



29.08.2025թ.

Հաստատում եմ տնօրեն՝

Է. Նանյան

**ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆ**  
**No 13/438/25**

ՀՀ քաղաք Երևան, Շենգավիթ Նոր Խարբերդի 11-րդ փողոց 21 հասցեում  
գտնվող այգետնակի 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 (այսուհետ  
ստանդարտ) պահանջներին համապատասխան:

Հաշվետվությունը կազմված է 45 /քառասունհինգ/ էջից:

**ՊԱՏՎԻՐԱՏՈՒ՝** ՀԿԱԾ Մալաթիա-Սեբաստիա և Շենգավիթ վարչական շրջանների  
բաժին

**ԳՆԱՀԱՏՈՂ՝** <<Արմեքսպերտիզա>> ՍՊԸ  
375626 ք.Երևան, Գ. Նժդեհի 26  
ՀՎՀՀ 02231188  
Հ/հ 163018008868 ՀԷԲ <<Շենգավիթ>> մ/ճ  
Հեռ. ընդ. 44-28-48  
Գնահատման բաժին 060-65-02-56

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. Առավել արդյունավետ օգտագործում.....                                                              | 10 |
| 11. Գնահատման մոտեցումների (մեթոդների) ընտրությունը.....                                             | 10 |
| 12. Շուկայական արժեքի հաշվարկ ծախսային մոտեցմամբ.....                                                | 14 |
| 13. Եզրակացություն գնահատման առարկայի շուկայական արժեքի վերաբերյալ.....                              | 33 |
| 14. Օգտագործված փաստաթղթեր.....                                                                      | 34 |
| 15. Սահմանափակումներ և հատուկ պայմաններ.....                                                         | 38 |
| 16. Օգտագործված գրականություն.....                                                                   | 39 |
| 17. Գնահատվող գույքի լուսանկարներ.....                                                               | 40 |



## 1. Գնահատման առաջադրանքը

ՀՀ քաղաք Երևան, Շենգավիթ Նոր Խարբերդի 11-րդ փողոց 21 հասցեում գտնվող այգետնակի շուկայական արժեքը:

### Գնահատողի և գնահատման կազմակերպության տվյալները

|                                     |                                |
|-------------------------------------|--------------------------------|
| Գնահատման կազմակերպության անվանումը | «Արմէքսպերտիզա» ՍՊԸ            |
| Իրավաբանական հասցեն                 | ք. Երևան, Գ. Նժդեհ 26          |
| Տնօրեն                              | Է. Նանյան                      |
| 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 17042019-01-0039 վկայականի պատճենը:

## 3. Գնահատման պատվիրատուն և հիմքը

Գնահատման հիմք է հանդիսանում պատվիրատուի 01.04.2025թ. գրությունը և 08.11.2024թ. կնքված թիվ ՀԿԱԾ-ԱՄԳ/ԱԳԳԾ-23/2 պայմանագիրը:

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

Տվյալ հաշվետվության գնահատման օբյեկտը հանդիսանում է ՀՀ քաղաք Երևան, Շենգավիթ Նոր Խարբերդի 11-րդ փողոց 21 հասցեում գտնվող այգետնակը: Ըստ տրամադրված վկայականի պատճենի սեփականության իրավունքով գրանցված իրավունքի սուբյեկտ է հանդիսանում՝

## 5. Գնահատման նպատակը (գնահատման գործառույթը)

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

Գնահատման արժեքի տեսակը՝ շուկայական արժեք:

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:



## 6. Գնահատման ամսաթվերը

Անշարժ գույքի տեղագնության աշխատանքները կատարվել են 07.05.2025թ.:

Անշարժ գույքի շուկայական արժեքը սահմանվել է 07.05.2025թ.:

Անշարժ գույքի գնահատման հաշվետվությունը կազմվել է 29.08.2025թ.:

## 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՝

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 17042019-01-0039 վկայականի պատճենում արտացոլված տվյալների բնակավայրերի նշանակության հողամասի մակերեսը կազմում է 0,06 հա, միահարկ նկուղով այգետնակի մակերեսը կազմում է 91.8քմ.: Առկա է օժանդակ շինություն 6.5քմ. ,որը միացված է այգետնակին, հավաքում 24.8քմ. :

Հաշվարկը իրականացվել է 91.8քմ.+6.5քմ. ընդհանուր 98.3քմ. մակերեսով այգետնակի և 24.8քմ մակերեսով հավաքնի համար:

### Գնահատման առարկայի բնութագիրը

| Հասցե                                          | ՀՀ քաղաք Երևան, Շենգավիթ Նոր Խարբերդի 11-րդ փողոց 21          |
|------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| Սեփականատերեր                                  |                                                               |
| Սեփականության իրավունքի գրանցման վկայական      | 17042019-01-0039                                              |
| Իրավունքի տեսակ                                | Սեփականություն                                                |
| Ընթացիկ շահագործումը                           | Այգետնակ                                                      |
| Շուկայական մոտարկված կադաստրային արժեքը (դրամ) | 6 293 946                                                     |
| Կադաստրային ծածկագիր                           | 01-011-0601-0015                                              |
| Նպատակային նշանակությունը                      | Բնակավայրերի                                                  |
| Գործառնական նշանակությունը                     | Բնակելի կառուցապատման                                         |
| Տարածագնահատման գոտին                          | 11                                                            |
| Հողամասի մակերեսը (քմ)                         | 0,06 հա                                                       |
| Թեքությունը                                    | Հարթ                                                          |
| Տրանսպորտային մատչելիություն                   | Լավ                                                           |
| Շենք շինությունների տեխնիկական վիճակը          | Լավ                                                           |
| Հարկայնությունը                                | 1 հարկանի նկուղով                                             |
| Մակերեսը (քմ)                                  | Այգետնակ 91.8 քմ.<br>Օժ շինություն 6.5քմ.<br>Հավաքում 24.8քմ. |
| Առաստաղի բարձրությունը(1 հարկ)                 | 2.4-2.7 մ.                                                    |

**ՀՀ ԱՌԵՎՏՐԱԱՐԴՅՈՒՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ**  
**<<ԱՐՄԵԶՍՊԵՐՏԻՉԱ>> ՍՊԸ**



|                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                            |        |         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------|
| Կառուցման տարեթիվը (թ)                                                                                                                                                  | 1978թ.                                                                                                                                                                                                                                                     |        |         |
| Արտաքին հարդարումը                                                                                                                                                      | Առանց արտաքին հարդարման,                                                                                                                                                                                                                                   |        |         |
| Արտաքին պատերը                                                                                                                                                          | Տուֆ քարից                                                                                                                                                                                                                                                 |        |         |
| 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 նկուղով է: Բնակելի տունը չունի ներքին հարդարում, միջինից ցածր վիճակ: Հատակները փայտե, մասամբ առանց հարդարման: Պատուհանները փայտե, ներքին դռները փայտե, մուտքի դուռը երկաթե: |        |         |
| Սանհանգույց                                                                                                                                                             | Առանց հարդարման                                                                                                                                                                                                                                            |        |         |
| Ներքին հարդարման ընդհանուր գնահատական (1-7 բալային սանդղակով)<br>1, զրոյական վիճակ, 2. վատ վիճակ, 3.միջինից ցածր, ջին 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 1978թ.:                                                                                                                                |        |         |

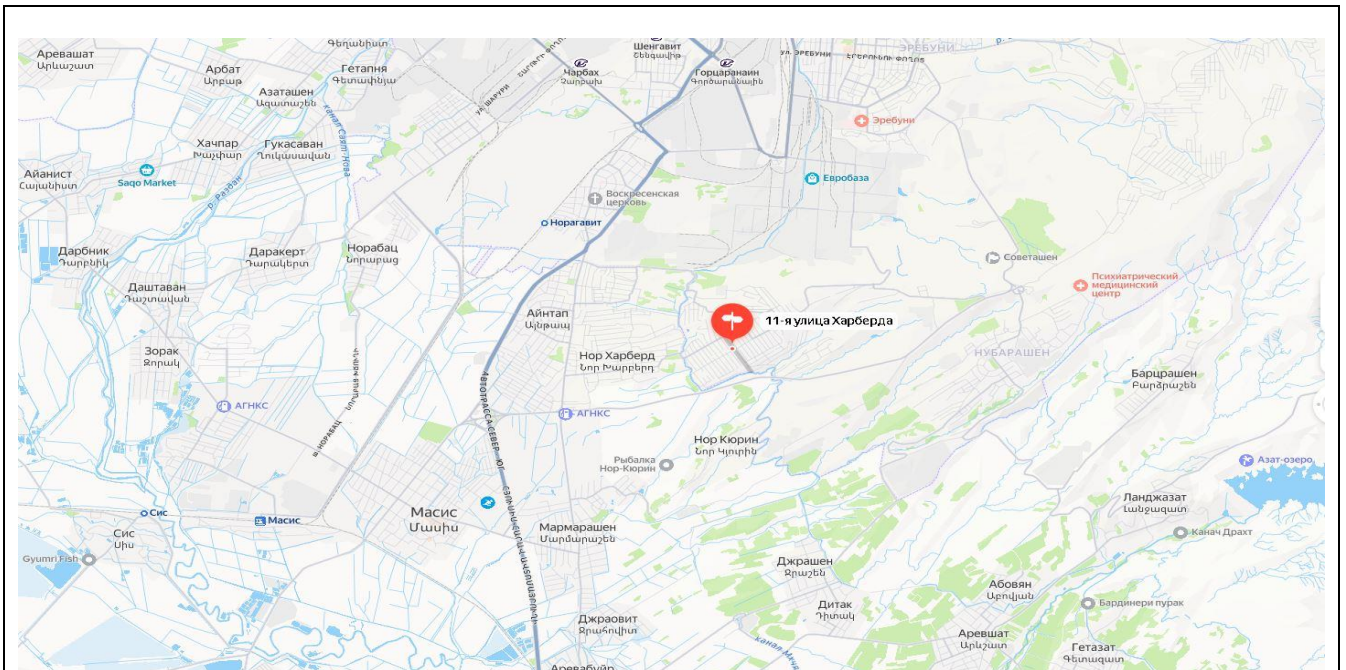
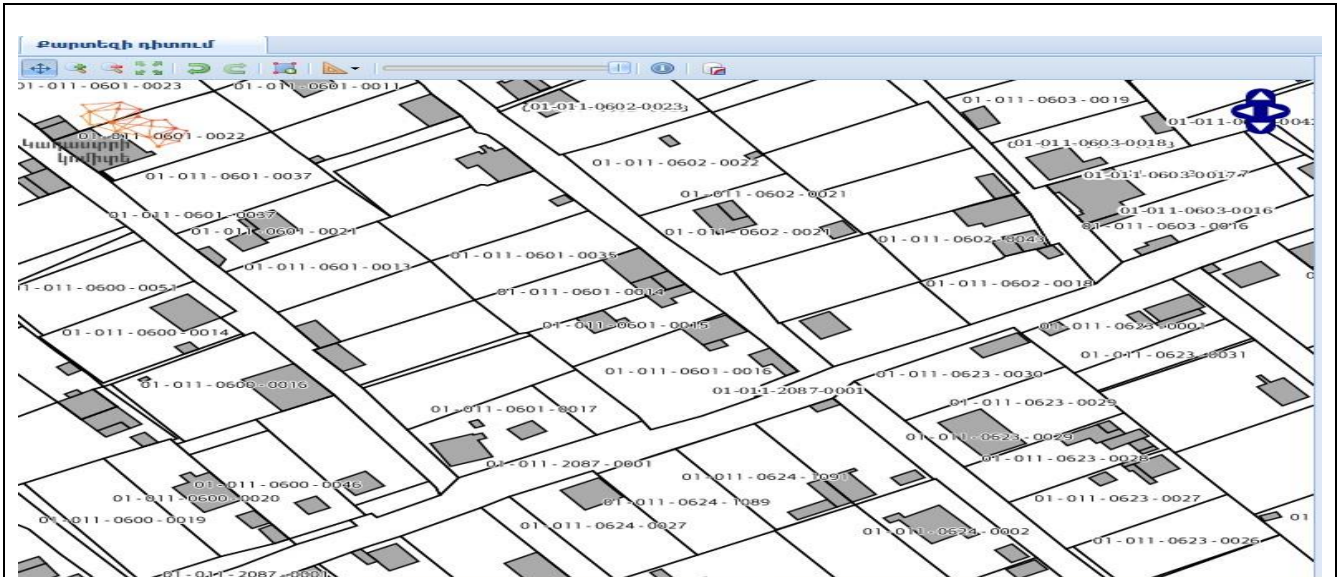
# ՀՀ ԱՌԵՎՏՐԱԱՐԴՅՈՒՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ «ԱՐՄԵԶՍՊԵՐՏԻՉԱ» ՍՊԸ



Առավել մանրամասն տես սույն եզրակացությանը կից լուսանկարչական հավելվածում:  
Տեղադրության հղումը՝

<https://yandex.com/maps/10262/yerevan/?ll=44.490287%2C40.090635&mode=search&sl=44.499157%2C40.091616&text=40.091616%2C44.499157&z=13>

Ստորև ներկայացվում է գնահատվող գույքի լուսանկարները արժանյակից և  
կադաստրային քարտեզից



Գնահատող



**Շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեք**

☒ Որոշել ըստ վկայականի համարի ☐ Որոշել ըստ կադաստրային ծածկագրի

17042019-01-0039 Փառել

| Հարցման ամսաթիվ                                                         | 26/08/2025 15:27:16                                  |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| Անշարժ գույքի հասցեն՝                                                   | Երևան, Շենգավիթ Նոր Խարբերդի II-րդ փողոց 21 այգետնակ |
| Անշարժ գույքի տեսակը՝                                                   | Այգետնակ                                             |
| Անշարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքը (ՀՀ դրամ) | 6 293 946.00                                         |
| Անշարժ գույքի հարկը 2024 թ. -ի համար (ՀՀ դրամ)                          | 1 573.49                                             |
| Անշարժ գույքի հարկը 2025 թ. -ի համար (ՀՀ դրամ)                          | 2 360.23                                             |
| Անշարժ գույքի հարկը 2026 թ. -ի համար (ՀՀ դրամ)                          | 3 146.97                                             |

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

Հարցերի դեպքում թողեք Ձեր հարցը գրություն

## 10. 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:

## 11. 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. Կոմույալատիվ 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 (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):

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:



## 2. Շուկայական արժեքի հաշվարկ համեմատական մեթոդով.

Անշարժ գույքի գնահատման ժամանակ համեմատական մեթոդը կիրառվում է հետևյալ հաջորդականությամբ՝

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

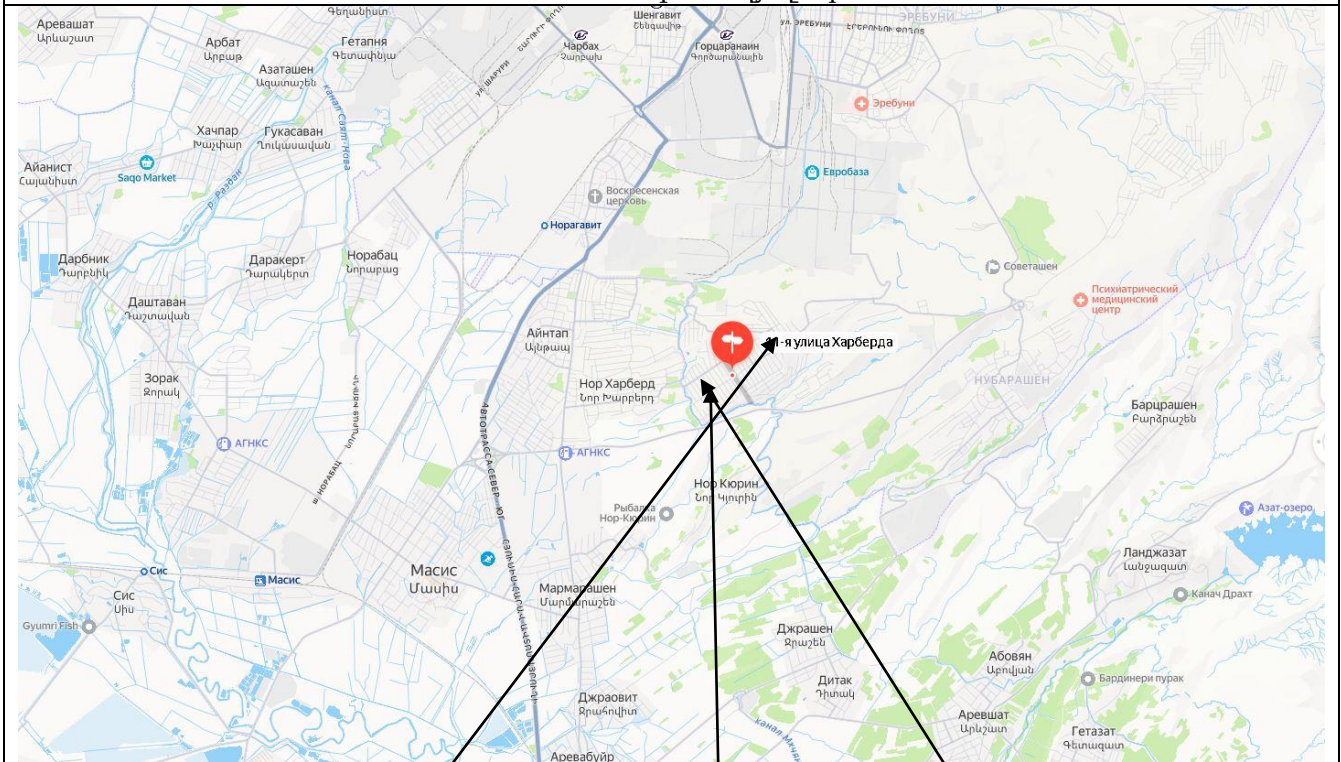
Որպես համեմատության միավոր են ընդունվում անշարժ գույքի շուկայում ձևավորված չափորոշիչները: Նույն անշարժ գույքի գնահատման համար կարող են միաժամանակ կիրառվել համեմատման մի քանի միավորներ:

Ստանդարտով նախատեսված մնացյալ գնագոյացման գործոնները, որոնցով գների ճշգրտումներ ստորև բերված աղյուսակում չեն կատարվել կամ գնահատվող անշարժ գույքի նույն գործոններից էականորեն չեն տարբերվում, կամ էլ գնահատողի կողմից չեն կիրառվել գնի վրա չնչին ազդեցության պատճառով.

# ՀՀ ԱՌԵՎՏՐԱԱՐԴՅՈՒՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ «ԱՐՄԵԶՍՊԵՐՏԻՉԱ» ՍՊԸ



## Համեմատական տվյալներ



Այն հարկանի շտամն  
ձեռագիրում 70 քմ  
**\$38,000**

Գեղարքունիք  
Մարտի 1, 2023

Գեղարքունիք  
Մարտի 1, 2023

Նվաճողի հարաբերություններ  
Նվաճողի հարաբերություններ  
Նվաճողի հարաբերություններ

**Տվյալներ**

| Վիճակ          | Վարդան                   |
|----------------|--------------------------|
| Վիճակ          | Վարդան                   |
| Մեծությունը քմ | 2                        |
| Տվյալներ       | 70 քմ                    |
| Վարդանի տիպ    | Քաղաք                    |
| Վարդանի տիպ    | 1                        |
| Վարդանի տիպ    | 1                        |
| Վարդանի տիպ    | 1 տեղ                    |
| Վարդանի տիպ    | Գն փոխարկում             |
| Վարդանի տիպ    | Զինվորական, զբոսաշրջական |
| Վարդանի տիպ    | Լուսավորված              |
| Վարդանի տիպ    | Մանկանի տիպ              |

**Տեղեկություններ հողատարածքի մասին**

Դրույթների  
Մեծությունը  
800 քմ

Այն հարկանի շտամն  
ձեռագիրում 80 քմ  
**\$45,500**

Գեղարքունիք  
Մարտի 1, 2023

Գեղարքունիք  
Մարտի 1, 2023

Նվաճողի հարաբերություններ  
Նվաճողի հարաբերություններ  
Նվաճողի հարաբերություններ

**Տվյալներ**

| Վիճակ          | Վարդան                   |
|----------------|--------------------------|
| Վիճակ          | Վարդան                   |
| Մեծությունը քմ | 2                        |
| Տվյալներ       | 80 քմ                    |
| Վարդանի տիպ    | Քաղաք                    |
| Վարդանի տիպ    | 1                        |
| Վարդանի տիպ    | 1                        |
| Վարդանի տիպ    | 1 տեղ                    |
| Վարդանի տիպ    | Գն փոխարկում             |
| Վարդանի տիպ    | Զինվորական, զբոսաշրջական |
| Վարդանի տիպ    | Լուսավորված              |
| Վարդանի տիպ    | Մանկանի տիպ              |

**Տեղեկություններ հողատարածքի մասին**

Դրույթների  
Մեծությունը  
500 քմ

Այն հարկանի շտամն  
ձեռագիրում 54 քմ  
**11,400,000 Դ**

Գեղարքունիք  
Մարտի 1, 2023

Գեղարքունիք  
Մարտի 1, 2023

Նվաճողի հարաբերություններ  
Նվաճողի հարաբերություններ  
Նվաճողի հարաբերություններ

**Տվյալներ**

| Վիճակ          | Վարդան                   |
|----------------|--------------------------|
| Վիճակ          | Վարդան                   |
| Մեծությունը քմ | 2                        |
| Տվյալներ       | 54 քմ                    |
| Վարդանի տիպ    | Քաղաք                    |
| Վարդանի տիպ    | 1                        |
| Վարդանի տիպ    | 1                        |
| Վարդանի տիպ    | 1 տեղ                    |
| Վարդանի տիպ    | Գն փոխարկում             |
| Վարդանի տիպ    | Զինվորական, զբոսաշրջական |
| Վարդանի տիպ    | Լուսավորված              |
| Վարդանի տիպ    | Մանկանի տիպ              |

**Տեղեկություններ հողատարածքի մասին**

Դրույթների  
Մեծությունը  
666 քմ

*Handwritten signature*

**ՀՀ ԱՌԵՎՏՐԱԱՐԴՅՈՒՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ**  
**<<ԱՐՄԵԶՍՊԵՐՏԻՉԱ>> ՍՊԸ**



| Համեմատության էլեմենտը                                                                       | Գնահատվող օբյեկտը    | օբյեկտ-անալոզ №1                                                                                    | օբյեկտ-անալոզ №2                                                                                    | օբյեկտ-անալոզ №3                                                                                    |                                                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Անվանումը                                                                                    | բնակելի տուն         | բնակելի տուն                                                                                        | բնակելի տուն                                                                                        | բնակելի տուն                                                                                        |                                                                    |
| Հասցե                                                                                        | Շենգավիթ Ներ Խարբերդ | Շենգավիթ Ներ Խարբերդ                                                                                | Շենգավիթ Ներ Խարբերդ                                                                                | Շենգավիթ Ներ Խարբերդ                                                                                |                                                                    |
| Վաճառքի գինը (Դրամ)                                                                          |                      | 14 580 000                                                                                          | 17 470 000                                                                                          | 11 400 000                                                                                          |                                                                    |
| Շինության մակերես(քմ)                                                                        | 91.8 + 6.5           | 70                                                                                                  | 80                                                                                                  | 54                                                                                                  |                                                                    |
| Հողամասի մակերեսը(քմ)                                                                        | 600                  | 800                                                                                                 | 500                                                                                                 | 665                                                                                                 |                                                                    |
| Ուղղված 1 քմ գինը (դրամ/քմ)                                                                  |                      | 208 286                                                                                             | 218 375                                                                                             | 211 111                                                                                             |                                                                    |
| Շուկայի վիճակ, վաճառքի պայմաններ, վաճառքի կամ առաջարկի ամսաթիվը                              |                      | <a href="https://www.list.am/item/20922674?ld_src=2">https://www.list.am/item/20922674?ld_src=2</a> | <a href="https://www.list.am/item/22311980?ld_src=2">https://www.list.am/item/22311980?ld_src=2</a> | <a href="https://www.list.am/item/21941542?ld_src=2">https://www.list.am/item/21941542?ld_src=2</a> |                                                                    |
| Ուղղումը (%)                                                                                 |                      | -10%                                                                                                | -10%                                                                                                | -10%                                                                                                | կայքում հայտարարություն տված անձինք պատրաստ են սակարկել տան արժեքը |
| Ուղղումը (դրամ)                                                                              |                      | -20 829                                                                                             | -21 838                                                                                             | -21 111                                                                                             |                                                                    |
| Ուղղված 1 քմ գինը (դրամ/քմ)                                                                  |                      | 187 457                                                                                             | 196 538                                                                                             | 190 000                                                                                             |                                                                    |
| Գույքային իրավունքներն ու սահմանափակումները (այդ թվում՝ իրավունքների և օգտագործման նկատմամբ) |                      | գնահատվողի նման                                                                                     | գնահատվողի նման                                                                                     | գնահատվողի նման                                                                                     |                                                                    |
| Ուղղումը (%)                                                                                 |                      | 0%                                                                                                  | 0%                                                                                                  | 0%                                                                                                  |                                                                    |
| Ուղղումը (դրամ)                                                                              |                      | 0                                                                                                   | 0                                                                                                   | 0                                                                                                   |                                                                    |
| Ուղղված 1 քմ գինը (դրամ/քմ)                                                                  |                      | 187 457                                                                                             | 196 538                                                                                             | 190 000                                                                                             |                                                                    |
| տեղադրությունը                                                                               | լավ                  | լավ                                                                                                 | լավ                                                                                                 | լավ                                                                                                 |                                                                    |
| Ուղղումը (%)                                                                                 |                      | 0%                                                                                                  | 0%                                                                                                  | 0%                                                                                                  |                                                                    |
| Ուղղումը (դրամ)                                                                              |                      | 0                                                                                                   | 0                                                                                                   | 0                                                                                                   |                                                                    |
| Ուղղված 1 քմ գինը (դրամ/քմ)                                                                  |                      | 187 457                                                                                             | 196 538                                                                                             | 190 000                                                                                             |                                                                    |
| դիրքը և տրանսպորտային հանգույցների առկայությունը և մատչելիությունը                           | լավ                  | լավ                                                                                                 | լավ                                                                                                 | լավ                                                                                                 |                                                                    |
| Ուղղումը (%)                                                                                 |                      | 0%                                                                                                  | 0%                                                                                                  | 0%                                                                                                  |                                                                    |
| Ուղղումը (դրամ)                                                                              |                      | 0                                                                                                   | 0                                                                                                   | 0                                                                                                   |                                                                    |
| Ուղղված 1 քմ գինը (դրամ/քմ)                                                                  |                      | 187 457                                                                                             | 196 538                                                                                             | 190 000                                                                                             |                                                                    |
| Շինության մակերեսը                                                                           | 91.8 + 6.5           | 70                                                                                                  | 80                                                                                                  | 54                                                                                                  |                                                                    |
| Ուղղումը (%)                                                                                 |                      | 0%                                                                                                  | 0%                                                                                                  | -3%                                                                                                 | մակերեսի տարբերությունը ազդում է գնահատվող գույքի                  |

Գնահատող

ՀՀ ԱՌԵՎՏՐԱԱՐԴՅՈՒՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ  
«ԱՐՄԵԶՍՊԵՐՏԻՉԱ» ՍՊԸ



|                                       |                 |                 |                 |                 |                                                                       |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------------------------------------------------------------|
|                                       |                 |                 |                 |                 | արժեքի վրա                                                            |
| Ուղղումը (դրամ)                       |                 | 0               | 0               | -5 700          |                                                                       |
| Ուղղված 1 քմ գինը (դրամ/քմ)           |                 | 187 457         | 196 538         | 184 300         |                                                                       |
| հողամասի մակերեսը                     | 600             | 800             | 500             | 665             |                                                                       |
| Ուղղումը (%)                          |                 | 4%              | -2%             | 0%              | հողամասի մակերեսի տարբերությունը ազդում է գնահատվող գույքի արժեքի վրա |
| Ուղղումը (դրամ)                       |                 | 7 498           | -3 931          | 0               |                                                                       |
| Ուղղված 1 քմ գինը (դրամ/քմ)           |                 | 194 955         | 192 607         | 184 300         |                                                                       |
| կոնստրուկտիվ նյութերի տարբերի տեսակը, |                 | գնահատվողի նման | գնահատվողի նման | գնահատվողի նման |                                                                       |
| Ուղղումը (%)                          |                 | 0%              | 0%              | 0%              |                                                                       |
| Ուղղումը (դրամ)                       |                 | 0               | 0               | 0               |                                                                       |
| Ուղղված 1 քմ գինը (դրամ/քմ)           |                 | 194 955         | 192 607         | 184 300         |                                                                       |
| հարկայնությունը, հարկը                | միահարկ նկուղով | միահարկ         | միահարկ         | միահարկ         |                                                                       |
| Ուղղումը (%)                          |                 | -3%             | -3%             | -3%             | Հարկայնությունը ազդում է գնահատվող գույքի արժեքի վրա                  |
| Ուղղումը (դրամ)                       |                 | -5 849          | -5 778          | -5 529          |                                                                       |
| Ուղղված 1 քմ գինը (դրամ/քմ)           |                 | 189 107         | 186 829         | 178 771         |                                                                       |
| օժանդակ շինությունների առկայությունը  |                 | գնահատվողի նման | գնահատվողի նման | գնահատվողի նման |                                                                       |
| Ուղղումը (%)                          |                 | 0%              | 0%              | 0%              |                                                                       |
| Ուղղումը (դրամ)                       |                 | 0               | 0               | 0               |                                                                       |
| Ուղղված 1 քմ գինը (դրամ/քմ)           |                 | 189 107         | 186 829         | 178 771         |                                                                       |
| ավարտվածության աստիճանը               |                 | գնահատվողի նման | գնահատվողի նման | գնահատվողի նման |                                                                       |
| Ուղղումը (%)                          |                 | 0%              | 0%              | 0%              |                                                                       |
| Ուղղումը (դրամ)                       |                 | 0               | 0               | 0               |                                                                       |
| Ուղղված 1 քմ գինը (դրամ/քմ)           |                 | 189 107         | 186 829         | 178 771         |                                                                       |
| Ներքին հարդարման վիճակը               | 3               | 3               | 4               | 4               |                                                                       |
| Ուղղումը (%)                          |                 | 0%              | -5%             | -5%             | Ներքին հարդարումը ազդում է գնահատվող գույքի արժեքի վրա                |
| Ուղղումը (դրամ)                       |                 | 0               | -9 341          | -8 939          |                                                                       |

Գնահատող

**ՀՀ ԱՌԵՎՏՐԱԱՐԴՅՈՒՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ**  
**<<ԱՐՄԵԶՍՊԵՐՏԻՉԱ>> ՍՊԸ**



|                                                                                                                                 |                   |                 |                 |                 |                                                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------|-----------------|-----------------|---------------------------------------------------------|
| Ուղղված 1 քմ գինը (դրամ/քմ)                                                                                                     |                   | 189 107         | 177 487         | 169 832         |                                                         |
| Արտաքին հարդարման վիճակը                                                                                                        | 4                 | 4               | 4               | 3               |                                                         |
| Ուղղումը (%)                                                                                                                    |                   | 0%              | 0%              | 5%              | Արտաքին հարդարումը ազդում է գնահատվող գույքի արժեքի վրա |
| Ուղղումը (դրամ)                                                                                                                 |                   | 0               | 0               | 8 492           |                                                         |
| Ուղղված 1 քմ գինը (դրամ/քմ)                                                                                                     |                   | 189 107         | 177 487         | 178 324         |                                                         |
| ավտոկայանատեղիի առկայությունը կամ հնարավորությունը                                                                              |                   | գնահատվողի նման | գնահատվողի նման | գնահատվողի նման |                                                         |
| Ուղղումը (%)                                                                                                                    |                   | 0%              | 0%              | 0%              |                                                         |
| Ուղղումը (դրամ)                                                                                                                 |                   | 0               | 0               | 0               |                                                         |
| Ուղղված 1 քմ գինը (դրամ/քմ)                                                                                                     |                   | 189 107         | 177 487         | 178 324         |                                                         |
| ինժեներական ցանցերն ու կոմունալ սպասարկումը (էլեկտրամատակարարում, գազամատակարարում, ջրամատակարարում, կոյուղի, ջեռուցում և այլն) | առկա է            | առկա է          | առկա է          | առկա է          |                                                         |
| Ուղղումը (%)                                                                                                                    |                   | 0%              | 0%              | 0%              |                                                         |
| Ուղղումը (դրամ)                                                                                                                 |                   | 0               | 0               | 0               |                                                         |
| Ուղղված 1 քմ գինը (դրամ/քմ)                                                                                                     |                   | 189 107         | 177 487         | 178 324         |                                                         |
| բնակելի, հասարակական և արտադրական նշանակության շենքեր-շինությունների արժեքի վրա ազդող այլ գործոններ                             |                   |                 |                 |                 |                                                         |
| Ուղղումը (%)                                                                                                                    |                   | 0%              | 0%              | 0%              |                                                         |
| Ուղղումը (դրամ)                                                                                                                 |                   | 0               | 0               | 0               |                                                         |
| Ուղղված 1 քմ գինը (դրամ/քմ)                                                                                                     |                   | 189 107         | 177 487         | 178 324         |                                                         |
| <b>Կշռային գործակիցը</b>                                                                                                        |                   | 0,33            | 0,33            | 0,33            |                                                         |
| <b>Գնահատվող օբյեկտի 1քմ արժեքը (դրամ/քմ)</b>                                                                                   | <b>181 639</b>    |                 |                 |                 |                                                         |
| <b>Գնահատվող օբյեկտի արժեքը (դրամ)</b>                                                                                          | <b>17 900 000</b> |                 |                 |                 |                                                         |

Այսպիսով, գնահատման ներկայացված ՀՀ քաղաք Երևան, Շենգավիթ Նոր Խարբերդի 11-րդ փողոց 21 հասցեում գտնվող այգետնակի շուկայական արժեքը, տեղադնության կատարման ժամանակահատվածում ունեցած ապրանքային վիճակում, (91.8քմ.+ 6.5քմ ) 98.3քմ. մակերեսով գնահատման համեմատական մոտեցմամբ գնահատված գնահատվում է **17 900 000 ( տասնյոթ միլիոն ինը հարյուր հազար) ՀՀ դրամ:**

**12. Շուկայական արժեքի հաշվարկ ծախսային մոտեցմամբ**

Գնահատող



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:

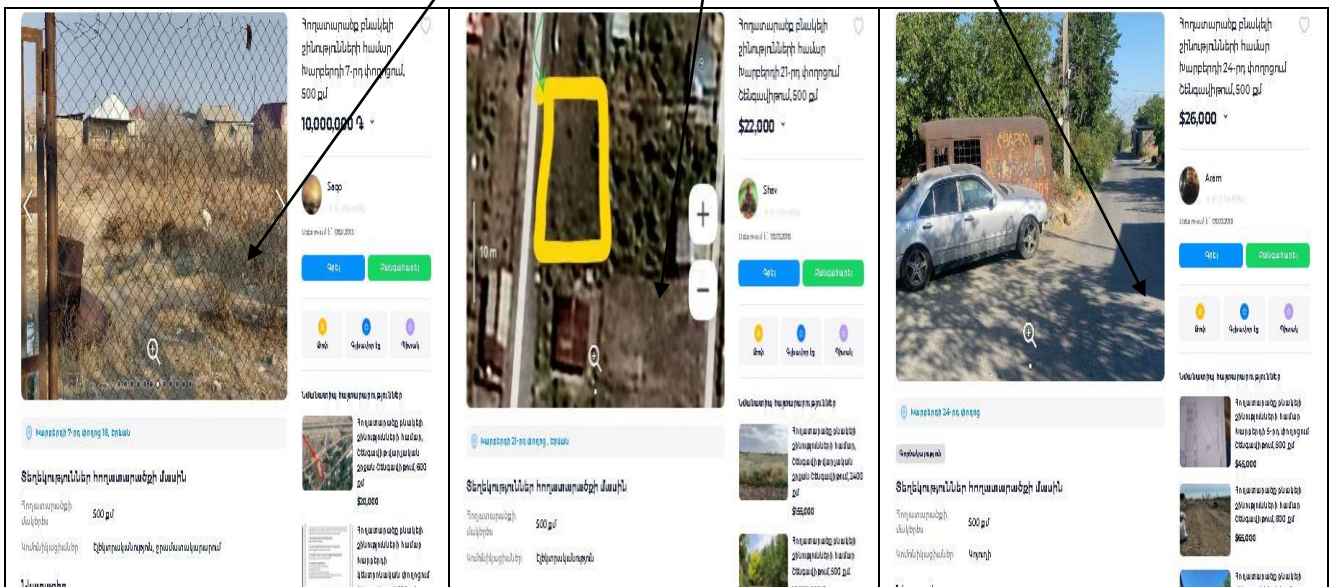
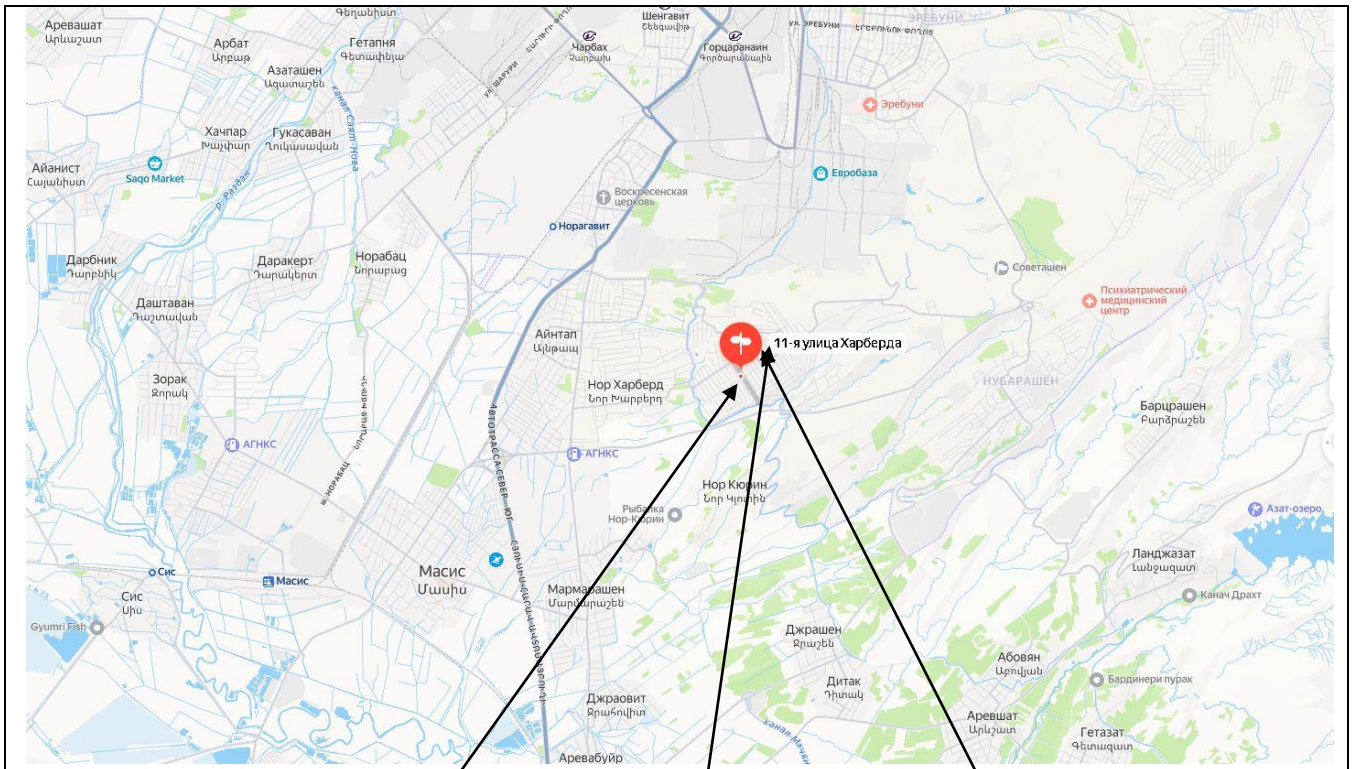
Գնագոյացման այն գործոնները, որոնք նախատեսված են ստանդարտով, սակայն որոնցով գների ճշգրտումներ չեն կատարվել ստորև բերված աղյուսակում, ուրեմն դրանք

ա) կամ կիրառված գործոններից էականորեն չեն տարբերվում,

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

Համեմատական տվյալներ

# ՀՀ ԱՌԵՎՏՐԱԱՐԴՅՈՒՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ «ԱՐՄԵԶՍՊԵՐՏԻՉԱ» ՍՊԸ



*[Handwritten signature]*

**ՀՀ ԱՌԵՎՏՐԱԱՐԴՅՈՒՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ**  
**<<ԱՐՄԵԶՍՊԵՐՏԻՉԱ>> ՍՊԸ**



| Համեմատության տարրերը                                                                                                 | Չափման միավորը | Գնահատվող օբյեկտը                   | Անալոգ օբյեկտ №1                                                                                    | Անալոգ օբյեկտ №2                                                                                    | Անալոգ օբյեկտ №3                                                                                    |                                                                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| Հասցե                                                                                                                 |                | Շենգավիթ Նոր Խարբերդ                | Շենգավիթ Նոր Խարբերդ                                                                                | Շենգավիթ Նոր Խարբերդ                                                                                | Շենգավիթ Նոր Խարբերդ                                                                                |                                                                        |
| Տեղակատվության աղբյուրը                                                                                               |                |                                     | <a href="https://www.list.am/item/21199875?Id_src=2">https://www.list.am/item/21199875?Id_src=2</a> | <a href="https://www.list.am/item/22807046?Id_src=2">https://www.list.am/item/22807046?Id_src=2</a> | <a href="https://www.list.am/item/22763870?Id_src=2">https://www.list.am/item/22763870?Id_src=2</a> |                                                                        |
| Վաճառքի կամ առաջարկի գինը                                                                                             | դրամ           |                                     | 10 000 000                                                                                          | 8 450 000                                                                                           | 9 980 000                                                                                           |                                                                        |
| Մակերես                                                                                                               | քմ             | 600                                 | 500                                                                                                 | 500                                                                                                 | 500                                                                                                 |                                                                        |
| Վաճառքի կամ առաջարկի գինը                                                                                             | դր/քմ          |                                     | 20000                                                                                               | 16900                                                                                               | 19960                                                                                               |                                                                        |
| ըստ շուկայի վիճակի, վաճառքի պայմանների և վաճառքի ամսաթվի,                                                             |                |                                     | 08.2025թ.                                                                                           | 08.2025թ.                                                                                           | 08.2025թ.                                                                                           |                                                                        |
| Ուղղումը                                                                                                              | %              |                                     | -10%                                                                                                | -10%                                                                                                | -10%                                                                                                | կայքում հայտարարություն տված անձիք պատրաստ են սակարկել հողամասի արժեքը |
| Ուղղումը                                                                                                              | դրամ           |                                     | -2000                                                                                               | -1690                                                                                               | -1996                                                                                               |                                                                        |
| Ուղղված գինը                                                                                                          | դր/քմ          |                                     | 18000                                                                                               | 15210                                                                                               | 17964                                                                                               |                                                                        |
| 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          |                                     | 18000                                                                                               | 15210                                                                                               | 17964                                                                                               |                                                                        |
| 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          |                                     | 18000                                                                                               | 15210                                                                                               | 17964                                                                                               |                                                                        |
| 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          |                                     | 18000                                                                                               | 15210                                                                                               | 17964                                                                                               |                                                                        |
| Կառուցապատման չափորոշիչները և                                                                                         |                |                                     | գնահատվողի նման                                                                                     | գնահատվողի նման                                                                                     | գնահատվողի նման                                                                                     |                                                                        |

**ՀՀ ԱՌԵՎՏՐԱԱՐԴՅՈՒՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ**  
**«ԱՐՄԵԶՍՊԵՐՏԻԶԱ» ՍՊԸ**



|                                                                                                                     |       |                                      |                                      |                                      |                                      |                                                                             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| սահմանափակումները                                                                                                   |       |                                      |                                      |                                      |                                      |                                                                             |
| Ուղղումը                                                                                                            | %     |                                      | 0%                                   | 0%                                   | 0%                                   |                                                                             |
| Ուղղումը                                                                                                            | դրամ  |                                      | 0                                    | 0                                    | 0                                    |                                                                             |
| Ուղղված գինը                                                                                                        | դր/քմ |                                      | 18000                                | 15210                                | 17964                                |                                                                             |
| ըստ հողամասի<br>չափերի (մակերես,<br>լայնություն,<br>երկարություն,<br>երկրաչափական<br>կառուցվածք,<br>ճակատային մաս), |       | 600                                  | 500                                  | 500                                  | 500                                  |                                                                             |
| Ուղղումը                                                                                                            | %     |                                      | -2%                                  | -2%                                  | -2%                                  | մակերեսի<br>տարբերությունը<br>ազդում է<br>գնահատվող<br>գույքի արժեքի<br>վրա |
| Ուղղումը                                                                                                            | դրամ  |                                      | -360                                 | -304                                 | -359                                 |                                                                             |
| Ուղղված գինը                                                                                                        | դր/քմ |                                      | 17640                                | 14906                                | 17605                                |                                                                             |
| Տեղադրությունը<br>(գտնվելու վայրը),<br>տեղակայման<br>գրավչությունը                                                  |       | Ըստ<br>գոտիականությ<br>ան 11-րդ գոտի | Ըստ<br>գոտիականությ<br>ան 11-րդ գոտի | Ըստ<br>գոտիականությ<br>ան 11-րդ գոտի | Ըստ<br>գոտիականությա<br>ն 11-րդ գոտի |                                                                             |
| Ուղղումը                                                                                                            | %     |                                      | 0%                                   | 0%                                   | 0%                                   |                                                                             |
| Ուղղումը                                                                                                            | դրամ  |                                      | 0                                    | 0                                    | 0                                    |                                                                             |
| Ուղղված գինը                                                                                                        | դր/քմ |                                      | 17640                                | 14906                                | 17605                                |                                                                             |
| Թեքությունը                                                                                                         |       | հարթ                                 | հարթ                                 | հարթ                                 | հարթ                                 |                                                                             |
| Ուղղումը                                                                                                            | %     |                                      | 0%                                   | 0%                                   | 0%                                   |                                                                             |
| Ուղղումը                                                                                                            | դրամ  |                                      | 0                                    | 0                                    | 0                                    |                                                                             |
| Ուղղված գինը                                                                                                        | դր/քմ |                                      | 17640                                | 14906                                | 17605                                |                                                                             |
| Տրանսպորտային<br>հանգույցների<br>առկայությունը,<br>մատչելիությունը                                                  |       | առկա է                               | առկա է                               | առկա է                               | առկա է                               |                                                                             |
| Ուղղումը                                                                                                            | %     |                                      | 0%                                   | 0%                                   | 0%                                   |                                                                             |
| Ուղղումը                                                                                                            | դրամ  |                                      | 0                                    | 0                                    | 0                                    |                                                                             |
| Ուղղված գինը                                                                                                        | դր/քմ |                                      | 17640                                | 14906                                | 17605                                |                                                                             |
| Հողերի արժեքի վրա<br>ազդող այլ գործոններ                                                                            |       |                                      |                                      |                                      |                                      |                                                                             |
| Ուղղումը                                                                                                            | %     |                                      | 0%                                   | 0%                                   | 0%                                   |                                                                             |
| Ուղղումը                                                                                                            | դրամ  |                                      | 0                                    | 0                                    | 0                                    |                                                                             |
| Ուղղված գինը                                                                                                        | դր/քմ |                                      | 17640                                | 14906                                | 17605                                |                                                                             |
| Կշռային<br>գործակիցը                                                                                                |       |                                      | 0,333                                | 0,333                                | 0,333                                |                                                                             |
| Շուկայական<br>արժեքը                                                                                                | դր/քմ |                                      | 16 716,84                            |                                      |                                      |                                                                             |
| Արժեքը ՀՀ դրամով                                                                                                    |       |                                      | 10 030 000                           |                                      |                                      |                                                                             |

Գնահատվող՝ ՀՀ քաղաք Երևան, Շենգավիթ Նոր Խարբերդի 11-րդ փողոց 21 հասցեում  
 գտնվող հողամասի շուկայական արժեքը կազմում է 10 030 000 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 <ԱՐՄԵՔՍՊԵՐՏԻԶԱ> ՍՊ ընկերության սեփական բազայում առկա տեղեկատվությունը: Հարկ է նշել, որ ՀՀ կառավարության թիվ 1615 առ 22.09.2023թ. <<ՔԱՂԱՔԱՇԻՆՈՒԹՅԱՆ ԲՆԱԳԱՎԱՌՈՒՄ ԼԻՑԵՆԶԻԱ ԶՊԱՀԱՆՁՈՂ 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):

# ՀՀ ԱՌԵՎՏՐԱԱՐԴՅՈՒՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ «ԱՐՄԵԶՍՊԵՐՏԻԶԱ» ՍՊԸ



Աշխատանքների և շինհրապարակի կազմակերպման հետ կապված ծախսերը (ժամանակավոր շենքերի և կառուցվածքների) ձմեռային պայմաններում աշխատանքի համար հավելումը աշխատանքային պայմանները (նեղվածություն, անապատային, կիսաանապատային) սահմանված հարկերը և այլ առանձին ծախսերը հաշվի են առնվում շինարարության հաշվարկային արժեքի հաշվարկներում:

**91.8քմ. + 6.5քմ. ընդհանուր մակերեսով այգետնակի հաշվարկ**

| Անվանումը<br>(Տեղեկատվության<br>աղբյուրը) | Շինարարության<br>արժեքը<br>Ներառյալ ԱԱՀ | Շենքի (շինության)<br>արտաքին ծավալը<br>կամ մակերեսը |   |   | Լրիվ վերարտադրման<br>կամ փոխարինման<br>ծախսերը |
|-------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------|---|---|------------------------------------------------|
|                                           |                                         | Մ x Բ (h) x Գհ                                      |   |   |                                                |
| Չափման միավորը                            | դրամ/քմ կամ խմ                          | քառ. մ                                              | մ | - | դրամ                                           |
| Բնակելի տուն<br>(Ընկերության<br>բազա)     | 220000                                  | 91,8                                                | 1 | 1 | 20 196 000                                     |
| Բնակելի տուն<br>(Ընկերության<br>բազա)     | 220000                                  | 6.5                                                 | 1 | 1 | 1 430 000                                      |
| Ընդամենը                                  |                                         |                                                     |   |   | 21 626 000                                     |

**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:

**ՀՀ ԱՌԵՎՏՐԱԱՐԴՅՈՒՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ**  
**<<ԱՐՄԵԶՍՊԵՐՏԻԶԱ>> 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%                                      | 648 780                                 | 0%                                              | 0                                               | 648 780           |
| 2   | Հիմնային աշխատանքներ և նկուղի պատեր | 17,0%                                   | 3 676 420                               | 15%                                             | 551 463                                         | 3 124 957         |
| 3   | Միաձույլ երկաթբետոնե կառուցվածքներ  | 35,0%                                   | 7 569 100                               | 15%                                             | 1 135 365                                       | 6 433 735         |
| 4   | Պատեր և միջնորմներ                  | 7,0%                                    | 1 513 820                               | 20%                                             | 302 764                                         | 1 211 056         |
| 5   | Տանիք                               | 12,0%                                   | 2 595 120                               | 25%                                             | 648 780                                         | 1 946 340         |
| 6   | Դռներ և պատուհաններ                 | 7,0%                                    | 1 513 820                               | 35%                                             | 529 837                                         | 983 983           |
| 7   | Հատակներ                            | 5%                                      | 1 081 300                               | 35%                                             | 378 455                                         | 702 845           |
| 8   | Ներքին հարդարում                    | 8,0%                                    | 1 730 080                               | 40%                                             | 692 032                                         | 1 038 048         |
| 9   | Արտաքին հարդարում                   | 4,0%                                    | 865 040                                 | 25%                                             | 216 260                                         | 648 780           |
| 10  | Այլ աշխատանքներ                     | 2,0%                                    | 432 520                                 | 20%                                             | 86 504                                          | 346 016           |
| 11  | Ընդամենը                            | 100%                                    | 21 626 000                              | 21%                                             | 4 541 460                                       | 17 084 540        |

**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               | 1 946 340                                                          | 15                         | 40                              | 0,38               | 729 878   |
| 2   | Ներքին հարդարում    | 1 038 048                                                          | 15                         | 30                              | 0,50               | 519 024   |
| 3   | Արտաքին հարդարում   | 648 780                                                            | 15                         | 40                              | 0,38               | 243 293   |
| 4   | Դռներ, պատուհաններ  | 983 983                                                            | 10                         | 25                              | 0,40               | 393 593   |
| 5   | Հատակներ            | 702 845                                                            | 10                         | 25                              | 0,40               | 281 138   |
| 6   | Այլ աշխատանքներ     | 346 016                                                            | 15                         | 40                              | 0,38               | 129 756   |
| 7   | Ընդամենը            | 5 666 012                                                          |                            |                                 |                    | 2 296 681 |

Գնահատող

# ՀՀ ԱՌԵՎՏՐԱԱՐԴՅՈՒՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ «ԱՐՄԵԶՍՊԵՐՏԻԶԱ» ՍՊԸ



## Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկ

| N/N | Արժեքի անվանումը                                                             | դրամ             |
|-----|------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| 1   | Վերարտադրման կամ փոխարինման ծախսեր                                           | 21 626 000       |
| 2   | Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը (հետաձգված վերանորոգում)                   | 4 541 460        |
| 3   | Կարճաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկ           | 5 666 012        |
| 4   | Ընդամենը երկարակյաց էլեմենտների արժեքը չվերացվող ֆիզիկական մաշվածքով (1-2-3) | 11 418 528       |
| 5   | Շինության փաստացի տարիքը (տարի)                                              | 47               |
| 6   | Շահագործման նորմատիվային ժամկետը (տարի)                                      | 120              |
| 7   | Մաշվածքի հաշվարկման գործակիցը                                                | 0,39             |
| 8   | Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերացվող մաշվածքի արժեքը               | <b>4 472 257</b> |

## Ընդհանուր ֆիզիկական մաշվածության հաշվարկը

| N/N | Ֆիզիկական մաշվածքի տեսակը                                          | դրամ              |
|-----|--------------------------------------------------------------------|-------------------|
| 1   | Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը (հետաձգված վերանորոգում)         | 4 541 460         |
| 2   | Կարճաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկ | 2 296 681         |
| 3   | Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերացվող մաշվածքի արժեքը     | 4 472 257         |
|     | <i>Ընդամենը</i>                                                    | <b>11 310 398</b> |

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

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

# ՀՀ ԱՌԵՎՏՐԱԱՐԴՅՈՒՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ «ԱՐՄԵԶՍՊԵՐՏԻԶԱ» 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 5%:

## Կուտակված մաշվածության արժեքի հաշվարկ

| Մաշվածության տեսակը                             | %   | Մաշվածության արժեքը (դրամ) |
|-------------------------------------------------|-----|----------------------------|
| Ֆիզիկական մաշվածությունը                        |     | 11 310 398                 |
| Գործառնական մաշվածություն                       | 25% | 2 578 901                  |
| Արտաքին գործոններից կամ տնտեսական մաշվածություն | 5%  | 386 835                    |
| <i>Կուտակված մաշվածության արժեքը</i>            |     | <b>14 276 134</b>          |

## Անշարժ գույքի արժեքի հաշվարկ

| Ծախսերի և արժեքի անվանումը                | Արժեքը (դրամ)    |
|-------------------------------------------|------------------|
| Վերարտադրման կամ փոխարինման ծախսեր        | 21 626 000       |
| Կուտակված մաշվածության արժեքը             | 14 276 134       |
| <i>Գնահատվող շենքի (շինության) արժեքը</i> | <b>7 300 000</b> |

Այսպիսով, ծախսային մոտեցմամբ հաշվարկված գնահատման ենթակա՝ ՀՀ քաղաք Երևան, Շենգավիթ Նոր Խարբերդի 11-րդ փողոց 21 հասցեում գտնվող այգետնակի շուկայական արժեքը, տեղագնության կատարման ժամանակահատվածում ունեցած ապրանքային վիճակում, գնահատվում է **7 300 000 ( յոթ միլիոն երեք հարյուր հազար) 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 <ԱՐՄԵՔՍՊԵՐՏԻԶԱ> ՍՊ ընկերության սեփական բազայում առկա տեղեկատվությունը: Հարկ է նշել, որ ՀՀ կառավարության թիվ 1615 առ 22.09.2023թ. <<ՔԱՂԱՔԱՇԻՆՈՒԹՅԱՆ ԲՆԱԳԱՎԱՌՈՒՄ ԼԻՑԵՆԶԻԱ ԶՊԱՀԱՆՁՈՂ 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):

# ՀՀ ԱՌԵՎՏՐԱԱՐԴՅՈՒՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ <<ԱՐՄԵԶՍՊԵՐՏԻԶԱ>> ՍՊԸ



Աշխատանքների և շինհրապարակի կազմակերպման հետ կապված ծախսերը (ժամանակավոր շենքերի և կառուցվածքների) ձմեռային պայմաններում աշխատանքի համար հավելումը աշխատանքային պայմանները (նեղվածություն, անապատային, կիսաանապատային) սահմանված հարկերը և այլ առանձին ծախսերը հաշվի են առնվում շինարարության հաշվարկային արժեքի հաշվարկներում:

**Հավաքում 24.8քմ.**

| Անվանումը<br>(Տեղեկատվության<br>աղբյուրը) | Շինարարության<br>արժեքը<br>Ներառյալ ԱԱՀ | Շենքի (շինության)<br>արտաքին ծավալը<br>կամ մակերեսը<br><br>Մ x Բ (h) x Գհ |   |   | Լրիվ վերարտադրման<br>կամ փոխարինման<br>ծախսերը |
|-------------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|---|---|------------------------------------------------|
|                                           |                                         | քառ. մ                                                                    | մ | - |                                                |
| Չափման միավորը                            | դրամ/քմ կամ խմ                          | քառ. մ                                                                    | մ | - | դրամ                                           |
| (ՇԱԱԽՑ 2024 թիվ<br>85 տող)                | 71200                                   | 24.8                                                                      | 1 | 1 | 1 765 760                                      |
| <b>Ընդամենը</b>                           |                                         |                                                                           |   |   | <b>1 765 760</b>                               |

## 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:

**ՀՀ ԱՌԵՎՏՐԱԱՐԴՅՈՒՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ**  
**<<ԱՐՄԵԶՍՊԵՐՏԻԶԱ>> 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%                                      | 52 973                                  | 0%                                              | 0                                               | 52 973            |
| 2   | Հիմնային աշխատանքներ և նկուղի պատեր | 17,0%                                   | 300 179                                 | 20%                                             | 60 036                                          | 240 143           |
| 3   | Միաձույլ երկաթբետոնե կառուցվածքներ  | 35,0%                                   | 618 016                                 | 25%                                             | 154 504                                         | 463 512           |
| 4   | Պատեր և միջնորմներ                  | 7,0%                                    | 123 603                                 | 35%                                             | 43 261                                          | 80 342            |
| 5   | Տանիք                               | 12,0%                                   | 211 891                                 | 35%                                             | 74 162                                          | 137 729           |
| 6   | Դռներ և պատուհաններ                 | 7,0%                                    | 123 603                                 | 40%                                             | 49 441                                          | 74 162            |
| 7   | Հատակներ                            | 5%                                      | 88 288                                  | 40%                                             | 35 315                                          | 52 973            |
| 8   | Արտաքին հարդարում                   | 4,0%                                    | 70 630                                  | 35%                                             | 24 721                                          | 45 910            |
| 9   | Այլ աշխատանքներ                     | 10,0%                                   | 176 576                                 | 20%                                             | 35 315                                          | 141 261           |
| 10  | Ընդամենը                            | 100%                                    | 1 765 760                               | 27%                                             | 476 755                                         | 1 289 005         |

**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               | 137 729                                                            | 20                         | 40                              | 0,50               | 68 865   |
| 2   | Արտաքին հարդարում   | 45 910                                                             | 20                         | 40                              | 0,50               | 22 955   |
| 3   | Դռներ, պատուհաններ  | 74 162                                                             | 15                         | 25                              | 0,60               | 44 497   |
| 4   | Հատակներ            | 52 973                                                             | 15                         | 25                              | 0,60               | 31 784   |
| 5   | Այլ աշխատանքներ     | 141 261                                                            | 20                         | 40                              | 0,50               | 70 630   |
| 6   | Ընդամենը            | 452 035                                                            |                            |                                 |                    | 238 731  |

# ՀՀ ԱՌԵՎՏՐԱԱՐԴՅՈՒՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ «ԱՐՄԵԶՍՊԵՐՏԻԶԱ» ՍՊԸ



## Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկ

| N/N | Արժեքի անվանումը                                                             | դրամ           |
|-----|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| 1   | Վերարտադրման կամ փոխարինման ծախսեր                                           | 1 765 760      |
| 2   | Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը (հետաձգված վերանորոգում)                   | 476 755        |
| 3   | Կարճաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկ           | 452 035        |
| 4   | Ընդամենը երկարակյաց էլեմենտների արժեքը չվերացվող ֆիզիկական մաշվածքով (1-2-3) | 836 970        |
| 5   | Շինության փաստացի տարիքը (տարի)                                              | 47             |
| 6   | Շահագործման նորմատիվային ժամկետը (տարի)                                      | 120            |
| 7   | Մաշվածքի հաշվարկման գործակիցը                                                | 0,39           |
| 8   | Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերացվող մաշվածքի արժեքը               | <b>327 813</b> |

## Ընդհանուր ֆիզիկական մաշվածության հաշվարկը

| N/N | Ֆիզիկական մաշվածքի տեսակը                                          | դրամ             |
|-----|--------------------------------------------------------------------|------------------|
| 1   | Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը (հետաձգված վերանորոգում)         | 476 755          |
| 2   | Կարճաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկ | 238 731          |
| 3   | Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերացվող մաշվածքի արժեքը     | 327 813          |
|     | <i>Ընդամենը</i>                                                    | <b>1 043 299</b> |

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

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

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

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



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 5%:

#### Կուտակված մաշվածության արժեքի հաշվարկ

| Մաշվածության տեսակը                             | %   | Մաշվածության արժեքը (դրամ) |
|-------------------------------------------------|-----|----------------------------|
| Ֆիզիկական մաշվածությունը                        |     | 1 043 299                  |
| Գործառնական մաշվածություն                       | 30% | 216 738                    |
| Արտաքին գործոններից կամ տնտեսական մաշվածություն | 5%  | 25 286                     |
| <i>Կուտակված մաշվածության արժեքը</i>            |     | <b>1 285 324</b>           |

#### Անշարժ գույքի արժեքի հաշվարկ

| Ծախսերի և արժեքի անվանումը                | Արժեքը (դրամ)  |
|-------------------------------------------|----------------|
| Վերարտադրման կամ փոխարինման ծախսեր        | 1 765 760      |
| Կուտակված մաշվածության արժեքը             | 1 285 324      |
| <i>Գնահատվող շենքի (շինության) արժեքը</i> | <b>500 000</b> |

Այսպիսով, ծախսային մոտեցմամբ հաշվարկված անշարժ գույքի արժեքը, ըստ  $Ա = Ա_{հող} + Ա_{շենք} + Ա_{հավաքուն}$  բանաձևի, կազմում է՝

$$(10\,030\,000 + 7\,300\,000 + 500\,000) = 17\,830\,000 \text{ ՀՀ դրամ:}$$

Այսպիսով, գնահատման ներկայացված ՀՀ քաղաք Երևան, Շենգավիթ Նոր Խարբերդի 11-րդ փողոց 21 հասցեում գտնվող այգետնակի շուկայական արժեքը, տեղագնության կատարման ժամանակահատվածում ունեցած ապրանքային վիճակում, գնահատման



ծախսային մոտեցմամբ գնահատված գնահատվում է **17 830 000** ( տասնյոթ միլիոն ութ հարյուր երեսուն հազար) ՀՀ դրամ:

**Ստացված տվյալների համադրում**

Գույքի գնահատման ընթացքում գնահատողի կողմից կիրառվել են շուկայական արժեքի գնահատման այս դեպքում բոլոր հնարավոր մեթոդները: Եկամտային մեթոդը չի կիրառվել, քանի որ եկամտային մեթոդը չէր արտացոլի ճշգրիտ գնահատումը: Ստորև բերված աղյուսակում ներկայացված են գնահատման արդյունքները և կշիռային գործակիցները, կախված գնահատման մեթոդից:

| ՀՀ | Հաշվարկի մոտեցում    | Արժեքն ըստ կիրառված մեթոդների | Բաժնեմասը վերջնական արժեքում % | Արժեքը ՀՀ դրամով |
|----|----------------------|-------------------------------|--------------------------------|------------------|
| 1. | Ծախսային մոտեցում    | 17 830 000                    | 50                             | 17 865 000       |
| 2. | Համեմատական մոտեցում | 17 900 000                    | 50                             |                  |
| 3. | Եկամտային մոտեցում   | --                            | --                             |                  |

Այսպիսով, ՀՀ քաղաք Երևան, Շենգավիթ Նոր Խարբերդի 11-րդ փողոց 21 հասցեում գտնվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը, տեղագնության կատարման ժամանակահատվածում ունեցած ապրանքային վիճակում, գնահատվում է **17 865 000** ՀՀ դրամ, ընդունվում է՝ **17 870 000** (տասնյոթ միլիոն ութ հարյուր յոթանասուն հազար) ՀՀ դրամ:

Հաշվետվությունը հիմնվել է բաց և մրցակցային շուկայական տվյալներին: Հարկ ենք համարում նշել, որ շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքը շուրջ 2.8 անգամ ցածր է բաց և մրցակցային շուկայից արտացոլված տվյալներից, ինչի պատճառով նշված տեղեկատվությունը չի արտացոլվել տվյալ հաշվետվությունում:

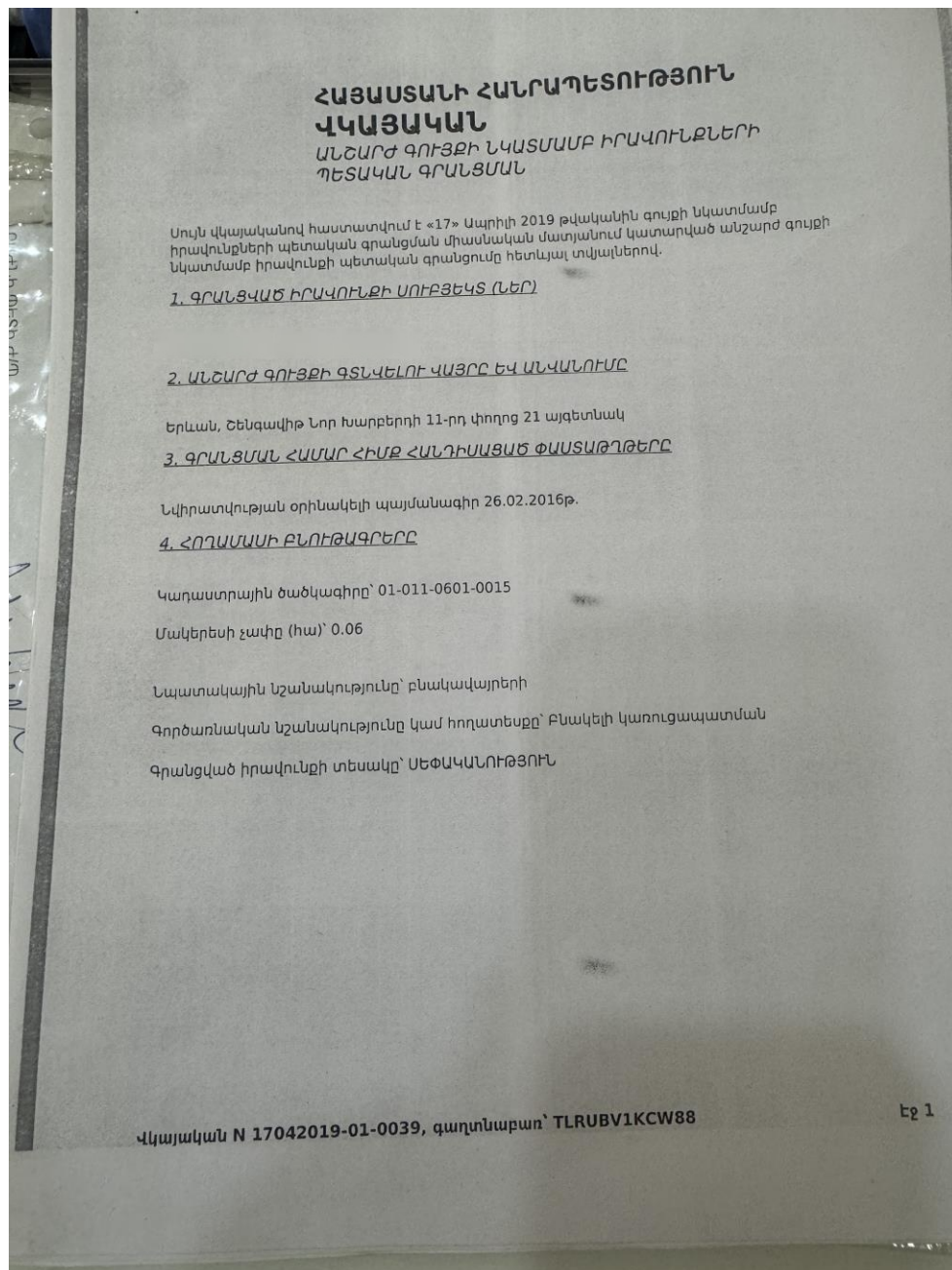
**13. Եզրակացություն գնահատման առարկայի շուկայական արժեքի վերաբերյալ**

Գնահատման ներկայացված.

ՀՀ քաղաք Երևան, Շենգավիթ Նոր Խարբերդի 11-րդ փողոց 21 հասցեում գտնվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը, տեղագնության կատարման ժամանակահատվածում ունեցած ապրանքային վիճակում, գնահատվում է **17 870 000** (տասնյոթ միլիոն ութ հարյուր յոթանասուն հազար) ՀՀ դրամ:



14. Օգտագործված փաստաթղթեր



# ՀՀ ԱՌԵՎՏՐԱԱՐԴՅՈՒՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ «ԱՐՄԵԶՍՊԵՐՏԻՉԱ» ՍՊԸ



## 5. ՇԻՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԲԵՐՈՒԹԱԳՐԵՐԸ

1) Նպատակային նշանակությունը՝ Բնակելի

2) Բնութագրերը ըստ առանձին շինությունների՝

| Հ/հ | Կադաստրային ծածկագիրը | Տեսակը             | Մակերեսի չափը | Գրանցված իրավունքի տեսակը |
|-----|-----------------------|--------------------|---------------|---------------------------|
| 1   | 01-011-0601-0015-001  | Այգետնակ           | 91.8 ք.մ.     | ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ            |
| 2   | 01-011-0601-0015-002  | Օժանդակ շինություն | 6.5 ք.մ.      | ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ            |
| 3   | 01-011-0601-0015-003  | Խավարուն           | 24.8 ք.մ.     | ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ            |
|     |                       |                    |               |                           |
|     |                       |                    |               |                           |

Լրացուցիչ նշումներ և տեղեկություններ

Սույն վկայականը հանդիսանում է N 02032016-01-0071 վկայականի ուղղված տարբերակը:

Գրանցումը իրականացնող պաշտոնատար անձի անունը, ազգանունը՝ Արտակ Խաչատրյան  
զբաղեցրած պաշտոնը՝ Մեջարժ գույքի գրանցման միասնական ստորաբաժանման անշարժ  
գույքի ռեգիստր

Կ.Տ.

Վկայական N 17042019-01-0039, գաղտնաբառ՝ TLRUBV1KCW88

Էջ 2

ՀՀ ԱՌԵՎՏՐԱԱՐԴՅՈՒՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ  
«ԱՐՄԷԶՍՊԵՐՏԻՉԱ» ՍՊԸ



04057543 - 0450 0163

ՀՈԴԱՄԱՍԻ ՀԱՏԱԿԱԳԻԾԸ

1,200  
(մետրաքառ)

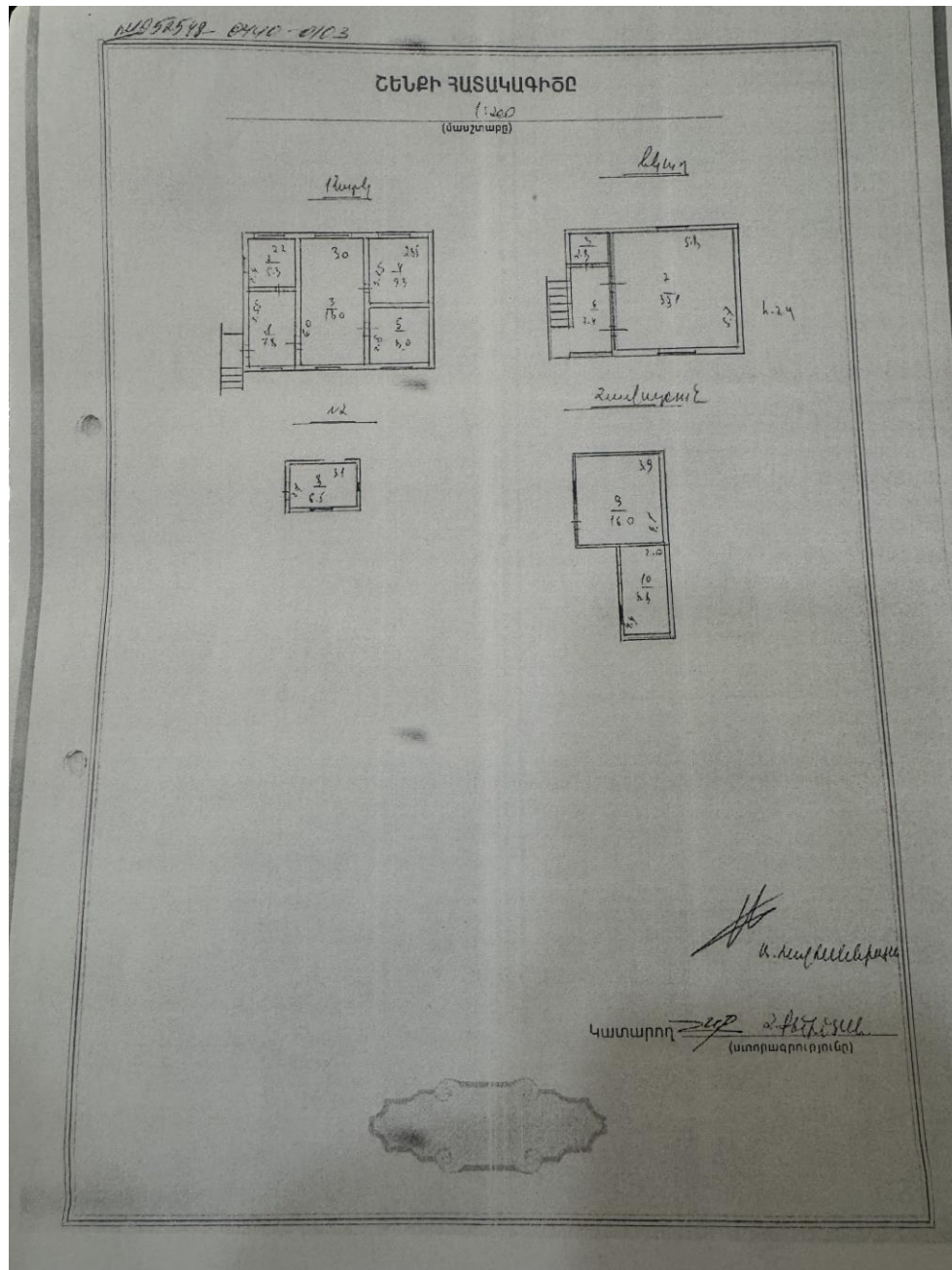
|          |            |
|----------|------------|
| 1.1.36.6 | Հարկեր     |
| 2.3.16.3 | -          |
| 3.4.36.0 | Օբյեկտ     |
| 4.1.16.5 | Համալսարան |

|   |                |
|---|----------------|
| 1 | Առգծեր         |
| 2 | ՕՏ. շինություն |
| 3 | Համալսարան     |

Կատարող Վ. Խաչատրյան

Հաստատող Ի. Քոչարյան  
(ստորագրություն)

# ՀՀ ԱՌԵՎՏՐԱԱՐԴՅՈՒՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ «ԱՐՄԵԲՍՊԵՐՏԻԶԱ» ՍՊԸ



*Handwritten signature*



## 15. Սահմանափակումներ և հատուկ պայմաններ

Այս սահմանափակումները և պայմանները հանդիսանում են սույն հաշվետվության անբաժնետիր 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 արտաձևված գնով:
- Գնահատողը պատրաստ է վերանայել գնահատման արդյունքներում լրացուցիչ որոշիչ տվյալներ ի հայտ գալու դեպքում, գնահատումից հետո մեկ ամսյա ժամկետում:



## 16. 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



17. Գնահատվող գույքի լուսանկարներ



Լուսանկար1



Լուսանկար2



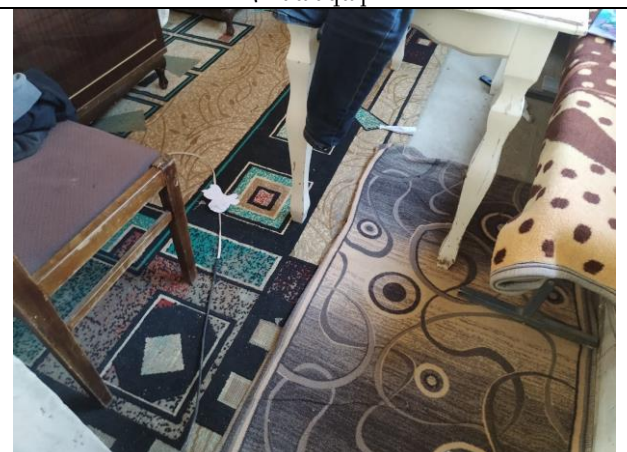
Լուսանկար3



Լուսանկար4



Լուսանկար5



Լուսանկար6

*[Handwritten signature]*

ՀՀ ԱՌԵՎՏՐԱԱՐԴՅՈՒՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ  
«ԱՐՄԵԶՍՊԵՐՏԻԶԱ» ՍՊԸ



Լուսանկար7



Լուսանկար 8



Լուսանկար9



Լուսանկար10



Լուսանկար11



Լուսանկար12

ՀՀ ԱՌԵՎՏՐԱԱՐԴՅՈՒՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ  
«ԱՐՄԵԶՍՊԵՐՏԻԶԱ» ՍՊԸ



Լուսանկար13



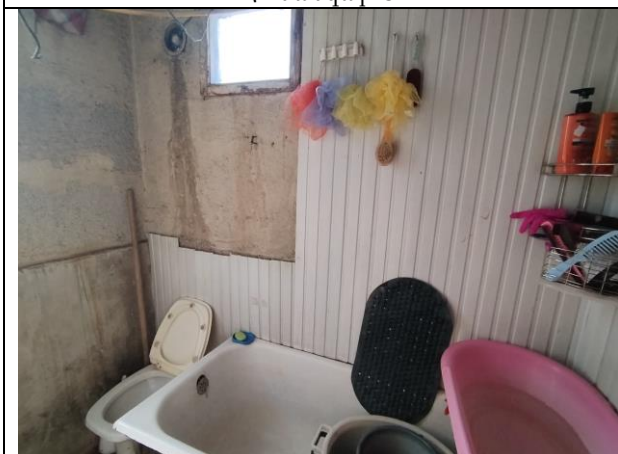
Լուսանկար14



Լուսանկար15



Լուսանկար 16



Լուսանկար17



Լուսանկար18

ՀՀ ԱՌԵՎՏՐԱԱՐԴՅՈՒՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ  
«ԱՐՄԵԶՍՊԵՐՏԻՉԱ» ՍՊԸ



Լուսանկար19



Լուսանկար20



Լուսանկար21



Լուսանկար22



Լուսանկար23



Լուսանկար 24

ՀՀ ԱՌԵՎՏՐԱԱՐԴՅՈՒՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ  
«ԱՐՄԵԶՍՊԵՐՏԻՉԱ» ՍՊԸ



Լուսանկար25



Լուսանկար26



Լուսանկար27



Լուսանկար28



Լուսանկար29



Լուսանկար30

# ՀՀ ԱՌԵՎՏՐԱԱՐԴՅՈՒՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ «ԱՐՄԵԶՍՊԵՐՏԻՉԱ» ՍՊԸ



Լուսանկար31



Լուսանկար32



Լուսանկար33



Լուսանկար 34



Լուսանկար35



Լուսանկար36



Լուսանկար37



Լուսանկար38



Լուսանկար39



Լուսանկար40



Լուսանկար41



Լուսանկար 42

ՀՀ ԱՌԵՎՏՐԱԱՐԴՅՈՒՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ  
«ԱՐՄԵԶՍՊԵՐՏԻՉԱ» ՍՊԸ



Լուսանկար43



Լուսանկար44



Լուսանկար45



Լուսանկար 46



Լուսանկար47



Լուսանկար48



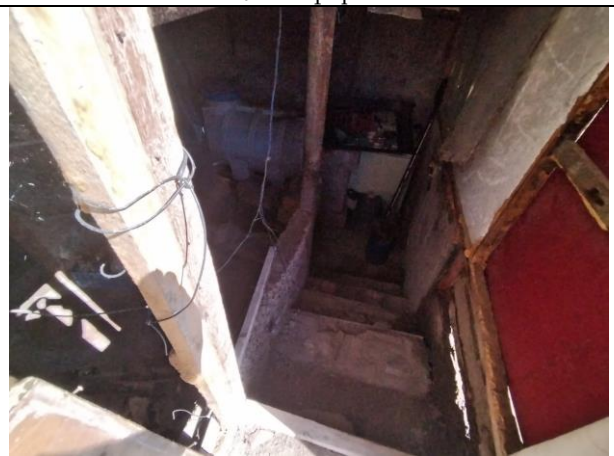
Լուսանկար 49



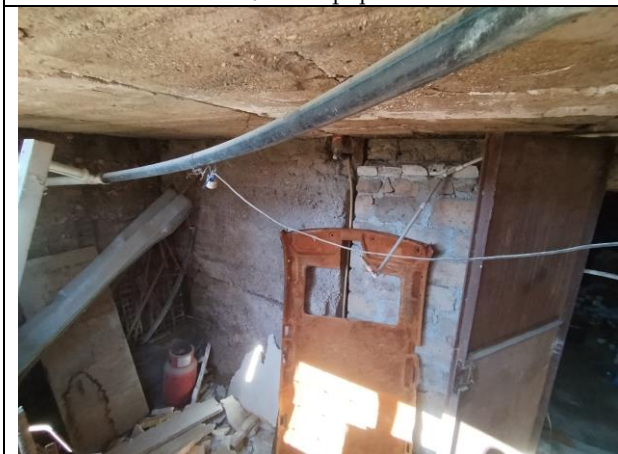
Լուսանկար 50



Լուսանկար 51



Լուսանկար 52



Լուսանկար 53



Լուսանկար 54



Լուսանկար55



Լուսանկար56



Լուսանկար57



Լուսանկար 58



Լուսանկար59



Լուսանկար60

*Բալաս*

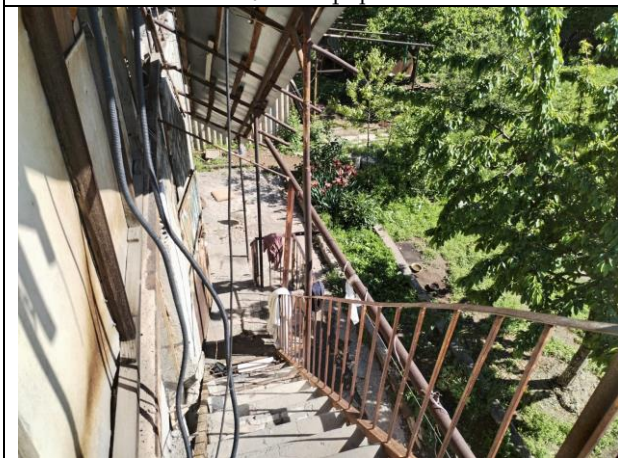
# ՀՀ ԱՌԵՎՏՐԱԱՐԴՅՈՒՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ «ԱՐՄԵԶՍՊԵՐՏԻՉԱ» ՍՊԸ



Լուսանկար 61



Լուսանկար 62



Լուսանկար 63



Լուսանկար 64



Լուսանկար 65



Լուսանկար 66



Լուսանկար67



Լուսանկար68



Լուսանկար69



Լուսանկար 70



Լուսանկար71



Լուսանկար72



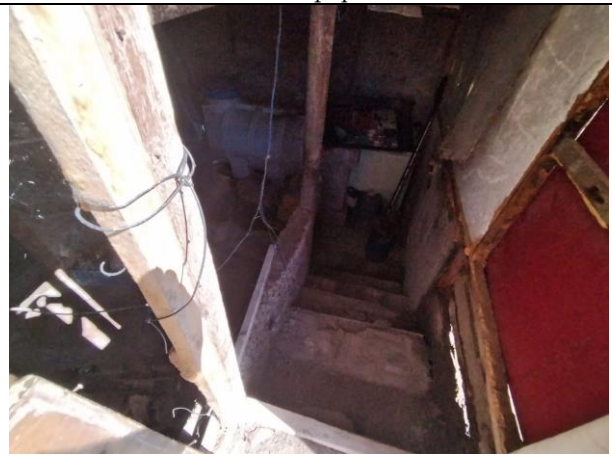
Լուսանկար 73



Լուսանկար 74



Լուսանկար 75



Լուսանկար 76



Լուսանկար 77



Լուսանկար 78

*Handwritten signature*



Լուսանկար 79



Լուսանկար 80



Լուսանկար 81



Լուսանկար 82



Լուսանկար 83



Լուսանկար 84

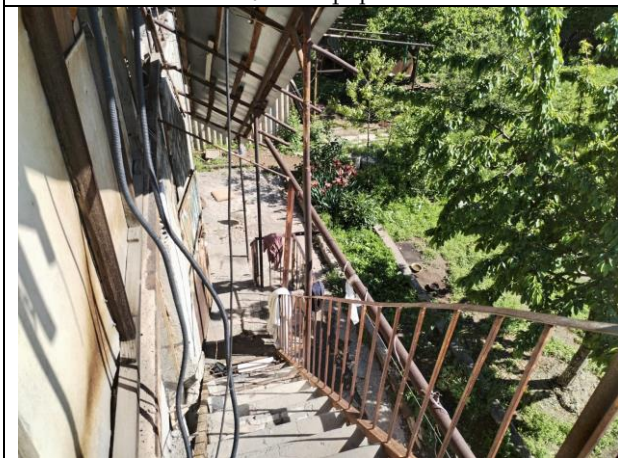
# ՀՀ ԱՌԵՎՏՐԱԱՐԴՅՈՒՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ «ԱՐՄԵԶՍՊԵՐՏԻԶԱ» ՍՊԸ



Լուսանկար 85



Լուսանկար 86



Լուսանկար 87



Լուսանկար 88



Լուսանկար 89



Լուսանկար 90

ՀՀ ԱՌԵՎՏՐԱԱՐԴՅՈՒՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ  
«ԱՐՄԷԶՍՊԵՐՏԻՉԱ» ՍՊԸ



Լուսանկար91



Լուսանկար92



Լուսանկար93

