

## Բովանդակություն

Եզրակացություն

Տեղեկություններ հաշվետվության վերաբերյալ

Գնահատման գործընթացը

Գնահատվող շարժական գույքի տեղազննության արդյունքները, գնահատման օբյեկտի նկարագիրը

Շարժական գույքի շուկայական արժեքի որոշման մեթոդները և սկզբունքները

Գույքի շուկայական արժեքի հաշվարկ համեմատական մեթոդով

Գույքի գնահատման համար օգտագործված փաստաթղթերի ցանկ և տեղեկատվական բազա

Հատուկ պայմաններ



*Handwritten signature*



## 1. Եզրակացություն

Խոյն հաշվետվությունը կազմվել է ՀՀ Գեղարքունիքի մարզի Վարդենիս Քաղաքային Համայնք և «ՎԻ ԷՄ-ՓԻ» ՍՊԸ միջև 02-07.09.2022թ. կնքված թիվ ՎՄ-30/2793 պայմանագրի համաձայն, որի հիման վրա չանցվել է թվով 3 LEXUS GX 470 թեթև մարդատարի և SAZ 3507 բեռնատարի շուկայական գնահատում: Թատման նպատակն է շարժական գույքի շուկայական արժեքների որոշումը: Հավաքագրվել և վերլուծվել է տեխնիկական, շուկայական, հաշվապահական, ֆինանսական և այլ նկատվություններ, որոնց հիման վրա կատարված վերլուծությունների և հաշվարկների արդյունքում հատուղը եկել է այն եզրահանգմանը, որ սույն շարժական գույքերի շուկայական արժեքը, 07.10.2022թ. թյամբ, կլորացված կազմում է՝

Հ/հ	Անվանումը/մակնիշը	Պետհամարանիշը	Քանակը/հատ/	Շուկայական արժեքը /ՀՀ դրամ/
1	LEXUS GX 470	260 LL 70	1	6 000 000
2	LEXUS GX 470	330 LL 70	1	5 700 000
3	LEXUS GX 470	589 AS 61	1	4 000 000
4	SAZ 3507	-	1	300 000
<b>Ընդամենը</b>				<b>16 000 000</b>

Գնահատող՝  
/Վկայական № ԱԳԳ-273/



Ս. Ոսկանյան

Տնօրեն՝



Ս. Ոսկանյան



Ա.Տ

## 2.Տեղեկություններ հաշվետվության վերաբերյալ

### Գնահատողի տվյալները

Աղյուսակ 1

Կազմակերպչական-իրավական ձևը և անվանումը	«ՎԻ ԷՄ-ԱՐ ՓԻ» ՍՊԸ
Իրավաբանական հասցեն	ք. Երևան, Վարդանանց փակուղի 8 շենք, քիվ 3
Տնօրեն	Տիգրան Ոսկանյան
Հեռախոս	010 588 797

Կատարող - Սույն հաշվետվության կատարողը «Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին» ՀՀ օրենքով սահմանված կարգով անցել է որակավորման քննություն և ստացել անշարժ գույքի գնահատողի մասնագիտական որակավորում:

Աղյուսակ 2

Անուն, ազգանուն	Սերոբ Ոսկանյան (անշարժ գույքի գնահատողի վկայական քիվ ԱԳԳ-273)
-----------------	---------------------------------------------------------------

Տեղազննման և գնահատման ամսաթվերը - Տեղազննման աշխատանքները կատարվել են 02-07.09.2022թ. . գնահատման աշխատանքները կատարվել են 07.10.2022թ.: Գնահատման բոլոր աշխատանքները կատարված են սույն ամսաթվի դրությամբ: «...Գնահատման ամսաթվի դրությամբ...» արտահայտությունը պահանջում է, որ հավանական շուկայական արժեքի մեծությունը վերաբերի կոնկրետ ամսաթվի: Կապված շուկայի և շուկայական իրավիճակի փոփոխությունների հետ, հավանական արժեքը կարող է այլ ժամանակի համար սխալ լինել կամ չհամապատասխանել իրականությանը: Գնահատման արդյունքը արտահայտում է շուկայի ընթացիկ իրավիճակը և պայմանները փաստացի ամսաթվի դրությամբ, ոչ թե անցյալ կամ ապառնի ժամանակում:

### Գնահատվող օբյեկտը

Սույն հաշվետվության գնահատման օբյեկտն է՝

Սեփականատերը	Անվանումը / մակնիշը	Արտ. տարեթիվը	Տրման ամսաթիվը	SU հաշվառման վկայագրի համարը
«ՇՈՎԱԿ ԳՅՈՒՂԱՊԵՏԱՐԱՆ»	LEXUS GX 470	2005թ.	25.08.2015թ.	HB693312
«ՄԵՇ ՄԱՍԱՐԻԿԻ/ԳՅՈՒՂԱՊԵՏԱՐԱՆ»	LEXUS GX 470	2005թ.	08.04.2017թ.	KL193240
«ԳՄ ԱԿՈՒՆՔԻ/ԳՅՈՒՂԱՊԵՏԱՐԱՆ»	LEXUS GX 470	2004թ.	25.09.2021թ.	GI400155
Վարդենիս Քաղաքային Համայնք	SAZ 3507	1990թ.	09.04.1991թ.	N 533070

Գնահատման նպատակը - Գնահատման նպատակը դիտարկվող շարժական գույքի շուկայական և լիկվիդային արժեքների որոշումն է: Սույն հաշվետվության մեջ «շուկայական արժեք» տերմինը՝ դա «բաց և մրցակցային շուկայում, սեփականություն հանդիսացող շարժական գույքի վաճառողի և գնորդի գիտակցաբար, արդարացի առևտրի բոլոր պայմանների պահպանմամբ և օրինական գործողությունների արդյունքում ձևավորվող, շարժական գույքի վաճառքի առավել հավանական գինն է, որը շարժական գույքի գնահատման օբյեկտների համար կարող է որոշվել գնահատողի կողմից՝ շարժական գույքի գնահատմամբ»: «Լիկվիդային արժեք» հասկացությունը դա՝ շարժական գույքի վաճառքի հավանական գինն է, երբ անհրաժեշտ է վաճառքն իրականացնել նմանատիպ շարժական գույքի վաճառքի համար շուկայում ներկայացման նախատեսված ժամկետից ավելի սեղմ ժամանակահատվածում: Լիկվիդային արժեքի որոշման նպատակով իրացման սեղմ ժամանակահատվածը կարող է առաջադրվել պատվիրատուի կամ շահառուի կողմից: Շարժական գույքի լիկվիդային արժեքը որոշվում է տվյալ շարժական գույքի շուկայական արժեքի հիման վրա:

Գնահատման գործառույթը - Գնահատությունը կատարվել է շուկայական արժեքը որոշելու նպատակով:

Հաշվետվության կազմման ամսաթիվը, հերթական համարը և թերթերի քանակը.



Սույն հաշվետվության հերթական համարն է N ՎՄ-30/2793:

Հաշվետվությունը կազմվել է 07.10.2022թ.-ին և բաղկացած է 17 թերթից:

### 3. Գնահատման գործընթացը Շարժական գույքի գնահատման ընթացակարգը

Գնահատման աշխատանքները ներառել են հետևյալ փուլերը՝

3.1 պատվերի ընդունում և պայմանագրի կնքում,

3.1.2 շարժական գույքի գնահատում,

ա) գնահատվող շարժական գույքի տեղազննում, լուսանկարում և նկարագրում,

բ) փաստաթղթերի ուսումնասիրություն,

գ) անհրաժեշտ տեղեկությունների հավաքագրում՝ համապատասխան տեղեկատվություն ունեցող կազմակերպությունների և մասնագետների միջոցով,

դ) համանման օբյեկտների վաճառքի և առաջարկի շուկաների ուսումնասիրում և վերլուծություն,

3.1.3 գնահատման հաշվետվության կազմում և տրամադրում:

### 4. Գնահատվող շարժական գույքի տեղազննության արդյունքները, գնահատման օբյեկտի նկարագիրը

Ստորև ներկայացված է գնահատվող գույքի տեխնիկական անձնագրի տվյալները, տեխնիկական ակի վերաբերյալ համառոտ տվյալները և լուսանկարները.

Աղյուսակ 4

Բնութագիր	
Իրավունքը	Սեփականություն
Սեփականատեր	«ԾՈՎԱԿ ԳՅՈՒՂԱՊԵՏԱՐԱՆ»
Մակնիշը/տիպարը	LEXUS GX 470
Արտադրման տարեթիվը	2005թ.
Վազքը	161 789 մղոն:
Տրանսպորտային միջոցի հաշվառման վկայագիր	Տրված 25.08.2015., HB693312:
Պետհամարանշը	260 LL 70
SU տեսակը	Թեթև մարդատար:
Թափքի տեսակը	Ունիվերսալ:
Նույնացման համարը	JTJBT20X060108830:
Շարժիչի հզորությունը (ԿՎՏ/Չ.ՈՒ)	(199/270)
Լրացուցիչ տվյալներ	Տեղադրված է գազաբալոնային համակրագ:
Լրացուցիչ տվյալներ	





Աղյուսակ 5

Բնութագիր	
Իրավունքը	Սեփականություն
Սեփականատեր	«ՄԵԾ ՄԱՍԱՐԻԿԻ/ԳՅՈՒՂԱՊԵՏԱՐԱՆ/»
Մակնիշը/տիպարը	LEXUS GX 470
Արտադրման տարեթիվը	2005թ.
Վազքը	239 297 մղոն:
Տրանսպորտային միջոցի հաշվառման վկայագիր	Տրված 08.04.2017., KL193240:
Պետհամարանշր	330 LL 70
SU տեսակը	Թեթև մարդատար:
Թափքի տեսակը	Ունիվերսալ:
Նույնացման համարը	JTJBT20X450076589:
Շարժիչի հզորությունը (ԿՎՏ/Չ.ՈՒ)	(201/273)
Լրացուցիչ տվյալներ	Տեղադրված է գազաբալոնային համակարգ:
Լրացուցիչ տվյալներ	«ՖՈՐՄԱՏ-ԱՎՏՈՄՈՆՏԱԺ ՄՊԸ»-ի կողմից 30.09.2022թ.-ին տրված տրանսպորտային միջոցի տեխնիկական վիճակի տեղեկանքի համաձայն, (որը ներկայացվում է

հաշվետվությանը կից), մեքենան ունի մի շարք արտաքին և տեխնիկական թերություններ, որի համաձայն մեքենայի տեխնիկական վիճակը՝ «Բավարար»:





Աղյուսակ 6

Բնութագիր	
Իրավունքը	Սեփականություն
Սեփականատեր	«ԳՄ ԱԿՈՒՆՔԻ/ԳՅՈՒՂԱՊԵՏԱՐԱՆ/»
Մակնիշը/տիպարը	LEXUS GX 470
Արտադրման տարեթիվը	2004թ.
Վազքը	158 662 մղոն:
Տրանսպորտային միջոցի հաշվառման վկայագիր	Տրված 25.09.2021., XL400155:
Պետհամարանշը	589 AS 61
ՏՄ տեսակը	Թեթև մարդատար:
Թափքի տեսակը	Ունիվերսալ:
Նույնացման համարը	JTJBT20XX40058483
Շարժիչի հզորությունը (ԿՎՏ/Չ.ՈՒ)	(175/238)
Լրացուցիչ տվյալներ	-
Լրացուցիչ տվյալներ	«ՖՈՐՄԱՏ-ԱՎՏՈՄՈՆՏԱԺ ՍՊԸ»-ի կողմից 26.09.2022թ.-ին տրված տրանսպորտային միջոցի տեխնիկական վիճակի տեղեկանքի համաձայն, (որը ներկայացվում է



հաշվետվությանը կից), մեքենան ունի մի շարք արտաքին և տեխնիկական թերություններ, որի համաձայն մեքենայի տեխնիկական վիճակը՝ «Բավարար»:





Աղյուսակ 7

Բնութագիր	
Իրավունքը	Սեփականություն
Սեփականատեր	Վարդենիս Քաղաքային Համայնք
Մակնիշը/տիպարը	SAZ 3507:
Արտադրման տարեթիվը	1990թ.
Վազքը	-
Տրանսպորտային միջոցի հաշվառման վկայագիր	Տրված 09.04.1991., N 533070:
Պետհամարանշը	2413:
SU տեսակը	Բեռնատար:
Թափքի տեսակը	Ինքնաթափ
Նույնացման համարը	-
Շարժիչի հզորությունը (ԿՎՏ/Ձ.ՈՒ)	-
Լրացուցիչ տվյալներ	-
Լրացուցիչ տվյալներ	-





### Շարժական գույքի արժեքի որոշման մեթոդները և սկզբունքները

Նկատի ունենալով, որ տվյալ դեպքում գնահատվող գույքի համար գոյություն ունի տեղական երկրորդային շուկա, հետևաբար, վերջինիս շուկայական արժեքը հաշվարկելու համար նպատակահարմար է կիրառել շարժական գույքի շուկայական գնահատման համեմատական մեթոդը, որի արդյունքում ստացված շուկայական արժեքը կլինի հնարավորինս իրատեսական:

Այս մեթոդը սովորաբար օգտագործվում է երկրորդական շուկա ունեցող շարժական գույքի գնահատման համար: Նրա հիմնական սկզբունքը համեմատությունն է, որը կատարվում է.

- տեղական երկրորդական շուկայում արդեն իսկ վաճառված կամ վաճառքի ներկայացված ճշգրիտ նմանակի հետ,
- տեղական երկրորդական շուկայում վաճառված կամ վաճառքի ներկայացված մոտավոր նմանակի հետ, ներառելով գոյություն ունեցող տարբերությունների շտկումները:
- հայաստանյան շուկայում դրա հնարավոր բացակայության դեպքում, համեմատությունը կատարվում է արտասահմանյան շուկաներում ներկայացված նմանակի հետ, ներառելով փոխադրման և մաքսազերծման համար սահմանված սակագները:

Իսկ երկրորդային շուկայում /տեղական և արտերկրյա/ հնարավոր նմանակի բացակայության դեպքում համեմատությունը կատարվում է՝

- առաջնային շուկայում ներկայացված միանգամայն նոր շարժական գույքի արժեքի հետ, ներառելով մաշվածության շտկումը:

### 5. Գույքի շուկայական արժեքի հաշվարկ համեմատական մեթոդով

Գնահատման այս մեթոդի կիրառման նպատակով մեր մասնագետների կողմից կատարվել է շուկայում ներկայացված նմանատիպ շարժական գույքերի առաջարկների տվյալների ուսումնասիրություն: Ստորև ներկայացված են փաստացի վաճառքի դրված առավել նմանատիպ գույքի տվյալները (աղյուսակ 5 հղումը <https://auto.am/offer/2796135> և <https://www.list.am/item/18098624> ինտերնետային կայքին):



Աղյուսակ 8

1	2	3	4	5	6
1.	LEXUS GX 470	2004թ.	Միջին	6 850 000	6 850 000
2.	ZIL 130	1989թ.	Անբավարար	600 000	600 000

### 5.1 Արդյունքների համադրում և ամփոփում

Իր տեխնիկական տվյալներով գնահատվող գույքին համադրելի է աղյուսակում բերված տվյալը, սակայն, առկա որոշակի տարբերությունները շտկելու նպատակով գնահատողի կողմից կիրառվել է ուղղման համապատասխան գործակիցները՝

6 850 000	X 0.88	6 028 000
6 850 000	X 0.83	5 685 500
6 850 000	X 0.58	3 973 000
600 000	X 0.5	300 000

Արդյունքում, գնահատման ժամանակ կիրառելով գնահատման համեմատական մեթոդը, երբ շուկայական արժեքը որոշվում է գնահատվող գույքը համեմատելով երկրորդային շուկայում վաճառվող մոտավոր նմանակների հետ՝ ներառելով դրանց տարբերությունների շտկումները ստացանք կլորացված՝

Աղյուսակ 9

Հ/հ	Անվանումը/մակնիշը	Պետհամարակիշը	Քանակը/հատ/	Շուկայական արժեքը /ՀՀ դրամ/
1	LEXUS GX 470	260 LL 70	1	6 000 000
2	LEXUS GX 470	330 LL 70	1	5 700 000
3	LEXUS GX 470	589 AS 61	1	4 000 000
4	SAZ 3507	-	1	300 000
Ընդամենը				<b>16 000 000</b>

## 7. Գույքի գնահատման համար օգտագործված փաստաթղթերի ցանկ և տեղեկատվական բազա

- Շարժական գույքի վաճառքով զբաղվող միջնորդ գործակալներ:
- Տեղեկատվական թերթերը և ամսագրերը:
- Սեփական տեղեկատվական բազան:
- Շարժական գույքի վաճառքով զբաղվող ինտերնետ կայքեր:

## 8. ՀԱՏՈՒԿ ՊԱՅՄԱՆՆԵՐ

Հատուկ պայմանները հանդիսանում են սույն եզրակացության անբաժանելի մասը.

1. Սույն եզրակացությունը վավեր է միայն ամբողջությամբ ներկայացված և միայն նշված նպատակի համաձայն: Սույն հաշվետվության պատճեն չի կարող ծառայել որպես փաստաթուղթ:
2. Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում գնահատվող սեփականության իրավունքների իրավական նկարագրության կամ սեփականության իրավունքների հետ առնչվող այլ հարցերի համար:
3. Գնահատման համար տրամադրված և եզրակացության մեջ արտացոլված տեղեկությունները համարվում են հավաստի, սակայն գնահատողը չի կարող երաշխավորել վերոհիշյալ տվյալների բացարձակ ճշտությունը:
4. Գնահատողը գործել է, որպես անկախ կատարող:
5. Գնահատվող առարկայի վերաբերյալ գնահատողի կարծիքը վավեր է միայն գնահատման օրվա դրությամբ:
6. Գնահատողի կողմից կատարված ուսումնասիրությունները և եզրակացությունները ամբողջությամբ անկանխակալ են:
7. Գնահատման արդյունքները ունեն խորհրդատվական բնույթ:
8. Գնահատողի կողմից կատարված աշխատանքի արդյունքների իսկությունը հիմնված է նրա աշխատանքային փորձի և մատչելի տեղեկատվության վրա:
9. Սույն գնահատման եզրակացությունը պարունակում է գնահատողի մասնագիտական կարծիքը գնահատվող առարկայի վերաբերյալ:
10. Գնահատողի կատարված աշխատանքի վարձատրությունը կապված չէ գնահատման արդյունքի և եզրակացության հետ:
11. Գնահատողը պարտավոր չէ գնահատության վերաբերյալ պարզաբանումներ տալու նպատակով ներկայանալ պետական մարմիններ (այդ թվում նաև դատական մարմիններ)՝ բացառությամբ օրենսդրությամբ սահմանված դեպքերի:

12. Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում Պատվիրատուի կողմից ներկայացված տվյալների իսկության համար:
13. Սույն եզրակացությունը հանդիսանում է «ՎԻ ԷՄ-ԱՐ ՓԻ» ՍՊ ընկերության արտադրանքը և իր մեջ ներառում է առևտրային գաղտնիք, որը ենթակա չէ հրապարակման:
14. Գնահատման հաշվետվությունը չի հանդիսանում երաշխիք, որ այն կվաճառվի ազատ շուկայում սույն հաշվետվության մեջ նշված արժեքին հավասար գնով:
15. Գնահատվող գույքը գնահատողի կողմից կատարվում է տեսողական զննությամբ և գնահատողը պատասխանատու չէ գնահատվող գույքի քաբնված բնութագրիչների և բերությունների համար:

Տնօրեն՝

Տ. Ոսկանյան



Կ. Տ.











ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ  
ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԿԱԴԱՍՏՐԻ ԿՈՄԻՏԵ

ՎԿԱՅԱԿԱՆ N ԱԳԳ 273

ՍՈՒՅՆ ՎԿԱՅԱԿԱՆԸ ՏՐՎՈՒՄ Է

ՄԵՐՈՒ ԷԴՈՒԱՐԴԻ ՈՍԿԱՆՅԱՆԻՆ

«Այլ, որ նա մտնանք է ՀՀ անշարժ գույքի կադաստրի կոմիտեի կողմից կազմակերպված անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասնագիտական որակաշրջանի ստուգմանը: Համաձայն ՀՀ անշարժ գույքի կադաստրի կոմիտեի ղեկավարի՝ «15» մարտի 2019 թ. N 72-Ա հրամանի ստացել է

ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՈՂԻ ՈՐԱԿԱՎՈՐՈՒՄ

Հայաստանի Հանրապետության  
անշարժ գույքի կադաստրի  
կոմիտեի ղեկավար



Ս. Պետրոսյան

Կ.Տ.

15 մարտի 2019 թ.

