09.09.2026թ.
Հաստատում եմ տնօրեն՝
_____ Է. Նանյան

ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆ
No 13/1196/25

ՀՀ Արագածոտնի մարզ, Եղնիկ գյուղում 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 58/հիսունութ/ էջից:

ՊԱՏՎԻՐԱՏՈՒ՝ ՀԿԱԾ Արագածոտնի մարզային բաժնի
Թալինի տարածաշրջանի բաժանմունք

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

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. Օգտագործված փաստաթղթեր.....20
12. Առավել արդյունավետ օգտագործում.....35
13. Գնահատման մոտեցումների (մեթոդների) ընտրությունը.....35
14. Շուկայական արժեքի հաշվարկ համեմատական մոտեցմամբ.....39
15. Շուկայական արժեքի հաշվարկ ծախսային մոտեցմամբ.....40
16. Եզրակացություն գնահատման առարկայի շուկայական արժեքի վերաբերյալ.....55
17. Սահմանափակումներ և հատուկ պայմաններ.....56
18. Օգտագործված գրականություն.....57

Գնահատող _____

1. Գնահատման առաջադրանքը

ՀՀ Արագածոտնի մարզ, Եղնիկ գյուղում գտնվող բնակելի տան շուկայական արժեքը:

Գնահատողի և գնահատման կազմակերպության տվյալները

Գնահատման կազմակերպության անվանումը	«Արմէքսպերտիզա» ՍՊԸ
Իրավաբանական հասցեն	ք. Երևան, Գ. Նժդեհ 26
Տնօրեն	Է. Նանյան
Գնահատող	Տիգրան Խաչյան
Գնահատողի որակավորման վկայական	ԳԳ-2025-1, տրված 02.05.2025

2. Գնահատման նպատակով ներկայացված փաստաթղթերի ցանկ

Ներկայացվել է անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման թիվ 1379389 վկայականի պատճենը:

3. Գնահատման պատվիրատուն և հիմքը

Գնահատման հիմք է հանդիսանում պատվիրատուի 02.09.2025թ. գրությունը և 18.12.2025թ. կնքված թիվ ՀԿԱԾ-ԱՄԳ/ԱԳԳԾ-26/1 պայմանագիրը:

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

Տվյալ հաշվետվության գնահատման օբյեկտը հանդիսանում է ՀՀ Արագածոտնի մարզ, Եղնիկ գյուղում գտնվող բնակելի տունը: Ըստ տրամադրված վկայականի պատճենի համատեղ սեփականության իրավունքով գրանցված իրավունքի սուբյեկտ են հանդիսանում՝

5. Գնահատման նպատակը (գնահատման գործառույթը)

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

Գնահատման արժեքի տեսակը՝ շուկայական արժեք:

Շուկայական արժեքը հաշվարկային դրամական մեծություն է, որով հավանաբար կիրականացվեր, գնահատման ամսաթվի դրությամբ, շահագրգիռ կողմերի միջև, բաց և մրցակցային շուկայում գնահատվող օբյեկտի փոխանակում, որի պարագայում

Գնահատող _____

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 ամենահավանական գնով՝ անկախ գնից ակնկալվող շուկայի ուսումնասիրությունից հետո:

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

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

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

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

Գնահատող _____

6. Գնահատման ամսաթվերը

Անշարժ գույքի տեղազննության աշխատանքները կատարվել են 02.09.2025թ.:
Անշարժ գույքի շուկայական արժեքը սահմանվել է 09.09.2026թ.:
Անշարժ գույքի գնահատման հաշվետվությունը կազմվել է 09.09.2026թ.:

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՝

Գնահատող _____

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

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

գ. գնահատման համապատասխան սկզբունքների, մոտեցումների և մեթոդների ընտրություն,

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

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

զ. հաշվետվության կազմում և տրամադրում:

9. Գնահատվող օբյեկտի համառոտ նկարագրությունը

Ըստ պատվիրատուի կողմից տրամադրված անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 1379389 վկայականի պատճենում արտացոլված տվյալների բնակավայրերի նշանակության հողամասի մակերեսը կազմում է 0,18 հա, 171.5 քմ. բնակելի տուն, կաթսայատուն 8քմ, անասնագոմ 174քմ.: Ըստ «Արմ Թռասթ» ՍՊԸ–ի 19.09.2025թ. տրված չափագրման եզրակացության ՀՀ Արագածոտնի մարզ, Եղնիկ գյուղում գտնվող բնակելի տան մակերեսը կազմում է 176 քմ. , կաթսայատուն 7քմ., օժանդակ շինություն 10.3քմ., գոմ 44.5քմ., գոմ 53.5քմ., սանհանգույց 1.3քմ.: Պատվիրատուի առաջադրանքով /Ե-47216-2026թ./ շուկայական արժեքի որոշումը կատարվել է հիմք ընդունելով անշարժ գույքի չափագրման նյութերում առկա տվյալները:

Գնահատման առարկայի բնութագիրը

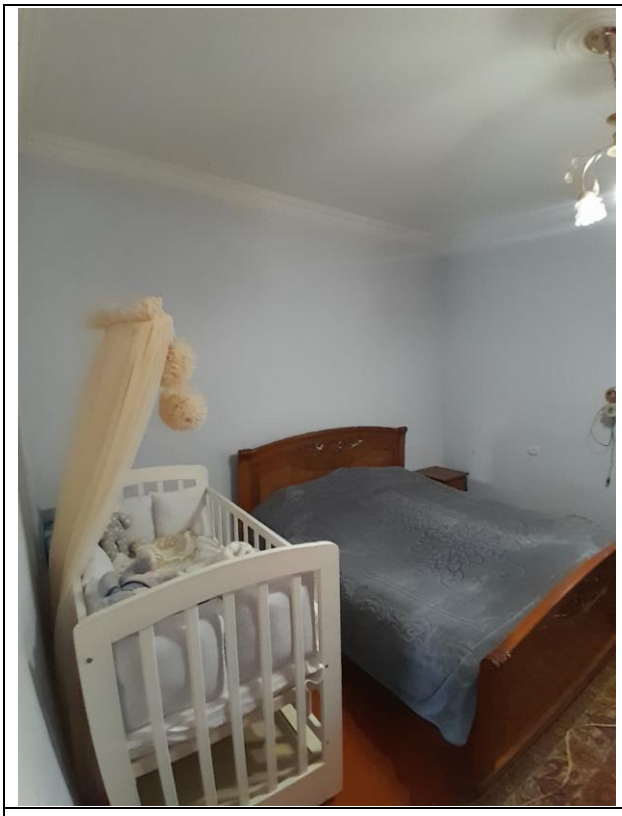
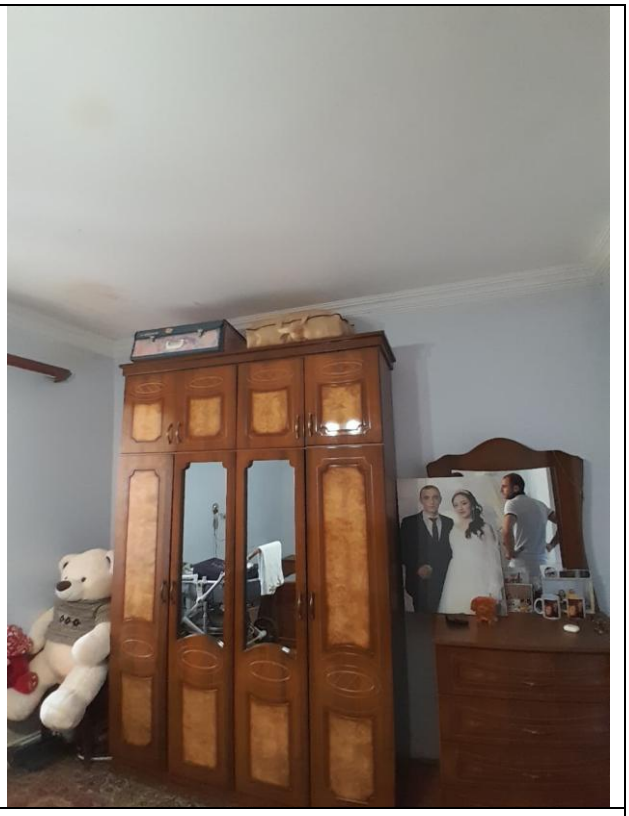
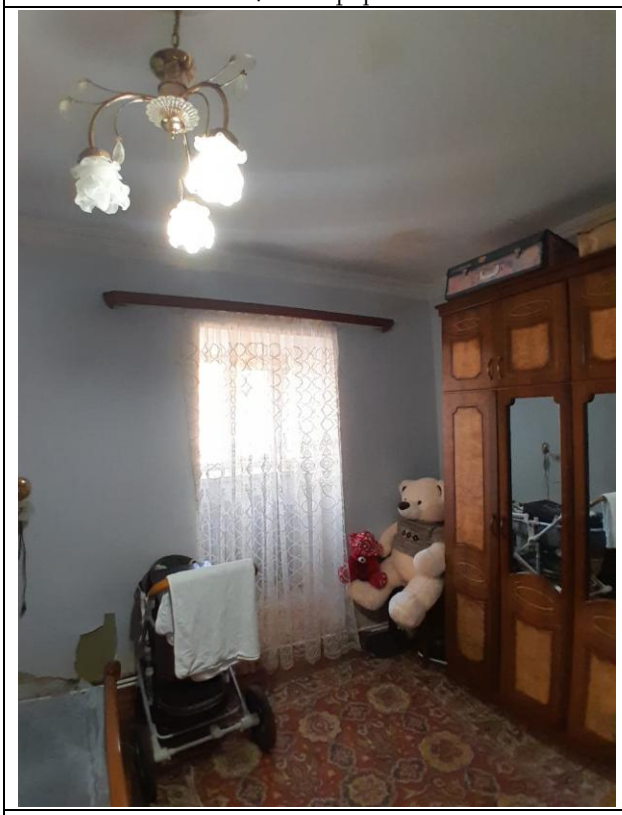
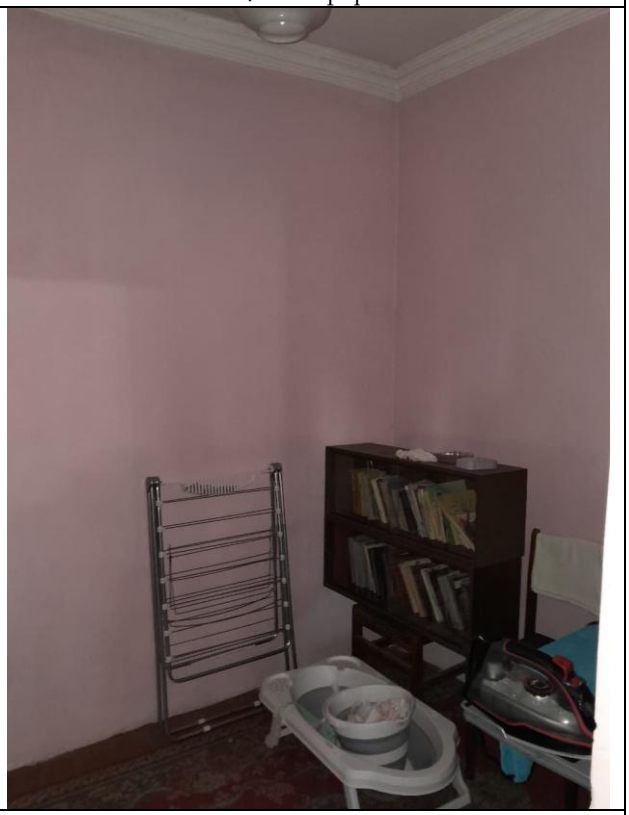
Հասցե	ՀՀ Արագածոտնի մարզ, Եղնիկ գյուղ
Սեփականատերեր	
Սեփականության իրավունքի գրանցման վկայական	1379389
Իրավունքի տեսակ	Սեփականություն
Ընթացիկ շահագործումը	Բնակելի տուն
Շուկայական մոտարկված կադաստրային արժեքը (դրամ)	3 031 480
Կադաստրային ծածկագիր	02-041-0001-0040
Նպատակային նշանակությունը	Բնակավայրերի
Գործառնական նշանակությունը	Բնակելի կառուցապատման
Տարածագնահատման գոտին	20
Հողամասի մակերեսը (քմ)	0,18հա

Գնահատող _____

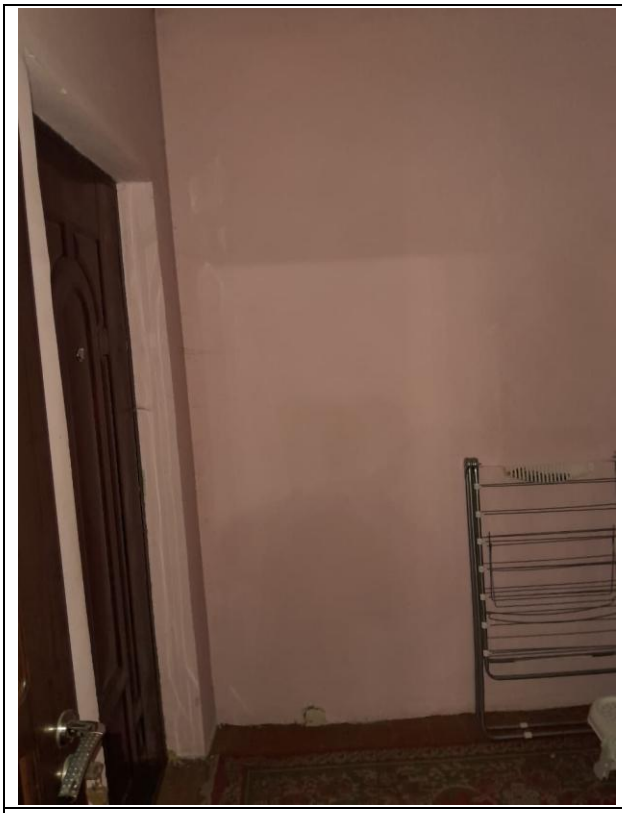
Թեքությունը	Հարթ		
Տրանսպորտային մատչելիություն	Լավ		
Շենք շինությունների տեխնիկական վիճակը	Լավ		
Մակերեսը (քմ)	կաթսայատուն 7քմ., օժանդակ շինություն 10.3քմ., գոմ 44.5քմ., գոմ 53.5քմ., սանհանգույց 1.3քմ.		
Առաստաղի բարձրությունը(1 հարկ)	2.1-2.75մ.		
Կառուցման տարեթիվը (թ)	1947-1950թթ.		
Արտաքին հարդարումը	Առանց արտաքին հարդարման		
Արտաքին պատերը	Խամ քար, կոպտատաշ քար, այլ տեսակի քար		
Միջհարկային ծածկը	Երկաթբետոն		
Տանիքը	Թերթաքար(շիֆեր)		
Կոմունիկացիաներ	**Անվանում**	**Առկա է**	**Առկա չէ**
	Ջուր	X	
	Կոյուղի	X	
	Էլեկտրամատակարարում	X	
	Գազամատակարարում	X	
	Ջեռուցում	X	
Ներքին հարդարանք (պատեր, հատակ, դռներ և պատուհաններ)	Բնակելի տունը քարից է, տանիքածածկը թերթաքար(շիֆեր)։ Բնակելի տունը միահարկ է։ Բնակելի տան ներքին հարդարանքը իրականացված է ներկանյութերով, միջինից ցածր վիճակ։ Հատակները փայտե, սալիկապատ։ Պատուհանները փայտե,մետաղապլաստե ներքին դռները փայտե, մուտքի դուռը երկաթե։		
Սանհանգույց	Առանց ահրդարման		
Ներքին հարդարման ընդհանուր գնահատական (1-7 բալային սանդղակով) 1, զրոյական վիճակ, 2. վատ վիճակ, 3միջինից ցածր, ին վիճակ, 5. միջինից բարձր, 6. լավ վիճակ, 7. գերաանց	Ներքին հարդարանքը /1-7/ սանդղակով համապատասաղախանում է 3-րդ կատեգորիային, միջինից ցածր վիճակ։		
Այլ տեղեկություն	Ըստ անշարժ գույքի միավորի որակական և քանակական բնութագրերի վերաբերյալ կադաստրային տեղեկանքի շինությունը կառուցվել է 1947-1950թթ. :		

10. Գնահատվող գույքի լուսանկարներ

Գնահատող _____

	
Լուսանկար1	Լուսանկար2
	
Լուսանկար3	Լուսանկար4

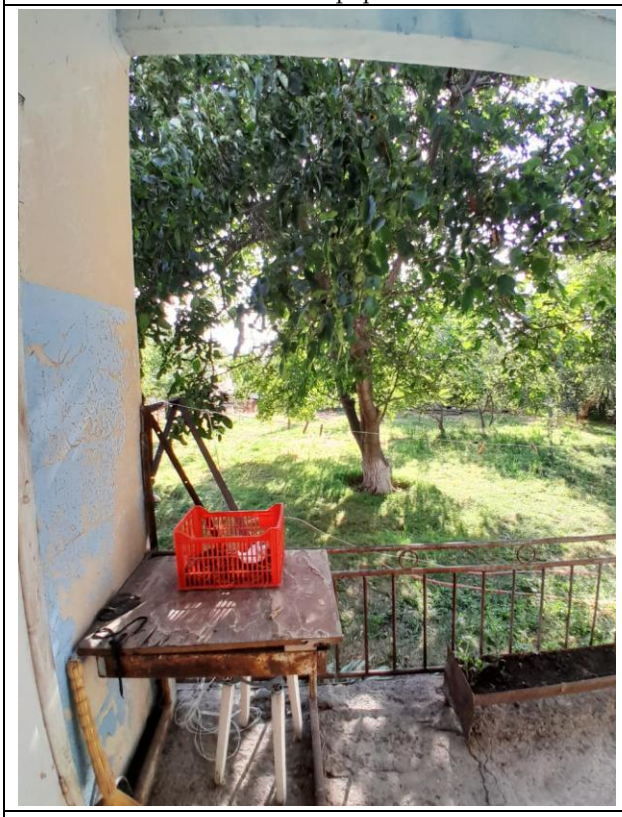
Գնահատող _____



Լուսանկար5



Լուսանկար6

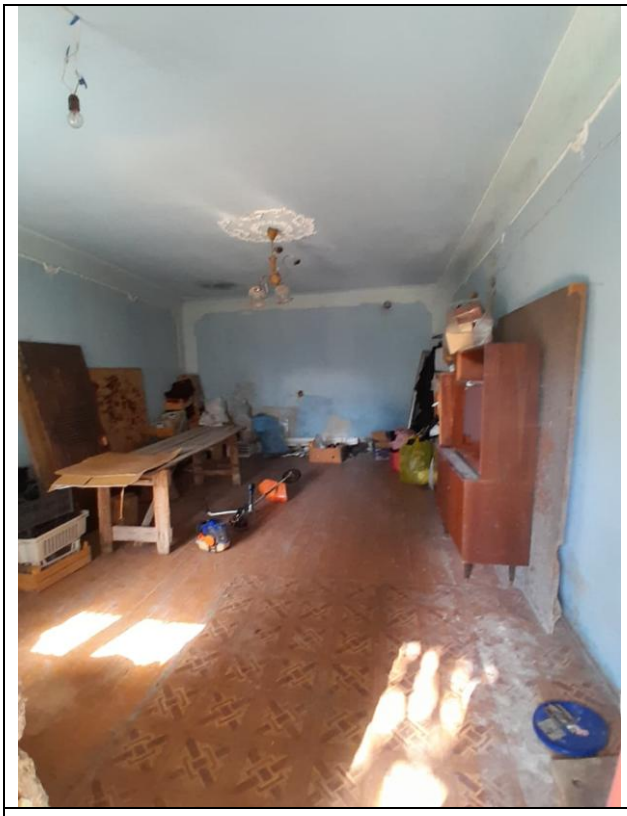
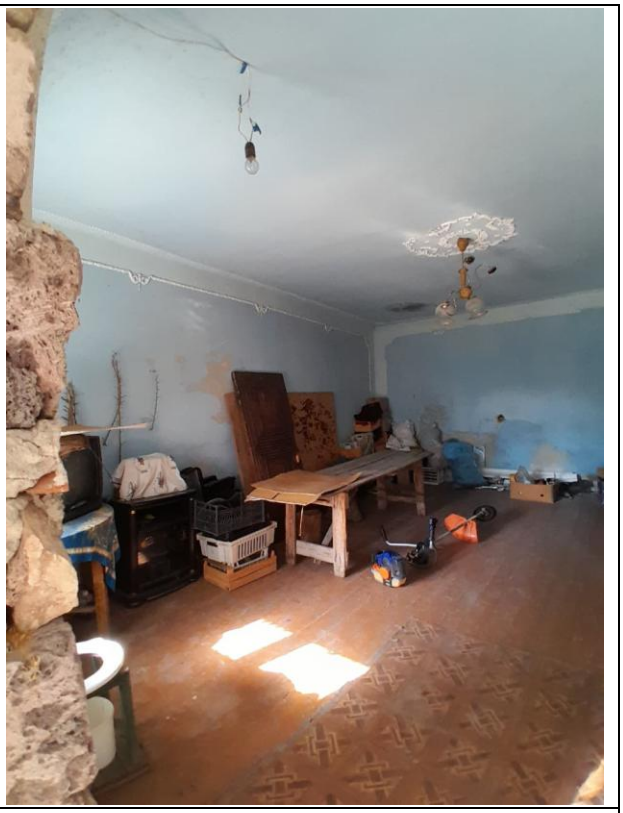
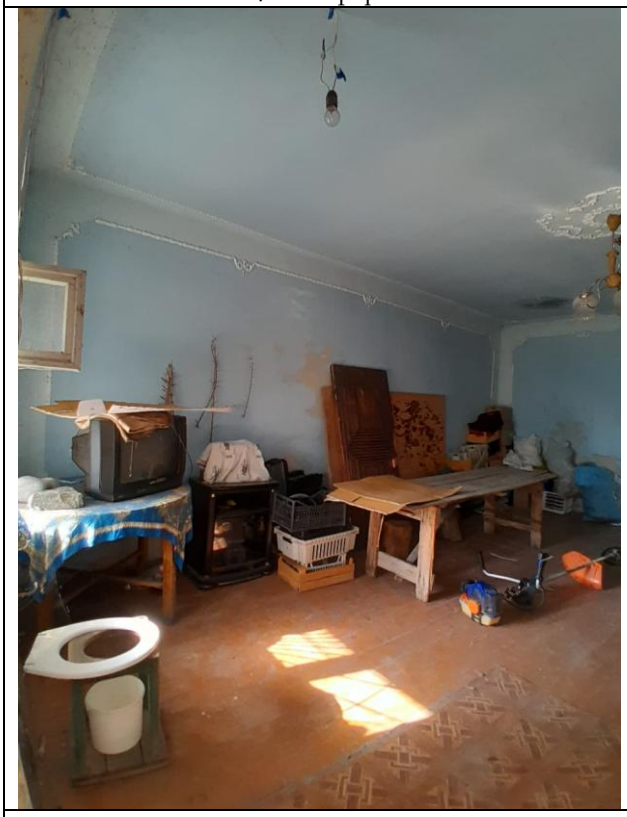


Լուսանկար7

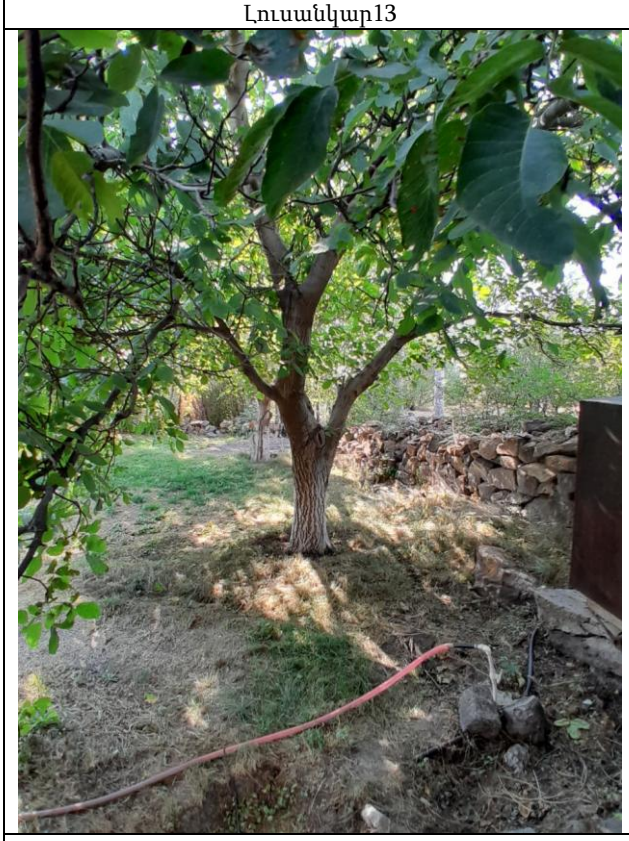


Լոսանկար 8

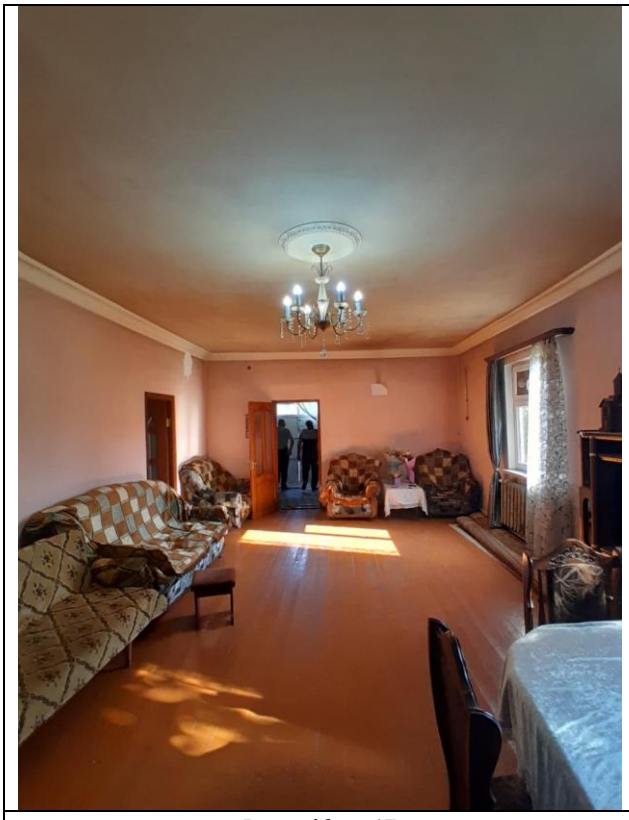
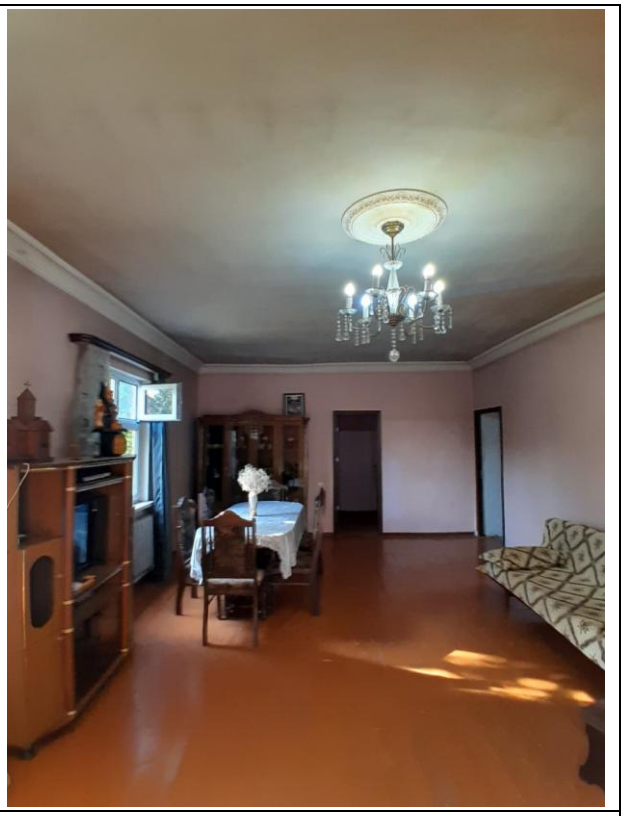
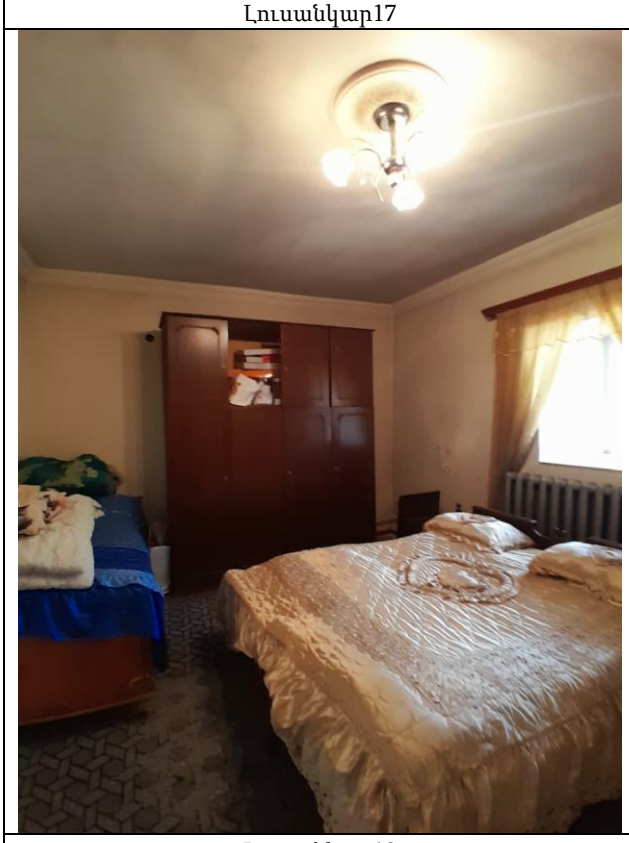
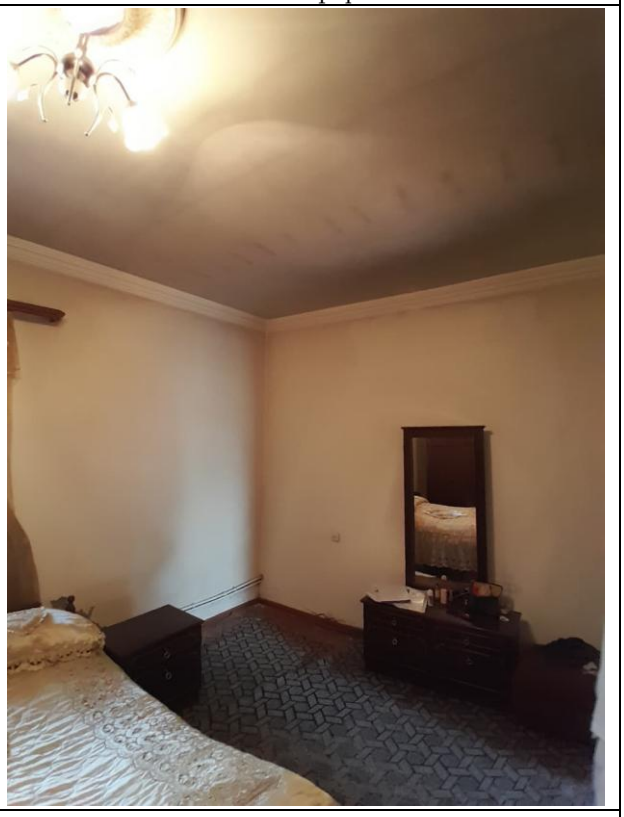
Գնահատող _____

	
Լուսանկար9	Լուսանկար10
	
Լուսանկար11	Լուսանկար12

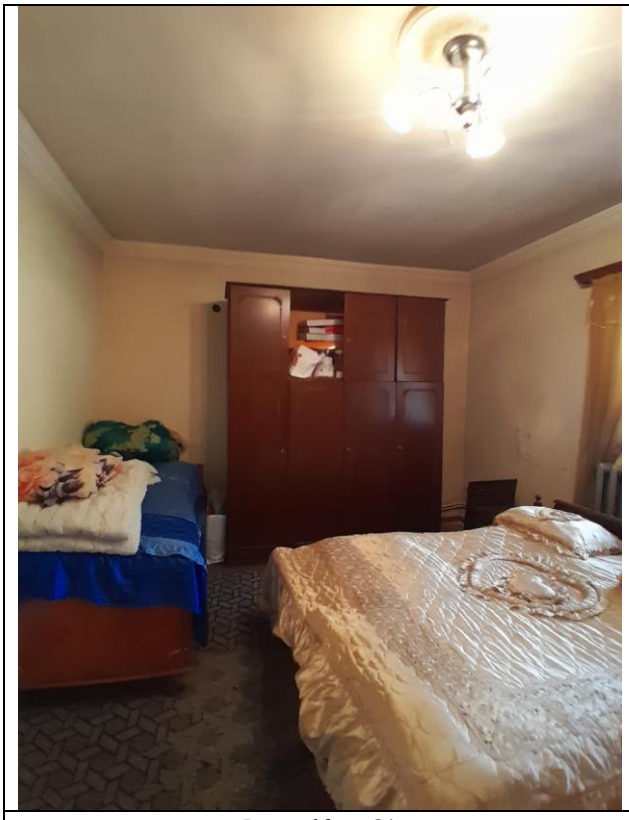
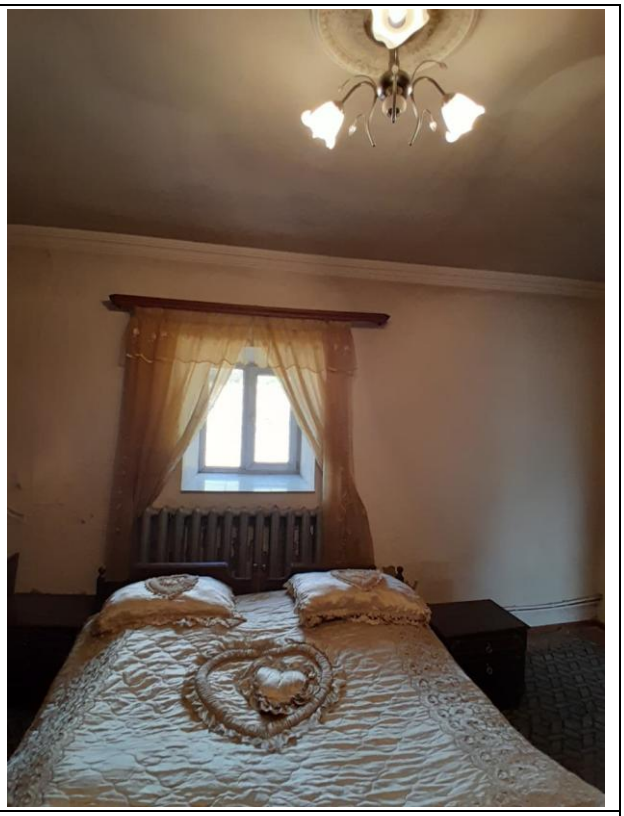
Գնահատող _____

	
Լուսանկար13	Լուսանկար14
	
Լուսանկար15	Լուսանկար16

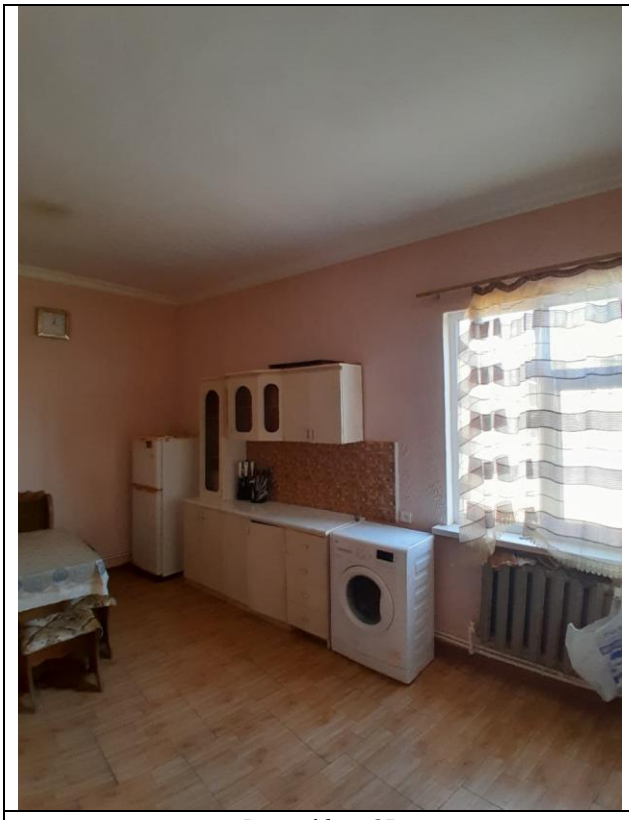
Գնահատող _____

	
Լուսանկար17	Լուսանկար18
	
Լուսանկար19	Լուսանկար20

Գնահատող _____

	
Լուսանկար21	Լուսանկար22
	
Լուսանկար23	Լուսանկար24

Գնահատող _____

	
Լուսանկար25	Լուսանկար26
	
Լուսանկար27	Լուսանկար28

Գնահատող _____



Լուսանկար29



Լուսանկար30



Լուսանկար31



Լուսանկար32

Գնահատող _____

	
Լուսանկար33	Լուսանկար34
	
Լուսանկար35	Լուսանկար36

Գնահատող _____

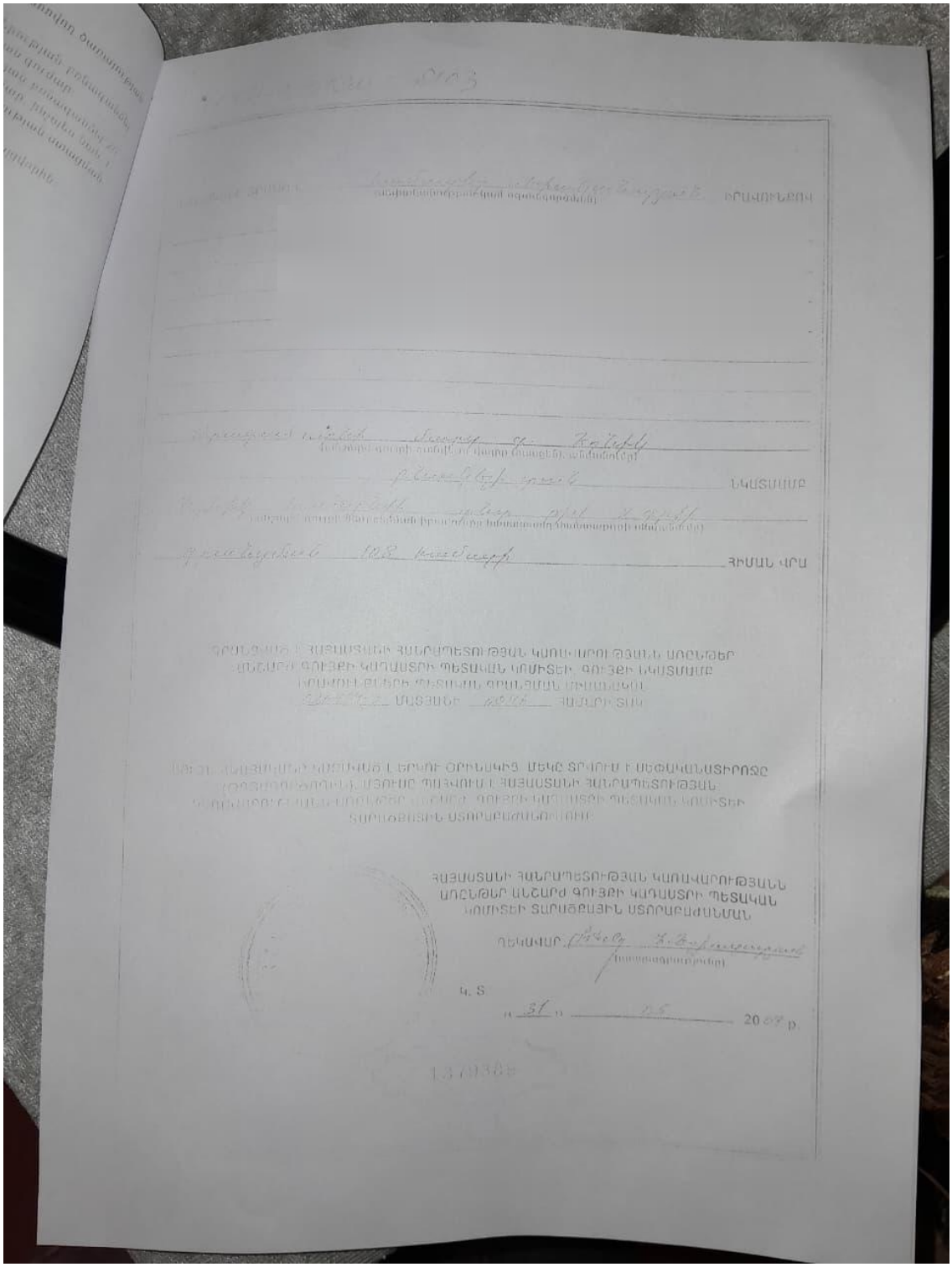
	
Լուսանկար37	Լուսանկար38
	
Լուսանկար39	Լուսանկար40

Գնահատող _____

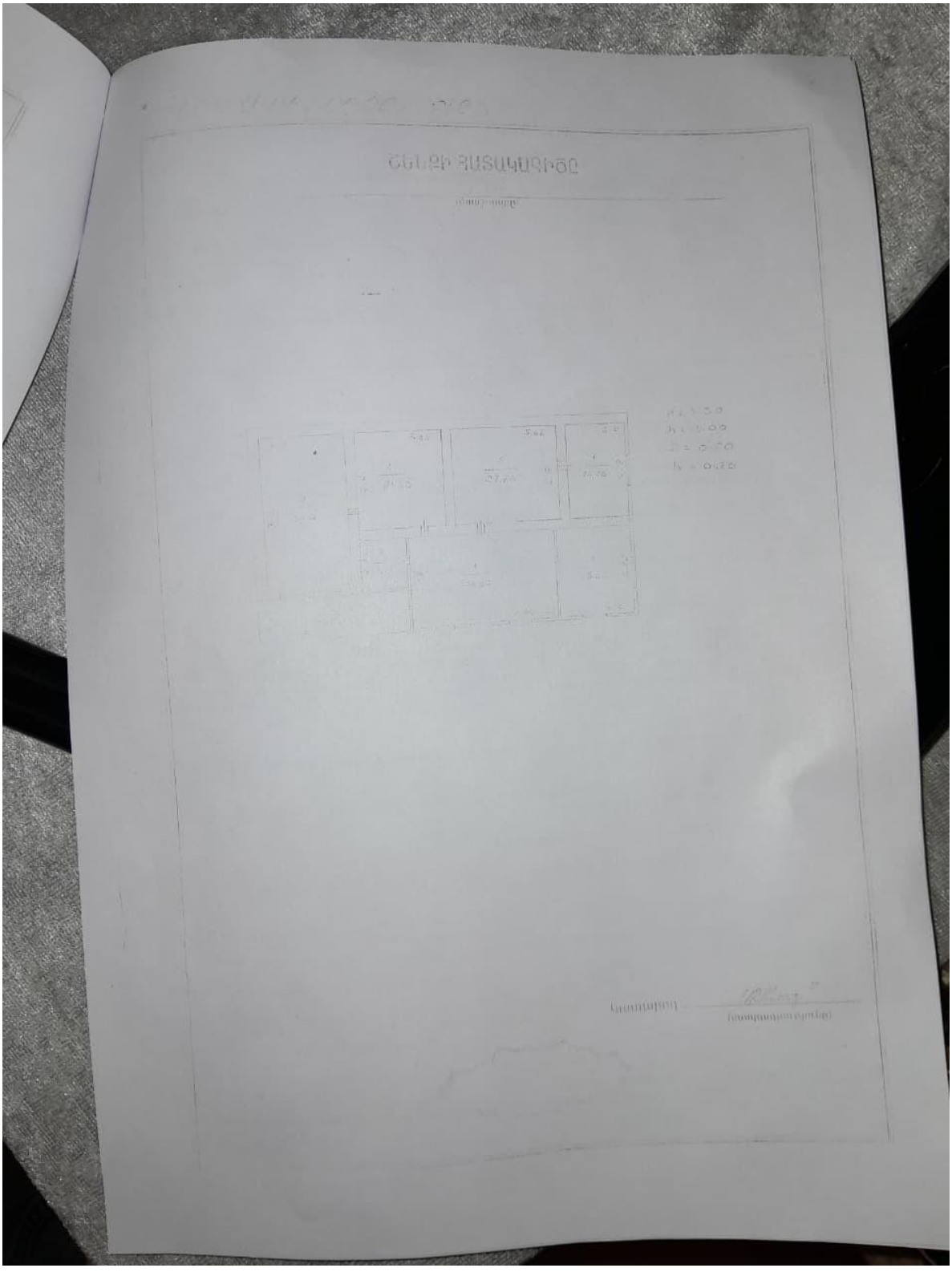
	
Լուսանկար41	Լուսանկար42
	
Լուսանկար43	Լուսանկար44

Գնահատող _____

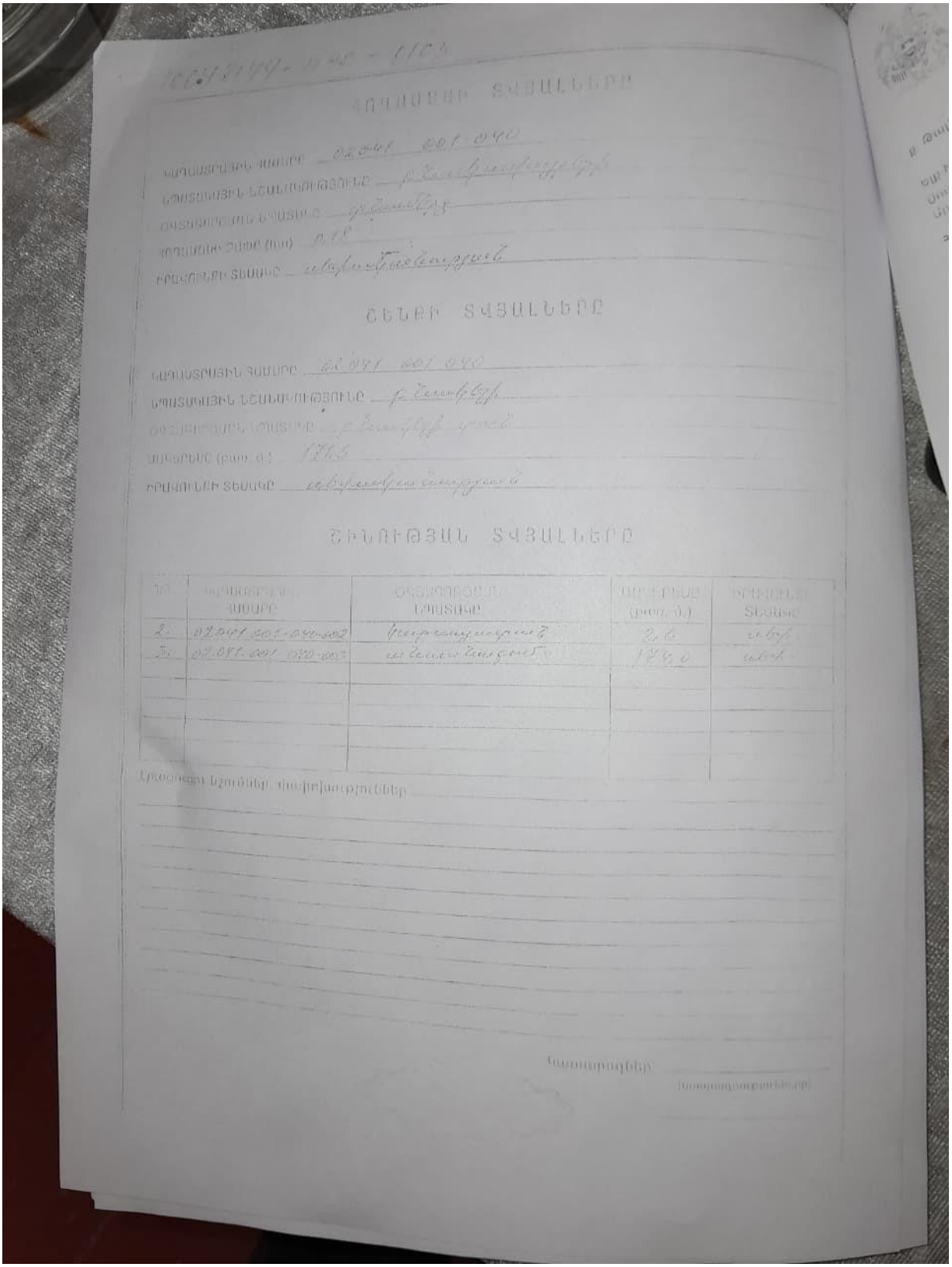
11. Օգտագործված փաստաթղթեր



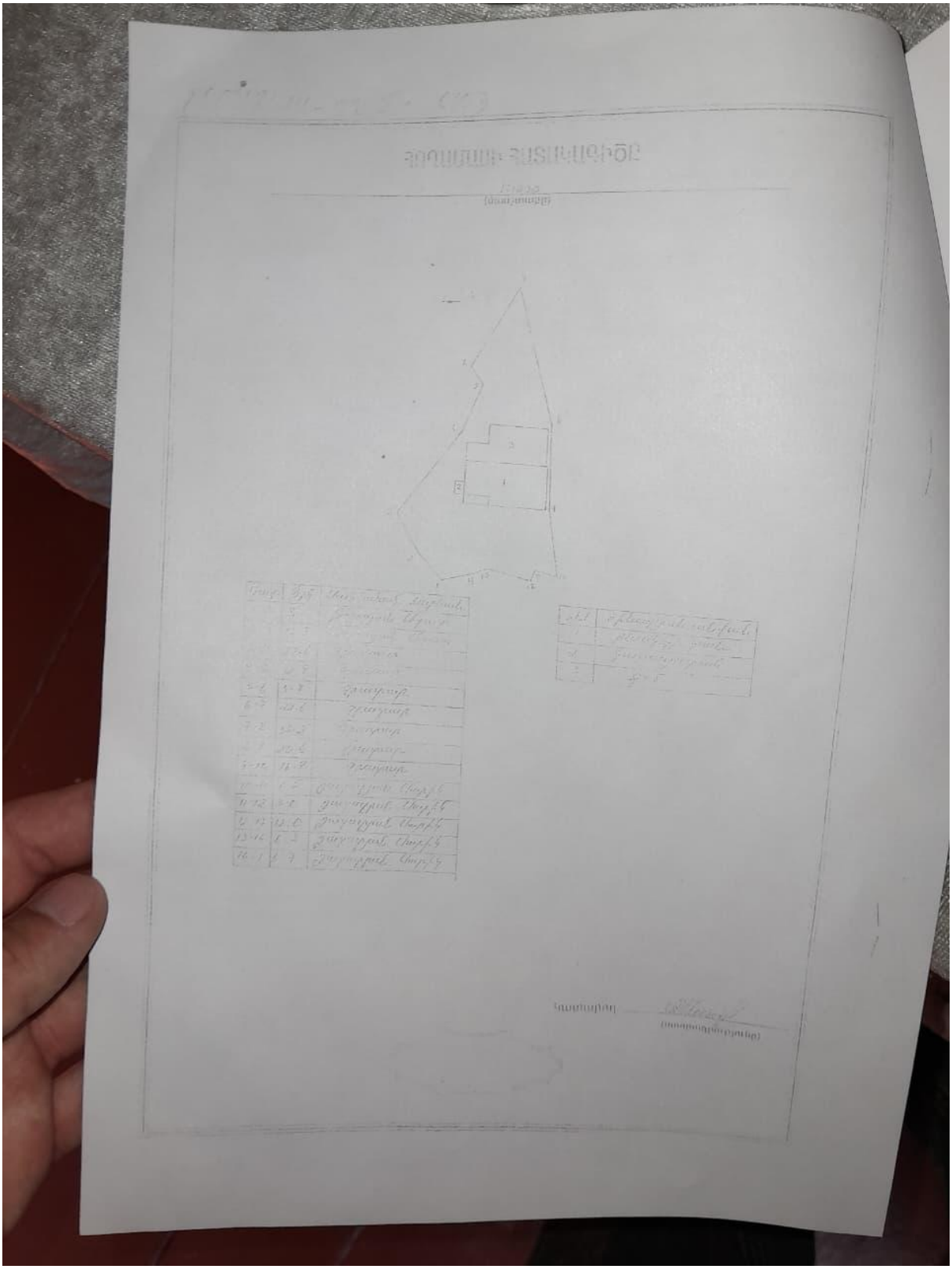
Գնահատող _____



Գնահատող _____



Գնահատող _____



Գնահատող _____

Կադաստրի
կոմիտե

Փաստաթղթի ծածկագիր՝ **09092026-0083**
Փաստաթղթի գաղտնաբառ՝ **PKKKFL8P**

Տեղեկանք

Անշարժ գույքի միավորի որակական և քանակական բնութագրերի վերաբերյալ

Հարցում կատարված վկայական՝ *1379389*
Անշարժ գույքի հասցե՝ *Մարզ Արագածոտն, համայնք Թալին, գյուղ Եղնիկ, 9-րդ փողոց 21 բնակելի տուն*

Շինություններ (3)		
Շինությունների նպատակային նշանակություն		Բնակելի
Անշարժ գույքի տարածագնահատման (գտնվելու վայրի) գոտին		20

Շենք - 1		
Կադաստրային ծածկագիր		02-041-0001-0040-001
Հարկերի քանակ		1
Հիմնական		Այո
Օգտագործման նպատակ		Բնակելի տուն
Բազմաբնակարան շենքի ծավալում		Ոչ
Շենք 1-ի շենքի մաս-1		
Հարկը		1
Վերջին հարկ		Այո
Ներքին մակերես		171.5 քառակուսի մետր
Ներքին բարձրություն		3 մետր
Կառուցման տարեթիվ		1947 թ.

Տեղեկատվությունը տրամադրված է Կադաստրի կոմիտեի տվյալների միասնական էլեկտրոնային բազայից ստացանք՝ ինքնաշխատ եղանակով:

Գնահատող _____

Արտաքին հարդարում		Կողմ 1 - առանց արտաքին հարդարման
		Կողմ 2 - առանց արտաքին հարդարման
		Կողմ 3 - առանց արտաքին հարդարման
		Կողմ 4 - առանց արտաքին հարդարման
Կառուցման նյութ		խամ քար, կոպտատաշ քար, այլ տեսակի քար
Միջհարկային ծածկի նյութ		երկաթբետոն
Տանիքի նյութ		թերթաքար (շիֆեր)
Ավարտվածության աստիճան		81 և ավելի տոկոս
Վնասվածության աստիճան		0 կարգի
Բաց պատշգամբներ կամ հարթակներ		1947 թ. Ինքնակամ Ոչ Մակերես 17.12 ք.մ.

Շենք - 2		
Կադաստրային ծածկագիր		02-041-0001-0040-002
Հարկերի քանակ		1
Հիմնական		Ոչ
Օգտագործման նպատակ		Կաթսայատուն
Բազմաբնակարան շենքի ծավալում		Ոչ
Շենք 2-ի շենքի մաս-1		
Հարկը		1
Վերջին հարկ		Այո
Ներքին մակերես		7.68 քառակուսի մետր
Ներքին բարձրություն		2.5 մետր
Կառուցման տարեթիվ		1950 թ.
Արտաքին հարդարում		Կողմ 1 - առանց արտաքին հարդարման
		Կողմ 2 - առանց արտաքին հարդարման
		Կողմ 3 - առանց արտաքին հարդարման
		Կողմ 4 - առանց արտաքին հարդարման
Կառուցման նյութ		խամ քար, կոպտատաշ քար, այլ տեսակի քար
Միջհարկային ծածկի նյութ		երկաթբետոն
Տանիքի նյութ		թերթաքար (շիֆեր)

Տեղեկատվությունը տրամադրված է Կադաստրի կոմիտեի տվյալների միասնական էլեկտրոնային բազայից առցանց՝ ինքնաշխատ եղանակով:

Գնահատող _____

Ավարտվածության աստիճան		81 և ավելի տոկոս
Վնասվածության աստիճան		0 կարգի
Բաց պատշգամբներ կամ հարթակներ		չկան

Շենք - 3		
Կադաստրային ծածկագիր		02-041-0001-0040-003
Հարկերի քանակ		1
Հիմնական		Ոչ
Օգտագործման նպատակ		Անասնագոմ
Բազմաբնակարան շենքի ծավալում		Ոչ
Շենք 3-ի շենքի մաս-1		
Հարկը		1
Վերջին հարկ		Այո
Ներքին մակերես		141.95 քառակուսի մետր
Ներքին բարձրություն		2.5 մետր
Կառուցման տարեթիվ		1948 թ.
Արտաքին հարդարում		Կողմ 1 - առանց արտաքին հարդարման
		Կողմ 2 - առանց արտաքին հարդարման
		Կողմ 3 - առանց արտաքին հարդարման
		Կողմ 4 - առանց արտաքին հարդարման
Կառուցման նյութ		խամ քար, կոպտատաշ քար, այլ տեսակի քար
Միջհարկային ծածկի նյութ		Փայտից կամ այլ նյութից ծածկ
Տանիքի նյութ		թերթաքար (շիֆեր)
Ավարտվածության աստիճան		81 և ավելի տոկոս
Վնասվածության աստիճան		0 կարգի
Բաց պատշգամբներ կամ հարթակներ		չկան

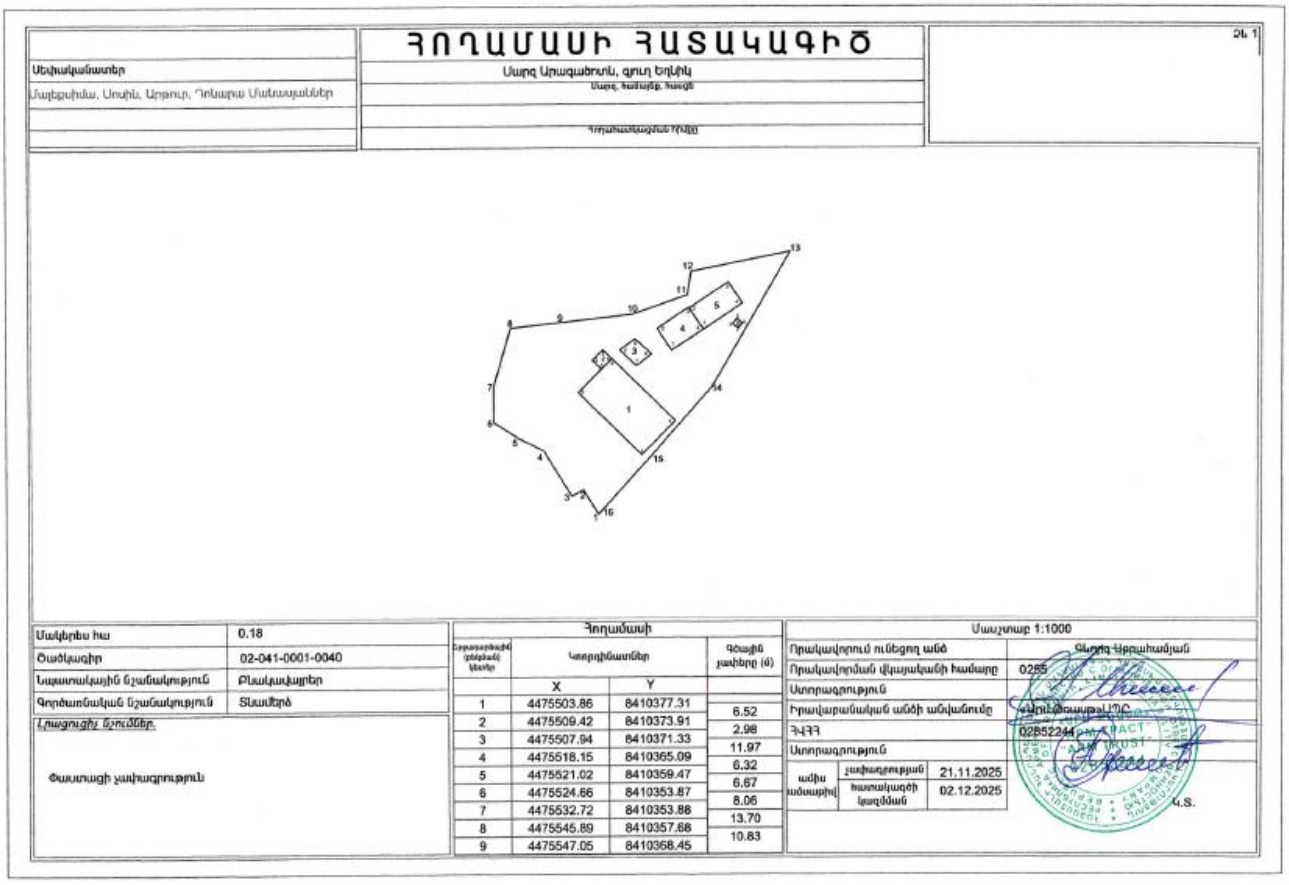
Հողամասեր (1)

Գնահատող _____

Հողամաս - 1		
Կադաստրային ծածկագիր		02-041-0001-0040
Մաս - 1		
Նպատակային նշանակություն		Բնակավայրերի
Գործառնական նշանակություն կամ հողատեսք		Բնակելի կառուցապատման
Մակերես		0.176 հա

Տեղեկատվությունը տրամադրված է Կադաստրի կոմիտեի տվյալների միասնական էլեկտրոնային բազայից ստացանց՝ ինքնաշխատ եղանակով:

Գնահատող _____



ՀՈՂԱՄԱՍԻ ՀԱՏԱԿԱԳԻԾ

Էջ 1

Սեփականատեր	Սարզ Արագածոտն, գյուղ Եղնիկ
Ախեբսիմա, Սուսին, Աղթուր, Դոնարա Մանուկյաններ	Սարզ, համայնք, հասցե
	Գրանցամատյանի N/N

Մակերես հա	0.18
Ծածկագիր	02-041-0001-0040
Նպատակային նշանակություն	Բնակավայրեր
Գործառնական նշանակություն	Տնամերձ

Լրացուցիչ նշումներ.

Փաստացի չափագրություն

Հողամասի

Երկրաչափական տվյալների կետեր	Կոորդինատներ X	Կոորդինատներ Y	Գծային չափերը (մ)
1	4475503.86	8410377.31	
2	4475509.42	8410373.91	6.52
3	4475507.94	8410371.33	2.98
4	4475518.15	8410365.09	11.97
5	4475521.02	8410359.47	6.32
6	4475524.66	8410353.87	6.67
7	4475532.72	8410353.88	8.06
8	4475545.89	8410357.68	13.70
9	4475547.05	8410368.45	10.83

Մասշտաբ 1:1000

Որակավորում ունեցող անձ	Գևորգ Վիրաբհամյան
Որակավորման վկայականի համարը	0285
Ստորագրություն	
Իրավաբանական անձի անվանումը	«ԱՐՄԷՔՍՊԵՐՏԻԶԱ» ՍՊԸ
ՀՎՀՀ	02852244
Ստորագրություն	
ամիս ամսաթիվ՝ չափագրության	21.11.2025
ամիս ամսաթիվ՝ հատակագծի կազմման	02.12.2025

Կ.Տ.

Գնահատող _____

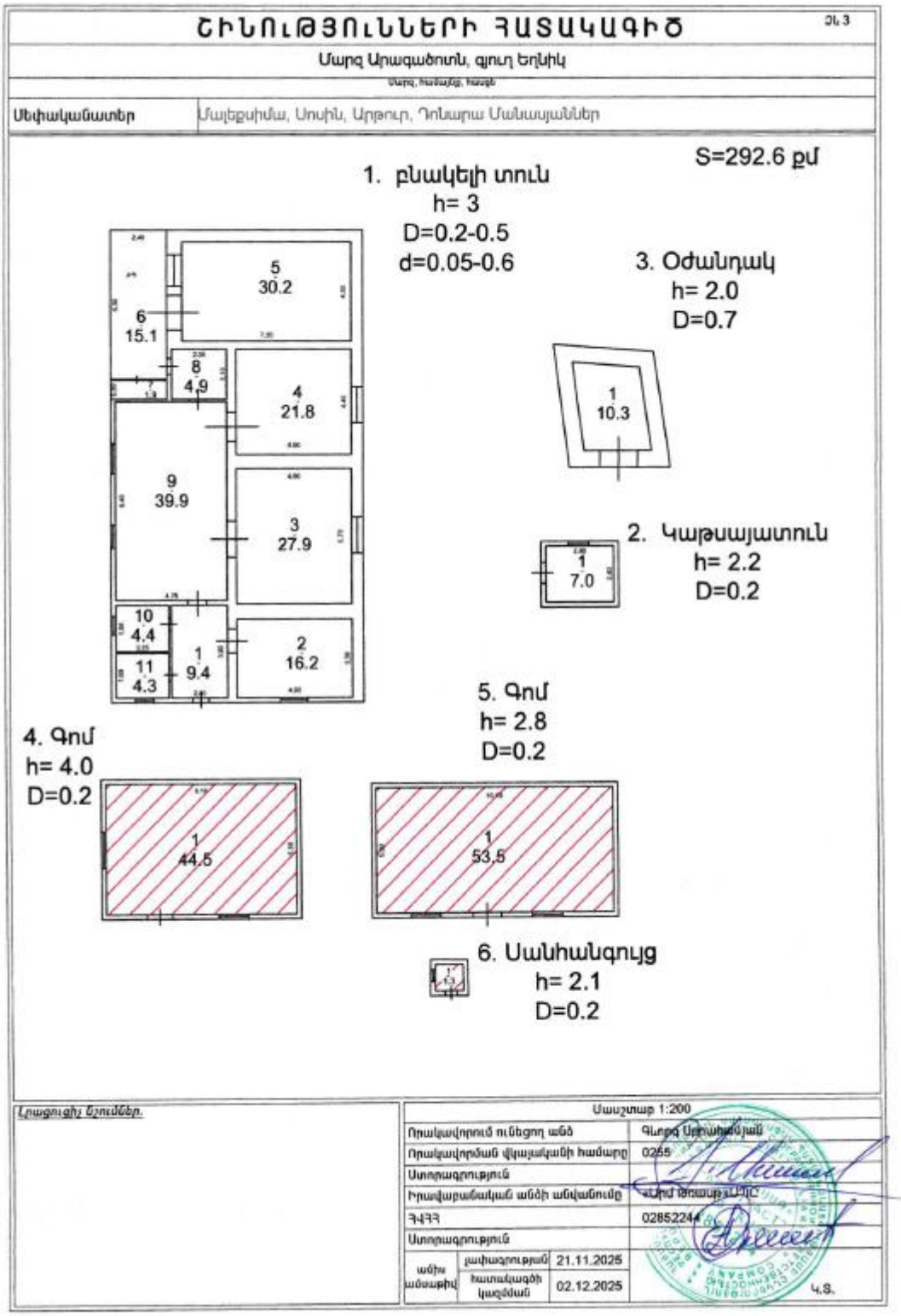
		Շինության				Հողամասի			
		Երկրաչափական կետեր	Կոորդինատներ		Գծային չափեր (մ)	Երկրաչափական կետեր	Կոորդինատներ		Գծային չափեր (մ)
			X	Y			X	Y	
1	բնակելի տուն	1	4475517.27	8410387.00		9	4475547.05	8410368.45	16.79
		2	4475531.29	8410372.81	19.95	10	4475548.94	8410385.13	12.92
		3	4475538.94	8410380.37	10.75	11	4475553.19	8410397.33	5.42
		4	4475524.92	8410394.56	19.95	12	4475558.55	8410398.14	22.64
		1	4475517.27	8410387.00	10.75	13	4475562.97	8410420.35	35.13
2	Կաթսայատուն	1	4475536.59	8410378.05		14	4475532.58	8410402.71	20.51
		2	4475538.58	8410376.06	2.80	15	4475517.11	8410389.24	17.05
		3	4475540.91	8410378.37	3.30	16	4475504.50	8410377.77	0.79
		4	4475538.94	8410380.37	2.80	1	4475503.86	8410377.31	
		1	4475536.59	8410378.05	3.30				
3	Օժանդակ	1	4475537.28	8410385.94					
		2	4475540.88	8410382.11	5.25				
		3	4475543.33	8410385.60	4.27				
		4	4475540.01	8410389.26	4.95				
		1	4475537.28	8410385.94	4.30				
4	Գոմ	1	4475540.78	8410393.81					
		2	4475545.68	8410390.53	5.90				
		3	4475550.41	8410397.59	8.50				
		4	4475545.51	8410400.88	5.90				
		1	4475540.78	8410393.81	8.50				
5	Գոմ	1	4475545.51	8410400.88					
		2	4475550.24	8410397.70	5.70				
		3	4475556.09	8410406.43	10.50				
		4	4475551.35	8410409.60	5.70				
		1	4475545.51	8410400.88	10.50				
6	Սանհանգույց	1	4475545.68	8410408.67					
		2	4475546.70	8410407.40	1.62				
		3	4475547.87	8410408.38	1.53				
		4	4475546.87	8410409.59	1.57				
		1	4475545.68	8410408.67	1.50				

Որակավորում ունեցող անձ	Գ. ԱՐՈՒԹՅՈՒՆՅԱՆ
Որակավորման վկայականի համարը	N 0255 «28» Սեպտեմբերի 2012թ.
Ստորագրություն	
Իրավաբանական անձի անվանումը	«ԱրմԷքսպերտիզա» ՍՊԸ
ՀՎՀՀ	02852244
Ստորագրություն	

ամիս ամսաթիվ	չափագրության	21.11.2025
	հատակագծի կազմման	02.12.2025

Կ.Տ.

Գնահատող _____


ՇԻՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ՀԱՏԱԿԱԳԻԾ
Էջ 3
Մարզ Արագածոտն, գյուղ Եղնիկ
Մարզ, համայնք, հասցե
Սեփականատեր
Մալեքսիմա, Սոսին, Արթուր, Դոնարա Մանասյաններ
S=292.6 քմ
1. բնակելի տուն
h= 3
D=0.2-0.5
d=0.05-0.6
5 30.2
6 15.1
8 4.9
4 21.8
9 39.9
3 27.9
10 4.4
11 4.3
1 9.4
2 16.2
3. Օժանդակ
h= 2.0
D=0.7
1 10.3
2. Կաթսայատուն
h= 2.2
D=0.2
1 7.0
4. Գոմ
h= 4.0
D=0.2
1 44.5
5. Գոմ
h= 2.8
D=0.2
1 53.5
6. Սանհանգույց
h= 2.1
D=0.2
Լրացուցիչ նշումներ.
Մասշտաբ 1:200
Որակավորում ունեցող անձ
Գևորգ Սարոյանյան
Որակավորման վկայականի համարը
0255
Ստորագրություն
Իրավաբանական անձի անվանումը
«ԱրմԷքսպերտիզա» ՍՊԸ
ԴԿՀՀ
02852244
Ստորագրություն
ամիս ամսաթիվ
չափագրության
21.11.2025
հատակագծի կազմման
02.12.2025
Կ.Տ.

Գնահատող _____

Շինությունների բնութագիր

N	Նպատակային նշանակությունը	Օգտագործման նշանակությունը	Հարկ	Հարկայնությունը	Մակերեսները (քմ)		Բարձրությունը (մ)	Ծավալը (մ³)	Կառուցման տարեթիվը	Տանիքի նյութը				Ավարտվածության աստիճանը				Միջին արժեքային ծածկի նյութը		Արտաքին հարդարումն ըստ կողմերի				
					Օրինական	Իրականում				թեքահարթ	տափակ	կիսակլոր	այլ	100%	50-80%	30% և պակաս				հարավային	հյուսիսային	արևելյան	արևմտյան	ընդհանուր մակերես
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
1	Բնակավայրերի	բնակելի	1	1	159		2.75	437.25	կց		V						V	տուֆ						4
1	Բնակավայրերի	ԲՊ	1	1	17		2.7	45.9	կց		V						V	տուֆ						4
2	Բնակավայրերի	Կաթսայատուն	1	1	7		2.2	15.4	կց		V						V	տուֆ						4
3	Բնակավայրերի	օժանդակ	1	1	10.3		2.3	23.69	կց		V						V	տուֆ						4
4	Բնակավայրերի	գոմ	1	1		44.5	4	0	2010		V						V	տուֆ						4
5	Բնակավայրերի	գոմ	1	1		53.5	2.8	0	2010	V							V	տուֆ						4
6	Բնակավայրերի	սանհանգույց	1	1		1.3	2.1	0	2010		V						V	տուֆ						4

	Այդ թվում	
	Օրինական կառուցված (քմ)	Ինքնակամ կառուցված (քմ)
27	28	29
292.6	193.3	99.3

(ստորագրություն) Գ.Արզաքանյան (անուն, ազգանուն) 02. 12. 2025 թ. (ամիս, տարեթիվ)

0255 (հատվող) 20.12.2012 թ. (տրման ամիս, տարեթիվ)

2852244 (ներկայացնողի հեռախոս) <<ԱՐՄ ԹՐԱՍԹ>> ՍՊԸ (ներկայացնող) Կ.Տ

Գնահատող _____

ARM TRUST
APPRAISAL COMPANY

ԵԶՐԱԿԱՑՈՒԹՅՈՒՆ

Սույնով տալիս եմ եզրակացություն առ այն, որ մարզ Արագածոտն,, գյուղ Եղնիկ հասցեում չափագրման պահին էլեկտրոնային հերթապահ քարտեզում արտացոլված, վկայականում 3 համարի շինությունը մասամբ քանդված է մնացել է 10.3 քմ:

Կատարող _____ Գ.Աբրահամյան — 19.09.2025թ
(Անձնագրություն) (Անուն, Ազգանուն) (Ամիս, ամսաթիվ)

Որակավորման վկայականի N 0255 — 20.12.2012թ.
(Համարը) /Տրման ամիս, ամսաթիվ/

Իրավաբանական անձի 02852244 — «Արմ Թռասթ»ՍՊԸ
_____ ԿՏ
(Պետական գրանցման համարը) (Անվանումը) (Ստորագրություն)

ՀՀ, ք.Երևան, Ռուբինյանց 31
էլ.հասցե armtrust22@gmail.com
հեռ.+374 41 52 20 50

Գնահատող _____

ՀԱՐԿԱԴԻՐ ԿԱՑԱՐՈՒՄՆ ԱՊԱՀՈՎՈՂ ԾԱՌԱՅՈՒԹՅԱՆ ԱՐԱԳԱԾՈՏՆԻ ՄԱՐԶԱՅԻՆ ԲԱԺՆԻ ԹԱԼԻՆԻ ՏԱՐԱԾԱՇՐՋԱՆԻ ԲԱԺԱՆՄՈՒՆՔ

Ե-47216-2026

ք. Թալին, Խանջյան փ. 13
060-713-587

ՀՀ ԱՌԵՎՏՐԱԱՐԴՅՈՒՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏԻ
«ԱՐՄԷՔՍՊԵՐՏԻԶԱ» ՍՊԸ

ԵՐԵՎԱՆ ՇԵՆԳԱՎԻԹ Գ.ՆԺԴԵՀԻ Փ. 26

Հարգելի՛ պարոն Նանյան,

Հարկադիր կատարումն ապահովող ծառայության Արագածոտնի մարզային բաժնի Թալինի տարածաշրջանի բաժանմունքում հարուցված թիվ 12171377 կատարողական վարույթի հետագա ընթացքը լուծելու համար խնդրում ենք կատարողական վարույթով արգելադրված՝ ՀՀ Արագածոտնի մարզ, Թալին, Եղնիկ 9 փ. 21 հասցեում գտնվող 1379389 կադաստրային վկայականի համարով անշարժ գույքի շուկայական արժեքի որոշումը կատարարել հիմք ընդունելով անշարժ գույքի չափագրման նյութերում առկա տվյալները և տալ եզրակացություն:

Հարգանքով՝

Recoverable Signature

ԲԱԺԱՆՄՈՒՆՔԻ ՊԵՏ
ԱՐԴԱՐԱԴԱՏՈՒԹՅԱՆ
ԿԱՊԻՏԱՆ

X

ԳԵՎՈՐԳ ԳԵՆՋՈՅԱՆ

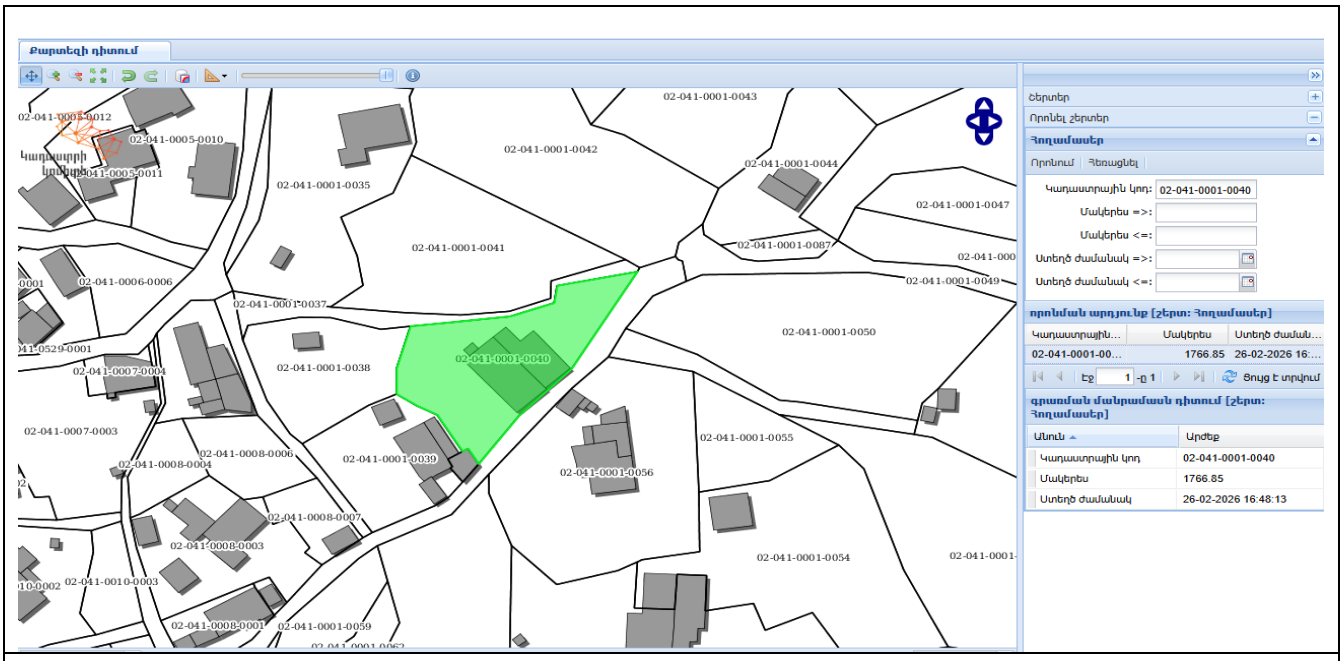
Signed by: GENJOYAN GEVORG 3711940153

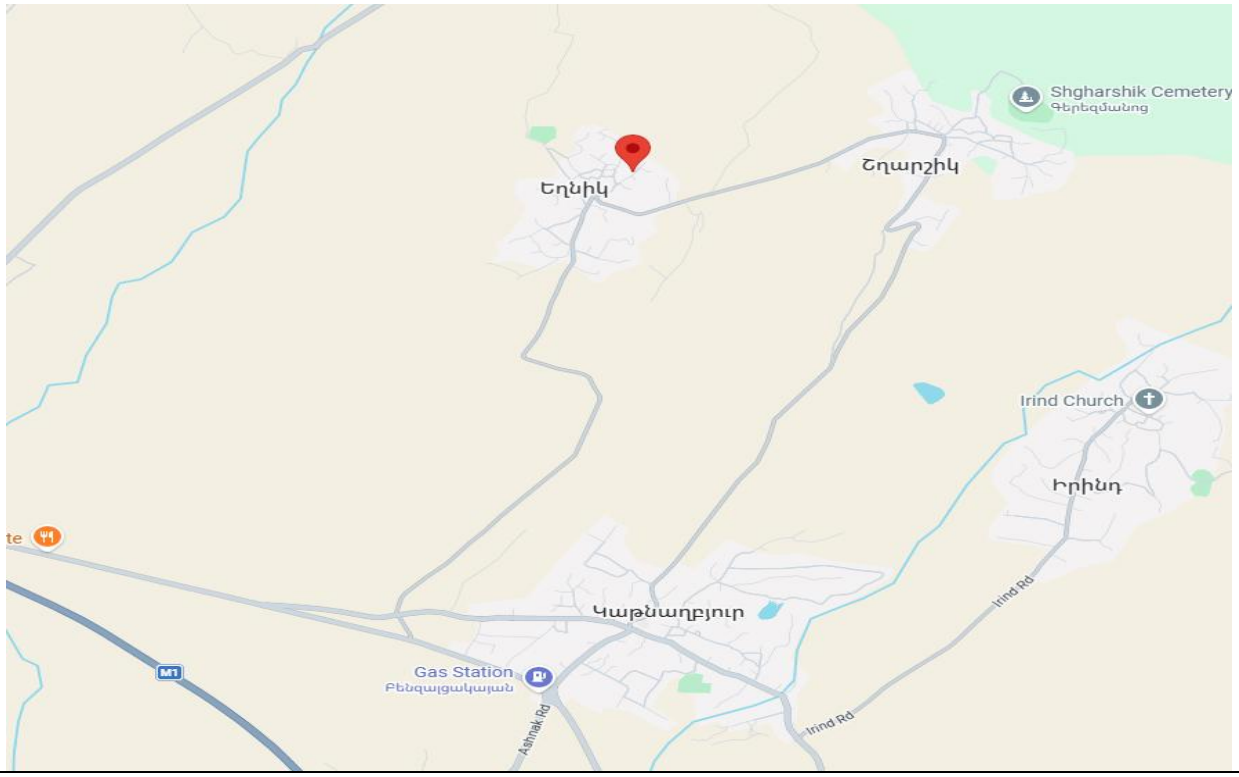
Կատարող՝ Արագածոտնի մարզային բաժնի
Վիկտորյա Նազարյան
Հեռ.՝ 060713587 (29103)

Գնահատող _____

Տեղադրության հղումը՝
https://www.google.com/maps/place/40%C2%B024'31.6%22N+43%C2%B056'39.0%22E/@40.3958715,43.9272096,14z/data=!4m4!3m3!8m2!3d40.408767!4d43.944179?hl=hy&entry=ttu&g_ep=EgoyMDI2MDkwMi4wIKXMDSoASAFQAw%3D%3D

Ստորև ներկայացվում է գնահատվող գույքի լուսանկարները արբանյակից և կադաստրային քարտեզից





Գնահատող _____

Շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեք



12. Առավել արդյունավետ օգտագործում

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

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

13.Գնահատման մոտեցումների (մեթոդների) ընտրությունը.

Անշարժ գույքի գնահատման դասական մոտեցումներն են.

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

Համեմատական մոտեցում

Գնահատող _____

Համեմատական մոտեցման կիրառման դեպքում արժեքը որոշվում է գնահատվող օբյեկտը նույնական կամ համադրելի (նմանատիպ) օբյեկտների հետ համեմատելով, որոնց համար առկա է գների վերաբերյալ տեղեկատվություն
Համեմատական մոտեցումը ներառում է հետևյալ մեթոդները՝
Համադրելի գործարքների մեթոդ
Համանման հանրային ընկերությունների համեմատական մեթոդ
Քանի որ գնահատման ներկայացված գույքը անշարժ գույք է, ուստի կիրառվում է համեմատական գործարքների մեթոդը:
Համադրելի գործարքների մեթոդը, որը նաև հայտնի է որպես կողմնորոշիչ գործարքների մեթոդ, արժեքը որոշելու նպատակով օգտագործվում է նույնական կամ համադրելի օբյեկտների հետ կապված գործարքների վերաբերյալ տեղեկատվությունը:
Համադրելի գործարքների մեթոդի հիմնական փուլերն են՝ որոշել համեմատության միավորները, որոնք օգտագործվում են համապատասխան շուկայի մասնակիցների կողմից, մասնավորապես.
ա. որոշել համեմատության միավորները, որոնք օգտագործվում են համապատասխան շուկայում մասնակիցների կողմից,
բ. որոշել համապատասխան համադրելի գործարքները և հաշվարկել այդ գործարքների հիմնական գնահատման չափանիշները,
գ. կատարել համադրելի օբյեկտների և գնահատվող օբյեկտների որակական և քանակական նմանությունների և տարբերությունների հետևողական համեմատական վերլուծություն, որոնք օգտագործվում են համապատասխան շուկայի մասնակիցների կողմից,
դ. կատարել անհրաժեշտ ճշգրտումներ, եթե այդպիսիք կան, գնահատման ցուցանիշներում, որպեսզի արտացոլվի գնահատվող օբյեկտի և համադրելի օբյեկտների տարբերությունները,
ե. դիտարկել օբյեկտի գնահատման համար ճշգրտված ցուցանիշների կիրառում,
զ. եթե օգտագործվել են գնահատման մի քանի ցուցանիշներ, ստացված արժեքի ցուցանիշների համաձայնեցումը :
Հիմք ընդունելով վերոհիշյալը՝ գնահատողն ունի բավարար քանակությամբ արժանահավատ տեղեկատվություն, որը առավելագույնս արտացոլում և բացահայտում է այն գործոնները որոնց ազդեցությամբ տվյալ անշարժ գույքի վաճառքը բաց մրցակցային շուկայում առավել հավանական է, ուստի համեմատական մոտեցման կիրառումը գնահատվող անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքը որոշելու համար հիմնավորված է:

<u>Եկամտային մոտեցում</u>

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

Գնահատող _____

որոշվում է գնահատվող օբյեկտի եկամտաբերությամբ, դրամական հոսքի կամ ծախսերի խնայողությունների արժեքի հիման վրա:
Եկամտային մոտեցման կարևորագույն հիմքն է հանդիսանում է այն, որ ներդրողները ակնկալում են շահույթ ստանալ իրենց ներդրումներից, և որ նման եկամուտը պետք է արտացոլի ներդրումների ռիսկի ենթադրյալ մակարդակը:
Որպես կանոն, ներդրողները ակնկալել են փոխհատուցում միայն համակարգված ռիսկի համար (նաև հայտնի է որպես «շուկայական ռիսկ» կամ «չդիվերսիֆիկացված ռիսկ»):
Եկամտային մոտեցման մեթոդները փաստացի հիմնված են ապագա դրամական հոսքերի գումարների դիսկոնտավորմանը (փոխակերպմանը) ընթացիկ արժեքի: Դրանք դրամական հոսքերի դիսկոնտավորման մեթոդի տարբերակներն են:
Դրամական հոսքերի դիսկոնտավորման մեթոդ (ԴՀԴ)
ԴՀԴ մեթոդի համաձայն՝ կանխատեսվող դրամական հոսքը դիսկոնտավորվում է հակառակ ուղղությամբ (ապագայից և) մինչ գնահատման ամսաթիվը, որը արդյունքում թույլ է տալիս ստանալ գնահատվող օբյեկտի ընթացիկ արժեքը:

ԴՀԴ մեթոդի հիմնական փուլերն են՝

ա. ըստ գնահատվող օբյեկտի և դրա գնահատման առանձնահատկություններից կախված դրամական հոսքի առավել հարմար տեսակի ընտրություն,
բ.դրամական հոսքերի կանխատեսման առավել օպտիմալ կոնկրետ ժամանակահատվածի որոշում,
գ.ամբողջ ժամանակահատվածի համար դրամական հոսքերի կանխատեսման նախապատրաստում,
դ.որոշված կանխատեսվող ժամկետի վերջում մնացորդային արժեքի որոշման անհրաժեշտության դիտարկում, այնուհետև, հաշվի առնելով գնահատվող օբյեկտի բնութագրերը, համապատասխան տերմինալային արժեքի որոշում,
ե. դիսկոնտավորման դրույքաչափի որոշում,
զ. դիսկոնտավորման դրույքաչափի կիրառումը կանխատեսվող ապագա դրամական հոսքերի նկատմամբ՝ անհրաժեշտության դեպքում հաշվի առնելով տերմինալային արժեքը:
Դիսկոնտավորման դրույքաչափը պետք է արտացոլի ոչ միայն դրամական միջոցի ժամանակավոր արժեքը, այլ նաև այն ռիսկերը, որոնք կապված են օբյեկտի ապագա շահագործման և դրամական հոսքերի տեսակի հետ:

Դիսկոնտավորման դրույքաչափերի ընդունման կամ հաշվարկման տարածված մեթոդները հետևյալն են՝
ա. Կապիտալի գնագոյացման մոդել (CAPM),
բ. կապիտալի նկատմամբ միջին կշռված ծախսեր (WACC) ,
գ.դիտարկվող կամ ստացված դրույքաչափերի և եկամտաբերության հարաբերակցություն,
դ. Կումուլյատիվ մեթոդ

Եկամտի կապիտալիզացիայի մեթոդ

Գնահատող _____

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

Ծախսային մոտեցում

Ծախսային մոտեցման հիմքում ընկած է այն սկզբունքը, ըստ որի գնորդը գնահատվող օբյեկտի համար չի վճարի ավելին, քան հավասար օգտակարությամբ օբյեկտի ձեռք բերելու դեպքում, լինի դա գնման կամ կառուցման միջոցով, գործընթացը բարդացնող գործոնների բացակայությամբ՝ անհարկի ժամանակ, անհարմարություն, ռիսկ կամ այլ գործոններ: Այս մոտեցումը հնարավոր է դարձնում ստանալ արժեք օբյեկտի արժեքը փոխարինման կամ վերարտադրման ընթացիկ ծախսերի որոշման միջոցով և ֆիզիկական մաշվածության ու հնացման բոլոր տեսակների կիրառմամբ:
Ընդհանուր առմամբ, առկա է ծախսերի մոտեցման երեք մեթոդ.
ա. ծախսերի փոխարինման մեթոդ՝ արտացոլում է համարժեք օգտակարությամբ նմանատիպ օբյեկտի ստեղծման ծախսերի հաշվարկման միջոցով որոշվող արժեքը,
բ. ծախսերի վերարտադրման մեթոդ՝ արտացոլում է օբյեկտի ճշգրիտ նմանակի վերստեղծման ծախսերի հաշվարկման միջոցով որոշվող արժեքը:
գ. բաղադրիչային մեթոդ, որի շնորհիվ հաշվարկում է գնահատվող օբյեկտի արժեքը՝ օբյեկտի առանձին բաղադրիչ մասերի արժեքները գումարելով:
Ծախսային մոտեցումը պետք է ներառի բոլոր ծախսերը, որոնք տվյալ մասնակիցը կարող է կրել:
Արժեքի տարրերը կարող են տարբերվել, կախված գնահատվող օբյեկտի տեսակից և պետք է ներառեն ուղղակի և անուղղակի ծախսեր, որոնք պահանջվում են գնահատման ամսաթվի դրությամբ օբյեկտի փոխարինման (վերարտադրման) համար, մասնավորապես՝
ա. *ուղղակի* ծախսեր (նյութեր, աշխատուժ)
բ. *անուղղակի* ծախսեր (տրանսպորտային ծախսեր, տեղադրման ծախսեր, մասնագիտական վճարներ (նախագծային, թույլտվություն, ճարտարապետական, իրավաբանական և այլն), այլ վճարներ (միջնորդավճարներ և այլն), ընդհանուր ծախսեր, հարկեր, ֆինանսական ծախսեր (օրինակ՝ պարտքային ֆինանսավորման տոկոսներ) և ձեռնարկատիրական շահույթ):
Մաշվածության հետ կապված ճշգրտումները սովորաբար դիտարկվում են հետևյալ տեսակների համար, որոնք ուղղումներ կամ ճշգրտումներ կատարելիս կարող են հետագայում բաժանվել ենթատեսակների.
ա. ֆիզիկական մաշվածություն՝ գնահատվող օբյեկտի կամ դրա բաղադրիչների ֆիզիկական մաշվածության պատճառով օգտակարության ցանկացած կորուստ, որն առաջացել է օգտագործման հետևանքով և տարիքից,
բ. ֆունկցիոնալ մաշվածություն՝ գնահատվող օբյեկտի անարդյունավետության հետևանքով առաջացած օգտակարության ցանկացած կորուստ, համեմատած դրա փոխարինման հետ, ինչպիսիք են նախագծմումը, տեխնիկական բնութագրերն ու տեխնոլոգիայի հնացած լինելը,

Գնահատող _____

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 համեմատական մեթոդով.

Անշարժ գույքի գնահատաման ժամանակ համեմատական մեթոդը կիրառվում է հետևյալ հաջորդականությամբ՝

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

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

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

Գնահատող _____

15. 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:

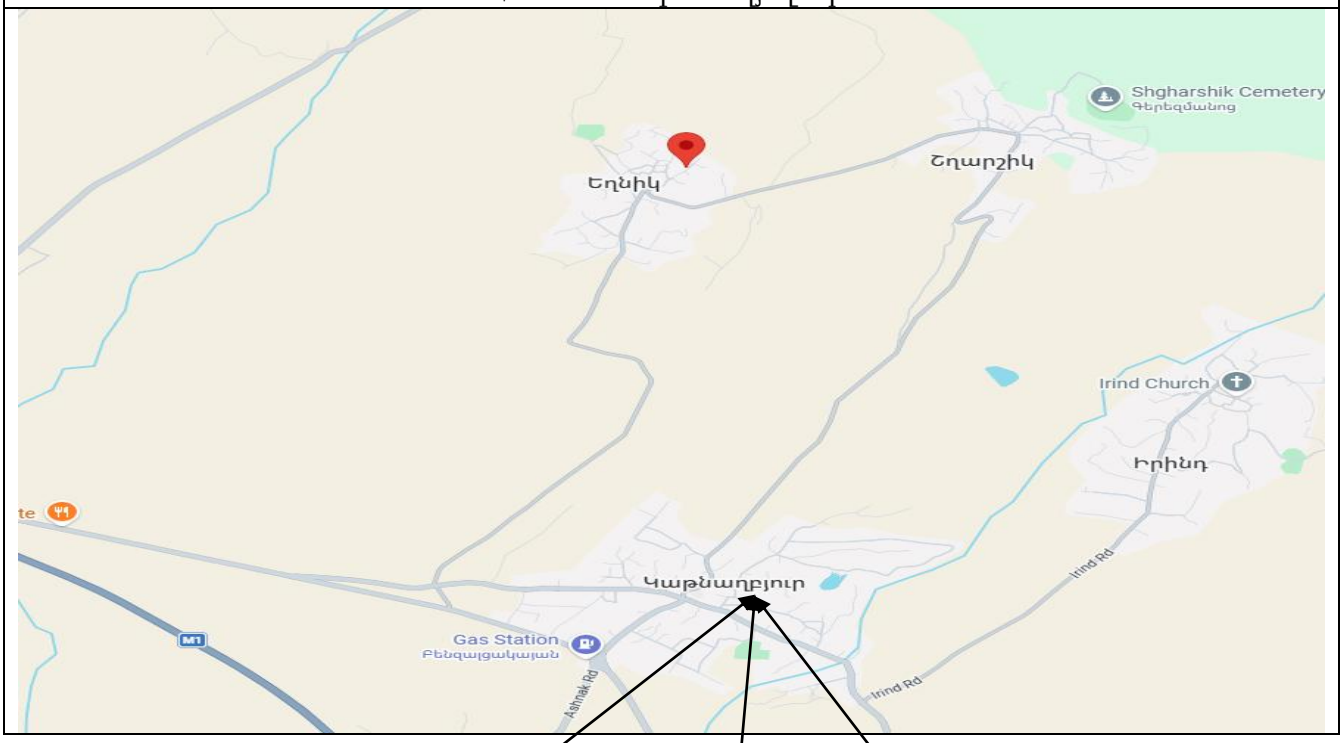
Գնագոյացման այն գործոնները, որոնք նախատեսված են ստանդարտով, սակայն որոնցով գների ճշգրտումներ չեն կատարվել ստորև բերված աղյուսակում, ուրեմն դրանք

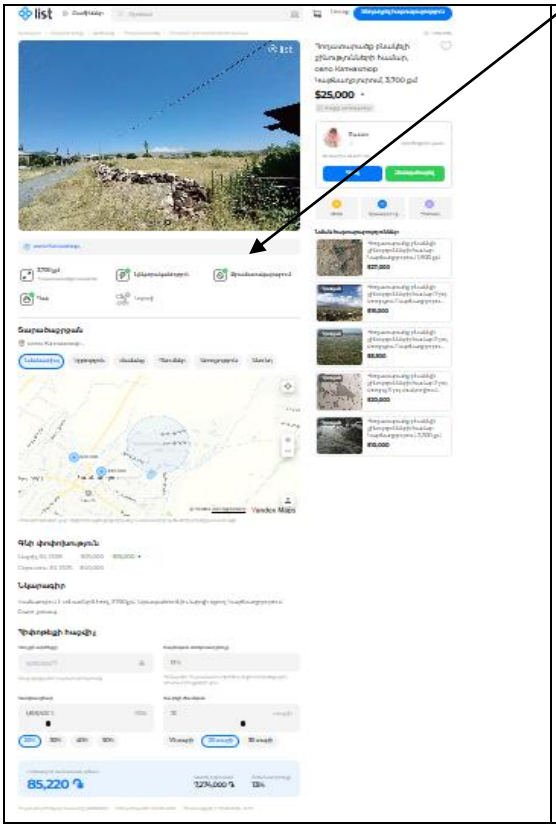
ա) կամ կիրառված գործոններից էականորեն չեն տարբերվում,

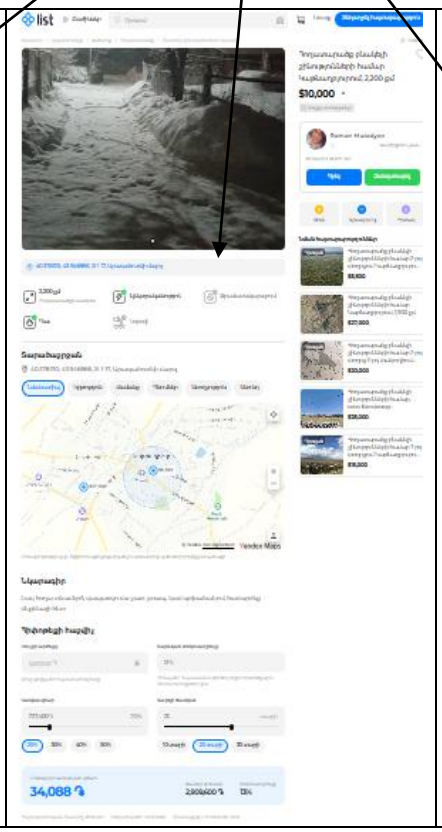
բ) կամ էլ գնահատողի կողմից չեն կիրառվել գնի վրա չնչին ազդեցության պատճառով.

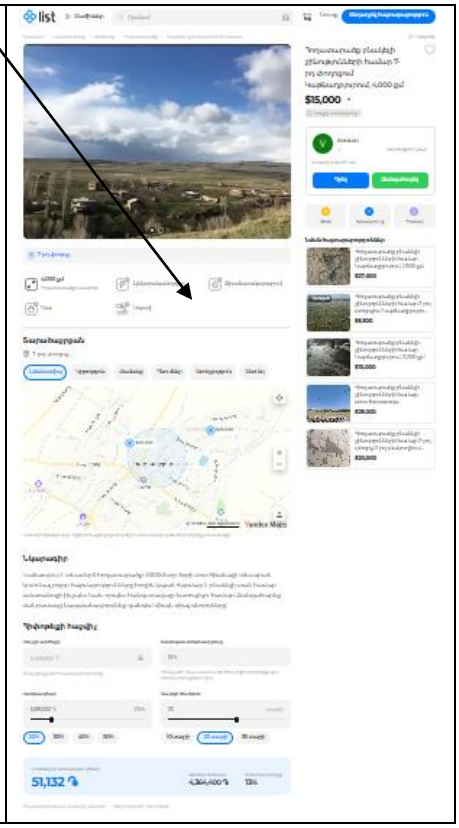
Գնահատող _____

Համեմատական տվյալներ









Գնահատող _____

Համեմատության տարրերը	Չափման միավորը	Գնահատվող օբյեկտը	Անալոգ օբյեկտ №1	Անալոգ օբյեկտ №2	Անալոգ օբյեկտ №3
Հասցե		Արագածոտնի մարզ գյուղ Եղնիկ	Արագածոտնի մարզ գյուղ Կաթնաղբյուր	Արագածոտնի մարզ գյուղ Կաթնաղբյուր	Արագածոտնի մարզ գյուղ Կաթնաղբյուր
Տեղակատվության աղբյուրը			https://www.list.am/item/22838309?ld_src=2	https://www.list.am/item/23761427?ld_src=2	https://www.list.am/item/24014131?ld_src=2
Վաճառքի կամ առաջարկի գինը	դրամ		9,090,000	3,640,000	5,460,000
Մակերես	քմ	1800	3,700	2,200	4,000
Վաճառքի կամ առաջարկի գինը	դր/քմ		2457	1655	1365
ըստ շուկայի վիճակի, վաճառքի պայմանների և վաճառքի ամսաթվի,			09.2026թ.	09.2026թ.	09.2026թ.
Ուղղումը	%		-10%	-10%	-10%
Ուղղումը	դրամ		-246	-165	-137
Ուղղված գինը	դր/քմ		2211	1489	1229
Գույքային իրավունքներն (այդ թվում կառուցապատման) ու սահմանափակումները (այդ թվում իրավունքների և			գնահատվողի նման	գնահատվողի նման	գնահատվողի նման

Գնահատող _____



օգտագործման նկատմամբ)					
Ուղղումը	%		0%	0%	0%
Ուղղումը	դրամ		0	0	0
Ուղղվածգինը	դր/քմ		2211	1489	1229
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
Ուղղվածգինը	դր/քմ		2211	1489	1229
Կոմունիկացիաների առկայությունը և հնարավորությունը		առկա է	առկա է	առկա է	առկա է
Ուղղումը	%		0%	0%	0%
Ուղղումը	դրամ		0	0	0
Ուղղվածգինը	դր/քմ		2211	1489	1229
Կառուցապատման չափորոշիչները և սահմանափակումները			գնահատվողի նման	գնահատվողի նման	գնահատվողի նման
Ուղղումը	%		0%	0%	0%
Ուղղումը	դրամ		0	0	0
Ուղղվածգինը	դր/քմ		2211	1489	1229
ըստ հողամասի չափերի (մակերես, լայնություն, երկարութ		1800	3,700	2,200	4,000

Գնահատող _____



յուն, երկրաչափական կառուցվածք, ճակատային մաս),					
Ուղղումը	%		19%	4%	22%
Ուղղումը	դրամ		420	60	270
Ուղղվածգինը	դր/քմ		2631	1549	1499
Տեղադրությունը (գտնվելու վայրը), տեղակայման գրավչությունը		բավ	լավ	լավ	լավ
Ուղղումը	%		-40%	-40%	-40%
Ուղղումը	դրամ		-1052	-619	-600
Ուղղվածգինը	դր/քմ		1579	929	899
Թեքությունը		հարթ	հարթ	հարթ	հարթ
Ուղղումը	%		0%	0%	0%
Ուղղումը	դրամ		0	0	0
Ուղղվածգինը	դր/քմ		1579	929	899
Տրանսպորտային հանգույցների առկայությունը, մատչելիությունը		առկա է	առկա է	առկա է	առկա է
Ուղղումը	%		0%	0%	0%
Ուղղումը	դրամ		0	0	0
Ուղղվածգինը	դր/քմ		1579	929	899
Հողերի արժեքի վրա ազդող այլ գործոններ		Ըստ գոտիականության 20-րդ գոտի	Ըստ գոտիականության 18-րդ գոտի	Ըստ գոտիականության 18-րդ գոտի	Ըստ գոտիականության 18-րդ գոտի
Ուղղու	%		-10%	-10%	-10%

Գնահատող _____

մը					
Ուղղումը	դրամ		-158	-93	-90
Ուղղված գինը	դր/քմ		1421	836	809
Կշռայինն գործակիցը			0.333	0.333	0.333
Շուկայական արժեքը	դր/քմ		**1,022.15**		
Արժեքը ՀՀ դրամով			**1,839,870**		

Այսպիսով, գնահատման ներկայացված ՀՀ Արագածոտնի մարզ, Եղնիկ գյուղում գտնվող բնակավայրերորի նշանակության հողմասի շուկայական արժեքը, տեղազննության կատարման ժամանակահատվածում գնահատման համեմատական մոտեցմամբ գնահատված գնահատվում է **1 840 000 (մեկ միլիոն ութ հարյուր քառասուն 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) միևնույն 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 <ԱՐՄԷՔՍՊԵՐՏԻԶԱ> ՍՊ ընկերության սեփական բազայում առկա տեղեկատվությունը: Հարկ է նշել, որ ՀՀ կառավարության թիվ 1615 առ 22.09.2023թ. <<ՔԱՂԱՔԱՇԻՆՈՒԹՅԱՆ

Գնահատող _____

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

Բնակելի տուն

Անվանումը (Տեղեկատվության աղբյուրը)	**Շինարարության արժեքը ներառյալ ԱԱՀ+10% ձեռնարկատիրական շահույթ**	**Շենքի (շինության) արտաքին ծավալը կամ մակերեսը**			**Լրիվ վերարտադրման կամ փոխարինման ծախսերը**
		Մ x Բ (հ) x Գհ			
	1	**1**	**1**	**1**	**1**
Երկհարկ բնակելի տուն (Ընկերության բազա)	242000	176	1	1	42592000
Ընդամենը					**42,592,000**

Գնահատող _____

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:

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%	1,277,760	0%	0	1,277,760
2	Հիմնային աշխատանքներ և նկուղի պատեր	17.0%	7,240,640	10%	724,064	6,516,576
3	Միաձույլ երկաթբետոնե կառուցվածքներ	35.0%	14,907,200	10%	1,490,720	13,416,480
4	Պատեր և միջնորմներ	7.0%	2,981,440	15%	447,216	2,534,224
5	Տանիք	12.0%	5,111,040	25%	1,277,760	3,833,280
6	Դռներ և պատուհաններ	7.0%	2,981,440	20%	596,288	2,385,152
7	Հատակներ	5%	2,129,600	30%	638,880	1,490,720
8	Ներքին հարդարում	8.0%	3,407,360	30%	1,022,208	2,385,152
9	Արտաքին հարդարում	4.0%	1,703,680	20%	340,736	1,362,944
10	Այլ աշխատանքներ	2.0%	851,840	20%	170,368	681,472

Գնահատող _____

11	*Ընդամենը*	100%	42,592,000	16%	6,708,240	**35,883,760**

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	3,833,280	15	40	0.38	1,437,480
2	Ներքին հարդարում	2,385,152	10	30	0.33	795,051
3	Արտաքին հարդարում	1,362,944	15	40	0.38	511,104
4	Դռներ, պատուհաններ	2,385,152	10	25	0.40	954,061
5	Հատակներ	1,490,720	10	25	0.40	596,288
6	Այլ աշխատանքներ	681,472	15	40	0.38	255,552
7	Ընդամենը	12,138,720				**4,549,535**

Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկ

N/N	Արժեքի անվանումը	դրամ
1	Վերարտադրման կամ փոխարինման ծախսեր	42,592,000
2	Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը (հետաձգված վերանորոգում)	6,708,240
3	Կարճաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկ	12,138,720
4	Ընդամենը երկարակյաց էլեմենտների արժեքը չվերացվող ֆիզիկական մաշվածքով (1-2-3)	23,745,040
5	Շինության փաստացի տարիքը (տարի)	79
6	Շահագործման նորմատիվային ժամկետը (տարի)	120
7	Մաշվածքի հաշվարկման գործակիցը	0.66
8	Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերացվող մաշվածքի արժեքը	**15,632,151**

Ընդհանուր ֆիզիկական մաշվածության հաշվարկը

N/N	Ֆիզիկական մաշվածքի տեսակը	դրամ

Գնահատող _____

1	Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը (հետաձգված վերանորոգում)	6,708,240
2	Կարճաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկ	4,549,535
3	Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերացվող մաշվածքի արժեքը	15,632,151
	Ընդամենը	**26,889,927**

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 20%:

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

Ուսումնասիրելով գնահատվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը ձևավորող կարևորագույն գործոնները՝ առաջարկ և պահանջարկ, գնահատողը գտնում է, որ տվյալ տարածաշրջանում նմանատիպ գույքերի պահանջարկը զգալի է, հետևաբար գնահատման օբյեկտի տնտեսական մաշվածությունը ընդունվել է 20%:

Կուտակված մաշվածության արժեքի հաշվարկ

Մաշվածության տեսակը	**%**	**Մաշվածության արժեքը (դրամ)**
Ֆիզիկական մաշվածությունը		26,889,927

Գնահատող _____

Գործառնական մաշվածություն	20%	3,140,415
Արտաքին գործոններից կամ տնտեսական մաշվածություն	20%	2,512,332
Կուտակված մաշվածության արժեքը		**32,542,673**

Անշարժ գույքի արժեքի հաշվարկ

Ծախսերի և արժեքի անվանումը	**Արժեքը (դրամ)**
Վերարտադրման կամ փոխարինման ծախսեր	42,592,000
Կուտակված մաշվածության արժեքը	32,542,673
Գնահատվող շենքի (շինության) արժեքը	**10,000,000**

Այսպիսով, ՀՀ Արագածոտնի մարզ, Եղնիկ գյուղում գտնվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը, տեղազննության կատարման ժամանակահատվածում ունեցած ապրանքային վիճակում, գնահատվում է՝ **10 000 000 (տաս միլիոն) 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) միևնույն 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 <ԱՐՄԷՔՍՊԵՐՏԻԶԱ> ՍՊ ընկերության սեփական բազայում առկա տեղեկատվությունը: Հարկ է նշել, որ ՀՀ կառավարության թիվ 1615 առ 22.09.2023թ. <<ՔԱՂԱՔԱՇԻՆՈՒԹՅԱՆ ԲՆԱԳԱՎԱՌՈՒՄ ԼԻՑԵՆԶԻԱ ՉՊԱՀԱՆՋՈՂ ԱՇԽԱՏԱՆՔՆԵՐԻ ԵՎ ԾԱՌԱՅՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ՑԱՆԿԸ ՀԱՍՏԱՏԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ>> որոշմանը, գնահատվող

Գնահատող _____



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

Կաթսայատուն, օժանդակ շինություն, սանհանգույց , գոմ, գոմ

Անվանումը (Տեղեկատվության աղբյուրը)	**Շինարարության արժեքը+10% ձեռնարկատիրական շահույթ**	**Շենքի (շինության) արտաքին ծավալը կամ մակերեսը**			**Լրիվ վերարտադրման կամ փոխարինման ծախսերը**
		Մ x Բ (h) x Գհ			
Չափման միավորը	դրամ/քմ կամ խմ	քառ. Մ կամ գծմ	մ	-	դրամ
ՇԱԱԽՑ 2024 տող 85	78320	7	1	1	548,240
ՇԱԱԽՑ 2024 տող 85	78320	10.3	1	1	806,696
ՇԱԱԽՑ 2024 տող 85	78320	1.3	1	1	101,816

Գնահատող _____

ՇԱԱԽՑ 2024 տող 85	78320	44.5	1	1	3,485,240
ՇԱԱԽՑ 2024 տող 84	78320	53.5	1	1	4,190,120
Ընդամենը					**9,132,112**

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:

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%	273,963	0%	0	273,963
2	Հիմնային աշխատանքներ և նկուղի պատեր	17.0%	1,552,459	15%	232,869	1,319,590
3	Միաձույլ երկաթբետոնե կառուցվածքներ	35.0%	3,196,239	15%	479,436	2,716,803
4	Պատեր և միջնորմներ	7.0%	639,248	15%	95,887	543,361
5	Տանիք	12.0%	1,095,853	25%	273,963	821,890
6	Դռներ և պատուհաններ	7.0%	639,248	30%	191,774	447,473
7	Հատակներ	5%	456,606	30%	136,982	319,624

Գնահատող _____

8	Ներքին հարդարում	8.0%	730,569	30%	219,171	511,398
9	Արտաքին հարդարում	4.0%	365,284	25%	91,321	273,963
10	Այլ աշխատանքներ	2.0%	182,642	25%	45,661	136,982
11	*Ընդամենը*	100%	9,132,112	19%	1,767,064	**7,365,048**

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	821,890	15	40	0.38	308,209
2	Ներքին հարդարում	511,398	10	30	0.33	170,466
3	Արտաքին հարդարում	273,963	15	40	0.38	102,736
4	Դռներ, պատուհաններ	447,473	10	25	0.40	178,989
5	Հատակներ	319,624	10	25	0.40	127,850
6	Այլ աշխատանքներ	136,982	15	40	0.38	51,368
7	Ընդամենը	2,511,331				**939,618**

Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկ

N/N	**Արժեքի անվանումը**	**դրամ**
1	Վերարտադրման կամ փոխարինման ծախսեր	9,132,112
2	Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը (հետաձգված վերանորոգում)	1,767,064
3	Կարճաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկ	2,511,331
4	Ընդամենը երկարակյաց էլեմենտների արժեքը չվերացվող ֆիզիկական մաշվածքով (1-2-3)	4,853,718
5	Շինության փաստացի տարիքը (տարի)	79
6	Շահագործման նորմատիվային ժամկետը (տարի)	120
7	Մաշվածքի հաշվարկման գործակիցը	0.66
8	Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերացվող մաշվածքի արժեքը	**3,195,364**

Գնահատող _____

Ընդհանուր ֆիզիկական մաշվածության հաշվարկը

N/N	Ֆիզիկական մաշվածքի տեսակը	դրամ
1	Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը (հետաձգված վերանորոգում)	1,767,064
2	Կարճաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկ	939,618
3	Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերացվող մաշվածքի արժեքը	3,195,364
	Ընդամենը	**5,902,046**

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 20%:

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

Ուսումնասիրելով գնահատվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը ձևավորող կարևորագույն գործոնները՝ առաջարկ և պահանջարկ, գնահատողը գտնում է, որ տվյալ տարածաշրջանում նմանատիպ գույքերի պահանջարկը զգալի է, հետևաբար գնահատման օբյեկտի տնտեսական մաշվածությունը ընդունվել է 20%:

Գնահատող _____

Կուտակված մաշվածության արժեքի հաշվարկ

Մաշվածության տեսակը	%	Մաշվածության արժեքը (դրամ)
Ֆիզիկական մաշվածությունը		5,902,046
Գործառնական մաշվածություն	20%	646,013
Արտաքին գործոններից կամ տնտեսական մաշվածություն	20%	516,811
Կուտակված մաշվածության արժեքը		**7,064,870**

Անշարժ գույքի արժեքի հաշվարկ

Ծախսերի և արժեքի անվանումը	Արժեքը (դրամ)
Վերարտադրման կամ փոխարինման ծախսեր	9,132,112
Կուտակված մաշվածության արժեքը	7,064,870
Գնահատվող շենքի (շինության) արժեքը	**2,100,000**

Այսպիսով, ՀՀ Արագածոտնի մարզ, Եղնիկ գյուղում գտնվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը, տեղազննության կատարման ժամանակահատվածում ունեցած ապրանքային վիճակում, գնահատվում է՝ **2 100 000 (երկու միլիոն մեկ հարյուր հազար) ՀՀ դրամ:**

Այսպիսով, ծախսային մոտեցմամբ հաշվարկված անշարժ գույքի արժեքը, ըստ $А = А_{հող} + А_{բնակելի տուն} + А_{կաթսայատուն, օժանդակ շինություն, սանհանգույց, գոմ, գոմ}$ բանաձևի, կազմում է՝

(1 840 000 +10 000 000 + 2 100 000) = 13 940 000 ՀՀ դրամ:

Այսպիսով, ՀՀ Արագածոտնի մարզ, Եղնիկ գյուղում գտնվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը, տեղազննության կատարման ժամանակահատվածում ունեցած ապրանքային վիճակում, գնահատվում է՝ **13 940 000 (տասներեք միլիոն ինը հարյուր քառասուն հազար) ՀՀ դրամ:**

Հաշվետվությունը հիմնվել է բաց և մրցակցային շուկայական տվյալներին: Հարկ ենք համարում նշել, որ շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքը շուրջ 4.59 անգամ ցածր է բաց և մրցակցային շուկայից արտացոլված տվյալներից, ինչի պատճառով նշված տեղեկատվությունը չի արտացոլվել տվյալ հաշվետվությունում:

16. Եզրակացություն գնահատման առարկայի շուկայական արժեքի վերաբերյալ

Գնահատման ներկայացված.

ՀՀ Արագածոտնի մարզ, Եղնիկ գյուղում գտնվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը, տեղազննության կատարման ժամանակահատվածում ունեցած ապրանքային

Գնահատող _____

վիճակում, գնահատվում է՝ **13 940 000 (տասներեք միլիոն ինը հարյուր քառասուն հազար) ՀՀ դրամ:**

17. Սահմանափակումներ և հատուկ պայմաններ

Այս սահմանափակումները և պայմանները հանդիսանում են սույն հաշվետվության անքակտելի 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 :

Գնահատող _____

18. 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՝ **Տ. Խաչյան**

(Վկայական No ԳԳ-2025-1)

Գնահատող _____