

Հ Ա Շ Վ Ե Տ Վ Ո Ւ Թ Յ Ո Ւ Ն

№1103-001

Մարզ Սյունիք, համայնք Մեղրի գյուղ Լեիվազ 6-րդ
փողոց 15/1 , շինություն, հասցեում գտնվող անշարժ
գույքի շուկայական արժեքի գնահատման

Գնահատումը կատարված է 05.03.2025 թ. դրությամբ

Հաշվետվության կազմման ամսաթիվ 15.03.2025 թ.

ՊԱՏՎԻՐԱՏՈՒ՝ «Գույքի գնահատման և աճուրդի կենտրոն» ՊՈԱԿ

ԳՆԱՅԱՏՈՂ՝ «ՍԻԼՎԵՐ ՓՐԱՅԶ» ՍՊԸ



Բովանդակություն

1. ԵԶՐԱԿԱՅՈՒԹՅՈՒՆ ԱՐԺԵՔԻ ՎԵՐԱԲԵՐՅԱԼ3

2. ԸՆԴՀԱՆՈՒՐ ԴՐՈՒՅԹՆԵՐ4

2. ԹՈՒՅԼԱՏՐՎՈՂ և ՍԱՀՄԱՆԱՓԱԿՈՂ ԴՐՈՒՅԹՆԵՐ և ՎԱՐՔԱԳԾԻ ԿԱՆՈՆՆԵՐ6

2.1 ՀԱՏՈՒԿ ՊԱՅՄՆԱՆԵՐ7

3. ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԱՇԽԱՏԱՆՔՆԵՐԻ ԿԱԶՄԱԿԵՐՊՈՒՄԸ8

3.1 ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԳՈՐԾՆԹԱՅԸ9

3. ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՇՈՒԿԱՅԻ ՎԵՐԼՈՒԾՈՒԹՅՈՒՆ9

5 ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՇՈՒԿԱՅԱԿԱՆ ԱՐԺԵՔԻ ՀԱՇՎԱՐԿ 15

5.1 ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԸՆԴՀԱՆՈՒՐ ԲՆՈՒԹԱԳԻՐԸ 15

5.2 ԳՆԱՀԱՏՎՈՂ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՏԵՂԱԶՆՄԱՆ ԱՐԴՅՈՒՆՔՆԵՐԸ (ՖՈՏՈՆԿԱՐԱԳԻՐ) 18

6 ՇԵՆՔԻ ԼԱՎԱԳՈՒՅՆ ՈՒ ԱՌԱՎԵԼ ԱՐԴՅՈՒՆԱՎԵՏ ՕԳՏԱԳՈՐԾՈՒՄԱՆ ՎԵՐԼՈՒԾՈՒԹՅՈՒՆ20

7. ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՄՈՏԵՑՈՒՄՆԵՐԻ ՀԱՄՌՈՏ ՆԿԱՐԱԳՐՈՒԹՅՈՒՆ և ԸՆՏՐՈՒԹՅՈՒՆ20

8 ՇՈՒԿԱՅԱԿԱՆ ԱՐԺԵՔԻ ՀԱՇՎԱՐԿ23

8.1 ՇՈՒԿԱՅԱԿԱՆ ԱՐԺԵՔԻ ՀԱՇՎԱՐԿ ԾԱԽՍԱՅԻՆ ՄՈՏԵՑՈՒՄՈՎ 23

9. ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԱՐԴՅՈՒՆՔՆԵՐԻ ՀԱՄԱՁԱՅՆԵՑՈՒՄ36

10 ԵԶՐԱԿԱՅՈՒԹՅՈՒՆ ԱՐԺԵՔԻ ՎԵՐԱԲԵՐՅԱԼ38

11 ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԸՆԹԱՑՔՈՒՄ ՕԳՏԱԳՈՐԾՎԱԾ ԳՐԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ՑԱՆԿ39

Հավելված 1

- ✓ Գրության պատճեն
- ✓ կադաստրային վկայականի պատճեն

Հավելված 2

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



1. ԵԶՐԱԿԱՑՈՒԹՅՈՒՆ ԱՐԺԵՔԻ ՎԵՐԱԲԵՐՅԱԼ

Գնահատողի կատարած ուսումնասիրությունները հիմք են տալիս եզրակացնելու, որ Մարզ Սյունիք, համայնք Մեղրի գյուղ Լեհվազ 6-րդ փողոց 15/1 , շինություն հասցեում գտնվող՝ Հայաստանի Հանրապետություն-ին պատկանող անշարժ գույքի արժեքը առ 05.03.2025թ., կազմում է

Անշարժ գույքի շուկայական արժեքը կլորացված դրամ		
Մարզ Սյունիք, համայնք Մեղրի գյուղ Լեհվազ 6-րդ փողոց 15/1 , շինություն	22 300 000	<i>քսաներկու միլիոն երեք հարյուր հազար</i>
<i>այդ թվում</i>		
Հողամասի արժեքը (դրամ)	7 200 000	<i>յոթ միլիոն երկու հարյուր հազար</i>

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)	№ 1103-001
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	Մարզ Սյունիք, համայնք Մեղրի գյուղ Լեկվազ 6-րդ փողոց 15/1 , շինություն հասցեում գտնվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքի որոշում
Գնահատման ամսաթիվ	05.03.2025թ.
Հաշվետվության կազմման ամսաթիվ	15.03.2025թ.
Տեղազննման ամսաթիվ	05.03.2025թ.
Աշխատանքների կատարման ժամանակաշրջանը	12.02.2025-17.02.2025
Գնահատման արդյունքները, որոնք ստացվել են տարբեր գնահատման մոտեցումների կիրառմամբ	
Ծախսային մեթոդ,	22 300 000 դրամ
Համեմատական մեթոդ	Չի կիրառվել
Եկամտային մեթոդ	Չի կիրառվել
Վերջնական շուկայական արժեքը	22 300 000 դրամ

Գնահատվող գույքի համառոտ նկարագրությունը	
Գնահատվող անշարժ գույքի հասցեն	Մարզ Սյունիք, համայնք Մեղրի գյուղ Լեկվազ 6-րդ փողոց 15/1 , շինություն
Սեփականատերեր	Հայաստանի Հանրապետություն
Իրավունքի տեսակ	սեփականություն
Սեփականության իրավունքի գրանցման վկայական	22092022-09-0021 տրված 22.09.2022 թ-ին
Ընթացիկ օգտագործումը	Հասարակական շինություն
Գնահատվող շենք շինությունների կազմը	1 09-037-0134-0002-001 Շինություն 326.22 քմ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ 2 09-037-0134-0002-002 Շինություն 46.96 քմ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ
Շուկայականին մոտարկված կադաստրային արժեքը (դրամ)	5 536 737.00



Հողատարածքի կադաստրային ծածկագիր	09-001-0396-0047
Նպատակային նշանակությունը	արդյունաբերական, ընդերքօգտագործման և այլ արտադրական նշանակության
Գործառնական նշանակությունը	պահեստարան
Հողամասի մակերես (քմ)	2130
Այլ տեղեկատվություն	բարեկարգված բակ
Հիմնական շինություն	1 09-037-0134-0002-001 Շինություն 326.22 քմ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ 2 09-037-0134-0002-002 Շինություն 46.96 քմ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ
Հարկայնությունը	1 հարկանի
Մակերեսը (քմ)	373,18

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 silverprise@mail.ru
Մասնագիտական պատասխանատվության ապահովագրության վկայագիր	«Սիլվեր փրայզ» ՍՊԸ ՍՊԸ ընկերության պատասխանատվությունը ապահովագրված է 150 000 000 (մեկ հարյուր հիսուն միլիոն) հի 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 աուդիտորական ֆիրմայում կազմակերպված դասընթացներին: Ունի C1101, C1102, C1103 որակավորումները և 'Ernst & young' աուդիտորական ֆիրմայի կողմից տրված բիզնես գնահատաման 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 ուժնացված 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 տեղազննումը 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 տեղազգնում 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 :

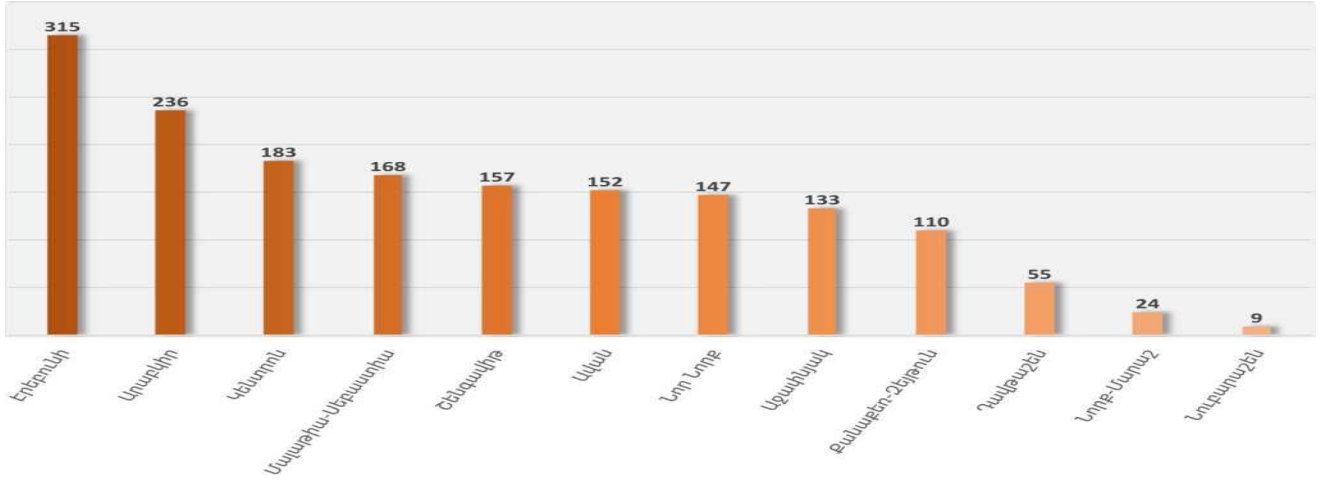
3. ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՇՈՒԿԱՅԻ ՎԵՐԼՈՒԾՈՒԹՅՈՒՆ

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

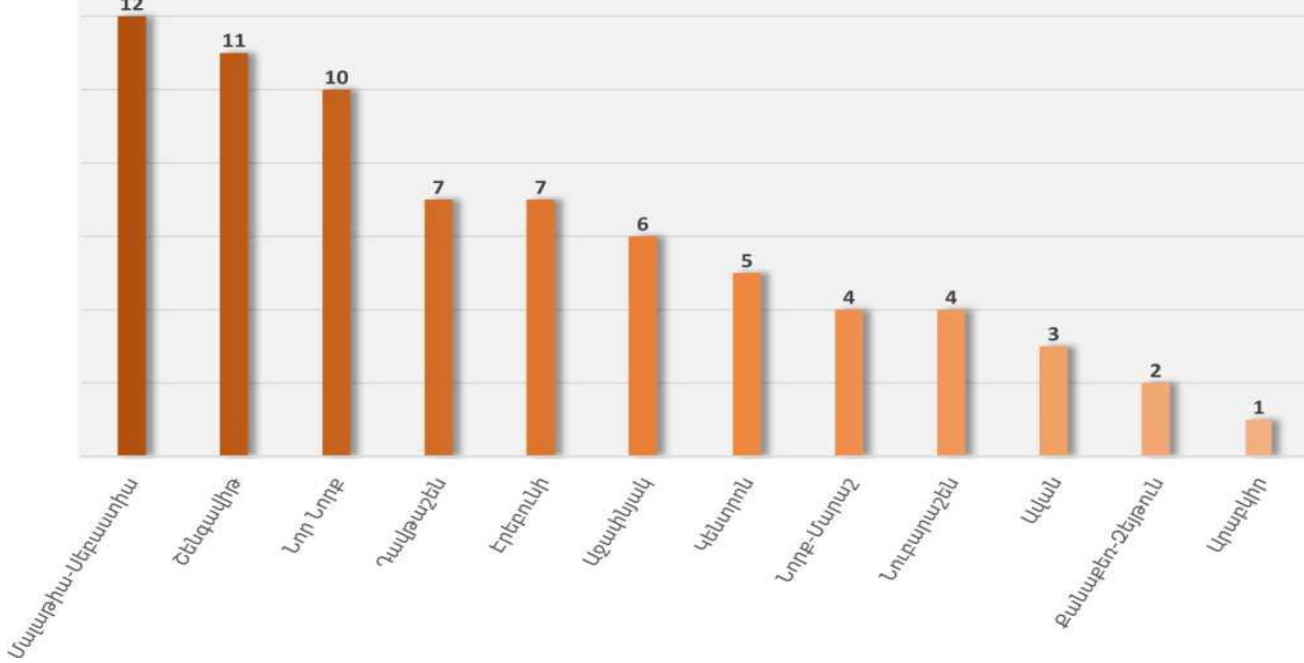
Հ/Հ	Գույքի տեսակ	2023 թվականի նույնը	փոփոխումը	2024 թվականի նույնը	փոփոխումը	2024 թվականի հոկտեմբեր
1	Բնակարան	1,151	32.6%	1,526	0.5%	1,518
2	Անհատական բնակելի տուն	709	-18.5%	578	-16.0%	688
3	Արտադրական նշ. շին	60	28.3%	77	-1.3%	78
4	Հասարակական նշ. շին.	186	-4.3%	178	0.6%	177
5	Ավտոտնակ	379	26.4%	479	-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 բարձր 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.

Ը/Ը	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
6ա	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.cadastr.am/analyze>

Գնահատողի կողմից կատարվել Կապան քաղաքում հասարակական 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:	Առաջարկվող արժեքը ամբողջ տարածքի համար, դրամ	Տեղեկատվության աղբյուր
Վաճառվում է կոմերցիոն տարածք Կապանում	1 250	47 520	59 400 000	https://realty.kapan.in/details.php?id=1660
արածքը գտնվում է բնակելի շենքի առաջին հարկում	150	79 200	11 880 000	https://realty.kapan.in/details.php?id=2082
Առևտրային տարածք, Կապանում	30	290 400	8 712 000	https://realty.kapan.in/details.php?id=2216
Վաճառվում է կոմերցիոն տարածք Կապանում՝ Հ.Ավետիսյան 2/1 հասցեում	100	120 000	12 000 000	https://realty.kapan.in/details.php?id=2302
Վաճառվում է երկհարկանի կոմերցիոն տարածք Կապանում՝ Հ.Ավետիսյան 4/1 հասցեում	120	283 333	34 000 000	https://realty.kapan.in/details.php?id=2301
Բազմաֆունկցիոնալ գույք Թումանյան փողոցում Կապանում	45	220 000	9 900 000	https://www.list.am/item/21776532
Վաճառվում է գործող մթերային խանութ Կապանում՝ Սպանդարյան 2ա հասցեում	85	200 000	17 000 000	https://realty.kapan.in/details.php?id=1285
Վաճառվում է կոմերցիոն տարածք և շինություն Կապանում՝ Գործարանային թաղամասում հող 1500 քմ	206	249 903	51 480 000	https://realty.kapan.in/details.php?id=2250
Վաճառվում է կոմերցիոն տարածք Կապանում՝ Մ.Պապյան 1 հասցեում:	91	109 890	10 000 000	https://realty.kapan.in/details.php?id=2237
Վաճառվում է կոմերցիոն տարածք Կապանում: Տարածքում տեղադրված է օդորակի	75	132 000	9 900 000	https://realty.kapan.in/details.php?id=1870
Հողատարածք Մոսկովյան փողոցում	30	290 400	8 712 000	https://realty.kapan.in/details.php?id=2216
Վաճառվում է կոմերցիոն տարածք Կապանում: Տարածքը բաղկացած է արվեստանոցից և ավտոտնակից	40	227 700	9 108 000	https://realty.kapan.in/details.php?id=2078



Վաճառվում է կոմերցիոն տարածք Կապանում:	58	198 276	11 500 000	https://realty.kapan.in/details.php?id=2189
Առևտրային տարածք Հունան Ավետիսյանի փողոցում Կապանում	22	227 273	5 000 000	https://www.list.am/item/20879823
Հողատարածք բնակելի շինությունների համար Տիգրան Մեծի պողոտայում կենտրոնում	40	148 500	5 940 000	https://realty.kapan.in/details.php?id=1860
Վաճառվում է կոմերցիոն տարածք Կապանում: Տարածքը վերանորոգված է, ունի սանհանգույց և պահեստ	54	117 333	6 336 000	https://realty.kapan.in/details.php?id=1755
Վաճառվում է կոմերցիոն տարածք Կապանում, Բաղաբերդ թաղամասում: Ցուրաքանչյուր հարկի մակերեսը 40 մ/ք է, որից 17 մ/ք սեփականաշնորհված է:	40	168 300	6 732 000	https://realty.kapan.in/details.php?id=1684
Վաճառվում է կոմերցիոն տարածք Կապանում, Բաղաբերդ թաղամասում	93	85 161	7 920 000	https://realty.kapan.in/details.php?id=1475
Վաճառվում է 5 հարկանի կոմերցիոն շինություն Կապանում: Ծինությունը գտնվում է քաղաքի կենտրոնին կից՝ «Լամպեր» գործարանի տարածքում	1 820	108 791	198 000 000	https://realty.kapan.in/details.php?id=1453

Գործարքների գների և/կամ առաջարկների վերաբերյալ փաստացի տվյալների վերլուծություն անշարժ գույքի օբյեկտների շուկայական հատվածներից, որոնց կարող է վերագրվել գնահատված օբյեկտը. Արժեքի միջակայքը եղել է առավելագույն 290 400 դրամ/քմ-ից – նվազագույնը 47 520 դրամ./քմ:/, միջին արժեքը՝ 171 814 դրամ./ քմ:/' առանց գնային գործոնների հաշվի առնելու:

Գնահատողի կողմից կատարվել Կապան քաղաքում հողատարածքների 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:	Առաջարկվող արժեքը ամբողջ տարածքի համար, դրամ	Տեղեկատվության աղբյուր
Հողատարածք ընդհանուր օգտագործման, Shahumyan St Կապանում	2 000	7 500	15 000 000	https://www.list.am/item/20223760
Հողատարածք ընդհանուր օգտագործման Կապանում	2 353	2 550	6 000 000	https://www.list.am/item/20649943
Հողատարածք բնակելի շինությունների համար Կապանում	1 100	4 364	4 800 000	https://www.list.am/item/21187895
Հողատարածք բնակելի շինությունների համար, Կապանում	1 799	6 515	11 720 800	https://www.list.am/item/21966787
Հողատարածք բնակելի շինությունների համար, Ձորք թաղամաս Կապանում	20	32 500	650 000	https://www.list.am/item/21450941
Հողատարածք բնակելի շինությունների համար, Կապանում	1 200	8 333	10 000 000	https://www.list.am/item/21342239
Հողատարածք կառուցապատման իրավունքով (սրճարան) Կապան քաղաքի կենտրոնական հատվածում	300	80 000	24 000 000	https://www.list.am/item/21283375
Հողատարածք ընդհանուր օգտագործման Կապանում	200	43 120	8 624 000	https://www.list.am/item/21827897
Հողատարածք արդյունաբերական օգտագործման, Կապանում	4 000	11 760	47 040 000	https://www.list.am/item/19274019
Հողատարածք հասարակական կառուցապատման Կապանում	120	81 667	9 800 000	https://realty.kapan.in/details.php?id=1861
Հողատարածք հասարակական կառուցապատման Կապանում	40	98 000	3 920 000	https://realty.kapan.in/details.php?id=2059
Հողատարածք բնակելի շինությունների համար, Կապանում	670	11 701	7 840 000	https://realty.kapan.in/details.php?id=1420
Հողատարածք բնակելի շինությունների համար, Կապանում Բաղաբերդ	500	6 200	3 100 000	https://realty.kapan.in/details.php?id=2099



Հողատարածքը գտնվում է միջպետական ճանապարհին կից, Պոլիտեխնիկ ինստիտուտի մոտ արմար է արագ սննդի կետ կառուցելու համար	20	98 000	1 960 000	https://realty.kapan.in/details.php?id=1554
առևտրի և սպասարկման սրահ կառուցելու թույլտվություն:	128	61 250	7 840 000	https://realty.kapan.in/details.php?id=2264
Վաճառվում է հողատարածք Կապանում, Չորր թաղամասում	790	31 509	24 892 000	https://realty.kapan.in/details.php?id=2263
Առկա է կառուցապատման իրավունք խանութ-սրահի համար:	50	78 400	3 920 000	https://realty.kapan.in/details.php?id=1948
Առկա է կառուցապատման իրավունք խանութ-սրահի համար	40	49 000	1 960 000	https://realty.kapan.in/details.php?id=1943
Հողատարածք բնակելի շինությունների համար, Կապանում Բաղաբերդ	3 000	9 800	29 400 000	https://realty.kapan.in/details.php?id=1771
Միջին արժեքը		38 009		
Նվազագույն արժեքը		2 550		
Առավելագույն արժեքը		98 000		

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 98 000 դրամ/քմ-ից – նվազագույնը 2 550 դրամ./քմ:/, միջին արժեքը՝ 38 009 դրամ./ քմ:/' առանց գնային գործոնների հաշվի առնելու:

5 ԱՆՇԱՐԺ ԳՒՅՔԻ ՇՈՒԿԱՅԱԿԱՆ ԱՐԺԵՔԻ ՀԱՇՎԱՐԿ

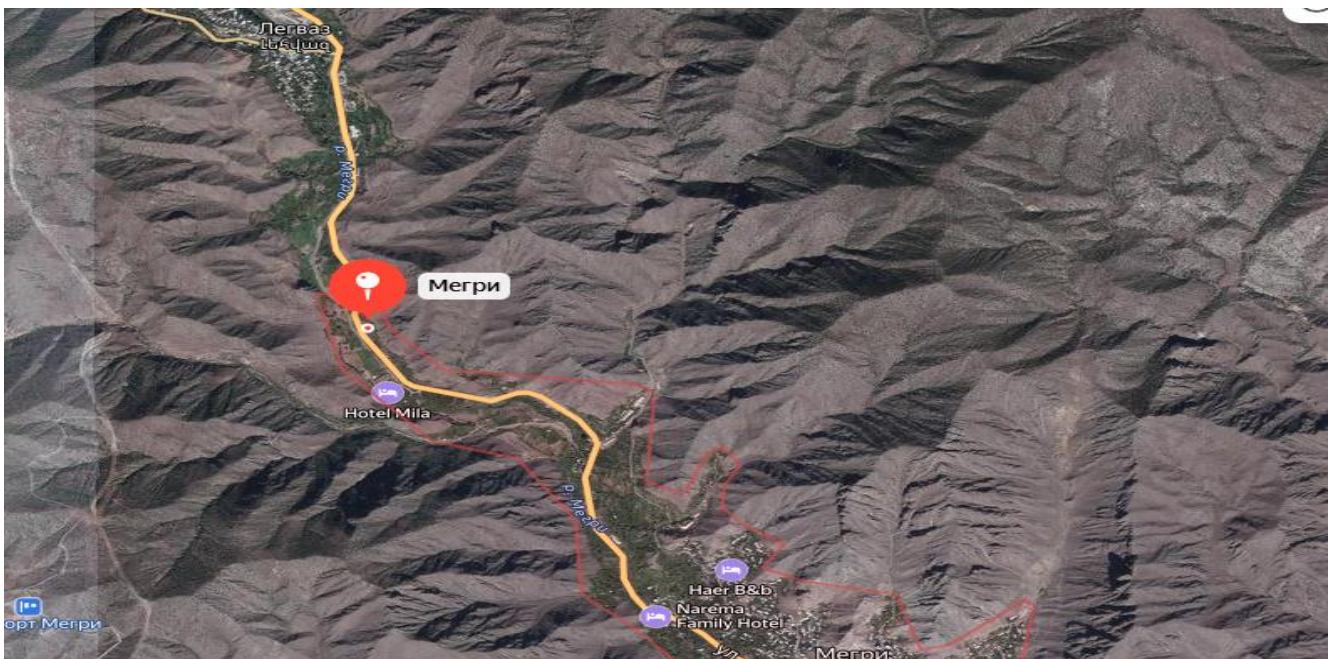
5.1 ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԸՆԴՀԱՆՈՒՐ ԲՆՈՒԹԱԳԻՐԸ

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

Հողամասի բնութագիրը	
Նպատակային նշանակությունը	արդյունաբերական, ընդերքօգտագործման և այլ արտադրական նշանակության
Գործառնական նշանակությունը	պահեստարան
Տարածագնահատման գոտին	18
Տարածագնահատման գոտու միավորի կադաստրային արժեք (դրամ)	217,8
Ընդամենը հողամասի կադաստրային արժեք (դրամ)	463 914,00

Երկրաչափական տեսք	ուղղանկյունաձև
Կառուցապատման չափորոշիչներ	լավ
Հողամասի մակերես (քմ)	2130
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](#)





Շինություն 326,22 քմ	
Կադաստրային ծածկագիր	09-037-0134-0002-001
Հարկայնությունը	1 հարկանի
Մակերեսը (քմ)	326,22
բարձրությունը (մ) հստակ	2,6
Պահակատուն (մ)	2,3մ-2,6մ
Կառուցման տարեթիվը (թ) հստակ	1973
Կառուցման տարեթիվը (թ)	1970-ականներին
Արտաքին հարդարումը	առանց հարդարման
Արտաքին պատերը	քարե
Միջհարկային ծածկը	պանելային
Տանիքը	ազբոշիֆերյա
Ավարտվածության աստիճան	100%
Վնասվածության աստիճան	0 կարգ
Ընդհանուր տեխնիկական վիճակը	միջին
Ընդհանուր ներքին հարդարման վիճակը	միջին
Շինություն 46,96	
Կադաստրային ծածկագիր	09-037-0134-0002-002
Հարկայնությունը	1 հարկանի
Մակերեսը (քմ)-	46,96
Մակերեսը (քմ)	46,96
Առաստաղի բարձրությունը (մ) հստակ	3,4
Առաստաղի բարձրությունը (մ)	3,1մ-3,5մ
Կառուցման տարեթիվը (թ) հստակ	1970
Կառուցման տարեթիվը (թ)	1970-ականներին
Արտաքին հարդարումը	առանց հարդարման
Արտաքին պատերը	թեթևբետոնե բլոկներ
Միջհարկային ծածկը	երկաթբետոնե
Տանիքը	ազբոշիֆերյա
Ավարտվածության աստիճան	100%
Վնասվածության աստիճան	0 կարգ
Ընդհանուր տեխնիկական վիճակը	միջին
Ընդհանուր ներքին հարդարման վիճակը	միջին

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 դռների, 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),

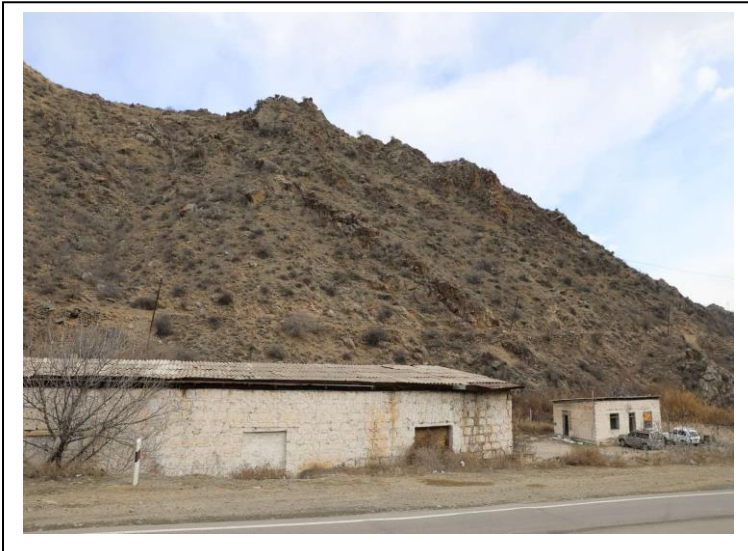
- 4/5 «բարվոք/լավ»՝ առկա է միջինից ցածր հարդարանքի մաշվածություն (վերջին կապիտալ վերանորոգումից հետո շահագործման տարիները 4-10 տարի),
- 6/7 «լավ/գերազանց»՝ հարդարանքի մաշվածությունը բացակայում է, կամ գտնվում է ցածր մակարդակի վրա (վերջին կապիտալ վերանորոգումից հետո շահագործման տարիները մինչև 4 տարի):

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)

05.03.2025-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 (աղբյուրը՝ IVS /U Glossary of Terms):

Կախված արժեքի կորստի 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 միայն 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: հետագա շահագործումը հնարավոր է ամարացման աշխատանքներ կատարելուց հետո կամ ամբողջությամբ փոխելու դեպքում	93-120
81-100	վատ	Կառուցվածքային տարրեր են ավերված վիճակում: Երբ հազնում 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:

Ոչ բնակելի շենքերի վաճառքի շուկայական արժեքը հաշվարկելու համար գնահատողը հրաժարվել է կիրառել համեմատական մոտեցում ելնելով նմանատիպ օբյեկտների վերաբերյալ ելակետային տվյալների բացակայության պատճառով:

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 հաշվեփոխության 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	Մարզ Սյունիք, համայնք Մեղրի գյուղ Լեռվազ 6-րդ փողոց 15/1 , շինություն	Հողատարածք արդյունաբերական օգտագործման Մեղրիում	Սյունիքի մարզ, Մեղրի, Մրգանուշ փողոց	ՎԱՃԱՌՎՈՒՄ Է ՀՈՂԱՏԱՐԱԾՔ Մեղրի համայնքի Լեռվազ բնակավայրում
Տեղեկատվության աղբյուր		https://www.list.am/item/21277079	https://www.senyak.am/hoxamas-mexrium-920qm--qi7p	https://realty.kapan.in/details.php?id=1948
Փոխարժեք (1\$/դրամ)	392		9500	
Վաճառքի (առաջարկի) ամսաթիվ (թ)	03.2025	03.2025	03.2025	03.2025
Շուկայական արժեք		18 000 000	3 724 000	2 500 000



(դրամ)				
Հողամասի մակերես (քմ)	2130	2 685	920	1 390
Միավորի արժեք (դրամ)		6 704	4 048	1 799
Սակարկում	սակարկելի չէ	սակարկելի է	սակարկելի է	սակարկելի է
Նպատակային նշանակությունը	արդյունաբերական, ընդերքօգտագործման և այլ արտադրական նշանակության	արդյունաբերական, ընդերքօգտագործման և այլ արտադրական նշանակության	բնակավայրերի	բնակավայրերի
Իրավունքի տեսակ	սեփականություն	սեփականություն	սեփականություն	սեփականություն
Տեղադրությունը գնահատվողի նկատմամբ	1- գիծ	միջին	միջին	վատ
Դիրքը գնահատվողի նկատմամբ	միջին	միջին	միջին	միջին
Տարածաշրջանի գրավչությունը գնահատվողի նկատմամբ	միջին	լավ	լավ	միջին
Թեքություն	հարթ, թույլ թեքությամբ	հարթ, թույլ թեքությամբ	շերտավոր, 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
Մեքենայի կայանում	բավարար բակում	բավարար բակում	բավարար բակում	բավարար բակում
Ենթակառուցվածքներ	առկա են	առկա են	առկա են	առկա են
Այլ տեղեկատվություն	բարեկարգված բակ	բարեկարգված բակ	բարեկարգված բակ	բարեկարգված բակ


Գնահատվող հողամասի և համեմատվող հողամասերի գտնվելու վայրը քարտեզի վրա

Համեմատական 1	https://www.list.am/item/21277079
----------------------	---

list.am/item/21277079

list Բաժիններ Որոնում

Գլխավոր > Անշարժ գույք > Վաճառք > Հողատարածք > Արդյունաբերական օգտագործման



Հողատարածք արդյունաբերական օգտագործման Մեղրիում, 2685 քմ

18,000,000 ₺

Գրիգորյան Գրիշա

Listam-ում է՝ 09.07.2021

Գրել Զանգահարել

Թուփ Գլխավոր էջ Պիտակ

Նմանատիպ հայտարարություններ

Հողատարածք արդյունաբերական օգտագործման,

<https://www.senyak.am/hoxamas-mexrium-920qm--qi7p>


senyak.am/hoxamas-mexrium-920qm--qi7p

Վաճառք Վարձակալություն Օրավարձ

SENYAK.am > Վաճառք > Հողատարածք

Հողամաս, 920քմ, Ոռոգման Ջրով

Սյունիքի մարզ, Մեղրի, Մրգանուշ փողոց



\$9 500

Տարածաշրջան: Սյունիք, Մեղրի

Նշանակություն: Հողամաս

Հողի մակերես: 920 մ

Հրապարակվել է: 13.10.2024

Հայտարարությունը, արդեն 5 ամիս 1 օր է, չի թարմացվել: Գնարավոր է, որ այն արդեն վաճառված է:

Lena (Անիտա)

Ստեղծվում է 13.10.2024-ից

Զանգահարել Գրել

Համեմատական
2

Համեմատական
3

<https://realty.kapan.in/details.php?id=2128>

realty.kapan.in/details.php?id=2128

ԳԼԽԱՎՈՐ ՄՈՒՔԸ ԱՎԵԼԱՑԼԵԼ ԳՆՑՑ ԲՈԼՈՐ ԳՆՑՏԵՐԸ ՕԳՏԱԳՈՐԾՎԱԾ ԿԱԳՈՒՅՔ ԱՆԽԱՏԱԼԸ ՕԳՆՈՒԹՅՈՒՆ

Փնտրել - ընդ որ բաժիններում

Գլխավոր » Հոդատարածքներ

ՎԱՃԱՌՎՈՒՄ Է ՀՈՂԱՏԱՐԱԾՔ ՄԵՂՐԻ ՀԱՄԱՅՆՔԻ ԼԵԿՎԱԾ ԲՆԱԿԱՎԱՅՐՈՒՄ

Ավելացված է 08.9.2023 | Դիտման քանակություն: 1122 | Համար: # 2128


2,500,000

📍 Կիսվել Ընկերների հետ ⭐ Վիդեոյի ներքին մեջ 🖨 Տպել 🗑 Ուժգոնել

Tweet

Մակերեսը: 1390 մ²

2128 Վաճառվում է հողատարածք Սյունիքի մարզի Մեղրի համայնքի Լեկվազ բնակավայրում՝ Երևան-Մեղրի Մ-2 մայրուղու հարակից հատվածում /ըստ Նախագծի անմիջապես հարում է Նորակառույց միջպետական ճանապարհին/: Հողատարածքի ընդհանուր մակերեսը 1390 քմ է, ցանկապատված է, առկա են պողոտա ու ծառեր: Տրանսպորտային մատչելիությունը լավ: Մանրամասների համար զանգահարել՝ 093.33.86.88



Հողամասի շուկայական արժեքի հաշվարկ

Համեմատության տարրերը	Գնահատվող անշարժ գույք	Համեմատական N 1	Համեմատական N 2	Համեմատական N 3
Հասցե	Մարզ Սյունիք, համայնք Մեղրի գյուղ Լեկվազ 6-րդ փողոց 15/1 , շինություն	Հողատարածք արդյունաբերական օգտագործման Մեղրիում	Սյունիքի մարզ, Մեղրի, Մրգանուշ փողոց	ՎԱՃԱՌՎՈՒՄ Է ՀՈՂԱՏԱՐԱԾՔ ՄԵՂՐԻ համայնքի Լեկվազ բնակավայրում
Տեղեկատվության աղբյուր		item/21277079	m-920qm--qi7p	s.php?id=1948
Շուկայական արժեք (դրամ)		18000000	3724000	2500000
Հողամասի մակերես (քմ)	2130	2685	920	1390
Միավորի արժեք (դրամ)		6704	4048	1799
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)		6703,910615	4048	1799
Սակարկում	սակարկելի չէ	սակարկելի է	սակարկելի է	սակարկելի է
ուղղումը (%)		-10%	-10%	-10%
ուղղումը (դրամ/քմ)		-670	-405	-180
ուղղված արժեք		6034	3643	1619



(դրամ/քմ)				
Նպատակային նշանակությունը	արդյունաբերական, ընդերքօգտագործման և այլ արտադրական նշանակության	արդյունաբերական, ընդերքօգտագործման և այլ արտադրական նշանակության	բնակավայրերի	բնակավայրերի
ուղղումը (%)		0%	10%	10%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	364	162
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		6034	4007	1781
Իրավունքի տեսակ	սեփականություն	սեփականություն	սեփականություն	սեփականություն
ուղղումը (%)		0%	0%	0%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	0	0
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		6034	4007	1781
Տեղադրությունը գնահատվողի նկատմամբ	1- գիծ	միջին	միջին	վատ
ուղղումը (%)		0%	0%	-10%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	0	-178
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		6034	4007	1603
Դիրքը գնահատվողի նկատմամբ	միջին	միջին	միջին	միջին
ուղղումը (%)		0%	0%	0%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	0	0
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		6034	4007	1603
Տարածաշրջանի գրավչությունը գնահատվողի նկատմամբ	միջին	լավ	լավ	միջին
ուղղումը (%)		-15%	-15%	0%
ուղղումը (դրամ/քմ)		-905	-601	0
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		5128	3406	1603
Թեքություն	հարթ, թույլ թեքությամբ	հարթ, թույլ թեքությամբ	շերտավոր, թույլ թեքությամբ	հարթ, թույլ թեքությամբ
ուղղումը (%)		0%	10%	0%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	341	0
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		5128	3747	1603
Ճակատային եզրագիծ	երկրորդական փողոցի հետ	երկրորդական փողոցի հետ	երկրորդական փողոցի հետ	երկրորդական փողոցի հետ
ուղղումը (%)		0%	0%	0%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	0	0
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		5128	3747	1603
Կառուցապատման չափորոշիչներ	լավ	լավ	լավ	լավ
ուղղումը (%)		0%	0%	0%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	0	0
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		5128	3747	1603



Տրանսպորտային մատչելիություն	ասֆալտապատ	ասֆալտապատ	ասֆալտապատ	ասֆալտապատ
նուղումը (%)		0%	0%	0%
նուղումը (դրամ/քմ)		0	0	0
նուղված արժեք (դրամ/քմ)		5128	3747	1603
Մեքենայի կայանում	բավարար բակում	բավարար բակում	բավարար բակում	բավարար բակում
նուղումը (%)		0%	0%	0%
նուղումը (դրամ/քմ)		0	0	0
նուղված արժեք (դրամ/քմ)		5128	3747	1603
Ենթակառուցվածքներ	առկա են	առկա են	առկա են	առկա են
նուղումը (%)		0%	0%	0%
նուղումը (դրամ/քմ)		0	0	0
նուղված արժեք (դրամ/քմ)		5128	3747	1603
Այլ տեղեկատվություն	բարեկարգված բակ	բարեկարգված բակ	բարեկարգված բակ	բարեկարգված բակ
նուղումը (%)		0%	0%	0%
նուղումը (դրամ/քմ)		0	0	0
նուղված արժեք (դրամ/քմ)		5128	3747	1603
Մակերեսի ուղղում	2130	2685	920	1390
նուղումը (%)		0%	-8%	-3%
նուղումը (դրամ/քմ)		-25	-286	-49
նուղված արժեք (դրամ/քմ)		5 104	3 461	1 553
Կշռային գործակից		0,333	0,333	0,333
Միավորի շուկայական արժեք (դրամ/քմ)				3 373
Ընդամենը շուկայական արժեք (դրամ)				7 183 925
Կլորացված (դրամ)				7 200 000

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 նախագծմամբ, 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.

Մկուտ = Մֆիզ.+ Մտնտ.+ 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 քաղաքաշինության կոմիտեի նախագահի 2024 թվականի դեկտեմբերի 23-ի N 31-Ն հրամանի**

84.	ՀՀ ԼՄ Նախագծի հեղինակ՝ «Գեոքար» 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 հիմնակմախքով, պատերը կանոնավոր ձևի տուֆե շար-վածքով, մետաղական դարպասներով, տանիքի փայտե հիմնակմախքով և տրամատավոր 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 անուղղակի 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 Քաղաքաշինության 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:

0				
Անվանումը /ՇԱԽՑ անալոգը/	Չափման միավոր	Ծավալը	Միավորի արժեքը (դրամ)	Վերականգնման ծախսերը (դրամ)



Բնակավայրում նոր ավտոկայանատեղիի կառուցում	քմ	326	123 000	40 125 060
Արտաքին հարդարում	քմ	-	-	-
Ներքին հարդարում	քմ	-	-	-
Անուղղակի ծախսեր				1
Փոխարժեքի գործակից				1
Ընդամենը				43 636 003
ԱԱՀ				0
Ընդամենը ԱԱՀ				8 727 201
Ընդամենը				52 363 203
Ձեռնարկատիրական շահույթը				0
Ընդամենը ձեռնարկատիրական շահույթ				2 618 160
Ընդամենը				54 981 363

Աշխատանքի անվանումը	Շենքերի արժեքի մոտավոր խոշորացված կառուցվածքը	Շինարարության խոշորոցված կառուցվածքը	Կարճաժամկետ ծառայության տարրերի ֆիզիկական մաշվածությունը կամ չկատարված աշխատանքները	Մնացորդային արժեքը	Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը կամ չկատարված աշխատանքները
	%	դրամ	%	դրամ	դրամ
Հողային աշխատանքներ	3,0%	1 649 441	0,0%	1 649 441	-
Հիմքեր	5,8%	9 346 832	5,0%	8 879 490	467 342
Պատեր և միջնապատեր	37,5%	3 848 695	5,0%	3 656 261	192 435
Միջհարկային ծածկ և աստիճաններ	12,5%	19 243 477	5,0%	18 281 303	962 174
Տանիք	5,2%	6 597 764	60,0%	2 639 105	3 958 658
Հարդարման աշխատանքներ	17,5%	2 749 068	30,0%	1 924 348	824 720
Դռներ, պատուհաններ	10,0%	4 398 509	50,0%	2 199 255	2 199 255
Սանտեխն. աշխատանքներ	5,7%	-	50,0%	-	-
Էլեկտրոմոնտաժայի ն աշխատանքներ	1,5%	-	100,0%	-	-
Այլ աշխատանքներ	1,3%	7 147 577	30,0%	5 003 304	2 144 273
Ընդամենը	100%	54 981 363	0,0%	44 232 507	10 748 857

Աշխատանքի անվանումը	Կարճակյաց տարրերի արժեքը ներառյալ չվերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը	Իրական ծառայության ժամկետը	Նորմատիվայի ն ծառայության ժամկետը	Մաշվածության ն գործակիցը	Մաշվածությունը
	դրամ	տարի	տարի		դրամ
Տանիք	2 639 105	52	50	1	2 639 105



Հարդարման աշխատանքներ	1 924 348	52	30	1	1 924 348
Դռներ, պատուհաններ	2 199 255	52	40	1	2 199 255
Սանտեխնիկական աշխատանքներ	-	52	70	1	-
Էլեկտրոմոնտաժային աշխատանքներ	-	52	60	1	-
Այլ աշխատանքներ	5 003 304	52	40	1	5 003 304
Ընդամենը	11 766 012	-	-	-	11 766 012

Արժեքի անվանումը	դրամ
Վերականգնման ծախսեր և ձեռնարկատիրական շահույթ	54 981 363
Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը կամ չկատարված աշխատանքները	-10 748 857
Կարճակյաց ծառայության տարրերի արժեքը ներառյալ չվերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը	-11 766 012
Երկարակյաց տարրերի արժեքը չվերացվող ֆիզիկական մաշվածությունով	32 466 495
Շահագործման փաստացի ժամկետը /տարի/	52
Շահագործման նորմատիվային ժամկետը /տարի/	125
Մաշվածության գործակիցը (5/6)	0
Երկարաժամկետ ծառայության տարրերի չվերականգնվող մաշվածությունը (4x7)	13 506 062
Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը կամ չկատարված աշխատանքները	10 748 857
Կարճաժամկետ ծառայության տարրերի չվերացվող մաշվածությունը	11 766 012
Երկարաժամկետ ծառայության տարրերի չվերացվող մաշվածությունը	13 506 062
Ընդամենը ֆիզիկական մաշվածություն	36 020 930
Գործառնական մաշվածությունը	1 896 043
Տնտեսական մաշվածությունը	3 412 878
Կուտակված մաշվածության արժեքը	41 329 852
Վերականգնման ծախսեր և ձեռնարկատիրական շահույթ	54 981 363
Կուտակված մաշվածության արժեքը	41 329 852
Վերարտադրման (փոխարինման) արժեք /հաշվի առնված կուտակված մաշվածությունը և ձեռնարկատիրական շահույթը/	13 651 512
Կլորացված (դրամ)	13 700 000

Անվանումը /ՇԱԽՑ անալոզը/	Չափման միավոր	Ծավալը	Միավորի արժեքը (դրամ)	Վերականգնման ծախսերը (դրամ)
Բնակավայրում նոր ավտոկայանատեղիի կառուցում	քմ	46,96	123000	5776080
Արտաքին հարդարում	քմ	0	0	0
Ներքին հարդարում	քմ	0	0	0
Անուղղակի ծախսեր				1,0875
Փոխարժեքի գործակից				1
Ընդամենը				6281487
ԱԱՀ				0,2
Ընդամենը ԱԱՀ				1256297
Ընդամենը				7537784
Ձեռնարկատիրական շահույթը				0,05
Ընդամենը ձեռնարկատիրական շահույթ				376889,22



Ընդամենը				7914674
----------	--	--	--	---------

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%	237 440	0%	237 440	-
Հիմքեր	5,8%	459 051	5%	436 099	22 953
Պատեր և միջնապատեր	37,5%	2 968 003	5%	2 819 602	148 400
Միջհարկային ծածկ և աստիճաններ	12,5%	989 334	5%	939 867	49 467
Տանիք	5,2%	411 563	40%	246 938	164 625
Հարդարման աշխատանքներ	17,5%	1 385 068	10%	1 246 561	138 507
Դռներ, պատուհաններ	10,0%	791 467	10%	712 321	79 147
Սանտեխն. աշխատանքներ	5,7%	451 136	10%	406 023	45 114
Էլեկտրոնոնտաժային աշխատանքներ	1,5%	118 720	10%	106 848	11 872
Այլ աշխատանքներ	1,3%	102 891	10%	92 602	10 289
Ընդամենը	100%	7 914 674		7 244 301	670 373

Աշխատանքի անվանումը	Կարճակյաց տարրերի արժեքը ներառյալ չվերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը	Իրական ծառայության ժամկետը	Նորմատիվային ծառայության ժամկետը	Մաշվածության գործակիցը	Մաշվածությունը
	դրամ	տարի	տարի		դրամ
Տանիք	246 938	55	50	1	246 938
Հարդարման աշխատանքներ	1 246 561	55	30	1	1 246 561
Դռներ, պատուհաններ	712 321	55	30	1	712 321
Սանտեխնիկական աշխատանքներ	406 023	55	20	1	406 023
Էլեկտրոնոնտաժային աշխատանքներ	106 848	55	30	1	106 848
Այլ աշխատանքներ	92 602	55	40	1	92 602
Ընդամենը	2 811 292	-	-	-	2 811 292

Արժեքի անվանումը	դրամ
Վերականգնման ծախսեր և ձեռնարկատիական շահույթ	7 914 674
Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը կամ չկատարված աշխատանքները	-670 373
Կարճակյաց ծառայության տարրերի արժեքը ներառյալ չվերացվող ֆիզիկական	-2 811 292



մաշվածությունը	
Երկարակյաց տարրերի արժեքը չվերացվող ֆիզիկական մաշվածությունով	4 433 009
Շահագործման փաստացի ժամկետը /տարի/	55
Շահագործման նորմատիվային ժամկետը /տարի/	100
Մաշվածության գործակիցը (5/6)	1
Երկարաժամկետ ծառայության տարրերի չվերականգնվող մաշվածությունը (4x7)	2 438 155
Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը կամ չկատարված աշխատանքները	670 373
Կարճաժամկետ ծառայության տարրերի չվերացվող մաշվածությունը	2 811 292
Երկարաժամկետ ծառայության տարրերի չվերացվող մաշվածությունը	2 438 155
Ընդամենը ֆիզիկական մաշվածություն	5 919 820
Գործառնական մաշվածությունը	199 485
Տնտեսական մաշվածությունը	359 074
Կուտակված մաշվածության արժեքը	6 478 379
Վերականգնման ծախսեր և ձեռնարկատիրական շահույթ	7 914 674
Կուտակված մաշվածության արժեքը	6 478 379
Վերարտադրման (փոխարինման) արժեք /հաշվի առնված կուտակված մաշվածությունը և ձեռնարկատիրական շահույթը/	1 436 295
Կլորացված (դրամ)	1 400 000

Անվանում	Վերարտադրման արժեք (դրամ)
	-
Շինություն 326,22 քմ	13 700 000
Շինություն 46,96	1 400 000
հողամաս	7 200 000
Ընդամենը	22 300 000

Այսպիսով, ծախսային մոտեցմամբ որոշված օբյեկտի արժեքը կազմում է 22 300 000 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		0,0%	0
Ծախսային մոտեցում	22 300 000	100,0%	22 300 000
Եկամտային մոտեցում		0,0%	0

Հաշվի առնելով, որ գնահատման հաշվետվության շրջանակներում օբյեկտի շուկայական արժեքը հաշվարկելիս օգտագործվել է մեկ մոտեցում՝ ծախսերի 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 Մարզ Սյունիք, համայնք Մեղրի գյուղ Լեհվազ 6-րդ փողոց 15/1 , շինություն հասցեում գտնվող՝ Հայաստանի Հանրապետություն-ին պատկանող անշարժ գույքի արժեքը առ 05.03.2025թ., կազմում է

Անշարժ գույքի շուկայական արժեքը կլորացված դրամ		
Մարզ Սյունիք, համայնք Մեղրի գյուղ Լեհվազ 6-րդ փողոց 15/1 , շինություն	22 300 000	քսաներկու միլիոն երեք հարյուր հազար
<i>այդ թվում</i>		
Հողամասի արժեքը (դրամ)	7 200 000	յոթ միլիոն երկու հարյուր հազար

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

Գնահատման հաշվետվությունը բաղկացած է 39 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 ՆՎԱՏՄԱՄԲ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ



Կադաստրի կոմիտե

Սույն վկայականով հաստատվում է 14 սեպտեմբերի 2022 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

Մարզ Սյունիք, համայնք Մեղրի գյուղ Լեկվազ 6-րդ փողոց 15/1 , շինություն

3. ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՀԻՄՔ ՀԱՆԴԻՍԱՑԱԾ ՓԱՍՏԱԹՂԹԵՐԸ

Համայնքի ղեկավարի 23/08/2013թ. թիվ 19-Ա որոշում , Քաղվածք ՊՆ հաշվեկշռից 21/11/2013թ. , Գույքի հանձնման-ընդունման ակտ 26/08/2022թ.

4. ՀՈՂԱՄԱՍԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ

Կադաստրային ծածկագիրը՝ 09-037-0134-0002

Մակերեսի չափը (հա)՝ 0.213

Նպատակային նշանակությունը՝ արդյունաբերության, ընդերքօգտագործման եւ այլ արտադրական նշանակության

Գործառնական նշանակությունը կամ հողատեսքը՝ Պահեստարանների

Գրանցված իրավունքի տեսակը՝ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ

ՎԿԱՅԱԿԱՆ N 22092022-09-0021, գաղտնաբառ՝ J8WKCYSBH793

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

Էջ 1/2

5. ՇԻՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ

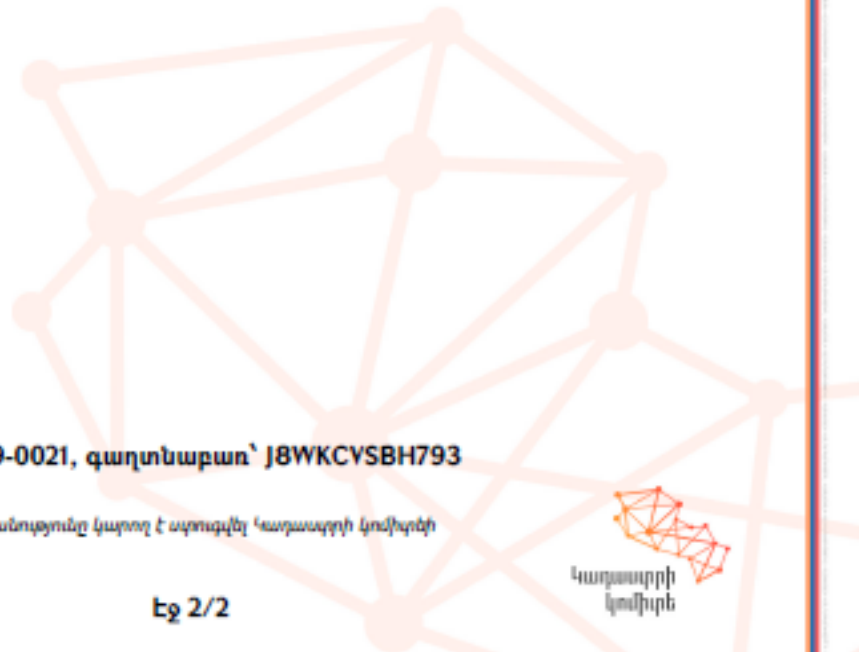
- 1) Նպատակային նշանակությունը՝ արտադրական
- 2) Բնութագրերը ըստ առանձին շինությունների՝

Հ/Հ	Կադաստրային ծածկագիր	Տեսակ	Մակերես	Գրանցված իրավունքի տեսակ
1	09-037-0134-0002-001	Շինություն	326.22 քմ	ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ
2	09-037-0134-0002-002	Շինություն	46.96 քմ	ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ

Լրացուցիչ նշումներ և տեղեկություններ

Գույքը ամրացված է Պետական գույքի կառավարման կոմիտեին:

Գրանցումը իրականացնող պաշտոնատար անձի անունը, ազգանունը՝ Արթուր Միրզոյան Ջբաղեցրած պաշտոնը՝ Սյունիքի մարզային ստորաբաժանման անշարժ գույքի գլխավոր ռեգիստր



ՎԿԱՅԱԿԱՆ N 22092022-09-0021, գաղտնաբառ՝ J8WKCVSBH793

Փաստաթղթի խնդրությունը և վավերականությունը կարող է ստուգվել Կադաստրի կոմիտեի www.e-cadastre.am կայքի միջոցով

Էջ 2/2





ՇԻՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ՀԱՏԱԿԱԳԻԾ

ՀՀ Պաշտպանության Նախարարություն

Ամուն՝ ազգանուն (սանձանոմ)

ՍՄՐԶ՝ Այունիչ ՀԱՄԱՅՆՔ՝ Լեոկազ ՀԱՍՏԵ՝

ՄԱՍՇՏԱՐ 1:200



1. Շինություն
 H = 4.10
 h = 3.90
 D = 0.40



2. Շինություն
 H = 3.00
 h = 2.80
 D = 0.40
 d = 0.10

Կատարող՝ [Signature]
 (ստորագրություն)

Անուշավան Բարսեղյան
 (անուն ազգանուն)

«21» մարտի 2015 թ.
 (ամիս, ամսօրից)

ՀՀ ՊՆ «Ռեզոնսարտեզագուսական» կենտրոնի պետ

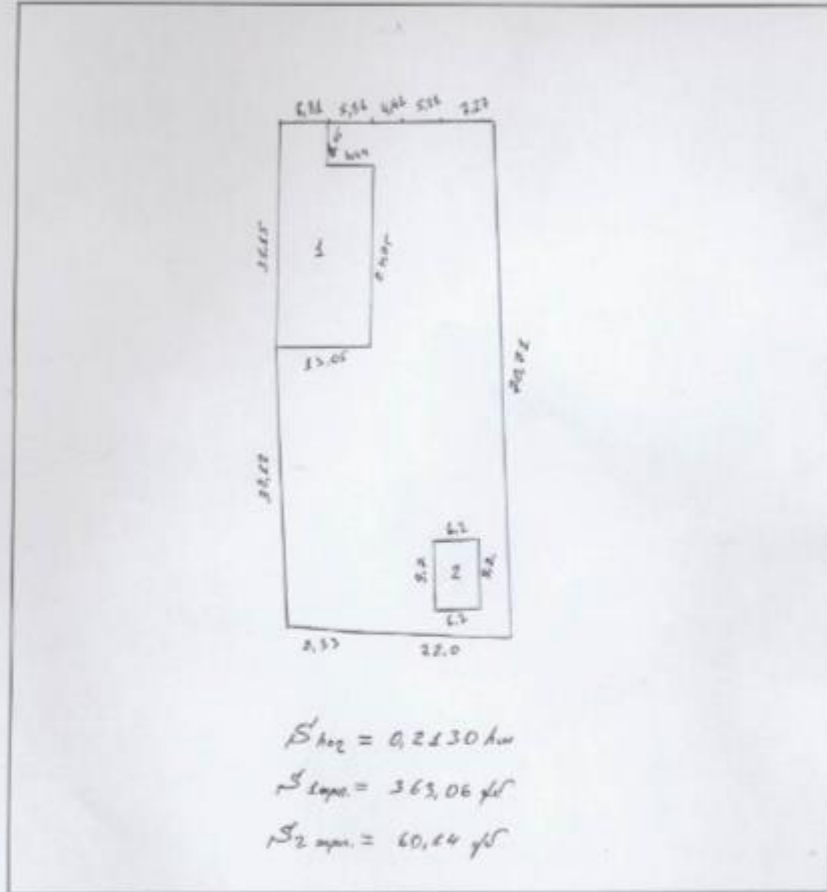
Արթուր Ամառյան





ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՊԱՇՏՊԱՆՈՒԹՅԱՆ ՆԱԽԱՐԱՐՈՒԹՅՈՒՆ
ՀՀ Սյունիքի մարզի Լեռնապոլսի համայնքի 6-րդ փողոցի N 15/1 հասցեում գտնվող անշարժ գույքի

Հ Ա Տ Ա Կ Ա Գ Ի Ծ



ՀՀ ՊՆ ԿԱԹՈՒՏՅԱՆ ԵՐԿՐԱՆՈՒԹՅԱՆ ԵՎ ԶՈՐՔՆԻԻ ԲՆԱԿԱՎՈՐՄԱՆ
ՎԱՐՉՈՒԹՅԱՆ ԿԵՆՏՐԱԼ ԿԱԹՈՒՏՅԱՆ ԿԱԳՐԱԿԵՆՏՐԱԼ ԿԵՆՏՐՈՆ



[Handwritten signature]



ՀՈՂԱՍԱՍԻ ՀԱՏԱԿԱԳԻԾ

Պաշտպանության և ախարարության ին Հողիատկացման հիմք

Ամուն, ազգանուն

Սյունիքի

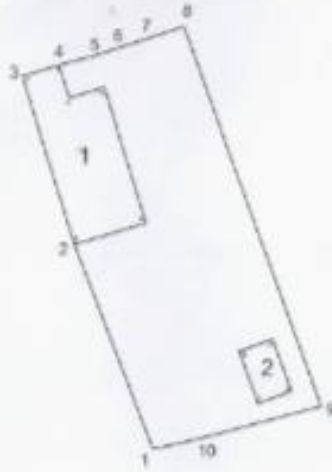
Ասրզ

Լեռնալ

Համայնք

Հասցե

ՄԱՍՇՏԱԲ 1:1000



Հ Ո Ղ Ա Ս Ա Ս Ի					Շ Ի Ն Ո Ւ Թ Յ Ա Ն							
Անվանումը (հա)	0.2130	Հողատիրոջ իրավունքի մասը	Կոորդինատներ		Միավոր չափեր	Մակերեսային մեծությունները (քառակուսի մետր) և/կամ, ազգանուն (անվանում)	Կատարողի անունը	Ներդրվող կառուցվածքների անվանումը	Կառուցվածքներ		Քաղաք (ս/գ)	
			X	Y					X	Y		
Ծածկագիրը	09 037 - 134 - 002	1	4310703.8793	8615861.7927	36,10	---	---	---	1	4310716.9267	8615867.7134	33,80
			4310716.9267	8615867.7134	31,95	---			2	4310718.7505	8615864.3794	6,81
			4310718.7505	8615863.5754	6,21	---			3	4310718.7505	8615864.6795	6,95
			4310718.7505	8615864.6795	5,91	---			4	4310718.7505	8615867.5223	6,84
			4310718.7505	8615865.5115	4,96	---			5	4310718.7505	8615867.5223	34,76
			4310718.7505	8615864.7018	6,21	---			6	4310718.7505	8615867.5223	13,06
			4310718.7505	8615867.5223	7,37	---			7	4310718.7505	8615867.5223	---
Նաբախակայան նշանակությունը	Հատուկ նշանակության	1	4310717.8084	8615866.6480	16,71	---	---	---	1	4310711.7729	8615860.0961	6,79
			4310711.7729	8615861.5631	22,06	---			2	4310718.7505	8615864.6795	6,79
			4310711.7729	8615861.5631	6,20	---			3	4310718.7505	8615867.5223	6,79
Գործարանական նշանակությունը	Հատուկ նշանակության	1	4310718.7505	8615867.5223	6,20	---	---	---	4	4310713.9443	8615865.9894	6,33
			4310718.7505	8615867.5223	---	---			7	4310711.7729	8615860.0961	---
Հողամասը ծանրաբեռնված է												

Կատարող՝ (ստորագրություն)

Անուշավան Բարսեղյան (ամուն, ազգանուն)

2013 թ. (ամիս, ամսաթիվ)

ՀՀ ՊՆ «Ուղեգնաբարձրագրական» կենտրոնի պետ Արթուր Ասմաղյան



(ստորագրություն)



**ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆ
ՍՅՈՒՆԻՔԻ ՄԱՐԶ
ՄԵՂՐԻԻ ՀԱՄԱՅՆՔԱՊԵՏԱՐԱՆ**

Հայաստանի Հանրապետության Սյունիքի
մարզի Մեղրի համայնք,
ՀՀ Սյունիքի մարզ ք.Մեղրի Զ.Անդրանիկի 2, Հեռ.
+374 286 4-34-23, +374 286 4-35-
00, meghricity@mail.ru

N 1510
17 հոկտեմբեր 2022 թ.

Տ Ե Ղ Ե Կ Ա Ն Ք

ՀՀ Սյունիքի մարզի Մեղրի համայնքի Լեիվազ գյուղի 6-րդ փողոցի 15/1
շինություն հասցեում գտնվող 0,213 հա (կադաստրային ծածկագիր՝ 09-037-0134-
0002) հողամասը ընդգրկված է Հայաստանի Հանրապետության հողային
օրենսգրքի 60-րդ հոդվածով սահմանված սահմանափակումների ցանկում:

ՀԱՄԱՅՆՔԻ ՂԵԿԱՎԱՐԻ ԱՌԱՋԻՆ ՏԵՂԱԿԱԼ՝

Խ. ԱՆԴՐԵԱՍՅԱՆ



Կատ. Բաղաբն շինության, հողօգտագործման, գյուղատնտեսության և գույքի կառավարման բաժնի
գլխավոր մասնագետի ժ/պ՝ Ա. Արզումանյան հեռ. 0286-4-35-00



Կադաստրի կոմիտե

Փաստաթղթի ծածկագիր՝ 18032025-0003
Փաստաթղթի գաղտնաբառ՝ WSSJWKDC



Տեղեկանք

Անշարժ գույքի միավորի որակական և քանակական բնութագրերի վերաբերյալ

Հարցում կատարված վկայական՝ 22092022-09-0021

Անշարժ գույքի հասցե՝ Մարզ Այունիք, համայնք Մեղրի գյուղ Լեռվազ 6-րդ փողոց 15/1, շինություն

Շինություններ (2)		
Շինությունների նպատակային նշանակություն		Արտադրական
Անշարժ գույքի տարածագնահատման (գտնվելու վայրի) գոտին		18

Շենք - 1		
Կադաստրային ծածկագիր		09-037-0134-0002-001
Հարկերի քանակ		1
Հիմնական		Այո
Օգտագործման նպատակ		Շինություն
Բազմաբնակարան շենքի ծավալում		Ոչ
Շենք 1-ի շենքի մաս-1		
Հարկը		1
Վերջին հարկ		Այո
Ներքին մակերես		326.22 քառակուսի մետր
Ներքին բարձրություն		3.9 մետր
Կառուցման տարեթիվ		1975 թ.

Տեղեկատվությունը տրամադրված է Կադաստրի կոմիտեի տվյալների միասնական էլեկտրոնային բազայից առցանց՝ ինքնաշխատ եղանակով:



Արտաքին հարդարում	Կողմ 1 - առանց արտաքին հարդարման
	Կողմ 2 - առանց արտաքին հարդարման
	Կողմ 3 - առանց արտաքին հարդարման
	Կողմ 4 - առանց արտաքին հարդարման
Կառուցման նյութ	տուֆ
Միջհարկային ծածկի նյութ	երկաթբետոն
Տանիքի նյութ	թերթաքար (շիֆեր)
Ավարտվածության աստիճան	81 և ավելի տոկոս
Վնասվածության աստիճան	0 կարգի
Բաց պատշգամբներ կամ հարթակներ	չկան

Շենք - 2	
Կադաստրային ծածկագիր	09-037-0134-0002-002
Հարկերի քանակ	1
Հիմնական	Ոչ
Օգտագործման նպատակ	Շինություն
Բազմաբնակարան շենքի ծավալում	Ոչ
Շենք 2-ի շենքի մաս-1	
Հարկը	1
Վերջին հարկ	Այո
Ներքին մակերես	46.96 քառակուսի մետր
Ներքին բարձրություն	2.8 մետր
Կառուցման տարեթիվ	1975 թ.
Արտաքին հարդարում	Կողմ 1 - առանց արտաքին հարդարման
	Կողմ 2 - առանց արտաքին հարդարման
	Կողմ 3 - առանց արտաքին հարդարման
	Կողմ 4 - առանց արտաքին հարդարման
Կառուցման նյութ	տուֆ
Միջհարկային ծածկի նյութ	երկաթբետոն
Տանիքի նյութ	թերթաքար (շիֆեր)
Ավարտվածության աստիճան	81 և ավելի տոկոս

Տեղեկատվությունը տրամադրված է Կադաստրի կոմիտեի տվյալների միասնական էլեկտրոնային բազայից առցանց՝ ինքնաշխատ եղանակով:



Հողամասեր (1)

Հողամաս - 1		
Կադաստրային ծածկագիր		09-037-0134-0002
Մաս - 1		
Նպատակային նշանակություն		Արդյունաբերության, ընդերքօգտագործման եւ այլ արտադրական նշանակության
Գործառնական նշանակություն կամ հողատեսք		Պահեստարանների
Մակերես		0.213 հա

Տեղեկատվությունը տրամադրված է Կադաստրի կոմիտեի տվյալների միասնական էլեկտրոնային բազայից առցանց՝ ինքնաշխատ եղանակով:



Հավելված 2



ՎԿԱՅԱԿԱՆ N ԳԳ-2024-13

Սույն վկայականը տրվում է

ԱՐԱՄ ԱՐԱՐԱՏԻ ՀՈՎՀԱՆՆԻՍՅԱՆԻՆ

(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

ԳՆԱՀԱՏՈՐԻ ՈՐԱԿԱՎՈՐՈՒՄ

Գործողության ժամկետը մինչև 21 մարտի 2029 թ.

Կադաստրի
կոմիտեի ղեկավար՝

Կ Տ


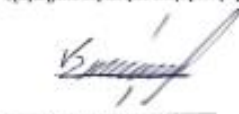


Սուրեն Թովմասյան
(անունը, ազգանունը)

21 մարտի 2024 թ

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



	ՄԱՍԻՍԱԳԻՏԱԿԱՆ, ԳԱՏԱՆՈՒԿԱԿԱՆ ԵՎ ԿՐԹԱԿԱՆ ԳՆԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ՎՃԱՐՆԱԿԻՐ		Վարչադիր	№ F1000622
<p>Սույն Վարչադիրը կազմված է «ՌԵԳՈՐԻՍԱՆՍ ԱՓԲԸ»-ի կողմից 06/05/2022թ.-ին նախատեսված և 15/05/2022թ.-ին ուժի մեջ մտած «Մասնագիտական պատասխանատվության ապահովագրության պայմանագրի» (այսուհետ՝ Գարաններ) նիստի վրա, որտեղ սույն Վարչադիրի հետ վիտայի կազմում են Գարանադիրը՝ Սույն Վարչադիրը, Հավելված(ներ)ը հանդիսանում է (են) սույն Վարչադիր անբանակի մասը՝ Սույն Վարչադիրի հարթի և առանձին անդամներով հավասարակշռված ստանդարտ զեղքում վերակազմված է հարթին տեղադրված:</p>				
<p>Ապահովագրության դրոշ Որոշմամբ պատասխանատվության ապահովագրություն</p>				
1. Ապահովագրող	<p>«ՌԵԳՈՐԻՍԱՆՍ ԱՓԲԸ» Ապահովագրական ՓԲԸ/ Հասցի՝ ՀՀ, 0014, ք. Երևան, Կոմիտաս 62 շ., 99-93/1 տարածք/ Հեռ.՝ (+374 60) 50 57 57/ Բանկ՝ «Յունիբանկ» ԲԲԸ/ Հ/Հ՝ 24100024283404/ Գրանցման հասցե՝ 12/ Գրանցման վարչական՝ 18/ ՉԿՀ՝ 02706942/ Լիցենզիա՝ ՄԲԸՈ 0010/ Էլ. փոստից՝ info@regoinurance.am/ Կայք՝ www.regoinurance.am REGO INSURANCE LLC/SC/ Address: 99-93/1, 62 Komitas Ave., Yerevan, 0014, RA/ Tel.: (+374 60) 50 57 57/ Bank: «UNIBANK» OJSC/ RA: 24100024283404/ Reg. Number: 12/ Registration Cert.: 18/ Tax Code: 02706942/ License: APO 0010/ Email: info@regoinurance.am/ Website: www.regoinurance.am</p>			
2. Ապահովադիր	Անվանում	ՀՊՀՀ	Մեզբանային համար	
*ՄԱՍԻՍ ՎԻՍ ԳՐՈՒՊ՝ ՍՊԸ		06275623	271.110.1376726	
Հասցե		Հեռ. (ըջ./քաղաք)	էլ. հարթի	
ՀՀ, ք. Երևան, Դավթաշեն ԳԵ, Դավթաշեն 2րդ բլուք, 48շ., 5թ.		093 260588	info_111@masiis.ru	
3. Ապահովադրված սննդ	<p>Այն սննդը, որն պատասխանատվության դրոշը ապահովադրված է սույն Գարանադիրը շրջանակներում, հանդիսանում է Ապահովադիրի որոշակի սեյստեմից՝ Արամ Հովհաննիսյան Լուվանյանայան բարոս՝ 009543802, որված է՝ 09/01/2018թ., 013-ի կողմից, ծնվել է՝ 11/06/1986թ.</p>			
4. Շահառու	<p>Ապահովադիրի կողմից Ապահովադրված գործունեության իրականացմանը, Ապահովադիրի անվտանգության հետևանքով ուղղակի վնաս կրած սննդ:</p>			
4. Տարածքային Մասնաճյուղեր/մասեր	<p>ՀՀ</p>			
5. Գործառնական ժամկետ	սկիզբ՝ 01.04/2024թ. -ից մ 00:00 վերջին՝ 31.03/2025թ. -ից 23:59	6. Ոչ պայմանական չափազանցում զամար (Ներառյալ)	7-ի կերտված	
7. Ապահովագրության օբյեկտ	<p>Ապահովագրության օբյեկտ են հանդիսանում Ապահովադիր ՀՀ օրենսդրությունը չխախտող գույքային շահերը՝ կապված Ապահովադիրի սեյստեմի կողմից Ապահովադրված գործունեության իրականացմանը պատասխանատվության ստանդարտին հետ:</p>			
8. Ապահովադրված ապահովագրական գումար	<p>150 000 000 (Ոմկ հարյուր հիստն միլիոն) ՀՀ դրամ</p>			
9. Ապահովադրված գումարի կարգ և ժամկետ	<p>Փոխանցումով Միանվագ 120 000 (մեկ հարյուր քսան հազար) ՀՀ դրամ միջին՝ 15.04.2024թ.</p>			
10. Ապահովագրական պատճառի մասին Ապահովադրված անդամներին ժամկետները և կարգը	<p>Ապահովադրված պատճառը տեղի ունենալու դեպքում Ապահովադիրը /Շահառու/ պարտավոր է Ապահովադրված հարթիկ սղ մասին պատճառը տեղի ունենալուց կամ սղ մասին Ապահովադիրի անդամներին առավելագույնը 24 ժամվա ընթացքում՝ Ապահովադիրի շտաբային գրքից հետոյալ հեռախոսահամարով՝ (060) 50 57 57:</p>			
Ապահովագրող	Ապահովադիր			
<p>«ՌԵԳՈՐԻՍԱՆՍ ԱՓԲԸ» Ապահովագրական ՓԲԸ</p>  <p>Գործադիր տնօրեն Արթուր Արարատյան Վ.Տ. Մանուկյան</p>	<p>*ՄԱՍԻՍ ՎԻՍ ԳՐՈՒՊ՝ ՍՊԸ</p> <p>Սույն Վարչադիրը ինքնուրույն և Գարանները առաքա, Գարանադիր պայմաններին ծանոթացել են և համաձայն հայտարարում են սույն Վարչադրում ներառված անդամներին ճշտությունները:</p>  <p>Վ.Տ. Մանուկյան</p>			



Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

01.07.2015 г.

№ 1708

**Оганесян
Арам Араратович**

Паспорт 38 14 990005, выдан Отделением УФМС России по Курской области в Курском районе. Дата выдачи 05.11.2014 г. Код подразделения 460-020

Включен в реестр членов Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 01.07.2015 г. за № 1708

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 25.06.2015 г.

Президент



А.В. Каминский

001708

Срок действия настоящего свидетельства — до прекращения членства в НПО «СРОО «ЭС»

Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (ИНН 46-02-000000) ОГРН 1044600000000. Адрес: 119019, Москва, ул. Мясницкая, д. 17/19. Контакт: +7 (495) 796-07-45, e-mail: info@expert-council.ru



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



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


АКАДЕМИЯ БИЗНЕСА
«ЭРНСТ ЭНД ЯНГ»
ACADEMY OF BUSINESS
ERNST & YOUNG
Director
Academy of Business

