





«Эксперт Оценка» ООО

«Էքսպերտ Օգնակա» ՍՊԸ

«Expert Ocenska» LLC

318 & 419 room, Arshakuniats 5, Yerevan, RA

Mail: arsbarseghyan@mail.ru , expertocenska2014@gmail.com

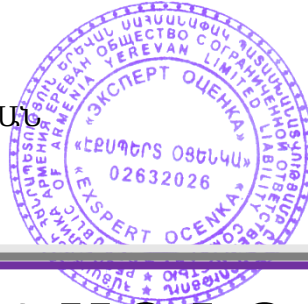
Tel: (+374) 98 66 00 02

ՀԱՍՏԱՏՈՒՄ ԵՄ

Տնօրեն

..... Ա.ԲԱՐՍԵԴՅԱՆ

05 Հունիսի 2026թ.



ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆ

№ 01-S/05.06.2026

1. Գնահատման սուբյեկտները.

1.1 Պատվիրատու

«Պրոսպեկտ24» ՓԲ Ընկերություն

1.1.1 Հասցե

Երեվան, Արաբկիր, Ազատության, 1

1.2 Գնահատող

«Էքսպերտ Օգնակա» 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, Նիզամու փողոց 53/3 մասնաշենք

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 ընկերությունը 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 ելքի 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 09032026-06-0056 վկայական, գաղտնաբառ՝ PFLTGXCKATSD:

«Սեյսմաէքսպերտ» ՍՊ Ընկերության կողմից 13.05.2026թ.-ին կազմված եզրակացություն:

«Տավուշ հողինգ» ՍՊ Ընկերության կողմից 18.11.2025թ.-ին կազմված հողամասի հատակագիծ:

«Արտյոմ Սաքանյան» Ա/Ձ-ի կողմից 01.12.2021թ.-ին կազմված շինությունների հատակագիծ:

«Է. Ապրեսյան» ՍՊ Ընկերության կողմից 03.11.2016թ.-ին կազմված հատակագիծ:

«ՈՒՆԻԿՈ ԷՔՍՊԵՐՏ» ՍՊ Ընկերության կողմից 27.03.2012թ.-ին կազմված հատակագիծ:

Նախագծման թույլտվություն N ՆԹ-6541-26, տրված 25.05.2026թ:

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, Նիզամու փողոց 53/3 մասնաշենք հասցեում: Գնահատման է ներկայացված անշարժ գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքը:

2.5 Գնահատման նպատակը (գործառնություն)

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 խելամիտ 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 տեղազննումն իրականացվել է 10.05.2026թ.:

Գնահատման օբյեկտի շուկայական արժեքը սահմանվելու է 25.05.2026թ.՝ տեղազննման օրվա դրությամբ ունեցած ապրանքային վիճակով:

Գնահատման հաշվետվությունը կազմվել է 05.06.2026թ.:

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 տեղազննման անցկացման սահմանափակումներ չկան:

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

Սույն 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

Սույն 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, Նիզամու փողոց 53/3 մասնաշենք հասցեում: Ստորև 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.

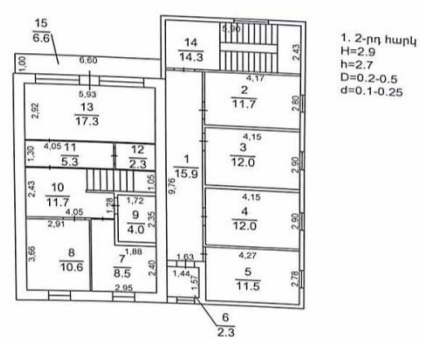
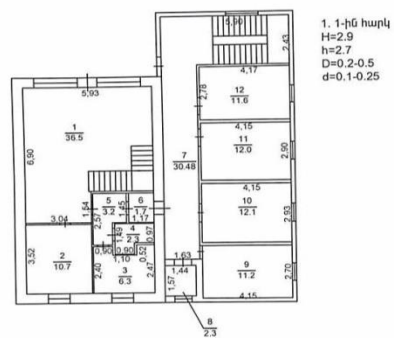


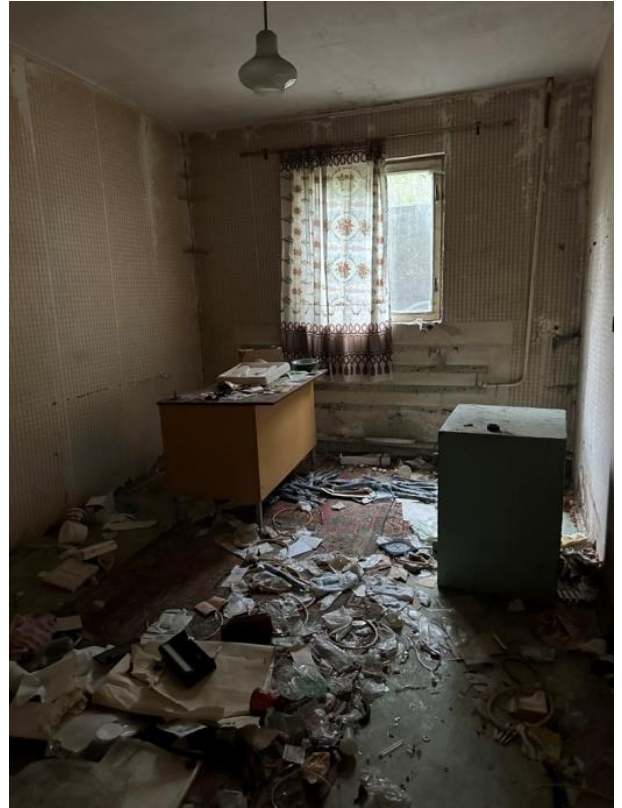
ՀՀ Լոռու մարզի Վանաձոր քաղաքի Նիզամի փողոց 53/3 հասցեում գտնվող երկհարկանի մասնաշենքերը երկու հարկանի, բարդ հատակագծով շինություններ են, որոնք բաժանված են միմյանցից դեֆորմացիոն նստվածքային կարանով (տես նկ. 1; 2): Դրանք կառուցվել են 1960-ական և 1980-ական թվականներին և իրենցից ներկայացնում են յուրաքանչյուրը երկու առանձին կոնստրուկցաներով հատվածամասեր: Մասնաշենքերը տեղադրված են թեք տեղանքում, առաջին հարկերի հատակների նիշերը բարձր են տեղանքի համահարթեցման նիշից 10-220սմ-ով: Մասնաշենքերի հարկներն ունեն 3.2մ հարկի բարձրություն (հարկի բարձրություն է դիտվել հատակից մինչև ծածկի սալի վերին նիշը):

Մասնաշենք 06-001-0511-0134-002 և 06-001-0511-0134-003	
Շենքի հիմքը	Երկաթ-բետոնե
Շենքի պատերը	ե/բ սալեր
Միջհարկային ծածկը	ե/բ սալեր
Հարկերի քանակ	2 հարկ
Շինության տանիքը	Տանիքը լանջավոր է, իրականացվել են փայտյա ծալեղային ու կավարամածային կոնստրուկցիաներով և ծածկված է ազդեցիկ երյա ալիքավոր թերթերի ծածկույթով
Դռները	Մուտքի դռները՝ փայտե, միջսենյակային դռները՝ փայտե, գտնվում են վատ վիճակում:
Պատուհանները	Շինության պատուհանները՝ փայտե:
Ներքին հարդարումը	Շինությունը ունի հին վերանորոգում, միջանցքի հատակը բետոնապատ, որոշ հատվածներում մանրահատակ, գտնվում է վատ վիճակում, սենյակների հատվածում հատակը ծածկված է լինոլեումով: Պատերի ստորին հատվածը ծածկված է յուղաներկով, իսկ վերին հատվածը և առաստաղը պատված են ներկանյութով: Շինության պատերին և առաստաղին ջրերի ներթափանցման հետևանքով առկա են վնասված հատվածներ:
Սանհանգույց և լոգարան	հատակը և պատերի ստորին հատվածը սալիկապատված է, պատերի վերին հատվածը և առաստաղը պատված են ներկանյութով: Գտնվում է վատ վիճակում:

Գնահատողին ներկայացվել է «Սեյսմաէքսպերտ» ՍՊԸ-ի կողմից 14.08.2025թ կազմված շենքի տեխնիկական վիճակի վերաբերյալ եզրակացություն, համաձայն որի շենքի փաստացի տեխնիկական վիճակը ֆիզիկական մաշվածության և վնասվածության աստիճանի հետ համատեղ հաշվառմամբ գնահատվել է 3-րդ աստիճան (անբավարար), այն է՝ կոնստրուկտիվ տարրերի շահագործումը հնարավոր է միայն կապիտալ նորոգումից հետո:

