



N ԳԳԾ-04/1090

11/04/2025 թ

Հարկադիր կապարումն ապահովող ծառայություն

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

Գնահատման պայմանագրի կապարմամբ, Ձեզ ենք ներկայացնում գնահատման ներկայացված սեփականության իրավունքով պատկանող ՀՀ Սյունիքի մարզ Տեղի համայնք փողոց 17 N2 հասցեում գտնվող անշարժ գույքի գնահատման հաշվետվությունը:

Սույն գնահատման հաշվետվության համաձայն, գնահատման ներկայացված ՀՀ Սյունիքի մարզ Տեղի համայնք փողոց 17 N2 հասցեում գտնվող, անշարժ գույքի շուկայական արժեքը առ 28.03.2025 թ. կազմում է **23250000 (քսաներեք միլիոն երկու հարյուր հիսուն հազար) ՀՀ դրամ:**

Ներկայացվում է գնահատման հաշվետվությունը՝ «30» թերթ:

«Արմ Թրասթ» ՍՊԸ Տնօրեն

Գնահատող՝



Ա. Ստեփանյան

Ս. Թովալյան

Գնահատման սուբյեկտները.

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

Գնահատման օբյեկտը.

Հողամասի նպատակային նշանակությունը	բնակավայրերի
Հողամասի օգտագործման նպատակը	տնամերձ
Հողամասի մակերեսը (քմ)	1653
Շենքի նպատակային նշանակությունը	բնակելի
Շենքի օգտագործման նպատակները	բնակելի տուն
Շենքերի մակերեսը	263,7 քմ, անասնաշենք՝ 15,7 քմ, պարիսպ՝ 3,3 քմ
Հասցե	ՀՀ Սյունիքի մարզ Տեղի համայնք փողոց 17 N2 բնակելի տուն
Վկայական	2554369

Գնահատման առանձնահատկությունները

Գնահատման արժեքի տեսակը	շուկայական արժեք
Գնահատման գործառույթը	անշարժ գույքը օտարելու համար
Գնահատվող իրավունքի տեսակը	սեփականության իրավունք



ՆԱԽԱՊԱՅՄԱՆՆԵՐ ԵՎ ՍԱՀՄԱՆԱՓԱԿՈՂ ԴՐՈՒՅԹՆԵՐ

Ստորև ներկայացվող պայմանները հանդիսանում են սույն հաշվետվության անքակտելի մասը.

1. Սույն հաշվետվությունը վավեր է միայն ամբողջությամբ ներկայացված և միայն նշված նպատակի համաձայն: Գնահատողը և Պարվիրատուն չեն կարող օգտագործել հաշվետվությունը (կամ նրա առանձին մասը) այլ կերպ քան նախատեսված է գնահատման պայմանագրով:
2. Գնահատման համար տրամադրված և հաշվետվության մեջ արտացոլված տեղեկությունները համարվում են հավաստի, սակայն գնահատողը չի կարող երաշխավորել վերոհիշյալ տվյալների բացարձակ ճշտությունը, այդ պարճառով հնարավորության դեպքում, հղումներ է կատարվում տեղեկատվության բոլոր աղբյուրներին:
3. Գնահատողը գնահատվող գույքի տեղադնումը կատարել է հասարակ տեսողական զննությամբ և պատասխանատու չէ գնահատվող գույքի թաքնված բնութագրիչների կամ թերությունների համար:
4. Գնահատողը գործել է, որպես անկախ կատարող:
5. Գնահատվող առարկայի վերաբերյալ գնահատողի կարծիքը վավեր է միայն գնահատման օրվա դրությամբ: Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում տնտեսական, սոցիալական, ֆիզիկական, իրավական, քաղաքական և այլ գործոնների փոփոխության համար, որոնք կարող են ի հայտ գալ հետագայում և ներագդել շուկայական իրավիճակի, հետևաբար, և օբյեկտի շուկայական արժեքի վրա:
6. Գնահատողի կողմից կատարված ուսումնասիրությունները և եզրակացությունները ամբողջությամբ անկանխակալ են:
7. Գնահատողի կողմից կատարված աշխատանքի արդյունքների իսկությունը հիմնված է մատչելի տեղեկատվության վրա:
8. Սույն գնահատման հաշվետվությունը պարունակում է գնահատողի մասնագիտական կարծիքը գնահատվող առարկայի վերաբերյալ, և չի հանդիսանում երաշխիք, որ այն կվաճառվի ազատ շուկայում սույն հաշվետվության մեջ նշված արժեքին հավասար գնով:
9. Գնահատողի կատարված աշխատանքի վարձատրությունը կապված չէ գնահատման արդյունքի և կատարված եզրակացությունների հետ:
10. Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում գնահատվող օբյեկտի նկատմամբ իրավունքի տեսակի իրավական նկարագրության հետ կապված հարցերի համար: Գնահատվող օբյեկտի՝ Պարվիրատուի կողմից ներկայացված իրավական փաթեթը համարվում է արժանահավատ: Ենթադրվում է, որ գնահատվող օբյեկտի նկատմամբ իրավունքի տեսակները լիարժեք համապատասխանում են ՀՀ գործող օրենսդրությանը: Գնահատվող առարկան գնահատվում է որպես ազատ որևէ սահմանափակումներից և գույքային պահանջներից, բացառությամբ ՀՀ օրենսդրությամբ նախատեսված դեպքերի: Գնահատողը ենթադրում է, որ գնահատվող առարկան լիարժեք համապատասխանում է նորմատիվային փաստաթղթերին, հակառակ դեպքում նման անհամապատասխանությունները մատնանշված և հաշվի են առնված հաշվետվությունում:
11. Գնահատողը չի իրականացրել տեղանքի չափագրման աշխատանքներ, և պատասխանատու չէ դրանց համար:
12. Գնահատողը պարտավոր չէ իրականացնել վերլուծությունների և հաշվարկների մեթոդաբանության ամբողջական նկարագրություն, որը հանդիսանում է Գնահատողի մրավոր սեփականությունը:
13. Հաշվետվությունում բոլոր նկարները ներառված են, որպեսզի ընթերցողը պարկերացում կազմի գնահատող օբյեկտի վերաբերյալ Գնահատողը պարտավոր չէ ներկայացնել գնահատվող օբյեկտի վերաբերյալ ամփոփիչ նյութեր:
14. Անշարժ գույքի գնահատման տվյալների առևտրային գաղտնիության պայմանները: Սույն հաշվետվությունը հանդիսանում է «Արմ Թռասթ» ՍՊԸ-ի արտադրանքը և իր մեջ ներառում է առևտրային գաղտնիք, որը ենթակա չէ հրապարակման: Առանց Գնահատողի գրավոր

համաձայնության Պատվիրատուն պարտավոր է պահել Գնահատողի կողմից ստացված ցանկացած տեղեկատվության գաղտնիությունը: Համաձայն ընդունված մասնագիտական չափորոշիչների՝ Գնահատողի կողմից աշխատանքներին ներգրավված փորձագետները նույնպես, պահում են Պատվիրատուի ստացված ցանկացած տեղեկատվության գաղտնիությունը:

ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅԱՆ ՏՎՅԱԼՆԵՐԻ ՎԻՃԱՀԱՐՈՒՅՑ ԼԻՆԵԼԸ

Հաշվետվության տվյալների, ինչպես նաև անշարժ գույքի շուկայական գնի արժանահավատության խնդիրները կարող են պարզաբանվել լիազոր մարմնին ուղղված անշարժ գույքի գնահատման գործունեության սուբյեկտներից յուրաքանչյուրի դիմումի հիման վրա կամ լիազոր մարմնի նախաձեռնությամբ, իսկ դրանց վերաբերյալ վեճերի առկայության դեպքում ՀՀ օրենսդրությամբ սահմանված կարգով:

ԸՆԴՀԱՆՈՒՐ ՏԵՂԵԿՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ

ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԱՌԱՐԿԱՆ

Տվյալ հաշվետվության գնահատման առարկան է՝ ՀՀ Սյունիքի մարզ Տեղի համայնք փողոց 17 N2 հասցեում գտնվող անշարժ գույքը՝ 1653 քմ մակերես հողամասով, 263,7 քմ, անասնաշենք՝ 15,7 քմ, պարիսպ՝ 3,3 քմ շենք-շինությունով:

ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՆՊԱՏԱԿԸ ԵՎ ԳՈՐԾԱՌՈՒՅԹԸ

Գնահատման նպատակը դիտարկվող անշարժ գույքի օտարման համար շուկայական արժեքի որոշումն է:

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:

ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԱՌԱՋԱԴՐԱՆՔԸ

Գնահատումը կատարվել է Պատվիրատուի առաջադրանքով, որը հետևյալն է օտարման համար գնահատել սեփականության իրավունքով պատկանող՝ ՀՀ Սյունիքի մարզ Տեղի համայնք փողոց 17 N2 հասցեում գտնվող, անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման գրանցման վկայական թիվ 2554369, տրված 01.12.2009 թ ընդգրկված անշարժ գույքը, որոշել շուկայական արժեքը:

ԳՆԱՀԱՏՎՈՂ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՏՄԱՄԲ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐՆ ՈՒ ՍԱՀՄԱՆԱՓԱԿՈՒՄՆԵՐԸ

Անշարժ գույքի գնահատման համար օգտագործված փաստաթղթերի ցանկ.

- Անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման վկայական՝ թիվ 2554369, համաձայն որի դիտարկվող անշարժ գույքը սեփականության իրավունքով պատկանում է

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

Գնահատվում է անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի ամբողջ փաթեթը

ԱՇԽԱՏԱՆՔՆԵՐԻ ԿԱՏԱՐՄԱՆ ԺԱՄԱՆԱԿԱՀԱՏՎԱԾԸ, ՏԵՂԱԶՆՄԱՆ և ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԱՄՍԱԹԻՎԸ

Տեղազննության ամսաթիվն է՝ 18.12.2024 թ:

Գնահատման ամսաթիվն է՝ 28.03.2025 թ:

Գնահատման աշխատանքները կատարվել են՝ 18.12.2024 թ- 02.04.2025 թ:

ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՊԱՏՎԻՐԱՏՈՒ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ

Անուն ազգանուն

Հարկադիր կատարումն ապահովող ծառայություն

Հասցե

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

ԳՆԱՀԱՏՈՒՄՆ ԻՐԱԿԱՆԱՑՆՈՂ ԿԱԶՄԱԿԵՐՊՈՒԹՅԱՆ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ



Անվանումը
Գտնվելու վայրը
Տնօրեն

«Արմ Թռասթ» ՍՊԸ
ՀՀ, ք. Երևան, Ռուբինյանց 31
Ա. Ստեփանյան

ԳՆԱՀԱՏՈՂ ՄԱՍՆԱԳԵՏ Սուրեն Թովալյան (այսուհետ՝ գնահատող)

«Արմ Թռասթ» ՍՊ ընկերության որակավորված գնահատող, «Հայաստանի Հանրապետության փորձագիտական կենտրոն» պետական ոչ առևտրային կազմակերպության ապրանքագիտական փորձաքննությունների բաժնի փորձագետ, բարձրագույն տնտեսագիտական կրթությամբ, մասնագիտական 6 տարվա ստաժով, անշարժ գույքի գնահատման և հետազոտություններ իրականացնելու իրավասությամբ, հանդիսանում է «Գնահատողների ինքնակարգավորվող միություն փորձագիտական խորհուրդ» ՀԿ անդամ, (անշարժ գույքի գնահատողի որակավորման վկայական ԱԳԳ 253 տրված՝ 21.12.2018 թ. ՀՀ ԿԱԱԳԿՊԿ կողմից, գնահատողի որակավորման վկայական ԳԳ-2022-62, տրված՝ 21.12.2022 թ. ՀՀ ԿԿ կողմից, ՀՀ ԱՆ կողմից 10.11.2023 թ. տրված թիվ 350 վկայական՝ «Ապրանքագիտական փորձաքննություն» մասնագիտությամբ՝ «16-05» ենթատեսակով):

ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԳՈՐԾԸՆԹԱՅԸ

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

1) Նախապարաստական փուլում իրականացվում է՝

ա. գնահատվող օբյեկտի փաստաթղթերի հավաքագրում և ուսումնասիրություն, պարզվելի 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 տեղադնում (լուսանկարում) (կախված գնահատվող օբյեկտի տեսակից),

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

գ. գնահատման համապատասխան սկզբունքների, մոտեցումների և մեթոդների ընտրություն,

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

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

զ. հաշվետվության կազմում և տրամադրում:

5) Գնահատման հիմնական փուլի գործառույթներն իրականացնելիս գնահատողը պետք է առաջնորդվի Հայաստանի Հանրապետության կառավարության կողմից սահմանված ստանդարտների դրույթներով և գնահատումը պետք է իրականացնի գնահատման

առաջադրանքին համապատասխան՝ հիմք ընդունելով պարզապարզ կողմից ներկայացված փաստաթղթերում արտացոլված գնահատման համար անհրաժեշտ տվյալները

ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՄՈՏԵՑՈՒՄՆԵՐԸ ԵՎ ՄԵԹՈԴՆԵՐԸ

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

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

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

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

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

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

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

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 փարբեր արժեքների վերլուծության և արդյունքների համաձայնեցումը՝ մեկ եզրակացության մեջ, առանց միջինացման, պետք է նշված լինի գնահատման հաշվետվությունում:

4) 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 պարտախանարվություն է կրում յուրաքանչյուր գնահատման առաջադրանքի համար համապատասխան մեթոդի (մեթոդների) ընտրության համար:

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

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

Ծախսային մոտեցման հիմքում ընկած է այն սկզբունքը, ըստ որի գնորդը գնահատվող օբյեկտի համար չի վճարի ավելին, քան հավասար օգտակարությամբ օբյեկտ ձեռք բերելու դեպքում, լինի դա գնման կամ կառուցման միջոցով, գործընթացը բարդացնող գործոնների բացակայությամբ՝ անհարկի ժամանակ, անհարմարություն, դիսկ 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:

ԳՆԱՀԱՏՎՈՂ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԲՆՈՒԹԱԳԻՐԸ

Համաձայն անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման վկայականի 1653 քմ մակերեսով բնակավայրերի, տնամերձ նշանակության հողամասում առկա են բնակելի տուն՝ 263,7 քմ, անասնաշենք՝ 15,7 քմ, պարիսպ՝ 3,3 քմ մակերեսներով շենք-շինություններ:

Աղյուսակ 1

Հասցե	ՀՀ Սյունիքի մարզ Տեղի համայնք փողոց 17 N2
Սեփականատերեր	
Սեփ. Իրավ. Գրանց. Վկայականի համարը	2554369
Տեղադրությունը	միջին
Դիրքը	միջին
Տարածաշրջանի գրավչությունը	միջին
Տրանսպորտային մատչելիությունը	գրունտային
Մեքենաների կայանման հարմարավետությունը	բավարար
Հեռավորությունը հասար. սպասարկ. օբյեկտներից	500 մ և ավելի շառավղով
Հողամասի նպատակային նշանակությունը	բնակավայրերի
Գործառնական նշանակությունը	տնամերձ
Հողամասի նկատմամբ գրանցված իրավունք	սեփականության
Սահմանափակումներ	սահմանափակումներ չունի
Հողամասի մակերեսը քմ	1653
Ճակատային եզրագիծը	երկրորդական փողոցի հետ
Կառուցապատման չափորոշիչները	միջինից բարձր
Թեքությունը	հարթ
Բարեկարգված բակի առկայությունը	կիսաբարեկարգ
Այլ տեղեկատվություն	ունի անասնաշենք, պարիսպ
Շինությունների նկատմամբ գրանցված իրավունք	սեփականության
Շինության կառուցվածքը	բարե
Շինության կառուցման տարեթիվը	1990-ական թթ.
Շինության ընդհանուր տեխնիկական վիճակը	միջինից բարձր
Շինության միջհարկային ծածկը	երկաթբետոնե, փայտե
Վթարայնության աստիճան	տեղեկատվություն առկա չէ
Տանիքը	թիթեղյա
Առաստաղի բարձրությունը	2,4 մ-3 մ
Արտաքին պատերը	քարե
Արտաքին հարդարումը	չունի
Հիմնական շինության ներքին ընդհանուր մակերեսը քմ	263,7
Հիմնական շինության հարկայնությունը	երկհարկանի
Դարպասների առկայություն	առկա են
Արտաքին լուսամուտները	մեծադաշտավոր

Արտաքին լուսամուտների ընդհանուր վիճակը	լավ
Սենյակները	հատակը՝ 1-ին հարկում՝ բեթոնե, 2-րդ հարկում՝ սալիկապատ, բեթոնե, փայտե
	պատերը՝ 1-ին հարկում՝ ներկած, առանց հարդարման, 2-րդ հարկում՝ ներկած
	բավարար
Կառույց 1	անասնաշենք՝ 15,7 քմ
Կառույց 2	պարիսպ՝ 3,3 քմ
Ենթակառուցվածքներ	առկա են
Ներքին ընդհանուր վիճակի գնահատականը	միջին
Հիմնական շինության նպատակային նշանակությունը	բնակելի
Այլ տեղեկատվություն	Գնահատվող գույքը բնակելի կառուցապատման հողամասում կառուցված երկհարկանի բնակելի տուն է:

ԳՆԱՀԱՏՎՈՂ ԵՎ ՀԱՄԱԴՐԵԼԻ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՏԵՂԱԴՐՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ՔԱՐՏԵԶԱՅԻՆ ԴՐՎԱԳ

Գնահատվող անշարժ գույքի տեղադիրքը



<https://yandex.com/maps/?ll=46.478945%2C39.557118&mode=search&sl=46.484620%2C39.557212&text=39.557212%2C46.484620&z=15.68>





Լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման տարբերակ

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

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

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

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

ՀՈՂԱՄԱՍԻ ՇՈՒԿԱՅԱԿԱՆ ԱՐԺԵՔԻ ՀԱՇՎԱՐԿԸ

Հողամասի շուկայական արժեքը հիմնականում որոշվում է հետևյալ մոտեցումներով.

- 1) համեմատական մոտեցումով,
- 2) հողամասի մնացորդային արժեքի հաշվարկման մեթոդով,
- 3) եկամտային մոտեցումով,

4) նորմատիվ-իրավական ակտերով սահմանված գործող մեթոդիկաների կիրառմամբ:

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

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

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

3) միևնույն շուկայական պայմաններում նմանատիպ շենքերի (կամ շինությունների) կառուցման համար շինարարության պայմանագրերում նշված արժեքի տվյալների հիման վրա:

Հաշվի առնելով դիտարկվող տարածքում կառուցապատումների խտությունը, ազատ հողամասերի վաճառքների և առաջարկի առկայությունը, հողամասի արժեքը որոշվել է համեմատական մոտեցմամբ: Այս մոտեցմամբ շուկայական արժեքի որոշման էությունը կայանում է նրանում, որ վերլուծվում են վաճառված կամ վաճառահանված համեմատելի հողամասերը, համեմատվում են գնահատվող հողամասի հետ, կատարվում են համապատասխան ուղղումներ գնահատվող և համեմատվող օբյեկտների գոյություն ունեցող տարբերությունների համար:

Հողամասի շուկայական արժեքի մասին հիմնավորված եզրակացության հանգելու համար հաշվի են առնվել համապատասխան նշանակության հողերի հետևյալ գործոնները.

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

համեմատվող հողամասերի գտնվելու վայրերը քարտեզով՝

Հողամասի շուկայական արժեքի հաշվարկը ներկայացված է աղյուսակ 2 – ում

Աղյուսակ 2

	Գնահատվող հողամաս	Համեմատական 1	Համեմատական 2	Համեմատական 3
Համեմատության տարրերը	ՀՀ Սյունիքի մարզ Տեղի համայնք փողոց 17 N2	Սյունիքի մարզ գյուղ Տեղ	Սյունիքի մարզ գյուղ Հարթաշեն	Սյունիքի մարզ գյուղ Խնձորեսկ
Տեղեկատվության աղբյուրը	Գնահատում	https://www.list.am/it/em/21351293	https://www.list.am/it/em/22174518	https://www.list.am/it/em/21946490
Վաճառքի / առաջարկի գինը դրամ		3000000	3000000	3500000
Վաճառքի / առաջարկի գինը դրամ/քմ	-	1780	2500	3500
Սակարկելիություն	գնահատում	սակարկելի է	սակարկելի է	սակարկելի է

Ուղղման մեծությունը		-10%	-10%	-10%
Ուղղված արժեքը դրամ/քմ		1602	2250	3150
Վաճառքի / առաջարկի ամիսը	28.03.2025 թ	03. 2025 թ	03. 2025 թ	03. 2025 թ
Ուղղման մեծությունը		0%	0%	0%
Ուղղված արժեքը դրամ/քմ		1602	2250	3150
Գույքային իրավունքները	սեփականության	սեփականություն	սեփականություն	սեփականություն
Ուղղման մեծությունը		0%	0%	0%
Ուղղված արժեքը դրամ/քմ		1602	2250	3150
Նպատակային նշանակությունը	բնակավայրերի	բնակավայրերի	բնակավայրերի	բնակավայրերի
Ուղղման մեծությունը		0%	0%	0%
Ուղղված արժեքը դրամ/քմ		1602	2250	3150
Գործառնական նշանակությունը	տնամերձ	բնակելի կառուցապատման	բնակելի կառուցապատման	բնակելի կառուցապատման
Ուղղման մեծությունը		0%	0%	0%
Ուղղված արժեքը դրամ/քմ		1602	2250	3150
Կառուցապատման չափորոշիչները	միջինից բարձր	միջինից բարձր	միջինից բարձր	միջինից բարձր
Ուղղման մեծությունը		0%	0%	0%
Ուղղված արժեքը դրամ/քմ		1602	2250	3150
Սահմանափակումները	սահմանափակումներ չունի	սահմանափակումներ չունի	սահմանափակումներ չունի	սահմանափակումներ չունի
Ուղղման մեծությունը		0%	0%	0%
Ուղղված արժեքը դրամ/քմ		1602	2250	3150
Թեքությունը	հարթ	հարթ	հարթ	հարթ
Ուղղման մեծությունը		0%	0%	0%
Ուղղված արժեքը դրամ/քմ		1602	2250	3150
Ճակատային եզրագիծը	երկրորդական փողոցի հետ	երկրորդական փողոցի հետ	երկրորդական փողոցի հետ	երկրորդական փողոցի հետ
Ուղղման մեծությունը		0%	0%	0%
Ուղղված արժեքը դրամ/քմ		1602	2250	3150
Տեղադրությունը	միջին	միջին	միջինից բարձր	միջինից բարձր
Ուղղման մեծությունը		0%	-10%	-10%
Ուղղված արժեքը դրամ/քմ		1602	2025	2835

Դիրքը	միջին	միջին	միջին	միջինից բարձր
Ուղղման մեծությունը		0%	0%	-10%
Ուղղված արժեքը դրամ/քմ		1602	2025	2552
Ենթակառուցվածքների առկայությունը և հնարավորությունը	առկա են	ունի հնարավորություն	ունի հնարավորություն	առկա են
Ուղղման մեծությունը		10%	10%	0%
Ուղղված արժեքը դրամ/քմ		1763	2228	2552
Տրանսպորտային մատչելիությունը	գրունտային	գրունտային/ բավարար	գրունտային/ բավարար	գրունտային/ բավարար
Ուղղման մեծությունը		0%	0%	0%
Ուղղված գինը դրամ/քմ		1763	2228	2552
Այլ գործոններ	չունի	չունի	չունի	չունի
Ուղղման մեծությունը		0%	0%	0%
Ուղղված արժեքը դրամ/քմ		1763	2228	2552
Հողամասի մակերեսը քմ	1653,00	1685	1200	1000
Ուղղման մեծությունը		0%	-3%	-5%
Ուղղված արժեքը դրամ/քմ		1763	2161	2424
Կշռային գործակից		0,4	0,3	0,3
Հողամասի շուկայական արժեքը (դրամ/քմ)				2080
Հողամասի շուկայական արժեքը (դրամ)				3438942
Կլորացված՝				3440000

ՇԵՆՔ-ՇԻՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ՎԵՐԱՐՏԱԴՐՄԱՆ ԱՐԺԵՔԻ ՀԱՇՎԱՐԿԸ

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:

Վերարտադրման (կամ փոխարինման) ծախսերի հաշվարկից հետո դրանք անհրաժեշտ է նվազեցնել կուտակված մաշվածության չափով: Պետք է հստակ տարբերակել «մաշվածություն» տերմինը հաշվապահական հաշվառման մեջ կիրառվող «ամորտիզացիա» տերմինից, որը

հիմնական միջոցների ձեռքբերման նպատակով իրականացվող պլանային ծախսերն են՝ համաձայն հաստատված ամորտիզացիոն նորմայի: Մաշվածության տեսակներն են.

1) ֆիզիկական մաշվածություն՝ արժեքի նվազումն է՝ շենքերի և շինությունների բաղադրիչների սկզբնական հատկանիշների կորստի հետևանքով,

2) գործառնական (ֆունկցիոնալ) մաշվածություն՝ շենքերի և շինությունների արժեքի նվազումն է՝ կապված տեխնիկական նորարարությունների, ժամանակակից պահանջներին անհամապատասխանության և գործառնական նշանակությամբ օգտագործման կորստով,

3) տնտեսական մաշվածություն՝ շենքերի և շինությունների արժեքի նվազումն է՝ արտաքին միջավայրի պայմանների փոփոխության արդյունքում:

47. Ֆիզիկական, գործառնական և տնտեսական մաշվածությունները լինում են.

1) վերականգնվող, երբ մաշվածության վերացման հետ կապված ծախսերը տնտեսապես արդարացված են,

2) չվերականգնվող, երբ մաշվածության վերացման հետ կապված ծախսերը տնտեսապես արդարացված չեն

Վերարտադրման արժեքը՝ դա նույն նյութերով և տեխնոլոգիայով նույնանման անշարժ գույքի վերականգնման համար անհրաժեշտ շուկայական գներով հաշվարկված ծախսերի հանրագումարն է գնահատման ամսաթվի դրությամբ՝ հաշվի առած կուտակված մաշվածությունը: Անշարժ գույքի գնահատման նպատակով վերարտադրման ծախսերը հաշվարկվում են որպես ուղղակի, անուղղակի ծախսերի և ձեռնարկատիրական (կառուցապատողի) շահույթի հանրագումար: Վերարտադրման ծախսերի հաշվարկների ընթացքում Գնահատողի կողմից կատարվել է շինության կառուցման համար անհրաժեշտ ծախսերի հաշվարկը, ըստ մասնագիտացված կազմակերպությունների կողմից հրապարակված տվյալների: Ձեռնարկատիրական շահույթի մեծությունը՝ 0%, որոշվել է շուկայական խտացման եղանակով վերլուծության հիման վրա:

Կախված գնի կորստի առաջացման պատճառներից մաշվածության տիպերը երեքն են՝

Ֆիզիկական մաշվածությունը ֆիզիկական մաշվածություն՝ գնահատվող օբյեկտի կամ դրա բաղադրիչների ֆիզիկական մաշվածության պատճառով օգտակարության ցանկացած կորուստ, որն առաջացել է օգտագործման հետևանքով և տարիքից, կախված նրանց կոնստրուկտիվ տարրերի տեսակից և շահագործման պայմաններից տարեկան չվերականգնվող ֆիզիկական մաշվածության մեծությունն կազմում է մոտ 1%, թեև վերջիններս նախատեսված են շատ ավելի կարճ շահագործման ժամանակահատվածի համար, սակայն փորձը ցույց է տալիս, որ նման տեխ. տվյալներով շենքերը կարող են ծառայել 125 տարի: Մաշվածության այս տեսակն որոշելիս հիմք է ընդունվել նաև տեսողական զննման արդյունքում մեր կողմից որոշված ինչպես մնացորդային, այնպես էլ շինությունների էֆեկտիվ տարիքը:

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

Շինություններն իրենց տեխնիկական պարամետրերով ընդհանուր առմամբ համապատասխանում են շինարարական ստանդարտներին, սակայն ինչպես գնահատվող շինությունները, այնպես էլ ՇԱԽՅ բերված անալոգները չեն բավարարում ժամանակակից պահանջներին: Ուսումնասիրությունները փաստում են, որ ՀՀ-ում գնահատման ժամանակահատվածին համապատասխան նոր կառուցվող շենք-շինություններն կառուցվում են հիմնականում նույնանման կոնստրուկտիվ նյութերով, քանի որ առկա է մակերեսի ոչ լիարժեք օգտագործում, սենյակներ անհարմարավետ դասավորություն, ելնելով վերոգրյալից այդ շինությունների համար գործառնական մաշվածությունը գնահատվել է 0%՝ վերարտադրման ծախսերի, ձեռնարկատիրական շահույթի գումարային մեծությունից:

Տնտեսական մաշվածությունը 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:

Գնահատողի կողմից տնտեսական մաշվածության հաշվարկման նպատակով հիմք է ընդունվել տվյալ տարածաշրջանում բնակելի նշանակության անշարժ գույքերի տնտեսական մաշվածությունը և վերլուծության արդյունքում տնտեսական մաշվածությունը գնահատվել է 30%՝ վերականգնման ծախսերի, ձեռնարկատիրական շահույթի գումարային մեծությունից

Ֆիզիկական, գործառնական, տնտեսական մաշվածությունների հաշվարկման համար հիմք են հանդիսացել և՛ վերականգնվող, և՛ չվերականգնվող մաշվածությունները:

Շենք-շինությունների վերարտադրման արժեքի հաշվարկը նվազեցված մաշվածություններով և անշարժ գույքի արժեքը հաշվարկված

Վերարտադրման ծախսերի հաշվարկ

Աղյուսակ 3

Հ/Հ	Անվանումը / ՇԱԽՑ անալոգը/	Չափի միավորը	Չափը	Շինարարության արժեքը /դրամ/	Գ համ.	Վերարտադրման ծախսերը
1	Բնակելի տուն	քմ	263,70	130000	1,00	34281000
2	անասնաշենք	քմ	15,7	65000	1,00	1020500
3	պարիսպ	քմ	3,3	40000	1,00	132000
	Ներքին հարդարանքը	քմ	263,70	45000	1,0	11866500
	Ընդամենը			.		47300000
	Ձեռնարկատիրական շահույթը %	0%				0
	Ընդամենը			գումար		47300000

Աղյուսակ 4

տարրերի վերացվող մաշվածության հաշվարկ						
Հ/Հ	Աշխատանքի անվանումը	Շենքերի արժեքի մոտավոր խոշորացված կառուցվածքը /տոկոսային արտահայտությամբ/	Շինարարության խոշորացված կառուցվածքը /գումարային արտահայտությամբ/	տարրերի ֆիզիկական մաշվածությունը կամ չկատարված աշխատանքները	Մնացորդային արժեքը դրամ	Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը կամ չկատարված աշխատանքները
		%	ՀՀ դրամ	%	ՀՀ դրամ	ՀՀ դրամ
1	Հողային աշխատանքներ	3,00%	1419000	0%	1419000	0
2	Հիմնային աշխատանքներ և նկուղի պատեր	17,00%	8041000	0%	8041000	0
3	Միաձուլ երկաթբետոնե կառուցվածքներ	35,00%	16555000	10%	14899500	1655500
4	Պատեր և միջնորմներ	7,00%	3311000	10%	2979900	331100
5	Տանիք	12,00%	5676000	20%	4540800	1135200
6	Դռներ, պատուհաններ	7,00%	3311000	5%	3145450	165550
7	Հատակներ	5,00%	2365000	25%	1773750	591250



8	Ներքին հարդարում	8,00%	3784000	20%	3027200	756800
9	Արտաքին հարդարում	4,00%	1892000	20%	1513600	378400
10	Այլ աշխատանքներ	2,00%	946000	20%	756800	189200
	Ընդամենը	100%	47300000		42097000	5203000

Աղյուսակ 5

Կարճաժամկետ ծառայության տարրերի չվերացվող մաշվածության հաշվարկ						
Հ/Հ	Աշխատանքի անվանումը	Կարճակյաց տարրերի արժեքը ներառյալ չվերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը	Իրական ծառայության ժամկետը	Նորմատիվային ծառայության ժամկետը	Մաշվածության գործակիցը	Մաշվածությունը
		ՀՀ դրամ	տարի	տարի		ՀՀ դրամ
1	Տանիք	4540800	30	50	0,60	2724480
2	Դռներ, պատուհաններ	3145450	20	30	0,67	2096967
3	Հատակներ	1773750	5	30	0,17	295625
4	Ներքին հարդարում	3027200	5	20	0,25	756800
5	Արտաքին հարդարում	1513600	20	30	0,67	1009067
6	Այլ աշխատանքներ	756800	20	40	0,50	378400
	Ընդամենը	14 757 600				7 261 338

Աղյուսակ 6

Երկարաժամկետ ծառայության տարրերի չվերացվող մաշվածության հաշվարկը		
Հ/Հ	Արժեքի անվանումը	ՀՀ դրամ
1	Վերարտադրման ծախսեր և ձեռնարկատիրական շահույթ	47 300 000
2	Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը կամ չկատարված աշխատանքները	5 203 000
3	Կարճակյաց ծառայության տարրերի արժեքը ներառյալ չվերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը	14 757 600
4	Երկարակյաց տարրերի արժեքը չվերացվող ֆիզիկական մաշվածությունով	27 339 400
5	Շահագործման փաստացի ժամկետը /տարի/	30
6	Շահագործման նորմատիվային ժամկետը /տարի/	125
7	Մաշվածության գործակիցը (5/6)	0,24
8	Երկարաժամկետ ծառայության տարրերի չվերականգնվող մաշվածությունը (4x7)	6 561 456

Աղյուսակ 7

Ընդհանուր ֆիզիկական մաշվածության հաշվարկը		
Հ/Հ	Մաշվածության տեսակը	ՀՀ դրամ
1	Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը կամ չկատարված աշխատանքները	5 203 000

2	Կարճաժամկետ ծառայության տարրերի չվերացվող մաշվածությունը	7 261 338
3	Երկարաժամկետ ծառայության տարրերի չվերացվող մաշվածությունը	6 561 456
4	Ընդամենը	19 025 794

Ֆիզիկական մաշվածությունը կազմում է՝ 40,22%

Վերարտադրման արժեքի և անշարժ գույքի շուկայական արժեքի հաշվարկ

Աղյուսակ 8

Հ/Հ	Անվանացանկ	Ընդհանուր ֆիզիկական մաշվածություն	Ընդհանուր գործառնական մաշվածություն	Ընդհանուր տնտեսական մաշվածություն	Կուտակված մաշվածություն	վերարտադրման արժեք /ՀՀ դրամ
1	Բնակելի տուն	40,22%	0%	30%	26836617	19310883
2	անասնաշենք	40,22%	0%	30%	593462	427038
3	պարիսպ	40,22%	0%	30%	76763	55237
	Ընդհանուր արժեքը				27506842	19793158

Աղյուսակ 9

Հ/Հ	Ցուցանիշի անվանումը	ՀՀ դրամ
1	Վերարտադրման ծախսեր և ձեռնարկատիրական շահույթ	47300000
2	Կուտակված մաշվածության արժեքը	27506842
3	Վերարտադրման (փոխարինման) արժեք /հաշվի առնված կուտակված մաշվածությունը և ձեռնարկատիրական շահույթը/	19793158
4	Հոդամասի շուկայական արժեքը	3438942
5	Անշարժ գույքի շուկայական արժեքը	23232100

ՇՈՒԿԱՅԱԿԱՆ ԱՐԺԵՔԻ ՀԱՇՎԱՐԿ ՀԱՄԵՄԱՏԱԿԱՆ ՄՈՏԵՑՄԱՄԲ

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

- անշարժ գույքի համանման օբյեկտների համար շուկայական իրավիճակի վերլուծություն և վերլուծության համար արժանահավատ տեղեկատվության ընտրություն,
- համեմատության համապատասխան միավորի որոշում,
- համեմատության անհրաժեշտ տարրերի առանձնացում,



- համեմատության միավորների արժեքի ճշգրտում՝ ըստ համեմատության տարրերի,
- համեմատվող անշարժ գույքի համար արժեքի մի քանի ճշգրտված ցուցանիշների համապատասխանեցումը մեկ ցուցանիշին կամ գնահատվող անշարժ գույքի արժեքի միջակայքին (դիսպոզիցիա):

Շուկայական արժեքի որոշման գործընթացում ընդունված են համեմատության 10 հիմնական բաղադրիչներ՝

- Վաճառքի պայմանները և շուկայի իրավիճակը
- գույքային իրավունքներն ու սահմանափակումները (այդ թվում՝ իրավունքների և օգտագործման նկատմամբ)
- հիմնական և օժանդակ շինությունների չափերը (մակերես, բարձրություն, ծավալ)
- կոնստրուկտիվ տարրերի նյութի տեսակը,
- հարկայնությունը, հարկը,
- ավարտվածությունը,
- տեղադրությունը և դիրքը,
- ներքին և արտաքին հարդարման վիճակը,
- տրանսպորտային մատչելիությունը,
- մեքենաների կայանման հարմարավետությունը:

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

Աղյուսակ 10

Համեմատության տարրերը	Գնահատվող անշարժ գույք	Համեմատ.-1	Համեմատ.-2	Համեմատ.-3
Հասցեն	ՀՀ Սյունիքի մարզ Տեղի համայնք փողոց 17 N2	Սյունիքի մարզ, գյուղ Տեղ	Սյունիքի մարզ, գյուղ Տեղ	Սյունիքի մարզ, գյուղ Քարաշեն
Շինության մակերեսը /քմ/	263,70	400	320	120
Հողի մակերեսը /քմ/	1653	600	1303	1000
Վաճառքի / առաջարկի գինը /դրամ/	—	27 411 300	25 000 000	6 000 000
Շինությունների նկատմամբ գույքային իրավունքը	սեփականության	սեփականություն	սեփականություն	սեփականություն
Հողամասի նկատմամբ գույքային իրավունքը	սեփականության	սեփականություն	սեփականություն	սեփականություն
Տեղեկատվության աղբյուրը		https://www.list.am/item/22149718	https://www.list.am/item/22282178	https://www.list.am/item/21708372
Ընդհանուր անշարժ գույքին վերաբերող գործոններ				



Վաճառքի պայմանները և շուկայի իրավիճակը	28.03.2025 թ	03. 2025 թ	03. 2025 թ	03. 2025 թ
Ուղղումն ըստ ժամանակի /սակարկության/		0%	0%	0%
Ուղղված արժեքը ըստ ժամանակի /սակարկության/ /դրամ/		27411300	25000000	6000000
Սակարկելիությունը	գնահատում	սակարկելի	սակարկելի	սակարկելի
Ուղղումն ըստ ժամանակի /սակարկության/		-10%	-10%	-10%
Ուղղված արժեքը ըստ ժամանակի /սակարկության/ /դրամ/		24670170	22500000	5400000
Տեղադրությունը		միջին	միջին	միջին
ուղղումը /%/		0%	0%	0%
ուղղումը /դրամ/		0	0	0
ուղղված արժեք /դրամ/		24670170	22500000	5400000
դիրքը		միջին	միջին	միջին
ուղղումը /%/		0%	0%	0%
ուղղումը /դրամ/		0	0	0
ուղղված արժեք /դրամ/		24670170	22500000	5400000
Տարածաշրջանի գործարարական գրավչությունը	միջին	միջին	միջին	միջին
ուղղումը /%/		0%	0%	0%
ուղղումը /դրամ/		0	0	0
ուղղված արժեք /դրամ/		24670170	22500000	5400000
Տրանսպորտային մատչելիությունը	գրունտային	գրունտային	գրունտային	գրունտային
ուղղումը /%/		0%	0%	0%
ուղղումը /դրամ/		0	0	0
ուղղված արժեք /դրամ/		24670170	22500000	5400000
Սահմանափակումն երը	սահմանափակում ներ չունի	սահմանափակում եր չունի	սահմանափակում եր չունի	սահմանափակում եր չունի
ուղղումը /%/		0%	0%	0%

նուղումը /դրամ/		0	0	0
նուղված արժեք /դրամ/		24670170	22500000	5400000
Գործառնական նշանակությունը / ընթացիկ օգտագործումը	տնամերձ	բնակելի կառուցապատման	բնակելի կառուցապատման	բնակելի կառուցապատման
նուղումը /%/		0%	0%	0%
նուղումը /դրամ/		0	0	0
նուղված արժեք /դրամ/		24670170	22500000	5400000
Հողի մակերեսներ /քմ/	1653	600	1303	1000
Գնահատվող և համեմատական անշարժ գույքերի հողամասերի միջինացված շուկայական արժեքները /դրամ/քմ/	2080	2080	2080	2080
նուղումը /%/		10%	3%	5%
նուղումը /դրամ/քմ/		208	62	104
նուղված արժեք /դրամ/քմ/		2288	2143	2184
Համեմատական անշարժ գույքերի ընդհանուր նուղված արժեքից տարանջատված հողի և շինության արժեքներ				
Գույքից տարանջատված հողի նուղված արժեքը /դրամ/		1373080	2792117	2184446
Գույքից տարանջատված շինության նուղված արժեքը /դրամ/		23297090	19707883	3215554
Գույքից տարանջատված շինության նուղված արժեքը /դրամ/քմ/		58243	61587	26796
Շինություններին վերաբերող գործոններ				
Շինությունների տեխնիկական վիճակը	միջինից բարձր	միջինից բարձր	միջինից բարձր	միջինից բարձր
նուղումը /%/		0%	0%	0%
նուղումը /դրամ/քմ/		0	0	0
նուղված արժեք /դրամ/քմ/		58 243	61 587	26 796
Շինության հիմնապատերի տեսակը (նյութը)	քարե	քարե	քարե	քարե

նւղղումը /%/		0%	0%	0%
նւղղումը /դրամ/քմ/		0	0	0
նւղղված արժեք /դրամ/քմ/		58 243	61 587	26 796
Միջհարկային ծածկը	երկաթբետոնե, փայտե	երկաթբետոնե, փայտե	երկաթբետոնե, փայտե	փայտե
նւղղումը /%/		0%	0%	5%
նւղղումը /դրամ/քմ/		0	0	1 340
նւղղված արժեք /դրամ/քմ/		58 243	61 587	28 136
Միջհարկային բարձրությունը	2,4 մ-3 մ	2,5 մ-3.0 մ	2,5 մ-3.0 մ	2,5 մ-3.0 մ
նւղղումը /%/		0%	0%	0%
նւղղումը /դրամ/քմ/		0	0	0
նւղղված արժեք /դրամ/քմ/		58 243	61 587	28 136
Հարկայնությունը	երկհարկանի	երկհարկանի	երկհարկանի	մեկ հարկանի
նւղղումը /%/		0%	0%	-5%
նւղղումը /դրամ/քմ/		0	0	-1 407
նւղղված արժեք /դրամ/քմ/		58 243	61 587	26 729
Շինությունների ընդհանուր մակերեսը	263,70	400	320	120
նւղղումը /%/		5,0%	0,0%	-5,0%
նւղղումը /դրամ/քմ/		2912	0	-1336
նւղղված արժեք /դրամ/քմ/		61155	61587	25393
Արտաքին հարդարումը	չունի	չունի	չունի	չունի
նւղղումը /%/		0%	0%	0%
նւղղումը /դրամ/քմ/		0	0	0
նւղղված արժեք /դրամ/քմ/		61 155	61 587	25 393
Ներքին հարդարումը	միջին	բավարար	բավարար	անբավարար
նւղղումը /դրամ/քմ/		15 000	15 000	45 000
նւղղված արժեք /դրամ/քմ/		76 155	76 587	70 393
Այլ գործոններ	ունի անասնաշենք, պարիսպ	ունի օժանդակ շինություն	ունի օժանդակ շինություն	ունի անասնաշենք



ուղղումը /%/		0,0%	0,0%	0,0%
ուղղումը /դրամ/քմ/		0	0	0
ուղղված արժեք /դրամ/քմ/		76 155	76 587	70 393
Կշռային գործակից		0,35	0,45	0,2
Գույքից տարանջատված շինության ուղղված արժեքը /դրամ/քմ/				75197
Գույքից տարանջատված շինության ուղղված արժեքը /դրամ/				19829443
Գույքից տարանջատված հողի գնահատված արժեքը /դրամ/				3438942
Անշարժ գույքի շուկայական արժեքը /դրամ/				23268385

ԱՐԴՅՈՒՆՔՆԵՐԻ ՀԱՄԱՁԱՅՆԵՑՈՒՄ ԵՎ ԱՄՓՈՓՈՒՄ

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

Աղյուսակ 11

Կիրառված մոտեցումը	Արժեքը/ՀՀ դրամ/	Կշիռը %	Միջին կշռված շուկայական արժեքը /ՀՀ դրամ/
Ծախսային մոտեցում	23232100	60%	23246614
Համեմատական մոտեցում	23268385	40%	կլորացված՝
Եկամտային մոտեցում	չի կիրառվել	0%	23250000

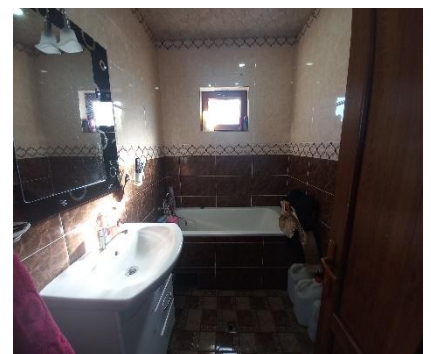
Այսպիսով, գնահատվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը 28.03.2025 թվականի դրությամբ կազմում է՝ **23250000 (քսաներեք միլիոն երկու հարյուր հիսուն հազար) ՀՀ դրամ:**



Օգտագործված գրականության ցանկ

1. ՀՀ օրենք « գնահատման գործունեության մասին», ընդունված 04.10.2005թ.
2. «ՀՀ-ում գնահատման ստանդարտները, ինչպես նաև գնահատողի վարքագծին ներկայացվող պահանջները սահմանելու մասին» կառավարության որոշման
3. ՀՀ քաղաքաշինության նախարարության կողմից 21.03.2005թ., N 46 հրամանով հաստատված և գործողության մեջ դրված, «ՀԱՅՍԵՅՍՄՇԻՆ ԵՎ ԿՊ ԳՀԻ» ՓԲԸ-ի կողմից մշակված «Բնակելի, հասարակական, և արտադրական շենքերի տեխնիկական վիճակի հետազննության մեթոդական ցուցումներ», Երևան 2006թ.
4. ՀՀ թիվ ՀՕ-320 օրենք «Իրավական ակտերի մասին», ընդունված 03.04.2002թ.
5. ՀՀ քաղաքաշինության նախարարի 14.01.2008թ. N 05-Ն «Գործող գներով շինարարական աշխատանքների արժեքի հաշվարկման կարգը հաստատելու մասին» հրաման
6. ՀՀ քաղաքաշինության նախարարի 15.02.2008թ. N 19-Ն «Քաղաքաշինական փաստաթղթերի (ծրագրային և ճարտարապետաշինարարական) մշակման աշխատանքների արժեքի հաշվարկման կարգը հաստատելու մասին» հրաման
7. ՀՀ քաղաքաշինության նախարարություն, 21.08.2001թ., թիվ 69 «Շինարարության համար կառուցվող ժամանակավոր շենքերի և կառուցվածքների նախահաշվային նորմերի հաստատման մասին» հրաման
8. ՀՀ քաղաքաշինության նախարարություն, 21.08.2001թ., թիվ 68 «Շինարարական աշխատանքների վրա կլիմայական պայմանների ազդեցությունը հաշվի առնող նախահաշվային նորմերի հաստատման մասին» հրաման
9. “Оценка недвижимости”, под. ред. А. Г Грязновой, М. А. Федотовой, Москва, 2007г.
10. “Оценка недвижимости”, Л. Н. Тэпман, Москва, 2005г.
11. “Оценка технического состояния зданий”, В. М. Калинин, С. Д. Сокова, Москва, 2005г.
12. “Оценка бизнеса”, под. ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, Москва, 2007г.
13. “Ипотека управление, организация, оценка”, И. В. Довиденко, В. З. Черняк, Москва, 2005г.
14. “Оценка стоимости недвижимости”, Е. Н. Иванова, Москва, 2007г. “Оценка имущества”, А. И. Зимин, Москва, 2007г

ԼՈՒՍԱՆԿԱՐՉԱԿԱՆ ՀԱՎԵԼԿԱԾ



99-0660-0103

ԱՆՔԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՍՐՈՋԱԳՐԱԿԱՆ ԾԱՌԱԿՈՂՈՒԹՅԱՆ ԿԱՄ ԱՊՐԱՎԱԳՐՈՒՄԱՆ

ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԿԱՄ ԱՊՐԱՎԱԳՐՈՒՄԱՆ

ՀՀ Արմավիրի մարզ
(անշարժ գույքի գնումների վայրը (հասցեն) (անվանումը))
Առեղի համայնականության 17, N2 բնակելի տուն և պատկեր
Առեղի գյուղի բնակելի տուն և պատկերի սպառողական կոդը (սահմանափակումներ)
Առեղի գյուղի բնակելի տունը և պատկերը 20.11.2009թ. 26.05

ՀԻՄԱՆ ԿՐԱ

ԳՐԱՆՑՎԱԾ Է ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԿԱՌԱՎԱՐՈՒԹՅԱՆ ԱՌԸՆԹԵՐ
ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅԵՐ ԿԱԴԱՍՏՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԿՈՄԻՏԵՐ, ԳՈՒՅԶԻ ԵՎ ՆԿԱՏԱՄԱՐ
ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՄԻԱՍՏԱԿԱՆ
09-101-4-2 ՄԱՏՅԱՆԻ 0300 ՀԱՄԱՐԻ ՏԱԿ:

ՍՈՒՅՆ ԿԱՌԱՎԱՐՈՒԹՅԱՆ ԿԱԶՄՎԱԾ Է ԵՐԿՐՈՒ ՕՐԻՆԱԿԻՑ, ՄԵԿԸ ՏՐՎՈՒՄ Է ՍԵՓԱԿԱՆԱՏԻՐՈՋԸ
(ՕԳՏԱԳՈՐԾՈՂԻՒՄ), ՄՅՈՒՄԸ ՊԱՅՎՈՒՄ Է ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ
ԿԱՌԱՎԱՐՈՒԹՅԱՆ ԱՌԸՆԹԵՐ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅԶԻ ԿԱԴԱՍՏՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԿՈՄԻՏԵՐ
ԱԶԽԱՏԱԿԱԶՄԻ ՏԱՐԱԾՔԱՅԻՆ ԱՏՈՐԱԲԱԺԱՆՈՒՄՈՒՄ:

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԿԱՌԱՎԱՐՈՒԹՅԱՆ
ԱՌԸՆԹԵՐ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅԶԻ ԿԱԴԱՍՏՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ
ԿՈՄԻՏԵՐ ԱԶԽԱՏԱԿԱԶՄԻ ՏԱՐԱԾՔԱՅԻՆ ԱՏՈՐԱԲԱԺԱՆՈՒՄԱՆ
ՂԵԿԱԿԱՐ *[Signature]*
(ստորագրություն)

Կ.Տ.

« 01 » *[Signature]* 2009թ.

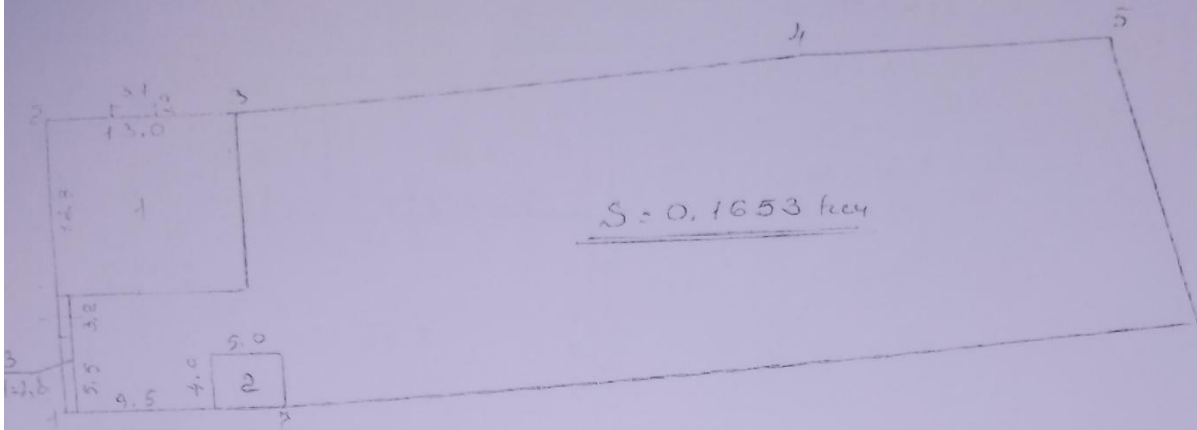
2554369

9-0650-0103

ՀՈՂԱՄԱՍԻ ՀԱՏԱԿԱԳԻԾԸ

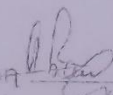
1:500

(մասշտաբը)



կայք.	կաթ. թ.	սահմ. սեփ. ոչ սեփ. - աչք.
1-2	24.6	խողով
2-3	13.0	Գալարյալ Շուրա
3-4	38.7	Գալարյալ Շուրա
4-5	21.0	Գալարյալ Շուրա
5-6	22.4	ՂԱԵԿՈՒԾ ԴԵՐՈՐ
6-7	63.2	Գ. ի գ. ղրյալ Վերաձի
7-1	14.5	Գ. ի գ. ղրյալ Վերաձի

h/k	շինության անվ.
1	Բնակիչի տուն
2	սեփականացում
3	պարտեզ

Կատարող  Վ. Վ. ՎԱՐԴԱՆՅԱՆ
(ստորագրություն)



29-0690-0103

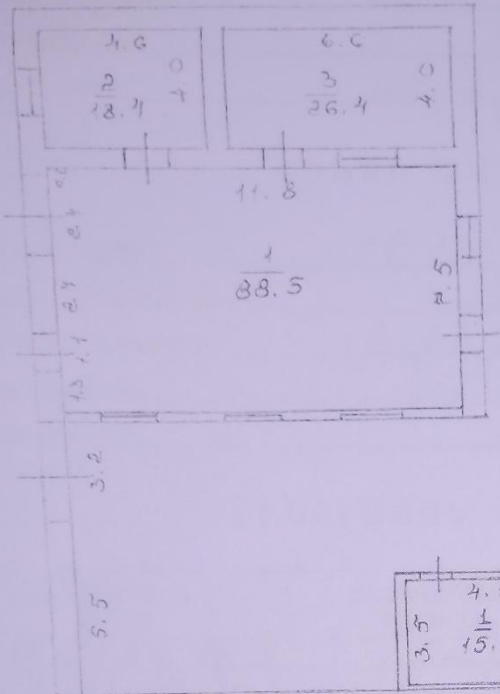
ՇԵՆՔԻ ՀԱՏԱԿԱԳԻԾ

1: 200

(մասշտաբ)

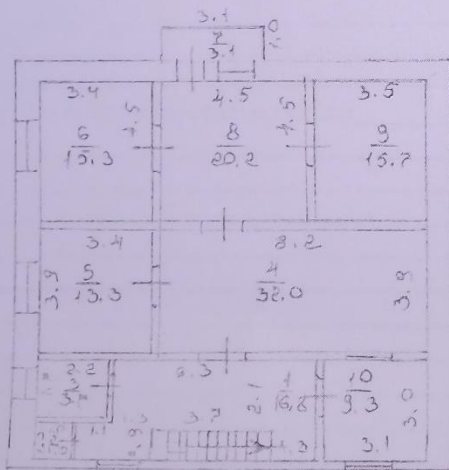
1. փե հարկ

$$\begin{aligned} H &= 2.6, 2.4 \\ h &= 2.4, 2.2 \\ D &= 0.6 \\ d &= 0.2 \end{aligned}$$



2-րդ հարկ

$$\begin{aligned} H &= 3.2 \\ h &= 3.0 \\ D &= 0.6 \\ d &= 0.2 \end{aligned}$$



Կարապետյան Ս. Ս. Գրաքննություն

29-0630-0103

ՀՈՂԱՄԱՍԻ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ

ԿԱՂԱՍՏՐԱՅԻՆ ՀԱՄԱՐԸ 09-101-030-020
 ՆՊԱՏԱԿԱՅԻՆ ՆՇԱՆԱԿՈՒԹՅՈՒՆԸ ընկերություն
 ՕԳՏԱԳՈՐԾՄԱՆ ՆՊԱՏԱԿԸ ընկերություն
 ՀՈՂԱՄԱՍԻ ԶԱԾԸ (hw) 0.1653
 ԻՐԱՎՈՒՆԵՐԻ ՏԵՍԱԿԸ տեխնիկական

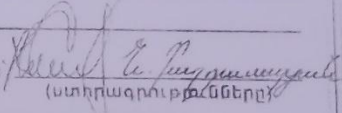
ՇԵՆՔԻ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ

ԿԱՂԱՍՏՐԱՅԻՆ ՀԱՄԱՐԸ 09-101-030-020-1
 ՆՊԱՏԱԿԱՅԻՆ ՆՇԱՆԱԿՈՒԹՅՈՒՆԸ ընկերություն
 ՕԳՏԱԳՈՐԾՄԱՆ ՆՊԱՏԱԿԸ ընկերություն
 ՄԱԿԵՐԵՍԸ (քառ.մ.) ներքին 263.7/արտաքին 338.5
 ԻՐԱՎՈՒՆԵՐԻ ՏԵՍԱԿԸ տեխնիկական

ՇԻՆՈՒԹՅԱՆ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ

Հ/Հ	ԿԱՂԱՍՏՐԱՅԻՆ ՀԱՄԱՐԸ	ՕԳՏԱԳՈՐԾՄԱՆ ՆՊԱՏԱԿԸ	ՄԱԿԵՐԵՍԸ (քառ.մ.)	ԻՐԱՎՈՒՆԵՐԻ ՏԵՍԱԿԸ
1	09-101-030-020-2	տեխնիկական	ներքին 263.7/արտաքին 338.5	տեխնիկական
2	09-101-030-020-3	պարզ	3.3	տեխնիկական

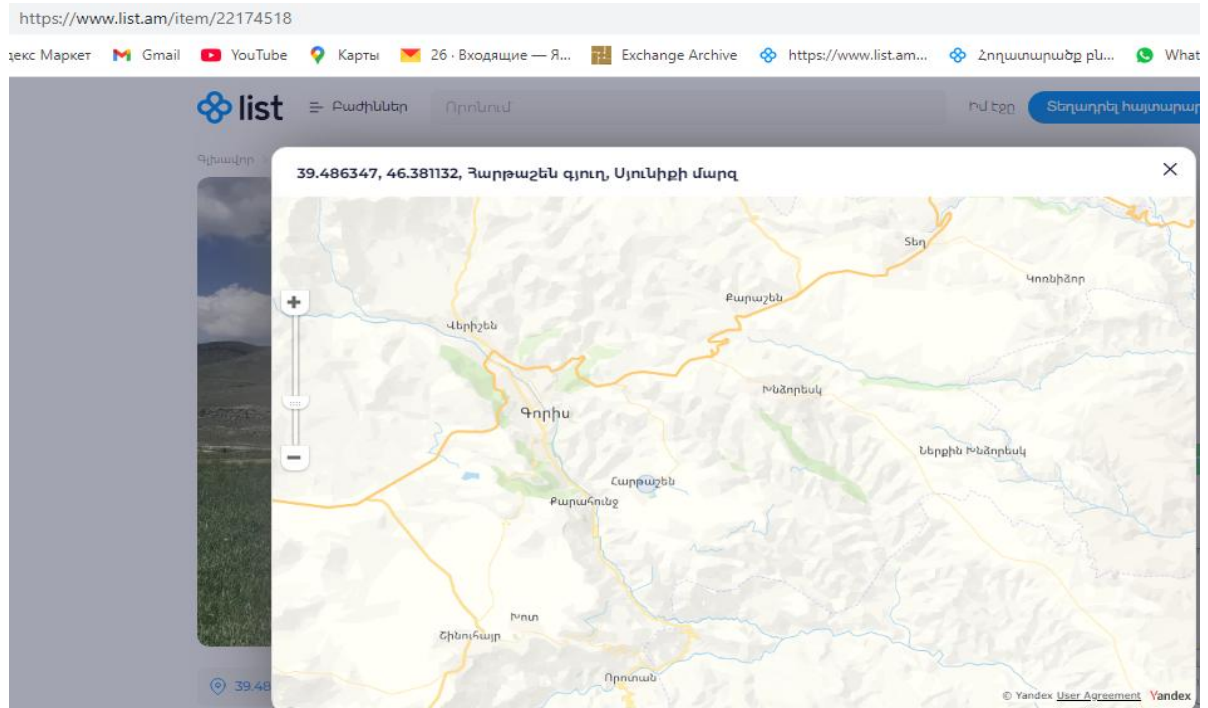
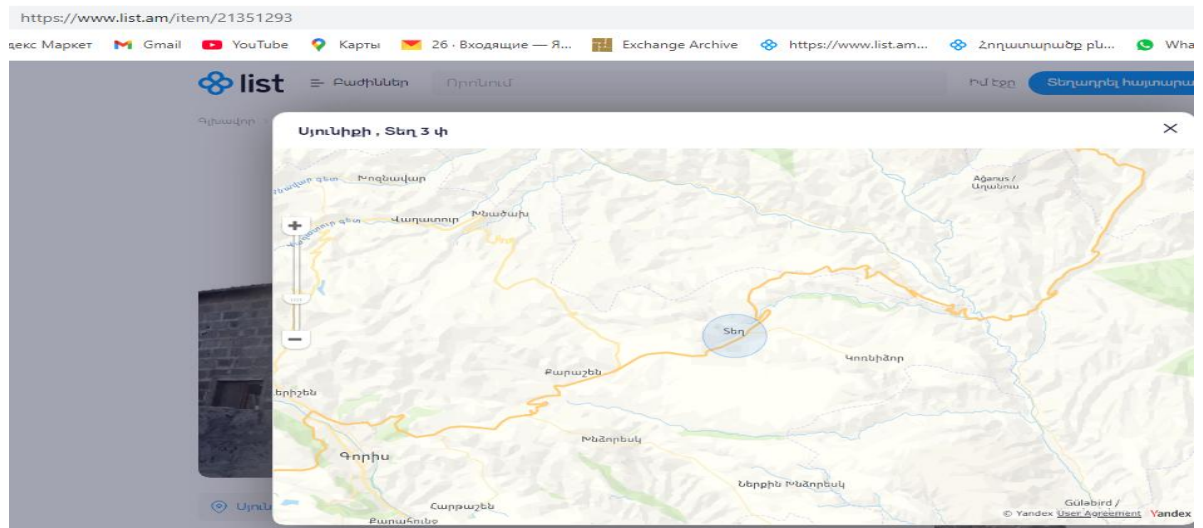
Լրացուցիչ նշումներ, փոփոխություններ

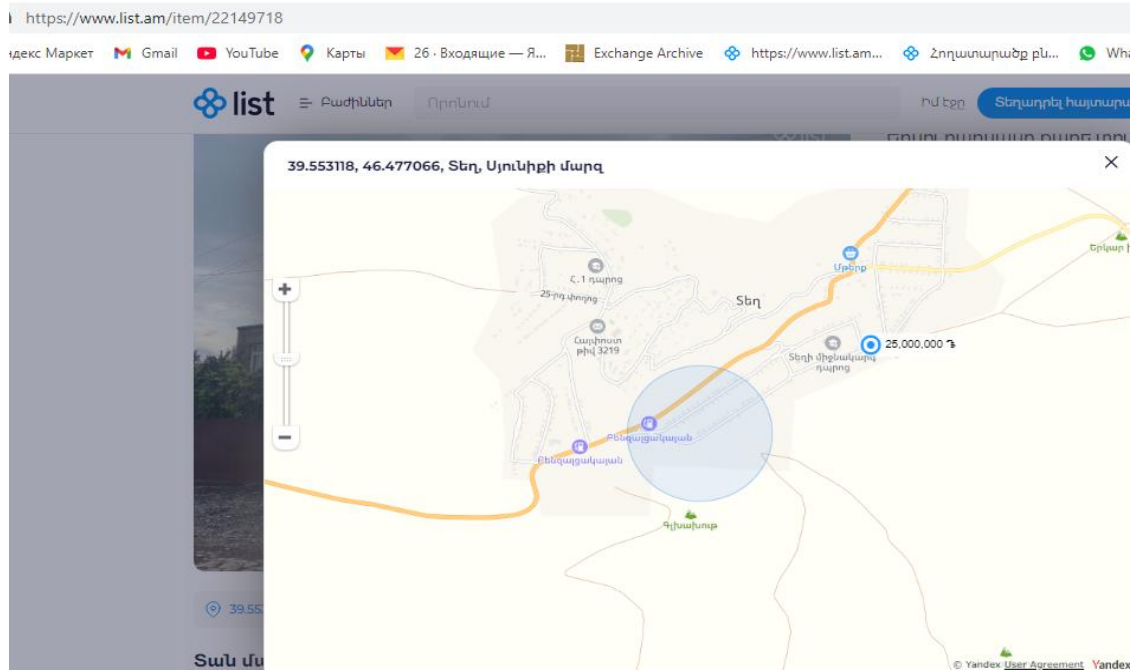
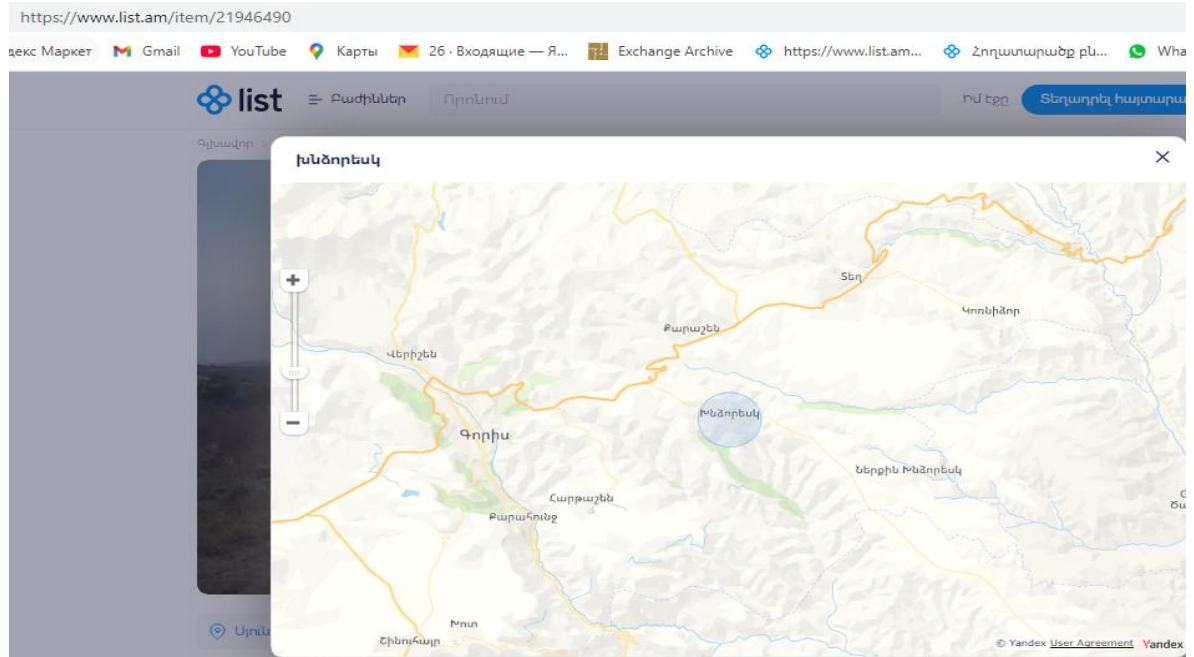
Կատարողներ  (ստորագրություններ)



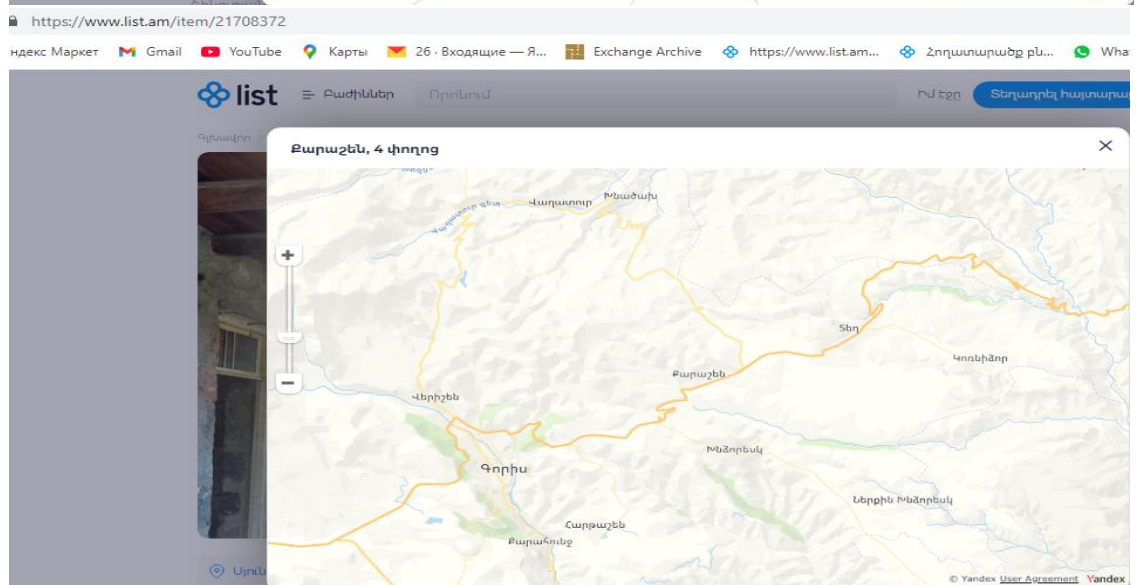
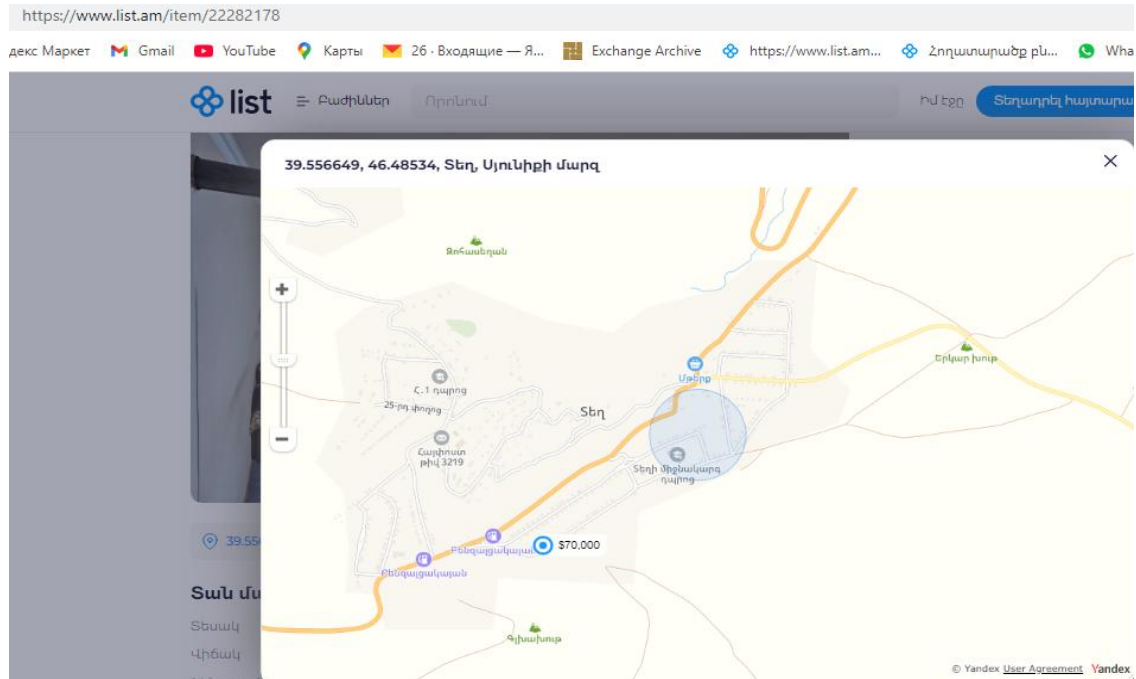


Համադրելի գույքի տեղադիրքը





Handwritten signature



Ma

ՈՐԱԿԱՎՈՐՄԱՆ ՎԿԱՅԱԿԱՆ



ՎԿԱՅԱԿԱՆ N ԳԳ-2022-62

Սույն վկայականը տրվում է

ՍՈՒՐԵՆ ՏԻԳՐԱՆԻ ԹՈՓԱԼՅԱՆԻՆ

(անունը, հայրանունը, ազգանունը)



առ այն, որ նա մասնակցել է
Կադաստրի կոմիտեի կողմից
կազմակերպված
գնահատման գործունեության
որակավորման քննության:
Կադաստրի կոմիտեի ղեկավարի
2022 թվականի դեկտեմբերի 21-ի N452-L
հրամանի համաձայն տրամադրվել է

ԳՆԱՀԱՏՈՂԻ ՈՐԱԿԱՎՈՐՈՒՄ

Գործողության ժամկետը մինչև 21 դեկտեմբերի 2027 թ.

Կադաստրի
կոմիտեի ղեկավար՝



(ստորագրություն)

Սուրեն Թովմասյան
(անունը, ազգանունը)

ԿՏ

21 դեկտեմբերի 2022 թ

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