



Գնահատման հաշվետվությունը շարադրված է «14» թերթում, այդ թվում համակարգչային լուսանկար-չական հավելվածը «1» թերթում, կից՝ գնահատման տվյալների մուտքագրման ամփոփաթեթի և գնահատողի որակավորման վկայականի պատճենները «2» թերթում :

ԲՈՎԱՆԴԱԿՈՒԹՅՈՒՆ

1. Եզրակացություն	3
2. Գնահատողի և Պատվիրատուի տվյալները	4
3. Գնահատման առաջադրանքը	4
4. Գնահատման նպատակը	5
5. Գնահատման գործառույթը	5
6. Գնահատվող անշարժ գույքի իրավական փաթեթը	5
7. Գնահատման ամսաթիվը	5
8. Գնահատման ընթացակարգը	5
9. Գնահատվող գույքի բնութագրական նկարագիր և տեղադրությունը	6
10. Գնահատման մոտեցումների նկարագրությունը և ընտրությունը	8
11. Անշարժ գույքի շուկայական արժեքի որոշում համեմատական մոտեցմամբ	9
12. Անշարժ գույքի գնահատման համար օգտագործված փաստաթղթերի, գրականության և տեղեկատվության աղբյուրների ցանկը	12
13. Սահմանափակումներ և հատուկ պայմաններ	13
14. Համակարգչային լուսանկարչական հավելված	14



**«ԳԼՈԲԱԼ ՍՈՒՐՎԵՅ» ԴԱՏԱԿԱՆ ՓՈՐՁԱՔՆՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԱՍՈՑԻԱՑԻԱ ՍՊԸ
ՄԱՍՆԱԳԻՏԱՑՎԱԾ ՓՈՐՁԱԳԻՏԱԿԱՆ ՀԱՍՏԱՏՈՒԹՅՈՒՆ**

ՀՀ, ք. Երևան, Տիգրան Մեծ պողոտա, շենք 65 Ա, 1-ին հարկ, հեռ.՝ 096960769, 096960469, e-mail: globalsurvey@mail.ru

1. Եզրակացություն

Նոյեմբերյանի համայնքապետարանի (այսուհետ Պատվիրատու) հետ 19.08.2025թ.-ին կնքված N ՀՀՏՄՆՀՀ-ԳՀԾՁԲ-25/19 պայմանագրի համաձայն, «ԳԼՈԲԱԼ ՍՈՒՐՎԵՅ» ԴԱՏԱԿԱՆ ՓՈՐՁԱՔՆՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԱՍՈՑԻԱՑԻԱ ՍՊԸ մասնագետի կողմից իրականացվել ՀՀ, Տավուշի մարզ, Նոյեմբերյան համայնք, քաղաք Այրում Ս. Շահումյան փողոց, շենք 3/2, 7 հասցեյում գտնվող, 11-012-0117-0022-007 կադաստրային ծածկագրով, 75.5 քմ մակերեսով, Նոյեմբերյանի համայնքապետարանին սեփականության իրավունքով պատկանող, բնակարանի շուկայական արժեքի գնահատում:

Կատարված աշխատանքների արդյունքում գնահատողը հանգեց հետևյալ եզրակացությանը, որ գնահատվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը 26.09.2025թ.-ի դրությամբ, կազմում է՝

4 500 000

(չորս միլիոն հինգ հարյուր հազար) ՀՀ դրամ:

Գնահատումը կատարվել է գնահատման գործունեություն իրականացնող սուբյեկտների համար պարտադիր համարվող «Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին» ՀՀ օրենքի շրջանակներում և «Հայաստանի Հանրապետության անշարժ գույքի գնահատման ստանդարտի» պահանջների համապատասխան:

ԳՆԱՀԱՏՈՂ՝



Ա.Դ. Առուստամյան
/որակավորման Վկայական № ԳԳ-2024-2/

ԳՆԱՀԱՏՈՂ՝

Ա. Առուստամյան

/Վկայական

№ ԳԳ-2024-2/

2025XRPGQRPP

2. Գնահատողի և պատվիրատուի տվյալները

Գնահատող կազմակերպության տվյալները

Կազմակերպության իրավական ձևը և անվանումը	«Գլոբալ սուրվեյ» Դատական Փորձաքնությունների Ասոցիացիա Սահմանափակ Պատասխանատվության Ընկերություն
Իրավաբանական հասցեն	ՀՀ, ք. Երևան, Մաշտոցի պողոտա, շենք 40 Ա, բն. 53
Գործունեության հասցեն	ՀՀ, ք. Երևան, Տիգրան Մեծ պողոտա, շենք 65 Ա, 1-ին հարկ 106 սենյակ
Տնօրեն	Սամուել Արմենի Ստեփանյան
Էլ. փոստի հասցեն	globalsurvey@mail.ru
Հեռախոսահամար	096960769, 096960469

Կատարողի տվյալները

Գնահատումն իրականացնողը ունի բարձրագույն կրթություն՝ տնտեսագետ-մաթեմատիկոսի որակավորմամբ և հանդիսանում է «Փորձագիտական Խորհուրդ» գնահատողների ինքնակարգավորվող համահայկական միություն» ՀԿ անդամ: Գնահատողի որակավորման վեկաբերյալ տվյալները բերված են աղյուսակում:

Անուն, հայրանուն, ազգանուն	Որակավորման վկայական
Արարատ Դավիթի Առուստամյան	Վկայական № ԳԳ-2024-2

Պատվիրատուի տվյալները

Կազմակերպության անվանումը և իրավական ձևը	Նոյեմբերյան համայնքապետարան
Իրավաբանական հասցեն	ՀՀ, Տավուշի մարզ, ք. Նոյեմբերյան, Երևանյան 4
ՀՎՀՀ	07625834
Հեռախոսահամարը	/0266/22703, /0266/22393
Էլ. հասցեն	noyemberyan.tavush@mta.gov.am
Համայնքի ղեկավար	Արսեն Աղաբաբյան

3. Գնահատման առաջադրանքը

Գնահատման համար հիմք է հանդիսանում Պատվիրատուի հետ 19.08.2025թ.-ին կնքված N ՀՀՏՄՆՀՀ-ԳՀԾՁԲ-25/19 պայմանագիրը: Ըստ գնահատման առաջադրանքի անհրաժեշտ է որոշել, ՀՀ, Տավուշի մարզ, Նոյեմբերյան համայնք, քաղաք Այրում Ս. Շահումյան փողոց, շենք 3/2, 7 հասցեյում գտնվող, 11-012-0117-0022-007 կադաստրային ծածկագրով, 75.5 քմ մակերեսով, Նոյեմբերյանի համայնքապետարանին սեփականության իրավունքով պատկանող, բնակարանի, շուկայական արժեքը:

Մասնագետի կողմից տեղազննության աշխատանքները իրականացվել են 04.09.2025թ.-ին:

Տվյալ գնահատումը, ՀՀ «Գնահատման գործունեության մասին» 2021 թվականի դեկտեմբերի 10-ին ընդունված օրենքի 9-րդ հոդվածի 1-ին մասի 1-րդ կետի համաձայն, պարտադիր գնահատման դեպք է և գնահատման տվյալները ներբեռնվում են ՀՀ Կադաստրի կոմիտեյի Հաշվառման ծրագրի մեջ:

Գնահատման վերաբերյալ բոլոր խորհրդատվությունները, ինչպես նաև դրա կատարման ընթացքում իրականացված աշխատանքները համապատասխանում են գնահատման առաջադրանքով սահմանված նպատակին: Գնահատողը, նախքան գնահատման հաշվետվություն տրամադրելը, Պատվիրատուին տեղեկացրել է տրամադրվող տեղեկատվության տեսակի և օգտագործման սահմանափակումների վերաբերյալ: Գնահատման աշխատանքների ընթացքում այլ մասնագետներ չեն ներգրավվել:



4. Գնահատման նպատակը

Գնահատման նպատակը, համաձայն Պատվիրատուի հետ 19.08.2025թ.-ին կնքված N ՀՀՏՄՆՀՀ-ԳՀԾՁԲ-25/19 պայմանագրի, հանդիսանում է ՀՀ, Տավուշի մարզ, Նոյեմբերյան համայնք, քաղաք Այրում Ս. Շահումյան փողոց, շենք 3/2, 7 հասցեյում գտնվող, 11-012-0117-0022-007 կադաստրային ծածկագրով, 75.5 քմ մակերեսով, Նոյեմբերյանի համայնքապետարանին սեփականության իրավունքով պատկանող, բնակարանի շուկայական արժեքի որոշումը:

Սույն հաշվետվության մեջ, շուկայական արժեք, հասկացությունը դա՝ «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»:

Սույն սահմանումը մեջբերված է գնահատման ստանդարտից: Անշարժ գույքի շուկայական արժեքը հաշվարկային մեծություն է և ունի խորհրդատվական բնույթ:

5. Գնահատման գործառույթը

Գնահատման գործառույթն հանդիսանում է՝ ՀՀ, Տավուշի մարզ, Նոյեմբերյան համայնք, քաղաք Այրում Ս. Շահումյան փողոց, շենք 3/2, 7 հասցեյում գտնվող, 11-012-0117-0022-007 կադաստրային ծածկագրով, 75.5 քմ մակերեսով, Նոյեմբերյանի համայնքապետարանին սեփականության իրավունքով պատկանող, բնակարանի, շուկայական արժեքի գնահատում, համայնքի կողմից կողմից կառավարչական որոշումներ կայացնելու և գույքը օտարելու նպատակով:

6. Գնահատվող անշարժ գույքի իրավական փաթեթը

Համաձայն անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման N 08092025-11-0031 վկայականի՝ ՀՀ, Տավուշի մարզ, Նոյեմբերյան համայնք, քաղաք Այրում Ս. Շահումյան փողոց, շենք 3/2, 7 հասցեյում գտնվող, 11-012-0117-0022-007 կադաստրային ծածկագրով, 75.5 քմ մակերեսով, բնակարանը, սեփականության իրավունքով պատկանում է Նոյեմբերյանի համայնքապետարանին:

7. Գնահատման ամսաթիվը

Գնահատման ամսաթիվն է 26.09.2025թ.: Գնահատման բոլոր աշխատանքները կատարված են այդ ամսաթվի դրությամբ: «...գնահատման ամսաթվի դրությամբ ...» արտահայտում է պահանջ՝ ըստ որի արժեքը որոշվում է կոնկրետ ամսաթվի դրությամբ: Կախված այն հանգամանքից, որ շուկայական իրավիճակը և շուկայի պայմանները կարող են փոխվել, այլ ժամանակի համար, գնահատման հավանական արժեքը կարող է չհամապատասխանել իրականությանը և սխալ լինել: Արժեքի գնահատման արդյունքը վերաբերվում է գնահատման տվյալ ամսաթվի, շուկայի իրադրությանն ու պայմաններին:

8. Գնահատման ընթացակարգը

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

1) Նախապատրաստական փուլում իրականացվում է՝

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

բ. գնահատման առաջադրանքի ձևակերպում և պայմանագրի կնքում:

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

Գնահատման նպատակը և գնահատվող իրավունքի տեսակը պետք է համաձայնեցված լինեն գնահատման սուբյեկտների հետ:

3) Գնահատման պայմանագիրը կնքվում է գրավոր՝ Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված կարգով և պետք է պարունակի հետևյալ պարտադիր տեղեկությունները.

ա. գնահատվող օբյեկտի անվանման և նույնականացման վերաբերյալ,

բ. գնահատման դիմաց վճարի չափի վերաբերյալ,

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

դ. գնահատման առաջադրանքի վերաբերյալ:

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

4) Հիմնական փուլում իրականացվում են՝

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

բ. գնահատման համար անհրաժեշտ տեղեկատվության հավաքագրում, մշակում և վերլուծություն,

գ. գնահատման համապատասխան սկզբունքների, մոտեցումների և մեթոդների ընտրություն,

դ. գնահատում՝ ընտրված մոտեցման (կամ մոտեցումների) կիրառմամբ,

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

զ. հաշվետվության կազմում և տրամադրում:

5) Գնահատման հիմնական փուլի գործառույթներն իրականացնելիս գնահատողը պետք է առաջնորդվի Հայաստանի Հանրապետության կառավարության կողմից սահմանված ստանդարտների դրույթներով և գնահատումը պետք է իրականացնի գնահատման առաջադրանքին համապատասխան՝ հիմք ընդունելով պատվիրատուի կողմից ներկայացված փաստաթղթերում արտացոլված գնահատման համար անհրաժեշտ տվյալները:

9. Գնահատվող անշարժ գույքի բնութագրական նկարագիր և տեղադրությունը

Հետազոտության առարկա հանդիսացող անշարժ գույքը, ՀՀ, Տավուշի մարզ, Նոյեմբերյան համայնք, քաղաք Այրում Ս. Շահումյան փողոց, շենք 3/2, 7 հասցեյում գտնվող, 11-012-0117-0022-007 կադաստրային ծածկագրով, 75.5 քմ մակերեսով, առանց ներքին հարդարման բնակարան է: Շենքը կառուցվել է 1989թ-ին և երկար տարիներ եղել է առանց տանիք, որի արդյունքում անձրևաջրերը թափանցել են շենքի տարածք և վնասել պատերը և միջհարկային ծածկերը:

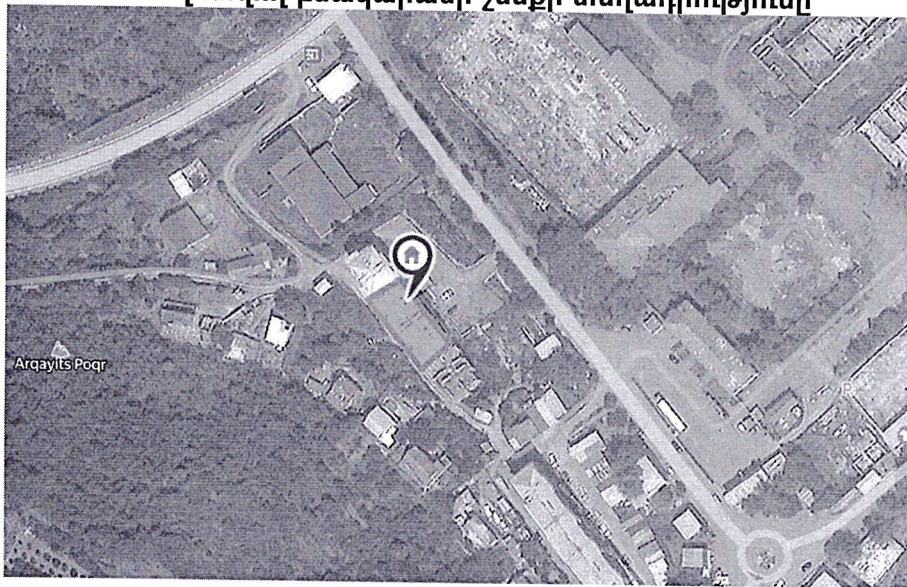
Ուսումնասիրության արդյունքում պարզվել է, որ հետազոտվող անշարժ գույքը, համաձայն ՀՀ կառավարության կողմից 2020թ. հունիսի 04-ի (Հայաստանի Հանրապետության հողամասերի (բացառությամբ գյուղատնտեսական նշանակության հողերի) և շինությունների տարածագնահատման (գտնվելու վայրի) գոտիականության սահմանները հաստատելու մասին) թիվ 1023-Ն որոշման, գտնվում է 18-րդ տարածագնահատման գոտում, որտեղ նմանատիպ կառույցների համար 1քմ շինության բազային կադաստրային արժեքը հավասար է 44 170 ՀՀ դրամ::

Հետազոտվող անշարժ գույքի բնութագրական նկարագրությունը բերված է ստորև աղյուսակում.

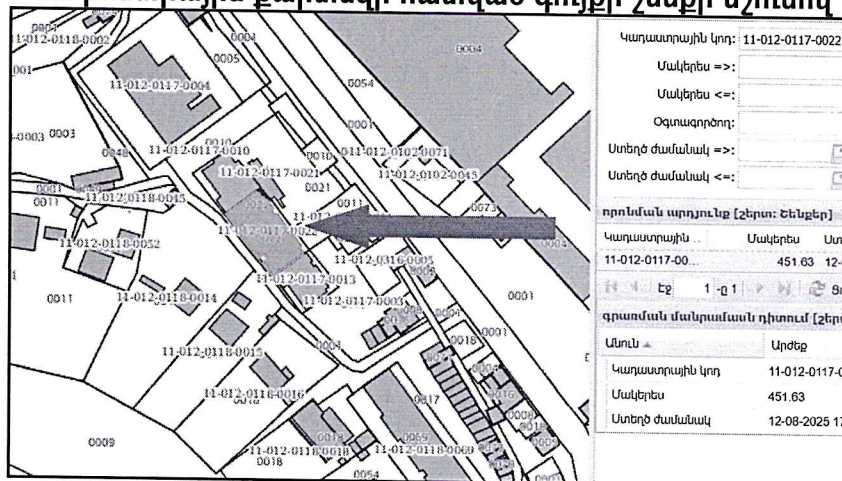
Անշարժ գույքի հասցեն	Տավուշի մարզ, Նոյեմբերյան համայնք, քաղաք Այրում Ս. Շահումյան փողոց, շենք 3/2, 7
Նպատակային նշանակությունը	Բնակելի
Գործառնական նշանակությունը/տեսակը	Բնակարան
Ընթացիկ օգտագործումը	Չի օգտագործվում
Վկայականի համար	08092025-11-0031
Կադաստրային ծածկագիր	11-012-0117-0022-007
Գրանցված իրավունքի տեսակը	Սեփականություն
Գրանցված իրավունքի սուբյեկտը	Նոյեմբերյանի համայնքապետարան
Տարածագնահատման գոտին	18

Շրջակայքը	Բնակելի գոտի
Հարկայնությունը	4 հարկ
Հարկը	1
Մակերեսը քմ	75.5
Կառուցման տարեթիվը	1989
Կառուցման նյութը	Տուֆ
Միջհարկային ծածկը	Երկաթբետոն
Միջհարկային բարձրությունը մ	2.80
Արտաքին հարդարումը	Երկու երեսը սրբատաշ
Տանիքի նյութը	Թիթեղ
Բաց պատշգամբ	Առկա է
Մուտքի դուռը	Առկա չէ
Ներսի դռները	Առկա չեն
Պատուհանները	Մետաղապլաստից
Պատուհանների դիրքը	Դեպի բակ և փողոց
Ջեռուցում	Առկա չէ
Օդորակում	Առկա չէ
Ներքին հարդարման վիճակը	Անանց հարդարման և կոմունիկացիաների

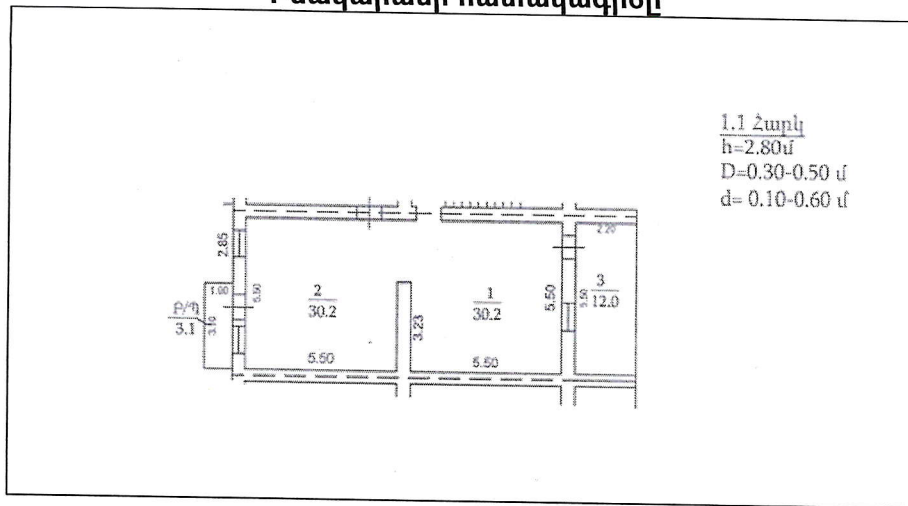
Հետազոտվող բնակարանի շենքի տեղադրությունը



Կադաստրային քարտեզի հատված գույքի շենքի նշումով



Բնակարանի հատակագիծը



Շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքը և անշարժ գույքի հարկը

☒ Ռոնել ըստ վկայականի համարի
☐ Ռոնել ըստ կադաստրային ծածկագրի

08092025-11-0031

Փաստիկ

Հարցման ամսաթիվ 10/10/2025 14:05:44

Անշարժ գույքի հասցեն՝ Մարզ Տավուշ, համայնք Նոյեմբերյան Այրում ք. Ս. Շահումյան փողոց 3/2 շենք, 7 բնակարան

Անշարժ գույքի տեսակը՝ Բնակարան

Անշարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքը (ՀՀ դրամ)	4 860 076.00
Անշարժ գույքի հարկը 2024 թ.-ի համար (ՀՀ դրամ)	1 215.02
Անշարժ գույքի հարկը 2025 թ.-ի համար (ՀՀ դրամ)	1 822.53
Անշարժ գույքի հարկը 2026 թ.-ի համար (ՀՀ դրամ)	2 430.04

10. Գնահատման մոտեցումների նկարագրությունը և ընտրությունը

Շուկայական արժեքի որոշման համար կիրառվում են երեք ավանդական մոտեցումներ՝ ծախսային, համեմատական և եկամտային:

• **Համեմատական մոտեցում** – 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): Գնահատման համեմատական մոտեցման հիմքում ընկած է փոխարինման սկզբունքը: Փոխարինման սկզբունքը համեմատական մոտեցումում պայմանավորված է այն ենթադրությամբ, որ գնորդը (վարձակալը), տվյալ անշարժ գույքի համար չի վճարի ավելին, քան կկազմի այն գումարը, որն անհրաժեշտ է նմանատիպ տվյալներով և օգտակարությամբ անշարժ գույքի ձեռքբերման (վարձակալման) համար: Անշարժ գույքի շուկայական արժեքը որոշվում է գնահատվող անշարժ գույքին համադրելի անշարժ գույքի շուկայական գների վերլուծության և համապատասխան ճշգրտումների իրականացման միջոցով: Վերլուծության 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: Առկա տեղեկատվությունը բավարար է մոտեցման կիրառմամբ արժանահավատ արդյունքներ ստանալու համար, ուստի մոտեցումը **կկիրառվի** :

• **Եկամտային մոտեցում** – 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 է կամ կարող է ստանալ իրավունքի սեփականատերը: Եկամտային մոտեցումն իրենից ներկայացնում է գնահատման եղանակ, համաձայն որի անշարժ գույքի արժեքը որոշվում է՝ հիմնվելով նրա եկամուտ բերելու կարողության վրա: Գնահատման եկամտային մոտեցման հիմքում ընկած են փոխարինման և սպասումների սկզբունքները: Եկամտային մոտեցման մեջ փոխարինման սկզբունքը պայմանավորված է այն ենթադրությամբ, որ ներդրողը կամ գնորդը տվյալ անշարժ գույքի համար չի վճարի ավելին քան կազմում է այն գումարը, որով նա կարող է ձեռք բերել համանման անշարժ գույք նույն եկամտաբերությամբ և եկամուտ բերելու նույն ռիսկայնությամբ: Սպասումների սկզբունքը եկամտային մոտեցումում պայմանավորված է այն ենթադրությամբ, որ ներդրողը կամ գնորդը ապագայում եկամուտներ ստանալու սպասումներով ձեռք է բերում անշարժ գույք և տվյալ դեպքում անշարժ գույքի արժեքը ձևավորվում է ապագա եկամուտները ներկա արժեքի փոխափոխման միջոցով: Եկամտային մոտեցման կիրառման ժամանակ օգտագործվում են եկամտի կապիտալիզացիայի և (կամ) եկամտի (դրամական հոսքերի) դիսկոնտավորման եղանակները: Այդ պատճառով եկամտային մեթոդը **չի կիրառվի**:

• **Ծախսային մոտեցում** – Ծախսային մոտեցման հիմքում ընկած է այն սկզբունքը, ըստ որի գնորդը գնահատվող օբյեկտի համար չի վճարի ավելին, քան հավասար օգտակարությամբ օբյեկտ ձեռք բերելու դեպքում, լինի դա գնման կամ կառուցման միջոցով, գործընթացը բարդացնող գործոնների բացակայությամբ՝ անհարկի ժամանակ, անհարմարություն, ռիսկ կամ այլ գործոններ: Այս մոտեցումը հնարավոր է դարձնում ստանալ արժեք օբյեկտի արժեքը փոխարինման կամ վերարտադրման ընթացիկ ծախսերի որոշման միջոցով և ֆիզիկական մաշվածության բոլոր տեսակների կիրառմամբ: Ծախսային մոտեցումն իրենից ներկայացնում է գնահատման եղանակ, համաձայն որի անշարժ գույքի արժեքը որոշվում է որպես առանց բարելավումների հողամասի արժեքի և տվյալ հողամասի վրա առկա կառույցների վերարտադրման կամ փոխարինման ծախսերի հանրագումար՝ նվազեցված կուտակված մաշվածության չափով: Գնահատման ծախսային մոտեցման հիմքում ընկած է փոխարինման սկզբունքը: Փոխարինման սկզբունքը ծախսային մոտեցումում պայմանավորված է այն ենթադրությամբ, որ խելամիտ գնորդը տվյալ անշարժ գույքի (հողի և նրա վրա առկա բարելավումների) համար չի վճարի ավելին, քան կկազմեն այն ծախսերը, որոնք անհրաժեշտ են նմանատիպ հողամասի ձեռքբերման և այն համապատասխան նշանակությամբ և օգտակարությամբ օժտված շինություններով կառուցապատման համար՝ հաշվի առնելով տվյալ գործընթացի ժամանակահատվածը, ռիսկերը և այլ գործոնները: Հաշվի առնելով տվյալ բնակարանը գտնվում է բազմաբնակարան բնակելի շենքի ծավալում, այս մոտեցումը **չի կիրառվի**:

Հաշվի առնելով, որ գնահատվող գույքի հարակից տածքներում բնակարանների շուկան ակտիվ է և առկա առաջարկի մասին տեղեկատվությունը, համադրելի ու բավարար է գնահատումը կիրականացվի միայն համեմատական մոտեցման կիրառմամբ:

11. Անշարժ գույքի շուկայական արժեքի որոշում համեմատական մոտեցմամբ

Համեմատական մոտեցումը հանդիսանում է առավել տարածված և կիրառվող գնահատման մոտեցում, քանի որ այն անմիջապես կապված է նմանատիպ օբյեկտների վաճառքների կամ առաջարկների գների հետ: Այս մոտեցման կիրառման դեպքում արժեքը որոշվում է գնահատվող օբյեկտը նույնական կամ համադրելի (նմանատիպ) օբյեկտների հետ համեմատելով, որոնց համար առկա է գների վերաբերյալ տեղեկատվություն, որի ժամանակ անհարաժեշտ է հաշվի առնել հետևյալ գործոնները՝ ըստ անշարժ գույքի տեսակի/բնակելի, հասարակական և արտադրական շենք-շինությունների համար/.

• գույքային իրավունքներն ու սահմանափակումները (այդ թվում իրավունքների և օգտագործման նկատմամբ)

- տեղադրությունը, դիրքը, տրանսպորտային հանգույցների առկայությունը և մատչելիությունը
- կոնստրուկտիվ նյութերի, տարրերի տեսակը
- հարկայնությունը, հարկը
- կառուցման տարեթիվը
- ավարտվածության աստիճանը
- շենք-շինության համեմատության միավորի համապատասխան հողամասի մակերեսը (առանձին կանգնած շինությունների համար)
- շենք-շինությունների չափերը (բարձրություն, մակերես կամ ծավալ)
- ներքին և արտաքին հարդարման վիճակը
- ավտոկայանատեղիի առկայությունը կամ հնարավորությունը
- ինժինեռական ցանցերն ու կոմունալ սպասարկումը (էլեկտրամատակարարում, գազամատակարարում, ջրամատակարարում, կոյուղի, ջեռուցում և այլն)
- բնակելի, հասարակական և արտադրական շենք-շինությունների արժեքի վրա ազդող այլ գործոններ

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 հաճախ կատարվող կամ վերջերս նկատվող գործարքներ համադրելի օբյեկտների հետ կապված

Համեմատական մոտեցման ժամանակ կարելի է օգտվել շուկայի մուլտիպլիկատորներից, որոնք ձեռք են բերվում համադրելի օբյեկտների ընտրությունից և որոնցի յուրաքանչյուրը բնութագրվում է իր մուլտիպլիկացիոն նշանակությամբ: Համապատասխան միջակայքից պահանջվող մուլտիպլիկատորի ընտրությունը հիմնավորում է պահանջում՝ հաշվի առնելով որակական և քանակական գործոնները: Համադրելի գործարքների մեթոդի հիմնական փուլերն են՝ որոշել համեմատության միավորները, որոնք օգտագործվում են համապատասխան շուկայի մասնակիցների կողմից, մասնավորապես.

- որոշել համեմատության միավորները, որոնք օգտագործվում են համապատասխան շուկայում մասնակիցների կողմից,

- որոշել համապատասխան համադրելի գործարքները և հաշվարկել այդ գործարքների հիմնական գնահատման չափանիշները,

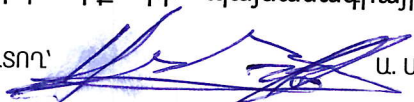
- կատարել համադրելի օբյեկտների և գնահատվող օբյեկտների որակական և քանակական նմանությունների և տարբերությունների հետևողական համեմատական վերլուծություն, որոնք օգտագործվում են համապատասխան շուկայի մասնակիցների կողմից,

- կատարել անհրաժեշտ ճշգրտումներ, եթե այդպիսիք կան, գնահատման ցուցանիշներում, որպեսզի արտացոլվեն գնահատվող օբյեկտի և համադրելի օբյեկտների տարբերությունները,

- դիտարկել օբյեկտի գնահատման համար ճշգրտված ցուցանիշների կիրառում,

- եթե օգտագործվել են գնահատման մի քանի ցուցանիշներ, ստացված արժեքի ցուցանիշների համաձայնեցումը:

Օգտվելով առկա տեղեկատվությունից գնահատողի կողմից օգտագործվել են Այրում քաղաքում վերջին մեկ ու կես տարվա ընթացքում գրանցված, բնակարանների առուվաճառքների 5 գործարքների պայմանագրային գների մասին, Կադաստրի կոմիտեի կողմից տրված

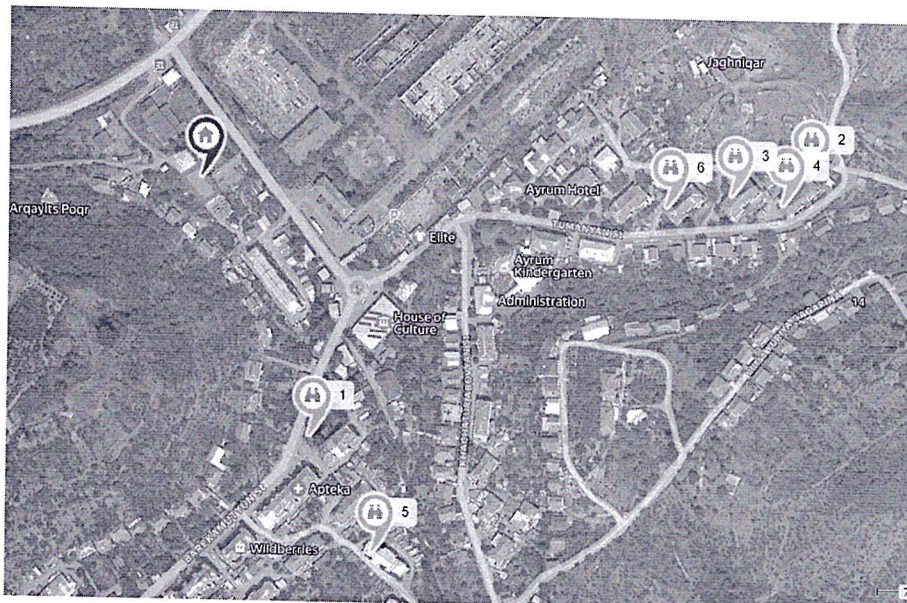


տեղեկանքը և List.am կայքից 1 հոդամասերի առաջարկների մասին տեղեկություններ: Համեմատվող հոդամասերը ունեն նույն գույքային իրավունքներն ու սահմանափակումները, նպատակային և գործառնական նշանակությունը, հեռավորությունը հասարակական սպասարկման օբյեկտներից, կոմունալ հագեցվածությունը, տրանստորտային մատչելիությունը, շրջակա միջավայրը: Համեմատվող բնակարանների տվյալները տարբերվում են հարկով, ջեռուցման և օդորակման առկայությամբ, ներքին հարդարման վիճակով և կոմունիկացիաների առկայությամբ:

Շուկայական արժեքի վրա ազդող այլ գործոններ չեն բացահայտվել կամ համարվել են ոչ էական ազդեցություն ունեցող:

Անալոգը	Հղումը	Գույքի գտնվելու վայրը	Մակերեսը /քմ/	Գրանցված գործարքի կամ առաջարկի արժեքը /ՀՀ դրամ/	Հարկը	Ջեռուցման և օդորակման առկայությունը	Ներքին հարդարման վիճակը
1	list.am/item/22351019	Այրում	55,00	11 000 000	1	Ջեռ.	5
2	ԿԿ տեղեկանք 1866	Այրում Թումանյան 13	60,40	6 500 000	2	Հայտնի չէ	Հայտնի չէ
3	ԿԿ տեղեկանք 1867	Այրում Թումանյան 11	60,48	9 600 000	2	Հայտնի չէ	Հայտնի չէ
4	ԿԿ տեղեկանք 2938	Այրում Թումանյան 13	58,54	4 800 000	1	Հայտնի չէ	Հայտնի չէ
5	ԿԿ տեղեկանք 6307	Այրում Բարեկամության 17	49,69	3 000 000	1	Հայտնի չէ	Հայտնի չէ
6	ԿԿ տեղեկանք 6308	Այրում Թումանյան 9	63,73	4 000 000	1	Հայտնի չէ	Հայտնի չէ

Գնահատվող և համեմատվող բնակարանների տեղադրությունը:



Ճշգրտման գործակցը հանդիսանում է, գնահատողի կողմից կատարված, շուկայական տեղեկատվության և ՀՀ «Անշարժ գույքի հարկով հարկման նպատակով անշարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված, կադաստրային գնահատման կարգը սահմանելու մասին»

ԳՆԱՀԱՏՈՂ՝

Ա. Արտուստամյան

/Վկայական

№ ԳԳ-2024-2/

2025XRPQGRPP

2019 թվականի նոյեմբերի 19-ին ընդունված օրենքով, գործող, կադաստրային գինը ձևավորող, գնագոյացման գործոնների ազդեցության գործակիցների վերլուծության, մասնագետի կողմից այլ գնահատողների հետ կարծիքների փոխանակման արդյունքում ձևավորված և գնահատողի մասնագիտական փորձառությամբ կուտակվող՝ գիտելիքներով ձևավորված, մեծություն: Սակարկության և վաճառքի պայմանների զեղչը հաշվարկվել է 10%-ի չափով:

Անալոգը	Հրամը	Գույքի գտնվելու վայրը	Մակերեսը /քմ/	Գրանցված գործարքի կամ առաջարկի արժեքը /ՀՀ դրամ/	1 քմ արժեքը /ՀՀ դրամ/ (առանց ճշգրտման)	Հարկի հետ կապված ճշգրտում (1.00 - 1-ին հարկ, 0,94- 2-րդ և բարձր,)	Ջեռուցումն և օդորակման անկայության ճշգրտում (1.00 - առկա չեն, 0,97- չեն, 0,955- հայտնի չէ)	Ներքին հարդարման ճշգրտում (1.00 - 0 բայ, 0,6 - 5 բայ, 0,75- հայտնի չէ)	Կոմունիկացի բացակայության ճշգրտում (1.00 - առկա չեն, 0,83- առկա են)	ճշգրտված 1 քմ արժեքը /ՀՀ դրամ/ (առաջարկի դեպքում, ներառյալ սակարկության -10 % զեղչը)
1	list.am/item/22351019	Այրում	55,00	11 000 000	200 000	1,00	0,970	0,60	0,83	86 951
2	ԿԿ տեղեկանք 1866	Այրում Թումանյան 13	60,40	6 500 000	107 616	0,94	0,955	0,75	0,83	60 138
3	ԿԿ տեղեկանք 1867	Այրում Թումանյան 11	60,48	9 600 000	158 730	0,94	0,955	0,75	0,83	88 701
4	ԿԿ տեղեկանք 2938	Այրում Թումանյան 13	58,54	4 800 000	81 995	1,00	0,955	0,75	0,83	48 745
5	ԿԿ տեղեկանք 6307	Այրում Բարեկամության 17	49,69	3 000 000	60 374	1,00	0,955	0,75	0,83	35 892
6	ԿԿ տեղեկանք 6308	Այրում Թումանյան 9	63,73	4 000 000	62 765	1,00	0,955	0,75	0,83	37 313
1 քմ համադրված միջին արժեքը										59 500

Այսպիսով ՀՀ, Տավուշի մարզ, Նոյեմբերյան համայնք, քաղաք Այրում Ս. Շահումյան փողոց, շենք 3/2, 7 հասցեյում գտնվող, 11-012-0117-0022-007 կադաստրային ծածկագրով, 75.5 քմ մակերեսով, Նոյեմբերյանի համայնքապետարանին սեփականության իրավունքով պատկանող, բնակարանի, շուկայական արժեքը հաշվարկված համեմատական մոտեցմամբ, 26.09.2025թ-ի դրությամբ կազմում է ` 75.5 քմ X 59 500 դրամ = 4 492 250, կամ կլորացված 4 500 000 (չորս միլիոն հինգ հարյուր հազար) ՀՀ դրամ:

12. Անշարժ գույքի գնահատման համար օգտագործված փաստաթղթերի, գրականության և տեղեկատվության աղբյուրների ցանկը

- «Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին» ՀՀ օրենք (04.10.2005թ. ՀՕ 189-Ն):
- «Հայաստանի Հանրապետությունում անշարժ գույքի գնահատման ստանդարտ» :
- «Կառուցվող, հիմնանորոգվող, վերակառուցվող, վերականգնվող, ուժեղացվող, ընդլայնվող, արդիականացվող, վերագինվող, նորոգվող, քանդվող կամ ապամոնտաժվող շենքերի և շինությունների, կառուցվածքների, շինարարական աշխատանքների տեսակների արժեքի խոշորացված ցուցանիշները»
- Անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման վկայական:
- Эксперт «Оценка недвижимости» 2001 г.:

6. Тарасевич «Оценка недвижимости» 1997г.
7. Ю.В.Бейлезон курс лекций «Основные принципы оценки технического состояния зданий и сооружений», Москва 2002 г.
8. Տեղեկատվությունը անշարժ գույքի շուկայի վերաբերյալ ՀՀ Կադաստրի կոմիտեի՝ e-kadastr.am և cadastre.am ինտերնետային կայքերից
9. Տեղեկատվությունը առաջարկների վերաբերյալ ուսումնասիրվել է www.list.am ինտերնետային կայքից:

13. Սահմանափակումներ և հատուկ պայմաններ

Այս սահմանափակումները և պայմանները հանդիսանում են սույն հաշվետվության անքակտելի մասը

- Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում գնահատվող ընդհանուր համատեղ սեփականության իրավունքների իրավական նկարագրության կամ ընդհանուր համատեղ սեփականության իրավունքների հետ առնչվող այլ հարցերի համար: Պատվիրատուի կողմից ներկայացված ընդհանուր համատեղ սեփականության իրավունքները հաստատող փաստաթղթերը համարվել են հավաստի:

- Գնահատողը պարտավորվում է պահպանել գնահատման ընթացքում պատվիրատուի կողմից ստացված կամ հաշվարկների միջոցով պարզաբանված ինֆորմացիայի գաղտնիությունը:

- Գնահատողը գործել է որպես անկախ կատարող:

- Գնահատողի կողմից կատարված ուսումնասիրությունները և եզրակացությունները ամբողջությամբ անկանխակալ են:

- Գնահատողի աշխատանքների վարձատրությունը կախված չէ գնահատման արդյունքի և եզրակացության հետ:

- Գնահատողի կարծիքը գույքի արժեքի վերաբերյալ ուժի մեջ է գնահատման ամսաթվի դրությամբ: Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում գույքի արժեքի հետագա կտրուկ փոփոխությունների համար, որոնք կարող են ի հայտ գալ այդ ամսաթվից հետո, սոցիալական, տնտեսական, ֆիզիկական գործոնների, նաև քաղաքացիական օրենսդրության փոփոխության հետևանքով:

- Գնահատողից չի պահանջվում ներկայանալ դատական ատյաններին և տալ բացատրություն գնահատման վերաբերյալ, բացառությամբ դատական ատյանի օրինական հրավերով:

- Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում գույքի այն թերությունների համար, որոնք հնարավոր չէ հայտնաբերել տեսողական զննությամբ:

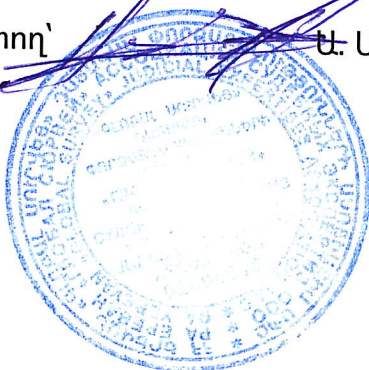
- Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում Պատվիրատուի կողմից ներկայացված տվյալների իսկության համար:

- Ելակետային պայմանները, որոնք օգտագործվել են հաշվետվության մեջ ստացվել են հավաստի աղբյուրներից, բայց և այնպես Գնահատողը չի կարող տալ հարյուր տոկոսանոց երաշխիք:

- Կազմված հաշվետվությունը դա մասնագետ Գնահատողի կարծիք է գույքի հավանական արժեքի վերաբերյալ և չի հանդիսանում երաշխիք, որ գույքը ազատ շուկայում կվաճառվի կամ կտրվի վարձակալությամբ սույն հաշվետվության մեջ արտաձևված գնով:

Գնահատող՝

Ա. Առուստամյան



14. Համակարգչային լուսանկարչական հավելված



ԳՆԱՀԱՏՈՂ՝

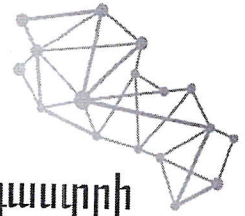
Ա. Առուստամյան

/Վկայական

№ ԳԳ-2024-2/

2025XRPGQRPP





Կադաստրի
կոմիտե

ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՏՎՅԱԼՆԵՐԻ ՍՈՒՏՔԱԳՐՄԱՆ ԱՍՓՈՓԱԹԵՐԹ

Գնահատող (անուն, ազգանուն, հայրանուն)
ԱՐԱՐԱՏ ԱՌՈՒՍՏԱՍՅԱՆ ԴԱՎԻԹԻ

Գնահատման կազմակերպության անվանում
«ԳԼՈՐԱԼ ՍՈՒՐՎԵՅ» ԴԱՏԱԿԱՆ ՓՈՐՁԱՔՆՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԱՍՈՑԻԱՅԻԱ ՍՊԸ

Պատվիրատու
«ՀՀ ՏԱՎՈՒԾԻ ՄԱՐԶԻ ՆՈՑԵՄԲԵՐՅԱՆԻ ՀԱՍՄՅՆՔԱՊԵՏԱՐԱՆԻ ԱԾԽԱՏԱԿԱԶՄ» Համայնքային
կառավարչական հիմնարկ

Գնահատվող գույքի հասցե (քաղաք/մարզ, փողոց, շենք, բնակարան)
Մարզ Տավուշ, համայնք Նոյեմբերյան Այրում ք. Ս. Շահումյան փողոց 3/2 շենք, 7 բնակարան

Իրավունքների պետական գրանցման վկայականի համար
08092025-11-0031

Գնահատման նպատակ (արժեքի տեսակ)
Շուկայական արժեք

Գնահատման պարտադիր դեպքը
Համայնքային սեփականություն հանդիսացող անշարժ գույքի օտարման համար

Գնահատված արժեք
4500000 ՀՀ դրամ

Գնահատված մակերես
հողամասեր 0.05287
շենքեր/շինություններ 75.50

Գնահատման ամիս, ամսաթիվ
2025-09-26

Մուտքագրման ամիս, ամսաթիվ
2025-10-10 15:38:54

Որակավորման վկայականի համար, տրման ամիս, ամսաթիվ
ԳԳ-2024-2 2024-03-21

Նույնականացնող անհատական ծածկագիր
2025XRPGQRP



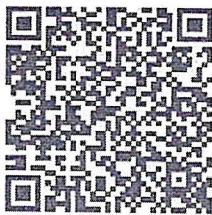


ՎԿԱՅԱԿԱՆ N ԳԳ-2024-2

Սույն վկայականը տրվում է

ԱՐԱՐԱՏ ԴԱՎԻԹԻ ԱՌՈՒՏԱՍՏԱՆԻՆ

(անունը, հայրանունը, ազգանունը)



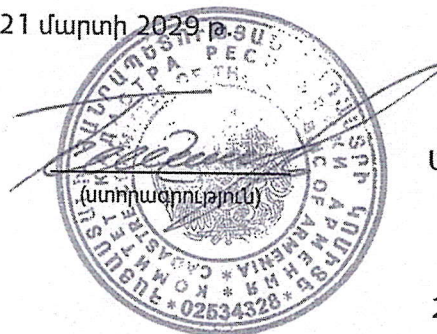
առ այն, որ նա մասնակցել է
Կադաստրի կոմիտեի կողմից
կազմակերպված
գնահատման գործունեության
որակավորման քննության:
Կադաստրի կոմիտեի ղեկավարի
2024 թվականի մարտի 21-ի N101-L
հրամանի համաձայն տրամադրվել է

ԳՆԱՀԱՏՈՂԻ ՈՐԱԿԱՎՈՐՈՒՄ

Գործողության ժամկետը մինչև 21 մարտի 2029 թ.

Կադաստրի
կոմիտեի ղեկավար՝

Կ Տ



Սուրեն Թովմասյան
(անունը, ազգանունը)

21 մարտի 2024 թ

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



ՇԻՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ՀԱՏԱԿԱԳԻԾ

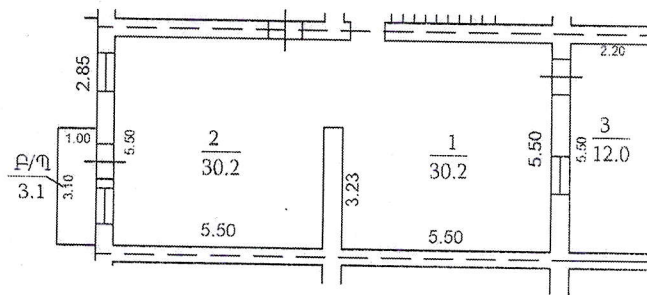
Ձև 3

Տալուշ Նոյեմբերյան ք Այրում Ս Շահումյան փ 23/2 բն 7

Սարգ, համայնք, հասցե

Սեփականատեր

Նոյեմբերյանի համայնքապետարան



1.1 Հարկ
h=2.80մ
D=0.30-0.50 մ
d= 0.10-0.60 մ

Լրացուցիչ նշումներ.

Մասշտաբ 1:50

Որակավորում ունեցող անձ		
Որակավորման վկայականի համարը		
Ստորագրություն		
Իրավաբանական անձի անվանումը		
ՀՎՀՀ		
Ստորագրություն		
ամիս ամսաթիվ	չափագրության	10.03.2023
	հատակագծի կազմման	15.07.2025

48