



ԳԳԾ-05/1256

01/06/2025 թ

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

Հարգելի գործընկեր

Գնահատման պայմանագրի կատարմամբ, Ձեզ ենք ներկայացնում գնահատման ներկայացված սեփականության իրավունքով պատկանող Մարզ Վայոց Ձոր, համայնք Զերմուկ, Զերմուկ ք., Ձախափնյակ թաղամասի, 2-րդ փողոց, 7 շենք հասցեում գտնվող անշարժ գույքի գնահատման հաշվեկտրությունը:

Սույն գնահատման հաշվեկտրության համաձայն, գնահատման ներկայացված Մարզ Վայոց Ձոր, համայնք Զերմուկ, Զերմուկ ք., Ձախափնյակ թաղամասի, 2-րդ փողոց, 7 շենք հասցեում գտնվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը առ 26.03.2025 թ կազմում 74100000 (յոթանասունչորս միլիոն մեկ հարյուր հազար) ՀՀ դրամ:

Ներկայացվում է գնահատման հաշվեկտրությունը՝ «33» թերթ:

« «Արմ Թռասթ» ՍՊԸ 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.

Մարզ Վայոց Ձոր, համայնք Արենի, գյուղ Աղավնաձոր, 3-րդ փողոց, 5 բնակելի տուն

Գնահատման առանձնահատկությունները

Գնահատման արժեքի տեսակը	շուկայական արժեք
Գնահատման նպատակը	օտարման համար
Գնահատվող իրավունքի տեսակը	սեփականություն

ՆԱԽԱՊԱՅՄԱՆՆԵՐ ԵՎ ՍԱՀՄԱՆԱՓԱԿՈՂ ԴՐՈՒՅԹՆԵՐ

Ստորև ներկայացվող պայմանները հանդիսանում են սույն հաշվետվության անբաժանելի 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 տեղագնունը կատարել է հասարակ տեսողական գննությամբ 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 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՝ Մարզ Վայոց Ձոր, համայնք Ջերմուկ, Ջերմուկ ք., Ձախափնյակ թաղամասի, 2-րդ փողոց, 7 շենք հասցեում գտնվող անշարժ գույքը:

ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՆՊԱՏԱԿԸ ԵՎ ԳՈՐԾԱՌՈՒՅԹԸ

Գնահատման նպատակը դիտարկվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքի որոշումն է՝ անշարժ գույք օտարելու համար:

Սույն հաշվետվության մեջ շուկայական արժեք հասկացությունը մեկնաբանվում է որպես՝ հաշվարկային դրամական մեծություն, 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. Անշարժ գույքի օտարման նպատակով գնահատել սեփականության իրավունքով պատկանող՝ Մարզ Վայոց Ձոր, համայնք Ջերմուկ, Ջերմուկ ք., Ձախափնյակ թաղամասի, 2-րդ փողոց, 7 շենք հասցեում գտնվող, անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վկայական թիվ 26082021-10-0003, տրված 26.08.2021թ ընդգրկված անշարժ գույքը և որոշել շուկայական արժեքը՝ տեղազննման ժամանակ եղած ապրանքային վիճակով:

ԳՆԱՀԱՏՎՈՂ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՏՄԱՄԲ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐՆ ՈՒ ՍԱՀՄԱՆԱՓԱԿՈՒՄՆԵՐԸ

Անշարժ գույքի գնահատման համար օգտագործված փաստաթղթերի ցանկ.

- Անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վկայական թիվ 26082021-10-0003, տրված 26.08.2021թ համաձայն որի դիտարկվող անշարժ գույքը ընդհանուր համատեղ սեփականության իրավունքով պատկանում է «ՄԱՐԳ-ՄՈՒՇ» ՍՊԸ-ին:

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 , ՏԵՂԱԶՆՆՄԱՆ և ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԱՄՍԱԹԻՎԸ

Գնահատման նպատակով տեղազննումն իրականացվել է 26.03.2025թ:

Գնահատման օբյեկտի շուկայական արժեքը սահմանվելու է 26.03.2025թ տեղազննման օրվա դրությամբ ունեցած ապրանքային վիճակով:

Գնահատման հաշվետվությունը կազմվել է 29.05.2025 թ:

ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՊԱՏՎԻՐԱՏՈՒՄ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ

Անվանում

Հասցե

Հարկադիր կատարումն ապահովող

ծառայություն

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

ԳՆԱՀԱՏՈՒՄՆ ԻՐԱԿԱՆԱՑՆՈՂ ԿԱԶՄԱԿԵՐՊՈՒԹՅԱՆ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ

Անվանումը

Գտնվելու վայրը

Տնօրեն

«Արմ Թռաթ» ՍՊԸ

ՀՀ, ք. Երևան, Ռուբինյանց 31

Ա. Ստեփանյան

ԳՆԱՀԱՏՈՂ ՄԱՍՆԱԳԵՏ 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 և պետք է պարունակի հետևյալ պարտադիր տեղեկությունները.



Ա. Գնահատվող օբյեկտի անվանման և նույնականացման վերաբերյալ,
բ. Գնահատման դիմաց վճարի չափի վերաբերյալ,
գ. Գնահատման ստանդարտներով սահմանված և գնահատմամբ որոշվող արժեքի տեսակի,
գնահատման ամսաթվի և տարեթվի վերաբերյալ,
դ. Գնահատման առաջադրանքի վերաբերյալ:

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

4) Հիմնական փուլում իրականացվում են՝

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

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

գ. Գնահատման համապատասխան սկզբունքների, մոտեցումների և մեթոդների ընտրություն,

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

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

զ. Հաշվետվության կազմում և տրամադրում:

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:

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

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:

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:

Գնահատողը պատասխանատվություն է կրում յուրաքանչյուր գնահատման առաջադրանքի համար համապատասխան մեթոդի (մեթոդների) ընտրության համար:

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:

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:

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:

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 վերարատադրման կամ փոխարինման ծախսերի, ինչպես նաև կուտակված մաշվածության որոշելու համար:

Համեմատական մոտեցում – այս մոտեցման կիրառումը հիմնավորված է, քանի որ առկա են բաց և մրցակցային շուկայում վաճառված, ինչպես նաև ազատ շուկայում հրապարակայնորեն վաճառահանված համանման և համադրելի գույքերի վերաբերյալ բավարար տեղեկատվություն: Հնարավոր է կատարել շուկայական գների վերլուծություն, իրականացնել համապատասխան ճշգրտումներ:

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

Աղյուսակ 1

Ընդհանուր տեղեկատվություն	
Հասցե	Մարզ Վայոց Ձոր, համայնք Ջերմուկ, Ջերմուկ ք., Ձախափնյակ թաղամասի, 2-րդ փողոց, 7 շենք
Սեփականատերեր	-
Սեփականության իրավունքի գրանցման վկայական	26082021-10-0003, տրված 26.08.2021թ
Իրավունքի տեսակ	սեփականություն
Սահմանափակում	առկա չեն
Ընթացիկ օգտագործումը	ավտոտեխսպասարկում
Կադաստրային ծածկագիր	10-002-0031-0002
Այլ տեղեկատվություն	
Փոխարժեք (դրամ)	391,8
Հողամաս	
Նպատակային նշանակությունը	արդյունաբերական, ընդերքօգտագործման և այլ արտադրական նշանակության
Գործառնական նշանակությունը	արտադրական
Երկրաչափական տեսք	անկանոն բազմանկյուն
Կառուցապատման չափորոշիչներ	լավ
Հողամասի մակերես (քմ)	5521,7
Թեքություն	հարթ
Ճակատային եզրագիծ	երկրորդական փողոցի հետ
Տրանսպորտային մատչելիություն	գրունտային
Մեքենայի կայանում	առկա է
Բարեկարգում	բարեկարգված չէ
Այլ տեղեկատվություն	
Ենթակառուցվածքներ	

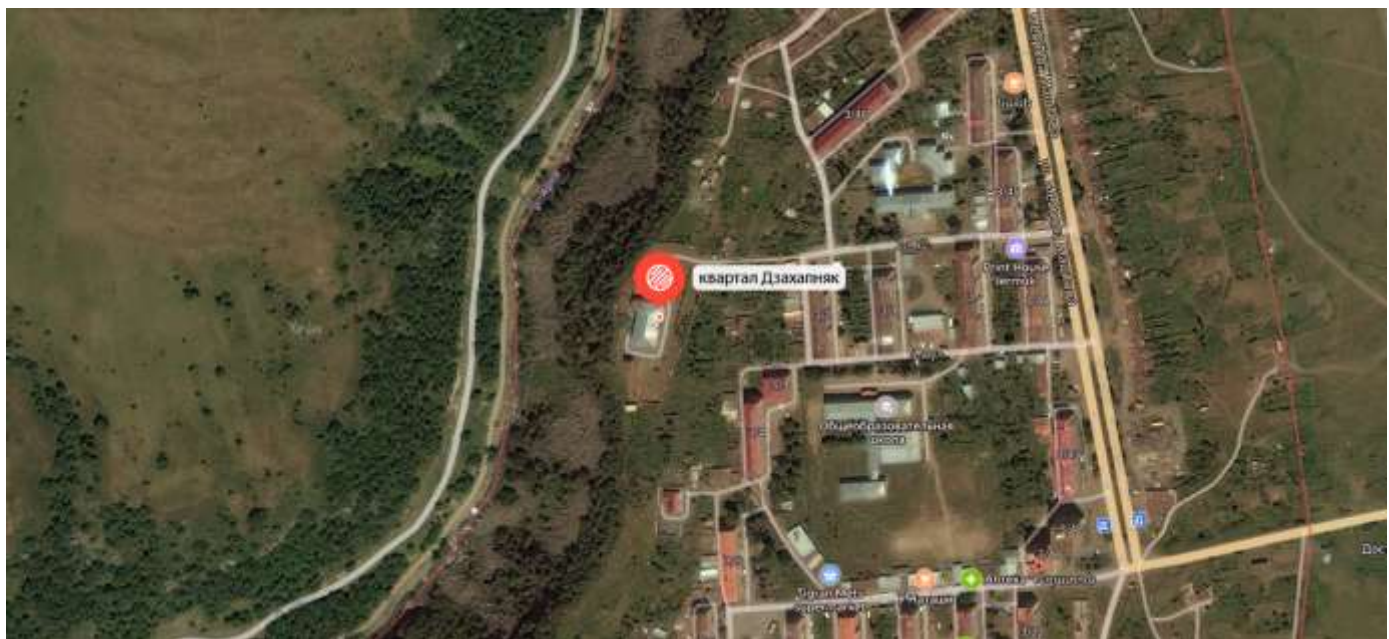
Հաս

ջրամատակարարում	առկա է
ջրահեռացում	առկա է
էլեկտրամատակարարում	առկա է
եռաֆազ հոսանք	առկա է
գազամատակարարում	առկա չէ
Սպասարկող համակարգեր	առկա չէ
Ամփոփում	առկա են
Հիմնական շինություն	գործարան
Ընդհանուր տեխնիկական վիճակը	բարվոք
Հարկայնությունը	2 հարկանի
Մակերեսը (քմ)	860,7
Առաստաղի բարձրությունը (մ) հստակ	3,5
Կառուցման տարեթիվը (թ) հստակ	1989
Արտաքին հարդարումը	առանց հարդարման
Արտաքին պատերը	քարե
Միջհարկային ծածկը	երկաթբետոնե
Տանիքը	ազդրշիֆերյա
Վիճակը	բարվոք
Արտաքին դուռ	մետաղական
Վիճակը	բավարար
Միջնենյակային դռներ	փայտե
Վիճակը	վատ
Լուսամուտներ	ալյումինե
Վիճակը	վատ
Ներքին հարդարման վիճակը	
Հատակը	հարթասվաղ
Պատերը	մի մասը սալիկապատ, մյուս մասը ներկած
Առաստաղը	ներկած
Ներքին հարդարման վիճակը	բարվոք
Ընդհանուր ներքին հարդարման վիճակը	բավարար
արհեստանոց	
Հարկայնությունը	1 հարկանի
Մակերեսը (քմ)	45,5
Առաստաղի բարձրությունը (մ) հստակ	3,1
Կառուցման տարեթիվը (թ) հստակ	1989
Արտաքին հարդարումը	առանց հարդարման
Արտաքին պատերը	քարե
Միջհարկային ծածկը	երկաթբետոնե
Տանիքը	ազդրշիֆերյա
Ընդհանուր տեխնիկական վիճակը	բավարար

Ընդհանուր ներքին հարդարման վիճակը	բավարար
	ենթակայան
Հարկայնությունը	1 հարկանի
Մակերեսը (քմ)	27,5
Առաստաղի բարձրությունը (մ) հստակ	6,4
Առաստաղի բարձրությունը (մ)	5,0մ-10մ
Կառուցման տարեթիվը (թ) հստակ	1989
Արտաքին հարդարումը	առանց հարդարման
Արտաքին պատերը	քարե
Միջհարկային ծածկը	երկաթբետոնե
Տանիքը	ազրոշիֆերյա
Ընդհանուր տեխնիկական վիճակը	բավարար
Ընդհանուր ներքին հարդարման վիճակը	բավարար
Օժանդակ շինություն 4	պահեստ
Հարկայնությունը	1 հարկանի
Մակերեսը (քմ)	104,88
Առաստաղի բարձրությունը (մ) հստակ	6,3
Կառուցման տարեթիվը (թ) հստակ	1989
Արտաքին հարդարումը	առանց հարդարման
Արտաքին պատերը	քարե
Միջհարկային ծածկը	երկաթբետոնե
Տանիքը	մետաղական
Ընդհանուր տեխնիկական վիճակը	բավարար
Ընդհանուր ներքին հարդարման վիճակը	բավարար
Օժանդակ շինություն 5	պահակատուն
Հարկայնությունը	1 հարկանի
Մակերեսը (քմ)	17,3
Առաստաղի բարձրությունը (մ) հստակ	2,5
Կառուցման տարեթիվը (թ) հստակ	1989
Արտաքին հարդարումը	երեսավաղած
Արտաքին պատերը	քարե
Միջհարկային ծածկը	երկաթբետոնե
Տանիքը	մետաղական
Ընդհանուր տեխնիկական վիճակը	բավարար
Ընդհանուր ներքին հարդարման վիճակը	բավարար

ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՏԵՂԱԴՐՈՒԹՅԱՆ ՔԱՐՏԵԶԱՅԻՆ ԴՐՎԱԳ





<https://yandex.com/maps/10260/djermuk/?l=sat%2Cskl&ll=45.670846%2C39.815500&mode=search&sl=45.667758%2C39.815464&text=39.815464%2C45.667758&z=17>

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

Handwritten signature

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 օգտագործումն առաջարկել:

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,
- թեքությունը,
- տրանսպորտային մատչելիությունը,
- մեքենաների կայանման հարմարավետությունը:

Հողամասի շուկայական արժեքի հաշվարկը ներկայացված է աղյուսակ 2 – ում Աղյուսակ 2

Հասցե	Մարզ Վայոց Ձոր, համայնք Ջերմուկ, Ջերմուկ ք., Ձախափնյակ թաղամասի, 2-րդ փողոց, 7 շենք	Մարզ Վայոց Ձոր, գ. Մալիշկա	Մարզ Վայոց Ձոր, ք. Ջերմուկ	Մարզ Վայոց Ձոր, ք. Ջերմուկ, Մ. Աղամյան փող
Տեղեկատվության աղբյուր		item/22317371	item/20752910	item/21041361
Շուկայական արժեք (դրամ)		11949900	3134400	62688000
Հողամասի մակերես (քմ)	5521,7	946,7	450	2646
Միավորի արժեք (դրամ)		12623	6965	23692
Վաճառքի (առաջարկի) ամսաթիվ (թ)	03.2025	04/2024	03/2024	05/2024
ուղղումը (%)		0%	0%	0%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	0	0
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		12623	6965	23692
Սակարկում	սակարկելի չէ	սակարկելի է	սակարկելի է	սակարկելի է
ուղղումը (%)		-10%	-5%	-10%
ուղղումը (դրամ/քմ)		-1262	-348	-2369
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		11360	6617	21322
Նպատակային նշանակությունը	արդյունաբերական, ընդերքօգտագործման և այլ արտադրական նշանակության	արդյունաբերակ ան, ընդերքօգտագոր ծման և այլ արտադրական նշանակության	բնակավայրերի	բնակավայրերի
Գործառնական նշանակությունը	արտադրական	արտադրական	բնակելի	բնակելի
ուղղումը (%)		0%	-20%	-20%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	-1191	-3838
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		11360	4764	15352
Իրավունքի տեսակ	սեփականություն	սեփականություն	սեփականությու ն	սեփականություն
Մակերես	5521,7	946,7	450	2646
ուղղումը (%)		-20%	-30%	-10%
ուղղումը (դրամ/քմ)		-2272	-1985	-2132
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		9088	4632	19190

Հաս

Բարեկարգում	բարեկարգված չէ	առկա է շինություն	բարեկարգված չէ	բարեկարգված չէ
ուղղումը (%)		-10%	0%	0%
ուղղումը (դրամ/քմ)		-909	0	0
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		8180	4632	19190
Կոմունիկացիաներ	առկա են	առկա են	առկա չեն	առկա չեն
ուղղումը (%)		0%	5%	5%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	232	960
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		8180	4864	20150
Տեղադրությունը		վատ	վատ	լավ
ուղղումը (%)		0%	20%	-30%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	973	-6045
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		8180	5836	14105
Դիրքադրությունը		վատ	վատ	լավ
ուղղումը (%)		0%	20%	-30%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	1167	-4231
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		8180	7004	9873
Թեքություն	հարթ	հարթ	հարթ	հարթ
ուղղումը (%)		0%	0%	0%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	0	0
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		8180	7004	9873
Ճակատային եզրագիծ	երկրորդական փողոցի հետ	երկրորդական փողոցի հետ	երկրորդական փողոցի հետ	գլխավոր փողոցի հետ
ուղղումը (%)		0%	0%	-20%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	0	-1975
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		8180	7004	7899
Կառուցապատման չափորոշիչներ	լավ	լավ	լավ	լավ
ուղղումը (%)		0%	0%	0%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	0	0
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		8180	7004	7899
Տրանսպորտային մատչելիություն	գրունտային	գրունտային	գրունտային	ասֆալտապատ
ուղղումը (%)		0%	0%	-10%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	0	-790
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		8180	7004	7109
Մեքենայի կայանում	առկա է	առկա է	առկա է	առկա է
ուղղումը (%)		0%	0%	0%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	0	0
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		8180	7004	7109

Հաս

Միավորի շուկայական արժեք (դրամ/քմ)				7 431
Ընդամենը շուկայական արժեք (դրամ)				41 029 591
Կլորացված (դրամ)				41 000 000

ՇԵՆՔ-ՇԻՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ՎԵՐԱՐՏԱԴՐՄԱՆ ԱՐԺԵՔԻ ՀԱՇՎԱՐԿԸ

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 վերականգնման ծախսերը հաշվարկվում են որպես ուղղակի, անուղղակի ծախսերի և ձեռնարկատիրական (կառուցապատողի) շահույթի հանրագումար: Վերականգնման ծախսերի հաշվարկների ընթացքում Գնահատողի կողմից կատարվել է շինության կառուցման համար անհրաժեշտ ծախսերի հաշվարկը, ըստ ՀՀ Քաղաքաշինության Նախարարության «Գնագոյացման Կոնսուլտացիոն Կենտրոն» ՓԲԸ-ի 2009թ. հրատարակված ՇԱԽՑ-ի: Շենքերի, կառուցվածքների և շինարարական աշխատանքների տեսակների արժեքի խոշորացված ցուցանիշները (ՇԱԽՑ) առաջարկվում են ՀՀ տարածքում կապիտալ շինարարության ծրագրերի, նախագծային և նախագծային փաստաթղթերի մշակման ընթացքում շենքերի և կառուցվածքների շինարարության հաշվարկային արժեքի որոշմամբ, ինչպես նաև գոյություն ունեցող կառույցների նախնական գնահատման համար: ՇԱԽՑ-ի մշակման համար հիմք է հանդիսացել հանրապետությունում շուկայի ուսումնասիրության և ամփոփման արդյունքները և 1984թ. նորմաներով սահմանված հաշվարկային ցուցանիշները: Ձեռնարկատիրական շահույթի մեծությունը՝ 0 %, որոշվել է շուկայական խտացման եղանակով վերլուծության հիման վրա:

ՇԱԽՑ-ում հաշվի են առնված անմիջապես աշխատանքների կատարման հետ կապված ծախսերը, սոց. հատկացումները, կառավարման ապարատի պահպանման (վերադիր ծախսերը) կապալառու կազմակերպությունների շահույթը 10%-ի չափով:

Գնահատողի կողմից կիրառվել է դրամ/դոլար փոխարժեքը (Գթ 1.284) և շինարարական նյութերի ու աշխատուժի թանկացումը/էժանացումը (1) հաշվի առնող գործակիցներ (ՇԱԽՑ հաշվարկման պահին ԱՄՆ դոլարի փոխարժեքը կազմել է 305),

Շենք-շինությունները ընտրված ՇԱԽՑ անալոգի հետ բավարար չափով համապատասխանում են, ուստի անալոգի հետ համապատասխանեցման գործակիցը ընդունվել է 1:

Անուղղակի ծախսերը Ծանուց.՝ % ուղղակի ծախսերից	
Նախագծման, նախահաշվի կազմման, պարտադիր փորձաքննության, (հատուկ նախագծով իրականացվող բնակելի շենք)	2.00%
Տեխնիկական վերահսկողության ծախսերը	1.41%
Հեղինակային վերահսկողության ծախսերը	0.50%
Շինմոնտաժային աշխատանքների ավարտից հետո գոյացած աղբի տեղափոխում	0.15%
Խորհրդատվությունների, իրավաբանական, հաշվապահական և աուդիտորական,	0.00%

ծառայությունների վճարները	
Շինարարության ֆինանսավորման հետ կապված ծախսերը,	0.00%
Գովազդի, շուկայի մարքեթինգի և օբյեկտի վաճառքի հետ կապված ծախսերը վերականգնման ծախսերից	0.00%
Ձեռնարկատիրոջ վարչական և այլ ծախսերը	2%
Ընդամենը անուղղակի ծախսերը Կ1+Կ2+Կ3+Կ4+Կ5+Կ6+Կ7+Կ8	6.06%

$$Գհամ=1.284 \times 1 \times 1.0606 \times 1.09 = 1.49$$

Կախված գնի կորստի առաջացման պատճառներից մաշվածության տիպերը երեքն են՝

Ֆիզիկական մաշվածությունը դա շենքերի, շինությունների բաղադրիչների սկզբնական հատկանիշների կորստի հետևանքով արժեքի նվազումն է: Ֆիզիկական մաշվածության արդյունքում գնի կորուստ է առաջանում բնական ֆիզիկական ծերացման և բնության ուժերի ազդեցությամբ: Նմանատիպ տեխնիկական տվյալներով շինությունների համար, կախված նրանց կոնստրուկտիվ տարրերի տեսակից և շահագործման պայմաններից տարեկան չվերականգնվող ֆիզիկական մաշվածության մեծությունն կազմում է մոտ 0.5%-1 %, Ֆիզիկական մաշվածությունը հաշվարկելիս գնահատողը առաջնորդվել է ՀՀ Քաղաքաշինության նախարարության «Բնակելի, հասարակական և արտադրական շենքերի ու շինությունների տեխնիկական վիճակի հետազոտության մեթոդական ցուցումներ»-ով: 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 դա շենքերի, շինությունների արժեքի նվազումն է կապված տեխնիկական նորարարությունների, ժամանակակից պահանջներին անհամապատասխանության և գործառնական նշանակությամբ օգտագործման կորստով: Շինություններն իրենց տեխնիկական պարամետրերով ընդհանուր առմամբ համապատասխանում են շինարարական ստանդարտներին, սակայն ինչպես գնահատվող շինությունները, այնպես էլ ՇԱԽՑ 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, ելնելով վերագրյալից այդ շինությունների համար գործառնական մաշվածությունը գնահատվել է 30%՝ վերականգնման ծախսերի, ձեռնարկատիրական շահույթի և ԱԱՀ-ի գումարային մեծությունից:

Տնտեսական մաշվածությունը դա արտաքին միջավայրի պայմանների փոփոխության արդյունքում շենքերի, շինությունների արժեքի նվազումն է: Բնակելի նշանակությամբ շինությունների տնտեսական մաշվածքը հաշվարկվել է նրանց կառուցման և վաճառքի (առաջարկի) գների համադրությամբ: Այն հաշվարկվել է նմանատիպ օբյեկտների տվյալների հիման վրա: Գնահատողի կողմից տնտեսական մաշվածության հաշվարկման նպատակով հիմք է ընդունվել տվյալ տարածաշրջանում բնակելի նշանակության անշարժ գույքի շուկայական գների ուսումնասիրությունները, վերլուծությունները՝ համեմատելով դրանք նմանատիպ շենքերի կառուցման համար կատարվող ծախսերի հետ, ինչի արդյունքում պարզվել է, որ տվյալ տարածքում նմանատիպ շինությունները վաճառվում են պակաս նրանց կառուցման համար անհրաժեշտ ընդհանուր գումարից: Վերլուծության արդյունքում տնտեսական մաշվածությունը



գնահատվել է 30%՝ վերականգնման ծախսերի, ձեռնարկատիրական շահույթի և ԱԱՀ-ի գումարային մեծությունից:

Շենք-շինությունների վերարտադրման արժեքի հաշվարկը նվազեցված մաշվածություններով և անշարժ գույքի արժեքը հաշվարկված ծախսային մեթոդով ներկայացված են ստորև աղյուսակներում՝

Վերականգնման ծախսերի հաշվարկ

Աղյուսակ 4

Անվանումը / ՇԱՀՑ անալոգը/	Չափման միավոր	մակերես	Միավորի արժեքը (դրամ)	Վերականգնման ծախսերը (դրամ)
գործարան	խմ	3 012,5	33 430	100 706 204
Արտաքին հարդարում	քմ	-	-	-
Ներքին հարդարում	քմ	-	-	-
Գ համ.				1,49
ԱԱՀ				20%
Ընդամենը ԱԱՀ				29 909 742
Ընդամենը				130 615 946
արհեստանոց	խմ	141,1	33 430	4 715 302
Գ համ.				1,49
ԱԱՀ				20%
Ընդամենը ԱԱՀ				1 400 445
Ընդամենը				6 115 746
պահեստ	խմ	660,7	33 430	22 088 672
Գ համ.				1,49
ԱԱՀ				20%
Ընդամենը ԱԱՀ				6 582 424
Ընդամենը				28 671 096
ենթակայան	խմ	176,0	45 000	7 920 000
Գ համ.				1,49
ԱԱՀ				20%
Ընդամենը ԱԱՀ				2 360 160
Ընդամենը				10 280 160
պահակատուն	խմ	43,3	42 770	1 849 803
Գ համ.				1,49
ԱԱՀ				20%
Ընդամենը ԱԱՀ				551 241
Ընդամենը				2 401 044
Անուղղակի ծախսեր				0
Փոխարժեքի գործակից				-
Ընդհանուր արժեք				178 083 992
Ձեռնարկատիրական շահույթը				0%
Ընդամենը ձեռնարկատիրական շահույթ				-
Ընդամենը				178 083 992

Հաս

Աղյուսակ 5

Կարճաժամկետ ծառայության տարրերի վերացվող մաշվածության հաշվարկ						
Հ/Հ	Աշխատանքի անվանումը	Շենքերի արժեքի մոտավոր խոշորացված կառուցվածքը /տոկոսային արտահայտությամբ/	Շինարարության խոշորացված կառուցվածքը /գումարային արտահայտությամբ/	Կարճաժամկետ ծառայության ֆիզիկական մաշվածությունը կամ չկատարված աշխատանքները	Մնացորդային արժեքը դրամ	Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը կամ չկատարված աշխատանքները
1		%	ՀՀ դրամ	%	ՀՀ դրամ	ՀՀ դրամ
2	Հողային աշխատանքներ	3,0%	5 342 520	0,0%	5 342 520	-
3	Հիմքեր	5,8%	10 328 872	0,0%	10 328 872	-
4	Պատեր և միջնապատեր	37,5%	66 781 497	0,0%	66 781 497	-
5	Միջհարկային ծածկ և աստիճաններ	12,5%	22 260 499	0,0%	22 260 499	-
6	Տանիք	5,2%	9 260 368	0,0%	9 260 368	-
7	Հարդարման աշխատանքներ	17,5%	31 164 699	0,0%	31 164 699	-
8	Դռներ, պատուհաններ	10,0%	17 808 399	77,0%	4 095 932	13 712 467
9	Սանտեխն. աշխատանքներ	5,7%	10 150 788	0,0%	10 150 788	-
10	Էլեկտրոմոնտաժային աշխատանքներ	1,5%	2 671 260	0,0%	2 671 260	-
11	Այլ աշխատանքներ	1,3%	2 315 092	0,0%	2 315 092	-
12	Ընդամենը	100%	178 083 992		164 371 524	13 712 467

Աղյուսակ 6

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	9 260 368	36	50	0,72	6 667 465
2	Հարդարման աշխատանքներ	31 164 699	36	30	1,00	31 164 699
3	Դռներ, պատուհաններ	4 095 932	36	30	1,00	4 095 932
4	Սանտեխն. աշխատանքներ,	10 150 788	36	20	1,00	10 150 788
5	Էլեկտրոմոնտաժային աշխատանքներ	2 671 260	36	30	1,00	2 671 260
6	Այլ աշխատանքներ	2 315 092	36	40	0,90	2 083 583
7	Ընդամենը	59 658 137				56 833 725

Աղյուսակ 7

Երկարաժամկետ ծառայության տարրերի չվերացվող մաշվածության հաշվարկը		
Հ/Հ	Արժեքի անվանումը	ՀՀ դրամ
1	Վերականգնման ծախսեր և ձեռնարկատիրական շահույթ	178 083 992
2	Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը կամ չկատարված աշխատանքները	-13 712 467
3	Կարճակյաց ծառայության տարրերի արժեքը ներառյալ չվերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը	-59 658 137
4	Երկարակյաց տարրերի արժեքը չվերացվող ֆիզիկական մաշվածությունով	104 713 387
5	Շահագործման փաստացի ժամկետը /տարի/	36,0
6	Շահագործման նորմատիվային ժամկետը /տարի/	125
7	Մաշվածության գործակիցը (5/6)	0,288
8	Երկարաժամկետ ծառայության տարրերի չվերականգնվող մաշվածությունը (4x7)	30 157 456

Աղյուսակ 8

Ընդհանուր ֆիզիկական մաշվածության հաշվարկը		
Հ/Հ	Մաշվածության տեսակը	ՀՀ դրամ
1	Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը կամ չկատարված աշխատանքները	13 712 467
2	Կարճաժամկետ ծառայության տարրերի չվերացվող մաշվածությունը	56 833 725
3	Երկարաժամկետ ծառայության տարրերի չվերացվող մաշվածությունը	30 157 456
4	Ընդամենը	100 703 648
5	Ընդամենը %	56,55

Աղյուսակ 9

Հ/Հ	Անվանացանկ	Ընդհանուր ֆիզիկական մաշվածություն	Ընդհանուր գործառնական մաշվածություն	Ընդհանուր տնտեսական մաշվածություն	կուտակված մաշվածություն	վերարտադրման արժեք /ՀՀ դրամ
1	գործարան	56,55%	30%	30%	102 807 158	27 808 788
2	արհեստանոց	56,55%	30%	30%	4 813 673	1 302 073
3	պահեստ	56,55%	30%	30%	22 566 876	6 104 220
4	ենթակայան	56,55%	30%	30%	8 091 463	2 188 697
5	պահակատուն	56,55%	30%	30%	1 889 849	511 194

Աղյուսակ 10

Հ/Հ	Ցուցանիշի անվանումը	ՀՀ դրամ
1	Վերականգնման ծախսեր և ձեռնարկատիրական շահույթ	178 083 992
2	Կուտակված մաշվածության արժեքը	140 169 020

3	Վերարտադրման (փոխարինման) արժեք /հաշվի առնված կուտակված մաշվածությունը	37 914 972
4	Հողամասի շուկայական արժեքը	41 000 000
5	Անշարժ գույքի շուկայական արժեքը	78 914 972

ՇՈՒԿԱՅԱԿԱՆ ԱՐԺԵՔԻ ՀԱՇՎԱՐԿ ՀԱՄԵՄԱՏԱԿԱՆ ՄՈՏԵՑՄԱՍԲ

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. հաշվենկատ 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 (դիապազոն):

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 11

Համեմատության տարրերը	Գնահատվող անշարժ գույք	N 1	N 2	N 3
Հասցե	Մարզ Վայոց Ձոր, համայնք Զերմուկ, Զերմուկ ք., Ձախափնյակ թաղամասի, 2-րդ փողոց, 7 շենք	Մարզ Վայոց Ձոր, ք. Զերմուկ, Ձախափնյակ թաղ	Մարզ Վայոց Ձոր, ք. Վայք, Զերմուկի խճ	Մարզ Վայոց Ձոր, ք. Զերմուկ, Գործարանային փող
Տեղեկատվության աղբյուրը		item/21873480	item/22224664	item/21197317
Շինության մակերես (քմ)	860,7	488,45	1915	648,2
Հողամասի մակերես (քմ)	5521,7	2800	14500	4587
Վաճառքի, առաջարկի գինը՝ (դրամ)		28013700	50934000	176310000
Սակարկում	սակարկելի չէ	սակարկելի է	սակարկելի է	սակարկելի է
ուղղումը (%)		-10%	-10%	-15%
ուղղումը (դրամ/քմ)		-2801370	-5093400	-26446500
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		25212330	45840600	149863500
Վաճառքի (առաջարկի) ամսաթիվ	03.2025	08/2024	03/2025	06/2024
ուղղումը (%)		0%	0%	0%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	0	0
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		25212330	45840600	149863500
Իրավունքի տեսակ	սեփականություն	սեփականություն	սեփականություն	սեփականություն
Նպատակային նշանակությունը	արդյունաբերական, ընդերքօգտագործման և այլ արտադրական նշանակության	արդյունաբերական, ընդերքօգտագործման և այլ արտադրական նշանակության	արդյունաբերական, ընդերքօգտագործման և այլ արտադրական նշանակության	արդյունաբերական, ընդերքօգտագործման և այլ արտադրական նշանակության
Գործառնական նշանակությունը	արտադրական	արտադրական	արտադրական	արտադրական
Տեղադրությունը		վատ	միջին	լավ
ուղղումը (%)		15%	15%	-10%
ուղղումը (դրամ/քմ)		3781850	6876090	-14986350
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		28994180	52716690	134877150
Դիրքադրությունը		վատ	միջին	լավ
ուղղումը (%)		15%	15%	-10%
ուղղումը (դրամ/քմ)		4349127	7907504	-13487715
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		33343306	60624194	121389435
Տրանսպորտային մատչելիություն	գրունտային	գրունտային	գրունտային	գրունտային
ուղղումը (%)		0%	0%	0%

Հաս

ուղղումը (դրամ/քմ)		0	0	0
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		33343306	60624194	121389435
Ենթակառուցվածքներ	առկա են	առկա են	առկա են	առկա են
ուղղումը (%)		5%	0%	0%
ուղղումը (դրամ/քմ)		1667165	0	0
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		35010472	60624194	121389435
Հողամասի մակերեսի ուղղում	տարբերություն	5074,665026	-8593,067478	-4912,821074
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		35015546	60615600	121384522
Մակերեսը	860,7	488,45	1915	648,2
ուղղումը (%)		-5%	10%	-5%
ուղղումը (դրամ/քմ)		-1750777	6061560	-6069226
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		33264769	66677160	115315296
Ընդհանուր տեխնիկական վիճակը	բարվոք	վատ	բարվոք	բարվոք
ուղղումը (%)		30%	0%	0%
ուղղումը (դրամ/քմ)		10504664	0	0
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		43769433	66677160	115315296
Սպասարկող համակարգեր	առկա չէ	առկա չէ	առկա չէ	առկա չէ
Ընդհանուր ներքին հարդարման վիճակը	բավարար	վատ	բավարար	լավ
ուղղումը (%)		10%	0%	-20%
ուղղումը (դրամ/քմ)		4376943	0	-23063059
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		48146376	66677160	92252237
Հարկայնությունը	2 հարկանի	1 հարկանի	1 հարկանի	1 հարկանի
ուղղումը (%)		0%	0%	0%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	0	0
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		48146376	66677160	92252237
Առաստաղի բարձրությունը (մ)	3,1մ-3,5մ	3,1մ-3,5մ	3,1մ-3,5մ	5,0մ-10մ
ուղղումը (%)		0%	0%	-15%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	0	-13837836
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		48146376	66677160	78414401
Արտաքին հարդարումը	առանց հարդարման	առանց հարդարման	առանց հարդարման	առանց հարդարման
ուղղումը (%)		0%	0%	0%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	0	0
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		48146376	66677160	78414401
Արտաքին պատերը	քարե	քարե	քարե	քարե
ուղղումը (%)		0%	0%	0%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	0	0
ուղղված արժեք		48146376	66677160	78414401

(դրամ/քմ)				
Միջհարկային ծածկը	երկաթբետոնե	երկաթբետոնե	երկաթբետոնե	երկաթբետոնե
ուղղումը (%)		0%	0%	0%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	0	0
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		48146376	66677160	78414401
Օժանդակ շինություններ	արհեստանոց ենթակայան պահեստ պահակատուն	առկա չեն	առկա չեն	առկա չեն
ուղղումը (%)		30%	0%	0%
ուղղումը (դրամ/քմ)		14443913	0	0
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		62590289	66677160	78414401
Միավորի շուկայական արժեք (դրամ/քմ)				69 227 284
Ընդամենը անշարժ գույքի շուկայական արժեքը կլորացված (դրամ)				69 200 000

ԱՐԴՅՈՒՆՔՆԵՐԻ ՀԱՄԱՁԱՅՆԵՑՈՒՄ ԵՎ ԱՄՓՈՓՈՒՄ

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

Աղյուսակ 12

Կիրառված մեթոդը	Արժեքը/ՀՀ դրամ/	Կշիռը %	Արժեքը/ՀՀ դրամ/	Միջին կշռված շուկայական արժեքը (դրամ)
Համեմատական մեթոդ	69 227 284	50%	34 613 642	74 071 128
Ծախսային մեթոդ	78 914 972	50%	39 457 486	
Ընդհամենը				74 100 000

Այսպիսով, սույն գնահատման արդյունքների համաձայն, գնահատման ներկայացված Մարզ Վայոց Ձոր, համայնք Ջերմուկ, Ջերմուկ ք., Ձախափնյակ թաղամասի, 2-րդ փողոց, 7 շենք հասցեում գտնվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը, առ 26.03.2025թ կազմում է 74100000 (յոթանասունչորս միլիոն մեկ հարյուր հազար) ՀՀ դրամ:



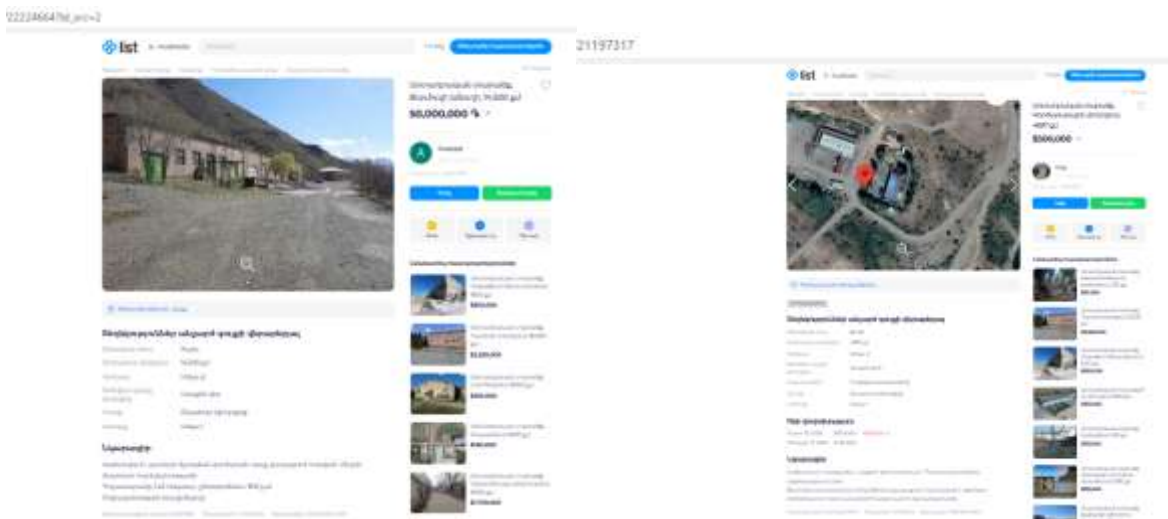
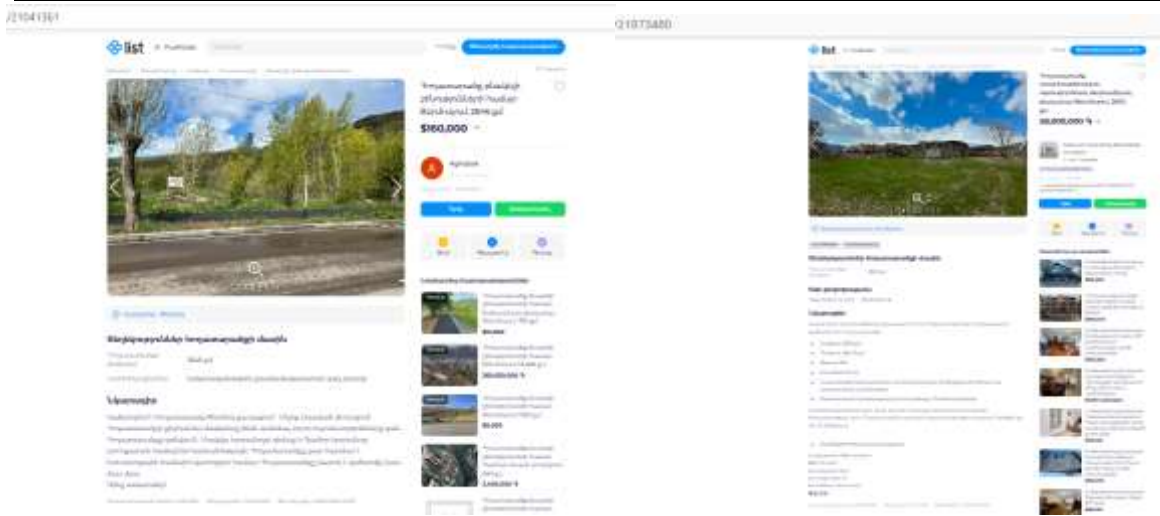
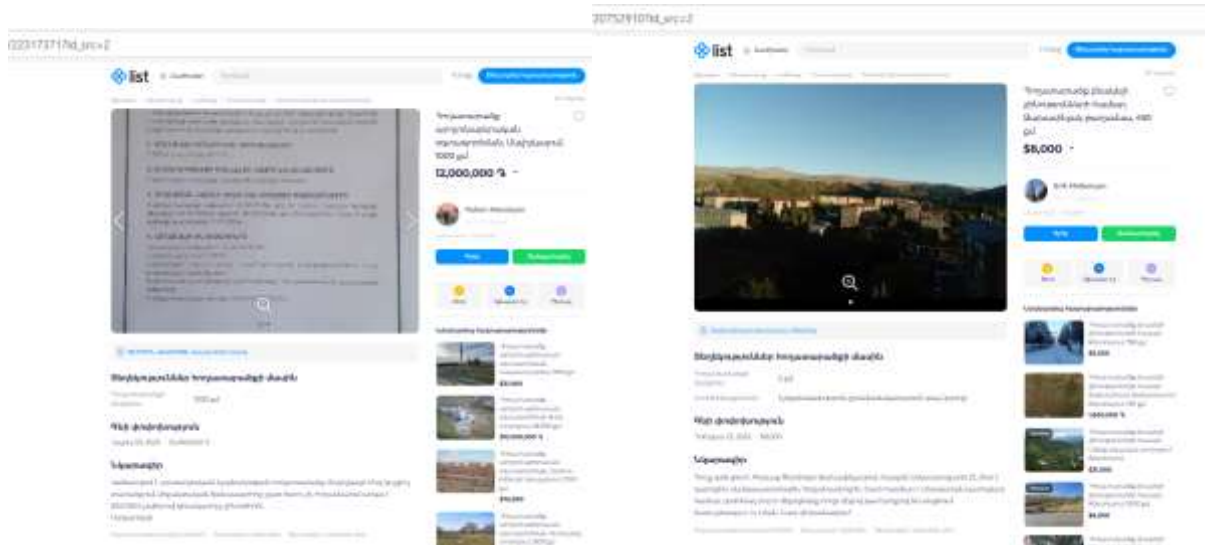
ԼՈՒՍԱՆԿԱՐԶԱԿԱՆ ՀԱՎԵԼՎԱԾ







Գնահատվող անշարժ գույքի համադրելի տվյալները



21

 ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆ
ՎԿԱՅԱԿԱՆ
ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՏՄԱՄԲ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻ
ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ



Սույն վկայականով հաստատվում է 26 օգոստոսի 2021 թվականին գլխիկ նկատմամբ
իրավունքների պետական գրանցման միասնական փաթեթում կատարված անշարժ
գույքի նկատմամբ իրավունքի պետական գրանցումը հետևյալ տվյալներով

1. ԳՐԱՆՑՄԱՆ ԻՐԱՎՈՒՆՔԻ ՍՈՒԲՅԵԿՏ(ՆԵՐ)

2. ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՏՆԱԵԼՈՒ ՎԱՅԻՐ ԵՎ ԱՆՎԱՆՈՒՄԸ
Մարզ՝ Վայոց ձոր, Խանայնք Ջերմուկ Ջերմուկ ք. Զախարյան բաղամասի 2-րդ փողոց 7
շենք

3. ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՀԻՄՔ ՀԱՆԴԻՍԱՑԱՑ ՓԱՏՏԱԹՂԹԵՐԸ
Այլ ֆինանսական փաստաթղթեր՝ 05.05.2021թ-ի N 210505031227036, Առուվաճառի
սայմանագիր 04.05.2021թ-ի N 3101

4. ՀՈՂԱՄԱՍԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ
Կադաստրային ծածկագիրը՝ 10-002-0031-0002
Մակերեսի չափը (հա)՝ 0 55217
Հայաստանի Նշանակությունը՝ արդյունաբերության, բնօրգծատագործման եւ այլ
արտադրական նշանակության
Գործառնական նշանակությունը կամ հողատեսքը՝ Արդյունաբերական օբյեկտների
Գրանցված իրավունքի տեսակը՝ ԱՇՓՎԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ

ՎԿԱՅԱԿԱՆ N 26082021-10-0003, գաղտնագրա՝ DL1RTB5TCIAJ

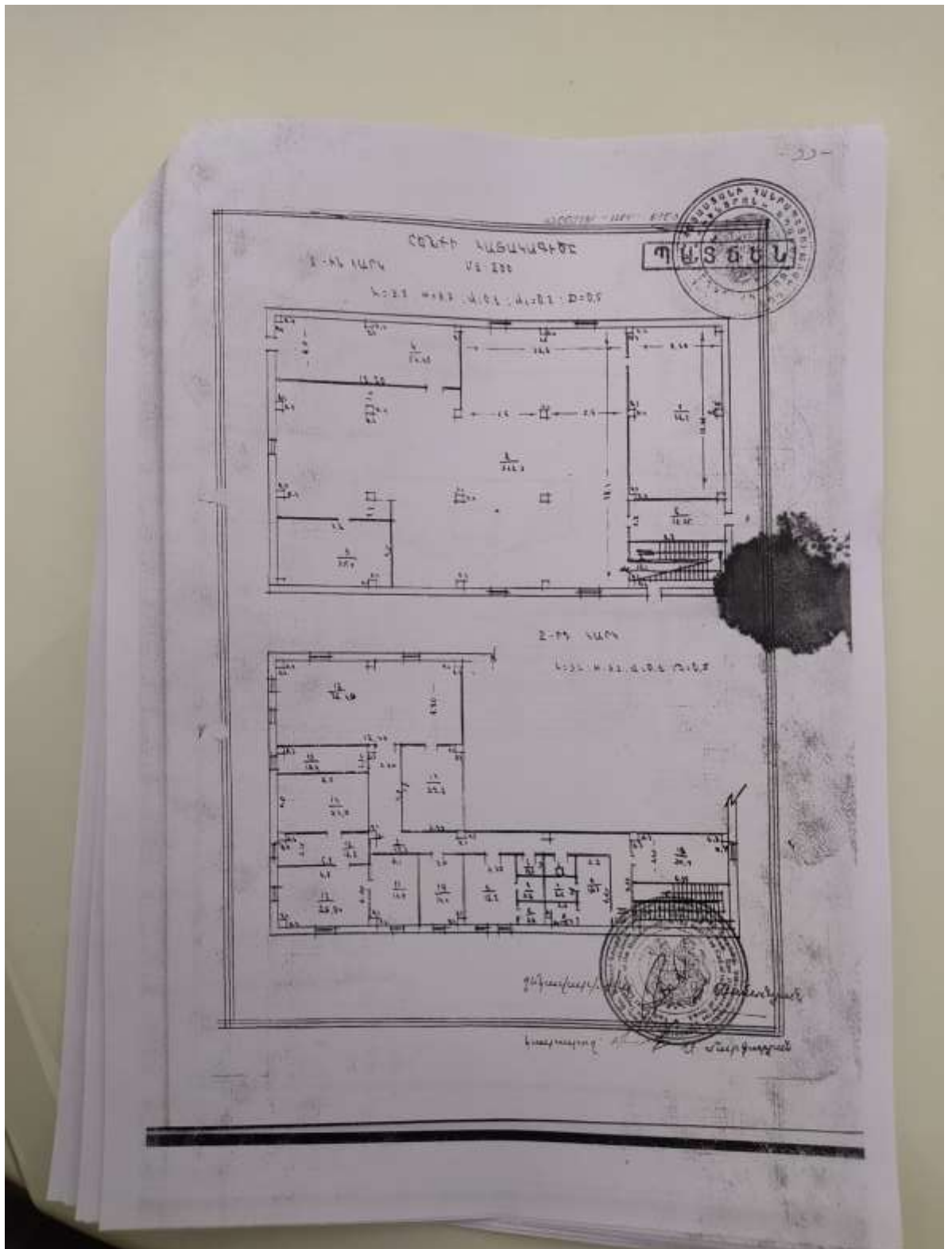
Փաստաթուղթը հանդիսանում է ստորագրված և փակցված և անհնար է փոփոխել կամ փոխարինել
այն և օգտագործել այլ նպատակներով

էջ 1/2

Handwritten signature



Zues



Handwritten signature

5. ԵՆԼՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ

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

Պ Ա Տ Ե Ե Ն

Ը/Ը	Կադաստրային ծածկագիր	Տեսակ	Մակերես	Գրանցված իրավունք
1	10-002-0031-0002-001	Գործարան	860.7 քմ	ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ
2	10-002-0031-0002-002	Արհեստանոց	45.5 քմ	ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ
3	10-002-0031-0002-005	Ենթակայան	27.5 քմ	ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ
4	10-002-0031-0002-004	Պահեստ	104.88 քմ	ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ
5	10-002-0031-0002-003	Պահակատուն	17.3 քմ	ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ



Լրացուցիչ նշումներ և տեղեկություններ

Գրանցված իրականացնող պաշտոնատար՝ անձի անունը, ազգանունը՝ ԱՐՄԻՆԵ ԱՎԱՆԵՍՅԱՆ
Քննողները՝ Անշարժ գույքի գրանցման միասնական ստորաբաժանման անշարժ գույքի ավագ ռեգիստր

ԿԱՅԱԿԱՆ N 26082021-10-0003, գաղտնաբառ՝ DL1RTB5TC1A)

Փաստաթղթի խոսքերը և ստորագրությունը պարզ է պարզապես համապատասխանում
www.e-cadastre.am կայքի մեջ



Handwritten signature



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