

04.12.2024թ.

Հաստատում եմ տնօրեն՝

Ս. Կարապետյան



ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆ
No 102/1-24

ՀՀ Լոռու մարզ, համայնք Վանաձոր, քաղաք Վանաձոր, Ազատամարտիկների փողոց 20 շենք 16 բն. հասցեում գտնվող բնակարանի շուկայական արժեքի վերաբերյալ:

Սույն հաշվետվությունը կազմված է <<Գնահատման գործունեության մասին>> ՀՀ օրենքի և ՀՀ կառավարության 2022 թվականի օգոստոսի 24-ի թիվ 1355-Ն որոշմամբ հաստատված անշարժ գույքի գնահատման ստանդարտի (այսուհետ ստանդարտ) պահանջներին համապատասխան:

Հաշվետվությունը կազմված է 36 /երեսունվեց/ էջից:

ՊԱՏՎԻՐԱՏՈՒ՝ ՀԿԱԾ Լոռու մարզային բաժին

ԳՆԱՀԱՏՈՂ՝ <<ՄԱՏՐԻՑԱ-ԻՆՏ>> ՍՊԸ
ք.Երևան, Հ. Հակոբյան 3/14
ՀՎՀՀ 02808625
Հ/հ 2050022296101001 <<ԻՆԵԿՈՒՄԱՆԿ>> ՓԲԸ
Հեռ. ընդ. 041- 40-38-18

Հայաստանի Հանրապետություն

ԵՐԵՎԱՆ 2024

Գնահատող

Բովանդակություն

| | |
|--|----|
| 1. Գնահատման առաջադրանքը..... | 3 |
| 2. Գնահատման նպատակով ներկայացված փաստաթղթերի ցանկ..... | 3 |
| 3. Գնահատման պատվիրատուն և հիմքը..... | 3 |
| 4. Գնահատվող օբյեկտը, նույնականացման տվյալները և գնահատվող օբյեկտի նկատմամբ իրավունքների տեսակը..... | 3 |
| 5. Գնահատման նպատակը (գնահատման գործառույթը)..... | 3 |
| 6. Գնահատման ամսաթվերը..... | 6 |
| 7. Հաշվետվության ձևը..... | 6 |
| 8. Գնահատման աշխատանքների ընթացակարգը..... | 6 |
| 9. Գնահատվող օբյեկտի համառոտ նկարագրությունը..... | 7 |
| 10. Առավել արդյունավետ օգտագործում..... | 10 |
| 11. Գնահատման մոտեցումների (մեթոդների) ընտրությունը..... | 11 |
| 12. Շուկայական արժեքի հաշվարկ համեմատական մեթոդով..... | 15 |
| 13. Շուկայական արժեքի հաշվարկ եկամտային մոտեցմամբ..... | 20 |
| 14. Եզրակացություն գնահատման առարկայի շուկայական արժեքի վերաբերյալ..... | 28 |
| 15. Օգտագործված փաստաթղթեր..... | 29 |
| 16. Սահմանափակումներ և հատուկ պայմաններ..... | 32 |
| 17. Օգտագործված գրականություն..... | 33 |



1. Գնահատման առաջադրանքը

ՀՀ Լոռու մարզ, համայնք Վանաձոր, քաղաք Վանաձոր, Ազատամարտիկների փողոց 20 շենք 16 բն. հասցեում գտնվող բնակարանի շուկայական արժեքը:

Գնահատողի և գնահատման կազմակերպության տվյալները

| | |
|-------------------------------------|-------------------------------|
| Գնահատման կազմակերպության անվանումը | «ՄԱՏՐԻՑԱ-ԻՆՏ» ՍՊԸ |
| Իրավաբանական հասցեն | ք. Երևան, Հ. Հակոբյան 3/14 |
| Տնօրեն | Ս. Կարապետյան |
| Գնահատող | Սամվել Հենրիկի Մխիթարյան |
| Գնահատողի որակավորման վկայական | ԳԳ-2024-5, տրված 21.03.2024թ. |

2. Գնահատման նպատակով ներկայացված փաստաթղթերի ցանկ

Ներկայացվել է անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման թիվ 16112023-06-0005 վկայականի պատճենը:

3. Գնահատման պատվիրատուն և հիմքը

Գնահատման հիմք է հանդիսանում պատվիրատուի՝ 22.11.2024թ. թիվ Ե-202028-2024 և բաժնի հարկադիր կատարող՝ արդարադատության ավագ լեյտենանտ Փ.Նավասարդյանի որոշումը 15.07.2024թ կնքված թիվ ՀԿԱԾ-ԱՍԳ/ԱԳԳԾ-24/3 պայմանագիրը:

4. Գնահատվող օբյեկտը, նույնականացման տվյալները և գնահատվող օբյեկտի նկատմամբ իրավունքների տեսակը

Տվյալ հաշվետվության գնահատման օբյեկտը հանդիսանում է ՀՀ Լոռու մարզ, համայնք Վանաձոր, քաղաք Վանաձոր, Ազատամարտիկների փողոց 20 շենք 16 բն. հասցեում գտնվող բնակարանը: Ըստ տրամադրված վկայականի պատճենի սեփականության իրավունքով գրանցված իրավունքի սուբյեկտ է հանդիսանում՝

5. Գնահատման նպատակը (գնահատման գործառույթը)

Գնահատման նպատակը (գնահատման գործառույթը)՝ ՀԿԱԾ կատարողական վարույթի շրջանակներում անշարժ գույքի բռնագանձման հետևանքով դրա իրացումը:

Գնահատման արժեքի տեսակը՝ շուկայական արժեք:

Գնահատող 

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) Շուկայական արժեքի սահմանումը պետք է մեկնաբանվի՝ համաձայն հետևյալ հայեցակարգային շրջանակի՝

ա. «Հաշվարկային դրամական մեծություն»-ը վերաբերում է դրամական գնին, որը կարող է վճարվել օբյեկտի համար առևտրային շուկայական գործարքի ժամանակ: Շուկայական արժեքը հանդես է գալիս որպես առավել հավանական գին, որը, ըստ ողջամիտ նկատառումների՝ կարող է ձեռք բերվել շուկայում գնահատման ամսաթվի դրությամբ շուկայական արժեքի սահմանման մեջ եղած պայմաններին հետևելու դեպքում: Սա վաճառողի համար ձեռք բերվող արժեքներից լավագույնն է և առավել շահավետը գնորդի համար: Այդ արժեքի սահմանման ժամանակ հաշվի չեն առնվում, մասնավորապես, գործարքի հատուկ պայմաններից և հանգամանքների հետևանքով բարձրացված կամ իջեցված գները:

բ. «... որով հավանաբար կիրականացվեր...» նշվում է այն փաստը, որ գնահատվող օբյեկտի արժեքը հանդիսանում է ենթադրյալ գնահատված արժեք, այլ ոչ թե կանխորոշված կամ վաճառքի իրական գին: Այն իրենից ներկայացնում է գործարքի գինը գնահատման ամսաթվի դրությամբ, որտեղ իրականացվում են շուկայական արժեքի սահմանման մեջ եղած բոլոր այլ պայմանները:

գ. «... գնահատման ամսաթվի դրությամբ...» արտահայտում է պահանջ՝ ըստ որի արժեքը պետք է գնահատվի կոնկրետ ամսաթվի դրությամբ: Կապված այն բանի հետ, որ շուկան և շուկայական պայմանները կարող են փոփոխվել, այլ ժամանակի համար հավանական արժեքը կարող է սխալ լինել կամ չհամապատասխանել իրականությանը: Արժեքի գնահատման արդյունքն արտացոլում է գնահատման ամսաթվի դրությամբ շուկայի վիճակը և պայմանները, այլ ոչ թե որևէ այլ ամսաթվի դրությամբ:

դ. «...շահագրգիռ կողմերի միջև...» վերաբերում է շահագրգիռ գնորդին և վաճառողին:

Շահագրգիռ գնորդն ունի գնելու դրդապատճառներ, բայց ոչինչ նրան չի պարտադրում դա անել: Նման գնորդն ստիպված չէ գնում կատարել և միտված չէ ցանկացած գին վճարել: Բացի այդ, նա գնումը կատարում է՝ գործելով համաձայն ներկայիս շուկայի իրողությունների և ակնկալիքների, այլ ոչ թե երևակայական կամ հիպոթետիկ շուկայի, որոնց գոյությունը չի կարող ցուցադրվել կամ կանխատեսվել: Հնարավոր գնորդը չի վճարի շուկայականից ավելի բարձր գին: Գնահատվող օբյեկտի ներկայիս սեփականատերը նույնպես այդ «շուկան» ձևավորողների շարքում է:

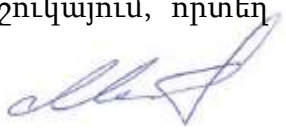
Շահագրգիռ վաճառողը չի ցանկանում պարտադիր վաճառել, ստիպված չէ վաճառել և ոչ էլ պատրաստ է վաճառել ցանկացած գնով կամ հաստատել այն արժեքը, որը տվյալ պահին չի համարվում խելամիտ շուկայում: Շահագրգիռ վաճառողի դրդապատճառը շուկայական պայմաններում գնահատվող օբյեկտի վաճառքն է բաց շուկայում ամենահավանական գնով՝ անկախ գնից ակնկալվող շուկայի ուսումնասիրությունից հետո:

ե. «...բաց և մրցակցային շուկայում գնահատվող օբյեկտի փոխանակում...» նշանակում է, որ կողմերի միջև չկան որևէ կոնկրետ կամ հատուկ փոխհարաբերություններ, օրինակ, մայր և դուստր ընկերությունների կամ վարձատուի և վարձակալի միջև հարաբերությունները, որոնք կարող են գնի մակարդակը դարձնել շուկային ոչ բնորոշ կամ լինել գերագնահատված: Ենթադրվում է, որ շուկայական արժեքի գնով գործարքը պետք է իրականացվի այնպիսի կողմերի միջև, որոնք կապված չեն որևէ հարաբերություններով, և կողմերից յուրաքանչյուրը գործում է ինքնուրույն: Գնահատվող օբյեկտը շուկա է հանվել առավել հարմար ձևով, որպեսզի ապահովվի դրա իրացումը ձեռք բերվող տարբերակներից լավագույնով, ողջամիտ նկատառումներով, շուկայական արժեքի սահմանմանը համապատասխան գնով: Վաճառքի մեթոդը պետք է լինի այնպիսին, որը կապահովի շուկայում վաճառողի համար հասանելի լավագույն գին: Շուկայում ցուցադրման ժամկետի տևողությունը կարող է տարբեր լինել՝ կախված գնահատվող օբյեկտի և շուկայական պայմանների տեսակից: Միակ պայմանն այն է, որ այն պետք է բավարար լինի գնահատվող օբյեկտի հանդեպ շուկայի բավարար քանակությամբ մասնակիցների ուշադրությունը գրավելու համար:

զ. «... որի պարագայում կողմերից յուրաքանչյուրը, իրազեկված լինելով, գործում է ողջամտորեն ...» նշանակում է այն ենթադրությունը, որ շահագրգիռ գնորդը, այնպես էլ շահագրգիռ վաճառողը, բավականաչափ տեղեկացված են վաճառվող օբյեկտի, դրա փաստացի և պոտենցիալ կիրառման բնույթին և հատկություններին, ինչպես նաև շուկայի վիճակի մասին ըստ գնահատման ընթացիկ ամսաթվի: Հետագայում ենթադրվում է, որ նրանցից յուրաքանչյուրը հաշվենկատ է օգտագործում համապատասխան տեղեկատվությունը՝ ձգտելով հասնել իր տեսանկյունից գործարքի առավել շահավետ արժեքի: Սա վերաբերում է գնահատման ամսաթվի դրությամբ շուկայի վիճակի հաշվարկին, այլ ոչ թե հետագա ժամկետում արտահայտված հետադարձ դատողություններին:

է. «...և առանց հարկադրանքի...» նշանակում է, որ կողմերից յուրաքանչյուրն ունի գործարքի իրականացման դրդապատճառներ, բայց կողմերից և ոչ մեկը հարկադրված կամ ստիպված չէ գործարք կատարել:

«Շուկայական արժեք» հասկացությունը ենթադրում է, որ գները սահմանվում են բաց և մրցունակ շուկայում, որտեղ մասնակիցներն օժտված են գործելու ազատությամբ:



Գնահատվող օբյեկտների շուկան կարող է լինել ինչպես միջազգային, այնպես էլ տեղական, որը կարող է բաղկացած լինել բազմաթիվ գնորդներից և վաճառողներից կամ լինել սահմանափակ մասնակիցների քանակով:

6. Գնահատման ամսաթվերը

Անշարժ գույքի տեղագննության աշխատանքները կատարվել են 26.11.2024թ.:

Անշարժ գույքի շուկայական արժեքը սահմանվել է 26.11.2024թ.:

Անշարժ գույքի գնահատման հաշվետվությունը կազմվել է 04.12.2024թ.:

7. Հաշվետվության ձևը

Հաշվետվությունը կազմվել է պատմողական ձևով, ունի աղյուսակային և տեքստային մեկնաբանություններ:

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) Փաստաթղթերի նախնական ուսումնասիրության ընթացքում փաստաթղթերի հիման վրա անհրաժեշտ է պարզել գնահատման ներկայացված օբյեկտի իրավական կարգավիճակը, ինչպես նաև գնահատվող գույքի հիմնական տվյալները: Գնահատման առաջադրանքը պետք է պարտադիր ներառի գնահատման նպատակը և գնահատվող իրավունքները և սահմանափակումները: Գնահատման նպատակը և գնահատվող իրավունքի տեսակը պետք է համաձայնեցված լինեն գնահատման սուբյեկտների հետ:

3) Գնահատման պայմանագիրը կնքվում է գրավոր՝ Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված կարգով և պետք է պարունակի հետևյալ պարտադիր տեղեկությունները.

ա. գնահատվող օբյեկտի անվանման և նույնականացման վերաբերյալ,

բ. գնահատման դիմաց վճարի չափի վերաբերյալ,

գ. գնահատման ստանդարտներով սահմանված և գնահատմամբ որոշվող արժեքի տեսակի, գնահատման ամսաթվի և տարեթվի վերաբերյալ,

դ. գնահատման առաջադրանքի վերաբերյալ:

Պայմանագիրը կարող է նաև պարունակել Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված այլ տեղեկություններ:

- 4) Հիմնական փուլում իրականացվում են՝
- 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:

9. Գնահատվող օբյեկտի համառոտ նկարագրությունը

Ըստ պատվիրատուի կողմից տրամադրված անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման թիվ 16112023-06-0005 վկայականի պատճենի բնակարանի մակերեսը կազմում է 58,71 քմ:

Գնահատման առարկայի բնութագիրը

| | |
|---|---|
| Հասցե | ՀՀ Լոռու մարզ, համայնք Վանաձոր, քաղաք Վանաձոր, Ազատամարտիկների փողոց 20 շենք 16 բն. |
| Սեփականատերեր | |
| Սեփականության իրավունքի գրանցման վկայական և տրման ամսաթիվ | 16112023-06-0005 04.10.23թ. |
| Շուկայական մոտարկված կադաստրային արժեքը (դրամ) | 12 218 742 |
| Իրավունքի տեսակը | Սեփականություն |
| Նպատակային նշանակությունը | Բնակելի |
| Գործառնական նշանակությունը | Բնակելի |
| Ընթացիկ շահագործումը | Բնակարան |
| Տրանսպորտային մատչելիություն | Լավ |
| Կառույցի տիպ | քարե |
| Հարկայնությունը/ հարկը | 4/2 |
| Արտաքին պատերը | առանց արտաքին հարդարման |
| Մակերեսը (քմ) | 58,71 քմ. |



<<ՄԱՏՐԻՑԱ-ԻՆՏ>> ՍՊԸ

| | | | |
|---|---|---------------|----------------|
| Ներքին հարդարանք (պատեր, հատակ, դռներ և պատուհաններ) | Բնակարանի մուտքի դուռը երկաթյա : Ներքին հարդարարանքը կատարված է ներկանյութերով և պաստառներով : Հատակները մանրահատակ, պատուհանները փայտե: Ներքին դռները փայտե: | | |
| Սանհանգույց | Սալիկապատ | | |
| Կոմունիկացիաներ | Անվանում | Առկա է | Առկա չէ |
| | Ջուր | X | |
| | Կոյուղի | X | |
| | Էլեկտրամատակարարում | X | |
| | Գազամատակարարում | X | |
| | Ջեռուցում | | X |
| Ներքին հարդարման ընդհանուր գնահատական (1-7 բալային սանդղակով) 1. գրոյական վիճակ, 2. վատ վիճակ, 3. միջինից ցածր, 4. միջին վիճակ, 5. միջինից բարձր, 6. լավ վիճակ, 7. գերաանց | Ներքին հարդարանքը /1-7/ սանդղակով համապատասխանում է 3-րդ կատեգորիային, միջինից ցածր: | | |
| Այլ տեղեկատվություն | | | |

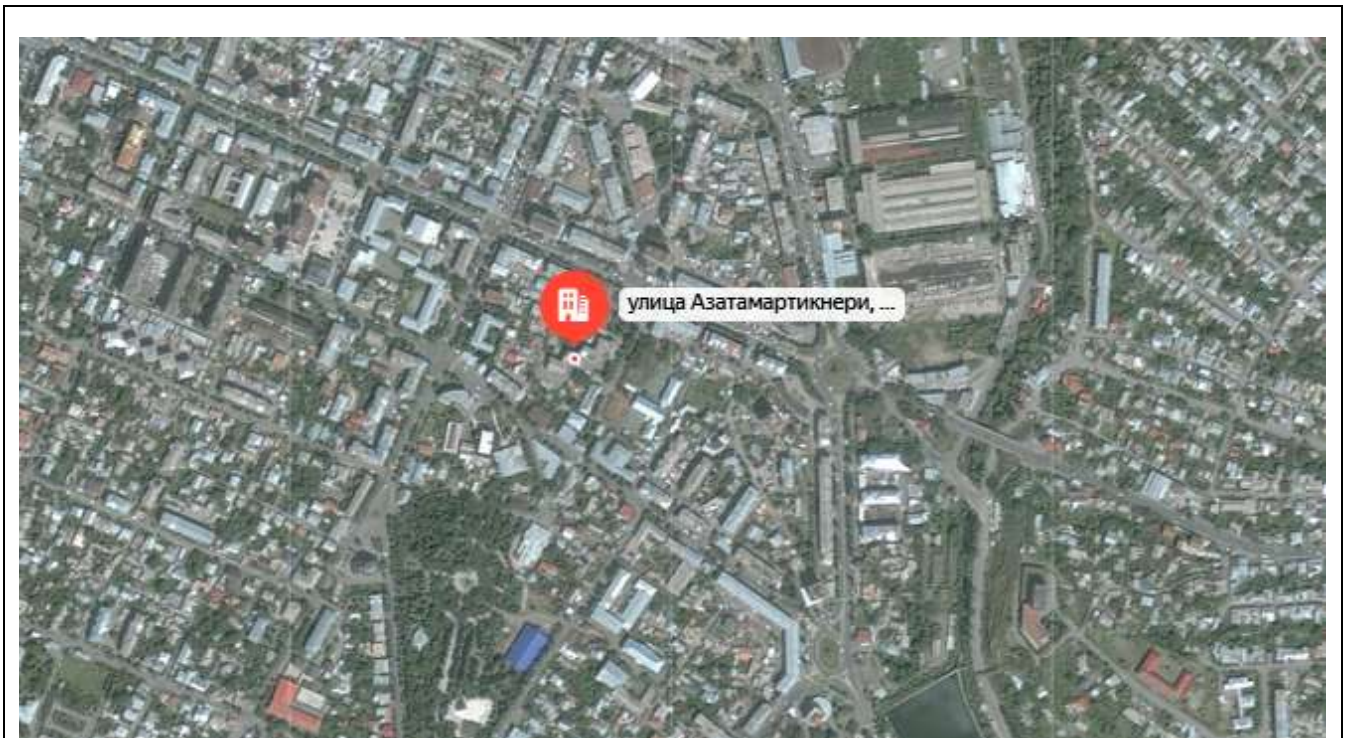
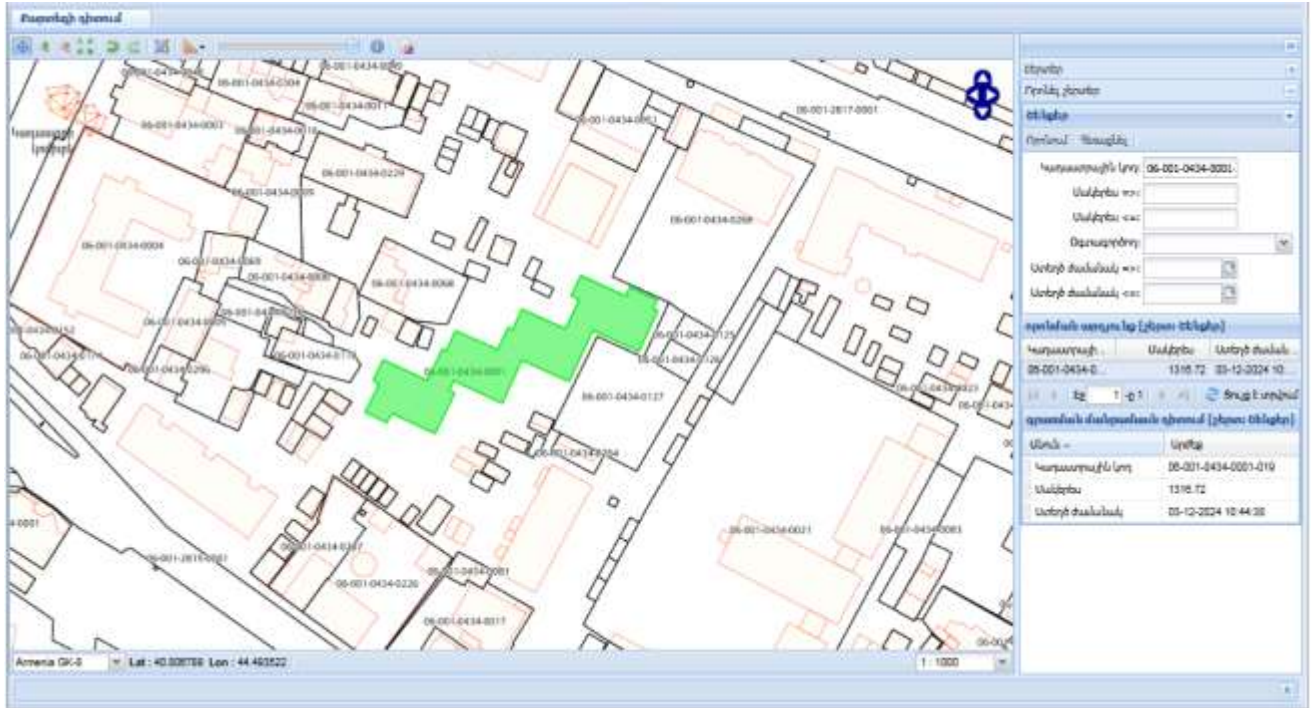
Առավել մանրամասն տես սույն եզրակացությանը կից լուսանկարչական հավելվածում:
Տեղադրության հղումը՝

<https://yandex.com/maps/10258/vanadzor/?ll=44.496800%2C40.807475&mode=search&sl=44.493258%2C40.807522&text=40.807522%2C44.493258&z=15.87>



«ՄԱՏՐԻՑԱ-ԻՆՏ» ՍՊԸ

Ստորև ներկայացվում է գնահատվող գույքի տեղադրության լուսանկարը արբանյակից և կադաստրի



Գնահատող 

Շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեք

Շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքը և անշարժ գույքի հարկը

Որոնել ըստ վկայականի համարի

Որոնել ըստ կադաստրային ծածկագրի

| | |
|---|--|
| Հարցման ամսաթիվ | 05/12/2024 09:07:14 |
| Անշարժ գույքի հասցեն՝ | Մարզ Լոռի, համայնք Վանաձոր Վանաձոր ք. Ազատամարտիկների փողոց 20 շենք, 16 բնակարան |
| Անշարժ գույքի տեսակը՝ | Բնակարան |
| Անշարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքը (ՀՀ դրամ) | 12 218 742.00 |
| Անշարժ գույքի հարկը 2024 թ.-ի համար (ՀՀ դրամ) | 3 609.37 |
| Անշարժ գույքի հարկը 2025 թ.-ի համար (ՀՀ դրամ) | 5 414.06 |
| Անշարժ գույքի հարկը 2026 թ.-ի համար (ՀՀ դրամ) | 7 218.74 |

Ծանոթություն՝ տվյալները արտացոլված են հարցման ամսաթվի դրությամբ Կադաստրի կոմիտեի կողմից գրանցված (հաշվառված) տվյալների հիման վրա:

Հարցերի դեպքում թողեք Ձեր հաղորդագրությունը

10. Առավել արդյունավետ օգտագործում

Առավել արդյունավետ օգտագործումն օգտագործման այն ձևն է, որը մասնակցի տեսանկյունից օբյեկտի համար ստեղծում է ամենաբարձր արժեքը:

1) 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:

2) 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:

3) 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:

4) 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 օգտագործման ցանկացած իրավական

Գնահատող 

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:

Գույքի լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման չափանիշն է հանդիսանում արժեքի մեծացումը հարմար և խելամիտ, երկարաժամկետ շահույթի նորմայի և ռիսկի մեծության դեպքում: Ստորև ներկայացված է այդ վերլուծության արդյունքում գնահատողի եզրահանգումը:

Ֆիզիկապես հնարավոր, օրենսդրորեն թույլատրելի և տնտեսապես նպատակահարմար տարբերակներից առավել շահութաբերը հանդիսանում է ներկա օգտագործման տարբերակը:

| Նպատակային նշանակություն | Ներկայում օգտագործվող | Հնարավորին օգտագործվող | Անշարժ գույքը վարձակալության հանձնելու հնարավորություն |
|--------------------------|-----------------------|------------------------|--|
| Բնակելի/բնակարան | v | v | v |
| Հասարակական | x | x | x |

11. Գնահատման մոտեցումների (մեթոդների) ընտրությունը.

Անշարժ գույքի գնահատման դասական մոտեցումներն են.

- ա) համեմատական մոտեցում
- բ) ծախսային մոտեցում
- գ) եկամտային մոտեցում

Համեմատական 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 վերոհիշյալը՝ գնահատողն ունի բավարար քանակությամբ արժանահավատ 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 է:

Եկամտային 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 ռիսկ» կամ «չդիվերսիֆիկացված ռիսկ»):

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)

Գնահատող 

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 գնագոյացման մոդել (CAPM),

բ. կապիտալի նկատմամբ միջին կշռված ծախսեր (WACC) ,

գ. դիտարկվող կամ ստացված դրույքաչափերի և եկամտաբերության հարաբերակցություն,

դ. Կումուլյատիվ 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:

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

Գնահատող 

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 տարբերը 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 (կյութեր, 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 նախագծմամբ, 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:

Տվյալ դեպքում, գնահատվող գույքը կազմում է ընդհանուր բազմաբնակարան շենքի շատ փոքր մասը հետևաբար հաշվարկները կհանգեցնեն էական շեղումների, հետևաբար ծախսային մեթոդի կիրառումը չի տա իրատեսական արդյունքներ: Ծախսային մեթոդը չի կիրառվել վերը նշված հիմնավորմամբ:

12. Շուկայական արժեքի հաշվարկ համեմատական մեթոդով.

Անշարժ գույքի գնահատման ժամանակ համեմատական մեթոդը կիրառվում է հետևյալ հաջորդականությամբ՝

- համանման անշարժ գույքի համար շուկայական իրավիճակի վերլուծություն և վերլուծության համար արժանահավատ տեղեկատվության ընտրություն,
- համեմատության համապատասխան միավորի որոշում,
- համեմատության անհրաժեշտ տարրերի առանձնացում,
- համեմատության միավորների արժեքի ճշգրտում,
- համեմատվող անշարժ գույքի համար արժեքի մի քանի ճշգրտված ցուցանիշների համապատասխանեցումը մեկ ցուցանիշին կամ գնահատվող անշարժ գույքի արժեքի միջակայքին (դիսպազոն):

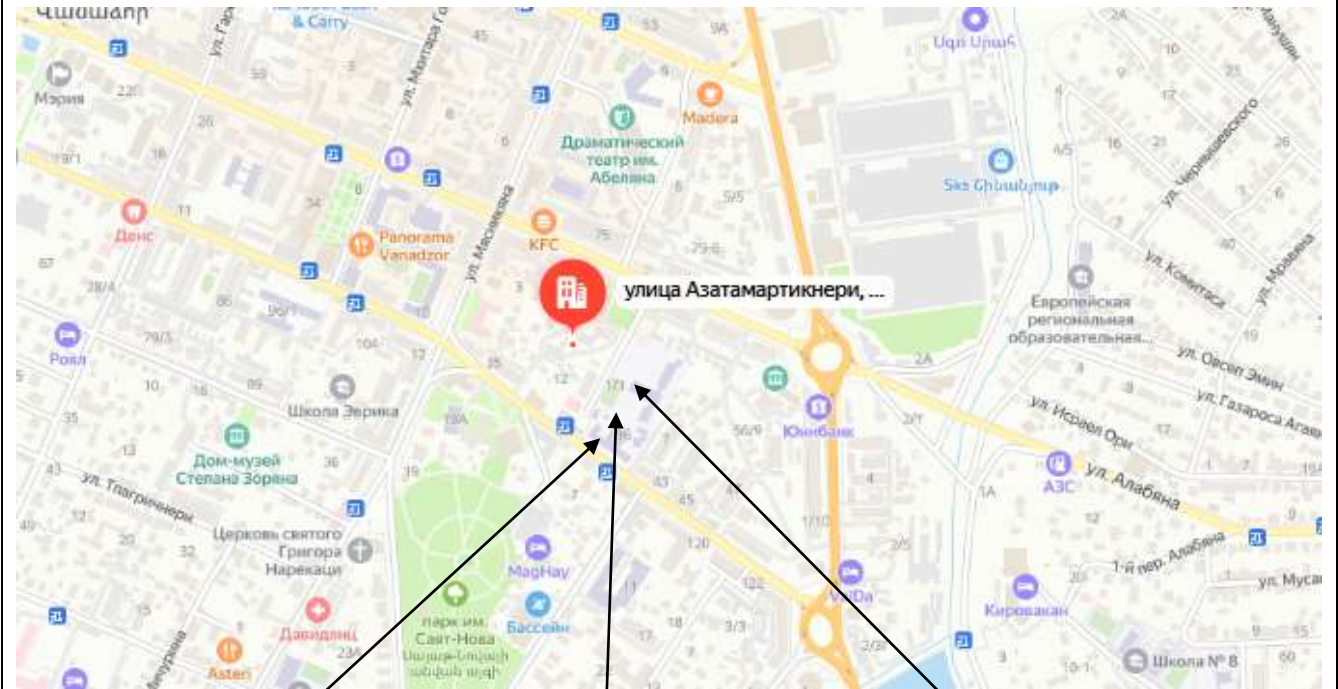
Որպես համեմատության միավոր են ընդունվում անշարժ գույքի շուկայում ձևավորված չափորոշիչները: Նույն անշարժ գույքի գնահատման համար կարող են միաժամանակ կիրառվել համեմատման մի քանի միավորներ:

Ստորև բերված աղյուսակում ներկայացված են «bnakaran.com» և «list.am» կայքերում (ազատ շուկա) արտացոլված՝ հետազոտվող տարածքում գտնվող, վաճառահանման ներկայացված և գնահատման ենթակա գույքին համադրելի գույքերի ելակետային տվյալները, որոնց 1մ² ընդհանուր մակերեսի շուկայական արժեքի նկատմամբ կիրառվել են հետևյալ ճշգրտման գործակիցները.

Ստանդարտով նախատեսված մնացյալ գնագոյացման գործոնները, որոնցով գների ճշգրտումներ ստորև բերված աղյուսակում չեն կատարվել կամ գնահատվող անշարժ գույքի նույն գործոններից էականորեն չեն տարբերվում, կամ էլ գնահատողի կողմից չեն կիրառվել գնի վրա չնչին ազդեցության պատճառով

«ՄԱՏՐԻՑԱ-ԻՆՏ» ՍՊԸ

Համեմատական տվյալներ



Տվեցանք
Կառուցված բազմաբնակարանի բնակարան
\$39,500

Ենթակետային տվյալներ

Բնակարանի մասին

Օբյեկտի տեսակը: Բնակարան
Ներքին մակերեսը: 75
Միջին հարկ: 1
Բնակարանի կարգավիճակը: Բարձր

Մանրամասն մասին

Մեծահասակների համայնք: Կենտրոն
Մասնավորապես: Կենտրոն
Մասնավորապես: Կենտրոն
Մասնավորապես: Կենտրոն
Մասնավորապես: Կենտրոն

Տվեցանք
Կառուցված 13 հարկան բնակարանի բնակարան
\$43,000

Ենթակետային տվյալներ

Բնակարանի մասին

Օբյեկտի տեսակը: Բնակարան
Ներքին մակերեսը: 75
Միջին հարկ: 13
Բնակարանի կարգավիճակը: Բարձր

Մանրամասն մասին

Մեծահասակների համայնք: Կենտրոն
Մասնավորապես: Կենտրոն
Մասնավորապես: Կենտրոն
Մասնավորապես: Կենտրոն
Մասնավորապես: Կենտրոն

Տվեցանք
Կառուցված 13 հարկան բնակարանի բնակարան
\$60,000

Ենթակետային տվյալներ

Բնակարանի մասին

Օբյեկտի տեսակը: Բնակարան
Ներքին մակերեսը: 75
Միջին հարկ: 13
Բնակարանի կարգավիճակը: Բարձր

Մանրամասն մասին

Մեծահասակների համայնք: Կենտրոն
Մասնավորապես: Կենտրոն
Մասնավորապես: Կենտրոն
Մասնավորապես: Կենտրոն
Մասնավորապես: Կենտրոն

| Համեմատության էլեմենտը | Գնահատվող օբյեկտը | օբյեկտ-անալոգ №1 | օբյեկտ-անալոգ №2 | օբյեկտ-անալոգ №3 |
|------------------------|-------------------|------------------|------------------|------------------|
| Անվանումը | բնակարան | բնակարան | բնակարան | բնակարան |

Գնահատող

<<ՄԱՏՐԻՑԱ-ԻՆՏ>> ՍՊԸ

| Հասցե | Լոռու մարզ, ք. Վանաձոր, Ազատամարտիկների փողոց | Լոռու մարզ, ք. Վանաձոր, Վարդանանց փողոց | Լոռու մարզ, ք. Վանաձոր, Վարդանանց փողոց | Լոռու մարզ, ք. Վանաձոր, Վարդանանց փողոց |
|--|---|---|---|---|
| Վաճառքի գինը (Դրամ) | | 15 783 806 | 17 182 370 | 23 975 400 |
| Մակերես (քմ) | 58,71 | 64 | 75 | 78 |
| 1 քմ գինը (դրամ/քմ) | | 246 622 | 229 098 | 307 377 |
| N 1 Շուկայի վիճակ, վաճառքի պայմաններ, վաճառքի կամ առաջարկի ամսաթիվը | | https://www.list.am/item/21783538 | https://www.list.am/item/18715009 | https://www.list.am/item/20263868 |
| Ուղղումը (%) | | -10% | -10% | -10% |
| Ուղղումը (դրամ) | | -24 662 | -22 910 | -30 738 |
| Ուղղված 1 քմ գինը (դրամ/քմ) | | 221 960 | 206 188 | 276 639 |
| N 2 Գույքային իրավունքներն ու սահմանափակումները (այդ թվում իրավունքների և օգտագործման նկատմամբ) | | գնահատվողի նման | գնահատվողի նման | գնահատվողի նման |
| Ուղղումը (%) | | 0% | 0% | 0% |
| Ուղղումը (դրամ) | | 0 | 0 | 0 |
| Ուղղված 1 քմ գինը (դրամ/քմ) | | 221 960 | 206 188 | 276 639 |
| N 3 տեղադրությունը և դիրքը, տրանսպորտային և հանգույցների առկայությունը և մատչելիությունը | լավ | լավ | լավ | լավ |
| Ուղղումը (%) | | 0% | 0% | 0% |
| Ուղղումը (դրամ) | | 0 | 0 | 0 |




<<ՄԱՏՐԻՑԱ-ԻՆՏ>> ՍՊԸ

| | | | | |
|---|-----------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Ուղղված 1 քմ գինը (դրամ/քմ) | | 221 960 | 206 188 | 276 639 |
| N 4 շենքի տիպը, ֆիզիկական բնութագրերը, կոնստրուկտիվ նյութերի տարրերի տեսակը, | քարե | քարե | քարե | քարե |
| Ուղղումը (%) | | 0% | 0% | 0% |
| Ուղղումը (դրամ) | | 0 | 0 | 0 |
| Ուղղված 1 քմ գինը (դրամ/քմ) | | 221 960 | 206 188 | 276 639 |
| N 5 շենք, շինությունների չափերը (բարձրություն, մակերես կամ ծավալ) | 58,71 | 64 | 75 | 78 |
| Ուղղումը (%) | | 0% | 2% | 2% |
| Ուղղումը (դրամ) | | 0 | 4 124 | 5 533 |
| Ուղղված 1 քմ գինը (դրամ/քմ) | | 221 960 | 210 312 | 282 172 |
| N 6 Հարկայնություն ը, հարկը | 4-ի 2 | 3-ի 3 | 3-ի 1 | 5-ի 4 |
| Ուղղումը (%) | | 3% | 3% | 0% |
| Ուղղումը (դրամ) | | 6 659 | 6 309 | 0 |
| Ուղղված 1 քմ գինը (դրամ/քմ) | | 228 619 | 216 622 | 282 172 |
| N 7 Ներքին և արտաքին հարդարման վիճակը | 3 | 2 | 3 | 3 |
| Ուղղումը (%) | | 5% | 0% | 0% |
| Ուղղումը (դրամ) | | 11 431 | 0 | 0 |
| Ուղղված 1 քմ գինը (դրամ/քմ) | | 240 049 | 216 622 | 282 172 |
| N 8 Ավտոկայանատ եղիի առկայությունը կամ | ունի հնարավորու թյուն | ունի հնարավորություն | ունի հնարավորություն | ունի հնարավորություն |

<<ՄԱՏՐԻՑԱ-ԻՆՏ>> ՍՊԸ

| | | | | |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| հնարավորությունը | | | | |
| Ուղղումը (%) | | 0% | 0% | 0% |
| Ուղղումը (դրամ) | | 0 | 0 | 0 |
| Ուղղված 1 քմ գինը (դրամ/քմ) | | 240 049 | 216 622 | 282 172 |
| N 9 Ինժեներական ցանցերն ու կոմունալ սպասարկումը (էլեկտրամատակարարում, գազամատակարարում, ջրամատակարարում, կոյուղի, ջեռուցում և այլն) | ջեռուցում առկա չէ | ջեռուցում առկա չէ | ջեռուցում առկա է | ջեռուցում առկա չէ |
| Ուղղումը (%) | | 0% | -2% | 0% |
| Ուղղումը (դրամ) | | 0 | -4 332 | 0 |
| Ուղղված 1 քմ գինը (դրամ/քմ) | | 240 049 | 212 289 | 282 172 |
| N 10 Բնակելի, հասարակական և արտադրական նշանակության շենքեր-շինությունների արժեքի վրա ազդող այլ գործոններ | | | | |
| Ուղղումը (%) | | 0% | 0% | 0% |
| Ուղղումը (դրամ) | | 0 | 0 | 0 |
| Ուղղված 1 քմ գինը (դրամ/քմ) | | 240 049 | 212 289 | 282 172 |
| Կշռային գործակիցը | | 0,33 | 0,33 | 0,33 |
| Գնահատվող օբյեկտի 1քմ արժեքը (դրամ/քմ) | | | 244 837 | |
| Գնահատվող օբյեկտի | | | 14 400 000 | |



| | |
|---------------|--|
| արժեքը (դրամ) | |
|---------------|--|

Այսպիսով, գնահատման ներկայացված ՀՀ Լոռու մարզ, համայնք Վանաձոր, քաղաք Վանաձոր, Ազատամարտիկների փողոց 20 շենք 16 բն. հասցեում գտնվող բնակարանի շուկայական արժեքը, տեղագնություն կատարման ժամանակահատվածում ունեցած ապրանքային վիճակում, գնահատման համեմատական մոտեցմամբ գնահատվում է 14 400 000 (տասնչորս միլիոն չորս հարյուր հազար) ՀՀ դրամ:

13. Շուկայական արժեքի հաշվարկ եկամտային մոտեցմամբ

Տվյալ դեպքում կիրառվել է եկամտային մոտեցմամբ եկամտի կապիտալվերածման եղանակը: Այս եղանակը նախատեսում է

գնահատման գործընթացի հետևյալ հաջորդականությունը

- Պոտենցիալ համախառն եկամտի (I_{ոտ}) կանխատեսում, հաշվարկում՝ որպես կանոն գնահատման ամսաթվից մեկ տարվա կտրվածքով,
- Իրական համախառն եկամտի հաշվարկում (I_{րակ}),
- Զուտ գործառնական եկամտի կանխատեսում, հաշվարկում (I),
- կապիտալվերածման գործակցի հաշվարկում (R),
- գնահատվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքի որոշում՝ զուտ գործառնական եկամտի և կապիտալիզացիայի գործակցի հարաբերությամբ:

Պոտենցիալ համախառն եկամտի (I_{ոտ}) հաշվարկ:

Պոտենցիալ համախառն եկամուտը գնահատվող անշարժ գույքի առավել արդյունավետ օգտագործումից ստացվող հնարավոր եկամուտն է: Պոտենցիալ համախառն եկամուտը (I_{ոտ}) կարող է հաշվարկվել ելնելով այն ենթադրությունից, որ գնահատման օբյեկտը հանձնվել է վարձակալության կամ նմանատիպ անշարժ գույքի այլ օգտագործման վերաբերյալ տեղեկության վերլուծության հիման վրա: Տվյալ դեպքում գնահատվող օբյեկտի պոտենցիալ համախառն եկամուտը հաշվարկվել է՝ ելնելով այն ենթադրությունից, որ այն հանձնվել է վարձակալության: Պոտենցիալ համախառն եկամտի հաշվարկը իրականացվել է դիտարկվող տարածքում գտնվող գույքերի վարձակալության վերաբերյալ շուկայական տեղեկատվության վերլուծության հիման վրա: Տեղեկատվության աղբյուր են հանդիսացել համացանցային կայքերը, որտեղ զետեղված են ազատ շուկայում վաճառահանված և վարձակալության հանված գույքերի տվյալները:

Համեմատվող գույքերի վարձավճարների ճշգրտումն իրականացվել է հետևյալ կարգով.

Գնահատող 

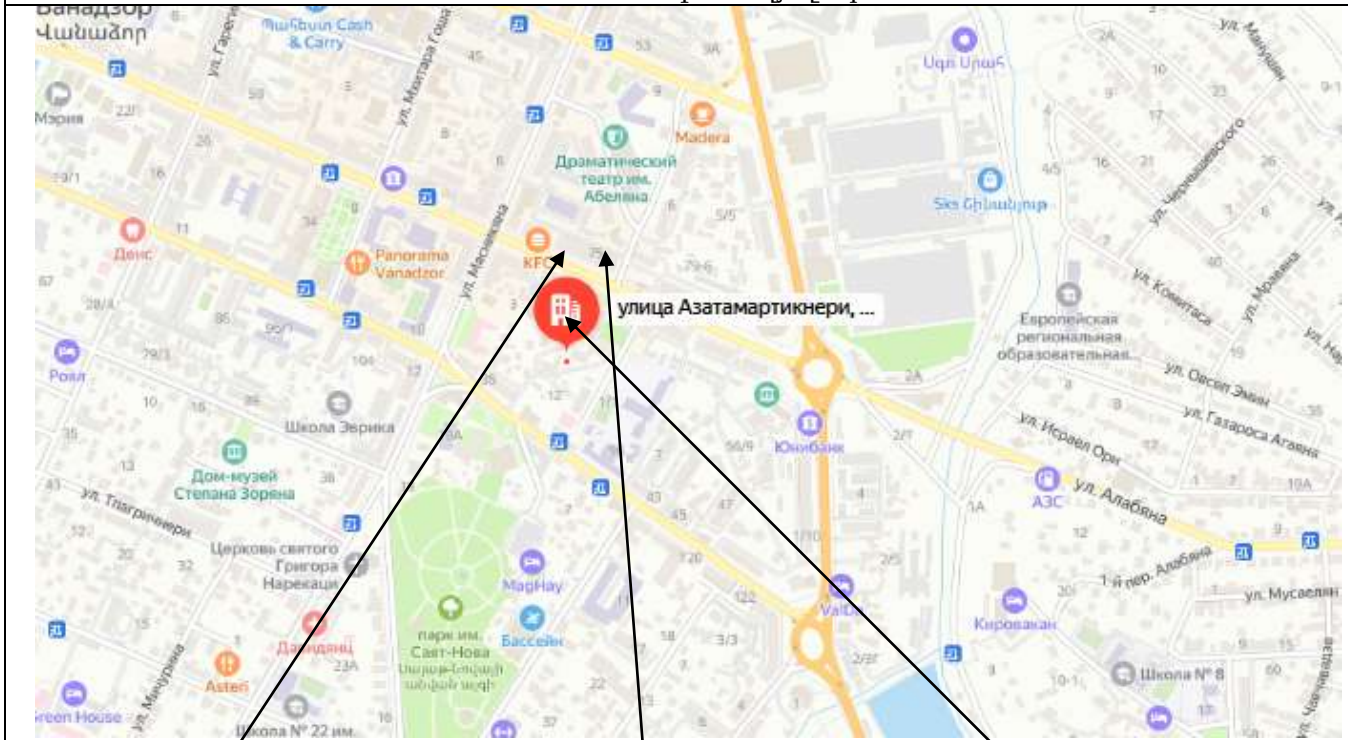
I) Առաջին հերթին կիրառվել են գործակիցներ ըստ վարձակալության պայմանների և շուկայի վիճակի: Սրանցից յուրաքանչյուր հաջորդը կիրառվել է նախորդ արդյունքի նկատմամբ:




II) Երկրորդ հերթին իրականացվել են անմիջականորեն անշարժ գույքին վերաբերող ճշգրտումները: Սրանք կատարվել են ցանկացած կարգով, այսինքն կամայական հերթականությամբ:

Գնագոյացման այն գործոնները, որոնք նախատեսված են ստանդարտով, սակայն դրանցով գների ճշգրտումներ չեն կատարվել ստորև բերված աղյուսակում, ուրեմն դրանք կամ կիրառված գործոններից էականորեն չեն տարբերվում կամ էլ գնահատողի կողմից չեն կիրառվել գնի վրա չնչին ազդեցության պատճառով.

«ՄԱՏՐԻՑԱ-ԻՆՏ» ՍՊԸ

Համեմատական տվյալներ



| | | |
|--|---|---|
|  <p>Մեծահասակ ժողովրդական տնային բնակարան 80,000 ԳԺ</p> <p>Բնակարանի մասին</p> <p>Մասնավորում: Կենտրոն Մակերես: 73 Պնակ: Լեռնային Կահույքի ցուցանիշ: 9 Վաճառքի տեսակ: Կապիտալ/հասարակական Կառուցման տարի: 2000/2000</p> <p>Դնակարանի մասին</p> <p>Կառուցման տարի: 40 րդ Մակերեսը: 73 Վաճառքի տեսակ: Կապիտալ/հասարակական Վաճառքի օբյեկտի վիճակ: Բնակարանի համալիրում կա 2 հարկահատար Վաճառքի օբյեկտի վիճակ: Բնակարանի համալիրում կա 2 հարկահատար Կահույք: Բնակարանի համալիրում կա 2 հարկահատար Կառուցման տարի: Կառուցման տարի: 2000/2000 Վաճառքի տեսակ: Կապիտալ/հասարակական Վաճառքի օբյեկտի վիճակ: Կառուցման տարի: 2000/2000</p> |  <p>Կենտրոնական ժողովրդական տնային բնակարան 100,000 ԳԺ</p> <p>Բնակարանի մասին</p> <p>Մասնավորում: Կենտրոն Մակերես: 73 Պնակ: Լեռնային Կահույքի ցուցանիշ: 9 Վաճառքի տեսակ: Կապիտալ/հասարակական Կառուցման տարի: 2000/2000</p> <p>Դնակարանի մասին</p> <p>Կառուցման տարի: 30 րդ Մակերեսը: 73 Վաճառքի տեսակ: Կապիտալ/հասարակական Վաճառքի օբյեկտի վիճակ: Կառուցման տարի: 2000/2000 Կահույք: Կառուցման տարի: 2000/2000 Կառուցման տարի: Կառուցման տարի: 2000/2000 Վաճառքի տեսակ: Կապիտալ/հասարակական Վաճառքի օբյեկտի վիճակ: Կառուցման տարի: 2000/2000</p> |  <p>Կենտրոնական ժողովրդական տնային բնակարան 120,000 ԳԺ</p> <p>Բնակարանի մասին</p> <p>Մասնավորում: Կենտրոն Մակերես: 73 Պնակ: Լեռնային Կահույքի ցուցանիշ: 9 Վաճառքի տեսակ: Կապիտալ/հասարակական Կառուցման տարի: 2000/2000</p> <p>Դնակարանի մասին</p> <p>Կառուցման տարի: 30 րդ Մակերեսը: 73 Վաճառքի տեսակ: Կապիտալ/հասարակական Վաճառքի օբյեկտի վիճակ: Կառուցման տարի: 2000/2000 Կահույք: Կառուցման տարի: 2000/2000 Կառուցման տարի: Կառուցման տարի: 2000/2000 Վաճառքի տեսակ: Կապիտալ/հասարակական Վաճառքի օբյեկտի վիճակ: Կառուցման տարի: 2000/2000</p> |
|--|---|---|

| Համեմատության տարրերը | Չափման միավորը | Գնահատվող օբյեկտը | Անալոգ օբյեկտ №1 | Անալոգ օբյեկտ №2 | Անալոգ օբյեկտ №3 |
|--------------------------|----------------|-------------------|------------------|------------------|------------------|
| Նպատակային նշանակություն | | Բնակարան | Բնակարան | Բնակարան | Բնակարան |

Գնահատող

<<ՄԱՏՐԻՑԱ-ԻՆՏ>> ՍՊԸ

| Ընդ | | | | | |
|---|-------|--|---|---|---|
| Հասցե | | Լոռու մարզ, քաղաք Վանաձոր, Ազատամարտիկների փողոց | Լոռու մարզ, քաղաք Վանաձոր, Տիգրան Մեծի պողոտա | Լոռու մարզ, քաղաք Վանաձոր, Տիգրան Մեծի պողոտա | Լոռու մարզ, քաղաք Վանաձոր, Ազատամարտիկների փողոց |
| | | | https://www.list.am/it/em/21659494 | https://www.list.am/it/em/20963776 | https://www.list.am/it/em/21826156 |
| Վարձավճարը | դրամ | | 80 000 | 100 000 | 120 000 |
| Մակերեսը | քմ | 58,71 | 65 | 110 | 90 |
| Վարձավճարը | դր/քմ | | 1 231 | 909 | 1 333 |
| N 1 Հստ վարձակալության պայմանների, շուկայի վիճակի և գործարքի ամսաթվի | | 12.2024թ. | 12.2024թ. | 12.2024թ. | 12.2024թ. |
| Ուղղումը | % | | -10% | -10% | -10% |
| Ուղղումը | դրամ | | -123,1 | -90,9 | -133,3 |
| Ուղղված գինը | դր/քմ | | 1 108 | 818 | 1 200 |
| N 2 Հստ բնակարանի հարկայություն | | 4/2 | 4/3 | 4/4 | 5/3 |
| Ուղղումը | % | | 0% | 3% | 0% |
| Ուղղումը | դրամ | | 0,00 | 24,55 | 0,00 |
| Ուղղված գինը | դր/քմ | | 1 108 | 843 | 1 200 |
| N 3 Հստ ներքին հարդարման վիճակի | | 3 | 3 | 3 | 3 |
| Ուղղումը | % | | 0% | 0% | 0% |
| Ուղղումը | դրամ | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Ուղղված գինը | դր/քմ | | 1 108 | 843 | 1 200 |
| N 4 Հստ շենքի տիպի, ֆիզիկական բնութագրերի, կոնստրուկտիվ նյութերի տարրերի տեսակի, կառուցման տարեթվի | | քարե | քարե | քարե | քարե |
| Ուղղումը | % | | 0% | 0% | 0% |
| Ուղղումը | դրամ | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Ուղղված գինը | դր/քմ | | 1 108 | 843 | 1 200 |



<<ՄԱՏՐԻՑԱ-ԻՆՏ>> ՍՊԸ

| | | | | | |
|--|-------|-------------------|-------------------|------------------|-------------------|
| N 5 Հատ տեղադրություն և դիրքի, ըստ տրանսպորտային մատչելիության, տրանսպորտային հանգույցների առկայության | | լավ | լավ | լավ | լավ |
| Ուղղումը | % | | 0% | 0% | 0% |
| Ուղղումը | դրամ | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Ուղղված գինը | դր/քմ | | 1 108 | 843 | 1 200 |
| N 6 Հատ իրավունքներ և սահմանափակումների | | | գնահատվողին նման | գնահատվողին նման | գնահատվողին նման |
| Ուղղումը | % | | 0% | 0% | 0% |
| Ուղղումը | դրամ | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Ուղղված գինը | դր/քմ | | 1 108 | 843 | 1 200 |
| N 7 Հատ հիմնական և օժանդակ շինությունների չափերի (մակերես, բարձրություն, ծավալ) | | 58,71 | 65 | 110 | 90 |
| Ուղղումը | % | | 0% | 5% | 3% |
| Ուղղումը | դրամ | | 0 | 42 | 36 |
| Ուղղված գինը | դր/քմ | | 1 108 | 885 | 1 236 |
| N 8 Հատ գնագոյացման վրա ազդող այլ գործոնների | | ջեռուցում առկա չէ | ջեռուցում առկա չէ | ջեռուցում առկա է | ջեռուցում առկա չէ |
| Ուղղումը | % | | 0% | -5% | 0% |
| Ուղղումը | դրամ | | 0 | -44 | 0 |
| Ուղղված գինը | դր/քմ | | 1 108 | 841 | 1 236 |
| Կշռային գործակիցը | | | 0,333 | 0,333 | 0,333 |
| վարձակալության 1քմ արժեքը | դր/քմ | 1 061,44 | | | |
| Բնակարանի վարձավճարը դրամով | | 62 317 | | | |
| գնահատման ամսաթիվը | | 12.2024թ. | | | |

Գնահատող



Պոտենցիալ համախառն եկամուտը հաշվարկվել է հետևյալ բանաձևով.

$$I_{\text{ոտ}} = N \times S \times 12, \text{ որտեղ}$$

$I_{\text{ոտ}}$ - պոտենցիալ համախառն եկամուտն է (տարեկան),
 N - վարձակալության արժեքն է 1քմ մակերեսի հաշվարկով,
 S - Գույքի մակերեսն է

$$I_{\text{ոտ}} = 747\ 805$$

Իրական համախառն եկամտի (I_{իրակ}) հաշվարկ

Իրական համախառն եկամուտները հաշվելու համար հաշվի է առնվել պարապուրդները և չվճարման ռիսկերը: Վարձակալության շուկայի ուսումնասիրությունները և ռիելթորական գործակալությունների հետ անցկացված խորհրդակցությունների արդյունքները ցույց են տալիս, որ վարձակալության հանձնվող անշարժ գույքերի պարապուրդը միջինացված կարող է կազմել առնվազն մեկ ամիս: Հետևաբար թերբեռնվածության գործակիցը 0,84:

$$I_{\text{իրակ}} = 747\ 805 \times 0,84 = 628\ 156$$

Զուտ գործառնական եկամտի (I) հաշվարկ:

Զուտ գործառնական եկամուտ - իրական համախառն եկամուտն է՝ նվազեցված շահագործման և կառավարման ծախսերի չափերով, առանց հաշվի առնելու փոխառու միջոցների գծով վճարումները և ամորտիզացիոն հատկացումները:

Շահագործման ծախսեր - անշարժ գույքի գործառնական պիտանելիության պահպանման համար անհրաժեշտ ծախսերն են, որոնք ապահովում են պոտենցիալ համախառն եկամտի ստացումը:

Գոյություն ունեն շահագործման երեք հիմնական ծախսեր.

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

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

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

դ) կառավարման ծախսեր՝ առանձին ծախսեր են, որոնք ուղղված են վարչակազմի աշխատավարձի ապահովմանը և կառավարման հետ կապված այլ գործառույթներին:



| | | |
|---------------------------------|----------------------------|---------|
| Շահագործման և կառավարման ծախսեր | իրական համախառն եկամտի 5% | 31 408 |
| Եկամտային հարկ | իրական համախառն եկամտի 10% | 62 816 |
| Զուտ գործառնական եկամուտ | | 533 932 |

Կապիտալիզացիայի գործակիցի հաշվարկ

Կապիտալիզացիայի գործակիցը տոկոսադրույք է, որը կիրառվում է անշարժ գույքի շուկայական արժեքը որոշելիս՝ անշարժ գույքից տարեկան կտրվածքով ստացվող ապագա եկամուտների հոսքը ընթացիկ արժեքի վերածման նպատակով: Կապիտալիզացիայի գործակիցն իր մեջ ներառում է կապիտալից ստացված եկամուտը և կապիտալի վերադարձը: Ընդ որում.

կապիտալից ստացված եկամուտը՝ ներդնողի դրամական միջոցների օգտագործման դիմաց վճարվող տոկոսաչափն է՝ կապված ներդրումների կոնկրետ ժամանակամիջոցի և ռիսկերի գործոնների հետ,

կապիտալի վերադարձը՝ ներդրված սկզբնական գումարի վերադարձն է:

Կապիտալիզացիայի գործակիցը որոշվում է.

- ա) վերլուծական՝ կոմույատիվ կառուցման եղանակով,
- բ) շուկայական խտացման՝ էքստրացիայի եղանակով,
- գ) հիպոթեքային-ներդրման՝ փոխառու կապիտալի օգտագործման եղանակով:

Եկամտի կապիտալավերածման եղանակով անշարժ գույքի շուկայական արժեքի հաշվարկման ժամանակ կապիտալիզացիայի գործակցի առավել իրատեսական արդյունքների է հանգեցնում շուկայի խտացման եղանակը:

Ստորև ներկայացված է հետազոտվող տարածքում մեր կողմից որպես վաճառքի համար վերցված բնակարանները՝ որպես վարձակալության գործարքների վերաբերյալ օրինակներ՝ հաշվի առնելով առաջին աղյուսակում կիրառված գործակիցները; Նշվածով իրականացված է կապիտալիզացիայի գործակցի հաշվարկը:

| Անշարժ գույքի հասցեն | Լոռու մարզ, ք. Վանաձոր | Լոռու մարզ, ք. Վանաձոր | Լոռու մարզ, ք. Վանաձոր |
|---|---|---|---|
| Վարձակալության առաջարկի ամսաթիվը և աղբյուրը | https://www.list.am/item/21783538 | https://www.list.am/item/18715009 | https://www.list.am/item/20263868 |
| Մակերեսը | 64 | 75 | 78 |
| Ընդամենը ամսավարձ | 62 000 | 77 000 | 81 000 |
| 1 քմ ամսավարձը | 968,8 | 1026,7 | 1038,5 |
| Պոտենցիալ համախառն | 744000 | 924000 | 972000 |



<<ՄԱՏՐԻՑԱ-ԻՆՏ>> ՍՊԸ

| | | | |
|---|------------|------------|------------|
| Եկամուտ | | | |
| Պարապուրդ և չվճարումներ | 16% | 16% | 16% |
| Իրական համախառն եկամուտ | 624960 | 776160 | 816480 |
| Ծախսեր, պահուստային ֆոնդ և եկամտային հարկ | 15% | 15% | 15% |
| Զուտ գործառնական եկամուտ (I) | 531216 | 659736 | 694008 |
| Անշարժ գույքի շուկայական արժեքը (V) | 15 783 806 | 17 182 370 | 23 975 400 |
| Կապիտալիզացիայի գործակիցը (R)=(I/V) | 0,03366 | 0,03840 | 0,02895 |
| Կապիտալիզացիայի գործակիցը հաշվարկված շուկայական խտացման մեթոդով | | 0,03367 | |

Վերը հաշվարկված ելակետային տվյալների պայմաններում գնահատման ենթակա բնակարանի շուկայական արժեքը, եկամուտների կապիտալիզացիայի մեթոդի կիրառմամբ գնահատման կատարման ժամանակահատվածի դրությամբ կազմում է՝

$$V = I/R = 533\,932 / 0,03367 = 15\,857\,796 \text{ ՀՀ դրամ:}$$

Մտացված տվյալների համադրում

Գույքի գնահատման ընթացքում գնահատողի կողմից կիրառվել են շուկայական արժեքի գնահատման այս դեպքում բոլոր հնարավոր մեթոդները: Ստորև բերված աղյուսակում ներկայացված են գնահատման արդյունքները և կշռային գործակիցները, կախված գնահատման մեթոդից:

| ՀՀ | Հաշվարկի մոտեցում | Արժեքն ըստ կիրառված մեթոդների | Բաժնեմասը վերջնական արժեքում % | Արժեքը ՀՀ դրամով |
|----|----------------------|-------------------------------|--------------------------------|------------------|
| 1. | Ծախսային մոտեցում | -- | -- | |
| 2. | Համեմատական մոտեցում | 14 400 000 | 50 | 15 128 898 |
| 3. | Եկամուտների մոտեցում | 15 857 796 | 50 | |

Գնահատող



ՀՀ Լոռու մարզ, համայնք Վանաձոր, քաղաք Վանաձոր, Ազատամարտիկների փողոց 20 շենք 16 բն. հասցեում գտնվող բնակարանի շուկայական արժեքը, տեղազննության կատարման ժամանակահատվածում ունեցած ապրանքային վիճակում, գնահատվում է **15 130 000 (տասնհինգ միլիոն հարյուր երեսուն հազար) ՀՀ դրամ:**

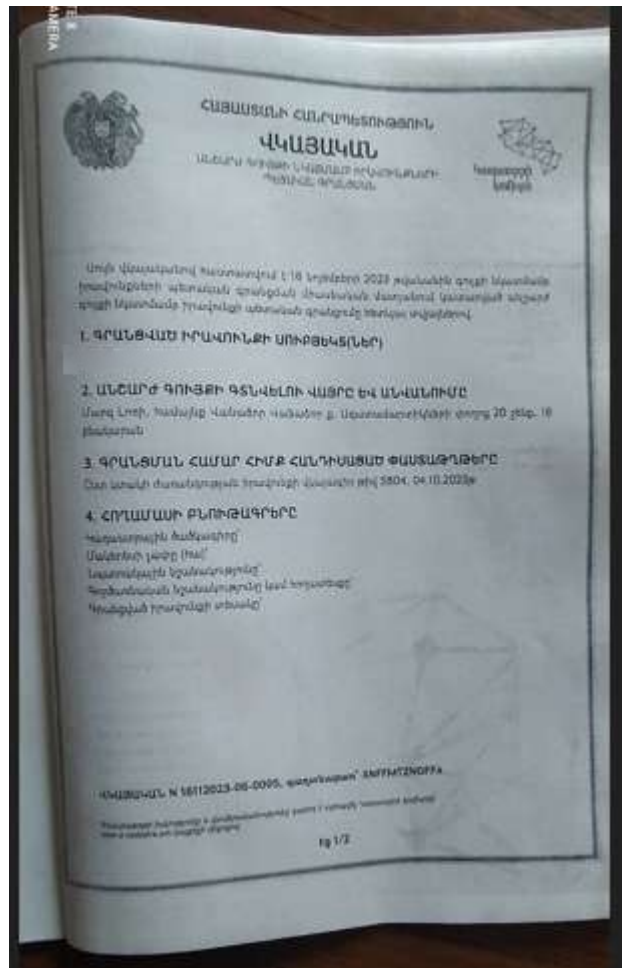
Հաշվետվությունը հիմնվել է բաց և մրցակցային շուկայական տվյալներին: Հարկ ենք համարում նշել, որ շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքը շուրջ 1,24 անգամ ցածր է բաց և մրցակցային շուկայից արտացոլված տվյալներից: Միաժամանակ գնահատման հաշվետվությունը կազմելիս գնահատողը հիմնվել է ՀՀ կառավարության 24.08.2022թ. N 1355-Ն որոշման թիվ 1 հավելվածի «Գնահատման ընդհանուր ստանդարտ» 13-րդ կետին և նկատի է ունեցել, որ գնահատվող գույքը իրացվելու է «Հրապարակային սակարկությունների մասին» ՀՀ օրենքի 30 հոդվածի 2 և 35 հոդվածի 2 կետերով:

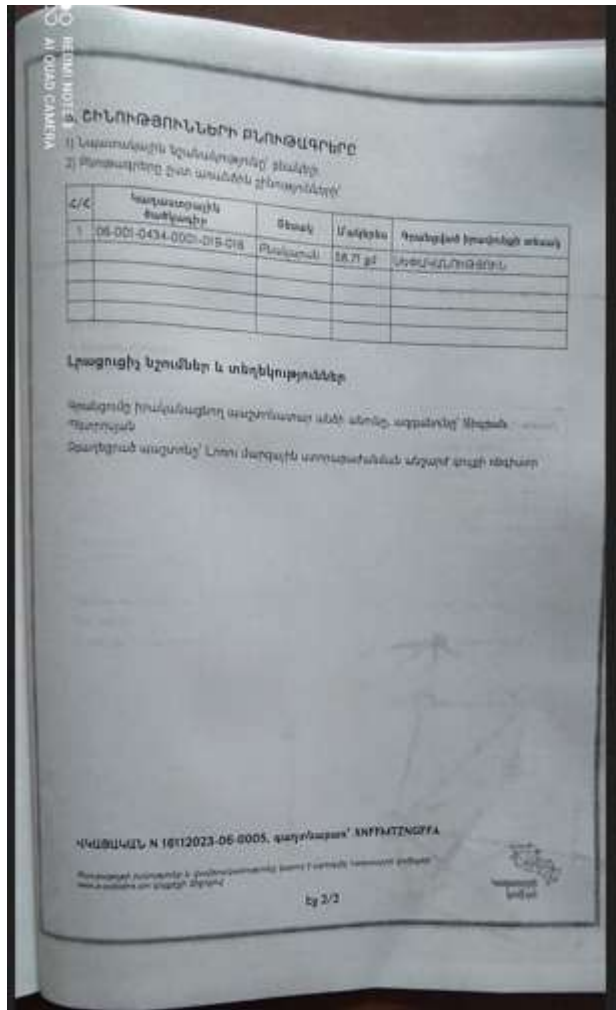
14. Եզրակացություն գնահատման առարկայի շուկայական արժեքի վերաբերյալ

Գնահատման ներկայացված.

ՀՀ Լոռու մարզ, համայնք Վանաձոր, քաղաք Վանաձոր, Ազատամարտիկների փողոց 20 շենք 16 բն. հասցեում գտնվող բնակարանի շուկայական արժեքը, տեղազննության կատարման ժամանակահատվածում ունեցած ապրանքային վիճակում, գնահատվում է **15 130 000 (տասնհինգ միլիոն հարյուր երեսուն հազար) ՀՀ դրամ:**

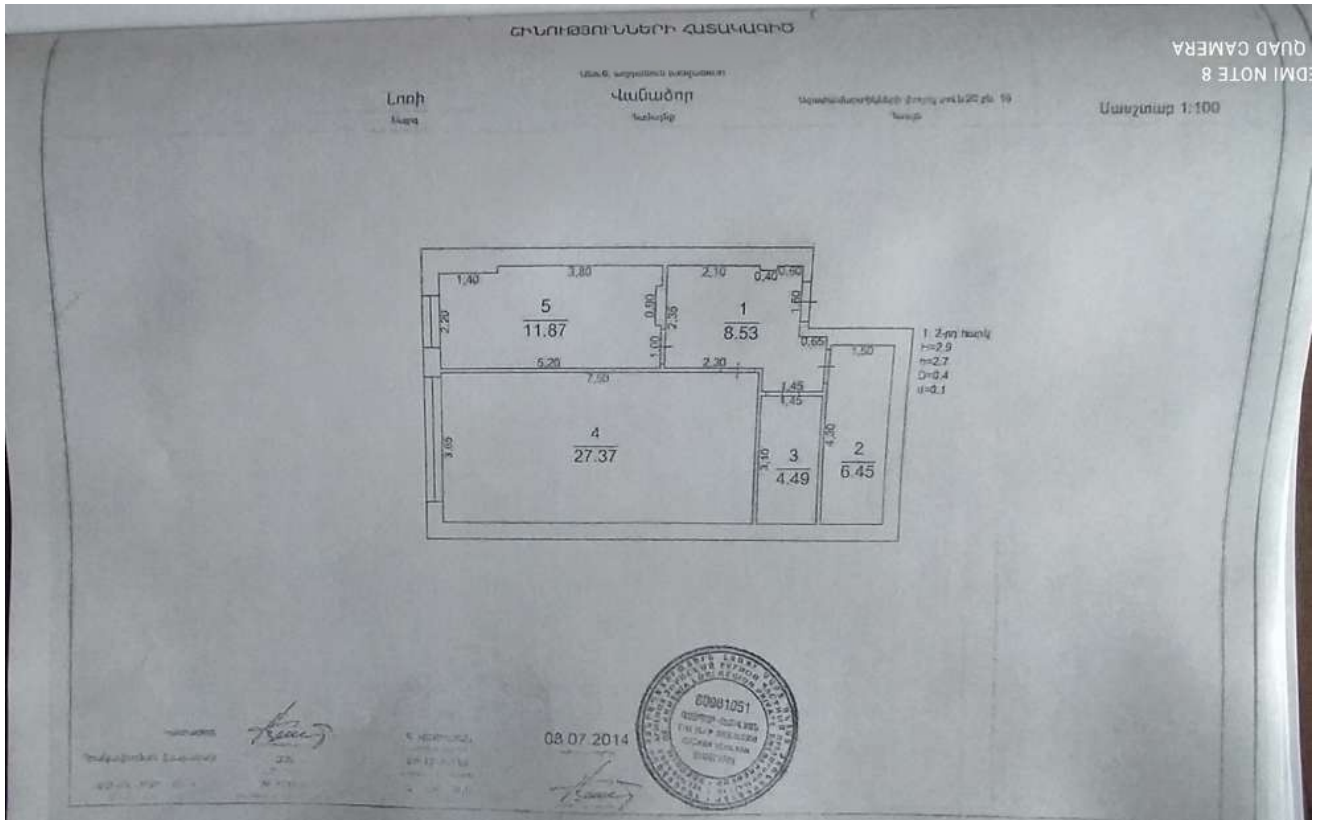
15. Օգտագործված փաստաթղթեր





Գնահատող

<<ՄԱՏՐԻՑԱ-ԻՆՏ>> ՍՊԸ



Գնահատող 

16. Սահմանափակումներ և հատուկ պայմաններ

Այս սահմանափակումները և պայմանները հանդիսանում են սույն հաշվետվության անբախտելի մասը:

- Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում գնահատվող սեփականության իրավունքների իրավական նկարագրության կամ սեփականության իրավունքների հետ առնչվող այլ հարցերի համար: Պատվիրատուի կողմից ներկայացված իրավունքները հաստատող փաստաթղթերը համարվել են հավաստի:
- Գնահատողը պարտավորվում է պահպանել գնահատման ընթացքում պատվիրատուի կողմից ստացված կամ հաշվարկների միջոցով պարզաբանված ինֆորմացիայի գաղտնիությունը:
- Գնահատողը գործել է որպես անկախ կատարող:
- Գնահատողի կողմից կատարված ուսումնասիրությունները և եզրակացությունները ամբողջությամբ անկանխակալ են:
- Աշխատանքների վարձատրությունը կախված չէ գնահատման արդյունքի և եզրակացության հետ:
- 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:
- Գնահատողից չի պահանջվում ներկայանալ դատական ատյաններին և տալ բացատրություն գնահատման վերաբերյալ, բացառությամբ դատական ատյանի օրինական հրավերով:
- Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում գույքի այն թերությունների համար, որոնք հնարավոր չէ հայտնաբերել տեսողական զննությամբ:
- Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում Պատվիրատուի կողմից ներկայացված տվյալների իսկության համար:
- Ելակետային պայմանները, որոնք օգտագործվել են հաշվետվության մեջ ստացվել են հավաստի աղբյուրներից, բայց և այնպես Գնահատողը չի կարող տալ հարյուր տոկոսանոց երաշխիք:
- Կազմված հաշվետվությունը դա մասնագետ Գնահատողի կարծիք է գույքի հավանական արժեքի վերաբերյալ և չի հանդիսանում երաշխիք, որ գույքը ազատ շուկայում կվաճառվի սույն հաշվետվության մեջ արտածված գնով:
- Գնահատողը պատրաստ է վերանայել գնահատման արդյունքներում լրացուցիչ որոշիչ տվյալներ ի հայտ գալու դեպքում, գնահատումից հետո մեկ ամսյա ժամկետում:

17. Օգտագործված գրականություն

1. ՀՀ օրենքը «Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին», ընդունված 10.12.2021թ.:
2. ՀՀ կառավարության 2022 թվականի օգոստոսի 24-ի թիվ 1355-Ն որոշմամբ հաստատված անշարժ գույքի գնահատման ստանդարտ:
3. ՀՀ քաղաքաշինության նախարարի կողմից 14.01.2008թ. թիվ N 09-Ն «ՀՀ տարածքում կառուցվող շենքերի, կառուցվածքների և շինարարական աշխատանքների տեսակների արժեքի խոշորացված ցուցանիշների ժողովածուն հաստատելու մասին» հրամանը, գրանցված ՀՀ արդարադատության նախարարության կողմից 07.04.2008թ., պետական գրանցման թիվ 11708117 (այսուհետ՝ ՇԱԽՅ 2009):
4. ՀՀ քաղաքաշինության նախարարի 08.12.2009թ., N 282-Ն հրամանով հաստատված «Բնակելի, հասարակական, և արտադրական շենքերի տեխնիկական վիճակի հետազննության մեթոդական ցուցումներ»-ի 118 կետի աղյուսակ 2):
5. ՀՀ քաղաքաշինության նախարարի 15.02.2008թ. N 19-Ն «Քաղաքաշինական փաստաթղթերի (ծրագրային և ճարտարապետաշինարարական) մշակման աշխատանքների արժեքի հաշվարկման կարգը հաստատելու մասին» հրաման:
6. ՀՀ քաղաքաշինության նախարարություն, 21.08.2001թ., թիվ 69 «Շինարարության համար կառուցվող ժամանակավոր շենքերի և կառուցվածքների նախահաշվային նորմերի հաստատման մասին» հրաման:
7. ՀՀ քաղաքաշինության նախարարություն, 21.08.2001թ., թիվ 68 «Շինարարական աշխատանքների վրա կլիմայական պայմանների ազդեցությունը հաշվի առնող նախահաշվային նորմերի հաստատման մասին» հրաման:

ԳՆԱՀԱՏՈՂ՝

(Վկայական No ԳԳ-2024-5)

Ս. Մխիթարյան

<<ՄԱՏՐԻՑԱ-ԻՆՏ>> ՍՊԸ

Գնահատվող գույքի լուսանկարներ



Լուսանկար1



Լուսանկար2



Լուսանկար3



Լուսանկար4



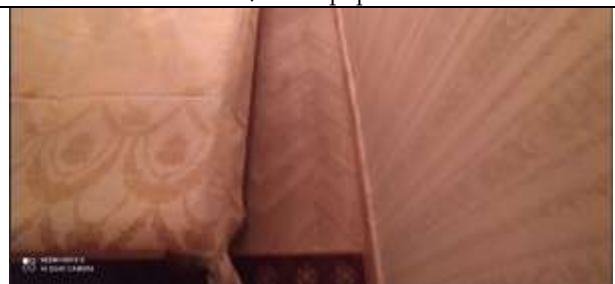
Լուսանկար5



Լուսանկար6



Լուսանկար7



Լուսանկար 8



Լուսանկար9



Լուսանկար10

Գնահատող

<<ՄԱՏՐԻՑԱ-ԻՆՏ>> ՍՊԸ



Լուսանկար11



Լուսանկար12



Լուսանկար13



Լուսանկար14



Լուսանկար15



Լուսանկար 16



Լուսանկար17



Լուսանկար18



Լուսանկար19



Լուսանկար20

<<ՄԱՏՐԻՑԱ-ԻՆՏ>> ՍՊԸ



Լուսանկար 21



Լուսանկար 22