



ԳԳԾ-10/1876  
08/11/2025թ.

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

**Հարգելի գործընկեր**

Գնահատման պայմանագրի կատարմամբ, Ձեզ ենք ներկայացնում սեփականություն իրավունքով պատկանող Մարզ Սյունիք, համայնք Կապան, Կապան ք., Մ. Պապյան փողոց, 24 շենք, 14 բնակարան հասցեում գտնվող անշարժ գույքի գնահատման հաշվետվությունը:

Սույն գնահատման արդյունքների համաձայն, գնահատման ներկայացված Մարզ Սյունիք, համայնք Կապան, Կապան ք., Մ. Պապյան փողոց, 24 շենք, 14 բնակարան հասցեում գտնվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը, առ 31.10.2025 կազմում է 19800000 (տասնինը միլիոն ութ հարյուր հազար) ՀՀ դրամ:

Ներկայացվում է գնահատման հաշվետվությունը՝ «18» թերթ:

**«Արմ Թրասթ» 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)	60
Հասցե	Մարզ Սյունիք, համայնք Կապան, Կապան ք., Մ. Պապյան փողոց, 24 շենք, 14 բնակարան
Վկայական	191220219-09-0053 տրված 19.12.2019թ
Հարկայնություն/հարկ	5 / 5

**Գնահատման առանձնահատկությունները**

Գնահատման արժեքի տեսակը	շուկայական արժեք
Գնահատման գործառույթը	անշարժ գույքը օտարելու համար
Գնահատվող իրավունքի տեսակը	սեփականություն

## 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 գնությամբ 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 ներառել 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 Թոասթ» 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 Կապան, Կապան ք., Մ. Պապյան փողոց, 24 շենք, 14 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 ծառայության առաջադրանքով, որը հետևյալն է. անշարժ գույքի օտարման նպատակով գնահատել Լուսինե Գագիկի Դավթյանին սեփականություն իրավունքով պատկանող՝ Մարզ Սյունիք, համայնք Կապան, Կապան ք., Մ. Պապյան փողոց, 24 շենք, 14 բնակարան հասցեում գտնվող անշարժ գույքը, անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման վկայական թիվ 191220219-09-0053 տրված 19.12.2019թ ներկայացված բնակելի նպատակային նշանակությամբ, բնակարան գործառնական նշանակությամբ անշարժ գույքը և որոշել անշարժ գույքի շուկայական արժեքը:

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

Անշարժ գույքի գնահատման համար օգտագործված փաստաթղթերի ցանկ.

- Անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման վկայական՝ թիվ 191220219-09-0053 տրված 19.12.2019թ. համաձայն որի դիտարկվող անշարժ գույքը սեփականություն 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՝ 28.10.2025:

Գնահատման ամսաթիվն է՝ 28.10.2025-31.10.2025:

#### **ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՊԱՏՎԻՐԱՏՈՒ ԵՎ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ**

**Անուն ազգանուն**

**Հասցե**

Հարկադիր կատարումն ապահովող ծառայություն

Հայաստանի Հանրապետություն, ք. Երևան, 0078,

**ԳՆԱՀԱՏՈՒՄՆ ԻՐԱԿԱՆԱՑՆՈՂ ԿԱԶՄԱԿԵՐՊՈՒԹՅԱՆ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ**

**Անվանումը**

«Արմ Թռասթ» ՍՊԸ

**Գտնվելու վայրը**

ՀՀ, ք. Երևան, Ռուբինյանց 31

**Տնօրեն**

Ա. Ստեփանյան

**ԳՆԱՀԱՏՈՂ ՄԱՍՆԱԳԵՏ**

**Կարեն Մանվելյան (այսուհետ՝ գնահատող)**

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

**ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԳՈՐԾԸՆԹԱՑԸ**

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

1) Նախապատրաստական փուլում իրականացվում է՝

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

բ. գնահատման առաջադրանքի ձևակերպում և պայմանագրի կնքում:

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

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

4) Հիմնական փուլում իրականացվում են՝

ա. գնահատվող օբյեկտի 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 բավարար հիմք 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, դիսկ կամ այլ գործոններ: Այս մոտեցումը հնարավոր է դարձնում ստանալ արժեք օբյեկտի արժեքը փոխարինման կամ վերարտադրման ընթացիկ ծախսերի որոշման միջոցով և ֆիզիկական մաշվածության բոլոր տեսակների կիրառմամբ:

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

### ԳՆԱՀԱՏՎՈՂ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ

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

Բնակարանի տեխնիկական նկարագրությունը բերված է 1-ին աղյուսակում:

Աղյուսակ 1

Ընդհանուր տեղեկատվություն	
Հասցեներ	Մարզ Սյունիք, համայնք Կապան, Կապան ք., Մ. Պապյան փողոց, 24 շենք, 14 բնակարան
Սեփականատեր(եր)	
ԱԳ վկայական	191220219-09-0053 տրված 19.12.2019թ
Իրավունքի տեսակ	սեփականություն
Սահմանափակում	առկա չեն
Նպատակային նշանակությունը	բնակելի
Գործառնական նշանակությունը	բնակարան
Ընթացիկ օգտագործումը	բնակարան
Տրանսպորտային մատչելիություն	ասֆալտապատ
Շենքի տեխնիկական վիճակը (-4,4)	2
Վնասվածության աստիճան	տեղազննման ժամանակ ակնադիտական վնասվածքներ չեն հայտնաբերվել

Մակերեսը (քմ)	60
Հարկայնությունը	5
Հարկը	5
Տանիք, տանիքածածկ	Հարթ, գլանափաթեթային
Միջհարկային ծածկը	ե/բ սալեր
Շենքի տիպը	քարե
Այլ տեղեկատվություն	
<b>Ենթակառուցվածքներ</b>	
Ջուր	առկա է
Կոյուղի	առկա է
Էլ. էներգիա	առկա է
Գազ	առկա է
Սպասարկող համակարգեր	առկա չէ
Ամփոփում	առկա են
Այլ տեղեկատվություն	
Մուտքի դուռ	մետաղական՝ փայտե երեսվածքով
Ներսի դռներ	մետաղապլաստե և փայտյա
Պատուհաններ	մետաղապլաստե
<b>Միջանցք</b>	
Հատակը	սալիկապատ
Պատերը	ներկած
Առաստաղը	ներկած
Ներքին հարդարման վիճակը	3
<b>Հյուրասենյակ</b>	
Հատակը	լամինատ
Պատերը	ներկած և պաստառապատ
Առաստաղը	ներկած
Ներքին հարդարման վիճակը	4
<b>Սենյակներ</b>	
Հատակը	լամինատ
Պատերը	ներկած
Առաստաղը	ներկած
Ներքին հարդարման վիճակը	4
<b>Խոհանոց</b>	
Հատակը	սալիկապատ
Պատերը	սալիկապատ և ներկած
Առաստաղը	ներկած
Ներքին հարդարման վիճակը	3
<b>Սանհանգույց</b>	



Հատակը	սալիկապատ
Պատերը	սալիկապատ
Առաստաղը	պլաստմասե վահանակներ
Ներքին հարդարման վիճակը	4
Ընդհանուր ներքին հարդարման վիճակը (0-7)	4

### **Լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման տարբերակ**

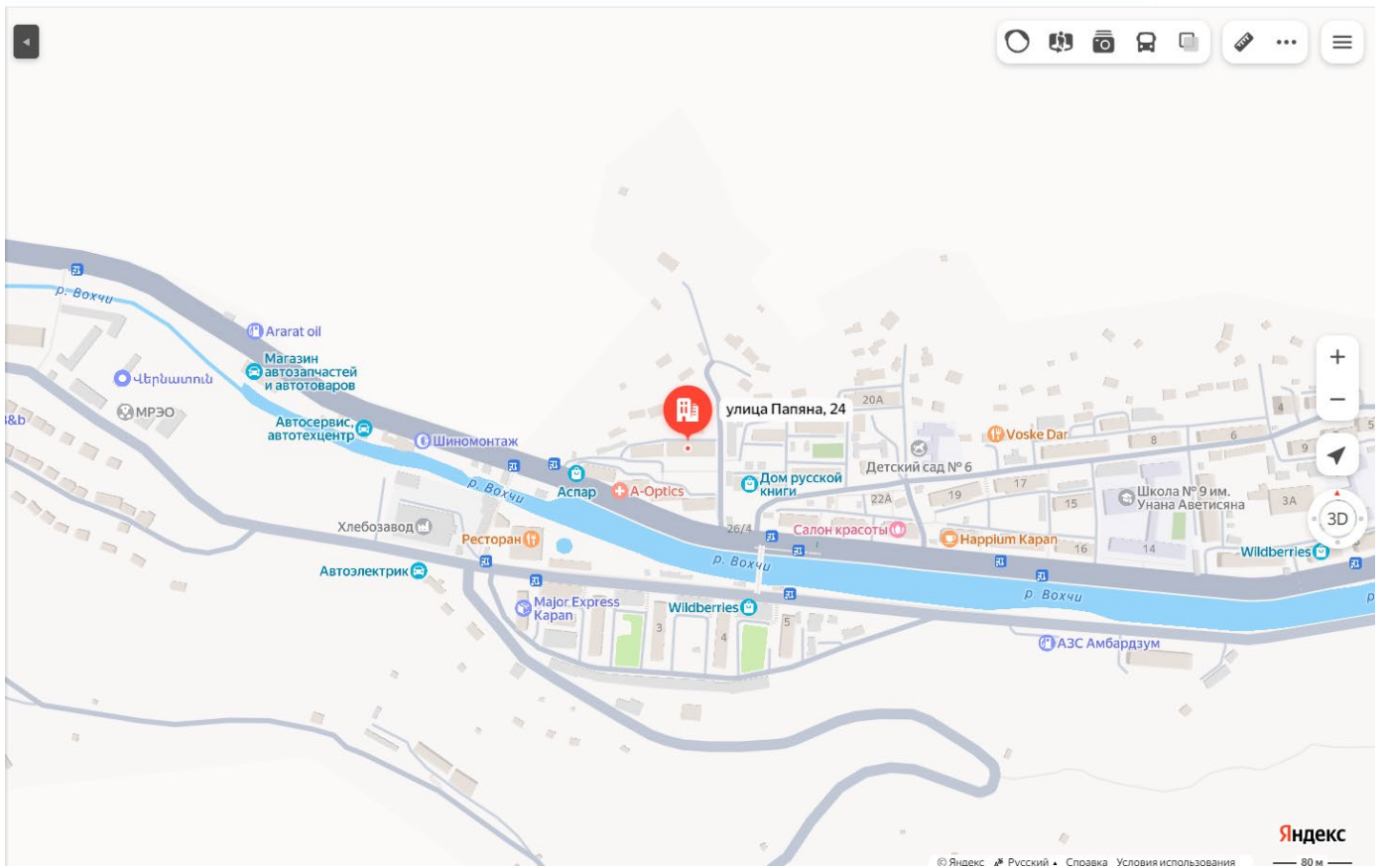
Լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման սկզբունքը հանդիսանում է անշարժ գույքի շուկայական արժեքի գնահատման հիմնարար սկզբունք, որը բացահայտում է անշարժ գույքի ֆիզիկապես հնարավոր, իրավաբանորեն թույլատրելի և ֆինանսապես իրագործելի տարբերակը:

Անշարժ գույքի լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման վերլուծության ընթացքում կարող են դիտարկվել օգտագործման մի քանի հնարավոր տարբերակներ, որոնք այնուհետև պետք է համադրվեն ֆինանսական արդյունավետության և նպատակահարմարության տեսանկյունից: Օգտագործման այն տարբերակը, որն ապահովում է անշարժ գույքի առավել բարձր արժեքը, համարվում է օգտագործման առավել արդյունավետ տարբերակ: Լավագույն և առավել արդյունավետ տարբերակի ընտրությունը գնահատողի մասնագիտական կարծիքն է անշարժ գույքի օգտագործման տարբերակի վերաբերյալ և որոշվում է շուկայական տեղեկատվության վերլուծության արդյունքում:

Գնահատվող օբյեկտի շուկայական արժեքը պետք է արտացոլի նաև դրա առավել արդյունավետ օգտագործումը: Գնահատվող օբյեկտի արդյունավետ օգտագործումն իրենից ներկայացնում է այնպիսի օգտագործում, որը դրա ներուժը հասցնում է առավելագույնին և որը (ֆիզիկապես) հնարավոր է, իրավաբանորեն թույլատրելի և ֆինանսապես իրագործելի: Առավել արդյունավետ օգտագործումը կարող է ենթադրել գնահատվող օբյեկտի գոյություն ունեցող օգտագործման շարունակություն կամ համապատասխանել դրա այլընտրանքային օգտագործմանը: Այն որոշվում է գնահատվող օբյեկտի այնպիսի օգտագործմամբ, որը շուկայի մասնակիցը մտադիր է հաշվի առնել գնի ձևավորման ժամանակ, որը նա պատրաստ կլինի առաջարկել օբյեկտի համար:

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

# ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՏԵՂԱԴՐՈՒԹՅԱՆ ՔԱՐՏԵԶԱՅԻՆ ԴՐՎԱԳ



<https://yandex.com/maps/105803/kapan/?ll=46.388454%2C39.208323&mode=search&sl=46.388423%2C39.208340&text=39.208340%2C46.388423&z=16.85>

## 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	N1	N2	N3
Հասցե	Մարզ Սյունիք, համայնք Կապան, Կապան ք., Մ. Պապյան փողոց, 24 շենք, 14 բնակարան	Մարզ Սյունիք, ք. Կապան, Հ. Ավետիսյան 18 շենք	Մարզ Սյունիք, ք. Կապան, Մ. Պապյան	Մարզ Սյունիք, ք. Կապան, Հ. Ավետիսյան փող
Տեղեկատվության աղբյուրը		<a href="https://realty.kapan.in/details.php?id=2383">https://realty.kapan.in/details.php?id=2383</a>	<a href="https://www.list.am/item/22397567">https://www.list.am/item/22397567</a>	<a href="https://realty.kapan.in/details.php?id=2359">https://realty.kapan.in/details.php?id=2359</a>
Մակերես (քմ)	60,0	72	81	56
Հարկայնություն/հարկ	5 / 5	5/2	5/4	5/2
Վաճառքի գինը՝ (դրամ)		23 000 000	35 000 000	19 000 000
Վաճառքի միավորի գինը՝ (դրամ)		319444	432099	339286
Վաճառքի պայման	սակարկելի չէ	սակարկելի	սակարկելի	սակարկելի
ուղղումը (%)		-5%	-10%	-5%
ուղղումը (դրամ/քմ)		-15972	-43210	-16964
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		303472	388889	322321
Վաճառքի ժամանակահատված	10.2025	06/2025	05/2025	10/2025
ուղղումը (%)		0%	0%	0%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	0	0
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		303472	388889	322321
Նպատակային նշանակությունը	բնակելի	բնակելի	բնակելի	բնակելի
Գործառնական նշանակությունը	բնակարան	բնակարան	բնակարան	բնակարան

Ընթացիկ օգտագործումը	բնակարան	բնակարան	բնակարան	բնակարան
<b>Մակերեսի ուղղում (%)</b>		<b>3%</b>	<b>5%</b>	<b>-3%</b>
ուղղումը (դրամ/քմ)		9104	19444	-9670
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		312576	408333	312652
<b>Հարկայնություն/հարկ (%)</b>		<b>-10%</b>	<b>-10%</b>	<b>-10%</b>
ուղղումը (դրամ/քմ)		-31258	-40833	-31265
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		281319	367500	281387
<b>Սպասարկող համակարգեր</b>	<b>առկա չէ</b>	<b>առկա չէ</b>	<b>ջեռուցում</b>	<b>առկա չէ</b>
<b>Ընդհանուր ներքին հարդարման վիճակը (0-7)</b>	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>5</b>	<b>2</b>
ուղղումը (%)		20%	-10%	20%
ուղղումը (դրամ/քմ)		56264	-36750	56277
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		337583	330750	337664
<b>Շենքի տիպը</b>	<b>քարե</b>	<b>քարե</b>	<b>քարե</b>	<b>քարե</b>
<b>Շենքի տեխնիկական վիճակը (-4,4)</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
ուղղումը (%)		0%	0%	0%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	0	0
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		337583	330750	337664
<b>Միջհարկային ծածկը</b>	<b>ե/բ սալեր</b>	<b>ե/բ սալեր</b>	<b>ե/բ սալեր</b>	<b>ե/բ սալեր</b>
ուղղումը (%)		0%	0%	0%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	0	0
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		337583	330750	337664
<b>Տեղադրությունը</b>	<b>միջին</b>	<b>լավ</b>	<b>միջին</b>	<b>միջին</b>
ուղղումը (%)		-5%	0%	0%
ուղղումը (դրամ/քմ)		-15174	0	0
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		322409	330750	337664
<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)		322409	330750	337664
<b>Կողմնորոշման</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)		322409	330750	337664

Գնահատվող գույքի 1 քմ արժեքը	330274
Գնահատվող գույքի արժեք	19 816 456
Գնահատվող գույքի արժեք կլորացված	19 800 000

Այսպիսով, սույն գնահատման արդյունքների համաձայն, գնահատման ներկայացված Մարզ Սյունիք, համայնք Կապան, Կապան ք., Մ. Պապյան փողոց, 24 շենք, 14 բնակարան հասցեում գտնվող բնակարանի շուկայական արժեքը, առ 31.10.2025 կլորացված կազմում է՝ 19800000 (տասնինը միլիոն ութ հարյուր հազար) ՀՀ դրամ

Գնահատված շուկայական արժեքը, ըստ գնահատողի, իրատեսական է:

### ԼՈՒՍԱՆԿԱՐՉԱԿԱՆ ՀԱՎԵԼՎԱԾ



### Գնահատվող անշարժ գույքի համադրելի տվյալները



## 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.



ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆ

ՎԿԱՅԱԿԱՆ

ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՏՄԱՄԲ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻ  
ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ



Սույն վկայականով հաստատվում է 19 դեկտեմբերի 2019 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 Այունիք, համայնք Կապան Կապան ք. Մ. Պապյան փողոց 24 շենք, 14 բնակարան

**3. ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՀԻՄՔ ՀԱՆԴԻՍԱՑԱԾ ՓԱՍՏԱԹՂԹԵՐԸ**

Կապանի քաղխորհրդի գործկոմի 05/07/1991թ.թիվ 802 որոշման թիվ 6 արձանագրությունից քաղվածք տրված 15/10/2018թ., Ժառանգության իրավունքի վկայագիր ըստ օրենքի 16/12/2019թ.զ/մ 3489

**4. ՀՈՂԱՄԱՍԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ**

- Կադաստրային ծածկագիրը՝
- Մակերեսի չափը (հա)՝
- Նպատակային նշանակությունը՝
- Գործառնական նշանակությունը կամ հողատեսքը՝
- Գրանցված իրավունքի տեսակը՝

ՎԿԱՅԱԿԱՆ N 19122019-09-0053, գաղտնաբառ՝ HE8NAFJHMRVH

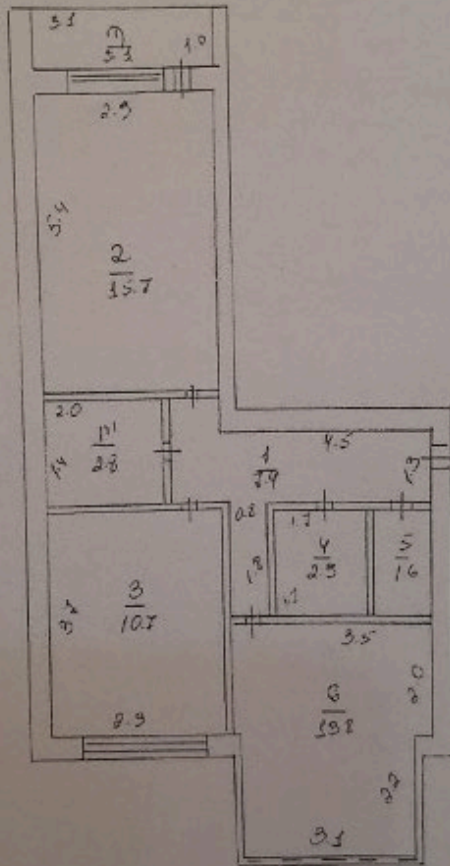
Փաստաթղթերի իսկությունը և վավերականությունը կարող է ստուգվել հաղաստորրի կոմիտեի  
www.e-cadastre.am կայքէջի միջոցով

Էջ 1/2

38003327-0140-0103

ՇԵՆՔԻ ԲԱՏԱԿԱԳԻԾ

1:500  
ՊԱՍՏՆԱԳՐ



ԿԱՐՏՈՂ

(ձեռագրված)

ՊԼ

### 5. ՇԻՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ

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

Հ/Հ	Կադաստրային ծածկագիր	Տեսակ	Մակերես	Գրանցված իրավունքի տեսակ
1	09-001-0104-0231-006-014	Բնակարան	60 քմ	ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ

### Լրացուցիչ նշումներ և տեղեկություններ

Գրանցումը իրականացնող պաշտոնատար անձի անունը, ազգանունը՝ Արթուր Միրզոյան  
Զբաղեցրած պաշտոնը՝ Սյունիքի մարզային ստորաբաժանման անշարժ գույքի ռեգիստր

ՎԿԱՅԱԿԱՆ N 19122019-09-0053, գաղտնարան՝ HE8NAFJHMRVH

Փաստաթղթի իսկությունը և վավերականությունը կարող է ստուգվել Կադաստրի կոմիտեի  
[www.e-cadastre.am](http://www.e-cadastre.am) կայքէջի միջոցով

Էջ 2/2

Կադաստրի  
կոմիտեի

# ՈՐԱԿԱՎՈՐՄԱՆ ՎԿԱՅԱԿԱՆ



## ՎԿԱՅԱԿԱՆ N ԳԳ-2023-36

Սույն վկայականը տրվում է

### ԿԱՐԵՆ ԱԼԲԵՐՏԻ ՍԱՆՎԵԼՅԱՆԻ

(անունը, հայրանունը, ազգանունը)



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

### ԳՆԱՀԱՏՈՐԻ ՈՐԱԿԱՎՈՐՈՒՄ

Գործողության ժամկետը մինչև 20 հունիսի 2028 թ.

Կադաստրի  
կոմիտեի ղեկավար՝

  
(ստորագրություն)

Սուրեն Թովմասյան  
(անունը, ազգանունը)

Կ Տ

20 հունիսի 2023 թ

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

