



ք.Արմավյան, Հանրապետության 14/16  
Վն. / тел. (094) 26-00-08; (091) 70-09-00

г. Абовян, ул. Анрапетутян 14/16  
Էլ. փոստ՝ varmonrielti@mail.ru

«146-01/Վ-020»  
11 Մայիսի 2020թ

ՀՀ Կոտայքի մարզի Բյուրեղավան հա-  
մայնքի ղեկավար՝ պարոն Ն. Բալասյանին

Ի պատասխան Ձեր՝ առ. 08.05.2020թ.-ի գրության, Ձեզ է տրամադրվում ՀՀ Կոտայքի  
մարզի Նուռնուս համայնքի թիվ 13 հասցեում գտնվող անշարժ գույքի (Խանութի)  
ենրկայիս օտարման մեկնարկային շուկայական արժեքի որոշման /զննհատման/  
վերաբերյալ հաշվետվությունը:

Առդիր՝ թիվ «146-01/Վ-020» հաշվետվությունը՝  
բաղկացած՝ 08 թերթից, լուսանկարչական  
հավնիված կազմված՝ 01 թերթից:

Տնօրեն՝

Օ. Գևորգյան



ՀՀ ԿՈՏԱՅՔԻ ՄԱՐԶԻ  
ԲԵՈՒՐԵՂԱՎԱՆԻ ՀԱՄԱՅՆՔԱԿԱՆ  
ՄՏԻՑ N Գ - 841/20  
« 11 » 05 2020 թ.

# «Վ Ա Ր Մ Օ Ն Ռ Ի Ե Լ Թ Ի»

Ք. Արուսյան

11 Մայիսի 2020թ.

## Հ Ա Շ Վ Ե Տ Վ ՈՒ Թ Յ ՈՒ Ն «146-01/Վ-020»

ԳՆԱՀԱՏՎՈՂ ՕԲՅԵԿՏԻ  
ԱՆՎԱՆՈՒՄԸ

Խանութ

ՀԱՍՑԵՆ

ՀՀ Կոտայքի մարզ, Նուռնուս համայնք,  
թիվ 13

ՊԱՏՎԻՐԱՏՈՒ

ՀՀ Կոտայքի մարզի Բյուրեղավան հա-  
մայնքի ղեկավար՝ պարոն Հ. Բալասյան

ԿԱՏԱՐՈՂ

«ՎԱՐՄՕՆ ՌԻԵԼԹԻ» ՍՊԸ



# ԲՈՎԱՆԴԱԿՈՒԹՅՈՒՆ

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



**Գնահատման կատարման հիմքերը**

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

Գնահատման կատարման համար հիմք է հանդիսացել Պատվիրատուի 08.05.2020թ.-ի գրությունը /ստացվել է 08.05.2020թ./, որի հիման վրա կատարողն իրականացրել է գրության մեջ նշված՝ անշարժ գույքի շուկայական արժեքի որոշումը:

**Գնահատման ենթակա օբյեկտը**

Գնահատման ենթակա օբյեկտ է հանդիսանում՝ ՀՀ Կոտայքի մարզի Նուռնուս համայնքի թիվ 13 հասցևում գտնվող անշարժ գույքը:

**Գնահատման նպատակը**

Գնահատման կատարման նպատակն է պարզել ՀՀ Կոտայքի մարզի Նուռնուս համայնքի թիվ 13 հասցևում գտնվող անշարժ գույքի (Խանութ) ներկայիս օտարման մեկնարկային շուկայական արժեքը:

**Գնահատման ժամանակահատվածը**

Գնահատման աշխատանքները կատարվել են՝ 2020 թվականի մայիսի 08-ին:

**Գնահատվող օբյեկտի իրավական փաստաթղթերի փաթեթը**

Գրության հետ ստացվել է ՀՀ Կոտայքի մարզի Նուռնուս համայնքի թիվ 13 հասցևում գտնվող անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի գրանցման թիվ 2547082 վկայականի պատճենը, որը սեփականության իրավունքով պատկանում է՝ Կոտայքի Տարածքային Սպառողական Կոոպերատիվին:

**Ն ն տ ա զ ո տ ու թ յ ու ն**

Գնահատումը կատարվում է հետազոտությանը տրամադրված սեփականության իրավունքի գրանցման վկայականի պատճենում առկա չափային տվյալների և անշարժ գույքի տեղագրման, հետազոտման արդյունքների հիման վրա:

ՀՀ Կոտայքի մարզի Նուռնուս համայնքի թիվ 13 հասցևում գտնվող՝ 213,2քմ ընդհանուր մակերեսով հասարակական նշանակության շինությունով ծանրաբեռնված 250քմ մակերեսով հասարակական կառուցապատման հողատարածքի կադաստրային արժեքը վճարված չէ:

**«Անշարժ գույքի գնահատում»**

*/գնահատող մասնագետ՝ Ա. Մարտիրոսյան/*

**1.Ընդհանուր տեղեկություններ**

Գնահատման ամսաթիվը՝ 11.05.2020թ.:

Գնահատման նպատակը – շուկայական արժեքի որոշում:

Գնահատման գործառույթը – շուկայական արժեքի որոշում:

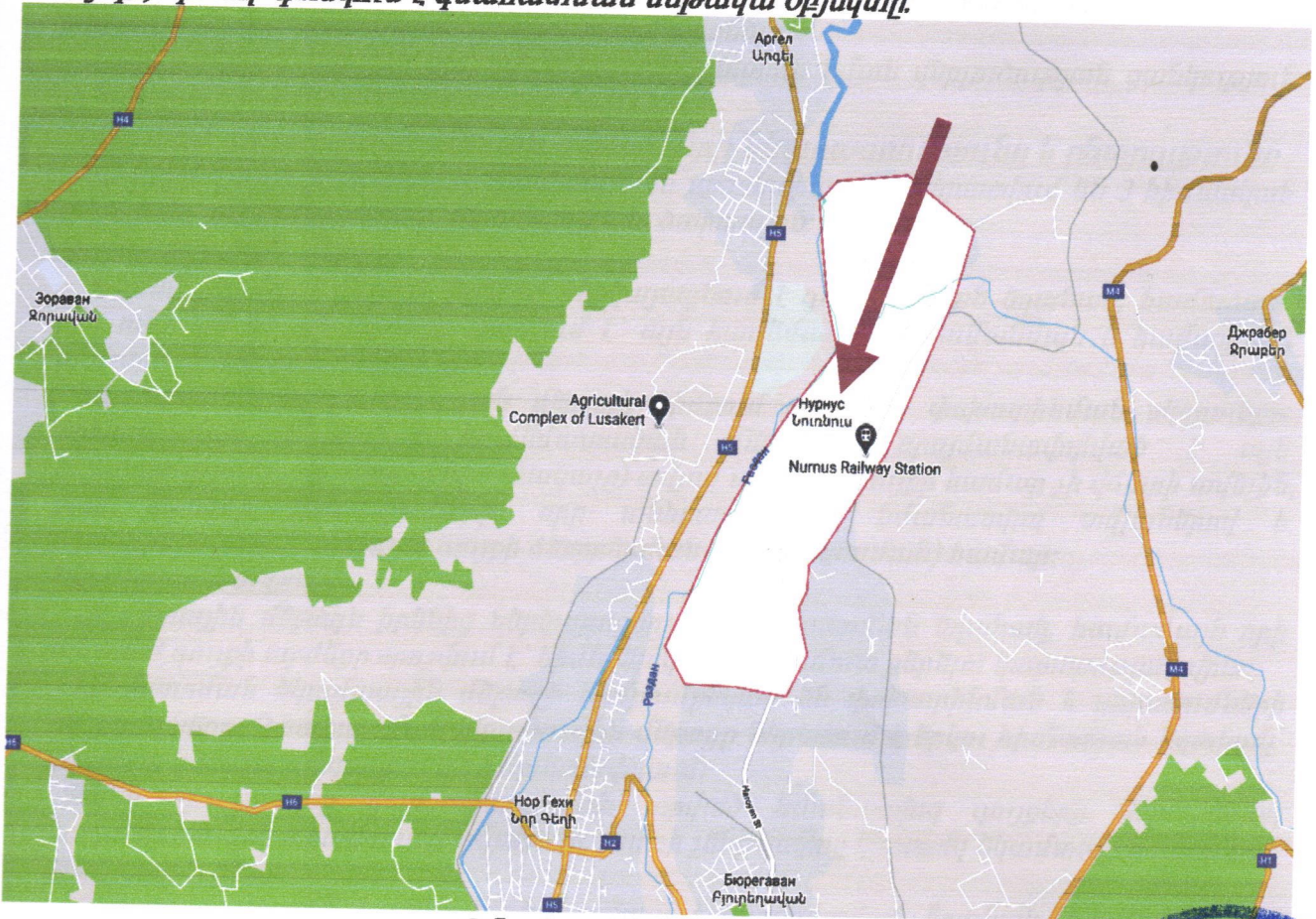
Անշարժ գույքի **շուկայական արժեքը** բաց և մրցակցային շուկայում, սեփականություն հանդիսացող անշարժ գույքի վաճառողի և Գնորդի գիտակցաբար, արդարացի առևտրի բոլոր պայմանների պահպանմամբ և օրինական գործողությունների արդյունքում ձևավորվող, անշարժ գույքի վաճառքի առավել հավանական գինն է: Անշարժ գույքի գնահատման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



**Գնահատվող օբյեկտի համառոտ նկարագրությունը**

Անվանումը	Խանութ
Հասցեն	ՀՀ Կոտայքի մարզ, Նուռնուս համայնք, թիվ 13
Ընդհանուր մակերեսը	213,2ք/մ
Հողատարածքի մակերեսը	250ք/մ
Հարկ/հարկայնություն	1 հարկ
Շենքի տիպը,	քարե, դիմային հատվածը՝ ուղիղ տաշվածքի տուֆ քարից
Բակային տարածք	ասֆալտապատ
Տանիքը	ասբեշիֆեր
Շենքի միջհարկային ծածկը	ն/բ
Դռները	Երկաթյա ճաղավանդակներ, բացակայում են միջնամասերի ապակիները
Պատուհանները	դիմային հատվածը՝ երկաթյա կոնստուկցիա, մյուս հատվածների պատուհանները՝ փայտյա. /բացակայում են ապակիները/
Ներքին հարդարանքը	հատակը՝ բետոնապատ, պատերը և առաստաղը՝ ներկանյութ /հին վերանորոգում/
Այլ նշումներ	Ըստ տեղագնման արդյունքների՝ նպատակային նշանակության հաշվառմամբ գնահատման ենթակա անշարժ գույքը գտնվում է անբավարար ապրանքային վիճակում՝ պատերի ներքևի հատվածներում առկա են ջրի գոյացությունից առաջացած հետքեր, ներկանյութի և գաջապատ շերտի վնասված և թափված հատվածներ:

***Ստորև ներկայացված է ՀՀ Կոտայքի մարզի քարտեզից հատված Նուռնուս համայնք, որտեղ գտնվում է գնահատման ենթակա օբյեկտը.***



**Գնահատման գործընթացը**

- Գնահատման գործընթացը իր մեջ ներառում է հետևյալ գործողությունները.
- օբյեկտի գտնվելու վայրի ուսումնասիրություն և վերլուծություն;
  - օբյեկտի տեղագնում, լուսանկարում, տեխնիկական փաստաթղթերի ուսումնասիրում;



- հարցազրույց սնփականատերերի հետ;
- համապատասխան ինֆորմացիայի, տվյալների հավաքագրում, համեմատվող տարբերակների տեղազննում, 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 նորակազմությամբ:

**Լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման տարբերակ**

Անշարժ գույքի առավել հավանական և առավել նպատակատարված 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 սպասումների սկզբունքները: Գնահատման եկամտային մեթոդը ենթադրում 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 փոխարինման ծախսերի հանրագումար՝ նվազեցված կուտակված մաշվածության չափով:



**Շուկայական արժեքի հաշվարկի համեմատական մեթոդով**

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

Աղյուսակում բերված են տարածազնհատման 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:

Հավաքագրված տեղեկությունները խմբավորվել և զետեղվել են ստորև բերված աղյուսակներում.

**Շինության Գնահատման Համեմատական Մեթոդ**

Համեմատության Միավոր	Գնահատվող օբյեկտ	Համեմատ օբյեկտ N 1	Համեմատ օբյեկտ N 2	Համեմատ օբյեկտ N 3
<b>Գույքի անվանումը</b>	հասարակական շին.	հասարակական շին.	հասարակական շին.	հասարակական շին.
<b>Տեղադրությունը</b>	ՀՀ Կոտայքի մարզ, Նուռնուս համայնք, թիվ 13	ՀՀ Կոտայքի մարզ, Նուռնուս համայնք	ՀՀ Կոտայքի մարզ, Նուռնուս համայնք	ՀՀ Կոտայքի մարզ, Նուռնուս համայնք
<b>Վաճառքի, առաջարկի գինը</b>		5.626.000	3.935.000	8.925.000
<b>Մակերես</b>	213,2քմ/250քմ	145քմ/ 1200քմ	121քմ/ 560քմ	205քմ/3650
<b>1քմ գինը</b>		38.800	32.520	43.540
<b>Տվյալների աղբյուր</b>		<a href="https://www.list.am">https://www.list.am</a>	<a href="https://www.list.am">https://www.list.am</a>	<a href="https://www.list.am">https://www.list.am</a>
<b>Ամիսը/տարեթիվ</b>		04.2020	03.2020	04.2020
<b>Շինության Տեսակը</b>	քարե	քարե, սրբատաշ տուֆ	քարե	քարե, բազալտե
<b>Ուղղում/%/</b>		-15	0	-15
<b>Ուղղված 1քմ գինը</b>		32.980	32.520	37.009
<b>Հարկ/Հարկայնություն</b>	1հարկ	1հարկ	1հարկ, կիսանկուղ	1 հարկ, նկուղ
<b>Ուղղում/%/</b>		0	-10	-10
<b>Ուղղված 1քմ գինը</b>		32.980	29.268	33.308
<b>Տեղադրություն/դիրք</b>	լավ	լավ	լավ	լավ
<b>Ուղղում/%/</b>		0	0	0
<b>Ուղղված 1քմ գինը</b>		32.980	29.268	33.308
<b>Ներքին Հարդարանք</b>	անբավարար	լավ	բավ	միջին
<b>Ուղղում/%/</b>		-25	-15	-20
<b>Ուղղված 1քմ գինը</b>		24.735	23.414	28.311
<b>Ճակատային մաս</b>	լավ	լավ	լավ	լավ
<b>Ուղղում/%/</b>		0	0	0
<b>Ուղղված 1քմ գինը</b>		24.735	23.414	28.311
<b>Միջհարկային Բարձրությ.</b>	3,2մ.	3,2մ.	3մ.	3,3մ.
<b>Ուղղում/%/</b>		0	0	-2
<b>Ուղղված 1քմ գինը</b>		24.735	23.414	27.744
<b>Միջհարկային Ծածկ</b>	ե/բ	ե/բ	ե/բ	ե/բ
<b>Ուղղում/%/</b>		0	0	0
<b>Ուղղված 1քմ գինը</b>		24.735	23.414	27.744
<b>Համեմատվող գույքի 1քմ-ի արժեքը</b>			25.200 ՀՀ դրամ	

**Գնահատման արդյունքների համաձայնեցում և ամփոփում**

Այսպիսով, գնահատման ենթակա՝ ՀՀ Կոտայքի մարզի Նուռնուս համայնքի թիվ 13 հասցեում գտնվող անշարժ գույքի (Խանութ) ներկայիս օտարման մեկնարկային շուկայական արժեքը առկա ապրանքային փճակում, հնազոտության կատարման ժամանակահատվածի դրությամբ գնահատվում է



5.372.640 կամ կտրագրած 5.370.000 (հինգ միլիոն նրկա հարյուր յոթանասուներե հազար) ՀՀ դրամ:

Աղյուսակում անշարժ գույքի գնահատման հաշվարկված 1քմ-ի արժեքների միջև առկա հարաբերական շեղումը չի գերազանցում 20%:  
Գնահատման ընթացքում մեր կողմից կիրառվել է շուկայական արժեքի գնահատման մեկ մոտեցում՝ համեմատական:

### Եզրակացություն

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

Գնահատման տրամադրած՝ ՀՀ կոտայքի մարզի Նուռնուս համայնքի թիվ 13 հասցևում գտնվող /վկայական թիվ 2547082/ անշարժ գույքի (խանութի) ներկայիս օտարման մեկնարկային շուկայական արժեքը հետազոտության կատարման ժամանակահատվածի դրությամբ, առկա ապրանքային վիճակի և նպատակային նշանակության հաշվառմամբ գնահատվում է՝

5.370.000 (հինգ միլիոն նրկա հարյուր յոթանասուներե 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. Ռեկլթորական գրասենյակների կողմից տրամադրված տեղեկատվություն:
5. «ՎԱՐՄՕՆ ՌԻԵԼԹԻ» ՍՊԸ-ի ինֆորմացիոն բազա:

### Սահմանափակումներ և հատուկ պայմաններ.

Սույն հաշվետվությունը վավեր է միայն ամբողջությամբ: Առանձին մասերը, ինչպես նաև հավելվածները չեն կարող մեկնաբանվել առանձին, այլ միայն ներկայացված ամբողջականությամբ և միայն նշված նպատակներով:

Գնահատողը գործել է որպես անկախ կատարող:





Գնահատողի կողմից կատարված հետազոտությունները և եզրակացությունները ամբողջությամբ անկանխակալ են:

Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում Պատվիրատուի կողմից ներկայացված տվյալների հավաստիության համար:

Գնահատողի կատարած աշխատանքի վարձատրությունը կապված չէ գնահատման արդյունքի և եզրակացության հետ:

Գնահատողը պարտավորվում է պահպանել հետազոտության ընթացքում պատվիրատուի կողմից ստացված կամ հաշվարկների միջոցով պարզաբանված ինֆորմացիայի գաղտնիությունը:

Գույքի մասնատման կամ լրացուցիչ պարամետրերի ավելացման հետևանքով հնարավոր է գույքի արժեքի փոփոխություն, որի համար մասնագետը չի կարող պատասխանատվություն կրել :

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  
ՎԿ. N Ա. Գ. Գ. 239



Աննա Մարտիրոսյան

# ՀՈՒՍԱՆԿԱՐՉԱԿԱՆ ՀԱՎԵԼՎԱԾ



Լուսանկար 1



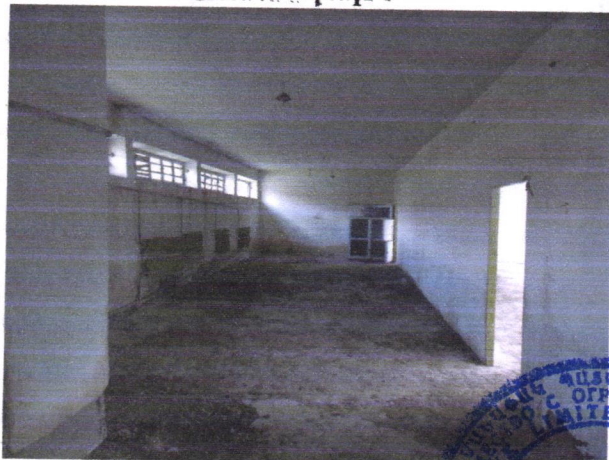
Լուսանկար 2



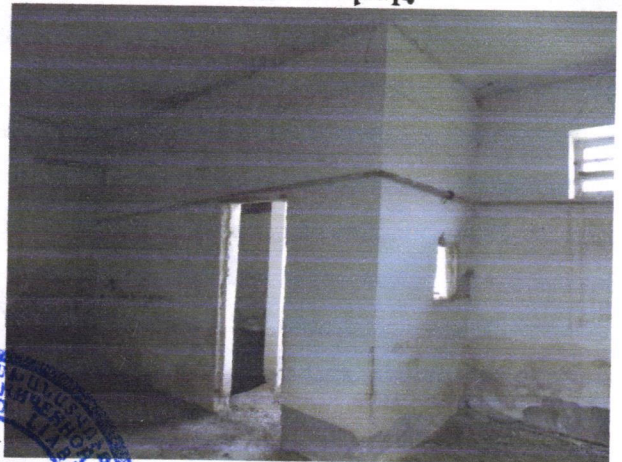
Լուսանկար 3



Լուսանկար 4



Լուսանկար 5



Լուսանկար 6



Լուսանկար 7



Լուսանկար 8





**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. թիվ 168-Ա հրամանի ստացել է

**ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՈՂԻ ՈՐԱԿԱՎՈՐՈՒՄ**

Հայաստանի Հանրապետության  
անշարժ գույքի կադաստրի  
կոմիտեի ղեկավարի ժամանակավոր  
պաշտոնակատար՝

**Ա.Մուսայան**



24 հուլիսի 2018թ.