



N ԳԳԾ-10/1787

18/10/2025 թ

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

Հարգելի գործընկեր

Գնահատման պայմանագրի կախարմամբ, Ձեզ ենք ներկայացնում գնահատման ներկայացված սեփականության իրավունքով պատկանող Երևան, Էրեբունի, Վարդաշեն 12 փողոց, 11 հասցեում գտնվող բնակելի տան գնահատման հաշվեկշիռները:

Սույն գնահատման հաշվեկշիռի համաձայն, գնահատման ներկայացված Երևան, Էրեբունի, Վարդաշեն 12 փողոց, 11 հասցեում գտնվող բնակելի տան շուկայական արժեքը առ 10.10.2024 թ կազմում է **25800000 (քսանհինգ միլիոն ութ հարյուր հազար) ՀՀ դրամ:**

Ներկայացվում է գնահատման հաշվեկշիռները՝ «26» թերթ:

«Արմ Թռասթ» ՍՊԸ Տնօրեն

Գնահատող՝



Ա. Ստեփանյան

Կ. Մանվելյան

Գնահատման սուբյեկտները.

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

Գնահատման օբյեկտը.

Երևան, Էրեբունի, Վարդաշեն 12 փողոց, 11 բնակելի տուն
--

Գնահատման առանձնահատկությունները

Գնահատման արժեքի տեսակը	շուկայական արժեք
Գնահատման նպատակը	օտարման համար
Գնահատվող իրավունքի տեսակը	սեփականության



ՆԱԽԱՊԱՅՄԱՆՆԵՐ ԵՎ ՍԱՀՄԱՆԱՓԱԿՈՂ ԴՐՈՒՅԹՆԵՐ

Ստորև ներկայացվող պայմանները հանդիսանում են սույն հաշվետվության անքակտելի մասը:

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

համաձայնության: Պատվիրատուն պարտավոր է պահել Գնահատողի կողմից ստացված ցանկացած տեղեկատվության գաղտնիությունը: Համաձայն ընդունված մասնագիտական չափորոշիչների՝ Գնահատողի կողմից աշխատանքներին ներգրավված փորձագետները նույնպես, պահում են Պատվիրատուի ստացված ցանկացած տեղեկատվության գաղտնիությունը:

ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅԱՆ ՏՎՅԱԼՆԵՐԻ ՎԻՃԱՀԱՐՈՒՅՑ ԼԻՆԵԼԸ

Հաշվետվության տվյալների, ինչպես նաև անշարժ գույքի շուկայական գնի արժանահավաստության 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՝ Երևան, Էրեբունի, Վարդաշեն 12 փողոց, 11 հասցեում գտնվող բնակելի տունը՝ 345,25 քմ մակերեսով հողամաս, բնակելի տուն՝ 113,3 քմ, ծածկ՝ 13,2 քմ, պարիսպ՝ 1,5 քմ (2,8 խմ), պարիսպ՝ 1 քմ (1,5 խմ):

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 Հովհաննես Շամլյան Պետրոսի սեփականության իրավունքով պատկանող՝ Երևան, Էրեբունի, Վարդաշեն 12 փողոց, 11 հասցեում գտնվող բնակելի տան նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վկայական թիվ 31032016-01-0235, տրված 31.03.2016թ ընդգրկված անշարժ գույքը և որոշել շուկայական արժեքը՝ տեղազննման ժամանակ եղած ապրանքային վիճակով:

ԳՆԱՀԱՏՎՈՂ ԱՆՇԱՐժ ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՏՄԱՄԲ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐՆ ՈՒ ՍԱՀՄԱՆԱՓԱԿՈՒՄՆԵՐԸ

Անշարժ գույքի գնահատման համար օգտագործված փաստաթղթերի ցանկ.

- Անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վկայական ՝ թիվ 31032016-01-0235, տրված 31.03.2016թ համաձայն որի դիտարկվող անշարժ գույքը սեփականության իրավունքով պատկանում է

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

Գնահատվում է անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի ամբողջ փաթեթը:

ԱՇԽԱՏԱՆՔՆԵՐԻ ԿԱՏԱՐՄԱՆ ԺԱՄԱՆԱԿԱՀԱՏՎԱԾԸ , ՏԵՂԱԶՆՆՄԱՆ և ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԱՄՍԱԹԻՎԸ

Տեղազննության ամսաթիվն է՝ 10.10.2024 թ.:

Գնահատման ամսաթիվն է՝ 10.10.2024 թ.:

Գնահատման աշխատանքները կատարվել են՝ 10.10.2024 թ- 17.12.2024 թ.:

ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՊԱՏՎԻՐԱՏՈՒ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ

Անվանում

Հասցե

Հարկադիր կատարումն ապահովող

ծառայություն

Հայաստանի Հանրապետություն, ք. Երևան,
0078, Հալաբյան փ. 41ա

ԳՆԱՀԱՏՈՒՄՆ ԻՐԱԿԱՆԱՑՆՈՂ ԿԱԶՄԱԿԵՐՊՈՒԹՅԱՆ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ

Անվանումը

Գտնվելու վայրը

Տնօրեն

«Արմ Թռասթ» ՍՊԸ

ՀՀ, ք. Երևան, Ռուբինյանց 31

Ա. Ստեփանյան

ԳՆԱՀԱՏՈՂ ՄԱՍՆԱԳԵՏ Կարեն Մանվելյան (այսուհետ՝ գնահատող)

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

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 տեղազննում (լուսանկարում) (կախված գնահատվող օբյեկտի տեսակից),

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



գ. գնահատման համապատասխան սկզբունքների, մոտեցումների և մեթոդների ընտրություն,
դ. գնահատում ընտրված մոտեցման (կամ մոտեցումների) կիրառմամբ,
ե. վերջնական արդյունքի հաշվարկման նպատակով տարբեր մոտեցումներով հաշվարկված արդյունքների համադրում,
զ. հաշվետվության կազմում և տրամադրում:

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

ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՄՈՏԵԾՈՒՄՆԵՐԸ 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 345.25քմ մակերեսով բնակավայրերի, բնակելի կառուցապատման նշանակության հողամասի վրա առկա է՝ 113,3 քմ, ծածկ՝ 13,2 քմ, պարիսպ՝ 1,5 քմ (2,8 խմ), պարիսպ՝ 1 քմ (1,5 խմ): մակերեսներով: Գնահատվող գույքը բաղկացած է նկուղից և 1 հարկից:

Աղյուսակ 1

Հասցե	Երևան, Էրեբունի, Վարդաշեն 12 փողոց, 11 բնակելի տուն
Սեփականատերեր	
Սեփ. Իրավ. Գրանց. Վկայականի համարը	31032016-01-0235 տրված 17.10.2018թ
Կադաստրային ծածկագիր	01-005-0605-0044
Տեղադրությունը	միջին
Դիրքը	միջին
Տրանսպորտային մատչելիությունը	ասֆալտապատ
Մեքենաների կայանման հարմարավետությունը	ունի կայանատեղի
Այլ տեղեկատվություն	-
Հողամասի նպատակային նշանակությունը	բնակավայրերի
Գործառնական նշանակությունը	բնակելի կառուցապատման
Հողամասի նկատմամբ գրանցված իրավունք	սեփականության
Սահմանափակումներ	այլ սահմանափակումներ չունի
Հողամասի մակերեսը քմ	345,25
Ճակատային եզրագիծը	երկրորդային փողոցի հետ
Կառուցապատման չափորոշիչները	լավ
Թեքությունը	հարթ
Այլ տեղեկատվություն	ունի ծածկ և պարիսպ
Շինությունների նկատմամբ գրանցված իրավունք	սեփականության
Հիմնական շինության նպատակային նշանակությունը	բնակելի
Հիմնական շինության տեսակը	բնակելի տուն
Շինության կառուցվածքը	քարե
Շինության կառուցման տարեթիվը	1946թ
Շինության ընդհանուր տեխնիկական վիճակը	վատ
Շինության միջհարկային ծածկը	երկաթբետոնե
Վթարայնության աստիճան	Տեղազննման ժամանակ տան մեջ նկատելի են ճաքերի հետքեր
Տանիքը	ասբոշիֆեր
Առաստաղի բարձրությունը	2,9 մ
Արտաքին պատերը	քարե
Արտաքին հարդարումը	չունի

Հաս

Հիմնական շինության ներքին ընդհանուր մակերեսը քմ	113,3
Հիմնական շինության հարկայնությունը	մեկ հարկանի և մեկ նկուղ
Լուսամուտները	մետաղապլաստե
Արտաքին լուսամուտների ընդհանուր վիճակը	միջին
Միջսենյակային դռները	փայտե
Սենյակներ	հատակը՝ լամինատե
	պատերը՝ ներկած
	առաստաղը՝ ներկած
	բարվոք
Խոհանոց	հատակը՝ սալիկապատ
	պատերը՝ ներկած
	առաստաղը՝ ներկած
	բարվոք
Միջանցք	հատակը՝ սալիկապատ
	պատերը՝ ներկած
	առաստաղը՝ ներկած
	բարվոք
Սանհանգույց	հատակը՝ սալիկապատ
	պատերը՝ սալիկապատ
	առաստաղը՝ պլաստմասե վահանակներ
	բարվոք
Հյուրասենյակ	հատակը՝ փայտե մանրահատակ
	պատերը՝ ներկած
	առաստաղը՝ ներկած
	բարվոք
Ենթակառուցվածքներ	առկա են
Սպասարկող համակարգեր	ջեռուցում
Ներքին ընդհանուր վիճակի գնահատականը	բարվոք
Օժանդակ կառույց 1	ծածկ՝ 13,2 քմ
Օժանդակ կառույցի տեխնիկական վիճակը	միջին
Օժանդակ կառույց 2	պարիսպ՝ 2,5 քմ
Օժանդակ կառույցի տեխնիկական վիճակը	լավ

ԱՆՉԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՏԵՂԱԴՐՈՒԹՅԱՆ ՔԱՐՏԵԶԱՅԻՆ ԴՐՎԱԳ



<https://yandex.com/maps/10262/yerevan/hybrid/?ll=44.543728%2C40.145931&z=18>

Լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման տարբերակ

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

Handwritten signature

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 շարունակական կամ համապատասխանել դրա այլընտրանքային օգտագործմանը: Այն որոշվում է գնահատվող օբյեկտի այնպիսի օգտագործմամբ, որը շուկայի մասնակիցը մտադիր է հաշվի առնել գնի ձևավորման ժամանակ, որը նա պատրաստ կլինի առաջարկել օբյեկտի համար:

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

Համեմատության տարրերը	Գնահատվող անշարժ գույք	N 1	N 2	N 3
Հասցե	Մարզ Արմավիր, համայնք Արագած, 18-րդ փողոց., 16 բնակելի տուն	ՀՀ, Արմավիրի մարզ, գ. Արագած	ՀՀ, Արմավիրի մարզ, գ. Արագած	ՀՀ, Արմավիրի մարզ, գ. Արագած
Տեղեկատվության աղբյուր		item/20677886	item/21389227	item/20974791
Շուկայական արժեք (դրամ)		3871400	3871400	5032820
Հողամասի մակերես (քմ)	1300	1230	1290	1500
Միավորի արժեք (դրամ)		3147	3001	3355
Վաճառքի (առաջարկի) ամսաթիվ (թ)	10.2024	10.2024	10.2024	10.2024
ուղղումը (%)		0%	0%	0%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	0	0
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		3147	3001	3355
Սակարկում	սակարկելի չէ	սակարկելի է	սակարկելի է	սակարկելի է
ուղղումը (%)		-10%	-10%	-10%
ուղղումը (դրամ/քմ)		-315	-300	-336
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		2833	2701	3020
Նպատակային նշանակությունը	բնակավայրերի	բնակավայրերի	բնակավայրերի	բնակավայրերի
Գործառնական նշանակությունը	բնակելի	բնակելի	բնակելի	բնակելի
Մակերեսի ուղղում	1300	1230	1290	1500
ուղղումը (%)		0%	0%	0%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	0	0
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		2833	2701	3020
Բարեկարգում	բարեկարգված չէ	բարեկարգված չէ	բարեկարգված չէ	բարեկարգված չէ
ուղղումը (%)		0%	0%	0%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	0	0
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		2833	2701	3020
Կոմունիկացիաներ	առկա են	առկա են	առկա չեն	առկա են
ուղղումը (%)		0%	10%	0%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	270	0
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		2833	2971	3020
Տեղադրությունը		միջին	միջին	միջին
ուղղումը (%)		0%	0%	0%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	0	0
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		2833	2971	3020
Դիրքադրություն		միջին	միջին	միջին

ուղղումը (%)		0%	0%	0%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	0	0
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		2833	2971	3020
Թեքություն	հարթ	հարթ	հարթ	հարթ
ուղղումը (%)		0%	0%	0%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	0	0
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		2833	2971	3020
Ճակատային մաս	երկրորդական փողոցի հետ	երկրորդական փողոցի հետ	երկրորդական փողոցի հետ	երկրորդական փողոցի հետ
ուղղումը (%)		0%	0%	0%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	0	0
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		2833	2971	3020
Կառուցապատման չափորոշիչներ	լավ	լավ	լավ	լավ
ուղղումը (%)		0%	0%	0%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	0	0
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		2833	2971	3020
Տրանսպորտային մատչելիություն	գրունտային	գրունտային	գրունտային	գրունտային
ուղղումը (%)		0%	0%	0%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	0	0
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		2833	2971	3020
Միավորի շուկայական արժեք (դրամ/քմ)				2 941
Ընդամենը շուկայական արժեք (դրամ)				3 823 516

Ուշադրություն: Հաշվարկը կատարվել է excel ծրագրով և հնարավոր է անճշտություններ կապված կլորացման հետ

ՇԵՆՔ-ՇԻՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ՎԵՐԱՐՏԱԴՐՄԱՆ ԱՐԺԵՔԻ ՀԱՇՎԱՐԿԸ

Շինությունների արժեքի հաշվարկ

Գնահատվող անշարժ գույքի շինությունների արժեքը հաշվակել ենք հետևյալ հերթականությամբ՝

ա. Վերարտադրման ծախսերի խոշորացված ցուցանիշի ընտրություն

Պայմանավորված գնահատվող անշարժ գույքի շենք, շինությունների առանձնահատկություններով՝ իրականացրել ենք խոշորացված ցուցանիշերի ճշգրտումներ շինարարական աշխատանքներ իրականացնող մասնագետների հետ

բ. Վերարտադրման ծախսերի հաշվարկ:

Շենք, շինությունների վերարտադրման ծախսերի հաշվարկը իրականացրել ենք հաշվի առնելով ավարտվածության աստիճանը, հարկայնությունը, հիմնակմախքը, շարվածքը, ծածկերը, ծածկանյութը, ներքին և արտաքին հարդարման աշխատանքները, ամրակցված համակարգերը (գնահատման ամսաթվի դրությամբ) և այլն:

Վերականգնման ծախսերի հաշվարկից հետո կատարվել է մաշվածությունների մեծությունների հաշվարկը, որը ներառում է ֆիզիկական, ֆունկցիոնալ և արտաքին ազդեցության մաշվածքները համա-

պատասխանաբար: Անշարժ գույքի մաշվածության վերլուծությունը կատարելիս, դիտարկել ենք մաշվածության երեք տեսակներից յուրաքանչյուրը առանձին-առանձին:

Մաշվածքների նկարագրությունը և կիրառումը

Գոյություն ունեն մաշվածության երեք տեսակներ

ա. Ֆիզիկական

Ֆիզիկական մաշվածությունը շենք, շինությունների վերարտադրման արժեքի նվազումն է՝ հիմնականում կապված շենքի օգտագործման ժամկետի հետ: Ֆիզիկական մաշվածությունը լինում է 2 տեսակի

1. Չվերականգնվող

Սույն մաշվածքը դիտարկելիս վերարտադրման արժեքի նվազեցումն կատարել ենք տարեկան կտրվածքով 1-ից 2%՝ երբ շենքը նախատեսված է 50-ից 100 տարի օգտագործման համար: Ֆիզիկական մաշվածություն ենք դիտարկում նաև շենքի բաղադրիչների վնասվածքները և այլն:

2. Վերականգնվող

Սույն մասշաձքը կապված է շենքի այն բաղկացուցիչ տարրերի ֆիզիկական վնասվածության հետ, որոնց վերականգնումը տնտեսապես արդարացված է:

Նշված երկու դեպքերում շուկայական արժեքը ստանալու համար վերարտադրման արժեքի նվազեցումը կիրառվել են մաշվածությունների մեծությամբ պայմանավորված: Վերարտադրման ծախսերը հաշվարկելուց հետո ստացված արդյունքի վրա կիրառել ենք մաշվածության՝ ֆիզիկական (F ֆիզ), ֆունկցիոնալ (F ֆունկ) և արտաքին տնտեսական մաշվածքների (F գործ) գործակիցները:

բ. Ֆունկցիոնալ (գործառնական)

Ֆունկցիոնալ մաշվածություն՝ շենք, շինությունների արժեքի նվազումն է կապված տեխնիկական նորարարությունների, ժամանակակից պահանջներին անհամապատասխանության և գործառնական նշանակությամբ: Ֆունկցիոնալ մաշվացքի նվազեցումը հիմնականում կիրառել ենք շենք, շինությունների արդիականացման ծախսերի մեծությամբ պայմանավորված, նաև հաշվի առնելով գործառնական նշանակության և փաստացի օգտագործման արդյունավետությունը:

գ. արտաքին տնտեսական

Տնտեսական մաշվածություն՝ արտաքին միջավայրի պայմանների փոփոխության արդյունքում շենք, շինությունների արժեքի նվազումն է: Տնտեսական մաշվացքի նվազեցումը հիմնականում կիրառելի է տեղակայման և օգտագործման արդյունավետությամբ պայմանավորված:

Վերոհիշյալ հաշվարկների արդյունքները արտացոլված են աղյուսակ 3-ում

աղյուսակ 3

№	Անվանացանկ	մակերս	N / ՀՀ դրամ	V / ՀՀ դրամ	F (ֆիզ %)	F (ֆունկ %)	F (տնտ %)	Ընդհանուր / ՀՀ դրամ
1	Բնակելի տուն	153	115000	17618000	45	20	20	6201536
2	Թոնրատուն	22,6	22500	508500	45	0	0	279675
3	Թռչնանոց	6,6	32000	211200	45	0	0	116160
Ընդհանուր արժեքը								6 597 371

ՇՈՒԿԱՅԱԿԱՆ ԱՐԺԵՔԻ ՀԱՇՎԱՐԿ ՀԱՄԵՄԱՏԱԿԱՆ ՄՈՏԵՑՄԱՄԲ

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 դժվարությունների հետ: Անշարժ գույքի գնահատման ժամանակ համեմատական մեթոդը կիրառվել է հետևյալ հաջորդականությամբ՝

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

Շուկայական արժեքի որոշման գործընթացում ընդունված են համեմատության 10 հիմնական բաղադրիչներ՝

Վաճառքի պայմանները և շուկայի իրավիճակը

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

Գնահատողն օգտվում է անշարժ գույքի շուկա ցուցադրման դուրս բերված (առաջարկվող) և բաց և մրցակցային պայմաններում վաճառված, գնահատվողին նման օգտակարությամբ և օգտագործմամբ արտադրական նշանակության անշարժ գույքերի վերաբերյալ տվյալներից: Հարկ է նշել, որ համեմատական անշարժ գույքերի այն գործոնները, որոնք ազդում են անշարժ գույքի շուկայական արժեքի վրա և համապատասխանում են գնահատվող Անշարժ գույքի հետ կամ էական ազդեցություն չեն թողնում գնահատվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքի վրա հաշվարկներում չեն ներառվում:

Աղյուսակ 4

Համեմատության տարրերը	Գնահատվող անշարժ գույք	N 1	N 2	N 3
Հասցե	Երևան, Էրեբունի, Վարդաշեն 12 փողոց, 11 բնակելի տուն	Երևան, Էրեբունի փող., Վարդաշեն 12 փող	Երևան, Էրեբունի փող., Նոր Արեշ 35 փող	Երևան, Էրեբունի փող., Գ. Մահարու փող
Տեղեկատվության աղբյուրը		item/21467963	item/20600775	item/21313595

Շինության մակերես (քմ)	113.3	159	114	55
Հողամասի մակերես (քմ)	345.25	380	495	350
Վաճառքի, առաջարկի գինը՝ (դրամ)		49555200	42199350	36779250
Սակարկում	սակարկելի չէ	սակարկելի է	սակարկելի է	սակարկելի է
ուղղումը (%)		-10%	-10%	-10%
ուղղումը (դրամ/քմ)		-4955520	-4219935	-3677925
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		44599680	37979415	33101325
Վաճառքի (առաջարկի) ամսաթիվ	10.2024	10.2024	10.2024	10.2024
ուղղումը (%)		0%	0%	0%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	0	0
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		44599680	37979415	33101325
Իրավունքի տեսակ	սեփականություն	սեփականություն	սեփականություն	սեփականություն
ուղղումը (%)		0%	0%	0%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	0	0
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		44599680	37979415	33101325
Նպատակային նշանակությունը	բնակավայրերի	բնակավայրերի	բնակավայրերի	բնակավայրերի
ուղղումը (%)		0%	0%	0%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	0	0
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		44599680	37979415	33101325
Գործառնական նշանակությունը	բնակելի	բնակելի	բնակելի	բնակելի
ուղղումը (%)		0%	0%	0%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	0	0
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		44599680	37979415	33101325
Տեղադրությունը		լավ	լավ	լավ
ուղղումը (%)		-5%	-5%	-5%
ուղղումը (դրամ/քմ)		-2229984	-1898971	-1655066
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		42369696	36080444	31446259
Դիրքադրություն		լավ	լավ	լավ
ուղղումը (%)		-5%	-5%	-5%
ուղղումը (դրամ/քմ)		-2118485	-1804022	-1572313
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		40251211	34276422	29873946
#REF!		միջին	միջին	միջին
ուղղումը (%)		0%	0%	0%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	0	0
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		40251211	34276422	29873946

Տրանսպորտային մատչելիություն	ասֆալտապատ	ասֆալտապատ	ասֆալտապատ	ասֆալտապատ
ուղղումը (%)		0%	0%	0%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	0	0
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		40251211	34276422	29873946
Ենթակառուցվածքներ	առկա են	առկա են	առկա են	առկա են
ուղղումը (%)		0%	0%	0%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	0	0
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		40251211	34276422	29873946
Հողամասի մակերեսի ուղղում	տարբերություն	104.5079435	-147.6169462	-182.4029126
Գնահատվող և համեմատական անշարժ գույքերի հողամասերի միջինացված շուկայական արժեքները (դրամ/քմ)	32900	32899.93	32899.93	32899.93
ուղղումը (%)		3438303.54	-4856586.51	-6001042.21
ուղղումը (դրամ/քմ)		43689515	29419836	23872904
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		274777	258069	434053
Շենքի տեխնիկական վիճակը	վատ	լավ	լավ	լավ
ուղղումը (%)		-10%	-10%	-10%
ուղղումը (դրամ/քմ)		-27478	-25807	-43405
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		247299	232262	390648
Հարկայնությունը	1 հարկանի նկուղային հարկով	1 հարկանի ձեղնահարկով	1 հարկանի	1 հարկանի
ուղղումը (%)		-6%	-8%	-8%
ուղղումը (դրամ/քմ)		-14838	-18581	-31252
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		232461	213681	359396
Առաստաղի բարձրությունը (մ)	2,6մ-3,0մ	2,6մ-3,0մ	2,6մ-3,0մ	2,6մ-3,0մ
ուղղումը (%)		0%	0%	0%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	0	0
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		232461	213681	359396
Արտաքին հարդարումը	երեսսվաղած	երեսսվաղած	երեսսվաղած	երեսսվաղած
ուղղումը (%)		0%	0%	0%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	0	0
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		232461	213681	359396
Շենքի տիպը	քարե	քարե	քարե	քարե
ուղղումը (%)		0%	0%	0%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	0	0
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		232461	213681	359396
Միջհարկային ծածկը	ե/բ սալեր	երկաթբետոնե	երկաթբետոնե	երկաթբետոնե
ուղղումը (%)		0%	0%	0%

ուղղումը (դրամ/քմ)		0	0	0
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		232461	213681	359396
Ներքին հարդարում	լավ	լավ	լավ	բարվոք
ուղղումը (%)		0	0	20000
Տարածաշրջանի գոտու հարդարման գործակից		1.05	1.05	1.05
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	0	21000
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		232461	213681	380396
Բնակելի տան մակերեսը (քմ)	113.3	159	114	55
ուղղումը (%)		3%	0%	-10%
ուղղումը (դրամ/քմ)		6525	26	-38496
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		238986	213707	341900
Օժանդակ շինություններ	Ծածկ, պարիսպ	առկա չեն	առկա չեն	առկա չեն
ուղղումը (%)		0%	0%	0%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	0	0
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		238986	213707	341900
Կշռային գործակից		0.60	0.20	0.20
Անշարժ գույքի միավորի արժեք (դրամ/քմ)				254,513
Ընդամենը անշարժ գույքի շուկայական արժեքը (դրամ)				28,836,302
Ընդամենը անշարժ գույքի շուկայական արժեքը կլորացված (դրամ)				28,800,000

ԱՐԴՅՈՒՆՔՆԵՐԻ ՀԱՄԱՁԱՅՆԵՑՈՒՄ ԵՎ ԱՄՓՈՓՈՒՄ

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

Աղյուսակ 5

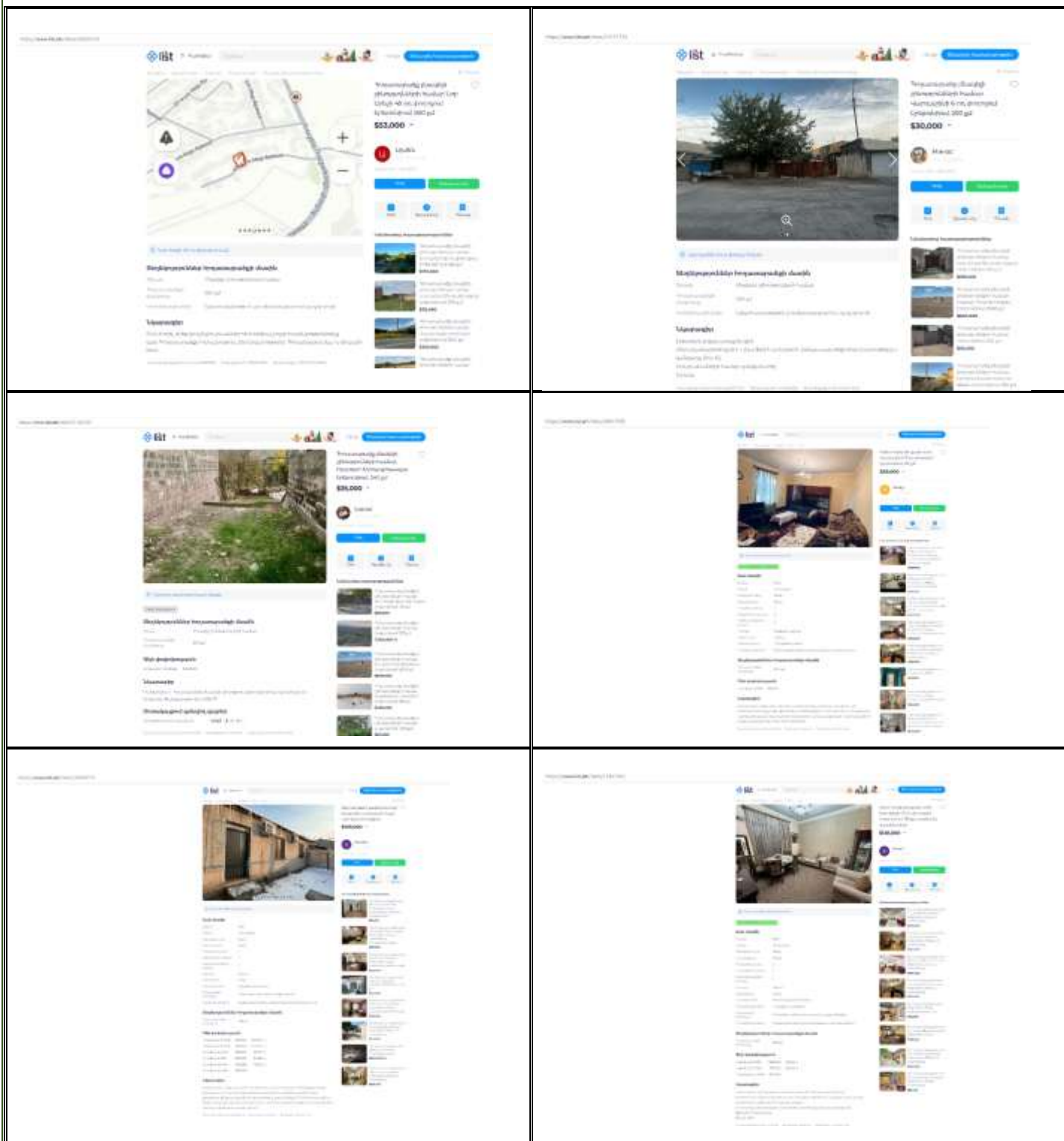
Կիրառված մեթոդը	Արժեքը/ՀՀ դրամ/	Կշիռը %	Արժեքը/ՀՀ դրամ/	Միջին կշռված շուկայական արժեքը /ՀՀ դրամ/
Ծախսային մեթոդ	28,836,302	50%	14,418,151	25,844,261
Համեմատական մեթոդ	22,852,220	50%	11,426,110	կլորացված՝
Եկամտային մեթոդ		չի կիրառվել	0%	25՝ 800՝ 000

Այսպիսով, գնահատվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը 10.10.2024 թ կլորացված կազմում է՝ 25800000 (քսանհինգ միլիոն ութ հարյուր հազար): ՀՀ դրամ

Համաձայն տվյալ գնահատման, վերը նշված հասցեում գտնվող հողամասի շուկայական արժեքը, 10.10.2024թ (գնահատման օրվա դրությամբ), կազմում է 25800000 (քսանհինգ միլիոն ութ հարյուր հազար) ՀՀ դրամ:

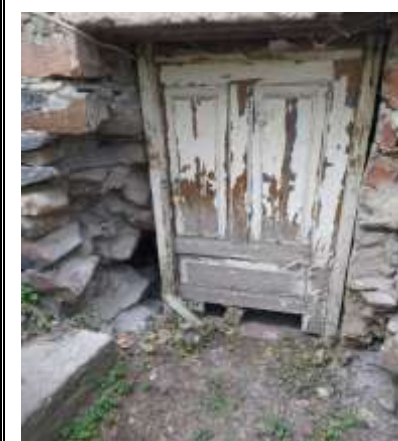
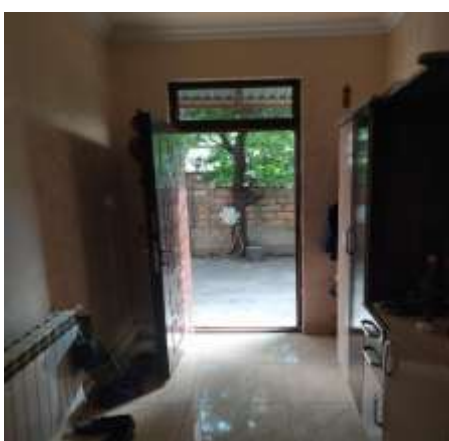
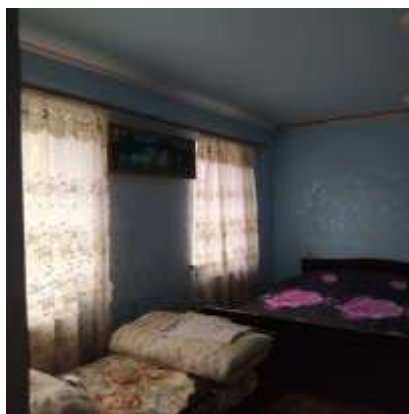
Գնահատված շուկայական արժեքը, ըստ գնահատողի, իրատեսական է:

Գնահատվող անշարժ գույքի համադրելի տվյալները



ԼՈՒՍԱՆԿԱՐՉԱԿԱՆ ՀԱՎԵԼԿԱԾ

Handwritten signature





Օգտագործված փաստաթղթեր

1. ՀՀ Օրենք «Գնահատման գործունեության մասին»,
2. ՀՀ Օրենք «Սնանկության մասին» ՀՕ – 51 –Ն,
3. ՀՀ քաղաքացիական օրենսգիրք, այլ նորմատիվ իրավական ակտեր,
4. «ՀՀ-ում գնահատման ստանդարտները, ինչպես նաև գնահատողի վարքագծին ներկայացվող պահանջները սահմանելու մասին» ՀՀ Կառավարության 24.08.2022թ. 1355-Ն որոշում,
5. Գնահատման միջազգային ստանդարտ IVSC,
6. ԱԳ նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վկայականի պատճե,
7. «ՇԱԽՅ» 2009թ., ՀՀ Կառավարության 23.11.2007թ. 1484-Ն որոշում,
8. ՀՀ Կառավարության 29.06.2017թ. N-757Ն որոշում,

Տեղեկատվական աղբյուրներ

1. ԱԳ առուվաճառքների պայմանագրային տվյալներ (առկայության դեպքում),
2. Ազատ շուկայում վաճառահանված տվյալներ,
3. ՀՀ Կենտրոնական Բանկի կայք,
4. ՀՀ Կադաստրի Կոմիտեի կայք,
5. ԱԳ առուվաճառքի և վարձակալության կայքեր,
6. Ռիելթորական գրասենյակների կողմից տրամադրված տեղեկատվություն,
7. «Արմ Թռասթ» ՍՊԸ ինֆորմացիոն բազա,

Գրականության ցանկ

1. «Անշարժ գույքի գնահատում» Հ. Ս. Հարիսոն,
2. «Եկամտաբեր գույքի գնահատում և վերլուծություն» Ջեկ Ֆրիդման, Ն. Օրդուեյ, 1997թ., 461էջ
3. «Եկամտաբեր անշարժ գույքի գնահատում» Ս. Վ. Գրիբովսկիյ, 2001թ.
4. «Անշարժ գույքի գնահատում» Ուսումնական ձեռնարկ Ա. Գ. Գրյազնով և Մ. Ա. Ֆեդոտովի խմբագրությամբ, 2002թ. 496 էջ
5. «Անշարժ գույքի գնահատում» Ուսումնական ձեռնարկ, Ս. Վ. Գրիբովսկիյ, 2003թ.

Գնահատողի հայտարարությունը

- ✓ Տվյալ հաշվետվության մեջ պարունակվող պնդումներն ու փաստերը հանդիսանում են ճիշտ և կոռեկտ,
- ✓ Տվյալների և տեղեկությունների անհրաժեշտ քանակի ապահովման համար չեն օգտագործվել կեղծ տվյալներ կամ ուռճացված տեղեկություններ,
- ✓ Գնահատումը կատարվել է անկախ, օբյեկտիվ և անաչառ,

- ✓ Տվյալ հաշվետվության գնահատման առարկա հանդիսացող գույքի նկատմամբ գնահատողը չունի անձնական հետաքրքրվածություն՝ ոչ հիմա, ոչ էլ հեռանկարում, գնահատվող գույքի սեփականատիրոջ հետ առկա չեն մոտ ազգակցական կապեր,
- ✓ Սույն հաշվետվությունը վավեր է միայն ամբողջությամբ վերցված և միայն 2.5 կետում նշված գործառույթի համաձայն,
- ✓ Գնահատման աշխատանքների ծառայության վճարի չափը փոխկապակցված չէ գնահատման առարկա հանդիսացող անշարժ գույքի գնահատված արժեքի հետ,
- ✓ Գնահատման արդյունքներն ունեն խորհրդատվական բնույթ,
- ✓ Պարտավորվում եմ պահպանել անշարժ գույքի գնահատման տվյալների առևտրային գաղտնիության պայմանները:

Հաշվետվությունը կազմվել է Գնահատման մասին ՀՀ օրենքի (ՀՕ-189-Ն), «ՀՀ-ում գնահատման ստանդարտները, ինչպես նաև գնահատողի վարքագծին ներկայացվող պահանջները սահմանելու մասին» ՀՀ Կառավարության 24.08.2022թ. 1355-Ն որոշման, և նորմատիվային այլ ակտերի հիման վրա



**ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆ
ՎԿԱՅԱԿԱՆ**

**ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՏՄԱՄԲ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻ
ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ**

Սույն վկայականով հաստատվում է «31» Մարտի 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 ԳՏՆՎԵԼՈՒ ՎԱՅՐԸ ԵՎ ԱՆՎԱՆՈՒՄԸ

Երևան, Էրեբունի Վարդաշեն 12 փողոց 11 բնակելի տուն

3. ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՀԻՄՔ ՀԱՆԴԻՍԱՑՎԱԾ ՓԱՏՏԱԹՅՈՒՆԵՐԸ

Երևանի քաղաքապետի որոշում 26.06.2015թ. №1989-Ա, Հողամասի ուղղակի վաճառքի մասին պայմանագիր 15.02.2016թ. №453

4. ՀՈՂԱՄԱՍԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ

Կադաստրային ծածկագիրը՝ 01-005-0605-0044

Մակերեսի չափը (հա)՝ 0.034525

Նպատակային նշանակությունը՝ բնակավայրերի

Գործառնական նշանակությունը կամ հողատեսքը՝ Բնակելի կառուցապատման

Գրանցված իրավունքի տեսակը՝ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ

Շինարարական բառարան

ԳԻ	Նշանակությունը, նշանակությունը	Պարբերական նշանակությունը	Մակերեսները (քմ)				Երկարությունը (մ)	Ծավալները (կմ)	Կառուցման տարեթիվը	Սկզբնական և վերջնական արժեքներ								Պատկերի շինարարական նշանակությունը	Միջանկյալ և վերջնական արժեքներ						
			Համար	Հարկանքային	Օրինակ	Իրական				Թիվեր	Հիմքեր	Կառուցում	Կառուցում	Կառուցում	Կառուցում	Կառուցում	Կառուցում		Կառուցում	Կառուցում	Կառուցում	Կառուցում	Կառուցում	Կառուցում	
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	Բն	Արտա	Արտա	1	26.90		1.90	51.1	1946								V	անհատական	V						
1	Բն	Արտա	Արտա	1	13.30		1.20	16.0	1946								V	անհատական	V						
1	Բն	Բն	Բն	1	44.70		2.70	120.7	1946	V							V	տուն	V						
1	Բն	Բն	Բն	1	9.40		3.00	28.2	1946	V							V	տուն	V						
1	Բն	Բն	Բն	1	13.20		2.50	33.0	1946	V							V	տուն	V						
1	Բն	Առանձին բաժնի	Առանձին բաժնի	1	5.80				1946								V								
1	Բն	Ծածկ	Ծածկ	1	13.20				1993	V							V								
2	Բն	Առանձին	Առանձին		1.50		1.85	2.8	1963								V	տուն							
2	Բն	Առանձին	Առանձին		1.00		1.50	1.5	1983								V	ա/բ							V

Շինարարական և շինարարական մակերեսներ (քմ)	Այլ թվեր	
	Օրինակային կառուցում	Իրական կառուցում
27	28	29
129.00	129.00	



Արտ. Ընդհանրական
(Արտ. Ընդհանրական)

26.03.2013թ.

Շինարարական և շինարարական

Ա. ԳՐԻԳՈՐՅԱՆ

11.08.2013թ.
(Արտ. Ընդհանրական)

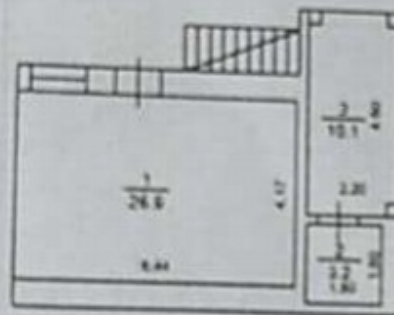
ՇԻՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ՀԱՏԱԿԱԳԻԾ

Հայաստանի Հանրապետության կողմից անցած գյուղական կառուցողական նորմատիվ 1994 թ. 11.2011 թ. N21

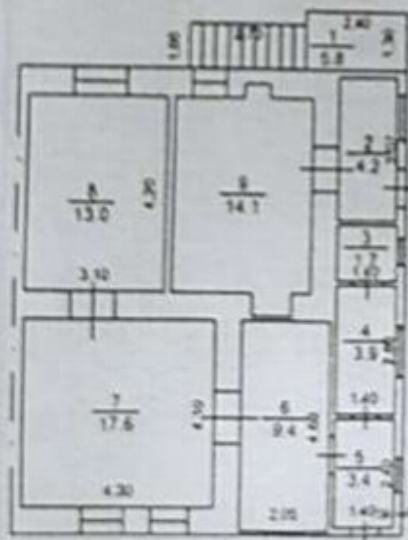
Պատվիրատու՝ _____

ամա/նր _____ երևան վարչ. շրջան _____ Երեբունի հասցե _____ Վարդաշեն 12 փող. 11

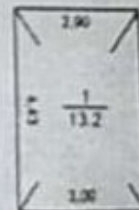
Մասշտաբ _____



1 նկուղ
H=1.4-2.1
h=1.2-1.9
D=0.2-0.6
d=0.2



1 հարկ
H=2.7-3.2
h=2.5-3.0
D=0.2-0.6
d=0.1-0.6



2 Ծածկոց

Handwritten signature

5. ԾԻՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ

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

Հ/հ	Կադաստրային ծածկագիրը	Տեսակը	Մակերեսի չափը	Գրանցված իրավունքի տեսակը
1	01-005-0605-0044-001	Բնակելի տուն	113.3 ք.մ.	ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ
2	01-005-0605-0044-002	Ծածկ	13.2 ք.մ.	ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ
3	01-005-0605-0044-003	պարիսպ	1.5 ք.մ., 2.8 խ.մ.	ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ
4	01-005-0605-0044-004	պարիսպ	1 ք.մ., 1.5 խ.մ.	ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ

Լրացուցիչ նշումներ և տեղեկություններ

Գրանցումը իրականացնող պաշտոնատար անձի անունը, ազգանունը՝ Հարություն Պետրոսյան
զբաղեցրած պաշտոնը՝ Երևանի տարածքային ստորաբաժանման անշարժ գույքի ռեգիստր
Կ.Տ.



ԿԿԱՅԱԿԱՆ N ԳԳ-2023-36

Սույն վկայականը տրվում է՝

ԿԱՐԵՆ ԱԼԲԵՐՏԻ ՄԱՆՎԵԼՅԱՆԻՆ

(անունը, հայրանունը, ազգանունը)



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

ԳՆԱՀԱՏՈՐԻ ՈՐԱԿԱՎՈՐՈՒՄ

Գործողության ժամկետը մինչև 20 հունիսի 2028 թ.

Կադաստրի
կոմիտեի ղեկավար՝


(ստորագրություն)

Սուրեն Թովմասյան
(անունը, ազգանունը)

ԿՏ

20 հունիսի 2023 թ.

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