

ԳԳԾ-08/533

07.08.2024 թ

**Հարկադիր կարարումն ապահովող ծառայությանը  
Հասցե՝ Հայաստանի Հանրապետություն,  
ք. Երևան, 0078, Հայաբյան փ. 41ա**

**Հարգելի գործընկեր**

Գնահատման պայմանագրի կարարմամբ, Ձեզ ենք ներկայացնում գնահատման ներկայացված

ընդհանուր բաժնային սեփականության իրավունքով պարկանող Մարզ Վայոց Ձոր, համայնք Գեղարաի 19-րդ փողոց 4-րդ նրբանցք 14 բնակելի տուն հասցեում գտնվող անշարժ գույքի գնահատման հաշվետվությունը:

Սույն գնահատման հաշվետվության համաձայն, գնահատման ներկայացված Մարզ Վայոց Ձոր, համայնք Գեղարաի 19-րդ փողոց 4-րդ նրբանցք 14 բնակելի տուն հասցեում գտնվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը առ 07.07.2024 թ կազմում է **8850000 (ութ միլիոն ութ հարյուր հիսուն հազար):**

Ներկայացվում է գնահատման հաշվետվությունը՝ «27» թերթ:

Տնօրեն՝  Ա. Սարգսյան

Գնահատող՝  Ա. Թովայան

Գնահատման սուբյեկտները.	
Պատվիրատու	Հարկադիր կատարումն ապահովող ծառայություն
Հասցե	Հայաստաստանի Հանրապետություն, ք. Երևան, 0078, Հալաբյան փ. 41ա
Գնահատող	«Արմ Թռասթ» ՍՊԸ
Հասցե	ՀՀ, ք. Երևան, Ռուբինյանց 31

Գնահատման օբյեկտը.
<b>Մարզ Վայոց Ձոր, համայնք Գետափ 19-րդ փողոց 4-րդ նրբանցք 14 բնակելի տուն</b>

Գնահատման առանձնահատկությունները	
Գնահատման արժեքի տեսակը	շուկայական արժեք
Գնահատման նպատակը	օտարման համար
Գնահատվող իրավունքի տեսակը	ընդհանուր բաժնային սեփականության իրավունք



## ՆԱԽԱՊԱՅՄԱՆՆԵՐ ԵՎ ՍԱՀՄԱՆԱՓՈՒԿՈՂ ԴՐՈՒՅԹՆԵՐ

Ստորև ներկայացվող պայմանները հանդիսանում են սույն հաշվետվության անքակտելի 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 տեղազննումը 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 պատասխանատվություն 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 Թռապ» 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՝ Մարզ Վայոց Ձոր, համայնք Գետափ 19-րդ փողոց 4-րդ նրբանցք 14 բնակելի տուն հասցեում գտնվող անշարժ գույքը՝ 330 քմ մակերեսով հողամաս, բնակելի տուն՝ 117 քմ, պահեստ՝ 17,2 քմ, անասնաշենք՝ 11,5 քմ, թոնրատուն՝ 19,3 քմ, ցախանոց՝ 6 քմ, ծածկ՝ 16,1 քմ:

#### **ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՆՊԱՏԱԿԸ ԵՎ ԳՈՐԾԱՌՈՒՅԹԸ**

Գնահատման նպատակը դիտարկվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքի որոշումն է՝ անշարժ գույք օտարելու համար:

Սույն հաշվետվության մեջ շուկայական արժեք հասկացությունը մեկնաբանվում է որպես՝ հաշվարկային դրամական մեծություն, 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 առաջադրանքով, որը հետևյալն է. Անշարժ գույքի օտարման նպատակով գնահատել

ընդհանուր բաժնային սեփականության իրավունքով պատկանող՝ Մարզ Վայոց Ձոր, համայնք Գետափ 19-րդ փողոց 4-րդ նրբանցք 14 բնակելի տուն հասցեում գտնվող, անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վկայական թիվ 19092016-10-0005, տրված 19.09.2016 թ ընդգրկված անշարժ գույքը և որոշել շուկայական արժեքը՝ տեղազննման ժամանակ եղած ապրանքային վիճակով:

#### **ԳՆԱՀԱՏՎՈՂ ԱՆՇԱՐժ ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՏՄԱՄԲ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐՆ ՈՒ ՍԱՀՄԱՆԱՓԱԿՈՒՄՆԵՐԸ**

Անշարժ գույքի գնահատման համար օգտագործված փաստաթղթերի ցանկ.



- Անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վկայական ' թիվ 19092016-10-0005, տրված 19.09.2016 թ,
- համաձայն որի դիտարկվող անշարժ գույքը ընդհանուր բաժնային սեփականության իրավունքով պատկանում է

Ըստ պատվիրատուի կողմից ներկայացված փաստաթղթերի գնահատվող անշարժ գույքի նկատմամբ այլ իրավունքներ և սահմանափակումներ չկան:  
 Գնահատվում է անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի ամբողջ փաթեթը:

**ԱՇԽԱՏԱՆՔՆԵՐԻ ԿԱՏԱՐՄԱՆ ԺԱՄԱՆԱԿԱՀԱՏՎԱԾԸ, ՏԵՂԱՋՆՆՄԱՆ և ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԱՄՍԱԹԻՎԸ**

Տեղագնության ամսաթիվն է՝ 07.07.2024 թ:  
 Գնահատման ամսաթիվն է՝ 07.07.2024 թ:  
 Գնահատման աշխատանքները կատարվել են՝ 07.07.2024 թ- 07.08.2024 թ:

**ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՊԱՏՎԻՐԱՏՈՒ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ**

**Անվանում**   Հարկադիր կատարումն ապահովող  
**Հասցե**   ծառայություն  
   Հայաստաստանի Հանրապետություն, ք. Երևան,  
   0078, Հալաբյան փ. 41ա

**ԳՆԱՀԱՏՈՒՄՆ ԻՐԱԿԱՆԱՑՆՈՂ ԿԱԶՄԱԿԵՐՊՈՒԹՅԱՆ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ**

**Անվանումը**   «Արմ Թռասթ» ՍՊԸ  
**Գտնվելու վայրը**                                 ՀՀ, ք. Երևան, Ռուբինյանց 31  
**Տնօրեն**   Ա. Ստեփանյան

**ԳՆԱՀԱՏՈՂ ՄԱՍՆԱԳԵՏ     Սուրեն Թոփայան (այսուհետ՝ գնահատող)**

**Վկադիմիր Գրիգորյան ԳԳ-2024-3**


Սույն գնահատությունն իրականացնողն ունի բարձրագույն տնտեսագիտական կրթություն և 21.12.2022 թ-ին «Գնահատման գործունեության մասին» ՀՀ օրենքով սահմանված կարգով անցել է որակավորման քննություն և ստացել գնահատողի մասնագիտական որակավորում (գնահատողի վկայական N ԳԳ-2022-62) :

**ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԳՈՐԾՆՆԹԱՅԸ**

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.

«Արմ Թռասթ» ՍՊԸ     2024 թ

գնահատող՝ Ս. Թոփայան  
 վկայական N ԳԳ-2022-62/ 

- 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:

#### **ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՄՈՏԵՑՈՒՄՆԵՐԸ ԵՎ ՄԵԹՈԴՆԵՐԸ**

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

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

Գնահատման մոտեցումների և մեթոդների ընտրության նպատակն է գտնել առավել հարմար մեթոդ կոնկրետ հանգամանքներում: 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:

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:

Գնահատողը պատասխանատվություն է կրում յուրաքանչյուր գնահատման առաջադրանքի համար համապատասխան մեթոդի (մեթոդների) ընտրության համար:

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:

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:

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:

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:

Առկա է ծախսային մոտեցման երեք մեթոդ՝ ծախսերի փոխարինման մեթոդ, որն արտացոլում է համարժեք օգտակարությամբ նմանատիպ օբյեկտի ստեղծման ծախսերի հաշվարկման միջոցով որոշվող արժեքը, ծախսերի վերարտադրման մեթոդ, որն արտացոլում է օբյեկտի ճշգրիտ նմանակի վերստեղծման ծախսերի հաշվարկման միջոցով որոշվող արժեքը և բաղադրիչային մեթոդ, որի միջոցով օբյեկտի առանձին բաղադրիչ մասերի արժեքները գումարելով հաշվարկվում է գնահատվող օբյեկտի արժեքը:



**Գնահատման ծախսային մոտեցում** – այս մոտեցման կիրառումը հիմնավորված է, քանի որ կան բավարար չափով շուկայական տվյալներ առկա կառույցների վերարատադրման կամ փոխարինման ծախսերի, ինչպես նաև կուտակված մաշվածության որոշելու համար:

**Համեմատական մոտեցում** – այս մոտեցման կիրառումը հիմնավորված է, քանի որ առկա են բաց և մրցակցային շուկայում վաճառված, ինչպես նաև ազատ շուկայում հրապարակայնորեն վաճառահանված համանման և համադրելի գույքերի վերաբերյալ բավարար տեղեկատվություն: Հնարավոր է կատարել շուկայական գների վերլուծություն, իրականացնել համապատասխան ճշգրտումներ:

**Եկամտային մոտեցում** – այս մոտեցման կիրառումը հիմնավորված չէ, քանի որ նմանատիպ գույքերի վարձակալության վերաբերյալ տվյալները բացակայում են, առկա չեն մեթոդի կիրառման համար անհրաժեշտ և բավարար քանակի տվյալներ:

**ԳՆԱՀԱՏՎՈՂ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԲՆՈՒԹԱԳԻՐԸ**

Համաձայն անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վկայականի 330 քմ մակերեսով բնակավայրերի, բնակելի կառուցապատման նշանակության հողամասի վրա առկա է՝ բնակելի տուն՝ 117 քմ մակերեսով, պահեստ՝ 17,2 քմ, անասնաշենք՝ 11,5 քմ, թոնրատուն՝ 19,3 քմ, ցախանոց՝ 6 քմ, ծածկ՝ 16,1 քմ մակերեսներով: Գնահատվող գույքը երկհարկանի բնակելի տուն է: Ներքին հարդարանքը միջին աստիճանի է:

Աղյուսակ 1

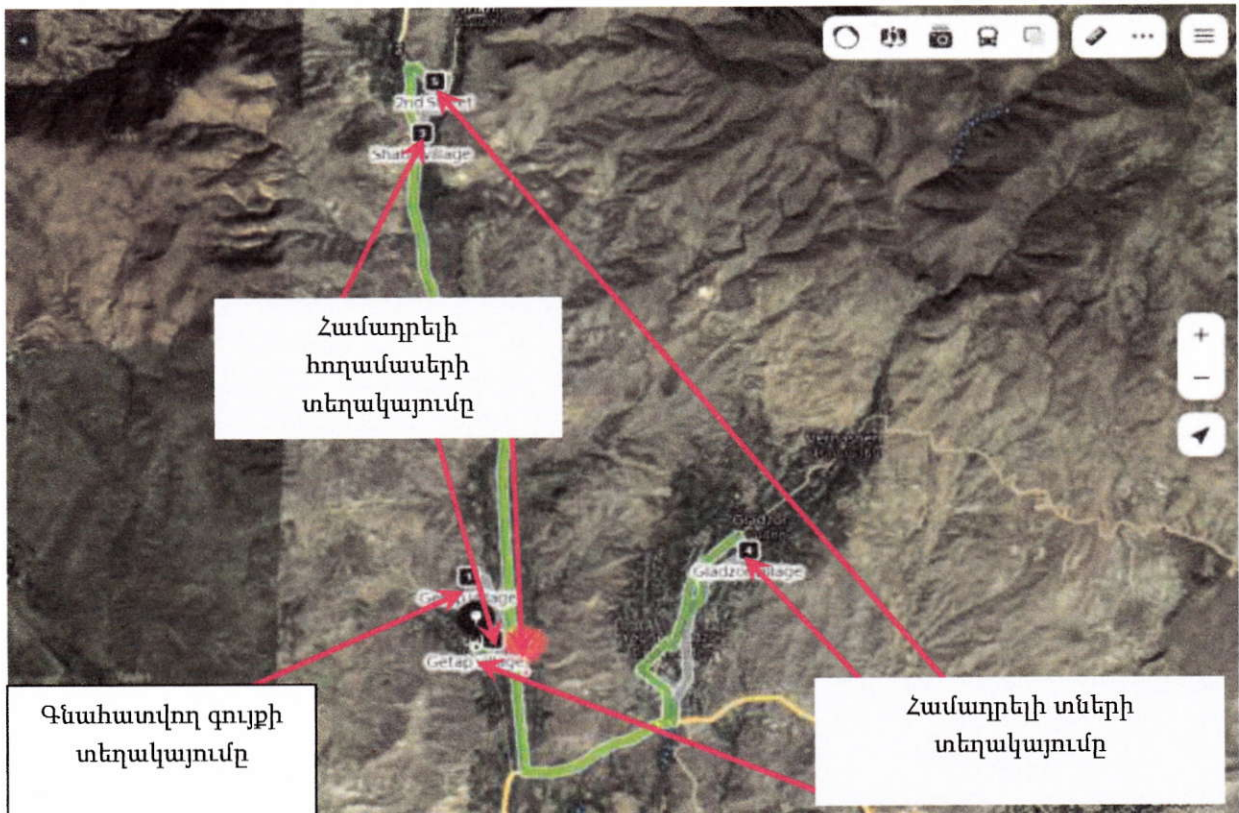
<b>Հասցե</b>	Մարզ Վայոց Ձոր, համայնք Գետափ 19-րդ փողոց 4-րդ նրբանցք 14 բնակելի տուն
<b>Սեփականատերեր</b>	
<b>Սեփ. Իրավ. Գրանց. Վկայականի համարը</b>	19092016-10-0005
<b>Սեփ. Իրավ. Գրանց. Վկայականի տրման ամսաթիվը</b>	19.09.2016 թ
<b>Տեղադրությունը</b>	միջին
<b>Դիրքը</b>	միջին
<b>Տարածաշրջանի գրավչությունը</b>	միջին
<b>Տրանսպորտային մատչելիությունը</b>	գրունտային/բավարար
<b>Մեքենաների կայանման հարմարավետությունը</b>	ունի կայանատեղի
<b>Հեռավորությունը հասար. Սպասարկ. Օբյեկտներից</b>	400 մ շառավղով
<b>Այլ տեղեկատվություն</b>	չունի
<b>Հողամասի նպատակային նշանակությունը</b>	բնակավայրերի
<b>Գործառնական նշանակությունը</b>	բնակելի կառուցապատման
<b>Հողամասի նկատմամբ գրանցված իրավունք</b>	ընդհանուր բաժնային սեփականության
<b>Սահմանափակումներ</b>	այլ սահմանափակումներ չունի
<b>Հողամասի մակերեսը քմ</b>	330
<b>Ճակատային եզրագիծը</b>	երկրորդային փողոցի հետ
<b>Կառուցապատման չափորոշիչները</b>	լավ
<b>Թեքությունը</b>	հարթ
<b>Այլ տեղեկատվություն</b>	ունի պահեստ, անասնաշենք,



	թոնրատուն, ցախանոց, ծածկ
<b>Շինությունների նկատմամբ գրանցված իրավունք</b>	ընդհանուր բաժնային սեփականության
<b>Շինության կառուցվածքը</b>	քարե
<b>Շինության կառուցման տարեթիվը</b>	1980-1990-ական թթ
<b>Շինության ընդհանուր տեխնիկական վիճակը</b>	միջինից բարձր
<b>Շինության միջհարկային ծածկը</b>	երկաթբետոնե
<b>Վթարայնության աստիճան</b>	տեղեկատվություն առկա չէ
<b>Տանիքը</b>	ասբոշիֆեր
<b>Առաստաղի բարձրությունը</b>	2,3-2,8 մ
<b>Արտաքին պատերը</b>	քարե
<b>Արտաքին հարդարումը</b>	չունի
<b>Հիմնական շինության ներքին ընդհանուր մակերեսը քմ</b>	117
<b>Հիմնական շինության հարկայնությունը</b>	երկհարկանի
<b>Լուսամուտները</b>	մետաղապլաստե
<b>Արտաքին լուսամուտների ընդհանուր վիճակը</b>	միջինից բարձր
<b>Միջսենյակային դռները</b>	փայտե
<b>Սենյակները</b>	հատակը՝ սալիկապատ, բետոնե, լամինատե
	պատերը՝ ներկած
	առաստաղը՝ ներկած
	միջին
<b>Խոհանոցը</b>	հատակը՝ սալիկապատ
	պատերը՝ ներկած
	առաստաղը՝ ներկած
	միջին
<b>Միջանցքը</b>	հատակը՝ սալիկապատ
	պատերը՝ ներկած
	առաստաղը՝ ներկած
	միջին
<b>Ենթակառուցվածքներ</b>	առկա են
<b>Ջեռուցումը</b>	վառարանով
<b>Ներքին ընդհանուր վիճակի գնահատականը</b>	միջին
<b>Հիմնական շինության նպատակային նշանակությունը</b>	բնակելի
<b>Հիմնական շինության տեսակը</b>	բնակելի տուն
<b>Գույքի տիպ, նկարագրություն</b>	Գնահատվող անշարժ գույքը բնակելի կառուցապատման հողամասի վրա կառուցված երկհարկանի բնակելի տուն է:



**ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՏԵՂԱԴՐՈՒԹՅԱՆ ՔԱՐՏԵԶԱՅԻՆ ԴՐԱԳ**



<https://yandex.com/maps/?l=sat%2Cskl&ll=45.345043%2C39.759141&mode=routes&rtxt=~39.772489%2C45.303585&rtt=auto&ruri=~&z=13>

**Լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման փարբերակ**

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 ներկայացված անշարժ գույքի լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման տարբերակը հանդիսանում է դրա ընթացիկ օգտագործման տարբերակը:

## ՀՈՂԱՄԱՍԻ ՇՈՒԿԱՅԱԿԱՆ ԱՐԺԵՔԻ ՀԱՇՎԱՐԿԸ

Հողամասի շուկայական արժեքը հիմնականում որոշվում է հետևյալ մոտեցումներով.

- 1) համեմատական մոտեցումով,
- 2) հողամասի մնացորդային արժեքի հաշվարկման մեթոդով,
- 3) եկամտային մոտեցումով,
- 4) նորմատիվ-իրավական ակտերով սահմանված գործող մեթոդիկաների կիրառմամբ:

Շենքերի և շինությունների վերարտադրման (կամ փոխարինման) ծախսերը որոշվում են.

- 1) համապատասխան մասնագիտացված նորմատիվային տեղեկագրերում ներկայացված կամ հավաստի այլ աղբյուրներից ստացված տվյալների հիման վրա:
- 2) գնահատման ամսաթվի դրությամբ շուկայական գներով այն ծախսերի հաշվարկմամբ, որոնք անհրաժեշտ են նույնատիպ նոր շենքի (կամ շինության) կառուցման համար՝ օգտագործելով գնահատվող շենքի (կամ շինության) կառուցման համար օգտագործված նյութերը և տեխնոլոգիաները կամ այն ծախսերի հաշվարկմամբ, որոնք անհրաժեշտ են գնահատվող շենքին (կամ շինությանը) համապատասխանող օգտակարությամբ նոր շենքի (կամ շինության) (Ժամանակակից պահանջներին համապատասխանող փոխարինիչի) կառուցման համար:
- 3) միևնույն շուկայական պայմաններում նմանատիպ շենքերի (կամ շինությունների) կառուցման համար շինարարության պայմանագրերում նշված արժեքի տվյալների հիման վրա:

Հաշվի առնելով դիտարկվող տարածքում կառուցապատումների խտությունը, ազատ հողամասերի վաճառքների և առաջարկի առկայությունը, հողամասի արժեքը որոշվել է համեմատական մոտեցմամբ: Այս մոտեցմամբ շուկայական արժեքի որոշման էությունը կայանում է նրանում, որ վերլուծվում են վաճառված կամ վաճառահանված համեմատելի հողամասերը, համեմատվում են գնահատվող հողամասի հետ, կատարվում են համապատասխան ուղղումներ գնահատվող և համեմատվող օբյեկտների գոյություն ունեցող տարբերությունների համար:

Հողամասի շուկայական արժեքի մասին հիմնավորված եզրակացության հանգելու համար հաշվի են առնվել համապատասխան նշանակության հողերի հետևյալ գործոնները.

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

- կառուցապատման չափորոշիչները և սահմանափակումները, ենթակառուցվածքների առկայությունը և հնարավորությունը,
- չափերը (մակերես, լայնություն, երկարություն, երկրաչափական կառուցվածք, ճակատային մասը),
- տեղադրությունը և դիրքը,
- թեքությունը,
- տրանսպորտային մատչելիությունը,
- մեքենաների կայանման հարմարավետությունը:

Հողամասի շուկայական արժեքի հաշվարկը ներկայացված է աղյուսակ 2 – ում

Աղյուսակ 2

	Գնահատվող հողամաս	Համեմատական 1	Համեմատական 2	Համեմատական 3
Համեմատության տարրերը	Մարզ Վայոց Ձոր, համայնք Գետափ 19-րդ փողոց 4-րդ նրբանցք 14 բնակելի տուն	Վայոց Ձոր, Շատին	Վայոց Ձոր, Գետափ	Վայոց Ձոր, Գետափ
Տեղեկատվության աղբյուրը	Գնահատում	<a href="https://www.list.am/item/20339610">https://www.list.am/item/20339610</a>	<a href="https://www.list.am/item/21253648">https://www.list.am/item/21253648</a>	<a href="https://www.list.am/item/21377117">https://www.list.am/item/21377117</a>
Վաճառքի / առաջարկի գինը դրամ	-	7759400	5819550	3879700
Վաճառքի / առաջարկի գինը դրամ/քմ	-	2586	2739	2895
Սակարկելիություն	գնահատում	սակարկելի է	սակարկելի է	սակարկելի է
Որդրման մեծությունը		-10%	-10%	-10%
Որդրված արժեքը դրամ/քմ		2328	2465	2606
Վաճառքի / առաջարկի ամիսը	07.07.2024 թ	07.2024 թ	07.2024 թ	07.2024 թ
Որդրման մեծությունը		0%	0%	0%
Որդրված արժեքը դրամ/քմ		2328	2465	2606
Գույքային իրավունքները	ընդհանուր բաժնային սեփականության	սեփականություն	սեփականություն	սեփականություն
Որդրման մեծությունը		0%	0%	0%
Որդրված արժեքը դրամ/քմ		2328	2465	2606
Նպատակային նշանակությունը	բնակավայրերի	բնակավայրերի	բնակավայրերի	բնակավայրերի
Որդրման մեծությունը		0%	0%	0%
Որդրված արժեքը դրամ/քմ		2328	2465	2606
Գործառնական նշանակությունը	բնակելի կառուցապատման	բնակելի կառուցապատման	բնակելի կառուցապատման	բնակելի կառուցապատման
Որդրման մեծությունը		0%	0%	0%
Որդրված արժեքը դրամ/քմ		2328	2465	2606
Կառուցապատման չափորոշիչները	լավ	լավ	լավ	լավ
Որդրման մեծությունը		0%	0%	0%
Որդրված արժեքը դրամ/քմ		2328	2465	2606



Սահմանափակումները	այլ սահմանափակումներ չունի	սահմանափակումներ չունի	սահմանափակումներ չունի	սահմանափակումներ չունի
Ուղղման մեծությունը 1 քմ		0%	0%	0%
Ուղղված արժեքը դրամ/քմ		2328	2465	2606
<b>Թերությունը</b>	<b>հարթ</b>	<b>հարթ</b>	<b>հարթ</b>	<b>հարթ</b>
Ուղղման մեծությունը		0%	0%	0%
Ուղղված արժեքը դրամ/քմ		2328	2465	2606
<b>Ճակատային եզրագիծը</b>	<b>երկրորդային փողոցի հետ</b>	<b>երկրորդային փողոցի հետ</b>	<b>երկրորդային փողոցի հետ</b>	<b>երկրորդային փողոցի հետ</b>
Ուղղման մեծությունը		0%	0%	0%
Ուղղված արժեքը դրամ/քմ		2328	2465	2606
<b>Տեղադրությունը</b>	<b>միջին</b>	<b>միջին</b>	<b>միջին</b>	<b>միջին</b>
Ուղղման մեծությունը		0%	0%	0%
Ուղղված արժեքը դրամ/քմ		2328	2465	2606
<b>Դիրքը</b>	<b>միջին</b>	<b>միջին</b>	<b>միջին</b>	<b>միջին</b>
Ուղղման մեծությունը		0%	0%	0%
Ուղղված արժեքը դրամ/քմ		2328	2465	2606
<b>Ենթակառուցվածքների առկայությունը և հնարավորությունը</b>	<b>առկա են</b>	<b>ունի հնարավորություն</b>	<b>ունի հնարավորություն</b>	<b>ունի հնարավորություն</b>
Ուղղման մեծությունը		0%	0%	0%
Ուղղված արժեքը դրամ/քմ		2328	2465	2606
<b>Տրանսպորտային մատչելիությունը</b>	<b>գրունտային/բավարար</b>	<b>գրունտային/բավարար</b>	<b>գրունտային/բավարար</b>	<b>գրունտային/բավարար</b>
Ուղղման մեծությունը		0%	0%	0%
Ուղղված գինը դրամ/քմ		2328	2465	2606
<b>Այլ գործոններ</b>	<b>չունի</b>	<b>չունի</b>	<b>չունի</b>	<b>չունի</b>
Ուղղման մեծությունը		0%	0%	0%
Ուղղված արժեքը դրամ/քմ		2328	2465	2606
<b>Հողամասի մակերեսը քմ</b>	<b>330,00</b>	<b>3000</b>	<b>2125</b>	<b>1340</b>
Ուղղման մեծությունը		5%	5%	3%
Ուղղված արժեքը դրամ/քմ		2444	2588	2684
<b>Կշռային գործակից</b>		0,333	0,334	0,333
<b>Հողամասի շուկայական արժեքը (դրամ/քմ)</b>				<b>2572</b>
<b>Հողամասի շուկայական արժեքը (դրամ)</b>				<b>848781</b>
<b>Կլորացված՝</b>				<b>850000</b>

## ՇԵՆՔ-ՇԻՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ՎԵՐԱՐՏԱԴՐՄԱՆ ԱՐԺԵՔԻ ՀԱՇՎԱՐԿԸ

Վերարտադրման արժեքը՝ դա նույն նյութերով և տեխնոլոգիայով նույնանման անշարժ գույքի վերականգնման համար անհրաժեշտ շուկայական գներով հաշվարկված ծախսերի հանրագումարն է գնահատման ամսաթվի դրությամբ՝ հաշվի առած կուտակված մաշվածությունը:

Անշարժ գույքի գնահատման նպատակով վերականգնման ծախսերը հաշվարկվում են որպես ուղղակի, անուղղակի ծախսերի և ձեռնարկատիրական (կառուցապատողի) շահույթի հանրագումար: Վերականգնման ծախսերի հաշվարկների ընթացքում Գնահատողի կողմից կատարվել է շինության կառուցման համար անհրաժեշտ ծախսերի հաշվարկը, ըստ ՀՀ Քաղաքաշինության Նախարարության «Գնագոյացման Կոնսուլտացիոն Կենտրոն» ՓԲԸ-ի 2009թ. հրատարակված ՇԱԽՅ-ի: Շենքերի, կառուցվածքների և շինարարական աշխատանքների տեսակների արժեքի խոշորացված ցուցանիշները (ՇԱԽՅ) առաջարկվում են ՀՀ տարածքում



կապիտալ շինարարության ծրագրերի, նախագծային և նախագծային փաստաթղթերի մշակման ընթացքում շենքերի և կառուցվածքների շինարարության հաշվարկային արժեքի որոշմամբ, ինչպես նաև գոյություն ունեցող կառույցների նախնական գնահատման համար: ՇԱԽՑ-ի մշակման համար հիմք է հանդիսացել հանրապետությունում շուկայի ուսումնասիրության և ամփոփման արդյունքները և 1984թ. նորմաներով սահմանված հաշվարկային ցուցանիշները: Ձեռնարկատիրական շահույթի մեծությունը՝ 0 %, որոշվել է շուկայական խտացման եղանակով վերլուծության հիման վրա:

ՇԱԽՑ-ում հաշվի են առնված անմիջապես աշխատանքների կատարման հետ կապված ծախսերը, սոց. հատկացումները, կառավարման ապարատի պահպանման (վերադիր ծախսերը) կապալառու կազմակերպությունների շահույթը 10%-ի չափով:

Գնահատողի կողմից կիրառվել է դրամ/դոլար փոխարժեքը (Գթ 1.2713) և շինարարական նյութերի ու աշխատուժի թանկացումը/էժանացումը (1) հաշվի առնող գործակիցներ (ՇԱԽՑ հաշվարկման պահին ԱՄՆ դոլարի փոխարժեքը կազմել է 305),

Շենք-շինությունները ընտրված ՇԱԽՑ անալոգի հետ բավարար չափով համապատասխանում են, ուստի անալոգի հետ համապատասխանեցման գործակիցը ընդունվել է 1:

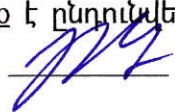
Անուղակի ծախսերի հաշվարկը ներկայացված է ստորև աղյուսակում՝ Աղյուսակ 3

Անուղակի ծախսերը $\Sigma_{անուղ.}$ ՝ % ուղակի ծախսերից	
Նախագծման, նախահաշվի կազմման, պարտադիր փորձաքննության, (հատուկ նախագծով իրականացվող բնակելի շենք)	3.10%
Տեխնիկական վերահսկողության ծախսերը	1.20%
Հեղինակային վերահսկողության ծախսերը	0.80%
Շինմոնտաժային աշխատանքների ավարտից հետո գոյացած աղբի տեղափոխում	0.15%
Խորհրդատվությունների, իրավաբանական, հաշվապահական և աուդիտորական, ծառայությունների վճարները	1.00%
Շինարարության ֆինանսավորման հետ կապված ծախսերը,	0.00%
Գովազդի, շուկայի մարքեթինգի և օբյեկտի վաճառքի հետ կապված ծախսերը վերականգնման ծախսերից	0.50%
Ձեռնարկատիրոջ վարչական և այլ ծախսերը	2%
<b>Ընդամենը անուղակի ծախսերը Կ1+Կ2+Կ3+Կ4+Կ5+Կ6+Կ7+Կ8</b>	<b>5.15%</b>

$$\text{Գհամ} = 1.2713 \times 1 \times 1 \times 1.0515 = 1.34$$

Կախված գնի կորստի առաջացման պատճառներից մաշվածության տիպերը երեքն են՝

**Ֆիզիկական մաշվածությունը** դա շենքերի, շինությունների բաղադրիչների սկզբնական հատկանիշների կորստի հետևանքով արժեքի նվազումն է: Ֆիզիկական մաշվածության արդյունքում գնի կորուստ է առաջանում բնական ֆիզիկական ձերացման և բնության ուժերի ազդեցությամբ: Նմանատիպ տեխնիկական տվյալներով շինությունների համար, կախված նրանց կոնստրուկտիվ տարրերի տեսակից և շահագործման պայմաններից տարեկան չվերականգնվող ֆիզիկական մաշվածության մեծությունն կազմում է մոտ 0.5%-1 %, Ֆիզիկական մաշվածությունը հաշվարկելիս գնահատողը առաջնորդվել է ՀՀ Քաղաքաշինության նախարարության «Բնակելի, հասարակական և արտադրական շենքերի ու շինությունների տեխնիկական վիճակի հետազոտության մեթոդական ցուցումներ»-ով: Նման տեխ. տվյալներով շենքերը կարող են ծառայել 125 տարի: Մաշվածության այս տեսակն որոշելիս հիմք է ընդունվել նաև տեսողական



գնման արդյունքում մեր կողմից որոշված ինչպես մնացորդային, այնպես էլ շինությունների էֆեկտիվ տարիքը:

**Գործառնական մաշվածությունը** դա շենքերի, շինությունների արժեքի նվազումն է կապված տեխնիկական նորարարությունների, ժամանակակից պահանջներին անհամապատասխանության և գործառնական նշանակությամբ օգտագործման կորստով: Շինություններն իրենց տեխնիկական պարամետրերով ընդհանուր առմամբ համապատասխանում են շինարարական ստանդարտներին, սակայն ինչպես գնահատվող շինությունները, այնպես էլ ՇԱԽՑ բերված անալոգները չեն բավարարում ժամանակակից պահանջներին: Ուսումնասիրությունները փաստում են, որ ՀՀ-ում գնահատման ժամանակահատվածին համապատասխան նոր կառուցվող շենք-շինություններն կառուցվում են հիմնականում նույնանման կոնստրուկտիվ նյութերով ելնելով վերոգրյալից այդ շինությունների համար գործառնական մաշվածությունը գնահատվել է 0%՝ վերականգնման ծախսերի, ձեռնարկատիրական շահույթի և ԱԱՀ-ի գումարային մեծությունից:

**Տնտեսական մաշվածությունը** դա արտաքին միջավայրի պայմանների փոփոխության արդյունքում շենքերի, շինությունների արժեքի նվազումն է: Բնակելի նշանակությամբ շինությունների տնտեսական մաշվածքը հաշվարկվել է նրանց կառուցման և վաճառքի (առաջարկի) գների համադրությամբ: Այն հաշվարկվել է նմանատիպ օբյեկտների տվյալների հիման վրա: Գնահատողի կողմից տնտեսական մաշվածության հաշվարկման նպատակով հիմք է ընդունվել տվյալ տարածաշրջանում բնակելի նշանակության անշարժ գույքի շուկայական գների ուսումնասիրությունները, վերլուծությունները՝ համեմատելով դրանք նմանատիպ շենքերի կառուցման համար կատարվող ծախսերի հետ, ինչի արդյունքում պարզվել է, որ տվյալ տարածքում նմանատիպ շինությունները վաճառվում են պակաս նրանց կառուցման համար անհրաժեշտ ընդհանուր գումարից: Վերլուծության արդյունքում տնտեսական մաշվածությունը գնահատվել է 25%՝ վերականգնման ծախսերի, ձեռնարկատիրական շահույթի և ԱԱՀ-ի գումարային մեծությունից:

Շենք-շինությունների վերարտադրման արժեքի հաշվարկը նվազեցված մաշվածություններով և անշարժ գույքի արժեքը հաշվարկված ծախսային մեթոդով ներկայացված են ստորև աղյուսակներում՝

**Վերականգնման ծախսերի հաշվարկ** Աղյուսակ 4

Հ/Հ	Անվանումը / ՇԱԽՑ անալոգը/	Չափի միավորը	Չափը	Շինարարության արժեքը /դրամ/	Գ համ.	Վերականգնման ծախսերը
1	Երկհարկանի բնակելի տուն ԳՈՒ 30	խմ	306,15	25580	1,34	10474719
	ԱԱՀ	20%				2094944
2	պահեստ ԳՈՒ 111	խմ	39,56	17710	1,34	938814
	ԱԱՀ	20%				187763
3	անասնաշենք ԳՈՒ 111	խմ	26,45	17710	1,34	627696
	ԱԱՀ	20%				125539
4	թոնրատուն ԳՈՒ 111	խմ	44,39	17710	1,34	1053437
	ԱԱՀ	20%				210687
5	ցախանոց	քմ	6	12000	1,00	72000
	ԱԱՀ	20%				14400
6	ծածկ	քմ	16,1	12000	1,00	193200



	ԱԱՀ	20%			38640
	Ներքին հարդարանք				1755000
	Ընդամենը			.	17786839
	Ձեռնարկատիրական շահույթ %	0%			0
	<b>Ընդամենը</b>		գումար		17786839

Աղյուսակ 5

Կարճաժամկետ ծառայության տարրերի վերացվող մաշվածության հաշվարկ						
Գ/Գ	Աշխատանքի անվանումը	Շենքերի արժեքի մոտավոր խոշորացված կառուցվածքը /տոկոսային արտահայտությամբ/	Շինարարության խոշորացված կառուցվածքը /գումարային արտահայտությամբ/	Կարճաժամկետ ծառայության տարրերի ֆիզիկական մաշվածությունը կամ չկատարված աշխատանքները	Մնացորդային արժեքը դրամ	Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը կամ չկատարված աշխատանքները
		%	ԳՂ դրամ	%	ԳՂ դրամ	ԳՂ դրամ
2	Հողային աշխատանքներ	3,00%	533605	0%	533605	0
3	Հիմքեր	5,80%	1031637	0%	1031637	0
4	Պատեր և միջնապատեր	37,50%	6670065	5%	6336561	333503
5	Միջհարկային ծածկ և աստիճաններ	12,50%	2223355	15%	1889852	333503
6	Տանիք	5,20%	924916	35%	601195	323720
7	Հարդարման աշխատանքներ	17,50%	3112697	30%	2178888	933809
8	Դռներ, պատուհաններ	10,00%	1778684	25%	1334013	444671
9	Սանտեխն. աշխատանքներ	5,70%	1013850	20%	811080	202770
10	Էլեկտրամոնտաժային աշխատանքներ	1,50%	266803	20%	213442	53361
11	Այլ աշխատանքներ	1,30%	231229	20%	184983	46246
12	<b>Ընդամենը</b>	<b>100%</b>	<b>17786839</b>		<b>15115256</b>	<b>2671583</b>

Աղյուսակ 6

Կարճաժամկետ ծառայության տարրերի չվերացվող մաշվածության հաշվարկ						
Հ/Հ	Աշխատանքի անվանումը	Կարճակյաց տարրերի արժեքը ներառյալ չվերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը	Իրական ծառայության ժամկետը	Նորմատիվային ծառայության ժամկետը	Մաշվածության գործակիցը	Մաշվածությունը
		ՀՀ դրամ	տարի	տարի		ՀՀ դրամ
1	Տանիք	601195	30	50	0,60	360717
2	Հարդարման աշխատանքներ	2178888	20	30	0,67	1452592
3	Դռներ, պատուհաններ	1334013	15	30	0,50	667006
4	Սանտեխն. աշխատանքներ,	811080	10	20	0,50	405540
5	Էլեկտրամոնտաժային աշխատանքներ	213442	20	30	0,67	142295
6	Այլ աշխատանքներ	184983	20	40	0,50	92492
7	<b>Ընդամենը</b>	<b>5 323 601</b>				<b>3 120 642</b>

Աղյուսակ 7

Երկարաժամկետ ծառայության տարրերի չվերացվող մաշվածության հաշվարկը		
Հ/Հ	Արժեքի անվանումը	ՀՀ դրամ
1	Վերականգնման ծախսեր և ձեռնարկատիրական շահույթ	17 786 839
2	Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը կամ չկատարված աշխատանքները	2 671 583





3	Կարճակյաց ծառայության տարրերի արժեքը ներառյալ չվերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը	5 323 601
4	Երկարակյաց տարրերի արժեքը չվերացվող ֆիզիկական մաշվածությունով	9 791 655
5	Շահագործման փաստացի ժամկետը /տարի/	30
6	Շահագործման նորմատիվային ժամկետը /տարի/	125
7	Մաշվածության գործակիցը (5/6)	0,24
8	<b>Երկարաժամկետ ծառայության տարրերի չվերականգնվող մաշվածությունը (4x7)</b>	<b>2 349 997</b>

Աղյուսակ 8

Ընդհանուր ֆիզիկական մաշվածության հաշվարկը		
Հ/Հ	Մաշվածության տեսակը	ՀՀ դրամ
1	Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը կամ չկատարված աշխատանքները	2 671 583
2	Կարճաժամկետ ծառայության տարրերի չվերացվող մաշվածությունը	3 120 642
3	Երկարաժամկետ ծառայության տարրերի չվերացվող մաշվածությունը	2 349 997
4	<b>Ընդամենը</b>	<b>8 142 222</b>

Աղյուսակ 9

Հ/Հ	Անվանացանկ	Ընդհանուր ֆիզիկական մաշվածություն	Ընդհանուր գործառնական մաշվածություն	Ընդհանուր տնտեսական մաշվածություն	կուտակված մաշվածություն	վերարտադրման արժեք /ՀՀ դրամ
1	Երկհարկանի բնակելի տուն ԳՈՒ 30	45,78%	0%	25%	7458210	5111453
2	պահեստ ԳՈՒ 111	45,78%	0%	25%	668454	458123
3	անասնաշենք ԳՈՒ 111	60,00%	0%	25%	527264	225970
4	թոնրատուն ԳՈՒ 111	45,78%	0%	25%	750068	514056
5	ցախանոց	60,00%	0%	25%	60480	25920
6	ծածկ	60,00%	0%	25%	162288	69552
	Ներքին հարդարանքը					1755000
	<b>Ընդհանուր արժեքը</b>				<b>9626764</b>	<b>8160074</b>

Աղյուսակ 10

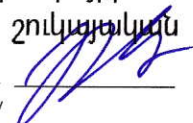
Հ/Հ	Ցուցանիշի անվանումը	ՀՀ դրամ
1	Վերականգնման ծախսեր և ձեռնարկատիրական շահույթ	17786839
2	Կուտակված մաշվածության արժեքը	9626764
3	Վերարտադրման (փոխարինման) արժեք /հաշվի առնված կուտակված մաշվածությունը	8160074
4	Հողամասի շուկայական արժեքը	848781
5	<b>Անշարժ գույքի շուկայական արժեքը</b>	<b>9008855</b>

**ՇՈՒԿԱՅԱԿԱՆ ԱՐԺԵՔԻ ՀԱՇՎԱՐԿ ՀԱՄԵՄԱՏԱԿԱՆ ՄՈՏԵՑՄԱՄԲ**

Համեմատական մոտեցումը կիրառվում է գնահատվող անշարժ գույքին նմանատիպ անշարժ գույքի առավաճառքի գործարքների մասին արժանահավատ շուկայական տեղեկատվության

«Արմ Թոասթ» ՍՊԸ 2024 թ

գնահատող՝ Ս. Թովայան  
վկայական N ԳԳ-2022-62/



բավարար (առնվազն երեք միավոր) քանակության առկայության դեպքում: Կարող են օգտագործվել նաև ազատ շուկայում հրապարակայնորեն վաճառվող անշարժ գույքի առաջարկի գները: Համեմատման համար անշարժ գույքի ընտրության չափանիշ կարող է համարվել լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործումը: Համեմատական մեթոդով շուկայական արժեքի որոշման հիմնական սկզբունքն է փոխարինման սկզբունքը՝ այն է. հաշվենկատ գնորդը անշարժ գույքի համար չի վճարի ավելի գումար, քան անհրաժեշտ է նմանատիպ օգտակարությամբ և նշանակությամբ անշարժ գույքի ձեռք բերման կամ կառուցման համար, եթե այն կապված չէ ժամանակային կորուստների, մեծ ռիսկերի կամ այլ դժվարությունների հետ: Անշարժ գույքի գնահատման ժամանակ համեմատական մեթոդը կիրառվել է հետևյալ հաջորդականությամբ՝

- անշարժ գույքի համանման օբյեկտների 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 կամ գնահատվող անշարժ գույքի արժեքի միջակայքին (դիսպազոն):

Շուկայական արժեքի որոշման գործընթացում ընդունված են համեմատության 10 հիմնական բաղադրիչներ՝

**Վաճառքի պայմանները և շուկայի իրավիճակը**

- գույքային իրավունքներն ու սահմանափակումները (այդ թվում՝ իրավունքների և օգտագործման նկատմամբ)
- հիմնական և օժանդակ շինությունների չափերը (մակերես, բարձրություն, ծավալ)
- կոնստրուկտիվ տարրերի նյութի տեսակը,
- հարկայնությունը, հարկը,
- ավարտվածությունը,
- տեղադրությունը և դիրքը,
- ներքին և արտաքին հարդարման վիճակը,
- տրանսպորտային մատչելիությունը,
- մեքենաների կայանման հարմարավետությունը:

Գնահատողն օգտվում է անշարժ գույքի շուկա ցուցադրման դուրս բերված (առաջարկվող) և բաց և մրցակցային պայմաններում վաճառված, գնահատվողին նման օգտակարությամբ և օգտագործմամբ արտադրական նշանակության անշարժ գույքերի վերաբերյալ տվյալներից: Հարկ է նշել, որ համեմատական անշարժ գույքերի այն գործոնները, որոնք ազդում են անշարժ գույքի շուկայական արժեքի վրա և համապատասխանում են գնահատվող Անշարժ գույքի հետ կամ էական ազդեցություն չեն թողնում գնահատվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքի վրա հաշվարկներում չեն ներառվում:

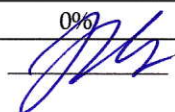
**Աղյուսակ 11**

Համեմատության տարրերը	Գնահատվող անշարժ գույք	Համեմատ.-1	Համեմատ.-2	Համեմատ.-3
Հասցեն	Մարզ Վայոց Ձոր, համայնք Գետափ 19-րդ փողոց 4-րդ նրբանցք 14 բնակելի	Վայոց Ձոր, Գետափ	Վայոց Ձոր, Գլաձոր	Վայոց Ձոր, Շատին

	<b>տուն</b>			
Շինության մակերեսը /քմ/	117,00	190	213	131
Հողի մակերեսը /քմ/	330	1000	1400	1100
Վաճառքի / առաջարկի գինը /դրամ/	—	19 398 500	16 682 710	14 354 890
Շինությունների նկատմամբ գույքային իրավունքը	ընդհանուր բաժնային սեփականության	սեփականություն	սեփականություն	սեփականություն
Հողամասի նկատմամբ գույքային իրավունքը	ընդհանուր բաժնային սեփականության	սեփականություն	սեփականություն	սեփականություն
Տեղեկատվության աղբյուրը		<a href="https://www.list.am/item/21207364">https://www.list.am/item/21207364</a>	<a href="https://www.list.am/item/21270589">https://www.list.am/item/21270589</a>	<a href="https://www.list.am/item/18814032">https://www.list.am/item/18814032</a>
<b>Ընդհանուր անշարժ գույքին վերաբերող գործոններ</b>				
<b>Վաճառքի պայմանները և շուկայի իրավիճակը</b>	<b>07.07.2024 թ</b>	<b>07.2024 թ.</b>	<b>07.2024 թ.</b>	<b>07.2024 թ.</b>
Ուղղումն ըստ ժամանակի /սակարկության/		0%	0%	0%
Ուղղված արժեքը ըստ ժամանակի /սակարկության/ /դրամ/		19398500	16682710	14354890
<b>Մակարկելիությունը</b>		սակարկելի	սակարկելի	սակարկելի
Ուղղումն ըստ ժամանակի /սակարկության/		-10%	-10%	-10%
Ուղղված արժեքը ըստ ժամանակի /սակարկության/ /դրամ/		17458650	15014439	12919401
<b>Տեղադրությունը</b>	<b>միջին</b>	<b>միջին</b>	<b>միջին</b>	<b>միջին</b>
ուղղումը /%/		0%	0%	0%
ուղղումը /դրամ/		0	0	0
ուղղված արժեք /դրամ/		17458650	15014439	12919401
<b>դիրքը</b>	<b>միջին</b>	<b>միջին</b>	<b>միջին</b>	<b>միջինից բարձր</b>
ուղղումը /%/		0%	0%	-10%
ուղղումը /դրամ/		0	0	-1291940
ուղղված արժեք /դրամ/		17458650	15014439	11627461
<b>Տարածաշրջանի գործարարական գրավչությունը գնահատվողի նկատմամբ</b>	<b>միջին</b>	<b>միջին</b>	<b>միջին</b>	<b>միջին</b>
ուղղումը /%/		0%	0%	0%
ուղղումը /դրամ/		0	0	0
ուղղված արժեք /դրամ/		17458650	15014439	11627461
<b>Տրանսպորտային մատչելիությունը</b>	<b>գրունտային/ բավարար</b>	<b>գրունտային/ բավարար</b>	<b>գրունտային/ բավարար</b>	<b>ասֆալտապատ/ միջին</b>
ուղղումը /%/		0%	0%	-10%
ուղղումը /դրամ/		0	0	-1162746
ուղղված արժեք /դրամ/		17458650	15014439	10464715



Մասնատեսակները	այլ սահմանափակումներ չունի	սահմանափակումներ չունի	սահմանափակումներ չունի	սահմանափակումներ չունի
ուղղումը /%/		0%	0%	0%
ուղղումը /դրամ/		0	0	0
ուղղված արժեք /դրամ/		17458650	15014439	10464715
<b>Գործառնական նշանակությունը / ընթացիկ օգտագործումը</b>	<b>բնակելի կառուցապատման</b>	<b>բնակելի կառուցապատման</b>	<b>բնակելի կառուցապատման</b>	<b>բնակելի կառուցապատման</b>
ուղղումը /%/		0%	0%	0%
ուղղումը /դրամ/		0	0	0
ուղղված արժեք /դրամ/		17458650	15014439	10464715
<b>Հողի մակերեսներ /քմ/</b>	<b>330</b>	<b>1000</b>	<b>1400</b>	<b>1100</b>
Գնահատվող և համեմատական անշարժ գույքերի հողամասերի միջինացված շուկայական արժեքները /դրամ/քմ/	2572	2572	2572	2572
ուղղումը /%/		-5%	-5%	-5%
ուղղումը /դրամ/քմ/		-129	-129	-129
ուղղված արժեք /դրամ/քմ/		2443	2443	2443
Համեմատական անշարժ գույքերի ընդհանուր ուղղված արժեքից տարանջատված հողի և շինության արժեքներ				
Գույքից տարանջատված հողի ուղղված արժեքը /դրամ/		2443460	3420844	2687806
Գույքից տարանջատված շինության ուղղված արժեքը /դրամ/		15015190	11593595	7776909
Գույքից տարանջատված շինության ուղղված արժեքը /դրամ/քմ/		79027	54430	59366
Շինություններին վերաբերող գործոններ				
<b>Շինությունների տեխնիկական վիճակը</b>	<b>միջինից բարձր</b>	<b>միջինից բարձր</b>	<b>միջինից բարձր</b>	<b>միջինից բարձր</b>
ուղղումը /%/		0%	0%	0%
ուղղումը /դրամ/քմ/		0	0	0
ուղղված արժեք /դրամ/քմ/		79027	54430	59366
<b>Շինության հիմնապատերի տեսակը (կյուրթը)</b>	<b>քարե</b>	<b>քարե</b>	<b>քարե</b>	<b>քարե</b>
ուղղումը /%/		0%	0%	0%
ուղղումը /դրամ/քմ/		0	0	0
ուղղված արժեք /դրամ/քմ/		79027	54430	59366
<b>Միջհարկային ծածկը</b>	<b>երկաթբետոնե</b>	<b>երկաթբետոնե</b>	<b>երկաթբետոնե</b>	<b>երկաթբետոնե</b>
ուղղումը /%/		0%	0%	0%



ուղղումը /դրամ/քմ/		0	0	0
ուղղված արժեք /դրամ/քմ/		79027	54430	59366
<b>Միջհարկային բարձրությունը</b>	<b>2,3-2,8 մ</b>	<b>2.7 մ-2,9 մ</b>	<b>2.7 մ-2,9 մ</b>	<b>2.7 մ-2,9 մ</b>
ուղղումը /%/		0%	0%	0%
ուղղումը /դրամ/քմ/		0	0	0
ուղղված արժեք /դրամ/քմ/		79027	54430	59366
<b>Հարկայնությունը</b>	<b>երկհարկանի</b>	<b>երկհարկանի</b>	<b>երկհարկանի</b>	<b>մեկ հարկանի նկուղով</b>
ուղղումը /%/		0%	0%	3%
ուղղումը /դրամ/քմ/		0	0	1781
ուղղված արժեք /դրամ/քմ/		79027	54430	61147
<b>Շինությունների ընդհանուր մակերեսը</b>	<b>117,00</b>	<b>190</b>	<b>213</b>	<b>131</b>
ուղղումը /%/		2,0%	3,0%	0,0%
ուղղումը /դրամ/քմ/		1581	1633	0
ուղղված արժեք /դրամ/քմ/		80608	56063	61147
<b>Արտաքին հարդարումը</b>	<b>չունի</b>	<b>չունի</b>	<b>չունի</b>	<b>չունի</b>
ուղղումը /%/		0%	0%	0%
ուղղումը /դրամ/քմ/		0	0	0
ուղղված արժեք /դրամ/քմ/		80608	56063	61147
<b>Ներքին հարդարումը</b>	<b>միջին</b>	<b>միջինից բարձր</b>	<b>միջինից ցածր</b>	<b>միջին</b>
ուղղումը /դրամ/քմ/		-15 000	15 000	0
ուղղված արժեք /դրամ/քմ/		65608	71063	61147
<b>Այլ գործոններ</b>	<b>ունի պահեստ, անասնաշենք, թոնրատուն, ցախանոց, ծածկ</b>	<b>չունի</b>	<b>ունի ավտոտնակ և երկու օժանդակ շինություն</b>	<b>ունի նկուղ, թոնրատուն, անասնաշենք</b>
ուղղումը /%/		5%	0%	0%
ուղղումը /դրամ/քմ/		3280	0	0
ուղղված արժեք /դրամ/քմ/		68888	71063	61147
Կշռային գործակից		0,3	0,4	0,3
<b>Գույքից տարանջատված շինության ուղղված արժեքը /դրամ/քմ/</b>				<b>67436</b>
<b>Գույքից տարանջատված շինության ուղղված արժեքը /դրամ/</b>				<b>7889972</b>
<b>Գույքից տարանջատված հողի գնահատված արժեքը /դրամ/</b>				<b>848781</b>
<b>Անշարժ գույքի շուկայական արժեքը /դրամ/</b>				<b>8738752</b>



**ԱՐԴՅՈՒՆՔՆԵՐԻ ՀԱՄԱՁԱՅՆԵՑՈՒՄ ԵՎ ԱՄՓՈՓՈՒՄ**

Ստորև բերված աղյուսակում ներկայացված են գնահատման արդյունքները և կշռային գործակիցները, կախված գնահատման մոտեցումից:

Աղյուսակ 11

Կիրառված մեթոդը	Արժեքը/ՀՀ դրամ/	Կշիռը %	Միջին կշռված շուկայական արժեքը /ՀՀ դրամ/
Ծախսային մեթոդ	9008855	40%	8846793
Համեմատական մեթոդ	8738752	60%	կլորացված՝
Եկամտային մեթոդ	չի կիրառվել	0%	8850000

**Այսպիսով, գնահատվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը 07.07.2024 թ կլորացված կազմում է՝ 8850000 (ութ միլիոն ութ հարյուր հիսուն հազար):**

**Գնահատող՝**

  
**Ս. Թոփալյան**  
 /Վկայական N ԳԳ-2022-62/



ԼՈՒՍԱՆԿԱՐԶԱԿԱՆ ՀԱՎԵԼԿԱՑ



**ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆ  
ՎԿԱՅԱԿԱՆ  
ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՏՄԱՄԲ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻ  
ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ**

Սույն վկայականով հաստատվում է «19» սեպտեմբերի 2016 թվականին զույգի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման միասնական մատչանում կատարված անշարժ զույգի նկատմամբ իրավունքի պետական գրանցումը հետևյալ տվյալներով.

**1. ԳՐԱՆՑՎԱԾ ԻՐԱՎՈՒՆՔԻ ՍՈՒԲՅԵԿՏ (ՆԵՐ)**

**2. ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՏԱԿԵԼՈՒ ՎԱՅՐԸ ԵՎ ԱՆՎԱՆՈՒՄԸ**

Մտղ Կայոց Ձող, համայնք Գետափ 19-րդ փողոց 4-րդ նրբանցք 14 բնակելի տուն

**3. ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՀԱՍՍԸ ՀԻՄՆ ՀԱՆՂԵՄԱՑՎԱԾ ՔԱՍՏԱԹՂԹԵՐԸ**

Հողային բարեփառումների եւ սեփականացնորիման հանձնաժողովի որոշում՝ 24/03/1991թ. թիվ 7, Ժառանգության իրավունքի վկայագիր ըստ օրենքի՝ 07/09/2016թ. թիվ 1407, Ժառանգության իրավունքի մնայազիտ ըստ օրենքի՝ 07/09/2016թ. թիվ 1408, Ժառանգության իրավունքի վկայագիր ըստ օրենքի՝ 07/09/2016թ. թիվ 1409, Ժառանգության իրավունքի վկայագիր ըստ օրենքի՝ 07/09/2016թ. թիվ 1410, Ժառանգության իրավունքի վկայագիր ըստ օրենքի՝ 07/09/2016թ. թիվ 1411

**4. ՀՈՂԱՄԱՍԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ**

Կադաստրային ծածկագիրը՝ 10-014-0006-0012

Մակերեսի չափը (հա)՝ 0.033

Նախաձեռնողի նշանակությունը՝ բնակավայրերի

Գողձառնական նշանակությունը՝ կամ հողատեքը՝ Բնակելի կառուցաառաժման

Գրանցված իրավունքի տեսակը՝ ԸՆԴՀԱՆՈՒՐ ԲԱՇՏԱՅԻՆ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ

ՎՊ-57995  
20 03 14



Վկայական N 19092016-10-0005, գաղտնաբառ՝ KJTME6L2EGM]

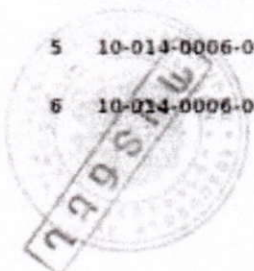
էջ 1



5. Շրջնաթմբերի և լուծված գրքեր

- 1) Այստեղից կտրված է ընդհանուր ընկերությունը՝ ՔՄԿԵԻ  
 2) Բնութագրերը ըստ առանձին շինությունների՝

Հ/Ի	Կադաստրային նախագիծը	Տեսակը	Մակերեսի չափը	Գրանցված իրավունքի տեսակը
1	10-014-0006-0012-001	Քնակեյի տուն	117 ք.մ.	ԸՆԴՀԱՆՈՒՐ ԲԱԺՆԱՑԻԼ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ
2	10-014-0006-0012-002	Պահեստ	17.2 ք.մ.	ԸՆԴՀԱՆՈՒՐ ԲԱԺՆԱՑԻԼ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ
3	10-014-0006-0012-004	Մնասնաշենք	11.5 ք.մ.	ԸՆԴՀԱՆՈՒՐ ԲԱԺՆԱՑԻԼ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ
4	10-014-0006-0012-005	Թնրատուն	19.3 ք.մ.	ԸՆԴՀԱՆՈՒՐ ԲԱԺՆԱՑԻԼ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ
5	10-014-0006-0012-003	Ցախանոց	6 ք.մ.	ԸՆԴՀԱՆՈՒՐ ԲԱԺՆԱՑԻԼ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ
6	10-014-0006-0012-006	Ծածկ	16.1 ք.մ.	ԸՆԴՀԱՆՈՒՐ ԲԱԺՆԱՑԻԼ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ



*Լրացրեցիչ նշումներ և տեղեկություններ*

Շենք, շինությունների մակերեսների հաշվարկված են ներքին չափերով

Գրանցումը իրականացնող պաշտոնատար անձի անունը, ազգանունը՝ Սամվել Ռուսեայան  
 զբաղեցրած պաշտոնը՝ Կայոց Զոոի մարզային ստորաբաժանման անշարժ գույքի ուղղությամբ  
 Կ.Տ.

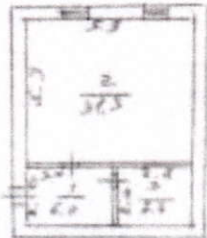
Վկայական N 19092016-10-0005, գաղտնաբառ՝ KJTMESL2EGMJ

Էջ 2

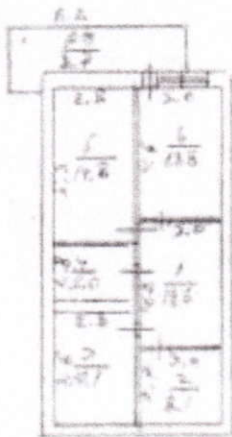
70-0100 0103

### ՇԵՆՔԻ ՀԱՏԱԿԱԳԻՃԸ

ԲԻՐՈ  
(Նախնորմ)



2 հոտ  
Կ: 2.6  
Կ: 2.3  
Ծ: 0.8  
Կ: 0.1



2 հոտ  
Կ: 2.0  
Կ: 2.2  
Ծ: 0.1  
Կ: 0.1

Կառուցող  
(նախնորմ)

108970 - 0210 0103

ՀՊՂԱՄԱՍԻ ՀԱՏԱԿԱԳԻՃՈ

1:500  
Մասնապատկեր



Կետ	Տարածություն	Վերականգնման առարկաներ	Վերականգնման առարկաներ
1-2	11.6	Գույքի վնասումներ	Քանակական
1-3	28.3	Քանակական վնասումներ	Քանակական
3-4	15.6	Վնասումներ	Քանակական
4-5	28.6	Վնասումներ	Քանակական
5-6			
6-7			



Կատարող \_\_\_\_\_  
Նախագահող \_\_\_\_\_





**ԿԿԱՅԱԿԱՆ N ԳԳ-2022-62**

Սույն վկայականը տրվում է

**ՍՈՒՐԵՆ ՏԻԳՐԱՆԻ ԹՈՓԱԼՅԱՆԻՆ**

(անունը, հայրանունը, ազգանունը)



առ այն, որ նա մասնակցել է  
Կադաստրի կոմիտեի կողմից  
կազմակերպված  
զնահատման գործունեության  
որակավորման քննության:  
Կադաստրի կոմիտեի ղեկավարի  
2022 թվականի դեկտեմբերի 21-ի N452-L  
հրամանի համաձայն տրամադրվել է

**ԳՆԱՀԱՏՈՂԻ ՈՐԱԿԱՎՈՐՈՒՄ**

Գործողության ժամկետը մինչև 21 դեկտեմբերի 2027 թ.

Կադաստրի  
կոմիտեի ղեկավար՝



(ստորագրություն)

Սուրեն Թովմասյան  
(անունը, ազգանունը)

ԿՏ

21 դեկտեմբերի 2022 թ

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