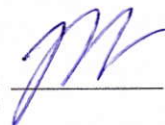


ՀՀ, ք.Երևան, Ռուսինյանց 31
Էլ. հասցե armtrust22@gmail.com
հեռ. +374 41 52 20 50

Գնահատման սուբյեկտները.	
Պատվիրատու	ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԱՐԴԱՐԱԴԱՏՈՒԹՅԱՆ ՆԱԽԱՐԱՐԱՌՈՒԹՅՈՒՆ ՀԱՐԿԱԴԻՐ ԿԱՏԱՐՈՒՄՆ ԱՊԱՀՈՎՈՂ ԾԱՌԱՅՈՒԹՅՈՒՆ
Հասցե	Հայաստանի Հանրապետություն, ք. Երևան, 0078, Հալաբյան փ. 41ա
Գնահատող	«Արմ Թռասթ» ՍՊԸ
Հասցե	ՀՀ, ք. Երևան, Ռուբինյանց 31

Գնահատման օբյեկտը.
Վայոց Ձորի մարզ հ. Չիվա փ. 2 տ. 5 բնակելի տուն

Գնահատման առանձնահատկությունները	
Գնահատման արժեքի տեսակը	շուկայական արժեք
Գնահատման նպատակը	անշարժ գույքը օտարելու 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 գննությամբ և պատասխանատու չէ գնահատվող գույքի թաքնված բնութագրիչների կամ թերությունների համար:

4. Գնահատողը գործել է, որպես անկախ կատարող:

5. Գնահատվող առարկայի վերաբերյալ գնահատողի կարծիքը վավեր է միայն գնահատման օրվա դրությամբ: Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում տնտեսական, սոցիալական, ֆիզիկական, իրավական, քաղաքական և այլ գործոնների փոփոխության համար, որոնք կարող են ի հայտ գալ հետագայում և ներազդել շուկայական իրավիճակի, հետևաբար, և օբյեկտի շուկայական արժեքի վրա:

6. Գնահատողի կողմից կատարված ուսումնասիրությունները և եզրակացությունները ամբողջությամբ անկանխակալ են:

7. Գնահատողի կողմից կատարված աշխատանքի արդյունքների իսկությունը հիմնված է մատչելի տեղեկատվության վրա:

8. Սույն գնահատման հաշվետվությունը պարունակում է գնահատողի մասնագիտական կարծիքը գնահատվող առարկայի վերաբերյալ, և չի հանդիսանում երաշխիք, որ այն կվաճառվի ազատ շուկայում սույն հաշվետվության մեջ նշված արժեքին հավասար գնով:

9. Գնահատողի կատարված աշխատանքի վարձատրությունը կապված չէ գնահատման արդյունքի և կատարված եզրակացությունների հետ:

10. Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում գնահատվող օբյեկտի նկատմամբ իրավունքի տեսակի իրավական նկարագրության հետ կապված հարցերի համար: Գնահատվող օբյեկտի՝ Պատվիրատուի կողմից ներկայացված իրավական փաթեթը համարվում է արժանահավատ: Ենթադրվում է, որ գնահատվող օբյեկտի նկատմամբ իրավունքի տեսակները լիարժեք համապատասխանում են ՀՀ գործող օրենսդրությանը: Գնահատվող առարկան գնահատվում է որպես ազատ որևէ սահմանափակումներից և գույքային պահանջներից, բացառությամբ ՀՀ օրենսդրությամբ նախատեսված դեպքերի: Գնահատողը ենթադրում է, որ գնահատվող առարկան լիարժեք համապատասխանում է նորմատիվային փաստաթղթերին, հակառակ դեպքում նման անհամապատասխանությունները մատնանշված և հաշվի են առնված հաշվետվությունում:

11. Գնահատողը չի իրականացրել տեղանքի չափագրման աշխատանքներ, և պատասխանատու չէ դրանց համար:

12. Գնահատողը պարտավոր չէ իրականացնել վերլուծությունների և հաշվարկների մեթոդաբանության ամբողջական նկարագրություն, որը հանդիսանում է Գնահատողի մտավոր սեփականությունը:

13. Հաշվետվությունում բոլոր նկարները ներառված են, որպեսզի ընթերցողը պատկերացում կազմի գնահատող օբյեկտի վերաբերյալ: Գնահատողը պարտավոր չէ ներկայացնել գնահատվող օբյեկտի վերաբերյալ ամփոփիչ նյութեր:

14. Անշարժ գույքի գնահատման տվյալների առևտրային գաղտնիության պայմանները:



Սույն հաշվետվությունը հանդիսանում է «Արմ Թռաթ» 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 հ. Չիվա փ. 2 տ. 5 հասցեում գտնվող անշարժ գույքը՝ 850 քմ մակերեսով հողամաս, բնակելի տուն՝ 200,5 քմ, գոմ՝ 17 քմ շենք-շինությունով:

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

ըսդրասույր ռասատեղ սեփականության իրավունքով պատկանող՝ Վայոց Ձորի մարզ հ. Չիվա փ. 2 տ. 5 հասցեում գտնվող, անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման վկայական թիվ 1730326, տրված 09.09.2007թ. 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 սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման վկայական՝ թիվ 1730326, տրված 09.09.2007թ.,
- համաձայն որի դիտարկվող անշարժ գույքը ընդհանուր համատեղ սեփականության իրավունքով պատկանում է

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

Գնահատվում է անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի ամբողջ փաթեթը:



ԱՇԽԱՏԱՆՔՆԵՐԻ ԿԱՏԱՐՄԱՆ ԺԱՄԱՆԱԿԱՀԱՏՎԱԾԸ , ՏԵՂԱՋՆՆՄԱՆ և ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԱՄՍԱԹԻՎԸ

Տեղազննության ամսաթիվն է՝ 02.11.2024 թ:

Գնահատման ամսաթիվն է՝ 02.11.2024 թ:

Գնահատման աշխատանքները կատարվել են՝ 02.11.2024 թ- 17.12.2024 թ:

ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՊԱՏՎԻՐԱՏՈՒ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ

Անուն ազգանուն

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ
ԱՐԴԱՐԱԴԱՏՈՒԹՅԱՆ ՆԱԽԱՐԱՐԱՌՈՒԹՅՈՒՆ
ՀԱՐԿԱԴԻՐ ԿԱՏԱՐՈՒՄՆ ԱՊԱՀՈՎՈՂ ԾԱՌԱՅՈՒԹՅՈՒՆ
Հայաստանի Հանրապետություն, ք. Երևան, 0078,
Հալաբյան փ. 41ա

Հասցե

ԳՆԱՀԱՏՈՒՄՆ ԻՐԱԿԱՆԱՑՆՈՂ ԿԱԶՄԱԿԵՐՊՈՒԹՅԱՆ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ

Անվանումը

«Արմ Թռապ» ՍՊԸ

Գտնվելու վայրը

ՀՀ, ք. Երևան, Ռուբինյանց 31

Տնօրեն

Ա. Ստեփանյան

ԳՆԱՀԱՏՈՂ ՄԱՍՆԱԳԵՏ Սուրեն Թոփալյան (այսուհետ՝ գնահատող)

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

ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԳՈՐԾԸՆԹԱՑԸ

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

1) Նախապատրաստական փուլում իրականացվում է՝

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

բ. գնահատման առաջադրանքի ձևակերպում և պայմանագրի կնքում:

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

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

ա. գնահատվող օբյեկտի անվանման և նույնականացման վերաբերյալ,

բ. գնահատման դիմաց վճարի չափի վերաբերյալ,

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

դ. գնահատման առաջադրանքի վերաբերյալ:

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

4) Հիմնական փուլում իրականացվում են՝

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

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

գ. գնահատման համապատասխան սկզբունքների, մոտեցումների և մեթոդների ընտրություն,

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

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

զ. հաշվետվության կազմում և տրամադրում:

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

ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՄՈՏԵԾՈՒՄՆԵՐԸ ԵՎ ՄԵԹՈԴՆԵՐԸ

Գնահատումն իրականացվում է ՀՀ գնահատման գործունեության մասին օրենքի և Հայաստանի Հանրապետությունում գնահատման ստանդարտները, ինչպես նաև գնահատողի վարքագծին ներկայացվող պահանջները սահմանելու մասի ՀՀ կառավարության որոշմամբ սահմանված կետերին համապատասխան:

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

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

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

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

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

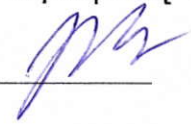
գ. յուրաքանչյուր մեթոդի նպատակահարմարությունը՝ հաշվի առնելով գնահատվող օբյեկտի բնույթը և համապատասխան շուկայի մասնակիցների դիրքորոշումը,

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

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

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

Երբ տարբեր մոտեցումները կամ մեթոդները հանգեցնում են արժեքի ցուցանիշների զգալի անհամապատասխանության, գնահատողը պետք է կատարի ընթացակարգեր, հասկանալու համար, թե ինչու են արժեքի ցուցանիշները տարբերվում, քանի որ սովորաբար նպատակահարմար չէ պարզապես կշռել երկու կամ ավելի տարբեր արժեքի ցուցանիշներ: Նման դեպքերում արժեքները պետք է վերանայվեն սույն կետի 2-րդ ենթակետով սահմանված



պահանջներով, որոշելու համար, թե արդյոք կիրառված մոտեցումներից կամ մեթոդներից որևէ մեկը կարող է ապահովել արժեքի ցուցանիշի ավելի համապատասխան կամ ավելի հուսալի արդյունք:

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

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

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

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

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

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

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

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

Եկամտային մոտեցում – այս մոտեցման կիրառումը հիմնավորված 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 սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման վկայականի 850 քմ մակերեսով բնակավայրերի, տնամերձ նշանակության հողամասի վրա առկա է՝ բնակելի տուն՝ 200,5 քմ, գոմ՝ 12 քմ մակերեսով: Գնահատվող գույքը մեկ հարկանի, կիսանկուղային հարկով բնակելի տուն է: Ներքին հարդարանքը համապատասխանում է միջին աստիճանին:

Աղյուսակ 1

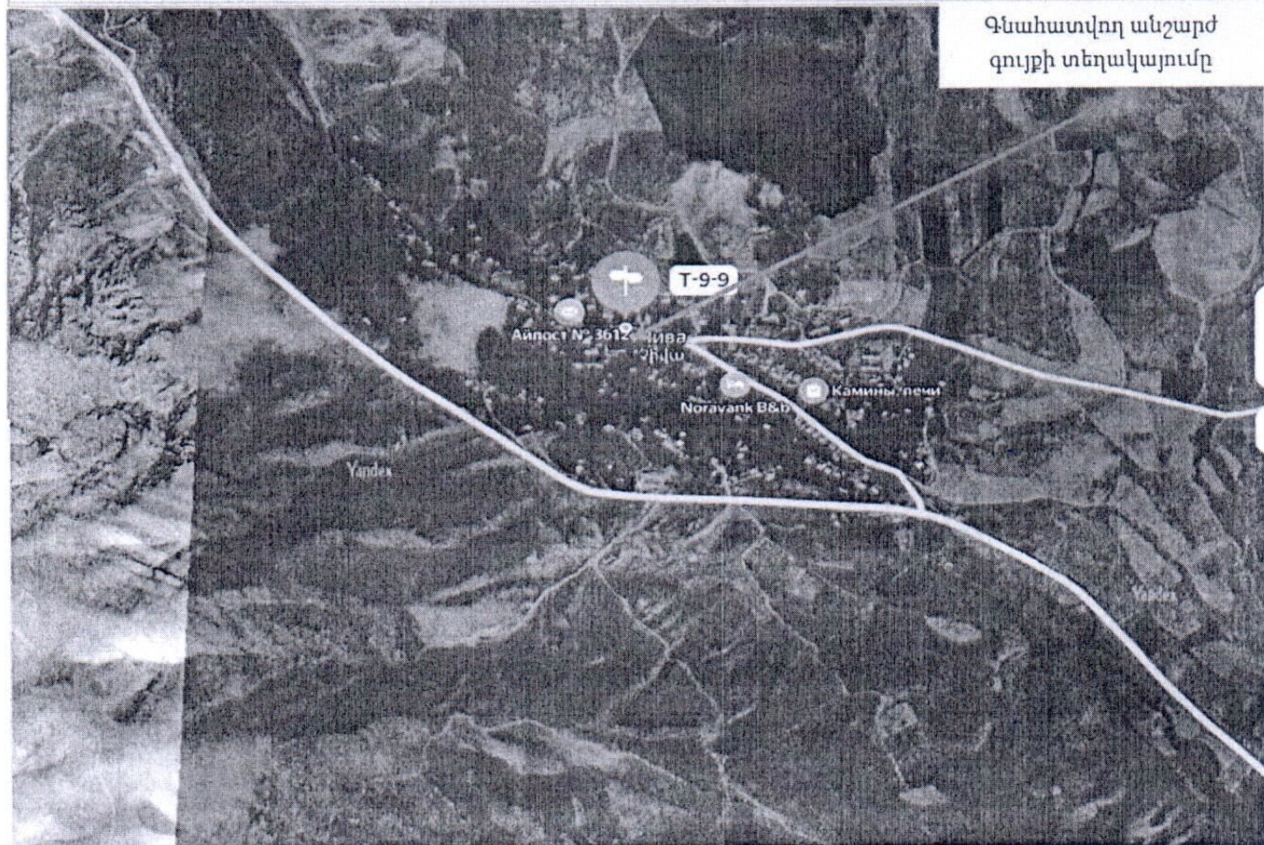
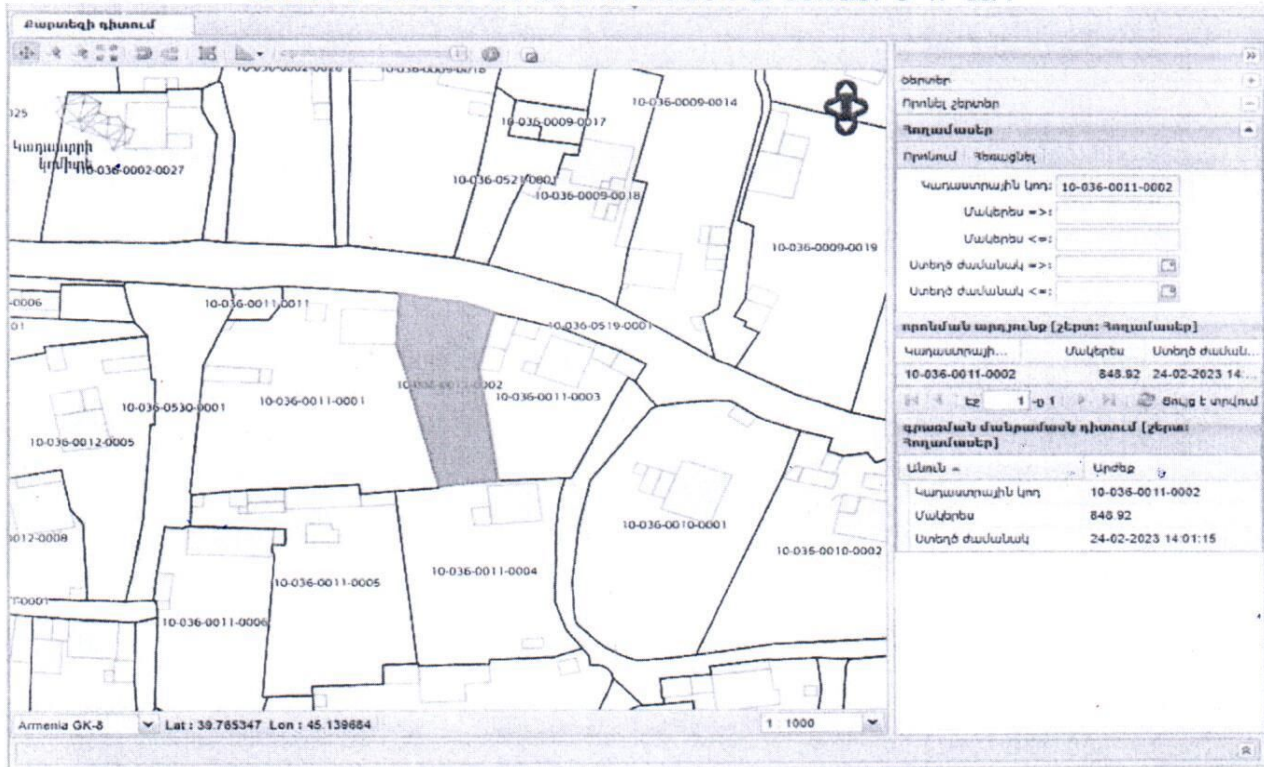
Հասցե	Վայոց Ձորի մարզ հ. Չիվա փ. 2 տ. 5 բնակելի տուն
Սեփականատերեր	
Սեփ. իրավ. Գրանց. վկայականի համարը	1730326
Սեփ. իրավ. Գրանց. վկայականի տրման ամսաթիվը	09.09.2007թ.
Տեղադրությունը	միջին
Դիրքը	միջին
Տարածաշրջանի գրավչությունը	միջին
Տրանսպորտային մատչելիությունը	գրունտային/բավարար
Մեքենաների կայանման հարմարավետությունը	ունի կայանատեղի
Հեռավորությունը հասար. Սպասարկ. Օբյեկտներից	500 մ և ավելի շառավղով
Այլ տեղեկատվություն	չունի
Հողամասի նպատակային նշանակությունը	բնակավայրերի
Գործառնական նշանակությունը	տնամերձ
Հողամասի նկատմամբ գրանցված իրավունք	ընդհանուր համատեղ սեփականության
Սահմանափակումներ	սահմանափակումներ չունի
Հողամասի մակերեսը քմ	850
Ճակատային եզրագիծը	երկրորդական փողոցի հետ
Կառուցապատման չափորոշիչները	միջինից բարձր
Թեքությունը	հարթ
Այլ տեղեկատվություն	չունի
Շինությունների նկատմամբ գրանցված իրավունք	ընդհանուր համատեղ սեփականությանուն
Շինության կառուցվածքը	քարե
Շինության կառուցման տարեթիվը	1970-1980-ական թթ
Շինության ընդհանուր տեխնիկական վիճակը	միջինից բարձր
Շինության միջհարկային ծածկը	երկաթբետոնե, փայտե
Վթարայնության աստիճան	տեղեկատվություն առկա չէ
Տանիքը	ասբոշիֆեր
Առաստաղի բարձրությունը	2,7 մ
Արտաքին պատերը	քարե
Արտաքին հարդարումը	չունի
Հիմնական շինության ներքին ընդհանուր	200,5



մակերեսը քմ	
Հիմնական շինության հարկայնությունը	մեկ հարկանի, կիսանկողով
Արտաքին լուսամուտները	փայտե
Արտաքին լուսամուտների ընդհանուր վիճակը	միջին
Միջսենյակային դռները	փայտե, մետաղապլաստե
Սենյակները	հատակը՝ փայտե, բետոնե
	պատերը՝ երկած, պաստառապատ
	առաստաղը՝ ներկած
	քավարար
Խոհանոցը	հատակը՝ սալիկապատ
	պատերը՝ ներկած
	առաստաղը՝ գաջած
	միջին
Սանհանգույցը	հատակը՝ բետոնե
	պատերը՝ առանց հարդարման
	առաստաղը՝ առանց հարդարման
	միջին
Ենթակառուցվածքներ	առկա են
Ջեռուցումը	վառարանով
Ներքին ընդհանուր վիճակի գնահատականը	միջին
Կառույց 2	գոմ՝ 12 քմ
Հիմնական շինության նպատակային նշանակությունը	բնակելի
Հիմնական շինության տեսակը	բնակելի տուն
Գույքի տիպ, նկարագրություն	Գնահատվող գույքը բնակելի կառուցապատման հաղամասի վրա կառուցված մեկ հարկանի, կիսանկողային հարկով բնակելի տուն է:



ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՏԵՂԱԴՐՈՒԹՅԱՆ ՔԱՐՏԵԶԱՅԻՆ ԴՐՎԱԳ



<https://yandex.com/maps/?ll=45.141819%2C39.764261&mode=search&sl=45.139600%2C39.766309&text=39.766309%2C45.139600&z=16.73>

«Արմ Թրասթ» ՍՊԸ 2024 թ

գնահատող՝ Ս. Թովալյան
վկայական N ԳԳ-2022-62/

[Signature]

Լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման տարբերակ

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

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

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

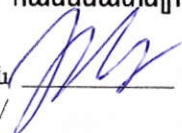
Գնահատողի կողմից կատարված վերլուծությունների արդյունքում հանգել ենք այն եզրակացության, որ գնահատման ներկայացված անշարժ գույքի լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման տարբերակը հանդիսանում է դրա ընթացիկ օգտագործուման տարբերակը:

ՀՈՂԱՄԱՍԻ ՇՈՒԿԱՅԱԿԱՆ ԱՐԺԵՔԻ ՀԱՇՎԱՐԿԸ

Հողամասի շուկայական արժեքը հիմնականում որոշվում է հետևյալ մոտեցումներով.

- 1) համեմատական մոտեցումով,
 - 2) հողամասի մնացորդային արժեքի հաշվարկման մեթոդով,
 - 3) եկամտային մոտեցումով,
 - 4) նորմատիվ-իրավական ակտերով սահմանված գործող մեթոդիկաների կիրառմամբ:
- Շենքերի և շինությունների վերարտադրման (կամ փոխարինման) ծախսերը որոշվում են.
- 1) համապատասխան մասնագիտացված նորմատիվային տեղեկագրերում ներկայացված կամ հավաստի այլ աղբյուրներից ստացված տվյալների հիման վրա:
 - 2) գնահատման ամսաթվի դրությամբ շուկայական գներով այն ծախսերի հաշվարկմամբ, որոնք անհրաժեշտ են նույնատիպ նոր շենքի (կամ շինության) կառուցման համար՝ օգտագործելով գնահատվող շենքի (կամ շինության) կառուցման համար օգտագործված նյութերը և տեխնոլոգիաները կամ այն ծախսերի հաշվարկմամբ, որոնք անհրաժեշտ են գնահատվող շենքին (կամ շինությանը) համապատասխանող օգտակարությամբ նոր շենքի (կամ շինության) (ժամանակակից պահանջներին համապատասխանող փոխարինիչի) կառուցման համար:
 - 3) միևնույն շուկայական պայմաններում նմանատիպ շենքերի (կամ շինությունների) կառուցման համար շինարարության պայմանագրերում նշված արժեքի տվյալների հիման վրա:

Հաշվի առնելով դիտարկվող տարածքում կառուցապատումների խտությունը, ազատ հողամասերի վաճառքների և առաջարկի առկայությունը, հողամասի արժեքը որոշվել է համեմատական մոտեցմամբ: Այս մոտեցմամբ շուկայական արժեքի որոշման էությունը կայանում է նրանում, որ վերլուծվում են վաճառված կամ վաճառահանված համեմատելի հողամասերը,



համեմատվում են գնահատվող հողամասի հետ, կատարվում են համապատասխան ուղղումներ գնահատվող և համեմատվող օբյեկտների գոյություն ունեցող տարբերությունների համար : Հողամասի շուկայական արժեքի մասին հիմնավորված եզրակացության հանգելու համար հաշվի են առնվել համապատասխան նշանակության հողերի հետևյալ գործոնները.

- գույքային իրավունքներն (այդ թվում՝ կառուցապատման) ու սահմանափակումները (այդ թվում՝ իրավունքների և օգտագործման նկատմամբ),
- կառուցապատման չափորոշիչները և սահմանափակումները, ենթակառուցվածքների առկայությունը և հնարավորությունը,
- չափերը (մակերես, լայնություն, երկարություն, երկրաչափական կառուցվածք, ճակատային մասը),
- տեղադրությունը և դիրքը,
- թեքությունը,
- տրանսպորտային մատչելիությունը,
- մեքենաների կայանման հարմարավետությունը:

Հողամասի շուկայական արժեքի հաշվարկը ներկայացված է աղյուսակ 2 – ում

Աղյուսակ 2

	Գնահատվող հողամաս	Համեմատական 1	Համեմատական 2	Համեմատական 3
Համեմատության տարրերը	Վայոց Ձորի մարզ հ. Չիվա փ. 2 տ. 5	Վայոց Ձորի մարզ, համայնք Չիվա	Վայոց Ձորի մարզ, համայնք Չիվա	Վայոց Ձորի մարզ, համայնք Չիվա
Տեղեկատվության աղբյուրը	Գնահատում	https://www.list.am/itm/21022857	https://www.list.am/itm/21356659	https://www.list.am/itm/21349554
Հողամասի վաճառքի / առաջարկի/ գինը /դրամ/		4000000	6581890	3500000
Վաճառքի / առաջարկի գինը դրամ/քմ	-	1667	2633	1591
Սակարկելիություն	գնահատում	սակարկելի է	սակարկելի է	սակարկելի է
Ուղղման մեծությունը		-10%	-10%	-10%
Ուղղված արժեքը դրամ/քմ		1500	2369	1432
Վաճառքի / առաջարկի ամիսը	02.11.2024 թ	11.2024 թ.	11.2024 թ.	11.2024 թ.
Ուղղման մեծությունը		0%	0%	0%
Ուղղված արժեքը դրամ/քմ		1500	2369	1432
Գույքային իրավունքները	ընդհանուր համատեղ սեփականության	սեփականություն	սեփականություն	սեփականություն
Ուղղման մեծությունը		0%	0%	0%
Ուղղված արժեքը դրամ/քմ		1500	2369	1432
Նպատակային նշանակությունը	բնակավայրերի	բնակավայրերի	բնակավայրերի	բնակավայրերի
Ուղղման մեծությունը		0%	0%	0%
Ուղղված արժեքը դրամ/քմ		1500	2369	1432
Գործառնական նշանակությունը	տնամերձ	բնակելի	բնակելի	բնակելի

		կառուցապատման	կառուցապատման	կառուցապատման
Ուղղման մեծությունը		0%	0%	0%
Ուղղված արժեքը դրամ/քմ		1500	2369	1432
Կառուցապատման չափորոշիչները	միջինից բարձր	միջինից բարձր	միջինից բարձր	միջինից բարձր
Ուղղման մեծությունը		0%	0%	0%
Ուղղված արժեքը դրամ/քմ		1500	2369	1432
Սահմանափակումները	սահմանափակումներ չունի	սահմանափակումներ չունի	սահմանափակումներ չունի	սահմանափակումներ չունի
Ուղղման մեծությունը		0%	0%	0%
Ուղղված արժեքը դրամ/քմ		1500	2369	1432
Թեքությունը	հարթ	հարթ	հարթ	հարթ
Ուղղման մեծությունը		0%	0%	0%
Ուղղված արժեքը դրամ/քմ		1500	2369	1432
Ճակատային եզրագիծը	երկրորդական փողոցի հետ	երկրորդական փողոցի հետ	գլխավոր փողոցի հետ	երկրորդական փողոցի հետ
Ուղղման մեծությունը		0%	-10%	0%
Ուղղված արժեքը դրամ/քմ		1500	2133	1432
Ճակատային եզրագծի երկարությունը /մ/	22,3	15-25	15-25	15-25
Ուղղման մեծությունը		0%	0%	0%
Ուղղված արժեքը դրամ/քմ		1500	2133	1432
Տեղադրությունը	միջին	միջին	միջին	միջին
Ուղղման մեծությունը		0%	0%	0%
Ուղղված արժեքը դրամ/քմ		1500	2133	1432
Դիրքը գնահատվողի	միջին	միջին	միջին	միջին
Ուղղման մեծությունը		0%	0%	0%
Ուղղված արժեքը դրամ/քմ		1500	2133	1432
Ենթակառուցվածքների առկայությունը և հնարավորությունը	առկա են	ունի ջուր, էլ էներգիա	ունի հնարավորություն	ունի ջուր, էլ էներգիա
Ուղղման մեծությունը		5%	10%	5%
Ուղղված արժեքը դրամ/քմ		1575	2346	1503
Տրանսպորտային մատչելիությունը	գրունտային/ բավարար	գրունտային/ բավարար	ասֆալտապատ/ միջին	գրունտային/ բավարար
Ուղղման մեծությունը		0%	-10%	0%
Ուղղված գինը դրամ/քմ		1575	2111	1503

Այլ գործոններ	չունի	առկա են պտղատու ծառեր	կիսակառույց շինություն, առկա են պտղատու ծառեր	առկա են պտղատու ծառեր
Ուղղման մեծությունը		-3%	-25%	-3%
Ուղղված արժեքը դրամ/քմ		1528	1583	1458
Հողամասի մակերեսը քմ	850,00	2400	2500	2200
Ուղղման մեծությունը		10%	10%	10%
Ուղղված արժեքը դրամ/քմ		1681	1742	1604
Կշռային գործակից		0,35	0,3	0,35
Հողամասի շուկայական արժեքը (դրամ/քմ)				1672
Հողամասի շուկայական արժեքը (դրամ)				1421332
Կլորացված՝				1420000

ՇԵՆՔ-ՇԻՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ՎԵՐԱՐՏԱԴՐՄԱՆ ԱՐԺԵՔԻ ՀԱՇՎԱՐԿԸ

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

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

Գնահատողի կողմից կիրառվել է դրամ/դոլար փոխարժեքը (Գթ 1.2694) և շինարարական նյութերի ու աշխատուժի թանկացումը/էժանացումը (1) հաշվի առնող գործակիցներ (ՇԱԽՑ հաշվարկման պահին ԱՄՆ դոլարի փոխարժեքը կազմել է 305),

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

Անուղակի ծախսերի հաշվարկը ներկայացված է ստորև աղյուսակում՝

Աղյուսակ 3

Անուղակի ծախսերը Ծանուց.՝ % 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%

$$Գհամ=1.2694 \times 1 \times 1 \times 1.0515 = 1.33$$

Կախված գնի կորստի առաջացման պատճառներից մաշվածության տիպերը երեքն են՝

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

Գործառնական մաշվածությունը դա շենքերի, շինությունների արժեքի նվազումն է կապված տեխնիկական նորարարությունների, ժամանակակից պահանջներին անհամապատասխանության և գործառնական նշանակությամբ օգտագործման կորստով: Շինություններն իրենց տեխնիկական պարամետրերով ընդհանուր առմամբ համապատասխանում են շինարարական ստանդարտներին, սակայն ինչպես գնահատվող շինությունները, այնպես էլ ՇԱԽՑ բերված անալոգները չեն բավարարում ժամանակակից պահանջներին: Ուսումնասիրությունները փաստում են, որ ՀՀ-ում գնահատման ժամանակահատվածին համապատասխան նոր կառուցվող շենք-շինություններն կառուցվում են հիմնականում նույնանման կոնստրուկտիվ նյութերով, սակայն գնահատվող շինության աստիճանավանդակը բակից է, ծածկի որոշակի հատված փայտյա է, ելնելով վերոգրյալից այդ շինությունների համար գործառնական մաշվածությունը գնահատվել է 5%՝ վերականգնման ծախսերի, ձեռնարկատիրական շահույթի և ԱԱՀ-ի գումարային մեծությունից:

Տնտեսական մաշվածությունը դա արտաքին միջավայրի պայմանների փոփոխության արդյունքում շենքերի, շինությունների արժեքի նվազումն է: Բնակելի նշանակությամբ շինությունների տնտեսական մաշվածքը հաշվարկվել է նրանց կառուցման և վաճառքի (առաջարկի) գների համադրությամբ: Այն հաշվարկվել է նմանատիպ օբյեկտների տվյալների հիման վրա: Գնահատողի կողմից տնտեսական մաշվածության հաշվարկման նպատակով հիմք է ընդունվել տվյալ տարածաշրջանում բնակելի նշանակության անշարժ գույքի շուկայական գների ուսումնասիրությունները, վերլուծությունները՝ համեմատելով դրանք նմանատիպ շենքերի

կառուցման համար կատարվող ծախսերի հետ, ինչի արդյունքում պարզվել է, որ տվյալ տարածքում նմանատիպ շինությունները վաճառվում են ոչ պակաս նրանց կառուցման համար անհրաժեշտ ընդհանուր գումարից: Վերլուծության արդյունքում տնտեսական մաշվածությունը գնահատվել է 25%՝ 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՝

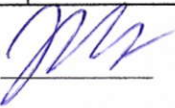
Վերականգնման ծախսերի հաշվարկ

Աղյուսակ 4

Հ/Հ	Անվանումը / ՇԱԽՑ անալոգը/	Չափի միավորը	Չափը	Շինարարության արժեքը /դրամ/	Գ համ., փոխարժեքի և գների փոփոխության գործակից	Վերականգնման ծախսերը
1	Բնակելի տուն / ԳՈՒ 36/	խմ	524,93	29780	1,33	20865905
	ԱԱՀ	20%				4173181
2	գոմ ԳՈՒ 111	խմ	34	17710	1,33	803727
	ԱԱՀ	20%				160745
	ներքին հարդարանքը	0%				1776000
	Ընդամենը					27779558
	Ձեռնարկատիրական շահույթը %	0%				0
	Ընդամենը			գումար		27779558

Աղյուսակ 5

տարրերի վերացվող մաշվածության հաշվարկ						
Հ/Հ	Աշխատանքի անվանումը	Շենքերի արժեքի մոտավոր խոշորացված կառուցվածքը /տոկոսային արտահայտությամբ/	Շինարարության խոշորացված կառուցվածքը /գումարային արտահայտությամբ/	տարրերի ֆիզիկական մաշվածությունը կամ չկատարված աշխատանքները	Մնացորդային արժեքը դրամ	Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը կամ չկատարված աշխատանքները
		%	ՀՀ դրամ	%	ՀՀ դրամ	ՀՀ դրամ
1	Հողային աշխատանքներ	3,00%	833387	0%	833387	0
2	Հիմքեր	5,80%	1611214	0%	1611214	0
3	Պատեր և միջնապատեր	37,50%	10417334	10%	9375601	1041733
4	Միջհարկային ծածկ և աստիճաններ	12,50%	3472445	15%	2951578	520867
5	Տանիք	5,20%	1444537	45%	794495	650042
6	Հարդարման աշխատանքներ	17,50%	4861423	45%	2673782	2187640
7	Դռներ, պատուհաններ	10,00%	2777956	30%	1944569	833387
8	Սանտեխն. աշխատանքներ	5,70%	1583435	30%	1108404	475030
9	Էլեկտրամոնտաժային աշխատանքներ	1,50%	416693	45%	229181	187512



10	Այլ աշխատանքներ	1,30%	361134	45%	198624	162510
	Ընդամենը	100%	27779558		21720837	6058722

Աղյուսակ 6

Կարճաժամկետ ծառայության տարրերի չվերացվող մաշվածության հաշվարկ						
Հ/Հ	Աշխատանքի անվանումը	Կարճակյաց տարրերի արժեքը ներառյալ չվերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը	Իրական ծառայության ժամկետը	Նորմատիվային ծառայության ժամկետը	Մաշվածության գործակիցը	Մաշվածությունը
		ՀՀ դրամ	տարի	տարի		ՀՀ դրամ
1	Տանիք	794495	43	50	0,86	683266
2	Հարդարման աշխատանքներ	2673782	20	30	0,67	1782522
3	Դռներ, պատուհաններ	1944569	20	30	0,67	1296379
4	Սանտեխն. աշխատանքներ,	1108404	20	20	1,00	1108404
5	Էլեկտրոմոնտաժային աշխատանքներ	229181	20	30	0,67	152788
6	Այլ աշխատանքներ	198624	20	40	0,50	99312
	Ընդամենը	6 949 057				5 122 671

Աղյուսակ 7

Երկարաժամկետ ծառայության տարրերի չվերացվող մաշվածության հաշվարկը		
Հ/Հ	Արժեքի անվանումը	ՀՀ դրամ
1	Վերականգնման ծախսեր և ձեռնարկատիական շահույթ	27 779 558
2	Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը կամ չկատարված աշխատանքները	6 058 722
3	Կարճակյաց ծառայության տարրերի արժեքը ներառյալ չվերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը	6 949 057
4	Երկարակյաց տարրերի արժեքը չվերացվող ֆիզիկական մաշվածությունով	14 771 780
5	Շահագործման փաստացի ժամկետը /տարի/	43
6	Շահագործման նորմատիվային ժամկետը /տարի/	125
7	Մաշվածության գործակիցը (5/6)	0,344
8	Երկարաժամկետ ծառայության տարրերի չվերականգնվող մաշվածությունը (4x7)	5 081 492

Աղյուսակ 8

Ընդհանուր ֆիզիկական մաշվածության հաշվարկը		
Հ/Հ	Մաշվածության տեսակը	ՀՀ դրամ
1	Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը կամ չկատարված աշխատանքները	6 058 722
2	Կարճաժամկետ ծառայության տարրերի չվերացվող մաշվածությունը	5 122 671
3	Երկարաժամկետ ծառայության տարրերի չվերացվող մաշվածությունը	5 081 492
4	Ընդամենը	16 262 885

Աղյուսակ 9



Հ/Հ	Անվանացանկ	Ընդհանուր ֆիզիկական մաշվածություն	Ընդհանուր գործառնական մաշվածություն	Ընդհանուր տնտեսական մաշվածություն	Կուտակված մաշվածություն	Վերարտադրման արժեք /ՀՀ դրամ
1	բնակելի տուն	58,54%	5%	30%	18135585	6903501
2	գոմ ԳՈՒ 111	58,54%	5%	30%	698559	265914
	Ներքին հարդարանքը					1776000
	Ընդհանուր արժեքը				18834143	8945415

Աղյուսակ 10

Հ/Հ	Ցուցանիշի անվանումը	ՀՀ դրամ
1	Վերականգնման ծախսեր և ձեռնարկատիրական շահույթ	27779558
2	Կուտակված մաշվածության արժեքը	18834143
3	Վերարտադրման (փոխարինման) արժեք /հաշվի առնված կուտակված մաշվածությունը և ձեռնարկատիրական շահույթ/	8945415
4	Հողամասի շուկայական արժեքը	1421332
5	Անշարժ գույքի շուկայական արժեքը	10366747

ՇՈՒԿԱՅԱԿԱՆ ԱՐԺԵՔԻ ՀԱՇՎԱՐԿ ՀԱՄԵՄԱՏԱԿԱՆ ՄՈՏԵՑՄԱՄԲ

Համեմատական մոտեցումը կիրառվում է գնահատվող անշարժ գույքին նմանատիպ անշարժ գույքի առուվաճառքի գործարքների մասին արժանահավատ շուկայական տեղեկատվության բավարար (առնվազն երեք միավոր) քանակության առկայության դեպքում: Կարող են օգտագործվել նաև ազատ շուկայում հրապարակայնորեն վաճառվող անշարժ գույքի առաջարկի գները: Համեմատման համար անշարժ գույքի ընտրության չափանիշ կարող է համարվել լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործումը: Համեմատական մեթոդով շուկայական արժեքի որոշման հիմնական սկզբունքն է փոխարինման սկզբունքը՝ այն է. հաշվենկատ գնորդը անշարժ գույքի համար չի վճարի ավելի գումար, քան անհրաժեշտ է նմանատիպ օգտակարությամբ և նշանակությամբ անշարժ գույքի ձեռք բերման կամ կառուցման համար, եթե այն կապված չէ ժամանակային կորուստների, մեծ ռիսկերի կամ այլ դժվարությունների հետ: Անշարժ գույքի գնահատման ժամանակ համեմատական մեթոդը կիրառվել է հետևյալ հաջորդականությամբ՝

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

Շուկայական արժեքի որոշման գործընթացում ընդունված են համեմատության 10 հիմնական բաղադրիչներ՝

- Վաճառքի պայմանները և շուկայի իրավիճակը
- գույքային իրավունքներն ու սահմանափակումները (այդ թվում՝ իրավունքների և օգտագործման նկատմամբ)
- հիմնական և օժանդակ շինությունների չափերը (մակերես, բարձրություն, ծավալ)

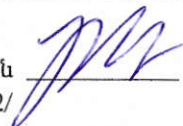


- կոնստրուկտիվ տարրերի նյութի տեսակը,
- հարկայնությունը, հարկը,
- ավարտվածությունը,
- տեղադրությունը և դիրքը,
- ներքին և արտաքին հարդարման վիճակը,
- տրանսպորտային մատչելիությունը,
- մեքենաների կայանման հարմարավետությունը:

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

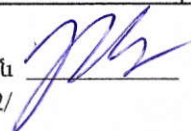
Աղյուսակ 11

Համեմատության տարրերը	Գնահատվող անշարժ գույք	Համեմատական 1	Համեմատական 2	Համեմատական 3
Հասցեն	Վայոց Ձորի մարզ հ. Չիվա փ. 2 տ. 5	Վայոց Ձորի մարզ, համայնք Չիվա	Վայոց Ձորի մարզ, համայնք Չիվա	Վայոց Ձորի մարզ, համայնք Ելփին
Շինության մակերեսը /քմ/	200,50	110	100	120
Հողի մակերեսը /քմ/	850	4000	2000	1200
Վաճառքի / առաջարկի գինը /դրամ/	—	19 358 500	8500000	15 486 800
Շինությունների 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/21265803	https://www.list.am/item/20772548	https://www.list.am/item/21663764
Վաճառքի պայմանները և շուկայի իրավիճակը	02.11.2024 թ	11.2024 թ	11.2024 թ	11.2024 թ
Ուղղումն ըստ ժամանակի /սակարկության/		0%	0%	0%
Ուղղված արժեքը ըստ ժամանակի /սակարկության/ /դրամ/		19358500	8500000	15486800
Սակարկելիությունը	գնահատում	սակարկելի	սակարկելի	սակարկելի
Ուղղումն ըստ ժամանակի /սակարկության/		-10%	-10%	-10%
Ուղղված արժեքը ըստ ժամանակի /սակարկության/ /դրամ/		17422650	7650000	13938120
Տեղադրությունը	միջին	միջին	միջին	միջին
ուղղումը /%/		0%	0%	0%
ուղղումը /դրամ/		0	0	0
ուղղված արժեք /դրամ/		17422650	7650000	13938120



դիրքը	միջին	միջինից բարձր	միջին	միջինից բարձր
ուղղումը /%/		-10%	0%	-10%
ուղղումը /դրամ/		-1742265	0	-1393812
ուղղված արժեք /դրամ/		15680385	7650000	12544308
Տարածաշրջանի գործարարական գրավչությունը	միջին	միջին	միջին	միջին
ուղղումը /%/		0%	0%	0%
ուղղումը /դրամ/		0	0	0
ուղղված արժեք /դրամ/		15680385	7650000	12544308
Տրանսպորտային մատչելիությունը	գրունտային/ բավարար	գրունտային/ բավարար	գրունտային/ բավարար	գրունտային/ բավարար
ուղղումը /%/		0%	0%	0%
ուղղումը /դրամ/		0	0	0
ուղղված արժեք /դրամ/		15680385	7650000	12544308
Սահմանափակումները	սահմանափակումներ չունի	սահմանափակումներ չունի	սահմանափակումներ չունի	սահմանափակումներ չունի
ուղղումը /%/		0%	0%	0%
ուղղումը /դրամ/		0	0	0
ուղղված արժեք /դրամ/		15680385	7650000	12544308
Գործառնական նշանակությունը / ընթացիկ օգտագործումը	տնամերձ	բնակելի կառուցապատման	բնակելի կառուցապատման	բնակելի կառուցապատման
ուղղումը /%/		0%	0%	0%
ուղղումը /դրամ/		0	0	0
ուղղված արժեք /դրամ/		15680385	7650000	12544308
Հողի մակերեսներ /քմ/	850	4000	2000	1200
Գնահատվող և համեմատական անշարժ գույքերի հողամասերի միջինացված շուկայական արժեքները /դրամ/քմ/	1672	1672	1672	1672
ուղղումը /%/		-15%	-10%	0%
ուղղումը /դրամ/քմ/		-251	-167	0
ուղղված արժեք /դրամ/քմ/		1421	1505	1672
Գույքից տարանջատված հողի ուղղված արժեքը /դրամ/		5685329	3009880	2006587
Գույքից տարանջատված շինության ուղղված արժեքը /դրամ/		9995056	4640120	10537721

Գույքից տարանջատված շինության ուղղված արժեքը /դրամ/քմ/		90864	46401	87814
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/		90864	46401	87814
Շինության հիմնապատերի տեսակը (նյութը)	քարե	քարե	քարե	քարե
ուղղումը /%/		0%	0%	0%
ուղղումը /դրամ/քմ/		0	0	0
ուղղված արժեք /դրամ/քմ/		90864	46401	87814
Միջհարկային ծածկը	երկաթբետոնե, փայտե	երկաթբետոնե	փայտե	երկաթբետոնե
ուղղումը /%/		-5%	5%	-5%
ուղղումը /դրամ/քմ/		-4543	2320	-4391
ուղղված արժեք /դրամ/քմ/		86321	48721	83424
Միջհարկային բարձրությունը	2,7 մ	2,7մ-2,9 մ	2,7մ-2,9 մ	2,7մ-2,9 մ
ուղղումը /%/		0%	0%	0%
ուղղումը /դրամ/քմ/		0	0	0
ուղղված արժեք /դրամ/քմ/		86321	48721	83424
Հարկայնությունը	մեկ հարկանի, կիսանկուղով	մեկ հարկանի	մեկ հարկանի	երկհարկանի
ուղղումը /%/		-7%	-7%	-3%
ուղղումը /դրամ/քմ/		-6042	-3410	-2503
ուղղված արժեք /դրամ/քմ/		80278	45311	80921
Շինությունների ընդհանուր մակերեսը	118,40	110	100	120
ուղղումը /%/		0%	0%	0%
ուղղումը /դրամ/քմ/		0	0	0
ուղղված արժեք /դրամ/քմ/		80 278	45 311	80921
Արտաքին հարդարումը	չունի	սվաղած	չունի	չունի
ուղղումը /%/		-3%	0%	0%
ուղղումը /դրամ/քմ/		-2408	0	0
ուղղված արժեք /դրամ/քմ/		77870	45311	80921
Ներքին հարդարումը	միջին	բարվոք	բավարար	բարվոք



ուղղումը /դրամ/քմ/		-15 000	15 000	-15 000
ուղղված արժեք /դրամ/քմ/		62870	60311	65921
Այլ գործոններ	ունի կիսանկուղ, գոմ	չունի	չունի	չունի
ուղղումը /%/		15%	15%	15%
ուղղումը /դրամ/քմ/		9431	9047	9888
ուղղված արժեք /դրամ/քմ/		72301	69357	75809
Կշռային գործակից		0,2	0,5	0,3
Գույքից տարանջատված շինության ուղղված արժեքը /դրամ/քմ/				71882
Գույքից տարանջատված շինության ուղղված արժեքը /դրամ/				8510774
Գույքից տարանջատված հողի գնահատված արժեքը /դրամ/				1421332
Անշարժ գույքի շուկայական արժեքը /դրամ/				9932106

ԱՐԴՅՈՒՆՔՆԵՐԻ ՀԱՄԱՁԱՅՆԵՑՈՒՄ ԵՎ ԱՄՓՈՓՈՒՄ

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

Աղյուսակ 11

Կիրառված մոտեցումը	Արժեքը/ՀՀ դրամ/	Կշիռը %	Միջին կշռված շուկայական արժեքը /ՀՀ դրամ/
Ծախսային մոտեցում	10366747	40%	10105963
Համեմատական մոտեցում	9932106	60%	կլորացված՝
Եկամտային մոտեցում	չի կիրառվել	0%	10100000

Այսպիսով, գնահատվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը 02.11.2024 թ կլորացված կազմում է՝ 10100000 (տասը միլիոն հարյուր հազար) ՀՀ դրամ:



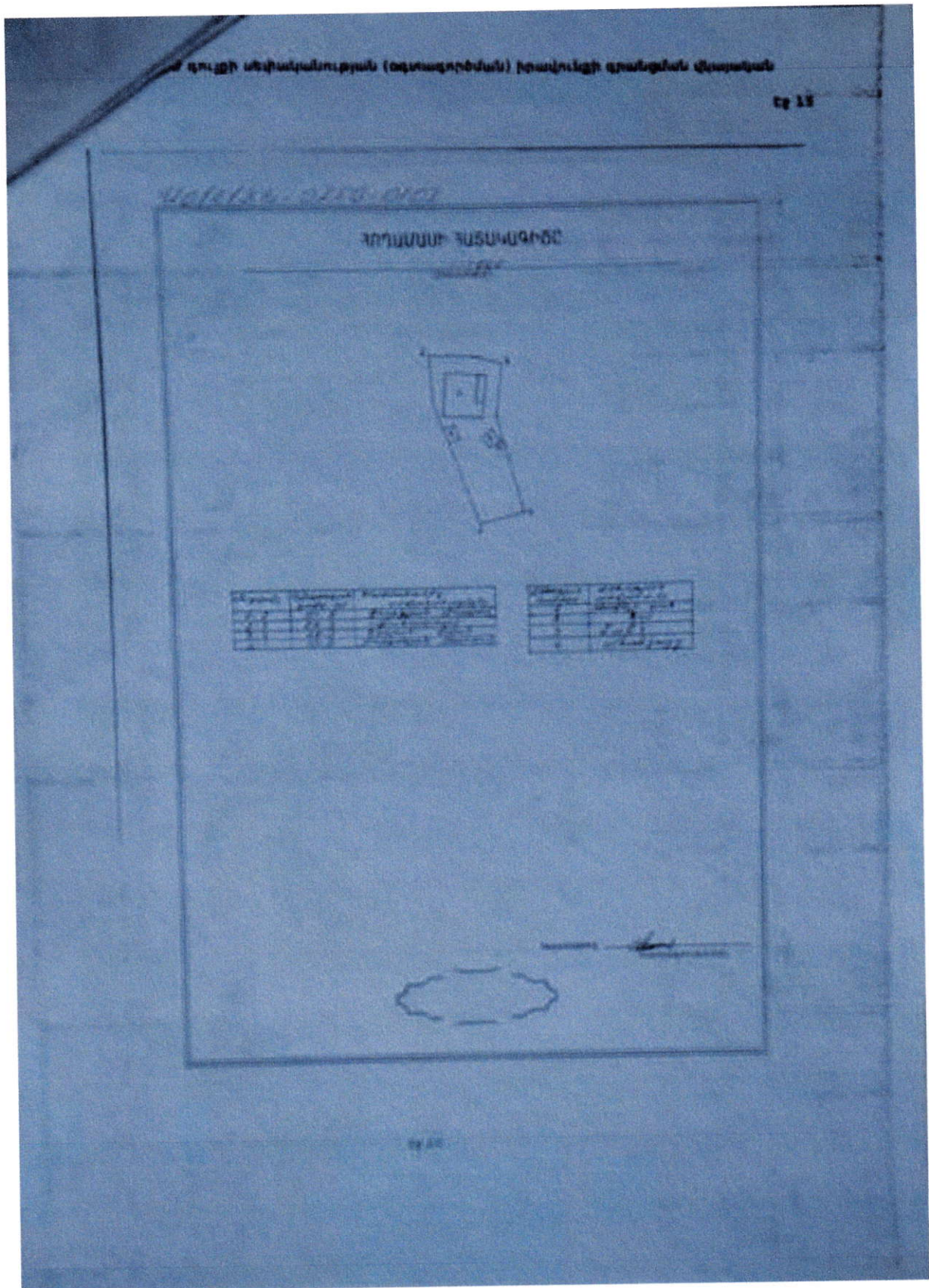
ԼՈՒՍԱՆԿԱՐԶԱԿԱՆ ՀԱՎԵԼԿԱԾ



Համադրելի հողամասերի և տների տեղակայումը քարտեզի վրա



[illegible]



10512/33-0200-002

CELEP 3052409-50

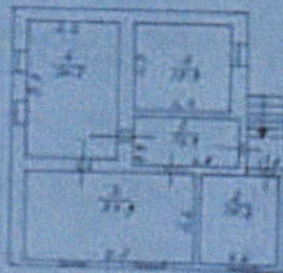
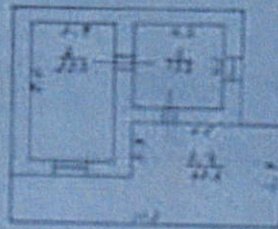


Figure 10

4202135-0230-0101

ԿՈՂԱՄԱՍԻ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ

ԿՈՂԱՄԱՍԻ ԿԱՐԴԻ 10-036-011-212
 ԿՈՂԱՄԱՍԻ ԱՇԽԱՏԱՆՈՒՄԸ ի հայտնացվել
 ՕՐԱՏԱՐՈՒՄԱՆ ԿՐՏՈՒՄ 20 հունիս
 ԿՈՂԱՄԱՍԻ ՉԱՐՔ (այլ) 2022
 ԿՐՏԱՐՈՒՄ ՏԱՐԻ ի հայտ համարվել

ՇՆՈՒՐ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ

ԿՈՂԱՄԱՍԻ ԿԱՐԴԻ 10-036-011-002-002
 ԿՈՂԱՄԱՍԻ ԱՇԽԱՏԱՆՈՒՄԸ ի հայտ համարվել
 ՕՐԱՏԱՐՈՒՄԱՆ ԿՐՏՈՒՄ ի հայտ համարվել
 ԱՇԽԱՏԱՆ (այլ) 2022
 ԿՐՏԱՐՈՒՄ ՏԱՐԻ ի հայտ համարվել

ՇԽԱՐԺՑԱՆ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ

ԴՐ	ԿՈՂԱՄԱՍԻ ԿԱՐԴԻ	ՕՐԱՏԱՐՈՒՄԱՆ ԿՐՏՈՒՄ	ՕՐԱՏԱՐՈՒՄ (այլ)	ԿՐՏԱՐՈՒՄ ՏԱՐԻ
1	10-036-011-002-002	ի հայտ	2022	2022 հունիս

Ընդամենը ընդամենը ընդամենը 10-036-011-002-002 համարվել ի հայտ

ի հայտ



Կոլմասի
 (ստորագրություն)

(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-Լ
հրամանի համաձայն տրամադրվել է

ԳՆԱՀԱՏՈՂԻ ՈՐԱԿԱՎՈՐՈՒՄ

Գործողության ժամկետը մինչև 21 դեկտեմբերի 2027 թ.

Կադաստրի
կոմիտեի ղեկավար՝



Կ Տ

Սուրեն Թովմասյան
(անունը, ազգանունը)

21 դեկտեմբերի 2022 թ

QR-կոդ (երկաթի շտրիխ կոդ) Փաստաթղթի իմացությունը և վավերականությունը կաշտող է ստուգվել Կադաստրի
կոմիտեի www.e-cadastre.am կայքի միջոցով: