



Գ/Վ-ԳՂ34  
09.03.2024թ.

**«ՀՀ ԱՆ ՀԿԱԾ» Պետական Բյուջեի Օգտին Բռնագանձումների  
բաժին**

Համաձայն 11.07.2023թ.-ին կնքված թիվ ՀԿԱԾ-ԱՄԳ/ԱԳԳԾ-23/1 պայմանագրի և ի կատարումն Ձեր 11.10.2023թ. թիվ ԵԵ 1226/11 (կատարողական վարույթ) գրության, Ձեզ ենք ներկայացնում Մարզ Կոտայք, համայնք Ջրվեժ գյուղ Ձորաղբյուր թիվ 11 հասցեում գտնվող հողամասի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքի գնահատման հաշվետվությունը:

Գնահատման ներկայացված հողամասը (անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վկայական թիվ 11112022-07-0044, տրված 11.11.2022թ.) սեփականության իրավունքով պատկանում է

Համաձայն գնահատման Մարզ Կոտայք, համայնք Ջրվեժ գյուղ Ձորաղբյուր թիվ 11 հասցեում գտնվող հողամասի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքը առ 21.02.2024թ. կազմում է **29,500,000 (քսանհինը միլիոն հինգ հարյուր հազար) ՀՀ դրամ:**

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

ՀԱՐԳԱՆՔՆԵՐՈՎ՝

ՏՆՕՐԵՆ՝

Մ. Հակոբյան

ԳՆԱՀԱՏՈՂ՝

Հ. Ղասարյան

Վկայական ԳԳ-2022-65



Գնահատումը իրականացվել է Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին «Հայաստանի Հանրապետության օրենքի», ինչպես նաև «Հայաստանի Հանրապետությունում անշարժ գույքի գնահատման ստանդարտի» պահանջներին համաձայն:

Արցախի փողոց 23/6  
«ՏՈՒՆ ԴԵՊՈ» համալիր  
Էլ. փոստ [amintasgroup@mail.ru](mailto:amintasgroup@mail.ru)

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

09.03.2024թ.

ՀԱՍՏԱՏՈՒՄ ԵՄ  
Գործադիր տնօրեն

Մ. Հակոբյան

# ՏԻՏՂՈՍԱՑՈՒՑԱԿ

## ՇՈՒԿԱՅԱԿԱՆ ԱՐԺԵՔԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆ

ԳՆԱՀԱՏՎՈՂ

ԳՈՒՅՔԻ

ԱՆՎԱՆՈՒՄ

Հողամաս

ՀԱՍՑԵ

Մարզ Կոտայք, համայնք Ջրվեժ գյուղ  
Ձորաղբյուր թիվ 11

ՊԱՏՎԻՐԱՏՈՒ

«ՀՀ ԱՆ ՀԿԱԾ Պետական Բյուջեի  
Օգտին Բռնագանձումների բաժին

ՍԵՓԱԿԱՆԱՏԵՐ

ԳՆԱՀԱՏՈՂ

Հայկ Ղասաբյան  
վկայական ԳԳ-2022-65

ՇՈՒԿԱՅԱԿԱՆ ԱՐԺԵՔԻ  
ՍԱՀՄԱՆՄԱՆ ԱՄՍԱԹԻՎԸ

21.02.2024թ.

Արցախի փողոց 23/6

«ՏՈՒՆ ԴԵՊՈ» համալիր

Էլ. փոստ [amintasgroup@mail.ru](mailto: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 Քնահատվող առարկան -----	4
1.2 Քնահատող մասնագետի տվյալները -----	4
1.3 Քնահատման հիմքը -----	4
1.4. Քնահատման ամսաթիվը -----	4
1.5 Քնահատվող ԱԳ իրավական փաթեթը -----	4
1.6 Քնահատման նպատակը և առաջադրանքը -----	4
1.7 Քնահատման գործառույթը -----	5
1.8 Քնահատման գործընթացը -----	5
1.9 Անշարժ գույքի գտնվելու վայրի վերլուծություն -----	5
1.10 Քնահատման ներկայացված ԱԳ նկարագրությունը -----	6
1.11 Լավագույն և առավել արդյունավետ օգտ. տարբերակ -----	8
1.12 Քնահատման մեթոդների նկարագր.-ը և ընտրությունը -----	8
1.12.1 Քնահատման ծախսային մեթոդ -----	8
1.12.2 Քնահատման համեմատական մեթոդ -----	10
1.12.3 Քնահատման եկամտային մեթոդ -----	11
2. Շուկայական արժեքի հաշվարկ -----	14
2.1 Ծախսային մեթոդ -----	14
Ամփոփում -----	19
ԱԳ Քնահատման 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 Սարգ Կոտայք, համայնք Ջրվեժ գյուղ Ջորադբյուր թիվ 11 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 աղուսակ 1-ում :

ԱՂՅՈՒՄԱԿ 1

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

Գնահատող մասնագետի որակավորման վերաբերյալ վկայականը կցված է հաշվետվությանը :

### 1.3. **ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԻՄՔԸ**

Գնահատման համար հիմք է հանդիսանում 06.06.2022թ.-ին կնքված թիվ ՀԿԱԾ-ԱՍԳ/ԱԳԳԾ-22/1 պայմանագիրը (գրանցված՝ ք.Երևան, Հալաբյան 41<sup>ա</sup>) և Ձեռ՝ 11.10.2023թ. թջվ էե 1226/11 (կատարողական վարույթ՝ ) գրությունը :

### 1.4. **ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԱՄՍԱԹԻՎԸ**

Գնահատման ներկայացված անշարժ գույքը տեղազնֆվել է 21.02.2024թ.-ին, իսկ գնահատման հաշվետվությունը կազմվել է 09.03.2024թ.-ին : Գնահատվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը սահմանվելու է 21.02.2024թ.-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 հողամասը (անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վկայական թիվ 11112022-07-0044, տրված 11.11.2022թ.) սեփականության իրավունքով պատկանում է

### 1.6. **ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՆՊԱՏԱԿԸ (ԳՈՐԾԱՌՈՒՅԹԸ)**

Գնահատման նպատակը անշարժ գույքի բռնագանձման հետևանքով դրա իրացման համար է :



**1.7. ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԱՐԺԵՔԻ ՏԵՍԱԿԸ**

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

Սույն հաշվետվության մեջ , ՇՈՒԿԱՅԱԿԱՆ ԱՐԺԵՔ Ե հասկացությունը մեկնաբանվում է հետևյալ կերպ.

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

**1.8. ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԱՇԽԱՏԱՆՔՆԵՐԻ ԸՆԹԱՑԱԿԱՐԳՐ**

Գնահատման աշխատանքների ընթացակարգը բաղկացած է հետևյալ հաջորդական փուլերից. նախապատրաստական փուլ և հիմնական փուլ :

- 2200) Նախապատրաստական փուլում իրականացվում է՝
  - ա. գնահատվող օբյեկտի փաստաթղթերի հավաքագրում և ուսումնասիրություն, պատվերի ընդունում,
  - բ. գնահատման առաջադրանքի ձևակերպում և պայմանագրի կֆքում :
- 2) Հիմնական փուլում իրականացվում է՝
  - ա. գնահատվող օբյեկտի տեղազնֆում (լուսանկարում) (կախված գնահատվող օբյեկտի տեսակից),
  - բ. գնահատման համար անհրաժեշտ տեղեկատվության հավաքագրում, մշակում և վերլուծություն,
  - գ. գնահատման համապատասխան սկզբունքների, մոտեցումների և մեթոդների ըֆտրություն,
  - դ. գնահատում՝ ըֆտրված մոտեցման (կամ մոտեցումների) կշրառմամբ,
  - ե. վերջնական արդյունքի հաշվարկման նպատակով տարբեր մոտեցումներով հաշվարկված արդյունքների համադրում,
  - զ. հաշվետվության կազմում և տրամադրում :

**1.9. ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՏՆՎԵԼՈՒ ՎԱՅՐԻ ՎԵՐԼՈՒԾՈՒԹՅՈՒՆ**

Գնահատվող անշարժ գույքը գտնվում է Մարզ Կոտայք, համայնք Ջրվեժ գյուղ Ձորաղբյուր թիվ 11 հասցեում:.

ԱՂՈՒԽԱԿ

2

<https://www.google.com/maps/place/40%C2%B012'36.9%22N+44%C2%B036'23.3%22E/@40.210245,44.603884,15.567m/data=!3m2!1e3!4b1!4m4!3m3!8m2!3d40.210245!4d44.606459?entry=ttu>



**1.10. ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՆԵՐԿԱՅԱՑՎԱԾ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՐԱԳՐՈՒԹՅՈՒՆ**

Գնահատման է ներկայացված հողամասի սեփականության իրավունքի ամբողջ փաթեթը:

<b>Հասցեն</b>	Մարզ Կոտայք, համայնք Ջրվեժ գյուղ Ձորաղբյուր քիվ 11
<b>Վկայականի համարը, հաստատման ամսաթիվը</b>	11112022-07-0044, տրված 11.11.2022թ.
<b>Սեփականատերը</b>	
<b>Կադաստրային ծածկագիր</b>	07-042-0317-0332
<b>Նպատակային նշանակությունը</b>	արդյունաբերության, ընդերքօգտագործման և այլ արտադրական նշանակության
<b>Օգտագործման նպատակը</b>	Գյուղատնտեսական արտադրական օբյեկտների
<b>Հողամասի չափը (քմ)</b>	2200.0քմ
<b>Իրավունքի տեսակը</b>	սեփականություն
<b>Լրացուցիչ նշումներ</b>	Հողամասը խորհուրդով է՝ քարքարոտ և անբարեկարգ, կոմունալ հարմարությունները գտնվում են մոտակայքում:
	-----
<b>տրանսպորտային մատչելիությունը</b>	միջինից բարձր

Ստորև ներկայացվում է գնահատման ներկայացված հողամասի որոշ լուսանկարներ.



### 1.11. ԼԱՎԱԳՈՒՅՆ ԵՎ ԱՌԱՎԵԼ ԱՐԴՅՈՒՆԱՎԵՏ ՕԳՏԱԳՈՐԾՄԱՆ ՏԱՐԲԵՐՎԱԿ

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

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

Գնահատողի կարծիքով գնահատման ներկայացրած անշարժ գույքի համար լավագույն և առավել արդյունավետ տարբերակը՝ արտադրական նշանակության հողամասն է, քանի որ գնահատողի կարծիքով գնահատվող արտադրական հողամասն նպատակահարմար չէ շահագործել որևէ այլ գործառնական նշանակության: (հասարակական, բնակելի կառուցապատման և այլ նշան.):

### 1.12. ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՄՈՏԵՅՈՒՄՆԵՐԻ ՀԱՍՏՈՒՑ ՆԿԱՐԱԳՐՈՒԹՅՈՒՆԸ ԵՎ ԸՆՏՐՈՒԹՅՈՒՆԸ

Հողամասի շուկայական արժեքը հիմնականում որոշվում է հետևյալ եղանակներից մեկով՝

ա) համեմատական մոտեցում՝ նմանատիպ հողամասերի վաճառքի վերաբերյալ արժանահավատ, բավարար քանակությամբ շուկայական տեղեկատվության առկայության դեպքում,

բ) հողամասի մնացորդային արժեքի հաշվարկման եղանակով՝ ազատ հողամասի լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման սկզբունքից ելնելով՝ նմանատիպ հողամասերի վրա կառուցված հարաբերականորեն նոր շենքերի և շինությունների վարձակալության կամ վաճառքի վերաբերյալ արժանահավատ, բավարար քանակությամբ (առնվազն երեք միավոր) շուկայական տեղեկատվության առկայության դեպքում,

գ) եկամտային մոտեցում՝ հողամասերի երկարաժամկետ վարձակալության վերաբերյալ շուկայական տեղեկատվության առկայության դեպքում

դ) նորմատիվ-իրավական ակտերով սահմանված գործող մեթոդիկաների կիրառմամբ՝ վաճառքի կամ վարձակալության վերաբերյալ բավարար քանակությամբ շուկայական տեղեկատվության բացակայության դեպքում:

**1.12.1 ՉԱՆՐԱՏՄԱՆ ՀԱՍՏԱՍՏԱԿԱՆ ՄՈՏԵՑՈՒՄ**

Համեմատական մոտեցման կիրառման դեպքում արժեքը որոշվում է գնահատվող օբյեկտը նույնական կամ համադրելի (նմանատիպ) օբյեկտների հետ համեմատելով, որոնց համար առկա է գների վերաբերյալ տեղեկատվություն

Համեմատական մոտեցումը ներառում է հետևյալ մեթոդները՝

- ✓ Համադրելի գործարքների մեթոդ
- ✓ Համանման հանրային ընկերությունների համեմատական մեթոդ

Քանի որ գնահատման ներկայացված գույքը անշարժ գույք է, ուստի կիրառվում է համեմատական գործարքների մեթոդը:

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

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

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

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

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

դ. կատարել անհրաժեշտ ճշգրտումներ, եթե այդպիսիք կան, գնահատման ցուցանիշներում, որպեսզի արտացոլվի գնահատվող օբյեկտի և համադրելի օբյեկտների տարբերությունները,

ե. դիտարկել օբյեկտի գնահատման համար ճշգրտված ցուցանիշների կիրառում,

զ. եթե օգտագործվել են գնահատման մի քանի ցուցանիշներ, ստացված արժեքի ցուցանիշների համաձայնեցումը :

Հողամասերի համար համեմատական վերլուծության իրականացման ժամանակ հիմնականում որպես համեմատության միավոր է ընտրվում հողամասի մակերեսի միավորի գինը:

Կառուցապատված հողամասերի համար համեմատական վերլուծության իրականացման ժամանակ որպես համեմատության միավորներ հիմնականում կիրառվում են՝

- ա) հողամասի մակերեսի միավորի գինը,
- բ) վարձակալության հանձնման ենթակա շենք-շինությունների մակերեսի միավորի գինը,
- գ) շինությունների ընդհանուր մակերեսի կամ ծավալի միավորի գինը,
- դ) բնակելի տան, բնակարանի կամ սենյակի գինը:

Անշարժ գույքի գների վրա էական ազդեցություն ունեցող համեմատության հիմնական տարրերն են՝

ա) գույքային իրավունքներն ու սահմանափակումները (այդ թվում՝ իրավունքների և օգտագործման նկատմամբ),

բ) տեղադրությունը և դիրքը,

գ) տրանսպորտային մատչելիությունը,

դ) շուկայի վիճակը, վաճառքի պայմանները և ժամանակը,

ե) ֆիզիկական բնութագրերը (մակերես, բարձրություն, ծավալ, լայնություն, երկարություն, երկրաչափական կառուցվածք, ճակատային մասը և այլն):

Համեմատվող անշարժ գույքի վաճառքների գների ճշգրտումը իրականացվում է հետևյալ կարգով՝

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

բ) իրականացվում են անմիջականորեն անշարժ գույքին վերաբերող ճշգրտումներ, որոնք կատարվում են ցանկացած կարգով՝ շուկայի պայմաններին համապատասխանեցումից հետո



ստացված արդյունքի նկատմամբ նշված ճշգրտումների կիրառմամբ:

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

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

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

### 1.12.2 ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԵՎԱՍՏԱՅԻՆ ՄՈՏԵՑՈՒՄ

Եկամտային մոտեցման շրջանակներում գնահատման արդյունքների ստացման համար կիրառվում են տարբեր մեթոդներ, որոնց ընդհանրությունը կայանում է նրանում, որ արժեքը որոշվում է փաստացի կամ կանխատեսվող եկամուտների վրա, որոնք ստանում է կամ կարող է ստանալ իրավունքի սեփականատերը:

Եկամտային մոտեցումը տրամադրում է արժեքի ցուցիչ՝ ապագա դրամական հոսքերը փոխակերպելով ընդհանուր ընթացիկ արժեքի: Եկամտային մոտեցմամբ արժեքը որոշվում է գնահատվող օբյեկտի եկամտաբերությամբ, դրամական հոսքի կամ ծախսերի խնայողությունների արժեքի հիման վրա:

Եկամտային մոտեցման կարևորագույն հիմքն է հանդիսանում է այն, որ ներդրողները ակնկալում են շահույթ ստանալ իրենց ներդրումներից, և որ նման եկամուտը պետք է արտացոլի ներդրումների ռիսկի ենթադրյալ մակարդակը:

Որպես կանոն, ներդրողները ակնկալել են փոխհատուցում միայն համակարգված ռիսկի համար (նաև հայտնի է որպես "շուկայական ռիսկե կամ "չդիվերսիֆիկացված ռիսկե):

Եկամտային մոտեցման մեթոդները փաստացի հիմնված են ապագա դրամական հոսքերի գումարների դիսկոնտավորմանը (փոխակերպմանը) ընթացիկ արժեքի: Դրանք դրամական հոսքերի դիսկոնտավորման մեթոդի տարբերակներն են:

### **Դրամական հոսքերի դիսկոնտավորման մեթոդ (ԴՀԴ)**

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

ԴՀԴ մեթոդի հիմնական փուլերն են՝

ա. ըստ գնահատվող օբյեկտի և դրա գնահատման առանձնահատկություններից կախված դրամական հոսքի առավել հարմար տեսակի ընտրություն,

բ. դրամական հոսքերի կանխատեսման առավել օպտիմալ կոնկրետ ժամանակահատվածի որոշում,

գ. ամբողջ ժամանակահատվածի համար դրամական հոսքերի կանխատեսման նախապատրաստում,

դ. որոշված կանխատեսվող ժամկետի վերջում մնացորդային արժեքի որոշման անհրաժեշտության դիտարկում, այնուհետև, հաշվի առնելով գնահատվող օբյեկտի բնութագրերը, համապատասխան տերմինալային արժեքի որոշում,

ե. դիսկոնտավորման դրույքաչափի որոշում,

զ. դիսկոնտավորման դրույքաչափի կիրառումը կանխատեսվող ապագա դրամական հոսքերի նկատմամբ՝ անհրաժեշտության դեպքում հաշվի առնելով տերմինալային արժեքը:

Դիսկոնտավորման դրույքաչափը պետք է արտացոլի ոչ միայն դրամական միջոցի ժամանակավոր արժեքը, այլ նաև այն ռիսկերը, որոնք կապված են օբյեկտի ապագա շահագործման և դրամական հոսքերի տեսակի հետ:

Դիսկոնտավորման դրույքաչափերի ընդունման կամ հաշվարկման տարածված մեթոդները հետևյալն են՝

ա. Կապիտալի զնագոյացման 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:

Գնահատողը չունի տվյալ տարածաշրջանում նմանատիպ ցուցանիշներով (հողատեսք, մակերես, ֆիզիկական տվյալներ, նպատակային և գործառնական նշանակություն և այլն) հողամասերի վարձակալության վերաբերյալ հավաստի տվյալներ, հետևաբար եկամտային մեթոդի կիրառումը կարող է բերել անիրատեսական արդյունքների, հաշվի առնելով այդ հանգամանքը՝ գնահատողի կարծիքով եկամտային մոտեցման կիրառումը գնահատման ներկայացված հողամասի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքի որոշման համար հիմնավորված չէ:

#### **1.12.3 ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԾԱԽՍԱՅԻՆ ՄՈՏԵՑՈՒՄ**

Հողամասի մնացորդային արժեքի հաշվարկման եղանակով՝ ազատ հողամասի լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման սկզբունքից ելնելով՝ նմանատիպ հողամասերի վրա կառուցված հարաբերականորեն նոր շենքերի և շինությունների վարձակալության կամ վաճառքի վերաբերյալ արժանահավատ, բավարար քանակությամբ (առնվազն երեք միավոր) շուկայական տեղեկատվության առկայության դեպքում:

Հաշվի առնելով հողամասի նպատակային նշանակությունը, օգտագործման նպատակը և այն հանգամանքը, որ պատվիրատուն նման պահանջ չի ներկայացրել, գնահատողը հողամասի մնացորդային արժեքի հաշվարկման եղանակը չի կիրառի հողամասի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքի որոշման համար:

### **2.ՇՈՒԿԱՅԱԿԱՆ ԱՐԺԵՔԻ ՀԱՇՎԱՐԿ**

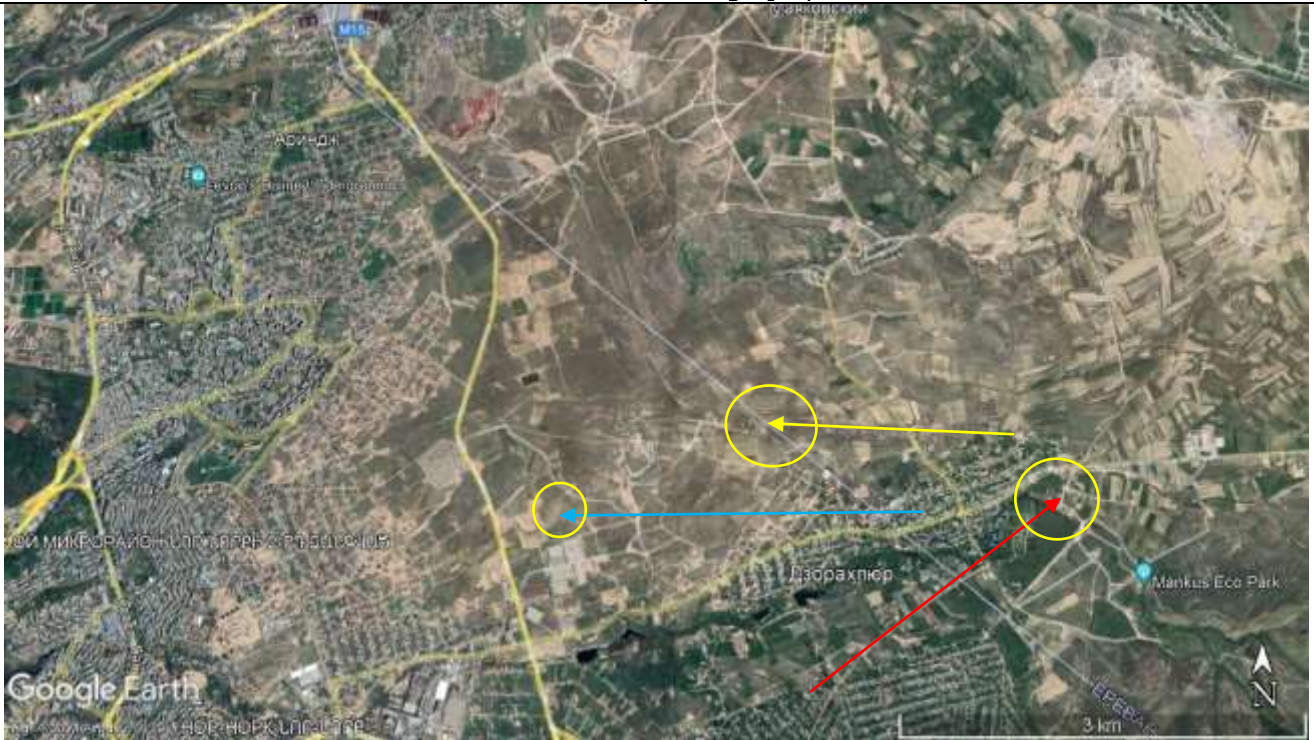
#### **2.1 Համեմատական մեթոդ**

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

ԱՂՅՈՒՄԱԿ21

Հ/Հ	Համեմատվող հատկանիշներ	Մարզ Կոտայք գ. Զորադրյուր քերմոցների մոտ	Մարզ Կոտայք գ. Շինարարների փողոց	Մարզ Կոտայք գ. Զորադրյուր վերջնամաս
1	Նպատակային նշանակություն	գյուղատնտեսական	գյուղատնտեսական	գյուղատնտեսական
2	Օգտագործման նպատակ	վարելահող	վարելահող	վարելահող
3	Հողամասի մակերես	6270	3680	1530
4	Հողամասի նկարագրություն	կոմունիկացիոն հնարավորություններ, խորդուբորդ, անբարեկարգ	կոմունիկացիոն հնարավորություններ, խորդուբորդ, անբարեկարգ	կոմունիկացիոն հնարավորություններ, խորդուբորդ, անբարեկարգ
5	Տրանսպորտային մատչելիություն	միջինից բարձր	միջին	միջինից ցածր
6	Առաջարկի կամ վաճառքի ամսաթիվ և ինֆորմացիայի աղբյուր	առաջարկ 02,2024թ. List.am	առաջարկ 02,2024թ. List.am	առաջարկ 02,2024թ. List.am
7	Վաճառքի գին (դրամ)	64,800,000	35,250,000	17,000,000
8	Շուկայական արժեք (դրամ/քմ)	<b>10,335</b>	<b>9,579</b>	<b>11,111</b>

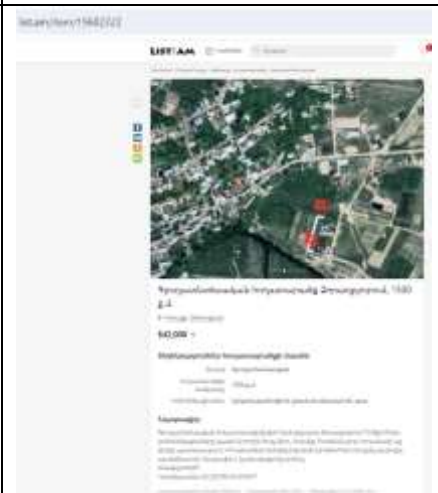
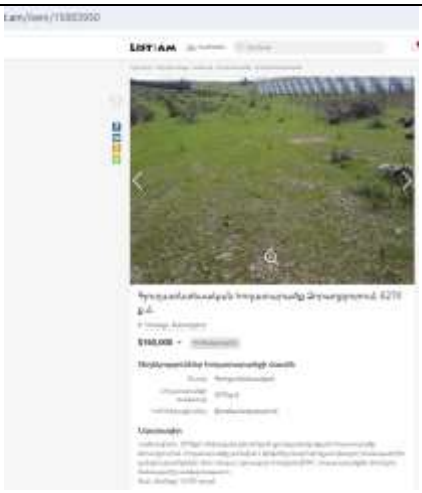
### Համեմատական Տվյալներ



<https://www.list.am/item/15883950>

<https://www.list.am/item/20683271>

<https://www.list.am/item/19682322>



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	10,335	9,579	11,111
N1	-5%	-5%	-5%
Ճշգրտված արժեքը (դրամ/քմ)	(517)	(479)	(556)
N2	0%	10%	15%
Ճշգրտված արժեքը (դրամ/քմ)	0	910	1583
N3	0%	0%	0%
Ճշգրտված արժեքը (դրամ/քմ)	0	0	0
N4	20%	20%	20%
Ճշգրտված արժեքը (դրամ/քմ)	1964	1820	2111
N5	0%	0%	0%
Ճշգրտված արժեքը (դրամ/քմ)	0	0	0
N6	10%	5%	-5%
Ճշգրտված արժեքը (դրամ/քմ)	982	455	(528)
N7	0%	5%	10%
Ճշգրտված արժեքը (դրամ/քմ)	0	455	1056
Հաշվարկային արժեքը (դրամ/քմ)	12,763.6	12,739.8	14,777.8
<i>Միջին ԱՑՎԱԾ (դրամ/քմ)</i>	<i>13,427</i>		

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,

$$C_{հող} = 2200.0 \times 13,427 = 29,539,400 \text{ ՀՀ դրամ,}$$

կամ կլորացված 29,500,000 (քսանհինը միլիոն հինգ հարյուր հազար) ՀՀ դրամ:

**ԱՍՓՈՓՈՒՄ**

Մարզ Կոտայք, համայնք Ջրվեժ գյուղ Ձորաղբյուր թիվ 11 հասցեում գտնվող հողամասի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքը գնահատելիս կիրառվել է շուկայական գնահատման համեմատական մեթոդը:

Համաձայն իրականացված գնահատման Մարզ Կոտայք, համայնք Ջրվեժ գյուղ Ձորաղբյուր թիվ 11 հասցեում գտնվող հողամասի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքը առ 21.02.2024թ. կազմում է 29,500,000 (քսանհինը միլիոն հինգ հարյուր հազար) ՀՀ դրամ::

Ստացված արժեքը ըստ գնահատողի մասնագիտական կարծիքի միանգամայն իրատեսական է:



ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՕԳՏԱԳՈՐԾՎԱԾ ՓԱՍՏԱԹՂԹԵՐԻ,  
ԳՐԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ԵՎ ՏԵՂԵԿԱՏՎՈՒԹՅԱՆ ԱՐԲՅՈՒՐՆԵՐԻ ՑԱՆԿ

1. ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՏՄԱՄԲ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ ԹԻՎ 11112022-07-0044 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
15. Տեղեկատվական թերթեր և ամսագրեր, ինտերնետային կայքեր

**ՍԱՀՄԱՆԱՓՎԱԿՈՒՄՆԵՐ 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. 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:

ՀԱՐԳԱՆՔՆԵՐՈՎ՝

ՏՆՕՐԵՆ՝

Մ. Հակոբյան

ԳՆԱՀԱՏՈՂ՝

Հ. Ղասարյան  
Վկայական ԳԳ-2022-65



09.03.2024թ.