



ԳԳԾ-03/2156  
03/04/2026թ

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

**Հարգելի գործընկեր**

Գնահատման պայմանագրի կատարմամբ, Ձեզ ենք ներկայացնում գնահատման ներկայացված ընդհանուր համարեղ սեփականություն իրավունքով պատկանող ՀՀ, Սյունիքի մարզ, Խնձորեսկի համայնք բնակելի տուն հասցեում գտնվող անշարժ գույքի գնահատման հաշվետվությունը:

Սույն գնահատման հաշվետվության համաձայն, գնահատման ներկայացված ՀՀ, Սյունիքի մարզ, Խնձորեսկի համայնք բնակելի տուն հասցեում գտնվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը առ 27.03.2026 կազմում է 12100000 (տասներկու միլիոն մեկ հարյուր հազար) ՀՀ դրամ:

Ներկայացվում է գնահատման հաշվետվությունը՝ «25» թերթ:

«Արմ Թրասթ» ՍՊԸ-ի 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.**

**ՀՀ, Սյունիքի մարզ, Խնձորեսկի համայնք բնակելի տուն**

**Գնահատման առանձնահատկությունները**

Գնահատման արժեքի տեսակը	շուկայական արժեք
Գնահատման նպատակը	օտարման համար
Գնահատվող իրավունքի տեսակը	ընդհանուր համատեղ սեփականություն

## ՆԱԽԱՊԱՅՄԱՆՆԵՐ ԵՎ ՍԱՀՄԱՆԱՓԱԿՈՂ ԴՐՈՒՅԹՆԵՐ

Ստորև ներկայացվող պայմանները հանդիսանում են սույն հաշվետվության անբակտեյի 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 հաշվետվության մեջ արտացոլված տեղեկությունները համարվում են հավաստի, սակայն գնահատողը չի կարող երաշխավորել վերոհիշյալ տվյալների բացարձակ ճշտությունը, այդ պատճառով հնարավորության դեպքում, հղումներ է կատարվում տեղեկատվության բոլոր աղբյուրներին:
3. Գնահատողը գնահատվող գույքի տեղազննումը կատարել է հասարակ տեսողական զննությամբ և պատասխանատու չէ գնահատվող գույքի թաքնված բնութագրիչների կամ թերությունների համար:
4. Գնահատողը գործել է, որպես անկախ կատարող:
5. Գնահատվող առարկայի վերաբերյալ գնահատողի կարծիքը վավեր է միայն գնահատման օրվա դրությամբ: Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում տնտեսական, սոցիալական, ֆիզիկական, իրավական, քաղաքական այլ գործոնների փոփոխության համար, որոնք կարող են ի հայտ գալ հետագայում ներազդել շուկայական իրավիճակի, հետևաբար, 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, 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 պատասխանատվություն 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 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 ՎԻՃԱԿԱՐՈՒՅՑ ԼԻՆԵԼԸ**

Հաշվետվության տվյալների, ինչպես նաև անշարժ գույքի շուկայական գնի արժանահավաստության 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 ՆՊԱՏԱԿԸ ԵՎ ԳՈՐԾԱՌՈՒՅԹԸ**

Գնահատման նպատակը դիտարկվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքի որոշումն է՝ անշարժ գույք օտարելու համար:

Սույն հաշվետվության մեջ շուկայական արժեքը հասկացությունը մեկնաբանվում է որպես՝ հաշվարկային դրամական մեծություն, որով հավանաբար կիրականացվեր, գնահատման ամսաթվի դրությամբ, շահագրգիռ կողմերի միջև, բաց մրցակցային շուկայում գնահատվող օբյեկտի փոխանակում, որի պարագայում կողմերից յուրաքանչյուրը, իրազեկված լինելով, գործում է ողջամտորեն և առանց հարկադրանքի:

### **ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԱՌԱՋԱԴՐԱՆՔԸ**

Գնահատումը կատարվել է Պատվիրատուի առաջադրանքով, որը հետևյալն է. Անշարժ գույքի օտարման նպատակով գնահատել ընդհանուր համատեղ սեփականություն իրավունքով պատկանող՝ ՀՀ, Սյունիքի մարզ, Խնձորեսկի համայնք բնակելի տուն հասցեում գտնվող, անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վկայական թիվ 1641853, տրված 19.01.2004թ ընդգրկված անշարժ գույքը և որոշել շուկայական արժեքը՝ տեղազննման ժամանակ եղած ապրանքային վիճակով:

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

Անշարժ գույքի գնահատման համար օգտագործված փաստաթղթերի ցանկ.

- Անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վկայական թիվ 1641853, տրված 19.01.2004թ համաձայն որի դիտարկվող անշարժ գույքը ընդհանուր համատեղ սեփականություն իրավունքով պատկանում է Արմեն Թունյ ին և Ռուզաննա Թունյան :

- Ըստ պատվիրատուի կողմից ներկայացված փաստաթղթերի գնահատվող անշարժ գույքի նկատմամբ այլ իրավունքներ և սահմանափակումներ չկան:  
Գնահատվում է անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի ամբողջ փաթեթը:

**ԱՇԽԱՏԱՆՔՆԵՐԻ ԿԱՏԱՐՄԱՆ ԺԱՄԱՆԱԿԱՎԱՀԱՏՎԱԾԸ , ՏԵՂԱՋՆՆՄԱՆ և ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԱՄՍԱԹԻՎԸ**

Տեղազննության ամսաթիվն է՝ 07.09.2025:

Գնահատման ամսաթիվն է՝ 07.09.2025:

Գնահատման աշխատանքները կատարվել են՝ 07.09.2025–27.03.2026:

**ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՊԱՏՎԻՐԱՏՈՒԻ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ**

**Անվանում**

Հարկադիր կատարումն ապահովող ծառայություն

**Հասցե**

Հայաստանի Հանրապետություն, ք. Երևան, 0078,

Հալաբյան փ. 41ա

**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 20.06.2023թ- «Գնահատման գործունեության մասին» ՀՀ օրենքով սահմանված կարգով անցել է որակավորման քննություն ստացել գնահատողի մասնագիտական որակավորում (Գնահատողի վկայական N ԳԳ -2023-36):

**ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԳՈՐԾԸՆԹԱՅԸ**

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

1) Նախապատրաստական փուլում իրականացվում է՝

ա. գնահատվող օբյեկտի փաստաթղթերի հավաքագրում ուսումնասիրություն, պատվերի ընդունում,

բ. գնահատման առաջադրանքի ձևակերպում 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 գնահատվող իրավունքները 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 և պետք է պարունակի հետևյալ պարտադիր տեղեկությունները.

ա. գնահատվող օբյեկտի անվանման նույնականացման վերաբերյալ,

բ. գնահատման դիմաց վճարի չափի վերաբերյալ,

գ. գնահատման ստանդարտներով սահմանված գնահատմամբ որոշվող արժեքի տեսակի, գնահատման ամսաթվի տարեթվի վերաբերյալ,

դ. գնահատման առաջադրանքի վերաբերյալ:

Պայմանագիրը կարող է նաև պարունակել Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված այլ տեղեկություններ:

4) Հիմնական փուլում իրականացվում են՝



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

բ. գնահատման համար անհրաժեշտ տեղեկատվության հավաքագրում, մշակում վերլուծություն,

գ. գնահատման համապատասխան սկզբունքների, մոտեցումների մեթոդների ընտրություն,

դ. գնահատում ընտրված մոտեցման (կամ մոտեցումների) կիրառմամբ,

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

զ. հաշվետվության կազմում 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 ՄՈՏԵԾՈՒՄՆԵՐԸ ԵՎ ՄԵԹՈԴՆԵՐԸ**

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

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

Գնահատման մոտեցումների 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 նպատակին համապատասխան որոշվում են սահմանված արժեքի տեսակը նախադրյալը,

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

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

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

Գնահատողներն օբյեկտի գնահատման համար պարտադրված չեն օգտագործել մեկից ավելի մեթոդներ, հատկապես, երբ գնահատողն ունի մեկ մեթոդի ճշտության 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՝ 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 արդյունքների համաձայնեցումը՝ մեկ եզրակացության մեջ, առանց միջինացման, պետք է նշված լինի գնահատման հաշվետվությունում:

Գնահատողը պատասխանատվություն է կրում յուրաքանչյուր գնահատման առաջադրանքի համար համապատասխան մեթոդի (մեթոդների) ընտրության համար:

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:

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 դրանց համապատասխանությունը:

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՝ ֆիզիկական մաշվածության բոլոր տեսակների կիրառմամբ:

Առկա է ծախսային մոտեցման երեք մեթոդ՝ ծախսերի փոխարինման մեթոդ, որն արտացոլում է համարժեք օգտակարությամբ նմանատիպ օբյեկտի ստեղծման ծախսերի հաշվարկման միջոցով որոշվող արժեքը, ծախսերի վերարտադրման մեթոդ, որն արտացոլում է օբյեկտի ճշգրիտ նմանակի վերստեղծման ծախսերի հաշվարկման միջոցով որոշվող արժեքը բաղադրիչային մեթոդ, որի միջոցով օբյեկտի առանձին բաղադրիչ մասերի արժեքները գումարելով հաշվարկվում է գնահատվող օբյեկտի արժեքը:

**Գնահատման ծախսային մոտեցում** – այս մոտեցման կիրառումը հիմնավորված է, քանի որ կան բավարար չափով շուկայական տվյալներ առկա կառույցների վերարտադրման կամ փոխարինման ծախսերի, ինչպես նաև կուտակված մաշվածության որոշելու համար:

**Համեմատական մոտեցում** – այս մոտեցման կիրառումը հիմնավորված է, քանի որ առկա են բաց և մրցակցային շուկայում վաճառված, ինչպես նաև ազատ շուկայում հրապարակայնորեն վաճառահանված համանման և համադրելի գույքերի վերաբերյալ բավարար տեղեկատվություն: Հնարավոր է կատարել շուկայական գների վերլուծություն, իրականացնել համապատասխան ճշգրտումներ:

**Եկամտային մոտեցում** – այս մոտեցման կիրառումը հիմնավորված չէ, քանի որ նմանատիպ գույքերի վարձակալության վերաբերյալ տվյալները բացակայում են, առկա չեն մեթոդի կիրառման համար անհրաժեշտ և բավարար քանակի տվյալներ:

**ԳՆԱՀԱՏՎՈՂ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԲՆՈՒԹԱԳԻՐԸ**

Աղյուսակ 1

<b>Ընդհանուր տեղեկատվություն</b>	
Հասցե	ՀՀ, Սյունիքի մարզ, Խնձորեսկի համայնք բնակելի տուն
Սեփականատերեր	
Սեփականության իրավունքի գրանցման վկայական	1641853, տրված 19.01.2004թ
Իրավունքի տեսակ	ընդհանուր համատեղ սեփականություն
Սահմանափակում	առկա չեն
Ընթացիկ օգտագործումը	Բնակելի տուն
Կադաստրային ծածկագիր	09-045-0081-0007
Այլ տեղեկատվություն	
Փոխարժեք (դրամ)	377,18
<b>Հողամաս</b>	
Նպատակային նշանակությունը	բնակավայրերի
Գործառնական նշանակությունը	բնակելի
Երկրաչափական տեսք	անկանոն բազմանկյուն
Կառուցապատման չափորոշիչներ	լավ
Հողամասի մակերես (քմ)	1840
Թեքություն	շերտավոր
Ճակատային եզրագիծ	երկրորդական փողոցի հետ
Տրանսպորտային մատչելիություն	գրունտային
Մեքենայի կայանում	առկա է
Բարեկարգում	բարեկարգված չէ
Այլ տեղեկատվություն	
<b>Ենթակառուցվածքներ</b>	
ջրամատակարարում	առկա է
ջրահեռացում	առկա է
էլեկտրամատակարարում	առկա է
գազամատակարարում	առկա է
Սպասարկող համակարգեր	առկա չէ

Ամփոփում	առկա են
<b>Հիմնական շինություն</b>	<b>Քնակելի տուն</b>
Ընդհանուր տեխնիկական վիճակը	բավարար
Հարկայնությունը	2 հարկանի
Մակերեսը (քմ)	272,7
Առաստաղի բարձրությունը (մ) հստակ	2,8
Առաստաղի բարձրությունը (մ)	2,6մ-3,0մ
Կառուցման տարեթիվը (թ) հստակ	1950
Արտաքին հարդարումը	առանց հարդարման
Արտաքին պատերը	քարե
Միջհարկային ծածկը	փայտյա
Տանիքը	մետաղական
Արտաքին դուռ	փայտյա
Միջսենյակային դռներ	մետաղապլաստե և փայտե
Լուսամուտներ	մետաղապլաստե և փայտյա
<b>Միջանցքում</b>	
Հատակը	փայտյա
Պատերը	ներկած
Առաստաղը	գաջված
Ներքին հարդարման վիճակը	վատ
<b>Հյուրասենյակում</b>	
Հատակը	փայտյա
Պատերը	ներկած
Առաստաղը	գաջված
Ներքին հարդարման վիճակը	վատ
<b>Սենյակներում</b>	
Հատակը	փայտյա
Պատերը	ներկած
Առաստաղը	գաջված
Ներքին հարդարման վիճակը	վատ
<b>Խոհանոցում</b>	
Հատակը	հարթասվաղ
Պատերը	առանց հարդարման
Առաստաղը	առանց հարդարման
Ներքին հարդարման վիճակը	վատ
<b>Սանհանգույցում</b>	
Հատակը	առանց հարդարման
Պատերը	առանց հարդարման
Առաստաղը	առանց հարդարման
Ներքին հարդարման վիճակը	վատ

Ընդհանուր ներքին հարդարման վիճակը	վատ
<b>Պարիսպ</b>	
Մակերեսը (քմ)	2,5

**ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՏԵՂԱԴՐՈՒԹՅԱՆ ՔԱՐՏԵԶԱՅԻՆ ԴՐՎԱԳ**



<https://yandex.com/maps/?l=sat%2Cskl&ll=46.440886%2C39.506774&mode=search&sl=46.439710%2C39.506498&text=39.506498%2C46.439710&z=18>

## **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 ֆինանսապես իրագործելի տարբերակը:

Անշարժ գույքի լավագույն 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 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՝ 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 ներկայացված անշարժ գույքի լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման տարբերակը հանդիսանում է դրա ընթացիկ օգտագործուման տարբերակը:

## **ՀՈՂԱՄԱՍԻ ՇՈՒԿԱՅԱԿԱՆ ԱՐԺԵՔԻ ՀԱՇՎԱՐԿԸ**

Հողամասի շուկայական արժեքը հիմնականում որոշվում է հետևյալ մոտեցումներով.

- 1) համեմատական մոտեցումով,
- 2) հողամասի մնացորդային արժեքի հաշվարկման մեթոդով,
- 3) եկամտային մոտեցումով,
- 4) նորմատիվ-իրավական ակտերով սահմանված գործող մեթոդիկաների կիրառմամբ:  
Շենքերի շինությունների վերարտադրման (կամ փոխարինման) ծախսերը որոշվում են.
  - 1) համապատասխան մասնագիտացված նորմատիվային տեղեկագրերում ներկայացված կամ հավաստի այլ աղբյուրներից ստացված տվյալների հիման վրա:
  - 2) գնահատման ամսաթվի դրությամբ շուկայական գներով այն ծախսերի հաշվարկմամբ, որոնք անհրաժեշտ են նույնատիպ նոր շենքի (կամ շինության) կառուցման համար՝ օգտագործելով գնահատվող շենքի (կամ շինության) կառուցման համար օգտագործված նյութերը և տեխնոլոգիաները կամ այն ծախսերի հաշվարկմամբ, որոնք անհրաժեշտ են գնահատվող շենքին (կամ շինությանը) համապատասխանող օգտակարությամբ նոր շենքի (կամ շինության) (ժամանակակից պահանջներին համապատասխանող փոխարինիչի) կառուցման համար:
  - 3) միևնույն շուկայական պայմաններում նմանատիպ շենքերի (կամ շինությունների) կառուցման համար շինարարության պայմանագրերում նշված արժեքի տվյալների հիման վրա:

Հաշվի առնելով դիտարկվող տարածքում կառուցապատումների խտությունը, ազատ հողամասերի վաճառքների և առաջարկի առկայությունը, հողամասի արժեքը որոշվել է համեմատական մոտեցմամբ: Այս մոտեցմամբ շուկայական արժեքի որոշման էությունը կայանում է նրանում, որ վերլուծվում են վաճառված կամ վաճառահանված համեմատելի հողամասերը, համեմատվում են գնահատվող հողամասի հետ, կատարվում են համապատասխան ուղղումներ գնահատվող և համեմատվող օբյեկտների գոյություն ունեցող տարբերությունների համար:

Հողամասի շուկայական արժեքի մասին հիմնավորված եզրակացության հանգելու համար հաշվի են առնվել համապատասխան նշանակության հողերի հետևյալ գործոնները.

գույքային իրավունքներն (այդ թվում՝ կառուցապատման) ու սահմանափակումները (այդ թվում՝ իրավունքների և օգտագործման նկատմամբ),

- կառուցապատման չափորոշիչները և սահմանափակումները, ենթակառուցվածքների առկայությունը և հնարավորությունը,
- չափերը (մակերես, լայնություն, երկարություն, երկրաչափական կառուցվածք, ճակատային մասը),
- տեղադրությունը և դիրքը,
- թեքությունը,
- տրանսպորտային մատչելիությունը,
- մեքենաների կայանման հարմարավետությունը:

Հողամասի շուկայական արժեքի հաշվարկը ներկայացված է աղյուսակ 2 – ում

Աղյուսակ 2

Համեմատության տարրերը	Գնահատվող անշարժ գույք	N 1	N 2	N 3
Հասցե	ՀՀ, Սյունիքի մարզ, Խնձորեսկի համայնք բնակելի տուն	Սյունիքի մարզ, գ. Տեղ, 3 փող	Սյունիքի մարզ, գ. Տեղ, 12 փող	Սյունիքի մարզ, գ. Խոզնավար, 12 փող
Տեղեկատվության աղբյուր		կադաստրի կոմիտե	կադաստրի կոմիտե	կադաստրի կոմիտե
Շուկայական արժեք (դրամ)		980668	980668	245167
Հողամասի մակերես (քմ)	1840	584	585	344
Միավորի արժեք (դրամ)		1679	1676	713
Վաճառքի (առաջարկի) ամսաթիվ (թ)	09.2025	04/2024	11/2023	04/2024
ուղղումը (%)		0%	0%	0%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	0	0%
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		1679	1676	713
Սակարկում	սակարկելի չէ	սակարկելի չէ	սակարկելի չէ	սակարկելի չէ
ուղղումը (%)		0%	0%	0%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	0	0
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		1679	1676	713
Նպատակային նշանակությունը	բնակավայրերի	բնակավայրերի	բնակավայրերի	բնակավայրերի
Գործառնական նշանակությունը	բնակելի	բնակելի	բնակելի	բնակելի
Իրավունքի տեսակ	ընդհանուր համատեղ սեփականություն	սեփականություն	սեփականություն	սեփականություն

<b>Մակերես</b>	1840	584	585	344
նուղումը (%)		-10%	-10%	-30%
նուղումը (դրամ/քմ)		-168	-168	-214
նուղված արժեք (դրամ/քմ)		1511	1509	499
<b>Բարեկարգում</b>	<b>բարեկարգված չէ</b>	<b>բարեկարգված չէ</b>	<b>բարեկարգված չէ</b>	<b>բարեկարգված չէ</b>
նուղումը (%)		0%	0%	0%
նուղումը (դրամ/քմ)		0	0	0
նուղված արժեք (դրամ/քմ)		1511	1509	499
<b>Կոմունիկացիաներ</b>	<b>առկա են</b>	<b>առկա չեն</b>	<b>առկա չեն</b>	<b>առկա չեն</b>
նուղումը (%)		5%	5%	5%
նուղումը (դրամ/քմ)		76	75	25
նուղված արժեք (դրամ/քմ)		1587	1584	524
<b>Տեղադրությունը</b>		<b>միջին</b>	<b>միջին</b>	<b>վատ</b>
նուղումը (%)		0%	0%	30%
նուղումը (դրամ/քմ)		0	0	157
նուղված արժեք (դրամ/քմ)		1587	1584	681
<b>Դիրքադրությունը</b>		<b>միջին</b>	<b>միջին</b>	<b>վատ</b>
նուղումը (%)		0%	0%	30%
նուղումը (դրամ/քմ)		0	0	204
նուղված արժեք (դրամ/քմ)		1587	1584	885
<b>Թեքություն</b>	<b>շերտավոր</b>	<b>շերտավոր</b>	<b>շերտավոր</b>	<b>շերտավոր</b>
նուղումը (%)		0%	0%	0%
նուղումը (դրամ/քմ)		0	0	0
նուղված արժեք (դրամ/քմ)		1587	1584	885
<b>Ճակատային եզրագիծ</b>	<b>երկրորդական փողոցի հետ</b>	<b>երկրորդական փողոցի հետ</b>	<b>երկրորդական փողոցի հետ</b>	<b>երկրորդական փողոցի հետ</b>
նուղումը (%)		0%	0%	0%
նուղումը (դրամ/քմ)		0	0	0
նուղված արժեք (դրամ/քմ)		1587	1584	885
<b>Կառուցապատման չափորոշիչներ</b>	<b>լավ</b>	<b>լավ</b>	<b>լավ</b>	<b>լավ</b>
նուղումը (%)		0%	0%	0%
նուղումը (դրամ/քմ)		0	0	0
նուղված արժեք (դրամ/քմ)		1587	1584	885
<b>Տրանսպորտային մատչելիություն</b>	<b>գրունտային</b>	<b>գրունտային</b>	<b>գրունտային</b>	<b>գրունտային</b>
նուղումը (%)		0%	0%	0%
նուղումը (դրամ/քմ)		0	0	0
նուղված արժեք (դրամ/քմ)		1587	1584	885
<b>Մեքենայի կայանում</b>	<b>առկա է</b>	<b>առկա է</b>	<b>առկա է</b>	<b>առկա է</b>
նուղումը (%)		0%	0%	0%
նուղումը (դրամ/քմ)		0	0	0
նուղված արժեք (դրամ/քմ)		1587	1584	885
<b>Միավորի շուկայական արժեք (դրամ/քմ)</b>				1 352

Ընդամենը շուկայական արժեք (դրամ)				2 487 863
Կլորացված (դրամ)				2 500 000

## ՇԵՆՔ-ՇԻՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ՎԵՐԱՐՏԱԴՐՄԱՆ ԱՐԺԵՔԻ ՀԱՇՎԱՐԿԸ

Վերարտադրման արժեքը՝ դա նույն նյութերով և տեխնոլոգիայով նույնանման անշարժ գույքի վերականգնման համար անհրաժեշտ շուկայական գներով հաշվարկված ծախսերի հանրագումարն է գնահատման ամսաթվի դրությամբ՝ հաշվի առած կուտակված մաշվածությունը:

Անշարժ գույքի գնահատման նպատակով վերականգնման ծախսերը հաշվարկվում են որպես ուղղակի, անուղղակի ծախսերի ձեռնարկատիրական (կառուցապատողի) շահույթի հանրագումար: Վերականգնման ծախսերի հաշվարկների ընթացքում Գնահատողի կողմից կատարվել է շինության կառուցման համար անհրաժեշտ ծախսերի հաշվարկը, ըստ ՀՀ Քաղաքաշինության Նախարարության «Գնագոյացման Կոնսուլտացիոն Կենտրոն» ՓԲԸ-ի 2009թ. հրատարակված ՇԱԽՑ-ի: Շենքերի, կառուցվածքների և շինարարական աշխատանքների տեսակների արժեքի խոշորացված ցուցանիշները (ՇԱԽՑ) առաջարկվում են ՀՀ տարածքում կապիտալ շինարարության ծրագրերի, նախագծային նախագծային փաստաթղթերի մշակման ընթացքում շենքերի և կառուցվածքների շինարարության հաշվարկային արժեքի որոշմամբ, ինչպես նաև գոյություն ունեցող կառույցների նախնական գնահատման համար: ՇԱԽՑ-ի մշակման համար հիմք է հանդիսացել հանրապետությունում շուկայի ուսումնասիրության և ամփոփման արդյունքները և 1984թ. նորմաներով սահմանված հաշվարկային ցուցանիշները: Ձեռնարկատիրական շահույթի մեծությունը՝ Արմեն Թունայն, Ռուզաննա Թունյան %, որոշվել է շուկայական խտացման եղանակով վերլուծության հիման վրա:

ՇԱԽՑ-ում հաշվի են առնված անմիջապես աշխատանքների կատարման հետ կապված ծախսերը, սոց. հատկացումները, կառավարման ապարատի պահպանման (վերադիր ծախսերը) կապալառու կազմակերպությունների շահույթը 10%-ի չափով:

Շենք-շինությունները ընտրված ՇԱԽՑ անալոգի հետ բավարար չափով համապատասխանում են, ուստի անալոգի հետ համապատասխանեցման գործակիցը ընդունվել է 1:

Կախված գնի կորստի առաջացման պատճառներից մաշվածության տիպերը երեքն են՝

**Ֆիզիկական մաշվածությունը** դա շենքերի, շինությունների բաղադրիչների սկզբնական հատկանիշների կորստի հետևանքով արժեքի նվազումն է: Ֆիզիկական մաշվածության արդյունքում գնի կորուստ է առաջանում բնական ֆիզիկական ձեռացման բնության ուժերի ազդեցությամբ: Նմանատիպ տեխնիկական տվյալներով շինությունների համար, կախված նրանց կոնստրուկտիվ տարրերի տեսակից շահագործման պայմաններից տարեկան չվերականգնվող ֆիզիկական մաշվածության մեծությունն կազմում է մոտ 0.5%-1 %, Ֆիզիկական մաշվածությունը հաշվարկելիս գնահատողը առաջնորդվել է ՀՀ Քաղաքաշինության նախարարության «Բնակելի, հասարակական արտադրական շենքերի ու շինությունների տեխնիկական վիճակի հետազոտության մեթոդական ցուցումներ»-ով: Նման տեխ. տվյալներով շենքերը կարող են ծառայել 125 տարի: Մաշվածության այս տեսակն որոշելիս հիմք է ընդունվել նաև տեսողական գնման արդյունքում մեր կողմից որոշված ինչպես մնացորդային, այնպես էլ շինությունների էֆեկտիվ տարիքը:

**Գործառնական մաշվածությունը** դա շենքերի, շինությունների արժեքի նվազումն է կապված տեխնիկական նորարարությունների, ժամանակակից պահանջներին անհամապատասխանության գործառնական նշանակությամբ օգտագործման կորստով:

Շինություններն իրենց տեխնիկական պարամետրերով ընդհանուր առմամբ համապատասխանում են շինարարական ստանդարտներին, սակայն ինչպես գնահատվող շինությունները, այնպես էլ ՇԱԽՑ բերված անալոգները չեն բավարարում ժամանակակից պահանջներին: Ուսումնասիրությունները փաստում են, որ ՀՀ-ում գնահատման ժամանակահատվածին համապատասխան նոր կառուցվող շենք-շինություններն կառուցվում են հիմնականում նույնանման կոնստրուկտիվ նյութերով:

**Տնտեսական մաշվածությունը** դա արտաքին միջավայրի պայմանների փոփոխության արդյունքում շենքերի, շինությունների արժեքի նվազումն է: Բնակելի նշանակությամբ շինությունների տնտեսական մաշվածքը հաշվարկվել է նրանց կառուցման վաճառքի (առաջարկի) գների համադրությամբ: Այն հաշվարկվել է նմանատիպ օբյեկտների տվյալների հիման վրա: Գնահատողի կողմից տնտեսական մաշվածության հաշվարկման նպատակով հիմք է ընդունվել տվյալ տարածաշրջանում բնակելի նշանակության անշարժ գույքի շուկայական գների ուսումնասիրությունները, վերլուծությունները՝ համեմատելով դրանք նմանատիպ շենքերի կառուցման համար կատարվող ծախսերի հետ, ինչի արդյունքում պարզվել է, որ տվյալ տարածքում նմանատիպ շինությունները վաճառվում են պակաս նրանց կառուցման համար անհրաժեշտ ընդհանուր գումարից:

Շենք-շինությունների վերարտադրման արժեքի հաշվարկը նվազեցված մաշվածություններով և անշարժ գույքի արժեքը հաշվարկված ծախսային մեթոդով ներկայացված են ստորև աղյուսակներում՝

**Վերականգնման ծախսերի հաշվարկ**

Աղյուսակ 4

Զ/Զ	Անվանացանկը	S /քմ/	N /ԶԶ դրամ/	V /ԶԶ դրամ/	Ֆիզ /%/	Գործ /%/	Տևող /%/	V /ԶԶ դրամ/
1.	Բնակելի տուն	272,70	100 000	27 270 000	45	30	10	9 449 055
2.	Պարիսպ	2,5	10 000	25 000	45	0	0	13 750
3.	<b>ԸՆԴՀԱՆՈՒՐ ԱՐԺԵՔ</b>							<b>9 462 805</b>

Գնահատվող անշարժ գույքի ընդհանուր շուկայական արժեքը կազմում է՝

$$C_1 = C_h + C_2$$

Որտեղ՝

C – Ծախսային մեթոդում շուկայական արժեք

C<sub>h</sub> – հողի արժեք

C<sub>2</sub> – շինության արժեք

$$C_1 = 2 500 000 + 9 462 805$$

$$C_1 = 11 962 805 \text{ ՀՀ դրամ:}$$

**ՇՈՒԿԱՅԱԿԱՆ ԱՐԺԵՔԻ ՀԱՇՎԱՐԿ ՀԱՄԵՄԱՏԱԿԱՆ ՄՈՏԵՑՄԱՄԲ**

Համեմատական մոտեցումը կիրառվում է գնահատվող անշարժ գույքին նմանատիպ անշարժ գույքի առուվաճառքի գործարքների մասին արժանահավատ շուկայական տեղեկատվության բավարար (առնվազն երեք միավոր) քանակության առկայության դեպքում: Կարող են օգտագործվել նաև ազատ շուկայում հրապարակայնորեն վաճառվող անշարժ գույքի առաջարկի

գները: Համեմատման համար անշարժ գույքի ընտրության չափանիշ կարող է համարվել լավագույն առավել արդյունավետ օգտագործումը: Համեմատական մեթոդով շուկայական արժեքի որոշման հիմնական սկզբունքն է փոխարինման սկզբունքը՝ այն է. հաշվենկատ գնորդը անշարժ գույքի համար չի վճարի ավելի գումար, քան անհրաժեշտ է նմանատիպ օգտակարությամբ և նշանակությամբ անշարժ գույքի ձեռք բերման կամ կառուցման համար, եթե այն կապված չէ ժամանակային կորուստների, մեծ ռիսկերի կամ այլ ռժվարությունների հետ: Անշարժ գույքի գնահատման ժամանակ համեմատական մեթոդը կիրառվել է հետևյալ հաջորդականությամբ՝

- անշարժ գույքի համանման օբյեկտների 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 կամ գնահատվող անշարժ գույքի արժեքի միջակայքին (դիսպազոն):

Շուկայական արժեքի որոշման գործընթացում ընդունված են համեմատության 10 հիմնական բաղադրիչներ՝

Վաճառքի պայմանները շուկայի իրավիճակը

- գույքային իրավունքներն ու սահմանափակումները (այդ թվում՝ իրավունքների և օգտագործման նկատմամբ)
- հիմնական և օժանդակ շինությունների չափերը (մակերես, բարձրություն, ծավալ)
- կոնստրուկտիվ տարրերի նյութի տեսակը,
- հարկայնությունը, հարկը,
- ավարտվածությունը,
- տեղադրությունը դիրքը,
- ներքին արտաքին հարդարման վիճակը,
- տրանսպորտային մատչելիությունը,
- մեքենաների կայանման հարմարավետությունը:

Գնահատողն օգտվում է անշարժ գույքի շուկա ցուցադրման դուրս բերված (առաջարկվող) բաց մրցակցային պայմաններում վաճառված, գնահատվողին նման օգտակարությամբ և օգտագործմամբ արտադրական նշանակության անշարժ գույքերի վերաբերյալ տվյալներից: Հարկ է նշել, որ համեմատական անշարժ գույքերի այն գործոնները, որոնք ազդում են անշարժ գույքի շուկայական արժեքի վրա համապատասխանում են գնահատվող Անշարժ գույքի հետ կամ էական ազդեցություն չեն թողնում գնահատվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքի վրա հաշվարկներում չեն ներառվում:

Աղյուսակ 5

Համեմատության տարրերը	Գնահատվող անշարժ գույք	N 1	N 2	N 3
-----------------------	------------------------	-----	-----	-----

Հասցե	ՀՀ, Սյունիքի մարզ, Խնձորեսկի համայնք բնակելի տուն	Սյունիքի մարզ, գ. Խնձորեսկ	Սյունիքի մարզ, գ. Տեղ	Սյունիքի մարզ, ք. Գորիս
Տեղեկատվության աղբյուրը		item/22388690	item/22149718	item/21728266
Շինության մակերես (քմ)	272,7	563	400	300
Հողամասի մակերես (քմ)	1840	2450	6000	1700
Վաճառքի, առաջարկի գինը՝ (դրամ)		26025420	16973100	42432750
Սակարկում	սակարկելի չէ	սակարկելի է	սակարկելի է	սակարկելի է
ուղղումը (%)		-15%	-10%	-10%
ուղղումը (դրամ/քմ)		-3903813	-1697310	-4243275
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		22121607	15275790	38189475
Վաճառքի (առաջարկի) ամսաթիվ	09.2025	03/2025	02/2025	11/2024
ուղղումը (%)		0%	0%	0%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	0	0
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		22121607	15275790	38189475
Իրավունքի տեսակ	ընդհանուր համատեղ սեփականություն	սեփականություն	սեփականություն	սեփականություն
Նպատակային նշանակությունը	բնակավայրերի	բնակավայրերի	բնակավայրերի	բնակավայրերի
Գործառնական նշանակությունը	բնակելի	բնակելի	բնակելի	բնակելի
Տեղադրությունը		միջին	միջին	լավ
ուղղումը (%)		0%	0%	-20%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	0	-7637895
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		22121607	15275790	30551580
Դիրքադրությունը		միջին	միջին	լավ
ուղղումը (%)		0%	0%	-20%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	0	-6110316
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		22121607	15275790	24441264
Տրանսպորտային մատչելիություն	գրունտային	գրունտային	գրունտային	ասֆալտապատ
ուղղումը (%)		0%	0%	-10%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	0	-2444126
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		22121607	15275790	21997138
Ենթակառուցվածքներ	առկա են	առկա են	առկա են	առկա են
ուղղումը (%)		0%	0%	0%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	0	0
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		22121607	15275790	21997138
Հողամասի մակերեսի ուղղում	տարբերություն	3239,162513	-11158,41529	1461,179732
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		22124846	15264632	21998599
Մակերեսը	272,7	563	400	300
ուղղումը (%)		10%	5%	0%
ուղղումը (դրամ/քմ)		2212485	763232	0
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		24337331	16027863	21998599

<b>Ընդհանուր տեխնիկական վիճակը</b>	<b>բավարար</b>	<b>բարվոք</b>	<b>բարվոք</b>	<b>բարվոք</b>
ուղղումը (%)		-20%	-20%	-20%
ուղղումը (դրամ/քմ)		-4424969	-3052926	-4399720
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		19912362	12974937	17598879
<b>Ընդհանուր ներքին հարդարման վիճակը</b>	<b>վատ</b>	<b>բարվոք</b>	<b>բարվոք</b>	<b>բարվոք</b>
ուղղումը (%)		-10%	-10%	-10%
ուղղումը (դրամ/քմ)		-1991236	-1297494	-1759888
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		17921125	11677443	15838991
<b>Հարկայնությունը</b>	<b>2 հարկանի</b>	<b>2 հարկանի</b>	<b>2 հարկանի</b>	<b>2 հարկանի</b>
ուղղումը (%)		0%	0%	0%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	0	0
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		17921125	11677443	15838991
<b>Առաստաղի բարձրությունը (մ)</b>	<b>2,6մ-3,0մ</b>	<b>2,6մ-3,0մ</b>	<b>2,6մ-3,0մ</b>	<b>2,6մ-3,0մ</b>
ուղղումը (%)		0%	0%	0%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	0	0
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		17921125	11677443	15838991
<b>Արտաքին հարդարումը</b>	<b>առանց հարդարման</b>	<b>առանց հարդարման</b>	<b>առանց հարդարման</b>	<b>առանց հարդարման</b>
ուղղումը (%)		0%	0%	0%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	0	0
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		17921125	11677443	15838991
<b>Արտաքին պատերը</b>	<b>քարե</b>	<b>քարե</b>	<b>քարե</b>	<b>քարե</b>
ուղղումը (%)		0%	0%	0%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	0	0
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		17921125	11677443	15838991
<b>Միջհարկային ծածկը</b>	<b>փայտյա</b>	<b>երկաթբետոնե</b>	<b>երկաթբետոնե</b>	<b>երկաթբետոնե</b>
ուղղումը (%)		-20%	-20%	-20%
ուղղումը (դրամ/քմ)		-3584225	-2335489	-3167798
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		14336900	9341955	12671193
<b>Օժանդակ շինություններ</b>	<b>#CCЫИЛКА!</b>	<b>առկա են</b>	<b>առկա են</b>	<b>առկա են</b>
ուղղումը (%)		0%	5%	0%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	467098	0
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		14336900	9809052	12671193
<b>Միավորի շուկայական արժեք (դրամ/քմ)</b>				12 272 382
<b>Ընդամենը անշարժ գույքի շուկայական արժեքը կլորացված (դրամ)</b>				12 300 000

## ԱՐԴՅՈՒՆՔՆԵՐԻ ՀԱՄԱՁԱՅՆԵՑՈՒՄ ԵՎ ԱՄՓՈՓՈՒՄ

Ստորև բերված աղյուսակում ներկայացված են գնահատման արդյունքները կշռային գործակիցները, կախված գնահատման մոտեցումից:

Գիրառված մեթոդը	Արժեքը/ՀՀ դրամ/	Գշիորը %	Արժեքը/ՀՀ դրամ/	Միջին կշռված շուկայական արժեքը (դրամ)
Համեմատական մոտեցում	12 300 000	50%	6 150 000	12 131 403
Ծախսային մոտեցում	11 962 805	50%	5 981 403	
<b>Ընդհամենը</b>				12 100 000

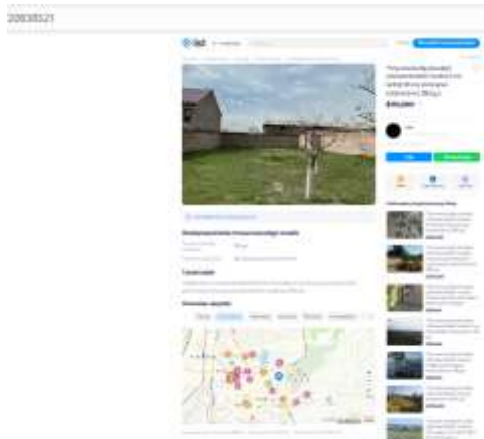
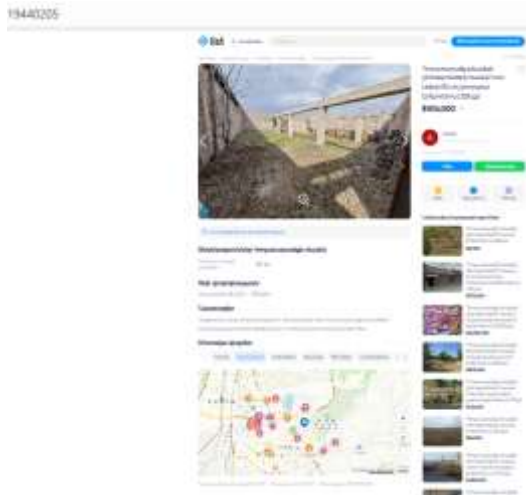
Այսպիսով, սույն գնահատման արդյունքների համաձայն, գնահատման ներկայացված ՀՀ, Սյունիքի մարզ, Խնձորեսկի համայնք բնակելի տուն հասցեում գտնվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը, առ 27.03.2026 կազմում է 12 100 000 (տասներկու միլիոն մեկ հարյուր հազար) ՀՀ դրամ:

***Գնահատվող անշարժ գույքի լուսանկարները***





**Գնահատվող անշարժ գույքի համադրելի փվյալները**





ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՏՄԱՄԲ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՅՄԱՆ ԿԿԱՅԱԿԱՆ

1879 - 0620 - 0103

ՆԵ ՏՐՎԱԾ Է: Մեհակյան Եղանկ ԻՐԱՎՈՒՆՔՈՎ

(անշարժ գույքի գնման/վաճառման համաձայնագրի համար)

Է՛մ Մեհակյան Եղանկ  
(անշարժ գույքի գնման/վաճառման համաձայնագրի համար)

Պելեգրեանի կառավարչություն, քաղաքական կազմակերպություն ՆԿԱՏՄԱՄԲ

և Գրեյի առևտրային կազմակերպություն, կապիտալ

և Կրեյի կապիտալ 15.01.2004թ. 4/5 N 60 ԳՐԱՆՅՄԱՆ ԿՐԱՆՅՄԱՆ

ԳՐԱՆՅՎԱԾ Է: ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԿԱՌԱՎԱՐՈՒԹՅԱՆ ԱՌՇԼՁԵՐ  
ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԿԱՂԱՍՏՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԿՈՄԻՏԵ, ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՏՄԱՄԲ  
ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՅՄԱՆ ՄԻՍՆԱԿԱՆ  
02-045-4-6 ՄԱՏՏԱՆԻ 0136 ՀԱՄԱՐԻ ՏՍԿ:

ՅՆ ԿԿԱՅԱԿԱՆԸ ԿԱՉՏՎԱԾ Է ԵՐԿՐԻ ՕՐԻՆԱԿԻՑ. ՄԵԿԸ ՏՐՎՈՒՄ Է ՄԵՓՈԿԱՆԱՏԻՐՈՋ  
(ՕԳՏԱԳՈՐԾՈՂԻՆ). ՄՅՈՒՄ ՊԱՅՎՈՒՄ Է ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ  
ԿԱՌԱՎԱՐՈՒԹՅԱՆ ԱՌՇԼՁԵՐ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԿԱՂԱՍՏՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԿՈՄԻՏԵ  
ՏԱՐԱԾՔԱՅԻՆ ՄՏՈՐԱՐԱԺԱՆՈՒՄՈՒՄ:

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԿԱՌԱՎԱՐՈՒԹՅԱՆ  
ԱՌՇԼՁԵՐ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԿԱՂԱՍՏՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ  
ԿՈՄԻՏԵ ՏԱՐԱԾՔԱՅԻՆ ՄՏՈՐԱԺԱՆՈՒՄՈՒՄ

ԴԵՎՈՒՄ Մեհակյան Եղանկ  
(անշարժ գույքի գնման/վաճառման համար)

Կ. Ց. „19“ հունվար 2004 թ.

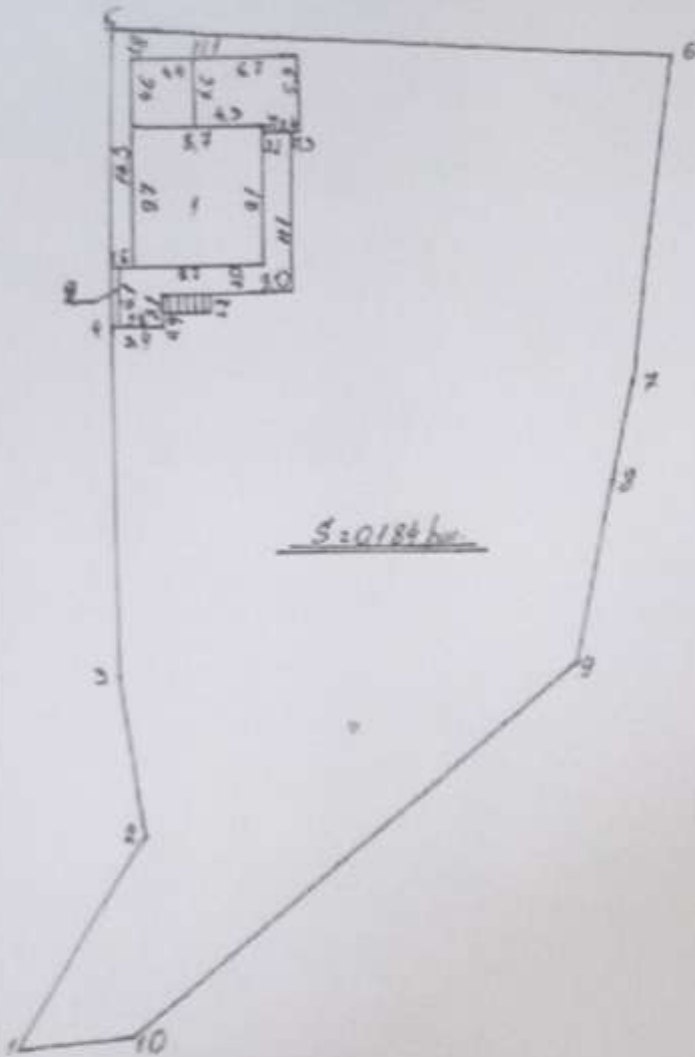
1641853

*(Handwritten signature)*

0017979 - 0610 - 0103

ՀՈՂԱՄԱՍԻ ՀԱՏԱԿԱԳԻԾԸ

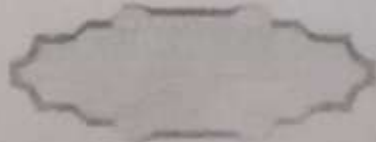
1:500  
[մասշտաբ]



Համարակազմ	Երկարություն	Ներքին	Ներքին - արտաքին
1-2	163	անօդանավակայան	գոտային
2-3	120	անօդանավակայան	գոտային
2-4	256	վարդ	
4-5	208	վարդ	
5-6	359	վարդ	հիշարկ
6-7	296	վարդ	վարդ
7-8	45	վարդ	վարդ
8-9	128	վարդ	վարդ
9-10	391	անօդանավակայան	գոտային
10-1	69	անօդանավակայան	գոտային

№/1	Շինարարական նպատակ
1	վարդ
2	արտաքին

*[Handwritten signature]*





ՀՈԴԱՄԱՍԻ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ

ԿԱԴԱՍՏՐԱՅԻՆ ՀԱՄԱՐԸ \_\_\_\_\_ 09.045-081-007  
 ՆՊԱՏԱԿԱՅԻՆ ՆՇԱՆԱԿՈՒԹՅՈՒՆԸ \_\_\_\_\_ բնակավայրերի  
 ՕԳՏԱԳՈՐԾՄԱՆ ՆՊԱՏԱԿԸ \_\_\_\_\_ տնային  
 ՀՈԴԱՄԱՍԻ ԾԱԹԸ (հա) \_\_\_\_\_ 0,184  
 ԻՐԱՎՈՒՆԹԻ ՏԵՍԱԿԸ \_\_\_\_\_ բնակավայրերի համայնքի տնային տնային


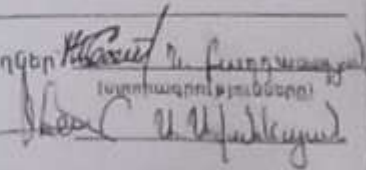
ՇԵՆՔԻ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ

ԿԱԴԱՍՏՐԱՅԻՆ ՀԱՄԱՐԸ \_\_\_\_\_ 09-045-081-007-1  
 ՆՊԱՏԱԿԱՅԻՆ ՆՇԱՆԱԿՈՒԹՅՈՒՆԸ \_\_\_\_\_ բնակիչ  
 ՕԳՏԱԳՈՐԾՄԱՆ ՆՊԱՏԱԿԸ \_\_\_\_\_ բնակիչի տնային  
 ՄԱԿԵՐԵՄԸ (քառ. մ.) \_\_\_\_\_ 272.7  
 ԻՐԱՎՈՒՆԹԻ ՏԵՍԱԿԸ \_\_\_\_\_ բնակավայրերի համայնքի տնային տնային

ՇԻՆՈՒԹՅԱՆ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ

ԲԲ	ԿԱԴԱՍՏՐԱՅԻՆ ՀԱՄԱՐԸ	ՕԳՏԱԳՈՐԾՄԱՆ ՆՊԱՏԱԿԸ	ՄԱԿԵՐԵՄԸ (քառ. մ.)	ԻՐԱՎՈՒՆԹԻ ՏԵՍԱԿԸ
1	09-045-081-007-2	պարկայ	2.5	բնակիչի տնային

Լրացուցիչ նշումներ, փոփոխություններ \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

Կատարողներ    
 Նպատակահարմարություններ

ՈՐԱԿԱՎՈՐՄԱՆ ՎԿԱՅԱԿԱՆ



**ՎԿԱՅԱԿԱՆ N ԳԳ-2023-36**

Սույն վկայականը տրվում է

**ԿԱՐԵՆ ԱԼԲԵՐՏԻ ՄԱՆՎԵԼՅԱՆԻՆ**

(անունը, հայրանունը, ազգանունը)



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

**ԳՆԱՀԱՏՈՂԻ ՈՐԱԿԱՎՈՐՈՒՄ**

Գործողության ժամկետը մինչև 20 հունիսի 2028 թ.

Կադաստրի  
կոմիտեի ղեկավար՝

*(Ստորագրություն)*

Սուրեն Թովմասյան  
(անունը, ազգանունը)

Կ Տ

20 հունիսի 2023 թ



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