



04.03.2025թ.

Հաստատում եմ տնօրեն՝

Մ. Կարապետյան

ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆ No 1/104-24

ՀՀ քաղաք Երևան, Նարք-Մարաշ Նորքի 7-րդ փողոց 27 հասցեում գտնվող
բնակելի տան շուկայական արժեքի վերաբերյալ:

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

Հաշվետվությունը կազմված է 46 /քառասունվեց/ էջից:

ՊԱՏՎԻՐԱՏՈՒ՝ ՀԿԱԾ Ավան, Նոր Նորք և Քանաքեռ-Զեյթուն վարչական
շրջանների բաժին

ԳՆԱՀԱՏՈՂ՝ <<Մատրիցա ԻՆՏ>> ՍՊԸ
ք.Երևան, Հ. Հակոբյան 3/14
ՀՎՀՀ 02808628
Հ/հ 2050022296101001 Ինեկոբանկ ՓԲԸ
Հեռ. 095684555

Հայաստանի Հանրապետություն

ԵՐԵՎԱՆ 2024

Գնահատող

<< ՄԱՏՐԻՑԱ ԻՆՏ >> ՍՊԸ

Բովանդակություն

1. Գնահատման առաջադրանքը.....	3
2. Գնահատման նպատակով ներկայացված փաստաթղթերի ցանկ.....	3
3. Գնահատման պատվիրատուն և հիմքը.....	3
4. Գնահատվող օբյեկտը, նույնականացման տվյալները և գնահատվող օբյեկտի նկատմամբ իրավունքների տեսակը.....	3
5. Գնահատման նպատակը (գնահատման գործառույթը).....	3
6. Գնահատման ամսաթվերը.....	6
7. Հաշվետվության ձևը.....	6
8. Գնահատման աշխատանքների ընթացակարգը.....	6
9. Գնահատվող օբյեկտի համառոտ նկարագրությունը.....	7
10. Գնահատվող գույքի լուսանկարներ.....	9
11. Առավել արդյունավետ օգտագործում.....	22
12. Գնահատման մոտեցումների (մեթոդների) ընտրությունը.....	22
13. Շուկայական արժեքի հաշվարկ ծախսային մոտեցմամբ.....	26
14. Եզրակացություն գնահատման առարկայի շուկայական արժեքի վերաբերյալ.....	40
15. Օգտագործված փաստաթղթեր.....	41
16. Սահմանափակումներ և հատուկ պայմաններ.....	45
17. Օգտագործված գրականություն.....	46



<< ՄԱՏՐԻՑԱ ԻՆՏ >> ՍՊԸ

1. Գնահատման առաջադրանքը

ՀՀ քաղաք Երևան, Նարք-Մարաշ Նորքի 7-րդ փողոց 27 հասցեում գտնվող բնակելի տան շուկայական արժեքը:

Գնահատողի և գնահատման կազմակերպության տվյալները

Գնահատման կազմակերպության անվանումը	«Մատրիցա ԻՆՏ» ՍՊԸ
Իրավաբանական հասցեն	ք. Երևան, Հ.Հակոբյան/14
Տնօրեն	Մ. Կարապետյան
Գնահատող	Դիաննա Ռաֆիկի Խաչատուրյան
Գնահատողի որակավորման վկայական	ԳԳ-2023-52, տրված 19.09.2023թ.

2. Գնահատման նպատակով ներկայացված փաստաթղթերի ցանկ

Ներկայացվել է անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման թիվ 27112013-01-0071 վկայականի պատճենը:

3. Գնահատման պատվիրատուն և հիմքը

Գնահատման հիմք է հանդիսանում պատվիրատուի՝ 25.11.2024թ. թիվ 0020513957 որոշումը և բաժնի հարկադիր կատարող՝ արդարադատության կապիտան Ա.Ամիրջանյանի որոշումը 15.07.2024թ կնքված թիվ ՀԿԱԾ-ԱՄԳ/ԱԳԳԾ-24/3 պայմանագիրը:

4. Գնահատվող օբյեկտը, նույնականացման տվյալները և գնահատվող օբյեկտի նկատմամբ իրավունքների տեսակը

Տվյալ հաշվետվության գնահատման օբյեկտը հանդիսանում ՀՀ քաղաք Երևան, Նարք-Մարաշ Նորքի 7-րդ փողոց 27 հասցեում գտնվող բնակելի տունը: Ըստ տրամադրված վկայականի պատճենի սեփականության իրավունքով գրանցված իրավունքի սուբյեկտ է հանդիսանում՝

5. Գնահատման նպատակը (գնահատման գործառույթը)

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

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

Գնահատող

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

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

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

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

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

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

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



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

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

է. «...և առանց հարկադրանքի...» նշանակում է, որ կողմերից յուրաքանչյուրն ունի գործարքի իրականացման դրդապատճառներ, բայց կողմերից և ոչ մեկը հարկադրված կամ ստիպված չէ գործարք կատարել:

«Շուկայական արժեք» հասկացությունը ենթադրում է, որ գները սահմանվում են բաց և մրցունակ շուկայում, որտեղ մասնակիցներն օժտված են գործելու ազատությամբ: Գնահատվող օբյեկտների շուկան կարող է լինել ինչպես միջազգային, այնպես էլ տեղական, որը կարող է բաղկացած լինել բազմաթիվ գնորդներից և վաճառողներից կամ լինել սահմանափակ մասնակիցների քանակով:

6. Գնահատման ամսաթվերը

Անշարժ գույքի տեղագնության աշխատանքները կատարվել են 25.11.2024թ.:

Անշարժ գույքի շուկայական արժեքը սահմանվել է 25.11.2024թ.:

Անշարժ գույքի գնահատման հաշվետվությունը կազմվել է 25.12.2024թ.:

7. Հաշվետվության ձևը

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

8. Գնահատման աշխատանքների ընթացակարգը

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

1) Նախապատրաստական փուլում իրականացվում է՝

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

բ. գնահատման առաջադրանքի ձևակերպում և պայմանագրի կնքում:

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

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

ա. գնահատվող օբյեկտի անվանման և նույնականացման վերաբերյալ,

բ. գնահատման դիմաց վճարի չափի վերաբերյալ,

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

դ. գնահատման առաջադրանքի վերաբերյալ:

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

4) Հիմնական փուլում իրականացվում են՝

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

<< ՄԱՏՐԻՑԱ ԻՆՏ >> ՍՊԸ

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 27112013-01-0071 վկայականի պատճենում արտացոլված տվյալների բնակավայրերի նշանակության հողամասի մակերեսը կազմում է 0,05145 հա, միահարկ կիսանկուղով, ձեղնահարկով բնակելի տան մակերեսը կազմում է 132.6 քմ.:

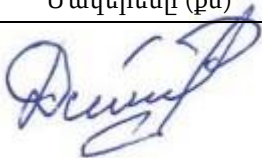
Առկա է 347.8քմ. ընդհանուր մակերեսով ինքնակամ շինություններ և ինքնակամ բացված 4 դուռ, ըստ անշարժ գույքի միավորի որակական և քանակական բնութագրերի վերաբերյալ կադաստրային տեղեկանքի 347.8քմ ընդհանուր մակերեսով ինքնակամ շինության 324.2քմ. հանդիսանում է բնակելի և 23.6քմ. հանդիսանում է ծածկ:

Հաշվարկը իրականացվել է 132.6քմ բնակելի տան և 347.8քմ ընդհանուր մակերեսով ինքնակամ շինությունների համար:

Գնահատման առարկայի բնութագիրը

Հասցե	ՀՀ քաղաք Երևան, Նարք-Մարաշ Նորքի 7-րդ փողոց 27
Սեփականատերեր	
Սեփականության իրավունքի գրանցման վկայական	27112013-01-0071
Իրավունքի տեսակ	Սեփականություն
Ընթացիկ շահագործումը	Բնակելի տուն
Շուկայական մոտարկված կադաստրային արժեքը (դրամ)	72 625 890
Կադաստրային ծածկագիր	01-009-0021-0023
Նպատակային նշանակությունը	Բնակելի
Գործառնական նշանակությունը	Բնակելի կառուցապատման
Տարածագնահատման գոտին	6
Հողամասի մակերեսը (քմ)	0,0207 հա
Թեքությունը	Հարթ
Տրանսպորտային մատչելիություն	Լավ
Շենք շինությունների տեխնիկական վիճակը	Լավ
Հարկայնությունը	1 հարկանի կիսանկուղով, ձեղնահարկով
Մակերեսը (քմ)	132.6 քմ. , 347.8քմ ինքնակամ

Գնահատող



<< ՄԱՏՐԻՑԱ ԻՆՏ >> ՍՊԸ

Առաստաղի բարձրությունը(1 հարկ)	2- 3.3 մ.		
Կառուցման տարեթիվը (թ)	1950թ., 1990թ.		
Արտաքին հարդարումը	Առանց արտաքին հարդարման,		
Արտաքին պատերը	Տուֆ քարից		
Միջհարկային ծածկը	Երկաթբետոն		
Տանիքը	Թիթեղ		
Կոմունիկացիաներ	Անվանում	Առկա է	Առկա չէ
	Զուր	X	
	Կոյուղի	X	
	Էլեկտրամատակարարում	X	
	Գազամատակարարում	X	
	Ջեռուցում	X	
Ներքին հարդարանք (պատեր, հատակ, դռներ և պատուհաններ)	Բնակելի տունը տուֆ քարից է, տանիքածածկը թիթեղ: Բնակելի տունը միահարկ է կիսանկուղով, ձեղնահարկով: Բնակելի տան ներքին հարդարանքը իրականացված է ներկանյութերով և պաստառներով, միջին վիճակ: Հատակները մանրահատակ, սալիկապատ: Պատուհանները մետաղապլաստե: ներքին դռները փայտե, մուտքի դուռը փայտե երկաթյա հիմնակմախքով:		
Սանհանգույց	Սալիկապատ		
Ներքին հարդարման ընդհանուր գնահատական (1-7 բալային սանդղակով) 1, զրոյական վիճակ, 2. վատ վիճակ, 3.միջինից ցածր, ջին վիճակ, 5. միջինից բարձր, 6. լավ վիճակ, 7. գերաանց	Ներքին հարդարանքը /1-7/ սանդղակով համապատասխանում է 4-րդ կատեգորիային, միջին վիճակ:		
Այլ տեղեկություն	Ըստ անշարժ գույքի միավորի որակական և քանակական բնութագրերի վերաբերյալ կադաստրային տեղեկանքի շինությունը կառուցվել է 1950թ., 1990թ.: Առկա է 347.8քմ. ընդհանուր մակերեսով ինքնակամ շինություններ և ինքնակամ բացված 4 դուռ:		

Առավել մանրամասն տես սույն եզրակացությանը կից լուսանկարչական հավելվածում:

Գնահատող



10. Գնահատվող գույքի լուսանկարներ



Լուսանկար1



Լուսանկար2



Լուսանկար3



Լուսանկար4



Լուսանկար5



Լուսանկար6

<< ՄԱՏՐԻՑԱ ԻՆՏ >> ՍՊԸ



Լուսանկար7



Լուսանկար 8



Լուսանկար9



Լուսանկար10



Լուսանկար11



Լուսանկար12

<< ՄԱՏՐԻՑԱ ԻՆՏ >> ՍՊԸ



Լուսանկար13



Լուսանկար14



Լուսանկար15



Լուսանկար16



Լուսանկար17



Լուսանկար18

<< ՄԱՏՐԻՑԱ ԻՆՏ >> ՍՊԸ



Լուսանկար19



Լուսանկար20



Լուսանկար21



Լուսանկար22



Լուսանկար23



Լուսանկար24

<< ՄԱՏՐԻՑԱ ԻՆՏ >> ՍՊԸ



Լուսանկար25



Լուսանկար26



Լուսանկար27



Լուսանկար28



Լուսանկար29



Լուսանկար30

<< ՄԱՏՐԻՑԱ ԻՆՏ >> ՍՊԸ



Լուսանկար31



Լուսանկար 32



Լուսանկար33



Լուսանկար34



Լուսանկար35



Լուսանկար36

<< ՄԱՏՐԻՑԱ ԻՆՏ >> ՍՊԸ



Լուսանկար37



Լուսանկար38



Լուսանկար39



Լուսանկար40



Լուսանկար41



Լուսանկար42

<< ՄԱՏՐԻՑԱ ԻՆՏ >> ՍՊԸ



Լուսանկար43



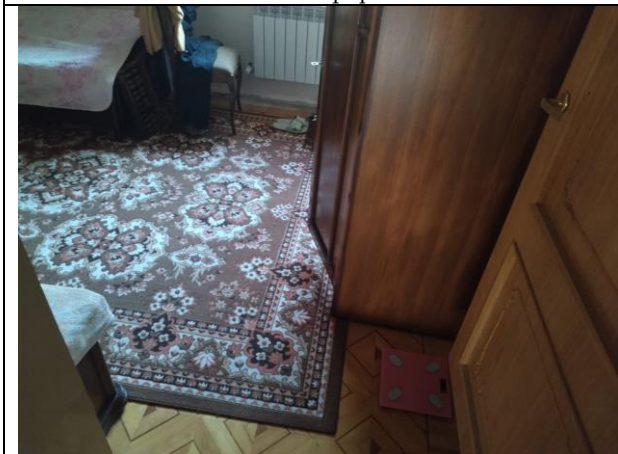
Լուսանկար44



Լուսանկար45



Լուսանկար46



Լուսանկար47



Լուսանկար48

<< ՄԱՏՐԻՑԱ ԻՆՏ >> ՍՊԸ



Լուսանկար 49



Լուսանկար 50



Լուսանկար 51



Լուսանկար 52



Լուսանկար 53

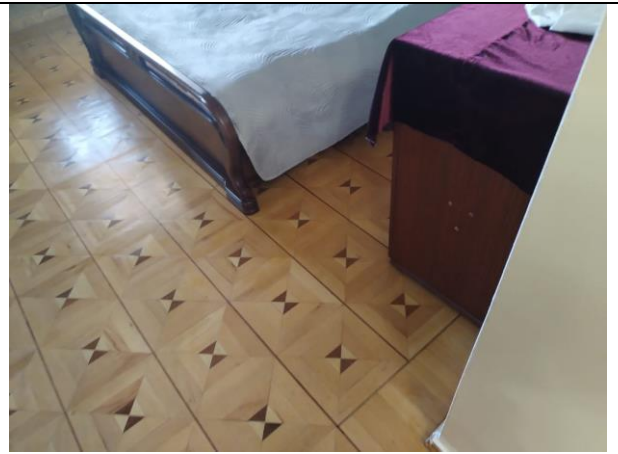


Լուսանկար 54

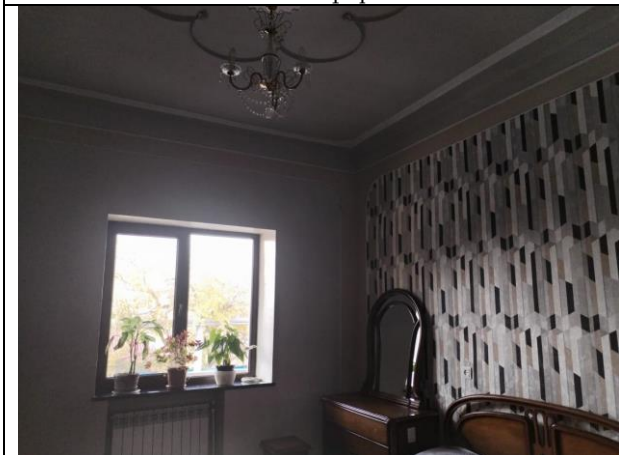
<< ՄԱՏՐԻՑԱ ԻՆՏ >> ՍՊԸ



Լուսանկար55



Լուսանկար56



Լուսանկար57



Լուսանկար58



Լուսանկար59



Լուսանկար60

<< ՄԱՏՐԻՑԱ ԻՆՏ >> ՍՊԸ



Լուսանկար61



Լուսանկար62



Լուսանկար63



Լուսանկար64



Լուսանկար65



Լուսանկար66

<< ՄԱՏՐԻՑԱ ԻՆՏ >> ՍՊԸ



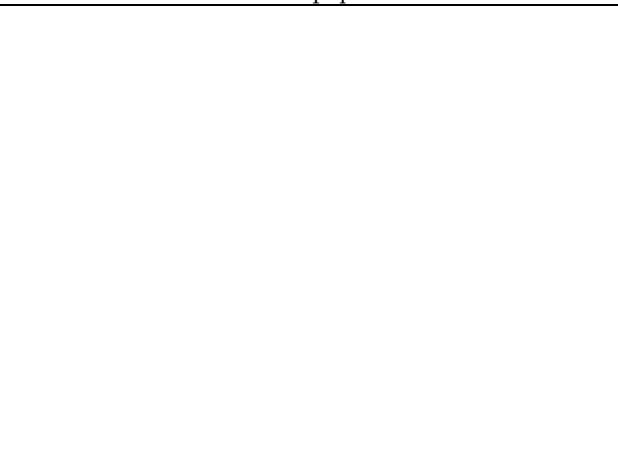
Լուսանկար 67



Լուսանկար 68



Լուսանկար 69

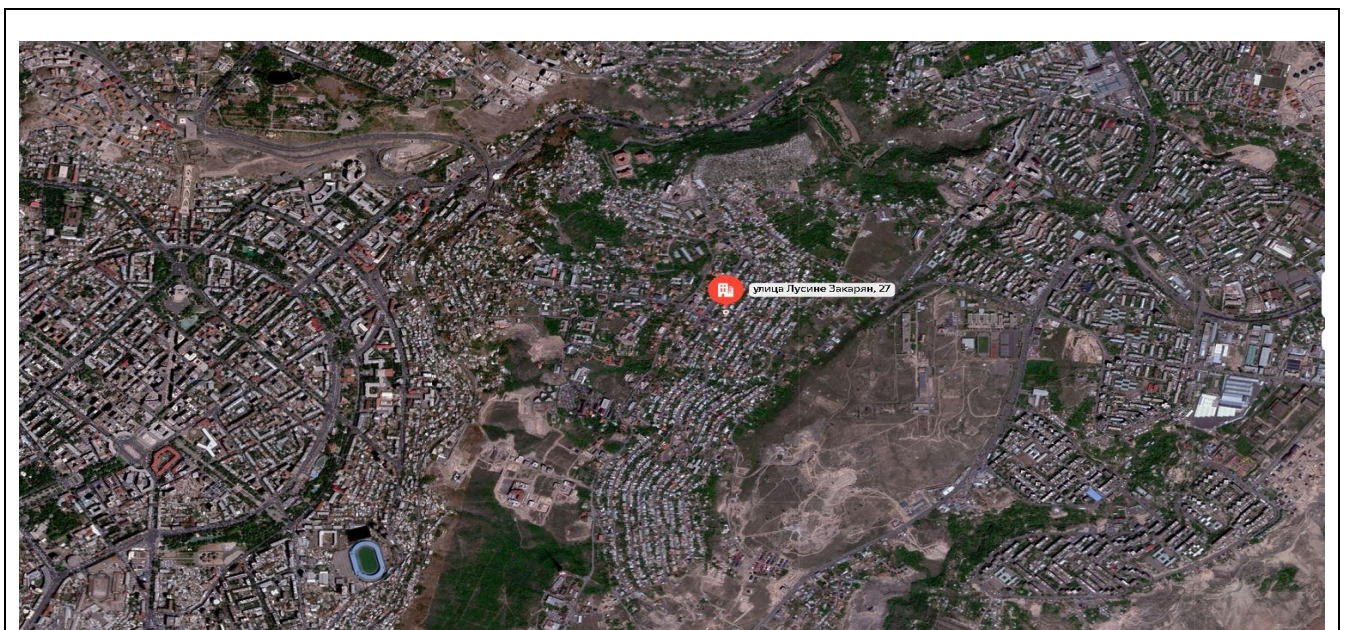


<< ՄԱՏՐԻՑԱ ԻՆՏ >> ՍՊԸ

Տեղադրության հղումը՝

<https://yandex.com/maps/10262/yerevan/?l=sat&ll=44.543454%2C40.183664&mode=search&sl=44.545536%2C40.184995&text=40.184995%2C44.545536&z=15>

Ստորև ներկայացվում է գնահատվող գույքի լուսանկարները արբանյակից և կադաստրային քարտեզից



Գնահատող

[Handwritten signature]

Շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեք

☒ Որոշել ըստ վկայականի համարի	2712013-01-0071	Փաշին
☐ Որոշել ըստ կադաստրային ծածկագրի		

Հարցման ամսաթիվ	09/01/2025 14:02:08
Անշարժ գույքի հասցեն՝	Երևան, Լորդ-Սևրաշ Լորցի 7-րդ փողոց 27 բնակելի տուն
Անշարժ գույքի տեսակը՝	Բնակելի տուն
Անշարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքը (ՀՀ դրամ)	72 625 890.55
Անշարժ գույքի հարկը 2024 թ. -ի համար (ՀՀ դրամ)	82 001.78
Անշարժ գույքի հարկը 2025 թ. -ի համար (ՀՀ դրամ)	123 002.67
Անշարժ գույքի հարկը 2026 թ. -ի համար (ՀՀ դրամ)	164 003.56

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

Հարցերի դեպքում խղիվ Ձեր հարցադրությունը

11. Առավել արդյունավետ օգտագործում

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

Ֆիզիկապես հնարավոր, օրենսդրորեն թույլատրելի և տնտեսապես նպատակահարմար տարբերակներից առավել շահութաբերը գնահատողի կարծիքով հանդիսանում է ներկա օգտագործման տարբերակը, քանի որ բնակելի տունը իր տեղադրությամբ ու դիրքով, ինչպես նաև հողամասի գործառնական նշանակությամբ նպատակահարմար չէ շահագործել որևիցե այլ նշանակությամբ:

12. Գնահատման մոտեցումների (մեթոդների) ընտրությունը.

Անշարժ գույքի գնահատման դասական մոտեցումներն են.

ա) համեմատական մոտեցում

բ) ծախսային մոտեցում

գ) եկամտային մոտեցում

Համեմատական մոտեցում

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

Համեմատական մոտեցումը ներառում է հետևյալ մեթոդները՝

Համադրելի գործարքների մեթոդ

Համանման հանրային ընկերությունների համեմատական մեթոդ

Քանի որ գնահատման ներկայացված գույքը անշարժ գույք է, ուստի կիրառվում է համեմատական գործարքների մեթոդը:

Համադրելի գործարքների մեթոդը, որը նաև հայտնի է որպես կողմնորոշիչ գործարքների մեթոդ, արժեքը որոշելու նպատակով օգտագործվում է նույնական կամ համադրելի օբյեկտների հետ կապված գործարքների վերաբերյալ տեղեկատվությունը:

Գնահատող

Համադրելի գործարքների մեթոդի հիմնական փուլերն են՝ որոշել համեմատության միավորները, որոնք օգտագործվում են համապատասխան շուկայի մասնակիցների կողմից, մասնավորապես.

ա. որոշել համեմատության միավորները, որոնք օգտագործվում են համապատասխան շուկայում մասնակիցների կողմից,

բ. որոշել համապատասխան համադրելի գործարքները և հաշվարկել այդ գործարքների հիմնական գնահատման չափանիշները,

գ. կատարել համադրելի օբյեկտների և գնահատվող օբյեկտների որակական և քանակական նմանությունների և տարբերությունների հետևողական համեմատական վերլուծություն, որոնք օգտագործվում են համապատասխան շուկայի մասնակիցների կողմից,

դ. կատարել անհրաժեշտ ճշգրտումներ, եթե այդպիսիք կան, գնահատման ցուցանիշներում, որպեսզի արտացոլվի գնահատվող օբյեկտի և համադրելի օբյեկտների տարբերությունները,

ե. դիտարկել օբյեկտի գնահատման համար ճշգրտված ցուցանիշների կիրառում,

զ. եթե օգտագործվել են գնահատման մի քանի ցուցանիշներ, ստացված արժեքի ցուցանիշների համաձայնեցումը :

Հիմք ընդունելով վերոհիշյալը՝ գնահատողն ունի բավարար քանակությամբ արժանահավատ տեղեկատվություն, որը առավելագույնս արտացոլում և բացահայտում է այն գործոնները որոնց ազդեցությամբ տվյալ անշարժ գույքի վաճառքը բաց մրցակցային շուկայում առավել հավանական է, ուստի համեմատական մոտեցման կիրառումը գնահատվող անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքը որոշելու համար հիմնավորված է:

Եկամտային մոտեցում

Եկամտային մոտեցման շրջանակներում գնահատման արդյունքների ստացման համար կիրառվում են տարբեր մեթոդներ, որոնց ընդհանրությունը կայանում է նրանում, որ արժեքը որոշվում է փաստացի կամ կանխատեսվող եկամուտների վրա, որոնք ստանում է կամ կարող է ստանալ իրավունքի սեփականատերը :

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

Եկամտային մոտեցման կարևորագույն հիմքն է հանդիսանում է այն, որ ներդրողները ակնկալում են շահույթ ստանալ իրենց ներդրումներից, և որ նման եկամուտը պետք է արտացոլի ներդրումների ռիսկի ենթադրյալ մակարդակը:

Որպես կանոն, ներդրողները ակնկալել են փոխհատուցում միայն համակարգված ռիսկի համար (նաև հայտնի է որպես «շուկայական ռիսկ» կամ «չդիվերսիֆիկացված ռիսկ»):

Եկամտային մոտեցման մեթոդները փաստացի հիմնված են ապագա դրամական հոսքերի գումարների դիսկոնտավորմանը (փոխակերպմանը) ընթացիկ արժեքի: Դրանք դրամական հոսքերի դիսկոնտավորման մեթոդի տարբերակներն են:

Դրամական հոսքերի դիսկոնտավորման մեթոդ (ԴՀԴ)



ԴՀԴ մեթոդի համաձայն՝ կանխատեսվող դրամական հոսքը դիսկոնտավորվում է հակառակ ուղղությամբ (ապագայից և) մինչ գնահատման ամսաթիվը, որը արդյունքում թույլ է տալիս ստանալ գնահատվող օբյեկտի ընթացիկ արժեքը:

ԴՀԴ մեթոդի հիմնական փուլերն են՝

ա. ըստ գնահատվող օբյեկտի և դրա գնահատման առանձնահատկություններից կախված դրամական հոսքի առավել հարմար տեսակի ընտրություն,

բ. դրամական հոսքերի կանխատեսման առավել օպտիմալ կոնկրետ ժամանակահատվածի որոշում,

գ. ամբողջ ժամանակահատվածի համար դրամական հոսքերի կանխատեսման նախապատրաստում,

դ. որոշված կանխատեսվող ժամկետի վերջում մնացորդային արժեքի որոշման անհրաժեշտության դիտարկում, այնուհետև, հաշվի առնելով գնահատվող օբյեկտի բնութագրերը, համապատասխան տերմինալային արժեքի որոշում,

ե. դիսկոնտավորման դրույքաչափի որոշում,

զ. դիսկոնտավորման դրույքաչափի կիրառումը կանխատեսվող ապագա դրամական հոսքերի նկատմամբ՝ անհրաժեշտության դեպքում հաշվի առնելով տերմինալային արժեքը:

Դիսկոնտավորման դրույքաչափը պետք է արտացոլի ոչ միայն դրամական միջոցի ժամանակավոր արժեքը, այլ նաև այն ռիսկերը, որոնք կապված են օբյեկտի ապագա շահագործման և դրամական հոսքերի տեսակի հետ:

Դիսկոնտավորման դրույքաչափերի ընդունման կամ հաշվարկման տարածված մեթոդները հետևյալն են՝

ա. Կապիտալի գնագոյացման մոդել (CAPM),

բ. կապիտալի նկատմամբ միջին կշռված ծախսեր (WACC) ,

գ. դիտարկվող կամ ստացված դրույքաչափերի և եկամտաբերության հարաբերակցություն,

դ. Կոմույալատիվ մեթոդ

Եկամտի կապիտալիզացիայի մեթոդ

Եկամտի կապիտալիզացիայի մեթոդը հիմնականում կիրառվում է երբ առկա է եկամտի կայուն աճի տեմպեր և շահույթ գնահատման ամսաթվի դրությամբ, այս դեպքում կարիք չկա սահմանել կոնկրետ կանխատեսման ժամանակահատված, և տերմինալային արժեքը կարող է ծառայել որպես արժեքի որոշման միակ հիմք:

Ծախսային մոտեցում

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

Ընդհանուր առմամբ, առկա է ծախսերի մոտեցման երեք մեթոդ.



ա. ծախսերի փոխարինման մեթոդ՝ արտացոլում է համարժեք օգտակարությամբ նմանատիպ օբյեկտի ստեղծման ծախսերի հաշվարկման միջոցով որոշվող արժեքը,

բ. ծախսերի վերարտադրման մեթոդ՝ արտացոլում է օբյեկտի ճշգրիտ նմանակի վերստեղծման ծախսերի հաշվարկման միջոցով որոշվող արժեքը:

գ. բաղադրիչային մեթոդ, որի շնորհիվ հաշվարկում է գնահատվող օբյեկտի արժեքը՝ օբյեկտի առանձին բաղադրիչ մասերի արժեքները գումարելով:

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

Արժեքի 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, մասնավորապես՝

ա. *ուղղակի* ծախսեր (կյութեր, աշխատուժ)

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

Մաշվածության հետ կապված ճշգրտումները սովորաբար դիտարկվում են հետևյալ տեսակների համար, որոնք ուղղումներ կամ ճշգրտումներ կատարելիս կարող են հետագայում բաժանվել ենթատեսակների.

ա. ֆիզիկական մաշվածություն՝ գնահատվող օբյեկտի կամ դրա բաղադրիչների ֆիզիկական մաշվածության պատճառով օգտակարության ցանկացած կորուստ, որն առաջացել է օգտագործման հետևանքով և տարիքից,

բ. ֆունկցիոնալ մաշվածություն՝ գնահատվող օբյեկտի անարդյունավետության հետևանքով առաջացած օգտակարության ցանկացած կորուստ, համեմատած դրա փոխարինման հետ, ինչպիսիք են 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:

13. Շուկայական արժեքի հաշվարկ ծախսային մոտեցմամբ

Ծախսային մոտեցմամբ անշարժ գույքի շուկայական արժեքի գնահատումը իրականացվում է հետևյալ փուլերով.

- 1) հողամասի շուկայական արժեքի որոշում,
- 2) շենքերի և շինությունների վերարտադրման (կամ փոխարինման) ծախսերի որոշում,
- 3) շենքերի և շինությունների կուտակված մաշվածության մեծության որոշում,
- 4) անշարժ գույքի շուկայական արժեքի որոշում, որպես հողամասի շուկայական արժեքի և շենքերի ու շինությունների վերարտադրման (կամ փոխարինման) ծախսերի հանրագումար՝ նվազեցված կուտակված մաշվածության չափով:

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

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

II) Երկրորդ հերթին իրականացվել են անմիջականորեն անշարժ գույքին վերաբերող ճշգրտումները: Սրանք կատարվել են ցանկացած կարգով, այսինքն կամայական հերթականությամբ:

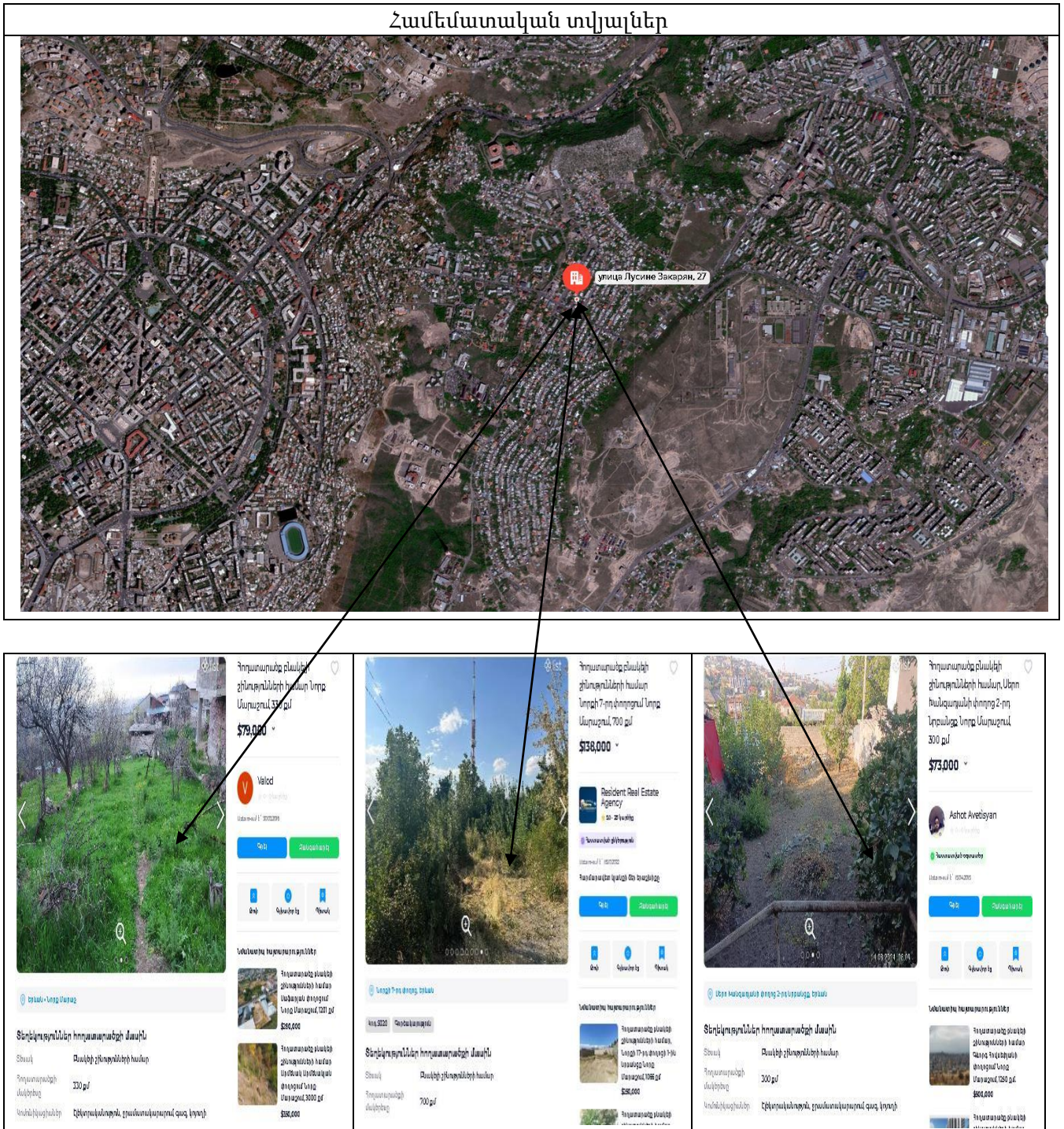
Գնագոյացման այն գործոնները, որոնք նախատեսված են ստանդարտով, սակայն որոնցով գների ճշգրտումներ չեն կատարվել ստորև բերված աղյուսակում, ուրեմն դրանք

ա) կամ կիրառված գործոններից էականորեն չեն տարբերվում,

բ) կամ էլ գնահատողի կողմից չեն կիրառվել գնի վրա չնչին ազդեցության պատճառով.

<< ՄԱՏՐԻՑԱ ԻՆՏ >> ՍՊԸ

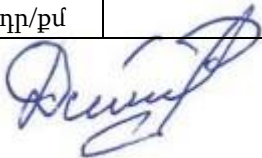
Համեմատական տվյալներ



<< ՄԱՏՐԻՑԱ ԻՆՏ >> ՍՊԸ

Համեմատության տարրերը	Չափման միավորը	Գնահատվող օբյեկտը	Անալոգ օբյեկտ №1	Անալոգ օբյեկտ №2	Անալոգ օբյեկտ №3	
Հասցե		Երևան Նորք Մարաշ	Երևան Նորք Մարաշ	Երևան Նորք Մարաշ	Երևան Նորք Մարաշ	
Տեղակատվության աղբյուրը			https://www.list.am/item/20888046	https://www.list.am/item/21522481	https://www.list.am/item/21528741	
Վաճառքի կամ առաջարկի գինը	դրամ		31 350 000	54 770 000	28 940 000	
Մակերես	քմ	514,5	330	700	300	
Վաճառքի կամ առաջարկի գինը	դր/քմ		95000	78243	96467	
ըստ շուկայի վիճակի, վաճառքի պայմանների և վաճառքի ամսաթվի,			12.2024թ.	12.2024թ..	12.2024թ.	
Ուղղումը	%		-5%	-5%	-5%	կայքում հայտարարություն տված անձիք պատրաստ են սակարկել հողամասի արժեքը
Ուղղումը	դրամ		-4750	-3912	-4823	
Ուղղված գինը	դր/քմ		90250	74331	91643	
Գույքային իրավունքներն (այդ թվում կառուցապատման) ու սահմանափակումները (այդ թվում իրավունքների և օգտագործման նկատմամբ)			գնահատվող ի նման	գնահատվող ի նման	գնահատվող ի նման	
Ուղղումը	%		0%	0%	0%	
Ուղղումը	դրամ		0	0	0	
Ուղղված գինը	դր/քմ		90250	74331	91643	
Նպատակային և գործառնական նշանակությունը		բնակավայրե ըի, բնակելի կառուցապատման	բնակավայրե ըի, բնակելի կառուցապատման	բնակավայրե ըի, բնակելի կառուցապատման	բնակավայրե ըի, բնակելի կառուցապատման	
Ուղղումը	%		0%	0%	0%	
Ուղղումը	դրամ		0	0	0	
Ուղղված գինը	դր/քմ		90250	74331	91643	
Կոմունիկացիաների առկայությունը և հնարավորությունը		առկա է	առկա է	առկա է	առկա է	
Ուղղումը	%		0%	0%	0%	
Ուղղումը	դրամ		0	0	0	
Ուղղված գինը	դր/քմ		90250	74331	91643	
Կառուցապատման չափորոշիչները և սահմանափակումները			գնահատվող ի նման	գնահատվող ի նման	գնահատվող ի նման	
Ուղղումը	%		0%	0%	0%	
Ուղղումը	դրամ		0	0	0	
Ուղղված գինը	դր/քմ		90250	74331	91643	

Գնահատող



<< ՄԱՏՐԻՑԱ ԻՆՏ >> ՍՊԸ

ըստ հողամասի չափերի (մակերես, լայնություն, երկարություն, երկրաչափական կառուցվածք, ճակատային մաս),		514,5	330	700	300	
Ուղղումը	%		-5%	5%	-5%	մակերեսի տարբերությունը ազդում է գնահատվող գույքի արժեքի վրա
Ուղղումը	դրամ		-4513	3717	-4582	
Ուղղված գինը	դր/քմ		85738	78047	87061	
Տեղադրությունը (գտնվելու վայրը), տեղակայման գրավչությունը			գնահատվող ի նման	գնահատվող ի նման	գնահատվող ի նման	
Ուղղումը	%		0%	0%	0%	
Ուղղումը	դրամ		0	0	0	
Ուղղված գինը	դր/քմ		85738	78047	87061	
Թեքությունը		հարթ	հարթ	հարթ	հարթ	
Ուղղումը	%		0%	0%	0%	
Ուղղումը	դրամ		0	0	0	
Ուղղված գինը	դր/քմ		85738	78047	87061	
Տրանսպորտային հանգույցների առկայությունը, մատչելիությունը		առկա է	առկա է	առկա է	առկա է	
Ուղղումը	%		0%	0%	0%	
Ուղղումը	դրամ		0	0	0	
Ուղղված գինը	դր/քմ		85738	78047	87061	
Հողերի արժեքի վրա ազդող այլ գործոններ						
Ուղղումը	%		0%	0%	0%	
Ուղղումը	դրամ		0	0	0	
Ուղղված գինը	դր/քմ		85738	78047	87061	
Կշռային գործակիցը			0,333	0,333	0,333	
Շուկայական արժեքը	դր/քմ		83 615,31			
Արժեքը ՀՀ դրամով			43 020 000			

Գնահատվող՝ ՀՀ քաղաք Երևան, Նարք-Մարաշ Նորքի 7-րդ փողոց 27 հասցեում գտնվող հողամասի շուկայական արժեքը կազմում 43 020 000 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) միևնույն 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:

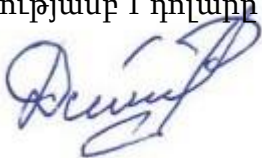
Որոշ ընդհանուր կետեր, որոնք պետք է հաշվի առնել, մասնավորապես՝

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.

Ձեռնարկատիրական շահույթը՝ ընդունվել է 1,2, ԱԱՀ՝ ընդունվել է 1,2, դրամի փոխարժեք-ընթացակարգը՝ 1,29, նախագծանախահաշվային ծախսերը՝ ընդունվել է 1,075, ձմեռային պայմաններում աշխատանքի համար հավելումը՝ ընդունվել է 1,007, շինհրապարակի կազմակերպման հետ կապված ծախսերը՝ ընդունվել է 1,02: 25.12.2024 թվականի դրությամբ 1 դոլարը կազմել է 395,75 ՀՀ դրամ՝ ըստ ՀՀ կենտրոնական բանկի:



<< ՄԱՏՐԻՑԱ ԻՆՏ >> ՍՊԸ

Անվանումը (ՇԱՆՑ անալոգը)	Շինարարության արժեքը	Շենքի (շինության) մակերեսը		Սպառողական գների ինդեքս 2009-2023թթ	Լրիվ վերարտադրման կամ փոխարինման ծախսերը
		Մ x Բ (հ)		https://armstat.am/en/?nid=12&id=07001	
Չափման միավորը	դրամ/քմ	քառ. մ	մ	%	դրամ
Շինություններ (ՇԱՆՑ 2009 ԳՈՒ 26)	225570	132,6		2.05	61 316 695
Ընդամենը					61 316 695

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:



<< ՄԱՏՐԻՑԱ ԻՆՏ >> ՍՊԸ

Վերացվող ֆիզիկական մաշվածքի հաշվարկ

N/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%	1 839 501	0%	0	1 839 501
2	Հիմքեր	5,8%	3 556 368	0%	0	3 556 368
3	Պատեր և միջնապատեր	37,5%	22 993 761	0%	0	22 993 761
4	Ծածկ	12,5%	7 664 587	5%	383 229	7 281 358
5	Տանիք	5,2%	3 188 468	10%	318 847	2 869 621
6	Հարդարման աշխատանքներ	17,5%	10 730 422	10%	1 073 042	9 657 379
7	Դռներ, պատուհաններ	10%	6 131 670	10%	613 167	5 518 503
8	Սանտեխնիկական աշխատանքներ	5,7%	3 495 052	10%	349 505	3 145 546
9	Էլեկտրոմոնտաժային աշխատանքներ	1,5%	919 750	10%	91 975	827 775
10	Այլ աշխատանքներ	1,3%	797 117	10%	79 712	717 405
11	Ընդամենը	100%	61 316 695	5%	2 909 477	58 407 218

Կարճաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկ

N/N	Աշխատանքի անվանումը	Կարճաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկ	Իրական ծառայության ժամկետը	Նորմատիվային ծառայության ժամկետ	Մաշվածքի գործակիցը	Մաշվածքը
		դրամ	տարի	տարի		դրամ
1	Տանիք	2 869 621	10	40	0,25	717 405
2	Հարդարման աշխատանքներ	9 657 379	5	30	0,17	1 609 563
3	Դռներ, պատուհաններ	5 518 503	5	25	0,20	1 103 701
4	Սանտեխնիկական աշխատանքներ	3 145 546	5	25	0,20	629 109
5	Էլեկտրոմոնտաժային աշխատանքներ	827 775	10	40	0,25	206 944
6	Այլ աշխատանքներ	717 405	10	40	0,25	179 351
7	Ընդամենը	22 736 231				4 446 074



<< ՄԱՏՐԻՑԱ ԻՆՏ >> ՍՊԸ

Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկ

N/N	Արժեքի անվանումը	դրամ
1	Վերարտադրման կամ փոխարինման ծախսեր	61 316 695
2	Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը (հետաձգված վերանորոգում)	2 909 477
3	Կարճաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկ	22 736 231
4	Ընդամենը երկարակյաց էլեմենտների արժեքը չվերացվող ֆիզիկական մաշվածքով (1-2-3)	35 670 987
5	Շինության փաստացի տարիքը (տարի)	74
6	Շահագործման նորմատիվային ժամկետը (տարի)	120
7	Մաշվածքի հաշվարկման գործակիցը	0,62
8	Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերացվող մաշվածքի արժեքը	21 997 109

Ընդհանուր ֆիզիկական մաշվածության հաշվարկը

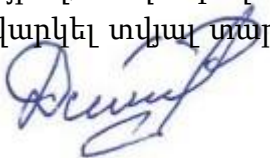
N/N	Ֆիզիկական մաշվածքի տեսակը	դրամ
1	Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը(հետաձգված վերանորոգում)	2 909 477
2	Կարճաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկ	4 446 074
3	Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերացվող մաշվածքի արժեքը	21 997 109
	<i>Ընդամենը</i>	29 352 660

Ֆունկցիոնալ մաշվածություն` գնահատվող օբյեկտի անարդյունավետության հետևանքով առաջացած օգտակարության ցանկացած կորուստ, համեմատած դրա փոխարինման հետ, ինչպիսիք են նախագծումը, տեխնիկական բնութագրերն ու տեխնոլոգիայի հնացած լինելը:

Գնահատվող գույքը մեծամասամբ համապատասխանում է արդի պահանջներին, առկա են տեխնիկական նորարարությունների հետ կապված որոշ անհամապատասխանություններ, չկան ֆունկցիոնալ նշանակությամբ օգտագործման կորուստներ: Հետևաբար գնահատվող գույքի գործառնական մաշվածությունը ընդունվել է 0%:

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



<< ՄԱՏՐԻՑԱ ԻՆՏ >> ՍՊԸ

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		29 352 660
Գործառնական մաշվածություն	0%	0
Արտաքին գործոններից կամ տնտեսական մաշվածություն	0%	0
<i>Կուտակված մաշվածության արժեքը</i>		29 352 660

Անշարժ գույքի արժեքի հաշվարկ

Ծախսերի և արժեքի անվանումը	Արժեքը (դրամ)
Վերարտադրման կամ փոխարինման ծախսեր	61 316 695
Կուտակված մաշվածության արժեքը	29 352 660
<i>Գնահատվող շենքի (շինության) արժեքը</i>	32 000 000

Այսպիսով, ծախսային մոտեցմամբ հաշվարկված գնահատման ենթակա՝ ՀՀ քաղաք Երևան, Նարք-Մարաշ Նորքի 7-րդ փողոց 27 հասցեում գտնվող 132.6քմ. մակերեսով անշարժ գույքի շուկայական արժեքը, տեղագնության կատարման ժամանակահատվածում ունեցած ապրանքային վիճակում, գնահատվում է **32 000 000 (երեսուներկու միլիոն) 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) միննույն 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.

Ձեռնարկատիրական շահույթը՝ ընդունվել է 1,2, ԱԱՀ՝ ընդունվել է 1,2, դրամի փոխարժեք-ընթացակարգը՝ 1,29, նախագծանախահաշվային ծախսերը՝ ընդունվել է 1,075, ձմեռային պայմաններում աշխատանքի համար հավելումը՝ ընդունվել է 1,007, շինհրապարակի կազմակերպման հետ կապված ծախսերը՝ ընդունվել է 1,02: 25.12.2024 թվականի դրությամբ 1 դոլարը կազմել է 395,75 ՀՀ դրամ՝ ըստ ՀՀ կենտրոնական բանկի:

<< ՄԱՏՐԻՑԱ ԻՆՏ >> ՍՊԸ

Անվանումը (ՇԱՄՑ անալոգը)	Շինարարության արժեքը	Շենքի (շինության) մակերեսը		Սպառողական գների ինդեքս 2009-2023թթ	Լրիվ վերարտադրման կամ փոխարինման ծախսերը
		Մ x Բ (հ)		https://armstat.am/en/?nid=12&id=07001	
Չափման միավորը	դրամ/քմ	քառ. մ	մ	%	դրամ
Շինություններ (ՇԱՄՑ 2009 ԳՈՒ-23)	226350	324,2		2.05	150 434 475
Հարցում շին. կազմակերպությունների	25000	23,6			590 000
Ընդամենը					151 024 475

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:



<< ՄԱՏՐԻՑԱ ԻՆՏ >> ՍՊԸ

Վերացվող ֆիզիկական մաշվածքի հաշվարկ

N/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%	4 530 734	0%	0	4 530 734
2	Հիմքեր	5,8%	8 759 420	0%	0	8 759 420
3	Պատեր և միջնապատեր	37,5%	56 634 178	0%	0	56 634 178
4	Ծածկ	12,5%	18 878 059	5%	943 903	17 934 156
5	Տանիք	5,2%	7 853 273	10%	785 327	7 067 945
6	Հարդարման աշխատանքներ	17,5%	26 429 283	10%	2 642 928	23 786 355
7	Դռներ, պատուհաններ	10%	15 102 447	10%	1 510 245	13 592 203
8	Սանտեխնիկական աշխատանքներ	5,7%	8 608 395	10%	860 840	7 747 556
9	Էլեկտրամոնտաժային աշխատանքներ	1,5%	2 265 367	10%	226 537	2 038 830
10	Այլ աշխատանքներ	1,3%	1 963 318	10%	196 332	1 766 986
11	Ընդամենը	100%	151 024 475	5%	7 166 111	143 858 363

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	7 067 945	10	40	0,25	1 766 986
2	Հարդարման աշխատանքներ	23 786 355	5	30	0,17	3 964 392
3	Դռներ, պատուհաններ	13 592 203	5	25	0,20	2 718 441
4	Սանտեխնիկական աշխատանքներ	7 747 556	5	25	0,20	1 549 511
5	Էլեկտրամոնտաժային աշխատանքներ	2 038 830	10	40	0,25	509 708
6	Այլ աշխատանքներ	1 766 986	10	40	0,25	441 747
7	Ընդամենը	55 999 875				10 950 785



<< ՄԱՏՐԻՑԱ ԻՆՏ >> ՍՊԸ

Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկ

N/N	Արժեքի անվանումը	դրամ
1	Վերարտադրման կամ փոխարինման ծախսեր	151 024 475
2	Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը (հետաձգված վերանորոգում)	7 166 111
3	Կարճաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկ	55 999 875
4	Ընդամենը երկարակյաց էլեմենտների արժեքը չվերացվող ֆիզիկական մաշվածքով (1-2-3)	87 858 488
5	Շինության փաստացի տարիքը (տարի)	34
6	Շահագործման նորմատիվային ժամկետը (տարի)	120
7	Մաշվածքի հաշվարկման գործակիցը	0,28
8	Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերացվող մաշվածքի արժեքը	24 893 238

Ընդհանուր ֆիզիկական մաշվածության հաշվարկը

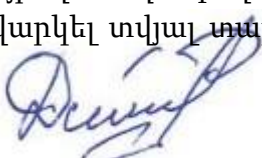
N/N	Ֆիզիկական մաշվածքի տեսակը	դրամ
1	Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը(հետաձգված վերանորոգում)	7 166 111
2	Կարճաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկ	10 950 785
3	Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերացվող մաշվածքի արժեքը	24 893 238
	<i>Ընդամենը</i>	43 010 134

Ֆունկցիոնալ մաշվածություն՝ գնահատվող օբյեկտի անարդյունավետության հետևանքով առաջացած օգտակարության ցանկացած կորուստ, համեմատած դրա փոխարինման հետ, ինչպիսիք են նախագծումը, տեխնիկական բնութագրերն ու տեխնոլոգիայի հնացած լինելը:

Գնահատվող գույքը մեծամասամբ համապատասխանում է արդի պահանջներին, առկա են տեխնիկական նորարարությունների հետ կապված որոշ անհամապատասխանություններ, չկան ֆունկցիոնալ նշանակությամբ օգտագործման կորուստներ: Հետևաբար գնահատվող գույքի գործառնական մաշվածությունը ընդունվել է 0%:

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



<< ՄԱՏՐԻՑԱ ԻՆՏ >> ՍՊԸ

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		43 010 134
Գործառնական մաշվածություն	0%	0
Արտաքին գործոններից կամ տնտեսական մաշվածություն	0%	0
<i>Կուտակված մաշվածության արժեքը</i>		43 010 134

Անշարժ գույքի արժեքի հաշվարկ

Ծախսերի և արժեքի անվանումը	Արժեքը (դրամ)
Վերարտադրման կամ փոխարինման ծախսեր	151 024 475
Կուտակված մաշվածության արժեքը	43 010 134
<i>Գնահատվող շենքի (շինության) արժեքը</i>	108 000 000

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

$$(43\,020\,000 + 32\,000\,000 + 108\,000\,000) = 183\,020\,000 \text{ ՀՀ դրամ:}$$



Այսպիսով, ծախսային մոտեցմամբ հաշվարկված գնահատման ենթակա՝ ՀՀ քաղաք Երևան, Նարք-Մարաշ Նորքի 7-րդ փողոց 27 հասցեում գտնվող 132.6քմ. մակերեսով անշարժ գույքի և 347.8քմ. մակերեսով ինքնակամ շինությունների շուկայական արժեքը, տեղագնության կատարման ժամանակահատվածում ունեցած ապրանքային վիճակում, գնահատվում է **183 020 000 (հարյուր ութսուներեք միլիոն քսան հազար)** ՀՀ դրամ:

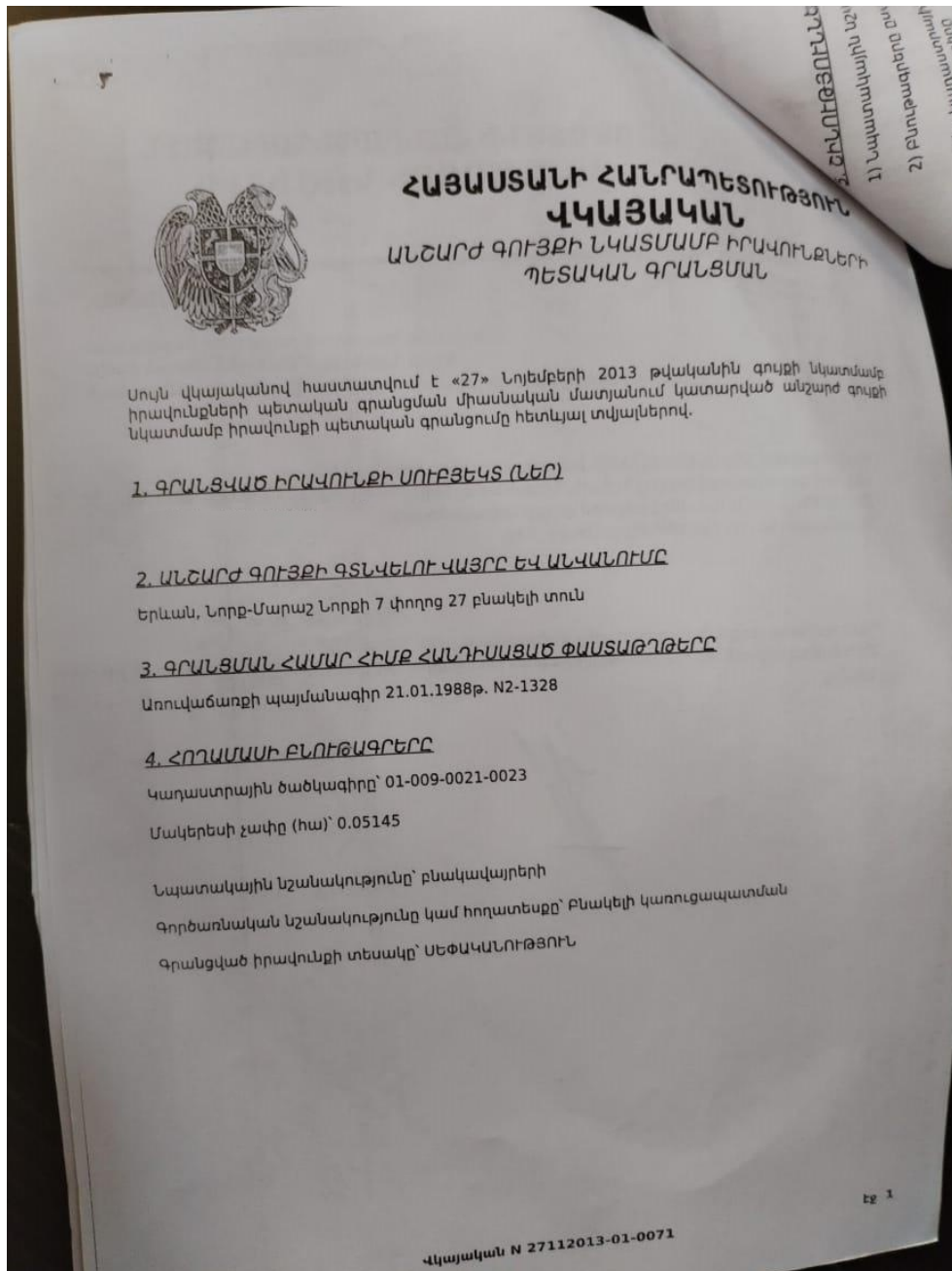
Հաշվետվությունը հիմնվել է բաց և մրցակցային շուկայական տվյալներին: Հարկ ենք համարում նշել, որ շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքը շուրջ 2,5 անգամ ցածր է բաց և մրցակցային շուկայից արտացոլված տվյալներից, ինչի պատճառով նշված տեղեկատվությունը չի արտացոլվել տվյալ հաշվետվությունում: Միաժամանակ գնահատման 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 քաղաք Երևան, Նարք-Մարաշ Նորքի 7-րդ փողոց 27 հասցեում գտնվող 132.6քմ. մակերեսով անշարժ գույքի և 347.8քմ. մակերեսով ինքնակամ շինությունների շուկայական արժեքը, տեղագնության կատարման ժամանակահատվածում ունեցած ապրանքային վիճակում, գնահատվում է **183 020 000 (հարյուր ութսուներեք միլիոն քսան հազար)** ՀՀ դրամ:

15. Օգտագործված փաստաթղթեր



[Handwritten signature]

<< ՄԱՏՐԻՑԱ ԻՆՏ >> ՍՊԸ

ԲՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ

1) Նպատակային նշանակությունը՝ Բնակելի

2) Բնութագրերը ըստ առանձին շինությունների՝

Հ/հ	Կադաստրային ծածկագիրը	Տեսակը	Մակերեսի չափը	Գրանցված իրավունքի տեսակը
1	01-009-0021-0023-001	Բնակելի տուն	132.6 ք.մ.	ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ

Լրացուցիչ նշումներ և տեղեկություններ

Առկա է 347.8քմ ընդհանուր մակերեսով ինքնակամ շինություններ և ինքնակամ բացված 4 դուռ:

Գրանցումը իրականացնող պաշտոնատար անձի անունը, ազգանունը՝ Սլավիկ Ժամկոչյան

զբաղեցրած պաշտոնը՝ Երևան ՏՄ անշարժ գույքի ավագ ռեգիստր

ՀՀ ԿԱ անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի աշխատակազմի՝ վկայականը տրամադրող սպասարկման գրասենյակի Կ.Տ.

էջ 2

01-0071



<< ՄԱՏՐԻՑԱ ԻՆՏ >> ՍՊԸ

Էջ 1

ՀՈՂԱՄԱՍԻ ՀԱՏԱԿԱԳԻԾ

Հանգրվան N1
Հայաստանի Հանրապետության կառավարության և մարզպետարանի համատեղ հրամանով
սկսած 2011 թ. հունիսի 20-ից
2011թ. հունիսի 20-ի N204-Ն հրամանով

Երևան Համայնք	Նորք - Մարաշ Կապ. շրջան	Նորրի 7-րդ փող. 27 տուն Հանգ.
Մասշտաբ 1:500		

ԵԶՐԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ
Ըստ էության հանգրվանը համապատասխանում է հողատիրության օրենքով սահմանված պահանջներին և հանգրվանի տեղագրությանը:

ՀԱՏԱԿԱԳՐԱԿԱՆ ԴԱՏԱՆՈՒԹՅՈՒՆ				ՀԱՏԱԿԱԳՐԱԿԱՆ ԴԱՏԱՆՈՒԹՅՈՒՆ			
Հանգրվանի կոդ (N)	Հանգրվանի տեսակ	Հանգրվանի մակերես (մ²)	Հանգրվանի տարածք (մ²)	Հանգրվանի կոդ (N)	Հանգրվանի տեսակ	Հանգրվանի մակերես (մ²)	Հանգրվանի տարածք (մ²)
1	Հանգրվան	1450205.74	8461310.91	1	Հանգրվան	1450205.74	8461310.91
2	Հանգրվան	1450205.74	8461310.91	2	Հանգրվան	1450205.74	8461310.91
3	Հանգրվան	1450205.74	8461310.91	3	Հանգրվան	1450205.74	8461310.91
4	Հանգրվան	1450205.74	8461310.91	4	Հանգրվան	1450205.74	8461310.91
5	Հանգրվան	1450205.74	8461310.91	5	Հանգրվան	1450205.74	8461310.91
6	Հանգրվան	1450205.74	8461310.91	6	Հանգրվան	1450205.74	8461310.91
7	Հանգրվան	1450205.74	8461310.91	7	Հանգրվան	1450205.74	8461310.91
8	Հանգրվան	1450205.74	8461310.91	8	Հանգրվան	1450205.74	8461310.91
9	Հանգրվան	1450205.74	8461310.91	9	Հանգրվան	1450205.74	8461310.91
10	Հանգրվան	1450205.74	8461310.91	10	Հանգրվան	1450205.74	8461310.91

Հանգրվանի տեսակ: 017

Հանգրվանի մակերես: 286.110.53757

Հանգրվանի տարածք: 286.110.53757

Էջ 1/1

[Handwritten signature]

[illegible]

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:
- Աշխատանքների վարձատրությունը կախված չէ գնահատման արդյունքի և եզրակացության հետ:
- Գնահատողի կարծիքը գույքի արժեքի վերաբերյալ ուժի մեջ է գնահատման ամսաթվի դրությամբ: Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում գույքի արժեքի հետագա կտրուկ փոփոխությունների համար, որոնք կարող են ի հայտ գալ այդ ամսաթվից հետո, սոցիալական, տնտեսական, ֆիզիկական գործոնների, նաև քաղաքացիական օրենսդրության փոփոխության հետևանքով:
- Գնահատողից չի պահանջվում ներկայանալ դատական ատյաններին և տալ բացատրություն գնահատման վերաբերյալ, բացառությամբ դատական ատյանի օրինական հրավերով:
- Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում գույքի այն թերությունների համար, որոնք հնարավոր չէ հայտնաբերել տեսողական զննությամբ:
- Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում Պատվիրատուի կողմից ներկայացված տվյալների իսկության համար:
- Ելակետային պայմանները, որոնք օգտագործվել են հաշվետվության մեջ ստացվել են հավաստի աղբյուրներից, բայց և այնպես Գնահատողը չի կարող տալ հարյուր տոկոսանոց երաշխիք:
- Կազմված հաշվետվությունը դա մասնագետ Գնահատողի կարծիք է գույքի հավանական արժեքի վերաբերյալ և չի հանդիսանում երաշխիք, որ գույքը ազատ շուկայում կվաճառվի սույն հաշվետվության մեջ 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՝ ՇԱԽՑ 2009):
4. ՀՀ քաղաքաշինության նախարարի 08.12.2009թ., N 282-Ն հրամանով հաստատված «Բնակելի, հասարակական, և արտադրական շենքերի տեխնիկական վիճակի հետազննության մեթոդական ցուցումներ»-ի 118 կետի աղյուսակ 2):
5. ՀՀ քաղաքաշինության նախարարի 15.02.2008թ. N 19-Ն «Քաղաքաշինական փաստաթղթերի (ծրագրային և ճարտարապետաշինարարական) մշակման աշխատանքների արժեքի հաշվարկման կարգը հաստատելու մասին» հրաման:
6. ՀՀ քաղաքաշինության նախարարություն, 21.08.2001թ., թիվ 69 «Շինարարության համար կառուցվող ժամանակավոր շենքերի և կառուցվածքների նախահաշվային նորմերի հաստատման մասին» հրաման:
7. ՀՀ քաղաքաշինության նախարարություն, 21.08.2001թ., թիվ 68 «Շինարարական աշխատանքների վրա կլիմայական պայմանների ազդեցությունը հաշվի առնող նախահաշվային նորմերի հաստատման մասին» հրաման:

ԳՆԱՀԱՏՈՂ՝

(Վկայական No ԳԳ-2023-52)



Դ. Խաչատրյան

