



24.01.2025թ.

Հաստատում եմ տնօրեն՝

Է. Նանյան

ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆ
No 13/1204/24

ՀՀ քաղաք Երևան Բելինսկու փողոց 12 հասցեում գտնվող բնակելի տան
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 46 /քառասունվեց/ 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 Բելինսկու փողոց 12 հասցեում գտնվող բնակելի տան շուկայական արժեքը:

Գնահատողի և գնահատման կազմակերպության տվյալները

Գնահատման կազմակերպության անվանումը	«Արմեքսպերտիզա» ՍՊԸ
Իրավաբանական հասցեն	ք. Երևան, Գ. Նժդեհ 26
Տնօրեն	Է. Նանյան
Գնահատող	Դիաննա Ռաֆիկի Խաչատուրյան
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 2786883 վկայականի պատճենը:

3. Գնահատման պատվիրատուն և հիմքը

Գնահատման հիմք է հանդիսանում պատվիրատուի 21.10.2024թ. թիվ 0019985882 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 Բելինսկու փողոց 12 հասցեում գտնվող բնակելի տունը: 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:

Գնահատող



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

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

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

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

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

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

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



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

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

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 21.10.2024թ.:

Անշարժ գույքի շուկայական արժեքը սահմանվել է 21.10.2024թ.:

Անշարժ գույքի գնահատման հաշվետվությունը կազմվել է 20.01.2025թ.:

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 2786883 վկայականի պատճենում արտացոլված տվյալների բնակավայրերի նշանակության հողամասի մակերեսը կազմում է 0,042112 հա, միհարկ կիսանկուղով բնակելի տան մակերեսը կազմում է 61.5 քմ.:

Առկա է 185քմ., 22.7քմ., 7.0քմ., 3.0քմ. ինքնակամ շինություններ արտաքին մակերեսով (ընդհանուր 217.7քմ): Հաշվարկը իրականացվել է հիմք ընդունելով անշարժ գույքի միավորի որակական և քանակական բնութագրերի վերաբերյալ տեղեկանքում նշված ինքնակամ շինությունների ներքին մակերեսը 151.2քմ., 26.7քմ (ընդհանուր 177 .9 քմ):

Գնահատման առարկայի բնութագիրը

Հասցե	ՀՀ քաղաք Երևան Բելինսկու փողոց 12
Սեփականատերեր	
Սեփականության իրավունքի գրանցման վկայական	2786883
Իրավունքի տեսակ	Սեփականություն
Ընթացիկ շահագործումը	Բնակելի տուն
Շուկայական մոտարկված կադաստրային արժեքը (դրամ)	53 738 117
Կադաստրային ծածկագիր	01-005-0214-0016
Նպատակային նշանակությունը	Բնակելի
Գործառնական նշանակությունը	Բնակելի կառուցապատման
Տարածագնահատման գոտին	5
Հողամասի մակերեսը (քմ)	0,042112 հա
Թեքությունը	Հարթ
Տրանսպորտային մատչելիություն	Լավ
Շենք շինությունների տեխնիկական վիճակը	Լավ
Հարկայնությունը	1 հարկանի կիսանկուղով
Մակերեսը (քմ)	61.5 քմ.
Առաստաղի բարձրությունը(1 հարկ)	1.6 -2.9 մ.
Կառուցման տարեթիվը (թ)	1955-1960թթ.

ՀՀ ԱՌԵՎՏՐԱԱՐԴՅՈՒՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ
«ԱՐՄԵԶՍՊԵՐՏԻԶԱ» ՍՊԸ



Արտաքին հարդարումը	Առանց արտաքին հարդարման,		
Արտաքին պատերը	Տուֆ քարից		
Միջհարկային ծածկը	Երկաթբետոն		
Տանիքը	Թերթաքար(շիֆեր)		
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 կիսանկուղով է: Բնակելի տան ներքին հարդարանքը իրականացված է ներկանյութերով և պաստառներով, միջինից ցածր վիճակ: Հատակները փայտե, սալիկապատ: Պատուհանները փայտե: ներքին դռները փայտե, մուտքի դուռը երկաթյա:		
Սանհանգույց	Սալիկապատ (մասամբ)		
Ներքին հարդարման ընդհանուր գնահատական (1-7 բալային սանդղակով) 1, զրոյական 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 1955-1960թթ.:		

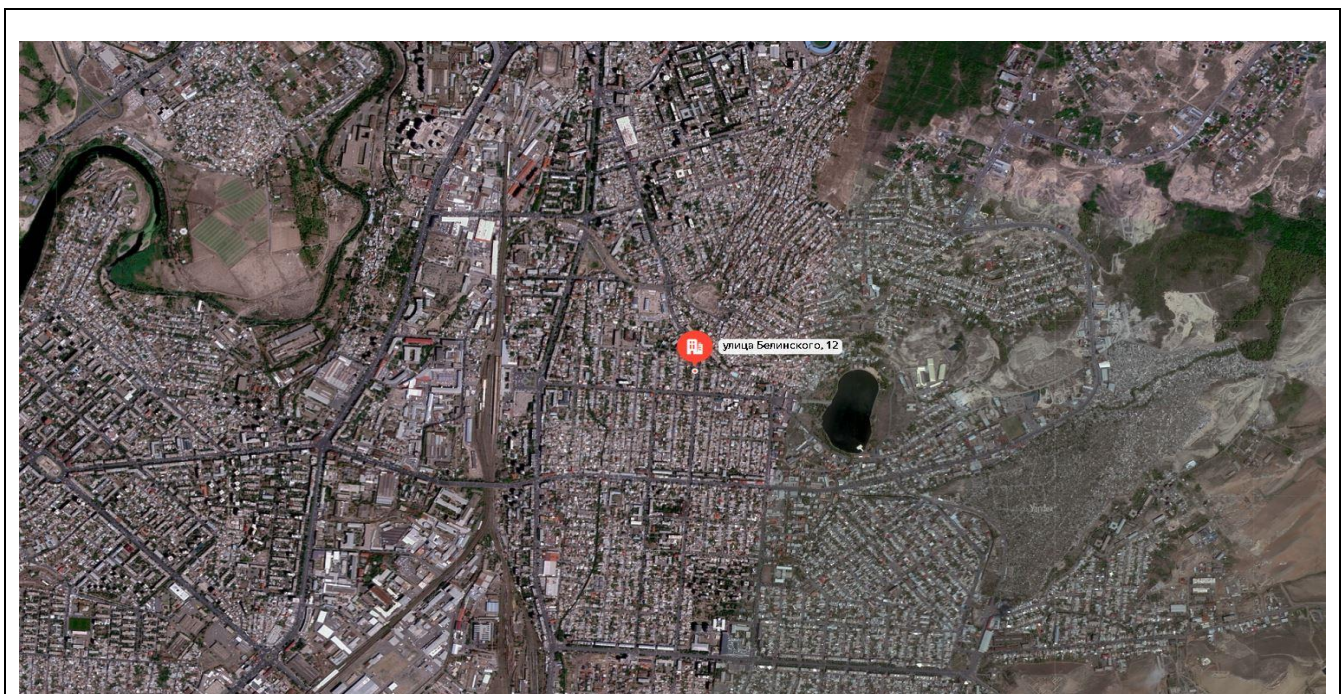
ՀՀ ԱՌԵՎՏՐԱՎԱՐԴՅՈՒՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ «ԱՐՄԵԲՍՊԵՐՏԻՉԱ» ՍՊԸ



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

<https://yandex.com/maps/10262/yerevan/?l=sat&ll=44.518753%2C40.155691&mode=search&ssl=44.518780%2C40.155718&text=40.155718%2C44.518780&z=15>

Ստորև ներկայացվում է գնահատվող գույքի լուսանկարները արժանյակից և կադաստրային քարտեզից



Գնահատող

[Handwritten signature]



Շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեք

☒ Որոշել ըստ վկայականի համարի
 ☐ Որոշել ըստ կադաստրային ծածկագրի

Հարցման ամսաթիվ	20/01/2025 16:40:04
Անշարժ գույքի հասցեն՝	Երևան, Էրեբունի վ, Բեղինակու փողոց 12 բնակելի տուն
Անշարժ գույքի տեսակը՝	Բնակելի տուն
Անշարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքը (ՀՀ դրամ)՝	53 738 117.30
Անշարժ գույքի հարկը 2024 թ.-ի համար (ՀՀ դրամ)՝	44 226.23
Անշարժ գույքի հարկը 2025 թ.-ի համար (ՀՀ դրամ)՝	66 339.35
Անշարժ գույքի հարկը 2026 թ.-ի համար (ՀՀ դրամ)՝	88 452.47

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

Հարցերի դեպքում լուրեր Ձեր հաղորդակցությունը

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 տվյալ 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:



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.

The figure displays three real estate listings from the Avito website, illustrating the data used for comparison. Each listing includes a main image, a title, a price, and a description. Arrows point from the text 'Համեմատում ենք' (We are comparing) to the three listings, indicating a comparison of the data presented in each.

Listing 1 (Left)	Listing 2 (Middle)	Listing 3 (Right)
Պատարագ բնակելի շինությունների համար Պատարագ բնակելի շինությունների համար Լիցենզիա: 402 քմ Հիմնական տվյալներ, քառակուսի մետր, գալ, կողմ \$88,500	Պատարագ բնակելի շինությունների համար Պատարագ բնակելի շինությունների համար Լիցենզիա: 402 քմ Հիմնական տվյալներ, քառակուսի մետր, գալ, կողմ \$132,000	Պատարագ բնակելի շինությունների համար Պատարագ բնակելի շինությունների համար Լիցենզիա: 402 քմ Հիմնական տվյալներ, քառակուսի մետր, գալ, կողմ \$15,000

ՀՀ ԱՌԵՎՏՐԱԱՐԴՅՈՒՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ <<ԱՐՄԵԶՍՊԵՐՏԻՉԱ>> ՍՊԸ



Համեմատության տարրերը	Չափման միավորը	Գնահատվող օբյեկտը	Անալոգ օբյեկտ №1	Անալոգ օբյեկտ №2	Անալոգ օբյեկտ №3	
Հասցե		Էրեբունի Բելինսկու փողոց	Էրեբունի Դավիթ Բեկի փողոց	Էրեբունի Արցախի փողոց	Էրեբունի Նոր Արեշի փողոց	
Տեղակատվության աղբյուրը			https://www.list.am/item/21830670	https://www.list.am/item/21852534	https://www.list.am/item/20838521	
			Հայտարարությունը տեղադրվել է 02.12.2024թ.	Հայտարարությունը տեղադրվել է 07.12.2024թ.	Հայտարարությունը տեղադրվել է 30.03.2024թ.	
Վաճառքի կամ առաջարկի գինը	դրամ		35 300 000	52 650 000	45 880 000	
Մակերես	քմ	421,12	402	410	350	
Վաճառքի կամ առաջարկի գինը	դր/քմ		87811	128415	131086	
ըստ շուկայի վիճակի, վաճառքի պայմանների և վաճառքի ամսաթվի,			12.2024թ.	12.2024թ.	12.2024թ.	
Ուղղումը	%		-5%	-5%	-10%	կայքում հայտարարություն տված անձիք պատրաստ են սակարկել հողամասի արժեքը
Ուղղումը	դրամ		-4391	-6421	-13109	
Ուղղված գինը	դր/քմ		83420	121994	117977	
Գույքային իրավունքներն (այդ թվում կառուցապատման) ու սահմանափակումները (այդ թվում իրավունքների և օգտագործման նկատմամբ)			գնահատվողի նման	գնահատվողի նման	գնահատվողի նման	
Ուղղումը	%		0%	0%	0%	
Ուղղումը	դրամ		0	0	0	
Ուղղված գինը	դր/քմ		83420	121994	117977	
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		83420	121994	117977	
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		83420	121994	117977	

Գնահատող

ՀՀ ԱՌԵՎՏՐԱԱՐԴՅՈՒՆԱԲԵՐԱԿԱՆ 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		83420	121994	117977	
ըստ հողամասի չափերի (մակերես, լայնություն, երկարություն, երկրաչափական կառուցվածք, ճակատային մաս),		421,12	402	410	350	
Ուղղումը	%		0%	0%	0%	
Ուղղումը	դրամ		0	0	0	
Ուղղված գինը	դր/քմ		83420	121994	117977	
Տեղադրությունը (գտնվելու վայրը), տեղակայման գրավչությունը		նմանատիպ	նմանատիպ	նմանատիպ	նմանատիպ	
Ուղղումը	%		0%	0%	0%	
Ուղղումը	դրամ		0	0	0	
Ուղղված գինը	դր/քմ		83420	121994	117977	
Թեքությունը		հարթ	հարթ	հարթ	հարթ	
Ուղղումը	%		0%	0%	0%	
Ուղղումը	դրամ		0	0	0	
Ուղղված գինը	դր/քմ		83420	121994	117977	
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		83420	121994	117977	
Հողերի արժեքի վրա ազդող այլ գործոններ						
Ուղղումը	%		0%	0%	0%	
Ուղղումը	դրամ		0	0	0	
Ուղղված գինը	դր/քմ		83420	121994	117977	
Կշռային գործակիցը			0,333	0,333	0,333	
Շուկայական արժեքը	դր/քմ		107 797,15			
Արժեքը ՀՀ դրամով			45 396 000			

Գնահատվող՝ ՀՀ քաղաք Երևան Բելիսկու փողոց 12 հասցեում գտնվող հողամասի շուկայական արժեքը կազմում է 45 396 000 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: ՇԱՄՑ-ում ընտրված ցուցանիշները արդեն ներառում են ուղղակի ծախսերը: Դրանց պետք է հավելել:

ՀՀ ԱՌԵՎՏՐԱԱՐԴՅՈՒՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ
<<ԱՐՄԵԶՍՊԵՐՏԻՉԱ>> ՍՊԸ



Անվանումը (ՇԱՆՑ անալոգը)	Շինարարության և արժեքը	Շենքի (շինության) մակերեսը		Սպառողական գների ինդեքս 2009-2023թթ	Լրիվ վերարտադրման կամ փոխարինման ծախսերը
		Մ x Բ (հ)		https://armstat.am/en/?nid=12&id=07001	
Զախման միավորը	դրամ/քմ	քառ. մ	մ	%	դրամ
Շինություններ (ՇԱՆՑ 2009 ԳՈՒ 26)	225570	61,5		1.68	23 305 894
Ընդամենը					23 305 894

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:

ՀՀ ԱՌԵՎՏՐԱԱՐԴՅՈՒՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ
<<ԱՐՄԵԶՍՊԵՐՏԻԶԱ>> ՍՊԸ



Վերացվող ֆիզիկական մաշվածքի հաշվարկ

N/N	Կատարվող աշխատանքի անվանումը	Վերաբառադրման կամ փոխարինման ծախսերի կառուցվածքը	Վերաբառադրման կամ փոխարինման ծախսերի կառուցվածքը	Ֆիզիկական մաշվածությունը (չկատարած աշխատանքներ)	Ֆիզիկական մաշվածությունը (չկատարած աշխատանքներ)	Մնացորդային արժեք
	Զափման միավորը	%	դրամ	%	դրամ	դրամ
1	Հողային աշխատանքներ	3%	699 177	0%	0	699 177
2	Հիմքեր	5,8%	1 351 742	0%	0	1 351 742
3	Պատեր և միջնապատեր	37,5%	8 739 710	5%	436 986	8 302 725
4	Միջհարկային ծածկ և աստիճաններ	12,5%	2 913 237	10%	291 324	2 621 913
5	Տանիք	5,2%	1 211 907	20%	242 381	969 525
6	Հարդարման աշխատանքներ	17,5%	4 078 532	20%	815 706	3 262 825
7	Դռներ, պատուհաններ	10%	2 330 589	20%	466 118	1 864 472
8	Սանտեխնիկական աշխատանքներ	5,7%	1 328 436	20%	265 687	1 062 749
9	Էլեկտրամոնտաժային աշխատանքներ	1,5%	349 588	5%	17 479	332 109
10	Այլ աշխատանքներ	1,3%	302 977	5%	15 149	287 828
11	<i>Ընդամենը</i>	100%	23 305 894	11%	2 550 830	20 755 064

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	969 525	10	40	0,25	242 381
2	Հարդարման աշխատանքներ	3 262 825	10	30	0,33	1 087 608
3	Դռներ, պատուհաններ	1 864 472	10	25	0,40	745 789
4	Սանտեխնիկական աշխատանքներ	1 062 749	10	25	0,40	425 100
5	Էլեկտրամոնտաժային աշխատանքներ	332 109	10	40	0,25	83 027
6	Այլ աշխատանքներ	287 828	10	40	0,25	71 957
7	<i>Ընդամենը</i>	7 779 508				2 655 862

ՀՀ ԱՌԵՎՏՐԱԱՐԴՅՈՒՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ
<<ԱՐՄԵԶՍՊԵՐՏԻԶԱ>> ՍՊԸ



Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկ

N/N	Արժեքի անվանումը	դրամ
1	Վերարտադրման կամ փոխարինման ծախսեր	23 305 894
2	Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը (հետաձգված վերանորոգում)	2 550 830
3	Կարճաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկ	7 779 508
4	Ընդամենը երկարակյաց էլեմենտների արժեքը չվերացվող ֆիզիկական մաշվածքով (1-2-3)	12 975 557
5	Շինության փաստացի տարիքը (տարի)	64
6	Շահագործման նորմատիվային ժամկետը (տարի)	100
7	Մաշվածքի հաշվարկման գործակիցը	0,64
8	Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերացվող մաշվածքի արժեքը	8 304 356

Ընդհանուր ֆիզիկական մաշվածության հաշվարկը

N/N	Ֆիզիկական մաշվածքի տեսակը	դրամ
1	Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը(հետաձգված վերանորոգում)	2 550 830
2	Կարճաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկ	2 655 862
3	Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերացվող մաշվածքի արժեքը	8 304 356
	<i>Ընդամենը</i>	13 511 048

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:

ՀՀ ԱՌԵՎՏՐԱԱՐԴՅՈՒՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ «ԱՐՄԵԶՍՊԵՐՏԻԶԱ» ՍՊԸ



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

Ուսումնասիրելով գնահատվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը ձևավորող կարևորագույն գործոնները՝ առաջարկ և պահանջարկ, գնահատողը գտնում է, որ տվյալ տարածաշրջանում նմանատիպ գույքերի պահանջարկը զգալի է, հետևաբար գնահատման օբյեկտի տնտեսական մաշվածությունը ընդունվել է 0%:

Կուտակված մաշվածության արժեքի հաշվարկ

Մաշվածության տեսակը	%	Մաշվածության արժեքը (դրամ)
Ֆիզիկական մաշվածությունը		13 511 048
Գործառնական մաշվածություն	10%	979 485
Արտաքին գործոններից կամ տնտեսական մաշվածություն	0%	0
<i>Կուտակված մաշվածության արժեքը</i>		14 490 533

Անշարժ գույքի արժեքի հաշվարկ

Ծախսերի և արժեքի անվանումը	Արժեքը (դրամ)
Վերարտադրման կամ փոխարինման ծախսեր	23 305 894
Կուտակված մաշվածության արժեքը	14 490 533
<i>Գնահատվող շենքի (շինության) արժեքը</i>	8 800 000

Այսպիսով ՀՀ քաղաք Երևան Բելինսկու փողոց 12 հասցեում գտնվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը, տեղագնության կատարման ժամանակահատվածում ունեցած ապրանքային վիճակում, գնահատվում է կլորացված (45 396 000 + 8 800 000) **54 196 000 (հիսուսնչորս միլիոն հարյուր ինսուսվեց հազար) ՀՀ դրամ:**



Շենքեր, շինությունների վերարտադրման ծախսերի որոշում

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

1) համապատասխան մասնագիտացված նորմատիվային տեղեկագրերում ներկայացված կամ հավաստի այլ աղբյուրներից ստացված տվյալների հիման վրա:

2) գնահատման ամսաթվի դրությամբ շուկայական գներով այն ծախսերի հաշվարկմամբ, որոնք անհրաժեշտ են նույնատիպ նոր շենքի (կամ շինության) կառուցման համար՝ օգտագործելով գնահատվող շենքի (կամ շինության) կառուցման համար օգտագործված նյութերը և տեխնոլոգիաները կամ այն ծախսերի հաշվարկմամբ, որոնք անհրաժեշտ են գնահատվող շենքին (կամ շինությանը) համապատասխանող օգտակարությամբ նոր շենքի (կամ շինության) (ժամանակակից պահանջներին համապատասխանող փոխարինիչի) կառուցման համար:

3) 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: ՇԱՄՑ-ում ընտրված ցուցանիշները արդեն ներառում են ուղղակի ծախսերը: Դրանց պետք է հավելել.

ՀՀ ԱՌԵՎՏՐԱԱՐԴՅՈՒՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ <<ԱՐՄԵԶՍՊԵՐՏԻԶԱ>> ՍՊԸ



Ինքնակամ շինության հաշվարկ.

Անվանումը (ՇԱԽՑ անալոգը)	Շինարարության արժեքը	Շենքի (շինության) մակերեսը		Սպառողական գների ինդեքս 2009-2023թթ	Լրիվ վերարտադրման կամ փոխարինման ծախսերը
		Մ x Բ (հ)		https://armstat.am/en/?nid=12&id=07001	
Չափման միավորը	դրամ/քմ	քառ. մ	մ	%	դրամ
Շինություններ (ՇԱԽՑ 2009 ԳՈՒ 23)	226350	151,2		1.68	57 496 524
Շինություններ (ՇԱԽՑ 2009 ԳՈՒ 282)	20300	26,7	2,05	1.68	1 866 682
Ընդամենը					59 363 205

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:

ՀՀ ԱՌԵՎՏՐԱԱՐԴՅՈՒՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ
<<ԱՐՄԵԶՍՊԵՐՏԻԶԱ>> ՍՊԸ



Վերացվող ֆիզիկական մաշվածքի հաշվարկ

N/N	Կատարվող աշխատանքի անվանումը	Վերաբառադրման կամ փոխարինման ծախսերի կառուցվածքը	Վերաբառադրման կամ փոխարինման ծախսերի կառուցվածքը	Ֆիզիկական մաշվածությունը (չկատարած աշխատանքներ)	Ֆիզիկական մաշվածությունը (չկատարած աշխատանքներ)	Մնացորդային արժեք
	Զափման միավորը	%	դրամ	%	դրամ	դրամ
1	Հողային աշխատանքներ	3%	1 780 896	0%	0	1 780 896
2	Հիմքեր	5,8%	3 443 066	0%	0	3 443 066
3	Պատեր և միջնապատեր	37,5%	22 261 202	5%	1 113 060	21 148 142
4	Միջհարկային ծածկ և աստիճաններ	12,5%	7 420 401	10%	742 040	6 678 361
5	Տանիք	5,2%	3 086 887	20%	617 377	2 469 509
6	Հարդարման աշխատանքներ	17,5%	10 388 561	20%	2 077 712	8 310 849
7	Դռներ, պատուհաններ	10%	5 936 321	20%	1 187 264	4 749 056
8	Սանտեխնիկական աշխատանքներ	5,7%	3 383 703	20%	676 741	2 706 962
9	Էլեկտրոմոնտաժային աշխատանքներ	1,5%	890 448	5%	44 522	845 926
10	Այլ աշխատանքներ	1,3%	771 722	5%	38 586	733 136
11	<i>Ընդամենը</i>	100%	59 363 205	11%	6 497 303	52 865 902

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	2 469 509	10	40	0,25	617 377
2	Հարդարման աշխատանքներ	8 310 849	10	30	0,33	2 770 283
3	Դռներ, պատուհաններ	4 749 056	10	25	0,40	1 899 623
4	Սանտեխնիկական աշխատանքներ	2 706 962	10	25	0,40	1 082 785
5	Էլեկտրոմոնտաժային աշխատանքներ	845 926	10	40	0,25	211 481
6	Այլ աշխատանքներ	733 136	10	40	0,25	183 284
7	<i>Ընդամենը</i>	19 815 438				6 764 833

ՀՀ ԱՌԵՎՏՐԱԱՐԴՅՈՒՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ
<<ԱՐՄԵԶՍՊԵՐՏԻԶԱ>> ՍՊԸ



Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկ

N/N	Արժեքի անվանումը	դրամ
1	Վերարտադրման կամ փոխարինման ծախսեր	59 363 205
2	Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը (հետաձգված վերանորոգում)	6 497 303
3	Կարճաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկ	19 815 438
4	Ընդամենը երկարակյաց էլեմենտների արժեքը չվերացվող ֆիզիկական մաշվածքով (1-2-3)	33 050 464
5	Շինության փաստացի տարիքը (տարի)	64
6	Շահագործման նորմատիվային ժամկետը (տարի)	100
7	Մաշվածքի հաշվարկման գործակիցը	0,64
8	Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերացվող մաշվածքի արժեքը	21 152 297

Ընդհանուր ֆիզիկական մաշվածության հաշվարկը

N/N	Ֆիզիկական մաշվածքի տեսակը	դրամ
1	Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը(հետաձգված վերանորոգում)	6 497 303
2	Կարճաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկ	6 764 833
3	Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերացվող մաշվածքի արժեքը	21 152 297
	<i>Ընդամենը</i>	34 414 433

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:

ՀՀ ԱՌԵՎՏՐԱԱՐԴՅՈՒՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ <<ԱՐՄԵԶՍՊԵՐՏԻԶԱ>> 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 0%:

Կուտակված մաշվածության արժեքի հաշվարկ

Մաշվածության տեսակը	%	Մաշվածության արժեքը (դրամ)
Ֆիզիկական մաշվածությունը		34 414 433
Գործառնական մաշվածություն	10%	2 494 877
Արտաքին գործոններից կամ տնտեսական մաշվածություն	0%	0
<i>Կուտակված մաշվածության արժեքը</i>		36 909 310

Անշարժ գույքի արժեքի հաշվարկ

Ծախսերի և արժեքի անվանումը	Արժեքը (դրամ)
Վերարտադրման կամ փոխարինման ծախսեր	59 363 205
Կուտակված մաշվածության արժեքը	36 909 310
<i>Գնահատվող շենքի (շինության) արժեքը</i>	22 500 000

Այսպիսով, ծախսային մոտեցմամբ հաշվարկված գնահատման ենթակա՝ ՀՀ քաղաք Երևան Բելինսկու փողոց 12 հասցեում գտնվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը, տեղագնության կատարման ժամանակահատվածում ունեցած ապրանքային վիճակում, գնահատվում է **22 500 000 (քսաներկու միլիոն հինգ հարյուր) ՀՀ դրամ**:

Գնահատող

ՀՀ ԱՌԵՎՏՐԱՎԱՐԴՅՈՒՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ
<<ԱՐՄԵԲՍՊԵՐՏԻՉԱ>> ՍՊԸ



ՀՀ քաղաք Երևան Բելինսկու փողոց 12 հասցեում գտնվող պետական գրանցում ստացած և 151.2քմ, 26.7քմ. ներքին մակերեսով պետական գրանցում չստացած ընդհանուր անշարժ գույքի շուկայական արժեքը կազմում է (54 196 000 + 22 500 000) 76 696 000 (յոթանասունվեց միլիոն վեց հարյուր իննսունվեց հազար) ՀՀ դրամ:

Հաշվետվությունը հիմնվել է բաց և մրցակցային շուկայական տվյալներին: Հարկ ենք համարում նշել, որ շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքը շուրջ 1.4 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 Բելինսկու փողոց 12 հասցեում գտնվող պետական գրանցում ստացած անշարժ գույքի շուկայական արժեքը, տեղազննության կատարման ժամանակահատվածում ունեցած ապրանքային վիճակում, գնահատվում է 54 196 000 (45 396 000 + 8 800 000) (հիսունչորս միլիոն հարյուր իննսունվեց հազար) ՀՀ դրամ:

ՀՀ քաղաք Երևան Բելինսկու փողոց 12 հասցեում գտնվող 151.2քմ, 26.7քմ. ներքին մակերեսով պետական գրանցում չստացած ընդհանուր անշարժ գույքի շուկայական արժեքը կազմում է 22 500 000 (քսաներկու միլիոն հինգ հարյուր հազար) ՀՀ դրամ:

ՀՀ քաղաք Երևան Բելինսկու փողոց 12 հասցեում գտնվող պետական գրանցում ստացած և 151.2քմ, 26.7քմ. ներքին մակերեսով պետական գրանցում չստացած ընդհանուր անշարժ գույքի շուկայական արժեքը կազմում է (54 196 000 + 22 500 000) 76 696 000 (յոթանասունվեց միլիոն վեց հարյուր իննսունվեց հազար) ՀՀ դրամ:

[illegible]

ՀՀ ԱՌԵՎՏՐԱԱՐԴՅՈՒՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ
«ԱՐՄԵԲՍՊԵՐՏԻԶԱ» ՍՊԸ



04031085 1410 - 0103

ՀՈԴԱՄԱՍԻ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ

ԿԱԴԱՍՏՐԱՅԻՆ ՀԱՄԱՐԸ 01.005
 ՆՊԱՏԱԿԱՅԻՆ ՆՇԱՆԱԿՈՒԹՅՈՒՆԸ Ք.Շարվադ Մկրտչյան
 ՕԳՏԱԳՈՐԾՄԱՆ ՆՊԱՏԱԿԸ Ք.Շարվադ Մկրտչյան
 ՀՈԴԱՄԱՍԻ ԺԱՓԸ (հա) 0,042412
 ԻՐԱԿՈՒՆԹԻ ՏԵՍԱԿԸ Անվարաբեկյան

ՇԵՆՔԻ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ

ԿԱԴԱՍՏՐԱՅԻՆ ՀԱՄԱՐԸ 01.005
 ՆՊԱՏԱԿԱՅԻՆ ՆՇԱՆԱԿՈՒԹՅՈՒՆԸ Ք.Շարվադ Մկրտչյան
 ՕԳՏԱԳՈՐԾՄԱՆ ՆՊԱՏԱԿԸ Ք.Շարվադ Մկրտչյան
 ՄԱԿԵՐԵՍԸ (քառ. մ.) 6415
 ԻՐԱԿՈՒՆԹԻ ՏԵՍԱԿԸ Անվարաբեկյան

ՇԻՆՈՒԹՅԱՆ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ

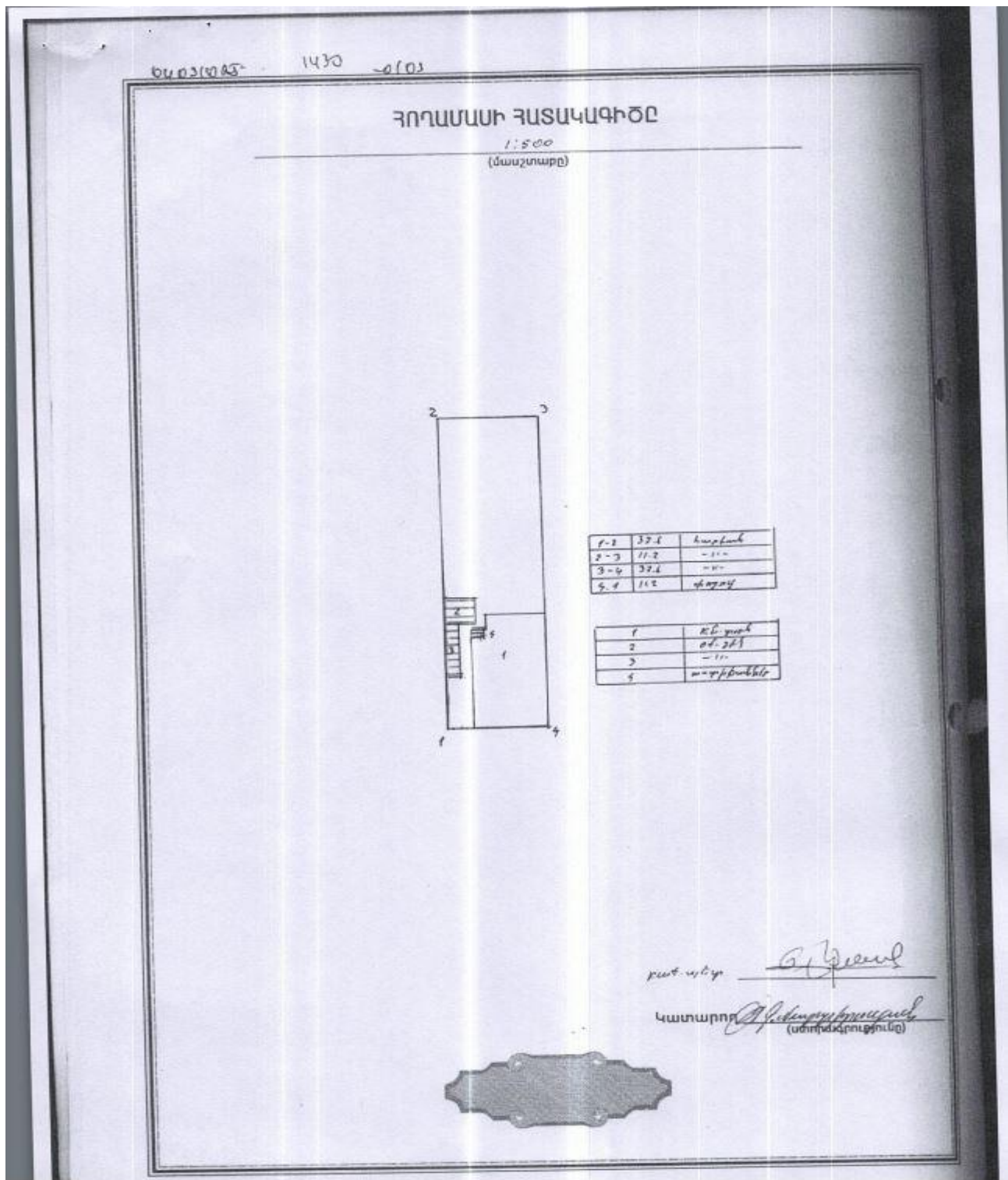
Գ/Գ	ԿԱԴԱՍՏՐԱՅԻՆ ՀԱՄԱՐԸ	ՕԳՏԱԳՈՐԾՄԱՆ ՆՊԱՏԱԿԸ	ՄԱԿԵՐԵՍԸ (քառ. մ.)	ԻՐԱԿՈՒՆԹԻ ՏԵՍԱԿԸ

Լրացուցիչ նշումներ, փոփոխություններ
 Հարցում և շեղում հարցաթղթում
 Մայիսի 22-ի 2015 թ. 22.4.15 2.045 3.045
 4.045 5.045 շեղումներ հարցաթղթում

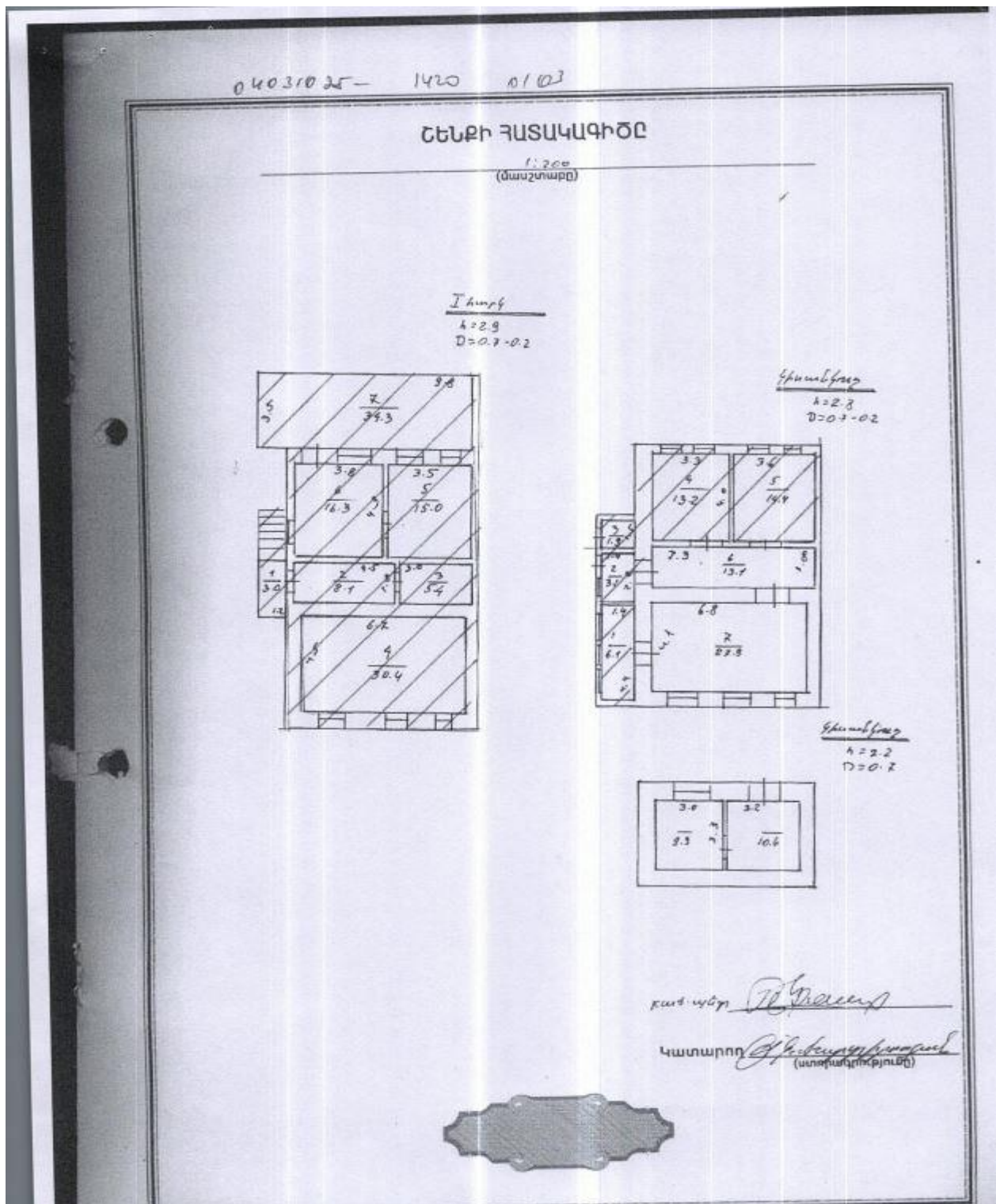
Կատարողներ՝ Ք.Շարվադ Մկրտչյան
 (ստորագրություններ)
 Ք.Շարվադ Մկրտչյան

Գնահատող

ՀՀ ԱՌԵՎՏՐԱԱՐԴՅՈՒՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ
«ԱՐՄԷԲՍՊԵՐՏԻՉԱ» ՍՊԸ



ՀՀ ԱՌԵՎՏՐԱԱՐԴՅՈՒՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ
«ԱՐՄԷԲՍՊԵՐՏԻՉԱ» ՍՊԸ



[Signature]



16. Սահմանափակումներ և հատուկ պայմաններ

Այս սահմանափակումները և պայմանները հանդիսանում են սույն հաշվետվության անբաժնետիրի 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 արտաձևված 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



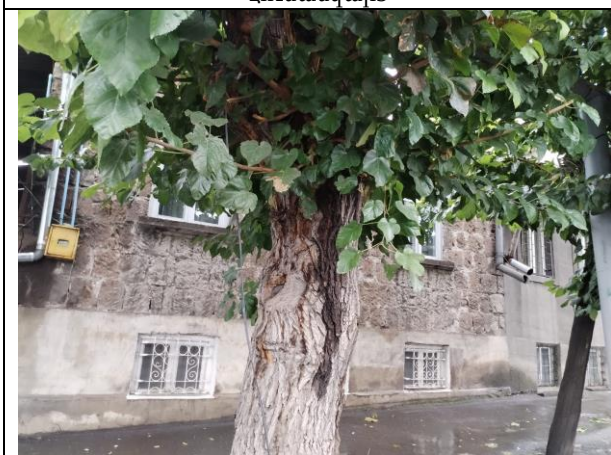
Լուսանկար2



Լուսանկար3



Լուսանկար4



Լուսանկար5



Լուսանկար6

ՀՀ ԱՌԵՎՏՐԱԱՐԴՅՈՒՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ
«ԱՐՄԵԲՍՊԵՐՏԻՉԱ» ՍՊԸ



Լուսանկար7



Լուսանկար 8



Լուսանկար9



Լուսանկար10



Լուսանկար11



Լուսանկար12



Լուսանկար13



Լուսանկար14



Լուսանկար15



Լուսանկար16



Լուսանկար17



Լուսանկար18

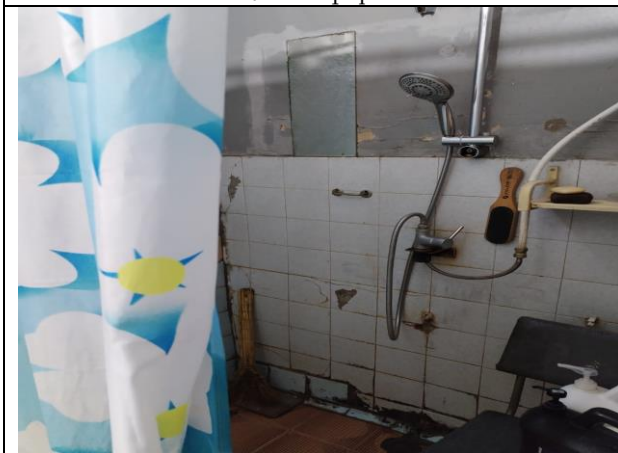
Handwritten signature in blue ink.



Լուսանկար19



Լուսանկար20



Լուսանկար21



Լուսանկար22



Լուսանկար23



Լուսանկար24

[Handwritten signature]



Լուսանկար25



Լուսանկար26



Լուսանկար27



Լուսանկար28



Լուսանկար29



Լուսանկար30

[Handwritten signature]



Լուսանկար31



Լուսանկար32



Լուսանկար33



Լուսանկար34



Լուսանկար35



Լուսանկար36

Handwritten signature



Լուսանկար37



Լուսանկար38



Լուսանկար39



Լուսանկար40



Լուսանկար41



Լուսանկար42



Լուսանկար43



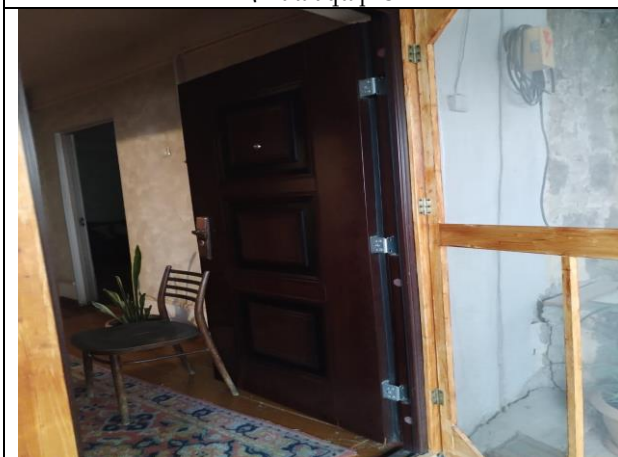
Լուսանկար44



Լուսանկար45



Լուսանկար46



Լուսանկար47



Լուսանկար48

ՀՀ ԱՌԵՎՏՐԱԱՐԴՅՈՒՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ
«ԱՐՄԷԲՍՊԵՐՏԻՉԱ» ՍՊԸ



Լուսանկար49



Լուսանկար50



Լուսանկար51



Լուսանկար52



Լուսանկար53



Լուսանկար54



Լուսանկար55



Լուսանկար56



Լուսանկար57



Լուսանկար58



Լուսանկար59



Լուսանկար60

Handwritten signature

ՀՀ ԱՌԵՎՏՐԱՎԱՐԴՅՈՒՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ
«ԱՐՄԵՔՍՊԵՐՏԻԶԱ» ՍՊԸ



Լուսանկար61



Լուսանկար62



Լուսանկար63



Լուսանկար64



Լուսանկար65



Լուսանկար66



Լուսանկար67



Լուսանկար68



Լուսանկար69



Լուսանկար70