



19.02.2026թ.

Հաստատում եմ տնօրեն՝

Մ. Կարապետյան

## ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆ № 1/93-25

ՀՀ մարզ Լոռի, համայնք Ալավերդի Ախթալա ք. Երկաթուղայինների փողոց  
28 հասցեում գտնվող բնակելի տան շուկայական արժեքի վերաբերյալ:

Սույն հաշվետվությունը կազմված է <<Գնահատման գործունեության  
մասին>> ՀՀ օրենքի և ՀՀ կառավարության 2022 թվականի օգոստոսի 24-ի թիվ 1355-  
Ն որոշմամբ հաստատված անշարժ գույքի գնահատման ստանդարտի (այսուհետ  
ստանդարտ) պահանջներին համապատասխան:

Հաշվետվությունը կազմված է 50/հիսուն/ էջից:

*ՊԱՏՎԻՐԱՏՈՒ՝ ՀԿԱԾ Լոռու մարզային բաժին Ալավերդի-Թումանյան տարածաշրջանի  
բաժանմունք*

ԳՆԱՀԱՏՈՂ

ԿԱԶՄԱԿԵՐՊՈՒԹՅՈՒՆ՝ <<Մատրիցա ԻՆՏ>> ՍՊԸ

ք.Երևան, Հ. Հակոբյան 3/14

ՀՎՀՀ 02808628

Հ/հ 2050022296101001 Ինտերբանկ ՓԲԸ

Հեռ. 095684555

Հայաստանի Հանրապետություն

ԵՐԵՎԱՆ 2026

Գնահատող

**Բովանդակություն**

1. Գնահատման առաջադրանքը.....	3
2. Գնահատման նպատակով ներկայացված փաստաթղթերի ցանկ.....	3
3. Գնահատման պատվիրատուն և հիմքը.....	3
4. Գնահատվող օբյեկտը, նույնականացման տվյալները և գնահատվող օբյեկտի նկատմամբ իրավունքների տեսակը.....	3
5. Գնահատման նպատակը (գնահատման գործառույթը).....	3
6. Գնահատման ամսաթվերը.....	6
7. Հաշվետվության ձևը.....	6
8. Գնահատման աշխատանքների ընթացակարգը.....	6
9. Գնահատվող օբյեկտի համառոտ նկարագրությունը.....	7
10. Գնահատվող գույքի լուսանկարներ.....	9
11. Առավել արդյունավետ օգտագործում.....	20
12. Գնահատման մոտեցումների (մեթոդների) ընտրությունը.....	30
13. Շուկայական արժեքի հաշվարկ ծախսային մոտեցմամբ.....	30
14. Եզրակացություն գնահատման առարկայի շուկայական արժեքի վերաբերյալ.....	34
15. Օգտագործված փաստաթղթեր.....	48
16. Մահմանափակումներ և հատուկ պայմաններ.....	49
17. Օգտագործված գրականություն.....	50



**1. Գնահատման առաջադրանքը**

ՀՀ մարզ Լոռի, համայնք Ալավերդի Ախթալա ք. Երկաթուղայինների փողոց 28 հասցեում գտնվող բնակելի տան շուկայական արժեքը:

**Գնահատողի և գնահատման կազմակերպության տվյալները**

Գնահատման կազմակերպության անվանումը	«Մատրիցա ԻՆՏ» ՍՊԸ
Իրավաբանական հասցեն	ք. Երևան, Հ. Հակոբյան3/14
Տնօրեն	Ս. Կարապետյան
Գնահատող	Դիանա Ռաֆիկի Խաչատրյան
Գնահատողի որակավորման վկայական	ԳԳ-2023-52, տրված 19.09.2023թ.

**2. Գնահատման նպատակով ներկայացված փաստաթղթերի ցանկ**

Ներկայացվել է անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման թիվ 29092023-06-0051 վկայականի պատճենը:

**3. Գնահատման պատվիրատուն և հիմքը**

Գնահատման հիմք է հանդիսանում պատվիրատուի՝ 27.05.2025թ. թիվ 0022589514 որոշումը և բաժնի հարկադիր կատարող՝ արդարադատության մայրը Ա. Նոնինյանի որոշումը 15.07.2024թ կնքված թիվ ՀԿԱԾ-ԱՄԳ/ԱԳԳԾ-24/3 պայմանագիրը:


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

Տվյալ հաշվետվության գնահատման օբյեկտը հանդիսանում է ՀՀ մարզ Լոռի, համայնք Ալավերդի Ախթալա ք. Երկաթուղայինների փողոց 28 հասցեում գտնվող բնակելի տունը: Ըստ տրամադրված անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վկայականի պատճենի սեփականության իրավունքով գրանցված իրավունքի սուբյեկտ է հանդիսանում՝

**5. Գնահատման նպատակը (գնահատման գործառույթը)**

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

Շուկայական արժեքը հաշվարկային դրամական մեծություն է, որով հավանաբար կիրականացվեր, գնահատման ամսաթվի դրությամբ, շահագրգիռ կողմերի միջև, բաց և

Գնահատող 

## << ՄԱՏ ՐԻՑ Ա ԻՆՏ >> ՍՊԸ

մրցակցային շուկայում գնահատվող օբյեկտի փոխանակում, որի պարագայում կողմերից յուրաքանչյուրը, իրազեկված լինելով, գործում է ողջամտորեն և առանց հարկադրանքի:

1) Շուկայական արժեքի սահմանումը պետք է մեկնաբանվի՝ համաձայն հետևյալ հայեցակարգային շրջանակի՝

ա. «Հաշվարկային դրամական մեծություն»-ը վերաբերում է դրամական գնին, որը կարող է վճարվել օբյեկտի համար առևտրային շուկայական գործարքի ժամանակ: Շուկայական արժեքը հանդես է գալիս որպես առավել հավանական գին, որը, ըստ ողջամիտ նկատառումների՝ կարող է ձեռք բերվել շուկայում գնահատման ամսաթվի դրությամբ շուկայական արժեքի սահմանման մեջ եղած պայմաններին հետևելու դեպքում: Սա վաճառողի համար ձեռք բերվող արժեքներից լավագույնն է և առավել շահավետը գնորդի համար: Այդ արժեքի սահմանման ժամանակ հաշվի չեն առնվում, մասնավորապես, գործարքի հատուկ պայմաններից և հանգամանքների հետևանքով բարձրացված կամ իջեցված գները:

բ. «... որով հավանաբար կիրականացվեր...» նշվում է այն փաստը, որ գնահատվող օբյեկտի արժեքը հանդիսանում է ենթադրյալ գնահատված արժեք, այլ ոչ թե կանխորոշված կամ վաճառքի իրական գին: Այն իրենից ներկայացնում է գործարքի գինը գնահատման ամսաթվի դրությամբ, որտեղ իրականացվում են շուկայական արժեքի սահմանման մեջ եղած բոլոր այլ պայմանները:

գ. «... գնահատման ամսաթվի դրությամբ...» արտահայտում է պահանջ՝ ըստ որի արժեքը պետք է գնահատվի կոնկրետ ամսաթվի դրությամբ: Կապված այն բանի հետ, որ շուկան և շուկայական պայմանները կարող են փոփոխվել, այլ ժամանակի համար հավանական արժեքը կարող է սխալ լինել կամ չհամապատասխանել իրականությանը: Արժեքի գնահատման արդյունքն արտացոլում է գնահատման ամսաթվի դրությամբ շուկայի վիճակը և պայմանները, այլ ոչ թե որևէ այլ ամսաթվի դրությամբ:

դ. «...շահագրգիռ կողմերի միջև...» վերաբերում է շահագրգիռ գնորդին և վաճառողին:

Շահագրգիռ գնորդն ունի գնելու դրդապատճառներ, բայց ոչինչ նրան չի պարտադրում դա անել: Նման գնորդն ստիպված չէ գնում կատարել և միտված չէ ցանկացած գին վճարել: Բացի այդ, նա գնումը կատարում է՝ գործելով համաձայն ներկայիս շուկայի իրողությունների և ակնկալիքների, այլ ոչ թե երևակայական կամ հիպոթետիկ շուկայի, որոնց գոյությունը չի կարող ցուցադրվել կամ կանխատեսվել: Հնարավոր գնորդը չի վճարի շուկայականից ավելի բարձր գին: Գնահատվող օբյեկտի ներկայիս սեփականատերը նույնպես այդ «շուկան» ձևավորողների շարքում է:

Շահագրգիռ վաճառողը չի ցանկանում պարտադիր վաճառել, ստիպված չէ վաճառել և ոչ էլ պատրաստ է վաճառել ցանկացած գնով կամ հաստատել այն արժեքը, որը տվյալ պահին չի համարվում խելամիտ շուկայում: Շահագրգիռ վաճառողի դրդապատճառը շուկայական պայմաններում գնահատվող օբյեկտի վաճառքն է բաց շուկայում



## << ՄԱՏ ԲԻՑ Ա ԻՆՏ >> ՍՊԸ

ամենահավանական գնով՝ անկախ գնից ակնկալվող շուկայի ուսումնասիրությունից հետո:

ե. «...բաց և մրցակցային շուկայում գնահատվող օբյեկտի փոխանակում...» նշանակում է, որ կողմերի միջև չկան որևէ կոնկրետ կամ հատուկ փոխհարաբերություններ, օրինակ, մայր և դուստր ընկերությունների կամ վարձատուի և վարձակալի միջև հարաբերությունները, որոնք կարող են գնի մակարդակը դարձնել շուկային ոչ բնորոշ կամ լինել գերազնահատված: Ենթադրվում է, որ շուկայական արժեքի գնով գործարքը պետք է իրականացվի այնպիսի կողմերի միջև, որոնք կապված չեն որևէ հարաբերություններով, և կողմերից յուրաքանչյուրը գործում է ինքնուրույն: Գնահատվող օբյեկտը շուկա է հանվել առավել հարմար ձևով, որպեսզի ապահովվի դրա իրացումը ձեռք բերվող տարբերակներից լավագույնով, ողջամիտ նկատառումներով, շուկայական արժեքի սահմանմանը համապատասխան գնով: Վաճառքի մեթոդը պետք է լինի այնպիսին, որը կապահովի շուկայում վաճառողի համար հասանելի լավագույն գին: Շուկայում ցուցադրման ժամկետի տևողությունը կարող է տարբեր լինել՝ կախված գնահատվող օբյեկտի և շուկայական պայմանների տեսակից: Միակ պայմանն այն է, որ այն պետք է բավարար լինի գնահատվող օբյեկտի հանդեպ շուկայի բավարար քանակությամբ մասնակիցների ուշադրությունը գրավելու համար:

զ. «... որի պարագայում կողմերից յուրաքանչյուրը, իրազեկված լինելով, գործում է ողջամտորեն ...» նշանակում է այն ենթադրությունը, որ շահագրգիռ գնորդը, այնպես էլ շահագրգիռ վաճառողը, բավականաչափ տեղեկացված են վաճառվող օբյեկտի, դրա փաստացի և պոտենցիալ կիրառման բնույթին և հատկություններին, ինչպես նաև շուկայի վիճակի մասին ըստ գնահատման ընթացիկ ամսաթվի: Հետագայում ենթադրվում է, որ նրանցից յուրաքանչյուրը հաշվենկատ է օգտագործում համապատասխան տեղեկատվությունը՝ ձգտելով հասնել իր տեսանկյունից գործարքի առավել շահավետ արժեքի: Սա վերաբերում է գնահատման ամսաթվի դրությամբ շուկայի վիճակի հաշվարկին, այլ ոչ թե հետագա ժամկետում արտահայտված հետադարձ դատողություններին:

է. «...և առանց հարկադրանքի...» նշանակում է, որ կողմերից յուրաքանչյուրն ունի գործարքի իրականացման դրդապատճառներ, բայց կողմերից և ոչ մեկը հարկադրված կամ ստիպված չէ գործարք կատարել:

«Շուկայական արժեք» հասկացությունը ենթադրում է, որ գները սահմանվում են բաց և մրցունակ շուկայում, որտեղ մասնակիցներն օժտված են գործելու ազատությամբ: Գնահատվող օբյեկտների շուկան կարող է լինել ինչպես միջազգային, այնպես էլ տեղական, որը կարող է բաղկացած լինել բազմաթիվ գնորդներից և վաճառողներից կամ լինել սահմանափակ մասնակիցների քանակով:

## 6. Գնահատման ամսաթվերը

Անշարժ գույքի տեղագննության աշխատանքները կատարվել են 27.05.2025թ.:

Անշարժ գույքի շուկայական արժեքը սահմանվել է 14.01.2026թ.:

Անշարժ գույքի գնահատման հաշվետվությունը կազմվել է 17.02.2026թ.:

## 7. Հաշվետվության ձևը

Հաշվետվությունը կազմվել է պատմողական ձևով, ունի աղյուսակային և տեքստային մեկնաբանություններ:

## 8. Գնահատման աշխատանքների ընթացակարգը

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

1) Նախապատրաստական փուլում իրականացվում է՝

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

բ. գնահատման առաջադրանքի ձևակերպում և պայմանագրի կնքում:

2) Փաստաթղթերի նախնական ուսումնասիրության ընթացքում փաստաթղթերի հիման վրա անհրաժեշտ է պարզել գնահատման ներկայացված օբյեկտի իրավական կարգավիճակը, ինչպես նաև գնահատվող գույքի հիմնական տվյալները: Գնահատման առաջադրանքը պետք է պարտադիր ներառի գնահատման նպատակը և գնահատվող իրավունքները և սահմանափակումները: Գնահատման նպատակը և գնահատվող իրավունքի տեսակը պետք է համաձայնեցված լինեն գնահատման սուբյեկտների հետ:

3) Գնահատման պայմանագիրը կնքվում է գրավոր՝ Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված կարգով և պետք է պարունակի հետևյալ պարտադիր տեղեկությունները.

ա. գնահատվող օբյեկտի անվանման և նույնականացման վերաբերյալ,

բ. գնահատման դիմաց վճարի չափի վերաբերյալ,

գ. գնահատման ստանդարտներով սահմանված և գնահատմամբ որոշվող արժեքի տեսակի, գնահատման ամսաթվի և տարեթվի վերաբերյալ,

դ. գնահատման առաջադրանքի վերաբերյալ:

Պայմանագիրը կարող է նաև պարունակել Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված այլ տեղեկություններ:

4) Հիմնական փուլում իրականացվում են՝

ա. գնահատվող օբյեկտի տեղագննում (լուսանկարում) (կախված գնահատվող օբյեկտի տեսակից),

## << ՄԱՏ ԲԻՑ Ա ԻՆՏ >> ՍՊԸ

բ. գնահատման համար անհրաժեշտ տեղեկատվության հավաքագրում, մշակում և վերլուծություն,

գ. գնահատման համապատասխան սկզբունքների, մոտեցումների և մեթոդների ընտրություն,

դ. գնահատում՝ ընտրված մոտեցման (կամ մոտեցումների) կիրառմամբ,

ե. վերջնական արդյունքի հաշվարկման նպատակով տարբեր մոտեցումներով հաշվարկված արդյունքների համադրում,

զ. հաշվետվության կազմում և տրամադրում:

### 9. Գնահատվող օբյեկտի համառոտ նկարագրությունը

Ըստ պատվիրատուի կողմից տրամադրված անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 29092023-06-0051 վկայականի պատճենում արտացոլված տվյալների բնակավայրերի նշանակության հողամասի մակերեսը կազմում է 0,23856 հա, միահարկ բնակելի տան մակերեսը կազմում է 159.8քմ. : Առկա է գույք 28.3քմ. , մառան 28.3 քմ. :

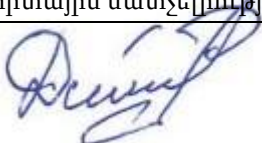
Տողազնությամբ պարզվեց, որ անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 29092023-06-0051 վկայականում արտացոլված տվյալներից բացի առկա է ինքնակամ շինություններ: Ըստ «Արմ Թռասթ» ՍՊԸ-ի չափագրման արդյունքների առկա է 11.8քմ. մակերեսով ծածկ և 39քմ. մակերեսով տաղավար, իսկ վկայականում արտացոլված 28.3քմ մակերեսով մառանը և 28.3քմ մակերեսով անասնաշենքը քանդված են:

Հաշվարկն իրականացվել է 159.8քմ մակերեսով բնակելի տան, 11.8քմ մակերեսով ծածկի և 39քմ. մակերեսով տաղավարի համար:

#### **Գնահատման առարկայի բնութագիրը**

Հասցե	ՀՀ մարզ Լոռի, համայնք Ալավերդի Ախթալա ք. Երկաթուղայինների փողոց 28
Սեփականատերեր	
Սեփականության իրավունքի գրանցման վկայական	29092023-06-0051
Իրավունքի տեսակ	Սեփականություն
Ընթացիկ շահագործումը	Բնակելի տուն
Շուկայական մոտարկված կադաստրային արժեքը (դրամ)	6 073 710
Կադաստրային ծածկագիր	06-003-0004-0012
Նպատակային նշանակությունը	Բնակավայրերի
Գործառնական նշանակությունը	Բնակելի կառուցապատման
Տարածագնահատման գոտին	16
Հողամասի մակերեսը (քմ)	0.23856 հա
Թեքությունը	Հարթ
Տրանսպորտային մատչելիություն	Լավ

Գնահատող



## << ՄԱՏ ՐԻՑ Ա ԻՆՏ >> ՍՊԸ

Շենք շինությունների տեխնիկական վիճակը	Լավ		
Հարկայնությունը	1 հարկանի նկուղով, ձեղնահարկով		
Մակերեսը (քմ)	Բնակելի տուն 159.8 քմ. Ծածկ 11.8քմ. Տաղավար 39քմ.		
Առաստաղի բարձրությունը(1 հարկ)	2.1-2.7մ .		
Կառուցման տարեթիվը (թ)	2012թ .		
Արտաքին հարդարումը	Առանց արտաքին հարդարման,		
Արտաքին պատերը	Տուֆ		
Միջհարկային ծածկը	Երկաթբետոն		
Տանիքը	Թիթեղ		
Կոմունիկացիաներ	<b>Անվանում</b>	<b>Առկա է</b>	<b>Առկա չէ</b>
	<b>Ջուր</b>	X	
	<b>Կոյուղի</b>	X	
	<b>Էլեկտրամատակարարում</b>	X	
	<b>Գազամատակարարում</b>	X	
	<b>Ջեռուցում</b>	X	
Ներքին հարդարանք (պատեր, հատակ, դռներ և պատուհաններ)	Բնակելի տունը տուֆից է, տանիքածածկը թիթեղ: Բնակելի տունը միահարկ նկուղով, ձեղնահարկով է: Բնակելի տան ներքին հարդարանք իրականացված է ներկանյութերով, միջինից բարձր վիճակ: Հատակները լամինատե, սալիկապատ, պատուհանները մետաղապլաստե, ներքին դռները փայտե: Մուտքի դուռը երկաթե :		
Սանհանգույց	Սալիկապատ		
Ներքին հարդարման ընդհանուր գնահատական (1-7 բալային սանդղակով) 1. գրոյական վիճակ, 2. վատ վիճակ, 3. միջինից , 4. միջին վիճակ, 5. միջինից բարձր, 6. լավ վիճակ, 7. գերաանց	Ներքին հարդարանքը /1-7/ սանդղակով համապատասխանում է 5-րդ կատեգորիային, միջինից բարձր վիճակ:		
Այլ տեղեկություն	Ըստ անշարժ գույքի միավորի որակական և քանակական բնութագրերի վերաբերյալ կադաստրային տեղեկանքի շինությունը կառուցվել է 2012թ.:		

Առավել մանրամասն տես սույն եզրակացությանը կից լուսանկարչական հավելվածում:

Գնահատող



10. Գնահատվող գույքի լուսանկարներ



Լուսանկար1



Լուսանկար2



Լուսանկար3



Լուսանկար4



Լուսանկար5



Լուսանկար6



Լուսանկար7



Լուսանկար 8



Լուսանկար9



Լուսանկար10

<< ՄԱՏ ՐԻՑ Ա ԻՆՏ >> ՍՊԸ



Լուսանկար11



Լուսանկար12



Լուսանկար13



Լուսանկար14



Լուսանկար15



Լուսանկար16



Լուսանկար17



Լուսանկար18



Լուսանկար19



Լուսանկար20

<< ՄԱՏ ՐԻՑ Ա ԻՆՏ >> ՍՊԸ



Լուսանկար21



Լուսանկար22



Լուսանկար23



Լուսանկար24



Լուսանկար25



Լուսանկար26



Լուսանկար27



Լուսանկար28



Լուսանկար29




Լուսանկար30



Գնահատող *Բարսեղ*

<< ՄԱՏ ՐԻՑ Ա ԻՆՏ >> ՍՊԸ

<p>Լուսանկար31</p> 	<p>Լուսանկար 32</p> 
<p>Լուսանկար33</p> 	<p>Լուսանկար34</p> 
<p>Լուսանկար35</p> 	<p>Լուսանկար36</p> 
<p>Լուսանկար37</p> 	<p>Լուսանկար38</p> 
<p>Լուսանկար39</p> 	<p>Լուսանկար40</p> 
<p>Լուսանկար41</p>	<p>Լուսանկար42</p>

<< ՄԱՏ ՐԻՑ Ա ԻՆՏ >> ՍՊԸ



Լուսանկար43



Լուսանկար44



Լուսանկար45



Լուսանկար46



Լուսանկար47



Լուսանկար48



Լուսանկար49



Լուսանկար50





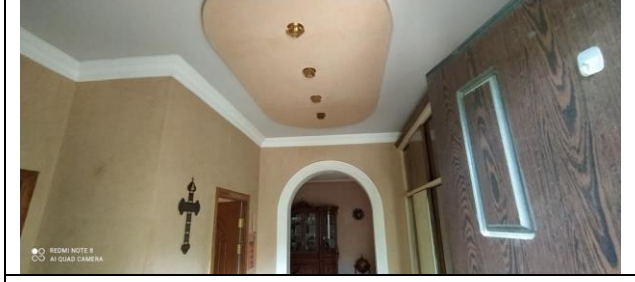







Լուսանկար51



Լուսանկար52



<< ՄԱՏ ՐԻՑ Ա ԻՆՏ >> ՍՊԸ

<p>Լուսանկար53</p> 	<p>Լուսանկար54</p> 
<p>Լուսանկար55</p> 	<p>Լուսանկար56</p> 
<p>Լուսանկար57</p> 	<p>Լուսանկար58</p> 
<p>Լուսանկար59</p> 	<p>Լուսանկար60</p> 
<p>Լուսանկար61</p> 	<p>Լուսանկար62</p> 
<p>Լուսանկար63</p>	<p>Լուսանկար64</p>

<< ՄԱՏ ՐԻՑ Ա ԻՆՏ >> ՍՊԸ



Լուսանկար65



Լուսանկար66



Լուսանկար67



Լուսանկար68



Լուսանկար69



Լուսանկար70



Լուսանկար71



Լուսանկար 72



Լուսանկար73



Լուսանկար74



<< ՄԱՏ ՐԻՑ Ա ԻՆՏ >> ՍՊԸ

<p>Լուսանկար75</p> 	<p>Լուսանկար76</p> 
<p>Լուսանկար77</p> 	<p>Լուսանկար78</p> 
<p>Լուսանկար79</p> 	<p>Լուսանկար80</p> 
<p>Լուսանկար81</p> 	<p>Լուսանկար82</p> 
<p>Լուսանկար83</p> 	<p>Լուսանկար84</p> 
<p>Լուսանկար85</p>	<p>Լուսանկար86</p>

<< ՄԱՏ ՐԻՑ Ա ԻՆՏ >> ՍՊԸ



Լուսանկար87



Լուսանկար88



Լուսանկար89



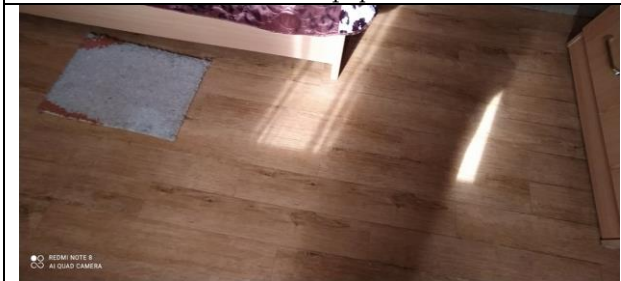
Լուսանկար90



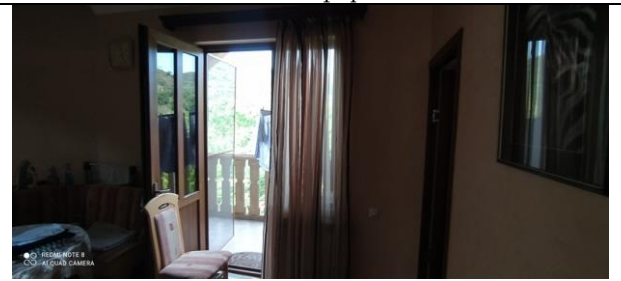
Լուսանկար91



Լուսանկար92



Լուսանկար93



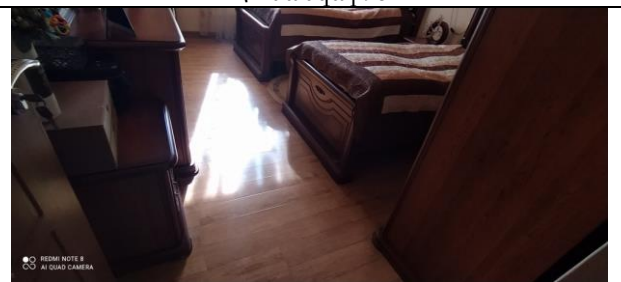
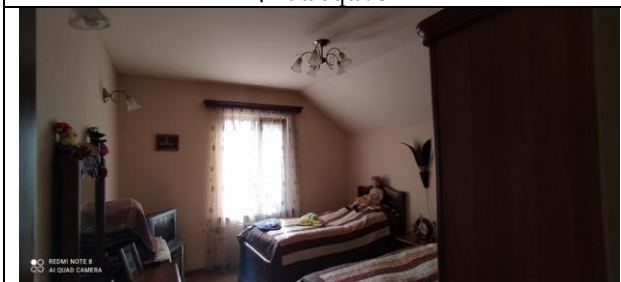
Լուսանկար94













Լուսանկար95



Լուսանկար96



<< ՄԱՏ ՐԻՑ Ա ԻՆՏ >> ՍՊԸ

<p>Լուսանկար97</p> 	<p>Լուսանկար98</p> 
<p>Լուսանկար99</p> 	<p>Լուսանկար 100</p> 
<p>Լուսանկար101</p> 	<p>Լուսանկար102</p> 
<p>Լուսանկար103</p> 	<p>Լուսանկար104</p> 
<p>Լուսանկար105</p> 	<p>Լուսանկար106</p> 
<p>Լուսանկար107</p>	<p>Լուսանկար108</p>

<< ՄԱՏ ՐԻՑ Ա ԻՆՏ >> ՍՊԸ



Լուսանկար109



Լուսանկար110



Լուսանկար111



Լուսանկար112



Լուսանկար113



Լուսանկար114



Լուսանկար115



Լուսանկար116

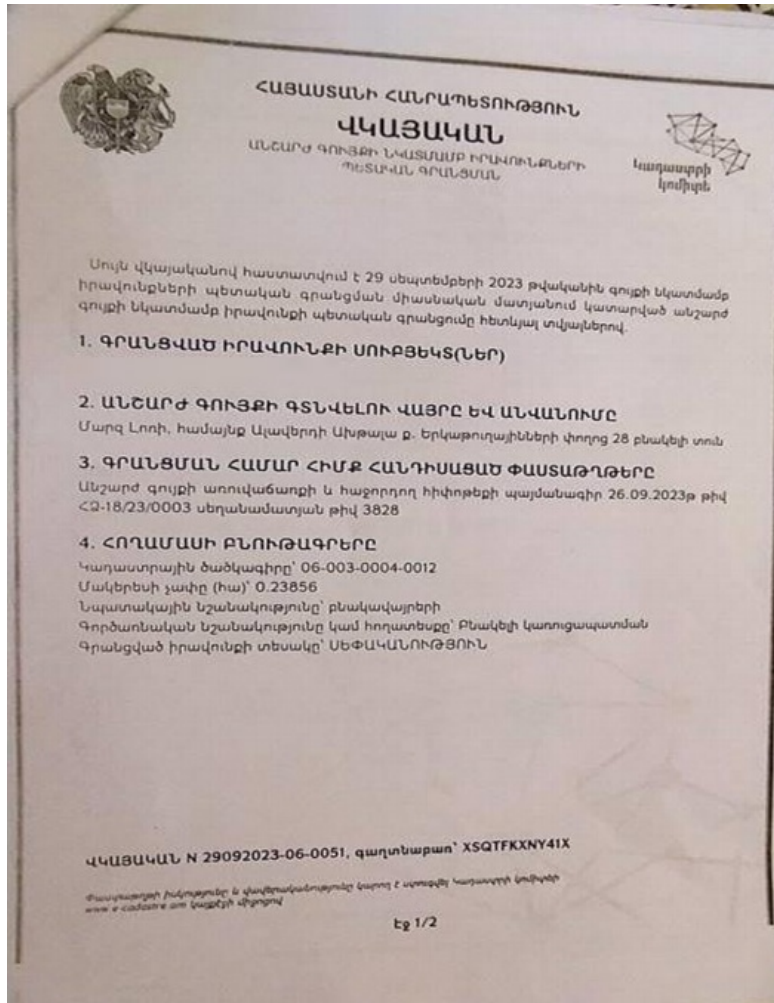


Լուսանկար117



Լուսանկար118

11. Օգտագործված փաստաթղթեր



**5. ՇԻՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ**

- 1) Նպատակային նշանակությունը՝ բնակելի  
 2) Բնութագրերը ըստ առանձին շինությունների՝

Հ/Հ	Կադաստրային ծածկագիր	Տեսակ	Մակերես	Գրանցված իրավունքի տեսակ
1	06-003-0004-0012-001	Բնակելի տուն	159.8 քմ	ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ
2	06-003-0004-0012-002	Մառան	28.3 քմ	ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ
3	06-003-0004-0012-003	Գոմ	28.3 քմ	ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ

**Լրացուցիչ նշումներ և տեղեկություններ**

Գրանցումը իրականացնող պաշտոնատար անձի անունը, ազգանունը՝ Սուրեն Սարգսյան  
 Զբաղեցրած պաշտոնը՝ Լոռու մարզային ստորաբաժանման անշարժ գույքի ռեգիստր

ՎԿԱՅԱԿԱՆ N 29092023-06-0051, գաղտնաբառ՝ XSQTFXNY41X

Փաստաթղթի իրականացումը և վավերականությունը կապող է ստորագրի կադաստրի կոմիտեի հետ և անհրաժեշտ է նախապես ստուգել այնպիսի հասցեով

Կադաստրի կոմիտեի



<< ՄԱՏ ՐԻՑ Ա ԻՆՏ >> ՍՊԸ

**ԳՐԱՆՈՒԹՅԱՆ ԿԱՏԱՎԱԾ**

«ՎԱՍԿՆՈՒՄ ԵՆ»  
ԱՌՊՈՒՆՈՒԹՅԱՆ ԲԱՆԿԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ  
ՀԱՅՏԻՅԱՆ

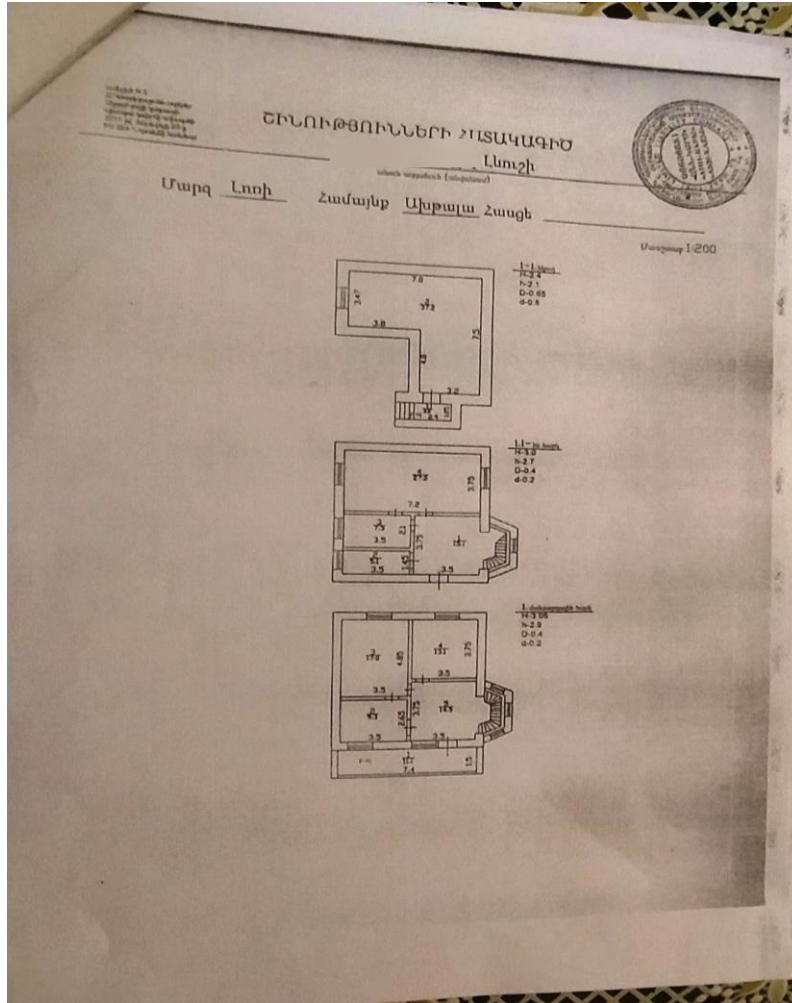
Օրհանգրվանի հիմքը \_\_\_\_\_  
 Բնօրհանի ամսաթիվը \_\_\_\_\_  
 Ամսաթիվը \_\_\_\_\_

Գրանցման համար	Օրհանգրվանի համար	ԿՐՈՒՄԱՆՍԻՑ			Սահմանակցի տեղեկանքները (տեղադրումը) անուն, ազգանուն, անգրգամբ	Համարը ըստ հողա մասի հասցե (կառույթ)	Օրհանգրվանի կրկնապատկերը	ԿՐՈՒՄԱՆՍԻՑ		Ընդամենը		
		X	Y	մետր (կառույթ)				X	Y			
4489/15	06-02-0016-0012	1	8482115.1596	4557210.7396	37.15	ազատ տարածք	1	քանակի տեսի	1	8482127.9539	4557188.4144	3.88
		2	8482151.1149	4557220.1471	6.96	ազատ տարածք			2	8482131.5022	4557180.1430	1.7
		3	8482168.0226	4557228.3263	37.72	ազատ տարածք			3	8482131.7361	4557190.8275	2.1
		4	8482183.8844	4557191.0221	5.78	ազատ տարածք			4	8482133.8025	4557191.2226	1.7
		5	8482169.3633	4557191.4064	17.7	ազատ տարածք			5	8482134.6451	4557188.7400	1.52
		6	8482170.2008	4557173.7297	45.83	«Պանոս»			6	8482138.1403	4557190.0355	8.1
		7	8482134.3502	4557179.4769	10.55	«Պանոս»			7	8482137.8038	4557182.0774	8.6
		8	8482122.0373	4557180.8523	29.86				8	8482129.7192	4557180.4993	8.1
						ձեռնակ	1	8482164.3001	4557181.1320	0.3		
							2	8482169.6872	4557181.4914	7.7		

Ս.Ն. ԱՌՊՈՒՆՈՒԹՅԱՆ  
 Գրանցման համարը: 06-02-0016-0012

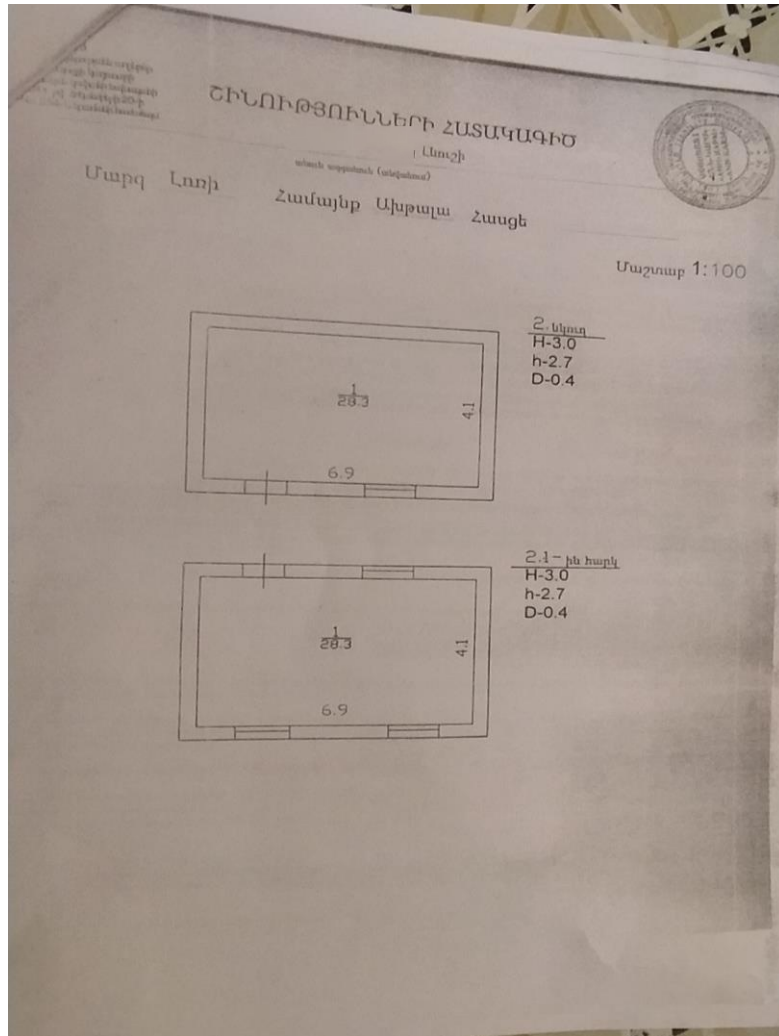
Ս. ԱՌՊՈՒՆՈՒԹՅԱՆ  
 2017 թ. 10.11.17

<< ՄԱՏ ՐԻՑ Ա ԻՆՏ >> ՍՊԸ



Գնահատող

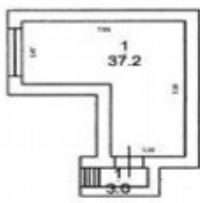
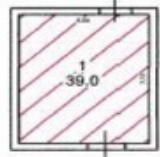
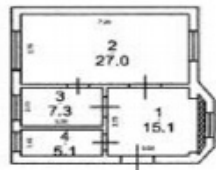

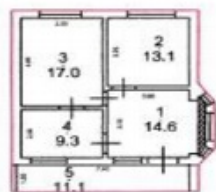

# << ՄԱՏ ՐԻՑ Ա ԻՆՏ >> ՍՊԸ



# « ՄԱՏ ՐԻՑ Ա ԻՆՏ » ՍՊԸ

<b>ՀՈՂԱՄԱՍԻ ՀԱՏԱԿԱԳԻԾ</b>		ՃԼ																																																								
Մեխանիկական	Սարգ Լուի հասցե Ալավերդի ք. Ախրաբա երկաթուղայինների փողոց 28 Փակ, հասցե հասցե																																																									
	Գրասխան Կից																																																									
Մակերես հա	0.29866	<b>Հողամասի</b>																																																								
Ծածկաթի	05-003-0004-0012	<b>Մասշտաբ 1:1000</b>																																																								
Նպատակահիմն նշանակություն	Բնակավայրեր	Որակավորում ունեցող անհատական հատված																																																								
Գրծումունական կրանակություն	Բնակելի կառուցապատման	Որակավորման վկայականի համարը																																																								
Լուսատվի նշանակություն	Փաստացի չպահպարտություն	Ստորագրություն																																																								
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Հարկանմանի կոդեր</th> <th colspan="2">Կոորդինատներ</th> <th rowspan="2">Ունայն չափերը (մ)</th> </tr> <tr> <th>X</th> <th>Y</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1</td><td>4557227.99</td><td>8482136.84</td><td>37.15</td></tr> <tr><td>2</td><td>4557239.45</td><td>8482172.18</td><td>6.96</td></tr> <tr><td>3</td><td>4557239.04</td><td>8482179.12</td><td>37.72</td></tr> <tr><td>4</td><td>4557202.13</td><td>8482186.90</td><td>5.78</td></tr> <tr><td>5</td><td>4557202.86</td><td>8482192.63</td><td>17.70</td></tr> <tr><td>6</td><td>4557185.27</td><td>8482194.57</td><td>45.83</td></tr> <tr><td>7</td><td>4557179.31</td><td>8482149.14</td><td>10.55</td></tr> <tr><td>8</td><td>4557189.56</td><td>8482146.90</td><td>39.86</td></tr> <tr><td>1</td><td>4557227.99</td><td>8482136.84</td><td> </td></tr> </tbody> </table>		Հարկանմանի կոդեր	Կոորդինատներ		Ունայն չափերը (մ)	X	Y	1	4557227.99	8482136.84	37.15	2	4557239.45	8482172.18	6.96	3	4557239.04	8482179.12	37.72	4	4557202.13	8482186.90	5.78	5	4557202.86	8482192.63	17.70	6	4557185.27	8482194.57	45.83	7	4557179.31	8482149.14	10.55	8	4557189.56	8482146.90	39.86	1	4557227.99	8482136.84		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Որակավորման վկայականի համարը</td> <td>0255</td> </tr> <tr> <td>Ստորագրություն</td> <td> </td> </tr> <tr> <td>Իրավաբանական անձի անվանումը</td> <td>«Այլ Բոլոր» ՍՊԸ</td> </tr> <tr> <td>ԳԿԳԳ</td> <td>02852249</td> </tr> <tr> <td>Ստորագրություն</td> <td> </td> </tr> <tr> <td>Ամսաթիվ</td> <td>11.12.2025</td> </tr> <tr> <td>Հասցե</td> <td>24.12.2025</td> </tr> </table>	Որակավորման վկայականի համարը	0255	Ստորագրություն		Իրավաբանական անձի անվանումը	«Այլ Բոլոր» ՍՊԸ	ԳԿԳԳ	02852249	Ստորագրություն		Ամսաթիվ	11.12.2025	Հասցե	24.12.2025
Հարկանմանի կոդեր	Կոորդինատներ		Ունայն չափերը (մ)																																																							
	X	Y																																																								
1	4557227.99	8482136.84	37.15																																																							
2	4557239.45	8482172.18	6.96																																																							
3	4557239.04	8482179.12	37.72																																																							
4	4557202.13	8482186.90	5.78																																																							
5	4557202.86	8482192.63	17.70																																																							
6	4557185.27	8482194.57	45.83																																																							
7	4557179.31	8482149.14	10.55																																																							
8	4557189.56	8482146.90	39.86																																																							
1	4557227.99	8482136.84																																																								
Որակավորման վկայականի համարը	0255																																																									
Ստորագրություն																																																										
Իրավաբանական անձի անվանումը	«Այլ Բոլոր» ՍՊԸ																																																									
ԳԿԳԳ	02852249																																																									
Ստորագրություն																																																										
Ամսաթիվ	11.12.2025																																																									
Հասցե	24.12.2025																																																									

# « ՄԱՏ ՐԻՑ Ա ԻՆՏ » ՍՊԸ

<b>ՇԻՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ՀԱՏԱԿԱԳԻԾ</b>		ՁԿ.3
Մարզ Լոռի համայնք Ալավերդի ք.Ախթալա երկաթուղայինների փողոց 28		
<small>Մարզ, համայնք, հասցե</small>		
<b>Սեփականատեր</b>		
<b>S=210.6 քմ</b>		
<p><b>1.2 նկուղ Բնակելի տուն</b> h=2.1 D= 0.6 d=0.6</p>		<p><b>3. Տաղավար</b> h= 4 D= 0.35</p> 
<p><b>1. 1- ին հարկ Բնակելի տուն</b> h=2.7 D= 0.4 d=0.2</p>		<p><b>2. Ծածկ</b></p> 
<p><b>1.1 2- րդ հարկ Բնակելի տուն</b> h=2.9 D= 0.4 d=0.2</p>		
<b>Լրագրուցիչ նշումներ.</b>		
Մասշտաբ 1:200		
Որակավորում ունեցող անձ	Գրառվածքային համայնք	
Որակավորման վկայականի համարը	0255	
Ստորագրություն		
Իրավաբանական անձի անվանումը		
ԳՎԳԳ	02952246	
Ստորագրություն		
ամիս	թվազրոյթ	11.12.2025
անոթիկ	հատման օրը	24.12.2025
Կ.Տ.		



# « ՄԱՏ ՐԻՑ Ա ԻՆՏ » ՍՊԸ

## Շինությունների բնութագիր

№	Ճարտարապետական նշանակումը	Ճարտարապետական նշանակումը	Հարկ	Վարչական տարածք	Մակերեսները (քմ)		Քառակուսուհի (մ²)	Ծավալ (մ³)	Կառուցման տարեթիվերը	Տանիքի նյութը				Ակարտվածությամբ և աստիճանը			Վերականգնման օրոհարկի տեսակը	Սիջիակալին ծածկ նյութը	Արտաքին հարդարումն ունեցող կողմերի										
					Օրինական	Ինքնակամ				Քիմիկատներ	Չիմիկատներ	Արմիտ	Այլ նյութ	անավարտ	մինչև 50%	50-80%			80% և ավելի	Սիջիակալին ծածկ նյութը	Մարմար	Շտապարտ	Երկաթբետոն	Սնունդ	Արտաքին հարդարումն ունեցող կողմերի				
1	Բնակավայրերի	Բնակելի տուն	1	2	54.5		2.7	147.15	ԿԿ						V	տուֆ				V									
1	Բնակավայրերի	Բնակելի տուն	2	2	65.1		2.9	186.79	ԿԿ	V						V	տուֆ				V								
1	Բնակավայրերի	նկուղ		2	40.2		2.1	84.42	ԿԿ							V	տուֆ												
2	Բնակավայրերի	ծածկ	1	1		11.8		0	ԿԿ	V						V													
3	Բնակավայրերի	տաղավար	1	1		39	4	0	2021	V						V	տուֆ								V				

Շինությունների ընդհանուր մակերեսը (քմ)	Այդ թվում	
	Օրինական կառուցվածք (քմ)	Ինքնակամ կառուցվածք (քմ)
	27	29
210.6	159.8	50.8

  
(Ստորագրում)

Գ.Արշակունյացի  
(անուն, ազգանուն)

24.12.2025 թ.  
(վեճի ամսաթիվ)

0255  
(համար)

20.12.2012 թ.  
(Ֆինանսական տարեթիվ)

2652244  
(վեճի ամսաթիվ)

«ՄԱՏ ՐԻՑ Ա ԻՆՏ» ՍՊԸ  
(անվանում)



48





ԵԶՐԱԿԱՅՈՒԹՅՈՒՆ

Սույնով տալիս եմ եզրակացություն առ այն, որ մարզ Լոռի համայնք Ալավերդի ք. Ախթալա Երկաթուղայինների փողոց 28 հասցեում չափազրման պահին վկայականում առկա 2 և 3 շինությունները՝ մտան և գոմ քանդված վիճակում են:

Կատարող   
(Ատորագրություն)

Գ.Մուրադյան  
(Անուն, Ազգանուն)

24.12.2025թ.  
(Ամիս, ամսաթիվ)

Որակավորման վկայականի N 0255  
(Համարը)

20.12.2012թ.

Իրավաբանական անձի  
ԿՏ  
(Պետական գրանցման  
համարը) 02852244

«Արմ Թրասթ» ՍՊԸ  
(Անվանումը)



<< ք.Երևան, Ռուբինյանց 31  
tj.haug@armtrust22@gmail.com  
հեռ.+374 41 52 20 50

# « ՄԱՏ ՐԻՑ ԱԻՆՏ » ՍՊԸ

Տեղադրության հղումը՝

<https://yandex.com/maps/?ll=44.794113%2C41.142113&mode=search&sl=44.787421%2C41.148763&text=41.148763%2C44.787421&z=13>

**Ստորև ներկայացվում է գնահատվող գույքի լուսանկարները արբանյակից և կադաստրային քարտեզից**

Կադաստրային կոդ: 06-003-0004-0012

Մակերես >=:

Մակերես <=:

Ստեղծ ժամանակ >=:

Ստեղծ ժամանակ <=:

---

**դրաման արդյունք [չեքո: Դողմաներ]**

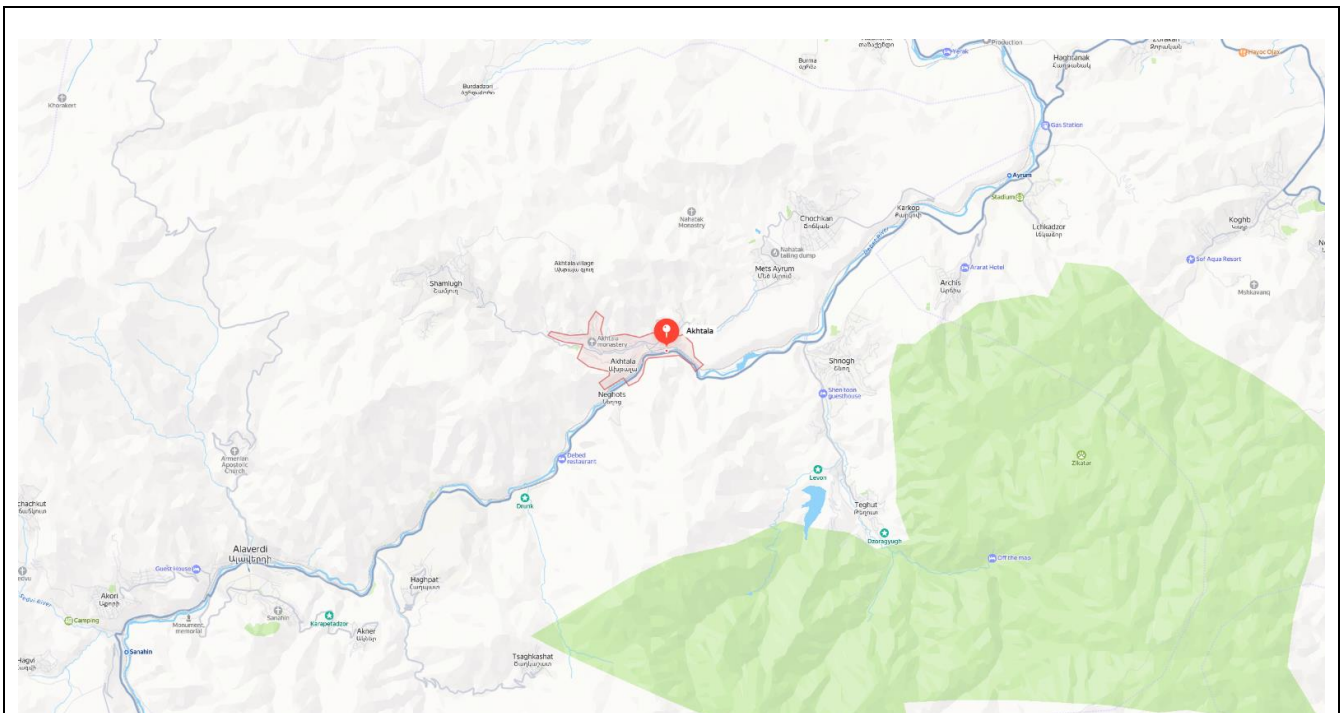
Կադաստրային...	Մակերես	Ստեղծ ժաման...
06-003-0004-0...	2385.56	06-08-2025 16:...

Եջ 1 - 1

---

**դրաման մանրամասն դիտում [չեքո: Դողմաներ]**

Մտնում	Սկիզբ
Կադաստրային կոդ	06-003-0004-0012
Մակերես	2385.56
Ստեղծ ժամանակ	06-08-2025 16:12:19



Գնահատող

Շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեք

Որոնել ըստ վկայականի համարի  
 Որոնել ըստ կադաստրային ծածկագրի

29092023-06-0051 Փնտրել

Հարցման ամսաթիվ	12/02/2026 14:11:55
Անշարժ գույքի հասցեն՝	Մարզ Լոռի, համայնք Ալավերդի, քաղաք Ախթալա, Երկաթուղայինների փողոց 28 բնակելի տուն
Անշարժ գույքի տեսակը՝	Բնակելի տուն
Անշարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքը (ՀՀ դրամ)	6 073 710.88
Անշարժ գույքի հարկը 2024 թ.ի համար (ՀՀ դրամ)	1 518.43
Անշարժ գույքի հարկը 2025 թ.ի համար (ՀՀ դրամ)	2 277.64
Անշարժ գույքի հարկը 2026 թ.ի համար (ՀՀ դրամ)	3 036.86

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

**12. Առավել արդյունավետ օգտագործում**

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

Տիզիկապետ հնարավոր, օրենսդրորեն թույլատրելի և տնտեսապես նպատակահարմար տարբերակներից առավել շահութաբերը գնահատողի կարծիքով հանդիսանում է ներկա օգտագործման տարբերակը, քանի որ բնակելի տունը իր տեղադրությամբ ու դիրքով, ինչպես նաև հողամասի գործառնական նշանակությամբ նպատակահարմար չէ շահագործել որևիցե այլ նշանակությամբ:

**13. Գնահատման մոտեցումների (մեթոդների) ընտրությունը.**

Անշարժ գույքի գնահատման դասական մոտեցումներն են.

- ա) համեմատական մոտեցում
- բ) ծախսային մոտեցում
- գ) եկամտային մոտեցում

**Համեմատական մոտեցում**

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

Համեմատական մոտեցումը ներառում է հետևյալ մեթոդները՝

Համադրելի գործարքների մեթոդ

Համանման հանրային ընկերությունների համեմատական մեթոդ

Քանի որ գնահատման ներկայացված գույքը անշարժ գույք է, ուստի կիրառվում է համեմատական գործարքների մեթոդը:

Համադրելի գործարքների մեթոդը, որը նաև հայտնի է որպես կողմնորոշիչ գործարքների մեթոդ, արժեքը որոշելու նպատակով օգտագործվում է նույնական կամ համադրելի օբյեկտների հետ կապված գործարքների վերաբերյալ տեղեկատվությունը:

Գնահատող 

Համադրելի գործարքների մեթոդի հիմնական փուլերն են՝ որոշել համեմատության միավորները, որոնք օգտագործվում են համապատասխան շուկայի մասնակիցների կողմից, մասնավորապես.

ա. որոշել համեմատության միավորները, որոնք օգտագործվում են համապատասխան շուկայում մասնակիցների կողմից,

բ. որոշել համապատասխան համադրելի գործարքները և հաշվարկել այդ գործարքների հիմնական գնահատման չափանիշները,

գ. կատարել համադրելի օբյեկտների և գնահատվող օբյեկտների որակական և քանակական նմանությունների և տարբերությունների հետևողական համեմատական վերլուծություն, որոնք օգտագործվում են համապատասխան շուկայի մասնակիցների կողմից,

դ. կատարել անհրաժեշտ ճշգրտումներ, եթե այդպիսիք կան, գնահատման ցուցանիշներում, որպեսզի արտացոլվի գնահատվող օբյեկտի և համադրելի օբյեկտների տարբերությունները,

ե. դիտարկել օբյեկտի գնահատման համար ճշգրտված ցուցանիշների կիրառում,

զ. եթե օգտագործվել են գնահատման մի քանի ցուցանիշներ, ստացված արժեքի ցուցանիշների համաձայնեցումը :

Հինք ընդունելով վերոհիշյալը՝ գնահատողն ունի բավարար քանակությամբ արժանահավատ տեղեկատվություն, որը առավելագույնս արտացոլում և բացահայտում է այն գործոնները որոնց ազդեցությամբ տվյալ անշարժ գույքի վաճառքը բաց մրցակցային շուկայում առավել հավանական է, ուստի համեմատական մոտեցման կիրառումը գնահատվող անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքը որոշելու համար հիմնավորված է:

**Եկամտային մոտեցում**

Եկամտային մոտեցման շրջանակներում գնահատման արդյունքների ստացման համար կիրառվում են տարբեր մեթոդներ, որոնց ընդհանրությունը կայանում է նրանում, որ արժեքը որոշվում է փաստացի կամ կանխատեսվող եկամուտների վրա, որոնք ստանում է կամ կարող է ստանալ իրավունքի սեփականատերը :


Եկամտային մոտեցումը տրամադրում է արժեքի ցուցիչ՝ ապագա դրամական հոսքերը փոխակերպելով ընդհանուր ընթացիկ արժեքի: Եկամտային մոտեցմամբ արժեքը որոշվում է գնահատվող օբյեկտի եկամտաբերությամբ, դրամական հոսքի կամ ծախսերի խնայողությունների արժեքի հիման վրա:

Եկամտային մոտեցման կարևորագույն հիմքն է հանդիսանում է այն, որ ներդրողները ակնկալում են շահույթ ստանալ իրենց ներդրումներից, և որ նման եկամուտը պետք է արտացոլի ներդրումների ռիսկի ենթադրյալ մակարդակը:

Որպես կանոն, ներդրողները ակնկալել են փոխհատուցում միայն համակարգված ռիսկի համար (նաև հայտնի է որպես «շուկայական ռիսկ» կամ «չդիվերսիֆիկացված ռիսկ»):

Եկամտային մոտեցման մեթոդները փաստացի հիմնված են ապագա դրամական հոսքերի գումարների դիսկոնտավորմանը (փոխակերպմանը) ընթացիկ արժեքի: Դրանք դրամական հոսքերի դիսկոնտավորման մեթոդի տարբերակներն են:

Դրամական հոսքերի դիսկոնտավորման մեթոդ (ԴՀԴ)

Գնահատող 

ԴՀԴ մեթոդի համաձայն՝ կանխատեսվող դրամական հոսքը դիսկոնտավորվում է հակառակ ուղղությամբ (ապագայից և) մինչ գնահատման ամսաթիվը, որը արդյունքում թույլ է տալիս ստանալ գնահատվող օբյեկտի ընթացիկ արժեքը:

**ԴՀԴ մեթոդի հիմնական փուլերն են՝**

- ա. ըստ գնահատվող օբյեկտի և դրա գնահատման առանձնահատկություններից կախված դրամական հոսքի առավել հարմար տեսակի ընտրություն,
- բ. դրամական հոսքերի կանխատեսման առավել օպտիմալ կոնկրետ ժամանակահատվածի որոշում,
- գ. ամբողջ ժամանակահատվածի համար դրամական հոսքերի կանխատեսման նախապատրաստում,
- դ. որոշված կանխատեսվող ժամկետի վերջում մնացորդային արժեքի որոշման անհրաժեշտության դիտարկում, այնուհետև, հաշվի առնելով գնահատվող օբյեկտի բնութագրերը, համապատասխան տերմինալային արժեքի որոշում,
- ե. դիսկոնտավորման դրույքաչափի որոշում,
- զ. դիսկոնտավորման դրույքաչափի կիրառումը կանխատեսվող ապագա դրամական հոսքերի նկատմամբ՝ անհրաժեշտության դեպքում հաշվի առնելով տերմինալային արժեքը:

Դիսկոնտավորման դրույքաչափը պետք է արտացոլի ոչ միայն դրամական միջոցի ժամանակավոր արժեքը, այլ նաև այն ռիսկերը, որոնք կապված են օբյեկտի ապագա շահագործման և դրամական հոսքերի տեսակի հետ:

Դիսկոնտավորման դրույքաչափերի ընդունման կամ հաշվարկման տարածված մեթոդները հետևյալն են՝

- ա. Կապիտալի գնագոյացման մոդել (CAPM),
- բ. կապիտալի նկատմամբ միջին կշռված ծախսեր (WACC) ,
- գ. դիտարկվող կամ ստացված դրույքաչափերի և եկամտաբերության հարաբերակցություն,
- դ. Կումուլյատիվ մեթոդ

**Եկամտի կապիտալիզացիայի մեթոդ**

Եկամտի կապիտալիզացիայի մեթոդը հիմնականում կիրառվում է երբ առկա է եկամտի կայուն աճի տեմպեր և շահույթ գնահատման ամսաթվի դրությամբ, այս դեպքում կարիք չկա սահմանել կոնկրետ կանխատեսման ժամանակահատված, և տերմինալային արժեքը կարող է ծառայել որպես արժեքի որոշման միակ հիմք:

**Ծախսային մոտեցում**

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



ա. ծախսերի փոխարինման մեթոդ՝ արտացոլում է համարժեք օգտակարությամբ նմանատիպ օբյեկտի ստեղծման ծախսերի հաշվարկման միջոցով որոշվող արժեքը,

բ. ծախսերի վերարտադրման մեթոդ՝ արտացոլում է օբյեկտի ճշգրիտ նմանակի վերստեղծման ծախսերի հաշվարկման միջոցով որոշվող արժեքը:

գ. բաղադրիչային մեթոդ, որի շնորհիվ հաշվարկում է գնահատվող օբյեկտի արժեքը՝ օբյեկտի առանձին բաղադրիչ մասերի արժեքները գումարելով:

Ծախսային մոտեցումը պետք է ներառի բոլոր ծախսերը, որոնք տվյալ մասնակիցը կարող է կրել:

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

ա. *ուղղակի* ծախսեր (կյութեր, աշխատուժ)

բ. *անուղղակի* ծախսեր (տրանսպորտային ծախսեր, տեղադրման ծախսեր, մասնագիտական վճարներ (նախագծային, թույլտվություն, ճարտարապետական, իրավաբանական և այլն), այլ վճարներ (միջնորդավճարներ և այլն), ընդհանուր ծախսեր, հարկեր, ֆինանսական ծախսեր (օրինակ՝ պարտքային ֆինանսավորման տոկոսներ) և ձեռնարկատիրական շահույթ):

Մաշվածության հետ կապված ճշգրտումները սովորաբար դիտարկվում են հետևյալ տեսակների համար, որոնք ուղղումներ կամ ճշգրտումներ կատարելիս կարող են հետագայում բաժանվել ենթատեսակների.

ա. ֆիզիկական մաշվածություն՝ գնահատվող օբյեկտի կամ դրա բաղադրիչների ֆիզիկական մաշվածության պատճառով օգտակարության ցանկացած կորուստ, որն առաջացել է օգտագործման հետևանքով և տարիքից,

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

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

**14. Շուկայական արժեքի հաշվարկ ծախսային մոտեցմամբ**

Ծախսային մոտեցմամբ անշարժ գույքի շուկայական արժեքի գնահատումը իրականացվում է հետևյալ փուլերով.

- 1) հողամասի շուկայական արժեքի որոշում,
- 2) շենքերի և շինությունների վերարտադրման (կամ փոխարինման) ծախսերի որոշում,
- 3) շենքերի և շինությունների կուտակված մաշվածության մեծության որոշում,
- 4) անշարժ գույքի շուկայական արժեքի որոշում, որպես հողամասի շուկայական արժեքի և շենքերի ու շինությունների վերարտադրման (կամ փոխարինման) ծախսերի հանրագումար՝ նվազեցված կուտակված մաշվածության չափով:

Համեմատվող գույքերի վաճառքների (կամ առաջարկների) գների ճշգրտումն իրականացվել է հետևյալ կարգով.

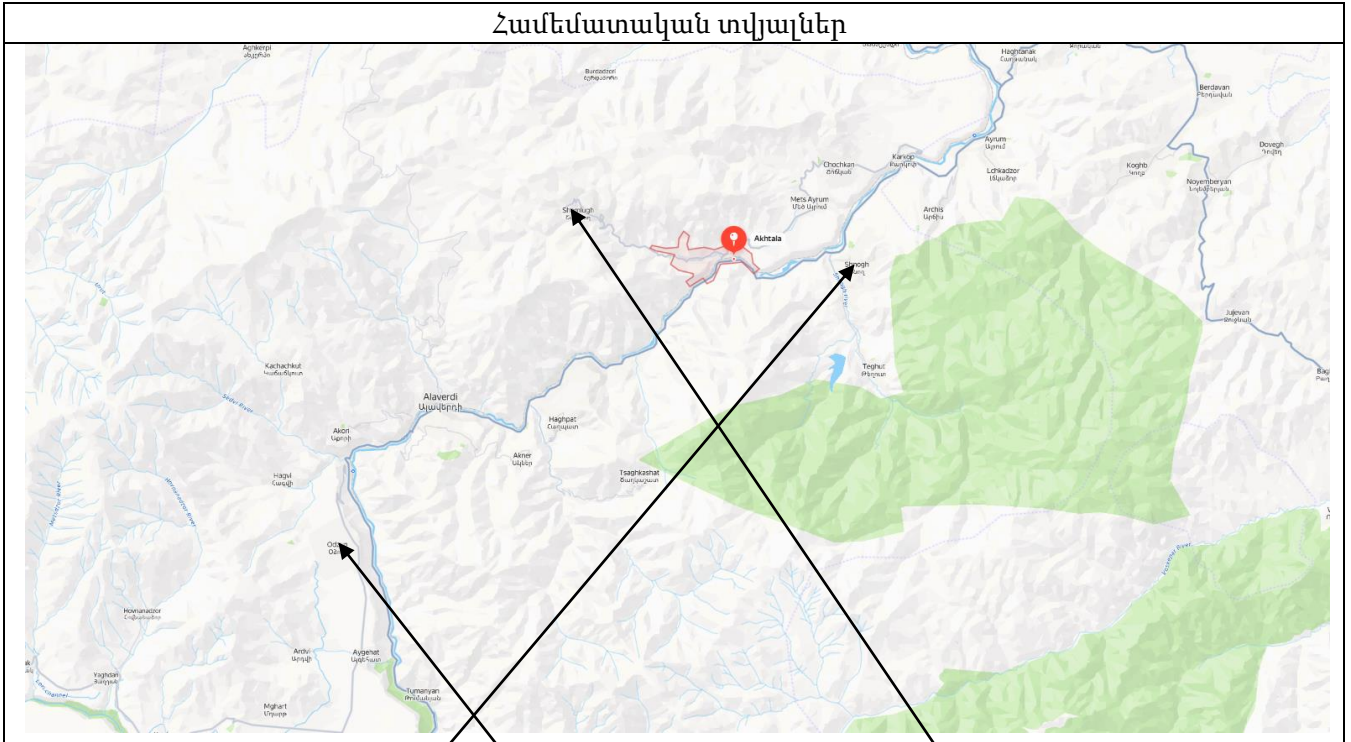
I) Առաջին հերթին կիրառվել են գործակիցներ ըստ վաճառքի պայմանների և շուկայի վիճակի: Սրանցից յուրաքանչյուր հաջորդը կիրառվել է նախորդ արդյունքի նկատմամբ:

II) Երկրորդ հերթին իրականացվել են անմիջականորեն անշարժ գույքին վերաբերող ճշգրտումները: Սրանք կատարվել են ցանկացած կարգով, այսինքն կամայական հերթականությամբ:

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

ա) կամ կիրառված գործոններից էականորեն չեն տարբերվում,

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



Քաղաքացիական շինությունների համար  
Շուրջում, 2100 քմ.  
**3,000,000 AMD**

Տեղ: Սմբե

Կոդ: 0102000000

Նմանատիպ հարստություններ

- Քաղաքացիական շինությունների համար Չուրջում, 600 քմ. \$10,000
- Քաղաքացիական շինությունների համար Չուրջում, 800 քմ. \$30,000

Քաղաքացիական շինությունների համար, 7-35  
Օճուխում, 780 քմ.  
**\$5,000**

Տեղ: Վերձն

Կոդ: 0102000000

Նմանատիպ հարստություններ

- Քաղաքացիական շինությունների համար Բուխարյան փողոցում, 100 քմ. \$87,000
- Քաղաքացիական շինությունների համար Պրոսպեկտում, 800 քմ. \$2,000,000

Քաղաքացիական շինությունների համար  
Բնակիչ փողոցում, Շապուղում, 2040 քմ.  
**\$14,500**

Տեղ: Տերե

Կոդ: 0102000000

Նմանատիպ հարստություններ

- Քաղաքացիական շինությունների համար Շապուղում, 800 քմ. \$300,000
- Քաղաքացիական շինությունների համար Երկու փողոցում, 516 քմ. \$48,000

Գնահատող

<< ՄԱՏ ՐԻՑ Ա ԻՆՏ >> ՍՊԸ

Համեմատության տարրերը	Չափման միավորը	Գնահատվող օբյեկտը	Անալոզ օբյեկտ №1	Անալոզ օբյեկտ №2	Անալոզ օբյեկտ №3	
Հասցե		Լոռու մարզ Ալավերդի ք. Ախթալա	Լոռու մարզ Շնող	Լոռու մարզ Օձուն	Լոռու մարզ Շամլուղ	
Տեղակատվության աղբյուրը			<a href="https://www.list.am/item/22750543?ld_src=10">https://www.list.am/item/22750543?ld_src=10</a>	<a href="https://www.list.am/item/22437858?ld_src=10">https://www.list.am/item/22437858?ld_src=10</a>	<a href="https://www.list.am/item/22851161?ld_src=10">https://www.list.am/item/22851161?ld_src=10</a>	
Վաճառքի կամ առաջարկի գինը	դրամ		3,000,000	1,890,000	5,480,000	
Մակերես	քմ	2385.6	2,100	780	2,040	
Վաճառքի կամ առաջարկի գինը	դր/քմ		1429	2423	2686	
ըստ շուկայի վիճակի, վաճառքի պայմանների և վաճառքի ամսաթվի,			02.2026թ.	02.206թ.	02.2026թ.	
Ուղղումը	%		-10%	-10%	-10%	կայքում հայտարարություն տված անձիք պատրաստ են սակարկել հողամասի արժեքը
Ուղղումը	դրամ		-143	-242	-269	
Ուղղված գինը	դր/քմ		1286	2181	2418	
Գույքային իրավունքներն (այդ թվում կառուցապատման) ու սահմանափակումները (այդ թվում իրավունքների և օգտագործման նկատմամբ)			գնահատվողի նման	գնահատվողի նման	գնահատվողի նման	
Ուղղումը	%		0%	0%	0%	
Ուղղումը	դրամ		0	0	0	
Ուղղված գինը	դր/քմ		1286	2181	2418	
Նպատակային և գործառնական նշանակությունը		բնակավայրերի, բնակելի կառուցապատման	բնակավայրերի, բնակելի կառուցապատման	բնակավայրերի, բնակելի կառուցապատման	բնակավայրերի, բնակելի կառուցապատման	
Ուղղումը	%		0%	0%	0%	
Ուղղումը	դրամ		0	0	0	
Ուղղված գինը	դր/քմ		1286	2181	2418	
Կոմունիկացիաների առկայությունը և հնարավորությունը		առկա է	առկա է	առկա է	առկա է	
Ուղղումը	%		0%	0%	0%	
Ուղղումը	դրամ		0	0	0	
Ուղղված գինը	դր/քմ		1286	2181	2418	
Կառուցապատման չափորոշիչները և սահմանափակումները			գնահատվողի նման	գնահատվողի նման	գնահատվողի նման	



## << ՄԱՏ ՐԻՑ Ա ԻՆՏ >> ՍՊԸ

Ուղղումը	%		0%	0%	0%	
Ուղղումը	դրամ		0	0	0	
Ուղղված գինը	դր/քմ		1286	2181	2418	
ըստ հողամասի չափերի (մակերես, լայնություն, երկարություն, երկրաչափական կառուցվածք, ճակատային մաս),		2385.6	2,100	780	2,040	
Ուղղումը	%		-3%	-16%	-3%	
Ուղղումը	դրամ		-39	-349	-73	
Ուղղված գինը	դր/քմ		1247	1832	2345	
Տեղադրությունը (գտնվելու վայրը), տեղակայման գրավչությունը		Անմիջապես Դեբետ գետի ակիին				
Ուղղումը	%		-10%	-10%	-10%	
Ուղղումը	դրամ		-125	-183	-235	
Ուղղված գինը	դր/քմ		1122	1649	2111	
Թեքությունը		հարթ	հարթ	հարթ	հարթ	
Ուղղումը	%		0%	0%	0%	
Ուղղումը	դրամ		0	0	0	
Ուղղված գինը	դր/քմ		1122	1649	2111	
Տրանսպորտային հանգույցների առկայությունը, մատչելիությունը		առկա է	առկա է	առկա է	առկա է	
Ուղղումը	%		0%	0%	0%	
Ուղղումը	դրամ		0	0	0	
Ուղղված գինը	դր/քմ		1122	1649	2111	
Հողերի արժեքի վրա ազդող այլ գործոններ		Ըստ գոտիականության 16-րդ գոտի	Ըստ գոտիականության 17-րդ գոտի	Ըստ գոտիականության 16-րդ գոտի	Ըստ գոտիականության 17-րդ գոտի	
Ուղղումը	%		5%	0%	5%	
Ուղղումը	դրամ		56	0	106	
Ուղղված գինը	դր/քմ		1179	1649	2216	
Կշռային գործակիցը			0.333	0.333	0.333	
Շուկայական արժեքը	դր/քմ		<b>1,681.12</b>			
<b>Արժեքը ՀՀ դրամով</b>			<b>4,010,000</b>			

Գնահատվող՝ ՀՀ մարզ Լոռի, համայնք Ալավերդի Ախթալա ք. Երկաթուղայինների փողոց 28 հասցեում գտնվող հողամասի շուկայական արժեքը կազմում է 4 010 000 ՀՀ դրամ:

Գնահատող



**Շենքեր, շինությունների վերարտադրման ծախսերի որոշում**

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

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

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

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

Շենքեր, շինությունների վերարտադրման (փոխարինման) ծախսերի նորմատիվի ընտրության հարցում, որպես ուղենիշ են հանդիսացել <Մատրիցա ԻՆՏ> ՍՊ ընկերության սեփական բազայում առկա տեղեկատվությունը: Հարկ է նշել, որ ՀՀ կառավարության թիվ 1615 առ 22.09.2023թ. <<ՔԱՂԱՔԱՇԻՆՈՒԹՅԱՆ ԲՆԱԳԱՎԱՌՈՒՄ ԼԻՑԵՆԶԻԱ ՉՊԱՀԱՆՁՈՂ ԱՇԽԱՏԱՆՔՆԵՐԻ ԵՎ ԾԱՌԱՅՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ՑԱՆԿԸ ՀԱՍՏԱՏԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ>> որոշմանը, գնահատվող մակերեսով անհատական տունը կառուցապատողի կողմից կարող է կառուցվել սեփական ուժերով՝ առանց շինարարական կազմակերպության: Բացի սեփական բազայում առկա տվյալներից օգտագործվել են նաև անհատներից ստացված տեղեկատվությունը, որոնք կառուցել են իրենց համար սեփական տուն:

Համաձայն ստանդարտի ծախսային մոտեցումը պետք է ներառի բոլոր ծախսերը, որոնք տվյալ մասնակիցը կարող է կրել:

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

Որոշ ընդհանուր կետեր, որոնք պետք է հաշվի առնել, մասնավորապես՝

ա. ուղղակի ծախսեր (նյութեր, աշխատուժ),

բ. անուղղակի ծախսեր (տրանսպորտային ծախսեր, տեղադրման ծախսեր, մասնագիտական վճարներ (նախագծային, թույլտվություն, ճարտարապետական, իրավաբանական և այլն), այլ վճարներ (միջնորդավճարներ և այլն), ընդհանուր ծախսեր, հարկեր, ֆինանսական ծախսեր (օրինակ՝ պարտքային ֆինանսավորման տոկոսներ) և ձեռնարկատիրական շահույթ):

Աշխատանքների և շինհրապարակի կազմակերպման հետ կապված ծախսերը (ժամանակավոր շենքերի և կառուցվածքների) ձևեռային պայմաններում աշխատանքի



## << ՄԱՏ ԲԻՑ Ա ԻՆՏ >> ՍՊԸ

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

### Բնակելի տան հաշվարկ

Անվանումը (Տեղեկատվության աղբյուրը)	Շինարարության արժեքը	Շենքի (շինության) արտաքին ծավալը կամ մակերեսը			Լրիվ վերարտադրման կամ փոխարինման ծախսերը
		Մ x Բ (h) x Գh			
Չափման միավորը	դրամ/քմ կամ իսմ	քառ. մ	մ	-	դրամ
Բնակելի տուն (Ընկերության բազա)	220000	159.8	1	1	35,156,000
Ընդամենը					<b>35,156,000</b>

### Շենքերի և շինությունների կուտակված մաշվածության որոշում

Գոյություն ունեն մաշվածության երեք տեսակներ՝ ֆիզիկական, գործառնական և տնտեսական:

Կուտակված մաշվածությունը՝ շենքերի և շինությունների ֆիզիկական, գործառնական և տնտեսական մաշվածության հանրագումարն է:

Ֆիզիկական, գործառնական և տնտեսական մաշվածությունները լինում են.

ա) վերականգնվող՝ երբ մաշվածության վերացման հետ կապված ծախսերը տնտեսապես արդարացված են,

բ) չվերականգնվող՝ երբ մաշվածության վերացման հետ կապված ծախսերը տնտեսապես արդարացված չեն:

Ֆիզիկական մաշվածություն՝ գնահատվող օբյեկտի կամ դրա բաղադրիչների ֆիզիկական մաշվածության պատճառով օգտակարության ցանկացած կորուստ, որն առաջացել է օգտագործման հետևանքով և տարիքից:



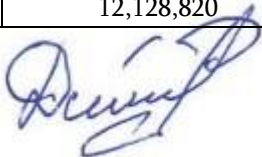
**<< ՄԱՏ ԲԻՑ Ա ԻՆՏ >> ՍՊԸ**

**Վերացվող ֆիզիկական մաշվածքի հաշվարկ**

N/N	Կատարվող աշխատանքի անվանումը	Կառուցման արժեքի ձևավորման բաղադրիչները	Կառուցման արժեքի ձևավորման բաղադրիչները	Ֆիզիկական մաշվածությունը (չկատարած աշխատանքներ)	Ֆիզիկական մաշվածությունը (չկատարած աշխատանքներ)	Մնացորդային արժեք
	Չափման միավորը	%	դրամ	%	դրամ	դրամ
1	Հողային աշխատանքներ	3%	1,054,680	0%	0	1,054,680
2	Հիմնային աշխատանքներ և նկուղի պատեր	17.0%	5,976,520	5%	298,826	5,677,694
3	Միաձույլ երկաթբետոնե կառուցվածքներ	35.0%	12,304,600	5%	615,230	11,689,370
4	Պատեր և միջնորմներ	7.0%	2,460,920	5%	123,046	2,337,874
5	Տանիք	12.0%	4,218,720	10%	421,872	3,796,848
6	Դռներ և պատուհաններ	7.0%	2,460,920	10%	246,092	2,214,828
7	Հատակներ	5%	1,757,800	10%	175,780	1,582,020
8	Ներքին հարդարում	8.0%	2,812,480	10%	281,248	2,531,232
9	Արտաքին հարդարում	4.0%	1,406,240	5%	70,312	1,335,928
10	Այլ աշխատանքներ	2.0%	703,120	5%	35,156	667,964
11	<i>Ընդամենը</i>	100%	35,156,000	6%	2,267,562	<b>32,888,438</b>

**Կարճաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկ**

N/N	Աշխատանքի անվանումը	Կարճաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկ	Իրական ծառայության ժամկետը	Նորմատիվային ծառայության ժամկետ	Մաշվածքի գործակիցը	Մաշվածքը
		դրամ	տարի	տարի		դրամ
1	Տանիք	3,796,848	5	40	0.13	474,606
2	Ներքին հարդարում	2,531,232	5	30	0.17	421,872
3	Արտաքին հարդարում	1,335,928	5	40	0.13	166,991
4	Դռներ, պատուհաններ	2,214,828	5	25	0.20	442,966
5	Հատակներ	1,582,020	5	25	0.20	316,404
6	Այլ աշխատանքներ	667,964	5	40	0.13	83,496
7	<i>Ընդամենը</i>	12,128,820				<b>1,906,334</b>



## << ՄԱՏ ՐԻՑ Ա ԻՆՏ >> ՍՊԸ

### Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկ

N/N	Արժեքի անվանումը	դրամ
1	Վերարտադրման կամ փոխարինման ծախսեր	35,156,000
2	Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը (հետաձգված վերանորոգում)	2,267,562
3	Կարճաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկ	12,128,820
4	Ընդամենը երկարակյաց էլեմենտների արժեքը չվերացվող ֆիզիկական մաշվածքով (1-2-3)	20,759,618
5	Շինության փաստացի տարիքը (տարի)	14
6	Շահագործման նորմատիվային ժամկետը (տարի)	120
7	Մաշվածքի հաշվարկման գործակիցը	0.12
8	Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերացվող մաշվածքի արժեքը	<b>2,421,955</b>

### Ընդհանուր ֆիզիկական մաշվածության հաշվարկը

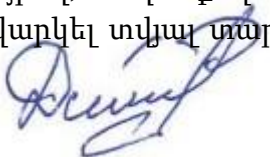
N/N	Ֆիզիկական մաշվածքի տեսակը	դրամ
1	Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը (հետաձգված վերանորոգում)	2,267,562
2	Կարճաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկ	1,906,334
3	Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերացվող մաշվածքի արժեքը	2,421,955
	<i>Ընդամենը</i>	<b>6,595,852</b>

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

Գնահատվող գույքը մեծամասամբ համապատասխանում է արդի պահանջներին, առկա են տեխնիկական նորարարությունների հետ կապված որոշ անհամապատասխանություններ, չկան ֆունկցիոնալ նշանակությամբ օգտագործման կորուստներ: Հետևաբար գնահատվող գույքի գործառնական մաշվածությունը ընդունվել է 5%:

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

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



## « ՄԱՏ ՐԻՑ Ա ԻՆՏ » ՍՊԸ

գույքի, որը չունի ֆիզիկական և գործառնական մաշվածություն) կառուցման արժեքի և վաճառքի արժեքի տարբերության հիման վրա: Նման վերլուծություն կարելի է կատարել բազմաբնակարան շենքերի բնակարանների, անհատական բնակելի տների և հասարակական նշանակության օբյեկտների կառուցման արժեքների և վաճառքի գների վերաբերյալ բավարար քանակությամբ, ստույգ տեղեկություններ ունենալու դեպքում: Նկարագրված վերլուծության մեջ կառուցման արժեքը ներառում է հողամասի ձեռք բերման արժեքը, բարելավումների կառուցման հետ կապված ուղղակի և անուղղակի ծախսերը, ինչպես նաև ձեռնարկատիրոջ շահույթը: Տնտեսական մաշվածության հաշվարկման այս եղանակում սուբյեկտիվ կարող է լինել ձեռնարկատիրոջ շահույթի մեծության որոշումը:

Ուսումնասիրելով գնահատվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը ձևավորող կարևորագույն գործոնները՝ առաջարկ և պահանջարկ, գնահատողը գտնում է, որ տվյալ տարածաշրջանում նմանատիպ գույքերի պահանջարկը զգալի է, հետևաբար գնահատման օբյեկտի տնտեսական մաշվածությունը ընդունվել է 15%:

### Կուտակված մաշվածության արժեքի հաշվարկ

Մաշվածության տեսակը	%	Մաշվածության արժեքը (դրամ)
Ֆիզիկական մաշվածությունը		6,595,852
Գործառնական մաշվածություն	5%	1,428,007
Արտաքին գործոններից կամ տնտեսական մաշվածություն	15%	4,069,821
<i>Կուտակված մաշվածության արժեքը</i>		<b>12,093,680</b>

### Անշարժ գույքի արժեքի հաշվարկ

Ծախսերի և արժեքի անվանումը	Արժեքը (դրամ)
Վերարտադրման կամ փոխարինման ծախսեր	35,156,000
Կուտակված մաշվածության արժեքը	12,093,680
<i>Գնահատվող շենքի (շինության) արժեքը</i>	<b>23,100,000</b>

ՀՀ մարզ Լոռի, համայնք Ալավերդի Ախթալա ք. Երկաթուղայինների փողոց 28 հասցեում գտնվող բնակելի տան շուկայական արժեքը, տեղագնության կատարման ժամանակահատվածում ունեցած ապրանքային վիճակում, գնահատվում է **23 100 000 (քսաներեք միլիոն մեկ հարյուր հազար) ՀՀ դրամ:**



**Շենքեր, շինությունների վերարտադրման ծախսերի որոշում**

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

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

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

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

Շենքեր, շինությունների վերարտադրման (փոխարինման) ծախսերի նորմատիվի ընտրության հարցում, որպես ուղենիշ են հանդիսացել <Մատրիցա ԻՆՏ> ՍՊ ընկերության սեփական բազայում առկա տեղեկատվությունը: Հարկ է նշել, որ ՀՀ կառավարության թիվ 1615 առ 22.09.2023թ. <<ՔԱՂԱՔԱՇԻՆՈՒԹՅԱՆ ԲՆԱԳԱՎԱՌՈՒՄ ԼԻՑԵՆԶԻԱ ՉՊԱՀԱՆՁՈՂ ԱՇԽԱՏԱՆՔՆԵՐԻ ԵՎ ԾԱՌԱՅՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ՑԱՆԿԸ ՀԱՍՏԱՏԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ>> որոշմանը, գնահատվող մակերեսով անհատական տունը կառուցապատողի կողմից կարող է կառուցվել սեփական ուժերով՝ առանց շինարարական կազմակերպության: Բացի սեփական բազայում առկա տվյալներից օգտագործվել են նաև անհատներից ստացված տեղեկատվությունը, որոնք կառուցել են իրենց համար սեփական տուն:

Համաձայն ստանդարտի ծախսային մոտեցումը պետք է ներառի բոլոր ծախսերը, որոնք տվյալ մասնակիցը կարող է կրել:

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

Որոշ ընդհանուր կետեր, որոնք պետք է հաշվի առնել, մասնավորապես՝

ա. ուղղակի ծախսեր (նյութեր, աշխատուժ),

բ. անուղղակի ծախսեր (տրանսպորտային ծախսեր, տեղադրման ծախսեր, մասնագիտական վճարներ (նախագծային, թույլտվություն, ճարտարապետական, իրավաբանական և այլն), այլ վճարներ (միջնորդավճարներ և այլն), ընդհանուր ծախսեր, հարկեր, ֆինանսական ծախսեր (օրինակ՝ պարտքային ֆինանսավորման տոկոսներ) և ձեռնարկատիրական շահույթ):

Աշխատանքների և շինհրապարակի կազմակերպման հետ կապված ծախսերը (ժամանակավոր շենքերի և կառուցվածքների) ձևեռային պայմաններում աշխատանքի

## << ՄԱՏ ԲԻՑ Ա ԻՆՏ >> ՍՊԸ

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

### Ծածկ 11.8քմ., տաղավար 39քմ., հաշվարկ

Անվանումը (Տեղեկատվության աղբյուրը)	Շինարարության արժեքը	Շենքի (շինության) արտաքին ծավալը կամ մակերեսը			Լրիվ վերարտադրման կամ փոխարինման ծախսերը
		Մ x Բ (h) x Գh			
Չափման միավորը	դրամ/քմ կամ խմ	քառ. մ	մ	-	դրամ
Ծածկ (Ընկերության բազա)	40000	11.8	1	1	472000
Տաղավար ՇԱԱԽՑ 2024 տող 36	106600	39	1	1	4,157,400
Ընդամենը					4,629,400

### Շենքերի և շինությունների կուտակված մաշվածության որոշում

Գոյություն ունեն մաշվածության երեք տեսակներ՝ ֆիզիկական, գործառնական և տնտեսական:

Կուտակված մաշվածությունը՝ շենքերի և շինությունների ֆիզիկական, գործառնական և տնտեսական մաշվածության հանրագումարն է:

Ֆիզիկական, գործառնական և տնտեսական մաշվածությունները լինում են.

ա) վերականգնվող՝ երբ մաշվածության վերացման հետ կապված ծախսերը տնտեսապես արդարացված են,

բ) չվերականգնվող՝ երբ մաշվածության վերացման հետ կապված ծախսերը տնտեսապես արդարացված չեն:

Ֆիզիկական մաշվածություն՝ գնահատվող օբյեկտի կամ դրա բաղադրիչների ֆիզիկական մաշվածության պատճառով օգտակարության ցանկացած կորուստ, որն առաջացել է օգտագործման հետևանքով և տարիքից:



**<< ՄԱՏ ԲԻՑ Ա ԻՆՏ >> ՍՊԸ**

**Վերացվող ֆիզիկական մաշվածքի հաշվարկ**

N/N	Կատարվող աշխատանքի անվանումը	Կառուցման արժեքի ձևավորման բաղադրիչները	Կառուցման արժեքի ձևավորման բաղադրիչները	Ֆիզիկական մաշվածությունը (չկատարած աշխատանքներ)	Ֆիզիկական մաշվածությունը (չկատարած աշխատանքներ)	Մնացորդային արժեք
	Չարվման միավորը	%	դրամ	%	դրամ	դրամ
1	Հողային աշխատանքներ	3%	138,882	0%	0	138,882
2	Հիմնային աշխատանքներ և նկուղի պատեր	17.0%	786,998	0%	0	786,998
3	Միաձույլ երկաթբետոնե կառուցվածքներ	35.0%	1,620,290	0%	0	1,620,290
4	Պատեր և միջնորմներ	7.0%	324,058	0%	0	324,058
5	Տանիք	12.0%	555,528	10%	55,553	499,975
6	Դռներ և պատուհաններ	7.0%	324,058	100%	324,058	0
7	Հատակներ	5%	231,470	15%	34,721	196,750
8	Արտաքին հարդարում	4.0%	185,176	10%	18,518	166,658
9	Այլ աշխատանքներ	10.0%	462,940	10%	46,294	416,646
10	<i>Ընդամենը</i>	100%	4,629,400	10%	479,143	<b>4,150,257</b>

**Կարճաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկ**

N/N	Աշխատանքի անվանումը	Կարճաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկ	Իրական ծառայության ժամկետը	Նորմատիվային ծառայության ժամկետ	Մաշվածքի գործակիցը	Մաշվածքը
		դրամ	տարի	տարի		դրամ
1	Տանիք	499,975	5	40	0.13	62,497
2	Արտաքին հարդարում	166,658	5	40	0.13	20,832
3	Դռներ, պատուհաններ	0	5	25	0.20	0
4	Հատակներ	196,750	5	25	0.20	39,350
5	Այլ աշխատանքներ	416,646	5	40	0.13	52,081
6	<i>Ընդամենը</i>	1,280,029				<b>174,760</b>



## << ՄԱՏ ՐԻՑ Ա ԻՆՏ >> ՍՊԸ

### Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկ

N/N	Արժեքի անվանումը	դրամ
1	Վերարտադրման կամ փոխարինման ծախսեր	4,629,400
2	Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը (հետաձգված վերանորոգում)	479,143
3	Կարճաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկ	1,280,029
4	Ընդամենը երկարակյաց էլեմենտների արժեքը չվերացվող ֆիզիկական մաշվածքով (1-2-3)	2,870,228
5	Շինության փաստացի տարիքը (տարի)	14
6	Շահագործման նորմատիվային ժամկետը (տարի)	120
7	Մաշվածքի հաշվարկման գործակիցը	0.12
8	Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերացվող մաշվածքի արժեքը	<b>334,860</b>

### Ընդհանուր ֆիզիկական մաշվածության հաշվարկը

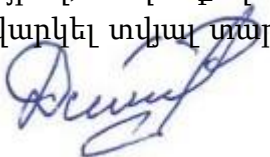
N/N	Ֆիզիկական մաշվածքի տեսակը	դրամ
1	Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը (հետաձգված վերանորոգում)	479,143
2	Կարճաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկ	174,760
3	Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերացվող մաշվածքի արժեքը	334,860
	<i>Ընդամենը</i>	<b>988,763</b>

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

Գնահատվող գույքը մեծամասամբ համապատասխանում է արդի պահանջներին, առկա են տեխնիկական նորարարությունների հետ կապված որոշ անհամապատասխանություններ, չկան ֆունկցիոնալ նշանակությամբ օգտագործման կորուստներ: Հետևաբար գնահատվող գույքի գործառնական մաշվածությունը ընդունվել է 5%:

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

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



## << ՄԱՏ ՐԻՑ Ա ԻՆՏ >> ՍՊԸ

գույքի, որը չունի ֆիզիկական և գործառնական մաշվածություն) կառուցման արժեքի և վաճառքի արժեքի տարբերության հիման վրա: Նման վերլուծություն կարելի է կատարել բազմաբնակարան շենքերի բնակարանների, անհատական բնակելի տների և հասարակական նշանակության օբյեկտների կառուցման արժեքների և վաճառքի գների վերաբերյալ բավարար քանակությամբ, ստույգ տեղեկություններ ունենալու դեպքում: Նկարագրված վերլուծության մեջ կառուցման արժեքը ներառում է հողամասի ձեռք բերման արժեքը, բարելավումների կառուցման հետ կապված ուղղակի և անուղղակի ծախսերը, ինչպես նաև ձեռնարկատիրոջ շահույթը: Տնտեսական մաշվածության հաշվարկման այս եղանակում սուբյեկտիվ կարող է լինել ձեռնարկատիրոջ շահույթի մեծության որոշումը:

Ուսումնասիրելով գնահատվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը ձևավորող կարևորագույն գործոնները՝ առաջարկ և պահանջարկ, գնահատողը գտնում է, որ տվյալ տարածաշրջանում նմանատիպ գույքերի պահանջարկը զգալի է, հետևաբար գնահատման օբյեկտի տնտեսական մաշվածությունը ընդունվել է 15%:

### Կուտակված մաշվածության արժեքի հաշվարկ

Մաշվածության տեսակը	%	Մաշվածության արժեքը (դրամ)
Ֆիզիկական մաշվածությունը		988,763
Գործառնական մաշվածություն	5%	182,032
Արտաքին գործոններից կամ տնտեսական մաշվածություն	15%	518,791
<i>Կուտակված մաշվածության արժեքը</i>		<b>1,689,585</b>

### Անշարժ գույքի արժեքի հաշվարկ

Ծախսերի և արժեքի անվանումը	Արժեքը (դրամ)
Վերարտադրման կամ փոխարինման ծախսեր	4,629,400
Կուտակված մաշվածության արժեքը	1,689,585
<i>Գնահատվող շենքի (շինության) արժեքը</i>	<b>2,900,000</b>

Այսպիսով, ծախսային մոտեցմամբ հաշվարկված անշարժ գույքի արժեքը, ըստ  $U = U_{հող} + U_{շենք} + U_{ծածկ, տաղավար բանաձևի, կազմում է՝$

$$(4\ 010\ 000 + 23\ 100\ 000 + 2\ 900\ 000) = 30\ 010\ 000 \text{ ՀՀ դրամ:}$$

Այսպիսով, ծախսային մոտեցմամբ հաշվարկված գնահատման ենթակա՝ ՀՀ մարզ Լոռի, համայնք Ալավերդի Ախթալա ք. Երկաթուղայինների փողոց 28 հասցեում գտնվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը, տեղագնության կատարման ժամանակահատվածում ունեցած ապրանքային վիճակում, գնահատվում է 30 010 000 ՀՀ դրամ, ընդունվում է՝ **30 010 000 (երեսուն միլիոն տաս հազար) ՀՀ դրամ:**



Հաշվետվությունը հիմնվել է բաց և մրցակցային շուկայական տվյալներին: Հարկ ենք համարում նշել, որ շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքը շուրջ 4.9 անգամ ցածր է բաց և մրցակցային շուկայից արտացոլված տվյալներից, ինչի պատճառով նշված տեղեկատվությունը չի արտացոլվել տվյալ հաշվետվությունում:

### 15. Եզրակացություն գնահատման առարկայի շուկայական արժեքի վերաբերյալ

Գնահատման ներկայացված.

ՀՀ մարզ Լոռի, համայնք Ալավերդի Ախթալա ք. Երկաթուղայինների փողոց 28 հասցեում գտնվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը, տեղազննության կատարման ժամանակահատվածում ունեցած ապրանքային վիճակում, գնահատվում է **30 000 000 (երեսուն միլիոն) ՀՀ դրամ:**

**16. Սահմանափակումներ և հատուկ պայմաններ**

Այս սահմանափակումները և պայմանները հանդիսանում են սույն հաշվետվության անբաժանելի մասը:

- Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում գնահատվող սեփականության իրավունքների իրավական նկարագրության կամ սեփականության իրավունքների հետ առնչվող այլ հարցերի համար: Պատվիրատուի կողմից ներկայացված իրավունքները հաստատող փաստաթղթերը համարվել են հավաստի:
- Գնահատողը պարտավորվում է պահպանել գնահատման ընթացքում պատվիրատուի կողմից ստացված կամ հաշվարկների միջոցով պարզաբանված ինֆորմացիայի գաղտնիությունը:
- Գնահատողը գործել է որպես անկախ կատարող:
- Գնահատողի կողմից կատարված ուսումնասիրությունները և եզրակացությունները ամբողջությամբ անկանխակալ են:
- Աշխատանքների վարձատրությունը կախված չէ գնահատման արդյունքի և եզրակացության հետ:
- Գնահատողի կարծիքը գույքի արժեքի վերաբերյալ ուժի մեջ է գնահատման ամսաթվի դրությամբ: Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում գույքի արժեքի հետագա կտրուկ փոփոխությունների համար, որոնք կարող են ի հայտ գալ այդ ամսաթվից հետո, սոցիալական, տնտեսական, ֆիզիկական գործոնների, նաև քաղաքացիական օրենսդրության փոփոխության հետևանքով:
- Գնահատողից չի պահանջվում ներկայանալ դատական ատյաններին և տալ բացատրություն գնահատման վերաբերյալ, բացառությամբ դատական ատյանի օրինական հրավերով:
- Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում գույքի այն թերությունների համար, որոնք հնարավոր չէ հայտնաբերել տեսողական զննությամբ:
- Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում Պատվիրատուի կողմից ներկայացված տվյալների իսկության համար:
- Ելակետային պայմանները, որոնք օգտագործվել են հաշվետվության մեջ ստացվել են հավաստի աղբյուրներից, բայց և այնպես Գնահատողը չի կարող տալ հարյուր տոկոսանոց երաշխիք:
- Կազմված հաշվետվությունը դա մասնագետ Գնահատողի կարծիք է գույքի հավանական արժեքի վերաբերյալ և չի հանդիսանում երաշխիք, որ գույքը ազատ շուկայում կվաճառվի սույն հաշվետվության մեջ արտածված գնով:
- Գնահատողը պատրաստ է վերանայել գնահատման արդյունքներում լրացուցիչ որոշիչ տվյալներ ի հայտ գալու դեպքում, գնահատումից հետո մեկ ամսյա ժամկետում:

17. Օգտագործված գրականություն

1. ՀՀ օրենքը «Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին», ընդունված 10.12.2021թ.:
2. ՀՀ կառավարության 2022 թվականի օգոստոսի 24-ի թիվ 1355-Ն որոշմամբ հաստատված անշարժ գույքի գնահատման ստանդարտ:
3. ՀՀ քաղաքաշինության նախարարի կողմից 14.01.2008թ. թիվ N 09-Ն «ՀՀ տարածքում կառուցվող շենքերի, կառուցվածքների և շինարարական աշխատանքների տեսակների արժեքի խոշորացված ցուցանիշների ժողովածուն հաստատելու մասին» հրամանը, գրանցված ՀՀ արդարադատության նախարարության կողմից 07.04.2008թ., պետական գրանցման թիվ 11708117 (այսուհետ՝ ՇԱԽՑ 2009):
4. ՀՀ քաղաքաշինության նախարարի 08.12.2009թ., N 282-Ն հրամանով հաստատված «Բնակելի, հասարակական, և արտադրական շենքերի տեխնիկական վիճակի հետազննության մեթոդական ցուցումներ»-ի 118 կետի աղյուսակ 2):
5. ՀՀ քաղաքաշինության նախարարի 15.02.2008թ. N 19-Ն «Քաղաքաշինական փաստաթղթերի (ծրագրային և ճարտարապետաշինարարական) մշակման աշխատանքների արժեքի հաշվարկման կարգը հաստատելու մասին» հրաման:
6. ՀՀ քաղաքաշինության նախարարություն, 21.08.2001թ., թիվ 69 «Շինարարության համար կառուցվող ժամանակավոր շենքերի և կառուցվածքների նախահաշվային նորմերի հաստատման մասին» հրաման:
7. ՀՀ քաղաքաշինության նախարարություն, 21.08.2001թ., թիվ 68 «Շինարարական աշխատանքների վրա կլիմայական պայմանների ազդեցությունը հաշվի առնող նախահաշվային նորմերի հաստատման մասին» հրաման:

ԳՆԱՀԱՏՈՂ՝



Դ. Խաչատրյան

( Վկայական No ԳԳ-2023-52)