Մտորև ներկայացված է վերոնշյալ շինության որոշ լուսանկարներ

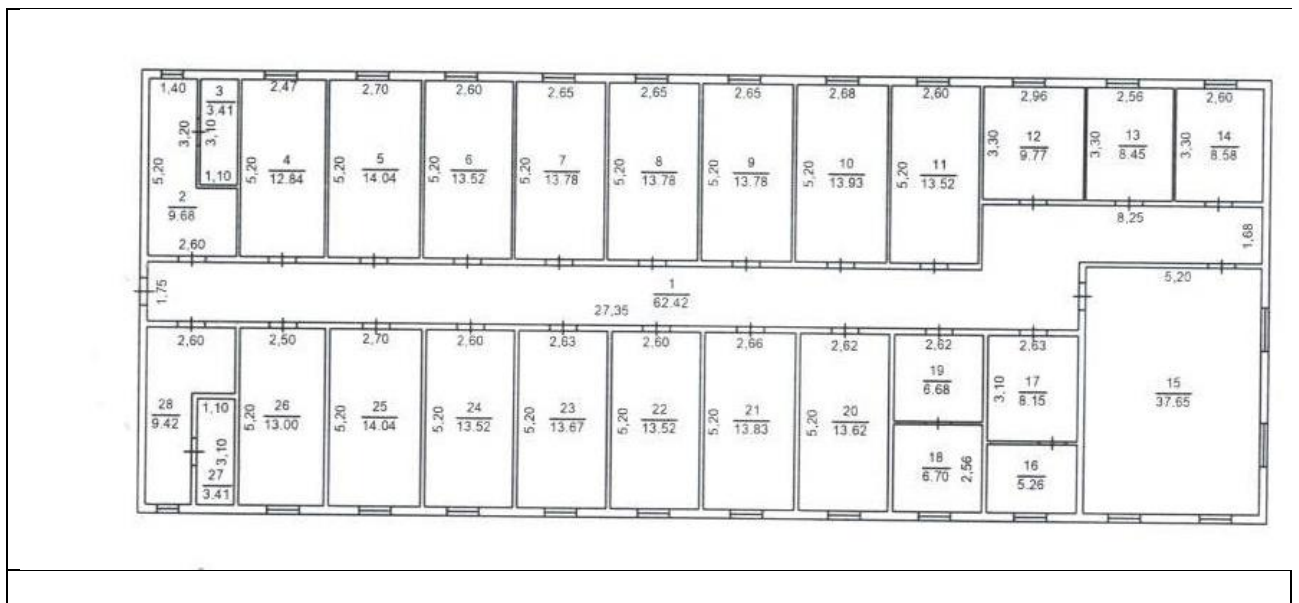




Լոռու մարզի Վանաձոր քաղաքի Նիգամի փողոց 53/3 հասցեում գտնվող միահարկ մասնաշենքը (կադաստրային ծածկագիր 06-001-0511-0134-001) մեկ հարկանի, 3.1մ հարկի բարձրությամբ (հարկի բարձրություն է դիտվել հատակից մինչև ծածկի սալի վերին նիշը), 13.0 x 33.0մ եզրային առանցքաչափերի, ուղղանկյունաձև հատակագծով շինություն է: Այն կառուցվել է 1990-ական թվականներին տեղադրված է համահարթեցված տեղանքում, առաջին հարկի հատակի նիշը բարձր է սալվածքից 10-30սմ-ով:

Մասնաշենք 06-001-0511-0134-001	
Շենքի հիմքը	Երկաթ-բետոնե
Շենքի պատերը	ե/բ սալեր
Միջհարկային ծածկը	ե/բ սալեր
Հարկերի քանակ	1 հարկ
Շինության տանիքը	Իրականացված է ծալեղային ու կավարամածային կոնստրուկցիաներով ծածկույթը՝ ագրոշիֆերյա ալիքավոր թերթերով: Ջրահեռացումը՝ ազատ
Դռները	Մուտքի դռները՝ փայտե, միջսենյակային դռները՝ փայտե, գտնվում են վատ վիճակում:
Պատուհանները	Շինության պատուհանները՝ փայտե:
Ներքին հարդարումը	Շինությունը ունի հին վերանորոգում, միջանցքի հատակը սալիկապատված գտնվում է վատ վիճակում, սենյակների հատվածում հատակը ծածկված է լինոլեումով: Պատերի ստորին հատվածը ծածկված է յուղաներկով, իսկ վերին հատվածը և առաստաղը պատված են ներկանյութով: Շինության պատերին և առաստաղին ջրերի ներթափանցման հետևանքով առկա են վնասված հատվածներ:
Սանհանգույց և լոգարան	հատակը և պատերի ստորին հատվածը սալիկապատված է, պատերի վերին հատվածը և առաստաղը պատված են ներկանյութով: Գտնվում է վատ վիճակում:

Ստորև ներկայացված է վերոնշյալ շինության որոշ լուսանկարներ







7. Լափագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման տարբերակ

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 լիկվիդացում:

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 ($C_{hող}$),

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 ($C_{hող} + (V - F)$):

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 վերոնշյալը 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_{hng}),
- բ) շենքերի և շինությունների վերաբրտադրման (կամ փոխարինման) ծախսերի որոշում (V),
- գ) շենքերի և շինությունների կուտակված մաշվածության որոշում (F),
- դ) անշարժ գույքի շուկայական արժեքի որոշում, որպես $C = C_{hng} + (V - F)$

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 հասարակական կառուցապատման հողամասերի առուվաճառքի պայմանագրային գները (որոնք համարվում են իրատեսական): Քանի որ անշարժ գույքի առուվաճառքի 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՝ հասարակական կառուցապատման հողամասերի վաճառքի գները: Փնտրտուքների արդյունքները ցույց տվեցին, որ Լոռու մարզ, Վանաձոր քաղաքում 2025 թվականին վաճառված հողամասերից առկա է 9 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

Լոռի

Վանաձոր

Հողամասի տվյալներ

Հողամասի նպատակային նշանակությունը Հողատեսքը

Բնակավայրերի

Հասարակական կառուցապատման

Ոռոգելիությունը

Հողամասի մակերեսը

Նվազագույն

Առավելագույն

Փնտրել

2025 թ.

9 - 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, Խնձորուտ թաղամասի 2-րդ փողոց 19/2 06-001-1030-0043 list.am/item/23778960?ld_src=2	05.2026թ.	7 000	73 500 000	10 500
2	Վանաձոր, Բաղրամյան պողոտա 104/1 06-001-0041-0079 Էքսպերտ Օգենկա ՄՊԸ տվյալների բազա	05.2025թ.	1 260	6 000 000	4 762
3	Վանաձոր, Շիրակի խճուղի 14/1	03.2025թ.	3 506,9	18 000 000	5 133

	06-001-0003-0031 Էքսպերտ Օգենկա ՍՊԸ տվյալների բազա				
4	Վանաձոր, Մանկտ- Պետերբուրգի փողոց 4 06-001-0648-0051 Էքսպերտ Օգենկա ՍՊԸ տվյալների բազա	01.2025թ.	611	4 200 000	6 874

Համեմատական անալիզ 1

list.am/item/23778960?ld_src=2

Անոնիմ Ձեր խանութը | Երկրագրագրություն | List Անոնիմ | Տեղեկանք | Դեմոստրացիոն կապ

list | Բաժիններ | Գրություն | Մուտք | Տեղեկություն հայտարարություն

Պիտակներ | Անշարժ գույք | Վաճառք | Դրամատարածք | Դասարանական շինությունների համալիր

Հիմնական տվյալներ

Հողատարածք
հասարակական
շինությունների համալիր
Խնձորուտ 2-րդ փողոց 1-ին փակուղի 19Ա, Վանաձոր,
7,000 քմ
73,500,000 Հ

Ara Tsaturyan
Տեղեկություններ
List.am-ում է՝ 04.12.2023

Գրել | Դասակարգել

Թույլ
Պիտակներ էջ
Պիտակ

Նմանատիպ հայտարարություններ

Դրակ
Հողատարածք
հասարակական
շինությունների համալիր
Վանաձորում, 600 քմ
\$35,000

Դրակ
Հողատարածք
հասարակական
շինությունների համալիր
ՔՐԴ-Ն Վանաձորում, 65 քմ
\$15,000

Դրակ
Հողատարածք
հասարակական
շինությունների համալիր
Շիրակի փողոցում
Վանաձորում, 1800 քմ
\$68,000

Դրակ
Հողատարածք
հասարակական
շինությունների համալիր
Վանաձորում, 70 քմ
3,000,000 Հ

Դրակ
Հողատարածք
հասարակական
շինությունների համալիր
Տիգրան Մեծի պողոտայում
Վանաձորում, 240 քմ
ՀՀ ԴՈՈ

Տարածաշրջան

Խնձորուտ 2-րդ փողոց 1-ին փակուղի 19Ա, Վանաձոր

Նմանատիպ | Կողմեր | Ժամանակ | Գումարներ | Առողջություն | Մուտք

26,500,000 Հ
10,200
75,000,000 Հ
3,000,000 Հ

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



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



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



Համաձայն ստանդարտի (հավելված N2) 25-րդ կետի ստորև ներկայացված է արբանյակային լուսանկարից հատված համեմատվող 4-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 1-ին հողամասը հանդիսանում է 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 գնաճ, 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), (կիրառվել են համապատասխանաբար 0%, 0%, 0% և -10% ուղղումներ),

N3 - ըստ դիրքի և տեղակայման գրավչության, (կիրառվել են համապատասխանաբար -10% 0%, -10% և -10% ուղղումներ),

N4 - ըստ հողամասի մակերեսների մեծության (կիրառվել են համապատասխանաբար 0%, -8,6% - 3,4% և -12,5% ուղղումներ): Մակերեսների տարբերությամբ պայմանավորված գործակիցները հաշվարկվել են ըստ «Лейфер-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), (կիրառվել են համապատասխանաբար 0%, 10%, 10% և 10% ուղղումներ),

N8 - ըստ բարելավումների, օժանդակ շինությունների առկայության, բարեկարգվածության, ենթակառուցվածքների առկայության և հնարավորության, (կիրառվել են համապատասխանաբար -10%, 0%, 0% և 0% ուղղումներ),

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.

Համեմատության տարրերը	Չափման միավորը	Գնահատվող օբյեկտը	Անալոգ օբյեկտ №1	Անալոգ օբյեկտ №2	Անալոգ օբյեկտ №3	Անալոգ օբյեկտ №4
Նպատակային նշանակություն		Բնակավայրերի	Բնակավայրերի	Բնակավայրերի	Բնակավայրերի	Բնակավայրերի
Հասցե		Վանաձոր, Նիգամու փողոց 53/3	Վանաձոր, Խնձորուտ թաղամասի 2-րդ փողոց 19/2	Վանաձոր, Բաղրամյան պողոտա 104/1	Վանաձոր, Շիրակի խճուղի 14/1	Վանաձոր, Սանկտ-Պետերբուրգի փողոց 4
Կադ. ծածկագիր		06-001-0511-0134	06-001-1030-0043	06-001-0041-0079	06-001-0003-0031	06-001-0648-0051
տեղ. աղբյուր			list.am/item/23778960?ld_src=2	Էքսպերտ Օգենկա ՍՊԸ տվյալների բազա	Էքսպերտ Օգենկա ՍՊԸ տվյալների բազա	Էքսպերտ Օգենկա ՍՊԸ տվյալների բազա
առաջարկի գինը	դրամ		73 500 000	6 000 000	18 000 000	4 200 000
Մակերես	քմ	7090	7 000	1 260	3 506,9	611
Վաճառքի կամ առաջարկի գինը	դր/քմ		10 500	4 762	5 133	6 874
N 1			05.2026թ.	05.2025թ.	03.2025թ.	01.2025թ.
Ուղղումը	%		-10%	5,3%	11,9%	11,7%
Ուղղումը	դրամ		-1 050	252	611	804
Ուղղված գինը	դր/քմ		9 450	5 014	5 744	7 678
N 2		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	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	Գտնվում է Վանաձոր քաղաքի 10-րդ գնային գոտում, դեպի հողամաս տանող ճանապարհը ասֆալտապատ
Ուղղումը	%		0%	0%	0%	-10%
Ուղղումը	դրամ		0	0	0	-768
N 3			1-ին գիծ, գնահատվողից լավ	նմանատիպ	1-ին գիծ, գնահատվողից լավ	1-ին գիծ, գնահատվողից լավ
Ուղղումը	%		-10%	0%	-10%	-10%
Ուղղումը	դրամ		-945	0	-574	-768
N 4		7090	7000	1260	3506,9	611
Ուղղումը	%		0,0%	-8,6%	-3,4%	-12,5%
Ուղղումը	դրամ		0	-431	-195	-960
N 5		Հասարակական	Հասարակական	Հասարակական	Հասարակական	Հասարակական
Ուղղումը	%		0%	0%	0%	0%
Ուղղումը	դրամ		0	0	0	0
N 6						
Ուղղումը	%		0%	0%	0%	0%
Ուղղումը	դրամ		0	0	0	0
N 7		առկա է	առկա է	առկա չէ	առկա չէ	առկա չէ
Ուղղումը	%		0%	10%	10%	10%
Ուղղումը	դրամ		0	501	574	768
N 8			մասամբ պարսպապատ ված է			
Ուղղումը	%		-10%	0%	0%	0%
Ուղղումը	դրամ		-945	0	0	0
N 9						

Ուղղումը	%		0%	0%	0%	0%
Ուղղումը	դրամ		0	0	0	0
Ուղղված գինը	դր/քմ		7 560	5 084	5 548	5 951
Կշռային գործակից			0,25	0,25	0,25	0,25
Շուկայական արժեքը	դր/քմ		6 036			
Հողամասի արժեքը դրամ			42 795 240			

Գնահատվող անշարժ գույքի միայն հողամասի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքը ստացվեց **42 795 240** 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) միննույն 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 2 հարկ	540.12 մ ²	85 500 դր/մ ²
2.	Մասնաշենք 1 հարկ	383.97 մ ²	222 700 դր/մ ²
3.	Պարիսպ	226 գծմ	30 000 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 2 հարկ	85 500 դր/մ ²	ՇԽԳ 1-4-57
2.	Մասնաշենք 1 հարկ	222 700 դր/մ ²	ՇԽԳ 1-5-67
3.	Պարիսպ	30 000 դր/գծմ	սեփական բազա

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

Արժեքի տարրերը 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՝

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

որտեղ՝

- 1) ՇԽԳ-ն ցուցանիշ է, որն ընտրվում է կախված օբյեկտի բնութագրերից,
- 2) $\sum$ ՝ 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) Օ_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	$\sum$ ՝ 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	Օ_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 անուղղակի ծախսերը	վերարտադրման ծախսը ներառյալ այլ ծախսեր (դրամ)
1.	Մասնաշենք 2 հարկ	46 180 260	1,294	59 777 447
2.	Մասնաշենք 1 հարկ	85 510 119	1,294	110 687 480
3.	Պարիսպ	6 780 000	1,294	8 776 284

Ստորև ներկայացված է 540,12 քմ մակերեսով երկհարկանի շինության արժեքի հաշվարկը

Աղյուսակ 7

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	3,0%	1 793 323	0%	0	1 793 323

	աշխատանքներ					
2	Հիմնային աշխատանքներ և նկուղի պատեր	17,0%	10 162 166	0%	0	10 162 166
3	Միաձուլվ երկաթբետոնե կառուցվածքներ	35,0%	20 922 107	20%	4 184 421	16 737 685
4	Պատեր և միջնորմներ	7,0%	4 184 421	0%	0	4 184 421
5	Տանիք	12,0%	7 173 294	10%	717 329	6 455 964
6	Դռներ և պատուհաններ	7,0%	4 184 421	0%	0	4 184 421
7	Հատակներ	5,0%	2 988 872	0%	0	2 988 872
8	Ներքին հարդարում	8,0%	4 782 196	0%	0	4 782 196
9	Արտաքին հարդարում	4,0%	2 391 098	0%	0	2 391 098
10	Այլ աշխատանքներ	2,0%	1 195 549	10%	119 555	1 075 994
	Ընդամենը	100,0%	59 777 447	8,40%	5 021 306	54 756 142

Աղյուսակ 8

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	6 455 964	30,0	50	0,60	3 873 579
2	Հարդարման աշխատանքներ	4 184 421	0,0	30	0,00	0
3	Դռներ, պատուհաններ	2 988 872	0,0	30	0,00	0
4	Սանտեխն. աշխատանքներ	4 782 196	0,0	25	0,00	0
5	Էլեկտրամոնտաժային աշխատանքներ	2 391 098	0,0	30	0,00	0
6	Այլ աշխատանքներ	1 075 994	30,0	40	0,75	806 996
	Ընդամենը	21 878 546				4 680 574

Աղյուսակ 9

Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկը		
N/N	Արժեքի անվանումը	դրամ
1	Վերականգնման ծախսերը	59 777 447
2	Վերացվող ֆիզիկական մաշվածքը (հետաձգված վերանորոգում)	-5 021 306
3	Կարճակյաց էլեմենտների արժեքը չվերականգնվող ֆիզիկական մաշվածքով	-21 878 546
4	Ընդամենը երկարակյաց էլեմենտների արժեքը չվերականգնվող ֆիզիկական մաշվածքով	32 877 596
5	Շահագործման փաստացի ժամկետը /տարի/	52
6	Շահագործման նորմատիվային ժամկետը /տարի/	125
7	Մաշվածքի հաշվարկման գործակիցը (5/6)	0,42
	Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի արժեքը (4x7)	13 776 041

Ընդհանուր ֆիզիկական մաշվածության հաշվարկը		
№	Մաշվածության տեսակը	դրամ
1	Վերականգնող ֆիզիկական մաշվածք (հետաձգված վերանորոգում)	5 021 306
2	Կարճաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածք	4 680 574
3	Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածք	13 776 041
	Ընդամենը	23 477 921

Ստորև ներկայացված է 383,97քմ մակերեսով միահարկ շինության արժեքի հաշվարկը

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%	3 320 624	0%	0	3 320 624
2	Հիմնային աշխատանքներ և նկուղի պատեր	17,0%	18 816 872	10%	1 881 687	16 935 184
3	Միաձուլվ երկաթբետոնե կառուցվածքներ	35,0%	38 740 618	20%	7 748 124	30 992 494
4	Պատեր և միջնորմներ	7,0%	7 748 124	30%	2 324 437	5 423 687
5	Տանիք	12,0%	13 282 498	40%	5 312 999	7 969 499
6	Դռներ և պատուհաններ	7,0%	7 748 124	50%	3 874 062	3 874 062
7	Հատակներ	5,0%	5 534 374	50%	2 767 187	2 767 187
8	Ներքին հարդարում	8,0%	8 854 998	50%	4 427 499	4 427 499
9	Արտաքին հարդարում	4,0%	4 427 499	50%	2 213 750	2 213 750
10	Այլ աշխատանքներ	2,0%	2 213 750	50%	1 106 875	1 106 875
	Ընդամենը	100,0%	110 687 480	28,60%	31 656 619	79 030 861

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	7 969 499	27,0	50	0,54	4 303 529
2	Հարդարման աշխատանքներ	3 874 062	27,0	30	0,90	3 486 656
3	Դռներ, պատուհաններ	2 767 187	27,0	30	0,90	2 490 468
4	Սանտեխն. աշխատանքներ	4 427 499	25,0	25	1,00	4 427 499
5	Էլեկտրամոնտաժային աշխատանքներ	2 213 750	27,0	30	0,90	1 992 375
6	Այլ աշխատանքներ	1 106 875	27,0	40	0,68	747 140
	Ընդամենը	22 358 871				17 447 668

Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկը		
N/N	Արժեքի անվանումը	դրամ
1	Վերականգնման ծախսերը	110 687 480
2	Վերացվող ֆիզիկական մաշվածքը (հետաձգված վերանորոգում)	-31 656 619
3	Կարճակյաց էլեմենտների արժեքը չվերականգնվող ֆիզիկական մաշվածքով	-22 358 871
4	Ընդամենը երկարակյաց էլեմենտների արժեքը չվերականգնվող ֆիզիկական մաշվածքով	56 671 990
5	Շահագործման փաստացի ժամկետը /տարի/	27
6	Շահագործման նորմատիվային ժամկետը /տարի/	125
7	Մաշվածքի հաշվարկման գործակիցը (5/6)	0,22
	Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի արժեքը (4x7)	12 241 150

Ընդհանուր ֆիզիկական մաշվածության հաշվարկը		
№	Մաշվածության տեսակը	դրամ
1	Վերականգնվող ֆիզիկական մաշվածք (հետաձգված վերանորոգում)	31 656 619
2	Կարճաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածք	17 447 668
3	Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածք	12 241 150
	Ընդամենը	61 345 437

Այսպիսով Լոռու մարզ, համայնք Վանաձոր, քաղաք Վանաձոր, Նիզամու փողոց 53/3 մասնաշենք հասցում գտնվող անշարժ գույքի միայն շենքեր շինությունների համար ստացվել է հետևյալ արդյունքները

№	Անվանումը	Մակերես	V ₃	F _{1.1} (%)	F _{1.2} (%)	F ₁ (դրամ)
1.	Մասնաշենք 2 հարկ	540,12 մ ²	59 777 447	8,40%	30,9%	23 477 921
2.	Մասնաշենք 1 հարկ	383,97 մ ²	110 687 480	28,6%	26,8%	61 345 437
3.	Պարիսպ	226 գծմ	8 776 284	30,0%	30,0%	5 265 771

$$F_1 = 90\,089\,128 \text{ դրամ}$$

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:

№	Անվանումը	V ₃ -F ₁	F ₂ (%)	F ₂ (դրամ)
1.	Մասնաշենք 2 հարկ	36 299 526	15%	5 444 929
2.	Մասնաշենք 1 հարկ	49 342 044	15%	7 401 307
3.	Պարիսպ	3 510 514	5%	175 526

$$F_2 = 13\,021\,761 \text{ դրամ}$$

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%:

$$F_3 = 0\%$$

Շենքեր, շինությունների ընդհանուր շուկայական արժեքը կկազմի

$$C_{շին} = V_3 - (F_1 + F_2 + F_3)$$

$$C_{շին} = 179\,241\,212 - 90\,089\,128 - 13\,021\,761 - 0 = 76\,130\,322$$

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

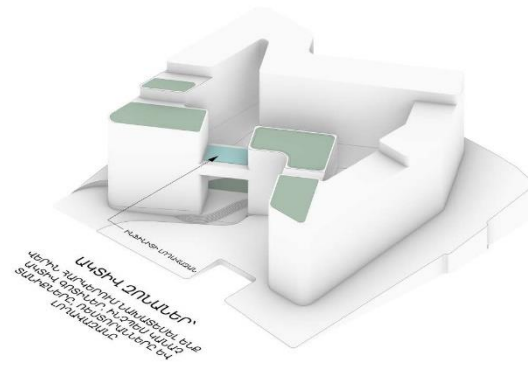
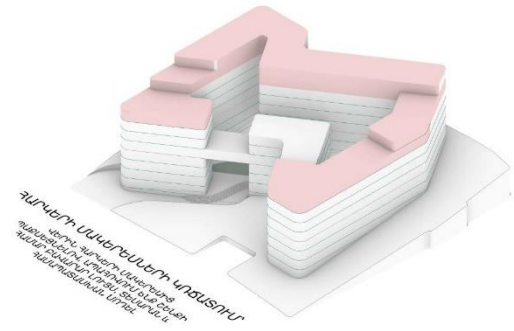
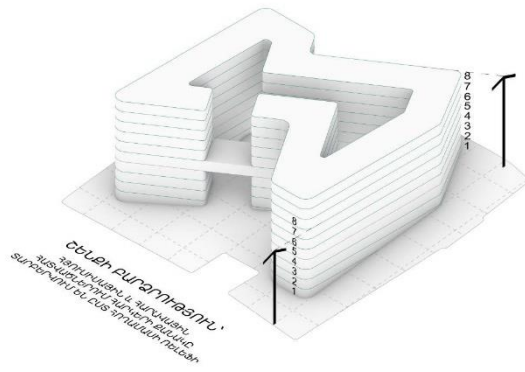
$$C = 42\,795\,240 + 76\,130\,322 = 118\,925\,562$$

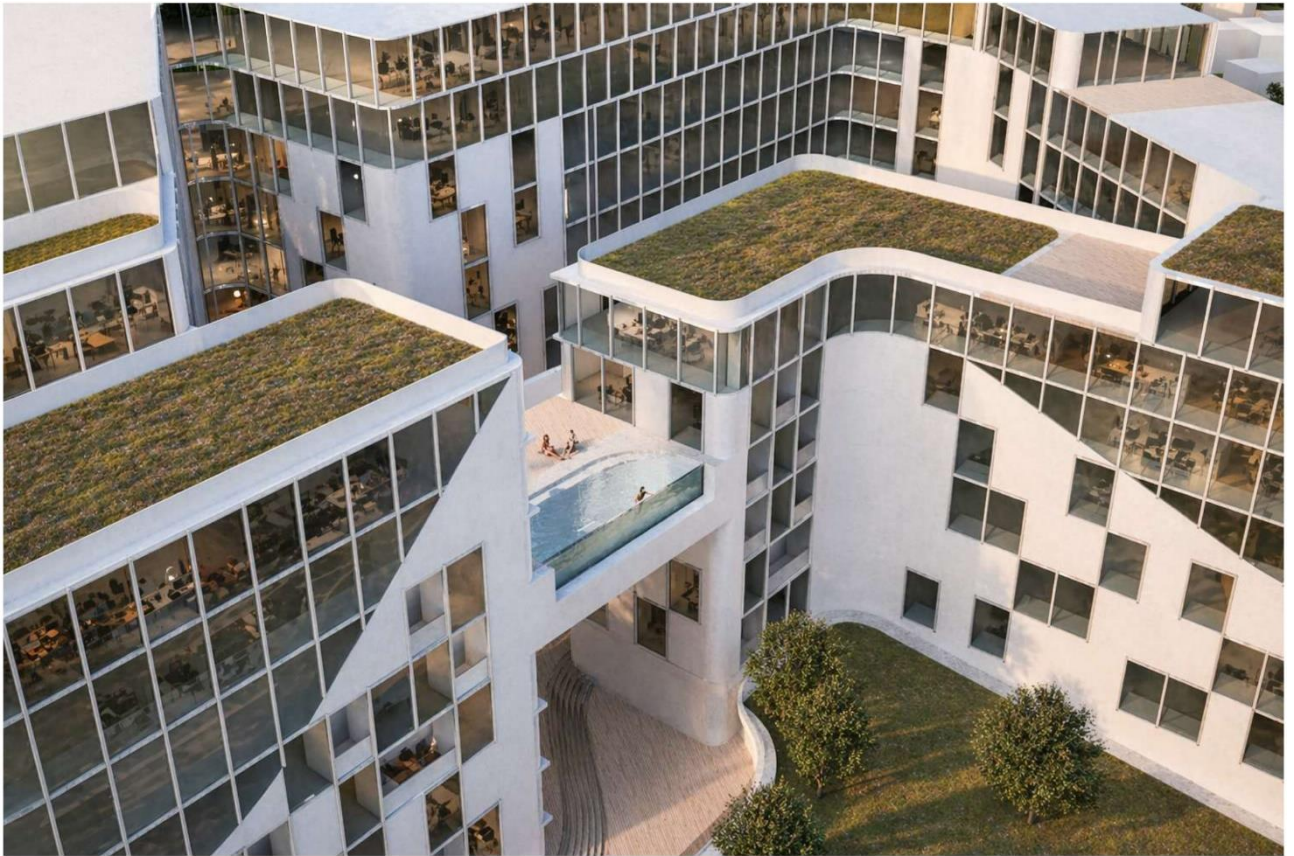
Կամ կլորացված 118 900 000 ՀՀ դրամ

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 7090քմ, կառուցապատման մակերես՝ 22701,7քմ, կանաչապատման մակերես՝ 3190քմ, անջրաթափանց մակերես 1480,5քմ, առաջին հարկի կառուցապատման մակերես՝ 2419,5 քմ, ստորգետնյա մակերես՝ 5184,7քմ վերգետնյա կառուցվող ընդհանուր մակերեսը 17517 քմ, ավտոկայանատեղերի քանակ՝ 153, բնակարանների քանակ՝ 192:

Նշված տվյալներն ընդունել ենք որպես ելակետային:



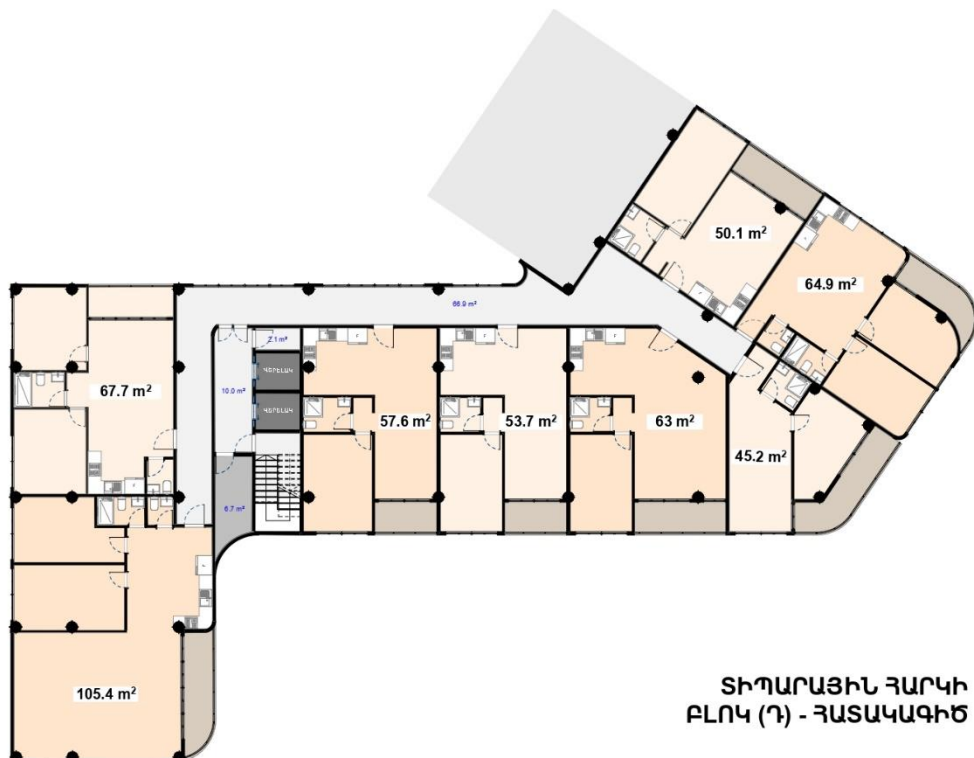


ՏԻՊԱՐԱՅԻՆ ՀԱՐԿԻ
ԲՆՈՎ (Բ) - ՀԱՏԱԿԱԳԻԾ

Անշարժ գույքի գնահատման հաշվետվություն



ՏԻՊԱՐԱՅԻՆ ՀԱՐԿԻ
ԲԼՈԿ (Գ) - ՀԱՏԱԿԱԳԻԾ



ՏԻՊԱՐԱՅԻՆ ՀԱՐԿԻ
ԲԼՈԿ (Դ) - ՀԱՏԱԿԱԳԻԾ

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, գործառութային 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:

Անուղղակի 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, 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:

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) ձեռնարկի պայմաններում աշխատանքի համար հավելումը աշխատանքային պայմանները (ներկայություն, 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 ձեռնարկատիրոջ 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)	7 090,00
Կառուցապատվող հողամասի մակերես (քմ)	2 419,50
Ընդամենը բարեկարգման՝ ճանապարհների և սավաճքների մակերես	1 480,50
Ընդամենը բարեկարգման՝ կանաչապատման մակերես	3 190,00
Ընդամենը ստորգետնյա հարկերի կառուցապատման մակերես	5 184,70
Ընդամենը վերգետնյա կառուցապատման մակերես	17 517,0
Ավտոկայանատեղերի քանակ	153,0
Բնակարանների քանակ	192,0

Կառուցապատման ծախսեր	
շինհրապարակ ցանկապատում, գոյություն ունեցող շենքերի քանդում, ծառերի փոխադրում, ինժեներական հաղորդակցությունների ցանցերի տեղադրում, ժամանակավոր ճանապարհ, շինտեխնիկայի գուսենիցա	60 689 812
կանաչապատման ծախսեր	114 202 000
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	5 331 299 010
Ընդամենը ծախսեր	5 506 190 822
կոմունիկացիաների, հոսանքից օգտվելու թույլատվության, շինություն կառուցելու թույլատվության համար պահանջվող ծախսերը, շենքի նախագծի համար պահանջվող ծախսերը	165 185 725
ԱԱՀ	1 134 275 309
Ձեռնարկատիրոջ շահույթ 11%	605 680 990
Վերարտադրման ծախս	7 411 332 846

Վաճառքի ենթակա մակերես	
Ստորգետնյա հարկերում գտնվող վաճառքի ենթակա ավտոկայանատեղի	153,0
հասարակական տարածքներ	4 183,30
վաճառքի ենթակա ապարտ բնակարաններ	12 210,1

karucapatoxic.am/212

S... ԳԼԽԱՎՈՐ ԷՋ - www... Яндекс Карты Maparmenia Գույքահարկի միասն... ՆԱԵՆ 3.70.0 DataLex Քարտեզ - www.e-cad... itranslate DataLex ՂԱՏԱՆԱՆ Տ... Почта Mail

norakaruyc
karucapatoxic.am

Ավելացնել տրակտայոց Գրամ Գրամ

NovaVan Residence

Լոռի / Վանաձոր

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

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

Գրամ \$ Դոլար

Քաղցե Դովիանեն Թումանյանի փողոց 14

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

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

Նվազագույն քառակուսի 40.6m²

Քարկերը 13

Շահագործման հանձնում 06.2028

Եկամտահարկի վերադարձ ✓

Կիսվել Facebook-ում

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, зайдите на сайт Windows.com
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	287 372 250
հասարակական տարածքների վաճառքից ստացվող եկամուտ	3 257 417 183
վերգետնյա հարկերում գտնվող բնակարանների վաճառքից ստացվող եկամուտ	2 503 070 500
Ընդամենը 1-ին տարում վաճառքից ստացված եկամուտ	6 047 859 933
1-ին տարում վաճառելու համար կատարված կազմակերպչական ծախսեր	120 957 199
Հարկեր, որոնք վճարվում են վաճառքից ստացված եկամուտից՝ ծախսերը	1 066 842 492

նվազեցնելուց հետո (18% շահութահարկ)	
1-ին տարում վաճառքից ստացված գուտ եկամուտ	4 860 060 242
դիսկոնտավորում 1 տարվա	4 285 197 019

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	316 109 475
առաջին հարկում գտնվող տարածքների վաճառքից ստացվող եկամուտ	3 583 158 901
վերգետնյա հարկերում գտնվող բնակարանների վաճառքից ստացվող եկամուտ	2 753 377 550
Ընդամենը վաճառքից ստացված եկամուտ	6 652 645 926
Վաճառելու համար կատարված կազմակերպչական ծախսեր	133 052 919
ԱԱՀ-ի հաշվանցից մնացած չափ	1 303 918 602
Հարկեր, որոնք վճարվում են վաճառքից ստացված եկամուտից՝ ծախսերը նվազեցնելուց հետո (18% շահութահարկ)	938 821 393
Վաճառքից ստացված գուտ եկամուտ	4 276 853 013
դիսկոնտավորում 2-րդ տարվա	3 324 930 777

Հողամասի շուկայական արժեք նախքան դիսկոնտավորելը	1 725 580 409
Հողամասի շուկայական արժեք դիսկոնտավորումից հետո	198 794 950
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 հետգնման 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, կրնդունենք 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: Կանադացիների 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 (R₄)

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 198'794'950 ՀՀ դրամ կամ կլորացված 198'800'000 (Մեկ հարյուր իննսուներե միլիոն ութ հարյուր հազար) ՀՀ դրամ, իսկ առանց ՃՀԱ-ի հաշվարկման՝ 118'900'000 (Մեկ հարյուր տասներե միլիոն ինը հարյուր հազար) ՀՀ դրամ:

10. Եզրափակում

Այսպիսով, գնահատման ներկայացված Լոռու մարզ, համայնք Վանաձոր, քաղաք Վանաձոր, Նիզամու փողոց 53/3 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, Նիզամու փողոց 53/3 հասցեում գտնվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը (ներառյալ ՃՀԱ-ն), առ 25.05.2026թ. տեղագնության օրվա դրությամբ ունեցած ապրանքային վիճակով կազմում է՝ 198'800'000 (Մեկ հարյուր ինսունու միլիոն ութ հարյուր հազար) ՀՀ դրամ, իսկ առանց ՃՀԱ-ի հաշվարկման՝ 118'900'000 (Մեկ հարյուր տասնու 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» Ջեկ Ֆրիդման, Ն. Օրդուեյ, 1997թ., 461էջ
3. «Եկամտաբեր անշարժ գույքի գնահատում» Ս. Վ. Գրիբովսկի, 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. Գրիբովսկի, 2003թ.

Գնահատողի հայտարարությունը

Ես, գնահատողս, տվյալ աշխատությունը կազմողս, իմ գիտելիքների և համոզմունքների հիման վրա հաստատում եմ, որ

- ✓ Տվյալ հաշվետվության մեջ պարունակվող պնդումներն ու փաստերը հանդիսանում են ճիշտ և կոռեկտ,
- ✓ Տվյալների և տեղեկությունների անհրաժեշտ քանակի ապահովման համար չեն օգտագործվել կեղծ տվյալներ կամ ուռճացված տեղեկություններ,
- ✓ Գնահատումը կատարվել է անկախ, օբյեկտիվ և անաչառ,
- ✓ Տվյալ հաշվետվության գնահատման առարկա հանդիսացող գույքի նկատմամբ գնահատողը չունի անձնական հետաքրքրվածություն՝ ոչ հիմա, ոչ էլ հետանկարում, գնահատվող գույքի սեփականատիրոջ հետ առկա չեն մոտ ազգակցական կապեր,
- ✓ Սույն հաշվետվությունը վավեր է միայն ամբողջությամբ վերցված և միայն 2.5 կետում նշված գնահատման նպատակի համաձայն,
- ✓ Գնահատման աշխատանքների ծառայության վճարի չափը փոխկապակցված չէ գնահատման առարկա հանդիսացող անշարժ գույքի գնահատված արժեքի հետ,
- ✓ Գնահատման արդյունքներն ունեն խորհրդատվական բնույթ,
- ✓ Պարտավորվում եմ պահպանել անշարժ գույքի գնահատման տվյալների առևտրային գաղտնիության պայմանները:
- ✓ Հաշվետվությունը կազմվել է «Գնահատման գործունեության մասին» ՀՀ օրենքի (ՀՕ-189-Ն 04.10.2005թ.), «ՀՀ-ում գնահատման ստանդարտները, ինչպես նաև գնահատման վարքագծին ներկայացվող պահանջները սահմանելու մասին» ՀՀ Կառավարության 24.08.2022թ. 1355-Ն որոշման և նորմատիվային այլ ակտերի հիման վրա:

Գնահատող՝
Վկայական ԳԳ-2022-15



Ա. Բաքսեղյան



ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆ

ՎԿԱՅԱԿԱՆ

ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՏՄԱՄԲ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻ
ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ



Կադաստրի
կոմիտե

Սույն վկայականով հաստատվում է 9 մարտի 2026 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 Լոդի, համայնք Վանաձոր, քաղաք Վանաձոր, Նիզամու փողոց 53/3 մասնաշենք

3. ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՀԻՄՔ ՀԱՆԴԻՍԱՑԱԾ ՓԱՏՏԱԹՂԹԵՐԸ

ՀՀ Վանաձոր համայնքի ղեկավարի 18.11.2016թ-ի թիվ 1153-Ա որոշում, Համայնքի ղեկավարի որոշում 27/04/2012թ. թիվ 426-Ա, ՀՀ կառավարության որոշում 07/05/2020թ. թիվ 702-Ն, 02.11.2006թ. թիվ 1911-Ն, 10/10/2019թ. 1425-Ն, 24/04/2011թ. թիվ 699-Ն, Գույքի հանձնման-ընդունման ակտ 06.12.2021թ., 24.05.2021թ, 13.06.2023թ.

4. ՀՈՂԱՄԱՍԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ

Կադաստրային ծածկագիրը՝ 06-001-0511-0134

Մակերեսի չափը (հա)՝ 0.709

Նպատակային նշանակությունը՝ բնակավայրերի

Գործառնական նշանակությունը կամ հողատեսքը՝ Հասարակական կառուցապատման

Գրանցված իրավունքի տեսակը՝ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ

ՎԿԱՅԱԿԱՆ N 09032026-06-0056, գաղտնաբառ՝ PFLTGXCKATSD

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

Էջ 1/2

5. ՇԻՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ

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

Հ/Հ	Կադաստրային ծածկագիր	Տեսակ	Մակերես	Գրանցված իրավունքի տեսակ
1	06-001-0511-0134-002	Մասնաշենք	286.38 քմ	ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ
2	06-001-0511-0134-003	Մասնաշենք	253.74 քմ	ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ
3	06-001-0511-0134-001	Մասնաշենք	383.97 քմ	ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ
4	06-001-0511-0134-004	պարիսպ	13.6 քմ, 32.37 խ.մ.	ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ
5	06-001-0511-0134-006	պարիսպ	23.2 քմ, 30.86 խ.մ.	ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ
6	06-001-0511-0134-005	պարիսպ	8.4 քմ, 10.08 խ.մ.	ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ

Լրացուցիչ նշումներ և տեղեկություններ

:Գույքն ամրացվել է ՀՀ ՏԿԵՆ պետական գույքի կառավարման կոմիտեին:

Գրանցումը իրականացնող պաշտոնատար անձի անունը, ազգանունը՝ ՏԱԹԵՎԻԿ ԶԱՔԱՐՅԱՆ

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

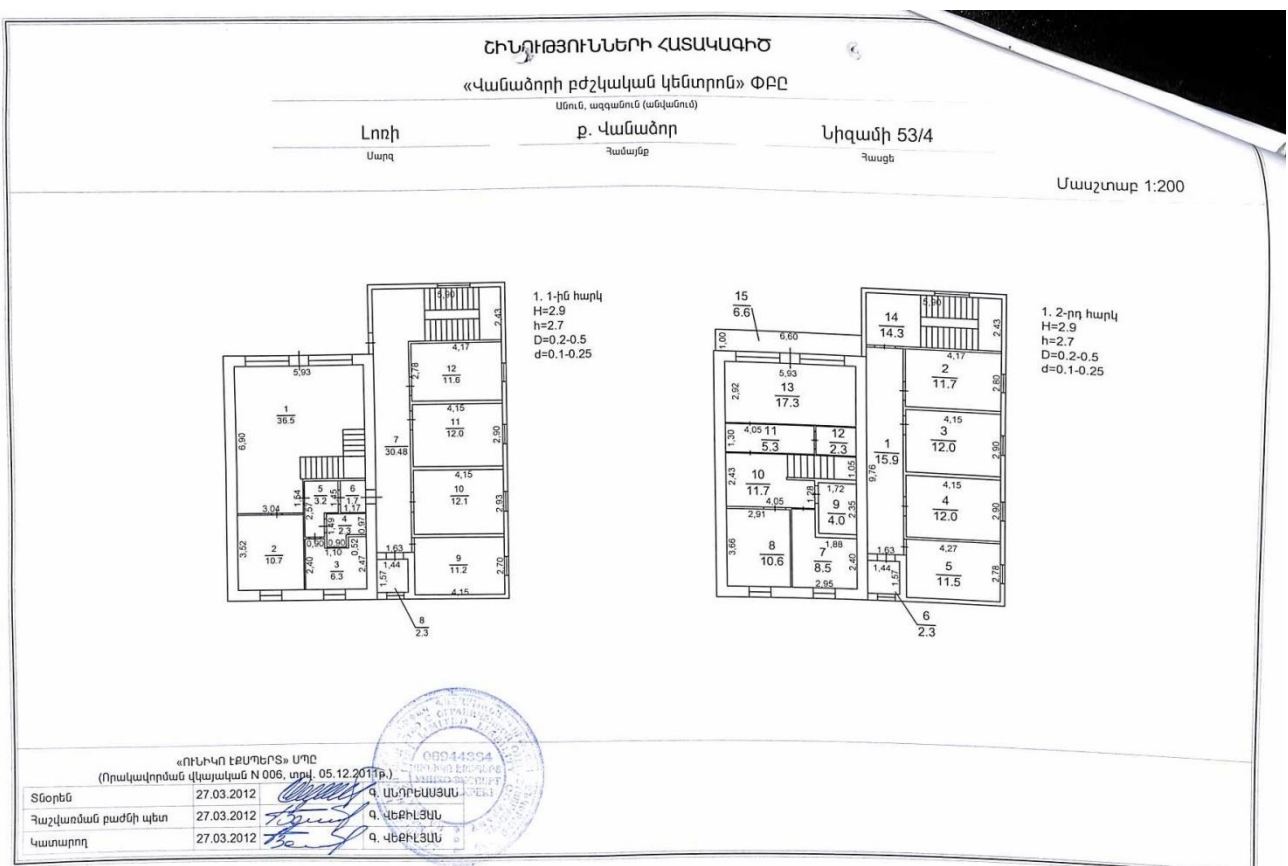
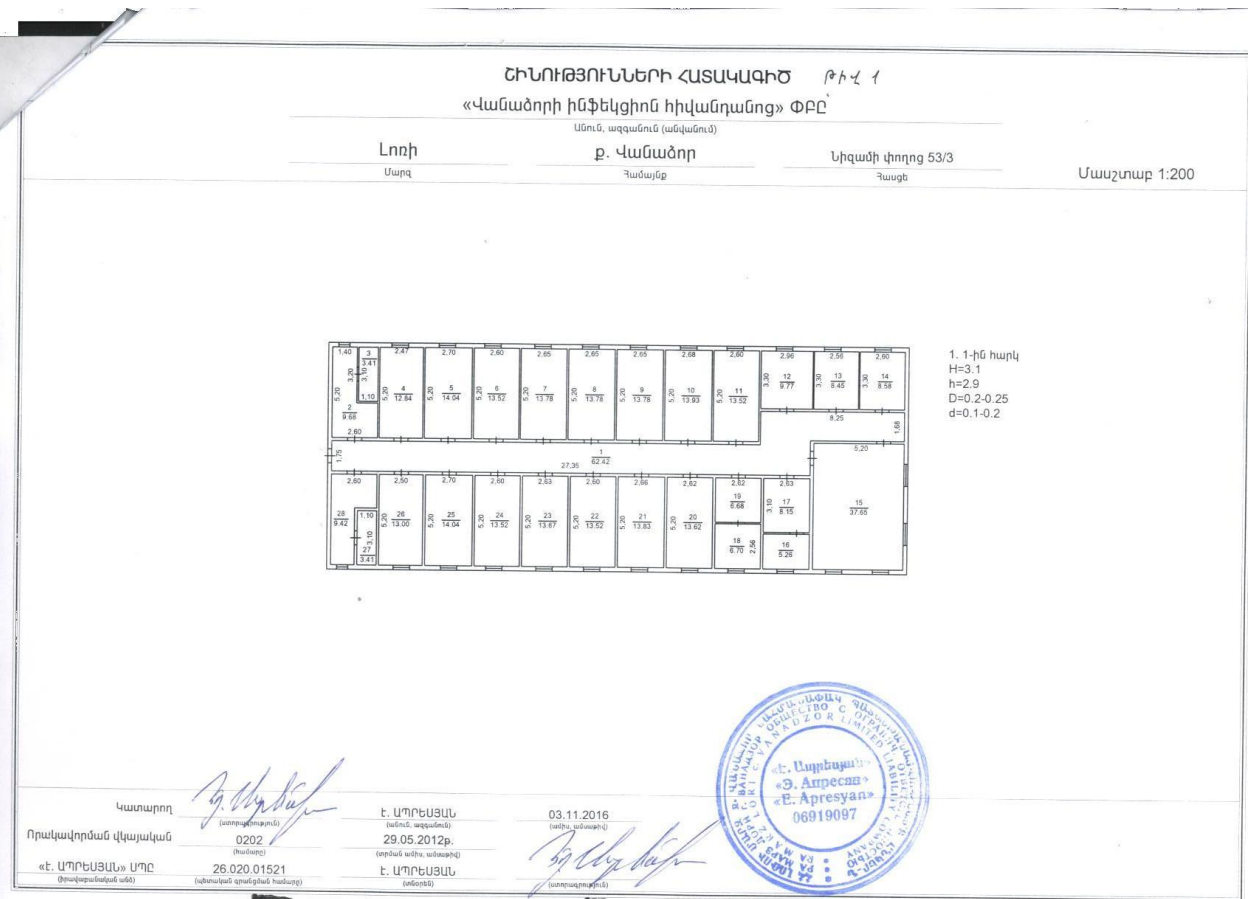
ՎԿԱՅԱԿԱՆ N 09032026-06-0056, գաղտնաբառ՝ PFLTGXCKATSD

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

Էջ 2/2



ՇԻՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ՀԱՏԱԿԱԳԻՏ		ՁԼ 4																																			
Լոռի, Վանաձոր, Նիզամի փողոց 53/3																																					
Սարգ, համայնք, հասցե																																					
Սեփականատեր	Վանաձորի ինֆենցիոն հիվանդանոց ՓԲԸ																																				
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2" style="padding: 5px;">Լրացուցիչ նշումներ</td> <td style="padding: 5px;"> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2" style="padding: 5px;">Որակավորում ունեցող անձ</td> <td colspan="2" style="padding: 5px;">Արտյոն Սաքանյան</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="padding: 5px;">Որակավորման վկայականի համարը</td> <td colspan="2" style="padding: 5px;">301</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="padding: 5px;">Ստորագրություն</td> <td colspan="2" style="padding: 5px;"> </td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="padding: 5px;">Իրավաբանական անձի անվանումը</td> <td colspan="2" style="padding: 5px;">«Արտյոն Սաքանյան» ԱԴԸ</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="padding: 5px;">ՀՎԶԳ</td> <td colspan="2" style="padding: 5px;">80999072</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="padding: 5px;">Ստորագրություն</td> <td colspan="2" style="padding: 5px;"> </td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">ամիս</td> <td style="padding: 5px;">չափազրույան</td> <td style="padding: 5px;">23.11.2021</td> <td rowspan="2" style="padding: 5px; text-align: center;"> </td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">ամսաթիվ</td> <td style="padding: 5px;">հաստատվածի կազմման</td> <td style="padding: 5px;">01.12.2021</td> </tr> </table> </td> <td style="padding: 5px; text-align: right;">Կ.Տ.</td> </tr> </table>			Լրացուցիչ նշումներ		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2" style="padding: 5px;">Որակավորում ունեցող անձ</td> <td colspan="2" style="padding: 5px;">Արտյոն Սաքանյան</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="padding: 5px;">Որակավորման վկայականի համարը</td> <td colspan="2" style="padding: 5px;">301</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="padding: 5px;">Ստորագրություն</td> <td colspan="2" style="padding: 5px;"> </td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="padding: 5px;">Իրավաբանական անձի անվանումը</td> <td colspan="2" style="padding: 5px;">«Արտյոն Սաքանյան» ԱԴԸ</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="padding: 5px;">ՀՎԶԳ</td> <td colspan="2" style="padding: 5px;">80999072</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="padding: 5px;">Ստորագրություն</td> <td colspan="2" style="padding: 5px;"> </td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">ամիս</td> <td style="padding: 5px;">չափազրույան</td> <td style="padding: 5px;">23.11.2021</td> <td rowspan="2" style="padding: 5px; text-align: center;"> </td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">ամսաթիվ</td> <td style="padding: 5px;">հաստատվածի կազմման</td> <td style="padding: 5px;">01.12.2021</td> </tr> </table>	Որակավորում ունեցող անձ		Արտյոն Սաքանյան		Որակավորման վկայականի համարը		301		Ստորագրություն				Իրավաբանական անձի անվանումը		«Արտյոն Սաքանյան» ԱԴԸ		ՀՎԶԳ		80999072		Ստորագրություն				ամիս	չափազրույան	23.11.2021		ամսաթիվ	հաստատվածի կազմման	01.12.2021	Կ.Տ.
Լրացուցիչ նշումներ		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2" style="padding: 5px;">Որակավորում ունեցող անձ</td> <td colspan="2" style="padding: 5px;">Արտյոն Սաքանյան</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="padding: 5px;">Որակավորման վկայականի համարը</td> <td colspan="2" style="padding: 5px;">301</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="padding: 5px;">Ստորագրություն</td> <td colspan="2" style="padding: 5px;"> </td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="padding: 5px;">Իրավաբանական անձի անվանումը</td> <td colspan="2" style="padding: 5px;">«Արտյոն Սաքանյան» ԱԴԸ</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="padding: 5px;">ՀՎԶԳ</td> <td colspan="2" style="padding: 5px;">80999072</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="padding: 5px;">Ստորագրություն</td> <td colspan="2" style="padding: 5px;"> </td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">ամիս</td> <td style="padding: 5px;">չափազրույան</td> <td style="padding: 5px;">23.11.2021</td> <td rowspan="2" style="padding: 5px; text-align: center;"> </td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">ամսաթիվ</td> <td style="padding: 5px;">հաստատվածի կազմման</td> <td style="padding: 5px;">01.12.2021</td> </tr> </table>	Որակավորում ունեցող անձ		Արտյոն Սաքանյան		Որակավորման վկայականի համարը		301		Ստորագրություն				Իրավաբանական անձի անվանումը		«Արտյոն Սաքանյան» ԱԴԸ		ՀՎԶԳ		80999072		Ստորագրություն				ամիս	չափազրույան	23.11.2021		ամսաթիվ	հաստատվածի կազմման		01.12.2021	Կ.Տ.		
Որակավորում ունեցող անձ		Արտյոն Սաքանյան																																			
Որակավորման վկայականի համարը		301																																			
Ստորագրություն																																					
Իրավաբանական անձի անվանումը		«Արտյոն Սաքանյան» ԱԴԸ																																			
ՀՎԶԳ		80999072																																			
Ստորագրություն																																					
ամիս	չափազրույան	23.11.2021																																			
ամսաթիվ	հաստատվածի կազմման	01.12.2021																																			



Մեխանիզմատեր		ՀՊՐԱՄԱՍԻ ՀԱՏԱԿԱՎԳԻԾ		Հաստատում եմ « 2025 թ. 4. S.	
Հայաստանի Հանրապետություն		Լոռու մարզ, Խաճապեղ Վանաձոր, քաղաք Վանաձոր,		Համայնքի ղեկավար	
		Նիգամուր փողոց 53/4, 53/3-1, 53/3		Արկարի Փելեշյան	
Մակերես (հա)		0.7090		Մասշտաբ 1:1000	
Ծածկագիր		06-001-0511-0087, 06-001-0511-0101, 06-001-0511-0102		Պատվիրում ունեցող անձ	
Նպատակային նշանակություն		Բնակավայրի		Պատվիրման վկայականի համարը	
Գործարանական նշանակություն		Հատկացված կառուցվածություն		Պատվիրման վկայականի համարը	
		1 4519333.67 8458683.81 13.53		Ստորագրություն	
		2 4519341.47 8458672.76 13.93		Ստորագրություն	
		3 4519349.90 8458661.67 11.35		Ստորագրություն	
		4 4519359.21 8458668.16 12.86		Ստորագրություն	
		5 4519365.70 8458657.05 11.08		Ստորագրություն	
		6 4519356.56 8458650.80 0.49		Ստորագրություն	

PMA5-84DB-618D-4D57



Փաստաթղթի վավերականության ստուգումն ու ընկերությանը վերաբերող տեղեկությունները հասանելի են իրականացնել <https://verify.e-gov.am> կայքում:



**ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆ
ԼՈՒՈՒ ՄԱՐԶ
ՎԱՆԱԶՈՐ ՀԱՄԱՅՆՔ
ՆԱԽԱԳԾՄԱՆ ԹՈՒՅԼՏՎՈՒԹՅՈՒՆ
(ՃԱՐՏԱՐԱՊԵՏԱՀԱՏԱԿԱԳԾԱՅԻՆ ԱՌԱՋԱԴՐԱՆՔ)**

N ՆԹ-6541-26

25.05.2026թ.

Օբյեկտ Կառուցում, Ապարտ հյուրանոցի կառուցում,

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

շենքի հարկայնություն 8, շենքի հարկերի քանակը 0.000 Նիշից ցածր 1, կառուցապատման մակերես 22701.7 մ², կանաչապատ մակերես 3190 մ², անջրաթափանց մակերես 1480.5 մ², առաջին հարկի կառուցապատման մակերես 2419.5 մ², ստորգետնյա հարկի ընդհանուր մակերես 5184.7 մ², վերգետնյա կառուցվող ընդհանուր մակերես 17517 մ², ավտոկայանատեղերի քանակ 153, բնակարանների քանակ 192

(հավիրճ ընդրոշումը, 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. Նիզամու փողոց 53/3 մասնաշենք, 06-001-0511-0134

(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 ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՏՄԱՄԲ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՎԿԱՅԱԿԱՆ՝ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆ 09032026-06-0056

(կառուցապատման նպատակով ՀՀ օրենսդրությամբ սահմանված կարգով հողամասի տրամադրման, անշարժ գույքի փոփոխման իրավունքը հաստատող անհրաժեշտ

(փաստաթղթերը)

Առաջադրանքի գործողության ժամկետը մինչև 25.05.2028թ.

(N 1 հավելվածի 32-րդ կետին համապատասխան)

Ն Ա Ն Ա Գ Ծ Վ ՈՐ 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
2. (*) Հողամասի չափսերը
3. Հողամասի առկա վիճակը
4. (*) Տրանսպորտային պայմանները

Հասարակական կառուցապատման բնակավայրերի

(հողամասի դիրքը քաղաքաշինական միջավայրում, դրա նպատակային և գործառնական նշանակությունը)

0.7090հա

(հողամասի սահմանները՝ կողովի ատային նշահարմամբ, մակերեսը(հա))

Ծանրաբեռնված է մասնաշենքերով, պարիսպներով

(ռեյնի ընթացիկ, շենքերի (այդ թվում՝ քանդակա քանդակա) առկայությունը, (օգտագործումը, նշանակությունը, հարկայնությունը, շինարարական նյութերը և այլն), կանաչապատումը, բարեկարգումը և այլն)

Նիզամու փողոց

(ճանապարհների առկայությունը, երկաթուղային տրանսպորտի մուտեցումները և այլն)

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

6. (*) Կից հողամասեր

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

8. (*) Հատակագծային սահմանափակումներ

(նախագծվող հողամասով կամ կից տարածքով անցնող ինժեներական ենթակառուցվածքները, այդ թվում՝ ստորգետնյա)

հարավից՝ տնամերձեր

(կից հողօգտագործումների անվանումը և դրանց սահմանները՝ համաձայն ներկայացված սխեմայի)

(հուշարձանի անվանումը)

Բազմաֆունկցիոնալ համալիրի կառուցապատումը իրականացնել հողամասի սահմաններում, նախատեսվում է իրականացնել ստորգետնյա ավտոկայանատեղի:

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

Ն Ա Խ Ա Գ Ծ Ա Ց 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 ութ հարկանի, բազմանկյուն տեսքով քարե շինություն: Վերին հարկերում նախատեսել ակտիվ գոտիներ՝ կանաչ տանիքներ, ռեստորաններ և լողավազան:

(ելնելով Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրության և Նորմատիվատեխնիկական փաստաթղթերի պահանջներից, առկա քաղաքաշինական ծրագրային փաստաթղթերի դրույթներից կամ դրանց բացակայության դեպքում՝ կազմավորված (կազմավորվող) քաղաքաշինական միջավայրի պայմաններից, առաջարկություններ ճակատների ձևավորման, տանիքների, արտաքին դռների, պատուհանների համամասնությունների և գունային լուծումների վերաբերյալ)

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

համաձայն էսքիզային նախագծի

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

հարավից և արևելքից՝ կից հողամասեր, հյուսիսից և արևմուտքից՝ թաղային ճանապարհներ

9.3. (*) թույլատրելի բարձրությունը (մետր)

H=25.0մ

սահմանային հարկայության բարձրությունը գերազանցող շենքերի և շինությունների նախագծման դեպքում՝ ՀՀԾՆ II-6.02-2006 «Սեյսմակայուն շինարարություն. Նախագծման նորմեր» շինարարական նորմերով սահմանված պահանջների ապահովման (իատուկ հաշվարկային մեթոդներ, սեյսմակայունության բարձրացման միջոցառումներ և այլն)

9.4. կառուցապատման խտության գործակիցը (կառույցի, (կառույցների) ընդհանուր մակերեսի հարաբերությունը հողամասի մակերեսին)

2,47

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

34,1

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

45

9.7 այլ պահանջներ

անջրանցիկ մակերևույթ՝ 20.9%

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

քանդել գոյություն ունեցող մասնաշենքերը՝ 924,09քմ մակերեսով

11. Ստորգետնյա, կիսանկուղի և առաջին հարկերի տարածքների օգտագործման պայմանները

Նախատեսել ստորգետնյա հարկ

12. (*) Ինժեներական ցանցեր և սարքավորումներ

12.1 (*) ջրամատակարարում կոյուղի, տաք ջրի մատակարարում

ըստ տեխնիկական պայմանների

(համաձայն մատակարարող կազմակերպության տեխնիկական պայմանների)

12.2 (*) Էլեկտրամատակարարում

ըստ տեխնիկական պայմանների

(համաձայն մատակարարող կազմակերպության տեխնիկական պայմանների)

12.3. (*) գազամատակարարում

(համաձայն մատակարարող կազմակերպության տեխնիկական պայմանների)

12.4. (*) Էլեկտրոնային հաղորդակցություն մալուխատար կոյուղու (ներառյալ դիտահորը) տեղադիրքը

(համաձայն N 1 հավելվածի 57-րդ կետի 2-րդ ենթակետով սահմանված ելակետային տվյալների)

12.5. թույլ հոսանքներ

12.6. աղբահանություն

13. Տարածքի ինժեներական նախապատրաստում

հողային աշխատանքների իրականացում

(ռեիեֆի կազմակերպման, ջրահեռացման, ինժեներական պաշտպանության միջոցառումները)

14. Բարեկարգում

բարեկարգել տարածքը

(լանդշաֆտային պլանավորման վերաբերյալ պահանջները, կանաչապատում, ճարտարապետական փոքր ձևեր, ցանկապատում, գովազդ և այլն)

15. Շինարարական նյութեր

տեղական շին նյութեր, ժամանակակից կոնստրուկցիաներ, պատուհաններ, դռներ

(շինարարական նյութերի օգտագործման առաջարկությունները տանիքների, ճակատների լուծումների, արտաքին դռների, պատուհանների վերաբերյալ)

16. Պաշտպանական կառույցներ

վերին հարկերի կանաչ գոտու և լողավազանի պաշտպանիչ ցանկապատներ

(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 անբարենպաստ ազդեցության բացառման, քաղաքային տնտեսության և տրանսպորտի անխափան աշխատանքի ապահովման վերաբերյալ)

21. Առաջադրանքի գործողության ժամկետը և նախագծի մշակման փուլերը

մինչև 25.05.2028թ., նախագծման փուլերը՝ Նախագիծ և աշխատանքային փաստաթղթեր,

(նշվում են առաջադրանքի գործողության ժամկետը և նախագծի մշակման փուլերը)

Լ Ր Ա Ց ՈՒ Ց Ի Չ Պ Ա Յ Մ Ա Ն Ն Ե Ր Ը

22. Նախագծային փաստաթղթերի փորձաքննությանը ներկայացվող պահանջներ

Պետական համալիր փորձաքննություն, Պարզ փորձաքննություն

(Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված փորձաքննության տեսակը կամ նախագծողի երաշխավորագիրը՝ հորում կատարելով համապատասխան իրավական ակտին)

23. Միջանկյալ համաձայնեցում

Ելքիզային նախագծի համաձայնեցում համայնքապետարանի հետ

(իրավասու մարմնի կամ Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ նախատեսված դեպքերում շահագրգիռ մարմինների հետ Ելքիզային նախագծի նախնական համաձայնեցում, նշվում է նաև առաջադրանքի փոփոխման հնարավորությունը՝ N 1 հավելվածի 87-րդ կետով նախատեսված դեպքում)

24. Հասարակական ընկերակցություն

հանրային լսումներ

25. Համաձայնեցումների կամ
Մասնագիտական
եզրակացությունների ստացում

(Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված դեպքում և կարգով)

Վանաձոր համայնքի ղեկավար

(նշվում են տվյալ օբյեկտի համաձայնեցման օրենքով սահմանված պահանջները՝ հուշարձանների ու բնության պահպանության
և այլ լիազորված մարմինների հետ, ինչպես նաև N 1 նախնական 56-րդ կետով սահմանված դեպքերում՝ ինժեներական
ենթակառուցվածքի սեփականատիրոջ (օգտահորժողի) հետ)

26. Փոստային բաժանորդային
պահարանների տեղադրում

(նշվում են տվյալ օբյեկտի համաձայնեցման օրենքով սահմանված պահանջները՝ հուշարձանների ու բնության պահպանության
և այլ լիազորված մարմինների հետ, ինչպես նաև N 1 նախնական 56-րդ կետով սահմանված դեպքերում՝ ինժեներական
ենթակառուցվածքի սեփականատիրոջ (օգտահորժողի) հետ)

27. Քաղաքաշինական
կանոնադրությամբ ամրագրված
լրացուցիչ պայմաններ

28. Այլ պայմաններ

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

**ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ
ՎԱՆԱՁՈՐ ՀԱՄԱՅՆՔԻ ՂԵԿԱՎԱՐ՝**

ԱՐԿԱԴԻ ՓԵԼԵՇՅԱՆ

(ստորագրությունը, անունը, ազգանունը)

25.05.2026
ՀԱՎԱՍՏՎԱԾ Է
ԷԼԵԿՏՐՈՆԱՅԻՆ
ՍՏՈՐԱԳՐՈՒԹՅԱՄԲ



ՎԿԱՅԱԿԱՆ N ԳԳ-2022-15

Սույն վկայականը տրվում է

ԱՐՄԵՆ ԶԱԿԵՆԻ 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

ԳՆԱՀԱՏՈՐԻ ՈՐԱԿԱՎՈՐՈՒՄ

Գործողության ժամկետը մինչև 24 հոկտեմբերի 2027 թ.

Կադաստրի
կոմիտեի ղեկավար



(ստորագրություն)

Սուրեն Թովմասյան
(անունը, ազգանունը)

ԿՏ

24 հոկտեմբերի 2022 թ

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