



AMINTAS GROUP

ԵԶՐԱԿԱՑՈՒԹՅՈՒՆ

Գ/Վ-ԲԿ50

22.02.2024թ.

«ԴԴ ԱՆ ԴԿԱԾ» Գեղարքունիքի և Տավուշի մարզային բաժնի Սարտունի-Վարդենիս բաժանմունքի աես աաաոն Գ. Տեր-Եղոյանին

Պայմանագրի պայմանները

Համաձայն 11.07.2023թ.-ին կնքված թիվ ԴԿԱԾ-ԱՄԳ/ԱԳԳԾ-23/1 պայմանագրի և ի կատարումն Ձեր 25.08.2023թ. թիվ Ե-3821-05/01 (կատարողական վառուղիներ՝ գոուքան, Ձեզ ենք ներկայացնում ԴԴ մարզ Գեղարքունիք, համայնք Վարդենիս Վարդենիս ք. Երիտասարդության փողոց 2 շենք թիվ 28 հասցեում գտնվող բնակարանի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքի գնահատման հաշվետվությունը:

Գնահատման ներկայացված բնակարանը (անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի գրանցման վկայական թիվ 24072019-05-0005, հաստատված 24.07.2019թ.) սեփականության իրավունքով պատկանում է:

Գնահատման համաձայն ԴԴ մարզ Գեղարքունիք, համայնք Վարդենիս Վարդենիս ք. Երիտասարդության փողոց 2 շենք թիվ 28 հասցեում գտնվող բնակարանի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքը առ 25.08.2023թ. կազմում է 6,800,000 (վեց միլիոն ութ հարյուր հազար) ԴԴ դրամ:

Կից ներկայացվում է գնահատման ներկայացված բնակարանի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքի գնահատման հաշվետվությունը կազմված 22 էջից:

ՀԱՐԳԱՆՔՆԵՐՈՎ՝

ՏՆՕՐԵՆ

Ս. Հակոբյան

ԳՆԱՀԱՏՈՂ

Կ. Եղիազարյան

Վկայական ԳԳ-2022-48



Գնահատումը իրականացվել է Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին «Հայաստանի Հանրապետության օրենքի, ինչպես նաև «Հայաստանի Հանրապետությունում անշարժ գույքի գնահատման ստանդարտի» պահանջներին համաձայն:

22.02.2024թ.

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ԷՐ
ԳՐԱԴԱՐԱՆԻ ՏՆՕՐԵՆ՝

Մ. Հակոբյան



ՏԻՏՂՈՍԱՅՈՒՑԱԿ

ՇՈՒԿԱՅԱԿԱՆ ԱՐԺԵՔԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆ

ԳՆԱՀԱՏՎՈՂ ԱՌԱՐԿԱՅԻ ԱՆՎԱՆՈՒՄ	Բնակարան
ՀԱՍՑԵ	«ՀՀ մարզ Գեղարքունիք, համայնք Վարդենիս Վարդենիս ք. Երիտասարդության փողոց 2 շենք թիվ 28
ՊԱՏՎԻՐԱՏՈՒ	«ՀՀ ԱՆ ՀԿԱԾ» Գեղարքունիքի և Տավուշի մարզի Մարտունի- Վարդենիս բաժանմունք
ՍԵՓԱԿԱՆԱՏԵՐ	
ԳՆԱՀԱՏՈՂ	Կարեն Եղիազարյան Վկայական ԳԳ 2022-48
ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԱՄՍԱԹԻՎԸ	25.08.2023թ.

ԲՈՎԱՆԴԱԿՈՒԹՅՈՒՆ

Եզրակացություն	1
Տխտղոսացուցակ	2
Բովանդակություն	3
1.1 Չնահատվող առարկան	4
1.2 Չնահատող մասնագետի տվյալները	4
1.3 Չնահատման հիմքը	4
1.4 Չնահատման ամսաթիվը	4
1.5 Չնահատվող ԱԳ իրավական փաթեթը	4
1.6 Չնահատման նպատակը և առաջադրանքը	4
1.7 Չնահատման գործառույթը	5
1.8 Կնստատման գործընթացը	5
1.9 Անշարժ գույքի գտնվելու վայրի վերլուծություն	5
1.10 Չնահատման ներկայացված ԱԳ նկարագրությունը	6
1.11 Լավագույն և առավել արդյունավետ օգտ. տարբերակ	7
1.12 Չնահատման մեթոդների նկարագր.-ը և ընտրությունը	7
1.12.1 Չնահատման ծախսային մեթոդ	8
1.12.2 Չնահատման համեմատական մեթոդ	9
1.12.3 Չնահատման եկամտային մեթոդ	10
2. Շուկայական արժեքի հաշվարկ	13
2.1 Համեմատական մեթոդ	13
2.2 Էկստրուսյին մեթոդ	14
3.0 Արդյունքների համաձայնեցում	17
Ամփոփում	17
ԱԳ Չնահատման համար օգտագործված փաստաթղթերի, գրականության և տեղեկատվության աղբյուրների ցանկ	18
Սահմանափակումներ և հատուկ պայմաններ	19
Հավելված	20

1.1. ԳՆԱՀԱՏՎՈՂ ԱՌԱՐԿԱՆ

Տվյալ հաշվետվության զննհատման ատարելան ԶԶ մարզ Չեղարդունիք համայնք վարդենիս վարդենիս ք. Երիտասարդության փողոց 2 շենք թիվ 28 հասցեում գտնվող բնակարանն է:

1.2. ԳՆԱՀԱՏՈՂ ՄԱՍՆԱԳԵՏԻ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ

Գնահատող մասնագետը ունի բարձրագույն տնտեսագիտական կրթություն և մասնագիտական որակավորում գնահատման ասպարեզում: Գնահատող մասնագետի որակավորման վերաբերյալ տվյալները բերված են աղյուսակ 1-ում:

ԱՂՅՈՒՄԱԿ 1

Ա.Ա.Գ.	ՈՐԱԿԱՎՈՐՄԱՆ ԵՎ ՄԱՍՆԱԳԻՏԱԿԱՆ ԿՐԹՈՒԹՅԱՆ ՎԵՐԱԲԵՐՅԱԼ ՓԱՏՆԱԹՈՒՂԹ ԳՆԱՀԱՏՈՂ
Կարեն Եղիազարյան	(ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՈՂԻ ՎԿԱՅԱԿԱՆ № ԳԳ 2022-48)

Գնահատող մասնագետի որակավորման վերաբերյալ վկայականը կգված է հաշվետվությանը:

1.3. ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԻՄՔԸ

Գնահատման համար հիմք է հանդիսանում 11.07.2023թ. ին կնքված թիվ ԳՄԸ ԱՄՂ/ԱՂՂԾ 23/1 /ք.Երևան, Հալաբյան 41ա/ պայմանագիրը և Ձեր 25.08.2023թ. թիվ Ե-3821-05/01 (կատարողական վարույթներ) գրությունը:

1.4. ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԱՍՍԱԹԻՎԸ

Գնահատման ներկայացված անշարժ գույքը տեղազննվել է 25.08.2023թ.-ին, իսկ գնահատման հաշվետվությունը կազմվել է 22.02.2024թ.-ին: Գնահատվող բնակարան շուկայական արժեքը սահմանվելու է 25.08.2023թ.-ի դրությամբ:

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:

1.5. ԳՆԱՀԱՏՎՈՂ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԻՐԱԿԱԿԱՆ ՓԱԹԵԹԸ

Կնատման ներկայացված բնակարանը (անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի գրանցման վկայական թիվ 24072019-05-0005, հաստատված 24.07.2019թ.) սեփականության իրավունքով պատկանում է

Գնահատման է նեկառագված բնակարանի սեփականության իրավունքի ամբողջ փաթեթը:

1.6. ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՆՊԱՏԱԿԸ ԵՎ ԱՌԱՋԱԴՐԱՆԵՐԸ

Գնահատման նպատակը վերոհիշյալ հասցեում գտնվող բնակարանի սեփականության իրավունքի շուկայական և լիկվիդային արժեքների որոշումն է տեղազննության օրվա դրությամբ:

Սույն հաշվետվության մեջ «ՇՈՒԿԱՅԱԿԱՆ ԱՐԺԵՔ» հասկացությունը մեկնաբանվում է հետևյալ կերպ. Բաց և մրցակցային շուկայում սեփականություն հանդիսացող անշարժ գույքի վաճառողի և գնորդի գիտակցաբար, արդարացի առևտրի բոլոր պայմանների պահպանմամբ և օրինական գործողությունների արդյունքում ձևավորվող, անշարժ գույքի վաճառքի առավել հավանական գինն է, որն անշարժ գույքի գնահատման օբյեկտների համար կարող է որոշվել գնահատողի կողմից՝ անշարժ գույքի գնահատմամբ:

1.7. ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԳՈՐԾԱՌՈՒՅԹԸ

Գնահատման արդյունքները անուրասնշտ են անշարժ գույքի օտարման մեկնարկային արժեքի որոշման համար:

1.8. ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԳՈՐԾԸՆԹԱՅԸ

Գնահատման ընթացակարգը բաղկացած է հետևյալ փուլերից՝
 ու/ հախապատրաստումը
 ր/ հիմնական

Նախապատրաստական փուլում իրականացվում է՝

- օբյեկտի վերաբերյալ փաստաթղթերի հավաքագրում և ուսումնասիրություն,
- գնահատման առաջադրանքի ձևակերպում և պայմանագրի կնքում

Հիմնական փուլում իրականացվում է՝

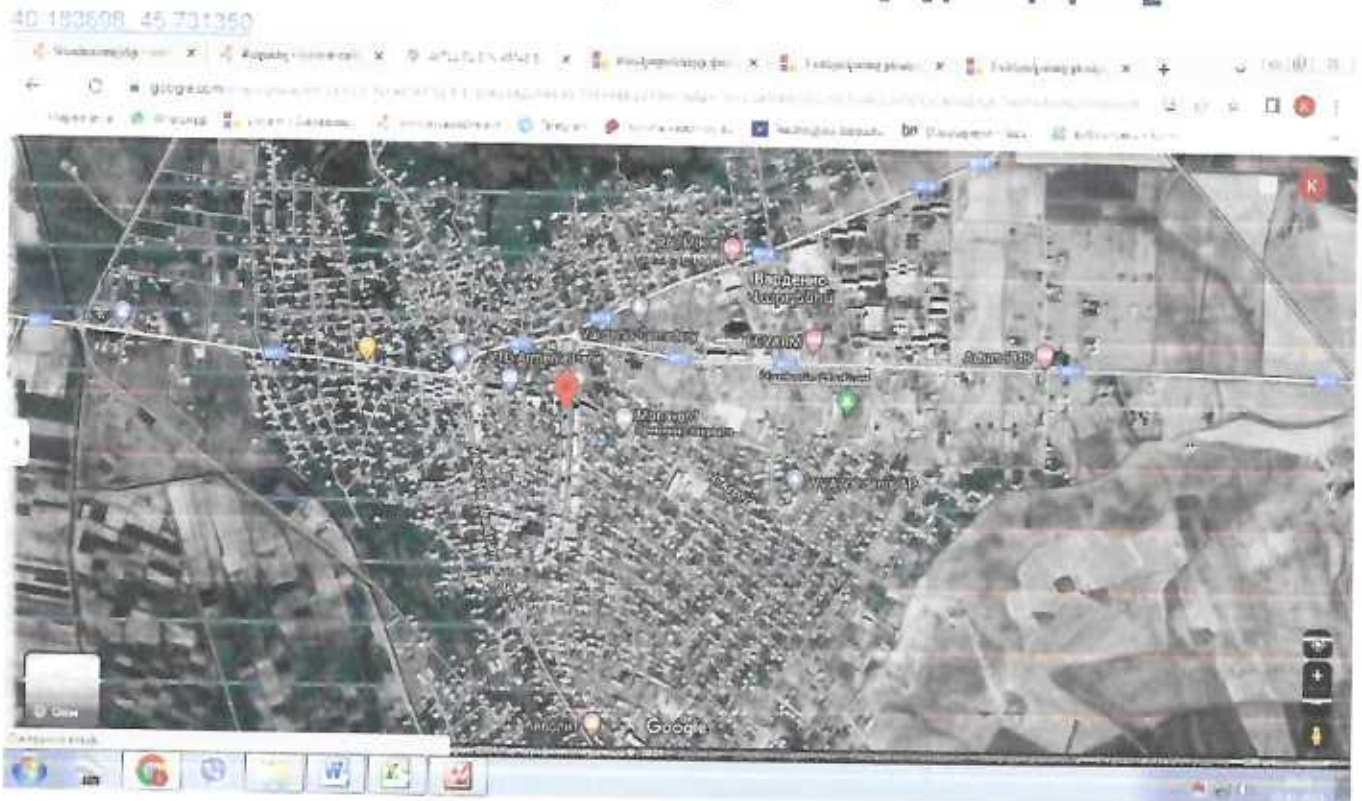
- սեյսկալի տնտեսագնում, լուսանկարում, տնխնայական փաստաթղթերի ուսումնասիրում,
- համապատասխան տեղեկատվության հավաքագրում, մշակում և վերլուծություն;
- գնահատման սկզբունքների և մեթոդների ընտրություն,
- գնահատման ընտրված մեթոդով (կամ մեթոդներով) համապատասխան հաշվարկների կատարում,
- տարբեր մեթոդներով հաշվարկված արդյունքների համադրում,
- գնահատման հաշվետվության կազմում և տրամադրում,

1.9. ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՏԵՎԵԼՈՒ ՎԱՅՐԻ ՎԵՐԼՈՒԾՈՒԹՅՈՒՆԸ

Ամսօրվա ընթացքում գտնվում է ՀՀ մարզ Աեղսրքուհիք, համայնք Վարդենիս Վարդենիս քերիտասարդության փողոց 2 շենք թիվ 28 հասցեում: Գնահատվող անշարժ գույքը գտնվում է 14-րդ գնային գոտում:

			ԱՂՅՈՒՄԱԿ 2
ԳՈՏԻՆ	ԳՈՏԻՎԿԱՆՈՒԾՅԱՆ ՇԵՆՔԵՐԻ ԳՈՐԾԱԿԻՑԸ	ԳՈՏԻՎԿԱՆՈՒԾՅԱՆ ՀՈՂԵՐԻ ԳՈՐԾԱԿԻՑԸ	ՀՈՂԱՄԱՐԿԱՆ ՎԱՂԱՍՏՐԱՅԻՆ ԱՐՅԵԸ
XIV	0,1209	0,0037	1 221

ՀՀ քարտեզը, որտեղ գտնվում է գնահատվող բնակարանը



1.10. ՉԱՄԴԱՏՄԱՆ ՆԵՐԿԱՅԱՑՎԱԾ ԱՆՇԱՐժ ՊՈՒՅՔԻ ՆԿԱՐԱԳՐՈՒԹՅՈՒՆԸ

Անվանումը	Բնակարան
Հասցեն	ՀՀ մարզ Չեղարքունիք, համայնք Վարդենիս վարդենիս ք. Երիտասարդության փողոց 2 շենք թիվ 28
Վկայականի համարը և հաստատման ամսաթիվը	24072019-05-0005, հաստատված՝ 24.07.2019թ.
Սեփականատեր	սեփականություն
Իրավունքի տեսակը	4/4 հ
Հարկայնությունը	քար
Շենքի պատերը	երկաթ-բետոն
Միջհարկային ծածկը	մոտ 2.7 մ
Առաստաղի բարձրությունը	70.5քմ /3 սենյակ/
Մակերեսը	մուտքի դուռը՝ մետաղական հիմնակմախքով ներսի ռոմբերը՝ փայտե
Դռները	փայտե
Պատուհանները	լամինատ, տախտակ, կերամիկական սալիկ
Հատակը	ներկանյութ
Պատերը	հատակը՝ կերամիկական սալիկ, պատերը՝ պաստառ
Սանհանգույց	հատակը՝ կերամիկական սալիկ, պատերը՝ պաստառ
Լոգարան	առկա է
Ջրամատակարարում	առկա է
Էլեկտրամատակարարում	առկա է
Գազ	առկա է
Կոյուղի	առկա է
Լրացուցիչ նշումներ	----
Ներքին հարդարման աստիճանը /1-7/	4. միջին վիճակ
1.գրոյական վիճակ, 2.վատ վիճակ, 3.միջինից ցածր, 4.միջին վիճակ, 5.միջինից բարձր 6. լավ վիճակ, 7.գերազանց	
Տրամադրության ընդհանուր բնույթը	միջինից բարձր

Ստորև ներկայացված է բնակարանի գունավոր լուսանկարները.





1.11. ԼԱՎԱԳՈՒՅՆ ԵՎ ԱՌԱՎԵԼ ԱՐԴՅՈՒՆԱԿԵՏ ՕԳՏԱԳՈՐԾՄԱՆ ՏԱՐԲԵՐԱԿ

Անշարժ գույքի առավել հավանական և առավել նպատակաուղղված օգտագործումը, որը ֆիզիկապես հնարավոր է, իրավաբանորեն թույլատրելի, ֆինանսապես իրագործելի, ապահովում է անշարժ գույքի առավելագույն արժեքը:

Շուկայական արժեքի որոշման համար հիմք է հանդիսանում անշարժ գույքի լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման վերլուծությունը (դիտարկումը): Վերլուծության արդյունքում կարող են ի հայտ գալ օգտագործման մի քանի հնարավոր տարբերակներ, որոնք այնուհետև պետք է դիտարկվեն ֆինանսական նպատակահարմարության տեսանկյունից:

Օգտագործման այն տարբերակը, որը կապահովի անշարժ գույքի առավել բարձր արժեքը, համարվում է առավել արդյունավետ տարբերակ:

Լավագույն և առավել արդյունավետ տարբերակի ընտրությունը գնահատողի մասնագիտական կարծիքն է անշարժ գույքի օգտագործման վերաբերյալ:

Առավել արդյունավետ օգտագործման հասկացությունը հանդիսանում է հիմնարար, ինչպես նաև հանդիսանում է շուկայական արժեքի հաշվարկման անբաժան մասը:

Համաձայն «Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին» ՀՀ օրենքի անշարժ գույքի գնահատման հաշվետվության պահանջ է հանդիսանում անշարժ գույքի լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման վերլուծությունը, եթե պատվիրատուն հայտնել է նման վերլուծության ցանկություն:

Պատվիրատուն գնահատման պատվերի համաձայն նման վերլուծության ցանկություն չի հայտնել:

1.12. ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՍԵՔՈՂՆԵՐԻ ՆԿԱՐԱԳՐՈՒԹՅՈՒՆԸ ԵՎ ԸՆՏՐՈՒԹՅՈՒՆԸ

Շուկայական արժեքի որոշման համար կիրառվում են երեք որոնական մեթոդներ.

- ՃԱԽՍԱՅԻՆ,
- ՀԱՄԵՄԱՏԱԿԱՆ
- ԵԿԱՄՏԱՅԻՆ

Այս երեք մեթոդները հիմնվում են շուկայական տվյալների վրա:

1.12.1 ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԾԱԽՍԱՅԻՆ ՄԵԹՈԴԸ

Անշարժ գույքի գնահատման ծախսային մեթոդը իրականացվում է հետևյալ հաջորդականությամբ՝

ա) հողամասի շուկայական արժեքի որոշում,

բ) շենք-շինությունների վերականգնման (վերարտադրման կամ փոխարինման) ծախսերի որոշում,

գ) շենք-շինությունների կուտակված մաշվածության մեծության որոշում,

դ) անշարժ գույքի շուկայական արժեքի որոշում, որպես հողամասի շուկայական արժեքի և շենք-շինությունների վերականգնման ծախսերի գումար՝ հաշվի առած կուտակված մաշվածությունը:

ի) Հողամասի շուկայական արժեքը հիմնականում որոշվում է հետևյալ եղանակներից մեկով՝

ա) համեմատական մեթոդով՝ նմանատիպ հողամասերի վաճառքի վերաբերյալ արժանահավատ, բավարար քանակությամբ շուկայական տեղեկատվության առկայության դեպքում.

բ) հողամասի մնացորդային արժեքի հաշվարկման եղանակով՝ ազատ հողամասի լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման սկզբունքից ելնելով նմանատիպ հողամասերի վրա կառուցված հարաբերականորեն նոր շենք-շինությունների վարձակալության կամ վաճառքի վերաբերյալ արժանահավատ, բավարար քանակությամբ (առնվազն երեք միավոր) շուկայական տեղեկատվության առկայության դեպքում.

գ) եկամտային մեթոդով՝ հողամասերի երկարաժամկետ վարձակալության վերաբերյալ շուկայական տեղեկատվության առկայության դեպքում.

դ) նորմատիվ իրավական ակտերով սահմանված գործող մեթոդիկաների կիրառմամբ՝ վաճառքի կամ վարձակալության վերաբերյալ բավարար քանակությամբ շուկայական տեղեկատվության բացակայության դեպքում:

2) Շենք-շինությունների վերականգնման ծախսերը հաշվարկվում են՝

ա) մասնագիտացված, նորմատիվային ու համապատասխան տեղեկագրերի և այլ հավաստի աղբյուրներից ստացված տվյալների հիման վրա.

բ) գնահատման անսաթյու դրությամբ գնահատվող անշարժ գույքի ճշգրիտ պատճենի կամ նմանատիպ օգտակարությամբ և նշանակությամբ անշարժ գույքի (ժամանակակից պահանջներին համապատասխանող փոխարինիչի) ստեղծման համար անհրաժեշտ ծախսերի շուկայական գներով հաշվարկների հիման վրա.

գ) շուկայական պայմաններում նմանատիպ օբյեկտների կառուցման համար շինարարության պայմանագրերում նշված արժեքի տվյալների հիման վրա:

Անշարժ գույքի գնահատման նպատակով վերականգնման ծախսերը հաշվարկվում են որպես ուղղակի, անուղղակի ծախսերի և ձեռնարկատիրական (կառուցապատողի) շահույթի հանրագումար:

Ուղղակի ծախսերը ներառում են շինարարության հետ անմիջականորեն կապված հետևյալ ծախսերը՝

ա) նյութերի, արտադրանքների և ինժեներական ցանցերի ու համակարգերի ձեռք բերման ծախսերը,

բ) շինարարների աշխատավարձը,

գ) շինարարական մեքենաների և մեխանիզմների շահագործման ծախսերը,

դ) ժամանակավոր կառուցված շենք-շինությունների հետ կապված ծախսերը, անվտանգության գծով միջոցառումների, պահեստատրանսպորտային և տեղական շուկայում որպես նորմատիվ ընդունված այլ ծախսերը,

ե) կապալառուի վերադիր ծախսերը և շահույթը:

Անուղղակի ծախսերը ներառում են շենք-շինությունների կառուցմանն ուղեկցող, սակայն շինմոնտաժային աշխատանքների արժեքի մեջ չներառվող հետևյալ ծախսերը՝

ա) նախագծման, նախահաշվի կազմման, տեխնիկական և այլ վերահսկողության ծախսերը,

բ) խորհրդատվությունների, իրավաբանական, հաշվապահական և աուդիտորական, ծառայությունների վճարները,

գ) շինարարության ֆինանսավորման հետ կապված ծախսերը,

դ) գովազդի, շուկայ, մարքեթինգի և օբյեկտի վաճառքի հետ կապված ծախսերը,

ե) ձեռնարկատիրոջ վարչական և այլ ծախսերը:

Անուղղակի ծախսերի չափը որոշվում է տվյալ իրավիճակում շուկայում ձևավորված աշխատանքների և ծառայությունների սակագների (տարիֆ) հիման վրա:

Ձեռնարկատիրական շահույթի մեծությունը որոշվում է շուկայական տեղեկատվության վերլուծության հիման վրա:

3) Վերականգման ծախսերը անհրաժեշտ է նվազեցնել՝ հաշվի առնելով մաշվածությունը: Անհրաժեշտ է հստակ տարբերակել «մաշվածություն» տերմինը հաշվապահական հաշվառման մեջ կիրառվող «ամորտիզացիա» տերմինից, որը հիմնական միջոցների ձեռքբերման նպատակով իրականացվող պլանային ծախսերն են համաձայն հաստատված ամորտիզացիոն նորմայի: Գոյություն ունեն մաշվածության 3 տեսակներ.

ա) ֆիզիկական մաշվածություն՝ շենք-շինությունների բաղադրիչների սկզբնական հատկանիշների կորստի հետևանքով արժեքի նվազումն է:

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

գ) տնտեսական մաշվածություն՝ արտաքին միջավայրի պայմանների փոփոխության արդյունքում շենք-շինությունների արժեքի նվազումն է:

Կուտակված մաշվածությունը շենք-շինությունների ֆիզիկական, գործառնական և տնտեսական մաշվածության հանրագումարն է: Կուտակված մաշվածությունը լինում է.

ա) վերացվող երբ մաշվածության վերացման հետ կապված ծախսերը տնտեսապես արդարացված են,

բ) չվերացվող երբ մաշվածության վերացման հետ կապված ծախսերը տնտեսապես արդարացված չեն:

Քանի որ գնահատվող գույքը գտնվում է բազմաբնակարան բնակելի շենքում, իսկ շենքի շինարարության ծախսերից ոնդիանուր օգտագործման տարածքների արժեքից և հողամասի շուկայական արժեքից մասնաբաժինների առանձնացումը կարող է հանգեցնել սխալների, ուստի ծախսային մեթոդը գնահատողի կողմից չի կիրառվի:

1.12.2 ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԱՄԵՄՏՄԱԿԱՆ ՄԵԹՈԴԸ

Դամեմատական մեթոդը կիրառվում է գնահատվող անշարժ գույքին նմանատիպ անշարժ գույքի առավանճաքի գործարքների մասին արժանահավատ շուկայական տեղեկատվության բավարար (առնվազն երեք միավոր) քանակության առկայության դեպքում: Կարող են օգտագործվել նաև ազատ շուկայում հրապարակայնորեն վաճառվող անշարժ գույքի առաջարկի գները: Դամեմատման համար անշարժ գույքի ընտրության չափանիշ կարող է համարվել լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործումը:

Անշարժ գույքի գնահատման ժամանակ համեմատական մեթոդը կիրառվում է հետևյալ հաջորդականությամբ՝

ա) համանման անշարժ գույքի համար շուկայական իրավիճակի վերլուծություն և վերլուծության համար արժանահավատ տեղեկատվության ընտրություն,

բ) համեմատության համապատասխան միավորի որոշում,

գ) համեմատության անհրաժեշտ տարրերի առանձնացում,

դ) համեմատության միավորների արժեքի ճշգրտում ըստ համեմատության տարրերի,

ե) համեմատվող անշարժ գույքի համար արժեքի մի քանի ճշգրտված գուզանիչների համապատասխանեցումը մեկ ցուցանիշին կամ գնահատվող անշարժ գույքի արժեքի միջակայքին (դիապազոն):

Որպես համեմատության միավոր են ընդունվում անշարժ գույքի շուկայում ձևավորված չափորոշիչները: Նույն անշարժ գույքի գնահատման համար կարող են միաժամանակ կիրառվել համեմատման մի քանի միավորներ:

Հողամասերի համար համեմատական վերլուծության իրականացման ժամանակ հիմնականում որպես համեմատության միավոր է ընտրվում հողամասի մակերեսի միավորի գինը:

Կառուցապատված հողամասերի համար համեմատական վերլուծության իրականացման ժամանակ որպես համեմատության միավորներ հիմնականում կիրառվում են

ա) հողամասի մակերեսի միավորի գինը,

բ) վարձակալության հանձնման ենթակա շենք-շինությունների մակերեսի միավորի գինը,

գ) շինությունների ընդհանուր մակերեսի կամ ծավալի միավորի գինը,

դ) բնակելի տան, բնակարանի կամ սենյակի գինը:

Անշարժ գույքի գների վրա էական ազդեցություն ունեցող համեմատության հիմնական տարրերն են՝

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

բ) տեղադրությունը և դիրքը,

գ) տրանսպորտային մուտքեկիությունը:

դ) շուկայի վիճակը, վաճառքի պայմանները և ժամանակը,
ե) ֆիզիկական բնութագրերը (մակերես, բարձրություն, ծավալ, լայնություն, երկարություն, երկրաչափական կառուցվածք, ճակատային մասը և այլն)
Չամենատվող անշարժ գույքի վաճառքների գների ճշգրտումը իրականացվում է հետևյալ կարգով

ա) առաջին հերթին իրականացվում են վաճառքի պայմաններին և շուկայի վիճակին վերաբերող ճշգրտումները, որոնք կատարվում են նախորդ արդյունքի նկատմամբ յուրաքանչյուր հաջորդ ճշգրտման կիրառմամբ,

բ) երկրորդ հերթին իրականացվում են անմիջականորեն անշարժ գույքին վերաբերող ճշգրտումները, որոնք կատարվում են ցանկացած կարգով՝ շուկայի պայմաններին համապատասխանեցումից հետո ստացված արդյունքի նկատմամբ նշված ճշգրտումների կիրառմամբ:

Չամենատական մեթոդով որոշված արդյունքի մեծության վերաբերյալ վերջնական որոշումը ընդունվում է գնահատվող անշարժ գույքին առավելագույն նմանություն ունեցող անշարժ գույքի վաճառքների ճշգրտված գների վերլուծության հիման վրա:

Գնահատողը ունի համեմատման համար բավարար քանակությամբ հավաստի տվյալներ, ուստի գնահատողի կարծիքով գնահատման տվյալ մեթոդի կիրառումը, կտա իրատեսական արդյունքներ:

Դիմք ընդունելով վերոհիշյալը՝ գնահատողի կարծիքով համեմատական մեթոդի կիրառումը գնահատվող բնակելի տան սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքը որոշելու համար տվյալ դեպքում հիմնավորված է:

1.12.3 ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԵՎ ԱՍՏՆՅՈՒՆ ՄԵԹՈԴԸ

Այս մեթոդով շուկայական արժեքը որոշվում է անշարժ գույքի նկամուտ բնույթի կառուցվածքով, եկամտաբերության մեթոդի շրջանակներում օգտագործվում են եկամտի կապիտալավերածման և (կամ) եկամտի (դրամական հոսքերի) դիսկոնտավորման եղանակները:

Եկամտաբերության մեթոդում հիմնականում կիրառվում են հետևյալ հասկացությունները.

ա) **պոտենցիալ համախառն եկամուտ**՝ գնահատվող անշարժ գույքի առավել արդյունավետ օգտագործումից ստացվող հնարավոր եկամուտ, որը կարող է հաշվարկվել ելնելով այն ենթադրություններից, որ անշարժ գույքը հանձնվել է վարձակալության կամ նմանատիպ անշարժ գույքի այլ օգտագործման վերաբերյալ տեղեկատվության վերլուծության հիման վրա: Այդ ենթադրությունից ելնելով՝ պոտենցիալ համախառն եկամտի կանխատեսումը իրականացվում է նմանատիպ անշարժ գույքի վերաբերյալ շուկայական տեղեկատվության վերլուծության հիման վրա և հաշվարկվում է տարեկան կտրվածքով: Գնահատման գործընթացում հաշվի են առնվում նաև նմանատիպ անշարժ գույքի վարձակալական պայմանագրերի բնորոշ (հատուկ) պայմանները: Այդ դեպքում վարձավճարի կանխատեսվող արժեքի մեծությունը որոշելիս, կարելի է կատարել համապատասխան ուղղումներ, որպեսզի այն համապատասխանեցվի նմանատիպ անշարժ գույքի վարձակալական շուկային բնորոշ (հատուկ) պայմաններին,

բ) **իրական համախառն եկամուտը**՝ պոտենցիալ համախառն եկամուտն է՝ նվազեցված անշարժ գույքի պարապուրդի (թերբեռնվածության) և չվճարումների հետևանքով չստացված եկամուտների (կրած ծախսերի) չափով: Անշարժ գույքի պարապուրդը (թերբեռնվածությունը) առաջանում է մշտապես կամ պարբերաբար չօգտագործվող մակերեսների հետևանքով և վարձակալների փոփոխության հետ կապված միջանկյալ (չվարձակալված) ժամանակահատվածի առկայության հետևանքով: Գնահատվող անշարժ գույքի առկա վարձակալությունից՝ սեփականատիրոջ կողմից ստացված իրական համախառն եկամտի կամ վարձակալի (օգտագործողի) կողմից կրած իրական գործառնական ծախսերի վերաբերյալ տվյալները կարող են կիրառվել այն դեպքում, երբ դրանք համապատասխանում են նմանատիպ անշարժ գույքի շուկայական տվյալներին,

գ) **գուտ գործառնական եկամուտ**՝ իրական համախառն եկամուտն է՝ նվազեցված շահագործման և կառավարման ծախսերի չափերով, առանց հաշվի առնելու փոխառու միջոցների գծով վճարումները և ամորտիզացիոն հատկացումները,

դ) **շահագործման ծախսեր**՝ անշարժ գույքի գործառնական պիտանելիության պահպանման համար անհրաժեշտ ծախսերն են, որոնք ապահովում են պոտենցիալ համախառն եկամտի ստացումը: Գոյություն ունեն երեք հիմնական շահագործման ծախսեր՝

1) **հաստատուն ծախսեր**՝ գույքահարկի, հողի հարկի, ապահովագրական և այլ հաստատուն վճարումների հետ կապված ծախսերն են, որոնք կախված չեն անշարժ գույքի շահագործման ծանրաբեռնվածությունից,

2) **փոփոխական ծախսեր**՝ կոմունալ, պահպանության, սանմաքրման, աղբահանության և այլ

փոփոխական վճարումների և հարկերի հետ կապված ծախսերն են, որոնք կախված են անշարժ գույքի շահագործման ծանրաբեռնվածությունից,

3) **վերականգնման ծախսեր** (պահուստային միջոցներ)՝ անշարժ գույքի տնտեսական կյանքի ընթացքում տանիքի, սանիտարական տեխնիկայի, վերելակի, ներքին կամ արտաքին ընթացիկ հարդարման և այլ առանձին արագամաշ տարրերի փոխարինման կամ բարելավման հետ կապված ծախսերն են,

ե) **կառավարման ծախսեր**՝ առանձին ծախսեր են, որոնք ուղղված են վարչակազմի աշխատավարձի ապահովմանը և կառավարման հետ կապված այլ ծախսերին:

Եկամտի կապիտալավերածման եղանակը նախատեսում է գնահատման գործընթացի հետևյալ հաջորդականությունը

ա) **պոտենցիալ համախառն եկամտի** կանխատեսում, հաշվարկում (որպես կանոն գնահատման ամսաթվից մեկ տարվա կտրվածքով),

բ) **իրական համախառն եկամտի** հաշվարկում,

գ) **զուտ գործառնական եկամտի** կանխատեսում, հաշվարկում,

դ) **կապիտալավերածման գործակցի** հաշվարկում,

ե) գնահատվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքի որոշումը՝ զուտ գործառնական եկամտի և կապիտալավերածման գործակցի հարաբերությամբ:

Կապիտալավերածման գործակիցը տոկոսադրույք է, որը կիրառվում է անշարժ գույքից տարեկան կտրվածքով ստացվող ապագա եկամուտների հոսքը ընթացիկ արժեքի վերածման նպատակով: Կապիտալավերածման գործակիցը կիրառվում է անշարժ գույքի շուկայական արժեքը որոշելիս: Կապիտալավերածման գործակիցը որոշվում է՝

ա) վերլուծական (կումուլյատիվ կառուցման),

բ) շուկայական խտացման (էքստրակցիայի),

գ) հիփոթեքային-ներդրման (փոխառու կապիտալի օգտագործման),

դ) փորձագիտական (անշարժ գույքի շուկայի փորձագետների հարցման) եղանակներով:

Կապիտալավերածման գործակիցը իր մեջ ներառում է կապիտալից ստացված եկամուտը և կապիտալի վերադարձը: Ընդ որում՝

ա) կապիտալից ստացված եկամուտը՝ ներդրողի դրամական միջոցների օգտագործման դիմաց վճարվող տոկոսաչափն է՝ կապված ներդրումների կոնկրետ ժամանակամիջոցի և ռիսկերի գործոնների հետ,

բ) կապիտալի վերադարձը՝ ներդրված սկզբնական գումարի մարումն է:

Կապիտալավերածման գործակցի կումուլյատիվ կառուցման դեպքում, կապիտալի ստացված եկամտի մեջ հաշվի են առնվում հետևյալ գործոնների փոխհատուցման տոկոսադրույքները՝

ա) ոչ ռիսկային, իրացման նպատակով ներդրումների (ներառյալ սղաճը),

բ) ռիսկերի,

գ) ցածր իրացվելիության,

դ) ներդրումների կառավարման,

ե) անշարժ գույքի շուկայական արժեքի կանխատեսվող փոփոխման (աճման կամ նվազման) համար:

Եկամտի (դրամական հոսքի) դիսկոնտավորման եղանակը նախատեսում է գնահատման գործընթացի հետևյալ հաջորդականությունը.

ա) կանխատեսվող ժամանակահատվածի հիմնավորում,

բ) **պոտենցիալ համախառն եկամտի**, **իրական համախառն եկամտի** և **զուտ գործառնական եկամտի** հաշվարկում՝ կանխատեսվող ժամանակահատվածի համար (տարեկան, եռամսյակային կամ ամսեկան կտրվածքներով),

գ) դիսկոնտավորման գործակցի հաշվարկում,

դ) եկամտի (դրամական հոսքի) ընթացիկ արժեքի որոշում, որը հանդիսանում է զուտ գործառնական եկամտի ընթացիկ արժեքի գումարը,

ե) ռեերսիայի և նրա ընթացիկ արժեքների կանխատեսում,

զ) Գնահատվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքի որոշում, որը հանդիսանում է դրամական հոսքի ընթացիկ արժեքի և ռեերսիայի ընթացիկ արժեքի հանրագումարը:

Ռեերսիայի արժեքի որոշումն իրականացվում է հետևյալ գնահատման գործընթացներով՝

ա) անշարժ գույքի շուկայական արժեքի որոշում՝ կանխատեսվողին հաջորդող ժամանակահատվածի սկզբի դրությամբ, եթե արդյունավետ օգտագործման ժամկետը սահմանափակված չէ կանխատեսվող ժամանակահատվածով,

բ) անշարժ գույքի՝ հողամասի շուկայական արժեքի որոշում և հողի բարելավումների (շենք-շինությունների) լիկվիդացիոն կամ օգտահանության արժեքի որոշում կանխատեսվող

Ժամանակահատվածի վերջի դրությամբ, եթե արդյունավետ օգտագործման ժամկետը լրանում է կանխատեսվող ժամանակահատվածի վերջում:

Գնահատողն ունի տվյալ տարածաշրջանում բնակարանների վարձակալության վեոաբերյալ հավաստի տվյալներ, հետևաբար եկամտային մեթոդի կիրառումը կարող է բերել իրատեսական արդյունքների, հաշվի առնելով այդ հանգամանքը՝ գնահատողի կարծիքով եկամտային մեթոդի կիրառումը գնահատման ներկայացված բնակարանի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքի որոշման համար հիմնավորված է:

2. ՇՈՒԿԱՅԱԿԱՆ ԱՐԺԵՔԻ ՀԱՇՎԱՐԿ

2.1. ՀԱՄԵՍԱՏԱԿԱՆ ՄԵՁՈՂ

Տվյալ դեպքում համեմատական մեթոդի համար որպես սկզբնական տվյալներ մեր կողմից վերցվել են վերջին հինգ ամսվա դիտարկվող տարածքում գտնվող բնակարանների առաջարկի տվյալները: Ինֆորմացիայի աղբյուրներն են՝ «Ամինտաս Գրուպ» ՍՊԸ-ի ինֆորմացիոն բազզան, Գինդ շաբաթաթերթը, www.list.am, www.myrealty.am, www.bnakaran.com, www.erkirrealty.am, www.mail.am, www.estate.am և մի շարք այլ կայքերը, որոնք ներկայացված են աղյուսակ 3-ում: ԱՂՅՈՒՍԱԿ 3

Բ	Համեմատվող հատկանիշները	ք.Վայրենյա Լեռնագործների փողոց	ք.Վայրենյա Լեռնագործների փողոց	ք.Վայրենյա Լեռնագործների փողոց
1	Եպատակային նշանակությունը	բնակելի	բնակելի	բնակելի
2	Օգտագործման նպատակը	բնակատան	բնակատան	բնակատան
3	Մակերեսը(քմ)	60.00	76.00	68.00
4	Բարձրությունը (մ)	2 70	2 70	2 70
5	Հարկայնությունը	5/2h	5/5h	5/4h
6	Ներքին հարդարանքը (վիճակը)	միջինից ցածր	միջինից բարձր	միջինից բարձր
7	Շենքի տիպը	քար	քար	քար
8	Տրանսպորտային մատչելիություն	սլոյլս	սլոյլս	սլոյլս
9	Առաջարկի կամ վաճառքի ամսաթիվը	առաջարկ 05.2023թ. List.am	առաջարկ 05.2023թ. List.am	առաջարկ 05.2023թ. List.am
10	Վաճառքի գինը (դրամ)	4 427 500	6 000 000	6 545 000
11	Շուկայական արժեքը (դր/քմ)	73 792	78 947	96 250

Գնահատվող բնակարանի 1մ² արժեքի հաշվարկը ճշգրտման գործակիցների միջոցով բերված է աղյուսակ 4-ում. ողտեղ հաշվի են առնվել հետևյալ ճշգրտման գործակիցները.

N1	ըստ շուկայի վիճակի 1. վաճառքի պայմանների (ներառված է IIG շուկայում առաջարկ հանդիսացող տվյալների սակարկելիության աստիճանը)
N2	ըստ մակերեսների մեծության
N3	ըստ հարկայնության (ներառում է հարկերի տարբերությունը)
N4	ըստ ներքին հարդարման (հաշվարկված է բնակարանների ներքին հարդարումների տարբերությունները)
N5	ըստ տեղակայման և տեղադրության (ներառում է գնալին գույքավանության տարբերության շենքի դիրքը շրջապատի նկատմամբ)
N6	ըստ շենքի տիպի (շենքերի կոնստրուկտիվ էլեմենտների տարբերությունները)
N7	ըստ տրանսպորտային մատչելիության

ԱՂՅՈՒՍԱԿ 4

Ճշգրտման գործակիցները	Ելակետային արժեքները (դր/քմ)		
	73 792	78 947	96 250
N1	-5%	-5%	-5%
Նշված արժեքը (դր/քմ)	(3090)	(3947)	(4613)
N2	0%	0%	0%
Ճշգրտված արժեքը (դր/քմ)	0	0	0
N3	-5%	0%	0%
Ճշգրտված արժեքը (դր/քմ)	(3605)	0	0
N4	10%	0%	0%
Ճշգրտված արժեքը (դր/քմ)	7010	0	0
N5	15%	15%	15%
Ճշգրտված արժեքը (դր/քմ)	10515	11250	13716
N6	0%	0%	0%
Ճշգրտված արժեքը (դր/քմ)	0	0	0
N7	5%	5%	5%
Ճշգրտված արժեքը (դր/քմ)	3505	3750	4572
Կաշվարկային արժեքը (դր/քմ)	87 628	90 000	109 728
ՄԻՋԻՆԱՅՎԱԾ (դր/քմ)		95 784	

ՕԳՏԱԳՈՐԾՎԱԾ ԳՈՐԾԱԿԻՑՆԵՐԸ ԱՏԱՑՎԵԼ ԵՆ ՇՈՒԿԱՅԻ ՎԵՐԼՈՒԾՈՒԹՅԱՆ Կ
ՈՒՍՈՒՄՆԱՍԻՐՈՒԹՅԱՆ ԱՐԴՅՈՒՆՔՈՒՄ:

Գնահատման ներկայացված բնակարանի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքը կկազմի

$$C = N \times S$$

որտեղ,

N – բնակարանի 1 քմ-ի հաշվարկային շուկայական արժեքն է,

S – բնակարանի մակերեսն է,

$$C_{\text{բնակ}} = N \times S = 95,794 \times 70.5 = 6\,752\,796 \text{ դրամ}$$

կամ կլորացված 6,800,000 ՀՀ դրամ:

ԱՄՓՈՓՈՒՄ

ՀՀ մարզ Գեղարքունիք, համայնք Վարդենիս Վարդենիս ք. Երիտասարդության փողոց 2 շենք թիվ 28 հասցեում գտնվող բնակարանի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքը գնահատելիս, մեր կողմից կիրառվեց անշարժ գույքի շուկայական արժեքի գնահատման համեմատական և եկամտային մեթոդները:

Գնահատման համաձայն ՀՀ մարզ Գեղարքունիք, համայնք Վարդենիս Վարդենիս ք. Երիտասարդության փողոց 2 շենք թիվ 28 հասցեում գտնվող բնակարանի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքը առ 25.08.2023թ. կազմում է **6,800,000 (վեց միլիոն ութ հարյուր հազար) ՀՀ դրամ**:

Շատ գնահատողի մասնագիտական կարծիքի ստացված արժեքը միանգամայն իրատեսական է:

ԱՆՇԱՐՃ ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՕԳՏԱԳՈՐԾՎԱԾ ՓԱՍՏԱԹՂԹԵՐԻ, ԳՐԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ԵՎ ՏԵՂԵԿԱՏՎՈՒԹՅԱՆ ԱՐԲՅՈՒՐՆԵՐԻ ՑԱՆԿԸ

1. ԱՆՇԱՐՃ ԳՈՒՅՔԻ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ԻՐԱՎՈՒՆՔԻ ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՎԿԱՅԱԿԱՆ ԹԻՎ 24072019-05-0005
2. ՀՀ ՕՐԵՆԱԴՐՈՒԹՅՈՒՆ «ԱԳ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԳՈՐԾՈՒՆԵՈՒԹՅԱՆ ՄԱՍԻՆ ՕՐԵՆՔ. ՀՀ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՍՏԱՆԴԱՐՏ
3. ԱԳ ԿՊԿ ՏԵՂԵԿԱԳՐԵՐ
4. ԱԳ ԱՌՈՒՎԱՃԱՌՔՆԵՐԻ ԵՎ ՎԱՐՉԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ՀԵՏ ԿԱՊԿԱԾ ԱՍՍԱԳՐԵՐ» ԹԵՐԹԵՐ, ՎԵՔ ԿԱՅՔԵՐ
5. ՈՒԵԼԹՈՐԱԿԱՆ ԳՐԱՍԵՆՅԱԿՆԵՐԻ ԿՈՂՄԻՑ ՏՐԱՄԱԴՐՎԱԾ ՏԵՂԵԿԱՏՎՈՒԹՅՈՒՆ
6. «ԱՌՇԱՐՃ ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՈՒՄ», Հ Ա ՅՍՈՒՄՈՒ.
7. «ԵԿԱՄՏԱՔԵՐ ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՈՒՄ ԵՎ ՎԵՐԼՈՒԾՈՒԹՅՈՒՆ» ՁԵԿ ՖՐԻԴՄԱՆ, ՆԻԿՈԼԱՍ ՕՐԴՈՒԷՅ, 1997

ՕԳՏԱԳՈՐԾՎԱԾ ԳՈՐԾԱԿԻՑՆԵՐԸ ՍՏԱՑՎԵԼ ԵՆ ՇՈՒԿԱՅԻ ՎԵՐԼՈՒԾՈՒԹՅԱՆ և ՈՒՄՈՒՄՆԱՍԻՐՈՒԹՅԱՆ ԱՐԴՅՈՒՔՈՒՄ ԵՎ ՀԱՆԴԻՍԱՆՈՒՄ ԵՆ ԳՆԱՀԱՏՈՂԻ ՄԱՍՆԱԳԻՏԱԿԱՆ ԿԱՐԾԻՔԸ:

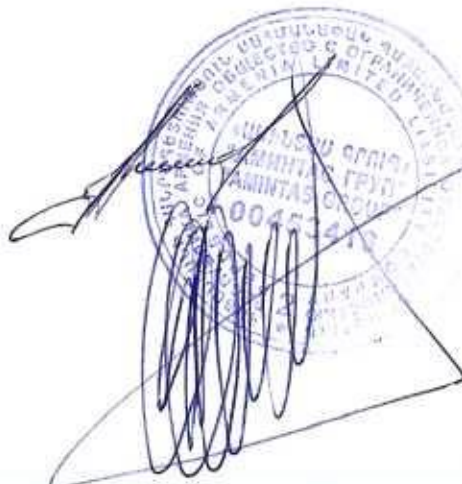
ՍԱՀՄԱՆԱՓՈՎՈՒՄՆԵՐ ԵՎ ՀԱՏՈՒԿ ՊԱՅՄԱՆՆԵՐ

Այս սահմանափակումները և պայմանները հանդիսանում են սույն հաշվետվության անբաժանելի մասը.

1. Չնահատողը պատասխանատվություն չի կրում զնահատվող սեփականության իրավունքների իրավական նկարագրության կամ սեփականության իրավունքների հետ առնչվող այլ հարցերի համար: Պատվիրատուի կողմից ներկայացված սեփականության իրավունքները հաստատող փաստաթղթերը համարվել են հավաստի:
2. Սույն հաշվետվությունը վավեր է միայն ամբողջությամբ ներկայացված և միայն նշված նպատակի համաձայն: Սույն հաշվետվության պատճեն չի կարող ծառայել որպես փաստաթուղթ:
3. Չնահատման հաշվետվությունը չի հանդիսանում երաշխիք, որ անշարժ գույքն ազատ շուկայում կվաճառվի սույն հաշվետվության մեջ նշված արժեքով:
4. Չնահատողը պարտավորվում է պահպանել զնահատման ընթացքում պատվիրատուի կողմից ստացված կամ հաշվարկների միջոցով պարզաբանված ինֆորմացիայի գաղտնիությունը, բացառությամբ օրենքով նախատեսված դեպքերում:
5. Չնահատողը գործել է որպես անկախ կատարող:
6. Չնահատողի կողմից կատարված ուսումնասիրությունները և եզրակացությունները ամբողջությամբ անկանխակալ են:
7. Չնահատողի աշխատանքների վարձատրությունը կախված չէ զնահատման արդյունքի և եզրակացության հետ:
8. Չնահատողի կարծիքը գույքի արժեքի վերաբերյալ ուժի մեջ է զնահատման ամսաթվի դրությամբ: Չնահատողը 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 ռեստանքով:
9. Չնահատողից չի պահանջվում ներկայանալ դատական ատյաններին և տալ բացատրություն զնահատման վերաբերյալ, բացառությամբ դատական ատյանի օրինական հրավերով:
10. Չնահատողը հիմք է ընդունում անշարժ գույքի սեփականության վկայականում արտացոլված մակերեսները և չի կատարում տեղանքի չափագրման աշխատանքներ և պատասխանատու չէ անճշտությունների համար:
11. Չնահատողը պատասխանատվություն չի կրում գույքի այն թերությունների և բնութագրիչների համար, որոնք հնարավոր չեն հայտնաբերվել տեսողական զննությամբ:
12. Չնահատողը պատասխանատվություն չի կրում Պատվիրատուի կողմից ներկայացված տվյալների իսկության համար:
13. Չնահատման արդյունքները ունեն խորհրդատվական բնույթ:
14. Ելակետային պայմանները, որոնք օգտագործվել են հաշվետվության մեջ, ստացվել են հավաստի աղբյուրներից, բայց և այնպես Չնահատողը չի կարող տալ հարյուր տոկոսանոց երաշխիք:

ԳՆԱՀԱՏՈՂ՝

ՏՆՕՐԵՆ՝



Կ. Եղիազարյան
Վկայական ԳԳ 2022-48

Ս. Հակոբյան

22.02.2024թ.

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆ ՎԿԱՅԱԿԱՆ

ՄՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՏԱՍՄԲ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻ
ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ

Սույն վկայականով հաստատվում է «24» Հունիսի 2019 թվականին գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման միասնական մատյանում կատարված անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքի պետական գրանցումը հետևյալ տվյալներով.

1. ԳՐԱՆՑՎԱԾ ԻՐԱՎՈՒՆՔԻ ՍՈՒԲՅԵԿՏ (ՆԵՐ)

2. ՄՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՏՆՎԵՒՈՒ ՎԱՅՐԸ ԵՎ ԱՆՎԱՆՈՒՄԸ

Մարզ Գեղարքունիք, համայնք Վարդենիս Վարդենիս ք, Երիտասարդության փողոց 2 շենք, 28 բնակարան

3. ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՀԻՄՔ ՀԱՆԴԻՍԱՑՎԱԾ ՓԱՍՏԱԹՂԹԵՐԸ

Գեղարքունիքի մարզի ք. Վարդենիսի քաղաքապետի 24.03.1997թ թիվ 10 որոշումից տրված քաղվածք՝ 30.07.2013թ, Անշարժ գույքի նվիրատվության 12.07.2019թ. գ/մ 1499 պայմանագիր

4. ՀՈՂԱՄԱՍԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ

Կադաստրային ծածկագիրը՝

Մակերեսի չափը (հա)՝

Նպատակային նշանակությունը՝

Գործառնական նշանակությունը կամ հողատեսքը՝

Գրանցված իրավունքի տեսակը՝

5. ՇԻՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ

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

Հ/հ	Կադաստրային ծածկագիրը	Ցեսակը	Մակերեսի չափը	Գրանցված իրավունքի տեսակը
1	05-005-0175-0029-001-028	Բնակարան	70.5 ք.մ.	ԱԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ

Լրացուցիչ նշումներ և տեղեկություններ

Գրանցումը իրականացնող պաշտոնատար անձի անունը, ազգանունը՝ ԱՍԻ Արգադյան
զբաղեցրած պաշտոնը՝ Անշարժ գույքի գրանցման միասնական ստորաբաժանման անշարժ
գույքի ավագ ռեգիստր

Կ.Տ.

Վկայական N 24072019-05-0005, գաղտնաբառ՝ GMPRUAAJIG6V

Էջ 2



ԿԿԱՅԱԿԱՆ N ԳԳ-2022-48

Սույն վկայականը տրվում է

ԿԱՐԵՆ ԱՏՈՄԻ ԵՂԻԱԶԱՐՅԱՆԻՆ

(անունը, հայրանունը, ազգանունը)



առ այն, որ նա մասնակցել է
Կադաստրի կոմիտեի կողմից
կազմակերպված
գնահատման գործունեության
որակավորման բնության:

Կադաստրի կոմիտեի ղեկավարի
2022 թվականի դեկտեմբերի 06-ի N437-L
հրամանի համաձայն տրամադրվել է

ԳՆԱՀԱՏՈՂԻ ՈՐԱԿԱՎՈՐՈՒՄ

Գործողության ժամկետը մինչև 06 դեկտեմբերի 2027 թ.

Կադաստրի
կոմիտեի ղեկավար



(ստորագրություն)

Սուրեն Թովմասյան
(անունը, ազգանունը)

Կ Տ

06 դեկտեմբերի 2022 թ

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

P. U. ... 23/6



1401



NO 42

330

Handwritten text at the bottom of the page, possibly a signature or address.