



28.11.2024թ.

Հաստատում եմ տնօրեն՝

Է. Նանյան

**ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆ**  
**No 13/1165/24**

ՀՀ Շիրակի մարզի Գյումրի քաղաքի Անդրանիկ Խաչատրյան փողոցի թիվ 25  
հասցեում գտնվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքի վերաբերյալ

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

Հաշվետվությունը կազմված է 55 /հիսունհինգ/ էջից:

ՊՏՎԻՐՄԱՆՈՒ՝ ՀԿԱԾ Շիրակի մարզային 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



## 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.....                                                                          | 5  |
| 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.....                                             | 11 |
| 12. Շուկայական արժեքի հաշվարկ ծախսային մոտեցմամբ.....                                                | 24 |
| 13. Շուկայական արժեքի հաշվարկ համեմատական մոտեցմամբ.....                                             | 31 |
| 14. Եզրակացություն գնահատման առարկայի շուկայական արժեքի վերաբերյալ.....                              | 37 |
| 15. Օգտագործված փաստաթղթեր.....                                                                      | 38 |
| 16. Սահմանափակումներ և հատուկ պայմաններ.....                                                         | 41 |
| 17. Օգտագործված գրականություն.....                                                                   | 42 |



## 1. Գնահատման առաջադրանքը

Որոշել ՀՀ Շիրակի մարզի Գյումրի քաղաքի Անդրանիկ Խաչատրյան փողոցի թիվ 25 հասցեում գտնվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը:

Գնահատողի և գնահատման կազմակերպության տվյալները

|                                     |                                |
|-------------------------------------|--------------------------------|
| Գնահատման կազմակերպության անվանումը | «Արմեքսպերտիզա» ՍՊԸ            |
| Իրավաբանական հասցեն                 | ք. Երևան, Գ. Նժդեհի 26         |
| Տնօրեն                              | Է. Նանյան                      |
| Գնահատող                            | Էդուարդ Գեորգիի Նանյան         |
| Գնահատողի որակավորման վկայական      | ԳԳ-2023-26, տրված 27.03.2023թ. |

## 2. Գնահատման նպատակով ներկայացված փաստաթղթերի ցանկ

Ներկայացվել է անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 06042021-08-0008 վկայականի պատճենը:

## 3. Գնահատման պատվիրատուն և հիմքը

Գնահատման հիմք է հանդիսանում պատվիրատուի 14.08.2024թ. որոշումը 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 է ՀՀ Շիրակի մարզի Գյումրի քաղաքի Անդրանիկ Խաչատրյան փողոցի թիվ 25 հասցեում գտնվող անշարժ գույքը: Ըստ տրամադրված վկայականի պատճենի սեփականության իրավունքով գրանցված իրավունքի սուբյեկտ է հանդիսանում

## 5. Գնահատման նպատակը (գնահատման գործառույթը)

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

Գնահատման արժեքի տեսակը՝ շուկայական արժեք:

Շուկայական արժեքը հաշվարկային դրամական մեծություն է, որով հավանաբար կիրականացվեր, գնահատման ամսաթվի դրությամբ, շահագրգիռ կողմերի միջև, բաց և մրցակցային շուկայում գնահատվող օբյեկտի փոխանակում, որի պարագայում կողմերից յուրաքանչյուրը, իրազեկված լինելով, գործում է ողջամտորեն և առանց հարկադրանքի:

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

Գնահատող



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 գերազնահատված: 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:

գ. «... 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 տեղագննության աշխատանքները կատարվել են 09.10.2024թ.

Անշարժ գույքի շուկայական արժեքը սահմանվել է 09.10.2024թ.:

Անշարժ գույքի գնահատման հաշվետվությունը կազմվել է 28.11.2024թ.

## 7. Հաշվետվության ձևը

Հաշվետվությունը կազմվել է պատմողական ձևով, ունի աղյուսակային և տեքստային մեկնաբանություններ:

Գնահատող



## 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 06042021-08-0008 վկայականի պատճենում արտացոլված տվյալների բնակավայրերի նշանակության հողամասի մակերեսը կազմում է 0,07126 հա, բնակելի տան մակերեսը կազմում է 173,69 քմ, ավտոտնակի մակերեսը կազմում է 34,09 քմ:

Շինության արտաքին պատերի շարք իրականացված է տուֆ քարով:

Հիմքը ե/բ միաձույլ, ժապավենաձև, ծածկը ե/բ, տանիքածածկը մետաղական թիթեղ:

Առաստաղի բարձրությունը՝ մոտ 3 մ:

### Գնահատման առարկայի բնութագիրը

| Շենքի ընդհանուր բնութագիրը                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Շենքի տիպը                                                                                                                                                                              | Քարե, 1 հարկանի, նկուղով                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Շենքի վիճակը                                                                                                                                                                            | լավ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Տեխնիկական հագեցվածություն                                                                                                                                                              | լավ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Հողատարածքի նկարագիր /կադաստրային ծածկագիրը՝ 08-001-0557-0018/</b>                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Նպատակային նշանակությունը                                                                                                                                                               | բնակավայրերի                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Հողատեսքը                                                                                                                                                                               | Բնակելի կառուցապատման                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Իրավունքի տեսակը                                                                                                                                                                        | սեփականություն                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Ընդհանուր մակերեսը                                                                                                                                                                      | 0,07126 հա                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Հողատարածքի ձևը                                                                                                                                                                         | բազմանկյուն                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Շինության նկարագիրը                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Նպատակային նշանակությունը                                                                                                                                                               | բնակելի                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Ընդհանուր մակերեսը /քմ/                                                                                                                                                                 | 173,69 քմ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Ներքին հարդարանք                                                                                                                                                                        | Բնակելի տան ներքին հարդարանքը իրականացված է ներկանյութերով և պաստառապատմամբ, հատակները փայտ և սալիկ, ներքին դռները փայտյա են, պատուհանների շրջանակները մետաղապլաստե և փայտյա: Մուտքի դուռը մետաղական հիմնակմախքով է: Նկուղում ներքին հարդարանք չկա: Ավտոտնակում ներքին հարդարանքը իրականացված է գաջապատմամբ, առկա է խունացած և գաջածածկույթի պոկված տեղամասեր: Ունի լոկալ ջեռուցման համակարգ: |
| Սանհանգույց                                                                                                                                                                             | սալիկապատ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Լրացուցիչ տվյալներ<br>Ներքին և արտաքին հարդարում, գնահատման 1-7 սանդղակով է որոշվում,<br>որտեղ 1-ը անբավարար, 2-ը բավարար, 3-ը միջին, 4-ը միջինից լավ, 5-ը լավ, 6-ը գերազանց, 7-ը շքեղ: | Տեղադրությունը, դիրքը լավ: Էլ.հոսանքով, գազով և ջրով ապահովված է:<br>Ներքին հարդարանքը /1-7/ սանդղակով համապատասխանում է 3-ից 4-րդ կատեգորիային, արտաքինը 3-ից 4-րդ:                                                                                                                                                                                                                          |

# ՀՀ ԱՌԵՎՏՐԱԱՐԴՅՈՒՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ <<ԱՐՄԷՔՍՊԵՐՏԻԶԱ>> ՍՊԸ

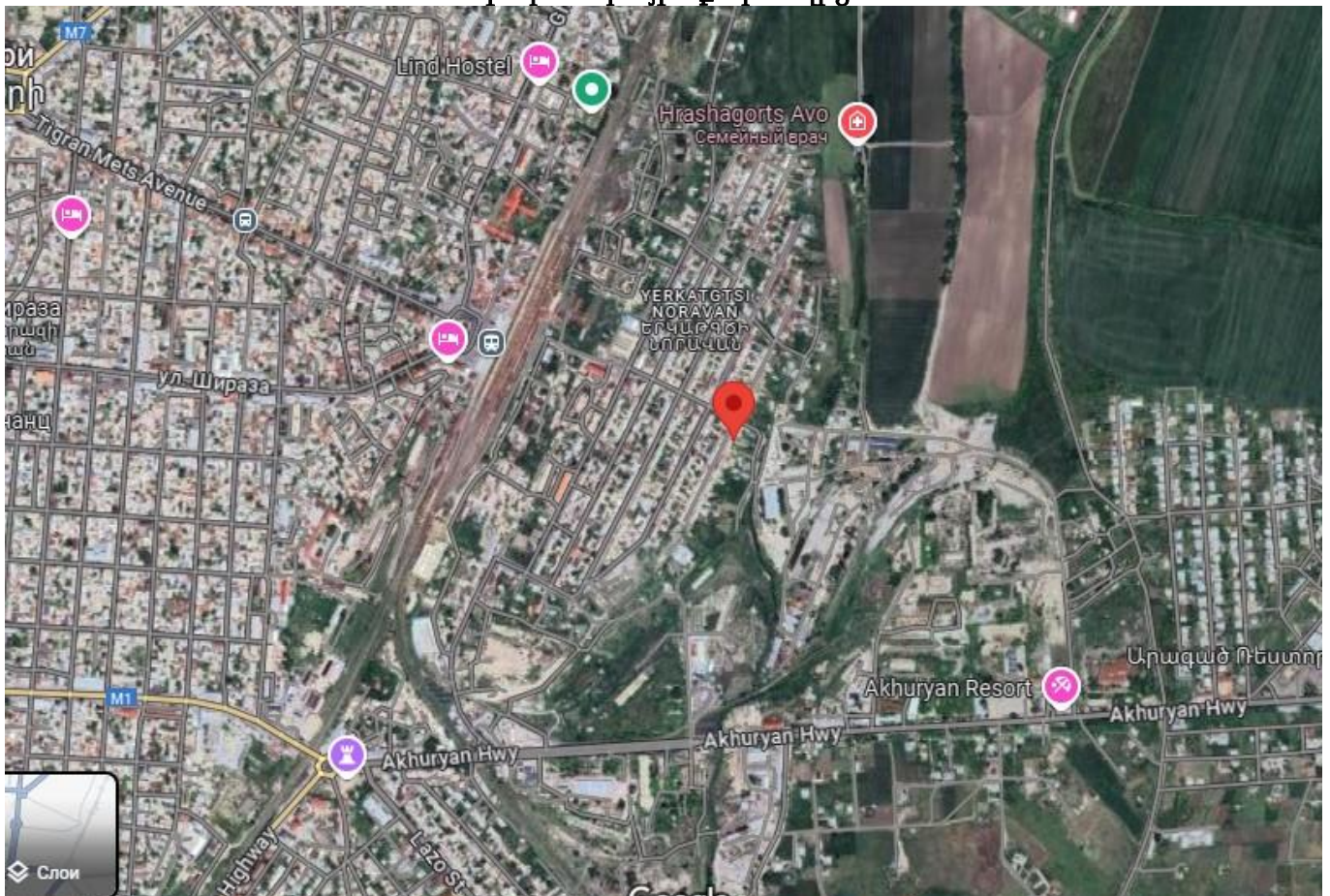


Անշարժ գույքի փաստացի վիճակը պատկերված է սույն հաշվետվությանը կից լուսանկարչական հավելվածի նկարներում, որը հանդիսանում է հաշվետվության անբաժանելի մասը:

Տեղադրության հղումը՝

[https://www.google.com/maps/place/40%C2%B047'08.4%22N+43%C2%B051'58.4%22E/@40.7858194,43.8545172,2316m/data=!3m1!1e3!4m4!3m3!8m2!3d40.785664!4d43.866224?entry=tту&g\\_ep=EgoyMDI0MTAxNi4wIKXMDSoASAFQAw%3D%3D](https://www.google.com/maps/place/40%C2%B047'08.4%22N+43%C2%B051'58.4%22E/@40.7858194,43.8545172,2316m/data=!3m1!1e3!4m4!3m3!8m2!3d40.785664!4d43.866224?entry=tту&g_ep=EgoyMDI0MTAxNi4wIKXMDSoASAFQAw%3D%3D)

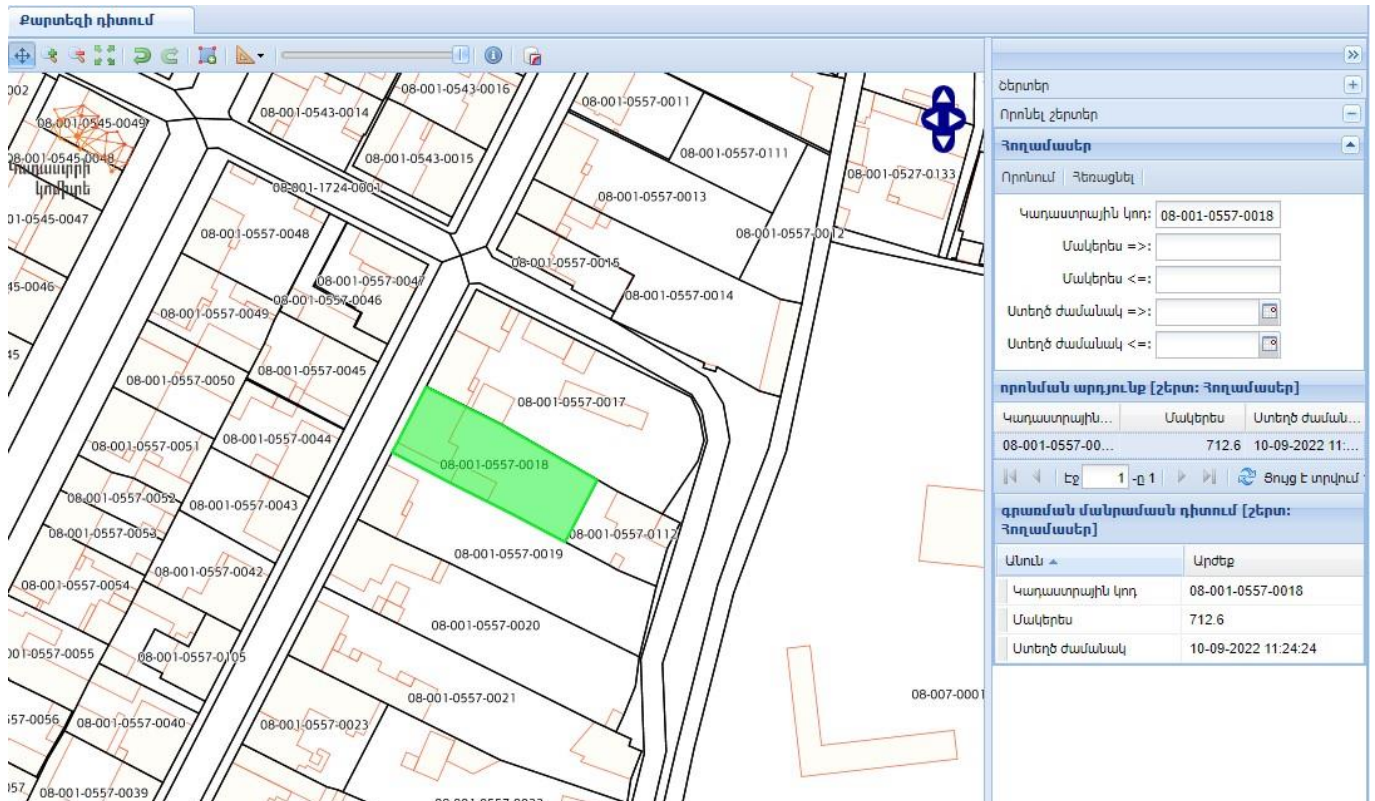
**Ստորև ներկայացվում է գնահատվող գույքի լուսանկարները արբանյակից և կադաստրային քարտեզից**



Գնահատող

*Զուհյան*

# ՀՀ ԱՌԵՎՏՐԱԱՐԴՅՈՒՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ «ԱՐՄԷՔՍՊԵՐՏԻԶԱ» ՍՊԸ



## Շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեք

### Շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքը և անշարժ գույքի հարկը

- ☒ Որոնել ըստ վկայականի համարի  
☐ Որոնել ըստ կադաստրային ծածկագրի

06042021-08-0008

Փնտրել

|                                                                          |                                                                         |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| Հարցման ամսաթիվ                                                          | 21/10/2024 11:49:26                                                     |
| Անշարժ գույքի հասցեն՝                                                    | Մարզ Շիրակ, համայնք Գյումրի ք. Անդրանիկ Խաչատրյան փողոց 25 բնակելի տուն |
| Անշարժ գույքի տեսակը՝                                                    | Բնակելի տուն                                                            |
| Անշարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքը (ՀՀ դրամ)՝ | 12 462 786.68                                                           |
| Անշարժ գույքի հարկը 2024 թ.-ի համար (ՀՀ դրամ)՝                           | 4 481.39                                                                |
| Անշարժ գույքի հարկը 2025 թ.-ի համար (ՀՀ դրամ)՝                           | 6 722.09                                                                |
| Անշարժ գույքի հարկը 2026 թ.-ի համար (ՀՀ դրամ)՝                           | 8 962.79                                                                |

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

*Զուհյան*



## 10. Առավել արդյունավետ օգտագործման ձև

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

1) Առավել արդյունավետ օգտագործումը պետք է լինի ֆիզիկապես հնարավոր (եթե այդ հանգամանքը տեղին է), ֆինանսապես իրագործելի, իրավաբանորեն թույլատրված և հանգեցնի ամենաբարձր արժեքին: Ընթացիկ օգտագործումից տարբերվելու դեպքում օբյեկտի արդյունավետ օգտագործման նպատակով կատարված ծախսերը կազդեն արժեքի վրա:

2) Գնահատվող օբյեկտի առավել արդյունավետ օգտագործումը կարող է լինել նրա ներկայիս կամ ընթացիկ օգտագործումը, երբ այն օպտիմալ է օգտագործվում: Առավել արդյունավետ օգտագործումը կարող է տարբերվել իր ընթացիկ օգտագործումից կամ կարող է իրենից ներկայացնել կանոնակարգված լիկվիդացում:

3) Գնահատվող օբյեկտի առավել արդյունավետ օգտագործումը, որը գնահատվել է առանձին, կարող է տարբերվել նրա առավել արդյունավետ օգտագործումից՝ որպես օբյեկտների խմբի մաս, երբ պետք է հաշվի առնվի խմբի ընդհանուր արժեքի մեջ նրա ներդրման չափը:

4) Առավել արդյունավետ օգտագործման տեսակը որոշելը ներառում է հետևյալը՝

ա. որոշել, թե արդյոք գնահատվող օբյեկտի այս կամ այն օգտագործումը ֆիզիկապես հնարավոր է, այսինքն, հաշվի կառնվեն այն օգտագործման ձևերը, որոնք մասնակիցները կհամարեն ողջամիտ:

բ. իրավաբանորեն թույլատրելիի պահանջը հաշվի առնելու համար անհրաժեշտ է հաշվի առնել գնահատվող օբյեկտի օգտագործման ցանկացած իրավական սահմանափակում (քաղաքաշինական սահմանափակումներ, ինչպես նաև հավանականություն, որ այդ սահմանափակումները կփոխվեն հետագայում և այլն):

գ. օգտագործումը ֆինանսապես իրագործելի դարձնելու պահանջը հաշվի է առնում, թե արդյոք գնահատվող օբյեկտի այլընտրանքային օգտագործումը, որը ֆիզիկապես հնարավոր է և իրավաբանորեն թույլատրելի, կբերի արդյոք բավարար եկամուտներ տիպային մասնակցին առավել շատ, քան կստացվեր ընթացիկ օգտագործումից: Այդ դեպքում պետք է հաշվի առնել օբյեկտի այլընտրանքային օգտագործմանն անցնելու ծախսերը:

Գույքի լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման չափանիշն է հանդիսանում արժեքի մեծացումը հարմար և խելամիտ, երկարաժամկետ շահույթի նորմայի և ռիսկի մեծության դեպքում: Ստորև ներկայացված է այդ վերլուծության արդյունքում գնահատողի եզրահանգումը:

Ֆիզիկապես հնարավոր, օրենսդրորեն թույլատրելի և տնտեսապես նպատակահարմար տարբերակներից առավել շահութաբերը գնահատողի կարծիքով հանդիսանում է ընթացիկ օգտագործման տարբերակը:



## 11. Գնահատման հիմնական մոտեցումների (մեթոդների) ընտրությունը.

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

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

2) Գնահատման մոտեցումների և մեթոդների ընտրության նպատակն է գտնել առավել հարմար մեթոդ կոնկրետ հանգամանքներում: Միննույն 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:

3) 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:

4) Սույն ստանդարտը ներառում է ծախսային, համեմատական և եկամտային մոտեցումների շրջանակներում որոշակի մեթոդների վերլուծություն, այն չի պարունակում բոլոր հնարավոր մեթոդների սպառիչ ցանկը, որոնք կարող են կիրառելի լինել: Գնահատողը պատասխանատվություն է կրում յուրաքանչյուր գնահատման առաջադրանքի համար համապատասխան մեթոդի (մեթոդների) ընտրության համար:

5) 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:

6) 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:

7) 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:

1) Համեմատական մոտեցումը պետք է կիրառվի և զգալի կշիռ ունենա հետևյալ հանգամանքներում՝

ա. գնահատվող օբյեկտը մոտակա ժամանակահատվածում վաճառվել է գործարքի արդյունքում,

բ. գնահատվող օբյեկտը կամ համադրելի օբյեկտներն ակտիվորեն շրջանառվում են (առաջարկվում են) շուկայում,

գ. առկա են հաճախ կատարվող կամ վերջերս նկատվող գործարքներ համադրելի օբյեկտների հետ կապված:

2) Միաժամանակ, երբ չեն բավարարվում վերոնշյալ պայմանները, ստորև ներկայացվում են այն լրացուցիչ պայմանները, որոնց դեպքում հնարավոր է կիրառել համեմատական մոտեցումը և տալ զգալի կշիռ.

ա. գործարքներ, որոնք վերաբերում են գնահատվող օբյեկտին կամ համադրելի օբյեկտներին, բավականաչափ թարմ չեն՝ հաշվի առնելով շուկայում անկայունության և ակտիվության մակարդակները,

բ. համեմատվող օբյեկտը կամ նմանատիպ օբյեկտները վաճառվում են հրապարակային, բայց ոչ ակտիվորեն,

գ. շուկայական գործարքների մասին տեղեկատվությունը հասանելի է, բայց համադրելի օբյեկտները զգալի տարբերություններ ունեն գնահատվող օբյեկտից, ինչը պահանջում է սուբյեկտիվ ճշգրտումներ,

դ. վերջերս իրականացված գործարքների մասին տեղեկատվությունն իրատեսական չէ (այսինքն, տեղեկատվության բացակայություն, սիներգետիկ գնորդ, ոչ շուկայական պայմաններում կնքված գործարք, խնդրահարույց վաճառք և այլն),

ե. օբյեկտի արժեքի վրա ազդող կարևոր գործոն է հանդիսանում այն գինը, որը կվճարվեր շուկայում, այլ ոչ թե վերարտադրման ծախսերը կամ եկամուտ բերելու կարողությունը:



3) Վերոնշյալ հանգամանքների առկայության դեպքում, համեմատական մոտեցումը կիրառելիս, գնահատողը պետք է դիտարկի ցանկացած այլ մոտեցման կիրառման հնարավորությունը՝ համեմատական մոտեցմամբ ստացված արժեքը հաստատելու և համաձայնեցնելու համար:

4) Շատ օբյեկտների բազմակողմանի բնույթը նշանակում է, որ գործարքների հետ նույնական կամ նմանատիպ օբյեկտների շուկայական գործարքների վերաբերյալ տեղեկատվություն հաճախ անհնար է գտնել: Նույնիսկ այն պայմաններում, երբ համեմատական մոտեցումը չի օգտագործվում, այլ մոտեցումների կիրառման դեպքում պետք է առավելագույնս օգտագործել շուկայական ելակետային տվյալները (շուկայական գնագոյացման ցուցանիշները, ինչպիսիք են՝ արդյունավետ եկամտաբերությունը և շահույթի նորմերը):

5) Երբ համադրելի շուկայական տեղեկատվությունը ճիշտ նույնական չէ գնահատվող օբյեկտի նկատմամբ, գնահատողը պետք է համեմատական վերլուծություն կատարի համադրելի և գնահատվող օբյեկտների որակական և քանակական նմանությունների ու տարբերությունների վերաբերյալ՝ ճշգրտումների միջոցով: Նման ճշգրտումները պետք է կատարվեն հիմնավորված, ինչպես նաև հաշվետվությունում գնահատողները պետք է ներկայացնեն ճշգրտումներ կատարելու պատճառները:

6) Համեմատական մոտեցման ժամանակ կարելի է օգտվել շուկայի մուլտիպլիկատորներից, որոնք ձեռք են բերվում համադրելի օբյեկտների ընտրությունից և որոնցից յուրաքանչյուրը բնութագրվում է իր մուլտիպլիկացիոն նշանակությամբ: Համապատասխան միջակայքից պահանջվող մուլտիպլիկատորի ընտրությունը հիմնավորում է պահանջում՝ հաշվի առնելով որակական և քանակական գործոնները:

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:

1) Երբ դիտարկվող համադրելի գործարքները ներառում են գնահատվող օբյեկտը, այս մեթոդը կոչվում է նախնական գործարքների մեթոդ:

2) Համադրելի գործարքների կիրառման ժամանակ կարելի է օգտվել գնահատման օբյեկտի գնագոյացման ցուցանիշների համեմատական վերլուծության ամենատարբեր արդյունքներից, հայտնի նաև որպես «համեմատության միավորներ», որոնք համեմատություն անցկացնելու համար հիմք են ծառայում:

3) Համեմատության միավորները, որոնք օգտագործվում են մասնակիցների կողմից, կարող են տարբերվել՝ կախված օբյեկտների տեսակներից, ինչպես նաև տարբեր ոլորտներից և տարածաշրջաններից:

4) 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 արտացոլվեն 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:

5) Գնահատողը պետք է ընտրի համադրելի գործարքներ հետևյալ համատեքստում.

ա. մի քանի գործարքների տվյալների առկայությունը որպես կանոն նախընտրելի են մեկ գործարքից,

բ. նույնական օբյեկտների գործարքներն առավել ճշգրիտ են արտացոլում արժեքը, քան այն օբյեկտներինը, որոնց գործարքների փաստացի գները պահանջում են զգալի ճշգրտումներ,

գ. գործարքները, որոնք իրականացվում են գնահատման ամսաթվին ավելի մոտ, ավելի հավաստի են շուկայի համար, քան հին թվագրված գործարքները՝ հատկապես անկայուն շուկաներում,

դ. շատ արժեքի տեսակների համար նախընտրելի է, որ գործարքներն իրականացված լինեն խիստ առևտրային հիմունքներով՝ միմյանց հետ կապ չունեցող կողմերի մասնակցությամբ,

ե. գործարքի վերաբերյալ պետք է հասանելի լինի բավարար տեղեկատվություն, որը թույլ է տալիս գնահատողին լիարժեք պատկերացում կազմել համադրելի օբյեկտների մասին և հաշվի առնել գնագոյացման ցուցանիշները, համադրելի տվյալները,

զ. համադրելի գործարքների մասին տեղեկատվությունը պետք է ստացվի վստահելի և հավաստի աղբյուրից,

է. փաստացի գործարքներն ապահովում են գնահատման համար ավելի ճշգրիտ գործոններ, քան ենթադրյալ գործարքները (առաջարկները):

6) Գնահատողը պետք է վերլուծի և ճշգրտումներ կատարի՝ հաշվի առնելով համադրելի օբյեկտների և գնահատվող օբյեկտի միջև ցանկացած էական տարբերություն: Հաճախ հանդիպող տարբերությունների օրինակները, որոնց նկատմամբ կարող են պահանջվել ճշգրտումներ, ներառում են, բայց չեն սահմանափակվում հետևյալով՝

ա. կարևոր բնութագրերը (տարիքը, չափը, նույնականացման տվյալները և այլն),

բ. համապատասխան սահմանափակումներ գնահատվող օբյեկտի կամ համադրելի օբյեկտների նկատմամբ,

գ. աշխարհագրական տեղադրությունը (օբյեկտի գտնվելու վայրը), հարակից տնտեսական և կարգավորող (նորմատիվ իրավական) միջավայրը,

դ. շահութաբերության կամ տնտեսական արդյունավետության ցուցանիշները,

ե. պատմական և ակնկալվող աճը (նվազում),



գ. եկամտաբերության մակարդակի և արժեկտրոնային դրույքաչափի հարաբերակցությունը,

է. երաշխիքի տեսակները,

ը. համեմատելի գործարքներ իրականացնելու ժամանակ ոչ տիպիկ պայմանները,

թ. իրավունքի տեսակի բնութագրերը:

7) Համանման հանրային ընկերությունների համեմատական մեթոդով գնահատման նպատակով օգտագործվում են հրապարակայնորեն վաճառվող համեմատելի ընկերությունների մասին տեղեկությունները, որոնք նույնական են կամ համադրելի գնահատվող ընկերությանը:

8) Այս մեթոդը նման է համադրելի գործարքների մեթոդին. սակայն կան որոշ տարբերություններ, որոնք պայմանավորված են համադրելի ընկերությունների հանրային շուկայում վաճառքով, ինչպիսիք են՝

ա. գնահատման և համադրելի ցուցանիշները հասանելի են գնահատման ամսաթվի դրությամբ,

բ. համադրելի ցուցանիշների վերաբերյալ մանրամասն տեղեկատվությունը հասանելի է հանրային փաստաթղթերում,

գ. բաց հրապարակային փաստաթղթերում պարունակվող տեղեկատվությունը պատրաստվել է հաշվապահական հաշվառման հայտնի ստանդարտներին համապատասխան:

9) Մեթոդը պետք է օգտագործվի միայն այն դեպքում, եթե գնահատվող օբյեկտն առավել նման է հրապարակայնորեն վաճառվող համադրելի օբյեկտներին, լիարժեք համեմատություն ապահովելու համար:

10) Հանրային համանման գնահատվող օբյեկտների համեմատական մեթոդի օգտագործման հիմնական փուլերն են՝

ա. համապատասխան շուկայի մասնակիցների կողմից օգտագործվող գնահատման տեսակարար ցուցանիշների համադրելի ապացույցների սահմանում,

բ. թիրախային հրապարակայնորեն վաճառվող անալոգային օբյեկտների ընտրություն և այդպիսի հաստատված հիմնական ցուցանիշների հաշվարկ (այսինքն՝ մուլտիպլիկատորներ) նրանց հետ գործարքներում,

գ. գնահատվող օբյեկտի և շուկայում վաճառվող համադրելի օբյեկտների միջև որակական և քանակական նմանությունների և տարբերությունների հետևողական համեմատական վերլուծության անցկացում,

դ. անհրաժեշտության դեպքում, գնահատման հաշվարկված ցուցանիշների ճշգրտում՝ հաշվի առնելով դիտարկվող օբյեկտի և հրապարակայնորեն վաճառվող անալոգային օբյեկտների միջև տարբերությունները,

է. գնահատվող օբյեկտի նկատմամբ ճշգրտված գնահատման ցուցանիշների կիրառում,

զ. եթե օգտագործվել են գնահատման մի քանի ցուցանիշներ, ապա հաշվարկվում է յուրաքանչյուր ստացված արդյունքի կշիռը:

**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:

1) Եկամտային մոտեցումը պետք է կիրառվի և զգալի կշիռ ստանա հետևյալ հանգամանքներում՝

ա. ներդրողի տեսանկյունից գնահատվող օբյեկտի եկամտաբերությունը հանդիսանում է արժեքի վրա ազդող կարևոր գործոն,

բ. գնահատվող օբյեկտի համար առկա են սպասվելիք եկամտի և ժամկետների ողջամիտ կանխատեսումներ, միևնույն ժամանակ, շուկայում առկա է համադրելի օբյեկտների ոչ մեծ քանակություն վերլուծության համար:

2) Ստորև ներկայացվում են լրացուցիչ հանգամանքներ, որոնց դեպքում եկամտային մոտեցումը կարող է կիրառվել և զգալի կշիռ ունենալ: Եթե հետևյալ հանգամանքներում օգտագործվում է եկամտային մոտեցումը, ապա գնահատողը պետք է հաշվի առնի ցանկացած այլ մոտեցման օգտագործման և եկամտային մոտեցման կիրառման շրջանակներում ստացված արժեքի ցուցանիշի հաստատման նպատակով դրանց արդյունքների կշռման հնարավորությունը, մասնավորապես.

ա. գնահատվող օբյեկտի եկամտաբերությունը մի քանի գործոններից մեկն է, որոնք, ներդրողի տեսանկյունից ազդում են արժեքի վրա,

բ. գոյություն ունի գնահատվող օբյեկտի սպասվող եկամուտների չափի և ժամկետների վերաբերյալ զգալի անորոշություն,

գ. բացակայում է գնահատվող օբյեկտի վերաբերյալ տեղեկատվության հասանելիությունը,

դ. գնահատվող օբյեկտը դեռ չի սկսել եկամուտ բերել, սակայն, ըստ կանխատեսումների կրեքի:

3) Եկամտային մոտեցման կարևորագույն հիմքը հանդիսանում է իրենց ներդրումների շահույթ ստանալու ներդրողների ակնկալիքը, նման եկամուտը պետք է արտացոլի ներդրումների ռիսկի ենթադրյալ մակարդակը:

4) Որպես կանոն, ներդրողներն 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 արժեքին: Դրանք դրամական հոսքերի դիսկոնտավորման մեթոդի տարբերակներն են: Ստորև բերված հասկացությունները մասնակի կամ ամբողջությամբ կիրառելի են եկամտային մոտեցման բոլոր մեթոդների համար:

1) Դրամական հոսքերի դիսկոնտավորման մեթոդի (ԴՀԴ) համաձայն կանխատեսվող դրամական հոսքը դիսկոնտավորվում է հակառակ ուղղությամբ (ապագայից և) մինչ գնահատման ամսաթիվը, որն արդյունքում թույլ է տալիս ստանալ գնահատվող օբյեկտի ընթացիկ արժեքը:

2) Որոշ դեպքերում երկարաժամկետ կամ անորոշ ժամկետով օբյեկտների համար ԴՀԴ մեթոդը կարող է տերմինալային (մնացորդային, հետկանխատեսային) արժեք ներառել, որը ներկայացնում է գնահատվող օբյեկտի արժեքը կանխատեսվող ժամանակահատվածի վերջում: Այլ դեպքերում գնահատվող օբյեկտի արժեքը կարող է հաշվարկվել բացառապես



օգտագործելով վերջնական արժեքը, առանց հստակ կանխատեսման ժամանակաշրջանի: Այն երբեմն կոչվում է եկամտի կապիտալիզացիայի մեթոդ:

3) 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:

4) Հստակ կանխատեսվող ժամանակաշրջանի ընտրության չափանիշները կախված են գնահատման նպատակից, գնահատվող օբյեկտի բնույթից, առկա տեղեկատվությունից և գնահատման համար սահմանված արժեքի տեսակից: Կարճ ժամկետով գնահատվող օբյեկտների համար, ամենայն հավանականությամբ, հնարավոր է պատշաճ կանխատեսել դրամական հոսքն իր ծառայության ողջ ընթացքում:

5) Գնահատողները, ընտրելով հստակ կանխատեսվող ժամանակահատվածը, պետք է հաշվի առնեն հետևյալ գործոնները՝

ա. գնահատվող օբյեկտի օգտագործման ժամկետ,

բ. խելամիտ ժամկետում առկա հավաստի տվյալներ, որոնց վրա հիմնվում են կանխատեսումները,

գ. նվազագույն հստակ կանխատեսվող կամ առաջադրված ժամանակահատվածը, որը պետք է բավարար լինի գնահատվող օբյեկտի կայուն աճի և շահույթի մակարդակի հասնելու համար, որից հետո հնարավոր է օգտագործել տերմինալային արժեքը,

դ. ցիկլային գնահատվող օբյեկտների գնահատման ժամանակ կանխատեսման ժամկետը պետք է ներառի ամբողջ ցիկլը,

ե. սահմանափակ ժամկետով օգտակար կիրառություն ունեցող օբյեկտները՝ ֆինանսական գործիքների մեծ մասը և դրամական հոսքերը կանխատեսվում են օբյեկտի կիրառության ողջ ժամկետում:

6) Որոշ դեպքերում, հատկապես, երբ գնահատվող օբյեկտը գործում է՝ ունենալով կայուն աճի տեմպեր և շահույթ գնահատման ամսաթվի դրությամբ, կարիք չկա սահմանել կոնկրետ կանխատեսման ժամանակահատված, և տերմինալային արժեքը կարող է ծառայել որպես արժեքի որոշման միակ հիմք (երբեմն սա կոչվում է «եկամտի կապիտալիզացիայի մեթոդ»):

7) Որևէ ներդրողի կողմից ենթադրվող օգտագործման ժամանակահատվածը (հողի նկատմամբ ժամանակահատված) չպետք է լինի միակ չափանիշը որոշակի կանխատեսման ժամանակահատվածի ընտրության ժամանակ և չպետք է ազդի օբյեկտի արժեքի վրա՝ բացառությամբ այն դեպքերի, երբ ժամանակահատվածը, որի ընթացքում գնահատվող



օբյեկտը կարող է դիտարկվել հստակ կանխատեսվող ժամանակաշրջան որոշելու տեսակետից, եթե գնահատման նպատակը դրա ներդրումային արժեքը որոշելն է:

8) Եթե ակնկալվում է, որ գնահատվող օբյեկտը շարունակելու է գործել որոշակի կանխատեսվող ժամանակահատվածի ավարտից հետո նույնպես, գնահատողները պետք է գնահատեն օբյեկտի արժեքն այդ ժամանակահատվածի վերջում: Այնուհետև, որոշված տերմինալային (հետկանխատեսային) արժեքը դիսկոնտավորվում է գնահատման ամսաթվի դրությամբ, որպես կանոն, օգտագործելով հետկանխատեսվող ժամանակաշրջանում դրամական հոսքերի նկատմամբ կիրառվող նույն դիսկոնտավորման դրույքաչափը:

9) Տերմինալային արժեքի մեջ պետք է հաշվի առնել՝

ա. այն փաստը, թե արդյոք գնահատվող օբյեկտն իր բնույթով սպառվող է՝ արդյունավետ օգտագործման սահմանափակ ժամանակահատված ունի, քանի որ այդ փաստն ազդելու է տերմինալային արժեքի հաշվարկման համար կիրառվող մեթոդի վրա,

բ. գոյություն ունի արդյոք կանխատեսվող ժամանակահատվածից դուրս գնահատվող օբյեկտի հետագա աճի (նվազման) հավանականություն,

գ. այն, թե ակնկալվում է արդյոք սահմանված կանխատեսվող ժամանակահատվածի ավարտին նախօրոք որոշված գումարի ստացումը,

դ. գնահատվող օբյեկտի նկատմամբ ռիսկի սպասվող մակարդակն այն ժամանակահատվածում, երբ որոշվում է տերմինալային արժեքը,

ե. ինչ վերաբերում է ցիկլային գնահատվող օբյեկտներին, ապա տերմինալային արժեքը պետք է հաշվի առնի գնահատվող օբյեկտի ցիկլային բնույթը, և դրա որոշման ժամանակ չպետք է եզրահանգել, որ դրամական միջոցների հոսքերի առավելագույն կամ նվազագույն մակարդակը պահպանվելու է անորոշ ժամկետով,

զ. գնահատվող օբյեկտին հատուկ հարկային բաղադրիչները կանխատեսվող ժամանակահատվածի ավարտին (եթե անհրաժեշտ է) և այն, թե ենթադրվում է արդյոք, որ նման հարկային բաղադրիչները շարունակելու են գործել անորոշ ժամանակով:

10) Գնահատողները կարող են կիրառել տերմինալային արժեքի հաշվարկման ցանկացած ողջամիտ մեթոդ: Չնայած տերմինալային արժեքի հաշվարկման բազում տարբեր մեթոդներ կան՝ ստորև ներկայացված են դրանցից ամենատարածված երեք մեթոդները՝

ա. Գորդոնի կամ կայուն աճի մոդել (կիրառվում է միայն անսահմանափակ արդյունավետ օգտագործման ժամկետ ունեցող գնահատվող օբյեկտների համար),

բ. ելքի արժեք (կիրառելի է հնացող, սահմանափակ, ինչպես նաև անսահմանափակ արդյունավետ օգտագործման ժամկետ ունեցող գնահատվող օբյեկտների համար),

գ. օգտահանության ծախսեր (կիրառելի է միայն հնացող, սահմանափակ օգտագործման ժամկետ ունեցող գնահատվող օբյեկտների համար):

11) 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:

12) Դիսկոնտավորման դրույքաչափը պետք է համապատասխանի դրամական հոսքերի տեսակին:

13) Դիսկոնտավորման դրույքաչափերի ընդունման կամ հաշվարկման տարածված մեթոդները հետևյալն են՝



ա. կապիտալի գնագոյացման մոդել ԿԳՄ (CAPM),  
բ. կապիտալի միջին կշռված արժեք ԿՄԿԱ (WACC),  
գ. դիտարկվող կամ ստացված դրույքաչափերի և եկամտաբերության հարաբերակցություն,

դ. Կումուլյատիվ մեթոդ:

14) Գնահատողները, համապատասխան դիսկոնտավորման դրույքը որոշելու համար, կարող են օգտագործել նաև այլ հիմնավորված մեթոդներ:

15) Դիսկոնտավորման դրույքաչափը մշակելիս գնահատողը պետք է՝

ա. պահպանի դիսկոնտավորման դրույքաչափը որոշելու համար օգտագործված նյութերը,

բ. դիսկոնտավորման դրույքաչափը որոշելու համար տրամադրել հիմնավորումներ՝ ներառյալ օգտագործված տվյալների նույնականացումը և դրանց ստացման կամ տեղեկատվության սկզբնաղբյուրը:

16) Գնահատողները պետք է հաշվի առնեն այն նպատակը, որի համար իրականացվել է կանխատեսումը և կանխատեսման ենթադրությունների համապատասխանությունը կիրառվող արժեքի տեսակին: Եթե կանխատեսվող ենթադրությունները չեն համապատասխանում արժեքի տեսակին, ապա կարող է անհրաժեշտություն առաջանալ կանխատեսման կամ դիսկոնտավորման դրույքաչափի ճշգրտում կատարելու:

17) Գնահատողները, դիսկոնտավորման դրույքաչափը մշակելիս, պետք է հաշվի առնեն գնահատվող օբյեկտի կանխատեսվող դրամական հոսքին հասնելու ռիսկը: Մասնավորապես, գնահատողը պետք է գնահատի, թե արդյոք կանխատեսվող դրամական հոսքերի ենթադրությունների հիմքում ընկած ռիսկը ներառված է դիսկոնտավորման դրույքաչափում:

18) Եթե գնահատողը որոշում է, որ դիսկոնտավորման դրույքաչափում կանխատեսվող դրամական հոսքերում ներառված որոշակի ռիսկեր հաշվի չեն առնվել, ապա այդ դեպքում գնահատողը պետք է՝

1) ճշգրտի կանխատեսումը,

2) ճշգրտի գեղջման դրույքաչափը՝ հաշվի առնելով դեռևս չհայտնաբերված ռիսկերը:

Եկամտայի մոտեցումը չի կիրառվել, քանի որ տվյալ տարածաշրջանում շատ սակավաթիվ և ոչ արժանահավատ են եկամտային մոտեցման տվյալներ:

**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:

1) Ծախսային մոտեցումը պետք է կիրառվի և նշանակալի կշիռ ստանա հետևյալ հանգամանքներում.

ա. մասնակիցները կկարողանան վերարտադրել օբյեկտը գրեթե նույն օգտակարությամբ, ինչպես գնահատվող օբյեկտը, առանց որևէ նորմատիվ կամ իրավական սահմանափակումների, և այդ օբյեկտը կարող է այնքան արագ վերարտադրվել, որ



մասնակիցը չուզենա գնահատվող օբյեկտի անհապաղ օգտագործման հնարավորության համար հավելյալ վճարել,

բ. գնահատվող օբյեկտն ուղղակիորեն եկամուտ չի բերում, իսկ դրա առանձնահատուկ բնույթը թույլ չի տալիս եկամտային կամ համեմատական մոտեցումների կիրառումը,

գ. օգտագործվող արժեքի տեսակը հիմնականում հիմնված է փոխարինման կամ վերարտադրման ծախսերի վրա:

2) Չնայած սույն կետի 1-ին ենթակետում նշված հանգամանքները ցույց են տալիս, որ պետք է ծախսային մոտեցում կիրառվի և դրան զգալի կշիռ հաղորդվի, ստորև բերված են լրացուցիչ հանգամանքներ, որոնց դեպքում ծախսային մոտեցումը կարող է կիրառվել և զգալի կշիռ ունենալ: Ծախսային մոտեցման օգտագործման պարագայում գնահատողը պետք է հաշվի առնի այլ մոտեցումներ կիրառելու և արդյունքների համաձայնեցման կշռման հնարավորությունը՝ ծախսային մոտեցման կիրառման շրջանակներում ստացված արժեքի ցուցիչի հաստատման նպատակով, մասնավորապես.

ա. մասնակիցները կարող են հաշվի առնել համադրելի օգտակարության օբյեկտների վերարտադրման հնարավորությունը, սակայն գոյություն ունեն նորմատիվ իրավական բնույթի կամ գնահատվող օբյեկտի վերարտադրման համար անհրաժեշտ ժամանակի զգալի կորուստների հետ կապված սահմանափակումներ,

բ. երբ ծախսային մոտեցումն օգտագործվում է այլ մոտեցումների հիմնավորվածությունն ստուգելու համար (օրինակ՝ ծախսային մոտեցման օգտագործումն ստուգելու համար, կարող է արդյոք գնահատվող օբյեկտը որպես գործող ձեռնարկություն լուծարման ժամանակ ավելի մեծ դրամական արժեք ունենալ թե ոչ),

գ. գնահատվող օբյեկտը վերջերս է ստեղծվել, ուստի ծախսային մոտեցման կիրառման ժամանակ օգտագործվող ենթադրությունները բարձր հուսալիություն ունեն:

3) Մասնակիորեն ավարտված օբյեկտի արժեքը, որպես կանոն, արտացոլում է օբյեկտի ստեղծման ընթացքում մինչ ներկա դրությամբ կատարված ծախսերը (և այն, թե այդ ծախսերն արդյոք իրենց ազդեցությունն ունեցել են օբյեկտի արժեքի վրա), և օբյեկտի ստեղծման ավարտից հետո արժեքի վերաբերյալ մասնակիցների ակնկալիքները, միևնույն ժամանակ հաշվի են առնվում գնահատվող օբյեկտի ստեղծման ավարտի համար անհրաժեշտ ծախսերն ու ժամանակը՝ ներառյալ շահույթի և ռիսկի համապատասխան ճշգրտումները:

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:

1) Սովորաբար փոխարինման արժեքը ճշգրտվում է՝ հաշվի առնելով ֆիզիկական մաշվածության և բոլոր համապատասխան ձևերը: Նման ճշգրտումներից հետո դա կարելի է անվանել փոխարինման արժեք:

2) Փոխարինման արժեքի մեթոդի կիրառման հիմնական փուլերն են՝

ա. Մասնակցի բոլոր այն ծախսերի հաշվարկ, որը ցանկանում է ստեղծել կամ ձեռք բերել համարժեք օգտակարություն ապահովվող օբյեկտ,



բ. որոշել, թե արդյոք գոյություն ունի գնահատվող օբյեկտի ֆիզիկական, ֆունկցիոնալ և արտաքին մաշվածության հետ կապված որևէ արժեզրկում,

գ. գնահատվող օբյեկտի արժեքը որոշելու համար ընդհանուր ծախսերը նվազեցնել կուտակված (ընդհանուր) մաշվածությամբ:

3) Փոխարինման ծախսերը, որպես կանոն, վերաբերում են ժամանակակից համարժեք օբյեկտին, որն ապահովում է գնահատվող օբյեկտի նմանատիպ գործառույթներ և համարժեք օգտակարություն կառուցվել կամ արտադրվել է ժամանակակից տնտեսապես արդյունավետ նյութերի և տեխնոլոգիաների օգտագործմամբ:

4) Վերարտադրման արժեքն ընդունելի է հետևյալ հանգամանքներում.

ա. ժամանակակից համարժեք օբյեկտի ստեղծման ծախսերը գերազանցում են գնահատվող օբյեկտի ճշգրիտ պատճենի վերարտադրման ծախսերը,

բ. գնահատվող օբյեկտի օգտակարությունը կարող է ապահովել միայն ճշգրիտ պատճենով, այլ ոչ թե ժամանակակից համարժեք օբյեկտով:

5) Վերարտադրման ծախսերի մեթոդի կիրառման հիմնական փուլերն են.

ա. այն բոլոր ծախսերի հաշվարկը, որոնք կկրի մասնակիցը, որը ձգտում է ստեղծել գնահատվող օբյեկտի ճշգրիտ պատճենը,

բ. որոշել, թե արդյոք գոյություն ունի գնահատվող օբյեկտի արժեզրկում ֆիզիկական, ֆունկցիոնալ և արտաքին մաշվածության հետ կապված,

գ. գնահատվող օբյեկտի արժեքը որոշելու համար ընդհանուր ծախսերը նվազեցնել կուտակված (ընդհանուր) մաշվածության չափով:

6) Բաղադրիչային մեթոդը սովորաբար օգտագործվում է ներդրումային ընկերությունների կամ այլ տեսակի օբյեկտների կամ ընկերությունների համար, որոնց համար արժեքը հիմնականում պայմանավորված է նրանց ներդրումային արժեքի չափից:

7) Բաղադրիչային մեթոդի հիմնական փուլերն են.

ա. գնահատվող օբյեկտի կազմի մեջ մտնող յուրաքանչյուր բաղադրիչի գնահատում՝ համապատասխան գնահատման մոտեցումների և մեթոդների կիրառմամբ,

բ. գնահատվող օբյեկտի արժեքն ստանալու համար բաղադրիչ օբյեկտների արժեքների գումարում:

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

9) 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:

10) 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):



11) Երրորդ կողմից ձեռք բերված գնահատվող օբյեկտը, ենթադրաբար արտացոլում է օբյեկտի ստեղծման հետ կապված ծախսերը, ինչպես նաև իրենց ներդրումների վերադարձն ապահովելու համար որոշակի շահույթի ձև: Համաձայն այն արժեքի տեսակի, որոնք ենթադրում են հիպոթետիկ գործարք, կարող է նպատակահարմար լինել ներառել շահույթի ենթադրյալ նորմը որոշակի ծախսերի համար, որը կարող է արտահայտված լինել նպատակային շահույթի, միանվագ գումարի, ծախսերի կամ արժեքի տոկոսային վերադարձի տեսքով:

12) Երբ ծախսերը հաշվարկվում են երրորդ կողմի մատակարարների կամ կապալառուների փաստացի, նշված կամ գնահատված գների հիման վրա, ապա այդ ծախսերն արդեն կներառեն երրորդ կողմի շահույթի ցանկալի մակարդակը:

13) Գնահատվող օբյեկտի ստեղծման ժամանակ կատարված փաստացի ծախսերը կարող են հասանելի լինել և ապահովել գնահատվող օբյեկտի արժեքի համապատասխան ցուցանիշ: Այնուամենայնիվ, անհրաժեշտ է կատարել ճշգրտումներ հետևյալն արտացոլելու նպատակով.

ա. ծախսման ամսաթվի և գնահատման ամսաթվի միջև եղած ծախսերի տատանումները,

բ. ցանկացած ոչ բնորոշ կամ բացառիկ ծախսերը կամ խնայողությունները, որոնք արտացոլված են ծախսերի վերաբերյալ տվյալներում, սակայն չեն առաջանում համարժեք օբյեկտի ստեղծման գործընթացում:

Մաշվածություն (Արժեզրկում/Հնացում) հասկացությունը վերաբերում է այն ուղղումներին, որոնք իրականացվում են հավասար օգտակարությամբ օբյեկտի ստեղծման հաշվարկային ծախսերի նկատմամբ՝ գնահատվող օբյեկտի արժեքի վրա ցանկացած մաշվածության ազդեցության արտացոլման նպատակով: Մաշվածություն հասկացությունը տարբերվում է ամորտիզացիայի հասկացության իմաստից. վերջինս կիրառվում է ֆինանսական հաշվետվություններում կամ հարկային օրենսդրության մեջ, որտեղ այն սովորաբար վերաբերում է որոշակի կապիտալ ներդրումների ծախսերի մեջ համակարգված միջժամանակային ընդգրկման մեթոդին:

1) Մաշվածության հետ կապված ճշգրտումները 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 նախագծումը, 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:



2) Մաշվածության հաշվարկման ժամանակ պետք է հաշվի առնել գնահատվող օբյեկտի օգտակար ծառայության ֆիզիկական և տնտեսական ժամկետը.

ա. օգտակար ծառայության ֆիզիկական ժամկետը ցույց է տալիս, թե որքան երկար ժամանակ կարող է օգտագործվել գնահատվող օբյեկտը մինչ այն մաշված համարվելը կամ, երբ նրա վերանորոգումն այլևս տնտեսապես նպատակահարմար չի լինի պլանային սպասարկման պարագայում, առանց հաշվի առնելու վերակառուցման կամ վերասարքավորման որևէ հնարավորություն,

բ. օգտակար ծառայության տնտեսական ժամկետը ցույց է տալիս, թե որքան ժամանակ գնահատվող օբյեկտը կարող է ֆինանսական շահույթ կամ ոչ ֆինանսական օգուտներ բերել իր ընթացիկ օգտագործման մեջ: Դա կախված կլինի դրա ֆունկցիոնալ կամ տնտեսական մաշվածության աստիճանից:

3) Բացառությամբ տնտեսական կամ արտաքին մաշվածության որոշ տեսակների, գնահատվող օբյեկտի և հիպոթետիկ օբյեկտի միջև, որի վրա է հիմնված փոխարինման կամ վերարտադրության հաշվարկային արժեքը: Սակայն, երբ կան մաշվածության ազդեցության շուկայական հիմնավորումներ արժեքի վրա, ապա այդ հիմնավորումները պետք է հաշվի առնել:

4) Ֆիզիկական մաշվածությունը հաշվարկվում է երկու եղանակներով՝

ա. վերականգնվող, երբ մաշվածության վերացման հետ կապված ծախսերը տնտեսապես արդարացված են,

բ. չվերականգնվող, երբ մաշվածության վերացման հետ կապված ծախսերը տնտեսապես արդարացված չեն:

5) Գոյություն ունի ֆունկցիոնալ մաշվածության երկու ձև՝

ա. ավելցուկային կապիտալ ծախսեր, որոնք կարող են պայմանավորված լինել շինարարության նախագծման, շինարարական նյութերի, արտադրական տեխնիկայի կամ մեթոդների փոփոխություններով, որոնք գնահատվող օբյեկտի համեմատ ավելի ցածր կապիտալ ներդրումներով ժամանակակից համարժեք օբյեկտների հասանելիության են հանգեցնում,

բ. ավելցուկային գործառնական ծախսերը, որոնք կարող են պայմանավորված լինել նախագծման բարելավումներով կամ ավելորդ արտադրողականությամբ, որոնք գնահատվող օբյեկտի համեմատ հանգեցնում են ավելի ցածր գործառնական ծախսերով ժամանակակից համարժեք օբյեկտների հասանելիությանը:

6) Տնտեսական մաշվածությունը կարող է առաջանալ, երբ արտաքին գործոններն ազդում են առանձին օբյեկտների կամ բոլոր օբյեկտների վրա, և դրանք պետք է նվազեցվեն ֆիզիկական և ֆունկցիոնալ մաշվածություններից հետո:

7) Իրացվելի օբյեկտները չպետք է ուղղվեն համեմատական մոտեցման շրջանակներում սահմանված իրենց շուկայական արժեքից ավելի ցածր արժեքով:

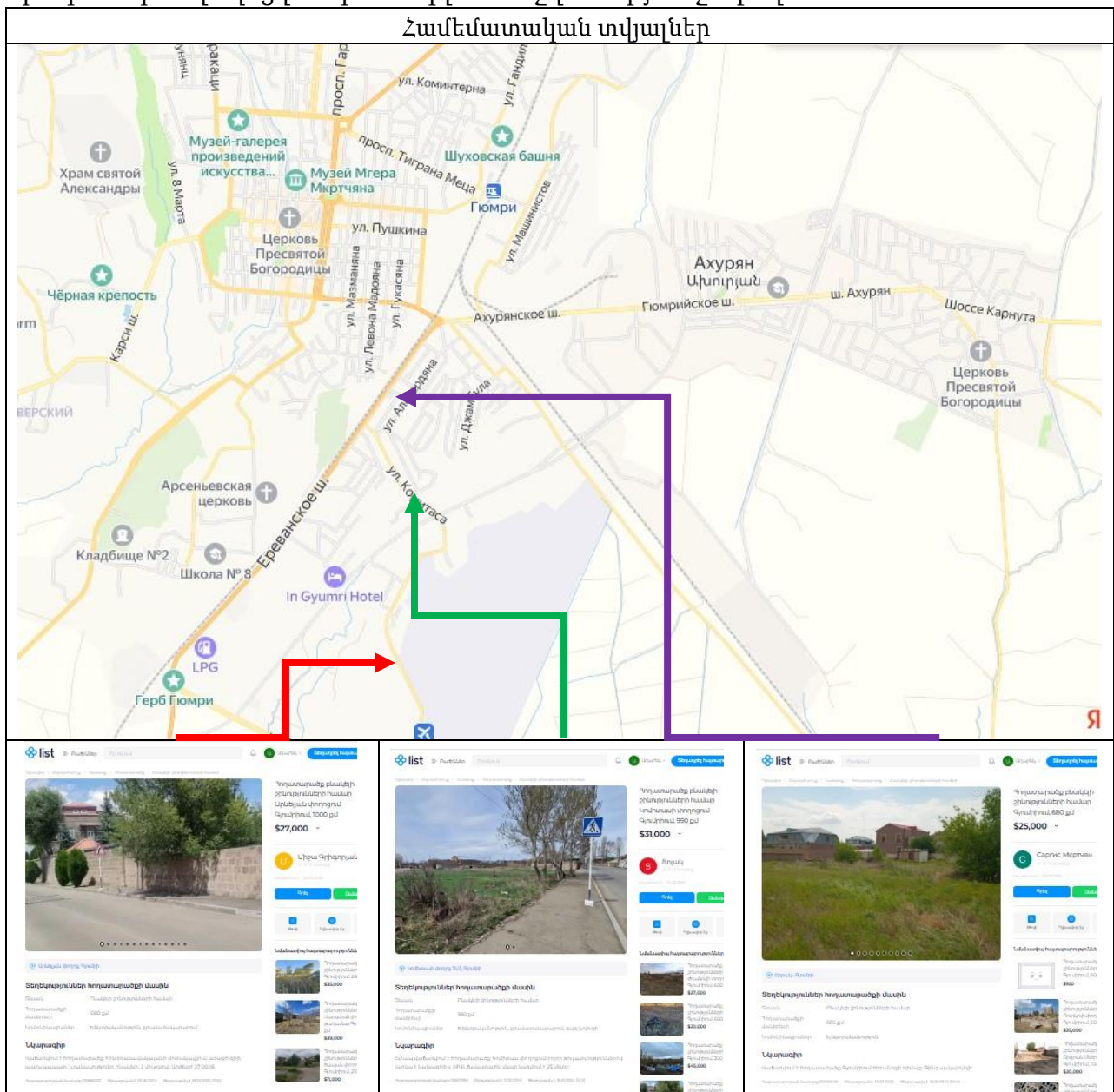
Այսպիսով կիրառվել է ծախսային և համեմատական մոտեցումները, իսկ եկամտային մոտեցման չկիրառելը գնահատողի կարծիքով հիմնավորված է:



## 12. 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.

# ՀՀ ԱՌԵՎՏՐԱԱՐԴՅՈՒՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ «ԱՐՄԷՔՍՊԵՐՏԻԶԱ» ՍՊԸ



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.

| Համեմատության տարրերը                                                                                                 | Զախման միավորը | Գնահատվող օբյեկտը                             | Անալոգ օբյեկտ №1                                                                  | Անալոգ օբյեկտ №2                                                                  | Անալոգ օբյեկտ №3                                                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| Հասցե                                                                                                                 |                | ք. Գյումրի Ա. Խաչատրյան փողոց                 | ք. Գյումրի Արևելյան փողոց                                                         | ք. Գյումրի Կոմիտասի փողոց                                                         | ք. Գյումրի Երևանյան խճուղի                                                        |
| Տեղակատվության աղբյուրը                                                                                               |                |                                               | <a href="https://www.list.am/item/20965032">https://www.list.am/item/20965032</a> | <a href="https://www.list.am/item/21607590">https://www.list.am/item/21607590</a> | <a href="https://www.list.am/item/21240040">https://www.list.am/item/21240040</a> |
| Վաճառքի կամ առաջարկի գինը                                                                                             | դրամ           |                                               | 10 455 000                                                                        | 12 000 000                                                                        | 9 681 000                                                                         |
| Մակերես                                                                                                               | քմ             | 712,6                                         | 1 000                                                                             | 990                                                                               | 680                                                                               |
| Վաճառքի կամ առաջարկի գինը                                                                                             | դր/քմ          |                                               | 10455                                                                             | 12121                                                                             | 14237                                                                             |
| ըստ շուկայի վիճակի, վաճառքի պայմանների և վաճառքի ամսաթվի,                                                             |                |                                               | 10.2024թ.                                                                         | 10.2024թ.                                                                         | 10.2024թ.                                                                         |
| Ուղղումը                                                                                                              | %              |                                               | -10%                                                                              | -10%                                                                              | -10%                                                                              |
| Ուղղումը                                                                                                              | դրամ           |                                               | -1046                                                                             | -1212                                                                             | -1424                                                                             |
| Ուղղված գինը                                                                                                          | դր/քմ          |                                               | 9410                                                                              | 10909                                                                             | 12813                                                                             |
| 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          |                                               | 9410                                                                              | 10909                                                                             | 12813                                                                             |
| Նպատակային և գործառնական նշանակությունը                                                                               |                | բնակավայրերի, հողատեսքը բնակելի կառուցապատման | բնակավայրերի, հողատեսքը բնակելի կառուցապատման                                     | բնակավայրերի, հողատեսքը բնակելի կառուցապատման                                     | բնակավայրերի, հողատեսքը բնակելի կառուցապատման                                     |
| Ուղղումը                                                                                                              | %              |                                               | 0%                                                                                | 0%                                                                                | 0%                                                                                |

Գնահատող

*Զուհյան*

# ՀՀ ԱՌԵՎՏՐԱԱՐԴՅՈՒՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ «ԱՐՄԷՔՍՊԵՐՏԻԶԱ» ՍՊԸ



|                                                                                                   |       |                                                  |                                                  |                                                  |                                                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| Ուղղումը                                                                                          | դրամ  |                                                  | 0                                                | 0                                                | 0                                                |
| Ուղղված գինը                                                                                      | դր/քմ |                                                  | 9410                                             | 10909                                            | 12813                                            |
| Կոմունիկացիաների առկայությունը և հնարավորությունը                                                 |       | ունի հնարավորություն                             | ունի հնարավորություն                             | ունի հնարավորություն                             | ունի հնարավորություն                             |
| Ուղղումը                                                                                          | %     |                                                  | 0%                                               | 0%                                               | 0%                                               |
| Ուղղումը                                                                                          | դրամ  |                                                  | 0                                                | 0                                                | 0                                                |
| Ուղղված գինը                                                                                      | դր/քմ |                                                  | 9410                                             | 10909                                            | 12813                                            |
| Կառուցապատման չափորոշիչները և սահմանափակումները                                                   |       |                                                  | գնահատվողի նման                                  | գնահատվողի նման                                  | գնահատվողի նման                                  |
| Ուղղումը                                                                                          | %     |                                                  | 0%                                               | 0%                                               | 0%                                               |
| Ուղղումը                                                                                          | դրամ  |                                                  | 0                                                | 0                                                | 0                                                |
| Ուղղված գինը                                                                                      | դր/քմ |                                                  | 9410                                             | 10909                                            | 12813                                            |
| ըստ հողամասի չափերի (մակերես, լայնություն, երկարություն, երկրաչափական կառուցվածք, ճակատային մաս), |       | 712,6                                            | 1 000                                            | 990                                              | 680                                              |
| Ուղղումը                                                                                          | %     |                                                  | 5%                                               | 5%                                               | 0%                                               |
| Ուղղումը                                                                                          | դրամ  |                                                  | 470                                              | 545                                              | 0                                                |
| Ուղղված գինը                                                                                      | դր/քմ |                                                  | 9880                                             | 11455                                            | 12813                                            |
| Տեղադրությունը (գտնվելու վայրը), տեղակայման գրավչությունը                                         |       | տեղադրությունը լավ, տեղակայման գրավչությունը լավ | տեղադրությունը լավ, տեղակայման գրավչությունը լավ | տեղադրությունը լավ, տեղակայման գրավչությունը լավ | տեղադրությունը լավ, տեղակայման գրավչությունը լավ |
| Ուղղումը                                                                                          | %     |                                                  | 0%                                               | 0%                                               | 0%                                               |
| Ուղղումը                                                                                          | դրամ  |                                                  | 0                                                | 0                                                | 0                                                |
| Ուղղված գինը                                                                                      | դր/քմ |                                                  | 9880                                             | 11455                                            | 12813                                            |
| Թեքությունը                                                                                       |       | հարթ է                                           | հարթ է                                           | հարթ է                                           | հարթ է                                           |
| Ուղղումը                                                                                          | %     |                                                  | 0%                                               | 0%                                               | 0%                                               |
| Ուղղումը                                                                                          | դրամ  |                                                  | 0                                                | 0                                                | 0                                                |
| Ուղղված գինը                                                                                      | դր/քմ |                                                  | 9880                                             | 11455                                            | 12813                                            |
| Տրանսպորտային հանգույցների առկայությունը, մատչելիությունը                                         |       | մատչելիությունը լավ                              | մատչելիությունը լավ                              | մատչելիությունը լավ                              | մատչելիությունը լավ                              |
| Ուղղումը                                                                                          | %     |                                                  | 0%                                               | 0%                                               | 0%                                               |
| Ուղղումը                                                                                          | դրամ  |                                                  | 0                                                | 0                                                | 0                                                |
| Ուղղված գինը                                                                                      | դր/քմ |                                                  | 9880                                             | 11455                                            | 12813                                            |
| Հողերի արժեքի վրա ազդող այլ գործոններ                                                             |       |                                                  |                                                  |                                                  |                                                  |
| Ուղղումը                                                                                          | %     |                                                  | 0%                                               | 0%                                               | 0%                                               |
| Ուղղումը                                                                                          | դրամ  |                                                  | 0                                                | 0                                                | 0                                                |
| Ուղղված գինը                                                                                      | դր/քմ |                                                  | 9880                                             | 11455                                            | 12813                                            |

*Ջուլիան*

# ՀՀ ԱՌԵՎՏՐԱԱՐԴՅՈՒՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ «ԱՐՄԷՔՍՊԵՐՏԻԶԱ» ՍՊԸ



|                   |       |  |           |       |       |
|-------------------|-------|--|-----------|-------|-------|
| Կշռային գործակիցը |       |  | 0,333     | 0,333 | 0,333 |
| Շուկայական արժեքը | դր/քմ |  | 11 382,54 |       |       |
| Արժեքը ՀՀ դրամով  |       |  | 8 111 195 |       |       |

Գնահատվող՝ ՀՀ Շիրակի մարզի Գյումրի քաղաքի Անդրանիկ Խաչատրյան փողոցի թիվ 25 հասցեում գտնվող հողամասի շուկայական արժեքը կազմում է 8 111 195 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) մինչև նույն շուկայական պայմաններում նմանատիպ շենքերի (կամ շինությունների) կառուցման համար շինարարության պայմանագրերում նշված արժեքի տվյալների հիման վրա:

Շենքեր, շինությունների վերարտադրման (փոխարինման) ծախսերի նորմատիվի ընտրության հարցում, որպես ուղենիշ են հանդիսացել 2009թ. «Շինարարական Աշխատանքների Խոշորացված Ցուցանիշները», ինչպես նաև կառուցապատման աշխատանքներով զբաղվող ընկերությունների հետ խորհրդակցման արդյունքները:

Համաձայն ստանդարտի ծախսային մոտեցումը պետք է ներառի բոլոր ծախսերը, որոնք տվյալ մասնակիցը կարող է կրել:

Արժեքի տարրերը կարող են տարբերվել՝ կախված գնահատվող օբյեկտի տեսակից և պետք է ներառեն ուղղակի և անուղղակի ծախսեր, որոնք պահանջվում են գնահատման ամսաթվի դրությամբ օբյեկտի փոխարինման (վերարտադրման) համար:

Որոշ ընդհանուր կետեր, որոնք պետք է հաշվի առնել, մասնավորապես՝

ա. ուղղակի ծախսեր (նյութեր, աշխատուժ),

բ. անուղղակի ծախսեր (տրանսպորտային ծախսեր, տեղադրման ծախսեր, մասնագիտական վճարներ (նախագծային, թույլտվություն, ճարտարապետական, իրավաբանական և այլն), այլ վճարներ (միջնորդավճարներ և այլն), ընդհանուր ծախսեր, հարկեր, ֆինանսական ծախսեր (օրինակ՝ պարտքային ֆինանսավորման տոկոսներ) և ձեռնարկատիրական շահույթ):



Աշխատանքների և շինհրապարակի կազմակերպման հետ կապված ծախսերը (ժամանակավոր շենքերի և կառուցվածքների) ձմեռային պայմաններում աշխատանքի համար հավելումը աշխատանքային պայմանները (նեղվածություն, անապատային, կիսաանապատային) սահմանված հարկերը և այլ առանձին ծախսերը հաշվի են առնվում շինարարության հաշվարկային արժեքի հաշվարկներում: ՇԱԽՑ-ում ընտրված ցուցանիշները արդեն ներառում են ուղղակի ծախսերը: Դրանց պետք է հավելել.

| Անվանումը<br>(ՇԱԽՑ<br>անալոգը)          | Շինարարության<br>արժեքը | Շենքի<br>(շինության)<br>արտաքին<br>ծավալը կամ<br>մակերեսը |      |   | Սպառողական գների ինդեքս 2009-<br>2023թթ<br><a href="https://armstat.am/am/?nid=12&amp;id=07001">https://armstat.am/am/?nid=12&amp;id=07001</a> |   | Լրիվ<br>վերարտադրման<br>կամ<br>փոխարինման<br>ծախսերը |
|-----------------------------------------|-------------------------|-----------------------------------------------------------|------|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|------------------------------------------------------|
|                                         |                         | Մ x Բ (h) x Գհ                                            |      |   |                                                                                                                                                |   |                                                      |
| Չափման<br>միավորը                       | դրամ/քմ կամ<br>խմ       | քառ.<br>մ                                                 | մ    | - | %                                                                                                                                              | % | դրամ                                                 |
| Շինություններ<br>(ՇԱԽՑ 2009<br>ԳՈԻ 33)  | 28340                   | 173,69                                                    | 2,43 | 1 | 1,68                                                                                                                                           |   | 20 095 102                                           |
| Շինություններ<br>(ՇԱԽՑ 2009<br>ԳՈԻ 282) | 20300                   | 34,09                                                     | 2,4  | 1 | 1,68                                                                                                                                           |   | 2 790 253                                            |
| Ընդամենը                                |                         |                                                           |      |   |                                                                                                                                                |   | 22 885 355                                           |

#### 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 «ԱՐՄԷՔՍՊԵՐՏԻԶԱ» ՍՊԸ



## Վերացվող ֆիզիկական մաշվածքի հաշվարկ

| N/<br>N | Կատարվող աշխատանքի անվանումը  | Վերարտադրման կամ փոխարինման ծախսերի կառուցվածքը | Վերարտադրման կամ փոխարինման ծախսերի կառուցվածքը | Ֆիզիկական մաշվածությունը (չկատարած աշխատանքներ) | Ֆիզիկական մաշվածությունը (չկատարած աշխատանքներ) | Մնացորդային արժեք |
|---------|-------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------|
|         | Զափման միավորը                | %                                               | դրամ                                            | %                                               | դրամ                                            | դրամ              |
| 1       | Հողային աշխատանքներ           | 3%                                              | 686 561                                         | 0%                                              | 0                                               | 686 561           |
| 2       | Հիմքեր                        | 5,8%                                            | 1 327 351                                       | 0%                                              | 0                                               | 1 327 351         |
| 3       | Պատեր և միջնապատեր            | 37,5%                                           | 8 582 008                                       | 0%                                              | 0                                               | 8 582 008         |
| 4       | Ծածկ                          | 12,5%                                           | 2 860 669                                       | 5%                                              | 143 033                                         | 2 717 636         |
| 5       | Տանիք                         | 5,2%                                            | 1 190 038                                       | 5%                                              | 59 502                                          | 1 130 537         |
| 6       | Հարդարման աշխատանքներ         | 17,5%                                           | 4 004 937                                       | 20%                                             | 800 987                                         | 3 203 950         |
| 7       | Դռներ, պատուհաններ            | 10%                                             | 2 288 535                                       | 20%                                             | 457 707                                         | 1 830 828         |
| 8       | Սանտեխնիկական աշխատանքներ     | 5,7%                                            | 1 304 465                                       | 20%                                             | 260 893                                         | 1 043 572         |
| 9       | Էլեկտրամոնտաժային աշխատանքներ | 1,5%                                            | 343 280                                         | 20%                                             | 68 656                                          | 274 624           |
| 10      | Այլ աշխատանքներ               | 1,3%                                            | 297 510                                         | 20%                                             | 59 502                                          | 238 008           |
| 11      | Ընդամենը                      | 100%                                            | 22 885 355                                      | 8%                                              | 1 850 281                                       | 21 035 074        |

## 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                         | 1 130 537                                                          | 15                         | 40                              | 0,38               | 423 951   |
| 2   | Հարդարման աշխատանքներ         | 3 203 950                                                          | 15                         | 30                              | 0,50               | 1 601 975 |
| 3   | Դռներ, պատուհաններ            | 1 830 828                                                          | 15                         | 25                              | 0,60               | 1 098 497 |
| 4   | Սանտեխնիկական աշխատանքներ     | 1 043 572                                                          | 15                         | 25                              | 0,60               | 626 143   |
| 5   | Էլեկտրամոնտաժային աշխատանքներ | 274 624                                                            | 15                         | 40                              | 0,38               | 102 984   |
| 6   | Այլ աշխատանքներ               | 238 008                                                            | 15                         | 40                              | 0,38               | 89 253    |
| 7   | Ընդամենը                      | 7 721 519                                                          |                            |                                 |                    | 3 942 803 |

## Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկ

| N/N | Արժեքի անվանումը                                           | դրամ       |
|-----|------------------------------------------------------------|------------|
| 1   | Վերարտադրման ծախսեր                                        | 22 885 355 |
| 2   | Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը (հետաձգված վերանորոգում) | 1 850 281  |

Գնահատող

*Շահապետյան*



|   |                                                                      |            |
|---|----------------------------------------------------------------------|------------|
| 3 | Կարճաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկ   | 7 721 519  |
| 4 | Ընդամենը երկարակյաց էլեմենտների արժեքը չվերացվող ֆիզիկական մաշվածքով | 13 313 555 |
| 5 | Շինության փաստացի տարիքը                                             | 70         |
| 6 | Շահագործման նորմատիվային ժամկետը (տարի)                              | 100        |
| 7 | Մաշվածքի հաշվարկման գործակիցը                                        | 0,70       |
| 8 | Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերացվող մաշվածքի արժեքը       | 9 319 489  |

**Ընդհանուր ֆիզիկական մաշվածության հաշվարկը**

| N/N | Ֆիզիկական մաշվածքի տեսակը                                          | դրամ              |
|-----|--------------------------------------------------------------------|-------------------|
| 1   | Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը (հետաձգված վերանորոգում)         | 1 850 281         |
| 2   | Կարճաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկ | 3 942 803         |
| 3   | Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերացվող մաշվածքի արժ        | 9 319 489         |
|     | <i>Ընդամենը</i>                                                    | <b>15 112 573</b> |

**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 շատ քիչ է համապատասխանում է արդի պահանջներին, առկա են տեխնիկական նորարարությունների հետ կապված անհամապատասխանություններ, և կան ֆունկցիոնալ նշանակությամբ օգտագործման կորուստներ: Հետևաբար գնահատվող գույքի գործառնական մաշվածությունը ընդունվել է 5%:

**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:

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                        |    | 15 112 573                 |
| Գործառնական մաշվածություն                       | 5% | 388 639                    |
| Արտաքին գործոններից կամ տնտեսական մաշվածություն | 0% | 0                          |
| <i>Կուտակված մաշվածության արժեքը</i>            |    | <b>15 501 212</b>          |

**Անշարժ գույքի արժեքի հաշվարկ**

| Ծախսերի և արժեքի անվանումը                | Արժեքը (դրամ)    |
|-------------------------------------------|------------------|
| Վերարտադրման կամ փոխարինման ծախսեր        | 22 885 355       |
| Կուտակված մաշվածության արժեքը             | 15 501 212       |
| <i>Գնահատվող շենքի (շինության) արժեքը</i> | <b>7 400 000</b> |

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

$$(8\,111\,195 + 7\,400\,000) = 15\,511\,195 \text{ ՀՀ դրամ:}$$

Այսպիսով, ծախսային մոտեցմամբ հաշվարկված գնահատման ենթակա՝ ՀՀ Շիրակի մարզի Գյումրի քաղաքի Անդրանիկ Խաչատրյան փողոցի թիվ 25 հասցեում գտնվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը, տեղագնություն կատարման ժամանակահատվածում ունեցած ապրանքային փոփոխություն, գնահատվում է 15 511 195 ՀՀ դրամ:

**13. Շուկայական արժեքի հաշվարկ համեմատական մոտեցմամբ**

Համեմատական մոտեցման կիրառման համար գնահատվող օբյեկտին որպես համանման և համադրելի անշարժ գույք ընտրվել են տվյալ տարածքում գտնվող և ազատ շուկայում վաճառահանված անշարժ գույքերը: Տեղեկատվության աղբյուր են հանդիսացել հարակից տարածքում վաճառվող անշարժ գույքերի տվյալները, և համացանցային կայքերը, որտեղ զետեղված են ազատ շուկայում վաճառահանված և վարձակալության հանված անշարժ գույքերի տվյալները: Գնահատման օբյեկտի շուկայական արժեքը, 1քմ մակերեսի հաշվարկով, ստացվել է ճշգրտման եղանակով: **Ճշգրտում**՝ մաթեմատիկական գործողություն, որում հաշվարկվում է գնահատվող և համեմատվող օբյեկտների արժեքների տարբերությունը՝ պայմանավորված համեմատության կոնկրետ տարրի ազդեցությամբ: Համեմատության տարր՝ անշարժ գույքի օբյեկտի կամ դրա վաճառքի գործարքի բնութագրիչ, որը ձևավորում է վաճառքի գինը (կամ առաջացնում գնի փոփոխություն): Բոլոր ճշգրտումները կիրառվել են հետևյալ սկզբունքով՝ համեմատվող օբյեկտից դեպի գնահատվող օբյեկտ:

Համեմատվող գույքերի վաճառքների (կամ առաջարկների) գների ճշգրտումն իրականացվել է հետևյալ կարգով.

Գնահատող

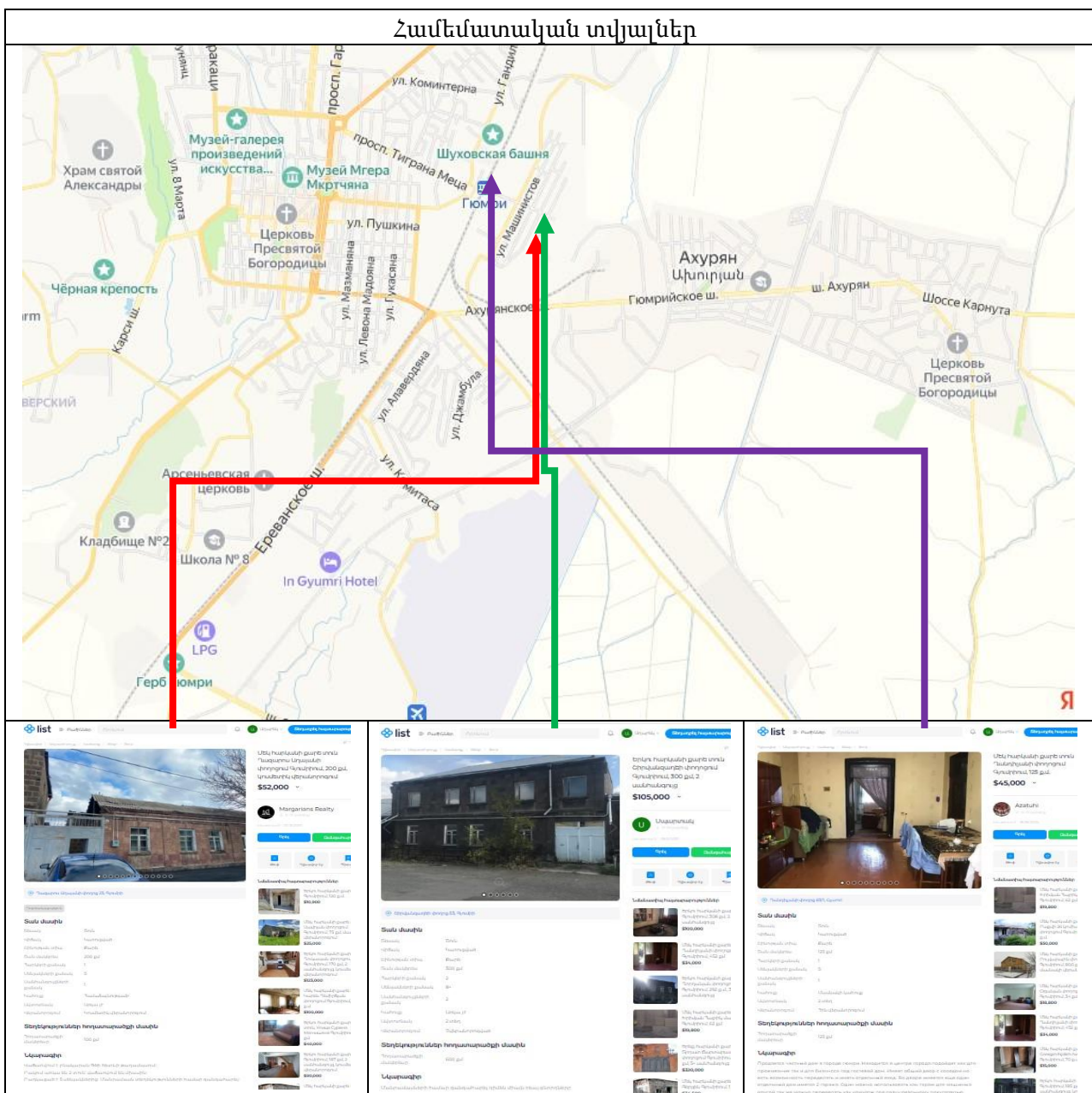


I) Առաջին հերթին կիրառվել են գործակիցներ ըստ վաճառքի պայմանների և շուկայի վիճակի: Սրանցից յուրաքանչյուր հաջորդը կիրառվել է նախորդ արդյունքի նկատմամբ:

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.



# ՀՀ ԱՌԵՎՏՐԱԱՐԴՅՈՒՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ «ԱՐՄԷՔՍՊԵՐՏԻԶԱ» ՍՊԸ



| Համեմատության<br>էլեմենտը                                                                                | Գնահատվող<br>օբյեկտը             | օբյեկտ-անալոզ №1                                                                       | օբյեկտ-անալոզ №2                                                                       | օբյեկտ-անալոզ №3                                                                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| Անվանումը                                                                                                | բնակելի տուն                     | բնակելի տուն                                                                           | բնակելի տուն                                                                           | բնակելի տուն                                                                           |
| Հասցե                                                                                                    | ք. Գյումրի<br>Խաչատրյան<br>փողոց | ք. Գյումրի Ղ,<br>Աղայան փողոց                                                          | ք. Գյումրի<br>Շիրվանզադեի փողոց                                                        | ք. Գյումրի<br>Ղանդիլյան փողոց                                                          |
| Վաճառքի գինը<br>(դրամ)                                                                                   |                                  | 20 137 000                                                                             | 40 661 000                                                                             | 17 426 000                                                                             |
| Շինության<br>մակերես(քմ)                                                                                 | 173,69                           | 200                                                                                    | 300                                                                                    | 125                                                                                    |
| Հողամասի<br>մակերեսը(քմ)                                                                                 | 712,6                            | 300                                                                                    | 600                                                                                    | 125                                                                                    |
| Ուղղված 1 քմ գինը<br>(դրամ/քմ)                                                                           |                                  | 100 685                                                                                | 135 537                                                                                | 139 408                                                                                |
| Շուկայի վիճակ, վաճառքի<br>պայմաններ, վաճառքի<br>կամ առաջարկի<br>ամսաթիվը                                 |                                  | <a href="https://www.list.am/item/20971047">https://www.list.am<br/>/item/20971047</a> | <a href="https://www.list.am/item/18543323">https://www.list.am<br/>/item/18543323</a> | <a href="https://www.list.am/item/18122907">https://www.list.am<br/>/item/18122907</a> |
| Ուղղումը (%)                                                                                             |                                  | -10%                                                                                   | -10%                                                                                   | -10%                                                                                   |
| Ուղղումը (դրամ)                                                                                          |                                  | -10 069                                                                                | -13 554                                                                                | -13 941                                                                                |
| Ուղղված 1 քմ գինը<br>(դրամ/քմ)                                                                           |                                  | 90 617                                                                                 | 121 983                                                                                | 125 467                                                                                |
| Գույքային իրավունքներն<br>ու սահմանափակումները<br>(այդ թվում՝ իրավունքների<br>և օգտագործման<br>նկատմամբ) |                                  | գնահատվողի նման                                                                        | գնահատվողի նման                                                                        | գնահատվողի նման                                                                        |
| Ուղղումը (%)                                                                                             |                                  | 0%                                                                                     | 0%                                                                                     | 0%                                                                                     |
| Ուղղումը (դրամ)                                                                                          |                                  | 0                                                                                      | 0                                                                                      | 0                                                                                      |
| Ուղղված 1 քմ գինը<br>(դրամ/քմ)                                                                           |                                  | 90 617                                                                                 | 121 983                                                                                | 125 467                                                                                |
| տեղադրությունը                                                                                           | լավ                              | լավ                                                                                    | լավ                                                                                    | լավ                                                                                    |
| Ուղղումը (%)                                                                                             |                                  | 0%                                                                                     | 0%                                                                                     | 0%                                                                                     |
| Ուղղումը (դրամ)                                                                                          |                                  | 0                                                                                      | 0                                                                                      | 0                                                                                      |
| Ուղղված 1 քմ գինը<br>(դրամ/քմ)                                                                           |                                  | 90 617                                                                                 | 121 983                                                                                | 125 467                                                                                |
| դիրքը և տրանսպորտային<br>հանգույցների<br>առկայությունը և<br>մատչելիությունը                              | լավ                              | լավ                                                                                    | լավ                                                                                    | լավ                                                                                    |
| Ուղղումը (%)                                                                                             |                                  | 0%                                                                                     | 0%                                                                                     | 0%                                                                                     |
| Ուղղումը (դրամ)                                                                                          |                                  | 0                                                                                      | 0                                                                                      | 0                                                                                      |
| Ուղղված 1 քմ գինը<br>(դրամ/քմ)                                                                           |                                  | 90 617                                                                                 | 121 983                                                                                | 125 467                                                                                |
| Շինության մակերեսը                                                                                       | 173,69                           | 200                                                                                    | 300                                                                                    | 125                                                                                    |
| Ուղղումը (%)                                                                                             |                                  | 0%                                                                                     | 5%                                                                                     | -10%                                                                                   |
| Ուղղումը (դրամ)                                                                                          |                                  | 0                                                                                      | 6 099                                                                                  | -12 547                                                                                |

*Նազարյան*

# ՀՀ ԱՌԵՎՏՐԱԱՐԴՅՈՒՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ <<ԱՐՄԷՔՍՊԵՐՏԻԶԱ>> ՍՊԸ



|                                       |         |                 |                 |                 |
|---------------------------------------|---------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Ուղղված 1 քմ գինը (դրամ/քմ)           |         | 90 617          | 128 082         | 112 920         |
| հողամասի մակերեսը                     | 712,6   | 300             | 600             | 125             |
| Ուղղումը (%)                          |         | 10%             | 5%              | 15%             |
| Ուղղումը (դրամ)                       |         | 9 062           | 6 404           | 16 938          |
| Ուղղված 1 քմ գինը (դրամ/քմ)           |         | 99 678          | 134 486         | 129 859         |
| կոնստրուկտիվ նյութերի տարրերի տեսակը, |         | գնահատվողի նման | գնահատվողի նման | գնահատվողի նման |
| Ուղղումը (%)                          |         | 0%              | 0%              | 0%              |
| Ուղղումը (դրամ)                       |         | 0               | 0               | 0               |
| Ուղղված 1 քմ գինը (դրամ/քմ)           |         | 99 678          | 134 486         | 129 859         |
| հարկայնությունը, հարկը                | միահարկ | միահարկ         | երկհարկանի      | միահարկ         |
| Ուղղումը (%)                          |         | 0%              | 5%              | 0%              |
| Ուղղումը (դրամ)                       |         | 0               | 6 724           | 0               |
| Ուղղված 1 քմ գինը (դրամ/քմ)           |         | 99 678          | 141 211         | 129 859         |
| օժանդակ շինությունների առկայությունը  | ունի    | ունի            | ունի            | ունի            |
| Ուղղումը (%)                          |         | 0%              | 0%              | 0%              |
| Ուղղումը (դրամ)                       |         | 0               | 0               | 0               |
| Ուղղված 1 քմ գինը (դրամ/քմ)           |         | 99 678          | 141 211         | 129 859         |
| ավարտվածության աստիճանը               |         | գնահատվողի նման | գնահատվողի նման | գնահատվողի նման |
| Ուղղումը (%)                          |         | 0%              | 0%              | 0%              |
| Ուղղումը (դրամ)                       |         | 0               | 0               | 0               |
| Ուղղված 1 քմ գինը (դրամ/քմ)           |         | 99 678          | 141 211         | 129 859         |
| Ներքին հարդարման վիճակը               | 3-ից 4  | 3               | 2               | 3               |
| Ուղղումը (%)                          |         | 5%              | 10%             | 5%              |
| Ուղղումը (դրամ)                       |         | 4 984           | 14 121          | 6 493           |
| Ուղղված 1 քմ գինը (դրամ/քմ)           |         | 104 662         | 155 332         | 136 351         |
| Արտաքին հարդարման վիճակը              | 3-ից 4  | 3-ից 4          | 3-ից 4          | 3-ից 4          |
| Ուղղումը (%)                          |         | 0%              | 0%              | 0%              |
| Ուղղումը (դրամ)                       |         | 0               | 0               | 0               |
| Ուղղված 1 քմ գինը (դրամ/քմ)           |         | 104 662         | 155 332         | 136 351         |

**ՀՀ ԱՌԵՎՏՐԱԱՐԴՅՈՒՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ**  
**<<ԱՐՄԷՔՍՊԵՐՏԻԶԱ>> ՍՊԸ**



| ավտոկայանատեղիի<br>առկայությունը կամ<br>հնարավորությունը                                                                                       | ունի<br>հնարավորություն | ունի<br>հնարավորություն | ունի<br>հնարավորություն | ունի<br>հնարավորություն |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Ուղղումը (%)                                                                                                                                   |                         | 0%                      | 0%                      | 0%                      |
| Ուղղումը (դրամ)                                                                                                                                |                         | 0                       | 0                       | 0                       |
| Ուղղված 1 քմ գինը<br>(դրամ/քմ)                                                                                                                 |                         | 104 662                 | 155 332                 | 136 351                 |
| ինժեներական ցանցերն ու<br>կոմունալ սպասարկումը<br>(էլեկտրամատակարարում,<br>գազամատակարարում,<br>ջրամատակարարում,<br>կոյուղի, ջեռուցում և այլն) | առկա է                  | առկա է                  | առկա է                  | առկա է                  |
| Ուղղումը (%)                                                                                                                                   |                         | 0%                      | 0%                      | 0%                      |
| Ուղղումը (դրամ)                                                                                                                                |                         | 0                       | 0                       | 0                       |
| Ուղղված 1 քմ գինը<br>(դրամ/քմ)                                                                                                                 |                         | 104 662                 | 155 332                 | 136 351                 |
| բնակելի, հասարակական<br>և արտադրական<br>նշանակության շենքեր-<br>շինությունների արժեքի<br>վրա ազդող այլ գործոններ                               |                         |                         |                         |                         |
| Ուղղումը (%)                                                                                                                                   |                         | 0%                      | 0%                      | 0%                      |
| Ուղղումը (դրամ)                                                                                                                                |                         | 0                       | 0                       | 0                       |
| Ուղղված 1 քմ գինը<br>(դրամ/քմ)                                                                                                                 |                         | 104 662                 | 155 332                 | 136 351                 |
| <b>Կշռային գործակիցը</b>                                                                                                                       |                         | 0,33                    | 0,33                    | 0,33                    |
| <b>Գնահատվող օբյեկտի<br/>1քմ արժեքը<br/>(դրամ/քմ)</b>                                                                                          | <b>132 115</b>          |                         |                         |                         |
| <b>Գնահատվող օբյեկտի<br/>արժեքը (դրամ)</b>                                                                                                     | <b>22 900 000</b>       |                         |                         |                         |

Այսպիսով, գնահատման ենթակա՝ ՀՀ Շիրակի մարզի Գյումրի քաղաքի Անդրանիկ Խաչատրյան փողոցի թիվ 25 հասցեում գտնվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը, տեղագնություն կատարման ժամանակահատվածում ունեցած ապրանքային վիճակում, համեմատական մոտեցմամբ հաշվարկված գնահատվում է 22 900 000 ՀՀ դրամ:

**Ստացված տվյալների համադրում**

Գույքի գնահատման ընթացքում գնահատողի կողմից կիրառվել են շուկայական արժեքի գնահատման այս դեպքում բոլոր հնարավոր մեթոդները: Ստորև բերված աղյուսակում ներկայացված են գնահատման արդյունքները և կշռային գործակիցները, կախված գնահատման մեթոդից:

Գնահատող



| ՀՀ | Հաշվարկի մեթոդ       | Արժեքն ըստ կիրառված մեթոդների | Բաժնեմասը վերջնական արժեքում % | Արժեքը ՀՀ դրամով |
|----|----------------------|-------------------------------|--------------------------------|------------------|
| 1. | Համեմատական մոտեցում | 22 900 000                    | 50,0                           | 19 205 597       |
| 2. | Եկամտային մոտեցում   | -----                         | -----                          |                  |
| 3. | Ծախսային մոտեցում    | 15 511 195                    | 50,0                           |                  |

ՀՀ Շիրակի մարզի Գյումրի քաղաքի Անդրանիկ Խաչատրյան փողոցի թիվ 25 հասցեում գտնվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը, տեղագնության կատարման ժամանակահատվածում ունեցած ապրանքային վիճակում, գնահատվում է 19 205 597 ՀՀ դրամ, կամ կլորացված 19 200 000 (տասնինը միլիոն երկու հարյուր հազար) ՀՀ դրամ:

Հաշվետվությունը հիմնվել է բաց և մրցակցային շուկայական տվյալներին: Հարկ ենք համարում նշել, որ շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքը շուրջ 1,5 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:



**14. Եզրակացություն գնահատման առարկայի շուկայական արժեքի վերաբերյալ**

Գնահատման ներկայացված.

ՀՀ Շիրակի մարզի Գյումրի քաղաքի Անդրանիկ Խաչատրյան փողոցի թիվ 25 հասցեում գտնվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը, տեղագնության կատարման ժամանակահատվածում ունեցած ապրանքային վիճակում, գնահատվում է **19 200 000 (տասնինը միլիոն երկու հարյուր հազար) ՀՀ դրամ:**



## 15. Օգտագործված փաստաթղթեր

**ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆ**  
**ՎԿԱՅԱԿԱՆ**  
ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՏԱՄԱՐ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻ  
ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ

Կադաստրի կոմիտե

Սույն վկայականով հաստատվում է 6 ապրիլի 2021 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 ԳՏՆՎԵԼՈՒ ՎԱՅՐԸ ԵՎ ԱՆՎԱՆՈՒՄԸ**  
Մարզ Շիրակ, համայնք Գյումրի ք. Անդրանիկ Խաչատրյան փողոց 25 բնակելի տուն
- 3. ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՀԻՄՔ ՀԱՆԴԻՍԱՑԱԾ ՓԱՍՏԱԹՂԹԵՐԸ**  
Ըստ օրենքի ժառանգության իրավունքի 17.12.2008թ. թիվ 7905 վկայագիր;  
Սեփականության իրավունքի վկայագիր 17.12.2015թ. թիվ 7904; Գյումրու համայնքի ղեկավարի 20.11.2014թ. թիվ 2358-Ա, 13.12.2011թ. թիվ 5054-Ա, 13.01.2015թ. թիվ 5-Ա որոշումներ, Ըստ օրենքի ժառանգության իրավունքի վկայագիր՝ տրված 01/04/2021թ-ին գրանցամատյան թիվ 2995
- 4. ՀՈՂԱՄԱՍԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ**  
Կադաստրային ծածկագիրը՝ 08-001-0557-0018  
Մակերեսի չափը (հա)՝ 0.07126  
Նպատակային նշանակությունը՝ բնակավայրերի  
Գործառնական նշանակությունը կամ հողատեսքը՝ Բնակելի կառուցապատման  
Գրանցված իրավունքի տեսակը՝ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ

**ՎԿԱՅԱԿԱՆ N 06042021-08-0008, գաղտնաբառ՝ CZ2UMSWWGY7B**

Փաստաթղթի իսկությունը և վավերականությունը կարող է ստուգվել Կադաստրի կոմիտեի  
www.e-cadastre.am կայքէջի միջոցով

Էջ 1/2

*Զուգաբան*



**5. ՇԻՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ**

- 1) Նպատակային նշանակությունը՝ բնակելի  
2) Բնութագրերը ըստ առանձին շինությունների՝

| Հ/Հ | Կադաստրային ծածկագիր | Տեսակ        | Մակերես   | Գրանցված իրավունքի տեսակ |
|-----|----------------------|--------------|-----------|--------------------------|
| 1   | 08-001-0557-0018-001 | Բնակելի տուն | 173.69 քմ | ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ           |
| 2   | 08-001-0557-0018-002 | Ավտոտնակ     | 34.09 քմ  | ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ           |
|     |                      |              |           |                          |
|     |                      |              |           |                          |

**Լրացուցիչ նշումներ և տեղեկություններ**

Գրանցումը իրականացնող պաշտոնատար անձի անունը, ազգանունը՝ Արկադի Բոյաջյան  
Զբաղեցրած պաշտոնը՝ Անշարժ գույքի ռեգիստր

ՎԿԱՅԱԿԱՆ N 06042021-08-0008, գաղտնաբառ՝ CZ2UMSWWGY7B

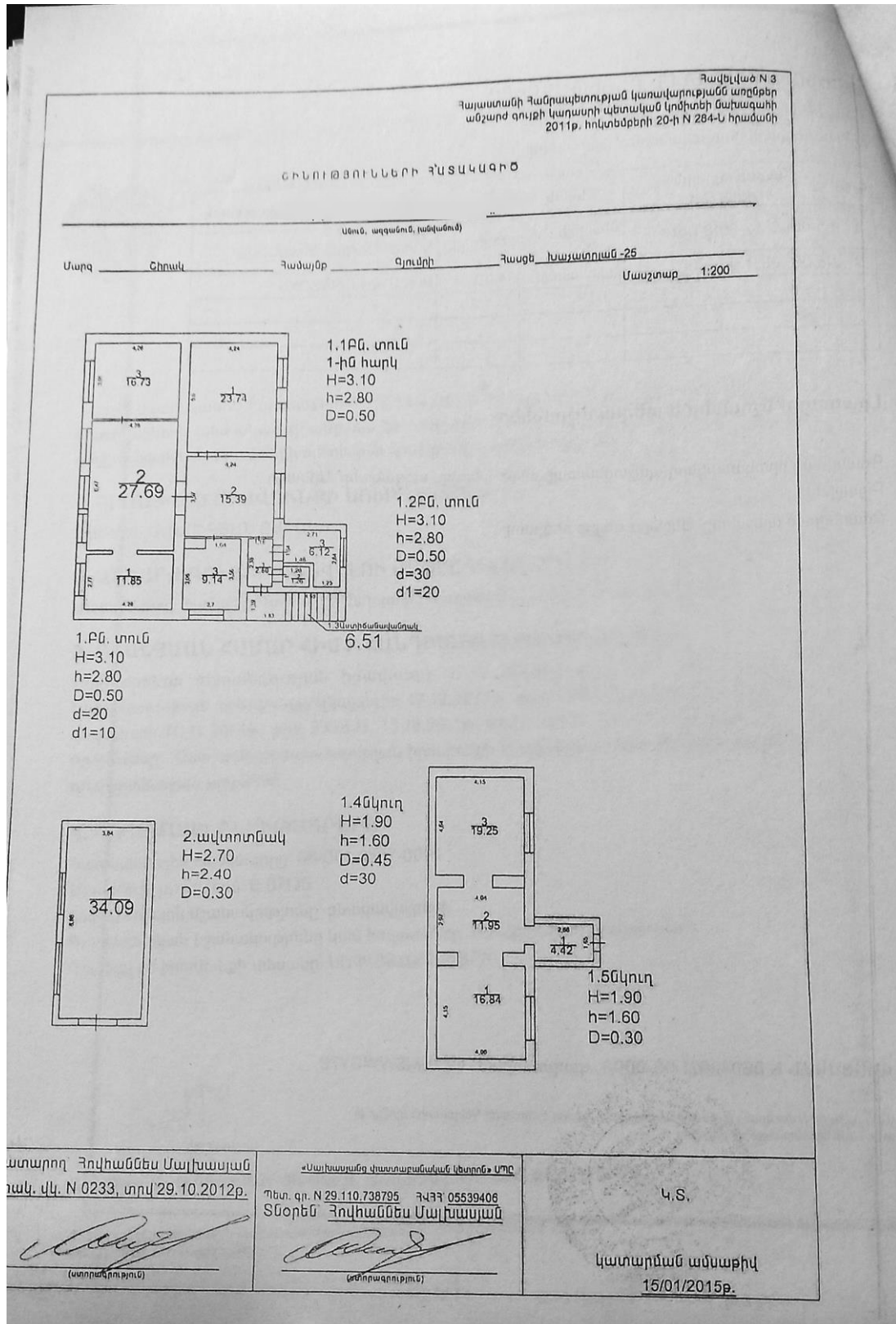
Փաստաթղթի իսկությունը և վավերականությունը կարող է ստուգվել Կադաստրի կոմիտեի  
[www.e-cadastre.am](http://www.e-cadastre.am) կայքէջի միջոցով

Էջ 2/2



*Զուհյան*

# ՀՀ ԱՌԵՎՏՐԱԱՐԴՅՈՒՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ «ԱՐՄԷՔՍՊԵՐՏԻԶԱ» ՍՊԸ



*Զուգրա*



## 16. Սահմանափակումներ և հատուկ պայմաններ

Այս սահմանափակումները և պայմանները հանդիսանում են սույն հաշվետվության անքակտելի 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:
- տանքների վարձատրությունը կախված չէ գնահատման արդյունքի և եզրակացության հետ:
- Գնահատողի կարծիքը գույքի արժեքի վերաբերյալ ուժի մեջ է գնահատման ամսաթվի դրությամբ: Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում գույքի արժեքի հետագա կտրուկ փոփոխությունների համար, որոնք կարող են ի հայտ գալ այդ ամսաթվից հետո, սոցիալական, տնտեսական, ֆիզիկական գործոնների, նաև քաղաքացիական օրենսդրության փոփոխության հետևանքով:
- Գնահատողից չի պահանջվում ներկայանալ դատական ատյաններին և տալ բացատրություն գնահատման վերաբերյալ, բացառությամբ դատական ատյանի օրինական հրավերով:
- Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում գույքի այն թերությունների համար, որոնք հնարավոր չէ հայտնաբերել տեսողական զննությամբ:
- Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում Պատվիրատուի կողմից ներկայացված տվյալների իսկության համար:
- Ելակետային պայմանները, որոնք օգտագործվել են հաշվետվության մեջ ստացվել են հավաստի աղբյուրներից, բայց և այնպես Գնահատողը չի կարող տալ հարյուր տոկոսանոց երաշխիք:
- Կազմված հաշվետվությունը դա մասնագետ Գնահատողի կարծիք է գույքի հավանական արժեքի վերաբերյալ և չի հանդիսանում երաշխիք, որ գույքը ազատ շուկայում կվաճառվի սույն հաշվետվության մեջ արտածված գնով:
- Գնահատողը պատրաստ է վերանայել գնահատման արդյունքներում լրացուցիչ որոշիչ տվյալներ ի հայտ գալու դեպքում, գնահատումից հետո մեկ ամսյա ժամկետում:



## 17. Օգտագործված գրականություն

1. ՀՀ օրենքը «Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին», ընդունված 10.12.2021թ.:
2. ՀՀ կառավարության 2022 թվականի օգոստոսի 24-ի թիվ 1355-Ն որոշմամբ հաստատված անշարժ գույքի գնահատման ստանդարտ:
3. ՀՀ քաղաքաշինության նախարարի կողմից 14.01.2008թ. թիվ N 09-Ն «ՀՀ տարածքում կառուցվող շենքերի, կառուցվածքների և շինարարական աշխատանքների տեսակների արժեքի խոշորացված ցուցանիշների ժողովածուն հաստատելու մասին» հրամանը, գրանցված ՀՀ արդարադատության նախարարության կողմից 07.04.2008թ., պետական գրանցման թիվ 11708117 (այսուհետ՝ ՇԱՆՑ 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:

Առդիր՝ անշարժ գույքի միավորի որակական և քանակական բնութագրերի վերաբերյալ տեղեկանքը հինգ թերթից:



Կադաստրի  
կոմիտե

Փաստաթղթի ծածկագիր՝ 21102024-0103  
Փաստաթղթի գաղտնաբառ՝ RNAMECQ4V



## Տեղեկանք

Անշարժ գույքի միավորի որակական և քանակական բնութագրերի վերաբերյալ

Հարցում կատարված վկայական՝ 06042021-08-0008

Անշարժ գույքի հասցե՝ Անդր Հիլակ, համայնք Գյումրի ք. Անդրանիկ հասցադրյալ վտղոց 25 բնակելի կոմ

| Շինություններ (2)                                 |  |         |
|---------------------------------------------------|--|---------|
| Շինությունների նախատեսված նշանակություն           |  | Բնակելի |
| Անշարժ գույքի տարածաշրջանի (գտնվելու վայրի) գոտին |  | II      |

| Շենք - I                    |  |                      |
|-----------------------------|--|----------------------|
| Կադաստրային ծածկագիր        |  | 08-001-0557-0018-001 |
| Հարկերի քանակ               |  | 1                    |
| Հիմնական                    |  | Այո                  |
| Օգտագործման նախատակ         |  | Բնակելի տուն         |
| Բազմաբնակարան շենքի ծածկում |  | Ոչ                   |
| Շենք I-ի շենքի մաս-1        |  |                      |
| Հարկը                       |  | Այո                  |
| Վերջին հարկ                 |  | Ոչ                   |
| Ներքին մակերես              |  | 4,42 քառակուսի մետր  |
| Ներքին բարձրություն         |  | 1,6 մետր             |
| Կառուցման տարեթիվ           |  | 1954 թ.              |

Տեղեկատվությունը ստանալով՝ 1 «Կադաստրի կոմիտե» սպեցիալիզացիոն ընկերությունը յուրաքանչյուրը՝ ինքնուշուրտ հղումով

*Զուհյան*

PLUS 

Քեղկասկարացե՛ղ տրամադրվա՛մ | Կազատի՛ր կռժանք՝ տվյալների միասնական էլեկտրոնային թաղանթ տարա՛ց՝ | Կեղեցիկու՛ր կրակակա՛լ

# ՀՀ ԱՌԵՎՏՐԱԱՐԴՅՈՒՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ <<ԱՐՄԷՔՍՊԵՐՏԻԶԱ>> ՍՊԸ



|                               |                                             |
|-------------------------------|---------------------------------------------|
| Կառուցման տարեթիվ             | 1954 թ.                                     |
| Արտաքին հարդարում             | Կողմ 1 - առանց արտաքին հարդարման            |
|                               | Կողմ 2 - առանց արտաքին հարդարման            |
|                               | Կողմ 3 - առանց արտաքին հարդարման            |
|                               | Կողմ 4 - առանց արտաքին հարդարման            |
| Կառուցման նյութ               | տուֆ                                        |
| Միջհարկային ծածկի նյութ       | երկաթբետոն                                  |
| Տանիքի նյութ                  | թիթեղ                                       |
| Ավարտվածության աստիճան        | 80 և ավելի տոկոս                            |
| Վնասվածության աստիճան         | 0 կարգի                                     |
| Բաց պատշգամբներ կամ հարթակներ | չկան                                        |
| <b>Շենք 1-ի շենքի մաս-4</b>   |                                             |
| Հարկը                         | 1                                           |
| Վերջին հարկ                   | Այո                                         |
| Ներքին մակերես                | 10.18 քառակուսի մետր                        |
| Ներքին բարձրություն           | 2.8 մետր                                    |
| Կառուցման տարեթիվ             | 1954 թ.                                     |
| Արտաքին հարդարում             | Կողմ 1 - առանց արտաքին հարդարման            |
|                               | Կողմ 2 - առանց արտաքին հարդարման            |
|                               | Կողմ 3 - առանց արտաքին հարդարման            |
|                               | Կողմ 4 - առանց արտաքին հարդարման            |
| Կառուցման նյութ               | տուֆ                                        |
| Միջհարկային ծածկի նյութ       | երկաթբետոն                                  |
| Տանիքի նյութ                  | թիթեղ                                       |
| Ավարտվածության աստիճան        | 80 և ավելի տոկոս                            |
| Վնասվածության աստիճան         | 0 կարգի                                     |
| Բաց պատշգամբներ կամ հարթակներ | 1997 թ.<br>Ինքնակամ Ոչ<br>Մակերես 6.51 ք.մ. |
| <b>Շենք 1-ի շենքի մաս-5</b>   |                                             |
| Հարկը                         | ևկող                                        |
| Վերջին հարկ                   | Ոչ                                          |

Տեղեկատվությունը պատճառվում է Կառույցի կոմիտեի անդամների միասնական էլեկտրոնային խցովից ստացվող ինֆորմացիոն նյութերով

*Զուհյան*

# ՀՀ ԱՌԵՎՏՐԱԱՐԴՅՈՒՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ <<ԱՐՄԷՔՍՊԵՐՏԻԶԱ>> ՍՊԸ



|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Ներքին մակերես                | 48.04 քառակուսի մետր             |
| Ներքին բարձրություն           | 1.6 մետր                         |
| Կառուցման տարեթիվ             | 1954 թ.                          |
| Արտաքին հարդարում             | Կողմ 1 - առանց արտաքին հարդարման |
|                               | Կողմ 2 - առանց արտաքին հարդարման |
|                               | Կողմ 3 - առանց արտաքին հարդարման |
|                               | Կողմ 4 - առանց արտաքին հարդարման |
| Կառուցման նյութ               | տուֆ                             |
| Միջհարկային ծածկի նյութ       | երկաթբետոն                       |
| Տանիքի նյութ                  | -                                |
| Ավարտվածության աստիճան        | 80 և ավելի տոկոս                 |
| Վնասվածության աստիճան         | 0 կարգի                          |
| Բաց պատշգամբներ կամ հարթակներ | չկան                             |

| Շենք - 2                     |  |                                  |
|------------------------------|--|----------------------------------|
| Կադաստրային ծածկագիր         |  | 08-001-0557-0018-002             |
| Հարկերի քանակ                |  | 1                                |
| Հիմնական                     |  | Ոչ                               |
| Օգտագործման նպատակ           |  | Ավտոմոբիլային                    |
| Բազմաբնակարան շենքի ծավալում |  | Ոչ                               |
| Շենք 2-ի շենքի մաս-1         |  |                                  |
| Հարկը                        |  | 1                                |
| Վերջին հարկ                  |  | Այո                              |
| Ներքին մակերես               |  | 34.09 քառակուսի մետր             |
| Ներքին բարձրություն          |  | 2.4 մետր                         |
| Կառուցման տարեթիվ            |  | 1970 թ.                          |
| Արտաքին հարդարում            |  | Կողմ 1 - առանց արտաքին հարդարման |
|                              |  | Կողմ 2 - առանց արտաքին հարդարման |
|                              |  | Կողմ 3 - առանց արտաքին հարդարման |
|                              |  | Կողմ 4 - առանց արտաքին հարդարման |
| Կառուցման նյութ              |  | տուֆ                             |

Յնվերսալիզացիայի պատճառով 1 Կադաստրի կոմիտեի ավելի քան մեկ հիմնական կոմիտեի կողմից քաղաքի ինքնակառավարման կազմակերպությանը հանձնվել է

*Զուհրաբեկ*

# ՀՀ ԱՌԵՎՏՐԱԱՐԴՅՈՒՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ <<ԱՐՄԷՔՍՊԵՐՏԻԶԱ>> ՍՊԸ



|                               |                  |
|-------------------------------|------------------|
| Միջհարկային ծածկի նյութ       | Երկաթբետոն       |
| Տանիքի նյութ                  | թեղաքար (շիֆեր)  |
| Ավարտվածության աստիճան        | 80 և ավելի տոկոս |
| Վնասվածության աստիճան         | 0 կարգի          |
| Բաց պատշգամբներ կամ հարթակներ | չկան             |

## Հողամասեր (1)

| Հողամաս - 1                             |  |                       |
|-----------------------------------------|--|-----------------------|
| Կադաստրային ծածկագիր                    |  | 08-001-0557-0018      |
| Մաս - 1                                 |  |                       |
| Նախատեսված նշանակություն                |  | Բնակավայրերի          |
| Գործառնական նշանակություն կամ իրողատեսք |  | Բնակելի կառուցապատման |
| Մակերես                                 |  | 0.07126 հա            |

*Զուհյան*



Գնահատվող գույքի լուսանկարներ



Լուսանկար1



Լուսանկար2



Լուսանկար3



Լուսանկար4



Լուսանկար5



Լուսանկար6

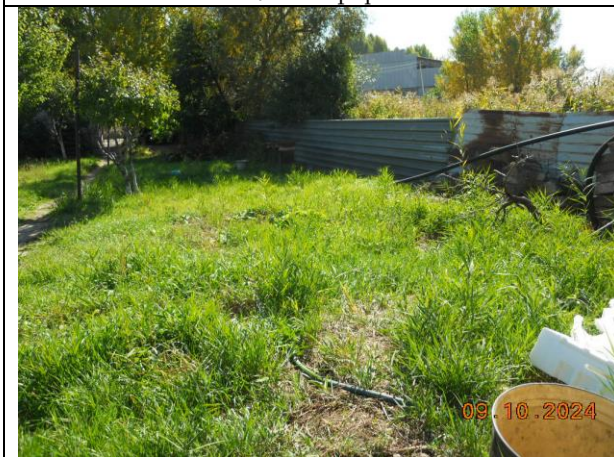
ՀՀ ԱՌԵՎՏՐԱԱՐԴՅՈՒՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ  
«ԱՐՄԷՔՍՊԵՐՏԻԶԱ» ՍՊԸ



Լուսանկար7



Լուսանկար 8



Լուսանկար9



Լուսանկար10



Լուսանկար11



Լուսանկար12

ՀՀ ԱՌԵՎՏՐԱԱՐԴՅՈՒՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ  
«ԱՐՄԷՔՍՊԵՐՏԻԶԱ» ՍՊԸ



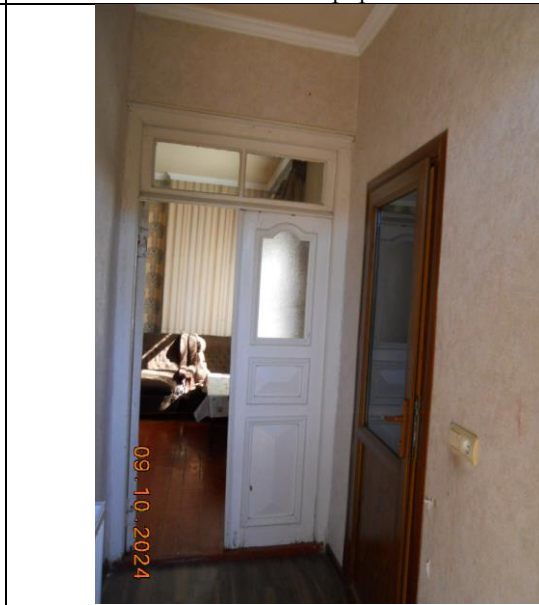
Լուսանկար13



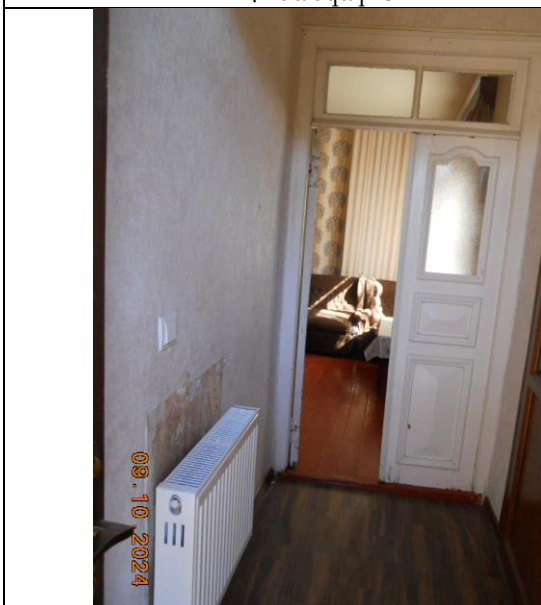
Լուսանկար14



Լուսանկար15



Լուսանկար16



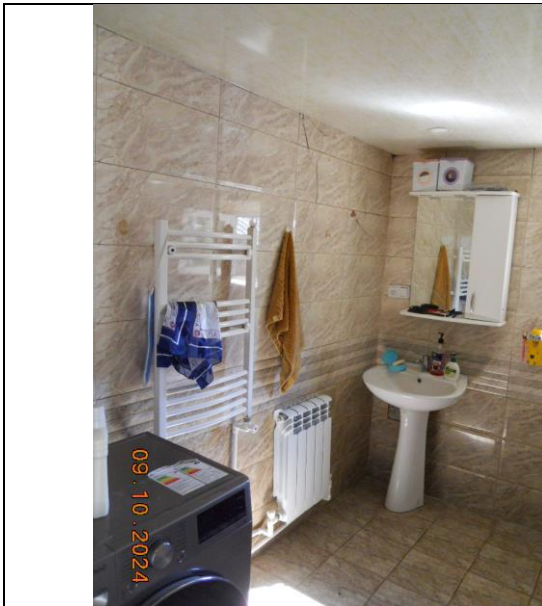
Լուսանկար17



Լուսանկար18

Գնահատող

*Handwritten signature*



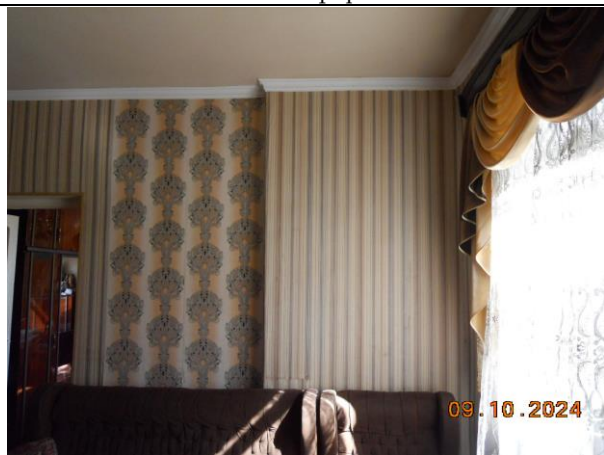
Լուսանկար19



Լուսանկար20



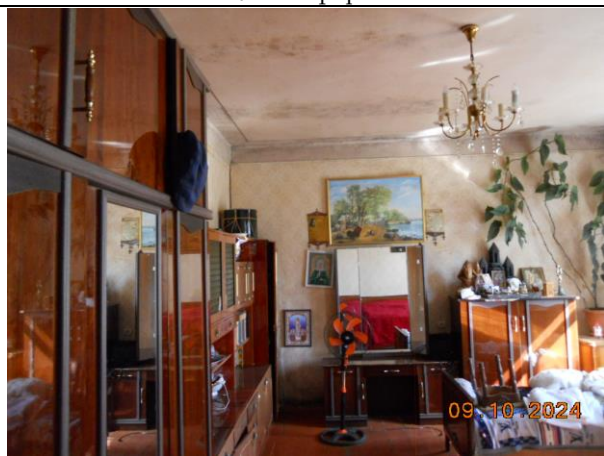
Լուսանկար21



Լուսանկար22



Լուսանկար23



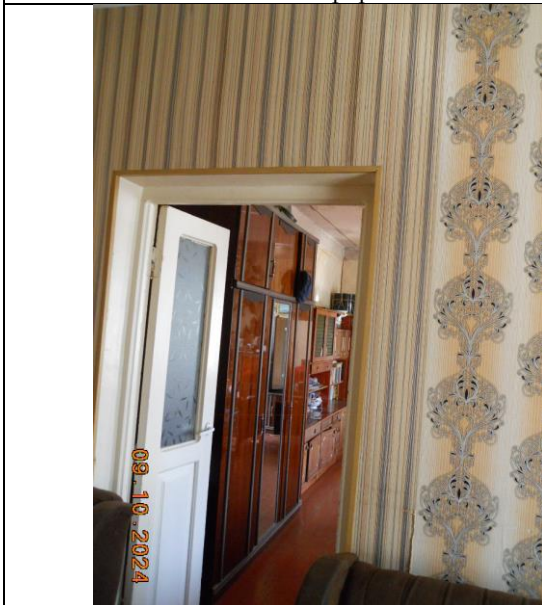
Լուսանկար24



Լուսանկար25



Լուսանկար26



Լուսանկար27



Լուսանկար28



Լուսանկար29



Լուսանկար30



Լուսանկար31



Լուսանկար32



Լուսանկար33



Լուսանկար34



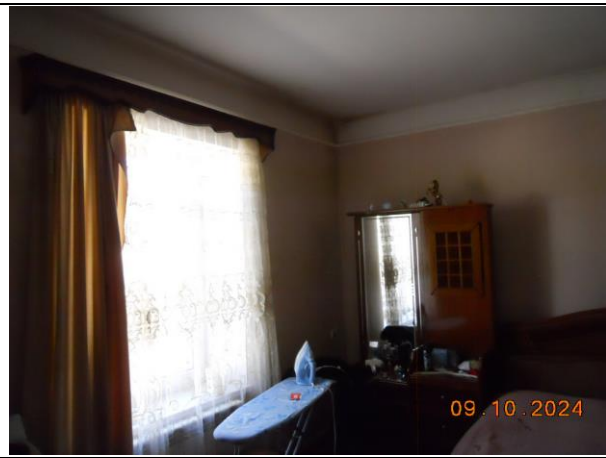
Լուսանկար35



Լուսանկար36



Լուսանկար37



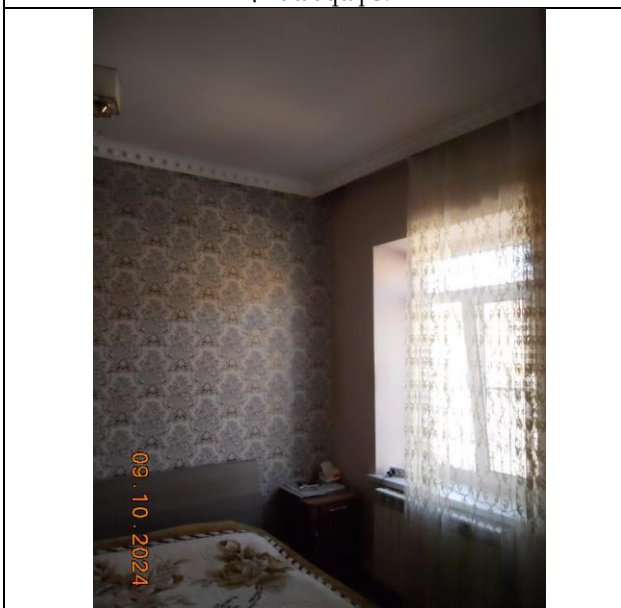
Լուսանկար38



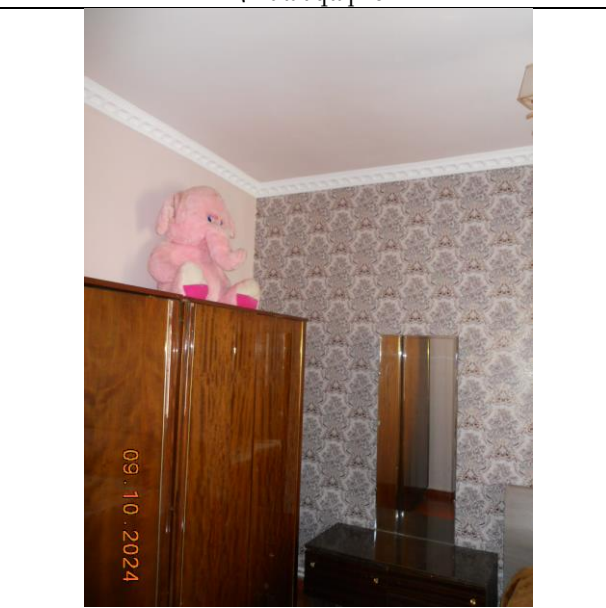
Լուսանկար39



Լուսանկար40



Լուսանկար41



Լուսանկար42



Լուսանկար43



Լուսանկար44



Լուսանկար45



Լուսանկար46