



N ԳԳԾ-10/1788

18/10/2025 թ

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

Հարգելի գործընկեր

Գնահատման պայմանագրի կատարմամբ, Ձեզ ենք ներկայացնում գնահատման ներկայացված Էդվարդ Ղարիբի Մանուկյանին սեփականություն իրավունքով պատկանող Մարզ Արարատ, համայնք Մասիս ք., 8-րդ փողոց, 92 հասցեում գտնվող անշարժ գույքի գնահատման հաշվետվությունը:

Սույն գնահատման հաշվետվության համաձայն, գնահատման ներկայացված Մարզ Արարատ, համայնք Մասիս ք., 8-րդ փողոց, 92 հասցեում գտնվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը առ 17.10.2025 կազմում է 42500000 (քառասուներկու միլիոն հինգ հարյուր հազար) ՀՀ դրամ:

Ներկայացվում է գնահատման հաշվետվությունը՝ «26» թերթ:

«Արմ Թռասթ» ՍՊԸ Տնօրեն

Գնահատող՝



Ա. Ստեփանյան

Կ. Մանվելյան

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

Գնահատման օբյեկտը.
Մարզ Արարատ, համայնք Մասիս ք., 8-րդ փողոց, 92

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



ՆԱԽԱՊԱՅՄԱՆՆԵՐ ԵՎ ՍԱՀՄԱՆԱՓԱԿՈՂ ԴՐՈՒՅԹՆԵՐ

Ստորև ներկայացվող պայմանները հանդիսանում են սույն հաշվետվության 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 տեղագննումը կատարել է հասարակ տեսողական զննությամբ 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 Թռասթ» 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 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 Էդվարդ Ղարիբի Մանուկյանին սեփականություն իրավունքով պատկանող՝ Մարգ Արարատ, համայնք Մասիս ք., 8-րդ փողոց, 92 հասցեում գտնվող, անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վկայական թիվ 23122016-03-0033, տրված 23.12.2016թ 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 23122016-03-0033, տրված 23.12.2016թ համաձայն որի դիտարկվող անշարժ գույքը սեփականություն իրավունքով պատկանում է Էդվարդ Ղարիբի Մանուկյանին:

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 , ՏԵՂԱՋՆՄԱՆ և ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԱՄՍԱԹԻՎԸ

Տեղազննության ամսաթիվն է՝ 01.10.2025:

Գնահատման ամսաթիվն է՝ 01.10.2025:

Գնահատման աշխատանքները կատարվել են՝ 01.10.2025–17.10.2025:

ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՊԱՏՎԻՐԱՏՈՒԻ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ

Անվանում
Հասցե

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

ԳՆԱՀԱՏՈՒՄՆ ԻՐԱԿԱՆԱՅՆՈՂ ԿԱԶՄԱԿԵՐՊՈՒԹՅԱՆ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ

Անվանումը
Գտնվելու վայրը
Տնօրեն

«Արմ Թռասթ» ՍՊԸ
ՀՀ, ք. Երևան, Ռուբինյանց 31
Ա. Ստեփանյան

ԳՆԱՀԱՏՈՂ ՄԱՍՆԱԳԵՏ Կարեն Մանվելյան (այսուհետ՝ գնահատող)

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

ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԳՈՐԾԸՆԹԱՅԸ

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 տեղազննում (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 ՄՈՏԵԳՈՒՄՆԵՐԸ 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 է, քանի որ նմանատիպ գույքերի վարձակալության վերաբերյալ տվյալները բացակայում են, առկա չեն մեթոդի կիրառման համար անհրաժեշտ և բավարար քանակի տվյալներ:

ԳՆԱՀԱՏՎՈՂ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԲՆՈՒԹԱԳԻՐԸ

Աղյուսակ 1

Ընդհանուր տեղեկատվություն	
Հասցե	Մարզ Արարատ, համայնք Մասիս ք., 8-րդ փողոց, 92

Սեփականատերեր	Էդվարդ Ղարիբի Մանուկյանին
Սեփականության իրավունքի գրանցման վկայական	23122016-03-0033, տրված 23.12.2016թ
Իրավունքի տեսակ	սեփականություն
Սահմանափակում	առկա չեն
Ընթացիկ օգտագործումը	բնակելի տուն
Կադաստրային ծածկագիր	03-003-0004-0010
Այլ տեղեկատվություն	Տեղագնման ժամանակ պարզվեց, որ առկա է անհայտ մակերեսով ջերմոց, որը չի գնահատվել:
Հողամաս	
Նպատակային նշանակությունը	բնակավայրերի
Գործառնական նշանակությունը	բնակելի
Երկրաչափական տեսք	անկանոն բազմանկյուն
Կառուցապատման չափորոշիչներ	լավ
Հողամասի մակերես (քմ)	1200
Թեքություն	հարթ
Ճակատային եզրագիծ	երկրորդական փողոցի հետ
Տրանսպորտային մատչելիություն	գրունտային
Մեքենայի կայանում	առկա է
Բարեկարգում	բարեկարգված բակ
Այլ տեղեկատվություն	
Ենթակառուցվածքներ	
ջրամատակարարում	առկա է
ջրահեռացում	առկա է
էլեկտրամատակարարում	առկա է
գազամատակարարում	առկա է
Սպասարկող համակարգեր	օդորակում
Ամփոփում	առկա են
Հիմնական շինություն	Բնակելի տուն
Ընդհանուր տեխնիկական վիճակը	2
Հարկայնությունը	1 հարկանի կիսանկուղային հարկով
Մակերեսը (քմ)	123,2
Առաստաղի բարձրությունը (մ) հստակ	2,95
Կառուցման տարեթիվը (թ) հստակ	2016
Արտաքին հարդարումը	առանց հարդարման
Արտաքին պատերը	քարե
Միջհարկային ծածկը	երկաթբետոնե
Տանիքը	ազրոշիֆերյա
Արտաքին դուռ	մետաղական փայտյա երեսպատումով

Միջսենյակային դռներ	փայտե
Լուսամուտներ	մետաղապլաստե
Կիսանկուղ	
Մակերեսը (քմ)	13,4
Հատակը	առանց հարդարման
Պատերը	առանց հարդարման
Առաստաղը	առանց հարդարման
Ներքին հարդարման վիճակը	0
Միջանցք	
Հատակը	սալիկապատ
Պատերը	ներկած
Առաստաղը	ներկած
Ներքին հարդարման վիճակը	4
Հյուրասենյակ	
Հատակը	մանրահատակ
Պատերը	ներկած
Առաստաղը	կախովի
Ներքին հարդարման վիճակը	4
Սենյակներ	
Հատակը	մանրահատակ
Պատերը	ներկած և պաստառապատ
Առաստաղը	ներկած
Ներքին հարդարման վիճակը	4
Խոհանոց	
Հատակը	սալիկապատ
Պատերը	ներկած
Առաստաղը	կախովի
Ներքին հարդարման վիճակը	4
Սանհանգույց	
Հատակը	սալիկապատ
Պատերը	սալիկապատ
Առաստաղը	պլաստմասե վահանակներ
Ներքին հարդարման վիճակը	4
Ընդհանուր ներքին հարդարման վիճակը	4
Ավտոտնակ	
Հարկայնությունը	1 հարկանի
Մակերեսը (քմ)	34,4
Առաստաղի բարձրությունը (մ)	2,35
Կառուցման տարեթիվը (թ)	2016
Արտաքին հարդարումը	առանց հարդարման

Արտաքին պատերը	քարե
Միջհարկային ծածկը	երկաթբետոնե
Տանիքը	մետաղական
Ընդհանուր տեխնիկական վիճակը (-4;4)	0
Ընդհանուր ներքին հարդարման վիճակը (0-7)	0
Տնտեսական պահեստ	
Հարկայնությունը	1 հարկանի
Մակերեսը (քմ)	12
Առաստաղի բարձրությունը (մ)	2,4
Կառուցման տարեթիվը (թ) հստակ	1978
Արտաքին հարդարումը	առանց հարդարման
Արտաքին պատերը	քարե
Միջհարկային ծածկը	փայտյա
Տանիքը	ազրոշիֆերյա
Ընդհանուր տեխնիկական վիճակը (-4;4)	0
Ընդհանուր ներքին հարդարման վիճակը (0-7)	0
Լողարան	
Հարկայնությունը	1 հարկանի
Մակերեսը (քմ)	8
Առաստաղի բարձրությունը (մ)	2,1
Կառուցման տարեթիվը (թ)	1978
Արտաքին հարդարումը	առանց հարդարման
Արտաքին պատերը	քարե
Միջհարկային ծածկը	երկաթբետոնե
Տանիքը	մետաղական
Ընդհանուր տեխնիկական վիճակը (-4;4)	0
Ընդհանուր ներքին հարդարման վիճակը (0-7)	0
Անասնաշենք	
Հարկայնությունը	1 հարկանի
Մակերեսը (քմ)	22,7
Առաստաղի բարձրությունը (մ)	2
Կառուցման տարեթիվը (թ)	2016
Արտաքին հարդարումը	առանց հարդարման
Արտաքին պատերը	քարե
Միջհարկային ծածկը	փայտյա
Տանիքը	մետաղական
Ընդհանուր տեխնիկական վիճակը (-4;4)	0
Ընդհանուր ներքին հարդարման վիճակը	0



(0-7)	
Ծածկ	
Մակերեսը (քմ)	11,4
Ջրավազան	
Մակերեսը (քմ)	2,1
Պարիսպ	
Մակերեսը (քմ)	9,2

ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՏԵՂԱԴՐՈՒԹՅԱՆ ՔԱՐՏԵԶԱՅԻՆ ԴՐԱԳ



<https://yandex.com/maps/116121/masis/?l=sat%2Cskl&ll=44.441410%2C40.068497&mode=search&sl=44.433441%2C40.073078&text=40.073078%2C44.433441&z=15>

Լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման տարբերակ

Handwritten signature

Լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման սկզբունքը հանդիսանում է անշարժ գույքի շուկայական արժեքի գնահատման հիմնարար սկզբունք, որը բացահայտում է անշարժ գույքի ֆիզիկապես հնարավոր, իրավաբանորեն թույլատրելի և ֆինանսապես իրագործելի տարբերակը:

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:

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

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

ՀՈՂԱՄԱՍԻ ՇՈՒԿԱՅԱԿԱՆ ԱՐԺԵՔԻ ՀԱՇՎԱՐԿԸ

Հողամասի շուկայական արժեքը հիմնականում որոշվում է հետևյալ մոտեցումներով.

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

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

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

Հաշվի առնելով դիտարկվող տարածքում կառուցապատումների խտությունը, ազատ հողամասերի վաճառքների և առաջարկի առկայությունը, հողամասի 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 հանգեյլու համար հաշվի են առնվել համապատասխան նշանակության հողերի հետևյալ գործոնները.

- գույքային իրավունքներն (այդ թվում՝ կառուցապատման) ու սահմանափակումները (այդ թվում՝ իրավունքների և օգտագործման նկատմամբ),
- կառուցապատման չափորոշիչները և սահմանափակումները, ենթակառուցվածքների առկայությունը և հնարավորությունը,
 - չափերը (մակերես, լայնություն, երկարություն, երկրաչափական կառուցվածք, ճակատային մասը),
 - տեղադրությունը և դիրքը,
 - թեքությունը,
 - տրանսպորտային մատչելիությունը,
 - մեքենաների կայանման հարմարավետությունը:

Հողամասի շուկայական արժեքի հաշվարկը ներկայացված է աղյուսակ 2 – ում

Աղյուսակ 2

Համեմատության տարրերը	Գնահատվող անշարժ գույք	N 1	N 2	N 3
Հասցե	Մարզ Արարատ, համայնք Մասիս ք., 8-րդ փողոց, 92	Արարատի մարզ, ք. Մասիս, 3 փող	Արարատի մարզ, ք. Մասիս, 4 փող	Արարատի մարզ, ք. Մասիս, 3 փող
Տեղեկատվության աղբյուր		item/22471043	item/23010799	item/22488273
Շուկայական արժեք (դրամ)		18000000	12600000	23000000
Հողամասի մակերես (քմ)	1200	810	600	1200
Միավորի արժեք (դրամ)		22222	21000	19167
Վաճառքի (առաջարկի) ամսաթիվ (թ)	10.2025	05/2025	10/2025	05/2025
ուղղումը (%)		0%	0%	0%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	0	0%
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		22222	21000	19167
Սակարկում	սակարկելի չէ	սակարկելի է	սակարկելի է	սակարկելի է
ուղղումը (%)		-10%	-10%	-10%
ուղղումը (դրամ/քմ)		-2222	-2100	-1917
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		20000	18900	17250
Նպատակային նշանակությունը	բնակավայրերի	բնակավայրերի	բնակավայրերի	բնակավայրերի
Գործառնական նշանակությունը	բնակելի	բնակելի	բնակելի	բնակելի
Իրավունքի տեսակ	սեփականություն	սեփականություն	սեփականություն	սեփականություն
Մակերես	1200	810	600	1200
ուղղումը (%)		-5%	-10%	0%
ուղղումը (դրամ/քմ)		-1000	-1890	0
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		19000	17010	17250
Բարեկարգում	բարեկարգված բակ	բարեկարգված չէ	բարեկարգված չէ	առկա է շինություն

Հաս

ուղղումը (%)		10%	10%	0%
ուղղումը (դրամ/քմ)		1900	1701	0
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		20900	18711	17250
Կոմունիկացիաներ	առկա են	առկա են մասնակի	առկա չեն	առկա են
ուղղումը (%)		3%	5%	0%
ուղղումը (դրամ/քմ)		627	936	0
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		21527	19647	17250
Տեղադրությունը	միջին	լավ	լավ	լավ
ուղղումը (%)		-5%	-5%	-5%
ուղղումը (դրամ/քմ)		-1076	-982	-863
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		20451	18664	16388
Դիրքադրությունը	միջին	լավ	լավ	լավ
ուղղումը (%)		-5%	-5%	-5%
ուղղումը (դրամ/քմ)		-1023	-933	-819
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		19428	17731	15568
Թեքություն	հարթ	հարթ	հարթ	հարթ
ուղղումը (%)		0%	0%	0%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	0	0
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		19428	17731	15568
Ճակատային եզրագիծ	երկրորդական փողոցի հետ	երկրորդական փողոցի հետ	երկրորդական փողոցի հետ	երկրորդական փողոցի հետ
ուղղումը (%)		0%	0%	0%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	0	0
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		19428	17731	15568
Կառուցապատման չափորոշիչներ	լավ	լավ	լավ	լավ
ուղղումը (%)		0%	0%	0%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	0	0
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		19428	17731	15568
Տրանսպորտային մատչելիություն	գրունտային	ասֆալտապատ	գրունտային	գրունտային
ուղղումը (%)		-10%	0%	0%
ուղղումը (դրամ/քմ)		-1943	0	0
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		17485	17731	15568
Մեքենայի կայանում	առկա է	առկա է	առկա է	առկա է
ուղղումը (%)		0%	0%	0%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	0	0
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		17485	17731	15568
Միավորի շուկայական արժեք (դրամ/քմ)				16 928
Ընդամենը շուկայական արժեք (դրամ)				20 313 777

Հաս

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 ՀՀ Քաղաքաշինության Նախարարության «Գնագոյացման Կոնսուլտացիոն Կենտրոն» ՓԲԸ-ի 2009թ. հրատարակված ՇԱԽՑ-ի: Շենքերի, կառուցվածքների և շինարարական աշխատանքների տեսակների արժեքի խոշորացված ցուցանիշները (ՇԱԽՑ) առաջարկվում են ՀՀ տարածքում կապիտալ շինարարության ծրագրերի, նախագծային և նախագծային փաստաթղթերի մշակման ընթացքում շենքերի և կառուցվածքների շինարարության հաշվարկային արժեքի որոշմամբ, ինչպես նաև գոյություն ունեցող կառույցների նախնական գնահատման համար: ՇԱԽՑ-ի մշակման համար հիմք է հանդիսացել հանրապետությունում շուկայի ուսումնասիրության և ամփոփման արդյունքները և 1984թ. նորմաներով սահմանված հաշվարկային ցուցանիշները: Ձեռնարկատիրական շահույթի մեծությունը՝ Էդվարդ Դարիբի Մանուկյանին %, որոշվել է շուկայական խտացման եղանակով վերլուծության հիման վրա:

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

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

Կախված գնի կորստի առաջացման պատճառներից մաշվածության տիպերը երեքն են՝

Ֆիզիկական մաշվածությունը դա շենքերի, շինությունների բաղադրիչների սկզբնական հատկանիշների կորստի հետևանքով արժեքի նվազումն է: Ֆիզիկական մաշվածության արդյունքում գնի կորուստ 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 զննման արդյունքում մեր կողմից որոշված ինչպես մնացորդային, այնպես էլ շինությունների էֆեկտիվ տարիքը:

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

գնահատման ժամանակահատվածին համապատասխան նոր կառուցվող շենք-շինություններն կառուցվում են հիմնականում նույնանման կոնստրուկտիվ նյութերով:

Տնտեսական մաշվածությունը դա արտաքին միջավայրի պայմանների փոփոխության արդյունքում շենքերի, շինությունների 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:

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

Վերականգնման ծախսերի հաշվարկ

Աղյուսակ 4

Զ/Զ	Անվանացանկը	S /քմ/	N /ՀՀ դրամ/	V /ՀՀ դրամ/	Ֆիզ /%/	Գործ /%/	Տնտ /%/	V /ՀՀ դրամ/
1.	Բնակելի տուն	123,20	170 000	20 944 000	10	10	0	16 964 640
2	Ծածկ	11,4	5 000	57 000	30	0	0	39 900
3	Ավտոտնակ	34,4	80 000	2 752 000	10	0	0	2 476 800
4	Լողարան	8	10 000	80 000	30	10	0	50 400
5	Պարիսպ	9,2	5 000	46 000	0	0	0	46 000
6	Տնտեսական պահեստ	34,4	5 001	172 034	30	0	0	120 424
7	Զրավագան	2,10	5 002	10 504	10	0	0	9 454
8	Անասնաշենք	22,7	5 003	113 568	10	0	0	102 211
9.	ԸՆԴՀԱՆՈՒՐ ԱՐԺԵՔ							19 908 829

Գնահատվող անշարժ գույքի ընդհանուր շուկայական արժեքը կազմում է՝

$$C_1 = C_h + C_2$$

Որտեղ՝

C – Ծախսային մեթոդում շուկայական արժեք

C_h – հողի արժեք

C₂ – շինության արժեք

$$C_1 = 20313776,850000001 + 19809829$$

$$C_1 = 40123605,850000001 \text{ ՀՀ դրամ:}$$

ՇՈՒԿԱՅԱԿԱՆ ԱՐԺԵՔԻ ՀԱՇՎԱՐԿ ՀԱՄԵՄԱՏԱԿԱՆ ՄՈՏԵՑՄԱՐ

Համեմատական մոտեցումը կիրառվում է գնահատվող անշարժ գույքին նմանատիպ անշարժ գույքի առավաճառքի գործարքների մասին արժանահավատ շուկայական տեղեկատվության բավարար (առնվազն երեք միավոր) քանակության առկայության դեպքում: Կարող են օգտագործվել նաև ազատ շուկայում հրապարակայնորեն վաճառվող անշարժ գույքի առաջարկի գները: Համեմատման համար անշարժ գույքի ընտրության չափանիշ կարող 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:

Աղյուսակ 5

Համեմատության տարրերը	Գնահատվող անշարժ գույք	N 1	N 2	N 3
-----------------------	------------------------	-----	-----	-----

Հասցե	Մարզ Արարատ, համայնք Մասիս ք., 8-րդ փողոց, 92	Արարատի մարզ, ք. Մասիս, 5 փող	Արարատի մարզ, ք. Մասիս, 6 փող	Արարատի մարզ, ք. Մասիս
Տեղեկատվության աղբյուրը		item/22839985	item/20268381	item/22387450
Շինության մակերես (քմ)	123,2	115	126	120
Հողամասի մակերես (քմ)	1200	1460	600	850
Վաճառքի, առաջարկի գինը՝ (դրամ)		49700000	47800000	51700000
1 քմ արժեքը		403409	387987	419643
Սակարկում	սակարկելի չէ	սակարկելի է	սակարկելի է	սակարկելի է
ուղղումը (%)		-5%	-10%	-5%
ուղղումը (դրամ/քմ)		-20170	-38799	-20982
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		383239	349188	398661
Վաճառքի (առաջարկի) ամսաթիվ	10.2025	08/2025	06/2025	04/2025
ուղղումը (%)		0%	0%	0%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	0	0
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		383239	349188	398661
Իրավունքի տեսակ	սեփականություն	սեփականություն	սեփականություն	սեփականություն
Նպատակային նշանակությունը	բնակավայրերի	բնակավայրերի	բնակավայրերի	բնակավայրերի
Գործառնական նշանակությունը	բնակելի	բնակելի	բնակելի	բնակելի
Տեղադրությունը		միջին	լավ	լավ
ուղղումը (%)		0%	-5%	-5%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	-17459	-19933
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		383239	331729	378728
Դիրքադրությունը		միջին	լավ	լավ
ուղղումը (%)		0%	-5%	-5%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	-16586	-18936
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		383239	315142	359791
Տրանսպորտային մատչելիություն	գրունտային	գրունտային	գրունտային	գրունտային
ուղղումը (%)		0%	0%	0%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	0	0
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		383239	315142	359791
Ենթակառուցվածքներ	առկա են	առկա են	առկա են	առկա են
ուղղումը (%)		0%	0%	0%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	0	0
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		383239	315142	359791
Հողամասի մակերեսի ուղղում	տարբերություն	-50029,31867	30534,17636	44976,84178
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		333209	345677	404768
Մակերեսը	123,2	115	126	120
ուղղումը (%)		0%	0%	0%

Հաս

ուղղումը (դրամ/քմ)		0	0	0
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		333209	345677	404768
Ընդհանուր տեխնիկական վիճակը	2	2	2	2
ուղղումը (%)		0%	0%	0%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	0	0
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		333209	345677	404768
Ընդհանուր ներքին հարդարման վիճակը	4	4	3	6
ուղղումը (%)		0%	5%	-10%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	17284	-40477
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		333209	362960	364291
Հարկայնությունը	1 հարկանի կիսանկուղային հարկով	1 հարկանի	1 հարկանի կիսանկուղային հարկով	1 հարկանի
ուղղումը (%)		-5%	0%	-5%
ուղղումը (դրամ/քմ)		-16660	0	-20238
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		316549	362960	344053
Առաստաղի բարձրությունը (մ)	2,6մ-3,0մ	2,6մ-3,0մ	2,6մ-3,0մ	2,6մ-3,0մ
ուղղումը (%)		0%	0%	0%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	0	0
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		316549	362960	344053
Արտաքին հարդարումը	առանց հարդարման	առանց հարդարման	առանց հարդարման	առանց հարդարման
ուղղումը (%)		0%	0%	0%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	0	0
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		316549	362960	344053
Արտաքին պատերը	քարե	քարե	քարե	քարե
ուղղումը (%)		0%	0%	0%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	0	0
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		316549	362960	344053
Միջհարկային ծածկը	երկաթբետոնե	երկաթբետոնե	երկաթբետոնե	երկաթբետոնե
ուղղումը (%)		0%	0%	0%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	0	0
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		316549	362960	344053
Օժանդակ շինություններ / քմ /	122,2	առկա չեն	առկա չեն	առկա չեն
ուղղումը (%)		5%	5%	5%
ուղղումը (դրամ/քմ)		15827	18148	17203
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		332376	381108	361256
Միավորի շուկայական արժեք (դրամ/քմ)				358 247
Ընդամենը անշարժ գույքի շուկայական արժեքը				44 136 003
Ընդամենը անշարժ գույքի շուկայական արժեքը կլորացված (դրամ)				44 100 000

ԱՐԴՅՈՒՆՔՆԵՐԻ ՀԱՄԱՁԱՅՆՑՈՒՄ ԵՎ ԱՄՓՈՓՈՒՄ

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

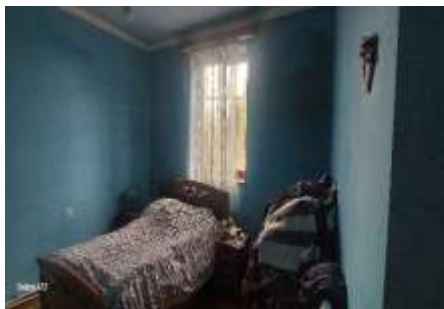
Աղյուսակ 12

Կիրառված մեթոդը	Արժեքը/ՀՀ դրամ/	Կշիռը %	Արժեքը/ՀՀ դրամ/	Միջին կշռված շուկայական արժեքը (դրամ)
Համեմատական մոտեցում	44 100 000	60%	26 460 000	42 503 932
Ծախսային մոտեցում	40 109 829	40%	16 043 932	
Ընդհանուր				42 500 000

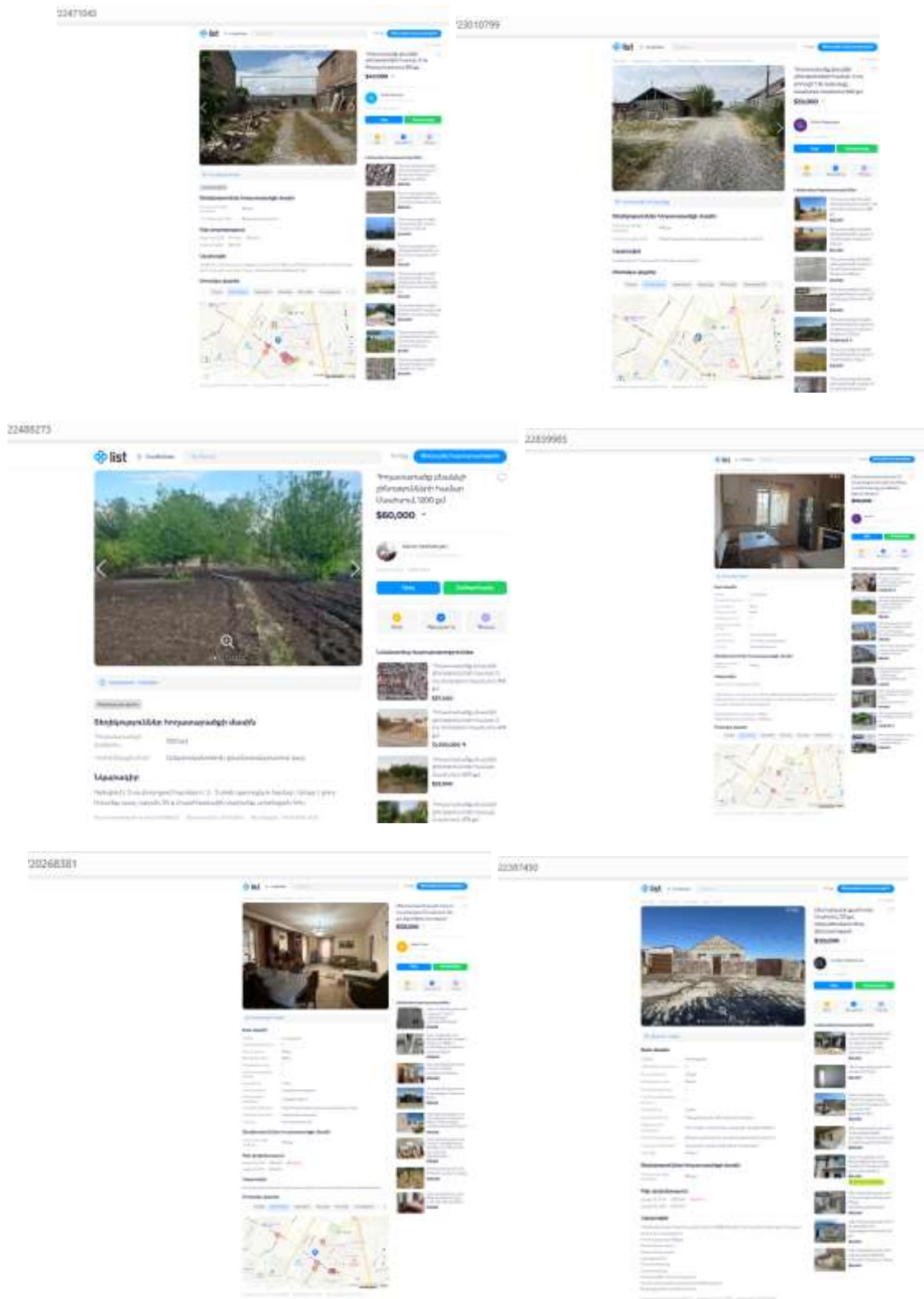
Այսպիսով, սույն գնահատման արդյունքների համաձայն, գնահատման ներկայացված Մարզ Արարատ, համայնք Մասիս ք., 8-րդ փողոց, 92 հասցեում գտնվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը, առ 17.10.2025 կազմում է 42500000 (քառասուններկու միլիոն հինգ հարյուր հազար) ՀՀ դրամ:



Գնահատվող անշարժ գույքի լուսանկարները



Գնահատվող անշարժ գույքի համադրելի տվյալները



Handwritten signature

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆ
ՎԿԱՅԱԿԱՆ
ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՏՄԱՍԲ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻ
ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ

Սույն վկայականով հաստատվում է «23» Յեկտեմբերի 2016 թվականին գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման միասնական մատյանում կատարված անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքի պետական գրանցումը հետևյալ տվյալներով.

1. ԳՐԱՆՑՎԱԾ ԻՐԱՎՈՒՆՔԻ ՍՈՒՔՅԵԿՏ (ՆԵՐ)
ԷՐԱՐՐ ՄԱՆՈՒԿՑԱՆ ՂԱՐԻԲ

2. ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՏԼՎԵԼՈՒ ՎԱՅՐԸ ԵՎ ԱՆՎԱՆՈՒՄԸ
Մարզ Արարատ, համայնք Մասիս ք. 8-րդ փողոց 92

3. ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՀԻՄՔ ՀԱՆԴԻՍԱԳԱԾ ՓԱՍՏԱԹՂԹԵՐԸ
Առավանդաղբի պայմանագիր 30.08.2007թ. ս/մ 3008, Ծինարարության թույլտվություն 28.04.2008թ. թիվ 39, Ավարտական ակտ /Շահագործման թույլտվություն/ 02.12.2016թ. թիվ 35

4. ՀՈՂԱՄԱՍԻ ԲԵՌԹԱԳՐԵՐԸ
Կադաստրային ծածկագիրը՝ 03-003-0004-0010
Մակերեսի չափը (հա)՝ 0.12

Նպատակային նշանակությունը՝ բնակավայրերի
Գործառնական նշանակությունը կամ հողատեսքը՝ Բնակելի կառուցապատման
Գրանցված իրավունքի տեսակը՝ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ

Էջ 1

Վկայական N 23122016-03-0033, գաղտնաբառ՝ 18KSIDFAC9B1

Հողատար շահագրգիռ

Էդվարդ Մանուկյան

Հողատիրության փոխանցման հիմնի վավերացման N 2296577 03.09.2007թ.
Արտոնագրի Սարգ Համայնքի ք. Ստեփանավան, Թ-ի փողոց 92
Մասշտաբ 1:500



Հողատար		Գործարար	X	Y	Մակերես (մ²)	Վերականգնողական արժեք (մլն. դր.)	Գնորդի անուն	Գնման ամսաթիվ	X
Մանուկյան (Դավ)	0.1200	03-003-0004-0010	1	8451642.5016	4417849.7814	16.35	Վերականգնողական արժեք	1	8451642.5016
			2	8451649.0918	4417850.1252	16.80	Վերականգնողական արժեք	2	8451649.0918
			3	8451656.3821	4417858.4812	32.50	Վերականգնողական արժեք	3	8451656.3821
			4	8451668.8742	4417858.4752	12.33	Մանուկյան Դավ	4	8451668.8742
			5	8451679.9525	4417853.6952	8.28	Մանուկյան Դավ	5	8451679.9525
			6	8451687.2001	4417849.2512	0.52	Մանուկյան Դավ	6	8451687.2001
			7	8451686.9451	4417848.5088	18.29	Մանուկյան Դավ	7	8451686.9451
			8	8451692.5548	4417839.7514		Մանուկյան Դավ	8	8451692.5548

28.11.2016թ.

Ա.Զ. Ավետիսյան Մանուկյան

Մանուկյան Դավ 062 տրանս ամիլ, ամսաթիվը 26.01.2017թ.

Կապույտ Դավ N 0112 608163



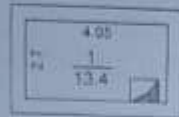
Հաս

ՇԻՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ՀԱՏԱԿԱԳԻԾ

Էդվարդ Մանուկյան

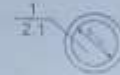
Արարատի Մարզ Համայնք՝ ք. Մալիսի Համայնք՝ ք. Մալիսի, 8-րդ փողոց 92

Մասշտաբ 1:200



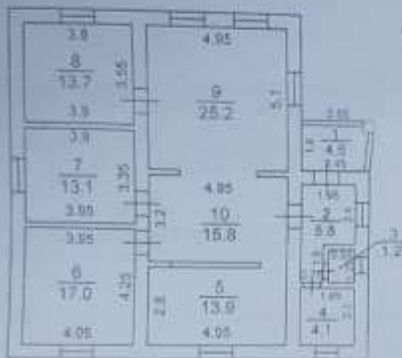
1. Բնակելի տուն
կիսանկյուն

H=1.10
h=1.80
D=0.50



2. Ջրավազան
1-ին Հարկ

H=0.55
h=0.50
D=0.25



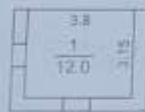
1. Բնակելի տուն
1-ին Հարկ

H=3.75
h=2.95
D=0.30-0.20



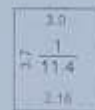
3. Ավտոտնակ
1-ին Հարկ

H=2.65
h=2.35
D=0.20



4. Տնտ.պահեստ
1-ին Հարկ

H=2.60
h=2.40
D=0.55

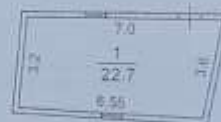


5. Ծածկ
1-ին Հարկ



5. Լողարան
1-ին Հարկ

H=2.20
h=2.10
D=0.20



7. Անտառաշենք
1-ին Հարկ

H=2.20
h=2.00
D=0.20



Ա.Ծ. Ալեքսանդր Մանուկյան

26.11.2016թ.

Մասշտաբ 1:200 Գծաշերտի համադր. թիվ՝ 082 (որման ամիս/ամսաթիվ)՝ 26.01.2012թ.

Գծաշերտի համադր. թիվ՝ N 01U 895163

Handwritten signature

ՄԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ

- 1) Նախատվային նշանակությունը՝ Բնակելի
- 2) Բնութագրերը ըստ առանձին շինությունների՝

Հ/հ	Կադաստրային ծածկագիրը	Տեսակը	Մակերեսի չափը	Գրանցված իրավունքի տեսակը
1	03-003-0004-0010-001	Բնակելի տուն	123.2 ք.մ.	ՄԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ
2	03-003-0004-0010-002	Ջրավազան	2.1 ք.մ.	ՄԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ
3	03-003-0004-0010-003	Ավտոտնակ	34.4 ք.մ.	ՄԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ
4	03-003-0004-0010-004	Տնտեսական պահեստ	12 ք.մ.	ՄԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ
5	03-003-0004-0010-005	Լողարան	8 ք.մ.	ՄԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ
6	03-003-0004-0010-007	Անասնաշենք	22.7 ք.մ.	ՄԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ
7	03-003-0004-0010-008	պարիսպ	9.2 ք.մ., 18.4 խ.մ.	ՄԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ
8	03-003-0004-0010-006	ծածկ	11.4 ք.մ.	ՄԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ

Լրացուցիչ նշումներ և տեղեկություններ

Գրանցումը իրականացնող պաշտոնատար անձի անունը, ազգանունը՝ Կոլյա Խաչատրյան
 զբաղեցրած պաշտոնը՝ Մարզերի միավորված ստորաբաժանման անշարժ գույքի ռեգիստր
 Կ.Տ.

Վկայական N 23122016-03-0033, գաղտնաբառ՝ I8KSIDFAC9B1

Էջ 2

ՈՐԱԿԱՎՈՐՄԱՆ ՎԿԱՅԱԿԱՆ



ՎԿԱՅԱԿԱՆ N ԳԳ-2023-36

Սույն վկայականը տրվում է

ԿԱՐԵՆ ԱԼԲԵՐՏԻ ՄԱՆՎԵԼՅԱՆԻՆ

(անունը, հայրանունը, ազգանունը)



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

ԳՆԱՀԱՏՈՂԻ ՈՐԱԿԱՎՈՐՈՒՄ

Գործողության ժամկետը մինչև 20 հունիսի 2028 թ.

Կադաստրի
կոմիտեի ղեկավար՝


(ստորագրություն)

Սուրեն Թովմասյան
(անունը, ազգանունը)

Կ Տ

20 հունիսի 2023 թ

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