



Ք. Արտվյան, Ինտերնացիոնալ 3
հեռ. (094) 260-008, (091) 700-900

г. Абовян, ул. Интернационал 3
Էլ. փոստ՝ varmonrielti@mail.ru

«007-01/Վ-022»
11 հունվարի 2022թ.

ՀՀ Կոտայքի մարզի Բյուրեղավան համայնքի
ղեկավար՝ պարոն Հ. Բալասյանին

Ի լրումն 19.04.2021թ.տրված «144-01/Վ-021» հաշվետվության, Ձեզ է տրամադրվում
ՀՀ Կոտայքի մարզի Բյուրեղավան քաղաքի Զորավար Անդրանիկ փողոց թիվ 2/84
հասցեում գտնվող անշարժ գույքի օտարման մեկնարկային շուկայական արժևրի
վերաբերյալ հաշվետվությունը:

Առդիր՝ թիվ «007-01/Վ-022» հաշվետվությունը՝
բաղկացած՝ 11 թերթից.

Տնօրեն՝

Օ. Գևորգյան



ԳԳ ԿՈՏԱՅՔԻ ՄԱՐԶԻ	
ԲՅՈՒՐԵՂԱՎԱՆԻ ԳՄՄԱՑՆԵՄՊԵՏԱՐԱՆ	
ՄՏԻՑ N	9 - 69/22
« 12 »	01 2022 թ.

«Վ Ա Ր Մ Օ Ն Ռ Ի Ե Լ Թ Ի»

Ք. Աբովյան

11 Հունվարի 2022թ.

Հ Ա Շ Վ Ե Տ Վ ՈՒ Թ Յ ՈՒ Ն «007-01/Վ-022»

Ի լրումն 19.04.2021թ. տրված «144-01/Վ-021» հաշվետվության

ԳՆԱՀԱՏՎՈՂ ՕԲՅԵԿՏԻ
ԱՆՎԱՆՈՒՄԸ

Անշարժ գույք

ՀԱՍՅԵՆ

ՀՀ Կոտայքի մարզ, քաղաք Բյուրեղա-
ավան, Ջորավար Անդրանիկի փողոց
թիվ 2/84 հողամաս և տնտեսական
շինություն, ավտոտնակ

ՊԱՏՎԻՐԱՏՈՒ

ՀՀ Կոտայքի մարզի Բյուրեղավան
քաղաքային համայնքի ղեկավար՝
պարոն Հ. Բալայան

ԿԱՏԱՐՈՂ

«ՎԱՐՄՕՆ ՌԻԵԼԹԻ» ՍՊԸ



ԼԻՅԵՆԶԻԱ Ա.Գ. N 0809

ԲՈՎԱՆԴԱԿՈՒԹՅՈՒՆ

1. Բովանդակություն.....	2
2. Գնահատման կատարման հիմքերը.....	3
3. Գնահատման ենթակա օբյեկտը, հասցեն.....	3
4. Գնահատման նպատակը.....	3
5. Գնահատման ժամանակահատվածը.....	3
6. Գնահատվող օբյեկտի իրավական փաստաթղթերի փաթեթը.....	3
7. Հնտագրություն.....	4
8. Գնահատվող օբյեկտի համառոտ նկարագրությունը.....	4
9. Գնահատման գործընթացը.....	5
10. Գնահատման մեթոդի ընտրությունը.....	6
10. Գնահատում համեմատական վերլուծության մեթոդով.....	7
11. Եզրակացություն.....	8
12. Օգտագործված ինֆորմացիոն աղբյուրներ և գրականության ցանկ.....	8
13. Սահմանափակումներ և հատուկ պայմաններ.....	8



Գնահատման կատարման հիմքերը

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

Ծառայության մատուցման համար հիմք է հանդիսացել Պատվիրատուի թիվ՝ Ե-31/22 առ.11.01.2022թ.-ի գրությունը, որի հիման վրա կատարողն իրա կանացրել է գրության մեջ նշված՝ ՀՀ Կոտայքի մարզի Բյուրեղավան քաղաքի Ջորավար Անդրանիկ փողոցի թիվ 2/84 հասցեում գտնվող անշարժ գույքի 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, ծածկարանի և ավտոտնակի տարածքը:

Գնահատման նպատակը

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

Գնահատման ժամանակահատվածը

Գնահատման աշխատանքները կատարվել են՝ 2022 թվականի հունվարի 11-ին:

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, 7,6քմ մակերեսով ծածկարանը, 145քմ հողամասը սեփականության իրավունքով պատկանում է Կոտայքի մարզի Բյուրեղավանի քաղաքային համայնքին:



Հնտագոտություն

Գնահատումը կատարվում է տրամադրված սնփականության իրավունքի գրանցման վկայականի պատճենում առկա չափային տվյալների, տնդագնություն, ինչպես նաև արտաքին ակնադիտական գնության արդյունքների հիման վրա:

«Անշարժ գույքի գնահատում»

/կատարող՝ Մ. Հովակիմյան/

Ընդհանուր տնդնկություններ

Տնդագնման ամսաթիվը՝ 12.04.2021թ

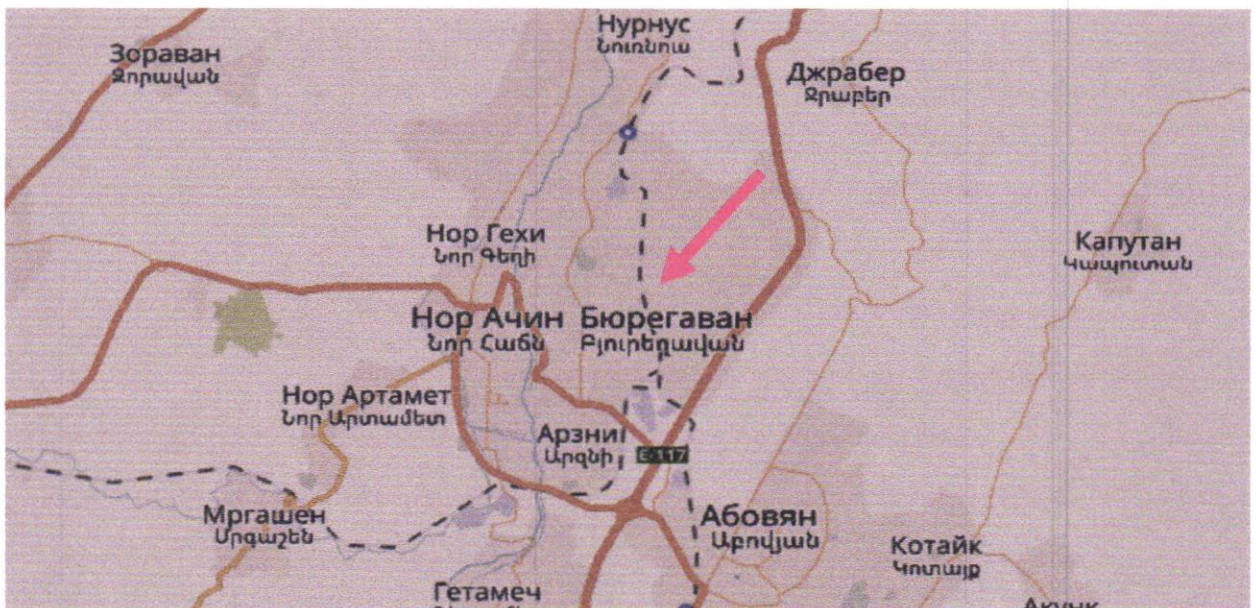
Գնահատման ամսաթիվը՝ 11.01.2022թ:

Գնահատման նպատակը – մեկնարկային շուկայական արժեքի որոշում:

Գնահատման գործառույթը – շուկայական արժեքի որոշում:

Անշարժ գույքի **շուկայական արժեքը** բաց և մրցակցային շուկայում, սնփականություն 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. Չորավար Անդրանիկ վ. պ8/24
Ընդհանուր մակերեսը	հող՝ 145քմ, տնտ. շին. և ավտոտնակ՝ 82,9քմ, 7,6քմ ծածկարան
Հարկ/հարկայնություն	նկուղային հարկով 1 հարկանի շինություն
Ծինության տիպը	տուֆ քարից
Ավտոտնակի միջհարկային ծ.	ՊԼԺ
Առատառի բարձրությունը	2,6 մ.
Մուտքի դուռը	երկայթա երկփեղկ դարպասներ
Ներքին հարդարանքը	պատերը՝ գաջասվաղ, ներկանյութ, հատակը՝ անհամաչափ տաշված քի բազալտե քարերից
Ընդհանուր վիճակը	բավարար
Այլ պայմաններ	Ավտոտնակի դիմային հատվածը երեսպատված է անհամաչափ տաշված քի բազալտի քարով: Տնդագնման պահին անշարժ գույքը գտնվում էր բավարար ասրանքային վիճակում:



Գնահատման գործընթացը

Գնահատման գործընթացը իր մեջ ներառում է հետևյալ գործողությունները.

- օբյեկտի գտնվելու վայրի ուսումնասիրություն և վերլուծություն
- օբյեկտի տեղագրում, յուսանկարում, տեխնիկական փաստաթղթերի ուսումնասիրում
- հարցազրույց սեփականատերերի հետ
- համապատասխան ինֆորմացիայի, տվյալների հավաքագրում, համեմատվող տարբերակների տեղագրում, 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 ներկայացույցամբ:

Հավազույն 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: Հավազույն 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 եկամտաբերելու կարողության վրա:

Գնահատման եկամտային մեթոդի հիմքում ընկած են փոխարինման և սպասումների 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 փոխառ թինման 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, www.bnakaran.com, www.igind.am, www.list.am, www.realakcern.am/, 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 Զոքավար 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;7,6քմ	50քմ	90քմ	75քմ
1ք/մ գինը	-----	33.000	35.000	30.000
Տվյալների աղբյուր	-----	www.list.am	www.list.am	www.list.am
Ամիսը/տարեթիվ		12.2021	12.2021	12.2021
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	միջին	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		31.150 ՀՀ դրամ		

Բյուրեղավան քաղաքի հետազոտվող տարածաշրջանում, նմանատիպ շինությունների 1քմ ընդհանուր մակերեսի միջին շուկայական արժեքի ելակետային գույքանիշը կազմում է՝ 31.150 ՀՀ դրամ :



Մույն 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 Բյուրնդավան 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՝

$$82,9\text{քմ} \times 31.150 \times 0,4 = 1.032.934$$

$$7,6\text{քմ} \times 31.150 \times 0,4 = 94.696$$

1.032.934 + 94.696 = 1.127.630 կամ կլորացրած 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 Բյուրնդավան քաղաքի Ջորավար Անդրանիկ փողոց թիվ 2/84 հասցեում գտնվող անշարժ գույքի օտարման մեկնարկային շուկայական արժեքը հետազոտության կատարման ժամանակահատվածի դրությամբ, առկա ապրանքային վիճակում, գնահատվում է՝

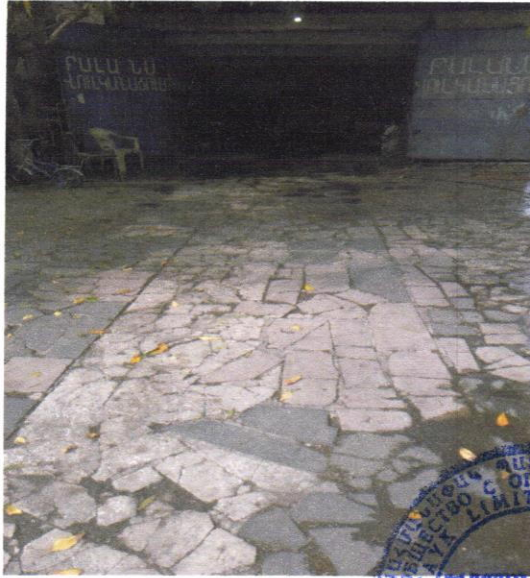
1.127.000 (մեկ միլիոն մեկ հարյուր քսանյոթ հազար) ՀՀ դրամ:

Օգտագործված ինֆորմացիոն աղբյուրներ և գրականության ցանկ

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. Ռիելթորական գրասենյակների կողմից տրամադրված տեղեկատվություն
5. «ՎԱՐՄՕՆ ՌԻԵԼԹԻ» ՍՊԸ-ի ինֆորմացիոն բազա:



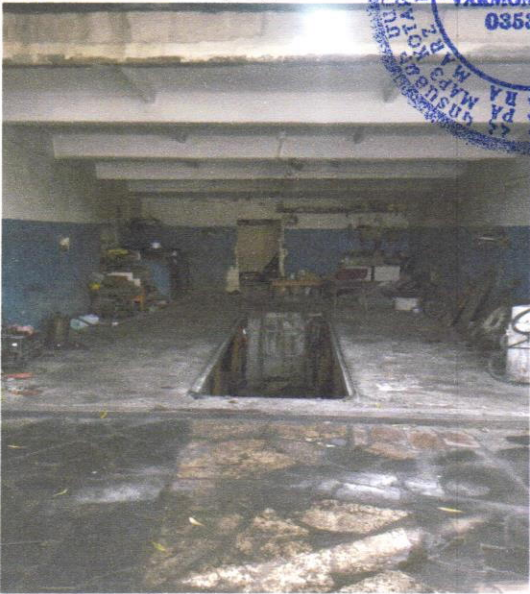
Հ ՈՒ Ս Ա Ն Կ Ա Ր Չ Ա Կ Ա Ն Հ Ա Վ Ե Լ Վ Ա Ց



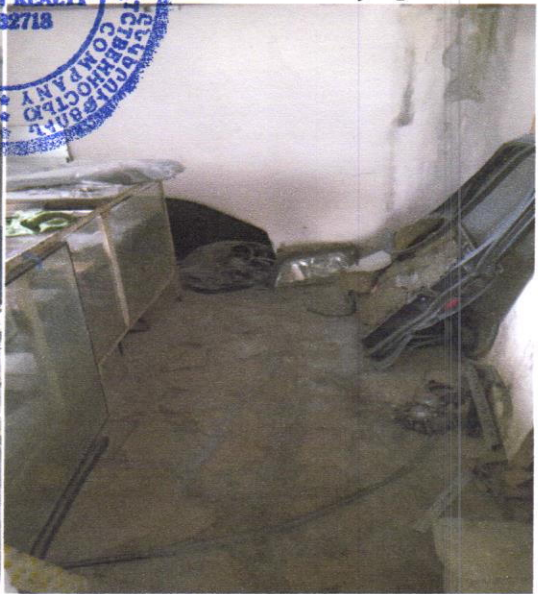
Լուսանկար 1



Լուսանկար 2



Լուսանկար 3



Լուսանկար 4



Լուսանկար 5

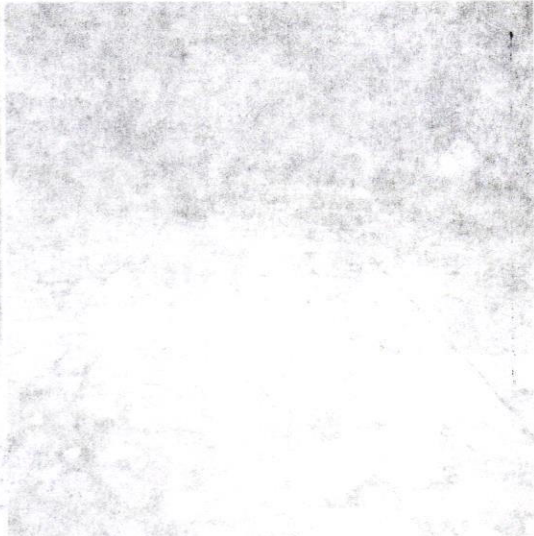


Լուսանկար 6





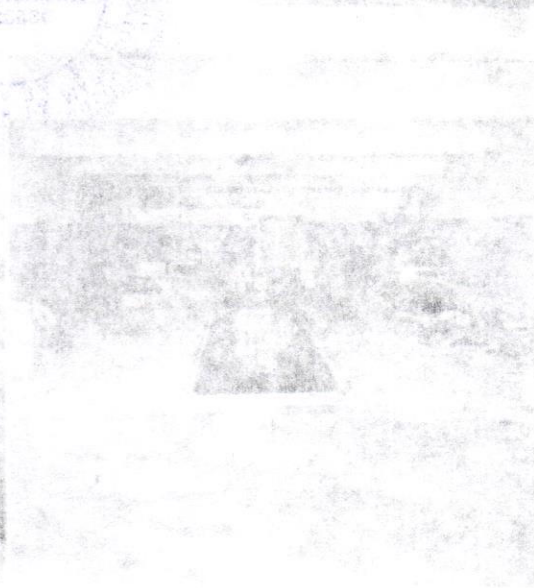
1950-1951



1950-1951



1950-1951



1950-1951



1950-1951

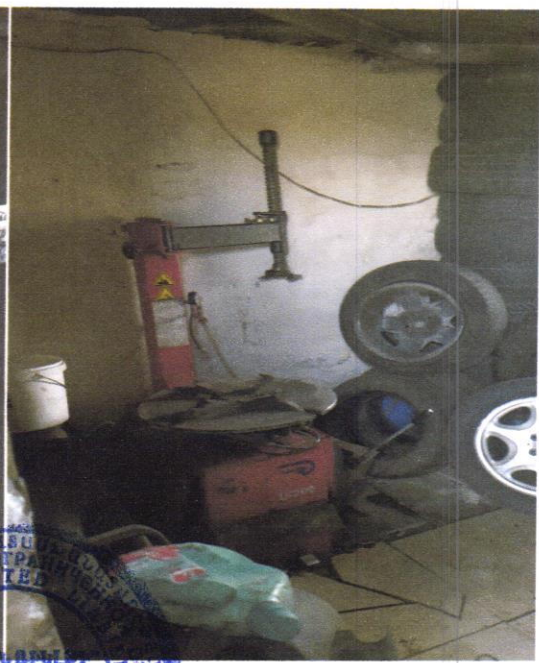


1950-1951





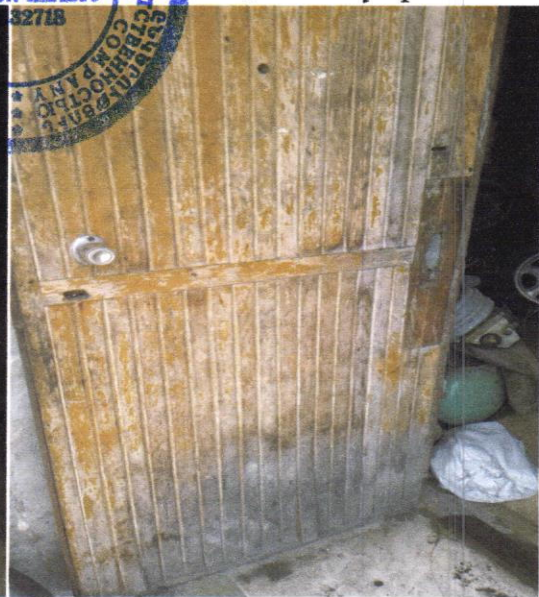
Լուսանկար 7



Լուսանկար 8



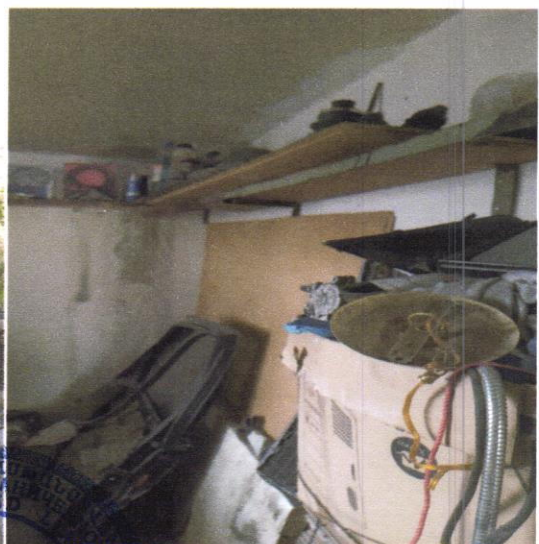
Լուսանկար 9



Լուսանկար 10



Լուսանկար 11



Լուսանկար 12





Ճ դարձնում



դարձնում



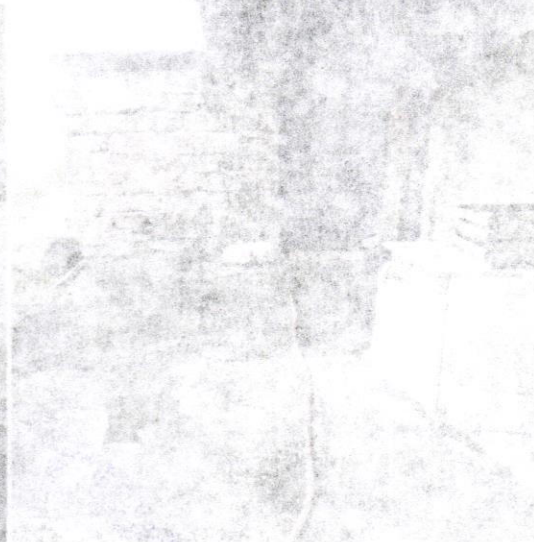
ՈՒ դարձնում



Ե դարձնում



Ճ դարձնում



Ի դարձնում





ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ

ԿԱԴԱՍՏՐԻ ԿՈՄԻՏԵ

ՎԿԱՅԱԿԱՆ N ԱԳԳ 327

ՍՈՒՅՆ ՎԿԱՅԱԿԱՆԸ ՏՐՎՈՒՄԷ

ՄԵՐԻ ԿԱՐԱՊԵՏԻ ՀՈՎԱԿԻՄՅԱՆԻՆ



առ այն, որ նա մասնակցել է
Կադաստրի կոմիտեի կողմից կազմակերպված
անշարժ գույքի գնահատման գործունեության
մասնագիտական որակավորման ստուգմանը:
Համաձայն Կադաստրի կոմիտեի ղեկավարի «22»
ապրիլի 2021թ. N 90-Ա հրամանի ստացել է

ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՈՂԻ ՈՐԱԿԱՎՈՐՈՒՄ

Կադաստրի
կոմիտեի ղեկավար



Ս. Թովմասյան

<<22>> ապրիլի 2021 թ.