



14.04.2025թ.

Հաստատում եմ տնօրեն՝

Մ. Կարապետյան

ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆ No 45/1-25

ՀՀ ք. Երևան, Ջրվեժ Բանական թաղամաս 14 շենք 34 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 38 /երեսունութ/ էջից:

ՊԱՏՎԻՐԱՏՈՒ՝ ՀԿԱԾ Ավան Նոր-Նորք և Քանաքեռ-Զեյթուն վարչական շրջանների
բաժին

ԳՆԱՀԱՏՈՂ՝ <<ՄԱՏ ՐԻՑ Ա-ԻՆՏ>> ՍՊԸ
ք.Երևան, Հ. Հակոբյան 3/14
ՀՎՀՀ 02808625
Հ/հ 2050022296101001 <<ԻՆԵՎՈՒՄ>> ՓԲԸ
Գնահատող՝ Սամվել Մխիթարյան հեռ. 041- 40-38-18

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.....	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.....	27
15. Օգտագործված փաստաթղթեր.....	28
16. Սահմանափակումներ և հատուկ պայմաններ.....	31
17. Օգտագործված գրականություն.....	32

<<ՄԱՏ ՐԻՑ Ա-ԻՆՏ>> ՍՊԸ

1. Գնահատման առաջադրանքը

ՀՀ ք. Երևան, Ջրվեժ Բանավան թաղամաս 14 շենք 34 բն. հասցեում գտնվող բնակարանի շուկայական արժեքը:

Գնահատողի և գնահատման կազմակերպության տվյալները

Գնահատման կազմակերպության անվանումը	«ՄԱՏ ՐԻՑ Ա-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 774322 վկայականի պատճենը:

3. Գնահատման պատվիրատուն և հիմքը

Գնահատման հիմք է հանդիսանում պատվիրատուի՝ 27.03.2025թ. թիվ Ե-55188-2025 և բաժնի հարկադիր կատարող՝ արդարադատության լեյտենանտ Ա. Ավագյանի որոշումը 15.07.2024թ կնքված թիվ ՀԿԱԾ-ԱՄԳ/ԱԳԳԾ-24/3 պայմանագիրը:

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

Տվյալ հաշվետվության գնահատման օբյեկտը հանդիսանում է ՀՀ ք. Երևան, Ջրվեժ Բանավան թաղամաս 14 շենք 34 բն. հասցեում գտնվող բնակարանը: Ըստ տրամադրված վկայականի պատճենի ընդհանուր համատեղ սեփականության իրավունքով գրանցված իրավունքի սուբյեկտ են 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:

<<ՄԱՏ ՐԻՑ Ա-ԻՆՏ >> ՍՊԸ

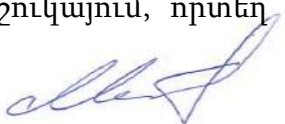
Շահագրգիռ վաճառողը չի ցանկանում պարտադիր վաճառել, ստիպված չէ վաճառել և ոչ էլ պատրաստ է վաճառել ցանկացած գնով կամ հաստատել այն արժեքը, որը տվյալ պահին չի համարվում խելամիտ շուկայում: Շահագրգիռ վաճառողի դրդապատճառը շուկայական պայմաններում գնահատվող օբյեկտի վաճառքն է բաց շուկայում ամենահավանական գնով՝ անկախ 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 27.03.2025թ.:

Անշարժ գույքի շուկայական արժեքը սահմանվել է 27.03.2025թ.:

Անշարժ գույքի գնահատման հաշվետվությունը կազմվել է 14.04.2025թ.:

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:

«ՄԱՏ ՐԻՑ Ա-ԻՆՏ» ՍՊԸ

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:

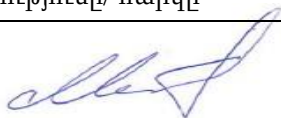
9. Գնահատվող օբյեկտի համառոտ նկարագրությունը

Ըստ պատվիրատուի կողմից տրամադրված անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման թիվ 774322 վկայականի պատճենի բնակարանի մակերեսը կազմում է 79,2 քմ:

Գնահատման առարկայի բնութագիրը

Հասցե	ՀՀ ք. Երևան, Ջրվեժ Բանավան թաղամաս 14 շենք 34 քմ.
Սեփականատերեր	
Սեփականության իրավունքի գրանցման վկայական և տրման ամսաթիվ	774322 30.07.2003թ.
Շուկայական մոտարկված կադաստրային արժեքը (դրամ)	11 460 077
Իրավունքի տեսակը	Ընդհանուր համատեղ սեփականություն
Նպատակային նշանակությունը	Բնակելի
Գործառնական նշանակությունը	Բնակելի
Ընթացիկ շահագործումը	Բնակարան
Տրանսպորտային մատչելիություն	Լավ
Կառույցի տիպ	Պանելային
Հարկայնությունը/ հարկը	9/9

Գնահատող



«ՄԱՏ ՐԻՑ Ա-ԻՆՏ» ՍՊԸ

Արտաքին պատերը	առանց արտաքին հարդարման		
Մակերեսը (քմ)	79,2 քմ.		
Ներքին հարդարանք (պատեր, հատակ, դռներ և պատուհաններ)	Բնակարանի մուտքի դուռը երկաթյա : Ներքին հարդարանքը կատարված է ներկանյութերով և պաստառներով: Հատակները մանրատախտակ, լինոլեում, պատուհանները փայտե: Ներքին դռները փայտե:		
Սանհանգույց	Սալիկապատ չէ		
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. զրոյական 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՝

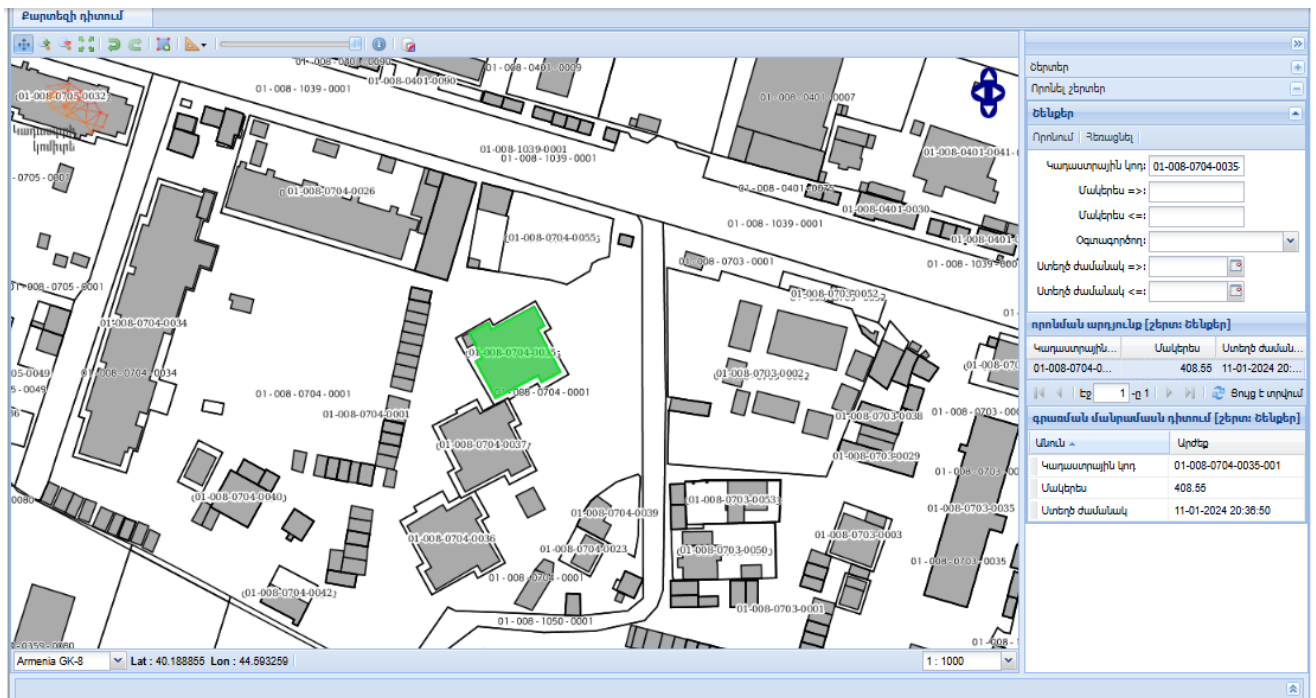
<https://yandex.com/maps/10262/yerevan/?ll=44.585009%2C40.184256&mode=search&sl=44.593453%2C40.188314&text=40.188314%2C44.593453&z=14.27>

Գնահատող



«ՄԱՏ ՐԻՑ Ա-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

☒ Որոշել ըստ վկայականի համարի

774322

Փնտրել

☐ Որոշել ըստ կադաստրային ծածկագրի

Հարցման ամսաթիվ

10/04/2025 09:49:16

Անշարժ գույքի հասցեն՝

Երևան, Նոր Նորք Բանական թաղամաս 14 շենք, 34 բնակարան

Անշարժ գույքի տեսակը՝

Բնակարան

Անշարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքը (ՀՀ դրամ)՝

11 460 077.00

Անշարժ գույքի հարկը 2024 թ.-ի համար (ՀՀ դրամ)՝

3 230.04

Անշարժ գույքի հարկը 2025 թ.-ի համար (ՀՀ դրամ)՝

4 845.06

Անշարժ գույքի հարկը 2026 թ.-ի համար (ՀՀ դրամ)՝

6 460.08

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

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 սահմանափակում (քաղաքաշինական սահմանափակումներ, ինչպես նաև հավանականություն, որ այդ սահմանափակումները կփոխվեն հետագայում և այլն):

գ. օգտագործումը ֆինանսապես իրագործելի դարձնելու պահանջը հաշվի է առնում, թե արդյոք գնահատվող օբյեկտի այլընտրանքային օգտագործումը, որը ֆիզիկապես հնարավոր է և իրավաբանորեն թույլատրելի, կբերի արդյոք բավարար եկամուտներ

տիպային մասնակցին առավել շատ, քան կստացվեր ընթացիկ օգտագործումից: Այդ դեպքում պետք է հաշվի առնել օբյեկտի այլընտրանքային օգտագործման անցնելու ծախսերը:

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)

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. Կուսույթատիվ 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 օբյեկտի արժեքը փոխարինման կամ վերարտադրման ընթացիկ ծախսերի որոշման միջոցով և ֆիզիկական մաշվածության ու հնացման բոլոր տեսակների կիրառմամբ:

Ընդհանուր առմամբ, առկա է ծախսերի մոտեցման երեք մեթոդ.

ա. ծախսերի փոխարինման մեթոդ՝ արտացոլում է համարժեք օգտակարությամբ նմանատիպ օբյեկտի ստեղծման ծախսերի հաշվարկման միջոցով որոշվող արժեքը,

բ. ծախսերի վերարտադրման մեթոդ՝ արտացոլում է օբյեկտի ճշգրիտ նմանակի վերստեղծման ծախսերի հաշվարկման միջոցով որոշվող արժեքը:

գ. բաղադրիչային մեթոդ, որի շնորհիվ հաշվարկում է գնահատվող օբյեկտի արժեքը՝ օբյեկտի առանձին բաղադրիչ մասերի արժեքները գումարելով:

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

Արժեքի տարրերը կարող են տարբերվել, կախված գնահատվող օբյեկտի տեսակից և պետք է ներառեն ուղղակի և անուղղակի ծախսեր, որոնք պահանջվում են գնահատման ամսաթվի դրությամբ օբյեկտի փոխարինման (վերարտադրման) համար, մասնավորապես՝

ա. *ուղղակի* ծախսեր (նյութեր, աշխատուժ)

բ. *անուղղակի* ծախսեր (տրանսպորտային ծախսեր, տեղադրման ծախսեր, մասնագիտական վճարներ (նախագծային, թույլտվություն, ճարտարապետական, իրավաբանական և այլն), այլ վճարներ (միջնորդավճարներ և այլն), ընդհանուր ծախսեր, հարկեր, ֆինանսական ծախսեր (օրինակ՝ պարտքային ֆինանսավորման տոկոսներ) և ձեռնարկատիրական շահույթ):

Մաշվածության հետ կապված ճշգրտումները սովորաբար դիտարկվում են հետևյալ տեսակների համար, որոնք ուղղումներ կամ ճշգրտումներ կատարելիս կարող են հետագայում բաժանվել ենթատեսակների.

ա. ֆիզիկական մաշվածություն՝ գնահատվող օբյեկտի կամ դրա բաղադրիչների ֆիզիկական մաշվածության պատճառով օգտակարության ցանկացած կորուստ, որն առաջացել է օգտագործման հետևանքով և տարիքից,

բ. ֆունկցիոնալ մաշվածություն՝ գնահատվող օբյեկտի անարդյունավետության հետևանքով առաջացած օգտակարության ցանկացած կորուստ, համեմատած դրա փոխարինման հետ, ինչպիսիք են 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:

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 (դիապազոն):

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

<<ՄԱՏ ՐԻՑ Ա-ԻՆՏ >> ՍՊԸ

Հասցե	Ք. Երևան, Ջրվեժ, Բանավան թաղամաս	Ք. Երևան, Ջրվեժ, Բանավան թաղամաս	Ք. Երևան, Ջրվեժ, Բանավան թաղամաս	Ք. Երևան, Ջրվեժ, Բանավան թաղամաս
Վաճառքի գինը (Դրամ)		40 188 314	30 952 200	33 303 000
Մակերես (քմ)	79,2	95	79	78
1 քմ գինը (դրամ/քմ)		423 035	391 800	426 962
N 1 Շուկայի վիճակ, վաճառքի պայմաններ, վաճառքի կամ ստացարկի ամսաթիվը		https://www.list.am/item/21155027	https://www.list.am/item/21994641	https://www.list.am/item/21070942
Ուղղումը (%)		-10%	-10%	-10%
Ուղղումը (դրամ)		-42 303	-39 180	-42 696
Ուղղված 1 քմ գինը (դրամ/քմ)		380 731	352 620	384 265
N 2 Գույքային իրավունքներն ուսահանափակու մները (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)		380 731	352 620	384 265
N 3 տեղադրությունը և դիրքը, տրանսպորտային և հանգույցների առկայությունը և մատչելիություն ը	լավ	լավ	լավ	լավ
Ուղղումը (%)		0%	0%	0%
Ուղղումը (դրամ)		0	0	0
Ուղղված 1 քմ գինը (դրամ/քմ)		380 731	352 620	384 265



<<ՄԱՏ ՐԻՑ Ա-ԻՆՏ >> ՍՊԸ

N 4 շենքի տիպը, ֆիզիկական բնութագրերը, կոնստրուկտիվ նյութերի տարրերի տեսակը,	պանելային	քարե	պանելային	պանելային
Ուղղումը (%)		-5%	0%	0%
Ուղղումը (դրամ)		-19 037	0	0
Ուղղված 1 քմ գինը (դրամ/քմ)		361 695	352 620	384 265
N 5 շենք, շինությունների չափերը (բարձրություն, մակերես կամ ծավալ)	79,2	95	79	78
Ուղղումը (%)		1%	0%	0%
Ուղղումը (դրամ)		3 617	0	0
Ուղղված 1 քմ գինը (դրամ/քմ)		365 312	352 620	384 265
N 6 Հարկայնությունը, հարկը	9-ի 9	5-ի 5	9-ի 4	9-ի 1
Ուղղումը (%)		0%	-3%	0%
Ուղղումը (դրամ)		0	-10 579	0
Ուղղված 1 քմ գինը (դրամ/քմ)		365 312	342 041	384 265
N 7 Ներքին և արտաքին հարդարման վիճակը	3	4	3	3
Ուղղումը (%)		-5%	0%	0%
Ուղղումը (դրամ)		-18 266	0	0
Ուղղված 1 քմ գինը (դրամ/քմ)		347 046	342 041	384 265
N 8 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)		347 046	342 041	384 265



<<ՄԱՏ ՐԻՑ Ա-ԻՆՏ >> ՍՊԸ

N 9 Ինժեներական ցանցերն ու կոմունալ սպասարկումը (էլեկտրամատակարարում, գազամատակարարում, ջրամատակարարում, կոյուղի, ջեռուցում և այլն)	ջեռուցում առկա է	ջեռուցում առկա է	ջեռուցում առկա չէ	ջեռուցում առկա չէ
Ուղղումը (%)		0%	3%	3%
Ուղղումը (դրամ)		0	10 261	11 528
Ուղղված 1 քմ գինը (դրամ/քմ)		347 046	352 303	395 793
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)		347 046	352 303	395 793
Կշռային գործակիցը		0,33	0,33	0,33
Գնահատվող օբյեկտի 1քմ արժեքը (դրամ/քմ)	365 047			
Գնահատվող օբյեկտի արժեքը (դրամ)	28 900 000			

Այսպիսով, գնահատման ներկայացված ՀՀ ք. Երևան, Ջրվեժ Բանական թաղամաս 14 շենք 34 բն. հասցեում գտնվող բնակարանի շուկայական արժեքը, տեղագնության կատարման ժամանակահատվածում ունեցած ապրանքային վիճակում, գնահատման համեմատական մոտեցմամբ գնահատվում է **28 900 000 (քսանութ միլիոն իննը հարյուր հազար) ՀՀ դրամ:**

Գնահատող



13. Շուկայական արժեքի հաշվարկ եկամտային մոտեցմամբ

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

գնահատման գործընթացի հետևյալ հաջորդականությունը

- Պոտենցիալ համախառն եկամտի (I_{դոտ}) կանխատեսում, հաշվարկում՝ որպես կանոն գնահատման ամսաթվից մեկ տարվա կտրվածքով,
- Իրական համախառն եկամտի հաշվարկում (I_{իրակ}),
- Ջուտ գործառնական եկամտի կանխատեսում, հաշվարկում (I),
- կապիտալավերածման գործակցի հաշվարկում (R),
- գնահատվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքի որոշում՝ Ջուտ գործառնական եկամտի և կապիտալիզացիայի գործակցի հարաբերությամբ:

Պոտենցիալ համախառն եկամտի (I_{դոտ}) հաշվարկ:

Պոտենցիալ համախառն եկամուտը գնահատվող անշարժ գույքի առավել արդյունավետ օգտագործումից ստացվող հնարավոր եկամուտն է: Պոտենցիալ համախառն եկամուտը (I_{դոտ}) 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:

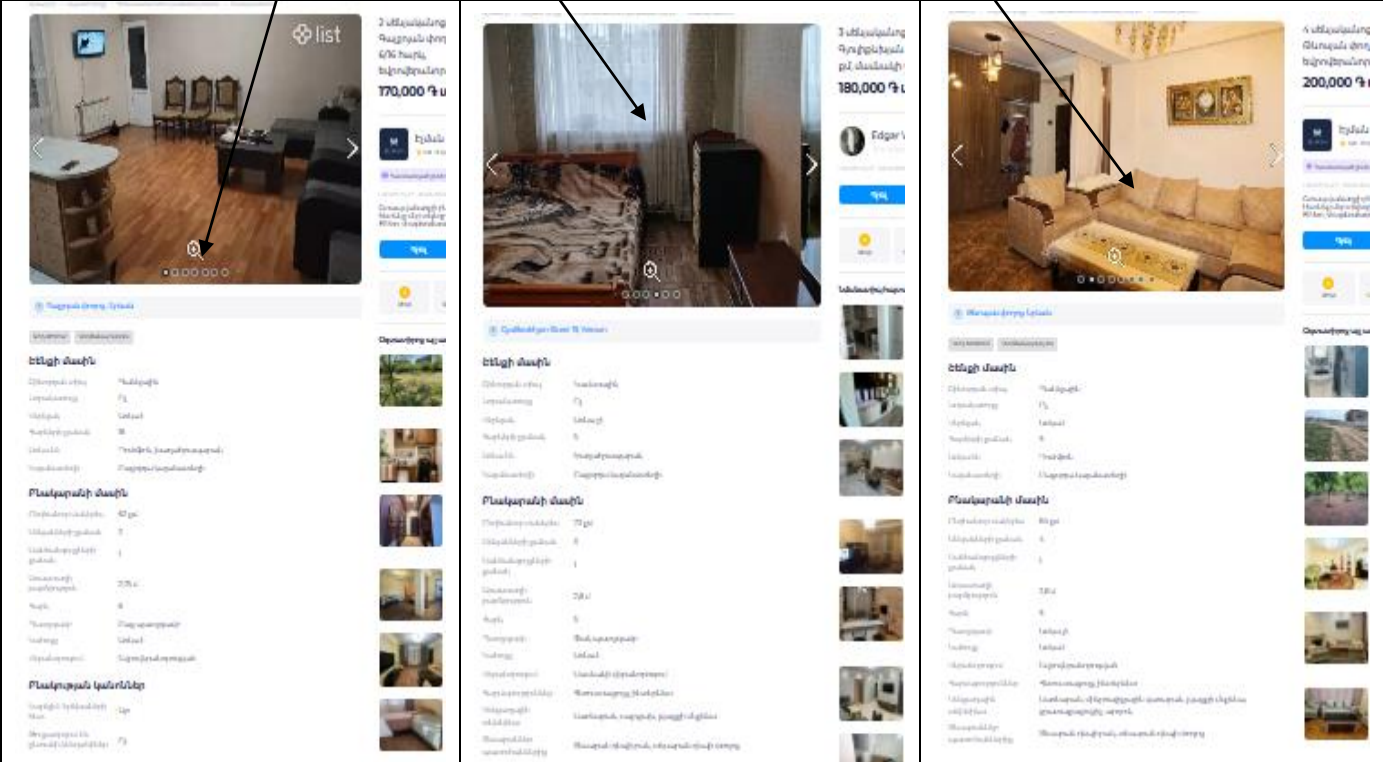
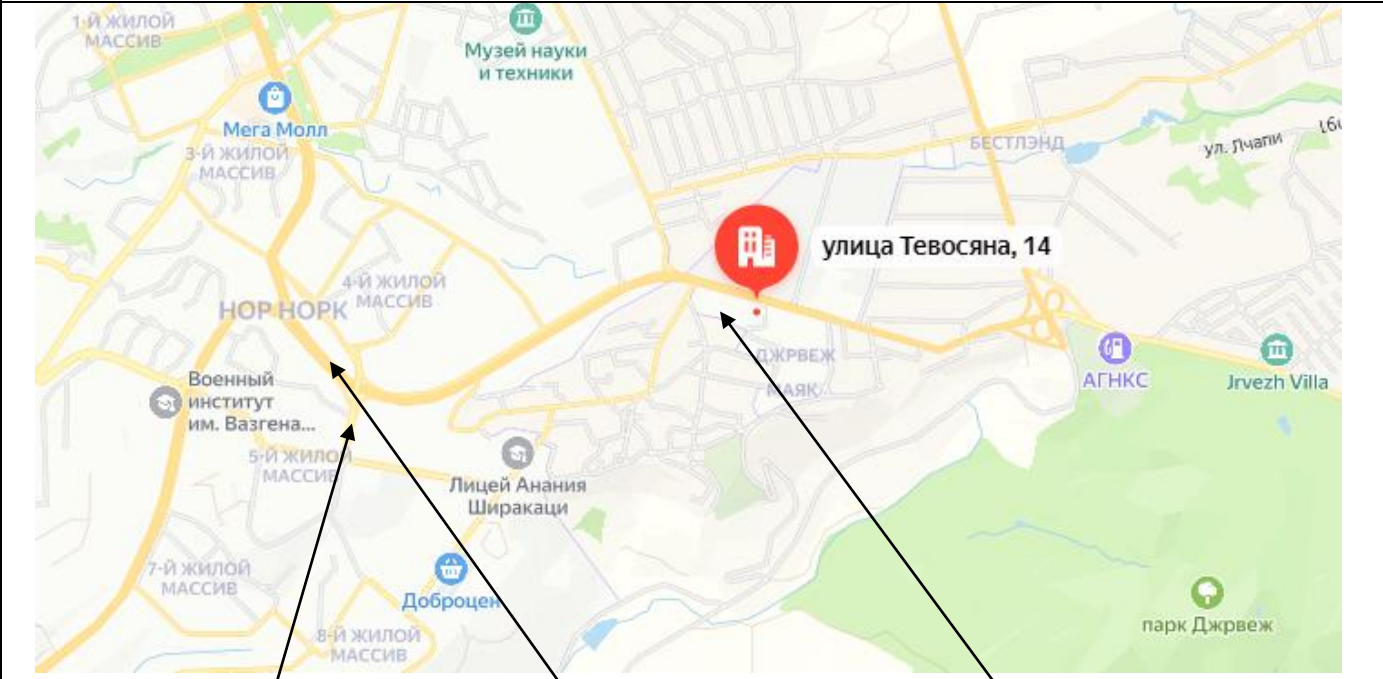
Համեմատվող գույքերի վարձավճարների ճշգրտումն իրականացվել է հետևյալ կարգով.

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:

Համեմատական տվյալներ



Համեմատության տարրերը	Զափման միավորը	Գնահատվող օբյեկտը	Անալոգ օբյեկտ №1	Անալոգ օբյեկտ №2	Անալոգ օբյեկտ №3
Նպատակային նշանակությունը		Բնակարան	Բնակարան	Բնակարան	Բնակարան



<<ՄԱՏ ՐԻՑ Ա-ԻՆՏ >> ՍՊԸ

Հասցե		Ք. Երևան, Ջրվեժ, Բանավան թաղամաս	Ք. Երևան, Նոր-Նորք համայնք, Գալշոյան փողոց	Ք. Երևան, Ջրվեժ համայնք, Գյուլիքնիսյան փողոց	Ք. Երևան, Ջրվեժ, Թևոսյան փողոց
			https://www.list.am/item/22270906	https://www.list.am/item/22261264	https://www.list.am/item/22249703
Վարձավճարը	դրամ		170 000	180 000	200 000
Մակերեսը	քմ	79,2	62	73	84
Վարձավճարը	դր/քմ		2 742	2 466	2 381
N 1 Հստ վարձակալության պայմանների, շուկայի վիճակի և գործարքի ամսաթվի		04.2025թ.	04.2025թ.	04.2025թ.	04.2025թ.
Ուղղումը	%		-10%	-10%	-10%
Ուղղումը	դրամ		-274,2	-246,6	-238,1
Ուղղված գինը	դր/քմ		2 468	2 219	2 143
N 2 Հստ բնակարանի հարկառույթյան		9/9	16/6	5/5	9/9
Ուղղումը	%		-3%	0%	0%
Ուղղումը	դրամ		-74,03	0,00	0,00
Ուղղված գինը	դր/քմ		2 394	2 219	2 143
N 3 Հստ ներքին հարդարման վիճակի		3	4	3	5
Ուղղումը	%		-5%	0%	-10%
Ուղղումը	դրամ		-119,69	0,00	-214,29
Ուղղված գինը	դր/քմ		2 274	2 219	1 929
N 4 Հստ շենքի տիպի, ֆիզիկական բնութագրերի, կոնստրուկտիվ նյութերի տարրերի, տեսակի, կառուցման տարեթվի		պանելային	պանելային	պանելային	պանելային
Ուղղումը	%		0%	0%	0%
Ուղղումը	դրամ		0,00	0,00	0,00
Ուղղված գինը	դր/քմ		2 274	2 219	1 929



«ՄԱՏ ՐԻՑ Ա-ԻՆՏ» ՍՊԸ

N 5 Հատ տեղադրության 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		2 274	2 219	1 929
N 6 Հատ իրավունքների և սահմանափակումների			գնահատվողին նման	գնահատվողին նման	գնահատվողին նման
Ուղղումը	%		0%	0%	0%
Ուղղումը	դրամ		0,00	0,00	0,00
Ուղղված գինը	դր/քմ		2 274	2 219	1 929
N 7 Հատ հիմնական և օժանդակ շինությունների չափերի (մակերես, բարձրություն, ծավալ)		79,2	62	73	84
Ուղղումը	%		-1%	0%	0%
Ուղղումը	դրամ		-23	0	0
Ուղղված գինը	դր/քմ		2 251	2 219	1 929
N 8 Հատ գնագոյացման վրա ազդող այլ գործոնների		ջեռուցում առկա է	ջեռուցում առկա է	ջեռուցում առկա է	ջեռուցում առկա է
Ուղղումը	%		0%	0%	0%
Ուղղումը	դրամ		0	0	0
Ուղղված գինը	դր/քմ		2 251	2 219	1 929
Կշռային գործակիցը			0,333	0,333	0,333
վարձակալության 1քմ արժեքը	դր/քմ	2 133,01			
Բնակարանի վարձավճարը դրամով		168 934			
գնահատման ամսաթիվը		04.2025թ.			

Գնահատող



<<ՄԱՏ ՐԻՑ Ա-ԻՆՏ>> ՍՊԸ

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

$$I_{\text{ոտ}} = 2\,027\,212$$

Իրական համախառն եկամտի ($I_{\text{իրակ}}$) 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 0,92:

$$I_{\text{իրակ}} = 2\,027\,212 \times 0,92 = 1\,865\,035$$

Ձուտ գործառնական եկամտի (I) հաշվարկ:

Ձուտ 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 գործառնականություններին:



«ՄԱՏ ՐԻՑ Ա-ԻՆՏ» ՍՊԸ

Շահագործման և կառավարման ծախսեր	իրական համախառն եկամտի 5%	93 252
Եկամտային հարկ	իրական համախառն եկամտի 10%	186 504
Զուտ գործառնական եկամուտ		1 585 279

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՝ կոմույալատիվ 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	Ք. Երևան, Ջրվեժ, Բանավան թաղամաս	Ք. Երևան, Ջրվեժ, Բանավան թաղամաս	Ք. Երևան, Ջրվեժ, Բանավան թաղամաս
Վարձակալության առաջարկի ամսաթիվը և աղբյուրը	https://www.list.am/item/21155027	https://www.list.am/item/21994641	https://www.list.am/item/21070942
Մակերեսը	95	79	78
Ընդամենը ամսավարձ	221 000	168 000	161 000
1 քմ ամսավարձը	2326,3	2126,6	2064,1



«ՄԱՏ ՐԻՑ Ա-ԻՆՏ» ՍՊԸ

Պոտենցիալ համախառն եկամուտ	2652000	2016000	1932000
Պարապուրդ և չվճարումներ	8%	8%	8%
Իրական համախառն եկամուտ	2439840	1854720	1777440
Ծախսեր, պահուստային ֆոնդ և եկամտային հարկ	15%	15%	15%
Զուտ գործառնական եկամուտ (I)	2244652,8	1706342,4	1635244,8
Անշարժ գույքի շուկայական արժեքը (V)	37 221 000	30 952 200	33 303 000
Կապիտալիզացիայի գործակիցը (R)=(I/V)	0,06031	0,05513	0,04910
Կապիտալիզացիայի գործակիցը հաշվարկված շուկայական խտացման մեթոդով	0,05485		

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

$$V = I/R = 1\,585\,279 / 0,05485 = 28\,902\,078 \text{ ՀՀ դրամ:}$$

Ստացված 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	--	--	28 901 039
2.	Համեմատական մոտեցում	28 900 000	50	
3.	Եկամուտների մոտեցում	28 902 078	50	

Գնահատող



ՀՀ ք. Երևան, Ջրվեժ Բանավան թաղամաս 14 շենք 34 բն. հասցեում գտնվող բնակարանի շուկայական արժեքը, տեղագնության կատարման ժամանակահատվածում ունեցած ապրանքային վիճակում, գնահատվում է **28 900 000 (քսանութ միլիոն իննը հարյուր հազար) ՀՀ դրամ:**

Հաշվետվությունը հիմնվել է բաց և մրցակցային շուկայական տվյալներին: Հարկ ենք համարում նշել, որ շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքը շուրջ 2,5 անգամ ցածր է բաց և մրցակցային շուկայից արտացոլված տվյալներից, ինչի պատճառով նշված տեղեկատվությունը չի արտացոլվել տվյալ հաշվետվությունում: 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

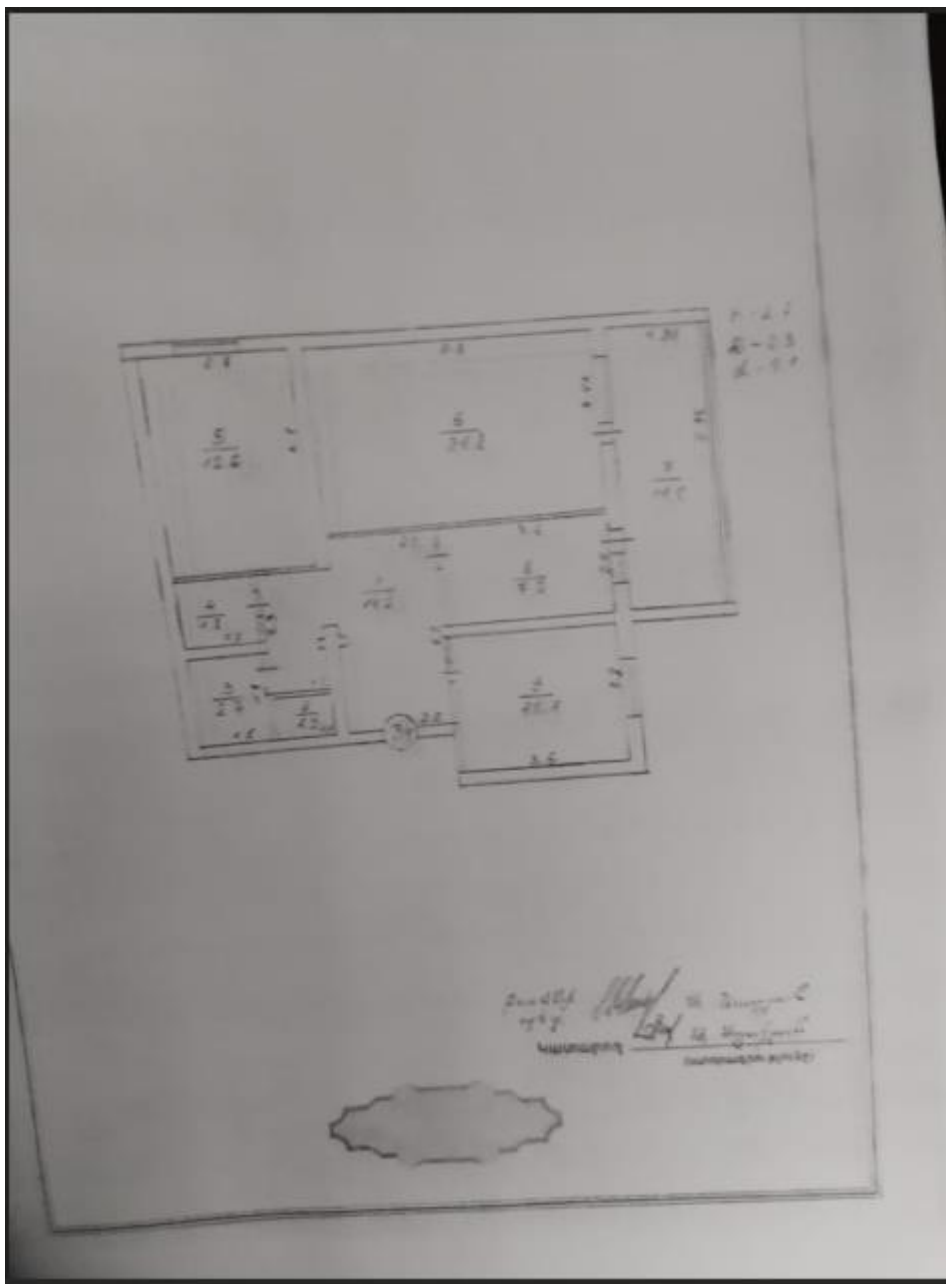
Գնահատման ներկայացված.

ՀՀ ք. Երևան, Ջրվեժ Բանավան թաղամաս 14 շենք 34 բն. հասցեում գտնվող բնակարանի շուկայական արժեքը, տեղագնության կատարման ժամանակահատվածում ունեցած ապրանքային վիճակում, գնահատվում է **28 900 000 (քսանութ միլիոն իննը հարյուր հազար) ՀՀ դրամ:**

ՀՀ ք. Երևան, Ջրվեժ Բանավան թաղամաս 14 շենք 34 բն. հասցեում գտնվող բնակարանի շուկայական արժեքը, տեղագնության կատարման ժամանակահատվածում ունեցած ապրանքային վիճակում, Արամ Հարությունյանի 1/5 բաժնեմասը կազմում է **5 780 000 (հինգ միլիոն յոթ հարյուր ութանասուն հազար) ՀՀ դրամ:**

15. Օգտագործված փաստաթղթեր

«ՄԱՏ ՐԻՑ Ա-ԻՆՏ» ՍՊԸ



[Signature]

16. Սահմանափակումներ և հատուկ պայմաններ

Այս սահմանափակումները և պայմանները հանդիսանում են սույն հաշվետվության անքակտելի 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՝ 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:

ԳՆԱՀԱՏՈՂ՝

(Վկայական No ԳԳ-2024-5)



Ս. Մխիթարյան

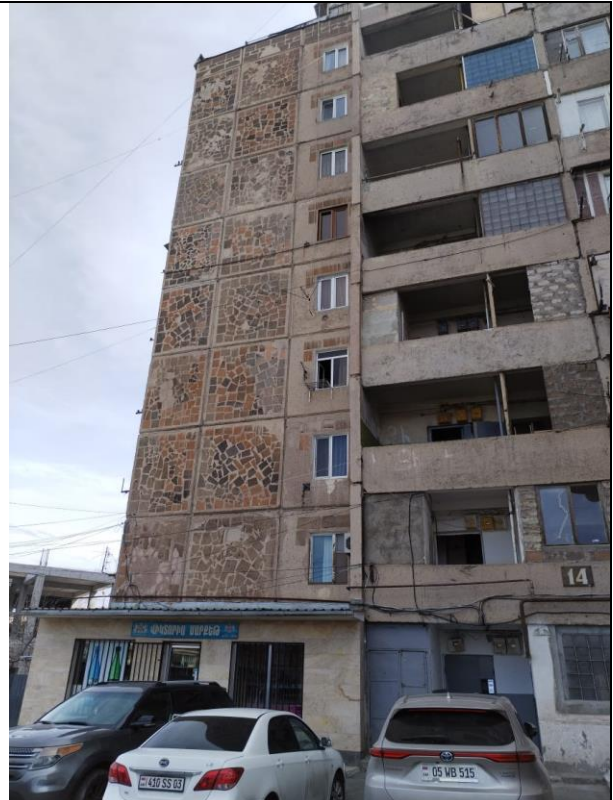


«ՄԱՏ ՐԻՑ Ա-ԻՆՏ» ՍՊԸ

Գնահատվող գույքի լուսանկարներ



Լուսանկար1



Լուսանկար2



Լուսանկար3



Լուսանկար4

Գնահատող

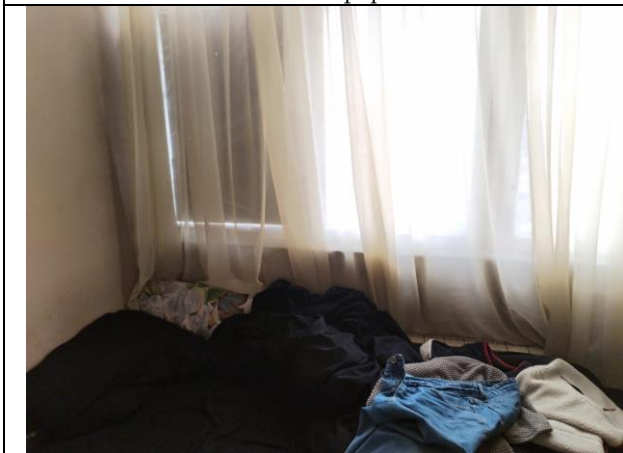
<<ՄԱՏ ՐԻՑ Ա-ԻՆՏ >> ՍՊԸ



Լուսանկար5



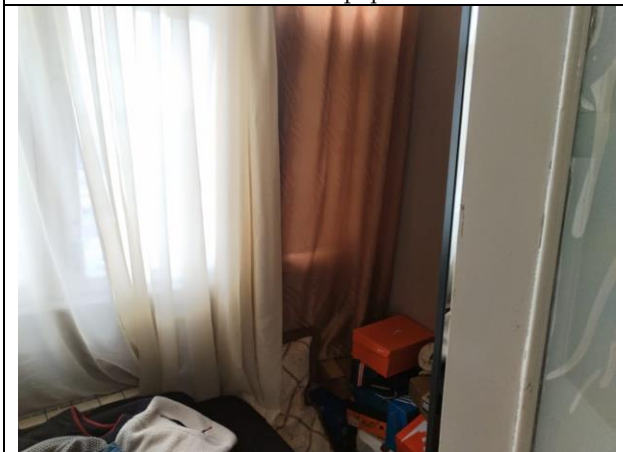
Լուսանկար6



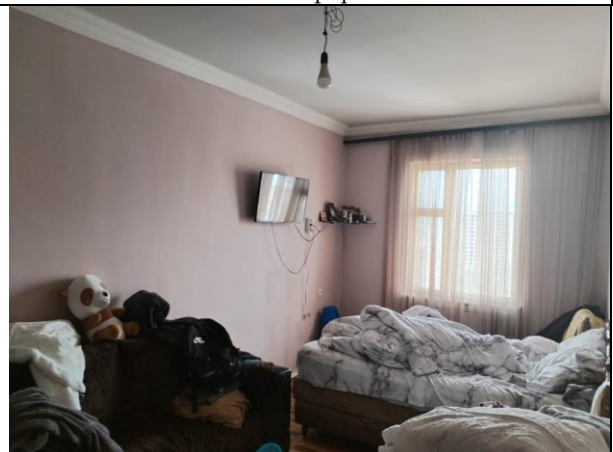
Լուսանկար7



Լուսանկար 8



Լուսանկար9

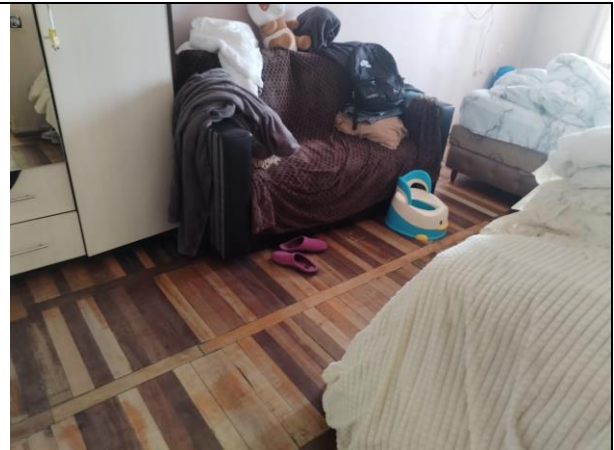


Լուսանկար10

<<ՄԱՏ ՐԻՑ Ա-ԻՆՏ >> ՍՊԸ



Լուսանկար11



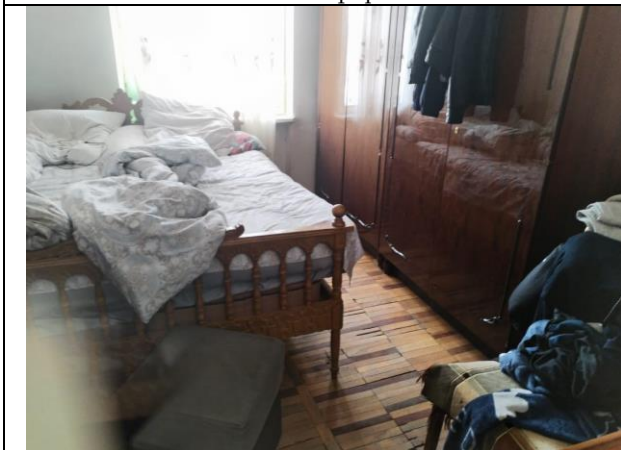
Լուսանկար12



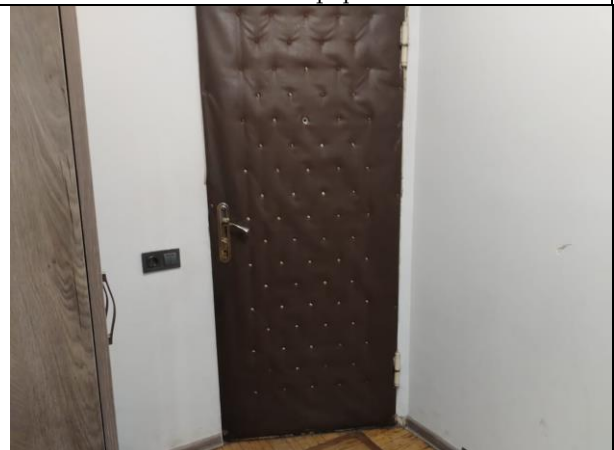
Լուսանկար13



Լուսանկար14



Լուսանկար15



Լուսանկար 16

<<ՄԱՏ ՐԻՑ Ա-ԻՆՏ >> ՍՊԸ



Լուսանկար17



Լուսանկար18



Լուսանկար19



Լուսանկար20



Լուսանկար21



Լուսանկար 22

<<ՄԱՏ ՐԻՑ Ա-ԻՆՏ >> ՍՊԸ



Լուսանկար23



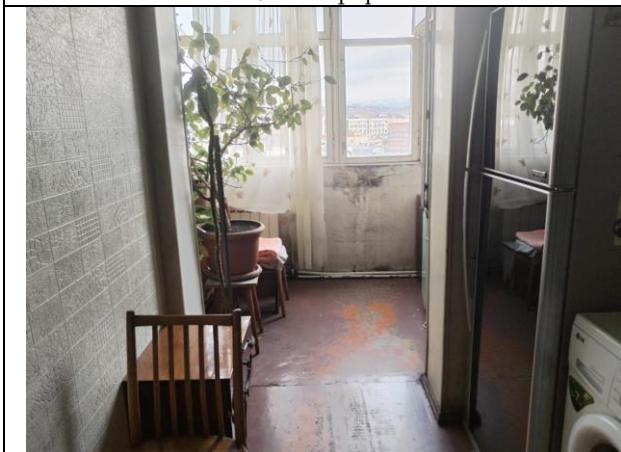
Լուսանկար24



Լուսանկար25



լուսանկար26



Լուսանկար27



Լուսանկար 28

<<ՄԱՏ ՐԻՑ Ա-ԻՆՏ >> ՍՊԸ

 Հուսանկար29	 Հուսանկար30
---	--