



AMINTAS GROUP

ԵԶՐԱԿԱՑՈՒԹՅՈՒՆ

**Գ/Կ-ԱՖ61 23.01.2024թ. «ՀՀ ԱՆ ՀԿԱԾ»
Սյունիքի մարզային բաժնի Կապան
-Մեղրի տարածաշրջանային բաժանմունք**

Հարգելի պարոն Զաքարյան

Համաձայն 11.07.2023թ.-ին կնքված թիվ ՀԿԱԾ-ԱՄԳ/ԱԳԳԾ-23/1 պայմանագրի և կատարումն Ձեր 19.01.2023թ. թիվ Ե-190-023/1 (կատարողական վարույթ՝) գրության, Ձեզ ենք ներկայացնում ՀՀ մարզ Սյունիք, համայնք Մեղրի Մեղրի ք. Գործարարների փողոց 2/39 հասցեում գտնվող անասնաշենքի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքի գնահատման հաշվետվությունը:

Գնահատման ներկայացված անշարժ գույքը (անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վկայական թիվ 20052020-09-0027, տրված 20.05.2020թ.) սեփականության իրավունքով պատկանում է

Համաձայն իրականացված գնահատման ՀՀ մարզ Սյունիք, համայնք Մեղրի Մեղրի ք. Գործարարների փողոց 2/39 հասցեում գտնվող անասնաշենքի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքը առ 28.11.2023թ., կազմում է՝ **2,600,000 (երկու միլիոն վեց հարյուր հազար) ՀՀ դրամ:**

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

ՀԱՐԳԱՆՔՆԵՐՈՎ՝

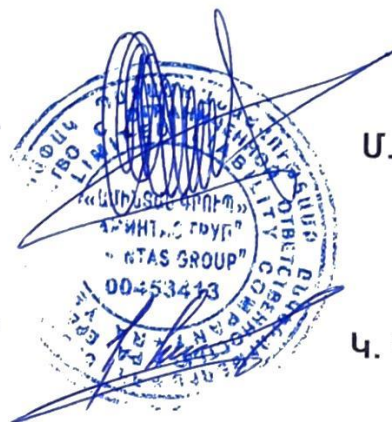
ՏՆՕՐԵՆ՝

Մ. ՀԱԿՈՒՅԱՆ

ԳՆԱՀԱՏՈՂ՝

Կ. ՀՈՎՀԱՆՆԻՍՅԱՆ

Վկայական ԳԳ-2023-7



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

23.01.2024թ.

ՀԱՍՏԱՏՈՒՄ ԵՄ
Գործադիր տնօրեն

Մ. Հակոբյան




ՏԻՏՂՈՍԱՑՈՒՑԱԿ

ՇՈՒԿԱՅԱԿԱՆ ԱՐԺԵՔԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆ	
ԳՆԱՀԱՏՎՈՂ ԱՌԱՐԿԱՅԻ ԱՆՎԱՆՈՒՄ	Անասնաշենք
ՀԱՍՑԵ	ՀՀ մարզ Սյունիք, համայնք Մեղրի Մեղրի ք. Գործարարների փողոց 2/39
ՊԱՏՎԻՐԱՏՈՒ	«ՀՀ ԱՆ ՀԿԱԾ» Սյունիքի մարզային բաժնի Կապան -Մեղրի տարածաշրջանային բաժանմունք
ՍԵՓԱԿԱՆԱՏԵՐ	
ԳՆԱՀԱՏՈՂ	Կարեն Հովհաննիսյան վկայական ԳԳ-2023-7
ՇՈՒԿԱՅԱԿԱՆ ԱՐԺԵՔԻ ՍԱՀՄԱՆՄԱՆ ԱՄՍԱԹԻՎԸ	28.11.2023թ.

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

2024 Անշարժ գույքի գնահատման հաշվետվություն



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

Ն. Ա. Ծ. 2024MFDJKEPB

ԲՈՎԱՆԴԱԿՈՒԹՅՈՒՆ

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

1. ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԱՌԱՋԱՂՐԱՆՔԸ

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

<i>Ա.Ա.Գ.</i>	<i>ՈՐԱԿԱՎՈՐՄԱՆ ԵՎ ՄԱՍՆԱԳԻՏԱԿԱՆ ԿՐԹՈՒԹՅԱՆ ՎԵՐԱԲԵՐՅԱԼ ՓԱՍՏԱԹՈՒՂԹ</i>
Կարեն Յովհաննիսյան	ԳՆԱՀԱՏՈՂ (ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՈՂԻ ՎԿԱՅԱԿԱՆ № ԳԳ-2023-7)

Գնահատող մասնագետի որակավորման վերաբերյալ վկայականը կցված է հաշվետվությանը:

1.2 ԳՆԱՀԱՏՎՈՂ ԳՈՒՅՔԻ ՆՈՒՅՆԱԿԱՆԱՑՄԱՆ ՏՎՅԱԼՆԵՐ

Տվյալ հաշվետվության գնահատման առարկան ՀՀ մարզ Սյունիք, համայնք Մեղրի Մեղրի ք. Գործարարների փողոց 2/39 հասցեում գտնվող անշար գույքն է:

1.3. ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԻՄՔԸ

Գնահատման համար հիմք է հանդիսանում 11.07.2023թ.-ին կնքված թիվ ՀԿԱԾ-ԱՄԳ/ԱԳԳԾ-23/1 (գրանցված՝ ք.Երևան Հալաբյան 41^ա) պայմանագիրը և 19.01.2023թ. թիվ Ե-190-023/1 (կատարողական վարույթ՝) գրությունը:

1.4. ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԱՄՍԱԹԻՎԸ

Գնահատման ներկայացված անշարժ գույքը տեղազննվել է 28.11.2023թ.-ին, իսկ գնահատման հաշվետվությունը կազմվել է 23.01.2024թ.-ին: Գնահատվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը սահմանվելու է 28.11.2023թ.-ի դրությամբ:

Գնահատողի կարծիքը գույքի արժեքի վերաբերյալ ուժի մեջ է գնահատման ամսաթվի դրությամբ: Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում գույքի արժեքի հետագա կտրուկ փոփոխությունների համար, որոնք կարող են ի հայտ գալ այդ ամսաթվից հետո, սոցիալական, տնտեսական, ֆիզիկական գործոնների, նաև քաղաքացիական օրենսդրության փոփոխության հետևանքով:

1.5. ԳՆԱՀԱՏՎՈՂ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԻՐԱՎԱԿԱՆ ՓԱԹԵԹԸ

Գնահատման ներկայացված անշարժ գույքը (անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վկայական թիվ 20052020-09-0027, տրված 20.05.2020թ.) 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 ԸՆԹԱՑԱԿԱՐԳ

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 տեղագնում (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 ՎԵՐԼՈՒԾՈՒԹՅՈՒՆ

Գնահատվող անշարժ գույքը գտնվում է ՀՀ տարածքագնահատման գոտիականության 13-րդ գնային գոտում:

ԳՈՏԻՆ	ԳՈՏԻԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ՇԵՆՔԵՐԻ ԳՈՐԾԱԿԻՑԸ	ԳՈՏԻԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ՀՈՂԵՐԻ ԳՈՐԾԱԿԻՑԸ	ՀՈՂԱՄԱՍԻ ԿԱԴԱՍՏՐԱՅԻՆ ԱՐԺԵՔԸ
XIII	0,1422	0,00569	1 877,70

<https://www.google.com/maps/place/38%C2%B053'34.9%22N+46%C2%B015'10.0%22E/@38.8930932,46.2527849,155m/data=!3m1!1e3!4m4!3m3!8m2!3d38.893023!4d46.252785?entry=ttu>
 Գնահատվող գույքի գտնվելու վայրը



1.10. գնահատման ներկայացված սեփականության կառուցվածքի նկարագրություն

Անվանումը	Հոդամաս
Իրավունքի տեսակը	սեփականություն
Նպատակային նշանակությունը	բնակավայրերի,
Գործառնական նշանակությունը	բնակելի կառուցապատման
Հողամասի մակերեսը	590 քմ
Կադաստրային ծածկագիրը	09-005-0732-0037
Հողամասի նկարագրությունը	հողամասը հարթ է, ունի սեղանաձև կտրվածքի երկրաչափական կառուցվածք, ճանապարհի նկատմամբ ունի ճակատային մաս: Հողամասը բարեկարգված չէ: Առկա են պտղատու ծառեր:
Հողամասի լրացուցիչ տվյալներ	-
Անվանումը	Անասնաշենք
Հասցեն	ՀՀ մարզ Սյունիք, համայնք Մեղրի Մեղրի ք. Գործարարների փողոց 2/39
Վկայականի համարը և հաստատման ամսաթիվը	թիվ 20052020-09-0027, տրված 20.05.2020թ.
Սեփականատեր	
Նպատակային նշանակությունը	բնակելի
Գործառնական նշանակությունը/տեսակը	գոմ
Իրավունքի տեսակը	սեփականություն
Կառուցման տարեթիվը	1980-ական թվ կեսեր
Հարկայնությունը	մեկ հարկանի
Շենքի պատերը	քար,
Միջհարկային ծածկը	երկաթբետոն
Առաստաղի բարձրությունը	մոտ 3.0 մ
Շինության մակերեսը	19.1 քմ
Տանիքը	-
Դռները	մետաղական
Պատուհանները	փայտյա
Հատակը	բետոնածածկ
Պատերը	հարդարված չէ

Սանհանգույց	-
Կոմունալ հարմարություններ	հոսանք,
Լրացուցիչ նշումներ	Տեղագնության ժամանակ առկա էր կառուցված անասնաշենքի ծածկարան և 2-րդ հարկ, որը չի գնահատվել քանի որ գրանցված չէ սեփականության վկայականում:
Օժանդակ շինության մակերեսը	-
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	4.միջին վիճակ
Տրանսպորտային մատչելիությունը	միջին





1.11. ԼԱՎԱԳՈՒՅՆ ԵՎ ԱՌԱՎԵԼ ԱՐԴՅՈՒՆԱԿԵՏ 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:

2024 Անշարժ գույքի գնահատման հաշվետվություն



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 որջամիտ:

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 օգտագործման անցնելու ծախսերը:

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

1.12. ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՄՈՏԵՑՈՒՄՆԵՐԻ ՀԱՍԱՌՈՑ ԵՎ ԸՆՏՐՈՒԹՅՈՒՆԸ 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 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 ինքն 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:

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 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 :

Հիմք ընդունելով վերոգրյալը՝ գնահատողն չունի բավարար քանակությամբ հավաստի տեղեկատվություն, որը առավելագույնս արտացոլում և բացահայտում է այն գործոնները որոնց ազդեցությամբ տվյալ անշարժ գույքի վաճառքը բաց մրցակցային շուկայում առավել հավանական է, ուստի համեմատական մոտեցման կիրառումը գնահատվող անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքը որոշելու համար հիմնավորված չէ:

1.12.3 ՉԱՄՐԱՏՄԱՆ 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 (ԴՅԴ)

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

ԴՅԴ 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 գնագոյացման 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:

Գնահատողն չունի տվյալ տարածաշրջանում նմանատիպ անշարժ գույքերի վարձակալության վերաբերյալ հավաստի տվյալներ, հետևաբար եկամտային մոտեցման կիրառումը կարող է բերել ոչ իրատեսական արդյունքներ: Հաշվի առնելով այդ

2024 Անշարժ գույքի գնահատման հաշվետվություն



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 մոտեցումը 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 շուկայակա նարժեքի 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 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.myrealty.am, www.acernrealty.am, www.erkirrealty.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:

ԱՂՅՈՒՄԱԿ 2

Գ/Գ	Համեմատվող հատկանիշներ	ՀՀ Սյունիքի մարզ, ք. Մեղրի, Աղեյան փողոց	ՀՀ Սյունիքի մարզ, ք. Մեղրի, Ստղապաս թաղ.	ՀՀ Սյունիքի մարզ, ք. Մեղրի, Վազանցի փ.
1	Նպատակային նշանակություն	բնակավայրերի	բնակավայրերի	բնակավայրերի
2	Օգտագործման նպատակ	տնամերձ	տնամերձ	տնամերձ
3	Հողամասի մակերես	1 060	390	743

4	Հողամասի նկարագրություն	անջրդի	անջրդի	անջրդի
5	Տրանսպորտային մատչելիություն	միջինից բարձր	միջին	միջին
6	Առաջարկի կամ վաճառքի ամսաթիվ և ինֆորմացիայի աղբյուր	Վաճառք 05, 2023թ. https://www.e-cadastre.am	Վաճառք 07, 2023թ. https://www.e-cadastre.am	Վաճառք 04, 2023թ. https://www.e-cadastre.am
7	Առաջարկի գին (դրամ)	5 000 000	1 900 000	3 000 000
8	Շուկայական արժեք (դրամ/քմ)	4 717	4 872	4 038

Հողի համեմատական տվյալներ



Թիվ 1 համեմատական տվյալ Վաճառք https://www.e-cadastre.am	Թիվ 2 համեմատական տվյալ Վաճառք https://www.e-cadastre.am	Թիվ 3 համեմատական տվյալ Վաճառք https://www.e-cadastre.am																																										
<p>ՇԻՊՈՒՄԱՆ ՇԱՄԻԸ՝ 2582 Անջրդի քաղաքի հասցե՝ մարզ Արմավիր, համայնք Մեղրի, Արցախյան թաղամաս Պարտադրյալ ամսաթիվ՝ 05.2023 Վաճառքի գին՝ 5000000 ՀՀ դրամ</p> <table border="1"> <tr> <th colspan="2">Հողամասի</th> </tr> <tr> <td>Հողամասի մակերեսը (քառակուսի մետր)</td> <td>1060</td> </tr> <tr> <td>Հողամասի նպատակային նշանակությունը</td> <td>բնակավայրերի</td> </tr> <tr> <td>Հողամասի գործառնական նշանակությունը</td> <td>Բնակիչ կատարողատեման</td> </tr> <tr> <td>Հողագրաբանության գնահատման շրջանը</td> <td>Այտուիք</td> </tr> <tr> <td>Ռելիեֆը</td> <td>Անջրդի</td> </tr> <tr> <td>Հողի հարկման տարածաշրջանային գոտին</td> <td></td> </tr> </table>	Հողամասի		Հողամասի մակերեսը (քառակուսի մետր)	1060	Հողամասի նպատակային նշանակությունը	բնակավայրերի	Հողամասի գործառնական նշանակությունը	Բնակիչ կատարողատեման	Հողագրաբանության գնահատման շրջանը	Այտուիք	Ռելիեֆը	Անջրդի	Հողի հարկման տարածաշրջանային գոտին		<p>ՇԻՊՈՒՄԱՆ ՇԱՄԻԸ՝ 2583 Անջրդի քաղաքի հասցե՝ մարզ Արմավիր, համայնք Մեղրի, Արցախյան թաղամաս Պարտադրյալ ամսաթիվ՝ 07.2023 Վաճառքի գին՝ 1900000 ՀՀ դրամ</p> <table border="1"> <tr> <th colspan="2">Հողամասի</th> </tr> <tr> <td>Հողամասի մակերեսը (քառակուսի մետր)</td> <td>390</td> </tr> <tr> <td>Հողամասի նպատակային նշանակությունը</td> <td>բնակավայրերի</td> </tr> <tr> <td>Հողամասի գործառնական նշանակությունը</td> <td>Բնակիչ կատարողատեման</td> </tr> <tr> <td>Հողագրաբանության գնահատման շրջանը</td> <td>Այտուիք</td> </tr> <tr> <td>Ռելիեֆը</td> <td>Անջրդի</td> </tr> <tr> <td>Հողի հարկման տարածաշրջանային գոտին</td> <td></td> </tr> </table>	Հողամասի		Հողամասի մակերեսը (քառակուսի մետր)	390	Հողամասի նպատակային նշանակությունը	բնակավայրերի	Հողամասի գործառնական նշանակությունը	Բնակիչ կատարողատեման	Հողագրաբանության գնահատման շրջանը	Այտուիք	Ռելիեֆը	Անջրդի	Հողի հարկման տարածաշրջանային գոտին		<p>ՇԻՊՈՒՄԱՆ ՇԱՄԻԸ՝ 3396 Անջրդի քաղաքի հասցե՝ մարզ Արմավիր, համայնք Մեղրի, Անջրդի քաղաքի Պարտադրյալ ամսաթիվ՝ 04.2023 Վաճառքի գին՝ 3000000 ՀՀ դրամ</p> <table border="1"> <tr> <th colspan="2">Հողամասի</th> </tr> <tr> <td>Հողամասի մակերեսը (քառակուսի մետր)</td> <td>743</td> </tr> <tr> <td>Հողամասի նպատակային նշանակությունը</td> <td>բնակավայրերի</td> </tr> <tr> <td>Հողամասի գործառնական նշանակությունը</td> <td>Բնակիչ կատարողատեման</td> </tr> <tr> <td>Հողագրաբանության գնահատման շրջանը</td> <td>Այտուիք</td> </tr> <tr> <td>Ռելիեֆը</td> <td>Անջրդի</td> </tr> <tr> <td>Հողի հարկման տարածաշրջանային գոտին</td> <td></td> </tr> </table>	Հողամասի		Հողամասի մակերեսը (քառակուսի մետր)	743	Հողամասի նպատակային նշանակությունը	բնակավայրերի	Հողամասի գործառնական նշանակությունը	Բնակիչ կատարողատեման	Հողագրաբանության գնահատման շրջանը	Այտուիք	Ռելիեֆը	Անջրդի	Հողի հարկման տարածաշրջանային գոտին	
Հողամասի																																												
Հողամասի մակերեսը (քառակուսի մետր)	1060																																											
Հողամասի նպատակային նշանակությունը	բնակավայրերի																																											
Հողամասի գործառնական նշանակությունը	Բնակիչ կատարողատեման																																											
Հողագրաբանության գնահատման շրջանը	Այտուիք																																											
Ռելիեֆը	Անջրդի																																											
Հողի հարկման տարածաշրջանային գոտին																																												
Հողամասի																																												
Հողամասի մակերեսը (քառակուսի մետր)	390																																											
Հողամասի նպատակային նշանակությունը	բնակավայրերի																																											
Հողամասի գործառնական նշանակությունը	Բնակիչ կատարողատեման																																											
Հողագրաբանության գնահատման շրջանը	Այտուիք																																											
Ռելիեֆը	Անջրդի																																											
Հողի հարկման տարածաշրջանային գոտին																																												
Հողամասի																																												
Հողամասի մակերեսը (քառակուսի մետր)	743																																											
Հողամասի նպատակային նշանակությունը	բնակավայրերի																																											
Հողամասի գործառնական նշանակությունը	Բնակիչ կատարողատեման																																											
Հողագրաբանության գնահատման շրջանը	Այտուիք																																											
Ռելիեֆը	Անջրդի																																											
Հողի հարկման տարածաշրջանային գոտին																																												

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,

2024 Անշարժ գույքի գնահատման հաշվետվություն

N7 - ըստ տրանսպորտային մատչելիության,

ԱՂՅՈՒՍԱԿ 3

Ճշգրտման գործակիցները	Ելակետային արժեքները (դր/քմ)		
Հ/Հ	4 717	4 872	4 038
N1	0%	0%	-5%
Ճշգրտված արժեքը (դրամ/քմ)	0	0	(202)
N2	-35%	-30%	-20%
Ճշգրտված արժեքը (դրամ/քմ)	(1651)	(1462)	(767)
N3	0%	0%	0%
Ճշգրտված արժեքը (դրամ/քմ)	0	0	0
N4	0%	0%	0%
Ճշգրտված արժեքը (դրամ/քմ)	0	0	0
N5	5%	5%	5%
Ճշգրտված արժեքը (դրամ/քմ)	236	244	192
N6	10%	0%	5%
Ճշգրտված արժեքը (դրամ/քմ)	472	0	192
N7	-5%	0%	0%
Ճշգրտված արժեքը (դրամ/քմ)	(236)	0	0
Հաշվարկային արժեքը (դրամ/քմ)	3 537,7	3 653,8	3 452,2
Միջին ԱՑՎԱԾ (դրամ/քմ)		3548	

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,

$$C_{հող} = 590 \times 3,548 = 2,093,281 \text{ ՀՀ դրամ}$$

Շինության վերարտադրման ծախսի նորմատիվի ընտրության հարցում գնահատողը, խորհրդակցելով շինարարական կազմակերպությունների հետ, ինչպես նաև, վերլուծելով «ՇԱԽՑ» 2009թ.-ի տվյալները, գնահատվող շինության վերարտադրման ծախսի նորման ներկայացնում է ստորև աղյուսյակի տեսքով.

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	Գոմ	100,0000	«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	Գոմ	100,0000	19.1	1,910,000

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)	Ներդրողի շահույթ (դրամ)	Վերարտադրման ծախս՝ ներառյալ ներդրողի շահույթ (դրամ)
1	Գոմ	1 910 000	15%	2 196 500

$$V_1 = V + (V \times 15 \% / 100\%) = 2,196,500 \text{ ՀՀ դրամ}$$

Շինության շուկայական արժեքը կհաշվարկվի հետևյալ բանաձևով

$$C = V_1 - F, \text{ որտեղ}$$

F-ը մաշվածքի ընդհանուր գումարն է:

Մաշվածքի վերլուծություն

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

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

Ֆիզիկական մաշվածք (F1)

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

Հ/Հ	Անվանակարգ	Շինարարական աշխատանքների արժեքի տեսակարար կշիռ (%)	Շինությունների չվերականգնվող ֆիզիկական մաշվածք՝ տեսակարար կշիռը (%)
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 շինության կառուցման տարեթիվը, էֆֆեկտիվ շահագործման ժամանակահատվածը և չվերականգնվող ֆիզիկական մաշվածքը (%)՝

Հ/Հ	Շինությունների անվանումներ	Կառուցման տարեթիվ (թ.) / տնտեսական կյանքի տևողություն (տարի)	Չվերականգնվող ֆիզիկական մաշվածք (%)
1	Գոմ	1985/100	(2023-1985) x 55.8% = 21.2%

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	Գոմ	2 196 500	21,2%	465 746

F_{1.1} = 465,746 ՀՀ դրամ

երկրորդ ծելը(F₁₂)/ՎՖՄ/ - 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%

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	Գոմ	2 196 500	30%	658 950

F_{1.2} = 658,950 ՀՀ դրամ

F₁ = F_{1.1} + F_{1.2} = 1,124,696 ՀՀ դրամ

Ֆունկցիոնալ մաշվածք

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

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	Գոմ	2 196 500	5%	109 825

F₂ = 109,825 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

2024 Անշարժ գույքի գնահատման հաշվետվություն



երկրորդը ցույց է տալիս անշարժ շուկայական գնի նվազումը՝ պայմանավորված տեղակայմամբ, տեղադրությամբ (գնային գոտիով) և շրջապատի նկատմամբ ունեցած դիրքով:

Հաշվի առնելով անշարժ գույքի շուկայի ընդհանուր վիճակը, գնահատվող անշարժ գույքի տեղադրությունը և դիրքը գնահատողի կարծիքով գնահատվող շինության տնտեսական մաշվածքը կազմում է 50%:

$$F_3 = (V_1 - F_1 - F_2) \times 50 / 100\%$$

Գ/Գ	Շինությունների անվանումներ	$V_1 - F_1 - F_2$	Տնտեսական մաշվածք (%)	Տնտեսական մաշվածք (դրամ)
1	Գոմ	961 979	50%	480 990

$$F_3 = 480,990 \text{ ՀՀ դրամ}$$

Գնահատվող շինության շուկայական արժեքը կկազմի

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

$$C_{2\text{հն}} = 2,196,500 - (1,124,696 + 109,825 + 480,990) = 480,990 \text{ ՀՀ դրամ}$$

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

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

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

$C_{2\text{հն}}$ – շինության շուկայական արժեքն է:

Գնահատման ներկայացված անշարժ գույքի շուկայական արժեքը կկազմի.

$$C_{2\text{նու}} = C_h + C_{2\text{հն}} = 2,093,281 + 480,990 = 2,574,271 \text{ ՀՀ դրամ}$$

կամ կլորացված 2,600,000 (երկու միլիոն վեց հարյուր հազար) ՀՀ դրամ:

ԱՍՓՈՓՈՒՄ

ՀՀ մարզ Սյունիք, համայնք Մեղրի Մեղրի ք. Գործարարների փողոց 2/39 հասցեում գտնվող անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքը գնահատելիս գնահատողի կողմից կիրառվեց շուկայական գնահատման ծախսային մոտեցումը:

Համաձայն իրականացված գնահատման ՀՀ մարզ Սյունիք, համայնք Մեղրի Մեղրի ք. Գործարարների փողոց 2/39 հասցեում գտնվող ամասնաշենքի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքը առ 28.11.2023թ., կազմում է՝ 2,600,000 (երկու միլիոն վեց 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 ԳՈՒՅՔԻՆԿԱՏՄԱՄԲԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆԳՐԱՆՑՄԱՆ ԹԻՎ 20052020-09-0027 ՎԿԱՅԱԿԱՆ
2. Ի. Ֆրիդման, Ն. Օրդվեյ. "Եկամտաբեր անշարժ գույքի գնահատում և վերլուծություններ
3. Հ. Հարիսոն, Անշարժ գույքի գնահատման դասագրքեր
4. Ա. Տարասովա, "Անշարժ գույքի գնահատում": Սեփականության կառավարում
5. Ա.Շ. Ստեփանյան, Վ.Փ. Հովհաննիսյան, Ա.Լ. Գրիգորյան "Անշարժ գույքի էկոնոմիկա և կառավարում
6. ՀՀ քաղաքացիական օրենսգիրք
7. ՀՀ Կառավարության որոշումը՝ ՀՀ-ում գնահատման ստանդարտները, ինչպես նաև գնահատողի վարքագծին ներկայացվող պահանջները սահմանելու մասին:
8. ՀՀ Կառավարության 24.08.2022թ. N 1355-Ն որոշում, գնահատման ընդհանուր ստանդարտ (Հավելված N1)
9. ՀՀ Կառավարության 24.08.2022թ. N 1355-Ն որոշում, անշարժ գույքի գնահատման ստանդարտ (Հավելված N2)
10. ՀՀ կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի կողմից թողարկված տեղեկագրեր
11. Անշարժ գույքի գնահատման համար անհրաժեշտ այլ իրավական ակտեր
12. Գնահատվող անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման վկայական
13. Սեփական տեղեկատվական բազա
14. Անշարժ գույքի գործակալություններ
15. Տեղեկատվական թերթեր և ամսագրեր, ինտերնետային կայքեր

ՍԱՀՄԱՆԱՓՈՎԿՈՒՄՆԵՐ ԵՎ ՀԱՏՈՒԿ ՊԱՅՄԱՆՆԵՐ

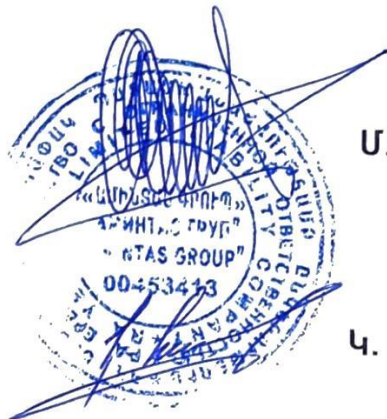
Այս սահմանափակումները և պայմանները հանդիսանում են սույն հաշվետվության անքակտելի մասը.

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՝

ԳՆԱՀԱՏՈՂ՝



Մ. ՀԱԿՈՒԲՅԱՆ

Կ. ՀՈՎՀԱՆՆԻՍՅԱՆ

Վկայական ԳԳ-2023-7

23.01.2024թ.