



ԳԳԾ-06/1262

09/06/2025 թ

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

**Հարգելի գործընկեր**

**Գնահատման պայմանագրի կատարմամբ, Ձեզ ենք ներկա**

... ընդհանուր համարժեքի սեփականության իրավունքով պատկանող ք. Զերմուկ, Ձախափնյակ 5 շենք, թիվ 17 բնակարան հասցեում գտնվող անշարժ գույքի գնահատման հաշվեքվությունը:

Սույն գնահատման արդյունքների համաձայն, գնահատման ներկայացված ք. Զերմուկ, Ձախափնյակ 5 շենք, թիվ 17 բնակարան հասցեում գտնվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը, առ 30.04.2025 թ կազմում է 9200000 (ինը միլիոն երկու հարյուր հազար) ՀՀ դրամ:

Ներկայացվում է գնահատման հաշվեքվությունը՝ «18» 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)             | 69,3                                           |
| Հասցե                     | ք. Ջերմուկ, Ձախսափնյակ 5 շենք, թիվ 17 բնակարան |
| Վկայական                  | 500043 տրված 18.10.2001թ                       |
| Հարկայնություն/հարկ       | 5/1                                            |

**Գնահատման առանձնահատկությունները**

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

## 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 տեղագնումը կատարել է հասարակ տեսողական գննությամբ 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 Թռասթ» 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՝ ք. Ջերմուկ, Ձախսափնյակ 5 շենք, թիվ 17 բնակարան 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 Բենիկ Առաքելյանին, Լուսիկ Կարապետյան, Իրինա Արզումանովա, Արտակ Առաքելյան, Նարինե Առաքելյանի սեփականության իրավունքով պատկանող՝ ք. Ջերմուկ, Ձախսափնյակ 5 շենք, թիվ 17 բնակարան հասցեում գտնվող անշարժ գույքը, անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման վկայական թիվ 500043 տրված 18.10.2001թ. 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 500043 տրված 18.10.2001թ. 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**

Տեղազննության ամսաթիվն է՝ 30.04.2025 թ:

Գնահատման ամսաթիվն է՝ 30.04.2025 թ- 05.06.2025թ:

### **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

ԳՆԱՀԱՏՈՂ ՄԱՍՆԱԳԵՏ

«Արմ Թռասթ» ՍՊԸ

ՀՀ, ք. Երևան, Ռուբինյանց 31

Ա. Ստեփանյան

Կարեն Մանվելյան (այսուհետ՝ գնահատող)

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

## ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԳՈՐԾԸՆԹԱՅԸ

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 տեղազննում (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:

Կատարելով դիտարկվող տարածաշրջանում անշարժ գույքի շուկայի վերլուծություն եկել եմ այն եզրակացության, որ բաց և մրցակցային շուկայում վարձակալված և կամ վարձակալության առաջարկվող անշարժ գույքի տվյալները սակավաթիվ են, իսկ առկա տվյալները չեն կարող բավարարիմք հանդիսանալ դիտարկվող անշարժ գույքից ակնկալվող եկամուտների կանխատեսման և հաշվարկման համար: Հիմք ընդունելով վերոգրյալը, գտնում եմ որ եկամտային մոտեցման կիրառումը տվյալ անշարժ գույքի շուկայական արժեքի որոշման գործընթացում կարող է կրել խիստ սուբյեկտիվ բնույթ և հանգեցնել վիճահարույց արդյունքների, ուստի եկամտային մոտեցման կիրառումը իրատեսական չէ:

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

| Հասցեներ                     | ք. Ջերմուկ, Ձախափնյակ 5 շենք, թիվ 17<br>բնակարան            |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| Սեփականատերեր                |                                                             |
| ԱԳ վկայական                  | 500043 տրված 18.10.2001թ                                    |
| 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        | տեղազննման ժամանակ ակնադիտական վնասվածքներ չեն հայտնաբերվել |
| Մակերեսը (քմ)                | 69,3                                                        |
| Հարկայնությունը              | 5                                                           |
| Հարկը                        | 1                                                           |

|                                   |                             |
|-----------------------------------|-----------------------------|
| Տանիք, տանիքաձածկ                 | Լանջավոր, մետաղական         |
| Միջհարկային ծածկը                 | ե/բ սալեր                   |
| Շենքի տիպը                        | քարե                        |
| Առաստաղի բարձրությունը (մ)        | 2,6մ-3,0մ                   |
| Փոխարժեք (դրամ)                   | 389,94                      |
| <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                       | փայտյա                      |
| Պատուհաններ                       | մետաղապլաստե                |
| <b>Միջանցք</b>                    |                             |
| Հատակը                            | փայտյա                      |
| Պատերը                            | ներկած                      |
| Առաստաղը                          | ներկած                      |
| Ներքին հարդարման վիճակը           | բավարար                     |
| <b>Հյուրասենյակ</b>               |                             |
| Հատակը                            | մանրահատակ                  |
| Պատերը                            | ներկած                      |
| Առաստաղը                          | ներկած                      |
| Ներքին հարդարման վիճակը           | միջին                       |
| <b>Սենյակներ</b>                  |                             |
| Հատակը                            | մանրահատակ                  |
| Պատերը                            | ներկած                      |
| Առաստաղը                          | ներկած                      |
| Ներքին հարդարման վիճակը           | միջին                       |
| <b>Խոհանոց</b>                    |                             |
| Հատակը                            | մանրահատակ                  |
| Պատերը                            | սալիկապատ և ներկած          |
| Առաստաղը                          | ներկած                      |
| Ներքին հարդարման վիճակը           | միջին                       |
| <b>Սանհանգույց</b>                |                             |
| Հատակը                            | սալիկապատ                   |
| Պատերը                            | սալիկապատ և ներկած          |
| Առաստաղը                          | պլաստմասե վահանակներ        |
| Ներքին հարդարման վիճակը           | բարվոք                      |
| Ընդհանուր ներքին հարդարման վիճակը | միջին                       |



## 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. Ջերմուկ, Զախափնյակ 5 շենք, թիվ 17 բնակարան | ք. Ջերմուկ, Զախափնյակ թաղ | ք. Ջերմուկ, Զախափնյակ թաղ | ք. Ջերմուկ, Զախափնյակ թաղ |
| Տեղեկատվության աղբյուրը |                                               | 7078?Id_src=2             | 9259?Id_src=2             | 8815?Id_src=2             |
| Մակերես (քմ)            | 69,30                                         | 65                        | 80                        | 65                        |

*Հաս*

|                                 |              |           |           |           |
|---------------------------------|--------------|-----------|-----------|-----------|
| Հարկայնություն/հարկ             | 5 / 1        | 5 / 1     | 5 / 3     | 5 / 5     |
| Վաճառքի գինը՝<br>(դրամ)         |              | 7720812   | 12088140  | 6628980   |
| Վաճառքի միավորի<br>գինը՝ (դրամ) |              | 118782    | 151102    | 101984    |
| Վաճառքի պայման                  | սակարկելի չէ | սակարկելի | սակարկելի | սակարկելի |
| ուղղումը (%)                    |              | -5%       | -5%       | -5%       |
| ուղղումը (դրամ/քմ)              |              | -5939     | -7555     | -5099     |
| ուղղված արժեք<br>(դրամ/քմ)      |              | 112843    | 143547    | 96885     |
| Վաճառքի<br>ժամանակահատված       | 04,2025      | 04/2025   | 01/2025   | 03/2025   |
| ուղղումը (%)                    |              | 0%        | 0%        | 0%        |
| ուղղումը (դրամ/քմ)              |              | 0         | 0         | 0         |
| ուղղված արժեք<br>(դրամ/քմ)      |              | 112843    | 143547    | 96885     |
| Նպատակային<br>նշանակությունը    | բնակելի      | բնակելի   | բնակելի   | բնակելի   |
| Գործառնական<br>նշանակությունը   | բնակարան     | բնակարան  | բնակարան  | բնակարան  |
| Ընթացիկ<br>օգտագործման          | բնակարան     | բնակարան  | բնակարան  | բնակարան  |
| Մակերեսի ուղղում (%)            |              | 0%        | 0%        | 0%        |
| ուղղումը (դրամ/քմ)              |              | 0         | 0         | 0         |
| ուղղված արժեք<br>(դրամ/քմ)      |              | 112843    | 143547    | 96885     |
| Հարկայնություն/հարկ<br>(%)      |              | 0%        | -10%      | 5%        |
| ուղղումը (դրամ/քմ)              |              | 0         | -14355    | 4844      |
| ուղղված արժեք<br>(դրամ/քմ)      |              | 112843    | 129192    | 101729    |
| Սպասարկող<br>համակարգեր         | առկա չէ      | առկա չէ   | առկա չէ   | առկա չէ   |
| Ներքին հարդարման<br>վիճակը      | միջին        | վատ       | բավարար   | բավարար   |
| ուղղումը (%)                    |              | 20%       | 10%       | 20%       |
| ուղղումը (դրամ/քմ)              |              | 22569     | 12919     | 20346     |
| ուղղված արժեք<br>(դրամ/քմ)      |              | 135411    | 142111    | 122075    |
| Շենքի տեխնիկական<br>վիճակը      | բարվոք       | բարվոք    | բարվոք    | բարվոք    |
| ուղղումը (%)                    |              | 0%        | 0%        | 0%        |
| ուղղումը (դրամ/քմ)              |              | 0         | 0         | 0         |
| ուղղված արժեք<br>(դրամ/քմ)      |              | 135411    | 142111    | 122075    |
| Շենքի տիպը                      | քարե         | քարե      | քարե      | քարե      |
| ուղղումը (%)                    |              | 0%        | 0%        | 0%        |
| ուղղումը (դրամ/քմ)              |              | 0         | 0         | 0         |
| ուղղված արժեք<br>(դրամ/քմ)      |              | 135411    | 142111    | 122075    |
| Միջհարկային ծածկը               | ե/բ սալեր    | ե/բ սալեր | ե/բ սալեր | ե/բ սալեր |
| ուղղումը (%)                    |              | 0%        | 0%        | 0%        |

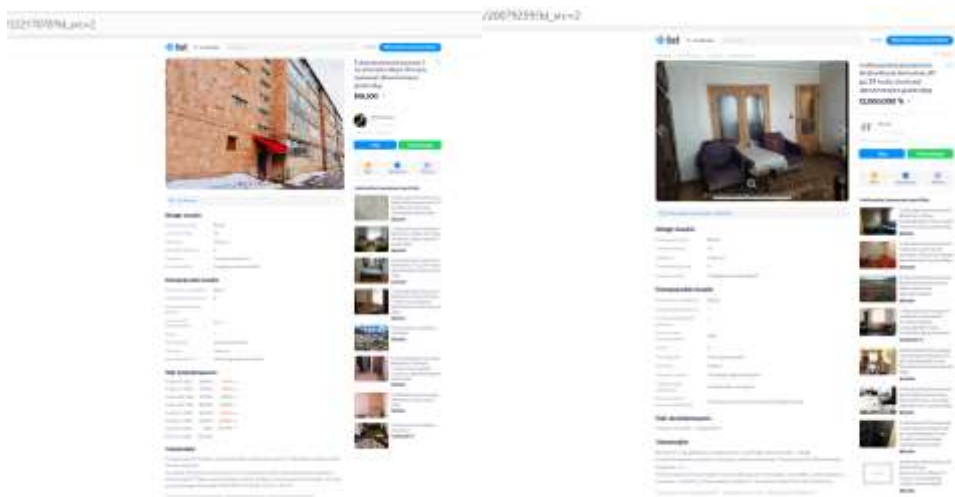
*Հաս*

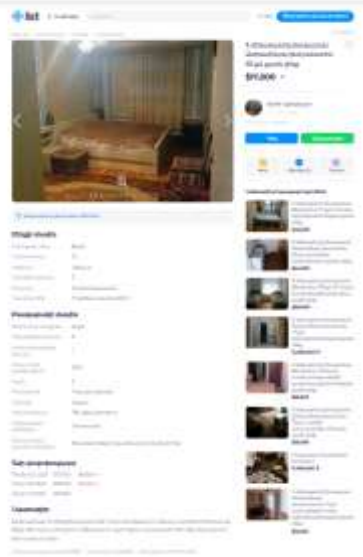
|                                         |                   |                   |                   |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| ուղղումը (դրամ/քմ)                      |                   | 0                 | 0                 | 0                 |
| ուղղված արժեք (դրամ/քմ)                 |                   | 135411            | 142111            | 122075            |
| <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)                 |                   | 135411            | 142111            | 122075            |
| <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 (դրամ/քմ)                 |                   | 135411            | 142111            | 122075            |
| <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 (դրամ/քմ)                 |                   | 135411            | 142111            | 122075            |
| <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)                 |                   | 135411            | 142111            | 122075            |
| <b>Գնահատվող գույքի 1 քմ արժեքը</b>     |                   |                   |                   | <b>133199</b>     |
| <b>Գնահատվող գույքի արժեք</b>           |                   |                   |                   | <b>9 230 704</b>  |
| <b>Գնահատվող գույքի արժեք կլորացված</b> |                   |                   |                   | <b>9 200 000</b>  |

Այսպիսով, սույն գնահատման արդյունքների համաձայն, գնահատման ներկայացված ք. Ջերմուկ, Ձախսափնյակ 5 շենք, թիվ 17 բնակարանի հասցեում գտնվող բնակարանի շուկայական արժեքը, առ 30.04.2025 թ. կլորացված կազմում է՝ 9200000 (ինը միլիոն երկու հարյուր հազար) ՀՀ դրամ

Գնահատված շուկայական արժեքը, ըստ գնահատողի, իրատեսական է:

### **Գնահատվող անշարժ գույքի համադրելի փվյալները**





## ԼՈՒՍԱՆԿԱՐՁԱԿԱՆ ՀԱՎԵԼՎԱԾ



*Zeus*



### **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
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.

*Завс*

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.



ԿԱՅԱԿԱՆԸ ՏՐԿԱԾ Է \_\_\_\_\_ ԻՐԱՎՈՒՆՔՈՎ

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

(անշարժ գույքի գտնվելու վայրը (հասցեն), անվանումը)

\_\_\_\_\_ ՆԿԱՏՄԱՍԲ

\_\_\_\_\_

(անշարժ գույքի ձեռքբերման իրավունքը հաստատող փաստաթղթի անվանումը)

\_\_\_\_\_ ՀԻՄՆԱՆ ԿՐԱ

ԳՐԱՆՑՎԱԾ Է ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԿԱՌԱՎԱՐՈՒԹՅԱՆ ԱՌԸՆԹԵՐ  
ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԿԱՂԱՍՏՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԿՈՄԻՏԵԻ, ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՏՄԱՍԲ  
ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՄԻԱՍՏԱԿԱՆ  
Պ.ՕԼԻԿԻ ՄԱՏՅԱՆԻ \_\_\_\_\_ ԶԿԸ ՀԱՄԱՐԻ ՏԿՎ:

ՍՈՒՅՆ ԿԱՅԱԿԱՆԸ ԿԱԶՄՎԱԾ Է ԵՐԿՐՈՒ ՕՐԻՆԱԿԻՑ, ՄԵԿԸ ՏՐԿՈՒՄ Է ՍԵՓԱԿԱՆՆԻՐՈՋԸ  
(ՕԳՏԱԳՈՐԾՈՂԻՆ), ՄՅՈՒՄԸ ՊԱՂԿՈՒՄ Է ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ  
ԿԱՌԱՎԱՐՈՒԹՅԱՆ ԱՌԸՆԹԵՐ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԿԱՂԱՍՏՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԿՈՄԻՏԵԻ  
ՏԱՐԱԾՔԱՅԻՆ ԱՏՈՐԱԲԱԺԱՆՈՒՄՈՒՄ:

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԿԱՌԱՎԱՐՈՒԹՅԱՆ  
ԱՌԸՆԹԵՐ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԿԱՂԱՍՏՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ  
ԿՈՄԻՏԵԻ ՏԱՐԱԾՔԱՅԻՆ ԱՏՈՐԱԲԱԺԱՆՄԱՆ  
ՊԵՂԱՎԱՐ \_\_\_\_\_  
(ստորագրությունը)

Կ. Տ. \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ թ.

« 18 » \_\_\_\_\_

500043

Վկայականի համարը





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