կամ տեղական պայմանների հետևանքով առաջացած օգտակարության ցանկացած կորուստ: Այս տեսակի մաշվածությունը կարող է լինել ժամանակավոր կամ մշտական:

Քանի որ գնահատվող անշարժ գույքը հանդիսանում է սեփականություն և առանց սահմանափակումների 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 Հանրապետության տարածքում կառուցվող շենքերի, կառուցվածքների և շինարարական աշխատանքների մասին գնային առաջարկը:

Հիմք ընդունելով վերոհիշյալը՝ ծախսային մեթոդի կիրառումը գնահատվող անշարժ գույքի և հողամասի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքը որոշելու համար տվյալ դեպքում հիմնավորված է:

1.12.2 ՉԱՄՅԱՏՄԱՆ ՀԱՍՏԱՏՄԱԿԱՆ 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 :

Գնահատողը չունի տվյալ տարածաշրջանում համեմատման համար՝ նույնական կամ համադրելի (նմանատիպ ցուցանիշներով՝ մակերես, կառուցվածքային տարրեր, կառուցման տարեթիվ և այլն) օբյեկտների վերաբերյալ բավարար քանակությամբ հավաստի տվյալներ, ուստի գնահատողի կողմից գնահատման տվյալ մեթոդի կիրառումը չի կարող բերել իրատեսական արդյունքների:

1.12.3 ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԵՎԱՍՏԱՅԻՆ ՄՈՏԵՑՈՒՄ

Այս մեթոդով շուկայական արժեքը որոշվում է անշարժ գույքի եկամուտ բերելու կարողությամբ: Եկամտաբերության մեթոդի շրջանակներում օգտագործվում են եկամտի կապիտալավերածման 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 հանձնվել է վարձակալության 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 եկամուտը**՝ 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 ամսաթվից մեկ տարվա կտրվածքով),

բ) **իրական համախառն եկամտի** հաշվարկում,

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

դ) **կապիտալավերածման** գործակցի հաշվարկում,

ե) գնահատվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքի որոշումը՝ 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 խտացման (էքստրակցիայի),

գ) հիփոթեքային-ներդրման (փոխառու կապիտալի օգտագործման),

դ) փորձագիտական (անշարժ գույքի շուկայի փորձագետների հարցման) եղանակներով:

Կապիտալավերածման 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:

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) դիսկոնտավորման 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) դիսկոնտավորման գործակցի հաշվարկում,

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

ե) ռեներսիայի և նրա ընթացիկ արժեքների կանխատեսում,

զ) գնահատվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքի որոշում, որը հանդիսանում է դրամական հոսքի ընթացիկ արժեքի և ռևերսիայի ընթացիկ արժեքի հանրագումարը:
Ուերսիայի 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 նմանատիպ անշարժ գույքերի վարձակալության վերաբերյալ բավականաչափ վստահելի տվյալներ, հետևաբար եկամտային մեթոդի կիրառումը կարող է բերել անճշտությունների:

Հաշվի առնելով վերը նշված հանգամանքը, գնահատողի կարծիքով եկամտային մեթոդի կիրառումը գնահատման ներկայացված անշարժ գույքի և հողամասի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքի որոշման համար հիմնավորված չէ:

1.12.3 ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ 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 դրույթաչափերի ընդունման կամ հաշվարկման տարածված մեթոդները հետևյալն են՝

ա. Կապիտալի գնագոյացման մոդել (CAPM),

բ. կապիտալի նկատմամբ միջին կշռված ծախսեր (WACC) ,

գ. դիտարկվող կամ ստացված դրույթաչափերի և եկամտաբերության հարաբերակցություն,

դ. Կունուլյատիվ 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:

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

2. ՇՈՒԿԱՅԱԿԱՆ ԱՐԺԵՔԻ ՀԱՇՎԱՐԿ

2.1 Ծախսային մոտեցում

Անշարժ գույքի գնահատման ծախսային մեթոդը իրականացվում է հետևյալ հաջորդականությամբ.

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 շուկայական արժեքի և շենքերի ու շինությունների վերարտադրման ծախսերի գումար՝ ներառյալ կուտակված մաշվածքը:

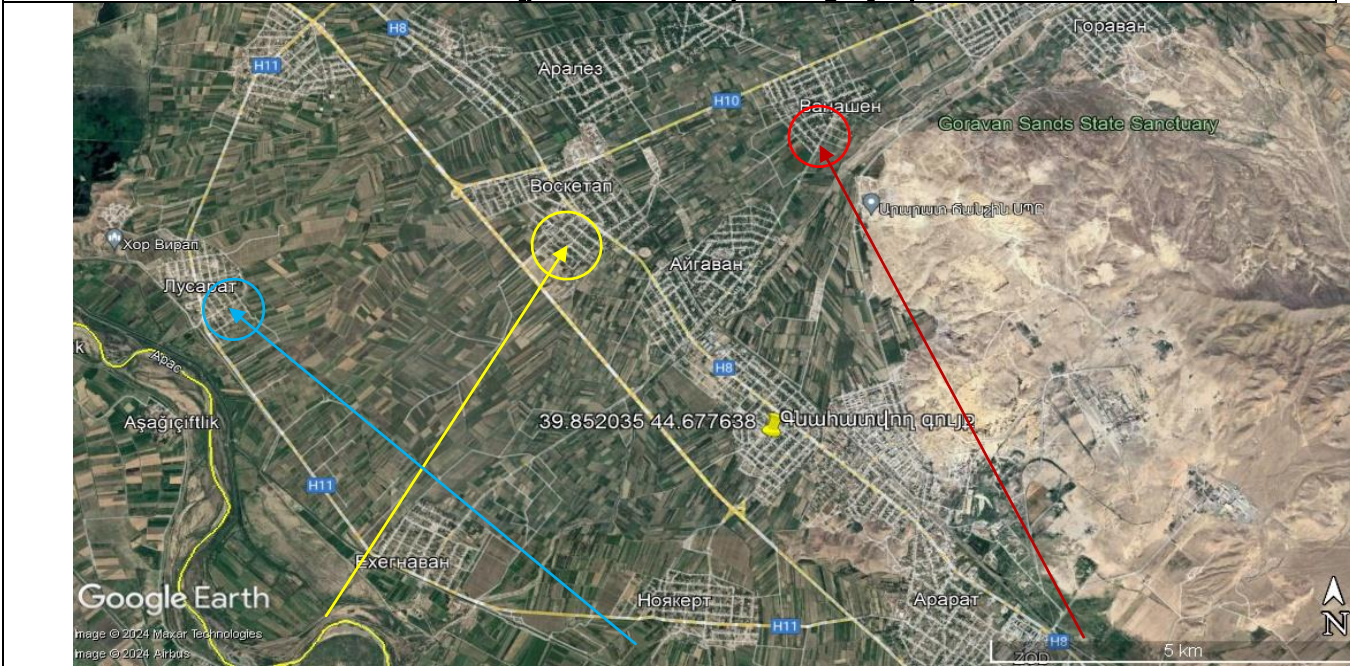
Տվյալ դեպքում համեմատական մոտեցման համար որպես սկզբնական տվյալներ, մեր կողմից հիմք է հանդիսացել "Ամինտաս Գրուպ" ՍՊԸ-ի ինֆորմացիոն բազան, www.list.am, www.myrealty.am, www.acernrealty.am, www.erkirrealty.am, www.estate.am և մի շարք էլեկտրոնային վեբ կայքերում զետեղված դիտարկվող տարածքում գտնվող, բաց և մրցակցային շուկայում վաճառված, այնպես էլ ազատ շուկայում հրապարակայնորեն վաճառահանված հողամասերի վերաբերյալ տվյալները, որոնք ներկայացված են ստորև աղյուսակում 2-ում:

ԱՂՅՈՒՍԱԿ 2

Հ/Հ	Համեմատվող հատկանիշներ	Արարատի մարզ, գ.Ոսկետափ	Արարատի մարզ, գ.Լուսառատ	Արարատի մարզ, գ.Վանաշեն
1	Նպատակային նշանակություն	բնակավայրերի	բնակավայրերի	բնակավայրերի
2	Օգտագործման նպատակ	տնամերձ	տնամերձ	տնամերձ
3	Հողամասի մակերես	1000	1000	950
4	Հողամասի նկարագրություն	կոմունիկացիոն հնարավորություններ, հարթ, պտղատու ծառեր	կոմունիկացիոն հնարավորություններ, հարթ, խաղողի վազեր	կոմունիկացիոն հնարավորություններ, հարթ, չբարեկարգված
5	Տրանսպորտային մատչելիություն	միջին	միջին	միջին
6	Առաջարկի կամ վաճառքի ամսաթիվ և ինֆորմացիայի աղբյուր	առաջարկ 10.2023թ. List.am	առաջարկ 10.2023թ. List.am	առաջարկ 10.2023թ. List.am
7	Վաճառքի գին (դրամ)	2 800 000	1 600 000	2 000 000
8	Շուկայական արժեք (դրամ/քմ)	2 800	1 600	2 105



Հողի համեմատական տվյալներ



թիվ 1 համեմատական տվյալ	թիվ 2 համեմատական տվյալ	թիվ 3 համեմատական տվյալ
https://www.list.am/item/19473349	https://www.list.am/item/19715635	https://www.list.am/item/17337669

Գնահատվող հողամասի 1քմ-ի արժեքի հաշվարկը ճշգրտման գործակիցների միջոցով բերված 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 ձևը` կտրվածքը, թեքությունը*),
- N4 - ըստ գույքային իրավունքների (*հաշվի է առնվել նաև նպատակային և գործառնական նշանակությունը, կառուցապատման չափորոշիչները և սահմանափակումները*),
- N5 - ըստ հողամասի բարեկարգվածության աստիճանի (*հաշվի է առնված հողամասի բարեկարգվածության, հարթեցման, կանաչապատման համար անհրաժեշտ ծախսերը, կոմունիկացիաների առկայությունը*),
- N6 - ըստ մակերեսների մեծության,
- N7 - ըստ տրանսպորտային մատչելիության,

Ճշգրտման գործակիցները	Ելակետային արժեքները (դր/քմ)		
Հ/Հ	2 800	2 600	2 105
N1	-5%	-5%	-5%
Ճշգրտված արժեքը (դրամ/քմ)	(140)	(130)	(105)
N2	-5%	0%	0%
Ճշգրտված արժեքը (դրամ/քմ)	(133)	0	0
N3	0%	0%	0%
Ճշգրտված արժեքը (դրամ/քմ)	0	0	0
N4	0%	0%	0%
Ճշգրտված արժեքը (դրամ/քմ)	0	0	0
N5	0%	10%	10%
Ճշգրտված արժեքը (դրամ/քմ)	0	247	200
N6	0%	0%	0%
Ճշգրտված արժեքը (դրամ/քմ)	0	0	0
N7	0%	0%	0%
Ճշգրտված արժեքը (դրամ/քմ)	0	0	0
Հաշվարկային արժեքը (դրամ/քմ)	2 527,0	2 717,0	2 200,0
Միջին ԱՑՎԱԾ (դրամ/քմ)	2 481		

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 է,

$S_{հող}$ – հողամասի մակերեսն է,

$$C_{հող} = 985.0 \times 2 481.0 = 2,444,113$$

Շինության վերարտադրման ծախսի նորմատիվի ընտրության հարցում գնահատողը, խորհրդակցել է շինարարական կազմակերպությունների հետ:

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

N/N	Շինությունների անվանումներ	Վերարտադրման ծախսերի նորմա (դրամ/մ ²)	Ինֆորմացիայի աղբյուր
1	բնակելի տուն՝ 1-ին հարկ	290 000	«Արարտ» ՍՊԸ
2	բնակելի տուն՝ մեք/կայանատեղ	250 000	«Արարտ» ՍՊԸ
3	բնակելի տուն՝ 2-րդ հարկ	250 000	«Արարտ» ՍՊԸ
4	բնակելի տուն՝ նկուղ	110 000	«Արարտ» ՍՊԸ
5	կաթսայատուն	50 000	«Արարտ» ՍՊԸ
6	նավես	10 000	«Արարտ» ՍՊԸ
7	մառան	50 000	«Արարտ» ՍՊԸ
8	գոմ	30 000	«Արարտ» 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	բնակելի տուն՝ 1-ին հարկ	290 000	123,60	35 844 000
2	բնակելի տուն՝ մեք/կայանատեղ	250 000	27,30	6 825 000
3	բնակելի տուն՝ 2-րդ հարկ	250 000	55,20	13 800 000
4	բնակելի տուն՝ նկուղ	110 000	31,00	3 410 000
5	կաթսայատուն	50 000	6,30	315 000
6	նավես	10 000	40,90	409 000

7	մառան	50 000	4,40	220 000
8	գոմ	30 000	25,50	765 000

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

Վերարտադրման ծախսերին ավելացվում է ձեռնարկատիրական (ներդնողի) շահույթը՝ 15% չափով: Ձեռնարկատիրական շահույթի մեծությունը որոշվում է շուկայական տեղեկատվության վերլուծության հիման վրա:

N/N	Շինությունների անվանումներ	Վերարտադրման ծախս (դրամ)	Ներդնողի շահույթ (դրամ)	Վերարտադրման ծախս՝ ներառյալ ներդնողի շահույթ (դրամ)
1	բնակելի տուն՝ 1-ին հարկ	35 844 000	20%	43 012 800
2	բնակելի տուն՝ մեք/կայանատեղ	6 825 000	20%	8 190 000
3	բնակելի տուն՝ 2-րդ հարկ	13 800 000	20%	16 560 000
4	բնակելի տուն՝ նկուղ	3 410 000	20%	4 092 000
5	կաթսայատուն	315 000	20%	378 000
6	նավես	409 000	20%	490 800
7	մառան	220 000	20%	264 000
8	գոմ	765 000	20%	918 000

$$V_1 = V + \frac{V \times 20\%}{100\%} = 73,905,600 \text{ դրամ}$$

Անշարժ գույքի 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) չվերացվող երբ մաշվածքի հետ կապված ծախսերը տնտեսապես արդարացված չեն:

Մաշվածքի յուրաքանչյուր տեսակը հաշվարկվում է առանձին, այնուհետև գումարվում է և ստացված գումարը նվազեցվում է գույքի վերարտադրության համար անհրաժեշտ ծախսերի գումարի

Ֆիզիկական մաշվածք (F1)

Անշարժ գույքի ֆիզիկական մաշվածքը դրսևորվում է երկու ձևով՝ առաջին ձևը – չվերականգնվող ֆիզիկական մաշվածք է՝ կապված շենքի ծառայության ժամկետների հետ:

Գ/Գ	Անվանակարգ	Շինարարական աշխատանքների արժեքի տեսակարար կշիռը (%)	Շինությունների չվերականգնվող ֆիզիկական մաշվածք՝ տեսակարար կշռով (%)
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%

Ստորև բերված աղյուսակում ներկայացված է բնակելի տան շինության կառուցման տարեթիվը, էֆֆեկտիվ շահագործման ժամանակահատվածը և չվերականգնվող ֆիզիկական մաշվածքը (%)`

Յ/Յ	Շինությունների անվանումներ	Կառուցման տարեթիվ (թ.) / տնտեսական կյանքի տևողություն (տարի)	Չվերականգնվող ֆիզիկական մաշվածք (%)
1	բնակելի տուն՝ 1-ին հարկ	1989/100	(2024-1989) x 55.8% = 19.530%
2	բնակելի տուն՝ մեք/կայանատեղ	1989/100	(2024-1989) x 55.8% = 19.530%
3	բնակելի տուն՝ 2-րդ հարկ	1989/100	(2024-1989) x 55.8% = 19.530%
4	բնակելի տուն՝ նկուղ	1989/100	(2024-1989) x 55.8% = 19.530%
5	կաթսայատուն	1989/100	(2024-1989) x 55.8% = 19.530%
6	նավես	1989/100	(2024-1989) x 55.8% = 19.530%
7	մառան	1989/100	(2024-1989) x 55.8% = 19.530%
8	գոմ	1989/100	(2024-1989) x 55.8% = 19.530%

Անշարժ գույքի շինության չվերականգնվող ֆիզիկական մաշվածքը ներկայացվում է ստորև`

N/N	Շինությունների անվանումներ	Վերարտադրման ծախս՝ ներառյալ ներդրողի շահույթ (դրամ)	Չվերականգնվող ֆիզիկական մաշվածք (%)	Չվերականգնվող ֆիզիկական մաշվածք (դրամ)
1	բնակելի տուն՝ 1-ին հարկ	43 012 800	19,530%	8 400 400
2	բնակելի տուն՝ մեք/կայանատեղ	8 190 000	19,530%	1 599 507
3	բնակելի տուն՝ 2-րդ հարկ	16 560 000	19,530%	3 234 168
4	բնակելի տուն՝ նկուղ	4 092 000	19,530%	799 168
5	կաթսայատուն	378 000	19,530%	73 823
6	նավես	490 800	19,530%	95 853
7	մառան	264 000	19,530%	51 559
8	գոմ	918 000	19,530%	179 285

F_{1.1} = 14,433,764 դրամ

երկրորդ ձեռը (F₁₂) /ՎՖՍ/ - կապված է շենքի արտաքին եւ ներքին մասերի տեխնիկական վիճակի /ընթացիկ վերանորոգման/ հետ:

Յ/Յ	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
10.	Այլ աշխատանքներ	1.3	1.3
		100	41.2%

Անշարժ գույքի շինության ֆիզիկական վերականգնվող մաշվածքը

տոկոսային արտահայտությամբ և գումարային տեսքով ներկայացվում է ստորև.

N/N	Շինությունների անվանումներ	Վերարտադրման ծախս՝ ներառյալ ներդրողի շահույթ (դրամ)	Վերականգնվող ֆիզիկական մաշվածք (%)	Վերականգնվող ֆիզիկական մաշվածք (դրամ)
1	բնակելի տուն՝ 1-ին հարկ	43 012 800	5%	2 150 640
2	բնակելի տուն՝ մեք/կայանատեղ	8 190 000	35%	2 866 500
3	բնակելի տուն՝ 2-րդ հարկ	16 560 000	35%	5 796 000
4	բնակելի տուն՝ նկուղ	4 092 000	35%	1 432 200
5	կաթսայատուն	378 000	35%	132 300
6	նավես	490 800	35%	171 780
7	մառան	264 000	35%	92 400
8	զոն	918 000	35%	321 300

$$F_{1.2} = 12,963,120 \text{ դրամ}$$

$$F_1 = F_{1.1} + F_{1.2} = 27,396,884 \text{ դրամ}$$

Ֆունկցիոնալ մաշվածք

Շինության Ֆունկցիոնալ մաշվածքը կապված է նրանց նպատակային առումով ժամանակակից պահանջներին անհամապատասխանության պատճառով, տարածքների պլեյնոկի, օգտակարության և շուկայական արժեքի նվազման հետ:

Բնակելի տան շինության ֆունկցիոնալ մաշվածքը տոկոսային արտահայտությամբ և գումարային տեսքով ներկայացվում է ստորև.

N/N	Շինությունների անվանումներ	Վերարտադրման ծախս՝ ներառյալ ներդրողի շահույթ (դրամ)	Ֆունկցիոնալ մաշվածք (%)	Ֆունկցիոնալ մաշվածք /դրամ/
1	բնակելի տուն՝ 1-ին հարկ	43 012 800	10%	4 301 280
2	բնակելի տուն՝ մեք/կայանատեղ	8 190 000	10%	819 000
3	բնակելի տուն՝ 2-րդ հարկ	16 560 000	10%	1 656 000
4	բնակելի տուն՝ նկուղ	4 092 000	10%	409 200
5	կաթսայատուն	378 000	10%	37 800
6	նավես	490 800	10%	49 080
7	մառան	264 000	10%	26 400
8	զոն	918 000	10%	91 800

$$F_2 = 7,390,560 \text{ ՀՀ դրամ:}$$

Տնտեսական մաշվածք

Մաշվածքի այս տեսակը, որն անվանվում է նաև տնտեսական մաշվածք, կապված է օբյեկտի օգտակարության և շուկայական արժեքի նվազման հետ: Վերջինս արտահայտվում է արտաքին գործոններով /գտնվելու վայրի կամ օբյեկտի նշանակության/ և պայմանավորված է շուկայում ստեղծված 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 (գնային գոտիով) և շրջապատի նկատմամբ ունեցած դիրքով:

Հաշվի առնելով գնահատվող անշարժ գույքի շուկայի ընդհանուր վիճակը, տեղադրությունը և դիրքը գնահատողի կարծիքով գնահատվող բնակելի տան տնտեսական մաշվածքը կազմում է 40%:

$$F_3 = (V - F_1 - F_2) \times \frac{40}{100\%}$$



Չ/Չ	Շինությունների անվանումներ	$V - F_1 - F_2$	Տնտեսական մաշվածք (%)	Տնտեսական մաշվածք (դրամ)
1	բնակելի տուն՝ 1-ին հարկ	28 160 480	40%	11 264 192
2	բնակելի տուն՝ մեք/կայանատեղ	2 904 993	40%	1 161 997
3	բնակելի տուն՝ 2-րդ հարկ	5 873 832	40%	2 349 533
4	բնակելի տուն՝ նկուղ	1 451 432	40%	580 573
5	կաթսայատուն	134 077	40%	53 631
6	նավես	174 087	40%	69 635
7	մառան	93 641	40%	37 456
8	զոմ	325 615	40%	130 246

$$F_3 = 15,647,263 \text{ դրամ}$$

Գնահատվող անշարժ գույքի շինության շուկայական արժեքը կկազմի

$$C_{2hն} = V_1 - (F_1 + F_2 + F_3)$$

$$C_{2hն} = 73,905,600 - (27,396,884 + 7,390,560 + 15,647,263) = 23,470,894$$

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

$$C = C_{հող} + C_{2hն}, \text{ որտեղ}$$

$C_{հող}$ – հողի շուկայական արժեքն է,

$C_{2hն}$ – անշարժ գույքի շինության շուկայական արժեքն է:

Գնահատման ներկայացված անշարժ գույքի շուկայական արժեքը կկազմի.

$$C_{շուկ} = C_h + C_{2hն} = 2,444,113 + 23,470,894 = 25,915,007 \text{ դրամ}$$

կամ կլորացված 25,900,000 (քսանհինգ միլիոն ինը հարյուր հազար) դրամ:

ԱՍՓՈՓՈՒՄ

ՀՀ Արարատի մարզ գ.Ավշար Սևակի թիվ 16/1 հասցեում գտնվող անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքը գնահատելիս գնահատողի կողմից կիրառվեց շուկայական գնահատման ծախսային մոտեցումը:

Համաձայն գնահատման, ՀՀ Արարատի մարզ գ.Ավշար Սևակի թիվ 16/1 հասցեում գտնվող անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքը առ 25.01.2024թ. կազմում է **25,900,000 (քսանհինգ միլիոն ինը հարյուր հազար) ՀՀ դրամ:**

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

ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՕԳՏԱԳՈՐԾՎԱԾ ՓԱՍՏԱԹՂԹԵՐԻ,

ԳՐԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ԵՎ ՏԵՂԵԿԱՏՎՈՒԹՅԱՆ ԱՂԲՅՈՒՐՆԵՐԻ ՑԱՆԿԸ

1. ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻՆԿԱՏՄԱՍԲԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆԳՐԱՆՑՄԱՆ ԹԻՎ **2588980** ՎԿԱՅԱԿԱՆ
2. Ի. Ֆրիդման, Ն. Օրդվեյ. "Եկամտաբեր անշարժ գույքի գնահատում և վերլուծություններ
3. Հ. Հարիսոն, "Անշարժ գույքի գնահատման դասագիրք
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

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 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:

ՀԱՐԳԱՆՔՆԵՐՈՒՎ՝

ՏՆՕՐԵՆՆԵՐ

Ս. Հակոբյան

ԳՆԱՀԱՏՈՂ՝

Հ. Ղասարյան
Վկայական ԳԳ-2022-65



27.02.2024թ.

