

ԱԲԻՏ ՍՊԸ

Գնահատման
գործակալություն

ՀՀ, ք. Երևան, Բուզանդի
փող. թիվ 1/3

հեռ. (010) 52-15-55

հեռ. (033) 99-98-80

Էլ. փոստ:

Abit.agency@gmail.com



1/3 Buzand str, Yerevan, RA

Tel: (010) 52-15-55

Tel: (033) 99-98-80

E-mail: Abit.agency@gmail.com

ООО АБИТ

Агентство по оценке

РА, г. Ереван, ул. Бузанда,
1/3

Тел: (010) 52-15-55

Тел: (033) 99-98-80

эл.почта:

Abit.agency@gmail.com

18 Օգոստոսի 2025թ.

Գնահատման հաշվետվություն N - 34

Տրվում է ներկայացնել ըստ պահանջի

Տնօրեն



Ռ.Այվազյան



Ներածություն

➤ Եզրակացություն	-----2
➤ Գնահատման առաջադրանք	-----3
➤ Գնահատվող գույքի տեղակայումը	-----5
➤ Գնահատվող գույքի փաստաթղթերը	-----7
➤ Գնահատվող գույքի լուսանկարները	-----9
➤ Գնահատման գործընթացը	-----22
➤ Գնահատման մոտեցումների նկարագրությունը և ընտրությունը	-----23
➤ Շուկայական արժեքի հաշվարկ	-----24
➤ Գնահատման արդյունքների համաձայնեցում և ամփոփում	-----32
➤ Հատուկ պայմաններ	-----33

ԵԶՐԱԿԱՑՈՒԹՅՈՒՆ

Համաձայն **Գույքի գնահատման և աճուրդի կենտրոն ՊՈԱԿ-ի և «ԱԲԻՏ» ՍՊԸ նկերության** միջև կնքված **ԳԳԱԿ-ԳՀԾՁԲ-25/16/Գ** պայմանագրի, հայտնում եմ, որ իմ կողմից կատարվել է **մարզ Շիրակ, համայնք Անի Մարալիկ ք. Յ. Շահինյան փողոց 3 բանկ** հասցեում գտնվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքի գնահատման աշխատանքները:

Կատարված աշխատանքների արդյունքում եկա այն եզրակացության, որ վերը նշված հասցեում գտնվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը առ 18.08.2025թ. կազմում է՝

68 400 000 /վաթսուհուսու միլիոն չորս հարյուր հազար/ ՀՀ դրամ

Ներկայացվում է անշարժ գույքի գնահատման հաշվետվությունը 33 էջից:

ԳՆԱՀԱՏՈՂ՝.....Կ. Չարուխչյան

/Վկայական N ԳԳ-2023-16/

1. Գնահատման առաջադրանք

1.1. Գնահատման անշարժ գույքի անվանումը և հասցեն **մարզ Շիրակ, համայնք Անի Մարալիկ ք. 3. Շահինյան փողոց 3 բանկ:**

1.2 Տեղագրման ամսաթիվ՝ 07.08.2025թ.:

1.3 Գնահատման ամսաթիվ՝ 18.08.2025թ.:

1.4 Հաշվետվության կազմման ամսաթիվ՝ 18.08.2025թ.:

1.5 Գնահատման արժեքի տեսակ – շուկայական արժեքի որոշում:

1.6 Գնահատման նպատակ (գործառնություն) – Պետական սեփականություն հանդիսացող անշարժ գույքի օտարում:

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:

Աղյուսակ 1

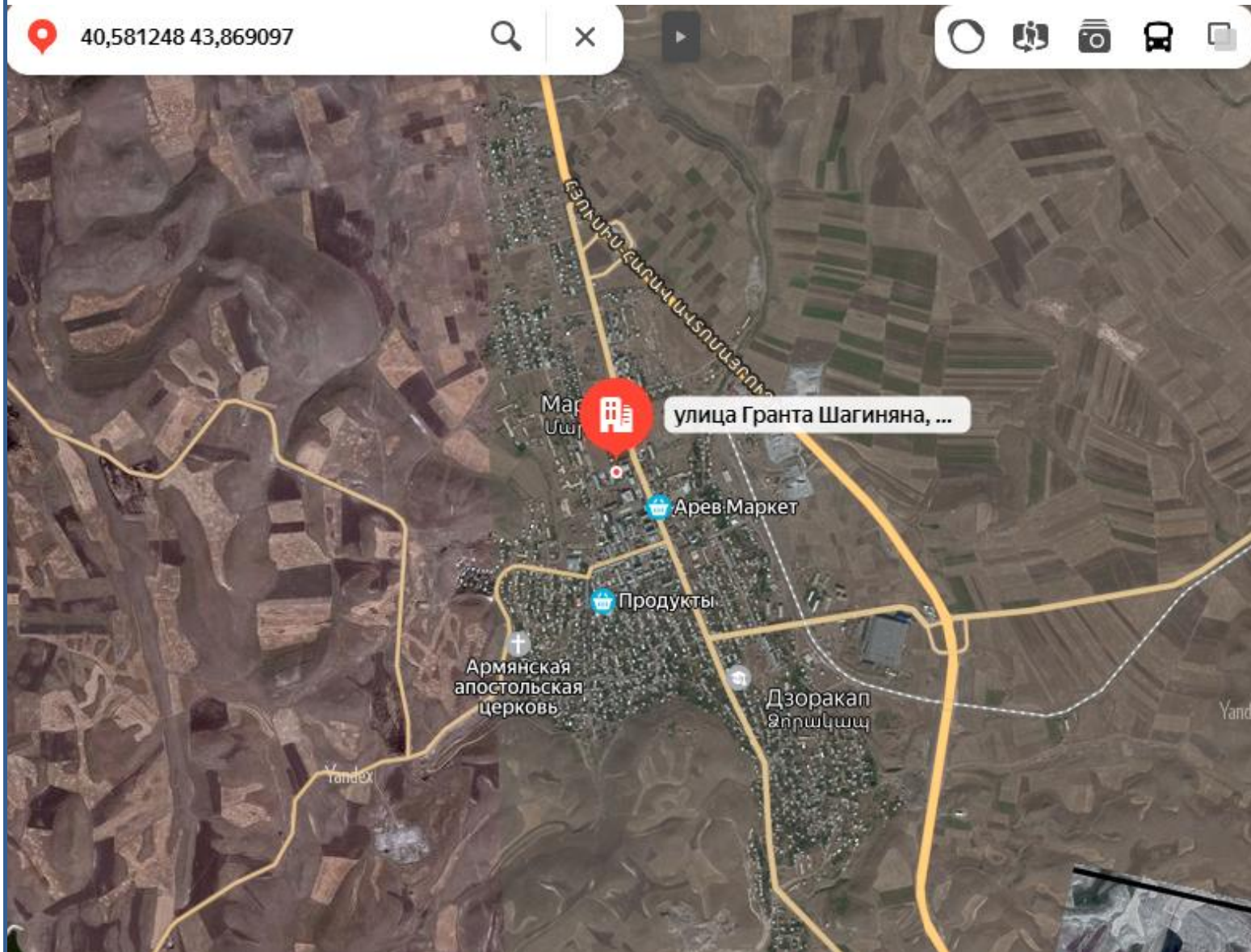
Ընդհանուր տեղեկություններ

Հասցե	մարզ Շիրակ, համայնք Անի Մարալիկ ք. 3. Շահինյան փողոց 3 բանկ
Պատվիրատու	Գույքի գնահատման և աճուրդի կենտրոն ՊՈԱԿ /հասցե՝ ք. Երևան, Չաքյան 10/:
Սեփականատերեր	Հայաստանի հանրապետություն
Սեփականության իրավունքի գրանցման վկայական	03112023-08-0042
Իրավունքի տեսակ	սեփականություն
Ընթացիկ շահագործումը	Բնակելի տուն
Շուկայականին մոտարկված կադաստրային արժեքը (դրամ)	34 362 697 ՀՀ դրամ
Հողամասի կադաստրային արժեքը	1 061 280ՀՀ դրամ
Կադաստրային ծածկագիր	08-003-0026-0063
Այլ տեղեկատվություն	
Փոխարժեք (դրամ)	1USD-383.1ՀՀ դրամ (cba.am)
Նպատակային նշանակությունը	Բնակավայրերի
Գործառնական նշանակությունը	հասարակական կառուցապատման
Տարածագնահատման գոտին	15
Երկրաչափական տեսք	Ուղղանկյունաձև
Կառուցապատման չափորոշիչներ	
Հողամասի մակերես(քմ)	1340 քմ
Թեքություն	հարթ
Ճակատային եզրագիծ	Ճանապարհ՝ 36,5մ; ճանապարհ՝ 36,7մ.; ճանապարհ՝ 36,7մ.
Տրանսպորտային մատչելիություն	լավ
Այլ տեղեկատվություն	
Շենք շինությունների տեխնիկական վիճակը	բավարար
Հարկայնությունը	2 հարկ, նկուղ
Մակերեսը (քմ)	Բանկ՝ 765,21քմ Ավտոտնակ՝ 61,38քմ Պարիսպ՝ 45,4քմ; 90,8իսմ
Առաստաղի բարձրությունը (մ)	2,5-3,2մ.
Կառուցման տարեթիվը (թ)	1978թ.
Արտաքին հարդարումը	Սրբատաշ տուֆ

Արտաքին պատերը	քարե		
Միջհարկային ծածկը	երկաթբետոն		
Տանիքը	թիթեղ		
Արտաքին դուռ	Երկաթյա		
Կոմունիկացիաներ	Անվանում	Առկա է	Առկա չէ
	Զուր	X	
	Կոյուղի	X	
	Էլեկտրամատակարարում	X	
	Գազամատակարարում		X
	Ջեռուցում		X
Ներքին հարդարանք (պատեր, հատակ, դռներ և պատուհաններ)	Դռները և պատուհանները փայտյա հնամաշ շրջանակներով, հատակը բետոնապատ, սալիկապատ, տախտակ:		
Սանհանգույց	Ունի նորոգման կարիք		
Ներքին հարդարման ընդհանուր գնահատական (1-7 բալային սանդղակով)*. 1. զրոյական վիճակ, 2. Վատ վիճակ, 3. Միջինից ցածր, 4. Միջին վիճակ, 5. Միջինից բարձր, 6. Լավ վիճակ, 7. Գերազանց * սանդղակ ը կարող է փոփոխվել՝ կախված գնահատողի տարանջատումից	2.		
Այլ տեղեկություններ			

Անշարժ գույքի տեղակայումը

<https://yandex.com/maps/116149/maralik/?l=sat%2Cskl%2Cmasstransit&ll=43.873634%2C40.581266&mode=search&no-distribution=1&sl=43.869097%2C40.581248&text=40.581248%2C43.869097&z=16>





Անշարժ գույքի փաստաթղթեր



ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆ

ՎԿԱՅԱԿԱՆ

ԱՆՇԱՐՇ ԳՈՒՅՔԻ ՆՎԱՏԱՄԱՐ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻ
ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ



Սույն վկայականով հաստատվում է 31 օգոստոսի 2005 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. ԱՆՇԱՐՇ ԳՈՒՅՔԻ ԳՏՆՎԵԼՈՒ ՎԱՅՐԸ ԵՎ ԱՆՎԱՆՈՒՄԸ

Մարզ Շիրակ, համայնք Անի Մարայիկ ք. Հ. Շահինյան փողոց 3 բանկ

3. ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՀԻՄՔ ՀԱՆԴԻՍԱՑԱԾ ՓԱՏԱՌԴՈՒԹԵՐԸ

ՀՀ Անիի շրջխորհրդի գործկոմի 03/11/1977թ. թիվ 20 որոշում

4. ՀՈՂԱՄԱՍԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ

Կադաստրային ծածկագիրը՝ 08-003-0026-0063

Մակերեսի չափը (հա)՝ 0.134

Նպատակային նշանակությունը՝ բնակավայրերի

Գործառնական նշանակությունը կամ հողատեսքը՝ Հասարակական կառուցապատման

Գրանցված իրավունքի տեսակը՝ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ

ՎԿԱՅԱԿԱՆ N 03112023-08-0042, գաղտնաբառ՝ FQYFFZHVKHSU

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

Էջ 1/2

5. ՇԻՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ

1) Նպատակային նշանակությունը՝ հասարակական

2) Բնութագրերը ըստ առանձին շինությունների՝

Հ/Հ	Կադաստրային ծածկագիր	Տեսակ	Մակերես	Գրանցված իրավունքի տեսակ
1	08-003-0026-0063-001	Բանկ	765.21 քմ	ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ
2	08-003-0026-0063-002	Ավտոտնակ	61.38 քմ	ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ
3	08-003-0026-0063-003	պարիսպ	45.4 քմ, 90.8 խ.մ.	ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ

Լրացուցիչ նշումներ և տեղեկություններ

Գույքն ամրացված է „ՀՀ կառավարության առընթեր պետական գույքի կառավարման վարչության աշխատակազմ“, պետական կառավարչական հիմնարկին: Սույն վկայականը հանդիսանում է անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման թիվ 961683 վկայականի ուղղված տարբերակը:

Գրանցումը իրականացնող պաշտոնատար անձի անունը, ազգանունը՝ Կարեն Խաչատրյան

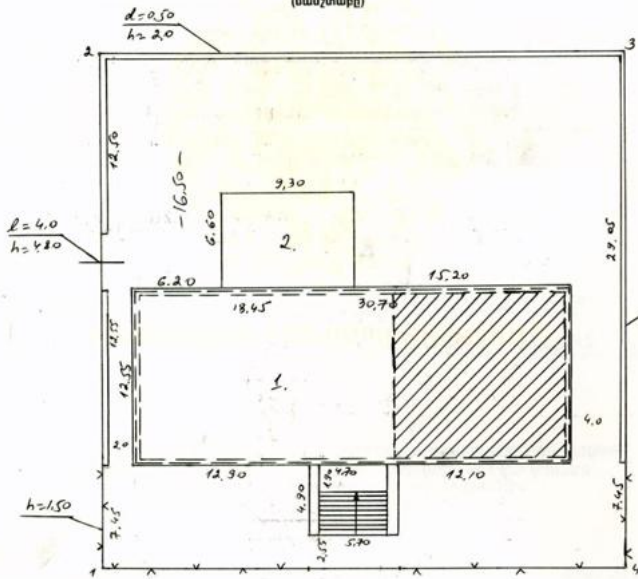
Զբաղեցրած պաշտոնը՝ Շիրակի մարզային ստորաբաժանման անշարժ գույքի ավագ ռեգիստր

ՎԿԱՅԱԿԱՆ N 03112023-08-0042, գաղտնաբառ՝ FQYFFZHVKHSU

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

Էջ 2/2

ՀՈՂԱՄԱՍԻ ՀԱՏԱԿԱԳԻԾԸ

1:300
(մասշտաբը)

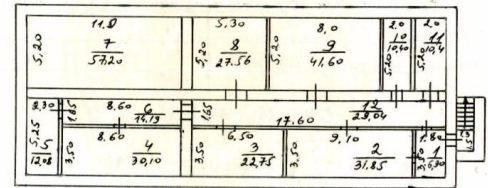
Հարկ- համար	Վերնորոշ- ման համար (ՎՊՀ)	Վերնահամարից ածխածնա- թթվազ անոթի, ապակե ուղի	Շինարար- ական համար	Շինարարական անվանումը
1-2	36.50	Զուգակցարկ	1.	Դուռնի
2-3	36.70	Դուռնաբացարկ	2.	Վիդյուղնի
3-4	36.50	Զուգակցարկ	3.	Դուռնի
4-1	36.70	Զուգակցարկ		

Կատարող *[Signature]* Մ. Պ. Պապյան
(ստորագրություն)

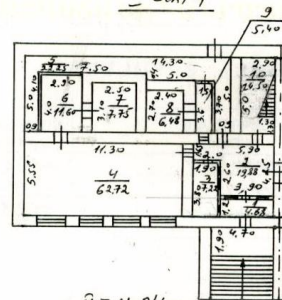
ՇԵՆՔԻ ՀԱՏԱԿԱԳԻԾԸ

1:300
(մասշտաբը)

3. Քիմիկ
H=2.70
h=2.50
D=0.70
d=0.70; 0.10



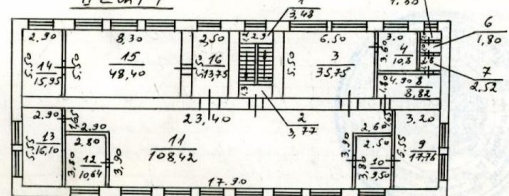
ՇԵՆՔԻ



1. Դուռնի

H=3.40
h=3.20
D=0.50; 1.0
d=0.5; 1.0; 0.10

ՇԵՆՔԻ



2. Դուռնի
H=3.40
h=3.20
D=0.50
d=0.50; 0.10

Կատարող *[Signature]* Մ. Պ. Պապյան
(ստորագրություն)

Լուսանկարչական հավելված















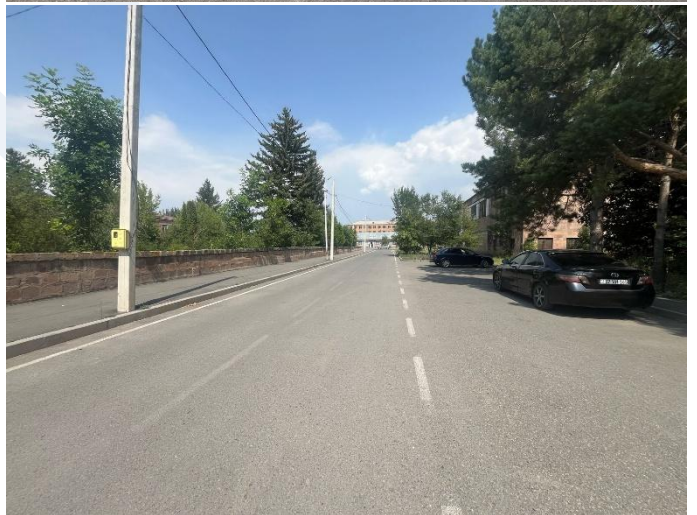
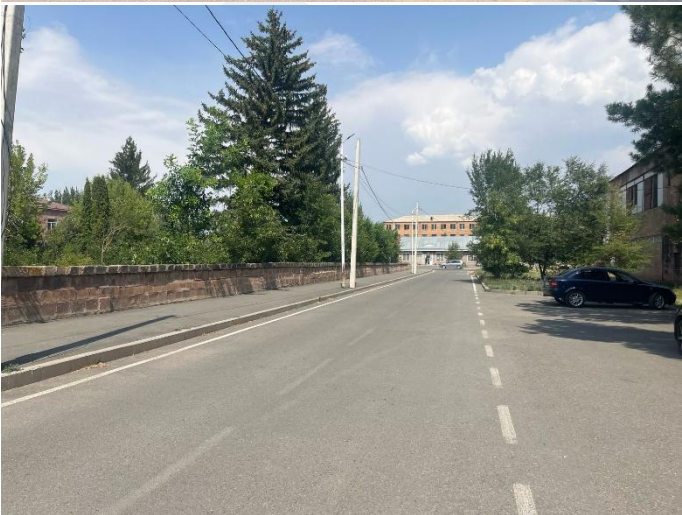












2. Գնահատման գործընթացը

Գնահատման գործընթացը իր մեջ ներառում է հետևյալ գործողությունները.

- օբյեկտի գտնվելու վայրի ուսումնասիրություն և վերլուծություն;
- օբյեկտի տեղադրում, լուսանկարում, տեխնիկական փաստաթղթերի ուսումնասիրում;
- հարցազրույց սեփականատերերի հետ;
- համապատասխան ինֆորմացիայի, տվյալների հավաքագրում, համեմատվող տարբերակների տեղադրում, ինֆորմացիայի մշակում և տվյալ գոտում անշարժ գույքի շուկայում իրադրության վերլուծություն;
- անշարժ գույքի գնահատման կիրառելի մոտեցումների ընտրություն և համապատասխան հաշվարկների կատարում;
- գնահատման ամբողջական հաշվետվության կազմում, վերջնական արժեքի եզրակացությամբ:

3. Առավել արդյունավետ օգտագործման տարբերակ

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 կենտրոնակարգված 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:

Հաշվի առնելով գնահատվող անշարժ գույքի տեղադրությունը, դիրքը, յուրահատկությունը, հարկայնությունը, ֆինանսական հնարավորությունները, հնարավոր և հավանական օգտագործման տարբերակը կարելի է դիտարկել որպես ներկայիս շահագործվող տարբերակը:

4. Անշարժ գույքի գնահատման մոտեցումների նկարագրությունը և 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 մասի ստույգ և արժանահավատ ինֆորմացիա, ուստի չենք կարող կիրառել գնահատման համեմատական մոտեցումը:

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 առկա չեն վարձակալության հանձնված կամ առաջարկվող համանման գույքերի վերաբերյալ բավարար և հավաստի տվյալներ, ուստի չեն կիրառել եկամտային մոտեցումը:

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:

5 Շուկայական արժեքի հաշվարկ

5.1 Ծախսային մոտեցում

Անշարժ գույքի գնահատման ծախսային մոտեցումը իրականացվում է հետևյալ հաջորդականությամբ՝

- հողամասի շուկայական արժեքի որոշում,
- շենքերի և շինությունների վերականգնման (վերարտադրման կամ փոխարինման) ծախսերի որոշում,
- շենքերի և շինությունների կուտակված մաշվածության մեծության որոշում,
- անշարժ գույքի շուկայական արժեքի որոշում (որպես հողամասի արժեքի և շենքերի ու կառույցների վերականգնման ծախսերի գումար՝ հանած կուտակված մաշվածությունը):

Հաշվի առնելով այն, որ գնահատման առաջադրանքի համաձայն հողամասի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքը պահանջվում է որոշել, մենք այն ներառել ենք մեր հաշվարկներում: Նախ հաշվեն հողամասի շուկայական արժեքը.

Համեմատ օբյեկտ N 1

The screenshot displays a web browser window with the URL `list.am/item/20316911?id_src=2`. The page is in Armenian and shows a real estate listing. The main image is a photograph of a stone wall. To the right of the image, the text reads: "Հողատարածք բնակելի շինությունների համար, Ազատության հրապարակ Մարալիկում, 1200 քմ \$12,500". Below this, there is a section for the user "Avatar Ashot" with a rating of 0.0 and a date "List.am-ում է՝ 31.03.2023". There are buttons for "Գրել" (Write) and "Հանգստի" (Relax). At the bottom, there is a map titled "Ազատության հրապարակ, Մարալիկ" showing the location of the plot in Yerevan. The map includes a red pin and labels for "Արև Մարկետ", "Մարալիկ", and "Սարգսյան փողոց".

Համեմատ օբյեկտ N 2

list.am/item/22735975?Id_src=2

Gmail YouTube Карты

list Բաժիններ Որոնում Karen Տեղադրել հայտարար

Գլխավոր > Անշարժ գույք > Վաճառք > Հողատարածք > Բնակելի շինությունների համար



Հողատարածք բնակելի շինությունների համար
Մարալիկում, 1000 քմ
2,400,000 ₺

User
List.am-ում է՝ 14.10.2022

Գրել Զանգահարել

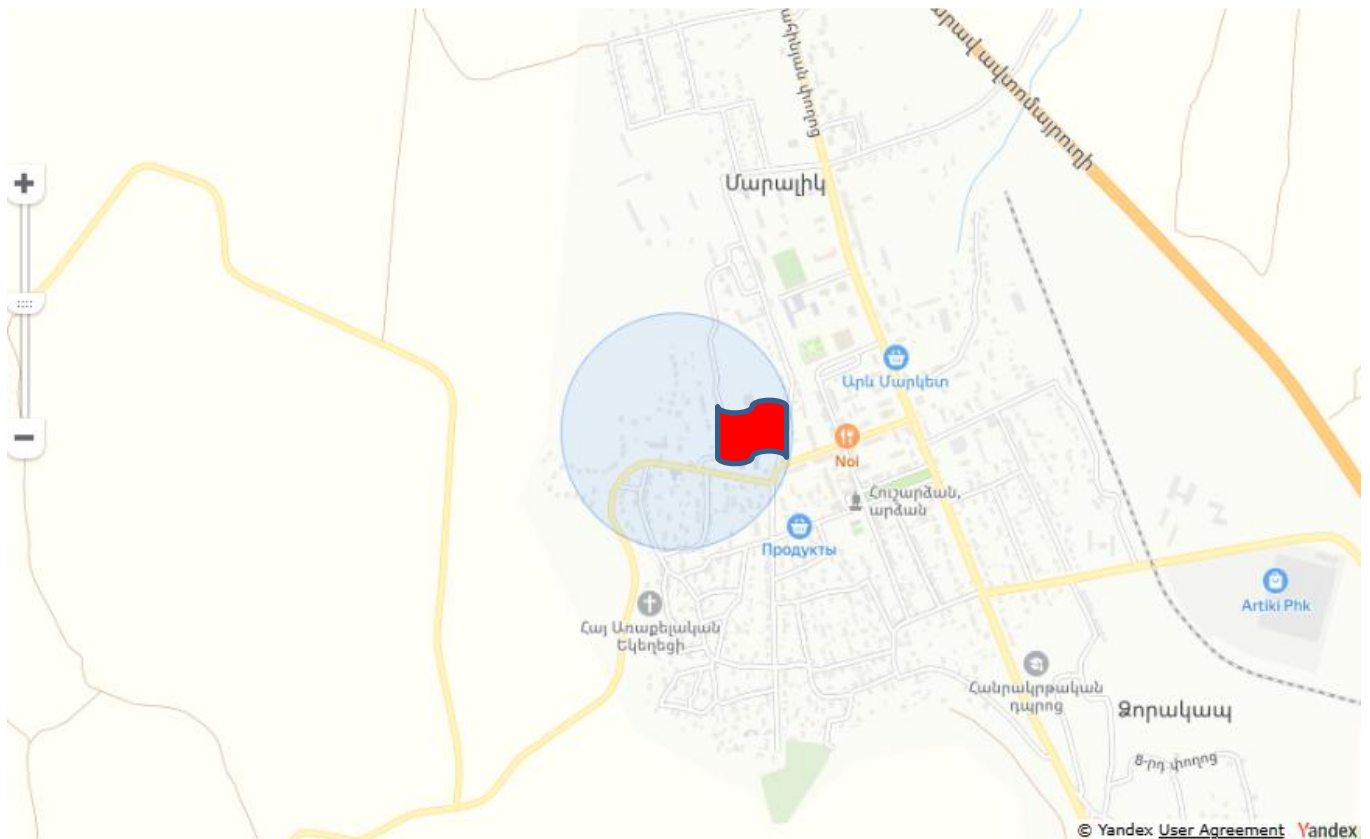
Թուփ Գլխավոր էջ

Նմանատիպ հայտարարություններ

Հողատարածք շինություններ

40.578108, 43.864621, Մարալիկ, Շիրակի մարզ

40.578108, 43.864621, Մարալիկ, Շիրակի մարզ



Համեմատ օբյեկտ N 3

list.am/item/21975723?Id_src=2

Gmail YouTube Карты



Բաժիններ

Որոնում



Karen

Տեղադրել հայտարար

Գլխավոր > Մեջարժ գույք > Վաճառք > Հողատարածք > Բնակելի շինությունների համար



Հողատարածք բնակելի
շինությունների համար
Հրանտ Շահինյան
փողոցում Մարալիկում,
4800 քմ

\$70,000



Աննա

0 - 0 կարծիք

List.am-ում է՝ 06.11.2022

Գրել

Զանգահարել



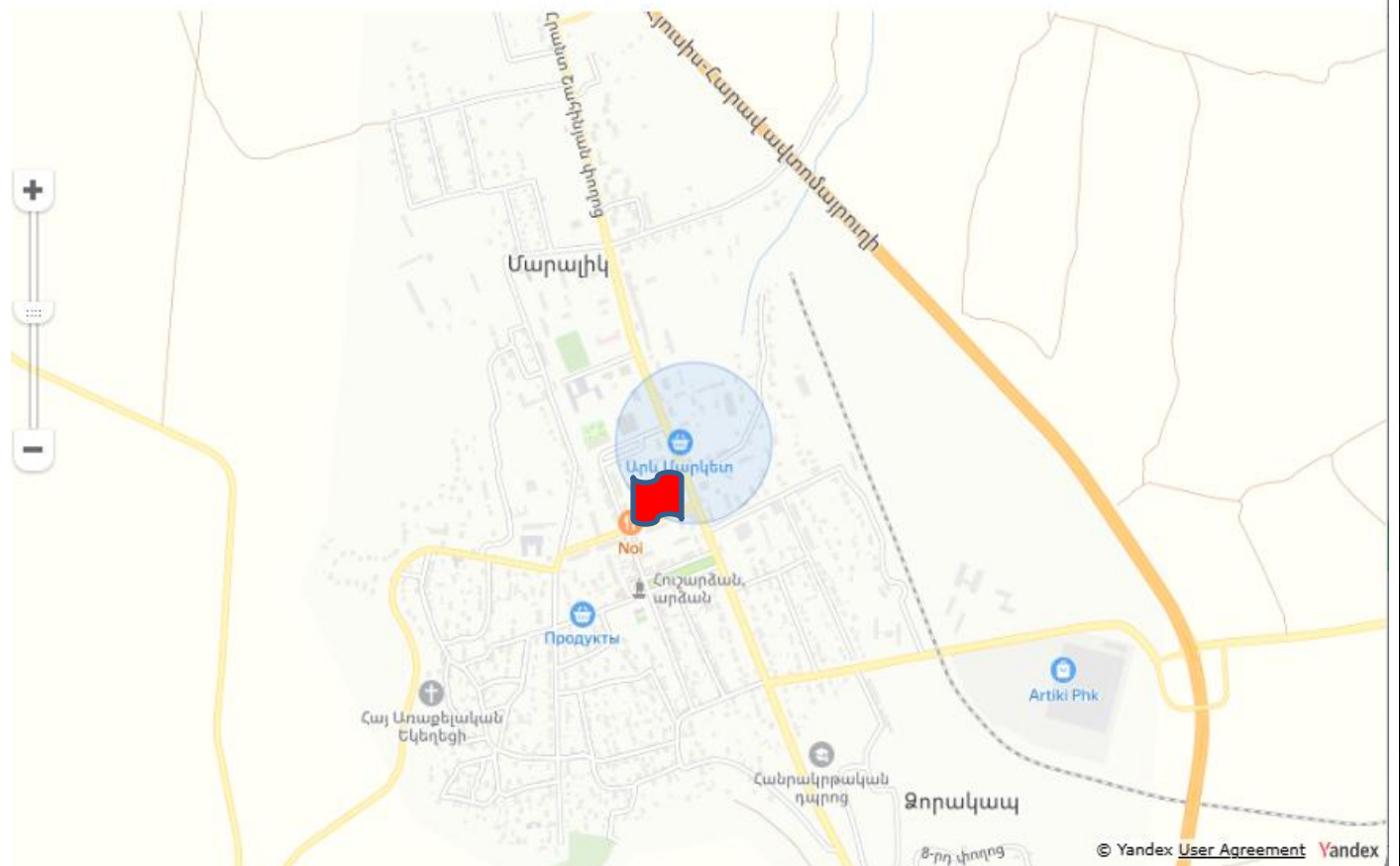
Թոփ



Գլխավոր էջ

Հրանտ Շահինյան փողոց, Մարալիկ

Հրանտ Շահինյան փողոց, Մարալիկ



Գնահատման Համեմատական Մոտեցում

Համեմատության Միավոր	Գնահատվող օբյեկտ	Համեմատ օբյեկտN 1	Համեմատ օբյեկտN 2	Համեմատ օբյեկտN 3
Տեղադրություն	Մարալիկ Յ. Շահինյան 3	Մարալիկ Ազատության հրապարակ	Մարալիկ	Մարալիկ Շահինյան
Վաճառքի, առաջարկի գին		4,812,500	2,400,000	26,950,000
Մակերես	1340	1200	1000	4800
1ք/մ գին		4010.416667	2400	5614.583333
Տվյալների աղբյուր		https://www.list.am/item/20316911?id_src=2	https://www.list.am/item/22735975?id_src=2	https://www.list.am/item/21975723?id_src=2
Վաճառքի, առաջարկի ամսաթիվ		08.2025/առաջ/	08.2025/առաջ/	08.2025/առաջ/
Ուղղում/%/		-10	-5	-10
Ուղղված 1ք/մ գին		3,609	2,280	5,053
Նիստակային նշանակություն	բնակավայրերի	բնակավայրերի	բնակավայրերի	բնակավայրերի
Ուղղում/%/		0	0	0
Ուղղված 1ք/մ գին		3,609	2,280	5,053
Գործառնական նշանակություն	հասարակական կառուցապատման	բնակելի կառուցապատման	բնակելի կառուցապատման	բնակելի կառուցապատման
Ուղղում/%/		5	5	5
Ուղղված 1ք/մ գին		3,790	2,394	5,306
Իրավունքի տեսակը	սեփականություն	սեփականություն	սեփականություն	սեփականություն
Ուղղում/%/		0	0	0
Ուղղված 1ք/մ գին		3,790	2,394	5,306
Տրանսպորտային մատչելիություն	գերազանց	լավ	բավ	գերազանց
Ուղղում/%/		10	20	0
Ուղղված 1ք/մ գին		4,169	2,873	5,306
Հողամասի մակերես	1340	1200	1000	4800
Ուղղում/%/		0	0	5
Ուղղված 1ք/մ գին		4,169	2,873	5,571
Դիրք	գերազանց	լավ	բավ	գերազանց
Ուղղում/%/		10	20	0
Ուղղված 1ք/մ գին		4,586	3,447	5,571
Տեղադրություն	գերազանց	լավ	բավ	գերազանց
Ուղղում/%/		10	20	0
Ուղղված 1ք/մ գին		5,044	4,137	5,571
Ճակատային մաս	նման	նման	նման	նման
Ուղղում/%/		0	0	0
Ուղղված 1ք/մ գին		5,044	4,137	5,571

Երկրաչափական տեսք	Նման	Նման	Նման	Նման
Ուղղում/%/		0	0	0
Ուղղված 1ք/մ գին		5,044	4,137	5,571
Հողամասի թեքություն	Նման	Նման	Նման	Նման
Ուղղում/%/		0	0	0
Ուղղված 1ք/մ գին		5,044	4,137	5,571
Քարելավումներ	առկա չէ	առկա է	առկա չէ	առկա է
Ուղղում/%/		-10	0	-10
Ուղղված 1ք/մ գին		4,540	4,137	5,014
Օբյեկտի 1ք/մ-ի ճշգրտված գին		4,564		
Հողամասի Արժեք		6,115,760		
Կլորացված		6,100,000		

Գործոններով կատարված ուղղումների գործակիցները հաշվարկվել են գույգ վաճառքների մեթոդով՝ համեմատելով առկա երկու միանման գույքերի վաճառքի/առաջարկի տվյալները, որոնք իրարից տարբերվում են միայն մեկ՝ նշված գործոնով:

Այսպիսով, հողամասի արժեքը ստացա **6 100 000 /վեց միլիոն մեկ հարյուր հազար/** ՀՀ դրամ:

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, ԱԱՀ, կապալառուի վերադիր ծախսերը և ձեռնարկատիրական շահույթը, հաշվենք վերականգնման ծախսերի նորմատիվը ըստ առանձին կառույցների:

ա/ Գնահատվող անշարժ գույքի համար հիմք է ընդունվում Քաղաքաշինության կոմիտեի կողմից 2024թ. հրապարակված «Հայաստանի Հանրապետության տարածքում կառուցվող շենքերի, կառուցվածքների և շինարարական աշխատանքների տեսակների խոշորացված ցուցանիշների ժողովածու» նորմատիվային փաստաթուղթը: Գնահատողի կողմից կիրառվել է նաև ԱԱՀ և ձեռնարկատիրական շահույթը հաշվի առնող գործակից: Այսպիսով վերարտադրման ծախսերի նորման / N / կլինի՝

$$N_1 = A \times \text{ԱԱՀ} \times \text{Ձ/Շ} / \text{ՓԾ} \times \text{ՓԿԲ} \text{ որտեղ}$$

A - վերարտադրման ծախսերն է՝ 321 000 ՀՀ դրամ

ԱԱՀ - Ավելացված արժեքի հարկ (20%)

Ձ/Շ – ձեռնարկատիրական շահույթ (5%)

ՓԾ-Փոխարժեք ՇԽԳ

ՓԿԲ-Փոխարժեք ԿԲ

$$N_1 = 321\,000 \times 1.2 \times 1.05 / 392 \times 383,1 = 395,277.1 \text{ ՀՀ դրամ,}$$

Գնահատվող օբյեկտի ընդհանուր վերարտադրման 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 - թիվ շինության վերարտադրման 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 վերարտադրման ծախսերի նորմատիվն է:

Այս դեպքում շինությունների ընդհանուր վերարտադրման 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:

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

Շենքեր-շինությունների վերարտադրման ծախսերի հաշվարկը բերված է աղյուսակ 3-ում և աղյուսակ 9-ում.

Թիվ 1 շինություն.

Աղյուսակ 3

N/N	Շինությունների անվանումը և համարները ըստ սեփական վկայականի	Կառույցի մակերեսը/ ծավալ /քմ-խմ/	Վերարտադրման ծախսերի նորման /ՀՀ դրամ/	Վերարտադրման ծախսերը /դրամ/
1.	Բանկ, ավտոտնակ	826.59 քմ	395,277.1	326,732,104

Մաշվածության վերլուծություն

Անշարժ գույքի մաշվածությունը ժամանակի 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 չեն գերազանցում կամ հավասար են գույքի ավելացած արժեքին (տնտեսապես արդարացված են),
- **չվերացվող** երբ մաշվածության վերացման հետ կապված ծախսերը գերազանցում են գույքի ավելացած 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 կառուցվել է 1978 թ-ին:

Աղյուսակ 4

Վերացվող ֆիզիկական մաշվածքի հաշվարկ					
Աշխատանքներ	Լրիվ վերականգնման ծախսերի կառուցվածք	Լրիվ վերականգնման ծախսերի կառուցվածք	Ֆիզիկական մաշվածությունը	Ֆիզիկական մաշվածությունը	Մնացորդային արժեք /<< դրամ/
	%	դրամ,			դրամ
Հողային աշխատանքներ	3.0	9801963	0.0	0	9,801,963
Հիմնային աշխատանքները և նկուղի պատեր	17.0	55544458	20.0	11108892	44,435,566
Միաձուլ երկաթբետոնե կառուցվածքներ	35.0	114356236	30.0	34306871	80,049,365
Պատեր և միջնորմներ	7.0	22871247	40.0	9148499	13,722,748
Տանիք	12.0	39207852	70.0	27445497	11,762,356
Դռներ, պատուհաններ	7.0	22871247	80.0	18296998	4,574,249
Հատակներ	5.0	16336605	80.0	13069284	3,267,321
Ներքին հարդարում	8.0	26138568	90.0	23524711	2,613,857
Արտաքին հարդարում	4.0	13069284	15.0	1960393	11,108,892
Այլ աշխատանքներ /արտաքին աստիճաններ, հաշմանդամություն ունեցող անձանց համար շահագործման մատչելիության միջոցառումներ՝ վերելակ, վերիան սարք, շարժասանդուղք, թեքահարթակ, հատուկ բազրիքներ, տարիանման ուղիներ, հովհարներ և այլն/	2.0	6534642	30.0	1960393	4,574,249
Ընդամենը	100.0	326732104		140821537	185,910,567

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	11,762,356	30.0	40.0	0.75	8,821,767
Ներքին հարդարում	2,613,857	30.0	30.0	1.00	2,613,857
Դռներ, պատուհաններ	4,574,249	30.0	30.0	1.00	4,574,249
Հատակներ	3,267,321	30.0	40.0	0.75	2,450,491
Այլ աշխատանքներ	4,574,249	30.0	40.0	0.75	3,430,687
Ընդամենը	26,792,033				21,891,051

Աղյուսակ 6

Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածության հաշվարկ	
Արժեքի անվանում	դրամ
Վերականգնման ծախսեր	326,732,104
Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը (հետաձգված վերանորոգում)	140,821,537
Կարճակյաց էլեմենտների մնացորդային արժեքը	26,792,033
Ընդամենը երկարակյաց էլեմենտների մնացորդային արժեքը (1-2-3)	159,118,535
Շահագործման փաստացի ժամկետ /տարի/	47
Շահագործման նորմատիվային ժամկետ /տարի/	125
Մաշվածության հաշվարկման գործակից (5/6)	0.376
Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածության արժեք (4x7)	59,828,569

Աղյուսակ 7

Ընդհանուր ֆիզիկական մաշվածության հաշվարկ	
Մաշվածության տեսակ	դրամ
Վերականգնող ֆիզիկական մաշվածություն (հետաձգված վերանորոգում)	140,821,537
Կարճաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածություն	21,891,051
Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածություն	59,828,569
Ընդամենը	222,541,157
Ընդամենը %	68.11%

Այսպիսով, ֆիզիկական մաշվածքը՝ $F1 = 68,11\%$

F1 պարիսպ

Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածության հաշվարկ	
Արժեքի անվանում	դրամ
Վերականգնման ծախսեր	528,461
Շահագործման փաստացի ժամկետ /տարի/	47
Շահագործման նորմատիվային ժամկետ /տարի/	80
Մաշվածության հաշվարկման գործակից (5/6)	0.5875
Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածության արժեք (4x7)	310,471

Այսպիսով, ֆիզիկական մաշվածքը՝ $F_{\text{պար 1}} = 310\,471\%$

Ֆունկցիոնալ մաշվածություն /F2/

Շենքերի, շինությունների արժեքի նվազումն է կապված տեխնիկական նորարարությունների ժամանակակից պահանջներին անհամապատասխանության և գործառնական նշանակությամբ օգտագործման կորստով: Ֆունկցիոնալ մաշվածությունը բնակելի տան համար կազմում է

$$F2 = 15\%$$

Տնտեսական մաշվածություն /F3/

Մաշվածության այս տեսակը, որն անվանվում է նաև տնտեսական մաշվածություն, կապված է օբյեկտի օգտակարության և շուկայական արժեքի նվազման հետ: Վերջինս արտահայտվում է արտաքին գործոններով /գտնվելու վայրի կամ օբյեկտի նշանակության/ և պայմանավորված է շուկայում ստեղծված իրավիճակով:

Արտաքին ազդեցության մաշվածության մեծությունը, տվյալ դեքում, արտահայտել ենք երկու բաղադրիչների տեսքով: Դրանցից առաջինը ցույց է տալիս անշարժ գույքի շուկայական գնի նվազումը՝ պայմանավորված միայն շուկայի ընդհանուր վիճակով: Բաղադրիչներից երկրորդը ցույց է տալիս անշարժ շուկայական գնի նվազումը՝ պայմանավորված տեղակայմամբ, տեղադրությամբ (գնային գոտիով) և շրջապատի նկատմամբ ունեցած դիրքով:

Հաշվի առնելով գնահատվող անշարժ գույքի շուկայի ընդհանուր վիճակը, տեղադրությունը և դիրքը գնահատողի կարծիքով գնահատվող անշարժ գույքի արտաքին ազդեցության մաշվածությունը կազմում է **F3 = 30 %**:

Այսպիսով կուտակված մաշվածությունը կազմում է՝

$$F1 = (1 - (1 - F1) * (1 - F2) * (1 - F3)) = 81,03\% \cdot 264,738,490 \text{ ՀՀ դրամ}$$

Այսպիսով ծախսային մոտեցմամբ բնակելի տան շինության արժեքը ($C_{շին}$) ստացանք վերականգնման ծախսերից (V) հանած կուտակված մաշվածությունը (F)

$$C_{շին} = V - F$$

$$C_{շին} = 326,732,104 - 264,738,490 = 61,993,613 \text{ ՀՀ դրամ}$$

Այսպիսով գնահատվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը կկազմի.

$$C_{շին} = 61,993,613 \text{ (բանկ, ավտոտնակ)} + 310,471 \text{ (պարիսպ)} + 6 \cdot 100 \cdot 000 \text{ (հողամաս)} = 68,404,084 \text{ ՀՀ դրամ, կամ կլորացված 68 400 000 ՀՀ դրամ:}$$

Այսպիսով, գնահատվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը, հաշվարկած ծախսային մոտեցմամբ, կկազմի՝ **68 400 000 (վաթսուհույս միլիոն չորս հարյուր հազար) ՀՀ դրամ:**

6. Գնահատման արդյունքների համաձայնեցում և ամփոփում

Գնահատման ընթացքում իմ կողմից կիրառվել է շուկայական արժեքի գնահատման երկու մոտեցումներ՝ համեմատական և ծախսային:

Այսպիսով **մարզ Շիրակ, համայնք Անի Մարալիկ ք. Հ. Շահինյան փողոց 3 բանկ** հասցեում գտնվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը կազմում է՝

68 400 000 /վաթսուհույս միլիոն չորս հարյուր հազար/ ՀՀ դրամ :

- Քնահատման ժամանակ օգտագործված նյութեր և գրականություն՝ ՀՀ օրենք Անշարժ գույքի գնահատման մասին, ՀՀ կառավարության 2022թ, օգոստոսի 24-ի N 1355-Ն որոշում ՀՀ-ում գնահատման ստանդարտները, ինչպես նաև գնահատողի վարքագծին ներկայացվող պահանջները սահմանելու մասին, ՇԽԳ-2024, ՇԱԱԽՑ-2024:

Հատուկ պայմաններ

Այս պայմանները հանդիսանում են սույն հաշվետվության անքակտելի մասը:

Սույն հաշվետվությունը վավեր է միայն ամբողջությամբ ներկայացված և միայն նշված նպատակի համաձայն:

Գնահատման համար տրամադրված և հաշվետվության մեջ արտացոլված տեղեկությունները համարվում են հավաստի, սակայն գնահատողը չի կարող երաշխավորել պատվիրատուի և այլ աղբյուրների կողմից տրամադրված ինֆորմացիայի բացարձակ ճշտությունը:

Գնահատողը գործել է որպես անկախ կատարող:

Գնահատողը պարտավորվում է պահպանել պատվիրատուի գնահատման տվյալների առևտրային գաղտնիությունը:

Գնահատվող գույքի վերաբերյալ գնահատողի կարծիքը վավերացված է միայն գնահատման օրվա դրությամբ: Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում գույքի արժեքի հետագա փոփոխությունների համար, որոնք կարող են ի հայտ գալ գնահատման ամսաթվից հետո, տնտեսական, սոցիալական, ֆիզիկական, իրավական, քաղաքական և այլ գործոնների փոփոխության հետևանքով:

Գնահատողի կողմից կատարված ուսումնասիրությունները և եզրակացությունները ամբողջությամբ անկախակալ են:

Գնահատման արդյունքները ունեն խորհրդատվական բնույթ: Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում գնահատվող օբյեկտի նկատմամբ իրավունքի տեսակի իրավական նկարագրության հետ կապված հարցերի համար: Գնահատվող օբյեկտի՝ Պատվիրատուի կողմից ներկայացված, իրավական փաթեթը համարվում է արժանահավատ: Ենթադրվում է, որ գնահատվող օբյեկտի նկատմամբ իրավունքի տեսակները լիարժեք համապատասխանում են ՀՀ գործող օրենսդրությանը: Գնահատողը ենթադրում է, որ գնահատվող առարկան լիարժեք համապատասխանում է նորմատիվային փաստաթղթերին:

Գնահատողի կողմից կատարված աշխատանքի արդյունքների իսկությունը հիմնված է նրա աշխատանքային փորձի և մատչելի տեղեկատվության վրա:

Սույն գնահատման հաշվետվությունը պարունակում է գնահատողի մասնագիտական կարծիքը գնահատվող գույքի վերաբերյալ:

Գնահատողը գնահատվող գույքի տեղագնունը կատարել է հասարակ տեսողական զննությամբ և պատասխանատվություն չի կրում գույքի այն թերությունների համար, որոնք հնարավոր չէ հայտնաբերել տեսողական դիտարկմամբ:

Գնահատված գույքի արժեքը հաշվարկված է այնպես, որպիսին այն կա ներկա պահին: Գույքի մասնատման կամ լրացուցիչ պարամետրերի ավելացման հետևանքով հնարավոր է գույքի արժեքի փոփոխություն, որի համար Գնահատողը չի կարող պատասխանատվություն կրել:

Գնահատողը չի կատարել գնահատվող օբյեկտի իրավահաստատող փաստաթղթերի փորձաքննություն և պատասխանատվություն չի կրում գնահատվող օբյեկտի հետ կապված իրավաբանական բնույթի հարցերում:

Սույն գնահատման հաշվետվությունը պարունակում է գնահատողի մասնագիտական կարծիքը գնահատվող առարկայի վերաբերյալ, և չի հանդիսանում երաշխիք որ այն կվաճառվի ազատ շուկայում սույն հաշվետվության մեջ նշված արժեքին հավասար գնով:

Գնահատողը չի իրականացրել տեղանքի չափագրման աշխատանքներ, և պատասխանատու չէ դրանց համար:

Գնահատողից չի պահանջվում ներկայանալ դատարան կամ այլ ձևով բացատրություններ տալ իրականացված գնահատման վերաբերյալ, բացառությամբ դատական ատյանի օրինական հրավերով: