

ԳԳԾ-07/398

08/07/2024 թ

Հարկադիր կադարումն ապահովող ծառայություն

Հասցե՝ ք. Երևան, Հալաբյան 41ա

Գնահատման պայմանագրի կադարումը, ձեզ ենք ներկայացնում

համարել բաժնային համարել բաժնային սեփականության իրավունքով պարկանող Արմավիրի մարզ, Արմավիր ք. Բաղրամյան փողոց 29 շենք 2 հասցեում գտնվող բնակարանի գնահատման հաշվետվությունը:

Սույն գնահատման արդյունքների համաձայն, գնահատման ներկայացված Արմավիրի մարզ, Արմավիր ք. Բաղրամյան փողոց 29 շենք 2 հասցեում գտնվող բնակարանի շուկայական արժեքը, առ 22/06/2024 թ կազմում է 19,802,000 (տասնինը միլիոն ութ հարյուր երկու հազար) ՀՀ դրամ:

Ներկայացվում է գնահատման հաշվետվությունը «23» թերթ:

Տնօրեն՝

Ա. Ստեփանյան

Գնահատող՝

Ա. Չերքեզյան

Գնահատման սուբյեկտները.	
Պատվիրատու	Հարկադիր կատարումն ապահովող ծառայություն
Հասցե	Երևան, Հալաբյան 41ա
Գնահատող	«Արմ Թռասթ» ՍՊԸ
Հասցե	ՀՀ, ք. Երևան, Ռուբինյանց 31

Գնահատման օբյեկտը.	
Նպատակային նշանակությունը	բնակելի
Օգտագործման նպատակը	բնակարան
Մակերեսը (քմ)	94.7
Հասցե	Արմավիրի մարզ, Արմավիր ք. Բաղրամյան փողոց 29 շենք 2
Վկայական	02082018-04-0031 տրված 02/08/2018 թ.
Հարկայնություն/հարկ	5/2

Գնահատման առանձնահատկությունները	
Գնահատման արժեքի տեսակը	շուկայական արժեք
Գնահատման գործառույթը	անշարժ գույքը օտարելու համար
Գնահատվող իրավունքի տեսակը	համատեղ բաժնային սեփականության իրավունք



ՆԱԽԱՊԱՅՄԱՆՆԵՐ ԵՎ ՍԱՀՄԱՆԱՓԱԿՈՂ ԴՐՈՒՅԹՆԵՐ

Ստորև ներկայացվող պայմանները հանդիսանում են սույն հաշվետվության անբաժանելի մասը:

1. Սույն հաշվետվությունը վավեր է միայն ամբողջությամբ ներկայացված և միայն նշված նպատակի համաձայն: Գնահատողը և Պատվիրատուն չեն կարող օգտագործել հաշվետվությունը (կամ նրա առանձին մասը) այլ կերպ քան նախատեսված է գնահատման պայմանագրով:
2. Գնահատման համար տրամադրված և հաշվետվության մեջ արտացոլված տեղեկությունները համարվում են հավաստի, սակայն գնահատողը չի կարող երաշխավորել վերոհիշյալ տվյալների բացարձակ ճշտությունը, այդ պատճառով հնարավորության դեպքում, հղումներ է կատարվում տեղեկատվության բոլոր աղբյուրներին:
3. Գնահատողը գնահատվող գույքի տեղագննումը կատարել է հասարակ տեսողական զննությամբ և պատասխանատու չէ գնահատվող գույքի թաքնված բնութագրիչների կամ թերությունների համար:
4. Գնահատողը գործել է, որպես անկախ կատարող:
5. Գնահատվող առարկայի վերաբերյալ գնահատողի կարծիքը վավեր է միայն գնահատման օրվա դրությամբ: Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում տնտեսական, սոցիալական, ֆիզիկական, իրավական, քաղաքական և այլ գործոնների փոփոխության համար, որոնք կարող են ի հայտ գալ հետագայում և ներազդել շուկայական իրավիճակի, հետևաբար, և օբյեկտի շուկայական արժեքի վրա:
6. Գնահատողի կողմից կատարված ուսումնասիրությունները և եզրակացությունները ամբողջությամբ անկանխակալ են:
7. Գնահատողի կողմից կատարված աշխատանքի արդյունքների իսկությունը հիմնված է մատչելի տեղեկատվության վրա:
8. Սույն գնահատման հաշվետվությունը պարունակում է գնահատողի մասնագիտական կարծիքը գնահատվող առարկայի վերաբերյալ, և չի հանդիսանում երաշխիք, որ այն կվաճառվի ազատ շուկայում սույն հաշվետվության մեջ նշված արժեքին հավասար գնով:
9. Գնահատողի կատարված աշխատանքի վարձատրությունը կապված չէ գնահատման արդյունքի և կատարված եզրակացությունների հետ:
10. Գնահատողը պատասխանություն չի կրում գնահատվող օբյեկտի նկատմամբ իրավունքի տեսակի իրավական նկարագրության հետ կապված հարցերի համար: Գնահատվող օբյեկտի՝ Պատվիրատուի կողմից ներկայացված իրավական փաթեթը համարվում է արժանահավատ: Ենթադրվում է, որ գնահատվող օբյեկտի նկատմամբ իրավունքի տեսակները լիարժեք համապատասխանում են ՀՀ գործող օրենսդրությանը: Գնահատվող առարկան գնահատվում է որպես ազատ որևէ սահմանափակումներից և գույքային պահանջներից, բացառությամբ ՀՀ օրենսդրությամբ նախատեսված դեպքերի: Գնահատողը ենթադրում է, որ գնահատվող առարկան լիարժեք համապատասխանում է նորմատիվային փաստաթղթերին, հակառակ դեպքում նման անհամապատասխանությունները մատնանշված և հաշվի են առնված հաշվետվությունում:
11. Գնահատողը չի իրականացրել տեղանքի չափագրման աշխատանքներ, և պատասխանատու չէ դրանց համար:
12. Գնահատողը պարտավոր չէ իրականացնել վերլուծությունների և հաշվարկների մեթոդաբանության ամբողջական նկարագրություն, որը հանդիսանում է Գնահատողի մտավոր սեփականությունը:
13. Հաշվետվությունում բոլոր նկարները ներառված են, որպեսզի ընթերցողը պատկերացում կազմի գնահատող օբյեկտի վերաբերյալ: Գնահատողը պարտավոր չէ ներկայացնել գնահատվող օբյեկտի վերաբերյալ ամփոփիչ նյութեր:
14. Անշարժ գույքի գնահատման տվյալների առևտրային գաղտնիության պայմանները: Սույն հաշվետվությունը հանդիսանում է «Արմ Թռասթ» ՍՊԸ-ի արտադրանքը և իր մեջ ներառում է առևտրային գաղտնիք, որը ենթակա չէ հրապարակման: Առանց Գնահատողի գրավոր համաձայնության Պատվիրատուն պարտավոր է պահել Գնահատողի կողմից ստացված ցանկացած տեղեկատվության գաղտնիությունը: Համաձայն ընդունված մասնագիտական

չափորոշիչների՝ Գնահատողի կողմից աշխատանքներին ներգրավված փորձագետները նույնպես, պահում են Պատվիրատուի ստացված ցանկացած տեղեկատվության գաղտնիությունը:

ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅԱՆ ՏՎՅԱԼՆԵՐԻ ՎԻՃԱՀԱՐՈՒՅՑ ԼԻՆԵԼԸ

Հաշվետվության տվյալների, ինչպես նաև անշարժ գույքի շուկայական գնի արժանահավատության խնդիրները կարող են պարզաբանվել լիազոր մարմնին ուղղված անշարժ գույքի գնահատման գործունեության սուբյեկտներից յուրաքանչյուրի դիմումի հիման վրա կամ լիազոր մարմնի նախաձեռնությամբ, իսկ դրանց վերաբերյալ վեճերի առկայության դեպքում ՀՀ օրենսդրությամբ սահմանված կարգով:

ԸՆԴՀԱՆՈՒՐ ՏԵՂԵԿՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ

ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԱՌԱՐԿԱՆ

Տվյալ հաշվետվության գնահատման առարկան է՝ Արմավիրի մարզ, Արմավիր ք. Բաղրամյան փողոց 29 շենք 2 հասցեում գտնվող բնակարանը՝ 94.7 քմ մակերեսով:

ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՆՊԱՏԱԿԸ ԵՎ ԳՈՐԾԱՌՈՒՅԹԸ

Գնահատման նպատակը դիտարկվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքի որոշումն է օտարման համար: 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:

ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԱՌԱՋԱԴՐԱՆՔԸ

Գնահատումը կատարվել է պատվիրատուի, Հարկադիր կատարումն ապահովող ծառայության առաջադրանքով, որը հետևյալն է. անշարժ գույքի օտարման նպատակով գնահատել

համատեղ բաժնային սեփականության իրավունքով պատկանող՝ Արմավիրի մարզ, Արմավիր ք. Բաղրամյան փողոց 29 շենք 2 հասցեում գտնվող բնակարանը, անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վկայական թիվ 02082018-04-0031, տրված 02/08/2018 թ., ներկայացված բնակելի նպատակային նշանակությամբ, բնակարան գործառնական նշանակությամբ անշարժ գույքը և որոշել անշարժ գույքի շուկայական արժեքը:

ԳՆԱՀԱՏՎՈՂ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՏՄԱՄԲ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐՆ ՈՒ ՍԱՀՄԱՆԱՓԱԿՈՒՄՆԵՐԸ

Անշարժ գույքի գնահատման համար օգտագործված փաստաթղթերի ցանկ.

- Անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վկայական՝ թիվ 02082018-04-0031, տրված 02/08/2018 թ. համաձայն որի դիտարկվող անշարժ գույքը համատեղ բաժնային սեփականության իրավունքով պատկանում է՝

Ըստ պատվիրատուի կողմից ներկայացված փաստաթղթերի գնահատվող անշարժ գույքի նկատմամբ այլ իրավունքներ և սահմանափակումներ չկան:

Գնահատվում է անշարժ գույքի համատեղ բաժնային սեփականության իրավունքի ամբողջ փաթեթը:

ԱՇԽԱՏԱՆՔՆԵՐԻ ԿԱՏԱՐՄԱՆ ԺԱՄԱՆԱԿԱՀԱՏՎԱԾԸ, ՏԵՂԱՋՆՆՄԱՆ ԵՎ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԱՄՍԱԹԻՎԸ

Տեղագնության ամսաթիվն է՝ 22/06/2024 թ.:

Գնահատման ամսաթիվն է՝ 22/06/2024 թ.:

Գնահատման ամսաթիվն է՝ 22/06/2024 թ.- 08/07/2024 թ.:

ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՊԱՏՎԻՐԱՏՈՒ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ

Անուն ազգանուն
Հասցե

Հարկադիր կատարումն ապահովող ծառայություն
Երևան, Հալաբյան 41ա

ԳՆԱՀԱՏՈՒՄՆ ԻՐԱԿԱՆԱՑՆՈՂ ԿԱԶՄԱԿԵՐՊՈՒԹՅԱՆ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ

Անվանումը
Գտնվելու վայրը
Տնօրեն

«Արմ Թռասթ» ՍՊԸ
ՀՀ, ք. Երևան, Ռուբինյանց 31
Ա. Ստեփանյան

ԳՆԱՀԱՏՈՂ ՄԱՍՆԱԳԵՏ

Անի Չերքեզյան (այսուհետ՝ գնահատող)

Սույն գնահատությունն իրականացնողն ունի բարձրագույն տնտեսագիտական կրթություն և 19/09/2023 թ-ին «Գնահատման գործունեության մասին» ՀՀ օրենքով սահմանված կարգով անցել է որակավորման քննություն և ստացել գնահատողի մասնագիտական որակավորում (Գնահատողի վկայական N ԳԳ -2023-55):

ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԳՈՐԾԸՆԹԱՑԸ

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 :
- 4) Հիմնական փուլում իրականացվում են՝
ա. գնահատվող օբյեկտի տեղազննում (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:

ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՄՈՏԵՑՈՒՄՆԵՐԸ ԵՎ ՄԵԹՈԴՆԵՐԸ

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

- 1) Գնահատման այս մոտեցումներից յուրաքանչյուրը ներառում է մանրամասն ներկայացված կիրառման տարբեր մեթոդներ,
- 2) Գնահատման մոտեցումների և մեթոդների ընտրության նպատակն է գտնել առավել հարմար մեթոդ կոնկրետ հանգամանքներում: Միևնույն մեթոդը հնարավոր չէ բացարձակապես բոլոր

հնարավոր իրավիճակներում օգտագործելու համար: Դրանց ընտրության ժամանակ պահանջվում է հաշվի առնել առնվազն հետևյալը.

ա. գնահատման առաջադրանքի պայմաններին 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. մեթոդի (մեթոդների) կիրառման համար անհրաժեշտ հավաստի տեղեկատվության առկայություն:

3) Գնահատողներն 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: Գնահատողը պետք է հաշվի առնի մի քանի մոտեցումների, մեթոդների և մեկից ավելի մեթոդների օգտագործման հնարավորությունը, ինչպես նաև պետք է հաշվի առնեն մեկից ավելի մոտեցում կամ գնահատման մեթոդներ, որոնք կարող են օգտագործվել արժեքի որոշման համար, հատկապես, երբ փաստացի կամ դիտարկված ելակետային տվյալները բավարար չեն մեկ մեթոդի համար հուսալի եզրակացություն ստանալու համար: Այն դեպքերում, երբ օգտագործվում է մեկից ավելի մոտեցում և մեթոդ կամ մեկ մոտեցման շրջանակներում նույնիսկ մի քանի մեթոդներ, այդ մի քանի մոտեցումների կամ մեթոդների վրա հիմնված արժեքի եզրակացությունը պետք է լինի հավաստի, իսկ տարբեր արժեքների վերլուծության և արդյունքների համաձայնեցումը՝ մեկ եզրակացության մեջ, առանց միջինացման, պետք է նշված լինի գնահատման հաշվետվությունում:

4) Գնահատողը պատասխանատվություն է կրում յուրաքանչյուր գնահատման առաջադրանքի համար համապատասխան մոտեցման (մոտեցումների) ընտրության համար:

5) Երբ տարբեր մոտեցումները կամ մեթոդները հանգեցնում են արժեքի ցուցանիշների զգալի անհամապատասխանության, գնահատողը պետք է կատարի ընթացակարգեր, հասկանալու համար, թե ինչու են արժեքի ցուցանիշները տարբերվում, քանի որ սովորաբար նպատակահարմար չէ պարզապես կշռել երկու կամ ավելի տարբեր արժեքի ցուցանիշներ: Նման դեպքերում արժեքները պետք է վերանայվեն սույն կետի 2-րդ ենթակետով սահմանված պահանջներով, որոշելու համար, թե արդյոք կիրառված մոտեցումներից կամ մեթոդներից որևէ մեկը կարող է ապահովել արժեքի ցուցանիշի ավելի համապատասխան կամ ավելի հուսալի արդյունք:

6) Գնահատողները պետք է առավելագույնս օգտագործեն դիտարկվող շուկայական տեղեկատվությունը բոլոր երեք մոտեցումներում: Անկախ աղբյուրի ելակետային տվյալների և գնահատման մեջ օգտագործվող ենթադրություններից՝ գնահատողը պետք է իրականացնի համապատասխան վերլուծություն՝ գնահատելու այդ նախնական տվյալներն ու ենթադրությունները և դրանց համապատասխանությունը:

7) Գնային տեղեկատվությունն ակտիվ շուկայում համարվում է առավել իրատեսական արժեքի ապացույց: Որոշ արժեքի տեսակներ կարող են արգելել գնահատողին ակտիվ շուկայից գների վերաբերյալ տեղեկատվության մեջ սուբյեկտիվ ճշգրտումներ իրականացնել: Ոչ ակտիվ շուկայից ստացվող գնային տեղեկատվությունը դեռ կարող է լինել արժեքի լավ ապացույց, սակայն դրա հետ կապված կարող են նաև սուբյեկտիվ ճշգրտումներ պահանջվել:

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

Եկամտային մոտեցումը տրամադրում է արժեքի ցուցիչ՝ ապագա դրամական հոսքերը փոխակերպելով ընդհանուր ընթացիկ արժեքի: Եկամտային մոտեցմամբ արժեքը որոշվում է գնահատվող օբյեկտի եկամտաբերությամբ, դրամական հոսքի կամ ծախսերի խնայողությունների արժեքի հիման վրա:

Սույն գնահատմամբ գնահատման եկամտային մոտեցումը չի կիրառվել, քանի որ գնահատողին գնահատման ժամանակահատվածում չհաջողվեց ձեռքբերել գնահատվող անշարժ գույքին նման

տեղադրությամբ, դիրքով և տեխնիկական այլ ցուցանիշներով վարձակալությամբ հանձնվող, կամ արդեն վարձակալված անշարժ գույքերի վերաբերյալ բավարար քանակությամբ արժանահավատ տեղեկատվություն:

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:

Սույն գնահատմամբ գնահատման ծախսային մոտեցումը չի կիրառվել, քանի որ գնահատվող անշարժ գույքին բաժին ընկնող հողամասի, ընդհանուր օգտագործման տարածքների շուկայական արժեքի որոշումը կհանգեցնեն անխուսափելի անճշտությունների, քանի որ նշված միավորների որոշման վերաբերյալ գնահատողին տեղեկատվություն ձեռք բերել չի հաջողվել: Բացի այդ, գնահատվող անշարժ գույքի սեփականատերը չի կարող ինքնուրույն տնօրինել անշարժ գույքին բաժին ընկած հողամասն ու ընդհանուր օգտագործման տարածքները:

ԳՆԱՀԱՏՎՈՂ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ

Գնահատողի կարծիքով, գնահատվող անշարժ գույքն իր տեխնիկական, իրավական և տեղակայման բնութագրերով բավարարում է արդի շուկայական պատկերացումներին: Գնահատվող գույքը 4 հարկանի բազմաբնակարան բնակելի շենքի 2-րդ հարկում գտնվող բնակարան է: Գնահատողի բազան բաղկացած է վեց ներքին հարդարման վիճակներից՝ գնահատվող անշարժ գույքի ներքին հարդարումը համապատասխանում է միջինից ցածր աստիճանին:

Բնակարանի տեխնիկական նկարագրությունը բերված է 1-ին աղյուսակում:

Աղյուսակ 1

Հասցե	Արմավիրի մարզ, Արմավիր ք. Բաղրամյան փողոց 29 շենք 2
Նպատակային նշանակությունը	բնակելի
Գործառնական նշանակությունը	բնակարան
Ընթացիկ օգտագործումը	բնակարան
Սահմանափակումներ	սահմանափակումներ չունի
Գույքային իրավունքները	սեփականություն
Սեփականատերեր	
Սեփ. իրավ. գրանց. վկայականի համարը	02082018-04-0031
Սեփ. իրավ. գրանց. վկայականի տրման ամսաթիվը	02/08/2018 թ.
Տեղադրությունը	միջին
Դիրքը	միջին
Տարածաշրջանի գրավչությունը	միջին
Տրանսպորտային մատչելիությունը	ասֆալտապատ/միջին
Մեքենաների կայանման հարմարավետությունը	բավարար՝ բակում
Հեռավորությունը հասար. սպասարկ. Օբյեկտներից	500 մ և ավելի շառավղով
Շրջակա միջավայրը	բնակելի թաղամաս
Բարեկարգված բակի առկայությունը	կիսաբարեկարգ
Այլ տեղեկատվություն	չունի
Շենքի կառուցվածքը	քարե
Շենքի կառուցման տարեթիվը	1970-1980-ական թթ

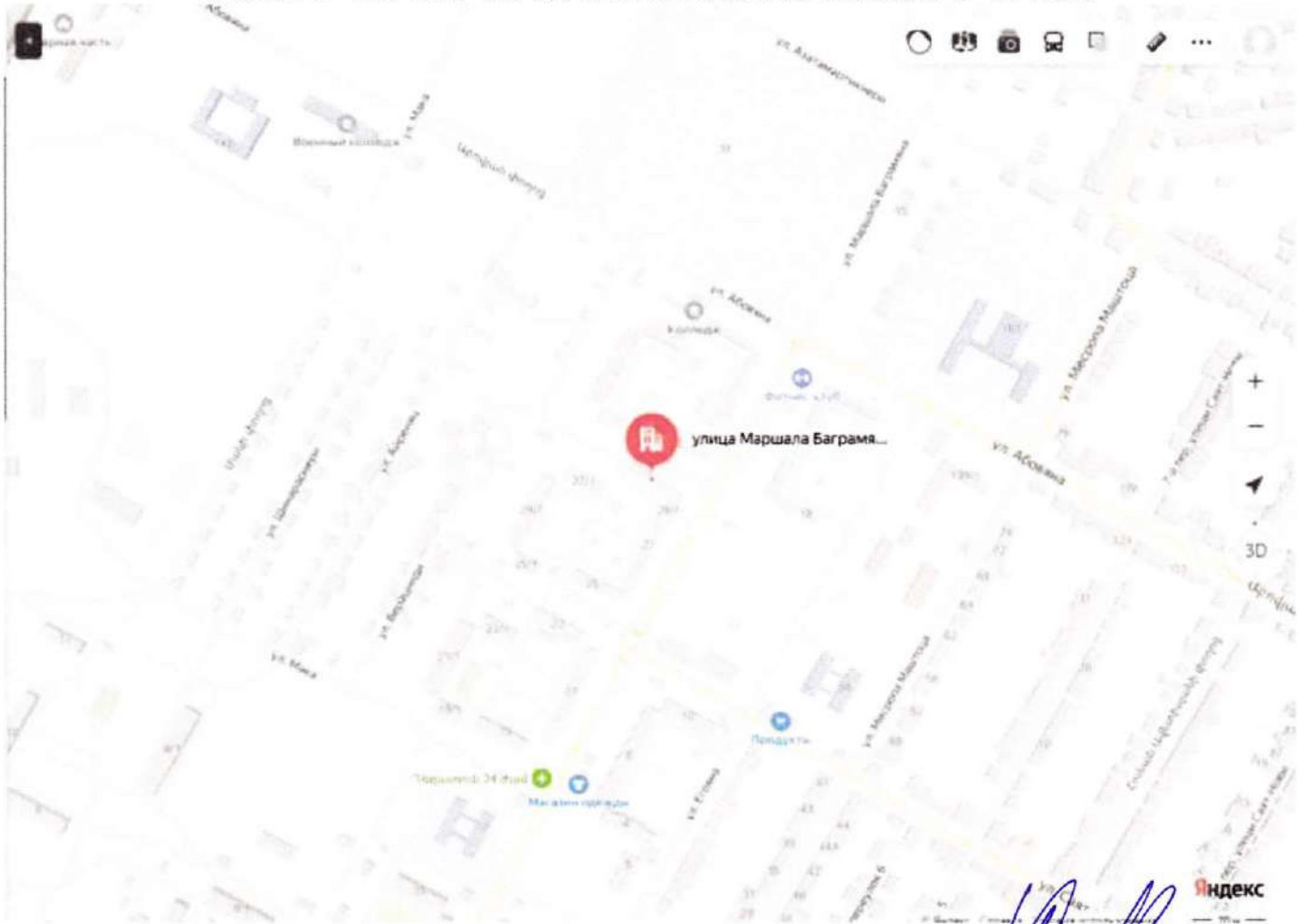
Բնակարանի միջհարկային ծածկը	երկաթբետոնե
Վթարայնության աստիճան	տեղեկատվություն առկա չէ
Առաստաղի բարձրությունը	2,8
Արտաքին պատերը	քարե
Արտաքին հարդարումը	շունի
Բնակարանի ներքին ընդհանուր մակերեսը	94.7
Շենքի հարկայնությունը	4
Բնակարանի հարկը	2
Վերջին հարկ	ոչ
Արտաքին լուսամուտներ	եվրոպական արտադրության
Արտաքին լուսամուտների ընդհանուր վիճակը	Լավ
Միջսենյակային դռներ	Մի մասը մետաղապլաստե նոր, մյուս մասը փայտե հին
Միջսենյակային դռների ընդհանուր վիճակը	Լավ / միջին
Սենյակ 1	հատակը՝ մանրահատակ հին, տեղ տեղ պոկված պատերը՝ պաստառապատ հին, գույնը թափված, տեղտեղ պոկված առաստաղը՝ ներկած, ներկը մասամբ թափված Միջինից ցածր
Սենյակ 2	հատակը՝ մանրահատակ հին, տեղ տեղ պոկված պատերը՝ պաստառապատ հին, գույնը թափված, տեղտեղ պոկված առաստաղը՝ ներկած, ներկը մասամբ թափված Միջինից ցածր
Հյուրասենյակ	հատակը՝ սալիկապատ պատերը՝ ներկած, մասամբ պաստառապատ առաստաղը՝ ներկած, միջին
Խոհանոցը	հատակը՝ սալիկապատ պատերը՝ ներկած՝ փաքր հատված ներկը թափված, գազօջախի հատվածում սալիկապատ առաստաղը՝ ներկած միջին
Սանհանգույցը	հատակը՝ սալիկապատ հին պատերը՝ սալիկապատ, մի մասի սալիկները թափված առաստաղը՝ կախովի միջին
Միջանցք	հատակը՝ սալիկապատ պատերը՝ ներկած առաստաղը՝ ներկած միջին
Ջրամատակարարում	առկա է
Ջրահեռացում	առկա է
Էլեկտրամատակարարում	առկա է
Գազամատակարարում	առկա է
Ջեռուցում	Հոսանքով

Լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման տարբերակ

Լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման սկզբունքը հանդիսանում է անշարժ գույքի շուկայական արժեքի գնահատման հիմնարար սկզբունք, որը բացահայտում է անշարժ գույքի ֆիզիկապես հնարավոր, իրավաբանորեն թույլատրելի և ֆինանսապես իրագործելի տարբերակը: Անշարժ գույքի լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման վերլուծության ընթացքում կարող են դիտարկվել օգտագործման մի քանի հնարավոր տարբերակներ, որոնք այնուհետև պետք է համադրվեն ֆինանսական արդյունավետության և նպատակահարմարության տեսանկյունից: Օգտագործման այն տարբերակը, որն ապահովում է անշարժ գույքի առավել բարձր արժեքը, համարվում է օգտագործման առավել արդյունավետ տարբերակ: Լավագույն և առավել արդյունավետ տարբերակի ընտրությունը գնահատողի մասնագիտական կարծիքն է անշարժ գույքի օգտագործման տարբերակի վերաբերյալ և որոշվում է շուկայական տեղեկատվության վերլուծության արդյունքում: Գնահատվող օբյեկտի շուկայական արժեքը պետք է արտացոլի նաև դրա առավել արդյունավետ օգտագործումը: Գնահատվող օբյեկտի արդյունավետ օգտագործումն իրենից ներկայացնում է այնպիսի օգտագործում, որը դրա ներուժը հասցնում է առավելագույնին 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: Գնահատողի կողմից կատարված վերլուծությունների արդյունքում հանգել ենք այն եզրակացության, որ գնահատման ներակայացված անշարժ գույքի լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման տարբերակը հանդիսանում է դրա ընթացիկ օգտագործումն առարկա:

<https://yandex.com.ge/maps/10257/armavir/house/YE0YdgVmTkYPQFpqfX10eXtIYg==/?ll=44.026941%2C40.157968&z=18.08>

ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՏԵՂԱԴՐՈՒԹՅԱՆ ՔԱՐՏԵԶԱՅԻՆ ԴՐՎԱԳ



Անշարժ գույքի միավորի կադաստրային արժեքի վերաբերյալ



Կադաստրի
կոմիտե

Փաստաթղթի ծածկագիր՝ 07072024-0063
Փաստաթղթի գաղտնաբառ՝ JWW4NHPT



Տեղեկանք

Անշարժ գույքի միավորի կադաստրային արժեքի վերաբերյալ

Հարցում կարարված վկայական՝ 02082018-04-0031

Անշարժ գույքի հասցեն՝ Մարզ Արմավիր, համայնք Արմավիր Արմավիր թ. Բաղրամյան փողոց 29 շենք, 2 բնակարան

Անշարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեք	8,607,750 ՀՀ դրամ
--	-------------------

Շինության առուվաճառքի ֆիքսված գործարքի տվյալների վերաբերյալ



Հայաստանի Հանրապետության
Կադաստրի կոմիտե

Փաստաթղթի ծածկագիր՝ 07072024-0064
Փաստաթղթի գաղտնաբառ՝ 7BKWE2DS



Տեղեկանք

Շինության առուվաճառքի գործարքի տվյալների վերաբերյալ

ՀԵՐԹԱԿԱՆ ՀԱՄԱՐԸ՝ 1310

Անշարժ գույքի հասցեն՝ մարզ Արմավիր, համայնք Արմավիր, Բաղրամյան փողոց 35

Գործարքի ամսաթիվը՝ 02.2023

Վաճառքի գինը՝ 16500000 ՀՀ դրամ

Շինություններ	
Շինությունների նպատակային նշանակությունը	Բնակելի
Շինությունների ընդհանուր մակերեսը (քառ. մետր)	86.70
Բազմաբնակարան շենքի ծավալում	Այո
Շենքեր և շենքի մասեր	
Գործառնական նշանակությունը	Բնակարան
Հարկայնությունը	5
Հարկը	2
Օրինական մակերեսը (քառ. մետր)	86.70

ՀԵՐԹԱԿԱՆ ՀԱՄԱՐԸ՝ 4723

Անշարժ գույքի հասցե՝ մարզ Արմավիր, համայնք Արմավիր, Բաղրամյան փողոց 18

Գործարքի ամսաթիվը՝ 04.2023

Վաճառքի գինը՝ 23300000 ՀՀ դրամ

Շինություններ	
Շինությունների նպատակային նշանակությունը	Բնակելի
Շինությունների ընդհանուր մակերեսը (քառ. մետր)	89.7
Բազմաբնակարան շենքի ծավալում	Այո

Շենքեր և շենքի մասեր	
Գործառնական նշանակությունը	Բնակարան
Հարկայնությունը	5
Հարկը	2
Օրինական մակերեսը (քառ. մետր)	89.7
Ինքնակամ մակերեսը (քառ. մետր)	0
Ներքին բարձրությունը (մետր)	2.7
Կառուցման նյութի տեսակը	տուֆ
Միջհարկային ծածկի տեսակը	երկաթբետոն
Վնասվածության աստիճանը	0 կարգի
Ավարտվածության աստիճանը	80 և ավելի տոկոս
Կառուցման տարեթիվը	1974
Բաց պատշգամներ կամ հարթակներ	

ՇՈՒԿԱՅԱԿԱՆ ԱՐԺԵՔԻ ՈՐՈՇՈՒՄ ՀԱՄԵՄԱՏԱԿԱՆ ՄՈՏԵՑՄԱՄԲ

Այս մոտեցման կիրառման ընթացքում իրականացվել է համանման անշարժ գույքի համար շուկայական իրավիճակի վերլուծություն և վերլուծության համար արժանահավատ տեղեկատվության ընտրություն, համեմատության համապատասխան միավորի որոշում, համեմատության անհրաժեշտ տարրերի առանձնացում, համեմատության միավորների արժեքի ճշգրտում՝ ըստ համեմատության տարրերի, համեմատվող անշարժ գույքի համար արժեքի մի քանի ճշգրտված ցուցանիշների համապատասխանեցումը մեկ ցուցանիշին:

Գնահատման գործընթացում ընդունված են համեմատության հիմնական տարրեր՝

- վաճառքի պայմանները և շուկայի իրավիճակը
- գույքային իրավունքներն ու սահմանափակումները (այդ թվում՝ իրավունքների և օգտագործման նկատմամբ)
- հիմնական և օժանդակ շինությունների չափերը (մակերես, բարձրություն, ծավալ)
- կոնստրուկտիվ նյութերի տարրերի տեսակը,
- հարկայնությունը, հարկը, կառուցման տարեթիվը
- ավարտվածության աստիճանը (կիսակառույց շինությունների գնահատման ժամանակ հաշվի է առնվում օրենսդրությամբ սահմանված կարգով մշակված և հաստատված նախագիծը),
- տեղադրությունը, դիրքը, տրանսպորտային հանգույցների առկայությունը,
- ներքին և արտաքին հարդարման վիճակը,
- ավտոկայանատեղիի առկայությունը կամ հնարավորությունը,
- գործառնական նշանակությունը,
- ինժեներական ցանցերն ու կոմունալ սպասարկումը (էլեկտրամատակարարում, գազամատակարարում, ջրամատակարարում, ջեռուցում և այլն),

«Արմ Թռասթ» ՍՊԸ 2024 թ

գնահատող՝ Ա. Չերքեզյան
/վկայական N ԳԳ -2023-55/

- բնակելի, հասարակական և արտադրական նշանակության շենքեր-շինությունների արժեքի վրա ազդող այլ գործոններ

Գնահատողն օգտվել է անշարժ գույքի շուկայում առկա, նույն տարածաշրջանում վաճառքի ենթակա, կամ վաճառված, գնահատվող անշարժ գույքին նման բազմաբնակարան բնակելի շենքերում տեղակայված անշարժ գույքերի տվյալներից: Համեմատական անշարժ գույքերի վերաբերյալ տվյալները ձեռք են բերվել ընկերության բազայից, համացանցից, ճշգրտվել ընկերության աշխատակիցների կողմից, ինչպես նաև ՀՀ կադաստրի կոմիտեի կողմից հրապարակված միջին շուկայական գներից: Այնուհետև ձեռք բերված համեմատական անշարժ գույքերից ընտրվել են այնպիսիները, որոնք առավել նման են գնահատվողին և համեմատության հաշվարկները իրականացվել են ընտրվածների հետ:

Համեմատության միավոր է ընտրվել շինության 1քմ. արժեքը և հաշվարկները (ըստ համեմատության տարրերի) իրականացվել են աղյուսակ 2-ում, 3-ում:

Աղյուսակ 2

	Համեմատության տարրերը	Գնահատվող անշարժ գույք	Համեմատական 1	Համեմատական 2	Համեմատական 3
1	Հասցեն /Գտնվելու վայրը/	ք. Արմավիր Բաղրամյան փողոց 29 շենք 2	ք. Արմավիր Բաղրամյան փողոց	ք. Արմավիր Երևանյան փողոց	ք. Արմավիր Ե. Չարենցի փողոց
2	Գինը (Արժեքը) /դրամ/		16310000	28348000	27183000
3	Ընդհանուր մակերեսը /քմ/	94.7	98	81	78
4	Տեղեկատվության աղբյուրը		https://www.list.am/item/19867521	https://www.list.am/item/20026779	https://www.list.am/item/20417330
4	Գինը (Արժեքը) /դրամ/քմ/		166428.57	349975.31	348500.00

Աղյուսակ 3

Համեմատության տարրերը	Գնահատվող անշարժ գույք	Համեմատական 1	Համեմատական 2	Համեմատական 3
Հասցեն /Գտնվելու վայրը/	ք. Արմավիր Բաղրամյան փողոց 29 շենք 2	ք. Արմավիր Բաղրամյան փողոց	ք. Արմավիր Երևանյան փողոց	ք. Արմավիր Ե. Չարենցի փողոց
Գինը (Արժեքը) /դրամ/		16310000	28348000	27183000
Տեղեկատվության աղբյուրը		https://www.list.am/item/19867521	https://www.list.am/item/20026779	https://www.list.am/item/20417330
Գինը (Արժեքը) /դրամ/քմ/		166428.5714	349975.3086	348500
Վաճառքի (առաջարկի) ամիսը/տարին	06.2024 թ	06.2024 թ	07.2024 թ	07.2024 թ
ուղղումը /%/		0%	0%	0%
ուղղումը /դրամ/քմ/		0	0	0
ուղղված արժեքը /դրամ/քմ/		166428.5714	349975.3086	348500
Սակարկություն	գնահատում	սակարկելի է	սակարկելի է	սակարկելի է
ուղղումը /%/		-2%	-2%	-2%
ուղղումը /դրամ/քմ/		-3328.571429	-6999.506173	-6970
ուղղված արժեքը /դրամ/քմ/		163100	342975.8025	341530
Նպատակային նշանակությունը	բնակելի	բնակելի	բնակելի	բնակելի

«Արմ Թռաթ» ՍՊԸ 2024 թ

գնահատող՝ Ա. Չերքեզյան
/վկայական N ԳԳ -2023-55/

2024

նուղումը /%/		0%	0%	0%
նուղումը /դրամ/քմ/		0	0	0
նուղված արժեքը /դրամ/քմ/		163100	342975.8025	341530
Գործառնական նշանակությունը	բնակարան	բնակարան	Բնակարան	բնակարան
նուղումը /%/		0%	0%	0%
նուղումը /դրամ/քմ/		0	0	0
նուղված արժեքը /դրամ/քմ/		163100	342975.8025	341530
Ընթացիկ օգտագործումը	բնակարան	բնակարան	Բնակարան	բնակարան
նուղումը /%/		0%	0%	0%
նուղումը /դրամ/քմ/		0	0	0
նուղված արժեքը /դրամ/քմ/		163100	342975.8025	341530
Սահմանափակումներ	սահմանափակումներ չունի	սահմանափակումներ չունի	սահմանափակումներ չունի	սահմանափակումներ չունի
նուղումը /%/		0%	0%	0%
նուղումը /դրամ/քմ/		0	0	0
նուղված արժեքը /դրամ/քմ/		163100	342975.8025	341530
Գույքային իրավունքները	սեփականություն	սեփականություն	սեփականություն	սեփականություն
նուղումը /%/		0%	0%	0%
նուղումը /դրամ/քմ/		0	0	0
նուղված արժեքը /դրամ/քմ/		163100	342975.8025	341530
Տեղադրությունը	միջին	միջին	միջին	լավ
նուղումը /%/		0%	0%	-1%
նուղումը /դրամ/քմ/		0	0	-3415.3
նուղված արժեքը /դրամ/քմ/		163100	342975.8025	338114.7
Դիրքը	միջին	միջին	միջին	միջին
նուղումը /%/		0%	0%	0%
նուղումը /դրամ/քմ/		0	0	0
նուղված արժեքը /դրամ/քմ/		163100	342975.8025	338114.7
Տարածաշրջանի գրավչությունը	միջին	միջին	միջին	լավ
նուղումը /%/		0%	0%	-1%
նուղումը /դրամ/քմ/		0	0	-3381.147
նուղված արժեքը /դրամ/քմ/		163100	342975.8025	334733.553
Տրանսպորտային մատչելիությունը	ասֆալտապատ/ միջին	ասֆալտապատ/ միջին	ասֆալտապատ/ միջին	ասֆալտապատ/ միջին
նուղումը /%/		0%	0%	0%
նուղումը /դրամ/քմ/		0	0	0
նուղված արժեքը /դրամ/քմ/		163100	342975.8025	334733.553
Մեքենաների կայանման հարմարավետությունը	բավարար՝ բակում	բավարար՝ բակում	բավարար՝ բակում	բավարար՝ բակում

2024

նուղումը /%/		0%	0%	0%
նուղումը /դրամ/քմ/		0	0	0
նուղված արժեքը /դրամ/քմ/		163100	342975.8025	334733.553
Հեռավորությունը հասար. սպասարկ. օբյեկտներից	500 մ և ավելի շառավղով	500 մ և ավելի շառավղով	500 մ և ավելի շառավղով	500 մ և ավելի շառավղով
նուղումը /%/		0%	0%	0%
նուղումը /դրամ/քմ/		0	0	0
նուղված արժեքը /դրամ/քմ/		163100	342975.8025	334733.553
Շրջակա միջավայրը	բնակելի թաղամաս	բնակելի թաղամաս	բնակելի թաղամաս	բնակելի թաղամաս
նուղումը /%/		0%	0%	0%
նուղումը /դրամ/քմ/		0	0	0
նուղված արժեքը /դրամ/քմ/		163100	342975.8025	334733.553
Բարեկարգված բակի առկայությունը	կիսաբարեկարգ	կիսաբարեկարգ	կիսաբարեկարգ	կիսաբարեկարգ
նուղումը /%/		0%	0%	0%
նուղումը /դրամ/քմ/		0	0	0
նուղված արժեքը /դրամ/քմ/		163100	342975.8025	334733.553
Շենքի կառուցվածքը	Քարե	Քարե	Քարե	Քարե
նուղումը /%/		0%	0%	0%
նուղումը /դրամ/քմ/		0	0	0
նուղված արժեքը /դրամ/քմ/		163100	342976	334734
Շենքի կառուցման տարեթիվը	1970-1980-ական թթ	1970-1980-ական թթ	1970-1980-ական թթ	1970-1980-ական թթ
նուղումը /%/		0%	0%	0%
նուղումը /դրամ/քմ/		0	0	0
նուղված արժեքը /դրամ/քմ/		163100	342975.8025	334733.553
Միջհարկային ծածկը	Երկաթբետոնե	Երկաթբետոնե	Երկաթբետոնե	Երկաթբետոնե
նուղումը /%/		0%	0%	0%
նուղումը /դրամ/քմ/		0	0	0
նուղված արժեքը /դրամ/քմ/		163100	342975.8025	334733.553
Առաստաղի բարձրությունը	2.7մ	2.7-3 մ	2.7-3 մ	2.7-3 մ
նուղումը /%/		0%	0%	0%
նուղումը /դրամ/քմ/		0	0	0
նուղված արժեքը /դրամ/քմ/		163100	342975.8025	334733.553
Արտաքին պատերը	Քարե	Քարե	Քարե	Քարե
նուղումը /%/		0%	0%	0%
նուղումը /դրամ/քմ/		0	0	0
նուղված արժեքը /դրամ/քմ/		163100	342975.8025	334733.553
Արտաքին հարդարումը	չունի	չունի	չունի	չունի
նուղումը /%/		0%	0%	0%

2024

ուղղումը /դրամ/քմ/		0	0	0
ուղղված արժեքը /դրամ/քմ/		163100	342975.8025	334733.553
հարկայնությունը	5	5	5	5
ուղղումը /%/		0%	0%	0%
ուղղումը /դրամ/քմ/		0	0	0
ուղղված արժեքը /դրամ/քմ/		163100	342975.8025	334733.553
Բնակարանի հարկը	2	5	5	4
ուղղումը /%/		1%	1%	0%
ուղղումը /դրամ/քմ/		1631	3429.758025	0
ուղղված արժեքը /դրամ/քմ/		164731	346405.5605	334733.553
Վերջին հարկ	ոչ	այո	այո	ոչ
ուղղումը /%/		1%	1%	0%
ուղղումը /դրամ/քմ/		1647.31	3464.055605	0
ուղղված արժեքը /դրամ/քմ/		166378.31	349869.6161	334733.553
Ներքին ընդհանուր վիճակի գնահատական	միջինից ցածր	միջինից ցածր	լավ	միջինից բարձր
ուղղումը /%/		0%	-25%	-20%
ուղղումը /դրամ/քմ/		0	-87467.40402	-66946.7106
ուղղված արժեքը /դրամ/քմ/		166378.31	262402.2121	267786.8424
Ջեռուցում	Գազի վառարանով	Հոսանքով	Ջեռուցման համակարգ	Ջեռուցման համակարգ
ուղղումը /%/		0%	-5%	-5%
ուղղումը /դրամ/քմ/		0	-13120.1106	-13389.34212
ուղղված արժեքը /դրամ/քմ/		166378.31	249282.1015	254397.5003
Այլ գործոններ	չունի	չունի	չունի	չունի
ուղղումը /%/		0%	0%	0%
ուղղումը /դրամ/քմ/		0	0	0
ուղղված արժեքը /դրամ/քմ/		166378.31	249282.1015	254397.5003
Մակերեսը	94.7	98	81	78
ուղղումը /%/		0%	0%	0%
ուղղումը /դրամ/քմ/		0	0	0
ուղղված արժեքը /դրամ/քմ/		166378.31	249282.1015	254397.5003
Կշռային գործակից		0.5	0.25	0.25
Գնահատվող անշարժ գույքի ուղղված շուկայական արժեքը /դրամ/քմ/			209,109.06	
Գնահատվող անշարժ գույքի ուղղված շուկայական արժեքը /դրամ/			19,802,627.55	
Կլորացված՝			19,802,000.00	

ԱՐԴՅՈՒՆՔՆԵՐԻ ՀԱՄԱՁԱՅՆԵՑՈՒՄ ԵՎ ԱՄՓՈՓՈՒՄ

Ստորև բերված աղյուսակ 4-ում ներկայացված են գնահատման արդյունքները և կշռային գործակիցները, կախված գնահատման մոտեցումից:

Աղյուսակ 4

Կիրառված մոտեցումը	Արժեքը /ՀՀ դրամ/	Կշիռը	Միջին կշռված շուկայական արժեքը /ՀՀ դրամ/
Ծախսային մոտեցում	չի կիրառվել	0	19,802,627.55
Համեմատական մոտեցում	19,802,627.55	1	
Եկամտային մոտեցում	չի կիրառվել	0	

Այսպիսով, սույն գնահատման արդյունքների համաձայն, գնահատման ներկայացված Արմավիրի մարզ, Արմավիր ք. Բաղրամյան փողոց 29 շենք 2 հասցեում գտնվող բնակարանի շուկայական արժեքը, առ 22/06/2024 թ. կլորացված կազմում է՝ 19,802,000 (տասնինը միլիոն ութ հարյուր երկու հազար) ՀՀ դրամ:

ԳՆԱՀԱՏՈՂ՝

/Վկայական N ԳԳ-2023-55/



Անի Չերքեզյան



Օգտագործված գրականության ցանկ

1. ՀՀ օրենք « գնահատման գործունեության մասին», ընդունված 04.10.2005թ.
2. «ՀՀ-ում գնահատման ստանդարտները, ինչպես նաև գնահատողի վարքագծին ներկայացվող պահանջները սահմանելու մասին» կառավարության որոշման
3. ՀՀ քաղաքաշինության նախարարության կողմից 21.03.2005թ., N 46 հրամանով հաստատված և գործողության մեջ դրված, «ՀԱՅՍԵՅՍՄՇԻՆ ԵՎ ԿՊ ԳՀԻ» ՓԲԸ-ի կողմից մշակված «Բնակելի, հասարակական, և արտադրական շենքերի տեխնիկական վիճակի հետազննության մեթոդական ցուցումներ», Երևան 2006թ.
4. ՀՀ թիվ ՀՕ-320 օրենք «Իրավական ակտերի մասին», ընդունված 03.04.2002թ.
5. ՀՀ քաղաքաշինության նախարարի 14.01.2008թ. N 05-Ն «Գործող գներով շինարարական աշխատանքների արժեքի հաշվարկման կարգը հաստատելու մասին» հրաման
6. ՀՀ քաղաքաշինության նախարարի 15.02.2008թ. N 19-Ն «Քաղաքաշինական փաստաթղթերի (ծրագրային և ճարտարապետաշինարարական) մշակման աշխատանքների արժեքի հաշվարկման կարգը հաստատելու մասին» հրաման
7. ՀՀ քաղաքաշինության նախարարություն, 21.08.2001թ., թիվ 69 «Շինարարության համար կառուցվող ժամանակավոր շենքերի և կառուցվածքների նախահաշվային նորմերի հաստատման մասին» հրաման
8. ՀՀ քաղաքաշինության նախարարություն, 21.08.2001թ., թիվ 68 «Շինարարական աշխատանքների վրա կլիմայական պայմանների ազդեցությունը հաշվի առնող նախահաշվային նորմերի հաստատման մասին» հրաման
9. “Оценка недвижимости”, под. ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, Москва, 2007г.
10. “Оценка недвижимости”, Л. Н. Тэпман, Москва, 2005г.
11. “Оценка технического состояния зданий”, В. М. Калинин, С. Д. Сокова, Москва, 2005г.
12. “Оценка бизнеса”, под. ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, Москва, 2007г.
13. “Ипотека управление, организация, оценка”, И. В. Довиденко, В. З. Черняк, Москва, 2005г.
14. “Оценка стоимости недвижимости”, Е. Н. Иванова, Москва, 2007г.
15. “Оценка имущества”, А. И. Зимин, Москва, 2007г.



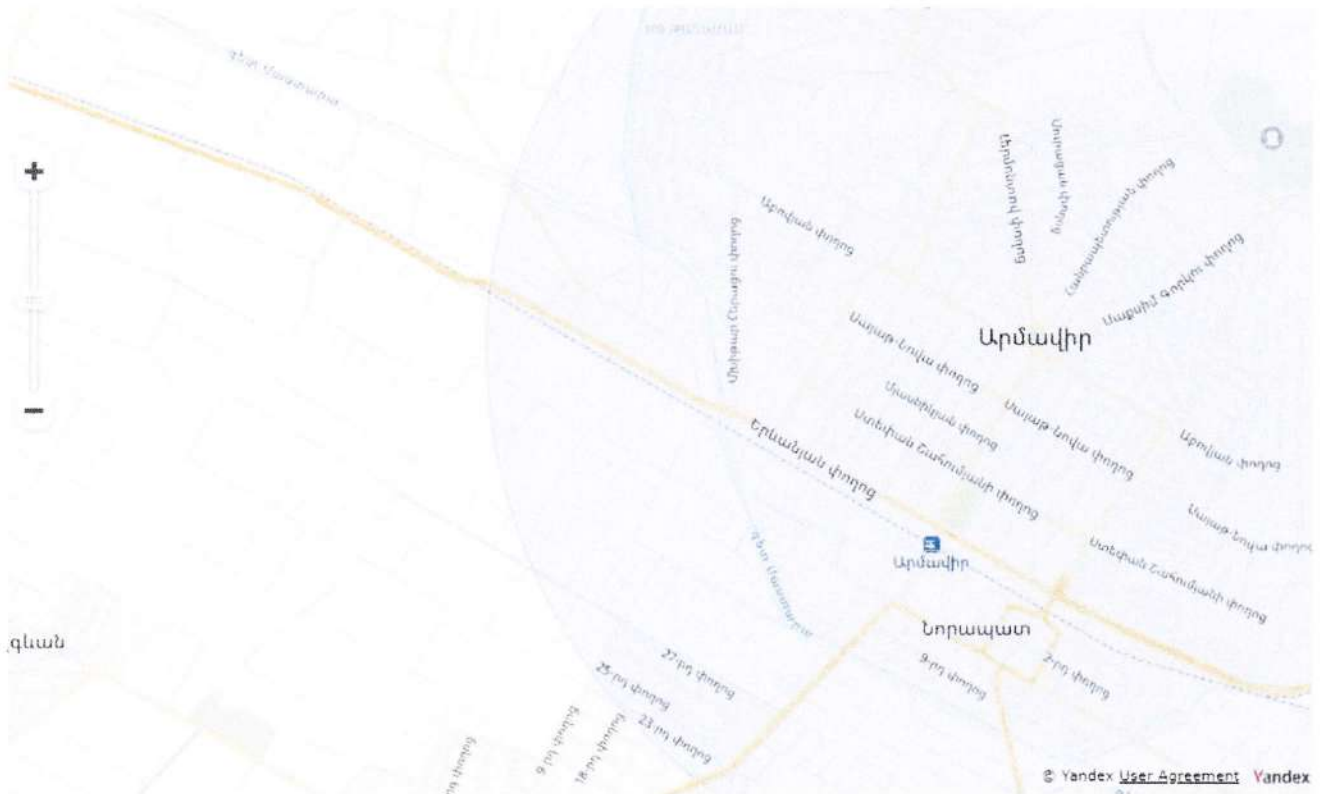
ԼՈՒՍԱՆԿԱՐՁԱԿԱՆ ՀԱՎԵԼՎԱԾ



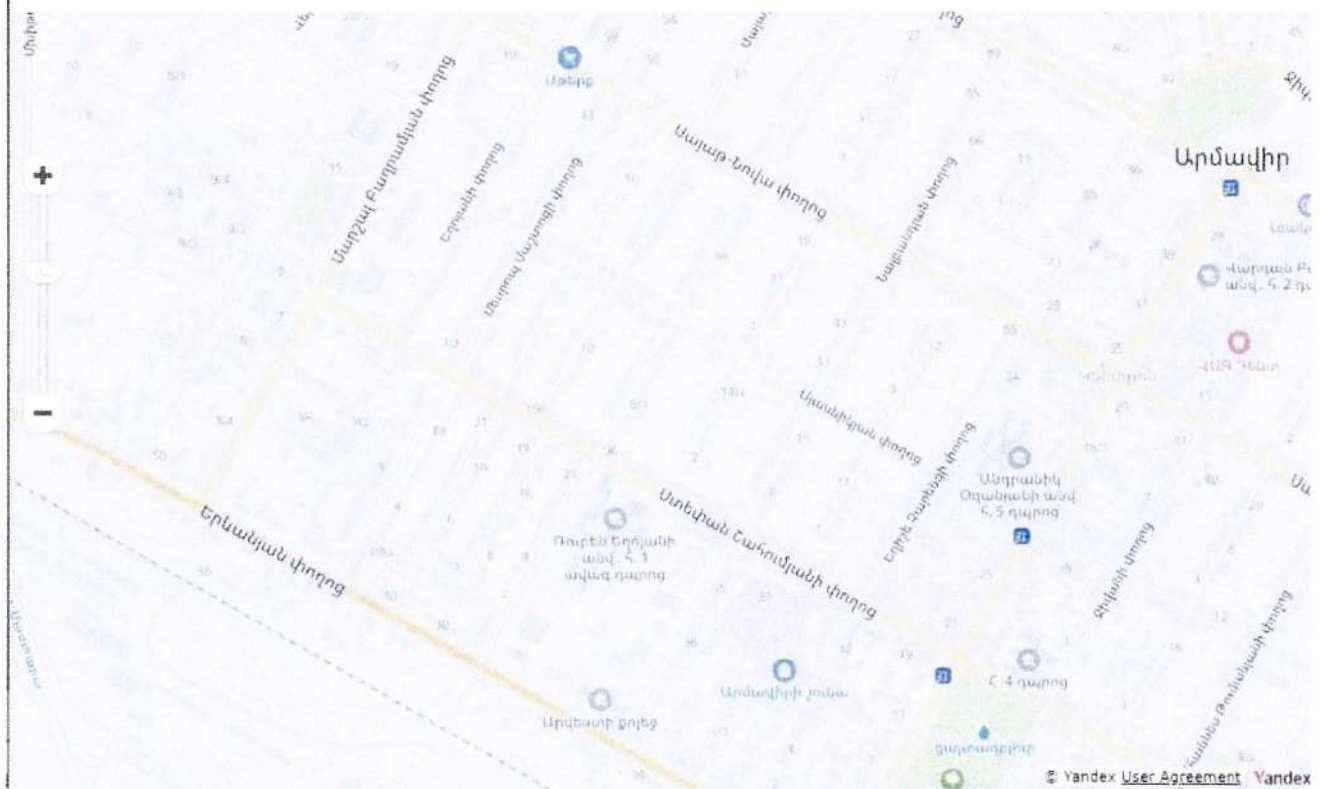
«Արմ Թռասթ» ՍՊԸ 2024 թ

գնահատող՝ Ա. Զեքեզյան
/վկայական N ԳԳ -2023-55/

Երևանյան 40ա,



улицы Егише Чаренца, Армавир



«Արմ Թուսթ» ՍՊԸ 2024 թ

գնահատող՝ Ա. Զերբեգյան
/վկայական N ԳԳ -2023-55/

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆ ՎԿԱՅԱԿԱՆ

ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՏՄԱՍԲ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻ
ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ

Սույն վկայականով հաստատվում է «2» Օգոստոսի 2018 թվականին զույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման միասնական մատյանում կատարված անշարժ զույքի նկատմամբ իրավունքի պետական գրանցումը հետևյալ տվյալներով:

1. ԳՐԱՆՑՎԱԾ ԻՐԱՎՈՒՆՔԻ ՍՈՒԲՅԵԿՏ (ՆԵՐ)

2. ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԵՎԵԼՈՒ ՎԱՅՐԸ ԵՎ ԱՆՎԱՆՈՒՄԸ

Մարզ Արմավիր, համայնք Արմավիր ք. Բաղրամյան փողոց 29 շենք, 2 բնակարան

3. ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՀԻՄՔ ՀԱՆԴԻՍԱՑՄԱՆ ՓԱՍՏԱԹՂԹԵՐԸ

Ժառանգության իրավունքի վկայագիր ըստ օրենքի հաստատված Արմավիր նոտարական տարածքում 22/03/2007թ. ս/մ 1368, ժառանգության իրավունքի վկայագիր ըստ օրենքի հաստատված Արմավիր նոտարական տարածքում 22/06/2017թ. ս/մ 3516: ս/մ 3517: ս/մ 3518

4. ՀՈՂԱՄԱՍԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ

Կադաստրային ծածկագիրը՝

Մակերեսի չափը (հա)

Նպատակային նշանակությունը՝

Գործառնական նշանակությունը կամ հողատեսքը՝

Գրանցված իրավունքի տեսակը՝

Վկայական N 02082018-04-0031, գաղտնաբառ՝ HEFBJFEVI9KB

Էջ 1

5. ՇԻՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ

1) Նպատակային նշանակությունը՝ Բնակելի

2) Բնութագրերը ըստ առանձին շինությունների

Հ/հ	Կադաստրային ծածկագիրը	Տեսակը	Մակերեսի չափը	Գրանցված իրավունքի տեսակը
1	04-001-0012-0037-029-002	Բնակարան	94,7 ք.մ.	ԸՆԴՀԱՆՈՒՐ ԲՍԺՆԱՅԻՆ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ

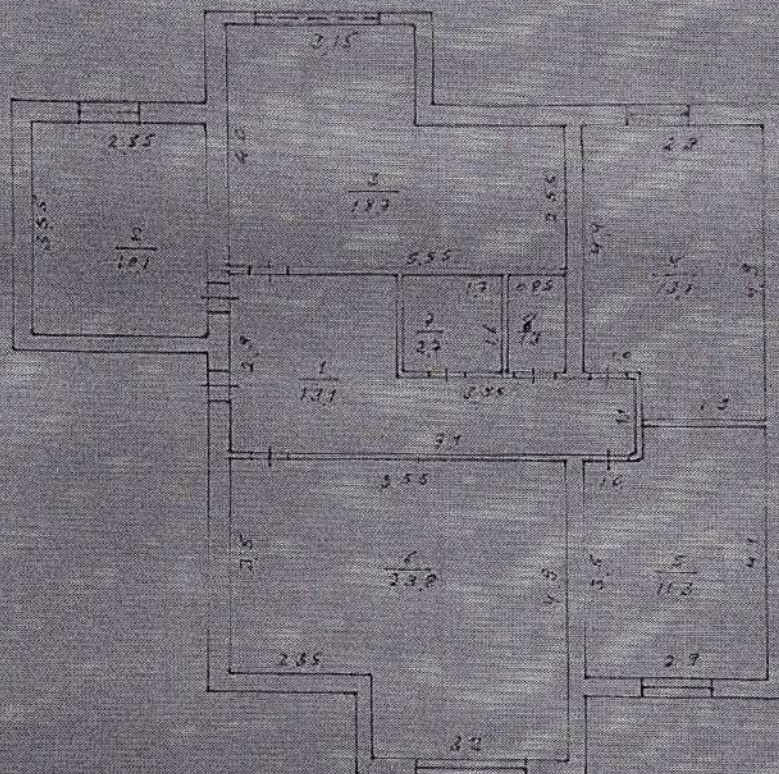
Լրացուցիչ նշումներ և տեղեկություններ

Գրանցումը իրականացնող պաշտոնատար անձի անունը, ազգանունը՝ Գեղամ Ավետիսյան
գրադեցրած պաշտոնը՝ Մարզերի միավորված ստորաբաժանման անշարժ գույքի ռեգիստր
Կ.Տ.

Վկայական N 02082018-04-0031, գաղտնաբառ՝ HEFBJFEVI9KB

Էջ 2

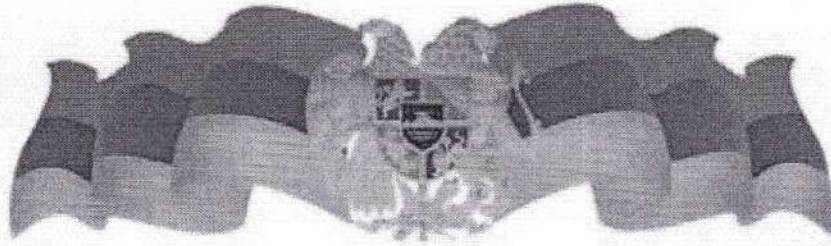
(သက်တမ်း)



Կատարող

(ပတ်ကုဒ်-ဒုတိယပိုဒ်)

ՈՐԱԿԱԿՈՐՄԱՆ ՎԿԱՅԱԿԱՆ



ՎԿԱՅԱԿԱՆ N ԳԳ-2023-55

Սույն վկայականը տրվում է
ԱՆԻ ՈՒՐԵՏՆԻ ԶԵՐՔԵԶՅԱՆԻՆ

(անունը, հայրանունը, ազգանունը)

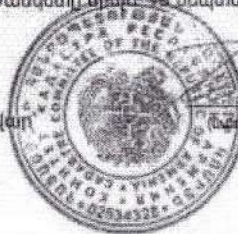


առ այն, որ նա մասնակցել է
Կադաստրի կոմիտեի կողմից
կազմակերպված
գնահատման գործունեության
որակավորման քննության:
Կադաստրի կոմիտեի ղեկավարի
2023 թվականի սեպտեմբերի 19-ի N420-L
հրամանի համաձայն տրամադրվել է

ԳՆԱՀԱՏՈՂԻ ՈՐԱԿԱԿՈՐՈՄ

Գործողության ժամկետը մինչև 19 սեպտեմբերի 2028 թ.

Կադաստրի
կոմիտեի ղեկավար



(Նախագործություն)

Սուրեն Թովմասյան
(անունը, ազգանունը)

ԿՏ

19 սեպտեմբերի 2023 թ.

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