



ԳԳԾ-05/1216
17/05/2025թ

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

Հարգելի գործընկեր

Գնահատման պայմանագրի կադարումամբ, Ձեզ ենք ներկայացնում
սեփականության իրավունքով պատկանող Երևան, Արաբկիր
21-րդ փողոց, 2 շենք, 12 բնակարան հասցեում գտնվող անշարժ գույքի գնահատման
հաշվեքվությունը:

Սույն գնահատման արդյունքների համաձայն, գնահատման ներկայացված
Երևան, Արաբկիր 21-րդ փողոց, 2 շենք, 12 բնակարան հասցեում գտնվող անշարժ գույքի
շուկայական արժեքը, առ 14.04.2025 թ կազմում է 58300000 (հիսունութ միլիոն երեք
հարյուր հազար) ՀՀ դրամ:

Ներկայացվում է գնահատման հաշվեքվությունը՝ «22» թերթ:

Տնօրեն՝

Գնահատող՝



Ա. Ստեփանյան

Կ. Մանվելյան

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.	
Նպատակային նշանակությունը	բնակելի
Օգտագործման նպատակը	բնակարան
Մակերեսը (քմ)	89,1
Հասցե	Երևան, Արաբկիր 21-րդ փողոց, 2 շենք, 12 բնակարան
Վկայական	30032018-01-0298 տրված 30.03.2018թ
Հարկայնություն/հարկ	9/6

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



ՆԱԽԱՊԱՅՄԱՆՆԵՐ ԵՎ ՍԱՀՄԱՆԱՓԱԿՈՂ ԴՐՈՒՅԹՆԵՐ

Ստորև ներկայացվող պայմանները հանդիսանում են սույն հաշվետվության անքակտելի մասը:

1. Սույն հաշվետվությունը վավեր է միայն ամբողջությամբ ներկայացված և միայն նշված նպատակի համաձայն: Գնահատողը և Պատվիրատուն չեն կարող օգտագործել հաշվետվությունը (կամ նրա առանձին մասը) այլ կերպ քան նախատեսված է գնահատման պայմանագրով:
2. Գնահատման համար տրամադրված և հաշվետվության մեջ արտացոլված տեղեկությունները համարվում են հավաստի, սակայն գնահատողը չի կարող երաշխավորել վերոհիշյալ տվյալների բացարձակ ճշտությունը, այդ պատճառով հնարավորության դեպքում, հղումներ է կատարվում տեղեկատվության բոլոր աղբյուրներին:
3. Գնահատողը գնահատվող գույքի տեղազննումը կատարել է հասարակ տեսողական զննությամբ և պատասխանատու չէ գնահատվող գույքի թաքնված բնութագրիչների կամ թերությունների համար:
4. Գնահատողը գործել է, որպես անկախ կատարող:
5. Գնահատվող առարկայի վերաբերյալ գնահատողի կարծիքը վավեր է միայն գնահատման օրվա դրությամբ: Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում տնտեսական, սոցիալական, ֆիզիկական, իրավական, քաղաքական և այլ գործոնների փոփոխության համար, որոնք կարող են ի հայտ գալ հետագայում և ներազդել շուկայական իրավիճակի, հետևաբար, և օբյեկտի շուկայական արժեքի վրա:
6. Գնահատողի կողմից կատարված ուսումնասիրությունները և եզրակացությունները ամբողջությամբ անկանխակալ են:
7. Գնահատողի կողմից կատարված աշխատանքի արդյունքների իսկությունը հիմնված է մատչելի տեղեկատվության վրա:
8. Սույն գնահատման հաշվետվությունը պարունակում է գնահատողի մասնագիտական կարծիքը գնահատվող առարկայի վերաբերյալ, և չի հանդիսանում երաշխիք, որ այն կվաճառվի ազատ շուկայում սույն հաշվետվության մեջ նշված արժեքին հավասար գնով:
9. Գնահատողի կատարված աշխատանքի վարձատրությունը կապված չէ գնահատման արդյունքի և կատարված եզրակացությունների հետ:
10. Գնահատողը պատասխանություն 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 Թռաթ» 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՝ Երևան, Արաբկիր 21-րդ փողոց, 2 շենք, 12 բնակարան հասցեում գտնվող անշարժ գույքը՝ 89,1 քմ մակերեսով:

ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՆՊԱՏԱԿԸ ԵՎ ԳՈՐԾԱՌՈՒՅԹԸ

Գնահատման նպատակը դիտարկվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքի որոշումն է օտարման համար: 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, Հարկադիր կատարումն ապահովող ծառայությունի առաջադրանքով, որը հետևյալն է. անշարժ գույքի օտարման նպատակով գնահատել Անդրանիկ Ռաֆայելի Ամիրխանյանին սեփականության իրավունքով պատկանող՝ Երևան, Արաբկիր 21-րդ փողոց, 2 շենք, 12 բնակարան հասցեում գտնվող անշարժ գույքը, անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման վկայական թիվ 30032018-01-0298 տրված 30.03.2018թ ներկայացված բնակելի նպատակային նշանակությամբ, բնակարան գործառնական նշանակությամբ անշարժ գույքը և որոշել անշարժ գույքի շուկայական արժեքը:

ԳՆԱՀԱՏՎՈՂ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՏՄԱՄԲ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐՆ ՈՒ ՍԱՀՄԱՆԱՓԱԿՈՒՄՆԵՐԸ

Անշարժ գույքի գնահատման համար օգտագործված փաստաթղթերի ցանկ.

- Անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման վկայական թիվ 30032018-01-0298 տրված 30.03.2018թ 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 , ՏԵՂԱՋՆՆՄԱՆ ԵՎ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԱՄՍԱԹԻՎԸ

Գնահատման նպատակով տեղագննումն իրականացվել է 04.10.2024թ:

Գնահատման օբյեկտի շուկայական արժեքը սահմանվելու է 14.04.2025 թ տեղագննման օրվա դրությամբ ունեցած ապրանքային վիճակով:

Գնահատման հաշվետվությունը կազմվել է 14.04.2025 թ:

ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՊԱՏՎԻՐԱՏՈՒ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ

Անուն ազգանուն
Հասցե

Հարկադիր կատարումն ապահովող ծառայություն
Հայաստանի Հանրապետություն, ք. Երևան, 0078,
Հալաբյան փ. 41ա

ԳՆԱՀԱՏՈՒՄՆ ԻՐԱԿԱՆԱՑՆՈՂ ԿԱԶՄԱԿԵՐՊՈՒԹՅԱՆ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ

Անվանումը
Գտնվելու վայրը
Տնօրեն
ԳՆԱՀԱՏՈՂ ՄԱՍՆԱԳԵՏ

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

Կարեն Մանվելյան (այսուհետ՝ գնահատող)

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

ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԳՈՐԾԸՆԹԱՅԸ

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

1) Նախապատրաստական փուլում իրականացվում է՝

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

բ. գնահատման առաջադրանքի ձևակերպում և պայմանագրի կնքում:

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

3) Գնահատման պայմանագիրը կնքվում է գրավոր՝ Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված կարգով:

4) Հիմնական փուլում իրականացվում են՝

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

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

գ. գնահատման համապատասխան սկզբունքների, մոտեցումների և մեթոդների ընտրություն,

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

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

զ. հաշվետվության կազմում և տրամադրում:

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

ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՄՈՏԵՑՈՒՄՆԵՐԸ ԵՎ ՄԵԹՈԴՆԵՐԸ

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

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) Գնահատողը պատասխանատվություն է կրում յուրաքանչյուր գնահատման առաջադրանքի համար համապատասխան մոտեցման (մոտեցումների) ընտրության համար:

5) Երբ տարբեր մոտեցումները կամ մեթոդները հանգեցնում են արժեքի ցուցանիշների զգալի անհամապատասխանության, գնահատողը պետք է կատարի ընթացակարգեր, հասկանալու համար, թե ինչու են արժեքի ցուցանիշները տարբերվում, քանի որ սովորաբար նպատակահարմար չէ պարզապես կշռել երկու կամ ավելի տարբեր արժեքի ցուցանիշներ: Նման դեպքերում արժեքները պետք է վերանայվեն սույն կետի 2-րդ ենթակետով սահմանված պահանջներով, որոշելու համար, թե արդյոք կիրառված մոտեցումներից կամ մեթոդներից որևէ մեկը կարող է ապահովել արժեքի ցուցանիշի ավելի համապատասխան կամ ավելի հուսալի արդյունք:

6) Գնահատողները պետք է առավելագույնս օգտագործեն դիտարկվող շուկայական տեղեկատվությունը բոլոր երեք մոտեցումներում: Անկախ աղբյուրի ելակետային տվյալների և գնահատման մեջ օգտագործվող ենթադրություններից՝ գնահատողը պետք է իրականացնի համապատասխան վերլուծություն՝ գնահատելու այդ նախնական տվյալներն ու ենթադրությունները և դրանց համապատասխանությունը:

7) Գնային տեղեկատվությունն ակտիվ շուկայում համարվում է առավել իրատեսական արժեքի ապացույց: Որոշ արժեքի տեսակներ կարող են արգելել գնահատողին ակտիվ շուկայից գների վերաբերյալ տեղեկատվության մեջ սուբյեկտիվ ճշգրտումներ իրականացնել: Ոչ ակտիվ շուկայից

ստացվող գնային տեղեկատվությունը դեռ կարող է լինել արժեքի լավ ապացույց, սակայն դրա հետ կապված կարող են նաև սուբյեկտիվ ճշգրտումներ պահանջվել:

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

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:

Սույն գնահատմամբ գնահատման ծախսային մոտեցումը չի կիրառվել, քանի որ գնահատվող անշարժ գույքին բաժին ընկնող հողամասի, ընդհանուր օգտագործման տարածքների շուկայական արժեքի որոշումը կհանգեցնեն անխուսափելի անճշտությունների, քանի որ նշված միավորների որոշման վերաբերյալ գնահատողին տեղեկատվություն ձեռք բերել չի հաջողվել: Բացի այդ գնահատվող անշարժ գույքի սեփականատերը չի կարող ինքնուրույն տնօրինել անշարժ գույքին բաժին ընկած հողամասն ու ընդհանուր օգտագործման տարածքները:

ԳՆԱՀԱՏՎՈՂ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ

Գնահատողի կարծիքով, գնահատվող անշարժ գույքն իր տեխնիկական, իրավական և տեղակայման բնութագրերով բավարարում է արդի շուկայական պատկերացումներին:

Բնակարանի տեխնիկական նկարագրությունը բերված է 1-ին աղյուսակում:

Աղյուսակ 1

Ընդհանուր տեղեկատվություն	
Հասցեներ	Երևան, Արաբկիր 21-րդ փողոց, 2 շենք, 12 բնակարան
Սեփականատերեր	
ԱԳ վկայական	30032018-01-0298 տրված 30.03.2018թ
Իրավունքի տեսակ	սեփականություն
Սահմանափակում	առկա չեն
Նպատակային նշանակությունը	բնակելի
Գործառնական նշանակությունը	բնակարան
Ընթացիկ օգտագործումը	բնակարան
Տրանսպորտային մատչելիություն	ասֆալտապատ
Շենքի տեխնիկական վիճակը	բարվոք
Վնասվածության աստիճան	տեղագնման ժամանակ ակնադիտական վնասվածքներ չեն հայտնաբերվել
Մակերեսը (քմ)	89,1
Հարկայնությունը	9

Հարկը	6
Տանիք, տանիքաձածկ	Հարթ, գլանափաթեթային
Միջհարկային ծածկը	ե/բ սալեր
Շենքի տիպը	պանելային
Առաստաղի բարձրությունը (մ)	2,6մ-3,0մ
Փոխարժեք (դրամ)	386,99
Այլ տեղեկատվություն	
Ենթակառուցվածքներ	
Ջուր	առկա է
Կոյուղի	առկա է
Էլ. էներգիա	առկա է
Գազ	առկա է
Սպասարկող համակարգեր	ջեռուցում
Մուտքի դուռ	մետաղական՝ փայտե երեսվածքով
Ներսի դռներ	մետաղապլաստե և փայտյա
Պատուհաններ	մետաղապլաստե
Միջանց	
Հատակը	սալիկապատ
Պատերը	պաստառապատ
Առաստաղը	կախովի
Ներքին հարդարման վիճակը	գերազանց
Հյուրասենյակ	
Հատակը	մանրահատակ
Պատերը	ներկած և պաստառապատ
Առաստաղը	կախովի
Ներքին հարդարման վիճակը	լավ
Սենյակներ	
Հատակը	մանրահատակ
Պատերը	ներկած և պաստառապատ
Առաստաղը	կախովի
Ներքին հարդարման վիճակը	լավ
Խոհանոց	
Հատակը	սալիկապատ
Պատերը	սալիկապատ և ներկած
Առաստաղը	ներկած
Ներքին հարդարման վիճակը	լավ
Սանհանգույց	
Հատակը	սալիկապատ
Պատերը	սալիկապատ

Առաստաղը	պլաստմասե վահանակներ
Ներքին հարդարման վիճակը	լավ
Ընդհանուր երբին հարդարման վիճակը	լավ

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

ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՏԵՂԱԴՐՈՒԹՅԱՆ ՔԱՐՏԵԶԱՅԻՆ ԴՐՎԱԳ



Заяв

ՇՈՒԿԱՅԱԿԱՆ ԱՐԺԵՔԻ ՈՐՈՇՈՒՄ ՀԱՄԵՄԱՏԱԿԱՆ ՄՈՏԵՑՄԱՄԲ

Այս մոտեցման կիրառման ընթացքում իրականացվել է համանման անշարժ գույքի 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:

Գնահատման գործընթացում ընդունված են համեմատության հիմնական տարրեր՝

- վաճառքի պայմանները և շուկայի իրավիճակը
- գույքային իրավունքներն ու սահմանափակումները (այդ թվում՝ իրավունքների և օգտագործման նկատմամբ)
- հիմնական և օժանդակ շինությունների չափերը (մակերես, բարձրություն, ծավալ)
- կոնստրուկտիվ նյութերի տարրերի տեսակը,
- հարկայնությունը, հարկը, կառուցման տարեթիվը
- ավարտվածության աստիճանը(կիսակառույց շինությունների գնահատման ժամանակ հաշվի է առնվում օրենսդրությամբ սահմանված կարգով մշակված և հաստատված նախագիծը),
- տեղադրությունը, դիրքը, տրանսպորտային հանգույցների առկայությունը,
- ներքին և արտաքին հարդարման վիճակը,
- ավտոկայանատեղիի առկայությունը կամ հնարավորությունը,
- գործառնական նշանակությունը,
- ինժեներական ցանցերն ու կոմունալ սպասարկումը(էլեկտրամատակարարում, գազամատակարարում, ջրամատակարարում, ջեռուցում և այլն),
- բնակելի, հասարակական և արտադրական նշանակության շենքեր-շինությունների արժեքի վրա ազդող այլ գործոններ

Գնահատողն օգտվել է անշարժ գույքի շուկայում առկա, նույն տարածաշրջանում վաճառքի ենթակա, կամ վաճառված, գնահատվող անշարժ գույքին նման բազմաբնակարան բնակելի շենքերում տեղակայված անշարժ գույքերի տվյալներից: Համեմատական անշարժ գույքերի վերաբերյալ տվյալները ձեռք են բերվել ընկերության բազայից, համացանցից, ճշգրտվել ընկերության աշխատակիցների կողմից, ինչպես նաև ՀՀ կադաստրի կոմիտեի կողմից հրապարակված միջին շուկայական գներից: Այնուհետև ձեռք բերված համեմատական անշարժ գույքերից ընտրվել են այնպիսիները, որոնք առավել նման են գնահատվողին և համեմատության հաշվարկները իրականացվել են ընտրվածների հետ:

Համեմատության միավոր է ընտրվել շինության 1քմ. արժեքը և հաշվարկները (ըստ համեմատության տարրերի) իրականացվել են աղյուսակ 2-ում

Աղյուսակ 2

Համեմատության տարրերը	Գնահատվող անշարժ գույք	N1	N2	N3
Հասցե	Երևան, Արաբկիր 21-րդ փողոց, 2 շենք, 12 բնակարան	Երևան, Արաբկիր, Դ. Հովհաննեսի փող, 4 շենք	Երևան, Արաբկիր, Ռ. Սևակի փող	Երևան, Արաբկիր, Ռ. Սևակի փող

Տեղեկատվության աղբյուրը		item/21818260	item/20886098	item/21458312
Մակերես (քմ)	89,10	80	72	84
Հարկայնություն/հարկ	9 / 6	9 / 1	9 / 3	9 / 7
Վաճառքի գինը՝ (դրամ)		49147730	46438800	49534720
Վաճառքի միավորի գինը՝ (դրամ)		614347	644983	589699
Վաճառքի պայման	սակարկելի չէ	սակարկելի	սակարկելի	սակարկելի
ուղղումը (%)		-5%	-5%	-5%
ուղղումը (դրամ/քմ)		-30717	-32249	-29485
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		583629	612734	560214
Վաճառքի ժամանակահատված	10.2024	11/2024	04/2024	09/2024
ուղղումը (%)		0%	0%	0%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	0	0
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		583629	612734	560214
Նպատակային նշանակությունը	բնակելի	բնակելի	բնակելի	բնակելի
Գործառնական նշանակությունը	բնակարան	բնակարան	բնակարան	բնակարան
Ընթացիկ օգտագործման	բնակարան	բնակարան	բնակարան	բնակարան
Մակերեսի ուղղում (%)		0%	-3%	0%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	-18382	0
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		583629	594352	560214
Հարկայնություն/հարկ (%)		5%	0%	0%
ուղղումը (դրամ/քմ)		29181	0	0
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		612811	594352	560214
Սպասարկող համակարգեր	ջեռուցում	ջեռուցում	ջեռուցում + օդորակում	առկա չէ
Ներքին հարդարման վիճակը	լավ	բարվոք	միջին	միջին
ուղղումը (%)		10%	20%	20%
ուղղումը (դրամ/քմ)		61281	118870	112043
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		674092	713223	672257
Շենքի տիպը	բարվոք	բավարար	բավարար	բավարար
ուղղումը (%)		0%	0%	0%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	0	0
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		674092	713223	672257
Միջհարկային ծածկը	պանելային	պանելային	պանելային	պանելային
ուղղումը (%)		0%	0%	0%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	0	0
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		674092	713223	672257
Առաստաղի բարձրությունը (մ)	ե/բ սալեր	ե/բ սալեր	ե/բ սալեր	ե/բ սալեր
ուղղումը (%)		0%	0%	0%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	0	0
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		674092	713223	672257
Տեղադրությունը	2,6մ-3,0մ	2,6մ-3,0մ	2,6մ-3,0մ	2,6մ-3,0մ

ուղղումը (%)		0%	0%	0%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	0	0
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		674092	713223	672257
Դիրքը	միջին	միջին	միջին	միջին
ուղղումը (%)		0%	0%	0%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	0	0
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		674092	713223	672257
Տրանսպորտային մատչելիություն	միջին	միջին	միջին	միջին
ուղղումը (%)		0%	0%	0%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	0	0
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		674092	713223	672257
Գնահատվող գույքի 1 քմ արժեքը				686524
Գնահատվող գույքի արժեքը				61 169 268

ՇՈՒԿԱՅԱԿԱՆ ԱՐԺԵՔԻ ՈՐՈՇՈՒՄ ԵԿԱՄՏԱՅԻՆ ՄԵԹՈԴՈՎ

Եկամտային մոտեցմամբ շուկայական արժեքը որոշվում է անշարժ գույքի եկամուտ բերելու կարողությամբ: Եկամտային մեթոդի շրջանակներում օգտագործվել է եկամտի կապիտալավերածման եղանակը: Եկամտային մեթոդով գնահատումը կատարվել է ուղղակի կապիտալավերածման եղանակով, և գնահատման ժամանակ կիրառվել են.

- **պոտենցիալ համախառն եկամուտը՝** գնահատվող անշարժ գույքի առավել արդյունավետ օգտագործումից ստացվող հնարավոր եկամուտ, որը կարող է հաշվարկվել ելնելով այն ենթադրություններից, որ անշարժ գույքը հանձնվել է վարձակալության կամ նմանատիպ անշարժ գույքի այլ օգտագործման վերաբերյալ տեղեկատվության վերլուծության հիման վրա: Այդ ենթադրությունից ելնելով պոտենցիալ համախառն եկամտի կանխատեսումը իրականացվել է նմանատիպ անշարժ գույքի վերաբերյալ շուկայական տեղեկատվության վերլուծության հիման վրա և հաշվարկվել է տարեկան կտրվածքով: Գնահատման գործընթացում հաշվի են առնվել նաև նմանատիպ անշարժ գույքի վարձակալական պայմանագրերի բնորոշ (հատուկ) պայմանները,
- **իրական համախառն եկամուտը՝** պոտենցիալ համախառն եկամուտն է՝ նվազեցված անշարժ գույքի պարապուրդի (թերբեռնվածության) և չվճարումների հետևանքով չստացված եկամուտների (կրած ծախսերի) չափով: Անշարժ գույքի պարապուրդը (թերբեռնվածությունը) առաջանում է մշտապես կամ պարբերաբար չօգտագործվող մակերեսների հետևանքով և վարձակալների փոփոխության հետ կապված միջանկյալ (չվարձակալված) ժամանակահատվածի առկայության հետևանքով,
- **զուտ գործառնական եկամուտ՝** իրական համախառն եկամուտն է՝ նվազեցված շահագործման և կառավարման ծախսերի չափերով, առանց հաշվի առնելու փոխառու միջոցների գծով վճարումները և ամորտիզացիոն հատկացումները,
- **շահագործման ծախսեր՝** անշարժ գույքի գործառնական պիտանելիության պահպանման համար անհրաժեշտ ծախսերն են, որոնք ապահովում են պոտենցիալ համախառն եկամտի ստացումը, շահագործման ծախսերն են՝

1) **հասարակարգային ծախսեր՝** գույքահարկի, հողի հարկի, ապահովագրական և այլ հաստատուն վճարումների հետ կապված ծախսերն են, որոնք կախված չեն անշարժ գույքի շահագործման ծանրաբեռնվածությունից,

2) **փոփոխական ծախսեր՝** կոմունալ, պահպանության, սանմաքրման, աղբահանության և այլ փոփոխական վճարումների և հարկերի հետ կապված ծախսերն են, որոնք կախված են անշարժ գույքի շահագործման ծանրաբեռնվածությունից,

3) **վերականգնման ծախսեր** (պահուստային միջոցներ)՝ անշարժ գույքի տնտեսական կյանքի ընթացքում տանիքի, սանիտարական տեխնիկայի, վերելակի, ներքին կամ արտաքին ընթացիկ հարդարման և այլ առանձին արագամաշ տարրերի փոխարինման կամ բարելավման հետ կապված ծախսերն են,

• **կառավարման ծախսեր**՝ առանձին ծախսեր են, որոնք ուղղված են վարչակազմի աշխատավարձի ապահովմանը և կառավարման հետ կապված այլ ծախսերին:

Անշարժ գույքի պոտենցիալ համախառն եկամուտը առաջանում է գույքը վարձակալությամբ հանձնելիս: Գնահատվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը հաշվարկվել է գնահատվող գույքի տեղակայման տարածքում վարձակալության առաջարկվող (համացանց, ընկերության սեփական բազա) բնակարանների վարձավճարների տվյալների վերլուծությամբ: Հարկ է նշել, որ ՀՀ-ում անշարժ գույքի վարձակալության շուկայում դեռևս գործարքների գերակշիռ մասի պայմանագրերում արտացոլված վարձավճարները արժանահավատ չեն: Մասնավորապես անշարժ գույքերի վարձակալման ժամանակ հիմնականում ֆիքսվում է վարձատուի, զուտ գործառնական եկամուտը այլ ոչ թե, պոտենցիալ կամ իրական համախառն եկամուտը: Վարձակալությամբ տրված և առաջարկվող անշարժ գույքերի վարձավճարները հիմնականում չեն ներառում, շահագործման ծախսերը (բացառությամբ, հաստատուն ծախսերից՝ գույքահարկի և հողի հարկի վճարումները), փոփոխական ծախսերը (կոմունալ, պահպանության, սանմաքրման, աղբահանության և այլ փոփոխական վճարումների և հարկերի հետ կապված ծախսերը, որոնք կախված են անշարժ գույքի շահագործման ծանրաբեռնվածությունից) պայմանագրով կամ բանավոր պայմանավորվածությամբ կատարում են վարձակալները, վերականգնման ծախսերը պայմանագրային գներում չեն արտացոլվում, քանի որ վարձատուները վարձակալներին անշարժ գույքը վարձակալությամբ հանձնելիս պայմանագրով նախատեսում են վարձակալությամբ հանձնված անշարժ գույքի ընթացիկ նորոգումները վարձակալի հաշվին և հիմնականում պահանջում են վարձակալության ժամկետի ավարտին գույքը հանձնել վարձատուին գույքի վարձակալությամբ տրման ամսաթվի վիճակով:

Համեմատության միավոր է ընտրվել շինության 1քմ. արժեքը և հաշվարկները (ըստ համեմատության տարրերի) իրականացվել են աղյուսակ 3-ում

Համեմատության տարրերը	Գնահատվող անշարժ գույք	N1	N2	N3
Հասցե	Երևան, Արաբկիր 21-րդ փողոց, 2 շենք, 12 բնակարան	Երևան, Արաբկիր, Դ. Հովհաննեսի փող. 6 շենք	Երևան, Արաբկիր, Դ. Հովհաննեսի փող. 6 շենք	Երևան, Արաբկիր, Դ. Հովհաննեսի փող. 4 շենք
Տեղեկատվության աղբյուրը		item/22268276	item/22299348	item/22158395
Մակերես (քմ)	89,1	120	103	61
Հարկայնություն/հարկ	9/6	14/10	14/11	9/4
Ամսական վարձավճար (դրամ)		350000	250000	180000
Ամսական վարձավճար (դրամ/քմ)		2917	2427	2951
Վարձավճարի պայման	սակարկելի չէ	սակարկելի	սակարկելի	սակարկելի
ուղղումը (%)		-5%	-5%	-5%
ուղղումը (դրամ/քմ)		-146	-121	-148
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		2771	2306	2803

Վարձավճարի ժամանակահատված	10.2024	03/2025	03/2025	02/2025
ուղղումը (%)		0%	0%	0%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	0	0
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		2771	2306	2803
Մակերեսի ուղղում (%)		5%	3%	-5%
ուղղումը (դրամ/քմ)		139	69	-140
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		2909	2375	2663
Հարկայնություն/հարկ (%)		5%	5%	0%
ուղղումը (դրամ/քմ)		145	119	0
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		3055	2494	2663
Ներքին հարդարման վիճակը	լավ	բարվոք	բարվոք	միջին
ուղղումը (%)		10%	10%	15%
ուղղումը (դրամ/քմ)		305	249	399
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		3360	2743	3063
Կահույքի առկայություն	ոչ	այո	այո	այո
ուղղումը (%)		-20%	-10%	-10%
ուղղումը (դրամ/քմ)		-672	-274	-306
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		2688	2469	2756
Շենքի տիպը	բարվոք	բավարար	բավարար	բարվոք
ուղղումը (%)		-5%	-5%	0%
ուղղումը (դրամ/քմ)		-134	-123	0
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		2554	2345	2756
Միջհարկային ծածկը	պանելային	պանելային	պանելային	պանելային
ուղղումը (%)		0%	0%	0%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	0	0
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		2554	2345	2756
Առաստաղի բարձրությունը (մ)	ե/բ սալեր	ե/բ սալեր	ե/բ սալեր	ե/բ սալեր
ուղղումը (%)		0%	0%	0%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	0	0
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		2554	2345	2756
Տեղադրությունը	2,6մ-3,0մ	2,6մ-3,0մ	2,6մ-3,0մ	2,6մ-3,0մ
ուղղումը (%)		0%	0%	0%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	0	0
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		2554	2345	2756
Դիրքը		միջին	միջին	միջին
ուղղումը (%)		0%	0%	0%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	0	0
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		2554	2345	2756
Տրանսպորտային մատչելիություն		միջին	միջին	միջին
ուղղումը (%)		0%	0%	0%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	0	0
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		2554	2345	2756
Գնահատվող գույքի վարձավճարի 1 քմ արժեքը				2 552
Գնահատվող գույքի վարձավճարի արժեքը				227 370
Ընդամենը անշարժ գույքի շուկայական արժեքը կլորացված (դրամ)				227 000

Հաշվի առնելով վերոգրյալը, գնահատողի կողմից իրականացվել է պոտենցիալ համախառն եկամտի կանխատեսում, որի արդյունքում պարզվել է, որ գնահատվող անշարժ գույքի համեմատական մեթոդով որոշված վարձավճարի շուկայական արժեքը համապատասխանում է զուտ գործառնական եկամտին: Վերլուծության ընթացքում պարզվում է, որ գնահատվող անշարժ գույքը (եթե այն ունենար լավ վիճակի ներքին հարդարում) կարելի է հանձնել վարձակալությամբ (բարձրակարգ վարձակալության ծառայության մատուցման պայմանով): Այսպիսով գնահատվող անշարժ գույքը կարելի է հանձնել վարձակալությամբ՝ 227000 դրամ ամսեկան վարձավճարով:

Կապիտալիզացիայի գործակիցը տոկոսադրույք է, որը կիրառվում է անշարժ գույքից տարեկան կտրվածքով ստացվող ապագա եկամուտների հոսքը ընթացիկ արժեքի վերածման նպատակով: Կապիտալավերածման գործակիցը կիրառվում է անշարժ գույքի շուկայական արժեքը որոշելիս: Կապիտալավերածման գործակիցը իր մեջ ներառում է կապիտալից ստացված եկամուտը և կապիտալի վերադարձը: Կապիտալից ստացված եկամուտը՝ ներդրողի դրամական միջոցների օգտագործման դիմաց վճարվող տոկոսաչափն է, կապված ներդրումների կոնկրետ ժամանակամիջոցի և ռիսկերի գործոնների հետ, իսկ կապիտալի վերադարձը՝ ներդրված սկզբնական գումարի մարումն է:

Կիրառված կապիտալավերածման գործակիցը որոշվել է շուկայական խտացման (էկստրակցիայի) եղանակով:

Վերլուծվել են վաճառված անշարժ գույքերի գների և այդ անշարժ գույքերի (նմանատիպ անշարժ գույքերի) վարձավճարները և ըստ այդմ դրանց միջինացված մեծությունների հարաբերությամբ աղյուսակ 4-ում որոշվել է տվյալ տարածաշրջանում կապիտալավերածման գործակիցը:

Կիրառվող հիմնական գործոնները	օբյեկտ անալոգ N 1	օբյեկտ անալոգ N 2	օբյեկտ անալոգ N 3
Ինֆորմացիայի աղբյուր	https://www.list.am/item/22268276	https://www.list.am/item/22299348	https://www.list.am/item/22158395
Վարձակալության գինը (Դրամ)	350 000	250 000	180 000
Մակերեսը (քմ.)	120	103	61
Ներքին հարդարման աստիճան	բարվոք	բարվոք	միջին
Հարկ/Հարկայնություն	14/10	14/11	9/4
1 քմ. վարձավճարը (դրամ/քմ)	2 917	2 427	2 951
Պոտենցիալ համախառն եկամուտ 1 քմ.	35 000	29 126	35 410
Իրական գործառնական եկամուտ 1 քմ.	31 500	26 214	31 869
Չուտ գործառնական եկամուտ 1 քմ.	28 350	23 592	28 682
Չուտ գործառնական եկամուտ	3 402 000	2 430 000	1 749 600

Շուկայում առկա նմանատիպ օբյեկտի վաճառքի ինֆորմացիա և ինֆորմացիայի համահարթեցում վարձակալության օբյեկտների հետ (ուղղահայաց սյուևյակով)

Ինֆորմացիայի աղբյուր	https://www.list.am/item/21818260	https://www.list.am/item/20886098	https://www.list.am/item/21458312
Վաճառքի գինը (Դրամ)	49 147 730	46 438 800	49 534 720
Մակերեսը (քմ.)	80	72	84
Հարկ/Հարկայնություն	9/1	9/3	9/7
Ներքին հարդարման աստիճան	բարվոք	միջին	միջին
Վաճառքի գինը 1քմ.(Դրամ)	614 347	644 983	589 699
N 1 Ներքին հարդարման և կահավորանքի աստիճան (%)	5%	5%	5%
Ուղղումը (դրամ)	30 717	32 249	29 485
Ուղղված 1 քմ. գինը (դրամ/քմ)	645 064	677 233	619 184
N 2 Հարկայնություն (%)	5%	10%	0%
Ուղղումը (դրամ)	32 253	67 723	0
Ուղղված 1 քմ. գինը (դրամ/քմ)	677 317	744 956	619 184
N 3 Մակերեսի ճշգրտում (%)	5%	-5%	-5%
Ուղղումը (դրամ)	33 866	-37 248	-30 959
Ուղղված 1 քմ. գինը (դրամ/քմ)	711 183	707 708	588 225
N 4 Կողմնորոշում (%)	5%	-5%	5%
Ուղղումը (դրամ)	35 559	-35 385	29 411
Ուղղված 1 քմ. գինը (դրամ/քմ)	746 742	672 323	617 636
N 5 Շենքի տեղադրություն (%)	0%	0%	0%
Ուղղումը (դրամ)	0	0	0
Ուղղված 1 քմ. գինը (դրամ/քմ)	746 742	672 323	617 636
N 6 Դիրքադրություն (%)	0%	0%	0%
Ուղղումը (դրամ)	0	0	0
Ուղղված 1 քմ. գինը (դրամ/քմ)	746 742	672 323	617 636
Կապիտալավերածման գործակցի հաշվարկ	0,037964911	0,035090646	0,046438299
Տարածաշրջանում նմանատիպ գույքի կապիտալավերածման գործակիցը	0,040		

Գնահատվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքի հաշվարկը եկամտային մեթոդով ներկայացված է աղյուսակ 4-ում: Այսպիսով, կապիտալիզացիայի գործակիցը հաշվարկված շուկայական խտացման էքստրակցիայի մեթոդով կկազմի՝ 4,0:

Աղյուսակ 4

Հասցե	Վաճառք (դրամ)	Զուտ գործառնական եկամուտ	Գործակից
Երևան, Արաբկիր, Դ. Հովհաննեսի փող, 4 շենք	49 147 730	3 402 000	0,0380
Երևան, Արաբկիր, Ռ. Սևակի փող	46 438 800	2 430 000	0,0351
Երևան, Արաբկիր, Ռ. Սևակի փող	49 534 720	1 749 600	0,0464
Կապիտալավերածման գործակից			0,040
Ամսական վարձավճար (դրամ)			227 000
Ամիս (հատ)			12
Տարեկան համախառն գործառնական եկամուտ (դրամ)			2 724 000
Պարապուրդ և չվճարումներ (-10%)			0,9
Իրական համախառն եկամուտ (դրամ)			2 451 600
Շահագործման և կառավարման ծախսեր (-10%)			0,9
Զուտ գործառնական եկամուտ (դրամ)			2 206 440
Հաշվարկային արժեք (դրամ)			55 394 647

ԱՐԴՅՈՒՆՔՆԵՐԻ ՀԱՄԱՁԱՅՆԵՑՈՒՄ ԵՎ ԱՄՓՈՓՈՒՄ

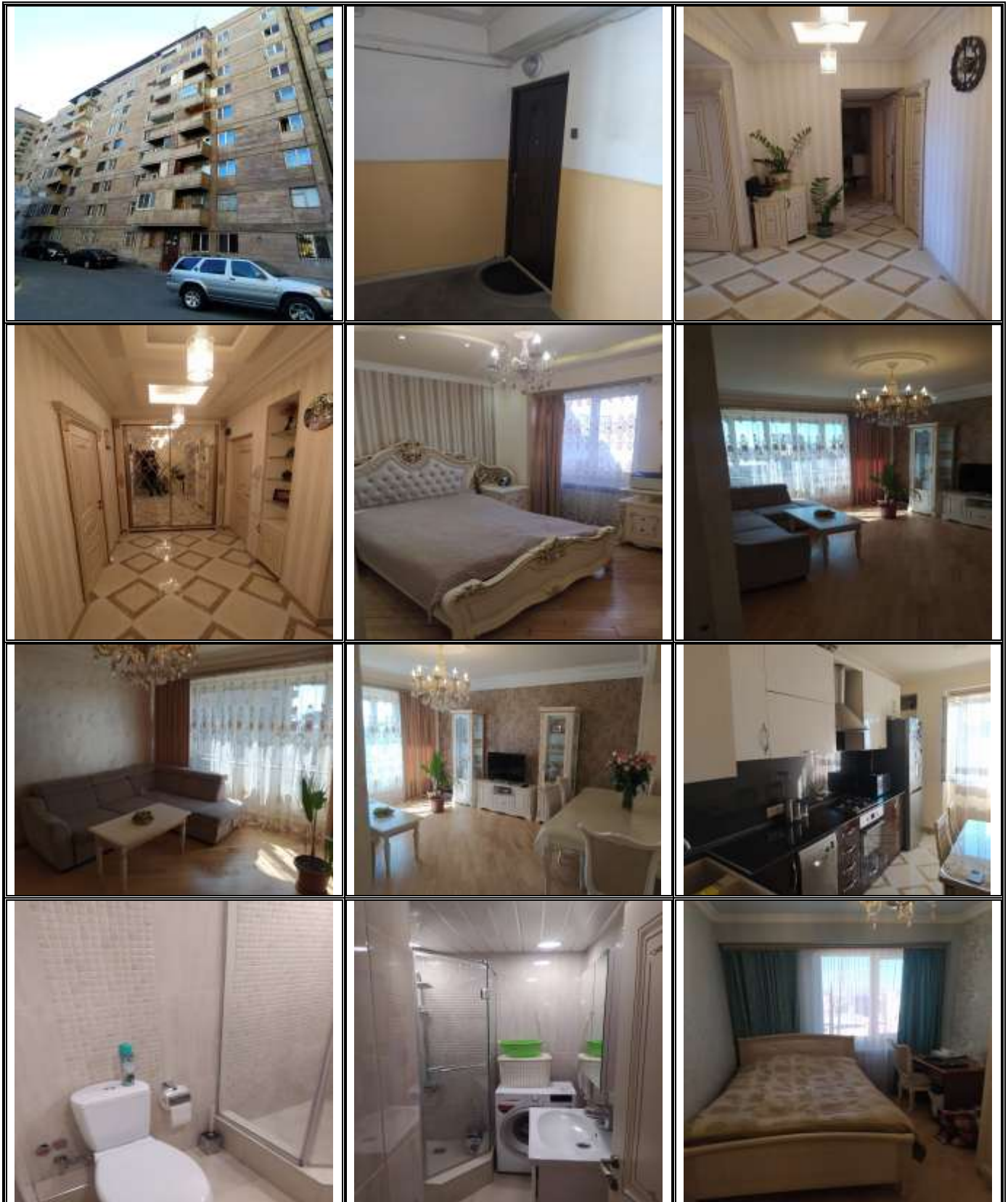
Ստորև բերված աղյուսակ 5-ում ներկայացված են գնահատման արդյունքները և կշռային գործակիցները, կախված գնահատման մոտեցումից:

Աղյուսակ 5

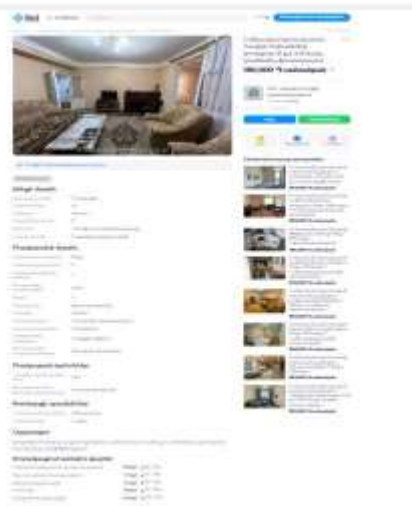
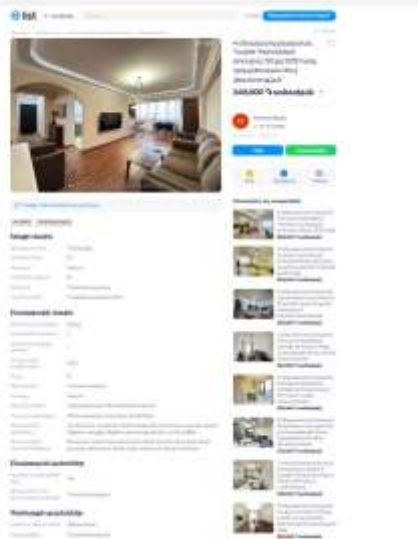
Համեմատական մոտեցում	61 169 268	50%	30 584 634	58 281 958
Եկամտային մոտեցում	55 394 647	50%	27 697 324	
Ծախսային մոտեցում	չի կիրառվել	-	-	
Կլորացված				58,300,000

Այսպիսով, սույն գնահատման արդյունքների համաձայն, գնահատման ներկայացված Երևան, Արաբկիր 21-րդ փողոց, 2 շենք, 12 բնակարան հասցեում գտնվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը, առ 14.04.2025թ. կլորացված կազմում է՝ 58300000 (հիսունույթ միլիոն երեք հարյուր հազար) ՀՀ դրամ:

ԼՈՒՍԱՆԿԱՐՉԱԿԱՆ ՀԱՎԵԼՎԱԾ



Գնահատվող անշարժ գույրի համադրելի փվյալները



Lucas

Օգտագործվա

ծ 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.
15. “Оценка имущества”, А. И. Зимин, Москва, 2007г.





ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆ

ՎԿԱՅԱԿԱՆ

ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՏՆՎԵԼՈՒ ԲԱԺԻՆՈՒԹՅՈՒՆ
ՊԵՏԱԿԱՆ ՊՐԻՆՑԻՍՍ

Կադաստրի
կոմիտե

Սույն վկայականով հաստատվում է 30 մարտի 2018 թվականին գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման միասնական մատյանում կատարված անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքի պետական գրանցումը հետևյալ տվյալներով.

1. ԳՐԱՆՑՎԱԾ ԻՐԱՎՈՒՆՔԻ ՍՈՒԲՅԵԿՏ(ՆԵՐ)

2. ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՏՆՎԵԼՈՒ ՎԱՅՐԸ ԵՎ ԱՆՎԱՆՈՒՄԸ

Երևան, Արաբկիր 21-րդ փողոց 2 շենք, 12 բնակարան

3. ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՀԻՄՔ ՀԱՆԴԻՍԱՑԱԾ ՓԱՏՏԱԹՂԹԵՐԸ

27.03.2018թ. թիվ 1848 առուվաճառքի պայմանագիր:

4. ՀՈՂԱՄԱՍԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ

Կադաստրային ծածկագիրը՝ 01-003-0242-0236

Մակերեսի չափը (հա)՝ 0.057234

Նպատակային նշանակությունը՝ բնակավայրերի

Գործառնական նշանակությունը կամ հողատեսքը՝ Խառը կառուցապատման

Գրանցված իրավունքի տեսակը՝ ԸՆԴՀԱՆՈՒՐ ԲԱԺՆԱՅԻՆ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ

ՎԿԱՅԱԿԱՆ N 20112019-01-0289, գաղտնաբառ՝ KAKXH2YWKULH

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

5. ՇԻՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ

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

Հ/Հ	Կադաստրային ծածկագիր	Տեսակ	Մակերես	Գրանցված իրավունքի տեսակ
1	01-003-0242-0236-001-012	Բնակարան	89,1 քմ	ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ

Լրացուցիչ նշումներ և տեղեկություններ

Սեփականատիրոջ բաժնեմասը 0.057234 հա հողամասի և շենքի ընդհանուր օգտագործման տարածքների նկատմամբ կազմում է 89/2988:

Գրանցումը իրականացնող պաշտոնատար անձի անունը, ազգանունը՝ Արմենուհի Հարությունյան

Զբաղեցրած պաշտոնը՝ Անշարժ գույքի գրանցման միասնական ստորաբաժանման անշարժ գույքի ռեգիստր

ՎԿԱՅԱԿԱՆ N 20112019-01-0289, գաղտնաբառ՝ KAKXH2YWKULH

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

ՈՐԱԿԱՎՈՐՄԱՆ ՎԿԱՅԱԿԱՆ



ՎԿԱՅԱԿԱՆ N ԳԳ-2023-36

Սույն վկայականը տրվում է

ԿԱՐԵՆ ԱԼԲԵՐՏԻ ՄԱՆՎԵԼՅԱՆԻՆ

(անունը, հայրանունը, ազգանունը)



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

ԳՆԱՀԱՏՈՐԻ ՈՐԱԿԱՎՈՐՈՒՄ

Գործողության ժամկետը մինչև 20 հունիսի 2028 թ.

Կադաստրի
կոմիտեի ղեկավար՝


(ստորագրություն)

Սուրեն Թովմասյան
(անունը, ազգանունը)

Կ Տ

20 հունիսի 2023 թ.

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

