



«Эксперт Оценка» ООО

«Էքսպերտ Օցենկա» ՍՊԸ

«Expert Ocenka» LLC

318 & 419 room, Arshakuniats 5, Yerevan, RA
Mail: arsbarseghyan@mail.ru , expertocenka2014@gmail.com
Tel: (+374) 98 66 00 02

№ 01-S/18.06.2026
18 Հունիսի 2026թ.

«Պրոսպեկտ24» ՓԲ Ընկերության
տնօրեն՝ Վարդան Ալեքսանյանին

Հարգելի պարոն Ալեքսանյան

Գնահատման պայմանագրի կատարմամբ, Ձեզ ենք ներկայացնում, Լոռու մարզ, համայնք Վանաձոր, քաղաք Վանաձոր, Բանակի փողոց 8/11 շենք հասցեում գտնվող անշարժ գույքի գնահատման հաշվետվությունը:

Գնահատվող անշարժ գույքը ստացել է իրավունքների պետական գրանցում: Գնահատողին է ներկայացվել անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքի պետական գրանցման N 26112025-06-0071 վկայականը, գաղտնաբառ՝ X5TAPHH1PYMY: Գնահատողին է ներկայացվել է PM84-985F-2947-B5DA նախագծման թույլտվությունը:

Սույն գնահատման արդյունքներով, վերոհիշյալ հասցեում գտնվող անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքը (ներառյալ ՃՀԱ-ն), առ 17.06.2026թ. տեղագնության օրվա դրությամբ ունեցած ապրանքային վիճակով կազմում է՝ 1'003'850'000 (Մեկ միլիարդ երեք միլիոն ութ հարյուր հիսուն հազար) ՀՀ դրամ, իսկ առանց ՃՀԱ-ի հաշվարկման՝ 864'900'000 (Ութ հարյուր վաթսուներսու միլիոն ինը հարյուր հազար) ՀՀ դրամ:

Ներկայացվում է գնահատման հաշվետվությունը՝ «47» էջ:

Տնօրեն՝

Ա. ԲԱՐՍԵՂՅԱՆ





«Эксперт Оценка» ООО

«Էքսպերտ Օգենկա» ՍՊԸ

«Expert Ocenka» LLC

318 & 419 room, Arshakuniats 5, Yerevan, RA
Mail: arsbarseghyan@mail.ru , expertocenka2014@gmail.com
Tel: (+374) 98 66 00 02

ՀԱՍՏԱՏՈՒՄ ԵՄ

Տնօրեն

..... Ա.ԲԱՐՍԵԴՅԱՆ

18 Հունիսի 2026թ.



ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆ

№ 01-S/18.06.2026

1. Գնահատման սուբյեկտները.

- | | |
|----------------|--|
| 1.1 Պատվիրատու | «Պրոսպեկտ24» ՓԲ Ընկերություն |
| 1.1.1 Հասցե | Երեվան, Արաբկիր, Ազատության, 1 |
| 1.2 Գնահատող | «Էքսպերտ Օգենկա» ՍՊԸ |
| 1.2.1 Հասցե | ք. Երևան, Արշակունյաց 5, 318 և 419 սենյակներ |

2. Գնահատման օբյեկտը.

- | | |
|--------------------------|---------------------------------------|
| 2.1 Անշարժ գույքի տեսակը | Տարածք |
| 2.2 Հասցե | Լոռի, Վանաձոր, Բանակի փողոց 8/11 շենք |

3. Գնահատման առանձնահատկությունները

- | | |
|--------------------------------|------------------------|
| 3.1 Գնահատման արժեքի տեսակը | շուկայական արժեք |
| 3.2 Գնահատման գործառույթը | օտարման գործընթաց |
| 3.3 Գնահատվող իրավունքի տեսակը | սեփականության իրավունք |

1. Գնահատման աշխատանքների ընթացակարգը

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

1.1 Գնահատման պայմանագիր

«Էքսպերտ Օգենկա» ՍՊԸ Ընկերության, ի դեմս տնօրեն Արսեն Բարսեղյանի և «Պրոսպեկտ24» ՓԲ Ընկերության, ի դեմս տնօրեն Վարդան Ալեքսանյանի, միջև կնքվել է անշարժ գույքի գնահատման պայմանագիր: Սույն հաշվետվությունը հանդիսանում է պայմանագրով ստանձնած պարտավորությունների կատարում: Պայմանագրում ամրագրված որոշ դրույթներ արտացոլված են ստորև՝ գնահատման առաջադրանքում:

2. Գնահատման առաջադրանքը

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

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

2.1 Գնահատողի և գնահատման կազմակերպության տվյալները

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

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

Արսեն Զավենի Բարսեղյան - «Էքսպերտ Օգենկա» ՍՊԸ ընկերության գնահատող, բարձրագույն

ինժեներատեխնիկական կրթությամբ, 18.12.2014թ. և 25.10.2018թ. օրենքով սահմանված կարգով ստացել է անշարժ գույքի գնահատողի որակավորման վկայական (վկայական N ԱԳԳ 153 և N ԱԳԳ 248), 24.10.2022թ. օրենքով սահմանված կարգով ստացել է գույքի գնահատողի որակավորման վկայական (վկայական N ԳԳ-2022-15), մասնակցել է գնահատման վերապատրաստման դասընթացների և սեմինարների՝ այդ թվում միջազգային (Բելառուսիայում մասնակցել է բիզնեսի գնահատման սեմինարի, ստացել սերտիֆիկատ), «Փորձագիտական խորհուրդ» գնահատողների ինքնակարգավորվող համահայկական միություն» ՀԿ-ի անդամ:

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

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

2.2 Գնահատման նպատակով ներկայացված փաստաթղթերի ցանկ

Գնահատողին է ներկայացվել հետևյալ փաստաթղթերի պատճենները.

ԱԳ-ի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման N 26112025-06-0071 վկայականը, գաղտնաբառ՝ X5TAPHH1PYMY:

«Սեյմաեքսպերտ» ՍՊ Ընկերության կողմից 06.06.2026թ.-ին կազմված եզրակացություն:

Նախագծման թույլտվություն N ՆԹ-0994-26, տրված 04.02.2026թ:

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

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

Սույն գնահատման պատվիրատու է հանդիսանում «Պրոսպեկտ24» ՓԲ Ընկերությունը:

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

Գնահատման ներկայացված տարածքը գտնվում է Լոռու մարզ, համայնք Վանաձոր, քաղաք Վանաձոր, Բանակի փողոց 8/11 մասնաշենք հասցեում: Գնահատման է ներկայացված անշարժ գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքը:

2.5 Գնահատման նպատակը (գործառույթը)

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

2.6 Գնահատման արժեքի տեսակը

Պատվիրված է գնահատելու 2.4 կետում նշված անշարժ գույքի շուկայական արժեքը:

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

Շուկայական արժեքը հաշվարկային դրամական մեծություն է, որով հավանաբար կիրականացվեր,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.7 Գնահատման ամսաթվերը

Գնահատման նպատակով տեղագնումն իրականացվել է 10.05.2026թ.:

Գնահատման օբյեկտի շուկայական արժեքը սահմանվելու է 17.06.2026թ.՝ տեղագնման օրվա դրությամբ ունեցած ապրանքային վիճակով:

Գնահատման հաշվետվությունը կազմվել է 18.06.2026թ.:

2.8 Գնահատողի աշխատանքների բնույթն ու ծավալը և դրանց հետ կապված սահմանափակումները

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

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

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

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

2.10 Էական և հատուկ ենթադրություններ

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

2.11 Հաշվետվության օգտագործման, տարածման և հրապարակման սահմանափակումները

Մույն հաշվետվությունը պարունակում է անձնական տվյալներ:

3. Գնահատողի անկախությունը

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

Գնահատողն եղել է անկախ իր մասնագիտական գործողությունների ընթացքում:

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

4. Գնահատողի պարտավորությունները

Գնահատողը պարտավորվում է պահպանել գաղտնիության պայմանները:

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

5. Գնահատման գործունեության մասին ՀՀ օրենքում օգտագործվող հիմնական Հասկացությունները

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

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

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

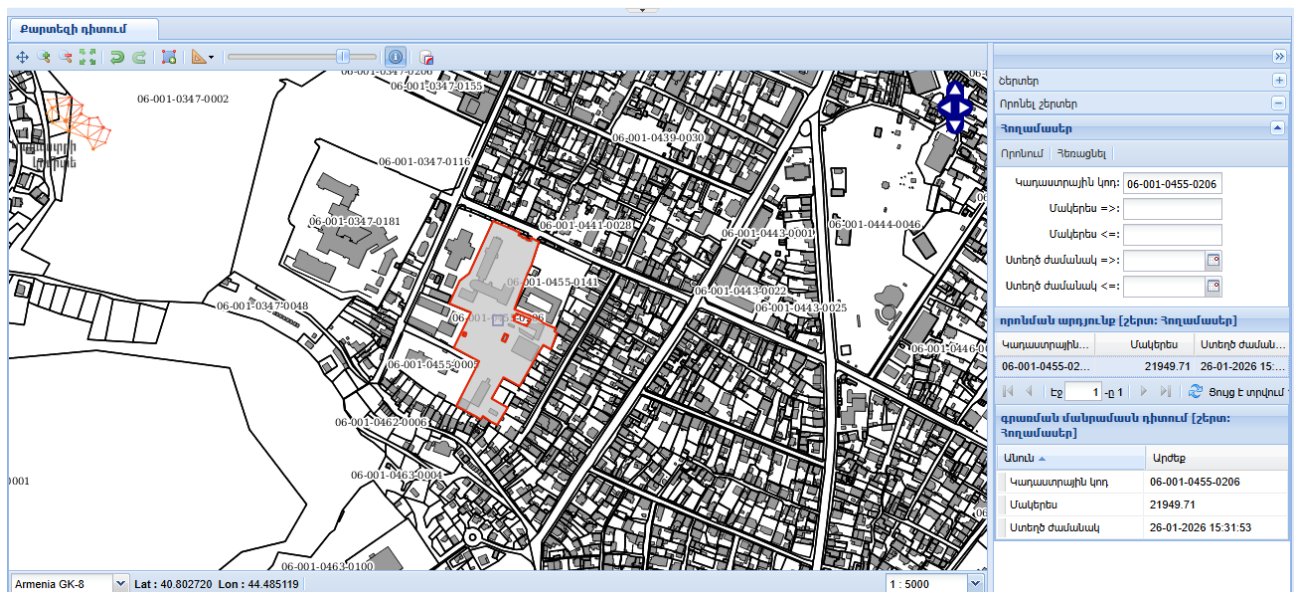
գնահատում` գնահատման օբյեկտի արժեքի որոշմանը նպատակաուղղված` սույն օրենքով, գնահատման ստանդարտներով և այլ նորմատիվ իրավական ակտերով սահմանված գնահատման գործողությունների ամբողջությունն է,

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

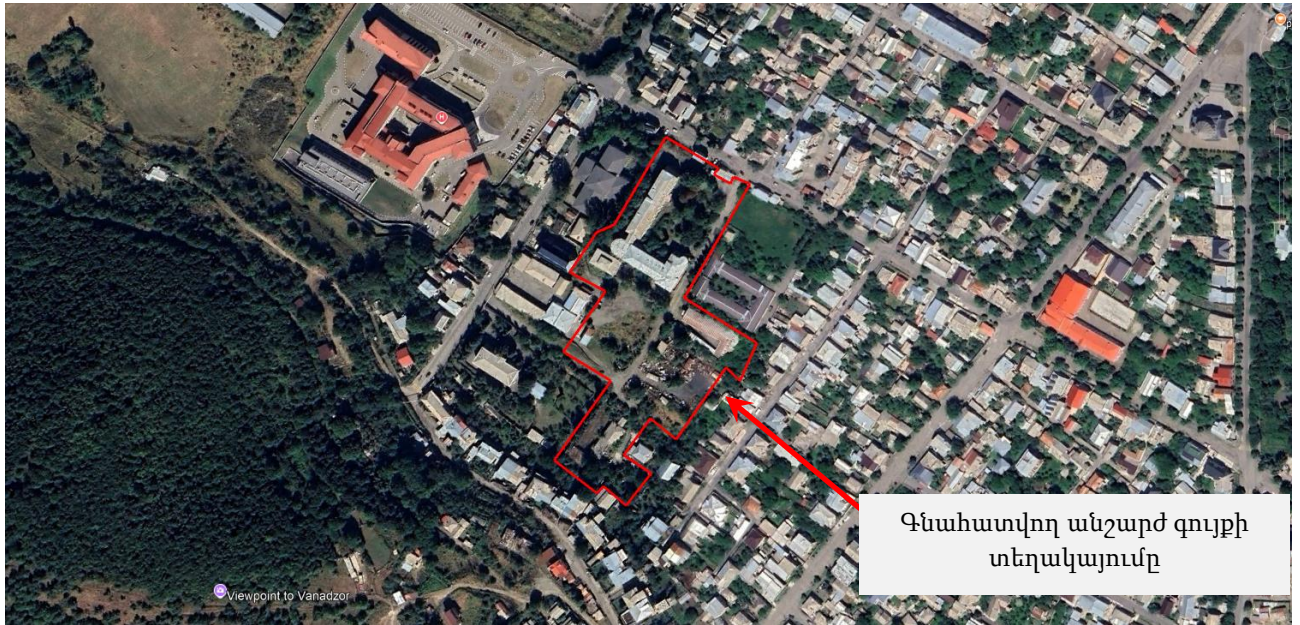
գնահատման օբյեկտներ` Սույն օրենքի իմաստով` գնահատման օբյեկտներ են համարվում գույքը (անշարժ և շարժական), գույքի նկատմամբ սեփականության և այլ գույքային իրավունքները, ինչպես նաև քաղաքացիական իրավունքի այլ օբյեկտներ, որոնք Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ կարող են հանդիսանալ քաղաքացիաիրավական շրջանառության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

6. Գնահատվող օբյեկտի նկարագիրը

Գնահատվող անշարժ գույքը գտնվում է Լոռու մարզ, համայնք Վանաձոր, քաղաք Վանաձոր, Բանակի փողոց 8/11 մասնաշենք հասցեում: Մտորև ներկայացված է հատված կադաստրային քարտեզից, որտեղ նշված է գնահատվող անշարժ գույքի տեղակայումն ըստ <https://www.e-cadastre.am/map> պաշտոնական կայքէջի.



Ստորև ներկայացված է գնահատվող անշարժ գույքի տեղակայումն արբանյակային լուսանկարի վրա.



ՀՀ Լոռու մարզի Վանաձոր քաղաքի Բանակի փողոց 8/11 հասցեում գտնվող

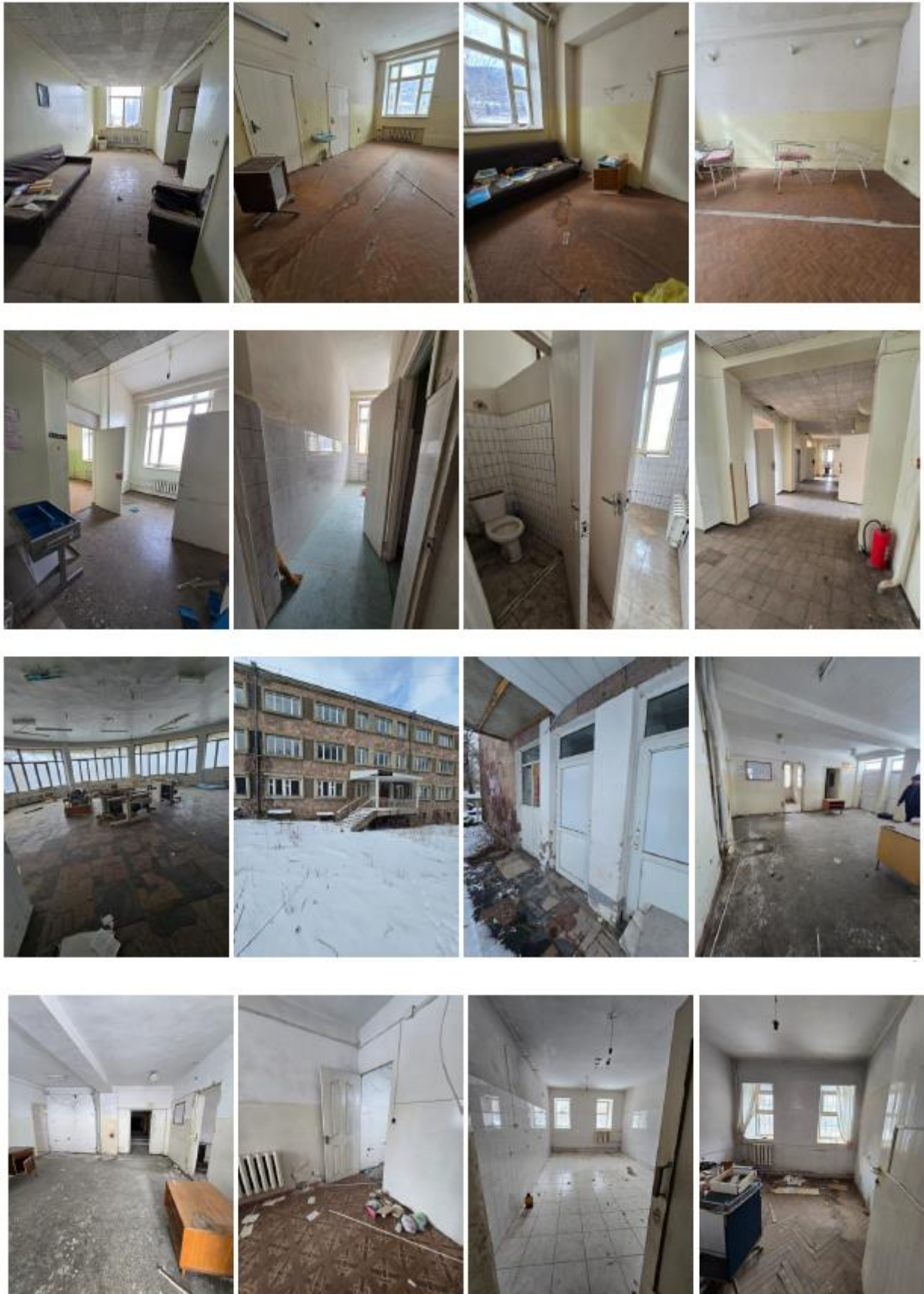
Անվանում	Մակերես քմ	Գաղաստրային Շածկագիր
Մասնաշենք	2153,88	06-001-0455-0206-001
Շտապ բուժ օգնության մասնաշենք	346,97	06-001-0455-0206-002
Գազապաստարան	706,10	06-001-0455-0206-003
Զրամբար	61,56	06-001-0455-0206-004
Ավտոտնակներ	381,15	06-001-0455-0206-005
Ավտոտնակ	132,00	06-001-0455-0206-006
Վիրաբուժական մասնաշենք	2107,70	06-001-0455-0206-007
Ճաշարան	458,80	06-001-0455-0206-008
Շվաքարան	161,00	06-001-0455-0206-010
Շվաքարան	106,10	06-001-0455-0206-009
Շվաքարան	2153,88	06-001-0455-0206-013
Պարիսպ	346,97	06-001-0455-0206-011
Շվաքարան	706,10	06-001-0455-0206-012

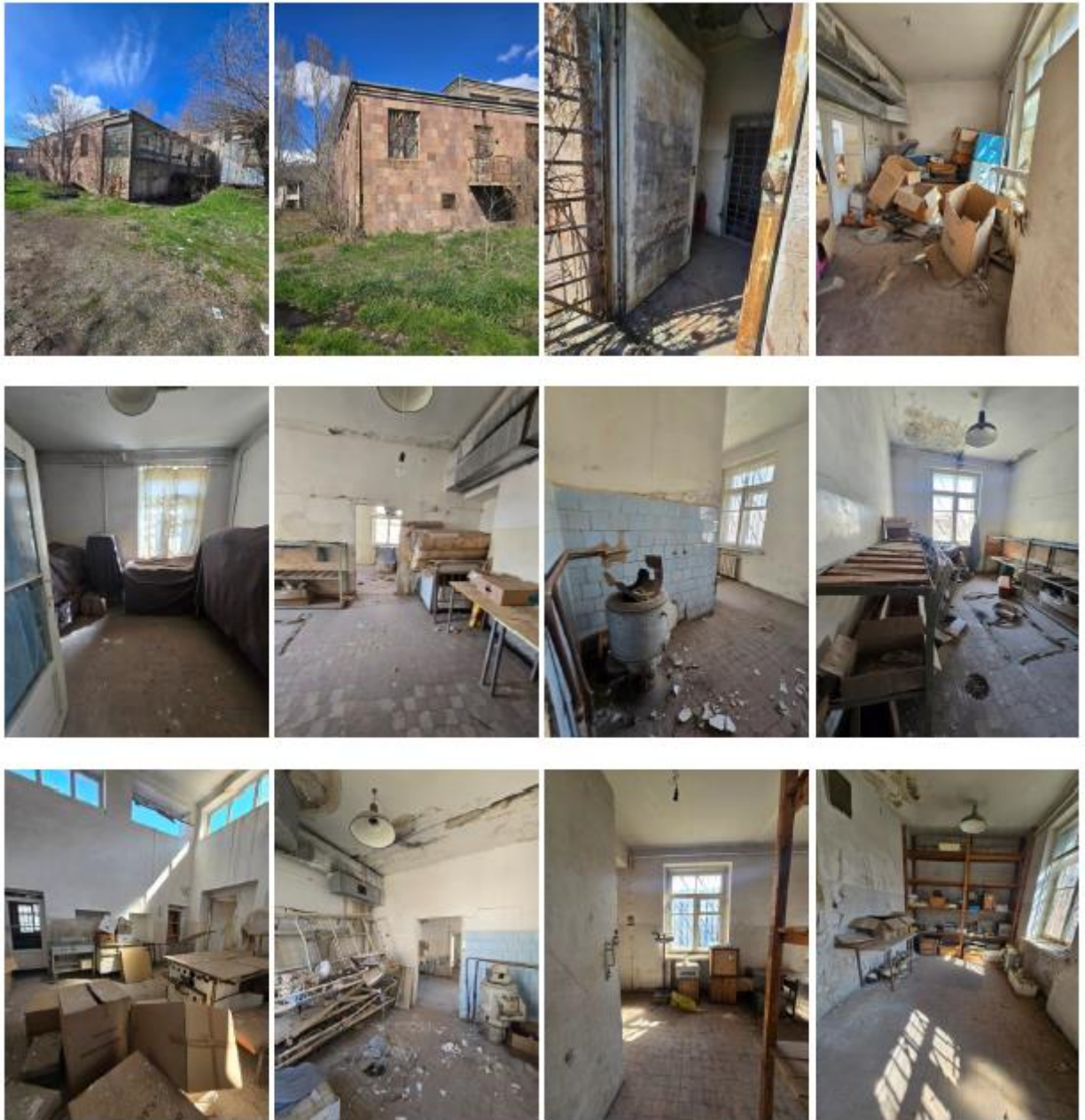
Գնահատողին ներկայացվել է «Սեյսմաէքսպերտ» ՍՊԸ-ի կողմից 06.06.2025թ կազմված շենքի տեխնիկական վիճակի վերաբերյալ եզրակացություն, համաձայն որի շենքի փաստացի տեխնիկական վիճակը՝ ֆիզիկական մաշվածության և վնասվածության աստիճանի հետ համատեղ հաշվառմամբ գնահատվել է 2-րդ աստիճան (բավարար), այն է՝ կոնստրուկտիվ տարրերն ընդհանրապես պիտանի են շահագործման համար, բայց պահանջում են որոշ կապիտալ նորոգում, որն ամենաանհրաժեշտն է տվյալ պահին:

Ստորև ներկայացված է վերոնշյալ հասցեում գտնվող անշարժ գույքի լուսանկարներ

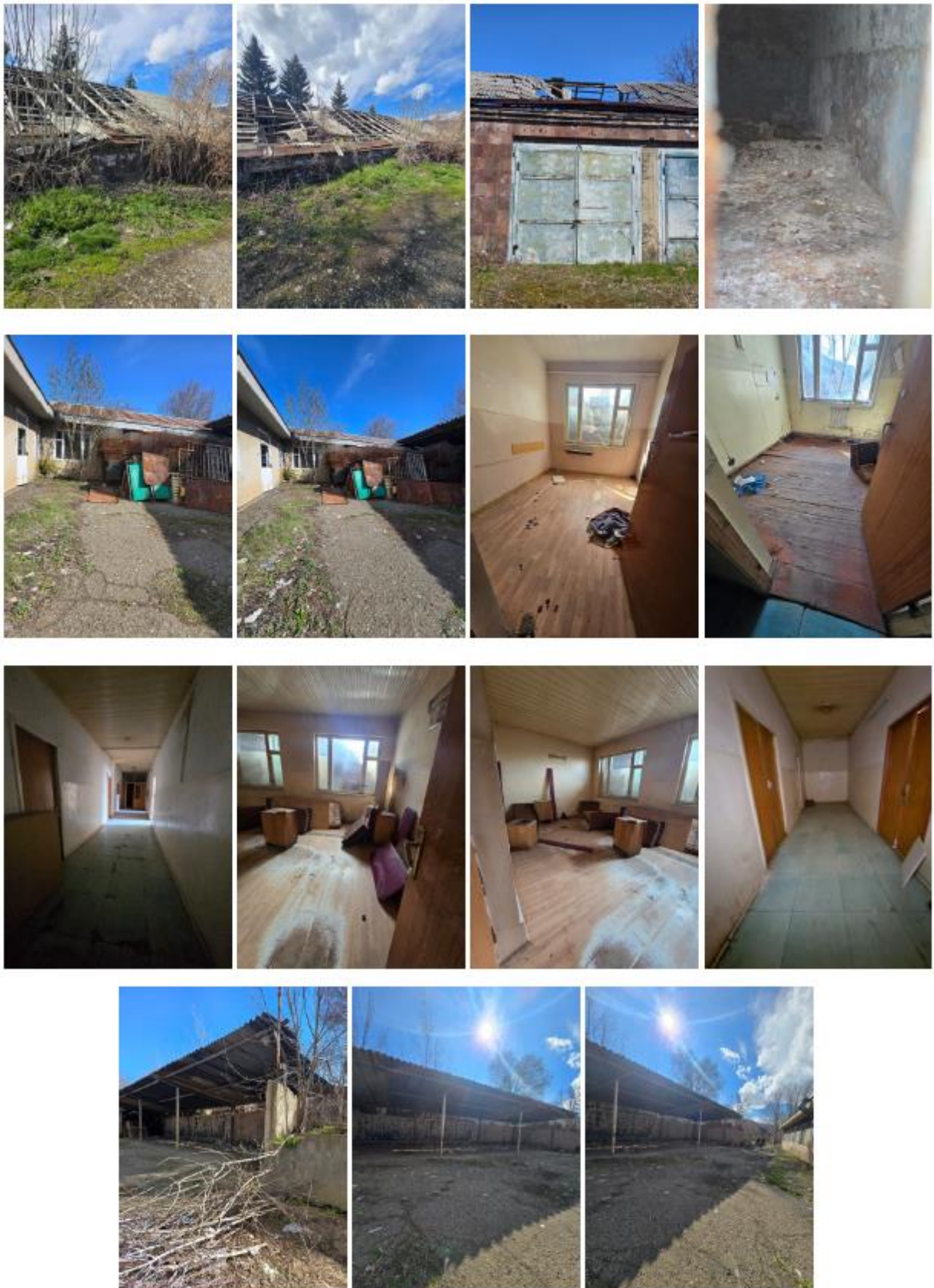












7. Լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման տարրերակ

Համաձայն «ՀՀ-ում գնահատման ստանդարտները, ինչպես նաև գնահատողի վարքագծին ներկայացվող պահանջները սահմանելու մասին» ՀՀ Կառավարության 24.08.2022թ. 1355-Ն որոշման N1 հավելվածի 24-րդ կետի

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

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

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

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

4) Առավել արդյունավետ օգտագործման տեսակը որոշելը ներառում է հետևյալը՝

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

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

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

Գնահատողի կողմից կատարված վերլուծությունների արդյունքում հանգել ենք այն եզրակացության, որ գնահատման ներակայացված անշարժ գույքի լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման տարբերակը հանդիսանում է ընթացիկ տարբերակը:

8. Գնահատման մոտեցումների, մեթոդների բովանդակությունը և ընտրությունը

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

Անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների գնահատման համար պետք է կիրառվեն Ընդհանուր ստանդարտի 32-րդ կետով սահմանված հիմնական մոտեցումները և մեթոդները:

8.1 Համեմատական մոտեցում

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

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

Համեմատական մոտեցմամբ անշարժ գույքի շուկայական արժեքն որոշվում է գնահատվող անշարժ գույքին համադրելի անշարժ գույքի շուկայական գների վերլուծության և համապատասխան ճշգրտումների իրականացման միջոցով: Վերլուծության իրականացման համար որպես համադրելի անշարժ գույքի օբյեկտներ կարող են ընտրվել ինչպես բաց և մրցակցային շուկայում վաճառված, այնպես էլ ազատ շուկայում հրապարակայնորեն վաճառահանված անշարժ գույք:

Համեմատական մոտեցման կիրառմամբ անշարժ գույքի շուկայական արժեքի գնահատումը իրականացվում է հետևյալ փուլերով.

- ա) համանման և համադրելի օբյեկտների շուկայական տեղեկատվության վերլուծություն,
- բ) համանման և համադրելի անշարժ գույքի համար շուկայական տվյալների հավաքագրում, մշակում և արժանահավատ տեղեկատվության ընտրություն,
- գ) համեմատության համապատասխան միավորի որոշում,
- դ) համեմատության անհրաժեշտ տարրերի առանձնացում,
- ե) համեմատության միավորների արժեքի ճշգրտում՝ ըստ համեմատության տարրերի,
- զ) համեմատվող անշարժ գույքի միավորների ճշգրտված արժեքների համադրում և համապատասխանեցում մեկ ցուցանիշի կամ միջակայքի (կշռում):

Տվյալ դեպքում, գնահատողին մատչելի չէ գնահատման համեմատական մոտեցման կիրառման համար անհրաժեշտ և բավարար տեղեկություն, հետևաբար համեմատական մոտեցումը չի կիրառվել:

8.2 Եկամտային մոտեցում

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

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

ա. ներդրողի տեսանկյունից գնահատվող օբյեկտի եկամտաբերությունը հանդիսանում է արժեքի վրա ազդող կարևոր գործոն,

բ. գնահատվող օբյեկտի համար առկա են սպասվելիք եկամտի և ժամկետների ողջամիտ կանխատեսումներ, միևնույն ժամանակ, շուկայում առկա է համադրելի օբյեկտների ոչ մեծ քանակություն վերլուծության համար:

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

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

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

ԴՀԴ մեթոդի հիմնական փուլերն են՝

ա. ըստ գնահատվող օբյեկտի և դրա գնահատման առանձնահատկություններից կախված դրամական հոսքի առավել հարմար տեսակի ընտրություն,

բ. դրամական հոսքերի կանխատեսման առավել օպտիմալ կոնկրետ ժամանակահատվածի որոշում,

գ. ամբողջ ժամանակահատվածի համար դրամական հոսքերի կանխատեսման նախապատրաստում,

դ. որոշված կանխատեսվող ժամկետի վերջում մնացորդային արժեքի որոշման անհրաժեշտության դիտարկում, այնուհետև, հաշվի առնելով գնահատվող օբյեկտի բնութագրերը, համապատասխան տերմինալային արժեքի որոշում,

ե. դիսկոնտավորման դրույքաչափի որոշում,

զ. դիսկոնտավորման դրույքաչափի կիրառումը կանխատեսվող ապագա դրամական հոսքերի նկատմամբ՝ անհրաժեշտության դեպքում հաշվի առնելով տերմինալային արժեքը:

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

Որոշ դեպքերում, հատկապես, երբ գնահատվող օբյեկտը գործում է՝ ունենալով կայուն աճի տեմպեր և շահույթ գնահատման ամսաթվի դրությամբ, կարիք չկա սահմանել կոնկրետ կանխատեսման ժամանակահատված, և տերմինալային արժեքը կարող է ծառայել որպես արժեքի որոշման միակ հիմք (երբեմն սա կոչվում է «եկամտի կապիտալիզացիայի մեթոդ»):

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

8.3 Ծախսային մոտեցում

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

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

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

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

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

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

1) հողամասի շուկայական արժեքի որոշում ($C_{հող}$),

2) շենքերի և շինությունների վերարտադրման (կամ փոխարինման) ծախսերի որոշում (V),

3) շենքերի և շինությունների կուտակված մաշվածության մեծության որոշում (F),

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

Քանի որ գնահատվող անշարժ գույքը հանդիսանում է սեփականություն և առանց սահմանափակումների հողամասի վրա կառուցված շինություն, ինչպես նաև գնահատման հիմք է հանդիսացել Հայաստանի Հանրապետության տարածքում կառուցվող շենքերի, կառուցվածքների և շինարարական աշխատանքների մասին կառուցապատող ընկերությունների գնային առաջարկը: Հաշվե առնելով վերոնշվածը ծախսային մոտեցումը կիրառվել է:

8.4 Մոտեցումների ընտրության ամփոփում

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

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

9. ՇՈՒԿԱՅԱԿԱՆ ԱՐԺԵՔԻ ՀԱՇՎԱՐԿ

9.1 Շուկայական արժեքի հաշվարկ ծախսային մոտեցմամբ

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

ա) հողամասի շուկայական արժեքի որոշում ($C_{hող}$),

բ) շենքերի և շինությունների վերարտադրման (կամ փոխարինման) ծախսերի որոշում (V),

գ) շենքերի և շինությունների կուտակված մաշվածության որոշում (F),

դ) անշարժ գույքի շուկայական արժեքի որոշում, որպես $C = C_{hող} + (V - F)$

Հողամասի շուկայական արժեքի որոշում

Հողամասի շուկայական արժեքի հաշվարկումը իրականացվել է դիտարկվող տարածքում գտնվող հողամասերի վերաբերյալ շուկայական տեղեկատվության վերլուծության հիման վրա՝ համեմատական մեթոդի կիրառմամբ: Համեմատական մեթոդի կիրառման առաջին փուլը համանման և համադրելի օբյեկտների շուկայական տեղեկատվության վերլուծությունն է: Այս փուլում գնահատողը առաջին հերթին փորձել է ձեռքբերել հետազոտվող համայնքում վաճառված բնակելի կառուցապատման հողամասերի առավաճառքի պայմանագրային գները (որոնք համարվում են իրատեսական): Քանի որ անշարժ գույքի առավաճառքի պայմանագրային տվյալները գրանցվում են ՀՀ Կադաստրի Կոմիտեում, ապա գնահատման համար անհրաժեշտ տվյալները փնտրել ենք ՀՀ Կադաստրի Կոմիտեի տվյալների միասնական էլեկտրոնային բազայում, որը հրապարակված է պաշտոնական կայքի առցանց համակարգում, որտեղ գետեղված են իրատեսական համարվող պայմանագրային տվյալներ (<https://www.e-cadastre.am/information/request>):

Հաշվի առնելով վերը ասվածը, ուսումնասիրվել են Լոռու մարզ, Վանաձոր քաղաքում գտնվող նպատակային նշանակությունը՝ բնակավայրերի, գործառնական նշանակությունը՝ բնակելի կառուցապատման հողամասերի վաճառքի գները: Փնտրտուքների արդյունքները ցույց տվեցին, որ Լոռու մարզ, Վանաձոր քաղաքում 2025 թվականին վաճառված հողամասերից առկա է 5 տվյալ: Ստորև ներկայացված է համապատասխան կադրահանումը:

**Տեղեկատվությունը կտրամադրվի Կադաստրի կոմիտեի տվյալների միասնական էլեկտրոնային բազայից առցանց՝
ինքնաշխատ եղանակով**

Շինության առուվաճառքի գործարք
 Շինության վարձակալության գործարք
 Հողամասի առուվաճառքի գործարք
 Հողամասի վարձակալության գործարք

Հասցե

Մարզ Համայնք Փողոց

Հողամասի տվյալներ

Հողամասի նպատակային նշանակությունը Հողատեսքը

Ոռոգելիությունը Հողամասի մակերեսը

գործարք

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

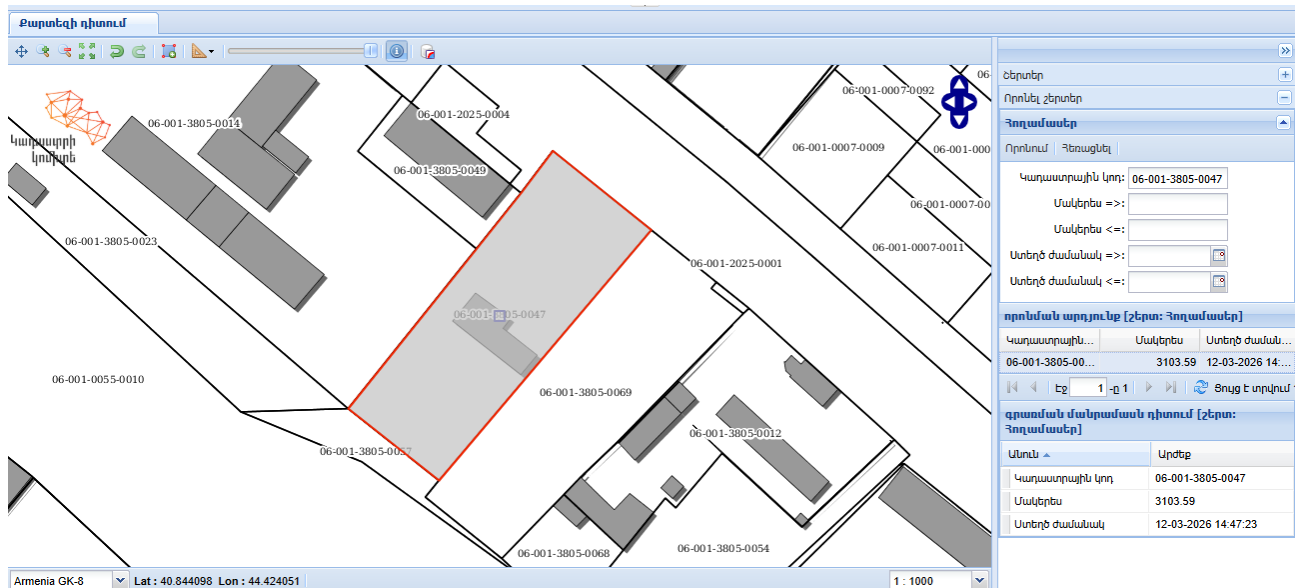
Կադաստրի Կոմիտեի միասնական էլեկտրոնային բազայում գետեղված առուվաճառքի պայմանագրային տվյալներում չկան այն բոլոր անհրաժեշտ բնութագրերը, որոնց հիման վրա հնարավոր կլինի լիարժեք գնահատում կատարելու՝ մասնավորապես բացակայում է տեղադրության և դիրքի վերաբերյալ ինֆորմացիան, ինչպես նաև վաճառքի պայմանների մասին տեղեկատվությունը և այլ տեղեկատվություն, որոնց հիման վրա հնարավոր կլինի համեմատել գնագոյացման չափորոշիչները: Հետևաբար գնահատվող օբյեկտին որպես համանման և համադրելի անշարժ գույք ընտրվել են տվյալ տարածքում գտնվող և ազատ շուկայում վաճառահանված հասարակական կառուցապատման հողամասերը: Տեղեկատվության աղբյուր են հանդիսացել ինտերնետային կայքերը, որտեղ գետեղված են ազատ շուկայում վաճառահանված հասարակական կառուցապատման հողամասերը տվյալները: Աղյուսակ 1-ում ներկայացված տվյալները գնահատողի կողմից լրացուցիչ ճշտվել են, գնահատողը դրանք համարում է արժանահավատ, սակայն չի կարող երաշխավորել դրանց բացարձակ ճշմարտացիությունը:

Աղյուսակ 1

Nº	Տեղակայում	Վաճառքի կամ առաջարկի ամսաթիվը	Մակերես (քմ)	առաջարկի գին (դրամ)	առաջարկի կամ վաճառքի գին (դր/մ²)
1	Վանաձոր, Շիրակի խճուղի 34 06-001-3805-0047 Էքսպերտ Օգենկա ՄՊԸ տվյալների բազա	04.2025թ.	3 080	71 000 000	23 052
2	Վանաձոր, Երևանյան խճուղի 111/2 06-001-0758-0125 list.am/item/ 22086513?id_src=2	06.2026թ.	2 014,1	53 368 700	26 498

3	Վանաձոր, Չուխաջյան փողոց 3 06-001-0758-0065 list.am/item/22539436?ld_src=2	06.2026թ.	5 386,4	165 627 000	30 749
---	--	-----------	---------	-------------	--------

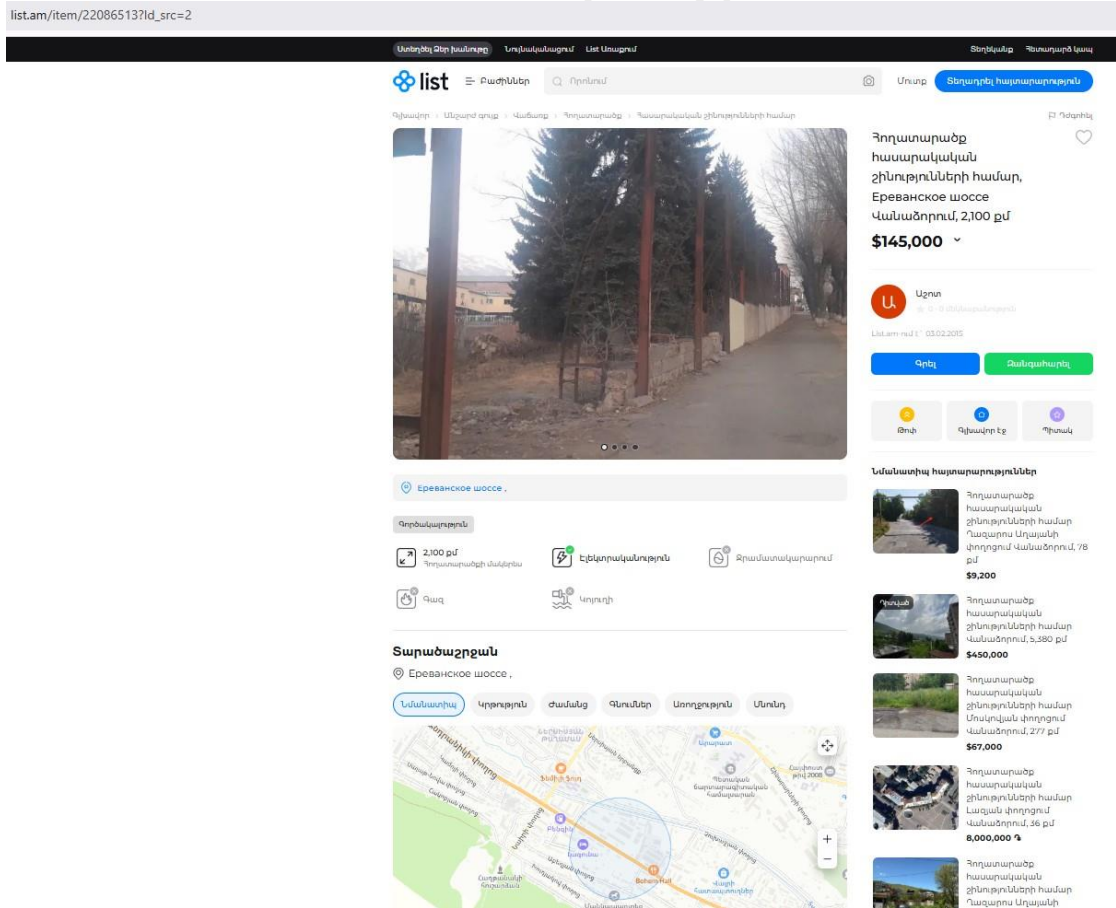
Համեմատական անալոզ 1



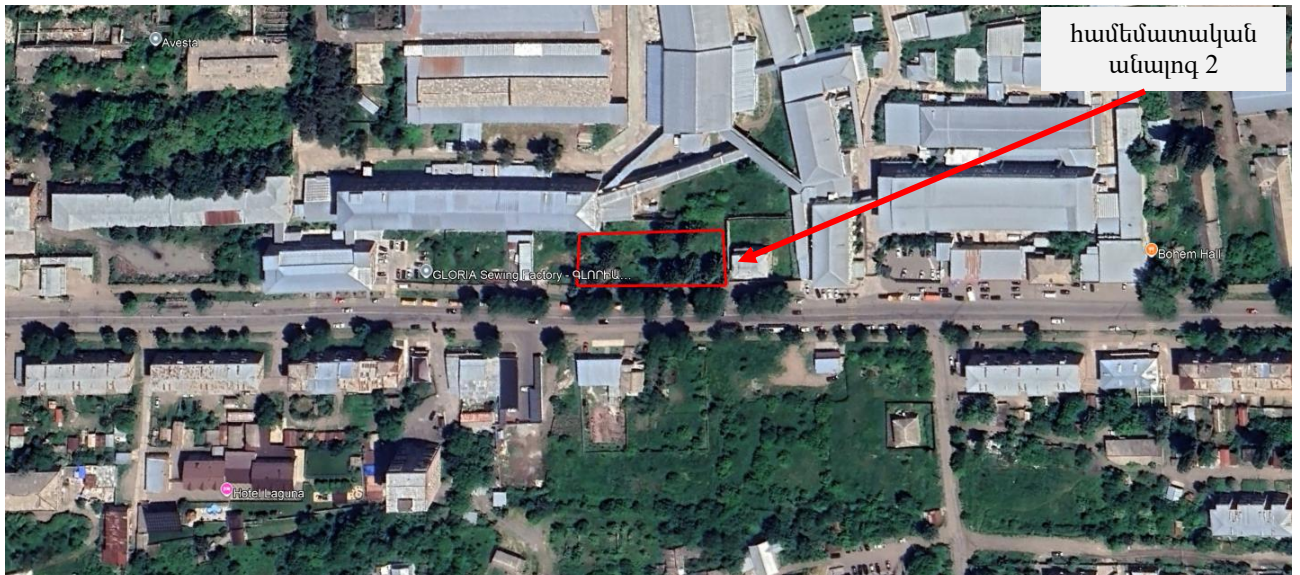
Համաձայն ստանդարտի (հավելված N2) 25-րդ կետի ստորև ներկայացված է արբանյակային լուսանկարից հատված համեմատվող 1-ին հողամասի գտնվելու վայրի նշումով



Համեմատական անալոզ 2



Համաձայն ստանդարտի (հավելված N2) 25-րդ կետի ստորև ներկայացված է արբանյակային լուսանկարից հատված համեմատվող 2-րդ հողամասի գտնվելու վայրի նշումով



Համեմատական անալոզ 3

list.am/item/225394367d_src=2

Պողատարածք հասարակական շինությունների համար 4.5380 քմ Էլեկտրամատակարարում Զրամատակարարում Գազ Կոյուղի

Տարածաշրջան
Չուխաջյան փողոց, Վանաձոր

Նմանատիպ հայտարարություններ

- Պողատարածք հասարակական շինությունների համար Խնձրուա 2-րդ փողոցում 4.5380 քմ 75,000,000 Դ
- Պողատարածք հասարակական շինությունների համար Շիրակի խճուղի 9-5 4.5380 քմ 60,000
- Պողատարածք հասարակական շինությունների համար Շիրակի փողոցում 4.5380 քմ 10,900,000 Դ
- Պողատարածք հասարակական շինությունների համար Մուսկոյան փողոցում 4.5380 քմ 67,000
- Պողատարածք հասարակական շինությունների համար Տաշիրի խճուղիում 4.5380 քմ 53,000

Համաձայն ստանդարտի (հավելված N2) 25-րդ կետի ստորև ներկայացված է արբանյակային լուսանկարից հատված համեմատվող 3-րդ հողամասի գտնվելու վայրի նշումով



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

Ըստ «ՀՀ-ում գնահատման ստանդարտները, ինչպես նաև գնահատողի վարքագծին ներկայացվող

պահանջները սահմանելու մասին» ՀՀ Կառավարության 24.08.2022թ. 1355-Ն որոշմամբ հաստատված ստանդարտների N2 հավելվածի 15-րդ կետի 2-րդ մասի՝ ՀՀ հողային օրենսգրքի 6-րդ հոդվածի 1-ին մասով սահմանված հողամասերը (բացառությամբ գյուղատնտեսական նշանակության հողամասերի) գնահատելիս պետք է նաև հաշվի առնել արժեքի վրա ազդող հետևյալ գործոնները

- ա) գույքային իրավունքներն (այդ թվում՝ կառուցապատման) ու սահմանափակումները (այդ թվում՝ իրավունքների և օգտագործման նկատմամբ),
- բ) նպատակային և գործառնական նշանակությունը,
- գ) կոմունիկացիաների առկայությունը և հնարավորությունը,
- դ) կառուցապատման չափորոշիչները և սահմանափակումները,
- ե) հողամասի չափերը (մակերես, լայնություն, երկարություն, երկրաչափական կառուցվածք, ճակատային մաս),
- զ) տեղադրությունը (գտնվելու վայրը), տեղակայման գրավչությունը,
- է) թեքությունը,
- ը) տրանսպորտային հանգույցների առկայությունը, մատչելիությունը,
- թ) հողերի արժեքի վրա ազդող այլ գործոններ:

Համեմատվող անշարժ գույքի գների ճշգրտումը իրականացվում է հետևյալ կարգով.

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

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

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

Կիրառվել են հետևյալ ճշգրտման գործակիցները.

N1 - ըստ վաճառքի պայմանների և շուկայի վիճակի, (քանի որ համեմատվող 2-րդ և 3-րդ հողամասերը հանդիսանում են առաջարկ այդ իսկ պատճառով կիրառվել է -10% ուղղում հաշվի առնելով հնարավոր սակարկումները, մյուս համեմատվող հողամասերը հանդիսանում են փաստացի վաճառք և ըստ գործարքի ամսաթվի կիրառվել են համապատասխան գնաձ, որը հաշվարկվել է ՀՀ ԿԿ-ի կողմից հրապարակված շուկայի վերլուծության տվյալների հիման վրա)

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

N3 - ըստ դիրքի և տեղակայման գրավչության,

N4 - ըստ հողամասի մակերեսների մեծության: Մակերեսների տարբերությամբ պայմանավորված գործակիցները հաշվարկվել են ըստ «Леёфер-Л.А. ТОМ 3 Земельные Участки» գնահատողի ձեռնարկում առկա բանաձևերի,

N5 - ըստ նպատակային և գործառնական նշանակության,

N6 - ըստ ֆիզիկական տվյալների

N7 - ըստ կոմունիկացիաների (էլ. մատակարարում, գազ, ջուր, կոյուղի),

N8 - ըստ բարելավումների, օժանդակ շինությունների առկայության, բարեկարգվածության, ենթակառուցվածքների առկայության և հնարավորության,

N 9 - ըստ կառուցապատման չափորոշիչների և սահմանափակումների,

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

ա) կամ կիրառված գործոններից էականորեն չեն տարբերվում,

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

Աղյուսակ 2

Համեմատության տարրերը	Չափման միավորը	Գնահատվող օբյեկտը	Անալոգ օբյեկտ №1	Անալոգ օբյեկտ №2	Անալոգ օբյեկտ №3
Նպատակային նշանակություն		Բնակա-վայրերի	Բնակավայրերի	Բնակավայրերի	Բնակավայրերի
Հասցե		Վանաձոր, Բանակի փողոց 8/11	Վանաձոր, Շիրակի խճուղի 34	Վանաձոր, Երևանյան խճուղի 111/2	Վանաձոր, Չուխաջյան փողոց 3
Կադ. ծածկագիր		06-001-0455-0016	06-001-3805-0047	06-001-0758-0125	06-001-0758-0065
տեղ. աղբյուր			Էքսպերտ Օգենկա ՄՊԸ տվյալների բազա	list.am/item/22086513?id_src=2	list.am/item/22539436?id_src=2
առաջարկի գինը	դրամ		71 000 000	53 368 700	165 627 000
Մակերես	քմ	21949,7	3 080	2 014,1	5 386,4
Վաճառքի կամ առաջարկի կինը	դր/քմ		23 052	26 498	30 749
N 1			04.2025թ.	06.2026թ.	06.2026թ.
Ուղղումը	%		7,6%	-10%	-10%
Ուղղումը	դրամ		1 752	-2 650	-3 075
Ուղղված գինը	դր/քմ		24 804	23 848	27 674
N 2		Գտնվում է Վանաձոր քաղաքի 9-րդ գնային գոտում, դեպի հողամաս տանող ճանապարհը ասֆալտապատ է	Գտնվում է Վանաձոր քաղաքի 12-րդ գնային գոտում, դեպի հողամաս տանող ճանապարհը ասֆալտապատ	Գտնվում է Վանաձոր քաղաքի 11-րդ գնային գոտում, դեպի հողամաս տանող ճանապարհը ասֆալտապատ	Գտնվում է Վանաձոր քաղաքի 11-րդ գնային գոտում, դեպի հողամաս տանող ճանապարհը ասֆալտապատ
Ուղղումը	%		15%	10%	10%
Ուղղումը	դրամ		3 721	2 385	2 767
N 3			գնահատվողից լավ	գնահատվողից լավ	նմանատիպ
Ուղղումը	%		-10%	-10%	0%
Ուղղումը	դրամ		-2 480	-2 385	0
N 4		21949,7	3080	2014,1	5386,4
Ուղղումը	%		-15,2%	-18,8%	-10,6%
Ուղղումը	դրամ		-3 770	-4 483	-2 933
N 5		Բնակելի կառուցապատման	Հասարակական կառուցապատման	Արդյունաբերության	Արդյունաբերության
Ուղղումը	%		-10%	0%	0%
Ուղղումը	դրամ		-2 480	0	0
N 6					
Ուղղումը	%		0%	0%	0%
Ուղղումը	դրամ		0	0	0
N 7		առկա է	առկա չէ	առկա չէ	առկա է
Ուղղումը	%		10%	10%	0%
Ուղղումը	դրամ		2 480	2 385	0
N 8				մասամբ պարսպապատված	առկա է ավտոտնակ՝ 195,84քմ և ջրավազան՝ 66 քմ, պարսպապատված
Ուղղումը	%		0%	-5%	-15%
Ուղղումը	դրամ		0	-1 192	-4 151
N 9					
Ուղղումը	%		0%	0%	0%

Ուղղումը	դրամ	0	0	0
Ուղղված գինը	դր/քմ	22 274	20 557	23 357
Կշռային գործակից		0,25	0,25	0,25
Շուկայական արժեքը դր/քմ		22 063		
Հողամասի արժեքը դրամ		484 276 231		

Գնահատվող անշարժ գույքի միայն հողամասի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքը ստացվեց **484 276 231** դրամ:

Շենքեր, շինությունների վերարտադրման ծախսերի որոշում

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

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

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

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

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

Շենքեր, շինությունների վերարտադրման (փոխարինման) ծախսերի նորմատիվի ընտրության հարցում, որպես ուղենիշ են հանդիսացել 2024թ. «ՀՀ Տարածքում Կառուցվող Շենքերի, Կառուցվածքների և Շինարարական Աշխատանքների Խոշորացված Ցուցանիշների Ժողովածու», ինչպես նաև կառուցապատման աշխատանքներով զբաղվող ընկերությունների հետ խորհրդակցման արդյունքները:

Աղյուսակ 3

№	Շենքեր, շինությունների անվանումները	Մակերես, ծավալ (մ ² , մ ³ և գծմ)	վերարտադրման ծախսերի նորմատիվը (դր/գծմ կամ դր/մ ²)
1.	Մասնաշենք	2153,88 մ ²	246 100 դր/մ ²
2.	Շտապ բուժ օգնության մասնաշենք	346,97 մ ²	235 400 դր/մ ²
3.	Գազապաստարան	706,10 մ ²	235 400 դր/մ ²
4.	Ջրամբար	61,56 մ ²	70 000 դր/մ ²
5.	Ավտոտնակներ	381,15 մ ²	71 200 դր/մ ²
6.	Ավտոտնակ	132,00 մ ²	71 200 դր/մ ²
7.	Վիրաբուժական մասնաշենք	2107,70 մ ²	361 000 դր/մ ²
8.	Ճաշարան	458,80 մ ²	235 400 դր/մ ²
9.	Շվաքարան	161,00 մ ²	7 850 դր/մ ²
10.	Պարիսպ	530,50 գծմ	22 500 դր/գծմ

Արդյունքում կիրառվել են վերարտադրման ծախսերի հետևյալ նորմատիվները.

Աղյուսակ 4

№	Շենքեր, շինությունների անվանումները	վերարտադրման ծախսերի նորմատիվը (դր/գծմ կամ դր/մ ²)	Տեղեկատվության աղբյուրը
1.	Մասնաշենք	246 100 դր/մ ²	ՇԽԳ 1-7-77
2.	Շտապ բուժ օգնության մասնաշենք	235 400 դր/մ ²	ՇԽԳ 1-2-17
3.	Գազապաստարան	235 400 դր/մ ²	ՇԽԳ 1-2-17

4.	Ջրամբար	70 000 դր/մ ²	Ազատ շուկա
5.	Ավտոտնակներ	71 200 դր/մ ²	ՇԽԳ 1-8-85
6.	Ավտոտնակ	71 200 դր/մ ²	ՇԽԳ 1-8-85
7.	Վիրարուժական մասնաշենք	361 000 դր/մ ²	ՇԽԳ 1-7-76
8.	Ճաշարան	235 400 դր/մ ²	ՇԽԳ 1-2-17
9.	Շվաքարան	7 850 դր/մ ²	ՇԱԱԽՑ 2-123
10.	Պարիսպ	22 500 դր/զծմ	Սեփական բազա

Ծախսային մոտեցումը պետք է ներառի բոլոր ծախսերը, որոնք տվյալ մասնակիցը կարող է կրել:

Արժեքի տարբերը կարող են տարբերվել, կախված գնահատվող օբյեկտի տեսակից և պետք է ներառեն ուղղակի և անուղղակի ծախսեր, որոնք պահանջվում են գնահատման ամսաթվի դրությամբ օբյեկտի փոխարինման (վերարտադրման) համար:

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

$$U = (\text{ՇԽԳ} \times \text{Հ} \times K_{\text{վեր}} \times K_{\text{տ}} + \text{Ծ}_1) \times \text{Ի}_{\text{իկ}} + \text{ԱԱՀ}$$

որտեղ՝

- 1) ՇԽԳ-ն ցուցանիշ է, որն ընտրվում է կախված օբյեկտի բնութագրերից,
- 2) Հ՝ դիտարկվող օբյեկտի հզորություն,
- 3) $K_{\text{վեր}}$ ՝ նորմերի մշակման տարեթվի գներից՝ դիտարկվող ժամանակահատվածի գների վերահաշվարկման գործակից,
- 4) $K_{\text{տ}}$ ՝ գործակից, որը որոշվում, է նախագծվող օբյեկտի վայրի և Երևան քաղաքի (համայնքի) տրանսպորտային ծախսերի գործակիցների հարաբերակցությամբ ըստ ՀՀ կառավարության 2024 թվականի հոկտեմբերի 17-ի N 1656-Ն որոշման հավելվածի աղյուսակ 2-ի տվյալների,
- 5) Ծ_1 ՝ լրացուցիչ ծախսեր, որոնք ներառված չեն ՇԽԳ-ում և հաշվարկվում են առանձին,
- 6) $\text{Ի}_{\text{իկ}}$ ՝ գնաճի կանխատեսվող ինդեքս՝ ըստ ՀՀ Կենտրոնական բանկի տվյալների,
- 7) ԱԱՀ 20%՝ ավելացված արժեքի հարկ:

Աղյուսակ 5

1	ՇԽԳ-ն ցուցանիշ է, որն ընտրվում է կախված օբյեկտի բնութագրերից	-
2	Հ՝ դիտարկվող օբյեկտի հզորություն	-
3	$K_{\text{վեր}}$ ՝ նորմերի մշակման տարեթվի գներից՝ դիտարկվող ժամանակահատվածի գների վերահաշվարկման գործակից	1,0087
4	$K_{\text{տ}}$ ՝ գործակից, որը որոշվում, է նախագծվող օբյեկտի վայրի և Երևան քաղաքի (համայնքի) տրանսպորտային ծախսերի գործակիցների հարաբերակցությամբ	1,03
5	Ծ_1 ՝ լրացուցիչ ծախսեր, որոնք ներառված չեն ՇԽԳ-ում և հաշվարկվում են առանձին	0
6	$\text{Ի}_{\text{իկ}}$ ՝ գնաճի կանխատեսվող ինդեքս՝ ըստ ՀՀ Կենտրոնական բանկի տվյալների	1,053
7	ԱԱՀ	20%
	Ընդամենը	1,294

Աղյուսակ 6

№	Շենքեր, շինությունների անվանումները	վերարտադրման ծախսը (դրամ)	Ուղղակի և անուղակի ծախսերը	վերարտադրման ծախսը ներառյալ այլ ծախսեր (դրամ)
1.	Մասնաշենք	530 069 868	1,294	686 142 164
2.	Շտապ բուժ օգնության մասնաշենք	81 676 738	1,294	105 725 409
3.	Գազապաստարան	166 215 940	1,294	215 156 099
4.	Ջրամբար	4 309 200	1,294	5 577 989
5.	Ավտոտնակներ	27 137 880	1,294	35 128 282
6.	Ավտոտնակ	9 398 400	1,294	12 165 639
7.	Վիրաբուժական մասնաշենք	760 879 700	1,294	984 911 000
8.	Ճաշարան	108 001 520	1,294	139 801 187
9.	Շվաքարան	1 263 850	1,294	1 635 974
10.	Պարիսպ	11 936 250	1,294	15 450 726

Ստորև ներկայացված է 2153,88 քմ մակերեսով շինության մաշվածության արժեքի հաշվարկը

Աղյուսակ 7

Վերացվող ֆիզիկական մաշվածքի հաշվարկ						
N/N	Աշխատանքի անվանումը	Լրիվ վերականգնման ծախսերի կառուցվածքը %	Լրիվ վերականգնման ծախսերի կառուցվածքը դրամ	Ֆիզիկական մաշվածքը %	Ֆիզիկական մաշվածքը դրամ	Մնացորդային արժեքը դրամ
1	Հողային աշխատանքներ	3,0%	20 584 265	0%	0	20 584 265
2	Հիմնային աշխատանքներ և նկուղի պատեր	17,0%	116 644 168	30%	34 993 250	81 650 918
3	Միաձուլվ երկաթբետոնե կառուցվածքներ	35,0%	240 149 757	40%	96 059 903	144 089 854
4	Պատեր և միջնորմներ	7,0%	48 029 951	50%	24 014 976	24 014 976
5	Տանիք	12,0%	82 337 060	50%	41 168 530	41 168 530
6	Դռներ և պատուհաններ	7,0%	48 029 951	50%	24 014 976	24 014 976
7	Հատակներ	5,0%	34 307 108	50%	17 153 554	17 153 554
8	Ներքին հարդարում	8,0%	54 891 373	60%	32 934 824	21 956 549
9	Արտաքին հարդարում	4,0%	27 445 687	50%	13 722 843	13 722 843
10	Այլ աշխատանքներ	2,0%	13 722 843	50%	6 861 422	6 861 422
	Ընդամենը	100,0%	686 142 164	42,40%	290 924 278	395 217 887

Աղյուսակ 8

Կարճաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկ						
N/N	Աշխատանքի անվանումը	Կարճակյաց էլեմենտների արժեքը չվերականգնվող ֆիզիկական մաշվածքով դրամ	Բրական ծառայության ժամկետը տարի	Նորմատիվային ծառայության ժամկետը տարի	Մաշվածքի գործակիցը	Մաշվածքը դրամ
1	Տանիք	41 168 530	30,0	50	0,60	24 701 118
2	Հարդարման աշխատանքներ	24 014 976	25,0	30	0,83	20 012 480
3	Դռներ, պատուհաններ	17 153 554	30,0	30	1,00	17 153 554
4	Սանտեխն.	21 956 549	25,0	25	1,00	21 956 549

	աշխատանքներ					
5	Էլեկտրոմոնտաժային աշխատանքներ	13 722 843	30,0	30	1,00	13 722 843
6	Այլ աշխատանքներ	6 861 422	35,0	40	0,88	6 003 744
	Ընդամենը	124 877 874				103 550 288

Աղյուսակ 9

Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկը		
N/N	Արժեքի անվանումը	դրամ
1	Վերականգնման ծախսերը	686 142 164
2	Վերացվող ֆիզիկական մաշվածքը (հետաձգված վերանորոգում)	-290 924 278
3	Կարճակյաց էլեմենտների արժեքը չվերականգնվող ֆիզիկական մաշվածքով	-124 877 874
4	Ընդամենը երկարակյաց էլեմենտների արժեքը չվերականգնվող ֆիզիկական մաշվածքով	270 340 013
5	Շահագործման փաստացի ժամկետը /տարի/	77
6	Շահագործման նորմատիվային ժամկետը /տարի/	125
7	Մաշվածքի հաշվարկման գործակիցը (5/6)	0,62
	Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի արժեքը (4x7)	166 529 448

Աղյուսակ 10

Ընդհանուր ֆիզիկական մաշվածության հաշվարկը		
№	Մաշվածության տեսակը	դրամ
1	Վերականգնվող ֆիզիկական մաշվածք (հետաձգված վերանորոգում)	290 924 278
2	Կարճաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածք	103 550 288
3	Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածք	166 529 448
	Ընդամենը	561 004 014

Ստորև ներկայացված է 346,97քմ մակերեսով շինության մաշվածության արժեքի հաշվարկը

Աղյուսակ 11

Վերացվող ֆիզիկական մաշվածքի հաշվարկ						
N/N	Աշխատանքի անվանումը	Լրիվ վերականգնման ծախսերի կառուցվածքը	Լրիվ վերականգնման ծախսերի կառուցվածքը	ֆիզիկական մաշվածքը	ֆիզիկական մաշվածքը	Մնացորդային արժեքը
		%	դրամ	%	դրամ	դրամ
1	Հողային աշխատանքներ	3,0%	3 171 762	0%	0	3 171 762
2	Հիմնային աշխատանքներ և նկուղի պատեր	17,0%	17 973 320	20%	3 594 664	14 378 656
3	Միաձույլ երկաթբետոնե կառուցվածքներ	35,0%	37 003 893	30%	11 101 168	25 902 725
4	Պատեր և միջնորմներ	7,0%	7 400 779	40%	2 960 311	4 440 467
5	Տանիք	12,0%	12 687 049	40%	5 074 820	7 612 229
6	Դռներ և պատուհաններ	7,0%	7 400 779	50%	3 700 389	3 700 389
7	Հատակներ	5,0%	5 286 270	50%	2 643 135	2 643 135
8	Ներքին հարդարում	8,0%	8 458 033	50%	4 229 016	4 229 016
9	Արտաքին հարդարում	4,0%	4 229 016	50%	2 114 508	2 114 508
10	Այլ աշխատանքներ	2,0%	2 114 508	50%	1 057 254	1 057 254
	Ընդամենը	100,0%	105 725 409	34,50%	36 475 266	69 250 143

Աղյուսակ 12

Կարճաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկ						
N/N	Աշխատանքի անվանումը	Կարճակյաց էլեմենտների արժեքը չվերականգնվող ֆիզիկական մաշվածքով	Իրական ծառայության ժամկետը	Նորմատիվային ծառայության ժամկետը	Մաշվածքի գործակիցը	Մաշվածքը
		դրամ	տարի	տարի		դրամ
1	Տանիք	7 612 229	30,0	50	0,60	4 567 338
2	Հարդարման աշխատանքներ	3 700 389	25,0	30	0,83	3 083 658
3	Դռներ, պատուհաններ	2 643 135	25,0	30	0,83	2 202 613
4	Սանտեխն. աշխատանքներ	4 229 016	25,0	25	1,00	4 229 016
5	Էլեկտրամոնտաժային աշխատանքներ	2 114 508	25,0	30	0,83	1 762 090
6	Այլ աշխատանքներ	1 057 254	30,0	40	0,75	792 941
	Ընդամենը	21 356 533				16 637 655

Աղյուսակ 13

Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկը		
N/N	Արժեքի անվանումը	դրամ
1	Վերականգնման ծախսերը	105 725 409
2	Վերացվող ֆիզիկական մաշվածքը (հետաձգված վերանորոգում)	-36 475 266
3	Կարճակյաց էլեմենտների արժեքը չվերականգնվող ֆիզիկական մաշվածքով	-21 356 533
4	Ընդամենը երկարակյաց էլեմենտների արժեքը չվերականգնվող ֆիզիկական մաշվածքով	47 893 610
5	Շահագործման փաստացի ժամկետը /տարի/	37
6	Շահագործման նորմատիվային ժամկետը /տարի/	125
7	Մաշվածքի հաշվարկման գործակիցը (5/6)	0,30
	Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի արժեքը (4x7)	14 176 509

Աղյուսակ 14

Ընդհանուր ֆիզիկական մաշվածության հաշվարկը		
№	Մաշվածության տեսակը	դրամ
1	Վերականգնվող ֆիզիկական մաշվածք (հետաձգված վերանորոգում)	36 475 266
2	Կարճաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածք	16 637 655
3	Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածք	14 176 509
	Ընդամենը	67 289 430

Այսպիսով Լոռու մարզ, համայնք Վանաձոր, քաղաք Վանաձոր, Բանակի փողոց 8/11 շենք հասցում գտնվող անշարժ գույքի միայն շենքեր շինությունների համար ստացվել է հետևյալ արդյունքները

Աղյուսակ 15

№	Անվանումը	Մակկերես	V ₃	F _{1.1} (%)	F _{1.2} (%)	F ₁ (դրամ)
1.	Մասնաշենք	2153,88 մ ²	686 142 164	42,40%	39,4%	561 004 014
2.	Շտապ բուժ օգնության մասնաշենք	346,97 մ ²	105 725 409	34,5%	29,1%	67 289 430
3.	Գազապաստարան	706,10 մ ²	215 156 099	45,0%	40,0%	182 882 684
4.	Զրամբար	61,56 մ ²	5 577 989	35,0%	30,0%	3 625 693
5.	Ավտոտնակներ	381,15 մ ²	35 128 282	30,0%	35,0%	22 833 383

6.	Ավտոտնակ	132,00 մ ²	12 165 639	30,0%	35,0%	7 907 665
7.	Վիրաբուժական մասնաշենք	2107,70 մ ²	984 911 000	43,0%	40,0%	817 476 130
8.	Ճաշարան	458,80 մ ²	139 801 187	35,0%	30,0%	90 870 771
9.	Շվաքարան	161,00 մ ²	1 635 974	35,0%	30,0%	1 063 383
10.	Պարիսպ	530,50 գծմ	15 450 726	25,0%	20,0%	6 952 827

F₁ = 1 761 905 981 դրամ

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

Գնահատվող անշարժ գույքի շենքերը և շինությունները չեն համապատասխանում արդի պահանջներին, առկա են տեխնիկական նորարարությունների հետ կապված անհամապատասխանություններ, կան գործառնական նշանակությամբ օգտագործման կորուստներ: Հետևաբար գնահատվող անշարժ գույքի շենքերի և շինությունների մաշվածությունը ընդունվել է Աղյուսակ 16-ում ներկայացված արդյունքներով:

Աղյուսակ 16

№	Անվանումը	V ₃ -F ₁	F ₂ (%)	F ₂ (դրամ)
1.	Մասնաշենք	125 138 150	15%	18 770 723
2.	Շտապ բուժ օգնության մասնաշենք	38 435 979	15%	5 765 397
3.	Գազապատարան	32 273 415	10%	3 227 341
4.	Զբամբար	1 952 296	5%	97 615
5.	Ավտոտնակներ	12 294 899	5%	614 745
6.	Ավտոտնակ	4 257 974	5%	212 899
7.	Վիրաբուժական մասնաշենք	167 434 870	15%	25 115 231
8.	Ճաշարան	48 930 415	10%	4 893 042
9.	Շվաքարան	572 591	5%	28 630
10.	Պարիսպ	8 497 899	5%	424 895

F₂ = 59 150 516 դրամ

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

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

Ուսումնասիրելով գնահատվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը ձևավորող կարևորագույն գործոնները՝ առաջարկ և պահանջարկ, գնահատողը գտնում է, որ տվյալ տարածաշրջանում հասարակական տարածքների առուվաճառքի շուկան ակտիվ է՝ առաջարկը չի զիջում պահանջարկին, հետևաբար գնահատվող անշարժ գույքի տնտեսական մաշվածությունը կարելի է ընդունել 0%:

F₃ = 0%

Շենքեր, շինությունների ընդհանուր շուկայական արժեքը կկազմի

$$C_{շին} = V_3 - (F_1 + F_2 + F_3)$$

$$C_{շին} = 2\,201\,694\,469 - 1\,761\,905\,981 - 59\,150\,516 - 0 = 380\,637\,973$$

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

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

$C_{հող}$ – հողի շուկայական արժեքն է,

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

Գնահատվող անշարժ գույքի արժեքը կկազմի

$$C = 484\,276\,231 + 380\,637\,973 = 864\,914\,204$$

Կամ կլորացված 864 900 000 ՀՀ դրամ

Շուկայական արժեքի հաշվարկ՝ մնացորդային տեխնիկայի կիրառմամբ

Գործող նորմատիվային և իրավական դաշտը հիմք են տալիս եզրակացնելու, որ պատվիրատուի կողմից առաջադրված հողամասը ողջամիտ է դիտարկել էսքիզային նախագծով ներկայացված օգտագործման տարբերակով՝ հողամասի մակերեսը 21949,7քմ, հողամասի կառուցապատման մակերես՝ 6730 քմ, կանաչապատման մակերես՝ 11412քմ, անջրաթափանց մակերես 4500 քմ, ստորգետնյա մակերես՝ 8160քմ վերգետնյա կառուցվող ընդհանուր մակերեսը 17420 քմ, կառուցապատվող հասարակական տարածքների մակերես 3000քմ, ավտոկայանատեղերի քանակ՝ 226, բնակարանների քանակ՝ 280:

Նշված տվյալներն ընդունել ենք որպես ելակետային:





Հողամասի գնահատման մնացորդային մեթոդի կիրառման պայմանները.

- հողամասի, որպես ազատ հողամասի ընկալմամբ, լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման տարբերակի որոշման դեպքում (որոշ դեպքերում գնահատվող անշարժ գույքի առաջադրված օգտագործման արդյունավետությունը կարող է համընկնել դրա լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման տարբերակին),
- դիտարկվող տեղամասում չկառուցված հողամասերի վաճառքների կայացած գործարքների վերաբերյալ տվյալների բացակայության կամ սակավության դեպքում:

Հողամասի գնահատման համանման մեթոդի (մնացորդային տեխնիկայի) կիրառմամբ հողամասի շուկայական արժեքը որոշվում է որպես ամբողջ օբյեկտի շուկայական արժեքի և կատարված ծախսերի տարբերություն, այսինքն հողամասի ու բարելավումների գումարային արժեքի և բարելավումների վերարտադրման արժեքի տարբերություն: Սույն համատեքստում բարելավումներ տերմինը սահմանվում է՝ հողամասում իրականացված շինարարական կառուցապատման և բարեկարգման աշխատանքների արդյունքում առկա շենքեր, շինություններ, ենթակառուցվածքներ, ինժեներական ցանցեր և այլ կառույցներ:

Հողամասի գնահատման մեթոդը (մնացորդային տեխնիկան) բաղկացած է հետևյալ փուլերից.

- ♦ հողամասի և բարելավումների շուկայական գումարային արժեքի որոշում՝ շուկայի ուսումնասիրության և վաճառքների համեմատության հիման վրա,
- ♦ հողամասի վրա գտնվող կառուցվող շինության նպատակային նշանակությանը համապատասխան և տիպային կառուցվածքով մոտ շենքի վերարտադրման (կամ փոխարինման) արժեքի որոշում: Վերարտադրման արժեքի որոշման համար կարող է կիրառվել վերարտադրության կամ փոխարինման արժեքը,
- ♦ հողամասի վրա գտնվող կամ կառուցվող շինության ֆիզիկական, գործառությանի և տնտեսական

- մաշվածությունների գումարային արժեքի որոշում,
- շենքի վերարտադրման արժեքի և կուտակված մաշվածության տարբերության հաշվարկ՝ շենքի փաստացի արժեքի որոշման համար
- գուտ հողամասի շուկայական արժեքի որոշում՝ հողամասի և բարելավումների գումարային արժեքի և բարելավումների արժեքի տարբերության հաշվարկման եղանակով:

Փուլ 1. Հողամասի և բարելավումների շուկայական գումարային արժեքը որոշել ենք հետևյալ կերպ. Քանի որ հողամասի վրա կառուցվող շինությունը շահագործման է հանձնվելու որպես բազմաբնակարանային շենք, ապա օբյեկտի ընդհանուր արժեքը հաշվարկել ենք բազմաբնակարանային շենքի բնակարանների վաճառքից ստացված եկամուտների գումարմամբ:

Փուլ 2. Վերարտադրման արժեքի հաշվարկման համար հիմք է ընդունվել վերարտադրման ծախսը: Վերարտադրման ծախսի հաշվարկը բաղկացած է երեք մասից՝ ուղղակի ծախսեր, աննուղակի ծախսեր և նախաձեռնողի եկամուտ:

Ուղղակի ծախսերն անմիջականորեն կապված են օբյեկտի շինարարության հետ և ներառում են

- ✓ շինարարական սարքավորումների և նյութերի ծախսերը,
- ✓ շին. աշխատանքների կատարման աշխատավարձերը,
- ✓ տրանսպորտային միջոցների և տեխնիկական միջոցների շահագործման ծախսերը,
- ✓ շահույթ և կապալառույի վերադիր ծախսեր:

Անուղակի ծախսերն անհրաժեշտ են շինարարության գործընթացի կազմակերպման և ուղղեկցման համար: Դրանց են վերաբերվում.

- ✓ նախագծի համար պահանջվող ծախսեր,
- ✓ տեղամասի նախապատրաստման ծախսեր,
- ✓ բոլոր տեսակի հարկերը,
- ✓ հողամասի տեղափոխման ծախսերը,
- ✓ կրեդիտային տոկոսադրույքները,
- ✓ գովազդի վրա կատարվող ծախսերը,
- ✓ ապահովագրական վճարումները:

Քանի որ, հողամասի վրա կառուցվող շինությունը նորակառույց է, ապա շինության մաշվածության հաշվարկ չենք կատարել:

1. Կառուցման ծախսեր (V):

Բազմաբնակարանային շենքի վերարտադրման ծախսի նորմատիվի ընտրության հարցում, որպես ուղենիշ է հանդիսացել «ՀՀ Տարածքում Կառուցվող Շենքերի, Կառուցվածքների և Շինարարական Աշխատանքների Խոշորացված Ցուցանիշների Ժողովածու», 2024թ., ՀՀ քաղաքաշինության կոմիտեի նախագահի 2024 թվականի դեկտեմբերի 23-ի N 31-Ն հրաման, ինչպես նաև շինարարական կազմակերպությունների հետ խորհրդակցման արդյունքը:

Համաձայն ՀՀ ԱԳ գնահատման ստանդարտների.

- վերարտադրման ծախսերի մեջ պետք է ներառվեն կառուցապատման բոլոր ծախսերը, որոնք անհրաժեշտ են լրիվությամբ բազմաբնակարանային շենք պատճենը ստանալու համար, ներառյալ տեղամասի մշակման և ինժեներական

ենթակառուցվածքների, ցանկացած բնապահպանական նշանակության լրացուցիչ սարքավորումների վրա կատարվող ծախսերը,

- վերարտադրման ծախսերի մեջ պետք է ներառվեն տվյալ դեպքերում բոլոր սովորական ծախսերը, ինչպես նաև լիցենզիաների, թույլատրությունների ստացման կամ փորձաքննությունների անցկացման (այդ թվում՝ բնապահպանական փորձաքննության) հետ կապված ծախսերը և օրենքներին կամ այլ իրավական ակտերին համապատասխան անհրաժեշտ այլ գնահատումները:

Այսպիսով վերարտադրման ծախսերի հաշվարկը բաղկացած է երեք մասից՝ ուղղակի ծախսեր, անուղղակի ծախսեր և նախաձեռնողի եկամուտ:

Ուղղակի ծախսերն անմիջականորեն կապված են օբյեկտի շինարարության հետ և ներառում են

- շինարարական սարքավորումների և նյութերի ծախսերը,
- շին. աշխատանքների կատարման աշխատավարձերը,
- տրանսպորտային միջոցների և տեխնիկական միջոցների շահագործման ծախսերը,
- շահույթ և կապալառույի վերադիր ծախսեր:

Անուղղակի ծախսերն անհրաժեշտ են շինարարության գործընթացի կազմակերպման և ուղղեկցման համար: Դրանց են վերաբերվում.

- նախագծի համար պահանջվող ծախսեր,
- տեղամասի նախապատրաստման ծախսեր,
- բոլոր տեսակի հարկերը,
- կրեդիտային տոկոսադրույքները,
- գովազդի վրա կատարվող ծախսերը,
- ապահովագրական վճարումները:

Աշխատանքների և շինհրապարակի կազմակերպման հետ կապված ծախսերը (ժամանակավոր շենքերի և կառուցվածքների) ձևեռային պայմաններում աշխատանքի համար հավելումը աշխատանքային պայմանները (նեղվածություն, անապատային, կիսաանապատային) սահմանված հարկերը և այլ առանձին ծախսերը հաշվի են առնվում շինարարության հաշվարկային արժեքի հաշվարկներում:

Անշարժ գույքի գնահատման նպատակների համար վերարտադրման կամ փոխարինման ծախսերին համապատասխանող ծախսերը հաշվարկված են որպես ուղղակի, անուղղակի ծախսերի և ձեռնարակատիրոջ շահույթի հանրագումար:

Վերարտադրման ծախսերի մեջ պետք է ներառել նաև կոմունիկացիաների, հոսանքից օգտվելու թույլատվության, շինություն կառուցելու թույլատվության համար պահանջվող ծախսերը շենքի նախագծի համար պահանջվող ծախսերը:

Անվանում	Մակերես (քմ)
Հողամասի ընդհանուր մակերես (քմ)	21 949,70
Կառուցապատվող հողամասի մակերես (քմ)	6 730,00
Ընդամենը բարեկարգման՝ ճանապարհների և սավվածքների մակերես	4 500,00
Ընդամենը բարեկարգման՝ կանաչապատման մակերես	11 412,00
Ընդամենը ստորգետնյա հարկերի կառուցապատման մակերես	8 160,00
Ընդամենը վերգետնյա կառուցապատման մակերես	17 420,0
Հիմնանորոգման ենթակա հասարակական տարածքների մակերես	3 000,0
Ավտոկայանատեղերի քանակ	226,0
Բնակարանների քանակ	280,0

Կառուցապատման ծախսեր	
շինհրապարակ ցանկապատում, գոյություն ունեցող շենքերի քանդում, ծառերի փոխադրում, ինժեներական հաղորդակցությունների ցանցերի տեղադրում, ժամանակավոր ճանապարհ, շինտեխնիկայի գուսենիցս	98 302 718
կանաչապատման ծախսեր	408 549 600
հիմքերի նախապատրաստական շերտ, հիմնասալ, երկաթ-բետոնե աշխատանքներ, Ջրամեկուսացման աշխատանքներ, ե/բ հիմնասյուներ, ե/բ ռիզելներ, ե/բ հեծաններ, ե/բ հենապատ, դիաֆրագմա, ե/բ սալեր և ծածկեր, ե/բ աստիճաններ, Շարվածքային աշխատանքներ, տանիքփոքրածավալ ե/բ աշխատանքներ, Բացվածքների լրացում, հատակներ, ներքին և արտաքին հարդարում, ինժեներական ցանցեր	4 688 908 333
Ընդամենը ծախսեր	5 195 760 652
կոմունիկացիաների, հոսանքից օգտվելու թույլատվության, շինություն կառուցելու թույլատվության համար պահանջվող ծախսերը, շենքի նախագծի համար պահանջվող ծախսերը	155 872 820
ԱԱՀ	0
Ձեռնարկատիրոջ շահույթ 11%	571 533 672
Վերարտադրման ծախս	5 923 167 143

Վաճառքի ենթակա մակերես	
Ստորգետնյա հարկերում գտնվող վաճառքի ենթակա ավտոկայանատեղի	212,0
հասարակական տարածքներ	3 000,00
վաճառքի ենթակա ապարտ բնակարաններ	13 516,0

karucapatoxic.am/212

S... Գևուհի ԷՋ - www... Яндекс Карты Maparmenia Գույքահարկի միաս... 21.2 3.70.0 DataLex Քարտեզ - www.e-cad... itranslate DataLex ՊԱՏԱՍԱՆ Տ... Почта Mail

norakaruyc
karucapatoxic.am

NovaVan Residence

Լոռի / Վանաձոր

Քառակուսի մետր **3370,000 - 3450,000**

Բնակարանի զինը սկսած **316,849,000 / 40.6m²**
(Թարմացվել է 02.2026)

Գոյամ \$ Դոյար

Հասցե **Հովհաննես Թումանյանի փողոց 14**

Վաճառքի բաժին **+37441 .. Ցույց տալ**
+37444 .. Ցույց տալ

Աշխատանքային ժամեր **Երկ-Ուրբ: 10:00 - 19:00**
Շաբաթ: 10:00 - 14:00

Լվազագույն քառակուսի **40.6m²**

Հարկերը **13**

Շահագործման հանձնում **06.2028**

Եկամտահարկի վերադարձ

[Կիսվել Facebook-ում](#)

Հովհաննես Թումանյանի փողոց 14

Активация Wind
Чтобы активировать V
Լոռի / Վանաձոր

Այսպիսով ձևավորվել են վաճառքից գոյացած հետևյալ դրամական հոսքերը:

1-ին տարում վաճառվող գներ	
ստորգետնյա հարկերում գտնվող ավտոկայանատեղիների վաճառքի արժեք	3 756 500
հասարակական տարածքների վաճառքի արժեք 1քմ	1 557 343
վերգետնյա հարկերում գտնվող բնակարանների վաճառքի արժեք 1քմ	410 000

1-ին տարում վաճառվող գներ	Դրամական հոսք (ՀՀ դրամ)
ստորգետնյա հարկերում գտնվող ավտոկայանատեղիների վաճառքից ստացվող եկամուտ	398 189 000
հասարակական տարածքների վաճառքից ստացվող եկամուտ	2 336 015 000
վերգետնյա հարկերում գտնվող բնակարանների վաճառքից ստացվող եկամուտ	2 770 780 000
Ընդամենը 1-ին տարում վաճառքից ստացված եկամուտ	5 504 984 000
1-ին տարում վաճառելու համար կատարված կազմակերպչական ծախսեր	110 099 680
Հարկեր, որոնք վճարվում են վաճառքից ստացված եկամուտից՝ ծախսերը նվազեցնելուց հետո (18% շահութահարկ)	971 079 178
1-ին տարում վաճառքից ստացված զուտ եկամուտ	4 423 805 142
դիսկոնտավորում 1 տարվա	3 900 543 546

2-րդ տարում վաճառվող գներ	
ստորգետնյա հարկերում գտնվող ավտոկայանատեղիների վաճառքի արժեք	4 132 150
առաջին հարկում գտնվող տարածքների վաճառքի արժեք	1 713 078
վերգետնյա հարկերում գտնվող բնակարանների վաճառքի արժեք	451 000

2-րդ տարում վաճառվող գներ	Դրամական հոսք (ՀՀ դրամ)
ստորգետնյա հարկերում գտնվող ավտոկայանատեղիների վաճառքից ստացվող եկամուտ	438 007 900
առաջին հարկում գտնվող տարածքների վաճառքից ստացվող եկամուտ	2 569 616 500
վերգետնյա հարկերում գտնվող բնակարանների վաճառքից ստացվող եկամուտ	3 047 858 000
Ընդամենը վաճառքից ստացված եկամուտ	6 055 482 400
Վաճառելու համար կատարված կազմակերպչական ծախսեր	121 109 648
ԱԱՀ-ի հաշվանցից մնացած չափ	1 186 874 550
Հարկեր, որոնք վճարվում են վաճառքից ստացված եկամուտից՝ ծախսերը նվազեցնելուց հետո (18% շահութահարկ)	854 549 676
Վաճառքից ստացված զուտ եկամուտ	3 892 948 525
դիսկոնտավորում 2-րդ տարվա	3 026 473 981

Հողամասի շուկայական արժեք նախքան դիսկոնտավորելը	2 393 586 525
Հողամասի շուկայական արժեք դիսկոնտավորումից հետո	1 003 850 384
դիսկոնտավորման դրույք	13,42%

Ստորև ներկայացված է դիսկոնտավորման դրույքաչափի հաշվարկը, որն իրականացվել է կումուլյատիվ կառուցման եղանակով:

Նվազագույն ռիսկայնություն ունեցող ակտիվների տոկոսադրույք (R₁)

Նվազագույն ռիսկայնություն ունեցող ներդրումների դրույքաչափը ցույց է տալիս ներդրումային կապիտալի մինիմալ փոխհատուցման չափը և հանդիսանում է դիսկոնտավորման դրույքի կառուցման հիմքը, որին ավելացվում է մնացած բաղադրիչները: Համարվում է, որ նվազագույն ռիսկայնություն ունեն պետական կարճաժամկետ պարտատոմսերը: Այս գործակիցը որոշելու համար օգտվել ենք հայաստանյան արժեթղթերի շուկայում ձևավորված տոկոսադրույքների միջին մեծությունից:

Պետական կարճաժամկետ պարտատոմսերում կատարվող ներդրումներից ստացվող տոկոսային եկամուտների մեծությունը, ներկա դրությամբ կախված է հետզման ժամկետից, միջինացված կազմում է R₁=6% (աղբյուրը www.cba.am):

Լրացուցիչ ռիսկի համար վճարի տոկոսադրույք (R₂)

Բոլոր ներդրումները, բացառությամբ պետական կարճաժամկետ պարտավորություններում ներդրումների, ունեն բարձր ռիսկայնություն: Որքան մեծ է ռիսկը, այնքան պետք է մեծ լինի տոկոսադրույքի չափը /եկամտի չափը/, որպեսզի ներդրողը իր վրա վերցնի, ներդրումային որևէ ակտիվի իրացման ռիսկը: Հայաստանյան, այնպես էլ արտասահմանյան ներդրողների համար նմանատիպ գործունեության ռիսկի մեծությունը տատանվում է 1 – 3 % սահմաններում: Տվյալ դեպքում, քանի որ ակնկալվող գործարքի ռիսկայնությունը միջին է, կընդունենք վերոհիշյալ սահմանի միջին արժեքը R₂=1.5%:

Ցածր իրացվելիության համար փոխհատուցման տոկոսադրույք (R₃)

Իրացվելիությունը ցույց է տալիս, թե որքան արագ ցանկացած ակտիվ (տվյալ դեպքում նախագիծը) կփոխարինվի կանխիկ դրամի: Կանաբիդիոլի միացության հիմքով ապրանքատեսակների շուկայի զարգացման նախագիծը, համեմատած մյուս ակտիվների՝ բաժնետոմսերի և այլ արժեթղթերի, ունի ցածր իրացվելիություն: Նմանատիպ գյուտերը կարող են իրացվել ոչ պակաս քան 3 ամսվա ընթացքում, հետևաբար կիրառելով իրացվելիության համար փոխհատուցման բանաձևը.

$$R_3 = \left(1 - \frac{1}{(1 + R_1)^n} \right) M^{-1}, \text{ որտեղ}$$

R₁ -կարճաժամկետ պետական պարտատոմսերի տարեկան միջինացված տոկոսադրույքն է, (6%),

M – ակտիվի իրացման հնարավոր հաճախականությունն է մեկ տարվա ընթացքում (4=12/3),

n - հաշվարկման տարիները (1):

$$R_3 = 0.0141 \text{ (1.41\%)}$$

Կապիտալի փոխհատուցման դրույքաչափը (R_4)

Այս ցուցանիշի մեծությունը կախված է նրանից, թե քանի տարի է պահանջվում ներդրված կապիտալի վերադարձման համար և որոշվում է հետևյալ բանաձևով.

$$R_4 = 1 / T, \text{ որտեղ}$$

T – կապիտալի վերադարձման նախատեսված ժամկետն է (20 տարի):

Տվյալ պարագայում կապիտալի փոխհատուցման դրույքաչափը կազմել է 0,05:

$$R_4 = 0,05$$

Այսպիսով, դիսկոնտավորման դրույքը կհավասարվի.

$$R = R_1 + R_2 + R_3 + R_4 = 0,06 + 0,015 + 0,0141 + 0,05 = 0,1342$$

հաշվարկները և կլորացումները կատարվել են exel ծրագրով

Այսպիսով գնահատվող հողամասի և վերջինս համար տրված թույլտվությունների (նախագծման թույլտվություն, էսքիզային նախագիծ) շուկայական արժեքը, հաշվարկված մնացորդային տեխնիկայով ստացվեց 1'003'850'384 ՀՀ դրամ կամ կլորացված 1'003'850'000 (Մեկ միլիարդ երեք միլիոն ութ հարյուր հիսուն հազար) ՀՀ դրամ, իսկ առանց ՃՀԱ-ի հաշվարկման՝ 864'900'000 (Ութ հարյուր վաթսունչորս միլիոն ինը հարյուր հազար) ՀՀ դրամ:

10. Եզրափակում

Այսպիսով, գնահատման ներկայացված Լոռու մարզ, համայնք Վանաձոր, քաղաք Վանաձոր, Բանակի փողոց 8/11 հասցեում գտնվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքի որոշման նպատակով գնահատողը կիրառեց գնահատման ծախսային մոտեցումը, նախագծման թույլտվության (ՃՀԱ) արժեքի գնահատման նպատակով՝ մնացորդային տեխնիկան:

Համաձայն տվյալ գնահատման, Լոռու մարզ, համայնք Վանաձոր, քաղաք Վանաձոր, Բանակի փողոց 8/11 հասցեում գտնվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը (ներառյալ ՃՀԱ-ն), առ 17.06.2026թ. տեղագնության օրվա դրությամբ ունեցած ապրանքային վիճակով կազմում է՝ 1'003'850'000 (Մեկ միլիարդ երեք միլիոն ութ հարյուր հիսուն հազար) ՀՀ դրամ, իսկ առանց ՃՀԱ-ի հաշվարկման՝ 864'900'000 (Ութ հարյուր վաթսուներորս միլիոն ինը հարյուր հազար) ՀՀ դրամ:

Գնահատված շուկայական արժեքը, ըստ գնահատողի, իրատեսական է:

Օգտագործված փաստաթղթեր

1. «Գնահատման գործունեության մասին» ՀՀ Օրենք 04.10.2005թ. ՀՕ-189-Ն,
2. «ՀՀ-ում գնահատման ստանդարտները, ինչպես նաև գնահատման վարքագծին ներկայացվող պահանջները սահմանելու մասին» ՀՀ Կառավարության 24.08.2022թ. 1355-Ն որոշում,
3. ՀՀ քաղաքացիական օրենսգիրք, այլ նորմատիվ իրավական ակտեր,
4. Գնահատման միջազգային ստանդարտ IVS 2022,
5. ԱԳ նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վկայական,
6. «Կառուցվող, հիմնանորոգվող, վերակառուցվող, վերականգնվող, ուժեղացվող, ընդլայնվող, արդիականացվող, վերազինվող, նորոգվող, քանդվող կամ ապամոնտաժվող, շենքերի, շինությունների, կառուցվածքների և շինարարական աշխատանքների տեսակների արժեքի խոշորացված ցուցանիշներ» ՀՀ քաղաքաշինության կոմիտեի նախագահի 2024 թվականի դեկտեմբերի 23-ի N 31-Ն հրաման:

Տեղեկատվական աղբյուրներ

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

Գրականության ցանկ

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

Հավելված 1



ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆ

ՎԿԱՅԱԿԱՆ

ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՏԱՄԱՐ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ



Կադաստրի կոմիտե

Սույն վկայականով հաստատվում է 20 նոյեմբերի 2025 թվականին գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման միասնական մատյանում կատարված անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքի պետական գրանցումը հետևյալ տվյալներով.

1. ԳՐԱՆՑՎԱԾ ԻՐԱՎՈՒՆՔԻ ՍՈՒԲՅԵԿՏ(ՆԵՐ)

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆ

2. ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՏՆՎԵԼՈՒ ՎԱՅՐԸ ԵՎ ԱՆՎԱՆՈՒՄԸ

Մարզ Լոռի, համայնք Վանաձոր Վանաձոր ք. Բանակի փողոց 8/11 շենք

3. ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՀԻՄՔ ՀԱՆԴԻՍԱՑԱԾ ՓԱՍՏԱԹՂԹԵՐԸ

ՀՀ կառավարության 02.11.2006թ. հ. 1911-Ն, 18.07.2019թ. հ. 918-Ա և 14.01.2021թ. հ. 8-Ն որոշումներ , 23.09.2019 թ-ին, 10.03.2021թ-ին և 24.05.2021թ-ին կազմված հանձնման ընդունման ակտեր , Համայնքի ղեկավարի 11/11/2025թ. N 2408 որոշում

4. ՀՈՂԱՄԱՍԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ

Կադաստրային ծածկագիրը՝ 06-001-0455-0206

Մակերեսի չափը (հա)՝ 2.19497

Նպատակային նշանակությունը՝ բնակավայրերի

Գործառնական նշանակությունը կամ հողատեսքը՝ Բնակելի կառուցապատման

Գրանցված իրավունքի տեսակը՝ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ

ՎԿԱՅԱԿԱՆ N 26112025-06-0071, գաղտնաբառ՝ X5TAPHH1PYYMY

Փաստաթղթի իսկությունը և վավերականությունը կարող է ստուգվել Կադաստրի կոմիտեի www.e-cadastre.am կայքէջի միջոցով

Էջ 1/2

5. ՇԻՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ

- 1) Նպատակային նշանակությունը՝ բնակելի
- 2) Բնութագրերը ըստ առանձին շինությունների՝

Հ/Հ	Կադաստրային ծածկագիր	Տեսակ	Մակերես	Գրանցված իրավունքի տեսակ
1	06-001-0455-0206-001	Մասնաշենք	2153.88 քմ	ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ
2	06-001-0455-0206-002	Շտապ բուժ օգնության մասնաշենք	346.97 քմ	ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ
3	06-001-0455-0206-003	Գազապատարան	706.1 քմ	ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ
4	06-001-0455-0206-004	Զրամբար	61.56 քմ	ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ
5	06-001-0455-0206-005	Ավտոտնակներ	381.15 քմ	ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ
6	06-001-0455-0206-006	Ավտոտնակ	132 քմ	ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ
7	06-001-0455-0206-007	Վիրարուժական մասնաշենք	2107.7 քմ	ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ
8	06-001-0455-0206-008	Ճաշարան	458.8 քմ	ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ
9	06-001-0455-0206-010	շվաքարան	107.2 քմ	ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ
10	06-001-0455-0206-009	շվաքարան	19.2 քմ	ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ
11	06-001-0455-0206-013	շվաքարան	19.2 քմ	ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ
12	06-001-0455-0206-011	պարիսպ	106.1 քմ, 106.1 խ.մ.	ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ
13	06-001-0455-0206-012	շվաքարան	15.4 քմ	ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ

Լրացուցիչ նշումներ և տեղեկություններ

Սույն վկայականը հանդիսանում է N 20112025-06-0059 վկայականի ուղղված տարբերակը, որը տրամադրվել է 26/11/2025թ-ին:

Գրանցումը իրականացնող պաշտոնատար անձի անունը, ազգանունը՝ ՌԱՖԱՅԵԼ ՉԱԼԻԿՅԱՆ

Զբաղեցրած պաշտոնը՝ Անշարժ գույքի գրանցման միասնական ստորաբաժանման անշարժ գույքի ավագ ռեգիստր

ՎԿԱՅԱԿԱՆ N 26112025-06-0071, գաղտնաբառ՝ X5TAPHH1P1MY

Փաստաթղթի իսկությունը և վավերականությունը կարող է ստուգվել Կադաստրի կոմիտեի www.e-cadastre.am կայքէջի միջոցով

Էջ 2/2



Կադաստրի կոմիտե

PM84-985F-2947-85DA



Փաստաթղթի վավերականության ստուգումն ու էլեկտրոնային քննարկման ներդրումային քննարկման էլեկտրոնային հասցեայի է իրականացնել <https://verify.e-gov.am> կայքում



**ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆ
ԼՈՒՈՒ ՄԱՐԶ
ՎԱՆԱՃՈՐ ՀԱՄԱՅՆՔ
ՆԱԽԱԳԾՄԱՆ ԹՈՒՅԼՏՎՈՒԹՅՈՒՆ
(ՃԱՐՏԱՐԱՊԵՏԱՀԱՏԱՎԱԳԾԱՅԻՆ ԱՌԱՋԱԴՐԱԼՔ)**

N ՆԹ-0994-26 04.02.2026թ.

Օբյեկտ Կառուցում, Բազմաֆունկցիոնալ բնակելի համալիրի կառուցում (Մ-1` 1հատ, Մ-2` 3հատ, Մ-3` 1հատ, Մ-4` 1հատ),

(օբյեկտի անվանումը, կառուցում, վերակառուցում, ուժեղացում վերակառուցում, գործառնական նշանակության փոփոխություն)

Մասնաշենք 1` 400մ2, Մասնաշենք 2` 510մ2, Մասնաշենք 3` 620մ2, Մասնաշենք 4` 701մ2 և 480մ2, Գոյություն ունեցող շենք` 2200մ2, ստորգետնյա ավտոկայանատեղի 212 մեքենայի համար` 8030մ2

(հավերժ բնորոշումը, հզորությունը)

Նախագծման փուլերը` նախագիծ և աշխատանքային փաստաթղթեր, ռիսկայնության աստիճանը` IV
նախագծային փաստաթղթերի մշակման համար:

(ռիսկայնության աստիճանը (կատեգորիան) նախագծման փուլերը և այլն)

Գտնվելու վայրը Մարզ` Լոռի, համայնք` Վանաձոր Վանաձոր ք. Բանակի փողոց 8/11 շենք, 06-001-0455-0206

(մարզի, համայնքի, փողոցի անվանումները, շենքի համարը, հողամասի ծածկագիրը)

Կառուցապատող ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆ / 02528489 /

(կազմակերպության անվանումը, գտնվելու վայրը, ֆիզիկական անձի անունը, ազգանունը, բնակության վայրը, հեռախոսահամարը, էլեկտրոնային հասցեն)

Առաջադրանքի տրամադրման հիմքը` ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅԵԻ ՆՎԱՏԱՄՄԲ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՎԿԱՅԱԿԱՆ` ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆ 26112025-06-0071

(կատեգորիայի անվանումը << օբյեկտի կառուցման համարը, հողամասի տրամադրման, անշարժ գույքի փոփոխման իրավունքը հաստատող անիրաժեշտ փաստաթղթերը)

Առաջադրանքի գործողության ժամկետը մինչև 04.02.2028թ.

(N 1 հավելվածի 32-րդ կետին համապատասխան)

Ն Ա Տ Վ Ա Յ Վ Ո Ղ Հ Ո Ղ Ա Մ Ա Ս Ի Բ Ն ՈՒ Թ Ա Գ Ի Ր Ը
(աստղանիշով (*) նշված դրույթների գրաֆիկական արտացոլումը տրամադրվում է կից ներկայացվող ամփոփ սխեմայով` Մ 1:500)

1. Հողամասը գտնվում է

Բնակելի կառուցապատման բնակավայրերի

(հողամասի դիրքը ցարքաշինական միավորում, որա նշանակային և գործառնական նշանակությունը)

2. (*) Հողամասի չափսերը

2.19497հա /06-001-0455-0206/

(հողամասի սահմանները` կորոշված ապրիլի 1997 թվականից, մակերեսը(հա))

3. Հողամասի առկա վիճակը

ծանրաբեռնված է մասնաշենքերով, ավտոտնակներով, շվաքարաններով

(ռեզիդենցիայի բնութագիրը, շենքերի (այդ թվում` ցանկում նշված) առկայությունը, (օգտագործումը, նշանակությունը, հարկամատչելիությունը, շինարարական նրբերը և այլն), կանաչապատումը, բարեկարգումը և այլն)

4. (*) Տրանսպորտային պայմանները

Բանակի փողոց

(ճանապարհների առկայությունը, երկաթուղային տրանսպորտի մուտքումները և այլն)

5. (*) Ինժեներական ցանցեր և սարքավորումներ (ջրամատակարարման, կոյուղու, գազամատակարարման, տաք ջրի մատակարարման, էլեկտրամատակարարման, էլեկտրոնային հաղորդակցության համակարգեր)

6. (*) Կից հողամասեր

(Նախագծվող հողամասով կամ կից տարածքով անցնող ինժեներական ենթակառուցվածքները, այդ թվում՝ ստորգետնյա) արևելքից՝ կից համայնքային հողեր, հյուսիսից և արևմուտքից՝ հասարակական կառուցապատման հողեր

(կից հողագաղթումների անվանումը և դրանց սահմանները՝ համառոտ ներկայացված պլանային)

7. Բնության հատուկ պահպանվող և (կամ) պատմամշակութային հուշարձանների տարածքներ (պահպանական գոտիներ)

(իռադիանի անվանումը)

8. (*) Հատակագծային սահմանափակումներ

Բազմաֆունկցիոնալ համայնքի կառուցապատումը իրականացնել հողամասի սահմաններում, Նախատեսել ստորգետնյա ավտոկայանատեղի, Նախատեսել տնտեսական շինություն:

(տեղանքում գործող արտադրական, պաշտպանվող օբյեկտների, ինժեներարևտադրության ենթակառուցվածքների և այլ օբյեկտների նկատմամբ սահմանափակումները, այդ թվում՝ սերվիտուտները)

Ն Ա Ն Ա Գ Ծ Ա Յ Ի Ն Պ Ա Հ Ա Ն Ջ Ն Ե Ր Ը

(աստղանիշով (*) նշված դրույթների գրաֆիկական արտացոլումը տրամադրվում է կից ներկայացվող ամփոփ սխեմայով՝ Մ 1:500)

9. Ճարտարապետահատակագծային պահանջներ

Նախատեսել վերգետնյա /3-5/ հարկանի, 4 տիպի շենքեր: Ճակատները երեսապատել սալիկներով՝ ցուկող՝ բազալտե սալիկներով:

(Ունեւոր Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրության և նորմատիվադատական փաստաթղթերի պահանջներից, առկա ցարգազինական ծրագրային փաստաթղթերի դրույթներից կամ դրանց բացակայության դեպքում՝ կազմակերպված (կազմակերպող) ցարգազինական միջավայրի պայմաններից, արտադրությունը ճակատների ձևավորման, տանիքների, արտաքին դռների, պատուհանների համամասնությունների և գույնային բովանդակի վերաբերյալ)

9.1. (*) օբյեկտի հեռավորությունը կարմիր գծից (մետր)

H=20,0մ

սահմանային հարկանության բարձրությունը գերազանցող շենքերի և շինությունների նախագծման դեպքում՝ ՀՀԾԵ 8-6.02-2006 «Մեկմասկայան շինարարություն, Նախագծման նորմեր» շինարարական նորմերով սահմանված պահանջների պահտվման (հատուկ հաշվարկային մթերոյներ, սեյսմապայտության բարձրացման միջոցառումներ և այլն)

9.2. (*) հեռավորությունը հարևան հողակտորներից (օբյեկտներից) (մետր)

9.3. (*) թույլատրելի բարձրությունը (մետր)

9.4. կառուցապատման խտության գործակիցը (կառուցցի, (կառուցցների) ընդհանուր մակերեսի հարաբերությունը հողամասի մակերեսին)

1,05

9.5. կառուցապատման տոկոսը (կառուցապատվող (անջրանցիկ) տարածքի հարաբերությունը հողամասի տարածքին՝ տոկոսներով) (%)

21,6

9.6 կանաչապատման տոկոսը (կանաչապատ տարածքի հարաբերությունը հողամասի մակերեսին՝ տոկոսներով) (%)

58,6

9.7 այլ պահանջներ

անջրանցիկ մակերևույթ՝ 19,8%

10. Հողամասում գտնվող շենքերի ու շինությունների քանդման կամ տեղափոխման (ապամոնտաժման) պայմանները և աշխատանքների հերթակատարությունը

քանդել գոյություն ունեցող շինությունները՝ 1868քմ մակերեսով

11. Ստորգետնյա, կիսանկուղի և առաջին հարկերի տարածքների օգտագործման պայմանները

Նախատեսել ստորգետնյա հարկ՝ մինչև 4,0մ բարձրությամբ

12. (*) Ինժեներական ցանցեր և սարքավորումներ

12.1 (*) ջրամատակարարում կոյուղի, տաք ջրի մատակարարում

ըստ տեխնիկական պայմանների

12.2 (*) Էլեկտրամատակարարում	(Խամանակ մատակարարող կազմակերպության տեխնիկական պայմանները) ըստ տեխնիկական պայմանների
12.3. (*) գազամատակարարում	(Խամանակ մատակարարող կազմակերպության տեխնիկական պայմանները)
12.4. (*) Էլեկտրոնային հաղորդակցություն մալուխատար կոյուղու (ներառյալ դիտահորը) տեղադիրքը	(Խամանակ մատակարարող կազմակերպության տեխնիկական պայմանները)
12.5. թույլ հոսանքներ	(Խամանակ N 1 հավելվածի 57-րդ կետի 2-րդ ենթակետով սահմանված կախումով տվյալները)
12.6. աղբահանություն	
13. Տարածքի ինժեներական նախապատրաստում	հողային աշխատանքների իրականացում, մակերևույթի հարթեցում (նշվեՖի կազմակերպման, ջրամբարման, ինժեներական պաշտպանության միջոցառումները)
14. Բարեկարգում	բարեկարգել բակը, նախատեսել խաղահրապարակներ (խաղաֆուտային պլանավորման վերաբերյալ պահանջները, կանաչապատում, ճարտարապետական փոքր ձևեր, ցանկապատում, գրվաթղ և այլն)
15. Շինարարական նյութեր	տեղական շին նյութեր, տուֆ, բազալտ, ժամանակակից դռներ և պատուհաններ (շինարարական նյութերի օգտագործման առաջարկությունները տակիցների, ճակատների լուծումների, արտաքին դռների, պատուհանների վերաբերյալ)
16. Պաշտպանական կառույցներ	(արտակարգ իրավիճակներում մարդկանց և օբյեկտների պաշտպանության միջոցառումները)
17. Հակահրդեհային պահանջներ	ՀՀ ՇՆ 21-01-2014 ըստ գործող նորմերի (հակահրդեհային անվտանգության ապահովման միջոցառումները)
18. Հաշմանդամների և բնակչության սակավաշարժ խմբերի պաշտպանության միջոցառումներ	Նախատեսել թեքահարթակներ
19. Շրջակա միջավայրի պահպանում	շին հրապարակը մեկուսացնել ժամանակավոր ցանկապատով (Շրջակա միջավայրը վտանգավոր ազդեցությունից բացառելու միջոցառումները)
20. Շինարարության կազմակերպում	միահերթ (առաջարկություններ շինարարության հետ կապված անբաժնետիրական ազդեցության բացառման, քաղաքային տեսեստության և տրանսպորտի անվտանգ աշխատանքի ապահովման վերաբերյալ)
21. Առաջադրանքի գործողության ժամկետը և նախագծի մշակման փուլերը	մինչև 04.02.2028թ., նախագծման փուլերը՝ նախագիծ և աշխատանքային փաստաթղթեր, (Եզվում են առաջադրանքի գործողության ժամկետը և նախագծի մշակման փուլերը)

Լ Ր Ա Ց ՈՒ Ց Ի Չ Պ Ա Ց Մ Ա Ն Ն Ե Ր Ը

22. Նախագծային փաստաթղթերի փորձաքննությանը ներկայացվող պահանջներ	Պետական համալիր փորձաքննություն, Պարզ փորձաքննություն (Հալատտանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված փորձաքննության տեսակը կամ նախագծողի երաշխավորագրող՝ հորմ կատարելով համապատասխան իրավական ակտին)
23. Միջանկյալ համաձայնեցում	ՀՀ Լոռու մարզպետարանի, ՀՀ քաղաքաշինության տեխնիկական և հրդեհային անվտանգության տեսչական մարմին (Իրավասու մարմին կամ Հալատտանի Հանրապետության օրենսդրությամբ նախատեսված դեպքերում շահագրգիռ մարմինների հետ եզրագին նախագծի նախնական համաձայնեցում, եզվում է նաև առաջադրանքի փոփոխման հետևափոքրությունը՝ N 1 հավելվածի 87-րդ կետով նախատեսված դեպքում)
24. Հասարակական ընկերակցումներ	հանրային լսումներ (Հալատտանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված դեպքում և կարգով)
25. Համաձայնեցումների կամ Մասնագիտական եզրակացությունների ստացում	Վանաձոր համայնքի ղեկավար, տեխնիկական վիճակի (սեյսմիկ) զննության եզրակացություն (Եզվում են տվյալ օբյեկտի համաձայնեցման օրենքով սահմանված պահանջները՝ Իրադարձների ու քննության պահպանության և այլ լրագրված մարմինների հետ, ինչպես նաև N 1 հավելվածի 56-րդ կետով սահմանված դեպքերում ինժեներական ենթակառուցվածքի անվտանգությունը (օգտահորերի) հետ)
26. Փոստային բաժանորդային պահարանների տեղադրում	

(ըզվում են տվյալ օրենքի համաձայնեցման օրենքով սահմանված պահանջները՝ հուշարձանների ու քաղաքային պատմության և այլ լիազորված մարմինների հետ, ինչպես նաև N 1 նախընթացի 56-րդ կետով սահմանված դեպքերում՝ ինժեներական ներկայացվածքի նվազագույնը (օգտատիրոջի) հետ)

27. Քաղաքաշինական կանոնադրությամբ ամրագրված լրացուցիչ պայմաններ

28. Այլ պայմաններ

Կառուցապատողը պարտավոր է մինչև նախագծի համաձայնեցումը համայնքապետարան ներկայացնել «Վեոլիա ջուր» ՓԲԸ-ի կողմից տրամադրված ջրանցման տեխնիկական պայմանների հիման վրա համաձայնեցված նախագիծ:

**ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ
ՎԱՆԱԶՈՐ ՀԱՄԱՅՆՔԻ ՂԵՎԱՎԱՐ՝**

ԱՐԿԱԴԻ ՓԵԼԵՇՅԱՆ

(ստորագրությունը, անունը, ազգանունը)

04.02.2026
ՀԱՎԱՍՏՎԱԾ Է
ԷԼԵԿՏՐՈՆԱՅԻՆ
ԱՏՈՐԱԳՐՈՒԹՅԱՄԲ



ՎԿԱՅԱԿԱՆ N ԳԳ-2022-15

Սույն վկայականը տրվում է

ԱՐՄԵՆ ՉԱԿԵՆԻ ԲԱՐՍԵՂՅԱՆԻՆ

(անունը, հայրանունը, ազգանունը)



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

ԳՆԱՀԱՏՈՂԻ ՈՐԱԿԱՎՈՐՈՄ

Գործողության ժամկետը մինչև 24 հոկտեմբերի 2027 թ.

Կադաստրի
կոմիտեի ղեկավար



(Handwritten signature)

Սուրեն Թովմասյան
(անունը, ազգանունը)

ԿՏ

24 հոկտեմբերի 2022 թ

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

(Handwritten signature)