



17.12.2024թ.

Հաստատում եմ տնօրեն՝

Է. Նանյան

**ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆ
№ 13/1104/24**

ՀՀ քաղաք Երևան, Շենգավիթ վարչական շրջան, Նոր Խարբերդ 2-րդ փողոց
թիվ 11 հասցեում գտնվող այգետնակի շուկայական արժեքի վերաբերյալ:

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

Հաշվետվությունը կազմված է 39 /երեսունինը/ էջից:

ՊԱՏՎԻՐԱՏՈՒ՝ ՀԿԱԾ Մալաթիա-Սեբաստիա և Շենգավիթ վարչական շրջանների
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.....	10
11. Գնահատման մոտեցումների (մեթոդների) ընտրությունը.....	10
12. Շուկայական արժեքի հաշվարկ համեմատական մեթոդով.....	14
13. Շուկայական արժեքի հաշվարկ ծախսային մոտեցմամբ.....	19
14. Եզրակացություն գնահատման առարկայի շուկայական արժեքի վերաբերյալ.....	28
15. Օգտագործված փաստաթղթեր.....	29
16. Սահմանափակումներ և հատուկ պայմաններ.....	33
17. Օգտագործված գրականություն.....	34
18. Գնահատվող գույքի լուսանկարներ.....	35



1. Գնահատման առաջադրանքը

ՀՀ քաղաք Երևան, Շենգավիթ վարչական շրջան, Նոր Խարբերդ 2-րդ փողոց թիվ 11 հասցեում գտնվող այգետնակի շուկայական արժեքը:

Գնահատողի և գնահատման կազմակերպության տվյալները

Գնահատման կազմակերպության անվանումը	«Արմէքսպերտիզա» ՍՊԸ
Իրավաբանական հասցեն	ք. Երևան, Գ. Նժդեհ 26
Տնօրեն	Է. Նանյան
Գնահատող	
Գնահատողի որակավորման վկայական	ԳԳ-2023-52, տրված 19.09.2023թ.

2. Գնահատման նպատակով ներկայացված փաստաթղթերի ցանկ

Ներկայացվել է անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման թիվ 2850722 վկայականի պատճենը:

3. Գնահատման պատվիրատուն և հիմքը

Գնահատման հիմք է հանդիսանում պատվիրատուի 10.06.2024թ. թիվ 0018402853 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 ՀՀ քաղաք Երևան, Շենգավիթ վարչական շրջան, Նոր Խարբերդ 2-րդ փողոց թիվ 11 հասցեում գտնվող այգետնակը: Ըստ տրամադրված վկայականի պատճենի սեփականության իրավունքով գրանցված իրավունքի սուբյեկտ է հանդիսանում՝

5. Գնահատման նպատակը (գնահատման գործառույթը)

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

Գնահատման արժեքի տեսակը՝ շուկայական արժեք:

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:



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:

է. «...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 20.09.2024թ.:

Անշարժ գույքի շուկայական արժեքը սահմանվել է 20.09.2024թ.:

Անշարժ գույքի գնահատման հաշվետվությունը կազմվել է 16.12.2024թ.:

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

Ըստ պատվիրատուի կողմից տրամադրված անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 2850722 վկայականի պատճենում արտացոլված տվյալների բնակավայրերի նշանակության հողամասի մակերեսը կազմում է 0,03108 հա, միհարկ ձեղնահարկով և նկուղով այգետնակի մակերեսը կազմում է 231.75 քմ.:

Գնահատման առարկայի բնութագիրը

Հասցե	ՀՀ քաղաք Երևան, Շենգավիթ վարչական շրջան, Նոր Խարբերդ 2-րդ փողոց թիվ 11
Սեփականատերեր	
Սեփականության իրավունքի գրանցման վկայական	2850722
Իրավունքի տեսակ	Սեփականություն
Ընթացիկ շահագործումը	Այգետնակ
Շուկայական մոտարկված կադաստրային արժեքը (դրամ)	12 011 914
Կադաստրային ծածկագիր	01-011-0649-0077
Նպատակային նշանակությունը	Բնակավայրերի
Գործառնական նշանակությունը	Այգեգործական
Տարածագնահատման գոտին	11
Հողամասի մակերեսը (քմ)	0,03108 հա
Թեքությունը	Հարթ
Տրանսպորտային մատչելիություն	Լավ
Շենք շինությունների տեխնիկական վիճակը	Լավ
Հարկայնությունը	1 հարկանի ձեղնահարկով, նկուղով
Մակերեսը (քմ)	231.75 քմ.
Առաստաղի բարձրությունը(1 հարկ)	2.3-2.8 մ.
Կառուցման տարեթիվը (թ)	1985թ.
Արտաքին հարդարումը	Առանց արտաքին հարդարման,
Արտաքին պատերը	Տուֆ քարից
Միջհարկային ծածկը	Երկաթբետոն
Տանիքը	Թեթևաքար(շիֆեր)

ՀՀ ԱՌԵՎՏՐԱՎԱՐԴՅՈՒՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ
 «ԱՐՄԵԲՍՊԵՐՏԻՉԱ» ՍՊԸ



Արտաքին դուռ	Երկաթյա		
Կոմունիկացիաներ	Անվանում	Առկա է	Առկա չէ
	Ջուր	X	
	Կոյուղի	X	
	Էլեկտրամատակարարում	X	
	Գազամատակարարում		X
	Ջեռուցում		X
Ներքին հարդարանք (պատեր, հատակ, դռներ և պատուհաններ)	Բնակելի տունը տուֆ քարից է, տանիքածածկը թերթաքար(շիֆեր): Բնակելի տունը միահարկ ձեղնահարկով, նկուղով է: Բնակելի տան ներքին հարդարանքը իրականացված է ներկանյութերով, մասամբ առանց հարդարման, միջինից ցածր վիճակ: Հատակները սալիկապատ, մասամբ առանց հարդարման: Պատուհանները մետաղապլաստե, փայտե: ներքին դռները փայտե, մետաղապլաստե մուտքի դուռը երկաթյա:		
Սանհանգույց	սալիկապատ		
Ներքին հարդարման ընդհանուր գնահատական (1-7 բալային սանդղակով) 1, գրոյական վիճակ, 2. վատ վիճակ, 3.միջինից ցածր, ջին վիճակ, 5. միջինից բարձր, 6. լավ վիճակ, 7. գերաանց	Ներքին հարդարանքը /1-7/ սանդղակով համապատասխանում է 3-րդ կատեգորիային, միջինից ցածր վիճակ:		
Այլ տեղեկություն	Ըստ անշարժ գույքի միավորի որակական և քանակական բնութագրերի վերաբերյալ տեղեկանքի շինությունը կառուցվել է 1985թ.:		

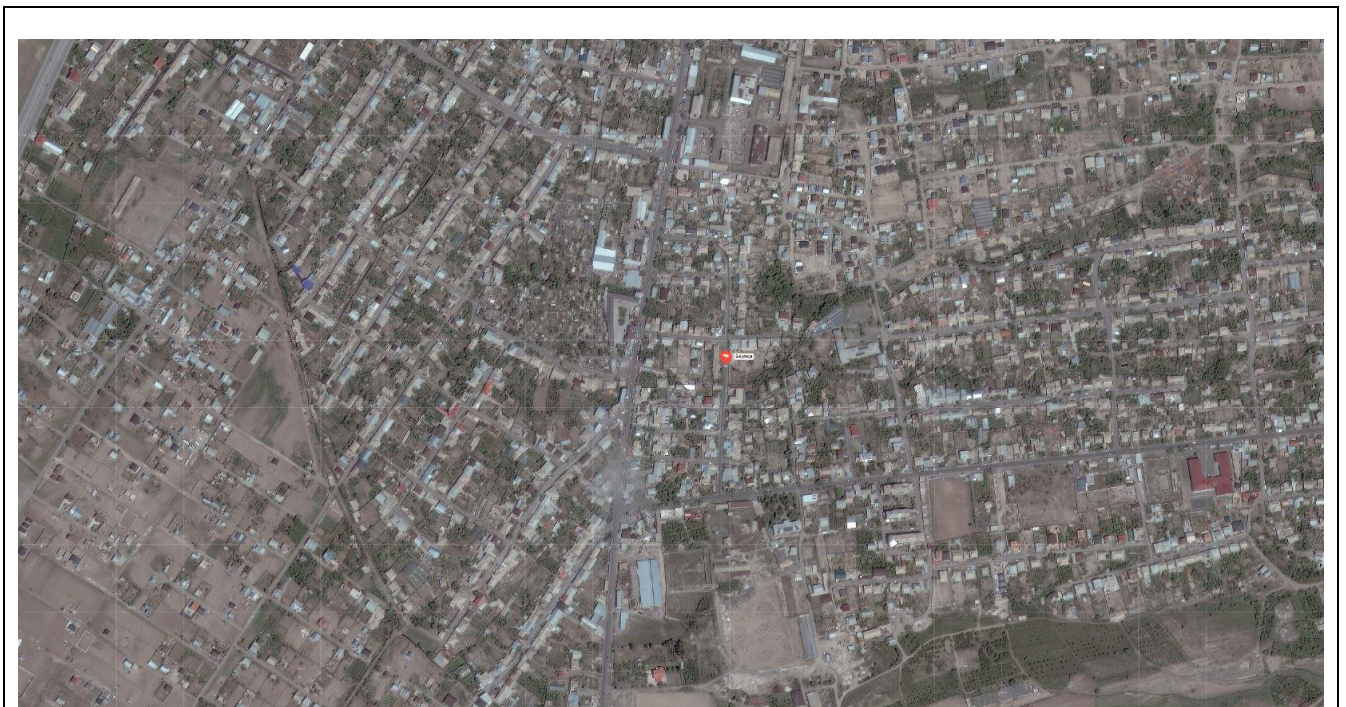
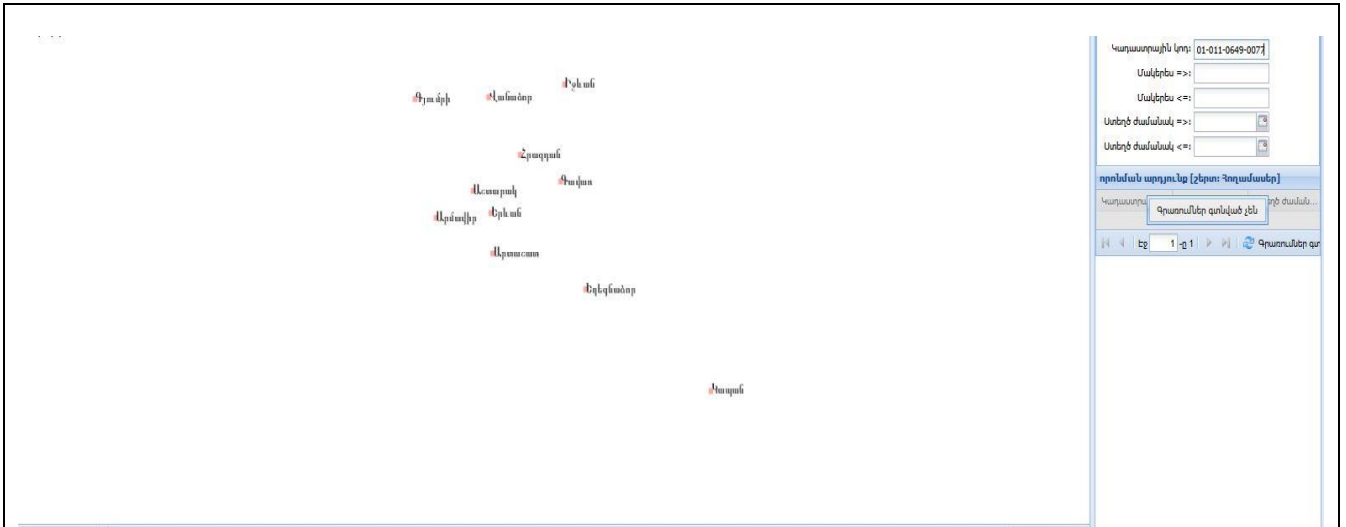
ՀՀ ԱՌԵՎՏՐԱՎԱՐԴՅՈՒՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ
<<ԱՐՄԵԲՍՊԵՐՏԻՉԱ>> ՍՊԸ



Առավել մանրամասն տես սույն եզրակացությանը կից լուսանկարչական հավելվածում:
Տեղադրության հղումը՝

<https://yandex.com/maps/105790/arakat/geo/3842428920/?ll=44.469737%2C40.089258&z=17.85>

Ստորև ներկայացվում է գնահատվող գույքի լուսանկարները արբանյակից և կադաստրային քարտեզից



Գնահատող



Շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեք

Որոնել ըստ վկայականի համարի
 Որոնել ըստ կադաստրային ծածկագրի

2850722 Փնտրել

Հարցման ամսաթիվ	02/12/2024 15:05:38
Անշարժ գույքի հասցեն՝	Երևան, Շենգավիթ Նոր Խարրերոյի 2-րդ փողոց 11 բնակելի տուն
Անշարժ գույքի տեսակը՝	Այգետնակ
Անշարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքը (ՀՀ դրամ)	12 011 914.80
Անշարժ գույքի հարկը 2024 թ.-ի համար (ՀՀ դրամ)	4 255.96
Անշարժ գույքի հարկը 2025 թ.-ի համար (ՀՀ դրամ)	6 383.94
Անշարժ գույքի հարկը 2026 թ.-ի համար (ՀՀ դրամ)	8 511.91

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

Հարցերի դեպքում թողեք Ձեր հարցադրությունը

10. Առավել արդյունավետ օգտագործում

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

Ֆիզիկապես հնարավոր, օրենսդրորեն թույլատրելի և տնտեսապես նպատակահարմար տարբերակներից առավել շահութաբերը գնահատողի կարծիքով հանդիսանում է ներկա օգտագործման տարբերակը, քանի որ բնակելի տունը իր տեղադրությամբ ու դիրքով, ինչպես նաև հողամասի գործառնական նշանակությամբ նպատակահարմար չէ շահագործել որևիցե այլ նշանակությամբ:

11. Գնահատման մոտեցումների (մեթոդների) ընտրությունը.

Անշարժ գույքի գնահատման դասական մոտեցումներն են.

- ա) համեմատական մոտեցում
- բ) ծախսային մոտեցում
- գ) եկամտային մոտեցում

Համեմատական մոտեցում

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

Համեմատական մոտեցումը ներառում է հետևյալ մեթոդները՝

Համադրելի գործարքների մեթոդ

Համանման հանրային ընկերությունների համեմատական մեթոդ

Քանի որ գնահատման ներկայացված գույքը անշարժ գույք է, ուստի կիրառվում է համեմատական գործարքների մեթոդը:



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:

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 արտացոլվի 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 :

Հիմք ընդունելով վերոհիշյալը՝ գնահատողն ունի բավարար քանակությամբ արժանահավատ տեղեկատվություն, որը առավելագույնս արտացոլում և բացահայտում է այն գործոնները որոնց ազդեցությամբ սվյալ անշարժ գույքի վաճառքը բաց մրցակցային շուկայում առավել հավանական է, ուստի համեմատական մոտեցման կիրառումը գնահատվող անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքը որոշելու համար հիմնավորված է:

Եկամտային մոտեցում

Եկամտային մոտեցման շրջանակներում գնահատման արդյունքների ստացման համար կիրառվում են տարբեր մեթոդներ, որոնց ընդհանրությունը կայանում է նրանում, որ արժեքը որոշվում է փաստացի կամ կանխատեսվող եկամուտների վրա, որոնք ստանում է կամ կարող է ստանալ իրավունքի սեփականատերը :

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:

Եկամտային մոտեցման կարևորագույն հիմքն է հանդիսանում է այն, որ ներդրողները ակնկալում են շահույթ ստանալ իրենց ներդրումներից, և որ նման եկամուտը պետք է արտացոլի ներդրումների ռիսկի ենթադրյալ մակարդակը:

Որպես կանոն, ներդրողները 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 արժեքի: Դրանք դրամական հոսքերի դիսկոնտավորման մեթոդի տարբերակներն են:

Դրամական հոսքերի դիսկոնտավորման մեթոդ (ԴՀԴ)

ԴՀԴ մեթոդի համաձայն՝ կանխատեսվող դրամական հոսքը դիսկոնտավորվում է հակառակ ուղղությամբ (ապագայից և) մինչ գնահատման ամսաթիվը, որը արդյունքում թույլ է տալիս ստանալ գնահատվող օբյեկտի ընթացիկ արժեքը:

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:

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:

Դիսկոնտավորման դրույքաչափերի ընդունման կամ հաշվարկման տարածված մեթոդները հետևյալն են՝

ա. Կապիտալի գնագոյացման մոդել (CAPM),

բ. կապիտալի նկատմամբ միջին կշռված ծախսեր (WACC) ,

գ. դիտարկվող կամ ստացված դրույքաչափերի և եկամտաբերության հարաբերակցություն,

դ. Կումուլյատիվ մեթոդ

Եկամտի կապիտալիզացիայի մեթոդ

Եկամտի կապիտալիզացիայի մեթոդը հիմնականում կիրառվում է երբ առկա է եկամտի կայուն աճի տեմպեր և շահույթ գնահատման ամսաթվի դրությամբ, այս դեպքում կարիք չկա սահմանել կոնկրետ կանխատեսման ժամանակահատված, և տերմինալային արժեքը կարող է ծառայել որպես արժեքի որոշման միակ հիմք:

Ծախսային մոտեցում

Ծախսային մոտեցման հիմքում ընկած է այն սկզբունքը, ըստ որի գնորդը գնահատվող օբյեկտի համար չի վճարի ավելին, քան հավասար օգտակարությամբ օբյեկտի 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 ու հնացման բոլոր տեսակների կիրառմամբ:

Ընդհանուր առմամբ, առկա է ծախսերի մոտեցման երեք մեթոդ.

ա. ծախսերի փոխարինման մեթոդ՝ արտացոլում է համարժեք օգտակարությամբ նմանատիպ օբյեկտի ստեղծման ծախսերի հաշվարկման միջոցով որոշվող արժեքը,

բ. ծախսերի վերարտադրման մեթոդ՝ արտացոլում է օբյեկտի ճշգրիտ նմանակի վերստեղծման ծախսերի հաշվարկման միջոցով որոշվող արժեքը:

գ. բաղադրիչային մեթոդ, որի շնորհիվ հաշվարկում է գնահատվող օբյեկտի արժեքը՝ օբյեկտի առանձին բաղադրիչ մասերի արժեքները գումարելով:

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

Արժեքի տարբերը 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, 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):

Մաշվածության հետ կապված ճշգրտումները սովորաբար 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 նախագծմամբ, 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:



12. Շուկայական արժեքի հաշվարկ համեմատական մեթոդով.

Անշարժ գույքի գնահատման ժամանակ համեմատական մեթոդը կիրառվում է հետևյալ հաջորդականությամբ՝

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

Որպես համեմատության միավոր են ընդունվում անշարժ գույքի շուկայում ձևավորված չափորոշիչները: Նույն անշարժ գույքի գնահատման համար կարող են միաժամանակ կիրառվել համեմատման մի քանի միավորներ:

Ստանդարտով նախատեսված մնացյալ գնագոյացման գործոնները, որոնցով գների ճշգրտումներ ստորև բերված աղյուսակում չեն կատարվել կամ գնահատվող անշարժ գույքի նույն գործոններից էականորեն չեն տարբերվում, կամ էլ գնահատողի կողմից չեն կիրառվել գնի վրա չնչին ազդեցության պատճառով.



Համեմատական տվյալներ



Երկր հարկանի քառ օտու 8-րդ փողոցում Լոռի խաղերըում 100 քմ.2 ամսական վարձարկով վաճառքի դրված

\$67,000

House Real Estate Agency

Վաճառքի արժեքը: 67,000,000
 Վաճառքի արժեքը: 67,000,000
 Վաճառքի արժեքը: 67,000,000

Գույքի տեսքով

Սահմանափակումներ

Տեսք: Երկհարկանի

Վիճակ: Կառուցված

Օճերում օրինակ: Քաղաքային

Տան մակերես: 100 քմ.2

Խորանոցի քանակ: 2

Քարերի քանակ: 4

Ամսական վարձարկ: 2

Կահույք: Պահպանության

Անվտանգ: 2 ստեղ

Անվտանգում: Կահույքի վաճառքով

Կոնստրուկցիան: Հիդրոտեխնիկական ջրամատակարարում, գազ կոլորի

Տեղեկություններ հողատարածքի մասին

Դրոշմատարածքի մակերեսը: 500 քմ.2

Մեկ հարկանի քառ օտու Լոռի խաղերըում 170 քմ. մասնակի վերանորոգում

\$85,000

Hayko

Վաճառքի արժեքը: 85,000,000

Գույքի տեսքով

Սահմանափակումներ

Տեսք: Երկհարկանի

Վիճակ: Կառուցված

Օճերում օրինակ: Քաղաքային

Տան մակերես: 170 քմ.2

Խորանոցի քանակ: 1

Քարերի քանակ: 4

Ամսական վարձարկ: 1

Կահույք: Անկախ

Անվտանգ: 1 ստեղ

Անվտանգում: Մասնակի վերանորոգում

Կոնստրուկցիան: Հիդրոտեխնիկական, ջրամատակարարում, գազ կոլորի

Տեղեկություններ հողատարածքի մասին

Դրոշմատարածքի մակերեսը: 1400 քմ.2

Երկր հարկանի քառ օտու Լոռի խաղերըում 120 քմ

\$65,000

Ստանանա

Վաճառքի արժեքը: 65,000,000

Գույքի տեսքով

Սահմանափակումներ

Տեսք: Երկհարկանի

Վիճակ: Կառուցված

Օճերում օրինակ: Քաղաքային

Տան մակերես: 120 քմ.2

Խորանոցի քանակ: 2

Քարերի քանակ: 2

Ամսական վարձարկ: 3

Ամսական վարձարկ: 1

Կահույք: Անկախ

Անվտանգ: 2 ստեղ

Անվտանգում: Դիվերտիկան

Կոնստրուկցիան: Հիդրոտեխնիկական, ջրամատակարարում

Տեղեկություններ հողատարածքի մասին

Դրոշմատարածքի մակերեսը: 480 քմ.2

Գնահատող *Բալասանյան*

ՀՀ ԱՌԵՎՏՐԱՎԱՐԴՅՈՒՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ
 «ԱՐՄԵԶՍՊԵՐՏԻՉԱ» ՍՊԸ



Համեմատության էլեմենտը	Գնահատվող օբյեկտը	օբյեկտ-անալոգ №1	օբյեկտ-անալոգ №2	օբյեկտ-անալոգ №3	
Անվանումը	բնակելի տուն	բնակելի տուն	բնակելի տուն	բնակելի տուն	
Հասցե	Շենգավիթ Նոր Խարբերդ 2-րդ փողոց	Շենգավիթ Նոր Խարբերդ 8-րդ փողոց	Շենգավիթ Նոր Խարբերդ 8-րդ փողոց	Շենգավիթ Նոր Խարբերդ 6-րդ փողոց	
Վաճառքի գինը (Դրամ)		26 420 000	33 520 000	25 630 000	
Շինության մակերես(քմ)	231,75	130	170	120	
Հողամասի մակերես(քմ)	310,8	500	1400	480	
Ուղղված 1 քմ գինը (դրամ/քմ)		203 231	197 176	213 583	
Շուկայի վիճակ, վաճառքի պայմաններ, վաճառքի կամ առաջարկի ամսաթիվը		https://www.list.am/item/21870973	https://www.list.am/item/21705975	https://www.list.am/item/21717645	
Ուղղումը (%)		-5%	-5%	-5%	կայքում հայտարարություն տված անձինք պատրաստ են սակարկել տան արժեքը
		Հայտարարությունը տեղադրվել է 11.12.24թ.	Հայտարարությունը տեղադրվել է 04.11.24թ.	Հայտարարությունը տեղադրվել է 06.11.24թ.	
Ուղղումը (դրամ)		-10 162	-9 859	-10 679	
Ուղղված 1 քմ գինը (դրամ/քմ)		193 069	187 318	202 904	
Գույքային իրավունքներն ու սահմանափակումները (այդ թվում՝ իրավունքների և օգտագործման նկատմամբ)		գնահատվողի նման	գնահատվողի նման	գնահատվողի նման	
Ուղղումը (%)		0%	0%	0%	
Ուղղումը (դրամ)		0	0	0	
Ուղղված 1 քմ գինը (դրամ/քմ)		193 069	187 318	202 904	
տեղադրությունը	լավ	լավ	լավ	լավ	
Ուղղումը (%)		0%	0%	0%	
Ուղղումը (դրամ)		0	0	0	
Ուղղված 1 քմ գինը (դրամ/քմ)		193 069	187 318	202 904	
դիրքը և տրանսպորտային հանգույցների առկայությունը և մատչելիությունը	լավ	լավ	լավ	լավ	
Ուղղումը (%)		0%	0%	0%	
Ուղղումը (դրամ)		0	0	0	
Ուղղված 1 քմ գինը (դրամ/քմ)		193 069	187 318	202 904	
Շինության մակերեսը	231,75	130	170	120	

Գնահատող

ՀՀ ԱՌԵՎՏՐԱՎԱՐԴՅՈՒՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ
 «ԱՐՄԵԶՍՊԵՐՏԻՉԱ» ՍՊԸ



Ուղղումը (%)		-15%	-10%	-17%	մակերեսի տարբերությունը ազդում է գնահատվող գույքի արժեքի վրա
Ուղղումը (դրամ)		-28 960	-18 732	-34 494	
Ուղղված 1 քմ գինը (դրամ/քմ)		164 109	168 586	168 410	
հողամասի մակերեսը	310,8	500	1400	480	
Ուղղումը (%)		3%	15%	3%	հողամասի մակերեսի տարբերությունը ազդում է գնահատվող գույքի արժեքի վրա
Ուղղումը (դրամ)		4 923	25 288	5 052	
Ուղղված 1 քմ գինը (դրամ/քմ)		169 032	193 874	173 463	
կոնստրուկտիվ նյութերի տարբերի տեսակը,		գնահատվողի նման	գնահատվողի նման	գնահատվողի նման	
Ուղղումը (%)		0%	0%	0%	
Ուղղումը (դրամ)		0	0	0	
Ուղղված 1 քմ գինը (դրամ/քմ)		169 032	193 874	173 463	
հարկայնությունը, հարկը	միահարկ նկուղով ձեղնահարկով	երկհարկանի	միահարկ	երկհարկանի	
Ուղղումը (%)		0%	-3%	0%	Հարկայնությունը ազդում է գնահատվող գույքի արժեքի վրա
Ուղղումը (դրամ)		0	-5 816	0	
Ուղղված 1 քմ գինը (դրամ/քմ)		169 032	188 058	173 463	
օժանդակ շինությունների առկայությունը		գնահատվողի նման	գնահատվողի նման	գնահատվողի նման	
Ուղղումը (%)		0%	0%	0%	
Ուղղումը (դրամ)		0	0	0	
Ուղղված 1 քմ գինը (դրամ/քմ)		169 032	188 058	173 463	
ավարտվածության աստիճանը		գնահատվողի նման	գնահատվողի նման	գնահատվողի նման	
Ուղղումը (%)		0%	0%	0%	
Ուղղումը (դրամ)		0	0	0	
Ուղղված 1 քմ գինը (դրամ/քմ)		169 032	188 058	173 463	
Ներքին հարդարման վիճակը	3	4	4	4	
Ուղղումը (%)		-5%	-5%	-5%	Ներքին հարդարումը ազդում է գնահատվող գույքի արժեքի վրա
Ուղղումը (դրամ)		-8 452	-9 403	-8 673	
Ուղղված 1 քմ գինը (դրամ/քմ)		160 581	178 655	164 790	
Արտաքին հարդարման վիճակը	4	4	4	4	

Գնահատող

ՀՀ ԱՌԵՎՏՐԱՎԱՐԴՅՈՒՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ
<<ԱՐՄԵԶՍՊԵՐՏԻՉԱ>> ՍՊԸ



Ուղղումը (%)		0%	0%	0%	
Ուղղումը (դրամ)		0	0	0	
Ուղղված 1 քմ գինը (դրամ/քմ)		160 581	178 655	164 790	
ավտոկայանատեղիի առկայությունը կամ հնարավորությունը		գնահատվող ի նման	գնահատվող ի նման	գնահատվող ի նման	
Ուղղումը (%)		0%	0%	0%	
Ուղղումը (դրամ)		0	0	0	
Ուղղված 1 քմ գինը (դրամ/քմ)		160 581	178 655	164 790	
ինժեներական ցանցերն ու կոմունալ սպասարկումը (էլեկտրամատակարարում, գազամատակարարում, ջրամատակարարում, կոյուղի, ջեռուցում և այլն)	առկա չէ գազամատակարարում	առկա է	առկա է	առկա չէ գազամատակարարում	
Ուղղումը (%)		-3%	-3%	0%	Գազամատակարարումը ազդում է գնահատվող գույքի արժեքի վրա
Ուղղումը (դրամ)		-4 817	-5 360	0	
Ուղղված 1 քմ գինը (դրամ/քմ)		155 763	173 295	164 790	
բնակելի, հասարակական և արտադրական նշանակության շենքեր-շինությունների արժեքի վրա ազդող այլ գործոններ					
Ուղղումը (%)		-3%	0%	0%	Ջեռուցման համակարգի առկայությունը ազդում է գնահատվող գույքի արժեքի վրա
Ուղղումը (դրամ)		-4 673	0	0	
Ուղղված 1 քմ գինը (դրամ/քմ)		151 090	173 295	164 790	
Կշռային գործակիցը		0,33	0,33	0,33	
Գնահատվող օբյեկտի 1քմ արժեքը (դրամ/քմ)		163 058			
Գնահատվող օբյեկտի արժեքը (դրամ)		37 790 000			

Այսպիսով, գնահատման ներկայացված ՀՀ քաղաք Երևան, Շենգավիթ վարչական շրջան, Նոր Խարբերդ 2-րդ փողոց թիվ 11 հասցեում գտնվող այգետնակի շուկայական արժեքը, տեղագնության կատարման ժամանակահատվածում ունեցած ապրանքային վիճակում, գնահատման համեմատական մոտեցմամբ գնահատված գնահատվում է **37 790 000 (երեսունյոթ միլիոն յոթ հարյուր հինսուն հազար) ՀՀ դրամ:**

Գնահատող



13. 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:
- 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 ա) կամ կիրառված գործոններից էականորեն չեն տարբերվում,

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



Համեմատական տվյալներ



<p>Պողոտաբաշ ընակի շինությունների համար, Լոր հարբերում, 700 քմ \$40,000</p> <p>Անուն: Արմեն Լիստի: 00225</p> <p>Տեղ: Գնալու է Պահ: Պահ</p> <p>Նմանակի ապրաքարտեր</p> <p>Պողոտաբաշ ընակի շինությունների համար Լոր հարբերում, 500 քմ \$35,000</p> <p>Պողոտաբաշ ընակի շինությունների համար Լոր հարբերում, 300 քմ \$22,000</p> <p>Տեղեկություններ հողատարածի մասին</p> <table border="1"> <tr> <td>Տեսակ</td> <td>Բնակի շինությունների համար</td> </tr> <tr> <td>Պողոտաբաշի մակերեսը</td> <td>700 քմ</td> </tr> <tr> <td>Կոնստրուկցիան</td> <td>Էլեկտրականության ցանցաանջատում, գազ</td> </tr> </table>	Տեսակ	Բնակի շինությունների համար	Պողոտաբաշի մակերեսը	700 քմ	Կոնստրուկցիան	Էլեկտրականության ցանցաանջատում, գազ	<p>Պողոտաբաշ ընակի շինությունների համար 18-րդ փողոցում Լոր հարբերում, 530 քմ \$35,000</p> <p>Անուն: Petros Լիստի: 00227</p> <p>Տեղ: Գնալու է Պահ: Պահ</p> <p>Նմանակի ապրաքարտեր</p> <p>Պողոտաբաշ ընակի շինությունների համար Լոր հարբերում, 800 քմ \$37,000</p> <p>Պողոտաբաշ ընակի շինությունների համար Լոր հարբերում, 100 քմ \$5,000</p> <p>Տեղեկություններ հողատարածի մասին</p> <table border="1"> <tr> <td>Տեսակ</td> <td>Բնակի շինությունների համար</td> </tr> <tr> <td>Պողոտաբաշի մակերեսը</td> <td>530 քմ</td> </tr> <tr> <td>Կոնստրուկցիան</td> <td>Էլեկտրականության ցանցաանջատում, գազ</td> </tr> </table>	Տեսակ	Բնակի շինությունների համար	Պողոտաբաշի մակերեսը	530 քմ	Կոնստրուկցիան	Էլեկտրականության ցանցաանջատում, գազ	<p>Պողոտաբաշ ընակի շինությունների համար, Լոր հարբերում, 700 քմ \$54,000</p> <p>Անուն: Ashot Լիստի: 00225</p> <p>Տեղ: Գնալու է Պահ: Պահ</p> <p>Նմանակի ապրաքարտեր</p> <p>Պողոտաբաշ ընակի շինությունների համար 18-րդ փողոցում Լոր հարբերում, 800 քմ \$30,000</p> <p>Պողոտաբաշ ընակի շինությունների համար, 8-4 յուսա Լոր հարբերում, 900 քմ</p> <p>Տեղեկություններ հողատարածի մասին</p> <table border="1"> <tr> <td>Տեսակ</td> <td>Բնակի շինությունների համար</td> </tr> <tr> <td>Պողոտաբաշի մակերեսը</td> <td>700 քմ</td> </tr> <tr> <td>Կոնստրուկցիան</td> <td>Էլեկտրականության ցանցաանջատում, գազ</td> </tr> </table>	Տեսակ	Բնակի շինությունների համար	Պողոտաբաշի մակերեսը	700 քմ	Կոնստրուկցիան	Էլեկտրականության ցանցաանջատում, գազ
Տեսակ	Բնակի շինությունների համար																			
Պողոտաբաշի մակերեսը	700 քմ																			
Կոնստրուկցիան	Էլեկտրականության ցանցաանջատում, գազ																			
Տեսակ	Բնակի շինությունների համար																			
Պողոտաբաշի մակերեսը	530 քմ																			
Կոնստրուկցիան	Էլեկտրականության ցանցաանջատում, գազ																			
Տեսակ	Բնակի շինությունների համար																			
Պողոտաբաշի մակերեսը	700 քմ																			
Կոնստրուկցիան	Էլեկտրականության ցանցաանջատում, գազ																			

ՀՀ ԱՌԵՎՏՐԱՎԱՐԴՅՈՒՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ
 «ԱՐՄԵԶՍՊԵՐՏԻՉԱ» ՍՊԸ



Համեմատության տարրերը	Զափման միավորը	Գնահատվող օբյեկտը	Անալոգ օբյեկտ №1	Անալոգ օբյեկտ №2	Անալոգ օբյեկտ №3	
Հասցե		Շենգավիթ Նոր Խարբերդ	Շենգավիթ Նոր Խարբերդ	Շենգավիթ Նոր Խարբերդ	Շենգավիթ Նոր Խարբերդ	
Տեղակատվության աղբյուրը			https://www.list.am/item/19729188	https://www.list.am/item/20939741	https://www.list.am/item/21784404	
			Հայտարարությունը տեղադրվել է 14.07.24թ.	Հայտարարությունը տեղադրվել է 24.04.24թ.	Հայտարարությունը տեղադրվել է 22.11.24թ.	
Վաճառքի կամ առաջարկի գինը	դրամ		19 120 000	13 800 000	21 300 000	
Մակերես	քմ	310,8	700	530	700	
Վաճառքի կամ առաջարկի գինը	դր/քմ		27314	26038	30429	
ըստ շուկայի վիճակի, վաճառքի պայմանների և վաճառքի ամսաթվի,			12.2024թ.	12.2024թ.	12.2024թ.	
Ուղղումը	%		-10%	-10%	-5%	կայքում հայտարարություն տված անձիք պատրաստ են սակարկել հողամասի արժեքը
Ուղղումը	դրամ		-2731	-2604	-1521	
Ուղղված գինը	դր/քմ		24583	23434	28907	
Գույքային իրավունքներն (այդ թվում կառուցապատման) ու սահմանափակումները (այդ թվում իրավունքների և օգտագործման նկատմամբ)			գնահատվող ի նման	գնահատվող ի նման	գնահատվող ի նման	
Ուղղումը	%		0%	0%	0%	
Ուղղումը	դրամ		0	0	0	
Ուղղված գինը	դր/քմ		24583	23434	28907	
Նպատակային և գործառնական նշանակությունը		բնակավայրերի, բնակելի կառուցապատման	բնակավայրերի, բնակելի կառուցապատման	բնակավայրերի, բնակելի կառուցապատման	բնակավայրերի, բնակելի կառուցապատման	
Ուղղումը	%		0%	0%	0%	
Ուղղումը	դրամ		0	0	0	
Ուղղված գինը	դր/քմ		24583	23434	28907	
Կոմունիկացիաների առկայությունը և հնարավորությունը		առկա է	առկա է	առկա է	առկա է	
Ուղղումը	%		0%	0%	0%	
Ուղղումը	դրամ		0	0	0	
Ուղղված գինը	դր/քմ		24583	23434	28907	

Գնահատող

**ՀՀ ԱՌԵՎՏՐԱՎԱՐԴՅՈՒՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ
«ԱՐՄԵԶՍՊԵՐՏԻՉԱ» ՍՊԸ**



Կառուցապատման չափորոշիչները և սահմանափակումները			գնահատվող ի նման	գնահատվող ի նման	գնահատվող ի նման	
Ուղղումը	%		0%	0%	0%	
Ուղղումը	դրամ		0	0	0	
Ուղղված գինը	դր/քմ		24583	23434	28907	
ըստ հողամասի չափերի (մակերես, լայնություն, երկարություն, երկրաչափական կառուցվածք, ճակատային մաս),		310,8	700	530	700	
Ուղղումը	%		5%	3%	5%	մակերեսի տարբերությունը ազդում է գնահատվող գույքի արժեքի վրա
Ուղղումը	դրամ		1229	703	1445	
Ուղղված գինը	դր/քմ		25812	24137	30353	
Տեղադրությունը (գտնվելու վայրը), տեղակայման գրավչությունը		նմանատիպ	նմանատիպ	նմանատիպ	նմանատիպ	
Ուղղումը	%		0%	0%	0%	
Ուղղումը	դրամ		0	0	0	
Ուղղված գինը	դր/քմ		25812	24137	30353	
Թեքությունը		հարթ	հարթ	հարթ	հարթ	
Ուղղումը	%		0%	0%	0%	
Ուղղումը	դրամ		0	0	0	
Ուղղված գինը	դր/քմ		25812	24137	30353	
Տրանսպորտային հանգույցների առկայությունը, մատչելիությունը		առկա է	առկա է	առկա է	առկա է	
Ուղղումը	%		0%	0%	0%	
Ուղղումը	դրամ		0	0	0	
Ուղղված գինը	դր/քմ		25812	24137	30353	
Հողերի արժեքի վրա ազդող այլ գործոններ						
Ուղղումը	%		0%	0%	0%	
Ուղղումը	դրամ		0	0	0	
Ուղղված գինը	դր/քմ		25812	24137	30353	
Կշռային գործակիցը			0,333	0,333	0,333	
Շուկայական արժեքը	դր/քմ		26 767,16			
Արժեքը ՀՀ դրամով			8 319 000			

Գնահատվող՝ ՀՀ քաղաք Երևան, Շենգավիթ վարչական շրջան, Նոր Խարբերդ 2-րդ փողոց թիվ 11 հասցեում գտնվող հողամասի շուկայական արժեքը կազմում է 8 319 000 ՀՀ դրամ:

Գնահատող



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) մինևույն 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) ձմեռային 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 ԱՌԵՎՏՐԱԳԱՐԴՅՈՒՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ
 <<ԱՐՄԵԲՍՊԵՐՏԻՉԱ>> ՍՊԸ



Անվանումը (ՇԱԽՑ անալոգը)	Շինարարության արժեքը	Շենքի (շինության) մակերեսը		Սպառողական գների ինդեքս 2009-2023թթ	Լրիվ վերարտադրան կամ փոխարինման ծախսերը
		Մ x Բ (հ)		https://armstat.am/en/?nid=12&sid=07001	
Չափման միավորը	դրամ/քմ	քառ. մ	մ	%	դրամ
Շինություններ (ՇԱԽՑ 2009 ԳՈՒ-23)	226 350	231.75		1.68	88 127 111
Ընդամենը					88 127 111

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%	2 643 813	0%	0	2 643 813
2	Հիմքեր	5,8%	5 111 372	0%	0	5 111 372
3	Պատեր և միջնապատեր	37,5%	33 047 667	30%	9 914 300	23 133 367
4	Միջհարկային ծածկ և աստիճաններ	12,5%	11 015 889	20%	2 203 178	8 812 711
5	Տանիք	5,2%	4 582 610	30%	1 374 783	3 207 827
6	Հարդարման աշխատանքներ	17,5%	15 422 244	30%	4 626 673	10 795 571
7	Դռներ, պատուհաններ	10%	8 812 711	30%	2 643 813	6 168 898
8	Սանտեխնիկական աշխատանքներ	5,7%	5 023 245	10%	502 325	4 520 921
9	Էլեկտրամոնտաժային աշխատանքներ	1,5%	1 321 907	10%	132 191	1 189 716
10	Այլ աշխատանքներ	1,3%	1 145 652	10%	114 565	1 031 087
11	Ընդամենը	100%	88 127 111	24%	21 511 828	66 615 283

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	3 207 827	30	40	0,75	2 405 870
2	Հարդարման աշխատանքներ	10 795 571	20	30	0,67	7 197 047
3	Դռներ, պատուհաններ	6 168 898	15	25	0,60	3 701 339
4	Սանտեխնիկական աշխատանքներ	4 520 921	15	25	0,60	2 712 552
5	Էլեկտրամոնտաժային աշխատանքներ	1 189 716	30	40	0,75	892 287
6	Այլ աշխատանքներ	1 031 087	30	40	0,75	773 315
7	Ընդամենը	26 914 020				17 682 411



Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկ

N/N	Արժեքի անվանումը	դրամ
1	Վերարտադրման կամ փոխարինման ծախսեր	88 127 111
2	Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը (հետաձգված վերանորոգում)	21 511 828
3	Կարճաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկ	26 914 020
4	Ընդամենը երկարակյաց էլեմենտների արժեքը չվերացվող ֆիզիկական մաշվածքով (1-2-3)	39 701 264
5	Շինության փաստացի տարիքը (տարի)	39
6	Շահագործման նորմատիվային ժամկետը (տարի)	100
7	Մաշվածքի հաշվարկման գործակիցը	0,39
8	Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերացվող մաշվածքի արժեքը	15 483 493


Ընդհանուր ֆիզիկական մաշվածության հաշվարկը

N/N	Ֆիզիկական մաշվածքի տեսակը	դրամ
1	Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը(հետաձգված վերանորոգում)	21 511 828
2	Կարճաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկ	17 682 411
3	Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերացվող մաշվածքի արժեքը	15 483 493
	<i>Ընդամենը</i>	54 677 732

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 մեծամասամբ համապատասխանում է արդի պահանջներին, առկա են տեխնիկական նորարարությունների հետ կապված որոշ անհամապատասխանություններ, չկան ֆունկցիոնալ նշանակությամբ օգտագործման կորուստներ: Հետևաբար գնահատվող գույքի գործառնական մաշվածությունը ընդունվել է 10%:

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:

Գնահատող 

ՀՀ ԱՌԵՎՏՐԱԳԱՐԴՅՈՒՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ
<<ԱՐՄԵԶՍՊԵՐՏԻՉԱ>> ՍՊԸ



Տնտեսական մաշվածությունը պայմանավորված է նաև գնահատվող օբյեկտի գտնվելու վայրով, տեղանքով ու դիրքով: Տնտեսական մաշվածության այս բաղադրիչը կարելի 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%:

Կուտակված մաշվածության արժեքի հաշվարկ

Մաշվածության տեսակը	%	Մաշվածության արժեքը (դրամ)
Ֆիզիկական մաշվածությունը		54 677 732
Գործառնական մաշվածություն	10%	3 344 938
Արտաքին գործոններից կամ տնտեսական մաշվածություն	5%	1 505 222
<i>Կուտակված մաշվածության արժեքը</i>		59 527 892

Անշարժ գույքի արժեքի հաշվարկ

Ծախսերի և արժեքի անվանումը	Արժեքը (դրամ)
Վերարտադրման կամ փոխարինման ծախսեր	88 127 111
Կուտակված մաշվածության արժեքը	59 527 892
<i>Գնահատվող շենքի (շինության) արժեքը</i>	28 600 000

Այսպիսով, ծախսային մոտեցմամբ հաշվարկված անշարժ գույքի արժեքը, ըստ $U = U_{\text{հող}} + U_{\text{շենք}}$ բանաձևի, կազմում է՝

$$(8\,319\,000 + 28\,600\,000) = 36\,919\,000 \text{ ՀՀ դրամ:}$$

Գնահատող



Այսպիսով, ծախսային մոտեցմամբ հաշվարկված գնահատման ենթակա՝ ՀՀ քաղաք Երևան, Շենգավիթ վարչական շրջան, Նոր Խարբերդ 2-րդ փողոց թիվ 11 հասցեում գտնվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը, տեղագնություն կատարման ժամանակահատվածում ունեցած ապրանքային վիճակում, գնահատվում է **36 919 000 (երեսունվեց միլիոն ինը հարյուր տասնինը հազար)** ՀՀ դրամ:

Ստացված տվյալների համադրում

Գույքի գնահատման ընթացքում գնահատողի կողմից կիրառվել են շուկայական արժեքի գնահատման այս դեպքում բոլոր հնարավոր մեթոդները: Եկամտային մեթոդը չի կիրառվել, քանի որ եկամտային մեթոդը չէր արտացոլի ճշգրիտ գնահատումը: Ստորև բերված աղյուսակում ներկայացված են գնահատման արդյունքները և կշիռային գործակիցները, կախված գնահատման մեթոդից:

ՀՀ	Հաշվարկի մոտեցում	Արժեքն ըստ կիրառված մեթոդների	Բաժնեմասը վերջնական արժեքում %	Արժեքը ՀՀ դրամով
1.	Ծախսային մոտեցում	36 919 000	50	37 354 500
2.	Համեմատական մոտեցում	37 790 000	50	
3.	Եկամտային մոտեցում	--	--	

ՀՀ քաղաք Երևան, Շենգավիթ վարչական շրջան, Նոր Խարբերդ 2-րդ փողոց թիվ 11 հասցեում գտնվող այգետնակի շուկայական արժեքը, տեղագնություն կատարման ժամանակահատվածում ունեցած ապրանքային վիճակում, գնահատվում է **37 354 500 ՀՀ դրամ**, ընդունվում է՝ **37 350 000 (երեսունյոթ միլիոն երեք հարյուր հիսուն հազար)** ՀՀ դրամ:

Հաշվետվությունը հիմնվել է բաց և մրցակցային շուկայական տվյալներին: Հարկ ենք համարում նշել, որ շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքը շուրջ 3.1 անգամ ցածր է բաց և մրցակցային շուկայից արտացոլված տվյալներից, ինչի պատճառով նշված տեղեկատվությունը չի արտացոլվել տվյալ հաշվետվությունում: Միաժամանակ գնահատման հաշվետվությունը կազմելիս գնահատողը հիմնվել է ՀՀ կառավարության 24.08.2022թ. N 1355-Ն որոշման թիվ 1 հավելվածի «Գնահատման ընդհանուր ստանդարտ» 13-րդ կետին և նկատի է ունեցել, որ գնահատվող գույքը իրացվելու է «Հրապարակային սակարկությունների մասին» ՀՀ օրենքի 30 հոդվածի 2 և 35 հոդվածի 2 կետերով:

13. Եզրակացություն գնահատման առարկայի շուկայական արժեքի վերաբերյալ

Գնահատման ներկայացված.

ՀՀ քաղաք Երևան, Շենգավիթ վարչական շրջան, Նոր Խարբերդ 2-րդ փողոց թիվ 11 հասցեում գտնվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը, տեղագնություն կատարման ժամանակահատվածում ունեցած ապրանքային վիճակում, գնահատվում է **37 350 000 (երեսունյոթ միլիոն երեք հարյուր հիսուն հազար)** ՀՀ դրամ:



15. Օգտագործված փաստաթղթեր

04057260 -

ԿԿԱՑԱԿԱՆՔ ՏՐԿԱԾ Ի

ԿՈՆԵՐՈՎ

Ֆ. Պրեան, Ընդգայիս վարչ. շրջան, Կար-Պարբերք
(առնալից գույքի գնում(ըն վայրը (իսպես), անվանումը)

2 փող, բիլ 14 հասկեր

Նոյրարի 22.09.11թ հ 5147 աննարժ գույքի առուվառ լաճի
(առնալից գույքի ծննդբերման իրավունքը իրանաւոր փանտարդրի անվանումը)

պայմանագրի

ԳՐԱՆՎԱՅ Է ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԿԱՌԱՎՈՐՈՒԹՅԱՆ ԱՌԵԹԵՐ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒԹՔԻ ԿԱՌԱՍՏՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԿՈՒՐՏԵՆԻ, ԳՈՒԹՔԻ ՆԿԱՏԱՄԱ ԻՐԱՎՈՒՆԵՆԵՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՄԱՍՆԱԿԱՆ 01-014-004-091 ՄԱՑՄԱՆԻ ԸՁԶ ՀԱՄԱՐԻ ՏԱԿ:

ՍՈՒՅՆ ԿԿԱՑԱԿԱՆՔ ԿԱԶՄՎԱՅ Է ԵՐԿՐԻ ՕՐԻՆԱԿԻՑ, ՄԵԿԸ ՏՐԿՈՒՄ Է ՄԵՓՈԿԱՆԱՏԻՐՈՑ (ՕԳՏԱԳՈՐԾՈՒՄ), ՄՅՈՒՄ ՊԱՂՎՈՒՄ Է ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԿԱՌԱՎՈՐՈՒԹՅԱՆ ԱՌԵԹԵՐ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒԹՔԻ ԿԱՌԱՍՏՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԿՈՒՐՏԵՆԻ ԱՇԽԱՏԱԿԱԶՄԻ ՏԱՌԱՅՄԱՆ ՄՏՈՐԱԲԱԺԱՆՈՒՄՈՒՄ:

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԿԱՌԱՎՈՐՈՒԹՅԱՆ ԱՌԵԹԵՐ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒԹՔԻ ԿԱՌԱՍՏՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԿՈՒՐՏԵՆԻ ԱՇԽԱՏԱԿԱԶՄԻ ՏԱՌԱՅՄԱՆ ՄՏՈՐԱԲԱԺԱՆՈՒՄՈՒՄ

ԴԵԿՎԱՐ ԳՕԼՅԱՆ Գ. ՕՒՆՆԻՍԻ
(պարագրաֆում)

24 10 2011թ.

2850722



01081760-

ՀՈՂԱՄԱՍԻ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ

ԿԱՂԱՍՏՐԱՅԻՆ ՀԱՄԱՐԸ _____ 01-011-0649-0077
 ՆՊԱՏԱԿԱՅԻՆ ՆՇԱՆԱԿՈՒԹՅՈՒՆԸ _____ ԲՆԱԿԱՎԱԿՐԵՐԻ
 ՕԳՏԱԳՈՐԾՄԱՆ ՆՊԱՏԱԿԸ _____ ԱՅԳՆԳՐՈՒՄԿԱՆ
 ՀՈՂԱՄԱՍԻ ԶԱՓԸ (Խա) _____ 0,03108
 ԻՐԱՎՈՒՄԻ ՏԵՍԱԿԸ _____ ՆԵՓԻԱԿԱՆՈՒԳՐՈՆ

ՇԵՆՔԻ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ

ԿԱՂԱՍՏՐԱՅԻՆ ՀԱՄԱՐԸ _____ 01-011-0649-0077-001
 ՆՊԱՏԱԿԱՅԻՆ ՆՇԱՆԱԿՈՒԹՅՈՒՆԸ _____ ԲՆԱԿԱՎԱԿՐ
 ՕԳՏԱԳՈՐԾՄԱՆ ՆՊԱՏԱԿԸ _____ ԱՅԳՆԳՐՈՒՄԿԱՎ
 ՄԱԿԵՐԵՍԸ (քառ. մ.) _____ 231,75
 ԻՐԱՎՈՒՄԻ ՏԵՍԱԿԸ _____ ՆԵՓԻԱԿԱՆՈՒԳՐՈՆ

ՇԻՆՈՒԹՅԱՆ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ

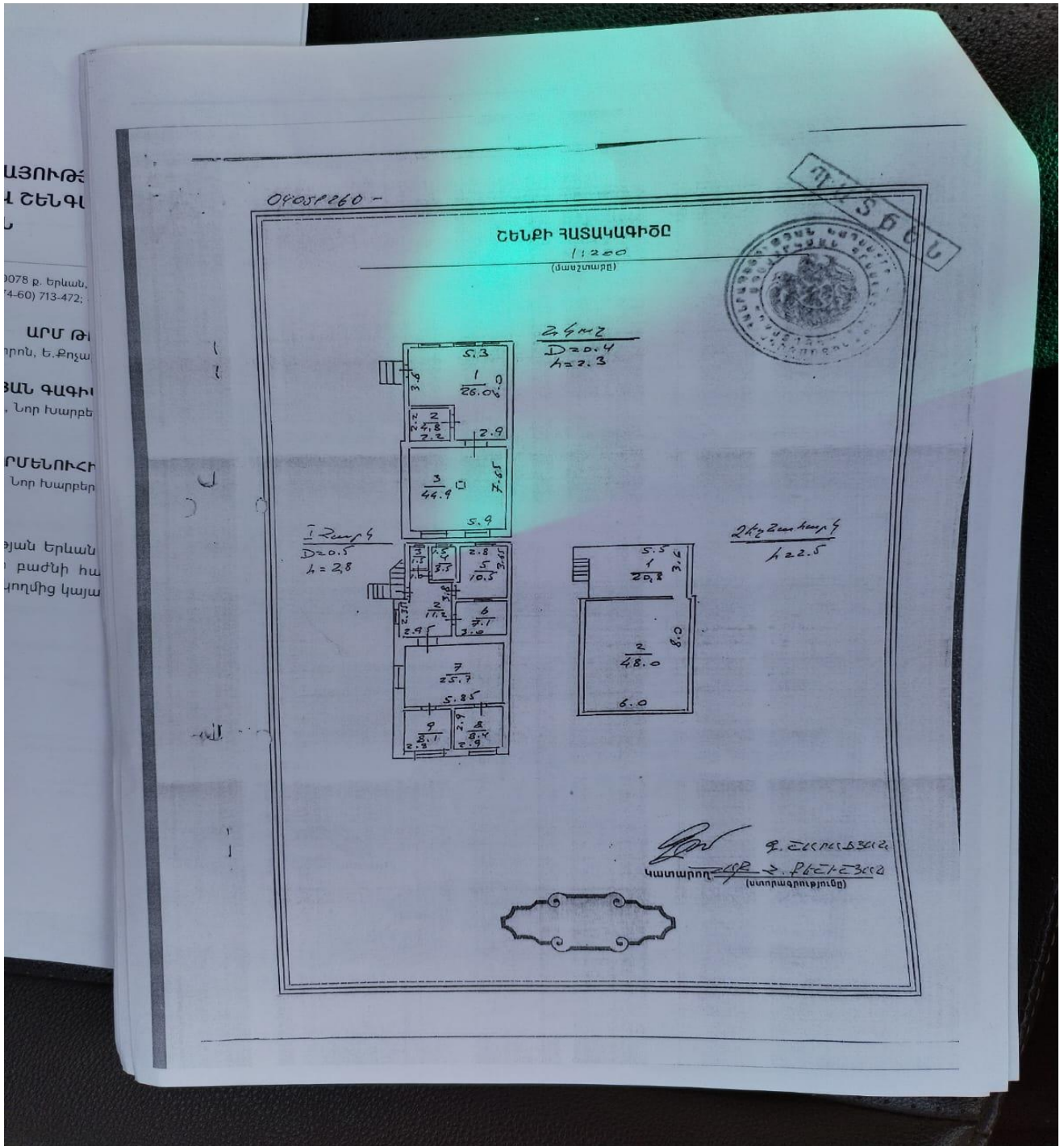
Գ/Գ	ԿԱՂԱՍՏՐԱՅԻՆ ՀԱՄԱՐԸ	ՕԳՏԱԳՈՐԾՄԱՆ ՆՊԱՏԱԿԸ	ՄԱԿԵՐԵՍԸ (քառ.մ.)	ԻՐԱՎՈՒՄԻ ՏԵՍԱԿԸ

Լրացուցիչ նշումներ, փոփոխություններ *Նույն գրանցումն հրահանապետ է արանց չափագրման՝ 06.10.09 թ. գրանցման պայմաններ հրման վրա:*

_____ Վ. Գրիգորյան
 Կատարողներ (ստորագրություններով)
 _____ Վ. Գրիգորյան

Գնահատող *Գնահատող*

ՀՀ ԱՌԵՎՏՐԱԳԱՐԴՅՈՒՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ
 «ԱՐՄԵԲՍՊԵՐՏԻՉԱ» ՍՊԸ





16. Սահմանափակումներ և հատուկ պայմաններ

Այս սահմանափակումները և պայմանները հանդիսանում են սույն հաշվետվության անբաժանելի 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:
- Աշխատանքների 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:



17. 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՝ ՇԱԽՑ 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:

ԳՆԱՀԱՏՈՂ՝

(Վկայական No ԳԳ-2023-52)

Դ. Խաչատրյան



18. Գնահատվող գույքի լուսանկարներ



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



Լուսանկար 32



Լուսանկար33



Լուսանկար34



Լուսանկար35



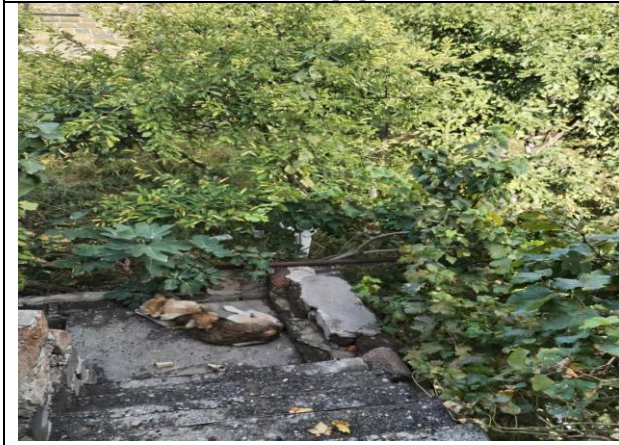
Լուսանկար36



Լուսանկար37



Լուսանկար38



Լուսանկար39



Լուսանկար40