



N ԳԳԾ-04/1151

28/04/2025 թ

Հարկադիր կատարումն ապահովող ծառայություն

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

Գնահատման պայմանագրի կատարմամբ, Ձեզ ենք ներկայացնում գնահատման ներկայացված

ընդհանուր համարեղ սեփականության իրավունքով պատկանող ՀՀ Սյունիքի մարզ, Տաթև Խոտի համայնք 3-րդ փողոց 38 հասցեում գտնվող անշարժ գույքի գնահատման հաշվետվությունը:

Սույն գնահատման հաշվետվության համաձայն, գնահատման ներկայացված ՀՀ Սյունիքի մարզ, Տաթև Խոտի համայնք 3-րդ փողոց 38 հասցեում գտնվող, անշարժ գույքի շուկայական արժեքը առ 01.04.2025 թ. կազմում է **8070000 (ութ միլիոն յոթանասուն հազար)** ՀՀ դրամ:

Ներկայացվում է գնահատման հաշվետվությունը՝ «24» թերթ:

«Արմ Թռսթ» 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, Եր. Քոչարի 19/50

Գնահատման օբյեկտը.

Հողամասի նպատակային նշանակությունը	տնամերձ
Հողամասի օգտագործման նպատակը	տնամերձ
Հողամասի մակերեսը (քմ)	1265
Շենքի նպատակային նշանակությունը	բնակելի
Շենքի օգտագործման նպատակները	բնակելի տուն
Շենքերի մակերեսը	135 քմ,
Հասցե	ՀՀ Սյունիքի մարզ, Տաթև Խոտի համայնք 3-րդ փողոց 38 բնակելի տուն
Վկայական	685650

Գնահատման առանձնահատկությունները

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

Սույն հաշվետվությունը հանդիսանում է «Արմ Թռապ» 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 ԱՌԱՋԱԴՐԱՆՔԸ

Գնահատումը կատարվել է Պատվիրատուի առաջադրանքով, որը հետևյալն է օտարման համար գնահատել

ընդհանուր համատեղ սեփականության իրավունքով պատկանող՝ ՀՀ Սյունիքի մարզ, Տաթև Խոտի համայնք 3-րդ փողոց 38 հասցեում գտնվող, անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման վկայական թիվ 685650, տրված 10.06.2000թ ընդգրկված անշարժ գույքը, որոշել շուկայական արժեքը:

ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԱՌԱՐԿԱՆ

Տվյալ հաշվետվության գնահատման առարկան է՝ ՀՀ Սյունիքի մարզ, Տաթև Խոտի համայնք 3-րդ փողոց 38 հասցեում գտնվող անշարժ գույքը՝ 1265 քմ մակերես հողամասով, բնակելի տուն՝ 135 քմ, անասանշենք՝ 30,3 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:

ԳՆԱՀԱՏՎՈՂ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՏՄԱՄԲ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐՆ ՈՒ ՍԱՀՄԱՆԱՓԱԿՈՒՄՆԵՐԸ

Անշարժ գույքի գնահատման համար օգտագործված փաստաթղթերի ցանկ.

- Անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման վկայական՝ թիվ 685650, համաձայն որի դիտարկվող անշարժ գույքը ընդհանուր համատեղ սեփականության իրավունքով պատկանում է Մաթևոս Գրիգորյանին, Մարգուշ Գրիգորյանին, Մարինե Գրիգորյանին, Կարինե Գրիգորյանին, Գառնիկ Գրիգորյանին, Սարգիս Գրիգորյանին:

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 , ՏԵՂԱՋՆՆՄԱՆ և ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԱՄՍԱԹԻՎԸ

Տեղագնության ամսաթիվն է՝ 11.02.2025 թ:

Գնահատման ամսաթիվն է՝ 01.04.2025 թ:

Գնահատման աշխատանքները կատարվել են՝ 11.02.2025 թ- 25.04.2025 թ:

ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՊԱՏՎԻՐԱՏՈՒ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ

Անուն ազգանուն

Հասցե

ԳՆԱՀԱՏՈՒՄՆ ԻՐԱԿԱՆԱՑՆՈՂ ԿԱԶՄԱԿԵՐՊՈՒԹՅԱՆ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ

Անվանումը

Գտնվելու վայրը

Տնօրեն

ԳՆԱՀԱՏՈՂ ՄԱՍՆԱԳԵՏ Սուրեն Թոփալյան (այսուհետ՝ գնահատող)

Հարկադիր կատարումն ապահովող ծառայություն

Հայաստանի Հանրապետություն, ք. Երևան,

0078, Հալաբյան փ. 41ա

«Արմ Թռասթ» ՍՊԸ

ՀՀ, ք. Երևան, Եր. Քոչարի 19/50

Ա. Ստեփանյան

«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 ԿԱԱԳԿԴԿ 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. նախապատրաստական փուլ և հիմնական փուլ:

1) Նախապատրաստական փուլում իրականացվում է՝

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

բ. գնահատման առաջադրանքի ձևակերպում և պայմանագրի կնքում:

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

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

ա. գնահատվող օբյեկտի անվանման և նույնականացման վերաբերյալ,

բ. գնահատման դիմաց վճարի չափի վերաբերյալ,

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

դ. գնահատման առաջադրանքի վերաբերյալ:

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

4) Հիմնական փուլում իրականացվում են՝

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

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

գ. գնահատման համապատասխան սկզբունքների, մոտեցումների և մեթոդների ընտրություն,

դ. գնահատում ընտրված մոտեցման (կամ մոտեցումների) կիրառմամբ,

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

զ. հաշվետվության կազմում և տրամադրում:

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

ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՄՈՏԵԾՈՒՄՆԵՐԸ ԵՎ ՄԵԹՈԴՆԵՐԸ

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

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

2) Գնահատման մոտեցումների և մեթոդների ընտրության նպատակն է գտնել առավել հարմար մեթոդ կոնկրետ հանգամանքներում: 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 տարբեր 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 պատասխանատվություն է կրում յուրաքանչյուր գնահատման առաջադրանքի համար համապատասխան մեթոդի (մեթոդների) ընտրության համար:

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

Եկամտային մոտեցումը տրամադրում է արժեքի ցուցիչ՝ ապագա դրամական հոսքերը փոխակերպելով ընդհանուր ընթացիկ արժեքի: Եկամտային մոտեցմամբ արժեքը որոշվում է

գնահատվող օբյեկտի եկամտաբերությամբ, դրամական հոսքի կամ ծախսերի խնայողությունների արժեքի հիման վրա:

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

Առկա է ծախսային մոտեցման երեք մեթոդ՝ ծախսերի փոխարինման մեթոդ, որն արտացոլում է համարժեք օգտակարությամբ նմանատիպ օբյեկտի ստեղծման ծախսերի հաշվարկման միջոցով որոշվող արժեքը, ծախսերի վերարտադրման մեթոդ, որն արտացոլում է օբյեկտի ճշգրիտ նմանակի վերստեղծման ծախսերի հաշվարկման միջոցով որոշվող արժեքը և բաղադրիչային մեթոդ, որի միջոցով օբյեկտի առանձին բաղադրիչ մասերի արժեքները գումարելով հաշվարկվում է գնահատվող օբյեկտի արժեքը:

Գնահատման ծախսային մոտեցում – այս մոտեցման կիրառումը հիմնավորված է, քանի որ կան բավարար չափով շուկայական տվյալներ առկա կառույցների վերարտադրման կամ փոխարինման ծախսերի, ինչպես նաև կուտակված մաշվածության որոշման համար:

Համեմատական մոտեցում – այս մոտեցման կիրառումը հիմնավորված չէ, քանի որ գնահատողին չհաջողվեց առաջադրված ժամանակահատվածներում, գնահատվող գույքի գտնվելու բնակավայրերում կամ հարակից տարածաշրջաններում նմանատիպ անշարժ գույքի օբյեկտների վաճառքների գործարքների վերաբերյալ գրանցված կամ վաճառահանված հավաստի տվյալներ ձեռք բերել, այդ պատճառով համեմատական մոտեցումը կկիրառվի միայն հողամասի շուկայական արժեքի որոշման դեպքում, ծախսային մոտեցման ժամանակ:

Եկամտային մոտեցում – այս մոտեցման կիրառումը հիմնավորված չէ, քանի որ նմանատիպ գույքերի վարձակալության վերաբերյալ տվյալները բացակայում են, առկա չեն մեթոդի կիրառման համար անհրաժեշտ և բավարար քանակի տվյալներ:

ԳՆԱՀԱՏՎՈՂ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԲՆՈՒԹԱԳԻՐԸ

Համաձայն անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման վկայականի 1265 քմ մակերեսով տնամերձ, տնամերձ նշանակության հողամասում առկա են բնակելի տուն՝ 135 քմ մակերեսով, անասանշենք՝ 30,3 քմ շենք-շինություն: Գնահատվող գույքը իրենից ներկայացնում է երկհարկանի բնակելի տուն, ներքին հարդարանքը գտնվում է բավարար վիճակում, կից առկա է ինքնակամ կառուցված հատված, որը արտացոլված չէ սեփականության վկայականում և այն չի ներառվել հաշվարկներում:

Աղյուսակ 1

Հասցե	ՀՀ Սյունիքի մարզ, Տաթև հոտի համայնք 3-րդ փողոց 38
Սեփականատերեր	
Սեփ. Իրավ. Գրանց. Վկայականի համարը	685650
Տեղադրությունը	միջին
Դիրքը	միջին
Տարածաշրջանի գրավչությունը	միջին
Տրանսպորտային մատչելիությունը	գրունտային
Մեքենաների կայանման հարմարավետությունը	բավարար
Հեռավորությունը հասար. սպասարկ. օբյեկտներից	1000 մ և ավելի շառավղով
Հողամասի նպատակային նշանակությունը	տնամերձ

Գործառնական նշանակությունը	տնամերձ
Հողամասի նկատմամբ գրանցված իրավունք	ընդհանուր համատեղ սեփականություն
Սահմանափակումներ	սահմանափակումներ չունի
Հողամասի մակերեսը քմ	1265
Ճակատային եզրագիծը	երկրորդական փողոցի հետ
Կառուցապատման չափորոշիչները	միջինից բարձր
Թերությունը	հարթ
Բարեկարգված բակի առկայությունը	կիսաբարեկարգ
Այլ տեղեկատվություն	չունի
Շինությունների նկատմամբ գրանցված իրավունք	ընդհանուր համատեղ սեփականություն
Շինության կառուցվածքը	քարե
Շինության կառուցման տարեթիվը	1970-1980-ական թթ.
Շինության ընդհանուր տեխնիկական վիճակը	միջինից բարձր
Շինության միջհարկային ծածկը	երկաթբետոնե, փայտե
Վթարայնության աստիճան	տեղեկատվություն առկա չէ
Տանիքը	թիթեղյա
Առաստաղի բարձրությունը	2,0 մ-2,6 մ
Արտաքին պատերը	քարե
Արտաքին հարդարումը	չունի
Հիմնական շինության ներքին ընդհանուր մակերեսը քմ	135
Հիմնական շինության հարկայնությունը	երկհարկանի
Դարպասների առկայություն	առկա են
Արտաքին լուսամուտները	մետաղապլաստե, փայտե
Արտաքին լուսամուտների ընդհանուր վիճակը	միջին
Արտաքին դուռ	մետաղապլաստե
Արտաքին դռան վիճակը	բարվոք
Սենյակները	հատակը՝ տախտակե
	պատերը՝ ներկած
	բավարար
Խոհանոցը	հատակը՝ տախտակե
	պատերը՝ ներկած
	բավարար
Ենթակառուցվածքներ	առկա են
Օժանդակ կառույց	անասանշենք՝ 30,3 քմ
Ներքին ընդհանուր վիճակի գնահատականը	բավարար
Հիմնական շինության նպատակային նշանակությունը	բնակելի
Այլ տեղեկատվություն	Գնահատվող գույքը բնակելի կառուցապատման հողամասում կառուցված երկհարկանի բնակելի տուն: Առկա է ինքնակամ կառուցված հատված, որը արտացոլված չէ սեփականության վկայականում և այն չի ներառվել հաշվարկներում:

ԳՆԱՀԱՏՎՈՂ ԵՎ ՀԱՄԱԴԻԵԼԻ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՏԵՂԱԴՐՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ՔԱՐՏԵԶԱՅԻՆ ԴՐՎԱԳ

Գնահատվող անշարժ գույքի տեղադիրքը



<https://yandex.com/maps/?ll=46.337528%2C39.443248&mode=search&sl=46.335177%2C39.443733&text=39.443733%2C46.335177&z=16.49>

Լավագոյն և առավել արդյունավետ օգտագործման տարրերակ

Լավագոյն 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 տարրերակը:

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 ներակայացված անշարժ գույքի լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման տարբերակը հանդիսանում է հենց դրա ընթացիկ օգտագործուման տարբերակը:

ՀՈՂԱՄԱՍԻ ՇՈՒԿԱՅԱԿԱՆ ԱՐԺԵՔԻ ՀԱՇՎԱՐԿԸ

Հողամասի շուկայական արժեքը հիմնականում որոշվում է հետևյալ մոտեցումներով.

- 1) համեմատական մոտեցումով,
- 2) հողամասի մնացորդային արժեքի հաշվարկման մեթոդով,
- 3) եկամտային մոտեցումով,
- 4) նորմատիվ-իրավական ակտերով սահմանված գործող մեթոդիկաների կիրառմամբ:

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

- 1) համապատասխան մասնագիտացված նորմատիվային տեղեկագրերում ներկայացված կամ հավաստի այլ աղբյուրներից ստացված տվյալների հիման վրա:
- 2) գնահատման ամսաթվի դրությամբ շուկայական գներով այն ծախսերի հաշվարկմամբ, որոնք անհրաժեշտ են նույնատիպ նոր շենքի (կամ շինության) կառուցման համար՝ օգտագործելով գնահատվող շենքի (կամ շինության) կառուցման համար օգտագործված նյութերը և տեխնոլոգիաները կամ այն ծախսերի հաշվարկմամբ, որոնք անհրաժեշտ են գնահատվող շենքին (կամ շինությանը) համապատասխանող օգտակարությամբ նոր շենքի (կամ շինության) (ժամանակակից պահանջներին համապատասխանող փոխարինիչի) կառուցման համար:
- 3) մինևույն շուկայական պայմաններում նմանատիպ շենքերի (կամ շինությունների) կառուցման համար շինարարության պայմանագրերում նշված արժեքի տվյալների հիման վրա:

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

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

- գույքային իրավունքներն (այդ թվում՝ կառուցապատման) ու սահմանափակումները (այդ թվում՝ իրավունքների և օգտագործման նկատմամբ),
- կառուցապատման չափորոշիչները և սահմանափակումները, ենթակառուցվածքների

- առկայությունը և հնարավորությունը,
- չափերը (մակերես, լայնություն, երկարություն, երկրաչափական կառուցվածք, ճակատային մասը),
 - տեղադրությունը և դիրքը,
 - թեքությունը,
 - տրանսպորտային մատչելիությունը,
 - մեքենաների կայանման հարմարավետությունը:
- 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, Տաթև հոտի համայնք 3-րդ փողոց 38	Սյունիքի մարզ ք. Գորիս Արեգունի թաղամաս	Սյունիքի մարզ գյուղ Հարթաշեն	Սյունիքի մարզ ք. Գորիս Արեգունի թաղամաս
Տեղեկատվության աղբյուրը	Գնահատում	https://www.list.am/ite m/21391989	https://www.list.am/ite m/22174518	https://www.list.am/ite m/20683575
Վաճառքի / առաջարկի գինը դրամ		1000000	3000000	1160000
Վաճառքի / առաջարկի գինը դրամ/քմ	-	1667	2500	1933
Սակարկելիություն	գնահատում	սակարկելի է	սակարկելի է	սակարկելի է
<i>Ուղղման մեծությունը</i>		-10%	-10%	-10%
<i>Ուղղված արժեքը դրամ/քմ</i>		1500	2250	1740
Վաճառքի / առաջարկի ամիսը	01.04.2025 թ	04.2025 թ	04.2025 թ	04.2025 թ
<i>Ուղղման մեծությունը</i>		0%	0%	0%
<i>Ուղղված արժեքը դրամ/քմ</i>		1500	2250	1740
Գույքային իրավունքները	ընդհանուր համատեղ սեփականության	սեփականություն	սեփականություն	սեփականություն
<i>Ուղղման մեծությունը</i>		0%	0%	0%
<i>Ուղղված արժեքը դրամ/քմ</i>		1500	2250	1740
Նպատակային նշանակությունը	տնամերձ	բնակավայրերի	բնակավայրերի	բնակավայրերի
<i>Ուղղման մեծությունը</i>		0%	0%	0%
<i>Ուղղված արժեքը դրամ/քմ</i>		1500	2250	1740
Գործառնական նշանակությունը	տնամերձ	բնակելի կառուցապատման	բնակելի կառուցապատման	բնակելի կառուցապատման
<i>Ուղղման մեծությունը</i>		0%	0%	0%
<i>Ուղղված արժեքը դրամ/քմ</i>		1500	2250	1740

Կառուցապատման չափորոշիչները	միջինից բարձր	միջինից բարձր	միջինից բարձր	միջինից բարձր
Ուղղման մեծությունը		0%	0%	0%
Ուղղված արժեքը դրամ/քմ		1500	2250	1740
Սահմանափակումները	սահմանափակումներ չունի	սահմանափակումներ չունի	սահմանափակումներ չունի	սահմանափակումներ չունի
Ուղղման մեծությունը		0%	0%	0%
Ուղղված արժեքը դրամ/քմ		1500	2250	1740
Թեքությունը	հարթ	հարթ	հարթ	հարթ
Ուղղման մեծությունը		0%	0%	0%
Ուղղված արժեքը դրամ/քմ		1500	2250	1740
Ճակատային եզրագիծը	երկրորդական փողոցի հետ	երկրորդական փողոցի հետ	երկրորդական փողոցի հետ	երկրորդական փողոցի հետ
Ուղղման մեծությունը		0%	0%	0%
Ուղղված արժեքը դրամ/քմ		1500	2250	1740
Տեղադրությունը	միջին	միջինից բարձր	միջին	միջինից բարձր
Ուղղման մեծությունը		-10%	0%	-10%
Ուղղված արժեքը դրամ/քմ		1350	2250	1566
Դիրքը	միջին	միջին	միջին	միջին
Ուղղման մեծությունը		0%	0%	0%
Ուղղված արժեքը դրամ/քմ		1350	2250	1566
Ենթակառուցվածքների առկայությունը և հնարավորությունը	առկա են	ունի հնարավորություն	ունի հնարավորություն	ունի հնարավորություն
Ուղղման մեծությունը		10%	10%	10%
Ուղղված արժեքը դրամ/քմ		1485	2475	1723
Տրանսպորտային մատչելիությունը	գրունտային	գրունտային/ բավարար	գրունտային/ բավարար	գրունտային/ բավարար
Ուղղման մեծությունը		0%	0%	0%
Ուղղված գինը դրամ/քմ		1485	2475	1723
Այլ գործոններ	չունի	չունի	չունի	չունի
Ուղղման մեծությունը		0%	0%	0%
Ուղղված արժեքը դրամ/քմ		1485	2475	1723
Հողամասի մակերեսը քմ	1265,00	600	1200	600
Ուղղման մեծությունը		-5%	0%	-5%
Ուղղված արժեքը դրամ/քմ		1411	2475	1636

Կշռային գործակից		0,3	0,4	0,3
Հողամասի շուկայական արժեքը (դրամ/քմ)				1904
Հողամասի շուկայական արժեքը (դրամ)				2408770
Կլորացված՝				2400000

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 գնման 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, ժամանակակից պահանջներին: Ուսումնասիրությունները փաստում են, որ ՀՀ-ում գնահատման ժամանակահատվածին համապատասխան նոր կառուցվող շենք-շինություններն կառուցվում են հիմնականում նույնանման կոնստրուկտիվ նյութերով, քանի որ գնահատվող գույքը ունի ցածր առաստաղ, սենյակների անհարմարավետ դասավորություն, չունի սանհանգույց, ելնելով վերագրյալից այդ շինությունների համար գործառնական մաշվածությունը գնահատվել է 20%՝ 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	135,00	130000	1,00	17550000
2	անասնաշենք	քմ	30,3	65000	1,00	1969500
	Ներքին հարդարանքը	քմ	135,00	30000	1,0	4050000
	Ընդամենը			.		23569500
	Ձեռնարկատիրական շահույթը %	0%				0
	Ընդամենը			գումար		23569500

Աղյուսակ 4

տարրերի վերացվող մաշվածության հաշվարկ						
Հ/Հ	Աշխատանքի անվանումը	Շենքերի արժեքի մոտավոր խոշորացված կառուցվածքը /տոկոսային	Շինարարության խոշորացված կառուցվածքը /գումարային արտահայտու	տարրերի ֆիզիկական մաշվածությունը կամ չկատարված	Մնացորդային արժեքը դրամ	Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը կամ չկատարված

		արտահայտու թյամբ/	թյամբ/	աշխատանքները		աշխատանքները
		%	ՀՀ դրամ	%	ՀՀ դրամ	ՀՀ դրամ
1	Հողային աշխատանքներ	3,00%	707085	0%	707085	0
2	Հիմնային աշխատանքներ և նկուղի պատեր	17,00%	4006815	0%	4006815	0
3	Միաձուլ երկաթբետոնե կառուցվածքներ	35,00%	8249325	10%	7424393	824933
4	Պատեր և միջնորմներ	7,00%	1649865	30%	1154906	494960
5	Տանիք	12,00%	2828340	20%	2262672	565668
6	Դռներ, պատուհաններ	7,00%	1649865	10%	1484879	164987
7	Հատակներ	5,00%	1178475	20%	942780	235695
8	Ներքին հարդարում	8,00%	1885560	25%	1414170	471390
9	Արտաքին հարդարում	4,00%	942780	20%	754224	188556
10	Այլ աշխատանքներ	2,00%	471390	20%	377112	94278
	Ընդամենը	100%	23569500		20529035	3040466

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	2262672	45	50	0,90	2036405
2	Դռներ, պատուհաններ	1484879	15	30	0,50	742439
3	Հատակներ	942780	25	30	0,83	785650
4	Ներքին հարդարում	1414170	30	20	1,00	1414170
5	Արտաքին հարդարում	754224	25	30	0,83	628520
6	Այլ աշխատանքներ	377112	25	40	0,63	235695
	Ընդամենը	7 235 837				5 842 879

Աղյուսակ 6

Երկարաժամկետ ծառայության տարրերի չվերացվող մաշվածության հաշվարկ		
Հ/Հ	Արժեքի անվանումը	ՀՀ դրամ
1	Վերարտադրման ծախսեր և ձեռնարկատիական շահույթ	23 569 500
2	Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը կամ չկատարված աշխատանքները	3 040 466
3	Կարճակյաց ծառայության տարրերի արժեքը ներառյալ չվերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը	7 235 837
4	Երկարակյաց տարրերի արժեքը չվերացվող ֆիզիկական մաշվածությունով	13 293 198
5	Շահագործման փաստացի ժամկետը /տարի/	45

6	Շահագործման նորմատիվային ժամկետը /տարի/	125
7	Մաշվածության գործակիցը (5/6)	0,36
8	Երկարաժամկետ ծառայության տարրերի չվերականգնվող մաշվածությունը (4x7)	4 785 551

Աղյուսակ 7

Ընդհանուր ֆիզիկական մաշվածության հաշվարկը		
Հ/Հ	Մաշվածության տեսակը	ՀՀ դրամ
1	Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը կամ չկատարված աշխատանքները	3 040 466
2	Կարճաժամկետ ծառայության տարրերի չվերացվող մաշվածությունը	5 842 879
3	Երկարաժամկետ ծառայության տարրերի չվերացվող մաշվածությունը	4 785 551
4	Ընդամենը	13 668 896

Ֆիզիկական մաշվածությունը կազմում է՝ 57,99%

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	58,00%	20%	30%	16519680	5080320
2	անասնաշենք	58,00%	0%	30%	1390467	579033
	Ընդհանուր արժեքը				17910147	5659353

Աղյուսակ 9

Հ/Հ	Ցուցանիշի անվանումը	ՀՀ դրամ
1	Վերարտադրման ծախսեր և ձեռնարկատիրական շահույթ	23569500
2	Կուտակված մաշվածության արժեքը	17910147
3	Վերարտադրման (փոխարինման) արժեք /հաշվի առնված կուտակված մաշվածությունը և ձեռնարկատիրական շահույթ/	5659353
4	Հողամասի շուկայական արժեքը	2408770
5	Անշարժ գույքի շուկայական արժեքը	8068123

ԱՐԴՅՈՒՆՔՆԵՐԻ ՀԱՄԱՁԱՅՆԵՑՈՒՄ ԵՎ ԱՄՓՈՓՈՒՄ

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

Աղյուսակ 10

Կիրառված մոտեցումը	Արժեքը/ՀՀ դրամ/	Կշիռը %	Միջին կշռված շուկայական արժեքը /ՀՀ դրամ/
Ծախսային մոտեցում	8068123	100%	8068123
Համեմատական մոտեցում	չի կիրառվել	0%	կլորացված՝
Եկամտային մոտեցում	չի կիրառվել	0%	8070000

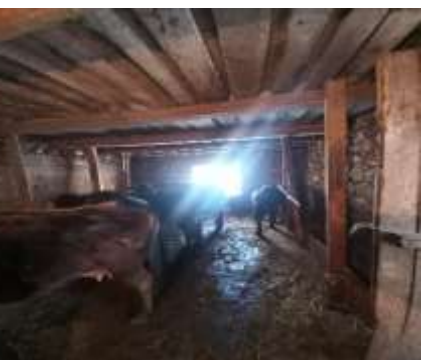
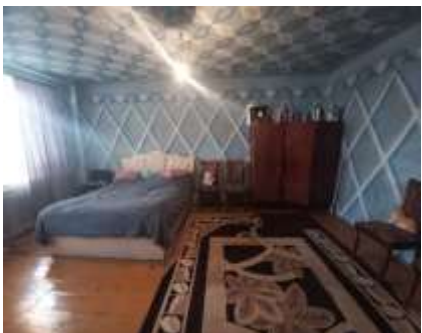
Այսպիսով, գնահատվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը 01.04.2025 թվականի կլորացված կազմում է՝ **8070000 (ութ միլիոն յոթանասուն հազար) ՀՀ դրամ:**

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, «ՀԱՅԱՍՏԱՄՇԻՆ 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



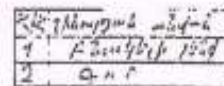
ԼՈՒՍԱՆԿԱՐՁԱԿԱՆ ՀԱՎԵԼՎԱԾ



ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ (ՕԳՏԱԳՈՐԾՄԱՆ) ԻՐԱՎՈՒՆՔԻ ԳՐԱՆՑՄԱՆ
ՎԿԱՅԱԿԱՆ

[illegible]

(ငယ်ပုဇွန်)



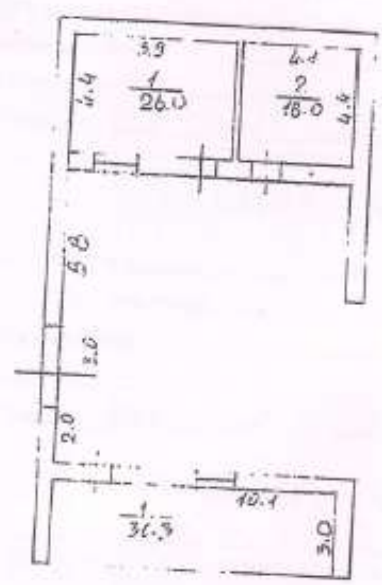
Ղեկավար Ի. Լ. Լևոնյան

Կատարող ~~Ի. Լ. Լևոնյան~~ Բ. Լ. Լևոնյան

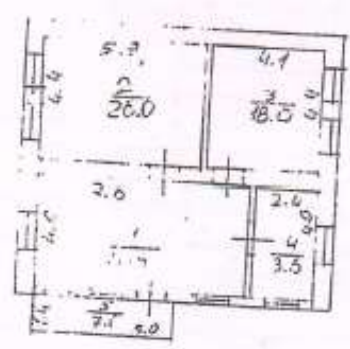
39005700 ՀԱՅԻՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԿՈՆՍՏՐԱԿՏԻ ՎԵՐԱԿԱՆԱԿՈՒՄԻ

ՇԵՆՔԻ ՀԱՏԱԿԱԳԻԾԸ

1:200
մասշտաբը



1-րդ հարկ
 $H = 2.3$
 $h = 2.0$
 $D = 0.5$
 $d = 0.1$



2-րդ հարկ
 $H = 2.9$
 $h = 2.6$
 $D = 0.5$
 $d = 0.1$

Ղեկավար: Մ. Բաղդասարյան
Կառավարող: Ն. Բաղդասարյան

ՀՈՂԱՄԱՍԻ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ

ԿԱՌԱՍՏՐՈՎՈՒՆ ԴԱՄԱՐԸ _____ 09-047-9-2 _____
 ՆՊԱՏԱԿԱՅԻՆ ՆՇԱՆԱԿՈՒԹՅՈՒՆԸ _____ Կ. ԵՄ. ԲԱՐՅ _____
 ՕԳՏԱԳՈՐԾՄԱՆ ՆՊԱՏԱԿԸ _____ Կ. ԵՄ. ԲԱՐՅ _____
 ԳՈՐԱՄԱՍՏԻ ՉԱՓԸ (հա) _____ 0.1265 _____
 ԻՐԱՎՈՒՆԵՐԻ ՑՄԱՆԱԿԸ Բ.Գ.Բ. ԿԱՐ.Բ. ԿԱՌԱՍՏՐՈՎՈՒՆ ԴԱՄԱՐԸ _____

ՇԵՆՔԻ ՏԿՅԱԼՆԵՐԸ

ԿԱՌԱՍՏՐԱՅԻՆ ՔԱՅԱՐԸ _____ 09.07.97

ՆՄԱՍԱԿԱՅԻՆ ՆՇԱՆԱԿՈՒԹՅՈՒՆԸ _____ ՔՆԱԿԵԼ

ՕԳՏԱԳՈՐԾՄԱՆ ՆՄԱՍԱԿԸ _____ ՔՆԱԿԵԼ ԿՄԻՃ

ՄԱԿԵՐԵՍԸ (քառ. մ.) _____ 135,0

ԻՐԱԿՈՒՆԵՐ ՏԵՍԱԿԸ 2 ԵԶԻ ԽԱՐՉ. 11 ԵՄԻԱՆԱԿԱՆ ԵՄԻԱՆԱԿԸ

ՇՒՆՈՒԹՅԱՆ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ

[illegible]

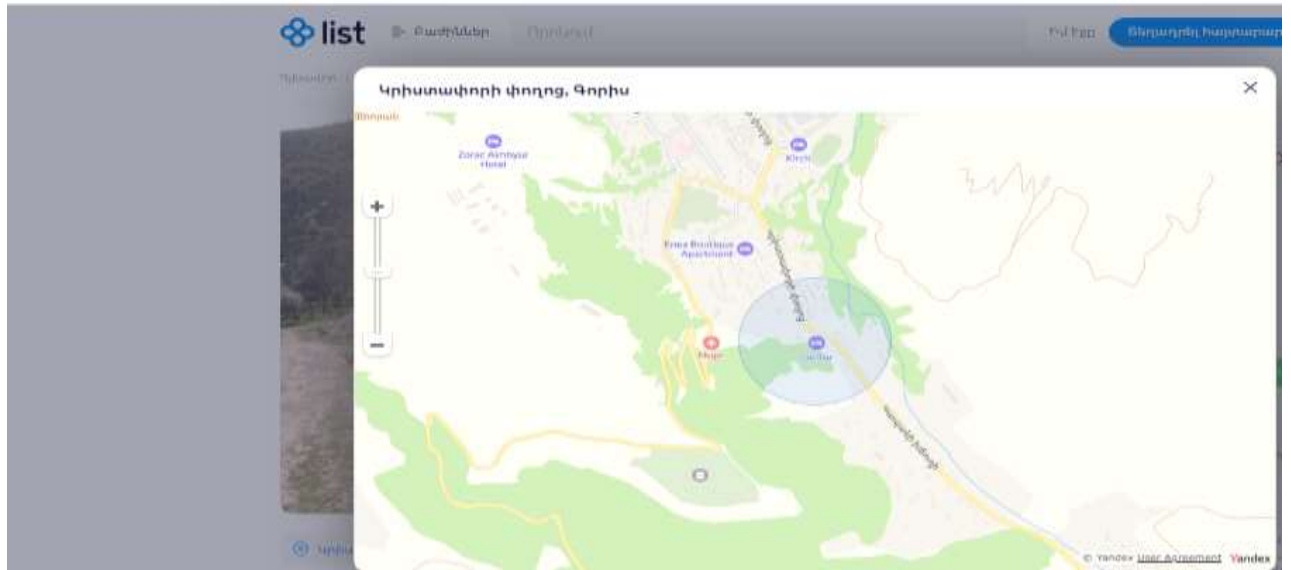
Լրացրեցի: Ձեռագիր, փոփոխություններ

Համարողներ: *123456789* / *123456789*
 Համարողներ: *123456789* / *123456789*

Համադրելի հողամասերի տեղադիրքը

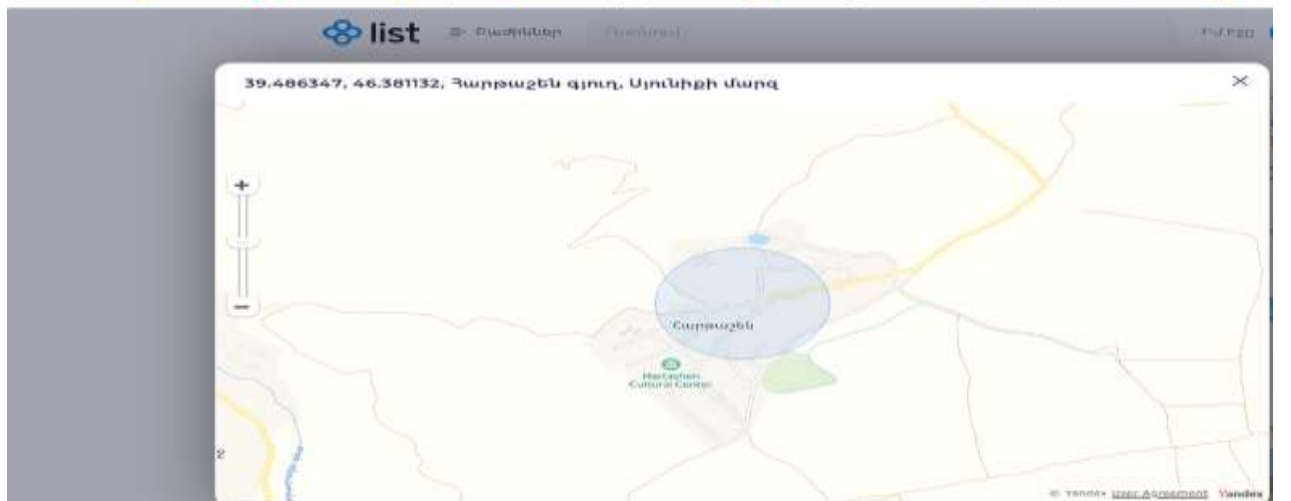
<https://www.list.am/item/21391989>

Yandex Mapket Gmail YouTube Карты 26 · Входящие — Я... Exchange Archive <https://www.list.am...> Հողատարածք քն...



<https://www.list.am/item/22174518>

Yandex Mapket Gmail YouTube Карты 26 · Входящие — Я... Exchange Archive <https://www.list.am...> Հո







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

ԳՆԱՅԱՏՈՂԻ 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) Փաստաթղթի իմացությունը և վավերականությունը կարող է ստուգվել Կադաստրի
կոմիտեի www.e-cadastre.am կայքի միջոցով: