

ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆ **№2501-003**

Երևան, Արաբկիր Վ. Վաղարշյան փողոց 1 շենք, 3
ավտոտնակ, հասցեում գտնվող անշարժ գույքի
շուկայական արժեքի գնահատման

Գնահատումը կատարված է 25.03.2025 թ. դրությամբ

Հաշվետվության կազմման ամսաթիվ 27.03.2025 թ.

ՊԱՏՎԻՐԱՏՈՒ՝ «Գույքի գնահատման և աճուրդի կենտրոն» ՊՈԱԿ

ԳՆԱՀԱՏՈՂ՝ «ՍԻԼՎԵՐ ՓՐԱՅԶ» ՍՊԸ



Բովանդակություն

1. ԵԶՐԱԿԱՅՈՒԹՅՈՒՆ ԱՐԺԵՔԻ ՎԵՐԱԲԵՐՅԱԼ	3
2. ԸՆԴՀԱՆՈՒՐ ԴՐՈՒՅԹՆԵՐ	4
2. ԹՈՒՅԼԱՏՐՎՈՂ և ՍԱՀՄԱՆԱՓԱԿՈՂ ԴՐՈՒՅԹՆԵՐ և ՎԱՐՔԱԳԾԻ ԿԱՆՈՆՆԵՐ	6
2.1 ՀԱՏՈՒԿ ՊԱՅՄԱՆՆԵՐ	7
3. ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԱՇԽԱՏԱՆՔՆԵՐԻ ԿԱԶՄԱԿԵՐՊՈՒՄԸ	8
3.1 ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԳՈՐԾՆԹԱՅԸ	9
3. ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՇՈՒԿԱՅԻ ՎԵՐԼՈՒԾՈՒԹՅՈՒՆ	9
5 ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՇՈՒԿԱՅԱԿԱՆ ԱՐԺԵՔԻ ՀԱՇՎԱՐԿ	13
5.1 ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԸՆԴՀԱՆՈՒՐ ԲՆՈՒԹԱԳԻՐԸ	13
5.2 ԳՆԱՀԱՏՎՈՂ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՏԵՂԱԶՆՄԱՆ ԱՐԴՅՈՒՆՔՆԵՐԸ (ՖՈՏՈՆԿԱՐԱԳԻՐ)	15
6 ՇԵՆՔԻ ԼԱՎԱԳՈՒՅՆ ՈՒ ԱՌԱՎԵԼ ԱՐԴՅՈՒՆԱՎԵՏ ՕԳՏԱԳՈՐԾՈՒՄԱՆ ՎԵՐԼՈՒԾՈՒԹՅՈՒՆ	18
7. ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՄՈՏԵՑՈՒՄՆԵՐԻ ՀԱՄՌՈՏ ՆԿԱՐԱԳՐՈՒԹՅՈՒՆ և ԸՆՏՐՈՒԹՅՈՒՆ	18
8 ՇՈՒԿԱՅԱԿԱՆ ԱՐԺԵՔԻ ՀԱՇՎԱՐԿ	20
8.1 ՇՈՒԿԱՅԱԿԱՆ ԱՐԺԵՔԻ ՀԱՇՎԱՐԿ ԾԱԽՍԱՅԻՆ ՄՈՏԵՑՈՒՄՈՎ	21
8.2 ՇՈՒԿԱՅԱԿԱՆ ԱՐԺԵՔԻ ՀԱՇՎԱՐԿ ՀԱՄԵՄԱՏԱԿԱՆ ՄՈՏԵՑՈՒՄՈՎ	32
9. ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԱՐԴՅՈՒՆՔՆԵՐԻ ՀԱՄԱՁԱՅՆԵՑՈՒՄ	39
10 ԵԶՐԱԿԱՅՈՒԹՅՈՒՆ ԱՐԺԵՔԻ ՎԵՐԱԲԵՐՅԱԼ	40
11 ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԸՆԹԱՑՔՈՒՄ ՕԳՏԱԳՈՐԾՎԱԾ ԳՐԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ՑԱՆԿ	41

Հավելված 1

- ✓ Գրության պատճեն
- ✓ Կադաստրային վկայականի պատճեն

Հավելված 2

- ✓ Մասնագիտական պատրաստիանավորության ապահովագրության վկայական
- ✓ Գնահատողի որակավորման վկայակնը
- ✓ Գնահատողների ուսումնական փաստաթղթեր



1. ԵԶՐԱԿԱՑՈՒԹՅՈՒՆ ԱՐԺԵՔԻ ՎԵՐԱԲԵՐՅԱԼ

Գնահատողի կատարած ուսումնասիրությունները հիմք են տալիս եզրակացնելու, որ Երևան, Արաբկիր Վ. Վաղարշյան փողոց 1 շենք, 3 ավտոտնակ հասցեում գտնվող՝ Հայաստանի Հանրապետություն-ին պատկանող անշարժ գույքի արժեքը առ 25.03.2025թ., կազմում է

Անշարժ գույքի շուկայական արժեքը կլորացված դրամ		
Երևան, Արաբկիր Վ. Վաղարշյան փողոց 1 շենք, 3 ավտոտնակ	15 160 000	տասնհինգ միլիոն հարյուր վաթսուհազար
այդ թվում՝		
Հողամասի արժեքը (դրամ)	11 700 000	տասնմեկ միլիոն յոթ հարյուր հազար

Բոլոր տեղեկությունները և վերլուծությունները, որոնք օգտագործվել են գնահատման հաշվետվությունում, կարելի է գտնել հաշվետվության համապատասխան բաժիններում: Եթե որևէ հարց ունեք գնահատման կամ գնահատման մեթոդաբանության վերաբերյալ, խնդրում ենք կապվել մեզ հետ:

Ելակետային տվյալների ամբողջական նկարագրությունը, ինչպես նաև բոլոր ենթադրությունները, հաշվարկները և եզրակացությունները ներկայացված են կից գնահատման հաշվետվության մեջ: Սույն հաշվետվության մասերը չպետք է մեկնաբանվեն առանձին-առանձին, այլ միայն ուղեկցող հաշվետվության ամբողջ տեքստով հաշվի առնելով դրանում պարունակվող բոլոր ենթադրությունները և սահմանափակումները: Մեր հաշվետվությունում պարունակվող եզրակացությունները հիմնված են շուկայի ուսումնասիրության արդյունքում ստացված հաշվարկների, եզրակացությունների և այլ տեղեկատվությունների, մեր փորձի, մասնագիտական գիտելիքների, ինչպես նաև գործնական հանդիպումների հիման վրա: «ՍԻԼՎԵՐ ՓՐԱՅԶ» ՍՊԸ-ն գնահատման աշխատանքի շրջանակներում չի իրականացրել օբյեկտի բնութագրերի որևէ ստուգում, որը հնարավոր չէր հայտնաբերել տեսողական զննությամբ: Գնահատումը կատարվել է համաձայն «Գնահատման գործունեության մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքի, այլ իրավական ակտերի և ՀՀ գնահատման ստանդարտների :

ԳՆԱՀԱՏՈՂ՝

/Վկայական № ԳԳ 2024-13/

Ա. Հովհաննիսյան

Հաստատում եմ՝

«ՍԻԼՎԵՐ ՓՐԱՅԶ» ՍՊԸ -ի տնօրեն՝

Ա. Բաղդասարյան



2. ԸՆԴՀԱՆՈՒՐ ԴՐՈՒՅԹՆԵՐ

Հաշվետվության հերթական համարը)	N° 2501-003
Գնահատման հիմքը	«Գույքի գնահատման և աճուրդի կենտրոն» ՊՈԱԿ-ի կարիքների համար՝ «Պետական անշարժ և շարժական գույքի և դրա նկատմամբ գույքային իրավունքների գնահատման ծառայությունների » մատուցման պետական գնման պայմանագիր N «ԳԳԱԿ-ԳՀԾՁԲ-25/3/Գ»
Գնահատման նպատակը	օտարման գործընթացը կազմակերպելու նպատակով
Գնահատման առաջադրանքը	շուկայական արժեքի որոշում
Գնահատման առարկա	Երևան, Արաբկիր Վ. Վաղարշյան փողոց 1 շենք, 3 ավտոտնակ հասցեում գտնվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքի որոշում
Գնահատման ամսաթիվ	25.03.2025թ.
Հաշվետվության կազմման ամսաթիվ	27.03.2025թ.
Տեղագնման ամսաթիվ	25.03.2025թ.
Աշխատանքների կատարման ժամանակաշրջանը	25.03.2025-27.03.2025
Գնահատման արդյունքները, որոնք ստացվել են տարբեր գնահատման մոտեցումների կիրառմամբ	
Ծախսային մեթոդ,	14 800 000 դրամ
Համեմատական մեթոդ	15 400 000 դրամ
Եկամտային մեթոդ	Չի կիրառվել
Վերջնական շուկայական արժեքը	15 160 000 դրամ

Գնահատվող գույքի համառոտ նկարագրությունը	
Գնահատվող անշարժ գույքի հասցեն	Երևան, Արաբկիր Վ. Վաղարշյան փողոց 1 շենք, 3 ավտոտնակ
Սեփականատերեր	Հայաստանի Հանրապետություն
Իրավունքի տեսակ	սեփականություն
Սեփականության իրավունքի գրանցման վկայական	29112023-01-0347 տրված 29.11.2023 թ-ին
Ընթացիկ օգտագործումը	Հասարակական շինություն
Գնահատվող շենք շինությունների կազմը	ավտոտնակ
Շուկայականին մոտարկված կադաստրային արժեքը (դրամ)	5 032 895.46
Հողատարածքի կադաստրային ծածկագիր	09-001-0396-0047
Նպատակային նշանակությունը	բնակավայրերի
Գործառնական նշանակությունը	հասարակական



Հողամասի մակերես (քմ)	27,12
Այլ տեղեկատվություն	բարեկարգված բակ
Հիմնական շինություն	ավտոտնակ
Հարկայնությունը	1 հարկանի
Մակերեսը (քմ)	24,6

Տեղեկություններ պատվիրատու մասին

Պատվիրատու	«Գույքի գնահատման և աճուրդի կենտրոն» ՊՈԱԿ
Պատվիրատուի ռեկվիզիտները	«Գույքի գնահատման և աճուրդի կենտրոն» ՊՈԱԿ ք.Երևան Զաքիյան 10, ՀՀ ՖՆ գանձապետ.վարչ. Հ/Հ 900018002981 ՀՎՀՀ 02562123 Էլ.փոստ auction.gnum@spm.am Հեռ (+374 10) 56-14-21

Տեղեկություններ կատարողի մասին

Ընկերության անվանումը:	«Սիլվեր փրայզ» Սահմանափակ պատասխանատվությամբ ընկերություն (ՍՊԸ)
Իրավաբանական հասցեն	Հայաստան ք. Երևան, Դավիթաշեն 37 տարածք
Կատարողի գտնվելու վայրը:	Հայաստան ք. Երևան, Դավիթաշեն 37 տարածք
Կատարողի հեռախոսի համարները.	+374 (93) 26 05 88, +7 909 9710989
Կատարողի բանկային տվյալները.	Բանկ «Այդի Բանկ» ՓԲԸ Հ/Հ 11811033645000 ՀՎՀՀ 08284485 Էլ.փոստ silverprize@mail.ru
Մասնագիտական պատասխանատվության ապահովագրության վկայագիր	«Սիլվեր փրայզ» ՍՊԸ ՍՊԸ ընկերության պատասխանատվությունը ապահովագրված է 150 000 000 (մեկ հարյուր հիսուն միլիոն) հհ դրամի չափով, ապահովագրական պայմանագիր թիվ N PI003865 2024թ., տրված «Ռեզո Ինշուրանս» ԱՓԲԸ-ի կողմից: գործողության ժամկետը 17/09/2024-ից մինչև 18.09.2025թ

Ներգրավված գնահատողներ (մասնագետներ)

Անուն Ազգանուն	Արամ Հովհաննիսյան
Տեղեկություններ գնահատողների ինքնագարգավորվող միության անդամակցության մասին.	Փորձագիտական խորհուրդ գնահատողների ինքնակարգավորվող համահայկական միություն ՀԿ հավաստագիր տրված 26.03.2024թ
գնահատողի որակավորման վկայական	գնահատողի մասնագիտական որակավորում (Գնահատողի վկայական N° ԳԳ 2024-13/ վկայականի գործողության ժամկետը 21.03.2024-21.03.2029 թ



Հատուկ դասընթացներ և արտոնագրեր	Ա. Հովհաննիսյան - ավարտել է ՀՊԱՀ հողաշինարարություն և հողային կադատր բաժինը: Որպես Գնահատող աշխատել է 2010թ ից, 2014-2022 թթ աշխատել է ՌԴ, ք. Մոսկվայում, ՌԴ գնահատողների միության անդամ, Մասնակցել է ամերիկյան CCIM ինստիտուտի և 'Ernst & young' միջազգային աուդիտորկան ֆիրմայում կազմակերպված դասընթացներին: Ունի CI101, CI102, CI103 որակավորումները և 'Ernst & young' աուդիտորկան ֆիրմայի կողմից տրված բիզնես գնահատման սերտիֆիկատ
Աշխատանքային փորձը գնահատման գործունեության մեջ	15 տարի

2. ԹՈՒՅԼԱՏՐՎՈՂ և ՍԱՀՄԱՆԱՓԱԿՈՂ ԴՐՈՒՅԹՆԵՐ և ՎԱՐՔԱԳԾԻ ԿԱՆՈՆՆԵՐ

Տվյալ հաշվետվությունը կազմված է հաշվի առնելով հետևյալ թույլտվությունները եվ սահմանափակող պայմանները.

- սույն հաշվետվությունը վավեր է միայն ամբողջական տեսքով ներկայացմամբ նրանում առկա առանձին մասերը չեն կարող մեկնաբանվել առանձին.
- սույն հաշվետվությունը կարող է օգտագործվել պայմանագրով նշված նպատակ(ներ)ին համապատասխան,
- սույն հաշվետվությունը իրենից ներկայացնում է գնահատողի մասնագիտական կարծիքը գնահատման օբյեկտի վերաբերյալ և այն ունի խորհրդատվական բնույթ,
- գնահատումը կատարվում է գնահատման ամսաթվի դրությամբ, իսկ դրան հաջորդող օրերին ռազմաքաղաքական, ֆինանսատնտեսական, իրավական և այլ գործոնների, ինչպես նաև տարերային աղետների, այլ երևույթների ազդեցությամբ պայմանավորված անշարժ գույքի շուկայում տեղի ունեցած փոփոխությունների (գծած, գնանկում), և այդ փոփոխություններով էլ պայմանավորված գնահատման օբյեկտի շուկայական և (կամ) շուկայականից տարբերվող արժեքային տարբերությունների համար պատասխանատվություն չի կրում,
- գնահատման աշխատանքների կատարման ժամանակ ենթադրվում է քողարկված (թաքնված) գործոնների բացակայություն և գնահատման աշխատանքները կատարված են տեսողական զննության հիման վրա, իսկ գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում գնահատման արդյունքների վրա ազդող և տեսողական զննությամբ չբացահայտվող գործոնների հաշվառման համար:
- Գնահատողները չեն կատարել գնահատվող օբյեկտի փաստաթղթերի փորձաքննություն և պատասխանատվություն չեն կրում գնահատվող օբյեկտի փաստաթղթերի հետ կապված իրավաբանական բնույթի հարցերում.
- Բոլոր հաշվարկները՝ եզրակացությունները և եզրահանգումները կատարված են հասանելի աղբյուրներից ստացված ինֆորմացիայի հիման վրա, որոնք գնահատողն ընդունում է հավաստի, սակայն չի կարող երաշխավորել տեղեկատվության բացարձակ հստակությունը: Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում ոչ գնահատման կամ սեփականության վիճակի վրա ազդող թաքնված փաստերի առկայության, ոչ դրանց հետագա բացահայտման համար:
- Գնահատման օբյեկտները գնահատված են անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման վկայականի պատճենի հիման վրա.
- Գնահատողները կատարել են գնահատման առարկա գույքի տեսողական տեղազննում և պատասխանատվություն չեն կրում գույքի այն թերությունների համար, որոնք հնարավոր չէ հայտնաբերել տեսողական զննման արդյունքում.
- Գնահատման հաշվետվությունը պարունակում է Կատարողների պրոֆեսիոնալ կարծիքը արժեքի նկատմամբ: Միաժամանակ հարկ է նշել, որ գնահատված գույքի հետ կապված գործարքների գինը կարող է տարբերվել գնահատման արժեքից, ինչը պայմանավորվում է կողմերի բանակցությունների



վարման կարողությամբ, գործարքի պայմաններով և այլ հանգամանքներով:

- Գնահատման գործունեություն իրականացնելիս գնահատողը պետք է.
- տիրապետի մասնագիտական գիտելիքների և հմտություններին գնահատումը արդյունավետ կատարելու համար,
- լինի ճշմարտացի և ազնիվ,
- գնահատումը կատարի խստագույնս անկախ, օբյեկտիվ և անաչառ,
- բարձր պահի գնահատողի մասնագիտական վարկանիշը,
- իր վարքագծով նպաստի գնահատողի մասնագիտության նկատմամբ հասարակության վստահության պահպանմանն ու բարձրացմանը,
- գործունեությամբ վնաս չպատճառի իր գործընկերների բարի համբավին, կազմակերպությանը, պատվիրատուներին, պետությանը և հասարակությանը,
- հրաժարվի գնահատման աշխատանքից, եթե գտնում է, որ չի կարող այն ժամանակին կատարել,
- մինչև այլ գնահատողի կամ մասնագետի օգնությանը դիմելը՝ համոզվի նրանց մասնագիտական գիտելիքների և հմտությունների առկայության մեջ և երաշխավորի, որ իրեն աջակցողները ենթարկվում են համապատասխան վարքագծի կանոններին,
- գնահատումը իրականացնի անհրաժեշտ հետևողականությամբ և առևտրային ու ծառայողական գաղտնիքի պահպանմամբ, պատշաճ որակով և ողջամիտ ժամկետներում,
- բարեխղճորեն տեղեկություններ հավաքի և հետազոտություն կատարի, որպեսզի հիմնավորվի գնահատության տվյալների հավաստիությունը,
- դիմի հնարավոր նախագուշակական միջոցների, որպեսզի իր պատվիրատուների և գործընկերների միջև շահերի բախում չառաջանա,
- գնահատման պատվերի կատարման ընթացքում հաշվի առնի և հիմնվի այլ մասնագիտական եզրակացությունների վրա, որոնց նա չի տիրապետում,
- մինչև գնահատության հաշվետվության կազմումը, անհրաժեշտության դեպքում, պատվիրատուից պահանջի մանրամասն գրավոր հրահանգներ վիճահարույց կամ սխալ մեկնաբանություններից խուսափելու համար,
- այլ գնահատողի գնահատման հաշվետվության վերաբերյալ կարծիքի տրամադրման ժամանակ առաջնորդվի անաչառ տրամաբանությամբ և հիմնավորի իր համաձայնությունը կամ անհամաձայնությունը տվյալ հաշվետվության վերաբերյալ:
- Գնահատողը չպետք է.
- գործի այնպիսի վարքագծով, որը կարող է մոլորության մեջ գցել և հանգեցնել խաբեության,
- գիտակցաբար կազմի և հրապարակի հաշվետվություններ, որոնք կպարունակեն սխալ, կանխակալ կամ կեղծ եզրակացություններ կամ վերլուծություններ,
- գիտակցաբար իր տվյալների ու տեղեկությունների անհրաժեշտ քանակի ապահովման համար օգտագործի կեղծ տվյալներ կամ ուռճացված տեղեկություններ,
- ուրիշ անձանց բացահայտի պատվիրատուի կողմից ստացված տվյալները կամ գնահատման արդյունքները, բացառությամբ պատվիրատուի գրավոր համաձայնության կամ ՀՀ օրենսդրությամբ սահմանված դեպքերի,
- ընդունի նախօրոք որոշված կարծիքներ և եզրահանգումներ պարունակող գնահատման պատվերներ,
- գնահատման ընթացքում հիմնվի պատվիրատուի կամ այլ անձանց կողմից տրամադրված ոչ հավաստի տեղեկության (տվյալի) վրա,
- գնահատման աշխատանքի հետ կապված վճարման չափը կապի գնահատման արդյունքի հետ:

2.1 ՀԱՏՈՒԿ ՊԱՅՄՆԱՆԵՐ

Հատուկ պայմանները հանդիսանում են սույն հաշվետվության անքակտելի մասը.

Սույն հաշվետվությունը վավեր է միայն ամբողջությամբ ներկայացված և միայն նշված նպատակի համաձայն: Գնահատողը և Պատվիրատուն չեն կարող օգտագործել հաշվետվությունը (կամ նրա առանձին մասը) այլ կերպ, քան նախատեսված է գնահատման պայմանագրով:

Գնահատման համար տրամադրված և հաշվետվության մեջ արտացոլված տեղեկությունները համարվում են հավաստի, սակայն գնահատողը չի կարող երաշխավորել վերոհիշյալ տվյալների



բացարձակ ճշտությունը, այդ պատճառով հնարավորության դեպքում, հղումներ է կատարվում տեղեկատվության բոլոր աղբյուրներին:

Գնահատողը գնահատվող գույքի տեղագնումը կատարել է հասարակ տեսողական զննությամբ և պատասխանատու չէ գնահատվող գույքի թաքնված բնութագրիչների, կամ թերությունների համար:

Գնահատողը գործել է, որպես անկախ կատարող (<< գնահատման գործունեության մասին օրենք << հոդված 15):

Գնահատվող առարկայի վերաբերյալ գնահատողի կարծիքը վավեր է միայն գնահատման օրվա դրությամբ: Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում տնտեսական, սոցիալական, ֆիզիկական, իրավական, քաղաքական և այլ գործոնների փոփոխության համար, որոնք կարող են ի հայտ գալ հետագայում և ներազդել շուկայական իրավիճակի, հետևաբար, և օբյեկտի շուկայական արժեքի վրա:

Գնահատողի կողմից կատարված ուսումնասիրությունները և եզրակացությունները ամբողջությամբ անկանխակալ են:

Գնահատման արդյունքները ունեն խորհրդատվական բնույթ:

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

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:

Գնահատողի կատարված աշխատանքի վարձատրությունը կապված չէ գնահատման արդյունքի և կատարված եզրակացությունների հետ:

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 << գործող օրենսդրությանը: Գնահատվող առարկան գնահատվում է որպես ազատ որևէ սահմանափակումներից և գույքային պահանջներից, բացառությամբ << օրենսդրությամբ նախատեսված դեպքերի: Գնահատողը ենթադրում է, որ գնահատվող առարկան լիարժեք համապատասխանում է նորմատիվային փաստաթղթերին, հակառակ դեպքում նման անհամապատասխանությունները մատնանշված և հաշվի են առնված հաշվետվությունում: Գնահատողը չի իրականացրել տեղանքի չափագրման աշխատանքներ, և պատասխանատու չէ դրանց համար: Գնահատողը գնահատման ընթացքում առաջնորդվել է փաստաթղթերի լուսապատճեններով, որոնք տրամադրվել են Պատվիրատուի կողմից, և պատասխանատու չէ այդ փաստաթղթերի լուսապատճենների և բնօրինակների միջև հնարավոր անհամապատասխանությունների համար:

3. ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԱՇԽԱՏԱՆՔՆԵՐԻ ԿԱԶՄԱԿԵՐՊՈՒՄԸ

Գնահատման աշխատանքները կազմակերպվել են հետևյալ հաջորդականությամբ.

- ներկայացված փաստաթղթերի ուսումնասիրում,
- անշարժ գույքի մասնագիտական տեղագրում և լուսանկարչական աշխատանքներ,
- շուկայական արժեքի որոշման համար անհրաժեշտ տեղեկատվության հավաքագրում, մշակում և վերլուծություն,
- հատուկ տեղեկությունների հավաքագրում և վերլուծություն,
- գնահատման անհրաժեշտ մեթոդների ընտրություն



- անշարժ գույքի շուկայական արժեքի որոշում,
- գնահատման հաշվետվության կազմում:

3.1 ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԳՈՐԾՆԹԱՑԸ

Գնահատման գործընթացն իր մեջ ներառել է հետևյալ հիմնական փուլերը՝

- Գնահատման Պատվիրատուի հետ գնահատման պայմանագրի կնքում,
- Գնահատման համար անհրաժեշտ փաստաթղթերի հավաքագրում, ուսումնասիրում,
- Գնահատման համար անհրաժեշտ տեղեկությունների հավաքագրում, ուսումնասիրում,
- Գնահատվող անշարժ գույքի տեղազննում, քանակական ու որակական բնութագրերի որոշում, դրա տեխնիկական վիճակի ուսումնասիրություն, այլ տեղեկատվության հավաքագրում,
- Աղյուսակի կազմում՝ ըստ անշարժ գույքի գնահատման համար անհրաժեշտ տեղեկատվության վերլուծության, որը ներկայացնում է Պատվիրատուն,
- Անշարժ գույքի շուկայի վերլուծություն գնահատվող անշարժ գույքի տարածաշրջանում,
- Գնահատման սկզբունքների կիրառում և համադրում,
- Գնահատման մեթոդների ընտրություն և կիրառում,
- Շուկայական արժեքի որոշմանն ուղղված հաշվարկների կատարում,
- Արդյունքների համաձայնեցում,
- Գնահատման հաշվետվության կազմում, և վերջինիս տրամադրում Պատվիրատուին :

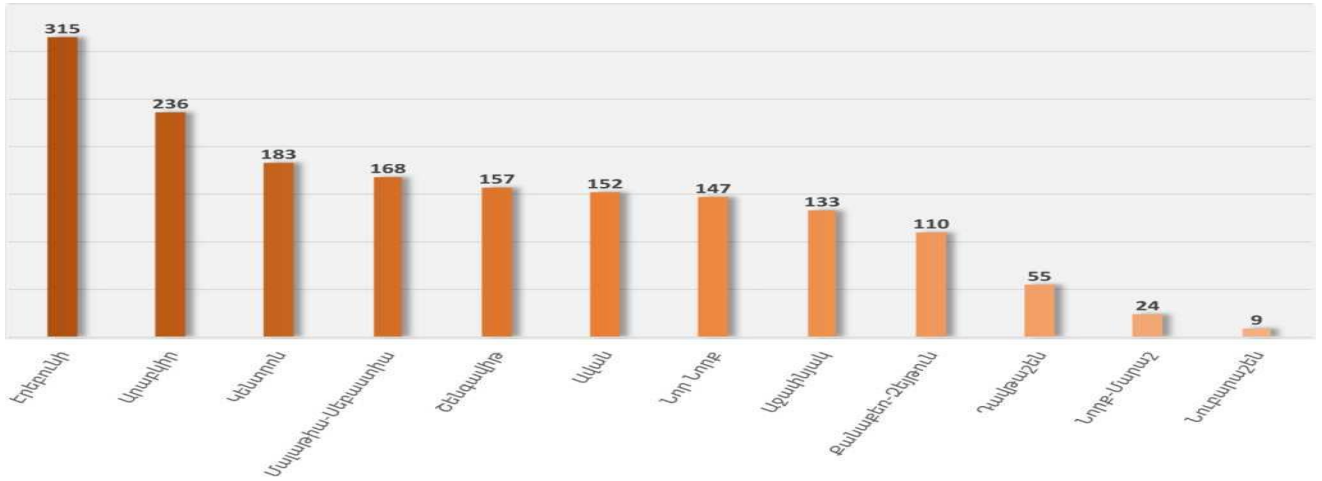
3. ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՇՈՒԿԱՅԻ ՎԵՐԼՈՒԾՈՒԹՅՈՒՆ

2024 ԹՎԱԿԱՆԻ ՆՈՅԵՄԲԵՐ

Երևան քաղաքում անշարժ գույքի շուկայում իրականացված առուվաճառքի գործարքների վերլուծություն Երևան քաղաքում 2024 թվականի նոյեմբերին անշարժ գույքի առուվաճառքի գործարքների առավել բարձր տոկոսաչափ՝ 18.7 %, արձանագրվել է Էրեբունի, իսկ առավել ցածրը՝ 0.5 %՝ Նուբարաշեն վարչական շրջաններում:

Գծապատկեր 3.2-1-ում ներկայացված է 2024 թվականի նոյեմբերին Երևան քաղաքում իրականացված առուվաճառքի գործարքների քանակական բաշխվածությունն ըստ վարչական շրջանների

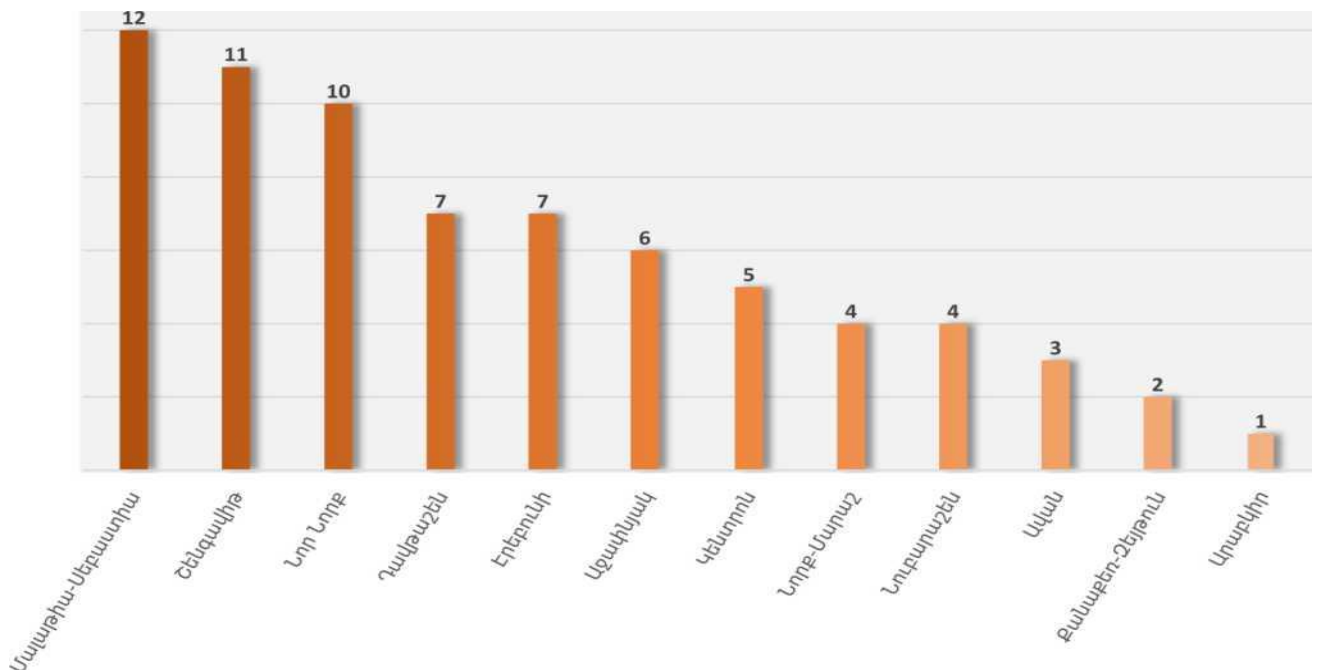
Հ/Հ	Գույքի տեսակ	2023 թվականի նույնը	փոփոխումը	2024 թվականի նույնը	փոփոխումը	2024 թվականի հոկտեմբեր
1	Բնակարան	1,151	32.6%	1,526	0.5%	1,518
2	Անհատական բնակելի տուն	709	-18.5%	578	-16.0%	688
3	Արտադրական նշ. շին	60	28.3%	77	-1.3%	78
4	Հասարակական նշ. շին.	186	-4.3%	178	0.6%	177
5	Ավտոտնակ	379	26.4%	479	-26.5%	652
6	Հող	2,072	13.3%	2,347	5.7%	2,220
6ա	ա/թ գյուղատնտ. նշ. հող	1,001	17.4%	1,175	13.2%	1,038
Ընդամենը		4,557	13.8%	5,185	-2.8%	5,333



Երևան քաղաքում 2024 թվականի նոյեմբերին անշարժ գույքի առուվաճառքի գործարքների առավել րարծր տոկոսաչափը՝ 62.6 %, գրանցվել է բնակարանների, իսկ առավել ցածրը՝ 1.9 % արտադրական նշանակության շինությունների նկատմամբ: Գծապատկեր 3.2-2-ում ներկայացված է 2024 թվականի նոյեմբերին Երևան քաղաքում իրականացված առուվաճառքի գործարքների քանակական բաշխվածությունն ըստ գույքի

2.1.1 Երևան քաղաքում 2024 թվականի նոյեմբերին իրականացվել է հողերի առուվաճառքի 72 գործարք: 2024 թվականի նոյեմբերին Երևան քաղաքում հողերի առուվաճառքի գործարքների քանակը 2024 թվականի հոկտեմբերի համեմատ նվազել է 2.7 %-ով և 2023 թվականի նոյեմբերի համեմատ՝ 23.4 %-ով:

Գծապատկեր 3.7-2-ում ներկայացված է 2024 թվականի նոյեմբերին Երևան քաղաքում հողի առուվաճառքի գործարքների քանակական բաշխվածությունը ըստ վարչական շրջանների.



Աղյուսակ 3.2-2-ում ներկայացված է 2024 թվականի նոյեմբերին Երևան քաղաքում իրականացված առուվաճառքի գործարքների քանակական համեմատությունը 2023 թվականի նոյեմբեր և 2024



թվականի հոկտեմբեր ամիսների նկատմամբ.

2024 թվականի նոյեմբերին Երևան քաղաքում հողերի առուվաճառքի գործարքների առավել բարձր տոկոսաչափ՝ 16.7 %, արձանագրվել է Մալաթիա-Սեբաստիա, իսկ առավել ցածրը՝ 1.4 %՝ Արաբկիր վարչական շրջաններում:

2024 թվականի նոյեմբերին Երևան քաղաքում իրականացվել է հողերի առուվաճառքի 72 գործարք՝ 5.58 հա ընդհանուր մակերեսով, որոնք, ըստ նպատակային նշանակության, բաշխվել են հետևյալ կերպ.

օբյեկտների հող՝ 2 միավոր (0.90 հա):

Աղյուսակ 3.7-2-ում ներկայացված է 2024 թվականի նոյեմբերին Երևան քաղաքում պետական կամ համայնքային, ինչպես նաև մասնավոր սեփականություն հանդիսացող հողերի առուվաճառքի գործարքների քանակների և մակերեսների ռաշխվածությունն ըստ վարչական շրջանների և հողերի նպատակային նշանակության.

Հ/Հ	Գույքի տեսակ	2023 թվականի	փոփոխումը	2024 թվականի	փոփոխումը	2024 թվականի
1	Բնակարան	667	58.6%	1,058	-6.9%	1,137
2	Անհատական բնակելի տուն	126	-12.7%	110	-17.9%	134
3	Արտադրական նշ. շին	12	2.7 անգամ	32	14.3%	28
4	Հասարակական նշ. շին.	87	4.6%	91	16.7%	78
5	Ավտոտնակ	194	68.0%	326	-31.4%	475
6	Հող	94	-23.4%	72	-2.7%	74
Ճա	ա/թ գլուղատնտ. նշ. հող	21	-33.3%	14	75.0%	8
Ընդամենը		1,180	43.1%	1,689	-12.3%	1,926

Աղյուսակ 3.2-1

Վարչական շրջան	2023 թվականի նոյեմբեր	փոփոխումը	2024 թվականի նոյեմբեր	փոփոխումը	2024 թվականի հոկտեմբեր
Դավթաշեն	42	31.0%	55	-35.3%	85
Էրեբունի	66	4.8 անգամ	315	5.6 անգամ	56
Աջափնյակ	105	26.7%	133	-21.8%	170
Ավան	56	2.7 անգամ	152	3.0 անգամ	51
Արաբկիր	268	-11.9%	236	-9.9%	262
Կենտրոն	182	0.5%	183	-15.3%	216
Մալաթիա-Սեբաստիա	105	60.0%	168	-66.1%	496
Քանաքեռ-Զեյթուն	68	61.8%	110	-52.2%	230
Շենգավիթ	108	45.4%	157	-25.2%	210
Նոր Նորք	136	8.1%	147	17.6%	125
Նորք-Մարաշ	27	-11.1%	24	41.2%	17
Նուբարաշեն	17	-47.1%	9	12.5%	8
Ընդամենը	1,180	43.1%	1,689	-12.3%	1,926

Աղբյուր <https://www.cadastre.am/analyze>

Գնահատողի կողմից կատարվել նմանատիպ անշարժ որ բնակելի տարածքների գործարքների գների և/կամ առաջարկների վերաբերյալ փաստացի տվյալների վերլուծություն անշարժ գույքի օբյեկտների շուկայական հատվածներից, որոնց կարող է վերագրվել գնահատվող օբյեկտը.



Գտնվելու վայրը	Ընդհանուր մակերեսը, քառ. մ.	Առաջարկվող գինը, 1 քմ /դրամ:		Տեղեկատվության աղբյուր
Ավտոտնակ Օրբելի եղբայրների փողոցում	21	1 303 333	27 370 000	https://www.list.am/item/22278798
Ավտոտնակ Վիկտոր Համբարձումյան փողոցում Արաբկիրում	54	398 241	21 505 000	https://www.list.am/item/20276520
Ավտոտնակ, Արաբկիրում	45	477 889	21 505 000	https://www.list.am/item/19333050
Ավտոտնակ Վիկտոր Համբարձումյան փողոցում Արաբկիրում	18	651 667	11 730 000	https://www.list.am/item/21912694
Ավտոտնակ Արամ Խաչատրյանի փողոցում Արաբկիրում	31	391 000	12 121 000	https://www.list.am/item/18901720
Ավտոտնակ Կոմիտասի պողոտայում Արաբկիրում	40	293 250	11 730 000	https://www.list.am/item/21440097
մարզ Կոտայք, համայնք Ծաղկաձոր, Անտառային 1-ին թաղամաս 10	92	318 750	29 325 000	https://www.list.am/item/21075816
Ավտոտնակ Կոմիտասի պողոտայում	83	337 349	28 000 000	https://www.list.am/item/21635084
Ավտոկայանատեղի Արաբկիրում	16	684 250	10 948 000	https://www.list.am/item/19689577
Ավտոտնակ Ազատության պողոտայում Արաբկիրում	18	543 056	9 775 000	https://www.list.am/item/19191206
Ավտոտնակ Մարշալ Բաղրամյան պողոտայում Արաբկիրում	22	444 318	9 775 000	https://www.list.am/item/21719256
Ավտոկայանատեղի Նիկողայոս Տիգրանյան փողոցում	21	465 476	9 775 000	https://www.list.am/item/22038727
Ավտոկայանատեղի Օրբելի եղբայրների փողոցում	78	195 500	15 249 000	https://www.list.am/item/21428695
Միջին արժեքը		474 003		
Նվազագույն արժեքը		195 500		
Առավելագույն արժեքը		684 250		

Գործարքների գների և/կամ առաջարկների վերաբերյալ փաստացի տվյալների վերլուծություն անշարժ գույքի օբյեկտների շուկայական հարվածներից, որոնց կարող է վերագրվել գնահատված օբյեկտը. Արժեքի միջակայքը եղել է առավելագույն 684 250 դրամ/քմ-ից – նվազագույնը 195 500



դրամ./քմ./, միջին արժեքը՝ 474 003 դրամ./ քմ./՝ առանց գնային գործոնների հաշվի առնելու:

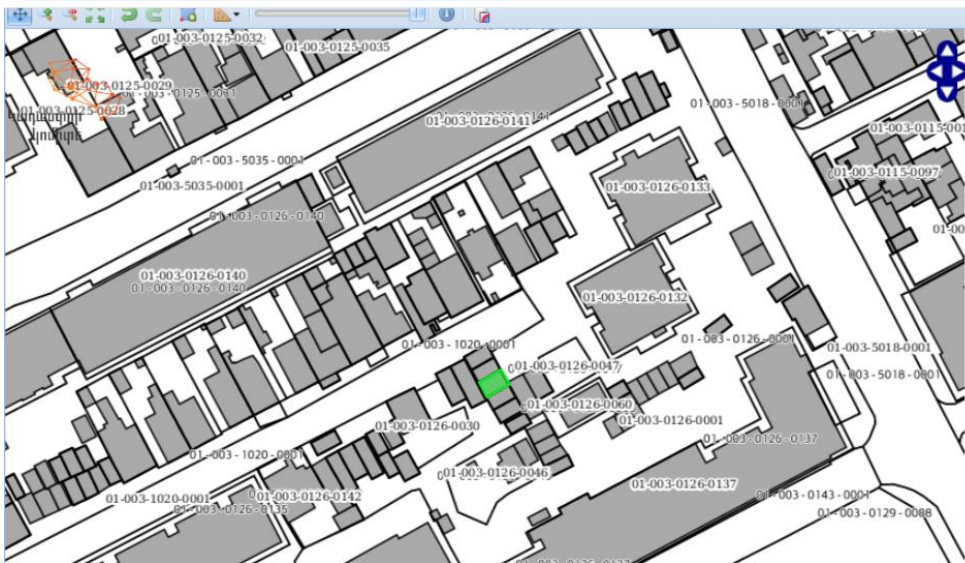
5 ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՇՈՒԿԱՅԱԿԱՆ ԱՐԺԵՔԻ ՀԱՇՎԱՐԿ

5.1 ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԸՆԴՀԱՆՈՒՐ ԲՆՈՒԹԱԳԻՐԸ

Գնահատվող անշարժ գույքի քանակական և որակական բնութագրերը իդենտիֆիկացվել են պատվիրատուի կողմից ներկայացված փաստաթղթերի վերլուծության և արտաքին տեղագրման հիման վրա:

Հողամասի բնութագիրը	
Նպատակային նշանակությունը	բնակավայրերի
Գործառնական նշանակությունը	հասարակական
Տարածագնահատման գոտին	4
Տարածագնահատման գոտու միավորի կադաստրային արժեք (դրամ)	90 627,9
Ընդամենը հողամասի կադաստրային արժեք (դրամ)	2 457 828,65
Երկրաչափական տեսք	ուղղանկյունաձև
Կառուցապատման չափորոշիչներ	լավ
Հողամասի մակերես (քմ)	27,12
Թեքություն	հարթ, թույլ թեքությամբ
Ճակատային եզրագիծ	երկրորդական փողոցի հետ
Տրանսպորտային մատչելիություն	ասֆալտապատ
Մեքենայի կայանում	բավարար բակում
Այլ տեղեկատվություն	բարեկարգված բակ

Գնահատվող գույքի գտնվելու վայրը քարտեզի վրա



Երևան

Որոնել շերտեր

Հողամասեր

Որոնում | Բեռացնել

Կադաստրային կոդ: 01-003-0126-0064

Մակերես >=:

Մակերես <=:

Ստեղծ ժամանակ >=:

Ստեղծ ժամանակ <=:

որոնման արդյունք (շերտ: Հողամասեր)

Կադաստրային... Մակերես Ստեղծ ժաման...

01-003-0126-00... 27.12 11-01-2024 18:...

Ելք 1 - 1 8ույց է տրվում 1

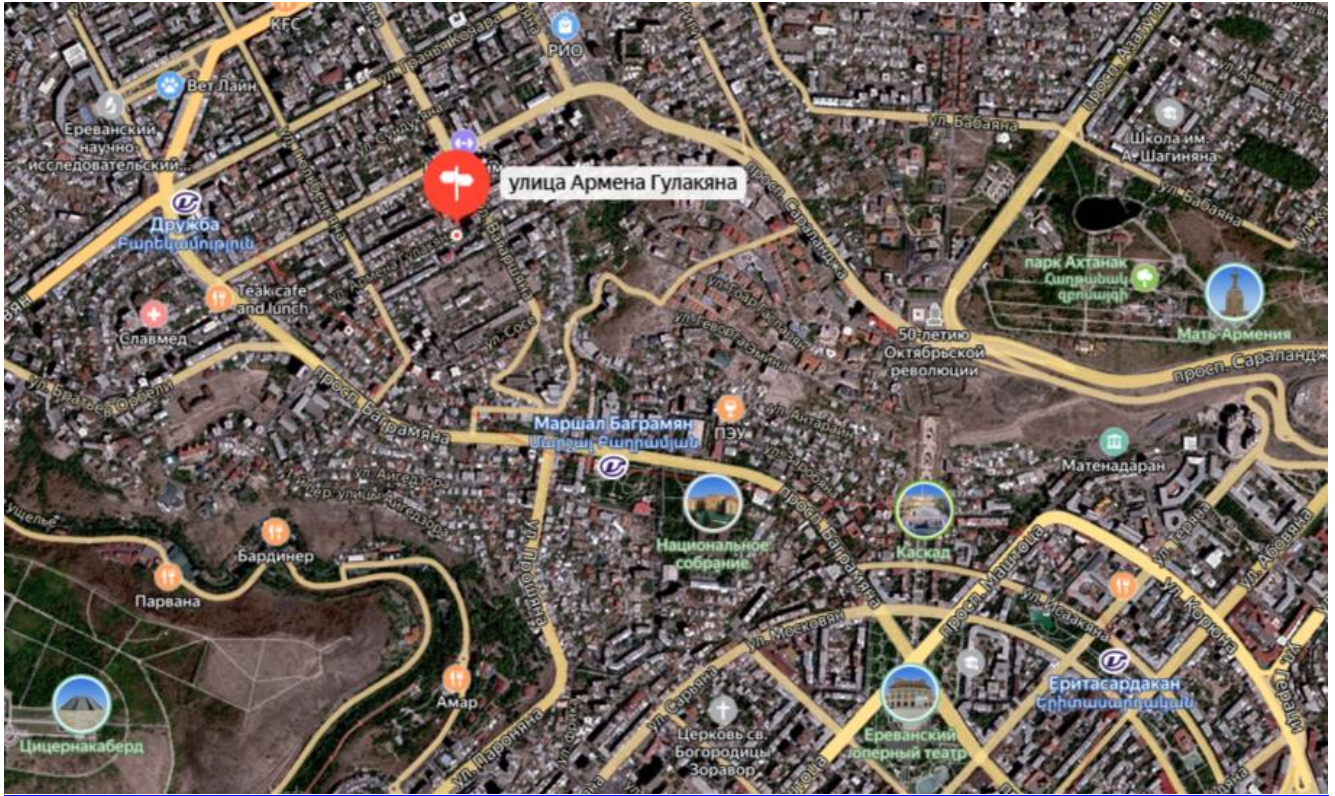
գրառման մանրամասն դիտում (շերտ: Հողամասեր)

Մուտք < Ստեղծ

Կադաստրային կոդ 01-003-0126-0064

Մակերես 27.12

Ստեղծ ժամանակ 11-01-2024 18:02:04



ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԸՆԴՀԱՆՈՒՐ ԲՆՈՒԹԱԳԻՐԸ	
ավտոտնակ	
Մակերեսը (քմ)	24,6
Կադաստրային ծածկագիր	01-003-0126-0064-001
Գտնվելու վայրը	Երևան, Արաբկիր Վ. Վաղարշյան փողոց 1 շենք, 3 ավտոտնակ
Ճակատային եզրագիծ	2 գիծ,
Մոտակայքում սոցիալական ենթակառուցվածքների առկայություն (սուբյեկտիվ գնահատում)	գտնվում է Վաղարշյան 1 շենքի հետնամասում բակային հատվածում , գլխավոր փողոցից 2 գիծ
Գույքի ընթացիկ օգտագործումը	Գնահատման ամսաթվի դրությամբ օգտագործվում է որպես ավտոտնակ
Տարածքի էկոլոգիական իրավիճակը	Համեմատաբար բարենպաստ
արդյունաբերական ենթակառուցվածքի օբյեկտներ	Չի հայտնաբերվել
Շրջակա տարածքի վիճակը (սուբյեկտիվ գնահատում)	Լավ
Շենք շինության պատմամշակութային նշանակությունը	ճարտարապետական հուշարձան չէ:
Լրացուցիչ կարևոր տեղեկատվություն	Չի գտնվել



Շենքի հարկերի քանակը	1
Կառուցման տարին	1980
Անվտանգության առկայություն	-
Կայանատեղիի առկայություն	բակում
Արտաքին հարդարումը	առանց հարդարման
Արտաքին պատերը	քարե
Միջհարկային ծածկը	պանելային
Աստիճաններ	միջին
Տանիքը	ազբոշիֆերյա
Ավարտվածության աստիճան	100%
Ներքին բարձրություն	3,1մ-3,5մ
Բնութագրեր Ներքին հարդարում	արտաքին դարպասները հեռակառավարվող, հատակը հարթասվաղ, պատերը մի մասը ներկած, սվաղված, առաստաղը առանց հարդարման, առստաղի վրա առկա են ջրի ներթափանցման հետքեր
Ենթակառուցվածքներ	ջրամատակարարում, ջրահեռացում, էլեկտրամատակարարում,
Ընդհանուր ներքին հարդարման վիճակը	բարվոք/աշխատանքային վիճակ

Համաձայն իրավական և տեխնիկական փաստաթղթերի, պատվիրատուի տրամադրած տվյալների և արտաքին զննման հիման վրա :

Գնահատողի կարծիքով, գնահատվող անշարժ գույքն իր տեխնիկական, իրավական և տեղակայման բնութագրերով բավարարում է արդի շուկայական պատկերացումներին: Գնահատողի բազան բաղկացած է յոթ ներքին հարդարման վիճակներից, մասնավորապես՝

➤ 0 «անբավարար»՝ շահագործումը անհնար է դնելի, պատուհանների, միջնապատերի, տանիքի կամ հատակի ծածկի մասնակի կամ լրիվ բացակայության պատճառով,

➤ 1/2 «վատ, բավարար»՝ շահագործումը հնարավոր է, առկա է մեծ հարդարանքի մաշվածություն,

➤ 3 «միջին»՝ առկա է միջին հարդարանքի մաշվածություն (վերջին կապիտալ վերանորոգումից հետո շահագործման տարիները 10 տարուց ավել),

➤ 4/5 «բարվոք/լավ»՝ առկա է միջինից ցածր հարդարանքի մաշվածություն (վերջին կապիտալ վերանորոգումից հետո շահագործման տարիները 4-10 տարի),

➤ 6/7 «լավ/գերազանց»՝ հարդարանքի մաշվածությունը բացակայում է, կամ գտնվում է ցածր մակարդակի վրա (վերջին կապիտալ վերանորոգումից հետո շահագործման տարիները մինչև 4 տարի):

Գնահատվող անշարժ գույքի տեխնիկական վիճակի գնահատականը դա տեխնիկական վիճակի վերաբերյալ եզրակացություն չէ, այլ նորմատիվ փաստաթղթերի և տեղեկագրերի միջոցով որոշված վիճակի գնահատական:

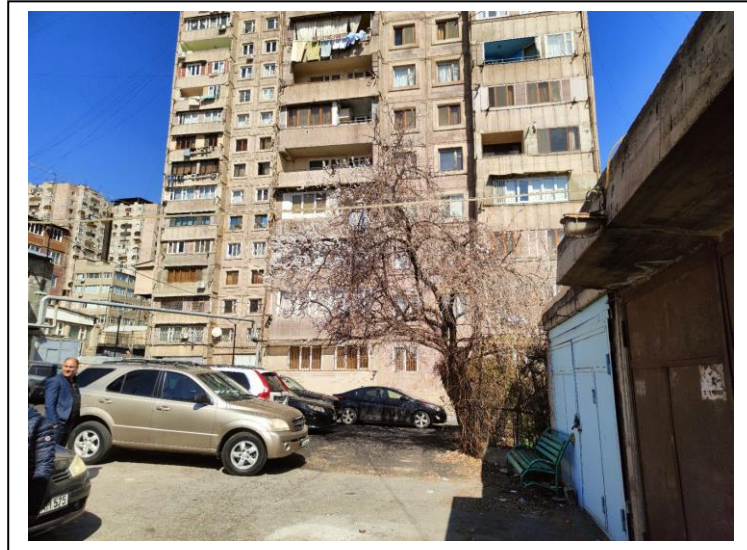
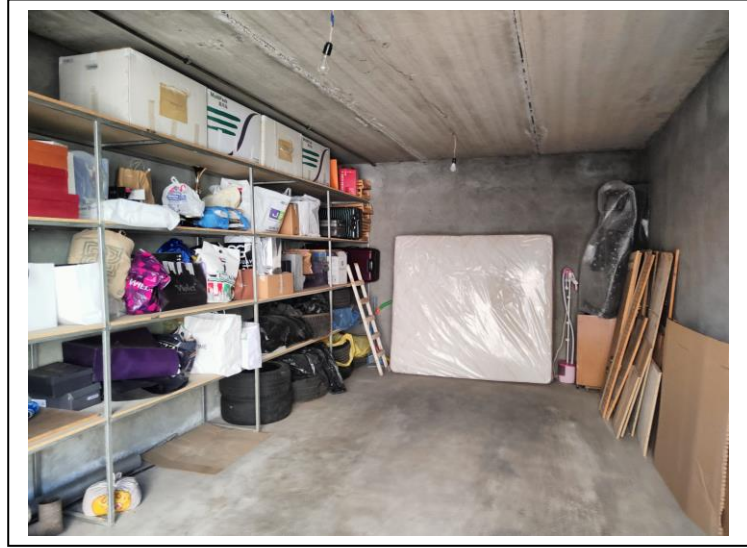
5.2 ԳՆԱՀԱՏՎՈՂ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՏԵՂԱԶՆՄԱՆ ԱՐԴՅՈՒՆՔՆԵՐԸ (ՖՈՏՈՆԿԱՐԱԳԻՐ)

25.03.2025-ին գնահատողը պատվիրատուի ներկայացուցչի հետ իրականացրել է գնահատման օբյեկտի տեսողական տեղազնում: Տեղազնման նպատակն էր ընդհանուր պատկերացում կազմել գնահատվող անշարժ գույքի և դրա վիճակի մասին:

Տեղեկություններ ֆիզիկական վիճակի մասին: Տեղազնման ընթացքում Գնահատողը պարզել է հետևյալը՝ գնահատվող շենքը գտնվում է բավարար վիճակում: Գնահատվող անշարժ



գույքի ֆունկցիոնալ մաշվածություն չի հայտնաբերվել: Չի հաստատվել նաև գնահատվող անշարժ գույքի տնտեսական մաշվածություն:



Տեղեկություններ շենք-շինությունների մաշվածության մասին

մաշվածության արժեքի կորուստ է՝ կապված ակտիվի օգտակարության նվազման հետ՝ դրա վատթարացման, տեխնոլոգիայի փոփոխության, մարդկանց վարքի և ճաշակի փոփոխության կամ շրջակա միջավայրի փոփոխության պատճառով (աղբյուր՝ IVS /U Glossary of Terms):

Կախված արժեքի կորուստի պատճառներից՝ մաշվածությունը որոշվում է հետևյալ գործոններով.

- ֆիզիկական մաշվածություն;
- ֆունկցիոնալ մաշվածություն;
- տնտեսական մաշվածություն.

Արժեքի կորուստ ֆիզիկական, ֆունկցիոնալ և տնտեսական մաշվածության պատճառով մաշվածություն (այսուհետ՝ կուտակված մաշվածություն) AD-ն որոշվում է

հարաբերակցությամբ.
$$AD = 1 - \left(1 - \frac{D}{100}\right) \times \left(1 - \frac{FO}{100}\right) \times \left(1 - \frac{EO}{100}\right)$$

Որտեղ:

AD – կուտակված մաշվածություն, %;

D– ֆիզիկական մաշվածություն, %;

FO– ֆունկցիոնալ մաշվածություն, %;

EO – տնտեսական հնացում, %.

Ֆիզիկական մաշվածքը (deterioration) բարելավումների արժեքի կորուստն է՝ դրանց օգտագործման և բնական ուժերի ազդեցության տակ:

Ֆիզիկական քայքայումը շենքի օգտագործման, քայքայման, չոր փտման, ճաքերի, ժանգի կամ կառուցվածքային թերությունների արդյունք է:

Տարբերակվում է շարժական և անշարժ ֆիզիկական մաշվածության միջև:

Վերացվող մաշվածությունը համարվում է մաշվածության այն տեսակը, որի վերացման ծախսերը ողջամիտ են, այսինքն՝ ծախսերը ավելի քիչ են, քան մաշվածությունը վերացնելու պատճառով օբյեկտի շուկայական արժեքի ներդրումը:

Ֆիզիկական մաշվածությունը, որի ծախսերը տնտեսապես հնարավոր չէ վերացնել, համարվում է անուղակի:

Ֆունկցիոնալ մաշվածությունը օբյեկտի արժեքի կորուստն է ճաշակի, նախասիրությունների, տեխնիկական նորարարությունների կամ շուկայական ստանդարտների փոփոխության պատճառով (Աղբյուր՝ IVS/F Glossary of Terms):

Շենքի ֆիզիկական մաշվածության հաշվարկ

Ֆիզիկական մաշվածության խոշորացված ցուցանիշներ

Ֆիզիկական Մաշվածք	Տեխնիկական վիճակի գնահատում	ընդհանուր տեխնիկական բնութագրերի վիճակը	Մոտավոր արժեքը կապիտալ վերանորոգում %-ից վերականգնողական տարեի արժեքից
----------------------	-----------------------------------	--	--



0-20	լավ	վնասվածք և դեֆորմացիա չկա: Կան առանձին, վերացվող ընթացիկ վերանորոգման, փոքր դեֆեկտներ, որոնք չեն ազդում կառուցողական շահագործման տարրի վրա: Կապիտալ վերանորոգումը կարող է միյան առանձին մասերում որտեղ կա վնասվածություն	0-1
21-40	Բարվոք	Ընդհանուր առմամբ կառուցվածքային տարրերը հարմար է շահագործման համար, բայց պահանջում են որոշակի կապիտալ վերանորոգում, որն առավել նպատակահարմար է այս փուլում	12-36
41-60	միջին	Կառուցողական տարրերի շահագործումը հնարավոր է այն դեպքում, երբ կատարվի կապիտալ վերանորոգում	38-90
61-80	անբավարար	Կրող կառուցվածքային տարրերի վիճակը վթարային է, իսկ ոչ կրող - շատ խարխուլ: Ինքնազա շահագործումը հնարավոր է ամսաբազմապես աշխատանքներ կատարելուց հետո կամ ամբողջությամբ փոխելու դեպքում	93-120
81-100	վատ	Կառուցվածքային տարրեր են ավերված վիճակում: Երբ հագնում 100% մնացորդները կառուցվածքային տարրը ամբողջությամբ լուծարվել են	93-120

6 ՇԵՆՔԻ ԼԱՎԱԳՈՒՅՆ ՈՒ ԱՌԱՎԵԼ ԱՐԴՅՈՒՆԱՎԵՏ ՕԳՏԱԳՈՐԾՈՒՄԱՆ ՎԵՐԼՈՒԾՈՒԹՅՈՒՆ

Շենքերի և շինությունների լավագույն ու առավել արդյունավետ օգտագործումը, որը կիրառվել է այս հաշվետվությունում, որոշվում է որպես օբյեկտի օրենքով հնարավոր և թույլատրելի օգտագործում լավագույն հատուցմամբ, որը կապահովի ամենաբարձր ընթացիկ արժեքը գնահատման պահին:

Շենքերի և շինությունների լավագույն ու առավել արդյունավետ օգտագործումը ենթադրում է սեփականատիրոջ շահից զատ նաև հասարակության համար օգուտ: Ենթադրվում է նաև լավագույն ու առավել արդյունավետ օգտագործումը դիտարկել որպես գնահատողի զուտ դատողություններ իր անալիտիկ ունակությունների հիման վրա, որը կարծիք է և ոչ կատեգորիկ փաստ:

Լավագույն ու առավել արդյունավետ օգտագործման վերլուծությունն իրենից ներկայացնում է նախադրյալ օբյեկտի հետագա գնահատման համար:

Շենքերի և շինությունների լավագույն ու առավել արդյունավետ օգտագործումը ենթադրում է

- անշարժ գույքի ցանկացած օբյեկտի վերլուծություն նրա սահմանների ներսում,
- օգտագործում բացարձակապես իրավաբանական նորմերին համապատասխան,
- շենքերի և շինությունների ֆիզիկական օգտագործման հնարավորություն,
- տնտեսապես նպատակահարմարություն,

օգտագործումը բերում է եկամուտ: Լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործում

Այսպիսով, գույքի առավել արդյունավետ օգտագործում դրա շահագործման հավանական մեթոդ է, որը օրինականորեն թույլատրված է, ֆիզիկապես հնարավոր է, տնտեսապես հիմնավորված, ֆինանսապես իրագործելի և հանգեցնում է այս գույքի ամենաբարձր արժեքին:

Քանի որ այս դեպքում գնահատման օբյեկտը ոչ բնակելի տարածքն է, առավել արդյունավետ օգտագործում կօգտագործվի որպես ոչ բնակելի, այսինքն. ինչպես նախատեսված էր՝ առանց այլ տարբերակներ դիտարկելու:

7. ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՄՈՏԵՑՈՒՄՆԵՐԻ ՀԱՄՌՈՏ ՆԿԱՐԱԳՐՈՒԹՅՈՒՆ և ԸՆՏՐՈՒԹՅՈՒՆ

Անշարժ գույքի գնահատումը իրականացվում է հաշվի առնելով բոլոր այն գործոնները որոնք զգալի չափով ազդում են ինչպես անշարժ գույքի շուկայի այնպես էլ անմիջապես դիտարկվող սեփականության արժեքի վրա: Պատվիրատուի կողմից տրված գնահատման առաջադրանքի համաձայն նշված գտնվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը որոշելու համար կիրառվել է

«Գնահատման գործունեության մասին» ՀՀ օրենքով և ՀՀ Կառավարության կողմից 24 օգոստոսի 2022 թ N-1355-Ն որոշման հավելված 2 հանդիսացող «Անշարժ գույքի գնահատման ստանդարտով» նախատեսված են երեք հիմնական՝ համեմատական, եկամտային և ծախսային մոտեցումները, որոնց ընտրությունը կատարվում է ելնելով անհրաժեշտ հասանելի և հավաստի ելակետային տվյալների առկայությունից:

- ❖ ծախսային մեթոդ
- ❖ համեմատական մեթոդ
- ❖ եկամտային մեթոդ

Այս 3 մեթոդների կիրառումը բերում է միևնույն օբյեկտի արժեքի 3 տարբեր մեծությունների ստացման: Տարբեր մեթոդներով ստացված արդյունքների վերլուծությունից հետո անշարժ գույքի արժեքի վերջնական գնահատականը տրվում է ելնելով այն բանից թե գնահատողի կարծիքով որ մեթոդը կամ մեթոդներն են ավելի համապատասխանում գնահատվող օբյեկտին ըստ գործող շուկայի:

7.1 ԾԱԽՍԵՐԻ ՄՈՏԵՑՈՒՄ

Անշարժ գույքի գնահատման ծախսային մոտեցման կիրառումը բաղկացած է հետևյալ քայլերից.

հողամասի շուկայական արժեքի գնահատումը որպես ազատ և մատչելի առավել արդյունավետ օգտագործման համար.

գնահատման օբյեկտի վերարտադրման ծախսերի (փոխարինման ծախսերի) գնահատումը գնահատման ամսաթվի դրությամբ.

անուղղակի ծախսերի գնահատում, որոնք տեղի են ունենում շինարարության ավարտից հետո ընկած ժամանակահատվածում և մինչև ի սկզբանե դատարկ շենքը կհասնի զբաղվածության և բարելավման շուկայական մակարդակին. տվյալ նախագծի համար հարմար ձեռնարկատիրոջ (ներդրողի) շահույթի չափի գնահատում. կուտակված մաշվածության քանակի գնահատում;

վերարտադրության կամ վերարտադրության փոխարինման ծախսերի գնահատում՝ հաշվի առնելով կուտակված մաշվածությունը.

գնահատման օբյեկտի ամբողջական սեփականության արժեքի գնահատում՝ հիմնված ինքնարժեքի մոտեցման վրա.

Որպես այս հաշվետվության մաս, Գնահատողը օգտագործել է ծախսային մոտեցում՝ հողամասով, հասրակական կառույցի շուկայական արժեքը հաշվարկելու համար:

7.2 ՀԱՄԵՄԱՏԱԿԱՆ ՄՈՏԵՑՈՒՄ

Գնահատման օբյեկտի արժեքը գնահատելու մեթոդների մի շարք, որը հիմնված է գնահատման օբյեկտի համեմատության վրա, այն օբյեկտների հետ, որոնք գնահատման օբյեկտի անալոգներ են, որոնց համար առկա է գների վերաբերյալ տեղեկատվություն: Օբյեկտ - գնահատման օբյեկտի անալոգը գնահատման նպատակներով ճանաչվում է որպես օբյեկտ, որը նման է գնահատման օբյեկտին հիմնական տնտեսական, նյութական, տեխնիկական և այլ բնութագրերով, որոնք որոշում են դրա արժեքը:

Համեմատական մոտեցումն օգտագործվում է այն դեպքում, երբ առկա է անալոգային օբյեկտների գների և բնութագրերի վերաբերյալ հուսալի և մատչելի տեղեկատվություն:

Գնահատման համեմատական մոտեցում կիրառելիս գնահատողը պետք է.

ա) ընտրել համեմատության միավորները և կատարել գնահատման օբյեկտի և յուրաքանչյուր անալոգային օբյեկտի համեմատական վերլուծություն համեմատության բոլոր տարրերի համար: Յուրաքանչյուր անալոգային օբյեկտի համար կարելի է ընտրել համեմատության մի քանի միավոր: Համեմատության միավորների ընտրությունը պետք է հիմնավորված լինի գնահատողի կողմից: Գնահատողը պետք է հիմնավորի գնահատման ընթացքում ընդունված և առաջարկի և



պահանջարկի գործոնների հետ կապված այլ համեմատության միավորներ օգտագործելուց հրաժարվելը.

բ) կարգավորել անալոգային օբյեկտների համեմատության միավորի արժեքները համեմատության յուրաքանչյուր տարրի համար՝ կախված գնահատման օբյեկտի և համեմատության այս տարրի անալոգային օբյեկտի բնութագրերի հարաբերակցությունից: Ճշգրտումներ կատարելիս գնահատողը պետք է մուտքագրի և հիմնավորի ճշգրտումների սանդղակը և բացատրի, թե ինչ պայմաններում են տարբերվելու կատարված ճշգրտումների արժեքները: Համեմատության միավորի ճշգրտման սանդղակը և կարգը չպետք է փոխվի մեկ անալոգային օբյեկտից մյուսը.

գ) համաձայնեցնել ընտրված անալոգային օբյեկտների համեմատության միավորների արժեքների ճշգրտման արդյունքները: Գնահատողը պետք է հիմնավորի համեմատության միավորների ճշգրտված արժեքների և համանման օբյեկտների ճշգրտված գների համադրման սխեման:

հասարակական շենքերի վաճառքի շուկայական արժեքը հաշվարկելու համար գնահատողը կիրառել է համեմատական մոտեցում: Ելնելով նմանատիպ օբյեկտների վերաբերյալ ստացված նախնական տեղեկատվությանն իրենց՝ գնահատողը որոշել է կիրառել համեմատական մոտեցում:

7.3 ԵԿԱՄՈՒՏՆԵՐԻ ՄՈՏԵՑՈՒՄ

Եկամուտի մոտեցումը հիմնված է ակնկալիքի սկզբունքի վրա: Այս սկզբունքը սահմանում է, որ տիպիկ ներդրողը գնում է անշարժ գույք՝ ապագա եկամտի կամ օգուտների ակնկալիքով: Այլ կերպ ասած, ներդրողը գնում է եկամուտ ստեղծող անշարժ գույք՝ դրա վարձակալությունից և հետագա վաճառքից ապագա շահույթ ստանալու իրավունքի դիմաց:

Այս մոտեցմամբ գնահատման հիմնական փուլերը.

1. Համախառն պոտենցիալ եկամտի գնահատում՝ հիմնված շուկայում գործող դրույքաչափերի և սակագների վերլուծության վրա.

անշարժ գույք համադրելի գույքի համար:

2. Փաստացի համախառն եկամտի որոշում՝ գնահատված կորուստները թերիից հանելով ներբեռնումներ համախառն պոտենցիալ եկամուտից:

3. Գնահատվող գույքի շահագործման հետ կապված ծախսերի հաշվարկը հիմնված է տվյալ շուկայում իրական ծախսերի վերլուծության վրա: Ծախսերը չեն ներառում հիփոթեքի վճարումները, տոկոսները և մաշվածությունը: Գնահատված գումարը հանվում է փաստացի համախառն եկամտից:

4. Այսպիսով ստացված զուտ գործառնական եկամուտը վերահաշվարկվում է զուտ ընթացիկ օբյեկտի արժեքը երկու եղանակներից մեկով՝ ուղղակի կապիտալացման մեթոդով և զեղչված դրամական հոսքերի մեթոդով:

Ուղղակի եկամտի կապիտալացման մեթոդը դիտարկում է եկամտի մշտական և միատեսակ հոսք, ինչպես նաև հաշվի է առնում օբյեկտի արժեքի փոփոխությունը դիտարկվող ժամանակաշրջանի վերջում: Զեղչված դրամական հոսքերի մեթոդը հաշվի է առնում տարածքների կանխատեսվող փոփոխական զբաղվածությունը, շենքի ապագա սեփականության և շահագործման հետ կապված եկամուտներն ու ծախսերը, ինչպես նաև գույքի վաճառքը հաշվետու ժամանակաշրջանի վերջում:

Գնահատողը բավարար տեղեկատվություն չունի եկամտայինի մոտեցումն օգտագործելու համար: Եզրակացություն. Այսպիսով, այս գնահատման շրջանակներում գնահատվող օբյեկտի շուկայական արժեքը հաշվարկելու համար չի օգտագործվում եկամտային մոտեցումը:

Եզրակացություն. վերլուծելով գնահատման օբյեկտի բնութագրերը և տեղեկատվության առկայությունը, Գնահատողը եկել է այն եզրակացության, որ սույն հաշվեկարգության շրջանակներում հնարավոր է կիրառել համեմատական, ծախսային մոտեցումը:

8 ՇՈՒԿԱՅԱԿԱՆ ԱՐԺԵՔԻ ՀԱՇՎԱՐԿ



8.1 ՇՈՒԿԱՅԱԿԱՆ ԱՐԺԵՔԻ ՀԱՇՎԱՐԿ ԾԱԽՍԱՅԻՆ ՄՈՏԵՑՈՒՄՈՎ

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

- ա) հողամասի շուկայական արժեքի որոշում,
- բ) շենքերի և շինությունների վերարտադրման (կամ փոխարինման) ծախսերի որոշում,
- գ) շենքերի և շինությունների կուտակված մաշվածության մեծության որոշում,
- դ) անշարժ գույքի շուկայական արժեքի որոշում, որպես հողամասի շուկայական արժեքի և շենքերի ու շինությունների վերարտադրման (կամ փոխարինման) ծախսերի հանրագումար՝ նվազեցված կուտակված մաշվածության չափով:

Հողամասի շուկայական արժեքը հիմնականում որոշվում է հետևյալ մոտեցումներով.

- ա) համեմատական մեթոդով,
- բ) հողամասի մնացորդային արժեքի հաշվարկման եղանակով,
- գ) եկամտային մեթոդով,
- դ) նորմատիվ-իրավական ակտերով սահմանված գործող մեթոդիկաների կիրառմամբ: Շենքերի և շինությունների վերարտադրման (կամ փոխարինման) ծախսերը որոշվում են.

- ա) համապատասխան մասնագիտացված նորմատիվային տեղեկագրերում ներկայացված կամ հավաստի այլ աղբյուրներից ստացված տվյալների հիման վրա,

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

- գ) միևնույն շուկայական պայմաններում նմանատիպ շենքերի և շինությունների կառուցման համար շինարարության պայմանագրերում նշված արժեքի տվյալների հիման վրա:

Վերարտադրման (կամ փոխարինման) ծախսերի հաշվարկից հետո անհրաժեշտ է նվազեցնել կուտակված մաշվածության չափով: Պետք է հստակ տարբերակել «մաշվածություն» տերմինը հաշվապահական հաշվառման մեջ կիրառվող «ամորտիզացիա» տերմինից, որը հիմնական միջոցների ձեռքբերման նպատակով իրականացվող պլանային ծախսերն են՝ համաձայն հաստատված ամորտիզացիոն նորմայի: Մաշվածության տեսակներն են.

- ա) ֆիզիկական մաշվածություն՝ արժեքի նվազումն է՝ շենքերի և շինությունների բաղադրիչների սկզբնական հատկանիշների կորստի հետևանքով,

- բ) գործառնական (ֆունկցիոնալ) մաշվածություն՝ շենքերի և շինությունների արժեքի նվազումն է՝ կապված տեխնիկական նորարարությունների, ժամանակակից պահանջներին անհամապատասխանության և գործառնական նշանակությամբ օգտագործման կորստով,

- գ) տնտեսական մաշվածություն՝ շենքերի և շինությունների արժեքի նվազումն է՝ արտաքին միջավայրի պայմանների փոփոխության արդյունքում:

Ֆիզիկական, գործառնական և տնտեսական մաշվածությունները լինում են.

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

- բ) չվերականգնվող, երբ մաշվածության վերացման հետ կապված ծախսերը տնտեսապես արդարացված չեն:



Հողամասի շուկայական արժեքի որոշումը

Հաշվի առնելով դիտարկվող տարածքում կառուցապատումների խտությունը, ազատ հողամասերի վաճառքների և առաջարկի առկայությունը, հողամասի սեփականության իրավունքի արժեքը որոշվել է վաճառքների համեմատական մոտեցմամբ: Համեմատական մոտեցման կիրառմամբ անշարժ գույքի գնահատումն իրականացվում է հետևյալ փուլերով.

- 1) համանման և համադրելի օբյեկտների շուկայի ուսումնասիրություն,
- 2) համանման և համադրելի անշարժ գույքի համար շուկայական տվյալների հավաքագրում, մշակում և արժանահավատ տեղեկատվության ընտրություն,
- 3) համեմատության համապատասխան միավորի որոշում,
- 4) համեմատության անհրաժեշտ տարրերի առանձնացում,
- 5) համեմատության միավորների արժեքի ճշգրտում՝ ըստ համեմատության տարրերի,
- 6) համեմատվող անշարժ գույքի միավորների ճշգրտված արժեքների համադրում և համապատասխանեցում մեկ ցուցանիշի կամ միջակայքի (կշռում):

Սույն եզրակացության շրջանակներում գնահատողի կողմից որպես համադրելի հողամասեր ընտրվել են երեք վաճառահանված հողամասեր (տվյալները ձեռք են բերվել՝ list.am ինտերնետային կայքից):

Հայաստանի Հանրապետության հողային օրենսգրքի 6-րդ հոդվածի 1-ին մասով սահմանված հողամասերի (բացառությամբ գյուղատնտեսական նշանակության հողամասերի) գնահատման համար պետք է նաև հաշվի առնել արժեքի վրա ազդող հետևյալ գործոնները՝

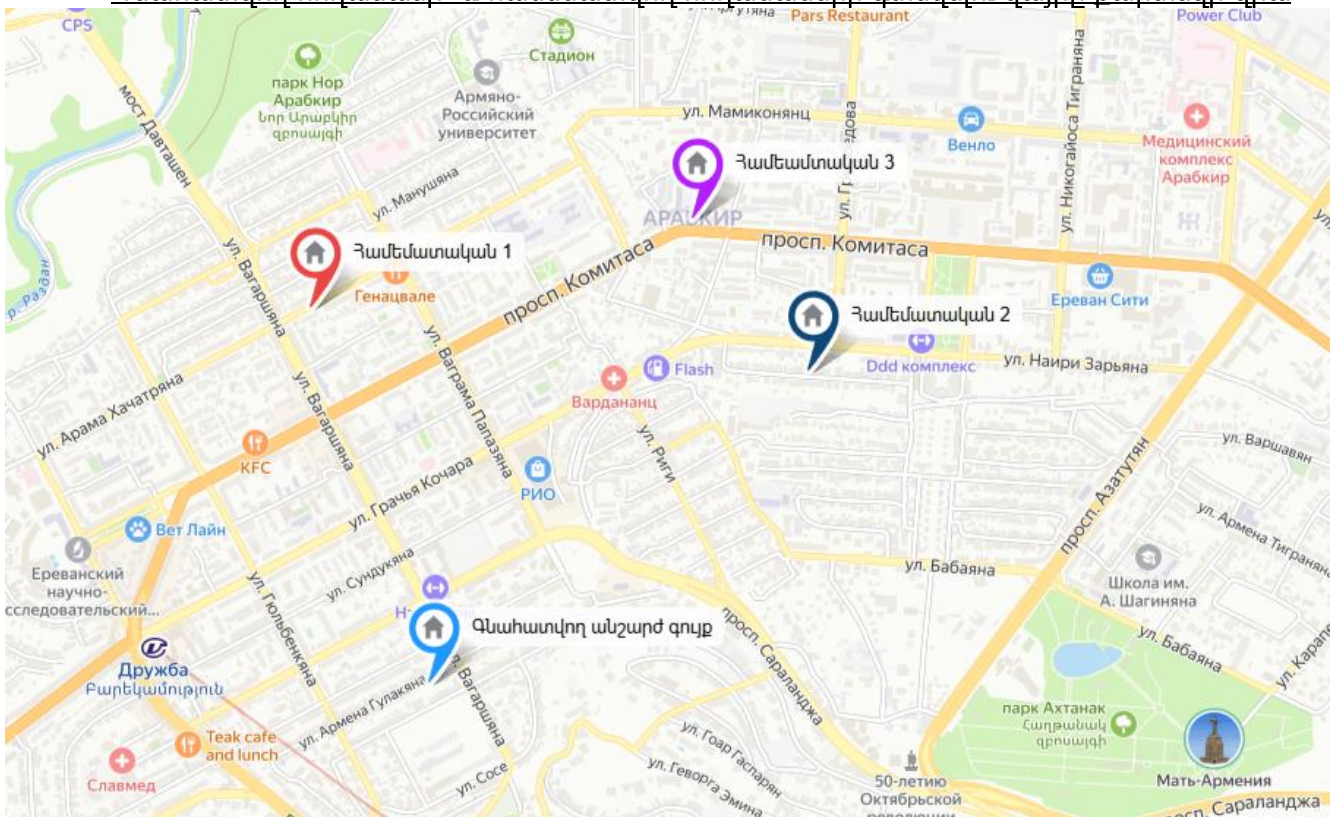
- գույքային իրավունքներն (այդ թվում՝ կառուցապատման) ու սահմանափակումները (այդ թվում՝ իրավունքների և օգտագործման նկատմամբ),
 - շուկայի վիճակը, վաճառքի պայմանները և ժամանակը,
 - նպատակային և գործառնական նշանակությունը,
 - կառուցապատման չափորոշիչները և սահմանափակումները,
 - ենթակառուցվածքների առկայությունը և հնարավորությունը,
 - հողամասի չափերը (մակերես, լայնություն, երկարություն, երկրաչափական կառուցվածք, ճակատային մաս),
 - տեղադրությունը, դիրքը, թեքությունը,
 - տրանսպորտային հանգույցների առկայությունը,
- բնակավայրերի, արդյունաբերության և այլ նշանակության հողերի արժեքի վրա ազդող այլ գործոններ:

Համեմատության տարրերը	Գնահատվող անշարժ գույք	Համեմատական N 1	Համեմատական N 2	Համեմատական N 3
Հասցե	Երևան, Արաբկիր Վ. Վաղարշյան փողոց 1 շենք, 3 ավտոտնակ	Հողատարածք ընդհանուր օգտագործման Արամ Խաչատրյանի փողոցում Արաբկիրում	Հողատարածք բնակելի շինությունների համար Արաբկիրի 23-րդ փողոցում Արաբկիրում	Հողատարածք բնակավայրերի շինությունների համար Արաբկիրում
Տեղեկատվության աղբյուր		https://www.list.am/item/20204621	https://www.list.am/item/17614039	https://www.list.am/item/19648511
Փոխարժեք (1\$/դրամ)	391	30000	430000	100000
Վաճառքի (առաջարկի) ամսաթիվ (թ)	03.2025	03.2025	03.2025	03.2025
Շուկայական արժեք (դրամ)		11 730 000	168 130 000	39 100 000



Հողամասի մակերես (քմ)	27,12	34	450	102
Միավորի արժեք (դրամ)		345 000	373 622	383 333
Սակարկում	սակարկելի չէ	սակարկելի է	սակարկելի է	սակարկելի է
Նպատակային նշանակությունը	բնակավայրերի	բնակավայրերի	բնակավայրերի	բնակավայրերի
Գործառնական նշանակությունը	բնակելի	բնակելի	բնակելի	բնակելի
Իրավունքի տեսակ	սեփականություն	սեփականություն	սեփականություն	սեփականություն
Տեղադրությունը գնահատվողի նկատմամբ	միջին	միջին	միջին	միջին
Դիրքը գնահատվողի նկատմամբ	լավ	լավ	լավ	լավ
Տարածաշրջանի գրավչությունը գնահատվողի նկատմամբ	միջին	միջին	միջին	միջին
Թեքություն	հարթ, թույլ թեքությամբ	հարթ, թույլ թեքությամբ	հարթ, թույլ թեքությամբ	հարթ, թույլ թեքությամբ
Ճակատային եզրագիծ	երկրորդական փողոցի հետ	երկրորդական փողոցի հետ	երկրորդական փողոցի հետ	երկրորդական փողոցի հետ
Տրանսպորտային մատչելիություն	ասֆալտապատ	ասֆալտապատ	ասֆալտապատ	ասֆալտապատ
Ենթակառուցվածքներ	առկա են	հնարավոր է միացնել	հնարավոր է միացնել	հնարավոր է միացնել

Գնահատվող հողամասի և համեմատվող հողամասերի գտնվելու վայրը քարտեզի վրա





Համեմատական 1

<https://www.list.am/item/20204621>

list Բաժիններ Որոնում

Գլխավոր > Անշարժ գույք > Վաճառք > Հողատարածք > Ընդհանուր օգտագործման

Ռեզիդենցիա



Հողատարածք ընդհանուր օգտագործման Արամ Խաչատրյանի փողոցում Արաբկիրում, 34 քմ
\$30,000

Karo
★ 0 · 0 կարծիք
List.am-ում է՝ 19.02.2021

Գրել Զանգահարել

Թուի Գլխավոր էջ Պիտակ

Նմանատիպ հայտարարություններ

Հողատարածք ընդհանուր օգտագործման

Արամ Խաչատրյանի փողոց, Երևան

Համեմատական 2

<https://www.list.am/item/17614039>

list Բաժիններ Որոնում

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

Ռեզիդենցիա



Հողատարածք բնակելի շինությունների համար Արաբկիրի 23-րդ փողոցում Արաբկիրում, 450 քմ.
\$430,000

Alex R անշարժ գույքի գործակալություն
★ 3.2 · 13 կարծիք
Հաստատված ընկերություն
List.am-ում է՝ 28.05.2019
Alex-R Լավագույնը հնարավոր է մեզ հետ

Գրել Զանգահարել

Թուի Գլխավոր էջ Պիտակ

Արաբկիրի 23-րդ փողոց, Երևան



Համեմատական
3

<https://www.list.am/item/19648511>

list.am/item/19648511



Բաժիններ

Որոնում



Max

Տեղադրել հայտարարություն

Գլխավոր > Մնշարժ գույք > Վաճառք > Հողատարածք > Հասարակական շինությունների համար

Բժժգոյե՛լ



Հողատարածք
հասարակական
շինությունների համար
Արաբկիրում, 102 ք.մ.
\$100,000



EDSI REALTY

3.7 · 6 կարծիք

Հաստատված ընկերություն

List.am-ում է՝ 12.04.2013

Մնշարժ գույքի առք, վաճառք,
վարձակալություն:

Գրել

Զանգահարել



Թուփ



Գլխավոր էջ



Պիտակ

Հողամասի շուկայական արժեքի հաշվարկ

Համեմատության տարրերը	Գնահատվող անշարժ գույք	Համեմատական N 1	Համեմատական N 2	Համեմատական N 3
Հասցե	Երևան, Արաբկիր Վ. Վաղարշյան փողոց 1 շենք, 3 ավտոտնակ	Հողատարածք ընդհանուր օգտագործման Արամ Խաչատրյանի փողոցում Արաբկիրում	Հողատարածք բնակելի շինությունների համար Արաբկիրի 23-րդ փողոցում Արաբկիրում	Հողատարածք բնակավայրերի շինությունների համար Արաբկիրում
Տեղեկատվության աղբյուր		item/20204621	item/17614039	item/19648511
Շուկայական արժեք (դրամ)		11730000	168130000	39100000
Հողամասի մակերես (քմ)	27,12	34	450	102
Միավորի արժեք (դրամ)		345000	373622	383333
Վաճառքի (առաջարկի) ամսաթիվ (թ)	03.2025	03.2025	03.2025	03.2025
ուղղումը (%)		0%	0%	0%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	0	0
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		345000	373622	383333
Սակարկում	սակարկելի չէ	սակարկելի է	սակարկելի է	սակարկելի է
ուղղումը (%)		-5%	-5%	-5%
ուղղումը (դրամ/քմ)		-17250	-18681	-19167
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		327750	354941	364167
Նպատակային նշանակությունը	բնակավայրերի	բնակավայրերի	բնակավայրերի	բնակավայրերի
ուղղումը (%)		0%	0%	0%



նուղումը (դրամ/քմ)		0	0	0
նուղված արժեք (դրամ/քմ)		327750	354941	364167
Գործառնական նշանակությունը	բնակելի	բնակելի	բնակելի	բնակելի
նուղումը (%)		0%	0%	0%
նուղումը (դրամ/քմ)		0	0	0
նուղված արժեք (դրամ/քմ)		327750	354941	364167
Իրավունքի տեսակ	սեփականություն	սեփականություն	սեփականություն	սեփականություն
նուղումը (%)		0%	0%	0%
նուղումը (դրամ/քմ)		0	0	0
նուղված արժեք (դրամ/քմ)		327750	354941	364167
Տեղադրությունը գնահատվողի նկատմամբ	միջին	միջին	միջին	միջին
նուղումը (%)		0%	0%	0%
նուղումը (դրամ/քմ)		0	0	0
նուղված արժեք (դրամ/քմ)		327750	354941	364167
Դիրքը գնահատվողի նկատմամբ	լավ	լավ	լավ	լավ
նուղումը (%)		0%	0%	0%
նուղումը (դրամ/քմ)		0	0	0
նուղված արժեք (դրամ/քմ)		327750	354941	364167
Տարածաշրջանի գրավչությունը գնահատվողի նկատմամբ	միջին	միջին	միջին	միջին
նուղումը (%)		0%	0%	0%
նուղումը (դրամ/քմ)		0	0	0
նուղված արժեք (դրամ/քմ)		327750	354941	364167
Թեքություն	հարթ, թույլ թեքությամբ	հարթ, թույլ թեքությամբ	հարթ, թույլ թեքությամբ	հարթ, թույլ թեքությամբ
նուղումը (%)		0%	0%	0%
նուղումը (դրամ/քմ)		0	0	0
նուղված արժեք (դրամ/քմ)		327750	354941	364167
Ճակատային եզրագիծ	երկրորդական փողոցի հետ	երկրորդական փողոցի հետ	երկրորդական փողոցի հետ	երկրորդական փողոցի հետ
նուղումը (%)		0%	0%	0%
նուղումը (դրամ/քմ)		0	0	0
նուղված արժեք (դրամ/քմ)		327750	354941	364167
Կառուցապատման չափորոշիչներ	լավ	լավ	լավ	լավ
նուղումը (%)		0%	0%	0%
նուղումը (դրամ/քմ)		0	0	0
նուղված արժեք (դրամ/քմ)		327750	354941	364167
Տրանսպորտային մատչելիություն	ասֆալտապատ	ասֆալտապատ	ասֆալտապատ	ասֆալտապատ
նուղումը (%)		0%	0%	0%
նուղումը (դրամ/քմ)		0	0	0
նուղված արժեք (դրամ/քմ)		327750	354941	364167
Մեքենայի կայանում	բավարար բակում	բավարար բակում	բավարար բակում	բավարար բակում
նուղումը (%)		0%	0%	0%
նուղումը (դրամ/քմ)		0	0	0
նուղված արժեք (դրամ/քմ)		327750	354941	364167
Ենթակառուցվածքներ	առկա են	հնարավոր է միացնել	հնարավոր է միացնել	հնարավոր է միացնել
նուղումը (%)		10%	10%	10%



ուղղումը (դրամ/քմ)		32775	35494	36417
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		360525	390435	400583
Այլ տեղեկատվություն	բարեկարգված բակ	բարեկարգված բակ	բարեկարգված բակ	բարեկարգված բակ
ուղղումը (%)		0%	0%	0%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	0	0
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		360525	390435	400583
Մակերեսի ուղղում	27,12	34	450	102
ուղղումը (%)		1%	31%	6%
ուղղումը (դրամ/քմ)		1829	121761	22121
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		362 354	512 196	422 704
Կշռային գործակից		0,333	0,333	0,333
Միավորի շուկայական արժեք (դրամ/քմ)				432 414
Ընդամենը շուկայական արժեք (դրամ)				11 727 059
Կլորացված (դրամ)				11 700 000

Շենք-շինությունի փոխարինման արժեքի հաշվարկը

Փոխարինման արժեքը հաշվարկային դրամական մեծություն է, որը հաշվարկվում է գնահատվող օբյեկտի փոխարինման ծախսերի և կուտակված մաշվածության տարբերությամբ:

Փոխարինման կամ վերականգնման արժեքը նվազեցվում է՝ հաշվի առնելով տվյալ հիմնական միջոցի մաշվածությունը: մաշվածության 3 տեսակ կա.

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

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

❖ **Տնտեսական մաշվածություն** - գնահատվող օբյեկտի նկատմամբ արտաքին համարվող տնտեսական կամ տեղական պայմանների հետևանքով առաջացած օգտակարության ցանկացած կորուստն է:

Գույքի կուտակված մաշվածությունը ներկայացնում է ֆիզիկական, տնտեսական և գործառական մաշվածության ամբողջությունը և որոշվում է հետևյալ բանաձևով.

$$\text{Մկուտ} = \text{Մֆիզ.} + \text{Մտնտ.} + \text{Մֆունկ.}$$

Որտեղ՝

Մկուտ- կուտակված մաշվածություն

Մտնտ.- տնտեսական մաշվածություն

Մֆիզ.- ֆիզիկական մաշվածություն

Մֆունկ. – ֆունկցիոնալ մաշվածություն

Այս աշխատանքում շենքի-շինությունների փոխարինման արժեքի հաշվարկը իրականացվել է համաձայն



✓ **ՀՀ բաղաքաշինության կոմիտեի նախագահի 2024 թվականի դեկտեմբերի 23-ի N 31-Ն հրամանի**

84.	ՀՀ ԼՄ Նախագծի հեղինակ՝ «Գեոքարտ» ՍՊԸ Նախագծի փորձաքննություն իրականացրած կազմակերպություն՝ «Նախագծերի փորձաքննություն» ՍՊԸ Լիցենզիա N 17809 Նախագծի իրականացման տարեթիվ՝ 2022	Բնակավայրում նոր ավտոկայանատեղիի կառուցում /1-ին փուլ/ Ավտոկայանատեղի՝ 60մx13մ չափերով, ե/բ հիմնականաբար պատերը կանոնավոր ձևի տուֆե շար-վածքով, մետաղական դարպասներով, տանիքի փայտե հիմնականաբար և տրամադրվող ցինկապատ թիթեղից ծածկույթով միահարկ շինություն Հարդարման աշխատանքներ չեն իրականացվում	1 քմ	123,0
-----	---	--	------	-------

Գնահատելի ձեռնարկում հաշվի են առնված անմիջապես աշխատանքների կատարման հետ կապված ծախսերը, սոց. հատկացումները, կառավարման ապարատի պահպանման (վերադիր ծախսերը), ձեռնարկում արժեքները չեն ներառում ԱԱՀ-20% և ձեռնարկատիրական շահույթը:

Շենք-շինությունները ընտրված ձեռնարկի անալոգի հետ բավարար չափով համապատասխանում են, ուստի անալոգի հետ համապատասխանեցման գործակիցը Գհամ. ընդունվել է 1:

Անուղակի ծախսերի հաշվարկը ներկայացված է ստորև աղյուսակում՝

Անուղակի ծախսերը	
Նախագծման, նախահաշվի կազմման, պարտադիր փորձաքննության, (հատուկ նախագծով իրականացվող բնակելի շենք)	3.10%
Տեխնիկական վերահսկողության ծախսերը	1.20%
Հեղինակային վերահսկողության ծախսերը	0.80%
Շինմոնտաժային աշխատանքների ավարտից հետո գոյացած աղբի տեղափոխում	0.15%
Խորհրդատվությունների, իրավաբանական, հաշվապահական և աուդիտորական, ծառայությունների վճարները	1.00%
Շինարարության ֆինանսավորման հետ կապված ծախսերը,	0.00%
Գովազդի, շուկայի մարքեթինգի և օբյեկտի վաճառքի հետ կապված ծախսերը վերականգնման ծախսերից	0.50%
Ձեռնարկատիրոջ վարչական և այլ ծախսերը	2%
Ընդամենը անուղակի ծախսերը	8.75%

Մաշվածության հետ կապված ճշգրտումները դիտարկվում են հետևյալ տեսակների համար, որոնք ուղղումներ կամ ճշգրտումներ կատարելիս կարող են հետագայում բաժանվել ենթատեսակների.

Ֆիզիկական մաշվածություն - դա շենքերի, շինությունների բաղադրիչների սկզբնական հատկանիշների կորստի հետևանքով արժեքի նվազումն է: Ֆիզիկական մաշվածության հաշվարկը կատարվել է ըստ Հայաստանի Հանրապետության Բաղաքաշինության Նախարարության «Հայկական սեյսմակայուն շինարարության և կառուցվածքների պահպանման ԳՀԻ» ՓԲԸ կողմից 2006 թ-ին հրապարակված «Բնակելի, հասարակական և արտադրական շենքերի տեխնիկական վիճակի հետազննության

մեթոդական ցուցումների»:

Ֆիզիկական մաշվածության չափը ընդունվել է շենքերի և շինությունների առանձին կոնստրուկտիվ տարրերի մաշվածության տեսակարար կշռի հանրագումարը՝ տոկոսային արտահայտությամբ, որը որոշվել է հետազոտվող օբյեկտի ակնադիտական տեղազննման արդյունքների հիման վրա տարրերի մաշվածության աստիճանից: Գնահատողը որոշ դեպքերում երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների ֆիզիկական մաշվածքների հաշվարկման համար կարող է կիրառել արդյունավետ տարիքը (ԱՏ) - Դա Քրոնոլոգիական տարիքի հիման վրա հաշվարկված տարիքն է, կապված օբյեկտի տեխնիկական վիճակից: Կապված շահագործման պայմաններից, խնամքից, նորոգումներից, նույնանման շինությունների տնտեսական և ֆիզիկական կյանքի տևողությունները կարող են էականորեն տարբերվել: Այս պատճառով առաջ է գալիս նոր մոտեցում, երբ գնահատողը շինության գնահատման ժամանակ հիմնվում է ոչ թե փաստացի տարիքին, այլ տեղազննության ժամանակ գնահատողի վրա փաստացի թողած տպավորության վրա: Այսինքն տարիքն ընդունվում է այնքան, որքան գնահատողի սուբյեկտիվ կարծիքն է: Այս տարիքն անվանում են արդյունավետ կյանքի տևողություն:

Ֆիզիկական մաշվածությունը լինում է՝

➤ վերականգնվող, երբ մաշվածության վերացման հետ կապված ծախսերը տնտեսապես արդարացված են,

➤ չվերականգնվող, երբ մաշվածության վերացման հետ կապված ծախսերը տնտեսապես արդարացված չեն:

Ֆունկցիոնալ մաշվածություն դա շենքերի, շինությունների արժեքի նվազումն է՝ կապված տեխնիկական նորարարությունների, ժամանակակից պահանջներին անհամապատասխանության և գործառնական նշանակությամբ օգտագործման կորստով: Շենքերի ֆունկցիոնալ մաշվածքը գնահատվել է յուրաքանչյուր խմբի համար առանձին:

Գոյություն ունի ֆունկցիոնալ մաշվածության երկու ձև

➤ ավելցուկային կապիտալ ծախսեր, որոնք կարող են պայմանավորված լինել շինարարության նախագծման, շինարարական նյութերի, արտադրական տեխնիկայի կամ մեթոդների փոփոխություններով, որոնք գնահատվող օբյեկտի համեմատ ավելի ցածր կապիտալ ներդրումներով ժամանակակից համարժեք օբյեկտների հասանելիության են հանգեցնում,

➤ ավելցուկային ֆունկցիոնալ ծախսերը, որոնք կարող են պայմանավորված լինել նախագծման բարելավումներով կամ ավելորդ արտադրողականությամբ, որոնք գնահատվող օբյեկտի համեմատ հանգեցնում են ավելի ցածր ֆունկցիոնալ ծախսերով ժամանակակից համարժեք օբյեկտների հասանելիությանը:

Շինություններն իրենց տեխնիկական պարամետրերով ընդհանուր առմամբ համապատասխանում են շինարարական ստանդարտներին, սակայն ինչպես գնահատվող շինությունները, այնպես էլ ձեռնարկում բերված անալոգները բավարարում են ժամանակակից պահանջներին: Ուսումնասիրությունները փաստում են, որ ՀՀ-ում



գնահատման ժամանակահատվածին համապատասխան նոր կառուցվող շենք-շինություններն կառուցվում են հիմնականում նույնանման կոնստրուկտիվ նյութերով:

Հաշվի առնելով Աղյուսակ 1-ում նկարագրված բնութագիրը ֆունկցիոնալ մաշվածությունը ընդունվել է 0% վերականգնման ծախսերի,

Արտաքին կամ տնտեսական մաշվածություն դա շենքերի, շինությունների արժեքի նվազումն է՝ գնահատվող անշարժ գույքի վրա արտաքին միջավայրի պայմանների փոփոխության արդյունքում: Այս տիպի մաշվածությունը հետևանք է գնահատվող անշարժ գույքի վրա արտաքին գործոնների՝ շուկայական իրավիճակի (առաջարկի և պահանջարկի), ֆինանսական, օրենսդրական պայմանների փոփոխությամբ պայմանավորված արժեքի կորստի: Գնահատողի կարծիքով գնահատվող անշարժ գույքին նմանատիպ օբյեկտների անկում է արձանագրվել: Այս տեսակի մաշվածությունը կարող է լինել ժամանակավոր կամ մշտական:

ա. Տնտեսական մաշվածությունը կարող է առաջանալ, երբ արտաքին գործոններն ազդում են առանձին օբյեկտների կամ բոլոր օբյեկտների վրա, և դրանք պետք է նվազեցվեն ֆիզիկական և ֆունկցիոնալ մաշվածություններից հետո:

բ. Իրացվելի օբյեկտները չպետք է ուղղվեն համեմատական մոտեցման շրջանակներում սահմանված իրենց շուկայական արժեքից ավելի ցածր արժեքով:

Հաշվի առնելով վերոգրյալը՝ ինչպես նաև անշարժ գույքի այլ նպատակային նշանակության (բնակարաններ) տիպերի համար նախկինում գնահատողի կողմից կատարված դիտարկումները և վերլուծությունները, գնահատվող անշարժ գույքի արտաքին գործոնների ազդեցությամբ պայմանավորված տնտեսական մաշվածության գործակիցը շենք-շինությունների մաշվածությունը ընդունվել է 0% վերականգնման ծախսերի, ձեռնարկատիրական շահույթի և ԱԱՀ-ի գումարային մեծությունի և ֆիզիկական, գործառնական մաշվածությունների տարբերությունից:

ավտոտնակ

Անվանումը /ՇԱԽՑ անալոգը/	Զափման միավոր	Ծավալը	Միավորի արժեքը (դրամ)	Վերականգնման ծախսերը (դրամ)
Բնակավայրում նոր ավտոկայանատեղիի կառուցում	քմ	25	123 000	3 025 800
Արտաքին հարդարում	քմ	32	5 517	175 084
Ներքին հարդարում	քմ	25	21 505	529 032
Անուղղակի ծախսեր				1
Փոխարժեքի գործակից				1
Ընդամենը				3 797 240
ԱԱՀ				0
Ընդամենը ԱԱՀ				759 448
Ընդամենը				4 556 689
Ձեռնարկատիրական շահույթը				0
Ընդամենը ձեռնարկատիրական շահույթ				683 503
Ընդամենը				5 240 192



Աշխատանքի անվանումը	Շենքերի արժեքի մոտավոր խոշորացված կառուցվածքը	Շինարարության խոշորացված կառուցվածքը	Կարճաժամկետ ծառայության տարրերի ֆիզիկական մաշվածությունը կամ չկատարված աշխատանքները	Մնացորդային արժեքը	Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը կամ չկատարված աշխատանքները
	%	դրամ	%	դրամ	դրամ
Հողային աշխատանքներ	3,0%	157 206	0,0%	157 206	-
Հիմքեր	5,8%	890 833	0,0%	890 833	-
Պատեր և միջնապատեր	37,5%	366 813	0,0%	366 813	-
Միջհարկային ծածկ և աստիճաններ	12,5%	1 834 067	0,0%	1 834 067	-
Տանիք	5,2%	628 823	10,0%	565 941	62 882
Հարդարման աշխատանքներ	17,5%	262 010	20,0%	209 608	52 402
Դռներ, պատուհաններ	10,0%	419 215	20,0%	335 372	83 843
Սանտեխն. աշխատանքներ	5,7%	-	40,0%	-	-
Էլեկտրոմոնտաժայի ն աշխատանքներ	1,5%	-	90,0%	-	-
Այլ աշխատանքներ	1,3%	681 225	20,0%	544 980	136 245
Ընդամենը	100%	5 240 192	0,0%	4 904 820	335 372

Աշխատանքի անվանումը	Կարճակյաց տարրերի արժեքը ներառյալ չվերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը	Իրական ծառայության ժամկետը	Նորմատիվային ծառայության ժամկետը	Մաշվածության գործակիցը	Մաշվածությունը
	դրամ	տարի	տարի		դրամ
Տանիք	565 941	40	80	1	282 970
Հարդարման աշխատանքներ	209 608	40	70	1	119 776
Դռներ, պատուհաններ	335 372	40	60	1	223 582
Սանտեխնիկական աշխատանքներ	-	40	70	1	-
Էլեկտրոմոնտաժային աշխատանքներ	-	40	60	1	-
Այլ աշխատանքներ	544 980	40	80	1	272 490
Ընդամենը	1 655 901	-	-	-	898 818

Արժեքի անվանումը	դրամ
Վերականգնման ծախսեր և ձեռնարկատիական շահույթ	5 240 192
Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը կամ չկատարված աշխատանքները	-335 372
Կարճակյաց ծառայության տարրերի արժեքը ներառյալ չվերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը	-1 655 901



Երկարակյաց տարրերի արժեքը չվերացվող ֆիզիկական մաշվածությունով	3 248 919
Շահագործման փաստացի ժամկետը /տարի/	40
Շահագործման նորմատիվային ժամկետը /տարի/	150
Մաշվածության գործակիցը (5/6)	0
Երկարաժամկետ ծառայության տարրերի չվերականգնվող մաշվածությունը (4x7)	866 378
Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը կամ չկատարված աշխատանքները	335 372
Կարճաժամկետ ծառայության տարրերի չվերացվող մաշվածությունը	898 818
Երկարաժամկետ ծառայության տարրերի չվերացվող մաշվածությունը	866 378
Ընդամենը ֆիզիկական մաշվածություն	2 100 568
Գործառնական մաշվածությունը	0
Տնտեսական մաշվածությունը	0
Կուտակված մաշվածության արժեքը	2 100 568
Վերականգնման ծախսեր և ձեռնարկատիրական շահույթ	5 240 192
Կուտակված մաշվածության արժեքը	2 100 568
Վերարտադրման (փոխարինման) արժեք /հաշվի առնված կուտակված մաշվածությունը և ձեռնարկատիրական շահույթը/	3 139 623
Կլորացված (դրամ)	3 100 000

Անվանում	Վերարտադրման արժեք (դրամ)
	-
ավտոտնակ	3 100 000
հողամաս	11 700 000
Ընդամենը	14 800 000

Այսպիսով, ծախսային մոտեցմամբ որոշված օբյեկտի արժեքը կազմում է 14 800 000 դրամ (կլորացված)։

8.2 ՇՈՒԿԱՅԱԿԱՆ ԱՐԺԵՔԻ ՀԱՇՎԱՐԿ ՀԱՄԵՄԱՏԱԿԱՆ ՄՈՏԵՑՈՒՄՈՎ

Այս մոտեցման կիրառման ընթացքում իրականացվել է համանման անշարժ գույքի համար շուկայական իրավիճակի վերլուծություն և վերլուծության համար արժանահավատ տեղեկատվության ընտրություն, համեմատության համապատասխան միավորի որոշում, համեմատության անհրաժեշտ տարրերի առանձնացում, համեմատության միավորների արժեքի ճշգրտում՝ ըստ համեմատության տարրերի, համեմատվող անշարժ գույքի համար արժեքի մի քանի ճշգրտված ցուցանիշների համապատասխանեցումը մեկ ցուցանիշին։

Անշարժ գույքի գնահատման ժամանակ համեմատական մոտեցումը կիրառվել է հետևյալ հաջորդականությամբ՝

- անշարժ գույքի համանման օբյեկտների համար շուկայական իրավիճակի վերլուծություն և վերլուծության համար արժանահավատ տեղեկատվության ընտրություն,
- համեմատության համապատասխան միավորի որոշում,
- համեմատության անհրաժեշտ տարրերի առանձնացում,
- համեմատության միավորների արժեքի ճշգրտում՝ ըստ համեմատության տարրերի,
- համեմատվող անշարժ գույքի համար արժեքի մի քանի ճշգրտված ցուցանիշների համապատասխանեցումը մեկ ցուցանիշին կամ գնահատվող անշարժ գույքի արժեքի միջակայքին (դիապազոն)։

Շուկայական արժեքի որոշման գործընթացում ընդունված են համեմատության 10 հիմնական բաղադրիչներ՝

- վաճառքի պայմանները և շուկայի իրավիճակը,



➤ գույքային իրավունքներն ու սահմանափակումները (այդ թվում՝ իրավունքների և օգտագործման նկատմամբ),

- Սակարկում
- հիմնական և օժանդակ շինությունների չափերը (մակերես, բարձրություն, ծավալ),
- կոնստրուկտիվ տարրերի նյութի տեսակը,
- հարկայնությունը, հարկը,
- ավարտվածությունը,
- տեղադրությունը և դիրքը,
- ներքին և արտաքին հարդարման վիճակը,
- տրանսպորտային մատչելիությունը,
- մեքենաների կայանման հարմարավետությունը:

Գնահատողն օգտվել է անշարժ գույքի շուկա ցուցադրման դուրս բերված (առաջարկվող) և բաց և մրցակցային պայմաններում վաճառված, գնահատվողին նման օգտակարությամբ և օգտագործմամբ բնակելի նշանակության անշարժ գույքերի վերաբերյալ տվյալներից: Հարկ է նշել, որ համեմատական անշարժ գույքերի այն գործոնները, որոնք ազդում են անշարժ գույքի շուկայական արժեքի վրա և համապատասխանում են գնահատվող անշարժ գույքի հետ կամ էական ազդեցություն չեն թողնում գնահատվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքի վրա հաշվարկներում ներառված չեն:

Համեմատական տարածքները ընտրելու համար որոնվել է կոմերցիոն անշարժ գույքի վարձակալության առաջարկներ: Գնահատման օբյեկտի շուկայական վերլուծության համաձայն գնահատման ամսաթվի դրությամբ վարձակալության է տրվում զգալի թվով նմանատիպ օբյեկտներ: Արդյունքում ընտրվել են այնպիսի օբյեկտներ, որոնք ֆունկցիոնալ, կառուցողական և պարամետրային նմանությամբ մոտ են գնահատման օբյեկտին: Անալոգային օբյեկտների ցանկը և նկարագրությունը ներկայացված են աղյուսակում.

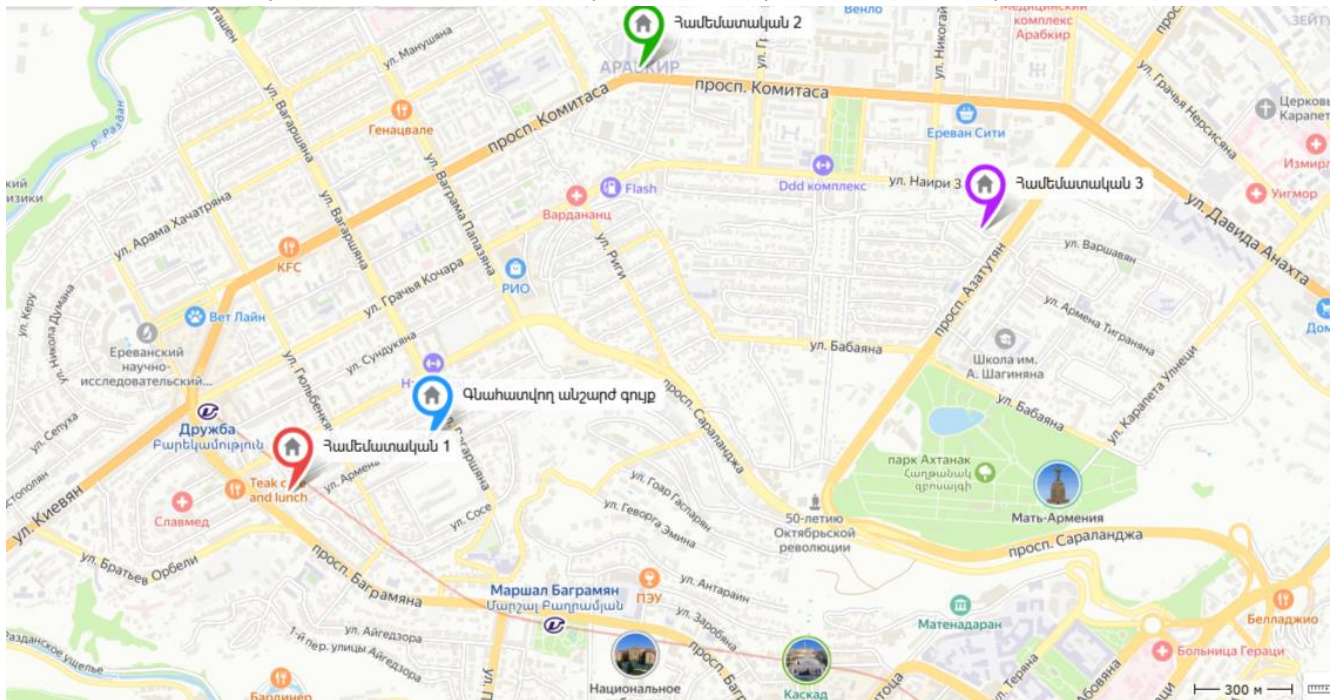
Գնահատվող գույքի շուկայական արժեքի հաշվարկ համեմատական մեթոդով

Համեմատության տարրերը	Գնահատվող անշարժ գույք		Համեմատական N 2	
Հասցե	Երևան, Արաբկիր Վ. Վաղարշյան փողոց 1 շենք, 3 ավտոտնակ		Ավտոտնակ, Արաբկիրում	Ավտոտնակ Ազատության պողոտայում Արաբկիրում
Տեղեկատվության աղբյուրը	https://www.list.am/item/21912694		https://www.list.am/item/19191206	
Շինության մակերես (քմ)	24,6	18	45	18
Հողամասի մակերես (քմ)	27,12	18	45	18
Փոխարժեք (1\$/դրամ)	391	30 000	55 000	25 000
Վաճառքի, առաջարկի գինը՝ (դրամ)		11 730 000	21 505 000	9 775 000
Սակարկում	սակարկելի չէ	սակարկելի է	սակարկելի է	սակարկելի է
Վաճառքի (առաջարկի) ամսաթիվ	03.2025	03.2025	03.2025	03.2025
Իրավունքի տեսակ	սեփականություն	սեփականություն	սեփականություն	սեփականություն
Նպատակային նշանակությունը	բնակավայրերի	բնակավայրերի	բնակավայրերի	բնակավայրերի
Տեղադրությունը գնահատվողի նկատմամբ	միջին	միջին	միջին	միջին
Դիրքը գնահատվողի նկատմամբ	միջին	միջին	միջին	միջին



Տարածաշրջանի գրավչությունը գնահատվողի նկատմամբ	միջին	միջին	միջին	միջին
Մեքենայի կայանում	բավարար բակում	բավարար բակում	բավարար բակում	բավարար բակում
Ենթակառուցվածքներ	առկա են	առկա են	առկա են	առկա են
Ընդհանուր տեխնիկական վիճակը	միջին	միջին	միջին	միջին
Հարկայնությունը	1 հարկանի	1 հարկանի	1 հարկանի	2 հարկանի
Առաստաղի բարձրությունը (մ)	2,3մ-2,6մ	2,3մ-2,6մ	2,3մ-2,6մ	2,3մ-2,6մ
Արտաքին հարդարումը	առանց հարդարման		առանց հարդարման	
Արտաքին պատերը	քարե	քարե	քարե	քարե
Անշարժ գույքի տեսակը (ներկառուցված տարածք / առանձին շինություն)	առանձին շինություն		առանձին շինություն	
Ընդհանուր ներքին հարդարման վիճակը	բարվոք	միջին	միջին	միջին
Մակերեսի ուղղում	24,6	18	45	18

Գնահատվող գույքի և համեմատվող գույքերի շինության գտնվելու վայրը քարտեզի վրա





Համեմատական 1

<https://www.list.am/item/21912694>

list Բաժիններ Որոնում

Գլխավոր > Անշարժ գույք > Վաճառք > Ավտոտնակներ և կայանատեղի > Ավտոտնակ

Գծգոնել



Ավտոտնակ Վիկտոր
Համբարձումյան փողոցում
Արաբկիրում, 18 քմ
\$30,000

Hasmik
0 - 0 կարծիք
List.am-ում է՝ 14.10.2024

Գրել Զանգահարել

Թուփ Գլխավոր էջ Պիտակ

Նմանատիպ հայտարարություններ



Ավտոտնակ Մամիկոնյան փողոցում, 40 քմ
12,300,000

Վիկտոր Համբարձումյան փողոց 2, Երևան

Համեմատական 2

<https://www.list.am/item/19333050>

list Բաժիններ Որոնում

Գլխավոր > Անշարժ գույք > Վաճառք > Ավտոտնակներ և կայանատեղի > Ավտոտնակ

Գծգոնել



Ավտոտնակ, Արաբկիրում, 45
քմ
\$55,000

Մարտին
0 - 0 կարծիք
List.am-ում է՝ 26.08.2020

Գրել Զանգահարել

Թուփ Գլխավոր էջ Պիտակ

Նմանատիպ հայտարարություններ



Ավտոտնակ, Արաբկիրում,
35 քմ
\$18,000

Երևան > Արաբկիր



Համեմատական
3

<https://www.list.am/item/19191206>

list

Բաժիններ

Որոնում

Տեղադրել հայտարարություն

Գլխավոր

Անշարժ գույք

Վաճառք

Ավտոտնակներ և կայանատեղի

Ավտոտնակ

Դժգոհել



Ավտոտնակ Ազատության պողոտայում Արաբկիրում, 18 քմ.

\$25,000

Կարեն Հարությունյան

0 · 0 կարծիք

List.am-ում է՝ 18.05.2014.

Գրել

Ձևագրահարել

Թուի

Գլխավոր էջ

Պիտակ

Խմանադիպ հայտարարություններ



Ավտոտնակ Արաբկիրում, 26 քմ
\$24,500

Համեմատության տարրերը	Գնահատվող անշարժ գույք	Համեմատական N 1	Համեմատական N 2	Համեմատական N 3
Հասցե	Երևան, Արաբկիր Վ. Վաղարշյան փողոց 1 շենք, 3 ավտոտնակ	Ավտոտնակ Վիկտոր Համբարձումյան փողոցում Արաբկիրում	Ավտոտնակ, Արաբկիրում	Ավտոտնակ Ազատության պողոտայում Արաբկիրում
Տեղեկատվության աղբյուրը		item/21912694	item/19333050	item/19191206
Շինության մակերես (քմ)	24,6	18	45	18
Հողամասի մակերես (քմ)	27,12	18	45	18
Վաճառքի, առաջարկի գինը՝ (դրամ)		11 730 000	21 505 000	9 775 000
Սակարկում	սակարկելի չէ	սակարկելի է	սակարկելի է	սակարկելի է
ուղղումը (%)		-7%	-7%	-7%
ուղղումը (դրամ/քմ)		-821100	-1505350	-684250
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		10908900	19999650	9090750
Վաճառքի (առաջարկի) ամսաթիվ	03.2025	03.2025	03.2025	03.2025
ուղղումը (%)		0%	0%	0%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	0	0
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		10 908 900	19 999 650	9 090 750
Իրավունքի տեսակ	սեփականություն	սեփականություն	սեփականություն	սեփականություն
ուղղումը (%)		0%	0%	0%





ուղղումը (դրամ/քմ)		0	0	0
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		10 908 900	19 999 650	9 090 750
Նպատակային նշանակությունը	բնակավայրերի	բնակավայրերի	բնակավայրերի	բնակավայրերի
ուղղումը (%)		0%	0%	0%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	0	0
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		10 908 900	19 999 650	9 090 750
Տեղադրությունը գնահատվողի նկատմամբ	միջին	միջին	միջին	միջին
ուղղումը (%)		0%	0%	0%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	0	0
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		10908900	19999650	9090750
Դիրքը գնահատվողի նկատմամբ	միջին	միջին	միջին	միջին
ուղղումը (%)		0%	0%	0%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	0	0
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		10908900	19999650	9090750
Տարածաշրջանի գրավչությունը գնահատվողի նկատմամբ	միջին	միջին	միջին	միջին
ուղղումը (%)		0%	0%	0%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	0	0
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		10908900	19999650	9090750
Մեքենայի կայանում	բավարար բակում	բավարար բակում	բավարար բակում	բավարար բակում
ուղղումը (%)		0%	0%	0%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	0	0
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		10908900	19999650	9090750
Ենթակառուցվածքներ	առկա են	առկա են	առկա են	առկա են
ուղղումը (%)		0%	0%	0%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	0	0
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		10 908 900	19 999 650	9 090 750
Հողամասի մակերեսի ուղղում	տարբերություն	2	5	2
Գնահատվող և համեմատական անշարժ գույքերի հողամասերի միջինացված շուկայական արժեքները (դրամ/քմ)	432 414	432 414	432 414	432 414
ուղղումը (%)		797 329	1 993 322	797 329
ուղղումը (դրամ/քմ)		11 706 229	21 992 972	9 888 079
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		650 346	488 733	549 338
Ընդհանուր տեխնիկական վիճակը	միջին	միջին	միջին	միջին
ուղղումը (%)		0%	0%	0%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	0	0



ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		650 346	488 733	549 338
Հարկայնությունը	1 հարկանի	1 հարկանի	1 հարկանի	2 հարկանի
ուղղումը (%)		0%	0%	0%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	0	0
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		650 346	488 733	549 338
Առաստաղի բարձրությունը (մ)	2,3մ-2,6մ	2,3մ-2,6մ	2,3մ-2,6մ	2,3մ-2,6մ
ուղղումը (%)		0%	0%	0%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	0	0
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		650346	488733	549338
Արտաքին հարդարումը	առանց հարդարման	առանց հարդարման	առանց հարդարման	առանց հարդարման
ուղղումը (%)		0%	0%	0%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	0	0
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		650346	488733	549338
Արտաքին պատերը	քարե	քարե	քարե	քարե
ուղղումը (%)		0%	0%	0%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	0	0
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		650346	488733	549338
Անշարժ գույքի տեսակը (ներկառուցված տարածք / առանձին շինություն)	առանձին շինություն	առանձին շինություն	առանձին շինություն	առանձին շինություն
ուղղումը (%)		0%	0%	0%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	0	0
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		650 346	488 733	549 338
Ընդհանուր ներքին հարդարման վիճակը	բարվոք	միջին	միջին	միջին
ուղղումը (%)		10,00%	10,00%	10,00%
Տարածաշրջանի գոտու հարդարման գործակից		65 035	48 873	54 934
ուղղումը (դրամ/քմ)		6503	4887	5493
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		715 381	537 606	604 271
Մակերեսի ուղղում	24,6	18	45	18
ուղղումը (%)		-1%	6%	-1%
ուղղումը (դրամ/քմ)		-5 246	30 421	-4 431
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		710135	568027	599840
Ճշգրտում որպես առաջարկի գնից տոկոս		109,19%	116,22%	109,19%
1/Ճ Քաշ		92	86	92
Կշռման գործակիցներ %		34,02%	31,96%	34,02%
Կշռային գործակից		0,340	0,320	0,340
Անշարժ գույքի միավորի արժեք (դրամ/քմ)				627 194
Ընդամենը անշարժ գույքի շուկայական արժեքը (դրամ)				15 428 961



Ընդամենը անշարժ գույքի շուկայական արժեքը կլորացված (դրամ)				15 400 000
---	--	--	--	------------

Առաջարկի տվյալները ճշտվել են ելնելով շուկայի ուսումնասիրությունից:

ինտերնետային կայքերի հայտարարությունների տվյալների վերլուծությունը ցույց տվեց, որ համեմատական գույքերի ներքին հարդարումը գտնվում է միջին կամ լավ վիճակում:

Համեմատվող գույքերի նկատմամբ կիրառվել են դրական (+) և բացասական (-) ճշտումներ արտահայտված %-ով: Դրական (+) ճշտումը կիրառվում է այն ժամանակ, երբ գնահատվող գույքի բնութագրող տվյալները գերազանցում են համեմատվող բնակելի տարածքի տվյալներին: Բացասական (-) ճշտումը կիրառվում է այն ժամանակ, երբ գնահատվող գույքի բնութագրող տվյալները զիջում են համեմատվող բնակելի տարածքի տվյալներին:

Այսպիսով, համեմատական մոտեցմամբ որոշված օբյեկտի արժեքը կազմում է 15 400 000 դրամ (կլորացված)։

9. ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԱՐԴՅՈՒՆՔՆԵՐԻ ՀԱՄԱՁԱՅՆԵՑՈՒՄ

Օգտագործվող բոլոր մեթոդների արդյունքների համադրման նպատակն է նրանցից յուրաքանչյուրի առավելությունների և թերությունների որոշումը՝ և այդպիսով միասնական արժեքային գնահատման մշակումը:

Դիտարկվող անշարժ գույքի գնահատման մեթոդներից յուրաքանչյուրի առավելությունները որոշվում են հետևյալ հայտանիշներով

1. Պոտենցիալ գնորդի կամ վաճառողի իրական նպատակների արտացոլման հնարավորություն.

2. Ինֆորմացիայի տեսակն ու որակը, որի հիման վրա կատարվում է վերլուծություն.

3. Օգտագործվող մեթոդների պարամետրերի դրամական միջոցների կոնյուկտուրային տատանումները և արժեքը հաշվի առնելու կարողությունը.

4. Օբյեկտի առանձնահատկությունները հաշվի առնելու կարողությունը՝ որոնք ազդում են նրա արժեքի վրա տեղակայվածությունը չափը պոտենցիալ եկամտաբերությունը

Գնահատողը նպատակահարմար է գտնում որոշել վերջնական արժեքը յուրաքանչյուր արդյունքին կշիռ վերագրելու ճանապարհով:

Յուրաքանչյուր մոտեցում ունի իր առավելություններն ու թերությունները: Մոտեցումը առավել գրավիչ է, երբ առկա է շուկայի բավարար և հուսալի տեղեկատվություն:

Գնահատման մոտեցումների կշիռները սովորաբար որոշվում են հետևյալ մեթոդներից մեկի միջոցով.

- փորձագիտական մեթոդ;
- հիերարխիաների վերլուծության մեթոդ.

Ստացված արդյունքների համակարգման փորձագիտական մեթոդը ամենատարածվածն է իր պարզության շնորհիվ: Մեթոդը ներառում է կշիռների փորձագիտական որոշում՝ գնահատված օբյեկտի վերջնական արժեքի հետագա հաշվարկման համար՝ որպես գնահատման տարբեր մոտեցումների կիրառմամբ ստացված արդյունքների միջին կշռված:

Անալիտիկ հիերարխիայի գործընթացը (analytical hierarchy process) (AHP) տարրերի հիերարխիկ ներկայացման մաթեմատիկական ընթացակարգ է, որը որոշում է օբյեկտի պարամետրերը: Փորձագիտական մեթոդի համեմատ այն շատ ավելի աշխատատար է:

Օգտագործված մոտեցումների արդյունքների համադրման նպատակն է որոշել դրանցից յուրաքանչյուրի առավելություններն ու թերությունները և ընտրել գնահատված արժեքի մեծությունը:

Մոտեցումների ստացված տեսակարար կշիռներն ամփոփված են աղյուսակում.



Կիրառված մոտեցում	Արժեքը (դրամ)	Կշիռը (%)	Արժեքը (դրամ)
Համեմատական մոտեցում	15 400 000	60,0%	9 240 000
Ծախսային մոտեցում	14 800 000	40,0%	5 920 000
Եկամտային մոտեցում		0,0%	0
Անշարժ գույքի շուկայական արժեքը (դրամ)			15 160 000

Հաշվի առնելով, որ գնահատման հաշվետվության շրջանակներում օբյեկտի շուկայական արժեքը հաշվարկելիս օգտագործվել է երեք մոտեցում՝ համեմատական, ծախսերի և եկամտային արդյունքներ, որոնք թույլ են տալիս մեզ համաձայնեցնել գնահատման օբյեկտի արժեքի վերաբերյալ՝ հաշվի առնելով դրանց քանակական և որակական նշանակությունը.

10 ԵԶՐԱԿԱՑՈՒԹՅՈՒՆ ԱՐԺԵՔԻ ՎԵՐԱԲԵՐՅԱԼ

Գնահատողի կատարած ուսումնասիրությունները հիմք են տալիս եզրակացնելու, որ Երևան, Արաբկիր Վ. Վաղարշյան փողոց 1 շենք, 3 ավտոտնակ հասցեում գտնվող՝ Հայաստանի Հանրապետություն-ին պատկանող անշարժ գույքի արժեքը առ 25.03.2025թ., կազմում է

Անշարժ գույքի շուկայական արժեքը կլորացված դրամ		
Երևան, Արաբկիր Վ. Վաղարշյան փողոց 1 շենք, 3 ավտոտնակ	15 160 000	տասնհինգ միլիոն հարյուր վաթսուն հազար
այդ թվում՝		
Հողամասի արժեքը (դրամ)	11 700 000	տասնմեկ միլիոն յոթ հարյուր հազար

Ստացված արդյունքը վավեր է սույն գնահատման նպատակին համապատասխան և հաշվետվության մեջ ակնարկված նախապայմանների և սահմանափակող դրույթների համաձայն:

Գնահատման հաշվետվությունը բաղկացած է 41 թերթից (առանց հավելվածների)

ԳՆԱՀԱՏՈՂ՝

/Վկայական № ԳԳ 2024-13/

Ա. Հովհաննիսյան

Հաստատում եմ՝

«ՍԻԼՎԵՐ ՓՐԱՅԶ» ՍՊԸ -ի տնօրեն՝

Ա. Բաղդասարյան

**11 ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԸՆԹԱՑՔՈՒՄ ՕԳՏԱԳՈՐԾՎԱԾ ԳՐԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ՑԱՆԿ**

- ՀՀ 2021 թ-ի դեկտեմբերի 24-ին ընդունված «Գնահատման գործունեության մասին» թիվ ՀՕ-419-Ն օրենքը,
- «Հայաստանի հանրապետությունում գնահատման ստանդարտները, ինչպես նաև գնահատողի վարքագծին ներկայացվող պահանջները սահմանելու մասին» Հայաստանի Հանրապետության կառավարության կողմից ընդունված թիվ 1355-Ն որոշումը, ուժի մեջ մտած 27.08.2022թ.,
- ՀՀ Քաղաքաշինության Նախարարության կողմից 07.04.2008 թ-ի և 28.04.2009 թ-ի հրապարակված «Հայաստանի Հանրապետության տարածքում կառուցվող շենքերի, կառուցվածքների և շինարարական աշխատանքների տեսակների խոշորացված ցուցանիշների ժողովածու» նորմատիվային փաստաթղթի (կող.11709177, կող.11709178),
- ՀՀ թիվ ՀՕ-320 օրենք «Իրավական ակտերի մասին», ընդունված 03.04.2002թ.,
- ՀՀ քաղաքաշինության նախարարի 14.01.2008 թ-ի N05-Ն «Գործող գներով շինարարական աշխատանքների արժեքի հաշվարկման կարգը հաստատելու մասին» հրաման,
- ՀՀ քաղաքաշինության նախարարի 15.02.2008 թ-ի N19-Ն «Քաղաքաշինական փաստաթղթերի (ծրագրային և ճարտարապետաշինարարական) մշակման աշխատանքների արժեքի հաշվարկման կարգը հաստատելու մասին» հրաման,
- ՀՀ քաղաքաշինության նախարարություն, 21.08.2001 թ, թիվ 69 «Շինարարության համար կառուցվող ժամանակավոր շենքերի և կառուցվածքների նախահաշվային նորմերի հաստատման մասին» հրաման,
- ՀՀ քաղաքաշինության նախարարություն, 21.08.2001 թ, թիվ 68 «Շինարարական աշխատանքների վրա կլիմայական պայմանների ազդեցությունը հաշվի առնող նախահաշվային նորմերի հաստատման մասին» հրաման,
- ՀՀ 2001 թ հունիսի 04-ին ընդունված «ՀՀ հողային օրենսգիրք» թիվ ՀՕ-185 օրենքը,
- ՀՀ կառավարության կողմից 2020 թ հունիսի 04-ի «Հայաստանի Հանրապետության հողամասերի (բացառությամբ գյուղատնտեսական նշանակության հողերի) և շինությունների տարածագնահատման (գտնվելու վայրի) գոտիականության սահմանները հաստատելու մասին» թիվ 1023-Ն որոշումը,
- ՀՀ կադաստրի կոմիտեի պաշտոնական կայքում հրապարակված տվյալները,
- ԱԳ առաջարկների հետ կապված համացանցի ռեսուրսներ,
- “Оценка недвижимости”, под. ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, Москва, 2007г.
- “Оценка недвижимости”, Л. Н. Тэпман, Москва, 2005г.,
- “Оценка технического состояния зданий”, В. М. Калинин, С. Д. Сокова, Москва, 2005г.,
- “Оценка бизнеса”, под. ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, Москва, 2007г.,
- “Ипотека управление, организация, оценка”, И. В. Довиденко, В. З. Черняк, Москва, 2005г.,
- “Оценка стоимости недвижимости”, Е. Н. Иванова, Москва, 2007г.,
- “Оценка имущества”, А. И. Зимин, Москва, 2007г.,
- Income Property Appraisal and Analysis, Nicolas Ordway, Prentice Hall, New Jersey, 2001, American Society of Appraisers:



ՀԱՎԵԼՎԱԾ 1



ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆ

ՎԿԱՅԱԿԱՆ

ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՏՄԱՄԲ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻ
ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ



Կադաստրի
կոմիտե

Սույն վկայականով հաստատվում է 29 նոյեմբերի 2023 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 ԳՏՆՎԵԼՈՒ ՎԱՅՐԸ ԵՎ ԱՆՎԱՆՈՒՄԸ

Երևան, Արաբկիր Վ. Վաղարշյան փողոց 1 շենք, 3 ավտոտնակ

3. ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՀԻՄՔ ՀԱՆԴԻՍԱՑԱԾ ՓԱՏՏԱԹՂԹԵՐԸ

ՀՀ հանրապետության Հակակոռուպցիոն դատարանի 18/10/2023թ. գործ թիվ
ՀԿԴ/0066/02/23 վճռի:

4. ՀՈՂԱՄԱՍԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ

Կադաստրային ծածկագիրը՝ 01-003-0126-0064

Մակերեսի չափը (հա)՝ 0.00274

Նպատակային նշանակությունը՝ բնակավայրերի

Գործառնական նշանակությունը կամ հողատեսքը՝ Բնակելի կառուցապատման

Գրանցված իրավունքի տեսակը՝ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ

ՎԿԱՅԱԿԱՆ N 29112023-01-0347, գաղտնաբառ՝ LYJK4VAGMGTN

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

Էջ 1/2

5. ՇԻՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ

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

Հ/Հ	Կադաստրային ծածկագիր	Տեսակ	Մակերես	Գրանցված իրավունքի տեսակ
1	01-003-0126-0064-001	Ավտոտնակ	24.6 քմ	ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ

Լրացուցիչ նշումներ և տեղեկություններ

Գրանցումը իրականացնող պաշտոնատար անձի անունը, ազգանունը՝ ՎԱՂԻՆԱԿ ԹԱԴԵՎՈՍՅԱՆ

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

ՎԿԱՅԱԿԱՆ N 29112023-01-0347, գաղտնաբառ՝ LYJK4VAGMGTN

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

Էջ 2/2





06055608-0080-2105

Հատանալիս 09-43-12-50 4

Հասցե Գուլիստան - 63 փող. դժբաղ հեռ. 27-39-46

Անձանուն Ալֆրոնսյան

Հարությունյան Արմեն

Ստորագր. N _____ Հոգ N _____ Գրանցման N _____ ամիս/ ամսաթիվ _____

հաշվ. չի

Աճի

4.25

Ալֆրոնսյան

Ալֆրոնսյան

Գուլիստան - 63 փ

Հարությունյան Արմեն

Հարկի օգտագործման մասնաժողովի ք.մ.	Ինքնակազմ շինության համարը / Ճանաչագր	Շինության անվանումը	Ինքնակազմ շինության / մասնաժողովի արտաքին	Եկամտաբաժնի աստիճանը
27,4	I	Ալֆրոնսյան	27,4	80% և ավելի

Ստորագրող
ստորագրատեղանակ
դեմագր

Ստորագրող
Ս. Շահրազյան

Ա. Հովհաննիսյան

ԱՏԱԿԱԳԻԾ « 02 » 05 2005թ.
N: 2359-2005

ՀՈՂԱՄԱՍԻ ՍՈՒՆՄԱ Ս 1:2000
 ՊԱՏՏԵՆԱԳԱՆԱԾ Է 49-(042)

ՃԱՐՏԱՐԱԴԵՏՈՒԹՅԱՆ ԵՎ ԶԱՐԱԶՄԱՇԻՆՈՒԹՅԱՆ ՎԱՐՉՈՒԹՅՈՒՆ					
Ձև. ՃԱՐՏԱՐԱԴԵՏ ՎԱՐՉՈՒԹՅԱՆ ՊԵՏ	<i>պղկեպյան</i>	Ս. ՂԱՆԻԵԼՅԱՆ	«ԶԱՐԱԶՄԱՇԻՆՈՒԹՅԱՆ» ՊԵՏԻԸ ԶԱՐԱԶՄԱՇՈՒՊ	<i>Ս. Կարսինյան</i>	Տ. ԿԱՌԱՐՇՈՒՄԱՅԻՆ
ՎԱՐՉՈՒԹՅԱՆ ՊԵՏԻ ՏԵՐԱԿԱԼ	<i>Ս</i>	Բ. ԶՈՋՎԱԾՅԱՆ	ՔԱՐԱՎԱՇԻՆՈՒԹՅԱՆ ՊԵՏԻԸ ԶԵՆՈՒ ՊԵՏ	<i>Ս</i>	Մ.ՀՈՎԱՅՆՆԻՍՅԱՆ
ՎԱՐՉՈՒԹՅԱՆ ԲԱՇԽ ՊԵՏ	<i>Դրժ</i>	Հ. ՄՍԿԱՏՅԱՆ	«ԶԱՐԱՎԱՇԻՆՈՒԹՅԱՆ» ՔՐԸ ԻՆՎ. ԶԵՆՈՒՄԻՍ	<i>Դրժ</i>	Ռ.ՆԵՐՍԻՍՅԱՆ
«ԶԱՐԱՎԱՇԻՆՈՒԹՅԱՆ» ՊԵՏԻԸ ԶԵՆՈՒՄԻՍ	<i>Դ.Բաղդասարյան</i>	Ռ.ՀԱՐՈՒԹՅՈՒՆՅԱՆ	«ԶԱՐԱՎԱՇԻՆՈՒԹՅԱՆ» ՊԵՏԻԸ ՎԱՄԱՐՈՂ ԶԱՐԱՎ.	<i>Դրժ</i>	Տ. ԿԱՐՏԱՍՅԱՆ
«ԶԱՐԱՎԱՇԻՆՈՒԹՅԱՆ» ՊԵՏԻԸ ՎԱՄԱՐՈՂ ԶԱՐԱՎԱՅ	<i>Գ</i>	Ս. ԶԱՄԱՐՅԱՆ	«ԶԱՐԱՎԱՇԻՆՈՒԹՅԱՆ» ՊԵՏԻԸ ՊԱՏՏԵՆԱԳԱՆԱՐ	<i>Դրժ</i>	Ս. ՎԱՐՈՒՀԱՄՅԱՆ
				<i>Դրժ</i>	Գ. ԲԱԶԵՎԱՏՅԱՆ

4
3



**ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՈՒՅՔԻ ԿԱՌԱՎԱՐՄԱՆ
ԿՈՄԻՏԵԻ ՆԱԽԱԳԱՀԻ ՏԵՂԱԿԱԼ
ԳԵՎՈՐԳ ԲԱՐԱՅԱՆՆԻ**

Ձ Ե Կ ՈՒ Ց Ա Գ Ի Ր

Հարգելի՛ պարոն Բաբայան,

Ք. Երևան, Արաբկիր, Վ. Վաղարշյան փողոց, 1 շենք, 3 ավտոտնակ հասցեում գտնվող անշարժ գույքի օտարման նպատակով խնդրում ենք Ձեր հանձնարարականը՝ «Գույքի գնահատման և աճուրդի կենտրոն» ՊՈԱԿ-ին՝ ՀՀ օրենսդրությամբ սահմանված կարգով որոշելու դրա շուկայական արժեքը:

Միաժամանակ խնդրում ենք Ձեր հանձնարարականը վերջինիս՝ էլեկտրոնային կրիչով Պետական գույքի տնօրինման վարչությանը տրամադրել գնահատման հաշվետվությունների լուսապատճենները, տեսաձայնագրությունները, լուսանկարները:

Կից ներկայացնում ենք նշված գույքի գնահատման համար անհրաժեշտ փաստաթղթերը:

Տեղեկացնում ենք նաև, որ կոնտակտային տվյալները կտրամադրվեն աշխատանքային կարգով:

Առդիր՝ 1 խտանիշք:

Պետական գույքի տնօրինման վարչության պետ՝

Խ. Աբրահամյան



ԵՐԵՎԱՆԻ ՔԱՂԱՔԱՊԵՏ

ՀՀ, 0015, ք. Երևան, Արգիշտիի 1, հեռ.՝ (-374 11) 514 004, Էլ. փոստ՝ mayor@yerevan.am

№ 01/176363-24

**ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՈՒՅՔԻ
ԿԱՌԱՎԱՐՄԱՆ ԿՈՄԻՏԵԻ ՆԱԽԱԳԱՀԻ
ՊԱՐՏԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԸ ԿԱՏԱՐՈՂ
ԳԵՎՈՐԳ ԲԱԲԱՅԱՆԻՆ
(Տիգրան Մեծի պողոտա հ.4)**

Հարգելի՛ պարոն Բաբայան,

Վ.Վաղարշյան փողոց 1 շենք, 3 ավտոտնակ հասցեում Հայաստանի Հանրապետությանը պատկանող ավտոտնակի զբաղեցրած հողամասի՝ ՀՀ հողային օրենսգրքի 60-րդ հոդվածի սահմանափակումների մասին Երևանի քաղաքապետարան հասցեագրված Ձեր հարցման վերաբերյալ հայտնում եմ.

Նշված հասցեում գտնվող ավտոտնակի զբաղեցրած և անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման 29.11.2023թ. հ.29112023-01-0347 վկայականով ամրագրված 27,4քմ մակերեսով հողամասը ՀՀ հողային օրենսգրքի 60-րդ հոդվածով նախատեսված սահմանափակումների ցանկում ընդգրկված չլինելու վերաբերյալ արդեն իսկ ամրագրված է Երևանի քաղաքապետի 27.06.2016թ. հ.2348-Ա որոշման մեջ:



ՀԱՐԳԱՆՔՈՎ՝ ՏԻԳՐԱՆ ԱՎԻՆՅԱՆ

Կատարող՝ Վիգեն Եղիազարյան
Ճարտարապետության և քաղաքաշինության վարչություն
Հեռ.՝ 011-514616



Հավելված 2



ՎԿԱՅԱԿԱՆ N ԳԳ-2024-13

Սույն վկայականը տրվում է

ԱՐԱՄ ԱՐԱՐԱՏԻ ՀՈԿՅԱՆՆԻՍՅԱՆԻՆ

(անունը, հայրանունը, ազգանունը)



առ այն, որ Նա մասնակցել է
Կադաստրի կոմիտեի կողմից
կազմակերպված
գնահատման գործունեության
որակավորման բևեռության:
Կադաստրի կոմիտեի ղեկավարի
2024 թվականի մարտի 21-ի N102-L
իրամանի համաձայն տրամադրվել է

ԳՆԱՀԱՏՈՂԻ ՈՐԱԿԱՎՈՐՈՒՄ

Գործողության ժամկետը մինչև 21 մարտի 2029 թ.

Կադաստրի
կոմիտեի ղեկավար՝



Սուրեն Թովմասյան
(անունը, ազգանունը)

ԿՏ

21 մարտի 2024 թ

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

[illegible]





КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 011802-1

« 10 » мая 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Оганесяну Араму Араратовичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 10 » мая 20 18 г. № 63

Директор

А.С. Бункин

АО «Опцион», Москва, 2018 г., «Б». Лицензия № 05-05-09/003 ФНС РФ, ТЗ № 367. Тел.: (495) 726-47-42, www.opcion.ru



Academy of Business Ernst & Young

This is to certify that

Aram Hovhannisyan

has successfully completed the intensive training

Business Valuation

from the 18th of October to the 20th of October, 2010, Moscow, Russia

