



20.01.2025թ.

Հաստատում եմ տնօրեն՝

Է. Նանյան

**ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆ**  
**No 13/1304/24**

ՀՀ Կոտայքի մարզի Առինջ համայնքի Դուրյան թաղամասի 1-ին փողոցի թիվ 61 հասցեում գտնվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքի վերաբերյալ

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

Հաշվետվությունը կազմված է 48 /քառասունութ/ էջից:

**ՊՍԿԻՐՄԱՆՈՒ՝** ՀԿԱԾ Ապօրինի ծագում ունեցող գույքի բռնագանձման և հատուկ նշանակության բաժին

**ԳՆԱՀԱՏՈՂ՝**

<<Արմեքսպերտիզա>> ՍՊԸ  
375626 ք.Երևան, Գ. Նժդեհի 26  
ՀՎՀՀ 02231188

Հ/հ 163018008868 ՀԷԲ <<Շենգավիթ>> մ/ճ

Հեռ. ընդ. 44-28-48

Գնահատման բաժին 060-65-02-56

Հայաստանի Հանրապետություն

ԵՐԵՎԱՆ 2025

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.....	5
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 մոտեցմամբ.....	24
13. Եզրակացություն գնահատման առարկայի շուկայական արժեքի վերաբերյալ.....	29
14. Օգտագործված փաստաթղթեր.....	30
15. Սահմանափակումներ և հատուկ պայմաններ.....	34
16. Օգտագործված գրականություն.....	35



## 1. Գնահատման առաջադրանքը

Որոշել ՀՀ Կոտայքի մարզի Առինջ համայնքի Դուրյան թաղամասի 1-ին փողոցի թիվ 61 հասցեում գտնվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը:

### Գնահատողի և գնահատման կազմակերպության տվյալները

Գնահատման կազմակերպության անվանումը	«Արմեքսպերտիզա» ՍՊԸ
Իրավաբանական հասցեն	ք. Երևան, Գ. Նժդեհի 26
Տնօրեն	Է. Նանյան
Գնահատող	Էդուարդ Գեորգիի Նանյան
Գնահատողի որակավորման վկայական	ԳԳ-2023-26, տրված 27.03.2023թ.

## 2. Գնահատման նպատակով ներկայացված փաստաթղթերի ցանկ

Ներկայացվել է անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 08112019-07-0030 վկայականի պատճենը:

## 3. Գնահատման պատվիրատուն և հիմքը

Գնահատման հիմք է հանդիսանում պատվիրատուի 14.11.2024թ. որոշումը և 06.12.2024թ. կնքված թիվ ՀԿԱԾ-ԱՄԳ/ԱԳԳԾ-24/2 պայմանագիրը:

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

Տվյալ հաշվետվության գնահատման օբյեկտը հանդիսանում է ՀՀ Կոտայքի մարզի Առինջ համայնքի Դուրյան թաղամասի 1-ին փողոցի թիվ 61 հասցեում գտնվող անշարժ գույքը: 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:

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՝

Գնահատող



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: Մա 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 իսկամիտ 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 գերազնահատված: 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:

գ. «... 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 տեղազննության աշխատանքները կատարվել են 02.12.2024թ.

Անշարժ գույքի շուկայական արժեքը սահմանվել է 02.12.2024թ.:

Անշարժ գույքի գնահատման հաշվետվությունը կազմվել է 27.12.2024թ.

## 7. Հաշվետվության ձևը

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

Գնահատող



## 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 նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 08112019-07-0030 վկայականի պատճենում արտացոլված տվյալների բնակավայրերի նշանակության հողամասի մակերեսը կազմում է 0,0499 հա, բնակելի տան մակերեսը կազմում է 433,1 քմ, պարսպի մակերեսը կազմում է 11,9 քմ, 32,1 խմ, 59,4 զծմ:

Շինության արտաքին պատերի շարը իրականացված է տուֆ քարով:

Հիմքը ե/բ միաձույլ, ժապավենաձև, ծածկը ե/բ, տանիքածածկը մետաղական թիթեղ:

Առաստաղի բարձրությունը՝ մոտ 3 մ:

#### Գնահատման առարկայի բնութագիրը

Շենքի ընդհանուր բնութագիրը	
Շենքի տիպը	Քարե, երկհարկանի, նկուղով
Շենքի վիճակը	Լավ
Տեխնիկական հագեցվածություն	Լավ
Հողատարածքի նկարագիր /կադաստրային ծածկագիրը՝ 07-011-0403-0034/	
Նպատակային նշանակությունը	բնակավայրերի
Հողատեսքը	Բնակելի կառուցապատման
Իրավունքի տեսակը	սեփականություն
Ընդհանուր մակերեսը	0,0499 հա
Հողատարածքի ձևը	բազմանկյուն
Շինության նկարագիրը	
Նպատակային նշանակությունը	բնակելի
Ընդհանուր մակերեսը /քմ/	433,1 քմ
Ներքին հարդարանք	Բնակելի տան ներքին հարդարանքը իրականացված է ներկանյութերով և պաստառապատմամբ, հատակները սալիկ, ներքին դռները փայտյա են, պատուհանների շրջանակները մետաղապլաստե: Մուտքի դուռը մետաղական հիմնակմախքով է: Ունի լոկալ ջեռուցման համակարգ: Նկուղում առկա է փայտյա շոգեբաղնիք: Արտաքինից երեսապատված է սալիկներով: Պարսպապատ է, պարիսպը նույնպես սալիկապատված է:
Սանհանգույցներ	սալիկապատ
Լրացուցիչ տվյալներ Ներքին և արտաքին հարդարում, գնահատման 1-7 սանդղակով է որոշվում, որտեղ 1-ը անբավարար, 2-ը բավարար, 3-ը միջին, 4-ը միջինից լավ, 5-ը լավ, 6-ը գերազանց, 7-ը շքեղ:	Տեղադրությունը, դիրքը լավ: Էլ.հոսանքով, գազով և ջրով ապահովված է: Ներքին հարդարանքը /1-7/ սանդղակով համապատասխանում է 6-րդ կատեգորիային, արտաքինը 6-րդ:

Գնահատող



Անշարժ գույքի փաստացի վիճակը պատկերված է սույն հաշվետվությանը կից լուսանկարչական հավելվածի նկարներում, որը հանդիսանում է հաշվետվության անբաժանելի մասը:

Տեղադրության հղումը՝

<https://yandex.com/maps/?l=sat&ll=44.589508%2C40.212525&mode=search&sl=44.585679%2C40.213329&text=40.213329%2C44.585679&z=15>

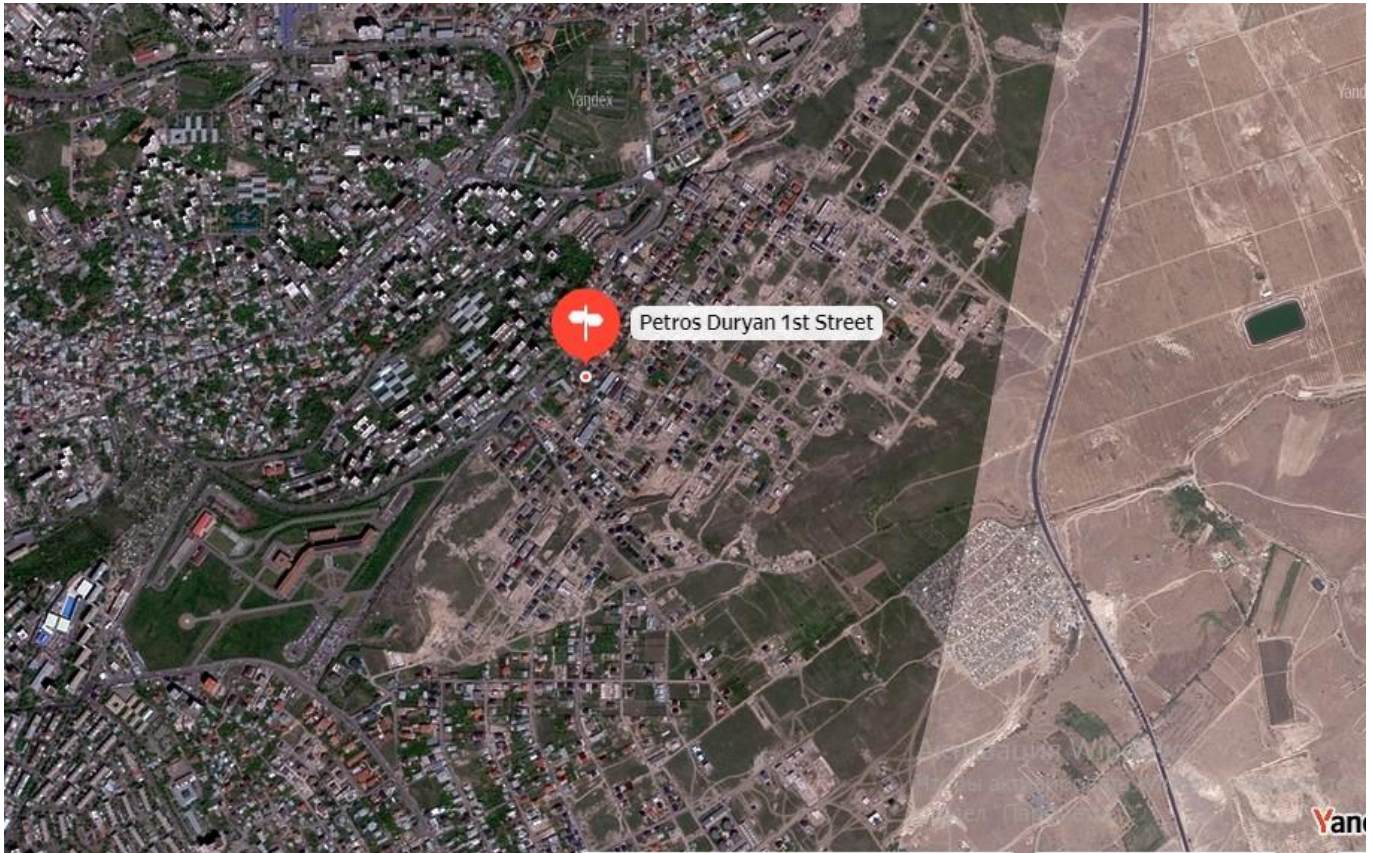
**Ստորև ներկայացվում է գնահատվող գույքի լուսանկարները արբանյակից և կադաստրային քարտեզից**

The screenshot shows a satellite view of a residential area with cadastral plots. One plot, 07-011-0403-0034, is highlighted in green. The sidebar on the right contains the following information:

Պրոֆիլը		
Ներդրող		
Որոնել շենտր		
<b>Հողամասեր</b>		
Որոնում	Հետաքննել	
Կադաստրային կոդ:	07-011-0403-0034	
Մակերես =>	<input type="text"/>	
Մակերես <=	<input type="text"/>	
Ստեղծ ժամանակ =>	<input type="text"/>	
Ստեղծ ժամանակ <=	<input type="text"/>	
<b>Պրոֆիլի արդյունք (չէրոս: Հողամասեր)</b>		
Կադաստրային...	Մակերես	Ստեղծ ժաման...
07-011-0403-0034	499.69	25-03-2024 11:...
Ելք 1 -ը 1 Ցույց է տրվում		
<b>գրառման մանրամասն դիտում (չէրոս: Հողամասեր)</b>		
Անուն	Արժեք	
Կադաստրային կոդ	07-011-0403-0034	
Մակերես	499.69	
Ստեղծ ժամանակ	25-03-2024 11:39:07	

*Էսաջանյ*





**Շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեք**

**Շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքը և անշարժ գույքի հարկը**

- Որոնել ըստ վկայականի համարի
- Որոնել ըստ կադաստրային ծածկագրի

08112019-07-0030

Փնտրել

<b>Հարցման ամսաթիվ</b>	09/01/2025 11:00:27
<b>Անշարժ գույքի հասցեն՝</b>	Մարզ Կոտայք, համայնք Արովյան գյուղ Առինջ Դուրյան թաղամաս 1-ին փողոց 61 բնակելի տուն
<b>Անշարժ գույքի տեսակը՝</b>	Բնակելի տուն
<b>Անշարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքը (ՀՀ դրամ)՝</b>	50 814 742.20
<b>Անշարժ գույքի հարկը 2024 թ. -ի համար (ՀՀ դրամ)՝</b>	38 379.48
<b>Անշարժ գույքի հարկը 2025 թ. -ի համար (ՀՀ դրամ)՝</b>	57 569.23
<b>Անշարժ գույքի հարկը 2026 թ. -ի համար (ՀՀ դրամ)՝</b>	76 758.97

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



## 10. Առավել արդյունավետ օգտագործման ձև

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 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 գնահատողի կարծիքով հանդիսանում է ընթացիկ օգտագործման տարբերակը:



## 11. Գնահատման հիմնական մոտեցումների (մեթոդների) ընտրությունը.

Գնահատման հիմնական մոտեցումներն են՝ համեմատական մոտեցում, եկամտային մոտեցում, ծախսային մոտեցում:

1) Գնահատման այս մոտեցումներից յուրաքանչյուրը ներառում է մանրամասն ներկայացված կիրառման տարբեր մեթոդներ,

2) Գնահատման մոտեցումների և մեթոդների ընտրության նպատակն է գտնել առավել հարմար մեթոդ կոնկրետ հանգամանքներում: Մինևույն մեթոդը հնարավոր չէ բացարձակապես բոլոր հնարավոր իրավիճակներում օգտագործելու համար: Դրանց ընտրության ժամանակ պահանջվում է հաշվի առնել առնվազն հետևյալը.

ա. գնահատման առաջադրանքի պայմաններին և նպատակին համապատասխան որոշվում են սահմանված արժեքի տեսակը և նախադրյալը,

բ. գնահատման հնարավոր մոտեցումների և մեթոդների համեմատաբար ուժեղ և թույլ կողմերը,

գ. յուրաքանչյուր մեթոդի նպատակահարմարությունը՝ հաշվի առնելով գնահատվող օբյեկտի բնույթը և համապատասխան շուկայի մասնակիցների դիրքորոշումը,

դ. մեթոդի (մեթոդների) կիրառման համար անհրաժեշտ հավաստի տեղեկատվության առկայություն:

3) Գնահատողներն օբյեկտի գնահատման համար պարտադրված չեն օգտագործել մեկից ավելի մեթոդներ, հատկապես, երբ գնահատողն ունի մեկ մեթոդի ճշտության և հուսալիության բարձր աստիճան՝ հաշվի առնելով գնահատման առաջադրանքի կատարման փաստերն ու պայմանները: Գնահատողը պետք է հաշվի առնի մի քանի մոտեցումների, մեթոդների և մեկից ավելի մեթոդների օգտագործման հնարավորությունը, ինչպես նաև պետք է հաշվի առնեն մեկից ավելի մոտեցում կամ գնահատման մեթոդներ, որոնք կարող են օգտագործվել արժեքի որոշման համար, հատկապես, երբ փաստացի կամ դիտարկված ելակետային տվյալները բավարար չեն մեկ մեթոդի համար հուսալի եզրակացություն ստանալու համար: Այն դեպքերում, երբ օգտագործվում է մեկից ավելի մոտեցում և մեթոդ կամ մեկ մոտեցման շրջանակներում նույնիսկ մի քանի մեթոդներ, այդ մի քանի մոտեցումների կամ մեթոդների վրա հիմնված արժեքի եզրակացությունը պետք է լինի հավաստի, իսկ տարբեր արժեքների վերլուծության և արդյունքների համաձայնեցումը՝ մեկ եզրակացության մեջ, առանց միջինացման, պետք է նշված լինի գնահատման հաշվետվությունում:

4) Սույն ստանդարտը ներառում է ծախսային, համեմատական և եկամտային մոտեցումների շրջանակներում որոշակի մեթոդների վերլուծություն, այն չի պարունակում բոլոր հնարավոր մեթոդների սպառիչ ցանկը, որոնք կարող են կիրառելի լինել: Գնահատողը պատասխանատվություն է կրում յուրաքանչյուր գնահատման առաջադրանքի համար համապատասխան մեթոդի (մեթոդների) ընտրության համար:

5) Երբ տարբեր մոտեցումները կամ մեթոդները հանգեցնում են արժեքի ցուցանիշների զգալի անհամապատասխանության, գնահատողը պետք է կատարի ընթացակարգեր, հասկանալու համար, թե ինչու են արժեքի ցուցանիշները տարբերվում, քանի որ սովորաբար նպատակահարմար չէ պարզապես կշռել երկու կամ ավելի տարբեր արժեքի ցուցանիշներ:



Նման դեպքերում արժեքները պետք է վերանայվեն սույն կետի 2-րդ ենթակետով սահմանված պահանջներով, որոշելու համար, թե արդյոք կիրառված մոտեցումներից կամ մեթոդներից որևէ մեկը կարող է ապահովել արժեքի ցուցանիշի ավելի համապատասխան կամ ավելի հուսալի արդյունք:

6) Գնահատողները պետք է առավելագույնս օգտագործեն դիտարկվող շուկայական տեղեկատվությունը բոլոր երեք մոտեցումներում: Անկախ աղբյուրի ելակետային տվյալների և գնահատման մեջ օգտագործվող ենթադրություններից՝ գնահատողը պետք է իրականացնի համապատասխան վերլուծություն՝ գնահատելու այդ նախնական տվյալներն ու ենթադրությունները և դրանց համապատասխանությունը:

7) Գնային տեղեկատվությունն ակտիվ շուկայում համարվում է առավել իրատեսական արժեքի ապացույց: Որոշ արժեքի տեսակներ կարող են արգելել գնահատողին ակտիվ շուկայից գների վերաբերյալ տեղեկատվության մեջ սուբյեկտիվ ճշգրտումներ իրականացնել: Ոչ ակտիվ շուկայից ստացվող գնային տեղեկատվությունը դեռ կարող է լինել արժեքի լավ ապացույց, սակայն դրա հետ կապված կարող են նաև սուբյեկտիվ ճշգրտումներ պահանջվել:

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

1) Համեմատական մոտեցումը պետք է կիրառվի և զգալի կշիռ ունենա հետևյալ հանգամանքներում՝

ա. գնահատվող օբյեկտը մոտակա ժամանակահատվածում վաճառվել է գործարքի արդյունքում,

բ. գնահատվող օբյեկտը կամ համադրելի օբյեկտներն ակտիվորեն շրջանառվում են (առաջարկվում են) շուկայում,

գ. առկա են հաճախ կատարվող կամ վերջերս նկատվող գործարքներ համադրելի օբյեկտների հետ կապված:

2) Միաժամանակ, երբ չեն բավարարվում վերոնշյալ պայմանները, ստորև ներկայացվում են այն լրացուցիչ պայմանները, որոնց դեպքում հնարավոր է կիրառել համեմատական մոտեցումը և տալ զգալի կշիռ.

ա. գործարքներ, որոնք վերաբերում են գնահատվող օբյեկտին կամ համադրելի օբյեկտներին, բավականաչափ թարմ չեն՝ հաշվի առնելով շուկայում անկայունության և ակտիվության մակարդակները,

բ. համեմատվող օբյեկտը կամ նմանատիպ օբյեկտները վաճառվում են հրապարակային, բայց ոչ ակտիվորեն,

գ. շուկայական գործարքների մասին տեղեկատվությունը հասանելի է, բայց համադրելի օբյեկտները զգալի տարբերություններ ունեն գնահատվող օբյեկտից, ինչը պահանջում է սուբյեկտիվ ճշգրտումներ,

դ. վերջերս իրականացված գործարքների մասին տեղեկատվությունն իրատեսական չէ (այսինքն, տեղեկատվության բացակայություն, սինդրեթիկ գնորդ, ոչ շուկայական պայմաններում կնքված գործարք, խնդրահարույց վաճառք և այլն),

ե. օբյեկտի արժեքի վրա ազդող կարևոր գործոն է հանդիսանում այն գինը, որը կվճարվեր շուկայում, այլ ոչ թե վերարտադրման ծախսերը կամ եկամուտ բերելու կարողությունը:



3) Վերոնշյալ հանգամանքների առկայության դեպքում, համեմատական մոտեցումը կիրառելիս, գնահատողը պետք է դիտարկի ցանկացած այլ մոտեցման կիրառման հնարավորությունը՝ համեմատական մոտեցմամբ ստացված արժեքը հաստատելու և համաձայնեցնելու համար:

4) Շատ օբյեկտների բազմակողմանի բնույթը նշանակում է, որ գործարքների հետ նույնական կամ նմանատիպ օբյեկտների շուկայական գործարքների վերաբերյալ տեղեկատվություն հաճախ անհնար է գտնել: Նույնիսկ այն պայմաններում, երբ համեմատական մոտեցումը չի օգտագործվում, այլ մոտեցումների կիրառման դեպքում պետք է առավելագույնս օգտագործել շուկայական ելակետային տվյալները (շուկայական գնագոյացման ցուցանիշները, ինչպիսիք են՝ արդյունավետ եկամտաբերությունը և շահույթի նորմերը):

5) Երբ համադրելի շուկայական տեղեկատվությունը ճիշտ նույնական չէ գնահատվող օբյեկտի նկատմամբ, գնահատողը պետք է համեմատական վերլուծություն կատարի համադրելի և գնահատվող օբյեկտների որակական և քանակական նմանությունների ու տարբերությունների վերաբերյալ՝ ճշգրտումների միջոցով: Նման ճշգրտումները պետք է կատարվեն հիմնավորված, ինչպես նաև հաշվետվությունում գնահատողները պետք է ներկայացնեն ճշգրտումներ կատարելու պատճառները:

6) Համեմատական մոտեցման ժամանակ կարելի է օգտվել շուկայի մուլտիպլիկատորներից, որոնք ձեռք են բերվում համադրելի օբյեկտների ընտրությունից և որոնցից յուրաքանչյուրը բնութագրվում է իր մուլտիպլիկացիոն նշանակությամբ: Համապատասխան միջակայքից պահանջվող մուլտիպլիկատորի ընտրությունը հիմնավորում է պահանջում՝ հաշվի առնելով որակական և քանակական գործոնները:

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:

1) Երբ դիտարկվող համադրելի գործարքները ներառում են գնահատվող օբյեկտը, այս մեթոդը կոչվում է նախնական գործարքների մեթոդ:

2) Համադրելի գործարքների կիրառման ժամանակ կարելի է օգտվել գնահատման օբյեկտի գնագոյացման ցուցանիշների համեմատական վերլուծության ամենատարբեր արդյունքներից, հայտնի նաև որպես «համեմատության միավորներ», որոնք համեմատություն անցկացնելու համար հիմք են ծառայում:

3) Համեմատության միավորները, որոնք օգտագործվում են մասնակիցների կողմից, կարող են տարբերվել՝ կախված օբյեկտների տեսակներից, ինչպես նաև տարբեր ոլորտներից և տարածաշրջաններից:

4) 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 արտացոլվեն 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:

5) Գնահատողը պետք է ընտրի համադրելի գործարքներ հետևյալ համատեքստում.

ա. մի քանի գործարքների տվյալների առկայությունը որպես կանոն նախընտրելի են մեկ գործարքից,

բ. նույնական օբյեկտների գործարքներն առավել ճշգրիտ են արտացոլում արժեքը, քան այն օբյեկտներինը, որոնց գործարքների փաստացի գները պահանջում են զգալի ճշգրտումներ,

գ. գործարքները, որոնք իրականացվում են գնահատման ամսաթվին ավելի մոտ, ավելի հավաստի են շուկայի համար, քան հին թվագրված գործարքները՝ հատկապես անկայուն շուկաներում,

դ. շատ արժեքի տեսակների համար նախընտրելի է, որ գործարքներն իրականացված լինեն խիստ առևտրային հիմունքներով՝ միմյանց հետ կապ չունեցող կողմերի մասնակցությամբ,

ե. գործարքի վերաբերյալ պետք է հասանելի լինի բավարար տեղեկատվություն, որը թույլ է տալիս գնահատողին լիարժեք պատկերացում կազմել համադրելի օբյեկտների մասին և հաշվի առնել գնագոյացման ցուցանիշները, համադրելի տվյալները,

զ. համադրելի գործարքների մասին տեղեկատվությունը պետք է ստացվի վստահելի և հավաստի աղբյուրից,

է. փաստացի գործարքներն ապահովում են գնահատման համար ավելի ճշգրիտ գործոններ, քան ենթադրյալ գործարքները (առաջարկները):

6) Գնահատողը պետք է վերլուծի և ճշգրտումներ կատարի՝ հաշվի առնելով համադրելի օբյեկտների և գնահատվող օբյեկտի միջև ցանկացած էական տարբերություն: Հաճախ հանդիպող տարբերությունների օրինակները, որոնց նկատմամբ կարող են պահանջվել ճշգրտումներ, ներառում են, բայց չեն սահմանափակվում հետևյալով՝

ա. կարևոր բնութագրերը (տարիքը, չափը, նույնականացման տվյալները և այլն),

բ. համապատասխան սահմանափակումներ գնահատվող օբյեկտի կամ համադրելի օբյեկտների նկատմամբ,

գ. աշխարհագրական տեղադրությունը (օբյեկտի գտնվելու վայրը), հարակից տնտեսական և կարգավորող (նորմատիվ իրավական) միջավայրը,

դ. շահութաբերության կամ տնտեսական արդյունավետության ցուցանիշները,

ե. պատմական և ակնկալվող աճը (նվազում),



գ. եկամտաբերության մակարդակի և արժեկտրոնային դրույքաչափի հարաբերակցությունը,

ե. երաշխիքի տեսակները,

ը. համեմատելի գործարքներ իրականացնելու ժամանակ ոչ տիպիկ պայմանները,

թ. իրավունքի տեսակի բնութագրերը:

7) Համանման հանրային ընկերությունների համեմատական մեթոդով գնահատման նպատակով օգտագործվում են հրապարակայնորեն վաճառվող համեմատելի ընկերությունների մասին տեղեկությունները, որոնք նույնական են կամ համադրելի գնահատվող ընկերությանը:

8) Այս մեթոդը նման է համադրելի գործարքների մեթոդին. սակայն կան որոշ տարբերություններ, որոնք պայմանավորված են համադրելի ընկերությունների հանրային շուկայում վաճառքով, ինչպիսիք են՝

ա. գնահատման և համադրելի ցուցանիշները հասանելի են գնահատման ամսաթվի դրությամբ,

բ. համադրելի ցուցանիշների վերաբերյալ մանրամասն տեղեկատվությունը հասանելի է հանրային փաստաթղթերում,

գ. բաց հրապարակային փաստաթղթերում պարունակվող տեղեկատվությունը պատրաստվել է հաշվապահական հաշվառման հայտնի ստանդարտներին համապատասխան:

9) Մեթոդը պետք է օգտագործվի միայն այն դեպքում, եթե գնահատվող օբյեկտն առավել նման է հրապարակայնորեն վաճառվող համադրելի օբյեկտներին, լիարժեք համեմատություն ապահովելու համար:

10) Հանրային համանման գնահատվող օբյեկտների համեմատական մեթոդի օգտագործման հիմնական փուլերն են՝

ա. համապատասխան շուկայի մասնակիցների կողմից օգտագործվող գնահատման տեսակարար ցուցանիշների համադրելի ապացույցների սահմանում,

բ. թիրախային հրապարակայնորեն վաճառվող անալոգային օբյեկտների ընտրություն և այդպիսի հաստատված հիմնական ցուցանիշների հաշվարկ (այսինքն՝ մուլտիպլիկատորներ) նրանց հետ գործարքներում,

գ. գնահատվող օբյեկտի և շուկայում վաճառվող համադրելի օբյեկտների միջև որակական և քանակական նմանությունների և տարբերությունների հետևողական համեմատական վերլուծության անցկացում,

դ. անհրաժեշտության դեպքում, գնահատման հաշվարկված ցուցանիշների ճշգրտում՝ հաշվի առնելով դիտարկվող օբյեկտի և հրապարակայնորեն վաճառվող անալոգային օբյեկտների միջև տարբերությունները,

ե. գնահատվող օբյեկտի նկատմամբ ճշգրտված գնահատման ցուցանիշների կիրառում,

զ. եթե օգտագործվել են գնահատման մի քանի ցուցանիշներ, ապա հաշվարկվում է յուրաքանչյուր ստացված արդյունքի կշիռը:

**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:

1) Եկամտային մոտեցումը պետք է կիրառվի և զգալի կշիռ ստանա հետևյալ հանգամանքներում՝

ա. ներդրողի տեսանկյունից գնահատվող օբյեկտի եկամտաբերությունը հանդիսանում է արժեքի վրա ազդող կարևոր գործոն,

բ. գնահատվող օբյեկտի համար առկա են սպասվելիք եկամտի և ժամկետների ողջամիտ կանխատեսումներ, միևնույն ժամանակ, շուկայում առկա է համադրելի օբյեկտների ոչ մեծ քանակություն վերլուծության համար:

2) Ստորև ներկայացվում են լրացուցիչ հանգամանքներ, որոնց դեպքում եկամտային մոտեցումը կարող է կիրառվել և զգալի կշիռ ունենալ: Եթե հետևյալ հանգամանքներում օգտագործվում է եկամտային մոտեցումը, ապա գնահատողը պետք է հաշվի առնի ցանկացած այլ մոտեցման օգտագործման և եկամտային մոտեցման կիրառման շրջանակներում ստացված արժեքի ցուցանիշի հաստատման նպատակով դրանց արդյունքների կշռման հնարավորությունը, մասնավորապես.

