



N ԳԳԾ-09/1524
07/09/2025 թ

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

Հարգելի գործընկեր

Գնահատման պայմանագրի կատարմամբ, Ձեզ ենք ներկայացնում

Խաղաղ Դոնի փողոց 23 շենք, 394 հասցեում գտնվող բնակարանի գնահատման հաշվետվությունը:

Սույն գնահատման արդյունքների համաձայն, գնահատման ներկայացված Երևան, Էրեբունի Խաղաղ Դոնի փողոց 23 շենք, 394 հասցեում գտնվող բնակարանի շուկայական արժեքը, առ 08.08.2025 թ կազմում է 31120000 (երեսունմեկ միլիոն հարյուր քսան հազար) ՀՀ դրամ:

Ներկայացվում է գնահատման հաշվետվությունը՝ «19» թերթ:

«Արմ Թռաթ» ՍՊԸ

Տնօրեն

Գնահատող՝



Ա. Ստեփանյան

Ս. Թովալյան

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)	89
Հասցե	Երևան, Էրեբունի Խաղաղ Դոնի փողոց 23 շենք, 394 բնակարան
Վկայական	14072022-01-0199 տրված 14.07.2022 թ
Հարկայնություն/հարկ	9/9

Գնահատման առանձնահատկությունները	
Գնահատման արժեքի տեսակը	շուկայական արժեք
Գնահատման գործառույթը	անշարժ գույքը օտարելու համար
Գնահատվող իրավունքի տեսակը	ընդհանուր բաժնային 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 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 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՝ Երևան, Էրեբունի Խաղաղ Դռնի փողոց 23 շենք, 394 հասցեում գտնվող բնակարանը՝ 89 քմ մակերեսով:

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 Ղազար Մախտարյանին (1/14), Մարինե Մախտարյանին (1/14), Ռոզա Մարտիրոսյանին (10/63), Ալվարդ Մախտարյանին (5/63), Կարեն Շանոյանին (5/63), Օվսաննա Շանոյանին (5/63), Երվանդ Շանոյանին (5/63), Վլադիմիր Շանոյանին (5/63), Աստղիկ Շանոյանին (5/63), Գևորգ Շանոյանին (1/14), Նարինե Մախտարյանին (1/14), Ենոք Շանոյանին (5/63) ընդհանուր բաժնային սեփականության իրավունքով պատկանող՝ Երևան, Էրեբունի Խաղաղ Դռնի փողոց 23 շենք, 394 հասցեում գտնվող բնակարանը, անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման վկայական թիվ 14072022-01-0199, տրված 14.07.2022 թ., 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 14072022-01-0199, տրված 14.07.2022 թ. համաձայն որի դիտարկվող անշարժ գույքը ընդհանուր բաժնային սեփականության իրավունքով պատկանում է Ղազար Մախտարյանին (1/14), Մարինե Մախտարյանին (1/14), Ռոզա Մարտիրոսյանին (10/63), Ալվարդ Մախտարյանին (5/63), Կարեն Շանոյանին (5/63), Օվսաննա Շանոյանին (5/63), Երվանդ Շանոյանին (5/63), Վլադիմիր Շանոյանին (5/63), Աստղիկ Շանոյանին (5/63), Գևորգ Շանոյանին (1/14), Նարինե Մախտարյանին (1/14), Ենոք Շանոյանին (5/63):

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, ՏԵՂԱՋՆՆՄԱՆ ԵՎ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԱՄՍԱԹԻՎԸ

Տեղագնության ամսաթիվն է՝ 08.08.2025 թ:

Գնահատման ամսաթիվն է՝ 08.08.2025 թ - 04.09.2025 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

ԳՆԱՀԱՏՈՂ ՄԱՍՆԱԳԵՏ

«Արմ Թռասթ» ՍՊԸ

ՀՀ, ք. Երևան, Ռուբինյանց 31

Ա. Ստեփանյան

Սուրեն Թոփալյան (այսուհետ՝ գնահատող)

Սույն գնահատությունն իրականացնողն ունի բարձրագույն տնտեսագիտական կրթություն և 21.12.2022 թ-ին «Գնահատման գործունեության մասին» ՀՀ օրենքով սահմանված կարգով անցել է որակավորման քննություն և ստացել գնահատողի մասնագիտական որակավորում (Գնահատողի վկայական N ԳԳ -2022-62):

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: Մինևույն 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: Գնահատվող գույքը 9 հարկանի բազմաբնակարան բնակելի շենքի 2-րդ հարկում գտնվող բնակարան է: Գնահատողի բազան բաղկացած է յոթ ներքին հարդարման վիճակներից՝ գնահատվող անշարժ գույքի ներքին հարդարումը համապատասխանում է միջինից ցածր աստիճանին:

Բնակարանի տեխնիկական նկարագրությունը բերված է 1-ին աղյուսակում:

Աղյուսակ 1

Հասցե	Երևան, Էրեբունի Խաղաղ Դռնի փողոց 23 շենք, 394 բնակարան
Նպատակային նշանակությունը	բնակելի
Գործառնական նշանակությունը	բնակարան
Ընթացիկ օգտագործումը	բնակարան
Սահմանափակումներ	սահմանափակումներ չունի
Գույքային իրավունքները	ընդհանուր բաժնային սեփականության
Սեփականատերեր	
Սեփ. իրավ. գրանց. վկայականի համարը	
Սեփ. իրավ. գրանց. վկայականի տրման ամսաթիվը	14.07.2022 թ
Տեղադրությունը	միջինից բարձր
Դիրքը	միջինից բարձր
Տարածաշրջանի գրավչությունը	միջինից բարձր
Տրանսպորտային մատչելիությունը	ասֆալտապատ/միջին
Մեքենաների կայանման հարմարավետությունը	բավարար՝ բակում
Հեռավորությունը հասար. սպասարկ. Օբյեկտներից	200 մ

Շրջակա միջավայրը	բնակելի թաղամաս
Բարեկարգված բակի առկայությունը	կիսաբարեկարգ
Այլ տեղեկատվություն	Չունի
Շենքի կառուցվածքը	պանելային
Շենքի կառուցման տարեթիվը	1970-1980-ական թթ
Բնակարանի միջհարկային ծածկը	երկաթբետոնե
Վթարայնության աստիճան	տեղեկատվություն առկա չէ
Առաստաղի բարձրությունը	2,7-2,9 մ
Արտաքին պատերը	պանելային
Արտաքին հարդարումը	չունի
Բնակարանի ներքին ընդհանուր մակերեսը	89
Շենքի հարկայնությունը	9
Բնակարանի հարկը	9
Վերջին հարկ	այո
Արտաքին լուսամուտներ	մետաղապլաստե, փայտե
Արտաքին լուսամուտների ընդհանուր վիճակը	միջին
Արտաքին դուռ	փայտե
Արտաքին դռան վիճակը	միջինից ցածր
Միջսենյակային դռներ	փայտե
Միջսենյակային դռների ընդհանուր վիճակը	միջինից ցածր
Սենյակները	հատակը՝ մանրահատակ
	պատերը՝ ներկած
	առաստաղը՝ ներկած
	միջին
Սանհանգույցը	հատակը՝ սալիկապատ
	պատերը՝ սալիկապատ
	առաստաղը՝ կախովի
	միջինից ցածր
Միջանցք	հատակը՝ մանրահատակ
	պատերը՝ ներկած
	առաստաղը՝ ներկած
	միջին
Խոհանոցը	հատակը՝ մանրահատակ
	պատերը՝ ներկած
	առաստաղը՝ ներկած
	միջինից ցածր
Ջրամատակարարում	առկա է
Ջրահեռացում	առկա է
Էլեկտրամատակարարում	առկա է
Գազամատակարարում	առկա է
Ջեռուցում	վառարանով

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 օգտագործում կարող է ենթադրել գնահատվող օբյեկտի գոյություն ունեցող օգտագործման շարունակություն կա համապատասխանել դրա այլընտրանքային օգտագործմանը: Այն որոշվում է գնահատվող օբյեկտ 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 առերեսված:

ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՏԵՂԱԴՐՈՒԹՅԱՆ ՔԱՐՏԵԶԱՅԻՆ ԴՐՎԱԳ



<https://yandex.com/maps/10262/yerevan/house/YE0YcwVITklHQFpqfX1zd3hkYA==/?l=sat%2Cskl&ll=44.525881%2C40.128136&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 տարրեր՝

- 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	Համեմատական 1	Համեմատական 2	Համեմատական 3
Հասցեն /Գտնվելու վայրը/	Երևան, Էրեբունի Խաղաղ Դռնի փողոց 23 շենք, 394	Երևան, Էրեբունի Խաղաղ Դռնի փողոց	Երևան, Էրեբունի Խաղաղ Դռնի փողոց	Երևան, Էրեբունի Խաղաղ Դռնի փողոց
Գինը (Արժեքը) /դրամ/		34242330	33455150	29125660
Տեղեկատվության աղբյուրը		https://www.list.am/item/22694006?id_src=2	https://www.list.am/item/22198346?id_src=2	https://www.list.am/item/22778483?id_src=2
Գինը (Արժեքը) /դրամ/քմ/		482 286	407 990	350 912
Վաճառքի (առաջարկի) ամիսը/տարին	08.08.2025 թ	08.2025 թ	08.2025 թ	08.2025 թ
ուղղումը /%/		0%	0%	0%
ուղղումը /դրամ/քմ/		0	0	0
ուղղված արժեքը /դրամ/քմ/		482 286	407 990	350 912
Սակարկություն	գնահատում	սակարկելի է	սակարկելի է	սակարկելի է
ուղղումը /%/		-5%	-5%	-5%
ուղղումը /դրամ/քմ/		-24114	-20399	-17546
ուղղված արժեքը /դրամ/քմ/		458 172	387 590	333 366
Նպատակային նշանակությունը	բնակելի	բնակելի	բնակելի	բնակելի



ուղղումը /%/		0%	0%	0%
ուղղումը /դրամ/քմ/		0	0	0
ուղղված արժեքը /դրամ/քմ/		458 172	387 590	333 366
Գործառնական նշանակությունը	բնակարան	բնակարան	բնակարան	բնակարան
ուղղումը /%/		0%	0%	0%
ուղղումը /դրամ/քմ/		0	0	0
ուղղված արժեքը /դրամ/քմ/		458 172	387 590	333 366
Ընթացիկ օգտագործումը	բնակարան	բնակարան	բնակարան	բնակարան
ուղղումը /%/		0%	0%	0%
ուղղումը /դրամ/քմ/		0	0	0
ուղղված արժեքը /դրամ/քմ/		458 172	387 590	333 366
Սահմանափակումներ	սահմանափակումներ չունի	սահմանափակումներ չունի	սահմանափակումներ չունի	սահմանափակումներ չունի
ուղղումը /%/		0%	0%	0%
ուղղումը /դրամ/քմ/		0	0	0
ուղղված արժեքը /դրամ/քմ/		458 172	387 590	333 366
Գույքային իրավունքները	ընդհանուր բաժնային սեփականության	սեփականություն	սեփականություն	սեփականություն
ուղղումը /%/		0%	0%	0%
ուղղումը /դրամ/քմ/		0	0	0
ուղղված արժեքը /դրամ/քմ/		458 172	387 590	333 366
Տեղադրությունը	միջինից բարձր	միջինից բարձր	միջինից բարձր	միջինից բարձր
ուղղումը /%/		0%	0%	0%
ուղղումը /դրամ/քմ/		0	0	0
ուղղված արժեքը /դրամ/քմ/		458 172	387 590	333 366
Դիրքը	միջինից բարձր	միջինից բարձր	միջինից բարձր	միջինից բարձր
ուղղումը /%/		0%	0%	0%
ուղղումը /դրամ/քմ/		0	0	0
ուղղված արժեքը /դրամ/քմ/		458 172	387 590	333 366
Տարածաշրջանի գրավչությունը	միջինից բարձր	միջինից բարձր	միջինից բարձր	միջինից բարձր
ուղղումը /%/		0%	0%	0%
ուղղումը /դրամ/քմ/		0	0	0
ուղղված արժեքը /դրամ/քմ/		458 172	387 590	333 366
Տրանսպորտային մատչելիությունը	ասֆալտապատ/միջին	ասֆալտապատ/միջին	ասֆալտապատ/միջին	ասֆալտապատ/միջին
ուղղումը /%/		0%	0%	0%
ուղղումը /դրամ/քմ/		0	0	0
ուղղված արժեքը /դրամ/քմ/		458 172	387 590	333 366
Մեքենաների կայանման հարմարավետությունը	բավարար՝ բակում	բավարար՝ բակում	բավարար՝ բակում	բավարար՝ բակում
ուղղումը /%/		0%	0%	0%
ուղղումը /դրամ/քմ/		0	0	0
ուղղված արժեքը /դրամ/քմ/		458 172	387 590	333 366
Հեռավորությունը հասար. սպասարկ. օբյեկտներից	200 մ	200 մ	200 մ	200 մ



ուղղումը /%/		0%	0%	0%
ուղղումը /դրամ/քմ/		0	0	0
ուղղված արժեքը /դրամ/քմ/		458 172	387 590	333 366
Շրջակա միջավայրը	բնակելի թաղամաս	բնակելի թաղամաս	բնակելի թաղամաս	բնակելի թաղամաս
ուղղումը /%/		0%	0%	0%
ուղղումը /դրամ/քմ/		0	0	0
ուղղված արժեքը /դրամ/քմ/		458 172	387 590	333 366
Բարեկարգված բակի առկայությունը	կիսաբարեկարգ	կիսաբարեկարգ	կիսաբարեկարգ	կիսաբարեկարգ
ուղղումը /%/		0%	0%	0%
ուղղումը /դրամ/քմ/		0	0	0
ուղղված արժեքը /դրամ/քմ/		458 172	387 590	333 366
Շենքի կառուցվածքը	պանելային	պանելային	պանելային	պանելային
ուղղումը /%/		0%	0%	0%
ուղղումը /դրամ/քմ/		0	0	0
ուղղված արժեքը /դրամ/քմ/		458 172	387 590	333 366
Շենքի կառուցման տարեթիվը	1970-1980-ական թթ	1970-1980-ական թթ	1970-1980-ական թթ	1970-1980-ական թթ
ուղղումը /%/		0%	0%	0%
ուղղումը /դրամ/քմ/		0	0	0
ուղղված արժեքը /դրամ/քմ/		458 172	387 590	333 366
Միջհարկային ծածկը	երկաթբետոնե	երկաթբետոնե	երկաթբետոնե	երկաթբետոնե
ուղղումը /%/		0%	0%	0%
ուղղումը /դրամ/քմ/		0	0	0
ուղղված արժեքը /դրամ/քմ/		458 172	387 590	333 366
Առաստաղի բարձրությունը	2,7-2,9 մ	2,75 մ	2,8 մ	2,8 մ
ուղղումը /%/		0%	0%	0%
ուղղումը /դրամ/քմ/		0	0	0
ուղղված արժեքը /դրամ/քմ/		458 172	387 590	333 366
Արտաքին պատերը	պանելային	պանելային	պանելային	պանելային
ուղղումը /%/		0%	0%	0%
ուղղումը /դրամ/քմ/		0	0	0
ուղղված արժեքը /դրամ/քմ/		458 172	387 590	333 366
Արտաքին հարդարումը	չունի	չունի	չունի	չունի
ուղղումը /%/		0%	0%	0%
ուղղումը /դրամ/քմ/		0	0	0
ուղղված արժեքը /դրամ/քմ/		458 172	387 590	333 366
հարկայնությունը	9	9	9	9
ուղղումը /%/		0%	0%	0%
ուղղումը /դրամ/քմ/		0	0	0
ուղղված արժեքը /դրամ/քմ/		458 172	387 590	333 366
Բնակարանի հարկը	9	9	9	9
ուղղումը /%/		0%	0%	0%
ուղղումը /դրամ/քմ/		0	0	0



ուղղված արժեքը /դրամ/քմ/		458 172	387 590	333 366
Վերջին հարկ	այո	այո	այո	այո
ուղղումը /%/		0%	0%	0%
ուղղումը /դրամ/քմ/		0	0	0
ուղղված արժեքը /դրամ/քմ/		458 172	387 590	333 366
Ներքին ընդհանուր վիճակի գնահատական	միջինից ցածր	միջինից բարձր	միջին	միջինից ցածր
ուղղումը /դրամ/քմ/		-40000	-20000	0
ուղղված արժեքը /դրամ/քմ/		418 172	367 590	333 366
Ջեռուցում	վառարանով	ջեռուցման համակարգով	ջեռուցման համակարգով	վառարանով
ուղղումը /%/		-5%	-5%	0%
ուղղումը /դրամ/քմ/		-20909	-18380	0
ուղղված արժեքը /դրամ/քմ/		397 263	349 211	333 366
Այլ գործոններ	չունի	չունի	չունի	չունի
ուղղումը /%/		0%	0%	0%
ուղղումը /դրամ/քմ/		0	0	0
ուղղված արժեքը /դրամ/քմ/		397 263	349 211	333 366
Մակերեսը	89	71	82	83
ուղղումը /%/		-5%	0%	0%
ուղղումը /դրամ/քմ/		-19863	0	0
ուղղված արժեքը /դրամ/քմ/		377 400	349 211	333 366
Կշռային գործակից		0,25	0,3	0,45
Գնահատվող անշարժ գույքի ուղղված շուկայական արժեքը /դրամ/քմ/			349 128	
Գնահատվող անշարժ գույքի ուղղված շուկայական արժեքը /դրամ/			31 072 388	
Կլորացված՝			31 070 000	

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 եկամուտը՝** 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) **հասարակարան 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:

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 ներքին հարդարումից հետո կարելի է հանձնել վարձակալությամբ՝ 250000 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:

Աղյուսակ 3

ՎԱՃԱՌՔԻ ՀԱՄԵՄԱՏԱԿԱՆՆԵՐ						
	Վաճառքի/ առաջարկի գին	մակերես	ժամանակ	հարկ/ հարկայնություն	1 քմ. գին	տեղեկատվության աղբյուր
բնակարան 1	34242330	71	08.2025	9/9	482286	https://www.list.am/item/22694006?ld_src=2
բնակարան 2	33455150	82	08.2025	9/9	407990	https://www.list.am/item/22198346?ld_src=2
բնակարան 3	29125660	83	08.2025	9/9	350912	https://www.list.am/item/22778483?ld_src=2
Միջին գին					413729	

Աղյուսակ 4

ՎԱՐՉԱԿԱԼՈՒՅԱՆ ՀԱՄԵՄԱՏԱԿԱՆՆԵՐ					
Հ/Հ	Վարձակալ- ության վճար	մակերես	Կահույքի առկայություն՝	1 քմ. գին	Տեղեկատվության աղբյուր
			կա —10%,		
			մասնակի — 5%		
			չկա —0%		
բնակարան 1	220000	79	-5%	2646	https://www.list.am/item/22532317?ld_src=2
բնակարան 2	250000	80	-10%	2813	https://www.list.am/item/22772925?ld_src=2
բնակարան 3	270000	80	-10%	3038	https://www.list.am/item/22810353?ld_src=2
Միջին վարձավճար	246666,667			2832	-

Այսպիսով, կապիտալիզացիայի գործակիցը հաշվարկված շուկայական խտացման էքստրակցիայի մեթոդով կկազմի՝ 5,47:

Շահագործման և կառավարման ընդհանուր միջինացված ծախսերը կազմում են 26% :

Գնահատվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքի հաշվարկը եկամտային մեթոդով ներկայացված է աղյուսակ 5-ում:

Աղյուսակ 5

Հ/Հ	Գույքի արժեքի հաշվարկ		
1	Ամսեկան վարձը	250000	
2	Պոտենցիալ համախառն եկամուտ /1/x 12	3000000	
3	Պարապուրդ և չվճարումներ	10%	300000
4	Իրական համախառն եկամուտ /2/-/3/	2700000	
5	Ընդհանուր ծախսեր	26%	702000
6	Զուտ գործառնական եկամուտ /4/-/5/	1998000	
7	Կապիտալացման գործակից	5,47%	
8	Արժեք /6/ / 7/	36526508	
9	Մակերեսը քմ	89	

10	1 քմ վերանորոգման ծախսերը	60000
11	Հնդամենը /9/ x /10/	5340000
12	Արժեքը /8/-/11/	31186508
13	Կլորացված	31190000

ԱՐԴՅՈՒՆՔՆԵՐԻ ՀԱՄԱՁԱՅՆԵՑՈՒՄ ԵՎ ԱՄՓՈՓՈՒՄ

Ստորև բերված աղյուսակ 6-ում ներկայացված են գնահատման արդյունքները և կշռային գործակիցները, կախված գնահատման մոտեցումից:

Աղյուսակ 6

Կիրառված մեթոդը	Արժեքը /ՀՀ դրամ/	Կշիռը	Միջին կշռված շուկայական արժեքը /ՀՀ դրամ/
Ծախսային մեթոդ	Հի կիրառվել		31118036
Համեմատական մեթոդ	31072388	0,6	
Եկամտային մեթոդ	31186508	0,4	

Այսպիսով, սույն գնահատման արդյունքների համաձայն, գնահատման ներկայացված Երևան, Էրեբունի Խաղաղ Դռնի փողոց 23 շենք, 394 հասցեում գտնվող բնակարանի շուկայական արժեքը, առ 08.08.2025 թ. կլորացված կազմում է՝ 31120000 (երեսունմեկ միլիոն հարյուր քսան հազար) ՀՀ դրամ:

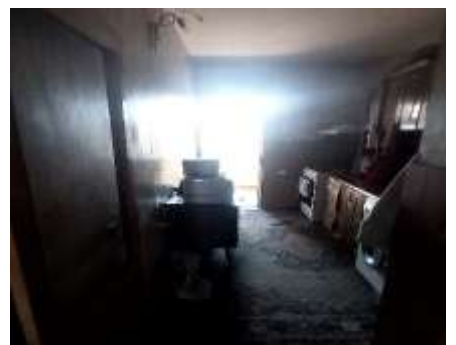
Օգտագործված գրականության ցանկ

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.
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.

ԼՈՒՍԱՆԿԱՐՉԱԿԱՆ ՀԱՎԵԼՎԱԾ





5. ՇԻՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ

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

Հ/Հ	Կադաստրային ծածկագիր	Տեսակ	Մակերես	Գրանցված իրավունքի տեսակ
1	01-005-0559-0252-001-394	Բնակարան	89 քմ	ԸՆԴՀԱՆՈՒՐ ԲԱԺՆԱՅԻՆ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ

Լրացուցիչ նշումներ և տեղեկություններ

Գրանցումը իրականացնող պաշտոնատար անձի անունը, ազգանունը՝ ԼՈՒՍԻՆԵ ՂԱԼԹԱԽՉՅԱՆ

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

ՎԿԱՅԱԿԱՆ N 14072022-01-0199, գաղտնաբառ՝ VLKRAQ6WVXQM

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

Էջ 2/2



ՈՐԱԿԱՎՈՐՄԱՆ ՎԿԱՅԱԿԱՆ



ՎԿԱՅԱԿԱՆ N ԳԳ-2022-62

Սույն վկայականը տրվում է

ՍՈՒՐԵՆ ՏԻԳՐԱՆԻ ԹՈՓԱԼՅԱՆԻՆ

(անունը, հայրանունը, ազգանունը)



առ այն, որ նա մասնակցել է
Կադաստրի կոմիտեի կողմից
կազմակերպված
գնահատման գործունեության
որակաշրջանի քննության:
Կադաստրի կոմիտեի ղեկավարի
2022 թվականի դեկտեմբերի 21-ի N452-Լ
հրամանի համաձայն տրամադրվել է

ԳՆԱՀԱՏՈՂԻ ՈՐԱԿԱՎՈՐՈՒՄ

Գործողության ժամկետը մինչև 21 դեկտեմբերի 2027 թ.

Կադաստրի
կոմիտեի ղեկավար՝



Կոմիտեի ղեկավար

Սուրեն Թովմասյան
(անունը, ազգանունը)

Կ Տ

21 դեկտեմբերի 2022 թ

QR-կոդ (եղջառի շտրիխ կոդ) օգտագործելով և վանդակայնությունը նայելով է ստուգվել Կադաստրի
կոմիտեի www.e-cadastre.am կայքի միջոցով: