

ԵՁՐԱՓԱԿԻՉ ԱԿՏ N 07

Պետական գույքի հաշվեկշռային և շուկայական մեթոդով գնահատման



Ա. Ռ. Արտյան

Գնահատող(ներ)

Կադրերեց(ին)

ՀՀ, ք. Երևան, Արաբկիր Մամիկոնյանց փ. թիվ 60 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	1 397 200 000	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	1 397 200 000	Մեկ միլիարդ երեք հարյուր իննսուներեք միլիոն երկու հարյուր հազար ՀՀ դրամ

Գնահատող(ներ)՝



Ա. Ռ. Արտյան

Գնահատող կազմակերպության ղեկավար



Ա. Ռ. Արտյան

<<27>>



Անշարժ գույքի գնահատման*

ՀՀ, ք. Երևան, Արաբկիր Մամիկոնյանց փ. թիվ 60 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 տվյալ պահին գործող կադաստրային արժեքը		Ծանոթություն
					6	7	
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Շենքեր և շինություններ՝ հարկացված հողամասի նկատմամբ իրավունքներով հանդերձ	3 292,3 քմ	1 397 200 000	846 100 000	2 129,44 քմ	125 441 690	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	3 292,3 քմ	1 397 200 000	846 100 000	2 129,44 քմ	125 441 690	

* Ակտը լրացվում է համաձայն անշարժ գույքի գնահատման մասին հաշվետվության:

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

Գնահատող(ներ)

 Ա. Ռ. Արտյան

Գնահատող կազմակերպության ղեկավար

 Ա. Ռ. Արտյան

<<27>> 07 2023թ.



«ԷՍԹԵՅԹ» ՍՊԸ

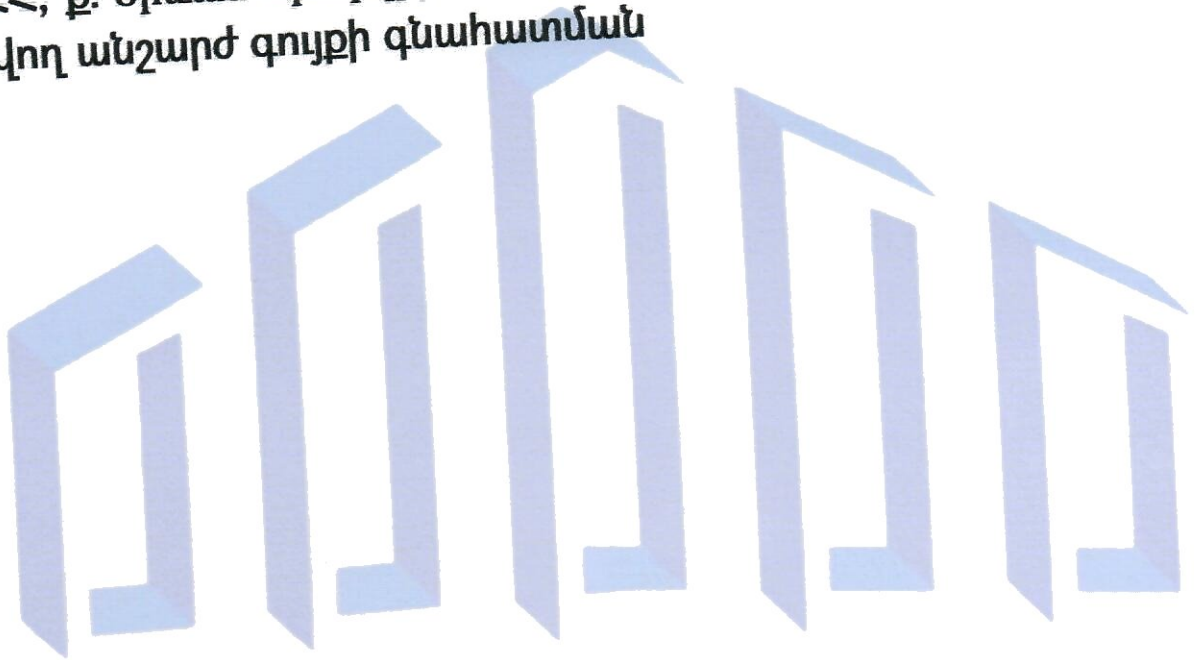
ՀՀ ք. Երևան, Տիգրան Մեծի 49
(041) (041)-77-41-00

49 Tigran Mets str. Yerevan, RA

27.07.2023

Հաշվետվություն

ՀՀ, ք. Երևան Արարկիր Մամիկոնյանց փողոց թիվ 60 հասցեում
գտնվող անշարժ գույքի գնահատման



Տնօրեն՝



Ա. Արեյան

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	10
6. Առավել արդյունավետ օգտագործման ձև	11
7. Գնահատման հիմնական մոտեցումների (մեթոդների) ընտրությունը	12
8. Շուկայական արժեքի հաշվարկ	13
9. Ամփոփում	22
10. Սահմանափակումներ և հատուկ պայմաններ	23



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 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 1 397 200 000 / մեկ միլիոնը երեք հարյուր ինիսունյոթ միլիոն երկու 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 մասնաշենք Տեղագննման 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 19092017-01-0199 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 19092017-01-0199 վկայականի արտացոլված տվյալների, հողամասի մակերեսը կազմում է 0,212944 հա: Շինությունների մակերեսները կազմում են մասնաշենք՝ 3292,3 քմ:

Հասցե	ք. Երևան Արաբկիր Մամիկոնյանց փողոց թիվ 60
	Հողամասի բնութագրերը
Մակերեսը	2129,44 քմ
Նպատակային նշանակությունը	բնակավայրերի
Գործառնական նշանակությունը կամ հողատեսքը	հասարակական կառուցապատման
Գրանցված իրավունքի տեսակը	սեփականություն
Տրանսպորտային մատչելիությունը	մատչելի, ունի փողոցից լավ հասանելիություն
Ճակատային մաս	մոտ 72 մ.
Կոմունիկացիաների առկայություն և հասանելիություն	էլ. էներգիա, ջուր, կոյուղի



1. Մասնաշենք	
Հարկերի քանակ	4 հարկ
Մակերես	3292,3 քմ
Բարձրությունը	3 մ.
Կառուցման տարեթիվ	1960 թ.
Արտաքին հարդարում	չորս կողմից՝ սրբատաշ
Կառուցման նյութ	տուֆ
Միջհարկային ծածկը	երկաթբետոն
Տանիքը	թերթաքար
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 թույլատրելիի 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 մեթոդը:

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 մեթոդը:

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 Գինը շաբաթաթերթը:

Կատարված աշխատանքների վերլուծությունը տրված է ստորև բերված աղյուսակ 1-ում

Աղյուսակ 1

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.	Փափագյան 21/10	Էմինի փ.
Վաճառքի, առաջարկի գին		1 664 100 000	1 281 000 000	1 544 130 000
Շինության Մակերեսը	3292,3	1070	1280	2700
1քմ գին		1 555 234	1 000 781	571 900
Հողամասի մակերես	2129,44	600	400	1500
Ուղղում/%/		3	12	3
Ուղղված 1քմ գինը		1 596 154	1 120 014	589 979
Տվյալների աղբյուր		list.am-18927934	list.am-17217448	list.am-14033201
Վաճառքի, առաջարկի ամսաթիվ		07.2023/առաջ./	07.2023/առաջ./	07.2023/առաջ./
Ուղղում/%/		-5	-5	-5
Ուղղված 1քմ գինը		1 516 346	1 064 013	560 480
Շինության տեսակը	քարե	քարե	քարե	քարե
Ուղղում/%/		0	0	0
Ուղղված 1քմ գինը		1 516 346	1 064 013	560 480
Միջհարկային ծածկը	ե/բ	ե/բ	ե/բ	ե/բ
Ուղղում/%/		0	0	0
Ուղղված 1քմ գինը		1 516 346	1 064 013	560 480
Հարկ/Հարկայնություն	4 հարկ	4 հարկ, նկուղ	2 հարկ	5 հարկ
Ուղղում/%/		0	-5	0
Ուղղված 1քմ գինը		1 516 346	1 010 812	560 480
Տեղադրություն/Դիրք	լավ	գերազանց	լավ	բավարար
Ուղղում/%/		-20	0	20
Ուղղված 1քմ գինը		1 213 077	1 010 812	672 576
Տրանսպորտային մատչելիություն	գերազանց	գերազանց	գերազանց	բավարար

Ուղղում/%/		0	0	20
Ուղղված 1քմ գինը		1 213 077	1 010 812	807 091
Ներքին հարդարանք	բավարար	գերազանց	գերազանց	գերազանց
Ուղղում/%/		-30	-30	-30
Ուղղված 1քմ գինը		849 154	707 569	564 964
Օբյեկտի մակերեսների մեծություն, շինություն / հողամաս	3292,3	1070	1280	2700
	2129,44	600	400	1500
Ուղղում/%/		-15	-15	-3
Ուղղված 1քմ գինը		721 781	601 433	548 015
Կոմունալ հարմարություններ	բավարար	գերազանց	գերազանց	գերազանց
Ուղղում/%/		-30	-30	-30
Ուղղված 1քմ գինը		505 247	421 003	383 610
Միջհարկային բարձրություն	3 մ.	3,3 մ.	3 մ.	2.85 մ.
Ուղղում/%/		-3	0	3
Ուղղված 1քմ գինը		490 089	421 003	395 119
Ճակատային մաս	գերազանց	գերազանց	լավ	լավ
Ուղղում/%/		0	10	10
Ուղղված 1քմ գինը		490 089	463 104	434 631
Գնահատվող գույքի 1ք/մ-ի արժեքը			462 608	
Գնահատվող գույքի արժեք			1 523 043 709	
Կլորացված			1 523 000 000	

Այսպիսով, գնահատվող տարածքի շուկայական արժեքը, հաշվարկված համեմատական վերլուծության մոտեցմամբ կկազմի՝ **1 523 000 000 (մեկ միլիարդ հինգ հարյուր քսաներեք միլիոն) 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 հաշվենք անշարժ գույքի հողամասի արժեքը.

Աղյուսակ 2

Հողամասի գնահատման համեմատական մեթոդ

Համեմատության Միավոր	Գնահատվող օբյեկտ	Համեմատվող օբյեկտ N1	Համեմատվող օբյեկտ N2	Համեմատվող օբյեկտ N3
Տեղադրություն	Մամիկոնյանց փ. 60	Գրիբոյեդովի փ.	Քեռու փ.	Մամիկոնյանց փ.
Վաճառքի, առաջարկի գին		638 550 000	541 800 000	522 450 000
Մակերես	2129,44	2000	3400	1800
1քմ գին		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	գերազանց	գերազանց	բավարար	լավ
Ուղղում%/		0	20	10
Ուղղված 1քմ գին		363 974	217 995	363 974
Տրանսպորտային մատչելիություն	գերազանց	գերազանց	բավարար	լավ
Ուղղում%/		0	20	10
Ուղղված 1քմ գին		363 974	261 594	400 371
Հողամասի մակերես	2129,44	2000	3400	1800
Ուղղում%/		0	3	0
Ուղղված 1քմ գին		363 974	269 442	400 371
Հողամասի ճակատային մաս	գերազանց	լավ	բավարար	գերազանց

Ուղղում/%/		10	20	0
Ուղղված 1քմ գին		400 371	323 330	400 371
Հողամասի ֆիզիկական տվյալներ(հողի ձև, կտրվածք, թերություն)	լավ	լավ	բավարար	լավ
Ուղղում/%/		0	10	0
Ուղղված 1քմ գին		400 371	355 663	400 371
Հողամասի բարեկարգվածության աստիճան	լավ	լավ	բավարար	լավ
Ուղղում/%/		0	10	0
Ուղղված 1քմ գին		400 371	391 229	400 371
Օբյեկտի 1քմ-ի ճշգրտված գին			397 324	
Հողամասի արժեք			846 076 842	
Կլորացված			846 100 000	

Այսպիսով, հողամասի արժեքը ստացա **846 100 000 / ութ հարյուր քառասունվեց միլիոն մեկ 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 նույնարիպ 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 նմանարիպ 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:

$$N_4 = A / \Gamma\text{Շ} \times \Gamma\text{Փ} \times \text{ԱԱՀ} \times \text{ՇՍԱ} \times \text{ԱԱ որտեղ}$$

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

ΓՇ - ԱՄՆ Դոլարի փոխարժեքն է ՇԱԽՑ-ում, 1\$=305.0 ՀՀ դրամ,

ΓՓ - ԱՄՆ Դոլարի փոխարժեքն է գնահատման օրվա դրությամբ, 1\$=387.0 ՀՀ

դրամ,

ԱԱՀ – Ավելացված արժեքի հարկ (20%),

ՇՍԱ - Շին. սարքավորումների և շին հրապարակի կազմակերպման հետ կապված ծախսեր/ ժամանակավոր շենքերի և կառուցվածքների/, ծմեռային պայմաններում աշխատանքի համար հավելումը, աշխատանքային/նեղվածության, անապատային, կիսանապատային/, պայմանները, սահմանված հարկերը,

ԱԱ-Շինության ավարտվածության աստիճան,

1/ Գնահատվող մասնաշենքն իր տեխնիկական տվյալներով մոտ է նորմատիվային փաստաթղթի 81-րդ կետում բերված ցուցանիշին, համաձայն որի նմանատիպ անշարժ գույքի վերականգնման ծախսերը, 1 քմ համար հավասար է 239 670 ՀՀ դրամ: Հաշվի առնելով նաև գների թանկացումը, ԱԱՀ-ն, շինհարապարակի, սարքավորումների ծախսերը, ձեռնարկատիրական շահույթը, վերականգնման ծախսերի նորման /N/ կլինի՝

$$N_4 = 239\ 670 / 305 \times 387 \times 1,2 \times 1,2 \times 1 = 437\ 912,5 \text{ ՀՀ դրամ,}$$

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 հետևյալ 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

Աղյուսակ 3

Հ/Հ	Շինությունների անվանումը ըստ սեփականության վկայականի	Կառուցյի մակերեսը /քմ/	Վերանորոգման ծախսերի նորման /ՀՀ դրամ/	Վերականգնման ծախսերի նորման /ՀՀ դրամ/
1	Մասնաշենք	3292,3 քմ	437 912,5	1 441 739 163

Մաշվածության վերլուծություն

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

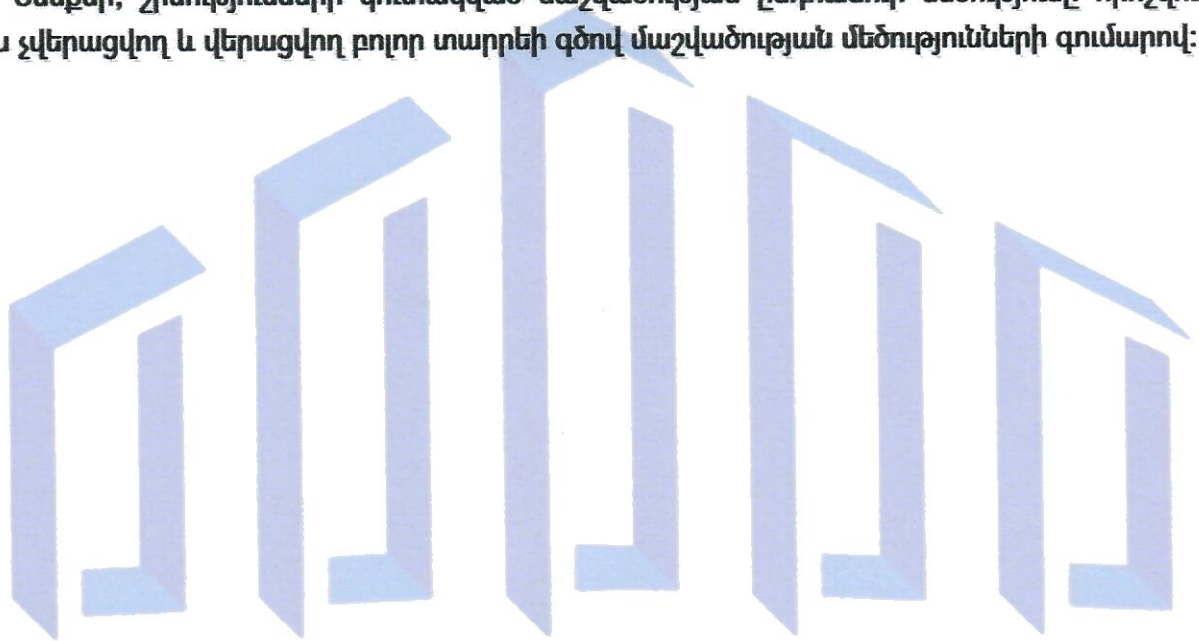
Կուտակված մաշվածությունը շենքերի և շինությունների ֆիզիկական, ֆունկցիոնալ և տնտեսական մաշվածության հանրագումարն է: Կուտակված մաշվածությունը լինում է.

- **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	43252175	0,0	0	43 252 175
Հիմքեր	5,8	83620871	35,0	29267305	54 353 566
Պատեր և միջնապատեր	37,5	540652186	35,0	189228265	351 423 921
Միջհարկային ծածկ և աստիճաններ	12,5	180217395	45,0	81097828	99 119 567
Տանիք	5,2	74970436	60,0	44982262	29 988 175
Հարդարման աշխատանքներ	17,5	252304354	65,0	163997830	88 306 524
Դռներ և պատուհաններ	10,0	144173916	65,0	93713046	50 460 871
Սանտեխաշխատանքներ	5,7	82179132	70,0	57525393	24 653 740
Էլեկտրաաշխատանքներ	1,5	21626087	70,0	15138261	6 487 826
Այլ աշխատանքներ	1,3	18742609	70,0	13119826	5 622 783
Ընդամենը	100,0	1441739163		688070016	753 669 147

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	29 988 175	25,0	60,0	0,42	12 495 073
Հարդարման աշխատանքներ	88 306 524	25,0	30,0	0,83	73 588 770
Ատաղձագործական աշխատանքներ (դռներ-պատուհաններ)	50 460 871	30,0	30,0	1,00	50 460 871
Էլեկտրաաշխատանքներ	6 487 826	30,0	30,0	1,00	6 487 826
Սանտեխաշխատանքներ	24 653 740	30,0	30,0	1,00	24 653 740
Ընդամենը	199 897 135				167 686 279

Աղյուսակ 6

Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածության հաշվարկ

Արժեքի անվանում	դրամ
Վերականգնման ծախսեր	1 441 739 163
Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը (հետաձգված վերանորոգում)	688 070 016
Կարճակյաց էլեմենտների մնացորդային արժեքը	199 897 135
Ընդամենը երկարակյաց էլեմենտների մնացորդային արժեքը (1-2-3)	553 772 012
Շահագործման փաստացի ժամկետ /տարի/	63
Շահագործման նորմատիվային ժամկետ /տարի/	130
Մաշվածության հաշվարկման գործակից (5/6)	0,484615385
Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածության արժեք (4x7)	268 366 437

Աղյուսակ 7

Ընդհանուր ֆիզիկական մաշվածության հաշվարկ	
Մաշվածության տեսակ	դրամ
Վերականգնող ֆիզիկական մաշվածություն (հետաձգված վերանորոգում)	688 070 016
Կարճաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածություն	167 686 279
Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածություն	268 366 437
Ընդամենը /ՀՀ դրամ/	1 124 122 731
Ընդամենը /%/	77,97%

Այսպիսով, ֆիզիկական մաշվածքը՝ $F_1 = 77,97\%$:



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 մաշվաշություն / 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.

$$F-1 = 1-(1-F_1)*(1-F_2)*(1-F_3) = 77,97\% \text{ կամ } 1\ 124\ 122\ 731,5 \text{ ՀՀ դրամ}$$

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

$$C_{շին} = V - F$$

$$C_{շին} = 1\ 441\ 739\ 163 - 1\ 124\ 122\ 731 = 317\ 616\ 431 \text{ ՀՀ դրամ:}$$

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.

$$C = C_{հող} + C_{շին} = 846\ 100\ 000 + 317\ 616\ 431 = 1\ 163\ 716\ 431 \text{ ՀՀ դրամ}$$

կամ կլորացված՝ 1 163 700 000 ՀՀ դրամ:

Այսպիսով, գնահատվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը, հաշվարկված ծախսային մոտեցմամբ, կկազմի՝ 1 163 700 000 (մեկ միլիարդ մեկ հարյուր վաթսուներեք միլիոն յոթ հարյուր հազար) ՀՀ դրամ

9. Ամփոփում

ք. Երևան Արաբկիր Մամիկոնյանց փ. թիվ 60 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 8 աղյուսակում

Աղյուսակ 8

Կիրառված մեթոդ	Համեմատական մոտեցում	Ծախսային մոտեցում
Օբյեկտի արժեքը /ՀՀ դրամ/	1 523 000 000	1 163 700 000
Տեսակարար կշիռ (%) / բաց. մեծ-ն	65% / 989 950 000	35% / 407 295 000
Միջին կշռված արժեք	1 397 245 000 կամ կլորացված 1 397 200 000 ՀՀ դրամ	

Համաձայն գնահատման, ք. Երևան Արաբկիր Մամիկոնյանց փ. թիվ 60 հասցեում գտնվող անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքը առ 27.07.2023թ. կազմում է 1 397 200 000 / մեկ միլիարդ երեք հարյուր ինիսունյոթ միլիոն երկու հարյուր հազար / ՀՀ Դրամ:

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

10. Սահմանափակումներ և հատուկ պայմաններ

Այս սահմանափակումները և պայմանները հանդիսանում են սույն հաշվետվության անբաժանելի մասը.

1. Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում գնահատվող սեփականության իրավունքների իրավական նկարագրության կամ սեփականության իրավունքների հետ առնչվող այլ հարցերի համար: Պատվիրատուի կողմից ներկայացված սեփականության իրավունքները հաստատող փաստաթղթերը համարվել են հավաստի:
2. Սույն հավետվությունը վավեր է միայն ամբողջությամբ ներկայացված և միայն նշված նպատակի համաձայն: Սույն հաշվետվության պատճեն չի կարող ծառայել որպես փաստաթուղթ:
3. Գնահատման հաշվետվությունը չի հանդիսանում երաշխիք, որ անշարժ գույքն ազատ շուկայում կվաճառվի սույն հաշվետվության մեջ նշված արժեքով:
4. Գնահատողը պարտավորվում է պահպանել գնահատման ընթացքում պատվիրատուի կողմից ստացված կամ հաշվարկների միջոցով պարզաբանված ինֆորմացիայի գաղտնիությունը, բացառությամբ օրենքով նախատեսված դեպքերում:
5. Գնահատողը գործել է որպես անկախ կատարող:
6. Գնահատողի կողմից կատարված ուսումնասիրությունները և եզրակացությունները ամբողջությամբ անկանխակալ են:
7. Գնահատողի աշխատանքների վարձատրությունը կախված չէ գնահատման արդյունքի և եզրակացության հետ:
8. 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:
9. Գնահատողից չի պահանջվում ներկայանալ դատական ատյաններին և տալ բացատրություն գնահատման վերաբերյալ, բացառությամբ դատական ատյանի օրինական հրավերով:
10. Գնահատողը հիմք է ընդունում անշարժ գույքի սեփականության վկայականում արտացոլված մակերեսները և չի կատարում տեղանքի չափագրման աշխատանքներ և պատասխանատու չէ անճշտությունների համար:
11. Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում գույքի այն թերությունների և բնութագրիչների համար, որոնք հնարավոր չեն հայտնաբերվել տեսողական զննությամբ:
12. Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում Պատվիրատուի կողմից ներկայացված տվյալների իսկության համար:
13. Գնահատման արդյունքներն ունեն խորհրդատվական բնույթ:
14. Ելակետային պայմանները, որոնք օգտագործվել են հաշվետվության մեջ, ստացվել են հավաստի աղբյուրներից, բայց և այնպես Գնահատողը չի կարող տալ հարյուր տոկոսանոց երաշխիք:

Անշարժ գույքի համեմատական մոտեցմամբ համեմատվող գույք – N1

LIST:AM



N120

Գնել

Զանգահարել

Տուն

Գնալու էջ

Դասակ

Օգտատերի այլ տեսարաններ

- 1 սենյականոց բնակարան Չապլան փողոցում, 34 ք.մ., 305 հարկ, կոստանոյլ վերանորոգում, քաղց շենք 9985,000
- 5 սենյականոց բնակարան Լորյանափող շենքում Գրայնայան պողոտայում, 207 ք.մ., 3+ սահմանադրոց 63,000 ամսական
- 2 սենյականոց բնակարան Փին Երևանցու փողոցում, 70 ք.մ., 6/11 հարկ, կապիտալ վերանորոգված 5220,000
- Երկու հարկանի քարե տուն Չապլանի փողոցում Լինկոլնում, 260 ք.մ., 2 սահմանադրոց, ելույթայնորոգված 5180,000
- Երեք հարկանի տուն, Քոստանյան քաղաքում Կվարում, 650 ք.մ., 3+ սահմանադրոց, կապիտալ վերանորոգված 5395,000
- Անց հարկանի քարե տուն Արաբկյանի Առաջիկա փողոցում Արաբկյանում, 152 ք.մ. 695,000

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

9 Հրաչյա Քոչար փողոց, Երևան

\$4,300,000 մոտ. 1950 Գնեմատարություն

Տեղեկություններ անշարժ գույքի վերաբերյալ

Տեսակ	Բազմաֆունկցիոնալ գույք
Շինության տիպ	Քարե
Շինման ժամկետ	1070 ք.մ.
Կանոց	Առկա է
Վարկային	Առկա է
Գանձվող վաճառ փողոցից	Առաջին զին
Առաք	Առանձին (փողոցից)
Կայանատեղի	Բացօթյա կայանատեղի

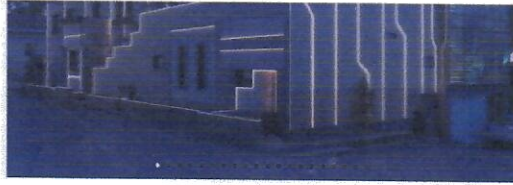
Նկարագիր

Վաճառվում է ստված լույս հարկանի բազմաֆունկցիոնալ տարածք Արաբկյա 9/9, Քոչար փողոցում: Ընդհանուր մակերեսը կազմում է 650քմ, իսկ շինությանը՝ 1070 քմ: Ինչպես նաև, Արաբ 70քմ մակերեսով, վարկան, ինչպես նաև 20 միջնակի համար նախատեսված կայանատեղի: Հարմար է ցանկացած տեսակի բյուրո գործունեություն: Ցանկալու համար՝ բոլորովին, ծրարափորում, քանակ, ինչպես նաև ուսումնական կենտրոն, կրթիկա, և այլն: Մանրամասների համար գանգատարել: Երջար



Անշարժ գույքի համեմատական մոտեցմամբ համեմատվող գույք – N2

LIST:AM



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

Վ Սուլազ Վարդան Ստեփանյան 21/10, Yerevan

€3,000,000

Տեղեկություններ անշարժ գույքի վերաբերյալ

Տեսակ	Բազմաֆունկցիոնալ գույք
Հիմնական տիպ	Քաղաք
Հիմնական մակերես	1280 ք.մ.
Կահույք	Առկա է
Վերնահարկ	Առկա չէ
Գանձվող վաճառքի փողոց	Երկուսից զրո
Ստոր	Առանձին (շաբից)
Կայանատեղի	Ավտոտնակ

Նկարագիր

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

Здание 1280 кв.м

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

N2 120



Երկնամասերի նախնական նկարագրություններ

- Բազմաֆունկցիոնալ գույք Գրաշենյան փողոցում Արաբկիրում, 122 ք.մ. \$250,000
- Բազմաֆունկցիոնալ գույք Վաղարշ Վաղարշյան փողոցում Արաբկիրում, 69 ք.մ. \$160,000
- Բազմաֆունկցիոնալ գույք Վահրամ Փափազյան փողոցում Արաբկիրում, 41 ք.մ. \$123,000
- Բազմաֆունկցիոնալ գույք Հրաչյա Քոչար փողոցում Արաբկիրում, 69 ք.մ. \$250,000
- Բազմաֆունկցիոնալ գույք Վիճակ փողոցում Արաբկիրում, 500 ք.մ. \$2,100,000
- Բազմաֆունկցիոնալ գույք Հրաչյա Քոչար փողոցում Արաբկիրում, 67 ք.մ. \$165,000
- Բազմաֆունկցիոնալ գույք Անտրոս Բարսեղյան արտոնագրում Արաբկիրում, 86 ք.մ. \$210,000



Անշարժ գույքի համեմատական մոտեցմամբ համեմատվող գույք – N3

LIST:AM Հայաստան

Հյուրանոց Արաբկիրում, 2700 ք.մ.
9 նիւսան - Արաբկիր

\$3,990,000 Կոդ: 05-0297 Գովեմանք: Գովեմանք

Տեղեկություններ անշարժ գույքի վերաբերյալ

Տեսակ	Հյուրանոց
Ընկերության տիպ	Մոնոֆուն
Հիմնադրման ժամկետ	2700 ք.մ.
Կահույք	Արդյունաբերական
Վերականգնում	Արդյունաբերական
Գանձվելու վաճառքի վաճառք	Առաջին զին
Մուտք	Հնարավոր լիցենզիայի

Նկարագիր

Համարվում է ինքնուրույն հյուրանոցային համալիր Արաբկիրում: 1-ին հարկը նախատեսված է կոմերցիոն գործունեության համար: Ընկերության մանկիկա կազմում է 2700 ք.մ. իսկ հյուրանոցային մանկիկա՝ 1500 ք.մ. օդից 800 ք.մ. ը թափանցիկ կամպուսայտ տարածք է: Հյուրանոցը կապիտալ վերանորոգված է: Զննարան և ինվեստիցիան ֆանկցիոնալ համակարգ: Բաշխարհում է 50 հյուրանոցային համալիրները: Առավել և ավելոկարևորությունը՝ 30-ից ավել մեքենաների համար: Բոլոր սենյակներն ունեն պարզեցված, տեսարան դեպի Արաբկիր և Արաբկան լիճ: Ինչի թաղ և վիակ մեքենաների տարածք, կամպուսայտ ապրի, թաղըրքա լողավազան:


Օգտատերի այլ առաջարկներ

- Հնարավոր 4 սենյակային ընկերության մարմնի վաճառք, 220 ք.մ. 3+ սանիտարաց, բարձր առատատեղեր
- Իրեն հարկանի տուն, 4-սանիտարի Բաղրամյան Արաբկիրում, 475 ք.մ. 3+ սանիտարաց, կապիտալ վերանորոգված 1.500.000 Գ ամսական
- 5 սենյակային ընկերության կենց կամուրանի վաճառք, 140 ք.մ. 2 սանիտարաց, բարձր առատատեղեր, 2+4 հարկ 5200.000
- Այն հարկանի առատատեղ Կարենի շրջանի վաճառք, 60 ք.մ. կապիտալ վերանորոգված 140.000 Գ օրական
- Բաղրամյան շրջանում գրք 4-սանիտարի մարմնի վաճառք, 342 ք.մ.



Հողամասի համեմատական մոտեցմամբ համեմատվող գույք – N1

LIST:AM Հայաստան



Հողատարածք բնակելի շինությունների համար Գրիբոյեդով փողոցում Արաբկիրում, 2000 ք.մ.
 9 Գրիբոյեդով փողոց, Երևան

\$1,650,000 Ներմուծություն

Տեղեկություններ հողատարածքի մասին

Տեսակ	Բնակելի շինությունների համար
Հողատարածքի մակերեսը	2000 ք.մ.
Կանոնադրվածներ	Էլեկտրամատակարարում, ջրամատակարարում, գազ, կոյուղի

Նկարագիր
 Գրիբոյեդով փողոց 1-ին գիծ, գազ, բլուր, ջուր, կոյուղի, բոլորը մուտակված, 40 մետր ճակատ, 50 մետր երկարություն, հարմար է շինել կառուցելու համար, GUS CSX/9

Աշխույժացմանը 2%

Մտտակայքում գտնվող վայրեր

Օդի տեսանկյան համալսարան	1.0 կմ	± 15 - 18 ր
Հաղբյուրակ քրտապահ	1.2 կմ	± 20 - 25 ր

Հողատարածքի համար 16259627 | Տեղագրի կոդ 11.01.0223 | Քարտեզի կոդ 23.07.2023 19:14

Իմ էջը Վերադառնալուստե՛ս

Գույք

Գնումներ

Տեղեկություն

Տես

Գնալու էջ

Դրոսակ


Նմանատիպ հարցադրություններ

- Հողատարածք բնակելի շինությունների համար Կոմիտասի պողոտայում Արաբկիրում, 500 ք.մ. **\$510,000**
- Հողատարածք բնակելի շինությունների համար Կարա Խաչվանքյանի փողոցում Արաբկիրում, 390 ք.մ. **\$290,000**
- Հողատարածք բնակելի շինությունների համար Արաբկիրում, 420 ք.մ. **\$260,000**
- Հողատարածք բնակելի շինությունների համար Քառու փողոցում Արաբկիրում, 450 ք.մ. **\$225,000**
- Հողատարածք բնակելի շինությունների համար Ուլուգ փողոցում Արաբկիրում, 600 ք.մ. **\$1,200,000**
- Հողատարածք բնակելի շինությունների համար Կոմիտասի պողոտայում Արաբկիրում, 6000 ք.մ. **\$7,500,000**



Հողամասի համեմատական մոտեցմամբ համեմատվող գույք – N2

LISTIAM Հայաստան



Հողատարածք բնակելի շինությունների համար
Մասնկտրյանց փողոցում Այաբակի 1800 ք.մ.

Պ Մասնկտրյանց փողոց, երեսն

\$1,350,000 Հղումներ

Տեղեկություններ հողատարածքի մասին

Տեսակ	Բնակելի շինությունների համար
Հողատարածքի մակերեսը	1800 ք.մ.
Կանոնվճարելիներ	Էլեկտրականություն, ցամաքամուկարարում, գազ, կրթչի

Նկարագիր

Վաճառվում է հողատարածք բազմաբնակարան բազմաֆունկցիոնալ շենքի կառուցապատման համար: Հողատարածքի հակառակ 40մ է: Մասնկտրյանց փողոցում գտնվում է:

Մտահայեցում գտնվող վայրեր

Հաղ-Ռուստամյան համալսարան **0.8 կմ ± 13 - 16 ր**

Հողատարածքի համարը: 1801/104 Տեղագրված է: 27.01.2023 Քարտեզային: 26.07.2023 15:18

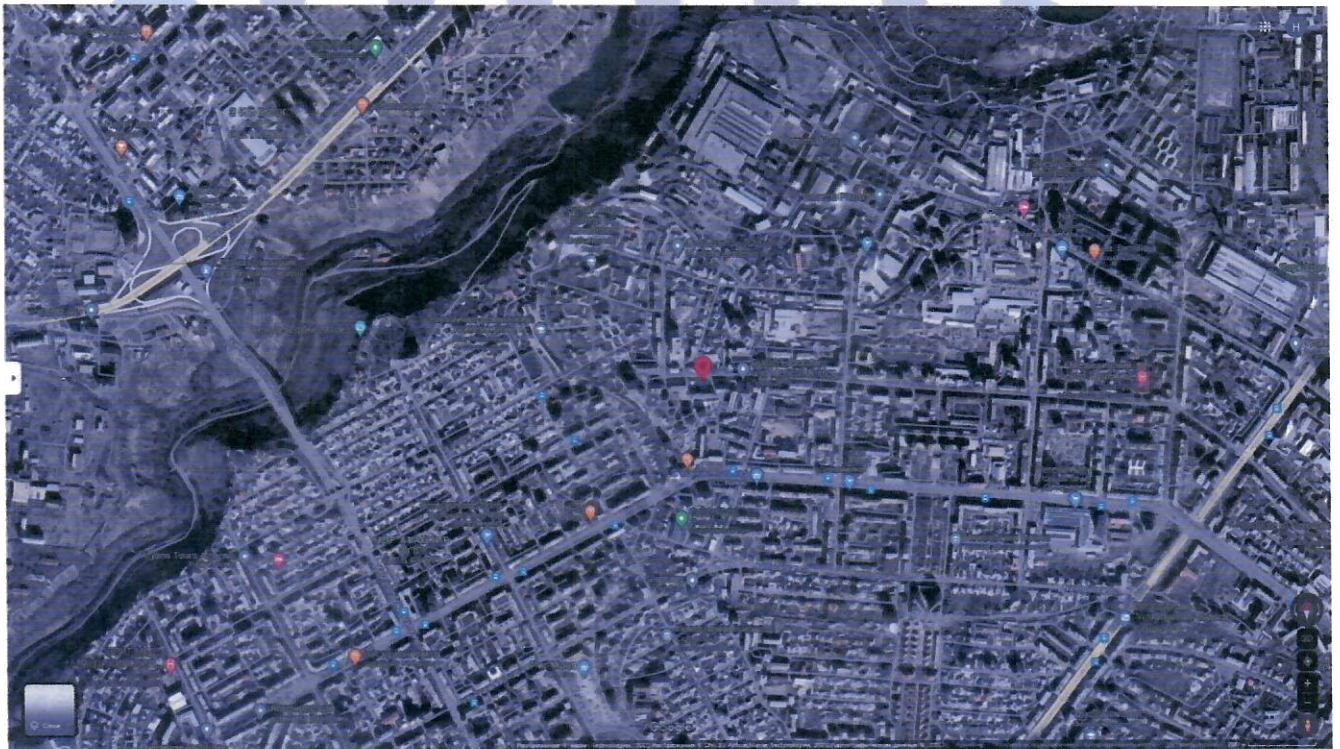
Իմ էջը Ներդրումը Նախագիծերում

Դասակարգում

Տես Գնալից էջ Ռեզումե

Օգտատերի այլ առաջարկներ

- 3 սենյականոց բնակարան Հայկ Գրիգորյանի փողոցում. 51 ք.մ. 115 հարկ. կապիտալ վերանորոգում **667,000**
- Երկու հարկանի տուն Ամենոպետի փողոցում **1,157,000**
- 2 սենյականոց բնակարան Բարեկարգ փողոցում. 55 ք.մ. 14716 հարկ **397,000**
- 2 սենյականոց բնակարան Լուսինաբույս շենքում Երեբունա փողոցում. 70 ք.մ. 6716 հարկ **600,000** Ն ամսական
- 4 սենյականոց բնակարան Լոյ Լոյրում. 161 ք.մ. կապիտալ վերանորոգված **9105,000**
- 2 սենյականոց բնակարան Հրաչյա Աճառյան փողոցում. 48 ք.մ. 10/12 հարկ. կապիտալ վերանորոգված



Հողամասի համեմատական մոտեցմամբ համեմատվող գույք – N3

LIST:AM

Հողատարածք բնակելի շինությունների համար Արարկիրում, 3400 ք.մ.

Վերանս - Արարկիր

\$1,400,000

Տեղեկություններ հողատարածքի մասին

Տեսակ: **Բնակելի շինությունների համար**

Հողատարածքի մակերեսը: **3400 ք.մ.**

Նկարագիր

- Realty Consult ID T 1741
- «համեմատվում է հողամաս»/ Բնակելի կառուցապատման նշանակությամբ:
- Արարկիր, #1800 վտյուղ,
- Հողամաս՝ 3400 ք.մ,
- ԳՊՀԸ՝ 1.400.000\$:
- Կոմունիկացիաները գտնվում են մոտ

Realty Consult ID T 1741
 Sale the area of reside significance.
 Arabilir, Qeru street,
 Area lot 3400sq. M,
 Price 1.400.000\$
 The communications are near

Լեռնառովյալ հարցադրություններ

- Հողատարածք բնակելի շինությունների համար հնրամ հարցադրանքի վերջերս Արարկիրում, 458 ք.մ. **\$240,000**
- Հողատարածք բնակելի շինությունների համար Սեփաստարյան վտյուղում Արարկիրում, 760 ք.մ. **\$550,000**
- Հողատարածք բնակելի շինությունների համար Հովսեփ Լեյնի վտյուղում Արարկիրում, 890 ք.մ. **\$350,000**
- Հողատարածք բնակելի շինությունների համար Քյիլիսյան խնուրի Արարկիրում, 4953 ք.մ. **\$160,000**
- Հողատարածք բնակելի շինությունների համար Արարկիրում, 2900 ք.մ.
- Հողատարածք բնակելի շինությունների համար Արարկիրում, 890 ք.մ. **\$600,000**



ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆ ՎԿԱՅԱԿԱՆ

ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՏՄԱՍԲ 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 թիվ 60

3. ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՀԱՍԱՐ ՀԻՄՔ ՀԱՆԴԻՍԱՑՎԱԾ ՓԱՍՏԱԹՂԹԵՐԸ

Երևանի քաղաքապետի 10.05.2005թ. թիվ 1002-Ա, 23.10.2013թ. թիվ 5268-Ա որոշումներ, ՀՀ կառավարության 10.03.2005թ. թիվ 261-Ա որոշում, 10.04.2005թ. հանձնման-ընդունման ակտ, 24.05.2005թ. թիվ 3339 գլխավոր հատակագիծ

4. ՀՈՂԱՍԱՍԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ

Կադաստրային ծածկագիրը՝ 01-003-0209-0019

Մակերեսի չափը (հա)՝ 0.212944

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	01-003-0209-0019-001	Համալսարան	3292.3 ք.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 ՌՈՒԲԵՐՏԻ ԱԶԵԼՅԱՆԻՆ

(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-L
հրամանի համաձայն տրամադրվել է

ԳՆԱՅԱՏՈՂԻ ՈՐԱԿԱՎՈՐՈՄ

Գործողության ժամկետը մինչև 20 հունիսի 2028 թ.

Կադաստրի
կոմիտեի ղեկավար՝



(ստորագրություն)

Սուրեն Թովմասյան
(անունը, ազգանունը)

ԿՏ

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 հասցեում գտնվող անշարժ գույքի գնահատման դիմաց վճարի չափը կազմում է 958152 ՀՀ դրամ, իսկ հատկացված հողամասի գնահատման դիմաց վճարը՝ կազմում է 50329.92ՀՀ դրամ, Ընդամենը 1008481.92/ Մեկ միլիոն ութ հազար չորս հարյուր ութսուն մեկ 92/ ՀՀ դրամ, ներառյալ ԱԱՀ:

Հիմք՝ Պետական գույքի գնահատման բաժին թիվ 02 ակտ:

Ֆինանսական և հաշվապահական հաշվառման
վարչության պետ - Գլխավոր հաշվապահ



Գ. Գոշյան

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

Արարկիր Մամիկոնյանց փ. թիվ 6 0 հասցեում գտնվող անշարժ գույք

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

Հ/Հ	Միջակայք	Գույքի քանակը, գրավեցրած տարածք /քառ. մետր/	Գրավեցրած տարածքի և սահմանաչափի տարբերությունը	գնահատման արժեքը			Գործակից	Գնահատման արժեքը գործակցի կիրառումով	Գումարը	ԱԱՀ	Գնահատման վճարի չափը
				Սահմանաչափի տարբերություն արժեքը	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		0,0	0,0	130000	0	1	0	0	0	0
4	1000 -5000	3292,30	2292,3	458460,0	340000,0	798460,0	1	798460,0	798460,0	159692,0	958152,0
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	798460	159692,0	958152,0

* 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՝

Կատարող՝



Գ. Պոռոշյան

Ռ. Գևորգյան

ՀԱՇՎԱՐԿ -ՏԵՂԵԿԱԳԻՐ

գույքի գնահատման ծառայությունների դիմաց գանձվող վճարի չափերի

Կազմակերպության անվանումը

ՀՀ, ք. Երևան,

Գնահատվող գույքի անվանումը

Արարկիր Մամիկոնյանց փ. թիվ 60 հասցեում գտնվող անշարժ գույք

3. Հողամասեր (առանց շենք-շինության)

Հ/Հ	Միջակայք	Գույքի քանակը-գրադեցրած տարածք/քառ. մետր/	գրադեցրած տարածքի և տահմանաչափի տարբերությունը	գնահատման արժեքը			Գործակից	Գնահատման արժեքը գործակցի կիրառումով	Գումարը	ԱԱՀ	Գնահատված ան վճարի չափը
				սահմանաչափի վերջին տարբերություն	Հաստատուն արժեք	Ընդամենը					
1	2	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	մինչև 1000				25 000	0	1	0	0	0	0
3	1000-5000	2129,440	1129,44	16941,60	25000,00	41941,60	1,00	41941,60	41941,60	8388,32	50329,92
	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	41 942	8 388,3	50 329,92

* 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. Ոռոշյան

Կատարող՝



Ռ. Գևորգյան