ա. գնահատվող օբյեկտի եկամտաբերությունը մի քանի գործոններից մեկն է, որոնք, ներդրողի տեսանկյունից ազդում են արժեքի վրա,

բ. գոյություն ունի գնահատվող օբյեկտի սպասվող եկամուտների չափի և ժամկետների վերաբերյալ զգալի անորոշություն,

գ. բացակայում է գնահատվող օբյեկտի վերաբերյալ տեղեկատվության հասանելիությունը,

դ. գնահատվող օբյեկտը դեռ չի սկսել եկամուտ բերել, սակայն, ըստ կանխատեսումների կրեթի:

3) Եկամտային մոտեցման կարևորագույն հիմքը հանդիսանում է իրենց ներդրումներից շահույթ ստանալու ներդրողների ակնկալիքը, նման եկամուտը պետք է արտացոլի ներդրումների ռիսկի ենթադրյալ մակարդակը:

4) Որպես կանոն, ներդրողներն 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 արժեքին: Դրանք դրամական հոսքերի դիսկոնտավորման մեթոդի տարբերակներն են: Ստորև բերված հասկացությունները մասնակի կամ ամբողջությամբ կիրառելի են եկամտային մոտեցման բոլոր մեթոդների համար:

1) Դրամական հոսքերի դիսկոնտավորման մեթոդի (ԴՀԴ) համաձայն կանխատեսվող դրամական հոսքը դիսկոնտավորվում է հակառակ ուղղությամբ (ապագայից և) մինչ գնահատման ամսաթիվը, որն արդյունքում թույլ է տալիս ստանալ գնահատվող օբյեկտի ընթացիկ արժեքը:

2) Որոշ դեպքերում երկարաժամկետ կամ անորոշ ժամկետով օբյեկտների համար ԴՀԴ մեթոդը կարող է տերմինալային (մնացորդային, հետկանխատեսային) արժեք ներառել, որը ներկայացնում է գնահատվող օբյեկտի արժեքը կանխատեսվող ժամանակահատվածի վերջում: Այլ դեպքերում գնահատվող օբյեկտի արժեքը կարող է հաշվարկվել բացառապես





օգտագործելով վերջնական արժեքը, առանց հստակ կանխատեսման ժամանակաշրջանի: Այն երբեմն կոչվում է եկամտի կապիտալիզացիայի մեթոդ:

3) 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:

4) Հստակ կանխատեսվող ժամանակաշրջանի ընտրության չափանիշները կախված են գնահատման նպատակից, գնահատվող օբյեկտի բնույթից, առկա տեղեկատվությունից և գնահատման համար սահմանված արժեքի տեսակից: Կարճ ժամկետով գնահատվող օբյեկտների համար, ամենայն հավանականությամբ, հնարավոր է պատշաճ կանխատեսել դրամական հոսքն իր ծառայության ողջ ընթացքում:

5) Գնահատողները, ընտրելով հստակ կանխատեսվող ժամանակահատվածը, պետք է հաշվի առնեն հետևյալ գործոնները՝

ա. գնահատվող օբյեկտի օգտագործման ժամկետ,

բ. խելամիտ ժամկետում առկա հավաստի տվյալներ, որոնց վրա հիմնվում են կանխատեսումները,

գ. նվազագույն հստակ կանխատեսվող կամ առաջադրված ժամանակահատվածը, որը պետք է բավարար լինի գնահատվող օբյեկտի կայուն աճի և շահույթի մակարդակի հասնելու համար, որից հետո հնարավոր է օգտագործել տերմինալային արժեքը,

դ. ցիկլային գնահատվող օբյեկտների գնահատման ժամանակ կանխատեսման ժամկետը պետք է ներառի ամբողջ ցիկլը,

ե. սահմանափակ ժամկետով օգտակար կիրառություն ունեցող օբյեկտները՝ ֆինանսական գործիքների մեծ մասը և դրամական հոսքերը կանխատեսվում են օբյեկտի կիրառության ողջ ժամկետում:

6) Որոշ դեպքերում, հատկապես, երբ գնահատվող օբյեկտը գործում է՝ ունենալով կայուն աճի տեմպեր և շահույթ գնահատման ամսաթվի դրությամբ, կարիք չկա սահմանել կոնկրետ կանխատեսման ժամանակահատված, և տերմինալային արժեքը կարող է ծառայել որպես արժեքի որոշման միակ հիմք (երբեմն սա կոչվում է «եկամտի կապիտալիզացիայի մեթոդ»):

7) Որևէ ներդրողի կողմից ենթադրվող օգտագործման ժամանակահատվածը (հողինգային ժամանակահատված) չպետք է լինի միակ չափանիշը որոշակի կանխատեսման ժամանակահատվածի ընտրության ժամանակ և չպետք է ազդի օբյեկտի արժեքի վրա՝ բացառությամբ այն դեպքերի, երբ ժամանակահատվածը, որի ընթացքում գնահատվող



օբյեկտը կարող է դիտարկվել հստակ կանխատեսվող ժամանակաշրջան որոշելու տեսակետից, եթե գնահատման նպատակը դրա ներդրումային արժեքը որոշելն է:

8) Եթե ակնկալվում է, որ գնահատվող օբյեկտը շարունակելու է գործել որոշակի կանխատեսվող ժամանակահատվածի ավարտից հետո նույնպես, գնահատողները պետք է գնահատեն օբյեկտի արժեքն այդ ժամանակահատվածի վերջում: Այնուհետև, որոշված տերմինալային (հետկանխատեսային) արժեքը դիսկոնտավորվում է գնահատման ամսաթվի դրությամբ, որպես կանոն, օգտագործելով հետկանխատեսվող ժամանակաշրջանում դրամական հոսքերի նկատմամբ կիրառվող նույն դիսկոնտավորման դրույքաչափը:

9) Տերմինալային արժեքի մեջ պետք է հաշվի առնել՝

ա. այն փաստը, թե արդյոք գնահատվող օբյեկտն իր բնույթով սպառվող է՝ արդյունավետ օգտագործման սահմանափակ ժամանակահատված ունի, քանի որ այդ փաստն ազդելու է տերմինալային արժեքի հաշվարկման համար կիրառվող մեթոդի վրա,

բ. գոյություն ունի արդյոք կանխատեսվող ժամանակահատվածից դուրս գնահատվող օբյեկտի հետագա աճի (նվազման) հավանականություն,

գ. այն, թե ակնկալվում է արդյոք սահմանված կանխատեսվող ժամանակահատվածի ավարտին նախօրոք որոշված գումարի ստացումը,

դ. գնահատվող օբյեկտի նկատմամբ ռիսկի սպասվող մակարդակն այն ժամանակահատվածում, երբ որոշվում է տերմինալային արժեքը,

ե. ինչ վերաբերում է ցիկլային գնահատվող օբյեկտներին, ապա տերմինալային արժեքը պետք է հաշվի առնի գնահատվող օբյեկտի ցիկլային բնույթը, և դրա որոշման ժամանակ չպետք է եզրահանգել, որ դրամական միջոցների հոսքերի առավելագույն կամ նվազագույն մակարդակը պահպանվելու է անորոշ ժամկետով,

զ. գնահատվող օբյեկտին հատուկ հարկային բաղադրիչները կանխատեսվող ժամանակահատվածի ավարտին (եթե անհրաժեշտ է) և այն, թե ենթադրվում է արդյոք, որ նման հարկային բաղադրիչները շարունակելու են գործել անորոշ ժամանակով:

10) Գնահատողները կարող են կիրառել տերմինալային արժեքի հաշվարկման ցանկացած ողջամիտ մեթոդ: Չնայած տերմինալային արժեքի հաշվարկման բազում տարբեր մեթոդներ կան՝ ստորև ներկայացված են դրանցից ամենատարածված երեք մեթոդները՝

ա. Գորդոնի կամ կայուն աճի մոդել (կիրառվում է միայն անսահմանափակ արդյունավետ օգտագործման ժամկետ ունեցող գնահատվող օբյեկտների համար),

բ. ելքի արժեք (կիրառելի է հնացող, սահմանափակ, ինչպես նաև անսահմանափակ արդյունավետ օգտագործման ժամկետ ունեցող գնահատվող օբյեկտների համար),

գ. օգտահանության ծախսեր (կիրառելի է միայն հնացող, սահմանափակ օգտագործման ժամկետ ունեցող գնահատվող օբյեկտների համար):

11) 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:

12) Դիսկոնտավորման դրույքաչափը պետք է համապատասխանի դրամական հոսքերի տեսակին:

13) Դիսկոնտավորման դրույքաչափերի ընդունման կամ հաշվարկման տարածված մեթոդները հետևյալն են՝

Գնահատող



ա. կապիտալի գնագոյացման մոդել ԿԳՄ (CAPM),  
բ. կապիտալի միջին կշռված արժեք ԿՄԿԱ (WACC),  
գ. դիտարկվող կամ ստացված դրույքաչափերի և եկամտաբերության հարաբերակցություն,

դ. Կումուլյատիվ մեթոդ:

14) Գնահատողները, համապատասխան դիսկոնտավորման դրույքը որոշելու համար, կարող են օգտագործել նաև այլ հիմնավորված մեթոդներ:

15) Դիսկոնտավորման դրույքաչափը մշակելիս գնահատողը պետք է՝

ա. պահպանի դիսկոնտավորման դրույքաչափը որոշելու համար օգտագործված նյութերը,

բ. դիսկոնտավորման դրույքաչափը որոշելու համար տրամադրել հիմնավորումներ՝ ներառյալ օգտագործված տվյալների նույնականացումը և դրանց ստացման կամ տեղեկատվության սկզբնաղբյուրը:

16) Գնահատողները պետք է հաշվի առնեն այն նպատակը, որի համար իրականացվել է կանխատեսումը և կանխատեսման ենթադրությունների համապատասխանությունը կիրառվող արժեքի տեսակին: Եթե կանխատեսվող ենթադրությունները չեն համապատասխանում արժեքի տեսակին, ապա կարող է անհրաժեշտություն առաջանալ կանխատեսման կամ դիսկոնտավորման դրույքաչափի ճշգրտում կատարելու:

17) Գնահատողները, դիսկոնտավորման դրույքաչափը մշակելիս, պետք է հաշվի առնեն գնահատվող օբյեկտի կանխատեսվող դրամական հոսքին հասնելու ռիսկը: Մասնավորապես, գնահատողը պետք է գնահատի, թե արդյոք կանխատեսվող դրամական հոսքերի ենթադրությունների հիմքում ընկած ռիսկը ներառված է դիսկոնտավորման դրույքաչափում:

18) Եթե գնահատողը որոշում է, որ դիսկոնտավորման դրույքաչափում կանխատեսվող դրամական հոսքերում ներառված որոշակի ռիսկեր հաշվի չեն առնվել, ապա այդ դեպքում գնահատողը պետք է՝

1) ճշգրտի կանխատեսումը,

2) ճշգրտի գեղջման դրույքաչափը՝ հաշվի առնելով դեռևս չհայտնաբերված ռիսկերը:

Եկամտայի մոտեցումը չի կիրառվել, քանի որ տվյալ տարածաշրջանում շատ սակավաթիվ և ոչ արժանահավաստ են եկամտային մոտեցման տվյալներ:

**Ծախսային** մոտեցման հիմքում ընկած է այն սկզբունքը, ըստ որի գնորդը գնահատվող օբյեկտի համար չի վճարի ավելին, քան հավասար օգտակարությամբ օբյեկտ 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 բոլոր տեսակների կիրառմամբ:

1) Ծախսային մոտեցումը պետք է կիրառվի և նշանակալի կշիռ ստանա հետևյալ հանգամանքներում.

ա. մասնակիցները կկարողանան վերարտադրել օբյեկտը գրեթե նույն օգտակարությամբ, ինչպես գնահատվող օբյեկտը, առանց որևէ նորմատիվ կամ իրավական սահմանափակումների, և այդ օբյեկտը կարող է այնքան արագ վերարտադրվել, որ



մասնակիցը չուզենա գնահատվող օբյեկտի անհապաղ օգտագործման հնարավորության համար հավելյալ վճարել,

բ. գնահատվող օբյեկտն ուղղակիորեն եկամուտ չի բերում, իսկ դրա առանձնահատուկ բնույթը թույլ չի տալիս եկամտային կամ համեմատական մոտեցումների կիրառումը,

գ. օգտագործվող արժեքի տեսակը հիմնականում հիմնված է փոխարինման կամ վերարտադրման ծախսերի վրա:

2) Չնայած սույն կետի 1-ին ենթակետում նշված հանգամանքները ցույց են տալիս, որ պետք է ծախսային մոտեցում կիրառվի և դրան զգալի կշիռ հաղորդվի, ստորև բերված են լրացուցիչ հանգամանքներ, որոնց դեպքում ծախսային մոտեցումը կարող է կիրառվել և զգալի կշիռ ունենալ: Ծախսային մոտեցման օգտագործման պարագայում գնահատողը պետք է հաշվի առնի այլ մոտեցումներ կիրառելու և արդյունքների համաձայնեցման կշռման հնարավորությունը՝ ծախսային մոտեցման կիրառման շրջանակներում ստացված արժեքի ցուցիչի հաստատման նպատակով, մասնավորապես.

ա. մասնակիցները կարող են հաշվի առնել համադրելի օգտակարության օբյեկտների վերարտադրման հնարավորությունը, սակայն գոյություն ունեն նորմատիվ իրավական բնույթի կամ գնահատվող օբյեկտի վերարտադրման համար անհրաժեշտ ժամանակի զգալի կորուստների հետ կապված սահմանափակումներ,

բ. երբ ծախսային մոտեցումն օգտագործվում է այլ մոտեցումների հիմնավորվածությունն ստուգելու համար (օրինակ՝ ծախսային մոտեցման օգտագործումն ստուգելու համար, կարող է արդյոք գնահատվող օբյեկտը որպես գործող ձեռնարկություն լուծարման ժամանակ ավելի մեծ դրամական արժեք ունենալ թե ոչ),

գ. գնահատվող օբյեկտը վերջերս է ստեղծվել, ուստի ծախսային մոտեցման կիրառման ժամանակ օգտագործվող ենթադրությունները բարձր հուսալիություն ունեն:

3) Մասնակիորեն ավարտված օբյեկտի արժեքը, որպես կանոն, արտացոլում է օբյեկտի ստեղծման ընթացքում մինչ ներկա դրությամբ կատարված ծախսերը (և այն, թե այդ ծախսերն արդյոք իրենց ազդեցությունն ունեցել են օբյեկտի արժեքի վրա), և օբյեկտի ստեղծման ավարտից հետո արժեքի վերաբերյալ մասնակիցների ակնկալիքները, մինչև ժամանակ հաշվի են առնվում գնահատվող օբյեկտի ստեղծման ավարտի համար անհրաժեշտ ծախսերն ու ժամանակը՝ ներառյալ շահույթի և ռիսկի համապատասխան ճշգրտումները:

Առկա է ծախսային մոտեցման երեք մեթոդ՝ ծախսերի փոխարինման մեթոդ, որն արտացոլում է համարժեք օգտակարությամբ նմանատիպ օբյեկտի ստեղծման ծախսերի հաշվարկման միջոցով որոշվող արժեքը, ծախսերի վերարտադրման մեթոդ, որն արտացոլում է օբյեկտի ճշգրիտ նմանակի վերստեղծման ծախսերի հաշվարկման միջոցով որոշվող արժեքը և բաղադրիչային մեթոդ, որի միջոցով օբյեկտի առանձին բաղադրիչ մասերի արժեքները գումարելով հաշվարկվում է գնահատվող օբյեկտի արժեքը:

1) Սովորաբար փոխարինման արժեքը ճշգրտվում է՝ հաշվի առնելով ֆիզիկական մաշվածության և բոլոր համապատասխան ձևերը: Նման ճշգրտումներից հետո դա կարելի է անվանել փոխարինման արժեք:

2) Փոխարինման արժեքի մեթոդի կիրառման հիմնական փուլերն են՝

ա. Մասնակցի բոլոր այն ծախսերի հաշվարկ, որը ցանկանում է ստեղծել կամ ձեռք բերել համարժեք օգտակարություն ապահովվող օբյեկտ,



բ. որոշել, թե արդյոք գոյություն ունի գնահատվող օբյեկտի ֆիզիկական, ֆունկցիոնալ և արտաքին մաշվածության հետ կապված որևէ արժեզրկում,

գ. գնահատվող օբյեկտի արժեքը որոշելու համար ընդհանուր ծախսերը նվազեցնել կուտակված (ընդհանուր) մաշվածությամբ:

3) Փոխարինման ծախսերը, որպես կանոն, վերաբերում են ժամանակակից համարժեք օբյեկտին, որն ապահովում է գնահատվող օբյեկտի նմանատիպ գործառույթներ և համարժեք օգտակարություն կառուցվել կամ արտադրվել է ժամանակակից տնտեսապես արդյունավետ նյութերի և տեխնոլոգիաների օգտագործմամբ:

4) Վերարտադրման արժեքն ընդունելի է հետևյալ հանգամանքներում.

ա. ժամանակակից համարժեք օբյեկտի ստեղծման ծախսերը գերազանցում են գնահատվող օբյեկտի ճշգրիտ պատճենի վերարտադրման ծախսերը,

բ. գնահատվող օբյեկտի օգտակարությունը կարող է ապահովել միայն ճշգրիտ պատճենով, այլ ոչ թե ժամանակակից համարժեք օբյեկտով:

5) Վերարտադրման ծախսերի մեթոդի կիրառման հիմնական փուլերն են.

ա. այն բոլոր ծախսերի հաշվարկը, որոնք կկրի մասնակիցը, որը ձգտում է ստեղծել գնահատվող օբյեկտի ճշգրիտ պատճենը,

բ. որոշել, թե արդյոք գոյություն ունի գնահատվող օբյեկտի արժեզրկում ֆիզիկական, ֆունկցիոնալ և արտաքին մաշվածության հետ կապված,

գ. գնահատվող օբյեկտի արժեքը որոշելու համար ընդհանուր ծախսերը նվազեցնել կուտակված (ընդհանուր) մաշվածության չափով:

6) Բաղադրիչային մեթոդը սովորաբար օգտագործվում է ներդրումային ընկերությունների կամ այլ տեսակի օբյեկտների կամ ընկերությունների համար, որոնց համար արժեքը հիմնականում պայմանավորված է նրանց ներդրումային արժեքի չափից:

7) Բաղադրիչային մեթոդի հիմնական փուլերն են.

ա. գնահատվող օբյեկտի կազմի մեջ մտնող յուրաքանչյուր բաղադրիչի գնահատում՝ համապատասխան գնահատման մոտեցումների և մեթոդների կիրառմամբ,

բ. գնահատվող օբյեկտի արժեքն ստանալու համար բաղադրիչ օբյեկտների արժեքների գումարում:

8) Ծախսային մոտեցումը պետք է ներառի բոլոր ծախսերը, որոնք տվյալ մասնակիցը կարող է կրել:

9) 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:

10) Որոշ ընդհանուր կետեր, որոնք պետք է հաշվի առնել, 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):



11) Երրորդ կողմից ձեռք բերված գնահատվող օբյեկտը, ենթադրաբար արտացոլում է օբյեկտի ստեղծման հետ կապված ծախսերը, ինչպես նաև իրենց ներդրումների վերադարձն ապահովելու համար որոշակի շահույթի ձև: Համաձայն այն արժեքի տեսակի, որոնք ենթադրում են հիպոթետիկ գործարք, կարող է նպատակահարմար լինել ներառել շահույթի ենթադրյալ նորմը որոշակի ծախսերի համար, որը կարող է արտահայտված լինել նպատակային շահույթի, միանվագ գումարի, ծախսերի կամ արժեքի տոկոսային վերադարձի տեսքով:

12) Երբ ծախսերը հաշվարկվում են երրորդ կողմի մատակարարների կամ կապալառուների փաստացի, նշված կամ գնահատված գների հիման վրա, ապա այդ ծախսերն արդեն կներառեն երրորդ կողմի շահույթի ցանկալի մակարդակը:

13) Գնահատվող օբյեկտի ստեղծման ժամանակ կատարված փաստացի ծախսերը կարող են հասանելի լինել և ապահովել գնահատվող օբյեկտի արժեքի համապատասխան ցուցանիշ: Այնուամենայնիվ, անհրաժեշտ է կատարել ճշգրտումներ հետևյալն արտացոլելու նպատակով.

ա. ծախսման ամսաթվի և գնահատման ամսաթվի միջև եղած ծախսերի տատանումները,  
բ. ցանկացած ոչ բնորոշ կամ բացառիկ ծախսերը կամ խնայողությունները, որոնք արտացոլված են ծախսերի վերաբերյալ տվյալներում, սակայն չեն առաջանում համարժեք օբյեկտի ստեղծման գործընթացում:

Մաշվածություն (Արժեզրկում/Հնացում) հասկացությունը վերաբերում է այն ուղղումներին, որոնք իրականացվում են հավասար օգտակարությամբ օբյեկտի ստեղծման հաշվարկային ծախսերի նկատմամբ՝ գնահատվող օբյեկտի արժեքի վրա ցանկացած մաշվածության ազդեցության արտացոլման նպատակով: Մաշվածություն հասկացությունը տարբերվում է ամորտիզացիայի հասկացության իմաստից. վերջինս կիրառվում է ֆինանսական հաշվետվություններում կամ հարկային օրենսդրության մեջ, որտեղ այն սովորաբար վերաբերում է որոշակի կապիտալ ներդրումների ծախսերի մեջ համակարգված միջժամանակային ընդգրկման մեթոդին:

1) Մաշվածության հետ կապված ճշգրտումները 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 նախագծումը, 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:



2) Մաշվածության հաշվարկման ժամանակ պետք է հաշվի առնել գնահատվող օբյեկտի օգտակար ծառայության ֆիզիկական և տնտեսական ժամկետը.

ա. օգտակար ծառայության ֆիզիկական ժամկետը ցույց է տալիս, թե որքան երկար ժամանակ կարող է օգտագործվել գնահատվող օբյեկտը մինչ այն մաշված համարվելը կամ, երբ նրա վերանորոգումն այլևս տնտեսապես նպատակահարմար չի լինի պլանային սպասարկման պարագայում, առանց հաշվի առնելու վերակառուցման կամ վերասարքավորման որևէ հնարավորություն,

բ. օգտակար ծառայության տնտեսական ժամկետը ցույց է տալիս, թե որքան ժամանակ գնահատվող օբյեկտը կարող է ֆինանսական շահույթ կամ ոչ ֆինանսական օգուտներ բերել իր ընթացիկ օգտագործման մեջ: Դա կախված կլինի դրա ֆունկցիոնալ կամ տնտեսական մաշվածության աստիճանից:

3) Բացառությամբ տնտեսական կամ արտաքին մաշվածության որոշ տեսակների, գնահատվող օբյեկտի և հիպոթետիկ օբյեկտի միջև, որի վրա է հիմնված փոխարինման կամ վերարտադրության հաշվարկային արժեքը: Սակայն, երբ կան մաշվածության ազդեցության շուկայական հիմնավորումներ արժեքի վրա, ապա այդ հիմնավորումները պետք է հաշվի առնել:

4) Ֆիզիկական մաշվածությունը հաշվարկվում է երկու եղանակներով՝

ա. վերականգնվող, երբ մաշվածության վերացման հետ կապված ծախսերը տնտեսապես արդարացված են,

բ. չվերականգնվող, երբ մաշվածության վերացման հետ կապված ծախսերը տնտեսապես արդարացված չեն:

5) Գոյություն ունի ֆունկցիոնալ մաշվածության երկու ձև՝

ա. ավելցուկային կապիտալ ծախսեր, որոնք կարող են պայմանավորված լինել շինարարության նախագծման, շինարարական նյութերի, արտադրական տեխնիկայի կամ մեթոդների փոփոխություններով, որոնք գնահատվող օբյեկտի համեմատ ավելի ցածր կապիտալ ներդրումներով ժամանակակից համարժեք օբյեկտների հասանելիության են հանգեցնում,

բ. ավելցուկային գործառնական ծախսերը, որոնք կարող են պայմանավորված լինել նախագծման բարելավումներով կամ ավելորդ արտադրողականությամբ, որոնք գնահատվող օբյեկտի համեմատ հանգեցնում են ավելի ցածր գործառնական ծախսերով ժամանակակից համարժեք օբյեկտների հասանելիությանը:

6) Տնտեսական մաշվածությունը կարող է առաջանալ, երբ արտաքին գործոններն ազդում են առանձին օբյեկտների կամ բոլոր օբյեկտների վրա, և դրանք պետք է նվազեցվեն ֆիզիկական և ֆունկցիոնալ մաշվածություններից հետո:

7) Իրացվելի օբյեկտները չպետք է ուղղվեն համեմատական մոտեցման շրջանակներում սահմանված իրենց շուկայական արժեքից ավելի ցածր արժեքով:

Ծախսային մոտեցումը չի կիրառվել, քանի որ գնահատողն ունի մեկ մեթոդի ճշտության և հուսալիության բարձր աստիճան՝ հաշվի առնելով գնահատման առաջադրանքի կատարման փաստերն ու պայմանները, ինչպես նաև բնակելի տունը կառուցվել է 2018 թվականին և ՇԱԽՅ-ում նման տեխնոլոգիայով, արտաքին և ներքին հարդարման վիճակով տվյալներ առկա չեն:



Այսպիսով կիրառվել է համեմատական մոտեցումը, իսկ եկամտային և ծախսային մոտեցման չկիրառելը գնահատողի կարծիքով հիմնավորված է:

## 12. Շուկայական արժեքի հաշվարկ համեմատական մոտեցմամբ

Համեմատական մոտեցման կիրառման համար գնահատվող օբյեկտին որպես համանման և համադրելի անշարժ գույք ընտրվել են տվյալ տարածքում գտնվող և ազատ շուկայում վաճառահանված անշարժ գույքերը: Տեղեկատվության աղբյուր են հանդիսացել հարակից տարածքում վաճառվող անշարժ գույքերի տվյալները, և համացանցային կայքերը, որտեղ զետեղված են ազատ շուկայում վաճառահանված և վարձակալության հանված անշարժ գույքերի տվյալները: Գնահատման օբյեկտի շուկայական արժեքը, 1քմ մակերեսի հաշվարկով, ստացվել է ճշգրտման եղանակով: **Ճշգրտում**՝ մաթեմատիկական գործողություն, որում հաշվարկվում է գնահատվող և համեմատվող օբյեկտների արժեքների տարբերությունը՝ պայմանավորված համեմատության կոնկրետ տարրի ազդեցությամբ: Համեմատության տարր՝ անշարժ գույքի օբյեկտի կամ դրա վաճառքի գործարքի բնութագրիչ, որը ձևավորում է վաճառքի գինը (կամ առաջացնում գնի փոփոխություն): Բոլոր ճշգրտումները կիրառվել են հետևյալ սկզբունքով՝ համեմատվող օբյեկտից դեպի գնահատվող օբյեկտ:

Համեմատվող գույքերի վաճառքների (կամ առաջարկների) գների ճշգրտումն իրականացվել է հետևյալ կարգով.

I) Առաջին հերթին կիրառվել են գործակիցներ ըստ վաճառքի 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 որոնցով գների ճշգրտումներ չեն կատարվել ստորև բերված աղյուսակում, ուրեմն դրանք

ա) կամ կիրառված գործոններից էականորեն չեն տարբերվում,

բ) կամ էլ գնահատողի կողմից չեն կիրառվել գնի վրա չնչին ազդեցության պատճառով.





**Համեմատական տվյալներ**

Համեմատության էլեմենտը	Գնահատվող օբյեկտը	օբյեկտ-անալոգ №1	օբյեկտ-անալոգ №2	օբյեկտ-անալոգ №3
Անվանումը	բնակելի տուն	բնակելի տուն	բնակելի տուն	բնակելի տուն
Հասցե	Առինջ Դուրյան թաղամաս	Առինջ Դուրյան թաղամաս	Առինջ Դուրյան թաղամաս	Առինջ Դուրյան թաղամաս
Վաճառքի գինը (Դրամ)		174 050 000	125 000 000	103 082 000
Շինության մակերես(քմ)	433,1	296	220	200
Հողամասի մակերեսը(քմ)	499	500	500	500

*Հասցե*

ՀՀ ԱՌԵՎՏՐԱԱՐԴՅՈՒՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ  
 «ԱՐՄԷՔՍՊԵՐՏԻԶԱ» ՍՊԸ



Ուղղված 1 քմ գինը (դրամ/քմ)		588 007	568 182	515 410
Շուկայի վիճակ, վաճառքի պայմաններ, վաճառքի կամ առաջարկի ամսաթիվը		<a href="https://www.list.am/item/21052627">https://www.list.am/item/21052627</a> <a href="#">տեղադրված է 05,2024</a>	<a href="https://www.list.am/item/19156072">https://www.list.am/item/19156072</a> <a href="#">տեղադրված է 03,2023</a>	<a href="https://www.list.am/item/19586168">https://www.list.am/item/19586168</a> <a href="#">տեղադրված է 06,2023</a>
Ուղղումը (%)		-10%	-15%	-15%
Ուղղումը (դրամ)		-58 801	-85 227	-77 312
Ուղղված 1 քմ գինը (դրամ/քմ)		529 206	482 955	438 099
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)		529 206	482 955	438 099
տեղադրությունը	լավ	լավ	լավ	լավ
Ուղղումը (%)		0%	0%	0%
Ուղղումը (դրամ)		0	0	0
Ուղղված 1 քմ գինը (դրամ/քմ)		529 206	482 955	438 099
դիրքը և տրանսպորտային հանգույցների առկայությունը և մատչելիությունը	լավ	լավ	լավ	լավ
Ուղղումը (%)		0%	0%	0%
Ուղղումը (դրամ)		0	0	0
Ուղղված 1 քմ գինը (դրամ/քմ)		529 206	482 955	438 099
Շինության մակերեսը	433,1	296	220	200
Ուղղումը (%)		-1%	-2%	-2%
Ուղղումը (դրամ)		-5 292	-9 659	-8 762
Ուղղված 1 քմ գինը (դրամ/քմ)		523 914	473 295	429 337
հողամասի մակերեսը	499	500	500	500
Ուղղումը (%)		0%	0%	0%
Ուղղումը (դրամ)		0	0	0
Ուղղված 1 քմ գինը (դրամ/քմ)		523 914	473 295	429 337
կոնստրուկտիվ նյութերի տարրերի տեսակը,		գնահատվողի նման	գնահատվողի նման	գնահատվողի նման
Ուղղումը (%)		0%	0%	0%
Ուղղումը (դրամ)		0	0	0

*Handwritten signature*

ՀՀ ԱՌԵՎՏՐԱԱՐԴՅՈՒՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ  
 «ԱՐՄԷՔՍՊԵՐՏԻԶԱ» ՍՊԸ



Ուղղված 1 քմ գինը (դրամ/քմ)		523 914	473 295	429 337
հարկայնությունը, հարկը	Երկհարկանի նկուղով	Եռահարկ	Երկհարկանի	Երկհարկանի
Ուղղումը (%)		0%	0%	0%
Ուղղումը (դրամ)		0	0	0
Ուղղված 1 քմ գինը (դրամ/քմ)		523 914	473 295	429 337
օժանդակ շինությունների առկայությունը	չունի	չունի	չունի	չունի
Ուղղումը (%)		0%	0%	0%
Ուղղումը (դրամ)		0	0	0
Ուղղված 1 քմ գինը (դրամ/քմ)		523 914	473 295	429 337
ավարտվածության աստիճանը		գնահատվողի նման	գնահատվողի նման	գնահատվողի նման
Ուղղումը (%)		0%	0%	0%
Ուղղումը (դրամ)		0	0	0
Ուղղված 1 քմ գինը (դրամ/քմ)		523 914	473 295	429 337
Ներքին հարդարման վիճակը	6	6	5	5
Ուղղումը (%)		0%	5%	5%
Ուղղումը (դրամ)		0	23 665	21 467
Ուղղված 1 քմ գինը (դրամ/քմ)		523 914	496 960	450 803
Արտաքին հարդարման վիճակը	6	6	6	6
Ուղղումը (%)		0%	0%	0%
Ուղղումը (դրամ)		0	0	0
Ուղղված 1 քմ գինը (դրամ/քմ)		523 914	496 960	450 803
ավտոկայանատեղիի առկայությունը կամ հնարավորությունը	ունի հնարավորություն	ունի հնարավորություն	ունի հնարավորություն	ունի հնարավորություն
Ուղղումը (%)		0%	0%	0%
Ուղղումը (դրամ)		0	0	0
Ուղղված 1 քմ գինը (դրամ/քմ)		523 914	496 960	450 803
ինժեներական ցանցերն ու կոմունալ սպասարկումը (էլեկտրամատակարարում, գազամատակարարում, ջրամատակարարում, կոյուղի, ջեռուցում և այլն)	առկա է	առկա է	առկա է	առկա է

*Զուհյան*

**ՀՀ ԱՌԵՎՏՐԱԱՐԴՅՈՒՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ**  
**«ԱՐՄԷՔՍՊԵՐՏԻԶԱ» ՍՊԸ**



Ուղղումը (%)		0%	0%	0%
Ուղղումը (դրամ)		0	0	0
Ուղղված 1 քմ գինը (դրամ/քմ)		523 914	496 960	450 803
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)		523 914	496 960	450 803
<b>Կշռային գործակիցը</b>		0,33	0,33	0,33
<b>Գնահատվող օբյեկտի 1քմ արժեքը (դրամ/քմ)</b>	<b>490 559</b>			
<b>Գնահատվող օբյեկտի արժեքը (դրամ)</b>	<b>212 500 000</b>			

Այսպիսով, գնահատման ենթակա՝ ՀՀ Կոտայքի մարզի Առինջ համայնքի Դուրյան թաղամասի 1-ին փողոցի թիվ 61 հասցեում գտնվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը, տեղագնություն կատարման ժամանակահատվածում ունեցած ապրանքային վիճակում, գնահատվում է **212 500 000 (երկու հարյուր տասներկու միլիոն հինգ հարյուր հազար) ՀՀ դրամ:**

Հաշվետվությունը հիմնվել է բաց և մրցակցային շուկայական տվյալներին: Հարկ ենք համարում նշել, որ շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքը շուրջ 4,0 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:



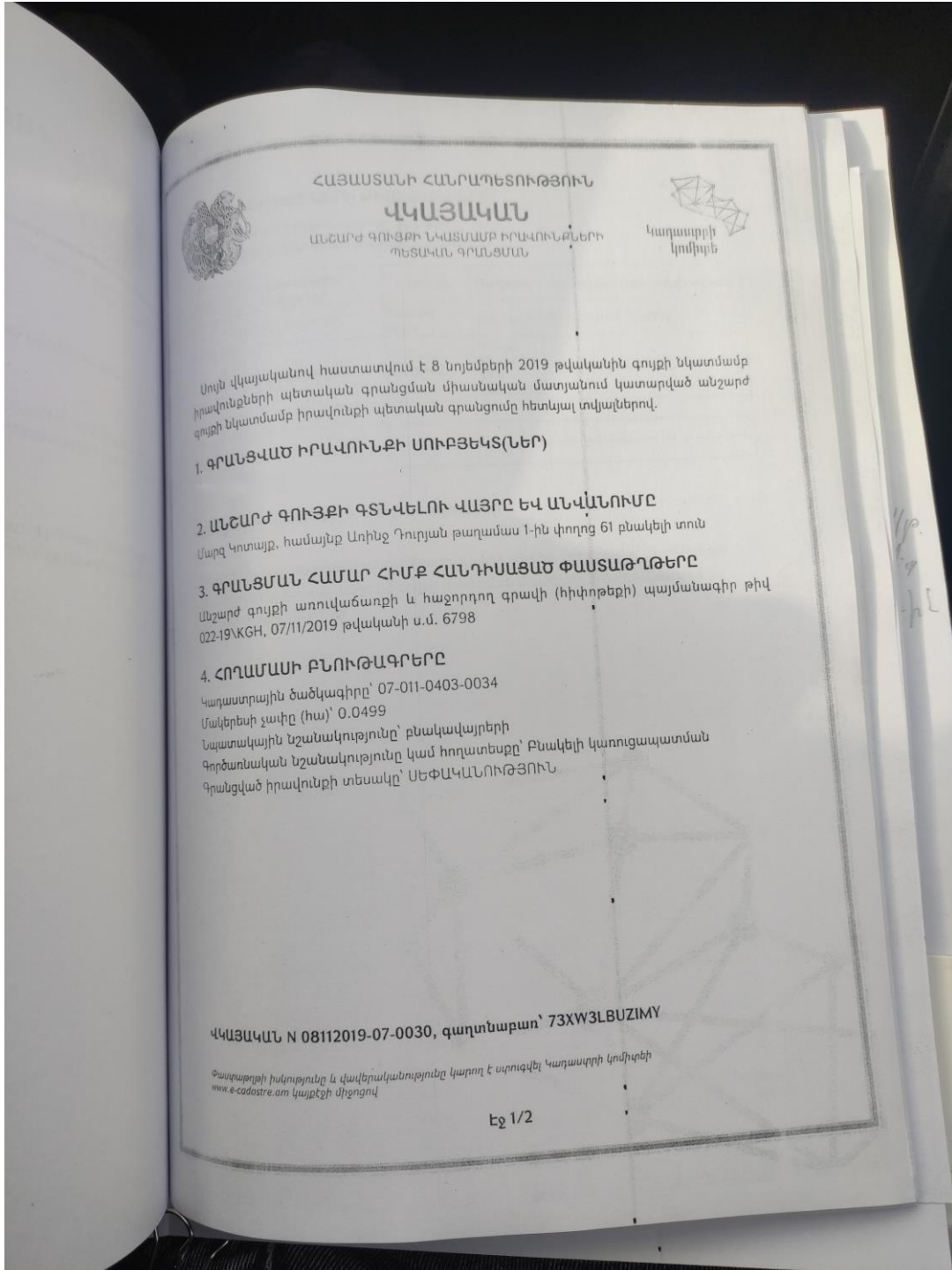
**13. Եզրակացություն գնահատման առարկայի շուկայական արժեքի վերաբերյալ**

Գնահատման ներկայացված.

ՀՀ Կոտայքի մարզի Առինջ համայնքի Դուրյան թաղամասի 1-ին փողոցի թիվ 61 հասցեում գտնվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը, տեղագնության կատարման ժամանակահատվածում ունեցած ապրանքային վիճակում, գնահատվում է **212 500 000 (երկու հարյուր տասներկու միլիոն հինգ հարյուր հազար) ՀՀ դրամ:**



14. Օգտագործված փաստաթղթեր



*Զուհյան*



5. ՇԻՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ

- 1) Նպատակային նշանակությունը՝ քնակեղի  
 2) Բնութագրերը ըստ առանձին շինությունների՝

Ը/Ը	Կադաստրային ծածկագիր	Տեսակ	Մակերես	Գրանցված իրավունքի տեսակ
1	07-011-0403-0034-001	Բնակելի տուն	433.1 քմ	ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ
2	07-011-0403-0034-002	պարիսպ	11.9 քմ, 32.1 խ.մ., 59.4 զծամետր	ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ

Լրացուցիչ նշումներ և տեղեկություններ

Գրանցումը իրականացնող պաշտոնատար անձի անունը, ազգանունը՝ Լևոն Բրեյան  
 Ձեռագրերում պաշտոնը՝ Անշարժ գույքի գրանցման միասնական ստորաբաժանման  
 անշարժ գույքի ռեգիստր

ՎԿԱՅԱՎԱՆ N 08112019-07-0030, գաղտնաբառ՝ 73XW3LBUZIMY

Փաստաթղթի իսկությունը և վավերականությունը կառույ է ստուգվել Կադաստրի կոմիտեի  
[www.e-cadastre.am](http://www.e-cadastre.am) կայքի միջոցով



Կադաստրի  
կոմիտեի

*Զուհյան*

# ՀՀ ԱՌԵԿՏՐԱԱՐԴՅՈՒՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ «ԱՐՄԷՔՍՊԵՐՏԻԶԱ» ՍՊԸ



Սակերտը(ա քմ)	0.0499հա	Հ Ո Ղ Ա Մ Մ Ա Ւ				Շ Ր Ե Պ Թ Յ Ա Ն			
		Կողմը/նախնյայն	Կողմը/նախնյայն	Կողմը/նախնյայն	Կողմը/նախնյայն	Կողմը/նախնյայն	Կողմը/նախնյայն	Կողմը/նախնյայն	Կողմը/նախնյայն
Օձակազիլ		1	4453362.19	8464735.98	26.00	1	4453379.75	8464738.94	10.13
Լեյաբուկան նշանակությունը	Բնակավայրերի	2	4453376.50	8464715.55	19.96	2	4453376.50	8464720.66	6.12
Գործարանական նշանակությունը	Բնակելի կառուցապատման	3	4453362.81	8464727.07	26.00	3	4453361.58	8464724.18	2.39
Հողամասը ժամբարանված է		4	4453376.49	8464747.39	19.96	4	4453362.78	8464726.40	7.23
		1	4453362.19	8464735.98	19.96	5	4453368.17	8464733.7	12.65
						6	4453361.18	8464733.8	1.37
						7	4453372.84	8464740.5	2.90
						8	4453372.41	8464740.27	1.25
						9	4453372.41	8464739.89	6.79
						10	4453371.26	8464736.59	9.62
						11	4453373.85	8464737.12	3.79
						1	4453379.75	8464738.94	

Կողմը/նախնյայն: 23.07.2016թ.

Կողմը/նախնյայն: 01.06.12.2013թ.

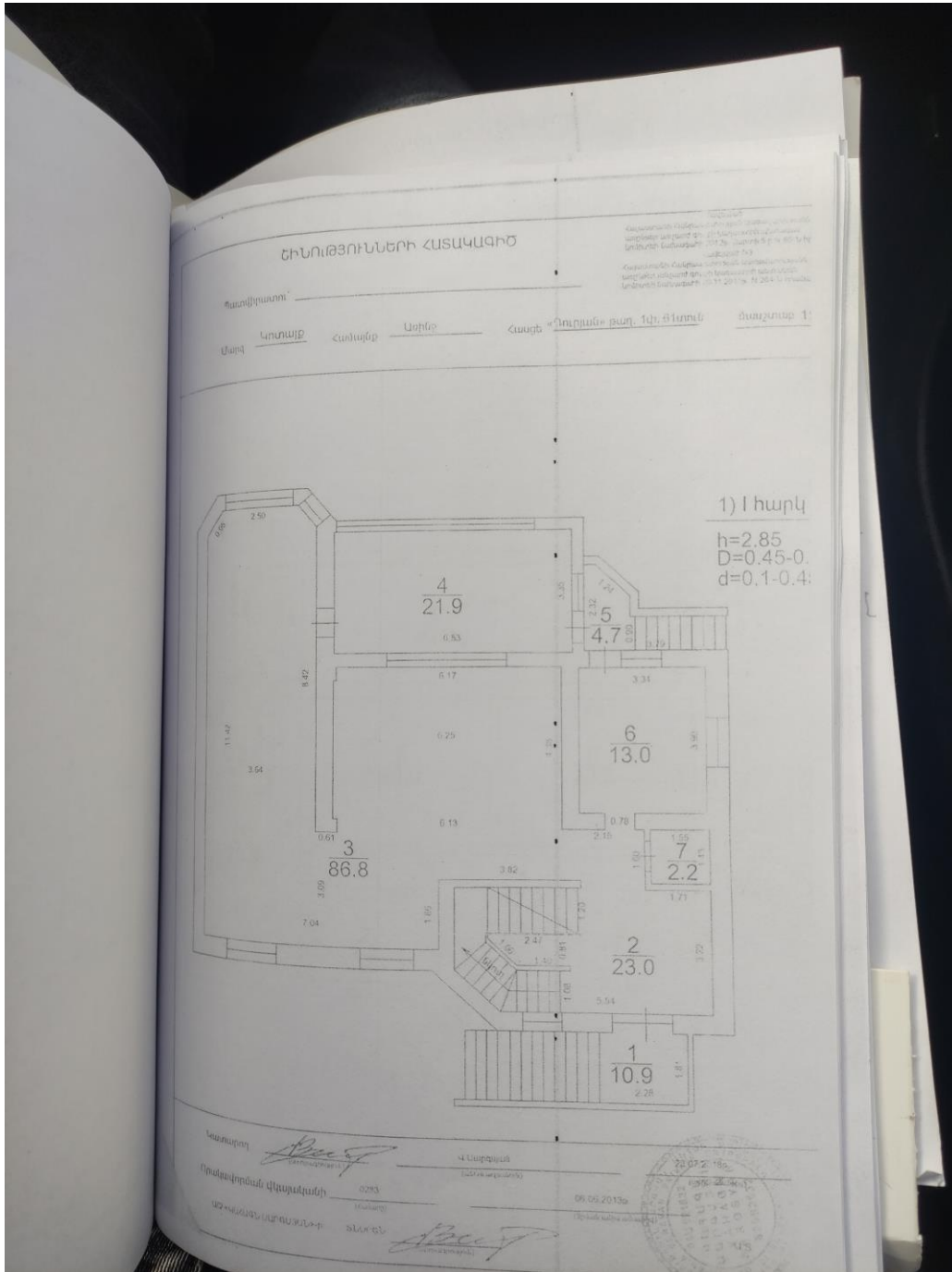
Իրավունքային սահման: 53.771522

Կողմը/նախնյայն: 01.06.12.2013թ.

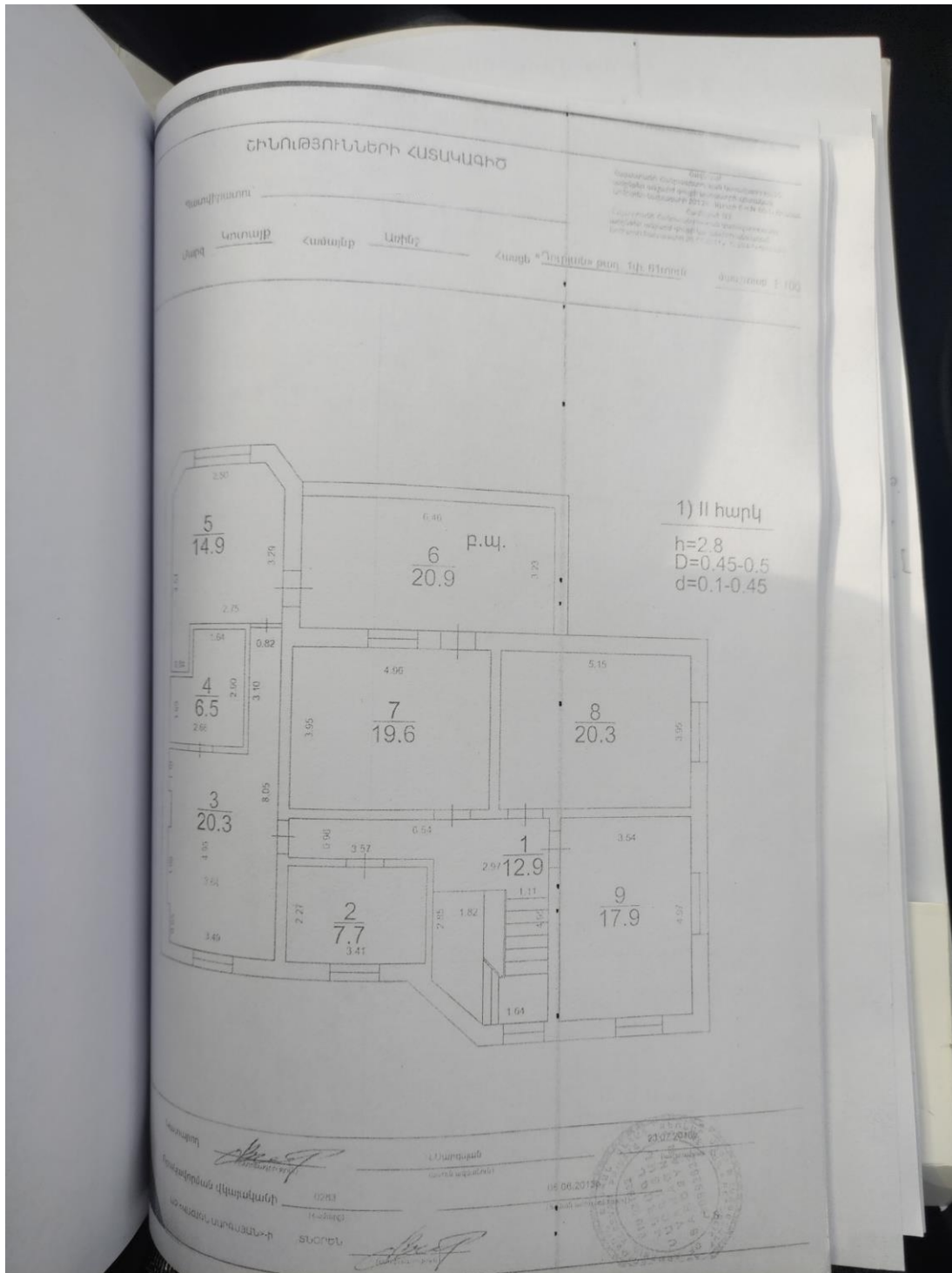
Գնահատող *Զուհյան*







*Զուգրաչ*



Գնահատող *Զուգրան*



## 15. Սահմանափակումներ և հատուկ պայմաններ

Այս սահմանափակումները և պայմանները հանդիսանում են սույն հաշվետվության անբաժանելի 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:
- տանքների 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 աստիճաններին և տալ բացատրություն գնահատման վերաբերյալ, բացառությամբ դատական աստիճանի 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:



## 16. 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՝ ՇԱԽՑ 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:

Առդիր՝ անշարժ գույքի միավորի որակական և քանակական բնութագրերի վերաբերյալ տեղեկանքը չորս թերթից:



Կադաստրի  
կոմիտե

Փաստաթղթի ծածկագիր՝ 09012025-0161  
 Փաստաթղթի գաղտնաբառ՝ PDHGCMGX



## Տեղեկանք

Անշարժ գույքի միավորի որակական և քանակական բնութագրերի վերաբերյալ

Հարցում կատարված վկայական՝ 08/12019-07-0030

Անշարժ գույքի հասցե՝ Անոյ հոպուս, համայնք Արտվան գյուղ Արմինջ Պողոս քաղաքում 1-ին վերջը 67 բնակիչ գոմ

Շինություններ (1)		
Շինությունների նպատակային նշանակություն		Բնակելի
Անշարժ գույքի տարածազննահաման (գունձիլու վայրի) գոտին		9

Շենք - 1		
Կադաստրային ծածկագիր		07-011-0403-0034-001
Հարկերի քանակ		2
Հիմնական		Այո
Օգտագործման նպատակ		Բնակելի տուն
Քաղաքնակարան շենքի ծավալում		Ոչ
Շենք 1-ի շենքի մաս-1		
Հարկը		2
Վերջին հարկ		Այո
Ներքին մակերես		120.1 քառակուսի մետր
Ներքին բարձրություն		2.8 մետր
Կառուցման տարեթիվ		2018 թ.

A  
Կ  
Բ

Տեղեկատվությունը ստանալով՝ 1 Կադաստրի կոմիտեի ավտոմատ միասնական էլեկտրոնային քարտեզ ստանալու ինքնաշտապ երթուղով

*Զուհյան*



# «ԱՌԵՎՏՐԱԱՐԴՅՈՒՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ «ԱՐՄԷՔՍՊԵՐՏԻԶԱ» ՍՊԸ



Ներքին բարձրություն	2.85 մետր
Կառուցման տարեթիվ	2018 թ.
Արտաքին հարդարում	Կողմ 1 - երեսապատված
	Կողմ 2 - երեսապատված
	Կողմ 3 - երեսապատված
	Կողմ 4 - երեսապատված
Կառուցման նյութ	սոժֆ
Միջհարկային ծածկի նյութ	երկաթբետոն
Տանիքի նյութ	-
Ավարտվածության աստիճան	81 և ավելի տոկոս
Վնասվածության աստիճան	0 կարգի
Բաց պատշգամբներ կամ հարթակներ	2018 թ. Իրենական Ոչ Մակերես 15.6 ք.մ.
<b>Ծեղք 1-ի շենքի մաս-4</b>	
Շարժը	եկող
Վերջին հարկ	Ոչ
Ներքին մակերես	125.3 քառակուսի մետր
Ներքին բարձրություն	2.3 մետր
Կառուցման տարեթիվ	2018 թ.
Արտաքին հարդարում	Կողմ 1 - առանց արտաքին հարդարման
	Կողմ 2 - առանց արտաքին հարդարման
	Կողմ 3 - առանց արտաքին հարդարման
	Կողմ 4 - առանց արտաքին հարդարման
Կառուցման նյութ	սոժֆ
Միջհարկային ծածկի նյութ	երկաթբետոն
Տանիքի նյութ	-
Ավարտվածության աստիճան	81 և ավելի տոկոս
Վնասվածության աստիճան	0 կարգի
Բաց պատշգամբներ կամ հարթակներ	չկան

A  
Կ  
բԵ

Տեղեկատվությունը ստանալով՝ 1 հարկային կոմիտեի անդամների միջանկյալ նկարչական նկարչության թուղթի տեսքով է ներկայացվում հարկային պալատին

Զուհյան





**Կառուցվածքներ (1)**

Կառուցվածք - 1		
Կադաստրային ծածկագիր		07-011-0403-0034-002
Շախտ		32.1 խ.մ.
Մակերես		11.9 ք.մ.
Կառուցվածքի տեսակ		պարինակ

**Հողամասեր (1)**

Հողամաս - 1		
Կադաստրային ծածկագիր		07-011-0403-0034
Մաս - 1		
Նախնական նշանակություն		Բնակավայրերի
Գործառնական նշանակություն կամ հողատեսք		Բնակելի կառուցապատման
Մակերես		0.0499 հա

Ա  
Կ  
ՐԻ

Տեղեկությունը ստանալով՝ ( Կադաստրի կոմիտեի տվյալների մասնակից էլեկտրոնային փոփոխական խորանարդ տարբերակ ) չպետք է համարվի

*Ջուլիանա*



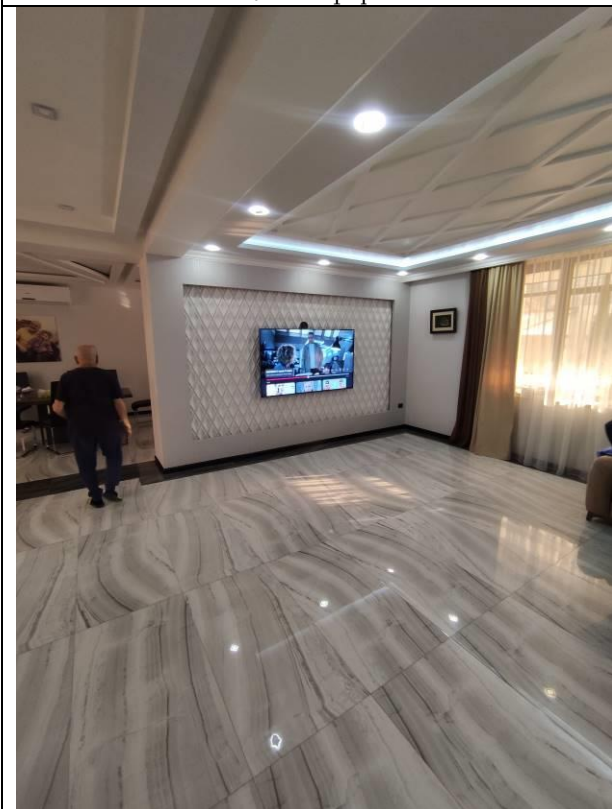
Գնահատվող գույքի լուսանկարներ



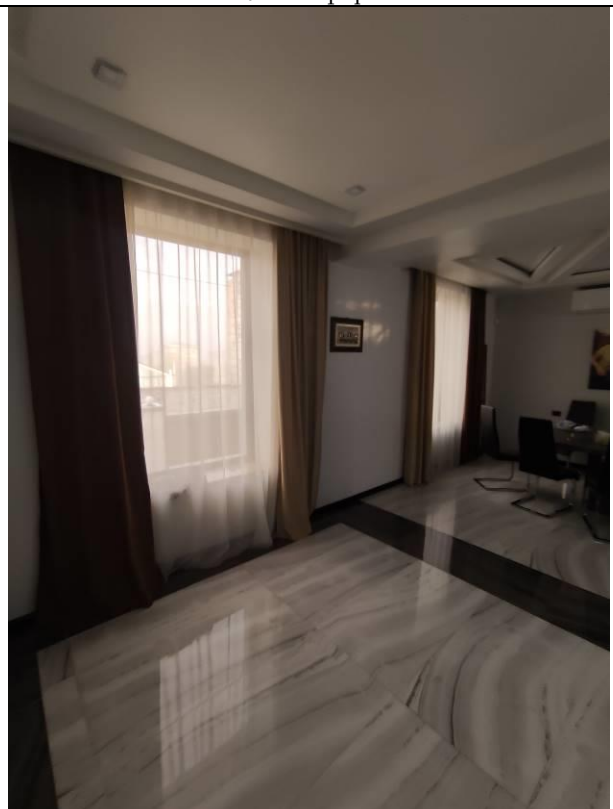
Լուսանկար1



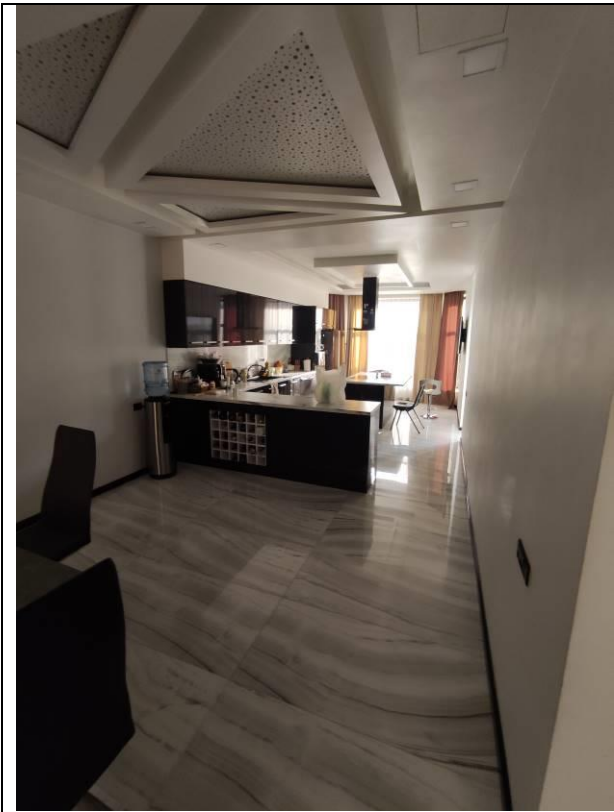
Լուսանկար2



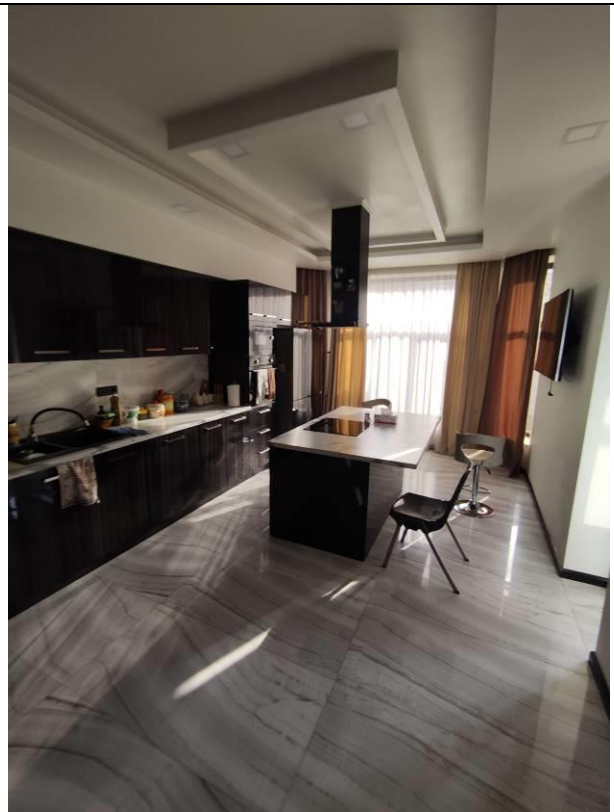
Լուսանկար3



Լուսանկար4



Լուսանկար5



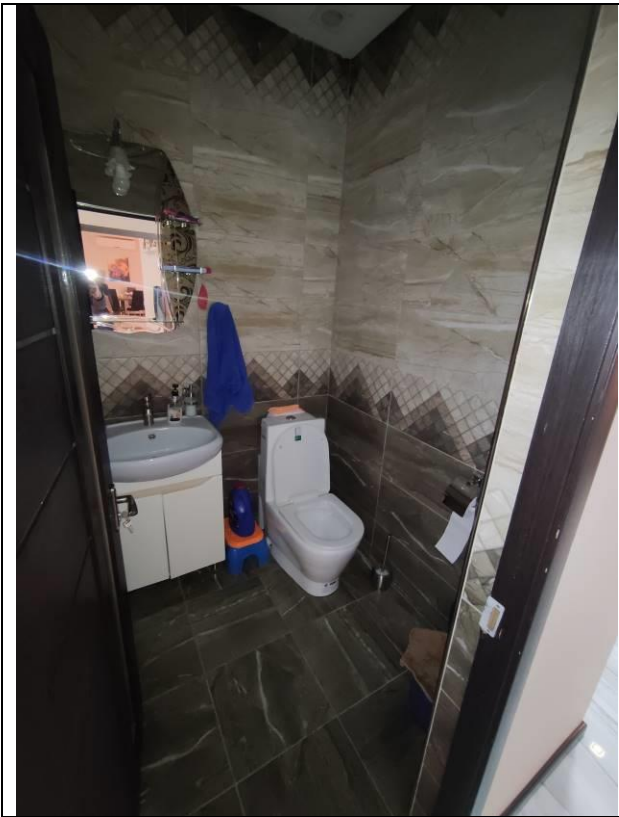
Լուսանկար6



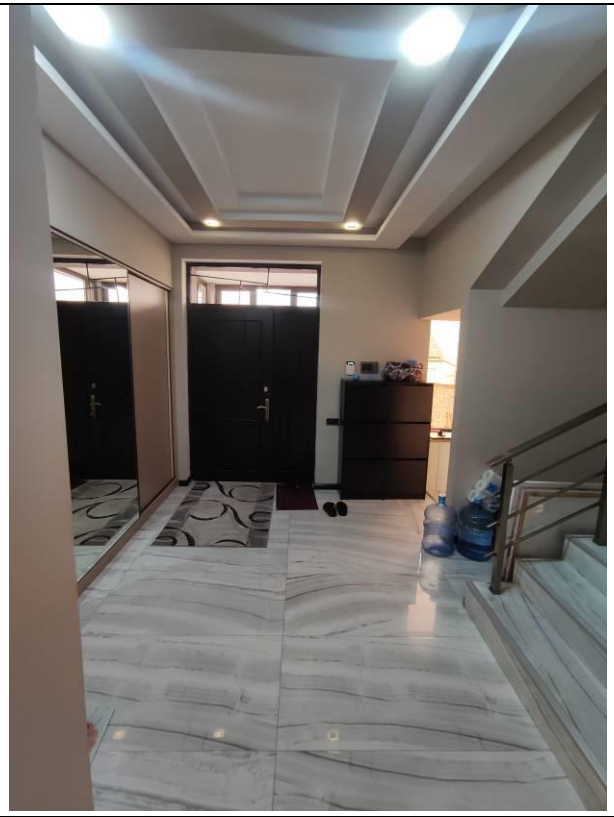
Լուսանկար7



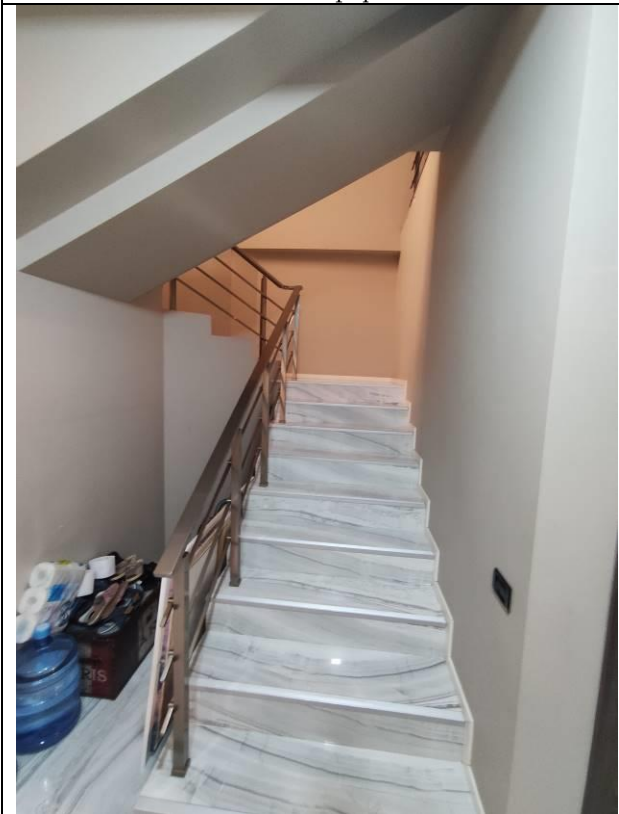
Լուսանկար 8



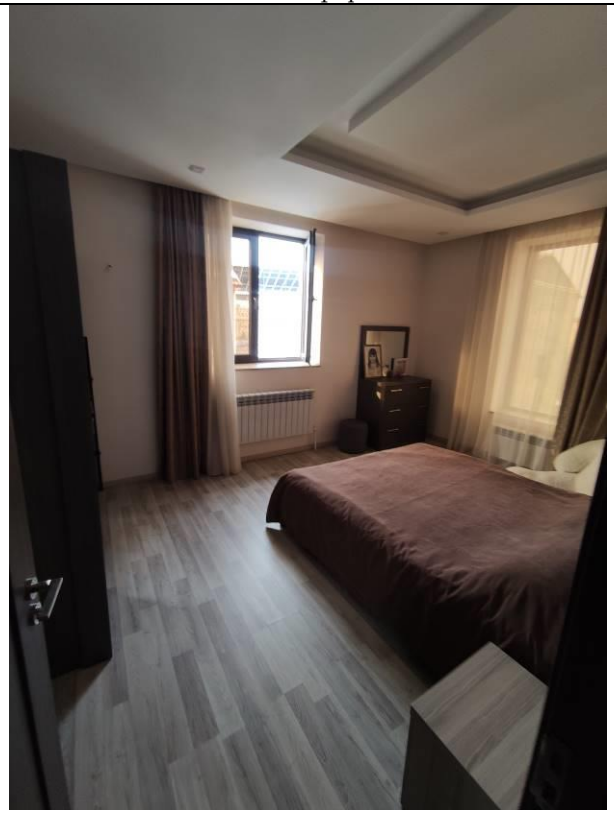
Լուսանկար9



Լուսանկար10



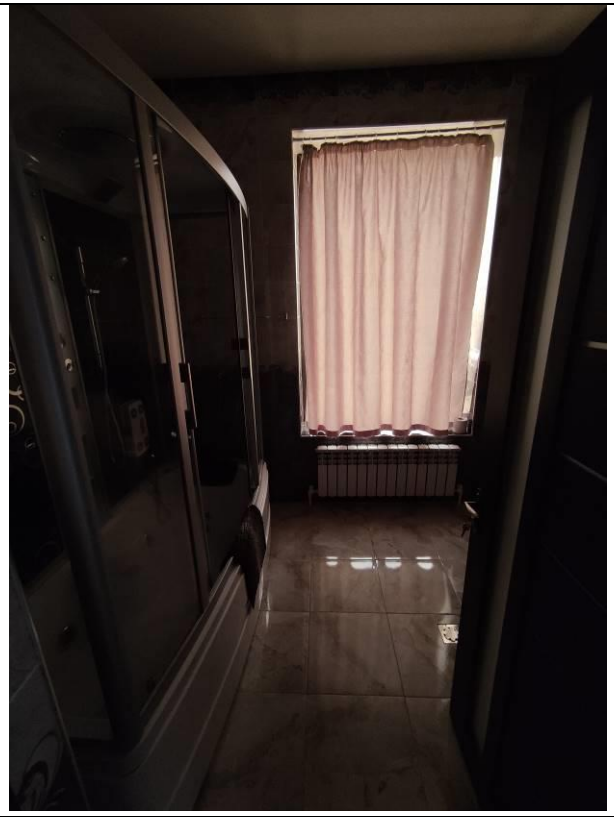
Լուսանկար11



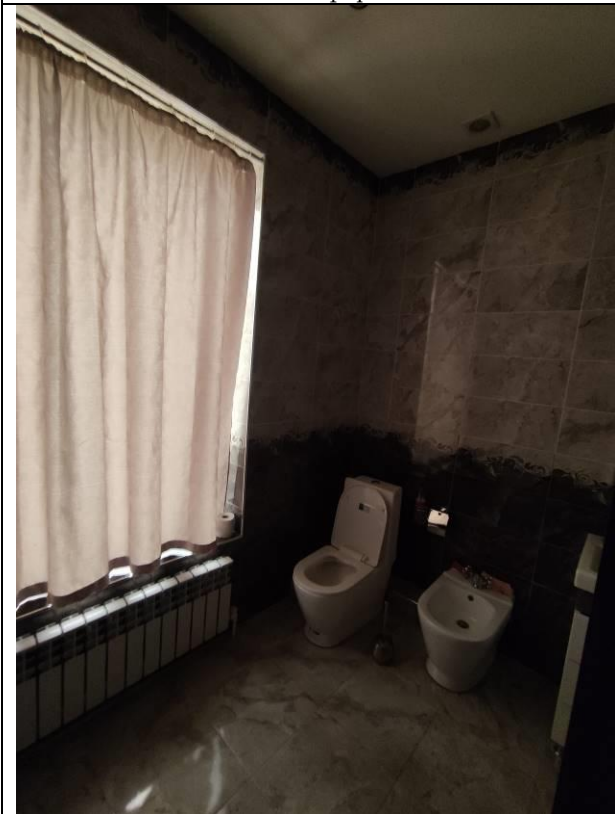
Լուսանկար12



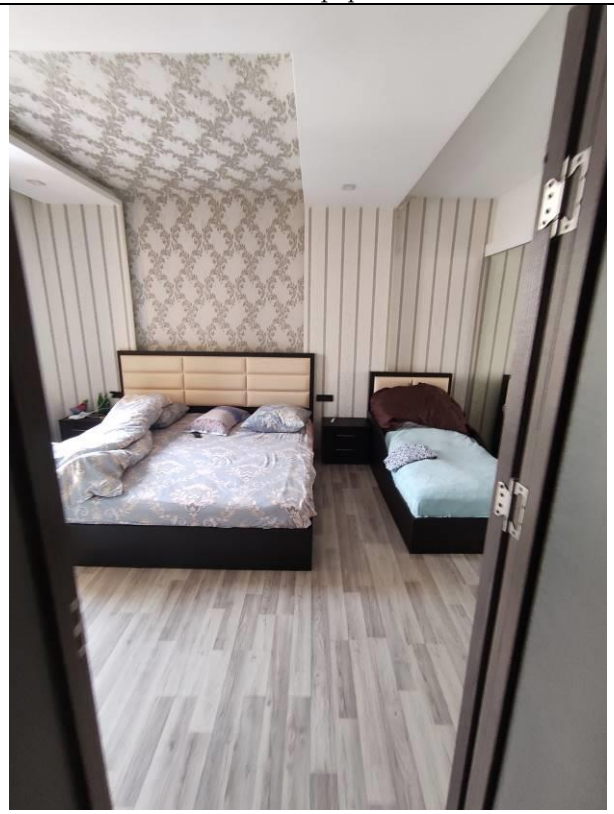
Լուսանկար13



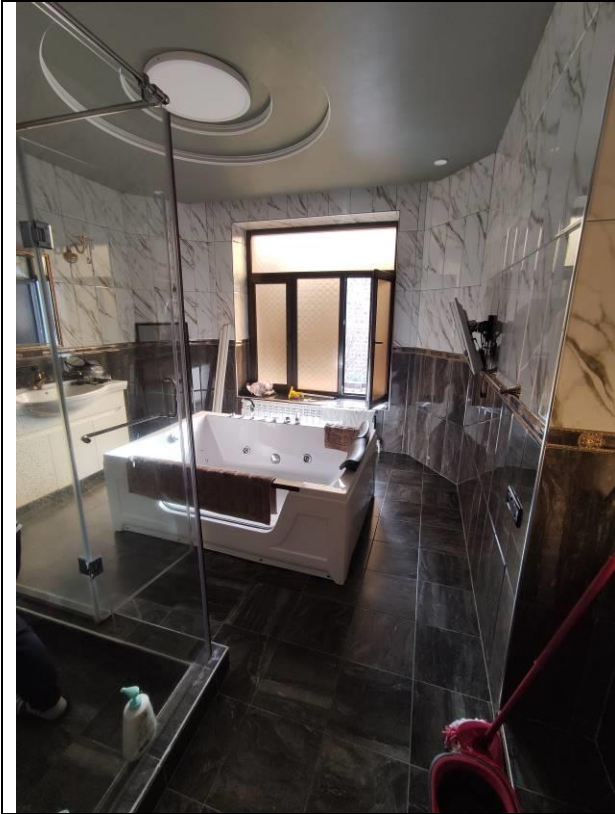
Լուսանկար14



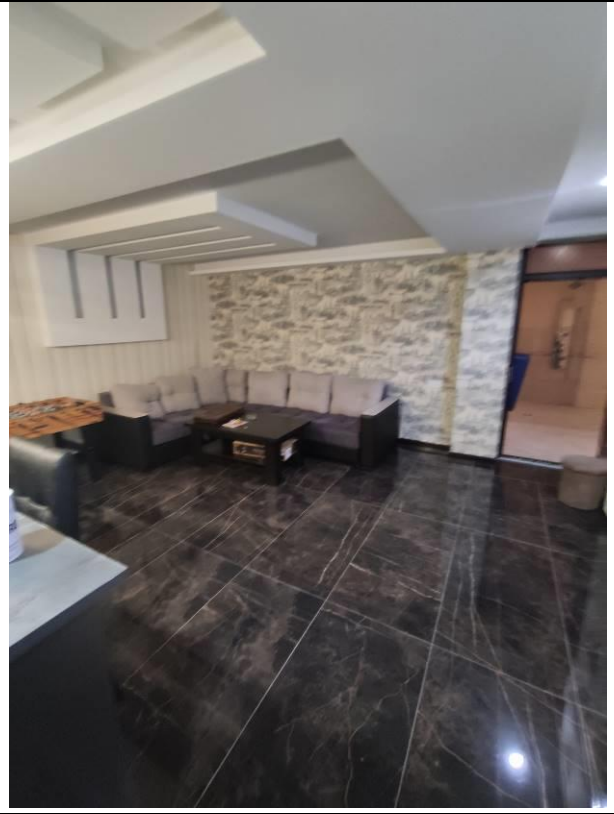
Լուսանկար15



Լուսանկար16



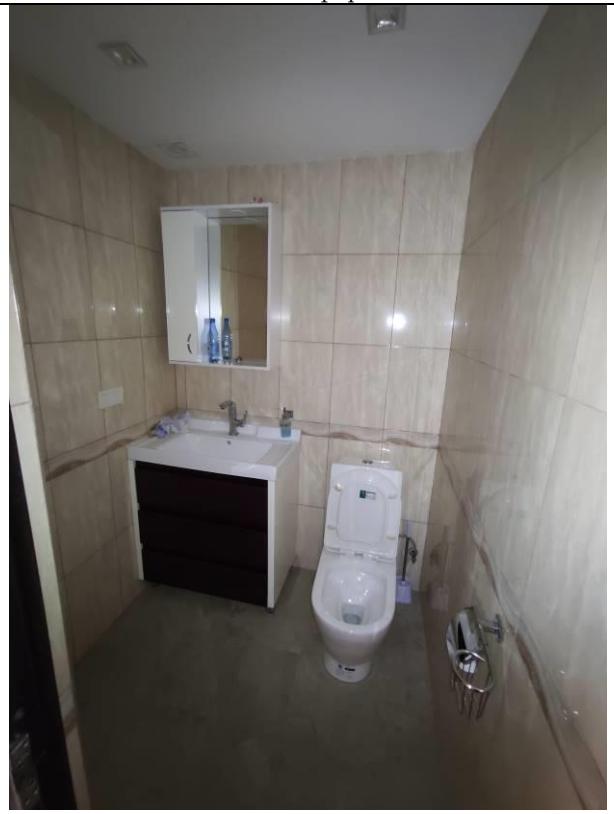
Լուսանկար17



Լուսանկար18



Լուսանկար19

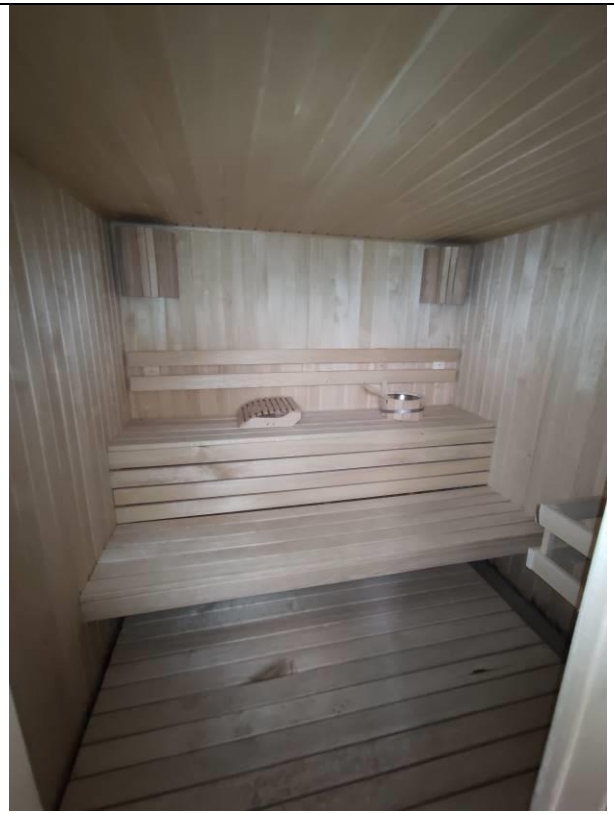


Լուսանկար20

Գնահատող *Զուգրան*



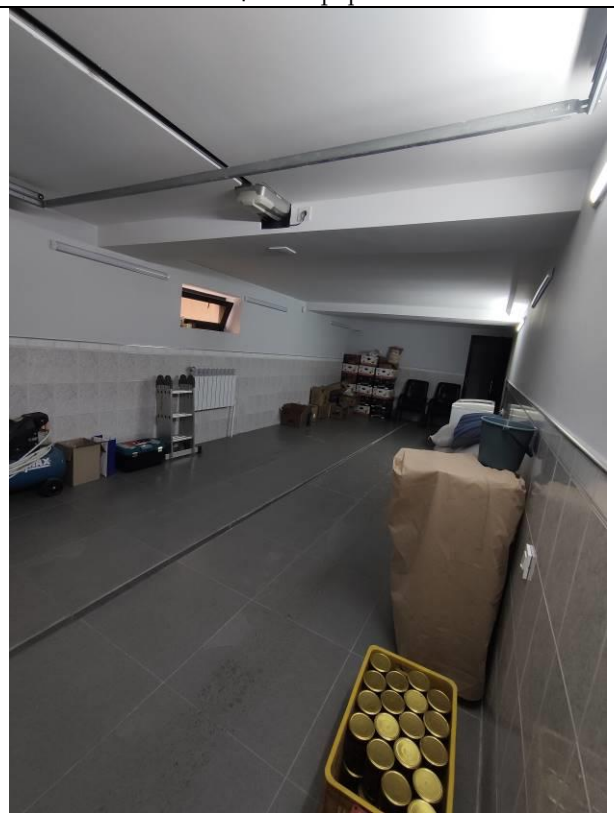
Լուսանկար21



Լուսանկար22



Լուսանկար23



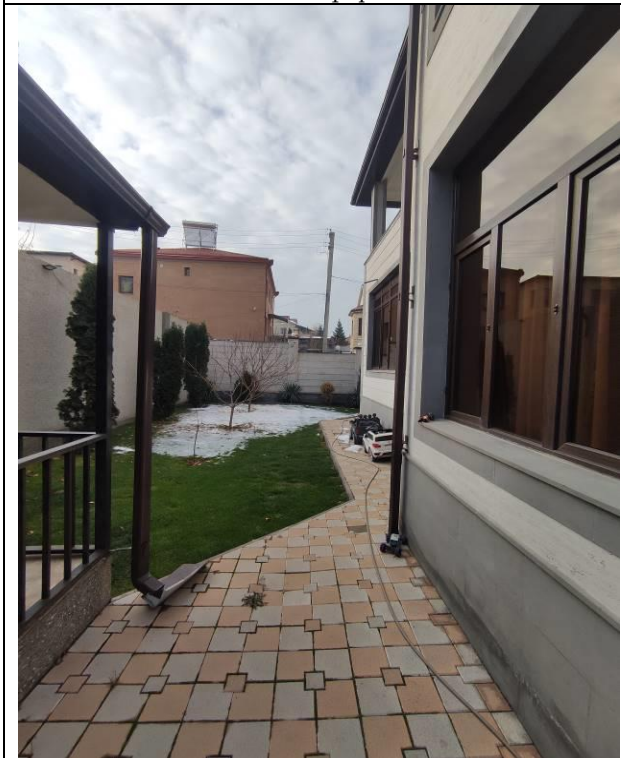
Լուսանկար24



Լուսանկար25



Լուսանկար26



Լուսանկար27



Լուսանկար28