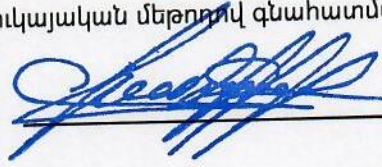


Ե Ջ Ր Ա Փ Ա Կ Ի Չ Ա Կ Տ N 07

Պետական գույքի հաշվեկշռային և շուկայական մեթոդով գնահատման

Գնահատող(ներ)

 Ա. Ռ. Արտյան

Կարարեց(ին)

ՀՀ, ք. Երևան, Արաբկիր Մամիկոնյանց փ. 60/2 հասցեում գտնվող անշարժ գույքի

գնի որոշման եզրափակիչ գնահատումը, ըստ որի՝		/հազար դրամ/	
Հ/Հ	Ակտիվներ և պարտավորություններ	Գնահատված մեծություն	Հիմնավորում (ակտերի համարներ)
1	2	3	4
1.	Հիմնական միջոցներ (բացառությամբ անշարժ գույքի)		
2.	Անշարժ գույք	450 100 000	ԱԿՏ N 02
3.	Ոչ նյութական ակտիվներ		
4.	Այլ ոչ ընթացիկ ակտիվներ		
5.	Ընթացիկ ակտիվներ		
	Ընդամենը ակտիվների գնահատված մեծություն		
6.	Պարտավորություններ /ոչ ընթացիկ և ընթացիկ/ (ակտիվներից հանվող)		
	Գնահատված մեծություն	450 100 000	Չորս հարյուր հիսուն միլիոն մեկ հարյուր հազար ՀՀ դրամ

Գնահատող(ներ)՝

Գնահատող կազմակերպության ղեկավար

 Ա. Ռ. Արտյան

 Ա. Ռ. Արտյան

<<27>> _07_ 2023թ.

Անշարժ գույքի գնահատման*

ՀՀ, ք. Երևան, Արաբկիր Մամիկոնյանց փ. 60/2 հասցեում գտնվող անշարժ գույքի

Ընկերության (ձեռնարկության) կամ օբյեկտի անվանումը

/հազ. դրամ/

Հ/Հ	Անվանումը	Ընդհանուր մակերեսը (քառ.մ)	Անշարժ գույքի գնահատված շուկայական արժեքը	Անշարժ գույքի գնահատված շուկայական արժեքում ներառված հարկացված հողամասի գնահատված շուկայական արժեքը (լրացվում է առանձին գնահատված լինելու դեպքում)	Հարկացված հողամասի մակերեսը (քառ.մ) և փվալ պահին գործող կադաստրային արժեքը		Ծանոթություն
					6	7	
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Շենքեր և շինություններ՝ հարկացված հողամասի նկատմամբ իրավունքներով հանդերձ	853,6 քմ	450 100 000	390 300 000	1 644,53 քմ	96 876 467	հասարակական
2	Կառուցվածքներ և փոխանցող հարմարանքներ						
3	Բազմամյա տնկարկներ՝ հարկացված հողամասի նկատմամբ իրավունքներով հանդերձ						
4	Շահագործման մեջ չգտնվող անշարժ գույք՝ հարկացված հողամասի նկատմամբ իրավունքներով հանդերձ						
5	Չկառուցապարված հողամասեր**						
	Ընդամենը						
	Ընդամենը	853,6 քմ	450 100 000	390 300 000	1 644,53 քմ	96 876 467	

* Ակտը լրացվում է համաձայն անշարժ գույքի գնահատման մասին հաշվետվության:

* Ակտը լրացվում է իրավաբանական անձին սեփականության իրավունքով պարկանող հողամասերի առկայության դեպքում:

Գնահատող(ներ)

Գնահատող կազմակերպության ղեկավար

Ա. Ռ. Արեյան

Ա. Ռ. Արեյան

<<27>> 07. 2023թ.



«ԷՍԹԵՅԹ» ՍՊԸ

ՀՀ ք. Երևան, Տիգրան Մեծի 49
(041) (041)-77-41-00

49 Tigran Mets str. Yerevan, RA

27.07.2023

Հաշվետվություն

ՀՀ, ք. Երևան Արաբկիր Մամիկոնյանց փողոց թիվ 60/2
հասցեում գտնվող անշարժ գույքի գնահատման



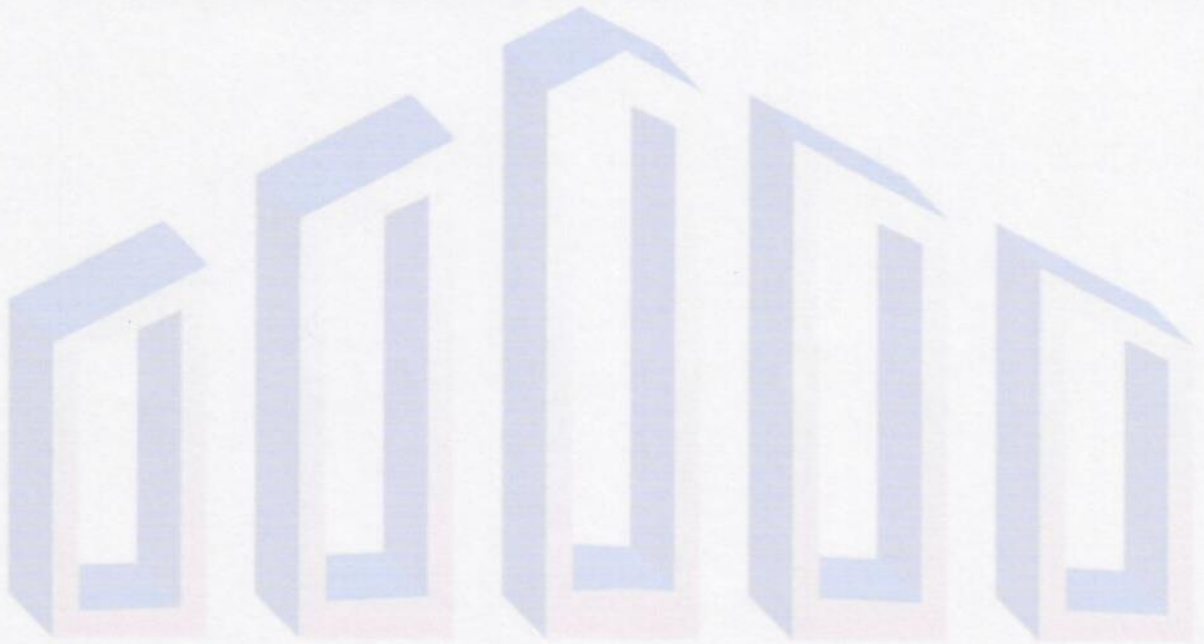
Տնօրեն՝

Ա. Աբեյան

Սույն հաշվետվությունը կազմված է «ՀՀ անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին» օրենքի և ՀՀ կառավարության 2022 թ. օգոստոսի 24-ի թիվ 1355-Ն որոշմամբ հաստատված անշարժ գույքի գնահատման ստանդարտի պահանջներին համապատասխան

Բովանդակություն

1. Եզրակացություն	2
2. Ընդհանուր տեղեկություններ	2
3. Գնահատման աշխատանքների ընթացակարգը	3
4. Գնահատվող օբյեկտի նկարագրությունը	4
5. Գնահատվող անշարժ գույքի մոտավոր տեղակայման վայրը	9
6. Առավել արդյունավետ օգտագործման ձև	10
7. Գնահատման հիմնական մոտեցումների (մեթոդների) ընտրությունը	11
8. Շուկայական արժեքի հաշվարկ	12
9. Ամփոփում	21
10. Սահմանափակումներ և հատուկ պայմաններ	22



1. Եզրակացություն

Համաձայն 27.06.2023թ.-ին «Էսթեյթ» ՍՊԸ և «Գույքի գնահատման և աճուրդի կենտրոն» ՊՈԱԿ-ի միջև կնքված N «ԳԳԱԿ-ԳՀԾՁԲ-23/8/Գ» պայմանագրի, իմ կողմից կատարվել է ՀՀ ք. Երևան Արաբկիր Մամիկոնյանց փողոց թիվ 60/2 հասցեում գտնվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքի գնահատման աշխատանքները:

Կատարված աշխատանքների արդյունքում եկանք այն եզրակացության, որ վերը նշված հասցեում գտնվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը 27.07.2023թ. դրությամբ կազմում է **450 100 000 / չորս հարյուր հիսուն միլիոն մեկ հարյուր հազար / ՀՀ դրամ**: Անշարժ գույքի հաշվետվությունը կազմված է 28 էջից, իսկ ՀՀ Դրամ/ԱՄՆ Դոլար փոխարժեքը գնահատման ամսաթվի դրությամբ կազմել է **387 ՀՀ Դրամ**:

2. Ընդհանուր տեղեկություններ

Գնահատվող օբյեկտի հասցեն – ք. Երևան Արաբկիր Մամիկոնյանց փողոց թիվ 60/2 մասնաշենք

Տեղագնման ամսաթիվը – 25.07.2023թ.

Գնահատման ամսաթիվը – 27.07.2023թ.

Հաշվետվության կազմման ամսաթիվը – 27.07.2023թ.

Գնահատման նպատակը (արժեքի տեսակը) – Շուկայական արժեք

Գնահատման գործառույթը – Պետական սեփականություն հանդիսացող անշարժ գույքի օտարման համար

Անշարժ գույքի սեփականատերը – Հայաստանի Հանրապետություն, անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վկայական թիվ 19092017-01-0200 տրված 19.09.2017թ.-ին

Գնահատման պատվիրատուն – «Գույքի գնահատման և աճուրդի կենտրոն» ՊՈԱԿ /հասցե՝ ք. Երևան, Զաքիյան փ. 10/

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:

3. 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),

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

գ. գնահատման համապատասխան սկզբունքների, մոտեցումների և մեթոդների ընտրություն,

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

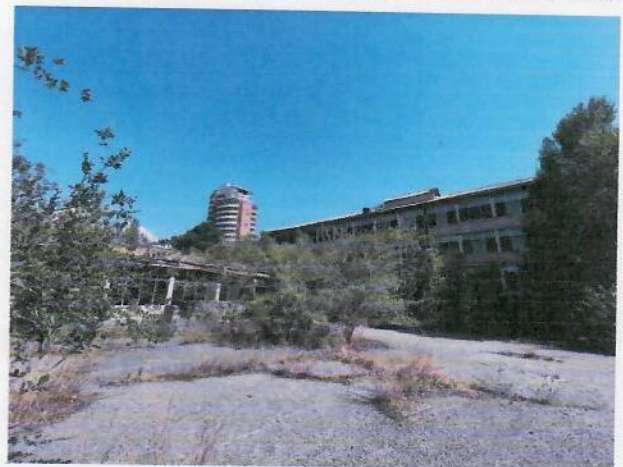
ե. վերջնական արդյունքի հաշվարկման նպատակով տարբեր մոտեցումներով հաշվարկված արդյունքների համադրում,

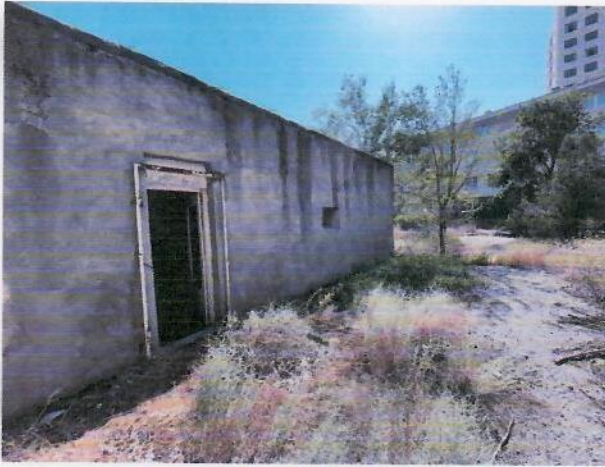
զ. հաշվետվության կազմում և տրամադրում:

4. Գնահատվող օբյեկտի նկարագրությունը

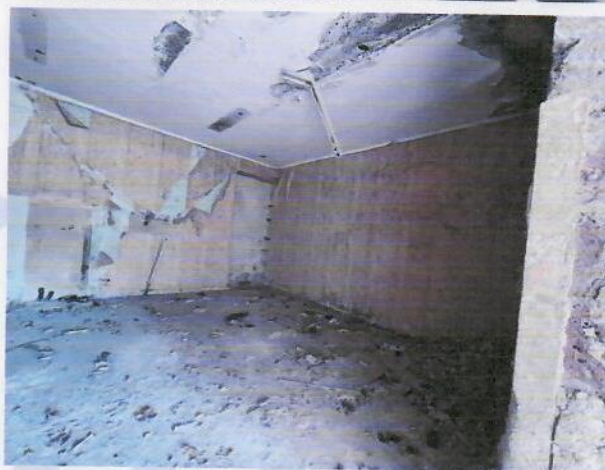
Ըստ պատվիրատուի կողմից տրամադրված անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 19092017-01-0200 վկայականի արտացոլված տվյալների, հողամասի մակերեսը կազմում է 0,164453 հա: Շինությունների մակերեսները կազմում են մասնաշենք՝ 844,8 քմ:

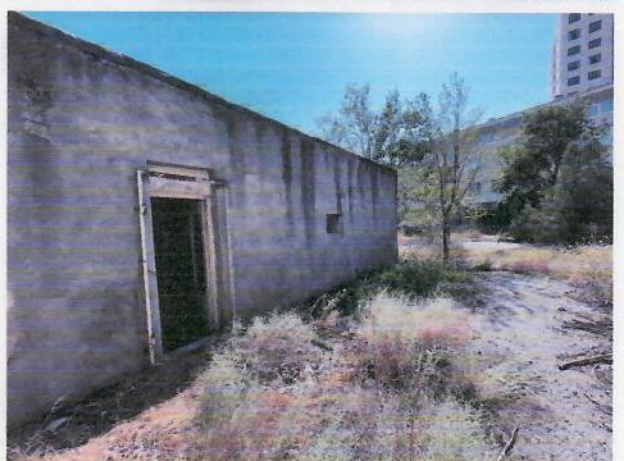
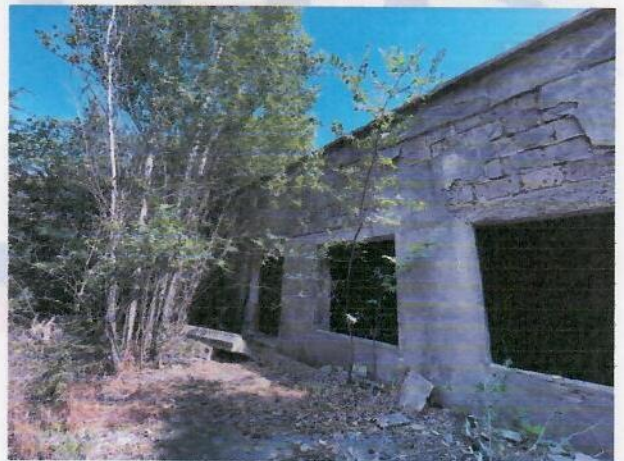
Հասցե	ք. Երևան Արաբկիր Մամիկոնյանց փողոց թիվ 60/2
	Հողամասի բնութագրերը
Մակերեսը	1644,53 քմ
Նպատակային նշանակությունը	բնակավայրերի
Գործառնական նշանակությունը կամ հողատեսքը	հասարակական կառուցապատման
Գրանցված իրավունքի տեսակը	սեփականություն
Տրանսպորտային մատչելիությունը	մատչելի, ունի փողոցից լավ հասանելիություն
Ճակատային մաս	մոտ 19,36 մ.
Կոմունիկացիաների առկայություն և հասանելիություն	էլ. էներգիա, ջուր, կոյուղի

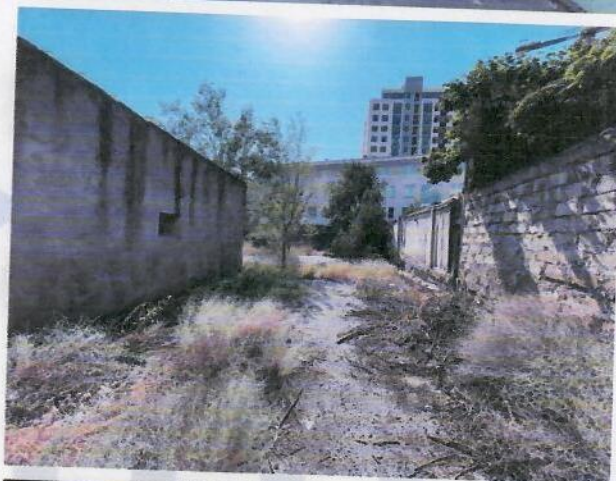
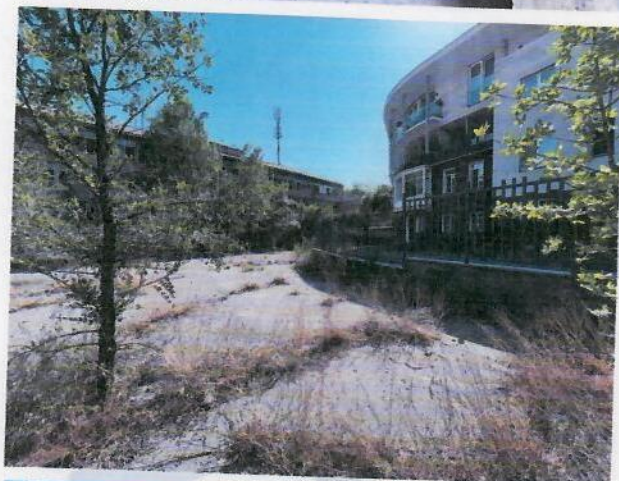
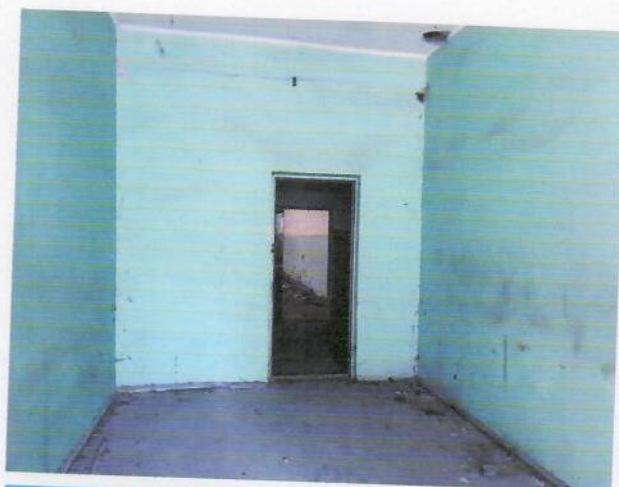
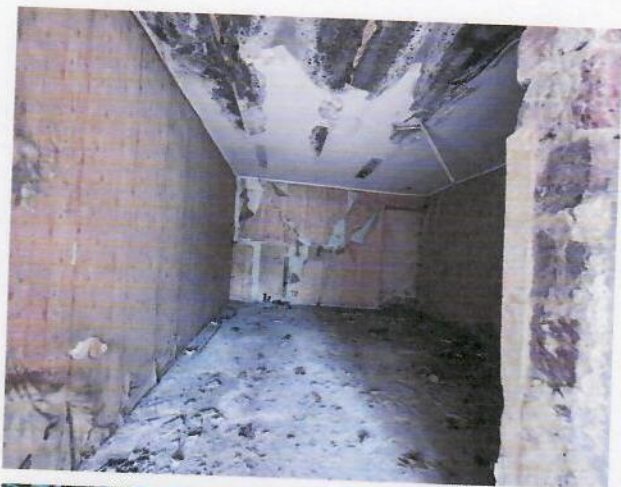




1. Մասնաշենք	
Հարկերի քանակ	1 հարկ
Մակերես	844,8 քմ
Բարձրությունը	3,3 մ.
Կառուցման տարեթիվ	1960 թ.
Արտաքին հարդարում	չորս կողմից՝ սրբատաշ
Կառուցման նյութ	տուֆ
Միջհարկային ծածկը	երկաթբետոն
Տանիքը	Այլ ջերմամեկուսիչ նյութ
Դռները	փայտե
Պատուհանները	փայտե
Ներքին հարդարումը	պատերը քայքայված ներկանյութ
Հատակը	բետոնյա սալեր, սալիկ, մանրահատակ, մանրահատակը որոշ տեղերում բացակայում է
Սանհանգույցը	հատակը՝ հին սալիկապատ, պատերը՝ ներկանյութ
Այլ տեղեկություններ	







5. Գնահատվող անշարժ գույքի մոտավոր տեղակայման վայրը



6. Առավել արդյունավետ օգտագործման ձև

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

1) Առավել արդյունավետ օգտագործումը պետք է լինի ֆիզիկապես հնարավոր (եթե այդ հանգամանքը տեղին է), ֆինանսապես իրագործելի, իրավաբանորեն թույլատրված և հանգեցնի ամենաբարձր արժեքին: Ընթացիկ օգտագործումից տարբերվելու դեպքում օբյեկտի արդյունավետ օգտագործման նպատակով կատարված ծախսերը կազդեն արժեքի վրա:

2) Գնահատվող օբյեկտի առավել արդյունավետ օգտագործումը կարող է լինել նրա ներկայիս կամ ընթացիկ օգտագործումը, երբ այն օպտիմալ է օգտագործվում: Առավել արդյունավետ օգտագործումը կարող է տարբերվել իր ընթացիկ օգտագործումից կամ կարող է իրենից ներկայացնել կանոնակարգված լիկվիդացում:

3) Գնահատվող օբյեկտի առավել արդյունավետ օգտագործումը, որը գնահատվել է առանձին, կարող է տարբերվել նրա առավել արդյունավետ օգտագործումից՝ որպես օբյեկտների խմբի մաս, երբ պետք է հաշվի առնվի խմբի ընդհանուր արժեքի մեջ նրա ներդրման չափը:

4) Առավել արդյունավետ օգտագործման տեսակը որոշելը ներառում է հետևյալը՝

ա. որոշել, թե արդյոք գնահատվող օբյեկտի այս կամ այն օգտագործումը ֆիզիկապես հնարավոր է, այսինքն, հաշվի կառնվեն այն օգտագործման ձևերը, որոնք մասնակիցները կհամարեն ողջամիտ:

բ. իրավաբանորեն թույլատրելի պահանջը հաշվի առնելու համար անհրաժեշտ է հաշվի առնել գնահատվող օբյեկտի օգտագործման ցանկացած իրավական սահմանափակում (քաղաքաշինական սահմանափակումներ, ինչպես նաև հավանականություն, որ այդ սահմանափակումները կփոխվեն հետագայում և այլն):

գ. օգտագործումը ֆինանսապես իրագործելի դարձնելու պահանջը հաշվի է առնում, թե արդյոք գնահատվող օբյեկտի այլընտրանքային օգտագործումը, որը ֆիզիկապես հնարավոր է և իրավաբանորեն թույլատրելի, կբերի արդյոք բավարար եկամուտներ տիպային մասնակցին առավել շատ, քան կստացվեր ընթացիկ օգտագործումից: Այդ դեպքում պետք է հաշվի առնել օբյեկտի այլընտրանքային օգտագործմանն անցնելու ծախսերը:

Գնահատողը չի կատարել առավել արդյունավետ օգտագործման վերլուծությունը՝ անշարժ գույքը գնահատելով սեփականության վկայականում ամրագրված նպատակային և գործառնական նշանակությամբ:

7. **Գնահատման հիմնական մոտեցումների (մեթոդների) ընտրությունը.**

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

Համեմատական մոտեցում

Համեմատական մոտեցմամբ անշարժ գույքի արժեքը որոշվում է գնահատվող անշարժ գույքին համադրելի անշարժ գույքի շուկայական գների վերլուծության և համապատասխան ճշգրտումների իրականացման միջոցով: Մոտեցման իրականացման համար որպես համադրելի անշարժ գույքի օբյեկտներ կարող են ընտրվել ինչպես բաց և մրցակցային շուկայում վաճառված, այնպես էլ ազատ շուկայում հրապարակայնորեն վաճառահանված անշարժ գույք: Համեմատական մոտեցման կիրառման համար անհրաժեշտ է առնվազն երեք համադրելի անշարժ գույքի վերաբերյալ արժանահավատ տեղեկատվության առկայություն (արժանահավատության տեսակետից գերադասելի է փաստացի գործարքը): Քանի որ չունենք տվյալ տարածքում նմանատիպ գույքերի վաճառքի մասին ստույգ և արժանահավատ ինֆորմացիա, ուստի չենք կարող կիրառել գնահատման համեմատական մեթոդումը:

Եկամտային մոտեցում

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:

Անշարժ գույքի գնահատման դեպքում հիմնականում կիրառվում են դրամական հոսքերի դիսկոնտավորման մեթոդի տարբեր եղանակներ, որոնք տարբերվում են միմյանցից, սակայն ունեն ընդհանուր բնութագիր, որ որոշակի ապագա ժամանակահատվածում դրամական հոսքերը բերվում են արժեքի դիսկոնտավորման դրույքաչափի կիրառմամբ: Օբյեկտի արժեքը որոշվում է առանձին ժամանակահատվածներում բերված դրամական հոսքերի արժեքների հանրագումարով: Դրամական հոսքերի դիսկոնտավորման եղանակի կիրառման դեպքում դիսկոնտավորման դրույքաչափը հիմնվում է փողի ժամանակավոր արժեքների, ինչպես նաև դիտարկվող եկամուտների հոսքի հետ կապված ռիսկերի և օգուտների վրա:

Քանի որ չունենք տվյալ տարածքում նմանատիպ գույքերի վարձով հանձնման մասին ստույգ և արժանահավատ ինֆորմացիա, ուստի չենք կարող կիրառել գնահատման եկամտային մեթոդումը:

Ծախսային մոտեցում

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:

8. Շուկայական արժեքի հաշվարկ

Համեմատական մոտեցում

Աղյուսակ 2-ում բերված են տարածագնահատման միևնույն գոտում վերջին ամիսների ընթացքում գնահատվող գույքին համանման տարածքների փաստացի վաճառքների, առաջարկների օրինակներ:

Համեմատվող օբյեկտների ընտրության համար ուսումնասիրվել են www.myrealty.am, www.bnakaran.com, www.igind.am, www.list.am, www.yerkir-real.com, www.realakcern.am/, www.erkirrealty.am, www.mail.am, www.arajark.am կայքերը և Գինդ շաբաթաթերթը:

Կատարված աշխատանքների վերլուծությունը տրված է ստորև բերված աղյուսակ 2-ում

Աղյուսակ 2

Գնահատման համեմատական մեթոդ

Համեմատության Միավոր	Գնահատվող Օբյեկտ	Համեմատվող Օբյեկտ N1	Համեմատվող Օբյեկտ N2	Համեմատվող Օբյեկտ N3
Նպատակային Նշանակություն	հասարակական	հասարակական	հասարակական	հասարակական
Տեղադրություն	Մամիկոնյանց փ. 60	Հրաչյա Քոչարի փ.	Փափազյան 21/10	Էմինի փ.
Վաճառքի, առաջարկի գին		1 664 100 000	1 281 000 000	1 544 130 000
Շինության Մակերեսը 1քմ գին	844,8	1070	1280	2700
Հողամասի մակերես	1644,53	1 555 234	1 000 781	571 900
Ուղղում/%/		600	400	1500
Ուղղված 1քմ գինը		36	56	63
Տվյալների աղբյուր		2 112 934	1 561 673	934 117
Վաճառքի, առաջարկի ամսաթիվ		list.am-18927934	list.am-17217448	list.am-14033201
Ուղղում/%/		07.2023/առաջ./	07.2023/առաջ./	07.2023/առաջ./
Ուղղված 1քմ գինը		-5	-5	-5
Շինության տեսակը		2 007 287	1 483 590	887 411
Ուղղում/%/	քարե	քարե	քարե	քարե
Ուղղված 1քմ գինը		0	0	0
Միջհարկային ծածկը		2 007 287	1 483 590	887 411
Ուղղում/%/	ե/բ	ե/բ	ե/բ	ե/բ
Ուղղված 1քմ գինը		0	0	0
Հարկ/Հարկայնություն		2 007 287	1 483 590	887 411
Ուղղում/%/	1 հարկ	4 հարկ, նկուղ	2 հարկ	5 հարկ
Ուղղված 1քմ գինը		15	5	15
Տեղադրություն/Դիրք		2 308 381	1 557 769	1 020 523
Ուղղում/%/	բավարար	գերազանց	լավ	բավարար
Ուղղված 1քմ գինը		-30	-15	0
Տրանսպորտային մատչելիություն		1 615 866	1 324 104	1 020 523
	լավ	գերազանց	գերազանց	բավարար

Ուղղում/%/		-20	-20	0
Ուղղված 1քմ գինը		1 292 693	1 059 283	1 020 523
Ներքին հարդարանք	բավարար	գերազանց	գերազանց	գերազանց
Ուղղում/%/		-25	-25	-25
Ուղղված 1քմ գինը		969 520	794 462	765 392
Օբյեկտի մակերեսների մեծություն, շինություն / հողամաս	844,8	1070	1280	2700
	1644,53	600	400	1500
Ուղղում/%/		5	5	5
Ուղղված 1քմ գինը		1 017 996	834 185	803 662
Կոմունալ հարմարություններ	բավարար	գերազանց	գերազանց	գերազանց
Ուղղում/%/		-30	-30	-30
Ուղղված 1քմ գինը		712 597	583 930	562 563
Միջհարկային բարձրություն	3 մ.	3,3 մ.	3 մ.	2.85 մ.
Ուղղում/%/		-3	0	3
Ուղղված 1քմ գինը		691 219	583 930	579 440
Ճակատային մաս	բավարար	գերազանց	լավ	լավ
Ուղղում/%/		-20	-10	-10
Ուղղված 1քմ գինը		552 975	525 537	521 496
Գնահատվող գույքի 1ք/մ-ի արժեքը		533 336		
Գնահատվող գույքի արժեք		450 562 331		
Կլորացված		450 600 000		

Այսպիսով, գնահատվող տարածքի շուկայական արժեքը, հաշվարկված համեմատական վերլուծության մոտեցմամբ կկազմի՝ **450 600 000 (չորս հարյուր հիստոն միլիոն վեց հարյուր հազար) ՀՀ դրամ:**

Ծախսային մոտեցում

Ծախսային մեթոդով 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:

Նախ հաշվեն անշարժ գույքի հողամասի արժեքը.

Հողամասի գնահատման համեմատական մեթոդ

Համեմատության Միավոր	Գնահատվող օբյեկտ	Համեմատվող օբյեկտ N1	Համեմատվող օբյեկտ N2	Համեմատվող օբյեկտ N3
Տեղադրություն	Մամիկոնյանց փ. 60/2	Գրիբոյեդովի փ.	Քեռու փ.	Մամիկոնյանց փ.
Վաճառքի, առաջարկի գին		638 550 000	541 800 000	522 450 000
Մակերես 1քմ գին	1644,53	2000	3400	1800
		319275	159352,9412	290250
Տվյալների աղբյուր		list.am-19289927	list.am-18519000	list.am-18921594
Վաճառքի, առաջարկի ամսաթիվ		04.2023/առաջ./	04.2023/առաջ./	04.2023/առաջ./
Ուղղում %		-5	-5	-5
Ուղղված 1քմ գին		303 311	151 385	275 738
Գույքային իրավունքները	հասարակական	բնակավայրերի	բնակավայրերի	բնակավայրերի
Ուղղում/%/		20	20	20
Ուղղված 1քմ գին		363 974	181 662	330 885
Տեղադրություն/դիրք	բավարար	գերազանց	բավարար	լավ
Ուղղում/%/		-20	0	-10
Ուղղված 1քմ գին		291 179	181 662	297 797
Տրանսպորտային մատչելիություն	լավ	գերազանց	բավարար	լավ
Ուղղում/%/		-10	0	0
Ուղղված 1քմ գին		262 061	181 662	297 797
Հողամասի մակերես	1644,53	2000	3400	1800
Ուղղում/%/		3	5	0
Ուղղված 1քմ գին		269 923	190 745	297 797
Հողամասի ճակատային մաս	բավարար	լավ	բավարար	գերազանց
Ուղղում/%/		-10	0	-20
Ուղղված 1քմ գին		242 930	190 745	238 237

Հողամասի ֆիզիկական տվյալներ(հողի ձև, կտրվածք, թեքություն)	լավ	լավ	բավարար	լավ
Ուղղում/%/		0	10	0
Ուղղված 1քմ գին		242 930	209 820	238 237
Հողամասի բարեկարգվածության աստիճան	լավ	լավ	բավարար	լավ
Ուղղում/%/		0	10	0
Ուղղված 1քմ գին		242 930	230 802	238 237
Օբյեկտի 1քմ-ի ճշգրտված գին		237 323		
Հողամասի արժեք		390 285 173		
Կլորացված		390 300 000		

Այսպիսով, հողամասի արժեքը ստացա **390 300 000 / երեք հարյուր ինիսուն միլիոն երեք հարյուր հազար / ՀՀ դրամ:**

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:

Շինությունների վերականգնման ծախսերի նորմատիվները ընտրելիս, որպես ուղեցույց են հանդիսացել 2008 թ. «Հայարդնախագիծ» ԲԲ Ընկերության կողմից ՀՀ տարածքում կառուցվող շենքերի, կառուցվածքների և շինարարական աշխատանքների տեսակների և արժեքի խոշորացված ցուցանիշները:

Հաշվի առնելով այն հանգամանքը, որ «խոշորացված ցուցանիշների» մշակման համար հիմք է հանդիսացել 2008թ. գներով սահմանված հաշվարկային ցուցանիշները, որի ժամանակ 1 \$ = 305,0 դրամի այդ ընթացքում փոփոխվել են շինարարություններում օգտագործվող շինանյութերի տեսականին, հետևաբար փոփոխվել են շինարարական աշխատանքների համար պահանջվող ծախսերի գնահատման չափանիշները:

Շինության վերականգնման ծախսերը հաշվարկելիս հիմք է ընդունվել նրա հիմնական կոնստրուկտիվ էլեմենտների տեսակը: Առաջնորդվելով վերոհիշյալ խոշորացված նորմատիվներով և հաշվի առնելով վերջին տարիների ընթացքում շինանյութերի շուկայում նկատվող գների թանկացումը /1,2 – 1,5 անգամ/, ԱԱՀ, կապալառուի վերադիր ծախսերը և շահույթը, հաշվենք վերականգնման ծախսերի նորմատիվը ըստ առանձին կառույցների:

$$N_4 = A / \Gamma\mathcal{C} \times \Gamma\Phi \times \mathcal{U}\mathcal{U}\mathcal{C} \times \mathcal{C}\mathcal{U}\mathcal{U} \times \mathcal{U}\mathcal{U} \text{ որտեղ}$$

A - ՇԱԽՑ – ում բերված արժեքն է ՀՀ դրամ-ով,

$\Gamma\mathcal{C}$ - ԱՄՆ Դոլարի փոխարժեքն է ՇԱԽՑ-ում, $1\$=305.0$ ՀՀ դրամ,

$\Gamma\Phi$ - ԱՄՆ Դոլարի փոխարժեքն է գնահատման օրվա դրությամբ, $1\$=387.0$ ՀՀ դրամ,

$\mathcal{U}\mathcal{U}\mathcal{C}$ – Ավելացված արժեքի հարկ (20%),

$\mathcal{C}\mathcal{U}\mathcal{U}$ - Շին. սարքավորումների և շին հրապարակի կազմակերպման հետ կապված ծախսեր/ ժամանակավոր շենքերի և կառուցվածքների/, ձմեռային պայմաններում աշխատանքի համար հավելումը, աշխատանքային/նեղվածության, անապատային, կիսանապատային/, պայմանները, սահմանված հարկերը,

$\mathcal{U}\mathcal{U}$ -Շինության ավարտվածության աստիճան,

1/ Գնահատվող մասնաշենքն իր տեխնիկական տվյալներով մոտ է նորմատիվային փաստաթղթի 93-րդ կետում բերված ցուցանիշին, համաձայն որի նմանատիպ անշարժ գույքի վերականգնման ծախսերը, 1 քմ համար հավասար է 209 040 ՀՀ դրամ: Հաշվի առնելով նաև գների թանկացումը, ԱԱՀ-ն, շինհարապարակի, սարքավորումների ծախսերը, ձեռնարկատիրական շահույթը, վերականգնման ծախսերի նորման /N/ կլինի՝

$$N_4 = 209\ 040 / 305 \times 387 \times 1,2 \times 1,2 \times 1 = 381\ 946,9 \text{ ՀՀ դրամ,}$$

Գնահատվող օբյեկտի ընդհանուր վերականգնման ծախսերը կլինի՝

$$V + V_1 + V_2 + \dots V_m = \sum_{j=1}^m V_j + , \text{ որտեղ}$$

V_j – գնահատման օբյեկտի մեջ մտնող j -րդ շինության վերականգնման ծախսն է, որը որոշվում է հետևյալ բանաձևով՝

$$V_j = S_j \times N_j, \text{ որտեղ}$$

S_j – j -րդ շինության մակերեսն է,

N_j – j -րդ շինության վերականգնման ծախսերի նորմատիվն է:

Այս դեպքում շինությունների ընդհանուր վերականգնման ծախսերը կլինի՝

$$V = \sum_{j=1}^m S_j \times N_j$$

Շինությունների շուկայական արժեքը կհաշվարկվի հետյալ բանաձևով

$$C = V - F, \text{ որտեղ}$$

F -ը կուտակված մաշվածությունն է:

$$C = \sum_{j=1}^m S_j \times N_j - \sum_{j=1}^m \sum_{i=1}^3 F_{ji}$$

Ստորև բերված են շենքեր-շինությունների վերականգնման ծախսերի հաշվարկը

Հ/Հ	Շինությունների անվանումը ըստ սեփականության վկայականի	Կառույցի մակերեսը /քմ/	Վերանորոգման ծախսերի նորման /ՀՀ դրամ/	Վերականգնման ծախսերի նորման /ՀՀ դրամ/
1	Մասնաշենք	844,8 քմ	381 946,9	322 668 760

Մաշվածության վերլուծություն

Անշարժ գույքի մաշվածությունը ժամանակաի ընթացքում նրա արժեքի նվազումն է:
Դիտարկել ենք մաշվածության երեք տեսակները՝ ֆիզիկական, ֆունկցիոնալ և տնտեսական:

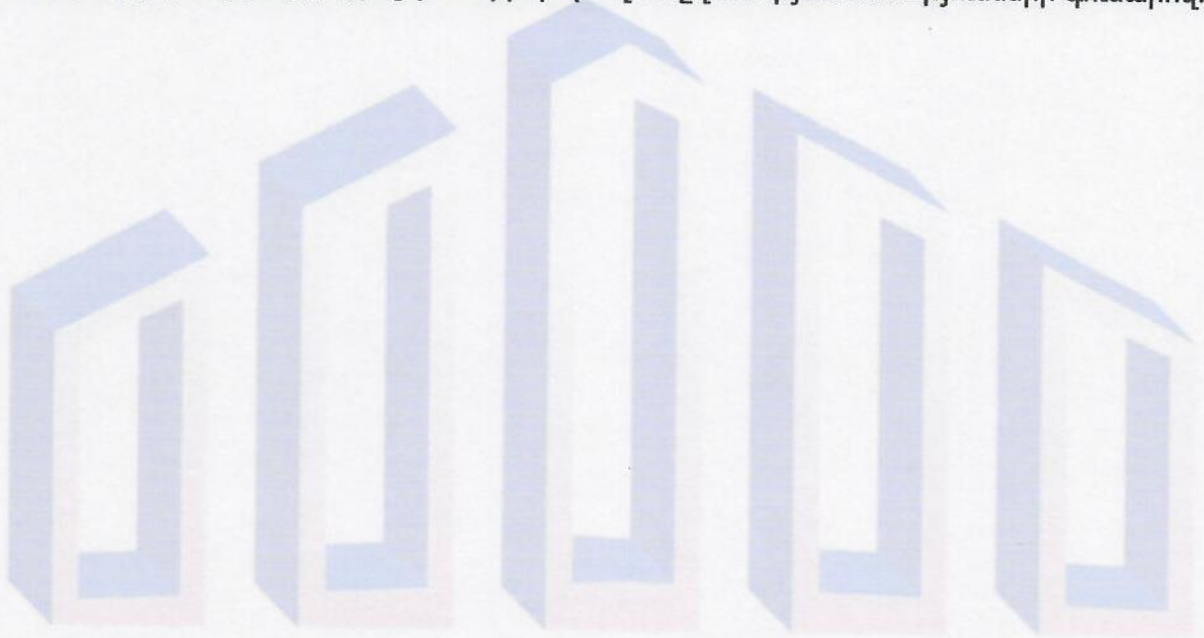
Կուտակված մաշվածությունը շենքերի և շինությունների ֆիզիկական, ֆունկցիոնալ և տնտեսական մաշվածության հանրագումարն է: Կուտակված մաշվածությունը լինում է.

- **վերացվող**, երբ մաշվածությունը վերացման հետ կապված ծախսերը գերազանցում կամ հավասար են գույքի ավելացված արժեքին (տնտեսապես արդարացված են),

- **չվերացվող**, երբ մաշվածության վերացման հետ կապված ծախսերը գերազանցում են գույքի ավելացված արժեքը (տնտեսապես արդարացված չեն):

Մաշվածության յուրաքանչյուր տեսակը հաշվարկվում է առանձին, այնուհետև գումարվում է, և ստացված գումարը նվազեցվում գույքի վերարտադրության համար անհրաժեշտ ծախսերի գումարից:

Շենքեր, շինությունների կուտակված մաշվածության ընդհանուր մեծությունը որոշվում է որպես չվերացվող և վերացվող բոլոր տարրերի գծով մաշվածության մեծությունների գումարով:



Ֆիզիկական մաշվածություն /F1/

Շենքերի, շինությունների բաղադրիչների սկզբնական հատկանիշների կորստի հետևանքով արժեքի նվազումն է: Սույն հաշվետվության մեջ ֆիզիկական մաշվածությունը հաշվարկելիս հիմնվել ենք այն փաստի վրա, որ հիմնական շինարարությունը կատարվել է 63 տարի առաջ:

Աղյուսակ 4

Վերացվող ֆիզիկական մաշվածքի հաշվարկ

Աշխատանքներ	Լրիվ վերականգնման ծախսերի կառուցվածք	Լրիվ վերականգնման ծախսերի կառուցվածք	Ֆիզիկական մաշվածություն	Ֆիզիկական մաշվածություն	Մնացորդային արժեք /<< դրամ/
	%	դրամ	%	դրամ	դրամ
Հողային աշխատանքներ	3,0	9680063	0,0	0	9 680 063
Հիմքեր	5,8	18714788	40,0	7485915	11 228 873
Պատեր և միջնապատեր	37,5	121000785	40,0	48400314	72 600 471
Միջհարկային ծածկ և աստիճաններ	12,5	40333595	65,0	26216837	14 116 758
Տանիք	5,2	16778776	65,0	10906204	5 872 571
Հարդարման աշխատանքներ	17,5	56467033	70,0	39526923	16 940 110
Դռներ և պատուհաններ	10,0	32266876	70,0	22586813	9 680 063
Սանտեխնիկա աշխատանքներ	5,7	18392119	80,0	14713695	3 678 424
Էլեկտրաաշխատանքներ	1,5	4840031	80,0	3872025	968 006
Այլ աշխատանքներ	1,3	4194694	80,0	3355755	838 939
Ընդամենը	100,0	322668760		177064482	145 604 278

Աղյուսակ 5

Կարճակյաց ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածության հաշվարկ

Աշխատանքներ	Կարճակյաց էլեմենտների մնացորդային արժեքներ	Իրական ծառայության ժամկետ	Նորմատիվային ծառայության ժամկետ	Մաշվածության գործակից	Մաշվածություն
	դրամ	տարի	տարի		դրամ
Տանիք	5 872 571	30,0	60,0	0,50	2 936 286
Հարդարման աշխատանքներ	16 940 110	30,0	30,0	1,00	16 940 110
Ատաղծագործական աշխատանքներ (դռներ-պատուհաններ)	9 680 063	30,0	30,0	1,00	9 680 063
Էլեկտրաաշխատանքներ	968 006	30,0	30,0	1,00	968 006
Սանտեխնիկա աշխատանքներ	3 678 424	30,0	30,0	1,00	3 678 424
Ընդամենը	37 139 174				34 202 889

Աղյուսակ 6	
Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածության հաշվարկ	
Արժեքի անվանում	դրամ
Վերականգնման ծախսեր	322 668 760
Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը (հետաձգված վերանորոգում)	177 064 482
Կարճակյաց էլեմենտների մնացորդային արժեքը	37 139 174
Ընդամենը երկարակյաց էլեմենտների մնացորդային արժեքը (1-2-3)	108 465 104
Շահագործման փաստացի ժամկետ /տարի/	63
Շահագործման նորմատիվային ժամկետ /տարի/	130
Մաշվածության հաշվարկման գործակից (5/6)	0,484615385
Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածության արժեք (4x7)	52 563 858

Աղյուսակ 7	
Ընդհանուր ֆիզիկական մաշվածության հաշվարկ	
Մաշվածության տեսակ	դրամ
Վերականգնող ֆիզիկական մաշվածություն (հետաձգված վերանորոգում)	177 064 482
Կարճաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածություն	34 202 889
Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածություն	52 563 858
Ընդամենը /ՀՀ դրամ/	263 831 228
Ընդամենը /%/	81,77%

Այսպիսով, ֆիզիկական մաշվածքը՝ $F_1 = 81,77\%$:

Ֆունկցիոնալ մաշվածություն /F₂/

Շենքերի և շինությունների արժեքի նվազումն է կապված տեխնիկական նորարարությունների, ժամանակակից պահանջներին անհամապատասխանության և գործառնական նշանակությամբ օգտագործման կորստով: Ֆունկցիոնալ մաշվածությունը կարելի է գնահատել թիվ 0%:

Տնտեսական մաշվածություն / F₃ /

Շենքերի և շինությունների արժեքի նվազումն է՝ արտաքին միջավայրի պայմանների փոփոխության արդյունքում: Տնտեսական մաշվածությունը կարելի է գնահատել 0%:

Կուտակված մաշվածությունը հաշվարկելու համար կիրառում ենք հետևյալ բանաձևը.

$$F-1 = 1-(1-F_1)*(1-F_2)*(1-F_3) = 81,77\% \text{ կամ } 263 \ 831 \ 229 \text{ ՀՀ դրամ}$$

Այսպիսով ծախսային մեթոդով անշարժ գույքի շինության արժեքը (C_{շին}) ստացանք վերականգնման ծախսերից (V) հանած կուտակված մաշվածությունը (F).

$$C_{շին} = V - F$$

$$C_{շին} = 322 \ 668 \ 760 - 263 \ 831 \ 229 = 58 \ 837 \ 531 \text{ ՀՀ դրամ:}$$

Անշարժ գույքի շուկայական արժեքը կհաշվարկվի շինության և սեփականության իրավունքով պատկանող հողի շուկայական արժեքների գումարով՝

$$C = C_{հող} + C_{շին}, \text{ որտեղ}$$

C_{հող} – հողի շուկայական արժեքն է,

C_{շին} – շինությունների շուկայական արժեքն է,

Այսպիսով գնահատվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը կկազմի.

$$C = C_{հող} + C_{շին} = 390 \ 300 \ 000 + 58 \ 837 \ 531 = 449 \ 137 \ 531 \text{ ՀՀ դրամ}$$

կամ կլորացված՝ 449 100 000 ՀՀ դրամ:

Այսպիսով, գնահատվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը, հաշվարկված ծախսային մոտեցմամբ, կկազմի՝ 449 100 000 (չորս հարյուր քառասունինը միլիոն մեկ հարյուր հազար) ՀՀ դրամ

9. Ամփոփում

ք. Երևան Արաբկիր Մամիկոնյանց փ. թիվ 60/2 հասցեում գտնվող անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքը գնահատելիս գնահատողի կողմից կիրառվել է շուկայական գնահատման համեմատական և ծախսային մոտեցումները:

Գնահատվող օբյեկտի շուկայական արժեքը որոշվում է հետևյալ բանաձևով

$$V = V_i \times Q_i$$
 որտեղ

V -ն գնահատվող օբյեկտի հիմնավորված հավանական շուկայական արժեքն է,
 V_i -ը օբյեկտի հավանական շուկայական արժեքները, հաշվարկված տվյալ դեպքում գնահատման նշված /i-երորդ/ մեթոդներով:

Q_i -ը գնահատման մեթոդներով հաշվարկված արժեքների հավաստիության միջին կշռված տոկոսային արժեքը /յուրաքանչյուր i-երորդ մեթոդի համար/, որը կհաշվարկենք ելնելով և մոնիթորինգային և մեր կողմից կատարված ուսումնասիրությունների հիման վրա:

Հաշվարկները բերված են թիվ 10 աղյուսակում

Աղյուսակ 10

Կիրառված մեթոդ	Համեմատական մոտեցում	Ծախսային մոտեցում
Օբյեկտի արժեքը /ՀՀ դրամ/	450 600 000	449 100 000
Տեսակարար կշիռ (%)/ բաց. մեծ-ն	65% / 292 890 000	35% / 157 185 000
Միջին կշռված արժեք	450 075 000 կամ կլորացված 450 100 000 ՀՀ դրամ	

Համաձայն գնահատման, **ք. Երևան Արաբկիր Մամիկոնյանց փ. թիվ 60/2** հասցեում գտնվող անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքը առ 27.07.2023թ. կազմում է **450 100 000 / չորս հարյուր հիստուն միլիոն մեկ հարյուր հազար/ ՀՀ Դրամ:**

Ստացված արժեքը, ըստ գնահատողի մասնագիտական կարծիքի, միանգամայն իրատեսական է:

Անշարժ գույքի համեմատական մոտեցմամբ համեմատվող գույք – N1



Բազմաֆունկցիոնալ գույք Հրաչյա Քոչար փողոցում Արաբկիրում, 1070 ք.մ.

9 հրաչյա Քոչար փողոց, երևան

\$4,300,000 1000 1900 Փողոցային տարածք

Տեղեկություններ անշարժ գույքի վերաբերյալ

Տեսակ	Բազմաֆունկցիոնալ գույք
Գիտարկման տիպ	Քաղև
Շինարարության ժամկետ	1070 ք.մ.
Կառուցող	Արաբ Ջ
Վերականգն	Արաբ Ջ
Կառուցման վաղը փուլերից	Առաջին փուլ
Առաջ	Առաջին (փողոցից)
Կապիտալի	Բացօթյա կապիտալի

Նկարագիր

Վաճառվում է տրված չորս հարկանի բազմաֆունկցիոնալ տարածք Արաբկիր իջ. Քոչար փողոցում: Հողի մակերեսը կազմում է 600քմ, իսկ շինությանը՝ 1070 քմ: Իսկ ունի տնտեսապես ներքին 70քմ մակերեսով, վերին, ինչպես նաև 20 միջնափող համար կապիտալի մակերեսային կապիտալի: Ցածկում է ցամաքյալ տնտեսի բնույթի գյուղատնտեսական մասնագիտ. համար՝ լոգիստիկա, Թաղապետություն, քաղաք, ինչպես նաև Կապիտալի կենտրոն, կենտրոն, և այլն: Առաջնահատկություն համար զանգվածային կառուցում:

ԻՄ ԷԶԶ

Վաճառվող հատկություն

Կոչ

Վաճառվում է

Տուն

Կապիտալ

Վաճառվում է

Օգտատերի այլ առաջարկներ

1 անկյունային բնակարան շաքարի փողոցում, 20 ք.մ., 20 հարկ, կապիտալ վերանորոգում, քաղաք շենք **\$105,000**

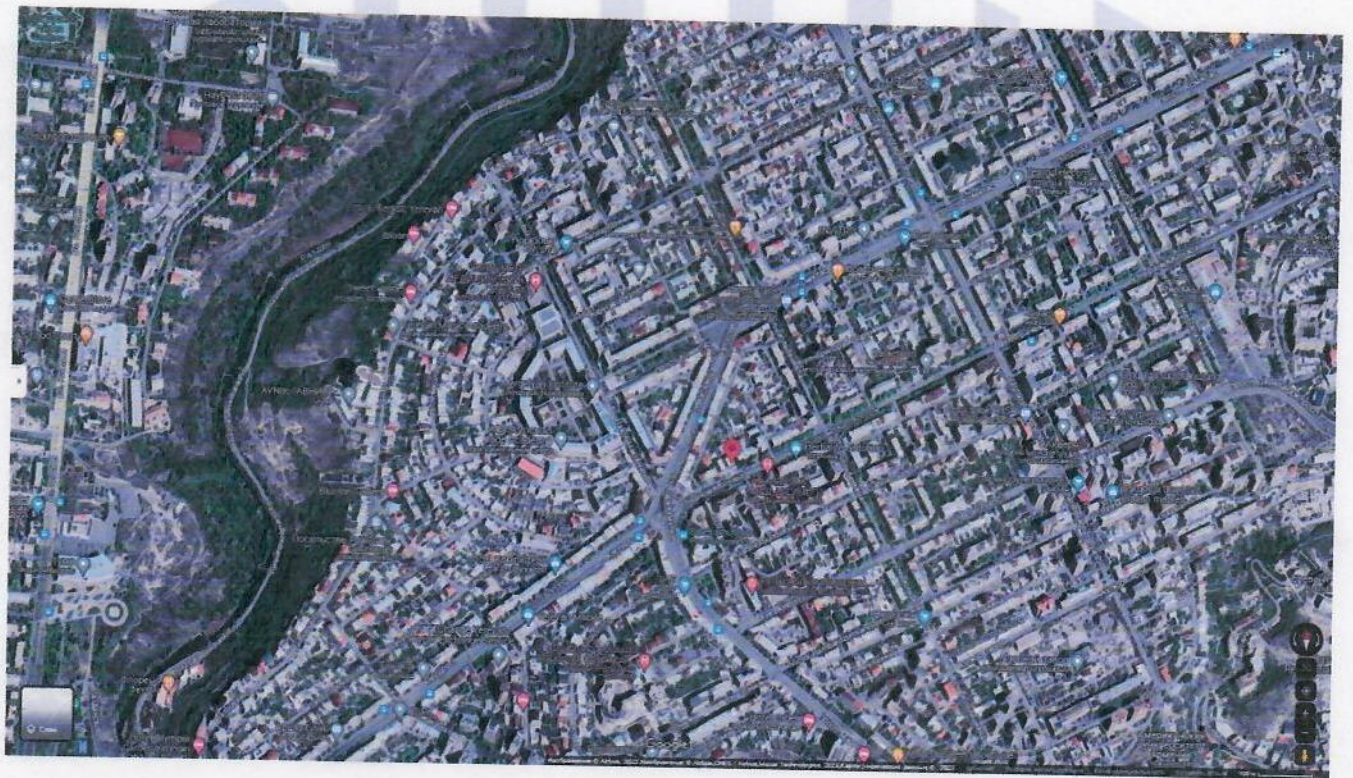
5 անկյունային բնակարան Երևանում, 20 ք.մ., 20 հարկ, կապիտալ վերանորոգում, 207 ք.մ., 3+ անկյունային **\$2,000 ամսական**

2 անկյունային բնակարան 45 և Երևանում, 70 ք.մ., 40+ հարկ, կապիտալ վերանորոգում **\$220,000**

Երևան Կապիտալ քաղաք տուն Վաղենի փողոցում, 200 ք.մ., 2 անկյունային, Երևանում, Երևանում **\$180,000**

Երեք հարկանի տուն, Թաղապետություն, Կապիտալ, Կապիտալ վերանորոգում **\$395,000**

Այլ հարկանի քաղաք տուն Արաբկիր Քոչար փողոցում, 150 ք.մ. **\$44,000**



Գնահատող
Վկայական ԳԳ-2023-30

 Ա. Արտյունյան

Անշարժ գույքի համեմատական մոտեցմամբ համեմատվող գույք – N2

LISTA.M
Քննարկում

+3 800 Միջազգային հասանելավորվածություն

Ծառ Գլխավոր էջ Պրոբեր

Բազմաֆունկցիոնալ գույք Վահրամ Փափագյան փողոցում Արաբկիրում, 1280 ք.մ.

Չ Ստուգված Baranovskaya 21/10, Yerevan

€3,000,000
Հետևել

Տեղեկություններ առաջադիվ գույքի վերաբերյալ

Տեսակ Ընկերության տիպ Շինարարության մակերես Վահրամ Վերականգնում Կանոնադրությամբ վաճառք Փողոցացի Մուտք Ապահովագրություն	Բազմաֆունկցիոնալ գույք Թաղամ. 1280 ք.մ. Արաբ է Առկա չէ Երկնքուղու դռն Առանձին (ըստ կից) Ավտոտեսակ
---	--

Նկարագիր

Добрый день всем!
Предлагаем уникальный проект многофункциональной недвижимости в районе Арабкир. Мы ourselves собственниками объекта.

Здание 1280 кв\м

В объект входит 4 квартиры (три по 70 квадратных метров и один апартаменты 130 кв. М), полностью оборудованные техникой и с новым ремонтом.

Լուսանկարային նախադրույթայիններ

Բազմաֆունկցիոնալ գույք
Բազմաֆունկցիոնալ գույք
Կառավարչական փողոցում
Արաբկիրում, 152 ք.մ.
\$250,000

Բազմաֆունկցիոնալ գույք
Վահրամ Վահրամյան փողոցում
Արաբկիրում, 69 ք.մ.
\$150,000

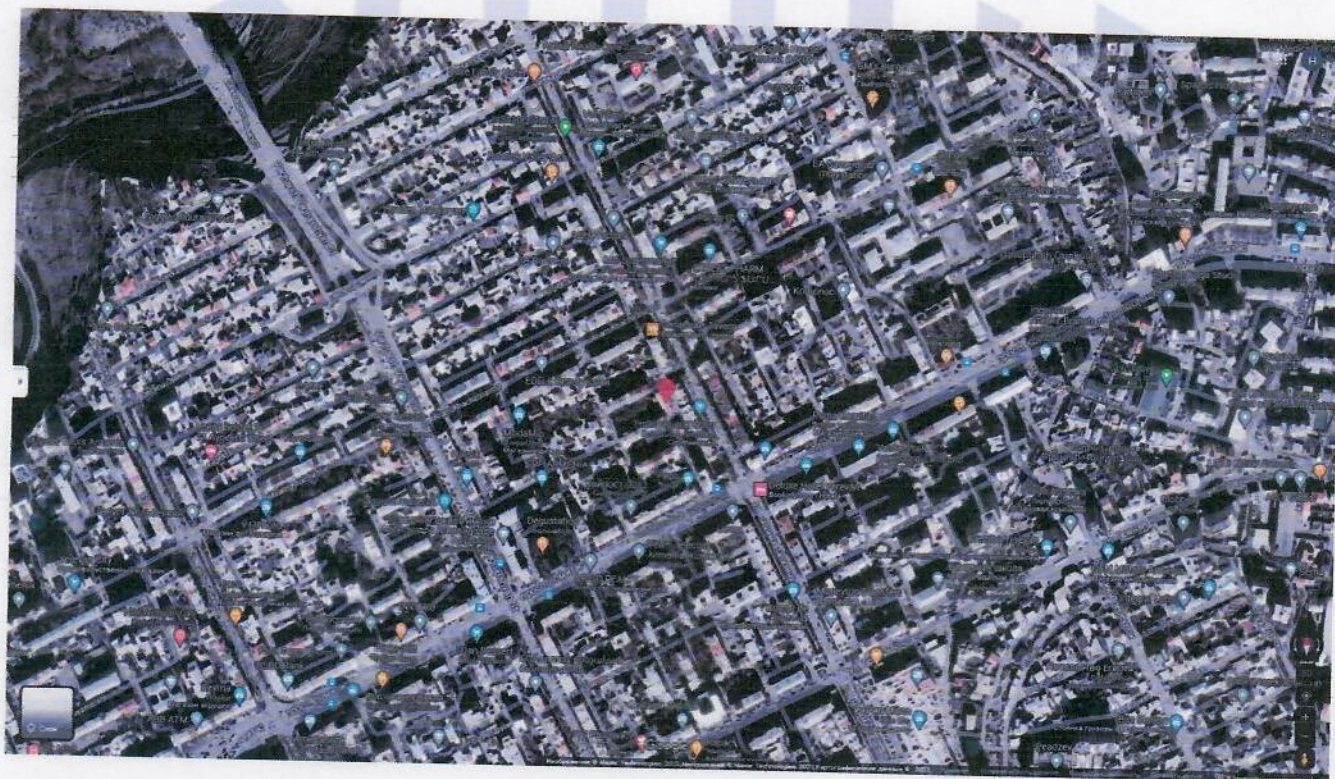
Բազմաֆունկցիոնալ գույք
Վահրամ Վահրամյան փողոցում
Արաբկիրում, 41 ք.մ.
\$123,000

Բազմաֆունկցիոնալ գույք
Հրապա Քոչար փողոցում
Արաբկիրում, 80 ք.մ.
\$250,000

Բազմաֆունկցիոնալ գույք
Կրպակ փողոցում
Արաբկիրում, 200 ք.մ.
\$2,100,000

Բազմաֆունկցիոնալ գույք
Հրապա Քոչար փողոցում
Արաբկիրում, 47 ք.մ.
\$165,000

Բազմաֆունկցիոնալ գույք
Սահրապ Քարամյան փողոցում
Արաբկիրում, 86 ք.մ.
\$310,000



Գնահատող
Վկայական ԳԳ-2023-30

Ա. Աբելյան

24

2023LXEDRPVG

Անշարժ գույքի համեմատական մոտեցմամբ համեմատվող գույք – N3

LIST:AM

Հյուրանոց Արարիկիում, 2700 ք.մ.

Ք Երևան - Արարիկի

\$3,990,000

Տեղեկություններ անշարժ գույքի վերաբերյալ

Տեսակ	Հյուրանոց
Ընդունելության տիպ	Մոնոլիտ
Ընդունելության մակերես	2700 ք.մ.
Կահույք	Անկախ է
Կենտրոն	Անկախ է
Գտնվելու վայրը	Արարիկի զին
Վարչություն	Արարիկ
Մուտք	Ընդունելություն

Եկարագիր

Կառուցված է Խիզ խաղաղի Խորանոցային համալիր Արարիկիում: 1-ին հարկը նախատեսված է կոմերցիոն գործունեության համար: Ընդունելության մակերեսը կազմում է 2700 ք.մ, իսկ Խորանոցային մակերեսը՝ 1500 ք.մ, որից 800 ք.մ-ը ընկածն է կահույքային տառամբ է: Հյուրանոցը կահույքային վերանորոգված է: Ձեռքբերման և հովանավորման համալիրը: Բաղկացած է 50 կոմունալային համալիրներից: Առավել է ավտոշարժառույթի՝ 30-ից ավել մեքենաների համար: Բոլոր սենյակներն ունեն անկողնաքան, տեսադահլու զինի Արարիկի և Արարիկի զին: Ինժի ընդ և վրակ ղեկավարման և տարածք, կահույքային սարք, ընդգրկում ընդհանուր:

Գնում

Վարձ

Գնում

Օգտատերի այլ առաջարկներ

Ընդունելության 4 սենյակային բնակարանի մարմնի վերջում 220 ք.մ. 3+ անկողնային, բալկոն, անկողնային

1,500,000 1 անկողնային

Ընդունելության 4 սենյակային բնակարանի մարմնի վերջում 470 ք.մ. 3+ անկողնային, կահույքային վերանորոգված

1,500,000 1 անկողնային

5 սենյակային բնակարանի կողմից մեծահասակի վերջում 140 ք.մ. 2 անկողնային, բալկոն, անկողնային, 214 հարկ

520,000

Այն հարկային անկողնային հարկային շինությունից վերջում 60 ք.մ. կահույքային վերանորոգված

140,000 1 անկողնային

Բաղկացված է 50 կոմունալային համալիրներից: Ընդունելության մարմնի վերջում 342 ք.մ.

1,500,000 1 անկողնային

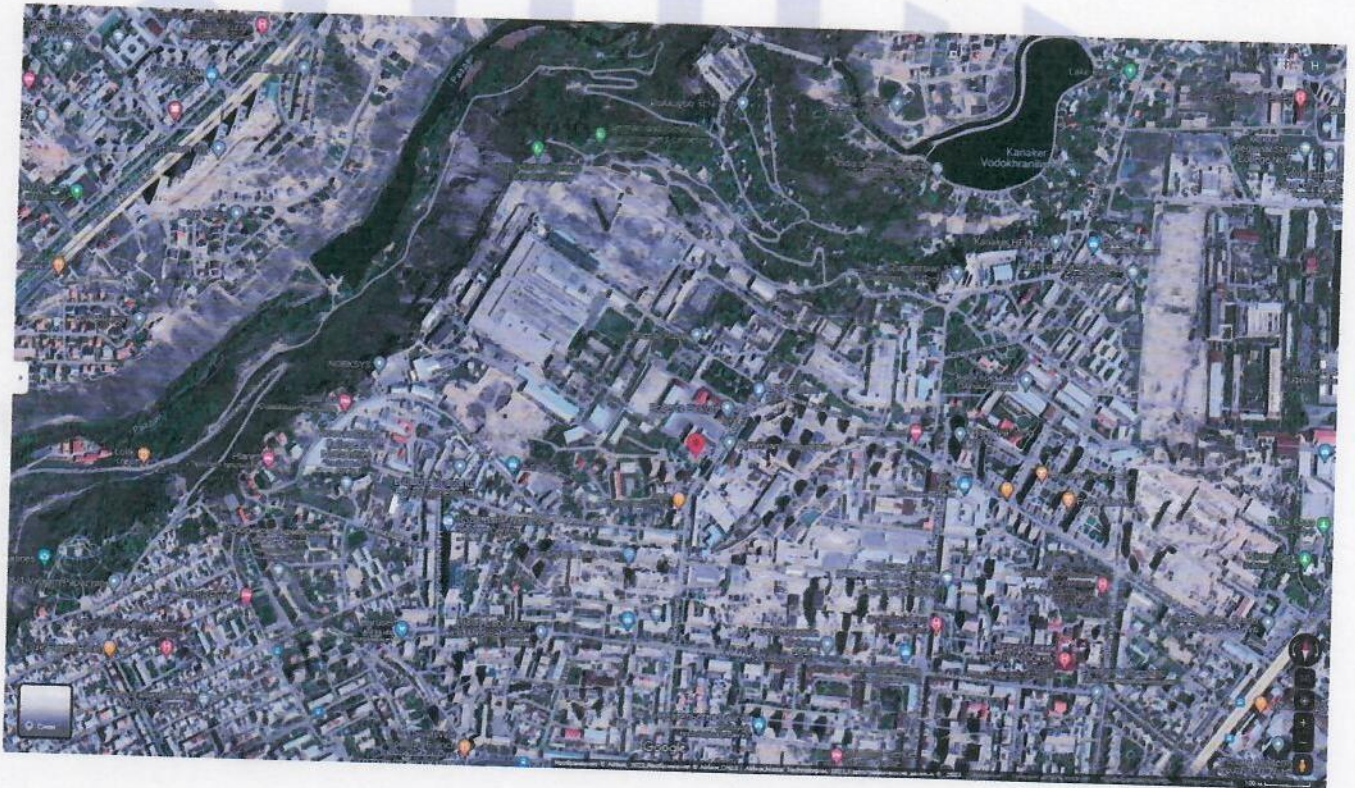
Գնահատող

Վկայական ԳԳ-2023-30

Ա. Աղայան

25

2023LXEDRPVG

[illegible]

Հողամասի համեմատական մոտեցմամբ համեմատվող գույք – N2

LISTAM Հրովում

ԻձՀԶԸ Ծրագրային համապատասխան

Կոչ

Նվազեցնել

Ենթ

Գնալու էք

Թափափ

Օգտատերի այլ առաջարկներ

3 սննդամանկ բնակարան
Մայր Գրիգորյանի փողոցում, 51 ք.մ., 1-5 հարկ, կապիտալ վերանորոգում
567.000

Երեք հարկանի տուն
Նալբանդյանի փողոցում, 157 ք.մ., 2 համասնադիվ
5157.000

2 սննդամանկ բնակարան
Խորենացու փողոցում, 55 ք.մ., 14/16 հարկ
597.000

7 սննդամանկ բնակարան
Խորենացու փողոցում, 70 ք.մ., 6/16 հարկ
600.000 1 ամսական

4 սննդամանկ բնակարան
Խորենացու փողոցում, 161 ք.մ., կապիտալ վերանորոգում
5105.000

2 սննդամանկ բնակարան
Կոչյան 155-րդ տան փողոցում, 48 ք.մ., 15/12 հարկ, կապիտալ վերանորոգում

Հողատարածք բնակելի շինությունների համար
Մամիկոնյանց փողոցում Արաբկիրում, 1800 ք.մ.
9 Մամիկոնյանց փողոց, Երևան

\$1,350,000 Հողմեկնարկ

Տեղեկություններ հողատարածքի մասին

Տեսակ - Բնակելի շինությունների համար

Հողատարածքի մակերեսը - 1800 ք.մ.

Կոմունիկացիաներ - Էլեկտրականություն, ցրամատակցություն, գազ, կոյուղի

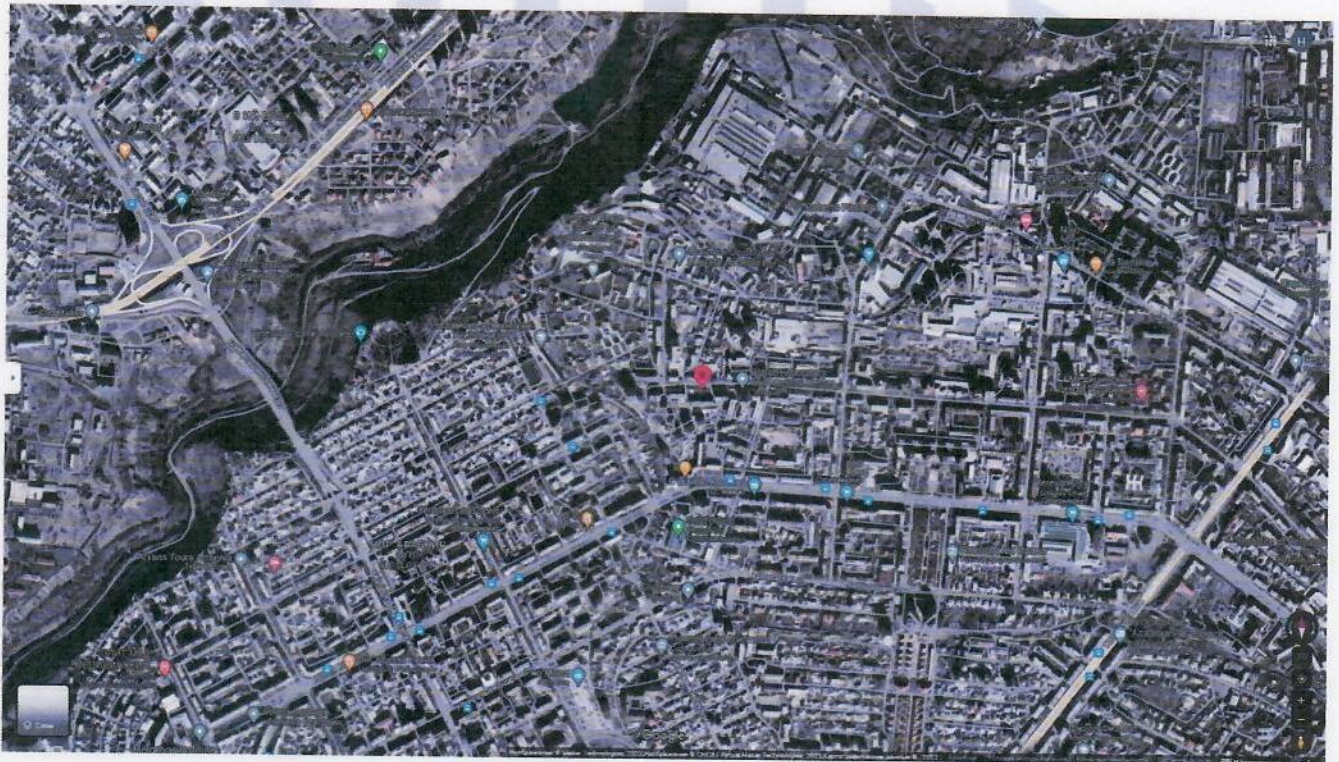
Նկարագիր

Վաճառվում է հողատարածք լուսաբանության լուսաշնչունության շենքի կառուցապատման համար: Հողատարածքի ճակատը 40մ է: Մանրամասների համար զանգահարել

Մոտակայում գտնվող վայրեր

Հայ Դուռնական համալսարան: **0.5 կմ** և 15 - 16 ր

Քաղաքապետի համայնք - 1807/504 Տեղադրված է 27.01.2023 Քանոնացվել է 25.07.2023 16/10



Հողամասի համեմատական մոտեցմամբ համեմատվող գույք = N3

Հողատարածք բնակելի շինությունների համար
Արաբկիրում, 3400 ք.մ.

9 երես / Արաբկիր

\$1,400,000

Տեղեկություններ հողատարածքի մասին

Տեսակ: **Բնակելի շինությունների համար**
Հողատարածքի մակերեսը: **3400 ք.մ.**

Նկարագիր

- Realty Consult ID: T 1741
- Կամուրջում է հողամասը / Բնակելի կառուցապատման նշանակություն:
- Արաբկիր, Թեոս փողոց,
- Հողամաս՝ 5600 ք.մ.
- ԳԽՀ՝ 1.400.000\$

Կամուրջացիաների գտնված են մոտ:

Realty Consult ID: T 1741
Sole the area of reside significance.
Arakir, Gero street.
Area lot 3400sq. M.
Price 1.400.000\$
The communications are near

Նմանատիպ հատարարություններ

Հողատարածք բնակելի շինությունների համար
Կարմիր հատարածք
Վերջին 14 օրվա ընթացքում: 438 ք.մ.
\$248,000

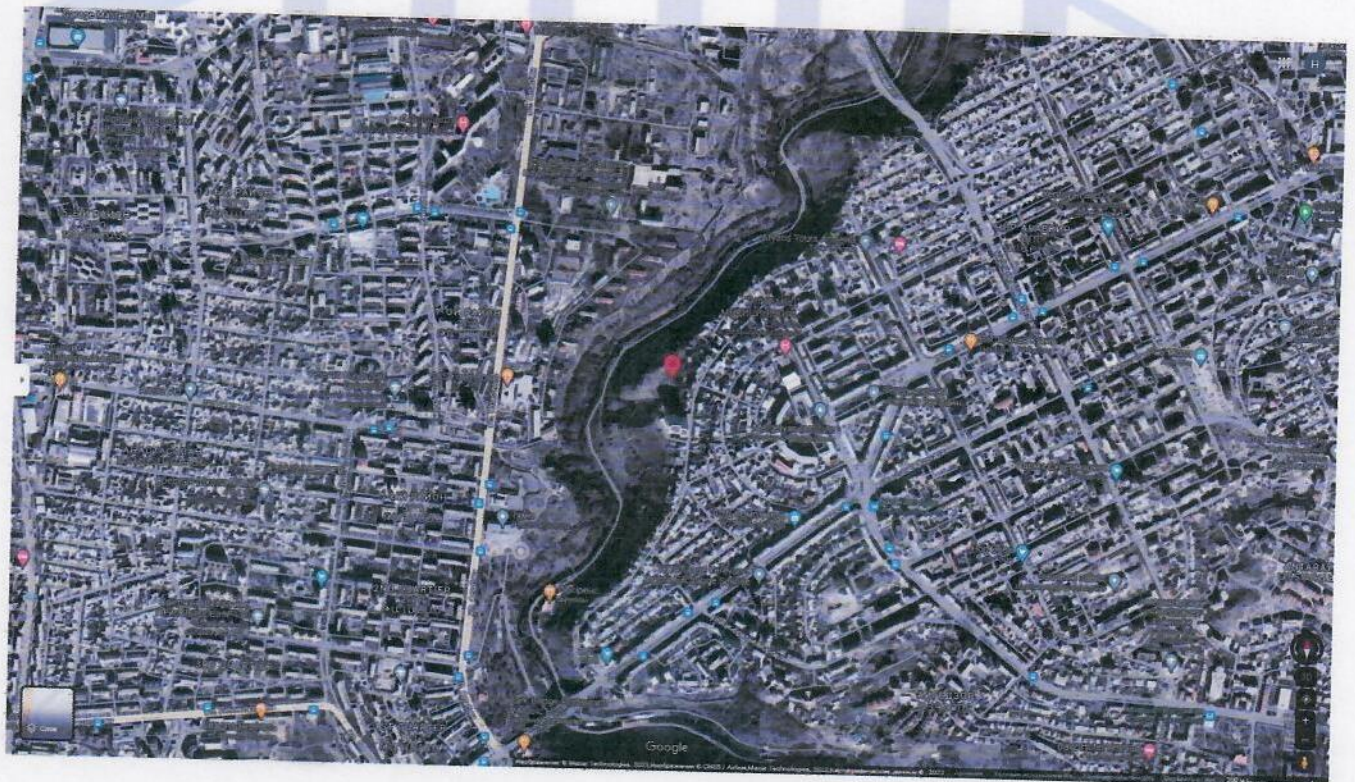
Հողատարածք բնակելի շինությունների համար
Կարմիր հատարածք
Վերջին 14 օրվա ընթացքում: 700 ք.մ.
\$550,000

Հողատարածք բնակելի շինությունների համար
Կարմիր հատարածք
Վերջին 14 օրվա ընթացքում: 800 ք.մ.
\$350,000

Հողատարածք բնակելի շինությունների համար
Կարմիր հատարածք
Վերջին 14 օրվա ընթացքում: 4065 ք.մ.
\$160,000

Հողատարածք բնակելի շինությունների համար
Կարմիր հատարածք
Վերջին 14 օրվա ընթացքում: 2300 ք.մ.
\$400,000

Հողատարածք բնակելի շինությունների համար
Կարմիր հատարածք
Վերջին 14 օրվա ընթացքում: 900 ք.մ.
\$600,000



ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆ ՎԿԱՅԱԿԱՆ

**ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՏԱՍԱՐ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻ
ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ**

Սույն վկայականով հաստատվում է «19» Սեպտեմբերի 2017 թվականին գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման միասնական մատյանում կատարված անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքի պետական գրանցումը հետևյալ տվյալներով.

1. ԳՐԱՆՑՎԱԾ ԻՐԱՎՈՒՆՔԻ ՍՈՒԲՅԵԿՏ (ՆԵՐ)

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆ

2. ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՏՆԿԵԼՈՒ ՎԱՅՐԸ ԵՎ ԱՆՎԱՆՈՒՄԸ

Երևան, Արաբկիր Մամիկոնյանց փողոց 60/2

3. ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՀԻՄՔ ՀԱՆԴԻՍԱՑՎԱԾ ՓԱՍՏԱԹՂԹԵՐԸ

Երևանի քաղաքապետի 10.05.2005թ. հ1002-Ա, 23.10.2013թ. հ5268-Ա, 30.08.2017թ. հ2965-Ա որոշումներ, ՀՀ կառավարության 10.03.2005թ. հ261-Ա որոշում, 10.04.2005թ. հանձնման-ընդունման ակտ, 24.05.2005թ. հ3339 գլխավոր հատակագիծ

4. ՀՈՂԱՍՏԱՍԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ

Կադաստրային ծածկագիրը՝ 01-003-0209-0119

Մակերեսի չափը (հա)՝ 0.164453

Նպատակային նշանակությունը՝ բնակավայրերի

Գործառնական նշանակությունը կամ հողատեսքը՝ Հասարակական կառուցապատման

Գրանցված իրավունքի տեսակը՝ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ

5. ՇԻՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ

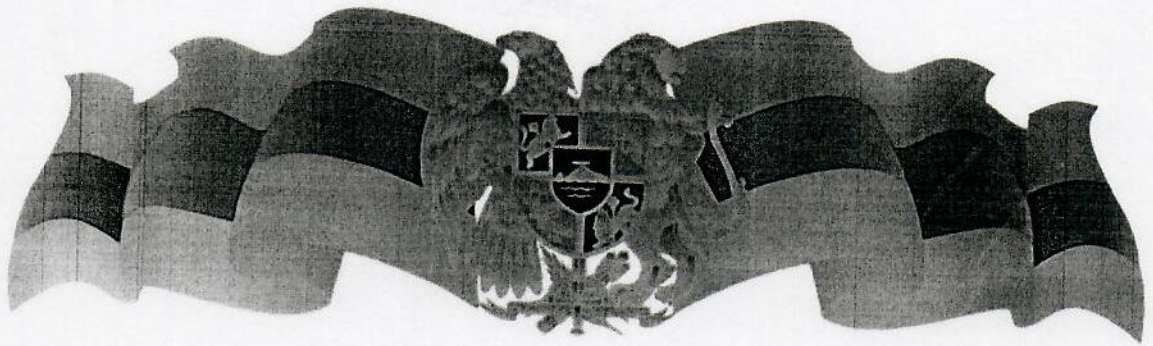
1) Նպատակային նշանակությունը՝ Հասարակական

2) Բնութագրերը ըստ առանձին շինությունների՝

Հ/հ	Կադաստրային ծածկագիրը	Տեսակը	Մակերեսի չափը	Գրանցված իրավունքի տեսակը
1	01-003-0209-0119-001	Համալսարան	844.8 ք.մ.	ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ
2	01-003-0209-0119-002	պարիսպ	8.8 ք.մ., 22.9 խ.մ.	ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ

Լրացուցիչ նշումներ և տեղեկություններ

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



ՎԿԱՅԱԿԱՆ N ԳԳ-2023-30

Սույն վկայականը տրվում է

ԱՂԱՍԻ ՌՈԲԵՐՏԻ ԱՔԵԼՅԱՆԻՆ

(անունը, հայրանունը, ազգանունը)



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

ԳՆԱՅԱՏՈՂԻ ՈՐԱԿԱՎՈՐՈՒՄ

Գործողության ժամկետը մինչև 20 հունիսի 2028 թ.՝

Կադաստրի
կոմիտեի ղեկավար՝



Սուրեն Թովմասյան
(անունը, ազգանունը)

Կ Տ

20 հունիսի 2023 թ

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

**«Գույքի գնահատման և աճուրդի կենտրոն»
պետական ոչ առևտրային կազմակերպություն**

ՏԵՂԵԿԱԼՔ

**գույքի շուկայական արժեքի որոշման /գնահատման/
դիմաց գանձվող վճարի չափի**

ք.Երևան

« 27 » Հուլիսի 2023թ.

Համաձայն գույքի շուկայական արժեքի որոշման /գնահատման/ դիմաց գանձվող վճարների չափը հաստատելու մասին՝ «Գույքի գնահատման և աճուրդի կենտրոն» ՊՈԱԿ-ի Գլխավոր տնօրենի «30» դեկտեմբերի 2021թ. N824-Ն հրամանի, ՀՀ, ք. Երևան, Արաբկիր Մամիկոնյանց փ. թիվ 60/2 հասցեում գտնվող անշարժ գույքի գնահատման դիմաց վճարի չափը կազմում է 369696 ՀՀ դրամ, իսկ հատկացված հողամասի գնահատման դիմաց վճարը՝ կազմում է 30000 ՀՀ դրամ, Ընդամենը 399696/ Երեք հարյուր ինսուն ինը հազար վեց հարյուր ինսուն վեց/ ՀՀ դրամ, ներառյալ ԱԱՀ:

Հիմք՝ Պետական գույքի գնահատման բաժին թիվ 02 ակտ:

Ֆինանսական և հաշվապահական հաշվառման
վարչության պետ - Գլխավոր հաշվապահ



Գ. Պոռշյան

Կատարող՝ Ռ. Գևորգյան
Հեռ.՝ (010) 54-07-34



ՀԱՇՎԱՐԿ - ՏԵՂԵԿԱԳԻՐ

գույքի գնահատման ծառայությունների դիմաց գանձվող վճարի չափերի

Կազմակերպության անվանումը

ՀՀ. Ք. Երևան,

Գնահատվող գույքի անվանումը

Արաբկիր Մամիկոնյանց փ. թիվ 60/2 հասցեում գտնվող անշարժ գույք

1.3 Հասարակական նշանակության շենք-շինություն կամ տարածքներ (առանց հողամաս)

Հ/Հ	Միջակայք	Գույքի քանակը, գրադեցրած տարածք / քառ. մետր /	Գրադեցրած տարածքի և սահմանաչափի տարբերություններ	Գնահատման արժեքը			Գործակից	Գնահատման արժեքը գործակցի կիրառումով	Գումարը	ԱԱՀ	Գնահատման վճարի չափը
				սահմանաչափի տարբերություններ	Հաստատուն արժեք	Ընդամենը					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	մինչև 100				50000	0	1	0	0	0	0
2	100-300		0	0	50000	0	1	0	0	0	0
3	300-1000	893,60	593,6	178080,0	130000	308080	1	308080	308080	61616	369696
4	1000 -5000		0,0	0,0	340000,0	0,0	1	0,0	0,0	0,0	0,0
5	5000 -10000		0	0	1140000	0	1	0	0	0,0	0,0
	10000-ից ավել	0,00	0	0	1640000	0	1	0	0	0	0
	Ընդամենը	X	X	X	X	X	X	X	308080	61616,0	369696,0

* Հաշվարկները կատարված են «Գույքի գնահատման և աճուրդի կենտրոն» ՊՈԱԿ-ի «30» դեկտեմբերի 2021թ. N 887-Ն հրամանով հաստատված՝ մատուցվող գույքի շուկայական արժեքի գնահատման ծառայությունների դիմաց գանձվող վճարների չափերի համաձայն

Ֆինանսական և հաշվապահական
հաշվառման վարչության պետ՝
գլխավոր հաշվապահ

Կատարող՝



Գ. Պողոսյան



Ռ. Գևորգյան

«Գույքի գնահատման և աճուրդի կենտրոն» ՊՈԱԿ

Հավելված 3. Հոդամասերի
գնահատում

ՀԱՇՎԱՐԿ -ՏԵՂԵԿԱԳԻՐ

գույքի գնահատման ծառայությունների դիմաց գանձվող վճարի չափերի

Կազմակերպության անվանումը

ՀՀ, Բ. Երևան,

Գնահատվող գույքի անվանումը

Արաբկիր Մամիկոնյանց փ. թիվ 60/2 հասցեում գտնվող անշարժ գույք

3.Հոդամասեր (առանց շենք-շինության)

Հ/Հ	Միջակայք	Գույքի քանակը-գրադեցրած տարածք/քառ. մետր/	Գրադեցրած տարածքի և սահմանաչափի տարբերությունը	գնահատման արժեքը			Գործակից	Գնահատման արժեքը գործակցի կիրառումով	Գումարը	ԱԱՀ	Գնահատվ ան վճարի չափը
				սահմանաչափի տարբերություն արժեքը	Հաստատուն արժեք	Ընդամենը					
1	2	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	մինչև 1000	893,6			25 000	25000	1	25 000	25 000	5 000	30 000
3	1000-5000		0,00	0,00	25000,00	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	5000-10000		0	0	85 000	0	1	0	0	0,00	0,00
4	10000-ից ավել		0	0	135 000	0	1	0	0	0,00	0,00
Ընդամենը		X	X	X	X	X	X	X	25 000	5 000,0	30 000,00

* Հաշվարկները կատարված են «Գույքի գնահատման և աճուրդի կենտրոն» ՊՈԱԿ-ի «30» դեկտեմբերի 2021թ. N 887-Ն հրամանով հաստատված՝ մատուցվող գույքի շուկայական արժեքի գնահատման ծառայությունների դիմաց գանձվող վճարների չափերի համաձայն

Ֆինանսական և հաշվապահական հաշվառման
վարչության պետ՝ գլխավոր հաշվապահ



Գ. Պոռշյան

Կատարող՝



Ռ. Գևորգյան