



N ԳԳԾ-09/1570

17/09/2025 թ

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

Հարգելի գործընկեր

Գնահատման պայմանագրի կադարմամբ, Ձեզ ենք ներկայացնում գնահատման ներկայացված սեփականության իրավունքով պատկանող Մարզ Գեղարքունիք, համայնք Գեղամական 1-ին փողոց 2-րդ նրբանցք 53 հասցեում գտնվող անշարժ գույքի գնահատման հաշվեքվությունը:

Սույն գնահատման հաշվեքվության համաձայն, գնահատման ներկայացված Մարզ Գեղարքունիք, համայնք Գեղամական 1-ին փողոց 2-րդ նրբանցք 53 հասցեում գտնվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը առ 10.09.2025 թ կազմում է **19640000 (տասնինը միլիոն վեց հարյուր քառասուն հազար):**

Ներկայացվում է գնահատման հաշվեքվությունը՝ «23» թերթ:

«Արմ Թռասթ» ՍՊԸ

Տնօրեն

Գնահատող՝



Ա. Ստեփանյան

Ս. Թովալյան

Գնահատման սուբյեկտները.

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

Գնահատման օբյեկտը.

Մարզ Գեղարքունիք, համայնք Գեղամավան 1-ին փողոց 2-րդ նրբանցք 53 բնակելի տուն

Գնահատման առանձնահատկությունները

Գնահատման արժեքի տեսակը	շուկայական արժեք
Գնահատման նպատակը	օտարման համար
Գնահատվող իրավունքի տեսակը	սեփականության իրավունք

ՆԱԽԱՊԱՅՄԱՆՆԵՐ ԵՎ ՍԱՀՄԱՆԱՓԱԿՈՂ ԴՐՈՒՅԹՆԵՐ

Ստորև ներկայացվող պայմանները հանդիսանում են սույն հաշվետվության անքակտելի մասը:

1. Սույն հաշվետվությունը վավեր է միայն ամբողջությամբ ներկայացված և միայն նշված նպատակի համաձայն: Գնահատողը և Պատվիրատուն չեն կարող օգտագործել հաշվետվությունը (կամ նրա առանձին մասը) այլ կերպ քան նախատեսված է գնահատման պայմանագրով:
2. Գնահատման համար տրամադրված և հաշվետվության մեջ արտացոլված տեղեկությունները համարվում են հավաստի, սակայն գնահատողը չի կարող երաշխավորել վերոհիշյալ տվյալների բացարձակ ճշտությունը, այդ պատճառով հնարավորության դեպքում, հղումներ է կատարվում տեղեկատվության բոլոր աղբյուրներին:
3. Գնահատողը գնահատվող գույքի տեղագնումը կատարել է հասարակ տեսողական գննությամբ և պատասխանատու չէ գնահատվող գույքի թաքնված բնութագրիչների կամ թերությունների համար:
4. Գնահատողը գործել է, որպես անկախ կատարող:
5. Գնահատվող առարկայի վերաբերյալ գնահատողի կարծիքը վավեր է միայն գնահատման օրվա դրությամբ: Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում տնտեսական, սոցիալական, ֆիզիկական, իրավական, քաղաքական և այլ գործոնների փոփոխության համար, որոնք կարող են ի հայտ գալ հետագայում և ներազդել շուկայական իրավիճակի, հետևաբար, և օբյեկտի շուկայական արժեքի վրա:
6. Գնահատողի կողմից կատարված ուսումնասիրությունները և եզրակացությունները ամբողջությամբ անկանխակալ են:
7. Գնահատողի կողմից կատարված աշխատանքի արդյունքների իսկությունը հիմնված է մատչելի տեղեկատվության վրա:
8. Սույն գնահատման հաշվետվությունը պարունակում է գնահատողի մասնագիտական կարծիքը գնահատվող առարկայի վերաբերյալ, և չի հանդիսանում երաշխիք, որ այն կվաճառվի ազատ շուկայում սույն հաշվետվության մեջ նշված արժեքին հավասար գնով:
9. Գնահատողի կատարված աշխատանքի վարձատրությունը կապված չէ գնահատման արդյունքի և կատարված եզրակացությունների հետ:
10. Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում գնահատվող օբյեկտի նկատմամբ իրավունքի տեսակի իրավական նկարագրության հետ կապված հարցերի համար: Գնահատվող օբյեկտի՝ Պատվիրատուի կողմից ներկայացված իրավական փաթեթը համարվում է արժանահավատ: Ենթադրվում է, որ գնահատվող օբյեկտի նկատմամբ իրավունքի տեսակները լիարժեք համապատասխանում են ՀՀ գործող օրենսդրությանը: Գնահատվող առարկան գնահատվում է որպես ազատ որևէ սահմանափակումներից և գույքային պահանջներից, բացառությամբ ՀՀ օրենսդրությամբ նախատեսված դեպքերի: Գնահատողը ենթադրում է, որ գնահատվող առարկան լիարժեք համապատասխանում է նորմատիվային փաստաթղթերին, հակառակ դեպքում նման անհամապատասխանությունները մատնանշված և հաշվի են առնված հաշվետվությունում:
11. Գնահատողը չի իրականացրել տեղանքի չափագրման աշխատանքներ, և պատասխանատու չէ դրանց համար:
12. Գնահատողը պարտավոր չէ իրականացնել վերլուծությունների և հաշվարկների մեթոդաբանության ամբողջական նկարագրություն, որը հանդիսանում է Գնահատողի մտավոր սեփականությունը:
13. Հաշվետվությունում բոլոր նկարները ներառված են, որպեսզի ընթերցողը պատկերացում կազմի գնահատող օբյեկտի վերաբերյալ: Գնահատողը պարտավոր չէ ներկայացնել գնահատվող օբյեկտի վերաբերյալ ամփոփիչ նյութեր:
14. Անշարժ գույքի գնահատման տվյալների առևտրային գաղտնիության պայմանները:

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

ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅԱՆ ՏՎՅԱԼՆԵՐԻ ՎԻՃԱՀԱՐՈՒՅՑ ԼԻՆԵԼԸ

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

ԸՆԴՀԱՆՈՒՐ ՏԵՂԵԿՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ

ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԱՌԱՐԿԱՆ

Տվյալ հաշվետվության գնահատման առարկան է՝ Մարզ Գեղարքունիք, համայնք Գեղամական 1-ին փողոց 2-րդ նրբանցք 53 հասցեում գտնվող անշարժ գույքը՝ 5679 քմ մակերեսով հողամաս, քնակելի տուն՝ 121,57 քմ, խորդանոց՝ 11,47 քմ, կաթսայատուն՝ 12,4 քմ, անասնաշենք՝ 26,28 քմ, սանհանգույց՝ 13,13 քմ:

ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՆՊԱՏԱԿԸ ԵՎ ԳՈՐԾԱՌՈՒՅԹԸ

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

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

ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԱՌԱՋԱԴՐԱՆՔԸ

Գնահատումը կատարվել է Պատվիրատուի առաջադրանքով, որը հետևյալն է. Անշարժ գույքի օտարման նպատակով գնահատել սեփականության իրավունքով պատկանող՝ Մարզ Գեղարքունիք, համայնք Գեղամական 1-ին փողոց 2-րդ նրբանցք 53 հասցեում գտնվող, անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վկայական թիվ 31082020-05-0015, տրված 31.08.2020 թ ընդգրկված անշարժ գույքը և որոշել շուկայական արժեքը՝ տեղազննման ժամանակ եղած ապրանքային վիճակով:

ԳՆԱՀԱՏՎՈՂ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՏՄԱՄԲ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐՆ ՈՒ ՍԱՀՄԱՆԱՓԱԿՈՒՄՆԵՐԸ

Անշարժ գույքի գնահատման համար օգտագործված փաստաթղթերի ցանկ.

- Անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վկայական ՝ թիվ 31082020-05-0015, տրված 31.08.2020 թ,

- համաձայն որի դիտարկվող անշարժ գույքը սեփականության իրավունքով պատկանում է Վազգեն Բաղդասարյան:
Ըստ պատվիրատուի կողմից ներկայացված փաստաթղթերի գնահատվող անշարժ գույքի նկատմամբ այլ իրավունքներ և սահմանափակումներ չկան:
Գնահատվում է անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի ամբողջ փաթեթը:

ԱՇԽԱՏԱՆՔՆԵՐԻ ԿԱՏԱՐՄԱՆ ԺԱՄԱՆԱԿԱՀԱՏՎԱԾԸ , ՏԵՂԱԶՆՆՄԱՆ և ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԱՄՍԱԹԻՎԸ

Տեղազննության ամսաթիվն է՝ 10.09.2025 թ:

Գնահատման ամսաթիվն է՝ 10.09.2025 թ:

Գնահատման աշխատանքները կատարվել են՝ 10.09.2025 թ- 10.09.2025 թ:

ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՊԱՏՎԻՐԱՏՈՒ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ

Անվանում

Հասցե

Հարկադիր կատարումն ապահովող

ծառայություն

Հայաստանի Հանրապետություն, ք. Երևան, 0078,

Հալաբյան փ. 41ա

ԳՆԱՀԱՏՈՒՄՆ ԻՐԱԿԱՆԱՑՆՈՂ ԿԱԶՄԱԿԵՐՊՈՒԹՅԱՆ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ

Անվանումը

Գտնվելու վայրը

Տնօրեն

«Արմ Թռասթ» ՍՊԸ

ՀՀ, ք. Երևան, Ռուբինյանց 31

Ա. Ստեփանյան

ԳՆԱՀԱՏՈՂ ՄԱՍՆԱԳԵՏ Սուրեն Թոփալյան (այսուհետ՝ գնահատող)

Սույն գնահատությունն իրականացնողն ունի բարձրագույն տնտեսագիտական կրթություն և 21.12.2022 թ-ին «Գնահատման գործունեության մասին» ՀՀ օրենքով սահմանված կարգով անցել է որակավորման քննություն և ստացել գնահատողի մասնագիտական որակավորում (գնահատողի վկայական N ԳԳ-2022-62) :

ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԳՈՐԾԸՆԹԱՑԸ

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

1) Նախապատրաստական փուլում իրականացվում է՝

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

բ. գնահատման առաջադրանքի ձևակերպում և պայմանագրի կնքում:

2) Փաստաթղթերի նախնական ուսումնասիրության ընթացքում փաստաթղթերի հիման վրա անհրաժեշտ 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:

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

ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՄՈՏԵԾՈՒՄՆԵՐԸ ԵՎ ՄԵԹՈԴՆԵՐԸ

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

Գնահատման այս մոտեցումներից յուրաքանչյուրը ներառում է մանրամասն ներկայացված կիրառման տարբեր մեթոդներ,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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:

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

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

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

Համեմատական մոտեցում – այս մոտեցման կիրառումը հիմնավորված է, քանի որ առկա են բաց և մրցակցային շուկայում վաճառված, ինչպես նաև ազատ շուկայում հրապարակայնորեն

վաճառահանված համանման և համադրելի գույքերի վերաբերյալ բավարար տեղեկատվություն:
Հնարավոր է կատարել շուկայական գների վերլուծություն, իրականացնել համապատասխան
ճշգրտումներ:

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

ԳՆԱՀԱՏՎՈՂ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԲՆՈՒԹԱԳԻՐԸ

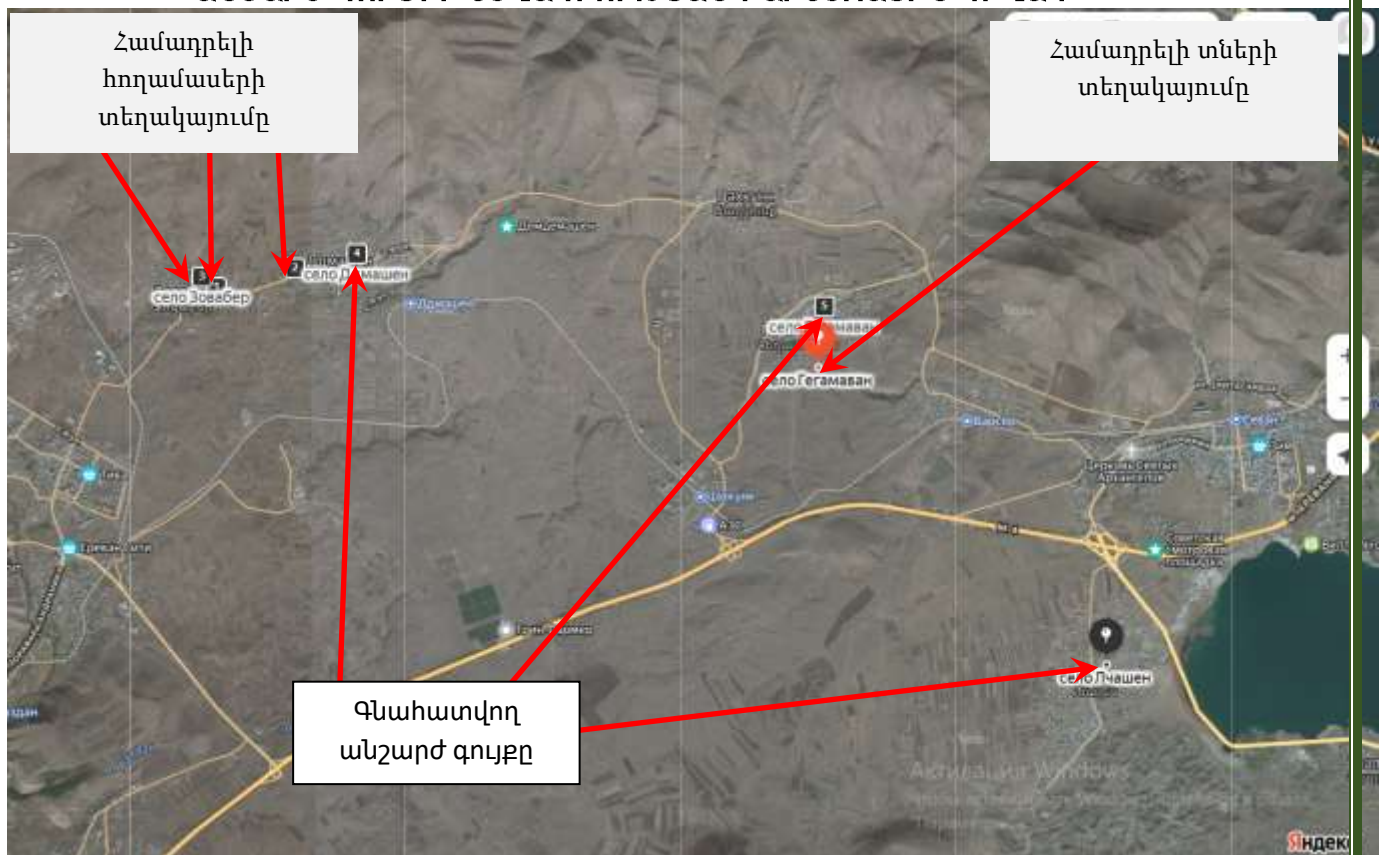
Համաձայն անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վկայականի
5679 քմ մակերեսով բնակավայրերի, բնակելի կառուցապատման նշանակության հողամասի վրա
առկա է՝ բնակելի տուն՝ 121,57 քմ մակերեսով, խորդանոց՝ 11,47 քմ, կաթսայատուն՝ 12,4 քմ,
անասնաշենք՝ 26,28 քմ, սանհանգույց՝ 13,13 քմ: Գնահատվող գույքը մեկ հարկանի բնակելի տուն է:
Ներքին հարդարանքը վատ աստիճանի է:

Աղյուսակ 1

Հասցե	Մարզ Գեղարքունիք, համայնք Գեղամավան 1-ին փողոց 2-րդ նրբանցք 53 բնակելի տուն
Սեփականատերեր	
Սեփ. Իրավ. Գրանց. Վկայականի համարը	31082020-05-0015
Սեփ. Իրավ. Գրանց. Վկայականի տրման ամսաթիվը	31.08.2020 թ
Տեղադրությունը	միջին
Դիրքը	միջին
Տարածաշրջանի գրավչությունը	միջին
Տրանսպորտային մատչելիությունը	ասֆալտապատ/միջին
Մեքենաների կայանման հարմարավետությունը	ունի կայանատեղի
Հեռավորությունը հասար. Սպասարկ. Օբյեկտներից	400 մ և ավելի շառավղով
Այլ տեղեկատվություն	չունի
Հողամասի նպատակային նշանակությունը	բնակավայրերի
Գործառնական նշանակությունը	բնակելի կառուցապատման
Հողամասի նկատմամբ գրանցված իրավունք	սեփականության
Սահմանափակումներ	սահմանափակումներ չունի
Հողամասի մակերեսը քմ	5679
Ճակատային եզրագիծը	երկրորդային փողոցի հետ
Կառուցապատման չափորոշիչները	լավ
Թեքությունը	հարթ
Այլ տեղեկատվություն	ունի խորդանոց, կաթսայատուն, անասնաշենք, սանհանգույց
Շինությունների նկատմամբ գրանցված իրավունք	սեփականության
Շինության կառուցվածքը	քարե
Շինության կառուցման տարեթիվը	1970-1980-ական թթ
Շինության ընդհանուր տեխնիկական վիճակը	միջինից բարձր
Շինության միջհարկային ծածկը	երկաթբետոնե
Վթարայնության աստիճան	տեղեկատվություն առկա չէ
Տանիքը	թիթեղյա
Արտաքին պատերը	քարե

Արտաքին հարդարումը	չունի
Հիմնական շինության ներքին ընդհանուր մակերեսը քմ	121,57
Հիմնական շինության հարկայնությունը	մեկ հարկանի
Լուսամուտները	մետաղապլաստե
Ներքին ընդհանուր վիճակի գնահատականը	վատ
Հիմնական շինության նպատակային նշանակությունը	բնակելի
Հիմնական շինության տեսակը	բնակելի տուն
Օժանդակ կառույց 1	խորդանոց՝ 11,47 քմ
Օժանդակ կառույցի տեխնիկական վիճակը՝	միջինից ցածր
Օժանդակ կառույց 2	կաթսայատուն՝ 12,4 քմ
Օժանդակ կառույցի տեխնիկական վիճակը՝	միջինից ցածր
Օժանդակ կառույց 3	անասնաշենք՝ 26,28 քմ
Օժանդակ կառույցի տեխնիկական վիճակը՝	միջինից ցածր
Օժանդակ կառույց 1	սանհանգույց՝ 13,13 քմ
Օժանդակ կառույցի տեխնիկական վիճակը՝	միջինից ցածր
Գույքի տիպ, նկարագրություն	Գնահատվող գույքը բնակելի կառուցապատման հողամասում կառուցված մեկ հարկանի բնակելի տուն է:

ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՏԵՂԱԴՐՈՒԹՅԱՆ ՔԱՐՏԵԶԱՅԻՆ ԴՐՎԱԳ



<https://yandex.com/maps/?l=sat%2Cskl&ll=44.893580%2C40.562708&mode=search&sl=44.890089%2C40.558064&text=40.558064%2C44.890089&z=15>



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

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

Հողամասի շուկայական արժեքը հիմնականում որոշվում է հետևյալ մոտեցումներով.

- 9

3) եկամտային մոտեցումով,

4) նորմատիվ-իրավական ակտերով սահմանված գործող մեթոդիկաների կիրառմամբ:

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

1) համապատասխան մասնագիտացված նորմատիվային տեղեկագրերում ներկայացված կամ հավաստի այլ աղբյուրներից ստացված տվյալների հիման վրա:

2) գնահատման ամսաթվի դրությամբ շուկայական գներով այն ծախսերի հաշվարկմամբ, որոնք անհրաժեշտ են նույնատիպ նոր շենքի (կամ շինության) կառուցման համար՝ օգտագործելով գնահատվող շենքի (կամ շինության) կառուցման համար օգտագործված նյութերը և տեխնոլոգիաները կամ այն ծախսերի հաշվարկմամբ, որոնք անհրաժեշտ են գնահատվող շենքին (կամ շինությանը) համապատասխանող օգտակարությամբ նոր շենքի (կամ շինության) (ժամանակակից պահանջներին համապատասխանող փոխարինիչի) կառուցման համար:

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

Հաշվի առնելով դիտարկվող տարածքում կառուցապատումների խտությունը, ազատ հողամասերի վաճառքների և առաջարկի առկայությունը, հողամասի արժեքը որոշվել է համեմատական մոտեցմամբ: Այս մոտեցմամբ շուկայական արժեքի որոշման էությունը կայանում է նրանում, որ վերլուծվում են վաճառված կամ վաճառահանված համեմատելի հողամասերը, համեմատվում են գնահատվող հողամասի հետ, կատարվում են համապատասխան ուղղումներ գնահատվող և համեմատվող օբյեկտների գոյություն ունեցող տարբերությունների համար:

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

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

• կառուցապատման չափորոշիչները և սահմանափակումները, ենթակառուցվածքների առկայությունը և հնարավորությունը,

• չափերը (մակերես, լայնություն, երկարություն, երկրաչափական կառուցվածք, ճակատային մասը),

• տեղադրությունը և դիրքը,

• թեքությունը,

• տրանսպորտային մատչելիությունը,

• մեքենաների կայանման հարմարավետությունը:

Հողամասի շուկայական արժեքի հաշվարկը ներկայացված է աղյուսակ 2 – ում

Աղյուսակ 2

	Գնահատվող հողամաս	Համեմատական 1	Համեմատական 2	Համեմատական 3
Համեմատության տարրերը	Մարզ Գեղարքունիք, համայնք Գեղամական 1-ին փողոց 2-րդ նրբանցք 53	Գեղարքունիքի մարզ, Զովաբեր	Գեղարքունիքի մարզ, ԴԴմաշեն	Գեղարքունիքի մարզ, Զովաբեր
Տեղեկատվության աղբյուրը	Գնահատում	https://www.list.am/item/20698866?ld_src=2	https://www.list.am/item/22827511?ld_src=2	https://www.list.am/item/22581921?ld_src=10
Վաճառքի / առաջարկի գինը դրամ		3442410	4016145	5354860
Վաճառքի / առաջարկի գինը դրամ/քմ	-	2869	2677	2231
Սակարկելիություն	գնահատում	սակարկելի է	սակարկելի է	սակարկելի է
Ուղղման մեծությունը		-10%	-10%	-10%
Ուղղված արժեքը դրամ/քմ		2582	2410	2008

Վաճառքի / առաջարկի ամիսը	10.09.2025 թ	09.2025թ.	09.2025թ.	09.2025թ.
Ուղղման մեծությունը		0%	0%	0%
Ուղղված արժեքը դրամ/քմ		2582	2410	2008
Գույքային իրավունքները	սեփականության	սեփականություն	սեփականություն	սեփականություն
Ուղղման մեծությունը /դրամ		0	0	0
Ուղղված արժեքը դրամ/քմ		2582	2410	2008
Նպատակային նշանակությունը	բնակավայրերի	բնակավայրերի	բնակավայրերի	բնակավայրերի
Ուղղման մեծությունը		0%	0%	0%
Ուղղված արժեքը դրամ/քմ		2582	2410	2008
Գործառնական նշանակությունը	բնակելի կառուցապատման	բնակելի կառուցապատման	բնակելի կառուցապատման	բնակելի կառուցապատման
Ուղղման մեծությունը		0%	0%	0%
Ուղղված արժեքը դրամ/քմ		2582	2410	2008
Կառուցապատման չափորոշիչները	լավ	լավ	լավ	լավ
Ուղղման մեծությունը		0%	0%	0%
Ուղղված արժեքը դրամ/քմ		2582	2410	2008
Սահմանափակումները	սահմանափակումներ չունի	սահմանափակումներ չունի	սահմանափակումներ չունի	սահմանափակումներ չունի
Ուղղման մեծությունը 1 քմ		0%	0%	0%
Ուղղված արժեքը դրամ/քմ		2582	2410	2008
Թեքությունը	հարթ	հարթ	հարթ	հարթ
Ուղղման մեծությունը		0%	0%	0%
Ուղղված արժեքը դրամ/քմ		2582	2410	2008
Ճակատային եզրագիծը	երկրորդային փողոցի հետ	երկրորդական փողոցի հետ	երկրորդական փողոցի հետ	երկրորդական փողոցի հետ
Ուղղման մեծությունը		0%	0%	0%
Ուղղված արժեքը դրամ/քմ		2582	2410	2008
Տեղադրությունը գնահատվողի նկատմամբ	միջին	միջին	միջին	միջին
Ուղղման մեծությունը		0%	0%	0%
Ուղղված արժեքը դրամ/քմ		2582	2410	2008
Դիրքը գնահատվողի նկատմամբ	միջին	միջին	միջինից բարձր	միջին
Ուղղման մեծությունը		0%	-10%	0%
Ուղղված արժեքը դրամ/քմ		2582	2169	2008
Ենթակառուցվածքների առկայությունը և հնարավորությունը	առկա են	ունի հնարավորություն	ունի հնարավորություն	ունի հնարավորություն
Ուղղման մեծությունը		10%	10%	10%

Ուղղված արժեքը դրամ/քմ		2840	2386	2209
Տրանսպորտային մատչելիությունը	ասֆալտապատ/ միջին	գրունտային/ բավարար	ասֆալտապատ/ միջին	գրունտային/ բավարար
Ուղղման մեծությունը		10%	0%	10%
Ուղղված գինը դրամ/քմ		3124	2386	2430
Այլ գործոններ	չունի	առկա է տան հիմք	չունի	չունի
Ուղղման մեծությունը		-20%	0%	0%
Ուղղված արժեքը դրամ/քմ		2499	2386	2430
Հողամասի մակերեսը քմ	5679,00	1200	1500	2400
Ուղղման մեծությունը		-15%	-15%	-10%
Ուղղված արժեքը դրամ/քմ		2124	2028	2187
Կշռային գործակից		0,3	0,35	0,35
Հողամասի շուկայական արժեքը (դրամ/քմ)				2112
Հողամասի շուկայական արժեքը (դրամ)				11996225
Կլորացված՝				12000000

ՇԵՆՔ-ՇԻՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ՎԵՐԱՐՏԱԴՐՄԱՆ ԱՐԺԵՔԻ ՀԱՇՎԱՐԿԸ

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

Անշարժ գույքի գնահատման նպատակով վերականգնման ծախսերը հաշվարկվում են որպես ուղղակի, անուղղակի ծախսերի և ձեռնարկատիրական (կառուցապատողի) շահույթի հանրագումար: Վերականգնման ծախսերի հաշվարկների ընթացքում Գնահատողի կողմից կատարվել է շինության կառուցման համար անհրաժեշտ ծախսերի հաշվարկը, ըստ list.am կայքում շինարարական աշխատանքներ կատարելու վերաբերյալ հրապարակային հայտարարություններից:

Կախված գնի կորստի առաջացման պատճառներից մաշվածության տիպերը երեքն են՝

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

Գործառնական մաշվածությունը դա շենքերի, շինությունների արժեքի նվազումն է կապված տեխնիկական նորարարությունների, ժամանակակից պահանջներին անհամապատասխանության և գործառնական նշանակությամբ օգտագործման կորստով: Շինություններն իրենց տեխնիկական պարամետրերով ընդհանուր առմամբ

համապատասխանում են շինարարական ստանդարտներին, սակայն ինչպես գնահատվող շինությունները, այնպես էլ ՇԱԽՑ բերված անալոգները չեն բավարարում ժամանակակից պահանջներին: Ուսումնասիրությունները փաստում են, որ ՀՀ-ում գնահատման ժամանակահատվածին համապատասխան նոր կառուցվող շենք-շինություններն կառուցվում են հիմնականում նույնանման կոնստրուկտիվ նյութերով, ելնելով վերոգրյալից այդ շինությունների համար գործառնական մաշվածությունը գնահատվել է 0%՝ վերականգնման ծախսերի, ձեռնարկատիրական շահույթի և ԱԱՀ-ի գումարային մեծությունից:

Տնտեսական մաշվածությունը դա արտաքին միջավայրի պայմանների փոփոխության արդյունքում շենքերի, շինությունների արժեքի նվազումն է: Բնակելի նշանակությամբ շինությունների տնտեսական մաշվածքը հաշվարկվել է նրանց կառուցման և վաճառքի (առաջարկի) գների համադրությամբ: Այն հաշվարկվել է նմանատիպ օբյեկտների տվյալների հիման վրա: Գնահատողի կողմից տնտեսական մաշվածության հաշվարկման նպատակով հիմք է ընդունվել տվյալ տարածաշրջանում բնակելի նշանակության անշարժ գույքի շուկայական գների ուսումնասիրությունները, վերլուծությունները՝ համեմատելով դրանք նմանատիպ շենքերի կառուցման համար կատարվող ծախսերի հետ, ինչի արդյունքում պարզվել է, որ տվյալ տարածքում նմանատիպ շինությունները վաճառվում են պակաս նրանց կառուցման համար անհրաժեշտ ընդհանուր գումարից: Վերլուծության արդյունքում տնտեսական մաշվածությունը գնահատվել է 20%՝ վերականգնման ծախսերի, ձեռնարկատիրական շահույթի և ԱԱՀ-ի գումարային մեծությունից:

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

Վերականգնման ծախսերի հաշվարկ

Աղյուսակ 4

Հ/Հ	Անվանումը / ՇԱԽՑ անալոգը/	Չափի միավորը	Չափը	Շինարարության արժեքը /դրամ/	Գ համ.	Վերականգնման ծախսերը
1	Բնակելի տուն	քմ	121,57	230000	1,00	27961100
	ԱԱՀ	0%				0
2	խորդանոց	քմ	11,47	65000	1,00	745550
	ԱԱՀ	0%				0
3	կաթսայատուն	քմ	12,4	65000	1,00	806000
	ԱԱՀ	0%				0
4	անասնաշենք	քմ	26,28	65000	1,00	1708200
	ԱԱՀ	0%				0
5	սանհանգույց	քմ	13,13	65000	1,00	853450
	ԱԱՀ	0%				0
	Ընդամենը			.		32074300
	Ձեռնարկատիրական շահույթը %	0%				0
	Ընդամենը			գումար		32074300

Աղյուսակ 5

Կարճաժամկետ ծառայության տարրերի վերացվող մաշվածության հաշվարկ

Հ/Հ	Աշխատանքի անվանումը	Շենքերի արժեքի մոտավոր խոշորացված կառուցվածքը /տոկոսային արտահայտությամբ/	Շինարարության խոշորացված կառուցվածքը /գումարային արտահայտությամբ/	Կարճաժամկետ ծառայության տարրերի ֆիզիկական մաշվածությունը կամ չկատարված աշխատանքները	Մնացորդային արժեքը դրամ	Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը կամ չկատարված աշխատանքները
1		%	ՀՀ դրամ	%	ՀՀ դրամ	ՀՀ դրամ
2	Հողային աշխատանքներ	3,00%	962229	0%	962229	0
3	Հիմնային աշխատանքներ և նկուղի պատեր	17,00%	5452631	15%	4634736	817895
4	Միաձուլ երկաթբետոնե կառուցվածքներ	35,00%	11226005	15%	9542104	1683901
5	Պատեր և միջնորմեր	7,00%	2245201	15%	1908421	336780
6	Տանիք	12,00%	3848916	10%	3464024	384892
7	Դռներ, պատուհաններ	7,00%	2245201	45%	1234861	1010340
8	Հատակներ	5,00%	1603715	50%	801858	801858
9	Ներքին հարդարում	8,00%	2565944	50%	1282972	1282972
10	Արտաքին հարդարում	4,00%	1282972	100%	0	1282972
11	Այլ աշխատանքներ	2,00%	641486	50%	320743	320743
12	Ընդամենը	100%	32074300		24151948	7922352

Աղյուսակ 6

Կարճաժամկետ ծառայության տարրերի չվերացվող մաշվածության հաշվարկ						
Հ/Հ	Աշխատանքի անվանումը	Կարճակյաց տարրերի արժեքը ներառյալ չվերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը	Իրական ծառայության ժամկետը	Նորմատիվային ծառայության ժամկետը	Մաշվածության գործակիցը	Մաշվածությունը
		ՀՀ դրամ	տարի	տարի		ՀՀ դրամ
1	Տանիք	3464024	20	50	0,40	1385610
2	Դռներ, պատուհաններ	1234861	35	30	1,00	1234861
3	Հատակներ	801858	35	30	1,00	801858
4	Ներքին հարդարում	1282972	35	30	1,00	1282972
5	Արտաքին հարդարում	0	0	50	0,00	0
6	Այլ աշխատանքներ	320743	35	50	0,70	224520
7	Ընդամենը	7 104 457				4 929 820

Աղյուսակ 7

Երկարաժամկետ ծառայության տարրերի չվերացվող մաշվածության հաշվարկը		
Հ/Հ	Արժեքի անվանումը	ՀՀ դրամ
1	Վերականգնման ծախսեր և ձեռնարկատիպական շահույթ	32 074 300
2	Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը կամ չկատարված աշխատանքները	7 922 352
3	Կարճակյաց ծառայության տարրերի արժեքը ներառյալ չվերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը	7 104 457
4	Երկարակյաց տարրերի արժեքը չվերացվող ֆիզիկական մաշվածությունով	17 047 490
5	Շահագործման փաստացի ժամկետը /տարի/	55
6	Շահագործման նորմատիվային ժամկետը /տարի/	125
7	Մաշվածության գործակիցը (5/6)	0,44
8	Երկարաժամկետ ծառայության տարրերի չվերականգնվող մաշվածությունը (4x7)	7 500 896

Ընդհանուր ֆիզիկական մաշվածության հաշվարկը		
Հ/Հ	Մաշվածության տեսակը	ՀՀ դրամ
1	Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը կամ չկատարված աշխատանքները	7 922 352
2	Կարճաժամկետ ծառայության տարրերի չվերացվող մաշվածությունը	4 929 820
3	Երկարաժամկետ ծառայության տարրերի չվերացվող մաշվածությունը	7 500 896
4	Ընդամենը	20 353 068

Հ/Հ	Անվանացանկ	Ընդհանուր ֆիզիկական մաշվածություն	Ընդհանուր գործառնական մաշվածություն	Ընդհանուր տնտեսական մաշվածություն	կուտակված մաշվածություն	վերարտադրման արժեք /ՀՀ դրամ
1	Բնակելի տուն	63,45%	0%	25%	20296263	7664837
2	խորդանոց	63,45%	0%	25%	541176	204374
3	կաթսայատուն	63,45%	0%	25%	585055	220945
4	անասնաշենք	63,45%	0%	25%	1239940	468260
5	սանհանգույց	63,45%	0%	25%	619498	233952
	Ընդհանուր արժեքը				23281933	8792367

Հ/Հ	Ցուցանիշի անվանումը	ՀՀ դրամ
1	Վերականգնման ծախսեր և ձեռնարկատիրական շահույթ	32074300
2	Կուտակված մաշվածության արժեքը	23281933
3	Վերարտադրման (փոխարինման) արժեք /հաշվի առնված կուտակված մաշվածությունը	8792367
4	Հողամասի շուկայական արժեքը	11996225
5	Անշարժ գույքի շուկայական արժեքը	20788592

ՇՈՒԿԱՅԱԿԱՆ ԱՐԺԵՔԻ ՀԱՇՎԱՐԿ ՀԱՄԵՄԱՏԱԿԱՆ ՄՈՏԵՑՄԱՄԲ

Համեմատական մոտեցումը կիրառվում է գնահատվող անշարժ գույքին նմանատիպ անշարժ գույքի առավելագույն գործարքների մասին արժանահավատ շուկայական տեղեկատվության բավարար (առնվազն երեք միավոր) քանակության առկայության դեպքում: Կարող են օգտագործվել նաև ազատ շուկայում հրապարակայնորեն վաճառվող անշարժ գույքի առաջարկի գները: Համեմատման համար անշարժ գույքի ընտրության չափանիշ կարող է համարվել լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործումը: Համեմատական մեթոդով շուկայական արժեքի որոշման հիմնական սկզբունքն է փոխարինման սկզբունքը՝ այն է. հաշվենկատ գնորդը անշարժ գույքի համար չի վճարի ավելի գումար, քան անհրաժեշտ է նմանատիպ օգտակարությամբ և նշանակությամբ անշարժ գույքի ձեռք բերման կամ կառուցման համար, եթե այն կապված չէ ժամանակային կորուստների, մեծ ռիսկերի կամ այլ դժվարությունների հետ: Անշարժ գույքի գնահատման ժամանակ համեմատական մեթոդը կիրառվել է հետևյալ հաջորդականությամբ՝

- անշարժ գույքի համանման օբյեկտների համար շուկայական իրավիճակի վերլուծություն և վերլուծության համար արժանահավատ տեղեկատվության ընտրություն,
- համեմատության համապատասխան միավորի որոշում,
- համեմատության անհրաժեշտ տարրերի առանձնացում,
- համեմատության միավորների արժեքի ճշգրտում՝ ըստ համեմատության տարրերի,

• համեմատվող անշարժ գույքի համար արժեքի մի քանի ճշգրտված ցուցանիշների համապատասխանեցումը մեկ ցուցանիշին կամ գնահատվող անշարժ գույքի արժեքի միջակայքին (դիապազոն):

Շուկայական արժեքի որոշման գործընթացում ընդունված են համեմատության 10 հիմնական բաղադրիչներ՝

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

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

Համեմատության տարրերը	Գնահատվող անշարժ գույք	Համեմատ.-1	Համեմատ.-2	Համեմատ.-3
Հասցեն	Մարզ Գեղարքունիք, համայնք Գեղամավան 1-ին փողոց 2-րդ նրբանցք 53	Գեղարքունիքի մարզ, Դդմաշեն	Գեղարքունիքի մարզ, Գեղամավան	Գեղարքունիքի մարզ, Լճաշեն
Շինության մակերեսը /քմ/	121,57	170	600	257
Հողի մակերեսը /քմ/	5679	1200	3800	3150
Վաճառքի / առաջարկի գինը /դրամ/	—	14 534 620	42 000 000	22 949 400
Շինությունների նկատմամբ գույքային իրավունքը	սեփականության	սեփականություն	սեփականություն	սեփականություն
Հողամասի նկատմամբ գույքային իրավունքը	սեփականության	սեփականություն	սեփականություն	սեփականություն
Տեղեկատվության աղբյուրը		https://www.list.am/item/22757188?ld_src=2	https://www.list.am/item/19897178?ld_src=2	https://www.list.am/item/22871684?ld_src=2
Ընդհանուր անշարժ գույքին վերաբերող գործոններ				
Վաճառքի պայմանները և շուկայի իրավիճակը	10.09.2025 թ	09.2025 թ.	09.2025 թ.	09.2025 թ.
Ուղղումն ըստ ժամանակի /սակարկության/		0%	0%	0%
Ուղղված արժեքը ըստ ժամանակի /սակարկության/ /դրամ/		14534620	42000000	22949400

Սակարկելիությունը	գնահատում	սակարկելի	սակարկելի	սակարկելի
Ուղղումն ըստ ժամանակի /սակարկության/		-10%	-10%	-10%
Ուղղված արժեքը ըստ ժամանակի /սակարկության/ /դրամ/		13081158	37800000	20654460
Տեղադրությունը գնահատվողի նկատմամբ	միջին	միջին	միջին	միջին
ուղղումը /%/		0%	0%	0%
ուղղումը /դրամ/		0	0	0
ուղղված արժեք /դրամ/		13081158	37800000	20654460
դիրքը գնահատվողի նկատմամբ	միջին	միջին	միջին	միջին
ուղղումը /%/		0%	0%	0%
ուղղումը /դրամ/		0	0	0
ուղղված արժեք /դրամ/		13081158	37800000	20654460
Տարածաշրջանի գործարարական գրավչությունը գնահատվողի նկատմամբ	միջին	միջին	միջին	միջին
ուղղումը /%/		0%	0%	0%
ուղղումը /դրամ/		0	0	0
ուղղված արժեք /դրամ/		13081158	37800000	20654460
Տրանսպորտային մատչելիությունը	ասֆալտապատ/ միջին	գրունտային/ բավարար	գրունտային/ բավարար	գրունտային/ բավարար
ուղղումը /%/		10%	10%	10%
ուղղումը /դրամ/		1308115,8	3780000	2065446
ուղղված արժեք /դրամ/		14389274	41580000	22719906
Սահմանափակումները	սահմանափակումներ չունի	սահմանափակումներ չունի	սահմանափակումներ չունի	սահմանափակումներ չունի
ուղղումը /%/		0%	0%	0%
ուղղումը /դրամ/		0	0	0
ուղղված արժեք /դրամ/		14389274	41580000	22719906
Գործառնական նշանակությունը / ընթացիկ օգտագործումը	բնակելի կառուցապատման	բնակելի կառուցապատման	բնակելի կառուցապատման	բնակելի կառուցապատման
ուղղումը /%/		0%	0%	0%
ուղղումը /դրամ/		0	0	0
ուղղված արժեք /դրամ/		14389274	41580000	22719906
Հողի մակերեսներ /քմ/	5679	1200	3800	3150
Գնահատվող և համեմատական անշարժ գույքերի հողամասերի միջինացված շուկայական արժեքները /դրամ/քմ/	2112	2112	2112	2112
ուղղումը /%/		15,0%	0,0%	0,0%
ուղղումը /դրամ/քմ/		317	0	0
ուղղված արժեք /դրամ/քմ/		2429	2112	2112

Համեմատական անշարժ գույքերի ընդհանուր ուղղված արժեքից տարանջատված հողի և շինության արժեքներ

Գույքից տարանջատված հողի ուղղված արժեքը /դրամ/		2915089	8027056	6654007
Գույքից տարանջատված շինության ուղղված արժեքը /դրամ/		11474185	33552944	16065899
Գույքից տարանջատված շինության ուղղված արժեքը /դրամ/քմ/		67495	55922	62513

Շինություններին վերաբերող գործոններ

Շինությունների տեսնիկական վիճակը	միջինից բարձր	միջինից բարձր	միջինից բարձր	միջինից բարձր
ուղղումը /%/		0%	0%	0%
ուղղումը /դրամ/քմ/		0	0	0
ուղղված արժեք /դրամ/քմ/		67 495	55 922	62 513
Շինության հիմնապատերի տեսակը (նյութը)	քարե	քարե	քարե	քարե
ուղղումը /%/		0%	0%	0%
ուղղումը /դրամ/քմ/		0	0	0
ուղղված արժեք /դրամ/քմ/		67 495	55 922	62 513
Միջհարկային ծածկը	երկաթբետոնե	երկաթբետոնե	երկաթբետոնե	երկաթբետոնե
ուղղումը /%/		0%	0%	0%
ուղղումը /դրամ/քմ/		0	0	0
ուղղված արժեք /դրամ/քմ/		67 495	55 922	62 513
Միջհարկային բարձրությունը	2,7-2,9 մ	2,8մ-3 մ	2,8մ-3 մ	2,8մ-3 մ
ուղղումը /%/		0%	0%	0%
ուղղումը /դրամ/քմ/		0	0	0
ուղղված արժեք /դրամ/քմ/		67 495	55 922	62 513
Հարկայնությունը	մեկ հարկանի	մեկ հարկանի	երկհարկանի	երկհարկանի նկուղով
ուղղումը /%/		0,0%	5,0%	10,0%
ուղղումը /դրամ/քմ/		0	2 796	6 251
ուղղված արժեք /դրամ/քմ/		67 495	58 718	68 765
Շինությունների ընդհանուր մակերեսը	121,57	170	600	257
ուղղումը /%/		3,0%	20,0%	5,0%
ուղղումը /դրամ/քմ/		2025	11744	3438
ուղղված արժեք /դրամ/քմ/		69520	70461	72203
Արտաքին հարդարումը	չունի	չունի	սվաղած	սվաղած
ուղղումը /%/		0%	-3%	-3%
ուղղումը /դրամ/քմ/		0	-2114	-2166
ուղղված արժեք /դրամ/քմ/		69 520	68 347	70 037

Ներքին հարդարումը	վատ	միջինից ցածր	միջինից ցածր	միջինից ցածր
ուղղումը /դրամ/քմ/		-15 000	-15 000	-15 000
ուղղված արժեք /դրամ/քմ/		54 520	53 347	55 037
Այլ գործոններ	ունի խորդանոց, կաթսայատուն, անասնաշենք, սանհանգույց	ունի անասնագոմ	չունի	ունի նկուղ, ավտոտնակ, մառան
ուղղումը /%/		5,0%	8,0%	0,0%
ուղղումը /դրամ/քմ/		2726	4268	0
ուղղված արժեք /դրամ/քմ/		57 246	57 615	55 037
Կշռային գործակից		0,334	0,333	0,333
Գույքից տարանջատված շինության ուղղված արժեքը /դրամ/քմ/				56633
Գույքից տարանջատված շինության ուղղված արժեքը /դրամ/				6884903
Գույքից տարանջատված հողի գնահատված արժեքը /դրամ/				11996225
Անշարժ գույքի շուկայական արժեքը /դրամ/				18881128

ԱՐԴՅՈՒՆՔՆԵՐԻ ՀԱՄԱՁԱՅՆԵՑՈՒՄ ԵՎ ԱՄՓՈՓՈՒՄ

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

Աղյուսակ 11

Կիրառված մեթոդը	Արժեքը/ՀՀ դրամ/	Կշիռը %	Միջին կշռված շուկայական արժեքը /ՀՀ դրամ/
Ծախսային մեթոդ	20788592	40%	կլորացված՝ 19640000
Համեմատական մեթոդ	18881128	60%	
Եկամտային մեթոդ	չի կիրառվել	0%	

Այսպիսով, գնահատվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը 10.09.2025 թ կլորացված կազմում է՝ 19640000 (տասնինը միլիոն վեց հարյուր քառասուն հազար):

ԼՈՒՍԱՆԿԱՐՁԱԿԱՆ ՀԱՎԵԼՎԱԾ



18



ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆ

ՎԿԱՅԱԿԱՆ

ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՏՄԱՄԲ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ



Կադաստրի կոմիտե

Սույն վկայականով հաստատվում է 31 օգոստոսի 2020 թվականին գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման միասնական մատյանում կատարված անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքի պետական գրանցումը հետևյալ տվյալներով.

- ԳՐԱՆՑՎԱԾ ԻՐԱՎՈՒՆՔԻ ՍՈՒԲՅԵԿՏ(ՆԵՐ)**
[Redacted]
- ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՏՆՎԵԼՈՒ ՎԱՅՐԸ ԵՎ ԱՆՎԱՆՈՒՄԸ**
Մարզ Գեղարքունիք, համայնք Գեղամական 1-ին փողոց 2-րդ նրբանցք 53 քնակելի տուն
- ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՀԻՄՔ ՀԱՆԴԻՍԱՑԱԾ ՓԱՍՏԱԹՂԹԵՐԸ**
Համայնքի ՏՆՏ հ. 1 գրքից գրանցման №61 քաղվածք 19.08.2020թ., Համայնքի ղեկավարի որոշումից քաղվածք 18.08.2020թ., անշարժ գույքի մասի նվիրատվության պայմանագիր 26.08.2020թ. հ.2470
- ՀՈՂԱՄԱՍԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ**
Կադաստրային ծածկագիրը՝ 05-024-0034-0010
Մակերեսի չափը (հա)՝ 0.5679
Նպատակային նշանակությունը՝ բնակավայրերի
Գործառնական նշանակությունը կամ հողատեսքը՝ Բնակելի կառուցապատման
Գրանցված իրավունքի տեսակը՝ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ

ՎԿԱՅԱԿԱՆ N 31082020-05-0015, գաղտնաբառ՝ BZ2YLP8QKTP

Փառաստանի իսկությունը և վավերականությունը կապող է պրոգրամի Կադաստրի կոմիտեի www.e-cadastre.am կայքի վերջով

Էջ 1/2

5. ՇԻՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ

1) Նպատակային նշանակությունը՝ բնակելի

2) Բնութագրերը ըստ առանձին շինությունների՝

Հ/Հ	Կադաստրային ծածկագիր	Տեսակ	Մակերես	Գրանցված իրավունքի տեսակ
1	05-024-0034-0010-001	Բնակելի տուն	121.57 քմ	ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ
2	05-024-0034-0010-002	Խորդանոց	11.47 քմ	ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ
3	05-024-0034-0010-003	Կախսայատուն	12.4 քմ	ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ
4	05-024-0034-0010-004	Անասնաշենք	26.28 քմ	ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ
5	05-024-0034-0010-005	Մանհանգույց	13.13 քմ	ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ

Լրացուցիչ նշումներ և տեղեկություններ

Գրանցումը իրականացնող պաշտոնատար անձի անունը, ազգանունը՝ Մարտին Զինյան
 Զբաղեցրած պաշտոնը՝ Անշարժ գույքի գրանցման միասնական ստորաբաժանման
 անշարժ գույքի գլխավոր ռեգիստր

ՎԿԱՅԱԿԱՆ N 31082020-05-0015, գաղտնաբառ՝ BZ2YLPC8QKTP

Փաստաթղթի իսկությունը և վավերականությունը կարող է արտգվել Կադաստրի կոմիտեի
www.e-cadastre.am կայքէջի միջոցով



Էջ 2/2



ՎԿԱՅԱԿԱՆ N ԳԳ-2022-62

Սույն վկայականը տրվում է

ՍՈՒՐԵՆ ՏԻԳՐՎՆԻ ԹՈՓԱԼՅԱՆԻՆ

(անունը, հայրանունը, ազգանունը)



առ այն, որ նա մասնակցել է
Կադաստրի կոմիտեի կողմից
կազմակերպված
գնահատման գործունեության
որակավորման քննության:
Կադաստրի կոմիտեի ղեկավարի
2022 թվականի դեկտեմբերի 21-ի N452-L
հրամանի համաձայն տրամադրվել է

ԳՆԱՀԱՏՈՂԻ ՈՐԱԿԱՎՈՐՈՒՄ

Գործողության ժամկետը մինչև 21 դեկտեմբերի 2027 թ.

Կադաստրի
կոմիտեի ղեկավար՝



(ստորագրություն)

Սուրեն Թովմասյան
(անունը, ազգանունը)

Կ Տ

21 դեկտեմբերի 2022 թ.

QR-կոդ (երկրաչի շտրիխ կոդ) ֆանտոմիտի ինկուբությունը և վավերականությունը կարող է ստուգվել Կադաստրի
կոմիտեի www.e-cadastre.am կայքի միջոցով: