



15.09.2025թ.

Հաստատում եմ տնօրեն՝

Մ. Կարապետյան

ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆ No 1/92-25

ՀՀ մարզ Լոռի գյուղ Օձուն 1-ին փողոց 1-ին փակուղի 2 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 Ալավերդի-Թումանյան տարածաշրջանի բաժանմունք

ԳՆԱՀԱՏՈՂ՝

<<Մատրիցա ԻՆՏ>> ՍՊԸ

ք.Երևան, Հ. Հ ա կ ո բ յ ա ն 3/14

ՀՎՀՀ 02808628

Հ/հ 2050022296101001 Ինտեկտբանկ ՓԲԸ

Հեռ. 095684555

Հայաստանի Հանրապետություն

ԵՐԵՎԱՆ 2025

Գնահատող

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.....	18
12. Գնահատման մոտեցումների (մեթոդների) ընտրությունը.....	18
13. Շուկայական արժեքի հաշվարկ ծախսային մոտեցմամբ.....	22
14. Եզրակացություն գնահատման առարկայի շուկայական արժեքի վերաբերյալ.....	36
15. Օգտագործված փաստաթղթեր.....	37
16. Սահմանափակումներ և հատուկ պայմաններ.....	41
17. Օգտագործված գրականություն.....	42



<< ՄԱՏ ԲԻՑ Ա ԻՆՏ >> ՍՊԸ

1. Գնահատման առաջադրանքը

ՀՀ մարզ Լոռի գյուղ Օձուն 1-ին փողոց 1-ին փակուղի 2 հասցեում գտնվող բնակելի տան շուկայական արժեքը:

Գնահատողի և գնահատման կազմակերպության տվյալները

Գնահատման կազմակերպության անվանումը	«Մատրիցա ԻՆՏ» ՍՊԸ
Իրավաբանական հասցեն	ք. Երևան, Հ. Հակոբյան 3/14
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 1331957 վկայականի պատճենը:

3. Գնահատման պատվիրատուն և հիմքը

Գնահատման հիմք է հանդիսանում պատվիրատուի՝ 27.05.2025թ. թիվ 0022589365 որոշումը և բաժնի հարկադիր կատարող՝ արդարադատության մայր Ա. Նոնինյանի որոշումը 15.07.2024թ կնքված թիվ ՀԿԱԾ-ԱՄԳ/ԱԳԳԾ-24/3 պայմանագիրը:

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

Տվյալ հաշվետվության գնահատման օբյեկտը հանդիսանում է ՀՀ մարզ Լոռի գյուղ Օձուն 1-ին փողոց 1-ին փակուղի 2 հասցեում գտնվող բնակելի տունը: Ըստ տրամադրված անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վկայականի պատճենի սեփականության իրավունքով գրանցված իրավունքի սուբյեկտ են 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

Գնահատող

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՝

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:

6. Գնահատման ամսաթվերը

Անշարժ գույքի տեղագնության աշխատանքները կատարվել են 27.05.2025թ.:

Անշարժ գույքի շուկայական արժեքը սահմանվել է 27.05.2025թ.:

Անշարժ գույքի գնահատման հաշվետվությունը կազմվել է 15.09.2025թ.:

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),

<< ՄԱՏ ԲԻՑ Ա 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 1331957 վկայականի պատճենում արտացոլված տվյալների բնակավայրերի նշանակության հողամասի մակերեսը կազմում է 0,14 հա, միահարկ բնակելի տան մակերեսը կազմում է 111.1 քմ., որից բնակելի 40.4քմ., օժ. 70.7քմ.: Առկա է կաթսայատուն 9.38քմ.:

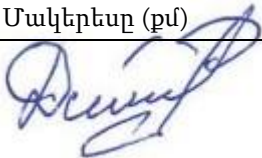
Տեղագնությունը պարզվեց որ անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 1331957 վկայականում շենքի տվյալներ բաժնում առկա 9.38քմ. մակերեսով կաթսայատունը ենթարկվել է փոփոխության: Հողամասի վրա առկա է նաև հավաքուն, որը գրանցված չէ սեփականության իրավունքի շինության տվյալներ բաժնում:

Հաշվարկը իրականացվել է 111.1 քմ. մակերեսով բնակելի տան և 9.38քմ. մակերեսով կաթսայատան համար:

Գնահատման առարկայի բնութագիրը

Հասցե	ՀՀ մարզ Լոռի գյուղ Օձուն 1-ին փողոց 1-ին փակուղի 2
Սեփականատերեր	
Սեփականության իրավունքի գրանցման վկայական	1331957
Իրավունքի տեսակ	Սեփականություն
Ընթացիկ շահագործումը	Բնակելի տուն
Շուկայական մոտարկված կադաստրային արժեքը (դրամ)	3 311 865
Կադաստրային ծածկագիր	06-012-0040-0020
Նպատակային նշանակությունը	Բնակավայրերի
Գործառնական նշանակությունը	Բնակելի կառուցապատման
Տարածագնահատման գոտին	16
Հողամասի մակերեսը (քմ)	0.14 հա
Թեքությունը	Հարթ
Տրանսպորտային մատչելիություն	Լավ
Շենք շինությունների տեխնիկական վիճակը	Լավ
Հարկայնությունը	1 հարկանի
Մակերեսը (քմ)	Բնակելի տուն 111.1 քմ.

Գնահատող



<< ՄԱՏ ԲԻՑ Ա ԻՆՏ >> ՍՊԸ

	Կաթսայատուն 9.38քմ		
Առաստաղի բարձրությունը(1 հարկ)	2.8մ .		
Կառուցման տարեթիվը (թ)	1965թ .		
Արտաքին հարդարումը	Սվադած Առանց արտաքին հարդարման,		
Արտաքին պատերը	Խամ քար, կոպտատաշ քար, այլ տեսակի քար		
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 քարից է, տանիքածածկը թերթաքար(շիֆեր): Բնակելի տունը միահարկ է: Բնակելի տան ներքին հարդարանք իրականացված է ներկանյութերով, միջինից ցածր վիճակ: Հատակները փայտե, պատուհանները փայտե, ներքին դռները փայտե: Մուտքի դուռը երկաթե :		
Սանհանգույց	Հատակը սալիկապատ, պատերը ներկանյութ		
Ներքին հարդարման ընդհանուր գնահատական (1-7 բալային սանդղակով) 1, զրոյական վիճակ, 2. վատ վիճակ, 3. միջինից , 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 1965թ.:		

Առավել մանրամասն տես սույն եզրակացությանը կից լուսանկարչական հավելվածում:

Գնահատող



10. Գնահատվող գույքի լուսանկարներ



Լուսանկար1



Լուսանկար2



Լուսանկար3



Լուսանկար4



Լուսանկար5



Լուսանկար6



Լուսանկար7



Լուսանկար 8



Լուսանկար9



Լուսանկար10

<< ՄԱՏ ՐԻՑ ԱԻՆՏ >> ՍՊԸ



Լուսանկար11



Լուսանկար12



Լուսանկար13



Լուսանկար14



Լուսանկար15



Լուսանկար16



Լուսանկար17



Լուսանկար18



Լուսանկար19



Լուսանկար20

<< ՄԱՏ ՐԻՑ ԱԻՆՏ >> ՍՊԸ



Լուսանկար21



Լուսանկար22



Լուսանկար23



Լուսանկար24



Լուսանկար25



Լուսանկար26



Լուսանկար27



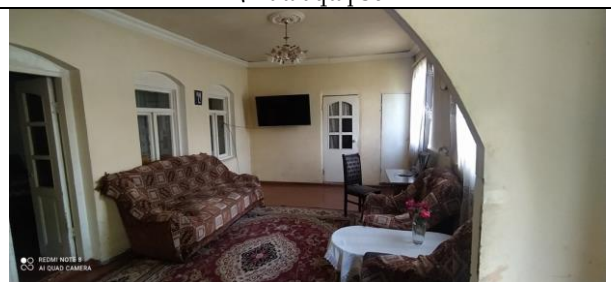
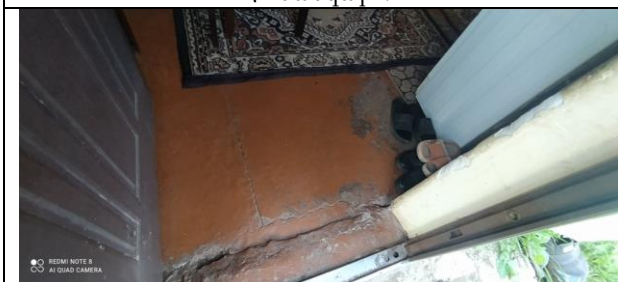
Լուսանկար28



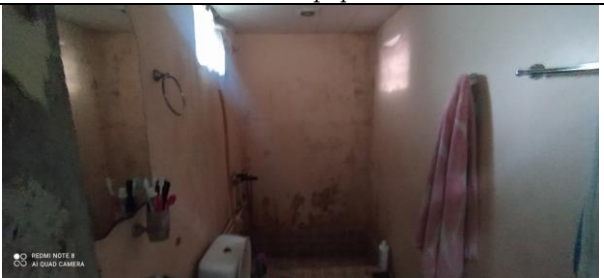
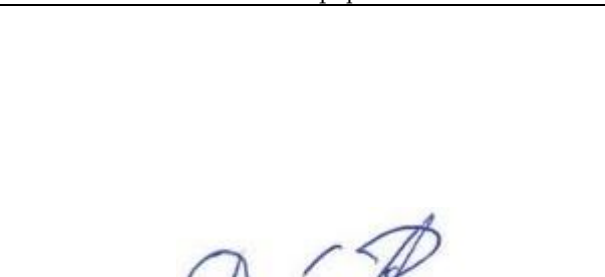
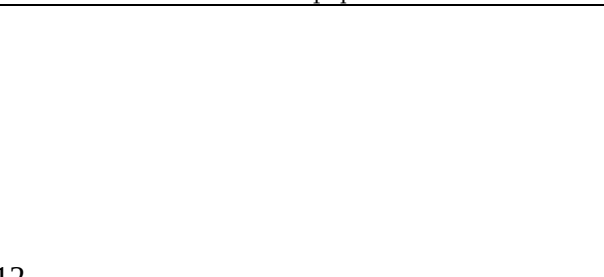
Լուսանկար29



Լուսանկար30



<< ՄԱՏ ՐԻՑ Ա ԻՆՏ >> ՍՊԸ

Հուսանկար31 	Հուսանկար 32 
Հուսանկար33 	Հուսանկար34 
Հուսանկար35 	Հուսանկար36 
Հուսանկար37 	Հուսանկար38 
Հուսանկար39 	Հուսանկար40 
Հուսանկար41 	Հուսանկար42 

Գնահատող

Բարսեղ

<< ՄԱՏ ՐԻՑ Ա ԻՆՏ >> ՍՊԸ



Լուսանկար43



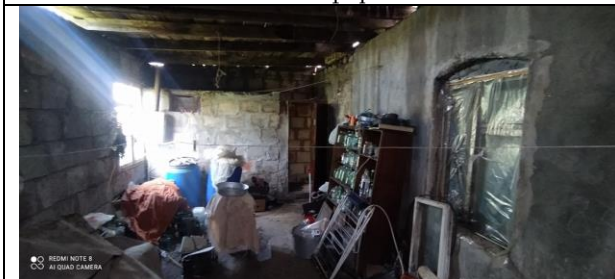
Լուսանկար44



Լուսանկար45



Լուսանկար46



Լուսանկար47



Լուսանկար48



Լուսանկար49



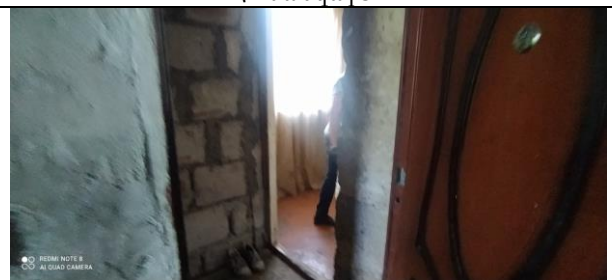
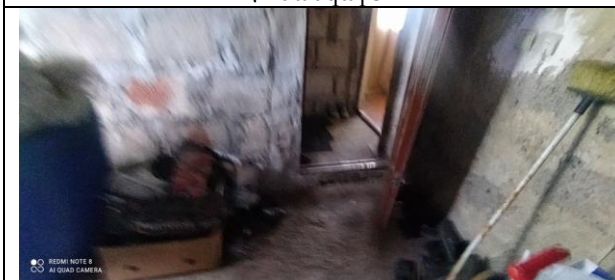
Լուսանկար50



Լուսանկար51



Լուսանկար52



<< ՄԱՏ ԲԻՑ Ա ԻՆՏ >> ՍՊԸ

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

<< ՄԱՏ ԲԻՑ Ա ԻՆՏ >> ՍՊԸ



Լուսանկար65



Լուսանկար66



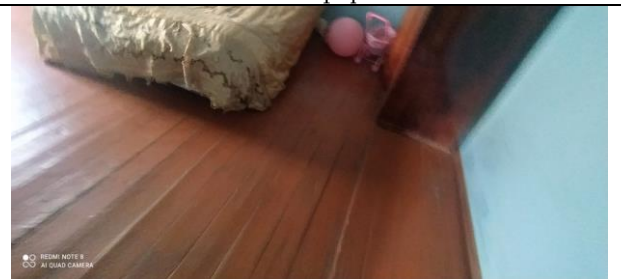
Լուսանկար67



Լուսանկար68



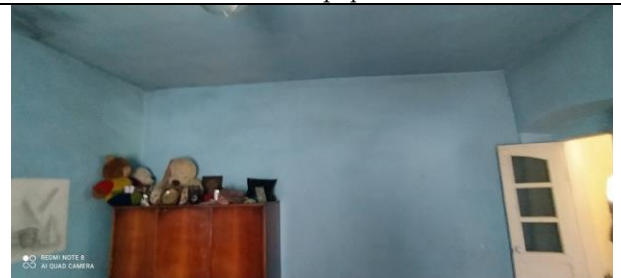
Լուսանկար69



Լուսանկար70



Լուսանկար71



Լուսանկար 72



Լուսանկար73



Լուսանկար74



<< ՄԱՏ ՐԻՑ Ա ԻՆՏ >> ՍՊԸ

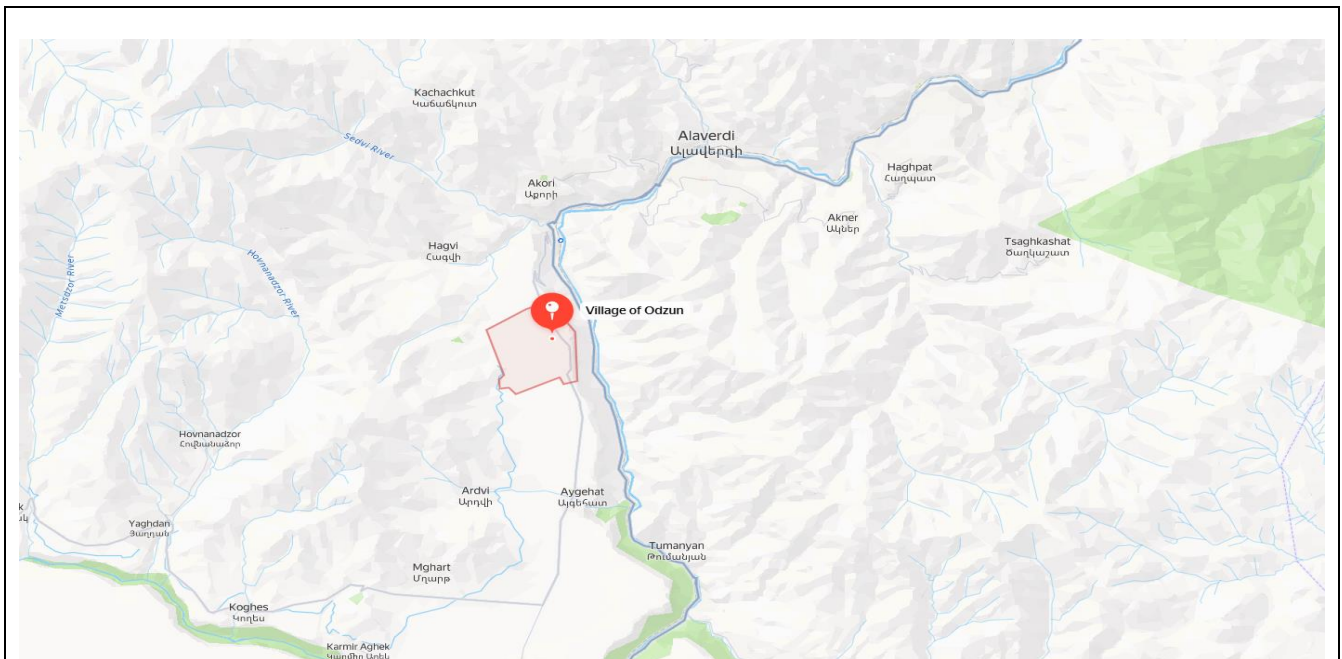
Լուսանկար75 	Լուսանկար76 
Լուսանկար77 	Լուսանկար78 
Լուսանկար79 	Լուսանկար80 
Լուսանկար81 	Լուսանկար82 
Լուսանկար83 	Լուսանկար84 

<< ՄԱՏ ՐԻՑ ԱԻՆՏ >> ՍՊԸ

Տեղադրության հղումը՝

<https://yandex.com/maps/?ll=44.636315%2C41.058319&mode=search&sl=44.615981%2C41.053869&text=41.053869%2C44.615981&z=13.87>

Ստորև ներկայացվում է գնահատվող գույքի լուսանկարները արբանյակից և կադաստրային քարտեզից



Գնահատող

[Handwritten signature]

Շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեք

☒ Որոնել ըստ վկայականի համարի

☐ Որոնել ըստ կադաստրային ծածկագրի

1331957

Փնտրել

Հարցման ամսաթիվ

15/09/2025 13:05:36

Անշարժ գույքի հասցեն՝

Մարզ Լոռի, համայնք Ալավերդի գյուղ Օձուն 1-ին փողոց 1-ին փակուղի 2 բնակելի տուն

Անշարժ գույքի տեսակը՝

Բնակելի տուն

Անշարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքը (ՀՀ դրամ)՝

3 311 865.00

Անշարժ գույքի հարկը 2024 թ.-ի համար (ՀՀ դրամ)՝

827.97

Անշարժ գույքի հարկը 2025 թ.-ի համար (ՀՀ դրամ)՝

1 241.95

Անշարժ գույքի հարկը 2026 թ.-ի համար (ՀՀ դրամ)՝

1 655.93

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

Հարցերի դեպքում թողեք Ձեր հաղորդագրությունը

11. Առավել արդյունավետ օգտագործում

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

Տիգիկապետ 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:

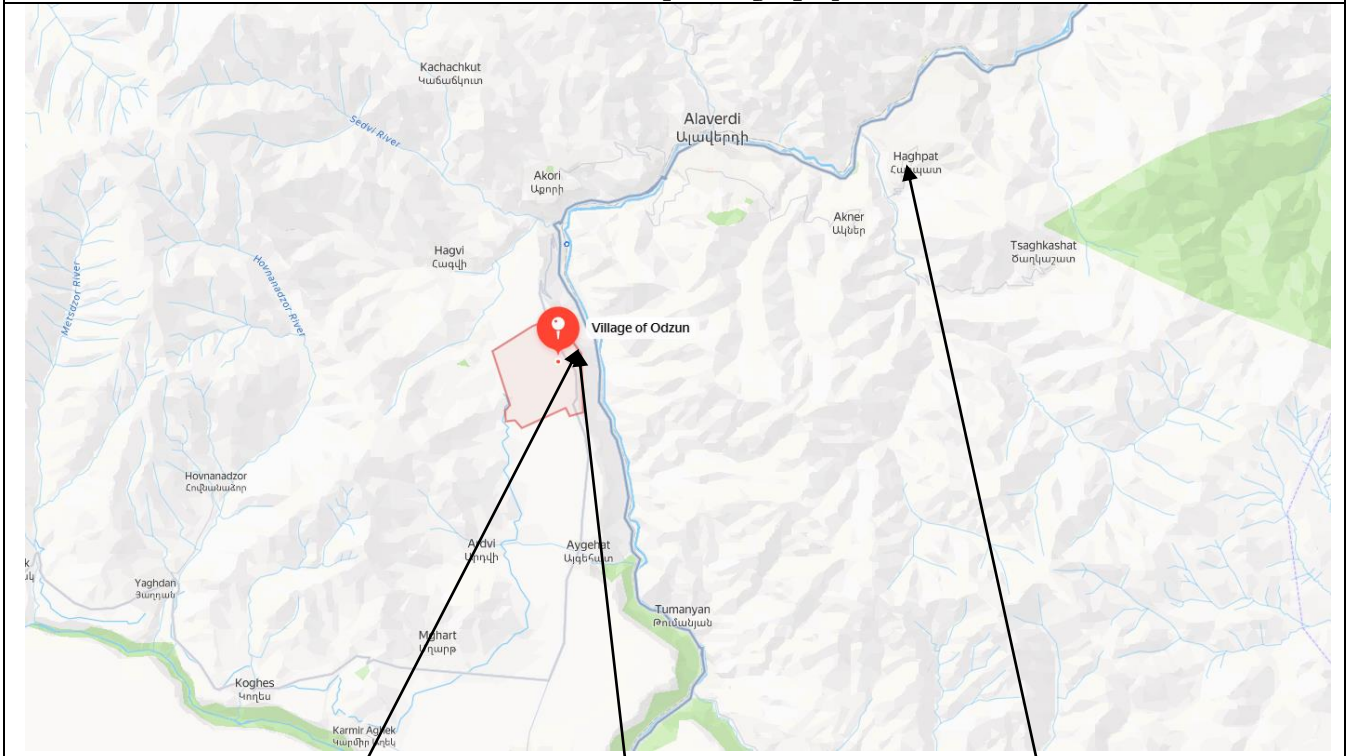
Գնագոյացման այն գործոնները, որոնք նախատեսված են ստանդարտով, սակայն որոնցով գների ճշգրտումներ չեն կատարվել ստորև բերված աղյուսակում, ուրեմն դրանք

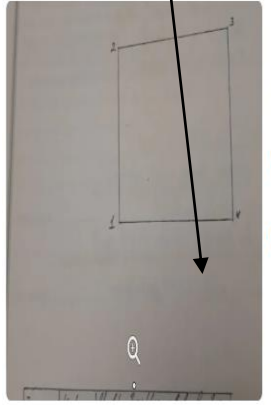
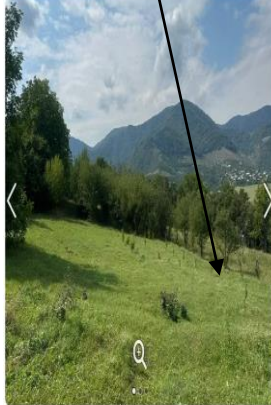
ա) կամ կիրառված գործոններից էականորեն չեն տարբերվում,

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

<< ՄԱՏ ՐԻՑ Ա ԻՆՏ >> ՍՊԸ

Համեմատական տվյալներ

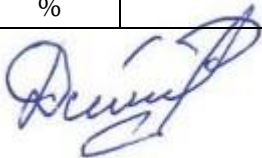


 Հողատարածք բնակելի շինությունների համար, 3րդ փ. 570 մ², 870 քմ \$10,000 Կարինե Արսլանյան Անդամ: 2007/2022 Գնել Հանձնարել Նմանատիպ հարկադրություններ - Հողատարածք բնակելի շինությունների համար, 300 քմ, 550,000 - Հողատարածք բնակելի շինությունների համար, 100 քմ, 150,000 Տեղեկություններ հողատարածքի մասին Հողատարածքի մակերես: 870 քմ Կոնսերվացիոն: Էկոլոգիական, ցամաքային, ցածր կողմ	 Հողատարածք բնակելի շինությունների համար, 3-35 մ², 780 քմ \$5,000 Vardan Անդամ: 2017/2022 Գնել Հանձնարել Նմանատիպ հարկադրություններ - Հողատարածք բնակելի շինությունների համար, 600 քմ, 6,000,000 - Հողատարածք բնակելի շինությունների համար, 1,650 քմ, 14,000 Տեղեկություններ հողատարածքի մասին Հողատարածքի մակերես: 780 քմ	 Հողատարածք բնակելի շինությունների համար, 19-րդ փողոցում, 2450 քմ 12,000,000 ₺ Tigran Sogjan Անդամ: 2022/2022 Գնել Հանձնարել Նմանատիպ հարկադրություններ - Հողատարածք բնակելի շինությունների համար, 300 քմ, 4,000,000 - Հողատարածք բնակելի շինությունների համար, 100 քմ, 500,000 Տեղեկություններ հողատարածքի մասին Հողատարածքի մակերես: 2450 քմ Կոնսերվացիոն: Զբոսայգի, ցամաքային
--	--	--

<< ՄԱՏ ԲԻՑ Ա ԻՆՏ >> ՍՊԸ

Համեմատության տարրերը	Չափման միավորը	Գնահատվող օբյեկտը	Անալոզ օբյեկտ №1	Անալոզ օբյեկտ №2	Անալոզ օբյեկտ №3	
Հասցե		Լոռու մարզ Օձուն	Լոռու մարզ Օձուն	Լոռու մարզ Օձուն	Լոռու մարզ Հաղպատ	
Տեղակայվածության աղբյուրը			https://www.list.am/item/22730405?ld_src=2	https://www.list.am/item/22437858?ld_src=2	https://www.list.am/item/21388854?ld_src=2	
Վաճառքի կամ առաջարկի գինը	դրամ		3,840,000	1,920,000	12,000,000	
Մակերես	քմ	1400	870	780	2,490	
Վաճառքի կամ առաջարկի գինը	դր/քմ		4414	2462	4819	
ըստ շուկայի վիճակի, վաճառքի պայմանների և վաճառքի ամսաթվի,			09.2025թ. Հայտարարությոնը տեղադրվել է 29.07.2025թ.	09.2025թ. Հայտարարությոնը տեղադրվել է 05.05.2025թ.	09.2025թ. Հայտարարությոնը տեղադրվել է 20.08.2024թ.	
Ուղղումը	%		-15%	-15%	-20%	կայքում հայտարարություն տված անձիք պատրաստ են սակարկել հողամասի արժեքը
Ուղղումը	դրամ		-662	-369	-964	
Ուղղված գինը	դր/քմ		3752	2092	3855	
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		3752	2092	3855	
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		3752	2092	3855	
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		3752	2092	3855	
Կառուցապատման չափորոշիչները և սահմանափակումները			գնահատվողի նման	գնահատվողի նման	գնահատվողի նման	
Ուղղումը	%		0%	0%	0%	

Գնահատող



<< ՄԱՏ ԲԻՑ Ա ԻՆՏ >> ՍՊԸ

Ուղղումը	դրամ		0	0	0	
Ուղղված գինը	դր/քմ		3752	2092	3855	
ըստ հողամասի չափերի (մակերես, լայնություն, երկարություն, երկրաչափական կառուցվածք, ճակատային մաս),		1400	870	780	2,490	
Ուղղումը	%		-5%	-6%	10%	մակերեսի տարբերությունը ազդում է գնահատվող գույքի արժեքի վրա
Ուղղումը	դրամ		-188	-126	386	
Ուղղված գինը	դր/քմ		3564	1967	4241	
Տեղադրությունը (գտնվելու վայրը), տեղակայման գրավչությունը		Լավ	Լավ	Լավ	Լավ	
Ուղղումը	%		0%	0%	0%	
Ուղղումը	դրամ		0	0	0	
Ուղղված գինը	դր/քմ		3564	1967	4241	
Թեքությունը		հարթ	հարթ	հարթ	հարթ	
Ուղղումը	%		0%	0%	0%	
Ուղղումը	դրամ		0	0	0	
Ուղղված գինը	դր/քմ		3564	1967	4241	
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		3564	1967	4241	
Հողերի արժեքի վրա ազդող այլ գործոններ		Ըստ գոտիականության 16-րդ գոտի	Ըստ գոտիականության 16-րդ գոտի	Ըստ գոտիականության 16-րդ գոտի	Ըստ գոտիականության 17-րդ գոտի	
Ուղղումը	%		0%	0%	3%	Գոտիականությունը ազդում է գնահատվող գույքի արժեքի վրա
Ուղղումը	դրամ		0	0	127	
Ուղղված գինը	դր/քմ		3564	1967	4368	
Կշռային գործակիցը			0.333	0.333	0.333	
Շուկայական արժեքը	դր/քմ		3,299.70			
Արժեքը ՀՀ դրամով			4,620,000			

Գնահատվող՝ ՀՀ մարզ Լոռի գյուղ Օձուն 1-ին փողոց 1-ին փակուղի 2 հասցեում գտնվող հողամասի շուկայական արժեքը կազմում է 4 620 000 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 <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:

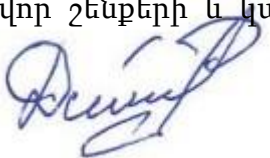
Արժեքի տարրերը կարող են տարբերվել՝ կախված գնահատվող օբյեկտի տեսակից և պետք է ներառեն ուղղակի և անուղղակի ծախսեր, որոնք պահանջվում են գնահատման ամսաթվի դրությամբ օբյեկտի փոխարինման (վերարտադրման) համար:

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



<< ՄԱՏ ԲԻՑ Ա 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			
Զափման միավորը	դրամ/քմ կամ խմ	քառ. մ	մ	-	դրամ
Բնակելի տուն (Ընկերության բազա)	240000	111.1	1	1	26,664,000
Ընդամենը					26,664,000

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:



<< ՄԱՏ ԲԻՑ ԱԻՆՏ >> 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%	799,920	0%	0	799,920
2	Հիմնային աշխատանքներ և նկուղի պատեր	17.0%	4,532,880	10%	453,288	4,079,592
3	Միաձույլ երկաթբետոնե կառուցվածքներ	35.0%	9,332,400	15%	1,399,860	7,932,540
4	Պատեր և միջնորմներ	7.0%	1,866,480	15%	279,972	1,586,508
5	Տանիք	12.0%	3,199,680	20%	639,936	2,559,744
6	Դռներ և պատուհաններ	7.0%	1,866,480	20%	373,296	1,493,184
7	Հատակներ	5%	1,333,200	30%	399,960	933,240
8	Ներքին հարդարում	8.0%	2,133,120	30%	639,936	1,493,184
9	Արտաքին հարդարում	4.0%	1,066,560	15%	159,984	906,576
10	Այլ աշխատանքներ	2.0%	533,280	15%	79,992	453,288
11	Ընդամենը	100%	26,664,000	17%	4,426,224	22,237,776

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	2,559,744	15	40	0.38	959,904
2	Ներքին հարդարում	1,493,184	10	30	0.33	497,728
3	Արտաքին հարդարում	906,576	10	40	0.25	226,644
4	Դռներ, պատուհաններ	1,493,184	10	25	0.40	597,274
5	Հատակներ	933,240	10	25	0.40	373,296
6	Այլ աշխատանքներ	453,288	10	40	0.25	113,322
7	Ընդամենը	7,839,216				2,768,168



<< ՄԱՏ ԲԻՑ ԱԻՆՏ >> ՍՊԸ

Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկ

N/N	Արժեքի անվանումը	դրամ
1	Վերարտադրման կամ փոխարինման ծախսեր	26,664,000
2	Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը (հետաձգված վերանորոգում)	4,426,224
3	Կարճաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկ	7,839,216
4	Ընդամենը երկարակյաց էլեմենտների արժեքը չվերացվող ֆիզիկական մաշվածքով (1-2-3)	14,398,560
5	Շինության փաստացի տարիքը (տարի)	60
6	Շահագործման նորմատիվային ժամկետը (տարի)	120
7	Մաշվածքի հաշվարկման գործակիցը	0.50
8	Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերացվող մաշվածքի արժեքը	7,199,280

Ընդհանուր ֆիզիկական մաշվածության հաշվարկը

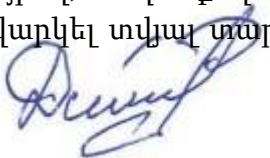
N/N	Ֆիզիկական մաշվածքի տեսակը	դրամ
1	Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը (հետաձգված վերանորոգում)	4,426,224
2	Կարճաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկ	2,768,168
3	Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերացվող մաշվածքի արժեքը	7,199,280
	<i>Ընդամենը</i>	14,393,672

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 25%:

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



<< ՄԱՏ ԲԻՑ ԱԻՆՏ >> 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 20%:

Կուտակված մաշվածության արժեքի հաշվարկ

Մաշվածության տեսակը	%	Մաշվածության արժեքը (դրամ)
Ֆիզիկական մաշվածությունը		14,393,672
Գործառնական մաշվածություն	25%	3,067,582
Արտաքին գործոններից կամ տնտեսական մաշվածություն	20%	1,840,549
<i>Կուտակված մաշվածության արժեքը</i>		19,301,803

Անշարժ գույքի արժեքի հաշվարկ

Ծախսերի և արժեքի անվանումը	Արժեքը (դրամ)
Վերարտադրման կամ փոխարինման ծախսեր	26,664,000
Կուտակված մաշվածության արժեքը	19,301,803
<i>Գնահատվող շենքի (շինության) արժեքը</i>	7,400,000

ՀՀ մարզ Լոռի գյուղ Օձուն 1-ին փողոց 1-ին փակուղի 2 հասցեում գտնվող բնակելի տան շուկայական արժեքը, տեղագնության կատարման ժամանակահատվածում ունեցած ապրանքային վիճակում, գնահատվում է **7 400 000 (յոթ 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 <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:

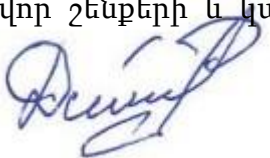
Արժեքի տարրերը կարող են տարբերվել՝ կախված գնահատվող օբյեկտի տեսակից և պետք է ներառեն ուղղակի և անուղղակի ծախսեր, որոնք պահանջվում են գնահատման ամսաթվի դրությամբ օբյեկտի փոխարինման (վերարտադրման) համար:

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



<< ՄԱՏ ԲԻՑ ԱԻՆՏ >> ՍՊԸ

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

Կաթսայատան հաշվարկ 9.38քմ.

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	9.38	1	1	667,856
Ընդամենը					667,856

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:



<< ՄԱՏ ԲԻՑ Ա 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%	20,036	0%	0	20,036
2	Հիմնային աշխատանքներ և նկուղի պատեր	17.0%	113,536	10%	11,354	102,182
3	Միաձույլ երկաթբետոնե կառուցվածքներ	35.0%	233,750	15%	35,062	198,687
4	Պատեր և միջնորմներ	7.0%	46,750	15%	7,012	39,737
5	Տանիք	12.0%	80,143	20%	16,029	64,114
6	Դռներ և պատուհաններ	7.0%	46,750	30%	14,025	32,725
7	Հատակներ	5%	33,393	30%	10,018	23,375
8	Արտաքին հարդարում	4.0%	26,714	15%	4,007	22,707
9	Այլ աշխատանքներ	10.0%	66,786	15%	10,018	56,768
10	Ընդամենը	100%	667,856	16%	107,525	560,331

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	64,114	15	40	0.38	24,043
2	Արտաքին հարդարում	22,707	10	40	0.25	5,677
3	Դռներ, պատուհաններ	32,725	10	25	0.40	13,090
4	Հատակներ	23,375	10	25	0.40	9,350
5	Այլ աշխատանքներ	56,768	10	40	0.25	14,192
6	Ընդամենը	199,689				66,351



<< ՄԱՏ ԲԻՑ Ա ԻՆՏ >> ՍՊԸ

Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկ

N/N	Արժեքի անվանումը	դրամ
1	Վերարտադրման կամ փոխարինման ծախսեր	667,856
2	Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը (հետաձգված վերանորոգում)	107,525
3	Կարճաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկ	199,689
4	Ընդամենը երկարակյաց էլեմենտների արժեքը չվերացվող ֆիզիկական մաշվածքով (1-2-3)	360,642
5	Շինության փաստացի տարիքը (տարի)	60
6	Շահագործման նորմատիվային ժամկետը (տարի)	120
7	Մաշվածքի հաշվարկման գործակիցը	0.50
8	Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերացվող մաշվածքի արժեքը	180,321

Ընդհանուր ֆիզիկական մաշվածության հաշվարկը

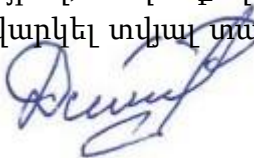
N/N	Ֆիզիկական մաշվածքի տեսակը	դրամ
1	Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը (հետաձգված վերանորոգում)	107,525
2	Կարճաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկ	66,351
3	Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերացվող մաշվածքի արժեքը	180,321
	<i>Ընդամենը</i>	354,197

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 25%:

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



<< ՄԱՏ ԲԻՑ ԱԻՆՏ >> 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 20%:

Կուտակված մաշվածության արժեքի հաշվարկ

Մաշվածության տեսակը	%	Մաշվածության արժեքը (դրամ)
Ֆիզիկական մաշվածությունը		354,197
Գործառնական մաշվածություն	25%	78,415
Արտաքին գործոններից կամ տնտեսական մաշվածություն	20%	47,049
<i>Կուտակված մաշվածության արժեքը</i>		479,661

Անշարժ գույքի արժեքի հաշվարկ

Ծախսերի և արժեքի անվանումը	Արժեքը (դրամ)
Վերարտադրման կամ փոխարինման ծախսեր	667,856
Կուտակված մաշվածության արժեքը	479,661
<i>Գնահատվող շենքի (շինության) արժեքը</i>	200,000

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

$$(4\,620\,000 + 7\,400\,000 + 200\,000) = 12\,220\,000 \text{ ՀՀ դրամ:}$$

Այսպիսով, ծախսային մոտեցմամբ հաշվարկված գնահատման ենթակա՝ ՀՀ մարզ Լոռի գյուղ Օձուն 1-ին փողոց 1-ին փակուղի 2 հասցեում գտնվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը, տեղագնության կատարման ժամանակահատվածում ունեցած ապրանքային վիճակում, գնահատվում է 12 220 000 ՀՀ դրամ, ընդունվում է՝ **12 220 000 (տասներկու միլիոն երկու հարյուր քսան հազար) ՀՀ դրամ:**



Հաշվետվությունը հիմնվել է բաց և մրցակցային շուկայական տվյալներին: Հարկ ենք համարում նշել, որ շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքը շուրջ 3.6 անգամ ցածր է բաց և մրցակցային շուկայից արտացոլված տվյալներից, ինչի պատճառով նշված տեղեկատվությունը չի արտացոլվել տվյալ հաշվետվությունում:

14. Եզրակացություն գնահատման առարկայի շուկայական արժեքի վերաբերյալ

Գնահատման ներկայացված.

ՀՀ մարզ Լոռի գյուղ Օձուն 1-ին փողոց 1-ին փակուղի 2 հասցեում գտնվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը, տեղագնություն կատարման ժամանակահատվածում ունեցած ապրանքային վիճակում, գնահատվում է **12 220 000 (տասներկու միլիոն երկու հարյուր քսան հազար) ՀՀ դրամ:**



<< ՄԱՏ ՐԻՑ ԱԻՆՏ >> ՍՊԸ

ՀՈԴԱՄԱՍԻ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ

ԿԱԴԱՍՏՐԱՅԻՆ ՀԱՄԱՐԸ 06-112-040-000020

ՆՊԱՏԱԿԱՅԻՆ ՆՇԱՆԱԿՈՒԹՅՈՒՆԸ Քննարկարարական

ՕԳՏԱԳՈՐԾՄԱՆ ՆՊԱՏԱԿԸ Կոնսուլտ

ՀՈԴԱՄԱՍԻ ՀԱՓԸ (ԽԱ) 0,111

ԻՐԱՎՈՒՆԹԻ ՏԵՍԱԿԸ Անխարկարարական

ՇԵՆՔԻ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ

ԿԱԴԱՍՏՐԱՅԻՆ ՀԱՄԱՐԸ 06-112-040-000020-001

ՆՊԱՏԱԿԱՅԻՆ ՆՇԱՆԱԿՈՒԹՅՈՒՆԸ Քննարկարարական

ՕԳՏԱԳՈՐԾՄԱՆ ՆՊԱՏԱԿԸ Կոնսուլտ

ՄԱԿԵՐԵՍԸ (ՔԱՌ. Մ.) 111,1 Քն. 40,4 00,10,7

ԻՐԱՎՈՒՆԹԻ ՏԵՍԱԿԸ Անխարկարարական

ՇԻՆՈՒԹՅԱՆ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ

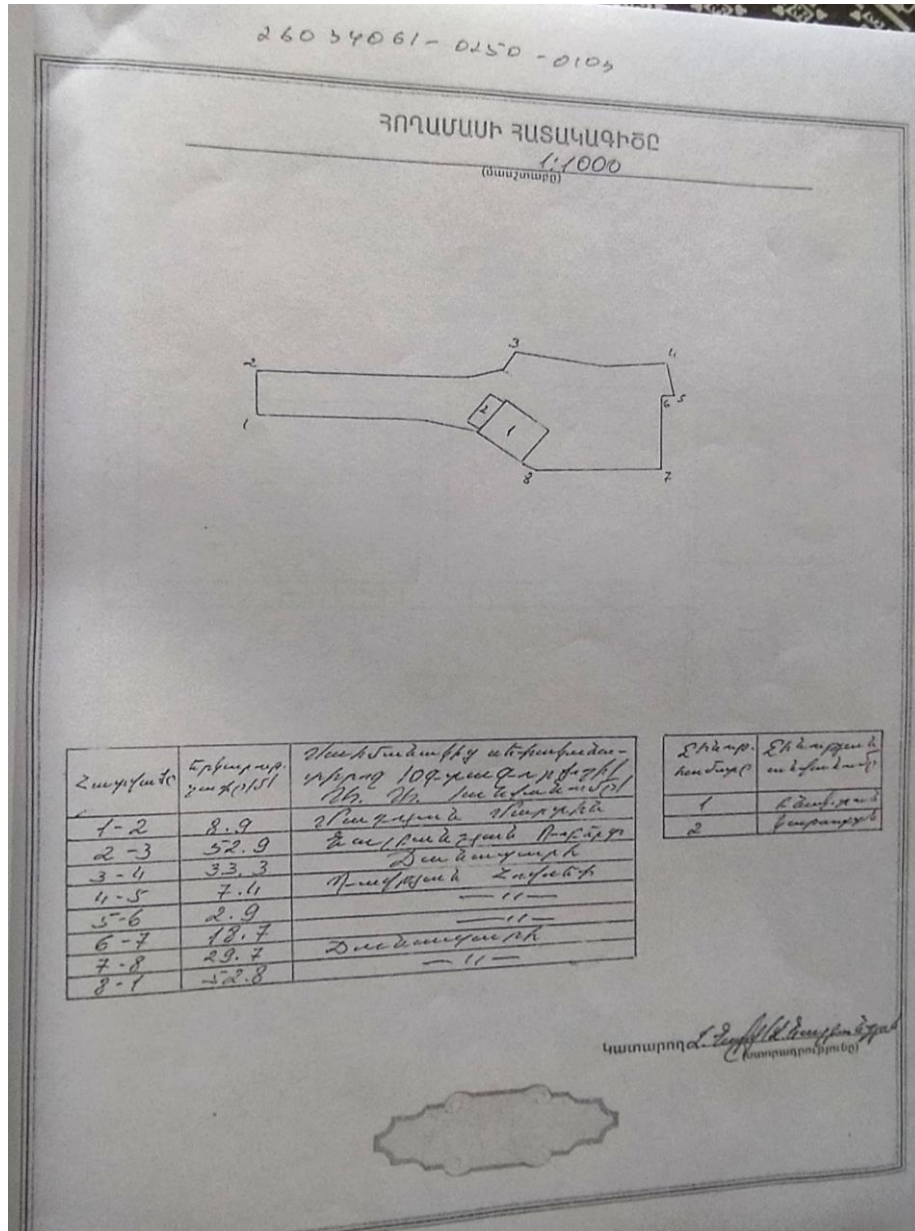
Հ/Հ	ԿԱԴԱՍՏՐԱՅԻՆ ՀԱՄԱՐԸ	ՕԳՏԱԳՈՐԾՄԱՆ ՆՊԱՏԱԿԸ	ՄԱԿԵՐԵՍԸ (ՔԱՌ. Մ.)	ԻՐԱՎՈՒՆԹԻ ՏԵՍԱԿԸ
2	002	Կոնսուլտարական	9,38	Անխարկարարական

Լրացուցիչ նշումներ, փոփոխություններ և համարի ցուցանիշը կազմում է 5
խոսքի ծավալը. արդյունքում. արժեքը անցկացրել է. Կոնսուլտարական կողմից
28.12.2015թ. ժ.15:25: Affected

Կատարողներ՝ _____ (տպագրություններ)

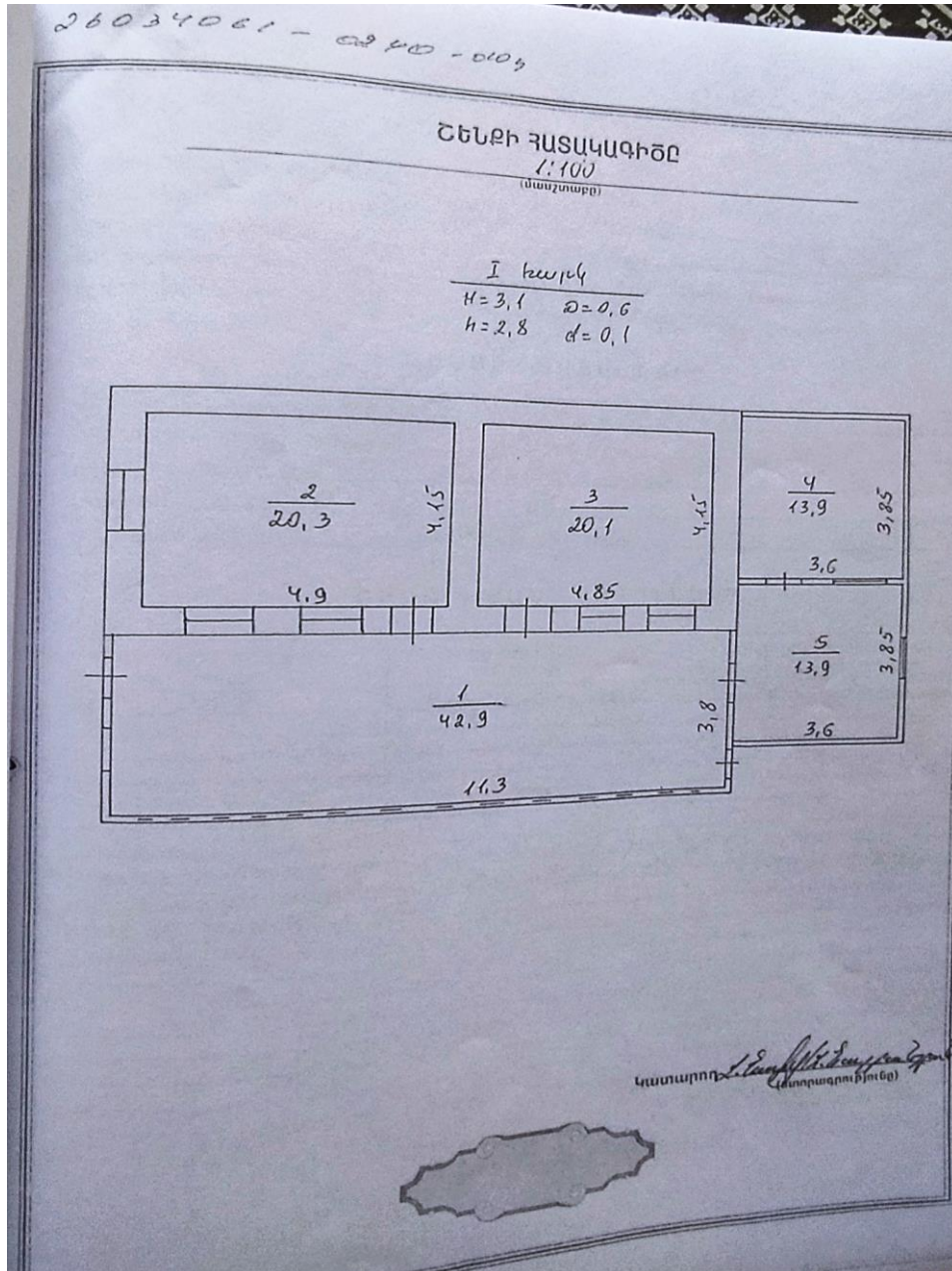
[Handwritten signature]

<< ՄԱՏ ՐԻՑ ԱԻՆՏ >> ՍՊԸ



[Signature]

<< ՄԱՏ ՐԻՑ ԱԻՆՏ >> ՍՊԸ



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

