



ք. Արտվյան, Բարեկամության 2
հեռ. (098) 74-47-97

г.Абовян, ул. Барекамутян 2
Էլ. փոստ. varmon.office@gmail.com

20.07.2026թ.

ՀՀ Հարկադիր կատարումն ապահովող ծառայության
Արարատի և Վայոց Ձորի մարզային բաժին,
Հարկադիր կատարող, արդարադատության
կապիտան Ա. Ավետյանին

Ձեզ է ուղարկվում թիվ 08422102 կատարողական վարույթի ՀԿԱԾ որոշման
համաձայն 15.07.2026թ. թիվ 324-Վ/ՀԿ-026 եզրակացությունը, նախազգուշացման
թերթիկը, ծառայությունների մատուցման, աշխատանքների կատարման հաշիվ
վավերագիրը, արձանագրությունն ու եզրակացությունը:

Առդիր 'եզրակացությունը և 4 էջ:

Տնօրեն՝ Դ. Գևորգյան



Ստորագրող
ԴԱՎԻԹ ԳԵՎՈՐԳՅԱՆ
1121030610

20.07.2026թ.

ՆԱԽԱԶԳՈՒՇԱՅՈՒՄ

Սույն քաղաքացիական գործով փորձագետներին նախազգուշացվում է ակնհայտ կեղծ եզրակացություն տալու համար ՀՀ քրեական օրենսգրքի 504-րդ հոդվածով նախատեսված պատասխանատվության մասին:

Տնօրեն՝

Դ. Գևորգյան



Ստորագրող
ԴԱՎԻԹ ԳԵՎՈՐԳՅԱՆ
1121030610

2026-07-20 10:15:37 GMT+04:00
Հավաստված է էԿԵՆԳ-ի կողմից



[1] Դուրս գրման ամսաթիվ			Հաշիվ վավերագիր (ծառայությունների մատուցման, աշխատանքների կատարման)	[2] Մերիա	[3] Համար
20	Հունիս	2026 թ.		Յ	1008629925
[4] Մատակարարման ամսաթիվ				Ճշգրտվող հաշվի	
20	Հունիս	2026 թ.	Մերիա		Համար
			Ճշգրտվող հաշիվ վավերագրի դուրս գրման ամսաթիվ		
Պայմանագիր			[5] Կնքման ամսաթիվ	[6] Համար	
			7 մայրիս, 2026 թ.	ՎՈ-26	
[7] Լրացուցիչ տվյալներ					
Արարատի և Վայոց Ձորի մարզային բաժին , կատարողական վարույթ՝ 08422102 բնակելի տուն					
[7.1] ՀՊՄ կտրոնի համար					

Ծառայություններ մատուցող (աշխատանքներ կատարող) անձի տվյալներ																
[8] Հարկ վճարողի հաշվառման համար (ՀՎՀՀ)	<table><tr><td>0</td><td>3</td><td>5</td><td>3</td><td>2</td><td>7</td><td>1</td><td>8</td></tr></table>								0	3	5	3	2	7	1	8
0	3	5	3	2	7	1	8									
[9] Ավելացված արժեքի հարկ վճարողի հաշվառման համար																
[10] Անվանում	«ԻՄՐՄՕՆ ՌԻԵԼԹԻ» Սահմանափակ պատասխանատվությամբ ընկերություն (ՍՊԸ)															
[11] Բանկի անվանում	«Հայէկոնոմբանկ» ԲԲԸ «Մերվյու» մա սնամյուղ				Հաշվեհամար 163088001926											
[12] Գտնվելու վայր (հասցե)	ԿՈՏԱՅՔ ԱՐՈՎՅԱՆ ԱՐՈՎՅԱՆ ԲԱՐԵԿԱՄՈՒԹՅԱՆ Փ. 2															
[13] Լրացուցիչ տվյալներ	Փոխանցում															

Ծառայություններ (աշխատանքներ) ստացող անձի տվյալներ																
[14] Հարկ վճարողի հաշվառման համարը (ՀՎՀՀ) (անձը հաստատող փաստաթուղթ, սերիա և/կամ համար, ՀՅՀ)	<table><tr><td>0</td><td>1</td><td>2</td><td>2</td><td>3</td><td>3</td><td>3</td><td>8</td></tr></table>								0	1	2	2	3	3	3	8
0	1	2	2	3	3	3	8									
[15] Ավելացված արժեքի հարկ վճարողի հաշվառման համար																
[16] Անվանում	«ՀԱՐԿԱՐԻԻ ԿԱՏԱՐՈՒՄՆ ԱՊԱՀՈՎՈՂ ԾԱՌԱՅՈՒԹՅՈՒՆ» Պետական մարմին															
[17] Բանկի անվանում					Հաշվեհամար											
[18] Գտնվելու վայր (հասցե)	ԵՐԵՎԱՆ ԱՋԱՓԼՑԱԿ ԱՋԱՓԼՑԱԿ ԹՎՂԱՄԱՍ ՀԱՆԱԲՑԱՆ Փ. 41Ա															
[19] Լրացուցիչ տվյալներ																
[20] Ուժ միջոցով	Անուն, ազգանուն															
	Լիազորագիր				Համար Նմուշաթիվ											

[21] Ծառայությունների մատուցման (աշխատանքների կատարման) ծավալի և վճարման ենթակա գումարի հաշվարկ								
№	Ծառայության (աշխատանքի) անվանում (բովանդակություն)	Քանակական միավոր	Ընդհանուր ծավալ կամ ժամանակաշրջան	Միավորի գին	Չափ (%)	Գործարքի տեսակ	Արժեք	
1	2	3	4	5	6	7	8	
1	Փորձագետի Եզրակացություն՝ 324-Վ/ՀԿ-0 26	հատ	1	60,000		Հարկման հատուկ համակարգ	60,000	
Ընդամենը							60,000	

Հավելված
ՀՀ Ֆինանսների
նախարարի
2017 թվականի
մայիսի 20-ի
N 230-Ն հրամանի

Պայմանագրի կողմ

Պատվիրատու

Վարսոն Ռիելթի ՍՊԸ

ՀԱՐԿԱԴԻՐ ԿԱՏԱՐՈՒՄ
ԱՊԱՀՈՎՈՂ
ԾԱՌԱՅՈՒԹՅՈՒՆ

գտնվելու վայրը՝ ք. Արմավիր, Բարեկամության փ. 2
Հ/Հ 163088001926
Բանկ Հայելիմոմբանկ
ՀՎՀՀ 03532719

գտնվելու վայրը՝ ք. Երևան, Հալապյան 41ա
Հ/Հ 900011288025
ՀՎՀՀ 01223338

ԱՐՁԱՆԱԳՐՈՒԹՅՈՒՆ N
ՊԱՑՄԱՆԱԳՐԻ ԿԱՍ ԴԴԱ ՄԻ ՄԱՍԻ ԿԱՏԱՐՄԱՆ ԱՐՁՈՒՆՔՆԵՐԻ
ՀԱՆՁՆՄԱՆ - ԸՆԴՈՒՆՄԱՆ

"20" "հուլիսի" 2026թ

Պայմանագրի/այսուհետ՝ Պայմանագիր / ստվանումը՝
Պայմանագրի փորձագիտական ծառայությունների մատուցման

Պայմանագրի կնքման ամսաթիվը՝ "02" "սեպտեմբեր" 2026թ
Պայմանագրի համարը՝ ՎՈ-2026

Պատվիրատուն և Պայմանագրի կողմը՝ հիմք ընդունելով պայմանագրի կատարման վերաբերյալ "20" հուլիսի" 2026թ դուրս գրված N81008629925 հաշիվ
ապրանքագիրը, կազմեցին սույն արձանագրությունը՝ հետևյալի մասին.

Պայմանագրի շրջանակներում Պայմանագրի կողմը կատարել է հետևյալ աշխատանքները, կամ մատուցել է հետևյալ ծառայությունները, կամ մատակարարել
է հետևյալ ապրանքները

N	Մատակարարված ապրանքների, կատարված աշխատանքների, մատուցված ծառայությունների							
	Անվանումը	Տեխնիկական բնութագրի համառոտ շարադրանքը	Քանակական ցուցանիշը		Կատարման ժամկետը		Վճարման ենթակա գումարը /հազար դրամ/	Վճարման ժամկետը /ըստ վճարման ժամանակացույցի/
			Ըստ պայմանագրով հաստատված գնման ժամանակացույցի	փաստացի	Ըստ պայմանագրով հաստատված գնման ժամանակացույցի	փաստացի		
1	Գույքի գնահատում /շեկարտայք/ ԸՆԴԱՄԵՆԸ	Ասկելի Ի ՍՈՒՆ 900 քմ	Ըստ պայմանագրի	1	Ըստ պայմանագրի	15.07.2026թ	60.000	Ըստ պայմանագրի
							60.000	

Սույն արձանագրության էրկնդով հաստատման համար հիմք հանդիսացած հաշիվ ապրանքագիրը և դրական էզրակացությունը հանդիսանում են սույն արձանագրության բաղկացուցիչ
մասը և կցվում են:

Աշխատանքը
հանձնեց

ստորագրություն

ազգանուն, անուն

Աշխատանքի
ընթացք

ստորագրություն

ազգանուն, անուն

Ստորագրող
ԴԱՎԻԹ ԳԵՎՈՐԳՅԱՆ
1121030610

2026-07-20 10:16:27 GMT+04:00
Հավաստված է էԿԵՆԳ-ի կողմից



Հավելված
22 ֆինանսների
նախարարի
2017 թվականի մայիսի
20-ի
N 228-Ն հրամանի

ԵԶՐԱԿԱՑՈՒԹՅՈՒՆ N

ՊԱՅՄԱՆԱԳՐԻ ԿԱՄ ԴՐԱ ՄԻ ՄԱՍԻ ԿԱՏԱՐՄԱՆ ԱՐԴՅՈՒՆՔՆԵՐԻ ՎԵՐԱԲԵՐՑԱԼ

"20" " հունիսի" 2026թ

Ծառայությունների մատուցման պայմանագիր

Պայմանագրի կնքման ամսաթիվը՝ "07" " ապրիլի" 2026թ

Պայմանագրի համարը՝ **ՎՈ-2026**

Պատվիրատուի անվանումը՝ ՀԿԱԾ

Պայմանագրի կողմի անվանումը՝ "Վարմօն Ռիելթի" ՍՊԸ

Վերոհիշյալ պայմանագրի շրջանակներում Պայմանագրի կողմը իրականացրել է հետևյալ ծառայությունները (մատակարարումներ, աշխատանքներ)՝

N	Մատակարարված ապրանքների, կատարված աշխատանքների, մատուցված ծառայությունների					
	Անվանումը	Տեխնիկական բնույթագրի համառոտ շարադրանքը	Քանակական ցուցանիշը		Կատարման ժամկետը	
			Ըստ պայմանագրով հաստատված գնման ժամանակացույցի	փաստացի	Ըստ պայմանագրով հաստատված գնման ժամանակացույցի	փաստացի
1	Գույքի գնահատում /էլեկտր.տարբ./	Բակելի տուև	Ըստ պայմանագրի	1	Ըստ պայմանագրի	15. 07.2026թ

Նշումներ հանրային հսկողություն իրականացնող անձի կողմից ներկայացված դրական դիրքորոշման վերաբերյալ՝

Նշումներ անհամապատասխանությունների մասին՝

անհամապատասխանություններ չկան

Հիմք ընդունելով վերոգրյալը, տալիս եմ դրական եզրակացություն:

(դրական, բացասական)

"20" " հունիսի" 2026թ հայտը նախագծած ներկայացուցիչ՝

ազգանուն, անուն, ստորագրություն

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆ

«ՎԱՐՄՕՆ ՌԻԵԼԹԻ» ՍՊԸ

Մ Տ Ո Ր Ա Գ Ր ՈՒ Թ Յ ՈՒ Ն

Մեզ՝ «ՎԱՐՄՕՆ ՌԻԵԼԹԻ» ՍՊԸ-ի մասնագետներին բացատրված են փորձագետի իրավունքներն ու պարտականությունները, որոնք նախատեսված են ՀՀ քաղաքացիական դատավարության օրենսգրքի համապատասխան հոդվածներով:

Եզրակացություն տալուց հրաժարվելու կամ խուսափելու, ինչպես նաև ակնհայտ կեղծ եզրակացություն տալու համար ՀՀ քրեական օրենսգրքով 504 հոդվածով նախատեսված պատասխանատվության մասին նախազգուշացված եմ (ենք):

Փորձագետ՝ Նարինե Շահվերդյան

ՓՈՐՁԱԳԵՏԻ ԵԶՐԱԿԱՅՈՒԹՅՈՒՆ ԹԻՎ «324/ՀԿ-026»

15 «Հուլիսի» 2026թ.

Ըստ 08422102 առ 12.06.2026թ.-ի որոշման

Փորձաքննության տեսակը՝ դատաապրանքագիտական:

ՓՈՐՁԱՔՆՆՈՒԹՅԱՆ
ԵՆԹԱԿԱ ՕԲՅԵԿՏ

Անշարժ գույք

/քնակելի տուն, քնակելի կառուցապատման հողատարածք/

ՀԱՍՅԵՆ

ՀՀ Արարատի մարզ, քաղաք Արտաշատ,
Իսակովի փողոց, թիվ 27

ՊԱՏՎԻՐԱՏՈՒ

ՀԿԱԾ Արարատի և Վայոց Ձորի մարզային բաժնի
հարկադիր կատարող, արդարադատության
կապիտան՝ Ա. Ավետյան

ԿԱՏԱՐՈՂ

«ՎԱՐՄՕՆ ՌԻԵԼԹԻ» ՍՊԸ

Փորձաքննության կատարման հիմքերը

Փորձաքննությունը կատարվել և սույն եզրակացությունը կազմվել է ՀՀ Արարատի և Վայոց Ձորի մարզային բաժնի հարկադիր կատարող, արդարադատության կապիտան՝ Ա. Ավետյանի (հետազայում Պատվիրատու) պատվերով, «ՎԱՐՄՕՆ ՌԻԵԼԻԹԻ» սահմանափակ պատասխանատվությամբ ընկերության (հետազայում կատարող) կողմից:

Փորձաքննության կատարման համար հիմք է հանդիսացել Պատվիրատուի կողմից 12.06.2026 թվականի թիվ _____ կատարողական վարույթով կայացված որոշումը:

Փորձաքննության ենթակա օբյեկտը

Փորձաքննության ենթակա օբյեկտ է հանդիսանում՝ ՀՀ Արարատի մարզի Արտաշատ քաղաքի Իսակովի փողոցի թիվ 27 հասցեում գտնվող անշարժ գույքը /բնակելի տուն, բնակելի կառուցապատման հողատարածք/:

Փորձաքննության նպատակը

Պարզաբանել որոշմամբ առաջադրված հետևյալ հարցերը

--որքա՞ն է կազմում ՀՀ Արարատի մարզ, ք. Արտաշատ, Իսակովի փողոց, տուն 27 հասցեում գտնվող գույքի շուկայական արժեքը և առկա է արդյոք ինքնակամ շինություններ:

Փորձաքննության ժամանակահատվածը

Փորձաքննության աշխատանքները կատարվել են մինչև 2026 թվականի հուլիսի 15-ը:

Փորձաքննության ենթակա օբյեկտի իրավական փաստաթղթերի փայտերը

Որոշման հետ փորձաքննության է տրամադրվել փորձաքննության ենթակա ՀՀ Արարատի մարզի Արտաշատ քաղաքի Իսակովի փողոցի թիվ 27 հասցեում գտնվող անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 18032015-03-0040 վկայականի պատճեն և հատակագծերը:

Հատուկ նշումներ

12.06.2026 թվականին փորձագետի կողմից՝ ՀՀ Արարատի մարզի Արտաշատ քաղաքի Իսակովի փողոցի թիվ 27 հասցեում իրականացված տեղագնությունը արձանագրվեց, որ փորձաքննության ենթակա հասցեում առկա է ինքնակամ կառուցված՝ 11,24քմ; 27,8քմ և 92,5քմ մակերեսներով շինություններ, որոնց վերաբերյալ իրավահաստատող փաստաթղթերում գրառվածներ առկա չեն:

Համաձայն ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 188-րդ հոդվածի և Անշարժ գույքի գնահատման ստանդարտի պահանջների՝ գնահատողը պարտավոր է արձանագրել և եզրակացության մեջ արտացոլել գույքի իրավական կարգավիճակի և փաստացի վիճակի միջև առկա անհամապատասխանությունները: Քանի որ նշված շենք-շինությունները ինքնակամ են, այն իրավաբանորեն չի հանդիսանում գնահատման անմիջական օբյեկտ, հետևաբար՝ գնատաճատումն իրականացվում է վկայականում օրինական գրանցված չափային տվյալների հիման վրա:

Ընդհանուր նշումներ

Գնահատությունը կատարվում է Պատվիրատուի տրամադրված սեփականության իրավունքի գրանցման վկայականի պատճենում առկա տվյալների, փորձագետի կողմից կատարված ուսումնասիրությունների, հաշվարկների արդյունքների հիման վրա, ինչպես նաև «Գնահատման գործունեության մասին» ՀՀ օրենքի, 24.08.2022թ. թիվ 1355 որոշմամբ հաստատված «Գույքի գնահատման ստանդարտ»- ի պահանջներին համապատասխան:

Գնահատումն իրականացնող փորձագետի տվյալները

Սույն գնահատման մասնագետն /փորձագետ/ ունի բարձրագույն կրթություն և 3 տարվա մասնագիտական փորձ գնահատման ասպարեզում: Փորձագետի /մասնագետի/ որակավորման վկայականը կցված է եզրակացությանը:

Անուն Ազգանուն Հայրանուն	Որակավորման վերաբերյալ փաստաթուղթ
Նարինե Շահվերդյան Անդրանիկի	Գնահատող փորձագետ /մասնագետ/, որակավորման վկայական №ԳԳ-2023-32 /տրված 20.06.2023թ, ուժի մեջ է մինչև 20.06.2028թ./ Գնահատողների պատասխանատվության պարտադիր ապահովագրության պայմանագիր LB002408

Գնահատման արժեքի տնսակը– շուկայական արժեք:

Գնահատման նպատակը և գործառնությունը - գնահատման արդյունքներն անհրաժեշտ են ՀՀԱԾ կատարողական վարույթի շրջանակներում համապատասխան որոշումներ կայացնելու նպատակով:

Հատուկ ու էական պայմաններ՝ գնահատումն իրականացվում է տեղագնությունը ձևով բերված տվյալների հիման վրա, հաշվի առնելով տրամադրված և գնահատման գործընթացի արդյունքում ձևով բերված նյութերում արտացոլված տեղեկությունները:

Գնահատման ընթացքում ընդունված ենթադրություններ՝

- ենթադրություն, որ գնահատվող օբյեկտի նկատմամբ իրավունքը փոխանցվում է ամբողջությամբ.

Հատուկ ենթադրություններ՝

1. ենթադրություն, որ անշարժ գույքի նկատմամբ գրանցված է լիարժեք սեփականության իրավունք,
2. ենթադրություն, որ անշարժ գույքը ծանրաբեռնված չէ որևէ այլ սահմանափակումներով, որոնք որպես գործոն կարող են ազդել նրա շուկայական արժեքի վրա,
3. ենթադրություն, որ օբյեկտի շուկայական արժեքի վրա բացակայում են սինդրոնիկ ազդեցությունները,
4. ենթադրություն, որ օբյեկտի ընթացիկ օգտագործումը և սեփականության վկայականում գրանցված օգտագործման նպատակը համընկնում են :

Պատվիրատուի և նրա անդամների անհատական պարտավորությունները

Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում գնահատվող իրավունք/ներ/ի իսկության հետաքննվող հարցերի համար :

Պատվիրատուի կողմից ներկայացված իրավունքների հաստատող փաստաթղթերը և գնահատման համար օգտագործված այլ տվյալները Գնահատողի կողմից համարվել են հավաստի :

Ոչ ներկայումս և ոչ էլ ապագայում Գնահատողը չի հետապնդում որևէ անհատական հետաքրքրություն սույն Հաշվետվությունում /եզրակացությունում/ նշված գնահատման օբյեկտի նկատմամբ:

Գնահատողի կարծիքը գույքի արժեքի վերաբերյալ ներկայացված է գնահատման ամսաթվի դրությամբ :

Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում Պատվիրատուի կողմից ներկայացված տվյալների իսկության համար :

Ելակետային տվյալները, որոնք օգտագործվել են Հաշվետվությունում /եզրակացություն/ ստացվել են հավաստի աղբյուրներից :

Գնահատողի անկախությունը

Անշարժ գույքի գնահատման աշխատանքներն իրականացնելիս Գնահատողները եղել են անկախ և գնահատումն իրականացրել են ՀՀ օրենսդրությանը, «Գնահատման գործունեության մասին» ՀՀ օրենքին /7/ և «ՀՀ գնահատման ստանդարտները, ինչպես նաև Գնահատողի վարքագծին ներկայացվող պահանջները սահմանելու մասին» ՀՀ կառավարության թիվ 1355-Ն որոշմամբ հաստատված դրույթներին համապատասխան: Գնահատողի անկախությունը գնահատման գործունեության իրականացման հիմնարար և պարտադիր պայման է :

Գնահատման ծառայությունների դիմաց վարձատրության չափը պայմանավորված չէ գնահատման օբյեկտի գնահատման արդյունքում որոշվող արժեքի մեծությամբ :

Գնահատողները հավաստում են, որ համաձայն «Գնահատման գործունեության մասին» ՀՀ օրենքի 19 հոդվածի տեսանկյունից գնահատման օբյեկտի սեփականատեր կամ

օգտագործող չեն հանդիսանում, ինչպես նաև տվյալ օբյեկտի նկատմամբ որևէ պարտավորություն, իրավունքներ և այլ պահանջներ չունեն, ինչպեսնաև գնահատվող օբյեկտի սեփականատիրոջ նկատմամբ որևէ ազգակցական կապ չունեն:

Գնահատման արդյունքների առևտրային գաղտնիության պայմանները

Գնահատողները պարտավորվում են չտրամադրել և չհրապարակել Պատվիրատուի կողմից ստացված տվյալները կամ գնահատման արդյունքները, բացառությամբ Պատվիրատուի գրավոր համաձայնությամբ կամ ՀՀ օրենսդրությամբ սահմանված դեպքերի:

Հիմնական և հաճախակի օգտագործվող հասկացությունները և դրանց սահմանումները

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 յուրաքանչյուրն իրազեկված լինելով, գործում է ողջամտորեն և առանց հարկադրանքի:

Շուկայական արժեքի սահմանումը պետք է մեկնաբանվի՝ համաձայն հետևյալ հայեցակարգային շրջանակի՝

ա. «Հաշվարկային դրամական մեծությունը» վերաբերում է դրամական գնին որը կարող է վճարվել օբյեկտի համար առևտրային շուկայական գործարքի ժամանակ: Շուկայական արժեքը հանդես է գալիս որպես առավել հավանական գին, որը ըստ ողջամիտ նկատառումների՝ կարող է ձևք բերվել շուկայում գնահատման ամսաթվի դրությամբ շուկայական արժեքի սահմանման մեջ եղած պայմաններին հետևելու դեպքում: Սա վաճառողի համար ձևք բերվող արժեքներից լավագույնն է և առավել շահավետը գնորդի համար: Այդ արժեքի սահմանման ժամանակ հաշվի չեն առնվում, մասնավորապես գործարքի հատուկ պայմաններից և հանգամանքների հետևանքով բարձրացված կամ իջեցված գները:

բ. «... որով հավանաբար կիրականացվեր ...» նշվում է այն փաստը, որ գնահատվող օբյեկտի արժեքը հանդիսանում է ենթադրյալ գնահատված արժեք, այլ ոչ թե կանխորոշված կամ վաճառքի իրական գին: Այն իրենից ներկայացնում է գործարքի գինը գնահատման ամսաթվի դրությամբ, որտեղ իրականացվում են շուկայական արժեքի սահմանման մեջ եղած բոլոր այլ պայմանները:

գ. «...գնահատման ամսաթվի դրությամբ...» արտահայտում է պահանջ՝ ըստ որի արժեքը պետք է գնահատվի կոնկրետ ամսաթվի դրությամբ: Կապված այն բանի հետ, որ շուկան և շուկայական պայմանները կարող են փոփոխվել, այլ ժամանակի համար հավանական արժեքը կարող է սխալ լինել կամ չհամապատասխանել իրականությանը:

Արժեքի գնահատման արդյունքն արտացոլում է գնահատման ամսաթվի դրությամբ շուկայի վիճակը և պայմանները, այլ ոչ թե որևէ այլ ամսաթվի դրությամբ:

դ. «... շահագրգիռ կողմերի միջև ...» վերաբերում է շահագրգիռ գնորդին և վաճառողին:

Շահագրգիռ գնորդն ունի գներու դրդապատճառներ, բայց ոչինչ նրան չի պարտադրում դա անել: Նման գնորդը ստիպված չէ գնում կատարել և միտված չէ ցանկացած գին վճարել: Բացի այդ, նա գնումը կատարում է՝ գործելով համաձայն ներկայիս շուկայի իրողությունների և ակնկալիքների, այլ ոչ թե երևակայական կամ հիպոթետիկ շուկայի, որոնց գոյությունը չի կարող ցուցադրվել կամ կանխատեսվել: Հնարավոր գնորդը չի վճարի շուկայականից ավելի բարձր գին: Գնահատվող օբյեկտի ներկայիս սեփականատերը նույնպես այդ «շուկան» ձևավորողների շարքում է: Շահագրգիռ վաճառողը չի ցանկանում պարտադիր վաճառել, ստիպված չէ վաճառել և ոչ էլ պատրաստ է վաճառել ցանկացած գնով կամ հաստատել այն արժեքը, որը տվյալ պահին չի համարվում խելամիտ շուկայում: Շահագրգիռ վաճառողի դրդապատճառը շուկայական պայմաններում գնահատվող օբյեկտի վաճառքն է բաց շուկայում ամենահավանական գնով՝ անկախ գնից ակնկալվող շուկայի ուսումնասիրությունների հետ:

ե. «... բաց և մրցակցային շուկայում գնահատվող օբյեկտի փոխանակում...» նշանակում է, որ կողմերի միջև չկան որևէ կոնկրետ կամ հատուկ փոխհարաբերություններ, օրինակ, մայր և դուստր ընկերությունների կամ վարձատուի և վարձակալի միջև հարաբերությունները, որոնք կարող են գնի մակարդակը դարձնել շուկային ոչ բնորոշ կամ լինել գերազանցատիպ: Ենթադրվում է, որ շուկայական արժեքի գնով գործարքը պետք է իրականացվի այնպիսի կողմերի միջև, որոնք կապված չեն որևէ հարաբերություններով, և կողմերից յուրաքանչյուրը գործում է ինքնուրույն: Գնահատվող օբյեկտը շուկա է հանվել առավել հարմար ձևով, որպեսզի ապահովվի դրա իրացումը ձևք բերվող տարբերակներից լավագույնով, ողջամիտ նկատառումներով,

շուկայական արժեքի սահմանմանը համապատասխան գնով: Վաճառքի մեթոդը պետք է լինի այնպիսին, որը կապահովի շուկայում վաճառողի համար հասանելի լավագույն գին: Շուկայում ցուցադրման ժամկետի տևողությունը կարող է տարբեր լինել՝ կախված գնահատվող օբյեկտի և շուկայական պայմանների տեսակից: Միակ պայմանն այն է, որ այն պետք է բավարար լինի գնահատվող օբյեկտի հանդեպ շուկայի բավարար քանակությամբ մասնակիցների ուշադրությունը գրավելու համար:

գ. «...որի պարագայում կողմերից յուրաքանչյուրը, իրազեկված լինելով գործում է ողջամտորեն...» նշանակում է այն ենթադրությունը, ինչպես շահագրգիռ գնորդը այնպես էլ շահագրգիռ վաճառողը, բավականաչափ տեղեկացված են վաճառվող օբյեկտի, դրա փաստացի և պոտենցիալ կիրառման բնույթին և հատկություններին, ինչպես նաև շուկայի վիճակի մասին ըստ գնահատման ընթացիկ ամսաթվի: Հետագայում ենթադրվում է, որ նրանցից յուրաքանչյուրը հաշվենկատ է օգտագործում համապատասխան տեղեկատվությունը՝ ձգտելով հասնել իր տեսանկյունից գործարքի առավել շահավետ արժեքի: Սա վերաբերում է գնահատման ամսաթվի դրությամբ շուկայի վիճակի հաշվարկին, այլ ոչ թե հետագա ժամկետում արտահայտված հետադարձ դատողություններին:

է. «...և առանց հարկադրանքի ...» նշանակում է, որկողմերից յուրաքանչյուրն ունի գործարքի իրականացման դրապատճառներ, բայց կողմերից և ոչ մեկը հարկադրված կամ ստիպված չէ գործարք կատարել:

Անշարժ գույք՝ հողամասերը, ընդերքի մասերը, մեկուսիքային օբյեկտները, անտառները, բազմաբնակ տնկիները, ստորգետնյա և վերգետնյա շենքերը, շինությունները և հողին ամրակալված այլ գույքը, այսինքն՝ այն օբյեկտները, որոնք անհնար է հողից անջատել՝ առանց այդ գույքին կամ հողամասին վնաս պատճառելու կամ հանգեցնում են դրանց նշանակության փոփոխման, դադարման կամ նպատակային նշանակությամբ հետագա օգտագործման անհնարինության:

Անշարժ գույքի օբյեկտ՝ իրենց նպատակային նշանակությամբ անբաժանելի անշարժ գույքի միավորներ, որոնք կարող են սահմանակից չլինել, սակայն իրենց նպատակային օգտագործմամբ անբաժանելի են միմյանցից որպես ինքնուրույնական, գծային, ճանապարհային, մայրուղային և այլ համակարգեր և ենթակառուցվածքներ:

Հողամաս՝ հողի վերգետնյա և ստորգետնյա տարածքի մաս, որն ունի ամրագրված սահմաններ, տարածք/մակերես, ծածկագիր/, գտնվելու վայր, իրավական կարգավիճակ՝ օրենքով նախատեսված սահմանափակումներով հանդերձ, որոնք գրանցված և արտացոլված են անշարժ գույքի պետական միասնական կադաստրում:

Հողամասի հատակագիծ՝ օգտագործման համար սահմանված մասշտաբով գծված հողամասի տեղագրական գծագիրը /քարտեզը/, որում տվյալ հողամասի սահմաններում, վերջին նկարահանման /հանույթագրման/ պահին և հողաշինության վերջին նախագծին համապատասխան, պատկերված են հողամասի իրավիճակը և սահմանները:

Բնակավայրերի հողեր են համարվում բնակավայրերի զարգացման, կենսագործունեության համար բարենպաստ միջավայրի ստեղծման, կառուցապատման բարեկարգման համար նախատեսված հողերը:

Բնակելի՝ մարդկանց բնակության համար նախատեսված շինություններ, բաղկացած բնակելի ու օժանդակ և տնտեսական մասերից՝ օժտված կոմունալ հարմարություններով:

Անհատական բնակելի տուն, առանձնատուն, ալգետնակ /ամառանոց/ հողամասի վրա կառուցված, իր օժանդակ և տնտեսական շինություններով կառույցը:

Հիմնական շինություն՝ հիմնական է կոչվում այն շինությունը, որնույն հողատարածքի վրա գտնվող այլ շինությունների շարքում հանդիսանում է գլխավորը, շինվածքի հիմնականության, ճարտարապետական հորինվածքի և նպատակային նշանակության հատկանիշներից ելնելով: Նույն հողատարածքի վրա կարող են տեղադրված լինել մեկից ավելի հիմնական շինություններ:

Օժանդակ և տնտեսական շինություններ՝ նույն հողատարածքի վրա գտնվող հիմնական շինության նկատմամբ նրկորդական նշանակություն ունեցող շինություններ: Օժանդակ և տնտեսական շինություններիթվին են պատկանում անասնաշենքերը, հացատները, խորդանոցները, մարագները, ցախատները, անհատական օգտագործման ավտոտնակները, շվաքարանները, ջրմուղները, մառանները, բակային լողավազանները, ջրավազանները և այլ կառույցներ:

Digitally signed by SHAHVERD YAN NARINE 7904930226

ոչ բնակելի տարածք՝ շենքում կամ շինությունում ֆիզիկական անձանց բնակության համար չնախատեսված և իրավունքների պետական գրանցումն իրականացնող լիազորված մարմնում առանձին ծածկագրով գրանցված կամ համարակալված տարածք (շինություն) ;

Գնահատող՝ ֆիզիկական անձ, որնունի գնահատողի որակավորման գործող վկայական և հաշվառված է լիազոր մարմնի կողմից :

Գնահատման կազմակերպություն՝ գնահատման գործունեություն իրականացնող կազմակերպություն կամ անհատ ձեռնարկատեր, որը սույն օրենքով սահմանված կարգով հաշվառված է լիազոր մարմնի կողմից :

Գնահատման ստանդարտ՝ կառավարության սահմանած, գնահատման միջազգային ստանդարտներին համահունչ, գնահատումը կանոնակարգող, հատկանշանոր և բազմակի կիրառման համար կանոններ, ցուցումներ պարունակող փաստաթուղթ :

Գնահատում՝ գնահատման օբյեկտի արժեքի որոշմանը նպատակատուղաված՝ սույն օրենքով, գնահատման ստանդարտներով և այլ նորմատիվ իրավական ակտերով սահմանված գնահատման գործողությունների ամբողջությունն է :

Գնահատման հաշվետվություն՝ փաստաթուղթ, որը պարունակում է տեղեկություն սույն օրենքով, գնահատման ստանդարտներով և ՀՀ Օրենսդրությամբ սահմանված կարգով պատվիրված ամսաթվի դրությամբ որոշված գնահատման օբյեկտի արժեքի վերաբերյալ :

Գնահատման առաջադրանք՝ Պատվիրատուի կողմից Գնահատողին ներկայացվող առաջադրանք, որում արտացոլվում են գնահատվող օբյեկտի նույնականացման տվյալները, գնահատման նպատակով ներկայացված փաստաթղթերի ցանկը, ինչպես նաև գնահատման նպատակը, գնահատման գործառույթը և գնահատվող օբյեկտի նկատմամբ իրավունքների տեսակը :

Պատվիրատու՝ գնահատման աշխատանքներ պատվիրող քաղաքացիաիրավական հարաբերությունների օբյեկտ :

Շահառու՝ պետական կառավարման կամ տեղական ինքնակառավարման մարմիններ, ֆիզիկական կամ իրավաբանական անձինք, որոնք հանդիսանում են գնահատման արդյունքները օգտագործողներ, կամ գնահատման արդյունքները որևէ կերպ առնչվում են իրենց օրինական շահերին :

Գնահատվող իրավունք՝ անշարժ գույքի նկատմամբ գնահատման և օտարման ներառյալ գույքային իրավունքի տեսակ :

Գնահատման գործընթացը

Գնահատման աշխատանքների ընթացակարգը բաղկացած է հետևյալ գործողություններից.

- գնահատվող օբյեկտի փաստաթղթերի հավաքագրում և ուսումնասիրություն;
- գնահատվող օբյեկտի տեղագնում (լուսանկարում)
- գնահատման համար անհրաժեշտ տեղեկատվության հավաքագրում, մշակում և վերլուծություն;
- գնահատման համապատասխան սկզբունքների, մոտեցումների և մեթոդների ընտրություն;
- գնահատումը ընտրված մոտեցման (կամ մոտեցումների) կիրառմամբ;
- օբյեկտի գտնվելու վայրի ուսումնասիրություն և վերլուծություն;
- վերջնական արդյունքի հաշվարկման նպատակով տարբեր մոտեցումներով հաշվարկված արդյունքների համադրում;
- նգրավագության կազմում և տրամադրում:

Հնտագոտություն

Ընդհանուր տեղեկություններ

Գնահատվող օբյեկտը՝ ՀՀ Արարատի մարզի Արտաշատ քաղաքի Իսակովի փողոցի թիվ 27 հասցեում գտնվող անշարժ գույքը /բնակելի տուն և բնակելի կառուցապատման հողատարածք/:

Տեղագրման ամսաթիվ՝ 12.06.2026թ.

Գնահատման ամսաթիվ՝ 15.07.2026թ.

Գնահատման նպատակը՝ որոշել անշարժ գույքի շուկայական արժեքը :

1 ԱՄՆ դոլարի փոխարժեքը՝ 363,79 ՀՀ դրամ :

Գնահատվող օբյեկտի համառոտ նկարագրությունը

Հասցե	ՀՀ Արարատի մարզ, քաղաք Արտաշատ, Իսակովի փողոց, թիվ 27 /վկ.՝ 18032015-03-0040/
Գրանցված իրավունքի տեսակը	ընդհանուր բաժնային սեփականություն
Հողատարածքի տվյալները	
Մակերեսը /քմ/	900քմ
Նպատակային և գործառնական նշանակությունը	բնակավայրերի, բնակելի կառուցապատման հողատարածք
Տեղադրությունը	միջին
Տարածաշրջանի գրավչությունը	միջին
Տրանսպորտային մատչելիությունը	բավարար
Ճակատային եզրագիծ	ունի
Երկրաչափական կառուցվածքը	ուղղանկյունաձև, հարթ
Շրջակա միջավայրը	Գտնվում է քաղաքի բնակելի թաղամասում, սահմանակից է նմանատիպ նշանակության այլ անշարժ գույքերի և փողոցի:
Բնակելի տուն	
Մակերեսը /քմ/	233քմ
Հարկայնությունը	1 հարկ, կ/նկուղով
Միջհարկային բարձրությունը/ննրքին/	կ/նկուղ h=2,1մ; 1 հարկ h=2,95մ
Շինության տիպը	տուֆ քարից
Միջհարկային ծածկը	փայտից կամ այլ նյութից
Արտաքին հարդարանքը	առանց հարդարման
Տանիքածածկը	թերթաքար
Բնակելի տան մուտքի դուռը	մետաղական շրջանակով, երեսպատված փայտանյութով
Միջսենյակային դռներ	մասամբ՝ փայտանյութ, մասամբ՝ մետաղապատե պրոֆիլներով
Պատուհաններ	սպիտակ մետաղապատե պրոֆիլներով
Բնակելի տան ընդհանուր ներքին նկարագրություն	հատակը մասամբ՝ հարթաբետոն, մասամբ՝ տախտակապատ, պատերը և առաստաղը՝ ներկանյութ
Սանհանգույց	հատակը սալիկապատ, պատերը՝ առանց ներքին կոսմետիկ վերանորոգման, առաստաղը՝ կախովի պլաստման պրոֆիլներով
Կոմունիկացիաների առկայությունը կամ հնարավորությունը	առկա է ջուր, էլեկտրաէներգիա, գազամատակարարում
Ընդհանուր վիճակը	բավարար /3/
Օժանդակ շինություններ	ընդհ.՝ 80,5քմ /12,5քմ՝ մառան; 11քմ՝ անասնաշենք ; 57քմ՝ ծածկ/
Բակային տարածք	Բնակելի տան հողատարածքը /բակային տարածքը բավարար վիճակում էր:
Այլ նշումներ	Համաձայն փորձագետի կողմից իրականացված տեղագրության արդյունքների՝ փորձաքննության ենթակա բնակելի տանը կատարվել են ներքին հատակագծային փոփոխություններ, միջսենյակային պատերի դասա-

Digitally signed by SHAHVERDYAN NARINE 7904930226

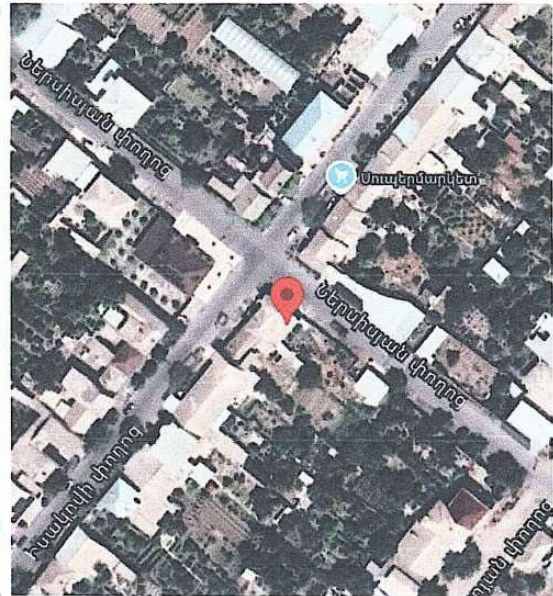
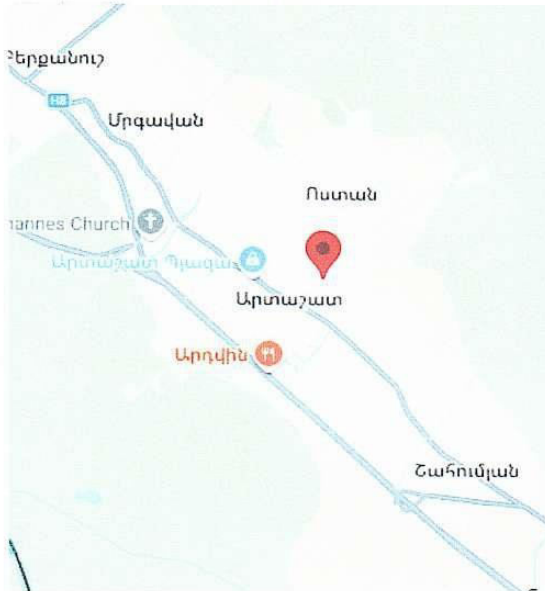
«ՎԱՐՄՈՆ ՌԵԵԼԹԻ» ՍՊԸ

Date: 2026.07.17 16:59 AMT

	փորձության տնդաշարժ, ինչի արդյունքում բնակելի տան օրինական գրանցված մակերեսը էական փոփոխության չի ենթարկվել, հետևաբար, հետագա անճշտություններից խուսափելու նկատառումներից ելնելով, գնահատումն իրականացվում է վկայականում օրինական գրանցված չափային տվյալների հիման վրա:
--	--

Անշարժ գույքի գտնվելու վայրը՝ նշված արբանյակային քարտեզի վրա՝

https://www.google.com/maps/place/39%C2%B057'20.7%22N+44%C2%B033'22.0%22E/@39.95575,44.5561111,353m/data=!3m2!1e3!4b1!4m4!3m3!8m2!3d39.95575!4d44.5561111?entry=ttu&g_ep=EgoyMDI2MTAxMi4wIjIXMDS0ASAFAw%3D%3D



Գնահատման նախադրյալները և ենթադրյալ օգտագործումը

Առավել արդյունավետ օգտագործման վերլուծություն

Գնահատման նախադրյալն արտահայտում է օբյեկտի կամ պարտավորության օգտագործման պայմանները: Գնահատման տարբեր արժեքներ կարող են պահանջել գնահատման որոշակի նախադրյալ կամ թույլ տալ քննարկել և հաշվի առնել գնահատման մի քանի նախադրյալներ: Գնահատման համար ընդհանուր նախադրյալներն են՝

1. առավել արդյունավետ օգտագործում,
2. ընթացիկ օգտագործում,
3. կանոնակարգված օտարում,
4. հարկադիր վաճառք:

Առավել արդյունավետ օգտագործումն օգտագործման այն ձևն է, որը մասնակցի տնտեսկյունից օբյեկտի համար ստեղծում է ամենաբարձր արժեքը:

1. Առավել արդյունավետ օգտագործումը պետք է լինի ֆիզիկապես հնարավոր /երբ այդ հանգամանքը տեղին է/, ֆինանսապես իրագործելի, իրավաբանորեն թույլատրված և հանգեցնի ամենաբարձր արժեքին: Ընթացիկ օգտագործումից տարբերվելու դեպքում օբյեկտի արդյունավետ օգտագործման նպատակով կատարված ծախսերը կազդեն արժեքի վրա:
2. Գնահատվող օբյեկտի առավել արդյունավետ օգտագործումը կարող է լինել նրա ներկայիս կամ ընթացիկ օգտագործումը, երբ այն օպտիմալ է օգտագործվում: Առավել արդյունավետ օգտագործումը կարող է տարբերվել իր ընթացիկ օգտագործումից կամ կարող է իրենից ներկայացնել կանոնակարգված լիկվիդացում:
3. Գնահատվող օբյեկտի առավել արդյունավետ օգտագործումը, որը գնահատվել է առանձին, կարող է տարբերվել նրա առավել արդյունավետ օգտագործումից՝ որպես օբյեկտների խմբի մաս, երբ պետք է հաշվի առնվի խմբի ընդհանուր արժեքի մեջ նրա ներդրման չափը:
4. Առավել արդյունավետ օգտագործման տեսակը որոշելը ներառում է հետևյալը՝

Digitally signed by SHAHVERDYAN NARINE 7904930226

«ՎԱՐՄՈՆ ՌԻԵԼԹԻ» ՍՊ

Date: 2026.07.17 16:59 AMT

ա) որոշել, թե՞ արդյոք գնահատվող օբյեկտի այս կամ այն օգտագործումը ֆիզիկապես հնարավոր է, այսինքն, հաշվի կառնվեն այն օգտագործման ձևերը, որոնք մասնակիցները կհամարան են ողջամիտ:

բ) իրավաբանորեն թույլատրելիի պահանջը, հաշվի առնելու համար անհրաժեշտ է հաշվի առնել գնահատվող օբյեկտի օգտագործման ցանկացած իրավական սահմանափակում (քաղաքաշինական սահմանափակումներ, ինչպես նաև հավանականություն, որ այդ սահմանափակումները կփոխվեն հետագայում և այլ):

գ) օգտագործումը ֆինանսապես իրագործելի դարձնելու պահանջը հաշվի է առնվում, թե՞ արդյոք գնահատվող օբյեկտի այլընտրանքային օգտագործումը, որը ֆիզիկապես հնարավոր է և իրավաբանորեն թույլատրելի, կբերի արդյոք բավարարելի արդյունքներ տնտեսական մասնակցին առավել շատ, քան կստացվեր ընթացիկ օգտագործումից:

Այս դեպքում պետք է հաշվի առնել օբյեկտի այլընտրանքային օգտագործմանն անցնելու ծախսերը:

Ընթացիկ օգտագործումն օբյեկտի, պարտավորության կամ օբյեկտների և պարտավորությունների առկա օգտագործումն է: Ընթացիկ օգտագործումը կարող է լինել առավել արդյունավետ օգտագործումը, բայց պարտադիր չէ:

Ելնելով անշարժ գույքի վերագրյալ բնութագրերից, սույն գնահատման կատարման շրջանակում անշարժ գույքի ընթացիկ օգտագործումը դիտվում է որպես առավել արդյունավետ օգտագործման տարբերակ, իսկ այլ տարբերակները չեն դիտարկվում, քանի որ այլ օգտագործումների վերաբերյալ համապատասխան օրենսդրական որոշումների մասին տեղեկություններ հայտնի չեն: Նման պայմաններում օգտագործվում են այնպիսի ելակետային տվյալներ, որոնց բնութագրերը առավելապես նման են գնահատվող անշարժ գույքին և կոնկրետ գնահատման ժամանակահատվածի դրությամբ համապատասխանում են ընթացիկ անշարժ գույքի շուկայի վիճակին, վերջիններս դիտվում և ընդունվում են որպես շուկայական գներ, այսինքն ընթացիկ օգտագործումը համապատասխանում է առավել արդյունավետ օգտագործմանը:

Անշարժ գույքի համեմատության միավորի որոշում

Վաճառքի պայմաններ և շուկայի վիճակին վերաբերվող ճշգրտումներ

Առաջարկվող գներից վաճառքի գներին դուրս գալու նվազեցումների դրույքաչափերը հաշվարկելու համար հիմք են հանդիսացել նմանատիպ անշարժ գույքի օբյեկտների փաստացի վաճառված և վաճառքի առաջարկվող գների տարբերությունը: Փաստացի վաճառքի դեպքում դրույքաչափի հաշվարկի հիմքում ընկած են հավաքագրված համադրելի օբյեկտների շուկայական գների վերլուծության արդյունքները:

Համեմատական օբյեկտների՝ վաճառքի համար առաջարկվող գինը ենթարկվել է որոշակի ճշգրտումների, այսինքն առաջարկվող գնից վաճառքի գնին դուրս գալու համար առաջարկվող գնից կատարվել է 5-7%-ի չափով նվազեցում:

Հարկի գնագոյացման գործոնի մասնաբաժնի հաշվարկման նպատակով, գնահատողի կողմից համադրելի օբյեկտների համակարգված դիտարկումների արդյունքները ցույց են տալիս, որ տեղադրության, մակերեսի և մնացյալ այլ բնութագրերը համադրելիության պայմաններում յուրաքանչյուր հարկից մյուսի անցումը կատարվում է որոշակի ճշգրտումների միջոցով, յուրաքանչյուր քայլի անցումը կազմում է 7% :

Անշարժ գույքի տեղակայումը և դիրքը, տվյալ համայնքի մտնող տարածք, հանդիսանում է շուկայական արժեքի ձևավորման հիմնական գործոն: Լեռնադաշտի և զարգացած հատվածներում տեղակայված անշարժ գույքերը շուկայում ունեն առավել բարձր արժեք, իսկ ծայրամասային կամ ենթակառուցվածքներով սահմանափակ գոտիներում գտնվող բնակարանների արժեքները համեմատաբար ցածր: Գնահատման ընթացքում տեղակայման գործոնը հաշվի է առնվում համեմատական ճշգրտումների միջոցով, որտեղ մի կատեգորիայից դեպի մյուս կատեգորիայի անցման քայլը կազմում է 15%:

Ներքին հարդարում: Համեմատական միավորները ունեն տարբեր ֆիզիկական բնութագրիչներ /ներքին հարդարում, սանհանգույց, հատակ, միջնորմային պատեր, դրսի և ներքին դռներ, պատուհաններ և այլն/: Ըստ ներքին հարդարման, համեմատական անալոգները դասակարգվել են 0-7 հիմնական խմբերի, որտեղ 7-ը լավագույն խումբն է, 0-ն վատագույն: Մի խմբից մյուսին անցնելու քայլը, 1քմ մակերեսի հաշվարկով միջինը կազմում է 7%: Համեմատական միավորները գնահատվող գույքին համադրելի դարձնելու նպատակով՝ վիճակի խմբից կախված,

ենթարկվում են համապատասխան ճշգրտումների: Համեմատական միավորների 1-րդ մակերևույթի գներից կատարվում են համապատասխան նվազեցումներ կամ ավելացումներ:

Ստորև բերված են վերջիններիս բնութագրերը ըստ խմբերի՝

- 0 վիճակի խմբում ներառվում են բոլոր այն անշարժ գույքի օբյեկտները, որտեղ շինությունների ներքին հարդարման աշխատանքներ չեն իրականացվել, ինչպես նաև բացակայում են կառուցման հիմնական տարրերը /պատուհաններ, դռներ, կոմունիկացիաների բացակայությունը կամ փոխարինման ենթակա հանգամանքները և այլ/;
- 1 վիճակի խմբում ներառվում են բոլոր այն անշարժ գույքի օբյեկտները, որտեղ շինությունների ներքին հարդարման աշխատանքները գտնվում են նախնական փուլում, կամ շենք-շինությունների նկատմամբ նկատվում է կապիտալ վերանորոգման խիստ անհրաժեշտություն, որը պայմանավորված է կառուցապատման տարրերի մաշվածության բարձր աստիճանով՝ մասնավորապես դրսի և ներսի դռներ, լուսամուտներ, խողովակներ, էլ. լարեր, սանհանգույց, պատերի ճեղքվածքներ և այլ:
- 2 վիճակի խմբում ներառվում են բոլոր այն անշարժ գույքի օբյեկտները, որտեղ ներքին հարդարման աշխատանքներ իրականացվել են մոտ 20% չափով կամ կապիտալ վերանորոգումը իրականացվել է շուրջ 20-28 տարի առաջ, որը պայմանավորված է կառուցապատման տարրերի 50%-ից ավելի ֆիզիկական մաշվածությամբ շինության և բարձր գործառնական մաշվածությամբ, այսինքն վերանորոգման ընթացքում օգտագործվող շինանյութի կազմը և նյութը ներքին հարդարման աշխատանքների ընթացքում օգտագործված կազմի և նյութին չի համապատասխանում;
- 3 վիճակի խմբին ներառվում է բոլոր այն անշարժ գույքի շենք-շինությունները, որտեղ կապիտալ շինարարության աշխատանքները արդեն իսկ ավարտված են, սակայն ներքին հարդարման աշխատանքները իրականացված չեն, կամ իրականացված են շուրջ 20% չափով կամ կապիտալ վերանորոգումը իրականացվել է շուրջ 15-19 տարի առաջ. որտեղ ակնհայտորեն չի նկատվում կոնստրուկցիաների և էլեմենտների ֆիզիկական մաշվածություն, քանի որ իրականացվել է ընթացիկ կոսմետիկ վերանորոգման աշխատանքներ: Նշված խմբին են պատկանում նորակառույց շենքերում գտնվող բոլոր այն տարածքները և բնակարանները, որոնցում ներքին հարդարման աշխատանքներն իրականացված չեն;
- 4 վիճակի խմբում ներառվում են այն անշարժ գույքի շենք-շինությունները, որտեղ ներքին հարդարման աշխատանքներն իրականացվել են մոտ 80% չափով կամ կապիտալ վերանորոգումը իրականացվել է շուրջ 10-14 տարի առաջ, չի նկատվում կոնստրուկցիաների և էլեմենտների ֆիզիկական մաշվածություն, և առանձին կոնստրուկցիաների և էլեմենտների ֆիզիկական մաշվածություն, առանձին կոնստրուկցիաների էլեմենտների կազմը և նյութը, բացառությամբ սանհանգույցի վիճակի, համապատասխանում են ներկայիս ներքին հարդարման աշխատանքների ընթացքում օգտագործված կազմի և նյութի, մասնավորապես՝ ներսի դռներ, հատակ և պատեր:
- 5 վիճակի խմբում ներառվում է բոլոր այն անշարժ գույքի շենք-շինությունները, որտեղ ներքին հարդարման աշխատանքները իրականացվել են մոտ 100% չափով կամ կապիտալ վերանորոգումը իրականացվել է շուրջ 1-9 տարի առաջ, որտեղ կոնստրուկցիաների էլեմենտների կազմը և նյութը լիովին համապատասխանում են ներկայիս ներքին հարդարման աշխատանքների ընթացքում օգտագործված կազմին և նյութին, անհատական ջնեռցման համակարգ առկա է, իսկ օդափոխման համակարգերը բացակայում են;
- 6 վիճակի խմբում ներառվում են բոլոր այն անշարժ գույքի շենք-շինությունները, որտեղ կապիտալ վերանորոգման ավարտի տևողությունը կազմում է մինչ 9 տարի, որտեղ կոնստրուկցիաների և էլեմենտների կազմը և նյութը լիովին համապատասխանում են ներքին հարդարման աշխատանքների ընթացքում օգտագործված կազմին և նյութին ու ապահովված է անհատական ջնեռցման և օդափոխման համակարգերը;
- 7 վիճակի խմբում ներառվում են բոլոր այն անշարժ գույքի շենք-շինությունները, որոնք ապահովված են «6» ներքին հարդարման վիճակը բնութագրող բոլոր պայմաններով՝ բացառությամբ այն դրույթի, որ շենք-շինություններում ներքին հարդարման ժամանակ օգտագործված են առավել թանկարժեք նյութեր և ժամանակակից սարքեր և սարքավորումներ կամ առկա են շքեղության տարրեր, օրինակ հավելյալ սանհանգույց կամ կառուցապատված է բուխարի և այլն:

Վերը նշված խմբերի բնութագրերով հնարավորություն են տալիս գնահատողին ընտրել այն կատեգորիան, որի բնութագրին առավել մոտ է գնահատվող և համեմատական միավորներ հանդիսացող անշարժ

դրժ գույքի ներքին հարդարանքը

Digitally signed by SHAHVERDYAN NARINE 7904930226

ներառում է իրար հաջորդող խմբերի բնութագրերը, ապա գնահատողը կարող է ընդունել տվյալ խմբերի միջին դրույքը:

Ընդհանուր անշարժ գույքի շուկայական արժեքի որոշումն իրականացվում է որպես բնակելի տան ներքին հարդարանքի թիվ «3» վիճակի ընդունմամբ:

Մասշտաբի /մակերեսի/ ազդեցության վերլուծությունը ցույց է տալիս, որ անշարժ գույքի շուկայում փոքր մակերեսներով տարածքների ձևավորված 1քմ-ի գները սովորաբար ավելի բարձր են լինում, քան մեծ մակերեսներով տարածքների գները: Միևնույն տարածագնահատման գոտում գտնվող վաճառված փոքր չափով շինությունների 1 քմ մակերեսի գների միջին և մեծ մակերեսով շինությունների 1 քմ մակերեսի գների միջև առկա է գնային տարբերություն, այդ իսկ պատճառով շինության վերը նշված գործոնի՝ մասշտաբի ազդեցությունը կամ կշիռը ընդհանուր գնի մեջ հայտնաբերելու նպատակով շինությունները խմբավորվել են ըստ մակերեսների մեծությունների չափով թվով 6 կատեգորիաների, որտեղ մի կատեգորիայից դնալի մյուս կատեգորիայի անցումը կատարվում է որոշակի կշռային գործակցի կիրառմամբ:

Օժանդակ շինություններ: Գնահատվող անշարժ գույքը ունի առանձին տեղակայված օժանդակ շինություններ: Ճշգրտման ժամանակ հաշվի է առնվել համադրելի օբյեկտների օժանդակ շինությունների առկայությունը կամ բացակայությունը, դրանց մակերեսների մեծությունները: Դրանց առկայության կամ բացակայության պայմաններում ազդեցությունը կազմում է 5-10%:

Կշռային գործակցի որոշումն իրականացվում է ելնելով համադրելի օբյեկտների տեղեկատվության ամբողջականության, հուսալիության և գնահատվող օբյեկտի նկատմամբ համադրելիության աստիճանից:

Այլ տվյալներ: Դիտարկվող համեմատական միավորների մնացյալ գնագոյացման գործոնները ևս ենթարկվել են որոշակի ճշգրտումների, որոշները ընդգրկված չեն աղյուսակում՝ գնահատվող անշարժ գույքի նկատմամբ նույնական են կամ դրանց տարբերությունները զգալի ազդեցություն չեն թողնում արժեքի վրա:

Գնահատման մոտեցումների /մեթոդների/ նկարագրությունը

Անշարժ գույքի գնահատման նպատակով հիմնականում կիրառվում են գնահատման դասական մոտեցումները՝ համեմատական մոտեցում, եկամտային մոտեցում, ծախսային մոտեցում: Առանձին դեպքերում կարող են կիրառվել նաև գնահատման դասական մոտեցումներում օգտագործվող առանձին եղանակներ և մեթոդներ, դրանց համադրությունը, ինչպես նաև մեկ մոտեցում:

Դրանք բոլորը հիմնված են գնային հավասարակշռության, տնտեսական սկզբունքների, փոխարինման կամ շահույթի ակնկալիքների վրա:

Համեմատական մոտեցումն կիրառման դեպքում արժեքը որոշվում է օբյեկտը նույնական կամ համադրելի (նմանատիպ) օբյեկտների հետ համեմատելով, որոնց համար առկա է գների վերաբերյալ տեղեկատվություն: Համեմատական մոտեցումն անշարժ գույքի արժեքը որոշվում է գնահատվող անշարժ գույքին համադրելի անշարժ գույքի շուկայական գների վերլուծության և համապատասխան ճշգրտումների իրականացման միջոցով:

Երբ արժեքը որոշելու նպատակով օգտագործվում է նույնական կամ համադրելի օբյեկտների հետ կապված գործարքների վերաբերյալ տեղեկատվությունը, ապա դա կոչվում է համադրելի գործարքների մեթոդ, որը նաև հայտնի է որպես կոդմնորոշիչ գործարքների մեթոդ: Երբ արժեքը որոշելու նպատակով օգտագործված համադրելի գործարքները ներառում են նաև գնահատվող օբյեկտի գործարքների վերաբերյալ տեղեկատվությունը, ապա դա կոչվում է նախնական գործարքների մեթոդ:

Համեմատական մոտեցման կիրառմամբ անշարժ գույքի գնահատումն իրականացվում է հետևյալ փուլերով՝

1. համանման և համադրելի օբյեկտների շուկայի ուսումնասիրություն,
2. համանման և համադրելի անշարժ գույքի համար շուկայական տվյալների հավաքագրում, մշակում և արժանահավատ տեղեկատվության ընտրություն,
3. համեմատության համապատասխան միավորի որոշում,
4. համեմատության անհրաժեշտ տարրերի առանձնացում,
5. համեմատության միավորների արժեքի ճշգրտում ըստ համեմատության տարրերի,
6. համեմատվող անշարժ գույքի միավորների ճշգրտված արժեքների համադրում և համապատասխանեցում մեկ ցուցանիշի կամ միջակայքի /կշռում/:

Համեմատվող անշարժ գույքի գների ճշգրտումն իրականացվել է հետևյալ կարգով՝

1. առաջին հերթին իրականացվել են առաջարկի և վաճառքի ամսաթվի, պայմաններին շուկայի վիճակի գործոններին վերաբերող ճշգրտումները, որոնք կատարվում են նախորդ արդյունքների նկատմամբ՝ յուրաքանչյուր հաջորդ ճշգրտման կիրառմամբ,
2. երկրորդ հերթին իրականացվել են անմիջականորեն անշարժ գույքին վերաբերող ճշգրտումները, որոնց իրականացման հերթականությունը որոշվել է անշարժ գույքի արժեքի մեծության վրա գործոնի ազդեցության չափով /բարձրից ցածր/:

Եկամտային մոտեցմամբ արժեքը որոշվում է գնահատվող օբյեկտի նկատաբերությամբ, դրամական հոսքի կամ ծախսերի արժեքի հիման վրա:

Եկամտային մոտեցման մեթոդները փաստացի հիմնված են ապագա դրամական հոսքերի գումարների դիսկոնտավորմանը /փոխակերպմանը/ ընթացիկ արժեքին: Դրանք են՝

1. Դրամական հոսքերի դիսկոնտավորման մեթոդի /ԴՎԴ/ համաձայն կանխատեսվող դրամական հոսքը դիսկոնտավորվում է հավաքակ ուղղությամբ /ապագայից/ մինչև գնահատման ամսաթիվը, որն արդյունքում թույլ է տալիս ստանալ գնահատվող օբյեկտի ընթացիկ արժեքը:
2. Եկամտի կապիտալիզացիայի մեթոդ:

Որոշ դեպքերում, հատկապես, երբ գնահատվող օբյեկտը գործում է՝ ունենալով կայուն աճի տեմպեր և շահույթ գնահատման ամսաթվի դրությամբ, կարիք չկա սահմանել կոնկրետ կանխատեսման ժամանակահատված, և տեղմինալային արժեքը կարող է ծառայել որպես արժեքի որոշման միակ հիմք /եկամտի կապիտալիզացիայի մեթոդ/:

Տերմինալային արժեքի հաշվարկման ամենատարածված 3 մեթոդները հետևյալն են՝

1. Գործունի կամ կայուն աճի մոդել /կիրառվում է միայն սահմանափակ արդյունավետ օգտագործման ժամկետ ունեցող գնահատվող օբյեկտների համար/,
2. Ելքի արժեք /կիրառելի է հնացող, սահմանափակ ժամկետ ունեցող գնահատվող օբյեկտների համար/,
3. օգտահաճության ծախսեր /կիրառելի է հնացող, սահմանափակ ժամկետ ունեցող գնահատվող օբյեկտների համար/:

Դիսկոնտավորման դրույքաչափերի ընդունման կամ հաշվարկման տարածված մեթոդները հետևյալն են՝

1. կապիտալի գնագոյացման մոդել՝ ԿԳՄ /CAPM/,
2. կապիտալի միջին կշռված արժեք՝ ԿՄԿԱ /WACC/,
3. դիտարկվող կամ ստացված դրույքաչափերի և եկամտաբերության հարաբերակցություն,
4. կումուլյատիվ մեթոդ:

Եկամտային մոտեցման շրջանակներում գնահատման արդյունքների ստացման համար կիրառվում են տարբեր մեթոդներ, որոնց ընդհանրությունը կայանում է նրանում, որ արժեքը որոշվում է փաստացի կամ կանխատեսվող եկամուտների վրա, որոնք ստանում կամ կարող են ստանալ սեփականատերերը: Ներդրումային սեփականության դեպքում այդպիսի եկամուտը կարող է հանդես գալ վարձավճարը, իսկ սեփականատիրոջ կողմից անշարժ գույքը զբաղեցնելու պարագայում, այն կարող է հանդիսանալ ենթադրյալ վարձավճար /կամ խնայված վարձավճար/՝ հաշվի առնելով նմանատիպ շինության վարձակալության դեպքում սեփականատիրոջ կրած ծախսերը: Անշարժ գույքի գնահատման դեպքում հիմնականում կիրառվում են դրամական հոսքերի դիսկոնտավորման մեթոդի տարբեր եղանակներ, որոնք տարբերվում են միևյանցից, սակայն ունեն ընդհանուր բնութագիր, որ որոշակի ապագա ժամանակահատվածում դրամական հոսքերը բերվում են արժեքի դիսկոնտավորման դրույքաչափի կիրառմամբ: Օբյեկտի արժեքը որոշվում է առանձին ժամանակահատվածներում բերված դրամական հոսքերի արժեքների հանրագումարով: Դրամական հոսքերի դիսկոնտավորման եղանակի կիրառման դեպքում դիսկոնտավորման դրույքաչափը հիմնվում է փողի ժամանակավոր արժեքների, ինչպես նաև դիտարկվող եկամուտների հոսքի հետ կապված ռիսկերի օգուտների 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 բաղակալությամբ՝ անհարկի ժամանակ, անհարմարություն, ռիսկ կամ այլ գործոններ:

Այս մոտեցումը հնարավորություն է դարձնում ստանալ օբյեկտի արժեքը փոխարինման կամ վերարտադրման ընթացիկ ծախսերի որոշման միջոցով և մաշվածության բոլոր տեսակների կիրառմամբ, այն ենթադրում է շենք-շինությունների կուտակված մաշվածության մեծության որոշում և հողամասի գնահատում:

Առկա է ծախսային մոտեցման 3 մեթոդ՝

1. ծախսերի փոխարինման մեթոդ, որնարտացոլում է համարժեք օգտակարությամբ նմանատիպ օբյեկտի ստեղծման ծախսերի հաշվարկման միջոցով որոշվող արժեքը,
2. ծախսերի վերարտադրման մեթոդ, որն արտացոլում է օբյեկտի ճշգրիտ նմանակի վերստեղծման ծախսերի հաշվարկման միջոցով որոշվող արժեքը,
3. բաղադրիչային մեթոդ, որի միջոցով օբյեկտի առանձին բաղադրիչ մասերի արժեքները գումարելով հաշվարկվում է գնահատվող օբյեկտի արժեքը:

Ծախսային մոտեցմամբ անշարժ գույքի շուկայական արժեքի գնահատումն իրականացվում է հետևյալ փուլերով.

1. հողամասի շուկայական արժեքի որոշում,
2. շենքերի և շինությունների վերարտադրման /կամ փոխարինման/ ծախսերի որոշում,
3. շենքերի և շինությունների կուտակված մաշվածության որոշում,
4. անշարժ գույքի շուկայական արժեքի որոշում, որպես հողամասի շուկայական արժեքի և շենքերի ու շինությունների վերարտադրման /կամ փոխարինման/ ծախսերի հանրագումար՝ նվազեցված կուտակված մաշվածության չափով:

Գնահատման մոտեցման/մեթոդների/ընտրությունը

Համեմատական մոտեցման կիրառման դեպքում արժեքը որոշվում է գնահատվող օբյեկտը նույնական կամ համադրելի /նմանատիպ/ օբյեկտների հետ համեմատելով, որոնց համար առկա է գների վերաբերյալ տեղեկատվություն:

Համեմատական մոտեցումը պետք է կիրառվի և զգալի կշիռ ունենա հետևյալ հանգամանքներում՝

ա. գնահատվող օբյեկտը մոտակա ժամանակահատվածում վաճառվել է գործարքի արդյունքում,

բ. գնահատվող օբյեկտը կամ համադրելի օբյեկտներն ակտիվորեն շրջանառվում են /առաջարկվում են շուկայում,

գ. առկա են հաճախակի կատարվող կամ վերջերս նկատվող գործարքներ համադրելի օբյեկտների հետ կապված:

Հիմք ընդունելով «Գնահատման ընդհանուր ստանդարտով» /հավելված 1/ վերը ամրագրված դրույթները և համադրելով անշարժ գույքի շուկային, գնահատվող ներկայիս վիճակին, որի ճյուղին պատկանում է գնահատվող գույքը, ապա գնահատվող անշարժ գույքն ըստ էության լիարժեք բավարարում է բ. և գ. կետերում նշված հանգամանքներին:

Ուստի սույն եզրակացությունում ընտրվում է գնահատման համեմատական մոտեցման համադրելի գործարքների մեթոդը, որը հայտնի է որպես կողմնորոշող գործարքների մեթոդ, արժեքը որոշելու նպատակով օգտագործվում է նույնական կամ համադրելի օբյեկտների հետ կապված գործարքների վերաբերյալ տեղեկատվությունը:

Հիմք ընդունելով դիտարկվող շուկայում հավանական գործարքների հաճախականությամբ բարձր աստիճանը և թափանցիկությունը, ինչպես նաև հայտնաբերված տեղեկատվության բավարար քանակը, որը համապատասխանում է բ. և գ. կետերում նշված հանգամանքներին՝ Համադրելի գործարքների մեթոդով հաշվարկված արժեքը լիովին բավարար է իրատեսական արժեք եզրահանգման համար և սույն եզրակացությունում հանդիսանում է միակ օգտագործման մեթոդը:

Համեմատական մոտեցմամբ անշարժ գույքի գնահատում

Հիմք ընդունելով այն հանգամանքը, որ Գնահատման ընդհանուր ստանդարտով ամրագրված ընդհանուր դրույթները հավաստության մեջ են մտնում Անշարժ գույքի ստանդարտին, մասնաճյուղի մասին Գ. հոդվածում և դրանցում կիրառվող

մեթոդիկաների առումով ընդունվում է Գնահատման ընդհանուր ստանդարտով և Գնահատման միջազգային ստանդարտով սահմանված, համեմատական մոտեցման շրջանակում ընտրված գնահատման մեթոդիկան, այսինքն Համադրելի գործարքների մեթոդը:

Համադրելի գործարքների մեթոդով անշարժ գույքի արժեքը որոշվում է գնահատվող անշարժ գույքին համադրելի անշարժ գույքի շուկայական գների վերլուծության և համապատասխան ճշգրտումների իրականացման միջոցով:

Մեթոդի իրականացման համար որպես համադրելի անշարժ գույքի օբյեկտներ կարող են ընտրվել ինչպես բաց և մրցակցային շուկայում վաճառված, այնպես էլ ազատ շուկայում հրապարակայնորեն վաճառահանված անշարժ գույքի օբյեկտներ:

Համեմատական մոտեցման կիրառման համար անհրաժեշտ է առնվազն երեք համադրելի անշարժ գույքի վերաբերյալ արժանահավատ տեղեկատվության առկայություն /արժանահավատության տեսակետից գերադասելի է փաստացի գործարքը/:

Համեմատական մոտեցման կիրառմամբ անշարժ գույքի գնահատումն իրականացվում է հետևյալ փուլերով՝

1. համանման և համադրելի օբյեկտների շուկայի ուսումնասիրություն,
2. համանման և համադրելի անշարժ գույքի համար շուկայական տվյալների հավաքագրում, մշակում և արժանահավատ տեղեկատվության ընտրություն,
3. համեմատության համապատասխան միավորի որոշում,
4. համեմատության անհրաժեշտ տորրերի առանձնացում,
5. համեմատության միավորների արժեքի ճշգրտում ըստ համեմատության տարրերի,
6. համեմատվող անշարժ գույքի միավորների ճշգրտված արժեքների համադրում և համապատասխանեցում մեկ ցուցանիշի կամ միջակայքի /կշռում/:

Համեմատվող անշարժ գույքի գների ճշգրտումն իրականացվել է հետևյալ կարգով՝

1. առաջին հերթին իրականացվել են առաջարկի և վաճառքի ամսաթվի, պայմանների և շուկայի վիճակի գործոններին վերաբերող ճշգրտումները, որոնք կատարվում են նախորդ արդյունքի նկատմամբ՝ յուրաքանչյուր հաջորդ ճշգրտման կիրառմամբ,

2. երկրորդ հերթին իրականացվել են անմիջականորեն անշարժ գույքին վերաբերող ճշգրտումները, որոնց իրականացման հերթականությունը որոշվել է անշարժ գույքի արժեքի մեծության վրա գործոնի ազդեցության չափով:

Համանման օբյեկտների շուկայական տեղեկատվության վերլուծության համանման ու համադրելի անշարժ գույքի համար շուկայական տվյալների հավաքագրում, մշակում և արժանահավատ տեղեկատվության ընտրություն:

Անշարժ գույքի շուկայական արժեքի դուրսբերման նպատակով, դիտարկվել է գնահատվող տարածքի շրջակայքում փաստացի վաճառքի հանված և փաստացի վաճառված համադրելի անշարժ գույքի օբյեկտների վերաբերյալ տեղեկատվությունը /հիպոթետիկ /նյութադրյալ/ գործարք և փաստացի գործարք/:



Date: 2026.07.17 17:03 AMT

Համեմատության Միավոր	Համեմատության օբյեկտ	N 1	N 2	N 3	Գործարք N 3071
Տվյալների աղբյուր		www.het.am Հեռ. 33 34 73 04	www.het.am Հեռ. 33 35 73 04	www.het.am Հեռ. 121 33 30 07	
Գույքի անվանումը	բնակելի տուն	բնակելի տուն	բնակելի տուն	բնակելի տուն	բնակելի տուն
Գտնվելու վայրը /Հասցեն/	ՀՀ Արարատի մարզ, քաղաք Արտաշատ, Իսակովի փողոց, թիվ 27	ՀՀ Արարատի մարզ, քաղաք Արտաշատ, Մյասնիկյան փողոց	ՀՀ Արարատի մարզ, քաղաք Արտաշատ, Շիրվանզադեի փողոց	ՀՀ Արարատի մարզ, քաղաք Արտաշատ, Ա. Իսահակյան փողոց	ՀՀ Արարատի մարզ, քաղաք Արտաշատ, Աթաբեկյան փողոց
Վաճառքի, առաջարկի գինը		70.000.000	72.758.000	30.922.150	27.000.000
Շինության մակերես/քմ/ 1 քմ գինը	233քմ	238քմ	390քմ	125քմ	159,8քմ
Ամիսը/տարեկի		07.2026թ. առ.	07.2026թ. առ.	07.2026թ. առ.	06.2025թ. վաճառք
Ուղղում%/		-7	-5	-5	0
Ուղղված 1քմ գինը		273.528	177.230	235.008	168.961
Շինության Տեսակը	քարե	քարե	քարե	քարե	քարե
Ուղղում%/		0	0	0	0
Ուղղված 1քմ գինը		273.528	177.230	235.008	168.961
Հարկ/Հարկայնություն	1 հարկ, կ/նկուղով	2 հարկ	2 հարկ	1 հարկ, կ/նկուղով	1 հարկ
Ուղղում%/		-7	-7	0	-3
Ուղղված 1քմ գինը		254.381	164.823	235.008	163.892
Տեղադրություն	միջին	միջին	միջին	միջին	միջին
Ուղղում%/		0	0	0	0
Ուղղված 1քմ գինը		254.381	164.823	235.008	163.892
Տարածաշրջանի գրավչությունը	միջին	լավ	միջին	միջին	միջին
Ուղղում%/		-15	0	0	0
Ուղղված 1քմ գինը		216.224	164.823	235.008	163.892
Տրանսպորտային մատչելիություն	բավարար	բավարար	բավարար	բավարար	բավարար
Ուղղում%/		0	0	0	0
Ուղղված 1քմ գինը		216.224	164.823	235.008	163.892
Ներքին Հարդարանք	«3»	«3»	«4»	«5»	ընդ. է«3» /բավ, վիճակ/
Ուղղում%/		0	-7	-14	0
Ուղղված 1քմ գինը		216.224	153.286	202.107	163.892
Կոմունիկացիաներ	էլ., ջուր, գազ	էլ., ջուր, գազ	էլ., ջուր, գազ, ջնտուցում	էլ., ջուր, գազ, ջնտուցում	բավարար
Ուղղում%/		0	-10	-10	0
Ուղղված 1քմ գինը		216.224	137.957	181.896	163.892
Արտաքին Հարդարանք	առանց հարդարման	մասամբ՝ հարդարված	մասամբ՝ հարդարված	մասամբ՝ հարդարված	սվաղված
Ուղղում%/		-5	-5	-5	0
Ուղղված 1քմ գինը		205.413	131.059	172.801	163.892
Մակերեսի մեծություն/քմ	233քմ	238քմ	390քմ	125քմ	159,8քմ
Ուղղում%/		0	+18	-10	-8
Ուղղված 1քմ գինը		205.413	154.650	155.521	150.780
Միջհարկային Ծածկ	փայտից կամ այլ նյութից	երկաթբետոն	երկաթբետոն	երկաթբետոն	երկաթբետոն
Ուղղում%/		-7	-7	-7	-7
Ուղղված 1քմ գինը		191.034	143.825	144.634	140.226
Հողամասի մակերես/քմ/	900քմ	1435քմ	400քմ	500քմ	702,5քմ
Ուղղում%/		-6	+5	+4	+2
Ուղղված 1քմ գինը		179.572	151.016	150.420	143.030
Օժանդակ շինություն	ընդհ.՝ 80,5քմ	առկա են	առկա են	առկա են	առկա են
Ուղղում%/		0	0	0	0
Ուղղված 1քմ գինը		179.572	151.016	150.420	143.030
Բակի բարենկարգվածությունը	անբարենկարգ	բավարար	կ/բարենկարգ	կ/բարենկարգ	
Ուղղում%/		-5	-7	-7	0
Ուղղված 1քմ գինը		170.593	140.445	139.890	143.030
Կշռային գործակից		0,1	0,3	0,3	0,3
Ուղղում		17.059	42.133	41.967	42.909
Համեմատվող գույքի 1քմ-ի միջին արժեքը		144.068			
Համեմատվող գույքի արժեքը		33.567.844			
Կլորագված		33.560.000 ՀՀ դրամ			

Digitally signed by SHAHVERDYAN NARINE 7904930226

«ՎԱՐՄՈՆ ՌԻԵԼԹԻ» ՍՊ

Date: 2026.07.17 17:04 AMT

Այսպիսով ՀՀ Արարատի մարզի Արտաշատ քաղաքի Իսակովի փողոց թիվ 27 հասցեում գնահատվող անշարժ գույքի ընդհանուր շուկայական արժեքը հաշվարկված համեմատական մոտեցմամբ կլորացված կազմում է 33.560.000 ՀՀ դրամ:

Օգտագործված ինֆորմացիոն աղբյուրներ և գրականության ցանկ

1. ՀՀ օրենքը «Գնահատման գործունեության մասին»:
2. ՀՀ կառավարության 24.08.2022թ. թիվ 1355-Ն որոշում. ՀՀ-ում գույքի գնահատման ստանդարտ:
3. ԱԳ առուվաճառքների և վարձակալությունների հետ կապված ամսագրեր, թերթեր, ինտերնետային կայքեր:
4. Ռիելթորական գրասենյակների կողմից տրամադրված տեղեկատվություն:
5. «Մեփական ինֆորմացիոն բազա»:
6. «Անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի իրավունքի գրանցման վկայական»:
7. ՀՀ Անշարժ գույքի կադաստրիկոմիտեի կայք:

Եզրակացություն

Կատարված փորձաքննության, ուսումնասիրության աղբյուրների և հաշվարկների համադրումից, փորձագետը հանգում է հետևյալ եզրակացության.

Գնահատման ներթափառ՝ ՀՀ Արարատի մարզի Արտաշատ քաղաքի Իսակովի փողոցի թիվ 27 հասցեում գտնվող /վկ.՝ թիվ 18032015-03-0040/ անշարժ գույքի ընդհանուր շուկայական արժեքը, գնահատության կատարման ժամանակահատվածի դրությամբ կազմում է՝

33.560.000 (երեսուներեք միլիոն հինգ հարյուր վաթսույն) ՀՀ դրամ:

Սահմանափակումներ և հատուկ պայմաններ

- Սույն փորձաքննությունը վավեր է միայն ամբողջությամբ: Առանձին մասերը, ինչպես նաև հավելվածները չեն կարող մեկնաբանվել առանձին, այլ միայն ներկայացված ամբողջականությամբ և միայն նշված նպատակներով:
- Փորձագետը գործել է որպես անկախ կատարող:
- Փորձագետի կողմից կատարված փորձաքննությունը և եզրակացությունները ամբողջությամբ անկանխակալ են:
- Փորձագետը պատասխանատվություն չի կրում Պատվիրատուի կողմից ներկայացված տվյալների հավաստիության համար:
- Փորձագետը պարտավորվում է պահպանել փորձաքննության ընթացքում պատվիրատուի կողմից ստացված կամ հաշվարկների միջոցով պարզաբանված ինֆորմացիայի գաղտնիությունը:
- Փորձագետի կատարած աշխատանքների վարձատրությունը կապված չէ վերջնական արդյունքի և եզրակացության հետ:
- Գույքի մասնատման կամ լրացուցիչ պարամետրերի ավելացման հետևանքով հնարավոր է գույքի արժեքի փոփոխություն, որի համար փորձագետը չի կարող պատասխանատվություն կրել :
- Փորձագետի կարծիքը, գույքի արժեքի վերաբերյալ, ուժի մեջ է՝ գնահատման ժամանակահատվածի դրությամբ և գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում գույքի արժեքի հետագա կտրուկ փոփոխությունների համար, որոնք կարող են ի հայտ գալ այդ ժամանակահատվածից հետո՝ սոցիալական և տնտեսական գործոնների, կամ քաղաքացիական օրենսդրության փոփոխությունների հետևանքով:
- Փորձագետը պատասխանատվություն չի կրում գույքի որակական և տեխնիկական այն թերությունների համար, որոնք հնարավոր չէ հայտնաբերել տեսողական զննմամբ:
- Կատարված գնահատությունը դա մասնագետի գնահատողի կարծիքն է գույքի հավանական արժեքի վերաբերյալ և չի հանդիսանում երաշխիք, որ այն կվաճառվի ազատ շուկայում սույն հաշվետվության մեջ նշված արժեքին հավասար գնով :

Փորձագետ՝

Ն. Շահվերդյան

Վկայական N ԳԳ-2023-32

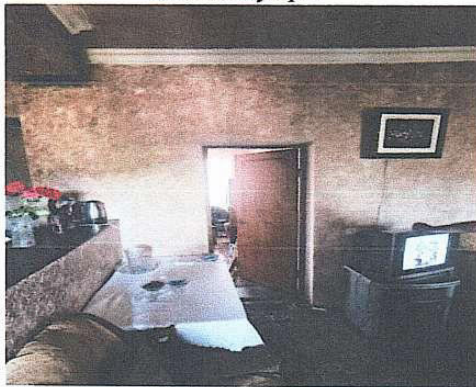
ՀՈՒՍԱՆԿԱՐՉԱԿԱՆ ՀԱՎԵԼ ՎԱԾ



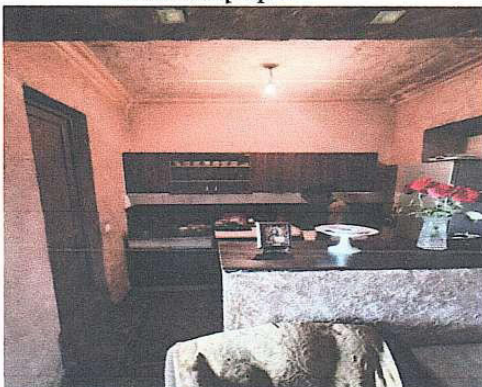
Հուսանկար 1



Հուսանկար 2



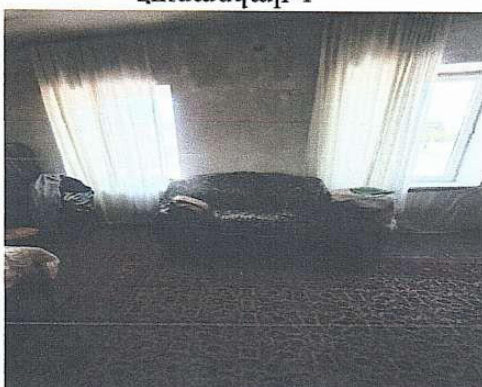
Հուսանկար 3



Հուսանկար 4



Հուսանկար 5



Հուսանկար 6



Հուսանկար 7



Հուսանկար 8

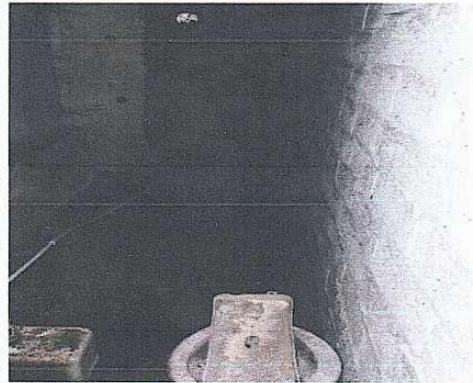
Digitally signed by SHAHVERDYAN NARINE 7904930226

«ՎԱՐՄՈՆ ՈՒԵԼԹԻ» ՍՊ

Date: 2026.07.17 17:07 AMT



Լուսանկար 9



Լուսանկար 10



Լուսանկար 11



Լուսանկար 12



Լուսանկար 13



Լուսանկար 14



ՎԿԱՅԱԿԱՆ N ԳԳ-2023-32

Սույն վկայականը տրվում է

ՆԱՐԻՆԵ ԱՆԴՐԱՆԻԿԻ ԸԱՅՎԵՐԴՅԱՆԻՆ

(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

ԳՆԱՀԱՏՈՂԻ ՈՐԱԿԱՎՈՐՈՒՄ

Գործողության ժամկետը մինչև 20 հունիսի 2028 թ.

Կադաստրի
կոմիտեի ղեկավար՝

(ստորագրություն)

Սուրեն Թովմասյան
(անունը, ազգանունը)

ԿՏ

20 հունիսի 2023 թ

QR-կոդ (երկնաչի շտրիխ կոդ) Փաստաթղթի իսկությունը և վավերականությունը կարող է ստուգվել Կադաստրի
կոմիտեի www.e-cadastre.am կայքի միջոցով:

Digitally signed by SHAHVERDYAN NARINE 7904930226

«ՎԱՐՄՈՆ ՈՒԵԼԹԻ» ՍՊ

Date: 2026.07.17 17:09 AMT