



«Эксперт Оценка» ООО

«Էքսպերտ Օցենկա» ՍՊԸ

«Expert Ocenka» LLC

318 & 419 room, Arshakuniats 5, Yerevan, RA

Mail: arsbarseghyan@mail.ru , expertocenska2014@gmail.com

Tel: (+374) 98 66 00 02

№ 01-ՆՏ/25.03.2026

25 Մարտի 2026թ.

թիվ ՍՆԴ/0756/04/24 գործով սնանկ ճանաչված
պարտապան՝ «Կուրուս» ՍՊ Ընկերության
սնանկության գործով կառավարիչ՝
Նարեկ Մարգարյանին

Հարգելի պարոն Մարգարյան

Գնահատման պայմանագրի կատարմամբ, Ձեզ ենք ներկայացնում Սյունիքի մարզ, ք.Մեղրի, Զ. Անդրանիկի փողոց, թիվ 31 հասցեում գտնվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքի գնահատման հաշվետվությունը:

Գնահատվող անշարժ գույքը ստացել է իրավունքների պետական գրանցում: Գնահատողին է ներկայացվել անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 10062019-09-0020, գաղտնաբառ՝ 3GXFQHBAXBQX վկայականը:

Գնահատման արդյունքների համաձայն Սյունիքի մարզ, ք. Մեղրի, Զ. Անդրանիկի փողոց, թիվ 31 հասցեում գտնվող անշարժ գույքի գրավի իրավունքի շուկայական արժեքը, առ 25.03.2026թ. տեղազննության օրվա դրությամբ ունեցած ապրանքային վիճակով կազմում է 121'500'000 (Մեկ հարյուր քսանմեկ միլիոն հինգ հարյուր հազար) ՀՀ դրամ:

Ներկայացվում է գնահատման հաշվետվությունը՝ «33» էջ:

Տնօրեն՝

Ա. ԲԱՐՍԵՂՅԱՆ





«Эксперт Оценка» ООО

«Էքսպերտ Օգենկա» ՍՊԸ

«Expert Ocenka» LLC


318 & 419 room, Arshakuniats 5, Yerevan, RA

Mail: arsbarseghyan@mail.ru , expertocenka2014@gmail.com

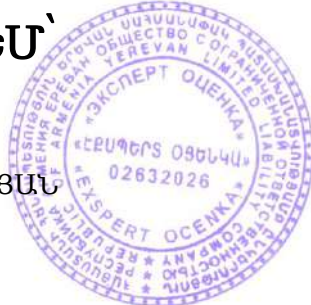
Tel: (+374) 98 66 00 02

ՀԱՍՏԱՏՈՒՄ ԵՄ՝

Տնօրեն

 Ա. ԲԱԴՅԵՂՅԱՆ

25 Մարտի 2026թ.



ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆ

№ 01-ՀՏ/25.03.2026

1. Գնահատման սուբյեկտները.

1.1 Պատվիրատու

1.1.1 Հասցե

«Կուրուս» ՍՊԸ-ի սնանկության գործով
կառավարիչ՝ Նարեկ Սարգսյան
ք. Երևան, Նոր-Արեշ 44 փող. տ.39

1.2 Գնահատող

1.2.1 Հասցե

«Էքսպերտ Օգենկա» ՍՊԸ
ք. Երևան, Արշակունյաց 5, 318 և 419 սենյակներ

2. Գնահատման օբյեկտը.

2.1 Անշարժ գույքի տեսակը

2.2 Հասցե

հասարակական տարածք
Սյունիքի մարզ, ք. Մեղրի, Զ. Անդրանիկի փողոց, թիվ 31

3. Գնահատման առանձնահատկությունները

3.1 Գնահատման արժեքի տեսակը

3.2 Գնահատման նպատակը

(գործառույթը)

3.3 Գնահատվող իրավունքի տեսակը

շուկայական արժեք

սնանկության գործընթաց

սեփականության իրավունք

1. Գնահատման աշխատանքների ընթացակարգը

- գնահատվող օբյեկտի փաստաթղթերի հավաքագրում և ուսումնասիրություն, պատվերի ընդունում,
- գնահատման առաջադրանքի ձևակերպում և պայմանագրի կնքում,
- գնահատվող օբյեկտի տեղագնում (լուսանկարում),
- գնահատման համար անհրաժեշտ տեղեկատվության հավաքագրում, մշակում և վերլուծություն,
- գնահատման համապատասխան սկզբունքների, մոտեցումների և մեթոդների ընտրություն,
- գնահատում՝ ընտրված մոտեցման (կամ մոտեցումների) կիրառմամբ,
- վերջնական արդյունքի հաշվարկման նպատակով տարբեր մոտեցումներով հաշվարկված արդյունքների համադրում,

հաշվետվության կազմում և տրամադրում:

1.1 Գնահատման պայմանագիր

«Էքսպերտ Օգենկա» ՍՊԸ Ընկերության տնօրեն Արսեն Բարսեղյանի և «Կուրուս» ՍՊԸ ընկերության սնանկության գործով կառավարիչ Նարեկ Սարգսյանի միջև կնքվել է անշարժ գույքի գնահատման պայմանագիրը: Սույն հաշվետվությունը հանդիսանում է պայմանագրով ստանձնած պարտավորությունների կատարում: Պայմանագրում ամրագրված որոշ դրույթներ արտացոլված են ստորև՝ գնահատման առաջադրանքում:

2. Գնահատման առաջադրանքը

Սույն հաշվետվության մեջ Գնահատման Առաջադրանքը սահմանվում է ըստ «ՀՀ-ում գնահատման ստանդարտները, ինչպես նաև գնահատողի վարքագծին ներկայացվող պահանջները սահմանելու մասին» ՀՀ Կառավարության 24.08.2022թ. 1355-Ն որոշման N1 հավելվածի, որտեղ արտացոլված են.

- 2.1 գնահատողի և գնահատման կազմակերպության տվյալները,
- 2.2 գնահատման նպատակով ներկայացված փաստաթղթերի ցանկը,
- 2.3 պատվիրատուի և ենթադրյալ շահառուների (եթե այդպիսիք կան) վերաբերյալ տվյալները,
- 2.4 գնահատվող օբյեկտը, գնահատվող օբյեկտի նույնականացման տվյալները և գնահատվող օբյեկտի նկատմամբ իրավունքների տեսակը,
- 2.5 գնահատման նպատակը (գնահատման գործառույթը),
- 2.6 գնահատվող արժեքի տեսակը,
- 2.7 գնահատման ամսաթվերը,
- 2.8 գնահատողի աշխատանքների բնույթն ու ծավալը և դրանց հետ կապված սահմանափակումները,
- 2.9 տեղեկատվության բնույթը և աղբյուրները, որոնց վրա հիմնվում է գնահատողը,
- 2.10 էական և հատուկ ենթադրություններ: Բոլոր էական և հատուկ ենթադրությունները պետք է սահմանվեն գնահատման առաջադրանքի կատարման և հաշվետվության կազմման ընթացքում, հաշվետվության օգտագործման, տարածման և հրապարակման սահմանափակումներ:

2.1 Գնահատողի և գնահատման կազմակերպության տվյալները

«Էքսպերտ Օգենկա» ՍՊԸ Ընկերությունը հիմնադրվել է 2014 թվականի հոկտեմբերի 17-ին: Հարկ վճարողի հաշվեհամարն է 02632026: Պետական ռեգիստրի համարն է 286.110.831894: Գրանցման հասցեն է ք Երևան, Կենտրոն, Արշակունյաց 5:

«Էքսպերտ Օգենկա» ՍՊԸ Ընկերությունն իրականացնում է նյութական և ոչ նյութական ակտիվների շուկայական արժեքի գնահատում: Նյութական ակտիվների շարքին են դասվում անշարժ և շարժական գույք, մեքենա-սարքավորումները, պաշարները և այլն: Ոչ նյութական ակտիվների շարքին են դասվում բրենդը, ապրանքային նշանը, բաժնետոմսը, արժեթղթերը, բիզնեսը, ռիսկը և այլն: Ոչ նյութական ակտիվների շարքից մեր ընկերությունը իրականացրել է Հայաստանում հայտնի բրենդի, մի քանի ոսկու հանքի լիցենզիաների, մտավոր սեփականության գնահատումներ: Ակտիվներից բացի ընկերությունը կատարում է պարտավորությունների գնահատում, որոնք նախատեսված են միջազգային IVSC 2022 ստանդարտներով:

Արսեն Զավենի Բարսեղյան - «Էքսպերտ Օգենկա» ՍՊԸ ընկերության գնահատող, բարձրագույն ինժեներատեխնիկական կրթությամբ, 18.12.2014թ. և 25.10.2018թ. օրենքով սահմանված կարգով ստացել է

անշարժ գույքի գնահատողի որակավորման վկայական (վկայական N ԱԳԳ 153 և N ԱԳԳ 248), 24.10.2022թ. օրենքով սահմանված կարգով ստացել է գույքի գնահատողի որակավորման վկայական (վկայական N ԳԳ-2022-15), մասնակցել է գնահատման վերապատրաստման դասընթացների և սեմինարների՝ այդ թվում միջազգային (Բելառուսիայում մասնակցել է բիզնեսի գնահատման սեմինարի, ստացել սերտիֆիկատ), «Փորձագիտական խորհուրդ» գնահատողների ինքնակարգավորվող համահայկական միություն» ՀԿ-ի անդամ:

Սկսած 2022 թվականի հուլիսի 1-ից Հայաստանի Հանրապետությունում օրենքի կարգավորում է ստացել անշարժ գույքի գնահատումից բացի նաև շարժական գույքի գնահատումը, որի լիազոր մարմին ՀՀ Կառավարության կողմից սահմանվել է ՀՀ Կադաստրի Կոմիտեն: Սկսած 2022 թվականի հուլիսի 1-ից Հայաստանի Հանրապետությունում իրավական ամրագրում են ստացել գնահատողների ինքնակարգավորվող կազմակերպությունները: Լիազոր մարմինը, օրենքով սահմանված կարգով հաշվառում է «գնահատողների ինքնակարգավորվող կազմակերպություններին», «գնահատող կազմակերպություններին» և որակավորված գնահատողներին:

«Էքսպերտ Օգենկա» ՍՊ ընկերությունը, «Փորձագիտական խորհուրդ» գնահատողների ինքնակարգավորվող համահայկական միություն» ՀԿ-ն և Արսեն Բարսեղյանը սույն հաշվետվության էլքի օրվա դրությամբ հաշվառված են լիազոր մարմնի կողմից, որը կարող է ստուգվել <https://cadastre.am/appraisers> պաշտոնական կայքէջի միջոցով:

2.2 Գնահատման նպատակով ներկայացված փաստաթղթերի ցանկ

Գնահատողին է ներկայացվել հետևյալ փաստաթուղթը (երը).

Անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 10062019-09-0020, գաղտնաբառ՝ 3GXFQHBAXBQX վկայականը(գրավ):

Գնահատողը ձեռք է բերել անշարժ գույքի միավորի որակական և քանակական բնութագրերի վերաբերյալ տեղեկանք, փաստաթղթի ծածկագիր՝ 24072024-0185, գաղտնաբառ՝ BRWHC8BT:

Գնահատողը չի կատարել ներկայացված փաստաթղթերի իրավագիտական փորձաքննություն և առաջնորդվել է դրանց պարունակության վերաբերյալ սեփական հասկացողությամբ: Գնահատողը չի կրում պատասխանատվություն գնահատման ներկայացված իրավական փաթեթի համար:

2.3 Պատվիրատուի և ենթադրյալ շահառուների (եթե այդպիսիք կան) վերաբերյալ տվյալներ

Սույն գնահատման պատվիրատու է հանդիսանում «Կուրուս» ՍՊ ընկերության սնանկության գործով կառավարիչ Նարեկ Սարգսյանը:

2.4 Գնահատվող օբյեկտը, գնահատվող օբյեկտի նույնականացման տվյալները և գնահատվող օբյեկտի նկատմամբ իրավունքների տեսակը

Գնահատման է ներկայացված Սյունիքի մարզ, ք. Մեղրի, Զ. Անդրանիկի փողոց, թիվ 31 հասցեում գտնվող անշարժ գույքը:

Գնահատման է ներկայացված անշարժ գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքը:

2.5 Գնահատման նպատակը (գործառույթը)

Ըստ պատվիրատուի կողմից ներկայացված տեղեկատվության, սույն հաշվետվությունն օգտագործվելու է 2.4 կետում նշված անշարժ գույքի հրապարակային սակարկություններով օտարման գործընթացում: Սույն գնահատումը ներառված է «Գնահատման գործունեության մասին» ՀՀ օրենքի 9-րդ հոդվածով սահմանված պարտադիր դեպքերի ցանկում:

2.6 Գնահատման արժեքի տեսակը

Պատվիրված է գնահատելու 2.4 կետում նշված անշարժ գույքի շուկայական արժեքը:

Սույն հաշվետվության մեջ անշարժ գույքի շուկայական արժեքը սահմանվում է ըստ «ՀՀ-ում գնահատման ստանդարտները, ինչպես նաև գնահատողի վարքագծին ներկայացվող պահանջները սահմանելու մասին» ՀՀ Կառավարության 24.08.2022թ. 1355-Ն որոշման N1 հավելվածի 15-րդ կետի:

Շուկայական արժեքը հաշվարկային դրամական մեծություն է, որով հավանաբար կիրականացվեր,

գնահատման ամսաթվի դրությամբ, շահագրգիռ կողմերի միջև, բաց և մրցակցային շուկայում գնահատվող օբյեկտի փոխանակում, որի պարագայում կողմերից յուրաքանչյուրը, իրազեկված լինելով, գործում է ողջամտորեն և առանց հարկադրանքի:

Շուկայական արժեքի սահմանումը պետք է մեկնաբանվի՝ համաձայն հետևյալ հայեցակարգային շրջանակի՝

ա. «Հաշվարկային դրամական մեծություն»-ը վերաբերում է դրամական գնին, որը կարող է վճարվել օբյեկտի համար առևտրային շուկայական գործարքի ժամանակ: Շուկայական արժեքը հանդես է գալիս որպես առավել հավանական գին, որը, ըստ ողջամիտ նկատառումների՝ կարող է ձեռք բերվել շուկայում գնահատման ամսաթվի դրությամբ շուկայական արժեքի սահմանման մեջ եղած պայմաններին հետևելու դեպքում: Սա վաճառողի համար ձեռք բերվող արժեքներից լավագույնն է և առավել շահավետը գնորդի համար: Այդ արժեքի սահմանման ժամանակ հաշվի չեն առնվում, մասնավորապես գործարքի հատուկ պայմաններից և հանգամանքների հետևանքով բարձրացված կամ իջեցված գները:

բ. «... որով հավանաբար կիրականացվեր...» նշվում է այն փաստը, որ գնահատվող օբյեկտի արժեքը հանդիսանում է ենթադրյալ գնահատված արժեք, այլ ոչ թե կանխորոշված կամ վաճառքի իրական գին: Այն իրենից ներկայացնում է գործարքի գինը գնահատման ամսաթվի դրությամբ, որտեղ իրականացվում են շուկայական արժեքի սահմանման մեջ եղած բոլոր այլ պայմանները:

գ. «... գնահատման ամսաթվի դրությամբ...» արտահայտում է պահանջ՝ ըստ որի արժեքը պետք է գնահատվի կոնկրետ ամսաթվի դրությամբ: Կապված այն բանի հետ, որ շուկան և շուկայական պայմանները կարող են փոփոխվել, այլ ժամանակի համար հավանական արժեքը կարող է սխալ լինել կամ չհամապատասխանել իրականությանը: Արժեքի գնահատման արդյունքը արտացոլում է գնահատման ամսաթվի դրությամբ շուկայի վիճակը և պայմանները, այլ ոչ թե որևէ այլ ամսաթվի դրությամբ:

դ. «...շահագրգիռ կողմերի միջև...» վերաբերում է շահագրգիռ գնորդին և վաճառողին:

Շահագրգիռ գնորդն ունի գնելու դրդապատճառներ, բայց ոչինչ նրան չի պարտադրում դա անել: Նման գնորդը ստիպված չէ գնում կատարել և միտված չէ ցանկացած գին վճարել: Բացի այդ, նա գնումը կատարում է՝ գործելով համաձայն ներկայիս շուկայի իրողությունների և ակնկալիքների, այլ ոչ թե երևակայական կամ հիպոթետիկ շուկայի, որոնց գոյությունը չի կարող ցուցադրվել կամ կանխատեսվել: Հնարավոր գնորդը չի վճարի շուկայականից ավելի բարձր գին: Գնահատվող օբյեկտի ներկայիս սեփականատերը նույնպես այդ «շուկան» ձևավորողների շարքում է:

Շահագրգիռ վաճառողը չի ցանկանում պարտադիր վաճառել, ստիպված չէ վաճառել և ոչ էլ պատրաստ է վաճառել ցանկացած գնով կամ հաստատել այն արժեքը, որը տվյալ պահին չի համարվում իելամիտ շուկայում: Շահագրգիռ վաճառողի դրդապատճառը շուկայական պայմաններում գնահատվող օբյեկտի վաճառքն է բաց շուկայում ամենահավանական գնով՝ անկախ գնից ակնկալվող շուկայի ուսումնասիրությունից հետո:

ե. «...բաց և մրցակցային շուկայում գնահատվող օբյեկտի փոխանակում...» նշանակում է, որ կողմերի միջև չկան որևէ կոնկրետ կամ հատուկ փոխհարաբերություններ, օրինակ, մայր և դուստր ընկերությունների կամ վարձատուի և վարձակալի միջև հարաբերությունները, որոնք կարող են գնի մակարդակը դարձնել շուկային ոչ բնորոշ կամ լինել գերագնահատված: Ենթադրվում է, որ շուկայական արժեքի գնով գործարքը պետք է իրականացվի այնպիսի կողմերի միջև, որոնք կապված չեն որևէ հարաբերություններով, և կողմերից յուրաքանչյուրը գործում է ինքնուրույն: Գնահատվող օբյեկտը շուկա է հանվել առավել հարմար ձևով, որպեսզի ապահովվի դրա իրացումը ձեռք բերվող տարբերակներից լավագույնով, ողջամիտ նկատառումներով, շուկայական արժեքի սահմանմանը համապատասխան գնով: Վաճառքի մեթոդը պետք է լինի այնպիսին, որը կապահովի շուկայում վաճառողի համար հասանելի լավագույն գին: Շուկայում ցուցադրման ժամկետի տևողությունը կարող է տարբեր լինել՝ կախված գնահատվող օբյեկտի և շուկայական պայմանների տեսակից: Միակ պայմանը այն է, որ այն պետք է բավարար լինի գնահատվող օբյեկտի հանդեպ շուկայի բավարար քանակությամբ մասնակիցների ուշադրությունը գրավելու համար:

զ. «... որի պարագայում կողմերից յուրաքանչյուրը, իրազեկված լինելով, գործում է ողջամտորեն ...» նշանակում է այն ենթադրությունը, որ շահագրգիռ գնորդը, այնպես էլ շահագրգիռ վաճառողը, բավականաչափ տեղեկացված են վաճառվող օբյեկտի, դրա փաստացի և պոտենցիալ կիրառման բնույթին և հատկություններին, ինչպես նաև շուկայի վիճակի մասին ըստ գնահատման ընթացիկ ամսաթվի: Հետագայում ենթադրվում է, որ նրանցից յուրաքանչյուրը հաշվենկատ է օգտագործում համապատասխան տեղեկատվությունը՝ ձգտելով հասնել իր տեսանկյունից գործարքի առավել շահավետ արժեքի: Սա վերաբերում է գնահատման ամսաթվի դրությամբ շուկայի վիճակի հաշվարկին, այլ ոչ թե հետագա ժամկետում արտահայտված հետադարձ դատողություններին:

Է. «...և առանց հարկադրանքի...» նշանակում է, որ կողմերից յուրաքանչյուրն ունի գործարքի իրականացման դրդապատճառներ, բայց կողմերից և ոչ մեկը հարկադրված կամ ստիպված չէ գործարք կատարել:

2) «Շուկայական արժեք» հասկացությունը ենթադրում է, որ գները սահմանվում են բաց և մրցունակ շուկայում, որտեղ մասնակիցներն օժտված են գործելու ազատությամբ: Գնահատվող օբյեկտների շուկան կարող է լինել ինչպես միջազգային, այնպես էլ տեղական, որը կարող է բաղկացած լինել բազմաթիվ գնորդներից և վաճառողներից կամ լինել սահմանափակ մասնակիցների քանակով:

3) Գնահատվող օբյեկտի շուկայական արժեքը պետք է արտացոլի նաև դրա առավել արդյունավետ օգտագործումը: Գնահատվող օբյեկտի արդյունավետ օգտագործումն իրենից ներկայացնում է այնպիսի օգտագործում, որը դրա ներուժը հասցնում է առավելագույնին և որը (ֆիզիկապես) հնարավոր է, իրավաբանորեն թույլատրելի և ֆինանսապես իրագործելի: Առավել արդյունավետ օգտագործումը կարող է ենթադրել գնահատվող օբյեկտի գոյություն ունեցող օգտագործման շարունակություն կամ համապատասխանել դրա այլընտրանքային օգտագործմանը: Այն որոշվում է գնահատվող օբյեկտի այնպիսի օգտագործմամբ, որը շուկայի մասնակիցը մտադիր է հաշվի առնել գնի ձևավորման ժամանակ, որը նա պատրաստ կլինի առաջարկել օբյեկտի համար:

2.7 Գնահատման ամսաթվերը

Գնահատման նպատակով տեղագնումն իրականացվել է 19.07.2024թ.:

Գնահատման օբյեկտի շուկայական արժեքը սահմանվելու է 25.03.2026թ.՝ տեղագնության օրվա դրությամբ ունեցած ապրանքային վիճակով:

Գնահատման հաշվետվությունը կազմվել է 25.03.2026թ.:

2.8 Գնահատողի աշխատանքների բնույթն ու ծավալը և դրանց հետ կապված սահմանափակումները

Գնահատողը կատարել է անշարժ գույքի շուկայի վերլուծություն, օգտվել է նախկինում կատարված վերլուծություններից: Ուսումնասիրել է անշարժ գույքի շուկայում վաճառահանված հասարակական տարածքների գնառաջարկները, անշարժ գույքի շուկայում վարձակալության առաջարկվող հասարակական տարածքների գնառաջարկները:

Հարցման, ուսումնասիրության և վերլուծության, ինչպես նաև տեղագնման անցկացման սահմանափակումներ չկան:

2.9 Տեղեկատվության բնույթը և աղբյուրները, որոնց վրա հիմնվում է գնահատողը:

Սույն գնահատման համար տեղեկատվության աղբյուր են հանդիսացել կայքերը, որտեղ զետեղված են ազատ շուկայում վաճառահանված և վարձակալության հանված հասարակական տարածքների տվյալները:

2.10 Էական և հատուկ ենթադրություններ

Գնահատման ժամանակ ընդունված էական և հատուկ ենթադրությունները արտացոլված են գնահատման հաշվետվությունում, եթե այդպիսիք առկա են:

2.11 Հաշվետվության օգտագործման, տարածման և հրապարակման սահմանափակումները

Սույն հաշվետվությունը պարունակում է անձնական տվյալներ:

3. Գնահատողի անկախությունը

Գնահատողը 2.4 կետում նշված անշարժ գույքի նկատմամբ չունի գույքային պարտավորություններ կամ պահանջներ:

Գնահատողն եղել է անկախ իր մասնագիտական գործողությունների ընթացքում:

Գնահատման արդյունքը՝ անշարժ գույքի շուկայական արժեքի մեծությունը, կախված չէ 1.1 կետում նշված պայմանագրով սահմանված գնահատման ծառայությունների դիմաց վարձատրության չափից:

4. Գնահատողի պարտավորությունները

Գնահատողը պարտավորվում է պահպանել գաղտնիության պայմանները:

Համաձայն 1.1 կետում նշված պայմանագրի, գնահատողից չի պահանջվում կատարել հավելյալ աշխատանքներ կամ ներկա գտնվել դատարանում, տալ ցուցմունքներ կապված ունեցվածքի, անշարժ գույքի կամ գնահատման օբյեկտի հետ կապված այլ գույքային իրավունքների հետ, բացառությամբ այն դեպքերում, երբ կկնքվեն այլ համաձայնագրեր (պայմանագրեր):

5. Գնահատման գործունեության մասին ՀՀ օրենքում օգտագործվող հիմնական հասկացությունները

2022 թվականի հուլիսի 1-ից ուժի մեջ է մտել «Գնահատման գործունեության մասին» ՀՕ-189-Ն ՀՀ օրենքի փոփոխությունը, ըստ որի.

գնահատող` ֆիզիկական անձ, որն ունի գնահատողի որակավորման գործող վկայական և հաշվառված է լիազոր մարմնի կողմից,

գնահատման կազմակերպություն` գնահատման գործունեություն իրականացնող կազմակերպություն կամ անհատ ձեռնարկատեր, որը սույն օրենքով սահմանված կարգով հաշվառված է լիազոր մարմնի կողմից,

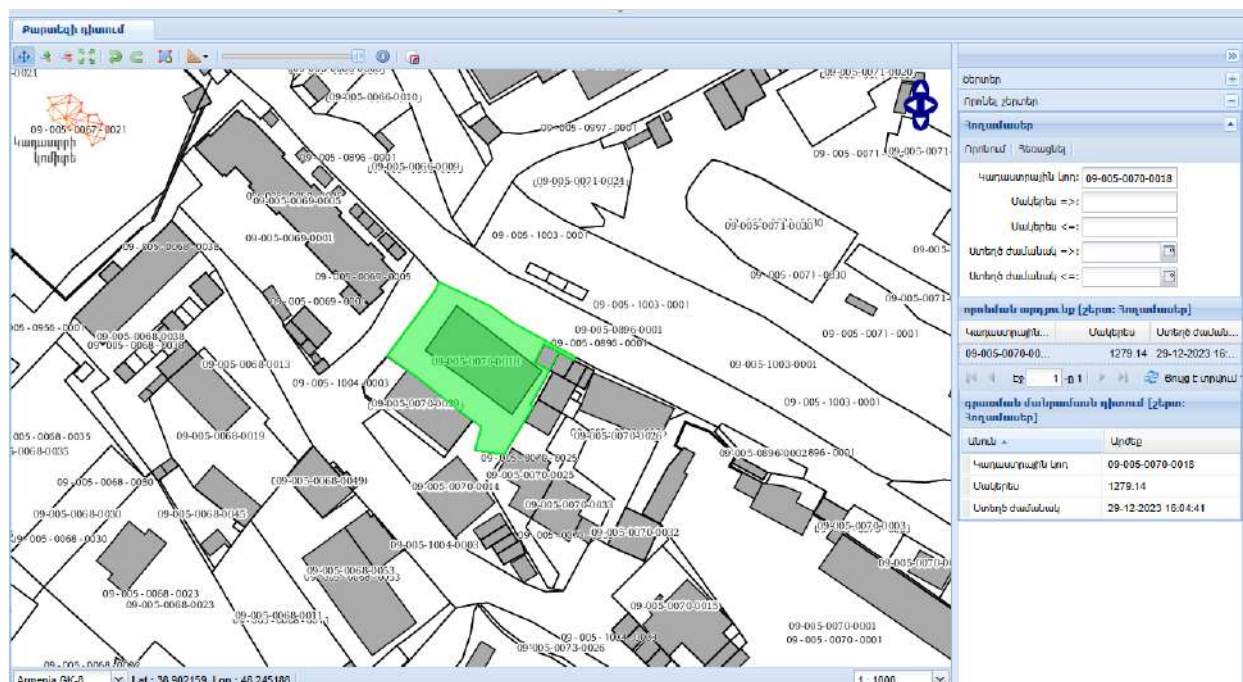
գնահատում` գնահատման օբյեկտի արժեքի որոշմանը նպատակաուղղված` սույն օրենքով, գնահատման ստանդարտներով և այլ նորմատիվ իրավական ակտերով սահմանված գնահատման գործողությունների ամբողջությունն է,

գնահատման հաշվետվություն` փաստաթուղթ, որը պարունակում է տեղեկություն սույն օրենքով, գնահատման ստանդարտներով և Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված կարգով պատվիրված ամսաթվի դրությամբ որոշված գնահատման օբյեկտի արժեքի վերաբերյալ,

գնահատման օբյեկտներ` Սույն օրենքի իմաստով` գնահատման օբյեկտներ են համարվում գույքը (անշարժ և շարժական), գույքի նկատմամբ սեփականության և այլ գույքային իրավունքները, ինչպես նաև քաղաքացիական իրավունքի այլ օբյեկտներ, որոնք Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ կարող են հանդիսանալ քաղաքացիաիրավական շրջանառության օբյեկտներ, որոնց վերաբերյալ սահմանված են գնահատման ստանդարտներ:

6. Գնահատման օբյեկտի նկարագիրը

Գնահատվող անշարժ գույքը գտնվում է Սյունիքի մարզ, ք. Մեղրի, Զ. Անդրանիկի փողոց, թիվ 31 հասցեում: Ստորև ներկայացված է հատված կադաստրային քարտեզից, որտեղ կանաչ հիմնագույնով նշված է գնահատվող անշարժ գույքի հողամասի տեղակայումը կադաստրային քարտեզի վրա, ըստ www.e-cadastre.am/map պաշտոնական կայքէջի.



Ստորև ներկայացված է գնահատվող անշարժ գույքի տեղակայումը արբանյակային լուսանկարի վրա.



Գնահատման ներկայացված անշարժ գույքը կառուցվել է 1330 քմ մակերես զբաղեցնող հողամասի վրա: Հողամասի նպատակային նշանակությունը բնակավայրերի, գործառնական նշանակությունը՝ հասարակական կառուցապատման: Ստորև ներկայացված է անշարժ գույքի նկարագիրը

Անվանում	Հասարակական տարածք
Շենքի հիմքը	ե/բ
Շենքի պատերը	Տուֆ քար
Տանիքածածկը	Թերթաքար քառալանջ (շիֆեր)
Արտաքին հարդարումը	Շինության պատերը 3 կողմից շարված է սրբատաշ տուֆ քարով, մի կողմից տուֆ քար ցեմենտավազյա շաղախի կիրառմամբ: Շինության 4-րդ կողմի պատը՝ բակային հատվածը առանց արտաքին հարդարանքի: Բակային հատվածը գտնվում է՝ ոչ բարեկարգված վիճակում:
Միջհարկային բարձրությունը	Բոլոր հարկերինը = 3,0 մետր
Շինության հարկը	3 հարկ
Շինության մակերեսը	1217,5 քմ
Դռներ և Պատուհաններ	Մեծամասամբ տեղադրված են մետաղապլաստե դռներ և պատուհաններ, առկա են նաև սովետական արտադրության փայտե դռներ և պատուհաններ, որոնք գտնվում են մաշված, վատ վիճակում

<p>Ներքին հարդարումը</p>	<p>1-ին հարկ՝ հատակը՝ մի մասը բետոնե մի մասը հողածածկույթ, պատերը և առաստաղը առանց արտաքին հարդարանքի: 2-րդ հարկ՝ առկա է ռեստորանային համալիր, որի գլխավոր մուտքը իրականացվում է փողոցի կողմից, տրավերտինով երեսպատված աստիճանավանդակներով, որոնց երկու կողմերից կառուցված են բազրիքներ նույնպես երեսպատված տրավերտինով: Ընդհանուր 2-րդ հարկի հատակը սալիկապատված է: Մրահի պատերը գաջասվաղված պատված ներկանյութով, իրականացված է կախովի առաստաղ: Խոհանոցի պատերի մի մասը սալիկապատված, մի մասը գաջասվաղված պատված ներկանյութով, առաստաղը նույնպես գաջասվաղված պատված ներկանյութով: Խոհանոցից ելք է ապահովված դեպի բաց հարթակ, որը ծառայում է որպես խոհանոցի մի մաս: 3-րդ հարկ՝ ընդհանուր պատերը գաջասվաղված են պատված ներկանյութով: Միջանցքի և որոշ սենյակների հատակը մանրահատակ, իսկ մնացած սենյակներինը սալիկապատված, առկա են վնասված հատվածներ, գնտվում են գերմաշված, վատ վիճակում: Ներքին հարդարման վրա տարբեր գործոնների ազդեցությունից խոնավությունից, ժամանակի գործոնից առաջացել են բազմաթիվ վնասված հատվածներ: Ակնադիտական եղանակով տեսանելի են ճաքեր՝ պատերի և առաստաղի վրա:</p>
<p>Կոմունիկացիաներ</p>	<p>Էլ.մատակարարում, ջրամատակարարում, կոյուղի,</p>
<p>Լրացուցիչ</p>	<p>Փողոցի կողմից՝ 09-005-0070-0018 կադաստրային ծածկագրով հողամասի վրա առկա է անմիջապես շենքին կպած կարգավիճակը չպարզված շինություն(ավտոպահեստամասերի խանութ): Տվյալ շինությունը գնահաշվարկներում չի ներառվել:</p>

Ընդհանուր առմամբ, անշարժ գույքի 1-ին և 3-րդ հարկերի ներքին հարդարումը տեղազննման օրվա դրությամբ գտնվում էր վատ վիճակում: Գնահատման վեց (1-ից 6, որտեղ 1-ը ամենավատն է, իսկ 6-ը՝ ամենալավը) բալանոց համակարգում ներքին հարդարման ցուցանիշը համապատասխանում է 2-րդ կատեգորիային:

Ընդհանուր առմամբ, ռեստորանային համալիրի ներքին հարդարումը տեղազննման օրվա դրությամբ գտնվում էր լավ վիճակում: Գնահատման վեց (1-ից 6, որտեղ 1-ը ամենավատն է, իսկ 6-ը՝ ամենալավը) բալանոց համակարգում ներքին հարդարման ցուցանիշը համապատասխանում է 4-րդ կատեգորիային:

Անշարժ գույքի արտաքին հարդարումը տեղազննման օրվա դրությամբ գտնվում էր միջին վիճակում: Գնահատման վեց (1-ից 6, որտեղ 1-ը ամենավատն է, իսկ 6-ը՝ ամենալավը) բալանոց համակարգում արտաքին հարդարման ցուցանիշը համապատասխանում է 3-րդ կատեգորիային:

Ստորև բերված են գնահատվող անշարժ գույքի որոշ լուսանկարներ.





1-ին հարկ



1-ին հարկ



1-ին հարկ



1-ին հարկ



1-ին հարկ



1-ին հարկ



1-ին հարկ



1-ին հարկ



2-րդ հարկ՝ ռեստորանային համալիր



2-րդ հարկ՝ ռեստորանային համալիր



2-րդ հարկ՝ ռեստորանային համալիր



2-րդ հարկ՝ ռեստորանային համալիր



2-րդ հարկ՝ ռեստորանային համալիր



2-րդ հարկ՝ ռեստորանային համալիր



2-րդ հարկ՝ ռեստորանային համալիր



2-րդ հարկ՝ ռեստորանային համալիր



2-րդ հարկ՝ ռեստորանային համալիր



2-րդ հարկ՝ ռեստորանային համալիր



3-րդ հարկ



3-րդ հարկ



3-րդ հարկ



3-րդ հարկ



3-րդ հարկ



3-րդ հարկ



3-րդ հարկ



3-րդ հարկ



3-րդ հարկ



3-րդ հարկ



3-րդ հարկ



3-րդ հարկ



կարգավիճակը չպարզված շինություն՝
ավտոպահեստամասերի խանութ



կարգավիճակը չպարզված շինություն՝
ավտոպահեստամասերի խանութ



կարգավիճակը չպարզված շինություն՝
ավտոպահեստամասերի խանութ



կարգավիճակը չպարզված շինություն՝
ավտոպահեստամասերի խանութ



կարգավիճակը չպարզված շինություն՝
ավտոպահեստամասերի խանութ



կարգավիճակը չպարզված շինություն՝
ավտոպահեստամասերի խանութ

7. Լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման տարբերակ

Համաձայն ՀՀ Կառավարության 24.08.2022թ. N 1355-Ն որոշման N1 հավելվածի (գնահատման ընդհանուր ստանդարտ) 24-րդ կետի՝

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

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

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

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

4) Առավել արդյունավետ օգտագործման տեսակը որոշելը ներառում է հետևյալը՝

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

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

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

Առավել արդյունավետ օգտագործման տեսակը որոշելունն ուղղված գործողությունների, այսինքն գնահատողի կողմից կատարված վերլուծությունների առանցքում դրված է եղել հետևյալը՝

ա) իրավաբանորեն թույլատրելի լինելու պահանջը բավարարող օգտագործման տարբերակներից, որոնք պատկանում են հասարակական շինություններին և կհանգեցնեն ամենաբարձր արժեքների՝ դրանց մեջ կա արդյոք այնպիսի տարբերակ, որ կհանգեցնի ավելի բարձր արժեքի, քան օգտագործման

փաստացի տեսակն է՝ հաշվի առնելով ձևափոխման ծախսերը:

բ) շինության տեղակայումն ունի նպաստավոր դիրք որպես խանութ շահագործելու տեսանկյունից՝ հասարակական սպասարկման կետերից և բնակելի շենքերից ունեցած հեռավորությունը բավարարում է շուկայում ձևավորված չափորոշիչներին,

Վերը շարադրվածի արդյունքում գնահատողը հանգել է այն եզրակացության, որ գնահատման ներկայացված անշարժ գույքի լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման տարբերակը հանդիսանում է ընթացիկ տարբերակը:

8. Գնահատման մոտեցումների բովանդակությունը և ընտրությունը

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

Գնահատման այս մոտեցումներից յուրաքանչյուրը ներառում է մանրամասն ներկայացված կիրառման տարբեր մեթոդներ,

Գնահատման մոտեցումների և մեթոդների ընտրության նպատակն է գտնել առավել հարմար մեթոդ կոնկրետ հանգամանքներում: Միևնույն մեթոդը հնարավոր չէ բացարձակապես բոլոր հնարավոր իրավիճակներում օգտագործելու համար: Դրանց ընտրության ժամանակ պահանջվում է հաշվի առնել առնվազն հետևյալը.

ա. գնահատման առաջադրանքի պայմաններին և նպատակին համապատասխան որոշվում են սահմանված արժեքի տեսակը և նախադրյալը,

բ. գնահատման հնարավոր մոտեցումների և մեթոդների համեմատաբար ուժեղ և թույլ կողմերը,

գ. յուրաքանչյուր մեթոդի նպատակահարմարությունը՝ հաշվի առնելով գնահատվող օբյեկտի բնույթը և համապատասխան շուկայի մասնակիցների դիրքորոշումը,

դ. մեթոդ(ներ)ի կիրառման համար անհրաժեշտ հավաստի տեղեկատվության առկայություն:

Համաձայն «ՀՀ-ում գնահատման ստանդարտները, ինչպես նաև գնահատողի վարքագծին ներկայացվող պահանջները սահմանելու մասին» ՀՀ Կառավարության 24.08.2022թ. 1355-Ն որոշման N1 հավելվածի 32-րդ կետի 3-րդ ենթակետի՝ գնահատողները օբյեկտի գնահատման համար պարտադրված չեն օգտագործել մեկից ավելի մեթոդներ, հատկապես, երբ գնահատողն ունի մեկ մեթոդի ճշտության և հուսալիության բարձր աստիճան՝ հաշվի առնելով գնահատման առաջադրանքի կատարման փաստերն ու պայմանները: Իսկ նույն որոշման N2 հավելվածի 23-րդ կետի համաձայն՝ շուկայական տեղեկատվության բավարար քանակության առկայության դեպքում գնահատման համար անհրաժեշտ է կիրառել բոլոր երեք մոտեցումները:

Մոտեցումներից որևէ մեկի կիրառման անհնարինությունը կամ սահմանափակումը պետք է հիմնավորվի գնահատման հաշվետվության մեջ:

8.1 Համեմատական մոտեցում

Համեմատական մոտեցման կիրառման դեպքում արժեքը որոշվում է գնահատվող օբյեկտը նույնական կամ համադրելի (նմանատիպ) օբյեկտների հետ համեմատելով, որոնց համար առկա է գների վերաբերյալ տեղեկատվություն:

Համեմատական մոտեցմամբ անշարժ գույքի արժեքը որոշվում է գնահատվող անշարժ գույքին համադրելի անշարժ գույքի շուկայական գների վերլուծության և համապատասխան ճշգրտումների իրականացման միջոցով: Մոտեցման իրականացման համար որպես համադրելի անշարժ գույքի օբյեկտներ կարող են ընտրվել ինչպես բաց և մրցակցային շուկայում վաճառված, այնպես էլ ազատ շուկայում հրապարակայնորեն վաճառահանված անշարժ գույք: Համեմատական մոտեցման կիրառման համար անհրաժեշտ է առնվազն երեք համադրելի անշարժ գույքի վերաբերյալ արժանահավատ տեղեկատվության առկայություն (արժանահավատության տեսակետից գերադասելի է փաստացի գործարքը):

Համեմատական մոտեցմամբ գնահատման համար օգտագործված համադրելի անշարժ գույքերի վերաբերյալ տեղեկատվությունը պետք է ներառվի գնահատման հաշվետվությունում տեղադրությունը նույնականացնող տվյալներով (քարտեզից հատված համադրվող անշարժ գույքի գտնվելու վայրի նշումով):

Համեմատական մոտեցման կիրառմամբ անշարժ գույքի գնահատումը 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):
- Տվյալ դեպքում, գնահատողին մատչելի չէ գնահատման համեմատական մոտեցման կիրառման համար անհրաժեշտ և բավարար տեղեկություն, հետևաբար համեմատական մոտեցումը չի կիրառվել:

8.2 Եկամտային մոտեցում

Եկամտային մոտեցումը տրամադրում է արժեքի ցուցիչ՝ ապագա դրամական հոսքերը փոխակերպելով ընդհանուր ընթացիկ արժեքի: Եկամտային մոտեցմամբ արժեքը որոշվում է գնահատվող օբյեկտի եկամտաբերությամբ, դրամական հոսքի կամ ծախսերի խնայողությունների արժեքի հիման վրա:

Եկամտային մոտեցումը պետք է կիրառվի և զգալի կշիռ ստանա հետևյալ հանգամանքներում՝

- ա. ներդրողի տեսանկյունից գնահատվող օբյեկտի եկամտաբերությունը հանդիսանում է արժեքի վրա ազդող կարևոր գործոն,
- բ. գնահատվող օբյեկտի համար առկա են սպասվելիք եկամտի և ժամկետների ողջամիտ կանխատեսումներ, մինևսյն ժամանակ, շուկայում առկա է համադրելի օբյեկտների ոչ մեծ քանակություն վերլուծության համար:

Եկամտային մոտեցման մեթոդները փաստացի հիմնված են ապագա դրամական հոսքերի գումարների դիսկոնտավորմանը (փոխակերպմանը) ընթացիկ արժեքին: Դրանք դրամական հոսքերի դիսկոնտավորման մեթոդի տարբերակներն են: Մտորն բերված հասկացությունները մասնակի կամ ամբողջությամբ կիրառելի են եկամտային մոտեցման բոլոր մեթոդների համար:

1) Դրամական հոսքերի դիսկոնտավորման մեթոդի (ԴՀԴ) համաձայն՝ կանխատեսվող դրամական հոսքը դիսկոնտավորվում է հակառակ ուղղությամբ (ապագայից և) մինչ գնահատման ամսաթիվը, որը արդյունքում թույլ է տալիս ստանալ գնահատվող օբյեկտի ընթացիկ արժեքը:

2) Որոշ դեպքերում երկարաժամկետ կամ անորոշ ժամկետով օբյեկտների համար ԴՀԴ մեթոդը կարող է տերմինալային (մնացորդային, հետկանխատեսային) արժեք ներառել, որը ներկայացնում է գնահատվող օբյեկտի արժեքը կանխատեսվող ժամանակահատվածի վերջում: Այլ դեպքերում գնահատվող օբյեկտի արժեքը կարող է հաշվարկվել բացառապես օգտագործելով վերջնական արժեքը, առանց հստակ կանխատեսման ժամանակաշրջանի: Այն երբեմն կոչվում է եկամտի կապիտալիզացիայի մեթոդ:

ԴՀԴ մեթոդի հիմնական փուլերն են՝

- ա. ըստ գնահատվող օբյեկտի և դրա գնահատման առանձնահատկություններից կախված դրամական հոսքի առավել հարմար տեսակի ընտրություն,
- բ. դրամական հոսքերի կանխատեսման առավել օպտիմալ կոնկրետ ժամանակահատվածի որոշում,
- գ. ամբողջ ժամանակահատվածի համար դրամական հոսքերի կանխատեսման նախապատրաստում,
- դ. որոշված կանխատեսվող ժամկետի վերջում մնացորդային արժեքի որոշման անհրաժեշտության դիտարկում, այնուհետև, հաշվի առնելով գնահատվող օբյեկտի բնութագրերը, համապատասխան տերմինալային արժեքի որոշում,
- ե. դիսկոնտավորման դրույքաչափի որոշում,
- զ. դիսկոնտավորման դրույքաչափի կիրառումը կանխատեսվող ապագա դրամական հոսքերի նկատմամբ՝ անհրաժեշտության դեպքում հաշվի առնելով տերմինալային արժեքը:

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

Որոշ դեպքերում, հատկապես, երբ գնահատվող օբյեկտը գործում է՝ ունենալով կայուն աճի տեմպեր

և շահույթ գնահատման ամսաթվի դրությամբ, կարիք չկա սահմանել կոնկրետ կանխատեսման ժամանակահատված, և տերմինալային արժեքը կարող է ծառայել որպես արժեքի որոշման միակ հիմք (երբեմն սա կոչվում է «եկամտի կապիտալիզացիայի մեթոդ»):

Տվյալ դեպքում, գնահատողին մատչելի չէ եկամտային մոտեցման կիրառման համար անհրաժեշտ և բավարար քանակությամբ տեղեկատվություն (արժանահավատ և համադրելի), հետևաբար եկամտային մոտեցումը չի կիրառվել:

8.3 Ծախսային մոտեցում

Ծախսային մոտեցման հիմքում ընկած է այն սկզբունքը, ըստ որի գնորդը գնահատվող օբյեկտի համար չի վճարի ավելին, քան հավասար օգտակարությամբ օբյեկտի ձեռք բերելու դեպքում, լինի դա գնման կամ կառուցման միջոցով, գործընթացը բարդացնող գործոնների բացակայությամբ՝ անհարկի ժամանակ, անհարմարություն, ռիսկ կամ այլ գործոններ: Այս մոտեցումը հնարավոր է դարձնում ստանալ արժեք օբյեկտի արժեքը փոխարինման կամ վերարտադրման ընթացիկ ծախսերի որոշման միջոցով և ֆիզիկական մաշվածության բոլոր տեսակների կիրառմամբ:

Ծախսային մոտեցումը պետք է կիրառվի և նշանակալի կշիռ ստանա հետևյալ հանգամանքներում.

ա. մասնակիցները կկարողանան վերարտադրել օբյեկտը գրեթե նույն օգտակարությամբ, ինչպես գնահատվող օբյեկտը, առանց որևէ նորմատիվ կամ իրավական սահմանափակումների և այդ օբյեկտը կարող է այնքան արագ վերարտադրվել, որ մասնակիցը չուզենա գնահատվող օբյեկտի անհապաղ օգտագործման հնարավորության համար հավելյալ վճարել,

բ. գնահատվող օբյեկտը ուղղակիորեն եկամուտ չի բերում, իսկ դրա առանձնահատուկ բնույթը թույլ չի տալիս եկամտային կամ համեմատական մոտեցումների կիրառումը,

գ. օգտագործվող արժեքի տեսակը հիմնականում հիմնված է փոխարինման կամ վերարտադրման ծախսերի վրա:

Ծախսային մոտեցումը անշարժ գույքի շուկայական արժեքի գնահատումը իրականացվում է հետևյալ փուլերով.

- 1) հողամասի շուկայական արժեքի որոշում ($C_{հող}$),
- 2) շենքերի և շինությունների վերարտադրման (կամ փոխարինման) ծախսերի որոշում (V),
- 3) շենքերի և շինությունների կուտակված մաշվածության մեծության որոշում (F),
- 4) անշարժ գույքի շուկայական արժեքի որոշում, որպես հողամասի շուկայական արժեքի և շենքերի ու շինությունների վերարտադրման (կամ փոխարինման) ծախսերի հանրագումար՝ նվազեցված կուտակված մաշվածության չափով ($C_{հող} + (V - F)$):

Տվյալ դեպքում, գնահատողին մատչելի է գնահատման ծախսային մեթոդի կիրառման համար անհրաժեշտ և բավարար տեղեկատվություն, հետևաբար ծախսային մեթոդը կիրառվել է:

8.4 Մոտեցումների ընտրության ամփոփում

Համաձայն «ՀՀ-ում գնահատման ստանդարտները, ինչպես նաև գնահատողի վարքագծին ներկայացվող պահանջները սահմանելու մասին» ՀՀ Կառավարության 24.08.2022թ. 1355-Ն որոշման N2 հավելվածի 23-րդ կետի՝ շուկայական տեղեկատվության բավարար քանակության առկայության դեպքում գնահատման համար անհրաժեշտ է կիրառել բոլոր երեք մոտեցումները: Մոտեցումներից որևէ մեկի կիրառման անհնարինությունը կամ սահմանափակումը պետք է հիմնավորվի գնահատման հաշվետվության մեջ:

Այսպիսով կիրառվել է ծախսային մոտեցումը, իսկ համեմատական և եկամտային մոտեցումների կիրառման սահմանափակումը և անհնարինությունը՝ գնահատողի կարծիքով, հիմնավորված է:

9. ՇՈՒԿԱՅԱՅԱՆ ԱՐԺԵՔԻ ՀԱՇՎԱՐԿ

9.1 Շուկայական արժեքի հաշվարկ ծախսային մեթոդի կիրառմամբ

Ծախսային մոտեցումը անշարժ գույքի շուկայական արժեքի գնահատումը իրականացվում է հետևյալ փուլերով.

- 1) հողամասի շուկայական արժեքի որոշում,
- 2) շենքերի և շինությունների վերարտադրման (կամ փոխարինման) ծախսերի որոշում,
- 3) շենքերի և շինությունների կուտակված մաշվածության մեծության որոշում,

4) անշարժ գույքի շուկայական արժեքի որոշում, որպես հողամասի շուկայական արժեքի և շենքերի ու շինությունների վերարտադրման (կամ փոխարինման) ծախսերի հանրագումար՝ նվազեցված կուտակված մաշվածության չափով:

Հողամասի շուկայական արժեքի որոշում

Հողամասի շուկայական արժեքը հիմնականում որոշվում է հետևյալ մոտեցումներով.

- 1) համեմատական մոտեցումով,
- 2) հողամասի մնացորդային արժեքի հաշվարկման մեթոդով,
- 3) եկամտային մոտեցումով,
- 4) նորմատիվ-իրավական ակտերով սահմանված գործող մեթոդիկաների կիրառմամբ:

Հողամասի շուկայական արժեքի որոշման համար կիրառվել է համեմատական մոտեցումը:

Համեմատական մոտեցման համադրելի գործարքների մեթոդի կիրառման առաջին փուլը համանման և համադրելի օբյեկտների շուկայական տեղեկատվության վերլուծությունն է: Այս փուլում գնահատողը առաջին հերթին փորձել է ձեռքբերել հետազոտվող համայնքում վաճառված գյուղատնտեսական նշանակության հողամասերի առուվաճառքի պայմանագրային գները (որոնք համարվում են իրատեսական): Քանի որ անշարժ գույքի առուվաճառքի պայմանագրային տվյալները գրանցվում են ՀՀ Կադաստրի կոմիտեում, ապա գնահատման համար անհրաժեշտ տվյալները փնտրել ենք ՀՀ Կադաստրի կոմիտեի տվյալների միասնական էլեկտրոնային բազայում, որը հրապարակված է պաշտոնական կայքի առցանց համակարգում, որտեղ զետեղված են իրատեսական համարվող պայմանագրային տվյալներ (<https://www.e-cadastre.am/information/request>):

Առցանց համակարգում փնտրտուքների արդյունքները ցույց տվեցին, որ Սյունիքի մարզ, Մեղրի քաղաքում գտնվող վաճառված հասարակական կառուցապատման հողամասերի վերաբերյալ առկա էր թվով 1 հատ տվյալ կատարված 2022 թվականին:

Ստորև ներկայացված է կադրահանումը (screenshot)՝

Համանման և համադրելի օբյեկտների շուկայական տեղեկատվության վերլուծության փուլի երկրորդ քայլը ազատ շուկայում վաճառահանված հողամասերի տեղեկատվական դաշտն է, որի ուսումնասիրությունից հետո անցում է կատարվել 2-րդ փուլ՝ արժանահավատ տվյալների ընտրություն:

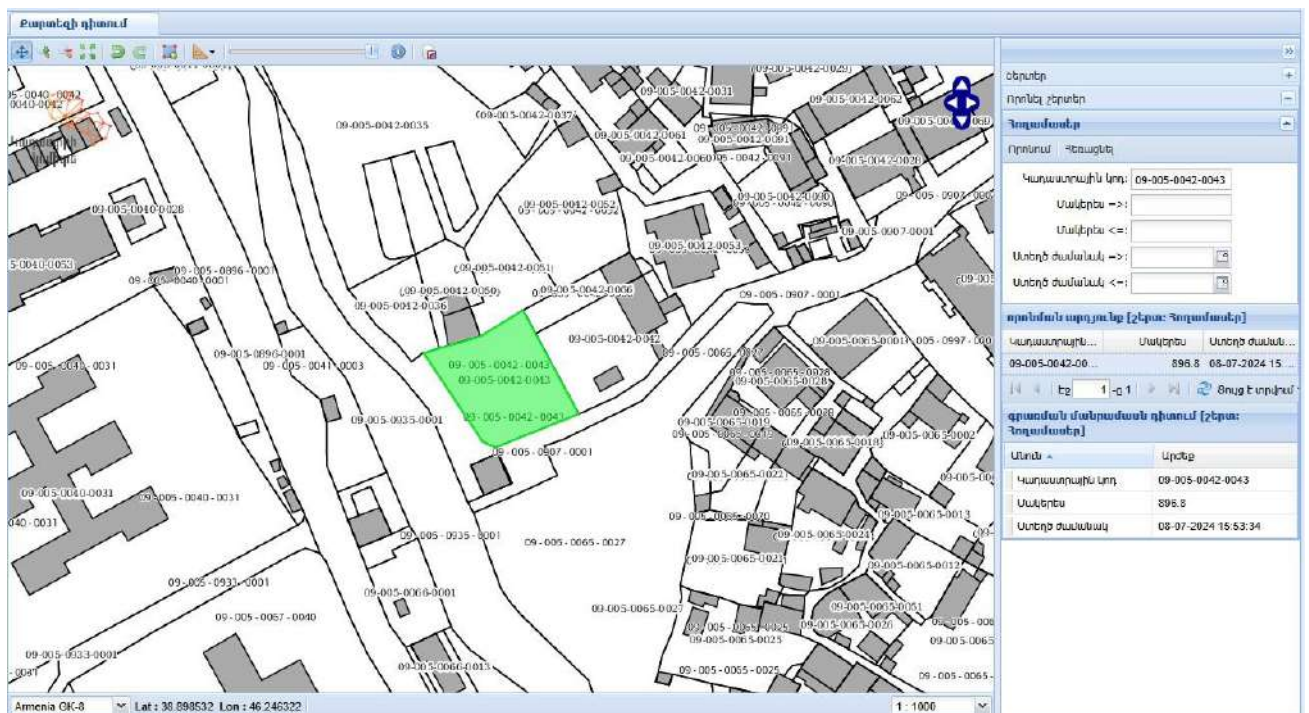
Աղյուսակ 1-ում ներկայացված տվյալները գնահատողի կողմից լրացուցիչ ճշտվել են, գնահատողը դրանք համարում է արժանահավատ, սակայն չի կարող երաշխավորել դրանց բացարձակ

Ճշմարտացիությունը:

Աղյուսակ 1

№	Տեղակայում, տեղ. աղբյուր	Առաջարկի ամսաթիվը	Մակերես Բմ	Վաճառքի գին դրամ	Վաճառքի գին դր/մ ²
1	Մեղրի, Զ. Անդրանիկի փողոց 1-ին փակուղի 9/6 09-005-0042-0043 Էքսպերտ Օգենկա ՄՊԸ տվյալների բազա	վաճառք 02.2025թ.	900	4 000 000	4 444
2	Մեղրի, Մտղապաս թաղամաս 7/28 09-005-0709-0028 Էքսպերտ Օգենկա ՄՊԸ տվյալների բազա	Վաճառք 10.2025թ.	960	8 000 000	8 333
3	Մեղրի 09-005-0703-0022 list.am/item/23427543?id_src=2	Առաջարկ 03.2026թ.	860,0	3 500 000	4 070
4	Մեղրի, Բնակելի 2-րդ թաղամաս 40 09-005-0007-0035 Էքսպերտ Օգենկա ՄՊԸ տվյալների բազա	վաճառք 04.2025թ.	575	2 000 000	3 478

Համեմատական անալոզ 1



Համեմատական անալոզ 2

Համեմատական անալոզ 3

list.am/item/23427543?Id_src=2

Ֆողատարածք բնակելի շինությունների համար Սեյիջ Օհանջանյանս փողոցում Մեդրիում, 860 քմ
3,500,000 AMD

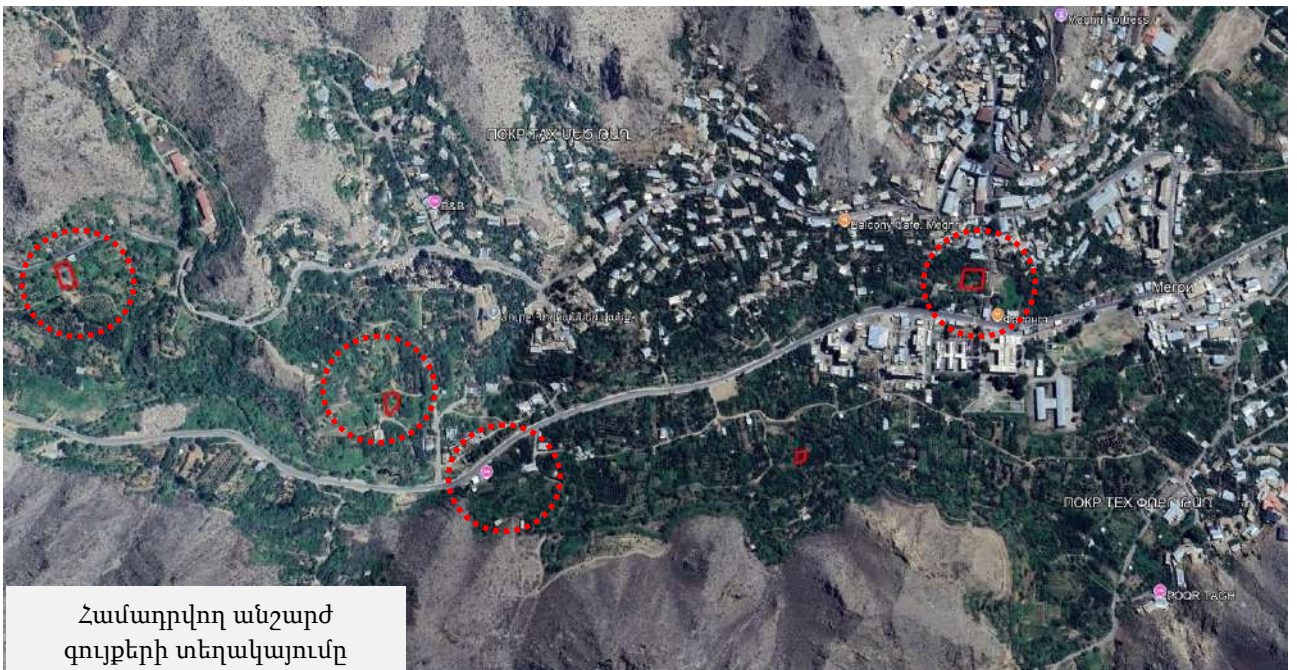
Նմանատիպ հաշտարարություններ

- Ֆողատարածք բնակելի շինությունների համար, Արա Մարգարյանի փողոցում 13 16 հող կցափակայում \$130,000
- Ֆողատարածք բնակելի շինությունների համար Շիրազի Մեդրիումից անդրոյի 2-րդ կրկնաջրում փողոցում, 723 քմ \$21,500
- Ֆողատարածք բնակելի շինությունների համար Նոր Նորքում, 750 քմ \$250,000
- Ֆողատարածք բնակելի շինությունների համար Սևանում, 600 քմ \$38,000
- Ֆողատարածք բնակելի շինությունների համար Տիգրան Գևորգյան փողոցում Ղիլիջատում, 800 քմ \$75,900
- Ֆողատարածք բնակելի շինությունների համար...

Համեմատական անալոզ 4



Համաձայն ստանդարտի (հավելված N2) 25-րդ կետի ստորև ներկայացված է արբանյակային լուսանկարից հատված համադրվող անշարժ գույքերի գտնվելու վայրի նշումներով



Երբ համադրելի շուկայական տեղեկատվությունը ճիշտ նույնակ նկատմամբ, գնահատողը պետք է համեմատական վերլուծություն կատարի օբյեկտների որակական և քանակական նմանությունների ու տարբերությունների վերաբերյալ՝ ճշգրտումների միջոցով:

Համադրվող 3-րդ անշարժ գույքի տեղակայումը

Անշարժ գույքը գնահատելիս պետք է նաև հաշվի առնել արժեքի վրա ազդող հետևյալ գործոններն ըստ անշարժ գույքի տեսակի.

ՀՀ հողային օրենսգրքի 6-րդ հոդվածի 1-ին մասով սահմանված հողամասերի (բացառությամբ

գյուղատնտեսական նշանակության հողամասերի) համար.

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

բ) նպատակային և գործառնական նշանակությունը,

գ) կոմունիկացիաների առկայությունը և հնարավորությունը,

դ) կառուցապատման չափորոշիչները և սահմանափակումները,

ե) հողամասի չափերը (մակերես, լայնություն, երկարություն, երկրաչափական կառուցվածք, ճակատային մաս),

զ) տեղադրությունը (գտնվելու վայրը), տեղակայման գրավչությունը,

է) թեքությունը,

ը) տրանսպորտային հանգույցների առկայությունը, մատչելիությունը,

թ) հողերի արժեքի վրա ազդող այլ գործոններ:

Համեմատվող անշարժ գույքի գների ճշգրտումը իրականացվում է հետևյալ կարգով.

1) առաջին հերթին իրականացվում են առաջարկի և վաճառքի ամսաթվի, պայմանների և շուկայի վիճակի գործոններին վերաբերող ճշգրտումները, որոնք կատարվում են նախորդ արդյունքի նկատմամբ՝ յուրաքանչյուր հաջորդ ճշգրտման կիրառմամբ,

2) երկրորդ հերթին իրականացվում են անմիջականորեն անշարժ գույքին վերաբերող ճշգրտումները, որոնց իրականացման հերթականությունը որոշվում է անշարժ գույքի արժեքի մեծության վրա գործոնի ազդեցության չափով (բարձրից ցածր):

Համեմատական մոտեցման կիրառմամբ վերջնական արժեքի որոշման նպատակով համադրելի անշարժ գույքի միավորների ճշգրտված արժեքները կշռվում և համապատասխանեցվում են մեկ ցուցանիշի (եթե այլ բան նախատեսված չէ առաջադրանքով):

Կիրառվել են հետևյալ ճշգրտման գործակիցները.

N1 - ըստ վաճառքի պայմանների և շուկայի վիճակի, վաճառքի ամսաթվի,

N2 - ըստ տեղադրության և դիրքի (ներառում է տրանսպորտային մատչելիությունը, տրանսպորտային հանգույցների առկայությունը),

N3 – ըստ կոմունիկացիաների (էլ. Մատակարարում, գազ, ջուր, կոյուղի),

N4 – ըստ հողամասի չափերի,

N5 – ըստ նպատակային և գործառնական նշանակություն,

N6 – ըստ ֆիզիկական տվյալների (թեքության, հատակագծի երկրաչափական տեսք),

N7 – ըստ բարելավումների, օժանդակ շինությունների առկայության,

N8 – ըստ բարեկարգվածության, ենթակառուցվածքների առկայության և հնարավորության,

N9 – ըստ կառուցապատման չափորոշիչների և սահմանափակումների, իրավունքների ու սահմանափակումների

Գնագոյացման այն գործոնները, որոնք նախատեսված են «ՀՀ-ում գնահատման ստանդարտները, ինչպես նաև գնահատողի վարքագծին ներկայացվող պահանջները սահմանելու մասին» ՀՀ Կառավարության 24.08.2022թ. 1355-Ն որոշմամբ, սակայն որոնցով գների ճշգրտումներ չեն կատարվել ստորև բերված աղյուսակում, ուրեմն դրանք

ա) կամ կիրառված գործոններից էականորեն չեն տարբերվում,

բ) կամ էլ գնահատողի կողմից չեն կիրառվել գնի վրա չնչին ազդեցության պատճառով.

Աղյուսակ 2

Համեմատության տարրերը	Չափման միավորը	Գնահատվող օբյեկտը	Անալոզ օբյեկտ №1	Անալոզ օբյեկտ №2	Անալոզ օբյեկտ №3	Անալոզ օբյեկտ №3
Նպատակային նշանակությունը		Բնակավայրերի	Բնակավայրերի	Բնակավայրերի	Բնակավայրերի	Բնակավայրերի
Հասցե		Մեղրի, Զ. Անդրանիկի փողոց 31 շենք	Մեղրի, Զ. Անդրանիկի փողոց 1-ին փակուղի 9/6	Մեղրի, Սողապաս թաղամաս 7/28	Մեղրի	Մեղրի, Բնակելի 2-րդ թաղամաս 40

Վադաստրային ծածկագրեր		09-005-0070-0018	09-005-0042-0043	09-005-0709-0028	09-005-0703-0022	09-005-0007-0035
տեղ. աղբյուր			Էքսպերտ Օգենկա ՍՊԸ տվյալների բազա	Էքսպերտ Օգենկա ՍՊԸ տվյալների բազա	list.am/item/23427543?id_src=2	Էքսպերտ Օգենկա ՍՊԸ տվյալների բազա
Վաճառքի կամ առաջարկի գինը	դրամ		4 000 000	8 000 000	3 500 000	2 000 000
Մակերես	քմ	1330	900	960,0	860,0	575
Վաճառքի կամ առաջարկի գինը	դր/քմ		4 444	8 333	4 070	3 478
N 1			02.2025թ.	10.2025թ.	03.2026թ.	04.2025թ.
Ուղղումը	%		0%	0%	-10%	0%
Ուղղումը	դրամ		0	0	-407	0
Ուղղված գինը	դր/քմ		4 444	8 333	3 663	3 478
N 2		ունի անկյունային դիրք	փակուղի՝ գնահատվողից վատ	գնահատվողից վատ	գնահատվողից վատ	գնահատվողից վատ
Ուղղումը	%		30%	20%	20%	20%
Ուղղումը	դրամ		1 333	1 667	733	696
N 3		առկա է	առկա չէ	առկա չէ	առկա չէ	առկա չէ
Ուղղումը	%		10%	10%	10%	10%
Ուղղումը	դրամ		444	833	366	348
N 4		1330	900	960	860	575
Ուղղումը	%		0%	-10%	-7%	-5%
Ուղղումը	դրամ		0	-833	-256	-174
N 5		հասարակական	բնակելի	բնակելի	բնակելի	բնակելի
Ուղղումը	%		10%	10%	10%	10%
Ուղղումը	դրամ		444	833	366	348
N 6						
Ուղղումը	%		0%	0%	0%	0%
Ուղղումը	դրամ		0	0	0	0
N 7						
Ուղղումը	%		0%	0%	0%	0%
Ուղղումը	դրամ		0	0	0	0
N 8						
Ուղղումը	%		0%	0%	0%	0%
Ուղղումը	դրամ		0	0	0	0
N 9						
Ուղղումը	%		0%	0%	0%	0%
Ուղղումը	դրամ		0	0	0	0
Ուղղված գինը	դր/քմ		6 667	10 833	4 872	4 696
Կշռային գործակիցը			0.25	0.25	0.25	0.25

Շուկայական արժեքը	դր/քմ		6 767
Հողամասի արժեքը դրամ			9 000 110

Գնահատվող անշարժ գույքի միայն հողամասի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքը ստացվեց 9 000 110 դրամ:

Շենքեր, շինությունների վերարտադրման ծախսերի որոշում

Շենքերի և շինությունների վերարտադրման (կամ փոխարինման) ծախսերը որոշվում են.

1) համապատասխան մասնագիտացված նորմատիվային տեղեկագրերում ներկայացված կամ հավաստի այլ աղբյուրներից ստացված տվյալների հիման վրա:

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

3) մինևույն շուկայական պայմաններում նմանատիպ շենքերի (կամ շինությունների) կառուցման համար շինարարության պայմանագրերում նշված արժեքի տվյալների հիման վրա:

Տվյալ դեպքում առաջնորդվել ենք «1» և «2» դրույթներում նշված սկզբունքով:

Շենքեր, շինությունների վերարտադրման (փոխարինման) ծախսերի նորմատիվի ընտրության հարցում, որպես ուղենիշ են հանդիսացել ՀՀ քաղաքաշինության կոմիտեի նախագահի 2024 թվականի դեկտեմբերի 23-ի N 31-Ն հրամանը՝ «Կառուցվող, հիմնանորոգվող, վերակառուցվող, վերականգնվող, ուժեղացվող, ընդլայնվող, արդիականացվող, վերազինվող, նորոգվող, քանդվող կամ ապամոնտաժվող շենքերի, շինությունների, կառուցվածքների և շինարարական աշխատանքների տեսակների արժեքի խոշորացված, ցուցանիշներ», ինչպես նաև կառուցապատման աշխատանքներով զբաղվող ընկերությունների հետ խորհրդակցման արդյունքները:

Արդյունքում կիրառվել են վերարտադրման ծախսերի հետևյալ նորմատիվները.

Աղյուսակ 3

Nº	Շենքերի, շինությունների անվանումները	փոխարինման ծախսերի նորմատիվը (դր/մ ²) կամ (դր/մ ³)	Տեղեկատվության աղբյուրը
1.	Վարչական շենք	361 000 դր/ մ ²	1-7-76 ՇԽԳ

Աղյուսակ 4

Nº	Շենքերի, շինությունների անվանումները	փոխարինման ծախսերի նորմատիվը (դր/մ ²), (դր/մ ³)	Մակերեսը (մ ²) կամ ծավալը (մ ³)	փոխարինման ծախսը (դրամ)
1.	Վարչական շենք	361 000 դր/ մ ²	1217.5 մ ²	439 517 500

Համաձայն ՀՀ ԱԳ գնահատման ստանդարտի վերարտադրման (կամ փոխարինման) ծախսերը հաշվարկվում են որպես ուղղակի, անուղղակի ծախսերի և ձեռնարկատիրական շահույթի հանրագումար: ՇԽԳ-ի կիրառման դեպքում շինարարության ընդհանուր արժեքը կարող է հաշվարկվել հետևյալ բանաձևով՝

$$U = (\text{ՇԽԳ} \times \text{Հ} \times K_{\text{վեր}} \times K_{\text{տ}} + \text{Օ}) \times \text{Ի}_{\text{իլ}} + \text{ԱԱՀ}$$

որտեղ՝

- 1) ՇԽԳ-ն ցուցանիշ է, որն ընտրվում է կախված օբյեկտի բնութագրերից,
- 2) Հ՝ դիտարկվող օբյեկտի հզորություն,

3) Կվեր՝ նորմերի մշակման տարեթվի գներից՝ դիտարկվող ժամանակահատվածի գների վերահաշվարկման գործակից,

4) Կտ՝ գործակից, որը որոշվում, է նախագծվող օբյեկտի վայրի և Երևան քաղաքի (համայնքի) տրանսպորտային ծախսերի գործակիցների հարաբերակցությամբ ըստ ՀՀ կառավարության 2024 թվականի հոկտեմբերի 17-ի N 1656-Ն որոշման հավելվածի աղյուսակ 2-ի տվյալների,

5) Ծլ՝ լրացուցիչ ծախսեր, որոնք ներառված չեն ՇԽԳ-ում և հաշվարկվում են առանձին,

6) Իիվ՝ գնաճի կանխատեսվող ինդեքս՝ ըստ ՀՀ Կենտրոնական բանկի տվյալների,

7) ԱԱՀ 20%՝ ավելացված արժեքի հարկ:

		Աղյուսակ 5
1	ՇԽԳ-ն ցուցանիշ է, որն ընտրվում է կախված օբյեկտի բնութագրերից	361 000 դր/ մ ²
2	Հ՝ դիտարկվող օբյեկտի հզորություն	1760,8 մ ²
3	Կվեր՝ նորմերի մշակման տարեթվի գներից՝ դիտարկվող ժամանակահատվածի գների վերահաշվարկման գործակից	1,0173
4	Կտ՝ գործակից, որը որոշվում, է նախագծվող օբյեկտի վայրի և Երևան քաղաքի (համայնքի) տրանսպորտային ծախսերի գործակիցների հարաբերակցությամբ	1,0679
5	Ծլ՝ լրացուցիչ ծախսեր, որոնք ներառված չեն ՇԽԳ-ում և հաշվարկվում են առանձին	0
6	Իիվ՝ գնաճի կանխատեսվող ինդեքս՝ ըստ ՀՀ Կենտրոնական բանկի տվյալների	1,043
7	ԱԱՀ	20%
8	Ձեռնարկատիրական շահույթ	11,9%
Ընդամենը		1,345

Ձեռնարկատիրական շահույթի մեծության հաշվարկի համառոտ տարբերակն աղյուսակի ձևաչափով, ներկայացված է ստորև

		Աղյուսակ 6
Տնտեսական մաշվածության հաշվարկի էլեմենտներ	Համեմատական անալոզ N1	
	ք. Մեղրի, Զ.Անդրանիկի փողոց 28/3	
տեղ. Աղբյուր	սեփական բազա	
հողամասի մակերես (քմ)	67,9	
հողամասի միավորի արժեք (դր/քմ)	15 000	
հողամասի արժեք (դրամ)	1 018 500	
հիմնական շինության մակերեսը (քմ)	59,7	
օժանդակ շինության մակերեսը (քմ)	0	
վերարտադրման նորմատիվ հիմնական շինություն (դր/քմ)	249 200	
վերարտադրման նորմատիվ օժանդակ շինություն (դր/քմ)	0	
վերարտադրման ծախս հիմնական շենք	14 877 240	
վերարտադրման ծախս օժանդակ շենք	0	
վերարտադրման ծախս ընդհանուր	14 877 240	
Ա՝ անուղղակի ծախսեր + այլ ծախսեր	1,333	
վերարտադրման ծախս + շահույթ	19 831 361	
Ֆ _{1,1} %	15,00%	
Ֆ _{1,1} դրամ	2 974 704	
Ֆ _{1,2} %	15,0%	
Ֆ _{1,2} դրամ	2 974 704	
F ₁ = F _{1,1} + F _{1,2}	5 949 408	
V - F ₁	13 881 953	

Ֆ ₂ %	10%
Ֆ ₂ դրամ	1 388 195
V- F ₁ -F ₂	12 493 757
Վաճառքի գին	15 000 000
	251 256
Ձեռնարկատիրական շահույթ _{դրամ}	1 487 743
Ձեռնարկատիրական շահույթ %	11,9%

Աղյուսակ 7

№	Շենքերի, շինությունների անվանումները	փոխարինման ծախսը (դրամ)	Ուղղակի և անուղակի ծախսերը	փոխարինման ծախսը ներառյալ այլ ծախսեր (դրամ)
1.	Վարչական շենք	439 517 500	1,345	591 146 106

Հաշվի ենք առել շինության կառուցման արժեքի աստիճանը

Աղյուսակ 8

№	Աշխատանքի անվանումը	Օբյեկտի արժեքում կազմող մասնաչափ (%)
1	Հողային աշխատանքներ	3,0%
2	Հիմնային աշխատանքներ և նկուղի պատեր	17,0%
3	Միաձույլ երկաթբետոնե կառուցվածքներ	35,0%
4	Պատեր և միջնորմներ	7,0%
5	Տանիք	12,0%
6	Դռներ և պատուհաններ	7,0%
7	Հատակներ	5,0%
8	Ներքին հարդարում	8,0%
9	Արտաքին հարդարում	4,0%
10	Այլ աշխատանքներ	2,0%
	Ընդամենը	100%

Շենքերի և շինությունների կուտակված մաշվածության որոշում:

Վերարտադրման (կամ փոխարինման) ծախսերի հաշվարկից հետո դրանք անհրաժեշտ է նվազեցնել կուտակված մաշվածության չափով: Մաշվածության տեսակներն են.

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

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

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

Կուտակված մաշվածությունը՝ շենքերի և շինությունների ֆիզիկական, գործառնական և տնտեսական մաշվածության հանրագումարն է:

Ֆիզիկական, գործառնական և տնտեսական մաշվածությունները լինում են.

1) վերականգնվող՝ երբ մաշվածության վերացման հետ կապված ծախսերը տնտեսապես արդարացված են,

2) չվերականգնվող՝ երբ մաշվածության վերացման հետ կապված ծախսերը տնտեսապես արդարացված չեն

շինության ֆիզիկական մաշվածքի հաշվարկ

Աղյուսակ 9

Վերացվող ֆիզիկական մաշվածքի հաշվարկ						
№	Աշխատանքի անվանումը	վերարտադրման ծախսերի կառուցվածքը (%)	վերարտադրման ծախսերի կառուցվածքը (դրամ)	Ֆիզիկական մաշվածքը (%)	Ֆիզիկական մաշվածքը (դրամ)	Մնացորդային արժեք (դրամ)
1	Հողային աշխատանքներ	3,0%	17 734 383	0%	0	17 734 383
2	Հիմնային աշխատանքներ և նկուղի պատեր	17,0%	100 494 838	15%	15 074 226	85 420 612
3	Միաձույլ երկաթբետոնե կառուցվածքներ	35,0%	206 901 137	30%	62 070 341	144 830 796
4	Պատեր և միջնորմներ	7,0%	41 380 227	30%	12 414 068	28 966 159
5	Տանիք	12,0%	70 937 533	80%	56 750 026	14 187 507
6	Դռներ և պատուհաններ	7,0%	41 380 227	50%	20 690 114	20 690 114
7	Հատակներ	5,0%	29 557 305	70%	20 690 114	8 867 192
8	Ներքին հարդարում	8,0%	47 291 689	70%	33 104 182	14 187 507
9	Արտաքին հարդարում	4,0%	23 645 844	60%	14 187 507	9 458 338
10	Այլ աշխատանքներ	2,0%	11 822 922	40%	4 729 169	7 093 753
	Ընդամենը	100,0%	591 146 106	40,55%	239 709 746	351 436 360

Աղյուսակ 9

Կարճաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկ						
№	Աշխատանքի անվանումը	Կարճակյաց էլեմենտների արժեքը՝ նվազեցված չվերականգնվող ֆիզիկական մաշվածքը	Իրական ծառայության ժամկետը	Նորմատիվային ծառայության ժամկետը	Մաշվածքի գործակիցը	Մաշվածքը
		դրամ	տարի	տարի		դրամ
1	Տանիք	14 187 507	30,0	50	0,60	8 512 504
2	Հարդարման աշխատանքներ	20 690 114	20,0	30	0,67	13 793 409
3	Դռներ, պատուհաններ	8 867 192	20,0	30	0,67	5 911 461
4	Սանտեխն. Աշխատանքներ	14 187 507	20,0	25	0,80	11 350 005
5	Էլեկտրոմոնտաժային աշխատանքներ	9 458 338	20,0	30	0,67	6 305 558
6	Այլ աշխատանքներ	7 093 753	30,0	40	0,75	5 320 315
	Ընդամենը	74 484 409				51 193 253

Աղյուսակ 10

Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկ		
№	Արժեքի անվանումը	դրամ
1	Վերարտադրման ծախսեր	591 146 106
2	Վերականգնվող ֆիզիկական մաշվածք (հետաձգված վերանորոգում)	-239 709 746
3	Կարճակյաց էլեմենտների արժեքը՝ նվազեցված չվերականգնվող ֆիզիկական մաշվածքը	-74 484 409
4	Ընդամենը երկարակյաց էլեմենտների արժեքը՝ նվազեցված չվերականգնվող ֆիզիկական մաշվածքով	276 951 951
5	Շահագործման փաստացի ժամկետը (տարի)	63

6	Շահագործման նորմատիվային ժամկետը (տարի)	125
7	Մաշվածության հաշվարկի գործակից	0,50
	Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի արժեքը (4x7)	139 583 783

Աղյուսակ 11

Ընդհանուր ֆիզիկական մաշվածության հաշվարկը		
№	Մաշվածության տեսակը	դրամ
1	Վերականգնվող ֆիզիկական մաշվածք (հետաձգված վերանորոգում)	239 709 746
2	Կարճաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածք	51 193 253
3	Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածք	139 583 783
	Ընդամենը	430 486 782

Աղյուսակ 12

№	Անվանումը	V ₃	F _{1.1} (%)	F _{1.2} (%)	F ₁ (դրամ)
1	Վարձական շենք	591 146 106	40,55%	32,3%	190 777 036

F₁ = 190 777 036 դրամ

Գործառնական (Ֆունկցիոնալ) մաշվածություն՝ շենքերի և շինությունների արժեքի նվազումն է՝ կապված տեխնիկական նորարարությունների, ժամանակակից պահանջներին անհամապատասխանության և գործառնական նշանակությամբ օգտագործման կորստով:

Գնահատվող անշարժ գույքը չի համապատասխանում արդի պահանջներին, բացի այդ ՇԱԽՑ-ից ընտրված անալոգն ունի վերելակ, ֆոտովոլտային համակարգ, իսկ գնահատվող շինությունը՝ ոչ: Ըստ ՇԱԽՑ-ի «Ընդհանուր կանոնների» 19-րդ կետի աղյուսակ 4-ի շենքի ընդհանուր կառուցման արժեքում էլեկտրամատակարարման՝ այդ թվում էլեկտրական և (կամ) ջերմային էներգիայի արտադրության համար կիրառելի ոչ հանածո վերականգնվող աղբյուրներից (հողմային, արևային, ջրային, երկրաջերմային, կենսազանգվածի, կենսազագի և այլն) սնվող համակարգերի բաղադրիչը կազմում է 7%: Գնահատվող շինությունն ունի գործառնական նշանակությամբ օգտագործման կորուստներ: Գնահատվող շինության առաջին հարկը մասամբ նկուղային է՝ ռելիեֆի առանձնահատկությամբ պայմանավորված: Հաշվի առնելով թվարկած գնագոյացնող գործոնները, մասնավորապես գործառնական (ֆունկցիոնալ) թերությունները, գնահատվող շինության գործառնական (ֆունկցիոնալ) մաշվածությունն ընդունվել է 30%:

Աղյուսակ 13

№	Անվանումը	V ₃ - F ₁	F ₂ (%)	F ₂ (դրամ)
1	Վարչական շենք	160 659 324	30%	48 197 797

F₂ = 48 197 797 դրամ

Տեսակական մաշվածություն՝ շենքերի և շինությունների արժեքի նվազումն է՝ արտաքին միջավայրի պայմանների փոփոխության արդյունքում:

Տեսակական մաշվածությունը պայմանավորված է նաև գնահատվող օբյեկտի գտնվելու վայրով, տեղանքով ու դիրքով: Տեսակական մաշվածության այս բաղադրիչը կարելի է հաշվարկել տվյալ տարածքում նորակառույց անշարժ գույքի (այնպիսի անշարժ գույքի, որը չունի ֆիզիկական և գործառնական մաշվածություն) կառուցման արժեքի և վաճառքի արժեքի տարբերության հիման վրա: Նման վերլուծություն կարելի է կատարել բազմաբնակարան շենքերի բնակարանների, անհատական բնակելի տների և հասարակական նշանակության օբյեկտների կառուցման արժեքների և վաճառքի գների վերաբերյալ բավարար քանակությամբ, ստույգ տեղեկություններ ունենալու դեպքում: Նկարագրված վերլուծության մեջ կառուցման արժեքը ներառում է հողամասի ձեռք բերման արժեքը, բարելավումների կառուցման հետ կապված անուղղակի ծախսերը և այլ ծախսերը, ինչպես նաև ձեռնարկատիրոջ շահույթը:

Մեղրի քաղաքում անշարժ գույքի վաճառքների մանրակրկիտ ուսումնասիրությունը ցույց է տալիս, որ քաղաքի բարձր տնտեսական և գործառնական ակտիվությամբ, զարգացած առևտրային ենթակառուցվածքով, հետիոտն ու տրանսպորտային ինտենսիվ հոսքերով բնութագրվող հատվածում

նկատելի է ձեռնարկատիրական շահույթի դրական մեծություն, իսկ ցածր տնտեսական և գործառնական պասիվությամբ, առևտրի տեսանկյունից նվազ զարգացած ենթակառուցվածքներով, հետիոտն ու տրանսպորտային ոչ ինտենսիվ հոսքերով բնութագրվող հատվածում նկատելի է ոչ թե ձեռնարկատիրական շահույթ, այլ տնտեսական մաշվածություն: Քանի որ տվյալ դեպքում, գնահատվող անշարժ գույքը գտնվում է քաղաքի բարձր տնտեսական և գործառնական ակտիվությամբ, զարգացած առևտրային ենթակառուցվածքով, հետիոտն ու տրանսպորտային ինտենսիվ հոսքերով բնութագրվող հատվածում, բնականաբար ձեռնարկատիրական մեծությունը հաշվարկի արդյունքում ստացվել է դրական մեծություն (11,2%), ապա տնտեսական մաշվածությունը կազմում է 0%:

$$F_3 = 0 \text{ դրամ}$$

շինության արժեքը կկազմի

$$C_{շին} = V_3 - (F_1 + F_2 + F_3)$$

$$C_{շին} = 591\,146\,106 - 430\,486\,782 - 112\,461\,527 - 0 = 112\,461\,527 \text{ (ՀՀ դրամ)}$$

Գնահատման օբյեկտի շուկայական արժեքը՝ C –ն, հաշվարկվել է հետևյալ բանաձևով.

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

$C_{հող}$ – հողամասի շուկայական արժեքն է,

$C_{շին}$ – շենքեր, շինությունների շուկայական արժեքն է:

Գնահատվող անշարժ գույքի (հողամասի և շինության) արժեքը կկազմի

$$C = 9\,000\,110 + 112\,461\,527 = 121\,461\,637$$

կամ կլորացված 121'500'000 ՀՀ դրամ:

10. Եզրափակում

Այսպիսով, գնահատման ներկայացված Սյունիքի մարզ, ք. Մեղրի, Զ. Անդրանիկի փողոց, թիվ 31 հասցեում գտնվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքի որոշման նպատակով գնահատողը կիրառեց գնահատման ծախսային մոտեցումը:

Համաձայն տվյալ գնահատման, Սյունիքի մարզ, ք. Մեղրի, Զ. Անդրանիկի փողոց, թիվ 31 հասցեում գտնվող անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքը, առ 25.03.2026թ., տեղազննության օրվա դրությամբ ունեցած ապրանքային վիճակով, կազմում է 121'500'000 (Մեկ հարյուր քսանմեկ միլիոն հինգ հարյուր հազար) ՀՀ դրամ:

Գնահատված շուկայական արժեքը, ըստ գնահատողի, իրատեսական է:

Օգտագործված փաստաթղթեր

1. «Գնահատման գործունեության մասին» ՀՀ Օրենք ՀՕ – 189 –Ն,
2. «ՀՀ-ում գնահատման ստանդարտները, ինչպես նաև գնահատողի վարքագծին ներկայացվող պահանջները սահմանելու մասին» ՀՀ Կառավարության 24.08.2022թ. 1355-Ն որոշում
3. ՀՀ քաղաքացիական օրենսգիրք, այլ նորմատիվ իրավական ակտեր,
4. Գնահատման միջազգային ստանդարտ IVS 2022,
5. ԱԳ նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վկայական,
6. «ՇԱՆՑ» 2009թ., ՀՀ Կառավարության 23.11.2007թ. 1484-Ն որոշում,
7. ՀՀ Կառավարության որոշում 15.04.2021թ. N 600-Ն,

Տեղեկատվական աղբյուրներ

1. ԱԳ առուվաճառքների պայմանագրային տվյալներ (առկայության դեպքում),
2. Ազատ շուկայում վաճառահանված տվյալներ,
3. ՀՀ Կենտրոնական Բանկի կայք,
4. ՀՀ Կադաստրի կոմիտեի կայք,
5. ԱԳ առուվաճառքի և վարձակալության կայքեր,
6. Ռիելթորական գրասենյակների կողմից տրամադրված տեղեկատվություն,
7. «Էքսպերտ Օգենկա» ՍՊԸ ինֆորմացիոն բազա,

Գրականության ցանկ

1. «Անշարժ գույքի գնահատում» Հ. Ս. Հարիսոն,
2. «Եկամտաբեր գույքի գնահատում և վերլուծություն» Ջեյ Ֆրիդման, Ն. Օրդուեյ, 1997թ., 461 էջ
3. «Եկամտաբեր անշարժ գույքի գնահատում» Ս. Վ. Գրիբովսկիյ, 2001թ.
4. «Անշարժ գույքի գնահատում» Ուսումնական ձեռնարկ Ա. Գ. Գրյազնով և Ս. Ա. Ֆեդոտովի խմբագրությամբ, 2002թ. 496 էջ
5. «Անշարժ գույքի գնահատում» Ուսումնական ձեռնարկ, Ս. Վ. Գրիբովսկիյ, 2003թ.

Գնահատողի հայտարարությունը

Ես, գնահատողս, տվյալ աշխատությունը կազմողս, իմ գիտելիքների և համոզմունքների հիման վրա հաստատում եմ, որ

- ✓ Տվյալների և տեղեկությունների անհրաժեշտ քանակի ապահովման համար չեն օգտագործվել կեղծ տվյալներ կամ ուռճացված տեղեկություններ,
- ✓ Գնահատումը կատարվել է անկախ, օբյեկտիվ և անաչառ,
- ✓ Տվյալ հաշվետվության գնահատման առարկա հանդիսացող գույքի նկատմամբ գնահատողը չունի անձնական հետաքրքրվածություն՝ ոչ հիմա, ոչ էլ հեռանկարում, գնահատվող գույքի սեփականատիրոջ հետ առկա չեն մոտ ազգակցական կապեր,
- ✓ Սույն հաշվետվությունը վավեր է միայն ամբողջությամբ վերցված և միայն 2.5 կետում նշված գնահատման նպատակի համաձայն,
- ✓ Գնահատման աշխատանքների ծառայության վճարի չափը փոխկապակցված չէ գնահատման առարկա հանդիսացող անշարժ գույքի գնահատված արժեքի հետ,
- ✓ Գնահատման արդյունքներն ունեն խորհրդատվական բնույթ,
- ✓ Պարտավորվում եմ պահպանել անշարժ գույքի գնահատման տվյալների առևտրային գաղտնիության պայմանները:
- ✓ Հաշվետվությունը կազմվել է Գնահատման մասին ՀՀ օրենքի (ՀՕ-189-Ն), «ՀՀ-ում գնահատման ստանդարտները, ինչպես նաև գնահատողի վարքագծին ներկայացվող պահանջները սահմանելու մասին» ՀՀ Կառավարության 24.08.2022թ. 1355-Ն որոշման և նորմատիվային այլ ակտերի հիման վրա:

Գնահատող՝
Վկայական ԳԳ-2022-15



Ա. Բարսեղյան



Հավելված 1

**ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆ
ՎԿԱՅԱԿԱՆ**

**ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՏՄԱՍԲ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻ
ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ**

Սույն վկայականով հաստատվում է «10» Հունիսի 2019 թվականին գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման միասնական մատյանում կատարված անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքի պետական գրանցումը հետևյալ տվյալներով.

1. ԳՐԱՆՑՎԱԾ ԻՐԱՎՈՒՆՔԻ ՍՈՒԲՅԵԿՏ (ՆԵՐ)

ՀԱՅԲԻՉՆԵՍԲԱՆԿ ՓԲԸ

2. ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՏԼՎԵԼՈՒ ՎԱՅՐԸ ԵՎ ԱՆՎԱՆՈՒՄԸ

Մարզ Սյունիք, համայնք Մեղրի Մեղրի ք. 2, Անդրանիկի փողոց 31 շենք

3. ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՀԻՄՔ ՀԱՆԴԻՍԱՑՎԱԾ ՓԱՍՏԱԹՂԹԵՐԸ

Երրորդ անձի (անձանց) անշարժ գույքի հաջորդող գրավի (հիփոթեքի) պայմանագիր թիվ G19-031143, 07/06/2019թ.գ/մ 8089

4. ՀՈՂԱՄԱՍԻ ԲԼՈՒԹԱԳՐԵՐԸ

Կադաստրային ծածկագիրը՝ 09-005-0070-0018

Մակերեսի չափը (հա)՝ 0.133

Նպատակային նշանակությունը՝ բնակավայրերի

Գործառնական նշանակությունը կամ հողատեսքը՝ Հասարակական կառուցապատման

Գրանցված իրավունքի տեսակը՝ ԳՐԱՎ

5. ՇԻՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ

1) Նպատակային նշանակությունը՝ Հասարակական

2) Բնութագրերը ըստ առանձին շինությունների՝

Հ/հ	Կադաստրային ծածկագիրը	Տեսակը	Մակերեսի չափը	Գրանցված իրավունքի տեսակը
1	09-005-0070-0018-001	Վարչական շենք	1217.5 ք.մ.	ԳՐԱՎ

Լրացուցիչ նշումներ և տեղեկություններ

Գրանցումը իրականացնող պաշտոնատար անձի անունը: ազգանունը՝ Արթուր Միրզոյան
 զբաղեցրած պաշտոնը՝ Սյունիքի մարզային ստորաբաժանման անշարժ գույքի ռեգիստր
 Կ.Տ.

Վկայական N 10062019-09-0020, գաղտնաբառ՝ 3GXFQHBAXBQX

Էջ 2

Հավելված 2



ՎԿԱՅԱԿԱՆ N ԳԳ-2022-15

Սույն վկայականը տրվում է

ԱՐՄԵՆ ԶՎԿԵՆԻ ԲԱՐՍԵՂՅԱՆԻՆ

(անունը, հայրանունը, ազգանունը)



առ այն, որ նա մասնակցել է
Կադաստրի կոմիտեի կողմից
կազմակերպված
գնահատման գործունեության
որակավորման քննության:
Կադաստրի կոմիտեի ղեկավարի
2022 թվականի հոկտեմբերի 24-ի N389-L
հրամանի համաձայն տրամադրվել է

ԳՆԱՀԱՏՈՂԻ ՈՐԱԿԱՎՈՐՈՄ

Գործողության ժամկետը մինչև 24 հոկտեմբերի 2027 թ.

Կադաստրի
կոմիտեի ղեկավար

(ստորագրություն)

Սուրեն Թովմասյան
(անունը, ազգանունը)

ԿՏ

24 հոկտեմբերի 2022 թ



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