



VALUATION CENTER

հասցե՝ ք. Երևան, Արշակունյաց 2ա, 5-րդ հարկ

adress. Yerevan, Arshakunyac ave. 2a, 5 floor

հեռ.՝ (010) 52-04-52, (098) 20-48-98, email՝ orranv@mail.ru

tel. (010) 52-04-52, (098) 20-48-98, e-mail. orranv@mail.ru

03 դեկտեմբերի 2019

Հաշվետվություն I /2019

ՀՀ ԵՐԵՎԱՆԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ՀԱՄԱԼՍԱՐԱՆԻ
ԻԶԵՎԱՆԻ ՄԱՍՆԱՃՅՈՒՂԻ
ԱՊՐԱՆՔԱՆՅՈՒԹԱԿԱՆ ԱՐԺԵՔՆԵՐԻ
ՇՈՒԿԱՅԱԿԱՆ ԱՐԺԵՔԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ

ԵՐԵՎԱՆ 2019

Բովանդակություն

1. Մեղեանուր տեղեկություններ	3
2. Չնահատման գործընթացը	3
3. Շուկայական արժեքի սահմանումը	4
4. Չնահատման մեթոդների նկարագրություն	4
5. Փուլի նկարագիրը	6
6. Չնահատում	11
7. Տեղեկատվության աղբյուրները	30
8. Պատասխանատվություն	30

ԼՈՒՍԱՆԿԱՐՆԵՐ

Այս փաստաթուղթը չի հանդիսանում կողմերի միջև կայացած փոխհամաձայնության արդյունք: Տվյալ հաշվետվությունում և նրան կից
փոխհանձնարարությունում պարունակվող տեղեկատվությունը գաղտնի է և ուղղված է միայն պատվիրատուին:

ՏԵՂԵԿՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ

3. ՀՈՒԿԱՅԱԿԱՆ ԱՐԺԵՔԻ ՍԱՀՄԱՆՈՒՄ

Սույն հաշվետվության մեջ «շուկայական արժեք» տերմինը նշանակում է ամենահավանական գինը, որով գույքը ձեռք կբերվի մրցակցային, բաց շուկայում, արդար առևտուրն ապահովող բոլոր պայմանների ներքո, որտեղ և գնորդը, և վաճառողը գործում են գիտակցաբար ու խելամտորեն, իսկ գինն այլ արտաքին ազդեցությունների ներքո չի գտնվում: Սահմանման մեջ ենթադրվում է որոշակի օրվա դրությամբ վաճառքի իրականացում և սեփականության իրավունքի փոխանցում վաճառողից գնորդին, հետևյալ պայմանների ներքո՝

1. գնորդը և վաճառողը յուրովի շահագրգռված են
2. երկու կողմերն էլ լավ տեղեկացված են ու ապահովված խորհրդատվությամբ, և գործում են ելնելով իրենց առավելագույն շահերից
3. բավարար ժամանակ ունեն բաց շուկայում պահանջվող գույքը փնտրելու և առաջարկելու համար
4. վճարումները կատարվում են կանխիկ դրամով կամ վերջինիս համարժեք և հարաբերելի այլ ֆինանսական միջոցներով
5. խոսքը վերաբերվում է այն գնին, որը չի ենթարկվել գնման հետ կապված, որևիցե միջնորդային ֆինանսական կամ այլ ձևերի աջակցության:

Գույքի շուկայական արժեք՝ բաց և մրցակցային շուկայում, սեփականություն հանդիսացող գույքի վաճառողի և գնորդի գիտակցաբար, արդարացի առևտրի բոլոր պայմանների պահպանմամբ և օրինական գործողությունների արդյունքում ձևավորվող, գույքի վաճառքի առավել հավանական գինն է՝ գնահատման ամսաթվի դրությամբ:

Գույքի շուկայական արժեքը հաշվարկային մեծություն է և ունի խորհրդատվական բնույթ:

4. ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՄԵԹՈԴՆԵՐԻ ՆԿԱՐԱԳՐՈՒԹՅՈՒՆ

Գնահատման է ներկայացված է գույք, տեխնիկա, սարք սարքավորումներ, տնտեսական և գրասենյակային ապրանքներ, ուսանողական և գրասենյակային կահույք, մեքենաներ, հարդարման պարագաներ, որոնք երկար տարիներ շահագործվել են երևանի Գեորգիան Գառնախարանի տարբեր ամբիոնների, ֆակուլտետների, դասախոսա- ուսանողական անձնակազմի կողմից, ունեն մեծ ֆիզիկական և բարոյական մաշվածք և ենթակա են դուրս գրման:

Պատվիրատու՝

ՀՀ Երևանի Պետական Համալսարան
Հիմնադրամ Իջևանի մասնաճյուղ

Գնահատող՝

«ՕՐՐԱՆ» անշարժ գույքի գնահատման
գործակալություն
Հ.Խալաթյան Անշարժ գույքի
գնահատողի որակավորման վկայական N
ԱԳԳ 235;

Գնահատման օբյեկտը՝

ՀՀ Երևանի Պետական Համալսարանի
Իջևանի մասնաճյուղին պատկանող
գույք, սարքեր, ապրանքանյութական
արժեքներ

Տեղագնման ամսաթիվը՝

28.11-30.11.2019 թ.;

Գնահատման ամսաթիվը՝

03.12.2019թ.;

Տպման ամսաթիվը՝

03.12.2019թ.;

Գնահատվող իրավունքի տեսակը՝

սեփականության իրավունք;

Սեփականատեր՝

ՀՀ Երևանի Պետական Համալսարան
Իջևանյան մ/ճ

Նպատակը՝

Շուկայական արժեքի գնահատում՝
հաշվեկշռից հանելու համար:

2.ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԳՈՐԾԸՆԹԱՑԸ

1. Պատվիրատուի կողմից տրամադրված գնահատվող սարքավորումների վերաբերվող փաստաթղթերին և այլ նյութերին ծանոթացում:
2. Գնահատվող սարք, սարքավորումների տեղագնում:
3. Տեղեկատվության հավաքագրում և տվյալ նպատակային նշանակության սարք, սարքավորումների շուկայի վերլուծություն:
Համալսարանի սարք, սարքավորումների վերաբերյալ տեղեկատվության հավաքագրում և վերլուծություն:
Համալսարանի սարքավորումների կիռարում:

տեխնիկան և այլ շարժական գույքի գնահատման ժամանակ կիրառվել է համաշխարհային պրակտիկայում կիրառվող գնահատման ստանդարտ երեք մեթոդներից երկուսի՝ համեմատական և ծախսային մեթոդների աքսենիլիացիայից ստացված արժեհաշվարկի մեխանիզմը, որը թույլ է տալիս ավելի հստակ դուրս գալ իրատեսական գների արդյունքներին:

Գնահատման ոլորտում կիրառվող հիմնական գնահատման սկզբունքներն են՝

Համեմատական մեթոդը հիմնված է ազատ շուկայում կատարված, մմանատիպ /համեմատական/ սարքավորումների, առք ու վաճառքի գործարքներից և վաճառահանված սարքավորումների ստացված տեղեկատվության վրա:

Քանի որ գնահատման ներկայացված գույքը օգտագործված է, մի մասը ոչ պիտանի, այսինքն ոչ նոր, անհրաժեշտ են տվյալներ երկրորդական շուկայում մրանց գների մասին ինֆորմացիայի ճշտում, փաստացի գործարքների մասին ինֆորմացիա:

Այս մեթոդի գլխավոր սկզբունք է հանդիսանում համեմատումը՝

- երկրորդային շուկայում վաճառված կամ առաջարկվող գույքի հետ
- երկրորդային շուկայում վաճառված կամ առաջարկվող սարքավորման կատարող գործողությունների մոտիկությամբ, մոտավոր մմանակի հետ, հաշվի առնելով ճշգրտումները
- նոր գույքի հետ, երկրորդային շուկայի բացակայության պայմաններում, հաշվի առնելով ֆիզիկական և բարոյական մաշվածքները:

Եկամտային մեթոդը հիմնված է գնահատվող կամ մմանատիպ գույքից ստացվող կամ սպասվող եկամուտների վրա: Եկամուտների կապիտալիզացիայի մեթոդը առավելապես բնութագրում է սապասելիության, փոխարինման, առաջարկի և պահանջարկի ու մաքսիմալ արդյունավետության սկզբունքները:

Սակայն անհրաժեշտ է տիրապետել վարձակալությունից ստացվող եկամուտների բավականին ստույգ և երկար ժամանակահատվածի համար տվյալների:

Ծախսային մեթոդը հիմնված է նոր սարք գույքի ձեռք բերման, տեղափոխման, շահագործման հանձման համար անհրաժեշտ ծախսերի հաշվարկը հաշվի առնելով գնահատվող սարք սարքավորումների ֆիզիկական, տնտեսական և ֆունկցիոնալ մաշվածքները:

Ֆիզիկական մաշվածությունը դա գույքի սպառողական և օգտակար հատկությունների նվազումն է կապված նրա շահագործման տարիքից:

Հաջորդ մաշվածքի ձևը դա ֆունկցիոնալ կամ բարոյական մաշվածությունն է: Ֆունկցիոնալ մաշվածությունը պայմանավորված է կապիտալ և շահագործման ծախսերի ավելցուկով և առավել մեծ՝ գիտատեխնիկական առաջընթացով:

տնտեսական գործոնների ազդեցության ներքո: Դրա պատճառ կարող են հանդիսանալ ճյուղային կամ առավել գլոբալ մաշտաբներով արմատական փոփոխությունները:

Ծախսային մեթոդով սարք սարքավորումների շուկայական արժեքը հաշվարկվում է հետևյալ բանաձևով՝

$$U_{շուկ} = U_{հաշվ} - (U_{ֆիզ} + U_{ֆունկ} + U_{տնտ})$$

որտեղ՝

$U_{հաշվ}$ - հաշվեկշռային արժեք

$U_{ֆիզ}$ - ֆիզիկական մաշվածք

$U_{ֆունկ}$ - ֆունկցիոնալ մաշվածք

$U_{տնտ}$ - տնտեսական մաշվածք

Վերոնշյալ մեթոդները չեն օգտագործվում միմյանցից մեկուսացված, այլ լրացնում են մեկը մյուսին: Այնուհետև տարբեր մեթոդներով ստացված արդյունքները համադրվում են միմյանց հետ վերջնական արժեքի կամ արժեքների սահմանման համար:

Գնահատվող գույքի մեծ մասը իր նպատակին չի կարող ծառայել՝ ելնելով գույքի ֆիզիկական վիճակից, բարոյական մաշվածության մեծ աստիճանից, ինչպես նաև գույքի մեծ մասի անսարք, փչացած և կոտրված լինելու հանգամանքից ելնելով:

5. ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՐԱԳԻՐԸ

Գույքը իրենից ներկայացնում է Երևանի Պետական Համալսարանի Իջևանի մասնաճյուղին պատկանող թվով 6 հեռուստացույցներն ու գազել մակնիշի մեքենան:

Հարկ է նշել, որ սարքավորումների մեծ մասը արտադրված է 1960-2000 թվականների ընթացքում: Այս բոլորը վկայում են ֆիզիկական և բարոյական մեծ մաշվածքի առկայության մասին:

ԴԳ	ԱՆՎԱՆՈՒՄ	ՉԱՓԻ ՄԻԱՎՈՐ	ԹԻՎ	ՔԱՆԱԿ	ՎԻՃԱԿ
1	Հեռուստացույց OKIA	հատ	2006	6	անսարք
2	Հեռուստացույց ARAY	հատ	2006	1	կոտրած
3	GAZ 322131	հատ	2004	1	անսարք

6. ԳՆԱՀԱՏՈՒՄ

Սարք սարքավորումների գնահատման համար կիրառվել է ծախսային և համեմատական մեթոդների միաձուլումը, որը հնարավորություն է տալիս դուրս գալ հավանական շուկայական գների: Կատարվել է սարք սարքավորումների երկրորդային շուկայի ուսումնասիրում, ինչպես նաև նմանատիպ շահագործված հաստոցների, պահեստամասերի, բաղկացուցիչ մասերի (ինչպես նոր այնպես էլ օգտագործված) գների

ՀՀ-ում գործող շուկայական արժեքները:

ԳԳ	ԱՆՎԱՆՈՒՄ	ԶԱՓԻ ՄԻԱՎՈՐ	ԹԻՎ	ՔԱՆԱԿ	ՄԻԱՎՈՐԻ ԱՐԺԵՔ	ԳՈՒՄԱՐ
1	Հեռուստացույց OKIA	հատ	2006	6	3000	18000
2	Հեռուստացույց ARAY	հատ	2006	1	2000	2000
3	GAZ 322131	հատ	2004	1	630000	630000

ԳԳ	Տրանսպորտային միջոցների անվանումը	Լուսանկար	Տեխ. վիճակ
1	2	3	4
1	Մակնիշը. «ԳԱԶ» Գույնը՝ ԱՆ ՏՄ տեսակը. ավտոբուս Թափքի տեսակը. Սրահ Տարեթիվը. 2004թ. Վազքը՝ --կմ Շարժիչի համարը. Շարժիչի հզորությունը (ԿՎՏ/ՉՈՒ) 107/145 Թափքի համարը՝ - 32210040106295 Նույնացման համարը (vin)՝ X7832213140006652 Գրանցման համարանիշը. 233LS02 Քանակը. մեկ հա		Շարժիչը և հիմնական մասերը գտնվում են անբավ վիճակում, անվադողերը՝ 10-20% փոխանցման տուփը՝ մեխանիկական Մեքենան ենթակա չէ շահագործման: Տրանսպորտային միջոցը տեխնիկական վիճակի գնահատման վեց աստիճան (0-5) սանդղակում համապատասխանում է 1-ին աստիճանին ՀԱՏՈՒԿ ՆՇՈՒՄՆԵՐ

Աղյուսակ 3

N	Տրանսպորտային միջոցի անվանումը	Թողարկման տարեթիվը	ինֆորմացիա	Տեխ. վիճակը	Շուկայական արժեք (ՀՀ դրամ)
1	2	3	4	5	6
1.	Gazel	2004	List.am/item/9575149	3	1178000

3.	Gazel	2004	List.am/item/9575119	4	852000
----	-------	------	----------------------	---	--------

Գնահատվող գույքի արժեքի հաշվարկը շտկման գործակիցների միջոցով բերված է աղյուսակ 4-ում:

Աղյուսակ 4

Կիրառվող հիմնական գործոնները	Գնահատվող օբյեկտ	օբյեկտ անալոգ N1	օբյեկտ անալոգ N2	օբյեկտ անալոգ N3
Ավտոմեքենայի մակնիշը	2004	2004	2004	2004
Վաճառքի գինը (Դրամ)		1178000	755000	852000
Ուղղումը (%)		-10%	-10%	-10%
Ուղղված գինը (դրամ)		1060200	679500	766800
Փոխանցման տուփը	Մեխ-կան	Մեխ-կան	Մեխ-կան	Մեխ-կան
Ուղղումը (%)		0%	0%	0%
Ուղղված գինը(դրամ)		1,059,725	1,520,475	1,474,400
Տարեթիվը	2004	2004	2004	2004
Ուղղումը (%)		-0%	0%	-0%
Ուղղված գինը (դրամ)		1060200	679500	766800
Վիճակը	վատ	լավ	լավ	լավ
Ուղղումը (%)		-25%	-25%	-25%
Ուղղված գինը (դրամ)		795150	509625	575100
Այլ գործոններ		—	—	—
Ուղղումը (%)		0%	0%	0%
Ուղղված գինը (դրամ)		795150	509625	575100
Գնահատվող գույքի արժեքը	626625			

Արդյունքում ստացանք GAZ ավտոմեքենայի արժեքը ստացանք 626 625կլորացված 630.000 ՀՀ ԴՐԱՄ;

7.ՏԵՂԵԿԱՏՎՈՒԹՅԱՆ ԱՂԲՅՈՒՐՆԵՐԸ

Հաշվետվությունում օգտագործված տեղեկատվությունը հետևյալ աղբյուրներից է՝

- շուկայի անմիջական մասնակիցներ /գնորդներ, վաճառողներ/,
- գործակալ և միջնորդներ
- թերթեր, պարբերականներ, հայտարարություններ
- ինտերնետային կայքեր

8.ՊԱՏԱԽՍԱՆԱՏՎՈՒԹՅՈՒՆ

- Գնահատողը գործել է որպես անկախ կատարող:
- Գնահատողի կողմից կատարված ուսումնասիրությունները և եզրակացություններն ամբողջությամբ անկանխակալ են:
- Տվյալ հաշվետվությունն արժանահավատ է միայն իր ամբողջական տեսքով և միայն նշված նպատակներով:
- Գնահատողը պատասխանատու չէ նշված իրավաբանական փաստաթղթերի հավաստիության համար: Գնահատվող սեփականության իրավունքը համարվում է

սառսասափակումներից և պահանջներից՝ բացառությամբ հաշվետվությունում նշվածների:

- Գնահատողը ենթադրում է, որ չկան որևէ թաքնված փաստեր, որոնք կազդեին գնահատման արդյունքի վրա: Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում մնամատիպ թաքնված փաստերի և դրանց բացահայտման համար:
- Գնահատողի կողմից ստացված և հաշվետվությունում արտացոլված տեղեկությունները, որոնք ներկայացվել են պատվիրատուի կողմից համարվում են արժանահավատ, սակայն գնահատողը չի երաշխավորում տեղեկությունների բացարձակ ճշտությունը:
- Ոչ պատվիրատուն և ոչ գնահատողը չեն կարող օգտագործել գնահատման հաշվետվությունը՝ բացառությամբ այն դեպքերի, որոնք նշված են հաշվետվության մեջ:
- Գնահատողից չի պահանջվում ներկայանալ դատարան, կամ որևէ այլ ծևով վկայություն տալ գնահատման վերաբերյալ, եթե չկա դատարանից պաշտոնական կանչ:
- Գնահատողի կարծիքը գնահատվող օբյեկտի արժեքի վերաբերյալ արժանահավատ է միայն գնահատման օրվա դրությամբ: Գնահատողը պատասխանատու չէ որևէ տնտեսական, իրավաբանական և այլ գործոնների համար, որոնք կարող են առաջանալ այդ օրվանից հետո և կարող են ազդել շուկայի վրա, հետևաբար՝ օբյեկտի շուկայական արժեքի վրա:
- Գնահատման հաշվետվությունը պարունակում է գնահատողի մասնագիտական կարծիքը արժեքի վերաբերյալ և չի հանդիսանում երաշխիք, որ օբյեկտը կվաճառվի ազատ շուկայում հաշվետվությունում նշված արժեքով, այսինքն այն կրում է խորհրդատվական բնույթ:
- Գնահատողի աշխատանքի վարձատրությունը կապված չէ գնահատման արդյունքի և եզրակացության հետ:
- Հաշվետվությունում ներկայացրած վերլուծությունները, կարծիքները և եզրակացությունները սահմանափակված են միայն հաշվետվության մեջ նշված վերապահումներով և սահմանափակող պայմաններով և իրական են այդ վերապահումների և սահմանափակումների շրջանակներում և հանդիսանում են գնահատողի մասնագիտական վերլուծությունների և կարծիքների եզրակացությունը:
- Գնահատողը չունի ոչ ներկա և ոչ ապագա սպասվելիք հետաքրքրություն գնահատվող օբյեկտի վերաբերյալ, գործել է անկանխակալ և առանց անձնական նախապաշարմունքի որևէ կողմի համար:
- Գնահատողը կատարել է օբյեկտի տեսողական ուսումնասիրություն և պատասխանատվություն չի կրում օբյեկտի այն թերությունների համար, որոնք հնարավոր չէ պարզել զուտ տեսողական զննմամբ:

Տնօրեն



Մ. Սարիբեկյան







**ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ
ԿԱՌԱՎԱՐՈՒԹՅԱՆ ԱՌԵՆԹԵՐ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ
ԿԱԴԱՍՏՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԿՈՄԻՏԵ**

ՎԿԱՅԱԿԱՆ N ԱԳԳ 235

ՍՈՒՅՆ ՎԿԱՅԱԿԱՆԸ ՏՐՎՈՒՄ Է

ՀԱՐՈՒԹՅՈՒՆ ՄԵՐՈՒԺԱՆԻ ԽԱՆԱԹՅԱՆԻՆ



առ այն, որ մա մասնակցել է ՀՀ կառավարությանն առընթեր
անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի կողմից
կազմակերպված անշարժ գույքի գնահատման գործունեության
մասնագիտական որակավորման ստուգմանը:
Համաձայն ՀՀ կառավարությանն առընթեր
անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի մախսագաիի՝
«14» մայիսի 2018թ. թիվ 98-Ա հրամանի ստացել է

ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՈՂԻ ՈՐԱԿԱՎՈՐՈՒՄ

Հայաստանի Հանրապետության
կառավարությանն առընթեր
անշարժ գույքի կադաստրի
պետական կոմիտեի
մախսագաի



Մ. Սարգսյան

14 մայիսի 2018թ.