



«ՕՐՐԱՆ» ՍՊԸ
Անշարժ գույքի գործակալություն

Հաշվետվություն Պ/Գ-033/1

ՀՀ ԵՐԵՎԱՆԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ՀԱՄԱԼՍԱՐԱՆԻ
ԱՊՐԱՆՔԱՆՅՈՒԹԱԿԱՆ ԱՐԺԵՔՆԵՐԻ
ՇՈՒԿԱՅԱԿԱՆ ԱՐԺԵՔԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ

ԵՐԵՎԱՆ 2015

Բովանդակություն

1. Ընդհանուր տեղեկություններ	3
2. Գնահատման գործընթացը	3
3. Շուկայական արժեքի սահմանումը	4
4. Գնահատման մեթոդների նկարագրություն	4
5. Գույքի նկարագիրը	6
6. Գնահատում	6
7. Տեղեկատվության աղբյուրները	7
8. Պատասխանատվություն	7

ԼՈՒՄԱՆԿԱՐՆԵՐ

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

1. ԸՆԴՀԱՆՈՒՐ ՏԵՂԵԿՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ

Գնահատման հիմքը՝	Ծառայությունների մատուցման պայմանագիր ԵՊՀԲԸԱՀԾՁԲ-15/33 կնքված 12.03.2015 թվականին կից հավելված;
Պատվիրատու՝	ՀՀ Երևանի Պետական Համալսարան
Գնահատող՝	«ՕՐՐԱՆ» անշարժ գույքի գնահատման գործակալություն Ս. Բարսեղյան Անշարժ գույքի գնահատողի որակավորման վկայական N ԱԳԳ 095;
Գնահատման օբյեկտը՝	ՀՀ Երևանի Պետական Համալսարանին պատկանող գույք, սարքեր, ապրանքանյութական արժեքներ
Տեղագնման ամսաթիվը՝	01.03-15.03.2015 թ.;
Գնահատման ամսաթիվը՝	165.04.2015թ.;
Գնահատվող իրավունքի տեսակը՝	սեփականության իրավունք;
Սեփականատեր՝	ՀՀ Երևանի Պետական Համալսարան
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:
4. Համադրելի սարք, սարքավորումների վերաբերյալ տեղեկատվության հավաքագրում և վերլուծություն:
5. Գնահատման մեթոդների կիրառում:
6. Գնահատման մեթոդների կիրառման արդյունքում դուրս բերված արժեքների համաձայնեցում:

3. ՇՈՒԿԱՅԱԿԱՆ ԱՐԺԵՔԻ ՍԱՅՄԱՆՈՒՄ

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 ՄԵԹՈՂՆԵՐԻ ՆԿԱՐԱԳՐՈՒԹՅՈՒՆ

Գնահատման է ներկայացված թվով 3 անուն գույք, որոնք երկար տարիներ շահագործվել են Երևանի Պետական Համալսարանի կողմից, ապամոնոտաժվել են, ունեն մեծ ֆիզիկական և բարոյական մաշվածք և ենթակա են դուրս գրման:

Երևանի Պետական համալսարանին պատկանող գույքի գնահատման ժամանակ կիրառվել է համաշխարհային պրակտիկայում կիրառվող գնահատման ստանդարտ երեք մեթոդներից երկուսի՝ համեմատական և ծախսային մեթոդների արքեմիլիացիայց 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, նմանատիպ /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 նրանց 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 նմանակի հետ, հաշվի առնելով ճշգրտումները
- նոր գույքի հետ, երկրորդային շուկայի բացակայության պայմաններում, հաշվի առնելով ֆիզիկական և բարոյական մաշվածքները:

Եկամտային մեթոդը հիմնված է գնահատվող կամ նմանատիպ 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 կամ արտաքին մաշվածությունը դա գույքի արժեզրկումն է արտաքին 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 գույքը իր նպատակին չի կարող ծառայել՝ ելնելով գույքի ֆիզիկական վիճակից, բարոյական մաշվածության մեծ աստիճանից, ինչպես նաև ելնելով այն հանգամանքից որ ապամոնտաժումից հետո կորցրել են իրենց ամբողջական տեսքը և ձևը:

5.ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՐԱԳԻՐԸ

Գույքը իրենից ներկայացնում է Երևանի Պետական Համալսարանին պատկանող կաթսայատանը մոնտաժված 2 կաթսաների ապամոնտաժումից առաջացած խողովակներ, երկաթյա դետալներ, բաքեր և այլն 4800կգ ընդհանուր զանգվածով, որոնք ապամոնտաժումից հետո վեր են ածվել մետաղական թափոնի, հետագա ինչ որ նպատակային օգտագործման համար ոչ պիտանի:

Մյուս տեսականին նույն կաթսայատանից ապամոնտաժված հրակայուն աղյուսներն են, թվով 1500 հատ, որոնց մեծ մասը, մոտ կեսից ավելին հետագա օգտագործման համար ոչ պիտանի է :

Գնահատման է ներկայացված Դեղագիտության և քիմիայի մասնաշենքի տանիքից ապամոնտաժված ծածկի մետաղյա թիթեղներ, որոնք ծառայել են երկար տարիներ, առկա են կորոզիայի հետքեր, մեծ մասը հետագա օգտագործման համար ոչ պիտանի են: Համաձայն ակտի 700 քմ թիթեղներից 490քմ, որը հետագա օգտագործման համար պիտանի չէ, ենթակա է գնահատման:

Հ/Հ	առումն	մակնիշ	չափի միավոր	քանակ	գույքի ֆիզիկատեխնիկական բնութագիրը
1	մետաղյա թիթեղ	6մմ հաստ	քմ	490	հետագա օգտագործման համար անպիտան, թափոն
2	մետաղական ջարդոն	խառը երկաթ	կգ	4800	հետագա օգտագործման համար անպիտան, թափոն
3	հրադիմացկուն աղյուս		հատ	1500	մեծ մասը հետագա օգտագործման համար անպիտան, թափոն

6.ԳՆԱՀԱՏՈՒՄ

Գույքի գնահատման համար կիրառվել է ծախսային և համեմատական մեթոդների միաձուլումը, որը հնարավորություն է տալիս դուրս գալ հավանական շուկայական գների: Կատարվել երկրորդային շուկայի ուսումնասիրում, ինչպես նաև նմանատիպ շահագործված աղյուսների, (ինչպես նոր այնպես էլ օգտագործված) գների ուսումնասիրություններ, որոնց հիման վրա էլ հաշվարկվել է սարք սարքավորումների հավանական շուկայական արժեքները:

Մետաղյա ծածկի թիթեղների գնահատման համար ուսումնասիրվել է եղած առաջարկները, փաստացի պահանջարկը, որի արդյունքում պարզվում է , որ ապամոնտաժված, հետագա նպատակային օգտագործման համար ոչ պիտանի, փաստացի ջարդոնի նկատմամբ պահանջարկ ևս չկա: Այդ ամենը հաշվի առնելով կատարվել է՝ գնահատում:

Ուսումնասիրվել է երկաթի թափոնի գները, կատարվել հարցումներ մասնագիտացված կազմակերպություններին, անհատներին, որի արդյունքում պարզ է դառնում, որ 1 տոննա ջարդոնի գինը 10000-15000 ՀՀ դրամ է, կախված ջարդոնի քանակից, բարձրագույն տեղափոխման պայմաններից և այլն:

Հրակայուն աղուսների գները տատանվում են 70-500 դրամի սահմաններում, կախված ապրանքի օգտագործված լինելուց, քանակից, եթե օգտագործված են, ապա դրանց մաշվածության մակարդակից, ապրանքային տեսքից, ֆիզիկական պարամետրերից: Քանի որ գնահատվող գույքի մեծ մասը հետագա օգտագործման համար անպիտան են , ապա հիմք են ընդունվել հետևյալ արժեքները:

Հ/Հ	անուն	մակնիշ	չափի միավոր	քանակ	միավորի արժեք	գույքի արժեք
1	մետաղյա թիթեղ	5 մմ հաստ	քմ	490	100	49 000
2	մետաղական ջարդոն	խառը երկաթ	կգ	4800	10	48 000
3	հրադիմացկուն աղյուս	կեսից ավելին ջարդած	հատ	1500	100	150 000

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 արժանահավատ: Գնահատվող սեփականությունը համարվում է ազատ որևէ սահմանափակումներից և պահանջներից՝ բացառությամբ հաշվետվությունում նշվածների:
- Գնահատողը ենթադրում է, որ չկան որևէ թաքնված փաստեր, որոնք կազդեին գնահատման արդյունքի վրա: Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում նմանատիպ 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 ձևով 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

ԼՈՒՍԱՆԿԱՐՆԵՐ

