

ԳԳԾ-03/1060  
15/03/2025թ

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

Հարգելի գործընկեր

Գնահատման պայմանագրի կատարմամբ, Ձեզ ենք ներկայացնում գնահատման ներկայացված

ընդհանուր բաժնային սեփականության իրավունքով պատկանող Մարզ Գեղարքունիք, համայնք Գեղհովիտ 5-րդ փողոց 5-րդ նրբանցք 1 հասցեում գտնվող անշարժ գույքի գնահատման հաշվետվությունը:

Սույն գնահատման հաշվետվության համաձայն, գնահատման ներկայացված Մարզ Գեղարքունիք, համայնք Գեղհովիտ 5-րդ փողոց 5-րդ նրբանցք 1 հասցեում գտնվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը առ 12.03.2025 թ կազմում է **14790000 (տասնչորս միլիոն յոթ հարյուր իննսուն հազար)**:

Ներկայացվում է գնահատման հաշվետվությունը՝ «26» թերթ:

Տնօրեն՝

Ա. Ստեփանյան

Գնահատող՝

Ս. Թովալյան



**Գնահատման սուբյեկտները.**

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

**Գնահատման օբյեկտը.**

**Մարզ Գեղարքունիք, համայնք Գեղիովիտ 5-րդ փողոց 5-րդ նրբանցք 1 բնակելի տուն**

**Գնահատման առանձնահատկությունները**

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

## ՆԱԽԱՊԱՅՄԱՆՆԵՐ ԵՎ ՍԱՀՄԱՆԱՓԱԿՈՂ ԴՐՈՒՅԹՆԵՐ

Ստորև ներկայացվող պայմանները հանդիսանում են սույն հաշվետվության անքակտելի մասը.

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

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

### **ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅԱՆ ՏՎՅԱԼՆԵՐԻ ՎԻՃԱՀԱՐՈՒՅՑ ԼԻՆԵԼԸ**

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

### **ԸՆԴՀԱՆՈՒՐ ՏԵՂԵԿՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ**

#### **ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԱՌԱՐԿԱՆ**

Տվյալ հաշվետվության գնահատման առարկան է՝ Մարզ Գեղարքունիք, համայնք Գեղիովիտ 5-րդ փողոց 5-րդ նրբանցք 1 հասցեում գտնվող անշարժ գույքը՝ 1380 քմ մակերեսով հողամաս, բնակելի տուն՝ 227,6 քմ:

#### **ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՆՊԱՏԱԿԸ ԵՎ ԳՈՐԾԱՌՈՒՅԹԸ**

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

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

#### **ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԱՌԱՋԱԴՐԱՆՔԸ**

Գնահատումը կատարվել է Պատվիրատուի առաջադրանքով, որը հետևյալն է. Անշարժ գույքի օտարման նպատակով գնահատել Վահան Մելոյանին (1/4), Արման Մելոյանին (1/4), Ստեփա Մելոյանին (1/4), Արթուր Մելոյանին (1/4) ընդհանուր բաժնային սեփականության իրավունքով պատկանող՝ Մարզ Գեղարքունիք, համայնք Գեղիովիտ 5-րդ փողոց 5-րդ նրբանցք 1 հասցեում գտնվող, անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վկայական թիվ 05022016-05-0014, տրված 05.02.2016 թ ընդգրկված անշարժ գույքը և որոշել շուկայական արժեքը՝ տեղազննման ժամանակ եղած ապրանքային վիճակով:

#### **ԳՆԱՀԱՏՎՈՂ ԱՆՇԱՐժ ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՏՄԱՍԲ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐՆ ՈՒ ՍԱՀՄԱՆԱՓԱԿՈՒՄՆԵՐԸ**

Անշարժ գույքի գնահատման համար օգտագործված փաստաթղթերի ցանկ.

- Անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վկայական՝ թիվ 05022016-05-0014, տրված 05.02.2016 թ,

- համաձայն որի դիտարկվող անշարժ գույքը ընդհանուր բաժնային սեփականության իրավունքով պատկանում է Վահան Մելոյանին (1/4), Արման Մելոյանին (1/4), Ստեփան Մելոյանին (1/4), Արթուր Մելոյանին (1/4):

Ըստ պատվիրատուի կողմից ներկայացված փաստաթղթերի գնահատվող անշարժ գույքի նկատմամբ այլ իրավունքներ և սահմանափակումներ չկան:

Գնահատվում է անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի ամբողջ փաթեթը:

**ԱՇԽԱՏԱՆՔՆԵՐԻ ԿԱՏԱՐՄԱՆ ԺԱՄԱՆԱԿԱԿԱՏՎԱԾԸ , ՏԵՂԱՋՆՆՄԱՆ և ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԱՄՍԱԹԻՎԸ**

Տեղազննության ամսաթիվն է՝ 06.02.2025 թ:

Գնահատման ամսաթիվն է՝ 12.03.2025 թ:

Գնահատման աշխատանքները կատարվել են՝ 06.02.2025 թ- 12.03.2025 թ:

**ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՊԱՏՎԻՐԱՏՈՒԻ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ**

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

**ԳՆԱՀԱՏՈՒՄՆ ԻՐԱԿԱՆԱՑՆՈՂ ԿԱԶՄԱԿԵՐՊՈՒԹՅԱՆ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ**

**Անվանումը** «Արմ Թռասթ» ՍՊԸ  
**Գտնվելու վայրը** ՀՀ, ք. Երևան, Ռուբինյանց 31  
**Տնօրեն** Ա. Ստեփանյան

**ԳՆԱՀԱՏՈՂ ՄԱՍՆԱԳԵՏ Սուրեն Թոփայան (այսուհետ՝ գնահատող)**

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

**ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԳՈՐԾԸՆԹԱՑԸ**

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

- 1) Նախապատրաստական փուլում իրականացվում է՝  
 ա. գնահատվող օբյեկտի փաստաթղթերի հավաքագրում և ուսումնասիրություն, պատվերի ընդունում,  
 բ. գնահատման առաջադրանքի ձևակերպում և պայմանագրի կնքում:  
 2) Փաստաթղթերի նախնական ուսումնասիրության ընթացքում փաստաթղթերի հիման վրա անհրաժեշտ է պարզել գնահատման ներկայացված օբյեկտի իրավական կարգավիճակը, ինչպես նաև գնահատվող գույքի հիմնական տվյալները: Գնահատման առաջադրանքը պետք է պարտադիր ներառի գնահատման նպատակը և գնահատվող իրավունքները և սահմանափակումները: Գնահատման նպատակը և գնահատվող իրավունքի տեսակը պետք է համաձայնեցված լինեն գնահատման սուբյեկտների հետ:  
 3) Գնահատման պայմանագիրը կնքվում է գրավոր՝ Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված կարգով և պետք է պարունակի հետևյալ պարտադիր տեղեկությունները.  
 ա. գնահատվող օբյեկտի անվանման և նույնականացման վերաբերյալ,  
 բ. գնահատման դիմաց վճարի չափի վերաբերյալ,  
 գ. գնահատման ստանդարտներով սահմանված և գնահատմամբ որոշվող արժեքի տեսակի, գնահատման ամսաթվի և տարեթվի վերաբերյալ,  
 դ. գնահատման առաջադրանքի վերաբերյալ:

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

4) Հիմնական փուլում իրականացվում են՝

- ա. գնահատվող օբյեկտի տեղագնում (լուսանկարում) (կախված գնահատվող օբյեկտի տեսակից),
- բ. գնահատման համար անհրաժեշտ տեղեկատվության հավաքագրում, մշակում և վերլուծություն,
- գ. գնահատման համապատասխան սկզբունքների, մոտեցումների և մեթոդների ընտրություն,
- դ. գնահատում՝ ընտրված մոտեցման (կամ մոտեցումների) կիրառմամբ,
- ե. վերջնական արդյունքի հաշվարկման նպատակով տարբեր մոտեցումներով հաշվարկված արդյունքների համադրում,
- զ. հաշվետվության կազմում և տրամադրում:

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

#### **ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՄՈՏԵՑՈՒՄՆԵՐԸ ԵՎ ՄԵԹՈԴՆԵՐԸ**

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

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

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

- ա. գնահատման առաջադրանքի պայմաններին և նպատակին համապատասխան որոշվում են սահմանված արժեքի տեսակը և նախադրյալը,
- բ. գնահատման հնարավոր մոտեցումների և մեթոդների համեմատաբար ուժեղ և թույլ կողմերը,
- գ. յուրաքանչյուր մեթոդի նպատակահարմարությունը՝ հաշվի առնելով գնահատվող օբյեկտի բնույթը և համապատասխան շուկայի մասնակիցների դիրքորոշումը,
- դ. մեթոդի (մեթոդների) կիրառման համար անհրաժեշտ հավաստի տեղեկատվության առկայություն:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### ԳՆԱՀԱՏՎՈՂ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԲՆՈՒԹԱԳԻՐԸ

Համաձայն անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վկայականի 1380 քմ մակերեսով բնակավայրերի, բնակելի կառուցապատման նշանակության հողամասի վրա առկա է՝ բնակելի տուն՝ 227,6 քմ մակերեսով: Գնահատվող գույքը երկհարկանի բնակելի տուն է: Ներքին հարդարանքը միջինից ցածր աստիճանի է:

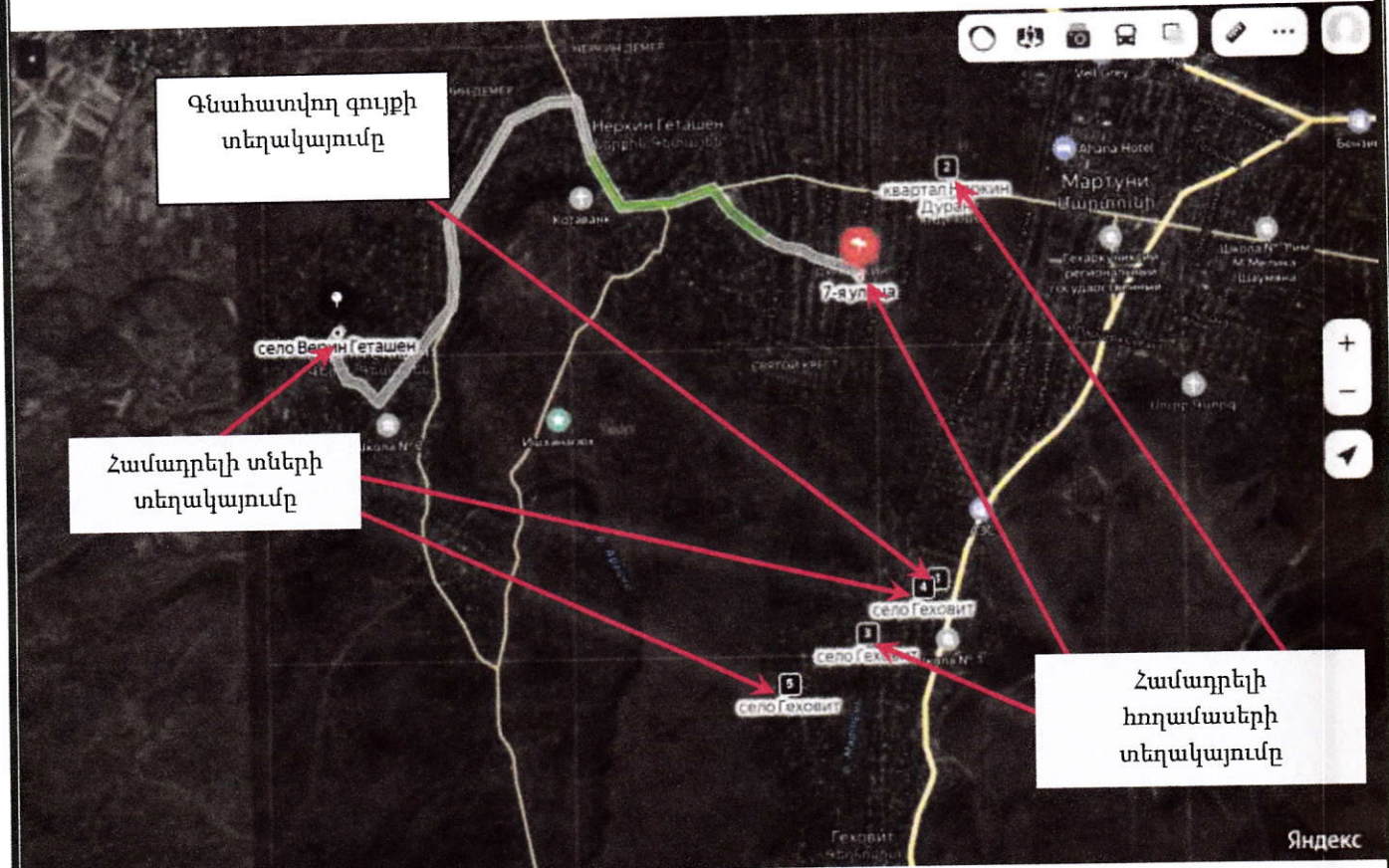
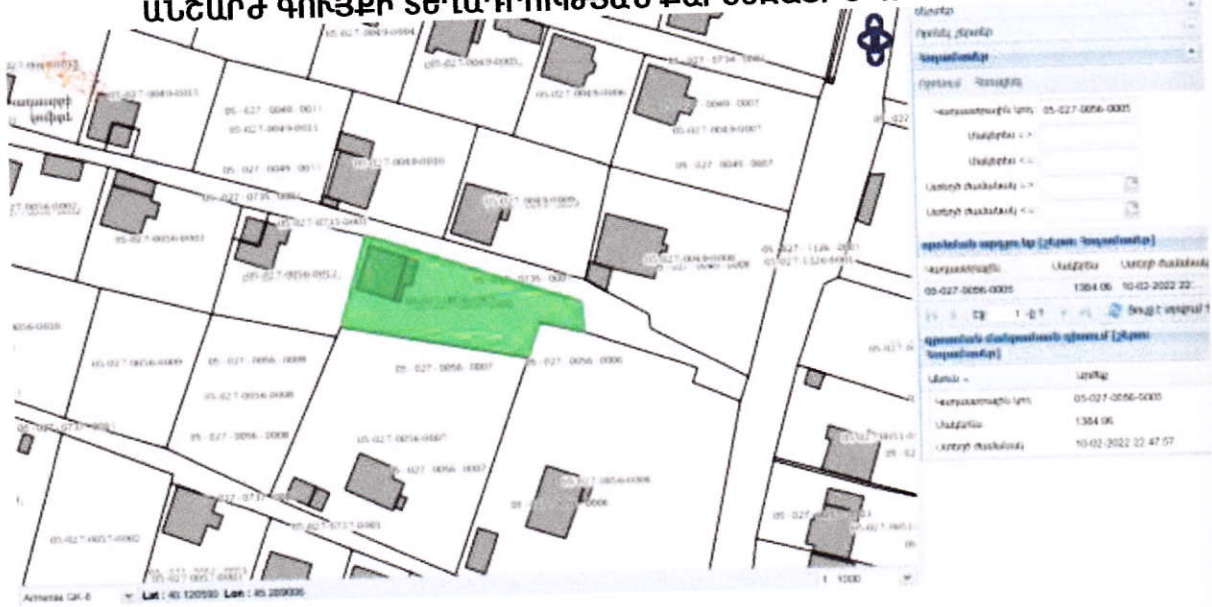
Աղյուսակ 1

Հասցե	Մարզ Գեղարքունիք, համայնք Գեղիովիտ 5-րդ փողոց 5-րդ նրբանցք 1 բնակելի տուն
Սեփականատերեր	
Սեփ. Իրավ. Գրանց. Վկայականի համարը	05022016-05-0014
Սեփ. Իրավ. Գրանց. Վկայականի տրման ամսաթիվը	05.02.2016 թ
Տեղադրությունը	միջին
Դիրքը	միջին
Տարածաշրջանի գրավչությունը	միջին
Տրանսպորտային մատչելիությունը	գրունտային/բավարար
Մեքենաների կայանման հարմարավետությունը	ունի կայանատեղի
Հեռավորությունը հասար. Սպասարկ. Օբյեկտներից	400 մ շառավղով
Այլ տեղեկատվություն	չունի
Հողամասի նպատակային նշանակությունը	բնակավայրերի
Գործառնական նշանակությունը	բնակելի կառուցապատման
Հողամասի նկատմամբ գրանցված իրավունք	ընդհանուր բաժնային սեփականության
Սահմանափակումներ	այլ սահմանափակումներ չունի
Հողամասի մակերեսը քմ	1380
Ճակատային եզրագիծը	երկրորդային փողոցի հետ
Կառուցապատման չափորոշիչները	լավ
Թեքությունը	հարթ
Այլ տեղեկատվություն	չունի
Շինությունների նկատմամբ գրանցված իրավունք	ընդհանուր բաժնային սեփականության
Շինության կառուցվածքը	քարե
Շինության կառուցման տարեթիվը	1960-1970-ական թթ
Շինության ընդհանուր տեխնիկական վիճակը	միջին
Շինության միջհարկային ծածկը	երկաթբետոնե
Վթարայնության աստիճան	տեղեկատվություն առկա չէ
Տանիքը	ասբոշիֆեր
Առաստաղի բարձրությունը	2,9մ-3մ



Արտաքին պատերը	քարե
Արտաքին հարդարումը	չունի
Հիմնական շինության ներքին ընդհանուր մակերեսը քմ	227,6
Հիմնական շինության հարկայնությունը	երկհարկանի
Լուսամուտները	փայտե
Արտաքին լուսամուտների ընդհանուր վիճակը	միջինից ցածր
Միջսենյակային դռները	փայտե
Սենյակները	հատակը՝ փայտե, բետոնե, առանց հարդարման
	պատերը՝ ներկած, գաջեպատ, առանց հարդարման
	առաստաղը՝ ներկած, առանց հարդարման միջինից ցածր
Միջանցքը	հատակը՝ փայտե, բետոնե, առանց հարդարման
	պատերը՝ ներկած, առանց հարդարման
	առաստաղը՝ ներկած, առանց հարդարման միջինից ցածր
Խոհանոցը	հատակը՝ սալիկապատ
	պատերը՝ սալիկապատ
	առաստաղը՝ ներկած միջին
Սանհանգույցը	հատակը՝ սալիկապատ
	պատերը՝ սալիկապատ
	առաստաղը՝ կախովի միջին
Ենթակառուցվածքներ	առկա են
Զեռուցումը	վառարանով
Ներքին ընդհանուր վիճակի գնահատականը	միջինից ցածր
Հիմնական շինության նպատակային նշանակությունը	բնակելի
Հիմնական շինության տեսակը	բնակելի տուն
Գույքի տիպ, նկարագրություն	Գնահատվող անշարժ գույքը բնակելի կառուցապատման նպատակային նշանակությամբ հողամասի վրա կառուցված երկհարկանի բնակելի տուն է:

**ԱՆՉԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՏԵՂԱԴՐՈՒԹՅԱՆ ՔԱՐՏԵԶԱՅԻՆ ԴՐԱԿ**



<https://yandex.com/maps/?l=sat%2Cskl&ll=45.283373%2C40.100117&mode=search&sl=45.289804%2C40.120084&text=40.120084%2C45.289804&z=13>

**Լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման փարբերակ**

Լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման սկզբունքը հանդիսանում է անշարժ գույքի շուկայական արժեքի գնահատման հիմնարար սկզբունք, որը բացահայտում է անշարժ

գույքի ֆիզիկապես հնարավոր, իրավաբանորեն թույլատրելի և ֆինանսապես իրագործելի տարբերակը:

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

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

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

### **ՀՈՂԱՄԱՍԻ ՇՈՒԿԱՅԱԿԱՆ ԱՐԺԵՔԻ ՀԱՇՎԱՐԿԸ**

Հողամասի շուկայական արժեքը հիմնականում որոշվում է հետևյալ մոտեցումներով.

- 1) համեմատական մոտեցումով,
  - 2) հողամասի մնացորդային արժեքի հաշվարկման մեթոդով,
  - 3) եկամտային մոտեցումով,
  - 4) նորմատիվ-իրավական ակտերով սահմանված գործող մեթոդիկաների կիրառմամբ:  
Շենքերի և շինությունների վերարտադրման (կամ փոխարինման) ծախսերը որոշվում են.
    - 1) համապատասխան մասնագիտացված նորմատիվային տեղեկագրերում ներկայացված կամ հավաստի այլ աղբյուրներից ստացված տվյալների հիման վրա:
    - 2) գնահատման ամսաթվի դրությամբ շուկայական գներով այն ծախսերի հաշվարկմամբ, որոնք անհրաժեշտ են նույնատիպ նոր շենքի (կամ շինության) կառուցման համար՝ օգտագործելով գնահատվող շենքի (կամ շինության) կառուցման համար օգտագործված նյութերը և տեխնոլոգիաները կամ այն ծախսերի հաշվարկմամբ, որոնք անհրաժեշտ են գնահատվող շենքին (կամ շինությանը) համապատասխանող օգտակարությամբ նոր շենքի (կամ շինության) (ժամանակակից պահանջներին համապատասխանող փոխարինիչի) կառուցման համար:
    - 3) միևնույն շուկայական պայմաններում նմանատիպ շենքերի (կամ շինությունների) կառուցման համար շինարարության պայմանագրերում նշված արժեքի տվյալների հիման վրա:
- Հաշվի առնելով դիտարկվող տարածքում կառուցապատումների խտությունը, ազատ հողամասերի վաճառքների և առաջարկի առկայությունը, հողամասի արժեքը որոշվել է համեմատական մոտեցմամբ: Այս մոտեցմամբ շուկայական արժեքի որոշման էությունը կայանում է նրանում, որ վերլուծվում են վաճառված կամ վաճառահանված համեմատելի հողամասերը, համեմատվում են գնահատվող հողամասի հետ, կատարվում են համապատասխան ուղղումներ գնահատվող և համեմատվող օբյեկտների գոյություն ունեցող տարբերությունների համար :

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

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

Հողամասի շուկայական արժեքի հաշվարկը ներկայացված է աղյուսակ 2 – ում

Աղյուսակ 2

	Գնահատվող հողամաս	Համեմատական 1	Համեմատական 2	Համեմատական 3
<b>Համեմատության տարրերը</b>	Մարզ Գեղարքունիք, համայնք Գեղհովիտ 5-րդ փողոց 5-րդ նրբանցք 1	Գեղարքունիքի մարզ, Ներքին Գետաշեն	Գեղարքունիքի մարզ, Ներքին Գետաշեն	Գեղարքունիքի մարզ, Գեղհովիտ
<b>Տեղեկատվության աղբյուրը</b>	Գնահատում	<a href="https://www.list.am/item/21570717">https://www.list.am/item/21570717</a>	<a href="https://www.list.am/item/21627805">https://www.list.am/item/21627805</a>	<a href="https://www.list.am/item/20217586">https://www.list.am/item/20217586</a>
<b>Վաճառքի / առաջարկի գինը դրամ</b>	-	4000000	3934200	5901300
<b>Վաճառքի / առաջարկի գինը դրամ/քմ</b>	-	3084	2623	2361
<b>Սակարկելիություն</b>	<b>գնահատում</b>	<b>սակարկելի է</b>	<b>սակարկելի է</b>	<b>սակարկելի է</b>
<i>Որդման մեծությունը</i>		-10%	-10%	-10%
<i>Որդված արժեքը դրամ/քմ</i>		2776	2361	2124
<b>Վաճառքի / առաջարկի ամիսը</b>	12.03.2025 թ	03.2025 թ	03.2025 թ	03.2025 թ
<i>Որդման մեծությունը</i>		0%	0%	0%
<i>Որդված արժեքը դրամ/քմ</i>		2776	2361	2124
<b>Գույքային իրավունքները</b>	<b>ընդհանուր բաժնային սեփականության</b>	<b>սեփականություն</b>	<b>սեփականություն</b>	<b>սեփականություն</b>
<i>Որդման մեծությունը</i>		0%	0%	0%
<i>Որդված արժեքը դրամ/քմ</i>		2776	2361	2124
<b>Նպատակային նշանակությունը</b>	<b>բնակավայրերի</b>	<b>բնակավայրերի</b>	<b>բնակավայրերի</b>	<b>բնակավայրերի</b>
<i>Որդման մեծությունը</i>		0%	0%	0%
<i>Որդված արժեքը դրամ/քմ</i>		2776	2361	2124
<b>Գործառնական նշանակությունը</b>	<b>բնակելի կառուցապատման</b>	<b>տնամերձ</b>	<b>տնամերձ</b>	<b>տնամերձ</b>
<i>Որդման մեծությունը</i>		0%	0%	0%
<i>Որդված արժեքը դրամ/քմ</i>		2776	2361	2124
<b>Կառուցապատման չափորոշիչները</b>	<b>լավ</b>	<b>լավ</b>	<b>լավ</b>	<b>լավ</b>
<i>Որդման մեծությունը</i>		0%	0%	0%

Ուղղված արժեքը դրամ/քմ		2776	2361	2124
<b>Սահմանափակումները</b>	<b>այլ սահմանափակումներ չունի</b>	<b>սահմանափակումներ չունի</b>	<b>սահմանափակումներ չունի</b>	<b>սահմանափակումներ չունի</b>
Ուղղման մեծությունը 1 քմ		0%	0%	0%
Ուղղված արժեքը դրամ/քմ		2776	2361	2124
<b>Թերությունը</b>	<b>հարթ</b>	<b>հարթ</b>	<b>հարթ</b>	<b>հարթ</b>
Ուղղման մեծությունը		0%	0%	0%
Ուղղված արժեքը դրամ/քմ		2776	2361	2124
<b>Ճակատային եզրագիծը</b>	<b>երկրորդային փողոցի հետ</b>	<b>երկրորդային փողոցի հետ</b>	<b>երկրորդային փողոցի հետ</b>	<b>երկրորդային փողոցի հետ</b>
Ուղղման մեծությունը		0%	0%	0%
Ուղղված արժեքը դրամ/քմ		2776	2361	2124
<b>Տեղադրությունը</b>	<b>միջին</b>	<b>միջին</b>	<b>միջին</b>	<b>միջին</b>
Ուղղման մեծությունը		0%	0%	0%
Ուղղված արժեքը դրամ/քմ		2776	2361	2124
<b>Կիրքը</b>	<b>միջին</b>	<b>միջին</b>	<b>միջին</b>	<b>միջին</b>
Ուղղման մեծությունը		0%	0%	0%
Ուղղված արժեքը դրամ/քմ		2776	2361	2124
<b>Ենթակառուցվածքների առկայությունը և հնարավորությունը</b>	<b>առկա են</b>	<b>ունի հնարավորություն</b>	<b>ունի հնարավորություն</b>	<b>ունի հնարավորություն</b>
Ուղղման մեծությունը		10%	10%	10%
Ուղղված արժեքը դրամ/քմ		3053	2597	2337
<b>Տրանսպորտային մատչելիությունը</b>	<b>գրունտային/ բավարար</b>	<b>գրունտային/ բավարար</b>	<b>գրունտային/ բավարար</b>	<b>գրունտային/ բավարար</b>
Ուղղման մեծությունը		0%	0%	0%
Ուղղված գինը դրամ/քմ		3053	2597	2337
<b>Այլ գործոններ</b>	<b>չունի</b>	<b>չունի</b>	<b>չունի</b>	<b>չունի</b>
Ուղղման մեծությունը		0%	0%	0%
Ուղղված արժեքը դրամ/քմ		3053	2597	2337
<b>Հողամասի մակերեսը քմ</b>	<b>1380,00</b>	<b>1297</b>	<b>1500</b>	<b>2500</b>
Ուղղման մեծությունը		0%	0%	5%
Ուղղված արժեքը դրամ/քմ		3053	2597	2454
<b>Կշռային գործակից</b>		0,35	0,35	0,3
<b>Հողամասի շուկայական արժեքը ( դրամ/քմ)</b>				<b>2714</b>
<b>Հողամասի շուկայական արժեքը (դրամ)</b>				<b>3744697</b>
<b>Կլորացված</b>				<b>3740000</b>

### ՇԵՆՔ-ՇԻՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ՎԵՐԱՐՏԱԴՐՄԱՆ ԱՐԺԵՔԻ ՀԱՇՎԱՐԿԸ

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

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

Կախված գնի կորստի առաջացման պատճառներից մաշվածության տիպերը երեքն են՝

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

**Գործառնական մաշվածությունը** դա շենքերի, շինությունների արժեքի նվազումն է կապված տեխնիկական նորարարությունների, ժամանակակից պահանջներին անհամապատասխանության և գործառնական նշանակությամբ օգտագործման կորստով: Շինություններն իրենց տեխնիկական պարամետրերով ընդհանուր առմամբ համապատասխանում են շինարարական ստանդարտներին, սակայն ինչպես գնահատվող շինությունները, այնպես էլ ՇԱԽՑ բերված անալոգները չեն բավարարում ժամանակակից պահանջներին: Ուսումնասիրությունները փաստում են, որ ՀՀ-ում գնահատման ժամանակահատվածին համապատասխան նոր կառուցվող շենք-շինություններն կառուցվում են հիմնականում նույնանման կոնստրուկտիվ նյութերով, ելնելով վերոգրյալից այդ շինությունների համար գործառնական մաշվածությունը գնահատվել է 0%՝ վերականգնման ծախսերի, ձեռնարկատիրական շահույթի և ԱԱՀ-ի գումարային մեծությունից:

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

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

**Վերականգնման ծախսերի հաշվարկ**

Աղյուսակ 4

Հ/Հ	Անվանումը / ՇԱՆՑ անալոգը/	Չափի միավորը	Չափը	Շինարարության արժեքը /դրամ/	Գ համ.	Վերականգնման ծախսերը
1	բնակելի տուն	քմ	227,60	130000	1,00	29588000
	ԱԱՀ	0%				0
	Ներքին հարդարանքը					6828000
	Ընդամենը					36416000
	Ձեռնարկատիրական շահույթը %	0%				0
<b>Ընդամենը</b>				գումար		36416000

Աղյուսակ 5

Կարճաժամկետ ծառայության տարրերի վերացվող մաշվածության հաշվարկ

Հ/Հ	Աշխատանքի անվանումը	Շենքերի արժեքի մոտավոր խոշորացված կառուցվածքը /տոկոսային արտահայտությամբ/ %	Շինարարության խոշորացված կառուցվածքը /գումարային արտահայտությամբ/ ՀՀ դրամ	Կարճաժամկետ ծառայության տարրերի ֆիզիկական մաշվածությունը կամ չկատարված աշխատանքները %	Մնացորդային արժեքը դրամ	Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը կամ չկատարված աշխատանքները ՀՀ դրամ
1						
2	Հողային աշխատանքներ	3,00%	1092480	0%	1092480	0
3	Հիմքեր	5,80%	2112128	0%	2112128	0
4	Պատեր և միջնապատեր	37,50%	13656000	10%	12290400	1365600
5	Միջհարկային ծածկ և աստիճաններ	12,50%	4552000	10%	4096800	455200
6	Տանիք	5,20%	1893632	15%	1609587	284045
7	Հարդարման աշխատանքներ	17,50%	6372800	25%	4779600	1593200
8	Դռներ, պատուհաններ	10,00%	3641600	20%	2913280	728320
9	Սանտեխն. աշխատանքներ	5,70%	2075712	15%	1764355	311357
10	Էլեկտրամոնտաժային աշխատանքներ	1,50%	546240	15%	464304	81936
11	Այլ աշխատանքներ	1,30%	473408	15%	402397	71011
12	Ընդամենը	100%	36416000		31525331	4890669

Աղյուսակ 6

Կարճաժամկետ ծառայության տարրերի չվերացվող մաշվածության հաշվարկ

Հ/Հ	Աշխատանքի անվանումը	Կարճակյաց տարրերի արժեքը ներառյալ չվերացվող	Իրական ծառայության ժամկետը	Նորմատիվային ծառայության ժամկետը	Մաշվածության գործակիցը	Մաշվածությունը

		Ֆիզիկական մաշվածությունը				
		ՀՀ դրամ	տարի	տարի		ՀՀ դրամ
1	Տանիք	1609587	45	50	0,90	1448628
2	Հարդարման աշխատանքներ	4779600	25	30	0,83	3983000
3	Դռներ, պատուհաններ	2913280	25	30	0,83	2427733
4	Սանտեխն. աշխատանքներ,	1764355	25	20	1,00	1764355
5	Էլեկտրոմոնտաժային աշխատանքներ	464304	25	30	0,83	386920
6	Այլ աշխատանքներ	402397	25	40	0,63	251498
7	<b>Ընդամենը</b>	<b>11 933 523</b>				<b>10 262 135</b>

Աղյուսակ 7

Երկարաժամկետ ծառայության տարրերի չվերացվող մաշվածության հաշվարկը		
Հ/Հ	Արժեքի անվանումը	ՀՀ դրամ
1	Վերականգնման ծախսեր և ձեռնարկատիպական շահույթ	36 416 000
2	Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը կամ չկատարված աշխատանքները	4 890 669
3	Կարճակյաց ծառայության տարրերի արժեքը ներառյալ չվերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը	11 933 523
4	Երկարակյաց տարրերի արժեքը չվերացվող ֆիզիկական մաշվածությունով	19 591 808
5	Շահագործման փաստացի ժամկետը /տարի/	50
6	Շահագործման նորմատիվային ժամկետը /տարի/	125
7	Մաշվածության գործակիցը (5/6)	0,4
8	<b>Երկարաժամկետ ծառայության տարրերի չվերականգնվող մաշվածությունը (4x7)</b>	<b>7 836 723</b>

Աղյուսակ 8

Ընդհանուր ֆիզիկական մաշվածության հաշվարկը		
Հ/Հ	Մաշվածության տեսակը	ՀՀ դրամ
1	Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը կամ չկատարված աշխատանքները	4 890 669
2	Կարճաժամկետ ծառայության տարրերի չվերացվող մաշվածությունը	10 262 135
3	Երկարաժամկետ ծառայության տարրերի չվերացվող մաշվածությունը	7 836 723
4	<b>Ընդամենը</b>	<b>22 989 527</b>

Աղյուսակ 9

Հ/Հ	Անվանացանկ	Ընդհանուր ֆիզիկական մաշվածություն	Ընդհանուր գործառնական մաշվածություն	Ընդհանուր տնտեսական մաշվածություն	կուտակված մաշված ություն	վերարտադրման արժեք /ՀՀ դրամ
1	բնակելի տուն	63,13%	0%	20%	25674737	10741263
	Ընդհանուր արժեքը				<b>25674737</b>	<b>10741263</b>

Աղյուսակ 10

Հ/Հ	Ցուցանիշի անվանումը	ՀՀ դրամ
-----	---------------------	---------



1	Վերականգնման ծախսեր և ձեռնարկատիրական շահույթ	36416000
2	Կուտակված մաշվածության արժեքը	25674737
3	Վերարտադրման (փոխարինման) արժեք /հաշվի առնված կուտակված մաշվածությունը	10741263
4	Հողամասի շուկայական արժեքը	3744697
5	<b>Անշարժ գույքի շուկայական արժեքը</b>	<b>14485960</b>

### ՇՈՒԿԱՅԱԿԱՆ ԱՐԺԵՔԻ ՀԱՇՎԱՐԿ ՀԱՄԵՄԱՏԱԿԱՆ ՄՈՏԵՑՄԱՍԲ

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

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

Շուկայական արժեքի որոշման գործընթացում ընդունված են համեմատության 10 հիմնական բաղադրիչներ՝

Վաճառքի պայմանները և շուկայի իրավիճակը

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

Գնահատողն օգտվում է անշարժ գույքի շուկա ցուցադրման դուրս բերված (առաջարկվող) և բաց և մրցակցային պայմաններում վաճառված, գնահատվողին նման օգտակարությամբ և օգտագործմամբ արտադրական նշանակության անշարժ գույքերի վերաբերյալ տվյալներից:

Հարկ է նշել, որ համեմատական անշարժ գույքերի այն գործոնները, որոնք ազդում են անշարժ գույքի շուկայական արժեքի վրա և համապատասխանում են գնահատվող Անշարժ գույքի հետ կամ էական ազդեցություն չեն թողնում գնահատվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքի վրա հաշվարկներում չեն ներառվում:

Աղյուսակ 11

Համեմատության տարրերը	Գնահատվող անշարժ գույք	Համեմատ.-1	Համեմատ.-2	Համեմատ.-3
Հասցեն	Մարզ Գեղարքունիք, համայնք Գեղհովիտ 5-րդ փողոց 5-րդ նրբանցք 1	Գեղարքունիքի մարզ, Գեղհովիտ	Գեղարքունիքի մարզ, Գեղհովիտ	Գեղարքունիքի մարզ, Վերին Գետաշեն
Շինության մակերեսը /քմ/	227,60	125	155	204
Հողի մակերեսը /քմ/	1380	1000	1500	1000
Վաճառքի / առաջարկի գինը /դրամ/	—	11 802 600	14 949 960	14 556 540
Շինությունների նկատմամբ գույքային իրավունքը	ընդհանուր բաժնային սեփականության	սեփականություն	սեփականություն	սեփականություն
Հողամասի նկատմամբ գույքային իրավունքը	ընդհանուր բաժնային սեփականության	սեփականություն	սեփականություն	սեփականություն
Տեղեկատվության աղբյուրը		<a href="https://www.list.am/item/22098953">https://www.list.am/item/22098953</a>	<a href="https://www.list.am/item/18851844">https://www.list.am/item/18851844</a>	<a href="https://www.list.am/item/21863637">https://www.list.am/item/21863637</a>
<b>Ընդհանուր անշարժ գույքին վերաբերող գործոններ</b>				
<b>Վաճառքի պայմանները և շուկայի իրավիճակը</b>	<b>12.03.2025 թ</b>	<b>03.2025 թ.</b>	<b>03.2025 թ.</b>	<b>03.2025 թ.</b>
Ուղղումն ըստ ժամանակի /սակարկության/		0%	0%	0%
Ուղղված արժեքը ըստ ժամանակի /սակարկության/ /դրամ/		11802600	14949960	14556540
<b>Սակարկելիությունը</b>		սակարկելի	սակարկելի	սակարկելի
Ուղղումն ըստ ժամանակի /սակարկության/		-10%	-10%	-10%
Ուղղված արժեքը ըստ ժամանակի /սակարկության/ /դրամ/		10622340	13454964	13100886
<b>Տեղադրությունը</b>	<b>միջին</b>	<b>միջին</b>	<b>միջին</b>	<b>միջին</b>
ուղղումը /%/		0%	0%	0%
ուղղումը /դրամ/		0	0	0
ուղղված արժեք /դրամ/		10622340	13454964	13100886
<b>դիրքը</b>	<b>միջին</b>	<b>միջին</b>	<b>միջին</b>	<b>միջինից բարձր</b>
ուղղումը /%/		0%	0%	-10%
ուղղումը /դրամ/		0	0	-1310089
ուղղված արժեք		10622340	13454964	11790797

/դրամ/				
<b>Տարածաշրջանի գործարարական գրավչությունը գնահատվողի նկատմամբ</b>	<b>միջին</b>	<b>միջին</b>	<b>միջին</b>	<b>միջին</b>
ուղղումը /%/		0%	0%	0%
ուղղումը /դրամ/		0	0	0
ուղղված արժեք /դրամ/		10622340	13454964	11790797
<b>Տրանսպորտային մատչելիությունը</b>	<b>գրունտային/բավարար</b>	<b>գրունտային/բավարար</b>	<b>գրունտային/բավարար</b>	<b>առֆալտապատ/միջին</b>
ուղղումը /%/		0%	0%	-10%
ուղղումը /դրամ/		0	0	-1179080
ուղղված արժեք /դրամ/		10622340	13454964	10611718
<b>Սահմանափակումները</b>	<b>այլ սահմանափակումներ չունի</b>	<b>սահմանափակումներ չունի</b>	<b>սահմանափակումներ չունի</b>	<b>սահմանափակումներ չունի</b>
ուղղումը /%/		0%	0%	0%
ուղղումը /դրամ/		0	0	0
ուղղված արժեք /դրամ/		10622340	13454964	10611718
<b>Գործառնական նշանակությունը / ընթացիկ օգտագործումը</b>	<b>բնակելի կառուցապատման</b>	<b>բնակելի կառուցապատման</b>	<b>բնակելի կառուցապատման</b>	<b>բնակելի կառուցապատման</b>
ուղղումը /%/		0%	0%	0%
ուղղումը /դրամ/		0	0	0
ուղղված արժեք /դրամ/		10622340	13454964	10611718
<b>Հողի մակերեսներ /քմ/</b>	<b>1380</b>	<b>1000</b>	<b>1500</b>	<b>1000</b>
Գնահատվող և համեմատական անշարժ գույքերի հողամասերի միջինացված շուկայական արժեքները /դրամ/քմ/	2714	2714	2714	2714
ուղղումը /%/		0%	0%	0%
ուղղումը /դրամ/քմ/		0	0	0
ուղղված արժեք /դրամ/քմ/		2714	2714	2714
<b>Համեմատական անշարժ գույքերի ընդհանուր ուղղված արժեքից տարանջատված հողի և շինության արժեքներ</b>				
Գույքից տարանջատված հողի ուղղված արժեքը /դրամ/		2713548	4070322	2713548
Գույքից տարանջատված շինության ուղղված արժեքը /դրամ/		7908792	9384642	7898169
Գույքից տարանջատված շինության ուղղված արժեքը /դրամ/քմ/		63270	60546	38717

Շինությունների վերաբերող գործոններ

Շինությունների տեխնիկական վիճակը	միջին	միջին	միջին	միջին
ուղղումը /%/		0%	0%	0%
ուղղումը /դրամ/քմ/		0	0	0
ուղղված արժեք /դրամ/քմ/		63270	60546	38717
Շինության հիմնապատերի տեսակը (կյուբը)	քարե	քարե	քարե	քարե
ուղղումը /%/		0%	0%	0%
ուղղումը /դրամ/քմ/		0	0	0
ուղղված արժեք /դրամ/քմ/		63270	60546	38717
Միջհարկային ծածկը	երկաթբետոնե	երկաթբետոնե	երկաթբետոնե	երկաթբետոնե
ուղղումը /%/		0%	0%	0%
ուղղումը /դրամ/քմ/		0	0	0
ուղղված արժեք /դրամ/քմ/		63270	60546	38717
Միջհարկային բարձրությունը	2,9մ-3մ	2,8 մ-3 մ	2,8 մ-3 մ	2,8 մ-3 մ
ուղղումը /%/		0%	0%	0%
ուղղումը /դրամ/քմ/		0	0	0
ուղղված արժեք /դրամ/քմ/		63270	60546	38717
Հարկայնությունը	երկհարկանի	մեկ հարկանի նկուղով	մեկ հարկանի	երկհարկանի
ուղղումը /%/		5%	-5%	0%
ուղղումը /դրամ/քմ/		3164	-3027	0
ուղղված արժեք /դրամ/քմ/		66434	57519	38717
Շինությունների ընդհանուր մակերեսը	227,60	125	155	204
ուղղումը /%/		-5,0%	-5,0%	0,0%
ուղղումը /դրամ/քմ/		-3322	-2876	0
ուղղված արժեք /դրամ/քմ/		63112	54643	38717
Արտաքին հարդարումը	չունի	չունի	չունի	չունի
ուղղումը /%/		0%	0%	0%
ուղղումը /դրամ/քմ/		0	0	0
ուղղված արժեք /դրամ/քմ/		63112	54643	38717
Ներքին հարդարումը	միջինից ցածր	միջինից ցածր	միջին	վատ
ուղղումը /դրամ/քմ/		0	-15 000	15 000
ուղղված արժեք /դրամ/քմ/		63112	39643	53717
Այլ գործոններ	չունի	ունի նկուղ	ունի անասնազոմ, հացատուն	չունի
ուղղումը /%/		-10%	-10%	0%
ուղղումը /դրամ/քմ/		-6311	-3964	0
ուղղված արժեք /դրամ/քմ/		56801	35679	53717
Կշռային գործակից		0,35	0,3	0,35
Գույքից տարանջատված շինության ուղղված արժեքը /դրամ/քմ/				49385
Գույքից տարանջատված շինության ուղղված արժեքը /դրամ/				11239952

Գույքից տարանջատված հողի գնահատված արժեքը /դրամ/	3744697
Անշարժ գույքի շուկայական արժեքը /դրամ/	14984649

### ԱՐԴՅՈՒՆՔՆԵՐԻ ՀԱՄԱՁԱՅՆԵՑՈՒՄ ԵՎ ԱՄՓՈՓՈՒՄ

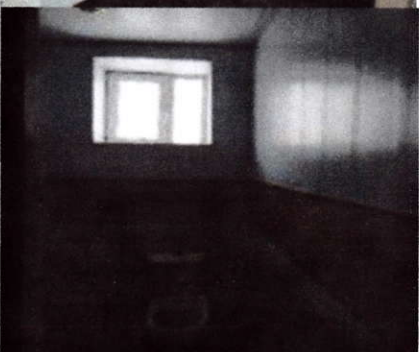
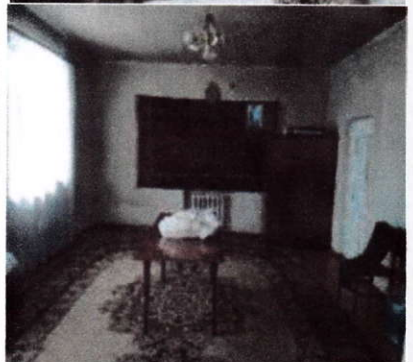
Ստորև բերված աղյուսակում ներկայացված են գնահատման արդյունքները և կշռային գործակիցները, կախված գնահատման մոտեցումից:

Աղյուսակ 12

Կիրառված մեթոդը	Արժեքը/ՀՀ դրամ/	Կշիռը %	Միջին կշռված շուկայական արժեքը /ՀՀ դրամ/
Ծախսային մեթոդ	14485960	40%	14785173 կլորացված՝ 14790000
Համեմատական մեթոդ	14984649	60%	
Եկամտային մեթոդ	չի կիրառվել	0%	

Այսպիսով, գնահատվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը 12.03.2025 թ կլորացված կազմում է՝ 14790000 (տասնչորս միլիոն յոթ հարյուր իննսուն հազար):

ԼՈՒՍԱՆԿԱՐՁԱԿԱՆ ՀԱՎԵԼԿԱԾ



**ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆ  
ՎԿԱՅԱԿԱՆ**

**ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՏՄԱՄԲ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻ  
ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ**

Սույն վկայականով հաստատվում է «5» Փետրվարի 2016 թվականին գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման միասնական մատյանում կատարված անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքի պետական գրանցումը հետևյալ տվյալներով.

**1. ԳՐԱՆՑՎԱԾ ԻՐԱՎՈՒՆՔԻ ՍՈՒԲՅԵԿՏ (ՆԵՐ)**

**2. ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՏԼՎԵԼՈՒ ՎԱՅՐԸ ԵՎ ԱՆՎԱՆՈՒՄԸ**

Մարզ Գեղարքունիք, համայնք Գեղիովիտ 5-րդ փողոց 5-րդ նրբանցք 1 բնակելի տուն

**3. ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՀԻՄՔ ՀԱՆԴԻՄԱՑՎԱԾ ՓԱՍՏԱԹՂԹԵՐԸ**

Քաղվածք Գեղարքունիքի մարզի Գեղիովիտ համայնքի ՏՆՏ Հ. 1 գրքից գրանցման թիվ 46. Ըստ օրենքի ծառանգության իրավունքի վկայագիր 02.02.2016թ. ս/Մ 192, ա/Մ 193, ս/Մ 194 և ա/Մ 195

**4. ՀՈՂԱՄԱՍԻ ԲԵՆԻԹԱԳՐԵՐԸ**

Կադաստրային ծածկագիրը՝ 05-027-0056-0005

Մակերեսի չափը (հա)՝ 0.138

Նպատակային նշանակությունը՝ բնակավայրերի

Գործառնական նշանակությունը կամ հողատեսքը՝ Բնակելի կառուցապատման

Գրանցված իրավունքի տեսակը՝ ԸՆԴՀԱՆՈՒՐ ԲԱԺՆԱՅԻՆ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ

Վկայական N 05022016-05-0014, գաղտնաբառ՝ VJ8KUPTC4P38

էջ 1

5. ՀԻՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԲԵՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ

2) Ազատական նշանակությունը՝ Բնակելի

2) Բնութագրերը ըստ առանձին շինությունների՝

Հ/Թ	Կադաստրային ծածկագիրը	Տեսակը	Մակերեսի չափը	Գրանցված իրավունքի տեսակը
1	05-027-0056-0005-001	Բնակելի տուն	227.6 ք.մ.	ԸՆԴՀԱՆՈՒՐ ԲԱԺՆԱՅԻՆ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ

Լրացուցիչ նշումներ և տեղեկություններ

Գրանցումը իրականացնող պաշտոնատար անձի անունը, ազգանունը՝ Կալերիկ Անարգայան  
զբաղեցրած պաշտոնը՝ Գեղարքունիքի վարչային ստորաբաժանման անշարժ գույքի ռեգիստր  
45.

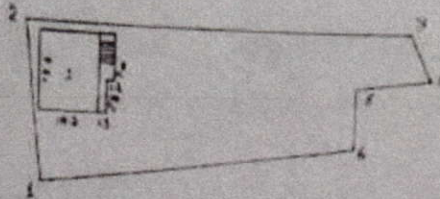
Պատճեն N 05022016-05-0014, գաղտնաբառ՝ VJ8KUPTC4P3E

Էջ 2



ՀՈՂԱՄԱՍԻ ՀԱՏԱԿԱԳԻՃԸ

1:1000  
(ՄԱՍՈՒՊԱՅԸ)



Շինարարական բաժանարար	Շինարարական կառուցվածքների առանձնահատկություններ
1	առանձնահատկություններ

Բաժանարար	Երկարություն բաժանարար (Մ)	Վանդակների և խողովակների համարներ
1-2	27.0	054-004
2-4	74.7	Համապատասխան
4-6	23.8	054-006
6-1	54.4	056-007

Աստատոս

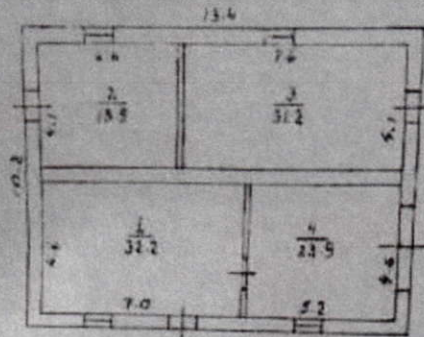
*[Handwritten Signature]*  
ԽՈՂԱՄԱՍԻ ԳՐԱԿՐԱՆ



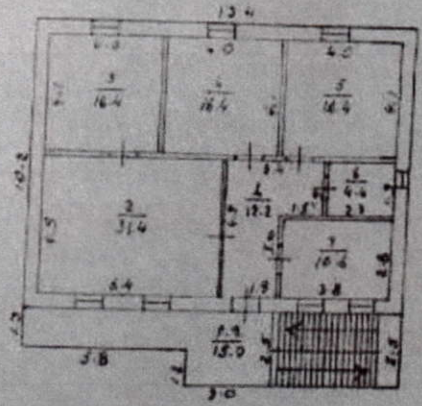
ՀԱՅԿՍՏԱՆԻ ԿՐԹԱԿՈՆՍՏՐԱԿՏՈՐ

### ՇԵՆՔԻ ՀԱՏԱԿԱԳԻՇԸ

1:200  
(Տեղադրություն)

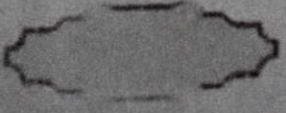


I սալք  
 H: 3.3  
 h: 2.8  
 D: 0.5  
 d: 0.2



II սալք  
 H: 3.3  
 h: 3.0  
 D: 0.5  
 d: 0.2-0.1

Կատարող *Ջիրմա Ա. Արթուրյան*  
(Ստորագրություն)



ՈՐԱԿԱՎՈՐՄԱՆ ԿԿԱՅԱԿԱՆ



ԿԿԱՅԱԿԱՆ N 99-2022-62

Սույն վկայականը տրվում է

**ՍՈՒՐԵՆ ՏԻԳՐԱՆԻ ԹՈՓԱԼՅԱՆԻՆ**

(անունը, հայրանունը, ազգանունը)



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

**ԳՆԱԳՆԱՏՈՂԻ ՈՐԱԿԱՎՈՐՈՒՄ**

Գործողության ժամկետը մինչև 21 դեկտեմբերի 2027 թ.

Կադաստրի  
կոմիտեի ղեկավար՝

(ստորագրություն)

Սուրեն Թովմասյան  
(անունը, ազգանունը)

Կ Տ

21 դեկտեմբերի 2022 թ



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