



N ԳԳԾ-01/2022

24/01/2026թ

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

**Հարգելի գործընկեր**

Գնահատման պայմանագրի կախարումամբ, Ձեզ ենք ներկայացնում գնահատման ներկայացված ընդհանուր համարեղ սեփականության իրավունքով պարկանող ք. Երևան, Շենգավիթ համայնք Վ. Չարբախ 10,24 (Պոպովի 76) հասցեում գտնվող անշարժ գույքի գնահատման հաշվետվությունը:

Սույն գնահատման հաշվետվության համաձայն, գնահատման ներկայացված ք. Երևան, Շենգավիթ համայնք Վ. Չարբախ 10,24 (Պոպովի 76) հասցեում գտնվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը առ 22.10.2025 թ կազմում է 60050000 (վաթսուն միլիոն հիսուն հազար):

Ներկայացվում է գնահատման հաշվետվությունը՝ «26» 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.**

**ք. Երևան, Շենգավիթ համայնք Վ. Չարբախ 10,24 (Պոպովի 76) բնակելի տուն**

**Գնահատման առանձնահատկությունները**

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

## ՆԱԽԱՊԱՅՄԱՆՆԵՐ ԵՎ ՍԱՀՄԱՆԱՓԱԿՈՂ ԴՐՈՒՅԹՆԵՐ

Ստորև ներկայացվող պայմանները հանդիսանում են սույն հաշվետվության անբախտելի 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՝ ք. Երևան, Շենգավիթ համայնք Վ. Չարբախ 10,24 (Պոպովի 76) հասցեում գտնվող անշարժ գույքը՝ 390 քմ մակերեսով հողամաս, բնակելի տուն՝ 266,2 քմ, հավանոց՝ 4,4 քմ, ավտոտնակ՝ 25,8 քմ, պահեստ՝ 14,53 քմ, պարիսպ՝ 4,5 քմ մակերեսներով:

### **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

ընդհանուր համատեղ սեփականության իրավունքով պատկանող՝ ք. Երևան, Շենգավիթ համայնք Վ. Չարբախ 10,24 (Պոպովի 76) հասցեում գտնվող, անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վկայական թիվ 2036600, տրված 05.10.2005 թ ընդգրկված անշարժ գույքը և որոշել շուկայական արժեքը՝ տեղազննման ժամանակ եղած ապրանքային վիճակով:

### **ԳՆԱՀԱՏՎՈՂ ԱՆՇԱՐՇ ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՏՄԱՄԲ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐՆ ՈՒ ՍԱՀՄԱՆԱՓԱԿՈՒՄՆԵՐԸ**

Անշարժ գույքի գնահատման համար օգտագործված փաստաթղթերի ցանկ.

- Անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վկայական ՝ թիվ 2036600, տրված 05.10.2005 թ,



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 ՄՈՏԵՑՈՒՄՆԵՐԸ 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  
390 քմ մակերեսով բնակավայրերի, բնակելի տան կառուցման և սպասարկման համար  
նշանակության հողամասի վրա առկա է՝ բնակելի տուն՝ 266,2 քմ մակերեսով, հավանոց՝ 4,4 քմ,  
ավտոտնակ՝ 25,8 քմ, պահեստ՝ 14,53 քմ, պարիսպ՝ 4,5 քմ մակերեսներով: Գնահատվող գույքը  
երկհարկանի նկուղով բնակելի տուն է: Ներքին հարդարանքը միջինից ցածր աստիճանի է:

Աղյուսակ 1

<b>Հասցե</b>	ք. Երևան, Շենգավիթ համայնք Վ. Չարբախ 10,24 (Պոպովի 76) բնակելի տուն
<b>Սեփականատերեր</b>	
<b>Սեփ. Իրավ. Գրանց. Վկայականի համարը</b>	2036600
<b>Սեփ. Իրավ. Գրանց. Վկայականի տրման ամսաթիվը</b>	05.10.2005 թ
<b>Տեղադրությունը</b>	միջինից բարձր
<b>Դիրքը</b>	միջինից բարձր
<b>Տարածաշրջանի գրավչությունը</b>	միջինից բարձր
<b>Տրանսպորտային մատչելիությունը</b>	ասֆալտապատ/միջին
<b>Մեքենաների կայանման հարմարավետությունը</b>	բավարար
<b>Հեռավորությունը հասար. Սպասարկ. Օբյեկտներից</b>	300 մ շառավղով
<b>Այլ տեղեկատվություն</b>	չունի
<b>Հողամասի նպատակային նշանակությունը</b>	բնակավայրերի
<b>Գործառնական նշանակությունը</b>	բնակելի տան կառուցման և սպասարկման համար
<b>Հողամասի նկատմամբ գրանցված իրավունք</b>	ընդհանուր համատեղ սեփականության
<b>Սահմանափակումներ</b>	սահմանափակումներ չունի
<b>Հողամասի մակերեսը քմ</b>	390
<b>Ճակատային եզրագիծը</b>	երկրորդային փողոցի հետ
<b>Կառուցապատման չափորոշիչները</b>	միջինից բարձր
<b>Թեքությունը</b>	հարթ
<b>Այլ տեղեկատվություն</b>	ունի հավանոց, ավտոտնակ, պահեստ, պարիսպ, նկուղի մակերեսը ներառված է տան մակերեսի մեջ
<b>Շինությունների նկատմամբ գրանցված իրավունք</b>	ընդհանուր համատեղ սեփականության
<b>Շինության կառուցվածքը</b>	քարե
<b>Շինության կառուցման տարեթիվը</b>	1970-1980-ական թթ.
<b>Շինության ընդհանուր տեխնիկական վիճակը</b>	միջինից բարձր
<b>Շինության միջհարկային ծածկը</b>	երկաթբետոնե

Վթարայնության աստիճան	տեղեկատվություն առկա չէ
Տանիքը	սարքոչիֆեր
Արտաքին պատերը	քարե
Արտաքին հարդարումը	չունի
Հիմնական շինության ներքին ընդհանուր մակերեսը քմ	266,2
Հիմնական շինության հարկայնությունը	երկհարկանի նկուղով
Լուսամուտները	մետաղապլաստե
Սենյակները	հատակը՝ փայտե, մանրահատակ
	պատերը՝ ներկած, գաջեպատ
	առաստաղը՝ ներկած, գաջեպատ
	միջինից ցածր
Խոհանոցը	հատակը՝ սալիկապատ
	պատերը՝ սալիկապատ
	առաստաղը՝ ներկած, պաստառապատ
	միջինից ցածր
Սանհանգույցը	հատակը՝ սալիկապատ
	պատերը՝ սալիկապատ
	առաստաղը՝ առանց հարդարման
	միջինից ցածր
Միջանցք	հատակը՝ մանրահատակ
	պատերը՝ ներկած
	առաստաղը՝ ներկած
	միջինից ցածր
Ներքին ընդհանուր վիճակի գնահատականը	միջինից ցածր
Հիմնական շինության նպատակային նշանակությունը	բնակելի
Հիմնական շինության տեսակը	բնակելի տուն
Օժանդակ կառույց 1	հավանոց՝ 4,4 քմ
Օժանդակ կառույցի տեխնիկական վիճակը	միջին
Օժանդակ կառույց 2	ավտոտնակ՝ 25,8 քմ
Օժանդակ կառույցի տեխնիկական վիճակը	միջին
Օժանդակ կառույց 3	պահեստ՝ 14,53 քմ
Օժանդակ կառույցի տեխնիկական վիճակը	միջին
Օժանդակ կառույց 4	պարիսպ՝ 4,5 քմ
Օժանդակ կառույցի տեխնիկական վիճակը	միջին
Գույքի տիպ, նկարագրություն	Գնահատվող գույքը բնակելի կառուցապատման հողամասում կառուցված երկհարկանի նկուղով բնակելի տուն է:

**ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՏԵՂԱԴՐՈՒԹՅԱՆ ՔԱՐՏԵԶԱՅԻՆ ԴՐԱԳ**



<https://yandex.com/maps/10262/yerevan/?l=sat%2Cskl&ll=44.454180%2C40.149083&mode=routes&rtext=~40.150622%2C44.457642&rtt=taxi&ruri=~&z=17>



**Լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման տարբերակ**

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 ներկայացված անշարժ գույքի լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման տարբերակը հանդիսանում է դրա ընթացիկ օգտագործուման տարբերակը:

**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) մինչույն 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.
- գույքային իրավունքներն (այդ թվում՝ կառուցապատման) ու սահմանափակումները (այդ թվում՝ իրավունքների և օգտագործման նկատմամբ),
  - կառուցապատման չափորոշիչները և սահմանափակումները, ենթակառուցվածքների

անկայությունը 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
<b>Համեմատության տարրերը</b>	<b>ք. Երևան, Շենգավիթ համայնք Վ. Չարբախ 10,24 (Պուպովի 76)</b>	<b>Երևան, Շենգավիթ Ներքին Չարբախ</b>	<b>Երևան, Շենգավիթ Ներքին Չարբախ</b>	<b>Երևան, Շենգավիթ Ներքին Չարբախ</b>
<b>Տեղեկատվության աղբյուրը</b>	Գնահատում	<a href="https://www.list.am/item/22297344?id_src=2">https://www.list.am/item/22297344?id_src=2</a>	<a href="https://www.list.am/item/23035590?id_src=2">https://www.list.am/item/23035590?id_src=2</a>	<a href="https://www.list.am/item/20876694?id_src=2">https://www.list.am/item/20876694?id_src=2</a>
		20273030	14152870	11819559
<b>Վաճառքի / առաջարկի գինը դրամ/քմ</b>	-	33788	42374	33770
<b>Սակարկելիություն</b>	<b>գնահատում</b>	<b>սակարկելի է</b>	<b>սակարկելի է</b>	<b>սակարկելի է</b>
<i>Որդման մեծությունը</i>		-10%	-10%	-10%
<i>Որդված արժեքը դրամ/քմ</i>		30410	38136	30393
<b>Վաճառքի / առաջարկի ամիսը</b>	<b>22.10.2025 թ</b>	<b>10.2025 թ</b>	<b>10.2025 թ</b>	<b>10.2025 թ</b>
<i>Որդման մեծությունը</i>		0%	0%	0%
<i>Որդված արժեքը դրամ/քմ</i>		30410	38136	30393
<b>Գույքային իրավունքները</b>	<b>ընդհանուր համատեղ սեփականության</b>	<b>սեփականություն</b>	<b>սեփականություն</b>	<b>սեփականություն</b>
<i>Որդման մեծությունը</i>		0%	0%	0%
<i>Որդված արժեքը դրամ/քմ</i>		30410	38136	30393
<b>Նպատակային նշանակությունը</b>	<b>բնակավայրերի</b>	<b>բնակավայրերի</b>	<b>բնակավայրերի</b>	<b>բնակավայրերի</b>
<i>Որդման մեծությունը</i>		0%	0%	0%
<i>Որդված արժեքը դրամ/քմ</i>		30410	38136	30393
<b>Գործառնական նշանակությունը</b>	<b>բնակելի տան կառուցման և սպասարկման համար</b>	<b>բնակելի կառուցապատման</b>	<b>բնակելի կառուցապատման</b>	<b>բնակելի կառուցապատման</b>
<i>Որդման մեծությունը</i>		0%	0%	0%
<i>Որդված արժեքը դրամ/քմ</i>		30410	38136	30393
<b>Կառուցապատման չափորոշիչները</b>	<b>միջինից բարձր</b>	<b>միջինից բարձր</b>	<b>միջինից բարձր</b>	<b>միջինից բարձր</b>
<i>Որդման մեծությունը</i>		0%	0%	0%
<i>Որդված արժեքը դրամ/քմ</i>		30410	38136	30393
<b>Սահմանափակումները</b>	<b>սահմանափակումներ չունի</b>	<b>սահմանափակումներ չունի</b>	<b>սահմանափակումներ չունի</b>	<b>սահմանափակումներ չունի</b>

ՈՒՐՈՒՄԻ ԱՆՆՈՒՄԻ 1 քմ		0%	0%	0%
ՈՒՐՈՒՄԻ ԱՐԺԵՐԸ ՊՐԱՄ/ՔՄ		30410	38136	30393
<b>ԹԵՐՈՒՄԻ</b>	<b>հարթ</b>	<b>հարթ</b>	<b>հարթ</b>	<b>հարթ</b>
ՈՒՐՈՒՄԻ ԱՆՆՈՒՄԻ		0%	0%	0%
ՈՒՐՈՒՄԻ ԱՐԺԵՐԸ ՊՐԱՄ/ՔՄ		30410	38136	30393
<b>Ճակատային եզրագիծը</b>	<b>երկրորդային փողոցի հետ</b>	<b>երկրորդական փողոցի հետ</b>	<b>երկրորդական փողոցի հետ</b>	<b>երկրորդական փողոցի հետ</b>
ՈՒՐՈՒՄԻ ԱՆՆՈՒՄԻ		0%	0%	0%
ՈՒՐՈՒՄԻ ԱՐԺԵՐԸ ՊՐԱՄ/ՔՄ		30410	38136	30393
<b>Տեղադրությունը գնահատվողի նկատմամբ</b>	<b>միջինից բարձր</b>	<b>միջինից բարձր</b>	<b>միջինից բարձր</b>	<b>միջինից բարձր</b>
ՈՒՐՈՒՄԻ ԱՆՆՈՒՄԻ		0%	0%	0%
ՈՒՐՈՒՄԻ ԱՐԺԵՐԸ ՊՐԱՄ/ՔՄ		30410	38136	30393
<b>Դիրքը գնահատվողի նկատմամբ</b>	<b>միջինից բարձր</b>	<b>միջին</b>	<b>միջին</b>	<b>միջին</b>
ՈՒՐՈՒՄԻ ԱՆՆՈՒՄԻ		10%	10%	10%
ՈՒՐՈՒՄԻ ԱՐԺԵՐԸ ՊՐԱՄ/ՔՄ		33450	41950	33432
<b>Ենթակառուցվածքների առկայությունը և հնարավորությունը</b>	<b>առկա են</b>	<b>առկա է էլեկտրականություն և ջրամատակարարում</b>	<b>ունի հնարավորություն</b>	<b>ունի հնարավորություն</b>
ՈՒՐՈՒՄԻ ԱՆՆՈՒՄԻ		5%	10%	10%
ՈՒՐՈՒՄԻ ԱՐԺԵՐԸ ՊՐԱՄ/ՔՄ		35123	46145	36776
<b>Տրանսպորտային մատչելիությունը</b>	<b>ասֆալտապատ/ միջին</b>	<b>գրունտային/ բավարար</b>	<b>գրունտային/ բավարար</b>	<b>գրունտային/ բավարար</b>
ՈՒՐՈՒՄԻ ԱՆՆՈՒՄԻ		10%	10%	10%
ՈՒՐՈՒՄԻ ԱՐԺԵՐԸ ՊՐԱՄ/ՔՄ		38635	50760	40453
<b>Այլ գործոններ</b>	<b>չունի</b>	<b>չունի</b>	<b>առկա է երկհարկանի տան նախագիծ և շինությունություն</b>	<b>չունի</b>
ՈՒՐՈՒՄԻ ԱՆՆՈՒՄԻ		0%	-10%	0%
ՈՒՐՈՒՄԻ ԱՐԺԵՐԸ ՊՐԱՄ/ՔՄ		38635	45684	40453
<b>Հողամասի մակերեսը քմ</b>	<b>390,00</b>	<b>600</b>	<b>334</b>	<b>350</b>
ՈՒՐՈՒՄԻ ԱՆՆՈՒՄԻ		5%	0%	0%
ՈՒՐՈՒՄԻ ԱՐԺԵՐԸ ՊՐԱՄ/ՔՄ		40567	45684	40453
<b>Կշռային գործակից</b>		0,3	0,3	0,4
<b>Հողամասի շուկայական արժեքը ( ղրամ/քմ)</b>				<b>42057</b>
<b>Հողամասի շուկայական արժեքը (ղրամ )</b>				<b>16402053</b>
<b>Կտրացված՝</b>				<b>16400000</b>

### 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 գննման 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 ՇԱԽՅ 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, աստիճանավանդակը դրսում է, ելնելով վերոգրյալից այդ շինությունների համար գործառնական մաշվածությունը գնահատվել է 5%՝ 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 0%՝ 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 / ՇԱՆՑ անալոգը/	Չափի միավորը	Չափը	Շինարարության արժեքը /դրամ/	Գ համ., փոխարժեքի և գների փոփոխության գործակից	Վերականգնման ծախսերը
1	Բնակելի տուն /ՀՀ ՔԿ 6/	քմ	248,70	314200	1,00	78141540
	ԱԱՀ	20%				15628308
2	նկուղ	քմ	17,5	204230	1,00	3574025
	ԱԱՀ	20%	0			714805
3	հավանոց	քմ	4,4	65000	1,00	286000
	ԱԱՀ	20%				57200
4	ավտոտնակ	քմ	25,8	65000	1,00	1677000
	ԱԱՀ	20%				335400
5	պահեստ	քմ	14,53	65000	1,00	944450
	ԱԱՀ	20%				188890
6	պարիսպ	քմ	4,5	8000	1,0	36000
	Ներքին հարդարանքը	քմ	0,00	0	1,0	0
	Ընդամենը					101583618
	Ձեռնարկատիրական շահույթը %	15%				15237543
	<b>Ընդամենը</b>			<b>գումար</b>		<b>116821161</b>

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%	3504635	0%	3504635	0
3	Հիմնային աշխատանքներ և նկուղի պատեր	17,00%	19859597	0%	19859597	0
4	Միաձուլ երկաթբետոնե կառուցվածքներ	35,00%	40887406	0%	40887406	0
5	Պատեր և միջնորմեր	7,00%	8177481	15%	6950859	1226622
6	Տանիք	12,00%	14018539	30%	9812977	4205562
7	Դռներ, պատուհաններ	7,00%	8177481	30%	5724237	2453244
8	Հատակներ	5,00%	5841058	30%	4088741	1752317
9	Ներքին հարդարում	8,00%	9345693	30%	6541985	2803708
10	Արտաքին հարդարում	4,00%	4672846	100%	0	4672846
11	Այլ աշխատանքներ	2,00%	2336423	30%	1635496	700927
12	Ընդամենը	100%	116821161		99005934	17815227

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	9812977	45	50	0,90	8831680
2	Դռներ, պատուհաններ	5724237	15	30	0,50	2862118
3	Հատակներ	4088741	25	30	0,83	3407284
4	Ներքին հարդարում	6541985	25	30	1,00	6541985
5	Արտաքին հարդարում	0	0	50	0,00	0
6	Այլ աշխատանքներ	1635496	25	50	0,50	817748
7	<b>Ընդամենը</b>	27 803 436				22 460 815

Երկարաժամկետ ծառայության տարրերի չվերացվող մաշվածության հաշվարկը

Հ/Հ	Արժեքի անվանումը	ՀՀ դրամ
1	Վերականգնման ծախսեր և ձեռնարկատիպական շահույթ	116 821 161
2	Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը կամ չկատարված աշխատանքները	17 815 227
3	Կարճակյաց ծառայության տարրերի արժեքը ներառյալ չվերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը	27 803 436
4	Երկարակյաց տարրերի արժեքը չվերացվող ֆիզիկական մաշվածությունով	71 202 497
5	Շահագործման փաստացի ժամկետը /տարի/	48
6	Շահագործման նորմատիվային ժամկետը /տարի/	125
7	Մաշվածության գործակիցը (5/6)	0,384
8	<b>Երկարաժամկետ ծառայության տարրերի չվերականգնվող մաշվածությունը (4x7)</b>	<b>27 341 759</b>

Ընդհանուր ֆիզիկական մաշվածության հաշվարկը

Հ/Հ	Մաշվածության տեսակը	ՀՀ դրամ
1	Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը կամ չկատարված աշխատանքները	17 815 227
2	Կարճաժամկետ ծառայության տարրերի չվերացվող մաշվածությունը	22 460 815
3	Երկարաժամկետ ծառայության տարրերի չվերացվող մաշվածությունը	27 341 759
4	<b>Ընդամենը</b>	<b>67 617 801</b>

Հ/Հ	Անվանացանկ	Ընդհանուր ֆիզիկական մաշվածություն	Ընդհանուր գործառնական մաշվածություն	Ընդհանուր տնտեսական մաշվածություն	կուտակված մաշվածություն	վերարտադրման արժեք /ՀՀ դրամ
1	Բնակելի տուն /ՀՀ ՔԿ 6/	57,88%	5%	0%	67806852	40028473
2	նկուղ	57,88%	0%	0%	2854731	2077423
3	հավանոց	57,88%	0%	0%	228441	166239
4	ավտոտնակ	57,88%	0%	0%	1339494	974766
5	պահեստ	57,88%	0%	0%	655977	477363
6	պարիսպ	57,88%	0%	0%	20837	0
	<b>Ընդհանուր արժեքը</b>				<b>72906332</b>	<b>43724265</b>

Հ/Հ	Ցուցանիշի անվանումը	ՀՀ դրամ
1	Վերականգնման ծախսեր և ձեռնարկատիրական շահույթ	116821161
2	Կուտակված մաշվածության արժեքը	72906332
3	Վերարտադրման (փոխարինման) արժեք /հաշվի առնված կուտակված մաշվածությունը	43914829
4	Հողամասի շուկայական արժեքը	16402053
5	<b>Անշարժ գույքի շուկայական արժեքը</b>	<b>60316882</b>

### 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 ռժվարությունների 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	Համեմատական 1	Համեմատական 2	Համեմատական 3
Հասցեն	ք. Երևան, Շենգավիթ համայնք Վ. Չարբախ 10,24 (Պոստովի 76)	Երևան, Շենգավիթ Կարմիր Բլուրի փողոց	Երևան, Շենգավիթ Կարմիր Բլուրի փողոց	Երևան, Շենգավիթ Շիրակի փողոց
Շինության մակերեսը /քմ/	266,20	163	90	100
Հողի մակերեսը /քմ/	390	380	185	237
Վաճառքի / առաջարկի գինը /դրամ/	—	73 059 410	34 425 900	32 513 350
Շինությունների նկատմամբ գույքային իրավունքը	ընդհանուր համատեղ սեփականության	սեփականություն	սեփականություն	սեփականություն
Հողամասի նկատմամբ գույքային իրավունքը	ընդհանուր համատեղ սեփականության	սեփականություն	սեփականություն	սեփականություն
Տեղեկատվության աղբյուրը		<a href="https://www.list.am/item/22907539?id_src=2">https://www.list.am/item/22907539?id_src=2</a>	<a href="https://www.list.am/item/22859272?id_src=2">https://www.list.am/item/22859272?id_src=2</a>	<a href="https://www.list.am/item/23085513?id_src=12">https://www.list.am/item/23085513?id_src=12</a>
<b>Ընդհանուր անշարժ գույքին վերաբերող գործոններ</b>				
<b>Վաճառքի պայմանները և շուկայի իրավիճակը</b>	<b>22.10.2025 թ</b>	<b>10.2025 թ</b>	<b>10.2025 թ</b>	<b>10.2025 թ</b>
Ուղղումն ըստ ժամանակի /սակարկության/		0%	0%	0%
Ուղղված արժեքը ըստ ժամանակի /սակարկության/ /դրամ/		73059410	34425900	32513350
<b>Սակարկելիությունը</b>	<b>գնահատում</b>	<b>սակարկելի</b>	<b>սակարկելի</b>	<b>սակարկելի</b>
Ուղղումն ըստ ժամանակի /սակարկության/		-10%	-10%	-10%
Ուղղված արժեքը ըստ ժամանակի /սակարկության/ /դրամ/		65753469	30983310	29262015
<b>Տեղադրությունը գնահատվողի նկատմամբ</b>		<b>միջինից բարձր</b>	<b>միջինից բարձր</b>	<b>միջինից բարձր</b>
ուղղումը /%/		0%	0%	0%
ուղղումը /դրամ/		0	0	0
ուղղված արժեք /դրամ/		65753469	30983310	29262015
<b>դիրքը գնահատվողի նկատմամբ</b>		<b>միջինից բարձր</b>	<b>միջինից բարձր</b>	<b>միջինից բարձր</b>
ուղղումը /%/		0%	0%	0%
ուղղումը /դրամ/		0	0	0
ուղղված արժեք /դրամ/		65753469	30983310	29262015

Տարածաշրջանի գործարարական գրավչությունը գնահատվողի նկատմամբ		միջինից բարձր	միջինից բարձր	միջինից բարձր
ուղղումը /%/		0%	0%	0%
ուղղումը /դրամ/		0	0	0
ուղղված արժեք /դրամ/		65753469	30983310	29262015
<b>Տրանսպորտային մատչելիությունը</b>	<b>ասֆալտապատ/միջին</b>	<b>ասֆալտապատ/միջին</b>	<b>ասֆալտապատ/միջին</b>	<b>ասֆալտապատ/միջին</b>
ուղղումը /%/		0%	0%	0%
ուղղումը /դրամ/		0	0	0
ուղղված արժեք /դրամ/		65753469	30983310	29262015
<b>Սահմանափակումները</b>	<b>սահմանափակումներ չունի</b>	<b>սահմանափակումներ չունի</b>	<b>սահմանափակումներ չունի</b>	<b>սահմանափակումներ չունի</b>
ուղղումը /%/		0%	0%	0%
ուղղումը /դրամ/		0	0	0
ուղղված արժեք /դրամ/		65753469	30983310	29262015
<b>Գործառնական նշանակությունը / ընթացիկ օգտագործումը</b>	<b>բնակելի տան կառուցման և սպասարկման համար</b>	<b>բնակելի կառուցապատման</b>	<b>բնակելի կառուցապատման</b>	<b>բնակելի կառուցապատման</b>
ուղղումը /%/		0%	0%	0%
ուղղումը /դրամ/		0	0	0
ուղղված արժեք /դրամ/		65753469	30983310	29262015
<b>Հողի մակերեսներ /քմ/</b>	<b>390</b>	<b>380</b>	<b>185</b>	<b>237</b>
Գնահատվող և համեմատական անշարժ գույքերի հողամասերի միջինացված շուկայական արժեքները /դրամ/քմ/	42057	42057	42057	42057
ուղղումը /%/		0%	5%	0%
ուղղումը /դրամ/քմ/		0	2103	0
ուղղված արժեք /դրամ/քմ/		42057	44159	42057
Համեմատական անշարժ գույքերի ընդհանուր ուղղված արժեքից տարանջատված հողի և շինության արժեքներ				
Գույքից տարանջատված հողի ուղղված արժեքը /դրամ/		15981488	8169484	9967402
Գույքից տարանջատված շինության ուղղված արժեքը /դրամ/		49771981	22813826	19294613
Գույքից տարանջատված շինության ուղղված արժեքը /դրամ/քմ/		305350	253487	192946
Շինություններին վերաբերող գործոններ				
<b>Շինությունների տեխնիկական վիճակը</b>	<b>միջինից բարձր</b>	<b>միջինից բարձր</b>	<b>միջինից բարձր</b>	<b>միջինից բարձր</b>
ուղղումը /%/		0%	0%	0%
ուղղումը /դրամ/քմ/		0	0	0
ուղղված արժեք /դրամ/քմ/		305 350	253 487	192 946

<b>Շինության հիմնապատերի տեսակը (կյուրը)</b>	<b>քարե</b>	<b>քարե</b>	<b>քարե</b>	<b>քարե</b>
ուղղումը /%/		0%	0%	0%
ուղղումը /դրամ/քմ/		0	0	0
ուղղված արժեք /դրամ/քմ/		305 350	253 487	192 946
<b>Միջհարկային ծածկը</b>	<b>երկաթբետոնե</b>	<b>երկաթբետոնե</b>	<b>երկաթբետոնե</b>	<b>երկաթբետոնե</b>
ուղղումը /%/		0%	0%	0%
ուղղումը /դրամ/քմ/		0	0	0
ուղղված արժեք /դրամ/քմ/		305 350	253 487	192 946
<b>Միջհարկային բարձրությունը</b>	<b>2,7 մ</b>	<b>2,7 մ-2,9 մ</b>	<b>2,7 մ-2,9 մ</b>	<b>2,7 մ-2,9 մ</b>
ուղղումը /%/		0%	0%	0%
ուղղումը /դրամ/քմ/		0	0	0
ուղղված արժեք /դրամ/քմ/		305 350	253 487	192 946
<b>Հարկայնությունը</b>	<b>երկհարկանի նկուղով</b>	<b>մեկ հարկանի նկուղով</b>	<b>երկհարկանի</b>	<b>երկհարկանի</b>
ուղղումը /%/		-5%	-7%	-7%
ուղղումը /դրամ/քմ/		-15 267	-17 744	-13 506
ուղղված արժեք /դրամ/քմ/		290 082	235 743	179 440
<b>Շինությունների ընդհանուր մակերեսը</b>	<b>266,20</b>	<b>163</b>	<b>90</b>	<b>100</b>
ուղղումը /%/		-5,0%	-10,0%	-10,0%
ուղղումը /դրամ/քմ/		-14504	-23574	-17944
ուղղված արժեք /դրամ/քմ/		275578	212169	161496
<b>Արտաքին հարդարումը</b>	<b>չունի</b>	<b>երեսպատված</b>	<b>չունի</b>	<b>չունի</b>
ուղղումը /%/		-5%	0%	0%
ուղղումը /դրամ/քմ/		-13779	0	0
ուղղված արժեք /դրամ/քմ/		261 799	212 169	161 496
<b>Ներքին հարդարումը</b>	<b>միջինից ցածր</b>	<b>լավ</b>	<b>միջին</b>	<b>վատ</b>
ուղղումը /դրամ/քմ/		-75 000	-25 000	25 000
ուղղված արժեք /դրամ/քմ/		186 799	187 169	186 496
<b>Այլ գործոններ</b>	<b>ունի հավանոց, ավտոտնակ, պահեստ, պարիսպ, նկուղի մակերեսը ներառված է տան մակերեսի մեջ</b>	<b>ունի նկուղ և խորդանոց</b>	<b>ունի ավտոտնակ</b>	<b>չունի</b>
ուղղումը /%/		-15,0%	-15,0%	-10,0%
ուղղումը /դրամ/քմ/		-28020	-28075	-18650
ուղղված արժեք /դրամ/քմ/		158 779	159 093	167 846
Կշռային գործակից		0,3	0,3	0,4
<b>Գույքից տարանջատված շինության ուղղված արժեքը /դրամ/քմ/</b>				<b>162500</b>
<b>Գույքից տարանջատված շինության ուղղված արժեքը /դրամ/</b>				<b>43257576</b>
<b>Գույքից տարանջատված հողի գնահատված արժեքը /դրամ/</b>				<b>16402053</b>
<b>Անշարժ գույքի շուկայական արժեքը /դրամ/</b>				<b>59659629</b>

## ԱՐԴՅՈՒՆՔՆԵՐԻ ՀԱՄԱՁԱՅՆԵՑՈՒՄ ԵՎ ԱՄՓՈՓՈՒՄ

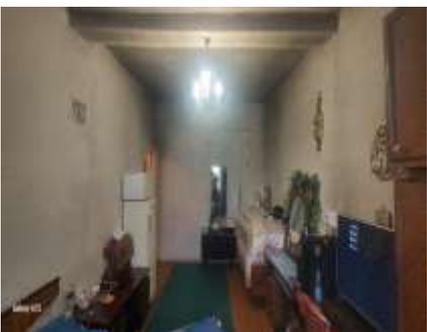
Ստորև բերված աղյուսակում ներկայացված են գնահատման արդյունքները և կշռային գործակիցները, կախված գնահատման մոտեցումից:

Աղյուսակ 11

Կիրառված մեթոդը	Արժեքը/ՀՀ դրամ/	Կշիռը %	Միջին կշռված շուկայական արժեքը /ՀՀ դրամ/
Ծախսային մեթոդ	60316882	60%	60053981 կլորացված՝ 60050000
Համեմատական մեթոդ	59659629	40%	
Եկամտային մեթոդ	չի կիրառվել	0%	

Այսպիսով, գնահատվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը 22.10.2025 թ կլորացված կազմում է՝ 60050000 (վաթսուն միլիոն հիսուն հազար):

ԼՈՒՍԱՆԿԱՐՁԱԿԱՆ ՀԱՎԵԼԿԱԾ





0503 3994- 1150 - 0103

ՀՈԴԱՄԱՍԻ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ

ԿԱՂԱՍՏՐԱՅԻՆ ՀԱՄԱՐԸ 106-038  
 ՆՊԱՏԱԿԱՅԻՆ ՆՇԱՆԱԿՈՒԹՅՈՒՆԸ Հիմախի  
 ՕԳՏԱԳՈՐԾՄԱՆ ՆՊԱՏԱԿԸ Հիմախի քաղ. համայնքի և սպորտ-կենտրոնի  
 ՀՈԴԱՄԱՍԻ ԶԱԾԸ (ԽՈՒ) 0039  
 ԻՐԱՎՈՒՄԻ ԾԵՍԱԿԸ Հիմախի քաղ. համայնքի սպորտ-կենտրոնի

ՇԵՆՔԻ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ

ԿԱՂԱՍՏՐԱՅԻՆ ՀԱՄԱՐԸ 106-038  
 ՆՊԱՏԱԿԱՅԻՆ ՆՇԱՆԱԿՈՒԹՅՈՒՆԸ Հիմախի  
 ՕԳՏԱԳՈՐԾՄԱՆ ՆՊԱՏԱԿԸ Հիմախի քաղ. համայնքի  
 ՍԱԿԵՐԵՍԸ (քառ.մ.) 266,2  
 ԻՐԱՎՈՒՄԻ ԾԵՍԱԿԸ Հիմախի քաղ. համայնքի սպորտ-կենտրոնի

ՇԻՆՈՒԹՅԱՆ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ

ԳԳ	ԿԱՂԱՍՏՐԱՅԻՆ ՀԱՄԱՐԸ	ՕԳՏԱԳՈՐԾՄԱՆ ՆՊԱՏԱԿԸ	ՍԱԿԵՐԵՍԸ (քառ.մ.)	ԻՐԱՎՈՒՄԻ ԾԵՍԱԿԸ
2	106-038	համայնքի	4,9	սեփ.
3	106-038	սպորտ-կենտրոնի	15,8	սեփ.
4	106-038	պահեստային	14,53	սեփ.
5	106-038	պարտիզային	4,5	սեփ.

Լրացուցիչ նշումներ, փոփոխություններ

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Կատարողներ

Ս. Սարգսյան  
(ստորագրողներ)

Ս. Սարգսյան  
Ս. Սարգսյան



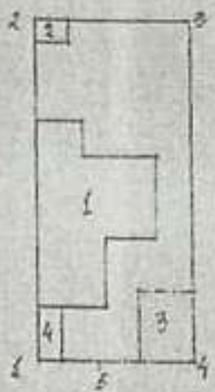
05045294 -

1170-0103

ՀՈՂԱՍՏԻ ԲԱՏԱԿԱԳԻԾԸ

1:500

(մաս/տար)՝



1-2	30.0	հարկավիճ
1-3	13.0	— — —
3-4	26.0	— — —
4-5	13.0	հարկավիճ

1	հարկավիճ
2	հարկավիճ
3	հարկավիճ
4	հարկավիճ
5	հարկավիճ

Բաժնի պետի կողմից  
 Հասարակ ճեշարարի կողմից  
 (ստորագրություն)



*Handwritten signature*





**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)

ԿՏ

21 դեկտեմբերի 2022 թ.

QR-կոդ (երկապի շտրիխ կոդ) Փաստաթղթի իսկությունը և վավերականությունը կարող է ստուգվել Կադաստրի կոմիտեի [www.e-cadastre.am](http://www.e-cadastre.am) կայքի միջոցով: