

**ԳԳԾ-03/1039**

**15/03/2025թ**

**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 Արմավիր քաղաք, Գայի փողոց, 1 նրբանցք, թիվ 1 բնակելի տուն հասցեում գտնվող անշարժ գույքի գնահատման հաշվետվությունը:

Սույն գնահատման հաշվետվության համաձայն, գնահատման ներկայացված Արմավիր քաղաք, Գայի փողոց, 1 նրբանցք, թիվ 1 բնակելի տուն հասցեում գտնվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը առ 24.09.2024 թ կազմում 32600000 (երեսուներկու միլիոն վեց հարյուր հազար ) ՀՀ դրամ:

Ներկայացվում է գնահատման հաշվետվությունը՝ «28» թերթ:

**Տնօրեն՝**

**Ա. Ստեփանյան**

**Գնահատող՝**

**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.**

|                                                                        |
|------------------------------------------------------------------------|
| <b><i>Արմավիր քաղաք, Գայի փողոց, 1 նրբանցք, թիվ 1 բնակելի տուն</i></b> |
|------------------------------------------------------------------------|

**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՝ Արմավիր քաղաք, Գայի փողոց, 1 նրբանցք, թիվ 1 բնակելի տուն հասցեում գտնվող անշարժ գույքը՝ 628 քմ մակերեսով հողամաս, բնակելի տուն՝ 208,9 քմ, լողավազան՝ 10,2 քմ, սանհանգույց՝ 6,7 քմ, հավաքուն՝ 3,8 քմ, պարիսպ 5,5 գծմ:

### **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 Վարդգես Գրիգորյանին սեփականության իրավունքով պատկանող՝ Արմավիր քաղաք, Գայի փողոց, 1 նրբանցք, թիվ 1 բնակելի տուն հասցեում գտնվող, անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վկայական թիվ 2436705, տրված 17.07.2007թ 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 2436705, տրված 17.07.2007թ համաձայն որի դիտարկվող անշարժ սեփականության իրավունքով պատկանում է Վարդգես 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

Տեղազննության ամսաթիվն է՝ 24.09.2024 թ:

Գնահատման ամսաթիվն է՝ 24.09.2024 թ:

Գնահատման աշխատանքները կատարվել են՝ 24.09.2024 թ- 17.03.2025 թ:

## ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՊԱՏՎԻՐԱՏՈՒՄԻ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ

Անվանում

Հասցե

Հարկադիր կատարումն ապահովող

ծառայություն

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

## ԳՆԱՀԱՏՈՒՄՆ ԻՐԱԿԱՆԱՑՆՈՂ ԿԱԶՄԱԿԵՐՊՈՒԹՅԱՆ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ

Անվանումը

Գտնվելու վայրը

Տնօրեն

«Արմ Թռապ» 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 ԳՈՐԾԸՆԹԱՑԸ

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:

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 վերարտադրման 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 է, քանի որ նմանատիպ գույքերի վարձակալության վերաբերյալ տվյալները բացակայում են, առկա չեն մեթոդի կիրառման համար անհրաժեշտ և բավարար քանակի տվյալներ:

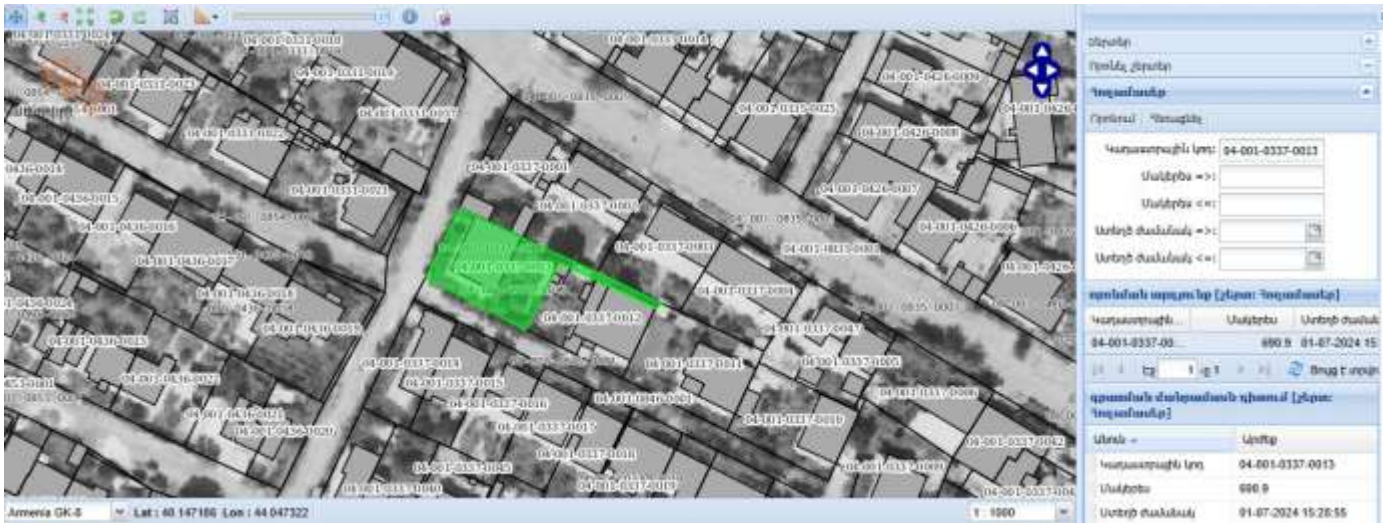
**ԳՆԱՀԱՏՎՈՂ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԲՆՈՒԹԱԳԻՐԸ**

Աղյուսակ 1

| <b>Ընդհանուր տեղեկատվություն</b>                 |                                                                                                                                         |
|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Հասցե</b>                                     | Արմավիրի մարզի, գյուղ Հոկտեմբեր, 19 փ., 1 նրբ., թիվ 4 բնակելի տուն                                                                      |
| <b>Սեփականատերեր</b>                             |                                                                                                                                         |
| <b>Սեփականության իրավունքի գրանցման վկայական</b> | 0198634, տրված 19.11.2002թ                                                                                                              |
| <b>Իրավունքի տեսակ</b>                           | սեփականություն                                                                                                                          |
| <b>Սահմանափակում</b>                             | առկա չէ                                                                                                                                 |
| <b>Ընթացիկ օգտագործումը</b>                      | Բնակելի տուն                                                                                                                            |
| <b>Կադաստրային ծածկագիր</b>                      | 04-059-0129-0010                                                                                                                        |
| <b>Այլ տեղեկատվություն</b>                       |                                                                                                                                         |
| <b>Փոխարժեք (դրամ)</b>                           | 388,12                                                                                                                                  |
| <b>Հողամաս</b>                                   |                                                                                                                                         |
| <b>Նպատակային նշանակությունը</b>                 | բնակավայրերի                                                                                                                            |
| <b>Գործառնական նշանակությունը</b>                | բնակելի                                                                                                                                 |
| <b>Երկրաչափական տեսք</b>                         | ուղղանկյունաձև                                                                                                                          |
| <b>Կառուցապատման չափորոշիչներ</b>                | լավ                                                                                                                                     |
| <b>Հողամասի մակերես (քմ)</b>                     | 500                                                                                                                                     |
| <b>Թեքություն</b>                                | հարթ                                                                                                                                    |
| <b>Ճակատային եզրագիծ</b>                         | երկրորդական փողոցի հետ                                                                                                                  |
| <b>Տրանսպորտային մատչելիություն</b>              | գրունտային                                                                                                                              |
| <b>Մեքենայի կայանում</b>                         | առկա է                                                                                                                                  |
| <b>Բարեկարգում</b>                               | բարեկարգված բակ                                                                                                                         |
| <b>Այլ տեղեկատվություն</b>                       | Վկայականում նշված հողամասի 04-059-0129-0008 կադաստրային կոդը, e-cadastre.am կայքում համընկնում է 04-059-0129-0010 կադաստրային կոդի հետ: |
| <b>Ենթակառուցվածքներ</b>                         |                                                                                                                                         |
| <b>Ջրամատակարարում</b>                           | առկա է                                                                                                                                  |
| <b>Ջրահեռացում</b>                               | առկա է                                                                                                                                  |
| <b>Էլեկտրամատակարարում</b>                       | առկա է                                                                                                                                  |
| <b>Գազամատակարարում</b>                          | առկա է                                                                                                                                  |
| <b>Սպասարկող համակարգեր</b>                      | ջեռուցում + օդորակում                                                                                                                   |
| <b>Բնակելի տուն</b>                              |                                                                                                                                         |
| <b>Ընդհանուր տեխնիկական վիճակը</b>               | բավարար                                                                                                                                 |
| <b>Հարկայնությունը</b>                           | 2 հարկանի նկուղային հարկով և ձեղնահարկով                                                                                                |
| <b>Մակերեսը (քմ)</b>                             | 319,6                                                                                                                                   |
| <b>Առաստաղի բարձրությունը (մ) հստակ</b>          | 2,8                                                                                                                                     |
| <b>Կառուցման տարեթիվը (թ) հստակ</b>              | 1977                                                                                                                                    |
| <b>Արտաքին հարդարումը</b>                        | երեսավաղած                                                                                                                              |
| <b>Արտաքին պատերը</b>                            | քարե                                                                                                                                    |
| <b>Միջհարկային ծածկը</b>                         | երկաթբետոնե                                                                                                                             |

|                         |                               |
|-------------------------|-------------------------------|
| Տանիքը                  | մետաղական                     |
| Արտաքին դուռ            | մետաղական փայտյա երեսպատումով |
| Միջնենյակային դռներ     | մետաղապլաստե և փայտե          |
| Լուսամուտներ            | մետաղապլաստե                  |
| <b>Միջանցք</b>          |                               |
| Հատակը                  | փայտյա                        |
| Պատերը                  | ներկած                        |
| Առաստաղը                | ներկած                        |
| Ներքին հարդարման վիճակը | բավարար                       |
| <b>Հյուրասենյակ</b>     |                               |
| Հատակը                  | Լամինատ, փայտե մանրահատակ     |
| Պատերը                  | պաստառապատ                    |
| Առաստաղը                | ներկած                        |
| Ներքին հարդարման վիճակը | բավարար                       |
| <b>Սենյակներ</b>        |                               |
| Հատակը                  | փայտյա,լամինատե               |
| Պատերը                  | ներկած                        |
| Առաստաղը                | ներկած                        |
| Ներքին հարդարման վիճակը | բարվոք                        |
| <b>Խոհանոց</b>          |                               |
| Հատակը                  | լամինատ                       |
| Պատերը                  | սալիկապատ, ներկած             |
| Առաստաղը                | ներկած                        |
| Ներքին հարդարման վիճակը | միջին                         |
| <b>Սանհանգույց</b>      |                               |
| Հատակը                  | սալիկապատ                     |
| Պատերը                  | սալիկապատ                     |
| Առաստաղը                | գիպսաստվարաթղթե               |
| Ներքին հարդարման վիճակը | բավարար                       |
| <b>Ձեղնահարկ</b>        |                               |
| Մակերեսը (քմ)           | 51,3                          |
| Հատակը                  | փայտյա                        |
| Պատերը                  | առանց հարդարման               |
| Առաստաղը                | առանց հարդարման               |
| Ներքին հարդարման վիճակը | վատ                           |
| <b>Նկուղ</b>            |                               |
| Մակերեսը (քմ)           | 12,1                          |
| Հատակը                  | առանց հարդարման               |
| Պատերը                  | առանց հարդարման               |
| Առաստաղը                | առանց հարդարման               |
| Ներքին հարդարման վիճակը | վատ                           |

## ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՏԵՂԱԴՐՈՒԹՅԱՆ ՔԱՐՏԵԶԱՅԻՆ ԴՐՎԱԳ



<https://yandex.com/maps/10257/armavir/?l=sat%2Cskl&ll=44.048707%2C40.147089&mode=search&sl=44.048500%2C40.147200&text=40.147200%2C44.048500&z=18>

**Լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման տարրերակ**

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 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 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

| Համեմատության տարրերը          | Գնահատվող անշարժ գույք                                   | N 1                                | N 2                                   | N 3                       |
|--------------------------------|----------------------------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------|
| Հասցե                          | Արմավիր քաղաք, Գայի փողոց, 1 նրբանցք, թիվ 1 բնակելի տուն | Արմավիրի մարզ, ք. Արմավիր, 107 թաղ | Արմավիրի մարզ, ք. Արմավիր, Հերացի թաղ | Արմավիրի մարզ, ք. Արմավիր |
| Տեղեկատվության աղբյուր         |                                                          | item/20650711                      | item/20213837                         | item/21028610             |
| Շուկայական արժեք (դրամ)        |                                                          | 3873600                            | 3098880                               | 4842000                   |
| Հողամասի մակերես (քմ)          | 628                                                      | 600                                | 400                                   | 600                       |
| Միավորի արժեք (դրամ)           |                                                          | 6456                               | 7747                                  | 8070                      |
| Վաճառքի (առաջարկի) ամսաթիվ (թ) | 09.2024                                                  | 14.02.2024                         | 02.11.2023                            | 13.08.2024                |
| ուղղումը (%)                   |                                                          | 0%                                 | 0%                                    | 0%                        |
| ուղղումը (դրամ/քմ)             |                                                          | 0                                  | 0                                     | 0                         |
| ուղղված արժեք (դրամ/քմ)        |                                                          | 6456                               | 7747                                  | 8070                      |
| Սակարկում                      | սակարկելի չէ                                             | սակարկելի է                        | սակարկելի է                           | սակարկելի է               |
| ուղղումը (%)                   |                                                          | -10%                               | -10%                                  | -10%                      |
| ուղղումը (դրամ/քմ)             |                                                          | -646                               | -775                                  | -807                      |
| ուղղված արժեք (դրամ/քմ)        |                                                          | 5810                               | 6972                                  | 7263                      |
| Նպատակային նշանակությունը      | բնակավայրերի                                             | բնակավայրերի                       | բնակավայրերի                          | բնակավայրերի              |
| Գործառնական նշանակությունը     | բնակելի                                                  | բնակելի                            | բնակելի                               | բնակելի                   |
| Իրավունքի տեսակ                | սեփականություն                                           | սեփականություն                     | սեփականություն                        | սեփականություն            |
| Մակերես                        | 628                                                      | 600                                | 400                                   | 600                       |
| ուղղումը (%)                   |                                                          | 0%                                 | -3%                                   | 0%                        |
| ուղղումը (դրամ/քմ)             |                                                          | 0                                  | -209                                  | 0                         |
| ուղղված արժեք (դրամ/քմ)        |                                                          | 5810                               | 6763                                  | 7263                      |
| Բարեկարգում                    | բարեկարգված չէ                                           | բարեկարգված չէ                     | բարեկարգված չէ                        | բարեկարգված չէ            |
| ուղղումը (%)                   |                                                          | 0%                                 | 0%                                    | 0%                        |
| ուղղումը (դրամ/քմ)             |                                                          | 0                                  | 0                                     | 0                         |
| ուղղված արժեք (դրամ/քմ)        |                                                          | 5810                               | 6763                                  | 7263                      |
| Կոմունիկացիաներ                | առկա են                                                  | առկա են մասնակի                    | առկա չեն                              | առկա չեն                  |
| ուղղումը (%)                   |                                                          | 5%                                 | 10%                                   | 10%                       |
| ուղղումը (դրամ/քմ)             |                                                          | 291                                | 676                                   | 726                       |
| ուղղված արժեք (դրամ/քմ)        |                                                          | 6101                               | 7440                                  | 7989                      |
| Տեղադրությունը                 |                                                          | վատ                                | վատ                                   | միջին                     |

|                                           |                               |                               |                               |                               |
|-------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| ուղղումը (%)                              |                               | 10%                           | 5%                            | 0%                            |
| ուղղումը (դրամ/քմ)                        |                               | 610                           | 372                           | 0                             |
| ուղղված արժեք (դրամ/քմ)                   |                               | 6711                          | 7812                          | 7989                          |
| <b>Դիրքադրությունը</b>                    |                               | <b>վատ</b>                    | <b>վատ</b>                    | <b>միջին</b>                  |
| ուղղումը (%)                              |                               | 10%                           | 5%                            | 0%                            |
| ուղղումը (դրամ/քմ)                        |                               | 671                           | 391                           | 0                             |
| ուղղված արժեք (դրամ/քմ)                   |                               | 7382                          | 8202                          | 7989                          |
| <b>Թեքություն</b>                         | <b>հարթ</b>                   | <b>հարթ</b>                   | <b>հարթ</b>                   | <b>հարթ</b>                   |
| ուղղումը (%)                              |                               | 0%                            | 0%                            | 0%                            |
| ուղղումը (դրամ/քմ)                        |                               | 0                             | 0                             | 0                             |
| ուղղված արժեք (դրամ/քմ)                   |                               | 7382                          | 8202                          | 7989                          |
| <b>Ճակատային եզրագիծ</b>                  | <b>երկրորդական փողոցի հետ</b> | <b>երկրորդական փողոցի հետ</b> | <b>երկրորդական փողոցի հետ</b> | <b>երկրորդական փողոցի հետ</b> |
| ուղղումը (%)                              |                               | 0%                            | 0%                            | 0%                            |
| ուղղումը (դրամ/քմ)                        |                               | 0                             | 0                             | 0                             |
| ուղղված արժեք (դրամ/քմ)                   |                               | 7382                          | 8202                          | 7989                          |
| <b>Կառուցապատման չափորոշիչներ</b>         | <b>միջին</b>                  | <b>միջին</b>                  | <b>միջին</b>                  | <b>միջին</b>                  |
| ուղղումը (%)                              |                               | 0%                            | 0%                            | 0%                            |
| ուղղումը (դրամ/քմ)                        |                               | 0                             | 0                             | 0                             |
| ուղղված արժեք (դրամ/քմ)                   |                               | 7382                          | 8202                          | 7989                          |
| <b>Տրանսպորտային մատչելիություն</b>       | <b>գրունտային</b>             | <b>գրունտային</b>             | <b>գրունտային</b>             | <b>գրունտային</b>             |
| ուղղումը (%)                              |                               | 0%                            | 0%                            | 0%                            |
| ուղղումը (դրամ/քմ)                        |                               | 0                             | 0                             | 0                             |
| ուղղված արժեք (դրամ/քմ)                   |                               | 7382                          | 8202                          | 7989                          |
| <b>Մեքենայի կայանում</b>                  | <b>առկա է</b>                 | <b>առկա է</b>                 | <b>առկա է</b>                 | <b>առկա է</b>                 |
| ուղղումը (%)                              |                               | 0%                            | 0%                            | 0%                            |
| ուղղումը (դրամ/քմ)                        |                               | 0                             | 0                             | 0                             |
| ուղղված արժեք (դրամ/քմ)                   |                               | 7382                          | 8202                          | 7989                          |
| <b>Միավորի շուկայական արժեք (դրամ/քմ)</b> |                               |                               |                               | <b>7 858</b>                  |
| <b>Ընդամենը շուկայական արժեք (դրամ)</b>   |                               |                               |                               | <b>4 934 743</b>              |
| <b>Կլորացված (դրամ)</b>                   |                               |                               |                               | <b>4 900 000</b>              |

## 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 1.27) 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:

| <b>Անուղղակի ծախսերը <math>\Sigma</math>անուղ.՝ % ուղղակի ծախսերից</b>                            |              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Նախագծման, նախահաշվի կազմման, պարտադիր փորձաքննության, (հատուկ նախագծով իրականացվող բնակելի շենք) | 2.00%        |
| Տեխնիկական վերահսկողության ծախսերը                                                                | 1.00%        |
| Հեղինակային վերահսկողության ծախսերը                                                               | 0.40%        |
| Շինմոնտաժային աշխատանքների ավարտից հետո գոյացած աղբի տեղափոխում                                   | 0.15%        |
| Խորհրդատվությունների, իրավաբանական, հաշվապահական և աուդիտորական, ծառայությունների վճարները        | 0.00%        |
| 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%           |
| <b>Ընդամենը անուղղակի ծախսերը <math>Y_1+Y_2+Y_3+Y_4+Y_5+Y_6+Y_7+Y_8</math></b>                    | <b>5.55%</b> |

$$Գ_{համ}=1.27 \times 1 \times 1.0555 = 1.34$$

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

հետագոտության մեթոդական ցուցումներ»-ով: Նման տեխ. տվյալներով շենքերը կարող են ծառայել 125 տարի: Մաշվածության այս տեսակն որոշելիս հիմք է ընդունվել նաև տեսողական գննման արդյունքում մեր կողմից որոշված ինչպես մնացորդային, այնպես էլ շինությունների էֆեկտիվ տարիքը:

**Գործառնական մաշվածությունը** դա շենքերի, շինությունների արժեքի նվազումն է կապված տեխնիկական նորարարությունների, ժամանակակից պահանջների 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 վերոգրյալից այդ շինությունների համար գործառնական մաշվածությունը գնահատվել է 10%՝ 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 0%՝ 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 /ՇԱԽՑ անալոգը/ | Չափման միավոր | Չափ   | Միավորի արժեքը (դրամ) | Վերականգնման ծախսերը (դրամ) |
|--------------------------|---------------|-------|-----------------------|-----------------------------|
| Անվանումը /ՇԱԽՑ անալոգը/ | Չափման միավոր | >0    | Միավորի արժեքը (դրամ) | Վերականգնման ծախսերը (դրամ) |
| Բնակելի տուն             | քմ            | 208,9 | 246 040               | 51 397 756                  |
| Արտաքին հարդարում        | քմ            | 208,9 | 5 517                 | 1 152 552                   |
| Ներքին հարդարում         | քմ            | -     | -                     | -                           |

|                          |    |      |        |            |
|--------------------------|----|------|--------|------------|
| Գ համ.                   |    |      |        | 1,34       |
| ԱԱՀ                      |    |      |        | 20%        |
| Ընդամենը ԱԱՀ             |    |      |        | 14 083 482 |
| Ընդամենը                 |    |      |        | 66 633 790 |
| <b>Սանհանգույց</b>       | խմ | 6,7  | 20 000 | 134 000    |
| Գ համ.                   |    |      |        | 1,34       |
| ԱԱՀ                      |    |      |        | 20%        |
| Ընդամենը ԱԱՀ             |    |      |        | 35 912     |
| Ընդամենը                 |    |      |        | 169 912    |
| <b>Լողավազան</b>         | խմ | 20,4 | 30 000 | 612 000    |
| Գ համ.                   |    |      |        | 1,00       |
| ԱԱՀ                      |    |      |        | 0%         |
| Ընդամենը ԱԱՀ             |    |      |        | 0          |
| Ընդամենը                 |    |      |        | 612 000    |
| <b>Հավաքուն</b>          | խմ | 6,8  | 10 500 | 71 820     |
| Գ համ.                   |    |      |        | 1,34       |
| ԱԱՀ                      |    |      |        | 20%        |
| Ընդամենը ԱԱՀ             |    |      |        | 19 248     |
| Ընդամենը                 |    |      |        | 91 068     |
| <b>Պարիսպ</b>            | գմ | 50,0 | 30 000 | 1 500 000  |
| Գ համ.                   |    |      |        | 1,00       |
| ԱԱՀ                      |    |      |        | 0%         |
| Ընդամենը ԱԱՀ             |    |      |        | 0          |
| Ընդամենը                 |    |      |        | 1 500 000  |
| <b>Ընդհանուր արժեք</b>   |    |      |        | 69 006 770 |
| Ձեռնարկատիրական շահույթը |    |      |        | 0%         |

|                                     |  |  |  |                   |
|-------------------------------------|--|--|--|-------------------|
| Ընդամենը<br>ձեռնարկատիրական շահույթ |  |  |  | -                 |
| <b>Ընդամենը</b>                     |  |  |  | <b>69 006 770</b> |

Աղյուսակ 5

| Կարճաժամկետ ծառայության տարրերի վերացվող մաշվածության հաշվարկ |                                  |                                                                                          |                                                                               |                                                                                                          |                            |                                                                             |
|---------------------------------------------------------------|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Հ/Հ                                                           | Աշխատանքի<br>անվանումը           | Շենքերի արժեքի<br>մոտավոր<br>խոշորացված<br>կառուցվածքը<br>/տոկոսային<br>արտահայտությամբ/ | Շինարարության<br>խոշորացված<br>կառուցվածքը<br>/գումարային<br>արտահայտությամբ/ | Կարճաժամկետ<br>ծառայության<br>տարրերի<br>ֆիզիկական<br>մաշվածությունը<br>կամ<br>չկատարված<br>աշխատանքները | Մնացորդային<br>արժեքը դրամ | Վերացվող<br>ֆիզիկական<br>մաշվածությունը<br>կամ<br>չկատարված<br>աշխատանքները |
| 1                                                             |                                  | %                                                                                        | ՀՀ դրամ                                                                       | %                                                                                                        | ՀՀ դրամ                    | ՀՀ դրամ                                                                     |
| 2                                                             | Հողային<br>աշխատանքներ           | 3,00%                                                                                    | 2 070 203                                                                     | 0,0%                                                                                                     | 2 070 203                  | -                                                                           |
| 3                                                             | Հիմքեր                           | 5,80%                                                                                    | 4 002 393                                                                     | 0,0%                                                                                                     | 4 002 393                  | -                                                                           |
| 4                                                             | Պատեր և<br>միջնապատեր            | 37,50%                                                                                   | 25 877 539                                                                    | 0,0%                                                                                                     | 25 877 539                 | -                                                                           |
| 5                                                             | Միջհարկային ծածկ և<br>աստիճաններ | 12,50%                                                                                   | 8 625 846                                                                     | 0,0%                                                                                                     | 8 625 846                  | -                                                                           |
| 6                                                             | Տանիք                            | 5,20%                                                                                    | 3 588 352                                                                     | 0,0%                                                                                                     | 3 588 352                  | -                                                                           |
| 7                                                             | Հարդարման<br>աշխատանքներ         | 17,50%                                                                                   | 12 076 185                                                                    | 15,2%                                                                                                    | 10 234 824                 | 1 841 361                                                                   |
| 8                                                             | Դռներ, պատուհաններ               | 10,00%                                                                                   | 6 900 677                                                                     | 9,0%                                                                                                     | 6 279 616                  | 621 061                                                                     |
| 9                                                             | Սանտեխն.<br>աշխատանքներ          | 5,70%                                                                                    | 3 933 386                                                                     | 15,2%                                                                                                    | 3 333 628                  | 599 758                                                                     |
| 10                                                            | Էլեկտրամոնտաժային<br>աշխատանքներ | 1,50%                                                                                    | 1 035 102                                                                     | 15,2%                                                                                                    | 877 271                    | 157 831                                                                     |
| 11                                                            | Այլ աշխատանքներ                  | 1,30%                                                                                    | 897 088                                                                       | 15,2%                                                                                                    | 760 301                    | 136 787                                                                     |
| 12                                                            | <b>Ընդամենը</b>                  | <b>100%</b>                                                                              | <b>69 006 770</b>                                                             |                                                                                                          | <b>65 649 973</b>          | <b>3 356 797</b>                                                            |

Աղյուսակ 6

| Կարճաժամկետ ծառայության տարրերի չվերացվող մաշվածության հաշվարկ |                          |                                                                              |                                  |                                        |                           |                |
|----------------------------------------------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------------|---------------------------|----------------|
| Հ/Հ                                                            | Աշխատանքի<br>անվանումը   | Կարճակյաց<br>տարրերի<br>ներառյալ<br>չվերացվող<br>ֆիզիկական<br>մաշվածությունը | Իրական<br>ծառայության<br>ժամկետը | Նորմատիվային<br>ծառայության<br>ժամկետը | Մաշվածության<br>գործակիցը | Մաշվածությունը |
|                                                                |                          | ՀՀ դրամ                                                                      | տարի                             | տարի                                   |                           | ՀՀ դրամ        |
| 1                                                              | Տանիք                    | 3 588 352                                                                    | 33                               | 50                                     | 0,66                      | 2 368 312      |
| 2                                                              | Հարդարման<br>աշխատանքներ | 10 234 824                                                                   | 33                               | 30                                     | 1,00                      | 10 234 824     |
| 3                                                              | Դռներ, պատուհաններ       | 6 279 616                                                                    | 33                               | 30                                     | 1,00                      | 6 279 616      |

|   |                               |                   |    |    |      |                   |
|---|-------------------------------|-------------------|----|----|------|-------------------|
| 4 | Սանտեխն. աշխատանքներ,         | 3 333 628         | 33 | 20 | 1,00 | 3 333 628         |
| 5 | Էլեկտրոմոնտաժային աշխատանքներ | 877 271           | 33 | 30 | 1,00 | 877 271           |
| 6 | Այլ աշխատանքներ               | 760 301           | 33 | 40 | 0,83 | 627 248           |
| 7 | <b>Ընդամենը</b>               | <b>25 073 992</b> |    |    |      | <b>23 720 900</b> |

Աղյուսակ 7

| Երկարաժամկետ ծառայության տարրերի չվերացվող մաշվածության հաշվարկը |                                                                                  |                   |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Հ/Հ                                                              | Արժեքի անվանումը                                                                 | ՀՀ դրամ           |
| 1                                                                | Վերականգնման ծախսեր և ձեռնարկատիպական շահույթ                                    | 69 006 770        |
| 2                                                                | Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը կամ չկատարված աշխատանքները                     | -3 356 797        |
| 3                                                                | Կարճակյաց ծառայության տարրերի արժեքը ներառյալ չվերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը | -25 073 992       |
| 4                                                                | Երկարակյաց տարրերի արժեքը չվերացվող ֆիզիկական մաշվածությունով                    | 40 575 981        |
| 5                                                                | Շահագործման փաստացի ժամկետը /տարի/                                               | 33,0              |
| 6                                                                | Շահագործման նորմատիվային ժամկետը /տարի/                                          | 125               |
| 7                                                                | Մաշվածության գործակիցը (5/6)                                                     | 0,264             |
| 8                                                                | <b>Երկարաժամկետ ծառայության տարրերի չվերականգնվող մաշվածությունը (4x7)</b>       | <b>10 712 059</b> |

Աղյուսակ 8

| Ընդհանուր ֆիզիկական մաշվածության հաշվարկը |                                                              |                   |
|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-------------------|
| Հ/Հ                                       | Մաշվածության տեսակը                                          | ՀՀ դրամ           |
| 1                                         | Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը կամ չկատարված աշխատանքները | 3 356 797         |
| 2                                         | Կարճաժամկետ ծառայության տարրերի չվերացվող մաշվածությունը     | 23 720 900        |
| 3                                         | Երկարաժամկետ ծառայության տարրերի չվերացվող մաշվածությունը    | 10 712 059        |
| 4                                         | <b>Ընդամենը</b>                                              | <b>37 789 756</b> |
| 5                                         | <b>Ընդամենը %</b>                                            | <b>54,76</b>      |

Աղյուսակ 9

| Հ/Հ | Անվանացանկ          | Ընդհանուր ֆիզիկական մաշվածություն | Ընդհանուր գործառնական մաշվածություն | Ընդհանուր տնտեսական մաշվածություն | կուտակված մաշվածություն | վերարտադրման արժեք /ՀՀ դրամ |
|-----|---------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------|-----------------------------|
| 1   | <b>Բնակելի տուն</b> | 54,76%                            | 10%                                 | 0%                                | 39 503 176              | 27 130 614                  |
| 2   | <b>Սանհանգույց</b>  | 54,76%                            | 0%                                  | 0%                                | 93 044                  | 76 868                      |
| 3   | <b>Լողավազան</b>    | 0,00%                             | 0%                                  | 0%                                | -                       | 612 000                     |
| 4   | <b>Հավաքուն</b>     | 54,76%                            | 0%                                  | 0%                                | 49 869                  | 41 199                      |
| 5   | <b>Պարիսպ</b>       | 0,00%                             | 0%                                  | 0%                                | -                       | 1 500 000                   |

| Հ/Հ | Ցուցանիշի անվանումը                                                    | ՀՀ դրամ           |
|-----|------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| 1   | Վերականգնման ծախսեր և ձեռնարկատիրական շահույթ                          | 69 006 770        |
| 2   | Կուտակված մաշվածության արժեքը                                          | 39 646 089        |
| 3   | Վերարտադրման (փոխարինման) արժեք /հաշվի առնված կուտակված մաշվածությունը | 29 360 681        |
| 4   | Հողամասի շուկայական արժեքը                                             | 4 900 000         |
| 5   | <b>Անշարժ գույքի շուկայական արժեքը</b>                                 | <b>34 260 681</b> |

### 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                          | Արմավիր քաղաք, Գայի փողոց, 1 նրբանցք, թիվ 1 բնակելի տուն | Արմավիրի մարզ, ք. Արմավիր, Արարատյան 1 նրբ | Արմավիրի մարզ, ք. Արմավիր, Մյասնիկյան փող., 1 նրբ | Արմավիրի մարզ, ք. Արմավիր |
| Տեղեկատվության աղբյուրը        |                                                          | item/20613162                              | item/21161007                                     | item/21413510             |
| Շինության մակերես (քմ)         | 208,9                                                    | 180                                        | 230                                               | 200                       |
| Հողամասի մակերես (քմ)          | 628                                                      | 600                                        | 600                                               | 690                       |
| Վաճառքի, առաջարկի գինը՝ (դրամ) |                                                          | 32925600                                   | 44546400                                          | 34862400                  |
| Սակարկում                      | սակարկելի չէ                                             | սակարկելի է                                | սակարկելի է                                       | սակարկելի է               |
| ուղղումը (%)                   |                                                          | -10%                                       | -10%                                              | -10%                      |
| ուղղումը (դրամ/քմ)             |                                                          | -3292560                                   | -4454640                                          | -3486240                  |
| ուղղված արժեք (դրամ/քմ)        |                                                          | 29633040                                   | 40091760                                          | 31376160                  |
| Վաճառքի (առաջարկի) ամսաթիվ     | 09.2024                                                  | 05.02.2024                                 | 21.06.2024                                        | 27.08.2024                |
| ուղղումը (%)                   |                                                          | 0%                                         | 0%                                                | 0%                        |
| ուղղումը (դրամ/քմ)             |                                                          | 0                                          | 0                                                 | 0                         |
| ուղղված արժեք (դրամ/քմ)        |                                                          | 29633040                                   | 40091760                                          | 31376160                  |
| Իրավունքի տեսակ                | սեփականություն                                           | սեփականություն                             | սեփականություն                                    | սեփականություն            |
| Նպատակային նշանակությունը      | բնակավայրերի                                             | բնակավայրերի                               | բնակավայրերի                                      | բնակավայրերի              |
| Գործառնական նշանակությունը     | բնակելի                                                  | բնակելի                                    | բնակելի                                           | բնակելի                   |
| Տեղադրությունը                 |                                                          | միջին                                      | լավ                                               | լավ                       |
| ուղղումը (%)                   |                                                          | 0%                                         | -5%                                               | -5%                       |
| ուղղումը (դրամ/քմ)             |                                                          | 0                                          | -2004588                                          | -1568808                  |
| ուղղված արժեք (դրամ/քմ)        |                                                          | 29633040                                   | 38087172                                          | 29807352                  |
| Դիրքադրությունը                |                                                          | միջին                                      | լավ                                               | լավ                       |
| ուղղումը (%)                   |                                                          | 0%                                         | -5%                                               | -5%                       |
| ուղղումը (դրամ/քմ)             |                                                          | 0                                          | -1904359                                          | -1490368                  |
| ուղղված արժեք (դրամ/քմ)        |                                                          | 29633040                                   | 36182813                                          | 28316984                  |
| Տրանսպորտային մատչելիություն   | գրունտային                                               | գրունտային                                 | գրունտային                                        | գրունտային                |
| ուղղումը (%)                   |                                                          | 0%                                         | 0%                                                | 0%                        |
| ուղղումը (դրամ/քմ)             |                                                          | 0                                          | 0                                                 | 0                         |
| ուղղված արժեք (դրամ/քմ)        |                                                          | 29633040                                   | 36182813                                          | 28316984                  |
| Ենթակառուցվածքներ              | առկա են                                                  | առկա են                                    | առկա են                                           | առկա են                   |
| ուղղումը (%)                   |                                                          | 0%                                         | 0%                                                | 0%                        |
| ուղղումը (դրամ/քմ)             |                                                          | 0                                          | 0                                                 | 0                         |
| ուղղված արժեք (դրամ/քմ)        |                                                          | 29633040                                   | 36182813                                          | 28316984                  |

|                                           |                                              |                                   |                    |                        |
|-------------------------------------------|----------------------------------------------|-----------------------------------|--------------------|------------------------|
| <b>Հողամասի մակերեսի ուղղում</b>          | <b>տարբերություն</b>                         | <b>-2570,390125</b>               | <b>3123,71907</b>  | <b>-3487,141705</b>    |
| <b>ուղղված արժեք (դրամ/քմ)</b>            |                                              | <b>29630470</b>                   | <b>36185937</b>    | <b>28313497</b>        |
| <b>Մակերեսը</b>                           | <b>208,9</b>                                 | <b>180</b>                        | <b>230</b>         | <b>200</b>             |
| ուղղումը (%)                              |                                              | 0%                                | 0%                 | 0%                     |
| ուղղումը (դրամ/քմ)                        |                                              | 0                                 | 0                  | 0                      |
| ուղղված արժեք (դրամ/քմ)                   |                                              | 29630470                          | 36185937           | 28313497               |
| <b>Ընդհանուր տեխնիկական վիճակը</b>        | <b>բարվոք</b>                                | <b>բարվոք</b>                     | <b>բարվոք</b>      | <b>բարվոք</b>          |
| ուղղումը (%)                              |                                              | 0%                                | 0%                 | 0%                     |
| ուղղումը (դրամ/քմ)                        |                                              | 0                                 | 0                  | 0                      |
| ուղղված արժեք (դրամ/քմ)                   |                                              | 29630470                          | 36185937           | 28313497               |
| <b>Սպասարկող համակարգեր</b>               | <b>ջեռուցում</b>                             | <b>առկա չէ</b>                    | <b>օդորակում</b>   | <b>առկա չէ</b>         |
| <b>Ընդհանուր ներքին հարդարման վիճակը</b>  | <b>միջին</b>                                 | <b>բավարար</b>                    | <b>լավ</b>         | <b>վատ</b>             |
| ուղղումը (%)                              |                                              | 5%                                | -10%               | 10%                    |
| ուղղումը (դրամ/քմ)                        |                                              | 1481523                           | -3618594           | 2831350                |
| ուղղված արժեք (դրամ/քմ)                   |                                              | 3111993                           | 32567343           | 31144847               |
| <b>Հարկայնությունը</b>                    | <b>1 հարկանի նկուղային հարկով</b>            | <b>1 հարկանի նկուղային հարկով</b> | <b>1 հարկանի</b>   | <b>2 հարկանի</b>       |
| ուղղումը (%)                              |                                              | 0%                                | -8%                | -8%                    |
| ուղղումը (դրամ/քմ)                        |                                              | 0                                 | -2894875           | -2265080               |
| ուղղված արժեք (դրամ/քմ)                   |                                              | 3111993                           | 29672468           | 28879767               |
| <b>Առաստաղի բարձրությունը (մ)</b>         | <b>2,6մ-3,0մ</b>                             | <b>2,6մ-3,0մ</b>                  | <b>2,6մ-3,0մ</b>   | <b>2,6մ-3,0մ</b>       |
| ուղղումը (%)                              |                                              | 0%                                | 0%                 | 0%                     |
| ուղղումը (դրամ/քմ)                        |                                              | 0                                 | 0                  | 0                      |
| ուղղված արժեք (դրամ/քմ)                   |                                              | 3111993                           | 29672468           | 28879767               |
| <b>Արտաքին հարդարումը</b>                 | <b>երեսավաղած</b>                            | <b>առանց հարդարման</b>            | <b>երեսավաղած</b>  | <b>առանց հարդարման</b> |
| ուղղումը (%)                              |                                              | 4%                                | -6%                | 4%                     |
| ուղղումը (դրամ/քմ)                        |                                              | 1244480                           | -1780348           | 1155191                |
| ուղղված արժեք (դրամ/քմ)                   |                                              | 32356473                          | 27892120           | 30034958               |
| <b>Արտաքին պատերը</b>                     | <b>քարե</b>                                  | <b>քարե</b>                       | <b>քարե</b>        | <b>քարե</b>            |
| ուղղումը (%)                              |                                              | 0%                                | 0%                 | 0%                     |
| ուղղումը (դրամ/քմ)                        |                                              | 0                                 | 0                  | 0                      |
| ուղղված արժեք (դրամ/քմ)                   |                                              | 32356473                          | 27892120           | 30034958               |
| <b>Միջհարկային ծածկը</b>                  | <b>երկաթբետոնե</b>                           | <b>երկաթբետոնե</b>                | <b>երկաթբետոնե</b> | <b>երկաթբետոնե</b>     |
| ուղղումը (%)                              |                                              | 0%                                | 0%                 | 0%                     |
| ուղղումը (դրամ/քմ)                        |                                              | 0                                 | 0                  | 0                      |
| ուղղված արժեք (դրամ/քմ)                   |                                              | 32356473                          | 27892120           | 30034958               |
| <b>Օժանդակ շինություններ</b>              | <b>Սանհանգույց Հավաքուն Լողավազան Պարիսպ</b> | <b>առկա չեն</b>                   | <b>առկա չեն</b>    | <b>առկա չեն</b>        |
| ուղղումը (%)                              |                                              | 3%                                | 3%                 | 3%                     |
| ուղղումը (դրամ/քմ)                        |                                              | 970694                            | 836764             | 901049                 |
| ուղղված արժեք (դրամ/քմ)                   |                                              | 33327167                          | 28728884           | 30936007               |
| <b>Միավորի շուկայական արժեք (դրամ/քմ)</b> |                                              |                                   |                    | <b>30 997 353</b>      |

|                                                                 |  |  |  |            |
|-----------------------------------------------------------------|--|--|--|------------|
| Ընդամենը անշարժ գույքի<br>շուկայական արժեքը<br>կլորացված (դրամ) |  |  |  | 31 000 000 |
|-----------------------------------------------------------------|--|--|--|------------|

**ԱՐԴՅՈՒՆՔՆԵՐԻ ՀԱՄԱՁԱՅՆԵՑՈՒՄ ԵՎ ԱՄՓՈՓՈՒՄ**

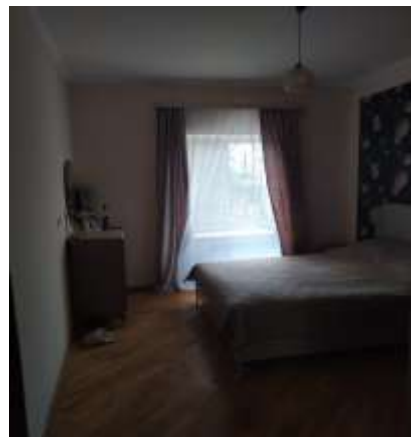
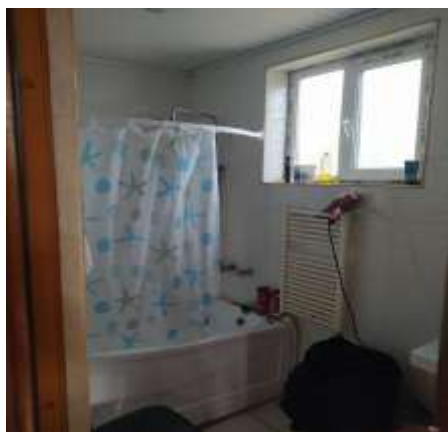
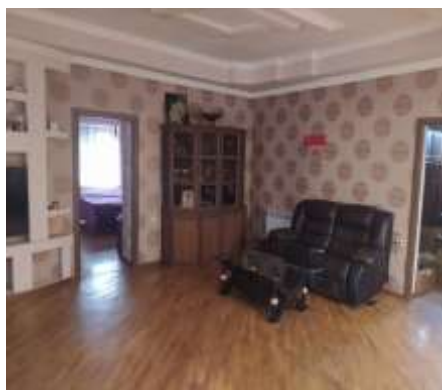
Ստորև բերված աղյուսակում ներկայացված են գնահատման արդյունքները և կշռային գործակիցները, կախված գնահատման մոտեցումից:

Աղյուսակ 12

| Կիրառված մեթոդը   | Արժեքը/ՀՀ<br>դրամ/ | Կշիռը % | Արժեքը/ՀՀ<br>դրամ/ | Միջին կշռված<br>շուկայական<br>արժեքը (դրամ) |
|-------------------|--------------------|---------|--------------------|---------------------------------------------|
| Ծախսային մեթոդ    | 30 997 353         | 50%     | 15 498 676         | 32 629 017                                  |
| Համեմատական մեթոդ | 34 260 681         | 50%     | 17 130 341         |                                             |
| <b>Ընդհամենը</b>  |                    |         |                    | <b>32 600 000</b>                           |

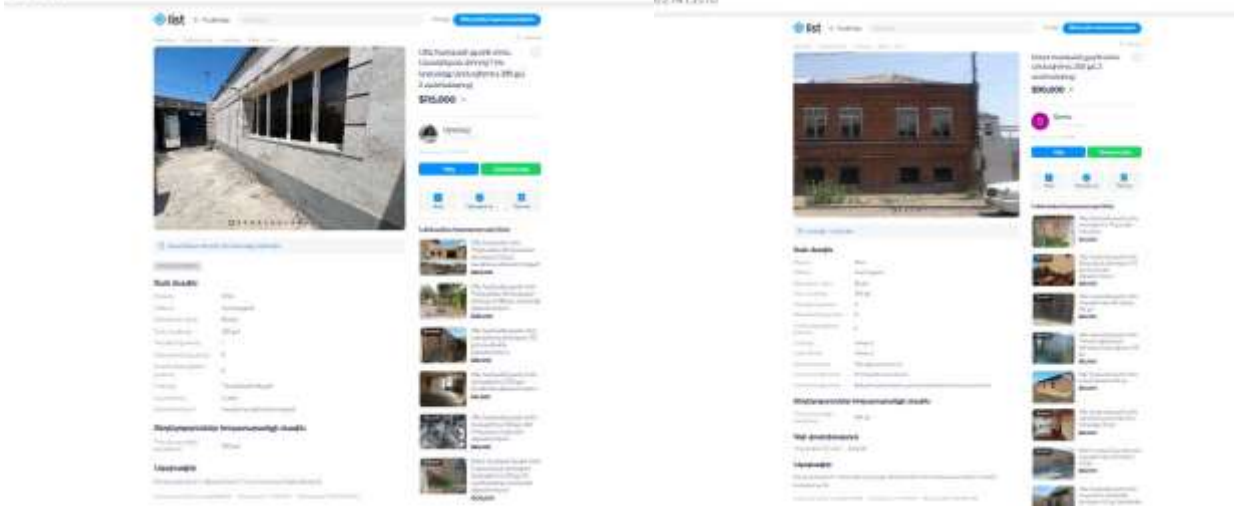
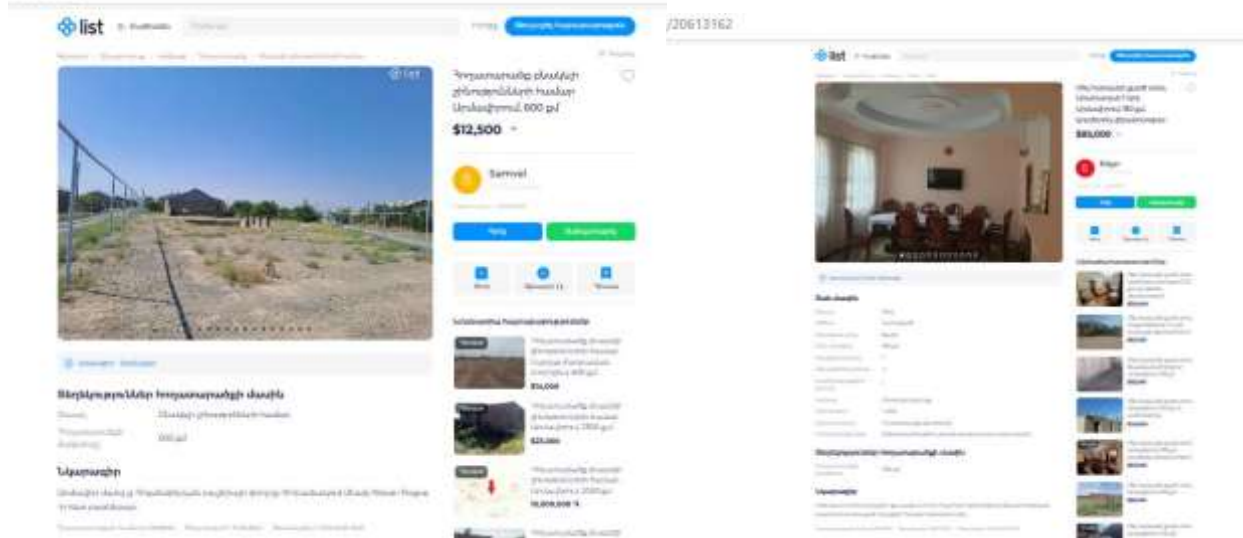
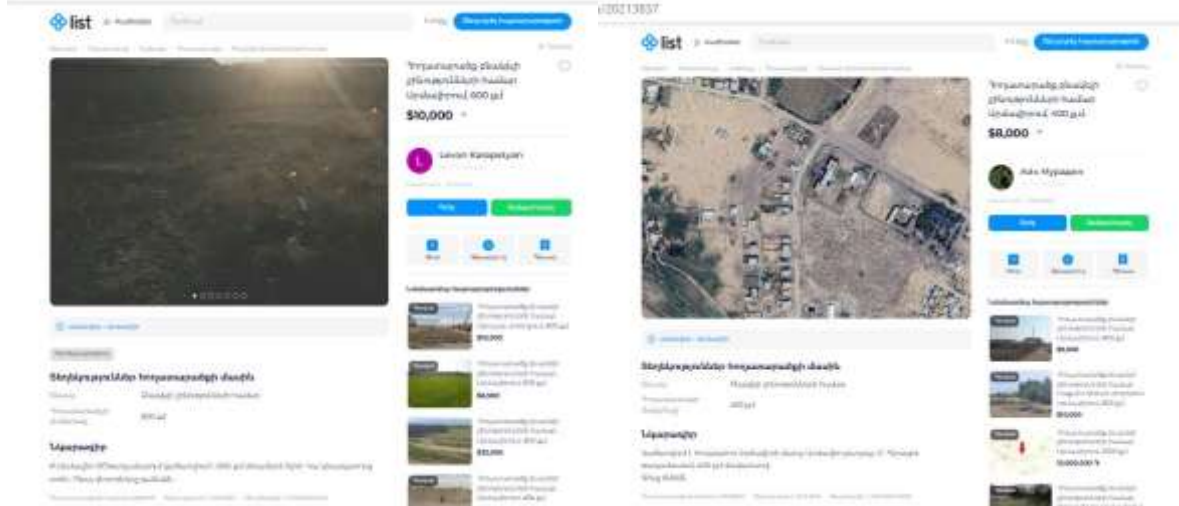
Այսպիսով, սույն գնահատման արդյունքների համաձայն, գնահատման ներկայացված Արմավիր քաղաք, Գայի փողոց, 1 նրբանցք, թիվ 1 բնակելի տուն հասցեում գտնվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը, առ 24.09.2024 թ կազմում է 32600000 (երեսուներկու միլիոն վեց հարյուր հազար ) ՀՀ դրամ:

**ԼՈՒՍԱՆԿԱՐՉԱԿԱՆ ՀԱՎԵԼՎԱԾ**





**Գնահատվող անշարժ գույքի համադրելի փվյալները**



ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՏՄԱՍԲ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՎԿԱՅԱԿԱՆ

180

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԿԱՌԱՎԱՐՈՒԹՅԱՆ ԱՌԵՆՈՒԹՅՈՒՆ

ԱՆՏՀԱՆՈՒՄԻ ՆԱԽԱՐԱՐՈՒԹՅԱՆ ԿԱՌԱՎԱՐՈՒԹՅԱՆ ԱՌԵՆՈՒԹՅՈՒՆ

ԻՐԱՎԱՌԵՐՈՒ

Ներածական հոդվածի մասին

(անշարժ գույքի գնումների մասին օրենքի, օրենքագրության)

Քիմ Դ. Բաղդասարյան

ԿԱՌԱՎԱՐՈՒԹՅԱՆ

2007 թ. մայիսի 3358, 3359-րդ օրենքի մասին

(անշարժ գույքի գնումների մասին օրենքի, օրենքագրության)

Ներածական հոդվածի մասին 13.07.2007 թ. Քիմ 257-Ն որոշմամբ

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԿԱՌԱՎԱՐՈՒԹՅԱՆ ԱՌԵՆՈՒԹՅՈՒՆ  
ՍԵՐՈՒՄԻ ԳՈՐԾԻ ԿԱՌԱՎԱՐՈՒԹՅԱՆ ՊԵՏԱԿԱՆ ԿՈՄԻՏԵ, ԳՈՐԾԻ ԿԱՌԱՎԱՐՈՒԹՅԱՆ  
ԻՐԱՎԱՌԵՐՈՒԹՅԱՆ ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՈՐԾԻ ՄԱՍԻՆ  
06.001.4.24 ՄԱՍԻՆ 283 ՆԱԽԱՐԱՐՈՒԹՅԱՆ

ՍՈՑԻԱԿԱՆ ԿԱՌԱՎԱՐՈՒԹՅԱՆ ԿԱՌԱՎԱՐՈՒԹՅԱՆ ԱՌԵՆՈՒԹՅՈՒՆ  
(ՍՈՑԻԱԿԱՆ ԿԱՌԱՎԱՐՈՒԹՅԱՆ ԿԱՌԱՎԱՐՈՒԹՅԱՆ ԱՌԵՆՈՒԹՅՈՒՆ  
ՍՈՑԻԱԿԱՆ ԿԱՌԱՎԱՐՈՒԹՅԱՆ ԿԱՌԱՎԱՐՈՒԹՅԱՆ ԱՌԵՆՈՒԹՅՈՒՆ  
ՍՈՑԻԱԿԱՆ ԿԱՌԱՎԱՐՈՒԹՅԱՆ ԿԱՌԱՎԱՐՈՒԹՅԱՆ ԱՌԵՆՈՒԹՅՈՒՆ)

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԿԱՌԱՎԱՐՈՒԹՅԱՆ  
ԱՌԵՆՈՒԹՅՈՒՆ ՍԵՐՈՒՄԻ ԳՈՐԾԻ ԿԱՌԱՎԱՐՈՒԹՅԱՆ  
ԿՈՄԻՏԵ ԱՆՏՀԱՆՈՒՄԻ ՆԱԽԱՐԱՐՈՒԹՅԱՆ

ՎԵՐԱՆՈՒՄ ԳՈՐԾԻ ԿԱՌԱՎԱՐՈՒԹՅԱՆ

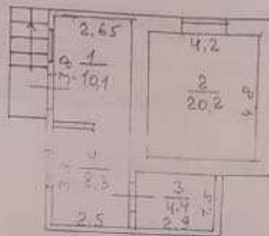
4.5.

14 հունիս 2007 թ.

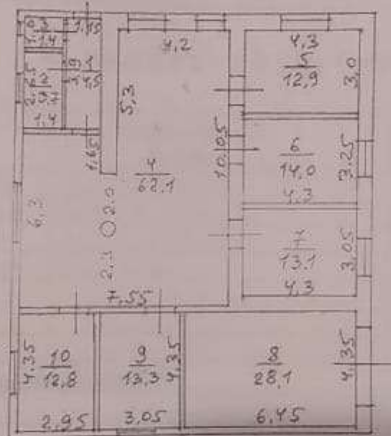
2436705

## ՇԵՆՔԻ ՀԱՏԱԿԱԳԻԾԸ

1:200  
(ជម្រកប្រយោជន៍)



$$\begin{array}{l} \underline{24 \text{ m} \pm 2} \\ H = 0,6 \\ h = 2,0 ; 2,6 \\ b = 0,7 \\ d = 0,2 \end{array}$$



$\bar{I} < 4,04$   
 $H = 3,5$   
 $h = 2,8$   
 $k = 0,55$   
 $\alpha = 0,1; 0,2$

## Կատարող

(ստորագրություն)



## ՀՈՂԱՄԱՍԻ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ

ԿԱՂԱՍՏՐԱՅԻՆ ՀԱՄԱՐԸ 04-001-337-013

ՆՇԱՆԱԿԱՅԻՆ ՆՇԱՆԱԿՈՒԹՅՈՒՆ Բնակավայր

ՕԳՏԱԳՈՐԾՄԱՆ ՆՊԱՏԱԿԸ Կոնստրուկտիվ ինժեներ

ՀՈՂԱՄԱՍԻ ԶԱԲԸ (ԽԱ) 0.0628

ԻՐԱՎՈՒՆԻ ՏԵՍԱԿԸ Կոնստրուկտիվ ինժեներ

## ՇԵՆՔԻ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ

ԿԱՂԱՍՏՐԱՅԻՆ ՀԱՄԱՐԸ 04-001-337-013-001

ՆՇԱՆԱԿԱՅԻՆ ՆՇԱՆԱԿՈՒԹՅՈՒՆ Բնակավայր

ՕԳՏԱԳՈՐԾՄԱՆ ՆՊԱՏԱԿԸ Բնակավայր

ՄԱԿԵՐԵՄԸ (քառ. մ.) 208.9

ԻՐԱՎՈՒՆԻ ՏԵՍԱԿԸ Կոնստրուկտիվ ինժեներ

## ՇԻՆՈՒԹՅԱՆ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ

| Հ/Հ | ԿԱՂԱՍՏՐԱՅԻՆ ՀԱՄԱՐԸ | ՕԳՏԱԳՈՐԾՄԱՆ ՆՊԱՏԱԿԸ | ՄԱԿԵՐԵՄԸ (քառ. մ.) | ԻՐԱՎՈՒՆԻ ՏԵՍԱԿԸ |
|-----|--------------------|---------------------|--------------------|-----------------|
| 1.  | 337.013-002        | Կոնստրուկտիվ        | 10.2               | Կոնստրուկտիվ    |
| 2.  | 003                | Կոնստրուկտիվ        | 6.7                | Կոնստրուկտիվ    |
| 3.  | 004                | Կոնստրուկտիվ        | 3.8                | Կոնստրուկտիվ    |
| 4.  | 005                | Կոնստրուկտիվ        | 5.588              | Կոնստրուկտիվ    |
|     |                    |                     |                    |                 |
|     |                    |                     |                    |                 |
|     |                    |                     |                    |                 |
|     |                    |                     |                    |                 |
|     |                    |                     |                    |                 |
|     |                    |                     |                    |                 |

Լրացուցիչ նշումներ, փոփոխություններ

Կատարողներ՝ (ստորագրությունները)



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-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](http://www.e-cadastre.am) կայքի միջոցով: