



Գ/Վ-ԴՅ88
23.04.2024թ.

**«ՀՀ ԱՆ ՀԿԱԾ» Ավան, Նոր Նորք և
Քանաքեռ-Զեյթուն բաժին**

Հանածայն 11.07.2023թ.-ին կնքված թիվ ՀԿԱԾ-ԱՄԳ/ԱԳԳԾ-23/1 պայմանագրի և ի կատարումն Ձեր՝ 14.12.2023թ. թիվ ԵԼ 7607/07 (կատարողական վարույթ՝) գրության, Ձեզ ենք ներկայացնում Մարզ Կոտայք, համայնք Ջորաղբյուր 3-րդ այգետարածք 11-րդ թաղամաս թիվ 5 հասցեում գտնվող այգետնակի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքի գնահատման հաշվետվությունը:

Գնահատման ներկայացված բնակելի տունը (անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վկայական թիվ 28062017-07-0007, տրված 28.06.2017թ.) սեփականության իրավունքով պատկանում է

Հանածայն իրականացված գնահատման Մարզ Կոտայք, համայնք Ջորաղբյուր 3-րդ այգետարածք 11-րդ թաղամաս թիվ 5 հասցեում գտնվող այգետնակի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքը առ 03.04.2024թ. կազմում է **23,700,000 (քսաներեք միլիոն յոթ հարյուր հազար) ՀՀ դրամ:**

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

ՀԱՐԳԱՆՔՆԵՐՈՎ՝

ՏՆՕՐԵՆ՝

Մ. Հակոբյան

ԳՆԱՀԱՏՈՂ՝

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

23.04.2024թ.

ՀԱՍՏԱՏՈՒՄ ԵՄ
Գործադիր տնօրեն

Ս. Հակոբյան

ՏԻՏՂՈՍԱՅՈՒՑԱԿ

ՇՈՒԿԱՅԱԿԱՆ ԱՐԺԵՔԻ ԳՆԱՅԱՏՄԱՆ ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆ

ԳՆԱՀԱՏՎՈՂ

ԳՈՒՅՔԻ

ԱՆՎԱՆՈՒՄ

Այգետնակ

ՀԱՍՑԵ

Մարզ Կոտայք, համայնք Ձորաղբյուր
3-րդ այգետարածք 11-րդ թաղամաս թիվ
5

ՊԱՏՎԻՐԱՏՈՒ

«ՀՀ ԱՆ ՀԿԱԾ» Ավան, Նոր Նորք և
Քանաքեռ-Զեյթուն բաժին

ՍԵՓԱԿԱՆԱՏԵՐ

ԳՆԱՀԱՏՈՂ

Հայկ Ղասաբյան
վկայական ԳԳ-2022-65

ՇՈՒԿԱՅԱԿԱՆ ԱՐԺԵՔԻ
ՍԱՀՄԱՆՄԱՆ ԱՄՍԱԹԻՎԸ

03.04.2024թ.

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

ՀԵՌ. (010) 43 22 76
ԲԶՁ (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 ԱՌԱՋԱԴՐԱՆԵՐԸ

Պատվիրատուի կողմից գնահատողին ներկայացվող առաջադրանք, որում արտացոլվում են գնահատվող օբյեկտի նույնականացման տվյալները, գնահատման նպատակով ներկայացված փաստաթղթերի ցանկը, ինչպես նաև գնահատման նպատակը, գնահատման գործառույթը և գնահատվող օբյեկտի նկատմամբ իրավունքների տեսակը

1.1. ԳՆԱՀԱՏՈՂ ՄԱՍՆԱԳԵՏԻ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ

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

ԱՂՅՈՒՄԱԿ 1

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

Գնահատող մասնագետի որակավորման վերաբերյալ վկայականը կցված է հաշվետվությանը:

1.1.ԳՆԱՀԱՏՎՈՂ ԱՌԱՐԿԱՆ

Տվյալ հաշվետվության գնահատման առարկան է Մարզ Կոտայք, համայնք Ձորաղբյուր 3-րդ այգետարածք 11-րդ թաղամաս թիվ 5 հասցեում գտնվող այգետնակը:

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 Ձեր 14.12.2023թ. թիվ Ել 7607/07 (կատարողական վարույթ՝) գրությունը:

1.4. ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԱՄՍԱԹԻՎԸ

Գնահատման ներկայացված անշարժ գույքը տեղազննվել է 03.04.2024թ.-ին, իսկ գնահատման հաշվետվությունը կազմվել է 23.04.2024թ.-ին: Գնահատվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը սահմանվելու է 03.04.2024թ.-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 բնակելի տունը (անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վկայական թիվ 28062017-07-0007, տրված 28.06.2017թ.) 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 տեղազննության օրվա դրությամբ:

Սույն հաշվետվության մեջ "ՇՈՒԿԱՅԱԿԱՆ ԱՐԺԵՔ" հասկացությունը մեկնաբանվում է հետևյալ կերպ.

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

1.8. ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԱՇԽԱՏԱՆՔՆԵՐԻ ԸՆԹԱՑԱԿԱՐԳԸ

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

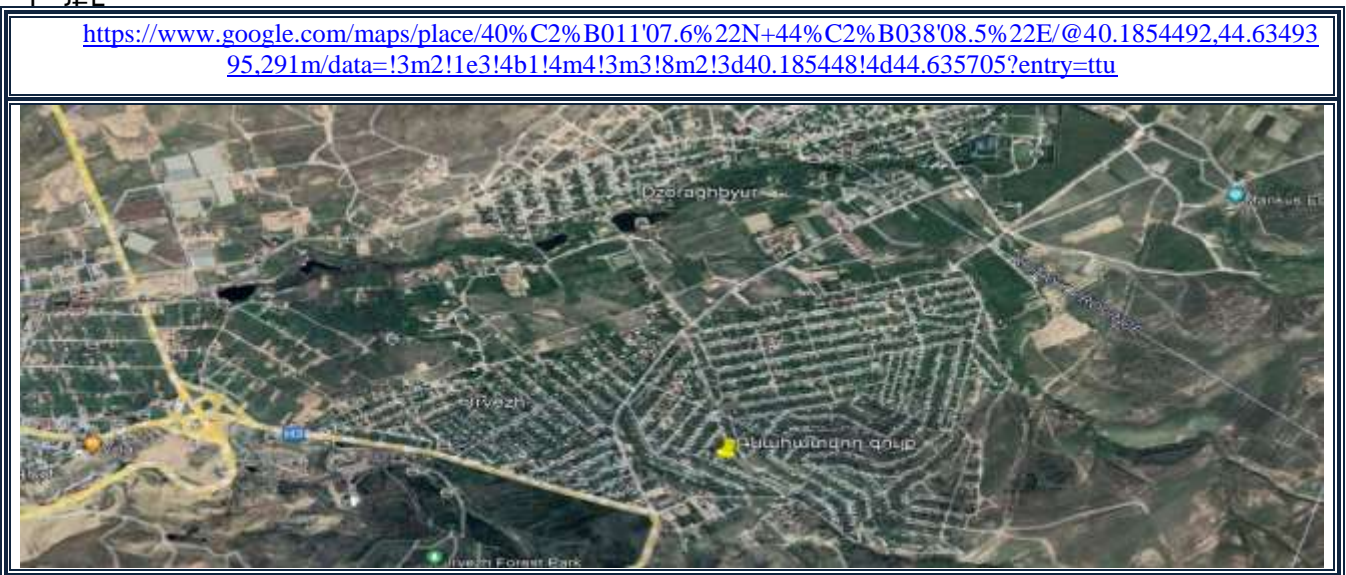
- 1) **Նախապատրաստական** փուլում իրականացվում է՝
 - ա. գնահատվող օբյեկտի փաստաթղթերի հավաքագրում և ուսումնասիրություն, պատվերի ընդունում,
 - բ. գնահատման առաջադրանքի ձևակերպում և պայմանագրի կնքում:
- 2) **Հիմնական** փուլում իրականացվում է՝
 - ա. գնահատվող օբյեկտի տեղազննում (լուսանկարում) (կախված գնահատվող 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 ԳՏԵՎԵԼՈՒ ՎԱՅՐԻ ՎԵՐԼՈՒԾՈՒԹՅՈՒՆԸ

Գնահատվող անշարժ գույքը գտնվում է Սարգ Կոտայք, համայնք Չորաղբյուր 3-րդ այգետարածք 11-րդ թաղամաս թիվ 5 հասցեում: Գնահատվող անշարժ գույքը գտնվում է կադաստրային տարածազննահատման 10-րդ գնային զոտում.

ԳՈՏԻՆ	ԳՈՏԻՎԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ՇԵՆՔԵՐԻ ԳՈՐԾԱԿԻՑԸ	ԳՈՏԻՎԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ՀՈՂԵՐԻ ԳՈՐԾԱԿԻՑԸ	ՀՈՂԱՄԱՍԻ ԿԱՊԱՍՏՐԱՅԻՆ ԱՐԺԵՔԸ
X	0,2316	0,02071	6 834,30

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



1.10. ԳՆԱԴԱՏՄԱՆ ՆԵՐԿԱՅԱՅՎԱԾ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՐԱԳՐՈՒԹՅՈՒՆԸ

Անվանումը	Հոդամաս
Իրավունքի տեսակը	սեփականություն
Նպատակային նշանակությունը	բնակավայրերի
Գործառնական նշանակությունը	բնակելի կառուցապատման
Հոդամասի մակերեսը	500.0քմ
Կադաստրային ծածկագիրը	07-042-0144-0005
Լրացուցիչ տվյալներ	հողամասն ունի որոշակի թեքություն՝ առկա մասամբ ծառեր Առկա է անհապատասխանություն, ըստ որի սեփականության իրավունքի վկայականի հողամասի կադաստրային ծածկագիրը՝ 07-042-0144-0005, իսկ կադաստրի կոմիտեի կողմից տրված տեղեկանքի՝ 07-042-0144-0012, որը համապատասխանում է գնահատվող գույքի տեղորոշմանը, հողամասի երկրաչափական տեսքին, մակերեսին:
Անվանումը	Այգետնակ
Հասցեն	Մարզ Կոտայք, համայնք Չորաղբյուր 3-րդ այգետարածք 11-րդ թաղամաս թիվ 5
Վկայականի համարը և տրման ամսաթիվը	28062017-07-0007, տրված՝ 28.06.2017թ.
Սեփականատեր	
Իրավունքի տեսակը	սեփականություն
Կառուցման տարեթիվը	1985թ.
Հարկայնությունը	1 հարկ՝ կիսանկուղային հարկով և ձեղնահարկով
Շենքի պատերը	քար
Միջհարկային ծածկը	երկաթ-բետոնյա սալեր
Առաստաղի բարձրությունը	1-ին հարկ՝ 2.8մ, կիսանկուղ՝ 2.4մ, ձեղնահարկ՝ 1.3մ
Շինության մակերեսը	189.3քմ
Տանիքը	եռանկյունաձև՝ մետաղական թիթեղներ
Դռները	Մուտքի դուռը՝ մետաղյա, ներսի դռները՝ փայտյա
Պատուհանները	փայտյա
Հատակը	կիսանկուղ՝ բետոնե երեսավաղ, 1-ին հարկի սեմյակը, խոհանոցը՝ կերամիկական սալիկ, ձեղնահարկը՝ մանրահատակ
Պատերը	կիսանկուղը՝ ցեմենտ-ավազային շաղախ, 1-ին հարկի սեմյակը, խոհանոցը, ձեղնահարկը՝ ներկանյութ
Սանհանգույց	հատակը՝ կերամիկական սալիկ, պատերը՝ ներկանյութ
Լոգարան	հատակը՝ կերամիկական սալիկ, պատերը՝ ներկանյութ
Կոմունալ հարմարություններ	գազ, հոսանք, ջուր, կոյուղահոր
Լրացուցիչ նշումներ	-----
Օժանդակ շինության մակերեսը	թոնրատուն՝ 10.0քմ, ջրավազան՝ 11.8քմ, ծածկ՝ 3.8քմ, պարիսպ՝ 1.8քմ
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	5. միջինից բարձր վիճակ
Տրանսպորտային մատչելիությունը	միջին

Ստորև ներկայացվում է գնահատման ներկայացված անշարժ գույքի որոշ լուսանկարներ.



2024 Անշարժ գույքի գնահատման հաշվետվություն



1.11. ԼԱՎԱԳՈՒՅՆ ԵՎ ԱՌԱՎԵԼ ԱՐԴՅՈՒՆԱՎԵՏ ՕԳՏԱԳՈՐԾՄԱՆ ՏԱՐԲԵՐՎԿ

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

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

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

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

Առավել արդյունավետ օգտագործման տեսակը որոշելը ներառում է հետևյալը՝

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

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

գ. օգտագործումը ֆինանսապես իրագործելի դարձնելու պահանջը հաշվի է առնում, թե արդյոք գնահատվող օբյեկտի այլընտրանքային օգտագործումը, որը ֆիզիկապես հնարավոր է և իրավաբանորեն թույլատրելի, կբերի արդյոք բավարար եկամուտներ տիպային մասնակցին առավել շատ, քան կստացվեր ընթացիկ օգտագործումից: Այդ դեպքում պետք է հաշվի առնել օբյեկտի այլընտրանքային օգտագործմանն անցնելու 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) անհնարինության հետ, հետևաբար գնահատվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը որոշվել է ըստ գրանցված նպատակային նշանակության:

1.12. ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՄՈՏԵՑՈՒՄՆԵՐԻ ՀԱՍՏՈՌՑ ՆԿԱՐԱԳՐՈՒԹՅՈՒՆԸ ԵՎ ԸՆՏՐՈՒԹՅՈՒՆԸ

Շուկայական արժեքի որոշման համար կիրառվում են երեք հիմնական մոտեցումներ.

- *ԾԱԽՍԱՅԻՆ ՄՈՏԵՑՈՒՄ*
- *ՀԱՍԵՄԱՏԱԿԱՆ 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

2024 Անշարժ գույքի գնահատման հաշվետվություն



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 նախագծմունը, 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) և մի շարք այլ շինարարական կազմակերպությունների 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 ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԱՍԵՄԱՏԱԿԱՆ 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

2024 Անշարժ գույքի գնահատման հաշվետվություն



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 բավարար քանակությամբ հավաստի տվյալներ, ուստի գնահատողի կողմից գնահատման տվյալ մեթոդի կիրառումը չի կարող բերել իրատեսական արդյունքներ:

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 (մաև 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,

2024 Անշարժ գույքի գնահատման հաշվետվություն



- 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 դրույքաչափերի 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 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

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:

Հողամասի շուկայական արժեքի հաշվարկ

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

2024 Անշարժ գույքի գնահատման հաշվետվություն



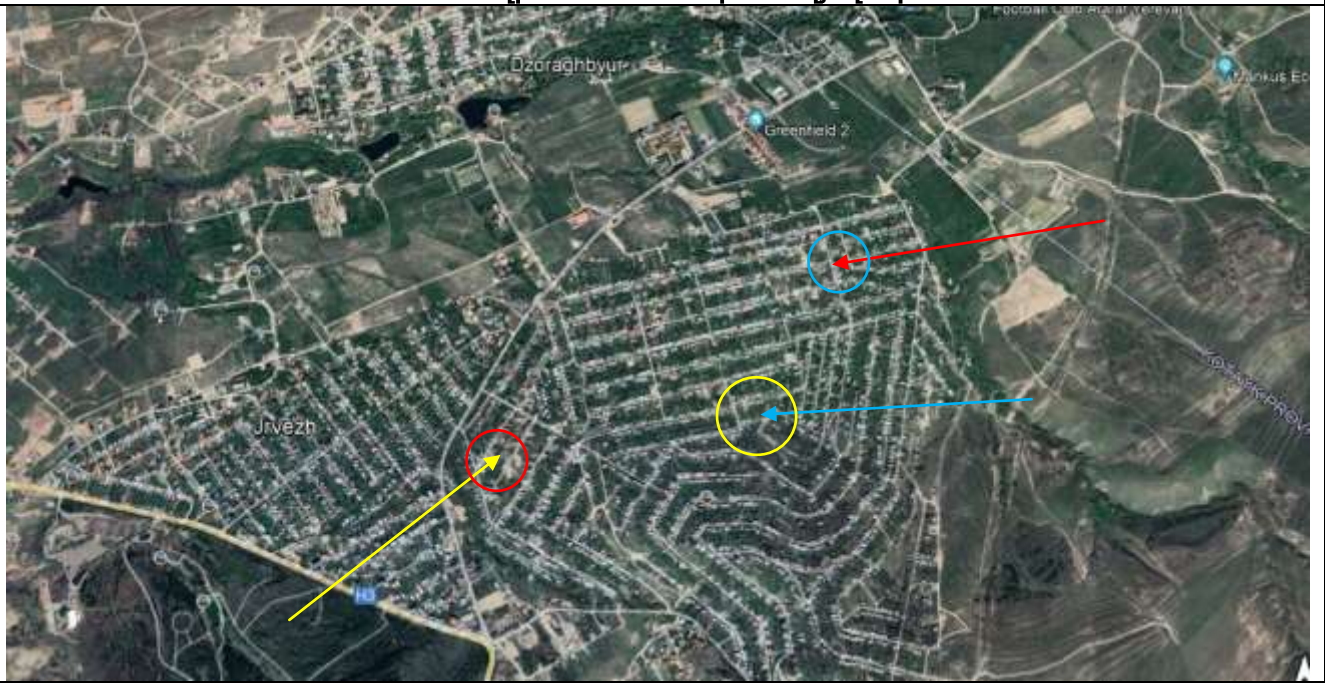
շուկայական տեղեկատվության բացակայության դեպքում:

Հողամասի շուկայական արժեքը հաշվարկվել է հողամասի համեմատական մոտեցումով, քանի որ գնահատողը ունի համեմատման համար բավարար քանակությամբ հավաստի համեմատման տվյալներ:

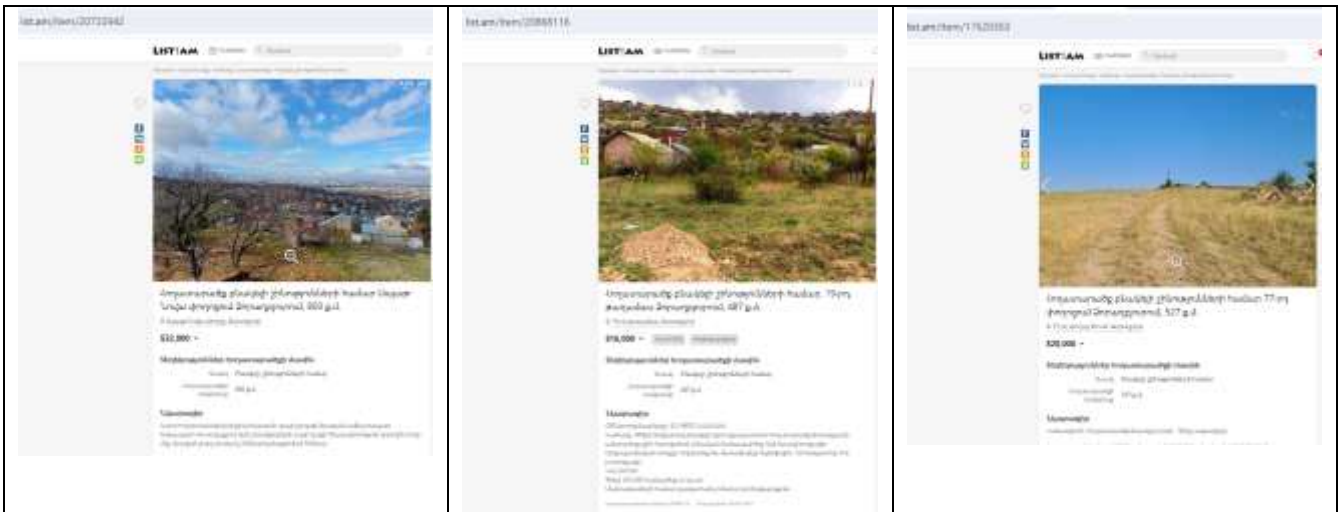
Տվյալ դեպքում համեմատական մեթոդի համար որպես սկզբնական տվյալներ, մեր կողմից հիմք է հանդիսացել "ԱմինտասԳրուպ" ՍՊԸ-ի ինֆորմացիոն բազան, www.cadastre.am, www.list.am, www.myreality.am, www.acernreality.am, www.erkirreality.am, www.estate.am և մի շարք էլեկտրոնային վեբկայքերում զետեղված դիտարկվող տարածքում 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	Մարզ Կոտայք գ. Չորաղբյուր Սայաթ-Նովա փողոց սկզբնամաս	Մարզ Կոտայք գ. Չորաղբյուր 19-րդ փողոց միջնամաս	Մարզ Կոտայք գ. Չորաղբյուր 77-րդ փողոց վերջնամաս
1	Նպատակային նշանակություն	բնակավայրերի	բնակավայրերի	բնակավայրերի
2	Օգտագործման նպատակ	տնամերձ	տնամերձ	տնամերձ
3	Հողամասի մակերես	800	487	527
4	Հողամասի նկարագրություն	կոմունիկացիոն հնարավորություններ, թեք, անբարեկարգ	կոմունիկացիոն հնարավորություններ, թեք, անբարեկարգ	կոմունիկացիոն հնարավորություններ, թեք, անբարեկարգ
5	Տրանսպորտային մատչելիություն	միջինից բարձր	միջին	միջինից ցածր
6	Առաջարկի կամ վաճառքի ամսաթիվ և ինֆորմացիայի աղբյուր	առաջարկ 04,2024թ. List.am	առաջարկ 04,2024թ. List.am	առաջարկ 04,2024թ. List.am
7	Վաճառքի գին (դրամ)	12,500,000	6,250,000	7,800,000
8	Շուկայական արժեք (դրամ/քմ)	15,625	12,834	14,801

Հողի համեմատական տվյալներ



https://www.list.am/item/20733942	https://www.list.am/item/20868116	https://www.list.am/item/17620363
---	---	---



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,

ԱՂՅՈՒՍԱԿ 3

Ճշգրտման գործակիցները	Ելակետային արժեքները (դր/քմ)		
	Յ/Յ	15,625	12,834
N1	-5%	-5%	-5%
Ճշգրտված արժեքը (դրամ/քմ)	(781)	(642)	(740)
N2	0%	10%	15%
Ճշգրտված արժեքը (դրամ/քմ)	0	1219	2109
N3	0%	0%	0%
Ճշգրտված արժեքը (դրամ/քմ)	0	0	0
N4	0%	0%	0%
Ճշգրտված արժեքը (դրամ/քմ)	0	0	0
N5	15%	15%	15%
Ճշգրտված արժեքը (դրամ/քմ)	2227	1829	2109
N6	5%	0%	0%
Ճշգրտված արժեքը (դրամ/քմ)	742	0	0
N7	0%	5%	10%
Ճշգրտված արժեքը (դրամ/քմ)	0	610	1406
Հաշվարկային արժեքը (դրամ/քմ)	17,812.5	15,849.6	19,685.0
Միջին ԱՑՎԱԾ (դրամ/քմ)		17 782	

Գնահատման ներկայացված հողամասի շուկայական արժեքը կկազմի՝

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



N_1 – հողամասի սեփականության իրավունքի միավոր մակերեսի (1քմ) շուկայական արժեքն է,
 $S_{հող}$ – հողամասի մակերեսն է,

$$C_{հող} = 500.0 \times 17,782 = 8,891,000$$

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	235,000	«ԱՐԱՐԷ» ՍՊԸ
2	Բնակելի տուն՝ կիսանկուղ	180,000	«ԱՐԱՐԷ» ՍՊԸ
3	Բնակելի տուն՝ ձեղնահարկ	60,000	«ԱՐԱՐԷ» ՍՊԸ
4	ԲՊ	15,000	«ԱՐԱՐԷ» ՍՊԸ
5	թոնրատուն	50,000	«ԱՐԱՐԷ» ՍՊԸ
6	ջրավազան	60,000	«ԱՐԱՐԷ» ՍՊԸ
7	ծածկ	15,000	«ԱՐԱՐԷ» ՍՊԸ
8	պարիսպ	70,000	«ԱՐԱՐԷ» ՍՊԸ

Վերարտադրման ծախսի հաշվարկը բերված է ստորև.

N/N	Շինությունների անվանումներ	Վերարտադրման ծախսերի նորմա (դրամ/մ ²)	Շինությունների մակերես (մ ²)	Վերարտադրման ծախս (դրամ)
1	Բնակելի տուն՝ 1-ին հարկ	235,000	41.90	9,846,500
2	Բնակելի տուն՝ կիսանկուղ	180,000	41.60	7,488,000
3	Բնակելի տուն՝ ձեղնահարկ	60,000	27.60	1,656,000
4	ԲՊ	15,000	78.20	1,173,000
5	թոնրատուն	50,000	10.00	500,000
6	ջրավազան	60,000	11.80	708,000
7	ծածկ	15,000	3.80	57,000
8	պարիսպ	70,000	1.80	126,000

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՝ 20% 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	9,846,500	20%	11,815,800
2	Բնակելի տուն՝ կիսանկուղ	7,488,000	20%	8,985,600
3	Բնակելի տուն՝ ձեղնահարկ	1,656,000	20%	1,987,200
4	ԲՊ	1,173,000	20%	1,407,600
5	թոնրատուն	500,000	20%	600,000
6	ջրավազան	708,000	20%	849,600
7	ծածկ	57,000	20%	68,400
8	պարիսպ	126,000	20%	151,200

$$V_1 = V + \frac{V \times 15\%}{100\%} = 24,796,200 \text{ դրամ}$$

Անշարժ գույքի շինությունների 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:

Ձ/Ձ	Անվանակարգ	Շինարարական աշխատանքների արժեքի տեսակարար կշիռ (%)	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 անշարժ գույքի շինությունների կառուցման տարեթիվը, էֆֆեկտիվ շահագործման ժամանակահատվածը և չվերականգնվող ֆիզիկական մաշվածքը (%)՝

Ձ/Ձ	Շինությունների անվանումներ	Կառուցման տարեթիվ (թ.) / տնտեսական կյանքի տևողություն (տարի)	Չվերականգնվող ֆիզիկական մաշվածք (%)
1	Բնակելի տուն՝ 1-ին հարկ	1985/100	(2024-1985) x 55.8% = 21.762%
2	Բնակելի տուն՝ կիսանկուղ	1985/100	(2024-1985) x 55.8% = 21.762%
3	Բնակելի տուն՝ ձեղնահարկ	1985/100	(2024-1985) x 55.8% = 21.762%
4	ԲՊ	1985/100	(2024-1985) x 55.8% = 21.762%
5	թոնրատուն	1985/100	(2024-1985) x 55.8% = 21.762%
6	ջրավազան	1985/100	(2024-1985) x 55.8% = 21.762%
7	ծածկ	1985/100	(2024-1985) x 55.8% = 21.762%
8	պարիսպ	1985/100	(2024-1985) x 55.8% = 21.762%

Անշարժ գույքի շինությունների 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	11,815,800	21.762%	2,571,354
2	Բնակելի տուն՝ կիսանկուղ	8,985,600	21.762%	1,955,446
3	Բնակելի տուն՝ ձեղնահարկ	1,987,200	21.762%	432,454
4	ԲՊ	1,407,600	21.762%	306,322
5	թոնրատուն	600,000	21.762%	130,572
6	ջրավազան	849,600	21.762%	184,890
7	ծածկ	68,400	21.762%	14,885
8	պարիսպ	151,200	21.762%	32,904

$F_{1.1} = 5,396,149$ դրամ

երկրորդ ձեռք (F_{12}) /ՎՖՍ/ - կապված է շենքի արտաքին եւ ներքին մասերի տեխնիկական վիճակի /ընթացիկ վերանորոգման/ հետ:

Հ/Հ	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 շինությունների 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	11,815,800	5%	590,790
2	Բնակելի տուն՝ կիսանկուղ	8,985,600	10%	898,560
3	Բնակելի տուն՝ ձեղնահարկ	1,987,200	5%	99,360
4	ԲՊ	1,407,600	5%	70,380
5	թոնրատուն	600,000	5%	30,000
6	ջրավազան	849,600	5%	42,480
7	ծածկ	68,400	5%	3,420
8	պարիսպ	151,200	5%	7,560

$F_{1.2} = 1,689,090$ դրամ

$F_1 = F_{1.1} + F_{1.2} = 7,085,239$ դրամ

Ֆունկցիոնալ մաշվածք

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

Անշարժ գույքի շինությունների 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	11,815,800	5%	590,790
2	Բնակելի տուն՝ կիսանկուղ	8,985,600	5%	449,280
3	Բնակելի տուն՝ ձեղնահարկ	1,987,200	5%	99,360
4	ԲՊ	1,407,600	5%	70,380
5	թոնրատուն	600,000	5%	30,000
6	ջրավազան	849,600	5%	42,480
7	ծածկ	68,400	5%	3,420
8	պարիսպ	151,200	5%	7,560

F₂ = 1,239,810 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 10%:

$$F_3 = (V - F_1 - F_2) \times \frac{5}{100\%}$$

Յ/Յ	Շինությունների անվանումներ	V - F ₁ - F ₂	Տնտեսական մաշվածք (%)	Տնտեսական մաշվածք (դրամ)
1	Բնակելի տուն՝ 1-ին հարկ	8,062,866	10%	806,287
2	Բնակելի տուն՝ կիսանկուղ	5,682,314	10%	568,231
3	Բնակելի տուն՝ ձեղնահարկ	1,356,026	10%	135,603
4	ԲՊ	960,518	10%	96,052
5	թոնրատուն	409,428	10%	40,943
6	ջրավազան	579,750	10%	57,975
7	ծածկ	46,675	10%	4,667
8	պարիսպ	103,176	10%	10,318

F₃ = 1,647,115 դրամ

Գնահատվող անշարժ գույքի շինությունների շուկայական արժեքը կկազմի

$$C_{2\text{հ}} = V_1 - (F_1 + F_2 + F_3)$$

$$C_{2\text{հ}} = 24,796,200 - (7,085,239 + 1,239,810 + 1,647,115) = 14,824,036 \text{ ՀՀ դրամ}$$

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

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

$C_{\text{հող}}$ – հողի շուկայական արժեքն է,

$C_{\text{շին}}$ – անշարժ գույքի շինությունների շուկայական արժեքն է:

Գնահատման ներկայացված անշարժ գույքի շուկայական արժեքը կկազմի.

$$C_{\text{շուկ}} = C_{\text{հ}} + C_{\text{շին}} = 8,891,000 + 14,824,036 = 23,715,036 \text{ ՀՀ դրամ}$$

կամ կլորացված 23,700,000 (քսաներեք միլիոն յոթ հարյուր հազար) դրամ:

ԱՄՓՈՓՈՒՄ

Համաձայն իրականացված գնահատման Մարզ Կոտայք, համայնք Ձորաղբյուր 3-րդ այգետարածք 11-րդ թաղամաս թիվ 5 հասցեում գտնվող բնակելի տան սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքը առ 03.04.2024թ. կազմում է **23,700,000 (քսաներեք միլիոն յոթ հարյուր հազար) ՀՀ դրամ:**

ԱՆՇԱՐժ ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՕԳՏԱԳՈՐԾՎԱԾ ՓԱՍՏԱԹՂԹԵՐԻ, ԳՐԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ԵՎ ՏԵՂԵԿԱՏՎՈՒԹՅԱՆ ԱՐՔՅՈՒՐՆԵՐԻ ՑԱՆԿԸ

1. ԱՆՇԱՐժ ԳՈՒՅՔԻՆԿԱՏՄԱՍԲԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆԳՐԱՆՑՄԱՆ ԹԻՎ 28062017-07-0007 ՎԿԱՅԱԿԱՆ
2. Ի. Ֆրիդման, Ն. Օրդվեյ. "Եկամտաբեր անշարժ գույքի գնահատում և վերլուծություն
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

2024 Անշարժ գույքի գնահատման հաշվետվություն



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 հավետվությունը 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:

ՀԱՐԳԱՆՔՆԵՐՈՎ՝

ՏՆՕՐԵՆ՝

Ս. Հակոբյան

ԳՆԱՀԱՏՈՂ՝

Հ. Ղասաբյան

Վկայական ԳԳ-2022-65



23.04.2024թ.

2024 Անշարժ գույքի գնահատման հաշվետվություն

