

**ARM
TRUST**
APPRAISAL COMPANY

ԳԳԾ-10/616

08/10/2024 թ

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

Հարգելի գործընկեր

Գնահատման պայմանագրի կատարմամբ, Ձեզ ենք ներկայացնում գնահատման ներկայացված սեփականության իրավունքով պատկանող ՀՀ Սյունիքի մարզ, ք. Գորիս Գ. Նարեկացու 15 բնակելի տուն հասցեում գտնվող անշարժ գույքի գնահատման հաշվետվությունը:

Սույն գնահատման հաշվետվության համաձայն, գնահատման ներկայացված ՀՀ Սյունիքի մարզ, ք. Գորիս Գ. Նարեկացու 15 բնակելի տուն հասցեում գտնվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը առ 13.08.2024 թ կազմում է **30260000 (երեսուն միլիոն երկու հարյուր վաթսուն հազար)**:

Ներկայացվում է գնահատման հաշվետվությունը **«23»** թերթ:

Տնօրենի Ժ/Պ՝

Ա. Չերքեյան

Գնահատող՝

Ս. Թովալյան



Գնահատման սուբյեկտները.

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

Գնահատման օբյեկտը.

ՀՀ Սյունիքի մարզ, ք. Գորիս Գ. Նարեկացու 15 բնակելի տուն

Գնահատման առանձնահատկությունները

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

ՆԱԽԱՊԱՅՄԱՆՆԵՐ ԵՎ ՍԱՀՄԱՆԱՓԱԿՈՂ 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 տեղագննումը կատարել է հասարակ տեսողական գննությամբ 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: Հարմար ընդունված մասնագիտական

չափորոշիչների՝ Գնահատողի կողմից աշխատանքներին ներգրավված փորձագետները նույնպես, պահում են Պատվիրատուի ստացված ցանկացած տեղեկատվության գաղտնիությունը:

ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅԱՆ ՏՎՅԱԼՆԵՐԻ ՎԻՃԱՀԱՐՈՒՅՑ ԼԻՆԵԸ

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՝ ՀՀ Սյունիքի մարզ, ք. Գորիս Գ. Նարեկացու 15 բնակելի տուն հասցեում գտնվող անշարժ գույքը՝ 697 քմ մակերեսով հողամաս, բնակելի տուն՝ 347,7 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 սեփականության իրավունքով պատկանող՝ ՀՀ Սյունիքի մարզ, ք. Գորիս Գ. Նարեկացու 15 բնակելի տուն հասցեում գտնվող, անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վկայական թիվ 1233934, տրված 15.05.2007 թ ընդգրկված անշարժ գույքը և որոշել շուկայական արժեքը՝ տեղազննման ժամանակ եղած ապրանքային վիճակով:

ԳՆԱՀԱՏՎՈՂ ԱՆՇԱՐժ ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՏՄԱՄԲ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐՆ ՈՒ ՍԱՀՄԱՆԱՓԱԿՈՒՄՆԵՐԸ

Անշարժ գույքի գնահատման համար օգտագործված փաստաթղթերի ցանկ.

- Անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վկայական ՝ թիվ 1233934, տրված 15.05.2007 թ,
- համաձայն որի դիտարկվող անշարժ գույքը սեփականության իրավունքով պատկանում է Ավրորա Մկրտչյանին:

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 , ՏԵՂԱԶՆՆՄԱՆ և ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԱՄՍԱԹԻՎԸ

Տեղազննության ամսաթիվն է՝ 13.08.2024 թ:

Գնահատման ամսաթիվն է՝ 13.08.2024 թ:

Գնահատման աշխատանքները կատարվել են՝ 13.08.2024 թ- 08.10.2024 թ:

ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՊԱՏՎԻՐԱՏՈՒ ԵՎ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ

Անվանում

Հասցե

Հարկադիր կատարումն ապահովող

ծառայություն

Հայաստաստանի Հանրապետություն, ք. Երևան, 0078, Հայաբյան փ. 41ա

ԳՆԱՀԱՏՈՒՄՆ ԻՐԱԿԱՆԱՑՆՈՂ ԿԱԶՄԱԿԵՐՊՈՒԹՅԱՆ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ

Անվանումը

«Արմ Թռայթ» ՍՊԸ

ԳՆԱՀԱՏՈՂ ՄԱՍՆԱԳԵՏ Սուրեն Թոփայան (այսուհետ՝ գնահատող)

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 տեղազննում (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 ՄՈՏԵԳՈՒՄՆԵՐԸ 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, ռիսկ 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 է, քանի որ նմանատիպ գույքերի վարձակալության վերաբերյալ տվյալները բացակայում են, առկա չեն մեթոդի կիրառման համար անհրաժեշտ և բավարար քանակի տվյալներ:

ԳՆԱՀԱՏՎՈՂ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԲՆՈՒԹԱԳԻՐԸ

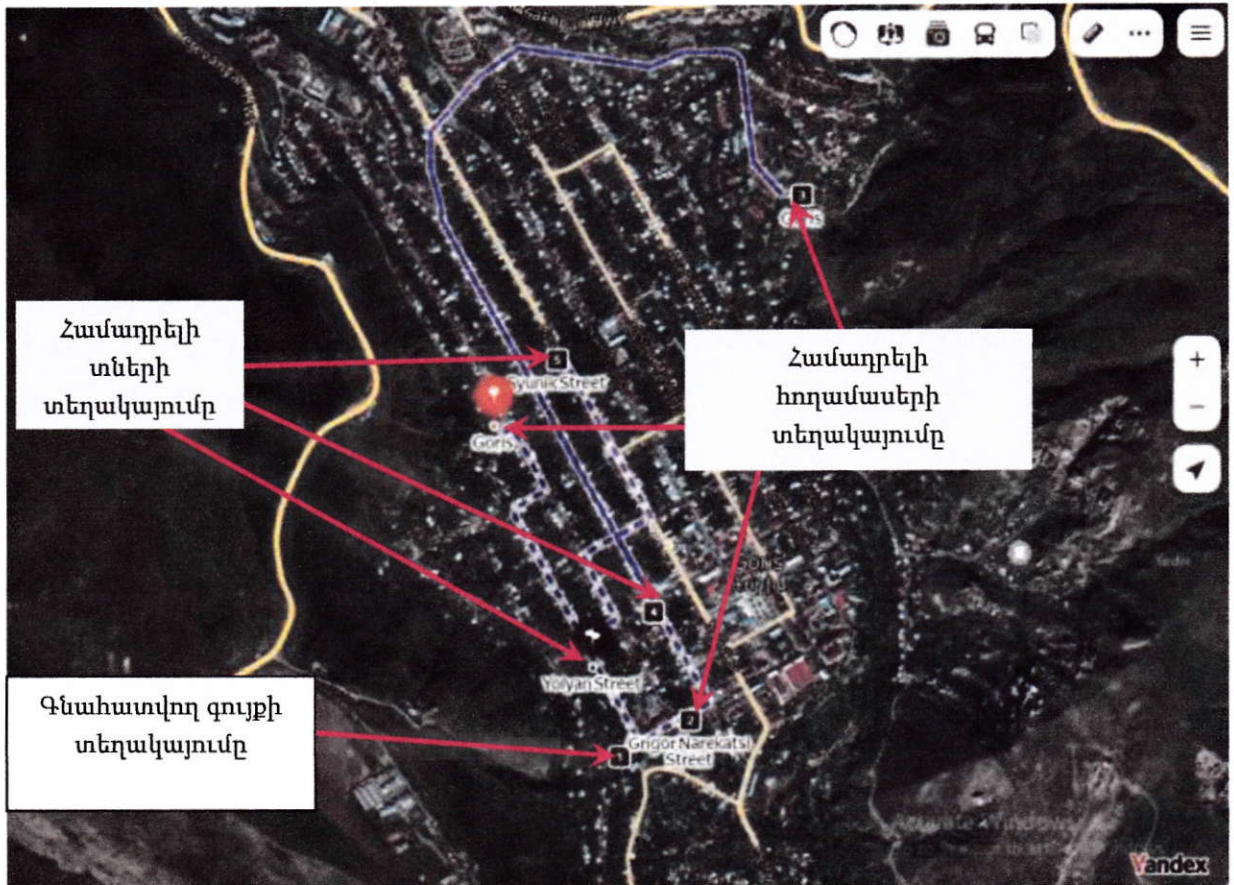
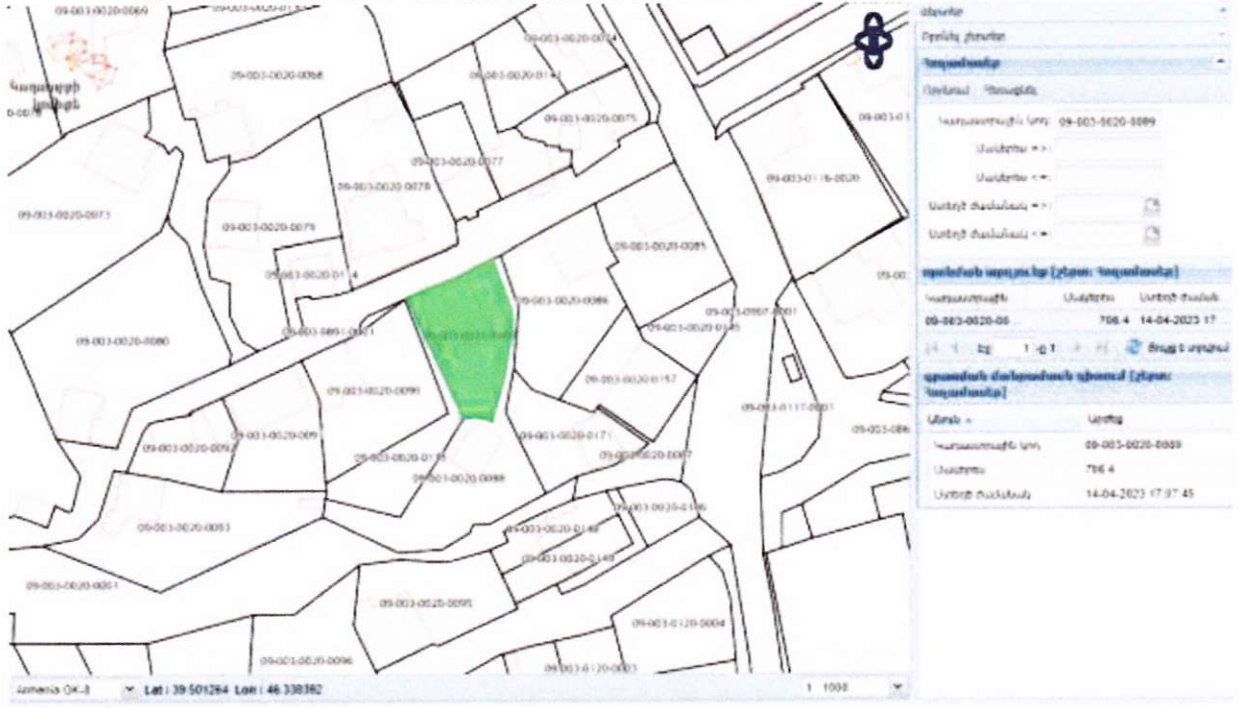
Համաձայն անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վկայականի 697 քմ մակերեսով բնակավայրերի, տնամերձ նշանակության հողամասի վրա առկա է՝ բնակելի տուն՝ 347,7 քմ մակերեսով: Գնահատվող գույքը երկհարկանի բնակելի տուն է: Ներքին հարդարանքը միջինից ցածր աստիճանի է:

Աղյուսակ 1

Հասցե	ՀՀ Սյունիքի մարզ, ք. Գորիս Գ. Նարեկացու 15 բնակելի տուն
Սեփականատերեր	
Սեփ. Իրավ. Գրանց. Վկայականի համարը	1233934
Սեփ. Իրավ. Գրանց. Վկայականի տրման ամսաթիվը	15.05.2007 թ
Տեղադրությունը	միջինից բարձր
Դիրքը	միջին
Տարածաշրջանի գրավչությունը	միջին
Տրանսպորտային մատչելիությունը	գրունտային/բավարար
Մեքենաների կայանման հարմարավետությունը	ունի կայանատեղի
Հեռավորությունը հասար. Սպասարկ. Օբյեկտներից	200 մ շտապօգնություն
Այլ տեղեկատվություն	չունի
Հողամասի նպատակային նշանակությունը	բնակավայրերի
Գործառնական նշանակությունը	տնամերձ
Հողամասի նկատմամբ գրանցված իրավունք	սեփականության
Սահմանափակումներ	այլ սահմանափակումներ չունի

Հողամասի մակերեսը քմ	697
Ճակատային եզրագիծը	երկրորդային փողոցի հետ
Կառուցապատման չափորոշիչները	լավ
Թեքությունը	թեք
Այլ տեղեկատվություն	չունի
Շինությունների նկատմամբ գրանցված իրավունք	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	թիթեղյա
Առաստաղի բարձրությունը	2,3-2,9 մ
Արտաքին պատերը	քարե
Արտաքին հարդարումը	չունի
Հիմնական շինության ներքին ընդհանուր մակերեսը քմ	347,7
Հիմնական շինության հարկայնությունը	երկհարկանի
Լուսամուտները	փայտե, մետաղապլաստե
Արտաքին լուսամուտների ընդհանուր վիճակը	միջին
Միջսենյակային դռները	փայտե
Սենյակները	հատակը՝ փայտե, բետոնե
	պատերը՝ ներկած, առանց հարդարման, սվաղած
	առաստաղը՝ ներկած, առանց հարդարման
	միջինից ցածր
Խոհանոցը	հատակը՝ փայտե
	պատերը՝ ներկած
	առաստաղը՝ ներկած
	միջինից ցածր
Միջանցքը	հատակը՝ փայտե
	պատերը՝ ներկած
	առաստաղը՝ ներկած
	միջինից ցածր
Ենթակառուցվածքներ	առկա են
Ջեռուցումը	վառարանով
Ներքին ընդհանուր վիճակի գնահատականը	միջինից ցածր
Հիմնական շինության նպատակային նշանակությունը	բնակելի
Հիմնական շինության տեսակը	բնակելի տուն
Գույքի տիպ, նկարագրություն	Գնահատվող անշարժ գույքը բնակելի կառուցապատման հողամասի վրա կառուցված երկհարկանի բնակելի տուն է: Բնակելի տան 76,4 քմ մակերեսով հատվածը հանդիսանում է բաց պատշգամբ և գնահատումն իրականացնելիս վերոհիշյալ հատվածը դիտարկվել է որպես բաց պատշգամբ:

ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՏԵՂԱԴՐՈՒԹՅԱՆ ՔԱՐՏԵԶԱՅԻՆ ԴՐՎԱԳ



<https://yandex.com/maps/116140/goris/?l=sat%2Cskl&ll=46.338734%2C39.508701&mode=search&sl=46.339210%2C39.500727&text=39.500727%2C46.339210&z=16>

Լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման փարբերակ

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 ներկայացված անշարժ գույքի լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման տարբերակը հանդիսանում է դրա ընթացիկ օգտագործուման 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.

գույքային 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	ՀՀ Սյունիքի մարզ, ք. Գորիս Գ. Նարեկացու 15 բնակելի տուն	Սյունիքի մարզ, Գորիս	Սյունիքի մարզ, Գորիս	Սյունիքի մարզ, Գորիս
Տեղեկատվության աղբյուրը	Գնահատում	https://www.list.am/item/21218028	https://www.list.am/item/21179668	https://www.list.am/item/17552015
Վաճառքի / առաջարկի գինը դրամ	-	9715500	5052060	4663440
Վաճառքի / առաջարկի գինը դրամ/քմ	-	8096	6315	7772
Սակարկելիություն	գնահատում	սակարկելի է	սակարկելի է	սակարկելի է
Որդական մեծությունը		-10%	-10%	-10%
Որդված արժեքը դրամ/քմ		7287	5684	6995
Վաճառքի / առաջարկի ամիսը	13.08.2024 թ	08.2024 թ	08.2024 թ	08.2024 թ
Որդական մեծությունը		0%	0%	0%
Որդված արժեքը դրամ/քմ		7287	5684	6995
Գույքային իրավունքները	սեփականության	սեփականություն	սեփականություն	սեփականություն
Որդական մեծությունը		0%	0%	0%
Որդված արժեքը դրամ/քմ		7287	5684	6995
Նպատակային նշանակությունը	բնակավայրերի	բնակավայրերի	բնակավայրերի	բնակավայրերի
Որդական մեծությունը		0%	0%	0%
Որդված արժեքը դրամ/քմ		7287	5684	6995
Գործառնական նշանակությունը	տնամերձ	տնամերձ	տնամերձ	տնամերձ
Որդական մեծությունը		0%	0%	0%
Որդված արժեքը դրամ/քմ		7287	5684	6995
Կառուցապատման չափորոշիչները	լավ	լավ	լավ	լավ
Որդական մեծությունը		0%	0%	0%
Որդված արժեքը դրամ/քմ		7287	5684	6995
Սահմանափակումները	այլ սահմանափակումներ չունի	սահմանափակումներ չունի	սահմանափակումներ չունի	սահմանափակումներ չունի
Որդական մեծությունը 1 քմ		0%	0%	0%
Որդված արժեքը դրամ/քմ		7287	5684	6995
Թեքությունը	թեք	հարթ	թեք	հարթ
Որդական մեծությունը		-5%	0%	-5%

Ուղղված արժեքը դրամ/քմ		6922	5684	6645
Ճակատային եզրագիծը	Երկրորդային փողոցի հետ	Երկրորդային փողոցի հետ	Երկրորդային փողոցի հետ	Երկրորդային փողոցի հետ
Ուղղման մեծությունը		0%	0%	0%
Ուղղված արժեքը դրամ/քմ		6922	5684	6645
Տեղադրությունը	միջինից բարձր	միջինից բարձր	միջինից բարձր	միջինից բարձր
Ուղղման մեծությունը		0%	0%	0%
Ուղղված արժեքը դրամ/քմ		6922	5684	6645
Դիրքը	միջին	միջինից բարձր	միջին	միջինից բարձր
Ուղղման մեծությունը		-10%	0%	-10%
Ուղղված արժեքը դրամ/քմ		6230	5684	5981
Ենթակառուցվածքների առկայությունը և հնարավորությունը	առկա են	ունի հնարավորություն	ունի հնարավորություն	ունի հնարավորություն
Ուղղման մեծությունը		10%	10%	10%
Ուղղված արժեքը դրամ/քմ		6853	6252	6579
Տրանսպորտային մատչելիությունը	գրունտային/բավարար	ասֆալտապատ/միջին	գրունտային/բավարար	ասֆալտապատ/միջին
Ուղղման մեծությունը		-10%	0%	-10%
Ուղղված գինը դրամ/քմ		6168	6252	5921
Այլ գործոններ	չունի	չունի	չունի	չունի
Ուղղման մեծությունը		0%	0%	0%
Ուղղված արժեքը դրամ/քմ		6168	6252	5921
Հողամասի մակերեսը քմ	697,00	1200	800	600
Ուղղման մեծությունը		3%	0%	0%
Ուղղված արժեքը դրամ/քմ		6353	6252	5921
Կշռային գործակից		0,2	0,5	0,3
Հողամասի շուկայական արժեքը (դրամ/քմ)				6173
Հողամասի շուկայական արժեքը (դրամ)				4302468
Կլորացված՝				4300000

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:

ՇԱԽՏ-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 (ՇԱԽՏ հաշվարկման պահին ԱՄՆ դոլարի փոխարժեքը կազմել է 305),

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

Անուղակի ծախսերի հաշվարկը ներկայացված է ստորև աղյուսակում՝ Աղյուսակ 3

Անուղակի ծախսերը $\Sigma_{անուղ.}$ % ուղղակի ծախսերից	
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%
Ընդամենը անուղակի ծախսերը Կ1+Կ2+Կ3+Կ4+Կ5+Կ6+Կ7+Կ8	5.15%

$$\text{Գհամ} = 1.2713 \times 1 \times 1 \times 1.0515 = 1.34$$

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 զննման 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 ՇԱԽՏ 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, գնահատվող գույքի աստիճանավանդակը դրսում է, ելնելով վերոգրյալից այդ շինությունների համար գործառնական մաշվածությունը

գնահատվել է 5%՝ 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 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 ԳՈԻ 23	քմ	271,30	226350	1,34	82274429
	ԱԱՀ	20%				16454886
2	Բաց պատշգամբ	քմ	76,4	120000	1,34	12285120
	ԱԱՀ	20%				2457024
	Ներքին հարդարանքը					0
	Ընդամենը					113471459
	Ձեռնարկատիրական շահույթը %	0%				0
Ընդամենը				գումար		113471459

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
1		%	ՀՀ դրամ	%	ՀՀ դրամ	ՀՀ դրամ
2	Հողային աշխատանքներ	3,00%	3404144	10%	3063729	340414
3	Հիմքեր	5,80%	6581345	10%	5923210	658134
4	Պատեր և միջնապատեր	37,50%	42551797	10%	38296617	4255180

5	Միջհարկային ծածկ և աստիճաններ	12,50%	14183932	10%	12765539	1418393
6	Տանիք	5,20%	5900516	45%	3245284	2655232
7	Հարդարման աշխատանքներ	17,50%	19857505	45%	10921628	8935877
8	Դռներ, պատուհաններ	10,00%	11347146	35%	7375645	3971501
9	Սանտեխն. աշխատանքներ	5,70%	6467873	50%	3233937	3233937
10	Էլեկտրոմոնտաժային աշխատանքներ	1,50%	1702072	40%	1021243	680829
11	Այլ աշխատանքներ	1,30%	1475129	40%	885077	590052
12	Ընդամենը	100%	113471459		86731910	26739549

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	3245284	42	50	0,84	2726038
2	Հարդարման աշխատանքներ	10921628	35	30	1,00	10921628
3	Դռներ, պատուհաններ	7375645	33	30	1,00	7375645
4	Սանտեխն. աշխատանքներ,	3233937	35	20	1,00	3233937
5	Էլեկտրոմոնտաժային աշխատանքներ	1021243	35	30	1,00	1021243
6	Այլ աշխատանքներ	885077	35	40	0,88	774443
7	Ընդամենը	26 682 814				26 052 934

Աղյուսակ 7

Երկարաժամկետ ծառայության տարրերի չվերացվող մաշվածության հաշվարկը		
Հ/Հ	Արժեքի անվանումը	ՀՀ դրամ
1	Վերականգնման ծախսեր և ձեռնարկատիպական շահույթ	113 471 459
2	Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը կամ չկատարված աշխատանքները	26 739 549
3	Կարճակյաց ծառայության տարրերի արժեքը ներառյալ չվերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը	26 682 814
4	Երկարակյաց տարրերի արժեքը չվերացվող ֆիզիկական մաշվածությունով	60 049 096
5	Շահագործման փաստացի ժամկետը /տարի/	50
6	Շահագործման նորմատիվային ժամկետը /տարի/	125
7	Մաշվածության գործակիցը (5/6)	0,4
8	Երկարաժամկետ ծառայության տարրերի չվերականգնվող մաշվածությունը (4x7)	24 019 638

Աղյուսակ 8

Ընդհանուր ֆիզիկական մաշվածության հաշվարկը		
Հ/Հ	Մաշվածության տեսակը	ՀՀ դրամ

1	Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը կամ չկատարված աշխատանքները	26 739 549
2	Կարճաժամկետ ծառայության տարրերի չվերացվող մաշվածությունը	26 052 934
3	Երկարաժամկետ ծառայության տարրերի չվերացվող մաշվածությունը	24 019 638
4	Ընդամենը	76 812 121

Աղյուսակ 9

Հ/Հ	Անվանացանկ	Ընդհանուր ֆիզիկական մաշվածություն	Ընդհանուր գործառնական մաշվածություն	Ընդհանուր տնտեսական մաշվածություն	կուտակված մաշվածություն	վերարտադրման արժեք /ՀՀ դրամ
1	բնակելի տուն ԳՈՒ 23	67,69%	5%	20%	74485739	24243576
2	Բաց պատշգամբ	67,69%	5%	20%	11122122	3620022
	Ներքին հարդարանքը					0
	Ընդհանուր արժեքը				85607861	27863598

Աղյուսակ 10

Հ/Հ	Ցուցանիշի անվանումը	ՀՀ դրամ
1	Վերականգնման ծախսեր և ձեռնարկատիրական շահույթ	113471459
2	Կուտակված մաշվածության արժեքը	85607861
3	Վերարտադրման (փոխարինման) արժեք /հաշվի առնված կուտակված մաշվածությունը	27863598
4	Հողամասի շուկայական արժեքը	4302468
5	Անշարժ գույքի շուկայական արժեքը	32166065

ՇՈՒԿԱՅԱԿԱՆ ԱՐԺԵՔԻ ՀԱՇՎԱՐԿ ՀԱՄԵՄԱՏԱԿԱՆ ՄՈՏԵՑՄԱՄԲ

Համեմատական մոտեցումը կիրառվում է գնահատվող անշարժ գույքին նմանատիպ անշարժ գույքի առուվաճառքի 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 կառուցման 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

Համեմատության տարրերը	Գնահատվող անշարժ գույք	Համեմատ.-1	Համեմատ.-2	Համեմատ.-3
Հասցեն	ՀՀ Սյունիքի մարզ, ք. Գորիս Գ. Նարեկացու 15 բնակելի տուն	Սյունիքի մարզ, Գորիս	Սյունիքի մարզ, Գորիս	Սյունիքի մարզ, Գորիս
Շինության մակերեսը /քմ/	347,70	120	100	130
Հողի մակերեսը /քմ/	697	1000	800	850
Վաճառքի / առաջարկի գինը /դրամ/	—	19 431 000	18 000 000	29 146 500
Շինությունների նկատմամբ գույքային իրավունքը	սեփականության	սեփականություն	սեփականություն	սեփականություն
Հողամասի նկատմամբ գույքային իրավունքը	սեփականության	սեփականություն	սեփականություն	սեփականություն
Տեղեկատվության աղբյուրը		https://www.list.am/item/21327576	https://www.list.am/item/20086665	https://www.list.am/item/21406211
Ընդհանուր անշարժ գույքին վերաբերող գործոններ				
Վաճառքի պայմանները և շուկայի իրավիճակը	13.08.2024 թ	08.2024 թ.	08.2024 թ.	08.2024 թ.
Ուղղումն ըստ ժամանակի /սակարկության/		0%	0%	0%
Ուղղված արժեքը ըստ ժամանակի /սակարկության/ /դրամ/		19431000	18000000	29146500
Սակարկելիությունը		սակարկելի	սակարկելի	սակարկելի
Ուղղումն ըստ ժամանակի /սակարկության/		-10%	-10%	-10%

Ուղղված արժեքը ըստ ժամանակի /սակարկության/ /դրամ/		17487900	16200000	26231850
Տեղադրությունը	միջինից բարձր	միջինից բարձր	միջինից բարձր	միջինից բարձր
ուղղումը /%/		0%	0%	0%
ուղղումը /դրամ/		0	0	0
ուղղված արժեք /դրամ/		17487900	16200000	26231850
դիրքը	միջին	միջին	միջին	միջինից բարձր
ուղղումը /%/		0%	0%	-10%
ուղղումը /դրամ/		0	0	-2623185
ուղղված արժեք /դրամ/		17487900	16200000	23608665
Տարածաշրջանի գործարարական գրավչությունը գնահատվողի նկատմամբ	միջին	միջին	միջին	միջին
ուղղումը /%/		0%	0%	0%
ուղղումը /դրամ/		0	0	0
ուղղված արժեք /դրամ/		17487900	16200000	23608665
Տրանսպորտային մատչելիությունը	գրունտային/ բավարար	ասֆալտապատ/ միջին	գրունտային/ բավարար	ասֆալտապատ/ միջին
ուղղումը /%/		-10%	0%	-10%
ուղղումը /դրամ/		-1748790	0	-2360867
ուղղված արժեք /դրամ/		15739110	16200000	21247799
Սահմանափակումները	այլ սահմանափակումներ չունի	սահմանափակումներ չունի	սահմանափակումներ չունի	սահմանափակումներ չունի
ուղղումը /%/		0%	0%	0%
ուղղումը /դրամ/		0	0	0
ուղղված արժեք /դրամ/		15739110	16200000	21247799
Գործառնական նշանակությունը / ընթացիկ օգտագործումը	տնամերձ	տնամերձ	տնամերձ	տնամերձ
ուղղումը /%/		0%	0%	0%
ուղղումը /դրամ/		0	0	0
ուղղված արժեք /դրամ/		15739110	16200000	21247799
Հողի մակերեսներ /քմ/	697	1000	800	850
Գնահատվող և համեմատական անշարժ գույքերի հողամասերի միջինացված շուկայական արժեքները /դրամ/քմ/	6173	6173	6173	6173
ուղղումը /%/		-3%	0%	0%
ուղղումը /դրամ/քմ/		-185	0	0
ուղղված արժեք /դրամ/քմ/		5988	6173	6173
	Համեմատական անշարժ գույքերի ընդհանուր ուղղված արժեքից տարանջատված հողի և շինության արժեքներ			

Գույքից տարանջատված հողի ուղղված արժեքը /դրամ/		5987652	4938270	5246912
Գույքից տարանջատված շինության ուղղված արժեքը /դրամ/		9751458	11261730	16000887
Գույքից տարանջատված շինության ուղղված արժեքը /դրամ/քմ/		81262	112617	123084
Շինություններին վերաբերող գործոններ				
Շինությունների տեխնիկական վիճակը	միջինից բարձր	միջինից բարձր	միջինից բարձր	միջինից բարձր
ուղղումը /%/		0%	0%	0%
ուղղումը /դրամ/քմ/		0	0	0
ուղղված արժեք /դրամ/քմ/		81262	112617	123084
Շինության հիմնապատերի տեսակը (կուրս)	քարե	քարե	քարե	քարե
ուղղումը /%/		0%	0%	0%
ուղղումը /դրամ/քմ/		0	0	0
ուղղված արժեք /դրամ/քմ/		81262	112617	123084
Միջհարկային ծածկը	երկաթբետոնե	երկաթբետոնե	երկաթբետոնե	երկաթբետոնե
ուղղումը /%/		0%	0%	0%
ուղղումը /դրամ/քմ/		0	0	0
ուղղված արժեք /դրամ/քմ/		81262	112617	123084
Միջհարկային բարձրությունը	2,3-2,9 մ	2.7 մ-2,9 մ	2.7 մ-2,9 մ	2.7 մ-2,9 մ
ուղղումը /%/		0%	0%	0%
ուղղումը /դրամ/քմ/		0	0	0
ուղղված արժեք /դրամ/քմ/		81262	112617	123084
Հարկայնությունը	երկհարկանի	երկհարկանի	երկհարկանի	երկհարկանի
ուղղումը /%/		0%	0%	0%
ուղղումը /դրամ/քմ/		0	0	0
ուղղված արժեք /դրամ/քմ/		81262	112617	123084
Շինությունների ընդհանուր մակերեսը	347,70	120	100	130
ուղղումը /%/		-5,0%	-5,0%	-5,0%
ուղղումը /դրամ/քմ/		-4063	-5631	-6154
ուղղված արժեք /դրամ/քմ/		77199	106986	116930
Արտաքին հարդարումը	չունի	սվադած	չունի	սվադած
ուղղումը /%/		-2%	0%	-2%
ուղղումը /դրամ/քմ/		-1544	0	-2339

ուղղված արժեք /դրամ/քմ/		75655	106986	114591
Ներքին հարդարումը	միջինից ցածր	միջինից ցածր	միջինից բարձր	միջինից բարձր
ուղղումը /դրամ/քմ/		0	-40 000	-40 000
ուղղված արժեք /դրամ/քմ/		75655	66986	74591
Այլ գործոններ	չունի	չունի	չունի	չունի
ուղղումը /%/		0%	0%	0%
ուղղումը /դրամ/քմ/		0	0	0
ուղղված արժեք /դրամ/քմ/		75655	66986	74591
Կշռային գործակից		0,2	0,5	0,3
Գույքից տարանջատված շինության ուղղված արժեքը /դրամ/քմ/				71002
Գույքից տարանջատված շինության ուղղված արժեքը /դրամ/				24687228
Գույքից տարանջատված հողի գնահատված արժեքը /դրամ/				4302468
Անշարժ գույքի շուկայական արժեքը /դրամ/				28989696

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	32166065	40%	30260244
Համեմատական մեթոդ	28989696	60%	կլորացված՝
Եկամտային մեթոդ	չի կիրառվել	0%	30260000

Այսպիսով, գնահատվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը 13.08.2024 թ կլորացված կազմում է՝ 30260000 (երեսուն միլիոն երկու հարյուր վաթսուն հազար):

ԼՈՒՍԱՆԿԱՐՉԱԿԱՆ ՀԱՎԵԼԿԱԾ



ՎԿԱՅԱԿԱՆ ՏՐԿԱՆ Է _____

ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՄԱՍԻՆ (ՊԱՅՏՈՒՆ, ՍԵՆՏՆԱՐԻ ՈՒՐ)

ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԸՆԹՁԵՐՈՒՄԱՆ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՄԻՍՏՆԱԿԱՆ

ԳՐԱՆՑՄԱՆ ԿԱՌԱՍՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԿՈՄԻՏԵԻ ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՏԱՄԱՐ

ԳՐԱՆՑՄԱՆ ԿԱՌԱՍՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԿՈՄԻՏԵԻ ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՏԱՄԱՐ

ՄԱՍԻՆ ԿԿԱՅԱԿԱՆԸ ԿԱԶՄԿԱԾ Է ԵՐԿՐԻ ՕՐԻՆԱԿԻՑ, ՄԵԿԸ ՏՐԿՈՒՄ Է ՄԵՓԱԿԱՆԱՏԻՐՈՋ (ՕԳՏԱԳՈՐԾՈՂԻՆ), ՄՅՈՒԸՆ ՊԱՂՎՈՒՄ Է ՀԱՅՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԿԱՌԱՎԱՐՈՒԹՅԱՆ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԿԱՌԱՍՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԿՈՄԻՏԵԻ ՑԱՐԱԾՔԱՅԻՆ ԱՏՈՐԱԲԱՇՄԱՆՈՒՄԸ:

ՀԱՅՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԿԱՌԱՎԱՐՈՒԹՅԱՆ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԿԱՌԱՍՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԿՈՄԻՏԵԻ ՑԱՐԱԾՔԱՅԻՆ ԱՏՈՐԱԲԱՇՄԱՆ

ՆՕԿԱԿԱՐ _____

Կ. Տ. _____

« 15 » _____ 2007 թ.

1233934

ՀՈՂԱՄԱՍԻ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ

ԱՊՐԱՄՏՐԱՅԻՆ ՀԱՄԱՐԸ _____ 09-003-020-029
 ՆՊԱՏԱԿԱՅԻՆ ՆՇԱՆԱԿՈՒԹՅՈՒՆԸ _____ Վանաձոր
 ՕԳՏԱԳՈՐԾՄԱՆ ՆՊԱՏԱԿԸ _____ Կոմիտասի
 ՀՈՂԱՄԱՍԻ ԾԱՓԸ (հա) _____ 00697
 ԽՐԱԿՈՒՄԻ ՏԵՍԱԿԸ _____ ԱՎԻԱԿԱՆԱՐԱՅՄԱՆ

ՇԵՆՔԻ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ

ԱՊՐԱՄՏՐԱՅԻՆ ՀԱՄԱՐԸ _____ 09-003-020-029-1
 ՆՊԱՏԱԿԱՅԻՆ ՆՇԱՆԱԿՈՒԹՅՈՒՆԸ _____ Վանաձոր
 ՕԳՏԱԳՈՐԾՄԱՆ ՆՊԱՏԱԿԸ _____ Վանաձոր
 ՄԱԿԵՐԵԱԸ (քառ. մ.) _____ Ներքին 347,7 / արտաքին 418,9
 ԽՐԱԿՈՒՄԻ ՏԵՍԱԿԸ _____ ԱՎԻԱԿԱՆԱՐԱՅՄԱՆ

ՇԻՆՈՒԹՅԱՆ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ

Բ/Բ	ԱՊՐԱՄՏՐԱՅԻՆ ՀԱՄԱՐԸ	ՕԳՏԱԳՈՐԾՄԱՆ ՆՊԱՏԱԿԸ	ՄԱԿԵՐԵԱԸ (քառ. մ.)	ԽՐԱԿՈՒՄԻ ՏԵՍԱԿԸ

Լրացրել է: 02.06.2024 թ. փոփոխություններով 09-003-020-029-1 համարով հաստատված Վանաձորի քաղաքի 17-35 կմ.



Կատարողները: *[Signature]*
 Կատարողների պատասխանատվությունը կրող: *[Signature]*





ՎԿԱՅԱԿԱՆ N ԳԳ-2022-62

Սույն վկայականը տրվում է

ՍՈՒՐԵՆ ՏԻԳՐԱՆԻ ԹՈՓԱԼՅԱՆԻ

(անունը, հայրանունը, ազգանունը)



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

ԳՆԱՀԱՏՈՂԻ ՈՐԱԿԱՎՈՐՈՄ

Գործողության ժամկետը մինչև 21 դեկտեմբերի 2027 թ.

Կադաստրի
կոմիտեի ղեկավար՝



(ստորագրություն)

Սուրեն Թովմասյան
(անունը, ազգանունը)

Կ Տ

21 դեկտեմբերի 2022 թ

QR-կոդ (երկապի շտրիխ կոդ) ծանուցանում է ծանուցանված և վավերականությունը կապող է ստուգելու Կադաստրի կոմիտեի կայքի www.e-cadastre.am կայքի միջոցով: