



ԳԳԾ-02/957

19/02/2025 թ

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

Հարգելի գործընկեր

Գնահատման պայմանագրի կադարումը, Ձեզ ենք ներկայացնում գնահատման ներկայացված սեփականության իրավունքով պատկանող Մարզ Արմավիր, համայնք Վաղարշապատ, Ա. Թամանյան փողոց, 15 բնակելի տուն հասցեում գտնվող անշարժ գույքի գնահատման հաշվետվությունը:

Սույն գնահատման հաշվետվության համաձայն, գնահատման ներկայացված Մարզ հասցեում գտնվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը առ 17.12.2024 թ կազմում 36000000 (երեսունվեց միլիոն) ՀՀ դրամ:

Ներկայացվում է գնահատման հաշվետվությունը՝ «28» թերթ:

Տնօրեն՝

Ա. Ստեփանյան

Գնահատող՝

Կ. Մանվելյան



Գնահատման սուբյեկտները.

Պատվիրատու	Հարկադիր կատարումն ապահովող ծառայություն
Հասցե	Հայաստաստանի Հանրապետություն, ք. Երևան, 0078, Հալաբյան փ. 41ա
Գնահատող	«Արմ Թռապ» ՍՊԸ
Հասցե	ՀՀ, ք. Երևան, Ռուբինյանց 31

Գնահատման օբյեկտը.

Մարզ Արմավիր, համայնք Վաղարշապատ, Ա. Թամանյան փողոց, 15 բնակելի տուն

Գնահատման առանձնահատկությունները

Գնահատման արժեքի տեսակը	շուկայական արժեք
Գնահատման նպատակը	օտարման համար
Գնահատվող իրավունքի տեսակը	սեփականություն



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 տեղազննումը կատարել է հասարակ տեսողական զննությամբ և պատասխանատու չէ գնահատվող գույքի թաքնված բնութագրիչների կամ թերությունների համար:
4. Գնահատողը գործել է, որպես անկախ կատարող:
5. Գնահատվող առարկայի վերաբերյալ գնահատողի կարծիքը վավեր է միայն գնահատման օրվա դրությամբ: Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում տնտեսական, սոցիալական, ֆիզիկական, իրավական, քաղաքական և այլ գործոնների փոփոխության համար, որոնք կարող են ի հայտ գալ հետագայում և ներազդել շուկայական իրավիճակի, հետևաբար, և օբյեկտի շուկայական արժեքի վրա:
6. Գնահատողի կողմից կատարված ուսումնասիրությունները և եզրակացությունները ամբողջությամբ անկանխակալ են:
7. Գնահատողի կողմից կատարված աշխատանքի արդյունքների իսկությունը հիմնված է մատչելի տեղեկատվության վրա:
8. Սույն գնահատման հաշվետվությունը պարունակում է գնահատողի մասնագիտական կարծիքը գնահատվող առարկայի վերաբերյալ, և չի հանդիսանում երաշխիք, որ այն կվաճառվի ազատ շուկայում սույն հաշվետվության մեջ նշված արժեքին հավասար գնով:
9. Գնահատողի կատարված աշխատանքի վարձատրությունը կապված չէ գնահատման արդյունքի և կատարված եզրակացությունների հետ:
10. Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում գնահատվող օբյեկտի նկատմամբ իրավունքի տեսակի իրավական նկարագրության հետ կապված հարցերի համար: Գնահատվող օբյեկտի՝ Պատվիրատուի կողմից ներկայացված իրավական փաթեթը համարվում է արժանահավատ: Ենթադրվում է, որ գնահատվող օբյեկտի նկատմամբ իրավունքի տեսակները լիարժեք համապատասխանում են ՀՀ գործող օրենսդրությանը: Գնահատվող առարկան գնահատվում է որպես ազատ որևէ սահմանափակումներից և գույքային պահանջներից, բացառությամբ ՀՀ օրենսդրությամբ նախատեսված դեպքերի: Գնահատողը ենթադրում է, որ գնահատվող առարկան լիարժեք համապատասխանում է նորմատիվային փաստաթղթերին, հակառակ դեպքում նման անհամապատասխանությունները մատնանշված և հաշվի են առնված հաշվետվությունում:
11. Գնահատողը չի իրականացրել տեղանքի չափագրման աշխատանքներ, և պատասխանատու չէ դրանց համար:
12. Գնահատողը պարտավոր չէ իրականացնել վերլուծությունների և հաշվարկների մեթոդաբանության ամբողջական նկարագրություն, որը հանդիսանում է Գնահատողի մտավոր սեփականությունը:
13. Հաշվետվությունում բոլոր նկարները ներառված են, որպեսզի ընթերցողը պատկերացում կազմի գնահատող օբյեկտի վերաբերյալ: Գնահատողը պարտավոր չէ ներկայացնել գնահատվող օբյեկտի վերաբերյալ ամփոփիչ նյութեր:
14. Անշարժ գույքի գնահատման տվյալների առևտրային գաղտնիության պայմանները:

Սույն հաշվետվությունը հանդիսանում է «Արմ Թռասթ» ՍՊԸ-ի արտադրանքը և իր մեջ ներառում է առևտրային գաղտնիք, որը ենթակա չէ հրապարակման առանց Գնահատողի գրավոր համաձայնության: Պատվիրատուն պարտավոր է պահել Գնահատողի կողմից ստացված ցանկացած տեղեկատվության գաղտնիությունը: Համաձայն ընդունված մասնագիտական չափորոշիչների՝ Գնահատողի կողմից աշխատանքներին ներգրավված փորձագետները նույնպես, պահում են Պատվիրատուի ստացված ցանկացած տեղեկատվության գաղտնիությունը:

ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅԱՆ ՏՎՅԱԼՆԵՐԻ ՎԻՃԱՀԱՐՈՒՅՑ ԼԻՆԵԸ

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՝ Մարզ Արմավիր, համայնք Վաղարշապատ, Ա. Թամանյան փողոց, 15 բնակելի տուն հասցեում գտնվող անշարժ գույքը՝ 600 քմ մակերեսով հողամաս, բնակելի տուն՝ 131,4 քմ, ծածկած մուտք՝ 21,1 քմ, ավտոտնակ՝ 25,2 քմ:

ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՆՊԱՏԱԿԸ ԵՎ ԳՈՐԾԱՌՈՒՅԹԸ

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

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

ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԱՌԱՋԱԴՐԱՆՔԸ

Գնահատումը կատարվել է Պատվիրատուի առաջադրանքով, որը հետևյալն է. Անշարժ գույքի օտարման նպատակով գնահատել Կարինե Կառլենի Սարգսյանի սեփականության իրավունքով պատկանող՝ Մարզ Արմավիր, համայնք Վաղարշապատ, Ա. Թամանյան փողոց, 15 բնակելի տուն հասցեում գտնվող, անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վկայական թիվ 30052019-04-0036, տրված 30.05.2019թ ընդգրկված անշարժ գույքը և որոշել շուկայական արժեքը՝ տեղազննման ժամանակ եղած ապրանքային վիճակով:

ԳՆԱՀԱՏՎՈՂ ԱՆՇԱՐՇ ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՏՄԱՄԲ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐՆ ՈՒ ՍԱՀՄԱՆԱՓԱԿՈՒՄՆԵՐԸ

Անշարժ գույքի գնահատման համար օգտագործված փաստաթղթերի ցանկ.

- Անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վկայական թիվ 30052019-04-0036, տրված 30.05.2019թ համաձայն որի դիտարկվող անշարժ գույքը 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 ԺԱՄԱՆԱԿԱՎԱՏՎԱԾԸ , ՏԵՂԱԶՆՆՄԱՆ և ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԱՄՍԱԹԻՎԸ

Տեղազննության ամսաթիվն է՝ 17.12.2024 թ:

Գնահատման ամսաթիվն է՝ 17.12.2024 թ:

Գնահատման աշխատանքները կատարվել են՝ 17.12.2024 թ- 10.02.2025 թ:

ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՊԱՏՎԻՐԱՏՈՒ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ

Անվանում

Հասցե

Հարկադիր կատարումն ապահովող

ծառայություն

Հայաստանի Հանրապետություն, ք. Երևան,
0078, Հալաբյան փ. 41ա

ԳՆԱՀԱՏՈՒՄՆ ԻՐԱԿԱՆԱՑՆՈՂ ԿԱԶՄԱԿԵՐՊՈՒԹՅԱՆ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ

Անվանումը

Գտնվելու վայրը

Տնօրեն

«Արմ Թռասթ» ՍՊԸ

ՀՀ, ք. Երևան, Ռուբինյանց 31

Ա. Ստեփանյան

ԳՆԱՀԱՏՈՂ ՄԱՍՆԱԳԵՏ Կարեն Մանվելյան (այսուհետ՝ գնահատող)

Սույն գնահատությունն իրականացնողն ունի բարձրագույն ինժեներական կրթություն և 20.06.2023թ-ին «Գնահատման գործունեության մասին» ՀՀ օրենքով սահմանված կարգով անցել է որակավորման քննություն և ստացել գնահատողի մասնագիտական որակավորում (Գնահատողի վկայական N ԳԳ -2023-36):

ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԳՈՐԾԸՆԹԱՅԸ

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

1) Նախապատրաստական փուլում իրականացվում է՝

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

բ. գնահատման առաջադրանքի ձևակերպում և պայմանագրի կնքում:

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

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

ա. գնահատվող օբյեկտի անվանման և նույնականացման վերաբերյալ,

բ. գնահատման դիմաց վճարի չափի վերաբերյալ,

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

դ. գնահատման առաջադրանքի վերաբերյալ:

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

4) Հիմնական փուլում իրականացվում են՝

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

- բ. գնահատման համար անհրաժեշտ տեղեկատվության հավաքագրում, մշակում և վերլուծություն,
- գ. գնահատման համապատասխան սկզբունքների, մոտեցումների և մեթոդների ընտրություն,
- դ. գնահատում՝ ընտրված մոտեցման (կամ մոտեցումների) կիրառմամբ,
- ե. վերջնական արդյունքի հաշվարկման նպատակով տարբեր մոտեցումներով հաշվարկված արդյունքների համադրում,
- զ. հաշվետվության կազմում և տրամադրում:

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

ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՄՈՏԵՑՈՒՄՆԵՐԸ ԵՎ ՄԵԹՈԴՆԵՐԸ

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

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

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

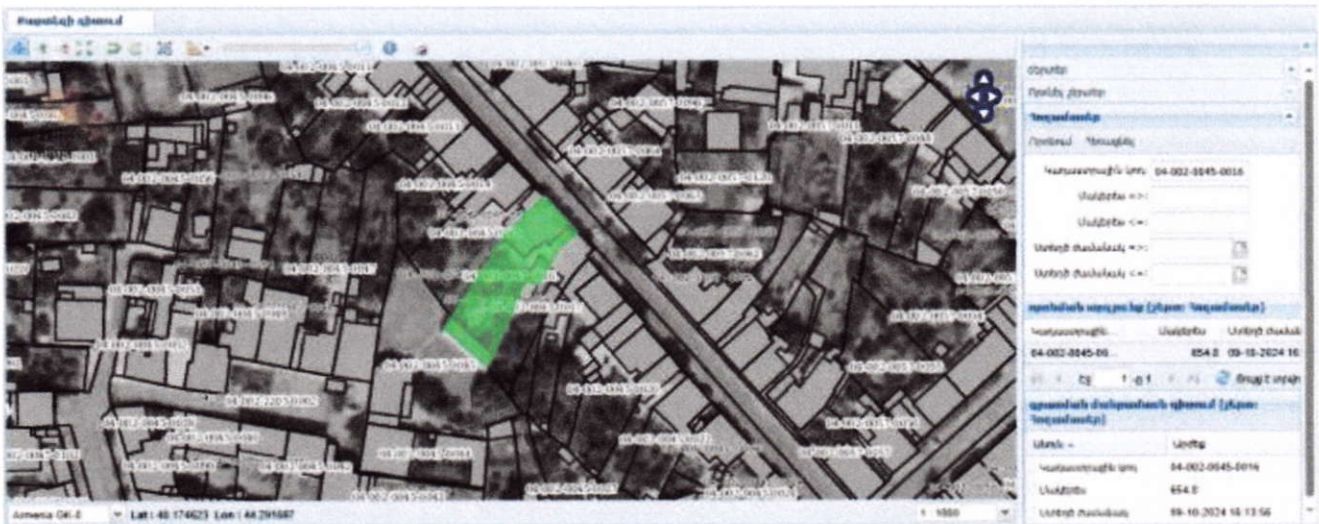
Աղյուսակ 1

Ընդհանուր տեղեկատվություն	
Հասցե	Մարզ Արմավիր, համայնք Վաղարշապատ, Ա Թամանյան փողոց, 15 բնակելի տուն
Սեփականատերեր	
Սեփականության իրավունքի գրանցման վկայական	30052019-04-0036, տրված 30.05.2019թ
Իրավունքի տեսակ	սեփականություն
Սահմանափակում	առկա չեն
Ընթացիկ օգտագործումը	Բնակելի տուն
Կադաստրային ծածկագիր	04-002-0045-0016
Այլ տեղեկատվություն	
Փոխարժեք (դրամ)	394,59
Հողամաս	
Նպատակային նշանակությունը	բնակավայրերի
Գործառնական նշանակությունը	բնակելի
Երկրաչափական տեսք	անկանոն բազմանկյուն
Կառուցապատման չափորոշիչներ	միջին
Հողամասի մակերես (քմ)	600
Թեքություն	հարթ
Ճակատային եզրագիծ	երկրորդական փողոցի հետ
Տրանսպորտային մատչելիություն	ասֆալտապատ
Մեքենայի կայանում	առկա է
Բարեկարգում	բարեկարգված բակ
Այլ տեղեկատվություն	
Ենթակառուցվածքներ	
ջրամատակարարում	առկա է
ջրահեռացում	առկա է
էլեկտրամատակարարում	առկա է
գազամատակարարում	առկա է
Սպասարկող համակարգեր	ջեռուցում + օդորակում
Ամփոփում	առկա են
Բնակելի տուն	
Ընդհանուր տեխնիկական վիճակը	1 հարկանի կիսանկողային հարկով
Հարկայնությունը	131,4
Մակերեսը (քմ)	3
Առաստաղի բարձրությունը (մ) հստակ	1 հարկանի կիսանկողային հարկով

Կառուցման տարեթիվը (թ) հստակ	1985
Արտաքին հարդարումը	երեսպատված տրավերտինով
Արտաքին պատերը	քարե
Միջհարկային ծածկը	երկաթբետոնե
Տանիքը	ազբոշիֆերյա
Վիճակը	բավարար
Արտաքին դուռ	մետաղական փայտյա երեսպատումով
Միջսենյակային դռներ	փայտե
Լուսամուտներ	մետաղապլաստե և փայտե
Միջանցք	
Հատակը	լամինատ
Պատերը	պաստառապատ
Առաստաղը	ներկած
Ներքին հարդարման վիճակը	բարվոք
Հյուրասենյակ	
Հատակը	լամինատ
Պատերը	պաստառապատ
Առաստաղը	ներկած
Ներքին հարդարման վիճակը	բարվոք
Սենյակներ	
Հատակը	սալիկապատ
Պատերը	պաստառապատ
Առաստաղը	կախովի
Ներքին հարդարման վիճակը	լավ
Խոհանոց	
Հատակը	սալիկապատ
Պատերը	պաստառապատ
Առաստաղը	կախովի
Ներքին հարդարման վիճակը	լավ
Սանհանգույց	
Հատակը	լամինատ
Պատերը	սալիկապատ
Առաստաղը	գիպասսովարաթղթե
Ներքին հարդարման վիճակը	լավ
Ընդհանուր ներքին հարդարման վիճակը	միջին
Ավտոտնակ	
Հարկայնությունը	1 հարկանի
Մակերեսը (քմ)	25,2
Առաստաղի բարձրությունը (մ) հստակ	2,2
Առաստաղի բարձրությունը (մ)	1960
Արտաքին հարդարումը	առանց հարդարման

Արտաքին պատերը	քարե
Միջհարկային ծածկը	երկաթբետոնե
Տանիքը	ազբոշիֆերյա
Ընդհանուր տեխնիկական վիճակը	բավարար
Ընդհանուր ներքին հարդարման վիճակը	բավարար
Ծածկած մուտք	
Մակերեսը (քմ)	21,1
Կառուցման տարեթիվը (թ) հստակ	1985

ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՏԵՂԱԴՐՈՒԹՅԱՆ ՔԱՐՏԵԶԱՅԻՆ ԴՐԱԿ



<https://yandex.com/maps/116122/vagharshapat/?l=sat%2Cskl&ll=44.293526%2C40.174105&mode=whatshare&whatshare%5Bpoint%5D=44.293488%2C40.174226&whatshare%5Bzoom%5D=19&z=19>

Լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման փարբերակ

Լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման սկզբունքը հանդիսանում է անշարժ գույքի շուկայական արժեքի գնահատման հիմնարար սկզբունք, որը բացահայտում է անշարժ «Արմ Թռասթ» ՍՊԸ 2025 թ գնահատող՝ Կ. Մանվելյան *Կ. Մանվելյան* /վկայական N ԳԳ-2023-36/ 9

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

Համեմատության տարրերը	Գնահատվող անշարժ գույք	N 1	N 2	N 3
Հասցե	Մարզ Արմավիր, համայնք Վաղարշապատ, Ա. Թամանյան փողոց, 15 բնակելի տուն	Արմավիրի մարզ, ք. Էջմիածին, Վ. Տերյան փող	Արմավիրի մարզ, ք. Էջմիածին, Չարենց թաղ.	Արմավիրի մարզ, ք. Էջմիածին
Տեղեկատվության աղբյուր		item/18476068	item/21150233	item/20628479
Շուկայական արժեք (դրամ)		12626880	7694505	31389634,5
Հողամասի մակերես (քմ)	600	405	405	810
Միավորի արժեք (դրամ)		31177	18999	38753
Վաճառքի (առաջարկի) ամսաթիվ (թ)	12.2024	10.12.2024	18.06.2024	21.04.2024
ուղղումը (%)		0%	0%	0%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	0	0
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		31177,48148	18999	38753
Սակարկում	սակարկելի չէ	սակարկելի է	սակարկելի է	սակարկելի է
ուղղումը (%)		-5%	-10%	-10%
ուղղումը (դրամ/քմ)		-1559	-1900	-3875
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		29619	17099	34877
Նպատակային նշանակությունը	բնակավայրերի	բնակավայրերի	բնակավայրերի	բնակավայրերի
Գործառնական նշանակությունը	բնակելի	բնակելի	բնակելի	բնակելի
Իրավունքի տեսակ	սեփականություն	սեփականություն	սեփականություն	սեփականություն
Մակերես	600	405	405	810
ուղղումը (%)		-5%	-5%	3%
ուղղումը (դրամ/քմ)		-1481	-855	1046
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		28138	16244	35924
Բարեկարգում	բարեկարգված բակ	բարեկարգված չէ	բարեկարգված չէ	բարեկարգված բակ
ուղղումը (%)		10%	10%	0%
ուղղումը (դրամ/քմ)		2814	1624	0
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		30951	17868	35924
Կոմունիկացիաներ	առկա են	առկա են մասնակի	առկա են	առկա են
ուղղումը (%)		5%	0%	0%

ուղղումը (դրամ/քմ)		1548	0	0
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		32499	17868	35924
Տեղադրությունը		լավ	վատ	լավ
ուղղումը (%)		-10%	5%	-10%
ուղղումը (դրամ/քմ)		-3250	893	-3592
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		29249	18762	32331
Դիրքադրությունը		լավ	վատ	լավ
ուղղումը (%)		-10%	5%	-10%
ուղղումը (դրամ/քմ)		-2925	938	-3233
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		26324	19700	29098
Թեքություն	հարթ	հարթ	հարթ	հարթ
ուղղումը (%)		0%	0%	0%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	0	0
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		26324	19700	29098
Ճակատային եզրագիծ	երկրորդական փողոցի հետ	գլխավոր փողոցի հետ	երկրորդական փողոցի հետ	գլխավոր փողոցի հետ
ուղղումը (%)		-5%	0%	-5%
ուղղումը (դրամ/քմ)		-1316	0	-1455
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		25008	19700	27643
Կառուցապատման չափորոշիչներ	միջին	միջին	միջին	միջին
ուղղումը (%)		0%	0%	0%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	0	0
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		25008	19700	27643
Տրանսպորտային մատչելիություն	ասֆալտապատ	ասֆալտապատ	գրունտային	ասֆալտապատ
ուղղումը (%)		0%	10%	0%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	1970	0
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		25008	21670	27643
Մեքենայի կայանում	առկա է	առկա է	առկա է	առկա է
ուղղումը (%)		0%	0%	0%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	0	0
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		25008	21670	27643
Միավորի շուկայական արժեք (դրամ/քմ)				24 774
Ընդամենը շուկայական արժեք (դրամ)				14 864 223
Կլորացված (դրամ)				14 900 000

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՝ 10 %, 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 1.293) 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:

Անուղղակի ծախսերը $\Sigma_{անուղ.}$ % ուղղակի ծախսերից	
Նախագծման, նախահաշվի կազմման, պարտադիր փորձաքննության, (հատուկ նախագծով իրականացվող բնակելի շենք)	1.50%
Տեխնիկական վերահսկողության ծախսերը	1.00%
Հեղինակային վերահսկողության ծախսերը	0.40%
Շինմոնտաժային աշխատանքների ավարտից հետո գոյացած աղբի տեղափոխում	0.15%
Խորհրդատվությունների, իրավաբանական, հաշվապահական և աուդիտորական, ծառայությունների վճարները	0.00%
Շինարարության ֆինանսավորման հետ կապված ծախսերը,	0.00%
Գովազդի, շուկայի մարքեթինգի և օբյեկտի վաճառքի հետ կապված ծախսերը վերականգնման ծախսերից	0.00%
Ձեռնարկատիրոջ վարչական և այլ ծախսերը	2%
Ընդամենը անուղղակի ծախսերը 41+42+43+44+45+46+47+48	5.05%

$$\text{Գհամ} = 1.293 \times 1 \times 1.0505 = 1.35$$

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 գննման 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 անալոզները չեն բավարարում ժամանակակից պահանջներին: Ուսումնասիրությունները փաստում են, որ ՀՀ-ում գնահատման ժամանակահատվածին համապատասխան նոր կառուցվող շենք-շինություններն կառուցվում են հիմնականում նույնանման կոնստրուկտիվ նյութերով, ելնելով վերոգրյալից այդ շինությունների համար գործառնական մաշվածությունը գնահատվել է 0%՝ վերականգնման ծախսերի, ձեռնարկատիրական շահույթի և ԱԱՀ-ի գումարային մեծությունից:

Տնտեսական մաշվածությունը դա արտաքին միջավայրի պայմանների փոփոխության արդյունքում շենքերի, շինությունների արժեքի նվազումն է: Բնակելի նշանակությամբ շինությունների տնտեսական մաշվածքը հաշվարկվել է նրանց կառուցման և վաճառքի (առաջարկի) գների համադրությամբ: Այն հաշվարկվել է նմանատիպ օբյեկտների տվյալների հիման վրա: Գնահատողի կողմից տնտեսական մաշվածության հաշվարկման նպատակով հիմք է ընդունվել տվյալ տարածաշրջանում բնակելի նշանակության անշարժ գույքի շուկայական գների ուսումնասիրությունները, վերլուծությունները՝ համեմատելով դրանք նմանատիպ շենքերի կառուցման համար կատարվող ծախսերի հետ, ինչի արդյունքում պարզվել է, որ տվյալ տարածքում նմանատիպ շինությունները վաճառվում են պակաս նրանց կառուցման համար անհրաժեշտ ընդհանուր գումարից: Վերլուծության արդյունքում տնտեսական մաշվածությունը գնահատվել է 0%՝ 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

Անվանումը /ՇԱԽՑ անալոզը/	Չափման միավոր	Չափ	Միավորի արժեքը (դրամ)	Վերականգնման ծախսերը (դրամ)
Բնակելի տուն	խմ	394,2	29 780	11 739 276
Արտաքին հարդարում	քմ	445,4	16 552	7 372 899
Ներքին հարդարում	քմ	-	-	-
Գ համ.				1,36

ԱԱՀ				20%
Ընդամենը ԱԱՀ				5 198 512
Ընդամենը				31 191 070
Ծածկած մուտք	քմ	21,1	25 000	527 500
Գ համ.				1,36
ԱԱՀ				20%
Ընդամենը ԱԱՀ				143 480
Ընդամենը				670 980
Ավտոտնակ	խմ	55,4	33 430	1 853 359
Գ համ.				1,36
ԱԱՀ				20%
Ընդամենը ԱԱՀ				370 672
Ընդամենը				2 224 031
Ընդհանուր արժեք				34 086 081
Ձեռնարկատիրական շահույթը				0%
Ընդամենը ձեռնարկատիրական շահույթ				-
Ընդամենը				34 086 081

Աղյուսակ 5

Կարճաժամկետ ծառայության տարրերի վերացվող մաշվածության հաշվարկ						
Զ/Զ	Աշխատանքի անվանումը	Շենքերի արժեքի մոտավոր խոշորացված կառուցվածքը /տոկոսային արտահայտությամբ/	Շինարարության խոշորացված կառուցվածքը /գումարային արտահայտությամբ/	Կարճաժամկետ ծառայության տարրերի ֆիզիկական մաշվածությունը կամ չկատարված աշխատանքները	Մնացորդային արժեքը դրամ	Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը կամ չկատարված աշխատանքները
		%	ՀՀ դրամ	%	ՀՀ դրամ	ՀՀ դրամ
1						
2	Հողային աշխատանքներ	3,00%	1 022 582	0,0%	1 022 582	-
3	Հիմքեր	5,80%	1 976 993	0,0%	1 976 993	-
4	Պատեր և միջնապատեր	37,50%	12 782 280	0,0%	12 782 280	-
5	Միջհարկային ծածկ և աստիճաններ	12,50%	4 260 760	0,0%	4 260 760	-
6	Տանիք	5,20%	1 772 476	10,0%	1 595 229	177 248
7	Հարդարման աշխատանքներ	17,50%	5 965 064	2,5%	5 815 656	149 408
8	Դռներ, պատուհաններ	10,00%	3 408 608	9,0%	3 101 833	306 775
9	Սանտեխն. աշխատանքներ	5,70%	1 942 907	2,5%	1 894 242	48 664
10	Էլեկտրոմոնտաժային աշխատանքներ	1,50%	511 291	2,5%	498 485	12 806
11	Այլ աշխատանքներ	1,30%	443 119	2,5%	432 020	11 099
12	Ընդամենը	100%	34 086 081		33 380 081	706 000

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	1 595 229	63	50	1,00	1 595 229
2	Հարդարման աշխատանքներ	5 815 656	13	30	0,43	2 520 118
3	Դռներ, պատուհաններ	3 101 833	13	30	0,43	1 344 128
4	Մանտեխն. աշխատանքներ,	1 894 242	13	20	0,65	1 231 257
5	Էլեկտրոմոնտաժային աշխատանքներ	498 485	13	30	0,43	216 010
6	Այլ աշխատանքներ	432 020	13	40	0,33	140 407
7	Ընդամենը	13 337 465				7 047 148

Աղյուսակ 7

Երկարաժամկետ ծառայության տարրերի չվերացվող մաշվածության հաշվարկը		
Հ/Հ	Արժեքի անվանումը	ՀՀ դրամ
1	Վերականգնման ծախսեր և ձեռնարկատիպական շահույթ	34 086 081
2	Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը կամ չկատարված աշխատանքները	-706 000
3	Կարճակյաց ծառայության տարրերի արժեքը ներառյալ չվերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը	-13 337 465
4	Երկարակյաց տարրերի արժեքը չվերացվող ֆիզիկական մաշվածությունով	20 042 616
5	Շահագործման փաստացի ժամկետը /տարի/	38,0
6	Շահագործման նորմատիվային ժամկետը /տարի/	125
7	Մաշվածության գործակիցը (5/6)	0,304
8	Երկարաժամկետ ծառայության տարրերի չվերականգնվող մաշվածությունը (4x7)	6 092 955

Աղյուսակ 8

Ընդհանուր ֆիզիկական մաշվածության հաշվարկը		
Հ/Հ	Մաշվածության տեսակը	ՀՀ դրամ
1	Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը կամ չկատարված աշխատանքները	706 000
2	Կարճաժամկետ ծառայության տարրերի չվերացվող մաշվածությունը	7 047 148
3	Երկարաժամկետ ծառայության տարրերի չվերացվող մաշվածությունը	6 092 955
4	Ընդամենը	13 846 103
5	Ընդամենը %	40,62

Աղյուսակ 9

Հ/Հ	Անվանացանկ	Ընդհանուր ֆիզիկական մաշվածություն	Ընդհանուր գործառնական մաշվածություն	Ընդհանուր տնտեսական մաշվածություն	կուտակված մաշվածություն	վերարտադրման արժեք /ՀՀ դրամ
1	Բնակելի տուն	40,62%	0%	0%	12 669 813	18 521 257
2	Ծածկած մուտք	40,62%	0%	0%	272 552	398 428
3	Ավտոտնակ	40,62%	0%	0%	903 401	1 320 630

Աղյուսակ 10

Հ/Հ	Ցուցանիշի անվանումը	ՀՀ դրամ
1	Վերականգնման ծախսեր և ձեռնարկատիրական շահույթ	34 086 081
2	Կուտակված մաշվածության արժեքը	13 845 766
3	Վերարտադրման (փոխարինման) արժեք /հաշվի առնված կուտակված մաշվածությունը	20 240 315
4	Հողամասի շուկայական արժեքը	14 900 000
5	Անշարժ գույքի շուկայական արժեքը	35 140 315

ՇՈՒԿԱՅԱԿԱՆ ԱՐԺԵՔԻ ՀԱՇՎԱՐԿ ՀԱՄԵՄԱՏԱԿԱՆ ՄՈՏԵՑՄԱՄԲ

Համեմատական մոտեցումը կիրառվում է գնահատվող անշարժ գույքին նմանատիպ անշարժ գույքի առավաճառքի 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	N 1	N 2	N 3
Հասցե	Մարզ Արմավիր, համայնք Վաղարշապատ, Ա. Թամանյան փողոց, 15 բնակելի տուն	Արմավիրի մարզ, ք. Էջմիածին, Ծ. Իսակովի փող	Արմավիրի մարզ, ք. Էջմիածին, Ծ. Իսակովի փող	Արմավիրի մարզ, ք. Էջմիածին, Ա. Թամանյան փող
Տեղեկատվության աղբյուրը		item/21883353	item/22084911	item/21080971
Շինության մակերես (քմ)	131,4	100	135	145
Հողամասի մակերես (քմ)	600	405	428	600
Վաճառքի, առաջարկի գինը՝ (դրամ)		47350800	33342855	31567200
Սակարկում	սակարկելի չէ	սակարկելի է	սակարկելի է	սակարկելի է
նուղումը (%)		-10%	-10%	-10%
նուղումը (դրամ/քմ)		-4735080	-3334286	-3156720
նուղված արժեք (դրամ/քմ)		42615720	30008570	28410480
Վաճառքի (առաջարկի) ամսաթիվ	12.2024	14.12.2024	12.11.2024	30.05.2024
նուղումը (%)		0%	0%	0%
նուղումը (դրամ/քմ)		0	0	0
նուղված արժեք (դրամ/քմ)		42615720	30008570	28410480
Իրավունքի տեսակ	սեփականություն	սեփականություն	սեփականություն	սեփականություն
Նպատակային նշանակությունը	բնակավայրերի	բնակավայրերի	բնակավայրերի	բնակավայրերի
Գործառնական նշանակությունը	բնակելի	բնակելի	բնակելի	բնակելի
Տեղադրությունը		միջին	միջին	միջին
նուղումը (%)		0%	0%	0%
նուղումը (դրամ/քմ)		0	0	0
նուղված արժեք (դրամ/քմ)		42615720	30008570	28410480
Դիրքադրությունը		միջին	միջին	միջին
նուղումը (%)		0%	0%	0%
նուղումը (դրամ/քմ)		0	0	0
նուղված արժեք (դրամ/քմ)		42615720	30008570	28410480

Տրանսպորտային մատչելիություն	ասֆալտապատ	ասֆալտապատ	ասֆալտապատ	ասֆալտապատ
ուղղումը (%)		0%	0%	0%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	0	0
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		42615720	30008570	28410480
Ենթակառուցվածքներ	առկա են	առկա են	առկա են	առկա են
ուղղումը (%)		0%	0%	0%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	0	0
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		42615720	30008570	28410480
Հողամասի մակերեսի ուղղում	տարբերություն	12788,43578	34580,12139	10610,0582
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		42628508	30043150	28421090
Մակերեսը	131,4	100	135	145
ուղղումը (%)		0%	0%	0%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	0	0
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		42628508	30043150	28421090
Ընդհանուր տեխնիկական վիճակը	բարվոք	բարվոք	բարվոք	բարվոք
ուղղումը (%)		0%	0%	0%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	0	0
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		42628508	30043150	28421090
Սպասարկող համակարգեր	ջեռուցում + օդորակում	առկա չէ	օդորակում	ջեռուցում
Ընդհանուր ներքին հարդարման վիճակը	միջին	բարվոք	միջին	բավարար
ուղղումը (%)		-10%	0%	10%
ուղղումը (դրամ/քմ)		-4262851	0	2842109
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		38365658	30043150	31263199
Հարկայնությունը	1 հարկանի կիսանկուղային հարկով	1 հարկանի կիսանկուղային հարկով	1 հարկանի նկուղային հարկով	1 հարկանի կիսանկուղային հարկով
ուղղումը (%)		0%	3%	0%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	901294	0
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		38365658	30944444	31263199
Առաստաղի բարձրությունը (մ)	2,6մ-3,0մ	2,6մ-3,0մ	2,6մ-3,0մ	2,6մ-3,0մ
ուղղումը (%)		0%	0%	0%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	0	0
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		38365658	30944444	31263199
Արտաքին հարդարումը	երեսպատված տրավերտինոլ	առանց հարդարման	առանց հարդարման	առանց հարդարման
ուղղումը (%)		10%	10%	10%
ուղղումը (դրամ/քմ)		3836566	3094444	3126320
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		42202223	34038889	34389519
Արտաքին պատերը	քարե	քարե	քարե	քարե
ուղղումը (%)		0%	0%	0%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	0	0
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		42202223	34038889	34389519
Միջհարկային ծածկը	երկաթբետոնե	երկաթբետոնե	երկաթբետոնե	երկաթբետոնե
ուղղումը (%)		0%	0%	0%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	0	0
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		42202223	34038889	34389519

Օժանդակ շինություններ	Ավտոտնակ Ծածկած մուտք	առկա չեն	առկա չեն	առկա են
ուղղումը (%)		0%	0%	0%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	0	0
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		42202223	34038889	34389519
Միավորի շուկայական արժեք (դրամ/քմ)				36 876 877
Ընդամենը անշարժ գույքի շուկայական արժեքը կլորացված (դրամ)				36 900 000

ԱՐԴՅՈՒՆՔՆԵՐԻ ՀԱՄԱՁԱՅՆԵՑՈՒՄ ԵՎ ԱՄՓՈՓՈՒՄ

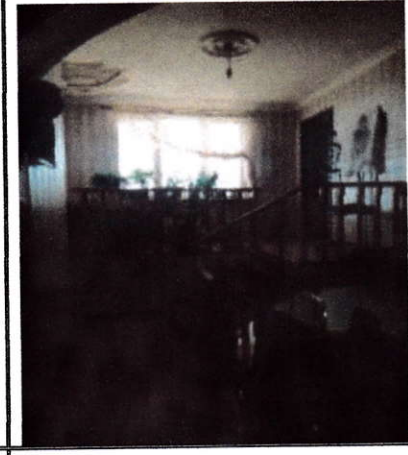
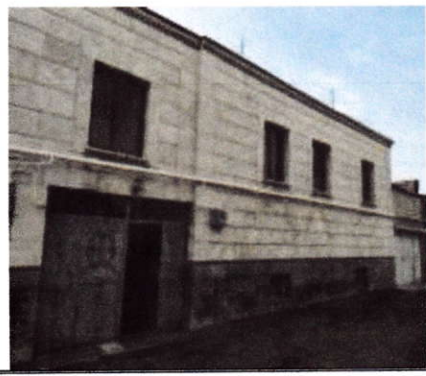
Ստորև բերված աղյուսակում ներկայացված են գնահատման արդյունքները և կշռային գործակիցները, կախված գնահատման մոտեցումից:

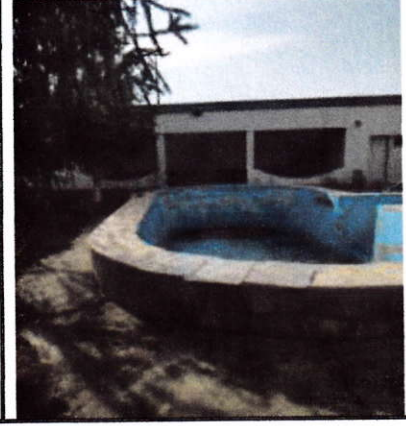
Աղյուսակ 12

Գիրառված մեթոդը	Արժեքը/ՀՀ դրամ/	Կշիռը %	Արժեքը/ՀՀ դրամ/	Միջին կշռված շուկայական արժեքը (դրամ)
Ծախսային մեթոդ	36 876 877	50%	18 438 438	36 008 596
Համեմատական մեթոդ	35 140 315	50%	17 570 157	
Ընդհամենը				36 000 000

Այսպիսով, սույն գնահատման արդյունքների համաձայն, գնահատման ներկայացված Մարզ հասցեում գտնվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը առ 17.12.2024 թ կազմում 36000000 (երեսունվեց միլիոն) ՀՀ դրամ:

ԼՈՒՍԱՆԿԱՐՉԱԿԱՆ ՀԱՎԵԼԿԱԾ





Գնահատվող անշարժ գույքի համադրելի տվյալները

<https://www.ist.am/item/2100227>

Մասնաբաժնի շինարարական հողատարածքի համադրելի հատված

Պրայմ Լոկեյթ Բիզնես Քենտր

\$11,000

Կարգավիճակ: Կառուցվածքի առկայություն

Տեղագրություն: Երևան, Բնակավայրի համայնք

Մասնաբաժնի հատված

Տարածք: 0.15 հեկտար

Նկարագիր: Կառուցվածքի առկայություն: Չկա

<https://www.ist.am/item/2100227>

Մեծահասակ բնակարանի կառուցվածքի համադրելի հատված

Պրայմ Լոկեյթ Բիզնես Քենտր

\$10,500

Կարգավիճակ: Կառուցվածքի առկայություն

Տեղագրություն: Երևան, Բնակավայրի համայնք

Մեծահասակ բնակարանի կառուցվածքի հատված

Տարածք: 0.15 հեկտար

Նկարագիր: Կառուցվածքի առկայություն: Կա

<https://www.ist.am/item/20828475>

Մասնաբաժնի շինարարական հողատարածքի համադրելի հատված

Պրայմ Լոկեյթ Բիզնես Քենտր

\$79,550

Կարգավիճակ: Կառուցվածքի առկայություն

Տեղագրություն: Երևան, Բնակավայրի համայնք

Մասնաբաժնի հատված

Տարածք: 0.15 հեկտար

Նկարագիր: Կառուցվածքի առկայություն: Չկա

<https://www.ist.am/item/2100253>

Մեծահասակ բնակարանի կառուցվածքի համադրելի հատված

Պրայմ Լոկեյթ Բիզնես Քենտր

\$10,000

Կարգավիճակ: Կառուցվածքի առկայություն

Տեղագրություն: Երևան, Բնակավայրի համայնք

Մեծահասակ բնակարանի կառուցվածքի հատված

Տարածք: 0.15 հեկտար

Նկարագիր: Կառուցվածքի առկայություն: Կա

<https://www.ist.am/item/21002471>

Մեծահասակ բնակարանի կառուցվածքի համադրելի հատված

Պրայմ Լոկեյթ Բիզնես Քենտր

\$10,000

Կարգավիճակ: Կառուցվածքի առկայություն

Տեղագրություն: Երևան, Բնակավայրի համայնք

Մեծահասակ բնակարանի կառուցվածքի հատված

Տարածք: 0.15 հեկտար

Նկարագիր: Կառուցվածքի առկայություն: Կա

<https://www.ist.am/item/21002471>

Մեծահասակ բնակարանի կառուցվածքի համադրելի հատված

Պրայմ Լոկեյթ Բիզնես Քենտր

\$10,000

Կարգավիճակ: Կառուցվածքի առկայություն

Տեղագրություն: Երևան, Բնակավայրի համայնք

Մեծահասակ բնակարանի կառուցվածքի հատված

Տարածք: 0.15 հեկտար

Նկարագիր: Կառուցվածքի առկայություն: Կա

**ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆ
ՎԿԱՅԱԿԱՆ**

ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՏԱՍԱՐ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻ
ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ

Սույն վկայագրանով հաստատվում է «30» Մայիսի 2019 թվականին գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման միասնական մատյանում կատարված անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքի պետական գրանցումը հետևյալ տվյալներով.

1. ԳՐԱՆՑՎԱԾ ԻՐԱՎՈՒՆՔԻ ՍՈՒԲՅԵԿՏ (ՆԵՐ)

2. ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՏՆՎԵՆՈՒ ՎԱՅՐԸ ԵՎ ԱՆՎԱՆՈՒՄԸ

Մտք Արմավիր, Խամայնք Վաղարշապատ ք. Ա. Թովմանյան փողոց 15 բնակելի տուն

3. ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՀԱՍՍՐ ՀԻՄՔ ՀԱՆԴԵՍԱՑՎԱԾ ՓԱՍՏԱԹՂԹԵՐԸ

Բանկի գույք հանդիսացող անշարժ գույքի առուվաճառքի և հիփոթեքի 23.05.2019թ. աՆ 2574 պայմանագիր

4. ՀՈՂԱՍՍԱՐ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ

Կադաստրային ճանկագիրը՝ 04-002-0045-0016

Մակերեսի չափը (հա)՝ 0.06

Նպատակային նշանակությունը՝ բնակավայրերի

Գործառնական նշանակությունը կամ հողատեսքը՝ Բնակելի կառուցապատման

Գրանցված իրավունքի տեսակը՝ ԱՆՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ

Վկայական N 30052019-04-0036, գաղտնաբառ՝ QVTWLAN6CUSW

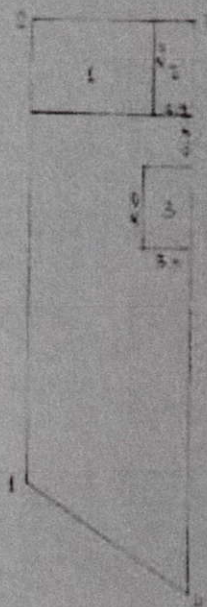
Էջ 1

150 24124 - 270 - 010 7

ՀՈՂԱՄԱՍԻ ՀԱՏԱԿԱԳԻՃԸ

(մասշտաբ)

1:500



ԳՆԱՀԱՆՈՒՄ	ՄԱՍՏԱԿԱՅԻՆ ԿՈՏԱՆՈՒՄ	ՄԱՍՏԱԿԱՅԻՆ ԿՈՏԱՆՈՒՄ	ՄԱՍՏԱԿԱՅԻՆ ԿՈՏԱՆՈՒՄ
1-2	45.00	45.00	45.00
2-3	13.00	58.00	58.00
3-4	50.00	108.00	108.00
4-5	17.00	125.00	125.00

ՔԱՆՎԱԿԱՆ ԿԱՏԱՐՈՒՄ	ՔԱՆՎԱԿԱՆ ԿԱՏԱՐՈՒՄ
1	20.00
2	13.00
3	50.00
4	17.00

Կատարող *Արմ ԹՈՒՄՆԻԱՆ*
 Կատարողի ստորագրություն

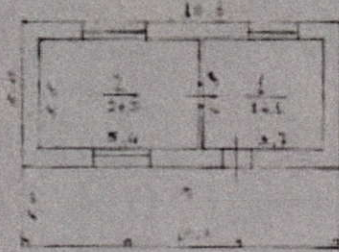


150/19120.1700-1/183

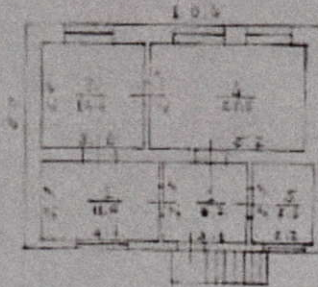
ՇԵՆՔԻ ՀԱՏԱԿԱԳԻԾ

(Ճանաչագր)

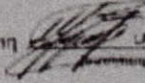
1 : 200

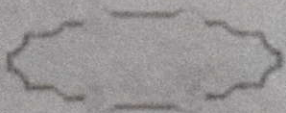


ՍԻՎԱԿԱՆՈՒՄ
 H = 2.4
 K = 2.0
 D = 2.0



ԼՈՒՍՈՒՄ
 H = 2.5
 K = 2.0
 D = 2.0

Ստորագրություն  Մ. ՊԵՏՐՈՍՅԱՆ
 (Ինժեներ-ճարտարագետ)



5. ԸՆԴՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԲԼՈՒԹԱԳՐԵՐԸ

1) Երաժշտական նշանակությունը՝ Բնակելի

2) Բնութագրերը ըստ առանձին շինությունների՝

Հ/Ի	Կադաստրային ծածկագիրը	Տեսակը	Մակերեսի չափը	Գրանցված իրավունքի տեսակը
1	04-002-0045-0016-001	Բնակելի տուն	131.4 ք.մ.	ՄԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ
2	04-002-0045-0016-002	Ծածկված մուտք	21.1 ք.մ.	ՄԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ
3	04-002-0045-0016-003	Ավտոտնակ	25.2 ք.մ.	ՄԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ

Լրացուցիչ նշումներ և տեղեկություններ

Գրանցումը իրականացնող պաշտոնատար անձի անունը, ազգանունը՝ Անի Արզառյան

զբաղեցրած պաշտոնը՝ Անշարժ գույքի գրանցման միասնական ստորաբաժանի անշարժ գույքի ավագ ռեգիստր

Կ Տ.

Վկայական N 30052019-04-0036, գաղտնաբառ՝ QVTWLAN6CUSW

Էջ 2

ՈՐԱԿԱՎՈՐՄԱՆ ՎԿԱՅԱԿԱՆ



ՎԿԱՅԱԿԱՆ N ԳԳ-2023-36

Սույն վկայականը տրվում է

ԿԱՐԵՆ ԱԼԲԵՐՏԻ ՄԱՆՎԵԼՅԱՆԻ

(անունը, հայրանունը, ազգանունը)



առ այն, որ նա մասնակցել է
Կադաստրի կոմիտեի կողմից
կազմակերպված
գնահատման գործունեության
որակավորման քննության:
Կադաստրի կոմիտեի ղեկավարի
2023 թվականի հունիսի 20-ի N278-Լ
հրամանի համաձայն տրամադրվել է

ԳՆԱՀԱՏՈՐԻ ՈՐԱԿԱՎՈՐՈՒՄ

Գործողության ժամկետը մինչև 20 հունիսի 2028 թ.

Կադաստրի
կոմիտեի ղեկավար՝


(ստորագրություն)

Սուրեն Թովմասյան
(անունը, ազգանունը)

Կ Տ

20 հունիսի 2023 թ

QR-կոդ (երկնախ շտրիխ կոդ) Փաստաթղթի իսկությունը և վավերականությունը կարող է ստուգվել Կադաստրի կոմիտեի www.e-cadastre.am կայքի միջոցով: