



ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆ	
<i>No 13/1149/21</i>	
<i>Գնահատվող գույք</i>	Բնակելի տուն
<i>Չասցե</i>	ՀՀ Մարզ Արմավիր, համ. Պտղունք, Հ Շիրազի. փող., թիվ 1 բնակելի տուն
<i>Սեփականատեր</i>	
<i>Պատվիրատու</i>	ՀԿԱԾ Արագածոտնի և Արմավիրի մարզային բաժնի էջմիածնի տարածաշրջանային բաժանմունք
<i>Ներկայացման վայրը</i>	ՀԿԱԾ Արագածոտնի և Արմավիրի մարզային բաժին
<i>Սեփականության վկայական</i>	N 10062019-04-0072-տրված՝ 10.06.2019թ
<i>Գնահատող</i>	Գրիգոր Սահակյան
<i>Գնահատման ամսաթիվ</i>	13.04.2022թ
<i>Շուկայական արժեք</i>	67 400 000 (վաթսուևյոթ միլիոն չորս հարյուր հազար) ՀՀ դրամ :

Տնօրեն՝

Գ. Նանյան

ԲՈՎԱՆԴԱԿՈՒԹՅՈՒՆ

1.Եզրակացություն.....	3.
2. Տեղեկություններ գնահատողի մասին.....	4
2.1 Անշարժ գույքի գնահատման սուբյեկտները.....	4
2.2 Գնահատման տվյալների գաղտնիության պայմանները.....	4
2.3 Գնահատման գործառույթն ու նպատակը.....	4
2.4 Գնահատման գործընթացը.....	5
2.5 Գնահտման առարկան.....	6
2.6 Գնահատողին ներկայացված փաստաթղթերը	6
Գնահատման մեթոդների համառոտ նկարագիրը,չկիրարկված մեթոդ/ներ/ի հիմնավորումը.....	7
3.Շրջակայքի համառոտ բնութագիրը.....	9
3.1 Գնահատվող անշարժ գույքի բնութագիրը.....	9
3.2 Գնահատման առարկայի լավագույն և առավելարդյունավետ օգտագործումը.....	11
Գնահատվող բնակելի տան լուսանկարները տեղազննության ամսաթվի դրությամբ.....	12
4.Հողի շուկայական արժեքի հաշվարկ համեմատական մեթոդով.....	14
4.1 Շինության շուկայական արժեքի հաշվարկ համեմատական մեթոդով	16
5.Շուկայական արժեքի հաշվարկ ծախսային մեթոդով.....	18
6. Գնահատման արդյունքների համաձայնեցում և անփոփոմ.....	22
7.Օտագործված փաստաթղթերի,գրականության և տեղեկատվության աղբյուրների ցանկ	23
8.Սահմանափակումներ և հատուկ պայմաններ.....	24
9.Հավելված.....	25

1. ԵԶՐԱԿԱՅՈՒԹՅՈՒՆ

Ի կատարումն 28.12.2021թ. 13/1149/22 պայմանագրի, «Արմէքսպերտիզա» ՍՊԸ-ի կողմից իրականացվել է ՀՀ Մարզ Արմավիր, համ. Պտղունք, Հ Շիրազի փող., թիվ 1 բնակելի տուն հասցեում գտնվող 414,0 ք.մ. մակերեսով հողամասի, 371,1 ք.մ.բնակելի տան, 85,0 ք.մ. ավտոտնակի, 1,7 ք.մ. ծածկի և 0,4 ք.մ. պարիսպի (իրավունքի պետական գրանցման վկայական թիվ 10062019-04-0072-տրված՝ 10.06.2019թ.) շուկայական արժեքի գնահատում, համաձայն որի գնահատվող անշարժ գույքի շուկայական և լիկվիդացիոն արժեքները 08.04.2022թ.-ի դրությամբ կազմում են՝

Շուկայական արժեք

67 400 000 (վաթսուներթ միլիոն չորս հարյուր հազար) ՀՀ դրամ :

Գնահատումը կատարվել է գնահատման գործունեությունը իրականացնող սուբյեկտների համար պարտադիր հանարվող «Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին» ՀՀ օրենքի շրջանակներում և «ՀՀ-ում անշարժ գույքի գնահատման ստանդարտի» պահանջների համաձայն :

Կից ներկայացվում է գնահատման հաշվետվությունը, որը կազմվել է պատմողական ձևով, ունի աղյուսակային, գրաֆիկական և տեքստային մեկնաբանություններ քաղկացած է 30 էջից:

Գնահատող՝ ԱԳԳ 319 Գ. Սահակյան

«Արմէքսպերտիզա» ՍՊԸ-ի Տնօրեն Գ. Նանյան

2.Տեղեկություններ գնահատողի մասին

Սույն հաշվետվությունը կազմող գնահատողն ավարտել է Հայաստանի Պետական Տնտեսագիտական Համալսարանի, ֆինանսահաշվային ֆակուլտետի, ապիովագրություն բաժինը: 2010թ-ից զբաղվել է գնահատման գործունեությամբ, 2021թ.-ի հունվարի 26-ին ՀՀ կառավարությանն առընթեր կադաստրի պետական կոմիտեի կողմից ստացել է անշարժ գույքի գնահատողի որակավորում (ԱԳԳ-319): Մասնագիտական որակավորման վկայականի պատճենը կցվում է սույն հաշվետվությանը (աղյուսակ N1):

2.1 Անշարժ գույքի գնահատման սուբյեկտները

Աղյուսակ 1

ՊԱՏՎԻՐԱՏՈՒ	ՀԿԱԾ Արագածոտնի և Արմավիրի մարզային բաժնի էջմիածնի տարածաշրջանային բաժանմունք (հ/կ Գ Ղարիբյան))
ԳՆԱՀԱՏՈՂ ԿԱԶՄԱԿԵՐՊՈՒԹՅՈՒՆ	«Արմէքսպերտիզա» ՍՊԸ ք.Երևան, Գ. Նժդեհի 26, Հեռ. ընդ. 44-28-48 ՀՎՀՀ 02231188 Տնօրեն՝ Գ. Նանյան

2.2 Անշարժ գույքի գնահատման տվյալների գաղտնիության պայմանները

Գնահատման հաշվետվություն համարվում է առևտրային գաղտնիք և ենթակա չէ հրապարակման, բացառությամբ՝ ՀՀ օրենսդրությամբ նախատեսված դեպքերի:

Գնահատման հաշվետվությունը կազմվել է տվյալ հասցեում գտնվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքն իմանալու նպատակով:

➤ **Տեղագնման և հաշվետվության կազմման ամսաթիվը**

Տեղագնման աշխատանքները կատարվել են 07.10.2021թ.-ի դրությամբ, որը սույն հաշվետվությամբ համարվում է անշարժ գույքի շուկայական արժեքի գնահատման օր:
Հաշվետվությունը կազմվել է 13.04.2022թ.-ին:

2.3 Գնահատման գործառուրդը և նպատակը

Գնահատման առաջադրանքի համաձայն, գնահատողին առաջադրվել է հետևյալ խնդիրը, որքան է կազմում ՀՀ Մարզ Արմավիր, համ. Պտղունք, Հ Շիրազի փող., թիվ 1 բնակելի տուն հասցեում գտնվող 414,0, ք.մ. մակերեսով հողամասի, 371,1 ք.մ.բնակելի տան, 85,0ք.մ. ավտոտնակի, 1,7ք.մ.ծածկի և 0,4ք.մ. պարիսպի շուկայական արժեքը: Սույն հաշվետվությամբ գնատատվում է վերոհիշյալ հասցեում գտնվող անշարժ գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքի ամբողջ փաթեթը:

Գնահատման նպատակը շուկայական արժեքի որոշումն է:

2.4 Չնահատման գործընթացը

Չնահատման աշխատանքների ընթացակարգը բաղկացած է հետևյալ հաջորդական փուլերից:

- նախապատրաստական փուլ
- հիմնական փուլ

➤ **Նախապատրաստական փուլում իրականացվում է՝**

ա/ զնահատվող օբյեկտի փաստաթղթերի հավաքագրում և ուսումնասիրություն, պատվերի ընդունում:

բ/ զնահատման առաջադրանքի ձևակերպում և պայմանագրի կնքում:

➤ **Հիմնական փուլում իրականացվում է.**

ա/ անշարժ գույքի տեղագնում և լուսանկարում (անշարժ գույքի տեղագնումը և լուսանկարումը պարտադիր իրականացվում է զնահատողի կողմից)

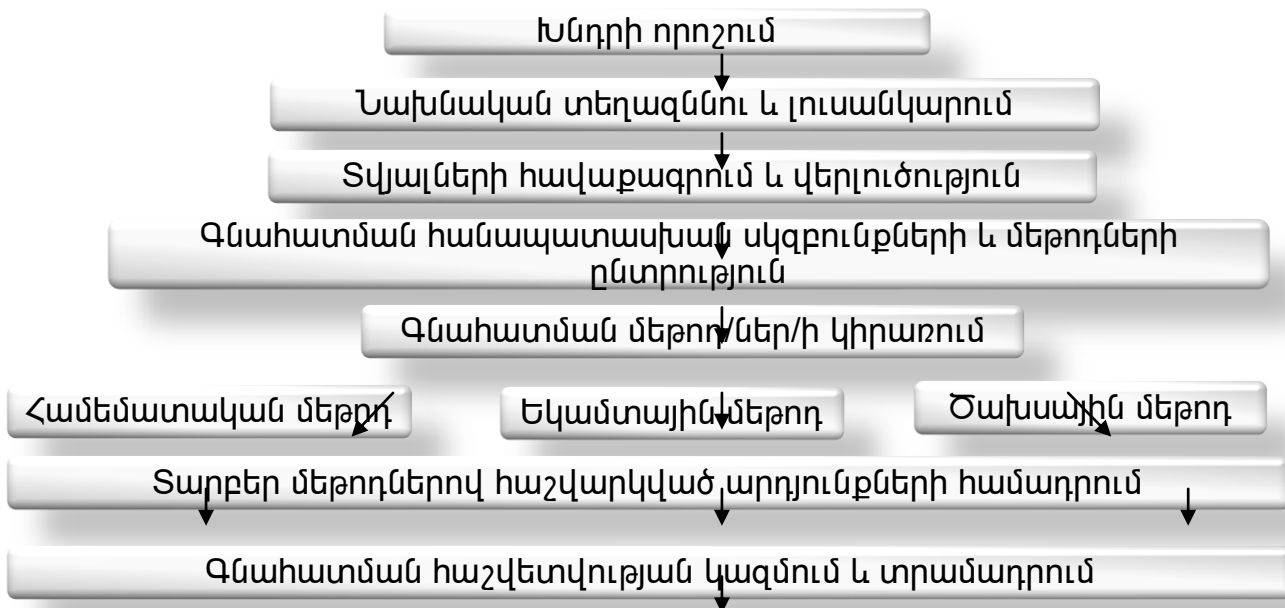
բ/ զնահատման համար անհրաժեշտ տեղեկատվության հավաքագրում, մշակում և վերլուծություն:

գ/ զնահատման հանապատասխան սկզբունքների և մեթոդների ընտրություն,

դ/ զնահատում ընտրված մեթոդի (կամ մեթոդների) կիրառումը,

ե/ վերջնական արդյունքի հաշվարկման նպատակով տարբեր մեթոդներով հաշվարկված արդյունքների համադրում,

զ/ հաշվետվության կազմում և տրամադրում:



2.5 Գնահատման առարկան

Սույն հաշվետվության գնահատման առարկան հանդիսանում է ՀՀ Մարզ Արմավիր, համ. Պտղունք, Հ Շիրազի փող., թիվ 1 բնակելի տուն հասցեում գտնվող 414,0 ք.մ. մակերեսով հողամասը, 371,1 ք.մ.բնակելի տունը, 85,0ք.մ. ավտոտնակը, 1,7ք.մ.ծածկը և 0,4ք.մ. պարիսպը:

2.6 Գնահատողին ներկայացված փաստաթղթերը

Պատվիրատուի կողմից գնահատման նպատակով գնահատողին ներկայացվել են հետևյալ փաստաթղթերը՝

ա/ գնահատվող անշարժ գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքի թիվ 10062019-04-0072-տրված 10.06.2019թ: Գնահատման ընթացքում գնահատողը առաջնորդվել է վերոհիշյալ փաստաթղթում ներկայացված հատակագծով և մակերեսային չափերով :

➤ Տերմինները և սահմանումները

ա) **անշարժ գույք**՝ հողամասերը, ընդերքի մասերը, մեկուսի ջրային օբյեկտները, անտառները, բազմամյա տնկիները, ստորգետնյա և վերգետնյա շենքերը, շինությունները և հողին ամրակցված այլ գույքը, այսինքն՝ այն օբյեկտները, որոնք անհնար է հողից անջատել առանց գույքին կամ հողամասին վնաս պատճառելու կամ հանգեցնում են գույքին կամ հողամասին վնաս պատճառելու կամ հանգեցնում են դրանց նշանակության փոփոխման, դադարման կամ նպատակային նշանակությամբ հետագա օգտագործման անհնարի նյութական,

բ) **անշարժ գույքի 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, որը անշարժ գույքի գնահատմամբ օբյեկտների համար կարող է որոշվել գնահատողի կողմից՝ անշարժ գույքի գնահատմամբ

գ) **անշարժ գույքի գին** (այսուհետև գին)՝ դրամական մեծություն, որը հանդիսանում է տվյալ կամ համադրելի անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների ձեռքբերման համար վճարված գումար: Գինը, տարբերություն արժեքի, հանդիսանում է գործարքների արդյունքում ձևավորված դրամական մեծություն ,

դ) **լիկվիդային արժեք**՝ անշարժ գույքի վաճառքի հավանական գին, երբ անհրաժեշտ է վաճառքն իրականացնել նմանատիպ անշարժ գույքի վաճառքի համար շուկայում ներկայացման նախատեսված ժամկետից ավելի սեղմ ժամանակահատվածը կարող է առաջադրվել պատվիրատուի կամ շահառուի կողմից

ե) **շենք**՝ պարփակող կամ համակցված (կրող և պարփակող) կոնստրուկցիաներից կազմված վերգետնյա փակ ծավալ կազմող շինարարական համակարգ, նախատեսված մարդկանց բնակվելու կամ ժամանակավոր գտնվելու և տարբեր աշխատանքային ու արտադրական պրոցեսներ կատարելու համար(կախված ֆունկցիոնալ նշանակությունից) :

զ) **հողամաս**՝ հողի վերգետնյա և ստորգետնյա տարածքի մաս, որն ունի ամրագրված սահմաններ, տարածք (մակերես, ծածկագիր), գտնվելու վայր, իրավական կարգավիճակ օրենքով նախատեսված սահմանափակումներով հանդերձ, որոնք գրանցված և արտացոլված են անշարժ գույքի պետական միասնական կադաստրում :

ՀՀ հողային ֆոնդը, ըստ նպատակային նշանակության /կատեգորիաների/ դասակարգվում են՝

- բնակավայրերի հողեր՝ բնակավայրերի զարգացման, կենսագործունեության համար բարենպաստ միջավայրի ստեղծման, կառուցապատման, բարեկարգման համար նախատեսված հողերը,
- գյուղատնտեսական նշանակության հողեր
- արդյունաբերության, ընդերքօգտագործման և այլ արտադրական նշանակության հողեր
- էներգետիկայի, տրանսպորտի, կապի, կոմունալ ենթակառուցվածքների օբյեկտների հողեր,
- հատուկ պահպանվող տարածքների հողեր
- հատուկ նշանակության հողեր
- անտառային հողեր
- ջրային հողեր
- պահուստային հողեր

է) անշարժ գույքի միավոր՝ միասնական տարածական ամբողջության կազմող գույքի մաս, որը հանդիսանում է մեկ, իսկ ընդհանուր սեփականության դեպքում՝ մեկից ավելի անձանց սեփականության կամ այլ գույքային իրավունքների օբյեկտ :

➤ **Գնահատման մեթոդների համառոտ նկարագիրը, չկիրառված մեթոդ/ներ/ի հիմնավորումը**

Անշարժ գույքի շուկայական արժեքի որոշման ժամանակ կիրառվում են դասական երեք մեթոդներ՝ համեմատական, եկամտային և ծախսային:

Շուկայական տեղեկատվության բավարար քանակության առկայության դեպքում գնահատման համար անհրաժեշտ է կիրառել բոլոր երեք մեթոդները: Մեթոդներից որևէ մեկի կիրառման անհնարինությունը կամ սահմանափակումը պետք է հիմնավորվի գնահատման հաշվետվության մեջ:

➤ **Համեմատական մեթոդն** իրենից ներկայացնում է գնատատման եղանակ, համաձայն որի անշարժ գույքի արժեքը որոշվում է այն համեմատելով համանման և համադրելի անշարժ գույքի օբյեկտների հետ:

Գնահատման համեմատական մեթոդի հիմքում ընկած է փոխարինման սկզբունքը: Փոխարինման սկզբունքը համեմատական մեթոդում պայմանավորված է այն ենթադրությամբ, որ գնորդը/վարձակալը/ տվյալ անշարժ գույքի համար չի վճարի ավելին, քան կկազմի այն գումարը, որն անհրաժեշտ է նմանատիպ տվյալներով և օգտակարությամբ անշարժ գույքի ձեռքբերման /վարձակալման/ համար: Համեմատական մեթոդի կիրառման համար անհրաժեշտ է առնվազն երեք համադրելի անշարժ գույքի վերաբերյալ արժանահավատ տեղեկատվության առկայություն :

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 միավորների արժեքի ճշգրտում ըստ համեմատության տարրերի

ե/ համեմատվող անշարժ գույքի միավորների ճշգրտված արժեքների համադրում և համապատասխանեցնում մեկ ցուցանիշի կամ միջակայքի /դիսպազոն/ :

➤ **Եկամտային մեթոդն** իրենից ներկայացնում է գնահատման եղանակ, համաձայն որի անշարժ գույքի արժեքը որոշվում է հիմնվելով նրա եկամուտ բերելու կարողության վրա:

Այս մեթոդի շուկայական արժեքը որոշվում է անշարժ գույքի եկամուտ բերելու կարողությամբ: Եկամտային մեթոդի շրջանակներում օգտագործվում են եկամտի կապիտալավերածման և /կամ/ եկամտի /դրամական հոսքերի/ դիսկոնտավորման եղանակները:

Կապիտալիզացիայի գործակիցը որոշվում է.

ա/ վերլուծական /կոմույատիվ կառուցման/

բ/ շուկայական խտացման /էքստրակցիայի/

գ/ հիփոթեքային ներդրման/փոխառու կապիտալի օգտագործման/ եղանակներով :

➤ **Ծախսային մեթոդն** իրենից ներկայացնում է գնահատման եղանակ, համաձայն որի անշարժ գույքի արժեքը որոշվում է որպես առանց բարելավումների հողամասի արժեքի և տվյալ հողամասի վրա առկա կառույցների վերարտադրման կամ փոխարինման ծախսերի հանրագումար՝ նվազեցված կուտակային մաշվածության չափով:

Անշարժ գույքի գնահատման ծախսային մեթոդը իրականացվում է հետևյալ հաջորդականությամբ՝

ա/ հողամասի շուկայական արժեքի որոշում,

բ/ շենքերի, շինությունների վերարտադրման /կամ փոխարինման/ ծախսերի որոշում,

գ/ շենքերի, 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 : Կուտակված մաշվածությունը՝ շենքերի ու շինությունների ֆիզիկական, գործառնական և տնտեսական մաշվածության հանրագումարն է : Ֆիզիկական, գործառնական և տնտեսական մաշվածությունները լինում են՝

ա/ **վերականգնվող**՝ երբ մաշվածության վերացման հետ կապված ծախսերը տնտեսապես արդարացված են,

բ/ **չվերականգնվող**՝ երբ մաշվածության վերացման հետ կապված ծախսերը տնտեսապես արդարացված չեն :

Շուկայական տեղեկատվության բավարար քանակության առկայության դեպքում գնահատման համար անհրաժեշտ է կիրառել բոլոր երեք մեթոդները : Մեթոդներից որևէ մեկի կիրառման անհնարինությունը կամ սահմանափակումը պետք է հիմնավորվի գնահատման հաշվետվության մեջ :

➤ Դիտարկվող տարածաշրջանի առուվաճառքի շուկան բավականին աշխույժ է, ուստի կա համադրելի օբյեկտների ընտրություն, ինչը թույլ կտա համեմատական մեթոդի կիրառմամբ ստանալ իրատեսական արդյունք :

- Դիտարկվող տարածաշրջանի առուվաճառքի շուկան բնակելի տների ֆոնդում բավականին պասիվ է, արժանահավատ տվյալների բացակայության պատճառով, ելնելով բնակելի տան և օժանդակ շինությունների ներքին և արտաքին վիճակից կարելի է ասել, որ եկամտային մեթոդի կիրառումը նպատակահարմար չէ :
- Հիմք ընդունելով այն հանգամանքը, որ գնահատվող անշարժ գույքը իրենից ներկայացնում է առանձին կանգնած շինություն, իսկ տարածքը ծանրաբեռնված չէ սերվիտուտներով, ծախսային մեթոդի կիրառմամբ անշարժ գույքի շուկայական արժեքի մեծությունը իրատեսական կլինի:

3. Շրջակայքի համառոտ բնութագիրը

Գնահատվող գույքը գտնվում է Արմավիրի մարզի Պտղունք համայնքում, որի շրջակայքում հիմնականում նմանատիպ անշարժ գույքի միավորներ են ինչպես նաև կան անհրաժեշտ խանութներ: Տվյալ հատվածում անշարժ գույքի շուկայում առկա է առ ու վաճառքի և վարձակալության միջին ակտիվություն: Տրանսպորտային ակտիվությունը լավ:

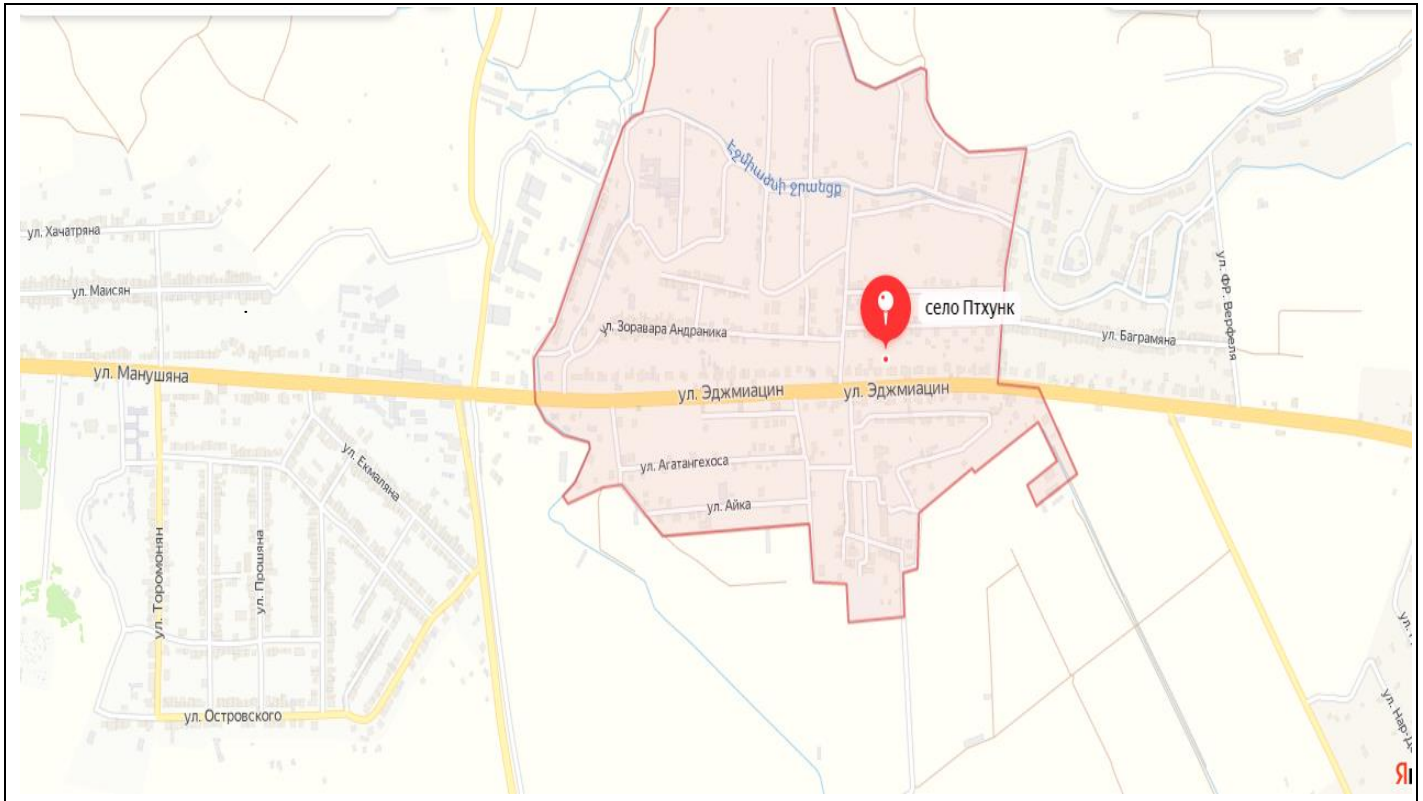
3.1 Գնահատվող անշարժ գույքի բնութագիրը

Գնահատվող օբյեկտը գտնվում է Արմավիրի մարզի Պտղունք համայնքում և իրենից ներկայացնում է երկու վերգետնյա հարկով բնակելի տուն: Կառույցի հիմնապատերի շարվածքը իրականացված է քարից, միջհարկային ծածկերը իրականացված են երկաթբետոնից: Տարածքը ապահոված է ջրամատակարարմամբ, էլեկտրականությամբ, գազաֆիկացված է: Կառույցի մուտքի դուռը առաջին հարկում մետաղական է, երկրորդ հարկի մուտքի և ներսի դռները փայտից են, պատուհանները փայտից և մետաղալաստից շրջանակներով են: Սենյակների պատերը հարդարված են պաստառներով, դեկորատիվ և ջրաէմուլսիոն ներկերով համադրված դիզայնի երակյան լուծումներով և քարե դեկորացիաներով: Հատակը ննջասենյակներում իրականացված է լամինատից, հյուրասենյակը, խոհանոցը և միջանցքը՝ սալիկապատ է: Սանհանգույցը սալիկապատված է նորառձ սալիկներով: Տանիքածածկը իրականացված է թիթեղից: Առաջին հարկում գտնվող ավտոտնակը և բնակելի տունը վերանորոգված չէ: Տեղազննման պահին պատերի և առաստաղի վրա ձեղքեր վնասվածքներ չեն հայտնաբերվել: Տրանսպորտային ապահովվածությունը բավարար է: Բակը բարեկարգ է: Տեղազննության օրվա դրությամբ գնահատվող տարածքի ներքին հարդարման աշխատանքները 7 բալային սանդղակում համապատասխանում են 6-րդ. աստիճանին: Գնահատողի կարծիքով, գնահատվող օբյեկտը իր բնութագրերով բավարարում է արդի շուկայական պատկերացումներին: Գնահատողի կողմից աղյուսակ 1-ում կատարվել է գնահատման առարկայի քանակական և որակական առաջնային բնութագրիչների նկարագրությունը, որոնք հետագա հաշվարկների ընթացքում հանդիսացել են գնահատվող անշարժ գույքի համար գնագոյացման գործոններ:

Անշարժ գույքի հասցե	ՀՀ Մարզ Արմավիր, համ. Պտղունք, Հ Շիրազի փող., թիվ 1 բնակելի տուն			
Նպատակային նշանակությունը	Բնակավայրերի			
Տեսակը	Բնակելի տուն			
Հողատարածքի երկրաչափական տեսքը	Ուղղանկյուն			
Կառույցի տիպ	Քար			
Կառուցման տարեթիվ	1990-ական թ կառույց			
Հարկայնություն	2 հարկ, մոտ՝ h=3,0-3,5մ			
Դռներ	Մուտքի դուռը մետաղական, և փայտ ներսի դռները փայտ			
Պատուհաններ	Մետաղապատից շրջանակներով և փայտից			
Հատակի ծածկույթ	Լամինատ, սալիկ			
Ներքին հարդարման և ինժեներական ընդհանուր աշխատանքները	Մուտքը բակային հատվածից: Սանհանգույցը սալիկապատված է: Ակահոված է ջրամատակարարմամբ, էլեկտրամատակարարմամբ, գազաֆիկացված է:			
Կոմունիկացիաներ				
Զրամատակարարում	Կոյուղի	Գազամատակարարում	Էլեկտրամատակարարում	Զեռուցում
կա	կա	կա	կա	կա

Գնահատվող գույքի սեփականության իրավունքի բնութագիրը	Ըստ սեփ Կկայականի տվյալների սեփականություն
Գնահատվող գույքի բնութագիրը	
Շինության մակերեսը	տուն՝ 371,1ք.մ
Հողամասի մակերեսը	414,0 ք.մ.
Տեղայնությունը	Արմավիրի մարզ, գ. Պտղունք
Վերանորոգվածությունը	0-7 բալային սանդղակով համապատասխանում է 6 Բալին
Տրանսպորտային մատչելիության աստիճանը	Գեր/ Լավ/ Միջին/ Բավ/ միջին
Շինությունների համառոտ նկարագիրը	2 հարկ
Օժանդակ տարածքի նշանակությունը	85,0ք.մ. ավտոտնակ, 1 , 7ք.մ. ծածկ, 0,4ք.մ. պարիսպ:
Հողի կադաստրային արժեքի մուծված/չմուծված լինելը և այդ արժեքը գնահատման արժեքի մեջ ներառված լինելը/չլինելը	Վճարված է
Գնահատվող գույքի վթարային վիճակի և իրացման գոտու բնութագիրը	Տեսանելի վթարայնություն չի նկատվել:

➤ Գնահատվող գույքի տեղակայումը



3.2 Գնահատման առարկայի լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործումը

Անշարժ գույքի առավել հավանական և առավել նպատակաուղղված օգտագործումն է, որը ֆիզիկապես հնարավոր է, իրավաբանորեն թույլատրելի, ֆինանսապես իրագործելի և ապահովում է անշարժ գույքի առավելագույն արժեքը :

Անշարժ գույքի լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման վերլուծության ընթացքում կարող են դիտարկվել օգտագործման մի քանի հնարավոր տարբերակներ, որոնք այնուհետև պետք է համադրվեն ֆինանսական և նպատակահարմարության տեսանկյունից : Օգտագործման այն տարբերակը, որն ապահովում է անշարժ գույքի առավել բարձր արժեքը, համարվում է օգտագործման առավել արդյունավետ տարբերակ: Լավագույն և առավել արդյունավետ տարբերակի ընտրությունը գնահատողի մասնագիտական կարծիքն է անշարժ գույքի օգտագործման տարբերակի վերաբերյալ և որոշվում է շուկայական տեղեկատվության վերլուծության արդյունքում :

Պատվիրատուի կողմից լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման վերլուծություն չի պատվիրվել

➤ Գնահատվող բնակելի տան լուսանկարները տեղագրության ամսաթվի դրությամբ





4. Հողամասի շուկայական արժեքի հաշվարկ/համեմատական մեթոդ/

Հաշվի առնելով դիտարկվող տարածքում կառուցապատումների խտությունը, ազատ հողամասերի վաճառքների և առաջարկի առկայությունը, հողամասի սեփականության իրավունքի արժեքը որոշվել է վաճառքների համեմատական մեթոդով: Այս մեթոդով գնահատման էությունը կայանում է նրանում, որ վերլուծվում են վաճառված կամ վաճառահանված համեմատելի հողամասերը, համեմատվում են գնահատվող հողամասի հետ, կատարվում են համապատասխան ուղղումներ գնահատվող և համեմատվող օբյեկտների գոյություն ունեցող տարբերությունների համար: Արդյունքում, նախապես որոշվում են համեմատվող օբյեկտների վաճառքի գները, այն հաշվով, եթե նրանք ունենային գնահատվող օբյեկտի բնութագրերը, այնուհետև որոշվում է գնահատվող հողամասի 1ք.մ միջին արժեքը, որից հետո կատարվել է սեփականության իրավունքի արժեքի գնահատում: Սույն հաշվետվության մեջ գնահատողի կողմից որպես անալոգներ ընտրվել են երեք վաճառահանված հողամասեր/տվյալները ձեռք են բերվել՝ list.am ինտերնետային կայքից կամ գնահատողի սեփական տեղեկատվական բազայից/: Համեմատվող անալոգների սեփականության իրավունքի արժեքը կարող է ճշտվել հետևյալ գործոններով՝

- Գույքային իրավունքներն/այդ թվում կառուցապատման/ ու սահմանափակումները/այդ թվում իրավունքների օգտագործման նկատմամբ /:
 - Շուկայի վիճակը, վաճառքի պայմանները և ժամանակը
 - Նպատակային և գործնական նշանակությունը
 - Կառուցապատման չափորոշիչները և սահմանափակումները, ենթակառուցվածքների առկայությունը և հնարավորությունը
 - Հողամասի չափերը/նակերես, լայնություն, երկարություն, երկրաչափական կառուցվածք, ճակատային մաս/,
 - Տեղադրությունը, դիրքը, թեքությունը,
 - Տրանսպորտային հանգույցների առկայությունը
 - Բնակավայրերի, արդյունաբերության և այլ նշանակության հողերի արժեքի վրա ազդող այլ գործոններ
 - Ճակատային սահմանագծի առկայությունը գլխավոր ճանապարհի նկատմամբ:
- Վերը նշված հողամասի մասով հաշվարկման աղյուսակը ներկայացված է աղյուսակ 3-ում, իսկ այն բնութագրիչները, որոնց նկատմամբ համապատասխան ուղղումներ չեն իրականացվել, ուստի այդ բնութագրիչների մասով հաշվարկման տողերը չեն ներկայացվում հաշվետվությունը ավելի հակիրճ կազմելու նպատակ

Աղյուսակ 3

Համեմատման և ճշգրտման բաղադրիչներ	Չափում և միավոր	Գնահատվող օբյեկտ	Համեմատվող օբյեկտ N1	Համեմատվող օբյեկտ N2	Համեմատվող օբյեկտ N3
Տեղեկատվության աղբյուր			https://www.list.am/ru/item/17048253	https://www.list.am/ru/item/13041861	https://www.list.am/ru/item/17622462
Հասցե		Մարզ Արմավիր, համ. Պտղունք, Հ Շիրազի. փող., թիվ 1 բնակելի տուն	Մարզ Արմավիր, համ. Պտղունք,	Մարզ Արմավիր, համ. Պտղունք,	Մարզ Արմավիր, համ. Պտղունք,
Առաջարկի գինը	ՀՀ դրամ		7 200 000	7 200 000	4 800 000
Հողամասի չափերը*	քմ	414	1 117	800	500
1 քմ արժեքը	ՀՀ դրամ		6445,8	9000,0	9600,0

Ճշգրտման գործակից			1	1	1
Շուկայի վիճակը Գործարքի /առաջարկի/ ամսաթիվը			առաջարկ 04.2022թ	առաջարկ 04.2022թ	առաջարկ 04.2022թ
Ճշգրտման գործակից			0,9	0,9	0,9
Գույքային իրավունքները		Սեփական	Սեփական	Սեփական	Սեփական
Ճշգրտման գործակից			1	1	1
Օգտագործման նպատակը		բնակելի կառուցապատման	բնակելի կառուցապատման	բնակելի կառուցապատման	բնակելի կառուցապատման
Ճշգրտման գործակից			1	1	1
Մակերեսի ճշգրտում			1,05	1,05	1,05
Ճակատային լայնք	մետր	15	10	18	13
մակերես/Ճակատային լայնք	քմ/մ/	27,600	111,700	44,444	38,462
Ճշգրտման գործակից			1	1	1
Տեղակայումը ,դիրքը		լավ	վատ	լավ	լավ
Ճշգրտման գործակից			1,2	1	0,95
Ջրի, գազի, էլ. հոսանքի հնարավորությունը		դիտարկվել է մոտակայք	մոտակայք	մոտակայք	մոտակայք
Ճշգրտման գործակից			1	1	1
կառուցապատում, բարելավումներ			ազատ հողամաս	ազատ հողամաս	ազատ հողամաս
Ճշգրտման գործակից			1	1	1
Տրանսպորտային մատչելիությունը		բավարար	բավարար	բավարար	բավարար
Ճշգրտման գործակից			1,00	1,00	1,00
Թերթյան աստիճան		հարթ	հարթ	հարթ	հարթ
Ճշգրտման գործակից			1	1	1
Կշռված գործակից			1,13	0,95	0,90
1 քմ կշռված արժեք	ՀՀ դրամ		7310	8505	8618
1 քմ տեսակարար կշիռը			0,35	0,3	0,35
Տեսակարար կշիռը			2558,4	2551,5	3016,4
Գնահատվող 1քմ արժեքը	ՀՀ դրամ		8126,3		
Անշարժ գույքի արժեքը	ՀՀ դրամ		3 364 285		

Ուսումնասիրելով տվյալ տարածաշրջանի հողի առուվաճառքի և առաջարկի շուկան, գնահատվող հողամասին համադրելի հողամասի միավոր մակերեսի միջին արժեքները՝ կախված հողատարածքի գործառնական նշանակությունից, չափերից, դիրքից, թերթյունից և այլ գնագոյացման գործոններից՝ տատանվում է 7310-8618 ՀՀ դրամի սահմաններում :

Գնահատողի կողմից կատարված ճշգրտումներից ելնելով, գնահատվող հողամասի 1 քմ. շուկայական արժեքը կկազմի 8126 ՀՀ դրամ /տես աղյուսակ 3/ :

Այսպիսով՝ համեմատական մեթոդով հողամասի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքը կլորացված կազմում է 3 400 000 ՀՀ դրամ :

4.1 Շինության շուկայական արժեքի հաշվարկ համեմատական մեթոդով

Համեմատական մեթոդը կիրառվում է հետևյալ հաջորդականությամբ.

- անշարժ գույքի համանման օբյեկտների համար շուկայական իրավիճակի վերլուծություն և վերլուծության համար արժանահավատ տեղեկատվության ընտրություն
- Համեմատության համապատասխան միավորի ընտրություն
- համեմատության միավորների արժեքի ճշգրտում ըստ համեմատության տարրերի
- համեմատվող անշարժ գույքի համար արժեքի մի քանի ճշգրտված ցուցանիշների համապատասխանեցում մեկ ցուցանիշին կամ գնահատվող անշարժ գույքի արժեքի միջակայքին /դիսպազոն /:

Համեմատական անալոզներից տարանջատվում է հողամասի արժեքը, ըստ անալոզների հողամասի մակերեսի (տես աղյուսակ 4), որի շնորհիվ ստացվում է զուտ համեմատական անալոզ շինության արժեքը:

Գնահատման համեմատական մեթոդով որոշված արդյունքի վերաբերյալ վերջնական որոշումն ընդունվում է համեմատական անալոզների 1 ք.մ-ի մասով վաճառքների ճշգրտված գների միջինացված արժեքը: Համեմատական մեթոդի հաշվարկման աղյուսակում կարող են կիրառվել համապատասխան ճշգրտումներ 1.ք.մ-ի հաշվարկով:

Ճշգրտումներ են կատարվում (տես աղյուսակ 4) ըստ վաճառքի ժամանակահատվածի, տեղադրության, դիրքի, ներքին հարդարման, կոնստրուկտիվ նյութերի տարրերի, հարկայնության, տրանսպորտային մատչելիության, միջհարկային ծածկի, միջհարկային բարձրության, ըստ մասշտաբի, ավտոկայանման հնարավորության, կոմունալ պայմանների և անշարժ գույքի արժեքի վրա ազդող այլ գործոնների:

Համեմատական անալոզները կարող են ունենալ տարբեր ներքին հարդարանքներ, որի համար ըստ ներքին հարդարանքի անալոզները դասակարգվել են 0-7 բալային կատեգորիայի, որտեղ 0 բալը դա վատագույնն է՝ այսինքն չունի ընդհանրապես ներքին հարդարանք, իսկ 7-րդ կատեգորիան դա կապիտալ վերանորոգվածն է: Մի կատեգորիայից մյուսին անցնելու քայլը, 1 քմ մակերեսի հաշվարկով միջինը կազմում է 5%:

Մնացած բոլոր ճշգրտումները դասակարգվել են՝ առկա է, առկա չէ, նույնը կամ նման, միջին, վատ, լավ, գերազանց տերմիններով, որտեղ մի կատեգորիայից մյուսին անցնելու քայլը, 1 քմ մակերեսի հաշվարկով կազմում է 5-10 % : Գնահատման հաշվետվությունը առավել սեղմ կազմելու նպատակով չկիրառված ճշգրտումների հաշվարկման աղյուսակները չեն արտացոլվել: Համեմատական անալոզներն ընտրվել են www.list.am կայքից:

Աղյուսակ 4

Համեմատման և ճշգրտման բաղադրիչներ	Չափման միավորը	Գնահատվող օբյեկտ	Համեմատվող օբյեկտ N 1	Համեմատվող օբյեկտ N 2	Համեմատվող օբյեկտ N 3
Տեղեկատվության աղբյուր			https://www.list.am/ru/item/12949665	https://www.list.am/ru/item/17045232	https://www.list.am/ru/item/17491102
Հասցն		Մարզ Արմավիր, համ. Պտղունք, Հ Շիրազի. փող., թիվ 1 բնակելի տուն	Մարզ Արմավիր, համ. Պ տղունք, Երիտասարդական փող	Մարզ Արմավիր, համ. Պտղունք, Հ Շիրազի 19	Մարզ Արմավիր, համ. Պ տղունք, Կոմիտասի փող,
Առաջարկի գինը	ՀՀ դրամ		43 200 000	19 200 000	38 400 000
Շինության մակերեսը	քմ	371,1	188	100	220
Հողատարածքի մակերեսը		414	900	800	1200

Լքմ մակերեսի արժեքը			229787	192000,0	174545,5
Վաճառքի պայմանները			շուկայական	շուկայական	շուկայական
Ճշգրտում ըստ վաճ.պայմ.			1	1	1
Շուկայի վիճակը աճ/նվազ.			առաջարկ 04.2020թ	առաջարկ 04.2020թ	առաջարկ 04.2020թ
Ճշգրտում ըստ շուկայի վիճակի			0,9	0,9	0,9
գույքային իրավունքի տեսակը			սեփական	սեփական	սեփական
Ճշգրտում ըստ իրավունքի տեսակը			1	1	1
Մակերեսի ճշգրտում			1,05	1,05	1
Ճշգրտման գործակից			1,1	1,1	1,1
Հարկայնություն		1 հարկանի, կիսանկուղ	1 հարկանի,	1 հարկանի,	2 հարկանի,
Ճշգրտում ըստ հարկայնության			0,95	0,95	1
Տեղադրությունը և դիրքը		Մարզ Արմավիր, համ. Պտղունք, Հ Շիրազի. փող., թիվ 1 բնակելի տուն	Մարզ Արագածոտն, համ .Կարբի,	Մարզ Արագածոտն, համ. Կ արբի,	Մարզ Արագածոտն, համ .Կարբի,
Ճշգրտման գործակից			0,9	1	1
Միջհարկային ծածկերը		բետոն	բետոն	բետոն	բետոն
Ճշգրտման գործակից			1	1	1
Ներքին և արտաքին հարդարման վիճակը 0-7 բալ		5	6	4	5
Ճշգրտման գործակից			0,95	1,05	1
Բակի բարեկարգվածությունը		պտղատու ծառեր	պտղատու ծառեր	բավարար	բարեկարգ
Ճշգրտման գործակից			1	1	1
Օժանդակ տարածք		չունի	պարիսպ	Չունի	պարիսպ
Ճշգրտման գործակից			1	1	1
Տրանսպորտային մատչելիությունը		բավարար	բավարար	բավարար	բավարար
Ճշգրտման գործակից			1	1	1
Շենքի տիպը , վիճակը և ճարտարապետական որոշումները 0-4 բալ		2	3	2	2
Ճշգրտման գործակից			0,9	1	1
Կշռված գործակից			0,760	1,037	0,990
Լքմ կշռված արժեք			174 615	199 085	172 800
Լքմ տնակարար կշիռը			0,3	0,35	0,35
Տեսակարար կշիռը			52385	69680	60480
Գնահատվող Լքմ արժեքը	ՀՀ դրամ		182 544		
Անշարժ գույքի արժեքը	ՀՀ դրամ		67 742 224		

Այսպիսով համեմատական մեթոդով հաշվարկված բնակելի տան արժեքը՝ 13.04.2022թ. դրությամբ կազմում է 67 700 000 ՀՀ դրամ:

5.Շուկայական արժեքի հաշվարկ ծախսային մեթոդով

Ծախսային մեթոդով անշարժ գույքի շուկայական արժեքի գնահատումն իրականացվում է հետևյալ փուլերով՝

- հողամասի շուկայական արժեքի որոշում /տես աղյուսակ 3/
- շենքերի և շինությունների վերարտադրման /կամ փոխարինման/ ծախսերի որոշում
- շենքերի ու շինությունների կուտակված մաշվածության մեծության որոշում :
- շենքերի ու շինությունների վերարտադրման/կամ փոխարինման /ծախսերի հանրագումար՝ նվազեցված կուտակված մաշվածության չափով :

Շենքերի ու շինությունների վերարտադրման /կամ փոխարինման/ ծախսերը որոշվում է հետևյալ եղանակներով՝

ա/ համապատասխան մասնագիտացված նորմատիվային տեղեկագրերում ներկայացված կամ հավաստի այլ աղբյուրներից ստացված տվյալների հիման վրա :

բ/ գնահատման ամսաթվի դրությամբ շուկայական գներով այն ծախսերի հաշվարկմամբ, որոնք անհրաժեշտ են նույնատիպ նոր շենքի և շինության կառուցման համար, օգտագործելով գնահատվող շենքի և շինության կառուցման համար օգտագործված նյութերը և տեխնոլոգիաները կամ այլ ծախսերի հաշվարկմամբ, որոնք անհրաժեշտ են գնահատվող շենքին և շինության համապատասխանող օգտակարությամբ նոր շենքի ու շինության կառուցման համար :

գ/ շուկայական պայմաններում նմանատիպ շենքերի ու շինությունների կառուցման համար շինարարության պայմանագրերում նշված արժեքի տվյալների հիման վրա /ՀՍ 252-2012 7,7,3/ :

Անշարժ գույքի գնահատման նպատակով շենքերի ու շինությունների վերարտադրման /կամ փոխարինման /ծախսերը հաշվարկվում են որպես ուղղակի, անուղղակի ծախսերի և ձեռնարկատիրարական /կառուցապատողի/ շահույթի հանրագումար /ՀՍ 252-2012-7,7,4/ :

➤ **Շենքի վերարտադրման ծախսերի, կուտակային մաշվածության և վերարտադրման արժեքների գնահատումը**

Հաշվարկների ընթացքում մեր կողմից կատարվել է ծախսերի հաշվարկը ըստ ՀՀ Քաղաքաշինության Նախարարության կողմից 28.04.2009թ. հրապարակված «Հայաստանի Հանրապետության տարածքում կառուցվող շենքերի, կառուցվածքների և շինարարական աշխատանքների տեսակների խոշորացված ցուցանիշների ժողովածու» նորմատիվային փաստաթղթի /կող 11709178/ : Գնահատողի կողմից ընտրված անալոգի /ՇԱԽԾ-1-1-35/ արժեքի նկատմամբ կիրառվել են շահույթի /1.2/, ԱԱՀ-ի/ 1,2/ վերանորոգման/1/ ուղղիչ գործակիցներ : Առկա պարսպի վերարտադրման ծախսերը հաշվարկելու համար հիմք են հանդիսացել կառուցապատող ընկերության տվյալները, որոնց նկատմամբ չեն կիրառել գործակիցներ/տես աղյուսակ 4/ :

Տեղեկատվության ամբողջականությունը	Միավորի կառուցի արժեքը	Շին. Մակերեսը	Շին. Օսկարը	գործակից՝ ԱԱՀ, ձեռնարկատիրական շահ և սարքավորումների արժեքները, աշխատանքների ու շինարարական կազմակերպման հետ կապված ծախսերը, փոխարժեքի հնդեքս	Ընդհանուր վերարտադրման ծախսեր	
Ուժի մեջ մտնելու ամսաթիվը 03.05.2009	ՀՀ դրամ/խմ	քմ	խմ			
ՇԱՄՑ- I հատոր-1-ն գլուխ -31	Երկհարկանի մնակելի տուն տեղական տու.ֆ քարից կանոնավոր ձևի, մարդաշաղախով, ներսից սվաղված գաջի շաղախով, վերնածածկը երկաթբետոնյա:	24540	371,1	1187,52	2,7195	79 250 248
ՇԱՄՑ- I հատոր-12-ն գլուխ -282	Ավտոտնակ արթիկ տու.ֆ քարից, ցեմենտյա շաղախով, վերնածածկը երկաթբետոնից	20300	85	272	2,7195	15 015 855
Աշխատանքային շուկայի հարցմ. Տվյալ	ծածկ	25000	1,7		1,2000	51 000
Աշխատանքային շուկայի հարցմ. Տվյալ	պարիսպ	10000	0,4		1,2000	4 800
Ընդամենը						94 321 903

Գնահատվող գույքի վերարտադրման ծախսերը կկազմեն 94 321 903 ՀՀ դրամ :

➤ Շենքի կուտակային մաշվածքի և վերարտադրման արժեքի հաշվարկը

Վերարտադրման/կամ փոխարինման/ ծախսերի հաշվարկից հետո դրանք անհրաժեշտ է նվազեցնել կուտակված մաշվածության չափով ,որոնք երեքն են/ՀՍ 252-2012-2,7,5/ :

Ֆիզիկական մաշվածությունը-դա շենքերի,շինությունների բաղադրիչների սկզբնական հատկանիշների կորստի հետևանքով արժեքի նվազումն է :Ֆիզիկական մաշվածության հաշվարկը կատարվել է ըստ Հայաստանի Հանրապետության Քաղաքաշինության Նախարարության «Հայկական սեյսմակայուն շինարարության և կառուցվածքների պահպանման ԳՀԻ» ՓԲԸ կողմից 2006թ. հրապարակված «Բնակելի,հասարակական և ասարտադրական շենքերի տեխնիկական վիճակի հետազննության մեթոդական ցուցումների»: Կիրառվել է շենքերի տեղազննության դիտողական ձևը :Շենքերի դիտողական հետազննության ժամանակ իհայտ են բերվում և նշվում են /անհրաժեշտության դեպքում լուսանկարվում են/ երևացող թերությունները,դեֆորմացիաները կոնստրուկցիաների տարրերի, չափերի,ձևի և դիրքի շեղումները, ճաքերի առկայությունն ու տեղաբաշխման բնույթը,ինչպես նաև մեխանիկական կոռոզիոն, կենսաբանական այրվածքային և այլ տիպի վնասվածքները : Առանձին կոնստրուկցիաների տարրերի, վնասվածքների քանակական գնահատականը այնուհետև վերածվում է ֆիզիկական մաշվածքի տոկոսաչափի համաձայն մեթոդական ցուցումների :Գնահատողը որոշ դեպքերում երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների ֆիզիկական մաշվածքների հաշվարկման համար կարող է կիրառել

արդյունավետ տարիքը/US/:Տվյալ շինության նորմատիվային ծառայության ժամկետը ընդունվել է 100 տարի, ըստ «Բնակելի, հասարակական և արտադրական շենքերի տեխնիկական վիճակի հետազննության մեթոդական ցուցումների» շենքերի կապիտալության աստիճանի :

Նշված երեք մաշվածություններ իրենց հերթին լինում են վերականգնվող/երբ մաշվածության վերացման հետ կապված ծախսերը տնտեսապես արդարացված են/ և չվերականգնվող/երբ մաշվածության վերացման հետ կապված ծախսերը տնտեսապես արդարացված չեն/ ՀUS252-2012 7,7,6

Աղյուսակ 6

Վերացվող ֆիզիկական մաշվածքի հաշվարկ						
N	Աշխատանքի անվանումը	Տեսակարար կշիռը ըստ աշխատանքի տեսակի	Տեսակարար կշիռը ըստ աշխատանքի տեսակի	Ֆիզիկական մաշվածությունը	Ֆիզիկական մաշվածությունը	Մնացորդային արժեքը դրամ
		%	ՀՀ դրամ	%	ՀՀ դրամ	ՀՀ դրամ
1	Հողային աշխատանքներ	3%	2829657,088	0%	0	2829657,088
2	Հիմքեր	5,80%	5470670,37	0%	0	5470670,37
3	Պատեր միջնապատեր	37,50%	35370713,6	0%	0	35370713,6
4	Միջհարկային ծածկ և աստիճաններ	12,50%	11790237,87	0%	0	11790237,87
5	Տանիք	5,20%	4904738,952	0%	0	4 904 739
6	Հարդարման աշխատանքներ*	17,50%	16506333,01	0%	0	16506333,01
7	Դռներ պատուհաններ	10%	9432190,293	0%	0	9432190,293
8	Սանտեխ. աշխատանքներ	5,70%	5376348,467	0%	0	5376348,467
9	Էլեկտրամոնտաժային աշխատանքներ	1,50%	1414828,544	0%	0	1414828,544
10	Այլ աշխատանքներ	1,30%	1226184,738	10%	122 618	1103566,264
	Ընդամենը	100,00%	94 321 902,9		122 618	94199284,45

Աղյուսակ 7

Կարճաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկ						
N	Աշխատանքի անվանումը	Կարճակյաց տարրերի արժեքը չվերականգնվող ֆիզիկական մաշվածքով	Ծառայության ժամկետը	Նորմատիվային ծառայության ժամկետը	Մաշվածքի գործակիցը	Մաշվածքը
		ՀՀ դրամ	տարի	տարի		ՀՀ դրամ
1	Տանիք	4904738,952	5	40	0,125	613092,369
2	Հարդարման աշխատանքներ	16506333,01	5	25	0,2	3301266,602
3	Դռներ, պատուհաններ	9432190,293	5	40	0,125	1179023,787
4	Սանտեխ. աշխատանքներ	5376348,467	5	30	0,166666667	896058,0778
5	Էլեկտրամոնտաժային աշխատանքներ	1414828,544	5	30	0,166666667	235804,7573
6	Այլ աշխատանքներ	1103566,264	15	40	0,375	413837,3491
	Ընդամենը	38 738 006				6639082,942

Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկը		
N	Արժեքի անվանումը	<< դրամ
1	Վերականգնման ծախսեր	94 321 902,9
2	Վերացվող ֆիզիկական մաշվածքը (հետաձգված վերանորոգում)	122 618
3	Կարճակյաց տարրերի արժեքը չվերականգնվող ֆիզիկական մաշվածքով	38 738 006
4	Ընդամենը երկարակյաց տարրերի արժեքը չվերականգնվող ֆիզիկական մաշվածքով	55 461 278,9
5	Շահագործման ժամկետը /տարի/	25
6	Շահագործման նորմատիվային ժամկետը /տարի/	120
7	Մաշվածքի հաշվարկման գործակիցը (5/6)	0,208333333
8	Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի արժեքը (4x7)	11554433,11

Ընդհանուր ֆիզիկական մաշվածքի հաշվարկը		
N/N	Մաշվածքի տեսակը	<< դրամ
1	Վերականգնվող ֆիզիկական մաշվածքը (հետաձգված վերանորոգում)	122618,4738
2	Կարճաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքը	6639082,942
3	Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքը	11554433,11
	Ընդամենը	18316134,52

Գործառնական /Ֆունկցիոնալ/ մաշվածությունը դա շենքերի, շինությունների արժեքի նվազումն է կապված տեխնիկական նորարարությունների, ժամանակակից պահանջներին անհամապատասխանության և գործառնական նշանակությամբ օգտագործման կորստով :

Գնահատողի կարծիքով շենքի որակական բնութագրերը համապատասխանում են անշարժ գույքի շուկայում ձևավորված պահանջներին, սակայն անշարժ գույքի ներքին հարդարումը նոր է, կապված այս հանգամանքի հետ շենք-շինությունները ծանրաբեռնված են գործառնական մաշվածքով, որը գնահատվել է **3%** /տես աղյուսակ 9/ :

Տնտեսական մաշվածությունը դա արտաքին միջավայրի պայմանների փոփոխության արդյունքում շենքերի, շինությունների արժեքի նվազումն է : Այս տիպի մաշվածությունը հետևանք է անշարժ գույքի վրա արտաքին գործոնների շուկայական իրավիճակի /առաջարկի և պահանջարկի/, ֆինասական, օրենսդրական պայմանների փոփոխությամբ պայմանավորված արժեքի կորստի :

Գնահատողի կարծիքով տարածաշրջանում գնահատվող նմանատիպ օբյեկտների պահանջարկի անկում է արձանագրվել : Հաշվի առնելով այդ հանգամանքը, ինչպես նաև անշարժ գույքի այլ նպատակային նշանակության տիպերի համար նախկինում գնահատողի կողմից կատարված դիտարկումները և վերլուծությունները գնահատվող անշարժ գույքը արտաքին գործոնների ազդեցությամբ պայմանավորված մաշվածությամբ ծանրաբեռնված է՝ **10%** (տես աղյուսակ 10)

1	Մաշվածության տեսակը	Մաշվածության արժեքը << դրամ
2	Ֆիզիկական մաշվածությունը	18316134,52
3	Ֆունկցիոնալ մաշվածությունը	2829657,088
4	Արտաքին գործոնից կամ տնտեսական մաշվածությունը	9432190,293
5	Կուտակված մաշվածության արժեքը	30577981,91

Այսպիսով, ստորև ներկայացված է շենքի ծախսային մեթոդով հաշվարկված շուկայական արժեքը :

1	Ցուցանիշի անվանումը	Ցուցանիշի արժեքը << դրամ
2	Վերականգնողական արժեքը	94321902,93
3	Կուտակված մաշվածության արժեքը	-30577981,91

4	Գնահատվող շինության արժեքը	63 743 921
5	Գնահատվող օբյեկտի արժեքը	67 108 206

Այսպիսով՝ գնահատվող օբյեկտի արժեքը հաշվարկված ծախսային մեթոդով 13.04.2022թ.-ի դրությամբ կլորացված կազմում է՝ 67 100 000 ՀՀ դրամ

6. Գնահատման արդյունքների համաձայնեցում և ամփոփում

Գնահատման յուրաքանչյուր մեթոդը ունի իրեն բնորոշ թերություններ և առավելություններ, որոնք իրենց հերթին ունեն ուղղակի և անուղղակի ազդեցություն հաշվարկված արժեքների վրա: Կշռային ցուցանիշը որոշելիս գնահատողը առաջնորդվել է այն սկզբունքով, թե որքան է մեթոդի կիրառման համար անհրաժեշտ տեղեկատվությունը ամբողջական և հավաստի, որքան է արտացոլում յուրաքանչյուր մեթոդ անշարժ գույքի շուկայական իրավիճակը և նրա զարգացման տենդենցները գնահատման օրվա դրությամբ:

Շուկայական արժեքի հաշվարկման ընթացքում գնահատողի կողմից կիրառվել են գնահատման ծախսային և համեմատական մեթոդները: Ստորև բերված աղյուսակում ներկայացված է նգնահատման արդյունքները և կշռային գործակիցները:

Բնակելի տան գնահատման արդյունքում կիրառվել են «Հայաստանի Հանրապետությունում անշարժ գույքի գնահատման ստանդարտը :» /ՀՍ 252-2012/-ին համապատասխան, գնահատման հնարավոր բոլոր մեթոդների կիրառմամբ(Աղյուսակ 12) :

Աղյուսակ12

№	Կիրառված մեթոդների անվանումը	Հաշվարկված արժեքը ՀՀ դրամ	Գնահատվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը ՀՀ դրամ
1	Համեմատական մեթոդ	67 700 000	(67 700 000 +67 100 000) / 2 = 67 400 000
2	Ծախսային մեթոդ	67 100 000	
Կլորացված 67 400 000 ՀՀ դրամ			

➤ Արդյունքների ամփոփում

Այսպիսով՝ կատարված ուսումնասիրությունները, վերլուծությունները և կիրառված մեթոդների արդյունքների համաձայնեցումը հիմք են տալիս եզրակացնելու, որ ՀՀ Մարզ Արմավիր, համ. Պտղունք, Հ Շիրազի փող., թիվ 1 բնակելի տուն հասցեում գտնվող 414,0 ք.մ. մակերեսով հողամասի, 371,1 ք.մ.բնակելի տան, 85,0ք.մ. ավտոտնակի, 1,7ք.մ. ծածկի և 0,4ք.մ. պարիսպի (իրավունքի պետական գրանցման վկայական թիվ 10062019-04-0072- տրված 10.06.2019թ.) շուկայական արժեքի գնահատում, համաձայն որի գնահատվող անշարժ գույքի շուկայական և լիկվիդացիոն արժեքները 08.04.2022թ.-ի դրությամբ կազմում են՝

Շուկայական արժեք

67 400 000 (վաթսուներթ միլիոն չորս հարյուր հազար) ՀՀ դրամ :

Գնահատողի կարծիքով, սույն գնահատման նպատակին համապատասխան և հաշվետվության մեջ ակնարկված նախապայմանների և սահմանափակող դրույթների համաձայն ստացված արդյունքները միանգամայն իրատեսական են և արտացոլում են գնահատվող առարկայի ֆիզիկական և ֆունկցիոնալ հատկանիշները արժեքի տեսքով :

7.Անշարժ գույքի գնահատման համար օգտագործված փաստաթղթերի, գրականության և տեղեկատվության աղբյուրների ցանկը

- ✓ «Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին»ՀՀ օրենքը/04.10.2005թ.ՀՕ 189-Ն/ :
- ✓ «Հայաստանի Հանրապետությունում անշարժ գույքի գնահատման ստանդարտ»/ՀՍ 252-2012/ :
- ✓ «Հայաստանի Հանրապետության տարածքում կառուցվող շենքերի, կառուցվածքների և շինարարական աշխատանքների տեսակների խոշորացված ցուցանիշների ժողովածու»Երևան 2009թ. նորմատիվային փաստաթուղթ/28.04.2009թ.,կող 11709178/ :
- ✓ «Գործող գներով շինարարական աշխատանքների արժեքի հաշվարկման կարգ» :Երևան 2008թ./նորմատիվատեխնիկական փաստաթուղթ,07.04.2008թ.,կող11708117/ :
- ✓ «Բնակելի, հասարակական և արտադրական շենքերի տեխնիկական վիճակի հետազննության մեթոդական ցուցակներ» Երևան 2006թ.(ՀՀ քաղաքաշինության նախարարության «Հայկական սեյսմակայուն շինարարության և կառուցվածքների պահպանման ԳՀԻ»ՓԲԸ)
- ✓ Անշարժ գույքի սեփականության/օգտագործման/իրավունքի գրանցման վկայական :
- ✓ Эккерт «Оценка недвижимости 2001 г.»
- ✓ Տեղեկատվությունը առաջարկների վերաբերյալ ուսումնասիրվել է bnakaran.com, list.am, igind.am, estate.am և այլ ինտերնետային կայքերից :
- ✓ Տեղեկատվությունը վաճառքների գործարքների վերաբերյալ օգտագործվել են սեփական տեղեկատվական բազայից :
- ✓ Տեղեկատվությունը անշարժ գույքի տեղակայման վերաբերյալ` ՀՀ կառավարությանն առընթեր ԱԳԿՊԿ-ի ինտերնետային կայքից www.e-cadastre.am

8.Սահմանափակումներ և հատուկ պայմաններ

Նախապայմանները և սահմանափակող դրույթները հանդիսանում են սույն հաշվետվության անբախտելի մասը:

- ✓ Սույն հաշվետվությունը վավեր է միայն ամբողջությամբ ներկայացված և միայն նշված նպատակի համար:
- ✓ Գնահատման համար տրամադրված և հաշվետվության մեջ արտացոլված տեղեկությունները համարվում են հավաստի, սակայն գնահատողը չի կարող երաշխավորել վերոհիշյալ ինֆորմացիայի բացարձակ ճշտությունը և չի կրում ատասխանատվություն պատվիրատուի կողմից ներկայացված տվյալների իսկության համար:
- ✓ Գնահատողը գործել է որպես անկախ կատարող:

- ✓ *Գնահատողի կարծիքը գնահատվող առարկայի վերաբերյալ վավեր է միայն գնահատման օրվա դրությամբ: Գնահատողը պատասխանատու է տնտեսական, իրավական, սոցիալական, բնական և այլ գործոնների փոփոխությունների համար, որոնք կարող են կատարվել գնահատման օրվանից հետո և կազդեն շուկայի վրա, հետևաբար նաև գնահատված առարկայի արժեքի վրա:*
- ✓ *Գնահատողի կողմից կատարված ուսումնասիրությունները և եզրակացությունները ամբողջությամբ անկանխակալ են:*
- ✓ *Գնահատման արդյունքները ունեն խորհրդատվական բնույթ:*
- ✓ *Գնահատողի կողմից կատարված աշխատանքի արդյունքների իսկությունը հիմնված է նրա աշխատանքային փորձի և մատչելի տեղեկատվության վրա և սույն գնահատման հաշվետվությունը պարունակում է գնահատողի մասնագիտական կարծիքը գնահատվող առարկայի վերաբերյալ:*
- ✓ *Գնահատողի կատարած աշխատանքի վարձատրությունը կախված է գնահատման արդյունքից և եզրակացությունից:*
- ✓ *Գնահատման եզրակացությունը գնահատողի մասնագիտական կարծիքն է արժեքի վերաբերյալ և պարտադիր է, որ գնահատվող առարկան առկա շուկայական պայմաններում օտարվի հաշվետվության մեջ նշված արժեքով:*
- ✓ *Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում գնահատվող սեփականության իրավունքի իրավական նկարագրության վերաբերյալ կամ այն հարցերի վերաբերյալ, որոնք կապված են սեփականության իրավունքի հետ: Սեփականության իրավունքը համարվում է ազատ բոլոր տեսակի պահանջներից կամ սահմանափակումներից, բացի հաշվետվության մեջ նշվածներից:*
- ✓ *Գնահատողը պարտավոր է ներկայացնել ամփոփիչ նյութեր գնահատվող անշարժ գույքի վերաբերյալ:*
- ✓ *Գնահատողը ենթադրում է թաքնված գործոնների բացակայություն, որոնք կազդեն գնահատման արդյունքների վրա: Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում նման գործոնների առկայության դեպքում, նաև նրանց բացակայության դեպքում:*
- ✓ *Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում այն թերությունների համար որոնք հնարավոր է հայտնաբերել տեսողական զննությամբ :*
- ✓ *Ոչ պատվիրատուն, և ոչ էլ գնահատողը չեն կարող սույն հաշվետվությունը օգտագործել այլ կերպ, քան այն նախատեսված է գնահատման պայմանագրով:*
- ✓ *Գնահատողից չի պահանջվում ներկայանալ դատարան և (կամ) վկայություն տալ կատարված հաշվետվության վերաբերյալ, բացառությամբ դատարանի օրինական կանչի դեպքում:*

9. ՀԱՎԵԼՎԱԾ

- *Գնահատվող գույքի սեփականության վկայականի պատճեն*

**ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆ
ՎԿԱՅԱԿԱՆ**

**ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՏԱՍԱՐ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻ
ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ**

Այս վկայականով հաստատվում է «10» Հունիսի 2019 թվականին գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման միասնական մատյանում կատարված անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքի պետական գրանցումը հետևյալ տվյալներով.

1. ԳՐԱՆՑՎԱԾ ԻՐԱՎՈՒՆՔԻ ՍՈՒԲՅԵԿՏ (ՆԵՐ)

2. ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՏԼՎԵԼՈՒ ՎԱՅՐԸ ԵՎ ԱՆՎԱՆՈՒՄԸ

Մարզ Արմավիր, համայնք Պտղունք Հ.Շիրազի 1 բնակելի տուն

3. ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՀԻՄՔ ՀԱՆԴԻՍԱՑՎԱԾ ՓԱՏԱԹՂԹԵՐԸ

Քաղվածք ՀՀ Արմավիրի մարզի Պտղունք համայնքի տնտեսությունների թիվ 6 գրքից, գրանցման համար 533, Համայնքի ղեկավարի 31.05.2019թ. թիվ 34 որոշում, հնքնակամ կառույցի օրինականացման `01.06.2019թ. վճարման անդորրագիր

4. ՀՈՂԱՄԱՍԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ

Կադաստրային ծածկագիրը` 04-082-0065-0002

Մակերեսի չափը (հա)` 0.0414

Նպատակային նշանակությունը` բնակավայրերի

Գործառնական նշանակությունը կամ հողատեսքը` Բնակելի կառուցապատման

Գրանցված իրավունքի տեսակը` ԸՆԴՀԱՆՈՒՐ ՀԱՄԱՏԵՂ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ

Վկայական N 10062019-04-0072, գաղտնաբառ` 61MH97PFHEWB

Էջ 1

5. ՇԻՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ

1) Նպատակային նշանակությունը՝ Բնակելի

2) Բնութագրերը ըստ առանձին շինությունների՝

Հ/հ	Կադաստրային ծածկագիրը	Տեսակը	Մակերեսի չափը	Գրանցված իրավունքի տեսակը
1	04-082-0065-0002-001	Բնակելի տուն	371.1 ք.մ.	ԸՆԴՀԱՆՈՒՐ ՀԱՄԱՏԵՂ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ
2	04-082-0065-0002-002	Ավտոտնակ	85 ք.մ.	ԸՆԴՀԱՆՈՒՐ ՀԱՄԱՏԵՂ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ
3	04-082-0065-0002-003	Ժածկ	1.7 ք.մ.	ԸՆԴՀԱՆՈՒՐ ՀԱՄԱՏԵՂ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ
4	04-082-0065-0002-004	պարիսպ	0.4 ք.մ., 0.6 ի.մ.	ԸՆԴՀԱՆՈՒՐ ՀԱՄԱՏԵՂ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ

Լրացուցիչ նշումներ և տեղեկություններ

Գրանցումը իրականացնող պաշտոնատար անձի անունը, ազգանունը՝ Գայանե Մեծլումյան
 գբաղեցրած պաշտոնը՝ Անշարժ գույքի գրանցման միասնական ստորաբաժանման անշարժ
 գույքի ռեգիստր

Կ.Տ.

Վկայական N 10062019-04-0072, գաղտնաբառ՝ 61MH97PFHEWB

Էջ 2

ՇՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ՀԱՏԱԿԱԳԻԾ

Միջնակարգ դպրոց
 ԿՈՒՆԱՅԻՆ ԿԱՐԳԻՆԻ ԿԱՆՈՒՆՈՒՄ

Պատկեր 1
 Հարկ

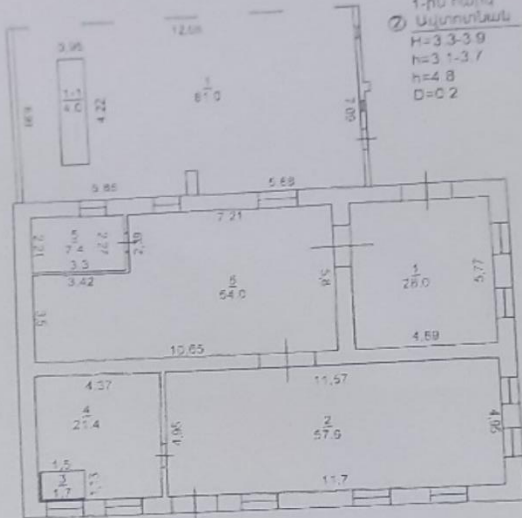
Մասշտաբ 1:200

Ներքին
 Տուն

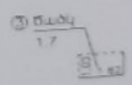
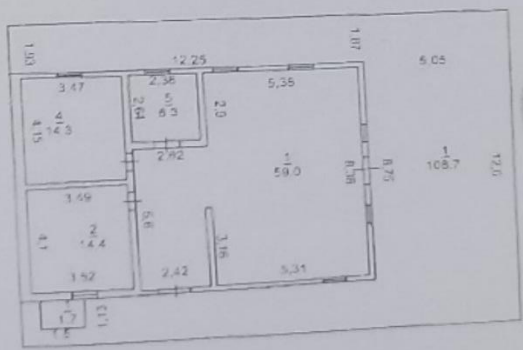
Տարածք
 Հատված

1-ին հարկ
 Քառանկյուն տուն
 H=3.7
 n=3.5
 D=0.6-0.65
 d=0.1-0.6

1-ին հարկ
 Այլընտրանք
 H=3.3-3.9
 n=3.1-3.7
 h=4.8
 D=0.2



2-րդ հարկ
 Քառանկյուն տուն
 H=3.2
 n=3.0
 D=0.2
 d=0.2-0.25



ՀՈՂԱՄԱՍԻ ՀԱՏԱԿԱԳԻԾ

Տվյալները պետք է լրացվեն միայն ընդհանուր դեպքերում:

Ստանդարտի համար: _____ Ծախսատեր: _____
 Արտադրող: _____ Դասակարգ: _____ Կարգի թիվ: _____

ՀՈՂԱՄԱՍԻ ԿՈՄՊՈՆԵՆՏՆԵՐԸ				ՇՐՋԱՆԱԿԱՆ ԵՄՎԱԿԱՆԱԿՆԵՐԸ			
Ստանդարտ	Մաս	Վերականգնողական արժեք	Կոմպոնենտներ		Գնումների արժեք	Ստանդարտի համար	Ստանդարտի անվանում
Ստանդարտ	Մաս		X	Y			
Ստանդարտ	Մաս						
Ստանդարտ	Մաս						
Ստանդարտ	Մաս						
Ստանդարտ	Մաս						

Ստանդարտի համար: _____ Ծախսատեր: _____
 Արտադրող: _____ Դասակարգ: _____ Կարգի թիվ: _____

Կազմող: _____ Թվական: _____

թ. էքզիմենի 1101, Լար-Ղոս 1/1, հեռ.060713518

Արմէքսպերտիսա ՍՊԸ-ին
/ք. Երևան, Գ. Լժոյեհի 26/

ՈՐՈՇՈՒՄ

Փորձագետ նշանակելու մասին

թ. էքզիմենի

Խարկաղի կատարումն ապահովող ծառայության, Արագածոտնի և Արմավիրի մարզային բաժնի էքզիմենի տարածաշրջանի բաժանմունք, ավագ ինժեների կատարող պատճենատիրության մայր Գեղամ Ղարիբյանն ուսումնասիրելով «07» հոկտեմբեր 2021թ. հարուցված թիվ կատարողական վարույթի նյութերը

ՊԱՐՁԵՑԻ

Երևան քաղաքի ընդհանուր իրավասության դատարանի կողմից «30» սեպտեմբեր 2021թ. տրված զԽԵՆԱԿԱՆՈՒՄ կատարողական քերի համաձայն պետք է պատասխանենք`
24.930 ԱՄՆ դոլարին համարժեք ՀՀ դրամ և հաշվարկվող տոկոսների զուտար և 189.611 ՀՀ դրամ, որպես պետ զուտար: Բռնագանձումը տարածելով Սերի Թանգամյանին, Արարատ Թանգամյանին և Մելիք Թանգամյանին սեփականության իրավունքով պատկանող ՀՀ Արմավիրի մարզի Պտղունց համայնքի Հ. Շիրազի 1 բնակելի տան վրա, չբավարարելու դեպքում նաև պարտավանների ալլ գույքերի վրա:

Կերտգրչալի հիման վրա և ղեկավարվելով «Դատական ակտերի ինքնակազմի կատարման մասին» ՀՀ օրենքի 28, 28.1, 67 հոդվածներով

ՈՐՈՇԵՑԻ


Անդ 08151955 կատարողական վարույթով նշանակել փորձագետ, որի կատարումը հանձնարարել Արմէքսպերտիսա ՍՊԸ-ին
Փորձագետին առաջարկել հետևյալ հարցը` որքան է կազմում ՀՀ Արմավիրի մարզի Պտղունց համայնքի Հ. Շիրազի 1 բնակելի տան ներկայիս շուկայական արժեքը և տալ փորձագիտական եզրակացություն: Փորձագետին զգուշացնել ՀՀ քր. օր-ով նախատեսված պատասխանատվության մասին

Փորձագետը գրավոր եզրակացություն է տալիս ինքնակազմի կատարողի` փորձագետ նշանակելու մասին որոշումը ստանալուց հետո` մեկամսյա ժամկետում: Փորձագետի պատճենաբանված միջնորդությամբ նշված ժամկետը ինքնակազմի կատարողի որոշմամբ կարող է յուրաքանչյուր անգամ երկարաձգվել մինչև մեկ ամիս ժամկետով:

Որոշման պատճենը ուղարկել կողմերին, փորձագետին:

Խարկաղի կատարողի կայացրած որոշումը կարող է բողոքարկվել վերադատության կարգով որոշումն ուժի մեջ մտնելու օրվանից հետո` երկամսյա ժամկետում, կամ վարչական դատարան` օրենքով սահմանված ժամկետներում: «Դատական ակտերի ինքնակազմի կատարման մասին» ՀՀ օրենքի 28 հոդվածի 5-րդ մասի համաձայն ինքնակազմի կատարողի որոշման բողոքարկումը չի կասեցնում կատարողական գործողությունները, բացառությամբ օրենքով սահմանված դեպքերի:

ավագ ինժեների կատարող արդարադատության մայր Գեղամ Ղարիբյան

ստորագրություն` 

➤ Սույն հաշվետվությունը կազմող գնահատողի որակավորման վկայականը

