



09/10/2024 թ

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

**Հարգելի գործընկեր**

Գնահատման պայմանագրի կարարմամբ, Ձեզ ենք ներկայացնում գնահատման ներկայացված սեփականության իրավունքով պարկանող Արմավիր քաղաք Սայաթ-Նովա փողոց թիվ 101 բնակելի տուն հասցեում գտնվող անշարժ գույքի գնահատման հաշվետվությունը:

Սույն գնահատման հաշվետվության համաձայն, գնահատման ներկայացված Արմավիր քաղաք Սայաթ-Նովա փողոց թիվ 101 բնակելի տուն հասցեում գտնվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը առ 30.07.2024 թ կազմում է **21720000 (քսանմեկ միլիոն յոթ հարյուր քսան հազար)**:

Ներկայացվում է գնահատման հաշվետվությունը՝ «26» թերթ:

**Տնօրենի Ժ/Պ՝**

**Գնահատող՝**



**Ա. Չերքեյան**

**Ա. Թովալյան**

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>Արմավիր քաղաք Սայաթ-Նովա փողոց թիվ 101 բնակելի տուն</b>

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



## ՆԱԽԱՊԱՅՄԱՆՆԵՐ ԵՎ ՍԱՀՄԱՆԱՓԱԿՈՂ ԴՐՈՒՅԹՆԵՐ

Ստորև ներկայացվող պայմանները հանդիսանում են սույն հաշվետվության անբախտելի 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 Թռաթ» 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 ԼԻՆԵԸ**

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՝ Արմավիր քաղաք Սայաթ-Նովա փողոց թիվ 101 բնակելի տուն հասցեում գտնվող անշարժ գույքը՝ 282 քմ մակերեսով հողամաս, բնակելի տուն՝ 68,8 քմ, մառան՝ 11 քմ, կաթսայատուն՝ 4,8 քմ, լողարան՝ 4,7 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 սեփականության իրավունքով պատկանող՝ Արմավիր քաղաք Սայաթ-Նովա փողոց թիվ 101 բնակելի տուն հասցեում գտնվող, անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վկայական թիվ 2651476, տրված 10.03.2011 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 2651476, տրված 10.03.2011 թ,
- համաձայն որի դիտարկվող անշարժ գույքը սեփականության իրավունքով պատկանում է Իրինա Արսենյանին:



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

Գնահատվում է անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի ամբողջ փաթեթը:

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

Տեղագնության ամսաթիվն է՝ 30.07.2024 թ:

Գնահատման ամսաթիվն է՝ 30.07.2024 թ:

Գնահատման աշխատանքները կատարվել են՝ 30.07.2024 թ- 02.10.2024 թ:

**ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՊԱՏՎԻՐԱՏՈՒ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ**

**Անվանում  
Հասցե**

Հարկադիր կատարումն ապահովող  
ծառայություն  
Հայաստանի Հանրապետություն, ք. Երևան,  
0078, Հալաբյան փ. 41ա

**ԳՆԱՀԱՏՈՒՄՆ ԻՐԱԿԱՆԱՑՆՈՂ ԿԱԶՄԱԿԵՐՊՈՒԹՅԱՆ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ**

**Անվանումը  
Գտնվելու վայրը  
Տնօրեն**

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

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

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 ԳՈՐԾՆԹԱՅԸ**

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

1) Նախապատրաստական փուլում իրականացվում է՝

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

բ. գնահատման առաջադրանքի ձևակերպում և պայմանագրի կնքում:

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

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

ա. գնահատվող օբյեկտի անվանման և նույնականացման վերաբերյալ,

բ. գնահատման դիմաց վճարի չափի վերաբերյալ,

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

դ. գնահատման առաջադրանքի վերաբերյալ:

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



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

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 վերարտադրման 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 282 քմ մակերեսով բնակավայրերի, տնամերձ հողամաս նշանակության հողամասի վրա առկա է՝ բնակելի տուն՝ 68,8 քմ մակերեսով, մառան՝ 11 քմ, կաթսայատուն՝ 4,8 քմ, լողարան՝ 4,7 քմ մակերեսներով: Գնահատվող գույքը մեկ հարկանի բնակելի տուն է: Ներքին հարդարանքը միջինից ցածր աստիճանի է:

Աղյուսակ 1	
Հասցե	Արմավիր քաղաք Սայաթ-Նովա փողոց թիվ 101 բնակելի տուն
Սեփականատերեր	
Սեփ. Իրավ. Գրանց. Վկայականի համարը	2651476
Սեփ. Իրավ. Գրանց. Վկայականի տրման ամսաթիվը	10.03.2011 թ
Տեղադրությունը	միջինից բարձր
Դիրքը	միջինից բարձր
Տարածաշրջանի գրավչությունը	միջինից բարձր
Տրանսպորտային մատչելիությունը	ասֆալտապատ/միջին
Մեքենաների կայանման հարմարավետությունը	ունի կայանատեղի
Հեռավորությունը հասար. Սպասարկ. Օբյեկտներից	200 մ շառավղով
Այլ տեղեկատվություն	չունի
Հողամասի նպատակային նշանակությունը	բնակավայրերի
Գործառնական նշանակությունը	տնամերձ հողամաս
Հողամասի նկատմամբ գրանցված իրավունք	սեփականության
Սահմանափակումներ	այլ սահմանափակումներ չունի
Հողամասի մակերեսը քմ	282
Ճակատային եզրագիծը	գլխավոր փողոցի հետ
Կառուցապատման չափորոշիչները	լավ
Թեքությունը	հարթ
Այլ տեղեկատվություն	ունի մառան, կաթսայատուն, լողարան
Շինությունների նկատմամբ գրանցված իրավունք	սեփականության
Շինության կառուցվածքը	քարե
Շինության կառուցման տարեթիվը	1970-1980-ական թթ
Շինության ընդհանուր տեխնիկական վիճակը	միջինից բարձր
Շինության միջհարկային ծածկը	երկաթբետոնե
Վթարայնության աստիճան	տեղեկատվություն առկա չէ
Տանիքը	ասբոշիֆեր
Առաստաղի բարձրությունը	2,9 մ
Արտաքին պատերը	քարե
Արտաքին հարդարումը	երեսպատված
Հիմնական շինության ներքին ընդհանուր	68,8

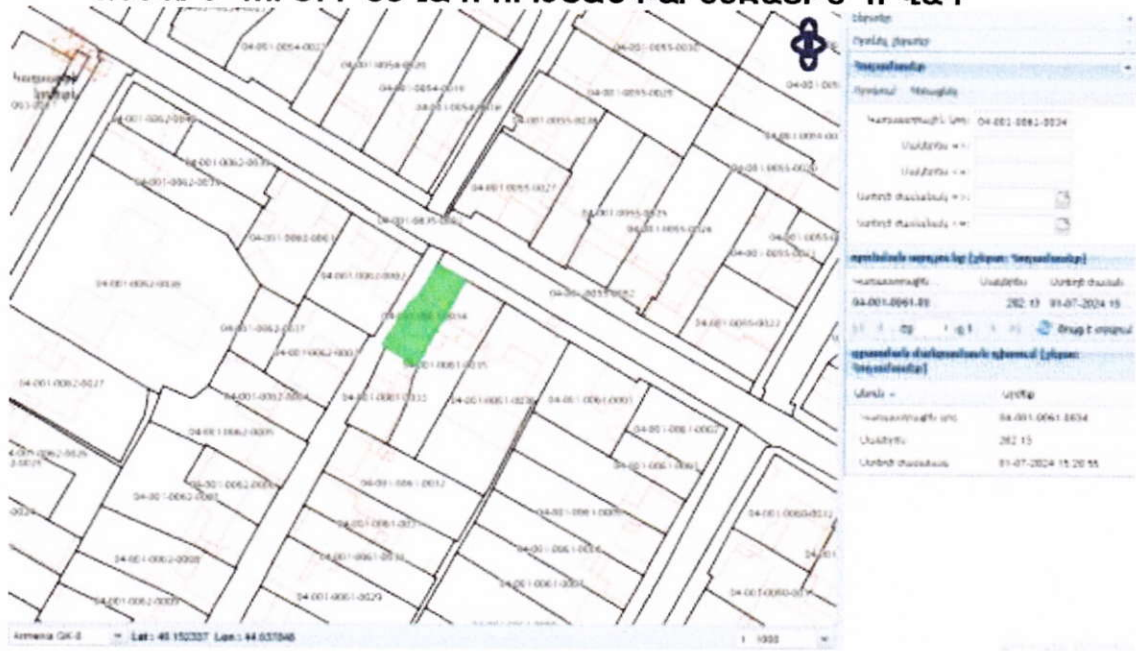




<b>մակերեսը քմ</b>	
<b>Օժանդակ կառույց 1</b>	մատան՝ 11 քմ
<b>Օժանդակ կառույցի տեխնիկական վիճակը</b>	միջին
<b>Օժանդակ կառույց 2</b>	կաթսայատուն՝ 4,8 քմ
<b>Օժանդակ կառույցի տեխնիկական վիճակը</b>	միջին
<b>Օժանդակ կառույց 3</b>	լողարան՝ 4,7 քմ
<b>Օժանդակ կառույցի տեխնիկական վիճակը</b>	միջին
<b>Հիմնական շինության հարկայնությունը</b>	մեկ հարկանի
<b>Լուսամուտները</b>	փայտե
<b>Արտաքին լուսամուտների ընդհանուր վիճակը</b>	միջինից ցածր
<b>Միջսենյակային դռները</b>	փայտե
<b>Սենյակները</b>	հատակը՝ փայտե
	պատերը՝ ներկած, առանց հարդարման
	առաստաղը՝ ներկած, առանց հարդարման
	միջինից ցածր
<b>Խոհանոցը</b>	հատակը՝ բետոնե
	պատերը՝ ներկած
	առաստաղը՝ ներկած
	միջինից ցածր
<b>Միջանցքը</b>	հատակը՝ փայտե
	պատերը՝ ներկած
	առաստաղը՝ ներկած
	միջինից ցածր
<b>Սանհանգույցը</b>	հատակը՝ սալիկապատ, բետոնե
	պատերը՝ սվաղած
	առաստաղը՝ առանց հարդարման
	վատ
<b>Ենթակառուցվածքներ</b>	առկա են
<b>Ջեռուցումը</b>	վառարանով
<b>Ներքին ընդհանուր վիճակի գնահատականը</b>	միջինից ցածր
<b>Հիմնական շինության նպատակային նշանակությունը</b>	բնակելի
<b>Հիմնական շինության տեսակը</b>	բնակելի տուն
<b>Գույքի տիպ, նկարագրություն</b>	Գնահատվող անշարժ գույքը տնամերձ հողամասի վրա կառուցված մեկ հարկանի բնակելի տուն է:



**ԱՆՀԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՏԵՂԱԴՐՈՒԹՅԱՆ ՔԱՐՏԵԶԱՅԻՆ ԴՐԱԳ**



<https://yandex.com/maps/10257/armavir/?l=sat%2Cskl&ll=44.038700%2C40.150575&mode=search&sl=44.039313%2C40.151663&text=40.151663%2C44.039313&z=18>

**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 օգտագործուման 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



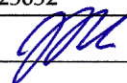
առկայությունը և հնարավորությունը,

- 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
<b>Համեմատության տարրերը</b>	Արմավիր քաղաք Մայաք-Նովա փողոց թիվ 101 բնակելի տուն	Արմավիրի մարզ, ք. Արմավիր	Արմավիրի մարզ, Արմավիր, Բաղրամյան Ա թաղամաս 170	Արմավիրի մարզ, Բաղրամյան փողոց
<b>Տեղեկատվության աղբյուրը</b>	Գնահատում	<a href="https://www.list.am/item/21087790">https://www.list.am/item/21087790</a>	<a href="https://www.list.am/item/21043930">https://www.list.am/item/21043930</a>	<a href="https://www.list.am/item/21305105">https://www.list.am/item/21305105</a>
<b>Վաճառքի / առաջարկի գինը դրամ</b>	-	10078640	10466280	10466280
<b>Վաճառքի / առաջարկի գինը դրամ/քմ</b>	-	38764	27836	26632
<b>Սակարկելիություն</b>	գնահատում	սակարկելի է	սակարկելի է	սակարկելի է
<i>Որդման մեծությունը</i>		-10%	-10%	-10%
<i>Որդված արժեքը դրամ/քմ</i>		34888	25052	23969
<b>Վաճառքի / առաջարկի ամիսը</b>	02.09.2024 թ	09.2024 թ	09.2024 թ	09.2024 թ
<i>Որդման մեծությունը</i>		0%	0%	0%
<i>Որդված արժեքը դրամ/քմ</i>		34888	25052	23969
<b>Գույքային իրավունքները</b>	սեփականության	սեփականություն	սեփականություն	սեփականություն
<i>Որդման մեծությունը</i>		0%	0%	0%
<i>Որդված արժեքը դրամ/քմ</i>		34888	25052	23969
<b>Նպատակային նշանակությունը</b>	բնակավայրերի	բնակավայրերի	բնակավայրերի	բնակավայրերի
<i>Որդման մեծությունը</i>		0%	0%	0%
<i>Որդված արժեքը դրամ/քմ</i>		34888	25052	23969
<b>Գործառնական նշանակությունը</b>	տնամերձ հողամաս	տնամերձ	տնամերձ	տնամերձ
<i>Որդման մեծությունը</i>		0%	0%	0%
<i>Որդված արժեքը դրամ/քմ</i>		34888	25052	23969
<b>Կառուցապատման չափորոշիչները</b>	լավ	լավ	լավ	լավ
<i>Որդման մեծությունը</i>		0%	0%	0%
<i>Որդված արժեքը դրամ/քմ</i>		34888	25052	23969
<b>Սահմանափակումները</b>	այլ սահմանափակումներ չունի	սահմանափակումներ չունի	սահմանափակումներ չունի	սահմանափակումներ չունի
<i>Որդման մեծությունը 1 քմ</i>		0%	0%	0%
<i>Որդված արժեքը դրամ/քմ</i>		34888	25052	23969
<b>Թեքությունը</b>	հարթ	հարթ	հարթ	հարթ
<i>Որդման մեծությունը</i>		0%	0%	0%
<i>Որդված արժեքը դրամ/քմ</i>		34888	25052	23969



Ճակատային եզրագիծը	գլխավոր փողոցի հետ	երկրորդային փողոցի հետ	երկրորդային փողոցի հետ	երկրորդային փողոցի հետ
Ուղղման մեծությունը		10%	10%	10%
Ուղղված արժեքը դրամ/քմ		38376	27557	26365
<b>Տեղադրությունը</b>	<b>միջինից բարձր</b>	<b>միջինից բարձր</b>	<b>միջինից բարձր</b>	<b>միջինից բարձր</b>
Ուղղման մեծությունը		0%	0%	0%
Ուղղված արժեքը դրամ/քմ		38376	27557	26365
<b>Դիրքը</b>	<b>միջինից բարձր</b>	<b>միջինից բարձր</b>	<b>միջին</b>	<b>միջին</b>
Ուղղման մեծությունը		0%	10%	10%
Ուղղված արժեքը դրամ/քմ		38376	30313	29002
<b>Ենթակառուցվածքների ասկայությունը և հնարավորությունը</b>	<b>առկա են</b>	<b>ունի հնարավորություն</b>	<b>ունի հնարավորություն</b>	<b>ունի հնարավորություն</b>
Ուղղման մեծությունը		10%	10%	10%
Ուղղված արժեքը դրամ/քմ		42214	33345	31902
<b>Տրանսպորտային մատչելիությունը</b>	<b>ասֆալտապատ/ միջին</b>	<b>գրունտային/ բավարար</b>	<b>գրունտային/ բավարար</b>	<b>գրունտային/ բավարար</b>
Ուղղման մեծությունը		10%	10%	10%
Ուղղված գինը դրամ/քմ		46435	36679	35092
<b>Այլ գործոններ</b>	<b>չունի</b>	<b>ունի ավտոտնակ, պարսպապատ է</b>	<b>չունի</b>	<b>չունի</b>
Ուղղման մեծությունը		-10%	0%	0%
Ուղղված արժեքը դրամ/քմ		41792	36679	35092
<b>Հողամասի մակերեսը քմ</b>	<b>282,00</b>	<b>260</b>	<b>376</b>	<b>393</b>
Ուղղման մեծությունը		0%	0%	0%
Ուղղված արժեքը դրամ/քմ		41792	36679	35092
<b>Կշռային գործակից</b>		0,333	0,334	0,333
<b>Հողամասի շուկայական արժեքը ( դրամ/քմ)</b>				<b>37853</b>
<b>Հողամասի շուկայական արժեքը (դրամ)</b>				<b>10674617</b>
<b>Կլորացված՝</b>				<b>10670000</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 ՇԱԽՑ-ի: Շենքերի, կառուցվածքների և շինարարական աշխատանքների տեսակների արժեքի խոշորացված ցուցանիշները (ՇԱԽՑ) 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 ծերացման 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 զննման 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 անալոզները չեն բավարարում ժամանակակից պահանջներին: Ուսումնասիրությունները փաստում են, որ ՀՀ-ում գնահատման ժամանակահատվածին համապատասխան նոր կառուցվող շենք-շինություններն կառուցվում են հիմնականում նույնանման կոնստրուկտիվ նյութերով, մի կողմից առկա է պատկից հարևան, 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 ոչ պակաս նրանց կառուցման համար անհրաժեշտ ընդհանուր գումարից: Վերլուծության արդյունքում տնտեսական մաշվածությունը գնահատվել է 0%՝ 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՝

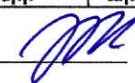
**Վերականգնման ծախսերի հաշվարկ**

Աղյուսակ 4

Հ/Հ	Անվանումը / ՇԱԽՑ անալոզը/	Չափի միավորը	Չափը	Շինարարության արժեքը /դրամ/	Գ համ.	Վերականգնման ծախսերը
1	բնակելի տուն ԳՈՒ 27	քմ	68,80	205120	1,34	18859686
	ԱԱՀ	20%				3771937
2	մատան ԳՈՒ 111	խմ	29,7	17710	1,34	704823
	ԱԱՀ	20%				140965
3	կաթսայատուն ԳՈՒ 111	խմ	12,96	17710	1,34	307559
	ԱԱՀ	20%				61512
4	լողարան ԳՈՒ 111	խմ	12,69	17710	1,34	301151
	ԱԱՀ	20%				60230
	Ներքին հարդարանքը					0
	Ընդամենը					24207863
	Ձեռնարկատիրական շահույթը %	0%				0
<b>Ընդամենը</b>				գումար		24207863

Աղյուսակ 5

Կարճաժամկետ ծառայության տարրերի վերացվող մաշվածության հաշվարկ						
Հ/Հ	Աշխատանքի անվանումը	Շենքերի արժեքի մոտավոր խոշորացված	Շինարարության խոշորացված կառուցվածքը	Կարճաժամկետ ծառայության տարրերի	Մնացորդային արժեքը դրամ	Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը



		կառուցվածքը /տոկոսային արտահայտությամբ/	/գումարային արտահայտությամբ/	ֆիզիկական մաշվածությունը կամ չկատարված աշխատանքները		կամ չկատարված աշխատանքները
1		%	ՀՀ դրամ	%	ՀՀ դրամ	ՀՀ դրամ
2	Հողային աշխատանքներ	3,00%	726236	0%	726236	0
3	Հիմքեր	5,80%	1404056	0%	1404056	0
4	Պատեր և միջնապատեր	37,50%	9077949	0%	9077949	0
5	Միջհարկային ծածկ և աստիճաններ	12,50%	3025983	0%	3025983	0
6	Տանիք	5,20%	1258809	35%	818226	440583
7	Հարդարման աշխատանքներ	17,50%	4236376	35%	2753644	1482732
8	Դռներ, պատուհաններ	10,00%	2420786	35%	1573511	847275
9	Սանտեխն. աշխատանքներ	5,70%	1379848	55%	620932	758917
10	Էլեկտրոմոնտաժային աշխատանքներ	1,50%	363118	25%	272338	90779
11	Այլ աշխատանքներ	1,30%	314702	25%	236027	78676
12	Ընդամենը	100%	24207863		20508902	3698962

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	818226	35	50	0,70	572758
2	Հարդարման աշխատանքներ	2753644	23	30	0,77	2111127
3	Դռներ, պատուհաններ	1573511	23	30	0,77	1206359
4	Սանտեխն. աշխատանքներ,	620932	23	20	1,00	620932
5	Էլեկտրոմոնտաժային աշխատանքներ	272338	23	30	0,77	208793
6	Այլ աշխատանքներ	236027	23	40	0,58	135715
7	Ընդամենը	<b>6 274 678</b>				<b>4 855 684</b>

Աղյուսակ 7

Երկարաժամկետ ծառայության տարրերի չվերացվող մաշվածության հաշվարկը		
Հ/Հ	Արժեքի անվանումը	ՀՀ դրամ
1	Վերականգնման ծախսեր և ձեռնարկատիպական շահույթ	24 207 863
2	Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը կամ չկատարված աշխատանքները	3 698 962
3	Կարճակյաց ծառայության տարրերի արժեքը ներառյալ չվերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը	6 274 678
4	Երկարակյաց տարրերի արժեքը չվերացվող ֆիզիկական մաշվածությունով	14 234 224
5	Շահագործման փաստացի ժամկետը /տարի/	35



6	Շահագործման նորմատիվային ժամկետը /տարի/	125
7	Մաշվածության գործակիցը (5/6)	0,28
8	<b>Երկարաժամկետ ծառայության տարրերի չվերականգնվող մաշվածությունը (4x7)</b>	<b>3 985 583</b>

Աղյուսակ 8

Ընդհանուր ֆիզիկական մաշվածության հաշվարկը		
Հ/Հ	Մաշվածության տեսակը	3 698 962
1	Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը կամ չկատարված աշխատանքները	4 855 684
2	Կարճաժամկետ ծառայության տարրերի չվերացվող մաշվածությունը	3 985 583
3	Երկարաժամկետ ծառայության տարրերի չվերացվող մաշվածությունը	<b>12 540 228</b>
4	<b>Ընդամենը</b>	3 698 962

Աղյուսակ 9

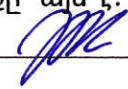
Հ/Հ	Անվանացանկ	Ընդհանուր ֆիզիկական մաշվածություն	Ընդհանուր գործառնական մաշվածություն	Ընդհանուր տնտեսական մաշվածություն	կուտակված մաշվածություն	վերարտադրման արժեք /ՀՀ դրամ
1	բնակելի տուն ԳՈՒ 27	51,80%	5%	0%	12268603	10363021
2	մառան ԳՈՒ 111	51,80%	0%	0%	438118	407669
3	կայթսայտուն ԳՈՒ 111	51,80%	0%	0%	191179	177892
4	լողարան ԳՈՒ 111	51,80%	0%	0%	187196	174186
5	0	0,00%	0%	0%	0	0
6	0	0,00%	0%	0%	0	0
	Ներքին հարդարանքը					0
		Ընդհանուր արժեքը			<b>13085095</b>	<b>11122768</b>

Աղյուսակ 10

Հ/Հ	Ցուցանիշի անվանումը	ՀՀ դրամ
1	Վերականգնման ծախսեր և ձեռնարկատիրական շահույթ	24207863
2	Կուտակված մաշվածության արժեքը	13085095
3	Վերարտադրման (փոխարինման) արժեք /հաշվի առնված կուտակված մաշվածությունը	11122768
4	Հողամասի շուկայական արժեքը	10674617
5	<b>Անշարժ գույքի շուկայական արժեքը</b>	<b>21797385</b>

**ՇՈՒԿԱՅԱԿԱՆ ԱՐԺԵՔԻ ՀԱՇՎԱՐԿ ՀԱՄԵՄԱՏԱԿԱՆ ՄՈՏԵՑՄԱՄԲ**

Համեմատական մոտեցումը կիրառվում է գնահատվող անշարժ գույքին նմանատիպ անշարժ գույքի առուվաճառքի գործարքների մասին արժանահավատ շուկայական տեղեկատվության 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 ռժվարությունների 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 (դիապազոն):

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	Արմավիր քաղաք Սայաթ-Նովա փողոց թիվ 101 բնակելի տուն	Արմավիրի մարզ, Արմավիր, Զորավար Անդրանիկի փողոց	Արմավիրի մարզ, Արմավիր	Արմավիրի մարզ, Արմավիր, Զիվանու փողոց
Շինության մակերեսը /քմ/	68,80	350	70	215
Հողի մակերեսը /քմ/	282	220	315	400
Վաճառքի / առաջարկի գինը /դրամ/	—	46 516 800	29 073 000	59 696 560
Շինությունների նկատմամբ գույքային իրավունքը	սեփականության	սեփականություն	սեփականություն	սեփականություն
Հողամասի նկատմամբ գույքային իրավունքը	սեփականության	սեփականություն	սեփականություն	սեփականություն
Տեղեկատվության աղբյուրը		<a href="https://www.list.am/item/19630669">https://www.list.am/item/19630669</a>	<a href="https://www.list.am/item/20273769">https://www.list.am/item/20273769</a>	<a href="https://www.list.am/item/21538386">https://www.list.am/item/21538386</a>
<b>Ընդհանուր անշարժ գույքին վերաբերող գործոններ</b>				
<b>Վաճառքի պայմանները և շուկայի իրավիճակը</b>	<b>02.09.2024 թ</b>	<b>09.2024 թ.</b>	<b>09.2024 թ.</b>	<b>09.2024 թ.</b>
Ուղղումն ըստ ժամանակի /սակարկության/		0%	0%	0%
Ուղղված արժեքը ըստ ժամանակի /սակարկության/ /դրամ/		46516800	29073000	59696560
<b>Սակարկելիությունը</b>		սակարկելի	սակարկելի	սակարկելի
Ուղղումն ըստ ժամանակի /սակարկության/		-10%	-10%	-10%
Ուղղված արժեքը ըստ ժամանակի /սակարկության/ /դրամ/		41865120	26165700	53726904
<b>Տեղադրությունը</b>	<b>միջինից բարձր</b>	<b>միջինից բարձր</b>	<b>միջինից բարձր</b>	<b>միջինից բարձր</b>
ուղղումը /%/		0%	0%	0%
ուղղումը /դրամ/		0	0	0
ուղղված արժեք /դրամ/		41865120	26165700	53726904
<b>Պիլքը</b>	<b>միջինից բարձր</b>	<b>միջինից բարձր</b>	<b>միջինից բարձր</b>	<b>միջինից բարձր</b>
ուղղումը /%/		0%	0%	0%
ուղղումը /դրամ/		0	0	0
ուղղված արժեք /դրամ/		41865120	26165700	53726904
<b>Տարածաշրջանի գործարարական գրավչությունը գնահատվողի նկատմամբ</b>	<b>միջինից բարձր</b>	<b>միջինից բարձր</b>	<b>միջինից բարձր</b>	<b>միջինից բարձր</b>
ուղղումը /%/		0%	0%	0%
ուղղումը /դրամ/		0	0	0
ուղղված արժեք /դրամ/		41865120	26165700	53726904
<b>Տրանսպորտային մատչելիությունը</b>	<b>ասֆալտապատ/ միջին</b>	<b>գրունտային/ բավարար</b>	<b>ասֆալտապատ/ միջին</b>	<b>ասֆալտապատ/ միջին</b>
ուղղումը /%/		10%	0%	0%
ուղղումը /դրամ/		4186512	0	0
ուղղված արժեք /դրամ/		46051632	26165700	53726904
<b>Սահմանափակումները</b>	<b>այլ սահմանափակումներ չունի</b>	<b>սահմանափակումներ չունի</b>	<b>սահմանափակումներ չունի</b>	<b>սահմանափակումներ չունի</b>
ուղղումը /%/		0%	0%	0%
ուղղումը /դրամ/		0	0	0
ուղղված արժեք /դրամ/		46051632	26165700	53726904

Գործառնական նշանակությունը / ընթացիկ օգտագործումը	տնամերձ հողամաս	տնամերձ	տնամերձ	տնամերձ
ուղղումը /%/		0%	0%	0%
ուղղումը /դրամ/		0	0	0
ուղղված արժեք /դրամ/		46051632	26165700	53726904
<b>Հողի մակերեսներ /քմ/</b>	<b>282</b>	<b>220</b>	<b>315</b>	<b>400</b>
Գնահատվող և համեմատական անշարժ գույքերի հողամասերի միջինացված շուկայական արժեքները /դրամ/քմ/	37853	37853	37853	37853
ուղղումը /%/		0%	0%	3%
ուղղումը /դրամ/քմ/		0	0	1136
ուղղված արժեք /դրամ/քմ/		37853	37853	38989
<b>Համեմատական անշարժ գույքերի ընդհանուր ուղղված արժեքից տարանջատված հողի և շինության արժեքներ</b>				
Գույքից տարանջատված հողի ուղղված արժեքը /դրամ/		8327715	11923774	15595539
Գույքից տարանջատված շինության ուղղված արժեքը /դրամ/		37723917	14241926	38131365
Գույքից տարանջատված շինության ուղղված արժեքը /դրամ/քմ/		107783	203456	177355
<b>Շինություններին վերաբերող գործոններ</b>				
<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/		107783	203456	177355
<b>Շինության հիմնապատերի տեսակը (կյուրը)</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/		107783	203456	177355
<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/		107783	203456	177355
<b>Միջհարկային բարձրությունը</b>	<b>2,9 մ</b>	<b>2,8 մ-3 մ</b>	<b>2,8 մ-3 մ</b>	<b>2,8 մ-3 մ</b>
ուղղումը /%/		0%	0%	0%
ուղղումը /դրամ/քմ/		0	0	0
ուղղված արժեք /դրամ/քմ/		107783	203456	177355
<b>Հարկայնությունը</b>	<b>մեկ հարկանի</b>	<b>երկհարկանի</b>	<b>մեկ հարկանի</b>	<b>երկհարկանի</b>
ուղղումը /%/		3%	0%	3%
ուղղումը /դրամ/քմ/		3233	0	5321
ուղղված արժեք /դրամ/քմ/		111016	203456	182676
<b>Շինությունների ընդհանուր մակերեսը</b>	<b>68,80</b>	<b>350</b>	<b>70</b>	<b>215</b>
ուղղումը /%/		3,0%	0,0%	3,0%
ուղղումը /դրամ/քմ/		3330	0	5480
ուղղված արժեք /դրամ/քմ/		114347	203456	188156

<b>Արտաքին հարդարումը</b>	<b>երեսպատված</b>	<b>չունի</b>	<b>չունի</b>	<b>երեսպատված</b>
ուղղումը /%/		3%	3%	0%
ուղղումը /դրամ/քմ/		3430	6104	0
ուղղված արժեք /դրամ/քմ/		117777	209560	188156
<b>Ներքին հարդարումը</b>	<b>միջինից ցածր</b>	<b>վատ</b>	<b>միջինից բարձր</b>	<b>միջինից բարձր</b>
ուղղումը /դրամ/քմ/		20 000	-40 000	-40 000
ուղղված արժեք /դրամ/քմ/		137777	169560	148156
<b>Այլ գործոններ</b>	<b>ունի մասան, կաթսայատու, լողարան</b>	<b>չունի</b>	<b>չունի</b>	<b>չունի</b>
ուղղումը /%/		3%	3%	3%
ուղղումը /դրամ/քմ/		4133	5087	4445
ուղղված արժեք /դրամ/քմ/		141910	174647	152601
Կշռային գործակից		0,25	0,45	0,3
<b>Գույքից տարանջատված շինության ուղղված արժեքը /դրամ/քմ/</b>				<b>159849</b>
<b>Գույքից տարանջատված շինության ուղղված արժեքը /դրամ/</b>				<b>10997595</b>
<b>Գույքից տարանջատված հողի գնահատված արժեքը /դրամ/</b>				<b>10674617</b>
<b>Անշարժ գույքի շուկայական արժեքը /դրամ/</b>				<b>21672212</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	21797385	40%	21722281 կլորացված՝ 21720000
Համեմատական մեթոդ	21672212	60%	
Եկամտային մեթոդ	չի կիրառվել	0%	

Այսպիսով, գնահատվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը 02.09.2024 թ կլորացված կազմում է՝ 21720000 (քսանմեկ միլիոն յոթ հարյուր քսան հազար):

Գնահատող՝



Ս. Թովայան

/Վկայական N ԳԳ-2022-62/

ԼՈՒՍԱՆԿԱՐՉԱԿԱՆ ՀԱՎԵԼՎԱԾ





ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՏՄԱՄԲ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ ԿԿԱՅԱԿԱՆ

14052260 - 1220 - 0103

<p>ԿԿԱՅԱԿԱՆ ՏՐԿԱՅ 1 <u>Վեհապետապետ</u> <small>(անհատական կամ հաստատված)</small></p>	<p>ԻՐԱՎՈՒՆՔՈՒ</p>
<p><u>Վերջին անգամ հարցազրույցի ամսաթիվը</u> <small>(անշարժ գույքի գնումից հետո (մեկ ամիս) անցումից)</small></p> <p><u>Քիմ 102 քաղաքի փող</u></p>	<p>ՆԿԱՏՄԱՄԲ</p>
<p><u>04.03.1993թ. ՆՆ. 1-489 քաղ. համայնքի ժողովրդական</u> <small>(անհատական կամ հաստատված քաղաքացիների կողմից)</small></p> <p><u>Կառավարիչ Վեհապետ</u></p>	<p>ԳՐԱՆՑՈՒ</p>

ԳՐԱՆՑԱՅ և ՆԱՏՄՄԱՆ ԳՆԱԿՆԵՐՈՒԹՅԱՆ ԿԱՌԱՎՐՈՒԹՅԱՆ ԱՌՆՔԵՐ  
 ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԿԱՌԱՍՏՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԿՈՄԻՏԵ, ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՏՄԱՄԲ  
 ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՄԱՍԸՆՈՒԿԱՆ  
04.03.93 ՄԱՏՄԱՆ 293 ՎԱՍՏՈՒ ՏԱԿ

ՄՈՒՅՆ ԿԿԱՅԱԿԱՆ ԿԱՏՍԿԱՆ և ԵՐԿՐԻ ՕՐԻՆԱԿԻՑ, ՄԵԿԵ ՏՐԿՈՒՄ և ՄԵՓԱԿԱՆԱՑԻՈՒՄԸ  
 ԸՕՏՍՈՒՐՈՒՄԻՆ, ՄՏՈՒՄ ԴԱՎՈՒՄ և ՆԱՏՄՄԱՆ ԳՆԱԿՆԵՐՈՒԹՅԱՆ  
 ԿԱՌԱՎՐՈՒԹՅԱՆ ԱՌՆՔԵՐ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԿԱՌԱՍՏՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԿՈՄԻՏԵ  
 ԱՇԽԱՏԱԿԱՆՍԻ ՏԱՐԱԾԱՅԻՆ ԱՏՈՐԱԾՄԱՆՈՒՄՈՒ

ՆԱՏՄՄԱՆ ԳՆԱԿՆԵՐՈՒԹՅԱՆ ԿԱՌԱՎՐՈՒԹՅԱՆ  
 ԱՌՆՔԵՐ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԿԱՌԱՍՏՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ  
 ԿՈՄԻՏԵ ԱՇԽԱՏԱԿԱՆՍԻ ՏԱՐԱԾԱՅԻՆ ԱՏՈՐԱԾՄԱՆՈՒՄ

ԳԵՎԱԿԱՐ Վեհապետապետ  
(ստորագրող)

ԿՏ . 10 . Տարիքի 2014թ

2651476



14052260- 1129 013

### ՀՈԴԱՄԱՍԻ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ

ԱՐԿԱՏՐԱՅԻՆ ՀԱՄԱՐԸ 04-001-001-034  
 ՆՐԱՏԱԿԱՑԻՆ ԵՎ ՆԱԿԱԿՈՒԹՅՈՒՆԸ Մարտիկ  
 ՕԳՏԱԳՈՐԾԱՆ ՆՐԱՏԱԿ Մարտիկ  
 ԳՐԱԿՈՒՄԻ ՇՄԱԿ (քառ. մ.) 0.4.02  
 ԻՐԱԿՈՒՄԻ ՏԵՍԱԿ Երևան

### ՇԵՆՔԻ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ

ԱՐԿԱՏՐԱՅԻՆ ՀԱՄԱՐԸ 04002-001-034-001  
 ՆՐԱՏԱԿԱՑԻՆ ԵՎ ՆԱԿԱԿՈՒԹՅՈՒՆԸ Մարտիկ  
 ՕԳՏԱԳՈՐԾԱՆ ՆՐԱՏԱԿ Մարտիկ  
 ՍՄԱԿՆԵՍԸ (քառ. մ.) 0.4.02  
 ԻՐԱԿՈՒՄԻ ՏԵՍԱԿ Երևան

### ՇԻՆՈՒԹՅԱՆ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ

ԳԻ	ԱՐԿԱՏՐԱՅԻՆ ՀԱՄԱՐԸ	ՕԳՏԱԳՈՐԾԱՆ ՆՐԱՏԱԿ	ՍՄԱԿՆԵՍԸ (քառ. մ.)	ԻՐԱԿՈՒՄԻ ՏԵՍԱԿ
1	061.034.002	Մարտիկ	11.0	Երևան
2	003	Մարտիկ	4.3	
3	004	Մարտիկ	4.7	

Լրացուցիչ նշումներ, փոփոխություններ

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Վարչապետ

(ստորագրություններ)



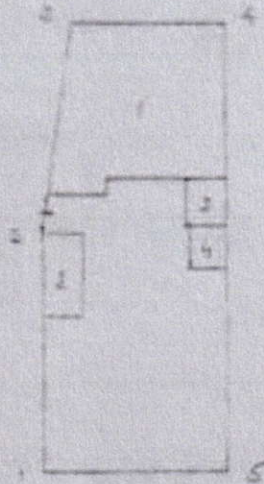
*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



# ՀՈՂԱՄԱՍԻ ՀԱՏԱԿԱԳԻԾԸ

1:500  
(մաս/տարր)



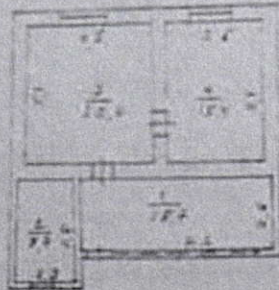
Վերջերս	Քմ+վ	ԿՄԻՄ ԿՄԻՄ
1-2	14.2	Յ.ԿՄԻՄ ԿՄԻՄ
2-3	12.7	---
3-4	9.3	ԿՄԻՄ ԿՄԻՄ
4-5	27.3	Կարգադրված Բարձր
5-1	11.6	Յ.ԿՄԻՄ ԿՄԻՄ ԿՄԻՄ

Կարգադրված	ՎՄ ԿՄԻՄ ԿՄԻՄ
1	ԿՄԻՄ ԿՄԻՄ
2	ԿՄԻՄ ԿՄԻՄ
3	ԿՄԻՄ ԿՄԻՄ
4	ԿՄԻՄ ԿՄԻՄ


14052260-1200 0103

**ՇԵՆՔԻ ՀԱՏԱԿԱԳԻԾԸ**

ԲՆԱԿ  
(Նախագիծ)



ՏԻՄՈՒ  
ԲՆԱԿ  
ԲՆԱԿ  
ԲՆԱԿ  
ԲՆԱԿ

Կառավոր   
(Նախագիծ)



ՈՐԱԿԱՎՈՐՄԱՆ ՎԿԱՅԱԿԱՆ



**ՎԿԱՅԱԿԱՆ N ԳԳ-2022-62**

Սույն վկայականը տրվում է

**ՍՈՒՐԵՆ ՏԻԳՐԱՆԻ ԹՈՓԱԼՅԱՆԻ**

(անունը, հայրանունը, ազգանունը)



առ այն, որ նա մասնակցել է  
Կադաստրի կոմիտեի կողմից  
կազմակերպված  
գնահատման 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)

Կ Տ

21 դեկտեմբերի 2022 թ



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