



N ԳԳԾ-10/1795

19/10/2025 թ

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

Հարգելի գործընկեր

Գնահատման պայմանագրի կադարումամբ, Ձեզ ենք ներկայացնում գնահատման ներկայացված

ընդհանուր բաժնյիան սեփականության իրավունքով պատկանող Մարզ Վայոց Ձոր, համայնք Շարին 2-րդ փողոց 3-րդ փակուղի 1 հասցեում գտնվող անշարժ գույքի գնահատման հաշվետվությունը:

Սույն գնահատման հաշվետվության համաձայն, գնահատման ներկայացված Մարզ Վայոց Ձոր, համայնք Շարին 2-րդ փողոց 3-րդ փակուղի 1 հասցեում գտնվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը առ 16.10.2025 թ կազմում է **12170000 (տասներկու միլիոն հարյուր յոթանասուն հազար):**

Ներկայացվում է գնահատման հաշվետվությունը՝ «22» թերթ:

**«Արմ Թռասթ» ՍՊԸ
Տնօրեն**

Գնահատող՝



Ա. Ստեփանյան

Ս. Թովալյան

Գնահատման սուբյեկտները.

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

Գնահատման օբյեկտը.

Մարզ Վայոց Ձոր, համայնք Շատին 2-րդ փողոց 3-րդ փակուղի 1 բնակելի տուն

Գնահատման առանձնահատկությունները

Գնահատման արժեքի տեսակը	շուկայական արժեք
Գնահատման նպատակը	օտարման համար
Գնահատվող իրավունքի տեսակը	ընդհանուր բաժնյի 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 գննությամբ և պատասխանատու չէ գնահատվող գույքի թաքնված բնութագրիչների կամ թերությունների համար:
4. Գնահատողը գործել է, որպես անկախ կատարող:
5. Գնահատվող առարկայի վերաբերյալ գնահատողի կարծիքը վավեր է միայն գնահատման օրվա դրությամբ: Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում տնտեսական, սոցիալական, ֆիզիկական, իրավական, քաղաքական և այլ գործոնների փոփոխության համար, որոնք կարող են ի հայտ գալ հետագայում և ներազդել շուկայական իրավիճակի, հետևաբար, և օբյեկտի շուկայական արժեքի վրա:
6. Գնահատողի կողմից կատարված ուսումնասիրությունները և եզրակացությունները ամբողջությամբ անկանխակալ են:
7. Գնահատողի կողմից կատարված աշխատանքի արդյունքների իսկությունը հիմնված է մատչելի տեղեկատվության վրա:
8. Սույն գնահատման հաշվետվությունը պարունակում է գնահատողի մասնագիտական կարծիքը գնահատվող առարկայի վերաբերյալ, և չի հանդիսանում երաշխիք, որ այն կվաճառվի ազատ շուկայում սույն հաշվետվության մեջ նշված արժեքին հավասար գնով:
9. Գնահատողի կատարված աշխատանքի վարձատրությունը կապված չէ գնահատման արդյունքի և կատարված եզրակացությունների հետ:
10. Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում գնահատվող օբյեկտի նկատմամբ իրավունքի տեսակի իրավական նկարագրության հետ կապված հարցերի համար: Գնահատվող օբյեկտի՝ Պատվիրատուի կողմից ներկայացված իրավական փաթեթը համարվում է արժանահավատ: Ենթադրվում է, որ գնահատվող օբյեկտի նկատմամբ իրավունքի տեսակները լիարժեք համապատասխանում են ՀՀ գործող օրենսդրությանը: Գնահատվող առարկան գնահատվում է որպես ազատ որևէ սահմանափակումներից և գույքային պահանջներից, բացառությամբ ՀՀ օրենսդրությամբ նախատեսված դեպքերի: Գնահատողը ենթադրում է, որ գնահատվող առարկան լիարժեք համապատասխանում է նորմատիվային փաստաթղթերին, հակառակ դեպքում նման անհամապատասխանությունները մատնանշված և հաշվի են առնված հաշվետվությունում:
11. Գնահատողը չի իրականացրել տեղանքի չափագրման աշխատանքներ, և պատասխանատու չէ դրանց համար:
12. Գնահատողը պարտավոր չէ իրականացնել վերլուծությունների և հաշվարկների մեթոդաբանության ամբողջական նկարագրություն, որը հանդիսանում է Գնահատողի մտավոր սեփականությունը:
13. Հաշվետվությունում բոլոր նկարները ներառված են, որպեսզի ընթերցողը պատկերացում կազմի գնահատող օբյեկտի վերաբերյալ: Գնահատողը պարտավոր չէ ներկայացնել գնահատվող օբյեկտի վերաբերյալ ամփոփիչ նյութեր:
14. Անշարժ գույքի գնահատման տվյալների առևտրային գաղտնիության պայմանները:

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

ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅԱՆ ՏՎՅԱԼՆԵՐԻ ՎԻՃԱՀԱՐՈՒՅՑ ԼԻՆԵԼԸ

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

ԸՆԴՀԱՆՈՒՐ ՏԵՂԵԿՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ

ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԱՌԱՐԿԱՆ

Տվյալ հաշվետվության գնահատման առարկան է՝ Մարզ Վայոց Ձոր, համայնք Շատին 2-րդ փողոց 3-րդ փակուղի 1 հասցեում գտնվող անշարժ գույքը՝ 625 քմ մակերեսով հողամաս, բնակելի տուն՝ 119,3 քմ, ավտոտնակ՝ 17,16 քմ, անասնաշենք՝ 57,2 քմ, կաթսայատուն՝ 2,7 քմ, ծածկ՝ 29,7 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

ընդհանուր բաժնյհան սեփականության իրավունքով պատկանող՝ Մարզ Վայոց Ձոր, համայնք Շատին 2-րդ փողոց 3-րդ փակուղի 1 հասցեում գտնվող, անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վկայական թիվ 04032014-10-0006, տրված 04.03.2014 թ 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 04032014-10-0006, տրված 04.03.2014 թ,

- համաձայն որի դիտարկվող անշարժ գույքը ընդհանուր բաժնյիան 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՝ 09.09.2025 թ:

Գնահատման ամսաթիվն է՝ 16.10.2025 թ:

Գնահատման աշխատանքները կատարվել են՝ 09.09.2025 թ- 16.10.2025 թ:

ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՊԱՏՎԻՐԱՏՈՒ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ

Անվանում

Հասցե

Հարկադիր կատարումն ապահովող

ծառայություն

Հայաստանի Հանրապետություն, ք. Երևան, 0078,

Հայաբյան փ. 41ա

ԳՆԱՀԱՏՈՒՄՆ ԻՐԱԿԱՆԱՑՆՈՂ ԿԱԶՄԱԿԵՐՊՈՒԹՅԱՆ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ

Անվանումը

Գտնվելու վայրը

Տնօրեն

«Արմ Թռասթ» ՍՊԸ

ՀՀ, ք. Երևան, Ռուբինյանց 31

Ա. Ստեփանյան

ԳՆԱՀԱՏՈՂ ՄԱՍՆԱԳԵՏ Սուրեն Թոփալյան (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 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 չէ, քանի որ առկա չեն բաց և մրցակցային շուկայում վաճառված, ինչպես նաև ազատ շուկայում հրապարակայնորեն

վաճառահանված համանման և համադրելի գույքերի վերաբերյալ բավարար տեղեկատվություն:
Հնարավոր չէ 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

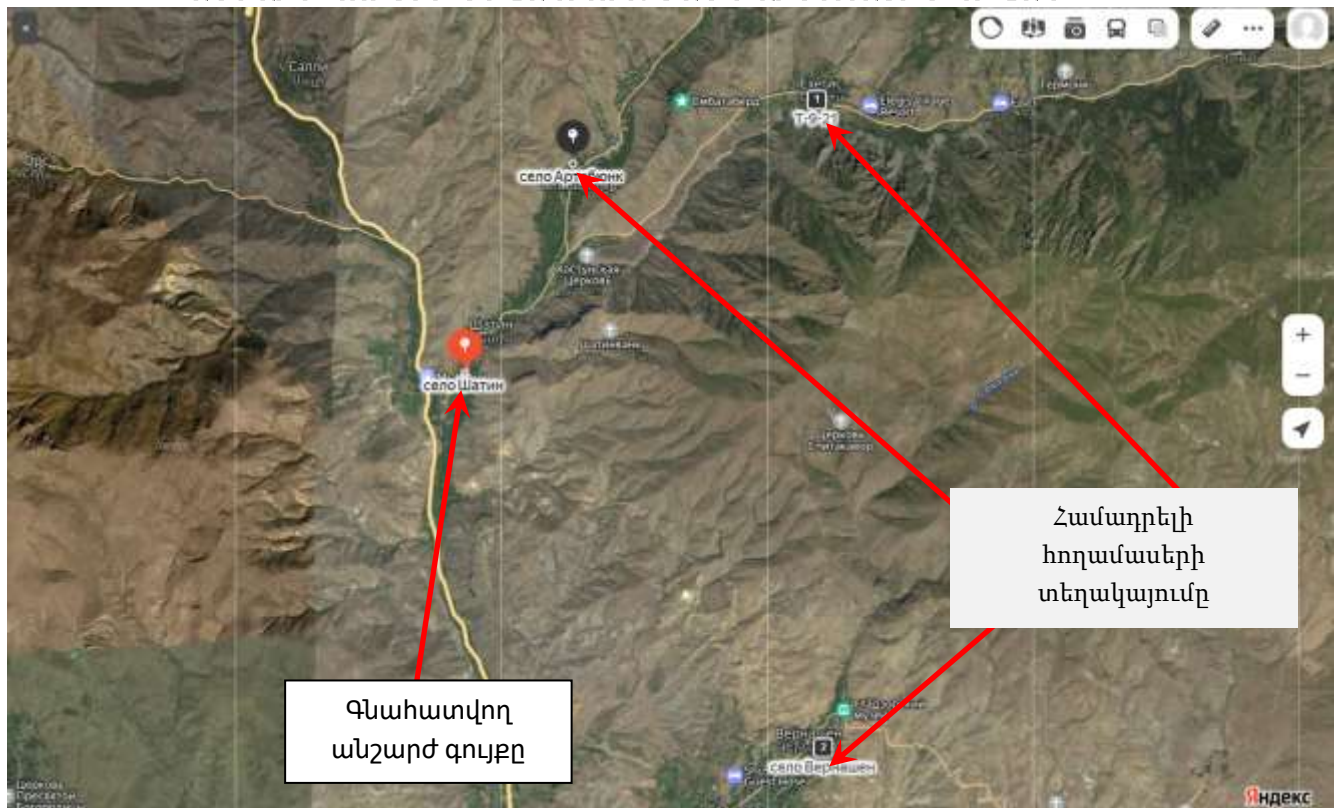
Համաձայն անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վկայականի
625 քմ մակերեսով բնակավայրերի, բնակելի կառուցապատման նշանակության հողամասի վրա
առկա է՝ բնակելի տուն՝ 119,3 քմ մակերեսով, ավտոտնակ՝ 17,16 քմ, անասնաշենք՝ 57,2 քմ,
կաթսայատուն՝ 2,7 քմ, ծածկ՝ 29,7 քմ: Գնահատվող գույքը մեկ հարկանի, կիսանկողով բնակելի
տուն է: Ներքին հարդարանքը միջին աստիճանի է:

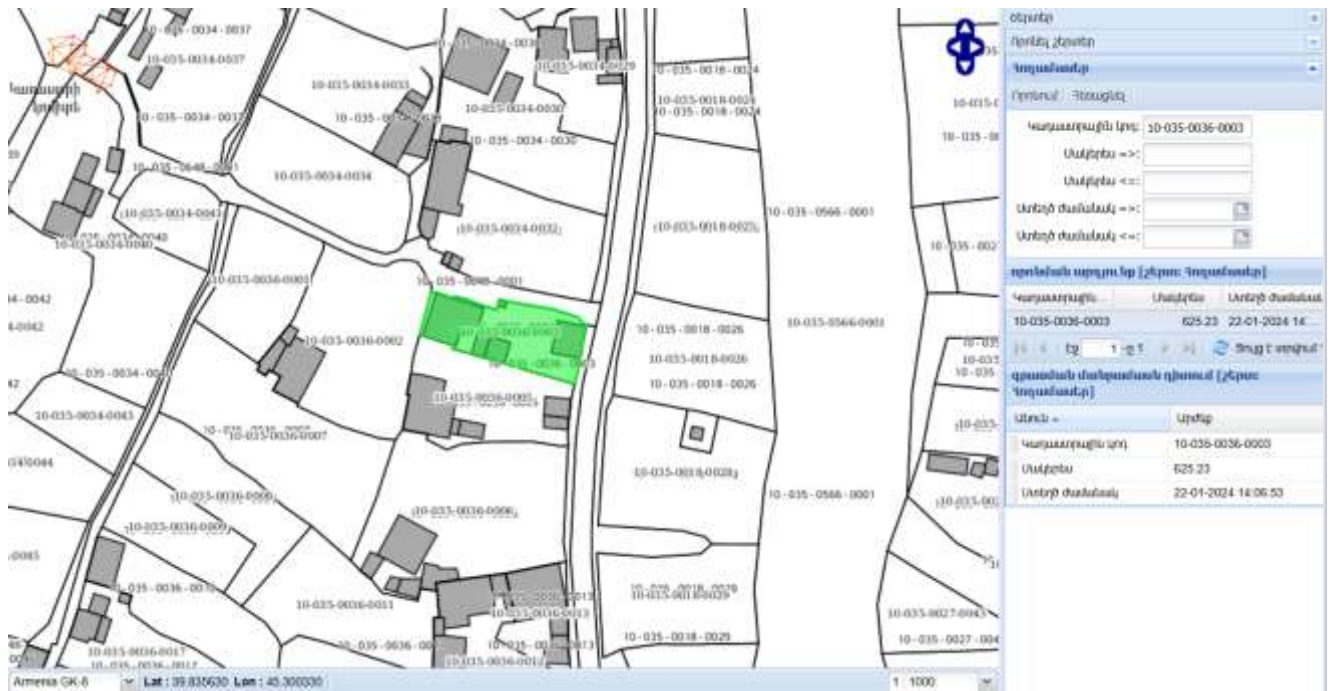
Աղյուսակ 1

Հասցե	Մարզ Վայոց Ձոր, համայնք Շատին 2-րդ փողոց 3-րդ փակուղի 1 բնակելի տուն
Սեփականատերեր	
Սեփ. Իրավ. Գրանց. Վկայականի համարը	04032014-10-0006
Սեփ. Իրավ. Գրանց. Վկայականի տրման ամսաթիվը	04.03.2014 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 բաժնյիան սեփականության
Սահմանափակումներ	սահմանափակումներ չունի
Հողամասի մակերեսը քմ	625
Ճակատային եզրագիծը	երկրորդային փողոցի հետ
Կառուցապատման չափորոշիչները	լավ
Թեքությունը	հարթ
Այլ տեղեկատվություն	ունի ավտոտնակ, անասնաշենք, կաթսայատուն, ծածկ
Շինությունների նկատմամբ գրանցված իրավունք	ընդհանուր բաժնյիան սեփականության
Շինության կառուցվածքը	քարե
Շինության կառուցման տարեթիվը	1970-1980-ական թթ
Շինության ընդհանուր տեխնիկական վիճակը	միջինից բարձր
Շինության միջհարկային ծածկը	երկաթբետոնե
Վթարայնության աստիճան	տեղեկատվություն առկա չէ
Տանիքը	ասբեշիֆեր
Արտաքին պատերը	քարե
Արտաքին հարդարումը	չունի

Հիմնական շինության ներքին ընդհանուր մակերեսը քմ	119,3
Հիմնական շինության հարկայնությունը	մեկ հարկանի, կիսանկուղով
Լուսամուտները	մետաղապլաստե, փայտե
Ներքին ընդհանուր վիճակի գնահատականը	միջին
Հիմնական շինության նպատակային նշանակությունը	բնակելի
Հիմնական շինության տեսակը	բնակելի տուն
Օժանդակ կառույց 1	ավտոտնակ՝ 17,16 քմ
Օժանդակ կառույցի տեխնիկական վիճակը՝	միջին
Օժանդակ կառույց 2	անասնաշենք՝ 57,2 քմ
Օժանդակ կառույցի տեխնիկական վիճակը՝	միջին
Օժանդակ կառույց 3	կաթսայատուն՝ 2,7 քմ
Օժանդակ կառույցի տեխնիկական վիճակը՝	միջին
Օժանդակ կառույց 4	ծածկ՝ 29,7 քմ
Օժանդակ կառույցի տեխնիկական վիճակը՝	միջին
Գույքի տիպ, նկարագրություն	Գնահատվող գույքը բնակելի կառուցապատման հողամասում կառուցված մեկ հարկանի կիսանկուղով բնակելի տուն է:

ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՏԵՂԱԴՐՈՒԹՅԱՆ ՔԱՐՏԵԶԱՅԻՆ ԴՐՎԱԳ





Լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման տարբերակ

Լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման սկզբունքը հանդիսանում է անշարժ գույքի շուկայական արժեքի գնահատման հիմնարար սկզբունք, որը բացահայտում է անշարժ գույքի ֆիզիկապես հնարավոր, իրավաբանորեն թույլատրելի և ֆինանսապես իրագործելի տարբերակը:

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

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

Գնահատողի կողմից կատարված վերլուծությունների արդյունքում հանգել ենք այն եզրակացության, որ գնահատման 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.

գոյքային 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
Համեմատության տարրերը	Մարզ Վայոց Ձոր, համայնք Շատին 2-րդ փողոց 3-րդ փակուղի 1	Վայոց ձորի մարզ, Եղեգիս	Վայոց ձորի մարզ, Վերնաշեն	Վայոց ձորի մարզ, Արտաբույնք
Տեղեկատվության աղբյուրը	Գնահատում	https://www.list.am/item/22277609?id_src=2	https://www.list.am/item/20730190?id_src=2	https://www.list.am/item/21444826?id_src=2
Վաճառքի / առաջարկի գինը դրամ		3371456	2500000	1915600
Վաճառքի / առաջարկի գինը դրամ/քմ	-	2593	1389	1596
Սակարկելիություն	գնահատում	սակարկելի է	սակարկելի է	սակարկելի է
Ուղղման մեծությունը		-10%	-10%	-10%
Ուղղված արժեքը		2334	1250	1437

դրամ/քմ				
Վաճառքի / առաջարկի ամիսը	16.10.2025 թ	10.2025թ.	10.2025թ.	10.2025թ.
Ուղղման մեծությունը		0%	0%	0%
Ուղղված արժեքը դրամ/քմ		2334	1250	1437
Գույքային իրավունքները	ընդհանուր բաժնիան սեփականության	սեփականություն	սեփականություն	սեփականություն
Ուղղման մեծությունը /դրամ		0	0	0
Ուղղված արժեքը դրամ/քմ		2334	1250	1437
Նպատակային նշանակությունը	բնակավայրերի	բնակավայրերի	բնակավայրերի	բնակավայրերի
Ուղղման մեծությունը		0%	0%	0%
Ուղղված արժեքը դրամ/քմ		2334	1250	1437
Գործառնական նշանակությունը	բնակելի կառուցապատման	բնակելի կառուցապատման	բնակելի կառուցապատման	բնակելի կառուցապատման
Ուղղման մեծությունը		0%	0%	0%
Ուղղված արժեքը դրամ/քմ		2334	1250	1437
Կառուցապատման չափորոշիչները	լավ	լավ	լավ	լավ
Ուղղման մեծությունը		0%	0%	0%
Ուղղված արժեքը դրամ/քմ		2334	1250	1437
Սահմանափակումները	սահմանափակումներ չունի	սահմանափակումներ չունի	սահմանափակումներ չունի	սահմանափակումներ չունի
Ուղղման մեծությունը 1 քմ		0%	0%	0%
Ուղղված արժեքը դրամ/քմ		2334	1250	1437
Թեքությունը	հարթ	հարթ	հարթ	հարթ
Ուղղման մեծությունը		0%	0%	0%
Ուղղված արժեքը դրամ/քմ		2334	1250	1437
Ճակատային եզրագիծը	երկրորդային փողոցի հետ	գլխավոր փողոցի հետ	երկրորդական փողոցի հետ	երկրորդական փողոցի հետ
Ուղղման մեծությունը		-10%	0%	0%
Ուղղված արժեքը դրամ/քմ		2101	1250	1437
Տեղադրությունը գնահատվողի նկատմամբ	միջին	միջին	միջին	միջին
Ուղղման մեծությունը		0%	0%	0%
Ուղղված արժեքը դրամ/քմ		2101	1250	1437
Դիրքը գնահատվողի նկատմամբ	միջին	միջինից բարձր	միջին	միջին
Ուղղման մեծությունը		-10%	0%	0%
Ուղղված արժեքը դրամ/քմ		1891	1250	1437

Ենթակառուցվածքների առկայությունը և հնարավորությունը	առկա են	ունի հնարավորություն	ունի հնարավորություն	ունի հնարավորություն
Ուղղման մեծությունը		10%	10%	10%
Ուղղված արժեքը դրամ/քմ		2080	1375	1580
Տրանսպորտային մատչելիությունը	գրունտային/բավարար	ասֆալտապատ/միջին	գրունտային/բավարար	գրունտային/բավարար
Ուղղման մեծությունը		-10%	0%	0%
Ուղղված գինը դրամ/քմ		1872	1375	1580
Այլ գործոններ	չունի	չունի	չունի	չունի
Ուղղման մեծությունը		0%	0%	0%
Ուղղված արժեքը դրամ/քմ		1872	1375	1580
Հողամասի մակերեսը քմ	625,00	1300	1800	1200
Ուղղման մեծությունը		5%	5%	5%
Ուղղված արժեքը դրամ/քմ		1965	1444	1659
Կշռային գործակից		0,2	0,4	0,4
Հողամասի շուկայական արժեքը (դրամ/քմ)				1634
Հողամասի շուկայական արժեքը (դրամ)				1021446
Կլորացված՝				1020000

ՇԵՆՔ-ՇԻՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ՎԵՐԱՐՏԱԴՐՄԱՆ ԱՐԺԵՔԻ ՀԱՇՎԱՐԿԸ

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

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

Կախված գնի կորստի առաջացման պատճառներից մաշվածության տիպերը երեքն են՝

Ֆիզիկական մաշվածությունը դա շենքերի, շինությունների բաղադրիչների սկզբնական հատկանիշների կորստի հետևանքով արժեքի նվազումն է: Ֆիզիկական մաշվածության արդյունքում գնի կորուստ է առաջանում բնական ֆիզիկական ծերացման և բնության ուժերի ազդեցությամբ: Նմանատիպ տեխնիկական տվյալներով շինությունների համար, կախված նրանց կոնստրուկտիվ տարրերի տեսակից և շահագործման պայմաններից տարեկան չվերականգնվող ֆիզիկական մաշվածության մեծությունն կազմում է մոտ 0.5%-1 %, Ֆիզիկական մաշվածությունը հաշվարկելիս գնահատողը առաջնորդվել է ՀՀ Քաղաքաշինության նախարարության «Բնակելի, հասարակական և արտադրական շենքերի ու շինությունների տեխնիկական վիճակի հետազոտության մեթոդական ցուցումներ»-ով: Նման տեխ. տվյալներով շենքերը կարող են ծառայել 125 տարի: Մաշվածության այս տեսակն որոշելիս հիմք է ընդունվել նաև տեսողական զննման 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 վերագրյալից 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 / ՇԱԽՑ անալոգը/	Չափի միավորը	Չափը	Շինարարության արժեքը /դրամ/	Գ համ.	Վերականգնման ծախսերը
1	Բնակելի տուն	քմ	105,05	230000	1,00	24161500
	ԱԱՀ	0%				0
2	Կիսանկուղ	քմ	14,25	184000	1,00	2622000
	ԱԱՀ	0%				0
3	ավտոտնակ	քմ	17,16	65000	1,00	1115400
	ԱԱՀ	0%				0
4	անասնաշենք, կաթսայատուն	քմ	59,9	65000	1,00	3893500
	ԱԱՀ	0%				0
5	ծածկ	քմ	29,7	12000	1,00	356400
	ԱԱՀ	0%				0
	Ընդամենը			.		32148800
	Ձեռնարկատիրական շահույթը %	0%				0
	Ընդամենը			գումար		32148800

Կարճաժամկետ ծառայության տարրերի վերացվող մաշվածության հաշվարկ

Հ/Հ	Աշխատանքի անվանումը	Շենքերի արժեքի մոտավոր խոշորացված կառուցվածքը /տոկոսային արտահայտությամբ/	Շինարարության խոշորացված կառուցվածքը /գումարային արտահայտությամբ/	Կարճաժամկետ ծառայության տարրերի ֆիզիկական մաշվածությունը կամ չկատարված աշխատանքները	Մնացորդային արժեքը դրամ	Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը կամ չկատարված աշխատանքները
1		%	ՀՀ դրամ	%	ՀՀ դրամ	ՀՀ դրամ
2	Հողային աշխատանքներ	3,00%	964464	0%	964464	0
3	Հիմնային աշխատանքներ և նկուղի պատեր	17,00%	5465296	5%	5192031	273265
4	Միաձուլ երկաթբետոնե կառուցվածքներ	35,00%	11252080	5%	10689476	562604
5	Պատեր և միջնորմեր	7,00%	2250416	5%	2137895	112521
6	Տանիք	12,00%	3857856	35%	2507606	1350250
7	Դռներ, պատուհաններ	7,00%	2250416	15%	1912854	337562
8	Հատակներ	5,00%	1607440	25%	1205580	401860
9	Ներքին հարդարում	8,00%	2571904	25%	1928928	642976
10	Արտաքին հարդարում	4,00%	1285952	100%	0	1285952
11	Այլ աշխատանքներ	2,00%	642976	25%	482232	160744
12	Ընդամենը	100%	32148800		27021066	5127734

Կարճաժամկետ ծառայության տարրերի չվերացվող մաշվածության հաշվարկ

Հ/Հ	Աշխատանքի անվանումը	Կարճակյաց տարրերի արժեքը ներառյալ չվերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը	Իրական ծառայության ժամկետը	Նորմատիվային ծառայության ժամկետը	Մաշվածության գործակիցը	Մաշվածությունը
		ՀՀ դրամ	տարի	տարի		ՀՀ դրամ
1	Տանիք	2507606	45	50	0,90	2256846
2	Դռներ, պատուհաններ	1912854	15	30	0,50	956427
3	Հատակներ	1205580	20	30	0,67	803720
4	Ներքին հարդարում	1928928	20	30	0,67	1285952
5	Արտաքին հարդարում	0	0	50	0,00	0
6	Այլ աշխատանքներ	482232	20	50	0,40	192893
7	Ընդամենը	8 037 200				5 495 837

Երկարաժամկետ ծառայության տարրերի չվերացվող մաշվածության հաշվարկը

Հ/Հ	Արժեքի անվանումը	ՀՀ դրամ
1	Վերականգնման ծախսեր և ձեռնարկատիպական շահույթ	32 148 800
2	Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը կամ չկատարված աշխատանքները	5 127 734
3	Կարճակյաց ծառայության տարրերի արժեքը ներառյալ չվերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը	8 037 200
4	Երկարակյաց տարրերի արժեքը չվերացվող ֆիզիկական մաշվածությունով	18 983 866
5	Շահագործման փաստացի ժամկետը /տարի/	50
6	Շահագործման նորմատիվային ժամկետը /տարի/	125

7	Մաշվածության գործակիցը (5/6)	0,4
8	Երկարաժամկետ ծառայության տարրերի չվերականգնվող մաշվածությունը (4x7)	7 593 547

Աղյուսակ 8

Ընդհանուր ֆիզիկական մաշվածության հաշվարկը		
Հ/Հ	Մաշվածության տեսակը	ՀՀ դրամ
1	Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը կամ չկատարված աշխատանքները	5 127 734
2	Կարճաժամկետ ծառայության տարրերի չվերացվող մաշվածությունը	5 495 837
3	Երկարաժամկետ ծառայության տարրերի չվերացվող մաշվածությունը	7 593 547
4	Ընդամենը	18 217 118

Աղյուսակ 9

Հ/Հ	Անվանացանկ	Ընդհանուր ֆիզիկական մաշվածություն	Ընդհանուր գործառնական մաշվածություն	Ընդհանուր տնտեսական մաշվածություն	կուտակված մաշվածություն	վերարտադրման արժեք /ՀՀ դրամ
1	Բնակելի տուն	56,66%	0%	20%	15784225	8377275
2	Կիսանկյուղ	56,66%	0%	20%	1712900	909100
3	ավտոտնակ	56,66%	0%	20%	728669	386731
4	անասնաշենք, կաթսայատուն	56,66%	0%	20%	2543546	1349954
5	ծածկ	56,66%	0%	20%	232829	123571
Ընդհանուր արժեքը					21002168	11146632

Աղյուսակ 10

Հ/Հ	Ցուցանիշի անվանումը	ՀՀ դրամ
1	Վերականգնման ծախսեր և ձեռնարկատիրական շահույթ	32148800
2	Կուտակված մաշվածության արժեքը	21002168
3	Վերարտադրման (փոխարինման) արժեք /հաշվի առնված կուտակված մաշվածությունը	11146632
4	Հողամասի շուկայական արժեքը	1021446
5	Անշարժ գույքի շուկայական արժեքը	12168078

ԱՐԴՅՈՒՆՔՆԵՐԻ ՀԱՄԱՁԱՅՆԵՑՈՒՄ ԵՎ ԱՄՓՈՓՈՒՄ

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

Աղյուսակ 11

Կիրառված մեթոդը	Արժեքը/ՀՀ դրամ/	Կշիռը %	Միջին կշռված շուկայական արժեքը /ՀՀ դրամ/
Ծախսային մեթոդ	12168078	40%	կլորացված՝ 12170000
Համեմատական մեթոդ	չի կիրառվել	60%	
Եկամտային մեթոդ	չի կիրառվել	0%	

Այսպիսով, գնահատվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը 16.10.2025 թ կլորացված կազմում է՝ 12170000 (տասներկու միլիոն հարյուր յոթանասուն հազար):

ԼՈՒՍԱՆԿԱՐՁԱԿԱՆ ՀԱՎԵԼՎԱԾ





ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆ
ՎԿԱՅԱԿԱՆ
ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՏՄԱՄԲ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻ
ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ

Սույն վկայագրով հաստատվում է «4» մարտի 2014 թվականին Գրքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման միասնական մատչելի կառավարման անշարժ Գրքի նկատմամբ իրավունքի պետական գրանցումը հետևյալ տվյալներով.

1. ԳՐԱՆՑՎԱԾ ԻՐԱՎՈՒՆՔԻ ԱՈՒՔԹԵՐԳՏ ՆԵՐՄ

2. ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՏԼՎԵՐՈՐ ՎԱՅՐԸ ԵՎ ԱՆՎԱՆՈՒՄԸ
Նկարչ Գրքի Գրք, համալս Եստիկ 2-րդ փոքր 3-րդ փակուրդի 1 ճանաչող տուն

3. ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՀԻՄՔ ՀՆԼԴԻՄԱՑՄԱՆ ՔԱՄՑԱԶԳԵՐԸ
Հրապարակման և փոխադրման համաձայնությամբ որոշումներ, քաղաքացիներ
22/06/1993թ. N1, մատակարարի իրավունքի վաճառքի ըստ օրենքի 26/02/2014թ. թիվ 241,
Հանձնարարության օրոգում 25/02/2014թ. N11

4. ՀՈՂԱՐԱՄԻ ԲԼՈՒՅԳԳԻՐԸ
Կառավարության ծանուցիչը՝ 10-ՅԻՏ-ՈՅՏ-0053
Մասնաճյուղի թվով՝ 3.0525
Կառավարության կառավարությունը՝ ընդունված
Կողմանակալի կառավարությունը կամ հողատերը՝ Բնակիչ կառավարության
Կողմանակալի իրավունքի տեսակը՝ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒ ՔԱՐԱՅԻՆ ԱՇԽԱՏԱՆՈՒԹՅՈՒՆ

Վկայման N 04032014-10-0005 էջ 1

3. ԸՆԴՀԱՆՈՒՐ ԵՐԵՐ ԵՎ ՆՈՒՅԱԳՐԵՐ

1) Նպատակային նշանակությունը՝ Քանիք

2) Քանիքները ըստ առանձին շնորհքների

Ը/Ն	Կադաստրային ծածկագիրը	Տեսակը	Մակերեսի չափը	Քանիքված իրաւունքի տեսակը
1.	10-035-0036-0003-001	Քանիքի տուն	118.3 ք.մ.	ԸՆԴՀԱՆՈՒՐ ՔԱՅԼԱՑԻՆ ՄԵԹԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ
2.	10-035-0036-0003-002	Սկիռտնակ	17.16 ք.մ.	ԸՆԴՀԱՆՈՒՐ ՔԱՅԼԱՑԻՆ ՄԵԹԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ
3.	10-035-0036-0003-004	Առանձնեկ	57.2 ք.մ.	ԸՆԴՀԱՆՈՒՐ ՔԱՅԼԱՑԻՆ ՄԵԹԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ
4.	10-035-0036-0003-005	Կաթսայատու ն	2.7 ք.մ.	ԸՆԴՀԱՆՈՒՐ ՔԱՅԼԱՑԻՆ ՄԵԹԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ
5.	10-035-0036-0003-003	ճանկ	29.7 ք.մ.	ԸՆԴՀԱՆՈՒՐ ՔԱՅԼԱՑԻՆ ՄԵԹԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ

Լրացուցիչ նշումներ և տեղեկություններ

Քանիքված իրաւունքացնող ապստոխարտ աւելի անունը, ազգանունը՝ Մամիկ Ռաբակյան

Քանիքված ապստոխը՝ Կապոյ Չոօ ՏԱ անշարժ գույքի ռեգիստր

ՀՀ ԿԱ անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի աշխատակազմի՝ վկայականը ստանալուց սպասարկման գրուհեւակի
Կ.Ե.

Վկայական N 04012014-10-0006

էջ 3

ՇԻՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ՀԱՏԱԿԱԳԻԾ

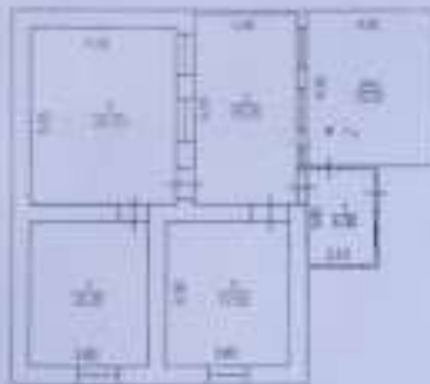
(Որովք արժանանում է անվանում)

ՍԱՐԺ Հայկ Զոր ԴԱՅՈՒՆ ՀԱՅԻՆԻ ԴԱՅՈՒՆ

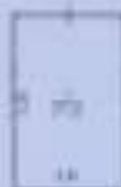
ՄԱՍՏՏԱՅ 1:200



1. Բնակելի տուն
կիսանկյուն
 $H = 2.10$
 $h = 2.00$
 $D = 0.20$



1. Բնակելի տուն
1-ին հարկ
 $H = 2.90$
 $h = 3.70$
 $D = 0.55, 0.10$
 $d = 0.55, 0.30$



2. Ավտոմոբիլ
 $H = 2.30$
 $h = 2.10$
 $D = 0.10$

Հաստատող

[Signature]
ՀԱՅԻՆԻ ԴԱՅՈՒՆ

Արման Գևորգյան

(ստորագրող)

« 04 » հոկտեմբեր 2019 թ.

Պատվավորական վկայական № 0241 չղկան « 26 » հոկտեմբեր 2019 թ.

Բրավաբանական աճ՝ № 010868710 Ա/Զ Արման Գևորգյան

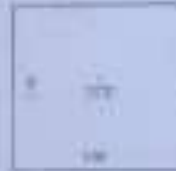


ՇՆՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ՀԱՏԱԿԱԳԻԾ

Ամս. արդյունքի ներկայումս

ՍՈՒՐ՝ Հայկ Զյւր ՊԱՆՈՒՆ՝ Հասմիկ ՔԱՅՏԵ

ՄԱՍՏՏՐ 1:200



3. Նաւելու
H = 2.3
h = 2.1



4. Անամուսգոմ:
H = 2.1
h = 1.9
D = 0.30



5. Կարգադառու:
H = 2.10
h = 1.90
D = 0.10

Կատարող [Signature]
Հասմիկ ՔԱՅՏԵ

Արման Տարդյան
Խմբ. արդյունքի

« 04 10 2022 » թվական

Պատճառորդի վկայական N 0241, թվական « 26 » հոկտեմբեր 2012 թվական

Պրոգնոզային ամի N 010800718 ԱԳ Արման Տարդյան





ՎԿԱՅԱԿԱՆ N ԳԳ-2022-62

Սույն վկայականը տրվում է

ՍՈՒՐԵՆ ՏԻԳՐՎՆԻ ԹՈՓԱԼՅԱՆԻՆ

(անունը, հայրանունը, ազգանունը)



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

ԳՆԱՀԱՏՈՂԻ ՈՐԱԿԱՎՈՐՈՒՄ

Գործողության ժամկետը մինչև 21 դեկտեմբերի 2027 թ.

Կադաստրի
կոմիտեի ղեկավար՝



(ստորագրություն)

Սուրեն Թովմասյան
(անունը, ազգանունը)

Կ Տ

21 դեկտեմբերի 2022 թ.

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