



ք. Աբովյան, Հանրապետության 14/16  
Հեռ. / тел. (094) 26-00-08; (091) 70-09-00  
Էլ. փոստ՝ varmonrealty@mail.ru

г. Абовян, ул. Анрапетутян 14/16

«144-01/Վ-021»  
19 Ապրիլի 2021թ.

ՀՀ Կոտայքի մարզի Բյուրեղավան համայնքի  
ղեկավար՝ պարոն Ն. Բալասյանին

Ի պատասխան Ձեր՝ 12.04.2021թ.-ի գրության Ձեզ է տրամադրվում գնահատման  
ներկայացրած՝ ՀՀ Կոտայքի մարզի Բյուրեղավան քաղաքի Զորավար Անդրանիկի  
փողոցի թիվ 2/84 հասցեում գտնվող անշարժ գույքի օտարման մեկնարկային շու-  
կայական արժեքի վերաբերյալ հաշվետվությունը:

Առդիր՝ թիվ «144-01/Վ-021» հաշվետվությունը՝  
բաղկացած 09թերթից, լուսանկարչական  
հավելված՝ 2 թերթից:

Տնօրեն՝

Օ. Գևորգյան



ՀՀ ԿՈՏԱՅՔԻ ՄԱՐԶԻ  
ԲՅՈՒՐԵՂԱՎԱՆԻ ՀԱՄԱՆՔԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ  
ՄՏԻՑ N Գ-81/21  
« 03 » 05 2021 թ.

# «Վ Ա Ր Մ Օ Ն Ռ Ի Ե Լ Թ Ի»

Ք. Աբովյան

19 Ապրիլի 2021թ.

## Հ Ա Շ Վ Ե Տ Վ ՈՒ Թ Յ ՈՒ Ն «144-01/Վ-021»

ԳՆԱՀԱՏՎՈՂ ՕԲՅԵԿՏԻ  
ԱՆՎԱՆՈՒՄԸ

Անշարժ գույք

ՀԱՍՅԵՆ

ՀՀ Կոտայքի մարզ, քաղաք Բյուրնդավան Զորավար Անդրանիկի փողոց թիվ՝ 2/84 հողամաս և տնտնական շինություն, ավտոտնակ

ՊԱՏՎԻՐԱՏՈՒ

ՀՀ Կոտայքի մարզի Բյուրնդավան քաղաքի համայնքի ղեկավար պարոն Հ. Բալասյան

ԿԱՏԱՐՈՂ

«ՎԱՐՄՕՆ ՌԻԵԼԹԻ» ՍՊԸ



ԼԻՑԵՆԶԻԱ Ա.Գ. N 0809





**Գնահատման կատարման հիմքերը**

Գնահատումը կատարվել և սույն հաշվետվությունը կազմվել է ՀՀ Կոտայքի մարզի Բյուրեղավան քաղաքի համայնքի ղեկավար պարոն Վ.Բալասյանի(հետագայում Պատվիրատու) պատվերով, «ՎԱՐՄՕՆ ՌԻԵԼԹԻ» սահմանափակ պատասխանատվությամբ ընկերության (հետագայում կատարող) կողմից:

Ծառայության մատուցման համար հիմք է հանդիսացել Պատվիրատուի թիվ՝ Ե-360/21 առ.12.04.2021թ.-ի գրությունը որի հիման վրա կատարողն իրա կանացրել է գրության մեջ նշված՝ ՀՀ Կոտայքի մարզի Բյուրեղավան քաղաքի Ջորավար Անդրանիկ փողոցի թիվ 2/84 հողամասի, տնտեսական շինության և ավտոտնակի օտարման մեկնարկային շուկայական արժեքի որոշումը:

**Գնահատման ենթակա օբյեկտը**

Գնահատման ենթակա օբյեկտ է հանդիսանում՝ ՀՀ Կոտայքի մարզի Բյուրեղավան քաղաքի Ջորավար Անդրանիկ փողոցի թիվ 2/84 հողամասի, տնտեսական շինության և ավտոտնակի տարածքը:

**Գնահատման նպատակը**

Գնահատման կատարման նպատակն է պարզել՝ ՀՀ Կոտայքի մարզի Բյուրեղավան քաղաքի Ջորավար Անդրանիկ փողոցի թիվ 2/84 հողամասի, տնտեսական շինության և ավտոտնակի օտարման մեկնարկային շուկայական արժեքը:

**Գնահատման ժամանակահատվածը**

Գնահատման աշխատանքները կատարվել են՝ 2021 թվականի ապրիլի 12-ից 19-ն ընկած ժամանակահատվածում:

**Գնահատման գործընթացը**

1. Պատվիրատուի և նախաձեռնողի կողմից տրամադրված գնահատվող օբյեկտին վերաբերվող փաստաթղթերին և այլ նյութերին ծանոթացում:
2. Գնահատվող օբյեկտի տեղագնում և լուսանկարում:
3. Գնահատվող անշարժ գույքի տեղադրության /գոտիավորման/ և շրջակայքի ուսումնասիրում և վերլուծություն:
4. Տեղեկատվության հավաքագրում և տվյալ նպատակային նշանակության անշարժ գույքի շուկայի վերլուծություն:
5. Համադրելի օբյեկտների վերաբերյալ տեղեկատվության հավաքագրում և վերլուծություն:
6. Գնահատման անհրաժեշտ մեթոդների ընտրության և հիմնավորում:
7. Գնահատվող անշարժ գույքի օտարման մեկնարկային շուկայական արժեքի որոշում:

**Գնահատվող օբյեկտի իրավական փաստաթղթերի փաթեթը**

Գրության հետ ստացվել է՝  
- սեփականության իրավունքի գրանցման թիվ 2711164 վկայականի պատճենը, ըստ որի ՀՀ Կոտայքի մարզի Բյուրեղավան քաղաքի, Ջորավար Անդրանիկ փողոցի թիվ 2/84 հասցեում գտնվող՝ 82,9քմ ընդհանուր մակերեսով տնտեսական շինությունը և ավտոտնակը, 145քմ հողամասը սեփականության իրավունքով պատկանում է Կոտայքի մարզի Բյուրեղավանի քաղաքային համայնքին:





## Նետագոտություն

Գնահատումը կատարվում է տրամադրված սեփականության իրավունքի գրանցման վկայականի պատճենում առկա չափային տվյալների, տեղա գննության, ինչպես նաև արտաքին ակնադիտական գննության արդյունքների հիման վրա:

### «Անշարժ գույքի գնահատում»

/կատարող՝ Ա. Մարտիրոսյան/  
Ընդհանուր տեղեկություններ

Տեղագնման ամսաթիվը՝ 12.04.2021թ

Գնահատման ամսաթիվը՝ 19.04.2021թ:

Գնահատման նպատակը – մեկնարկային շուկայական արժեքի որոշում:

Գնահատման գործառույթը – շուկայական արժեքի որոշում:

Անշարժ գույքի շուկայական արժեքը բաց և մրցակցային շուկայում, սեփականություն հանդիսացող անշարժ գույքի վաճառողի և Գնորդի գիտակցաբար, արդարացի առևտրի բոլոր պայմանների պահպանմամբ և օրինական գործողությունների արդյունքում ձևավորվող, անշարժ գույքի վաճառքի առավել հավանական գինն է, որը անշարժ գույքի գնահատման օբյեկտների համար կարող է որոշվել գնահատողի կողմից անշարժ գույքի գնահատմամբ: Անշարժ գույքի շուկայական արժեքը հաշվարկային մեծություն է գնահատման ամսաթվի դրությամբ և ունի խորհրդատվական բնույթ:

Ստորև ներկայացված է քարտեզի այն հատվածը, որտեղ գտնվում է գնահատվող օբյեկտը /Կոտայքի մարզ Բյուրեղավան քաղաք/



### Գնահատվող օբյեկտի համառոտ նկարագրությունը

Անվանումը	հողամաս, տնտեսական շին. և ավտոտնակ
Հասցե	Կոտայքի մարզի Բյուրեղավան ք. Ձորավար Անդրանիկ փ. պ8/24
Ընդհանուր մակերեսը	հող՝ 145քմ, տնտ. շին. և ավտոտնակ՝ 82,9քմ
Հարկ/հարկայնություն	նկուղային հարկով 1 հարկանի շինություն
Ծինության տիպը	տուֆ քարից
Ավտոտնակի միջհարկային ծ.	ՊԼԺ
Առաստաղի բարձրությունը	2,6 մ.
Մուտքի դուռը	երկաթյա երկփեղկ դարպասներ
Ներքին հարդարանքը	պատերը՝ գաջասվաղ, ներկանյութ, հատակը՝ անհամաչափ տաշված քի բազալտի քարերից
Ընդհանուր վիճակը	բավարար
Այլ պայմաններ	Ավտոտնակի դիմային հատվածը երեսպատված է անհամաչափ տաշված քի բազալտի քարով: Տեղագնման պահին անշարժ գույքը գտնվում էր բավարար ապրանքային վիճակում:





## **Գնահատման գործընթացը**

Գնահատման գործընթացը իր մեջ ներառում է հետևյալ գործողությունները.

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

### **Լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման տարբերակ**

Անշարժ գույքի առավել հավանական և առավել նպատակաուղղված օգտագործումը, որը ֆիզիկապես հնարավոր է, իրավաբանորեն թույլատրելի, ֆինանսապես իրագործելի, ապահովում է անշարժ գույքի առավելագույն արժեքը:

Շուկայական արժեքի որոշման համար հիմք է հանդիսանում անշարժ գույքի լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման վերլուծությունը (դիտարկումը):

Վերլուծության արդյունքում կարող են ի հայտ գալ օգտագործման մի քանի հնարավոր տարբերակներ, որոնք այնուհետև պետք է դիտարկվեն ֆինանսական նպատակահարմարության տեսանկյունից: Օգտագործման այն տարբերակը, որը կապահովի անշարժ գույքի առավել բարձր արժեքը, համարվում է առավել արդյունավետ տարբերակ: Լավագույն և առավել արդյունավետ տարբերակի ընտրությունը գնահատողի մասնագիտական կարծիքն է անշարժ գույքի օգտագործման վերաբերյալ:

Առավել արդյունավետ օգտագործման հասկացությունը հանդիսանում է հիմնարար, ինչպես նաև՝ շուկայական արժեքի հաշվարկման անբաժան մասը:

Համաձայն «Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին» ՀՀ օրենքի համաձայն, անշարժ գույքի գնահատման հաշվետվության պահանջ է հանդիսանում անշարժ գույքի լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման վերլուծությունը, եթե պատվիրատուն նման վերլուծության ցանկություն հայտնել է:

Գնահատման պատվերի համաձայն պատվիրատուն նման վերլուծության ցանկություն չի հայտնել:

### **Անշարժ գույքի գնահատման մեթոդների նկարագրությունը և ընտրությունը**

Անշարժ գույքի շուկայական գնահատման պրակտիկայում կիրառվում են 3 հիմնական մեթոդներ՝ համեմատական, եկամտային և ծախսային:

#### **Համեմատական մեթոդ**

Համեմատական մեթոդն իրենից ներկայացնում է գնահատման եղանակ, համաձայն որի անշարժ գույքի արժեքը որոշվում է՝ այն համեմատելով համանման և համադրելի անշարժ գույքի օբյեկտների հետ:

Գնահատման համեմատական մեթոդի հիմքում ընկած է փոխարինման սկզբունքը:

Փոխարինման սկզբունքը համեմատական մեթոդում պայմանավորված է այն ենթադրությամբ, որ գնորդը (վարձակալը) տվյալ անշարժ գույքի համար չի վճարի ավելին, քան կկազմի այն գումարը, որը անհրաժեշտ է նմանատիպ տվյալներով և օգտագործությամբ անշարժ գույքի ձեռքբերման (վարձակալման) համար:

#### **Եկամտային մեթոդ**

Եկամտային մեթոդն իրենից ներկայացնում է գնահատման եղանակ, համաձայն որի անշարժ գույքի արժեքը որոշվում է՝ հիմնվելով նրա եկամուտ բերելու կարողության վրա:

Գնահատման եկամտային մեթոդի հիմքում ընկած են փոխարինման և սպասում ների սկզբունքները: Գնահատման եկամտային մեթոդը ներառում է երկու հիմնական եղանակ՝ եկամտի կապիտալիզացիա և դիսկոնտավորում:

Քանի որ չունենք վարձակալության տրված նմանատիպ գույքերի վերաբերյալ բավականաչափ և հավաստի տվյալներ, ուստի չենք կարող կիրառել եկամտային մեթոդը:

#### **Ծախսային մեթոդ**





Ծախսային մեթոդն իրենից ներկայացնում է գնահատման եղանակ, համաձայն որի անշարժ գույքի արժեքն որոշվում է որպես առանց բարելավումների հողամասի արժեքի և տվյալ հողամասի վրա առկա կառույցների վերարտադրման կամ փոխառինման ծախսերի հանրագումար՝ նվազեցված կուտակված մաշվածության չափով: Գնահատման ծախսային մեթոդի հիմքում ընկած է փոխարինման սկզբունքը:

**Շուկայական արժեքի հաշվարկ համեմատական մեթոդով**

Տվյալ անշարժ գույքի գնահատման համար կատարված ուսումնասիրության արդյունքում հավաքագրվել են տեղեկություններ նմանօրինակ երեք գույքերի վաճառքների վերաբերյալ, որոնք կարող են հանդիսանալ համադրման «անալոգ»:

Աղյուսակում բերված են տարածագնահատման միևնույն գոտում վերջին ամիսների ընթացքում գնահատվող գույքին համանման անշարժ գույքերի փաստացի վաճառքների, առաջարկների օրինակներ: Համեմատվող օբյեկտների ընտրության համար ուսումնասիրվել են [www.myrealty.am](http://www.myrealty.am), [www.bnakaran.com](http://www.bnakaran.com), [www.igind.am](http://www.igind.am), [www.list.am](http://www.list.am), [www.realakcern.am/](http://www.realakcern.am/), [www.erkirrealty.am](http://www.erkirrealty.am) կայքերը և Գինդ շաբաթաթերթը:

**Գնահատման համեմատական մեթոդ**

Համեմատության Միավոր	Գնահատվող օբյեկտ	Համեմատ օբյեկտ N 1	Համեմատ օբյեկտ N 2	Համեմատ օբյեկտ N 3
Գույքի անվանումը	տնտ. շինություն, ավտոտնակ	տնտ. շինություն, ավտոտնակ	տնտ. շինություն, ավտոտնակ	տնտ. շինություն, ավտոտնակ
Տեղադրությունը	Կոտայքի մ. ք. Բյուրեղավան Զորավար Անդրանիկի 2/84	Կոտայքի մ. ք. Բյուրեղավան	Կոտայքի մ. ք. Բյուրեղավան	Կոտայքի մ. ք. Բյուրեղավան
Վաճառքի, առաջարկի գինը		1.650.000	3.150.000	22.250.000
Մակերես	82,9քմ	50քմ	90քմ	75քմ
1ք/մ գինը	-----	33.000	35.000	30.000
Տվյալների աղբյուր	-----	<a href="http://www.list.am">www.list.am</a>	<a href="http://www.list.am">www.list.am</a>	<a href="http://www.list.am">www.list.am</a>
Ամիսը/տարեթիվ		08.2018	08.2018	08.2018
Ծիսության Տեսակը	տուֆ քարից	քարե	քարե	քարե
Ուղղում/%/		0	0	0
Ուղղված 1ք/մ գինը		33.000	35.000	30.000
Հարկ/Հարկայնություն	1	1	1	1
Ուղղում/%/		0	0	0
Ուղղված 1ք/մ գինը		33.000	35.000	30.000
Տեղադրություն/դիրք	բավ	լավ	լավ	բավ.
Ուղղում/%/		-5	-5	0
Ուղղված 1ք/մ գինը		31.350	33.950	30.000
Ներքին Հարդարանք	բավ.	բավ.	բավ	լավ
Ուղղում/%/		0	0	-5
Ուղղված 1ք/մ գինը		31.350	33.950	28.500
Ճակատային մաս	բավ.	բավ	լավ	բավ
Ուղղում/%/		0	-5	0
Ուղղված 1ք/մ գինը		31.350	32.252	28.500
Միջհարկային Ծածկ	ե/բ	ե/բ	ե/բ	ե/բ
Ուղղում/%/		0	0	0
Ուղղված 1ք/մ գինը		31.350	32.252	28.500
Համեմատվող գույքի 1ք/մ-ի արժեքը		<b>30.700 ՀՀ դրամ</b>		





Բյուրեղավան քաղաքի հետազոտվող տարածաշրջանում, նմանատիպ շինությունների 1քմ ընդհանուր մակերեսի միջին շուկայական արժեքի ելակետային ցուցանիշը կազմում է՝ 34.000 ՀՀ դրամ :

Սույն հաշվետվության շրջանակներում կատարվում է ներկայացված գույքի օտարման մեկնարկային արժեքի որոշում, ուստի անհրաժեշտ է կիրառել նաև շուկայական և օտարման մեկնարկային արժեքների հարաբերությունը հաշվի առնող 0,4 գործակիցը, ինչը որոշվել է ելնելով անշարժ գույքի շուկայում կատարված ուսումնասիրություններից, մասնավորապես պետական սեփականություն հանդիսացող գույքի վաճառքի գնի և մասնավոր սեփականություն հանդիսացող նույնատիպ գույքի վաճառքի գնի հարաբերությունից:

*Այսպիսով, գնահատման ենթակա՝ ՀՀ Կոտայքի մարզի Բյուրեղավան քաղաքի Ջորավար Անդրանիկ փողոց թիվ 2/84 հասցեում գտնվող անշարժ գույքի օտարման մեկնարկային շուկայական գինը, հետազոտության կատարման ժամանակահատվածի դրությամբ, առկա ապրանքային և տեխնիկական վիճակի հաշվառմամբ, գնահատվում է՝*

*82,9քմ x 34.000 x 0,4 = 1.127.440 դրամ կամ կլորացված՝*

*1.127.000 (մեկ միլիոն մեկ հարյուր քսանյոթ հազար) ՀՀ դրամ:*

### **Եզրակացություն**

Կատարված հետազոտությունների և ուսումնասիրությունների արդյունքների և հաշվարկների համադրումից, գնահատողը հանգում է հետևյալ եզրակացության.

Գնահատման տրամադրած՝ ՀՀ Կոտայքի մարզի Բյուրեղավան քաղաքի Ջորավար Անդրանիկ փողոց թիվ 2/84 հասցեում գտնվող անշարժ գույքի օտարման մեկնարկային շուկայական արժեքը հետազոտության կատարման ժամանակահատվածի դրությամբ, առկա ապրանքային վիճակում, գնահատվում է՝

*1.127.000 (մեկ միլիոն մեկ հարյուր քսանյոթ հազար) ՀՀ դրամ:*

### **Օգտագործված ինֆորմացիոն աղբյուրներ և գրականության զանկ**

1. ՀՀ օրենսդրություն «ԱԳ գնահատման գործունեության մասին օրենք» ՀՕ-189-Ն:
2. ՀԱՏ 252 -2012թ. ՀՀ անշարժ գույքի գնահատման ստանդարտ:
3. ԱԳ առուվաճառքների և վարձակալությունների հետ կապված ամսագրեր, թերթեր:
4. Ռ-ինլթորական գրասենյակների կողմից տրամադրված տեղեկատվություն
5. «ՎԱՐՄՕՆ ՌԻԵԼԹԻ» ՍՊԸ-ի ինֆորմացիոն բազա:







Գնահատողի կարծիքը, գույքի արժեքի վարաբերյալ, ուժի մեջ է գնահատման ժամանակահատվածի դրությամբ և մասնագետը պատասխանատվություն չի կրում գույքի արժեքի հետագա կտրուկ փոփոխությունների համար, որոնք կարող են ի հայտ գալ այդ ժամանակահատվածից հետո՝ սոցիալական, ֆինանսական և տնտեսական գործոնների, կամ քաղաքական օրենսդրության փոփոխությունների հետևանքով:

**Գնահատող**

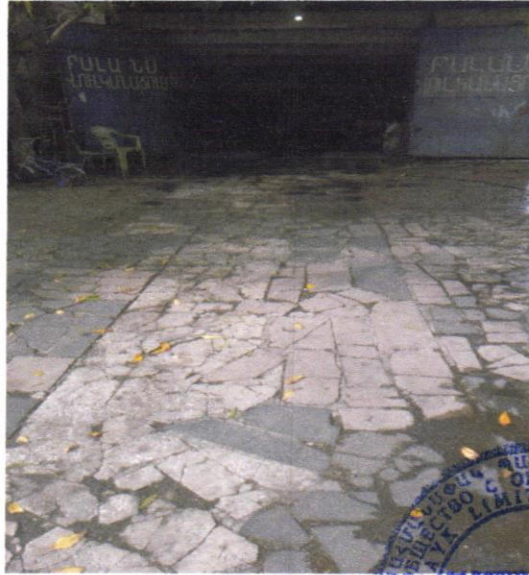


**Ա. Մարտիրոսյան**

**ՎԿ. N Ա.Գ.Գ. 239**



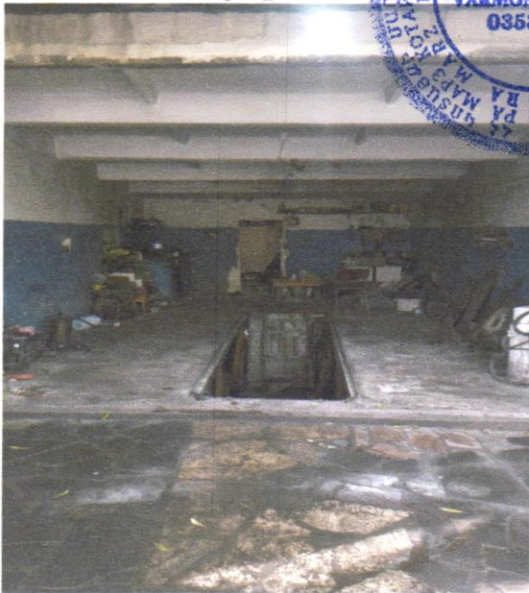
# ԼՈՒՍԱՆԿԱԴՉԱԿԱՆ ՀԱՎԵԼՎԱԾ



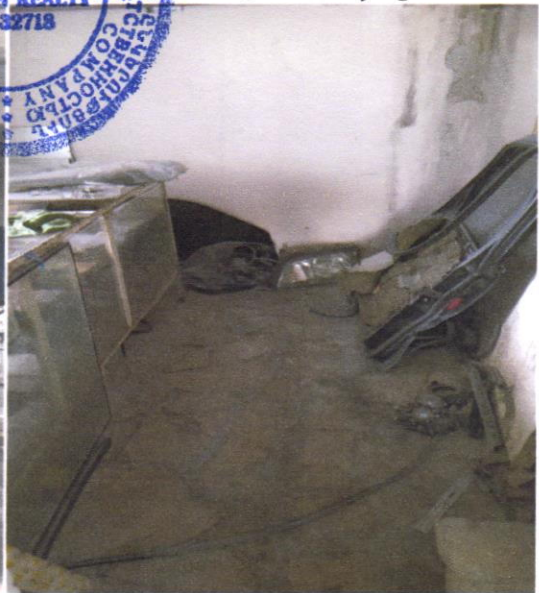
Լուսանկար 1



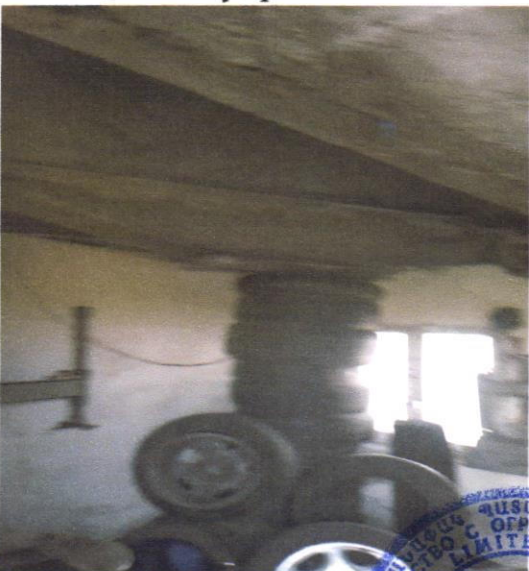
Լուսանկար 2



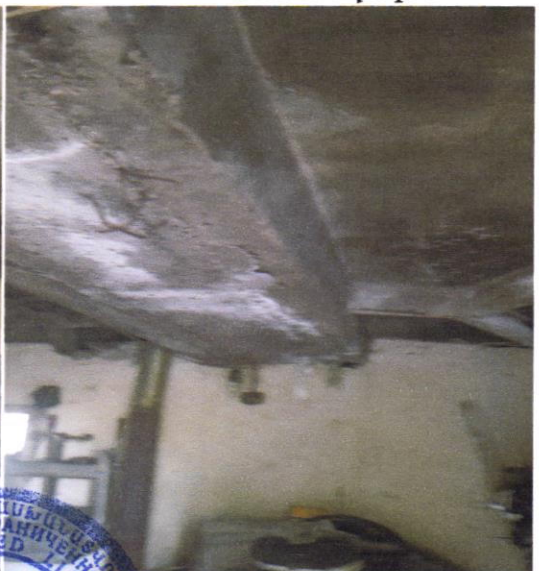
Լուսանկար 3



Լուսանկար 4



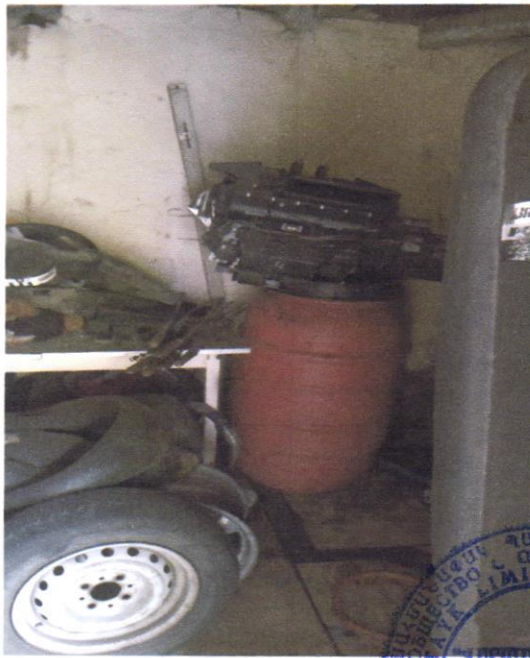
Լուսանկար 5



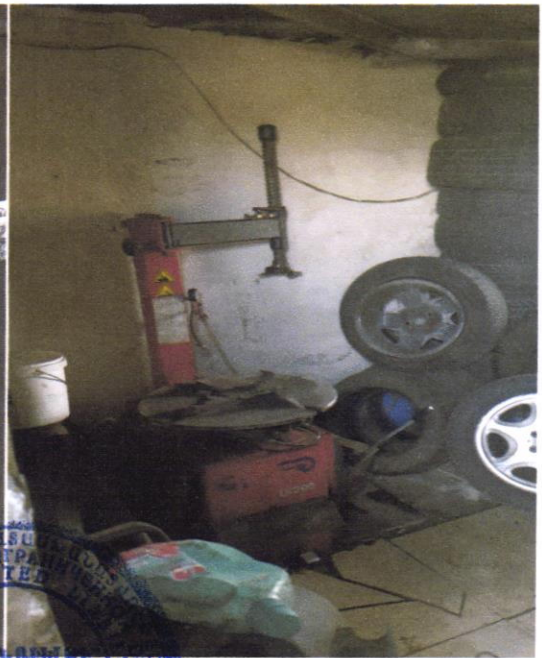
Լուսանկար 6







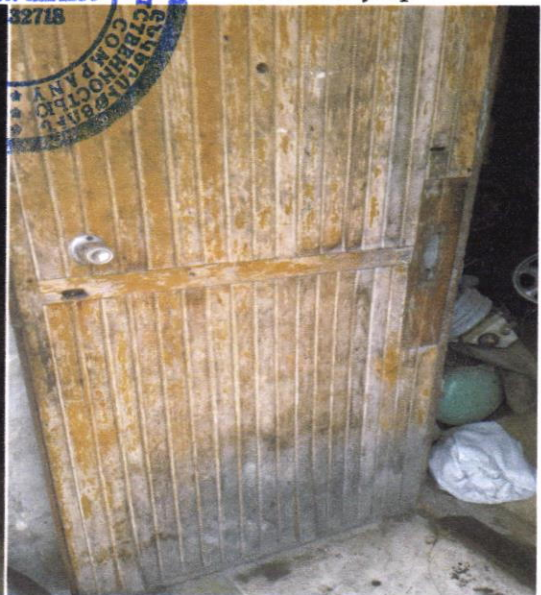
Լուսանկար 7



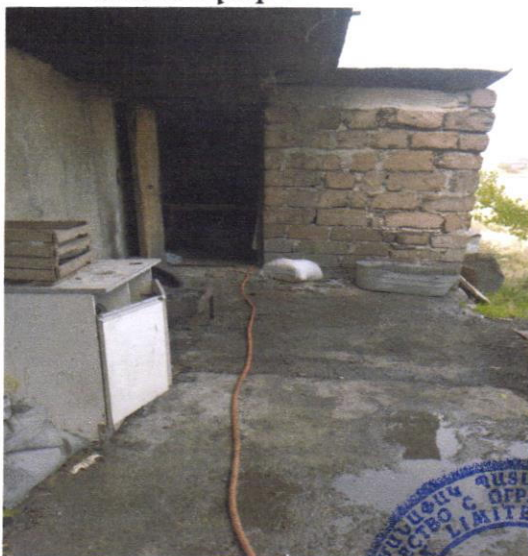
Լուսանկար 8



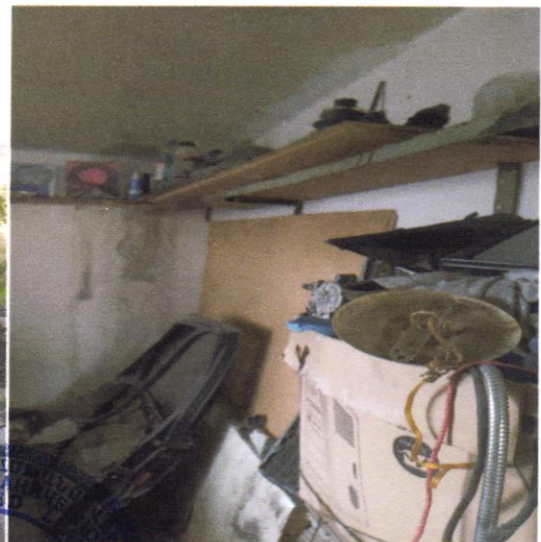
Լուսանկար 9



Լուսանկար 10



Լուսանկար 11



Լուսանկար 12







**ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ  
ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԿԱԴԱՍՏՐԻ ԿՈՄԻՏԵ**

**ՎԿԱՅԱԿԱՆ N ԱԳԳ 239**

**ՍՈՒՅՆ ՎԿԱՅԱԿԱՆԸ ՏՐՎՈՒՄ Է**

**ԱՆՆԱ ՍԱՐԻԲԵԿԻ ՍԱՐՏԻՐՈՍՅԱՆԻՆ**



առ այն, որ նա մասնակցել է ՀՀ անշարժ գույքի կադաստրի կոմիտեի կողմից կազմակերպված անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասնագիտական որակավորման ստուգմանը: Համաձայն ՀՀ անշարժ գույքի կադաստրի կոմիտեի՝ «24» հուլիսի 2018թ. քիվ 168-Ա հրամանի ստացել է

**ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՈՂԻ ՈՐԱԿԱՎՈՐՈՒՄ**

Հայաստանի Հանրապետության  
անշարժ գույքի կադաստրի  
կոմիտեի ղեկավարի ժամանակավոր  
պաշտոնակատար՝

**Ա.Մուսայան**



24 հուլիսի 2018թ.