



«Эксперт Оценка» ООО

«Էքսպերտ Օգենկա» ՍՊԸ

«Expert Ocenka» LLC

318 & 419 room, Arshakuniats 5, Yerevan, RA

Mail: arsbarseghyan@mail.ru , expertocenka2014@gmail.com

Tel: (+374) 98 66 00 02

№ 02-US/25.03.2026

25 Մարտի 2026թ.

*թիվ ՍնԴ/0756/04/24 գործով սնանկ ճանաչված  
պարտապան՝ «Կուրուս» ՍՊ Ընկերության  
սնանկության գործով կառավարիչ՝  
Նարեկ Մարգարյանին*

### **Հարգելի պարոն Մարգարյան**

Գնահատման պայմանագրի կատարմամբ, Ձեզ ենք ներկայացնում Սյունիքի մարզ, ք.Մեղրի, Արաքսաշեն 1-ին թաղամաս, թիվ 2/16 հասցեում գտնվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքի գնահատման հաշվետվությունը:

Գնահատվող անշարժ գույքը ստացել է իրավունքների պետական գրանցում: Գնահատողին է ներկայացվել անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 18012018-09-0015, գաղտնարան՝ IE7TZVVAPXQK վկայականը:

Գնահատման արդյունքների համաձայն Սյունիքի մարզ, ք. Մեղրի, Արաքսաշեն 1-ին թաղամաս, թիվ 2/16 հասցեում գտնվող անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքը, առ 25.03.2026թ., տեղազնության օրվա դրությամբ ունեցած ապրանքային վիճակով, կազմում է 154'700'000 (Մեկ հարյուր հիսունչորս միլիոն յոթ հարյուր հազար) ՀՀ դրամ:

Ներկայացվում է գնահատման հաշվետվությունը՝ «30» էջ:

Տնօրեն՝



Ա. ԲԱՐՍԵՂՅԱՆ



«Эксперт Оценка» ООО

«Էքսպերտ Օգենկա» ՍՊԸ

«Expert Ocenka» LLC

318 & 419 room, Arshakuniats 5, Yerevan, RA

Mail: arsbarseghyan@mail.ru , expertocenka2014@gmail.com

Tel: (+374) 98 66 00 02

ՀԱՍՏԱՏՈՒՄ ԵՄ՝

Տնօրեն

..... Ա. ԲԱՐՍԵՂՅԱՆ

25 Մարտի 2026թ.



# ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆ

№ 01-US/25.03.2026

## 1. Գնահատման սուբյեկտները.

1.1 Պատվիրատու

1.1.1 Հասցե

«Կուրուս» ՍՊԸ-ի սնանկության գործով  
կառավարիչ՝ Նարեկ Սարգսյան  
ք. Երևան, Նոր-Արեշ 44 փող. տ.39

1.2 Գնահատող

1.2.1 Հասցե

«Էքսպերտ Օգենկա» ՍՊԸ  
ք. Երևան, Արշակունյաց 5, 318 սենյակ

## 2. Գնահատման օբյեկտը.

2.1 Անշարժ գույքի տեսակը

2.2 Հասցե

Արդյունաբերական տարածք  
Սյունիքի մարզ, ք.Մեղրի, Արաքսաշենի 1-ին թաղ., թիվ  
2/16

## 3. Գնահատման առանձնահատկությունները

3.1 Գնահատման արժեքի տեսակը

3.2 Գնահատման նպատակը

(գործառույթը)

3.3 Գնահատվող իրավունքի տեսակը

շուկայական արժեք

սնանկության գործընթաց

սեփականության իրավունք

**1. Գնահատման աշխատանքների ընթացակարգը**

- գնահատվող օբյեկտի փաստաթղթերի հավաքագրում և ուսումնասիրություն, պատվերի ընդունում,
- գնահատման առաջադրանքի ձևակերպում և պայմանագրի կնքում,
- գնահատվող օբյեկտի տեղագնում (լուսանկարում),
- գնահատման համար անհրաժեշտ տեղեկատվության հավաքագրում, մշակում և վերլուծություն,
- գնահատման համապատասխան սկզբունքների, մոտեցումների և մեթոդների ընտրություն,
- գնահատում՝ ընտրված մոտեցման (կամ մոտեցումների) կիրառմամբ,
- վերջնական արդյունքի հաշվարկման նպատակով տարբեր մոտեցումներով հաշվարկված արդյունքների համադրում,

հաշվետվության կազմում և տրամադրում:

**1.1 Գնահատման պայմանագիր**

«Էքսպերտ Օգենկա» ՍՊԸ Ընկերության տնօրեն Արսեն Բարսեղյանի և «Կուրուս» ՍՊԸ ընկերության սնանկության գործով կառավարիչ Նարեկ Սարգսյանի միջև կնքվել է անշարժ գույքի գնահատման պայմանագիրը: Սույն հաշվետվությունը հանդիսանում է պայմանագրով ստանձնած պարտավորությունների կատարում: Պայմանագրում ամրագրված որոշ դրույթներ արտացոլված են ստորև՝ գնահատման առաջադրանքում:

**2. Գնահատման առաջադրանքը**

Սույն հաշվետվության մեջ Գնահատման Առաջադրանքը սահմանվում է ըստ «ՀՀ-ում գնահատման ստանդարտները, ինչպես նաև գնահատողի վարքագծին ներկայացվող պահանջները սահմանելու մասին» ՀՀ Կառավարության 24.08.2022թ. 1355-Ն որոշման N1 հավելվածի, որտեղ արտացոլված են.

- 2.1 գնահատողի և գնահատման կազմակերպության տվյալները,
- 2.2 գնահատման նպատակով ներկայացված փաստաթղթերի ցանկը,
- 2.3 պատվիրատուի և ենթադրյալ շահառուների (եթե այդպիսիք կան) վերաբերյալ տվյալները,
- 2.4 գնահատվող օբյեկտը, գնահատվող օբյեկտի նույնականացման տվյալները և գնահատվող օբյեկտի նկատմամբ իրավունքների տեսակը,
- 2.5 գնահատման նպատակը (գնահատման գործառույթը),
- 2.6 գնահատվող արժեքի տեսակը,
- 2.7 գնահատման ամսաթվերը,
- 2.8 գնահատողի աշխատանքների բնույթն ու ծավալը և դրանց հետ կապված սահմանափակումները,
- 2.9 տեղեկատվության բնույթը և աղբյուրները, որոնց վրա հիմնվում է գնահատողը,
- 2.10 էական և հատուկ ենթադրություններ: Բոլոր էական և հատուկ ենթադրությունները պետք է սահմանվեն գնահատման առաջադրանքի կատարման և հաշվետվության կազմման ընթացքում,
- 2.11 հաշվետվության օգտագործման, տարածման և հրապարակման սահմանափակումներ:

**2.1 Գնահատողի և գնահատման կազմակերպության տվյալները**

«Էքսպերտ Օգենկա» ՍՊԸ Ընկերությունը հիմնադրվել է 2014 թվականի հոկտեմբերի 17-ին: Հարկ վճարողի հաշվեհամարն է 02632026: Պետական ռեգիստրի համարն է 286.110.831894: Գրանցման հասցեն է ք Երևան, Կենտրոն, Արշակունյաց 5:

«Էքսպերտ Օգենկա» ՍՊԸ Ընկերությունն իրականացնում է նյութական և ոչ նյութական ակտիվների շուկայական արժեքի գնահատում: Նյութական ակտիվների շարքին են դասվում անշարժ և շարժական գույք, մեքենա-սարքավորումները, պաշարները և այլն: Ոչ նյութական ակտիվների շարքին են դասվում բրենդը, ապրանքային նշանը, բաժնետոմսը, արժեթղթերը, բիզնեսը, ռիսկը և այլն: Ոչ նյութական ակտիվների շարքից մեր ընկերությունը իրականացրել է Հայաստանում հայտնի բրենդի, մի քանի ոսկու հանքի լիցենզիաների, մտավոր սեփականության գնահատումներ: Ակտիվներից բացի ընկերությունը կատարում է պարտավորությունների գնահատում, որոնք նախատեսված են միջազգային IVSC 2022 ստանդարտներով:

Արսեն Զավենի Բարսեղյան - «Էքսպերտ Օգենկա» ՍՊԸ ընկերության գնահատող, բարձրագույն ինժեներատեխնիկական կրթությամբ, 18.12.2014թ. և 25.10.2018թ. օրենքով սահմանված կարգով ստացել է



անշարժ գույքի գնահատողի որակավորման վկայական (վկայական N ԱԳԳ 153 և N ԱԳԳ 248), 24.10.2022թ. օրենքով սահմանված կարգով ստացել է գույքի գնահատողի որակավորման վկայական (վկայական N ԳԳ-2022-15), մասնակցել է գնահատման վերապատրաստման դասընթացների և սեմինարների՝ այդ թվում միջազգային (Բելառուսիայում մասնակցել է բիզնեսի գնահատման սեմինարի, ստացել սերտիֆիկատ), «Փորձագիտական խորհուրդ» գնահատողների ինքնակարգավորվող համահայկական միություն» ՀԿ-ի անդամ:

Սկսած 2022 թվականի հուլիսի 1-ից Հայաստանի Հանրապետությունում օրենքի կարգավորում է ստացել անշարժ գույքի գնահատումից բացի նաև շարժական գույքի գնահատումը, որի լիազոր մարմին ՀՀ Կառավարության կողմից սահմանվել է ՀՀ Կադաստրի Կոմիտեն: Սկսած 2022 թվականի հուլիսի 1-ից Հայաստանի Հանրապետությունում իրավական ամրագրում են ստացել գնահատողների ինքնակարգավորվող կազմակերպությունները: Լիազոր մարմինը, օրենքով սահմանված կարգով հաշվառում է «գնահատողների ինքնակարգավորվող կազմակերպություններին», «գնահատող կազմակերպություններին» և որակավորված գնահատողներին:

«Էքսպերտ Օգենկա» ՍՊ ընկերությունը, «Փորձագիտական խորհուրդ» գնահատողների ինքնակարգավորվող համահայկական միություն» ՀԿ-ն և Արսեն Բարսեղյանը սույն հաշվետվության էլքի օրվա դրությամբ հաշվառված են լիազոր մարմնի կողմից, որը կարող է ստուգվել <https://cadastre.am/appraisers> պաշտոնական կայքէջի միջոցով:

**2.2 Գնահատման նպատակով ներկայացված փաստաթղթերի ցանկ**

Գնահատողին է ներկայացվել հետևյալ փաստաթուղթը (երը).

Անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 18012018-09-0015, գաղտնաբառ՝ IE7TZVVPXQK վկայականը(սեփականություն):

Գնահատողը ձեռք է բերել անշարժ գույքի միավորի որակական և քանակական բնութագրերի վերաբերյալ տեղեկանք, փաստաթղթի ծածկագիր՝ 20022025-0162, գաղտնաբառ՝ QRPK7HNG:

Գնահատողը չի կատարել ներկայացված փաստաթղթերի իրավագիտական փորձաքննություն և առաջնորդվել է դրանց պարունակության վերաբերյալ սեփական հասկացողությամբ: Գնահատողը չի կրում պատասխանատվություն գնահատման ներկայացված իրավական փաթեթի համար:

**2.3 Պատվիրատուի և ենթադրյալ շահառուների (եթե այդպիսիք կան) վերաբերյալ տվյալներ**

Սույն գնահատման պատվիրատու է հանդիսանում «Կուրուս» ՍՊ ընկերության սնանկության գործով կառավարիչ Նարեկ Սարգսյանը:

**2.4 Գնահատվող օբյեկտը, գնահատվող օբյեկտի նույնականացման տվյալները և գնահատվող օբյեկտի նկատմամբ իրավունքների տեսակը**

Գնահատման է ներկայացված Սյունիքի մարզ, ք. Մեղրի, Արաքսաշեն 1-ին թաղամաս, թիվ 2/16 հասցեում գտնվող անշարժ գույքը:

Գնահատման է ներկայացված անշարժ գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքը:

**2.5 Գնահատման նպատակը (գործառույթը)**

Ըստ պատվիրատուի կողմից ներկայացված տեղեկատվության, սույն հաշվետվությունն օգտագործվելու է 2.4 կետում նշված անշարժ գույքի սնանկության գործընթացում: Սույն գնահատումը ներառված է «Գնահատման գործունեության մասին» ՀՀ օրենքի 9-րդ հոդվածով սահմանված պարտադիր դեպքերի ցանկում:

**2.6 Գնահատման արժեքի տեսակը**

Պատվիրված է գնահատելու 2.4 կետում նշված անշարժ գույքի շուկայական արժեքը:

Սույն հաշվետվության մեջ անշարժ գույքի շուկայական արժեքը սահմանվում է ըստ «ՀՀ-ում գնահատման ստանդարտները, ինչպես նաև գնահատողի վարքագծին ներկայացվող պահանջները սահմանելու մասին» ՀՀ Կառավարության 24.08.2022թ. 1355-Ն որոշման N1 հավելվածի 15-րդ կետի:

Շուկայական արժեքը հաշվարկային դրամական մեծություն է, որով հավանաբար կիրականացվեր,

գնահատման ամսաթվի դրությամբ, շահագրգիռ կողմերի միջև, բաց և մրցակցային շուկայում գնահատվող օբյեկտի փոխանակում, որի պարագայում կողմերից յուրաքանչյուրը, իրազեկված լինելով, գործում է ողջամտորեն և առանց հարկադրանքի:

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

ա. «Հաշվարկային դրամական մեծություն»-ը 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 ձեռք բերվել շուկայում գնահատման ամսաթվի դրությամբ շուկայական արժեքի սահմանման մեջ եղած պայմաններին հետևելու դեպքում: Սա վաճառողի համար ձեռք 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 արդյունքը 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 գնելու 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 ուսումնասիրությունից հետո:

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 գերագնահատված: 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 ձեռք 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 պայմանը այն է, որ այն պետք է բավարար լինի գնահատվող օբյեկտի հանդեպ շուկայի բավարար քանակությամբ մասնակիցների ուշադրությունը գրավելու համար:

զ. «... որի պարագայում կողմերից յուրաքանչյուրը, իրազեկված լինելով, գործում է ողջամտորեն ...» նշանակում է այն ենթադրությունը, որ 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, որ կողմերից յուրաքանչյուրն ունի գործարքի իրականացման դրդապատճառներ, բայց կողմերից և ոչ մեկը հարկադրված կամ ստիպված չէ գործարք կատարել:

2) «Շուկայական արժեք» հասկացությունը ենթադրում է, որ գները սահմանվում են բաց և մրցունակ շուկայում, որտեղ մասնակիցներն օժտված են գործելու ազատությամբ: Գնահատվող օբյեկտների շուկան կարող է լինել ինչպես միջազգային, այնպես էլ տեղական, որը կարող է բաղկացած լինել բազմաթիվ գնորդներից և վաճառողներից կամ լինել սահմանափակ մասնակիցների քանակով:

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

**2.7 Գնահատման ամսաթվերը**

Գնահատման նպատակով տեղազննումն իրականացվել է 19.07.2024թ.:

Գնահատման օբյեկտի շուկայական արժեքը սահմանվելու է 25.03.2026թ.՝ տեղազննության օրվա դրությամբ ունեցած ապրանքային վիճակով:

Գնահատման հաշվետվությունը կազմվել է 25.03.2026թ.:

**2.8 Գնահատողի աշխատանքների բնույթն ու ծավալը և դրանց հետ կապված սահմանափակումները**

Գնահատողը կատարել է անշարժ գույքի շուկայի վերլուծություն, օգտվել է նախկինում կատարված վերլուծություններից: Ուսումնասիրել է անշարժ գույքի շուկայում վաճառահանված հասարակական տարածքների գնառաջարկները, անշարժ գույքի շուկայում վարձակալության առաջարկվող հասարակական տարածքների գնառաջարկները:

Հարցման, ուսումնասիրության և վերլուծության, ինչպես նաև տեղազննման անցկացման սահմանափակումներ չկան:

**2.9 Տեղեկատվության բնույթը և աղբյուրները, որոնց վրա հիմնվում է գնահատողը:**

Սույն գնահատման համար տեղեկատվության աղբյուր են հանդիսացել կայքերը, որտեղ զետեղված են ազատ շուկայում վաճառահանված և վարձակալության հանված հասարակական տարածքների տվյալները:

**2.10 Էական և հատուկ ենթադրություններ**

Գնահատման ժամանակ ընդունված էական և հատուկ ենթադրությունները արտացոլված են գնահատման հաշվետվությունում, եթե այդպիսիք առկա են:

**2.11 Հաշվետվության օգտագործման, տարածման և հրապարակման սահմանափակումները**

Սույն հաշվետվությունը պարունակում է անձնական տվյալներ:

**3. Գնահատողի անկախությունը**

Գնահատողը 2.4 կետում նշված անշարժ գույքի նկատմամբ չունի գույքային պարտավորություններ կամ պահանջներ:

Գնահատողն եղել է անկախ իր մասնագիտական գործողությունների ընթացքում:

Գնահատման արդյունքը՝ անշարժ գույքի շուկայական արժեքի մեծությունը, կախված չէ 1.1 կետում նշված պայմանագրով սահմանված գնահատման ծառայությունների դիմաց վարձատրության չափից:



#### 4. Գնահատողի պարտավորությունները

Գնահատողը պարտավորվում է պահպանել գաղտնիության պայմանները:

Համաձայն 1.1 կետում նշված պայմանագրի, գնահատողից չի պահանջվում կատարել հավելյալ աշխատանքներ կամ ներկա գտնվել դատարանում, տալ ցուցմունքներ կապված ունեցվածքի, անշարժ գույքի կամ գնահատման օբյեկտի հետ կապված այլ գույքային իրավունքների հետ, բացառությամբ այն դեպքերում, երբ կկնքվեն այլ համաձայնագրեր (պայմանագրեր):

#### 5. Գնահատման գործունեության մասին ՀՀ օրենքում օգտագործվող հիմնական հասկացությունները

2022 թվականի հուլիսի 1-ից ուժի մեջ է մտել «Գնահատման գործունեության մասին» ՀՕ-189-Ն ՀՀ օրենքի փոփոխությունը, ըստ որի.

**գնահատող`** ֆիզիկական անձ, որն ունի 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,

**գնահատում`** գնահատման օբյեկտի արժեքի որոշմանը նպատակաուղղված` 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 Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված կարգով պատվիրված ամսաթվի դրությամբ որոշված գնահատման օբյեկտի արժեքի վերաբերյալ,

**գնահատման օբյեկտներ`** Սույն օրենքի իմաստով` գնահատման օբյեկտներ են համարվում գույքը (անշարժ և շարժական), գույքի նկատմամբ սեփականության և այլ գույքային իրավունքները, ինչպես նաև քաղաքացիական իրավունքի այլ օբյեկտներ, որոնք Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ կարող են հանդիսանալ քաղաքացիաիրավական շրջանառության օբյեկտներ, որոնց վերաբերյալ սահմանված են գնահատման ստանդարտներ:

#### 6. Գնահատման օբյեկտի նկարագիրը

Գնահատվող անշարժ գույքը գտնվում է Սյունիքի մարզ, ք. Մեղրի, Արաքսաշեն 1-ին թաղամաս, թիվ 2/16 հասցեում: Ստորև ներկայացված է հատված կադաստրային քարտեզից, որտեղ կանաչ հիմնագույնով նշված է գնահատվող անշարժ գույքի հողամասի տեղակայումը կադաստրային քարտեզի վրա, ըստ [www.e-cadastre.am/map](http://www.e-cadastre.am/map) պաշտոնական կայքէջի.



Ստորև ներկայացված է գնահատվող անշարժ գույքի տեղակայումը արբանյակային լուսանկարի վրա.



Գնահատման ներկայացված անշարժ գույքը կառուցվել է 2600 քմ մակերես զբաղեցնող հողամասի վրա: Հողամասի նպատակային նշանակությունը արդյունաբերության, ընդերքօգտագործման եւ այլ արտադրական նշանակության, գործառնական նշանակությունը Արդյունաբերական օբյեկտների: Ստորև ներկայացված է անշարժ գույքի նկարագիրը

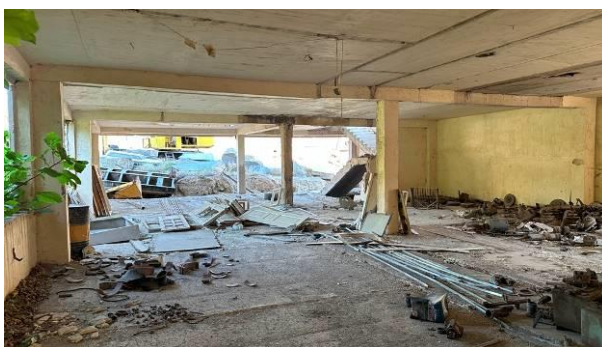
Անվանում	Վարչական շենք
Շենքի հիմքը	ե/բ
Շենքի պատերը	ե/բ սալեր

Տանիք	Հարթ տանիք առանց ծածկույթի, տանիքի վրա առկա է առանձին փոքր կառույց, որը նույնպես վնասված է պատերի որոշ մասեր փլուզված են: Տանիքի վրա առկա են խոտեր և փոքր բուսականություն, ինչը ցույց է տալիս որ, խոնավության կուտակում է եղել
Արտաքին հարդարումը	Շինության արտաքին պատերի հարդարումը բացակայում է, պատերը ունեն անկանոն տեսք, պատերի հորիզոնական և ուղղահայաց միացումների հատվածներում նկատելի են ճաքեր և քայքայվածություններ
Միջհարկային բարձրությունը	Նկուղ = 2,2 մետր, մնացած բոլոր հարկերը = 3 մետր
Շինության հարկը	Նկուղ և վերգետնյա 4 հարկ
Շինության մակերեսը	1760,8 քմ
Դռներ և Պատուհաններ	Տեղադրված չեն
Ներքին հարդարումը	Ներքին հարդարման աշխատանքներ իրականացված չեն
Կոմունիկացիաներ	էլ.մատակարարում, ջրամատակարարում,

Ընդհանուր առմամբ, անշարժ գույքի ներքին հարդարումը տեղազնման օրվա դրությամբ գտնվում էր վատ վիճակում: Գնահատման վեց (1-ից 6, որտեղ 1-ը ամենավատն է, իսկ 6-ը՝ ամենալավը) բալանոց համակարգում ներքին հարդարման ցուցանիշը համապատասխանում է 1-ին կատեգորիային:

Անշարժ գույքի արտաքին հարդարումը տեղազնման օրվա դրությամբ գտնվում էր վատ վիճակում: Գնահատման վեց (1-ից 6, որտեղ 1-ը ամենավատն է, իսկ 6-ը՝ ամենալավը) բալանոց համակարգում արտաքին հարդարման ցուցանիշը համապատասխանում է 2-րդ կատեգորիային:

Ստորև բերված են գնահատվող անշարժ գույքի որոշ լուսանկարներ.







**7. Հավազույն և առավել արդյունավետ օգտագործման տարբերակ**

Համաձայն ՀՀ Կառավարության 24.08.2022թ. N 1355-Ն որոշման N1 հավելվածի (գնահատման ընդհանուր ստանդարտ) 24-րդ կետի՝

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

1) Առավել արդյունավետ օգտագործումը պետք է լինի ֆիզիկապես հնարավոր (եթե 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՝  
 ա. որոշել, թե արդյոք գնահատվող օբյեկտի այս կամ այն օգտագործումը ֆիզիկապես հնարավոր է, այսինքն, հաշվի կառնվեն այն օգտագործման ձևերը, որոնք մասնակիցները կհամարեն ողջամիտ:

բ. իրավաբանորեն թույլատրելի 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 այլն):

գ. օգտագործումը ֆինանսապես իրագործելի դարձնելու պահանջը հաշվի է առնում, թե արդյոք

գնահատվող օբյեկտի այլընտրանքային օգտագործումը, որը ֆիզիկապես հնարավոր է և իրավաբանորեն թույլատրելի, կրեթի արդյոք բավարար եկամուտներ տիպային մասնակցին առավել շատ, քան կստացվեր ընթացիկ օգտագործումից: Այդ դեպքում պետք է հաշվի առնել օբյեկտի այլընտրանքային օգտագործման անցնելու ծախսերը:

Առավել արդյունավետ օգտագործման տեսակը որոշելունն ուղղված գործողությունների, այսինքն գնահատողի կողմից կատարված վերլուծությունների առանցքում դրված է եղել հետևյալը՝

ա) իրավաբանորեն թույլատրելի լինելու պահանջը բավարարող օգտագործման տարբերակներից, որոնք պատկանում են հասարակական շինություններին և կհանգեցնեն ամենաբարձր արժեքների՝ դրանց մեջ կա արդյոք այնպիսի տարբերակ, որ կհանգեցնի ավելի բարձր արժեքի, քան օգտագործման փաստացի տեսակն է՝ հաշվի առնելով ձևափոխման ծախսերը:

բ) շինության տեղակայումն ունի նպաստավոր դիրք որպես խանութ շահագործելու տեսանկյունից՝ հասարակական սպասարկման կետերից և բնակելի շենքերից ունեցած հեռավորությունը բավարարում է շուկայում ձևավորված չափորոշիչներին,

Վերը շարադրվածի արդյունքում գնահատողը հանգել է այն եզրակացության, որ գնահատման ներկայացված անշարժ գույքի լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման տարբերակը հանդիսանում է վարչական շենքը:

**8. Գնահատման մոտեցումների բովանդակությունը և ընտրությունը**

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

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

Գնահատման մոտեցումների և մեթոդների ընտրության նպատակն է գտնել առավել հարմար մեթոդ կոնկրետ հանգամանքներում: Մինևույն մեթոդը հնարավոր չէ բացարձակապես բոլոր հնարավոր իրավիճակներում օգտագործելու համար: Դրանց ընտրության ժամանակ պահանջվում է հաշվի առնել առնվազն հետևյալը.

ա. գնահատման առաջադրանքի պայմաններին և նպատակին համապատասխան որոշվում են սահմանված արժեքի տեսակը և նախադրյալը,

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

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

դ. մեթոդ(ներ)ի կիրառման համար անհրաժեշտ հավաստի տեղեկատվության առկայություն:

Համաձայն «ՀՀ-ում գնահատման ստանդարտները, ինչպես նաև գնահատողի վարքագծին ներկայացվող պահանջները սահմանելու մասին» ՀՀ Կառավարության 24.08.2022թ. 1355-Ն որոշման N1 հավելվածի 32-րդ կետի 3-րդ ենթակետի՝ գնահատողները օբյեկտի գնահատման համար պարտադրված չեն օգտագործել մեկից ավելի մեթոդներ, հատկապես, երբ գնահատողն ունի մեկ մեթոդի ճշտության և հուսալիության բարձր աստիճան՝ հաշվի առնելով գնահատման առաջադրանքի կատարման փաստերն ու պայմանները: Իսկ նույն որոշման N2 հավելվածի 23-րդ կետի համաձայն՝ շուկայական տեղեկատվության բավարար քանակության առկայության դեպքում գնահատման համար անհրաժեշտ է կիրառել բոլոր երեք մոտեցումները:

Մոտեցումներից որևէ մեկի կիրառման անհնարինությունը կամ սահմանափակումը պետք է հիմնավորվի գնահատման հաշվետվության մեջ:

**8.1 Համեմատական մոտեցում**

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

Համեմատական մոտեցմամբ անշարժ գույքի արժեքը որոշվում է գնահատվող անշարժ գույքին համադրելի անշարժ գույքի շուկայական գների վերլուծության և համապատասխան ճշգրտումների իրականացման միջոցով: Մոտեցման իրականացման համար որպես համադրելի անշարժ գույքի օբյեկտներ կարող են ընտրվել ինչպես բաց և մրցակցային շուկայում վաճառված, այնպես էլ ազատ շուկայում հրապարակայնորեն վաճառահանված անշարժ գույք: Համեմատական մոտեցման կիրառման

համար անհրաժեշտ է առնվազն երեք համադրելի անշարժ գույքի վերաբերյալ արժանահավատ տեղեկատվության առկայություն (արժանահավատության տեսակետից գերադասելի է փաստացի գործարքը):

Համեմատական մոտեցմամբ գնահատման համար օգտագործված համադրելի անշարժ գույքերի վերաբերյալ տեղեկատվությունը պետք է ներառվի գնահատման հաշվետվությունում տեղադրությունը նույնականացնող տվյալներով (քարտեզից հատված համադրվող անշարժ գույքի գտնվելու վայրի նշումով):

Համեմատական մոտեցման կիրառմամբ անշարժ գույքի գնահատումը 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):

Տվյալ դեպքում, գնահատողին մատչելի չէ գնահատման համեմատական մոտեցման կիրառման համար անհրաժեշտ և բավարար տեղեկություն, հետևաբար համեմատական մոտեցումը չի կիրառվել:

**8.2 Եկամտային մոտեցում**

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:

Եկամտային մոտեցումը պետք է կիրառվի և զգալի կշիռ ստանա հետևյալ հանգամանքներում՝

ա. ներդրողի տեսանկյունից գնահատվող օբյեկտի եկամտաբերությունը հանդիսանում է արժեքի վրա ազդող կարևոր գործոն,

բ. գնահատվող օբյեկտի համար առկա են սպասվելիք եկամտի և ժամկետների ողջամիտ կանխատեսումներ, մինչև ժամանակ, շուկայում առկա է համադրելի օբյեկտների ոչ մեծ քանակություն վերլուծության համար:

Եկամտային մոտեցման մեթոդները փաստացի հիմնված են ապագա դրամական հոսքերի գումարների դիսկոնտավորմանը (փոխակերպմանը) ընթացիկ արժեքին: Դրանք դրամական հոսքերի դիսկոնտավորման մեթոդի տարբերակներն են: Ստորև բերված հասկացությունները մասնակի կամ ամբողջությամբ կիրառելի են եկամտային մոտեցման բոլոր մեթոդների համար:

1) Դրամական հոսքերի դիսկոնտավորման մեթոդի (ԴՀԴ) համաձայն՝ կանխատեսվող դրամական հոսքը դիսկոնտավորվում է հակառակ ուղղությամբ (ապագայից և) մինչ գնահատման ամսաթիվը, որը արդյունքում թույլ է տալիս ստանալ գնահատվող օբյեկտի ընթացիկ արժեքը:

2) Որոշ դեպքերում երկարաժամկետ կամ անորոշ ժամկետով օբյեկտների համար ԴՀԴ մեթոդը կարող է տերմինալային (մնացորդային, հետկանխատեսային) արժեք ներառել, որը ներկայացնում է գնահատվող օբյեկտի արժեքը կանխատեսվող ժամանակահատվածի վերջում: Այլ դեպքերում գնահատվող օբյեկտի արժեքը կարող է հաշվարկվել բացառապես օգտագործելով վերջնական արժեքը, առանց հստակ կանխատեսման ժամանակաշրջանի: Այն երբեմն կոչվում է եկամտի կապիտալիզացիայի մեթոդ:

ԴՀԴ մեթոդի հիմնական փուլերն են՝

ա. ըստ գնահատվող օբյեկտի և դրա գնահատման առանձնահատկություններից կախված դրամական հոսքի առավել հարմար տեսակի ընտրություն,

բ. դրամական հոսքերի կանխատեսման առավել օպտիմալ կոնկրետ ժամանակահատվածի որոշում,

գ. ամբողջ ժամանակահատվածի համար դրամական հոսքերի կանխատեսման նախապատրաստում,

դ. որոշված կանխատեսվող ժամկետի վերջում մնացորդային արժեքի որոշման անհրաժեշտության դիտարկում, այնուհետև, հաշվի առնելով գնահատվող օբյեկտի բնութագրերը, համապատասխան տերմինալային արժեքի որոշում,

ե. դիսկոնտավորման դրույքաչափի որոշում,

զ. դիսկոնտավորման դրույքաչափի կիրառումը կանխատեսվող ապագա դրամական հոսքերի նկատմամբ՝ անհրաժեշտության դեպքում հաշվի առնելով տերմինալային արժեքը:

Անշարժ գույքի գնահատման դեպքում հիմնականում կիրառվում են դրամական հոսքերի դիսկոնտավորման մեթոդի տարբեր եղանակներ, որոնք տարբերվում են միմյանցից, 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 և օգուտների վրա:

Որոշ դեպքերում, հատկապես, երբ գնահատվող օբյեկտը գործում է՝ ունենալով կայուն աճի տեմպեր և շահույթ գնահատման ամսաթվի դրությամբ, կարիք չկա սահմանել կոնկրետ կանխատեսման ժամանակահատված, և տերմինալային արժեքը կարող է ծառայել որպես արժեքի որոշման միակ հիմք (երբեմն սա կոչվում է «եկամտի կապիտալիզացիայի մեթոդ»):

Տվյալ դեպքում, գնահատողին մատչելի չէ եկամտային մոտեցման կիրառման համար անհրաժեշտ և բավարար քանակությամբ տեղեկատվություն (արժանահավատ և համադրելի), հետևաբար եկամտային մոտեցումը չի կիրառվել:

**8.3 Ծախսային մոտեցում**

Ծախսային մոտեցման հիմքում ընկած է այն սկզբունքը, ըստ որի գնորդը գնահատվող օբյեկտի համար չի վճարի ավելին, քան հավասար օգտակարությամբ օբյեկտի ձեռք բերելու դեպքում, լինի դա գնման կամ կառուցման միջոցով, գործընթացը բարդացնող գործոնների բացակայությամբ՝ անհարկի ժամանակ, անհարմարություն, ռիսկ կամ այլ գործոններ: Այս մոտեցումը հնարավոր է դարձնում ստանալ արժեք օբյեկտի արժեքը փոխարինման կամ վերարտադրման ընթացիկ ծախսերի որոշման միջոցով և ֆիզիկական մաշվածության բոլոր տեսակների կիրառմամբ:

Ծախսային մոտեցումը պետք է կիրառվի և նշանակալի կշիռ ստանա հետևյալ հանգամանքներում.

ա. մասնակիցները կկարողանան վերարտադրել օբյեկտը գրեթե նույն օգտակարությամբ, ինչպես գնահատվող օբյեկտը, առանց որևէ նորմատիվ կամ իրավական սահմանափակումների և այդ օբյեկտը կարող է այնքան արագ վերարտադրվել, որ մասնակիցը չուզենա գնահատվող օբյեկտի անհապաղ օգտագործման հնարավորության համար հավելյալ վճարել,

բ. գնահատվող օբյեկտը ուղղակիորեն եկամուտ չի բերում, իսկ դրա առանձնահատուկ բնույթը թույլ չի տալիս եկամտային կամ համեմատական մոտեցումների կիրառումը,

գ. օգտագործվող արժեքի տեսակը հիմնականում հիմնված է փոխարինման կամ վերարտադրման ծախսերի վրա:

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

- 1) հողամասի շուկայական արժեքի որոշում ( $C_{հող}$ ),
- 2) շենքերի և շինությունների վերարտադրման (կամ փոխարինման) ծախսերի որոշում ( $V$ ),
- 3) շենքերի և շինությունների կուտակված մաշվածության մեծության որոշում ( $F$ ),

4) անշարժ գույքի շուկայական արժեքի որոշում, որպես հողամասի շուկայական արժեքի և շենքերի ու շինությունների վերարտադրման (կամ փոխարինման) ծախսերի հանրագումար՝ նվազեցված կուտակված մաշվածության չափով ( $C_{հող} + (V - F)$ ):

Տվյալ դեպքում, գնահատողին մատչելի է գնահատման ծախսային մեթոդի կիրառման համար անհրաժեշտ և բավարար տեղեկատվություն, հետևաբար ծախսային մեթոդը կիրառվել է:

**8.4 Մոտեցումների ընտրության ամփոփում**

Համաձայն «ՀՀ-ում գնահատման ստանդարտները, ինչպես նաև գնահատողի վարքագծին ներկայացվող պահանջները սահմանելու մասին» ՀՀ Կառավարության 24.08.2022թ. 1355-Ն որոշման N2 հավելվածի 23 կետի՝ շուկայական տեղեկատվության բավարար քանակության առկայության դեպքում գնահատման համար անհրաժեշտ է կիրառել բոլոր երեք մոտեցումները: Մոտեցումներից որևէ մեկի կիրառման անհնարինությունը կամ սահմանափակումը պետք է հիմնավորվի գնահատման հաշվետվության մեջ:

Այսպիսով կիրառվել է ծախսային մոտեցումը, իսկ համեմատական և եկամտային մոտեցումների կիրառման սահմանափակումը և անհնարինությունը՝ գնահատողի կարծիքով, հիմնավորված է:

**9. ՇՈՒԿԱՅԱԿԱՆ ԱՐԺԵՔԻ ՀԱՇՎԱՐԿ**

**9.1 Շուկայական արժեքի հաշվարկ ծախսային մեթոդի կիրառմամբ**

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

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

**Հողամասի շուկայական արժեքի որոշում**

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:

Հողամասի շուկայական արժեքի որոշման համար կիրառվել է համեմատական մոտեցումը:

Համեմատական մոտեցման համադրելի գործարքների մեթոդի կիրառման առաջին փուլը համանման և համադրելի օբյեկտների շուկայական տեղեկատվության վերլուծությունն է: Այս փուլում գնահատողը առաջին հերթին փորձել է ձեռքբերել հետազոտվող համայնքում վաճառված գյուղատնտեսական նշանակության հողամասերի առուվաճառքի պայմանագրային գները (որոնք համարվում են իրատեսական): Քանի որ անշարժ գույքի առուվաճառքի պայմանագրային տվյալները գրանցվում են ՀՀ Կադաստրի կոմիտեում, ապա գնահատման համար անհրաժեշտ տվյալները փնտրել ենք ՀՀ Կադաստրի կոմիտեի տվյալների միասնական էլեկտրոնային բազայում, որը հրապարակված է պաշտոնական կայքի առցանց համակարգում, որտեղ զետեղված են իրատեսական համարվող պայմանագրային տվյալներ (<https://www.e-cadastre.am/information/request>):

Առցանց համակարգում փնտրտուքների արդյունքները ցույց տվեցին, որ Սյունիքի մարզ, Մեղրի քաղաքում գտնվող, արդյունաբերության հողամասերի վերաբերյալ տվյալներ առկա չեն

Ստորև ներկայացված է կադրահանումը (screenshot)՝

**Տեղեկատվությունը կտրամադրվի Կադաստրի կոմիտեի տվյալների միասնական էլեկտրոնային բազայից առցանց՝ ինքնաշխատ եղանակով**

Շինության առուվաճառքի գործարք  
 Շինության վարձակալության գործարք  
 Հողամասի առուվաճառքի գործարք  
 Հողամասի վարձակալության գործարք

**Հասցե**

---

Մարզ Համայնք Փողոց

**Հողամասի տվյալներ**

---

Հողամասի նպատակային նշանակությունը Հողատեսքը

Ոռոգելիությունը Հողամասի մակերեսը

**Փնտրել**

Համանման և համադրելի օբյեկտների շուկայական տեղեկատվության վերլուծության փուլի երկրորդ քայլը ազատ շուկայում վաճառահանված հողամասերի տեղեկատվական դաշտն է, որի ուսումնասիրությունից հետո անցում է կատարվել 2-րդ փուլ՝ արժանահավատ տվյալների ընտրություն:

Աղյուսակ 1-ում ներկայացված տվյալները գնահատողի կողմից լրացուցիչ ճշտվել են, գնահատողը դրանք համարում է արժանահավատ, սակայն չի կարող երաշխավորել դրանց բացարձակ ճշմարտացիությունը:

Աղյուսակ 1

№	Տեղակայում, տեղ. աղբյուր	Առաջարկի ամսաթիվը	Մակերես Թմ	Վաճառքի գին դրամ	Վաճառքի գին դր/մ²
1	Սյունիքի մարզ, ք. Մեղրի 09-005-0703-0022 list.am/item/ 23427543?id_src=2	Առաջարկ 03.2026թ.	860	3 500 000	4 070
2	Սյունիքի մարզ, է. Մեղրի, Արաքսաշեն list.am/item/ 21261085?id_src=2	Առաջարկ 03.2026թ.	4 880	30 800 000	6 311
3	Սյունիքի մարզ, է. Մեղրի, Արաքսաշեն list.am/item/ 21277079?id_src=2	Առաջարկ 03.2026թ.	2 685	17 000 000	6 331

list.am/item/23427543?id\_src=2

list.am

Մտնելով զերի համայնքը / Լոյվանախոցում / List Առաքում

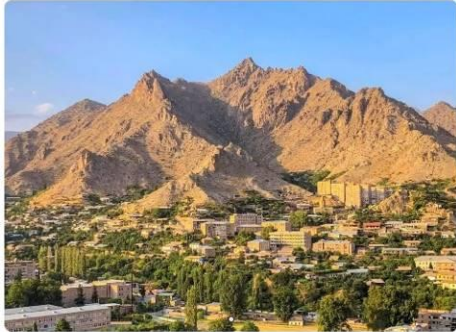
Տեղեկանք / Պատասխան կապ

list

Քաղաքներ / Որոնում

Իմ էջը / Տեսչարդեղ հայտարարություն

Գլխավոր / Անքաղաք օդուք / Վանաձոր / Գողթարաբանք / Մանանիք շինարարությունների համայնք



**Գողթարաբանք բնակելի շինությունների համայնք Օհանջանյան փողոցում, 860 քմ**

**3,500,000 ₺**

Իսովինար Խարստյան

List.am-ում է: 11/29/2025

Գրել / Դասկայանարեղ

Թուփ / Գլխավոր էջ / Պրոֆակ

**Նմանատիպ հայտարարություններ**

- Գողթարաբանք բնակելի շինությունների համայնք Սրա Ասրազանի փողոցը վճ 16 հող Աջակնյակում **\$130,000**
- Գողթարաբանք բնակելի շինությունների համայնք Զորավար Արարանի փողոցի 2-րդ կորանցքում Պարոնյան 720 քմ **\$21,500**
- Գողթարաբանք բնակելի շինությունների համայնք Լոր Լորում 750 քմ **\$250,000**
- Գողթարաբանք բնակելի շինությունների համայնք Սահյան 700 քմ **\$38,000**
- Գողթարաբանք բնակելի շինությունների համայնք Տրդատ Դուրյան փողոցում Դիլիջանում 800 քմ **\$75,900**
- Գողթարաբանք բնակելի շինությունների համայնք...


Մեկիք Օհանջանյան փողոց

860 քմ / Գողթարաբանքի մանկերն / Էլեկտրականություն / Ջրամատակարարում / Գազ / Կուրաղի

**Տարածաշրջան**

Օհանջանյան փողոց

Նմանատիպ / Կրթություն / Ժամանակ / Գրանտներ / Առողջություն / Մտնում



list.am/item/21261085?id\_src=2

list.am

Մտնելով զերի համայնքը / Լոյվանախոցում / List Առաքում


Տեղեկանք / Պատասխան կապ

list

Քաղաքներ / Որոնում

Իմ էջը / Տեսչարդեղ հայտարարություն

Գլխավոր / Անքաղաք օդուք / Վանաձոր / Գողթարաբանք / Մոլորակաբերական օգտագործման



**Գողթարաբանք արդյունաբերական օգտագործման Մեղրիում, 4,880 քմ**

**30,800,000 ₺**

Գրիգորյան Գրիգոր

List.am-ում է: 09/07/2025

Գրել / Դասկայանարեղ

Թուփ / Գլխավոր էջ / Պրոֆակ

**Նմանատիպ հայտարարություններ**

- Գողթարաբանք արդյունաբերական օգտագործման Լոր Արտաշեսյան 8500 քմ **\$32,000**
- Գողթարաբանք արդյունաբերական օգտագործման Արտաշեսյան 5,000 քմ **\$300,000**
- Գողթարաբանք արդյունաբերական օգտագործման Լոր Ասարյան 65,000 քմ **\$450,000**
- Գողթարաբանք արդյունաբերական օգտագործման Դարբանակի ԻԻՆ փողոցում Աջակնյակում 10,000 քմ **\$1,500,000**
- Գողթարաբանք արդյունաբերական օգտագործման Արտաշեսյանի խնդրով ԻԻՆ կորանցքում Շենգակիում 6000 քմ **\$700,000**


Մեղրի քաղաք Արաբազնի քաղաքում

4,880 քմ / Գողթարաբանքի մանկերն / Էլեկտրականություն / Ջրամատակարարում / Գազ / Կուրաղի

**Տարածաշրջան**

Մեղրի քաղաք Արաբազնի քաղաքում


Նմանատիպ / Կրթություն / Ժամանակ / Գրանտներ / Առողջություն / Մտնում




Անդրեյ Չիլ Խանութք Նովականգրոմ List Առցիւմ
Տնօրէնք

Բաժիններ
Որոնում
Իմ էջը
Տնօրէնքի հաստատութեան

Գլխավոր
Սկզբնական
Վաճառք
Գողատարան
Արդյունաբերական օգտագործման



**Ֆողատարան**  
արդյունաբերական  
օգտագործման Մեղրիում,  
2,685 քմ


**17,000,000 ₺**

**Գրիգորյան Գրիշ**  
@ 01072026

Գրեք Քանցագրային


Թեմ Վերականգնել Դիտել

**Նմանատիպ հայտարարութեաներ**



Ֆողատարան արդյունաբերական օգտագործման Տիֆլիս փողոցի 3-րդ կրկանքում Սալաթիա Աքրատիարում, 7779 քմ


**\$1,200,000**



Ֆողատարան արդյունաբերական օգտագործման Փարաբարում, 580 քմ


**\$27,500**

Ընտել




Ֆողատարան արդյունաբերական օգտագործման Ակուկերում, 1900 քմ

**\$103,000**



Ֆողատարան արդյունաբերական օգտագործման Դաղսանակի Ի-ին փողոցում Ալաշկալում, 10,000 քմ

**\$1,500,000**



Ֆողատարան արդյունաբերական օգտագործման

**Միացաշեն**


2,685 քմ  
Ֆողատարանի մասերն

Վաճառք

Կողմի

**Տարածաշրջան**  
Միացաշեն

**Նմանատիպ** **Կողմեր** **Շամանց** **Գնումներ** **Առողջութեան** **Մտուր**



Անշարժ գույքի գնահատման հաշվետվություն

17

2026PRHLYMZY

Համաձայն ստանդարտի (հավելված N2) 25-րդ կետի ստորև ներկայացված է արբանյակային լուսանկարից հատված համադրվող անշարժ գույքերի գտնվելու վայրի նշումներով



Համադրվող անշարժ գույքերի տեղակայումը

Երբ համադրելի շուկայական տեղեկատվությունը ճիշտ նույնակ նկատմամբ, գնահատողը պետք է համեմատական վերլուծություն կատարի ուսադրելի և գատատվող օբյեկտների որակական և քանակական նմանությունների ու տարբերությունների վերաբերյալ ճշգրտումների միջոցով:

Անշարժ գույքը գնահատելիս պետք է նաև հաշվի առնել արժեքի վրա ազդող հետևյալ գործոններն ըստ անշարժ գույքի տեսակի.

ՀՀ հողային օրենսգրքի 6-րդ հոդվածի 1-ին մասով սահմանված հողամասերի (բացառությամբ գյուղատնտեսական նշանակության հողամասերի) համար.

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

բ) նպատակային և գործառնական նշանակությունը,

գ) կոմունիկացիաների առկայությունը և հնարավորությունը,

դ) կառուցապատման չափորոշիչները և սահմանափակումները,

ե) հողամասի չափերը (մակերես, լայնություն, երկարություն, երկրաչափական կառուցվածք, ճակատային մաս),

զ) տեղադրությունը (գտնվելու վայրը), տեղակայման գրավչությունը,

է) թեքությունը,

ը) տրանսպորտային հանգույցների առկայությունը, մատչելիությունը,

թ) հողերի արժեքի վրա ազդող այլ գործոններ:

Համեմատվող անշարժ գույքի գների ճշգրտումը իրականացվում է հետևյալ կարգով.

1) առաջին հերթին իրականացվում 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 իրականացվում են անմիջականորեն անշարժ գույքին վերաբերող ճշգրտումները, որոնք իրականացման հերթականությունը որոշվում է անշարժ գույքի արժեքի մեծության վրա գործոնի ազդեցության չափով (բարձրից ցածր):

Համեմատական մոտեցման կիրառմամբ վերջնական արժեքի որոշման նպատակով համադրելի անշարժ գույքի միավորների ճշգրտված արժեքները կշռվում և համապատասխանեցվում են մեկ ցուցանիշի (եթե այլ բան նախատեսված չէ առաջադրանքով):

Կիրառվել են հետևյալ ճշգրտման գործակիցները.

N1 - ըստ վաճառքի պայմանների և շուկայի վիճակի, վաճառքի ամսաթվի,

N2 - ըստ տեղադրության և դիրքի (ներառում է տրանսպորտային մատչելիությունը, տրանսպորտային հանգույցների առկայությունը),

N3 – ըստ կոմունիկացիաների (էլ. Մատակարարում, գազ, ջուր, կոյուղի),

N4 – ըստ հողամասի չափերի,

N5 – ըստ նպատակային և գործառնական նշանակություն(բոլոր անալոզների նկատմամբ կիրառվել է

N6 – ըստ ֆիզիկական տվյալների (թեքության, հատակագծի երկրաչափական տեսք),

N7 – ըստ բարելավումների, օժանդակ շինությունների առկայության,

N8 – ըստ բարեկարգվածության, , ենթակառուցվածքների առկայության և հնարավորության,

N9 – ըստ կառուցապատման չափորոշիչների և սահմանափակումների, իրավունքների ու սահմանափակումների

Գնագոյացման այն գործոնները, որոնք նախատեսված են «ՀՀ-ում գնահատման ստանդարտները, ինչպես նաև գնահատողի վարքագծին ներկայացվող պահանջները սահմանելու մասին» ՀՀ Կառավարության 24.08.2022թ. 1355-Ն որոշմամբ, սակայն որոնցով գների ճշգրտումներ չեն կատարվել ստորև բերված աղյուսակում, ուրեմն դրանք

ա) կամ կիրառված գործոններից էականորեն չեն տարբերվում,

բ) կամ էլ գնահատողի կողմից չեն կիրառվել գնի վրա չնչին ազդեցության պատճառով.

Աղյուսակ 2

Համեմատության տարրերը	Չափման միավորը	Գնահատվող օբյեկտը	Անալոզ օբյեկտ №1	Անալոզ օբյեկտ №2	Անալոզ օբյեկտ №3
Նպատակային նշանակությունը		Արդյունաբերական օբյեկտների	Բնակավայրերի	Արդյունաբերական օբյեկտների	Բնակավայրերի
Հասցե		Սյունիքի մարզ, Է. Մեղրի, Արաքսաշեն 1-ին թաղ., 2/16	Սյունիքի մարզ, ք. Մեղրի	Սյունիքի մարզ, Է. Մեղրի, Արաքսաշեն	Սյունիքի մարզ, Է. Մեղրի, Արաքսաշեն
Կադաստրային ծածկագրեր		09-005-0507-0023	09-005-0703-0022		
տեղ. աղբյուր			list.am/item/23427543?ld_src=2	list.am/item/21261085?ld_src=2	list.am/item/21277079?ld_src=2
Վաճառքի կամ առաջարկի գինը	դրամ		3 500 000	30 800 000	17 000 000
Մակերես	քմ	2600	860	4 880	2 685
Վաճառքի կամ առաջարկի գինը	դր/քմ		4 070	6 311	6 331
<b>N 1</b>			05.2023թ.	07.2023թ.	04.2023թ.
Ուղղումը	%		-10%	-10%	-10%
Ուղղումը	դրամ		-407	-631	-633
Ուղղված գինը	դր/քմ		3 663	5 680	5 698
<b>N 2</b>					
Ուղղումը	%		0%	0%	0%
Ուղղումը	դրամ		0	0	0
<b>N 3</b>		առկա է մասնակի	առկա չէ	առկա է մասնակի	առկա է մասնակի
Ուղղումը	%		20%	0%	0%

Ուղղումը	դրամ		733	0	0
<b>N 4</b>		2600	860	4880	2685
Ուղղումը	%		-10%	10%	0%
Ուղղումը	դրամ		-366	568	0
<b>N 5</b>		Արդյունաբերական օբյեկտների	բնակելի	Արդյունաբերական օբյեկտների	Արդյունաբերական օբյեկտների
Ուղղումը	%		0%	0%	0%
Ուղղումը	դրամ		0	0	0
<b>N 6</b>					
Ուղղումը	%		0%	0%	0%
Ուղղումը	դրամ		0	0	0
<b>N 7</b>					
Ուղղումը	%		0%	0%	0%
Ուղղումը	դրամ		0	0	0
<b>N 8</b>				Առկա է պահեստ՝ 262 ք.մ և ծածկ՝ 128ք.մ	Առկա է պահեստ՝ 276 ք.մ
Ուղղումը	%		0%	-25%	-20%
Ուղղումը	դրամ		0	-1 420	-1 140
<b>N 9</b>					
Ուղղումը	%		0%	0%	0%
Ուղղումը	դրամ		0	0	0
Ուղղված գինը	դր/քմ		4 029	4 828	4 559
Կշռային գործակիցը			0.333	0.333	0.333
Շուկայական արժեքը	դր/քմ			<b>4 472</b>	
<b>Հողամասի արժեքը դրամ</b>				<b>11 627 200</b>	

Գնահատվող անշարժ գույքի միայն հողամասի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքը ստացվեց **11 627 200 ՀՀ դրամ**:

**Շենքեր, շինությունների վերարտադրման ծախսերի որոշում**

Շենքերի և 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:

Տվյալ դեպքում առաջնորդվել ենք «1» և «2» դրույթներում նշված սկզբունքով:

Շենքեր, շինությունների վերարտադրման (փոխարինման) ծախսերի նորմատիվի ընտրության հարցում, որպես ուղենիշ են հանդիսացել ՀՀ քաղաքաշինության կոմիտեի նախագահի 2024 թվականի դեկտեմբերի 23-ի N 31-Ն հրամանը «Կառուցվող, հիմնանորոգվող, վերակառուցվող, վերականգնվող, ուժեղացվող, ընդլայնվող, արդիականացվող, վերագինվող, նորոգվող, քանդվող կամ ապամոնտաժվող շենքերի,



շինությունների, կառուցվածքների և շինարարական աշխատանքների տեսակների արժեքի խոշորացված, ցուցանիշներ», ինչպես նաև կառուցապատման աշխատանքներով զբաղվող ընկերությունների հետ խորհրդակցման արդյունքները:

Արդյունքում կիրառվել են վերարտադրման ծախսերի հետևյալ նորմատիվները.

Աղյուսակ 3

№	Շենքերի, շինությունների անվանումները	փոխարինման ծախսերի նորմատիվը (դր/մ <sup>2</sup> ) կամ (դր/մ <sup>3</sup> )	Տեղեկատվության աղբյուրը
1.	Վարչական շենք	361 000 դր/ մ <sup>2</sup>	1-7-76 ՇԽԳ

Աղյուսակ 4

№	Շենքերի, շինությունների անվանումները	փոխարինման ծախսերի նորմատիվը (դր/մ <sup>2</sup> ), (դր/մ <sup>3</sup> )	Մակերեսը ( մ <sup>2</sup> ) կամ ծավալը (մ <sup>3</sup> )	փոխարինման ծախսը (դրամ)
1.	Վարչական շենք	361 000 դր/ մ <sup>2</sup>	1760.8 մ <sup>2</sup>	635,648,800

Համաձայն ՀՀ ԱԳ գնահատման ստանդարտի վերարտադրման (կամ փոխարինման) ծախսերը հաշվարկվում են որպես ուղղակի, անուղղակի ծախսերի և ձեռնարկատիրական շահույթի հանրագումար: ՇԽԳ-ի կիրառման դեպքում շինարարության ընդհանուր արժեքը կարող է հաշվարկվել հետևյալ բանաձևով՝

$$U = (\text{ՇԽԳ} \times \text{Հ} \times K_{\text{վեր}} \times K_{\text{տ}} + \text{Օ}_1) \times \text{Ի}_{\text{իկ}} + \text{ԱԱՀ}$$

որտեղ՝

- 1) ՇԽԳ-ն ցուցանիշ է, որն ընտրվում է կախված օբյեկտի բնութագրերից,
- 2) Հ՝ դիտարկվող օբյեկտի հզորություն,
- 3)  $K_{\text{վեր}}$ ՝ նորմերի մշակման տարեթվի գներից՝ դիտարկվող ժամանակահատվածի գների վերահաշվարկման գործակից,
- 4)  $K_{\text{տ}}$ ՝ գործակից, որը որոշվում, է նախագծվող օբյեկտի վայրի և Երևան քաղաքի (համայնքի) տրանսպորտային ծախսերի գործակիցների հարաբերակցությամբ ըստ ՀՀ կառավարության 2024 թվականի հոկտեմբերի 17-ի N 1656-Ն որոշման հավելվածի աղյուսակ 2-ի տվյալների,
- 5)  $\text{Օ}_1$ ՝ լրացուցիչ ծախսեր, որոնք ներառված չեն ՇԽԳ-ում և հաշվարկվում են առանձին,
- 6)  $\text{Ի}_{\text{իկ}}$ ՝ գնաճի կանխատեսվող ինդեքս՝ ըստ ՀՀ Կենտրոնական բանկի տվյալների,
- 7) ԱԱՀ 20%՝ ավելացված արժեքի հարկ:

Աղյուսակ 5

1	ՇԽԳ-ն ցուցանիշ է, որն ընտրվում է կախված օբյեկտի բնութագրերից	361 000 դր/ մ <sup>2</sup>
2	Հ՝ դիտարկվող օբյեկտի հզորություն	1760,8 մ <sup>2</sup>
3	$K_{\text{վեր}}$ ՝ նորմերի մշակման տարեթվի գներից՝ դիտարկվող ժամանակահատվածի գների վերահաշվարկման գործակից	1,0173
4	$K_{\text{տ}}$ ՝ գործակից, որը որոշվում, է նախագծվող օբյեկտի վայրի և Երևան քաղաքի (համայնքի) տրանսպորտային ծախսերի գործակիցների հարաբերակցությամբ	1,0679
5	$\text{Օ}_1$ ՝ լրացուցիչ ծախսեր, որոնք ներառված չեն ՇԽԳ-ում և հաշվարկվում են առանձին	0
6	$\text{Ի}_{\text{իկ}}$ ՝ գնաճի կանխատեսվող ինդեքս՝ ըստ ՀՀ Կենտրոնական բանկի տվյալների	1,043
7	ԱԱՀ	20%
	Ընդամենը	1,333

№	Շենքերի, շինությունների անվանումները	փոխարինման ծախսը (դրամ)	Ուղղակի և անուղակի ծախսերը	փոխարինման ծախսը ներառյալ այլ ծախսեր (դրամ)
1.	Վարչական շենք	635,648,800	1.319	847 376 284

Հաշվի ենք առել շինության կառուցման արժեքի աստիճանը

№	Աշխատանքի անվանումը	Օբյեկտի արժեքում կազմող մասնաչափ (%)
1	Հողային աշխատանքներ	3,0%
2	Հիմնային աշխատանքներ և նկուղի պատեր	17,0%
3	Միաձույլ երկաթբետոնե կառուցվածքներ	35,0%
4	Պատեր և միջնորմներ	7,0%
5	Տանիք	12,0%
6	Դռներ և պատուհաններ	7,0%
7	Հատակներ	5,0%
8	Ներքին հարդարում	8,0%
9	Արտաքին հարդարում	4,0%
10	Այլ աշխատանքներ	2,0%
	<b>Ընդամենը</b>	<b>100%</b>

**Շենքերի և շինությունների կուտակված մաշվածության որոշում:**

Վերարտադրման (կամ փոխարինման) ծախսերի հաշվարկից հետո դրանք անհրաժեշտ է նվազեցնել կուտակված մաշվածության չափով: Մաշվածության տեսակներն են.

1) ֆիզիկական մաշվածություն՝ արժեքի նվազումն է՝ շենքերի և շինությունների բաղադրիչների սկզբնական հատկանիշների կորստի հետևանքով,

2) գործառնական (ֆունկցիոնալ) մաշվածություն՝ շենքերի և շինությունների արժեքի նվազումն է՝ կապված տեխնիկական նորարարությունների, ժամանակակից պահանջներին անհամապատասխանության և գործառնական նշանակությամբ օգտագործման կորստով,

3) տնտեսական մաշվածություն՝ շենքերի և շինությունների արժեքի նվազումն է՝ արտաքին միջավայրի պայմանների փոփոխության արդյունքում:

Կուտակված մաշվածությունը՝ շենքերի և շինությունների ֆիզիկական, գործառնական և տնտեսական մաշվածության հանրագումարն է:

Ֆիզիկական, գործառնական և տնտեսական մաշվածությունները լինում են.

1) վերականգնվող՝ երբ մաշվածության վերացման հետ կապված ծախսերը տնտեսապես արդարացված են,

2) չվերականգնվող՝ երբ մաշվածության վերացման հետ կապված ծախսերը տնտեսապես արդարացված չեն

շինության ֆիզիկական մաշվածքի հաշվարկ

Աղյուսակ 7

Վերացվող ֆիզիկական մաշվածքի հաշվարկ						
№	Աշխատանքի անվանումը	վերարտադրման ծախսերի կառուցվածքը (%)	վերարտադրման ծախսերի կառուցվածքը (դրամ)	Ֆիզիկական մաշվածքը (%)	Ֆիզիկական մաշվածքը (դրամ)	Մնացորդային արժեք (դրամ)
1	Հողային աշխատանքներ	3,0%	25 421 289	0%	0	25 421 289
2	Հիմնային աշխատանքներ և նկուղի պատեր	17,0%	144 053 968	15%	21 608 095	122 445 873
3	Միաձույլ երկաթբետոնե կառուցվածքներ	35,0%	296 581 699	40%	118 632 680	177 949 020
4	Պատեր և միջնորմներ	7,0%	59 316 340	50%	29 658 170	29 658 170
5	Տանիք	12,0%	101 685 154	60%	61 011 092	40 674 062
6	Դռներ և պատուհաններ	0,0%	0	0%	0	0
7	Հատակներ	0,0%	0	0%	0	0
8	Ներքին հարդարում	0,0%	0	0%	0	0
9	Արտաքին հարդարում	0,0%	0	0%	0	0
10	Այլ աշխատանքներ	0,0%	0	0%	0	0
	<b>Ընդամենը</b>	<b>74,0%</b>	<b>627 058 450</b>	<b>36,82%</b>	<b>230 910 037</b>	<b>396 148 413</b>

Աղյուսակ 8

Կարճաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկ						
№	Աշխատանքի անվանումը	Կարճակյաց էլեմենտների արժեքը՝ նվազեցված չվերականգնվող ֆիզիկական մաշվածքը	Իրական ծառայության ժամկետը	Նորմատիվային ծառայության ժամկետը	Մաշվածքի գործակիցը	Մաշվածքը
		դրամ	տարի	տարի		դրամ
1	Տանիք	40 674 062	40,0	50	0,80	32 539 249
2	Հարդարման աշխատանքներ	0	15,0	30	0,50	0
3	Դռներ, պատուհաններ	0	15,0	30	0,50	0
4	Սանտեխն. Աշխատանքներ	0	10,0	25	0,40	0
5	Էլեկտրոմոնտաժային աշխատանքներ	0	10,0	30	0,33	0
6	Այլ աշխատանքներ	0	30,0	40	0,75	0
	<b>Ընդամենը</b>	<b>40 674 062</b>				<b>32 539 249</b>

Աղյուսակ 9

Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկ		
№	Արժեքի անվանումը	դրամ
1	Վերարտադրման ծախսեր	627 058 450
2	Չվերականգնվող ֆիզիկական մաշվածք (հետաձգված վերանորոգում)	-230 910 037
3	Կարճակյաց էլեմենտների արժեքը՝ նվազեցված չվերականգնվող ֆիզիկական մաշվածքը	-40 674 062
4	Ընդամենը երկարակյաց էլեմենտների արժեքը՝ նվազեցված չվերականգնվող ֆիզիկական մաշվածքով	355 474 351
5	Շահագործման փաստացի ժամկետը (տարի)	38

6	Շահագործման նորմատիվային ժամկետը (տարի)	125
7	Մաշվածության հաշվարկի գործակից	0,30
	<b>Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի արժեքը (4x7)</b>	<b>108 064 203</b>

Աղյուսակ 10

Ընդհանուր ֆիզիկական մաշվածության հաշվարկը		
№	Մաշվածության տեսակը	դրամ
1	Վերականգնվող ֆիզիկական մաշվածք (հետաձգված վերանորոգում)	230 910 037
2	Կարճաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածք	32 539 249
3	Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածք	108 064 203
	<b>Ընդամենը</b>	<b>371 513 489</b>

Աղյուսակ 11

№	Սնվանումը	V <sub>3</sub>	F <sub>1.1</sub> (%)	F <sub>1.2</sub> (%)	F <sub>1</sub> (դրամ)
1	Վարձական շենք	627 058 450	36,82%	22,4%	371 513 489

**F<sub>1</sub> = 371 513 489 դրամ**

**Գործառնական (Ֆունկցիոնալ) մաշվածություն**՝ շենքերի և շինությունների արժեքի նվազումն է՝ կապված տեխնիկական նորարարությունների, ժամանակակից պահանջներին անհամապատասխանության և գործառնական նշանակությամբ օգտագործման կորստով:

Գնահատվող անշարժ գույքը չի համապատասխանում արդի պահանջներին, բացի այդ ՇԱԽՑ-ից ընտրված անալոգն ունի վերելակ, ֆոտովոլտային համակարգ, իսկ գնահատվող շինությունը՝ ոչ: Ըստ ՇԱԽՑ-ի «Ընդհանուր կանոնների» 19-րդ կետի աղյուսակ 4-ի շենքի ընդհանուր կառուցման արժեքում Էլեկտրամատակարարման՝ այդ թվում էլեկտրական և (կամ) ջերմային էներգիայի արտադրության համար կիրառելի ոչ հանածո վերականգնվող աղբյուրներից (հողմային, արևային, ջրային, երկրաջերմային, կենսագանգվածի, կենսագազի և այլն) սնվող համակարգերի բաղադրիչը կազմում է 7%: Գնահատվող շինությունն ունի գործառնական նշանակությամբ օգտագործման կորուստներ: Հաշվի առնելով թվարկած գնագոյացնող գործոնները, մասնավորապես գործառնական (ֆունկցիոնալ) թերությունները, գնահատվող շինության գործառնական (ֆունկցիոնալ) մաշվածությունն ընդունվել է 20%:

Աղյուսակ 12

№	Սնվանումը	V <sub>3</sub> - F <sub>1</sub>	F <sub>2</sub> (%)	F <sub>2</sub> (դրամ)
1	Վարչական շենք	255 544 961	20%	51 108 992

**F<sub>2</sub> = 51 108 992 դրամ**

**Տնտեսական մաշվածություն**՝ շենքերի և շինությունների արժեքի նվազումն է՝ արտաքին միջավայրի պայմանների փոփոխության արդյունքում:

Տնտեսական մաշվածությունը պայմանավորված է նաև գնահատվող օբյեկտի գտնվելու վայրով, տեղանքով ու դիրքով: Տնտեսական մաշվածության այս բաղադրիչը կարելի է հաշվարկել տվյալ տարածքում նորակառույց անշարժ գույքի (այնպիսի անշարժ գույքի, որը չունի ֆիզիկական և գործառնական մաշվածություն) կառուցման արժեքի և վաճառքի արժեքի տարբերության հիման վրա: Նման վերլուծություն կարելի է կատարել բազմաբնակարան շենքերի բնակարանների, անհատական բնակելի տների և հասարակական նշանակության օբյեկտների կառուցման արժեքների և վաճառքի գների վերաբերյալ բավարար քանակությամբ, ստույգ տեղեկություններ ունենալու դեպքում: Նկարագրված վերլուծության մեջ կառուցման արժեքը ներառում է հողամասի ձեռք բերման արժեքը, բարելավումների կառուցման հետ կապված անուղղակի ծախսերը և այլ ծախսերը, ինչպես նաև ձեռնարկատիրոջ շահույթը:

Հաշվարկի արդյունքում տնտեսական մաշվածությունը ստացվել է 30%:

Տնտեսական մաշվածության հաշվարկի էլեմենտներ	Համեմատական անալոզ 1	Համեմատական անալոզ 2
	Մեղրի, Արաքսաշեն	Մեղրի, Արաքսաշեն
տեղ. Աղբյուր	list.am/item/ 21277079?id_src=2	list.am/item/ 21261085?id_src=2
հողամասի մակերես	2 685	4 880
հողամասի միավորի արժեք	4 500	4 500
հողամասի արժեք	12 082 500	21 960 000
հիմնական շինության մակերեսը (քմ)	276	262
օժանդակ շինության մակերեսը (քմ)	128	0
վերարտադրման նորմատիվ հիմնական շինություն	123 000	123 000
վերարտադրման նորմատիվ օժանդակ շինություն	7 850	0
վերարտադրման ծախս հիմնական շենք	33 948 000	32 226 000
վերարտադրման ծախս օժանդակ շենք	1 004 800	0
վերարտադրման ծախս ընդհանուր	34 952 800	32 226 000
Ա՝ անուղղակի ծախսեր + այլ ծախսեր	1,333	1,333
վերարտադրման ծախս + շահույթ	46 592 082	42 957 258
Ֆ <sub>1,1</sub> %	40,00%	30,00%
Ֆ <sub>1,1</sub> դրամ	18 636 833	12 887 177
Ֆ <sub>1,2</sub> %	40,0%	35,0%
Ֆ <sub>1,2</sub> դրամ	18 636 833	15 035 040
F <sub>1</sub> = F <sub>1,1</sub> + F <sub>1,2</sub>	37 273 666	27 922 218
V - F <sub>1</sub>	9 318 416	15 035 040
Ֆ <sub>2</sub> %	20%	20%
Ֆ <sub>2</sub> դրամ	1 863 683	3 007 008
V - F <sub>1</sub> - F <sub>2</sub>	7 454 733	12 028 032
Վաճառքի գին	17 000 000	30 800 000
Տնտեսական մաշվածություն <sub>դրամ</sub>	- 2 537 233	- 3 188 032
Տնտեսական մաշվածություն %	-34,0%	-26,5%
Տնտեսական մաշվածություն միջին	<b>-30%</b>	

**F<sub>3</sub> = 61 330 790 դրամ**

շինության արժեքը կկազմի

$$C_{շին} = V_3 - (F_1 + F_2 + F_3)$$

$$C_{շին} = 627 058 450 - 371 513 489 - 51 108 992 - 61 330 790 = 143 105 178 \text{ (ՀՀ դրամ)}$$

Գնահատման օբյեկտի շուկայական արժեքը՝ C -ն, հաշվարկվել է հետևյալ բանաձևով.

$$C = C_{\text{հող}} + C_{\text{շին}}, \text{ որտեղ}$$

$C_{\text{հող}}$  – հողամասի շուկայական արժեքն է,

$C_{\text{շին}}$  – շենքեր, շինությունների շուկայական արժեքն է:

Գնահատվող շինության արժեքը կկազմի

$$C = 11\,627\,200 + 143\,105\,178 = 154\,732\,378$$

*կամ կլորացված 154'700'000 ՀՀ դրամ:*

## 10. Եզրափակում

Այսպիսով, գնահատման ներկայացված Սյունիքի մարզ, ք. Մեղրի, Արաքսաշեն 1-ին թաղամաս, թիվ 2/16 հասցեում գտնվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքի որոշման նպատակով գնահատողը կիրառեց գնահատման ծախսային մոտեցումը:

Համաձայն տվյալ գնահատման, Սյունիքի մարզ, ք. Մեղրի, Արաքսաշեն 1-ին թաղամաս, թիվ 2/16 հասցեում գտնվող անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքը, առ 25.03.2026թ. տեղագնության օրվա դրությամբ ունեցած ապրանքային վիճակով կազմում է 154'700'000 (Մեկ հարյուր հիսունչորս միլիոն յոթ հարյուր հազար) ՀՀ դրամ:

Գնահատված շուկայական արժեքը, ըստ գնահատողի, իրատեսական է:

### Օգտագործված փաստաթղթեր

1. «Գնահատման գործունեության մասին» ՀՀ Օրենք ՀՕ – 189 –Ն,
2. «ՀՀ-ում գնահատման ստանդարտները, ինչպես նաև գնահատողի վարքագծին ներկայացվող պահանջները սահմանելու մասին» ՀՀ Կառավարության 24.08.2022թ. 1355-Ն որոշում
3. ՀՀ քաղաքացիական օրենսգիրք, այլ նորմատիվ իրավական ակտեր,
4. Գնահատման միջազգային ստանդարտ IVS 2022,
5. ԱԳ նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վկայական,
6. «Կառուցվող, հիմնանորոգվող, վերակառուցվող, վերականգնվող, ուժեղացվող, ընդլայնվող, արդիականացվող, վերազինվող, նորոգվող, քանդվող կամ ապամոնտաժվող, շենքերի, շինությունների, կառուցվածքների և շինարարական աշխատանքների տեսակների արժեքի խոշորացված ցուցանիշներ» ՀՀ քաղաքաշինության կոմիտեի նախագահի 2024 թվականի դեկտեմբերի 23-ի N 31-Ն հրաման:
7. ՀՀ Կառավարության որոշում 15.04.2021թ. N 600-Ն,

### Տեղեկատվական աղբյուրներ

1. ԱԳ առուվաճառքների պայմանագրային տվյալներ (առկայության դեպքում),
2. Ազատ շուկայում վաճառահանված տվյալներ,
3. ՀՀ Կենտրոնական Բանկի կայք,
4. ՀՀ Կադաստրի կոմիտեի կայք,
5. ԱԳ առուվաճառքի և վարձակալության կայքեր,
6. Ռիելթորական գրասենյակների կողմից տրամադրված տեղեկատվություն,
7. «Էքսպերտ Օգենկա» ՍՊԸ ինֆորմացիոն բազա,

### Գրականության ցանկ

1. «Անշարժ գույքի գնահատում» Հ. Ս. Հարիսոն,
2. «Եկամտաբեր գույքի գնահատում և վերլուծություն» Ջեյ Ֆրիդման, Ն. Օրդուեյ, 1997թ., 461էջ
3. «Եկամտաբեր անշարժ գույքի գնահատում» Ս. Վ. Գրիբովսկիյ, 2001թ.

4. «Անշարժ գույքի գնահատում» Ուսումնական ձեռնարկ Ա. Գ. Գրյազնով և Մ. Ա. Ֆեդոտովի խմբագրությամբ, 2002թ. 496 էջ
5. «Անշարժ գույքի գնահատում» Ուսումնական ձեռնարկ, Ս. Վ. Գրիբովսկիյ, 2003թ.

**Գնահատողի հայտարարությունը**

Ես, գնահատողս, տվյալ աշխատությունը կազմողս, իմ գիտելիքների և համոզմունքների հիման վրա հաստատում եմ, որ

- ✓ Տվյալների և տեղեկությունների անհրաժեշտ քանակի ապահովման համար չեն օգտագործվել կեղծ տվյալներ կամ ուռճացված տեղեկություններ,
- ✓ Գնահատումը կատարվել է անկախ, օբյեկտիվ և անաչառ,
- ✓ Տվյալ հաշվետվության գնահատման առարկա հանդիսացող գույքի նկատմամբ գնահատողը չունի անձնական հետաքրքրվածություն՝ ոչ հիմա, ոչ էլ հեռանկարում, գնահատվող գույքի սեփականատիրոջ հետ առկա չեն մոտ ազգակցական կապեր,
- ✓ Սույն հաշվետվությունը վավեր է միայն ամբողջությամբ վերցված և միայն 2.5 կետում նշված գնահատման նպատակի համաձայն,
- ✓ Գնահատման աշխատանքների ծառայության վճարի չափը փոխկապակցված չէ գնահատման առարկա հանդիսացող անշարժ գույքի գնահատված արժեքի հետ,
- ✓ Գնահատման արդյունքներն ունեն խորհրդատվական բնույթ,
- ✓ Պարտավորվում եմ պահպանել անշարժ գույքի գնահատման տվյալների առևտրային գաղտնիության պայմանները:
- ✓ Հաշվետվությունը կազմվել է Գնահատման մասին ՀՀ օրենքի (ՀՕ-189-Ն), «ՀՀ-ում գնահատման ստանդարտները, ինչպես նաև գնահատողի վարքագծին ներկայացվող պահանջները սահմանելու մասին» ՀՀ Կառավարության 24.08.2022թ. 1355-Ն որոշման և նորմատիվային այլ ակտերի հիման վրա:

Գնահատող՝  
Վկայական ԳԳ-2022-15



Ա. Բարսեղյան



**ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆ  
ՎԿԱՅԱԿԱՆ**

**ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՏՄԱՍԲ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻ  
ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ**

Սույն վկայականով հաստատվում է «18» Հունվարի 2018 թվականին գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման միասնական մատյանում կատարված անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքի պետական գրանցումը հետևյալ տվյալներով.

1. ԳՐԱՆՑՎԱԾ ԻՐԱՎՈՒՆՔԻ ՍՈՒԲՅԵԿՏ (ՆԵՐ)

ԳՐԻՇԱ ՀԱՄԲԱՐՁՈՒՄՅԱՆ ԱՆԱՏԱՍԻ

2. ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՏԼՎԵԼՈՒ ՎԱՅՐԸ ԵՎ ԱՆՎԱՆՈՒՄԸ

Մարզ Սյունիք, համայնք Մեղրի Մեղրի ք. Արաքսաշեն 1 թաղամաս 2/16 վարչական շենք

3. ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՀԻՄՔ ՀԱՆԴԻՍԱՑԱԾ ՓԱՍՏԱԹՂԹԵՐԸ

Անշարժ գույքի առուվաճառքի պայմանագիր 27/12/2017թ. ս/մ 1149

4. ՀՈՂԱՄԱՍԻ ԲԼՈՒԹԱԳՐԵՐԸ

Կադաստրային ծածկագիրը՝ 09-005-0507-0023

Մակերեսի չափը (հա)՝ 0.26

Նպատակային նշանակությունը՝ արդյունաբերության, ընդերքօգտագործման եւ այլ արտադրական նշանակության

Գործառնական նշանակությունը կամ հողատեսքը՝ Արդյունաբերական օբյեկտների

Գրանցված իրավունքի տեսակը՝ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ

**5. ՇԻՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ**

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

Հ/հ	Կադաստրային ծածկագիրը	Տեսակը	Մակերեսի չափը	Գրանցված իրավունքի տեսակը
1	09-005-0507-0023-001	Վարչական շենք	1760.8 ք.մ.	ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ

**Լրացուցիչ նշումներ և տեղեկություններ**

Գրանցումը իրականացնող պաշտոնատար անձի անունը, ազգանունը՝ Անդրանիկ Աթայան  
 զբաղեցրած պաշտոնը՝ Սյունիքի մարզային ստորաբաժանման անշարժ գույքի ռեգիստր  
 Կ.Տ.



Հավելված 2



**ՎԿԱՅԱԿԱՆ N ԳԳ-2022-15**

Սույն վկայականը տրվում է

**ԱՐՄԵՆ ԶԱՎԵՆԻ ԲԱՐՍԵՂՅԱՆԻՆ**

(անունը, հայրանունը, ազգանունը)



առ այն, որ նա մասնակցել է  
Կադաստրի կոմիտեի կողմից  
կազմակերպված  
գնահատման գործունեության  
որակավորման քննության:  
Կադաստրի կոմիտեի ղեկավարի  
2022 թվականի հոկտեմբերի 24-ի N389-L  
հրամանի համաձայն տրամադրվել է

**ԳՆԱՀԱՏՈՂԻ ՈՐԱԿԱՎՈՐՈՒՄ**

Գործողության ժամկետը մինչև 24 հոկտեմբերի 2027 թ.

Կադաստրի  
կոմիտեի ղեկավար

(ստորագրություն)

Սուրեն Թովմասյան  
(անունը, ազգանունը)

ԿՏ

24 հոկտեմբերի 2022 թ



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

