



25.07.2024թ.

Հաստատում եմ տնօրեն՝

Է. Նանյան

ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆ
No 13/826/24

ՀՀ Երևան քաղաքի Նորագավիթ 1-ին փողոցի թիվ 99 հասցեում գտնվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքի վերաբերյալ

Սույն հաշվետվությունը կազմված է <<ՀՀ անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին>> օրենքի և ՀՀ կառավարության 2022 թվականի օգոստոսի 24-ի թիվ 1355-Ն որոշմամբ հաստատված անշարժ գույքի գնահատման ստանդարտի պահանջներին համապատասխան:

Հաշվետվությունը կազմված է 77 /յոթանասունյոթ/ էջից:

ՊԱՏՎԻՐԱՏՈՒՄ՝ ՀԿԱԾ Ապօրինի ծագում ունեցող գույքի բռնագանձման և հատուկ նշանակության բաժին

ԳՆԱՀԱՏՈՂ՝

<<Արմեքսպերտիզա>> ՍՊԸ

375626 ք.Երևան, Գ. Նժդեհի 26

ՀՎՀՀ 02231188

Հ/հ 163018008868 ՀԷԲ <<Շենգավիթ>> մ/ճ

Հեռ. ընդ. 44-28-48

Գնահատման բաժին 060-65-02-56

Հայաստանի Հանրապետություն

ԵՐԵՎԱՆ 2024

Գնահատող



Բովանդակություն

1. Գնահատման առաջադրանքը.....	3
2. Գնահատման նպատակով ներկայացված փաստաթղթերի ցանկ.....	3
3. Գնահատման պատվիրատուն և հիմքը.....	3
4. Գնահատվող օբյեկտը, նույնականացման տվյալները և գնահատվող օբյեկտի նկատմամբ իրավունքների տեսակը.....	3
5. Գնահատման նպատակը (գնահատման գործառույթը).....	3
6. Գնահատման ամսաթվերը.....	6
7. Հաշվետվության ձևը.....	6
8. Գնահատման աշխատանքների ընթացակարգը.....	6
9. Գնահատվող օբյեկտի համառոտ նկարագրությունը.....	7
10. Առավել արդյունավետ օգտագործում.....	33
11. Գնահատման մոտեցումների (մեթոդների) ընտրությունը.....	34
12. Շուկայական արժեքի հաշվարկ ծախսային մոտեցմամբ.....	47
13. Եզրակացություն գնահատման առարկայի շուկայական արժեքի վերաբերյալ.....	56
14. Օգտագործված փաստաթղթեր.....	57
15. Սահմանափակումներ և հատուկ պայմաններ.....	66
16. Օգտագործված գրականություն.....	67



1. Գնահատման առաջադրանքը

Որոշել ՀՀ Երևան քաղաքի Նորագավիթ 1-ին փողոցի թիվ 99 հասցեում գտնվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը:

Գնահատողի և գնահատման կազմակերպության տվյալները

Գնահատման կազմակերպության անվանումը	«Արմէքսպերտիզա» ՍՊԸ
Իրավաբանական հասցեն	ք. Երևան, Գ. Նժդեհի 26
Տնօրեն	Է. Նանյան
Գնահատող	Էդուարդ Գեորգիի Նանյան
Գնահատողի որակավորման վկայական	ԳԳ-2023-26, տրված 27.03.2023թ.

2. Գնահատման նպատակով ներկայացված փաստաթղթերի ցանկ

Ներկայացվել է անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման թիվ 1806737 վկայականի պատճենը և հողի անհատույց (մշտական) օգտագործման մասին 25.10.2004թ. թիվ 127/1-ԱԳ պայմանագրի պատճենը:

3. Գնահատման պատվիրատուն և հիմքը

Գնահատման հիմք է հանդիսանում պատվիրատուի՝ 04.04.2024թ. թիվ Ե-49656-2024 գրությունը և 08.11.2023թ. կնքված թիվ ՀԿԱԾ-ԱՄԳ/ԱԳԳԾ-23/2 պայմանագիրը:

4. Գնահատվող օբյեկտը, նույնականացման տվյալները և գնահատվող օբյեկտի նկատմամբ իրավունքների տեսակը

Տվյալ հաշվետվության գնահատման օբյեկտը հանդիսանում է ՀՀ Երևան քաղաքի Նորագավիթ 1-ին փողոցի թիվ 99 հասցեում գտնվող անշարժ գույքը: Ըստ տրամադրված վկայականի պատճենի սեփականության իրավունքով գրանցված իրավունքի սուբյեկտ է հանդիսանում «Հայաստան» մարզական հասարակական կազմակերպությունը:

5. Գնահատման նպատակը (գնահատման գործառույթը)

Գնահատման նպատակը (գնահատման գործառույթը)՝ ՀԿԱԾ կատարողական վարույթի շրջանակներում անշարժ գույքի բռնագանձման հետևանքով դրա իրացումը:

Գնահատման արժեքի տեսակը՝ շուկայական և լիկվիդային արժեքներ:

Շուկայական արժեքը հաշվարկային դրամական մեծություն է, 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:

Գնահատող



1) Շուկայական արժեքի սահմանումը պետք է մեկնաբանվի՝ համաձայն հետևյալ հայեցակարգային շրջանակի՝

ա. «Հաշվարկային դրամական մեծություն»-ը վերաբերում է դրամական գնին, որը կարող է վճարվել օբյեկտի համար առևտրային շուկայական գործարքի ժամանակ: Շուկայական արժեքը հանդես է գալիս որպես առավել հավանական գին, որը, ըստ ողջամիտ նկատառումների՝ կարող է ձեռք բերվել շուկայում գնահատման ամսաթվի դրությամբ շուկայական արժեքի սահմանման մեջ եղած պայմաններին հետևելու դեպքում: Սա վաճառողի համար ձեռք բերվող արժեքներից լավագույնն է և առավել շահավետը գնորդի համար: Այդ արժեքի սահմանման ժամանակ հաշվի չեն առնվում, մասնավորապես, գործարքի հատուկ պայմաններից և հանգամանքների հետևանքով բարձրացված կամ իջեցված գները:

բ. «... որով հավանաբար կիրականացվեր...» նշվում է այն փաստը, որ գնահատվող օբյեկտի արժեքը հանդիսանում է ենթադրյալ գնահատված արժեք, այլ ոչ թե կանխորոշված կամ վաճառքի իրական գին: Այն իրենից ներկայացնում է գործարքի գինը գնահատման ամսաթվի դրությամբ, որտեղ իրականացվում են շուկայական արժեքի սահմանման մեջ եղած բոլոր այլ պայմանները:

գ. «... գնահատման ամսաթվի դրությամբ...» արտահայտում է պահանջ՝ ըստ որի արժեքը պետք է գնահատվի կոնկրետ ամսաթվի դրությամբ: Կապված այն բանի հետ, որ շուկան և շուկայական պայմանները կարող են փոփոխվել, այլ ժամանակի համար հավանական արժեքը կարող է սխալ լինել կամ չհամապատասխանել իրականությանը: Արժեքի գնահատման արդյունքն արտացոլում է գնահատման ամսաթվի դրությամբ շուկայի վիճակը և պայմանները, այլ ոչ թե որևէ այլ ամսաթվի դրությամբ:

դ. «...շահագրգիռ կողմերի միջև...» վերաբերում է շահագրգիռ գնորդին և վաճառողին:

Շահագրգիռ գնորդն ունի գնելու դրդապատճառներ, բայց ոչինչ նրան չի պարտադրում դա անել: Նման գնորդն ստիպված չէ գնում կատարել և միտված չէ ցանկացած գին վճարել: Բացի այդ, նա գնումը կատարում է՝ գործելով համաձայն ներկայիս շուկայի իրողությունների և ակնկալիքների, այլ ոչ թե երևակայական կամ հիպոթետիկ շուկայի, որոնց գոյությունը չի կարող ցուցադրվել կամ կանխատեսվել: Հնարավոր գնորդը չի վճարի շուկայականից ավելի բարձր գին: Գնահատվող օբյեկտի ներկայիս սեփականատերը նույնպես այդ «շուկան» ձևավորողների շարքում է:

Շահագրգիռ վաճառողը չի ցանկանում պարտադիր վաճառել, ստիպված չէ վաճառել և ոչ էլ պատրաստ է վաճառել ցանկացած գնով կամ հաստատել այն արժեքը, որը տվյալ պահին չի համարվում խելամիտ շուկայում: Շահագրգիռ վաճառողի դրդապատճառը շուկայական պայմաններում գնահատվող օբյեկտի վաճառքն է բաց շուկայում ամենահավանական գնով՝ անկախ գնից ակնկալվող շուկայի ուսումնասիրությունից հետո:



Ե. «...բաց և մրցակցային շուկայում գնահատվող օբյեկտի փոխանակում...» նշանակում է, որ կողմերի միջև չկան որևէ կոնկրետ կամ հատուկ փոխհարաբերություններ, օրինակ, մայր և դուստր ընկերությունների կամ վարձատուի և վարձակալի միջև հարաբերությունները, որոնք կարող են գնի մակարդակը դարձնել շուկային ոչ բնորոշ կամ լինել գերագնահատված: Ենթադրվում է, որ շուկայական արժեքի գնով գործարքը պետք է իրականացվի այնպիսի կողմերի միջև, որոնք կապված չեն որևէ հարաբերություններով, և կողմերից յուրաքանչյուրը գործում է ինքնուրույն: Գնահատվող օբյեկտը շուկա է հանվել առավել հարմար ձևով, որպեսզի ապահովվի դրա իրացումը ձեռք բերվող տարբերակներից լավագույնով, ողջամիտ նկատառումներով, շուկայական արժեքի սահմանմանը համապատասխան գնով: Վաճառքի մեթոդը պետք է լինի այնպիսին, որը կապահովի շուկայում վաճառողի համար հասանելի լավագույն գին: Շուկայում ցուցադրման ժամկետի տևողությունը կարող է տարբեր լինել՝ կախված գնահատվող օբյեկտի և շուկայական պայմանների տեսակից: Միակ պայմանն այն է, որ այն պետք է բավարար լինի գնահատվող օբյեկտի հանդեպ շուկայի բավարար քանակությամբ մասնակիցների ուշադրությունը գրավելու համար:

զ. «... որի պարագայում կողմերից յուրաքանչյուրը, իրազեկված լինելով, գործում է ողջամտորեն ...» նշանակում է այն ենթադրությունը, որ շահագրգիռ գնորդը, այնպես էլ շահագրգիռ վաճառողը, բավականաչափ տեղեկացված են վաճառվող օբյեկտի, դրա փաստացի և պոտենցիալ կիրառման բնույթին և հատկություններին, ինչպես նաև շուկայի վիճակի մասին ըստ գնահատման ընթացիկ ամսաթվի: Հետագայում ենթադրվում է, որ նրանցից յուրաքանչյուրը հաշվենկատ է օգտագործում համապատասխան տեղեկատվությունը՝ ձգտելով հասնել իր տեսանկյունից գործարքի առավել շահավետ արժեքի: Սա վերաբերում է գնահատման ամսաթվի դրությամբ շուկայի վիճակի հաշվարկին, այլ ոչ թե հետագա ժամկետում արտահայտված հետադարձ դատողություններին:

Ե. «...և առանց հարկադրանքի...» նշանակում է, որ կողմերից յուրաքանչյուրն ունի գործարքի իրականացման դրդապատճառներ, բայց կողմերից և ոչ մեկը հարկադրված կամ ստիպված չէ գործարք կատարել:

«Շուկայական արժեք» հասկացությունը ենթադրում է, որ գները սահմանվում են բաց և մրցունակ շուկայում, որտեղ մասնակիցներն օժտված են գործելու ազատությամբ: Գնահատվող օբյեկտների շուկան կարող է լինել ինչպես միջազգային, այնպես էլ տեղական, որը կարող է բաղկացած լինել բազմաթիվ գնորդներից և վաճառողներից կամ լինել սահմանափակ մասնակիցների քանակով:

6. Գնահատման ամսաթվերը

Անշարժ գույքի տեղագնության աշխատանքները կատարվել են 15.07.2024թ.

Անշարժ գույքի շուկայական արժեքը սահմանվել է 15.07.2024թ.:

Անշարժ գույքի գնահատման հաշվետվությունը կազմվել է 25.07.2024թ.:



7. Հաշվետվության ձևը

Հաշվետվությունը կազմվել է պատմողական ձևով, ունի աղյուսակային և տեքստային մեկնաբանություններ:

8. Գնահատման աշխատանքների ընթացակարգը

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 տեղագնում (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:

9. Գնահատվող օբյեկտի համառոտ նկարագրությունը

Ստորև ներկայացված է գնահատվող գույքի համառոտ բնութագիրը:

Հողամասի նկարագրություն			
Անվանումը	Հողամաս		
Անշարժ գույքի տարածագնահատման գոտին	8		
Իրավունքի տեսակ	Անհատույց (մշտական) օգտագործման		
Նպատակային նշանակությունը	բնակավայրերի		
Գործառնական նշանակությունը	Հասարակական կառուցապատման		
Հողամասի մակերեսը	0,4842 հա		
Կադաստրային ծածկագիրը	01-011-0469-0004		
Լրացուցիչ տվյալներ	Հարթ, հողամասի մի մասը ծանրաբեռնված է շինությամբ, մասնակի բարեկարգված:		
Շենք շինությունների նկարագրություն			
Անվանումը	Մարզադպրոց		
Հասցե	ՀՀ քաղաք Երևան Նորագավիթ 1-ին փողոց թիվ 99		
Սեփականատեր			
Սեփականության իրավունքի գրանցման վկայական	1806737		
Իրավունքի տեսակ	Սեփականություն		
Շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքը (դրամ)	453 133 441,2		
Նպատակային նշանակությունը	Հասարակական		
Ընթացիկ շահագործումը	Մարզադպրոց		
Տրանսպորտային մատչելիություն	Լավ		
Կառույցի տիպ	Երկաթբետոն, քարե		
Վնասվածության աստիճան	0 կարգի		
Հարկայնությունը/հարկ	3 հարկանի՝ նկուղային հարկով և ձեղնահարկով:		
Միջհարկային ծածկը	Երկաթբետոն		
Արտաքին պատերը	3 կողմից սրբատաշ տուֆ քար, 4-րդ կողմը առանց հարդարման		
Մակերեսը (քմ)	Մարզադպրոց 2434 քմ, լողավազան 160,0 քմ		
	Անվանում	Առկա է	Առկա չէ
	Ջուր	x	

Գնահատող

Ջուլիա Մանուկյան

ՀՀ ԱՌԵՎՏՐԱԱՐԴՅՈՒՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ <<ԱՐՄԷՔՍՊԵՐՏԻԶԱ>> ՍՊԸ



Կոմունիկացիաներ	Կոյուղի	x	
	Էլեկտրամատակարարում	x	
	Գազամատակարարում	x	
	Զեռուցում		x
Ներքին հարդարանք (պատեր, հատակ, դռներ և պատուհաններ)	Մարզադպրոցի ներքին հարդարանքը իրականացված է ներկանյութերով, հին վիճակ: Դռները մետաղական, փայտյա և մետաղապլաստե: Հատակները մանրատախտակ, սալիկապատ և հղկված բետոն: Պատուհանների շրջանակները մետաղական, մետաղապլաստե և ապակյա: Մարզադպրոցի մի մասում՝ ընդհանուր մակերեսից շուրջ 30-35% հատվածում, ներքին հարդարանք չկա, բացակայում են պատուհանները և դռները: Լողավազանը չունի հարդարում:		
Սանհանգույցներ	Հատակը սալիկապատ, պատերը սալիկապատ		
Ներքին հարդարման ընդհանուր գնահատական (1-7 բալային սանդղակով) 1, գրոյական վիճակ, 2. վատ վիճակ, 3.միջինից ցածր, 4.միջին վիճակ, 5. միջինից բարձր, 6. լավ վիճակ, 7. գերազանց	Ներքին հարդարանքը /1-7/ սանդղակով համապատասխանում է 2-ից 3-րդ կատեգորիային, բավարար վիճակ:		
Այլ տեղեկություն	Հարկ ենք համարում նշել որ մարզադպրոցին տրամադրված հողամասը սեփականության իրավունքով չէ տրամադրված այլ անհատույց օգտագործման: Սույն գնահատման շրջանակներում կատարվել է նաև հողամասի գնահատում, պայմանով, եթե հողամասը լինի սեփականություն:		

Տեղադրության հղումը՝

<https://yandex.ru/maps/10262/yerevan/?l=sat&ll=44.440518%2C40.213029&mode=search&sl=44.437851%2C40.214119&text=40.214119%2C44.437851&z=15>

Անշարժ գույքի փաստացի վիճակը պատկերված է ստորև ներկայացված լուսանկարչական հավելվածի նկարներում

Գնահատող

Զուհյուհ

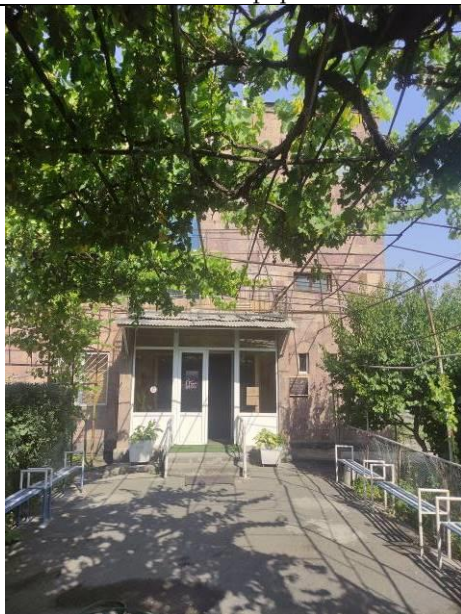
ՀՀ ԱՌԵՎՏՐԱԱՐԴՅՈՒՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ «ԱՐՄԷՔՍՊԵՐՏԻԶԱ» ՍՊԸ



Լուսանկար1



Լուսանկար2



Լուսանկար3



Լուսանկար4



Լուսանկար5



Լուսանկար6



Լուսանկար7



Լուսանկար 8



Լուսանկար9



Լուսանկար10



Լուսանկար11



Լուսանկար12



Լուսանկար13



Լուսանկար14



Լուսանկար15



Լուսանկար16



Լուսանկար17



Լուսանկար18



Լուսանկար19



Լուսանկար20



	
Լուսանկար21	Լուսանկար22
	
Լուսանկար23	Լուսանկար24



Լուսանկար25



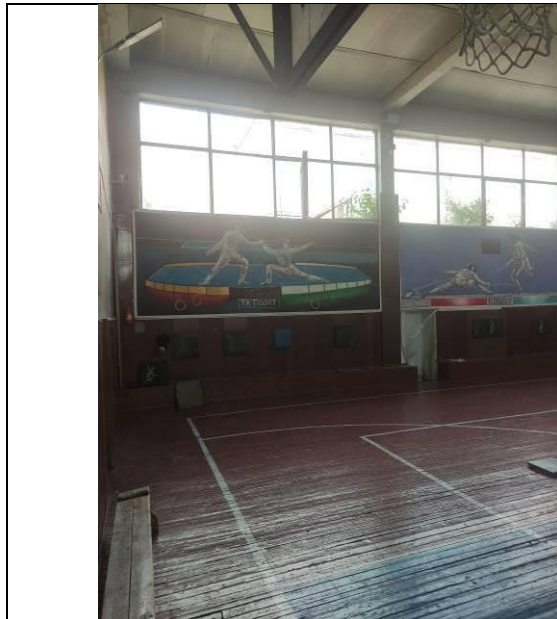
Լուսանկար26



Լուսանկար27



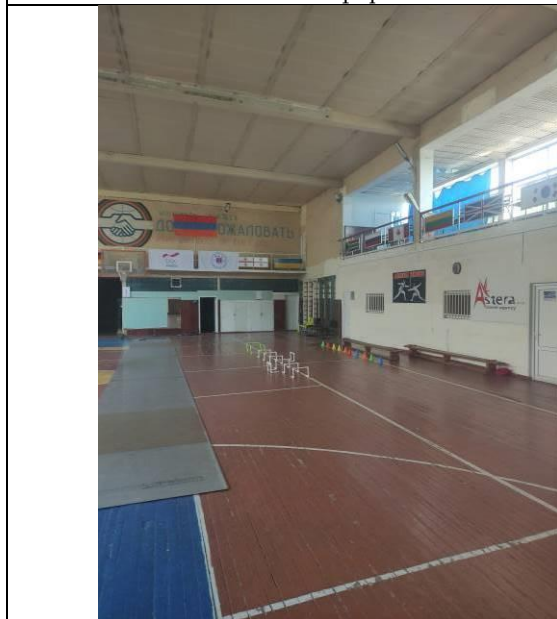
Լուսանկար28



Լուսանկար29



Լուսանկար30



Լուսանկար31



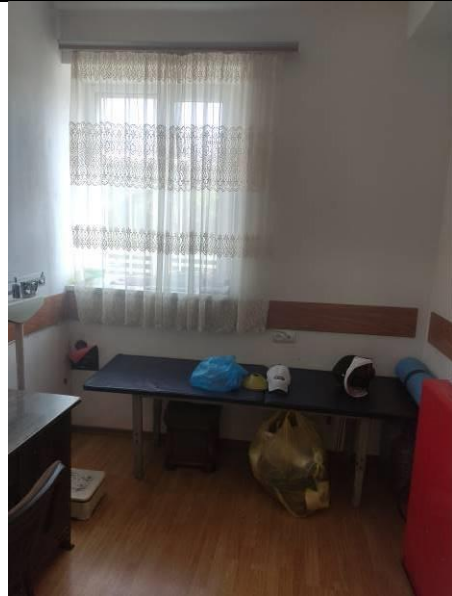
Լուսանկար32



Լուսանկար33		Լուսանկար34
Լուսանկար35		Լուսանկար36



Լուսանկար37



Լուսանկար38



Լուսանկար39



Լուսանկար40



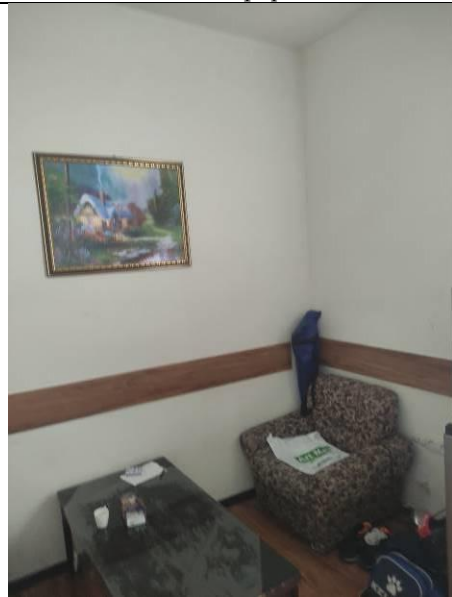
Լուսանկար41



Լուսանկար42



Լուսանկար43



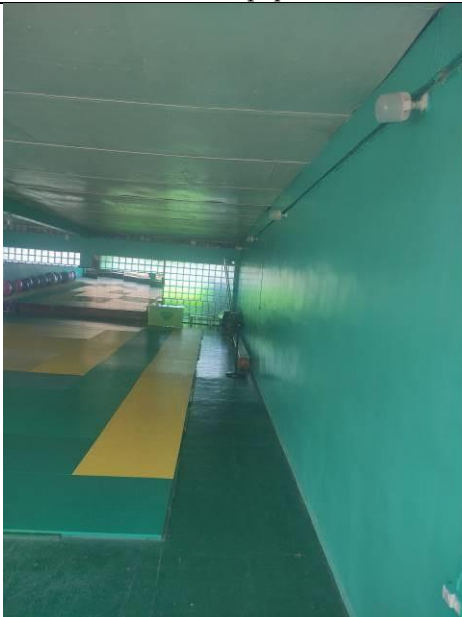
Լուսանկար44



Լուսանկար45



Լուսանկար46



Լուսանկար47



Լուսանկար48



Լուսանկար49



Լուսանկար50



Լուսանկար51



Լուսանկար52



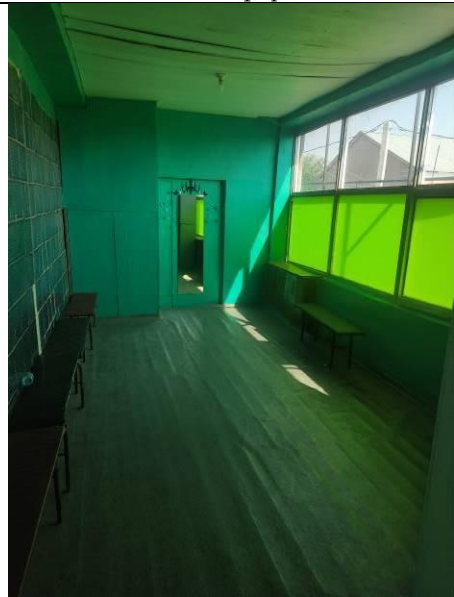
Լուսանկար53



Լուսանկար54



Լուսանկար55



Լուսանկար56



Լուսանկար57



Լուսանկար58



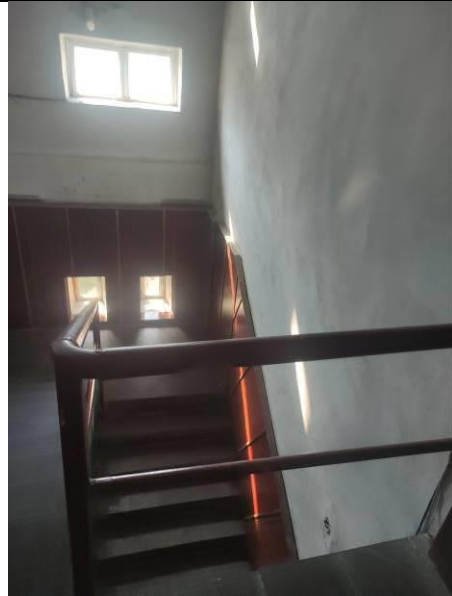
Լուսանկար59



Լուսանկար60



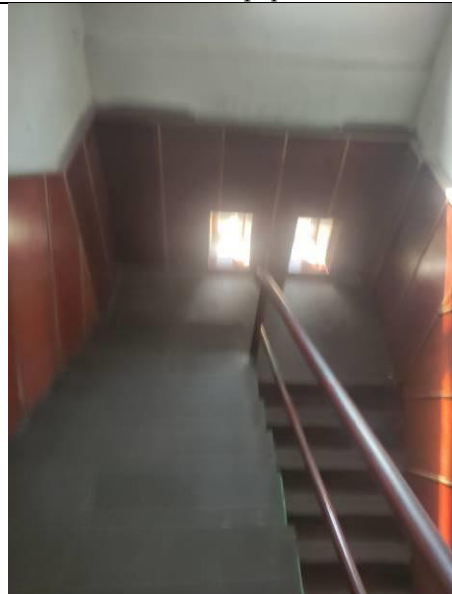
Լուսանկար61



Լուսանկար62



Լուսանկար63



Լուսանկար64



Լուսանկար65



Լուսանկար66



Լուսանկար67



Լուսանկար68



Լուսանկար69



Լուսանկար70



Լուսանկար71



Լուսանկար72



Լուսանկար73



Լուսանկար74



Լուսանկար75



Լուսանկար76



Լուսանկար 77



Լուսանկար 78



Լուսանկար 79



Լուսանկար 80



	
Լուսանկար81	Լուսանկար82
	
Լուսանկար83	Լուսանկար84



Լուսանկար85



Լուսանկար86



Լուսանկար87



Լուսանկար88



Լուսանկար89	Լուսանկար90
Լուսանկար91	Լուսանկար92

ՀՀ ԱՌԵՎՏՐԱԱՐԴՅՈՒՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ «ԱՐՄԷՔՍՊԵՐՏԻԶԱ» ՍՊԸ



Ստորև ներկայացվում է գնահատվող գույքի լուսանկարները արբանյակից և
կադաստրային քարտեզից

Քարտեզի դիտում

Ներդրել
Որոնել շերտեր
Հողամասեր
Որոնում | Հեռացնել

Կադաստրային կոդ: 01-011-0469-0004
Մակերես =>
Մակերես <=>
Ստեղծ ժամանակ =>
Ստեղծ ժամանակ <=>

Պրոման արդյունք [շերտ: Հողամասեր]

Կադաստրային...	Մակերես	Ստեղծ ժաման...
01-011-0469-0004	4850.39	07-01-2024 17:...

Գրառման մանրամասն դիտում [շերտ: Հողամասեր]

Անուն	Արժեք
Կադաստրային կոդ	01-011-0469-0004
Մակերես	4850.39
Ստեղծ ժամանակ	07-01-2024 17:46:00



Գնահատող

Զուհյան



Շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեք

Շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքը և անշարժ գույքի հարկը

☒ Որոշել ըստ վկայականի համարի

1806737

Փնտրել

☐ Որոշել ըստ կադաստրային ծածկագրի

Հարցման ամսաթիվ

23/07/2024 14:01:19

Անշարժ գույքի հասցեն՝

Երևան, Շենգավիթ Նորագավիթ 1-ին փողոց 99 մարզադպրոց

Անշարժ գույքի տեսակը՝

Հասարակական շինություն

Անշարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքը (ՀՀ դրամ)՝

453 133 441.20

Անշարժ գույքի հարկը 2024 թ.-ի համար (ՀՀ դրամ)՝

679 700.16

Անշարժ գույքի հարկը 2025 թ.-ի համար (ՀՀ դրամ)՝

1 019 550.24

Անշարժ գույքի հարկը 2026 թ.-ի համար (ՀՀ դրամ)՝

1 359 400.32

Ծանոթություն՝ տվյալները արտացոլված են հարցման ամսաթվի դրությամբ Կադաստրի կոմիտեի կողմից գրանցված (հաշվառված) տվյալների հիման վրա:

10. Առավել արդյունավետ օգտագործման ձև

Առավել արդյունավետ օգտագործումն օգտագործման այն ձևն է, որը մասնակցի տեսանկյունից օբյեկտի համար ստեղծում է ամենաբարձր արժեքը:

1) Առավել արդյունավետ օգտագործումը պետք է լինի ֆիզիկապես հնարավոր (եթե այդ հանգամանքը տեղին է), ֆինանսապես իրագործելի, իրավաբանորեն թույլատրված և հանգեցնի ամենաբարձր արժեքին: Ընթացիկ օգտագործումից տարբերվելու դեպքում օբյեկտի արդյունավետ օգտագործման նպատակով կատարված ծախսերը կազդեն արժեքի վրա:

2) Գնահատվող օբյեկտի առավել արդյունավետ օգտագործումը կարող է լինել նրա ներկայիս կամ ընթացիկ օգտագործումը, երբ այն օպտիմալ է օգտագործվում: Առավել արդյունավետ օգտագործումը կարող է տարբերվել իր ընթացիկ օգտագործումից կամ կարող է իրենից ներկայացնել կանոնակարգված լիկվիդացում:

3) Գնահատվող օբյեկտի առավել արդյունավետ օգտագործումը, որը գնահատվել է առանձին, կարող է տարբերվել նրա առավել արդյունավետ օգտագործումից՝ որպես օբյեկտների խմբի մաս, երբ պետք է հաշվի առնվի խմբի ընդհանուր արժեքի մեջ նրա ներդրման չափը:

4) Առավել արդյունավետ օգտագործման տեսակը որոշելը ներառում է հետևյալը՝

ա. որոշել, թե արդյոք գնահատվող օբյեկտի այս կամ այն օգտագործումը ֆիզիկապես հնարավոր է, այսինքն, հաշվի կառնվեն այն օգտագործման ձևերը, որոնք մասնակիցները կհամարեն ողջամիտ:

բ. իրավաբանորեն թույլատրելիի պահանջը հաշվի առնելու համար անհրաժեշտ է հաշվի առնել գնահատվող օբյեկտի օգտագործման ցանկացած իրավական սահմանափակում (քաղաքաշինական սահմանափակումներ, ինչպես նաև հավանականություն, որ այդ սահմանափակումները կփոխվեն հետագայում և այլն):

Գնահատող



գ. օգտագործումը ֆինանսապես իրագործելի դարձնելու պահանջը հաշվի է առնում, թե արդյոք գնահատվող օբյեկտի այլընտրանքային օգտագործումը, որը ֆիզիկապես հնարավոր է և իրավաբանորեն թույլատրելի, կբերի արդյոք բավարար եկամուտներ տիպային մասնակցին առավել շատ, քան կստացվեր ընթացիկ օգտագործումից: Այդ դեպքում պետք է հաշվի առնել օբյեկտի այլընտրանքային օգտագործմանն անցնելու ծախսերը:

Գույքի լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման չափանիշն է հանդիսանում արժեքի մեծացումը հարմար և խելամիտ, երկարաժամկետ շահույթի նորմայի և ռիսկի մեծության դեպքում: Ստորև ներկայացված է այդ վերլուծության արդյունքում գնահատողի եզրահանգումը:

Ֆիզիկապես հնարավոր, օրենսդրորեն թույլատրելի և տնտեսապես նպատակահարմար տարբերակներից առավել շահութաբերը գնահատողի կարծիքով հանդիսանում է ընթացիկ օգտագործման տարբերակը:

11. Գնահատման հիմնական մոտեցումների (մեթոդների) ընտրությունը.

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

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

2) 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:

3) 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:

4) Սույն ստանդարտը ներառում է ծախսային, համեմատական և եկամտային մոտեցումների շրջանակներում որոշակի մեթոդների վերլուծություն, այն չի պարունակում բոլոր հնարավոր մեթոդների սպառիչ ցանկը, որոնք կարող են կիրառելի լինել: Գնահատողը պատասխանատվություն է կրում յուրաքանչյուր գնահատման առաջադրանքի համար համապատասխան մեթոդի (մեթոդների) ընտրության համար:

5) 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:

6) 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:

7) 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:

1) Համեմատական մոտեցումը պետք է կիրառվի և զգալի կշիռ ունենա հետևյալ հանգամանքներում՝

ա. գնահատվող օբյեկտը մոտակա ժամանակահատվածում վաճառվել է գործարքի արդյունքում,

բ. գնահատվող օբյեկտը կամ համադրելի օբյեկտներն ակտիվորեն շրջանառվում են (առաջարկվում են) շուկայում,

գ. առկա են հաճախ կատարվող կամ վերջերս նկատվող գործարքներ համադրելի օբյեկտների հետ կապված:

2) Միաժամանակ, երբ չեն բավարարվում վերոնշյալ պայմանները, ստորև ներկայացվում են այն լրացուցիչ պայմանները, որոնց դեպքում հնարավոր է կիրառել համեմատական մոտեցումը և տալ զգալի կշիռ.



ա. գործարքներ, որոնք վերաբերում են գնահատվող օբյեկտին կամ համադրելի օբյեկտներին, բավականաչափ թարմ չեն՝ հաշվի առնելով շուկայում անկայունության և ակտիվության մակարդակները,

բ. համեմատվող օբյեկտը կամ նմանատիպ օբյեկտները վաճառվում են հրապարակային, բայց ոչ ակտիվորեն,

գ. շուկայական գործարքների մասին տեղեկատվությունը հասանելի է, բայց համադրելի օբյեկտները զգալի տարբերություններ ունեն գնահատվող օբյեկտից, ինչը պահանջում է սուբյեկտիվ ճշգրտումներ,

դ. վերջերս իրականացված գործարքների մասին տեղեկատվությունն իրատեսական չէ (այսինքն, տեղեկատվության բացակայություն, սիներգետիկ գնորդ, ոչ շուկայական պայմաններում կնքված գործարք, խնդրահարույց վաճառք և այլն),

ե. օբյեկտի արժեքի վրա ազդող կարևոր գործոն է հանդիսանում այն գինը, որը կվճարվեր շուկայում, այլ ոչ թե վերարտադրման ծախսերը կամ եկամուտ բերելու կարողությունը:

3) Վերոնշյալ հանգամանքների առկայության դեպքում, համեմատական մոտեցումը կիրառելիս, գնահատողը պետք է դիտարկի ցանկացած այլ մոտեցման կիրառման հնարավորությունը՝ համեմատական մոտեցմամբ ստացված արժեքը հաստատելու և համաձայնեցնելու համար:

4) Շատ օբյեկտների բազմակողմանի բնույթը նշանակում է, որ գործարքների հետ նույնական կամ նմանատիպ օբյեկտների շուկայական գործարքների վերաբերյալ տեղեկատվություն հաճախ անհնար է գտնել: Նույնիսկ այն պայմաններում, երբ համեմատական մոտեցումը չի օգտագործվում, այլ մոտեցումների կիրառման դեպքում պետք է առավելագույնս օգտագործել շուկայական ելակետային տվյալները (շուկայական գնագոյացման ցուցանիշները, ինչպիսիք են՝ արդյունավետ եկամտաբերությունը և շահույթի նորմերը):

5) Երբ համադրելի շուկայական տեղեկատվությունը ճիշտ նույնական չէ գնահատվող օբյեկտի նկատմամբ, գնահատողը պետք է համեմատական վերլուծություն կատարի համադրելի և գնահատվող օբյեկտների որակական և քանակական նմանությունների ու տարբերությունների վերաբերյալ ճշգրտումների միջոցով: Նման ճշգրտումները պետք է կատարվեն հիմնավորված, ինչպես նաև հաշվետվությունում գնահատողները պետք է ներկայացնեն ճշգրտումներ կատարելու պատճառները:

6) Համեմատական մոտեցման ժամանակ կարելի է օգտվել շուկայի մուլտիպլիկատորներից, որոնք ձեռք են բերվում համադրելի օբյեկտների ընտրությունից և որոնցից յուրաքանչյուրը բնութագրվում է իր մուլտիպլիկացիոն նշանակությամբ: Համապատասխան միջակայքից պահանջվող մուլտիպլիկատորի ընտրությունը հիմնավորում է պահանջում՝ հաշվի առնելով որակական և քանակական գործոնները:

Համադրելի գործարքների մեթոդը, որը նաև հայտնի է որպես կողմնորոշիչ գործարքների մեթոդ, արժեքը որոշելու նպատակով օգտագործվում է նույնական կամ համադրելի օբյեկտների հետ կապված գործարքների վերաբերյալ տեղեկատվությունը:

1) Երբ դիտարկվող համադրելի գործարքները ներառում են գնահատվող օբյեկտը, այս մեթոդը կոչվում է նախնական գործարքների մեթոդ:



2) Համադրելի գործարքների կիրառման ժամանակ կարելի է օգտվել գնահատման օբյեկտի գնագոյացման ցուցանիշների համեմատական վերլուծության ամենատարբեր արդյունքներից, հայտնի նաև որպես «համեմատության միավորներ», որոնք համեմատություն անցկացնելու համար հիմք են ծառայում:

3) Համեմատության միավորները, որոնք օգտագործվում են մասնակիցների կողմից, կարող են տարբերվել՝ կախված օբյեկտների տեսակներից, ինչպես նաև տարբեր ոլորտներից և տարածաշրջաններից:

4) Համադրելի գործարքների մեթոդի հիմնական փուլերն են՝ որոշել համեմատության միավորները, որոնք օգտագործվում են համապատասխան շուկայի մասնակիցների կողմից, մասնավորապես.

ա. որոշել համեմատության միավորները, որոնք օգտագործվում են համապատասխան շուկայում մասնակիցների կողմից,

բ. որոշել համապատասխան համադրելի գործարքները և հաշվարկել այդ գործարքների հիմնական գնահատման չափանիշները,

գ. կատարել համադրելի օբյեկտների և գնահատվող օբյեկտների որակական և քանակական նմանությունների և տարբերությունների հետևողական համեմատական վերլուծություն, որոնք օգտագործվում են համապատասխան շուկայի մասնակիցների կողմից,

դ. կատարել անհրաժեշտ ճշգրտումներ, եթե այդպիսիք կան, գնահատման ցուցանիշներում, որպեսզի արտացոլվեն գնահատվող օբյեկտի և համադրելի օբյեկտների տարբերությունները,

ե. դիտարկել օբյեկտի գնահատման համար ճշգրտված ցուցանիշների կիրառում,

զ. եթե օգտագործվել են գնահատման մի քանի ցուցանիշներ, ստացված արժեքի ցուցանիշների համաձայնեցումը:

5) Գնահատողը պետք է ընտրի համադրելի գործարքներ հետևյալ համատեքստում.

ա. մի քանի գործարքների տվյալների առկայությունը որպես կանոն նախընտրելի են մեկ գործարքից,

բ. նույնական օբյեկտների գործարքներն առավել ճշգրիտ են արտացոլում արժեքը, քան այն օբյեկտներինը, որոնց գործարքների փաստացի գները պահանջում են զգալի ճշգրտումներ,

գ. գործարքները, որոնք իրականացվում են գնահատման ամսաթվին ավելի մոտ, ավելի հավաստի են շուկայի համար, քան հին թվագրված գործարքները՝ հատկապես անկայուն շուկաներում,

դ. շատ արժեքի տեսակների համար նախընտրելի է, որ գործարքներն իրականացված լինեն խիստ առևտրային հիմունքներով՝ միմյանց հետ կապ չունեցող կողմերի մասնակցությամբ,

ե. գործարքի վերաբերյալ պետք է հասանելի լինի բավարար տեղեկատվություն, որը թույլ է տալիս գնահատողին լիարժեք պատկերացում կազմել համադրելի օբյեկտների մասին և հաշվի առնել գնագոյացման ցուցանիշները, համադրելի տվյալները,

զ. համադրելի գործարքների մասին տեղեկատվությունը պետք է ստացվի վստահելի և հավաստի աղբյուրից,



է. փաստացի գործարքներն ապահովում են գնահատման համար ավելի ճշգրիտ գործոններ, քան ենթադրյալ գործարքները (առաջարկները):

6) Գնահատողը պետք է վերլուծի և ճշգրտումներ կատարի՝ հաշվի առնելով համադրելի օբյեկտների և գնահատվող օբյեկտի միջև ցանկացած էական տարբերություն: Հաճախ հանդիպող տարբերությունների օրինակները, որոնց նկատմամբ կարող են պահանջվել ճշգրտումներ, ներառում են, բայց չեն սահմանափակվում հետևյալով՝

ա. կարևոր բնութագրերը (տարիքը, չափը, նույնականացման տվյալները և այլն),

բ. համապատասխան սահմանափակումներ գնահատվող օբյեկտի կամ համադրելի օբյեկտների նկատմամբ,

գ. աշխարհագրական տեղադրությունը (օբյեկտի գտնվելու վայրը), հարակից տնտեսական և կարգավորող (նորմատիվ իրավական) միջավայրը,

դ. շահութաբերության կամ տնտեսական արդյունավետության ցուցանիշները,

ե. պատմական և ակնկալվող աճը (նվազում),

զ. եկամտաբերության մակարդակի և արժեկտրոնային դրույքաչափի հարաբերակցությունը,

է. երաշխիքի տեսակները,

ը. համեմատելի գործարքներ իրականացնելու ժամանակ ոչ տիպիկ պայմանները,

թ. իրավունքի տեսակի բնութագրերը:

7) Համանման հանրային ընկերությունների համեմատական մեթոդով գնահատման նպատակով օգտագործվում են հրապարակայնորեն վաճառվող համեմատելի ընկերությունների մասին տեղեկությունները, որոնք նույնական են կամ համադրելի գնահատվող ընկերությանը:

8) Այս մեթոդը նման է համադրելի գործարքների մեթոդին. սակայն կան որոշ տարբերություններ, որոնք պայմանավորված են համադրելի ընկերությունների հանրային շուկայում վաճառքով, ինչպիսիք են՝

ա. գնահատման և համադրելի ցուցանիշները հասանելի են գնահատման ամսաթվի դրությամբ,

բ. համադրելի ցուցանիշների վերաբերյալ մանրամասն տեղեկատվությունը հասանելի է հանրային փաստաթղթերում,

գ. բաց հրապարակային փաստաթղթերում պարունակվող տեղեկատվությունը պատրաստվել է հաշվապահական հաշվառման հայտնի ստանդարտներին համապատասխան:

9) Մեթոդը պետք է օգտագործվի միայն այն դեպքում, եթե գնահատվող օբյեկտն առավել նման է հրապարակայնորեն վաճառվող համադրելի օբյեկտներին, լիարժեք համեմատություն ապահովելու համար:

10) Հանրային համանման գնահատվող օբյեկտների համեմատական մեթոդի օգտագործման հիմնական փուլերն են՝

ա. համապատասխան շուկայի մասնակիցների կողմից օգտագործվող գնահատման տեսակարար ցուցանիշների համադրելի ապացույցների սահմանում,



բ. թիրախային հրապարակայնորեն վաճառվող անալոգային օբյեկտների ընտրություն և այդպիսի հաստատված հիմնական ցուցանիշների հաշվարկ (այսինքն՝ մուլտիպլիկատորներ) նրանց հետ գործարքներում,

գ. գնահատվող օբյեկտի և շուկայում վաճառվող համադրելի օբյեկտների միջև որակական և քանակական նմանությունների և տարբերությունների հետևողական համեմատական վերլուծության անցկացում,

դ. անհրաժեշտության դեպքում, գնահատման հաշվարկված ցուցանիշների ճշգրտում՝ հաշվի առնելով դիտարկվող օբյեկտի և հրապարակայնորեն վաճառվող անալոգային օբյեկտների միջև տարբերությունները,

ե. գնահատվող օբյեկտի նկատմամբ ճշգրտված գնահատման ցուցանիշների կիրառում,

զ. եթե օգտագործվել են գնահատման մի քանի ցուցանիշներ, ապա հաշվարկվում է յուրաքանչյուր ստացված արդյունքի կշիռը:

Համեմատական մոտեցումը չի կիրառվել քանի որ չկան նմանատիպ գույքերի համեմատական հավաստի և արժանահավատ բավարար քանակությամբ ելակետային տվյալներ:

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:

1) Եկամտային մոտեցումը պետք է կիրառվի և զգալի կշիռ ստանա հետևյալ հանգամանքներում՝

ա. ներդրողի տեսանկյունից գնահատվող օբյեկտի եկամտաբերությունը հանդիսանում է արժեքի վրա ազդող կարևոր գործոն,

բ. գնահատվող օբյեկտի համար առկա են սպասվելիք եկամտի և ժամկետների ողջամիտ կանխատեսումներ, մինչև ժամանակ, շուկայում առկա է համադրելի օբյեկտների ոչ մեծ քանակություն վերլուծության համար:

2) Ստորև ներկայացվում են լրացուցիչ հանգամանքներ, որոնց դեպքում եկամտային մոտեցումը կարող է կիրառվել և զգալի կշիռ ունենալ: Եթե հետևյալ հանգամանքներում օգտագործվում է եկամտային մոտեցումը, ապա գնահատողը պետք է հաշվի առնի ցանկացած այլ մոտեցման օգտագործման և եկամտային մոտեցման կիրառման շրջանակներում ստացված արժեքի ցուցանիշի հաստատման նպատակով դրանց արդյունքների կշռման հնարավորությունը, մասնավորապես.

ա. գնահատվող օբյեկտի եկամտաբերությունը մի քանի գործոններից մեկն է, որոնք, ներդրողի տեսանկյունից ազդում են արժեքի վրա,

բ. գոյություն ունի գնահատվող օբյեկտի սպասվող եկամուտների չափի և ժամկետների վերաբերյալ զգալի անորոշություն,

գ. բացակայում է գնահատվող օբյեկտի վերաբերյալ տեղեկատվության հասանելիությունը,

դ. գնահատվող օբյեկտը դեռ չի սկսել եկամուտ բերել, սակայն, ըստ կանխատեսումների կրերի:



3) Եկամտային մոտեցման կարևորագույն հիմքը հանդիսանում է իրենց ներդրումներից շահույթ ստանալու ներդրողների ակնկալիքը, նման եկամուտը պետք է արտացոլի ներդրումների ռիսկի ենթադրյալ մակարդակը:

4) Որպես կանոն, ներդրողներն ակնկալել են փոխհատուցում միայն համակարգված ռիսկի համար (նաև հայտնի է որպես «շուկայական ռիսկ» կամ «չդիվերսիֆիկացված ռիսկ»):

Եկամտային մոտեցման մեթոդները փաստացի հիմնված են ապագա դրամական հոսքերի գումարների դիսկոնտավորմանը (փոխակերպմանը) ընթացիկ արժեքին: Դրանք դրամական հոսքերի դիսկոնտավորման մեթոդի տարբերակներն են: Ստորև բերված հասկացությունները մասնակի կամ ամբողջությամբ կիրառելի են եկամտային մոտեցման բոլոր մեթոդների համար:

1) Դրամական հոսքերի դիսկոնտավորման մեթոդի (ԴՀԴ) համաձայն կանխատեսվող դրամական հոսքը դիսկոնտավորվում է հակառակ ուղղությամբ (ապագայից և) մինչ գնահատման ամսաթիվը, որն արդյունքում թույլ է տալիս ստանալ գնահատվող օբյեկտի ընթացիկ արժեքը:

2) Որոշ դեպքերում երկարաժամկետ կամ անորոշ ժամկետով օբյեկտների համար ԴՀԴ մեթոդը կարող է տերմինալային (մնացորդային, հետկանխատեսային) արժեք ներառել, որը ներկայացնում է գնահատվող օբյեկտի արժեքը կանխատեսվող ժամանակահատվածի վերջում: Այլ դեպքերում գնահատվող օբյեկտի արժեքը կարող է հաշվարկվել բացառապես օգտագործելով վերջնական արժեքը, առանց հստակ կանխատեսման ժամանակաշրջանի: Այն երբեմն կոչվում է եկամտի կապիտալիզացիայի մեթոդ:

3) ԴՀԴ մեթոդի հիմնական փուլերն են՝

ա. ըստ գնահատվող օբյեկտի և դրա գնահատման առանձնահատկություններից կախված դրամական հոսքի առավել հարմար տեսակի ընտրություն,

բ. դրամական հոսքերի կանխատեսման առավել օպտիմալ կոնկրետ ժամանակահատվածի որոշում,

գ. ամբողջ ժամանակահատվածի համար դրամական հոսքերի կանխատեսման նախապատրաստում,

դ. որոշված կանխատեսվող ժամկետի վերջում մնացորդային արժեքի որոշման անհրաժեշտության դիտարկում, այնուհետև, հաշվի առնելով գնահատվող օբյեկտի բնութագրերը, համապատասխան տերմինալային արժեքի որոշում,

ե. դիսկոնտավորման դրույքաչափի որոշում,

զ. դիսկոնտավորման դրույքաչափի կիրառումը կանխատեսվող ապագա դրամական հոսքերի նկատմամբ՝ անհրաժեշտության դեպքում հաշվի առնելով տերմինալային արժեքը:

4) Հստակ կանխատեսվող ժամանակաշրջանի ընտրության չափանիշները կախված են գնահատման նպատակից, գնահատվող օբյեկտի բնույթից, առկա տեղեկատվությունից և գնահատման համար սահմանված արժեքի տեսակից: Կարճ ժամկետով գնահատվող օբյեկտների համար, ամենայն հավանականությամբ, հնարավոր է պատշաճ կանխատեսել դրամական հոսքն իր ծառայության ողջ ընթացքում:

5) Գնահատողները, ընտրելով հստակ կանխատեսվող ժամանակահատվածը, պետք է հաշվի առնեն հետևյալ գործոնները՝

ա. գնահատվող օբյեկտի օգտագործման ժամկետ,



բ. խելամիտ ժամկետում առկա հավաստի տվյալներ, որոնց վրա հիմնվում են կանխատեսումները,

գ. նվազագույն հստակ կանխատեսվող կամ առաջադրված ժամանակահատվածը, որը պետք է բավարար լինի գնահատվող օբյեկտի կայուն աճի և շահույթի մակարդակի հասնելու համար, որից հետո հնարավոր է օգտագործել տերմինալային արժեքը,

դ. ցիկլային գնահատվող օբյեկտների գնահատման ժամանակ կանխատեսման ժամկետը պետք է ներառի ամբողջ ցիկլը,

ե. սահմանափակ ժամկետով օգտակար կիրառություն ունեցող օբյեկտները՝ ֆինանսական գործիքների մեծ մասը և դրամական հոսքերը կանխատեսվում են օբյեկտի կիրառության ողջ ժամկետում:

6) Որոշ դեպքերում, հատկապես, երբ գնահատվող օբյեկտը գործում է՝ ունենալով կայուն աճի տեմպեր և շահույթ գնահատման ամսաթվի դրությամբ, կարիք չկա սահմանել կոնկրետ կանխատեսման ժամանակահատված, և տերմինալային արժեքը կարող է ծառայել որպես արժեքի որոշման միակ հիմք (երբեմն սա կոչվում է «եկամտի կապիտալիզացիայի մեթոդ»):

7) Որևէ ներդրողի կողմից ենթադրվող օգտագործման ժամանակահատվածը (հոլդինգային ժամանակահատված) չպետք է լինի միակ չափանիշը որոշակի կանխատեսման ժամանակահատվածի ընտրության ժամանակ և չպետք է ազդի օբյեկտի արժեքի վրա՝ բացառությամբ այն դեպքերի, երբ ժամանակահատվածը, որի ընթացքում գնահատվող օբյեկտը կարող է դիտարկվել հստակ կանխատեսվող ժամանակաշրջան որոշելու տեսակետից, եթե գնահատման նպատակը դրա ներդրումային արժեքը որոշելն է:

8) Եթե ակնկալվում է, որ գնահատվող օբյեկտը շարունակելու է գործել որոշակի կանխատեսվող ժամանակահատվածի ավարտից հետո նույնպես, գնահատողները պետք է գնահատեն օբյեկտի արժեքն այդ ժամանակահատվածի վերջում: Այնուհետև, որոշված տերմինալային (հետկանխատեսային) արժեքը դիսկոնտավորվում է գնահատման ամսաթվի դրությամբ, որպես կանոն, օգտագործելով հետկանխատեսվող ժամանակաշրջանում դրամական հոսքերի նկատմամբ կիրառվող նույն դիսկոնտավորման դրույքաչափը:

9) Տերմինալային արժեքի մեջ պետք է հաշվի առնել՝

ա. այն փաստը, թե արդյոք գնահատվող օբյեկտն իր բնույթով սպառվող է՝ արդյունավետ օգտագործման սահմանափակ ժամանակահատված ունի, քանի որ այդ փաստն ազդելու է տերմինալային արժեքի հաշվարկման համար կիրառվող մեթոդի վրա,

բ. գոյություն ունի արդյոք կանխատեսվող ժամանակահատվածից դուրս գնահատվող օբյեկտի հետագա աճի (նվազման) հավանականություն,

գ. այն, թե ակնկալվում է արդյոք սահմանված կանխատեսվող ժամանակահատվածի ավարտին նախօրոք որոշված գումարի ստացումը,

դ. գնահատվող օբյեկտի նկատմամբ ռիսկի սպասվող մակարդակն այն ժամանակահատվածում, երբ որոշվում է տերմինալային արժեքը,

ե. ինչ վերաբերում է ցիկլային գնահատվող օբյեկտներին, ապա տերմինալային արժեքը պետք է հաշվի առնի գնահատվող օբյեկտի ցիկլային բնույթը, և դրա որոշման ժամանակ չպետք է եզրահանգել, որ դրամական միջոցների հոսքերի առավելագույն կամ նվազագույն մակարդակը պահպանվելու է անորոշ ժամկետով,



գ. գնահատվող օբյեկտին հատուկ հարկային բաղադրիչները կանխատեսվող ժամանակահատվածի ավարտին (եթե անհրաժեշտ է) և այն, թե ենթադրվում է արդյոք, որ նման հարկային բաղադրիչները շարունակելու են գործել անորոշ ժամանակով:

10) Գնահատողները կարող են կիրառել տերմինալային արժեքի հաշվարկման ցանկացած ողջամիտ մեթոդ: Չնայած տերմինալային արժեքի հաշվարկման բազում տարբեր մեթոդներ կան՝ ստորև ներկայացված են դրանցից ամենատարածված երեք մեթոդները՝

ա. Գորդոնի կամ կայուն աճի մոդել (կիրառվում է միայն անսահմանափակ արդյունավետ օգտագործման ժամկետ ունեցող գնահատվող օբյեկտների համար),

բ. ելքի արժեք (կիրառելի է հնացող, սահմանափակ, ինչպես նաև անսահմանափակ արդյունավետ օգտագործման ժամկետ ունեցող գնահատվող օբյեկտների համար),

գ. օգտահանության ծախսեր (կիրառելի է միայն հնացող, սահմանափակ օգտագործման ժամկետ ունեցող գնահատվող օբյեկտների համար):

11) Դիսկոնտավորման դրույքաչափը պետք է արտացոլի ոչ միայն դրամական միջոցի ժամանակավոր արժեքը, այլ նաև այն ռիսկերը, որոնք կապված են օբյեկտի ապագա շահագործման և դրամական հոսքերի տեսակի հետ:

12) Դիսկոնտավորման դրույքաչափը պետք է համապատասխանի դրամական հոսքերի տեսակին:

13) Դիսկոնտավորման դրույքաչափերի ընդունման կամ հաշվարկման տարածված մեթոդները հետևյալն են՝

ա. կապիտալի գնագոյացման մոդել ԿԳՄ (CAPM),

բ. կապիտալի միջին կշռված արժեք ԿՄԿԱ (WACC),

գ. դիտարկվող կամ ստացված դրույքաչափերի և եկամտաբերության հարաբերակցություն,

դ. Կումուլյատիվ մեթոդ:

14) Գնահատողները, համապատասխան դիսկոնտավորման դրույքը որոշելու համար, կարող են օգտագործել նաև այլ հիմնավորված մեթոդներ:

15) Դիսկոնտավորման դրույքաչափը մշակելիս գնահատողը պետք է՝

ա. պահպանի դիսկոնտավորման դրույքաչափը որոշելու համար օգտագործված նյութերը,

բ. դիսկոնտավորման դրույքաչափը որոշելու համար տրամադրել հիմնավորումներ՝ ներառյալ օգտագործված տվյալների նույնականացումը և դրանց ստացման կամ տեղեկատվության սկզբնաղբյուրը:

16) Գնահատողները պետք է հաշվի առնեն այն նպատակը, որի համար իրականացվել է կանխատեսումը և կանխատեսման ենթադրությունների համապատասխանությունը կիրառվող արժեքի տեսակին: Եթե կանխատեսվող ենթադրությունները չեն համապատասխանում արժեքի տեսակին, ապա կարող է անհրաժեշտություն առաջանալ կանխատեսման կամ դիսկոնտավորման դրույքաչափի ճշգրտում կատարելու:

17) Գնահատողները, դիսկոնտավորման դրույքաչափը մշակելիս, պետք է հաշվի առնեն գնահատվող օբյեկտի կանխատեսվող դրամական հոսքին հասնելու ռիսկը: Մասնավորապես, գնահատողը պետք է գնահատի, թե արդյոք կանխատեսվող դրամական հոսքերի ենթադրությունների հիմքում ընկած ռիսկը ներառված է դիսկոնտավորման դրույքաչափում:



18) Եթե գնահատողը որոշում է, որ դիսկոնտավորման դրույքաչափում կանխատեսվող դրամական հոսքերում ներառված որոշակի ռիսկեր հաշվի չեն առնվել, ապա այդ դեպքում գնահատողը պետք է՝

1) ճշգրտի կանխատեսումը,

2) ճշգրտի զեղչման դրույքաչափը՝ հաշվի առնելով դեռևս չհայտնաբերված ռիսկերը:

Եկամտային մոտեցումը չի կիրառվել, քանի որ տվյալ տարածաշրջանում չկան նմանատիպ եկամտային մոտեցման ելակետային տվյալներ:

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:

1) Ծախսային մոտեցումը պետք է կիրառվի և նշանակալի կշիռ ստանա հետևյալ հանգամանքներում.

ա. մասնակիցները կկարողանան վերարտադրել օբյեկտը գրեթե նույն օգտակարությամբ, ինչպես գնահատվող օբյեկտը, առանց որևէ նորմատիվ կամ իրավական սահմանափակումների, և այդ օբյեկտը կարող է այնքան արագ վերարտադրվել, որ մասնակիցը չուզենա գնահատվող օբյեկտի անհապաղ օգտագործման հնարավորության համար հավելյալ վճարել,

բ. գնահատվող օբյեկտն ուղղակիորեն եկամուտ չի բերում, իսկ դրա առանձնահատուկ բնույթը թույլ չի տալիս եկամտային կամ համեմատական մոտեցումների կիրառումը,

գ. օգտագործվող արժեքի տեսակը հիմնականում հիմնված է փոխարինման կամ վերարտադրման ծախսերի վրա:

2) Չնայած սույն կետի 1-ին ենթակետում նշված հանգամանքները ցույց են տալիս, որ պետք է ծախսային մոտեցում կիրառվի և դրան զգալի կշիռ հաղորդվի, ստորև բերված են լրացուցիչ հանգամանքներ, որոնց դեպքում ծախսային մոտեցումը կարող է կիրառվել և զգալի կշիռ ունենալ: Ծախսային մոտեցման օգտագործման պարագայում գնահատողը պետք է հաշվի առնի այլ մոտեցումներ կիրառելու և արդյունքների համաձայնեցման կշռման հնարավորությունը՝ ծախսային մոտեցման կիրառման շրջանակներում ստացված արժեքի ցուցիչի հաստատման նպատակով, մասնավորապես.

ա. մասնակիցները կարող են հաշվի առնել համադրելի օգտակարության օբյեկտների վերարտադրման հնարավորությունը, սակայն գոյություն ունեն նորմատիվ իրավական բնույթի կամ գնահատվող օբյեկտի վերարտադրման համար անհրաժեշտ ժամանակի զգալի կորուստների հետ կապված սահմանափակումներ,

բ. երբ ծախսային մոտեցումն օգտագործվում է այլ մոտեցումների հիմնավորվածությունն ստուգելու համար (օրինակ՝ ծախսային մոտեցման օգտագործումն ստուգելու համար, կարող է արդյոք գնահատվող օբյեկտը որպես գործող ձեռնարկություն լուծարման ժամանակ ավելի մեծ դրամական արժեք ունենալ թե ոչ),



գ. գնահատվող օբյեկտը վերջերս է ստեղծվել, ուստի ծախսային մոտեցման կիրառման ժամանակ օգտագործվող ենթադրությունները բարձր հուսալիություն ունեն:

3) Մասնակիորեն ավարտված օբյեկտի արժեքը, որպես կանոն, արտացոլում է օբյեկտի ստեղծման ընթացքում մինչ ներկա դրությամբ կատարված ծախսերը (և այն, թե այդ ծախսերն արդյոք իրենց ազդեցությունն ունեցել են օբյեկտի արժեքի վրա), և օբյեկտի ստեղծման ավարտից հետո արժեքի վերաբերյալ մասնակիցների ակնկալիքները, միևնույն ժամանակ հաշվի են առնվում գնահատվող օբյեկտի ստեղծման ավարտի համար անհրաժեշտ ծախսերն ու ժամանակը՝ ներառյալ շահույթի և ռիսկի համապատասխան ճշգրտումները:

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:

1) Սովորաբար փոխարինման արժեքը ճշգրտվում է՝ հաշվի առնելով ֆիզիկական մաշվածության և բոլոր համապատասխան ձևերը: Նման ճշգրտումներից հետո դա կարելի է անվանել փոխարինման արժեք:

2) Փոխարինման արժեքի մեթոդի կիրառման հիմնական փուլերն են՝

ա. Մասնակցի բոլոր այն ծախսերի հաշվարկ, որը ցանկանում է ստեղծել կամ ձեռք բերել համարժեք օգտակարություն ապահովվող օբյեկտ,

բ. որոշել, թե արդյոք գոյություն ունի գնահատվող օբյեկտի ֆիզիկական, ֆունկցիոնալ և արտաքին մաշվածության հետ կապված որևէ արժեզրկում,

գ. գնահատվող օբյեկտի արժեքը որոշելու համար ընդհանուր ծախսերը նվազեցնել կուտակված (ընդհանուր) մաշվածությամբ:

3) Փոխարինման ծախսերը, որպես կանոն, վերաբերում են ժամանակակից համարժեք օբյեկտին, որն ապահովում է գնահատվող օբյեկտի նմանատիպ գործառույթներ և համարժեք օգտակարություն կառուցվել կամ արտադրվել է ժամանակակից տնտեսապես արդյունավետ նյութերի և տեխնոլոգիաների օգտագործմամբ:

4) Վերարտադրման արժեքն ընդունելի է հետևյալ հանգամանքներում.

ա. ժամանակակից համարժեք օբյեկտի ստեղծման ծախսերը գերազանցում են գնահատվող օբյեկտի ճշգրիտ պատճենի վերարտադրման ծախսերը,

բ. գնահատվող օբյեկտի օգտակարությունը կարող է ապահովել միայն ճշգրիտ պատճենով, այլ ոչ թե ժամանակակից համարժեք օբյեկտով:

5) Վերարտադրման ծախսերի մեթոդի կիրառման հիմնական փուլերն են.

ա. այն բոլոր ծախսերի հաշվարկը, որոնք կկրի մասնակիցը, որը ձգտում է ստեղծել գնահատվող օբյեկտի ճշգրիտ պատճենը,

բ. որոշել, թե արդյոք գոյություն ունի գնահատվող օբյեկտի արժեզրկում ֆիզիկական, ֆունկցիոնալ և արտաքին մաշվածության հետ կապված,

գ. գնահատվող օբյեկտի արժեքը որոշելու համար ընդհանուր ծախսերը նվազեցնել կուտակված (ընդհանուր) մաշվածության չափով:



6) Բաղադրիչային մեթոդը սովորաբար օգտագործվում է ներդրումային ընկերությունների կամ այլ տեսակի օբյեկտների կամ ընկերությունների համար, որոնց համար արժեքը հիմնականում պայմանավորված է նրանց ներդրումային արժեքի չափից:

7) Բաղադրիչային մեթոդի հիմնական փուլերն են.

ա. գնահատվող օբյեկտի կազմի մեջ մտնող յուրաքանչյուր բաղադրիչի գնահատում՝ համապատասխան գնահատման մոտեցումների և մեթոդների կիրառմամբ,

բ. գնահատվող օբյեկտի արժեքն ստանալու համար բաղադրիչ օբյեկտների արժեքների գումարում:

8) Ծախսային մոտեցումը պետք է ներառի բոլոր ծախսերը, որոնք տվյալ մասնակիցը կարող է կրել:

9) Արժեքի տարրերը կարող են տարբերվել՝ կախված գնահատվող օբյեկտի տեսակից և պետք է ներառեն ուղղակի և անուղղակի ծախսեր, որոնք պահանջվում են գնահատման ամսաթվի դրությամբ օբյեկտի փոխարինման (վերարտադրման) համար:

10) Որոշ ընդհանուր կետեր, որոնք պետք է հաշվի առնել, մասնավորապես՝

ա. ուղղակի ծախսեր (նյութեր, աշխատուժ),

բ. անուղղակի ծախսեր (տրանսպորտային ծախսեր, տեղադրման ծախսեր, մասնագիտական վճարներ (նախագծային, թույլտվություն, ճարտարապետական, իրավաբանական և այլն), այլ վճարներ (միջնորդավճարներ և այլն), ընդհանուր ծախսեր, հարկեր, ֆինանսական ծախսեր (օրինակ՝ պարտքային ֆինանսավորման տոկոսներ) և ձեռնարկատիրական շահույթ):

11) Երրորդ կողմից ձեռք բերված գնահատվող օբյեկտը, ենթադրաբար արտացոլում է օբյեկտի ստեղծման հետ կապված ծախսերը, ինչպես նաև իրենց ներդրումների վերադարձն ապահովելու համար որոշակի շահույթի ձև: Համաձայն այն արժեքի տեսակի, որոնք ենթադրում են հիպոթետիկ գործարք, կարող է նպատակահարմար լինել ներառել շահույթի ենթադրյալ նորմը որոշակի ծախսերի համար, որը կարող է արտահայտված լինել նպատակային շահույթի, միանվագ գումարի, ծախսերի կամ արժեքի տոկոսային վերադարձի տեսքով:

12) Երբ ծախսերը հաշվարկվում են երրորդ կողմի մատակարարների կամ կապալառուների փաստացի, նշված կամ գնահատված գների հիման վրա, ապա այդ ծախսերն արդեն կներառեն երրորդ կողմի շահույթի ցանկալի մակարդակը:

13) Գնահատվող օբյեկտի ստեղծման ժամանակ կատարված փաստացի ծախսերը կարող են հասանելի լինել և ապահովել գնահատվող օբյեկտի արժեքի համապատասխան ցուցանիշ: Այնուամենայնիվ, անհրաժեշտ է կատարել ճշգրտումներ հետևյալն արտացոլելու նպատակով.

ա. ծախսման ամսաթվի և գնահատման ամսաթվի միջև եղած ծախսերի տատանումները,

բ. ցանկացած ոչ բնորոշ կամ բացառիկ ծախսերը կամ խնայողությունները, որոնք արտացոլված են ծախսերի վերաբերյալ տվյալներում, սակայն չեն առաջանում համարժեք օբյեկտի ստեղծման գործընթացում:

Մաշվածություն (Արժեզրկում/Հնացում) հասկացությունը վերաբերում է այն ուղղումներին, որոնք իրականացվում են հավասար օգտակարությամբ օբյեկտի ստեղծման հաշվարկային ծախսերի նկատմամբ՝ գնահատվող օբյեկտի արժեքի վրա ցանկացած



մաշվածության ազդեցության արտացոլման նպատակով: Մաշվածություն հասկացությունը տարբերվում է ամորտիզացիայի հասկացության իմաստից. վերջինս կիրառվում է ֆինանսական հաշվետվություններում կամ հարկային օրենսդրության մեջ, որտեղ այն սովորաբար վերաբերում է որոշակի կապիտալ ներդրումների ծախսերի մեջ համակարգված միջժամանակային ընդգրկման մեթոդին:

1) Մաշվածության հետ կապված ճշգրտումները դիտարկվում են հետևյալ տեսակների համար, որոնք ուղղումներ կամ ճշգրտումներ կատարելիս կարող են հետագայում բաժանվել ենթատեսակների.

ա. ֆիզիկական մաշվածություն՝ գնահատվող օբյեկտի կամ դրա բաղադրիչների ֆիզիկական մաշվածության պատճառով օգտակարության ցանկացած կորուստ, որն առաջացել է օգտագործման հետևանքով և տարիքից,

բ. ֆունկցիոնալ մաշվածություն՝ գնահատվող օբյեկտի անարդյունավետության հետևանքով առաջացած օգտակարության ցանկացած կորուստ, համեմատած դրա փոխարինման հետ, ինչպիսիք են նախագծումը, տեխնիկական բնութագրերն ու տեխնոլոգիայի հնացած լինելը,

գ. արտաքին կամ տնտեսական մաշվածություն՝ գնահատվող օբյեկտի նկատմամբ արտաքին համարվող տնտեսական կամ տեղական պայմանների հետևանքով առաջացած օգտակարության ցանկացած կորուստ: Այս տեսակի մաշվածությունը կարող է լինել ժամանակավոր կամ մշտական:

2) Մաշվածության հաշվարկման ժամանակ պետք է հաշվի առնել գնահատվող օբյեկտի օգտակար ծառայության ֆիզիկական և տնտեսական ժամկետը.

ա. օգտակար ծառայության ֆիզիկական ժամկետը ցույց է տալիս, թե որքան երկար ժամանակ կարող է օգտագործվել գնահատվող օբյեկտը մինչ այն մաշված համարվելը կամ, երբ նրա վերանորոգումն այլևս տնտեսապես նպատակահարմար չի լինի պլանային սպասարկման պարագայում, առանց հաշվի առնելու վերակառուցման կամ վերասարքավորման որևէ հնարավորություն,

բ. օգտակար ծառայության տնտեսական ժամկետը ցույց է տալիս, թե որքան ժամանակ գնահատվող օբյեկտը կարող է ֆինանսական շահույթ կամ ոչ ֆինանսական օգուտներ բերել իր ընթացիկ օգտագործման մեջ: Դա կախված կլինի դրա ֆունկցիոնալ կամ տնտեսական մաշվածության աստիճանից:

3) Բացառությամբ տնտեսական կամ արտաքին մաշվածության որոշ տեսակների, գնահատվող օբյեկտի և հիպոթետիկ օբյեկտի միջև, որի վրա է հիմնված փոխարինման կամ վերարտադրության հաշվարկային արժեքը: Սակայն, երբ կան մաշվածության ազդեցության շուկայական հիմնավորումներ արժեքի վրա, ապա այդ հիմնավորումները պետք է հաշվի առնել:

4) Ֆիզիկական մաշվածությունը հաշվարկվում է երկու եղանակներով՝

ա. վերականգնվող, երբ մաշվածության վերացման հետ կապված ծախսերը տնտեսապես արդարացված են,

բ. չվերականգնվող, երբ մաշվածության վերացման հետ կապված ծախսերը տնտեսապես արդարացված չեն:

5) Գոյություն ունի ֆունկցիոնալ մաշվածության երկու ձև՝



ա. ավելցուկային կապիտալ ծախսեր, որոնք կարող են պայմանավորված լինել շինարարության նախագծման, շինարարական նյութերի, արտադրական տեխնիկայի կամ մեթոդների փոփոխություններով, որոնք գնահատվող օբյեկտի համեմատ ավելի ցածր կապիտալ ներդրումներով ժամանակակից համարժեք օբյեկտների հասանելիության են հանգեցնում,

բ. ավելցուկային գործառնական ծախսերը, որոնք կարող են պայմանավորված լինել նախագծման բարելավումներով կամ ավելորդ արտադրողականությամբ, որոնք գնահատվող օբյեկտի համեմատ հանգեցնում են ավելի ցածր գործառնական ծախսերով ժամանակակից համարժեք օբյեկտների հասանելիությանը:

6) Տնտեսական մաշվածությունը կարող է առաջանալ, երբ արտաքին գործոններն ազդում են առանձին օբյեկտների կամ բոլոր օբյեկտների վրա, և դրանք պետք է նվազեցվեն ֆիզիկական և ֆունկցիոնալ մաշվածություններից հետո:

7) Իրացվելի օբյեկտները չպետք է ուղղվեն համեմատական մոտեցման շրջանակներում սահմանված իրենց շուկայական արժեքից ավելի ցածր արժեքով:

Այսպիսով կիրառվել է ծախսային մոտեցումը, իսկ եկամտային և համեմատական մոտեցումների չկիրառելը գնահատողի կարծիքով հիմնավորված է:

12. Շուկայական արժեքի հաշվարկ ծախսային մոտեցմամբ

Ծախսային մոտեցմամբ անշարժ գույքի շուկայական արժեքի գնահատումը իրականացվում է հետևյալ փուլերով.

- 1) հողամասի շուկայական արժեքի որոշում,
- 2) շենքերի և շինությունների վերարտադրման (կամ փոխարինման) ծախսերի որոշում,
- 3) շենքերի և շինությունների կուտակված մաշվածության մեծության որոշում,
- 4) անշարժ գույքի շուկայական արժեքի որոշում, որպես հողամասի շուկայական արժեքի և շենքերի ու շինությունների վերարտադրման (կամ փոխարինման) ծախսերի հանրագումար՝ նվազեցված կուտակված մաշվածության չափով:



Համեմատական տվյալներ

\$240,000

Պողոտաբանքի հասարակական շինությունների համար
Նորագավիթի 1-ին փողոցում Շենքավիթում, 760 քմ.

[Լուսանկարի 1-ին շրջանի հղում](#)

Տեղեկություններ իրողատարածքի մասին

Շենքի մակերեսը: 760 քմ.

Նկարագիր

Պատահական շինությունների կառուցման համար, որոնցում 760 քմ. տարածքում
կառուցվելու է 1-ին փողոցում Շենքավիթում, 760 քմ.

\$110,000

Պողոտաբանքի բնակելի շինությունների համար
Նորագավիթի 1-ին փողոցում Շենքավիթում, 600 քմ.

[Լուսանկարի 1-ին շրջանի հղում](#)

Տեղեկություններ իրողատարածքի մասին

Շենքի մակերեսը: 600 քմ.

Նկարագիր

Պատահական շինությունների կառուցման համար, որոնցում 600 քմ. տարածքում
կառուցվելու է 1-ին փողոցում Շենքավիթում, 600 քմ.

\$60,000

Պողոտաբանքի բնակելի շինությունների համար
Նորագավիթի 2-րդ փողոցում Շենքավիթում, 300 քմ.

[Լուսանկարի 1-ին շրջանի հղում](#)

Տեղեկություններ իրողատարածքի մասին

Շենքի մակերեսը: 300 քմ.

Նկարագիր

Պատահական շինությունների կառուցման համար, որոնցում 300 քմ. տարածքում
կառուցվելու է 2-րդ փողոցում Շենքավիթում, 300 քմ.

Համեմատվող գույքերի վաճառքների (կամ առաջարկների) գների ճշգրտումն իրականացվել է հետևյալ կարգով.

I) Առաջին հերթին կիրառվել են գործակիցներ ըստ վաճառքի պայմանների և շուկայի վիճակի: Սրանցից յուրաքանչյուր հաջորդը կիրառվել է նախորդ արդյունքի նկատմամբ:

II) Երկրորդ հերթին իրականացվել են անմիջականորեն անշարժ գույքին վերաբերող ճշգրտումները: Սրանք կատարվել են ցանկացած կարգով, այսինքն կամայական հերթականությամբ:

Գնագոյացման այն գործոնները, որոնք նախատեսված են ստանդարտով, սակայն որոնցով գների ճշգրտումներ չեն կատարվել ստորև բերված աղյուսակում, ուրեմն դրանք

Գնահատող

Շահան

ՀՀ ԱՌԵՎՏՐԱԱՐԴՅՈՒՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ «ԱՐՄԷՔՍՊԵՐՏԻԶԱ» ՍՊԸ



ա) կամ կիրառված գործոններից էականորեն չեն տարբերվում,

բ) կամ էլ գնահատողի կողմից չեն կիրառվել գնի վրա չնչին ազդեցության պատճառով.

Համեմատության տարրերը	Չափման միավորը	Գնահատվող օբյեկտը	Անալոգ օբյեկտ №1	Անալոգ օբյեկտ №2	Անալոգ օբյեկտ №3
Հասցե		Նորագավիթ 1-ին փողոց	Նորագավիթ 1-ին փողոց	Նորագավիթ 1-ին փողոց	Նորագավիթ 2-րդ փողոց
Տեղակատվության աղբյուրը			https://www.list.am/item/20756512	https://www.list.am/item/20402717	https://www.list.am/item/21254150
Վաճառքի կամ առաջարկի գինը	դրամ		93 098 000	42 670 000	23 274 000
Մակերես	քմ	2434	760	600	300
Վաճառքի կամ առաջարկի գինը	դր/քմ		122497	71117	77580
ըստ շուկայի վիճակի, վաճառքի պայմանների և վաճառքի ամսաթվի,			07.2024թ.	07.2024թ.	07.2024թ.
Ուղղումը	%		-10%	-10%	-10%
Ուղղումը	դրամ		-12250	-7112	-7758
Ուղղված գինը	դր/քմ		110248	64005	69822
Գույքային իրավունքներ (այդ թվում կառուցապատման) ու սահմանափակումները (այդ թվում իրավունքների և օգտագործման նկատմամբ)			գնահատվողի նման	գնահատվողի նման	գնահատվողի նման
Ուղղումը	%		0%	0%	0%
Ուղղումը	դրամ		0	0	0
Ուղղված գինը	դր/քմ		110248	64005	69822
Նպատակային և գործառնական նշանակությունը		բնակավայրերի, հողատեսքը հասարակական կառուցապատման	բնակավայրերի, հողատեսքը հասարակական կառուցապատման	բնակավայրերի, հողատեսքը բնակելի կառուցապատման	բնակավայրերի, հողատեսքը բնակելի կառուցապատման
Ուղղումը	%		0%	15%	15%
Ուղղումը	դրամ		0	9601	10473
Ուղղված գինը	դր/քմ		110248	73606	80295
Կոմունիկացիաների առկայությունը և հնարավորությունը		ունի հնարավորություն	ունի հնարավորություն	ունի հնարավորություն	ունի հնարավորություն
Ուղղումը	%		0%	0%	0%
Ուղղումը	դրամ		0	0	0
Ուղղված գինը	դր/քմ		110248	73606	80295

Գնահատող

Տառագրություն

ՀՀ ԱՌԵՎՏՐԱԱՐԴՅՈՒՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ «ԱՐՄԷՔՍՊԵՐՏԻԶԱ» ՍՊԸ



Կառուցապատման չափորոշիչները և սահմանափակումները			գնահատվողի նման	գնահատվողի նման	գնահատվողի նման
Ուղղումը	%		0%	0%	0%
Ուղղումը	դրամ		0	0	0
Ուղղված գինը	դր/քմ		110248	73606	80295
ըստ հողամասի չափերի (մակերես, լայնություն, երկարություն, երկրաչափական կառուցվածք, ճակատային մաս),		2434	760	600	300
Ուղղումը	%		-5%	-5%	-10%
Ուղղումը	դրամ		-5512	-3680	-8030
Ուղղված գինը	դր/քմ		104735	69925	72266
Տեղադրությունը (գտնվելու վայրը), տեղակայման գրավչությունը		տեղադրությունը լավ, տեղակայման գրավչությունը լավ	տեղադրությունը լավ, տեղակայման գրավչությունը լավ	տեղադրությունը լավ, տեղակայման գրավչությունը լավ	տեղադրությունը լավ, տեղակայման գրավչությունը լավ
Ուղղումը	%		0%	0%	0%
Ուղղումը	դրամ		0	0	0
Ուղղված գինը	դր/քմ		104735	69925	72266
Թեքությունը		հարթ է	հարթ է	հարթ է	հարթ է
Ուղղումը	%		0%	0%	0%
Ուղղումը	դրամ		0	0	0
Ուղղված գինը	դր/քմ		104735	69925	72266
Տրանսպորտային հանգույցների առկայությունը, մատչելիությունը		մատչելիությունը լավ	մատչելիությունը լավ	մատչելիությունը լավ	մատչելիությունը լավ
Ուղղումը	%		0%	0%	0%
Ուղղումը	դրամ		0	0	0
Ուղղված գինը	դր/քմ		104735	69925	72266
Հողերի արժեքի վրա ազդող այլ գործոններ		մասնակի բարեկարգ	մասնակի բարեկարգ	մասնակի բարեկարգ	մասնակի բարեկարգ
Ուղղումը	%		0%	0%	0%
Ուղղումը	դրամ		0	0	0
Ուղղված գինը	դր/քմ		104735	69925	72266
Կշռային գործակիցը			0,333	0,333	0,333
Շուկայական արժեքը	դր/քմ		82 308,83		
Արժեքը ՀՀ դրամով			200 339 686		



Գնահատվող՝ ՀՀ Երևան քաղաքի Նորագավիթ 1-ին փողոցի թիվ 99 հասցեում գտնվող հողամասի շուկայական արժեքը սեփականություն հանդիսանալու պարագայում կազմում է 200 339 686 ՀՀ դրամ:

Շենքեր, շինությունների վերարտադրման ծախսերի որոշում

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:

Շենքեր, շինությունների վերարտադրման (փոխարինման) ծախսերի նորմատիվի ընտրության հարցում, որպես ուղենիշ են հանդիսացել 2009թ. “Շինարարական Աշխատանքների Խոշորացված Ցուցանիշները”, ինչպես նաև կառուցապատման աշխատանքներով զբաղվող ընկերությունների հետ խորհրդակցման արդյունքները:

Համաձայն ստանդարտի ծախսային մոտեցումը պետք է ներառի բոլոր ծախսերը, որոնք տվյալ մասնակիցը կարող է կրել:

Արժեքի տարրերը կարող են տարբերվել՝ կախված գնահատվող օբյեկտի տեսակից և պետք է ներառեն ուղղակի և անուղղակի ծախսեր, որոնք պահանջվում են գնահատման ամսաթվի դրությամբ օբյեկտի փոխարինման (վերարտադրման) համար:

Որոշ ընդհանուր կետեր, որոնք պետք է հաշվի առնել, մասնավորապես՝

ա. ուղղակի ծախսեր (նյութեր, աշխատուժ),

բ. անուղղակի ծախսեր (տրանսպորտային ծախսեր, տեղադրման ծախսեր, մասնագիտական վճարներ (նախագծային, թույլտվություն, ճարտարապետական, իրավաբանական և այլն), այլ վճարներ (միջնորդավճարներ և այլն), ընդհանուր ծախսեր, հարկեր, ֆինանսական ծախսեր (օրինակ՝ պարտքային ֆինանսավորման տոկոսներ) և ձեռնարկատիրական շահույթ):

Աշխատանքների և շինհրապարակի կազմակերպման հետ կապված ծախսերը (ժամանակավոր շենքերի և կառուցվածքների) ձևեռային պայմաններում աշխատանքի համար հավելումը աշխատանքային պայմանները (նեղվածություն, անապատային, կիսաանապատային) սահմանված հարկերը և այլ առանձին ծախսերը հաշվի են առնվում շինարարության հաշվարկային արժեքի հաշվարկներում: ՇԱԽՑ-ում ընտրված ցուցանիշները արդեն ներառում են ուղղակի ծախսերը: Դրանց պետք է հավելել.

ՀՀ ԱՌԵՎՏՐԱԱՐԴՅՈՒՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ «ԱՐՄԷՔՍՊԵՐՏԻԶԱ» ՍՊԸ



Ձեռնարկատիրական շահույթը՝ ընդունվել է 1,2, ԱԱՀ՝ ընդունվել է 1,2, դրամի փոխարժեք-ընթացակարգը՝ 1,27, նախագծանախահաշվային ծախսերը՝ ընդունվել է 1,075, ձևեռային պայմաններում աշխատանքի համար հավելումը՝ ընդունվել է 1,007, շինհրապարակի կազմակերպման հետ կապված ծախսերը՝ ընդունվել է 1,02: 24.07.2024 թվականի դրությամբ 1 դոլարը կազմել է 387,91 ՀՀ դրամ՝ ըստ ՀՀ կենտրոնական բանկի:

Անվանումը (ՇԱԽՑ անալոգը)	Շինարարության արժեքը	Շենքի (շինության) արտաքին ծավալը կամ մակերեսը			Ծախսեր		Լրիվ վերարտադրման կամ փոխարինման ծախսերը
		Մ x Բ (h) x Գհ					
Չափման միավորը	դրամ/քմ, կամ խմ	քառ. մ	մ	-	%	%	դրամ
Շինություններ (ՇԱԽՑ 2009 ԳՈՒ 75)	274100	2434	1	1	2,05		1 367 676 770
Շինություններ (ՇԱԽՑ 2009 ԳՈՒ 198)	79008	160	2	1	2,05		51 829 248
Ընդամենը							1 419 506 018

Շենքերի և շինությունների կուտակված մաշվածության որոշում

Գոյություն ունեն մաշվածության երեք տեսակներ՝ ֆիզիկական, գործառնական և տնտեսական:

Կուտակված մաշվածությունը՝ շենքերի և 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:

Ֆիզիկական մաշվածություն՝ գնահատվող օբյեկտի կամ դրա բաղադրիչների ֆիզիկական մաշվածության պատճառով օգտակարության ցանկացած կորուստ, որն առաջացել է օգտագործման հետևանքով և տարիքից:

Վերացվող ֆիզիկական մաշվածքի հաշվարկ

N/ N	Կատարվող աշխատանքի անվանումը	Վերարտադրման կամ փոխարինման ծախսերի կառուցվածքը	Վերարտադրման կամ փոխարինման ծախսերի կառուցվածքը	Ֆիզիկական մաշվածությունը (չկատարած աշխատանքներ)	Ֆիզիկական մաշվածությունը (չկատարած աշխատանքներ)	Մնացորդային արժեք
	Չափման միավորը	%	դրամ	%	դրամ	դրամ
1	Հողային աշխատանքներ	3%	42 585 181	0%	0	42 585 181

Շահապետ

ՀՀ ԱՌԵՎՏՐԱԱՐԴՅՈՒՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ
<<ԱՐՄԷՔՍՊԵՐՏԻԶԱ>> ՍՊԸ



2	Հիմքեր	5,8%	82 331 349	0%	0	82 331 349
3	Պատեր և միջնապատեր	37,5%	532 314 757	0%	0	532 314 757
4	Ծածկ	12,5%	177 438 252	30%	53 231 476	124 206 777
5	Տանիք	5,2%	73 814 313	40%	29 525 725	44 288 588
6	Հարդարման աշխատանքներ	17,5%	248 413 553	40%	99 365 421	149 048 132
7	Դռներ, պատուհաններ	10%	141 950 602	40%	56 780 241	85 170 361
8	Սանտեխնիկական աշխատանքներ	5,7%	80 911 843	40%	32 364 737	48 547 106
9	Էլեկտրամոնտաժային աշխատանքներ	1,5%	21 292 590	40%	8 517 036	12 775 554
10	Այլ աշխատանքներ	1,3%	18 453 578	40%	7 381 431	11 072 147
11	Ընդամենը	100%	1 419 506 018	20%	287 166 067	1 132 339 951

Կարճաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկ

N/N	Աշխատանքի անվանումը	Կարճաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկ	Իրական ծառայության ժամկետը	Նորմատիվային ծառայության ժամկետ	Մաշվածքի գործակիցը	Մաշվածքը
		դրամ	տարի	տարի		դրամ
1	Տանիք	44 288 588	54	40	1,00	44 288 588
2	Հարդարման աշխատանքներ	149 048 132	15	30	0,50	74 524 066
3	Դռներ, պատուհաններ	85 170 361	22	25	0,88	74 949 918
4	Սանտեխնիկական աշխատանքներ	48 547 106	20	25	0,80	38 837 685
5	Էլեկտրամոնտաժային աշխատանքներ	12 775 554	54	40	1,00	12 775 554
6	Այլ աշխատանքներ	11 072 147	54	40	1,00	11 072 147
7	Ընդամենը	350 901 888				256 447 957

Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկ

N/N	Արժեքի անվանումը	դրամ
1	Վերարտադրման ծախսեր	1 419 506 018
2	Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը (հետաձգված վերանորոգում)	287 166 067
3	Կարճաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկ	350 901 888
4	Ընդամենը երկարակյաց էլեմենտների արժեքը չվերացվող ֆիզիկական մաշվածքով	781 438 063
5	Շինության փաստացի տարիքը	54
6	Շահագործման նորմատիվային ժամկետը (տարի)	100
7	Մաշվածքի հաշվարկման գործակիցը	0,54
8	Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերացվող մաշվածքի արժեքը	421 976 554

Ջուլիանա



Ընդհանուր ֆիզիկական մաշվածության հաշվարկը

N/N	Ֆիզիկական մաշվածքի տեսակը	դրամ
1	Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը (հետաձգված վերանորոգում)	287 166 067
2	Կարճաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկ	256 447 957
3	Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերացվող մաշվածքի արժ	421 976 554
	<i>Ընդամենը</i>	965 590 579

Ֆունկցիոնալ մաշվածություն՝ գնահատվող օբյեկտի անարդյունավետության հետևանքով առաջացած օգտակարության ցանկացած կորուստ, համեմատած դրա փոխարինման հետ, ինչպիսիք են նախագծումը, տեխնիկական բնութագրերն ու տեխնոլոգիայի հնացած լինելը:

Գնահատվող գույքը շատ համապատասխանում է արդի պահանջներին, առկա չեն տեխնիկական նորարարությունների հետ կապված անհամապատասխանություններ, և չկան ֆունկցիոնալ նշանակությամբ օգտագործման կորուստներ: Հետևաբար գնահատվող գույքի գործառնական մաշվածությունը ընդունվել է 20%:

Արտաքին կամ տնտեսական մաշվածություն՝ գնահատվող օբյեկտի նկատմամբ արտաքին համարվող տնտեսական կամ տեղական պայմանների հետևանքով առաջացած օգտակարության ցանկացած կորուստ: Այս տեսակի մաշվածությունը կարող է լինել ժամանակավոր կամ մշտական:

Տնտեսական մաշվածությունը պայմանավորված է նաև գնահատվող օբյեկտի գտնվելու վայրով, տեղանքով ու դիրքով: Տնտեսական մաշվածության այս բաղադրիչը կարելի է հաշվարկել տվյալ տարածքում նորակառույց անշարժ գույքի (այնպիսի անշարժ գույքի, որը չունի ֆիզիկական և գործառնական մաշվածություն) կառուցման արժեքի և վաճառքի արժեքի տարբերության հիման վրա: Նման վերլուծություն կարելի է կատարել բազմաբնակարան շենքերի բնակարանների, անհատական բնակելի տների և հասարակական նշանակության օբյեկտների կառուցման արժեքների և վաճառքի գների վերաբերյալ բավարար քանակությամբ, ստույգ տեղեկություններ ունենալու դեպքում: Նկարագրված վերլուծության մեջ կառուցման արժեքը ներառում է հողամասի ձեռք բերման արժեքը, բարելավումների կառուցման հետ կապված ուղղակի և անուղղակի ծախսերը, ինչպես նաև ձեռնարկատիրոջ շահույթը: Տնտեսական մաշվածության հաշվարկման այս եղանակում սուբյեկտիվ կարող է լինել ձեռնարկատիրոջ շահույթի մեծության որոշումը:

Ուսումնասիրելով գնահատվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը ձևավորող կարևորագույն գործոնները՝ առաջարկ և պահանջարկ, գնահատողը գտնում է, որ տվյալ տարածաշրջանում նմանատիպ գույքերի պահանջարկը զգալի է, հետևաբար գնահատման օբյեկտի տնտեսական մաշվածությունը ընդունվել է 5%:

Զուհյուհ



Կուտակված մաշվածության արժեքի հաշվարկ

Մաշվածության տեսակը	%	Մաշվածության արժեքը (դրամ)
Ֆիզիկական մաշվածությունը		965 590 579
Գործառնական մաշվածություն	20%	90 783 088
Արտաքին գործոններից կամ տնտեսական մաշվածություն	5%	18 156 618
Կուտակված մաշվածության արժեքը		1 074 530 284

Անշարժ գույքի արժեքի հաշվարկ

Ծախսերի և արժեքի անվանումը	Արժեքը (դրամ)
Վերարտադրման կամ փոխարինման ծախսեր	1 419 506 018
Կուտակված մաշվածության արժեքը	1 074 530 284
Գնահատվող շենքի (շինության) արժեքը	345 000 000

Այսպիսով, ծախսային մոտեցմամբ հաշվարկված ՀՀ Երևան քաղաքի Նորագավիթ 1-ին փողոցի թիվ 99 հասցեում գտնվող շինության շուկայական արժեքը, տեղազննության կատարման ժամանակահատվածում ունեցած ապրանքային վիճակում, գնահատվում է **345 000 000 (երեք հարյուր քառասունհինգ միլիոն) ՀՀ դրամ:**

ՀՀ Երևան քաղաքի Նորագավիթ 1-ին փողոցի թիվ 99 հասցեում գտնվող ընդհանուր անշարժ գույքի (հողամասի և շինությունների) շուկայական արժեքը կլորացված հողամասի սեփականություն հանդիսանալու պարագայում գնահատվում է **545 340 000 (հինգ հարյուր քառասունհինգ միլիոն երեք հարյուր քառասուն հազար) ՀՀ դրամ:**



13. Եզրակացություն գնահատման առարկայի շուկայական արժեքի վերաբերյալ

Գնահատման ներկայացված.

ՀՀ Երևան քաղաքի Նորագավիթ 1-ին փողոցի թիվ 99 հասցեում գտնվող շինության շուկայական արժեքը, տեղագնության կատարման ժամանակահատվածում ունեցած ապրանքային վիճակում, գնահատվում է **345 000 000 (երեք հարյուր քառասունհինգ միլիոն) ՀՀ դրամ:**

ՀՀ Երևան քաղաքի Նորագավիթ 1-ին փողոցի թիվ 99 հասցեում գտնվող հողամասի շուկայական արժեքը սեփականություն հանդիսանալու պարագայում կազմում է **200 340 000 (երկու հարյուր միլիոն երեք հարյուր քառասուն հազար) ՀՀ դրամ:**

ՀՀ Երևան քաղաքի Նորագավիթ 1-ին փողոցի թիվ 99 հասցեում գտնվող ընդհանուր անշարժ գույքի (հողամասի և շինությունների) շուկայական արժեքը հողամասի սեփականություն հանդիսանալու պարագայում գնահատվում է **545 340 000 (հինգ հարյուր քառասունհինգ միլիոն երեք հարյուր քառասուն հազար) ՀՀ դրամ:**



14. Օգտագործված փաստաթղթեր

0032868 - 0900 0103

ՎԱՅՄԱԿԱՆ ՏՐՎԱԾ Է _____ Ն.Ի.Կարանյան ԻՐԱՎՈՒՆԵՐՎ
(սեփականության կամ զգալիործման)

Վ. Երևան, Հեռագրի համար _____
(անշարժ գույքի գտնվելու վայրի (հասցեն), անվանումը)

Ներառված է 1 փոք. և 29 Եւրոպայի ՆԱՍՏԱՄԱՐ
Երևանի գաղափար. 15.09.2004թ. և 1786-Ա որոշ, հոտ. 03.11.04թ.
(անշարժ գույքի ձեռքբերման փրավունքը հաստատող փաստաթղթի անվանումը)

և 24804 հոդ. աշ. Օրտ. պայմ. 15.11.04թ. և 56 հաշվ. տեղ. 17.11.04թ. շինարարական

ԳՐԱՆՑՎԱԾ Է ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԿԱՌԱՎԱՐՈՒԹՅԱՆ ԱՌԵՆԹԵՐ
ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԿԱՂԱՍՏՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԿՈՄԻՏԵԻ, ԳՈՒՅՔԻ ՆԱՍՏԱՄԱՐ
ԻՐԱՎՈՒՆԵՐՆԵՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՄՈՒՍՏԱԿԱՆ
ՕԻՑԻ-3-Ը-1 ՄԱՏՏԱՆԻ 018 ՀԱՄԱՐԻ ՏԱԿ:

ՍՈՒՅՆ ՎԱՅՄԱԿԱՆԸ ԿԱԶՄԱԾ Է ԵՐԿՈՒ ՕՐԻՆԱԿԻՑ. ՄԵԿԸ ՏՐՎՈՒՄ Է ՄԵՓԱԿԱՆԱՏԻՐՈՅԸ
(ՕԳՏԱԳՈՐԾՈՂԻՆ), ՄՅՈՒՄԸ ՊԱՅՎՈՒՄ Է ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ
ԿԱՌԱՎԱՐՈՒԹՅԱՆ ԱՌԵՆԹԵՐ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԿԱՂԱՍՏՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԿՈՄԻՏԵԻ
ՏԱՐԱԾՔԱՅԻՆ ԱՏՈՐԱԲԱԺԱՆՈՒՄՈՒՄ:

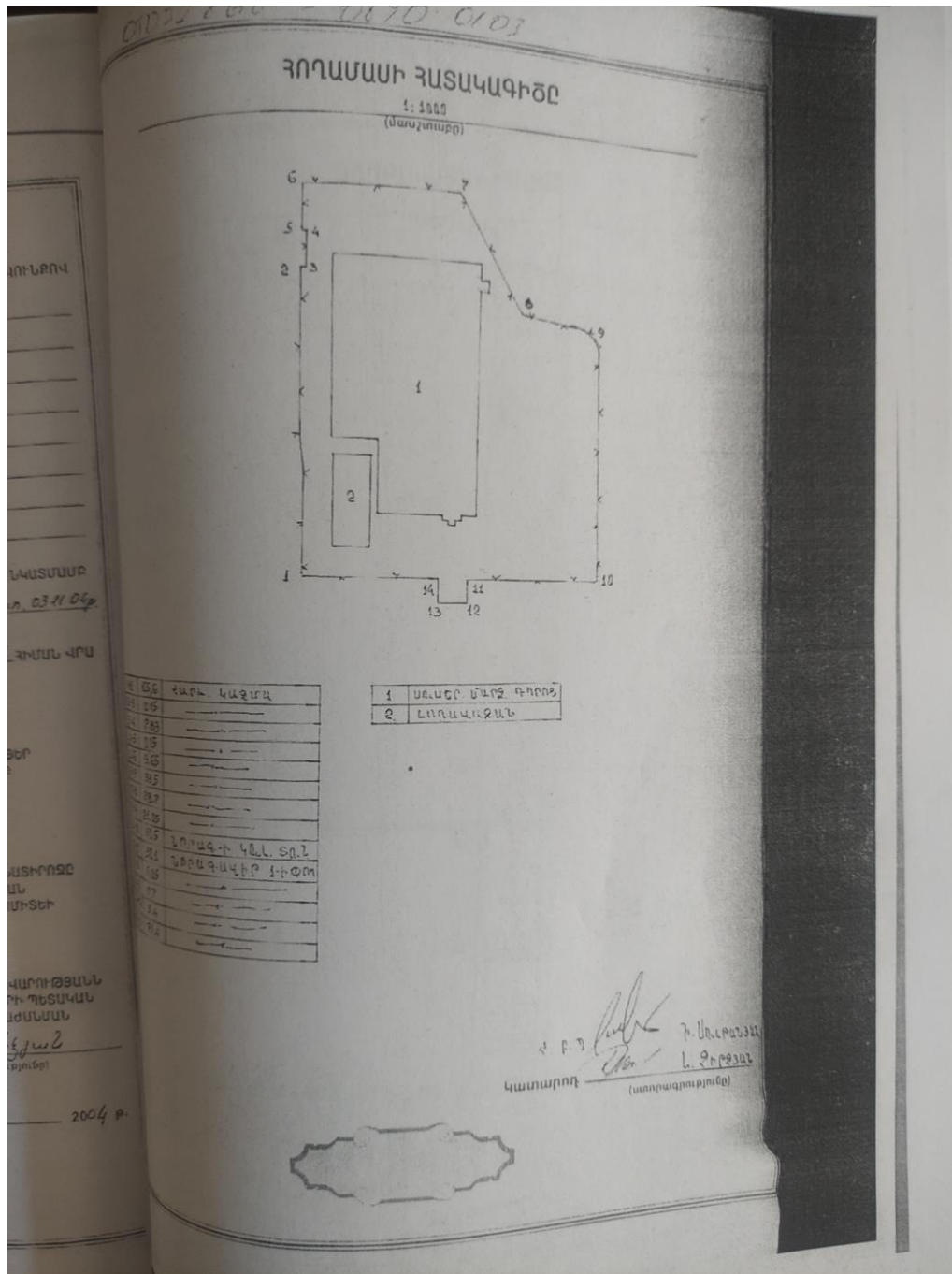
ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԿԱՌԱՎԱՐՈՒԹՅԱՆ
ԱՌԵՆԹԵՐ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԿԱՂԱՍՏՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ
ԿՈՄԻՏԵԻ ՏԱՐԱԾՔԱՅԻՆ ԱՏՈՐԱԲԱԺԱՆՈՒՄՈՒՄ

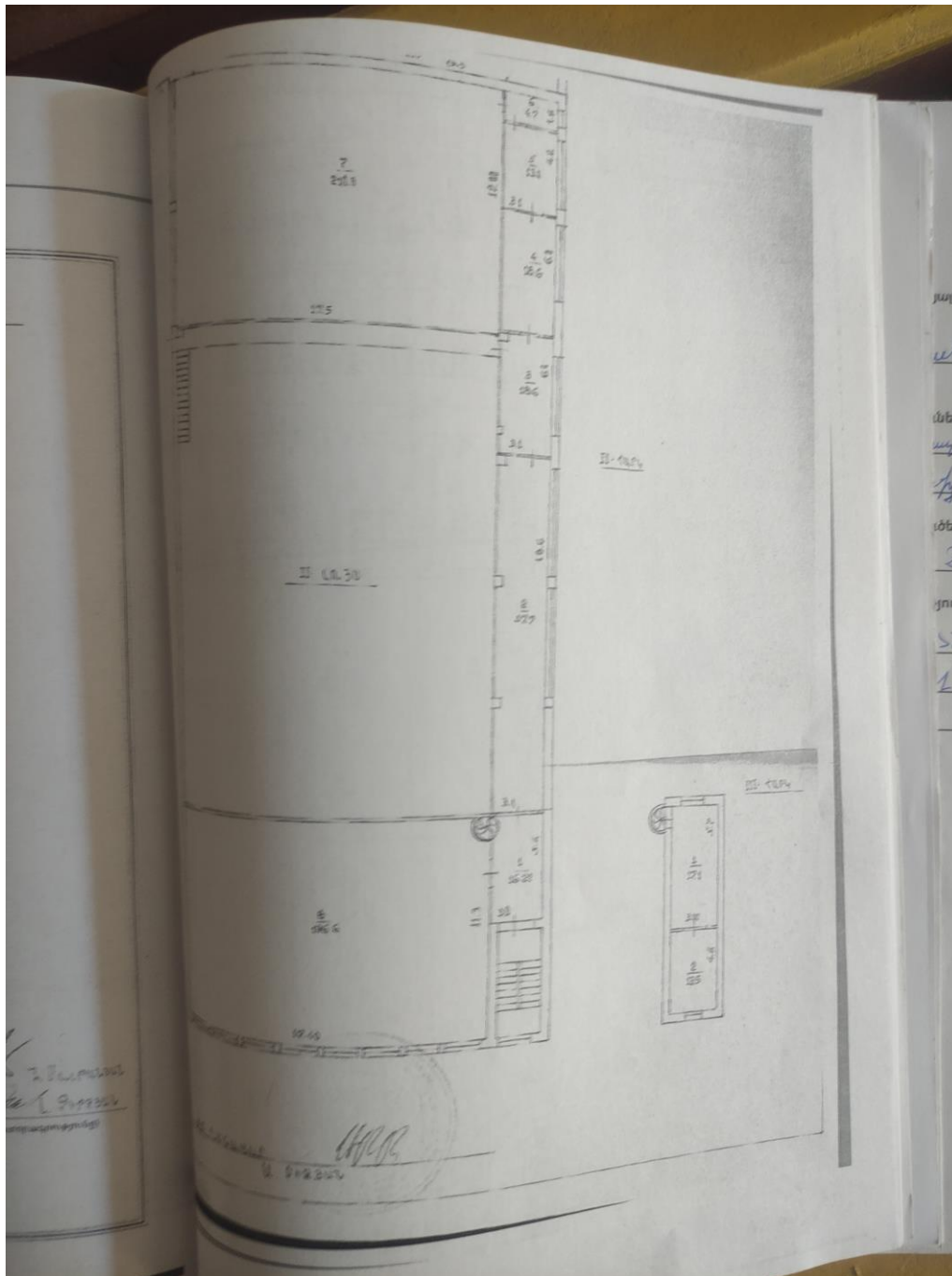
ԴԵԿԱՎԱՐ Ս. Բ. Կարանյան
(ստորագրությունը)

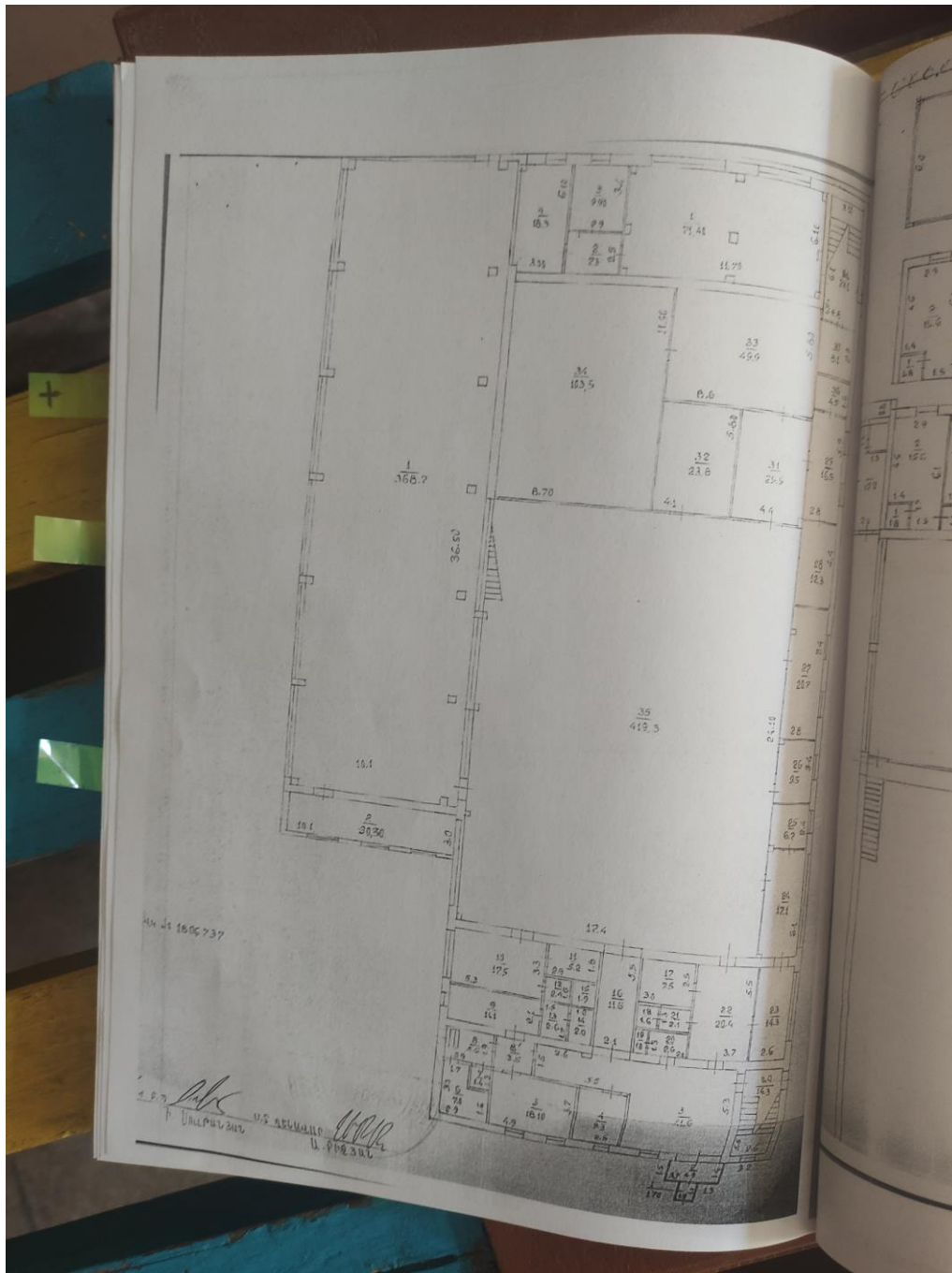
Կ. Տ. «30» 12 2004 թ.

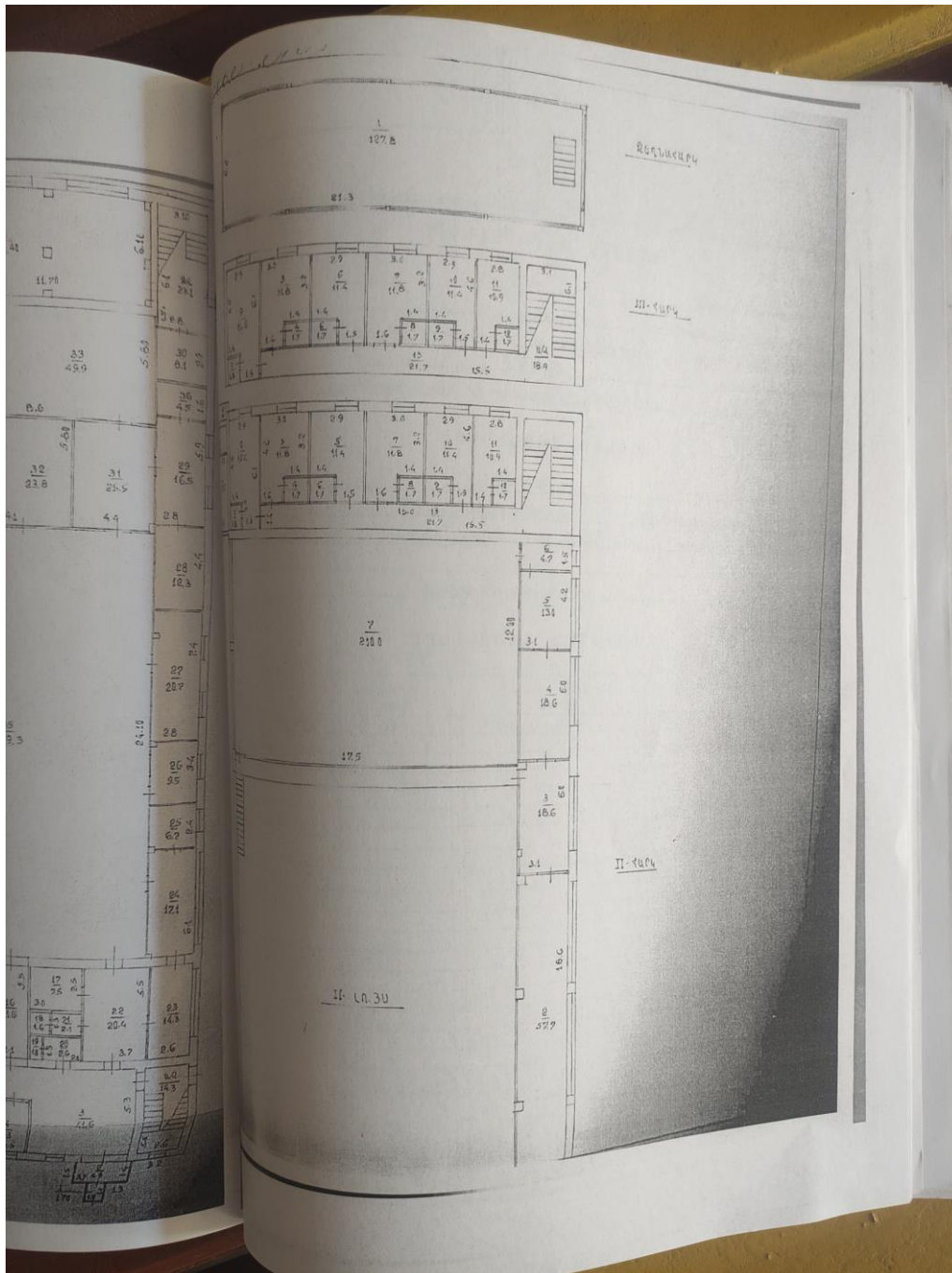
1806737

Երևան









ՀՀ ԱՌԵՎՏՐԱԱՐԴՅՈՒՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ
«ԱՐՄԷՔՍՊԵՐՏԻԶԱ» ՍՊԸ



05032866 - 0830-0103

ՀՈՂԱՄԱՍԻ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ

ԿԱՐԱՍՏՐԱՅԻՆ ՀԱՄԱՐԸ 469-004

ՆՊԱՏԱԿԱՅԻՆ ՆՇԱՆԱԿՈՒԹՅՈՒՆԸ ընկերություն

ՕԳՏԱԳՈՐԾՄԱՆ ՆՊԱՏԱԿԸ ճարտարապետի գործունեության համար

ՀՈՂԱՄԱՍԻ ՀԱՓԸ (իս) 0,4842

ԻՐԱՎՈՒՆԹԻ ՏԵՍԱԿԸ աշխատող/նշանակված/ օգտագործում

ՇԵՆՔԻ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ

ԿԱՐԱՍՏՐԱՅԻՆ ՀԱՄԱՐԸ 469-004

ՆՊԱՏԱԿԱՅԻՆ ՆՇԱՆԱԿՈՒԹՅՈՒՆԸ հասարակական

ՕԳՏԱԳՈՐԾՄԱՆ ՆՊԱՏԱԿԸ սուսերաճարտի ճարտարապետ

ՄԱԿԵՐԵԱԸ (քառ. մ.) 2434,0

ԻՐԱՎՈՒՆԹԻ ՏԵՍԱԿԸ սեփականություն

ՇԻՆՈՒԹՅԱՆ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ

Գ/Դ	ԿԱՐԱՍՏՐԱՅԻՆ ՀԱՄԱՐԸ	ՕԳՏԱԳՈՐԾՄԱՆ ՆՊԱՏԱԿԸ	ՄԱԿԵՐԵԱԸ (քառ. մ.)	ԻՐԱՎՈՒՆԹԻ ՏԵՍԱԿԸ
2	469-004	ընկերություն	160,0	սեփ.

Լրացուցիչ նշումներ, փոփոխություններ

ԿԱՌԱՐԱՐՈՒՄԸ Գ. Կարապետյան (ստորագրություն)

ԻՆՏԵՐՍԵԿՏԱՆԻ ՔԱՆԳԱՐԱՆԻ ՍԵՐՏԻԳՆԱԿԸ

ՀՀ ԱՌԵՎՏՐԱԱՐԴՅՈՒՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ «ԱՐՄԷՔՍՊԵՐՏԻԶԱ» ՍՊԸ



Անհատույց օգտագործման պայմանագիր

Էջ 1

05012808 - 0420 0208 9

Պ Ա Յ Մ Ա Ն Ա Պ Ի Ր

ՀՈՂԻ ԱՆՎԱՏՈՒՅՑ (ՄՇՏԱՆԱՐ) ՕԳՏԱԳՈՐԾՄԱՆ ՄԱՍԻՆ

Ի Երևան 2004թ. 12.12.12

Հայաստանի Հանրապետությունը, ի դեմս Երևանի քաղաքապետ Ե. Ջախարյանի, որը ամենից Երևանի քաղաքապետի 2004թ. սկզբների 28-ի հ.1884-Ա որոշման հիման վրա հանդես է գալիս Երևանի քաղաքապետարանի աշխատակազմի անշարժ գույքի կառավարման վարչության պետ Գագիկ Մազմանյանը (այսուհետ՝ փոխատու), մի կողմից, և Սարգսյան Լևոն Գևորգի (այսուհետ՝ փոխառու), մյուս կողմից, Երևանի քաղաքապետի ՍՊԸ իրավունքի 68 - ի հ. 1884-Ա որոշման հիման վրա կնքեցին սույն պայմանագիրը հետևյալի մասին

I. ՊԱՅՄԱՆԱԳՐԻ ԱՌԱՐԿԱՆ

1. Սույն պայմանագրին համապատասխան փոխառում փոխառուի անհատույց տիրապետմանը և օգտագործմանը է տրամադրում Սարգսյան Լևոն Գևորգի (վայրը, հասցեն)

գտնվող 48.42 քառ. մետր մակերևույթ հողամասը՝ համաձայն սույն պայմանագրի հավելվածը կազմող հողամասի հատակագծի, որը հանդիսանում է սույն պայմանագրի անբաժանելի մասը:

2. Հողամասը տրամադրվում է Սարգսյան Լևոն Գևորգի (հիշատակի տրամադրման ենթակա)

պայմանները (միջոցառումները, դրանց ժամկետները, կառուցման ժամկետները և այլն)

(հողամասի զգույրորոշման նկատմամբ սահմանափակումները)

3. Հողամասի նկարագիրը՝ բարձր

II. ԿՈՂԱՏՐԻ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԸ ԵՎ ՊԱՐՏԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԸ

4. Փոխառում իրավունք ունի՝

4.1. տիրապետելու և օգտագործելու հողամասը՝ սույն պայմանագրին և հողի նպատակային նշանակությանը համապատասխան.

4.2. հողամասը ենթարկելու բարելավումների և փոխադրությունների (այդ թվում՝ Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված կարգով իրականացնելու կապիտալ շինարարություն)՝ դրա նպատակային օգտագործմանը համապատասխան.

4.3. միայն փոխառուի համաձայնությամբ և նրա կողմից սահմանված պայմաններով ու վաճակունքով հողը հանձնելու երրորդ անձի:

Ջախարյան

ՀՀ ԱՌԵՎՏՐԱԱՐԴՅՈՒՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ <<ԱՐՄԷՔՍՊԵՐՏԻԶԱ>> ՍՊԸ



Անհատույց օգտագործման պայմանագիր

Էջ 1

08012868 - 0400-0208

6.3. օգտագործվող հողն օտարերու հօգուտ երկուրդ անձի, եթե այդ օտարունը չի խախտում հողի ձևաքերքման փոխառվող նախապատվության իրավունքը և չի անդրադարձնում սույն պայմանագրի վրա:

6.4. Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ և սույն պայմանագրով ուսմանված դեպքում և կարգով վարակետ լուծելու պայմանագիրը:

6.5. օգտվելու Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված այլ իրավունքներին:

6.6. անհատույց օգտագործման ժամկետն ավարտվելուց կամ պայմանագրով վարակետ դադարեցվելուց հետո իր հույսերով պայմանագրի սահմաններում իր պահանջով փոխառվող կողմից բողոքված հողամասի) բարելավումները և ամրակալված գույքը (քառանկի և ամրաժանցվել):

7. Փոխառում պարտավոր է

7.1. չմիջամտել փոխառողի տնտեսական գործունեությանը, եթե այն վնաս չի պատճառում շրջակա միջավայրին և չի խախտում այլ անձանց իրավունքներն ու օրինական շահերը:

7.2. նախորդ տեղեկացվել փոխառվող հողամասն այլ անձանց անօրինական կամ սկզբնականում փոխանցվող մասին:

III. ՊԱՅՄԱՆԱԳՐԻ ԳՈՐԾՈՂՈՒԹՅԱՆ ՓԱՅՆՆԵՐ

8. Սույն պայմանագիրն ուժի մեջ է մտնում ստորագրման օրվանից սկսած, գործում է անուղղ ժամկետով:

9. Կողմերից յուրաքանչյուրը ցանկացած ժամանակ կարող է հրաժարվել պայմանագրից մեկ ամիս առաջ դրա մասին ծանուցելով մյուս կողմին:

IV. ՊԱՅՄԱՆԱԳՐԻ ԳԱԿԱՐԴՈՒՄ

10. Սույն պայմանագրի դադարում է

10.1. կողմերի փոխադարձ համաձայնությամբ:

10.2. պայմանագրով և Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ նախատեսված դեպքում և կարգով վարածանկա լուծվելու դեպքում:

V. ԱՆՎՈՐՈՇԱԿԱՆ ՈՒՓԻ ԱՅԴԵՅՈՒԹՅՈՒՆ / ՖՈՐՍ ՄԱՓՈՐ /

11. Սույն պայմանագրով անհատույցների ուժ ստեղծվող հակասությունները, պայքարներ, իրդեն, երկրաշարժ, այլ տարբերակներ աղետներ, պատերազմ, ռազմական գործողություններ, զինված հարձակում, զանգվածային անկարգություններ, մայրուղային խողովակաշարերի վթար կամ նման այլ իրադարձություններ:

12. Կողմերն ազատվում են իրենց պարտավորությունների մասնակի կամ լրիվ չկատարելու համար սույն պայմանագրով նախատեսված պատասխանատվություններից, եթե դա տեղի է ունեցել սույն պայմանագրի կնքելուց հետո ծագած անվտանգ անհատականության ուժի հետևանքով, որը կողմերը չէին կարող կանխել կամ կանխագուշակել, և որի պատճառով փոխառում չի կարող շարունակել հողի քնակաման օգտագործումը:



Զուհալ

ՀՀ ԱՌԵՎՏՐԱԱՐԴՅՈՒՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ «ԱՐՄԷՔՍՊԵՐՏԻԶԱ» ՍՊԸ



Անհատույց օգտագործման պայմանագիր

էջ 1

08032868 - 0410 - 0208

4.4. պայմանագրի վաղակետ դադարեցմանը նախորդող ճեկ ամսվա ընթացքում միջոցների ձեռնարկերու սույն պայմանագրի պայմաններին համապատասխան անհատույց օգտագործվող գույքը ժամանակին փոխատուին վերադարձնելու համար, հաճախ փոխատուի գրավոր համաձայնությամբ իր կողմից հողի վրա կատարված բաժանելի բարելավումները, իսկ ամրակալված անշարժ գույքը՝ կողմերի միջև որոշվող պայմաններով օտարելու փոխատուին:

4.5. փոխատուից պահանջելու պատճառված վնասների հատուցում՝ պայմանագիրը միակողմանի վաղաժամկետ լուծելու դեպքում:

5. Փոխառում պարտավոր է՝

5.1. ժամանակին և քանակական կարգով ապահովել հողատիրույթի ձեռնարկել փոխատուի գրավոր համաձայնությամբ իր կողմից հողի վրա կատարված բաժանելի բարելավումները հանելու և ամրակալված անշարժ գույքը փոխատուին օտարելու, անբաժանելի բարելավումները և առանց փոխատուի գրավոր համաձայնության իր կողմից կատարված հողի բարելավումներն ու ամրակալված գույքը (բաժանելի և անբաժանելի) փոխատուի պահանջով բողոքելու կամ վերացնելու միջոցով հողամասը ժամանակին ազատելու համար:

5.2. բույլ չտալ հողամասի այնպիսի փոփոխություն, որը կհանգեցնի դրա աղմկի նվազեցմանը, կամ բնութագրերի վատարացմանը:

5.3. փոխատուի համաձայնությամբ փոփոխությունների ենթարկել հողամասը Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությանն ու սույն պայմանագրին համապատասխան:

5.4. պայմանագրի վաղաժամկետ դադարեցումը միջոցներ ձեռնարկել փոխատուի գրավոր համաձայնությամբ իր կողմից հողի վրա կատարված բաժանելի բարելավումները հանելու և ամրակալված անշարժ գույքը փոխատուին օտարելու, անբաժանելի բարելավումները և առանց փոխատուի գրավոր համաձայնության իր կողմից կատարված հողի բարելավումներն ու ամրակալված գույքը (բաժանելի և անբաժանելի) փոխատուի պահանջով բողոքելու կամ վերացնելու միջոցով հողամասը ժամանակին ազատելու համար:

5.5. հողամասի վրա գտնվող և փոխատուին սեփականության իրավունքով պատկանող ամրակալված գույքը երբեք առանց օտարելու կամ օտարելու դեպքում նախապես գրավոր տեղյակ պահել փոխատուին:

5.6. արգելվում է ինքնակամ կերպով անհատույց օգտագործման իր իրավունքը լրիվ կամ մասնակիորեն երբեք առանց փոխառնելու կամ գիշեր, հողը կամ գյուղ մկատամբ գույքային իրավունքները գրավոր ղեկավար, իրավաբանական անձի կանոնադրական կապիտալը ներդնել կամ հոգսմանը երբեք առանց օգտագործման իրավունքով (հատուցման կամ անհատույց) տրամադրվել:

5.7. սույն պայմանագիրը կնքման և նույնպես վաղեման օրվանից 30-օրվա ժամկետում ներկայացնել Հայաստանի Հանրապետության կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի համապատասխան տարածքային ուղղորդմանում՝ իրավունքների պետական գրանցման համար, և իր ֆինանսական միջոցների հաշվին կատարել սույն պայմանագրից ծագող իրավունքների պետական գրանցման համար Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ նախատեսված բոլոր ծախսերը, այդ թվում՝ վճարել պետական տուրքը:

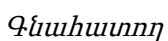
6. Փոխառում իրավունք ունի՝

6.1. փոխատուից պահանջելու հողն օգտագործել սույն պայմանագրով սահմանված նպատակներով և պայմաններին համապատասխան, պահպանելու հողի օգտագործման նկատմամբ սահմանափակումները, իրականացնելու հողի բարելավման միջոցառումներ:

6.2. փոխատուի կամ նրա ներկայացուցչի հետ միասին մուտք գործելու օգտագործվող հողամաս՝ օգտագործման պայմանները իսկելու նպատակով, չխոչընդոտելով փոխատուի բնականոն գործունեությունը:

Ջուլիան

PLUS





15. Սահմանափակումներ և հատուկ պայմաններ

Այս սահմանափակումները և պայմանները հանդիսանում են սույն հաշվետվության անքակտելի մասը:

- Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում գնահատվող սեփականության իրավունքների իրավական նկարագրության կամ սեփականության իրավունքների հետ առնչվող այլ հարցերի համար: Պատվիրատուի կողմից ներկայացված իրավունքները հաստատող փաստաթղթերը համարվել են հավաստի:
- Գնահատողը պարտավորվում է պահպանել գնահատման ընթացքում պատվիրատուի կողմից ստացված կամ հաշվարկների միջոցով պարզաբանված ինֆորմացիայի գաղտնիությունը:
- Գնահատողը գործել է որպես անկախ կատարող:
- Գնահատողի կողմից կատարված ուսումնասիրությունները և եզրակացությունները ամբողջությամբ անկանխակալ են:
- տանքների վարձատրությունը կախված չէ գնահատման արդյունքի և եզրակացության հետ:
- Գնահատողի կարծիքը գույքի արժեքի վերաբերյալ ուժի մեջ է գնահատման ամսաթվի դրությամբ: Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում գույքի արժեքի հետագա կտրուկ փոփոխությունների համար, որոնք կարող են ի հայտ գալ այդ ամսաթվից հետո, սոցիալական, տնտեսական, ֆիզիկական գործոնների, նաև քաղաքացիական օրենսդրության փոփոխության հետևանքով:
- Գնահատողից չի պահանջվում ներկայանալ դատական ատյաններին և տալ բացատրություն գնահատման վերաբերյալ, բացառությամբ դատական ատյանի օրինական հրավերով:
- Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում գույքի այն թերությունների համար, որոնք հնարավոր չէ հայտնաբերել տեսողական զննությամբ:
- Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում Պատվիրատուի կողմից ներկայացված տվյալների իսկության համար:
- Ելակետային պայմանները, որոնք օգտագործվել են հաշվետվության մեջ ստացվել են հավաստի աղբյուրներից, բայց և այնպես Գնահատողը չի կարող տալ հարյուր տոկոսանոց երաշխիք:
- Կազմված հաշվետվությունը դա մասնագետ Գնահատողի կարծիք է գույքի հավանական արժեքի վերաբերյալ և չի հանդիսանում երաշխիք, որ գույքը ազատ շուկայում կվաճառվի սույն հաշվետվության մեջ արտածված գնով:
- Գնահատողը պատրաստ է վերանայել գնահատման արդյունքներում լրացուցիչ որոշիչ տվյալներ ի հայտ գալու դեպքում, գնահատումից հետո մեկ ամսյա ժամկետում:



16. Օգտագործված գրականություն

1. ՀՀ օրենքը «Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին», ընդունված 10.12.2021թ.:
2. ՀՀ կառավարության 2022 թվականի օգոստոսի 24-ի թիվ 1355-Ն որոշմամբ հաստատված անշարժ գույքի գնահատման ստանդարտ:
3. ՀՀ քաղաքաշինության նախարարի կողմից 14.01.2008թ. թիվ N 09-Ն «ՀՀ տարածքում կառուցվող շենքերի, կառուցվածքների և շինարարական աշխատանքների տեսակների արժեքի խոշորացված ցուցանիշների ժողովածուն հաստատելու մասին» հրամանը, գրանցված ՀՀ արդարադատության նախարարության կողմից 07.04.2008թ., պետական գրանցման թիվ 11708117 (այսուհետ՝ ՇԱՆՑ 2009):
4. ՀՀ քաղաքաշինության նախարարի 08.12.2009թ., N 282-Ն հրամանով հաստատված «Բնակելի, հասարակական, և արտադրական շենքերի տեխնիկական վիճակի հետազննության մեթոդական ցուցումներ»-ի 118 կետի աղյուսակ 2):
5. ՀՀ քաղաքաշինության նախարարի 15.02.2008թ. N 19-Ն «Քաղաքաշինական փաստաթղթերի (ծրագրային և ճարտարապետաշինարարական) մշակման աշխատանքների արժեքի հաշվարկման կարգը հաստատելու մասին» հրաման:
6. ՀՀ քաղաքաշինության նախարարություն, 21.08.2001թ., թիվ 69 «Շինարարության համար կառուցվող ժամանակավոր շենքերի և կառուցվածքների նախահաշվային նորմերի հաստատման մասին» հրաման:
7. ՀՀ քաղաքաշինության նախարարություն, 21.08.2001թ., թիվ 68 «Շինարարական աշխատանքների վրա կլիմայական պայմանների ազդեցությունը հաշվի առնող նախահաշվային նորմերի հաստատման մասին» հրաման:

Առդիր՝ անշարժ գույքի միավորի որակական և քանակական բնութագրերի վերաբերյալ տեղեկանքը ինը թերթից:



Կադաստրի
կոմիտե

Փաստաթղթի ծածկագիր՝ 23072024-0095
Փաստաթղթի գաղտնաբառ՝ DUG6RMNA



Տեղեկանք

Մեշարժ գույքի միավորի որակական և քանակական բնութագրերի վերաբերյալ

Հարցում կատարված վիճակահար՝ 1806737

Մեշարժ գույքի հասցե՝ Երևան, Հենցազիթ Նորազապիթ 1-ին փողոց 39 մարզադպրոց

Շինություններ (2)		
Շինությունների նպատակային նշանակություն		Հասարակական
Մեշարժ գույքի տարածաշրջանային (գտնվելու վայրի) գոտին		8

Շենք - 1		
Կադաստրային ծածկագիր		01-011-0469-0004-001
Հարկերի քանակ		3
Հիմնական		Այո
Օգտագործման նպատակ		Մարզադպրոց
Բազմաբնակարան շենքի ծավալում		Ոչ
Շենք 1-ի շենքի մաս-1		
Հարկը		ձեռնահարկ
Վերջին հարկ		Այո
Ներքին մակերես		127,8 քառակուսի մետր
Ներքին քառակուսիություն		2 մետր
Կառուցման տարեթիվ		1970 թ.

Ձեռնարկագրերը պատկերված է Կադաստրի կոմիտեի տվյալների միասնական էլեկտրոնային բազայի տուրմի՝ ինքնաշնորհ կառուցվածք

Զուհիյան

ՀՀ ԱՌԵՎՏՐԱԱՐԴՅՈՒՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ <<ԱՐՄԷՔՍՊԵՐՏԻԶԱ>> ՍՊԸ



Արտաքին հարդարում	Կողմ 1 - առանց պրոտաքին հաղորդման
	Կողմ 2 - առանց պրոտաքին հաղորդման
	Կողմ 3 - առանց պրոտաքին հաղորդման
	Կողմ 4 - առանց պրոտաքին հաղորդման
Կատարման նյութ	տրոֆ
Միջհարկային ծանկի նյութ	եղկաթթվաթուր
Տանիքի նյութ	թիթեղ
Ավարտվածության աստիճան	80 և ավելի տոկոս
Վնասվածության աստիճան	0 կարգի
Բաց պատշգամբներ կամ հարթակներ	չկան
Շենք 1-ի շենքի մաս-2	
Հարկը	2
Վերջին հարկ	Այո
Ներքին մակերես	210 քառակուսի մետր
Ներքին բարձրություն	3.35 մետր
Կատարման տարեթիվ	1960 թ.
Արտաքին հարդարում	Կողմ 1 - սրբատաշ
	Կողմ 2 - սրբատաշ
	Կողմ 3 - սրբատաշ
	Կողմ 4 - առանց պրոտաքին հաղորդման
Կատարման նյութ	տրոֆ
Միջհարկային ծանկի նյութ	եղկաթթվաթուր
Տանիքի նյութ	թերթաքար (շիֆեր)
Ավարտվածության աստիճան	80 և ավելի տոկոս
Վնասվածության աստիճան	0 կարգի
Բաց պատշգամբներ կամ հարթակներ	չկան
Շենք 1-ի շենքի մաս-3	
Հարկը	2
Վերջին հարկ	Այո
Ներքին մակերես	196.6 քառակուսի մետր
Ներքին բարձրություն	6.5 մետր

Տեղեկատվությունը պատրաստված է Կաբատյի կամուրջի ավարտի միասնական էլեկտրոնային բազայի տվյալից՝ ինքնաշնորհ եղանակով

Զուհյան

ՀՀ ԱՌԵՎՏՐԱԱՐԴՅՈՒՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ <<ԱՐՄԷՔՍՊԵՐՏԻԶԱ>> ՍՊԸ



Կառուցման տարեթիվ	1960 թ.
Արտաքին հարդարում	Կողմ 1 - սրբատաշ
	Կողմ 2 - սրբատաշ
	Կողմ 3 - սրբատաշ
	Կողմ 4 - առանց արտաքին հաղորդման
Կառուցման նյութ	տուֆ
Միջնադարյան ծածկի նյութ	եղկաթեռուն
Տանիքի նյութ	թերթաքար (շիֆեր)
Ավարտվածության աստիճան	80 և ավելի տոկոս
Վնասվածության աստիճան	0 կարգի
Բաց պատշգամբներ կամ հարթակներ	չկան
Շենք 1-ի շենքի մաս-4	
Հարկը	2
Վերջին հարկ	Այո
Ներքին մակերես	128.8 քառակուսի մետր
Ներքին բարձրություն	2.8 մետր
Կառուցման տարեթիվ	1960 թ.
Արտաքին հարդարում	Կողմ 1 - սրբատաշ
	Կողմ 2 - սրբատաշ
	Կողմ 3 - սրբատաշ
	Կողմ 4 - առանց արտաքին հաղորդման
Կառուցման նյութ	տուֆ
Միջնադարյան ծածկի նյութ	եղկաթեռուն
Տանիքի նյութ	թերթաքար (շիֆեր)
Ավարտվածության աստիճան	80 և ավելի տոկոս
Վնասվածության աստիճան	0 կարգի
Բաց պատշգամբներ կամ հարթակներ	չկան
Շենք 1-ի շենքի մաս-5	
Հարկը	1
Վերջին հարկ	Այո
Ներքին մակերես	64.6 քառակուսի մետր

Տեղեկատվությունը ստանալով՝ Հայաստանի կապիտալ տնտեսության ներհատկագիծը բազմաթիվ տարիներ շնչառելու է պահանջում

Զուհաբեկ

ՀՀ ԱՌԵՎՏՐԱԱՐԴՅՈՒՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ <<ԱՐՄԷՔՍՊԵՐՏԻԶԱ>> ՍՊԸ



Ներքին բարձրություն	2.7 մետր
Կառուցման տարեթիվ	1970 թ.
Արտաքին հարդարում	Կողմ 1 - առանց արտաքին հարդարման
	Կողմ 2 - առանց արտաքին հարդարման
	Կողմ 3 - առանց արտաքին հարդարման
	Կողմ 4 - առանց արտաքին հարդարման
Կառուցման նյութ	տուֆ
Միջհարկային ծածկի նյութ	եղկաբեւտոն
Տանիքի նյութ	ալյ ջրամեկուսիչ նյութ
Ավարտվածության աստիճան	80 և ավելի տոկոս
Վնասվածության աստիճան	0 կարգի
Բաց պատշգամբներ կամ հարթակներ	չկան
Շենք 1-ի շենքի մաս-6	
Հարկը	1
Վերջին հարկ	Այո
Ներքին մակերես	368.7 քառակուսի մետր
Ներքին բարձրություն	3.6 մետր
Կառուցման տարեթիվ	1970 թ.
Արտաքին հարդարում	Կողմ 1 - առանց արտաքին հարդարման
	Կողմ 2 - առանց արտաքին հարդարման
	Կողմ 3 - առանց արտաքին հարդարման
	Կողմ 4 - առանց արտաքին հարդարման
Կառուցման նյութ	տուֆ
Միջհարկային ծածկի նյութ	եղկաբեւտոն
Տանիքի նյութ	ալյ ջրամեկուսիչ նյութ
Ավարտվածության աստիճան	80 և ավելի տոկոս
Վնասվածության աստիճան	0 կարգի
Բաց պատշգամբներ կամ հարթակներ	չկան
Շենք 1-ի շենքի մաս-7	
Հարկը	1
Վերջին հարկ	Ոչ

Տեղեկատվությունը ստանալով՝ Հայաստանի Հանրապետության կառավարության կողմից ստորագրվող լիցենզիայի կայանում

Զուհիյան

ՀՀ ԱՌԵՎՏՐԱԱՐԴՅՈՒՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ <<ԱՐՄԷՔՍՊԵՐՏԻԶԱ>> ՍՊԸ



Ներքին մակերես	419.3 քառակուսի մետր
Ներքին բարձրություն	6.8 մետր
Կառուցման տարեթիվ	1960 թ.
Արտաքին հարդարում	Կողմ 1 - սրբատաշ
	Կողմ 2 - սրբատաշ
	Կողմ 3 - սրբատաշ
	Կողմ 4 - առանց պրտաքին հարդարման
Կառուցման նյութ	տուֆ
Միջհարկային ծածկի նյութ	եղկաքեշտոն
Տանիքի նյութ	-
Ավարտվածության աստիճան	80 և ավելի տոկոս
Վնասվածության աստիճան	0 կարգի
Բաց պատշգամբներ կամ հարթակներ	չկան
Շենք 1-ի շենքի մաս-8	
Հարկը	1
Վերջին հարկ	Ոչ
Ներքին մակերես	134.1 քառակուսի մետր
Ներքին բարձրություն	2.8 մետր
Կառուցման տարեթիվ	1970 թ.
Արտաքին հարդարում	Կողմ 1 - սրբատաշ
	Կողմ 2 - առանց պրտաքին հարդարման
	Կողմ 3 - առանց պրտաքին հարդարման
	Կողմ 4 - առանց պրտաքին հարդարման
Կառուցման նյութ	տուֆ
Միջհարկային ծածկի նյութ	եղկաքեշտոն
Տանիքի նյութ	-
Ավարտվածության աստիճան	80 և ավելի տոկոս
Վնասվածության աստիճան	0 կարգի
Բաց պատշգամբներ կամ հարթակներ	չկան
Շենք 1-ի շենքի մաս-9	
Հարկը	3

Տեղեկատվությունը պահանջված է հարցաթղթի կողմնին ազդանշանով միատեսակ կերպով հասնելու թույլտվությունը՝ ինքնաշնորհ կամ մեկնումով

5

Զուհիյան

ՀՀ ԱՌԵՎՏՐԱԱՐԴՅՈՒՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ <<ԱՐՄԷՔՍՊԵՐՏԻԶԱ>> ՍՊԸ



Վերջին հարկ		Ոչ
Ներքին մակերես		123.8 ըստակության մետր
Ներքին բարձրություն		2.8 մետր
Կառուցման տարեթիվ		1970 թ.
Արտաքին հարդարում		Կողմ 1 - սրբատաշ
		Կողմ 2 - առանց արտաքին հարդարման
		Կողմ 3 - առանց արտաքին հարդարման
		Կողմ 4 - առանց արտաքին հարդարման
Կառուցման նյութ		տուֆ
Միջհարկային ծածկի նյութ		եղկաքերտուն
Տանիքի նյութ		-
Ավարտվածության աստիճան		80 և ավելի տոկոս
Վնասվածության աստիճան		0 կարգի
Բաց անստացանկներ կամ հարթակներ		չկան
Շենք 1-ի շենքի մաս-10		
Հարկեր		3
Վերջին հարկ		Ոչ
Ներքին մակերես		30.6 ըստակության մետր
Ներքին բարձրություն		2.8 մետր
Կառուցման տարեթիվ		1960 թ.
Արտաքին հարդարում		Կողմ 1 - սրբատաշ
		Կողմ 2 - սրբատաշ
		Կողմ 3 - սրբատաշ
		Կողմ 4 - առանց արտաքին հարդարման
Կառուցման նյութ		տուֆ
Միջհարկային ծածկի նյութ		եղկաքերտուն
Տանիքի նյութ		-
Ավարտվածության աստիճան		80 և ավելի տոկոս
Վնասվածության աստիճան		0 կարգի
Բաց անստացանկներ կամ հարթակներ		չկան
Շենք 1-ի շենքի մաս-11		

Տեղեկատվությունը տրամադրված է Կաթոսոյի կողմէն օգտագործելու միակերպ կերպով միայն ընդհանուր նպատակով

Ջուլիան

ՀՀ ԱՌԵՎՏՐԱԱՐԴՅՈՒՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ <<ԱՐՄԷՔՍՊԵՐՏԻԶԱ>> ՍՊԸ



Հարկը		2
Վերջին հարկ		Ոչ
Ներքին մակերես		132.1 քառակուսի մետր
Ներքին բարձրություն		2.8 մետր
Կառուցման տարեթիվ		1970 թ.
Արտաքին հարդարում		Կողմ 1 - սրբատաշ
		Կողմ 2 - առանց պատաքին հարդարման
		Կողմ 3 - առանց արտաքին հարդարման
		Կողմ 4 - առանց պատաքին հարդարման
Կառուցման նյութ		տուֆ
Միջհարկային ծածկի նյութ		եղկաթեշտոն
Տանիքի նյութ		-
Ավարտվածության աստիճան		80 և ավելի տոկոս
Վնասվածության աստիճան		0 կարգի
Բաց պատշգամբներ կամ հարթակներ		չկան
Շենք 1-ի շենքի մաս-12		
Հարկը		1
Վերջին հարկ		Ոչ
Ներքին մակերես		497.6 քառակուսի մետր
Ներքին բարձրություն		3 մետր
Կառուցման տարեթիվ		1960 թ.
Արտաքին հարդարում		Կողմ 1 - սրբատաշ
		Կողմ 2 - սրբատաշ
		Կողմ 3 - սրբատաշ
		Կողմ 4 - առանց պատաքին հարդարման
Կառուցման նյութ		տուֆ
Միջհարկային ծածկի նյութ		եղկաթեշտոն
Տանիքի նյութ		-
Ավարտվածության աստիճան		80 և ավելի տոկոս
Վնասվածության աստիճան		0 կարգի
Բաց պատշգամբներ կամ հարթակներ		չկան

Տեղեկությունները պահանջված է հաղթարթի կոմիտեն ավելանշել միասնական էլեկտրոնային բազայից աղբյուր՝ ինքնաշնորհ կառավարող

Զուհիյան

ՀՀ ԱՌԵՎՏՐԱԱՐԴՅՈՒՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ <<ԱՐՄԷՔՍՊԵՐՏԻԶԱ>> ՍՊԸ



Շենք - 2		
Կադաստրային ծածկագիր		01-011-0469-0004-002
Հարկերի քանակ		-
Հիմնական		Ոչ
Օգտագործման նպատակ		Լոգավազան
Բազմաբնակարան շենքի ծավալում		Ոչ
Շենք 2-ի շենքի մաս-1		
Հարկը		Նկատ
Վերջին հարկ		Ոչ
Ներքին մակերես		160 քառակուսի մետր
Ներքին քառակուսիք		2 մետր
Կառուցման տարեթիվ		1970 թ.
Արտաքին հարդարում		Կողմ 1 - առանց արտաքին հարդարման
		Կողմ 2 - առանց արտաքին հարդարման
		Կողմ 3 - առանց արտաքին հարդարման
		Կողմ 4 - առանց արտաքին հարդարման
Կառուցման նյութ		Երկաթբետոն
Միջնակային ծածկի նյութ		Երկաթբետոն
Տանիքի նյութ		-
Ավարտվածության աստիճան		80 և ավելի տոկոս
Վնասվածության աստիճան		0 կարգի
Բաց արտադրանքներ կամ հարթակներ		չկան

Հողամասեր (1)

Հողամաս - 1		
Կադաստրային ծածկագիր		01-011-0469-0004
Մաս - 1		
Նախատեսված նշանակություն		Թնակավայրերի

Զուհյան

ՀՀ ԱՌԵՎՏՐԱԱՐԴՅՈՒՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ
<<ԱՐՄԷՔՍՊԵՐՏԻԶԱ>> ՍՊԸ



Գործառնական նշանակություն կամ հոդառեսք		Հասարակական կառուցապատման
Մակերես		0.4842 հա

Զուհյուհ