



07.07.2025թ.

Հաստատում եմ տնօրեն՝

Մ. Կարապետյան

## ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆ No 1/67-2025

ՀՀ մարզ Լոռի, գ. Այրում հասցեում գտնվող բնակելի տան շուկայական արժեքի վերաբերյալ:

Սույն հաշվետվությունը կազմված է <<Գնահատման գործունեության մասին>> ՀՀ օրենքի և ՀՀ կառավարության 2022 թվականի օգոստոսի 24-ի թիվ 1355-Ն որոշմամբ հաստատված անշարժ գույքի գնահատման ստանդարտի (այսուհետև՝ ստանդարտ) պահանջներին համապատասխան:

Հաշվետվությունը կազմված է 46 /քառասունվեց/ էջից:

*ՊԱՏՎԻՐԱՏՈՒ՝ ՀԿԱԾ Լոռու մարզային բաժնի Ալավերդի-Թումանյան տարածաշրջանի բաժանմունք*

ԳՆԱՀԱՏՈՂ՝ <<Մատրիցա ԻՆՏ>> ՍՊԸ  
ք.Երևան, Հ. Հակոբյան 3/14  
ՀՎՀՀ 02808628  
Հ/հ 2050022296101001 Ինտեկոբանկ ՓԲԸ  
Հեռ. 095684555

Հայաստանի Հանրապետություն

ԵՐԵՎԱՆ 2025

Գնահատող

# << ՄԱՏՐԻՑԱ ԻՆՏ >> ՍՊԸ

## Բովանդակություն

|                                                                                                      |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Գնահատման առաջադրանքը.....                                                                        | 3  |
| 2. Գնահատման նպատակով ներկայացված փաստաթղթերի ցանկ.....                                              | 3  |
| 3. Գնահատման պատվիրատուն և հիմքը.....                                                                | 3  |
| 4. Գնահատվող օբյեկտը, նույնականացման տվյալները և գնահատվող օբյեկտի նկատմամբ իրավունքների տեսակը..... | 3  |
| 5. Գնահատման նպատակը (գնահատման գործառույթը).....                                                    | 3  |
| 6. Գնահատման ամսաթվերը.....                                                                          | 6  |
| 7. Հաշվետվության ձևը.....                                                                            | 6  |
| 8. Գնահատման աշխատանքների ընթացակարգը.....                                                           | 6  |
| 9. Գնահատվող օբյեկտի համառոտ նկարագրությունը.....                                                    | 7  |
| 10. Գնահատվող գույքի լուսանկարներ.....                                                               | 9  |
| 11. Առավել արդյունավետ օգտագործում.....                                                              | 22 |
| 12. Գնահատման մոտեցումների (մեթոդների) ընտրությունը.....                                             | 22 |
| 13. Շուկայական արժեքի հաշվարկ ծախսային մոտեցմամբ.....                                                | 26 |
| 14. Եզրակացություն գնահատման առարկայի շուկայական արժեքի վերաբերյալ.....                              | 40 |
| 15. Օգտագործված փաստաթղթեր.....                                                                      | 41 |
| 16. Սահմանափակումներ և հատուկ պայմաններ.....                                                         | 45 |
| 17. Օգտագործված գրականություն.....                                                                   | 46 |



# << ՄԱՏՐԻՑԱ ԻՆՏ >> ՍՊԸ

## 1. Գնահատման առաջադրանքը

ՀՀ մարզ Լոռի, գ. Այրում հասցեում գտնվող բնակելի տան շուկայական արժեքը:

### Գնահատողի և գնահատման կազմակերպության տվյալները

|                                     |                                |
|-------------------------------------|--------------------------------|
| Գնահատման կազմակերպության անվանումը | «Մատրիցա ԻՆՏ» ՍՊԸ              |
| Իրավաբանական հասցեն                 | ք. Երևան, Հ.Հակոբյան3/14       |
| Տնօրեն                              | Մ. Կարապետյան                  |
| Գնահատող                            | Դիանա Ռաֆիկի Խաչատրյան         |
| Գնահատողի որակավորման վկայական      | ԳԳ-2023-52, տրված 19.09.2023թ. |

## 2. Գնահատման նպատակով ներկայացված փաստաթղթերի ցանկ

Ներկայացվել է անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման թիվ 1761316 վկայականի պատճենը:

## 3. Գնահատման պատվիրատուն և հիմքը

## 4. Գնահատվող օբյեկտը, նույնականացման տվյալները և գնահատվող օբյեկտի նկատմամբ իրավունքների տեսակը

Տվյալ հաշվետվության գնահատման օբյեկտը հանդիսանում ՀՀ մարզ Լոռի, գ. Այրում հասցեում գտնվող բնակելի տունը: Ըստ տրամադրված վկայականի պատճենի սեփականության իրավունքով գրանցված իրավունքի սուբյեկտ է հանդիսանում՝

## 5. Գնահատման նպատակը (գնահատման գործառույթը)

Գնահատման նպատակը (գնահատման գործառույթը)՝ ՀԿԱԾ կատարողական վարույթի շրջանակներում անշարժ գույքի բռնագանձման հետևանքով դրա իրացումը:

Շուկայական արժեքը հաշվարկային դրամական մեծություն է, որով հավանաբար կիրականացվեր, գնահատման ամսաթվի դրությամբ, շահագրգիռ կողմերի միջև, բաց և մրցակցային շուկայում գնահատվող օբյեկտի փոխանակում, որի պարագայում կողմերից յուրաքանչյուրը, իրազեկված լինելով, գործում է ողջամտորեն և առանց հարկադրանքի:

1) Շուկայական արժեքի սահմանումը պետք է մեկնաբանվի՝ համաձայն հետևյալ հայեցակարգային շրջանակի՝

Գնահատող

ա. «Հաշվարկային դրամական մեծություն»-ը վերաբերում է դրամական գնին, որը կարող է վճարվել օբյեկտի համար առևտրային շուկայական գործարքի ժամանակ: Շուկայական արժեքը հանդես է գալիս որպես առավել հավանական գին, որը, ըստ ողջամիտ նկատառումների՝ կարող է ձեռք բերվել շուկայում գնահատման ամսաթվի դրությամբ շուկայական արժեքի սահմանման մեջ եղած պայմաններին հետևելու դեպքում: Սա վաճառողի համար ձեռք բերվող արժեքներից լավագույնն է և առավել շահավետը գնորդի համար: Այդ արժեքի սահմանման ժամանակ հաշվի չեն առնվում, մասնավորապես, գործարքի հատուկ պայմաններից և հանգամանքների հետևանքով բարձրացված կամ իջեցված գները:

բ. «... որով հավանաբար կիրականացվեր...» նշվում է այն փաստը, որ գնահատվող օբյեկտի արժեքը հանդիսանում է ենթադրյալ գնահատված արժեք, այլ ոչ թե կանխորոշված կամ վաճառքի իրական գին: Այն իրենից ներկայացնում է գործարքի գինը գնահատման ամսաթվի դրությամբ, որտեղ իրականացվում են շուկայական արժեքի սահմանման մեջ եղած բոլոր այլ պայմանները:

գ. «... գնահատման ամսաթվի դրությամբ...» արտահայտում է պահանջ՝ ըստ որի արժեքը պետք է գնահատվի կոնկրետ ամսաթվի դրությամբ: Կապված այն բանի հետ, որ շուկան և շուկայական պայմանները կարող են փոփոխվել, այլ ժամանակի համար հավանական արժեքը կարող է սխալ լինել կամ չհամապատասխանել իրականությանը: Արժեքի գնահատման արդյունքն արտացոլում է գնահատման ամսաթվի դրությամբ շուկայի վիճակը և պայմանները, այլ ոչ թե որևէ այլ ամսաթվի դրությամբ:

դ. «...շահագրգիռ կողմերի միջև...» վերաբերում է շահագրգիռ գնորդին և վաճառողին:

Շահագրգիռ գնորդն ունի գնելու դրդապատճառներ, բայց ոչինչ նրան չի պարտադրում դա անել: Նման գնորդն ստիպված չէ գնում կատարել և միտված չէ ցանկացած գին վճարել: Բացի այդ, նա գնումը կատարում է՝ գործելով համաձայն ներկայիս շուկայի իրողությունների և ակնկալիքների, այլ ոչ թե երևակայական կամ հիպոթետիկ շուկայի, որոնց գոյությունը չի կարող ցուցադրվել կամ կանխատեսվել: Հնարավոր գնորդը չի վճարի շուկայականից ավելի բարձր գին: Գնահատվող օբյեկտի ներկայիս սեփականատերը նույնպես այդ «շուկան» ձևավորողների շարքում է:

Շահագրգիռ վաճառողը չի ցանկանում պարտադիր վաճառել, ստիպված չէ վաճառել և ոչ էլ պատրաստ է վաճառել ցանկացած գնով կամ հաստատել այն արժեքը, որը տվյալ պահին չի համարվում խելամիտ շուկայում: Շահագրգիռ վաճառողի դրդապատճառը շուկայական պայմաններում գնահատվող օբյեկտի վաճառքն է բաց շուկայում ամենահավանական գնով՝ անկախ գնից ակնկալվող շուկայի ուսումնասիրությունից հետո:

ե. «...բաց և մրցակցային շուկայում գնահատվող օբյեկտի փոխանակում...» նշանակում է, որ կողմերի միջև չկան որևէ կոնկրետ կամ հատուկ փոխհարաբերություններ, օրինակ, մայր և դուստր ընկերությունների կամ վարձատուի և



վարձակալի միջև հարաբերությունները, որոնք կարող են գնի մակարդակը դարձնել շուկային ոչ բնորոշ կամ լինել գերազնահատված: Ենթադրվում է, որ շուկայական արժեքի գնով գործարքը պետք է իրականացվի այնպիսի կողմերի միջև, որոնք կապված չեն որևէ հարաբերություններով, և կողմերից յուրաքանչյուրը գործում է ինքնուրույն: Գնահատվող օբյեկտը շուկա է հանվել առավել հարմար ձևով, որպեսզի ապահովվի դրա իրացումը ձեռք բերվող տարբերակներից լավագույնով, ողջամիտ նկատառումներով, շուկայական արժեքի սահմանմանը համապատասխան գնով: Վաճառքի մեթոդը պետք է լինի այնպիսին, որը կապահովի շուկայում վաճառողի համար հասանելի լավագույն գին: Շուկայում ցուցադրման ժամկետի տևողությունը կարող է տարբեր լինել՝ կախված գնահատվող օբյեկտի և շուկայական պայմանների տեսակից: Միակ պայմանն այն է, որ այն պետք է բավարար լինի գնահատվող օբյեկտի հանդեպ շուկայի բավարար քանակությամբ մասնակիցների ուշադրությունը գրավելու համար:

գ. «... որի պարագայում կողմերից յուրաքանչյուրը, իրազեկված լինելով, գործում է ողջամտորեն ...» նշանակում է այն ենթադրությունը, որ շահագրգիռ գնորդը, այնպես էլ շահագրգիռ վաճառողը, բավականաչափ տեղեկացված են վաճառվող օբյեկտի, դրա փաստացի և պոտենցիալ կիրառման բնույթին և հատկություններին, ինչպես նաև շուկայի վիճակի մասին ըստ գնահատման ընթացիկ ամսաթվի: Հետագայում ենթադրվում է, որ նրանցից յուրաքանչյուրը հաշվենկատ է օգտագործում համապատասխան տեղեկատվությունը՝ ձգտելով հասնել իր տեսանկյունից գործարքի առավել շահավետ արժեքի: Սա վերաբերում է գնահատման ամսաթվի դրությամբ շուկայի վիճակի հաշվարկին, այլ ոչ թե հետագա ժամկետում արտահայտված հետադարձ դատողություններին:

է. «...և առանց հարկադրանքի...» նշանակում է, որ կողմերից յուրաքանչյուրն ունի գործարքի իրականացման դրդապատճառներ, բայց կողմերից և ոչ մեկը հարկադրված կամ ստիպված չէ գործարք կատարել:

«Շուկայական արժեք» հասկացությունը ենթադրում է, որ գները սահմանվում են բաց և մրցունակ շուկայում, որտեղ մասնակիցներն օժտված են գործելու ազատությամբ: Գնահատվող օբյեկտների շուկան կարող է լինել ինչպես միջազգային, այնպես էլ տեղական, որը կարող է բաղկացած լինել բազմաթիվ գնորդներից և վաճառողներից կամ լինել սահմանափակ մասնակիցների քանակով:

## 6. Գնահատման ամսաթվերը

Անշարժ գույքի տեղագնության աշխատանքները կատարվել են 20.05.2025թ.:

Անշարժ գույքի շուկայական արժեքը սահմանվել է 20.05.2025թ.:

Անշարժ գույքի գնահատման հաշվետվությունը կազմվել է 27.06.2025թ.:

## 7. Հաշվետվության ձևը

Հաշվետվությունը կազմվել է պատմողական ձևով, ունի աղյուսակային և տեքստային մեկնաբանություններ:

## 8. Գնահատման աշխատանքների ընթացակարգը

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),

## << ՄԱՏՐԻՑԱ ԻՆՏ >> ՍՊԸ

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:

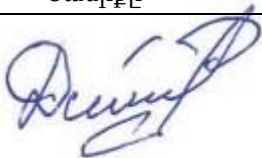
### 9. Գնահատվող օբյեկտի համառոտ նկարագրությունը

Ըստ պատվիրատուի կողմից տրամադրված անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 1761316 վկայականի պատճենում արտացոլված տվյալների բնակավայրերի նշանակության հողամասի մակերեսը կազմում է 0, 208 հա, երկհարկանի նկուղով բնակելի տան մակերեսը կազմում է 223.3քմ. (բնակելի տուն 50.2քմ. , օժ. 173.1քմ): Առկա է գոմ 28.4քմ. մակերեսով:

#### **Գնահատման առարկայի բնութագիրը**

| Հասցե                                          | ՀՀ մարզ Լոռի, գ. Այրում                       |
|------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Սեփականատերեր                                  |                                               |
| Սեփականության իրավունքի գրանցման վկայական      | 1761316                                       |
| Իրավունքի տեսակ                                | Սեփականություն                                |
| Ընթացիկ շահագործումը                           | Բնակելի տուն                                  |
| Շուկայական մոտարկված կադաստրային արժեքը (դրամ) | 3 135 637                                     |
| Կադաստրային ծածկագիր                           | 06-073-0114-0007                              |
| Նպատակային նշանակությունը                      | Բնակավայրերի                                  |
| Գործառնական նշանակությունը                     | Բնակելի կառուցապատման                         |
| Տարածագնահատման գոտին                          | 18                                            |
| Հողամասի մակերեսը (քմ)                         | 0. 208 հա,                                    |
| Թեքությունը                                    | Հարթ                                          |
| Տրանսպորտային մատչելիություն                   | Լավ                                           |
| Շենք շինությունների տեխնիկական վիճակը          | Լավ                                           |
| Հարկայնությունը                                | 2 հարկանի նկուղով                             |
| Մակերեսը (քմ)                                  | 223.3 քմ.(բնակելի տուն 50.2քմ., օժ. 173.1քմ.) |
| Առաստաղի բարձրությունը(1 հարկ)                 | 1.9 -2.8մ.                                    |
| Կառուցման տարեթիվը (թ)                         | 1952թ.                                        |
| Արտաքին հարդարումը                             | Առանց արտաքին հարդարման,                      |
| Արտաքին պատերը                                 | Տուֆ                                          |
| Միջհարկային ծածկը                              | Երկաթբետոն                                    |
| Տանիքը                                         | Թերթաքար(շիֆեր)                               |

Գնահատող



# << ՄԱՏՐԻՑԱ ԻՆՏ >> ՍՊԸ

|                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                            |        |         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------|
| Կոմունիկացիաներ                                                                                                                                                          | Անվանում                                                                                                                                   | Առկա է | Առկա չէ |
|                                                                                                                                                                          | Ջուր                                                                                                                                       | X      |         |
|                                                                                                                                                                          | Կոյուղի                                                                                                                                    | X      |         |
|                                                                                                                                                                          | Էլեկտրամատակարարում                                                                                                                        | X      |         |
|                                                                                                                                                                          | Գազամատակարարում                                                                                                                           |        | X       |
|                                                                                                                                                                          | Ջեռուցում                                                                                                                                  |        | X       |
| Ներքին հարդարանք (պատեր, հատակ, դռներ և պատուհաններ)                                                                                                                     | Բնակելի տունը տուֆ քարից է, տանիքածածկը թերթաքար(շիֆեր): Բնակելի տունը երկհարկ նկուղով է: Բնակելի տունը չունի ներքին հարդարանք, վատ վիճակ: |        |         |
| Սանհանգույց                                                                                                                                                              | Առկա չէ                                                                                                                                    |        |         |
| Ներքին հարդարման ընդհանուր գնահատական (1-7 բալային սանդղակով)<br>1, գրոյական վիճակ, 2. վատ վիճակ, 3. միջինից, 4. միջին վիճակ, 5. միջինից բարձր, 6. լավ վիճակ, 7. գերաանց | Ներքին հարդարանքը /1-7/ սանդղակով համապատասխանում է 2-րդ կատեգորիային, վատ վիճակ:                                                          |        |         |
| Այլ տեղեկություն                                                                                                                                                         | Ըստ անշարժ գույքի միավորի որակական և քանակական բնութագրերի վերաբերյալ կադաստրային տեղեկանքի շինությունը կառուցվել է 1952թ.:                |        |         |

Առավել մանրամասն տես սույն եզրակացությանը կից լուսանկարչական հավելվածում:

Գնահատող



# << ՄԱՏՐԻՑԱ ԻՆՏ >> ՍՊԸ

## 10. Գնահատվող գույքի լուսանկարներ



Լուսանկար1



Լուսանկար2



Լուսանկար3



Լուսանկար4



Լուսանկար5



Լուսանկար6



Լուսանկար7



Լուսանկար 8



Լուսանկար9



Լուսանկար10

Գնահատող

# << ՄԱՏՐԻՑԱ ԻՆՏ >> ՍՊԸ



Լուսանկար11



Լուսանկար12



Լուսանկար13



Լուսանկար14



Լուսանկար15



Լուսանկար16



Լուսանկար17



Լուսանկար18



Լուսանկար19



Լուսանկար20

# << ՄԱՏՐԻՑԱ ԻՆՏ >> ՍՊԸ



Լուսանկար21



Լուսանկար22



Լուսանկար23



Լուսանկար24



Լուսանկար25



Լուսանկար26



Լուսանկար27



Լուսանկար28



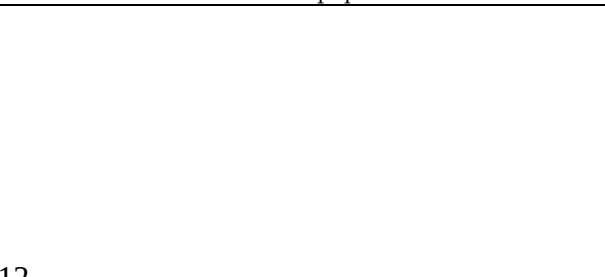
Լուսանկար29



Լուսանկար30



# << ՄԱՏՐԻՑԱ ԻՆՏ >> ՍՊԸ

|                                                                                                        |                                                                                                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Լուսանկար31</p>    | <p>Լուսանկար 32</p>   |
| <p>Լուսանկար33</p>    | <p>Լուսանկար34</p>    |
| <p>Լուսանկար35</p>   | <p>Լուսանկար36</p>   |
| <p>Լուսանկար37</p>  | <p>Լուսանկար38</p>  |
| <p>Լուսանկար39</p>  | <p>Լուսանկար40</p>  |
| <p>Լուսանկար41</p>  | <p>Լուսանկար42</p>  |

# << ՄԱՏՐԻՑԱ ԻՆՏ >> ՍՊԸ



# << ՄԱՏՐԻՑԱ ԻՆՏ >> ՍՊԸ

|                                                                                                        |                                                                                                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Լուսանկար53</p>    | <p>Լուսանկար54</p>    |
| <p>Լուսանկար55</p>    | <p>Լուսանկար56</p>    |
| <p>Լուսանկար57</p>   | <p>Լուսանկար58</p>   |
| <p>Լուսանկար59</p>  | <p>Լուսանկար60</p>  |
| <p>Լուսանկար61</p>  | <p>Լուսանկար62</p>  |
| <p>Լուսանկար63</p>                                                                                     | <p>Լուսանկար64</p>                                                                                      |

# << ՄԱՏՐԻՑԱ ԻՆՏ >> ՍՊԸ



Լուսանկար65



Լուսանկար66



Լուսանկար67



Լուսանկար68



Լուսանկար69



Լուսանկար70



Լուսանկար71



Լուսանկար 72



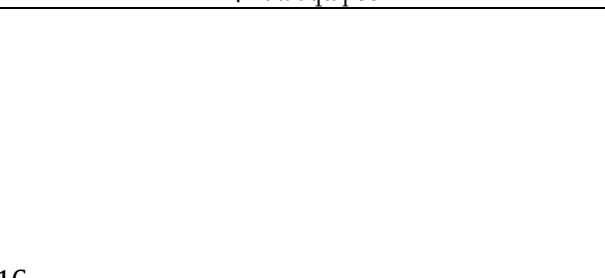
Լուսանկար73



Լուսանկար74



# << ՄԱՏՐԻՑԱ ԻՆՏ >> ՍՊԸ

|                                                                                                        |                                                                                                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Լուսանկար75</p>    | <p>Լուսանկար76</p>    |
| <p>Լուսանկար77</p>    | <p>Լուսանկար78</p>    |
| <p>Լուսանկար79</p>   | <p>Լուսանկար80</p>   |
| <p>Լուսանկար81</p>  | <p>Լուսանկար82</p>  |
| <p>Լուսանկար83</p>  | <p>Լուսանկար84</p>  |
| <p>Լուսանկար85</p>  | <p>Լուսանկար86</p>  |

# << ՄԱՏՐԻՑԱ ԻՆՏ >> ՍՊԸ



Լուսանկար87



Լուսանկար88



Լուսանկար89



Լուսանկար 90



Լուսանկար91



Լուսանկար92



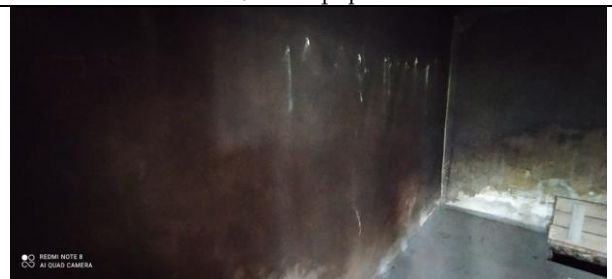
Լուսանկար93



Լուսանկար94



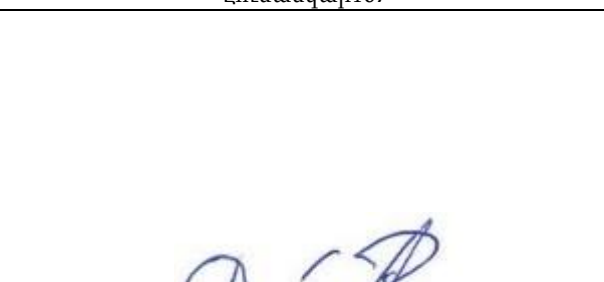
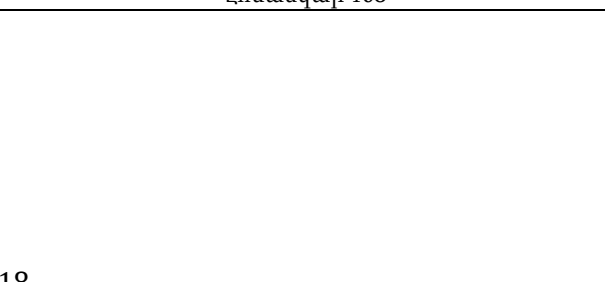
Լուսանկար95



Լուսանկար96



# << ՄԱՏՐԻՑԱ ԻՆՏ >> ՍՊԸ

|                                                                                                         |                                                                                                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Լուսանկար97</p>     | <p>Լուսանկար98</p>      |
| <p>Լուսանկար99</p>     | <p>Լուսանկար100</p>     |
| <p>Լուսանկար101</p>   | <p>Լուսանկար102</p>    |
| <p>Լուսանկար103</p>  | <p>Լուսանկար104</p>   |
| <p>Լուսանկար105</p>  | <p>Լուսանկար106</p>   |
| <p>Լուսանկար107</p>  | <p>Լուսանկար 108</p>  |

# << ՄԱՏՐԻՑԱ ԻՆՏ >> ՍՊԸ



Լուսանկար109



Լուսանկար110



Լուսանկար111



Լուսանկար112



Լուսանկար113



Լուսանկար114



Լուսանկար115



Լուսանկար116



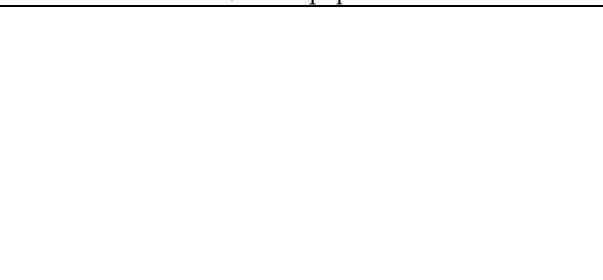
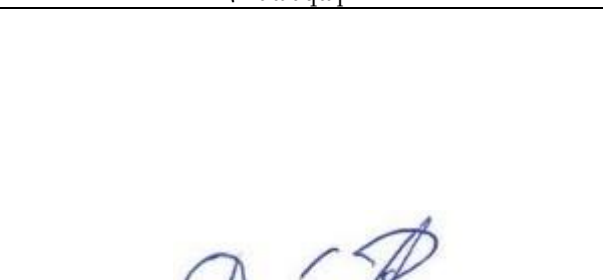
Լուսանկար117



Լուսանկար118



# << ՄԱՏՐԻՑԱ ԻՆՏ >> ՍՊԸ

|                                                                                                         |                                                                                                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Լուսանկար65</p>     | <p>Լուսանկար66</p>      |
| <p>Լուսանկար119</p>    | <p>Լուսանկար120</p>     |
| <p>Լուսանկար121</p>   | <p>Լուսանկար122</p>    |
| <p>Լուսանկար123</p>  | <p>Լուսանկար 124</p>  |
| <p>Լուսանկար125</p>  | <p>Լուսանկար126</p>   |
| <p>Լուսանկար127</p>  |                                                                                                           |



Շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեք

☒ Որոնել ըստ վկայականի համարի

☐ Որոնել ըստ կադաստրային ծածկագրի

|                                                                          |                                             |
|--------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Հարցման ամսաթիվ                                                          | 26/06/2025 12:53:26                         |
| Անշարժ գույքի հասցեն՝                                                    | Մարզ Լոռի, համայնք Ալավերդի գյուղ Մեծ Ալբամ |
| Անշարժ գույքի տեսակը՝                                                    | Բնակելի տուն                                |
| Անշարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքը (ՀՀ դրամ)՝ | 3 135 637.00                                |
| Անշարժ գույքի հարկը 2024 թ.-ի համար (ՀՀ դրամ)՝                           | 783.91                                      |
| Անշարժ գույքի հարկը 2025 թ.-ի համար (ՀՀ դրամ)՝                           | 1 175.86                                    |
| Անշարժ գույքի հարկը 2026 թ.-ի համար (ՀՀ դրամ)՝                           | 1 567.82                                    |

Ծանոթություն՝ տվյալները արտաքույցված են հարցման ամսաթվի դրությամբ կադաստրի կուրսների կողմից գրանցված (հաշվառված) տվյալների հիման վրա:

Հարցերի դեպքում թուրք Ձեռք հաղորդակցություն

## 11. Առավել արդյունավետ օգտագործում

Առավել արդյունավետ օգտագործումն օգտագործման այն ձևն է, որը մասնակցի տեսանկյունից օբյեկտի համար ստեղծում է ամենաբարձր արժեքը:

Ֆիզիկապես հնարավոր, օրենսդրորեն թույլատրելի և տնտեսապես նպատակահարմար տարբերակներից առավել շահութաբերը գնահատողի կարծիքով հանդիսանում է ներկա օգտագործման տարբերակը, քանի որ բնակելի տունը իր տեղադրությամբ ու դիրքով, ինչպես նաև հողամասի գործառնական նշանակությամբ նպատակահարմար չէ շահագործել որևիցե այլ նշանակությամբ:

## 12. Գնահատման մոտեցումների (մեթոդների) ընտրությունը.

Անշարժ գույքի գնահատման դասական մոտեցումներն են.

- ա) համեմատական մոտեցում
- բ) ծախսային մոտեցում
- գ) եկամտային մոտեցում

### Համեմատական մոտեցում

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

Համեմատական մոտեցումը ներառում է հետևյալ մեթոդները՝

Համադրելի գործարքների մեթոդ

Համանման հանրային ընկերությունների համեմատական մեթոդ

Քանի որ գնահատման ներկայացված գույքը անշարժ գույք է, ուստի կիրառվում է համեմատական գործարքների մեթոդը:

Համադրելի գործարքների մեթոդը, որը նաև հայտնի է որպես կողմնորոշիչ գործարքների մեթոդ, արժեքը որոշելու նպատակով օգտագործվում է նույնական կամ համադրելի օբյեկտների հետ կապված գործարքների վերաբերյալ տեղեկատվությունը:

Համադրելի գործարքների մեթոդի հիմնական փուլերն են՝ որոշել համեմատության միավորները, որոնք օգտագործվում են համապատասխան շուկայի մասնակիցների կողմից, մասնավորապես.

ա. որոշել համեմատության միավորները, որոնք օգտագործվում են համապատասխան շուկայում մասնակիցների կողմից,

բ. որոշել համապատասխան համադրելի գործարքները և հաշվարկել այդ գործարքների հիմնական գնահատման չափանիշները,

գ. կատարել համադրելի օբյեկտների և գնահատվող օբյեկտների որակական և քանակական նմանությունների և տարբերությունների հետևողական համեմատական վերլուծություն, որոնք օգտագործվում են համապատասխան շուկայի մասնակիցների կողմից,

դ. կատարել անհրաժեշտ ճշգրտումներ, եթե այդպիսիք կան, գնահատման ցուցանիշներում, որպեսզի արտացոլվի գնահատվող օբյեկտի և համադրելի օբյեկտների տարբերությունները,

ե. դիտարկել օբյեկտի գնահատման համար ճշգրտված ցուցանիշների կիրառում,

զ. եթե օգտագործվել են գնահատման մի քանի ցուցանիշներ, ստացված արժեքի ցուցանիշների համաձայնեցումը :

Հիմք ընդունելով վերոհիշյալը՝ գնահատողն ունի բավարար քանակությամբ արժանահավատ տեղեկատվություն, որը առավելագույնս արտացոլում և բացահայտում է այն գործոնները որոնց ազդեցությամբ տվյալ անշարժ գույքի վաճառքը բաց մրցակցային շուկայում առավել հավանական է, ուստի համեմատական մոտեցման կիրառումը գնահատվող անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքը որոշելու համար հիմնավորված է:

#### **Եկամտային մոտեցում**

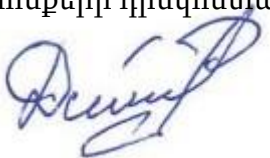
Եկամտային մոտեցման շրջանակներում գնահատման արդյունքների ստացման համար կիրառվում են տարբեր մեթոդներ, որոնց ընդհանրությունը կայանում է նրանում, որ արժեքը որոշվում է փաստացի կամ կանխատեսվող եկամուտների վրա, որոնք ստանում է կամ կարող է ստանալ իրավունքի սեփականատերը :

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:

Եկամտային մոտեցման կարևորագույն հիմքն է հանդիսանում է այն, որ ներդրողները ակնկալում են շահույթ ստանալ իրենց ներդրումներից, և որ նման եկամուտը պետք է արտացոլի ներդրումների ռիսկի ենթադրյալ մակարդակը:

Որպես կանոն, ներդրողները ակնկալել են փոխհատուցում միայն համակարգված ռիսկի համար (նաև հայտնի է որպես «շուկայական ռիսկ» կամ «չդիվերսիֆիկացված ռիսկ»):

Եկամտային մոտեցման մեթոդները փաստացի հիմնված են ապագա դրամական հոսքերի գումարների դիսկոնտավորմանը (փոխակերպմանը) ընթացիկ արժեքի: Դրանք դրամական հոսքերի դիսկոնտավորման մեթոդի տարբերակներն են:



Դրամական հոսքերի դիսկոնտավորման մեթոդ (ԴՀԴ)

ԴՀԴ մեթոդի համաձայն՝ կանխատեսվող դրամական հոսքը դիսկոնտավորվում է հակառակ ուղղությամբ (ապագայից և) մինչ գնահատման ամսաթիվը, որը արդյունքում թույլ է տալիս ստանալ գնահատվող օբյեկտի ընթացիկ արժեքը:

**ԴՀԴ մեթոդի հիմնական փուլերն են՝**

ա. ըստ գնահատվող օբյեկտի և դրա գնահատման առանձնահատկություններից կախված դրամական հոսքի առավել հարմար տեսակի ընտրություն,

բ. դրամական հոսքերի կանխատեսման առավել օպտիմալ կոնկրետ ժամանակահատվածի որոշում,

գ. ամբողջ ժամանակահատվածի համար դրամական հոսքերի կանխատեսման նախապատրաստում,

դ. որոշված կանխատեսվող ժամկետի վերջում մնացորդային արժեքի որոշման անհրաժեշտության դիտարկում, այնուհետև, հաշվի առնելով գնահատվող օբյեկտի բնութագրերը, համապատասխան տերմինալային արժեքի որոշում,

ե. դիսկոնտավորման դրույքաչափի որոշում,

զ. դիսկոնտավորման դրույքաչափի կիրառումը կանխատեսվող ապագա դրամական հոսքերի նկատմամբ՝ անհրաժեշտության դեպքում հաշվի առնելով տերմինալային արժեքը:

Դիսկոնտավորման դրույքաչափը պետք է արտացոլի ոչ միայն դրամական միջոցի ժամանակավոր արժեքը, այլ նաև այն ռիսկերը, որոնք կապված են օբյեկտի ապագա շահագործման և դրամական հոսքերի տեսակի հետ:

Դիսկոնտավորման դրույքաչափերի ընդունման կամ հաշվարկման տարածված մեթոդները հետևյալն են՝

ա. Կապիտալի գնագոյացման մոդել (CAPM),

բ. կապիտալի նկատմամբ միջին կշռված ծախսեր (WACC) ,

գ. դիտարկվող կամ ստացված դրույքաչափերի և եկամտաբերության հարաբերակցություն,

դ. Կումուլյատիվ մեթոդ

**Եկամտի կապիտալիզացիայի մեթոդ**

Եկամտի կապիտալիզացիայի մեթոդը հիմնականում կիրառվում է երբ առկա է եկամտի կայուն աճի տեմպեր և շահույթ գնահատման ամսաթվի դրությամբ, այս դեպքում կարիք չկա սահմանել կոնկրետ կանխատեսման ժամանակահատված, և տերմինալային արժեքը կարող է ծառայել որպես արժեքի որոշման միակ հիմք:

**Ծախսային մոտեցում**

Ծախսային մոտեցման հիմքում ընկած է այն սկզբունքը, ըստ որի գնորդը գնահատվող օբյեկտի համար չի վճարի ավելին, քան հավասար օգտակարությամբ օբյեկտի 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 ու հնացման բոլոր տեսակների կիրառմամբ:

Ընդհանուր առմամբ, առկա է ծախսերի մոտեցման երեք մեթոդ.

ա. ծախսերի փոխարինման մեթոդ՝ արտացոլում է համարժեք օգտակարությամբ նմանատիպ օբյեկտի ստեղծման ծախսերի հաշվարկման միջոցով որոշվող արժեքը,

բ. ծախսերի վերարտադրման մեթոդ՝ արտացոլում է օբյեկտի ճշգրիտ նմանակի վերստեղծման ծախսերի հաշվարկման միջոցով որոշվող արժեքը:

գ. բաղադրիչային մեթոդ, որի շնորհիվ հաշվարկում է գնահատվող օբյեկտի արժեքը՝ օբյեկտի առանձին բաղադրիչ մասերի արժեքները գումարելով:

Ծախսային մոտեցումը պետք է ներառի բոլոր ծախսերը, որոնք տվյալ մասնակիցը կարող է կրել:

Արժեքի տարրերը կարող են տարբերվել, կախված գնահատվող օբյեկտի տեսակից և պետք է ներառեն ուղղակի և անուղղակի ծախսեր, որոնք պահանջվում են գնահատման ամսաթվի դրությամբ օբյեկտի փոխարինման (վերարտադրման) համար, մասնավորապես՝

ա. *ուղղակի* ծախսեր (կյութեր, աշխատուժ)

բ. *անուղղակի* ծախսեր (տրանսպորտային ծախսեր, տեղադրման ծախսեր, մասնագիտական վճարներ (նախագծային, թույլտվություն, ճարտարապետական, իրավաբանական և այլն), այլ վճարներ (միջնորդավճարներ և այլն), ընդհանուր ծախսեր, հարկեր, ֆինանսական ծախսեր (օրինակ՝ պարտքային ֆինանսավորման տոկոսներ) և ձեռնարկատիրական շահույթ):

Մաշվածության հետ կապված ճշգրտումները սովորաբար դիտարկվում են հետևյալ տեսակների համար, որոնք ուղղումներ կամ ճշգրտումներ կատարելիս կարող են հետագայում բաժանվել ենթատեսակների.

ա. ֆիզիկական մաշվածություն՝ գնահատվող օբյեկտի կամ դրա բաղադրիչների ֆիզիկական մաշվածության պատճառով օգտակարության ցանկացած կորուստ, որն առաջացել է օգտագործման հետևանքով և տարիքից,

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

գ. արտաքին կամ տնտեսական մաշվածություն՝ գնահատվող օբյեկտի նկատմամբ արտաքին համարվող տնտեսական կամ տեղական պայմանների հետևանքով առաջացած օգտակարության ցանկացած կորուստ: Այս տեսակի մաշվածությունը կարող է լինել ժամանակավոր կամ մշտական:

**13. Շուկայական արժեքի հաշվարկ ծախսային մոտեցմամբ**

Ծախսային մոտեցմամբ անշարժ գույքի շուկայական արժեքի գնահատումը իրականացվում է հետևյալ փուլերով.

- 1) հողամասի շուկայական արժեքի որոշում,
- 2) շենքերի և շինությունների վերարտադրման (կամ փոխարինման) ծախսերի որոշում,
- 3) շենքերի և շինությունների կուտակված մաշվածության մեծության որոշում,
- 4) անշարժ գույքի շուկայական արժեքի որոշում, որպես հողամասի շուկայական արժեքի և շենքերի ու շինությունների վերարտադրման (կամ փոխարինման) ծախսերի հանրագումար՝ նվազեցված կուտակված մաշվածության չափով:

Համեմատվող գույքերի վաճառքների (կամ առաջարկների) գների ճշգրտումն իրականացվել է հետևյալ կարգով.

I) Առաջին հերթին կիրառվել են գործակիցներ ըստ վաճառքի պայմանների և շուկայի վիճակի: Սրանցից յուրաքանչյուր հաջորդը կիրառվել է նախորդ արդյունքի նկատմամբ:

II) Երկրորդ հերթին իրականացվել են անմիջականորեն անշարժ գույքին վերաբերող ճշգրտումները: Սրանք կատարվել են ցանկացած կարգով, այսինքն կամայական հերթականությամբ:

Գնագոյացման այն գործոնները, որոնք նախատեսված են ստանդարտով, սակայն որոնցով գների ճշգրտումներ չեն կատարվել ստորև բերված աղյուսակում, ուրեմն դրանք

ա) կամ կիրառված գործոններից էականորեն չեն տարբերվում,

բ) կամ էլ գնահատողի կողմից չեն կիրառվել գնի վրա չնչին ազդեցության պատճառով.

# << ՄԱՏՐԻՑԱ ԻՆՏ >> ՍՊԸ

**Համեմատական տվյալներ**

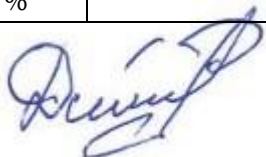
**село Покр Айрум**

**Համեմատական տվյալներ**

| Գյուղատեղի | Տարածք (քառ. մ) | Բնակավայրի համար | Բնակավայրի տեսակ | Բնակավայրի մակերես (քառ. մ) | Բնակավայրի արժեք (ՀՀ դր) | Բնակավայրի վիճակ | Բնակավայրի համար | Բնակավայրի տեսակ | Բնակավայրի մակերես (քառ. մ) | Բնակավայրի արժեք (ՀՀ դր) | Բնակավայրի վիճակ |
|------------|-----------------|------------------|------------------|-----------------------------|--------------------------|------------------|------------------|------------------|-----------------------------|--------------------------|------------------|
| Սեդ-Սեդ    | 1600            | 1600             | Բնակավայր        | 1600                        | \$6,000                  | Բնակավայր        | 1600             | Բնակավայր        | 1600                        | \$6,000                  | Բնակավայր        |
| Սեդ-Սեդ    | 880             | 880              | Բնակավայր        | 880                         | \$8,000                  | Բնակավայր        | 880              | Բնակավայր        | 880                         | \$8,000                  | Բնակավայր        |
| Սեդ-Սեդ    | 824             | 824              | Բնակավայր        | 824                         | \$4,000                  | Բնակավայր        | 824              | Բնակավայր        | 824                         | \$4,000                  | Բնակավայր        |

# << ՄԱՏՐԻՑԱ ԻՆՏ >> ՍՊԸ

| Համեմատության տարրերը                                                                                                 | Չափման միավորը | Գնահատվող օբյեկտը                   | Անալոզ օբյեկտ №1                                                                                    | Անալոզ օբյեկտ №2                                                                                    | Անալոզ օբյեկտ №3                                                                                    |                                                                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| Հասցե                                                                                                                 |                | Լոռու մարզ գյուղ Այրում             | Լոռու մարզ գյուղ Շնող                                                                               | Լոռու մարզ գյուղ Օձուն                                                                              | Լոռու մարզ գյուղ Աքորի                                                                              |                                                                        |
| Տեղակատվության աղբյուրը                                                                                               |                |                                     | <a href="https://www.list.am/item/22395613?ld_src=2">https://www.list.am/item/22395613?ld_src=2</a> | <a href="https://www.list.am/item/22515820?ld_src=2">https://www.list.am/item/22515820?ld_src=2</a> | <a href="https://www.list.am/item/21931029?ld_src=2">https://www.list.am/item/21931029?ld_src=2</a> |                                                                        |
| Վաճառքի կամ առաջարկի գինը                                                                                             | դրամ           |                                     | 2 310 000                                                                                           | 3 080 000                                                                                           | 1 540 000                                                                                           |                                                                        |
| Մակերես                                                                                                               | քմ             | 2080                                | 1 600                                                                                               | 890                                                                                                 | 824                                                                                                 |                                                                        |
| Վաճառքի կամ առաջարկի գինը                                                                                             | դր/քմ          |                                     | 1444                                                                                                | 3461                                                                                                | 1869                                                                                                |                                                                        |
| ըստ շուկայի վիճակի, վաճառքի պայմանների և վաճառքի ամսաթվի,                                                             |                |                                     | 07.2025թ.                                                                                           | 07.2025թ.                                                                                           | 07.2025թ.                                                                                           |                                                                        |
| Ուղղումը                                                                                                              | %              |                                     | -20%                                                                                                | -20%                                                                                                | -20%                                                                                                | կայքում հայտարարություն տված անձիք պատրաստ են սակարկել հողամասի արժեքը |
| Ուղղումը                                                                                                              | դրամ           |                                     | -289                                                                                                | -692                                                                                                | -374                                                                                                |                                                                        |
| Ուղղված գինը                                                                                                          | դր/քմ          |                                     | 1155                                                                                                | 2769                                                                                                | 1495                                                                                                |                                                                        |
| Գույքային իրավունքներն (այդ թվում կառուցապատման) ու սահմանափակումները (այդ թվում իրավունքների և օգտագործման նկատմամբ) |                |                                     | գնահատվողի նման                                                                                     | գնահատվողի նման                                                                                     | գնահատվողի նման                                                                                     |                                                                        |
| Ուղղումը                                                                                                              | %              |                                     | 0%                                                                                                  | 0%                                                                                                  | 0%                                                                                                  |                                                                        |
| Ուղղումը                                                                                                              | դրամ           |                                     | 0                                                                                                   | 0                                                                                                   | 0                                                                                                   |                                                                        |
| Ուղղված գինը                                                                                                          | դր/քմ          |                                     | 1155                                                                                                | 2769                                                                                                | 1495                                                                                                |                                                                        |
| Նպատակային և գործառնական նշանակությունը                                                                               |                | բնակավայրերի, բնակելի կառուցապատման | բնակավայրերի, բնակելի կառուցապատման                                                                 | բնակավայրերի, բնակելի կառուցապատման                                                                 | բնակավայրերի, բնակելի կառուցապատման                                                                 |                                                                        |
| Ուղղումը                                                                                                              | %              |                                     | 0%                                                                                                  | 0%                                                                                                  | 0%                                                                                                  |                                                                        |
| Ուղղումը                                                                                                              | դրամ           |                                     | 0                                                                                                   | 0                                                                                                   | 0                                                                                                   |                                                                        |
| Ուղղված գինը                                                                                                          | դր/քմ          |                                     | 1155                                                                                                | 2769                                                                                                | 1495                                                                                                |                                                                        |
| Կոմունիկացիաների առկայությունը և հնարավորությունը                                                                     |                | առկա է                              | առկա է                                                                                              | առկա է                                                                                              | առկա է                                                                                              |                                                                        |
| Ուղղումը                                                                                                              | %              |                                     | 0%                                                                                                  | 0%                                                                                                  | 0%                                                                                                  |                                                                        |
| Ուղղումը                                                                                                              | դրամ           |                                     | 0                                                                                                   | 0                                                                                                   | 0                                                                                                   |                                                                        |
| Ուղղված գինը                                                                                                          | դր/քմ          |                                     | 1155                                                                                                | 2769                                                                                                | 1495                                                                                                |                                                                        |
| Կառուցապատման չափորոշիչները և սահմանափակումները                                                                       |                |                                     | գնահատվողի նման                                                                                     | գնահատվողի նման                                                                                     | գնահատվողի նման                                                                                     |                                                                        |
| Ուղղումը                                                                                                              | %              |                                     | 0%                                                                                                  | 0%                                                                                                  | 0%                                                                                                  |                                                                        |



# << ՄԱՏՐԻՑԱ ԻՆՏ >> ՍՊԸ

|                                                                                                                     |       |                                         |                                      |                                      |                                      |                                                                          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-----------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Ուղղումը                                                                                                            | դրամ  |                                         | 0                                    | 0                                    | 0                                    |                                                                          |
| Ուղղված գինը                                                                                                        | դր/քմ |                                         | 1155                                 | 2769                                 | 1495                                 |                                                                          |
| ըստ հողամասի<br>չափերի (մակերես,<br>լայնություն,<br>երկարություն,<br>երկրաչափական<br>կառուցվածք,<br>ճակատային մաս), |       | 2080                                    | 1 600                                | 890                                  | 824                                  |                                                                          |
| Ուղղումը                                                                                                            | %     |                                         | -5%                                  | -12%                                 | -12%                                 | մակերեսի<br>տարբերությունը<br>ազդում է<br>գնահատվող գույքի<br>արժեքի վրա |
| Ուղղումը                                                                                                            | դրամ  |                                         | -58                                  | -332                                 | -179                                 |                                                                          |
| Ուղղված գինը                                                                                                        | դր/քմ |                                         | 1097                                 | 2436                                 | 1316                                 |                                                                          |
| Տեղադրությունը<br>(գտնվելու վայրը),<br>տեղակայման<br>գրավչությունը                                                  |       | Ըստ<br>գոտիականու<br>թյան 18-րդ<br>գոտի | Ըստ<br>գոտիականությ<br>ան 17-րդ գոտի | Ըստ<br>գոտիականությ<br>ան 16-րդ գոտի | Ըստ<br>գոտիականությ<br>ան 16-րդ գոտի |                                                                          |
| Ուղղումը                                                                                                            | %     |                                         | -5%                                  | -10%                                 | -10%                                 | Գոտիականություն<br>ը ազդում է<br>գնահատվող գույքի<br>արժեքի վրա          |
| Ուղղումը                                                                                                            | դրամ  |                                         | -55                                  | -244                                 | -132                                 |                                                                          |
| Ուղղված գինը                                                                                                        | դր/քմ |                                         | 1042                                 | 2193                                 | 1184                                 |                                                                          |
| Թեքությունը                                                                                                         |       | հարթ                                    | հարթ                                 | հարթ                                 | հարթ                                 |                                                                          |
| Ուղղումը                                                                                                            | %     |                                         | 0%                                   | 0%                                   | 0%                                   |                                                                          |
| Ուղղումը                                                                                                            | դրամ  |                                         | 0                                    | 0                                    | 0                                    |                                                                          |
| Ուղղված գինը                                                                                                        | դր/քմ |                                         | 1042                                 | 2193                                 | 1184                                 |                                                                          |
| Տրանսպորտային<br>հանգույցների<br>առկայությունը,<br>մատչելիությունը                                                  |       | առկա է                                  | առկա է                               | առկա է                               | առկա է                               |                                                                          |
| Ուղղումը                                                                                                            | %     |                                         | 0%                                   | 0%                                   | 0%                                   |                                                                          |
| Ուղղումը                                                                                                            | դրամ  |                                         | 0                                    | 0                                    | 0                                    |                                                                          |
| Ուղղված գինը                                                                                                        | դր/քմ |                                         | 1042                                 | 2193                                 | 1184                                 |                                                                          |
| Հողերի արժեքի վրա<br>ազդող այլ գործոններ                                                                            |       |                                         |                                      |                                      |                                      |                                                                          |
| Ուղղումը                                                                                                            | %     |                                         | 0%                                   | 0%                                   | 0%                                   |                                                                          |
| Ուղղումը                                                                                                            | դրամ  |                                         | 0                                    | 0                                    | 0                                    |                                                                          |
| Ուղղված գինը                                                                                                        | դր/քմ |                                         | 1042                                 | 2193                                 | 1184                                 |                                                                          |
| Կշռային<br>գործակիցը                                                                                                |       |                                         | 0,333                                | 0,333                                | 0,333                                |                                                                          |
| Շուկայական<br>արժեքը                                                                                                | դր/քմ |                                         | 1 473,08                             |                                      |                                      |                                                                          |
| Արժեքը ՀՀ դրամով                                                                                                    |       |                                         | 3 064 000                            |                                      |                                      |                                                                          |

Գնահատվող՝ ՀՀ մարզ Լոռի, գ. Այրում հասցեում գտնվող հողամասի շուկայական արժեքը կազմում է 3 064 000 ՀՀ դրամ:

Գնահատող



**Շենքեր, շինությունների վերարտադրման ծախսերի որոշում**

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

Շենքեր, շինությունների վերարտադրման (փոխարինման) ծախսերի նորմատիվի ընտրության հարցում, որպես ուղենիշ են հանդիսացել <ԱՐՄԷՔՍՊԵՐՏԻԶԱ> ՍՊ ընկերության սեփական բազայում առկա տեղեկատվությունը: Հարկ է նշել, որ ՀՀ կառավարության թիվ 1615 առ 22.09.2023թ. <<ՔԱՂԱՔԱՇԻՆՈՒԹՅԱՆ ԲՆԱԳԱՎԱՌՈՒՄ ԼԻՑԵՆԶԻԱ ՉՊԱՀԱՆՁՈՂ ԱՇԽԱՏԱՆՔՆԵՐԻ ԵՎ ԾԱՌԱՅՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ՑԱՆԿԸ ՀԱՍՏԱՏԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ>> որոշմանը, գնահատվող մակերեսով անհատական տունը կառուցապատողի կողմից կարող է կառուցվել սեփական ուժերով՝ առանց շինարարական կազմակերպության: Բացի սեփական բազայում առկա տվյալներից օգտագործվել են նաև անհատներից ստացված տեղեկատվությունը, որոնք կառուցել են իրենց համար սեփական տուն:

Համաձայն ստանդարտի ծախսային մոտեցումը պետք է ներառի բոլոր ծախսերը, որոնք տվյալ մասնակիցը կարող է կրել:

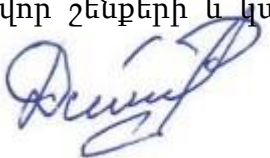
Արժեքի տարրերը կարող են տարբերվել՝ կախված գնահատվող օբյեկտի տեսակից և պետք է ներառեն ուղղակի և անուղղակի ծախսեր, որոնք պահանջվում են գնահատման ամսաթվի դրությամբ օբյեկտի փոխարինման (վերարտադրման) համար:

Որոշ ընդհանուր կետեր, որոնք պետք է հաշվի առնել, մասնավորապես՝

ա. ուղղակի ծախսեր (նյութեր, աշխատուժ),

բ. անուղղակի ծախսեր (տրանսպորտային ծախսեր, տեղադրման ծախսեր, մասնագիտական վճարներ (նախագծային, թույլտվություն, ճարտարապետական, իրավաբանական և այլն), այլ վճարներ (միջնորդավճարներ և այլն), ընդհանուր ծախսեր, հարկեր, ֆինանսական ծախսեր (օրինակ՝ պարտքային ֆինանսավորման տոկոսներ) և ձեռնարկատիրական շահույթ):

Աշխատանքների և շինհրապարակի կազմակերպման հետ կապված ծախսերը (ժամանակավոր շենքերի և կառուցվածքների) ձմեռային պայմաններում աշխատանքի



## << ՄԱՏՐԻՑԱ ԻՆՏ >> ՍՊԸ

համար հավելումը աշխատանքային պայմանները (նեղվածություն, անապատային, կիսաանապատային) սահմանված հարկերը և այլ առանձին ծախսերը հաշվի են առնվում շինարարության հաշվարկային արժեքի հաշվարկներում:

### Բնակելի տան հաշվարկ

| Անվանումը<br>(Տեղեկատվության<br>աղբյուրը)           | Շինարարության<br>արժեքը | Շենքի (շինության)<br>արտաքին ծավալը<br>կամ մակերեսը |   |   | Լրիվ վերարտադրման<br>կամ փոխարինման<br>ծախսերը |
|-----------------------------------------------------|-------------------------|-----------------------------------------------------|---|---|------------------------------------------------|
|                                                     |                         | Մ x Բ (h) x Գհ                                      |   |   |                                                |
| Չափման միավորը                                      | դրամ/քմ կամ խմ          | քառ. մ                                              | մ | - | դրամ                                           |
| Երկհարկանի<br>բնակելի տուն<br>(Ընկերության<br>բազա) | 220000                  | 223,3                                               | 1 | 1 | 49 126 000                                     |
| Ընդամենը                                            |                         |                                                     |   |   | 49 126 000                                     |

### Շենքերի և շինությունների կուտակված մաշվածության որոշում

Գոյություն ունեն մաշվածության երեք տեսակներ՝ ֆիզիկական, գործառնական և տնտեսական:

Կուտակված մաշվածությունը՝ շենքերի և շինությունների ֆիզիկական, գործառնական և տնտեսական մաշվածության հանրագումարն է:

Ֆիզիկական, գործառնական և տնտեսական մաշվածությունները լինում են.

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

բ) չվերականգնվող՝ երբ մաշվածության վերացման հետ կապված ծախսերը տնտեսապես արդարացված չեն:

Ֆիզիկական մաշվածություն՝ գնահատվող օբյեկտի կամ դրա բաղադրիչների ֆիզիկական մաշվածության պատճառով օգտակարության ցանկացած կորուստ, որն առաջացել է օգտագործման հետևանքով և տարիքից:



# << ՄԱՏՐԻՑԱ ԻՆՏ >> ՍՊԸ

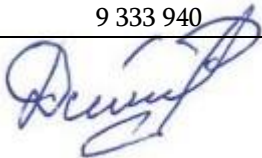
## Վերացվող ֆիզիկական մաշվածքի հաշվարկ

| N/N | Կատարվող աշխատանքի անվանումը        | Կառուցման արժեքի ձևավորման բաղադրիչները | Կառուցման արժեքի ձևավորման բաղադրիչները | Ֆիզիկական մաշվածությունը (չկատարած աշխատանքներ) | Ֆիզիկական մաշվածությունը (չկատարած աշխատանքներ) | Մնացորդային արժեք |
|-----|-------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------|
|     | Չափման միավորը                      | %                                       | դրամ                                    | %                                               | դրամ                                            | դրամ              |
| 1   | Հողային աշխատանքներ                 | 3%                                      | 1 473 780                               | 0%                                              | 0                                               | 1 473 780         |
| 2   | Հիմնային աշխատանքներ և նկուղի պատեր | 17,0%                                   | 8 351 420                               | 25%                                             | 2 087 855                                       | 6 263 565         |
| 3   | Միաձույլ երկաթբետոնե կառուցվածքներ  | 35,0%                                   | 17 194 100                              | 30%                                             | 5 158 230                                       | 12 035 870        |
| 4   | Պատեր և միջնորմներ                  | 7,0%                                    | 3 438 820                               | 40%                                             | 1 375 528                                       | 2 063 292         |
| 5   | Տանիք                               | 12,0%                                   | 5 895 120                               | 50%                                             | 2 947 560                                       | 2 947 560         |
| 6   | Դռներ և պատուհաններ                 | 7,0%                                    | 3 438 820                               | 50%                                             | 1 719 410                                       | 1 719 410         |
| 7   | Հատակներ                            | 5%                                      | 2 456 300                               | 50%                                             | 1 228 150                                       | 1 228 150         |
| 8   | Ներքին հարդարում                    | 8,0%                                    | 3 930 080                               | 60%                                             | 2 358 048                                       | 1 572 032         |
| 9   | Արտաքին հարդարում                   | 4,0%                                    | 1 965 040                               | 40%                                             | 786 016                                         | 1 179 024         |
| 10  | Այլ աշխատանքներ                     | 2,0%                                    | 982 520                                 | 30%                                             | 294 756                                         | 687 764           |
| 11  | Ընդամենը                            | 100%                                    | 49 126 000                              | 37%                                             | 17 955 553                                      | 31 170 447        |

## Կարճաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկ

| N/N | Աշխատանքի անվանումը | Կարճաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկ | Իրական ծառայության ժամկետը | Նորմատիվային ծառայության ժամկետ | Մաշվածքի գործակիցը | Մաշվածքը  |
|-----|---------------------|--------------------------------------------------------------------|----------------------------|---------------------------------|--------------------|-----------|
|     |                     | դրամ                                                               | տարի                       | տարի                            |                    | դրամ      |
| 1   | Տանիք               | 2 947 560                                                          | 20                         | 40                              | 0,50               | 1 473 780 |
| 2   | Ներքին հարդարում    | 1 572 032                                                          | 15                         | 30                              | 0,50               | 786 016   |
| 3   | Արտաքին հարդարում   | 1 179 024                                                          | 20                         | 40                              | 0,50               | 589 512   |
| 4   | Դռներ, պատուհաններ  | 1 719 410                                                          | 15                         | 25                              | 0,60               | 1 031 646 |
| 5   | Հատակներ            | 1 228 150                                                          | 15                         | 25                              | 0,60               | 736 890   |
| 6   | Այլ աշխատանքներ     | 687 764                                                            | 20                         | 40                              | 0,50               | 343 882   |
| 7   | Ընդամենը            | 9 333 940                                                          |                            |                                 |                    | 4 961 726 |

Գնահատող



# << ՄԱՏՐԻՑԱ ԻՆՏ >> ՍՊԸ

## Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկ

| N/N | Արժեքի անվանումը                                                             | դրամ              |
|-----|------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| 1   | Վերարտադրման կամ փոխարինման ծախսեր                                           | 49 126 000        |
| 2   | Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը (հետաձգված վերանորոգում)                   | 17 955 553        |
| 3   | Կարճաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկ           | 9 333 940         |
| 4   | Ընդամենը երկարակյաց էլեմենտների արժեքը չվերացվող ֆիզիկական մաշվածքով (1-2-3) | 21 836 507        |
| 5   | Շինության փաստացի տարիքը (տարի)                                              | 73                |
| 6   | Շահագործման նորմատիվային ժամկետը (տարի)                                      | 120               |
| 7   | Մաշվածքի հաշվարկման գործակիցը                                                | 0,61              |
| 8   | Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերացվող մաշվածքի արժեքը               | <b>13 283 875</b> |

## Ընդհանուր ֆիզիկական մաշվածության հաշվարկը

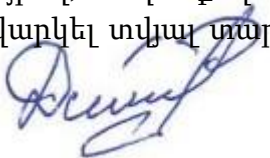
| N/N | Ֆիզիկական մաշվածքի տեսակը                                          | դրամ              |
|-----|--------------------------------------------------------------------|-------------------|
| 1   | Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը (հետաձգված վերանորոգում)         | 17 955 553        |
| 2   | Կարճաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկ | 4 961 726         |
| 3   | Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերացվող մաշվածքի արժեքը     | 13 283 875        |
|     | <i>Ընդամենը</i>                                                    | <b>36 201 154</b> |

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

Գնահատվող գույքը մեծամասամբ համապատասխանում է արդի պահանջներին, առկա են տեխնիկական նորարարությունների հետ կապված որոշ անհամապատասխանություններ, չկան ֆունկցիոնալ նշանակությամբ օգտագործման կորուստներ: Հետևաբար գնահատվող գույքի գործառնական մաշվածությունը ընդունվել է 40%:

**Արտաքին կամ տնտեսական մաշվածություն՝** գնահատվող օբյեկտի նկատմամբ արտաքին համարվող տնտեսական կամ տեղական պայմանների հետևանքով առաջացած օգտակարության ցանկացած կորուստ: Այս տեսակի մաշվածությունը կարող է լինել ժամանակավոր կամ մշտական:

Տնտեսական մաշվածությունը պայմանավորված է նաև գնահատվող օբյեկտի գտնվելու վայրով, տեղանքով ու դիրքով: Տնտեսական մաշվածության այս բաղադրիչը կարելի է հաշվարկել տվյալ տարածքում նորակառույց անշարժ գույքի (այնպիսի անշարժ



## << ՄԱՏՐԻՑԱ ԻՆՏ >> ՍՊԸ

գույքի, որը չունի ֆիզիկական և գործառնական մաշվածություն) կառուցման արժեքի և վաճառքի արժեքի տարբերության հիման վրա: Նման վերլուծություն կարելի է կատարել բազմաբնակարան շենքերի բնակարանների, անհատական բնակելի տների և հասարակական նշանակության օբյեկտների կառուցման արժեքների և վաճառքի գների վերաբերյալ բավարար քանակությամբ, ստույգ տեղեկություններ ունենալու դեպքում: Նկարագրված վերլուծության մեջ կառուցման արժեքը ներառում է հողամասի ձեռք բերման արժեքը, բարելավումների կառուցման հետ կապված ուղղակի և անուղղակի ծախսերը, ինչպես նաև ձեռնարկատիրոջ շահույթը: Տնտեսական մաշվածության հաշվարկման այս եղանակում սուբյեկտիվ կարող է լինել ձեռնարկատիրոջ շահույթի մեծության որոշումը:

Ուսումնասիրելով գնահատվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը ձևավորող կարևորագույն գործոնները՝ առաջարկ և պահանջարկ, գնահատողը գտնում է, որ տվյալ տարածաշրջանում նմանատիպ գույքերի պահանջարկը զգալի է, հետևաբար գնահատման օբյեկտի տնտեսական մաշվածությունը ընդունվել է 30%:

### Կուտակված մաշվածության արժեքի հաշվարկ

| Մաշվածության տեսակը                             | %   | Մաշվածության արժեքը (դրամ) |
|-------------------------------------------------|-----|----------------------------|
| Ֆիզիկական մաշվածությունը                        |     | 36 201 154                 |
| Գործառնական մաշվածություն                       | 40% | 5 169 938                  |
| Արտաքին գործոններից կամ տնտեսական մաշվածություն | 30% | 2 326 472                  |
| <i>Կուտակված մաշվածության արժեքը</i>            |     | <b>43 697 565</b>          |

### Անշարժ գույքի արժեքի հաշվարկ

| Ծախսերի և արժեքի անվանումը                | Արժեքը (դրամ)    |
|-------------------------------------------|------------------|
| Վերարտադրման կամ փոխարինման ծախսեր        | 49 126 000       |
| Կուտակված մաշվածության արժեքը             | 43 697 565       |
| <i>Գնահատվող շենքի (շինության) արժեքը</i> | <b>5 400 000</b> |

ՀՀ մարզ Լոռի, գ. Այրում հասցեում գտնվող բնակելի տան շուկայական արժեքը, տեղադնության կատարման ժամանակահատվածում ունեցած ապրանքային վիճակում, գնահատվում է **5 400 000 (հինգ միլիոն չորս հարյուր հազար) ՀՀ դրամ**:



**Շենքեր, շինությունների վերարտադրման ծախսերի որոշում**

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

Շենքեր, շինությունների վերարտադրման (փոխարինման) ծախսերի նորմատիվի ընտրության հարցում, որպես ուղենիշ են հանդիսացել <ԱՐՄԷՔՍՊԵՐՏԻԶԱ> ՍՊ ընկերության սեփական բազայում առկա տեղեկատվությունը: Հարկ է նշել, որ ՀՀ կառավարության թիվ 1615 առ 22.09.2023թ. <<ՔԱՂԱՔԱՇԻՆՈՒԹՅԱՆ ԲՆԱԳԱՎԱՌՈՒՄ ԼԻՑԵՆԶԻԱ ՉՊԱՀԱՆՁՈՂ ԱՇԽԱՏԱՆՔՆԵՐԻ ԵՎ ԾԱՌԱՅՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ՑԱՆԿԸ ՀԱՍՏԱՏԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ>> որոշմանը, գնահատվող մակերեսով անհատական տունը կառուցապատողի կողմից կարող է կառուցվել սեփական ուժերով՝ առանց շինարարական կազմակերպության: Բացի սեփական բազայում առկա տվյալներից օգտագործվել են նաև անհատներից ստացված տեղեկատվությունը, որոնք կառուցել են իրենց համար սեփական տուն:

Համաձայն ստանդարտի ծախսային մոտեցումը պետք է ներառի բոլոր ծախսերը, որոնք տվյալ մասնակիցը կարող է կրել:

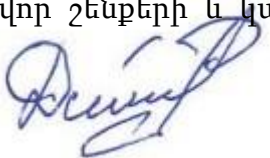
Արժեքի տարրերը կարող են տարբերվել՝ կախված գնահատվող օբյեկտի տեսակից և պետք է ներառեն ուղղակի և անուղղակի ծախսեր, որոնք պահանջվում են գնահատման ամսաթվի դրությամբ օբյեկտի փոխարինման (վերարտադրման) համար:

Որոշ ընդհանուր կետեր, որոնք պետք է հաշվի առնել, մասնավորապես՝

ա. ուղղակի ծախսեր (նյութեր, աշխատուժ),

բ. անուղղակի ծախսեր (տրանսպորտային ծախսեր, տեղադրման ծախսեր, մասնագիտական վճարներ (նախագծային, թույլտվություն, ճարտարապետական, իրավաբանական և այլն), այլ վճարներ (միջնորդավճարներ և այլն), ընդհանուր ծախսեր, հարկեր, ֆինանսական ծախսեր (օրինակ՝ պարտքային ֆինանսավորման տոկոսներ) և ձեռնարկատիրական շահույթ):

Աշխատանքների և շինհրապարակի կազմակերպման հետ կապված ծախսերը (ժամանակավոր շենքերի և կառուցվածքների) ձմեռային պայմաններում աշխատանքի



## << ՄԱՏՐԻՑԱ ԻՆՏ >> ՍՊԸ

համար հավելումը աշխատանքային պայմանները (նեղվածություն, անապատային, կիսաանապատային) սահմանված հարկերը և այլ առանձին ծախսերը հաշվի են առնվում շինարարության հաշվարկային արժեքի հաշվարկներում:

### Գումի հաշվարկ

| Անվանումը<br>(Տեղեկատվության<br>աղբյուրը) | Շինարարության<br>արժեքը | Շենքի (շինության)<br>արտաքին ծավալը<br>կամ մակերեսը |   |   | Լրիվ վերարտադրման<br>կամ փոխարինման<br>ծախսերը |
|-------------------------------------------|-------------------------|-----------------------------------------------------|---|---|------------------------------------------------|
|                                           |                         | Մ x Բ (h) x Գհ                                      |   |   |                                                |
| Զափման միավորը                            | դրամ/քմ կամ խմ          | քառ. մ                                              | մ | - | դրամ                                           |
| ՇԱԱԽՑ 2024 տող<br>85                      | 71200                   | 28,4                                                | 1 | 1 | 2 022 080                                      |
| Ընդամենը                                  |                         |                                                     |   |   | 2 022 080                                      |

### Շենքերի և շինությունների կուտակված մաշվածության որոշում

Գոյություն ունեն մաշվածության երեք տեսակներ՝ ֆիզիկական, գործառնական և տնտեսական:

Կուտակված մաշվածությունը՝ շենքերի և շինությունների ֆիզիկական, գործառնական և տնտեսական մաշվածության հանրագումարն է:

Ֆիզիկական, գործառնական և տնտեսական մաշվածությունները լինում են.

ա) **վերականգնվող**՝ երբ մաշվածության վերացման հետ կապված ծախսերը տնտեսապես արդարացված են,

բ) **չվերականգնվող**՝ երբ մաշվածության վերացման հետ կապված ծախսերը տնտեսապես արդարացված չեն:

**Ֆիզիկական մաշվածություն**՝ գնահատվող օբյեկտի կամ դրա բաղադրիչների ֆիզիկական մաշվածության պատճառով օգտակարության ցանկացած կորուստ, որն առաջացել է օգտագործման հետևանքով և տարիքից:



# << ՄԱՏՐԻՑԱ ԻՆՏ >> ՍՊԸ

## Վերացվող ֆիզիկական մաշվածքի հաշվարկ

| N/N | Կատարվող աշխատանքի անվանումը        | Կառուցման արժեքի ձևավորման բաղադրիչները | Կառուցման արժեքի ձևավորման բաղադրիչները | Ֆիզիկական մաշվածությունը (չկատարած աշխատանքներ) | Ֆիզիկական մաշվածությունը (չկատարած աշխատանքներ) | Մնացորդային արժեք |
|-----|-------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------|
|     | Զախման միավորը                      | %                                       | դրամ                                    | %                                               | դրամ                                            | դրամ              |
| 1   | Հողային աշխատանքներ                 | 3%                                      | 60 662                                  | 0%                                              | 0                                               | 60 662            |
| 2   | Հիմնային աշխատանքներ և նկուղի պատեր | 17,0%                                   | 343 754                                 | 15%                                             | 51 563                                          | 292 191           |
| 3   | Միաձույլ երկաթբետոնե կառուցվածքներ  | 35,0%                                   | 707 728                                 | 20%                                             | 141 546                                         | 566 182           |
| 4   | Պատեր և միջնորմներ                  | 7,0%                                    | 141 546                                 | 30%                                             | 42 464                                          | 99 082            |
| 5   | Տանիք                               | 12,0%                                   | 242 650                                 | 40%                                             | 97 060                                          | 145 590           |
| 6   | Դռներ և պատուհաններ                 | 7,0%                                    | 141 546                                 | 40%                                             | 56 618                                          | 84 927            |
| 7   | Հատակներ                            | 5%                                      | 101 104                                 | 40%                                             | 40 442                                          | 60 662            |
| 8   | Արտաքին հարդարում                   | 4,0%                                    | 80 883                                  | 30%                                             | 24 265                                          | 56 618            |
| 9   | Այլ աշխատանքներ                     | 10,0%                                   | 202 208                                 | 30%                                             | 60 662                                          | 141 546           |
| 10  | Ընդամենը                            | 100%                                    | 2 022 080                               | 25%                                             | 514 619                                         | 1 507 461         |

## Կարճաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկ

| N/N | Աշխատանքի անվանումը | Կարճաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկ | Իրական ծառայության ժամկետը | Նորմատիվային ծառայության ժամկետ | Մաշվածքի գործակիցը | Մաշվածքը |
|-----|---------------------|--------------------------------------------------------------------|----------------------------|---------------------------------|--------------------|----------|
|     |                     | դրամ                                                               | տարի                       | տարի                            |                    | դրամ     |
| 1   | Տանիք               | 145 590                                                            | 15                         | 40                              | 0,38               | 54 596   |
| 2   | Արտաքին հարդարում   | 56 618                                                             | 15                         | 40                              | 0,38               | 21 232   |
| 3   | Դռներ, պատուհաններ  | 84 927                                                             | 10                         | 25                              | 0,40               | 33 971   |
| 4   | Հատակներ            | 60 662                                                             | 10                         | 25                              | 0,40               | 24 265   |
| 5   | Այլ աշխատանքներ     | 141 546                                                            | 15                         | 40                              | 0,38               | 53 080   |
| 6   | Ընդամենը            | 489 343                                                            |                            |                                 |                    | 187 144  |

# << ՄԱՏՐԻՑԱ ԻՆՏ >> ՍՊԸ

## Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկ

| N/N | Արժեքի անվանումը                                                             | դրամ           |
|-----|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| 1   | Վերարտադրման կամ փոխարինման ծախսեր                                           | 2 022 080      |
| 2   | Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը (հետաձգված վերանորոգում)                   | 514 619        |
| 3   | Կարճաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկ           | 489 343        |
| 4   | Ընդամենը երկարակյաց էլեմենտների արժեքը չվերացվող ֆիզիկական մաշվածքով (1-2-3) | 1 018 117      |
| 5   | Շինության փաստացի տարիքը (տարի)                                              | 73             |
| 6   | Շահագործման նորմատիվային ժամկետը (տարի)                                      | 120            |
| 7   | Մաշվածքի հաշվարկման գործակիցը                                                | 0,61           |
| 8   | Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերացվող մաշվածքի արժեքը               | <b>619 355</b> |

## Ընդհանուր ֆիզիկական մաշվածության հաշվարկը

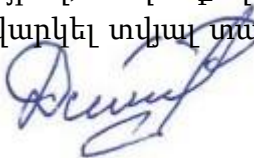
| N/N | Ֆիզիկական մաշվածքի տեսակը                                          | դրամ             |
|-----|--------------------------------------------------------------------|------------------|
| 1   | Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը (հետաձգված վերանորոգում)         | 514 619          |
| 2   | Կարճաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկ | 187 144          |
| 3   | Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերացվող մաշվածքի արժեքը     | 619 355          |
|     | <i>Ընդամենը</i>                                                    | <b>1 321 118</b> |

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

Գնահատվող գույքը մեծամասամբ համապատասխանում է արդի պահանջներին, առկա են տեխնիկական նորարարությունների հետ կապված որոշ անհամապատասխանություններ, չկան ֆունկցիոնալ նշանակությամբ օգտագործման կորուստներ: Հետևաբար գնահատվող գույքի գործառնական մաշվածությունը ընդունվել է 30%:

**Արտաքին կամ տնտեսական մաշվածություն՝** գնահատվող օբյեկտի նկատմամբ արտաքին համարվող տնտեսական կամ տեղական պայմանների հետևանքով առաջացած օգտակարության ցանկացած կորուստ: Այս տեսակի մաշվածությունը կարող է լինել ժամանակավոր կամ մշտական:

Տնտեսական մաշվածությունը պայմանավորված է նաև գնահատվող օբյեկտի գտնվելու վայրով, տեղանքով ու դիրքով: Տնտեսական մաշվածության այս բաղադրիչը կարելի է հաշվարկել տվյալ տարածքում նորակառույց անշարժ գույքի (այնպիսի անշարժ



## << ՄԱՏՐԻՑԱ ԻՆՏ >> ՍՊԸ

գույքի, որը չունի ֆիզիկական և գործառնական մաշվածություն) կառուցման արժեքի և վաճառքի արժեքի տարբերության հիման վրա: Նման վերլուծություն կարելի է կատարել բազմաբնակարան շենքերի բնակարանների, անհատական բնակելի տների և հասարակական նշանակության օբյեկտների կառուցման արժեքների և վաճառքի գների վերաբերյալ բավարար քանակությամբ, ստույգ տեղեկություններ ունենալու դեպքում: Նկարագրված վերլուծության մեջ կառուցման արժեքը ներառում է հողամասի ձեռք բերման արժեքը, բարելավումների կառուցման հետ կապված ուղղակի և անուղղակի ծախսերը, ինչպես նաև ձեռնարկատիրոջ շահույթը: Տնտեսական մաշվածության հաշվարկման այս եղանակում սուբյեկտիվ կարող է լինել ձեռնարկատիրոջ շահույթի մեծության որոշումը:

Ուսումնասիրելով գնահատվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը ձևավորող կարևորագույն գործոնները՝ առաջարկ և պահանջարկ, գնահատողը գտնում է, որ տվյալ տարածաշրջանում նմանատիպ գույքերի պահանջարկը զգալի է, հետևաբար գնահատման օբյեկտի տնտեսական մաշվածությունը ընդունվել է 30%:

### Կուտակված մաշվածության արժեքի հաշվարկ

| Մաշվածության տեսակը                             | %   | Մաշվածության արժեքը (դրամ) |
|-------------------------------------------------|-----|----------------------------|
| Ֆիզիկական մաշվածությունը                        |     | 1 321 118                  |
| Գործառնական մաշվածություն                       | 30% | 210 289                    |
| Արտաքին գործոններից կամ տնտեսական մաշվածություն | 30% | 147 202                    |
| <i>Կուտակված մաշվածության արժեքը</i>            |     | <b>1 678 608</b>           |

### Անշարժ գույքի արժեքի հաշվարկ

| Ծախսերի և արժեքի անվանումը                | Արժեքը (դրամ)  |
|-------------------------------------------|----------------|
| Վերարտադրման կամ փոխարինման ծախսեր        | 2 022 080      |
| Կուտակված մաշվածության արժեքը             | 1 678 608      |
| <i>Գնահատվող շենքի (շինության) արժեքը</i> | <b>300 000</b> |

Այսպիսով, ծախսային մոտեցմամբ հաշվարկված անշարժ գույքի արժեքը, ըստ  $U = U_{\text{հող}} + U_{\text{շենք}} + U_{\text{անասնաշենք}}$  բանաձևի, կազմում է՝

$$(3\,064\,000 + 5\,400\,000 + 300\,000) = 8\,764\,000 \text{ ՀՀ դրամ:}$$

ՀՀ մարզ Լոռի, գ. Այրում հասցեում գտնվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը, տեղազննության կատարման ժամանակահատվածում ունեցած ապրանքային վիճակում, գնահատվում է՝ **8 764 000 (ութ միլիոն յոթ հարյուր վաթսուհինգրու հազար) ՀՀ դրամ:**

Գնահատող

Հաշվետվությունը հիմնվել է բաց և մրցակցային շուկայական տվյալներին: Հարկ ենք համարում նշել, որ շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքը շուրջ 2.7 անգամ ցածր է բաց և մրցակցային շուկայից արտացոլված տվյալներից, ինչի պատճառով նշված տեղեկատվությունը չի արտացոլվել տվյալ հաշվետվությունում: Միաժամանակ գնահատման հաշվետվությունը կազմելիս գնահատողը հիմնվել է ՀՀ կառավարության 24.08.2022թ. N 1355-Ն որոշման թիվ 1 հավելվածի «Գնահատման ընդհանուր ստանդարտ» 13-րդ կետին և նկատի է ունեցել, որ գնահատվող գույքը իրացվելու է «Հրապարակային սակարկությունների մասին» ՀՀ օրենքի 30 հոդվածի 2 և 35 հոդվածի 2 կետերով:

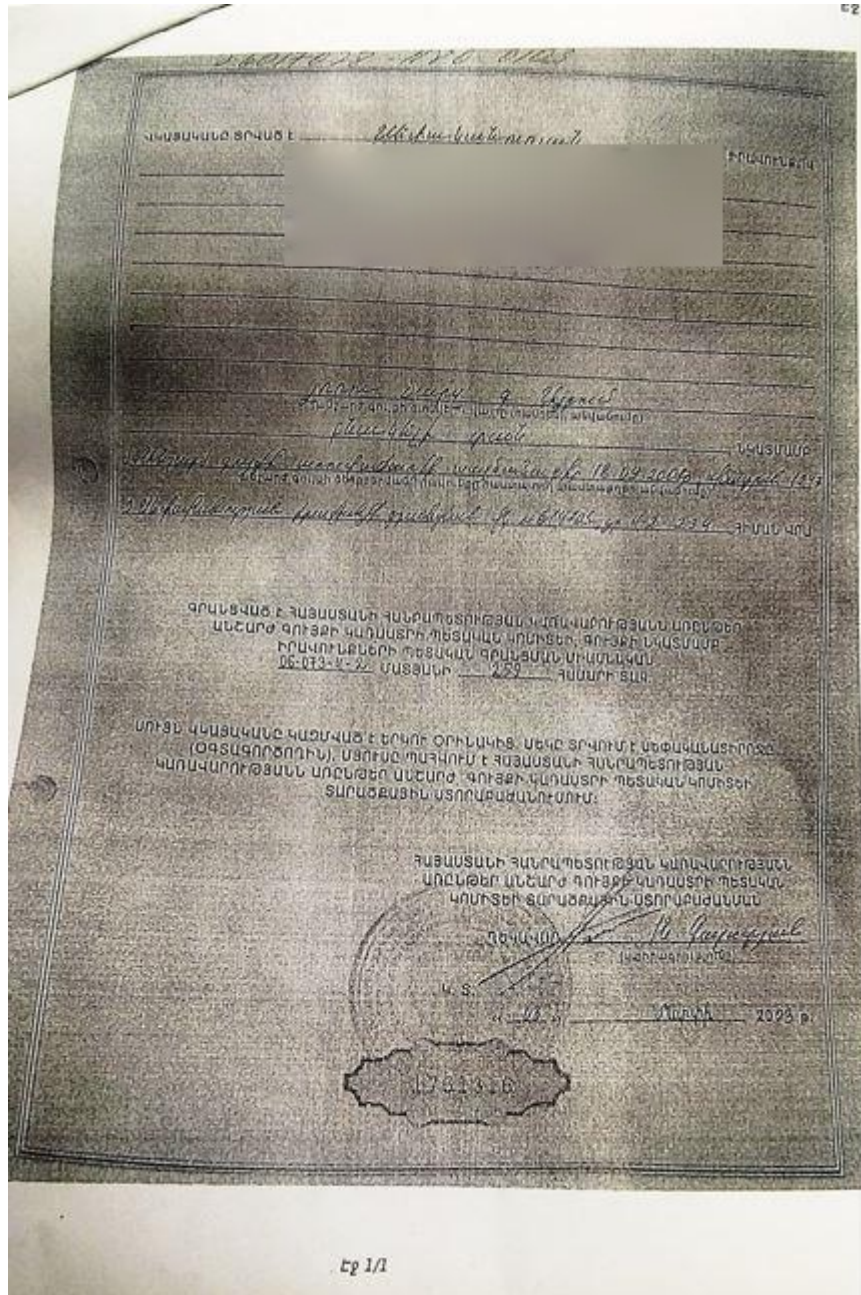
#### **14. Եզրակացություն գնահատման առարկայի շուկայական արժեքի վերաբերյալ**

Գնահատման ներկայացված.

ՀՀ մարզ Լոռի, գ. Այրում հասցեում գտնվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը, տեղագնության կատարման ժամանակահատվածում ունեցած ապրանքային վիճակում, գնահատվում է **8 764 000 (ութ միլիոն յոթ հարյուր վաթսունչորս հազար) ՀՀ դրամ:**



15. Օգտագործված փաստաթղթեր



26044028 450 0103

ՀԱՆՐԱՊԵՏԱԿԱՆ ՀԱՄԱՐ 06-073-114-060007

ՆՄԱՏԱԿԱՅԻՆ ԱՇԽԱՏԱԿՈՒԹՅՈՒՆԸ ԲՆԱԿԱՆ ԲԱՆԱԳՐԱԿԱՆ

09859005000 7005000

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ԶԱՊԵ (ԻՆՍ) \_\_\_\_\_ 0.208

ПОДПИСАНИЕ СЛУЖАКОВ И. И. Сидорова

06-073-114-00004-001

ԱՊՐԱՆԱԿԱՅԻՆ ԱՇԽԱՏԱԿՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ \_\_\_\_\_ *Բ. Զ. Կ. Կ.*

09304080000 L A USU40 \_\_\_\_\_ *plum fly* *in?*

04461610 (p.w.m. J) 223.3, p.w.m. (kg) 59.2, anteroposterior - 173.5

NOUVEAU SÉRIE 40 note of inquiry - to support

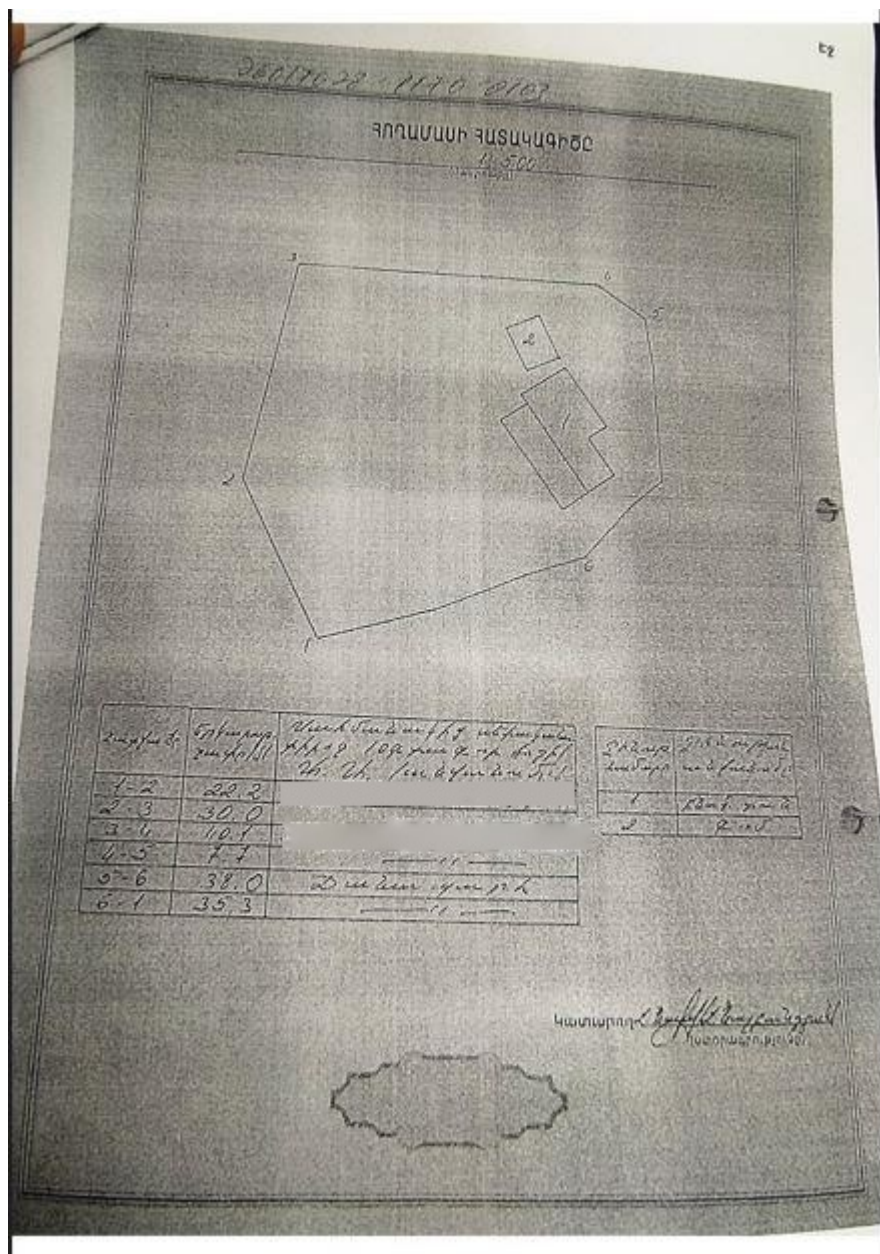
| 93 | 4040800000<br>FUND | 0450400000<br>FUND | 40408000<br>(page 2) | 40408000<br>FUND |
|----|--------------------|--------------------|----------------------|------------------|
| 2  | 002                | 002                | 28.4                 | 28.4             |

Հրապարակումը նշում էր, փոփոխություններ

ឯសេចក្តីសង្ខេប

(MAY 1964)

# << ՄԱՏՐԻՑԱ ԻՆՏ >> ՄՊԸ





## 16. Սահմանափակումներ և հատուկ պայմաններ

Այս սահմանափակումները և պայմանները հանդիսանում են սույն հաշվետվության անքակտելի մասը:

- Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում գնահատվող սեփականության իրավունքների իրավական նկարագրության կամ սեփականության իրավունքների հետ առնչվող այլ հարցերի համար: Պատվիրատուի կողմից ներկայացված իրավունքները հաստատող փաստաթղթերը համարվել են հավաստի:
- Գնահատողը պարտավորվում է պահպանել գնահատման ընթացքում պատվիրատուի կողմից ստացված կամ հաշվարկների միջոցով պարզաբանված ինֆորմացիայի գաղտնիությունը:
- Գնահատողը գործել է որպես անկախ կատարող:
- Գնահատողի կողմից կատարված ուսումնասիրությունները և եզրակացությունները ամբողջությամբ անկանխակալ են:
- Աշխատանքների վարձատրությունը կախված չէ գնահատման արդյունքի և եզրակացության հետ:
- Գնահատողի կարծիքը գույքի արժեքի վերաբերյալ ուժի մեջ է գնահատման ամսաթվի դրությամբ: Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում գույքի արժեքի հետագա կտրուկ փոփոխությունների համար, որոնք կարող են ի հայտ գալ այդ ամսաթվից հետո, սոցիալական, տնտեսական, ֆիզիկական գործոնների, նաև քաղաքացիական օրենսդրության փոփոխության հետևանքով:
- Գնահատողից չի պահանջվում ներկայանալ դատական ատյաններին և տալ բացատրություն գնահատման վերաբերյալ, բացառությամբ դատական ատյանի օրինական հրավերով:
- Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում գույքի այն թերությունների համար, որոնք հնարավոր չէ հայտնաբերել տեսողական զննությամբ:
- Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում Պատվիրատուի կողմից ներկայացված տվյալների իսկության համար:
- Ելակետային պայմանները, որոնք օգտագործվել են հաշվետվության մեջ ստացվել են հավաստի աղբյուրներից, բայց և այնպես Գնահատողը չի կարող տալ հարյուր տոկոսանոց երաշխիք:
- Կազմված հաշվետվությունը դա մասնագետ Գնահատողի կարծիք է գույքի հավանական արժեքի վերաբերյալ և չի հանդիսանում երաշխիք, որ գույքը ազատ շուկայում կվաճառվի սույն հաշվետվության մեջ արտածված գնով:
- Գնահատողը պատրաստ է վերանայել գնահատման արդյունքներում լրացուցիչ որոշիչ տվյալներ ի հայտ գալու դեպքում, գնահատումից հետո մեկ ամսյա ժամկետում:

**17. Օգտագործված գրականություն**

1. ՀՀ օրենքը «Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին», ընդունված 10.12.2021թ.:
2. ՀՀ կառավարության 2022 թվականի օգոստոսի 24-ի թիվ 1355-Ն որոշմամբ հաստատված անշարժ գույքի գնահատման ստանդարտ:
3. ՀՀ քաղաքաշինության նախարարի կողմից 14.01.2008թ. թիվ N 09-Ն «ՀՀ տարածքում կառուցվող շենքերի, կառուցվածքների և շինարարական աշխատանքների տեսակների արժեքի խոշորացված ցուցանիշների ժողովածուն հաստատելու մասին» հրամանը, գրանցված ՀՀ արդարադատության նախարարության կողմից 07.04.2008թ., պետական գրանցման թիվ 11708117 (այսուհետ՝ ՇԱԽՑ 2009):
4. ՀՀ քաղաքաշինության նախարարի 08.12.2009թ., N 282-Ն հրամանով հաստատված «Բնակելի, հասարակական, և արտադրական շենքերի տեխնիկական վիճակի հետազննության մեթոդական ցուցումներ»-ի 118 կետի աղյուսակ 2):
5. ՀՀ քաղաքաշինության նախարարի 15.02.2008թ. N 19-Ն «Քաղաքաշինական փաստաթղթերի (ծրագրային և ճարտարապետաշինարարական) մշակման աշխատանքների արժեքի հաշվարկման կարգը հաստատելու մասին» հրաման:
6. ՀՀ քաղաքաշինության նախարարություն, 21.08.2001թ., թիվ 69 «Շինարարության համար կառուցվող ժամանակավոր շենքերի և կառուցվածքների նախահաշվային նորմերի հաստատման մասին» հրաման:
7. ՀՀ քաղաքաշինության նախարարություն, 21.08.2001թ., թիվ 68 «Շինարարական աշխատանքների վրա կլիմայական պայմանների ազդեցությունը հաշվի առնող նախահաշվային նորմերի հաստատման մասին» հրաման:

**ԳՆԱՀԱՏՈՂ՝**

**( Վկայական No ԳԳ-2023-52)**



**Դ. Խաչատրյան**

