



Ըստ պայմ. № ԳՀ 005-19

ք. Երևան, 16 ապրիլի 2019թ.

Գնահատման առարկան

ՀՀ, Վայոց Ձորի մարզ, ք. Ջերմուկ,
Գետափնյա փողոց, թիվ 3 հասցեում գտնվող
հասարակական նշանակության անշարժ
գույք /անավարտ շինություն և հողամաս/

Պատվիրատու

ՀՀ, Վայոց Ձորի մարզի, Ջերմուկի համայնք,
ի դեմս համայնքի ղեկավար՝ Վարդան Հովհաննիսյանի
Հասցե՝ ՀՀ, ք. Ջերմուկ, Մյասնիկյան փողոց, թիվ 8

Հաստատում են՝
«ԱՐ ՎԻ ԷՄ ԲՈՆԱՍԱՆ» ՍՊԸ
տնօրեն՝



Գ. Սահակյան

*Հաստատությունը 18 էջի վրա, (10 լուսանկար) 2 օրինակից:
Առաջին օրինակը տրվում է պատվիրատուին, իսկ երկրորդը՝ ըստ գնահատման կարգի, պահվում է գնահատողի մոտ:*

Բովանդակություն

1. Ընդհանուր տվյալներ.....	3
2. Գնահատման նպատակը և գործառույթը.....	4
3. Գնահատման աշխատանքների ընթացակարգը.....	4
4. Գնահատվող գույքի տեղագնման արդյունքները և բնութագիրը.....	5
5. Գույքի գնահատման համար օգտագործված փաստաթղթերի ցանկ և տեղեկատվական քաղա.....	11
6. Գնահատվող գույքի լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման տարրերակ.....	12
7. Գնահատման մեթոդների ընտրություն.....	13
8. Համեմատական մեթոդ.....	15
9. Եզրակացություն.....	17
10. Հատուկ պայմաններ.....	18



ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆ № ԳՀ 005-19

Գույքի շուկայական գնահատման

1. Ընդհանուր տվյալներ

1.1	Գնահատվող գույքի անվանում	հասարակական նշանակության անշարժ գույք /անավարտ շինություն և հողամաս/
1.2	Գույքի սեփականատեր	ՀՀ, Վայոց Ձորի մարզի, Ջերմուկի քաղաքային համայնք
1.3	Գնահատվող գույքի հասցե	ՀՀ, Վայոց Ձորի մարզ, ք. Ջերմուկ, Գետափնյա փող., թիվ 3
1.4	Սեփականատիրոջ իրավունքները	սեփականություն, հիմք՝ անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վկայական թիվ 26022019-10-0005, տրված 26.02.2019թ.
1.5	Գնահատման հիմքը	ՀՀ, Վայոց Ձորի մարզի, Ջերմուկի համայնքի և «ԱՐ ՎԻ ԷՄ ԲՈՆՍԱՆՏ» ՍՊ ընկերության միջև 12.04.2019թ. կնքված թիվ ԳՀ 005-19 ծառայությունների վճարովի մատուցման պայմանագիր
1.6	Գնահատվող իրավունքի տեսակը	սեփականության իրավունք
1.7	Տեղագրման ամսաթիվ	12.04.2019թ.
1.8	Գնահատման ամսաթիվ	16.04.2019թ.
1.9	Գնահատման կիրառված մեթոդներ	համեմատական
1.10	Գնահատման պատվիրատու	ՀՀ, Վայոց Ձորի մարզի, Ջերմուկի համայնք, ի դեմս համայնքի ղեկավար՝ Վարդան Հովհաննիսյանի Գրանց. հասցե՝ ՀՀ, ք. Ջերմուկ, Մյասնիկյան փողոց, թիվ 8

** Համաձայն անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վկայականի առկա է 54.72 ք.մ մակերեսով հաշվառված և փաստագի գոյություն ունեցող անավարտ և կիսաքանդ միճակում գտնվող շինություն /ավարտ. աստիճ. մինչև 50%/, ինչպես նաև հաշվի առնելով շինության փաստագի վիճակը և դեռևս հ/ԱԴՄ տարիներից ի վեր կրած ֆիզիկական մաշվածությունները, գնահատողի կարծիքով մեղմորեն շինությունը տվյալ դեպքում գնահատման ենթակա չէ և առհասարակ որպես անշարժ գույք իրենից որևէ արժեք չի կարող ներկայացնել, հետևաբար տվյալ դեպքում կգնահատվի միայն սպասարկող հողամասը, դիտարկելով այն որպես չձանրաբեռնված՝ ազատ հողատարածք և գույքի գնահատմամբ ստացված շուկայական արժեքը վերաբերվում է անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վկայականում որպես սեփականություն հաշվառված 350.0 ք.մ մակերեսով հողամասին:*

Գնահատումը կատարվել է գնահատման գործունեություն իրականացնող սուբյեկտների համար սարտադիր համարվող «Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքի շրջանակներում և Հայաստանի Հանրապետությունում անշարժ գույքի գնահատման ստանդարտի աահանքների համաձայն:

Գնահատման ենթակա, ՀՀ, Վայոց Ձորի մարզ, ք. Ջերմուկ, Գետափնյա փողոց, թիվ 3 հասցեում գտնվող, ՀՀ, Վայոց Ձորի մարզի, Ջերմուկի քաղաքային համայնքի սեփականությունը հանդիսացող անշարժ գույքի՝ որպես հողամասի շուկայական արժեքը, 16.04.2019թ. դրությամբ կազմում է՝ 1 900 000 (մեկ միլիոն ինը հարյուր հազար) ՀՀ դրամ, իսկ լիկվիդային արժեքը՝ 1 500 000 (մեկ միլիոն հինգ հարյուր հազար) ՀՀ դրամ:

Գնահատող
/վկայական N ԱԳԳ 232/

Զ. Թորոյան

«ԱՐ ՎԻ ԷՄ ԲՈՆՍԱՆՏ» ՍՊԸ

տնօրեն

Պ. Սահակյան

2. Գնահատման նպատակը և գործառույթը

Գնահատման նպատակ է հանդիսանում գույքի շուկայական և լիկվիդային արժեքների որոշումը:

Գնահատման գործառույթ է հանդիսանում գույքի շուկայական և լիկվիդային արժեքների օգտագործումը դրա հետագա ճակատագիրը տնօրինելու նպատակով:

Անշարժ գույքի շուկայական արժեքը հաշվարկային մեծություն է և որոշվում է կոնկրետ ամսաթվի դրությամբ: Կապված շուկայի և շուկայական իրավիճակի փոփոխությունների հետ, շուկայական արժեքը կարող է այլ ժամանակի համար սխալ լինել կամ չհամապատասխանել իրականությանը:

Շուկայական արժեքը բաց և մրցակցային շուկայում, սեփականություն հանդիսացող անշարժ գույքի վաճառողի և գնորդի գիտակցաբար, արդարացի առևտրի բոլոր պայմանների պահպանմամբ և օրինական գործողությունների արդյունքում ձևավորվող, անշարժ գույքի վաճառքի առավել հավանական գինն է, որն անշարժ գույքի գնահատման օբյեկտների համար կարող է որոշվել գնահատողի կողմից՝ անշարժ գույքի գնահատմամբ:

Լիկվիդային արժեքը անշարժ գույքի հավանական գինն է, երբ անհրաժեշտ է վաճառքն իրականացնել նմանատիպ անշարժ գույքի վաճառքի համար շուկայում ներկայացման նախատեսված ժամկետից ավելի սեղմ ժամանակահատվածում: Այն որոշվում է տվյալ անշարժ գույքի շուկայական արժեքի հիման վրա:

3. Գնահատման աշխատանքների ընթացակարգը

Գնահատման աշխատանքների ընթացակարգը բաղկացած է հետևյալ հաջորդական փուլերից.

- նախապատրաստական փուլ
- հիմնական փուլ:

Նախապատրաստական փուլում իրականացվում է.

- ա) գնահատվող օբյեկտի փաստաթղթերի հավաքագրում և ուսումնասիրություն, պաուլների ընդունում,
- բ) գնահատման առաջադրանքի ձևակերպում և պայմանագրի կնքում:

Հիմնական փուլում իրականացվում է.

- ա) անշարժ գույքի տեղագնում և լուսանկարում, որը պարտադիր իրականացվում է գնահատողի կողմից,
- բ) գնահատման համար անհրաժեշտ տեղեկատվության հավաքագրում, մշակում և վերլուծություն,
- գ) գնահատման համապատասխան սկզբունքների և մեթոդների ընտրություն,
- դ) գնահատում՝ ընտրված մեթոդի (կամ մեթոդների) կիրառմամբ,
- ե) վերջնական արդյունքի հաշվարկման նպատակով տարբեր մեթոդներով հաշվարկված արդյունքների համադրում,
- զ) հաշվետվության կազմում և տրամադրում:

4. **Գնահատվող գույքի տեղագնման արդյունքները և բնութագիրը**

Գնահատվող անշարժ գույքը գտնվում է ՀՀ, Վայոց Ձորի մարզ, ք. Ջերմուկ, Գետափնյա փողոց, թիվ 3 հասցեում և հանդիսանում է ՀՀ, Վայոց Ձորի մարզի, Ջերմուկի քաղաքային համայնքի սեփականությունը: Գտնվում է փողոցի 2-րդ գծում «Կեչուտի» ջրամբարի անմիջական հարևանությամբ: Գնահատվող օբյեկտը իրենից ներկայացնում է 350.0 քմ մակերեսով սեփականության իրավունքով հատկացված, բնակավայրերի նշանակության, հասարակական կառուցապատման հողամաս, որի վրա առկա է 54.72 ք.մ մակերեսով, դեռևս խՍՀՄ տարիներին կառուցված անավարտ և կիսաքանդ վիճակում գտնվող շինություն, որը տվյալ դեպքում գնահատված չէ և իրենից որպես առանձին կառույց որևէ արժեք չի ներկայացնում: Հողատարածքի մակերևույթը անհարթ է, ունի որոշակի թեքություն, դեպի հողատարածք մուտքը իրականացվում է փողոցի կողմից՝ հողածածկ տարածքով:

Տեղագնման պահի դրությամբ գնահատվող օբյեկտի հողամասը բնդիանուր առմամբ գտնվում էր դատարկ, անմշակ և անբարեկարգ վիճակում և ուներ կոմունալ ենթակառուցվածքներով ապահովվման հնարավորություն:

Ատորև ներկայացվում է տարածքի համառոտ բնութագիրը և լուսանկարները՝

Շինություն	
Շինության մակերեսը	54.72 ք.մ
Բարձրություն	2.3 մ
Հարկայնություն	կիսանկուղ
Հիմք	ժապավենային, բուտոբետոն
Պատեր	միածույլ բուտոբետոն, կիսաքանդված և անօգտագործելի վիճակում
Հատակ	հողածածկ
Հողամաս	
Կադաստրային համարը	10-002-0107-0010
Նպատակային նշանակությունը	բնակավայրերի
Օգտագործման նպատակը	հասարակական կառուցապատման
Հողամասի մակերեսը	0.035 հա
Իրավունքի տեսակը	սեփականություն
Տարածագնահատման գուտին	11-րդ գուտի
Կադաստրային արժեքը	810.0 դրամ/քմ
Հողամասի ֆիզիկական ձևը	ուղղանկյունաձև





[Handwritten signature]

ԳՆԱԽԱՏՎՈՂ ԱՆՉԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՏՆՎԵԼՈՒ ՎԱՅՐՈՂ



ԳՆԱԽԱՏՎՈՂ ԱՆՉԱՐԺ ԳՈՒՅՔ

[Handwritten signature]

ՀՈՂԱՄԱՍԻ և ՇԻՆՈՒԹՅԱՆ ՀԱՏԱԿԱԳԻԾԸ

*անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վկայական թիվ
26022019-10-0005, տրված 26.02.2019թ.*



**ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆ
ՎԿԱՅԱԿԱՆ**

**ՄԵՇԱՐԺ ԳՈՒՅԵՐ ԵՎ ՎՍԱՏԱՍՐ ԻՐԱՎՈՒՆԵՐՆԵՐԻ
ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ**

Սույն վկայականով իստատավում է «26» Փետրվարի 2019 թվականին գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման միասնական վստահմամ կատարված անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքի պետական գրանցումը հետևյալ տվյալներով.

1. ԳՐԱՆՑՎԱԾ ԻՐԱՎՈՒՆԵՐԻ ՍՈՒՔՅԵՍԱԾ ԸՆԾՐ

ՀՀ-ԿԱՅՈՑ ԳՈՒ ՄԱՐԺԻ ՉՏՐՄՈՒԿ ԸՄՄԱՅԱՅԻՆ ՀԱՄԱՅՆՔ

2. ՄԵՇԱՐԺ ԳՈՒՅԵՐ ԳՏԱԿԵԼՈՒ ԿԱՅՐԸ ԵՎ ԱՆՎԱՆՈՒՄԸ

Մանր 44000 ձոր, Խաչնայր Ձերմուռ Ձերմուռ ք. Գեղարհնյա տողից 1

3. ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՀԱՍՍՐ ՀՐԱՐ ՀԱՆՎՈՍՏՅԱՆ ՓԱՅՏԱՅՈՒԹԵՐԸ

ՀՀ կառավարության որոշում 24.11.2005թ. թիվ 2110-Ն, Համայնքի ղեկավարի որոշում 23.08.2018թ. թիվ 148-Ս

4. ՀՈՂԱՄԱՍԻ ԲԵՆԵԹԱԳՐՆԵՐԸ

Կառավարության ծածկագիրը՝ 10-002-0107-0010

Մակերեսի չափը միավ. 0.035

Եզրամակային նշանակությունը՝ ընտրանակային

Գրանցման նշանակությունը կամ ուր խանգար. Հուլիսի 1-ին 2019 թվականի համալրական

Գրանցման իրազրույցի տեսակը՝ ՍՓՅՈՒՆԱԿՈՒ ԹՅՈՒՆ

Վկայական N 26022019-10-0005, գույքանախարհ՝ ՍՈՔՐԿՅՈՒՆԻ

էջ 1

2. ԳՐԱՌԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԲՆՈՒՅՈՒՄՆԵՐԸ

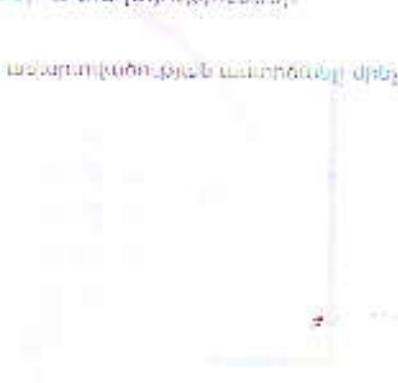
1) Գրառարկային նշանակությունը՝ Հնամատյանը:

2) Բնութագրողը՝ ըստ անունի՝ շինությունների

Հ/Ի	Գրառարկային ծածկագիրը	Տեսակը	Մակերեսը չափը	Գրանցված իրավունքի տեսակը

Էրազմային նշաններ և տեղեկություններ

Առկա է 54.72քմ մակերեսով շինություն, որի առարկայածնության աստիճանը՝ 50% է



Գրանցումը հրատարակելով պայմանագրի ակտի ակտիով՝ չարտաներ՝ Հուլի 2019 թվականին գրառարկային նշանակությունը՝ մեզանք անլիք գրանցման սրահակցան արդարացի անվանակարգը սուղը ազգային

Մ.Տ.

Վերջագրված N 26022019-10-0005, գաղտնագրամ՝ ВВКРУСХРЛІВ

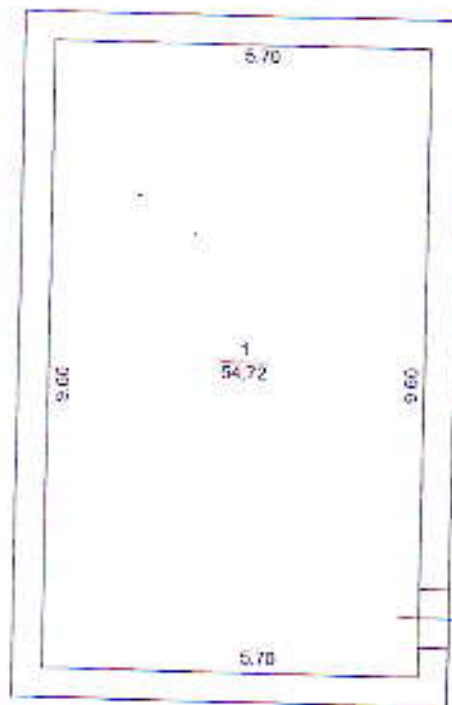
Էջ 2

ՇԻՆՄԻԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ՀԱՏԵԿԱՆԻԾ

Ամբ. կայան (սահման)

Մասը _____ Վայոց ձոր _____ համայնք _____ Տեղամոլ _____ Դասի: Գևորգյան Լ. Վ.

Մասշտաբ 1:100



1 - Ճարտարան՝ Կիսանկյուն

H=1.20
h=2.55
D=0.45



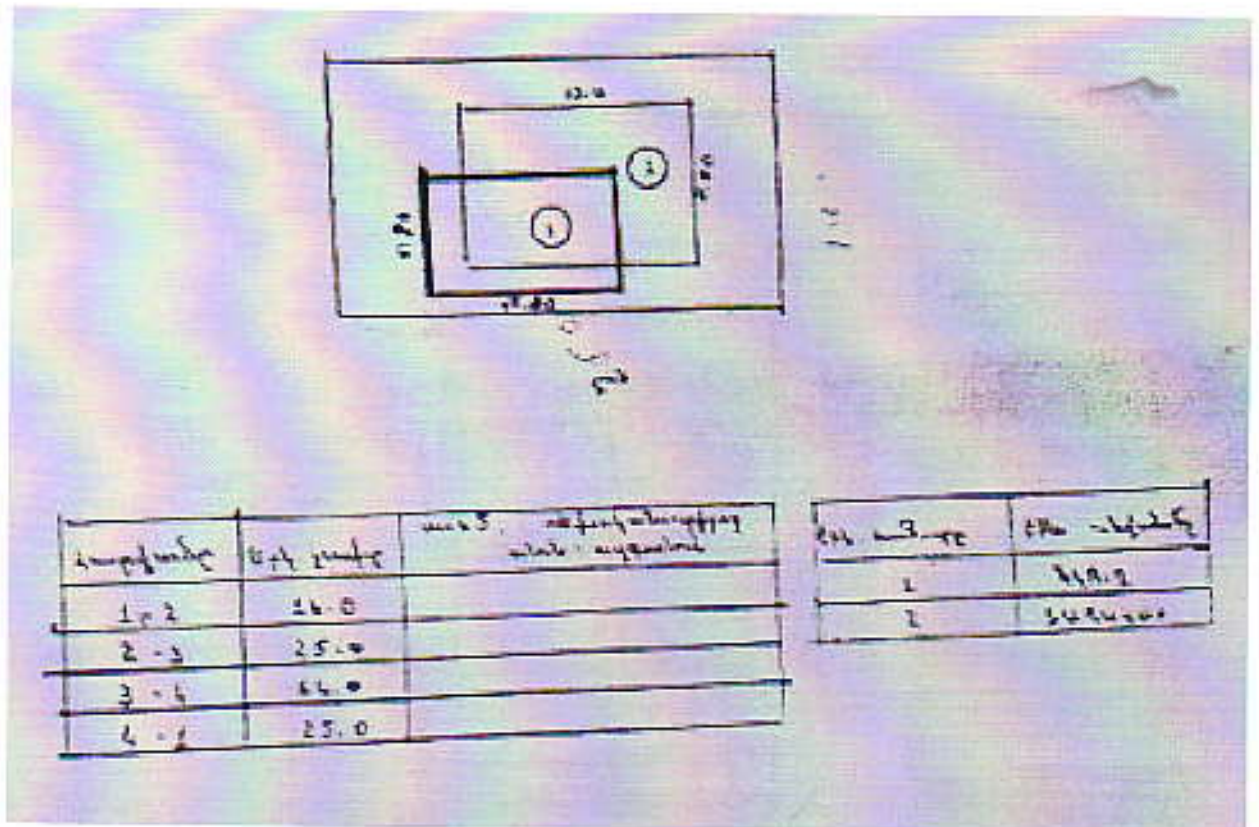
Վարչակոմի
և

Բրաժանվողման կոմիտեի Կարգադրման Կենտրոնի Կողմից՝ 27.02.2012 թ.

Ճարտարան Ավանդան

03.08.2016 թ.

Իրավաբանական անձ Հասց. հրահանում՝ 65.110.00995, «ԲՈՉԿ» ՍՊԸ, օմբրսման՝ Ս Ավանդան



5. Գույքի գնահատման համար օգտագործված փաստաթղթերի գանկ և տեղեկատվական բազա

- անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վկայական
- Անշարժ գույքի վաճառքով զբաղվող միջնորդ գործակալություններ
- Տեղեկատվական թերթեր, ամսագրեր և ինտերնետային կայքեր
- Գնահատման բնագավառում անհրաժեշտ աշխատանքային փորձ ունեցող մասնագետներ
- Սեփական տեղեկատվական բազա
- ՀՀ կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի պաշտոնական կայք www.cadastre.am
- «Հայաստանի Հանրապետության տարածքում կառուցվող շենքերի, կառուցվածքների և շինարարական աշխատանքների տեսակների խոշորացված ցուցանիշների ժողովածու», Երևան 2009թ. (նորմատիվային փաստաթուղթ (28.04.2009թ., կող 11709178):
- «Բնակելի, հասարակական և արտադրական շենքերի տեխնիկական վիճակի հետազննության մեթոդական ցուցումների», Երևան 2006թ. (ՀՀ քաղաքաշինության նախարարության «Հայկական սեյսմակայուն շինարարության և կառուցվածքների պահպանման ԳՀԻ» ՓԲԸ):
- «Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին» ՀՀ օրենք
- ՀՀ-ում անշարժ գույքի գնահատման ստանդարտ
- Тарасевич "Оценка недвижимости" 1997г.

**6. Գնահատվող գույքի լավագույն և առավել արդյունավետ
օգտագործման տարրերակ**

Լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման սկզբունքը հանդիսանում է անշարժ գույքի շուկայական արժեքի գնահատման հիմնարար սկզբունք, որը բացահայտում է անշարժ գույքի ֆիզիկապես հնարավոր, իրավաբանորեն թույլատրելի և ֆինանսապես իրագործելի տարրերակը: Օգտագործման այն տարրերակը, որը ապահովում է անշարժ գույքի առավել բարձր արժեքը, համարվում է օգտագործման առավել արդյունավետ տարրերակ: Լավագույն և առավել արդյունավետ տարրերակի ընտրությունը գնահատողի մասնագիտական կարծիքն է անշարժ գույքի օգտագործման տարրերակի վերաբերյալ և որոշվում է շուկայական տեղեկատվության վերլուծության արդյունքում:

Քանի որ պատվիրատուի կողմից լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման տարրերակի վերլուծություն չի պահանջվել, ուստի սույն հաշվետվության մեջ այն չի ներառվել: Ստորև ներկայացված է այդ վերլուծության արդյունքում գնահատողի եզրահանգումը:

Հաշվի առնելով գնահատվող գույքի տեղադրությունը և դիտարկելով վերջինիս օգտագործման հնարավորությունները՝ գնահատողի կարծիքով գնահատվող հողատարածքի համար լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման տարրերակ կարելի է համարել բնակելի և հասարակական նշանակության շինության կառուցապատման օգտագործման տարրերակը:



7. **Գնահատման մեթոդների ընտրություն**

Անշարժ գույքի շուկայական արժեքի որոշման նպատակով հիմնականում կիրառվում են համեմատական, եկամտային և ծախսային դասական գնահատման մեթոդները: Շուկայական արժեքի գնահատման ընթացքում կարող են կիրառվել նաև տարբեր մեթոդներում օգտագործվող առանձին եղանակներ և մոտեցումներ, ինչպես նաև վերջիններիս համադրությունը:

7.1 **Համեմատական մեթոդ**

Համեմատական մեթոդով անշարժ գույքի շուկայական արժեքը որոշվում է գնահատվող անշարժ գույքին համադրելի անշարժ գույքի շուկայական գների վերլուծության և համապատասխան ճշգրտումների իրականացման միջոցով: Վերլուծության իրականացման համար որպես համադրելի անշարժ գույքի օբյեկտներ կարող են ընտրվել ինչպես բաց և մրցակցային շուկայում վաճառված, այնպես էլ ազատ շուկայում հրապարակայնորեն վաճառահանված անշարժ գույք: Համեմատական մեթոդի կիրառման համար անհրաժեշտ է առնվազն երեք համադրելի անշարժ գույքի վերաբերյալ արժանահավատ տեղեկատվության առկայություն:

Նմանատիպ հողամասերի վաճառքների վերաբերյալ մեր ունեցած տեղեկատվությունը հնարավոր է դարձնում նշված մեթոդի կիրառումը:

7.2 **Եկամտային մեթոդ**

Եկամտային մեթոդով անշարժ գույքի շուկայական արժեքը որոշվում է՝ հիմնվելով այդ անշարժ գույքի եկամուտ բերելու կարողության վրա:

Անշարժ գույքի շուկայական արժեքի գնահատումը եկամտային մեթոդով ենթադրում է, որ պոտենցիալ գնորդները եկամտաբեր անշարժ գույքը դիտարկում են ներդրումային գրավչության տեսակետից, այսինքն՝ ներդրումները կատարվում են ապագայում համապատասխան եկամուտներ ստանալու նպատակով:

Տվյալ դեպքում գնահատողը չի տիրապետում բավարար քանակությամբ արժանահավատ տեղեկատվության և հետևաբար եկամտային մեթոդի կիրառումը տվյալ դեպքում հիմնավորված չէ և ոչ կիրառելի:

7.3. **Ծախսային մեթոդ**

Ծախսային մեթոդով անշարժ գույքի շուկայական արժեքի գնահատումը իրականացվում է հետևյալ փուլերով.

- ա) հողամասի շուկայական արժեքի որոշում,
- բ) շենքերի և շինությունների վերարտադրման (կամ փոխարինման) ծախսերի որոշում,
- գ) շենքերի և շինությունների կուտակված մաշվածության մեծության որոշում,

դ) անշարժ գույքի շուկայական արժեքի որոշում, որպես հողամասի շուկայական արժեքի և շենքերի ու շինությունների վերարտադրման (կամ փոխարինման) ծախսերի հանրագումար՝ նվազեցված կուտակված մաշվածության չափով:

Հողամասի շուկայական արժեքը հիմնականում որոշվում է հետևյալ եղանակներից մեկով.

ա) համեմատական մեթոդով,

բ) հողամասի մնացորդային արժեքի հաշվարկման եղանակով,

գ) եկամտային մեթոդով,

դ) նորմատիվ-իրավական ակտերով սահմանված գործող մեթոդիկաների կիրառմամբ:

Քանի որ գնահատվող գույքը հողամաս է, որը չի կարելի ստեղծել կամ կառուցել, այդ պատճառով տվյալ մեթոդը չի կիրառվի:



8. Համեմատական մեթոդ

Համեմատական մեթոդի կիրառմամբ անշարժ գույքի գնահատումը իրականացվում է հետևյալ փուլերով.

- ա) համանման և համադրելի օբյեկտների շուկայական տեղեկատվության վերլուծություն,
- բ) համանման և համադրելի անշարժ գույքի համար շուկայական տվյալների հավաքագրում, մշակում և արժանահավատ տեղեկատվության ընտրություն,
- գ) համեմատության համապատասխան միավորի որոշում,
- դ) համեմատության անհրաժեշտ տարրերի առանձնացում,
- ե) համեմատության միավորների արժեքի ճշգրտում՝ ըստ համեմատության տարրերի,
- զ) համեմատվող անշարժ գույքի միավորների ճշգրտված արժեքների համադրում և համապատասխանեցում մեկ ցուցանիշի կամ միջակայքի (դիապազոն):

Գնահատվող 350.0 քմ մակերեսով, սևփականության իրավունքով հատկացված, բնակավայրերի նշանակության, հասարակական կառուցապատման հողատարածքի շուկայական արժեքը որոշելու համար մեր կողմից իրականացվել է ՀՀ, Վայոց Ձորի մարզ, ք. Ջերմուկ, տվյալ տարածագնային գոտում նմանատիպ հողատարածքների վաճառքի շուկայի ուսումնասիրություններ: Համեմատության միավոր է ընտրվել հողամասի մակերեսի միավորի գինը: Գնահատողի կողմից որպես համանման օբյեկտներ ընտրվել են՝ (սևփականության իրավունքով) երեք վաճառահանված հողատարածքի տվյալներ՝ վերցված list.am ինտերնետային կայքից:

Ստորև, աղյուսակ 1-ում ներկայացված է համեմատության միավորների արժեքի ճշգրտման հաշվարկը.

Աղյուսակ 1

Համեմատության տարրը	Չափման միավորը	Գնահատվող օբյեկտը	համանման օբյեկտ N1	համանման օբյեկտ N2	համանման օբյեկտ N3
Սնվանումը		հողամաս	հողամաս	հողամաս	հողամաս
Հասցեն		ՀՀ, Վայոց Ձորի մարզ, ք. Ջերմուկ, Գետափնյա փող., քիվ 3	ՀՀ, Վայոց Ձորի մարզ, ք. Ջերմուկ, «Չախափնյակ» քաղ. եկեղեցու մոտ	ՀՀ, Վայոց Ձորի մարզ, ք. Ջերմուկ, նախկին օղանավակայանի մոտ	ՀՀ, Վայոց Ձորի մարզ, ք. Ջերմուկ, «Չախափնյակ» քաղ. եկեղեցու մոտ
Առաջարկի գինը	դրամ		6100000	4400000	2900000
Մակերեսը	քմ	350	850	600	750
1քմ գինը	դրամ/քմ		7176	7333	3866
<i>Առաջարկի ամսաքիվը</i>			04.2019թ. /list.am/ ID 5896611	04.2019թ. /list.am/ ID 11127994	04.2019թ. /list.am/ ID 4728845
Ուղղումը	%		-5	-5	-5
Ուղղումը	դրամ/քմ		-359	-367	-193
Ուղղված գինը	դրամ/քմ		6817	6966	3673
<i>Տեղակայման վայրը</i>		11-րդ գոտի	11-րդ գոտի	11-րդ գոտի	11-րդ գոտի
Ուղղումը	%		-10	-16	-10
Ուղղումը	դրամ/քմ		-682	1045	-367
Ուղղված գինը	դրամ/քմ		6135	5921	3305
<i>Ինժեներական</i>		Ունի հնարվ.	Ունի հնարվ.	Ունի հնարվ.	Ունի հնարվ.

ցանցեր					
Ուղղումը			0	0	0
Ուղղումը			0	0	0
Ուղղված գինը			6135	5921	3305
Հողամասի մակերեսը	քմ	350	850	600	750
Ուղղումը	%		5	5	5
Ուղղումը	դրամ/քմ		307	296	165
Ուղղված գինը	դրամ/քմ		6442	6217	3471
Գործառնական նշանակությունը		հասարակական կառուցապատման	բնակելի կառուցապատման	բնակելի կառուցապատման	բնակելի կառուցապատման
Ուղղումը	%		20	20	20
Ուղղումը	դրամ/քմ		1288	1243	694
Ուղղված գինը	դրամ/քմ		7731	7461	4165
Սակերևույթը		ունի որոշակի թերություն	հարթ	հարթ	հարթ
Ուղղումը	%		-15	-15	-15
Ուղղումը	դրամ/քմ		-1160	-1119	-625
Ուղղված գինը	դրամ/քմ		6571	6342	3540
Կշռային գործակիցը			0,33	0,33	0,33
1քմ արժեքը	դրամ/քմ		5 484.0		
Հողամասի շուկայական արժեքը	դրամ		5 484.0 x 350.0 քմ = 1 919 500		
Հողամասի շուկայական արժեքը (կլորացված)	դրամ		1 900 000		

Այսպիսով, ՀՀ Վայոց Ձորի մարզ. ք. Ջերմուկ, Գետափնյա փողոց, թիվ 3 հասցեում գտնվող, ՀՀ Վայոց Ձորի մարզի, Ջերմուկի քաղաքային համայնքի սեփականությունը հանդիսացող անշարժ գույքի՝ որպես հողամասի շուկայական արժեքը, հաշվարկված համեմատական մեթոդով, 16.04.2019թ. դրությամբ կազմում է՝ 1 900 000 (մեկ միլիոն ինը հարյուր հազար) ՀՀ դրամ:



9. Եզրակացություն

Սույն հաշվետվությամբ մեր կողմից կատարվել է ՀՀ, Վայոց Ձորի մարզ, ք. Ջերմուկ, Գետափնյա փողոց, թիվ 3 հասցեում գտնվող, ՀՀ, Վայոց Ձորի մարզի, Ջերմուկի քաղաքային համայնքի սեփականությունը հանդիսացող անշարժ գույքի՝ որպես հողամասի շուկայական և լիկվիդային արժեքների որոշում:

Գնահատումը կատարել ենք միայն համեմատական մեթոդով՝ Հայաստանի Հանրապետությունում անշարժ գույքի գնահատման ստանդարտին համապատասխան:

Ստորև բերված աղյուսակում ներկայացված են գնահատման արդյունքները և կշռային գործակիցները՝ կախված գնահատման մեթոդից:

Աղյուսակ 2

Կիրառված մեթոդը	Արժեքը, ՀՀ դրամ/	Տեսակարար կշիռը, %	Սիջին կշռված շուկայական արժեքը, ՀՀ դրամ/
Համեմատական	1 900 000	100	1 900 000
Եկամտային	չի կիրառվել	0	
Ծախսային	չի կիրառվել	0	
Կլորացված՝			1 900 000

Պատվիրատուի պահանջով՝ անհրաժեշտ ենք համարում հաշվարկել անշարժ գույքի լիկվիդային արժեքը, որի համար ստացված գնահատման վերջնական արժեքի վրա կիրառում ենք կարճաժամկետ իրացման հանգամանքով պայմանավորված 0.8 նվազեցման գործակից, այսինքն՝

$$1\,900\,000 \times 0.8 = 1\,520\,000 \text{ ՀՀ դրամ}$$

Կլորացված՝ 1 500 000 ՀՀ դրամ

Գնահատման ժամանակ օգտագործված տեղեկատվությունը վերցված է ինչպես սեփական, այնպես էլ ինֆորմացիայի այլ աղբյուրներից և պահվում է «ԱՐ ՎԻ ԷՄ ՔՈՆՍԱՒՏ» ՍՊ ընկերության արխիվում:

Այսպիսով, ՀՀ, Վայոց Ձորի մարզ, ք. Ջերմուկ, Գետափնյա փողոց, թիվ 3 հասցեում գտնվող, ՀՀ, Վայոց Ձորի մարզի, Ջերմուկի քաղաքային համայնքի սեփականությունը հանդիսացող անշարժ գույքի՝ որպես հողամասի լիկվիդային արժեքը 16.04.2019թ. դրությամբ կազմում է՝ 1 500 000 (մեկ միլիոն հինգ հարյուր հազար) ՀՀ դրամ:



10. Հատուկ պայմաններ

1. Սույն եզրակացությունը վավեր է միայն ամբողջությամբ ներկայացված և միայն նշված նպատակի համաձայն:
2. Չճահատման համար տրամադրված և եզրակացության մեջ արտացոլված տեղեկությունները համարվում են հավաստի, սակայն զնահատողը չի կարող երաշխավորել վերոհիշյալ տվյալների բացարձակ ճշտությունը:
3. Չճահատողը զնահատվող գույքի տեղազննումը կատարում է հասարակ տեսողական զննությամբ և պատասխանատու չէ զնահատվող գույքի թաքցված թերությունների համար:
4. Չճահատողը գործել է՝ որպես անկախ կատարող:
5. Չճահատվող առարկայի վերաբերյալ զնահատողի կարծիքը վավեր է միայն զնահատման օրվա դրությամբ:
6. Չճահատողի կողմից կատարված ուսումնասիրությունները և եզրակացությունները ամբողջությամբ անկանխակալ են:
7. Չճահատողի կողմից կատարված աշխատանքի արդյունքների իսկությունը հիմնված է նրա աշխատանքային փորձի և մատչելի տեղեկատվության վրա:
8. Սույն զնահատման եզրակացությունը պարունակում է զնահատողի մասնագիտական կարծիքը զնահատվող առարկայի վերաբերյալ:
9. Չճահատողի կատարված աշխատանքի վարձատրությունը կապված չէ զնահատման արդյունքի և եզրակացության հետ:
10. Երկու տարբեր զնահատողների կողմից միևնույն անշարժ գույքի համար, միևնույն ժամանակահատվածում զնահատման հաշվետվության արդյունքում ձևավորված արժեքների միջև թույլատրելի շեղումը չի կարող գերազանցել 20%:
11. Սույն հաշվետվությունը բաղկացած է 18 էջից, երկու բնօրինակից, հանդիսանում է «ԱՐ ՎԻ ԷՍ ԲՈՆՍԱՍԼՏ» ՍՊԸ -ի արտադրանքը և իր մեջ ներառում է առևտրային գաղտնիք, որը ենթակա չէ հրատարակման:

Չճահատող՝

Չոհրաբ Թորոյան

Անշարժ գույքի զնահատման
որակավորման վկայական
N ԱԳԳ 232/