01.10.2026թ.
Հաստատում եմ տնօրեն՝
_____ Է. Նանյան

# ԱՆՇԱՐԺ ԳՈւՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆ
# No 13/716/26

ՀՀ Կոտայքի մարզ, համայնք Նոր Երզնկա 19-րդ փողոց 10 հասցեում գտնվող բնակելի տան շուկայական արժեքի վերաբերյալ:

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

Հաշվետվությունը կազմված է 56/հիսունվեց/ էջից:

*ՊԱՏՎԻՐԱՏՈՒ՝* ՀԿԱԾ Արագածոտնի մարզային բաժին

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

**Հայաստանի Հանրապետություն**

**ԵՐԵՎԱՆ 2026**



*Գնահատող* _____

## Բովանդակություն

1. Գնահատման առաջադրանքը.....3
2. Գնահատման նպատակով ներկայացված փաստաթղթերի ցանկ.....3
3. Գնահատման պատվիրատուն և հիմքը.....3
4. Գնահատվող օբյեկտը, նույնականացման տվյալները և գնահատվող օբյեկտի նկատմամբ իրավունքների տեսակը.....3
5. Գնահատման նպատակը (գնահատման գործառույթը).....3
6. Գնահատման ամսաթվերը.....6
7. Հաշվետվության ձևը.....6
8. Գնահատման աշխատանքների ընթացակարգը.....6
9. Գնահատվող օբյեկտի համառոտ նկարագրությունը.....7
10. Գնահատվող գույքի լուսանկարներ.....9
11. Օգտագործված փաստաթղթեր.....20
12. Առավել արդյունավետ օգտագործում.....25
13. Գնահատման մոտեցումների (մեթոդների) ընտրությունը.....25
14. Շուկայական արժեքի հաշվարկ ծախսային մոտեցմամբ.....29
15. Եզրակացություն գնահատման առարկայի շուկայական արժեքի վերաբերյալ.....44
16. Սահմանափակումներ և հատուկ պայմաններ.....45
17. Օգտագործված գրականություն.....46



*Գնահատող* _____

## 1. Գնահատման առաջադրանքը

ՀՀ Կոտայքի մարզ, համայնք Նոր Երզնկա 19-րդ փողոց 10 հասցեում գտնվող բնակելի տան շուկայական արժեքը:

***Գնահատողի և գնահատման կազմակերպության տվյալները***

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

## 2. Գնահատման նպատակով ներկայացված փաստաթղթերի ցանկ

Ներկայացվել է անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման թիվ 05012023-07-0023 վկայականի պատճենը:

## 3. Գնահատման պատվիրատուն և հիմքը

Գնահատման հիմք է հանդիսանում պատվիրատուի 08.09.2026թ. գրությունը և 18.12.2025թ. կնքված թիվ ՀԿԱԾ-ԱՄԳ/ԱԳԳԾ-26/1 պայմանագիրը:

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

Տվյալ հաշվետվության գնահատման օբյեկտը հանդիսանում է ՀՀ Կոտայքի մարզ, համայնք Նոր Երզնկա 19-րդ փողոց 10 հասցեում գտնվող բնակելի տունը: Ըստ տրամադրված վկայականի պատճենի սեփականության իրավունքով գրանցված իրավունքի սուբյեկտ

## 5. Գնահատման նպատակը (գնահատման գործառույթը)

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

Գնահատման արժեքի տեսակը՝ շուկայական արժեք:

Շուկայական արժեքը հաշվարկային դրամական մեծություն է, որով հավանաբար կիրականացվեր, գնահատման ամսաթվի դրությամբ, շահագրգիռ կողմերի միջև, բաց և մրցակցային շուկայում գնահատվող օբյեկտի փոխանակում, որի պարագայում կողմերից յուրաքանչյուրը, իրազեկված լինելով, գործում է ողջամտորեն և առանց հարկադրանքի:



*Գնահատող* _____

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

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

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

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

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

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

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



*Գնահատող* _____

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

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

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

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

## 6. Գնահատման ամսաթվերը



*Գնահատող* _____

Անշարժ գույքի տեղազննության աշխատանքները կատարվել են 10.09.2026թ.:
Անշարժ գույքի շուկայական արժեքը սահմանվել է 18.09.2026թ.:
Անշարժ գույքի գնահատման հաշվետվությունը կազմվել է 18.09.2026թ.:

## 7. Հաշվետվության ձևը

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

## 8. Գնահատման աշխատանքների ընթացակարգը

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

1) Նախապատրաստական փուլում իրականացվում է՝

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

բ. գնահատման առաջադրանքի ձևակերպում և պայմանագրի կնքում:

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

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

ա. գնահատվող օբյեկտի անվանման և նույնականացման վերաբերյալ,

բ. գնահատման դիմաց վճարի չափի վերաբերյալ,

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

դ. գնահատման առաջադրանքի վերաբերյալ:

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

4) Հիմնական փուլում իրականացվում են՝

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



*Գնահատող* _____



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

գ. գնահատման համապատասխան սկզբունքների, մոտեցումների և մեթոդների ընտրություն,

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

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

զ. հաշվետվության կազմում և տրամադրում:

## 9. Գնահատվող օբյեկտի համառոտ նկարագրությունը

Ըստ պատվիրատուի կողմից տրամադրված անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 05012023-07-0023 վկայականի պատճենում արտացոլված տվյալների բնակավայրերի նշանակության հողամասի մակերեսը կազմում է 0,13 հա, երկհարկանի բնակելի տան մակերեսը կազմում է 162.6քմ.: Առկա է թոնրատուն 14.74քմ. , անասնաշենք 48 մ., մառան 27քմ., պարիսպ 2.54քմ.:

***Գնահատման առարկայի բնութագիրը***

| Հասցե | ՀՀ Կոտայքի մարզ, համայնք Նոր Երզնկա 19-րդ փողոց 10 |
|---|---|
| Սեփականատերեր | |
| Սեփականության իրավունքի գրանցման վկայական | 05012023-07-0023 |
| Իրավունքի տեսակ | Սեփականություն |
| Ընթացիկ շահագործումը | Բնակելի տուն |
| Շուկայական մոտարկված կադաստրային արժեքը (դրամ) | 10 076 842 |
| Կադաստրային ծածկագիր | 02-116-0014-0006 |
| Նպատակային նշանակությունը | Բնակավայրերի |
| Գործառնական նշանակությունը | Բնակելի կառուցապատման |
| Տարածագնահատման գոտին | 13 |
| Հողամասի մակերեսը (քմ) | 0,13հա |
| Թեքությունը | Հարթ |
| Տրանսպորտային մատչելիություն | Լավ |
| Շենք շինությունների տեխնիկական վիճակը | Լավ |
| Հարկայնությունը | Երկհարկանի նկուղով |
| Մակերեսը (քմ) | Բնակելի տուն 162.6քմ. , թոնրատուն 14.74քմ., անասնաշենք 48 մ., մառան 27քմ., պարիսպ 2.54քմ. |
| Առաստաղի բարձրությունը(1 հարկ) | 2.5-2.7մ. |
| Կառուցման տարեթիվը (թ) | 1975թ. |
| Արտաքին հարդարումը | Առանց արտաքին հարդարման |
| Արտաքին պատերը | տուֆ |



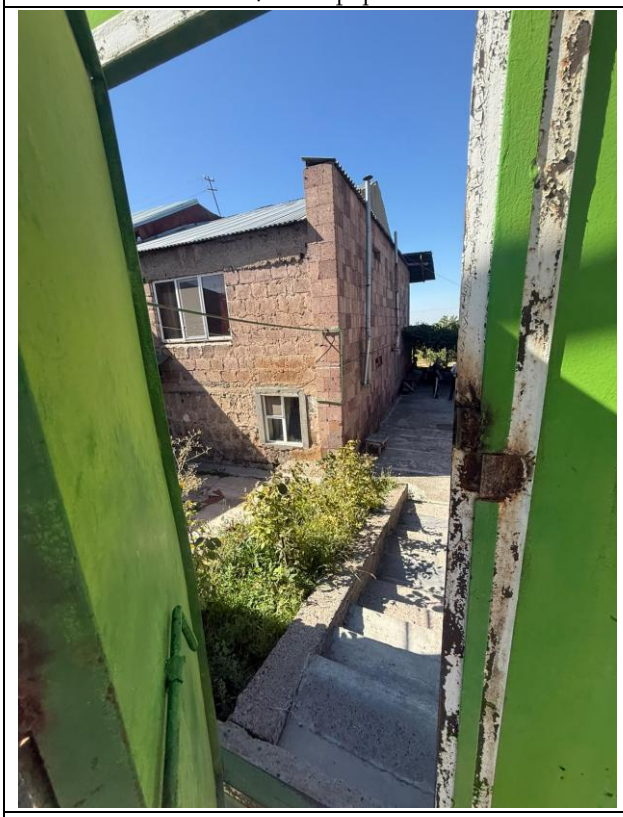
*Գնահատող* _____

| | | | |
|---|---|---|---|
| Միջհարկային ծածկը | Երկաթբետոն | | |
| Տանիքը | Թերթաքար | | |
| Կոմունիկացիաներ | **Անվանում** | **Առկա է** | **Առկա չէ** |
| | **Ջուր** | X | |
| | **Կոյուղի** | X | |
| | **Էլեկտրամատակարարում** | X | |
| | **Գազամատակարարում** | X | |
| | **Ջեռուցում** | | X |
| Ներքին հարդարանք (պատեր, հատակ, դռներ և պատուհաններ) | Բնակելի տունը քարից է, տանիքածածկը թերթաքար: Բնակելի տունը երկհարկանի է: Բնակելի տան ներքին հարդարանքը իրականացված է ներկանյութերով, միջինից ցածր վիճակ: Հատակները փայտե, որոշ սենյակներում առանց հարդարման: Պատուհանները մետաղապլաստե, ներքին դռները փայտե, մուտքի դուռը երկաթե: | | |
| Սանհանգույց | Սալիկապատ | | |
| Ներքին հարդարման ընդհանուր գնահատական (1-7 բալային սանդղակով)<br>1, զրոյական վիճակ, 2. վատ վիճակ, 3.միջինից ցածր, ին վիճակ, 5. միջինից բարձր, 6. լավ վիճակ, 7. գերազանց | Ներքին հարդարանքը /1-7/ սանդղակով համապատասխանում է 3-րդ կատեգորիային, միջինից ցածր վիճակ: | | |
| Այլ տեղեկություն | Ըստ անշարժ գույքի միավորի որակական և քանակական բնութագրերի վերաբերյալ կադաստրային տեղեկանքի շինությունը կառուցվել է 1975-1976թթ. : | | |

## 10. Գնահատվող գույքի լուսանկարներ



*Գնահատող* _____

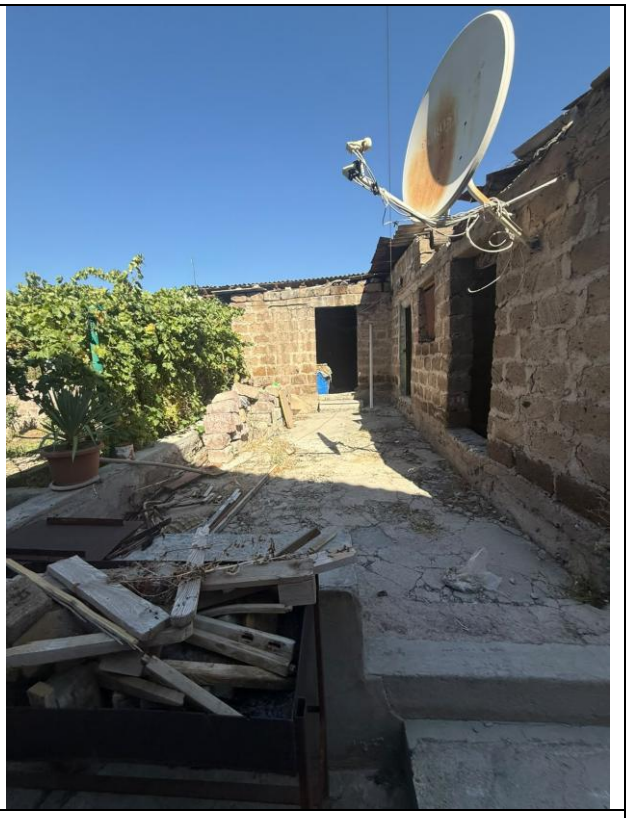
| | |
|---|---|
|  |  |
| Լուսանկար1 | Լուսանկար2 |
|  |  |
| Լուսանկար3 | Լուսանկար4 |



*Գնահատող* _____



Լուսանկար5



Լուսանկար6



Լուսանկար7



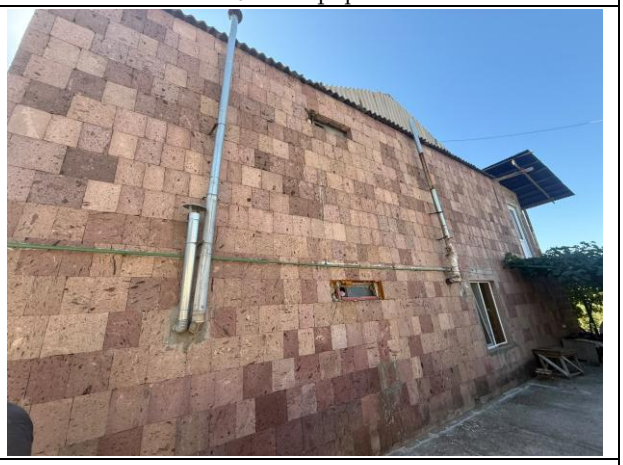
Լոսանկար 8





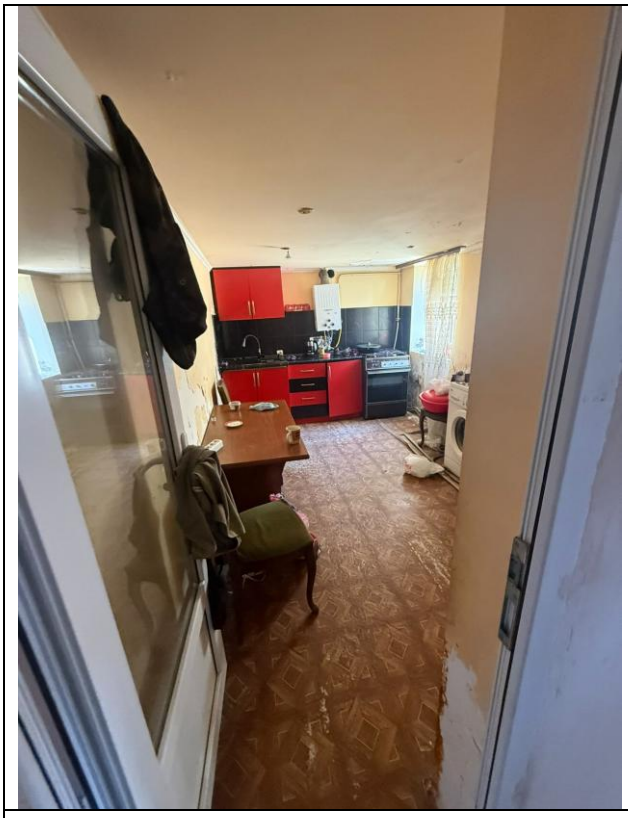
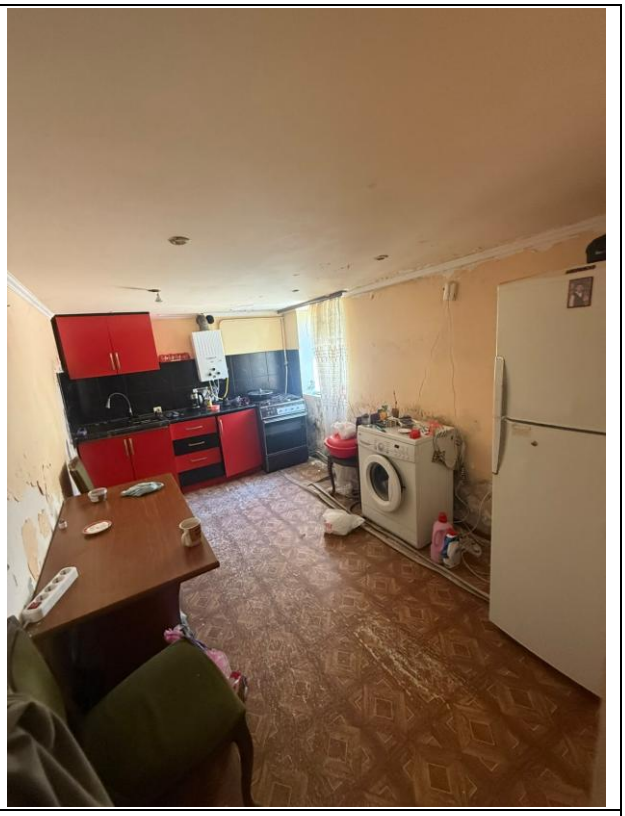
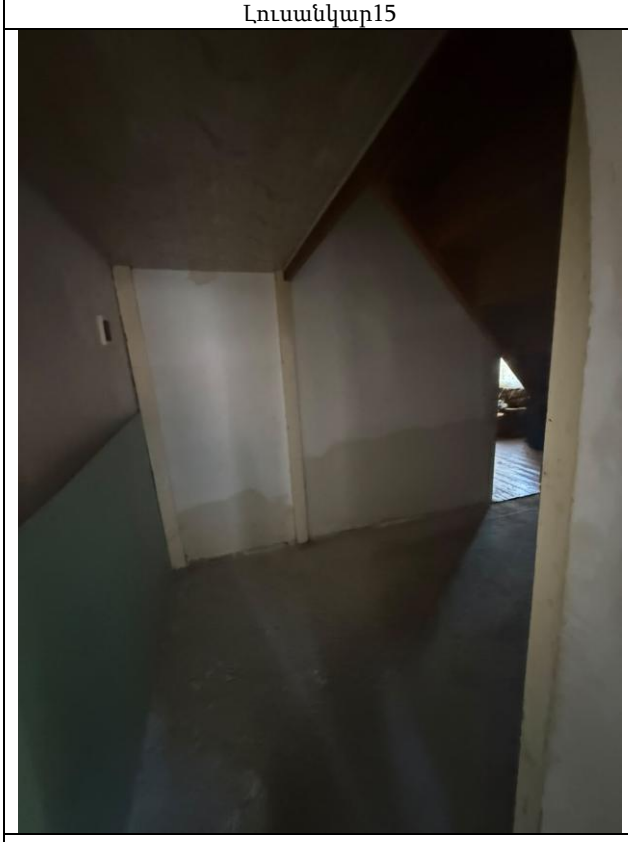
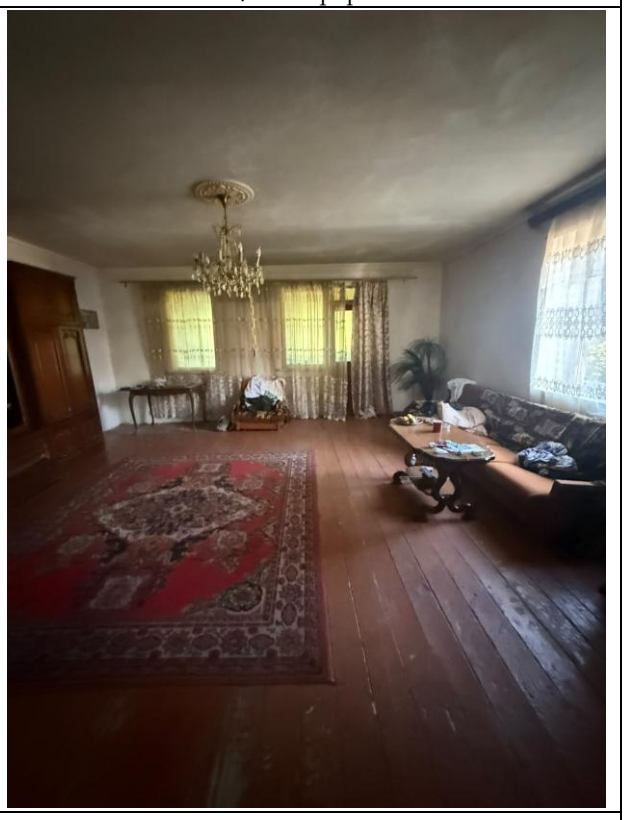


*Գնահատող* _____

| Լուսանկար9 | Լուսանկար10 |
|---|---|
|  |  |
| Լուսանկար11 | Լուսանկար12 |
|  |  |
| Լուսանկար13 | Լուսանկար14 |

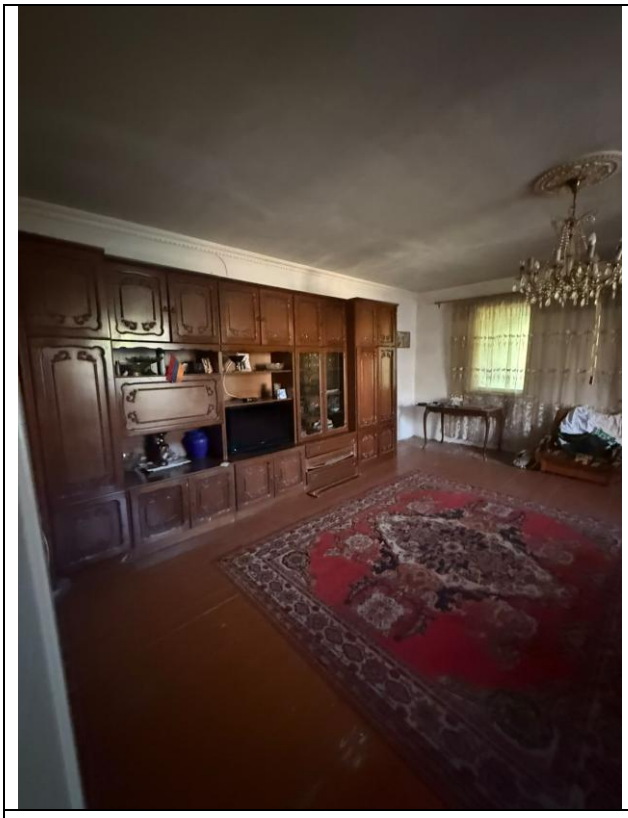
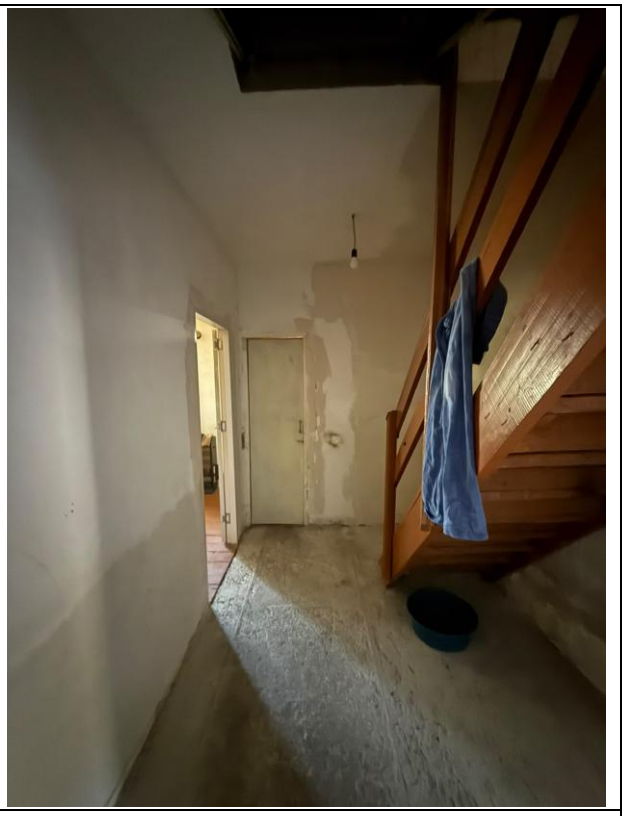
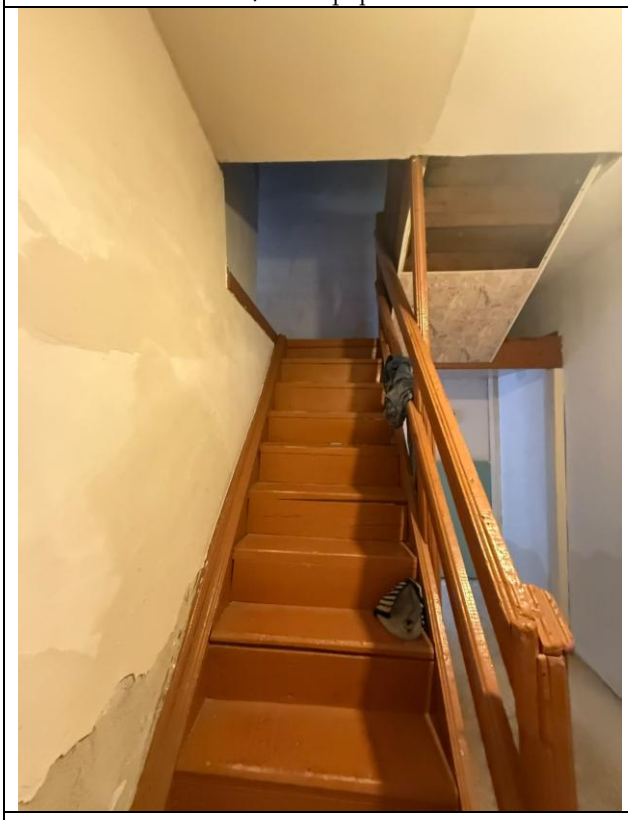
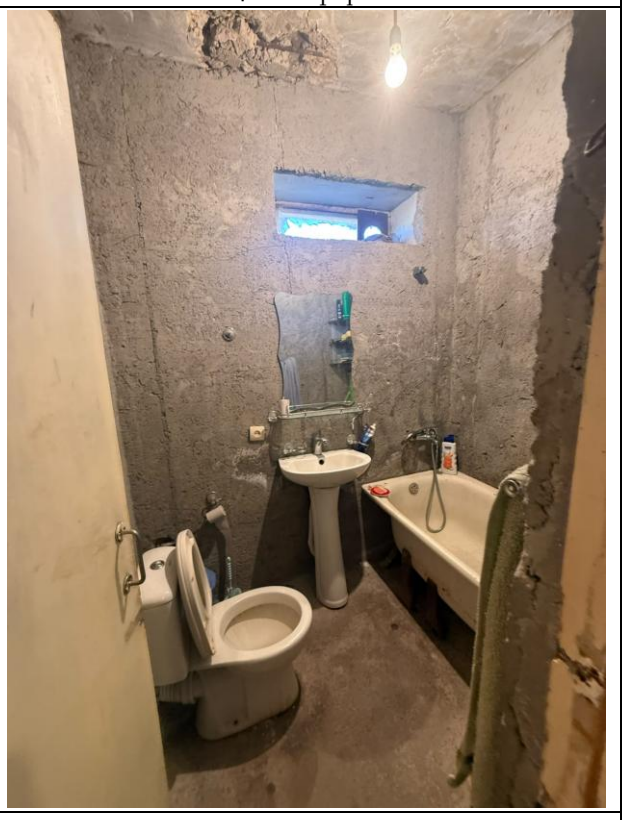


*Գնահատող* _____

| | |
|---|---|
|  |  |
| Լուսանկար15 | Լուսանկար16 |
|  |  |
| Լուսանկար17 | Լուսանկար18 |

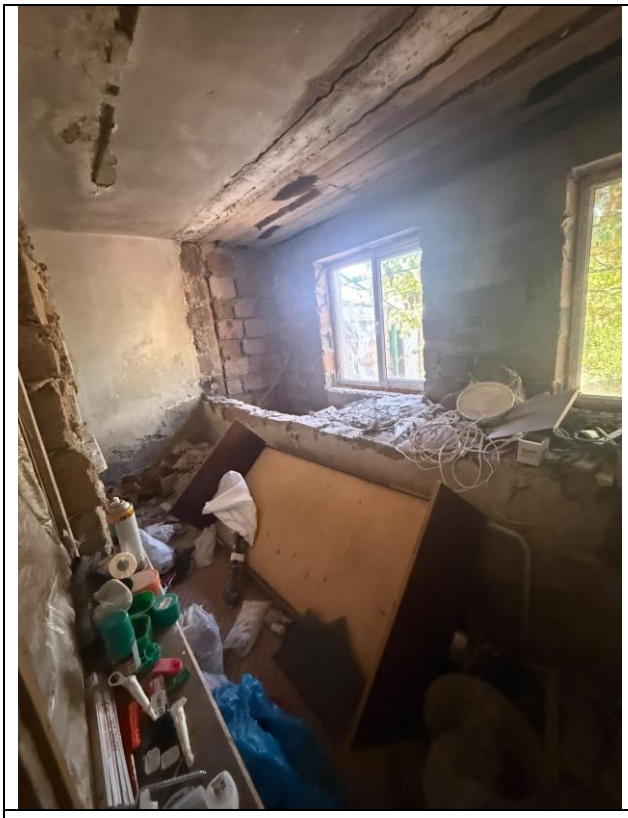
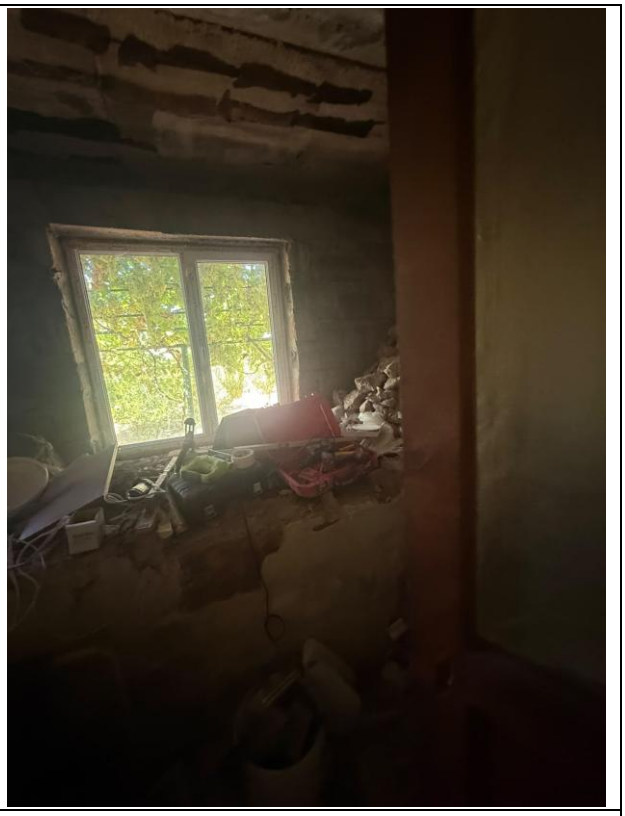
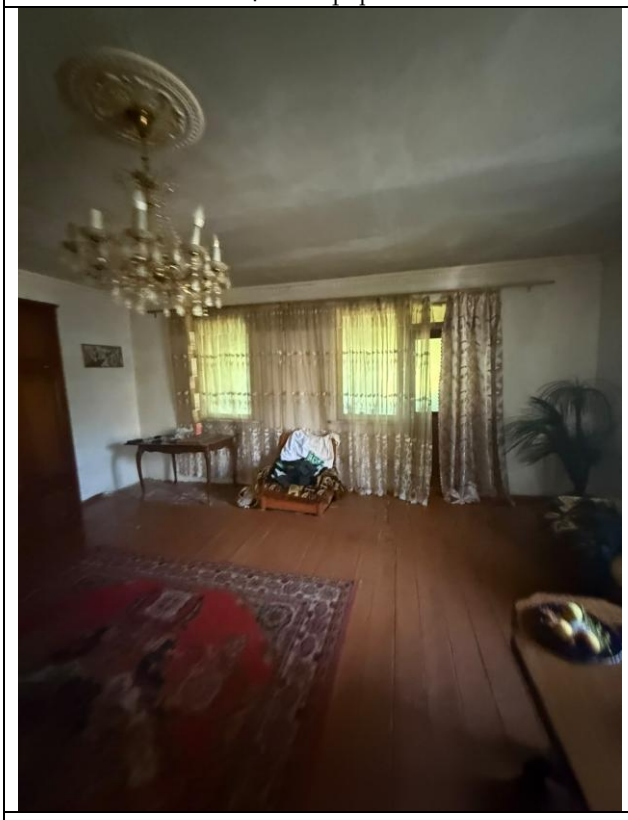
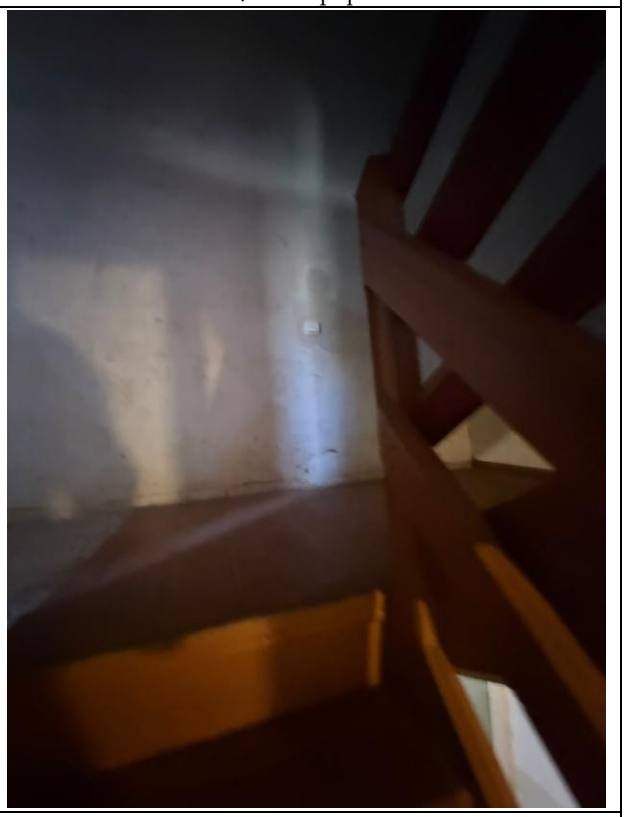


*Գնահատող* _____

| | |
|---|---|
|  |  |
| Լուսանկար19 | Լուսանկար20 |
|  |  |
| Լուսանկար21 | Լուսանկար22 |

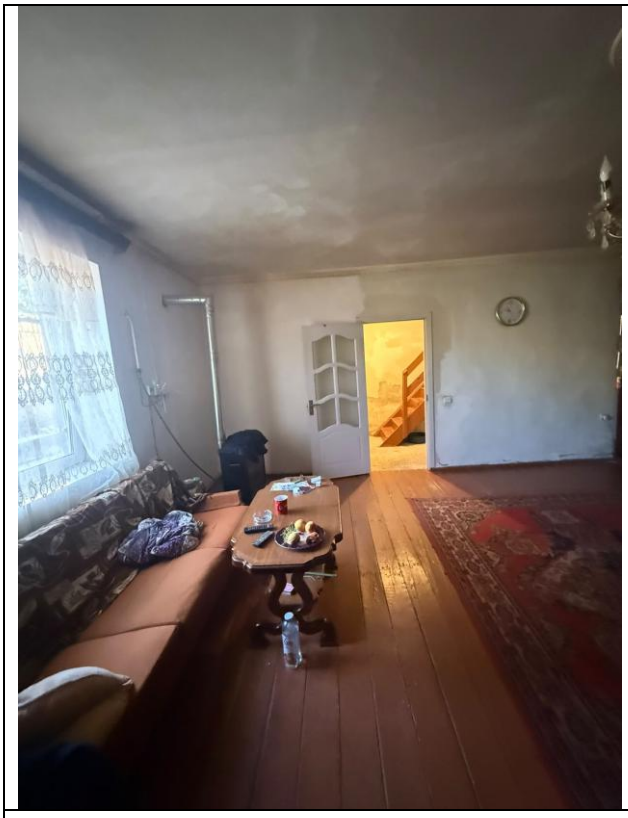
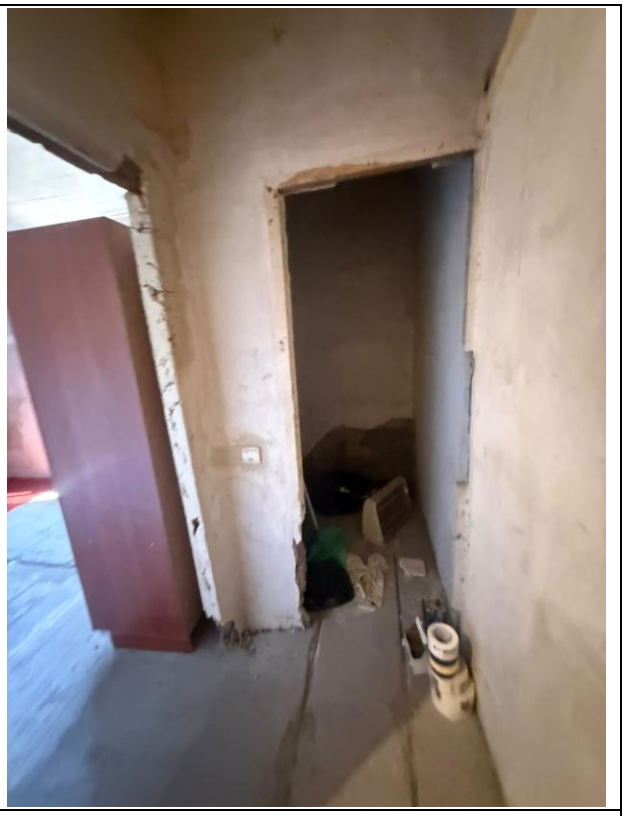
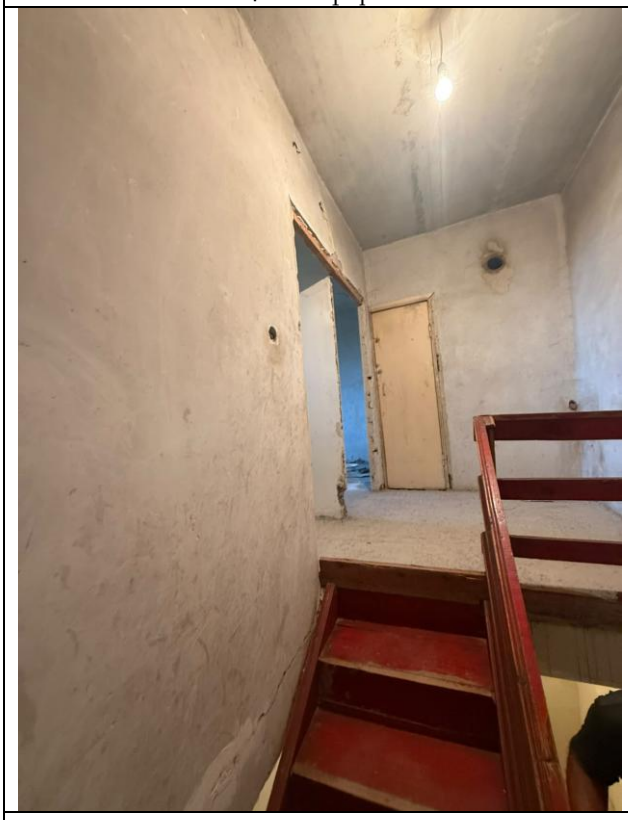
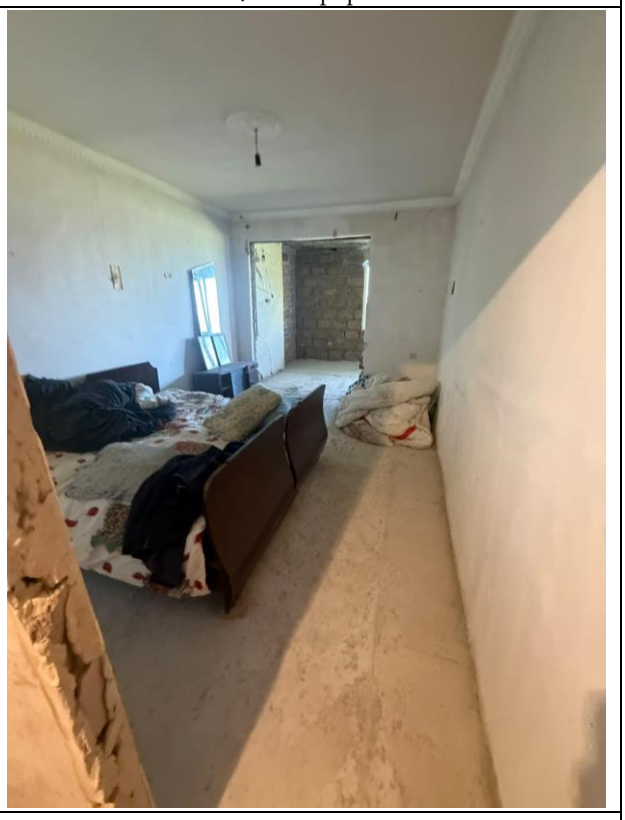


*Գնահատող* _____

| | |
|---|---|
|  |  |
| Լուսանկար23 | Լուսանկար24 |
|  |  |
| Լուսանկար25 | Լուսանկար26 |

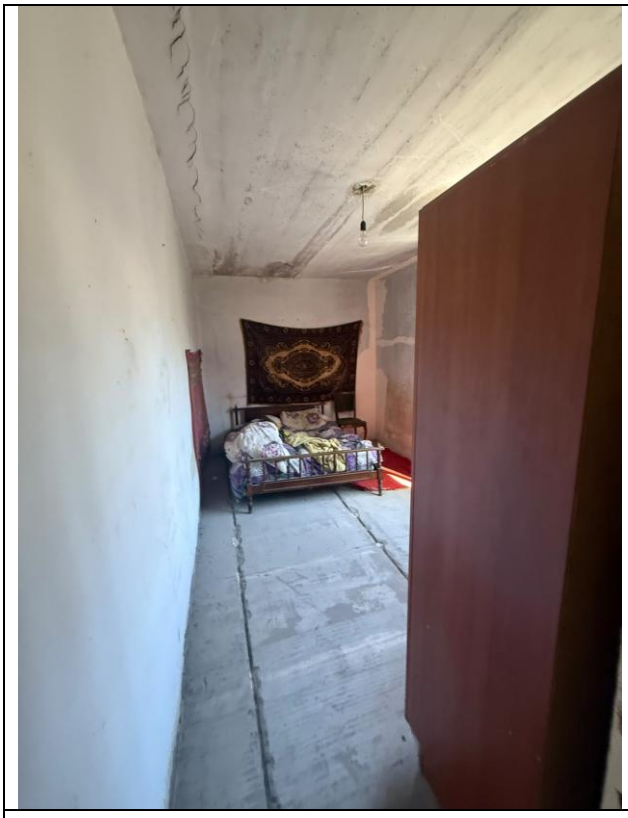


*Գնահատող* _____

| | |
|---|---|
|  |  |
| Լուսանկար27 | Լուսանկար28 |
|  |  |
| Լուսանկար29 | Լուսանկար30 |



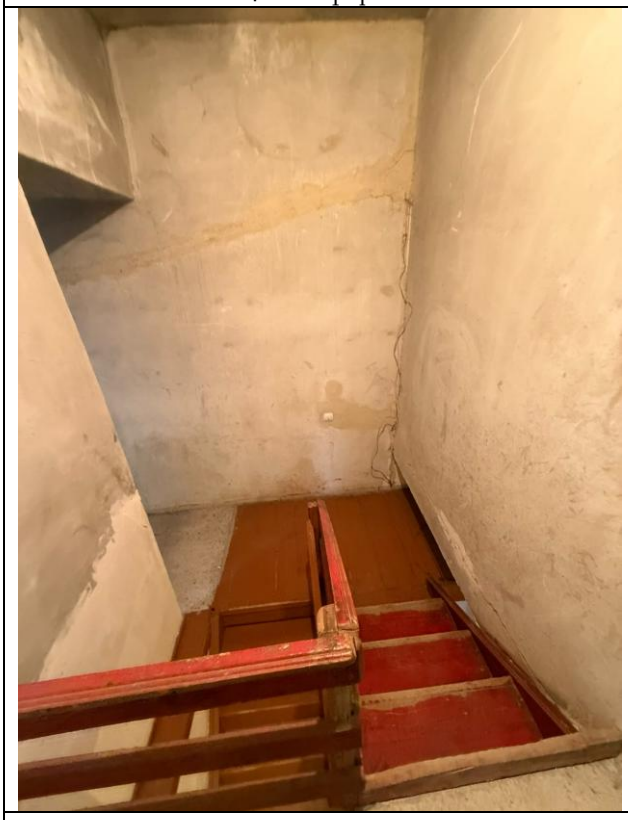
*Գնահատող* _____



Լուսանկար31



Լուսանկար32



Լուսանկար33



Լուսանկար34



*Գնահատող* _____



Լուսանկար35



Լուսանկար36



Լուսանկար37



Լուսանկար38







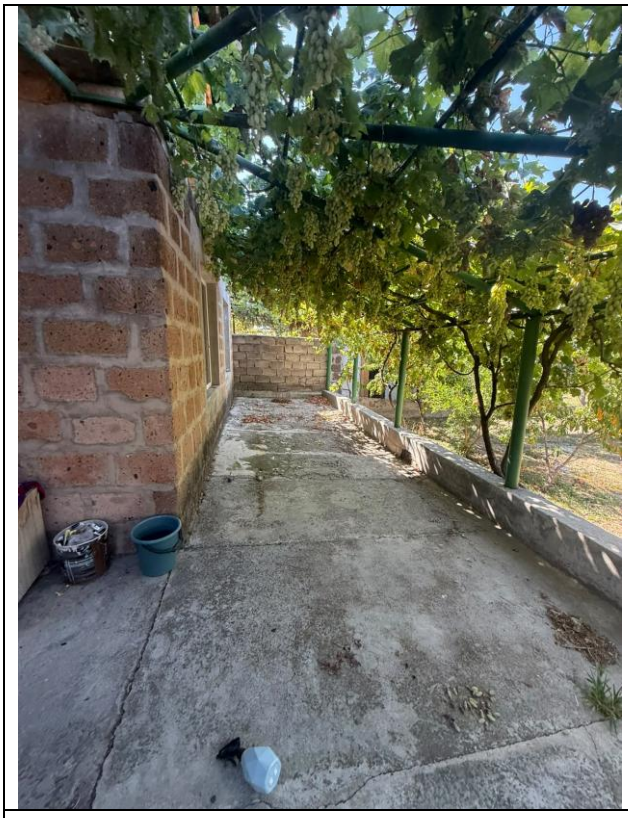
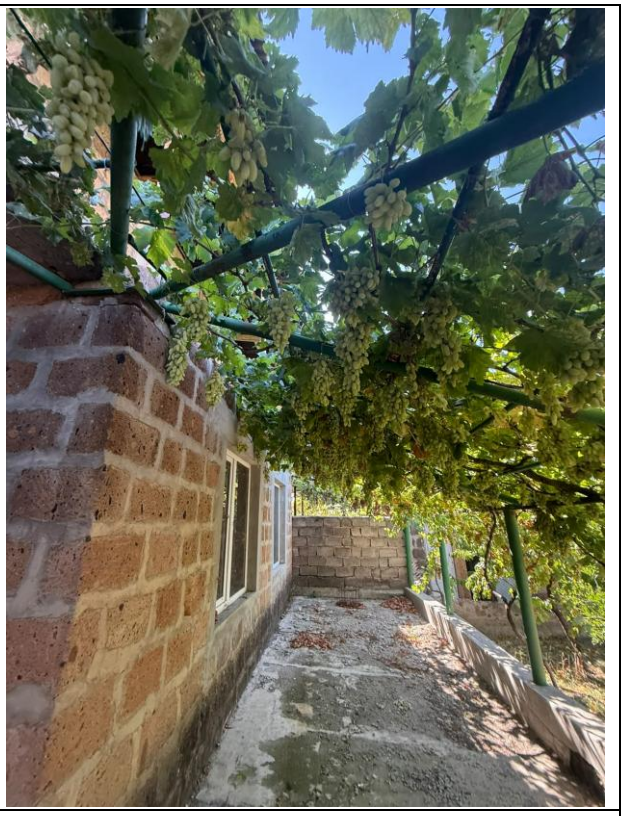
*Գնահատող* _____

| Լուսանկար39 | Լուսանկար40 |
|---|---|
|  |  |
| Լուսանկար41 | Լուսանկար42 |

| | |
|---|---|
|  |  |
| Լուսանկար43 | Լուսանկար44 |



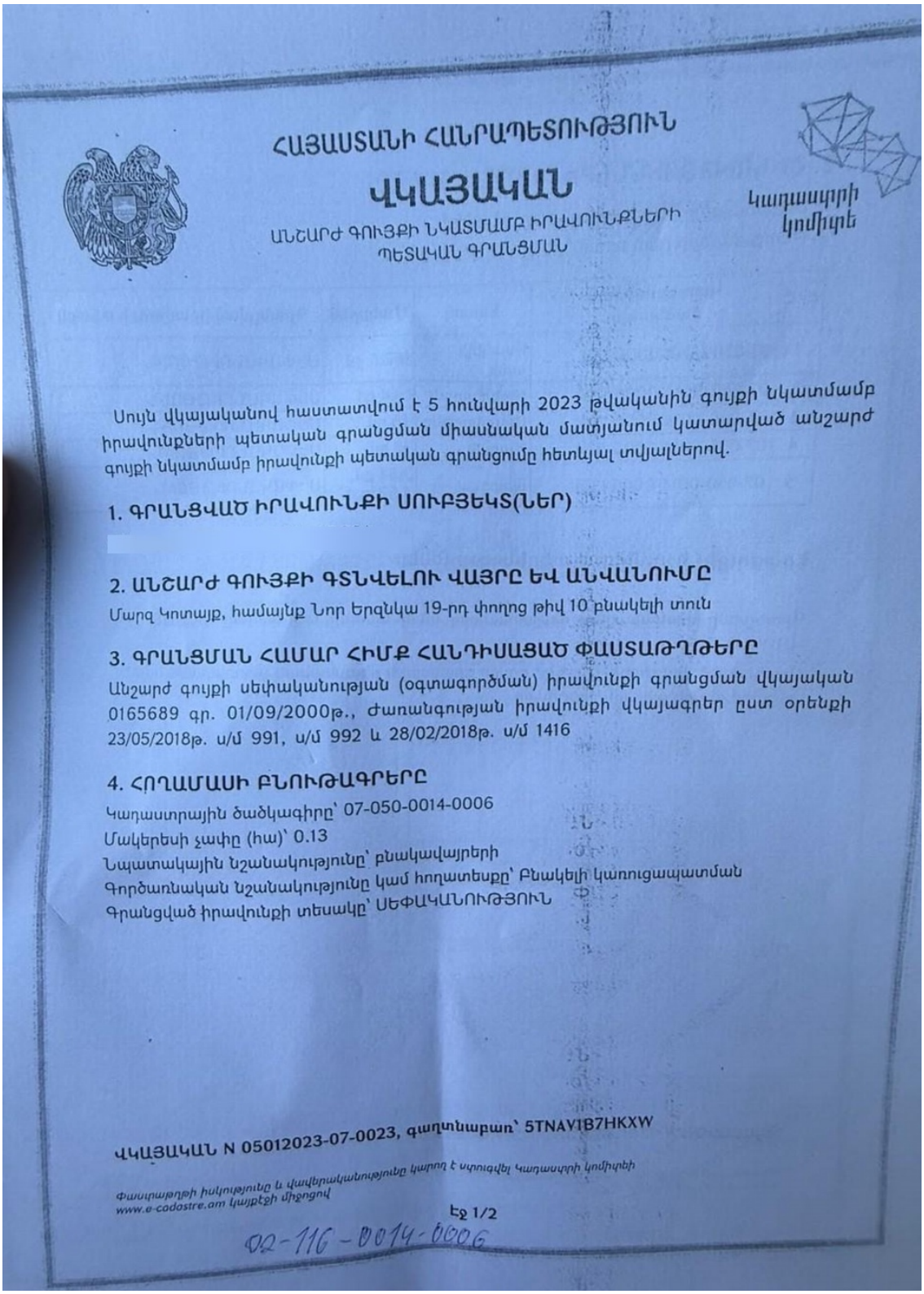
*Գնահատող* _____

| | |
|---|---|
|  |  |
| Լուսանկար45 | Լուսանկար46 |



*Գնահատող* _____

## 11. Օգտագործված փաստաթղթեր



ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆ

# ՎԿԱՅԱԿԱՆ

ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՏՄԱՄԲ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ

Կադաստրի կոմիտե

Սույն վկայականով հաստատվում է 5 հունվարի 2023 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**

Մարզ Կոտայք, համայնք Նոր Երզնկա 19-րդ փողոց թիվ 10 բնակելի տուն

**3. ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՀԻՄՔ ՀԱՆԴԻՍԱՑԱԾ ՓԱՍՏԱԹՂԹԵՐԸ**

Անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման վկայական 0165689 գր. 01/09/2000թ., Ժառանգության իրավունքի վկայագրեր ըստ օրենքի 23/05/2018թ. ս/մ 991, ս/մ 992 և 28/02/2018թ. ս/մ 1416

**4. ՀՈՂԱՄԱՍԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ**

Կադաստրային ծածկագիրը՝ 07-050-0014-0006
Մակերեսի չափը (հա)՝ 0.13
Նպատակային նշանակությունը՝ բնակավայրերի
Գործառնական նշանակությունը կամ հողատեսքը՝ Բնակելի կառուցապատման
Գրանցված իրավունքի տեսակը՝ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ

ՎԿԱՅԱԿԱՆ N 05012023-07-0023, գաղտնաբառ՝ 5TNAV1B7HKXW

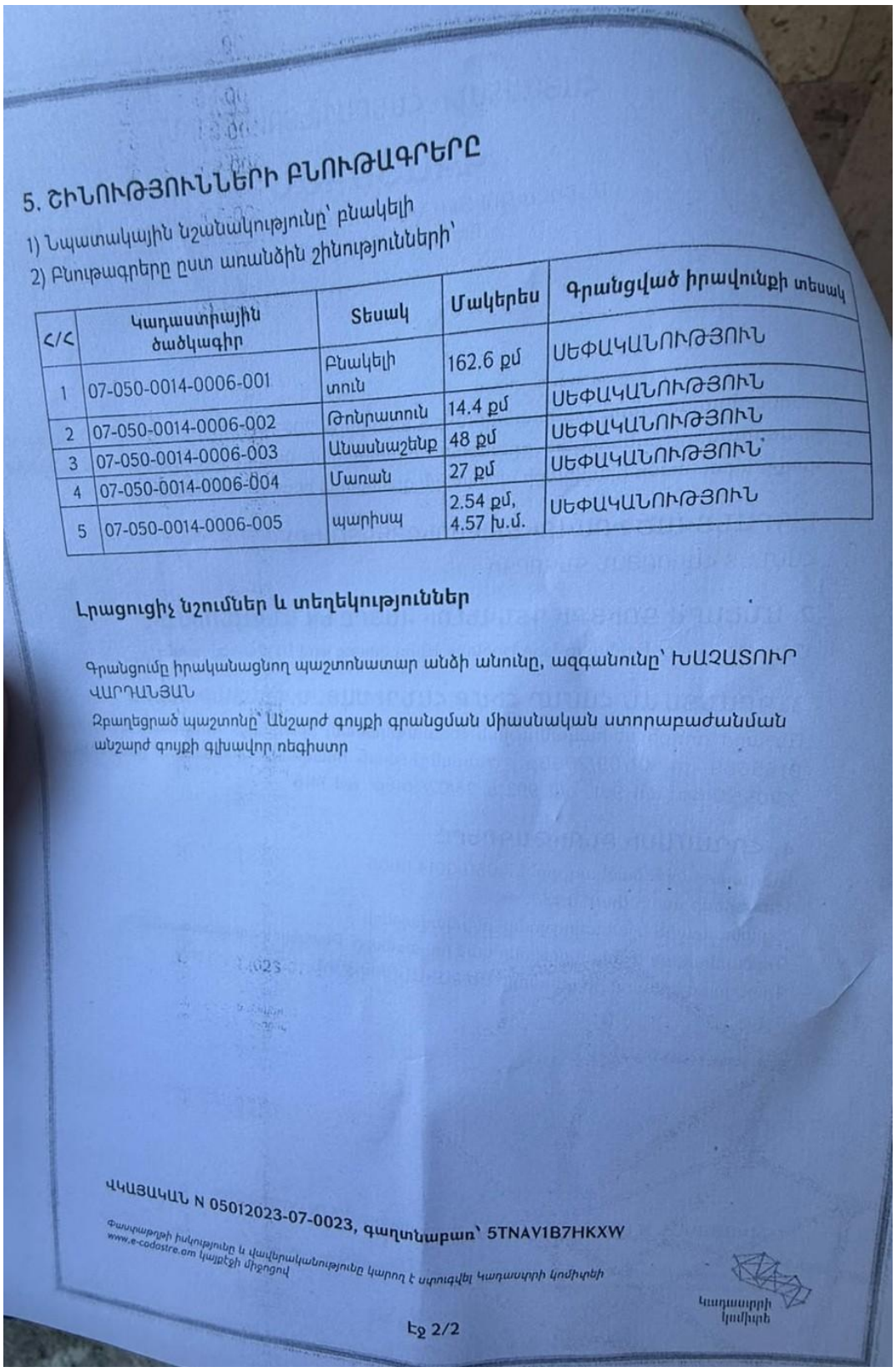
Փաստաթղթի իսկությունը և վավերականությունը կարող է ստուգվել Կադաստրի կոմիտեի www.e-cadastre.am կայքէջի միջոցով

Էջ 1/2

07-116-0014-0006



Գնահատող _____



## 5. ՇԻՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ

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

| Հ/Հ | Կադաստրային ծածկագիր | Տեսակ | Մակերես | Գրանցված իրավունքի տեսակ |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 07-050-0014-0006-001 | Բնակելի տուն | 162.6 քմ | ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ |
| 2 | 07-050-0014-0006-002 | Թոնրատուն | 14.4 քմ | ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ |
| 3 | 07-050-0014-0006-003 | Անասնաշենք | 48 քմ | ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ |
| 4 | 07-050-0014-0006-004 | Մառան | 27 քմ | ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ |
| 5 | 07-050-0014-0006-005 | պարիսպ | 2.54 քմ, 4.57 խ.մ. | ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ |

**Լրացուցիչ նշումներ և տեղեկություններ**

Գրանցումը իրականացնող պաշտոնատար անձի անունը, ազգանունը՝ ԽԱՉԱՏՈՒՐ ՎԱՐԴԱՆՅԱՆ

Զբաղեցրած պաշտոնը՝ Անշարժ գույքի գրանցման միասնական ստորաբաժանման անշարժ գույքի գլխավոր ռեգիստր

ՎԿԱՅԱԿԱՆ N 05012023-07-0023, գաղտնաբառ՝ 5TNAV1B7HKXW

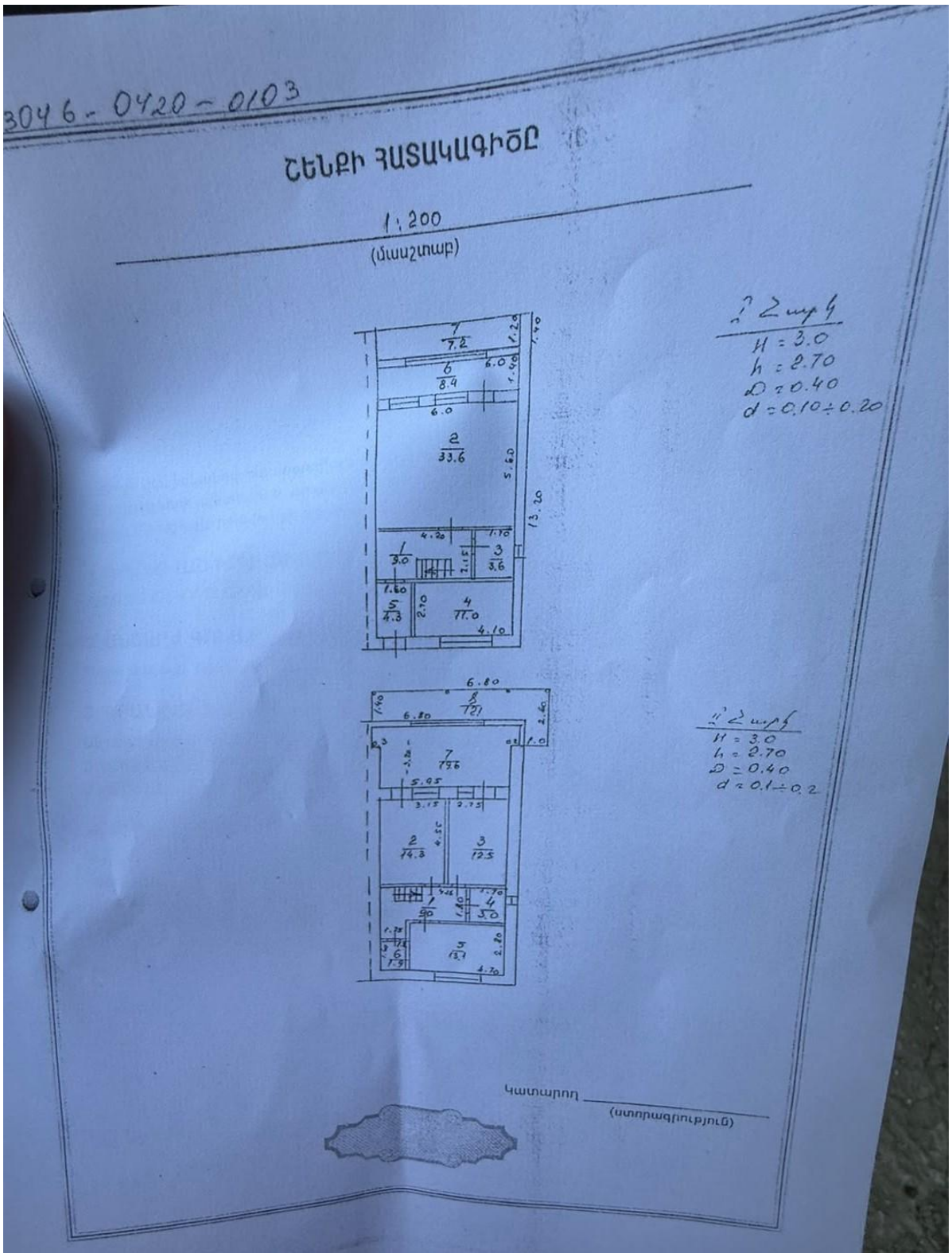
Փաստաթղթի իսկությունը և վավերականությունը կարող է ստուգվել կադաստրի կոմիտեի www.e-cadastre.am կայքէջի միջոցով

Կադաստրի կոմիտե

Էջ 2/2

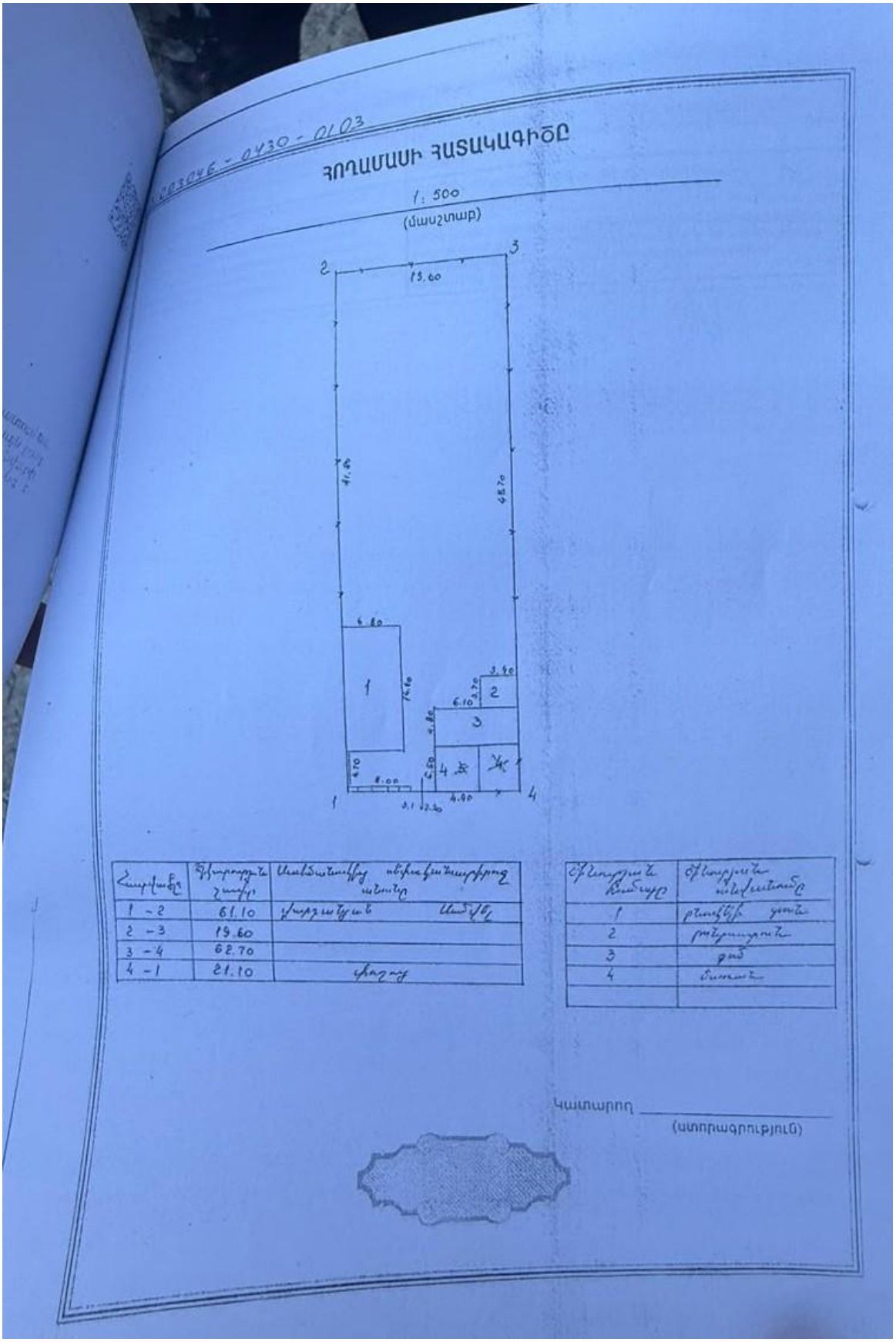


*Գնահատող* _____


3046-0420-0103
ՇԵՆՔԻ ՀԱՏԱԿԱԳԻԾԸ
1:200
(մասշտաբ)
I հարկ
H = 3.0
h = 2.70
D = 0.40
d = 0.10÷0.20
II հարկ
H = 3.0
h = 2.70
D = 0.40
d = 0.1÷0.2
Կատարող
(ստորագրություն)



*Գնահատող* _____



ՀՈՂԱՄԱՍԻ ՀԱՏԱԿԱԳԻԾԸ

1։ 500
(մասշտաբ)

| Հատվածը | Գծապատկերի հատվ. | Առանձնահատկ. ունեցվածքային ունեցվ. |
|---|---|---|
| 1 -2 | 61.10 | Հարևան կողմ |
| 2 -3 | 19.60 | |
| 3 -4 | 62.70 | |
| 4 -1 | 21.10 | Փողոց |

| Գծապատկերի համարը | Գծապատկերի անվանումը |
|---|---|
| 1 | բնակելի տուն |
| 2 | թոնրատուն |
| 3 | գոմ |
| 4 | ծառատեղ |
| | |

Կատարող _____
(ստորագրություն)



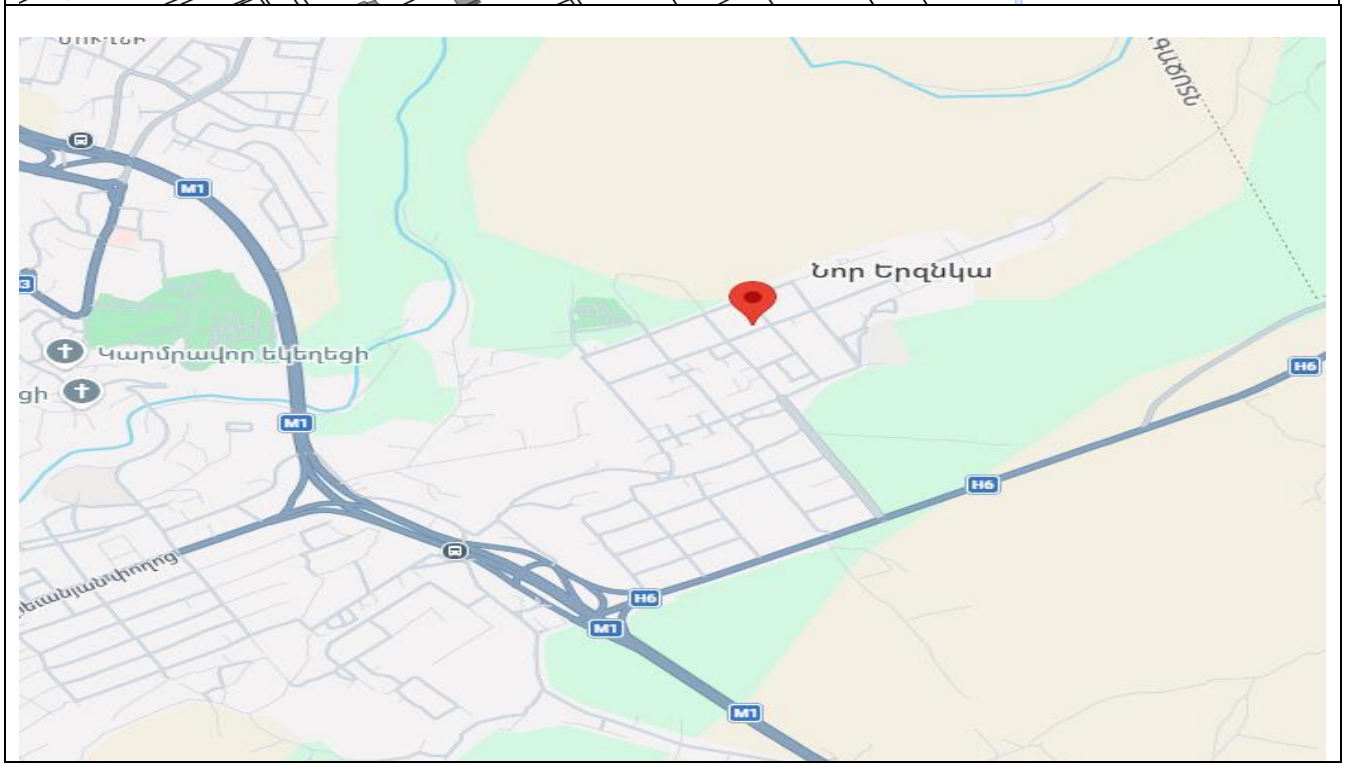
*Գնահատող* _____

Առավել մանրամասն տես սույն եզրակացությանը կից լուսանկարչական հավելվածում:

Տեղադրության հղումը՝
https://www.google.com/maps/place/40%C2%B018'05.2%22N+44%C2%B023'17.3%22E/@40.2999468,44.3830349,14.5z/data=!4m4!3m3!8m2!3d40.30144!4d44.38815?hl=hy&entry=ttu&g_ep=EgoyMDI2MDkxNS4wIKXMDSoASAFQAw%3D%3D

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

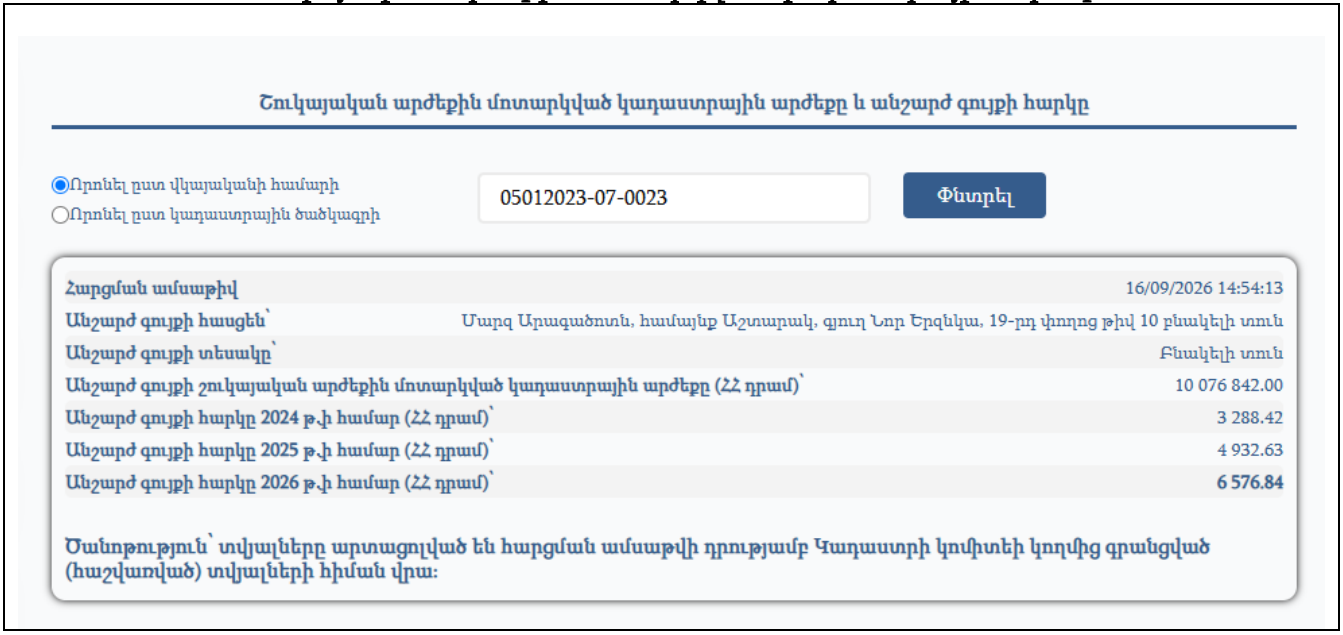





*Գնահատող* _____

Շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեք




## 12. Առավել արդյունավետ օգտագործում

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

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

## 13.Գնահատման մոտեցումների (մեթոդների) ընտրությունը.

Անշարժ գույքի գնահատման դասական մոտեցումներն են.

ա) համեմատական մոտեցում

բ) ծախսային մոտեցում

գ) եկամտային մոտեցում

**Համեմատական մոտեցում**

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

Համեմատական մոտեցումը ներառում է հետևյալ մեթոդները՝

Համադրելի գործարքների մեթոդ

Համանման հանրային ընկերությունների համեմատական մեթոդ



*Գնահատող* _____

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

**<u>Եկամտային մոտեցում</u>**

Եկամտային մոտեցման շրջանակներում գնահատման արդյունքների ստացման համար կիրառվում են տարբեր մեթոդներ, որոնց ընդհանրությունը կայանում է նրանում, որ արժեքը որոշվում է փաստացի կամ կանխատեսվող եկամուտների վրա, որոնք ստանում է կամ կարող է ստանալ իրավունքի սեփականատերը :
Եկամտային մոտեցումը տրամադրում է արժեքի ցուցիչ՝ ապագա դրամական հոսքերը փոխակերպելով ընդհանուր ընթացիկ արժեքի: Եկամտային մոտեցմամբ արժեքը որոշվում է գնահատվող օբյեկտի եկամտաբերությամբ, դրամական հոսքի կամ ծախսերի խնայողությունների արժեքի հիման վրա:
Եկամտային մոտեցման կարևորագույն հիմքն է հանդիսանում է այն, որ ներդրողները ակնկալում են շահույթ ստանալ իրենց ներդրումներից, և որ նման եկամուտը պետք է արտացոլի ներդրումների ռիսկի ենթադրյալ մակարդակը:
Որպես կանոն, ներդրողները ակնկալել են փոխհատուցում միայն համակարգված ռիսկի համար (նաև հայտնի է որպես «շուկայական ռիսկ» կամ «չդիվերսիֆիկացված ռիսկ»):



*Գնահատող* _____

Եկամտային մոտեցման մեթոդները փաստացի հիմնված են ապագա դրամական հոսքերի գումարների դիսկոնտավորմանը (փոխակերպմանը) ընթացիկ արժեքի: Դրանք դրամական հոսքերի դիսկոնտավորման մեթոդի տարբերակներն են:
Դրամական հոսքերի դիսկոնտավորման մեթոդ (ԴՀԴ)
ԴՀԴ մեթոդի համաձայն՝ կանխատեսվող դրամական հոսքը դիսկոնտավորվում է հակառակ ուղղությամբ (ապագայից և) մինչ գնահատման ամսաթիվը, որը արդյունքում թույլ է տալիս ստանալ գնահատվող օբյեկտի ընթացիկ արժեքը:

**ԴՀԴ մեթոդի հիմնական փուլերն են՝**

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

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

**Եկամտի կապիտալիզացիայի մեթոդ**

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

**Ծախսային մոտեցում**

Ծախսային մոտեցման հիմքում ընկած է այն սկզբունքը, ըստ որի գնորդը գնահատվող օբյեկտի համար չի վճարի ավելին, քան հավասար օգտակարությամբ օբյեկտի ձեռք բերելու դեպքում, լինի դա գնման կամ կառուցման միջոցով, գործընթացը



*Գնահատող* _____



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



*Գնահատող* _____

## 14. Շուկայական արժեքի հաշվարկ ծախսային մոտեցմամբ

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

1) հողամասի շուկայական արժեքի որոշում,

2) շենքերի և շինությունների վերարտադրման (կամ փոխարինման) ծախսերի որոշում,

3) շենքերի և շինությունների կուտակված մաշվածության մեծության որոշում,

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

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

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

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

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

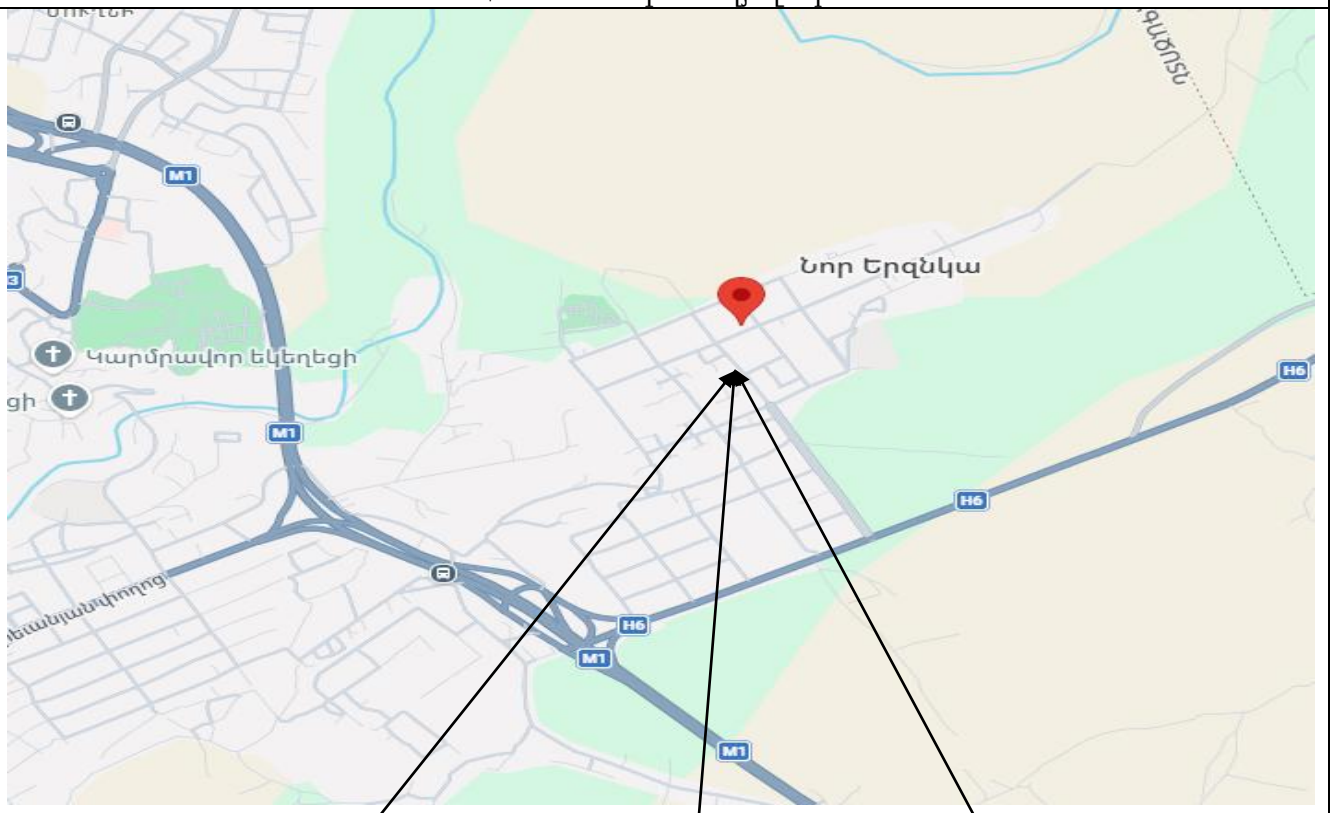
ա) կամ կիրառված գործոններից էականորեն չեն տարբերվում,

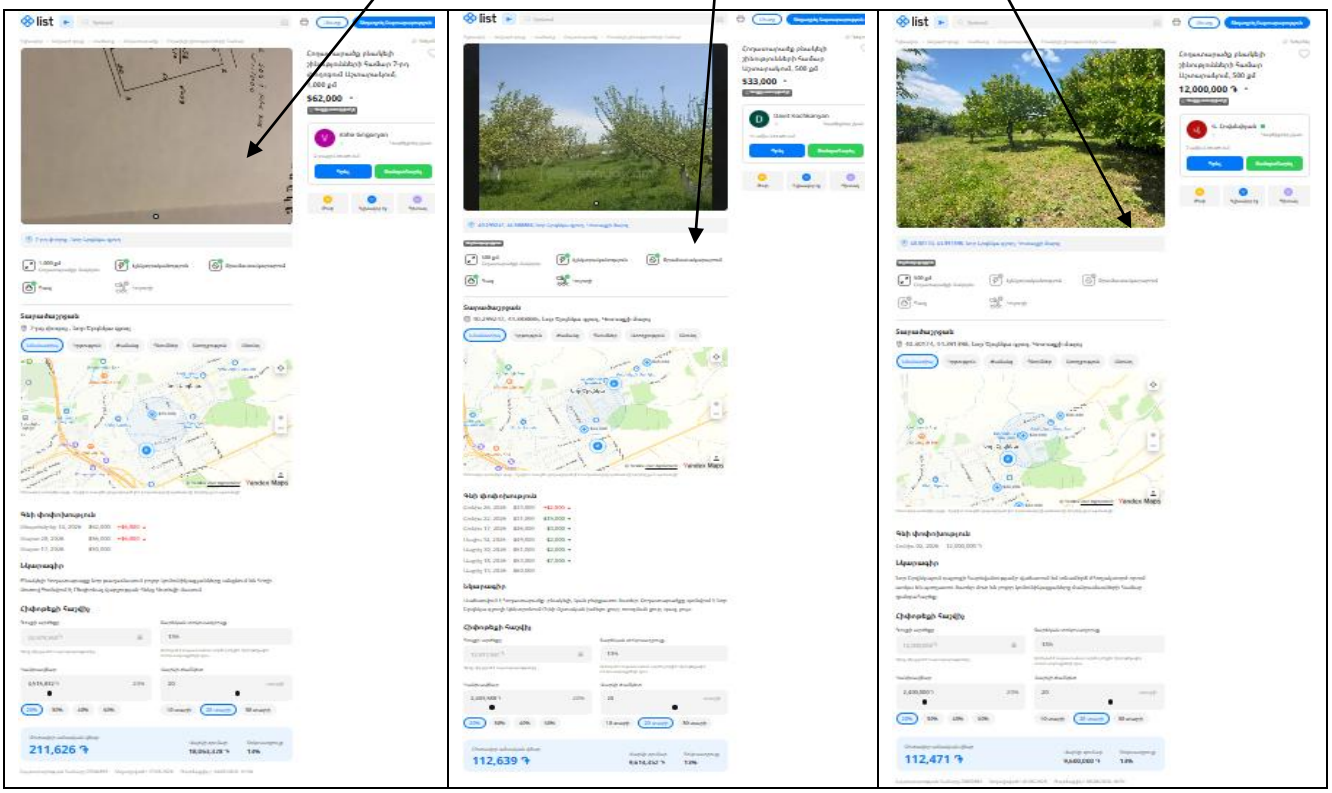
բ) կամ էլ գնահատողի կողմից չեն կիրառվել գնի վրա չնչին ազդեցության պատճառով.



*Գնահատող* _____

| Համեմատական տվյալներ |
| --- |






*Գնահատող* _____

| Համեմատության տարրերը | Չափման միավորը | Գնահատվող օբյեկտը | Անալոգ օբյեկտ №1 | Անալոգ օբյեկտ №2 | Անալոգ օբյեկտ №3 |
|---|---|---|---|---|---|
| Հասցե | | Արագածոտնի մարզ Նոր Երզնկա գյուղ | Արագածոտնի մարզ Նոր Երզնկա գյուղ | Արագածոտնի մարզ Նոր Երզնկա գյուղ | Արագածոտնի մարզ Նոր Երզնկա գյուղ |
| Տեղակատվության աղբյուրը | | | https://www.list.am/item/23541899?ld_src=2 | https://www.list.am/item/23647981?ld_src=2 | https://www.list.am/item/23832881?ld_src=2 |
| Վաճառքի կամ առաջարկի գինը | դրամ | | 22,580,000 | 12,020,000 | 12,000,000 |
| Մակերես | քմ | 1300 | 1,000 | 500 | 500 |
| Վաճառքի կամ առաջարկի գինը | դր/քմ | | 22580 | 24040 | 24000 |
| ըստ շուկայի վիճակի, վաճառքի պայմանների և վաճառքի ամսաթվի, | | | 09.2026թ. Տեղադրված է 17.03.2026 | 09.2026թ. Տեղադրված է 13.04.2026 | 09.2026թ. Տեղադրված է 02.06.2026 |
| Ուղղումը | % | | -5% | -5% | -5% |
| Ուղղումը | դրամ | | -1129 | -1202 | -1200 |
| Ուղղված գինը | դր/քմ | | 21451 | 22838 | 22800 |
| Գույքային իրավունքներն (այդ թվում կառուցապատման) ու սահմանափակումները (այդ թվում իրավունքների և օգտագործման նկատմամբ) | | | գնահատվողի նման | գնահատվողի նման | գնահատվողի նման |
| Ուղղումը | % | | 0% | 0% | 0% |
| Ուղղումը | դրամ | | 0 | 0 | 0 |
| Ուղղված գինը | դր/քմ | | 21451 | 22838 | 22800 |
| Նպատակային նշանակությունը | | բնակավայրերի | բնակավայրերի | բնակավայրերի | բնակավայրերի |
| Ուղղումը | % | | 0% | 0% | 0% |
| Ուղղումը | դրամ | | 0 | 0 | 0 |
| Ուղղված գինը | դր/քմ | | 21451 | 22838 | 22800 |
| Գործառնական նշանակությունը | | բնակելի կառուցապատման | բնակելի կառուցապատման | բնակելի կառուցապատման | բնակելի կառուցապատման |
| Ուղղումը | % | | 0% | 0% | 0% |
| Ուղղումը | դրամ | | 0 | 0 | 0 |
| Ուղղված գինը | դր/քմ | | 21451 | 22838 | 22800 |
| Կոմունիկացիաների առկայությունը և հնարավորությունը | | ունի հնարավորություն | ունի հնարավորություն | ունի հնարավորություն | ունի հնարավորություն |



*Գնահատող* _____



| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Ուղղումը | % | | 0% | 0% | 0% |
| Ուղղումը | դրամ | | 0 | 0 | 0 |
| Ուղղված գինը | դր/քմ | | 21451 | 22838 | 22800 |
| Կառուցապատման չափորոշիչները և սահմանափակումները | | | գնահատվողի նման | գնահատվողի նման | գնահատվողի նման |
| Ուղղումը | % | | 0% | 0% | 0% |
| Ուղղումը | դրամ | | 0 | 0 | 0 |
| Ուղղված գինը | դր/քմ | | 21451 | 22838 | 22800 |
| ըստ հողամասի չափերի (մակերես, լայնություն, երկարություն, երկրաչափական կառուցվածք), | | 1300 | 1,000 | 500 | 500 |
| Ուղղումը | % | | -3% | -8% | -8% |
| Ուղղումը | դրամ | | -644 | -1827 | -1824 |
| Ուղղված գինը | դր/քմ | | 20807 | 21011 | 20976 |
| Տեղադրությունը (գտնվելու վայրը), | | լավ | լավ | լավ | լավ |
| Ուղղումը | % | | 0% | 0% | 0% |
| Ուղղումը | դրամ | | 0 | 0 | 0 |
| Ուղղված գինը | դր/քմ | | 20807 | 21011 | 20976 |
| Տեղակայման գրավչությունը | | լավ | լավ | լավ | լավ |
| Ուղղումը | % | | 0% | 0% | 0% |
| Ուղղումը | դրամ | | 0 | 0 | 0 |
| Ուղղված գինը | դր/քմ | | 20807 | 21011 | 20976 |
| Թեքությունը | | հարթ է | հարթ է | հարթ է | հարթ է |
| Ուղղումը | % | | 0% | 0% | 0% |
| Ուղղումը | դրամ | | 0 | 0 | 0 |
| Ուղղված գինը | դր/քմ | | 20807 | 21011 | 20976 |
| Տրանսպորտային հանգույցների առկայությունը, մատչելիությունը | | մատչելիությունը լավ | մատչելիությունը լավ | մատչելիությունը լավ | մատչելիությունը լավ |
| Ուղղումը | % | | 0% | 0% | 0% |
| Ուղղումը | դրամ | | 0 | 0 | 0 |
| Ուղղված գինը | դր/քմ | | 20807 | 21011 | 20976 |
| Հողամասերի գորտիականությունը | | Տարածագնահատման գոտին 13 | Տարածագնահատման գոտին 13 | Տարածագնահատման գոտին 13 | Տարածագնահատման գոտին 13 |
| Ուղղումը | % | | 0% | 0% | 0% |
| Ուղղումը | դրամ | | 0 | 0 | 0 |
| Ուղղված գինը | դր/քմ | | 20807 | 21011 | 20976 |
| Հողերի արժեքի վրա ազդող այլ գործոններ | | առկա են ծառեր | առկա են ծառեր | առկա են ծառեր | առկա են ծառեր |



*Գնահատող* _____

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Ուղղումը | % | | 0% | 0% | 0% |
| Ուղղումը | դրամ | | 0 | 0 | 0 |
| Ուղղված գինը | դր/քմ | | 20807 | 21011 | 20976 |
| Կշռային գործակիցը | | | 0.333 | 0.333 | 0.333 |
| Շուկայական արժեքը | դր/քմ | | **20,931.48** | | |
| **Արժեքը ՀՀ դրամով** | | | **27,210,920** | | |

Գնահատվող՝ ՀՀ Կոտայքի մարզ, համայնք Նոր Երզնկա 19-րդ փողոց 10 հասցեում գտնվող հողամասի շուկայական արժեքը կազմում է 27 210 000 ՀՀ դրամ:

**Շենքեր, շինությունների վերարտադրման ծախսերի որոշում**

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

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

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

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

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



*Գնահատող* _____

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

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

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

ա. ուղղակի ծախսեր (նյութեր, աշխատուժ),

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

Աշխատանքների և շինհրապարակի կազմակերպման հետ կապված ծախսերը (ժամանակավոր շենքերի և կառուցվածքների) ձմեռային պայմաններում աշխատանքի համար հավելումը աշխատանքային պայմանները (նեղվածություն, անապատային, կիսաանապատային) սահմանված հարկերը և այլ առանձին ծախսերը հաշվի են առնվում շինարարության հաշվարկային արժեքի հաշվարկներում:

**Բնակելի տան հաշվարկ**

| Անվանումը (Տեղեկատվության աղբյուրը) | Շինարարության արժեքը+10% Ձեռնարկատիրական շահույթ | Շենքի (շինության) արտաքին ծավալը կամ մակերեսը | | | Լրիվ վերարտադրման կամ փոխարինման ծախսերը |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Մ x Բ (հ) x Գհ | | | |
| Երկհարկ բնակելի տուն (Ընկերության բազա) | 242000 | 162.6 | 1 | 1 | 39349200 |
| Ընդամենը | | | | | **39,349,200** |

**Շենքերի և շինությունների կուտակված մաշվածության որոշում**

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

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

Ֆիզիկական, գործառնական և տնտեսական մաշվածությունները լինում են.



*Գնահատող* _____

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

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

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

**Վերացվող ֆիզիկական մաշվածքի հաշվարկ**

| N/N | Կատարվող աշխատանքի անվանումը | Կառուցման արժեքի ձևավորման բաղադրիչները | Կառուցման արժեքի ձևավորման բաղադրիչները | Ֆիզիկական մաշվածությունը (չկատարած աշխատանքներ) | Ֆիզիկական մաշվածությունը (չկատարած աշխատանքներ) | Մնացորդային արժեք |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Չափման միավորը | % | դրամ | % | դրամ | դրամ |
| 1 | Հողային աշխատանքներ | 3% | 1,180,476 | 0% | 0 | 1,180,476 |
| 2 | Հիմնային աշխատանքներ և նկուղի պատեր | 17.0% | 6,689,364 | 10% | 668,936 | 6,020,428 |
| 3 | Միաձույլ երկաթբետոնե կառուցվածքներ | 35.0% | 13,772,220 | 10% | 1,377,222 | 12,394,998 |
| 4 | Պատեր և միջնորմներ | 7.0% | 2,754,444 | 20% | 550,889 | 2,203,555 |
| 5 | Տանիք | 12.0% | 4,721,904 | 25% | 1,180,476 | 3,541,428 |
| 6 | Դռներ և պատուհաններ | 7.0% | 2,754,444 | 25% | 688,611 | 2,065,833 |
| 7 | Հատակներ | 5% | 1,967,460 | 35% | 688,611 | 1,278,849 |
| 8 | Ներքին հարդարում | 8.0% | 3,147,936 | 30% | 944,381 | 2,203,555 |
| 9 | Արտաքին հարդարում | 4.0% | 1,573,968 | 20% | 314,794 | 1,259,174 |
| 10 | Այլ աշխատանքներ | 2.0% | 786,984 | 20% | 157,397 | 629,587 |
| 11 | *Ընդամենը* | 100% | 39,349,200 | 17% | 6,571,316 | **32,777,884** |

**Կարճաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկ**



*Գնահատող* _____

| N/N | Աշխատանքի անվանումը | Կարճաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկ | Իրական ծառայության ժամկետը | Նորմատիվային ծառայության ժամկետ | Մաշվածքի գործակիցը | Մաշվածքը |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | դրամ | տարի | տարի | | դրամ |
| 1 | Տանիք | 3,541,428 | 15 | 40 | 0.38 | 1,328,036 |
| 2 | Ներքին հարդարում | 2,203,555 | 10 | 30 | 0.33 | 734,518 |
| 3 | Արտաքին հարդարում | 1,259,174 | 10 | 40 | 0.25 | 314,794 |
| 4 | Դռներ, պատուհաններ | 2,065,833 | 10 | 25 | 0.40 | 826,333 |
| 5 | Հատակներ | 1,278,849 | 10 | 25 | 0.40 | 511,540 |
| 6 | Այլ աշխատանքներ | 629,587 | 15 | 40 | 0.38 | 236,095 |
| 7 | Ընդամենը | 10,978,427 | | | | **3,951,316** |

## Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկ

| N/N | Արժեքի անվանումը | դրամ |
|---|---|---|
| 1 | Վերարտադրման կամ փոխարինման ծախսեր | 39,349,200 |
| 2 | Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը (հետաձգված վերանորոգում) | 6,571,316 |
| 3 | Կարճաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկ | 10,978,427 |
| 4 | Ընդամենը երկարակյաց էլեմենտների արժեքը չվերացվող ֆիզիկական մաշվածքով (1-2-3) | 21,799,457 |
| 5 | Շինության փաստացի տարիքը (տարի) | 51 |
| 6 | Շահագործման նորմատիվային ժամկետը (տարի) | 120 |
| 7 | Մաշվածքի հաշվարկման գործակիցը | 0.43 |
| 8 | Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերացվող մաշվածքի արժեքը | **9,264,769** |

## Ընդհանուր ֆիզիկական մաշվածության հաշվարկը

| N/N | Ֆիզիկական մաշվածքի տեսակը | դրամ |
|---|---|---|
| 1 | Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը (հետաձգված վերանորոգում) | 6,571,316 |
| 2 | Կարճաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկ | 3,951,316 |
| 3 | Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերացվող մաշվածքի արժեքը | 9,264,769 |



*Գնահատող* _____

| | | |
|---|---|---|
| | *Ընդամենը* | **19,787,401** |

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

Գնահատվող գույքը մեծամասամբ համապատասխանում է արդի պահանջներին, առկա են տեխնիկական նորարարությունների հետ կապված որոշ անհամապատասխանություններ, չկան ֆունկցիոնալ նշանակությամբ օգտագործման կորուստներ: Հետևաբար գնահատվող գույքի գործառնական մաշվածությունը ընդունվել է 20%:

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

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

Ուսումնասիրելով գնահատվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը ձևավորող կարևորագույն գործոնները՝ առաջարկ և պահանջարկ, գնահատողը գտնում է, որ տվյալ տարածաշրջանում նմանատիպ գույքերի պահանջարկը զգալի է, հետևաբար գնահատման օբյեկտի տնտեսական մաշվածությունը ընդունվել է 10%:

**Կուտակված մաշվածության արժեքի հաշվարկ**

| **Մաշվածության տեսակը** | **%** | **Մաշվածության արժեքը (դրամ)** |
|---|---|---|
| Ֆիզիկական մաշվածությունը | | 19,787,401 |
| Գործառնական մաշվածություն | 20% | 3,912,360 |
| Արտաքին գործոններից կամ տնտեսական մաշվածություն | 10% | 1,564,944 |



*Գնահատող* _____

| | | |
|---|---|---|
| *Կուտակված մաշվածության արժեքը* | | **25,264,705** |

**Անշարժ գույքի արժեքի հաշվարկ**

| **Ծախսերի և արժեքի անվանումը** | **Արժեքը (դրամ)** |
|---|---|
| Վերարտադրման կամ փոխարինման ծախսեր | 39,349,200 |
| Կուտակված մաշվածության արժեքը | 25,264,705 |
| *Գնահատվող շենքի (շինության) արժեքը* | **14,100,000** |

Այսպիսով, ՀՀ Կոտայքի մարզ, համայնք Նոր Երզնկա 19-րդ փողոց 10 հասցեում գտնվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը, տեղազննության կատարման ժամանակահատվածում ունեցած ապրանքային վիճակում, գնահատվում է՝ **14 100 000 (տասնչորս միլիոն մեկ հարյուր հազար) ՀՀ դրամ:**

**Շենքեր, շինությունների վերարտադրման ծախսերի որոշում**

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

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

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

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

Շենքեր, շինությունների վերարտադրման (փոխարինման) ծախսերի նորմատիվի ընտրության հարցում, որպես ուղենիշ են հանդիսացել <ԱՐՄԷՔՍՊԵՐՏԻԶԱ> ՍՊ ընկերության սեփական բազայում առկա տեղեկատվությունը: Հարկ է նշել, որ ՀՀ կառավարության թիվ 1615 առ 22.09.2023թ. <<ՔԱՂԱՔԱՇԻՆՈՒԹՅԱՆ ԲՆԱԳԱՎԱՌՈՒՄ ԼԻՑԵՆԶԻԱ ՉՊԱՀԱՆՋՈՂ ԱՇԽԱՏԱՆՔՆԵՐԻ ԵՎ ԾԱՌԱՅՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ՑԱՆԿԸ ՀԱՍՏԱՏԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ>> որոշմանը, գնահատվող մակերեսով անհատական տունը



*Գնահատող* _____

կառուցապատողի կողմից կարող է կառուցվել սեփական ուժերով՝ առանց շինարարական կազմակերպության: Բացի սեփական բազայում առկա տվյալներից օգտագործվել են նաև անհատներից ստացված տեղեկատվությունը, որոնք կառուցել են իրենց համար սեփական տուն:

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

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

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

ա. ուղղակի ծախսեր (նյութեր, աշխատուժ),

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

Աշխատանքների և շինհրապարակի կազմակերպման հետ կապված ծախսերը (ժամանակավոր շենքերի և կառուցվածքների) ձմեռային պայմաններում աշխատանքի համար հավելումը աշխատանքային պայմանները (նեղվածություն, անապատային, կիսաանապատային) սահմանված հարկերը և այլ առանձին ծախսերը հաշվի են առնվում շինարարության հաշվարկային արժեքի հաշվարկներում:

**Թոնրատուն 14.74քմ., անասնաշենք 48 մ., մառան 27քմ., պարիսպ 2.54քմ. հաշվարկ**

| Անվանումը (Տեղեկատվության աղբյուրը) | Շինարարության արժեքը | Շենքի (շինության) արտաքին ծավալը կամ մակերեսը | | | Լրիվ վերարտադրման կամ փոխարինման ծախսերը |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Մ x Բ (հ) x Գհ | | | |
| Մառան | 78320 | 27 | 1 | 1 | 2,114,640 |
| Թոնրատուն | 78320 | 14.4 | 1 | 1 | 1,127,808 |
| Անասնաշենք | 78320 | 48 | 1 | 1 | 3,759,360 |
| Պարիսպ | 33000 | 2.54 | 1 | 1 | 83,820 |
| Ընդամենը | | | | | 7,085,628 |

**Շենքերի և շինությունների կուտակված մաշվածության որոշում**

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



*Գնահատող* _____

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

Ֆիզիկական, գործառնական և տնտեսական մաշվածությունները լինում են.

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

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

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

**Վերացվող ֆիզիկական մաշվածքի հաշվարկ**

| N/N | Կատարվող աշխատանքի անվանումը | Կառուցման արժեքի ձևավորման բաղադրիչները | Կառուցման արժեքի ձևավորման բաղադրիչները | Ֆիզիկական մաշվածությունը (չկատարած աշխատանքներ) | Ֆիզիկական մաշվածությունը (չկատարած աշխատանքներ) | Մնացորդային արժեք |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Չափման միավորը | % | դրամ | % | դրամ | դրամ |
| 1 | Հողային աշխատանքներ | 3% | 212,569 | 0% | 0 | 212,569 |
| 2 | Հիմնային աշխատանքներ և նկուղի պատեր | 17.0% | 1,204,557 | 10% | 120,456 | 1,084,101 |
| 3 | Միաձույլ երկաթբետոնե կառուցվածքներ | 35.0% | 2,479,970 | 10% | 247,997 | 2,231,973 |
| 4 | Պատեր և միջնորմներ | 7.0% | 495,994 | 35% | 173,598 | 322,396 |
| 5 | Տանիք | 12.0% | 850,275 | 30% | 255,083 | 595,193 |
| 6 | Դռներ և պատուհաններ | 7.0% | 495,994 | 35% | 173,598 | 322,396 |
| 7 | Հատակներ | 5% | 354,281 | 30% | 106,284 | 247,997 |
| 8 | Արտաքին հարդարում | 4.0% | 283,425 | 25% | 70,856 | 212,569 |
| 9 | Այլ աշխատանքներ | 10.0% | 708,563 | 25% | 177,141 | 531,422 |
| 10 | *Ընդամենը* | 100% | 7,085,628 | 19% | 1,325,012 | **5,760,616** |

**Կարճաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկ**



*Գնահատող* _____

| N/N | Աշխատանքի անվանումը | Կարճաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկ | Իրական ծառայության ժամկետը | Նորմատիվային ծառայության ժամկետ | Մաշվածքի գործակիցը | Մաշվածքը |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | դրամ | տարի | տարի | | դրամ |
| 1 | Տանիք | 595,193 | 15 | 40 | 0.38 | 223,197 |
| 2 | Արտաքին հարդարում | 212,569 | 15 | 40 | 0.38 | 79,713 |
| 3 | Դռներ, պատուհաններ | 322,396 | 15 | 25 | 0.60 | 193,438 |
| 4 | Հատակներ | 247,997 | 15 | 25 | 0.60 | 148,798 |
| 5 | Այլ աշխատանքներ | 531,422 | 15 | 40 | 0.38 | 199,283 |
| 6 | Ընդամենը | 1,909,577 | | | | **844,430** |

## Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկ

| N/N | Արժեքի անվանումը | դրամ |
|---|---|---|
| 1 | Վերարտադրման կամ փոխարինման ծախսեր | 7,085,628 |
| 2 | Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը (հետաձգված վերանորոգում) | 1,325,012 |
| 3 | Կարճաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկ | 1,909,577 |
| 4 | Ընդամենը երկարակյաց էլեմենտների արժեքը չվերացվող ֆիզիկական մաշվածքով (1-2-3) | 3,851,039 |
| 5 | Շինության փաստացի տարիքը (տարի) | 51 |
| 6 | Շահագործման նորմատիվային ժամկետը (տարի) | 120 |
| 7 | Մաշվածքի հաշվարկման գործակիցը | 0.43 |
| 8 | Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերացվող մաշվածքի արժեքը | **1,636,691** |

## Ընդհանուր ֆիզիկական մաշվածության հաշվարկը

| N/N | Ֆիզիկական մաշվածքի տեսակը | դրամ |
|---|---|---|
| 1 | Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը (հետաձգված վերանորոգում) | 1,325,012 |
| 2 | Կարճաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկ | 844,430 |
| 3 | Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերացվող մաշվածքի արժեքը | 1,636,691 |
| | *Ընդամենը* | **3,806,134** |



*Գնահատող* _____

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

Գնահատվող գույքը մեծամասամբ համապատասխանում է արդի պահանջներին, առկա են տեխնիկական նորարարությունների հետ կապված որոշ անհամապատասխանություններ, չկան ֆունկցիոնալ նշանակությամբ օգտագործման կորուստներ: Հետևաբար գնահատվող գույքի գործառնական մաշվածությունը ընդունվել է 20%:

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

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

Ուսումնասիրելով գնահատվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը ձևավորող կարևորագույն գործոնները՝ առաջարկ և պահանջարկ, գնահատողը գտնում է, որ տվյալ տարածաշրջանում նմանատիպ գույքերի պահանջարկը զգալի է, հետևաբար գնահատման օբյեկտի տնտեսական մաշվածությունը ընդունվել է 10%:

**Կուտակված մաշվածության արժեքի հաշվարկ**

| Մաշվածության տեսակը | % | Մաշվածության արժեքը (դրամ) |
|---|---|---|
| Ֆիզիկական մաշվածությունը | | 3,806,134 |
| Գործառնական մաշվածություն | 20% | 655,899 |
| Արտաքին գործոններից կամ տնտեսական մաշվածություն | 10% | 262,360 |



*Գնահատող* _____

| | | |
|---|---|---|
| *Կուտակված մաշվածության արժեքը* | | **4,724,392** |

## Անշարժ գույքի արժեքի հաշվարկ

| **Ծախսերի և արժեքի անվանումը** | **Արժեքը (դրամ)** |
|---|---|
| Վերարտադրման կամ փոխարինման ծախսեր | 7,085,628 |
| Կուտակված մաշվածության արժեքը | 4,724,392 |
| *Գնահատվող շենքի (շինության) արժեքը* | **2,400,000** |

Այսպիսով, ծախսային մոտեցմամբ հաշվարկված անշարժ գույքի արժեքը, ըստ $Ա = Ա_{հող} + Ա_{շենք} + Ա_{, թոնրատուն,անասնաշենք,մառան,պարիսպ}$ բանաձևի, կազմում է՝

(27 210 000 + 14 100 000+ 2 400 000 ) = 43 710 000 ՀՀ դրամ:

### *Ստացված տվյալների համադրում*

Գույքի գնահատման ընթացքում գնահատողի կողմից կիրառվել են շուկայական արժեքի գնահատման այս դեպքում բոլոր հնարավոր մեթոդները: Եկամտային և համեմատական մեթոդը չի կիրառվել, քանի որ եկամտային և համեմատական մեթոդը չէր արտացոլի ճշգրիտ գնահատումը: Ստորև բերված աղյուսակում ներկայացված են գնահատման արդյունքները և կշիռային գործակիցները, կախված գնահատման մեթոդից:

| ՀՀ | **Հաշվարկի մոտեցում** | **Արժեքն ըստ կիրառված մեթոդների** | **Բաժնեմասը վերջնական արժեքում %** | **Արժեքը ՀՀ դրամով** |
|---|---|---|---|---|
| 1. | Ծախսային մոտեցում | 43 710 000 | 100 | 43 710 000 |
| 2. | Համեմատական մոտեցում | -- | -- | |
| 3. | Եկամտային մոտեցում | -- | -- | |



*Գնահատող* _____

Այսպիսով, ՀՀ Կոտայքի մարզ, համայնք Նոր Երզնկա 19-րդ փողոց 10 հասցեում գտնվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը, տեղազննության կատարման ժամանակահատվածում ունեցած ապրանքային վիճակում, գնահատվում է 43 710 000ՀՀ դրամ, ընդունվում է՝ **43 710 000 (քառասուներեք միլիոն յոթ հարյուր տաս հազար) ՀՀ դրամ:**

Հաշվետվությունը հիմնվել է բաց և մրցակցային շուկայական տվյալներին: Հարկ ենք համարում նշել, որ շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքը շուրջ 4.33 անգամ ցածր է բաց և մրցակցային շուկայից արտացոլված տվյալներից, ինչի պատճառով նշված տեղեկատվությունը չի արտացոլվել տվյալ հաշվետվությունում:

## 15. Եզրակացություն գնահատման առարկայի շուկայական արժեքի վերաբերյալ

Գնահատման ներկայացված.

ՀՀ Կոտայքի մարզ, համայնք Նոր Երզնկա 19-րդ փողոց 10 հասցեում գտնվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը, տեղազննության կատարման ժամանակահատվածում ունեցած ապրանքային վիճակում, գնահատվում է **43 710 000 (քառասուներեք միլիոն յոթ հարյուր տաս հազար) ՀՀ դրամ:**



*Գնահատող* _____

## 16. Սահմանափակումներ և հատուկ պայմաններ

Այս սահմանափակումները և պայմանները հանդիսանում են սույն հաշվետվության անքակտելի մասը:

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



*Գնահատող* _____

## 17. Օգտագործված գրականություն

1. ՀՀ օրենքը «Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին», ընդունված 10.12.2021թ։

2. ՀՀ կառավարության 2022 թվականի օգոստոսի 24-ի թիվ 1355-Ն որոշմամբ հաստատված անշարժ գույքի գնահատման ստանդարտ:

3. ՀՀ քաղաքաշինության նախարարի կողմից 14.01.2008թ. թիվ N 09-Ն «ՀՀ տարածքում կառուցվող շենքերի, կառուցվածքների և շինարարական աշխատանքների տեսակների արժեքի խոշորացված ցուցանիշների ժողովածուն հաստատելու մասին» հրամանը, գրանցված ՀՀ արդարադատության նախարարության կողմից 07.04.2008թ., պետական գրանցման թիվ 11708117 (այսուհետ՝ ՇԱԽՑ 2009):

4. ՀՀ քաղաքաշինության նախարարի 08.12.2009թ., N 282-Ն հրամանով հաստատված «Բնակելի, հասարակական, և արտադրական շենքերի տեխնիկական վիճակի հետազննության մեթոդական ցուցումներ»-ի 118 կետի աղյուսակ 2):

5. ՀՀ քաղաքաշինության նախարարի 15.02.2008թ. N 19-Ն «Քաղաքաշինական փաստաթղթերի (ծրագրային և ճարտարապետաշինարարական) մշակման աշխատանքների արժեքի հաշվարկման կարգը հաստատելու մասին» հրաման։

6. ՀՀ քաղաքաշինության նախարարություն, 21.08.2001թ., թիվ 69 «Շինարարության համար կառուցվող ժամանակավոր շենքերի և կառուցվածքների նախահաշվային նորմերի հաստատման մասին» հրաման:

7. ՀՀ քաղաքաշինության նախարարություն, 21.08.2001թ., թիվ 68 «Շինարարական աշխատանքների վրա կլիմայական պայմանների ազդցությունը հաշվի առնող նախահաշվային նորմերի հաստատման մասին» հրաման:

ԳՆԱՀԱՏՈՂ՝ Տ. Խաչյան

( Վկայական No ԳԳ-2025-1)



*Գնահատող* _____