



ԳԳԾ-07/436

22.07.2024 թ

**Հարկադիր կտրարումն ապահովող ծառայությանը  
Հասցե՝ Հայաստանի Հանրապետություն,  
ք. Երևան, 0078, Հալաբյան փ. 41ա**

**Հարգելի գործընկեր**

Գնահատման պայմանագրի կտրարմամբ, Ձեզ ենք ներկայացնում գնահատման ներկայացված

ընդհանուր համարեղ սեփականության իրավունքով պատկանող Վայոց Ձորի մ. հ. Արփի բն. տուն և տնամերձ հասցեում գտնվող անշարժ գույքի գնահատման հաշվետվությունը:

Սույն գնահատման հաշվետվության համաձայն, գնահատման ներկայացված Վայոց Ձորի մ. հ. Արփի բն. տուն և տնամերձ հասցեում գտնվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը առ 01.07.2024 թ կազմում է **9730000 (ինը միլիոն յոթ հարյուր երսուն հազար):**

Ներկայացվում է գնահատման հաշվետվությունը՝ «25» թերթ:

Տնօրեն՝

Ա. Առեփանյան

Գնահատող՝

Ա. Թովալյան



Գնահատման սուբյեկտները.	
Պատվիրատու	Հարկադիր կատարումն ապահովող ծառայություն
Հասցե	Հայաստանի Հանրապետություն, ք. Երևան, 0078, Հալաբյան փ. 41ա
Գնահատող	«Արմ Թռասթ» ՍՊԸ
Հասցե	ՀՀ, ք. Երևան, Ռուբինյանց 31

Գնահատման օբյեկտը.
<b>Վայոց Ձորի մ. հ. Արփի բն. տուն և տնամերձ</b>

Գնահատման առանձնահատկությունները	
Գնահատման արժեքի տեսակը	շուկայական արժեք
Գնահատման նպատակը	օտարման համար
Գնահատվող իրավունքի տեսակը	ընդհանուր համատեղ սեփականության իրավունք



## ՆԱԽԱՊԱՅՄԱՆՆԵՐ ԵՎ ՍԱՀՄԱՆԱՓՈՒԿ ԴՐՈՒՅԹՆԵՐ

Ստորև ներկայացվող պայմանները հանդիսանում են սույն հաշվետվության անքակտելի մասը.

1. Սույն հաշվետվությունը վավեր է միայն ամբողջությամբ ներկայացված և միայն նշված նպատակի համաձայն: Գնահատողը և Պատվիրատուն չեն կարող օգտագործել հաշվետվությունը (կամ նրա առանձին մասը) այլ կերպ քան նախատեսված է գնահատման պայմանագրով:
2. Գնահատման համար տրամադրված և հաշվետվության մեջ արտացոլված տեղեկությունները համարվում են հավաստի, սակայն գնահատողը չի կարող երաշխավորել վերոհիշյալ տվյալների բացարձակ ճշտությունը, այդ պատճառով հնարավորության դեպքում, հղումներ է կատարվում տեղեկատվության բոլոր աղբյուրներին:
3. Գնահատողը գնահատվող գույքի տեղազննումը կատարել է հասարակ տեսողական զննությամբ և պատասխանատու չէ գնահատվող գույքի թաքնված բնութագրիչների կամ թերությունների համար:
4. Գնահատողը գործել է, որպես անկախ կատարող:
5. Գնահատվող առարկայի վերաբերյալ գնահատողի կարծիքը վավեր է միայն գնահատման օրվա դրությամբ: Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում տնտեսական, սոցիալական, ֆիզիկական, իրավական, քաղաքական և այլ գործոնների փոփոխության համար, որոնք կարող են ի հայտ գալ հետագայում և ներազդել շուկայական իրավիճակի, հետևաբար, և օբյեկտի շուկայական արժեքի վրա:
6. Գնահատողի կողմից կատարված ուսումնասիրությունները և եզրակացությունները ամբողջությամբ անկանխակալ են:
7. Գնահատողի կողմից կատարված աշխատանքի արդյունքների իսկությունը հիմնված է մատչելի տեղեկատվության վրա:
8. Սույն գնահատման հաշվետվությունը պարունակում է գնահատողի մասնագիտական կարծիքը գնահատվող առարկայի վերաբերյալ, և չի հանդիսանում երաշխիք, որ այն կվաճառվի ազատ շուկայում սույն հաշվետվության մեջ նշված արժեքին հավասար գնով:
9. Գնահատողի կատարված աշխատանքի վարձատրությունը կապված չէ գնահատման արդյունքի և կատարված եզրակացությունների հետ:
10. Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում գնահատվող օբյեկտի նկատմամբ իրավունքի տեսակի իրավական նկարագրության հետ կապված հարցերի համար: Գնահատվող օբյեկտի՝ Պատվիրատուի կողմից ներկայացված իրավական փաթեթը համարվում է արժանահավատ: Ենթադրվում է, որ գնահատվող օբյեկտի նկատմամբ իրավունքի տեսակները լիարժեք համապատասխանում են ՀՀ գործող օրենսդրությանը: Գնահատվող առարկան գնահատվում է որպես ազատ որևէ սահմանափակումներից և գույքային պահանջներից, բացառությամբ ՀՀ օրենսդրությամբ նախատեսված դեպքերի: Գնահատողը ենթադրում է, որ գնահատվող առարկան լիարժեք համապատասխանում է նորմատիվային փաստաթղթերին, հակառակ դեպքում նման անհամապատասխանությունները մատնանշված և հաշվի են առնված հաշվետվությունում:
11. Գնահատողը չի իրականացրել տեղանքի չափագրման աշխատանքներ, և պատասխանատու չէ դրանց համար:
12. Գնահատողը պարտավոր չէ իրականացնել վերլուծությունների և հաշվարկների մեթոդաբանության ամբողջական նկարագրություն, որը հանդիսանում է Գնահատողի մտավոր սեփականությունը:
13. Հաշվետվությունում բոլոր նկարները ներառված են, որպեսզի ընթերցողը պատկերացում կազմի գնահատող օբյեկտի վերաբերյալ: Գնահատողը պարտավոր չէ ներկայացնել գնահատվող օբյեկտի վերաբերյալ ամփոփիչ նյութեր:
14. Անշարժ գույքի գնահատման տվյալների առևտրային գաղտնիության պայմանները: Սույն հաշվետվությունը հանդիսանում է «Արմ Թռասթ» ՍՊԸ-ի արտադրանքը և իր մեջ ներառում է առևտրային գաղտնիք, որը ենթակա չէ հրապարակման առանց Գնահատողի գրավոր

համաձայնության: Պատվիրատուն պարտավոր է պահել Գնահատողի կողմից ստացված ցանկացած տեղեկատվության գաղտնիությունը: Համաձայն ընդունված մասնագիտական չափորոշիչների՝ Գնահատողի կողմից աշխատանքներին ներգրավված փորձագետները նույնպես, պահում են Պատվիրատուի ստացված ցանկացած տեղեկատվության գաղտնիությունը:

**ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅԱՆ ՏՎՅԱԼՆԵՐԻ ՎԻՃԱԿԱՐՈՒՅՑ ԼԻՆԵԼԸ**

Հաշվետվության տվյալների, ինչպես նաև անշարժ գույքի շուկայական գնի արժանահավատության խնդիրները կարող են պարզաբանվել լիազոր մարմնին ուղղված անշարժ գույքի գնահատման գործունեության սուբյեկտներից յուրաքանչյուրի դիմումի հիման վրա կամ լիազոր մարմնի նախաձեռնությամբ, իսկ դրանց վերաբերյալ վեճերի առկայության դեպքում ՀՀ օրենսդրությամբ սահմանված կարգով:

**ԸՆԴՀԱՆՈՒՐ ՏԵՂԵԿՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ**

**ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԱՌԱՐԿԱՆ**

Տվյալ հաշվետվության գնահատման առարկան է՝ Վայոց Ձորի մ. հ. Արփի բն. տուն և տնամերձ հասցեում գտնվող անշարժ գույքը՝ 1450 քմ մակերեսով հողամաս, բնակելի տուն՝ 131,6 քմ:

**ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՆՊԱՏԱԿԸ ԵՎ ԳՈՐԾԱՌՈՒՅԹԸ**

Գնահատման նպատակը դիտարկվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքի որոշումն է՝ անշարժ գույք օտարելու համար:

Սույն հաշվետվության մեջ շուկայական արժեք հասկացությունը մեկնաբանվում է որպես՝ հաշվարկային դրամական մեծություն, որով հավանաբար կիրականացվեր, գնահատման ամսաթվի դրությամբ, շահագրգիռ կողմերի միջև, բաց և մրցակցային շուկայում գնահատվող օբյեկտի փոխանակում, որի պարագայում կողմերից յուրաքանչյուրը, իրազեկված լինելով, գործում է ողջամտորեն և առանց հարկադրանքի:

**ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԱՌԱՋԱԴՐԱՆՔԸ**

Գնահատումը կատարվել է Պատվիրատուի առաջադրանքով, որը հետևյալն է. Անշարժ գույքի օտարման նպատակով գնահատել

ընդհանուր համատեղ սեփականության իրավունքով պատկանող՝ Վայոց Ձորի մ. հ. Արփի բն. տուն և տնամերձ հասցեում գտնվող, անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վկայական թիվ 1835276, տրված 05.05.2003 թ ընդգրկված անշարժ գույքը և որոշել շուկայական արժեքը՝ տեղազննման ժամանակ եղած ապրանքային վիճակով:

**ԳՆԱՀԱՏՎՈՂ ԱՆՇԱՐՉ ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՏՄԱՍԲ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐՆ ՈՒ ՍԱՀՄԱՆԱՓԱԿՈՒՄՆԵՐԸ**

Անշարժ գույքի գնահատման համար օգտագործված փաստաթղթերի ցանկ.

- Անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վկայական՝ թիվ 1835276, տրված 05.05.2003 թ,
- համաձայն որի դիտարկվող անշարժ գույքը ընդհանուր համատեղ սեփականության իրավունքով պատկանում է

Ըստ պատվիրատուի կողմից ներկայացված փաստաթղթերի գնահատվող անշարժ գույքի նկատմամբ այլ իրավունքներ և սահմանափակումներ չկան:

Գնահատվում է անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի ամբողջ փաթեթը:

**ԱՇԽԱՏԱՆՔՆԵՐԻ ԿԱՏԱՐՄԱՆ ԺԱՄԱՆԱԿԱՀԱՏՎԱԾԸ , ՏԵՂԱՋՆՆՄԱՆ և ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԱՄՍԱԹԻՎԸ**

Տեղազննության ամսաթիվն է՝ 01.07.2024 թ:

Գնահատման ամսաթիվն է՝ 01.07.2024 թ:

Գնահատման աշխատանքները կատարվել են՝ 01.07.2024 թ- 22.07.2024 թ:

**ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՊԱՏՎԻՐԱՏՈՒԻ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ**

**Անվանում  
Հասցե**

Հարկադիր կատարման ապահովող  
ծառայություն  
Հայաստանի Հանրապետություն, ք. Երևան,  
0078, Հալաբյան փ. 41ա

**ԳՆԱՀԱՏՈՒՄՆ ԻՐԱԿԱՆԱՑՆՈՂ ԿԱԶՄԱԿԵՐՊՈՒԹՅԱՆ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ**

**Անվանումը  
Գտնվելու վայրը  
Տնօրեն**

«Արմ Թռապ» ՍՊԸ  
ՀՀ, ք. Երևան, Ռուբինյանց 31  
Ա. Ստեփանյան

**ԳՆԱՀԱՏՈՂ ՄԱՍՆԱԳԵՏ Սուրեն Թովալյան (այսուհետ՝ գնահատող)  
Վլադիմիր Գրիգորյան ԳԳ-2024-3**

Սույն գնահատությունն իրականացնողն ունի բարձրագույն տնտեսագիտական կրթություն և 21.12.2022 թ-ին «Գնահատման գործունեության մասին» ՀՀ օրենքով սահմանված կարգով անցել է որակավորման քննություն և ստացել գնահատողի մասնագիտական որակավորում (գնահատողի վկայական N ԳԳ-2022-62) :

**ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԳՈՐԾԸՆԹԱՑԸ**

Գնահատման աշխատանքների ընթացակարգը բաղկացած է հետևյալ հաջորդական փուլերից. նախապատրաստական փուլ և հիմնական փուլ:

1) Նախապատրաստական փուլում իրականացվում է՝

ա. գնահատվող օբյեկտի փաստաթղթերի հավաքագրում և ուսումնասիրություն, պատվերի ընդունում,

բ. գնահատման առաջադրանքի ձևակերպում և պայմանագրի կնքում:

2) Փաստաթղթերի նախնական ուսումնասիրության ընթացքում փաստաթղթերի հիման վրա անհրաժեշտ է պարզել գնահատման ներկայացված օբյեկտի իրավական կարգավիճակը, ինչպես նաև գնահատվող գույքի հիմնական տվյալները: Գնահատման առաջադրանքը պետք է պարտադիր ներառի գնահատման նպատակը և գնահատվող իրավունքները և սահմանափակումները: Գնահատման նպատակը և գնահատվող իրավունքի տեսակը պետք է համաձայնեցված լինեն գնահատման սուբյեկտների հետ:

3) Գնահատման պայմանագիրը կնքվում է գրավոր՝ Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված կարգով և պետք է պարունակի հետևյալ պարտադիր տեղեկությունները.

ա. գնահատվող օբյեկտի անվանման և նույնականացման վերաբերյալ,

բ. գնահատման դիմաց վճարի չափի վերաբերյալ,

գ. գնահատման ստանդարտներով սահմանված և գնահատմամբ որոշվող արժեքի տեսակի, գնահատման ամսաթվի և տարեթվի վերաբերյալ,

դ. գնահատման առաջադրանքի վերաբերյալ:

Պայմանագիրը կարող է նաև պարունակել Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված այլ տեղեկություններ:

4) Հիմնական փուլում իրականացվում են՝

ա. գնահատվող օբյեկտի տեղագննում (լուսանկարում) (կախված գնահատվող օբյեկտի տեսակից),

բ. գնահատման համար անհրաժեշտ տեղեկատվության հավաքագրում, մշակում և վերլուծություն,

գ. գնահատման համապատասխան սկզբունքների, մոտեցումների և մեթոդների ընտրություն,

դ. գնահատում՝ ընտրված մոտեցման (կամ մոտեցումների) կիրառմամբ,

ե. վերջնական արդյունքի հաշվարկման նպատակով տարբեր մոտեցումներով հաշվարկված արդյունքների համադրում,

զ. հաշվետվության կազմում և տրամադրում:

5) Գնահատման հիմնական փուլի գործառույթներն իրականացնելիս գնահատողը պետք է առաջնորդվի Հայաստանի Հանրապետության կառավարության կողմից սահմանված ստանդարտների դրույթներով և գնահատումը պետք է իրականացնի գնահատման

առաջադրանքին համապատասխան՝ հիմք ընդունելով պատվիրատուի կողմից ներկայացված փաստաթղթերում արտացոլված գնահատման համար անհրաժեշտ տվյալները:

### **ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՄՈՏԵՑՈՒՄՆԵՐԸ ԵՎ ՄԵԹՈԴՆԵՐԸ**

Գնահատման հիմնական մոտեցումներն են՝ համեմատական մոտեցում, եկամտային մոտեցում, ծախսային մոտեցում:

Գնահատման այս մոտեցումներից յուրաքանչյուրը ներառում է մանրամասն ներկայացված կիրառման տարբեր մեթոդներ,

Գնահատման մոտեցումների և մեթոդների ընտրության նպատակն է գտնել առավել հարմար մեթոդ կոնկրետ հանգամանքներում: Միևնույն մեթոդը հնարավոր չէ բացարձակապես բոլոր հնարավոր իրավիճակներում օգտագործելու համար: Դրանց ընտրության ժամանակ պահանջվում է հաշվի առնել առնվազն հետևյալը.

ա. գնահատման առաջադրանքի պայմաններին և նպատակին համապատասխան որոշվում են սահմանված արժեքի տեսակը և նախադրյալը,

բ. գնահատման հնարավոր մոտեցումների և մեթոդների համեմատաբար ուժեղ և թույլ կողմերը,

գ. յուրաքանչյուր մեթոդի նպատակահարմարությունը՝ հաշվի առնելով գնահատվող օբյեկտի բնույթը և համապատասխան շուկայի մասնակիցների դիրքորոշումը,

դ. մեթոդի (մեթոդների) կիրառման համար անհրաժեշտ հավաստի տեղեկատվության առկայություն:

Գնահատողներն օբյեկտի գնահատման համար պարտադրված չեն օգտագործել մեկից ավելի մեթոդներ, հատկապես, երբ գնահատողն ունի մեկ մեթոդի ճշտության և հուսալիության բարձր աստիճան՝ հաշվի առնելով գնահատման առաջադրանքի կատարման փաստերն ու պայմանները: Գնահատողը պետք է հաշվի առնի մի քանի մոտեցումների, մեթոդների և մեկից ավելի մեթոդների օգտագործման հնարավորությունը, ինչպես նաև պետք է հաշվի առնեն մեկից ավելի մոտեցում կամ գնահատման մեթոդներ, որոնք կարող են օգտագործվել արժեքի որոշման համար, հատկապես, երբ փաստացի կամ դիտարկված ելակետային տվյալները բավարար չեն մեկ մեթոդի համար հուսալի եզրակացություն ստանալու համար: Այն դեպքերում, երբ օգտագործվում է մեկից ավելի մոտեցում և մեթոդ կամ մեկ մոտեցման շրջանակներում նույնիսկ մի քանի մեթոդներ, այդ մի քանի մոտեցումների կամ մեթոդների վրա հիմնված արժեքի եզրակացությունը պետք է լինի հավաստի, իսկ տարբեր արժեքների վերլուծության և արդյունքների համաձայնեցումը՝ մեկ եզրակացության մեջ, առանց միջինացման, պետք է նշված լինի գնահատման հաշվետվությունում:

Գնահատողը պատասխանատվություն է կրում յուրաքանչյուր գնահատման առաջադրանքի համար համապատասխան մեթոդի (մեթոդների) ընտրության համար:

Երբ տարբեր մոտեցումները կամ մեթոդները հանգեցնում են արժեքի ցուցանիշների զգալի անհամապատասխանության, գնահատողը պետք է կատարի ընթացակարգեր, հասկանալու համար, թե ինչու են արժեքի ցուցանիշները տարբերվում, քանի որ սովորաբար նպատակահարմար չէ պարզապես կշռել երկու կամ ավելի տարբեր արժեքի ցուցանիշներ: Նման դեպքերում արժեքները պետք է վերանայվեն սույն կետի 2-րդ ենթակետով սահմանված պահանջներով, որոշելու համար, թե արդյոք կիրառված մոտեցումներից կամ մեթոդներից որևէ մեկը կարող է ապահովել արժեքի ցուցանիշի ավելի համապատասխան կամ ավելի հուսալի արդյունք:

Գնահատողները պետք է առավելագույնս օգտագործեն դիտարկվող շուկայական տեղեկատվությունը բոլոր երեք մոտեցումներում: Անկախ աղբյուրի ելակետային տվյալների և գնահատման մեջ օգտագործվող ենթադրություններից՝ գնահատողը պետք է իրականացնի համապատասխան վերլուծություն՝ գնահատելու այդ նախնական տվյալներն ու ենթադրությունները և դրանց համապատասխանությունը:

Գնային տեղեկատվությունն ակտիվ շուկայում համարվում է առավել իրատեսական արժեքի ապացույց: Որոշ արժեքի տեսակներ կարող են արգելել գնահատողին ակտիվ շուկայից գների վերաբերյալ տեղեկատվության մեջ սուբյեկտիվ ճշգրտումներ իրականացնել: Ոչ ակտիվ շուկայից



ստացվող գնային տեղեկատվությունը դեռ կարող է լինել արժեքի լավ ապացույց, սակայն դրա հետ կապված կարող են նաև սուբյեկտիվ ճշգրտումներ պահանջվել:

Համեմատական մոտեցման կիրառման դեպքում արժեքը որոշվում է գնահատվող օբյեկտը նույնական կամ համադրելի (նմանատիպ) օբյեկտների հետ համեմատելով, որոնց համար առկա է գների վերաբերյալ տեղեկատվություն:

Եկամտային մոտեցումը տրամադրում է արժեքի ցուցիչ՝ ապագա դրամական հոսքերը փոխակերպելով ընդհանուր ընթացիկ արժեքի: Եկամտային մոտեցմամբ արժեքը որոշվում է գնահատվող օբյեկտի եկամտաբերությամբ, դրամական հոսքի կամ ծախսերի խնայողությունների արժեքի հիման վրա:

Ծախսային մոտեցման հիմքում ընկած է այն սկզբունքը, ըստ որի գնորդը գնահատվող օբյեկտի համար չի վճարի ավելին, քան հավասար օգտակարությամբ օբյեկտ ձեռք բերելու դեպքում, լինի դա գնման կամ կառուցման միջոցով, գործընթացը բարդացնող գործոնների բացակայությամբ՝ անհարկի ժամանակ, անհարմարություն, ոչսկ կամ այլ գործոններ: Այս մոտեցումը հնարավոր է դարձնում ստանալ արժեք օբյեկտի արժեքը փոխարինման կամ վերարտադրման ընթացիկ ծախսերի որոշման միջոցով և ֆիզիկական մաշվածության բոլոր տեսակների կիրառմամբ:

Առկա է ծախսային մոտեցման երեք մեթոդ՝ ծախսերի փոխարինման մեթոդ, որն արտացոլում է համարժեք օգտակարությամբ նմանատիպ օբյեկտի ստեղծման ծախսերի հաշվարկման միջոցով որոշվող արժեքը, ծախսերի վերարտադրման մեթոդ, որն արտացոլում է օբյեկտի ճշգրիտ նմանակի վերստեղծման ծախսերի հաշվարկման միջոցով որոշվող արժեքը և բաղադրիչային մեթոդ, որի միջոցով օբյեկտի առանձին բաղադրիչ մասերի արժեքները գումարելով հաշվարկվում է գնահատվող օբյեկտի արժեքը:

**Գնահատման ծախսային մոտեցում** – այս մոտեցման կիրառումը հիմնավորված է, քանի որ կան բավարար չափով շուկայական տվյալներ առկա կառույցների վերարտադրման կամ փոխարինման ծախսերի, ինչպես նաև կուտակված մաշվածության որոշելու համար:

**Համեմատական մոտեցում** – այս մոտեցման կիրառումը հիմնավորված է, քանի որ առկա են բաց և մրցակցային շուկայում վաճառված, ինչպես նաև ազատ շուկայում հրապարակայնորեն վաճառահանված համանման և համադրելի գույքերի վերաբերյալ բավարար տեղեկատվություն: Հնարավոր է կատարել շուկայական գների վերլուծություն, իրականացնել համապատասխան ճշգրտումներ:

**Եկամտային մոտեցում** – այս մոտեցման կիրառումը հիմնավորված չէ, քանի որ նմանատիպ գույքերի վարձակալության վերաբերյալ տվյալները բացակայում են, առկա չեն մեթոդի կիրառման համար անհրաժեշտ և բավարար քանակի տվյալներ:

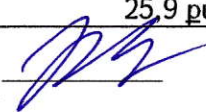
**ԳՆԱՀԱՏՎՈՂ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԲՆՈՒԹԱԳԻՐԸ**

Համաձայն անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վկայականի 1450 քմ մակերեսով բնակավայրերի, տնամերձ նշանակության հողամասի վրա առկա է՝ բնակելի տուն՝ 131,6 քմ մակերեսով: Գնահատվող գույքը մեկ հարկանի, նկուղով բնակելի տուն է: Ներքին հարդարանքը միջին աստիճանի է:

Աղյուսակ 1

Հասցե	Վայոց Ձորի մ. հ. Արփի բն. տուն և տնամերձ
Սեփականատերեր	
Սեփ. Իրավ. Գրանց. Վկայականի համարը	1835276
Սեփ. Իրավ. Գրանց. Վկայականի տրման	05.05.2003 թ

ամսաթիվը	
Տեղադրությունը	միջին
Դիրքը	միջին
Տարածաշրջանի գրավչությունը	միջին
Տրանսպորտային մատչելիությունը	գրունտային/բավարար
Մեքենաների կայանման հարմարավետությունը	ունի կայանատեղի
Հեռավորությունը հասար. Սպասարկ. Օբյեկտներից	400 մ և ավելի շառավղով
Այլ տեղեկատվություն	չունի
Հողամասի նպատակային նշանակությունը	բնակավայրերի
Գործառնական նշանակությունը	տնամերձ
Հողամասի նկատմամբ գրանցված իրավունք	ընդհանուր համատեղ սեփականության
Սահմանափակումներ	այլ սահմանափակումներ չունի
Հողամասի մակերեսը քմ	1450
Ճակատային եզրագիծը	երկրորդային փողոցի հետ
Կառուցապատման չափորոշիչները	լավ
Թեքությունը	հարթ
Այլ տեղեկատվություն	նկուղի և բաց պատշգամբի մակերեսները ներառված են տան մակերեսի մեջ
Շինությունների նկատմամբ գրանցված իրավունք	ընդհանուր համատեղ սեփականության
Շինության կառուցվածքը	քարե
Շինության կառուցման տարեթիվը	1970-1980-ական թթ
Շինության ընդհանուր տեխնիկական վիճակը	միջինից բարձր
Շինության միջհարկային ծածկը	երկաթբետոնե
Վթարայնության աստիճան	տեղեկատվություն առկա չէ
Տանիքը	ասբոշիֆեր
Առաստաղի բարձրությունը	2,7 մ
Արտաքին պատերը	քարե
Արտաքին հարդարումը	սվաղած, երեսպատված
Հիմնական շինության ներքին ընդհանուր մակերեսը քմ	131,6
Հիմնական շինության հարկայնությունը	մեկ հարկանի, նկուղով
Լուսամուտները	մետաղապլաստե
Արտաքին լուսամուտների ընդհանուր վիճակը	միջինից բարձր
Միջսենյակային դռները	փայտե
Սենյակները	հատակը՝ բետոնե, սալիկապատ, լամինատե
	պատերը՝ ներկած, պաստառապատ, առանց հարդարման
	առաստաղը՝ ներկած, առանց հարդարման
Խոհանոցը	միջին
	հատակը՝ սալիկապատ
	պատերը՝ ներկած
	առաստաղը՝ կախովի
Միջանցքը	միջինից բարձր
	հատակը՝ սալիկապատ
	պատերը՝ սալիկապատ
	առաստաղը՝ կախովի
Նկուղ	միջին 25,9 քմ





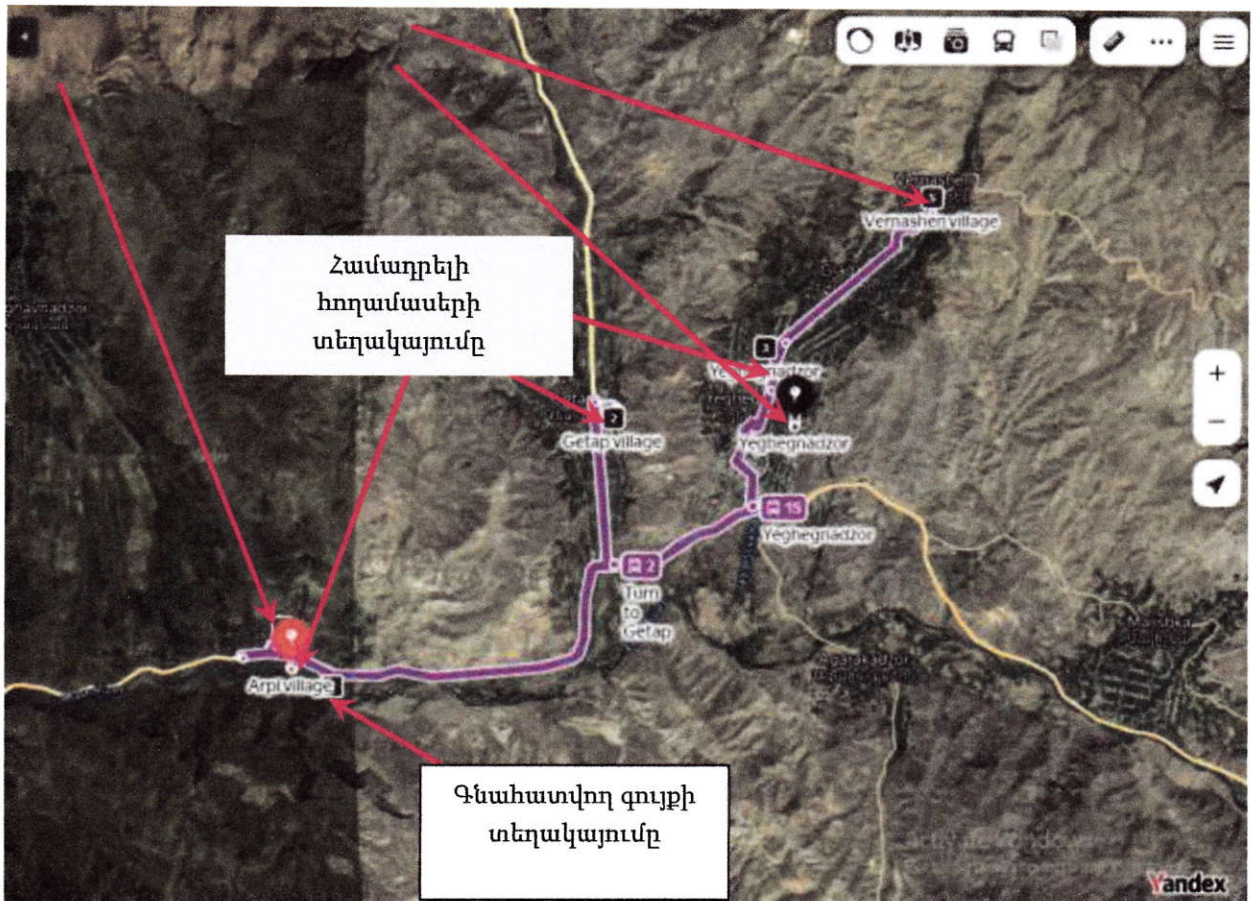
	բարձրությունը՝ 2,3 մ
<b>Ենթակառուցվածքներ</b>	առկա են
<b>Ջեռուցումը</b>	ջեռուցման համակարգով
<b>Ներքին ընդհանուր վիճակի գնահատականը</b>	միջին
<b>Հիմնական շինության նպատակային նշանակությունը</b>	բնակելի
<b>Հիմնական շինության տեսակը</b>	բնակելի տուն
<b>Գույքի տիպ, նկարագրություն</b>	Գնահատվող անշարժ գույքը տնամերձ հողամասի վրա կառուցված մեկ հարկանի նկուղով բնակելի տուն է: Բնակելի տան մակերեսի մեջ ներառված 18,5 քմ մակերեսով հատվածը հանդիսանում է բաց պատշգամբ, ուստի գնահատումն իրականացնելիս վերոհիշյալ հատվածը դիտարկվել է որպես բաց պատշգամբ: Սեփականության վկայականում առկա ծածկատունը և գոմը փաստացի առկա չեն և դրանց մասով հաշվարկներ չեն իրականացվել:

**ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՏԵՂԱԴՐՈՒԹՅԱՆ ՔԱՐՏԵԶԱՅԻՆ ԴՐՎԱԳ**



<https://yandex.com/maps/?ll=45.440434%2C39.751864&mode=search&sl=45.269716%2C39.735233&ext=39.735233%2C45.269716&z=10.31>

Համադրելի տների  
տեղակայումը



**Լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման տարբերակ**

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 տարբերակը:

Անշարժ գույքի լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման վերլուծության ընթացքում կարող են դիտարկվել օգտագործման մի քանի հնարավոր տարբերակներ, որոնք այնուհետև պետք է համադրվեն ֆինանսական արդյունավետության 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:

Գնահատվող օբյեկտի շուկայական արժեքը պետք է արտացոլի նաև դրա առավել արդյունավետ օգտագործումը: Գնահատվող օբյեկտի արդյունավետ օգտագործումն իրենից ներկայացնում է այնպիսի օգտագործում, որը դրա ներուժը հասցնում է առավելագույնին և որը (ֆիզիկապես) հնարավոր է, իրավաբանորեն թույլատրելի և ֆինանսապես իրագործելի: Առավել արդյունավետ օգտագործումը կարող է ենթադրել գնահատվող օբյեկտի գոյություն ունեցող օգտագործման շարունակություն կամ համապատասխանել դրա այլընտրանքային օգտագործմանը: Այն որոշվում է գնահատվող օբյեկտի այնպիսի օգտագործմամբ, որը շուկայի մասնակիցը մտադիր է հաշվի առնել գնի ձևավորման ժամանակ, որը նա պատրաստ կլինի առաջարկել օբյեկտի համար:

Գնահատողի կողմից կատարված վերլուծությունների արդյունքում հանգել ենք այն եզրակացության, որ գնահատման ներակայացված անշարժ գույքի լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման տարբերակը հանդիսանում է դրա ընթացիկ օգտագործման տարբերակը:

## ՀՈՂԱՄԱՍԻ ՇՈՒԿԱՅԱԿԱՆ ԱՐԺԵՔԻ ՀԱՇՎԱՐԿԸ

Հողամասի շուկայական արժեքը հիմնականում որոշվում է հետևյալ մոտեցումներով.

- 1) համեմատական մոտեցումով,
- 2) հողամասի մնացորդային արժեքի հաշվարկման մեթոդով,
- 3) եկամտային մոտեցումով,
- 4) նորմատիվ-իրավական ակտերով սահմանված գործող մեթոդիկաների կիրառմամբ:

Շենքերի և շինությունների վերարտադրման (կամ փոխարինման) ծախսերը որոշվում են.

1) համապատասխան մասնագիտացված նորմատիվային տեղեկագրերում ներկայացված կամ հավաստի այլ աղբյուրներից ստացված տվյալների հիման վրա:

2) գնահատման ամսաթվի դրությամբ շուկայական գներով այն ծախսերի հաշվարկմամբ, որոնք անհրաժեշտ են նույնատիպ նոր շենքի (կամ շինության) կառուցման համար՝ օգտագործելով գնահատվող շենքի (կամ շինության) կառուցման համար օգտագործված նյութերը և տեխնոլոգիաները կամ այն ծախսերի հաշվարկմամբ, որոնք անհրաժեշտ են գնահատվող շենքին (կամ շինությանը) համապատասխանող օգտակարությամբ նոր շենքի (կամ շինության) (ժամանակակից պահանջներին համապատասխանող փոխարինիչի) կառուցման համար:

3) միևնույն շուկայական պայմաններում նմանատիպ շենքերի (կամ շինությունների) կառուցման համար շինարարության պայմանագրերում նշված արժեքի տվյալների հիման վրա:

Հաշվի առնելով դիտարկվող տարածքում կառուցապատումների խտությունը, ազատ հողամասերի վաճառքների և առաջարկի առկայությունը, հողամասի արժեքը որոշվել է համեմատական մոտեցմամբ: Այս մոտեցմամբ շուկայական արժեքի որոշման 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 :

Հողամասի շուկայական արժեքի մասին հիմնավորված եզրակացության հանգելու համար հաշվի են առնվել համապատասխան նշանակության հողերի հետևյալ գործոնները.

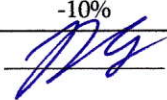
գոյքային իրավունքներն (այդ թվում՝ կառուցապատման) ու սահմանափակումները (այդ թվում՝ իրավունքների և օգտագործման նկատմամբ),

- կառուցապատման չափորոշիչները և սահմանափակումները, ենթակառուցվածքների առկայությունը և հնարավորությունը,
- չափերը (մակերես, լայնություն, երկարություն, երկրաչափական կառուցվածք, ճակատային մասը),
- տեղադրությունը և դիրքը,
- թեքությունը,
- տրանսպորտային մատչելիությունը,
- մեքենաների կայանման հարմարավետությունը:

Հողամասի շուկայական արժեքի հաշվարկը ներկայացված է աղյուսակ 2 – ում

Աղյուսակ 2

	Գնահատվող հողամաս	Համեմատական 1	Համեմատական 2	Համեմատական 3
Համեմատության տարրերը	Վայոց Ձորի մ. հ. Արփի բն. տուն և տնամերձ	Վայոց Ձորի մարզ, գ. Արփի	Վայոց Ձորի մարզ, գ. Գետափ	Վայոց Ձորի մարզ, ք. Եղեգնաձոր
Տեղեկատվության աղբյուրը	Գնահատում	<a href="https://www.list.am/item/20827951">https://www.list.am/item/20827951</a>	<a href="https://www.list.am/item/21253648">https://www.list.am/item/21253648</a>	<a href="https://www.list.am/item/21087424">https://www.list.am/item/21087424</a>
Վաճառքի / առաջարկի գինը դրամ	-	5000000	5820900	3492540
Վաճառքի / առաջարկի գինը դրամ/քմ	-	2537	2739	3493
Սակարկելիություն	գնահատում	սակարկելի է	սակարկելի է	սակարկելի է
ՈՒՂՈՎԱՆ մեծությունը		-10%	-10%	-10%



Ուղղված արժեքը դրամ/քմ		2283	2465	3143
<b>Վաճառքի / առաջարկի ամիսը</b>	<b>01.07.2024 թ</b>	<b>07.2024 թ</b>	<b>07.2024 թ</b>	<b>07.2024 թ</b>
Ուղղման մեծությունը		0%	0%	0%
Ուղղված արժեքը դրամ/քմ		2283	2465	3143
<b>Գույքային իրավունքները</b>	<b>ընդհանուր համատեղ սեփականության</b>	<b>սեփականություն</b>	<b>սեփականություն</b>	<b>սեփականություն</b>
Ուղղման մեծությունը		0%	0%	0%
Ուղղված արժեքը դրամ/քմ		2283	2465	3143
<b>Նպատակային նշանակությունը</b>	<b>բնակավայրերի</b>	<b>բնակավայրերի</b>	<b>բնակավայրերի</b>	<b>բնակավայրերի</b>
Ուղղման մեծությունը		0%	0%	0%
Ուղղված արժեքը դրամ/քմ		2283	2465	3143
<b>Գործառնական նշանակությունը</b>	<b>տնամերձ</b>	<b>տնամերձ</b>	<b>տնամերձ</b>	<b>տնամերձ</b>
Ուղղման մեծությունը		0%	0%	0%
Ուղղված արժեքը դրամ/քմ		2283	2465	3143
<b>Կառուցապատման չափորոշիչները</b>	<b>լավ</b>	<b>լավ</b>	<b>լավ</b>	<b>լավ</b>
Ուղղման մեծությունը		0%	0%	0%
Ուղղված արժեքը դրամ/քմ		2283	2465	3143
<b>Սահմանափակումները</b>	<b>այլ սահմանափակումներ չունի</b>	<b>սահմանափակումներ չունի</b>	<b>սահմանափակումներ չունի</b>	<b>սահմանափակումներ չունի</b>
Ուղղման մեծությունը 1 քմ		0%	0%	0%
Ուղղված արժեքը դրամ/քմ		2283	2465	3143
<b>Թեքությունը</b>	<b>հարթ</b>	<b>հարթ</b>	<b>հարթ</b>	<b>հարթ</b>
Ուղղման մեծությունը		0%	0%	0%
Ուղղված արժեքը դրամ/քմ		2283	2465	3143
<b>Ճակատային եզրագիծը</b>	<b>երկրորդային փողոցի հետ</b>	<b>երկրորդային փողոցի հետ</b>	<b>երկրորդային փողոցի հետ</b>	<b>երկրորդային փողոցի հետ</b>
Ուղղման մեծությունը		0%	0%	0%
Ուղղված արժեքը դրամ/քմ		2283	2465	3143
<b>Տեղադրությունը</b>	<b>միջին</b>	<b>միջին</b>	<b>միջին</b>	<b>միջինից բարձր</b>
Ուղղման մեծությունը		0%	0%	-10%
Ուղղված արժեքը դրամ/քմ		2283	2465	2829
<b>Դիրքը</b>	<b>միջին</b>	<b>միջին</b>	<b>միջին</b>	<b>միջինից բարձր</b>
Ուղղման մեծությունը		0%	0%	-10%
Ուղղված արժեքը դրամ/քմ		2283	2465	2546
<b>Ենթակառուցվածքների առկայությունը և հնարավորությունը</b>	<b>առկա են</b>	<b>ունի հնարավորություն</b>	<b>առկա են</b>	<b>ունի հնարավորություն</b>
Ուղղման մեծությունը		10%	0%	10%
Ուղղված արժեքը		2511	2465	2801



Պրամ/քմ				
<b>Տրանսպորտային մատչելիությունը</b>	<b>գրունտային/բավարար</b>	<b>գրունտային/բավարար</b>	<b>գրունտային/բավարար</b>	<b>գրունտային/բավարար</b>
Ուղղման մեծությունը		0%	0%	0%
Ուղղված գինը Պրամ/քմ		2511	2465	2801
<b>Այլ գործոններ</b>	<b>չունի</b>	<b>չունի</b>	<b>չունի</b>	<b>չունի</b>
Ուղղման մեծությունը		0%	0%	0%
Ուղղված արժեքը Պրամ/քմ		2511	2465	2801
<b>Հողամասի մակերեսը քմ</b>	<b>1450,00</b>	<b>1971</b>	<b>2125</b>	<b>1000</b>
Ուղղման մեծությունը		0%	0%	0%
Ուղղված արժեքը Պրամ/քմ		2511	2465	2801
<b>Կշռային գործակից</b>		<b>0,3</b>	<b>0,5</b>	<b>0,2</b>
<b>Հողամասի շուկայական արժեքը ( Պրամ/քմ)</b>				<b>2546</b>
<b>Հողամասի շուկայական արժեքը (Պրամ )</b>				<b>3692018</b>
<b>Կլորացված՝</b>				<b>3690000</b>

### ՇԵՆՔ-ՇԻՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ՎԵՐԱՐՏԱԴՐՄԱՆ ԱՐԺԵՔԻ ՀԱՇՎԱՐԿԸ

Վերարտադրման արժեքը՝ դա նույն նյութերով և տեխնոլոգիայով նույնանման անշարժ գույքի վերականգնման համար անհրաժեշտ շուկայական գներով հաշվարկված ծախսերի հանրագումարն է գնահատման ամսաթվի դրությամբ՝ հաշվի առած կուտակված մաշվածությունը: Անշարժ գույքի գնահատման նպատակով վերականգնման ծախսերը հաշվարկվում են որպես ուղղակի, անուղղակի ծախսերի և ձեռնարկատիրական (կառուցապատողի) շահույթի հանրագումար: Վերականգնման ծախսերի հաշվարկների ընթացքում Գնահատողի կողմից կատարվել է շինության կառուցման համար անհրաժեշտ ծախսերի հաշվարկը, ըստ ՀՀ Քաղաքաշինության Նախարարության «Գնագոյացման Կոնսուլտացիոն Կենտրոն» ՓԲԸ-ի 2009թ. հրատարակված ՇԱԽՑ-ի: Շենքերի, կառուցվածքների և շինարարական աշխատանքների տեսակների արժեքի խոշորացված ցուցանիշները (ՇԱԽՑ) առաջարկվում են ՀՀ տարածքում կապիտալ շինարարության ծրագրերի, նախագծային և նախագծային փաստաթղթերի մշակման ընթացքում շենքերի և կառուցվածքների շինարարության հաշվարկային արժեքի որոշմամբ, ինչպես նաև գոյություն ունեցող կառույցների նախնական գնահատման համար: ՇԱԽՑ-ի մշակման համար հիմք է հանդիսացել հանրապետությունում շուկայի ուսումնասիրության և ամփոփման արդյունքները և 1984թ. նորմաներով սահմանված հաշվարկային ցուցանիշները: Ձեռնարկատիրական շահույթի մեծությունը՝ 0%, որոշվել է շուկայական խտացման եղանակով վերլուծության հիման վրա:

ՇԱԽՑ-ում հաշվի են առնված անմիջապես աշխատանքների կատարման հետ կապված ծախսերը, սոց. հատկացումները, կառավարման ապարատի պահպանման (վերադիր ծախսերը) կապալառու կազմակերպությունների շահույթը 10%-ի չափով:

Գնահատողի կողմից կիրառվել է դրամ/դոլար փոխարժեքը (Գթ 1.2713) և շինարարական նյութերի ու աշխատուժի թանկացումը/էժանացումը (1) հաշվի առնող գործակիցներ (ՇԱԽՑ հաշվարկման պահին ԱՄՆ դոլարի փոխարժեքը կազմել է 305),

Շենք-շինությունները ընտրված ՇԱԽՑ անալոգի հետ բավարար չափով համապատասխանում են, ուստի անալոգի հետ համապատասխանեցման գործակիցը ընդունվել է 1:

Անուղակի ծախսերի հաշվարկը ներկայացված է ստորև աղյուսակում՝ Աղյուսակ 3

<b>Անուղղակի ծախսերը Ծանուց.՝ % ուղղակի ծախսերից</b>	
Նախագծման, նախահաշվի կազմման, պարտադիր փորձաքննության, (հատուկ նախագծով իրականացվող բնակելի շենք)	3.10%
Տեխնիկական վերահսկողության ծախսերը	1.20%
Հեղինակային վերահսկողության ծախսերը	0.80%



Շինմոնտաժային աշխատանքների ավարտից հետո գոյացած աղբի տեղափոխում	0.15%
Խորհրդատվությունների, իրավաբանական, հաշվապահական և աուդիտորական, ծառայությունների վճարները	1.00%
Շինարարության ֆինանսավորման հետ կապված ծախսերը,	0.00%
Գովազդի, շուկայի մարքեթինգի և օբյեկտի վաճառքի հետ կապված ծախսերը վերականգնման ծախսերից	0.50%
Ձեռնարկատիրոջ վարչական և այլ ծախսերը	2%
<b>Ընդամենը անուղղակի ծախսերը Կ1+Կ2+Կ3+Կ4+Կ5+Կ6+Կ7+Կ8</b>	<b>5.15%</b>

$$Գիամ=1.2713 \times 1 \times 1 \times 1.0515 = 1.34$$

Կախված գնի կորստի առաջացման պատճառներից մաշվածության տիպերը երեքն են՝

**Ֆիզիկական մաշվածությունը** դա շենքերի, շինությունների բաղադրիչների սկզբնական հատկանիշների կորստի հետևանքով արժեքի նվազումն է: Ֆիզիկական մաշվածության արդյունքում գնի կորուստ է առաջանում բնական ֆիզիկական ծերացման և բնության ուժերի ազդեցությամբ: Նմանատիպ տեխնիկական տվյալներով շինությունների համար, կախված նրանց կոնստրուկտիվ տարրերի տեսակից և շահագործման պայմաններից տարեկան չվերականգնվող ֆիզիկական մաշվածության մեծությունն կազմում է մոտ 0.5%-1 %, Ֆիզիկական մաշվածությունը հաշվարկելիս գնահատողը առաջնորդվել է ՀՀ Քաղաքաշինության նախարարության «Բնակելի, հասարակական և արտադրական շենքերի ու շինությունների տեխնիկական վիճակի հետազոտության մեթոդական ցուցումներ»-ով: Նման տեխ. տվյալներով շենքերը կարող են ծառայել 125 տարի: Մաշվածության այս տեսակն որոշելիս հիմք է ընդունվել նաև տեսողական գնման արդյունքում մեր կողմից որոշված ինչպես մնացորդային, այնպես էլ շինությունների էֆեկտիվ տարիքը:

**Գործառնական մաշվածությունը** դա շենքերի, շինությունների արժեքի նվազումն է կապված տեխնիկական նորարարությունների, ժամանակակից պահանջներին անհամապատասխանության և գործառնական նշանակությամբ օգտագործման կորստով: Շինություններն իրենց տեխնիկական պարամետրերով ընդհանուր առմամբ համապատասխանում են շինարարական ստանդարտներին, սակայն ինչպես գնահատվող շինությունները, այնպես էլ ՇԱԽՑ բերված անալոգները չեն բավարարում ժամանակակից պահանջներին: Ուսումնասիրությունները փաստում են, որ ՀՀ-ում գնահատման ժամանակահատվածին համապատասխան նոր կառուցվող շենք-շինություններն կառուցվում են հիմնականում նույնանման կոնստրուկտիվ նյութերով, ելնելով վերագրյալից այդ շինությունների համար գործառնական մաշվածությունը գնահատվել է 0%՝ վերականգնման ծախսերի, ձեռնարկատիրական շահույթի և ԱԱՀ-ի գումարային մեծությունից:

**Տնտեսական մաշվածությունը** դա արտաքին միջավայրի պայմանների փոփոխության արդյունքում շենքերի, շինությունների արժեքի նվազումն է: Բնակելի նշանակությամբ շինությունների տնտեսական մաշվածքը հաշվարկվել է նրանց կառուցման և վաճառքի (առաջարկի) գների համադրությամբ: Այն հաշվարկվել է նմանատիպ օբյեկտների տվյալների հիման վրա: Գնահատողի կողմից տնտեսական մաշվածության հաշվարկման նպատակով հիմք է ընդունվել տվյալ տարածաշրջանում բնակելի նշանակության անշարժ գույքի շուկայական գների ուսումնասիրությունները, վերլուծությունները՝ համեմատելով դրանք նմանատիպ շենքերի կառուցման համար կատարվող ծախսերի հետ, ինչի արդյունքում պարզվել է, որ տվյալ տարածքում նմանատիպ շինությունները վաճառվում են ոչ պակաս նրանց կառուցման համար անհրաժեշտ ընդհանուր գումարից: Վերլուծության արդյունքում տնտեսական մաշվածությունը գնահատվել է 20%՝ վերականգնման ծախսերի, ձեռնարկատիրական շահույթի և ԱԱՀ-ի գումարային մեծությունից:



Շենք-շինությունների վերարտադրման արժեքի հաշվարկը նվազեցված մաշվածություններով և անշարժ գույքի արժեքը հաշվարկված ծախսային մեթոդով ներկայացված են ստորև աղյուսակներում՝

**Վերականգնման ծախսերի հաշվարկ**

Աղյուսակ 4

Հ/Հ	Անվանումը / ՇԱՆՑ անալոգը/	Չափի միավորը	Չափը	Շինարարության արժեքը /դրամ/	Գ համ.	Վերականգնման ծախսերը
1	Բնակելի տուն ԳՈՒ 33	խմ	294,01	28340	1,34	11147315
	ԱԱՀ	20%				2229463
2	բաց պատշգամբ	քմ	18,5	12000	1,00	222000
	ԱԱՀ	20%				44400
	Ներքին հարդարանքը					1249500
	Ընդամենը					14892678
	Ձեռնարկատիրական շահույթը %	0%				0
<b>Ընդամենը</b>				գումար		14892678

Աղյուսակ 5

Կարճաժամկետ ծառայության տարրերի վերացվող մաշվածության հաշվարկ						
Հ/Հ	Աշխատանքի անվանումը	Շենքերի արժեքի մոտավոր խոշորացված կառուցվածքը /տոկոսային արտահայտությամբ/	Շինարարության խոշորացված կառուցվածքը /գումարային արտահայտությամբ/	Կարճաժամկետ ծառայության տարրերի ֆիզիկական մաշվածությունը կամ չկատարված աշխատանքները	Մնացորդային արժեքը դրամ	Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը կամ չկատարված աշխատանքները
		%	ՀՀ դրամ	%	ՀՀ դրամ	ՀՀ դրամ
1	Հողային աշխատանքներ	3,00%	446780	0%	446780	0
2	Հիմքեր	5,80%	863775	5%	820587	43189
3	Պատեր և միջնապատեր	37,50%	5584754	5%	5305516	279238
4	Միջհարկային ծածկ և աստիճաններ	12,50%	1861585	5%	1768505	93079
5	Տանիք	5,20%	774419	45%	425931	348489
6	Հարդարման աշխատանքներ	17,50%	2606219	35%	1694042	912177
7	Դռներ, պատուհաններ	10,00%	1489268	15%	1265878	223390
8	Սանտեխն. աշխատանքներ	5,70%	848883	15%	721550	127332
9	Էլեկտրամոնտաժային աշխատանքներ	1,50%	223390	15%	189882	33509
10	Այլ աշխատանքներ	1,30%	193605	15%	164564	29041
11	Ընդամենը	100%	14892678		12803235	2089443

Աղյուսակ 6

Կարճաժամկետ ծառայության տարրերի չվերացվող մաշվածության հաշվարկ						
Հ/Հ	Աշխատանքի անվանումը	Կարճակյաց տարրերի արժեքը ներառյալ չվերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը	Իրական ծառայության ժամկետը	Նորմատիվային ծառայության ժամկետը	Մաշվածության գործակիցը	Մաշվածությունը
		ՀՀ դրամ	տարի	տարի		ՀՀ դրամ
1	Տանիք	425931	45	50	0,90	383338
2	Հարդարման աշխատանքներ	1694042	15	30	0,50	847021
3	Դռներ, պատուհաններ	1265878	10	30	0,33	421959
4	Սանտեխն. աշխատանքներ,	721550	15	20	0,75	541163



5	Էլեկտրոննոտաժային աշխատանքներ	189882	15	30	0,50	94941
6	Այլ աշխատանքներ	164564	15	40	0,38	61712
7	<b>Ընդամենը</b>	<b>4 461 846</b>				<b>2 350 133</b>

Աղյուսակ 7

Երկարաժամկետ ծառայության տարրերի չվերացվող մաշվածության հաշվարկը		
Հ/Հ	Արժեքի անվանումը	ՀՀ դրամ
1	Վերականգնման ծախսեր և ձեռնարկատիրական շահույթ	14 892 678
2	Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը կամ չկատարված աշխատանքները	2 089 443
3	Կարճակյաց ծառայության տարրերի արժեքը ներառյալ չվերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը	4 461 846
4	Երկարակյաց տարրերի արժեքը չվերացվող ֆիզիկական մաշվածությունով	8 341 389
5	Շահագործման փաստացի ժամկետը /տարի/	47
6	Շահագործման նորմատիվային ժամկետը /տարի/	125
7	Մաշվածության գործակիցը (5/6)	0,376
8	<b>Երկարաժամկետ ծառայության տարրերի չվերականգնվող մաշվածությունը (4x7)</b>	<b>3 136 362</b>

Աղյուսակ 8

Ընդհանուր ֆիզիկական մաշվածության հաշվարկը		
Հ/Հ	Մաշվածության տեսակը	ՀՀ դրամ
1	Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը կամ չկատարված աշխատանքները	2 089 443
2	Կարճաժամկետ ծառայության տարրերի չվերացվող մաշվածությունը	2 350 133
3	Երկարաժամկետ ծառայության տարրերի չվերացվող մաշվածությունը	3 136 362
4	<b>Ընդամենը</b>	<b>7 575 938</b>

Աղյուսակ 9

Հ/Հ	Անվանացանկ	Ընդհանուր ֆիզիկական մաշվածություն	Ընդհանուր գործառնական մաշվածություն	Ընդհանուր տնտեսական մաշվածություն	կուտակված մաշվածություն	վերարտադրման արժեք /ՀՀ դրամ
1	Բնակելի տուն ԳՈՒ 33	50,87%	0%	20%	8119169	5257609
2	բաց պատշգամբ	50,87%	0%	20%	161694	104706
	ներքին հարդարանքը	0,00%	0%	0%	0	1249500
	Ընդհանուր արժեքը				<b>8280863</b>	<b>6611815</b>

Աղյուսակ 10

Հ/Հ	Ցուցանիշի անվանումը	ՀՀ դրամ
1	Վերականգնման ծախսեր և ձեռնարկատիրական շահույթ	14892678
2	Կուտակված մաշվածության արժեքը	8280863
3	Վերարտադրման (փոխարինման) արժեք /հաշվի առնված կուտակված մաշվածությունը	6611815
4	Հողամասի շուկայական արժեքը	3692018
5	<b>Անշարժ գույքի շուկայական արժեքը</b>	<b>10303833</b>

**ՇՈՒԿԱՅԱԿԱՆ ԱՐԺԵՔԻ ՀԱՇՎԱՐԿ ՀԱՄԵՄԱՏԱԿԱՆ ՄՈՏԵՑՄԱՄԲ**

Համեմատական մոտեցումը կիրառվում է գնահատվող անշարժ գույքին նմանատիպ անշարժ գույքի առավաճառքի գործարքների մասին արժանահավատ շուկայական տեղեկատվության բավարար (առնվազն երեք միավոր) քանակության առկայության դեպքում: Կարող են օգտագործվել նաև ազատ շուկայում հրապարակայնորեն վաճառվող անշարժ գույքի առաջարկի գները: Համեմատման համար անշարժ գույքի ընտրության չափանիշ կարող է համարվել լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործումը: Համեմատական մեթոդով շուկայական արժեքի որոշման հիմնական սկզբունքն է փոխարինման սկզբունքը՝ այն է. հաշվենկատ գնորդը անշարժ գույքի համար չի վճարի ավելի գումար, քան անհրաժեշտ է նմանատիպ օգտակարությամբ և նշանակությամբ անշարժ գույքի ձեռք բերման կամ կարուցման համար, եթե





այն կապված չէ ժամանակային կորուստների, մեծ ռիսկերի կամ այլ դժվարությունների հետ: Անշարժ գույքի գնահատման ժամանակ համեմատական մեթոդը կիրառվել է հետևյալ հաջորդականությամբ՝

- անշարժ գույքի համանման օբյեկտների համար շուկայական իրավիճակի վերլուծություն և վերլուծության համար արժանահավատ տեղեկատվության ընտրություն,
- համեմատության համապատասխան միավորի որոշում,
- համեմատության անհրաժեշտ տարրերի առանձնացում,
- համեմատության միավորների արժեքի ճշգրտում՝ ըստ համեմատության տարրերի,
- համեմատվող անշարժ գույքի համար արժեքի մի քանի ճշգրտված ցուցանիշների համապատասխանեցումը մեկ ցուցանիշին կամ գնահատվող անշարժ գույքի արժեքի միջակայքին (դիապազոն):

Շուկայական արժեքի որոշման գործընթացում ընդունված են համեմատության 10 հիմնական բաղադրիչներ՝

Վաճառքի պայմանները և շուկայի իրավիճակը


- գույքային իրավունքներն ու սահմանափակումները (այդ թվում՝ իրավունքների և օգտագործման նկատմամբ)
- հիմնական և օժանդակ շինությունների չափերը (մակերես, բարձրություն, ծավալ)
- կոնստրուկտիվ տարրերի նյութի տեսակը,
- հարկայնությունը, հարկը,
- ավարտվածությունը,
- տեղադրությունը և դիրքը,
- ներքին և արտաքին հարդարման վիճակը,
- տրանսպորտային մատչելիությունը,
- մեքենաների կայանման հարմարավետությունը:

Գնահատողն օգտվում է անշարժ գույքի շուկա ցուցադրման դուրս բերված (առաջարկվող) և բաց և մրցակցային պայմաններում վաճառված, գնահատվողին նման օգտակարությամբ և օգտագործմամբ արտադրական նշանակության անշարժ գույքերի վերաբերյալ տվյալներից: Հարկ է նշել, որ համեմատական անշարժ գույքերի այն գործոնները, որոնք ազդում են անշարժ գույքի շուկայական արժեքի վրա և համապատասխանում են գնահատվող Անշարժ գույքի հետ կամ էական ազդեցություն չեն թողնում գնահատվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքի վրա հաշվարկներում չեն ներառվում:

Աղյուսակ 11

Հ/Հ	Համեմատության տարրերը	Գնահատվող անշարժ գույք	Համեմատ.-1	Համեմատ.-2	Համեմատ.-3
1	Հասցեն	Վայոց Ձորի մ. հ. Արփի բն. տուն և տնամերձ	Վայոց Ձորի մարզ, գ. Արփի	Վայոց Ձորի մարզ, գ. Վերնաշեն	Վայոց Ձորի մարզ, ք. Եղեգնաձոր
2	Շինության մակերեսը /քմ/	131,60	400	120	340
3	Հողի մակերեսը /քմ/	1450	1500	2200	1200
4	Վաճառքի / առաջարկի գինը /դրամ/	—	14 746 280	10 477 620	27 164 200
5	Շինությունների նկատմամբ գույքային իրավունքը	ընդհանուր համատեղ սեփականության	սեփականություն	սեփականություն	սեփականություն
6	Հողամասի նկատմամբ գույքային իրավունքը	ընդհանուր համատեղ սեփականության	սեփականություն	սեփականություն	սեփականություն
7	Տեղեկատվության աղբյուրը		<a href="https://www.list.am/item/21181042">https://www.list.am/item/21181042</a>	<a href="https://www.list.am/item/19219861">https://www.list.am/item/19219861</a>	<a href="https://www.list.am/item/18085768">https://www.list.am/item/18085768</a>

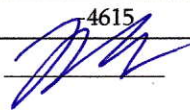
Ընդհանուր անշարժ գույքին վերաբերող գործոններ



	<b>Վաճառքի պայմանները և շուկայի իրավիճակը</b>	<b>01.07.2024 թ</b>	<b>07.2024 թ.</b>	<b>07.2024 թ.</b>	<b>07.2024 թ.</b>
8	Ուղղումն ըստ ժամանակի /սակարկության/		0%	0%	0%
	Ուղղված արժեքը ըստ ժամանակի /սակարկության/ /դրամ/		14746280	10477620	27164200
9	<b>Սակարկելիությունը</b>		սակարկելի	սակարկելի	սակարկելի
	Ուղղումն ըստ ժամանակի /սակարկության/		-10%	-10%	-10%
	Ուղղված արժեքը ըստ ժամանակի /սակարկության/ /դրամ/		13271652	9429858	24447780
10	<b>Տեղադրությունը</b>	<b>միջին</b>	<b>միջին</b>	<b>միջին</b>	<b>միջինից բարձր</b>
	ուղղումը /%/		0%	0%	-10%
	ուղղումը /դրամ/		0	0	-2 444 778
	ուղղված արժեք /դրամ/		13271652	9429858	22003002
11	<b>դիրքը</b>	<b>միջին</b>	<b>միջին</b>	<b>միջին</b>	<b>միջինից բարձր</b>
	ուղղումը /%/		0%	0%	-10%
	ուղղումը /դրամ/		0	0	-2200300
	ուղղված արժեք /դրամ/		13271652	9429858	19802702
12	<b>Տարածաշրջանի գործարարական գրավչությունը գնահատվողի նկատմամբ</b>	<b>միջին</b>	<b>միջին</b>	<b>միջին</b>	<b>միջին</b>
	ուղղումը /%/		0%	0%	0%
	ուղղումը /դրամ/		0	0	0
	ուղղված արժեք /դրամ/		13271652	9429858	19802702
13	<b>Տրանսպորտային մատչելիությունը</b>	<b>գրունտային/ բավարար</b>	<b>գրունտային/ բավարար</b>	<b>գրունտային/ բավարար</b>	<b>գրունտային/ բավարար</b>
	ուղղումը /%/		0%	0%	0%
	ուղղումը /դրամ/		0	0	0
	ուղղված արժեք /դրամ/		13271652	9429858	19802702
14	<b>Սահմանափակումները</b>	<b>այլ սահմանափակումներ չունի</b>	<b>սահմանափակումներ չունի</b>	<b>սահմանափակումներ չունի</b>	<b>սահմանափակումներ չունի</b>
	ուղղումը /%/		0%	0%	0%
	ուղղումը /դրամ/		0	0	0
	ուղղված արժեք /դրամ/		13271652	9429858	19802702
15	<b>Գործառնական նշանակությունը / ընթացիկ օգտագործումը</b>	<b>տնամերձ</b>	<b>տնամերձ</b>	<b>տնամերձ</b>	<b>տնամերձ</b>
	ուղղումը /%/		0%	0%	0%
	ուղղումը /դրամ/		0	0	0
	ուղղված արժեք /դրամ/		13271652	9429858	19802702
16	<b>Հողի մակերեսներ /քմ/</b>	<b>1450</b>	<b>1500</b>	<b>2200</b>	<b>1200</b>
	Գնահատվող և համեմատական անշարժ գույքերի հողամասերի միջինացված շուկայական արժեքները /դրամ/քմ/	2546	2546	2546	2546
	ուղղումը /%/		0%	0%	0%
	ուղղումը /դրամ/քմ/		0	0	0
	ուղղված արժեք /դրամ/քմ/		2546	2546	2546



Համեմատական անշարժ գույքերի ընդհանուր ուղղված արժեքից տարանջատված հողի և շինության արժեքներ					
17	Գույքից տարանջատված հողի ուղղված արժեքը /դրամ/		3819329	5601683	3055463
18	Գույքից տարանջատված շինության ուղղված արժեքը /դրամ/		9452323	3828175	16747239
19	Գույքից տարանջատված շինության ուղղված արժեքը /դրամ/քմ/		23631	31901	49257
<b>Շինություններին վերաբերող գործոններ</b>					
20	<b>Շինությունների տեխնիկական վիճակը</b>	<b>միջինից բարձր</b>	<b>միջինից բարձր</b>	<b>միջինից բարձր</b>	<b>միջինից բարձր</b>
	ուղղումը /%/		0%	0%	0%
	ուղղումը /դրամ/քմ/		0	0	0
	ուղղված արժեք /դրամ/քմ/		23631	31901	49257
21	<b>Շինության հիմնապատերի տեսակը (կուրբ)</b>	<b>քարե</b>	<b>քարե</b>	<b>քարե</b>	<b>քարե</b>
	ուղղումը /%/		0%	0%	0%
	ուղղումը /դրամ/քմ/		0	0	0
	ուղղված արժեք /դրամ/քմ/		23631	31901	49257
22	<b>Միջհարկային ծածկը</b>	<b>երկաթբետոնե</b>	<b>երկաթբետոնե</b>	<b>երկաթբետոնե</b>	<b>երկաթբետոնե</b>
	ուղղումը /%/		0%	0%	0%
	ուղղումը /դրամ/քմ/		0	0	0
	ուղղված արժեք /դրամ/քմ/		23631	31901	49257
23	<b>Միջհարկային բարձրությունը</b>	<b>2,7 մ</b>	<b>2.7 մ-2,9 մ</b>	<b>2.7 մ-2,9 մ</b>	<b>2.7 մ-2,9 մ</b>
	ուղղումը /%/		0%	0%	0%
	ուղղումը /դրամ/քմ/		0	0	0
	ուղղված արժեք /դրամ/քմ/		23631	31901	49257
24	<b>Հարկայնությունը</b>	<b>մեկ հարկանի, նկուղով</b>	<b>մեկ հարկանի կիսանկուղով</b>	<b>մեկ հարկանի</b>	<b>երկհարկանի</b>
	ուղղումը /%/		-3%	-7%	-5%
	ուղղումը /դրամ/քմ/		-709	-2233	-2463
	ուղղված արժեք /դրամ/քմ/		22922	29668	46794
25	<b>Շինությունների ընդհանուր մակերեսը</b>	<b>131,60</b>	<b>400</b>	<b>120</b>	<b>340</b>
	ուղղումը /%/		10,0%	0,0%	10,0%
	ուղղումը /դրամ/քմ/		2292	0	4679
	ուղղված արժեք /դրամ/քմ/		25214	29668	51473
26	<b>Արտաքին հարդարումը</b>	<b>սվաղած, երեսպատված</b>	<b>չունի</b>	<b>չունի</b>	<b>սվաղած</b>
	ուղղումը /%/		5%	5%	0%
	ուղղումը /դրամ/քմ/		1261	1483	0
	ուղղված արժեք /դրամ/քմ/		26475	31152	51473
27	<b>Ներքին հարդարումը</b>	<b>միջին</b>	<b>միջինից ցածր</b>	<b>միջինից ցածր</b>	<b>միջին</b>
	ուղղումը /դրամ/քմ/		15 000	15 000	0
	ուղղված արժեք /դրամ/քմ/		41475	46152	51473
28	<b>Այլ գործոններ</b>	<b>նկուղի և բաց պատշգամբի մակերեսները ներառված են տան մակերեսի մեջ</b>	<b>կիսանկուղի մակերեսը ներառված է տան մակերեսի մեջ</b>	<b>չունի</b>	<b>չունի</b>
	ուղղումը /%/		0%	-10%	-10%
	ուղղումը /դրամ/քմ/		0	4615	-5147



	ուղղված արժեք /դրամ/քմ/		41475	41537	46326
29	Կշռային գործակից		0,35	0,35	0,3
30	Գույքից տարանջատված շինության ուղղված արժեքը /դրամ/քմ/				42952
31	Գույքից տարանջատված շինության ուղղված արժեքը /դրամ/				5652447
32	Գույքից տարանջատված հողի գնահատված արժեքը /դրամ/				3692018
33	Անշարժ գույքի շուկայական արժեքը /դրամ/				9344465

### ԱՐԴՅՈՒՆՔՆԵՐԻ ՀԱՄԱՁԱՅՆԵՑՈՒՄ ԵՎ ԱՄՓՈՓՈՒՄ

Ստորև բերված աղյուսակում ներկայացված են գնահատման արդյունքները և կշռային գործակիցները, կախված գնահատման մոտեցումից:

Աղյուսակ 11

Կիրառված մեթոդը	Արժեքը/ՀՀ դրամ/	Կշիռը %	Միջին կշռված շուկայական արժեքը /ՀՀ դրամ/
Ծախսային մեթոդ	10303833	40%	9728212 կլորացված՝ 9730000
Համեմատական մեթոդ	9344465	60%	
Եկամտային մեթոդ	չի կիրառվել	0%	

Այսպիսով, գնահատվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը 01.07.2024 թ կլորացված կազմում է՝ 9730000 (ինը միլիոն յոթ հարյուր երսուն հազար):

Գնահատող՝



Ս. Թոփայան

/Վկայական N ԳԳ-2022-62/



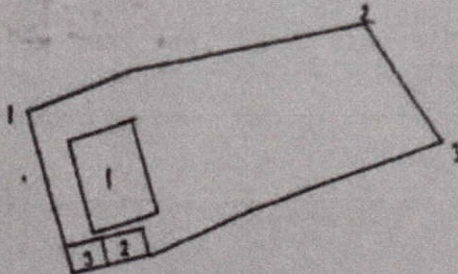
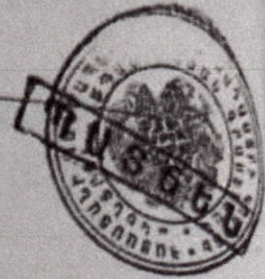
ԼՈՒՍԱՆԿԱՐՉԱԿԱՆ ՀԱՎԵԼՎԱԾ





ՀՈՂԱՄԱՍԻ ՀԱՏԱԿԱԳԻԾԸ

1:1000  
(մասշտաբ)



Հարկեր	Չվերջանալի հատված (մ)	Առանձնառձեռն ստեփան շաղկապ
1-2	46.0	
2-3	26.6	Բացարձակ Պ.
3-1	90.9	Խառն շաղկապ

Շ/Հարկում համար	Շ/Հարկում ստեփան
1	Բնակարան 1-3
2	Քար
3	Ծառայատեղ

Կատարող

*Handwritten signature*

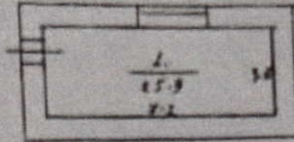
*Handwritten signature*

42002359-0400-0105

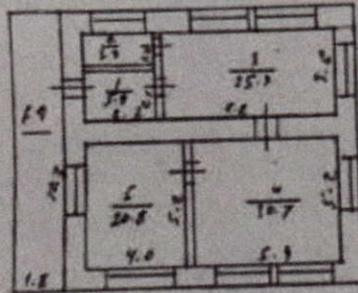


ՇԵՆՔԻ ՀԱՏԱԿԱԳԻՃԸ

1:200  
(մասշտաբ)



2/1-1  
H=2.0  
b=2.3  
d=2.1



7/6-1/1  
H=2.0  
b=2.8  
d=2.1  
d=2.2

Հ. Զ. Զ.  
(Նախագիծ)





43002259-0390-0/03

ՀՈԴԱՄԱՍՏ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ



ԿԱԴԱՍՏՐԱՅԻՆ ՀԱՄԱՐԸ 10-012-046-005-001  
ՆՊԱՏԱԿԱՅԻՆ ՆՇԱՆԱԿՈՒԹՅՈՒՆԸ ՔՆԱՐԱԿ  
ՕԳՏԱԳՈՐԾՄԱՆ ՆՊԱՏԱԿԸ ԿՆԱՍՅՈՅ  
ՀՈԴԱՄԱՍՏԻ ԺԱԹԸ (ԻՄ) 0.145  
ԽՊԱԿՈՒԼԵՐ ՏԵՍԱԿԸ Ջրայ. Լեւոն. Կոնյ.

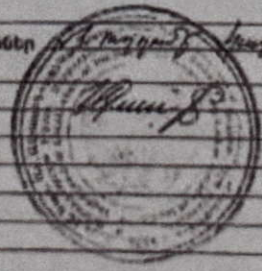
ՇԵՆՔԻ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ

ԿԱԴԱՍՏՐԱՅԻՆ ՀԱՄԱՐԸ 10-012-046-005-001  
ՆՊԱՏԱԿԱՅԻՆ ՆՇԱՆԱԿՈՒԹՅՈՒՆԸ ՔՆԱՐԱԿ  
ՕԳՏԱԳՈՐԾՄԱՆ ՆՊԱՏԱԿԸ ՔՆ. ԿՆԱՍՅ  
ՄԱԿԵՐԵՍԸ (քառ. մ.) 231.6  
ԽՊԱԿՈՒԼԵՐ ՏԵՍԱԿԸ Ջրայ. Լեւոն. Կոնյ.

ՇԻՆՈՒԹՅԱՆ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ

Գ/Գ	ԿԱԴԱՍՏՐԱՅԻՆ ՀԱՄԱՐԸ	ՕԳՏԱԳՈՐԾՄԱՆ ՆՊԱՏԱԿԸ	ՄԱԿԵՐԵՍԸ (քառ. մ.)	ԽՊԱԿՈՒԼԵՐ ՏԵՍԱԿԸ
1	10-012-046-005-002	ՔՆԱՍՅ	231.6	Ջրայ. Լեւոն. Կոնյ.
2	10-012-046-005-003	ՔՆԱՐԱԿ	231.6	-

Լրացուցիչ նշումներ, փոփոխություններ



Ջրայ. Լեւոն. Կոնյ.  
01.06.10

Կատարողներ

(տարածաշրջաններ)





**ՎԿԱՅԱԿԱՆ N ԳԳ-2022-62**

Սույն վկայականը տրվում է

**ՍՈՒՐԵՆ ՏԻԳՐԱՆԻ ԹՈՓԱԼՅԱՆԻՆ**

(անունը, հայրանունը, ազգանունը)



առ այն, որ նա մասնակցել է  
Կադաստրի կոմիտեի կողմից  
կազմակերպված  
գնահատման գործունեության  
որակավորման քննության:  
Կադաստրի կոմիտեի ղեկավարի  
2022 թվականի դեկտեմբերի 21-ի N452-Լ  
հրամանի համաձայն տրամադրվել է

**ԳՆԱՀԱՏՈՂԻ ՈՐԱԿԱՎՈՐՈՒՄ**

Գործողության ժամկետը մինչև 21 դեկտեմբերի 2027 թ.

Կադաստրի  
կոմիտեի ղեկավար՝

Կ Տ



(ստորագրություն)

Սուրեն Թովմասյան  
(անունը, ազգանունը)

21 դեկտեմբերի 2022 թ

QR-կոդ (երկապի շտրիխ կոդ) Փաստաթղթի ինվոյնը և վավերականությունը կարող է ստուգվել Կադաստրի կոմիտեի [www.e-cadastre.am](http://www.e-cadastre.am) կայքի միջոցով: