



ԳԳԾ-06/1286  
19/06/2025 թ

**Հարկադիր կատարումն ապահովող ծառայությանը  
Հասցե՝ Հայաստանի Հանրապետություն, ք. Երևան, 0078, Հալաբյան փ. 41ա**

*Հարգելի գործընկեր*

*Գնահատման պայմանագրի կատարմամբ, Ձեզ ենք ներկա*

*ընդհանուր բաժնային սեփականության իրավունքով պատկանող ք. Երևան, Եր. Քոչարի 21 շենք, թիվ 15 բնակարան հասցեում գտնվող անշարժ գույքի գնահատման հաշվեքվությունը:*

*Սույն գնահատման արդյունքների համաձայն, գնահատման ներկայացված ք. Երևան, Եր. Քոչարի 21 շենք, թիվ 15 բնակարան հասցեում գտնվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը, առ 12.06.2025 թ կազմում է 46000000 (քարասունվեց միլիոն) ՀՀ դրամ:*

*Ներկայացվում է գնահատման հաշվեքվությունը՝ «24» թերթ:*

**«Արմ Թռասթ» ՍՊԸ Տնօրեն**

**Գնահատող՝**



**Ա. Ստեփանյան**

**Կ. Մանվելյան**

| Գնահատման սուբյեկտները. |                                                            |
|-------------------------|------------------------------------------------------------|
| Պատվիրատու              | Հարկադիր կատարումն ապահովող ծառայություն                   |
| Հասցե                   | Հայաստանի Հանրապետություն, ք. Երևան, 0078, Հալաբյան փ. 41ա |
| Գնահատող                | «Արմ Թռասթ» ՍՊԸ                                            |
| Հասցե                   | ՀՀ, ք. Երևան, Ռուբինյանց 31                                |

| Գնահատման օբյեկտը.        |                                               |
|---------------------------|-----------------------------------------------|
| Նպատակային նշանակությունը | բնակելի                                       |
| Օգտագործման նպատակը       | բնակարան                                      |
| Մակերեսը (քմ)             | 74,5                                          |
| Հասցե                     | ք. Երևան, Եր. Քոչարի 21 շենք, թիվ 15 բնակարան |
| Վկայական                  | 2320373 տրված 23.08.2011թ                     |
| Հարկայնություն/հարկ       | 16/4                                          |

| Գնահատման առանձնահատկությունները |                                  |
|----------------------------------|----------------------------------|
| Գնահատման արժեքի տեսակը          | շուկայական արժեք                 |
| Գնահատման գործառույթը            | անշարժ գույքը օտարելու համար     |
| Գնահատվող իրավունքի տեսակը       | ընդհանուր բաժնային սեփականության |



## ՆԱԽԱՊԱՅՄԱՆՆԵՐ ԵՎ ՍԱՀՄԱՆԱՓԱԿՈՂ ԴՐՈՒՅԹՆԵՐ

Ստորև ներկայացվող պայմանները հանդիսանում են սույն հաշվետվության անքակտելի մասը:

1. Սույն հաշվետվությունը վավեր է միայն ամբողջությամբ ներկայացված և միայն նշված նպատակի համաձայն: Գնահատողը և Պատվիրատուն չեն կարող օգտագործել հաշվետվությունը (կամ նրա առանձին մասը) այլ կերպ քան նախատեսված է գնահատման պայմանագրով:
2. Գնահատման համար տրամադրված և հաշվետվության մեջ արտացոլված տեղեկությունները համարվում են հավաստի, սակայն գնահատողը չի կարող երաշխավորել վերոհիշյալ տվյալների բացարձակ ճշտությունը, այդ պատճառով հնարավորության դեպքում, հղումներ է կատարվում տեղեկատվության բոլոր աղբյուրներին:
3. Գնահատողը գնահատվող գույքի տեղազննումը կատարել է հասարակ տեսողական զննությամբ և պատասխանատու չէ գնահատվող գույքի թաքնված բնութագրիչների կամ թերությունների համար:
4. Գնահատողը գործել է, որպես անկախ կատարող:
5. Գնահատվող առարկայի վերաբերյալ գնահատողի կարծիքը վավեր է միայն գնահատման օրվա դրությամբ: Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում տնտեսական, սոցիալական, ֆիզիկական, իրավական, քաղաքական և այլ գործոնների փոփոխության համար, որոնք կարող են ի հայտ գալ հետագայում և ներազդել շուկայական իրավիճակի, հետևաբար, և օբյեկտի շուկայական արժեքի վրա:
6. Գնահատողի կողմից կատարված ուսումնասիրությունները և եզրակացությունները ամբողջությամբ անկանխակալ են:
7. Գնահատողի կողմից կատարված աշխատանքի արդյունքների իսկությունը հիմնված է մատչելի տեղեկատվության վրա:
8. Սույն գնահատման հաշվետվությունը պարունակում է գնահատողի մասնագիտական կարծիքը գնահատվող առարկայի վերաբերյալ, և չի հանդիսանում երաշխիք, որ այն կվաճառվի ազատ շուկայում սույն հաշվետվության մեջ նշված արժեքին հավասար գնով:
9. Գնահատողի կատարված աշխատանքի վարձատրությունը կապված չէ գնահատման արդյունքի և կատարված եզրակացությունների հետ:
10. Գնահատողը պատասխանություն չի կրում գնահատվող օբյեկտի նկատմամբ իրավունքի տեսակի իրավական նկարագրության հետ կապված հարցերի համար: Գնահատվող օբյեկտի՝ Պատվիրատուի կողմից ներկայացված իրավական փաթեթը համարվում է արժանահավատ: Ենթադրվում է, որ գնահատվող օբյեկտի նկատմամբ իրավունքի տեսակները լիարժեք համապատասխանում են ՀՀ գործող օրենսդրությանը: Գնահատվող առարկան գնահատվում է որպես ազատ որևէ սահմանափակումներից և գույքային պահանջներից, բացառությամբ ՀՀ օրենսդրությամբ նախատեսված դեպքերի: Գնահատողը ենթադրում է, որ գնահատվող առարկան լիարժեք համապատասխանում է նորմատիվային փաստաթղթերին, հակառակ դեպքում նման անհամապատասխանությունները մատնանշված և հաշվի են առնված հաշվետվությունում:
11. Գնահատողը չի իրականացրել տեղանքի չափագրման աշխատանքներ, և պատասխանատու չէ դրանց համար:
12. Գնահատողը պարտավոր չէ իրականացնել վերլուծությունների և հաշվարկների մեթոդաբանության ամբողջական նկարագրություն, որը հանդիսանում է Գնահատողի մտավոր սեփականությունը:
13. Հաշվետվությունում բոլոր նկարները ներառված են, որպեսզի ընթերցողը պատկերացում կազմի գնահատող օբյեկտի վերաբերյալ: Գնահատողը պարտավոր չէ ներկայացնել գնահատվող օբյեկտի վերաբերյալ ամփոփիչ նյութեր:
14. Անշարժ գույքի գնահատման տվյալների առևտրային գաղտնիության պայմանները:

Սույն հաշվետվությունը հանդիսանում է «Արմ Թռաթ» ՍՊԸ-ի արտադրանքը և իր մեջ ներառում է առևտրային գաղտնիք, որը ենթակա չէ հրապարակման: Առանց Գնահատողի գրավոր համաձայնության Պատվիրատուն պարտավոր է պահել Գնահատողի կողմից ստացված ցանկացած տեղեկատվության գաղտնիությունը: Համաձայն ընդունված մասնագիտական չափորոշիչների՝ Գնահատողի կողմից աշխատանքներին ներգրավված փորձագետները նույնպես, պահում են Պատվիրատուի ստացված ցանկացած տեղեկատվության գաղտնիությունը:

## **ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅԱՆ ՏՎՅԱԼՆԵՐԻ ՎԻՃԱՀԱՐՈՒՅՑ ԼԻՆԵԼԸ**

Հաշվետվության տվյալների, ինչպես նաև անշարժ գույքի շուկայական գնի արժանահավատության խնդիրները կարող են պարզաբանվել լիազոր մարմնին ուղղված անշարժ գույքի գնահատման գործունեության սուբյեկտներից յուրաքանչյուրի դիմումի հիման վրա կամ լիազոր մարմնի նախաձեռնությամբ, իսկ դրանց վերաբերյալ վեճերի առկայության դեպքում ՀՀ օրենսդրությամբ սահմանված կարգով:

## **ԸՆԴՀԱՆՈՒՐ ՏԵՂԵԿՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ**

### **ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԱՌԱՐԿԱՆ**

Տվյալ հաշվետվության գնահատման առարկան է՝

հասցեում գտնվող անշարժ գույքը:

### **ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՆՊԱՏԱԿԸ ԵՎ ԳՈՐԾԱՌՈՒՅԹԸ**

Գնահատման նպատակը դիտարկվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքի որոշումն է օտարման համար: 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:

### **ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԱՌԱՋԱԴՐԱՆՔԸ**

Գնահատումը կատարվել է պատվիրատուի, Հարկադիր կատարումն ապահովող ծառայությունի առաջադրանքով, որը հետևյալն է. անշարժ գույքի օտարման նպատակով գնահատել:

ընդհանուր բաժնային սեփականության իրավունքով պատկանող՝ ք. Երևան, Եր. Քոչարի 21 շենք, թիվ 15 բնակարան հասցեում գտնվող անշարժ գույքը, անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման վկայական թիվ 2320373 տրված 23.08.2011թ ներկայացված բնակելի նպատակային նշանակությամբ, բնակարան գործառնական նշանակությամբ անշարժ գույքը և որոշել անշարժ գույքի շուկայական արժեքը:

### **ԳՆԱՀԱՏՎՈՂ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՏՄԱՄԲ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐՆ ՈՒ ՍԱՀՄԱՆԱՓԱԿՈՒՄՆԵՐԸ**

Անշարժ գույքի գնահատման համար օգտագործված փաստաթղթերի ցանկ.

- Անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման վկայական թիվ 2320373 տրված 23.08.2011թ համաձայն որի դիտարկվող անշարժ գույքը ընդհանուր համատեղ սեփականության իրավունքով պատկանում է

Ըստ պատվիրատուի կողմից ներկայացված փաստաթղթերի գնահատվող անշարժ գույքի նկատմամբ այլ իրավունքներ և սահմանափակումներ չկան:

Գնահատվում է անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի ամբողջ փաթեթը:

### **ԱՇԽԱՏԱՆՔՆԵՐԻ ԿԱՏԱՐՄԱՆ ԺԱՄԱՆԱԿԱՀԱՏՎԱԾԸ, ՏԵՂԱՋՆՄԱՆ ԵՎ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԱՄՍԱԹԻՎԸ**

Գնահատման նպատակով տեղազննումն իրականացվել է 20.01.2025թ:

Գնահատման օբյեկտի շուկայական արժեքը սահմանվելու է 12.06.2025 թ տեղագնման օրվա դրությամբ ունեցած ապրանքային վիճակով:

Գնահատման հաշվետվությունը կազմվել է 12.06.2025 թ:

#### **ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՊԱՏՎԻՐԱՏՈՒ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ**

**Անուն ազգանուն**

**Հասցե**

Հարկադիր կատարումն ապահովող ծառայություն  
Հայաստանի Հանրապետություն, ք. Երևան, 0078,  
Հալաբյան փ. 41ա

#### **ԳՆԱՀԱՏՈՒՄՆ ԻՐԱԿԱՆԱՑՆՈՂ ԿԱԶՄԱԿԵՐՊՈՒԹՅԱՆ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ**

**Անվանումը**

**Գտնվելու վայրը**

**Տնօրեն**

«Արմ Թռասթ» ՍՊԸ

ՀՀ, ք. Երևան, Ռուբինյանց 31

Ա. Ստեփանյան

**ԳՆԱՀԱՏՈՂ ՄԱՍՆԱԳԵՏ**

**Կարեն Մանվելյան (այսուհետ՝ գնահատող)**

Սույն գնահատությունն իրականացնողն ունի բարձրագույն ինժեներական կրթություն և 20.06.2023թ-ին «Գնահատման գործունեության մասին» ՀՀ օրենքով սահմանված կարգով անցել է որակավորման քննություն և ստացել գնահատողի մասնագիտական որակավորում (Գնահատողի վկայական N ԳԳ -2023-36):

#### **ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԳՈՐԾԸՆԹԱՑԸ**

Գնահատման աշխատանքների ընթացակարգը բաղկացած է հետևյալ հաջորդական փուլերից. նախապատրաստական փուլ և հիմնական փուլ:

1) Նախապատրաստական փուլում իրականացվում է՝

ա. գնահատվող օբյեկտի փաստաթղթերի հավաքագրում և ուսումնասիրություն, պատվերի ընդունում,

բ. գնահատման առաջադրանքի ձևակերպում և պայմանագրի կնքում:

2) Փաստաթղթերի նախնական ուսումնասիրության ընթացքում փաստաթղթերի հիման վրա անհրաժեշտ է պարզել գնահատման ներկայացված օբյեկտի իրավական կարգավիճակը, ինչպես նաև գնահատվող գույքի հիմնական տվյալները: Գնահատման առաջադրանքը պետք է պարտադիր ներառի գնահատման նպատակը և գնահատվող իրավունքները և սահմանափակումները: Գնահատման նպատակը և գնահատվող իրավունքի տեսակը պետք է համաձայնեցված լինեն գնահատման սուբյեկտների հետ:

3) Գնահատման պայմանագիրը կնքվում է գրավոր՝ Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված կարգով:

4) Հիմնական փուլում իրականացվում են՝

ա. գնահատվող օբյեկտի տեղագնում (լուսանկարում) (կախված գնահատվող օբյեկտի տեսակից),

բ. գնահատման համար անհրաժեշտ տեղեկատվության հավաքագրում, մշակում և վերլուծություն,

գ. գնահատման համապատասխան սկզբունքների, մոտեցումների և մեթոդների ընտրություն,

դ. գնահատում՝ ընտրված մոտեցման (կամ մոտեցումների) կիրառմամբ,

ե. վերջնական արդյունքի հաշվարկման նպատակով տարբեր մոտեցումներով հաշվարկված արդյունքների համադրում,

զ. հաշվետվության կազմում և տրամադրում:

5) Գնահատման հիմնական փուլի գործառույթներն իրականացնելիս գնահատողը պետք է առաջնորդվի Հայաստանի Հանրապետության կառավարության կողմից սահմանված ստանդարտների դրույթներով և գնահատումը պետք է իրականացնի գնահատման առաջադրանքին համապատասխան՝ հիմք ընդունելով պատվիրատուի կողմից ներկայացված փաստաթղթերում արտացոլված գնահատման համար անհրաժեշտ տվյալները:

## ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՄՈՏԵՑՈՒՄՆԵՐԸ ԵՎ ՄԵԹՈԴՆԵՐԸ

Գնահատման հիմնական մոտեցումներն են՝ համեմատական մոտեցում, եկամտային մոտեցում, ծախսային մոտեցում:

1) Գնահատման այս մոտեցումներից յուրաքանչյուրը ներառում է մանրամասն ներկայացված կիրառման տարբեր մեթոդներ,

2) Գնահատման մոտեցումների և մեթոդների ընտրության նպատակն է գտնել առավել հարմար մեթոդ կոնկրետ հանգամանքներում: Միևնույն մեթոդը հնարավոր չէ բացարձակապես բոլոր հնարավոր իրավիճակներում օգտագործելու համար: Դրանց ընտրության ժամանակ պահանջվում է հաշվի առնել առնվազն հետևյալը.

ա. գնահատման առաջադրանքի պայմաններին և նպատակին համապատասխան որոշվում են սահմանված արժեքի տեսակը և նախադրյալը,

բ. գնահատման հնարավոր մոտեցումների և մեթոդների համեմատաբար ուժեղ և թույլ կողմերը,

գ. յուրաքանչյուր մեթոդի նպատակահարմարությունը՝ հաշվի առնելով գնահատվող օբյեկտի բնույթը և համապատասխան շուկայի մասնակիցների դիրքորոշումը,

դ. մեթոդի (մեթոդների) կիրառման համար անհրաժեշտ հավաստի տեղեկատվության առկայություն:

3) Գնահատողներն 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: Գնահատողը պետք է հաշվի առնի մի քանի մոտեցումների, մեթոդների և մեկից ավելի մեթոդների օգտագործման հնարավորությունը, ինչպես նաև պետք է հաշվի առնեն մեկից ավելի մոտեցում կամ գնահատման մեթոդներ, որոնք կարող են օգտագործվել արժեքի որոշման համար, հատկապես, երբ փաստացի կամ դիտարկված ելակետային տվյալները բավարար չեն մեկ մեթոդի համար հուսալի եզրակացություն ստանալու համար: Այն դեպքերում, երբ օգտագործվում է մեկից ավելի մոտեցում և մեթոդ կամ մեկ մոտեցման շրջանակներում նույնիսկ մի քանի մեթոդներ, այդ մի քանի մոտեցումների կամ մեթոդների վրա հիմնված արժեքի եզրակացությունը պետք է լինի հավաստի, իսկ տարբեր արժեքների վերլուծության և արդյունքների համաձայնեցումը՝ մեկ եզրակացության մեջ, առանց միջինացման, պետք է նշված լինի գնահատման հաշվետվությունում:

4) Գնահատողը պատասխանատվություն է կրում յուրաքանչյուր գնահատման առաջադրանքի համար համապատասխան մոտեցման (մոտեցումների) ընտրության համար:

5) Երբ տարբեր մոտեցումները կամ մեթոդները հանգեցնում են արժեքի ցուցանիշների զգալի անհամապատասխանության, գնահատողը պետք է կատարի ընթացակարգեր, հասկանալու համար, թե ինչու են արժեքի ցուցանիշները տարբերվում, քանի որ սովորաբար նպատակահարմար չէ պարզապես կշռել երկու կամ ավելի տարբեր արժեքի ցուցանիշներ: Նման դեպքերում արժեքները պետք է վերանայվեն սույն կետի 2-րդ ենթակետով սահմանված պահանջներով, որոշելու համար, թե արդյոք կիրառված մոտեցումներից կամ մեթոդներից որևէ մեկը կարող է ապահովել արժեքի ցուցանիշի ավելի համապատասխան կամ ավելի հուսալի արդյունք:

6) Գնահատողները պետք է առավելագույնս օգտագործեն դիտարկվող շուկայական տեղեկատվությունը բոլոր երեք մոտեցումներում: Անկախ աղբյուրի ելակետային տվյալների և գնահատման մեջ օգտագործվող ենթադրություններից՝ գնահատողը պետք է իրականացնի համապատասխան վերլուծություն՝ գնահատելու այդ նախնական տվյալներն ու ենթադրությունները և դրանց համապատասխանությունը:

7) Գնային տեղեկատվությունն ակտիվ շուկայում համարվում է առավել իրատեսական արժեքի ապացույց: Որոշ արժեքի տեսակներ կարող են արգելել գնահատողին ակտիվ շուկայից գների վերաբերյալ տեղեկատվության մեջ սուբյեկտիվ ճշգրտումներ իրականացնել: Ոչ ակտիվ շուկայից

ստացվող գնային տեղեկատվությունը դեռ կարող է լինել արժեքի լավ ապացույց, սակայն դրա հետ կապված կարող են նաև սուբյեկտիվ ճշգրտումներ պահանջվել:

Համեմատական մոտեցման կիրառման դեպքում արժեքը որոշվում է գնահատվող օբյեկտը նույնական կամ համադրելի (նմանատիպ) օբյեկտների հետ համեմատելով, որոնց համար առկա է գների վերաբերյալ տեղեկատվություն:

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:

Ծախսային մոտեցման հիմքում ընկած է այն սկզբունքը, ըստ որի գնորդը գնահատվող օբյեկտի համար չի վճարի ավելին, քան հավասար օգտակարությամբ օբյեկտ 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:

Սույն գնահատմամբ գնահատման ծախսային մոտեցումը չի կիրառվել, քանի որ գնահատվող անշարժ գույքին բաժին ընկնող հողամասի, ընդհանուր օգտագործման տարածքների շուկայական արժեքի որոշումը կհանգեցնեն անխուսափելի անճշտությունների, քանի որ նշված միավորների որոշման վերաբերյալ գնահատողին տեղեկատվություն ձեռք բերել չի հաջողվել: Բացի այդ գնահատվող անշարժ գույքի սեփականատերը չի կարող ինքնուրույն տնօրինել անշարժ գույքին բաժին ընկած հողամասն ու ընդհանուր օգտագործման տարածքները:

**ԳՆԱՀԱՏՎՈՂ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ**

Գնահատողի կարծիքով, գնահատվող անշարժ գույքն իր տեխնիկական, իրավական և տեղակայման բնութագրերով բավարարում է արդի շուկայական պատկերացումներին:

Բնակարանի տեխնիկական նկարագրությունը բերված է 1-ին աղյուսակում:

Աղյուսակ 1

| Ընդհանուր տեղեկատվություն    |                                                            |
|------------------------------|------------------------------------------------------------|
| Հասցեներ                     | ք. Երևան, Եր. Քոչարի 21 շենք, թիվ 15 բնակարան              |
| Սեփականատերեր                |                                                            |
| ԱԳ վկայական                  | 2320373 տրված 23.08.2011թ                                  |
| Իրավունքի տեսակ              | ընդհանուր բաժնային սեփականություն                          |
| Սահմանափակում                | առկա չեն                                                   |
| Նպատակային նշանակությունը    | բնակելի                                                    |
| Գործառնական նշանակությունը   | բնակարան                                                   |
| Ընթացիկ օգտագործումը         | բնակարան                                                   |
| Տրանսպորտային մատչելիություն | ասֆալտապատ                                                 |
| Շենքի տեխնիկական վիճակը      | բարվոք                                                     |
| Վնասվածության աստիճան        | տեղագնման ժամանակ ակնադիտական վնասվածքներ չեն հայտնաբերվել |
| Մակերեսը (քմ)                | 74,5                                                       |
| Հարկայնությունը              | 16                                                         |

|                          |                                |
|--------------------------|--------------------------------|
| Հարկը                    | 4                              |
| Տանիք, տանիքաձածկ        | Հարթ, գլանափաթեթային           |
| Միջհարկային ծածկը        | ե/բ սալեր                      |
| Շենքի տիպը               | պանելային                      |
| Փոխարժեք (դրամ)          | 398,64                         |
| Այլ տեղեկատվություն      |                                |
| <b>Ենթակառուցվածքներ</b> |                                |
| Ջուր                     | առկա է                         |
| Կոյուղի                  | առկա է                         |
| Էլ. էներգիա              | առկա է                         |
| Գազ                      | առկա է                         |
| Սպասարկող համակարգեր     | առկա չէ                        |
| Մուտքի դուռ              | մետաղական՝ փայտե երեսվածքով    |
| Ներսի դռներ              | մետաղապլաստե և փայտյա          |
| Պատուհաններ              | մետաղապլաստե                   |
| <b>Միջանց</b>            |                                |
| Հատակը                   | մանրահատակ                     |
| Պատերը                   | ներկած                         |
| Առաստաղը                 | ներկած                         |
| Ներքին հարդարման վիճակը  | միջին                          |
| <b>Հյուրասենյակ</b>      |                                |
| Հատակը                   | մանրահատակ                     |
| Պատերը                   | ներկած                         |
| Առաստաղը                 | ներկած                         |
| Ներքին հարդարման վիճակը  | բարվոք                         |
| <b>Սենյակներ</b>         |                                |
| Հատակը                   | մանրահատակ                     |
| Պատերը                   | ներկած և պաստառապատ            |
| Առաստաղը                 | ներկած                         |
| Ներքին հարդարման վիճակը  | միջին                          |
| <b>Խոհանոց</b>           |                                |
| Հատակը                   | մանրահատակ                     |
| Պատերը                   | պաստառապատ, սալիկապատ և ներկած |
| Առաստաղը                 | ներկած                         |
| Ներքին հարդարման վիճակը  | միջին                          |
| <b>Սանհանգույց</b>       |                                |
| Հատակը                   | սալիկապատ                      |
| Պատերը                   | սալիկապատ                      |
| Առաստաղը                 | պլաստմասե վահանակներ           |

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| <b>Ներքին հարդարման վիճակը</b>          | <b>բարվոք</b> |
| <b>Ընդհանուր երբին հարդարման վիճակը</b> | <b>միջին</b>  |

## Լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման տարբերակ

Լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման սկզբունքը հանդիսանում է անշարժ գույքի շուկայական արժեքի գնահատման հիմնարար սկզբունք, որը բացահայտում է անշարժ գույքի ֆիզիկապես հնարավոր, իրավաբանորեն թույլատրելի և ֆինանսապես իրագործելի տարբերակը: Անշարժ գույքի լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման վերլուծության ընթացքում կարող են դիտարկվել օգտագործման մի քանի հնարավոր տարբերակներ, որոնք այնուհետև պետք է համադրվեն ֆինանսական արդյունավետության և նպատակահարմարության տեսանկյունից: Օգտագործման այն տարբերակը, որն ապահովում է անշարժ գույքի առավել բարձր արժեքը, համարվում է օգտագործման առավել արդյունավետ տարբերակ: Լավագույն և առավել արդյունավետ տարբերակի ընտրությունը գնահատողի մասնագիտական կարծիքն է անշարժ գույքի օգտագործման տարբերակի վերաբերյալ և որոշվում է շուկայական տեղեկատվության վերլուծության արդյունքում:

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:

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



## ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՏԵՂԱԴՐՈՒԹՅԱՆ ՔԱՐՏԵԶԱՅԻՆ ԴՐՎԱԳ



<https://yandex.com/maps/10262/yerevan/house/YE0YcwZnTUEFQFpqfX13eHxmYg==/?l=sat%2Cskl&ll=44.519586%2C40.169088&z=17>

### ՇՈՒԿԱՅԱԿԱՆ ԱՐԺԵՔԻ ՈՐՈՇՈՒՄ ՀԱՄԵՄԱՏԱԿԱՆ ՄՈՏԵՑՄԱՄԲ

Այս մոտեցման կիրառման ընթացքում իրականացվել է համանման անշարժ գույքի համար շուկայական իրավիճակի վերլուծություն և վերլուծության համար արժանահավատ տեղեկատվության ընտրություն, համեմատության համապատասխան միավորի որոշում, համեմատության անհրաժեշտ տարրերի առանձնացում, համեմատության միավորների արժեքի ճշգրտում՝ ըստ համեմատության տարրերի, համեմատվող անշարժ գույքի համար արժեքի մի քանի ճշգրտված ցուցանիշների համապատասխանեցումը մեկ ցուցանիշին:

Գնահատման գործընթացում ընդունված են համեմատության հիմնական տարրերը՝

- վաճառքի պայմանները և շուկայի իրավիճակը
- գույքային իրավունքներն ու սահմանափակումները (այդ թվում՝ իրավունքների և օգտագործման նկատմամբ)
- հիմնական և օժանդակ շինությունների չափերը (մակերես, բարձրություն, ծավալ)
- կոնստրուկտիվ նյութերի տարրերի տեսակը,
- հարկայնությունը, հարկը, կառուցման տարեթիվը
- ավարտվածության աստիճանը(կիսակառույց շինությունների գնահատման ժամանակ հաշվի է առնվում օրենսդրությամբ սահմանված կարգով մշակված և հաստատված նախագիծը),
- տեղադրությունը, դիրքը, տրանսպորտային հանգույցների առկայությունը,
- ներքին և արտաքին հարդարման վիճակը,
- ավտոկայանատեղիի առկայությունը կամ հնարավորությունը,
- գործառնական նշանակությունը,
- ինժեներական ցանցերն ու կոմունալ սպասարկումը(էլեկտրամատակարարում, գազամատակարարում, ջրամատակարարում, ջեռուցում և այլն),
- բնակելի, հասարակական և արտադրական նշանակության շենքեր-շինությունների արժեքի վրա ազդող այլ գործոններ

Գնահատողն օգտվել է անշարժ գույքի շուկայում առկա, նույն տարածաշրջանում վաճառքի ենթակա, կամ վաճառված, գնահատվող անշարժ գույքին նման բազմաբնակարան բնակելի շենքերում տեղակայված անշարժ գույքերի տվյալներից: Համեմատական անշարժ գույքերի վերաբերյալ տվյալները ձեռք են բերվել ընկերության բազայից, համացանցից, ճշգրտվել ընկերության աշխատակիցների կողմից, ինչպես նաև ՀՀ կադաստրի կոմիտեի կողմից հրապարակված միջին շուկայական գներից: Այնուհետև ձեռք բերված համեմատական անշարժ գույքերից ընտրվել են այնպիսիները, որոնք առավել նման են գնահատվողին և համեմատության հաշվարկները իրականացվել են ընտրվածների հետ:

Համեմատության միավոր է ընտրվել շինության 1քմ. արժեքը և հաշվարկները (ըստ համեմատության տարրերի) իրականացվել են աղյուսակ 2-ում

Աղյուսակ 2

| Համեմատության տարրերը        | Գնահատվող անշարժ գույք                        | N1                      | N2                      | N3                      |
|------------------------------|-----------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Հասցե                        | ք. Երևան, Եր. Քոչարի 21 շենք, թիվ 15 բնակարան | ք. Երևան, Եր. Քոչար փող | ք. Երևան, Եր. Քոչար փող | ք. Երևան, Եր. Քոչար փող |
| Տեղեկատվության աղբյուրը      |                                               | item/22503469           | item/21428759           | item/22156642           |
| Մակերես (քմ)                 | 74,50                                         | 74                      | 84                      | 78                      |
| Հարկայնություն/հարկ          | 16 / 4                                        | 16 / 10                 | 12 / 12                 | 12 / 3                  |
| Վաճառքի գինը՝ (դրամ)         |                                               | 45843600                | 60991920                | 53816400                |
| Վաճառքի միավորի գինը՝ (դրամ) |                                               | 619508                  | 726094                  | 689954                  |
| Վաճառքի պայման               | սակարկելի չէ                                  | սակարկելի               | սակարկելի               | սակարկելի               |
| ուղղումը (%)                 |                                               | -5%                     | -5%                     | -5%                     |
| ուղղումը (դրամ/քմ)           |                                               | -30975                  | -36305                  | -34498                  |
| ուղղված արժեք (դրամ/քմ)      |                                               | 588533                  | 689790                  | 655456                  |
| Վաճառքի ժամանակահատված       | 01.2025                                       | 05/2025                 | 05/2025                 | 02/2025                 |
| ուղղումը (%)                 |                                               | 0%                      | 0%                      | 0%                      |
| ուղղումը (դրամ/քմ)           |                                               | 0                       | 0                       | 0                       |
| ուղղված արժեք (դրամ/քմ)      |                                               | 588533                  | 689790                  | 655456                  |
| Նպատակային նշանակությունը    | բնակելի                                       | բնակելի                 | բնակելի                 | բնակելի                 |
| Գործառնական նշանակությունը   | բնակարան                                      | բնակարան                | բնակարան                | բնակարան                |
| Ընթացիկ օգտագործման          | բնակարան                                      | բնակարան                | բնակարան                | բնակարան                |
| Մակերեսի ուղղում (%)         |                                               | 0%                      | 3%                      | 0%                      |
| ուղղումը (դրամ/քմ)           |                                               | 0                       | 20694                   | 0                       |

|                                         |                   |                   |                   |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| ուղղված արժեք<br>(դրամ/քմ)              |                   | 588533            | 710483            | 655456            |
| <b>Հարկայնություն/հարկ<br/>(%)</b>      |                   | <b>5%</b>         | <b>10%</b>        | <b>0%</b>         |
| ուղղումը (դրամ/քմ)                      |                   | 29427             | 71048             | 0                 |
| ուղղված արժեք<br>(դրամ/քմ)              |                   | 617959            | 781532            | 655456            |
| <b>Սպասարկող<br/>համակարգեր</b>         | <b>առկա չէ</b>    | <b>առկա չէ</b>    | <b>ջեռուցում</b>  | <b>ջեռուցում</b>  |
| <b>Ներքին հարդարման<br/>վիճակը</b>      | <b>միջին</b>      | <b>բավարար</b>    | <b>լավ</b>        | <b>միջին</b>      |
| ուղղումը (%)                            |                   | 8%                | -10%              | 0%                |
| ուղղումը (դրամ/քմ)                      |                   | 49437             | -78153            | 0                 |
| ուղղված արժեք<br>(դրամ/քմ)              |                   | 667396            | 703378            | 655456            |
| <b>Շենքի տեխնիկական<br/>վիճակը</b>      | <b>բարվոք</b>     | <b>բարվոք</b>     | <b>բարվոք</b>     | <b>բարվոք</b>     |
| ուղղումը (%)                            |                   | 0%                | 0%                | 0%                |
| ուղղումը (դրամ/քմ)                      |                   | 0                 | 0                 | 0                 |
| ուղղված արժեք<br>(դրամ/քմ)              |                   | 667396            | 703378            | 655456            |
| <b>Շենքի տիպը</b>                       | <b>պանելային</b>  | <b>պանելային</b>  | <b>պանելային</b>  | <b>պանելային</b>  |
| ուղղումը (%)                            |                   | 0%                | 0%                | 0%                |
| ուղղումը (դրամ/քմ)                      |                   | 0                 | 0                 | 0                 |
| ուղղված արժեք<br>(դրամ/քմ)              |                   | 667396            | 703378            | 655456            |
| <b>Միջհարկային ծածկը</b>                | <b>ե/բ սալեր</b>  | <b>ե/բ սալեր</b>  | <b>ե/բ սալեր</b>  | <b>ե/բ սալեր</b>  |
| ուղղումը (%)                            |                   | 0%                | 0%                | 0%                |
| ուղղումը (դրամ/քմ)                      |                   | 0                 | 0                 | 0                 |
| ուղղված արժեք<br>(դրամ/քմ)              |                   | 667396            | 703378            | 655456            |
| <b>Առաստաղի<br/>բարձրությունը (մ)</b>   | <b>2,6մ-3,0մ</b>  | <b>2,6մ-3,0մ</b>  | <b>2,6մ-3,0մ</b>  | <b>2,6մ-3,0մ</b>  |
| ուղղումը (%)                            |                   | 0%                | 0%                | 0%                |
| ուղղումը (դրամ/քմ)                      |                   | 0                 | 0                 | 0                 |
| ուղղված արժեք<br>(դրամ/քմ)              |                   | 667396            | 703378            | 655456            |
| <b>Տեղադրությունը</b>                   | <b>միջին</b>      | <b>միջին</b>      | <b>միջին</b>      | <b>միջին</b>      |
| ուղղումը (%)                            |                   | 0%                | 0%                | 0%                |
| ուղղումը (դրամ/քմ)                      |                   | 0                 | 0                 | 0                 |
| ուղղված արժեք<br>(դրամ/քմ)              |                   | 667396            | 703378            | 655456            |
| <b>Դիրքը</b>                            | <b>միջին</b>      | <b>միջին</b>      | <b>միջին</b>      | <b>միջին</b>      |
| ուղղումը (%)                            |                   | 0%                | 0%                | 0%                |
| ուղղումը (դրամ/քմ)                      |                   | 0                 | 0                 | 0                 |
| ուղղված արժեք<br>(դրամ/քմ)              |                   | 667396            | 703378            | 655456            |
| <b>Տրանսպորտային<br/>մատչելիություն</b> | <b>ասֆալտապատ</b> | <b>ասֆալտապատ</b> | <b>ասֆալտապատ</b> | <b>ասֆալտապատ</b> |
| ուղղումը (%)                            |                   | 0%                | 0%                | 0%                |

|                                         |  |        |        |                   |
|-----------------------------------------|--|--------|--------|-------------------|
| ուղղումը (դրամ/քմ)                      |  | 0      | 0      | 0                 |
| ուղղված արժեք<br>(դրամ/քմ)              |  | 667396 | 703378 | 655456            |
| <b>Գնահատվող գույքի 1 քմ արժեքը</b>     |  |        |        | <b>675410</b>     |
| <b>Գնահատվող գույքի արժեք</b>           |  |        |        | <b>50 318 062</b> |
| <b>Գնահատվող գույքի արժեք կլորացված</b> |  |        |        | <b>50 300 000</b> |

## ՇՈՒԿԱՅԱԿԱՆ ԱՐԺԵՔԻ ՈՐՈՇՈՒՄ ԵԿԱՄՏԱՅԻՆ ՄԵԹՈԴՈՎ

Եկամտային մոտեցմամբ շուկայական արժեքը որոշվում է անշարժ գույքի եկամուտ բերելու կարողությամբ: Եկամտային մեթոդի շրջանակներում օգտագործվել է եկամտի կապիտալավերաժման եղանակը: Եկամտային մեթոդով գնահատումը կատարվել է ուղղակի կապիտալավերաժման եղանակով, և գնահատման ժամանակ կիրառվել են.

- **պոտենցիալ համախառն եկամուտ**՝ գնահատվող անշարժ գույքի առավել արդյունավետ օգտագործումից ստացվող հնարավոր եկամուտ, որը կարող է հաշվարկվել ելնելով այն ենթադրություններից, որ անշարժ գույքը հանձնվել է վարձակալության կամ նմանատիպ անշարժ գույքի այլ օգտագործման վերաբերյալ տեղեկատվության վերլուծության հիման վրա: Այդ ենթադրությունից ելնելով պոտենցիալ համախառն եկամտի կանխատեսումը իրականացվել է նմանատիպ անշարժ գույքի վերաբերյալ շուկայական տեղեկատվության վերլուծության հիման վրա և հաշվարկվել է տարեկան կտրվածքով: Գնահատման գործընթացում հաշվի են առնվել նաև նմանատիպ անշարժ գույքի վարձակալական պայմանագրերի բնորոշ (հատուկ) պայմանները,
- **իրական համախառն եկամուտը**՝ պոտենցիալ համախառն եկամուտն է՝ նվազեցված անշարժ գույքի պարապուրդի (թերբեռնվածության) և չվճարումների հետևանքով չստացված եկամուտների (կրած ծախսերի) չափով: Անշարժ գույքի պարապուրդը (թերբեռնվածությունը) առաջանում է մշտապես կամ պարբերաբար չօգտագործվող մակերեսների հետևանքով և վարձակալների փոփոխության հետ կապված միջանկյալ (չվարձակալված) ժամանակահատվածի առկայության հետևանքով,
- **զուտ գործառնական եկամուտ**՝ իրական համախառն եկամուտն է՝ նվազեցված շահագործման և կառավարման ծախսերի չափերով, առանց հաշվի առնելու փոխառու միջոցների գծով վճարումները և ամորտիզացիոն հատկացումները,
- **շահագործման ծախսեր**՝ անշարժ գույքի գործառնական պիտանելիության պահպանման համար անհրաժեշտ ծախսերն են, որոնք ապահովում են պոտենցիալ համախառն եկամտի ստացումը, շահագործման ծախսերն են՝
  - 1) **հասպտակային ծախսեր**՝ գույքահարկի, հողի հարկի, ապահովագրական և այլ հաստատուն վճարումների հետ կապված ծախսերն են, որոնք կախված չեն անշարժ գույքի շահագործման ծանրաբեռնվածությունից,
  - 2) **փոփոխական ծախսեր**՝ կոմունալ, պահպանության, սանմաքրման, աղբահանության և այլ փոփոխական վճարումների և հարկերի հետ կապված ծախսերն են, որոնք կախված են անշարժ գույքի շահագործման ծանրաբեռնվածությունից,
  - 3) **վերականգնման ծախսեր** (պահուստային միջոցներ)՝ անշարժ գույքի տնտեսական կյանքի ընթացքում տանիքի, սանիտարական տեխնիկայի, վերելակի, ներքին կամ արտաքին ընթացիկ հարդարման և այլ առանձին արագամաշ տարրերի փոխարինման կամ բարելավման հետ կապված ծախսերն են,
- **կառավարման ծախսեր**՝ առանձին ծախսեր են, որոնք ուղղված են վարչակազմի աշխատավարձի ապահովմանը և կառավարման հետ կապված այլ ծախսերին:

Անշարժ գույքի պոտենցիալ համախառն եկամուտը առաջանում է գույքը վարձակալությամբ հանձնելիս: Գնահատվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը հաշվարկվել է գնահատվող գույքի տեղակայման տարածքում վարձակալության առաջարկվող (համացանց, ընկերության սեփական բազա) բնակարանների վարձավճարների տվյալների վերլուծությամբ: Հարկ է նշել, որ ՀՀ-ում անշարժ գույքի վարձակալության շուկայում դեռևս գործարքների գերակշիռ մասի պայմանագրերում արտացոլված վարձավճարները արժանահավատ չեն: Մասնավորապես անշարժ գույքերի վարձակալման ժամանակ հիմնականում ֆիքսվում է վարձատուի, զուտ գործառնական եկամուտը այլ ոչ թե, պոտենցիալ կամ իրական համախառն եկամուտը: Վարձակալությամբ տրված և առաջարկվող անշարժ գույքերի վարձավճարները հիմնականում չեն ներառում, շահագործման ծախսերը (բացառությամբ, հաստատուն ծախսերից՝ գույքահարկի և հողի հարկի վճարումները), փոփոխական ծախսերը (կոմունալ, պահպանության, սանմաքրման, աղբահանության և այլ փոփոխական վճարումների և հարկերի հետ կապված ծախսերը, որոնք կախված են անշարժ գույքի շահագործման ծանրաբեռնվածությունից) պայմանագրով կամ բանավոր պայմանավորվածությամբ կատարում են վարձակալները, վերականգնման ծախսերը պայմանագրային գներում չեն արտացոլվում, քանի որ վարձատուները վարձակալներին անշարժ գույքը վարձակալությամբ հանձնելիս պայմանագրով նախատեսում են վարձակալությամբ հանձնված անշարժ գույքի ընթացիկ նորոգումները վարձակալի հաշվին և հիմնականում պահանջում են վարձակալության ժամկետի ավարտին գույքը հանձնել վարձատուին գույքի վարձակալությամբ տրման ամսաթվի վիճակով:

Համեմատության միավոր է ընտրվել շինության 1քմ. արժեքը և հաշվարկները (ըստ համեմատության տարրերի) իրականացվել են աղյուսակ 3-ում

| Համեմատության տարրերը       | Գնահատվող անշարժ գույք                        | N1                      | N2                      | N3                      |
|-----------------------------|-----------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Հասցե                       | ք. Երևան, Եր. Քոչարի 21 շենք, թիվ 15 բնակարան | ք. Երևան, Եր. Քոչար փող | ք. Երևան, Եր. Քոչար փող | ք. Երևան, Եր. Քոչար փող |
| Տեղեկատվության աղբյուրը     |                                               | item/20818282           | item/21703171           | item/21655932           |
| Մակերես (քմ)                | 74,5                                          | 93                      | 85                      | 80                      |
| Հարկայնություն/հարկ         | 16/4                                          | 11/2                    | 14/8                    | 9/3                     |
| Ամսական վարձավճար (դրամ)    |                                               | 260000                  | 280000                  | 270000                  |
| Ամսական վարձավճար (դրամ/քմ) |                                               | 2796                    | 3294                    | 3375                    |
| Վարձավճարի պայման           | սակարկելի չէ                                  | սակարկելի               | սակարկելի               | սակարկելի               |
| ուղղումը (%)                |                                               | -5%                     | -5%                     | -5%                     |
| ուղղումը (դրամ/քմ)          |                                               | -140                    | -165                    | -169                    |
| ուղղված արժեք (դրամ/քմ)     |                                               | 2656                    | 3129                    | 3206                    |
| Վարձավճարի ժամանակահատված   | 01.2025                                       | 03/2024                 | 03/2025                 | 10/2024                 |
| ուղղումը (%)                |                                               | 0%                      | 0%                      | 0%                      |
| ուղղումը (դրամ/քմ)          |                                               | 0                       | 0                       | 0                       |
| ուղղված արժեք (դրամ/քմ)     |                                               | 2656                    | 3129                    | 3206                    |
| Մակերեսի ուղղում (%)        |                                               | 5%                      | 3%                      | 0%                      |
| ուղղումը (դրամ/քմ)          |                                               | 133                     | 94                      | 5                       |
| ուղղված արժեք (դրամ/քմ)     |                                               | 2789                    | 3223                    | 3211                    |
| Հարկայնություն/հարկ (%)     |                                               | 0%                      | 0%                      | 0%                      |

|                                                                  |                   |                   |                   |                   |
|------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| ուղղումը (դրամ/քմ)                                               |                   | 0                 | 0                 | 0                 |
| ուղղված արժեք (դրամ/քմ)                                          |                   | 2789              | 3223              | 3211              |
| <b>Ներքին հարդարման վիճակը</b>                                   | <b>միջին</b>      | <b>բավարար</b>    | <b>լավ</b>        | <b>միջին</b>      |
| ուղղումը (%)                                                     |                   | 10%               | -10%              | 0%                |
| ուղղումը (դրամ/քմ)                                               |                   | 279               | -322              | 0                 |
| ուղղված արժեք (դրամ/քմ)                                          |                   | 3068              | 2901              | 3211              |
| <b>Կահույքի առկայություն</b>                                     | <b>ոչ</b>         | <b>այո</b>        | <b>այո</b>        | <b>այո</b>        |
| ուղղումը (%)                                                     |                   | -10%              | -20%              | -10%              |
| ուղղումը (դրամ/քմ)                                               |                   | -307              | -580              | -321              |
| ուղղված արժեք (դրամ/քմ)                                          |                   | 2761              | 2321              | 2890              |
| <b>Շենքի տեխնիկական վիճակը</b>                                   | <b>բարվոք</b>     | <b>բարվոք</b>     | <b>բարվոք</b>     | <b>բարվոք</b>     |
| ուղղումը (%)                                                     |                   | 0%                | 0%                | 0%                |
| ուղղումը (դրամ/քմ)                                               |                   | 0                 | 0                 | 0                 |
| ուղղված արժեք (դրամ/քմ)                                          |                   | 2761              | 2321              | 2890              |
| <b>Շենքի տիպը</b>                                                | <b>պանելային</b>  | <b>պանելային</b>  | <b>պանելային</b>  | <b>քարե</b>       |
| ուղղումը (%)                                                     |                   | 0%                | 0%                | 0%                |
| ուղղումը (դրամ/քմ)                                               |                   | 0                 | 0                 | 0                 |
| ուղղված արժեք (դրամ/քմ)                                          |                   | 2761              | 2321              | 2890              |
| <b>Միջհարկային ծածկը</b>                                         | <b>ե/բ սալեր</b>  | <b>ե/բ սալեր</b>  | <b>ե/բ սալեր</b>  | <b>ե/բ սալեր</b>  |
| ուղղումը (%)                                                     |                   | 0%                | 0%                | 0%                |
| ուղղումը (դրամ/քմ)                                               |                   | 0                 | 0                 | 0                 |
| ուղղված արժեք (դրամ/քմ)                                          |                   | 2761              | 2321              | 2890              |
| <b>Առաստաղի բարձրությունը (մ)</b>                                | <b>2,6մ-3,0մ</b>  | <b>2,6մ-3,0մ</b>  | <b>2,6մ-3,0մ</b>  | <b>2,6մ-3,0մ</b>  |
| ուղղումը (%)                                                     |                   | 0%                | 0%                | 0%                |
| ուղղումը (դրամ/քմ)                                               |                   | 0                 | 0                 | 0                 |
| ուղղված արժեք (դրամ/քմ)                                          |                   | 2761              | 2321              | 2890              |
| <b>Տեղադրությունը</b>                                            |                   | <b>միջին</b>      | <b>միջին</b>      | <b>միջին</b>      |
| ուղղումը (%)                                                     |                   | 0%                | 0%                | 0%                |
| ուղղումը (դրամ/քմ)                                               |                   | 0                 | 0                 | 0                 |
| ուղղված արժեք (դրամ/քմ)                                          |                   | 2761              | 2321              | 2890              |
| <b>Դիրքը</b>                                                     |                   | <b>միջին</b>      | <b>միջին</b>      | <b>միջին</b>      |
| ուղղումը (%)                                                     |                   | 0%                | 0%                | 0%                |
| ուղղումը (դրամ/քմ)                                               |                   | 0                 | 0                 | 0                 |
| ուղղված արժեք (դրամ/քմ)                                          |                   | 2761              | 2321              | 2890              |
| <b>Տրանսպորտային մատչելիություն</b>                              | <b>ասֆալտապատ</b> | <b>ասֆալտապատ</b> | <b>ասֆալտապատ</b> | <b>ասֆալտապատ</b> |
| ուղղումը (%)                                                     |                   | 0%                | 0%                | 0%                |
| ուղղումը (դրամ/քմ)                                               |                   | 0                 | 0                 | 0                 |
| ուղղված արժեք (դրամ/քմ)                                          |                   | 2761              | 2321              | 2890              |
| <b>Գնահատվող գույքի վարձավճարի 1 քմ արժեքը</b>                   |                   |                   |                   | <b>2 657</b>      |
| <b>Գնահատվող գույքի վարձավճարի արժեքը</b>                        |                   |                   |                   | <b>197 964</b>    |
| <b>Ընդամենը անշարժ գույքի շուկայական արժեքը կլորացված (դրամ)</b> |                   |                   |                   | <b>198 000</b>    |

Հաշվի առնելով վերոգրյալը, գնահատողի կողմից իրականացվել է պոտենցիալ համախառն եկամտի կանխատեսում, որի արդյունքում պարզվել է, որ գնահատվող անշարժ գույքի համեմատական մեթոդով որոշված վարձավճարի շուկայական արժեքը համապատասխանում է զուտ գործառնական եկամտին: Վերլուծության ընթացքում պարզվում է, որ գնահատվող անշարժ

գույքը (եթե այն ունենար լավ վիճակի ներքին հարդարում) կարելի է հանձնել վարձակալությամբ (բարձրակարգ վարձակալության ծառայության մատուցման պայմանով): Այսպիսով գնահատվող անշարժ գույքը կարելի է հանձնել վարձակալությամբ՝ 198000 դրամ ամսեկան վարձավճարով:

**Կապիտալիզացիայի գործակիցը** տոկոսադրույք է, որը կիրառվում է անշարժ գույքից տարեկան կտրվածքով ստացվող ապագա եկամուտների հոսքը ընթացիկ արժեքի վերածման նպատակով: Կապիտալավերածման գործակիցը կիրառվում է անշարժ գույքի շուկայական արժեքը որոշելիս: Կապիտալավերածման գործակիցը իր մեջ ներառում է կապիտալից ստացված եկամուտը և կապիտալի վերադարձը: Կապիտալից ստացված եկամուտը՝ ներդրողի դրամական միջոցների օգտագործման դիմաց վճարվող տոկոսաչափն է, կապված ներդրումների կոնկրետ ժամանակամիջոցի և ռիսկերի գործոնների հետ, իսկ կապիտալի վերադարձը՝ ներդրված սկզբնական գումարի մարումն է:

Կիրառված կապիտալավերածման գործակիցը որոշվել է շուկայական խտացման (էկստրակցիայի) եղանակով:

Վերլուծվել են վաճառված անշարժ գույքերի գների և այդ անշարժ գույքերի (նմանատիպ անշարժ գույքերի) վարձավճարները և ըստ այդմ դրանց միջինացված մեծությունների հարաբերությամբ աղյուսակ 4-ում որոշվել է տվյալ տարածաշրջանում կապիտալավերածման գործակիցը:

| Կիրառվող հիմնական գործոնները                                                                                                          | N 1                                                                               | N 2                                                                               | N 3                                                                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| Ինֆորմացիայի աղբյուր                                                                                                                  | <a href="https://www.list.am/item/20818282">https://www.list.am/item/20818282</a> | <a href="https://www.list.am/item/21703171">https://www.list.am/item/21703171</a> | <a href="https://www.list.am/item/21655932">https://www.list.am/item/21655932</a> |
| Վարձակալության գինը (Դրամ)                                                                                                            | 260 000                                                                           | 280 000                                                                           | 270 000                                                                           |
| Մակերեսը (քմ.)                                                                                                                        | 93                                                                                | 85                                                                                | 80                                                                                |
| Ներքին հարդարման աստիճան                                                                                                              | բավարար                                                                           | լավ                                                                               | միջին                                                                             |
| Հարկ/Հարկայնություն                                                                                                                   | 11/2                                                                              | 14/8                                                                              | 9/3                                                                               |
| 1 քմ. վարձավճարը (դրամ/քմ)                                                                                                            | 2 796                                                                             | 3 294                                                                             | 3 375                                                                             |
| Պոտենցիալ համախառն եկամուտ 1 քմ.                                                                                                      | 33 548                                                                            | 39 529                                                                            | 40 500                                                                            |
| Իրական գործառնական եկամուտ 1 քմ.                                                                                                      | 30 194                                                                            | 35 576                                                                            | 36 450                                                                            |
| Չուտ գործառնական եկամուտ 1 քմ.                                                                                                        | 27 174                                                                            | 32 019                                                                            | 32 805                                                                            |
| Չուտ գործառնական եկամուտ                                                                                                              | 2 527 200                                                                         | 2 721 600                                                                         | 2 624 400                                                                         |
| Շուկայում առկա նմանատիպ օբյեկտի վաճառքի ինֆորմացիա և ինֆորմացիայի համահարթեցում վարձակալության օբյեկտների հետ (ուղղահայաց սյուևյակով) |                                                                                   |                                                                                   |                                                                                   |
| Ինֆորմացիայի աղբյուր                                                                                                                  | <a href="https://www.list.am/item/22503469">https://www.list.am/item/22503469</a> | <a href="https://www.list.am/item/21428759">https://www.list.am/item/21428759</a> | <a href="https://www.list.am/item/22156642">https://www.list.am/item/22156642</a> |
| Վաճառքի գինը (Դրամ)                                                                                                                   | 45 843 600                                                                        | 60 991 920                                                                        | 53 816 400                                                                        |

|                                                           |             |            |             |
|-----------------------------------------------------------|-------------|------------|-------------|
| Մակերեսը (քմ.)                                            | 74          | 84         | 78          |
| Հարկ/Հարկայնություն                                       | 16 / 10     | 12 / 12    | 12 / 3      |
| Ներքին հարդարման աստիճան                                  | բավարար     | լավ        | միջին       |
| Վաճառքի գինը 1քմ. (դրամ)                                  | 619 508     | 726 094    | 689 954     |
| N 1 Ներքին հարդարման և կահավորանքի աստիճան (%)            | 0%          | 0%         | 0%          |
| Ուղղումը (դրամ)                                           | 0           | 0          | 0           |
| Ուղղված 1 քմ. գինը (դրամ/քմ)                              | 619 508     | 726 094    | 689 954     |
| N 2 Հարկայնություն (%)                                    | -10%        | -10%       | 0%          |
| Ուղղումը (դրամ)                                           | -61 951     | -72 609    | 0           |
| Ուղղված 1 քմ. գինը (դրամ/քմ)                              | 557 557     | 653 485    | 689 954     |
| N 3 Մակերեսի ճշգրտում (%)                                 | 5%          | 0%         | 0%          |
| Ուղղումը (դրամ)                                           | 27 878      | 0          | 0           |
| Ուղղված 1 քմ. գինը (դրամ/քմ)                              | 585 435     | 653 485    | 689 954     |
| N 4 Կողմնորոշում (%)                                      | 0%          | 0%         | 0%          |
| Ուղղումը (դրամ)                                           | 0           | 0          | 0           |
| Ուղղված 1 քմ. գինը (դրամ/քմ)                              | 585 435     | 653 485    | 689 954     |
| N 5 Շենքի տեղադրություն (%)                               | 0%          | 0%         | 0%          |
| Ուղղումը (դրամ)                                           | 0           | 0          | 0           |
| Ուղղված 1 քմ. գինը (դրամ/քմ)                              | 585 435     | 653 485    | 689 954     |
| N 6 Դիրքադրություն (%)                                    | 5%          | 0%         | 5%          |
| Ուղղումը (դրամ)                                           | 29 272      | 0          | 34 498      |
| Ուղղված 1 քմ. գինը (դրամ/քմ)                              | 614 707     | 653 485    | 724 452     |
| Կապիտալավերածման գործակցի հաշվարկ                         | 0,044206747 | 0,04899704 | 0,045282532 |
| Տարածաշրջանում նմանատիպ գույքի կապիտալավերածման գործակիցը | 0,046       |            |             |

Գնահատվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքի հաշվարկը եկամտային մեթոդով ներկայացված է աղյուսակ 4-ում: Այսպիսով, կապիտալիզացիայի գործակիցը հաշվարկված շուկայական խտացման էքստրակցիայի մեթոդով կկազմի՝ 4,6:

Աղյուսակ 4

|                                                    |            |           |                   |
|----------------------------------------------------|------------|-----------|-------------------|
| ք. Երևան, Եր. Քոչար փող item/22503469              | 45 843 600 | 2 527 200 | 0,0442            |
| ք. Երևան, Եր. Քոչար փող item/21428759              | 60 991 920 | 2 721 600 | 0,0490            |
| ք. Երևան, Եր. Քոչար փող item/22156642              | 53 816 400 | 2 624 400 | 0,0453            |
| <b>Կապիտալվերածման գործակից</b>                    |            |           | <b>0,046</b>      |
| <b>Ամսական վարձավճար (դրամ)</b>                    |            |           | <b>198 000</b>    |
| <b>Ամիս (հատ)</b>                                  |            |           | <b>12</b>         |
| <b>Տարեկան համախառն գործառնական եկամուտ (դրամ)</b> |            |           | <b>2 376 000</b>  |
| <b>Պարապուրդ և չվճարումներ (-10%)</b>              |            |           | <b>0,9</b>        |
| <b>Իրական համախառն եկամուտ (դրամ)</b>              |            |           | <b>2 138 400</b>  |
| <b>Շահագործման և կառավարման ծախսեր (-10%)</b>      |            |           | <b>0,9</b>        |
| <b>Զուտ գործառնական եկամուտ (դրամ)</b>             |            |           | <b>1 924 560</b>  |
| <b>Հաշվարկային արժեք (դրամ)</b>                    |            |           | <b>41 691 338</b> |

## ԱՐԴՅՈՒՆՔՆԵՐԻ ՀԱՄԱՁԱՅՆԵՑՈՒՄ ԵՎ ԱՄՓՈՓՈՒՄ

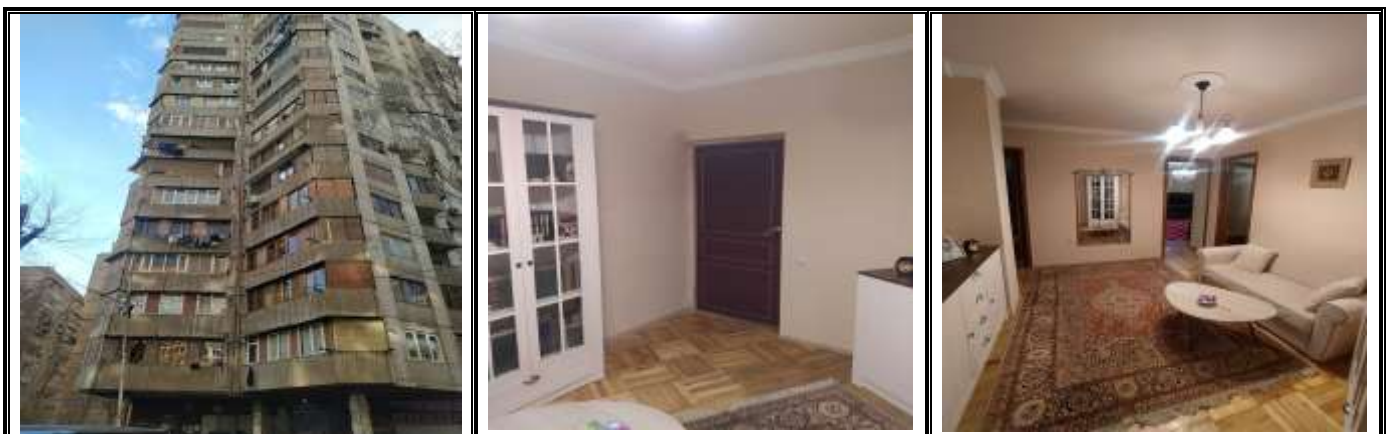
Ստորև բերված աղյուսակ 5-ում ներկայացված են գնահատման արդյունքները և կշռային գործակիցները, կախված գնահատման մոտեցումից:

Աղյուսակ 5

|                      |             |     |            |                   |
|----------------------|-------------|-----|------------|-------------------|
| Համեմատական մոտեցում | 50 318 062  | 50% | 25 159 031 | <b>46 004 700</b> |
| Եկամտային մոտեցում   | 41 691 338  | 50% | 20 845 669 |                   |
| Ծախսային մոտեցում    | չի կիրառվել | -   | -          |                   |
| <b>Կլորացված</b>     |             |     |            | <b>46,000,000</b> |

Այսպիսով, սույն գնահատման արդյունքների համաձայն, գնահատման ք. Երևան, Եր. Քոչարի 21 շենք, թիվ 15 բնակարանի հասցեում գտնվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը, առ 02.06.2025թ. կլորացված կազմում է՝ 46000000 (քարասունվեց միլիոն) ՀՀ դրամ:

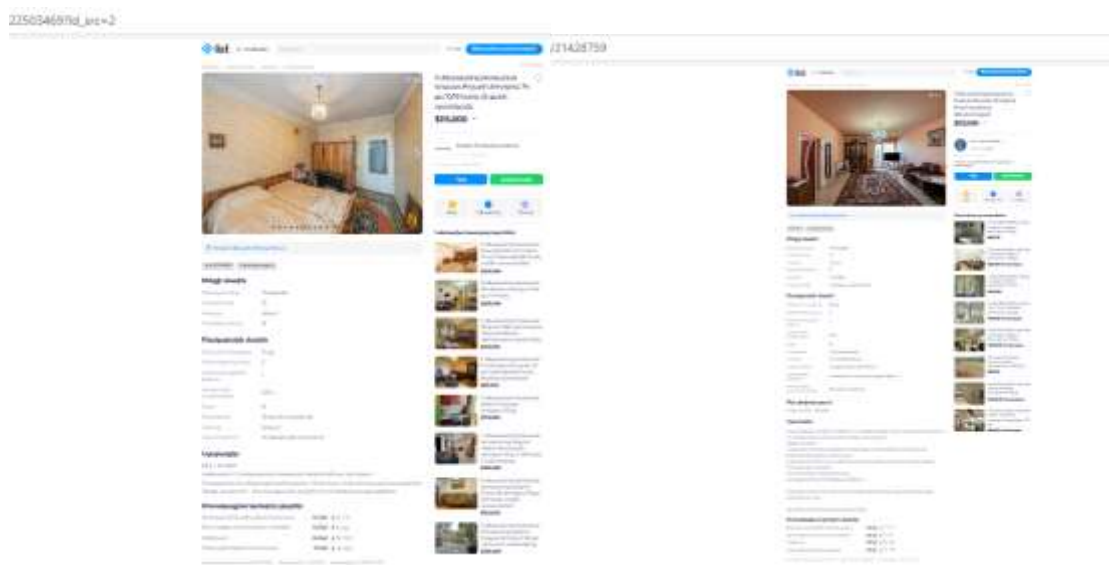
## ԼՈՒՍԱՆԿԱՐՉԱԿԱՆ ՀԱՎԵԼՎԱԾ

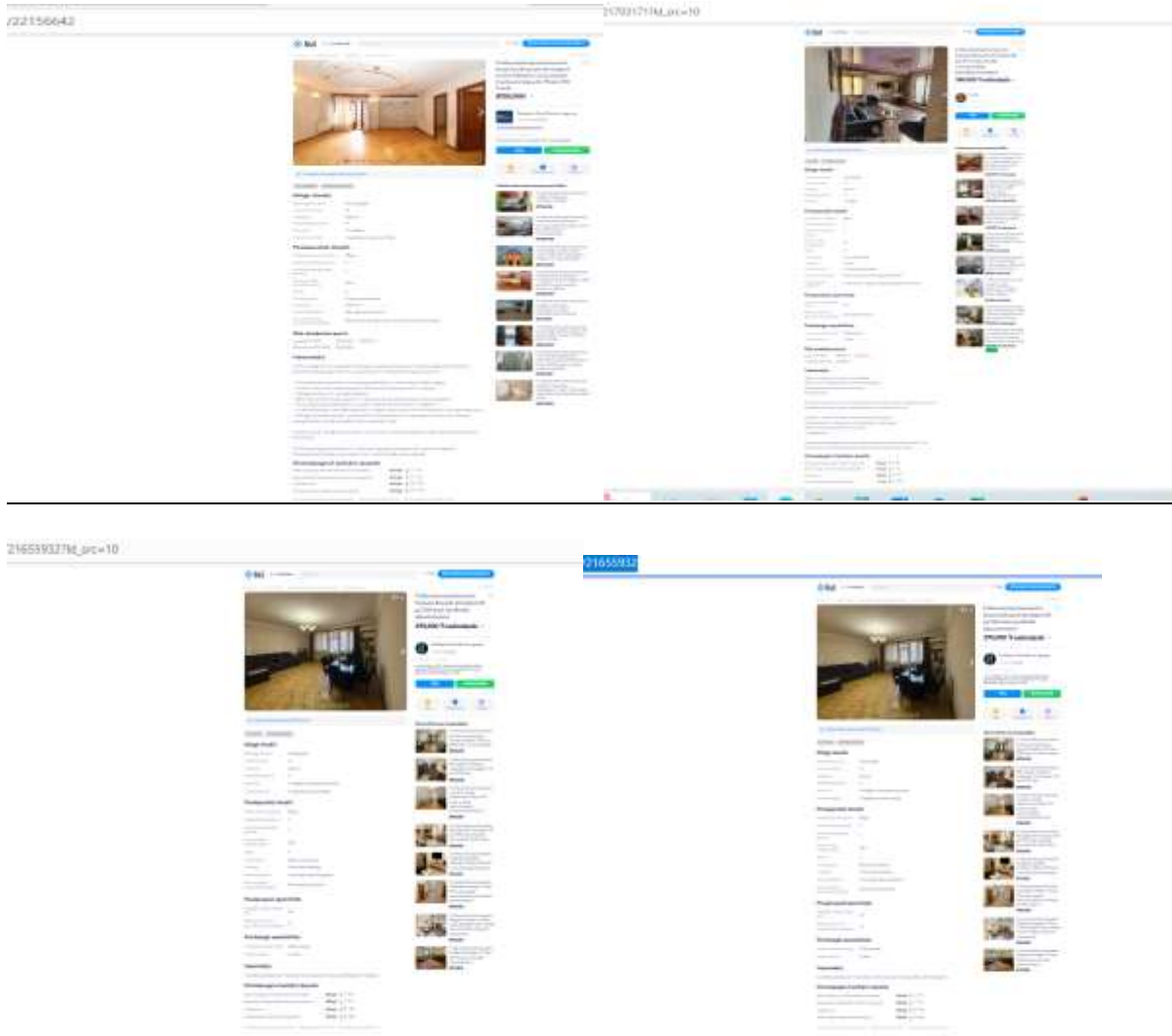


*Handwritten signature*



### Գնահատվող անշարժ գույքի համադրելի փվալները





### **Օգտագործված գրականության ցանկ**

1. ՀՀ օրենք « գնահատման գործունեության մասին», ընդունված 04.10.2005թ.
2. «ՀՀ-ում գնահատման ստանդարտները, ինչպես նաև գնահատողի վարքագծին ներկայացվող պահանջները սահմանելու մասին» կառավարության որոշման
3. ՀՀ քաղաքաշինության նախարարության կողմից 21.03.2005թ., N 46 հրամանով հաստատված և գործողության մեջ դրված, «ՀԱՅՍԵՅՍՄՇԻՆ ԵՎ ԿՊ ԳՀԻ» ՓԲԸ-ի կողմից մշակված «Բնակելի, հասարակական, և արտադրական շենքերի տեխնիկական վիճակի հետազննության մեթոդական ցուցումներ», Երևան 2006թ.
4. ՀՀ թիվ ՀՕ-320 օրենք «Իրավական ակտերի մասին», ընդունված 03.04.2002թ.
5. ՀՀ քաղաքաշինության նախարարի 14.01.2008թ. N 05-Ն «Գործող գներով շինարարական աշխատանքների արժեքի հաշվարկման կարգը հաստատելու մասին» հրաման
6. ՀՀ քաղաքաշինության նախարարի 15.02.2008թ. N 19-Ն «Քաղաքաշինական փաստաթղթերի (ծրագրային և ճարտարապետաշինարարական) մշակման աշխատանքների արժեքի հաշվարկման կարգը հաստատելու մասին» հրաման

*Handwritten signature*

7. ՀՀ քաղաքաշինության նախարարություն, 21.08.2001թ., թիվ 69 «Շինարարության համար կառուցվող ժամանակավոր շենքերի և կառուցվածքների նախահաշվային նորմերի հաստատման մասին» հրաման

8. ՀՀ քաղաքաշինության նախարարություն, 21.08.2001թ., թիվ 68 «Շինարարական աշխատանքների վրա կլիմայական պայմանների ազդեցությունը հաշվի առնող նախահաշվային նորմերի հաստատման մասին» հրաման

9. “Оценка недвижимости”, под. ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, Москва, 2007г.

10. “Оценка недвижимости”, Л. Н. Тэпман, Москва, 2005г.

11. “Оценка технического состояния зданий”, В. М. Калинин, С. Д. Сокова, Москва, 2005г.

12. “Оценка бизнеса”, под. ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, Москва, 2007г.

13. “Ипотека управление, организация, оценка”, И. В. Довиденко, В. З. Черняк, Москва, 2005г.

14. “Оценка стоимости недвижимости”, Е. Н. Иванова, Москва, 2007г.

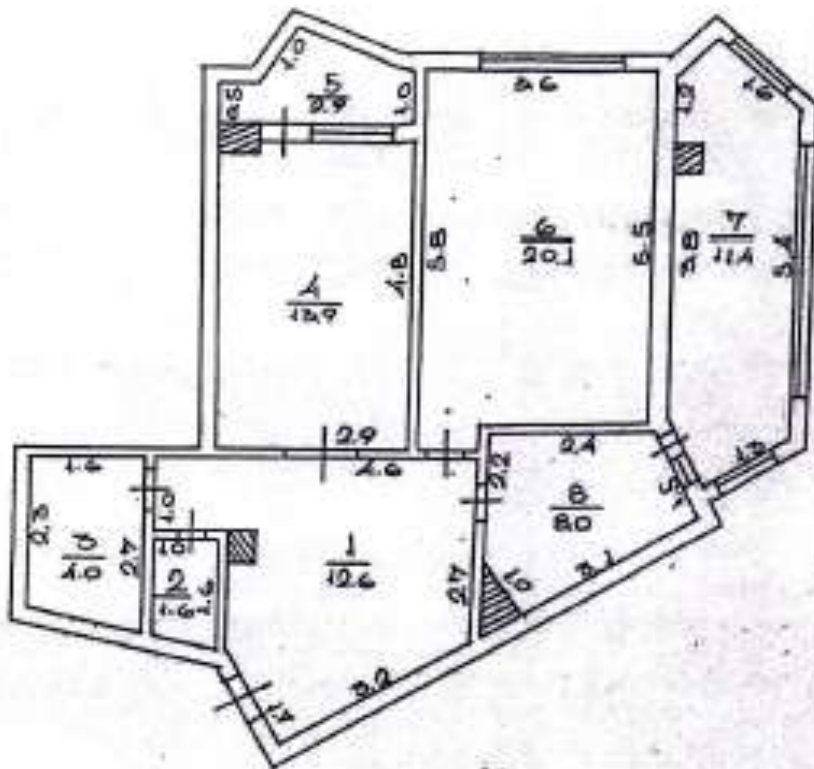
15. “Оценка имущества”, А. И. Зимин, Москва, 2007г.



01005768- 080 0103

# ՇԵՆՔԻ ՀԱՏԱԿԱԳԻՇ

1:100  
(Ճանշնագ)



h=27+50  
Δ=0.3  
d=0.1

Հասցե: Երևան, Կոմիտասի պող. 1  
Նկարագրող: Զ. Կարամյան  
(Ճարտարագիտական բաժին)



Հաս

01085168 ֆՅ ԳՕՅ

### ՀՈՂԱՄԱՍԻ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ

ԿԱՂԱՄԱՏՐԱՅԻՆ ՀԱՄԱՐԸ \_\_\_\_\_ 01-006-0227-0144  
 ՆՊԱՏԱԿԱՅԻՆ ՆՇԱՆԱԿՈՒԹՅՈՒՆԸ \_\_\_\_\_ Քաղաքացի  
 ՕԳՏԱԳՈՐԾՄԱՆ ՆՊԱՏԱԿԸ \_\_\_\_\_ Քաղաքացի-ն զինքն ապահ. և Կ. Գրեմ-ն  
 ՀՈՂԱՄԱՍԻ ԶԱՓԸ (հա) \_\_\_\_\_ 0.072088  
 ԻՐԱՎՈՒՆԹԻ ՏԵՍԱԿԸ \_\_\_\_\_ Քննչ. բաժնային ախտաբանություն 745/23724

### ՇԵՆՔԻ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ

ԿԱՂԱՄԱՏՐԱՅԻՆ ՀԱՄԱՐԸ \_\_\_\_\_ 01-006-0227-0144-001-015  
 ՆՊԱՏԱԿԱՅԻՆ ՆՇԱՆԱԿՈՒԹՅՈՒՆԸ \_\_\_\_\_ Քաղաքացի  
 ՕԳՏԱԳՈՐԾՄԱՆ ՆՊԱՏԱԿԸ \_\_\_\_\_ Քաղաքացի  
 ՄԱԿԵՐԵՍԸ (քառ. մ.) \_\_\_\_\_ 74.5  
 ԻՐԱՎՈՒՆԹԻ ՏԵՍԱԿԸ \_\_\_\_\_ Քննչ. բաժնային ախտաբանություն

### ՇԻՆՈՒԹՅԱՆ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ

| ԶԳ | ԿԱՂԱՄԱՏՐԱՅԻՆ ՀԱՄԱՐԸ | ՕԳՏԱԳՈՐԾՄԱՆ ՆՊԱՏԱԿԸ | ՄԱԿԵՐԵՍԸ (քառ. մ.) | ԻՐԱՎՈՒՆԹԻ ՏԵՍԱԿԸ |
|----|---------------------|---------------------|--------------------|------------------|
|    |                     |                     |                    |                  |
|    |                     |                     |                    |                  |
|    |                     |                     |                    |                  |
|    |                     |                     |                    |                  |
|    |                     |                     |                    |                  |
|    |                     |                     |                    |                  |
|    |                     |                     |                    |                  |

Լրացուցիչ մշումներ, փոփոխություններ \_\_\_\_\_ Այս քաղաքացի Քաղաքացի/Ք  
 և առանց չափաբանության/ ախտաբանության՝ զ. Շ. ՕԲ. չափաբան  
 արժեքներ հիման վրա:

Կատարողներ՝ \_\_\_\_\_ Մ. Շահաբադ  
 (ստորագրություններ)



\_\_\_\_\_ Քննչ. բաժնային  
 \_\_\_\_\_ Քաղաքացի

*Հաս*

# ՈՐԱԿԱՎՈՐՄԱՆ ՎԿԱՅԱԿԱՆ



**ՎԿԱՅԱԿԱՆ N ԳԳ-2023-36**

Սույն վկայականը տրվում է

**ԿԱՐԵՆ ԱԼԲԵՐՏԻ ՄԱՆՎԵԼՅԱՆԻ**

(անունը, հայրանունը, ազգանունը)



առ այն, որ նա մասնակցել է  
Կադաստրի կոմիտեի կողմից  
կազմակերպված  
գնահատման գործունեության  
որակավորման քննության:  
Կադաստրի կոմիտեի ղեկավարի  
2023 թվականի հունիսի 20-ի N278-L  
հրամանի համաձայն տրամադրվել է

## ԳՆԱՀԱՏՈՐԻ ՈՐԱԿԱՎՈՐՈՒՄ

Գործողության ժամկետը մինչև 20 հունիսի 2028 թ.

Կադաստրի  
կոմիտեի ղեկավար՝

  
(ստորագրություն)

Սուրեն Թովմասյան  
(անունը, ազգանունը)

ԿՏ

20 հունիսի 2023 թ.

QR-կոդ (երկչափ շտրիխ կոդ) Փաստաթղթի իսկությունը և վավերականությունը կարող է ստուգվել Կադաստրի  
կոմիտեի [www.e-cadastre.am](http://www.e-cadastre.am) կայքի միջոցով:

