



N ԳԳԾ-09/1594
23/09/2025 թ

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

Հարգելի գործընկեր

Գնահատման պայմանագրի կատարմամբ, Ձեզ ենք ներկայացնում սեփականության իրավունքով պատկանող Մարզ Սյունիք, համայնք Սիսիան գյուղ Շաղալ 11-րդ փողոց 1 շենք, 2 հասցեում գտնվող բնակարանի գնահատման հաշվետվությունը:

Սույն գնահատման արդյունքների համաձայն, գնահատման ներկայացված Մարզ Սյունիք, համայնք Սիսիան գյուղ Շաղալ 11-րդ փողոց 1 շենք, 2 հասցեում գտնվող բնակարանի շուկայական արժեքը, առ 23.09.2025 թ կազմում է 4460000 (չորս միլիոն չորս հարյուր վաթսուն հազար) ՀՀ դրամ:

Ներկայացվում է գնահատման հաշվետվությունը՝ «16» թերթ:

«Արմ Թռասթ» 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)	38,68
Հասցե	Մարզ Սյունիք, համայնք Սիսիան գյուղ Շաղատ 11-րդ փողոց 1 շենք, 2 բնակարան
Վկայական	20022023-09-0049 տրված 20.02.2023 թ
Հարկայնություն/հարկ	5/2

Գնահատման առանձնահատկությունները	
Գնահատման արժեքի տեսակը	շուկայական արժեք
Գնահատման գործառույթը	անշարժ գույքը օտարելու համար
Գնահատվող իրավունքի տեսակը	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՝ Մարզ Սյունիք, համայնք Սիսիան գյուղ Շաղատ 11-րդ փողոց 1 շենք, 2 հասցեում գտնվող բնակարանը՝ 38,68 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

սեփականության իրավունքով պատկանող՝ Մարզ Սյունիք, համայնք Սիսիան գյուղ Շաղատ 11-րդ փողոց 1 շենք, 2 հասցեում գտնվող բնակարանը, անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման վկայական թիվ 20022023-09-0049, տրված 20.02.2023 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 20022023-09-0049, տրված 20.02.2023 թ. համաձայն որի դիտարկվող անշարժ գույքը 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, ՏԵՂԱՋՆՆՄԱՆ ԵՎ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԱՄՍԱԹԻՎԸ

Տեղազննության ամսաթիվն է՝ 17.12.2024 թ.:

Գնահատման ամսաթիվն է՝ 17.12.2024 թ. - 23.09.2025 թ.:

ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՊԱՏՎԻՐԱՏՈՒ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ

Անուն ազգանուն

Հասցե

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

ԳՆԱՀԱՏՈՒՄՆ ԻՐԱԿԱՆԱՑՆՈՂ ԿԱԶՄԱԿԵՐՊՈՒԹՅԱՆ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ

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 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:

Սույն գնահատմամբ գնահատման եկամտային մոտեցումը չի կիրառվել, քանի որ
գնահատողին գնահատման ժամանակահատվածում չհաջողվեց ձեռք բերել գնահատվող անշարժ
գույքին նմար տեղադրությամբ, դիրքով և տեխնիկական այլ ցուցանիշներով վարձակալությամբ
հանձնվող, կամ արդեն վարձակալված անշարժ գույքերի վերաբերյալ բավարար քանակությամբ
արժանահավատ տեղեկատվություն:

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 5 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 միջին աստիճանին:

Բնակարանի տեխնիկական նկարագրությունը բերված է 1-ին աղյուսակում:

Աղյուսակ 1

Հասցե	Մարզ Սյունիք, համայնք Սիսիան գյուղ Շաղատ 11-րդ փողոց 1 շենք, 2 բնակարան
Նպատակային նշանակությունը	բնակելի
Գործառնական նշանակությունը	բնակարան
Ընթացիկ օգտագործումը	բնակարան
Սահմանափակումներ	սահմանափակումներ չունի
Գույքային իրավունքները	սեփականության
Սեփականատերեր	
Սեփ. իրավ. գրանց. վկայականի համարը	20022023-09-0049
Սեփ. իրավ. գրանց. վկայականի տրման ամսաթիվը	20.02.2023 թ
Տեղադրությունը	միջին
Դիրքը	միջին
Տարածաշրջանի գրավչությունը	միջին
Տրանսպորտային մատչելիությունը	գրունտային/բավարար
Մեքենաների կայանման հարմարավետությունը	բավարար՝ բակում
Հեռավորությունը հասար. սպասարկ. Օբյեկտներից	400 մ
Շրջակա միջավայրը	բնակելի թաղամաս
Բարեկարգված բակի առկայությունը	կիսաբարեկարգ
Այլ տեղեկատվություն	Չունի
Շենքի կառուցվածքը	քարե
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	քարե
Արտաքին հարդարումը	չունի
Բնակարանի ներքին ընդհանուր մակերեսը	38,68
Շենքի հարկայնությունը	5
Բնակարանի հարկը	2

Վերջին հարկ	ոչ
Արտաքին լուսամուտներ	մետաղապլաստե, փայտե
Արտաքին լուսամուտների ընդհանուր վիճակը	միջին
Արտաքին դուռ	մետաղական երեսպատված
Արտաքին դռան վիճակը	միջին
Միջսենյակային դռներ	փայտե
Միջսենյակային դռների ընդհանուր վիճակը	միջին
Սենյակները	հատակը՝ փայտե
	պատերը՝ ներկած
	առաստաղը՝ ներկած
	միջին
Սանհանգույցը	հատակը՝ սալիկապատ
	պատերը՝ սալիկապատ
	առաստաղը՝ կախովի
	միջինից բարձր
Միջանցք	հատակը՝ սալիկապատ
	պատերը՝ ներկած
	առաստաղը՝ ներկած
	միջին
Խոհանոցը	հատակը՝ սալիկապատ
	պատերը՝ ներկած
	առաստաղը՝ ներկած
	միջին
Ջրամատակարարում	առկա է
Ջրահեռացում	առկա է
Էլեկտրամատակարարում	առկա է
Գազամատակարարում	առկա է
Ջեռուցում	էլ. հոսանքով

Լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման տարբերակ

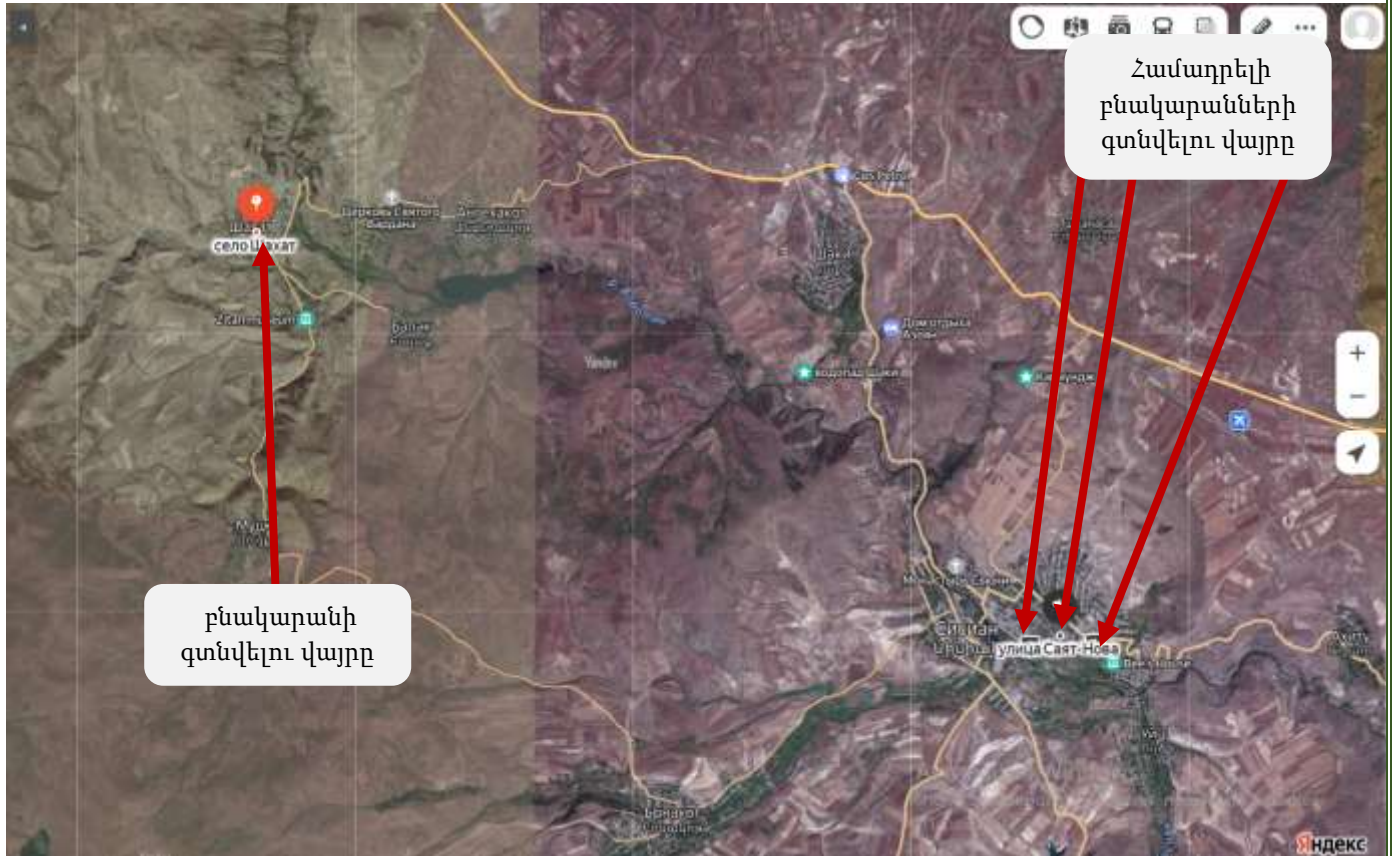
Լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման սկզբունքը հանդիսանում է անշարժ գույքի շուկայական արժեքի գնահատման հիմնարար սկզբունք, որը բացահայտում է անշարժ գույքի ֆիզիկապես հնարավոր, իրավաբանորեն թույլատրելի և ֆինանսապես իրագործելի տարբերակը:

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 օգտագործման տարբերակը:

ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՏԵՂԱԴՐՈՒԹՅԱՆ ՔԱՐՏԵԶԱՅԻՆ ԴՐՎԱԳ



<https://yandex.com/maps/?l=sat%2Cskl&ll=45.910585%2C39.565392&mode=search&sl=45.907171%2C39.569665&text=39.569665%2C45.907171&z=15>

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/	Մարզ Սյունիք, համայնք Սիսիան գյուղ Շաղատ 11-րդ փողոց 1 շենք, 2	Սյունիքի մարզ Սիսիան	Սյունիքի մարզ Սիսիան	Սյունիքի մարզ Սիսիան
Գինը (Արժեքը) /դրամ/		7657000	11485500	10336950
Տեղեկատվության աղբյուրը		https://www.list.am/item/22022491?Id_src=2	https://www.list.am/item/21699431?Id_src=2	https://www.list.am/item/20966277?Id_src=2
Գինը (Արժեքը) /դրամ/քմ/		159 521	147 250	159 030
Վաճառքի (առաջարկի) ամիսը/տարին	23.09.2025 թ	09.2025 թ	09.2025 թ	09.2025 թ
ուղղումը /%/		0%	0%	0%
ուղղումը /դրամ/քմ/		0	0	0
ուղղված արժեքը /դրամ/քմ/		159 521	147 250	159 030
Սակարկություն	գնահատում	սակարկելի է	սակարկելի է	սակարկելի է
ուղղումը /%/		-10%	-10%	-10%
ուղղումը /դրամ/քմ/		-15952	-14725	-15903
ուղղված արժեքը /դրամ/քմ/		143 569	132 525	143 127
Նպատակային նշանակությունը	բնակելի	բնակելի	բնակելի	բնակելի
ուղղումը /%/		0%	0%	0%
ուղղումը /դրամ/քմ/		0	0	0
ուղղված արժեքը /դրամ/քմ/		143 569	132 525	143 127
Գործառնական նշանակությունը	բնակարան	բնակարան	բնակարան	բնակարան
ուղղումը /%/		0%	0%	0%
ուղղումը /դրամ/քմ/		0	0	0
ուղղված արժեքը /դրամ/քմ/		143 569	132 525	143 127
Ընթացիկ օգտագործումը	բնակարան	բնակարան	բնակարան	բնակարան

նուղումը /%/		0%	0%	0%
նուղումը /դրամ/քմ/		0	0	0
նուղված արժեքը /դրամ/քմ/		143 569	132 525	143 127
Սահմանափակումներ	սահմանափակումներ չունի	սահմանափակումներ չունի	սահմանափակումներ չունի	սահմանափակումներ չունի
նուղումը /%/		0%	0%	0%
նուղումը /դրամ/քմ/		0	0	0
նուղված արժեքը /դրամ/քմ/		143 569	132 525	143 127
Գույքային իրավունքերը	սեփականության	սեփականություն	սեփականություն	սեփականություն
նուղումը /%/		0%	0%	0%
նուղումը /դրամ/քմ/		0	0	0
նուղված արժեքը /դրամ/քմ/		143 569	132 525	143 127
Տեղադրությունը	միջին	միջինից բարձր	միջինից բարձր	միջինից բարձր
նուղումը /%/		-10%	-10%	-10%
նուղումը /դրամ/քմ/		-14357	-13253	-14313
նուղված արժեքը /դրամ/քմ/		129 212	119 273	128 814
Դիրքը	միջին	միջինից բարձր	միջինից բարձր	միջինից բարձր
նուղումը /%/		-10%	-10%	-10%
նուղումը /դրամ/քմ/		-12921	-11927	-12881
նուղված արժեքը /դրամ/քմ/		116 291	107 345	115 933
Տարածաշրջանի գրավչությունը	միջին	միջին	միջին	միջին
նուղումը /%/		0%	0%	0%
նուղումը /դրամ/քմ/		0	0	0
նուղված արժեքը /դրամ/քմ/		116 291	107 345	115 933
Տրանսպորտային մատչելիությունը	գրունտային/բավարար	ասֆալտապատ/միջին	ասֆալտապատ/միջին	ասֆալտապատ/միջին
նուղումը /%/		-10%	-10%	-10%
նուղումը /դրամ/քմ/		-11629	-10735	-11593
նուղված արժեքը /դրամ/քմ/		104 662	96 611	104 340
Մեքենաների կայանման հարմարավետությունը	բավարար՝ բակում	բավարար՝ բակում	բավարար՝ բակում	բավարար՝ բակում
նուղումը /%/		0%	0%	0%
նուղումը /դրամ/քմ/		0	0	0
նուղված արժեքը /դրամ/քմ/		104 662	96 611	104 340
Շրջակա միջավայրը	բնակելի թաղամաս	բնակելի թաղամաս	բնակելի թաղամաս	բնակելի թաղամաս
նուղումը /%/		0%	0%	0%
նուղումը /դրամ/քմ/		0	0	0
նուղված արժեքը /դրամ/քմ/		104 662	96 611	104 340
Բարեկարգված բակի առկայությունը	կիսաբարեկարգ	կիսաբարեկարգ	կիսաբարեկարգ	կիսաբարեկարգ
նուղումը /%/		0%	0%	0%
նուղումը /դրամ/քմ/		0	0	0
նուղված արժեքը /դրամ/քմ/		104 662	96 611	104 340
Շենքի կառուցվածքը	քարե	քարե	քարե	քարե
նուղումը /%/		0%	0%	0%

ուղղումը /դրամ/քմ/		0	0	0
ուղղված արժեքը /դրամ/քմ/		104 662	96 611	104 340
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/		104 662	96 611	104 340
Միջհարկային ծածկը	երկաթբետոնե	երկաթբետոնե	երկաթբետոնե	երկաթբետոնե
ուղղումը /%/		0%	0%	0%
ուղղումը /դրամ/քմ/		0	0	0
ուղղված արժեքը /դրամ/քմ/		104 662	96 611	104 340
Առաստաղի բարձրությունը	2,7-2,9 մ	2,7 մ	3,0 մ	2,8 մ
ուղղումը /%/		0%	0%	0%
ուղղումը /դրամ/քմ/		0	0	0
ուղղված արժեքը /դրամ/քմ/		104 662	96 611	104 340
Արտաքին պատերը	քարե	քարե	քարե	քարե
ուղղումը /%/		0%	0%	0%
ուղղումը /դրամ/քմ/		0	0	0
ուղղված արժեքը /դրամ/քմ/		104 662	96 611	104 340
Արտաքին հարդարումը	չունի	չունի	չունի	չունի
ուղղումը /%/		0%	0%	0%
ուղղումը /դրամ/քմ/		0	0	0
ուղղված արժեքը /դրամ/քմ/		104 662	96 611	104 340
հարկայնությունը	5	5	4	5
ուղղումը /%/		0%	0%	0%
ուղղումը /դրամ/քմ/		0	0	0
ուղղված արժեքը /դրամ/քմ/		104 662	96 611	104 340
Բնակարանի հարկը	2	3	2	4
ուղղումը /%/		0%	0%	0%
ուղղումը /դրամ/քմ/		0	0	0
ուղղված արժեքը /դրամ/քմ/		104 662	96 611	104 340
Վերջին հարկ	ոչ	ոչ	ոչ	ոչ
ուղղումը /%/		0%	0%	0%
ուղղումը /դրամ/քմ/		0	0	0
ուղղված արժեքը /դրամ/քմ/		104 662	96 611	104 340
Ներքին ընդհանուր վիճակի գնահատական	միջին	միջինից ցածր	միջինից ցածր	միջին
ուղղումը /դրամ/քմ/		15000	15000	0
ուղղված արժեքը /դրամ/քմ/		119 662	111 611	104 340
Ջեռուցում	էլ. հոսանքով	էլ. հոսանքով	էլ. հոսանքով	էլ. հոսանքով
ուղղումը /%/		0%	0%	0%
ուղղումը /դրամ/քմ/		0	0	0
ուղղված արժեքը /դրամ/քմ/		119 662	111 611	104 340
Այլ գործոններ	չունի	չունի	չունի	չունի
ուղղումը /%/		0%	0%	0%



ուղղումը /դրամ/քմ/		0	0	0
ուղղված արժեքը /դրամ/քմ/		119 662	111 611	104 340
Մակերեսը	38,68	48	78	65
ուղղումը /%/		0%	5%	5%
ուղղումը /դրամ/քմ/		0	5581	5217
ուղղված արժեքը /դրամ/քմ/		119 662	117 191	109 557
Կշռային գործակից		0,35	0,3	0,35
Գնահատվող անշարժ գույքի ուղղված շուկայական արժեքը /դրամ/քմ/			115 384	
Գնահատվող անշարժ գույքի ուղղված շուկայական արժեքը /դրամ/			4 463 043	
Կլորացված՝			4 460 000	

ԱՐԴՅՈՒՆՔՆԵՐԻ ՀԱՄԱՁԱՅՆԵՑՈՒՄ ԵՎ ԱՄՓՈՓՈՒՄ

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

Աղյուսակ 6

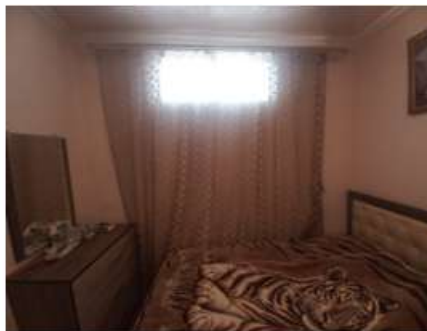
Կիրառված մեթոդը	Արժեքը /ՀՀ դրամ/	Կշիռը	Միջին կշռված շուկայական արժեքը /ՀՀ դրամ/
Ծախսային մեթոդ	չի կիրառվել		4463043
Համեմատական մեթոդ	4463043	1,0	
Եկամտային մեթոդ	չի կիրառվել		

Այսպիսով, սույն գնահատման արդյունքների համաձայն, գնահատման ներկայացված Մարզ Սյունիք, համայնք Սիսիան գյուղ Շաղատ 11-րդ փողոց 1 շենք, 2 հասցեում գտնվող բնակարանի շուկայական արժեքը, առ 23.09.2025 թ. կլորացված կազմում է՝ 4460000 (չորս միլիոն չորս հարյուր վաթսույն 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. “Оценка недвижимости”, под. ред. А. Г Грязновой, М. А. Федотовой, Москва, 2007г.
4. “Оценка недвижимости”, Л. Н. Тэпман, Москва, 2005г.
5. “Оценка технического состояния зданий”, В. М. Калинин, С. Д. Сокова, Москва, 2005г.
6. “Оценка бизнеса”, под. ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, Москва, 2007г.
7. “Ипотека управление, организация, оценка”, И. В. Довиденко, В. З. Черняк, Москва, 2005г.
8. “Оценка стоимости недвижимости”, Е. Н. Иванова, Москва, 2007г.
9. “Оценка имущества”, А. И. Зимин, Москва, 2007г.

ԼՈՒՍԱՆԿԱՐԶԱԿԱՆ ՀԱՎԵԼՎԱԾ



M

 ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆ
ՎԿԱՅԱԿԱՆ
ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՏՄԱՄԲ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻ
ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ

Կադաստրի կոմիտե

Սույն վկայականով հաստատվում է 20 փետրվարի 2023 թվականին գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման միասնական մատյանում կատարված անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքի պետական գրանցումը հետևյալ տվյալներով.

1. ԳՐԱՆՑՎԱԾ ԻՐԱՎՈՒՆՔԻ ՍՈՒԲՅԵԿՏ(ՆԵՐ)
2. ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՏՆՎԵԼՈՒ ՎԱՅՐԸ ԵՎ ԱՆՎԱՆՈՒՄԸ
Մարզ Սյունիք, համայնք Սիսիան գյուղ Շաղատ 11-րդ փողոց 1 շենք, 2 բնակարան
3. ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՀԻՄՔ ՀԱՆԴԻՍԱՑԱԾ ՓԱՍՏԱԹՂԹԵՐԸ
Անշարժ գույքի /բնակարանի/ առուվաճառքի պայմանագիր 10.02.2023թ. գ/մ 591
4. ՀՈՂԱՄԱՍԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ
Կադաստրային ծածկագիրը՝
Մակերեսի չափը (հա)՝
Նպատակային նշանակությունը՝
Գործառնական նշանակությունը կամ հողատեսքը՝
Գրանցված իրավունքի տեսակը՝

ՎԿԱՅԱԿԱՆ N 20022023-09-0049, գաղտնաբառ՝ AFAQIYAALTHEF

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

Էջ 1/2



5. ՇԻՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ

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

Հ/Հ	Կադաստրային ծածկագիր	Տեսակ	Մակերես	Գրանցված իրավունքի տեսակ
1	09-069-0021-0012-001-002	Բնակարան	38.68 քմ	ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ

Լրացուցիչ նշումներ և տեղեկություններ

Գրանցումը իրականացնող պաշտոնատար անձի անունը, ազգանունը՝ Թամարա Մարգարյան
 Ձբաղեցրած պաշտոնը՝ Անշարժ գույքի ռեգիստր

ՎԿԱՅԱԿԱՆ N 20022023-09-0049, գաղտնաբառ՝ AFAQIYAALTHF

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

Էջ 2/2

Կադաստրի
կոմիտե

(Signature)

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
որակաշրջման քննության:
Կադաստրի կոմիտեի ղեկավարի
2022 թվականի դեկտեմբերի 21-ի N452-Լ
չրաժանի համաձայն տրամադրվել է:

ԳՆԱՀԱՏՈՂԻ ՈՐԱԿԱՎՈՐՈՒՄ

Գործողության ժամկետը սկսվել է 21 դեկտեմբերի 2022 թ.

Կադաստրի
կոմիտեի ղեկավար՝

(հորոսագրություն)

Սուրեն Թոփալյան
(անունը, ազգանունը)

Կ Տ

21 դեկտեմբերի 2022 թ.



QR-կոդ (նշված շտրիխ կոդ) համապատասխանում է վաճառականությանը և արտո՞ղ է առու՞մել Կադաստրի
կոմիտեի www.e-cadastre.am կայքի միջոցով: