

08 մայիսի 2023թ.

N Gn 23-124 G

«Արամուսի Զերմատնտեսային կոմբինատ» ՍՊԸ տնօրեն՝ Մերուժան Ղազարյանին

Հարգելի՛ Մերուժան Ղազարյան

Ի կատարում 03 Մայիսի 2023թ. № Gn 23-124 պայմանագրի, հայտնում ենք Ձեզ, որ մեր կողմից կատարվել են ստորև ներկայացված անշարժ գույքի գնահատման աշխատանքները:

Համաձայն գնահատման առաջադրանքի, մեր կողմից իրականացվել է պետական գրանցում չստացած անշարժ

գույքի շուկայական արժեքի որոշում
կառավարչական որոշումների կայացման նպատակով, գնահատման հաշվետվության տրամադրմամբ, գեղարք ղիտարկելով որպես մեկ անբաժանելի անշարժ գույք (տրվում է ներկայացնել <<Փարվանյան Քոնսալթինգ>> ՍՊԸ):

Գատարված ուսումնասիրությունները, վերլուծությունները և գնահատման արդյունքը հիմք են ստալիս եզրակացնելու, որ.

ՀՀ, Կոտայքի մարզ, Արամուս համ., Անկախության 1-ին փող., թիվ 5/2, 5/5
հասցեներում գտնվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը՝ առ, 03.05.2023թ. կազմում է՝

1,050,000,000 (Մեկ միլիարդ հիսուն միլիոն) ՀՀ դրամ

Գնահատված արժեքները ներառում են հողամասի կադաստրային արժեքը, որը վճարված չէ: Տարածազնահատման 12-րդ գոտում գտնվող 1 քմ հողամասի կադաստրային արժեքը կազմում է 2887.5 ՀՀ դրամ: Ընդհանուր չվճարված կադաստրային արժեքը կազմում է 757527251.25 ՀՀ դրամ:

Լիկվիդային արժեքը նվազեցված հողամասի կադաստրային արժեքի չափով կլորացված կազմում է՝

Գնահատման արդյունքները ներառում են առկա ինժեներական համակարգերի և սանտեխնիկայի արժեքը: Գնահատվող անշարժ գույքի հիմնական բնութագրիչները, լուսանկարները և տեղակայումը ներկայացված են հավելվածում:

Հիմք ընդունելով այն հանգամանքը, որ ՀՀ, Կոտայքի մարզ, Արամուս համ., Անկախության 1-ին փող., թիվ 5/2, 5/5, հասցեներում գնահատման ներկայացված անշարժ գույքը փաստացի հանդիսանում և օգտագործվում է որպես ընդհանուր անբաժանելի անշարժ գույքի միավոր, ուստի հաշվի առնելով նշված օբյեկտի լավագույն օգտագործման հնարավորությունը և սույն գնահատման նպատակը վերջինս գնահատել ենք որպես մեկ ընդհանուր միավոր: Գրավադրելու գործառնության համար, կից հավելվածում ներկայացնում ենք նաև գույքի ընդհանուր արժեքի բաժանումն ըստ վկայականների, որը ընդունելի չէ նշված հատվածամասերը առանձին միավորներով ղիտարկելու դեպքում:

Սույն նամակին կից ներկայացվում է գնահատման հաշվետվությունը:

Եթե ծանոթանալով հաշվետվությանը Ձեզ մոտ առաջ գան որոշակի հարցեր, խնդրում ենք վերջիններին պարզաբանման նպատակով ղիմեք մեզ: Շնորհակալ եմ, Ձեզ ծառայություն մատուցելու հնարավորության ընձեռնման համար:

Հարգանքով,
«Կոստ Կոնսալտ» ՍՊԸ տնօրեն
ՀԱՎԱՍՏԱԳՐՎԱԾ ԵՎՐՈՊԱԿԱՆ ԳՆԱՀԱՏՈՐ ԲԵՆԿՈՒՆԻԱՆ
ՎԿԱՅԱԿԱՆՆԵՐ՝ № ԳԳ-2022-55
№ REV-UA/USOA/2022/68



ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆ Gn 23-124

ՀԻՄՆԱԿԱՆ ՏՎՅԱԼՆԵՐԻ ՏԵՂԵԿԱԳԻՐ

ԳՆԱՀԱՏՎՈՂ ԳՈՒՅՔԻ ՏԵՄԱԿ՝	Cost Consult LLC	Համալիր
ՆՊԱՏԱԿԱՅԻՆ ՆՇԱՆԱԿՈՒԹՅՈՒՆ (ըստ վկ.)՝		Արտադրական
ԳՈՐԾԱՌՆԱԿԱՆ ՆՇԱՆԱԿՈՒԹՅՈՒՆ (ըստ վկ.)՝		Արտադրական
ՓԱՏՏԱՅԻ ՕԳՏԱԳՈՐԾՈՒՄ՝		Արտադրական
ԲՆԱԿԵՑՎԱԾ (ՇԱՀԱԳՈՐԾՎՈՒՄ) Է ԹԵ ՈՉ՝		Շահագործվում է
ՀԱՍՑԵ՝		ՀՀ, Կոտայքի մարզ, Արամուս համ., Անկախության 1-ին փող., թիվ 5/2, 5/5
ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԻՄՔ՝		Պայմանագիր № Gn 23-124
ԳՆԱՀԱՏՈՂԻ ՆԵՐԿԱՅԱՑՎԱԾ ՓԱՏՏԱԹՂԹԵՐ՝		Վկայական № 08102021-07-0001, տրված՝ 08.10.2021թ. 03012022-07-0058, տրված՝ 03.01.2022թ.
ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԱՌԱՋԱՂԴԱՆՔ ԵՎ ՆՊԱՏԱԿ՝		Պետ գրանցում չստացած անշարժ գույքի Շուկայական արժեքի որոշում՝ կառավարչական որոշումների կայացման նպատակով, գնահատման հաշվետվության տրամադրմամբ, գնույթը դիտարկելով որպես մեկ անբաժանելի անշարժ գույք (տրվում է ներկայացնել <<Փարվանյան Քոնսալթինգ>> ՍՊԸ)
ԳՆԱՀԱՏՎՈՂ ԱՐԺԵՔԻ ՏԵՄԱԿ(ՆԵՐ)՝		Շուկայական արժեք
ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԳՈՐԾԱՌՈՒՅԹ (ՇԱՀԱՌՈՒ)՝		Կառավարչական որոշումների կայացման նպատակով, գնահատման հաշվետվության տրամադրմամբ, գնույթը դիտարկելով որպես մեկ անբաժանելի անշարժ գույք (տրվում է ներկայացնել <<Փարվանյան Քոնսալթինգ>> ՍՊԸ) («Արամուսի Ջերմատնտեսային կոմբինատ» ՍՊԸ)
ՄԱՍՆԱՃՅՈՒՂ՝		
ԳՆԱՀԱՏՎՈՂ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐ՝		Մեխանիզմություն
ՏԵՂԱԶՆՆՄԱՆ ԱՄՍԱԹԻՎ՝		03.05.2023թ.
ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԱՄՍԱԹԻՎ՝		03.05.2023թ.
Գնահատող (վկայական ԳԳ-2022-55)		Պատվիրատու (Լիազոր անձ)
«Կոստ Կոնսալտ» ՍՊԸ		«Արամուսի Ջերմատնտեսային կոմբինատ» ՍՊԸ
ՀՎՀՀ 01551566		ՀՎՀՀ 03504148
Հասցե՝ ՀՀ, ք. Երևան, Բուզանդ 1		Հասցե՝
Հ/հ 1570014598980100 «Ամերիաբանկ»		Հ/հ
Հեռ՝ (+ 374 10 544882) E-mail: costconsult@mail.ru		Հեռ./E-mail՝ 044 240948 / Gainochenko.V@gmail.co

ՀԱՍՏԱՏՈՒՄ ԵՄ՝
«ԿՈՍՏ ԿՈՆՍԱԼՏ» ՍՊԸ
անօրեն
08 մայիսի 2023թ.



ԲՈՎԱՆԴԱԿՈՒԹՅՈՒՆ

Գլուխ I. Ներածություն.....	4
1.1. Եզրակացություն արժեքի վերաբերյալ.....	4
1.2. Գնահատման որակի հավաստագիր և տեղեկություններ գնահատողի մասին.....	4
1.3. Թույլատրող, սահմանափակող և հատուկ պայմաններ.....	5
Գլուխ II. Հիմնական դրույթներ և ընդհանուր տեղեկություններ.....	6
2.1. Գնահատման առարկան.....	6
2.2. Գնահատողին ներկայացված փաստաթղթերը, անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքներ և սահմանափակումներ.....	6
2.3. Գնահատման առաջադրանք և գնահատվող իրավական փաթեթ.....	6
2.4. Գնահատման գործառույթ, գնահատման նպատակ և գնահատվող արժեք.....	6
2.5. Աշխատանքների կատարման ժամանակահատվածը, տեղագնման և գնահատման ամսաթիվը.....	7
2.6. Գնահատման աշխատանքների ընթացակարգ	7
2.7. Գնահատվող առարկայի բնութագրիրը.....	7
2.8. Գնահատման մեթոդների համառոտ բովանդակությունը.....	10
2.9. Գնահատման մեթոդների ընտրությունը և չկիրառված մեթոդների պատճառաբանություն	14
2.10. Լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործում.....	15
Գլուխ III. Շուկայական արժեքի հաշվարկ.....	16
3.1. Ծախսային մեթոդ..... "	16
Ամփոփում.....	26
Օգտագործված նորմատիվային և իրավական ակտեր, մեթոդական և մասնագիտական գրականություն.....	27
ՀԱՎԵԼ ՎԱԾ.....	28

Գլուխ I. Ներածություն

1.1. Եզրակացություն արժեքի վերաբերյալ

Գնահատման ներկայացված անշարժ գույքի շուկայական արժեքի հաշվարկման նպատակով մեր կողմից կիրառվեցին գնահատման համեմատական և ծախսային մեթոդները:

Կատարված ուսումնասիրությունները, վերլուծությունները և գնահատման արդյունքը հիմք են տալիս եզրակացնելու, որ.

ՀՀ, Կոտայքի մարզ, Արամուս համ., Անկախության 1-ին փող., թիվ 5/2, 5/5 հասցեներում գտնվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը՝ առ, 03.05.2023թ. կազմում է՝

1,050,000,000 (Մեկ միլիարդ հիսուն միլիոն) ՀՀ դրամ

Գնահատված արժեքները ներառում են հողամասի կադաստրային արժեքը, որը վճարված չէ: Տարածաշրջանի 12-րդ գոտում գտնվող 1 քմ հողամասի կադաստրային արժեքը կազմում է 2887.5 ՀՀ դրամ: Ընդհանուր չվճարված կադաստրային արժեքը կազմում է 757527251.25 ՀՀ դրամ:

Լիկվիդային արժեքը նվազեցված հողամասի կադաստրային արժեքի չափով կլորացված կազմում է՝ Գնահատման արդյունքները ներառում են առկա ինժեներական համակարգերի և սանտեխնիկայի արժեքը: Գնահատվող անշարժ գույքի հիմնական բնութագրիչները, լուսանկարները և տեղակայումը ներկայացված են հավելվածում:

Իմ կարծիքով, ստացված արդյունքը միանգամայն իրատեսական է և արտացոլում է գնահատվող առարկայի ֆիզիկական և գործառնական հատկանիշները իրական արժեքի տեսքով:

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

1.2. Գնահատման որակի հավաստագիր և տեղեկություններ գնահատողի մասին

Սույն գնահատումն իրականացրեց և գնահատման հաշվետվությունը կազմեց Լևոն Կոստանյանը, որակավորված գնահատող է 2003 թ - ից /որակավորման վկայական թիվ № ԳԳ-2022-55/: Ավարտել է Երևանի Ճարտարապետաշինարարական համալսարանի «Շինարարության էկոնոմիկա և կառավարում» ֆակուլտետը, ունի ճարտարագետ-տնտեսագետի որակավորում, ինպես նաև որակավորված չափագրող է /որակավորման վկայական թիվ ԱԳԳ 0124/: Մասնակցել է գնահատման ոլորտը կարգավորող մի շարք իրավական ակտերի նախագծերի մշակմանը: Գնահատողի վկայականի պատճեն ներկայացված է հավելվածում:

Ես, սույն գնահատումն իրականացնող և հաշվետվությունը կազմող գնահատողս, սույնով հավաստիացնում եմ, որ՝

- հաշվետվության մեջ շարադրված փաստերը հավաստի են և համապատասխանում են իրականությանը,
- ներկայացված վերլուծությունները և եզրակացությունները հանդիսանում են իմ անձնական մասնագիտական անկանխակալ կարծիքը և ճշգրիտ են միայն հաշվետվության անբաժանելի մասը կազմող թույլատրող, սահմանափակող և հատուկ պայմանների դրույթների հետ համատեղ,
- ես չեմ ցուցաբերում ներկա կամ ապագա շահագրգռվածություն գնահատվող առարկայի նկատմամբ և գործել եմ անկանխակալ, առանց որևէ պարտավորվածության գնահատման առարկային առնչվող կողմերի նկատմամբ /բացառությամբ պայմանագրով նախատեսված պարտավորությունների/,
- մատուցվող ծառայության դիմաց վարձատրության չափը պայմանավորված չէ գնահատվող առարկայի որոշված արժեքի մեծությունից,
- իմ գործողությունները ես իրականացրել եմ որպես անկախ կատարող և գնահատման առաջադրանքը հիմնված չէ արդյունքի վերաբերյալ նախնական պայմանավորվածությամբ,
- սույն գնահատումը և հաշվետվությունը կազմել եմ անձամբ ես՝ ներքոստորագրողս, բացառելով որևէ այլ անձի մասնագիտական օժանդակությունը,
- սույն գնահատումը իրականացվել է և հաշվետվությունը կազմվել է գնահատման միջազգային (IVSC) ստանդարտների, «Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին» ՀՀ օրենքի, ՀՀ «Անշարժ գույքի Հայաստանի Հանրապետության ազգային ստանդարտի» պա-

հանջներին համապատասխան:

1.3. Թույլատրող, սահմանափակող և հատուկ պայմաններ

Սույն հաշվետվությունը կազմված է հաշվի առնելով ստորև ներկայացված թույլտվությունները, սահմանափակող և հատուկ պայմանները:

1. Սույն հաշվետվությունը վավեր է միայն ամբողջությամբ և միայն նշված գնահատման գործառնության համար: Հաշվետվությունը կամ նրա առանձին հատվածները չեն կարող օգտագործվել այլ կերպ քան նախատեսված է պայմանագրով:

2. Գնահատողը կատարել է գնահատման առարկա հանդիսացող անշարժ գույքի տեսողական զննում, և պատասխանատու չէ թաքնված տեխնիկական բնութագրիչների կամ այն թերությունների համար, որոնք հնարավոր չէ հայտնաբերել տեսողական զննմամբ:

3. Գնահատողի կատարված աշխատանքի վարձատրությունը կապված չէ գնահատման արդյունքի և եզրակացության հետ:

4. Գնահատման հաշվետվության մեջ արտացոլված տեղեկատվությունը համարվում է հավաստի, սակայն գնահատողը չի կարող երաշխավորել տեղեկատվության բացարձակ ճշտությունը:

5. Գնահատողը գործել է որպես անկախ կատարող, գնահատողի կողմից կատարված ուսումնասիրությունները և եզրակացությունները ամբողջությամբ անկանխակալ են:

6. Գնահատողի կողմից կատարված աշխատանքի արդյունքների իսկությունը հիմնված է նրա աշխատանքային փորձի և մատչելի տեղեկատվության վրա:

7. Գնահատման արդյունքները ունեն խորհրդատվական բնույթ, գնահատման եզրակացությունը գնահատողի մասնագիտական կարծիքն է՝ գնահատվող առարկայի արժեքի վերաբերյալ և պարտադիր չէ, որ գնահատվող առարկան առկա շուկայական պայմաններում օտարվի հաշվետվության մեջ նշված արժեքով:

8. Գնահատողի եզրակացությունը գնահատվող առարկայի արժեքի վերաբերյալ վավեր է միայն գնահատման օրվա դրությամբ: Գնահատողը պատասխանատու չէ տնտեսական, իրավական և այլ գործոնների փոփոխությունների համար, որոնք կարող են կատարվել գնահատման օրվանից հետո և կազդեն շուկայի վրա, հետևաբար նաև գնահատված առարկայի արժեքի վրա:

9. Ոչ պատվիրատուն և ոչ էլ գնահատողը չեն կարող օգտագործել սույն հաշվետվությունը այլ կերպ, քան այն նախատեսված է գնահատման պայմանագրով:

10. Գնահատողը պարտավոր չէ ներկայանալ դատարան կամ այլ ձևով բացատրություններ տալ իրականացված գնահատման աշխատանքների վերաբերյալ, բացառությամբ դատարանի պաշտոնական ծանուցմամբ:

Պատվիրատուի և երրորդ անձանց առջև գնահատողի պատասխանատվությունը

Գնահատողը պատվիրատուի պահանջի դեպքում, որպես գույքային պատասխանատվության ապահովման միջոց, պարտավոր է իր հաշվին ապահովագրել պատվիրատուին հնարավոր դրամական վնասից, որը կարող է առաջանալ անշարժ գույքի գնահատման մասնագիտական կոպիտ խախտումների պատճառով անշարժ գույքի թերագնահատման կամ գերագնահատման արդյունքում, եթե վերոնշյալը ապացուցվում է ՀՀ օրենսդրությամբ սահմանված կարգով:

- Սույն հաշվետվությունը հանդիսանում է «Կոստ Կոնսալտ» ՍՊԸ-ի արտադրանքը և ներառում է առևտրային գաղտնիք, որը ենթակա չէ հրապարակման: Առանց գնահատողի գրավոր համաձայնության պատվիրատուն պարտավոր է պահել գնահատողի կողմից ստացված ցանկացած տեղեկատվության գաղտնիությունը:

Գլուխ II. Հիմնական դրույթներ և ընդհանուր տեղեկություններ

2.1. Գնահատման առարկան

Սույն հաշվետվության գնահատման առարկան է՝

ՀՀ, Կոտայքի մարզ, Արամուս համ., Անկախության 1-ին փող., թիվ 5/2, 5/5 հասցեներում գտնվող արտադրական օգյեկտի անշարժ գույքը՝ այսուհետ անշարժ գույք:

2.2 Գնահատողին ներկայացված փաստաթղթերը, անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքներ և սահմանափակումներ

Գնահատման նպատակով գնահատողին ներկայացվել է հետևյալ փաստաթուղթը (փաստաթղթերը)՝ Անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների գրանցման վկայական(ներ)՝

08102021-07-0001, տրված՝ 08.10.2021թ.

03012022-07-0058, տրված՝ 03.01.2022թ.:

Գրանցված իրավունքի սուբյեկտն(ներ)՝ <<Արամուսի ջերմատնային կոմբինատ>> ԲԲԸ:

Հողամասում առկա են շինություններ, որոնք արտացոլված չեն վկայականում, չեն դիտարկվել և չեն գնահատվել:

262347.1 քմ հող. -ի կադաստրային արժեքը վճարված չէ կազմում է 757527251.25 ՀՀ դրամ

Անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների գրանցման վկայականի պատճեն ներկայացված է հավելվածում:

ՀՀ, Կոտայքի մարզ, Արամուս համ., Անկախության 1-ին փող., թիվ 5/2, 5/5 հասցեներում գտնվող և կայացված անշարժ գույքը դիտարկել որպես մեկ ընդհանուր միավոր՝ հիմք ընդունելով հետևյալ հանգամանքները. 1. այն փաստացի հանդիսանում և օգտագործվում է որպես ընդհանուր անբաժանելի անշարժ գույքի միավոր, 2. նշված օբյեկտի լավագույն օգտագործման հնարավորությունը և 3. սույն գնահատման նպատակը:

2.3. Գնահատման առաջադրանք և գնահատվող իրավական փաթեթ

Գնահատողին առաջադրվել է որոշել վերը նշված փաստաթղթ(եր)ում ներառված անշարժ գույքի **շուկայական արժեքը՝ կառավարչական որոշումների կայացման նպատակով, գնահատման հաշվետվության տրամադրմամբ, գնույթը դիտարկելով որպես մեկ անբաժանելի անշարժ գույք (տրվում է ներկայացնել <<փարվանյան քոնսալթինգ>> սպր):**

2.4. Գնահատման գործառույթ, գնահատման նպատակ և գնահատվող արժեք

Սույն գնահատումն իրականացվել է կառավարչական որոշումների կայացման նպատակով, գնահատման հաշվետվության տրամադրմամբ, գնույթը դիտարկելով որպես մեկ անբաժանելի անշարժ գույք (տրվում է ներկայացնել <<Փարվանյան Բոնասալթինգ>> ՍՊԸ):

Սույն գնահատման նպատակն է՝ անշարժ գույքի շուկայական արժեքի որոշումը:

Սույն հաշվետվության մեջ «շուկայական արժեք» հասկացողությունը մեկնաբանվում է հետևյալ կերպ. բաց և մրցակցային շուկայում, սեփականություն հանդիսացող գույքի վաճառողի և գնորդի գիտակցաբար, արդարացի առևտրի բոլոր պայմանների պահպանմամբ և օրինական գործողությունների արդյունքում ձևավորվող, գույքի վաճառքի առավել հավանական գինն է՝ գնահատման ամսաթվի դրությամբ, որը անշարժ գույքի գնահատման օբյեկտների համար կարող է որոշվել գնահատողի կողմից՝ անշարժ գույքի գնահատմամբ (սահմանումը մեջբերված է «ՀՍՀ 252-2012թ.»):

- «...վաճառողի և գնորդի գիտակցաբար և արդարացի առևտրի բոլոր պայմանների պահպանմամբ...», երբ գործարքի կողմերը ցանկանում են գնել կամ վաճառել, սակայն վերջիններս պարտադրված չեն գործում, այսինքն գնորդը պարտադրված չէ ցանկացած գին վճարելու, իսկ վաճառողը՝ ցանկացած գնով վաճառելու: Կողմերը լավ տեղեկացված են գործարքի առարկայից և գործում են սեփական շահերից էլնելով, այսինքն իրազեկ են շուկայի ընթացիկ իրավիճակին և սպասումներին:
- «...օրինական գործողությունների արդյունքում...», այսինքն՝ կողմերը գործարք են իրականացնում համապատասխան գործող իրավական ակտերի պայմաններին և գործարքից բխող բոլոր իրավական և հարկային պարտավորությունների պահպանմամբ:
- «...առավել հավանական գինն է...» դրամական մեծությամբ արտահայտված գինն է, որը կա-

որոշ է վճարվել տվյալ անշարժ գույքի դիմաց առևտրային գործարք իրականացնելիս, երբ կողմերը փոխադարձ զեղջեր և զիջումներ չեն իրականացրել: Շուկայական արժեքը առավել իրատեսական և հավանական գինն է, որը կարող է ստացվել գնահատման ամսաթվի դրությամբ՝ շուկայական արժեքի սահմանման պայմանների պահպանմամբ: Վաճառողի տեսանկյունից առավել հավանական գինը հնարավորներից առավելագույնն է, իսկ գնորդի տեսանկյունից՝ նվազագույնն է: Առավել հավանական գնի որոշման ժամանակ հաշվի չի առնվում հատուկ պայմանների ազդեցությամբ բաժրացված կամ նվազեցված գները:

- **«...գնահատման ամսաթվի դրությամբ»**՝ շուկայական արժեքը պետք է գնահատվի որոշակի ամսաթվի դրությամբ, քանի որ ժամանակի ընթացքում շուկան և շուկայական պայմանները փոփոխվում են, և տվյալ ամսաթվի դրությամբ հաշվարկված արժեքը այլ ժամանակահատվածի համար կարող է իրատեսական չլինել: Գնահատման արդյունքները արտահայտում են տվյալ ամսաթվի դրությամբ շուկայական իրավիճակը, այլ ոչ թե անցյալի կամ ապագայի համար:

Սույն հաշվետվության մեջ **«լիկվիդային արժեքը»** մեկնաբանվում է հետևյալ կերպ. դա գույքի վաճառքի հավանական գինն է, երբ վաճառքն անհրաժեշտ է իրականացնել նմանատիպ անշարժ գույքի վաճառքի համար շուկայում ներկայացման նախատեսված ժամկետից ավելի սեղմ ժամանակահատվածում:

2.5. Աշխատանքների կատարման ժամանակահատվածը, տեղագրման և գնահատման ամսաթիվը

Գնահատման աշխատանքները կատարվել են 03.05.2023թ. -ից մինչև 08 մայիսի 2023թ.:

Տեղագրման ամսաթիվն է՝ 03.05.2023թ.

Գնահատման ամսաթիվն է՝ 03.05.2023թ.:

2.6. Գնահատման աշխատանքների ընթացակարգ

Գնահատման աշխատանքների ընթացակարգը բաղկացած է հետևյալ հաջորդական փուլերից.

- նախապատրաստական փուլ,
- հիմնական փուլ:

Նախապատրաստական փուլում իրականացվում է.

- գնահատվող օբյեկտի փաստաթղթերի հավաքագրում, ուսումնասիրություն և պատվերի ընդունում,
- գնահատման առաջադրանքի ձևակերպում և պայմանագրի կնքում:

Հիմնական փուլում իրականացվում է.

- անշարժ գույքի մասնահիտական տեղագրում և լուսանկարում (պետք է իրականացվի գնահատողի կողմից),
- գնահատման համար անհրաժեշտ տեղեկատվության հավաքագրում, մշակում և վերլուծություն,
- գնահատման համապատասխան սկզբունքների և մեթոդների ընտրություն,
- գնահատում՝ ընտրված մեթոդի (կամ մեթոդների) կիրառմամբ,
- վերջնական արդյունքի հաշվարկման նպատակով տարբեր մեթոդներով հաշվարկված արդյունքների համադրում,
- հաշվետվության կազմում և տրամադրում:

2.7. Գնահատվող առարկայի բնութագիրը

Գնահատման առարկան իրենից ներկայացնում է

ՀՀ, Կոտայքի մարզ, Արամուս համ., Անկախության 1-ին փող., թիվ 5/2, 5/5 հասցեներում գտնվող անշարժ գույք: Ստորև, աղյուսակներում ներկայացված են գնահատվող անշարժ գույքի քանկական, որակական և տեխնիկական բնութագրիչները:

ՀԱՎԵԼՎԱԾ.		Աղյուսակ N 1.
Հ/Հ	Cost Consult LLC	1. ԱՆՇԱՐՇ ԳՈՒԹՔԻ ՀԻՄՆԱԿԱՆ ԲՆՈՒԹԱԳՐԻՉՆԵՐԻ ՏԵՂԵԿԱԳԻՐ
1	Գույքի տեսակ	Համալիր

2	Նպատակային նշանակություն (ըստ վկ.)	Արտադրական					
3	Գործառնական նշանակություն (ըստ վկ.)	Արտադրական					
4	Փաստացի օգտագործում	Արտադրական					
5	Փաստացի բնակեցված (գործում) է թե ոչ	Շահագործվում է					
6	Հասցե	ՀՀ, Կոտայքի մարզ, Արամուս համ., Անկախության 1-ին փող., թիվ 5/2, 5/5					
7	Գրանցված իրավունք	Սեփականություն					
8	Գնահատվող իրավունք	Սեփականություն					
9	Գրանցված իրավունքի սուբյեկտ	<<Արամուսի ջերմատնային կոմբինատ>> ԲԲԸ					
11	Հիմնական շինության մակերես, քմ	1252.31		626	626.31		
12	Հարկայնություն / հարկ	3	Նկ.	1	2	3	Ձեղն.
13	Ներքին բարձրություն, մ	3. (Բավարար)		3	3		
14	Ներքին հարդարանք՝ համալրող համակարգերով և սարքավորումներով	1. (Շատ վատ)		1	1		
15	Օժանդակ շինությունների մակերես, քմ	9.44					
16	Շենքի տեսակ և որակ (1;5)	3.(Միջին)	Քարե				
17	Շենքի նախագծային և ճ/շ լուծումներ (1;5)	3. (Բավարար)					
18	Շենքի ծածկի տեսակ	5. (Գերազանց)	Ստորին ծածկը և վերնածածկը ե/բ				
19	Շենքի վիճակ (-4,4)	1. (Բարվոք)	Անհրաժեշտ է արդիականացում				
20	Կոմունիկացիաներ և ինժ. ցանցեր	4. (Լավ)	Էլ.	ջուր	կոյ.	գազ	-
21	Ենթակառուցվածքների առկայություն (1;5)	3. (Բավարար)	Բավարար քանակությամբ օբյեկտներ				
22	Տրանսպորտային մատչելիություն (1;5)	3. (Բավարար)	Ասֆալտապատ մոտեցում, սակավաթիվ տրանսպ. հանգույցներ				
23	Դիրքադրությունը (1;5)	3. (Բավարար)	Բավարար դիրքադրություն տվյալ օգտագործման համար				
24	Տեղադրություն (1;5)	3. (Բավարար)	Դիտարկվող տարածքում բավարար տեղադրություն				
25	Տարածագնահատման գոտի	12					
26	Շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեք						
27	ԼՐԱՅՈՒՑԻՉ՝ առանձնահատկություն, սահմանափակում, անհամապատասխանություն (ինքնակամ, չգրանցված, զավթած հատված)	Շուկայական արժեքի որոշում՝ կառավարչական որոշումների կայացման նպատակով, գնահատման հաշվետվության տրամադրմամբ, գնույթը դիտարկելով որպես մեկ անբաժանելի անշարժ գույք (տրվում է ներկայացնել <<Փարվանյան Քոնսալթինգ>> ՍՊԸ) Հողամասում առկա են շինություններ, որոնք արտացոլված չեն վկայականում, չեն դիտարկվել և չեն գնահատվել:					

Աղյուսակ N 2.

Cost Consult LLC 2. ՀՈՂԱՄԱՍԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԻՉՆԵՐԻ ՏԵՂԵԿԱԳԻՐ			
1	Հողամասի նպ. նշանակություն (ըստ վկ.)	Արդյունաբերության, ընդերքօգտագործման և այլ արտադրական նշանակության	
2	Հողամասի գործ, նշանակություն (ըստ վկ.)	Գյուղատնտեսական արտադրական	
3	Գրանցված իրավունք	Մեփականություն	
4	Հողամասի կադաստրային ծածկագիրը	07-013-0101-0218, 07-013-0101-0138	
5	Հողամասի մակերեսը, քմ	268610.1	որից կադաստրային արժեքը չվճարած, քմ 262347.1
6	Հողամասի ճակատը, մ	1. (Վատ)	25
7	Հողամասի բարեկարգում	2. (Անբավարար)	Հողամասը պարսպապատ է և /կամ/ բարեկարգված է հողամասի մի մասը
8	Հողամասի դիրքը հորիզոնական հարթության նկատմամբ	3. (Գերազանց)	Հողամասը հարթ է կամ ակնհայտ թեքություն չունի
9	Հողամասի ուրվագծվածություն	3. (Գերազանց)	Հողամասը ունի քառակուսու կամ ուղղանկյան տեսք
10	Շինթույլտվություն	1. (Վատ)	Նոր շինթույլտվություն և նախագիծ առկա չեն
11	ԼՐԱՅՈՒՑԻՉ		

Աղյուսակ N 3.

Cost Consult LLC 3. ԹԻՎ 1 ՇԻՆՈՒԹՅԱՆ ԲՆՈՒԹԱԳՐԻՉՆԵՐԻ ՏԵՂԵԿԱԳԻՐ			
N	Անվանում	Բնութագիր	Վիճակ
1	Մակերեսը	1252.31	1. (Բարվոք)
2	Կառուցման (վերակառ.) տարեթիվ		մ.թ.
3	Շենքի ավարտվածության աստիճանը	80%-ից ավելի	%
4	Հիմք	Խամբարաբետոնե	Ճեղքեր և վնասվածքներ չեն նկատվում
5	Հիմնակմախք	Ե/բ	Ճեղքեր և վնասվածքներ չեն նկատվում
6	Շենքի արտաքին պատերի շարվածք	մանրաէլեմենտային տուֆ	Ճեղքեր և վնասվածքներ չեն նկատվում
7	Շենքի արտաքին պատերի երեսվածք		Ճեղքեր և վնասվածքներ չեն նկատվում
8	Միջհարկային ծածկեր	Ե/բ	Ճեղքեր և վնասվածքներ չեն նկատվում
9	Տանիք	լանջավոր	Ճեղքեր և վնասվածքներ չեն նկատվում
10	Տանիքածածկ	մետաղական վահանակներ	Ճեղքեր և վնասվածքներ չեն նկատվում
11	Էլ. սն. համակարգ	Առկա է	Ենթակա է շահագործման
12	Ջրամատակարարում	առկա է	Ենթակա է շահագործման
13	Գոյուղի	առկա է	Ենթակա է շահագործման
14	Գազամատակարարում	առկա է	Ենթակա է շահագործման
15	Կենտրոնացված ջեռուցում	բացակայում է	Չի գործում
16	Այլ համակարգեր	Բացակայում են	Չի գործում
17	Վերելակ	բացակայում է	Չի գործում
18	ԼՐԱՅՈՒՑԻՉ		

Աղյուսակ N 4.

Cost Consult LLC 4. ԹԻՎ 1 ՇԻՆՈՒԹՅԱՆ ՆԵՐՔԻՆ ՀԱՐԴԱՐԱՆՔԻ ԲՆՈՒԹԱԳԻՐ		
Անվանում	Բնութագիր	Վիճակ
Մուտքի դռներ	Հնաոճ	3. (Բավարար)
Ներքին դռներ	Հնաոճ	3. (Բավարար)
Պատուհաններ	Հնաոճ	3. (Բավարար)
Ներքին հարդարանքը ըստ տարածքի բաժանումների		
Բնակելի սենյակներ	Հատակի երեսվածք	Հնաոճ 2. (Անբավարար)
	Պատերի երեսվածք	Հնաոճ 2. (Անբավարար)
	Առաստաղի երեսվածք	Հնաոճ 2. (Անբավարար)
Խոհանոց	Հատակի երեսվածք	Հնաոճ 2. (Անբավարար)
	Պատերի երեսվածք	Հնաոճ 2. (Անբավարար)
	Առաստաղի երեսվածք	Հնաոճ 2. (Անբավարար)
Սան. հանգույց. լոգարան	Հատակի երեսվածք	Հնաոճ 2. (Անբավարար)
	Պատերի երեսվածք	Հնաոճ 2. (Անբավարար)
	Առաստաղի երեսվածք	Հնաոճ 2. (Անբավարար)
	Սան. տեխնիկա	Հնաոճ 2. (Անբավարար)
ԼՐԱՅՈՒՑԻՉ		

ԶԳՐԱՆՑՎԱԾ (ԻՆՔՐԱԿԱՍ ԶԱՎԹՎԱԾ) ՀԱՏՎԱԾԻ ԲՆՈՒԹԱԳԻՐ

№	Անվանում	Բնութագիր
1	2	3
1	Մակերես (ք.մ.)	Առկա չէ

Հավելվածում ներկայացված են գնահատվող անշարժ գույքի լուսանկարները, տեղակայումը, ինչպես նաև գնահատողի կողմից կիրառվող տրանսպորտային մատչելիության, ենթակառուցվածքների առկայության, տեղադրության (դիրքի), կողմնորոշման, ներքին հարդարման և շենքերի տեխնիկական վիճակի մասնականների բնութագրերը:

2.8 Գնահատման մեթոդների համառոտ բովանդակությունը

Անշարժ գույքի գնահատման մեթոդների և եղանակների հիմքում ընկած են գնահատման սկզբունքները: Անշարժ գույքի գնահատման սկզբունքները հիմնականում բաժանվում են հետևյալ չորս խմբերի.

- սկզբունքներ որոնք հիմնված են օգտագործողի պատկերացումների վրա. օգտակարություն, փոխարինում, սպասումներ,
- հողամասի, շենքերի և շինությունների հետ կապված սկզբունքներ. (մնացորդային արդյունավետություն, ներդրում, աճող և նվազող եկամուտներ, Համամասնություն, տնտեսական մեծություն և տնտեսական բաժանում),
- շուկայական միջավայրի հետ կապված սկզբունքներ. (կախվածություն, համապատասխանություն, առաջարկ և պահանջարկ, մրցակցություն և փոփոխություններ),
- լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման սկզբունք՝ վերը նշված երեք խմբերում ներկայացված սկզբունքների համադրում:

Անշարժ գույքի գնահատման նպատակով հիմնականում կիրառվում են համեմատական, ծախսային և եկամտային դասական գնահատման մեթոդները: Անշարժ գույքի գնահատման դասական մեթոդները հիմնվում են վերը նշված սկզբունքների վրա:

Համեմատական մեթոդ (շուկայական)

Համեմատական մեթոդն իրենից ներկայացնում է գնահատման եղանակ՝ համաձայն որի անշարժ գույքի արժեքն 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, որն անհրաժեշտ է նմանատիպ տվյալներով և օգտակարությամբ անշարժ գույքի ձեռքբերման (վարձակալման) համար:

Համեմատական մեթոդով անշարժ գույքի շուկայական արժեքը որոշվում է գնահատվող անշարժ գույքին համադրելի անշարժ գույքի շուկայական գների վերլուծության և համապատասխան ճշգրտումների իրականացման միջոցով: Վերլուծության իրականացման համար համադրելի անշարժ գույքի օբյեկտներ կարող են ընտրվել ինչպես բաց մրցակցային շուկայում վաճառված, այնպես էլ ազատ շուկայում հրապարակայնորեն վաճառահանված անշարժ գույք: Համադրելի միավորների ընտրության չափանիշ է համարվում լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործումը:

Համեմատական մեթոդի կիրառմամբ անշարժ գույքի գնահատումն իրականացվում է հետևյալ փուլերով՝

1. համադրելի և համանման օբյեկտների շուկայական տեղեկատվության վերլուծություն,
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 (դիսպոզիցիոն):

Համեմատվող օբյեկտների վաճառքների գների ճշգրտումը իրականացվում է հետևյալ կարգով՝

ա) առաջին հերթին իրականացվում են վաճառքի պայմաններին և շուկայի վիճակի գործոններին ճշգրտումները, որոնք կատարվում են նախորդ արդյունքի նկատմամբ յուրաքանչյուր հաջորդ ճշգրտման կիրառմամբ,

բ) երկրորդ հերթին իրականացվում են անմիջականորեն անշարժ գույքին վերաբերող ճշգրտումները, որոնք կատարվում են ցանկացած կարգով՝ շուկայի պայմաններին համապատասխանեցումից հետո ստացված արդյունքի նկատմամբ նշված ճշգրտումների կիրառմամբ:

Ճշգրտումների մեծության որոշման համար, կախված շուկայական տեղեկատվության առկայությունից և արժանահավատությունից, կիրառվում են քանակական և որակական մեթոդիկաներ:

Վաճառքների համեմատման մեթոդով որոշված արդյունքի վերաբերյալ եզրակացությունն կատարվում է գնահատվող անշարժ գույքին առավելագույն նմանություն ունեցող անշարժ գույքի օբյեկտների վաճառքների ճշգրտված գների վերլուծության հիման վրա:

Համեմատական մեթոդի կիրառմամբ վերջնական արժեքի որոշման նպատակով համադրելի անշարժ գույքի միավորների ճշգրտված արժեքները համադրվում և համապատասխանեցվում են մեկ ցուցանիշի կամ միջակայքի (դիսպոզիցիոն):

Եկամտային մեթոդ

Եկամտային մեթոդն իրենից ներկայացնում է գնահատման եղանակ՝ համաձայն որի անշարժ գույքի արժեքն որոշվում է հիմնվելով նրա եկամտաբերության վրա: Եկամտաբերության մեթոդով գնահատումը ենթադրում է, որ պոտենցիալ գնորդները եկամտաբեր անշարժ գույքը դիտարկում են ներդրումային գրավչության տեսակետից, այսինքն՝ ներդրումները կատարվում են ապագայում համապատասխան եկամուտներ ստանալու նպատակով: Այս մեթոդով շուկայական արժեքը որոշվում է անշարժ գույքի եկամուտ բերելու կարողությամբ:

Գնահատման եկամտային մեթոդի հիմքում ընկած են **փոխարինման և սպասումների** սկզբունքները:

Եկամտային մեթոդում **փոխարինման** սկզբունքը պայմանավորված է այն ենթադրությամբ, որ ներդրողը կամ գնորդը տվյալ անշարժ գույքի համար չի վճարի ավելին, քան կազմում է այն գումարը, որով նա կարող է ձեռք բերել համանման անշարժ գույք նույն եկամտաբերությամբ և եկամուտ բերելու նույն ռիսկայնությամբ:

Սպասումների սկզբունքն եկամտային մեթոդում պայմանավորված է այն ենթադրությամբ, որ ներդրողը կամ գնորդը ձեռք է բերում անշարժ գույքն ապագայում եկամուտներ ստանալու սպասումներով և տվյալ դեպքում անշարժ գույքի արժեքը ձևավորվում է ապագա եկամուտները ներկա արժեքի փոխակերպման միջոցով:

Գնահատման եկամտային մեթոդը ներառում է երկու հիմնական եղանակ՝ եկամտի կապիտալիզացիա և եկամտի դիսկոնտավորում:

- **Եկամտի կապիտալիզացիա**- այն ենթադրում է անշարժ գույքի շուկայական արժեքի արտահայտ

տությունը՝ առավել բնորոշ տարում նրա օգտագործումից ակնկալվող եկամուտների որոշմամբ: կերպումը ներկա արժեքին, իրականացվում է կապիտալավերաժման գործակցի միջոցով, որը հանդիսանում է այս եղանակի կիրառման հիմնական գործիքը:

- ապագա եկամուտների դիսկոնտավորում այս եղանակը իր տրամաբանությամբ չի տարբերվում նախորդից, սակայն այստեղ ապագա եկամուտները ներկա արժեքին փոխակերպման գործիք է հանդիսանում մեկ այլ գործակից՝ դիսկոնտավորման գործակից:

Եկամտի կապիտալիզացիայի եղանակը նախատեսում է գնահատման գործընթացի հետևյալ հաջորդականությունը՝

ա) պոտենցիալ համախառն եկամտի կանխատեսում, հաշվարկում (որպես կանոն գնահատման ամսաթվից մեկ տարվա կտրվածքով),

բ) իրական համախառն եկամտի հաշվարկում,

գ) զուտ գործառնական եկամտի կանխատեսում, հաշվարկում,

դ) կապիտալավերաժման գործակցի հաշվարկում,

ե) գնահատվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքի որոշում՝ զուտ գործառնական եկամտի և կապիտալավերաժման գործակցի հարաբերությամբ:

Կապիտալավերաժման գործակիցը տոկոսադրույք է, որը կիրառվում է անշարժ գույքի շուկայական արժեքը որոշելիս՝ անշարժ գույքից տարեկան կտրվածքով ստացվող ապագա եկամուտների հոսքը ընթացիկ արժեքի վերաժման նպատակով: Կապիտալավերաժման գործակիցը կիրառվում է անշարժ գույքի շուկայական արժեքը որոշելիս:

Կապիտալավերաժման գործակիցը որոշվում է.

ա) վերլուծական (կումուլյատիվ կառուցման) եղանակով,

բ) շուկայական խտացման (էքստրակցիայի) եղանակով,

գ) հիփոթեքայիններդրման (փոխառու կապիտալի օգտագործման) եղանակով:

Կապիտալավերաժման գործակիցը իր մեջ ներառում է կապիտալից ստացված եկամուտը և կապիտալի վերադարձը: Ընդ որում՝

ա) կապիտալից ստացված եկամուտը՝ ներդրողի դրամական միջոցների օգտագործման դիմաց վճարվող տոկոսաչափն է, կապված ներդրումների կոնկրետ ժամանակամիջոցի և ռիսկերի գործոնների հետ,

բ) կապիտալի վերադարձը՝ ներդրված սկզբնական գումարի վերադարձն է:

Կապիտալիզացիայի գործակցի կումուլյատիվ կառուցման դեպքում, կապիտալի ստացված եկամտի մեջ հաշվի են առնվում հետևյալ գործոնների փոխհատուցման տոկոսադրույքները՝

ա) Ոչ ռիսկային, իրացման նպատակով ներդրումների (ներառյալ սղաճը),

բ) Ռիսկերի,

գ) Ցածր իրացվելիության,

դ) Ներդրումների կառավարման,

ե) Անշարժ գույքի շուկայական արժեքի կանխատեսվող փոփոխման (աճման կամ նվազման)

համար:

Եկամտի (դրամական հոսքի) դիսկոնտավորման եղանակը նախատեսում է գնահատման գործընթացի հետևյալ հաջորդականությունը.

ա) կանխատեսվող ժամանակահատվածի ընտրություն:

բ) պոտենցիալ համախառն եկամտի, իրական համախառն եկամտի և զուտ գործառնական եկամտի հաշվարկում՝ կանխատեսվող ժամանակահատվածի համար (տարեկան, եռամսյակային կամ ամսեկան կտրվածքներով),

գ) դիսկոնտավորման գործակցի հաշվարկում,

դ) եկամտի (դրամական հոսքի) ընթացիկ արժեքի որոշում, որը հանդիսանում է զուտ գործառնական եկամտի ընթացիկ արժեքի գումարը:

ե) ռեբրսիայի և նրա ընթացիկ արժեքների կանխատեսում:

զ) գնահատվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքի որոշում, որը հանդիսանում է դրամական հոսքի ընթացիկ արժեքի և ռեբրսիայի ընթացիկ արժեքի հանրագումարը:

Ռեբրսիայի արժեքի որոշումն իրականացվում է հետևյալ հաջորդականությամբ.

ա) անշարժ գույքի շուկայական արժեքի գնահատում՝ կանխատեսվողին հաջորդող ժամանակահատվածի սկզբի դրությամբ, եթե արդյունավետ օգտագործման ժամկետը սահմանափակված չէ կանխատեսվող ժամանակահատվածով,

բ) անշարժ գույքի՝ հողամասի շուկայական արժեքի որոշում և հողի բարելավումների (շենքերի և

շինությունների) լիկվիդացիոն կամ օգտահանության արժեքի որոշում կանխատեսվող ժամանակահատվածի վերջի դրությամբ, եթե արդյունավետ օգտագործման ժամկետը լրանում է կանխատեսվող ժամանակահատվածի վերջում:

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 վերականգնման կամ փոխարինման ծախսերի հանրագումար՝ նվազեցված կուտակված մաշվածության չափով:

Գնահատման ծախսային մեթոդի հիմքում ընկած է **փոխարինման** սկզբունքը: **Փոխարինման** սկզբունքը ծախսային մեթոդում պայմանավորված է այն ենթադրությամբ, որ խելամիտ գնորդը տվյալ անշարժ գույքի /հողի և նրա վրա առկա բարելավումների/ համար չի վճարի ավելին քան կկազմեն այն ծախսերը, որոնք անհրաժեշտ են նմանատիպ հողամասի ձեռքբերման և վերջինս համապատասխան նշանակությամբ և օգտակարությամբ օժտված շինություններով կառուցապատման համար՝ հաշվի առնելով տվյալ գործընթացի ժամանակահատվածը, ռիսկերը և այլ գործոնները:

Ծախսային մեթոդով շուկայական արժեքի գնահատումն իրականացվում է հետևյալ փուլերով.

ա) հողամասի շուկայական արժեքի որոշում,

բ) շենքերի և շինությունների վերարտադրման կամ փոխարինման ծախսերի հաշվարկ,

գ) շենքերի և շինությունների կուտակված մաշվածության մեծության որոշում,

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

Հողամասի շուկայական արժեքը հիմնականում որոշվում է հետևյալ եղանակներից մեկով՝

ա) համեմատական մեթոդով՝ նմանատիպ հողամասերի վաճառքի վերաբերյալ արժանահավատ, բավարար քանակությամբ շուկայական տեղեկատվության առկայության դեպքում,

բ) հողամասի մնացորդային արժեքի հաշվարկման եղանակով՝ ազատ հողամասի լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման սկզբունքից ելնելով՝ հարաբերականորեն նոր շենքերով և շինություններով նմանատիպ հողամասերի վարձակալության կամ վաճառքի վերաբերյալ արժանահավատ, բավարար քանակությամբ շուկայական տեղեկատվության առկայության դեպքում,

գ) եկամտային մեթոդով՝ հողամասերի երկարաժամկետ վարձակալության վերաբերյալ շուկայական տեղեկատվության առկայության դեպքում,

դ) նորմատիվիրավական ակտերով սահմանված գործող մեթոդիկաների կիրառմամբ՝ վաճառքի կամ վարձակալության վերաբերյալ բավարար քանակությամբ շուկայական տեղեկատվության բացակայության դեպքում:

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

ա) համապատասխան մասնագիտացված նորմատիվային տեղեկագրերում ներկայացված կամ հավաստի այլ աղբյուրներից ստացված տվյալների հիման վրա,

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

գ) շուկայական պայմաններում նմանատիպ շենքի և շինությունների կառուցման համար շինարարության պայմանագրերում նշված արժեքի տվյալների հիման վրա:

Անշարժ գույքի գնահատման նպատակով շենքի և շինությունների վերարտադրման (կամ փոխարինման) ծախսերը հաշվարկվում են որպես ուղղակի, անուղղակի ծախսերի և ձեռնարկատիրական (կառուցապատողի) շահույթի հանրագումար:

1. Ուղղակի ծախսերը ներառում են շինարարության հետ անմիջականորեն կապված հետևյալ ծախսեր.

ա) նյութերի, արտադրանքների և ինժեներական ցանցերի ու համակարգերի ձեռք բերման ծախսերը,

բ) շինարարների աշխատավարձը,

գ) շինարարական մեքենաների և մեխանիզմների շահագործման ծախսերը,

դ) ժամանակավոր կառուցված շենքերի և շինությունների հետ կապված ծախսերը, անվտանգու-

թյան գծով միջոցառումների պահեստատրանսպորտային և տեղական շուկայում որպես նորմատիվ ընդունված այլ ծախսեր,

ե) կապալառուի վերադիր ծախսերը և շահույթը:

2. անուղղակի ծախսերը ներառում են շենքերի և շինությունների կառուցմանն ուղեկցող, սակայն շինմոնտաժային աշխատանքների արժեքի մեջ չներառվող հետևյալ ծախսերը.

ա) նախագծման, նախահաշվի կազմման, տեխնիկական և այլ վերահսկողության ծախսերը, նյութերի, արտադրանքների և ինժեներական ցանցերի ու համակարգերի ձեռք բերման ծախսերը,

բ) խորհրդատվությունների, իրավաբանական, հաշվապահական և աուդիտորական ծառայությունների վճարները,

գ) շինարարական ֆինանսավորման հետ կապված ծախսերը,

դ) գովազդի, շուկայի մարքեթինգի և օբյեկտի վաճառքի հետ կապված ծախսերը,

ե) ձեռնարկատիրոջ վարչական և այլ ծախսերը:

Անուղղակի ծախսերի չափը որոշվում է տվյալ իրավիճակում շուկայում ձևավորված աշխատանքների և ծառայությունների սակագների հիման վրա:

3. Ձեռնարկատիրական շահույթի մեծությունը որոշվում է շուկայական տեղեկատվության վերլուծության հիման վրա:

Այնուհետև վերաբարտարման (կամ փոխարինման) ծախսերը նվազեցվում են կուտակված մաշվածության չափով: Պետք է հստակ տարբերակել «մաշվածություն» տերմինը հաշվապահական հաշվառման մեջ կիրառվող «ամորտիզացիա» տերմինից, որը հիմնական միջոցների ձեռքբերման նպատակով իրականացվող պլանային ծախսերն են՝ համաձայն հաստատված ամորտիզացիոն նորմայի: Գոյություն ունեն մաշվածության 3 տեսակներ.

Ֆիզիկական մաշվածությունը՝ շենքերի, շինությունների բաղկացուցիչ տարրերի սկզբնական հատկանիշների կորստի հետևանքով արժեքի նվազումն է, որը պայմանավորված է ժամանակի ընթացքում օգտագործման կամ բնական գործոնների ազդեցության արդյունքում կառույցի ֆիզիկական հատկությունների կորստով: Ֆիզիկական մաշվածությունը լինում է երկու տեսակի, որից առաջինը ծագում է էկսպլուատացիոն գործոնների ազդեցության հետևանքով, իսկ երկրորդը՝ բնական գործոնների ազդեցության հետևանքով:

Գործառնական (Ֆունկցիոնալ մաշվածությունը)՝ շենքերի, շինությունների արժեքը կազմում է պայմանավորված ժամանակակից պահանջներին անհամապատասխանության, ճարտարապետության և շինարարության ոլորտում գիտատեխնիկական առաջընթացով, շուկայական ստանդարտների փոփոխության և այլ գործոնների ազդեցությամբ, որոնք առաջ են բերում կառույցն իր գործառնական նշանակությամբ շահագործվելու անհնարինությունը կամ մասնակի անհամապատասխանությունը:

Տնտեսական (արտաքին) մաշվածությունը՝ պայմանավորված է արտաքին միջավայրի /օբյեկտի սահմաններից դուրս գտնվող/ պայմանների փոփոխության արդյունքում շինությունների արժեքի նվազման հետ:

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

Կուտակված մաշվածությունը լինում է.

ա) վերականգնվող, երբ մաշվածության վերացման հետ կապված ծախսերը տնտեսապես արդարացված են /այսինքն մաշվածություն, որի վերացումը ֆիզիկապես հնարավոր է և ֆինանսապես նպատակահարմար/,

բ) չվերականգնվող, երբ մաշվածության վերացման հետ կապված ծախսերը տնտեսապես արդարացված չեն /այսինքն մաշվածություն, որի վերացումը ֆիզիկապես անհնարին են կամ ֆինանսապես նպատակահարմար չեն/:

2.9. Գնահատման մեթոդների ընտրությունը և չկիրառված մեթոդների պատճառաբանություն

Եկամտային մեթոդ

Ինչպես վերը նշվեց, եկամտային մեթոդը ներառում է երկու հիմնական եղանակ, որից յուրաքանչյուրը հիմնված է անշարժ գույքի տիրապետումից կամ օգտագործումից ակնկալվող եկամուտները ներկա արժեքի փոխակերպմանը: Եկամտաբերության մեթոդով գնահատումը ենթադրում է, որ պոտենցիալ գնորդները եկամտաբեր անշարժ գույքը դիտարկում են ներդրումային գրավչության տեսակետից, այսինքն՝ ներդրումները կատարվում են ապագայում համապատասխան եկամուտներ ստանալու նպատակով:

Դիտարկվող տարածաշրջանի անշարժ գույքի շուկայի վերլուծությունները հիմք են տալիս եզրակացնելու, որ գնահատման ներկայացված անշարժ գույքը ներդրումային գրավչության տեսակետից բավարար

դյունավետություն չունի և վերջինիս ձեռքերումը ապագայում եկամուտներ ստանալու ակնկալիքով իրատեսական չէ: Հիմք ընդունելով վերոգրյալը, ինչպես նաև այն հանգամանքը, որ դիտարկվող տարածաշրջանում նմանատիպ օբյեկտների տնտեսապես հիմնավորված վարձակալության տվյալները սակավաթիվ են, գտնում եմ, որ եկամտային մեթոդի կիրառումը գնահատման ներկայացված անշարժ գույքի շուկայական արժեքի որոշման նպատակով հիմնավորված չէ:

Համեմատական մեթոդ (շուկայական)

Համեմատական մեթոդով անշարժ գույքի շուկայական արժեքը որոշվում է գնահատվող անշարժ գույքին համադրելի անշարժ գույքի շուկայական գների վերլուծության և համապատասխան ճշգրտումների իրականացման միջոցով: Գնահատման համեմատական մեթոդը հիմնվում է համադրելի օբյեկտների փաստացի վաճառքների, ինչպես նաև վաճառահանված գույքի բավարար քանակությամբ տվյալների ուղղակի համեմատության վրա: Համեմատության ժամանակ հաշվի են առնվում համադրելի օբյեկտների քանակական և որակական հատկանիշները բնութագրող պարամետրերի տարբերությունները:

Գնահատման ժամանակահատվածի դրությամբ, գնահատողի բազայում առկա համադրելի վաճառքների և վաճառահանված գույքի արժանահավատ տվյալների քանակությունը բավարար է համեմատական մեթոդի կիրառման նպատակով:

Ծախսային մեթոդ

Ինչպես վերը նշվեց, անշարժ գույքի գնահատման ծախսային մեթոդը կիրառելիս օգտագործվում է սկզբունքային այն մոտեցումը, երբ շուկայական արժեքը որոշվում է անշարժ գույքի վերականգնողական արժեքի հիման վրա, հաշվի առնելով մաշվածությունը:

Անշարժ գույքի ֆիզիկական և ֆունկցիոնալ մաշվածությունների հաշվարկը իրենից բարդություն չի ներկայացնում և ունենալով գնահատվող շինությունների վերաբերյալ բավարար ծավալի ինֆորմացիա /շինության մեջ կոնստրուկտիվ տարրերի կազմը, ֆիզիկական մաշվածք, և այլն/, ինչպես նաև մեր կողմից կատարված անշարժ գույքի շուկայի մոնիթորինգի արդյունքները, մենք գտնում ենք, որ տվյալ դեպքում ծախսային մեթոդի կիրառումը հիմնավորված է և կտա իրատեսական արդյունք:

2.10 Հավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործում

Հավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման սկզբունքը հանդիսանում է անշարժ գույքի շուկայական արժեքի գնահատման հիմնարար սկզբունք, որը բացահայտում է անշարժ գույքի ֆիզիկապես հնարավոր, իրավաբանորեն թույլատրելի և ֆինանսապես իրագործելի տարբերակը, որը կապահովի լավագույն հատուցումը և գույքի ամենաբարձր ընթացիկ արժեքը գնահատման էֆեկտիվ ժամանակահատվածում:

Հավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման տարբերակի ընտրությունը և վերլուծությունը դա գնահատողի գուտ դատողություններն են գնահատվող առարկայի վերաբերյալ, հիմնված մասնագիտական փորձի և հասանելի տեղեկատվության վրա: Օգտագործման տարբերակի հիմնավորումը և ընտրությունը դա գուտ մասնագիտական կարծիք է և ոչ կատեգորիկ փաստ:

Անշարժ գույքի լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման տարբերակը պետք է համապատասխանի հետևյալ հիմնական չորս չափորոշիչներին՝

- Ֆիզիկապես իրագործելի՝

օգտագործումը պետք է լինի ֆիզիկապես իրագործելի, պետք է հաշվի առնվեն օբյեկտի ֆիզիկական բնութագրիչները, ծավալահատակագծային լուծումները, մասնավորապես չափեր, ճակատային հատված, տարածքների բաժանումներ, տեղադրությունը և այլն:

- իրավաբանական նորմերի համապատասխանություն՝

համապատասխանություն գործող գոտիավորման, քաղաքաշինական, կառուցապատման նորմերին և իրավական ակտերին:

- ֆինանսապես իրագործելի՝

ենթադրվող օգտագործման տարբերակը (տարբերակները) պետք է համապատասխանի անշարժ գույքի շուկայի դիտարկվող սեզմենտում տնտեսական արդյունավետ օգտագործման ցուցանիշներին և ապահովի դրական եկամուտ,

- առավելագույն արդյունավետություն՝

ֆիզիկապես հնարավոր, իրավաբանորեն թույլատրելի և ֆինանսապես իրագործելի տարբերակ-

ներից այն շահավետ օգտագործման տարբերակի ընտրություն, որը ապահովում է անշարժ գույքի առավելագույն ընթացիկ արժեքը կամ առավելագույն գույք շահույթը:

Հավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման տարբերակի ընտրությունը դա գնահատողի մասնագիտական կարծիքն է անշարժ գույքի օգտագործման տարբերակի վերաբերյալ և որոշվում է շուկայական տեղեկատվության վերլուծության արդյունքում: Անշարժ գույքի լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման վերլուծության ընթացքում կարող են դիտարկվել օգտագործման մի քանի հնարավոր տարբերակներ, որոնք այնուհետև պետք է համադրվեն ֆինանսական արդյունավետության և նպատակահարմարության տեսանկյունից: Օգտագործման այն տարբերակը, որն ապահովում է անշարժ գույքի առավել բարձր արժեքը, համարվում է անշարժ գույքի օգտագործման առավել արդյունավետ տարբերակ:

Հիմք ընդունելով սույն գնահատման առաջադրանքը, սովյալ դեպքում լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման վերլուծություն գնահատողի կողմից չի կատարվել և գնահատումն իրականացվել է հիմք ընդունելով դիտարկվող անշարժ գույքի օգտագործման նպատակը ըստ իրավունքների գրանցման վկայականի՝ արտադրական օբյեկտի անշարժ գույքը:

Գլուխ III. Շուկայական արժեքի հաշվարկ

3.2 Ծախսային մեթոդ

3.2.1 Հողամասի արժեքի հաշվարկ / Ch /

Տվյալ դեպքում անշարժ գույքի սպասարկման հողամասի շուկայական արժեքը հաշվարկվել է համեմատական եղանակով: Գնահատվող անշարժ գույքի շինության սպասարկման համար հողամասի շուկայական արժեքի որոշման համար, համեմատման համադրելի միավորները ընտրվել են ինչպես վաճառված, այնպես էլ իրական վաճառքի դրված և մեր մասնագետների կողմից ճշգրտված դիտարկվող տարածազնային գոտում սեփականություն հանդիսացող նմանատիպ նպատակային նշանակության հողամասերի գնային տվյալները: Ելակետային տվյալները ընտրվել են շուկայում ակտիվ գործող ռիելթորական գործակալությունների կողմից տրամադրված, ինտերնետային կայքերում ներկայացված, գնահատողի անհատական բազայում առկա և այլ հավաստի աղբյուրներից ձեռք բերված տվյալներից, որոնք ներկայացված են աղյուսակ 3.3-ում:

Ստորև աղյուսակ 3.3-ում ներկայացված են համադրելի միավորների համառոտ բնութագրերը.

Աղյուսակ 3.3

Համադրելի միավորների բնութագրման համառոտ տեղեկագիր

Cost Consult LLC	Գնահատվող անշարժ գույք	Համադրելի միավոր N 1	Համադրելի միավոր N 2	Համադրելի միավոր N 3
Հասցե /տեղակայում/	ՀՀ, Կոտայքի մարզ, Արամուս համ., Անկախության 1-ին փող., թիվ 5/2, 5/5	ՀՀ, ք. Երևան, Էրեբունի համ., Զրաշեն փող.,	ՀՀ, Արագածոտնի մարզ, ք. Աշտարակ, Վանի Հերոսներ փող.,	ՀՀ, Արմավիրի մարզ, գ. Շահումյան, Լ. Նավասարդյանփող.,
Տեղեկատվության աղբյուր	Գնահատվող	Realty Consult 010580606	Realty Consult 010580606	Realty Consult 010580606
N13՝ մակերես, (քմ)	268610.1	77775	30000	47000
N14՝ շինություն մակերես, (քմ)				
N15՝ ճակատային հատված, (մ)	1. (Վատ)	3. (Բավարար)	2. (Անբավարար)	1. (Վատ)
N16՝ ինժեներական համակարգեր (1;5)	4. (Լավ)	3. (Բավարար)	1. (Վատ)	1. (Վատ)
N17՝ բարեկարգում	2. (Անբավարար)	2. (Անբավարար)	2. (Անբավարար)	1. (Վատ)
Վաճառքի /առաջարկի գին (ՀՀ դրամ)		425000000	140000000	117000000
1 ք.մ. գին (ՀՀ դրամ)		5464	4667	2489
N1՝ վաճ./առաջարկի պայման	Գնահատվող	Առաջարկ իրական գնով	Առաջարկ իրական գնով	Առաջարկ իրական գնով
N2՝ վաճ./առաջարկի ամսաթիվ		23-Մրտ-2023	15-Մրտ-2023	20-Փտվ-2023

N3՝ գույքային իրավ. և սահմ.	Սեփականություն Ելքային արժեքի թվան, ընդերք օգտագործող	Սեփականություն Ելքային արժեքի թվան, ընդերք օգտագործող	Սեփականություն Ելքային արժեքի թվան, ընդերք օգտագործող	Սեփականություն Ելքային արժեքի թվան, ընդերք օգտագործող
N4՝ նպ. նշանակություն	ընդերք օգտագործող	ընդերք օգտագործող	ընդերք օգտագործող	ընդերք օգտագործող
N5՝ գործ. նշանակություն	Գյուղատնտեսական արտադրական	Արդյունաբերական օբյեկտների	կան արտադրական օբյեկտների	ան արտադրական օբյեկտների
N6՝ հողամասի թեքությունը	3. (Գերազանց)	3. (Գերազանց)	3. (Գերազանց)	2. (Բավարար)
N7՝ ուրվագծվածություն	3. (Գերազանց)	2. (Բավարար)	2. (Բավարար)	2. (Բավարար)
N8՝ շին թույլտվություն	1. (Վատ)	1. (Վատ)	1. (Վատ)	1. (Վատ)
N9՝ ենթակառուցվածքներ	3. (Բավարար)	4. (Լավ)	3. (Բավարար)	3. (Բավարար)
N10՝ տրանսպ. մատչելիություն	3. (Բավարար)	3. (Բավարար)	3. (Բավարար)	3. (Բավարար)
N11՝ դիրքադրություն	3. (Բավարար)	4. (Լավ)	4. (Լավ)	2. (Անբավարար)

Գնահատվող անշարժ գույքի շինության սպասարկման համար հողամասի 1մ² արժեքի հաշվարկը ճշգրտման գործակիցների միջոցով բերված է թիվ 3.4. աղյուսակում, որտեղ հաշվի են առնվել հետևյալ գործակիցները.

- N₁ ըստ վաճ./առաջ. պայմանների,
- N₂ ըստ վաճառքի/առաջարկի ժամկետի,
- N₃ ըստ գույքային իրավունքների և սահմանափակումների,
- N₄ ըստ նպատակային նշանակություն (ըստ վկայականի),
- N₅ ըստ գործառնական նշանակություն (ըստ վկայականի),
- N₆ ըստ հողամասի թեքության,
- N₇ ըստ ուրվագծվածության,
- N₈ ըստ շին թույլտվության,
- N₉ ըստ ենթակառուցվածքների առկայության,
- N₁₀ ըստ տրանսպորտային մատչելիության,
- N₁₁ ըստ դիրքադրության,
- N₁₂ ըստ տեղադրության,
- N₁₃ ըստ մակերեսի,
- N₁₄ ըստ շինությունների,
- N₁₅ ըստ ճակատային հատվածի,
- N₁₆ ըստ ինժեներական համակարգերի,
- N₁₇ ըստ բարեկարգման,

Վերոհիշյալ գործակիցների մեծությունները, որոշվել են վաճառված օբյեկտների գների վերլուծության արդյունքում: Գործակիցների մանրամասն հաշվարկը սույն հաշվետվության մեջ ներկայացված չէ, վերջինս կարող է ներկայացվել պատվիրատուի պահանջով:

Գնահատվող անշարժ գույքի շինության սպասարկման հողամասի 1մ² արժեքի հաշվարկը ճշգրտման գործակիցների միջոցով բերված է աղյուսակ N 3.4. -ում:

Աղյուսակ 3.4

Գնահատվող անշարժ գույքի շինության սպասարկման հողամասի 1մ² արժեքի հաշվարկը

Cost Consult LLC	Գնահատվող անշարժ գույք	Համադրելի միավոր N 1	Համադրելի միավոր N 2	Համադրելի միավոր N 3
Հասցե /տեղակայում/	ՀՀ, Կոտայքի մարզ, Արամուս համ., Անկախության 1-ին փող., թիվ 5/2, 5/5	ՀՀ, ք. Երևան, Էրեբունի համ., Ջրաշեն փող.,	ՀՀ, Արագածոտնի մարզ, ք. Աշտարակ, Վանի Հերոսներ փող.,	ՀՀ, Արմավիրի մարզ, գ. Շահումյան, Լ. Նավասարդյան փող.,
1 քմ գին (ՀՀ դրամ)	4406	5464	4667	2489
N1 ըստ վաճ./առաջարկի		0.9	0.9	0.9
N1 ճշգրտում ՀՀ դրամով	-440	-546	-467	-249
N1 1քմ ճշգրտված արժեք (ՀՀ դրամ)	3966	4918	4200	2240
N2 ըստ վաճ./առաջարկի ժամկետի		1	1	1
N2 ճշգրտում ՀՀ դրամով	0	0	0	0
N2 ճշգրտված արժեք (ՀՀ դրամ)	3966	4918	4200	2240

N3՝ ըստ գույքային իրավ. և սահմ.		1	1	1
N3՝ ճշգրտում ՀՀ դրամով	0	0	0	0
N3՝ ճշգրտված արժեք (ՀՀ դրամ)	3966	4918	4200	2240
N4՝ ըստ նպ. նշանակության		1	1	1
N4՝ ճշգրտում ՀՀ դրամով	0	0	0	0
N4՝ ճշգրտված արժեք (ՀՀ դրամ)	3966	4918	4200	2240
N5՝ ըստ գործ. նշանակության		1	1	1
N5՝ ճշգրտում ՀՀ դրամով	0	0	0	0
N5՝ ճշգրտված արժեք (ՀՀ դրամ)	3966	4918	4200	2240
N6՝ ըստ հողամասի թերության		1	1	1.02
N6՝ ճշգրտում ՀՀ դրամով	13	0	0	45
N6՝ ճշգրտված արժեք (ՀՀ դրամ)	3979	4918	4200	2285
N7՝ ըստ ուրվագծվածության		1.02	1.02	1.02
N7՝ ճշգրտում ՀՀ դրամով	80	98	84	46
N7՝ ճշգրտված արժեք (ՀՀ դրամ)	4059	5016	4284	2331
N8՝ ըստ շին թույլտվության		1	1	1
N8՝ ճշգրտում ՀՀ դրամով	-318	0	0	0
N8՝ ճշգրտված արժեք (ՀՀ դրամ)	3741	5016	4284	2331
N9՝ ըստ ենթակառուցվածքների		0.96	1	1
N9՝ ճշգրտում ՀՀ դրամով	217	-201	0	0
N9՝ ճշգրտված արժեք (ՀՀ դրամ)	3958	4815	4284	2331
N10՝ ըստ տրանսպ մատչելիության		1	1	1
N10՝ ճշգրտում ՀՀ դրամով	0	0	0	0
N10՝ ճշգրտված արժեք (ՀՀ դրամ)	3958	4815	4284	2331
N11՝ ըստ դիրքադրության		0.96	0.96	1.04
N11՝ ճշգրտում ՀՀ դրամով	-102	-193	-171	93
N11՝ ճշգրտված արժեք (ՀՀ դրամ)	3856	4622	4113	2424
N12՝ ըստ տեղադրության		0.94	1	1
N12՝ ճշգրտում ՀՀ դրամով	-139	-277	0	0
N12՝ ճշգրտված արժեք (ՀՀ դրամ)	3717	4345	4113	2424
N13՝ ըստ մակերեսի		0.90	0.87	0.90
N13՝ ճշգրտում ՀՀ դրամով	-396	-434	-536	-242
N13՝ ճշգրտված արժեք (ՀՀ դրամ)	3321	3911	3577	2182
N14 ճ.գ. ճ.գ. ՀՀ դրամով		0	0	0
N14՝ ճշգրտում ՀՀ դրամով	0	0	0	0
N14՝ ճշգրտված արժեք (ՀՀ դրամ)	3321	3911	3577	2182
N15՝ ըստ ճակատային հատվածի		0.92	0.96	1
N15՝ ճշգրտում ՀՀ դրամով	-185	-313	-143	0
N15՝ ճշգրտված արժեք (ՀՀ դրամ)	3136	3598	3434	2182
N16՝ ըստ ինժեներական համակարգերի		1.03	1.09	1.09
N16՝ ճշգրտում ՀՀ դրամով	174	108.00	309.00	196.00
N16՝ ճշգրտված արժեք (ՀՀ դրամ)	3310	3706.00	3743.00	2378.00
N17՝ ըստ բարեկարգման		1.00	1.00	1.50
N17՝ ճշգրտում ՀՀ դրամով	3674	0.00	0.00	1200.00
N17՝ ճշգրտված արժեք (ՀՀ դրամ)	3674	3706.00	3743.00	3578.00
1 մ2 հաշվարկային արժեքը /ՀՀ դրամ/	3674	3706	3743	3578
1 մ2 ՄԻՋԻՆ ԿՇՈՒՑԻՆ ԱՐԺԵՔ (ՀՀ դրամ)			3,674	

Աղյուսակի տվյալներից երևում է, որ գնահատվող անշարժ գույքի 1 մ² ճշգրտված գները տատանվում են 3578 – 3743 ՀՀ դրամի սահմանում:

Համեմատական մեթոդի կիրառմամբ վերջնական արժեքի որոշման նպատակով համադրելի անշարժ գույքի միավորների ճշգրտված արժեքները համադրվում և համապատասխանեցվում են մեկ ցուցանիշի: Տվյալ դեպքում հիմք ընդունելով սույն գնահատման նպատակը և ֆունկցիան, գնահատվող անշարժ գույքի 1 մ² արժեքն որոշվել է թիվ 3.2. աղյուսակում հաշվարկված համադրելի միավորների ճշգրտված արժեքների միջին կշռային մեծության հաշվարկմամբ, որը համապատասխանաբար կազմում է 1 մ² համար՝ 3674 ՀՀ դրամ:

Գնահատման ներկայացված անշարժ գույքի շուկայական արժեքը /C1/ կհաշվարկվի հետևյալ բանաձևով՝

$$C_1 = S \times N,$$

որտեղ, N -ը 1 մ²-ի միջին կշռային արժեքն է,

S -ը անշարժ գույքի ընդհանուր մակերեսն է:

Հողամասի շուկայական արժեքը $/C_1/$ հաշվարկված գնահատման համեմատական մեթոդով կկազմի՝

$$C_1 = 268610.1 \times 3674,$$

$$C_1 = 986873507 \text{ ՀՀ դրամ:}$$

3.2.2 Շինությունների արժեքի հաշվարկ $/C_2/$

Անշարժ գույքի շինությունների արժեքի հաշվարկը իրականացրել ենք հետևյալ հաջորդականությամբ՝ առաջնահերթ ընտրվել են շինությունների վերականգման ծախսերի հաշվարկման խոշորացված նորմատիվները, որից հետո կատարվել է վերականգնման ծախսերի հաշվարկը: Յուրաքանչյուր շինության վերականգնման ծախսերի հաշվարկման նպատակով խոշորացված նորմատիվը ընտրվել է հաշվի առնելով կառույցի հիմնական տեխնիկական տվյալները /պատերի շարվածքը, ծածկերի նյութը, շինության մեջ կոնստրուկտիվ տարրերի կազմը, հարկայնությունը, ավարտականության տոկոսը, ներքին հարդարման աստիճանը և այլն/: Որպես սկզբնական տվյալներ հիմք են ընդունվել քաղաքաշինության նախարարության գնագոյացման կոնսուլտացիոն հաշվարկային ինֆորմացիոն կենտրոնի կողմից հրապարակված նմանատիպ տեխ. տվյալներով շինությունների խոշորացված ցուցանիշները: Խորհրդակցելով շինարարական կազմակերպությունների մասնագետների հետ կատարվել են խոշորացված ցուցանիշի ճշգրտումներ, որոնք պայմանավորված են գնահատվող կառույցների տեխնիկական առանձնահատկություններով: Ճշգրտված վերականգնողական արժեքի նորմատիվները ըստ հարկաբաժինների ներկայացված են ստորև աղյուսակում:

Գնահատվող անշարժ գույքի շինությունների վերականգնման ծախսերը, $/V/$ կիրառելով ընտրված խոշորացված նորմատիվները, հաշվարկվել են հետևյալ բանաձևով՝

$$V = S \times N,$$

որտեղ, N -ը՝ վերականգնման ծախսերի խոշորացված նորմատիվն է 1քմ մակերեսի համար,

S -ը՝ շինության դիտարկվող հարկաբաժին(ների) ընդհանուր մակերեսն է:

Վերականգնման ծախսերի հաշվարկից հետո կատարվել է մաշվածությունների մեծությունների հաշվարկը, որը ներառում է ֆիզիկական, ֆունկցիոնալ և արտաքին ազդեցության մաշվածքները համապատասխանաբար F_1, F_2 և F_3 :

Այստեղ անշարժ գույքի մաշվածության վերլուծությունը կատարել ենք ուղղակի եղանակով, այսինքն դիտարկել ենք մաշվածության երեք տեսակներից /ֆիզիկական, ֆունկցիոնալ, տնտեսական/ յուրաքանչյուրը առանձին-առանձին:

Մաշվածության վերլուծություն

Ֆիզիկական մաշվածություն

Անշարժ գույքի ֆիզիկական մաշվածությունը դրսևորվում է երկու ձևով. առաջին ձևը՝ չվերականգնվող ֆիզիկական մաշվածություն է, կապված շենքի ծառայության ժամկետների հետ: Երկրորդ ձևը՝ վերականգնվող ֆիզիկական մաշվածություն է, կապված է շենքի այն բաղկացուցիչ տարրերի ֆիզիկական վնասվածության հետ, որոնց վերականգնումը տնտեսապես արդարացված է:

Նմանատիպ տեխնիկական տվյալներով շինության համար, կախված նրանց կոնստրուկտիվ տարրերի տեսակից և շահագործման պայմաններից տարեկան չվերականգնվող ֆիզիկական մաշվածության մեծությունն կազմում է 1 – 2%, քանզի, թեև վերջիններս նախատեսված են շատ ավելի կարճ շահագործման ժամանակահատվածի համար, սակայն փորձը ցույց է տալիս, որ նման տեխ. տվյալներով շենքերը կարող են ծառայել 50 մինչև 100 տարի: Մաշվածության այս տեսակն որոշելիս հիմք է ընդունվել նաև տեսողական գնման արդյունքում մեր կողմից որոշված ինչպես մնացորդային, այնպես էլ շինության էֆեկտիվ տարիքը:

Ինչպես վերը նշվեց, ֆիզիկական մաշվածության երկրորդ ձևը կապված է շենքի այն բաղկացուցիչ տարրերի ֆիզիկական վնասվածության հետ, որոնց վերականգնումը տնտեսապես արդարացված է: Հիմք ընդունելով վերոգրյալը վերականգնվող ֆիզիկական մաշվածքը $/F1.2/$ հաշվարկել ենք, հիմք ընդունելով մեր մասնագետների կողմից կատարված կառույցի մասնակի վերանորոգման ենթակա տարրերի մաշվածության տեսակարար կշիռների մեծությունների որոշմամբ:

Ստորև, աղյուսակում (3.5.) ներկայացված են շինության ընդհանուր ֆիզիկական մաշվածություններ:

որ, որոնք որոշվել են վերականգնման ծախսերի նկատմամբ տոկոսային արտահայտությամբ:

Ֆունկցիոնալ մաշվածություն

Անշարժ գույքի շինությունների ֆունկցիոնալ մաշվածությունը /F2/ կապված է նրանց նպատակային առումով ժամանակակից պահանջներին անհամապատասխանության պատճառով, տարածքների ավելցուկի, օգտակարության շուկայական արժեքի նվազման հետ:

Ֆունկցիոնալ մաշվածքի մեծությունը որոշելիս, մեր կողմից հաշվի է առնվել կառույցի արդիականացման հետ կապված ծախսերի չափը:

Ստորև աղյուսակում (3.5.) ներկայացված շինությունների ֆունկցիոնալ մաշվածքները, որոնք որոշվել են վերականգնման ծախսերի նկատմամբ տոկոսային արտահայտությամբ:

Արտաքին ազդեցության մաշվածություն

Մաշվածության այս տեսակը, որն անվանվում է նաև տնտեսական մաշվածություն /F3/, կապված է արտաքին գործոնների /գտնվելու վայրի կամ օբյեկտի նշանակության/ և շուկայում ստեղծված իրավիճակով պայմանավորված օբյեկտի օգտակարության և արժեքի նվազման հետ:

Արտաքին ազդեցության մաշվածության մեծությունը որոշելիս մենք առաջնահերթ հաշվի ենք առել գնահատվող անշարժ գույքի տեղակայումը և շինության գործառնական նշանակությունը: Ստորև, աղյուսակում (3.5.) ներկայացված են շինության արտաքին ազդեցության մաշվածությունները, որոնք որոշվել են տոկոսային արտահայտությամբ վերականգնման ծախսերի նկատմամբ նվազեցված ֆիզիկական և ֆունկցիոնալ մաշվածքների չափով:

Վերոհիշյալ հաշվարկների արդյունքներն ամփոփված են ստորև ներկայացվող թիվ 3.5. և 3.6. աղյուսակներում:

Աղյուսակ 3.5.

Հ/Հ	Cost Consult LLC Անվանացանկ	S, քմ	N, ՀՀ դրամ	V, ՀՀ դրամ
1	Վարչական շենք	1252.31	125500	157164905
2	Պահակատուն	9.44	80000	755200

Աղյուսակ 3.5.

Հ/Հ	Գնահատվող կառույցների անվանացանկը	Fֆիզ, %	Fֆունկ, %	Fտնտ, %	ԸՑ, ՀՀ դրամ
1	Վարչական շենք	30	20	20	62865962
2	Պահակատուն	30	20	20	302080
Cost Consult LLC		Ընդհանուր արժեքը			63168042

Այսպիսով, գնահատվող անշարժ գույքի շինության շուկայական արժեքը հաշվարկված գնահատման ծախսային մեթոդով կազմեց՝

$$C_1 = 63168042 \text{ ՀՀ դրամ,}$$

Գնահատվող անշարժ գույքի ընդհանուր շուկայական արժեքը /C₂/ հաշվարկված գնահատման ծախսային մեթոդով կազմում է՝ $C_1 = C_h + C_2$,

$$C_1 = 986873507 + 63168042 = 1050041549 \text{ ՀՀ դրամ,}$$

$$C_1 = 1050041549 \text{ ՀՀ դրամ,}$$

$$\text{Ընդամենը կլորացված՝ } C_1 = 1050000000 \text{ ՀՀ դրամ,}$$

Ամփոփում

Գնահատման ներկայացված անշարժ գույքի շուկայական արժեքի հաշվարկման նպատակով մեր կողմից կիրառվեցին գնահատման համեմատական և ծախսային մեթոդները:

Կատարված ուսումնասիրությունները, վերլուծությունները և գնահատման արդյունքը հիմք են տալիս եզրակացնելու, որ.

ՀՀ, Կոտայքի մարզ, Արամուս համ., Անկախության 1-ին փող., թիվ 5/2, 5/5 հասցեներում գտնվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը՝ առ, 03.05.2023թ. կազմում է՝

1,050,000,000 (Մեկ միլիարդ հիսուն միլիոն) ՀՀ դրամ

Գնահատված արժեքները ներառում են հողամասի կադաստրային արժեքը, որը վճարված չէ: Տարածաշրջանի 12-րդ գոտում գտնվող 1 քմ հողամասի կադաստրային արժեքը կազմում է 2887.5 ՀՀ դրամ: Ընդհանուր չվճարված կադաստրային արժեքը կազմում է 757527251.25 ՀՀ դրամ:

Լիկվիդային արժեքը նվազեցված հողամասի կադաստրային արժեքի չափով կլորացված կազմում է՝

Գնահատման արդյունքները ներառում են առկա ինժեներական համակարգերի և սանտեխնիկայի արժեքը: Գնահատվող անշարժ գույքի հիմնական բնութագրիչները, լուսանկարները և տեղակայումը ներկայացված են հավելվածում:

Իմ կարծիքով, ստացված արդյունքը միանգամայն իրատեսական է և արտացոլում է գնահատվող առարկայի ֆիզիկական և գործառնական հատկանիշները իրական արժեքի տեսքով:

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

Անշարժ գույքի ընդհանուր արժեքի բաժանումն ըստ վկայականների

N	Cost Consult LLC Հասցե	Վկայական N	Շուկայական արժեք (ՀՀ դրամ)	Լիկվիդային արժեք (ՀՀ դրամ)
1	ՀՀ, Կոտայքի մարզ, Արամուս համ., Անկախության 1-ին փող., թիվ 5/5	08102021-07-0001, տրված՝ 08.10.2021թ.	962000000	
2	ՀՀ, Կոտայքի մարզ, Արամուս համ., Անկախության 1-ին փող., թիվ 5/2	03012022-07-0058, տրված՝ 03.01.2022թ.	880000000	
Ընդհանուր արժեք			1,050,000,000	

Հարգանքով՝

«Կոստ Կոնսուլտ» ՍՊԸ տնօրեն

ՀԱՎԱՏՏԱԳՐՎԱԾ ԵՎՐՈՊԱԿԱՆ ԳՆԱՀԱՏՈՂ REV

ՎԿԱՅԱԿԱՆՆԵՐ՝ N ԳԳ-2022-55

N REV-UA/USOA/2025/68

Լ. Կոստանյան

Տարածվել է՝ տնտեսագետ

Օգտագործված նորմատիվային և իրավական ակտեր, մեթոդական և մասնագիտական գրականություն

1. ՀՀ թիվ ՀՕ-189-Ն օրենք «Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին», ընդունված 04.10.2005թ.:
2. ՀՀ թիվ ՀՕ-336-Ն «Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին» օրենքում փոփոխություններ և լրացումներ կատարելու մասին, ընդունված 08.12.2011 թ.:
3. Հայաստանի Հանրապետությունում անշարժ գույքի գնահատման Հայաստանի Հանրապետության ազգային ստանդարտ ՀՍՏ 252 – 2012 թ. :
4. *International Valuation Standards, Framework and Requirements, 2013, IVSC.*
5. ՀՀ Քաղաքաշինության նախարարության գնագոյացման կոնսուլտացիոն հաշվարկային ինֆորմացիոն կենտրոնի կողմից մշակված ՀՀ տարածքում կառուցվող շենքերի, կառուցվածքների և շինարարական աշխատանքների տեսակների արժեքի խոշորացված ցուցանիշները, Երևան, 1999թ.:
6. ՀՀ Քաղաքաշինության նախարարության կողմից 21.03.2005թ., N46 հրամանով հաստատված և գործողության մեջ դրված, «ՀԱՅՍԵՅՍՄՇԻՆ ԵՎ ԿՊ ԳՀԻ» ՓԲԸ-ի կողմից մշակված «Բնակելի, հասարակական և արտադրական շենքերի տեխնիկական վիճակի հետազոտության մեթոդական ցուցումներ», Երևան, 2006թ.:
7. ՀՀ թիվ ՀՕ-320 օրենք «Իրավական ակտերի մասին», ընդունված 03.04.2002 թ.
8. ՀՀ քաղաքաշինության նախարարի 14.01.2008թ. N 05-Ն «Գործող գներով շինարարական աշխատանքների արժեքի հաշվարկման կարգը հաստատելու մասին» հրաման:
9. ՀՀ քաղաքաշինության նախարարի 15.02.2008թ. N 19-Ն «Քաղաքաշինական փաստաթղթերի (ծրագրային և ճարտարապետաշինարարական) մշակման աշխատանքների արժեքի հաշվարկման կարգը հաստատելու մասին» հրաման
10. «ՀԱՆԱԴՆԱՆԱԽԱՐԱՐՈՒՄ» ԲԲԸ-ի կողմից մշակված ՀՀ տարածքում կառուցվող շենքերի, կառուցվածքների շինարարական աշխատանքների տեսակների արժեքի խոշորացված ցուցանիշները (Երևան, 2006թ., հատոր 1 և 2, 1 խմբագրություն):
11. Անշարժ գույքի էկոնոմիկա և կառավարում - Ստեփանյան Ս.Շ., Հովհաննիսյան Վ. Փ., Գրիգորյան Ա.Լ. 2007թ.:
12. Анализ и оценка проносящей доход недвижимости Д. Фридман, Н. Ордуэй 1997 г.
13. Оценка имущества, А.И. Зимин, Москва, 2007 г.
14. Оценка недвижимости А. Грязнова, М. Федотова Москва, 2007 г.
15. Оценка недвижимости, В. Швандар 2008 г.
16. Оценка недвижимости. Учебник, А. Грязнова, М. Федотова Москва, 2002 г.
17. Оценка стоимости недвижимости, Е.Н. Иванов, Москва, 2007 г.,
18. Оценка недвижимости, Л.Н. Тепман, Москва, 2012 г.
19. Оценка технического состояния зданий, В.М. Калинин, С.Д. Сокова, 2005 г.
20. Экономика недвижимости, А. В. Понукалин, Пенза 2004 г.
21. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества С. Грибовский, С. Сивец, 2008 г.
22. Оценка для целей залога М. Федотова, В. Рослов, О. Щербакова, А. Мышанов, 2008 г.
23. Оценка недвижимости Г. Харрисон 1994 г.

ՀԱՎԵԼՎԱԾ

**Շենքի տեսակի և որակի
(1;5) աստիճան սանդղակ
ԲՆՈՒԹԱԳՐԻ**

ԳԱՐԳ (ՎԻՃԱԳ)	ԲՆՈՒԹԱԳՐԻ
1.(Անոթակ)	Անոթակ շինանյութով և արդի շին. նորմերին չհամապատասխանող կառուցապատում
2.(Ցածրորակ)	Ցածրորակ շինանյութով կառուցված շենքեր
3.(Միջին)	Միջին որակի շինանյութով կառուցված շենքեր
4.(Որակյալ)	Որակյալ շինանյութով կառուցված շենքեր
5. (Բարձրակարգ)	Բարձրորակ շինանյութով և նոր շին. տեխնոլոգիաների կիրառմամբ կառուցապատում

**Շենքի նախագծային և ճ/շ լուծումների
(1;5) աստիճան սանդղակ
ԲՆՈՒԹԱԳՐԻ**

ԳԱՐԳ (ՎԻՃԱԳ)	ԲՆՈՒԹԱԳՐԻ
1.(Վատ)	Վատ ճ/շ հորինվածք և լուծումներ (հանրակացարանային, վերակառուցված և այլն)
2.(Անբավարար)	Անբավարար ճ/շ հորինվածք և լուծումներ խրուչչովյան, կասետային և այլն
3.(Միջին)	Բավարար ճ/շ հորինվածք և լուծումներ (ԴՄԿ-ներ, հետխրուչչովյան և այլն)
4.(Լավ)	Լավ ճ/շ հորինվածք և լուծումներ (ստալինյան, ստանդարտ նորակառույց և այլն)
5. (Գերազանց)	Գերազանց ճ/շ հորինվածք և լուծումներ (բարձրակարգ նորակառույցներ և պ/մ շենքեր)

**Ծածկի տեսակ
(1;5) աստիճան սանդղակ
ԲՆՈՒԹԱԳՐԻ**

ԳԱՐԳ (ՎԻՃԱԳ)	ԲՆՈՒԹԱԳՐԻ
1.(Վատ)	Ստորինը և վերնածածկը փայտ
2.(Անբավարար)	Ստորինը փայտե, վերնածածկը ե/բ
3.(Բավարար)	Մասնակի ե/բ, մասնակի փայտ
4.(Լավ)	Ստորինը ե/բ, վերնածածկը փայտ
5. (Գերազանց)	Ստորինը և վերնածածկը ե/բ

**Շենքի վիճակի
/-4 ; 4/ աստիճան սանդղակ
ԲՆՈՒԹԱԳՐԻ**

ԳԱՐԳ (ՎԻՃԱԳ)	ԲՆՈՒԹԱԳՐԻ
-4. (Վթարային) 4-րդ կարգ	Ենթակա է քանդման՝ հիմնական կրող կոնստրուկտիվ տարրերում առկա են, չվերականգնվող վնասվածքներ, ինժեներական ցանցերը, կոմունիկացիաները և սպասարկող հա-մակարգերը գտնվում են քայքայված և գերմաշված վիճակում
-3. (Վթարային) 3-րդ կարգ	Ենթակա է ամրացման՝ որոշ կրող կոնստրուկտիվ տարրերում առկա են վնասվածքներ, իսկ ոչ կրող տարրերը՝ խարխուլ են: Ինժեներական ցանցերը և կոմունիկացիաները ենթակա են հիմնանորոգման:
-2. (Անբավարար)	Որոշ կրող կոնստրուկտիվ տարրեր, ինժեներական ցանցերը և կոմունիկացիաները ենթակա են հիմնանորոգման:
-1. (Բավարար)	Որոշ կոնստրուկտիվ տարրեր, ինժեներական ցանցեր և կոմունիկացիաներ ենթակա են ընթացիկ նորոգման:
1. (Բարվոք)	Հիմնական կոնստրուկտիվ տարրերի ընթացիկ նորոգում չի պահանջվում: Ինժեներական ցանցերը և կոմունիկացիաները ենթակա են շահագործման, սակայն անհրաժեշտ է արդիականացում:
2. (Լավ)	Հիմնական կոնստրուկտիվ տարրերը, ինժեներական ցանցերը և կոմունիկացիաները գտնվում են լավ վիճակում:
3. (Շատ լավ)	Հիմնական կոնստրուկտիվ տարրերը, ինժեներական ցանցերը և կոմունիկացիաները գտնվում են շատ լավ վիճակում:
4. (Գերազանց)	Հիմնական կոնստրուկտիվ տարրերը, ինժեներական ցանցերը և կոմունիկացիաները գտնվում են գերազանց վիճակում:

**Ըստ կողմնորոշման և տեսարանի
(1;5) աստիճան սանդղակ
ԲՆՈՒԹԱԳՐԻ**

ԳԱՐԳ (ՎԻՃԱԳ)	ԲՆՈՒԹԱԳՐԻ
1.(Վատ)	Միակողմանի վատ լուսավորությամբ և վատ տեսարանով
2.(Անբավարար)	Միակողմանի,անբավարար լուսավորությամբ և սահմանափակ տեսարանով
3.(Բավարար)	Ոչ բազմակողմանի, սակայն բավարար լուսավորությամբ և բավարար տեսարանով
4.(Լավ)	Ոչ բազմակողմանի, սակայն լավ լուսավորությամբ և լավ տեսարանով
5. (Գերազանց)	Բազմակողմանի, գերազանց լուսավորությամբ և գերազանց տեսարանով

**Ենթակառուցվածքների առկայություն և բարեկարգում
(1;5) աստիճան սանդղակ**

ԳԱՐԳ (ՎԻՃԱԿ)	ԲԱՆԴԱԿԱՆ
1.(Վատ)	Մերձակայքում եզակի հասարակական սպասարկման, մշակութային, կրթական, օբյեկտներ
2.(Անբավարար)	Մերձակայքում անբավար քանակությամբ մշակութային, հանգստի, սպորտի, ժամանցի հասարակական սպասարկման օբյեկտներ, խաղահրապարակներ և կրթական հաստատություններ
3.(Բավարար)	Մերձակայքում բավարար քանակությամբ մշակութային, հանգստի, սպորտի, ժամանցի հասարակական սպասարկման օբյեկտներ, խաղահրապարակներ և կրթական հաստատություններ
4.(Լավ)	Մերձակայքում բազմաթիվ մշակութային, հանգստի, սպորտի, ժամանցի հասարակական սպասարկման օբյեկտներ և կրթական հաստատություններ, խաղահրապարակներ
5.(Գերազանց)	Մերձակայքում բազմաթիվ մշակութային, հանգստի, սպորտի, ժամանցի հասարակական սպասարկման օբյեկտներ, խաղահրապարակներ և կրթական հաստատություններ

**Տրանսպորտային մատչելիության
(1;5) աստիճան սանդղակ**

ԳԱՐԳ (ՎԻՃԱԿ)	ԲԱՆԴԱԿԱՆ
1.(Վատ)	Մոտեցումը միայն հետիոտն ճանապարհով, մերձակայքում եզակի տրանսպորտային
2.(Անբավարար)	Մոտեցումը միայն հողային ճանապարհով, մերձակայքում սակավաթիվ
3.(Բավարար)	Ասֆալտապատ մոտեցում, մերձակայքում բավարար տրանսպորտային հանգույցներ
4.(Լավ)	Ասֆալտապատ մոտեցում, մերձակայքում մեծաքանակ տրանսպորտային հանգույցներ
5.(Գերազանց)	Ասֆալտապատ մոտեցում, մերձակայքում տարատեսակ բազմաթիվ տրանսպորտային

**Դիրքադրության
(1;5) աստիճան սանդղակ**

ԳԱՐԳ (ՎԻՃԱԿ)	ԲԱՆԴԱԿԱՆ
1.(Վատ)	Վատ դիրքադրություն տվյալ օգտագործման համար
2.(Անբավարար)	Անբավարար դիրքադրություն տվյալ օգտագործման համար
3.(Բավարար)	Բավարար դիրքադրություն տվյալ օգտագործման համար
4.(Լավ)	Լավ դիրքադրություն տվյալ օգտագործման համար
5.(Գերազանց)	Գերազանց դիրքադրություն տվյալ օգտագործման համար

**Տեղադրություն
(1;5) աստիճան սանդղակ**

ԳԱՐԳ (ՎԻՃԱԿ)	ԲԱՆԴԱԿԱՆ
1.(Վատ)	Դիտարկվող գոտում վատ տեղադրություն
2.(Անբավարար)	Ա Դիտարկվող գոտում անբավարար տեղադրություն
3.(Բավարար)	Դիտարկվող գոտում բավարար տեղադրություն
4.(Լավ)	Դիտարկվող գոտում լավ տեղադրություն
5.(Գերազանց)	Դիտարկվող գոտում գերազանց տեղադրություն

**Ներքին հարդարման վիճակի գնահատման
/0;8/ աստիճան սանդղակ**

ԳԱՐԳ (ՎԻՃԱԿ)	ԲԱՆԴԱԿԱՆ
0. (Բացակայում է)	Բնակվելու ենթակա չէ (0 գործոն)
1. (Շատ վատ)	Անբողջությամբ ենթակա է հիմնանորոգման (գերմաշված կամ 1 գործոն)
2. (Վատ)	Ենթակա է հիմնանորոգման (լավ պահպանված հին նորոգում կամ 2 գործոն)
3. (Անբավարար)	Ենթակա է նորոգման (3 գործոն)
4. (Բավարար)	Ենթակա է ընթացիկ նորոգման (4 գործոն)
5. (Բարձր)	Ենթակա է արդիականացման (5 գործոն)
6. (Լավ)	Լավ նորոգված ներքին հարդարանք (6 գործոն որակյալ շինանյութերի կիրառմամբ)
7. (Շատ լավ)	Շատ լավ ներքին հարդարանք (6 + գործոն բարձրորակ շինանյութերի կիրառմամբ)
8. (Գերազանց)	Գերազանց ներքին հարդարանք (6 + թանկարժեք շինանյութերի կիրառմամբ)

**Հողամասի թեքության բնութագիր
(1; 3) աստիճան սանդղակ**

ԿԱՐԳ (ՎԻՃԱԿ)	ԲՆՈՒԹԱԳԻՐ
1.(Վատ)	Հողամասը գտնվում է լանջին, կամ առկա են բլուրներ կամ զոգավորություններ
2.(Բավարար)	Հողամասը ունի ակնհայտ թեքություն
3. (Գերազանց)	Հողամասը հարթ է կամ ակնհայտ թեքություն չունի

**Հողամասի ուրվագծվածության բնութագիր
(1; 3) աստիճան սանդղակ**

ԿԱՐԳ (ՎԻՃԱԿ)	ԲՆՈՒԹԱԳԻՐ
1.(Վատ)	Հողամասը ունի սրացող եզրագծեր կամ անարդյունավետ օգտագործման
2.(Բավարար)	Հողամասը ունի անկանոն բազմանկյան տեսք
3. (Գերազանց)	Հողամասը ունի քառակուսու կամ ուղղանկյան տեսք

**Շին թույլտվության տեսակ
/1; 5/ աստիճան սանդղակ**

ԿԱՐԳ (ՎԻՃԱԿ)	ԲՆՈՒԹԱԳԻՐ
1.(Վատ)	Շինթույլտվություն և նախագիծ առկա չեն
2.(Անբավարար)	Առկա է բնակելի տան շինթույլտվություն և նախագիծ
3.(Բավարար)	Առկա է արտադրական կամ հասարակական նշանակության շինության
4.(Լավ)	Առկա է բազմահարկ բնակելի շենքի շինթույլտվություն և նախագիծ
5. (Գերազանց)	Առկա է բնակելի թաղամասի շինթույլտվություն և նախագիծ

**Հողամասի բարեկարգման
(1;5) աստիճան սանդղակ**

ԿԱՐԳ (ՎԻՃԱԿ)	ԲՆՈՒԹԱԳԻՐ
1.(Վատ)	Հողամասը բարեկարգված չէ կամ կատարված են հողային որոշակի աշխատանքներ կամ
2.(Անբավարար)	Հողամասը պարսպապատ է և /կամ/ բարեկարգված է հողամասի մի մասը
3.(Բավարար)	Հողամասը պարսպապատ է և /կամ/ բարեկարգված է ողջ հողամասը, առկա է պտղատու
4.(Լավ)	Հողամասը բարեկարգված է ստեղծված է ժամանցի ու հանգստի հնարավորություն
5. (Գերազանց)	Հողամասը բարեկարգված է, ստեղծված է ժամանցի ու հանգստի հնարավորություն,

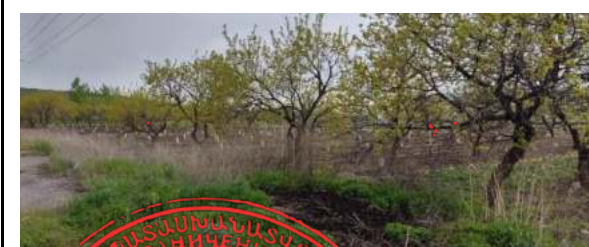
**Հողամասի ճակատային հատվածի
(1;5) աստիճան սանդղակ**

ԿԱՐԳ (ՎԻՃԱԿ)	ԲՆՈՒԹԱԳԻՐ
1.(Վատ)	Ճակատային մասի երկարության հարաբերությունը խորությանը կազմում է մինչև 0.5
2.(Անբավարար)	Ճակատային մասի երկարության հարաբերությունը խորությանը կազմում է 0.5-ից 1
3.(Բավարար)	Ճակատային մասի երկարության հարաբերությունը խորությանը կազմում է 1.0-ից 1.5
4.(Լավ)	Ճակատային մասի երկարության հարաբերությունը խորությանը կազմում է 1.5-ից 2.5
5. (Գերազանց)	Ճակատային մասի երկարության հարաբերությունը խորությանը մեծ է 2.5-ից

**Կոմունիկացիաների, ինժ. ցանցերի և այլ համակարգերի առկայություն
(1;5) աստիճան սանդղակ**

ԿԱՐԳ (ՎԻՃԱԿ)	ԲՆՈՒԹԱԳԻՐ
1.(Վատ)	Հողամասում առկա է ջուր
2.(Անբավարար)	Հողամասում առկա է ջուր, էլեկտրականություն
3.(Բավարար)	Հողամասում առկա է ջուր, էլեկտրականություն, կոյուղի
4.(Լավ)	Հողամասում առկա է ջուր, էլեկտրականություն, կոյուղի, գազամատակարարում
5. (Գերազանց)	Հողամասում առկա է ջուր, էլեկտրականություն, կոյուղի, գազամատակարարում,

ԼՈՒՍԱՆԿԱՐԶԱԿԱՆ ՀԱՎԵԼՎԱԾ

	
1	2
	
3	4
	
5	



ԼՈՒՍԱՆԳԱՐԶԱԿԱՆ ՀԱՎԵԼՎԱԾ

	
7	8
	
9	10
	
11	12



ԳՆԱՀԱՏՎՈՂ ՕԲՅԵԿՏԻ ՏԵՂԱԿԱՅՈՒՄ

