



19.08.2025թ.

Հաստատում եմ տնօրեն՝

Մ. Կարապետյան

ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆ No 1/90-2025

ՀՀ մարզ Լոռի համայնք Քարաձոր 5-րդ փողոց 79 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 42 /քառասուններկու/ էջից:

ՊԱՏՎԻՐԱՏՈՒ՝ ՀԿԱԾ Լոռու մարզային բաժին

ԳՆԱՀԱՏՈՂ

ԿԱԶՄԱԿԵՐՊՈՒԹՅՈՒՆ՝ <<Մատրիցա ԻՆՏ>> ՍՊԸ

ք.Երևան, Հ. Հակոբյան 3/14

ՀՎՀՀ 02808628

Հ/հ 2050022296101001 Ինեկոբանկ 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.....	32
12. Գնահատման մոտեցումների (մեթոդների) ընտրությունը.....	32
13. Շուկայական արժեքի հաշվարկ ծախսային մոտեցմամբ.....	36
14. Եզրակացություն գնահատման առարկայի շուկայական արժեքի վերաբերյալ.....	50
15. Օգտագործված փաստաթղթեր.....	51
16. Սահմանափակումներ և հատուկ պայմաններ.....	55
17. Օգտագործված գրականություն.....	57



<< ՄԱՏՐԻՑԱ ԻՆՏ >> ՍՊԸ

1. Գնահատման առաջադրանքը

ՀՀ մարզ Լոռիի համայնք Քարաձոր 5-րդ փողոց 79 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	Դիաննա Ռաֆիկի Խաչատուրյան
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 27082020-06-0035 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 Լոռիի համայնք Քարաձոր 5-րդ փողոց 79 հասցեում գտնվող բնակելի տունը: Ըստ տրամադրված վկայականի պատճենի ընդհանուր համատեղ սեփականության իրավունքով գրանցված իրավունքի սուբյեկտ են

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:

Գնահատող

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

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 գերագնահատված: 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:

զ. «... 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:

«Լիկվիդային արժեքը» գնահատվող օբյեկտի կամ դրանց խմբի մաս-մաս, հարկադիր վաճառքի արդյունքում ստացված գումարն է: Լիկվիդային արժեքը սահմանվում է՝ օգտվելով գնահատման երկու նախապայմաններից՝ կանոնակարգված գործարք սովորական շուկայական ժամկետներում և հարկադրված գործարք՝ շուկայում ցուցադրման նախատեսված ժամկետից ավելի սեղմ (սահմանափակ):



Լիկվիդային արժեքի հաշվարկում անհրաժեշտ է հաշվի առնել օբյեկտների նախնական վաճառքի նախապատրաստման ծախսերը՝ ներառյալ դրանց իրականացման համար գործունեության ծախսերը:

6. Գնահատման ամսաթվերը

Անշարժ գույքի տեղագնությունն աշխատանքները կատարվել են 26.06.2025թ.:

Անշարժ գույքի շուկայական արժեքը սահմանվել է 26.06.2025թ.:

Անշարժ գույքի գնահատման հաշվետվությունը կազմվել է 18.08.2025թ.:

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,

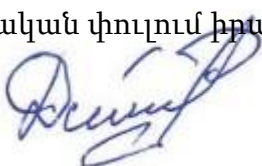
բ. գնահատման դիմաց վճարի չափի վերաբերյալ,

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՝



<< ՄԱՏՐԻՑԱ ԻՆՏ >> ՍՊԸ

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

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

գ. գնահատման համապատասխան սկզբունքների, մոտեցումների և մեթոդների ընտրություն,

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

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

զ. հաշվետվության կազմում և տրամադրում:

9. Գնահատվող օբյեկտի համառոտ նկարագրությունը

Ըստ պատվիրատուի կողմից տրամադրված անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 27082020-06-0035 վկայականի պատճենում արտացոլված տվյալների բնակավայրերի նշանակության հողամասի մակերեսը կազմում է 0,268 հա, միահարկ բնակելի տան մակերեսը կազմում է 89.2 քմ.: Առկա է անասնաշենք 17.38քմ.:

Գնահատման առարկայի բնութագիրը

Հասցե	ՀՀ մարզ Լոռի համայնք Քարաձոր 5-րդ փողոց 79
Սեփականատերեր	
Սեփականության իրավունքի գրանցման վկայական	27082020-06-0035
Իրավունքի տեսակ	Ընդհանուր համատեղ սեփականություն
Ընթացիկ շահագործումը	Բնակելի տուն
Շուկայական մոտարկված կադաստրային արժեքը (դրամ)	1 472 962
Կադաստրային ծածկագիր	06-109-0017-0002
Նպատակային նշանակությունը	Բնակավայրերի
Գործառնական նշանակությունը	Բնակելի կառուցապատման
Տարածագնահատման գոտին	19
Հողամասի մակերեսը (քմ)	0.268 հա
Թեքությունը	Հարթ
Տրանսպորտային մատչելիություն	Լավ
Շենք շինությունների տեխնիկական վիճակը	Լավ
Հարկայնությունը	1 հարկանի
Մակերեսը (քմ)	89.2 քմ.
Առաստաղի բարձրությունը(1 հարկ)	2.8մ.
Կառուցման տարեթիվը (թ)	1991թ.
Արտաքին հարդարումը	Սվաղած Առանց արտաքին հարդարման,

Գնահատող



<< ՄԱՏՐԻՑԱ ԻՆՏ >> ՍՊԸ

Արտաքին պատերը	Տուֆ		
Միջհարկային ծածկը	Երկաթբետոն		
Տանիքը	Թերթաքար(շիֆեր)		
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 միահարկ է: Բնակելի տան ներքին հարդարանք իրականացված է ներկանյութերով, պաստառներով, մասամբ առանց հարդարման, միջինից ցածր վիճակ: Հատակները առանց հարդարման, պատուհանները փայտե, մետաղապլաստե, ներքին դռները փայտե: Մուտքի դուռը փայտե :		
Սանհանգույց	Առանց հարդարման		
Ներքին հարդարման ընդհանուր գնահատական (1-7 բալային սանդղակով) 1, զրոյական վիճակ, 2. վատ վիճակ, 3.միջինից 4, 4.միջին վիճակ, 5. միջինից բարձր, 6. լավ վիճակ, 7. գերաանց	Ներքին հարդարանքը /1-7/ սանդղակով համապատասխանում է 3-րդ կատեգորիային, միջինից ցածր վիճակ:		
Այլ տեղեկություն	Ըստ անշարժ գույքի միավորի որակական և քանակական բնութագրերի վերաբերյալ կադաստրային տեղեկանքի շինությունը կառուցվել է 1991թ.:		

Առավել մանրամասն տես սույն եզրակացությանը կից լուսանկարչական հավելվածում:

10. Գնահատվող գույքի լուսանկարներ

Գնահատող



<< ՄԱՏՐԻՑԱ ԻՆՏ >> ՍՊԸ



Լուսանկար1



Լուսանկար2



Լուսանկար3



Լուսանկար4



Լուսանկար5



Լուսանկար6



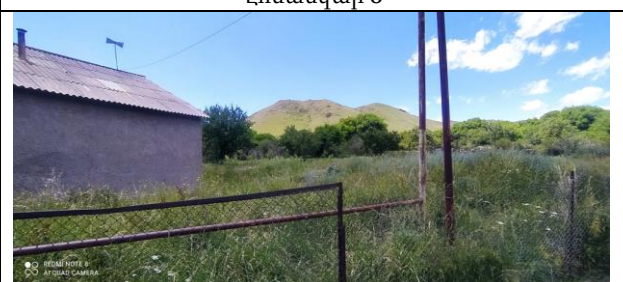
Լուսանկար7



Լուսանկար 8



Լուսանկար9



Լուսանկար10

<< ՄԱՏՐԻՑԱ ԻՆՏ >> ՍՊԸ



Լուսանկար11



Լուսանկար12



Լուսանկար13



Լուսանկար14



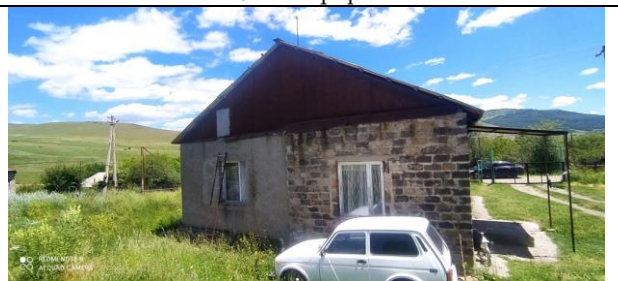
Լուսանկար15



Լուսանկար16



Լուսանկար17



Լուսանկար18



Լուսանկար19



Լուսանկար20

<< ՄԱՏՐԻՑԱ ԻՆՏ >> ՍՊԸ



Լուսանկար21



Լուսանկար22



Լուսանկար23



Լուսանկար24



Լուսանկար25



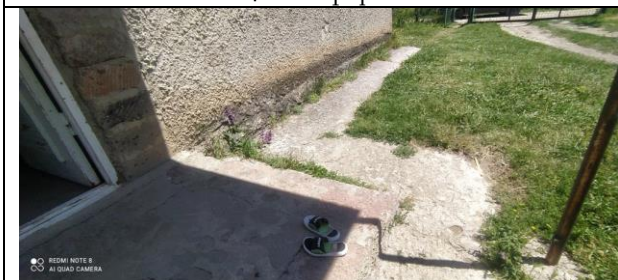
Լուսանկար26



Լուսանկար27



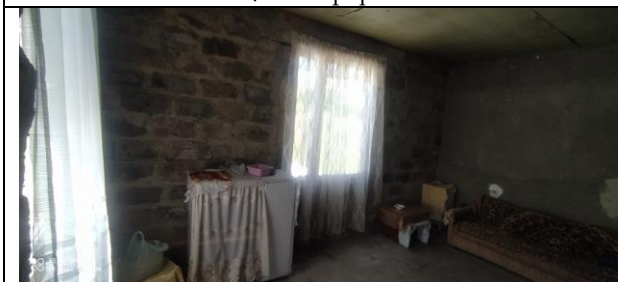
Լուսանկար28



Լուսանկար29



Լուսանկար30



<< ՄԱՏՐԻՑԱ ԻՆՏ >> ՍՊԸ

Լուսանկար31 	Լուսանկար 32 
Լուսանկար33 	Լուսանկար34 
Լուսանկար35 	Լուսանկար36 
Լուսանկար37 	Լուսանկար38 
Լուսանկար39 	Լուսանկար40 
Լուսանկար41	Լուսանկար42

<< ՄԱՏՐԻՑԱ ԻՆՏ >> ՍՊԸ



Լուսանկար43



Լուսանկար44



Լուսանկար45



Լուսանկար46



Լուսանկար47



Լուսանկար48



Լուսանկար49



Լուսանկար50



Լուսանկար51



Լուսանկար52



<< ՄԱՏՐԻՑԱ ԻՆՏ >> ՍՊԸ

Լուսանկար53 	Լուսանկար54 
Լուսանկար55 	Լուսանկար56 
Լուսանկար57 	Լուսանկար58 
Լուսանկար59 	Լուսանկար60 
Լուսանկար61 	Լուսանկար62 
Լուսանկար63	Լուսանկար64

<< ՄԱՏՐԻՑԱ ԻՆՏ >> ՍՊԸ



Հուսանկար65



Հուսանկար66



Հուսանկար67



Հուսանկար68



Հուսանկար69



Հուսանկար70



Հուսանկար71



Հուսանկար 72



Հուսանկար73



Հուսանկար74



<< ՄԱՏՐԻՑԱ ԻՆՏ >> ՍՊԸ

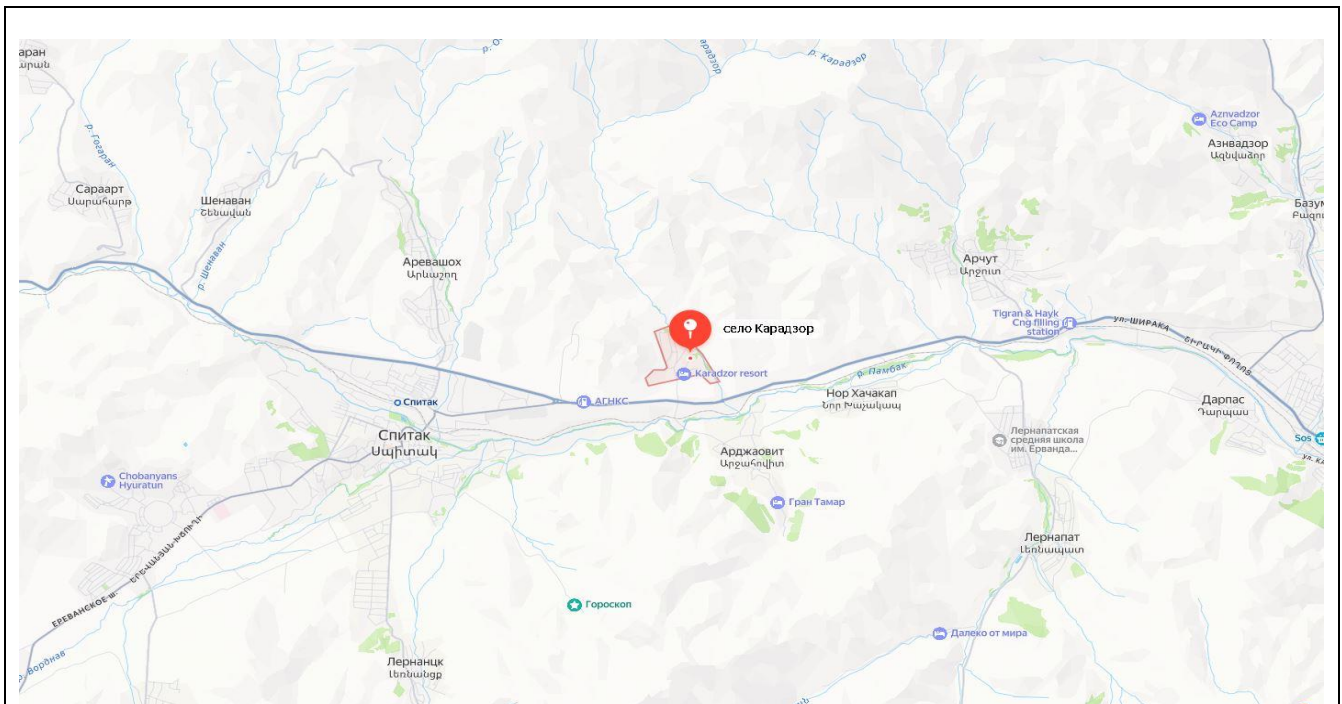
Լուսանկար75 	Լուսանկար76 
Լուսանկար77 	Լուսանկար78 
Լուսանկար79 	Լուսանկար80 
Լուսանկար81 	Լուսանկար82 
Լուսանկար83 	Լուսանկար84 

<< ՄԱՏՐԻՑԱ ԻՆՏ >> ՍՊԸ

Տեղադրության հղումը՝

<https://yandex.com/maps/?ll=44.324820%2C40.844537&mode=search&sl=44.324322%2C40.844670&text=40.844670%2C44.324322&z=15>

Ստորև ներկայացվում է գնահատվող գույքի լուսանկարները արբանյակից և կադաստրային քարտեզից



Գնահատող

[Handwritten signature]

Շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեք

☒ Որոնել ըստ վկայականի համարի	27082020-06-0085	Փնտրել
☐ Որոնել ըստ կադաստրային ժամկետի		

Հարցման ամսաթիվ	06/08/2025 14:32:46
Անշարժ գույքի հասցեն՝	Մարզ Լոռի, համայնք Մայիսակ գյուղ Քարանդ 5-րդ փողոց 79 բնակելի տուն
Անշարժ գույքի տեսակը՝	Բնակելի տուն
Անշարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքը (ՀՀ դրամ)	1 472 962.00
Անշարժ գույքի հարկը 2024 թ.-ի համար (ՀՀ դրամ)	368.24
Անշարժ գույքի հարկը 2025 թ.-ի համար (ՀՀ դրամ)	552.36
Անշարժ գույքի հարկը 2026 թ.-ի համար (ՀՀ դրամ)	736.48

Ծանոթություն՝ տվյալները արտացոլված են հարցման ամսաթվի դրությամբ՝ հաղապարհ կոմիտեի կողմից գրանցված (հաշվառված) տվյալների հիման վրա:

Հարցերի դեպքում թույլեք Ձեր հաղորդագրությունը

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:

Գնահատող

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

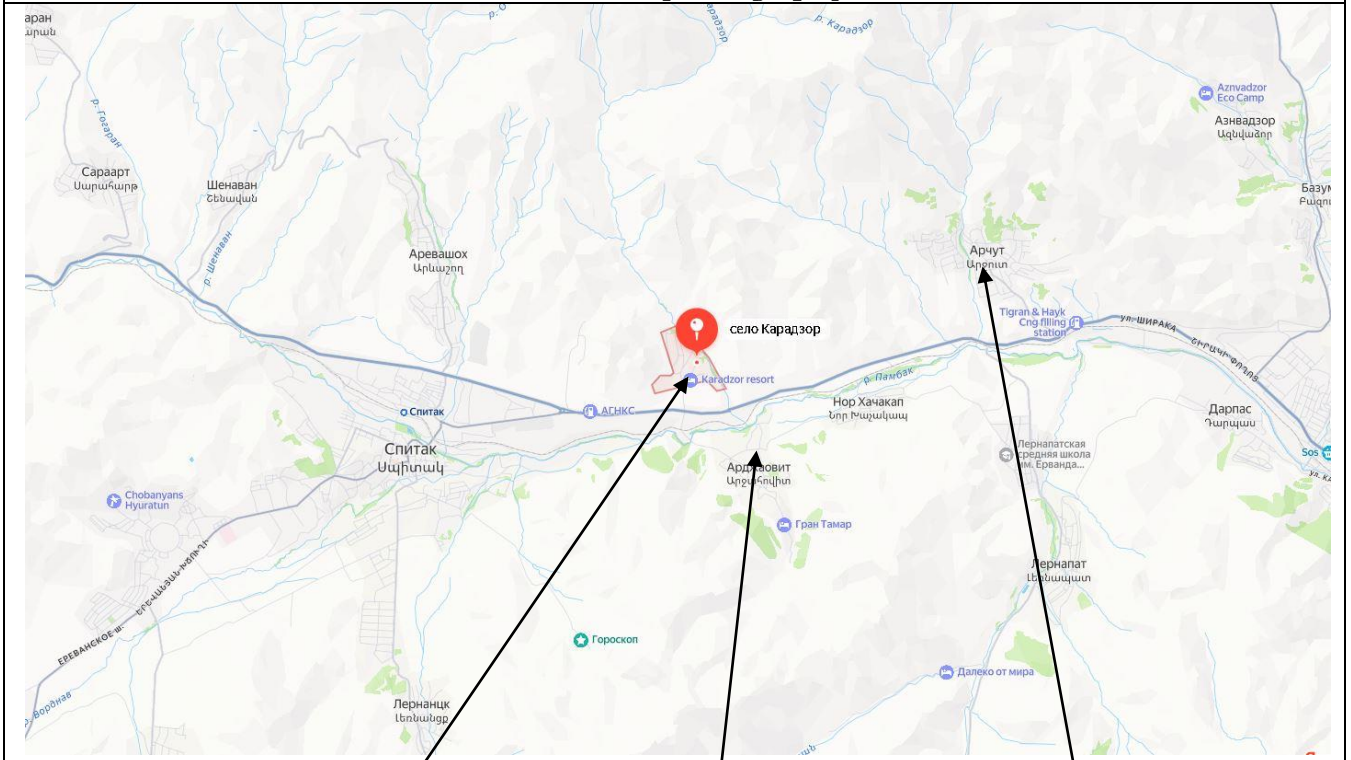
ա) կամ կիրառված գործոններից էականորեն չեն տարբերվում,

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



<< ՄԱՏՐԻՑԱ ԻՆՏ >> ՍՊԸ

Համեմատական տվյալներ



Հողատարածք ընկած է շինությունների համար
Սպիտակում, 230 քմ
4,500,000 ₺

Armen Karapetyan
10/10/2020

Հողատարածք ընկած է շինությունների համար
Սպիտակում, 230 քմ
4,500,000 ₺

Հողատարածք ընկած է շինությունների համար
Սպիտակում, 1000 քմ
\$4000

Naira
10/10/2020

Հողատարածք ընկած է շինությունների համար
Սպիտակում, 1000 քմ
\$4000

Հողատարածք ընկած է շինությունների համար
Արշակունյաց, 2950 քմ
\$13,000

Sargis Bagdasaryan
10/10/2020

Հողատարածք ընկած է շինությունների համար
Արշակունյաց, 2950 քմ
\$13,000

<< ՄԱՏՐԻՑԱ ԻՆՏ >> ՍՊԸ

Համեմատության տարրերը	Չափման միավորը	Գնահատվող օբյեկտը	Անալոզ օբյեկտ №1	Անալոզ օբյեկտ №2	Անալոզ օբյեկտ №3
Հասցե		Լոռու մարզ Քարաձոր	Լոռու մարզ Քարաձոր	Լոռու մարզ Դուրսայի	Լոռու մարզ Արջուտ
Տեղակատվության աղբյուրը			https://www.list.am/item/22742150?ld_src=2	https://www.list.am/item/22674492?ld_src=2	https://www.list.am/item/21234718?ld_src=2
Վաճառքի կամ առաջարկի գինը	դրամ		4 500 000	1 540 000	4 990 000
Մակերես	քմ	2680	2 130	1 000	2 090
Վաճառքի կամ առաջարկի գինը	դր/քմ		2113	1540	2388
ըստ շուկայի վիճակի, վաճառքի պայմանների և վաճառքի ամսաթվի,			08.2025թ.	08.2025թ.	08.2025թ.
Ուղղումը	%		-20%	-20%	-20%
Ուղղումը	դրամ		-423	-308	-478
Ուղղված գինը	դր/քմ		1690	1232	1910
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		1690	1232	1910
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		1690	1232	1910
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		1690	1232	1910
Կառուցապատման չափորոշիչները և սահմանափակումները			գնահատվողի նման	գնահատվողի նման	գնահատվողի նման
Ուղղումը	%		0%	0%	0%
Ուղղումը	դրամ		0	0	0
Ուղղված գինը	դր/քմ		1690	1232	1910
ըստ հողամասի չափերի (մակերես, լայնություն, երկարություն, երկրաչափական կառուցվածք,		2680	2 130	1 000	2 090

Գնահատող



<< ՄԱՏՐԻՑԱ ԻՆՏ >> ՍՊԸ

Ճակատային մաս),					
Ուղղումը	%		-10%	-30%	-11%
Ուղղումը	դրամ		-169	-370	-210
Ուղղված գինը	դր/քմ		1521	862	1700
Տեղադրությունը (գտնվելու վայրը), տեղակայման գրավչությունը		Ըստ գոտիականության 19-րդ գոտի	Ըստ գոտիականության 19-րդ գոտի	Ըստ գոտիականության 18-րդ գոտի	Ըստ գոտիականության 16-րդ գոտի
Ուղղումը	%		0%	-10%	-30%
Ուղղումը	դրամ		0	-86	-510
Ուղղված գինը	դր/քմ		1521	776	1190
Թեքությունը		հարթ	հարթ	հարթ	հարթ
Ուղղումը	%		0%	0%	0%
Ուղղումը	դրամ		0	0	0
Ուղղված գինը	դր/քմ		1521	776	1190
Տրանսպորտային հանգույցների առկայությունը, մատչելիությունը		առկա է	առկա է	առկա է	առկա է
Ուղղումը	%		0%	0%	0%
Ուղղումը	դրամ		0	0	0
Ուղղված գինը	դր/քմ		1521	776	1190
Հողերի արժեքի վրա ազդող այլ գործոններ		Չունի տնկիներ	Չունի տնկիներ	Ունի տնկիներ	Ունի տնկիներ
Ուղղումը	%		0%	-10%	-10%
Ուղղումը	դրամ		0	-78	-119
Ուղղված գինը	դր/քմ		1521	699	1071
Կշռային գործակիցը			0,333	0,333	0,333
Շուկայական արժեքը	դր/քմ		1 096,88		
Արժեքը ՀՀ դրամով			2 940 000		

Գնահատվող՝ ՀՀ մարզ Լոռի համայնք Քարաձոր 5-րդ փողոց 79 համայնք հասցեում գտնվող հողամասի շուկայական արժեքը կազմում է 2 940 000 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 <Մատրիցա ԻՆՏ> 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:

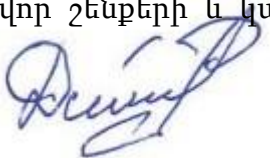
Արժեքի տարրերը կարող են տարբերվել՝ կախված գնահատվող օբյեկտի տեսակից և պետք է ներառեն ուղղակի և անուղղակի ծախսեր, որոնք պահանջվում են գնահատման ամսաթվի դրությամբ օբյեկտի փոխարինման (վերարտադրման) համար:

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 (Տեղեկատվության աղբյուրը)	Շինարարության արժեքը	Շենքի (շինության) արտաքին ծավալը կամ մակերեսը			Լրիվ վերարտադրման կամ փոխարինման ծախսերը
		Մ x Բ (h) x Գհ			
Չափման միավորը	դրամ/քմ կամ խմ	քառ. մ	մ	-	դրամ
Բնակելի տուն (Ընկերության բազա)	240000	89,2	1	1	21 408 000
Ընդամենը					21 408 000

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:



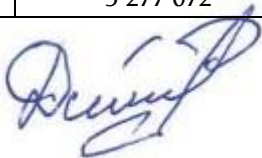
<< ՄԱՏՐԻՑԱ ԻՆՏ >> ՍՊԸ

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%	642 240	0%	0	642 240
2	Հիմնային աշխատանքներ և նկուղի պատեր	17,0%	3 639 360	20%	727 872	2 911 488
3	Միաձույլ երկաթբետոնե կառուցվածքներ	35,0%	7 492 800	30%	2 247 840	5 244 960
4	Պատեր և միջնորմներ	7,0%	1 498 560	35%	524 496	974 064
5	Տանիք	12,0%	2 568 960	35%	899 136	1 669 824
6	Դռներ և պատուհաններ	7,0%	1 498 560	25%	374 640	1 123 920
7	Հատակներ	5%	1 070 400	50%	535 200	535 200
8	Ներքին հարդարում	8,0%	1 712 640	40%	685 056	1 027 584
9	Արտաքին հարդարում	4,0%	856 320	30%	256 896	599 424
10	Այլ աշխատանքներ	2,0%	428 160	25%	107 040	321 120
11	Ընդամենը	100%	21 408 000	30%	6 358 176	15 049 824

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	1 669 824	15	40	0,38	626 184
2	Ներքին հարդարում	1 027 584	15	30	0,50	513 792
3	Արտաքին հարդարում	599 424	15	40	0,38	224 784
4	Դռներ, պատուհաններ	1 123 920	10	25	0,40	449 568
5	Հատակներ	535 200	15	25	0,60	321 120
6	Այլ աշխատանքներ	321 120	15	40	0,38	120 420
7	Ընդամենը	5 277 072				2 255 868



<< ՄԱՏՐԻՑԱ ԻՆՏ >> ՍՊԸ

Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկ

N/N	Արժեքի անվանումը	դրամ
1	Վերարտադրման կամ փոխարինման ծախսեր	21 408 000
2	Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը (հետաձգված վերանորոգում)	6 358 176
3	Կարճաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկ	5 277 072
4	Ընդամենը երկարակյաց էլեմենտների արժեքը չվերացվող ֆիզիկական մաշվածքով (1-2-3)	9 772 752
5	Շինության փաստացի տարիքը (տարի)	34
6	Շահագործման նորմատիվային ժամկետը (տարի)	120
7	Մաշվածքի հաշվարկման գործակիցը	0,28
8	Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերացվող մաշվածքի արժեքը	2 768 946

Ընդհանուր ֆիզիկական մաշվածության հաշվարկը

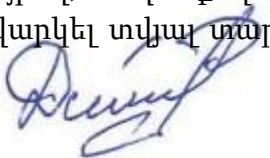
N/N	Ֆիզիկական մաշվածքի տեսակը	դրամ
1	Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը (հետաձգված վերանորոգում)	6 358 176
2	Կարճաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկ	2 255 868
3	Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերացվող մաշվածքի արժեքը	2 768 946
	<i>Ընդամենը</i>	11 382 990

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 35%:

Կուտակված մաշվածության արժեքի հաշվարկ

Մաշվածության տեսակը	%	Մաշվածության արժեքը (դրամ)
Ֆիզիկական մաշվածությունը		11 382 990
Գործառնական մաշվածություն	40%	4 010 004
Արտաքին գործոններից կամ տնտեսական մաշվածություն	35%	2 105 252
<i>Կուտակված մաշվածության արժեքը</i>		17 498 246

Անշարժ գույքի արժեքի հաշվարկ

Ծախսերի և արժեքի անվանումը	Արժեքը (դրամ)
Վերարտադրման կամ փոխարինման ծախսեր	21 408 000
Կուտակված մաշվածության արժեքը	17 498 246
<i>Գնահատվող շենքի (շինության) արժեքը</i>	3 900 000

ՀՀ մարզ Լոռի համայնք Քարաձոր 5-րդ փողոց 79 հասցեում գտնվող բնակելի տան շուկայական արժեքը, տեղագնության կատարման ժամանակահատվածում ունեցած ապրանքային վիճակում, գնահատվում է **3 900 000 (երեք միլիոն ինը 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 <Մատրիցա ԻՆՏ> 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:

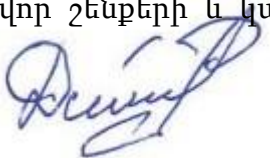
Արժեքի տարրերը կարող են տարբերվել՝ կախված գնահատվող օբյեկտի տեսակից և պետք է ներառեն ուղղակի և անուղղակի ծախսեր, որոնք պահանջվում են գնահատման ամսաթվի դրությամբ օբյեկտի փոխարինման (վերարտադրման) համար:

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:

Անասնաշենքի հաշվարկ

Անվանումը (Տեղեկատվության աղբյուրը)	Շինարարության արժեքը	Շենքի (շինության) արտաքին ծավալը կամ մակերեսը			Լրիվ վերարտադրման կամ փոխարինման ծախսերը
		Մ x Բ (h) x Գհ			
Չափման միավորը	դրամ/քմ կամ խմ	քառ. մ	մ	-	դրամ
ՇԱԱԽՑ 2024 տող 85	71200	17,38	1	1	1 237 456
Ընդամենը					1 237 456

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
	Զափման միավորը	%	դրամ	%	դրամ	դրամ
1	Հողային աշխատանքներ	3%	37 124	0%	0	37 124
2	Հիմնային աշխատանքներ և նկուղի պատեր	17,0%	210 368	20%	42 074	168 294
3	Միաձույլ երկաթբետոնե կառուցվածքներ	35,0%	433 110	30%	129 933	303 177
4	Պատեր և միջնորմներ	7,0%	86 622	35%	30 318	56 304
5	Տանիք	12,0%	148 495	35%	51 973	96 522
6	Դռներ և պատուհաններ	7,0%	86 622	40%	34 649	51 973
7	Հատակներ	5%	61 873	50%	30 936	30 936
8	Արտաքին հարդարում	4,0%	49 498	25%	12 375	37 124
9	Այլ աշխատանքներ	10,0%	123 746	20%	24 749	98 996
10	Ընդամենը	100%	1 237 456	29%	357 006	880 450

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	96 522	15	40	0,38	36 196
2	Արտաքին հարդարում	37 124	15	40	0,38	13 921
3	Դռներ, պատուհաններ	51 973	10	25	0,40	20 789
4	Հատակներ	30 936	10	25	0,40	12 375
5	Այլ աշխատանքներ	98 996	15	40	0,38	37 124
6	Ընդամենը	315 551				120 404



<< ՄԱՏՐԻՑԱ ԻՆՏ >> ՍՊԸ

Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկ

N/N	Արժեքի անվանումը	դրամ
1	Վերարտադրման կամ փոխարինման ծախսեր	1 237 456
2	Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը (հետաձգված վերանորոգում)	357 006
3	Կարճաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկ	315 551
4	Ընդամենը երկարակյաց էլեմենտների արժեքը չվերացվող ֆիզիկական մաշվածքով (1-2-3)	564 899
5	Շինության փաստացի տարիքը (տարի)	34
6	Շահագործման նորմատիվային ժամկետը (տարի)	120
7	Մաշվածքի հաշվարկման գործակիցը	0,28
8	Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերացվող մաշվածքի արժեքը	160 055

Ընդհանուր ֆիզիկական մաշվածության հաշվարկը

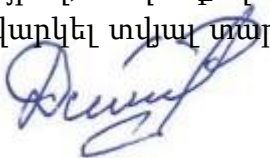
N/N	Ֆիզիկական մաշվածքի տեսակը	դրամ
1	Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը (հետաձգված վերանորոգում)	357 006
2	Կարճաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկ	120 404
3	Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերացվող մաշվածքի արժեքը	160 055
	<i>Ընդամենը</i>	637 465

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 35%:

Կուտակված մաշվածության արժեքի հաշվարկ

Մաշվածության տեսակը	%	Մաշվածության արժեքը (դրամ)
Ֆիզիկական մաշվածությունը		637 465
Գործառնական մաշվածություն	40%	239 996
Արտաքին գործոններից կամ տնտեսական մաշվածություն	35%	125 998
<i>Կուտակված մաշվածության արժեքը</i>		1 003 460

Անշարժ գույքի արժեքի հաշվարկ

Ծախսերի և արժեքի անվանումը	Արժեքը (դրամ)
Վերարտադրման կամ փոխարինման ծախսեր	1 237 456
Կուտակված մաշվածության արժեքը	1 003 460
<i>Գնահատվող շենքի (շինության) արժեքը</i>	200 000

Այսպիսով, ծախսային մոտեցմամբ հաշվարկված անշարժ գույքի արժեքը, ըստ $U = U_{\text{հող}} + U_{\text{շենք}} + U_{\text{ավտոտնակ, գոմեր, սանհանգույց, ամառային խոհանոց, կաթսայատուն, փուռ քանաձևի, կազմում է՝$

$$(2\,940\,000 + 3\,900\,000 + 200\,000) = 7\,040\,000 \text{ ՀՀ դրամ:}$$

ՀՀ մարզ Լոռի համայնք Քարաձոր 5-րդ փողոց 79 հասցեում գտնվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը, տեղագնության կատարման ժամանակահատվածում ունեցած ապրանքային վիճակում, գնահատվում է 7 040 000 դրամ, ընդունվում է՝ **7 040 000 (յոթ միլիոն քառասուն հազար) ՀՀ դրամ:**

Գնահատող

Հաշվետվությունը հիմնվել է բաց և մրցակցային շուկայական տվյալներին: Հարկ ենք համարում նշել, որ շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքը շուրջ 4.7 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 համայնք Քարաձոր 5-րդ փողոց 79 հասցեում գտնվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը, տեղագնության կատարման ժամանակահատվածում ունեցած ապրանքային վիճակում, գնահատվում է **7 040 000 (յոթ միլիոն քառասուն հազար) ՀՀ դրամ:**

15. Օգտագործված փաստաթղթեր

	ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆ ՎԿԱՅԱԿԱՆ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՏԱՄԱՆՍԻ ԻՐԱՎՈՒՆԵՐՆԵՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑԱՆ	
Սույն վկայականով հաստատվում է 27 օգոստոսի 2020 թվականին գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման միասնական մատյանում կատարված անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքի պետական գրանցումը հետևյալ տվյալներով.		
1. ԳՐԱՆՑՎԱԾ ԻՐԱՎՈՒՆԵՔԻ ՍՈՌՏԵԿՏ(ՆԵՐ)		
2. ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՏՆՎԵԼՈՒ ՎԱՅՐԸ ԵՎ ԱՆՎԱՆՈՒՄԸ Մարզ Լոռի, համայնք Քարածոր 5-րդ փողոց 79 բնակելի տուն		
3. ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՀԻՄՔ ՀԱՆԴԻՍԱՑԱԾ ՓԱՍՏԱԹՂԹԵՐԸ Անշարժ գույքի առուվաճառքի և հիփոթեքի պայմանագիր 24.08.2020թ թիվ G20/054583 սեղանամատյան թիվ 1728		
4. ՀՈՂԱՄԱՍԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ Կադաստրային ծածկագիրը՝ 06-109-0017-0002 Մակերեսի չափը (հա)՝ 0.268 Նպատակային նշանակությունը՝ բնակավայրերի Գործունեական նշանակությունը կամ հողատեսքը՝ Բնակելի կառուցապատման Գրանցված իրավունքի տեսակը՝ ԸՆԴՀԱՆՈՒՐ ՀԱՄԱՏԵՂ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ		
ՎԿԱՅԱԿԱՆ N 27082020-06-0035, գաղտնաբառ՝ 1EBENZA4WBNI Փաստաթղթի իսկությունը և վավերականությունը կարող է ստուգվել Կադաստրի կոմիտեի www.e-cadastre.am կայքի միջոցով Էջ 1/2		



5. ՇԻՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ

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

Հ/Հ	Կադաստրային ծածկագիր	Տեսակ	Մակերես	Գրանցված իրավունքի տեսակ
1	06-109-0017-0002-001	Բնակելի տուն	89.2 քմ	ԸՆԴՀԱՆՈՐԴ ՀԱՄԱՏՆԴ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ
2	06-109-0017-0002-002	Անասնաշենք	17.38 քմ	ԸՆԴՀԱՆՈՐԴ ՀԱՄԱՏՆԴ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ

Լրացուցիչ նշումներ և տեղեկություններ

Գրանցումը իրականացնող պաշտոնատար անձի անունը, ազգանունը՝ Սուրեն Սարգսյան

Հրաղեցրած պաշտոնը՝ Լոռու մարզային ստորաբաժանման անշարժ գույքի ռեգիստր

ՎԿԱՅԱԿԱՆ N 27082020-06-0035, գաղտնաբառ՝ 1EBENZA4WBNI

Փաստաթղթի իսկությունը և վավերականությունը կառուցված է ստորագրելու Կադաստրի կոմիտեի
www.e-cadastre.am կայքի վերջով

Էջ 2/2

Կադաստրի
կոմիտե



<< ՄԱՏՐԻՑԱ ԻՆՏ >> ՍՊԸ

Մնշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման վկայական

Էջ 4

23001125-1110-003

ՀՈՂԱՄԱՍԻ ՀԱՏԱԿԱԳԻԾԸ

ՄՏ 1:1000
(մասշտաբը)

Խառնուրդ	Երկարություն մետր	Ժամկետային օգտագործման պայմանագրի համար	Երկարություն համար	Ժամկետային օգտագործման համար
1-2	20.2	ՄԻԺ ԲԻՐԵՆ	1	ԲԻՐԵՆ
2-3	4.5	---	2	ԳԻՆԵ
3-4	42.8	---		
4-5	45.4	Բաժնետեր		
5-6	6.3	---		
6-7	21.4	---		
7-8	12.6	Կապիտալ		
8-9	11.2	---		
9-10	8.3	---		
10-1	25.5	---		
Σ	72			

Կատարող _____
(ստորագրություն)

Էջ 1/1

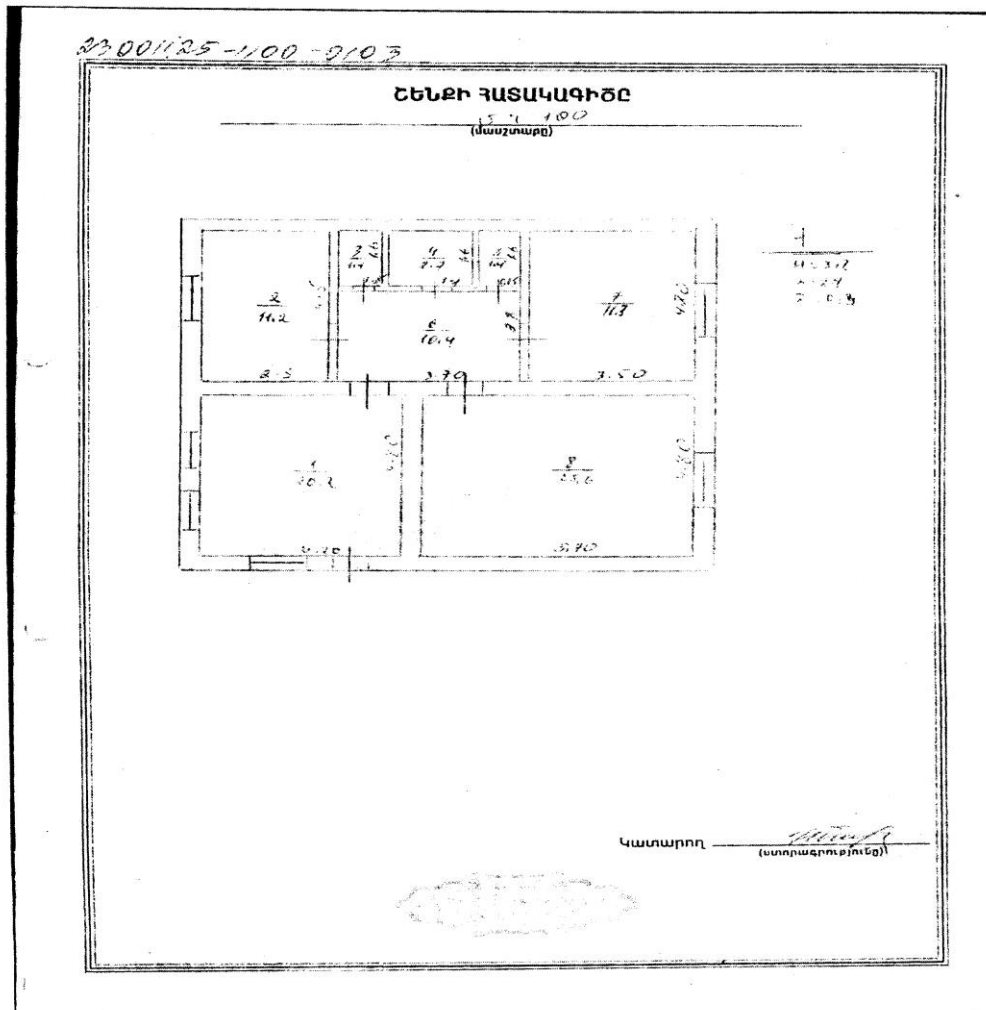
Գնահատող

[Signature]

<< ՄԱՏՐԻՑԱ ԻՆՏ >> ՍՊԸ

Մնշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման վկայական

Էջ 5



Էջ 1/1

Գնահատող

[Signature]

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

