



N ԳԳԾ-08/1497

25/08/2025 թ

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

Հարգելի գործընկեր

Գնահատման պայմանագրի կարարմամբ, Ձեզ ենք ներկայացնում գնահատման ներկայացված սեփականություն իրավունքով պարկանող Արմավիրի մարզ, գյուղ Լենուղի խանութ հասցեում գտնվող անշարժ գույքի գնահատման հաշվետվությունը:

Սույն գնահատման հաշվետվության համաձայն, գնահատման ներկայացված Արմավիրի մարզ, գյուղ Լենուղի խանութ հասցեում գտնվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը առ 22.08.2025 կազմում է 8900000 (ութ միլիոն ինը հարյուր հազար) ՀՀ դրամ:

Ներկայացվում է գնահատման հաշվետվությունը՝ «25 թերթ:

«Արմ Թռասթ» ՍՊԸ Տնօրեն

Գնահատող՝



Ա. Ստեփանյան

Կ. Մանվելյան

Գնահատման սուբյեկտները.	
Պատվիրատու	Հարկադիր կատարումն ապահովող ծառայություն
Հասցե	Հայաստանի Հանրապետություն, ք. Երևան, 0078, Հալաբյան փ. 41ա
Գնահատող	«Արմ Թռասթ» ՍՊԸ
Հասցե	ՀՀ, ք. Երևան, Ռուբինյանց 31

Գնահատման օբյեկտը.
Արմավիրի մարզ, գյուղ Լենուդի խանութ

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



ՆԱԽԱՊԱՅՄԱՆՆԵՐ ԵՎ ՍԱՀՄԱՆԱՓԱԿՈՂ ԴՐՈՒՅԹՆԵՐ

Ստորև ներկայացվող պայմանները հանդիսանում են սույն հաշվետվության անբաժանելի մասը:

1. Սույն հաշվետվությունը վավեր է միայն ամբողջությամբ ներկայացված և միայն նշված նպատակի համաձայն: Գնահատողը և Պատվիրատուն չեն կարող օգտագործել հաշվետվությունը (կամ նրա առանձին մասը) այլ կերպ քան նախատեսված է գնահատման պայմանագրով:

2. Գնահատման համար տրամադրված և հաշվետվության արտացոլված տեղեկությունները համարվում են հավաստի, սակայն գնահատողը չի կարող երաշխավորել վերոհիշյալ տվյալների բացարձակ ճշտությունը, այդ պատճառով հնարավորության դեպքում, հղումներ կատարվում տեղեկատվության բոլոր աղբյուրներին:

3. Գնահատողը գնահատվող գույքի տեղագնունը կատարել հասարակ տեսողական գննությամբ և պատասխանատու չէ գնահատվող գույքի թաքնված բնութագրիչների կամ թերությունների համար:

4. Գնահատողը գործել , որպես անկախ կատարող:

5. Գնահատվող առարկայի վերաբերյալ գնահատողի կարծիքը վավեր միայն գնահատման օրվա դրությամբ: Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում տնտեսական, սոցիալական, ֆիզիկական, իրավական, քաղաքական և այլ գործոնների փոփոխության համար, որոնք կարող են ի հայտ գալ հետագայում և ներազդել շուկայական իրավիճակի, հետևաբար, և օբյեկտի շուկայական վրա:

6. Գնահատողի կողմից կատարված ուսումնասիրությունները և եզրակացությունները ամբողջությամբ անկանխակալ են:

7. Գնահատողի կողմից կատարված աշխատանքի արդյունքների իսկությունը հիմնված մատչելի տեղեկատվության վրա:

8. Սույն գնահատման հաշվետվությունը պարունակում գնահատողի մասնագիտական կարծիքը գնահատվող առարկայի վերաբերյալ, և չի հանդիսանում երաշխիք, որ այն կվաճառվի ազատ շուկայում սույն հաշվետվության նշված արժեքին հավասար գնով:

9. Գնահատողի կատարված աշխատանքի վարձատրությունը կապված չէ գնահատման արդյունքի և կատարված եզրակացությունների հետ:

10. Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում գնահատվող օբյեկտի նկատմամբ իրավունքի տեսակի իրավական նկարագրության հետ կապված հարցերի համար: Գնահատվող օբյեկտի՝ Պատվիրատուի կողմից ներկայացված իրավական փաթեթը համարվում արժանահավատ: Ենթադրվում , որ գնահատվող օբյեկտի նկատմամբ իրավունքի տեսակները լիարժեք համապատասխանում են գործող օրենսդրությանը: Գնահատվող առարկան գնահատվում որպես ազատ որևէ սահմանափակումներից և գույքային պահանջներից, բացառությամբ ՀՀ օրենսդրությամբ նախատեսված դեպքերի: Գնահատողը ենթադրում , որ գնահատվող առարկան լիարժեք համապատասխանում նորմատիվային փաստաթղթերին, հակառակ դեպքում նման անհամապատասխանությունները մատնանշված և հաշվի են առնված հաշվետվությունում:

11. Գնահատողը չի իրականացրել տեղանքի չափագրման աշխատանքներ, և պատասխանատու չէ դրանց համար:

12. Գնահատողը պարտավոր չէ իրականացնել վերլուծությունների և հաշվարկների մեթոդաբանության ամբողջական նկարագրություն, հանդիսանում Գնահատողի մտավոր սեփականությունը:

13. Հաշվետվությունում բոլոր նկարները ներառված են, որպեսզի ընթերցողը պատկերացում կազմի գնահատող օբյեկտի վերաբերյալ: Գնահատողը պարտավոր չէ ներկայացնել գնահատվող օբյեկտի վերաբերյալ ամփոփիչ նյութեր:

14. Անշարժ գույքի գնահատման տվյալների առևտրային գաղտնիության պայմանները:

Սույն հաշվետվությունը հանդիսանում “Արմ Թռասթ” ՍՊԸ-ի արտադրանքը և իր ներառում առևտրային գաղտնիք, որը ենթակա չէ հրապարակման առանց Գնահատողի գրավոր համաձայնության: Պատվիրատուն պարտավոր պահել Գնահատողի կողմից ստացված ցանկացած տեղեկատվության գաղտնիությունը: Համաձայն ընդունված մասնագիտական չափորոշիչների՝ Գնահատողի կողմից աշխատանքներին ներգրավված փորձագետները նույնպես, պահում են Պատվիրատուի ստացված ցանկացած տեղեկատվության գաղտնիությունը:

ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅԱՆ ՏՎՅԱԼՆԵՐԻ ՎԻՃԱՀԱՐՈՒՅՑ ԼԻՆԵԼԸ

Հաշվետվության տվյալների, ինչպես նաև անշարժ գույքի շուկայական գնի արժանահավատության խնդիրները կարող են պարզաբանվել լիազոր մարմնին ուղղված անշարժ գույքի գնահատման գործունեության սուբյեկտներից յուրաքանչյուրի դիմումի հիման վրա կամ լիազոր մարմնի նախաձեռնությամբ, իսկ դրանց վերաբերյալ վեճերի առկայության դեպքում օրենսդրությամբ սահմանված կարգով:

ԸՆԴՀԱՆՈՒՐ ՏԵՂԵԿՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ

ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՆՊԱՏԱԿԸ ԵՎ ԳՈՐԾԱՌՈՒՅԹԸ

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

Սույն հաշվետվության մեջ շուկայական արժեքը հասկացությունը մեկնաբանվում որպես՝ հաշվարկային դրամական մեծություն, որով հավանաբար կիրականացվեր, գնահատման ամսաթվի դրությամբ, շահագրգիռ կողմերի միջև, բաց և մրցակցային շուկայում գնահատվող օբյեկտի փոխանակում, որի պարագայում կողմերից յուրաքանչյուրը, իրազեկված լինելով, գործում ողջամտորեն և առանց հարկադրանքի:

ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԱՌԱՋԱԴՐԱՆՔԸ

Գնահատումը կատարվել Պատվիրատուի առաջադրանքով, որը հետևյալն է. Անշարժ գույքի օտարման նպատակով գնահատել սեփականություն իրավունքով պատկանող՝ Արմավիրի մարզ գյուղ Լենուդի խանութ հասցեում գտնվող, անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վկայական թիվ 2099905, տրված 27.10.2005թ ընդգրկված անշարժ գույքը և որոշել շուկայական արժեքը՝ տեղազննման ժամանակ եղած ապրանքային վիճակով:

ԳՆԱՀԱՏՎՈՂ ԱՆՇԱՐժ ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՏՄԱՄԲ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐՆ ՈՒ ՍԱՀՄԱՆԱՓԱԿՈՒՄՆԵՐԸ

Անշարժ գույքի գնահատման համար օգտագործված փաստաթղթերի ցանկ.

- Անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վկայական թիվ 2099905, տրված 27.10.2005թ համաձայն որի դիտարկվող անշարժ գույքը սեփականություն իրավունքով պատկանում է Թագուհի Կարապետի Անանիկյան :

Ըստ պատվիրատուի կողմից ներկայացված փաստաթղթերի՝ գնահատվող անշարժ գույքի նկատմամբ այլ իրավունքներ և սահմանափակումներ չկան:

Գնահատվում անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի ամբողջ փաթեթը:

ԱՇԽԱՏԱՆՔՆԵՐԻ ԿԱՏԱՐՄԱՆ ԺԱՄԱՆԱԿԱՀԱՏՎԱԾԸ , ՏԵՂԱՋՆՆՄԱՆ և ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԱՄՍԱԹԻՎԸ

Տեղազննության ամսաթիվն ՝ 06.11.2024:

Գնահատման ամսաթիվն է՝ 06.11.2024:

Գնահատման աշխատանքները կատարվել են՝ 06.11.2024–22.08.2025:

ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՊԱՏՎԻՐԱՏՈՒԻ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ

Անվանում

Հասցե

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

ԳՆԱՀԱՏՈՒՄՆ ԻՐԱԿԱՆԱՑՆՈՂ ԿԱԶՄԱԿԵՐՊՈՒԹՅԱՆ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ

Անվանումը

Գտնվելու վայրը

Տնօրեն

«Արմ Թռասթ» ՍՊԸ

, ք. Երևան, Ռուբինյանց 31

Ա. Ստեփանյան

ԳՆԱՀԱՏՈՂ ՄԱՍՆԱԳԵՏ Կարեն Մանվելյան (այսուհետ՝ գնահատող)

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

ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԳՈՐԾԸՆԹԱՑԸ

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

1) Նախապատրաստական փուլում իրականացվում է՝

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

բ. գնահատման առաջադրանքի ձևակերպում և պայմանագրի կնքում:

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

3) Գնահատման պայմանագիրը կնքվում գրավոր՝ Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված կարգով և պետք 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 նաև պարունակել Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված այլ տեղեկություններ:

4) Հիմնական փուլում իրականացվում են՝

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

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

գ. գնահատման համապատասխան սկզբունքների, մոտեցումների և մեթոդների ընտրություն,

դ. գնահատում ընտրված մոտեցման (կամ մոտեցումների) կիրառմամբ,

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

զ. հաշվետվության և տրամադրում:

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

ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՄՈՏԵԳՈՒՄՆԵՐԸ ԵՎ ՄԵԹՈԴՆԵՐԸ

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

Գնահատման այս մոտեցումներից յուրաքանչյուրը մանրամասն ներկայացված կիրառման տարբեր մեթոդներ,

Գնահատման մոտեցումների և մեթոդների ընտրության նպատակն գտնել առավել հարմար մեթոդ կոնկրետ հանգամանքներում: Միևնույն մեթոդը հնարավոր չէ բացարձակապես բոլոր հնարավոր իրավիճակներում օգտագործելու համար: Դրանց ընտրության ժամանակ պահանջվում հաշվի առնել առնվազն հետևյալը.

ա. գնահատման առաջադրանքի պայմաններին և նպատակին համապատասխան որոշվում են սահմանված արժեքի տեսակը և նախադրյալը,

բ. գնահատման հնարավոր մոտեցումների և մեթոդների համեմատաբար ուժեղ և թույլ կողմերը,

գ. յուրաքանչյուր մեթոդի նպատակահարմարությունը՝ հաշվի առնելով գնահատվող օբյեկտի բնույթը և համապատասխան շուկայի մասնակիցների դիրքորոշումը,

դ. մեթոդի (մեթոդների) կիրառման համար անհրաժեշտ հավաստի տեղեկատվության առկայություն:

Գնահատողներն օբյեկտի գնահատման համար պարտադրված չեն օգտագործել մեկից ավելի մեթոդներ, հատկապես, երբ գնահատողն ունի մեկ մեթոդի ճշտության և հուսալիության բարձր աստիճան՝ հաշվի առնելով գնահատման առաջադրանքի կատարման փաստերն ու պայմանները: Գնահատողը պետք հաշվի առնի մի քանի մոտեցումների, մեթոդների և մեկից ավելի մեթոդների օգտագործման հնարավորությունը, ինչպես նաև պետք հաշվի առնեն մեկից ավելի մոտեցում կամ գնահատման մեթոդներ, որոնք կարող են օգտագործվել որոշման համար, հատկապես, երբ փաստացի կամ դիտարկված ելակետային տվյալները բավարար չեն մեկ մեթոդի համար հուսալի եզրակացություն ստանալու համար: Այն դեպքերում, երբ օգտագործվում մեկից ավելի մոտեցում և մեթոդ կամ մեկ մոտեցման շրջանակներում նույնիսկ մի քանի մեթոդներ, այդ մի քանի մոտեցումների կամ մեթոդների վրա հիմնված արժեքի եզրակացությունը պետք լինի հավաստի, իսկ տարբեր արժեքների վերլուծության և արդյունքների համաձայնեցումը՝ մեկ եզրակացության, առանց միջինացման, պետք նշված լինի գնահատման հաշվետվությունում:

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

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

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

Գնային տեղեկատվությունն ակտիվ շուկայում համարվում առավել իրատեսական արժեքի ապացույց: Որոշ արժեքի տեսակներ կարող են արգելել գնահատողին ակտիվ շուկայից գների վերաբերյալ տեղեկատվության սուբյեկտիվ ճշգրտումներ իրականացնել: Ոչ ակտիվ շուկայից ստացվող գնային տեղեկատվությունը դեռ կարող լինել արժեքի լավ ապացույց, սակայն դրա հետ կապված կարող են նաև սուբյեկտիվ ճշգրտումներ պահանջվել:

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

Եկամտային մոտեցումը տրամադրում արժեքի ցուցիչ՝ ապագա դրամական հոսքերը փոխակերպելով ընդհանուր ընթացիկ արժեքի: Եկամտային մոտեցմամբ արժեքը որոշվում գնահատվող օբյեկտի եկամտաբերությամբ, դրամական հոսքի կամ ծախսերի խնայողությունների հիման վրա:

Ծախսային մոտեցման հիմքում ընկած այն սկզբունքը, ըստ որի գնորդը գնահատվող օբյեկտի համար չի վճարի ավելին, քան հավասար օգտակարությամբ օբյեկտ ձեռք բերելու դեպքում, լինի դա գնման կամ կառուցման միջոցով, գործընթացը բարդացնող գործոնների բացակայությամբ՝ անհարկի ժամանակ, անհարմարություն, ռիսկ կամ այլ գործոններ: Այս մոտեցումը հնարավոր դարձնում ստանալ արժեք օբյեկտի արժեքը փոխարինման կամ վերարտադրման ընթացիկ ծախսերի որոշման միջոցով և ֆիզիկական մաշվածության բոլոր տեսակների կիրառմամբ:

Առկա է ծախսային մոտեցման երեք մեթոդ՝ ծախսերի փոխարինման մեթոդ, որն արտացոլում համարժեք օգտակարությամբ նմանատիպ օբյեկտի ստեղծման ծախսերի հաշվարկման միջոցով որոշվող արժեքը, ծախսերի վերարտադրման մեթոդ, որն արտացոլում օբյեկտի ճշգրիտ նմանակի վերստեղծման ծախսերի հաշվարկման միջոցով որոշվող արժեքը և բաղադրիչային մեթոդ, որի միջոցով օբյեկտի առանձին բաղադրիչ մասերի արժեքները գումարելով հաշվարկվում գնահատվող օբյեկտի արժեքը:

Գնահատման ծախսային մոտեցում – այս մոտեցման կիրառումը հիմնավորված է, քանի որ կան բավարար չափով շուկայական տվյալներ առկա կառույցների վերարատադրման կամ փոխարինման ծախսերի, ինչպես նաև կուտակված մաշվածության որոշելու համար:

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

Եկամտային մոտեցում – այս մոտեցման կիրառումը հիմնավորված չէ, քանի որ նմանատիպ գույքերի վարձակալության վերաբերյալ տվյալները բացակայում են, առկա չեն մեթոդի կիրառման համար անհրաժեշտ և բավարար քանակի տվյալներ:

ԳՆԱՀԱՏՎՈՂ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԲՆՈՒԹԱԳԻՐԸ

Աղյուսակ 1

Ընդհանուր տեղեկատվություն	
Հասցե	Արմավիրի մարզ, գյուղ Լենուղի խանութ
Սեփականատերեր	
Սեփականության իրավունքի գրանցման վկայական	2099905, տրված 27.10.2005թ
Իրավունքի տեսակ	սեփականություն
Սահմանափակում	առկա չեն
Ընթացիկ օգտագործումը	Խանութ
Կադաստրային ծածկագիր	04-044-0014-0001
Այլ տեղեկատվություն	
Փոխարժեք (դրամ)	382,62
Հողամաս	
Նպատակային նշանակությունը	բնակավայրերի
Գործառնական նշանակությունը	հասարակական
Երկրաչափական տեսք	անկանոն բազմանկյուն
Կառուցապատման չափորոշիչներ	լավ
Հողամասի մակերես (քմ)	179
Թեքություն	հարթ
Ճակատային եզրագիծ	գլխավոր փողոցի հետ
Տրանսպորտային մատչելիություն	ասֆալտապատ
Մեքենայի կայանում	առկա է
Բարեկարգում	բարեկարգված չէ

Այլ տեղեկատվություն	
Ենթակառուցվածքներ	
ջրամատակարարում	առկա է
ջրահեռացում	առկա է
էլեկտրամատակարարում	առկա է
գազամատակարարում	առկա չէ
Սպասարկող համակարգեր	առկա չէ
Ամփոփում	առկա են մասնակի
Հիմնական շինություն	Խանութ
Ընդհանուր տեխնիկական վիճակը	վատ
Հարկայնությունը	1 հարկանի
Մակերեսը (քմ)	140,3
Առաստաղի բարձրությունը (մ) հստակ	3,8
Կառուցման տարեթիվը (թ) հստակ	1950
Արտաքին հարդարումը	առանց հարդարման
Արտաքին պատերը	քարե
Միջհարկային ծածկը	փայտյա
Տանիքը	ազբոշիֆերյա
Վիճակը	վատ
Արտաքին դուռ	մետաղական
Լուսամուտներ	մետաղապլաստե
Ներքին հարդարման վիճակը	
Հատակը	հարթասվաղ
Պատերը	առանց հարդարման
Առաստաղը	առանց հարդարման
Ներքին հարդարման վիճակը	բավարար

ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՏԵՂԱԴՐՈՒԹՅԱՆ ՔԱՐՏԵԶԱՅԻՆ ԴՐՎԱԳ



<https://yandex.com/maps/?l=sat%2Cskl&ll=43.961882%2C40.123641&mode=whatshere&whatshere%5Bpoint%5D=43.961657%2C40.124061&whatshere%5Bzoom%5D=18&z=18>

Լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման տարբերակ

Լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման սկզբունքը հանդիսանում անշարժ գույքի շուկայական արժեքի գնահատման հիմնարար սկզբունք, բացահայտում անշարժ գույքի ֆիզիկական հնարավոր, իրավաբանորեն թույլատրելի և ֆինանսական իրագործելի տարբերակը:

Անշարժ գույքի լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման վերլուծության ընթացքում կարող են դիտարկվել օգտագործման մի քանի հնարավոր տարբերակներ, որոնք այնուհետև պետք համադրվեն ֆինանսական արդյունավետության և նպատակահարմարության տեսանկյունից: Օգտագործման այն տարբերակը, որն ապահովում անշարժ գույքի առավել բարձր արժեքը, համարվում է օգտագործման առավել արդյունավետ տարբերակ: Լավագույն և առավել արդյունավետ տարբերակի ընտրությունը գնահատողի մասնագիտական կարծիքն անշարժ գույքի օգտագործման տարբերակի վերաբերյալ և որոշվում շուկայական տեղեկատվության վերլուծության արդյունքում:

Հաս

Գնահատվող օբյեկտի շուկայական արժեքը պետք արտացոլի նաև դրա առավել արդյունավետ օգտագործումը: Գնահատվող օբյեկտի արդյունավետ օգտագործումն իրենից ներկայացնում է այնպիսի օգտագործում, որը դրա ներուժը հասցնում առավելագույնին և որը (ֆիզիկապես) հնարավոր , իրավաբանորեն թույլատրելի և ֆինանսապես իրագործելի: Առավել արդյունավետ օգտագործումը կարող է ենթադրել գնահատվող օբյեկտի գոյություն ունեցող օգտագործման շարունակություն կամ համապատասխանել դրա այլընտրանքային օգտագործմանը: Այն որոշվում է գնահատվող օբյեկտի այնպիսի օգտագործմամբ, շուկայի մասնակիցը մտադիր է հաշվի առնել գնի ձևավորման ժամանակ, նա պատրաստ կլինի առաջարկել օբյեկտի համար:

Գնահատողի կողմից կատարված վերլուծությունների արդյունքում հանգել ենք այն եզրակացության, որ գնահատման ներակայացված անշարժ գույքի լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման տարբերակը հանդիսանում է դրա ընթացիկ օգտագործումն առաջարկել:

ՀՈՂԱՄԱՍԻ ՇՈՒԿԱՅԱԿԱՆ ԱՐԺԵՔԻ ՀԱՇՎԱՐԿԸ

Հողամասի շուկայական արժեքը հիմնականում որոշվում է հետևյալ մոտեցումներով.

- 1) համեմատական մոտեցումով,
- 2) հողամասի մնացորդային հաշվարկման մեթոդով,
- 3) եկամտային մոտեցումով,
- 4) նորմատիվ-իրավական ակտերով սահմանված գործող մեթոդիկաների կիրառմամբ:

Շենքերի և շինությունների վերարտադրման (կամ փոխարինման) ծախսերը որոշվում են.

- 1) համապատասխան մասնագիտացված նորմատիվային տեղեկագրերում ներկայացված կամ հավաստի այլ աղբյուրներից ստացված տվյալների հիման վրա:
- 2) գնահատման ամսաթվի դրությամբ շուկայական գներով այն ծախսերի հաշվարկմամբ, որոնք անհրաժեշտ են նույնատիպ նոր շենքի (կամ շինության) կառուցման համար՝ օգտագործելով գնահատվող շենքի (կամ շինության) կառուցման համար օգտագործված նյութերը և տեխնոլոգիաները կամ այն ծախսերի հաշվարկմամբ, որոնք անհրաժեշտ են գնահատվող շենքին (կամ շինությանը) համապատասխանող օգտակարությամբ նոր շենքի (կամ շինության) (ժամանակակից պահանջներին համապատասխանող փոխարինիչի) կառուցման համար:
- 3) միևնույն շուկայական պայմաններում նմանատիպ շենքերի (կամ շինությունների) կառուցման համար շինարարության պայմանագրերում նշված արժեքի տվյալների հիման վրա:

Հաշվի առնելով դիտարկվող տարածքում կառուցապատումների խտությունը, ազատ հողամասերի վաճառքների և առաջարկի առկայությունը, հողամասի որոշվել համեմատական մոտեցմամբ: Այս մոտեցմամբ շուկայական որոշման էությունը կայանում

նրանում, որ վերլուծվում են վաճառված կամ վաճառահանված համեմատելի հողամասերը, համեմատվում են գնահատվող հողամասի հետ, կատարվում են համապատասխան ուղղումներ գնահատվող և համեմատվող օբյեկտների գոյություն ունեցող տարբերությունների համար :

Հողամասի շուկայական մասին հիմնավորված եզրակացության հանգելու համար հաշվի են առնվել համապատասխան նշանակության հողերի հետևյալ գործոնները.

գույքային իրավունքներն (այդ թվում՝ կառուցապատման) ու սահմանափակումները (այդ թվում՝ իրավունքների և օգտագործման նկատմամբ),

- կառուցապատման չափորոշիչները և սահմանափակումները, ենթակառուցվածքների առկայությունը և հնարավորությունը,
- չափերը (մակերես, լայնություն, երկարություն, երկրաչափական կառուցվածք, ճակատային մասը),
- տեղադրությունը և դիրքը,
- թեքությունը,

- տրանսպորտային մատչելիությունը,
- մեքենաների կայանման հարմարավետությունը:

Հողամասի շուկայական արժեքի հաշվարկը ներկայացված աղյուսակ 2 – ում

Աղյուսակ 2

Համեմատության տարրերը	Գնահատվող անշարժ գույք	N 1	N 2	N 3
Հասցե	Արմավիրի մարզ, գյուղ Լենուղի խանութ	Արմավիրի մարզ, գ. Արմավիր	Արմավիրի մարզ, գ. Զրառատ	Արարատի մարզ, գ. Տափերական
Տեղեկատվության աղբյուր		https://www.list.am/item/22802985	https://www.list.am/item/22787047	https://www.list.am/item/22451417
Շուկայական արժեք (դրամ)		4974060	9565500	4591440
Հողամասի մակերես (քմ)	179	400	400	173,9
Միավորի արժեք (դրամ)		12435	23914	26403
Վաճառքի (առաջարկի) ամսաթիվ (թ)	08.2025	08/2025	08/2025	05/2025
ուղղումը (%)		0%	0%	0%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	0	0%
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		12435	23914	26403
Սակարկում	սակարկելի չէ	սակարկելի է	սակարկելի է	սակարկելի է
ուղղումը (%)		-10%	-10%	-10%
ուղղումը (դրամ/քմ)		-1244	-2391	-2640
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		11192	21522	23762
Նպատակային նշանակությունը	բնակավայրերի	բնակավայրերի	բնակավայրերի	բնակավայրերի
Գործառնական նշանակությունը	հասարակական	հասարակական	հասարակական	հասարակական
Իրավունքի տեսակ	սեփականություն	սեփականություն	սեփականություն	սեփականություն
Մակերես	179	400	400	173,9
ուղղումը (%)		10%	10%	0%
ուղղումը (դրամ/քմ)		1119	2152	0
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		12311	23675	23762
Բարեկարգում	բարեկարգված չէ	բարեկարգված չէ	առկա է շինություն	բարեկարգված չէ
ուղղումը (%)		0%	-35%	0%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	-8286	0
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		12311	15388	23762
Կոմունիկացիաներ	առկա են մասնակի	առկա են	առկա չեն	առկա չեն
ուղղումը (%)		0%	5%	5%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	769	1188
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		12311	16158	24951

Հաս

Տեղադրությունը		լավ	լավ	միջին
ուղղումը (%)		5%	-5%	-20%
ուղղումը (դրամ/քմ)		616	-808	-4990
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		12926	15350	19960
Դիրքադրությունը		լավ	լավ	միջին
ուղղումը (%)		5%	-5%	-20%
ուղղումը (դրամ/քմ)		646	-768	-3992
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		13573	14583	15968
Թեքություն	հարթ	հարթ	հարթ	հարթ
ուղղումը (%)		0%	0%	0%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	0	0
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		13573	14583	15968
Ճակատային եզրագիծ	գլխավոր փողոցի հետ	գլխավոր փողոցի հետ	գլխավոր փողոցի հետ	գլխավոր փողոցի հետ
ուղղումը (%)		0%	0%	0%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	0	0
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		13573	14583	15968
Կառուցապատման չափորոշիչներ	լավ	լավ	լավ	լավ
ուղղումը (%)		0%	0%	0%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	0	0
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		13573	14583	15968
Տրանսպորտային մատչելիություն	ասֆալտապատ	ասֆալտապատ	ասֆալտապատ	ասֆալտապատ
ուղղումը (%)		0%	0%	0%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	0	0
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		13573	14583	15968
Մեքենայի կայանում	առկա է	առկա է	առկա է	առկա է
ուղղումը (%)		0%	0%	0%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	0	0
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		13573	14583	15968
Միավորի շուկայական արժեք (դրամ/քմ)				14 708
Ընդամենը շուկայական արժեք (դրամ)				2 632 706

ՇԵՆՔ-ՇԻՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ՎԵՐԱՐՏԱԴՐՄԱՆ ԱՐԺԵՔԻ ՀԱՇՎԱՐԿԸ

Վերարտադրման արժեքը՝ դա նույն նյութերով և տեխնոլոգիայով նույնանման անշարժ գույքի վերականգնման համար անհրաժեշտ շուկայական գներով հաշվարկված ծախսերի հանրագումարն՝ գնահատման ամսաթվի դրությամբ՝ հաշվի առած կուտակված մաշվածությունը:

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

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

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

Կախված գնի կորստի առաջացման պատճառներից մաշվածության տիպերը երեքն են՝

Ֆիզիկական մաշվածությունը դա շենքերի, շինությունների բաղադրիչների սկզբնական հատկանիշների կորստի հետևանքով արժեքի նվազումն է: Ֆիզիկական մաշվածության արդյունքում գնի կորուստ առաջանում բնական ֆիզիկական ծերացման և բնության ուժերի ազդեցությամբ: Նմանատիպ տեխնիկական տվյալներով շինությունների համար, կախված նրանց կոնստրուկտիվ տարրերի տեսակից և շահագործման պայմաններից տարեկան չվերականգնվող ֆիզիկական մաշվածության մեծությունն կազմում մոտ 0.5%-1 %, Ֆիզիկական մաշվածությունը հաշվարկելիս գնահատողը առաջնորդվել ՀՀ Քաղաքաշինության Նախարարության «Բնակելի, հասարակական և արտադրական շենքերի ու շինությունների տեխնիկական վիճակի հետազոտության մեթոդական ցուցումներ»-ով: Նման տեխ. տվյալներով շենքերը կարող են ծառայել 125 տարի: Մաշվածության այս տեսակն որոշելիս հիմք ընդունվել նաև տեսողական գնման արդյունքում մեր կողմից որոշված ինչպես մնացորդային, այնպես էլ շինությունների էֆեկտիվ տարիքը:

Գործառնական մաշվածությունը դա շենքերի, շինությունների արժեքի նվազումն է կապված տեխնիկական նորարարությունների, ժամանակակից պահանջներին անհամապատասխանության և գործառնական նշանակությամբ օգտագործման կորստով: Շինություններն իրենց տեխնիկական պարամետրերով ընդհանուր առմամբ համապատասխանում են շինարարական ստանդարտներին, սակայն ինչպես գնահատվող շինությունները, այնպես էլ ՇԱԽՑ բերված անալոգները չեն բավարարում ժամանակակից

պահանջներին: Ուսումնասիրությունները փաստում են, որ ՀՀ-ում գնահատման ժամանակահատվածին համապատասխան նոր կառուցվող շենք-շինություններն կառուցվում են հիմնականում նույնանման կոնստրուկտիվ նյութերով:

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

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

Վերականգնման ծախսերի հաշվարկ Աղյուսակ 4

Գ/Գ	Անվանացանկը	S /քմ/	N /ՀՀ դրամ/	V /ՀՀ դրամ/	Ֆիզ /%/	Գործ /%/	Տևող /%/	V /ՀՀ դրամ/
1.	Խանութ	140,30	220 000	30 866 000	75	20	0	6 173 200
3.	ԸՆԴՀԱՆՈՒՐ ԱՐԺԵՔ							6 173 200

Գնահատվող անշարժ գույքի ընդհանուր շուկայական արժեքը կազմում է՝

$C_1 = C_h + C_2$

Որտեղ՝

C – Ծախսային մեթոդում շուկայական արժեք

C_h – հողի արժեք

C₂ – շինության արժեք

$C_1 = 2\,632\,706 + 6\,173\,200$

$C_1 = 8\,805\,906$ ՀՀ դրամ:

ՇՈՒԿԱՅԱԿԱՆ ԱՐԺԵՔԻ ՀԱՇՎԱՐԿ ՀԱՄԵՄԱՏԱԿԱՆ ՄՈՏԵՑՄԱՄԲ

Համեմատական մոտեցումը կիրառվում գնահատվող անշարժ գույքին նմանատիպ անշարժ գույքի առավաճառքի գործարքների մասին արժանահավատ շուկայական տեղեկատվության բավարար (առնվազն երեք միավոր) քանակության առկայության դեպքում: Կարող են օգտագործվել նաև ազատ շուկայում հրապարակայնորեն վաճառվող անշարժ գույքի առաջարկի գները: Համեմատման համար անշարժ գույքի ընտրության չափանիշ կարող համարվել լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործումը: Համեմատական մեթոդով շուկայական որոշման հիմնական սկզբունքն փոխարինման սկզբունքն է՝ այն . հաշվենկատ գնորդը

անշարժ գույքի համար չի վճարի ավելի գումար, քան անհրաժեշտ է նմանատիպ օգտակարությամբ և նշանակությամբ անշարժ գույքի ձեռք բերման կամ կառուցման համար, եթե այն կապված չէ ժամանակային կորուստների, մեծ ռիսկերի կամ այլ դժվարությունների հետ: Անշարժ գույքի գնահատման ժամանակ համեմատական մեթոդը կիրառվել հետևյալ հաջորդականությամբ՝

- անշարժ գույքի համանման օբյեկտների համար շուկայական իրավիճակի վերլուծություն և վերլուծության համար արժանահավատ տեղեկատվության ընտրություն,
- համեմատության համապատասխան միավորի որոշում,
- համեմատության անհրաժեշտ տարրերի առանձնացում,
- համեմատության միավորների արժեքի ճշգրտում՝ ըստ համեմատության տարրերի,
- համեմատվող անշարժ գույքի համար արժեքի մի քանի ճշգրտված ցուցանիշների համապատասխանեցումը մեկ ցուցանիշին կամ գնահատվող անշարժ գույքի միջակայքին (դիապազոն):

Շուկայական արժեքի որոշման գործընթացում ընդունված են համեմատության 10 հիմնական բաղադրիչներ՝

Վաճառքի պայմանները և շուկայի իրավիճակը

- գույքային իրավունքներն ու սահմանափակումները (այդ թվում՝ իրավունքների և օգտագործման նկատմամբ)
- հիմնական և օժանդակ շինությունների չափերը (մակերես, բարձրություն, ծավալ)
- կոնստրուկտիվ տարրերի նյութի տեսակը,
- հարկայնությունը, հարկը,
- ավարտվածությունը,
- տեղադրությունը և դիրքը,
- ներքին և արտաքին հարդարման վիճակը,
- տրանսպորտային մատչելիությունը,
- մեքենաների կայանման հարմարավետությունը:

Գնահատողն օգտվում անշարժ գույքի շուկա ցուցադրման դուրս բերված (առաջարկվող) և բաց և մրցակցային պայմաններում վաճառված, գնահատվողին նման օգտակարությամբ և օգտագործմամբ արտադրական նշանակության անշարժ գույքերի վերաբերյալ տվյալներից: Հարկ նշել, որ համեմատական անշարժ գույքերի այն գործոնները, որոնք ազդում են անշարժ գույքի շուկայական վրա և համապատասխանում են գնահատվող Անշարժ գույքի հետ կամ էական ազդեցություն չեն թողնում գնահատվող անշարժ գույքի շուկայական վրա հաշվարկներում չեն ներառվում:

Աղյուսակ 11

Համեմատության տարրերը	Գնահատվող անշարժ գույք	N 1	N 2	N 3
Հասցե	Արմավիրի մարզ, գյուղ Լենուդի խանութ	Արմավիրի մարզ, գ. Սարդարապատ	Արարատի մարզ, ք. Մեծամոր	Արարատի մարզ, ք. Մեծամոր
Տեղեկատվության աղբյուրը		https://www.list.am/item/22525545	https://www.list.am/item/21917484	https://www.list.am/item/22533361
Շինության մակերես (քմ)	140,3	178	70	186
Հողամասի մակերես (քմ)	179	278	100	250

Վաճառքի, առաջարկի գինը՝ (դրամ)		15304800	18748380	44001300
Սակարկում	սակարկելի չէ	սակարկելի է	սակարկելի է	սակարկելի է
ուղղումը (%)		-10%	-10%	-10%
ուղղումը (դրամ/քմ)		-1530480	-1874838	-4400130
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		13774320	16873542	39601170
Վաճառքի (առաջարկի) ամսաթիվ		05/2025	08/2025	06/2025
ուղղումը (%)		0%	0%	0%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	0	0
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		13774320	16873542	39601170
Իրավունքի տեսակ	սեփականություն	սեփականություն	սեփականություն	սեփականություն
Նպատակային նշանակությունը	բնակավայրերի	բնակավայրերի	բնակավայրերի	բնակավայրերի
Գործառնական նշանակությունը	հասարակական	բնակելի	հասարակական	հասարակական
Տեղադրությունը		լավ	լավ	լավ
ուղղումը (%)		-10%	-10%	-30%
ուղղումը (դրամ/քմ)		-1377432	-1687354	-11880351
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		15151752	15186188	27720819
Դիրքադրությունը		լավ	լավ	լավ
ուղղումը (%)		-10%	-10%	-30%
ուղղումը (դրամ/քմ)		-1515175	-1518619	-8316246
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		13636577	13667569	19404573
Տրանսպորտային մատչելիություն	ասֆալտապատ	ասֆալտապատ	ասֆալտապատ	ասֆալտապատ
ուղղումը (%)		0%	0%	0%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	0	0
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		13636577	13667569	19404573
Ենթակառուցվածքներ	առկա են մասնակի	առկա են	առկա են մասնակի	առկա են
ուղղումը (%)		-5%	0%	-5%
ուղղումը (դրամ/քմ)		-681829	0	-970229
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		12954748	13667569	18434345
Հողամասի մակերեսի ուղղում	տարբերություն	-4205,862566	-2246,388874	-1003,789609
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		12950542	13665323	18433341
Մակերեսը	140,3	178	70	186
ուղղումը (%)		3%	-10%	3%
ուղղումը (դրամ/քմ)		388516	-1366532	553000
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		13339058	12298790	18986341

Ընդհանուր տեխնիկական վիճակը	վատ	լավ	լավ	լավ
ուղղումը (%)		-30%	-20%	-30%
ուղղումը (դրամ/քմ)		-3885163	-2733065	-5530002
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		9453896	9565726	13456339
Ընդհանուր ներքին հարդարման վիճակը	բավարար	բավարար	բարվոք	լավ
ուղղումը (%)		0%	-5%	-20%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	-478286	-2691268
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		9453896	9087440	10765071
Հարկայնությունը	1 հարկանի	1 հարկանի	1 հարկանի	1 հարկանի
ուղղումը (%)		0%	0%	0%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	0	0
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		9453896	9087440	10765071
Առաստաղի բարձրությունը (մ)	2,6մ-3,0մ	2,6մ-3,0մ	2,6մ-3,0մ	2,6մ-3,0մ
ուղղումը (%)		0%	0%	0%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	0	0
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		9453896	9087440	10765071
Արտաքին հարդարումը	առանց հարդարման	երեսպատված տրավերտինոլ	երեսպատված	երեսպատված տրավերտինոլ
ուղղումը (%)		-10%	-5%	-10%
ուղղումը (դրամ/քմ)		-945390	-454372	-1076507
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		8508506	8633068	9688564
Արտաքին պատերը	քարե	քարե	քարե	քարե
ուղղումը (%)		0%	0%	0%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	0	0
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		8508506	8633068	9688564
Միջհարկային ծածկը	փայտյա	երկաթբետոնե	երկաթբետոնե	երկաթբետոնե
ուղղումը (%)		0%	0%	0%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	0	0
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		8508506	8633068	9688564
Օժանդակ շինություններ	առկա չեն	առկա չեն	առկա չեն	առկա չեն
ուղղումը (%)		0%	0%	0%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	0	0
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		8508506	8633068	9688564
Ընդհանուր շուկայական արժեք (դրամ)				8 943 379

ԱՐԴՅՈՒՆՔՆԵՐԻ ՀԱՄԱՁԱՅՆԵՑՈՒՄ ԵՎ ԱՄՓՈՓՈՒՄ

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

Աղյուսակ 12

Կիրառված մեթոդը	Արժեքը/ՀՀ դրամ/	Կշիռը %	Արժեքը/ՀՀ դրամ/	Միջին կշռված շուկայական արժեքը (դրամ)
Համեմատական մոտեցում	8 943 379	60%	5 366 028	8 875 308
Ծախսային մոտեցում	8 773 200	40%	3 509 280	
Ընդհամենը				8 900 000

Այսպիսով, սույն գնահատման արդյունքների համաձայն, գնահատման ներկայացված Արմավիրի մարզ, գյուղ Լենուդի խանութ հասցեում գտնվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը, առ 22.08.2025 կազմում 8900000 (ութ միլիոն ինը հարյուր հազար) ՀՀ դրամ:

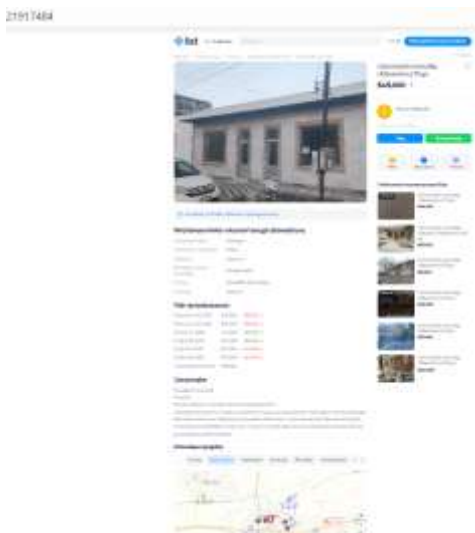
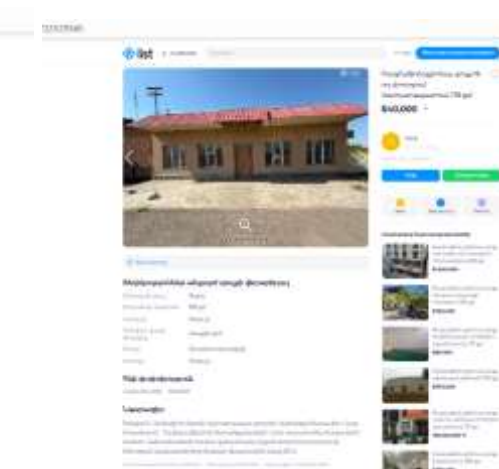
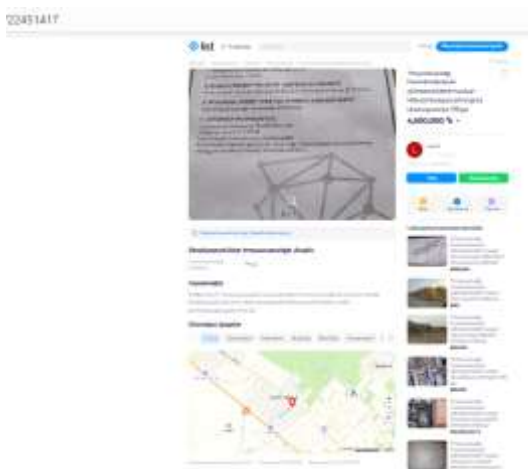
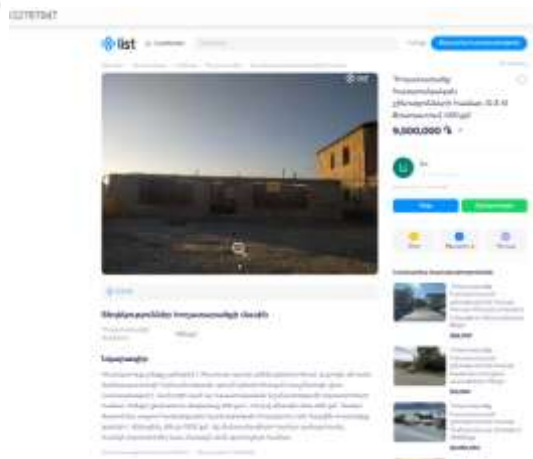
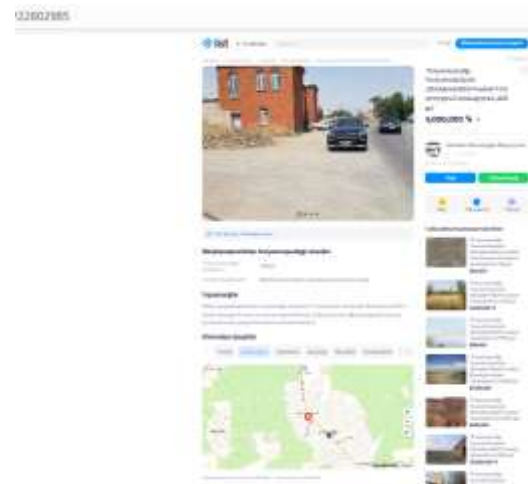


Գնահատվող անշարժ գույքի լուսանկարները



Հաս

Գնահատվող անշարժ գույքի համադրելի տվյալները



ՎԿԱՅԱԿԱՆԸ ՏՐՎԱԾ Է

Սեփականացում

ԻՐԱՎՈՒՆՔՈՎ

Նորմալիս Տարս Գրայ Դեմոսի

(անշարժ գույքի գտնվելու վայրը (հասցեն), ամրագրված)

Խանութ

ՆԿԱՏՄԱՄԲ

Նորմալիս Երզնկայի Խանութ Գրայ Դեմոսի

(անշարժ գույքի ծեփերում իրավունքի իրաւաստիող (իրաւաստիողի անվանումը))

10.10.1995թ. Երզնկա

ՀԻՄՆԱՆ ՎՐԱ

ԳՐԱՆՑՎԱԾ Է ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԿԱՌԱՎԱՐՈՒԹՅԱՆ ԱՌԵՆԹԵՐ
ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԿԱՐԱՄՏՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԿՈՄԻՏԵԻ, ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՏՄԱՄԲ
ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՄԻԱՍՆԱԿԱՆ
04.04.4.03 ՄԱՏՅԱՆԻ 034 ՀԱՍՈՐԻ ՏԱԿ:

ՍՈՒՅՆ ՎԿԱՅԱԿԱՆԸ ԿԱԶՄՎԱԾ Է ԵՐԿՈՒ ՕՐԻՆԱԿԻՑ. ՄԵԿԸ ՏՐՎՈՒՄ Է ՄԵՓԱԿԱՆԱՏԻՐՈՋԸ
(ՕԳՏԱԳՈՐԾՈՂԻՆ), ՄՅՈՒՄԸ ՊԱՀՎՈՒՄ Է ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ
ԿԱՌԱՎԱՐՈՒԹՅԱՆ ԱՌԵՆԹԵՐ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԿԱՐԱՄՏՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԿՈՄԻՏԵԻ
ԱՇԽԱՏԱԿԱԶՄԻ ՏԱՐԱԾՔԱՅԻՆ ԱՏՈՐԱԲԱԺԱՆՈՒՄՈՒՄ:



ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԿԱՌԱՎԱՐՈՒԹՅԱՆ
ԱՌԵՆԹԵՐ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԿԱՐԱՄՏՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ
ԿՈՄԻՏԵԻ ԱՇԽԱՏԱԿԱԶՄԻ ՏԱՐԱԾՔԱՅԻՆ ԱՏՈՐԱԲԱԺԱՆՈՒՄՈՒՄ

ՊԵՏԱԿԱՆ

(Ստորագրողի անունը)

« 27 »

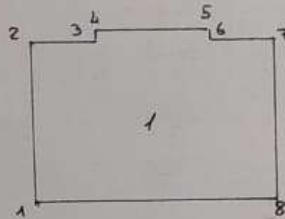
Խոսրոսյան

2005թ.

2099905

ՀՈՂԱՄԱՍԻ ՀԱՏԱԿԱԳԻԾԸ

1:500
(մասշտաբը)



ՀԱՏԷԿԱԾԸ	ՉԱՓԸ	ՍԱՀՄԱՆԱԿԻՅ ՍԵՓ-ՏԵՐ
1-2	12.35	ԽԱՆՈՒԹ
2-3	5.0	ՓՈՂՈՅ
3-4	0.9	—
4-5	4.1	—
5-6	0.9	—
6-7	5.0	—
7-8	12.35	—
8-1	14.2	—

ՇԻՔՈՒԹ N	ԱՆՔԱՆՈՒՄԸ
1	ԽԱՆՈՒԹ

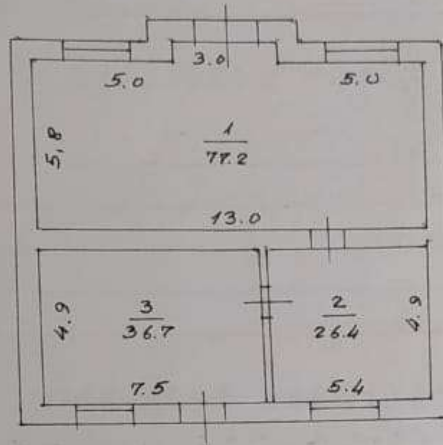
Կատարող

(ստորագրություն)



ՇԵՆՔԻ ՀԱՏԱԿԱԳԻԾԸ

1:200
(մասշտաբը)



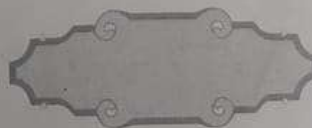
ԲՅԱՐԿ

h = 4.0
h = 3.8
b = 0.55
d = 0.15

Կատարող

(Signature)

(ստորագրությունը)



ՀՈՂԱՄԱՍԻ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ

ԿԱՊԱՍՏՐԱՅԻՆ ՀԱՄԱՐԸ 04-044

ՆՊԱՏԱԿԱՅԻՆ ՆԵԱՆԱԿՈՒԹՅՈՒՆԸ ԲՆԱԿԱՄՈՎԱԾ ԵՐԵՎԱՆ

ՕՐՏԱԳՈՐԾԱՆ ԵՄԱՏԱԿ Խանութ Կարպիտե Խանութ
 302100118 շտաբ (հա) - 0 2178

ՀՈՂԱՄԱՍԻ ՉԱՓԸ (հա) 0,0179

ԻՐԱՆԻՆԻ ՏԵՄԻՆԸ ~~Լուսինյան պողոտա~~ և Բաղրամյան պողոտա

ՇԵՆՔԻ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ

ԿԱՂԱՍՏՐԱՅԻՆ ՀԱՄԱՐԸ 04-044

ՆՊԱՏԱԿԱՅԻՆ ՆՇԱՆԱԿՈՒԹՅՈՒՆԸ ԿԱՆԱԴՐԱԿԱՆ

Օգտագործման նպատակը խանութ

ՄԱԿԵՐԵՍԸ (քառ. մ.) 140,3

ԻՐԱՎՈՒՆԵՐԻ ՏԵՍԱԿԸ սեփականություն

ՇԻՆՈՒԹՅԱՆ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ

[illegible]

Լրացուցիչ նշումներ, փոփոխություններ.

Դաշնային Կառավար. Կենտրոնականում Բրանդեր
 Բրանդեր Ե.Յ. 04.2005 թ. N 199-Շ օրենքի 23
 հոդվածի պահանջները համապատասխանաբար գրառվել
 Կենտրոնական Կառավար. Կենտրոնականում
 Բրանդերի Կենտրոնական Կառավար. Կենտրոնականում
 պահվել գրառվել Դաշնային Կառավար. Կենտրոնականում
 Դաշնային Կառավար. Կենտրոնականում
 շնորհակալություն Դաշնային Կառավար. Կենտրոնականում

Կատարողներ

(ստորագրություններ)

[illegible]

Thyridophora M. U. 260-1-18. *Thyridophora* - 5

ՈՐԱԿԱՎՈՐՄԱՆ ՎԿԱՅԱԿԱՆ



ՎԿԱՅԱԿԱՆ N ԳԳ-2023-36

Սույն վկայականը տրվում է

ԿԱՐԵՆ ԱԼԲԵՐՏԻ ՄԱՆՎԵԼՅԱՆԻՆ

(անունը, հայրանունը, ազգանունը)



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

ԳՆԱՀԱՏՈՂԻ ՈՐԱԿԱՎՈՐՈՒՄ

Գործողության ժամկետը մինչև 20 հունիսի 2028 թ.

Կադաստրի
կոմիտեի ղեկավար՝


(ստորագրություն)

Սուրեն Թովմասյան
(անունը, ազգանունը)

Կ Տ

20 հունիսի 2023 թ

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