

**ARM
TRUST**
APPRAISAL COMPANY

ԳԳԾ-08/540

07.08.2024 թ

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

Հարգելի գործընկեր

Գնահատման պայմանագրի կալարմամբ, Ձեզ ենք ներկայացնում գնահատման ներկայացված

ընդհանուր համարել սեփականության իրավունքով պարկանող Վայոց Ձորի մարզ համայնք Եղեգիս բնակելի տուն և տնամերձ հասցեում գտնվող անշարժ գույքի գնահատման հաշվետվությունը:

Սույն գնահատման հաշվետվության համաձայն, գնահատման ներկայացված Վայոց Ձորի մարզ համայնք Եղեգիս բնակելի տուն և տնամերձ հասցեում գտնվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը առ 07.07.2024 թ կազմում է **11940000 (տասնմեկ միլիոն ինը հարյուր քառասուն հազար):**

Ներկայացվում է գնահատման հաշվետվությունը՝ «24» թերթ:

Տնօրեն՝

Գնահատող՝

Ա. Ստեփանյան

Ա. Թովալյան



ՀՀ, ք.Երևան, Ռուբինյանց 31
Էլ.հասցե armtrust22@gmail.com
հեռ.+374 41 52 20 50

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

Գնահատման օբյեկտը.	
Վայոց Ձորի մարզ համայնք Եղեգիս բնակելի տուն և տնամերձ	

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



ՆԱԽԱՊԱՅՄԱՆՆԵՐ ԵՎ ՍԱՀՄԱՆԱՓԱԿՈՂ ԴՐՈՒՅԹՆԵՐ

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

ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅԱՆ ՏՎՅԱԼՆԵՐԻ ՎԻՃԱՀԱՐՈՒՅՑ ԼԻՆԵԼԸ

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

ԸՆԴՀԱՆՈՒՐ ՏԵՂԵԿՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ

ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԱՌԱՐԿԱՆ

Տվյալ հաշվետվության գնահատման առարկան է՝ Վայոց Ձորի մարզ համայնք Եղեգիս բնակելի տուն և տնամերձ հասցեում գտնվող անշարժ գույքը՝ 1760 քմ մակերեսով հողամաս, բնակելի տուն՝ 233,1 քմ, սանհանգույց՝ 5 քմ, թոնրատուն՝ 14 քմ, գոմ՝ 50 քմ:

ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՆՊԱՏԱԿԸ ԵՎ ԳՈՐԾԱՌՈՒՅԹԸ

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

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

ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԱՌԱՋԱԴՐԱՆՔԸ

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

ընդհանուր համատեղ սեփականության

իրավունքով պատկանող՝ Վայոց Ձորի մարզ համայնք Եղեգիս բնակելի տուն և տնամերձ հասցեում գտնվող, անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վկայական թիվ 1736559, տրված 31.03.2003 թ ընդգրկված անշարժ գույքը և որոշել շուկայական արժեքը տեղազննման ժամանակ եղած ապրանքային վիճակով:

ԳՆԱՀԱՏՎՈՂ ԱՆՇԱՐժ ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՏՄԱՄԲ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐՆ ՈՒ

ՍԱՀՄԱՆԱՓԱԿՈՒՄՆԵՐԸ

Անշարժ գույքի գնահատման համար օգտագործված փաստաթղթերի ցանկ.

- Անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վկայական՝ թիվ 1736559, տրված 31.03.2003 թ,
- համաձայն որի դիտարկվող անշարժ գույքը ընդհանուր համատեղ սեփականության իրավունքով պատկանում է

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

Գնահատվում է անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի ամբողջ փաթեթը:

ԱՇԽԱՏԱՆՔՆԵՐԻ ԿԱՏԱՐՄԱՆ ԺԱՄԱՆԱԿԱՀԱՏՎԱԾԸ, ՏԵՂԱՋՆՄԱՆ և ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԱՄՍԱԹԻՎԸ

Տեղազննության ամսաթիվն է՝ 07.07.2024 թ:

Գնահատման ամսաթիվն է՝ 07.07.2024 թ:

Գնահատման աշխատանքները կատարվել են՝ 07.07.2024 թ- 07.08.2024 թ:

ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՊԱՏՎԻՐԱՏՈՒ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ

Անվանում

Հասցե

Հարկադիր կատարումն ապահովող

ծառայություն

Հայաստանի Հանրապետություն, ք. Երևան, 0078,

Հալաբյան փ. 41ա

ԳՆԱՀԱՏՈՒՄՆ ԻՐԱԿԱՆԱՑՆՈՂ ԿԱԶՄԱԿԵՐՊՈՒԹՅԱՆ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ

Անվանումը

«Արմ Թռապ» ՍՊԸ

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

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

ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԳՈՐԾԸՆԹԱՅԸ

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

1) Նախապատրաստական փուլում իրականացվում է՝

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

բ. գնահատման առաջադրանքի ձևակերպում և պայմանագրի կնքում:

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

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

ա. գնահատվող օբյեկտի անվանման և նույնականացման վերաբերյալ,

բ. գնահատման դիմաց վճարի չափի վերաբերյալ,

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

դ. գնահատման առաջադրանքի վերաբերյալ:

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

4) Հիմնական փուլում իրականացվում են՝

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

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

գ. գնահատման համապատասխան սկզբունքների, մոտեցումների և մեթոդների ընտրություն,

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

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

զ. հաշվետվության կազմում և տրամադրում:

5) Գնահատման հիմնական փուլի գործառույթներն իրականացնելիս գնահատողը պետք է առաջնորդվի Հայաստանի Հանրապետության կառավարության կողմից սահմանված ստանդարտների դրույթներով և գնահատումը պետք է իրականացնի գնահատման առաջադրանքին համապատասխան՝ հիմք ընդունելով պատվիրատուի կողմից ներկայացված փաստաթղթերում արտացոլված գնահատման համար անհրաժեշտ տվյալները:

ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՄՈՏԵԳՈՒՄՆԵՐԸ ԵՎ ՄԵԹՈԴՆԵՐԸ

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

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

Գնահատման մոտեցումների և մեթոդների ընտրության նպատակն է գտնել առավել հարմար մեթոդ կոնկրետ հանգամանքներում: Միևնույն մեթոդը հնարավոր է քաղաքականապես բոլոր

հնարավոր իրավիճակներում օգտագործելու համար: Դրանց ընտրության ժամանակ պահանջվում է հաշվի առնել առնվազն հետևյալը.

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

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

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

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

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

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

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

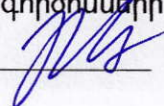
Գնահատողները պետք է առավելագույնս օգտագործեն դիտարկվող շուկայական տեղեկատվությունը բոլոր երեք մոտեցումներում: Անկախ աղբյուրի ելակետային տվյալների և գնահատման մեջ օգտագործվող ենթադրություններից՝ գնահատողը պետք է իրականացնի համապատասխան վերլուծություն՝ գնահատելու այդ նախնական տվյալներն ու ենթադրությունները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

Գնային տեղեկատվությունն ակտիվ շուկայում համարվում է առավել իրատեսական արժեքի ապացույց: Որոշ արժեքի տեսակներ կարող են արգելել գնահատողին ակտիվ շուկայից գների վերաբերյալ տեղեկատվության մեջ սուբյեկտիվ ճշգրտումներ իրականացնել: Ոչ ակտիվ շուկայից ստացվող գնային տեղեկատվությունը դեռ կարող է լինել արժեքի լավ ապացույց, սակայն դրա հետ կապված կարող են նաև սուբյեկտիվ ճշգրտումներ պահանջվել:

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

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

Ծախսային մոտեցման հիմքում ընկած է այն սկզբունքը, ըստ որի գնորդը գնահատվող օբյեկտի համար չի վճարի ավելին, քան հավասար օգտակարությամբ օբյեկտ ձեռք բերելու դեպքում, լինի դա գնման կամ կառուցման միջոցով, գործընթացը բարդացնող գործոնների բացակայությամբ՝



անհարկի ժամանակ, անհարմարություն, ռիսկ կամ այլ գործոններ: Այս մոտեցումը հնարավոր է դարձնում ստանալ արժեք օբյեկտի արժեքը փոխարինման կամ վերարտադրման ընթացիկ ծախսերի որոշման միջոցով և ֆիզիկական մաշվածության բոլոր տեսակների կիրառմամբ:

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

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

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

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

ԳՆԱՀԱՏՎՈՂ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԲՆՈՒԹԱԳԻՐԸ

Համաձայն անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վկայականի 1760 քմ մակերեսով բնակավայրերի, տնամերձ նշանակության հողամասի վրա առկա է՝ բնակելի տուն՝ 233,2 քմ մակերեսով, սանհանգույց՝ 5 քմ, թոնրատուն՝ 14 քմ, գոմ՝ 50 քմ մակերեսներով: Գնահատվող գույքը երկհարկանի բնակելի տուն է: Ներքին հարդարանքը միջինից ցածր աստիճանի է:

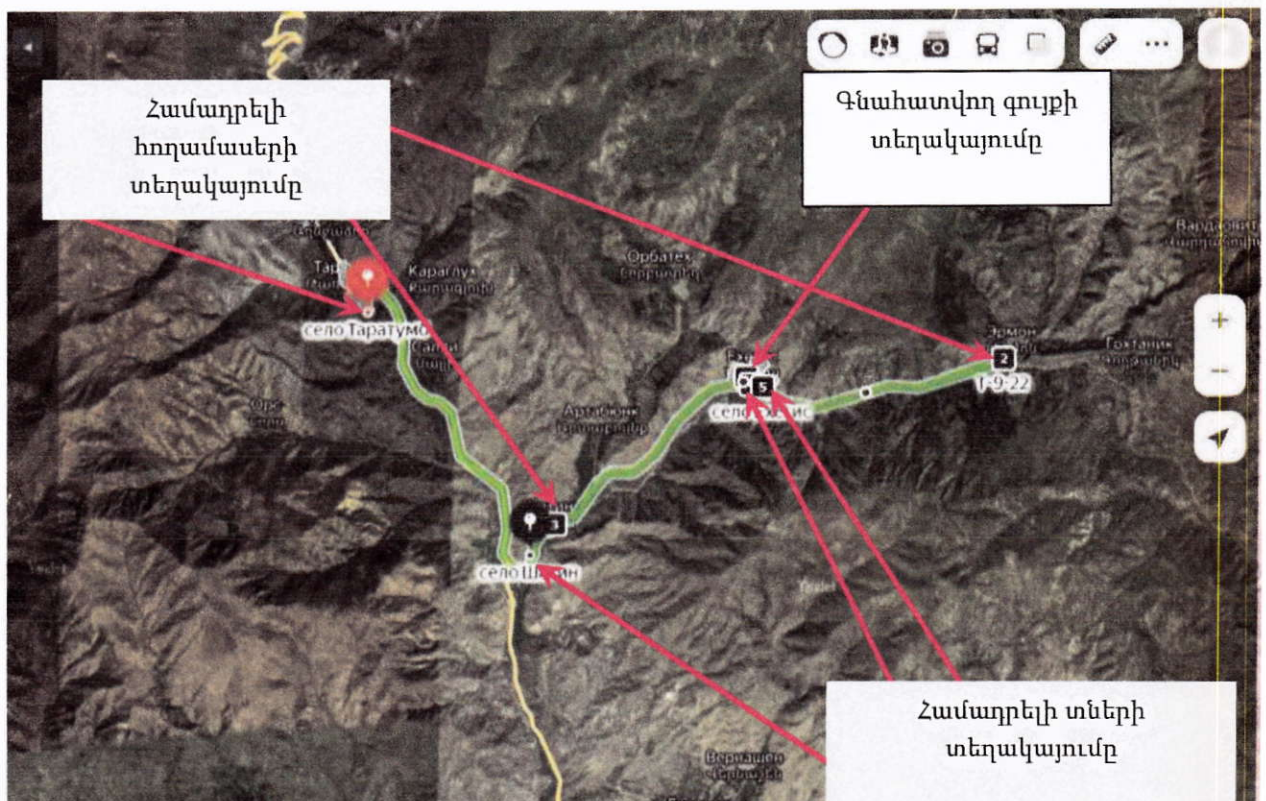
Աղյուսակ 1	
Հասցե	Վայրի մարզ համայնք Եղեգիս բնակելի տուն և տնամերձ
Սեփականատերեր	
Սեփ. Իրավ. Գրանց. Վկայականի համարը	1736559
Սեփ. Իրավ. Գրանց. Վկայականի տրման ամսաթիվը	31.03.2003 թ
Տեղադրությունը	միջին
Դիրքը	միջին
Տարածաշրջանի գրավչությունը	միջին
Տրանսպորտային մատչելիությունը	գրունտային/ բավարար
Մեքենաների կայանման հարմարավետությունը	ունի կայանատեղի
Հեռավորությունը հասար. Սպասարկ. Օբյեկտներից	400 մ շառավղով
Այլ տեղեկատվություն	չունի
Հողամասի նպատակային նշանակությունը	բնակավայրերի
Գործառնական նշանակությունը	տնամերձ
Հողամասի նկատմամբ գրանցված իրավունք	ընդհանուր համատեղ սեփականության
Սահմանափակումներ	այլ սահմանափակումներ չունի
Հողամասի մակերեսը քմ	1760
Ճակատային եզրագիծը	երկրորդային փողոցի հետ
Կառուցապատման չափորոշիչները	լավ
Թեքությունը	հարթ



Այլ տեղեկատվություն	ունի սանհանգույց, թոնրատուն և գոմ, պատերի վրա առկա են ճաքեր
Շինությունների նկատմամբ գրանցված իրավունք	ընդհանուր համատեղ սեփականության
Շինության կառուցվածքը	քարե
Շինության կառուցման տարեթիվը	1960-1970 ական թթ
Շինության ընդհանուր տեխնիկական վիճակը	միջինից բարձր
Շինության միջհարկային ծածկը	երկաթբետոնե, փայտե
Վթարայնության աստիճան	տեղեկատվություն առկա չէ
Տանիքը	ասբոշիֆեր
Առաստաղի բարձրությունը	2,8-3 մ
Արտաքին պատերը	քարե
Արտաքին հարդարումը	չունի
Հիմնական շինության ներքին ընդհանուր մակերեսը քմ	233,2
Հիմնական շինության հարկայնությունը	երկհարկանի
Լուսամուտները	փայտե
Արտաքին լուսամուտների ընդհանուր վիճակը	միջինից ցածր
Միջսենյակային դռները	փայտե
Սենյակները	հատակը՝ փայտյա, սալիկապատ, առանց հարդարման
	պատերը՝ ներկած, սվաղած, առանց հարդարման
	առաստաղը՝ ներկած, առանց հարդարման
	միջինից ցածր
Միջանցքը	հատակը՝ բետոնե
	պատերը՝ ներկած
	առաստաղը՝ ներկած
	միջինից ցածր
Ենթակառուցվածքներ	առկա են
Ջեռուցումը	վառարանով
Ներքին ընդհանուր վիճակի գնահատականը	միջինից ցածր
Հիմնական շինության նպատակային նշանակությունը	բնակելի
Հիմնական շինության տեսակը	բնակելի տուն
Գույքի տիպ, նկարագրություն	Գնահատվող անշարժ գույքը տնամերձ հողամասի վրա կառուցված երկհարկանի բնակելի տուն է:



ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՏԵՂԱԴՐՈՒԹՅԱՆ ՔԱՐՏԵԶԱՅԻՆ ԴՐԱԿ



https://yandex.ru/maps/?l=sat%2Cskl&ll=45.357499%2C39.867165&mode=search&sl=45.358921%2C39.873947&text=39.873947%2C45.358921&utm_source=ntp_chrome&z=14

Լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման տարբերակ

Լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման սկզբունքը հանդիսանում է անշարժ գույքի շուկայական արժեքի գնահատման հիմնարար սկզբունք, որը բացահայտում է անշարժ գույքի ֆիզիկական հնարավոր, իրավաբանորեն թույլատրելի և ֆինանսապես իրագործելի տարբերակը:

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

օգտագործման տարբերակի վերաբերյալ և որոշվում է շուկայական տեղեկատվության վերլուծության արդյունքում:

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

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

ՀՈՂԱՄԱՍԻ ՇՈՒԿԱՅԱԿԱՆ ԱՐԺԵՔԻ ՀԱՇՎԱՐԿԸ

Հողամասի շուկայական արժեքը հիմնականում որոշվում է հետևյալ մոտեցումներով.

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

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

- 1) համապատասխան մասնագիտացված նորմատիվային տեղեկագրերում ներկայացված կամ հավաստի այլ աղբյուրներից ստացված տվյալների հիման վրա:
- 2) գնահատման ամսաթվի դրությամբ շուկայական գներով այն ծախսերի հաշվարկմամբ, որոնք անհրաժեշտ են նույնատիպ նոր շենքի (կամ շինության) կառուցման համար՝ օգտագործելով գնահատվող շենքի (կամ շինության) կառուցման համար օգտագործված նյութերը և տեխնոլոգիաները կամ այն ծախսերի հաշվարկմամբ, որոնք անհրաժեշտ են գնահատվող շենքին (կամ շինությանը) համապատասխանող օգտակարությամբ նոր շենքի (կամ շինության) (ժամանակակից պահանջներին համապատասխանող փոխարինիչի) կառուցման համար:
- 3) միևնույն շուկայական պայմաններում նմանատիպ շենքերի (կամ շինությունների) կառուցման համար շինարարության պայմանագրերում նշված արժեքի տվյալների հիման վրա:

Հաշվի առնելով դիտարկվող տարածքում կառուցապատումների խտությունը, ազատ հողամասերի վաճառքների և առաջարկի առկայությունը, հողամասի արժեքը որոշվել է համեմատական մոտեցմամբ: Այս մոտեցմամբ շուկայական արժեքի որոշման էությունը կայանում է նրանում, որ վերլուծվում են վաճառված կամ վաճառահանված համեմատելի հողամասերը, համեմատվում են գնահատվող հողամասի հետ, կատարվում են համապատասխան ուղղումներ գնահատվող և համեմատվող օբյեկտների գոյություն ունեցող տարբերությունների համար:

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

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

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

Հողամասի շուկայական արժեքի հաշվարկը ներկայացված է աղյուսակ 2 – ում

	Գնահատվող հոդամաս	Համեմատական 1	Համեմատական 2	Համեմատական 3
Համեմատության տարրերը	Վայոց Ձորի մարզ համայնք Եղեգիս բնակելի տուն և տնամերձ	Վայոց Ձորի մարզ, Հերմոն	Վայոց Ձորի մարզ, Թառաթումբ	Վայոց Ձորի մարզ, Շատին
Տեղեկատվության աղբյուրը	Գնահատում	https://www.list.am/item/20658313	https://www.list.am/item/21326807	https://www.list.am/item/20339610
Վաճառքի / առաջարկի գինը դրամ	-	17458650	3000000	7759400
Վաճառքի / առաջարկի գինը դրամ/քմ	-	1632	2308	2586
Սակարկելիություն	գնահատում	սակարկելի է	սակարկելի է	սակարկելի է
Որդական մեծությունը		-10%	-10%	-10%
Որդական արժեքը դրամ/քմ		1468	2077	2328
Վաճառքի / առաջարկի ամիսը	07.07.2024 թ	07.2024 թ	07.2024 թ	07.2024 թ
Որդական մեծությունը		0%	0%	0%
Որդական արժեքը դրամ/քմ		1468	2077	2328
Գույքային իրավունքները	ընդհանուր համատեղ սեփականության	սեփականություն	սեփականություն	սեփականություն
Որդական մեծությունը		0%	0%	0%
Որդական արժեքը դրամ/քմ		1468	2077	2328
Նպատակային նշանակությունը	բնակավայրերի	բնակավայրերի	բնակավայրերի	բնակավայրերի
Որդական մեծությունը		0%	0%	0%
Որդական արժեքը դրամ/քմ		1468	2077	2328
Գործառնական նշանակությունը	տնամերձ	տնամերձ	տնամերձ	տնամերձ
Որդական մեծությունը		0%	0%	0%
Որդական արժեքը դրամ/քմ		1468	2077	2328
Կառուցապատման չափորոշիչները	լավ	լավ	լավ	լավ
Որդական մեծությունը		0%	0%	0%
Որդական արժեքը դրամ/քմ		1468	2077	2328
Սահմանափակումները	այլ սահմանափակումներ չունի	սահմանափակումներ չունի	սահմանափակումներ չունի	սահմանափակումներ չունի
Որդական մեծությունը 1 քմ		0%	0%	0%
Որդական արժեքը դրամ/քմ		1468	2077	2328
Թեքությունը	հարթ	թեք	հարթ	հարթ
Որդական մեծությունը		10%	0%	0%
Որդական արժեքը դրամ/քմ		1615	2077	2328
Ճակատային եզրագիծը	երկրորդային փողոցի հետ	երկրորդային փողոցի հետ	երկրորդային փողոցի հետ	երկրորդային փողոցի հետ
Որդական մեծությունը		0%	0%	0%
Որդական արժեքը դրամ/քմ		1615	2077	2328
Տեղադրությունը	միջին	միջին	միջին	միջինից բարձր
Որդական մեծությունը		0%	0%	-10%
Որդական արժեքը դրամ/քմ		1615	2077	2095
Դիրքը	միջին	միջին	միջին	միջին
Որդական մեծությունը		0%	0%	0%

ՈՒՂՈՎԱԾ ԱՐԺԵՐՆԵՐ ԴՐԱՄ/ՔՄ		1615	2077	2095
ԵՆթակառուցվածքների առկայությունը և հնարավորությունը	առկա են	ունի հնարավորություն	ունի հնարավորություն	ունի հնարավորություն
ՈՒՂՈՎԱԾ ՄԵԾՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ		10%	10%	10%
ՈՒՂՈՎԱԾ ԱՐԺԵՐՆԵՐ ԴՐԱՄ/ՔՄ		1777	2285	2305
ՏՐԱՆՍՊՈՐՏԱՅԻՆ ՄԱՏՅԵԼԻՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ	գրունտային/բավարար	գրունտային/բավարար	գրունտային/բավարար	գրունտային/բավարար
ՈՒՂՈՎԱԾ ՄԵԾՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ		0%	0%	0%
ՈՒՂՈՎԱԾ ԳԻՆՐ ԴՐԱՄ/ՔՄ		1777	2285	2305
Այլ գործոններ	չունի	չունի	չունի	չունի
ՈՒՂՈՎԱԾ ՄԵԾՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ		0%	0%	0%
ՈՒՂՈՎԱԾ ԱՐԺԵՐՆԵՐ ԴՐԱՄ/ՔՄ		1777	2285	2305
Հողամասի մակերեսը քմ	1760,00	10700	1300	3000
ՈՒՂՈՎԱԾ ՄԵԾՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ		10%	0%	3%
ՈՒՂՈՎԱԾ ԱՐԺԵՐՆԵՐ ԴՐԱՄ/ՔՄ		1955	2285	2374
Կշռային գործակից		0,3	0,4	0,3
Հողամասի շուկայական արժեքը (դրամ/քմ)				2212
Հողամասի շուկայական արժեքը (դրամ)				3893675
Կլորացված՝				3890000

ՇԵՆՔ-ՇԻՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ՎԵՐԱՐՏԱԴՐՄԱՆ ԱՐԺԵՔԻ ՀԱՇՎԱՐԿԸ

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

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

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

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

Անուղակի ծախսերի հաշվարկը ներկայացված է ստորև աղյուսակում՝ Աղյուսակ 3

Անուղակի ծախսերը Ծանոթ.՝ % ուղղակի ծախսերից	
Նախագծման, նախահաշվի կազմման, պարտադիր փորձաքննության, (հատուկ նախագծով իրականացվող բնակելի շենք)	3.10%
Տեխնիկական վերահսկողության ծախսերը	1.20%
Հեղինակային վերահսկողության ծախսերը	0.80%

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

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

Կախված գնի կորստի առաջացման պատճառներից մաշվածության տիպերը երեքն են՝

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

Գործառնական մաշվածությունը դա շենքերի, շինությունների արժեքի նվազումն է կապված տեխնիկական նորարարությունների, ժամանակակից պահանջներին անհամապատասխանության և գործառնական նշանակությամբ օգտագործման կորստով: Շինություններն իրենց տեխնիկական պարամետրերով ընդհանուր առմամբ համապատասխանում են շինարարական ստանդարտներին, սակայն ինչպես գնահատվող շինությունները, այնպես էլ ՇԱԽՅ բերված անալոգները չեն բավարարում ժամանակակից պահանջներին: Ուսումնասիրությունները փաստում են, որ ՀՀ-ում գնահատման ժամանակահատվածին համապատասխան նոր կառուցվող շենք-շինություններն կառուցվում են հիմնականում նույնանման կոնստրուկտիվ նյութերով, գնահատվող գույքի աստիճանավանդակը դրսում է, ծածկի մի մասը փայտյա է, ելնելով վերագրյալից այդ շինությունների համար գործառնական մաշվածությունը գնահատվել է 10%՝ վերականգնման ծախսերի, ձեռնարկատիրական շահույթի և ԱԱՀ-ի գումարային մեծությունից:

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

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



Վերականգնման ծախսերի հաշվարկ

Աղյուսակ 4

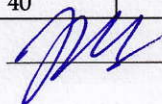
Հ/Հ	Անվանումը / ՇԱՆՑ անալոգը/	Չափի միավորը	Չափը	Շինարարության արժեքը /դրամ/	Գ համ.	Վերականգնման ծախսերը
1	Բնակելի տուն ԳՈՒ 30	խմ	652,68	25580	1,34	22331013
	ԱԱՀ	20%				4466203
2	սանհանգույց ԳՈՒ 111	խմ	12	17710	1,34	284777
	ԱԱՀ	20%				56955
3	թոնրատուն ԳՈՒ 111	խմ	33,6	17710	1,34	797375
		20%				159475
4	գոմ ԳՈՒ 111	խմ	120	17710	1,34	2847768
	ԱԱՀ	20%				569554
Ներքին հարդարանքը						0
Ընդամենը						31513120
Չեռնարկատիրական շահույթը %						0
Ընդամենը				գումար		31513120

Աղյուսակ 5

Կարճաժամկետ ծառայության տարրերի վերացվող մշակվածության հաշվարկ						
Գ/Գ	Աշխատանքի անվանումը	Շենքերի արժեքի մոտավոր խոշորացված կառուցվածքը /տոկոսային արտահայտությամբ/	Շինարարության խոշորացված կառուցվածքը /գումարային արտահայտությամբ/	Կարճաժամկետ ծառայության տարրերի ֆիզիկական մշակվածությունը կամ չկատարված աշխատանքները	Մնացորդային արժեքը դրամ	Վերացվող ֆիզիկական մշակվածությունը կամ չկատարված աշխատանքները
1		%	ՀՀ դրամ	%	ՀՀ դրամ	ՀՀ դրամ
2	Հողային աշխատանքներ	3,00%	945394	0%	945394	0
3	Հիմքեր	5,80%	1827761	5%	1736373	91388
4	Պատեր և միջնապատեր	37,50%	11817420	20%	9453936	2363484
5	Միջհարկային ծածկ և աստիճաններ	12,50%	3939140	10%	3545226	393914
6	Տանիք	5,20%	1638682	40%	983209	655473
7	Հարդարման աշխատանքներ	17,50%	5514796	40%	3308878	2205918
8	Դռներ, պատուհաններ	10,00%	3151312	30%	2205918	945394
9	Սանտեխն. աշխատանքներ	5,70%	1796248	100%	0	1796248
10	Էլեկտրամոնտաժային աշխատանքներ	1,50%	472697	30%	330888	141809
11	Այլ աշխատանքներ	1,30%	409671	30%	286769	122901
12	Ընդամենը	100%	31513120		22796591	8716529

Աղյուսակ 6

Կարճաժամկետ ծառայության տարրերի չվերացվող մշակվածության հաշվարկ						
Հ/Հ	Աշխատանքի անվանումը	Կարճակյաց տարրերի արժեքը ներառյալ չվերացվող ֆիզիկական մշակվածությունը	Իրական ծառայության ժամկետը	Նորմատիվային ծառայության ժամկետը	Մշակվածության գործակիցը	Մշակվածությունը
		ՀՀ դրամ	տարի	տարի		ՀՀ դրամ
1	Տանիք	983209	45	50	0,90	884888
2	Հարդարման աշխատանքներ	3308878	25	30	0,83	2757398
3	Դռներ, պատուհաններ	2205918	15	30	0,50	1102959
4	Սանտեխն. աշխատանքներ	0	25	20	1,00	0
5	Էլեկտրամոնտաժային աշխատանքներ	330888	25	30	0,83	275740
6	Այլ աշխատանքներ	286769	25	40	0,63	179231



7	Ընդամենը	7 115 662			5 200 216
---	----------	-----------	--	--	-----------

Աղյուսակ 7

Երկարաժամկետ ծառայության տարրերի չվերացվող մաշվածության հաշվարկը		
Հ/Հ	Արժեքի անվանումը	ՀՀ դրամ
1	Վերականգնման ծախսեր և ձեռնարկատիրական շահույթ	31 513 120
2	Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը կամ չկատարված աշխատանքները	8 716 529
3	Կարճակյաց ծառայության տարրերի արժեքը ներառյալ չվերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը	7 115 662
4	Երկարակյաց տարրերի արժեքը չվերացվող ֆիզիկական մաշվածությունով	15 680 928
5	Շահագործման փաստացի ժամկետը /տարի/	50
6	Շահագործման նորմատիվային ժամկետը /տարի/	125
7	Մաշվածության գործակիցը (5/6)	0,4
8	Երկարաժամկետ ծառայության տարրերի չվերականգնվող մաշվածությունը (4x7)	6 272 371

Աղյուսակ 8

Ընդհանուր ֆիզիկական մաշվածության հաշվարկը		
Հ/Հ	Մաշվածության տեսակը	ՀՀ դրամ
1	Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը կամ չկատարված աշխատանքները	8 716 529
2	Կարճաժամկետ ծառայության տարրերի չվերացվող մաշվածությունը	5 200 216
3	Երկարաժամկետ ծառայության տարրերի չվերացվող մաշվածությունը	6 272 371
4	Ընդամենը	20 189 116

Աղյուսակ 9

Հ/Հ	Անվանացանկ	Ընդհանուր ֆիզիկական մաշվածություն	Ընդհանուր գործառնական մաշվածություն	Ընդհանուր տնտեսական մաշվածություն	կուտակված մաշվածություն	վերաբաշխման արժեք /ՀՀ դրամ
1	Բնակելի տուն ԳՈԻ 30	64,06%	10%	20%	19862954	6934262
2	սանհանգույց ԳՈԻ 111	70,00%	0%	20%	259716	82016
3	թոնրատուն ԳՈԻ 111	70,00%	0%	20%	727206	229644
4	գուր ԳՈԻ 111	70,00%	0%	20%	2597164	820157
	Ընդհանուր արժեքը				23447041	8066079

Աղյուսակ 10

Հ/Հ	Ցուցանիշի անվանումը	ՀՀ դրամ
1	Վերականգնման ծախսեր և ձեռնարկատիրական շահույթ	31513120
2	Կուտակված մաշվածության արժեքը	23447041
3	Վերաբաշխման (փոխարինման) արժեք /հաշվի առնված կուտակված մաշվածությունը	8066079
4	Հոդամասի շուկայական արժեքը	3893675
5	Անշարժ գույքի շուկայական արժեքը	11959754

ՇՈՒԿԱՅԱԿԱՆ ԱՐԺԵՔԻ ՀԱՇՎԱՐԿ ՀԱՄԵՄԱՏԱԿԱՆ ՄՈՏԵՑՄԱՄԲ

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

նշանակությամբ անշարժ գույքի ձեռք բերման կամ կառուցման համար, եթե այն կապված չէ ժամանակային կորուստների, մեծ ռիսկերի կամ այլ դժվարությունների հետ: Անշարժ գույքի գնահատման ժամանակ համեմատական մեթոդը կիրառվել է հետևյալ հաջորդականությամբ՝

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

Շուկայական արժեքի որոշման գործընթացում ընդունված են համեմատության 10 հիմնական բաղադրիչներ՝

Վաճառքի պայմանները և շուկայի իրավիճակը

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

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

Աղյուսակ 11

Համեմատության տարրերը	Գնահատվող անշարժ գույք	Համեմատ.-1	Համեմատ.-2	Համեմատ.-3
Հասցեն	Վայոց Ձորի մարզ համայնք Եղեգիս բնակելի տուն և տնամերձ	Վայոց Ձորի մարզ, Եղեգիս	Վայոց Ձորի մարզ, Եղեգիս	Վայոց Ձորի մարզ, Շատին
Ծինության մակերեսը /քմ/	233,10	120	109	100
Հողի մակերեսը /քմ/	1760	1200	740	1800
Վաճառքի / առաջարկի գինը /դրամ/	—	11 639 100	6 983 460	11 639 100
Ծինությունների նկատմամբ գույքային իրավունքը	ընդհանուր համատեղ սեփականության	սեփականություն	սեփականություն	սեփականություն
Հողամասի նկատմամբ գույքային իրավունքը	ընդհանուր համատեղ սեփականության	սեփականություն	սեփականություն	սեփականություն
Տեղեկատվության աղբյուրը		https://www.list.am /item/20101252	https://www.list.am /item/21407784	https://www.list.am /item/19038033
Ընդհանուր անշարժ գույքին վերաբերող գործոններ				
Վաճառքի պայմանները և շուկայի իրավիճակը	07.07.2024 թ	07.2024 թ.	07.2024 թ.	07.2024 թ.
Ուղղումն ըստ ժամանակի /սակարկության/		0%	0%	0%

Ուղղված արժեքը ըստ ժամանակի /սակարկության/ /դրամ/		11639100	6983460	11639100
Սակարկելիությունը		սակարկելի	սակարկելի	սակարկելի
Ուղղումն ըստ ժամանակի /սակարկության/		-10%	-10%	-10%
Ուղղված արժեքը ըստ ժամանակի /սակարկության/ /դրամ/		10475190	6285114	10475190
Տեղադրությունը	միջին	միջին	միջին	միջին
ուղղումը /%/		0%	0%	0%
ուղղումը /դրամ/		0	0	0
ուղղված արժեք /դրամ/		10475190	6285114	10475190
դիրքը	միջին	միջին	միջին	միջին
ուղղումը /%/		0%	0%	0%
ուղղումը /դրամ/		0	0	0
ուղղված արժեք /դրամ/		10475190	6285114	10475190
Տարածաշրջանի գործարարական գրավչությունը գնահատվողի նկատմամբ	միջին	միջին	միջին	միջին
ուղղումը /%/		0%	0%	0%
ուղղումը /դրամ/		0	0	0
ուղղված արժեք /դրամ/		10475190	6285114	10475190
Տրանսպորտային մատչելիությունը	գրունտային/ բավարար	գրունտային/ բավարար	գրունտային/ բավարար	գրունտային/ բավարար
ուղղումը /%/		0%	0%	0%
ուղղումը /դրամ/		0	0	0
ուղղված արժեք /դրամ/		10475190	6285114	10475190
Սահմանափակումները	այլ սահմանափակումներ չունի	սահմանափակումներ չունի	սահմանափակումներ չունի	սահմանափակումներ չունի
ուղղումը /%/		0%	0%	0%
ուղղումը /դրամ/		0	0	0
ուղղված արժեք /դրամ/		10475190	6285114	10475190
Գործառնական նշանակությունը / ընթացիկ օգտագործումը	տնամերձ	տնամերձ	տնամերձ	տնամերձ
ուղղումը /%/		0%	0%	0%
ուղղումը /դրամ/		0	0	0
ուղղված արժեք /դրամ/		10475190	6285114	10475190
Հողի մակերեսներ /քմ/	1760	1200	740	1800
Գնահատվող և համեմատական անշարժ գույքերի հողամասերի միջինացված շուկայական արժեքները /դրամ/քմ/	2212	2212	2212	2212
ուղղումը /%/		0%	3%	0%
ուղղումը /դրամ/քմ/		0	66	0
ուղղված արժեք /դրամ/քմ/		2212	2279	2212
Համեմատական անշարժ գույքերի ընդհանուր ուղղված արժեքից տարանջատված հողի և շինության արժեքներ				
Գույքից տարանջատված հողի ուղղված արժեքը /դրամ/		2654779	1686227	3982168
Գույքից տարանջատված շինության ուղղված արժեքը /դրամ/		7820411	4598887	6493022



Գույքից տարանջատված շինության ուղղված արժեքը /դրամ/քմ/		65170	42192	64930
Շինություններին վերաբերող գործոններ				
Շինությունների տեխնիկական վիճակը	միջինից բարձր	միջինից բարձր	միջինից բարձր	միջինից բարձր
ուղղումը /%/		0%	0%	0%
ուղղումը /դրամ/քմ/		0	0	0
ուղղված արժեք /դրամ/քմ/		65170	42192	64930
Շինության հիմնապատերի տեսակը (կյուրը)	քարե	քարե	քարե	քարե
ուղղումը /%/		0%	0%	0%
ուղղումը /դրամ/քմ/		0	0	0
ուղղված արժեք /դրամ/քմ/		65170	42192	64930
Միջհարկային ծածկը	երկաթբետոնե, փայտե	երկաթբետոնե	երկաթբետոնե	երկաթբետոնե
ուղղումը /%/		-15%	-15%	-15%
ուղղումը /դրամ/քմ/		-9776	-6329	-9740
ուղղված արժեք /դրամ/քմ/		55395	35863	55191
Միջհարկային բարձրությունը	2,8-3 մ	2.8 մ-3 մ	2.8 մ-3 մ	2.8 մ-3 մ
ուղղումը /%/		0%	0%	0%
ուղղումը /դրամ/քմ/		0	0	0
ուղղված արժեք /դրամ/քմ/		55395	35863	55191
Հարկայնությունը	երկհարկանի	մեկ հարկանի	մեկ հարկանի կիսանկուղով	երկհարկանի
ուղղումը /%/		-5%	5%	0%
ուղղումը /դրամ/քմ/		-2770	1793	0
ուղղված արժեք /դրամ/քմ/		52625	37656	55191
Շինությունների ընդհանուր մակերեսը	233,10	120	109	100
ուղղումը /%/		-5,0%	-5,0%	-5,0%
ուղղումը /դրամ/քմ/		-2631	-1883	-2760
ուղղված արժեք /դրամ/քմ/		49994	35773	52431
Արտաքին հարդարումը	չունի	չունի	չունի	չունի
ուղղումը /%/		0%	0%	0%
ուղղումը /դրամ/քմ/		0	0	0
ուղղված արժեք /դրամ/քմ/		49994	35773	52431
Ներքին հարդարումը	միջինից ցածր	միջինից ցածր	միջինից ցածր	միջին
ուղղումը /դրամ/քմ/		0	0	-15 000
ուղղված արժեք /դրամ/քմ/		49994	35773	37431
Այլ գործոններ	ունի սանհանգույց, թոնրատուն և գոմ, պատերի վրա առկա են ճաքեր	ունի արևային ջրատաքացուցիչ	ունի կիսանկուղ	չունի
ուղղումը /%/		-20%	-13%	-15%
ուղղումը /դրամ/քմ/		-9999	-4651	-5615
ուղղված արժեք /դրամ/քմ/		39995	31123	31816
Կշռային գործակից		0,35	0,3	0,35
Գույքից տարանջատված շինության ուղղված արժեքը /դրամ/քմ/				34471
Գույքից տարանջատված շինության ուղղված արժեքը /դրամ/				8035141
Գույքից տարանջատված հողի գնահատված արժեքը /դրամ/				3893675
Անշարժ գույքի շուկայական արժեքը /դրամ/				11928816

ԱՐԴՅՈՒՆՔՆԵՐԻ ՀԱՄԱՁԱՅՆՑՈՒՄ ԵՎ ԱՄՓՈՓՈՒՄ

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

Աղյուսակ 11

Կիրառված մեթոդը	Արժեքը/ՀՀ դրամ/	Կշիռը %	Միջին կշռված շուկայական արժեքը /ՀՀ դրամ/
Ծախսային մեթոդ	11959754	40%	11941192 կլորացված՝ 11940000
Համեմատական մեթոդ	11928816	60%	
Եկամտային մեթոդ	չի կիրառվել	0%	

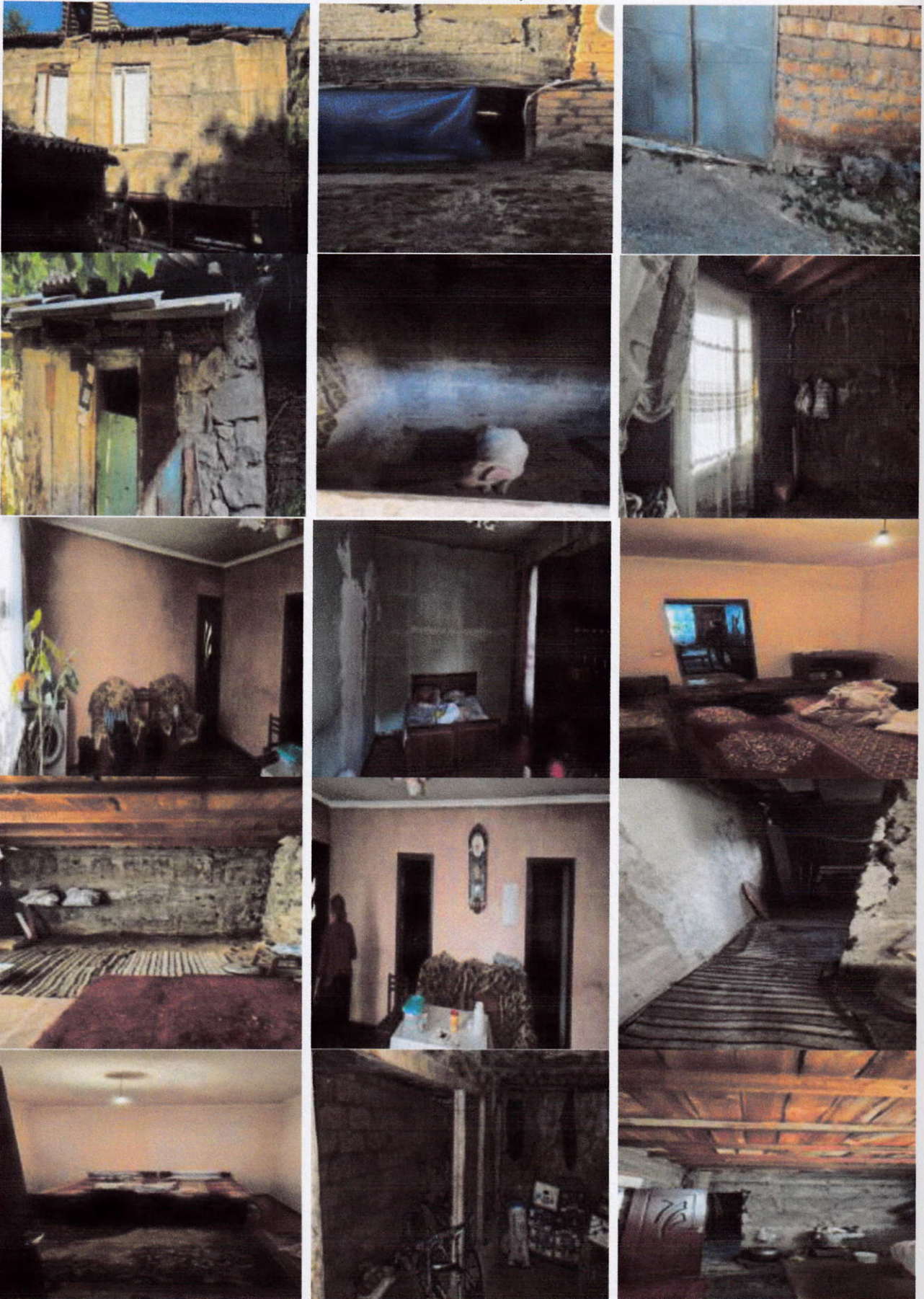
Այսպիսով, գնահատվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը 07.07.2024 թ կլորացված կազմում է՝ 11940000 (տասնմեկ միլիոն ինը հարյուր քառասուն հազար):

Գնահատող՝

 Ս. Թովալյան
/Վկայական N ԳԳ-2022-62/



ԼՈՒՍԱՆԿԱՐՁԱԿԱՆ ՀԱՎԵԼԿԱԾ



ՀՈԴԱՄԱՍԻ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ

ԱՊՐԱՅԻՆԱՅԻՆ ԿԱՄԱՐԸ _____ 10-021-012-022
 ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ԱՇԽԱՏԱԿՈՒԹՅԱՆ ԵՎ
 ՍՈՑԻԱԼԱԿԱՆ ԿԱՐԳԱՐՈՒԹՅԱՆ ԼՊՍՈՒՄԸ _____ Բնակավայր
 ՊՐԱՅԻՆԱՅԻՆ ԵՎ ՍՈՑԻԱԿԱՆ ԿԱՐԳԱՐՈՒԹՅԱՆ ԼՊՍՈՒՄԸ _____ 0.126
 ԿՐԱՆԻՆԻ ՏՎՅԱԼԸ _____ Բնակավայր

ԵՆՆԵՐԻ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ

ԱՊՐԱՅԻՆԱՅԻՆ ԿԱՄԱՐԸ _____ 10-021-012-022-001
 ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ԱՇԽԱՏԱԿՈՒԹՅԱՆ ԵՎ
 ՍՈՑԻԱԼԱԿԱՆ ԿԱՐԳԱՐՈՒԹՅԱՆ ԼՊՍՈՒՄԸ _____ Բնակավայր
 ԱՄԿԵՐԵԱՐ (թա՝ 6) _____ 233.2
 ԿՐԱՆԻՆԻ ՏՎՅԱԼԸ _____ Բնակավայր

ՇԻՆՈՒԹՅԱՆ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ

ԴՆ	ԱՊՐԱՅԻՆԱՅԻՆ ԿԱՄԱՐԸ	ՍՈՑԻԱԿԱՆ ԿԱՐԳԱՐՈՒԹՅԱՆ ԼՊՍՈՒՄԸ	ԱՄԿԵՐԵԱՐ (թա՝ 6)	ԿՐԱՆԻՆԻ ՏՎՅԱԼԸ
1	10-021-012-022-001	Բնակավայր	5.0	Բնակավայր
2	10-021-012-022-002	Բնակավայր	14.0	Բնակավայր
3	10-021-012-022-003	Բնակավայր	50.0	Բնակավայր

Լրացվող էջեր, փոփոխություններ

Կառավարողներ

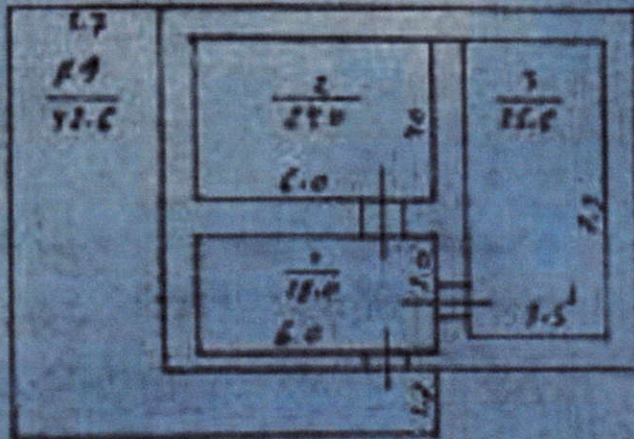
[Signature]

[Signature]

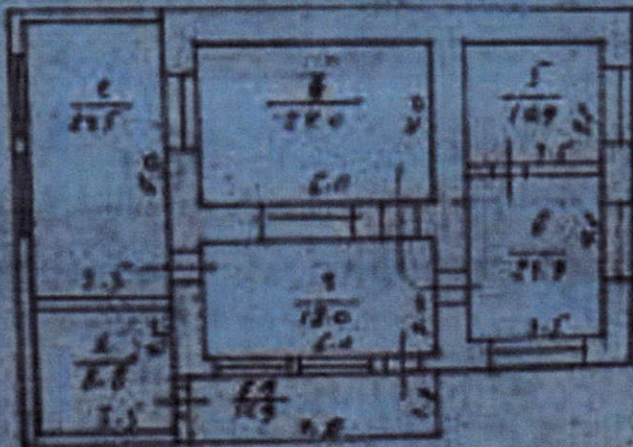
Հ - 0300-0103

ՇԵՆՔԻ ՀԱՏԱԿԱԳԻԾ

1:200
(Սանդղատային)



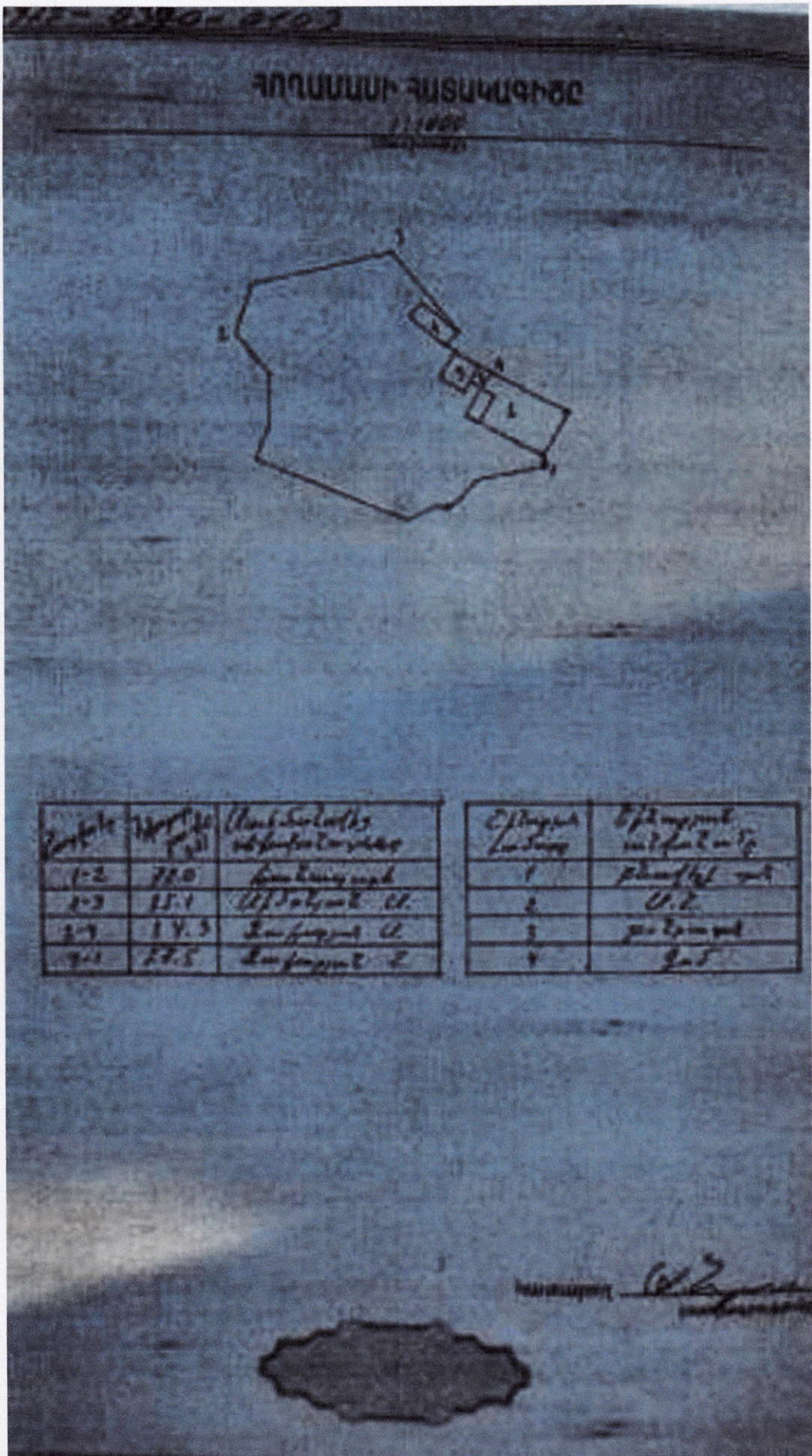
Շենքի
H=2.0
A=1.0
B=0.5+0.5



Շենքի
H=2.0
A=2.0
B=0.5+0.5

Հ. Զյուր

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]



ՎԿԱՅԱԿԱՆ N ԳԳ-2022-62

Սույն վկայականը տրվում է

ՍՈՒՐԵՆ ՏԻԳՐԱՆԻ ԹՈՓԱԼՅԱՆԻՆ

(անունը, հայրանունը, ազգանունը)



առ այն, որ նա մասնակցել է
Կադաստրի կոմիտեի կողմից
կազմակերպված

գնահատման գործունեության
որակավորման քննության:

Կադաստրի կոմիտեի ղեկավարի
2022 թվականի դեկտեմբերի 21-ի N452-L
հրամանի համաձայն տրամադրվել է

ԳՆԱՀԱՏՈՐԻ ՈՐԱԿԱՎՈՐՈՒՄ

Գործողության ժամկետը մինչև 21 դեկտեմբերի 2027 թ.

Կադաստրի
կոմիտեի ղեկավար՝



(ստորագրություն)

Սուրեն Թովմասյան
(անունը, ազգանունը)

Կ Տ

21 դեկտեմբերի 2022 թ

QR-կոդ (եղևակի շտրիխ կոդ) ժամկետով ուժի մեջ է պահպանվում և վավերականությունը կախող է ստուգվել Կադաստրի
կոմիտեի www.e-cadastre.am կայքի միջոցով: