

ԳԳԾ-02/958/1  
15/03/2025թ

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

Հարգելի գործընկեր

Գնահատման պայմանագրի կատարմամբ, Ձեզ ենք ներկայացնում գնահատման ներկայացված սեփականության իրավունքով պատկանող Մարզ Արմավիր, համայնք Գայ, Երևանյան 1-ին փողոց, 2 բնակելի տուն հասցեում գտնվող անշարժ գույքի գնահատման հաշվեքվությունը:

Սույն գնահատման հաշվեքվության համաձայն, գնահատման ներկայացված Մարզ հասցեում գտնվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը առ 17.12.2024 թ կազմում 27000000 (քսանյոթ միլիոն ) ՀՀ դրամ:

Ներկայացվում է գնահատման հաշվեքվությունը՝ «29» թերթ:

**Տնօրեն՝**

**Ա. Ստեփանյան**

**Գնահատող՝**

**Կ. Մանվելյան**

**Գնահատման սուբյեկտները.**

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

**Գնահատման օբյեկտը.**

**Մարզ Արմավիր, համայնք Գայ, Երևանյան 1-ին փողոց, 2 բնակելի տուն**

**Գնահատման առանձնահատկությունները**

Գնահատման արժեքի տեսակը	շուկայական արժեք
Գնահատման նպատակը	օտարման համար
Գնահատվող իրավունքի տեսակը	սեփականություն

## ՆԱԽԱՊԱՅՄԱՆՆԵՐ ԵՎ ՍԱՀՄԱՆԱՓԱԿՈՂ ԴՐՈՒՅԹՆԵՐ

Ստորև ներկայացվող պայմանները հանդիսանում են սույն հաշվետվության անբակտեյի 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 Թռասթ» ՍՊԸ-ի արտադրանքը և իր մեջ ներառում է առևտրային գաղտնիք, որը ենթակա չէ հրապարակման առանց Գնահատողի գրավոր համաձայնության: Պատվիրատուն պարտավոր է պահել Գնահատողի կողմից ստացված ցանկացած տեղեկատվության գաղտնիությունը: Համաձայն ընդունված մասնագիտական չափորոշիչների՝ Գնահատողի կողմից աշխատանքներին ներգրավված փորձագետները նույնպես, պահում են Պատվիրատուի ստացված ցանկացած տեղեկատվության գաղտնիությունը:

## **ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅԱՆ ՏՎՅԱԼՆԵՐԻ ՎԻՃԱՀԱՐՈՒՅՑ ԼԻՆԵԸ**

Հաշվետվության տվյալների, ինչպես նաև անշարժ գույքի շուկայական գնի արժանահավաստության 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 Արմավիր, համայնք Գայ, Երևանյան 1-ին փողոց, 2 բնակելի տուն հասցեում գտնվող անշարժ գույքը՝ 2880 քմ մակերեսով հողամաս, բնակելի տուն՝ 292,6 քմ, թոնրատուն՝ 8 քմ, խորդանոց՝ 14,7քմ, թռչնանոց՝ 11.2քմ, կաթսայատուն՝ 6,1 քմ, լոգարան՝ 10,2քմ:

### **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՝ Մարզ Արմավիր, համայնք Գայ, Երևանյան 1-ին փողոց, 2 բնակելի տուն հասցեում գտնվող, անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վկայական թիվ 10062020-04-0003, տրված 10.06.2020թ ընդգրկված անշարժ գույքը և որոշել շուկայական արժեքը՝ տեղազննման ժամանակ եղած ապրանքային վիճակով:

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

Անշարժ գույքի գնահատման համար օգտագործված փաստաթղթերի ցանկ.

- Անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վկայական թիվ 10062020-04-0003, տրված 10.06.2020թ համաձայն որի դիտարկվող անշարժ գույքը 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**

Տեղազննության ամսաթիվն է՝ 17.12.2024 թ:

Գնահատման ամսաթիվն է՝ 17.12.2024 թ:

Գնահատման աշխատանքները կատարվել են՝ 17.12.2024 թ- 10.02.2025 թ:

**ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՊԱՏՎԻՐԱՏՈՒԻ 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 Կարեն Մանվելյան (այսուհետ՝ գնահատող)**

Սույն գնահատությունն իրականացնողն ունի բարձրագույն ինժեներական կրթություն և 20.06.2023թ-ին «Գնահատման գործունեության մասին» ՀՀ օրենքով սահմանված կարգով անցել է որակավորման քննություն և ստացել գնահատողի մասնագիտական որակավորում (Գնահատողի վկայական N ԳԳ -2023-36):

**ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԳՈՐԾԸՆԹԱՑԸ**

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

1) Նախապատրաստական փուլում իրականացվում է՝

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

բ. գնահատման առաջադրանքի ձևակերպում և պայմանագրի կնքում:

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

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

ա. գնահատվող օբյեկտի անվանման և նույնականացման վերաբերյալ,

բ. գնահատման դիմաց վճարի չափի վերաբերյալ,

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

դ. գնահատման առաջադրանքի վերաբերյալ:

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

4) Հիմնական փուլում իրականացվում են՝

- ա. գնահատվող օբյեկտի տեղագնում (լուսանկարում) (կախված գնահատվող օբյեկտի տեսակից),
- բ. գնահատման համար անհրաժեշտ տեղեկատվության հավաքագրում, մշակում և վերլուծություն,
- գ. գնահատման համապատասխան սկզբունքների, մոտեցումների և մեթոդների ընտրություն,
- դ. գնահատում ընտրված մոտեցման (կամ մոտեցումների) կիրառմամբ,
- ե. վերջնական արդյունքի հաշվարկման նպատակով տարբեր մոտեցումներով հաշվարկված արդյունքների համադրում,
- զ. հաշվետվության կազմում և տրամադրում:

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

### **ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՄՈՏԵԾՈՒՄՆԵՐԸ 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**

Աղյուսակ 1

<b>Ընդհանուր տեղեկատվություն</b>	
<b>Հասցե</b>	Մարզ Արմավիր, համայնք Գայ, Երևանյան 1-ին փողոց, 2 բնակելի տուն
<b>Սեփականատերեր</b>	
<b>Սեփականության իրավունքի գրանցման վկայական</b>	10062020-04-0003, տրված 10.06.2020թ
<b>Իրավունքի տեսակ</b>	սեփականություն
<b>Սահմանափակում</b>	առկա չեն
<b>Ընթացիկ օգտագործումը</b>	Բնակելի տուն
<b>Կադաստրային ծածկագիր</b>	04-033-0045-0002
<b>Այլ տեղեկատվություն</b>	
<b>Փոխարժեք (դրամ)</b>	394,59
<b>Հողամաս</b>	
<b>Նպատակային նշանակությունը</b>	բնակավայրերի
<b>Գործառնական նշանակությունը</b>	բնակելի
<b>Երկրաչափական տեսք</b>	անկանոն բազմանկյուն
<b>Կառուցապատման չափորոշիչներ</b>	միջին
<b>Հողամասի մակերես (քմ)</b>	2880
<b>Թեքություն</b>	հարթ
<b>Ճակատային եզրագիծ</b>	երկրորդական փողոցի հետ
<b>Տրանսպորտային մատչելիություն</b>	գրունտային
<b>Մեքենայի կայանում</b>	առկա է
<b>Բարեկարգում</b>	բարեկարգված բակ
<b>Այլ տեղեկատվություն</b>	
<b>Ենթակառուցվածքներ</b>	
<b>ջրամատակարարում</b>	առկա է
<b>ջրահեռացում</b>	առկա է
<b>էլեկտրամատակարարում</b>	առկա է
<b>գազամատակարարում</b>	առկա է
<b>Սպասարկող համակարգեր</b>	առկա չէ
<b>Ամփոփում</b>	առկա են
<b>Բնակելի տուն</b>	
<b>Ընդհանուր տեխնիկական վիճակը</b>	բարվոք
<b>Հարկայնությունը</b>	1 հարկանի կիսանկուղային հարկով
<b>Մակերեսը (քմ)</b>	292,6
<b>Առաստաղի բարձրությունը (մ) հստակ</b>	3

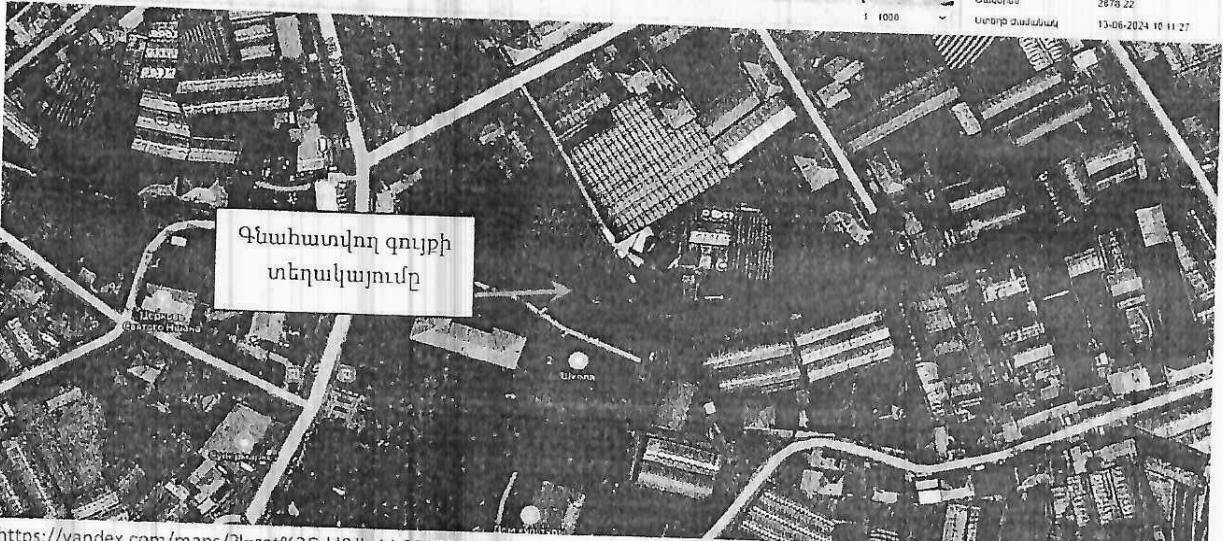


Կառուցման տարեթիվը (թ) հստակ	1965
Արտաքին հարդարումը	առանց հարդարման
Արտաքին պատերը	քարե
Միջհարկային ծածկը	երկաթբետոնե
Տանիքը	ազբոշիֆերյա
Վիճակը	բավարար
Արտաքին դուռ	մետաղական փայտյա երեսպատումով
Միջսենյակային դռներ	փայտե
Լուսամուտներ	մետաղապլաստե և փայտե
<b>Միջանցք</b>	
Հատակը	փայտյա
Պատերը	ներկած
Առաստաղը	ներկած
Ներքին հարդարման վիճակը	միջին
<b>Հյուրասենյակ</b>	
Հատակը	փայտյա
Պատերը	ներկած
Առաստաղը	ներկած
Ներքին հարդարման վիճակը	միջին
<b>Սենյակներ</b>	
Հատակը	փայտյա
Պատերը	ներկած
Առաստաղը	ներկած
Ներքին հարդարման վիճակը	միջին
<b>Խոհանոց</b>	
Հատակը	սալիկապատ
Պատերը	սալիկապատ, ներկած
Առաստաղը	ներկած
Ներքին հարդարման վիճակը	բարվոք
<b>Սանհանգույց</b>	
Հատակը	սալիկապատ
Պատերը	ներկած
Առաստաղը	գիպասատվարաթղթե
Ներքին հարդարման վիճակը	բավարար
<b>Կիսանկուղ</b>	
Մակերեսը (քմ)	122,2
Հատակը	առանց հարդարման
Պատերը	առանց հարդարման
Առաստաղը	առանց հարդարման
Ընդհանուր ներքին հարդարման վիճակը	միջին
<b>Թոնրատուն</b>	

<b>Հարկայնությունը</b>	1 հարկանի
<b>Մակերեսը (քմ)</b>	8
<b>Առաստաղի բարձրությունը (մ) հստակ</b>	1,8
<b>Կառուցման տարեթիվը (թ) հստակ</b>	1967
<b>Արտաքին հարդարումը</b>	առանց հարդարման
<b>Արտաքին պատերը</b>	քարե
<b>Միջհարկային ծածկը</b>	փայտյա
<b>Տանիքը</b>	ազրոշիֆերյա
<b>Ընդհանուր տեխնիկական վիճակը</b>	բավարար
<b>Ընդհանուր ներքին հարդարման վիճակը</b>	բավարար
<b>Թռչնանոց</b>	
<b>Հարկայնությունը</b>	1 հարկանի
<b>Մակերեսը (քմ)</b>	11,2
<b>Առաստաղի բարձրությունը (մ) հստակ</b>	2,15
<b>Կառուցման տարեթիվը (թ) հստակ</b>	1985
<b>Արտաքին հարդարումը</b>	առանց հարդարման
<b>Արտաքին պատերը</b>	քարե
<b>Միջհարկային ծածկը</b>	երկաթբետոնե
<b>Տանիքը</b>	մետաղական
<b>Ընդհանուր տեխնիկական վիճակը</b>	բավարար
<b>Ընդհանուր ներքին հարդարման վիճակը</b>	բավարար
<b>Կաթսայատուն</b>	
<b>Հարկայնությունը</b>	1 հարկանի
<b>Մակերեսը (քմ)</b>	6,1
<b>Առաստաղի բարձրությունը (մ) հստակ</b>	2,1
<b>Կառուցման տարեթիվը (թ) հստակ</b>	1985
<b>Արտաքին հարդարումը</b>	առանց հարդարման
<b>Արտաքին պատերը</b>	քարե
<b>Միջհարկային ծածկը</b>	երկաթբետոնե
<b>Տանիքը</b>	մետաղական
<b>Ընդհանուր տեխնիկական վիճակը</b>	բավարար
<b>Ընդհանուր ներքին հարդարման վիճակը</b>	բավարար
<b>Լոգարան</b>	
<b>Հարկայնությունը</b>	1 հարկանի
<b>Մակերեսը (քմ)</b>	10,2
<b>Առաստաղի բարձրությունը (մ) հստակ</b>	2,1
<b>Կառուցման տարեթիվը (թ) հստակ</b>	1985
<b>Արտաքին հարդարումը</b>	առանց հարդարման
<b>Արտաքին պատերը</b>	քարե
<b>Միջհարկային ծածկը</b>	երկաթբետոնե
<b>Տանիքը</b>	ազրոշիֆերյա

Ընդհանուր տեխնիկական վիճակը	բավարար
Ընդհանուր ներքին հարդարման վիճակը	բավարար
<b>հորդանոց</b>	
Հարկայնությունը	1 հարկանի
Մակերեսը (քմ)	14,7
Առաստաղի բարձրությունը (մ) հստակ	2,15
Կառուցման տարեթիվը (թ) հստակ	1985
Արտաքին հարդարումը	առանց հարդարման
Արտաքին պատերը	քարե
Միջհարկային ծածկը	երկաթբետոնե
Տանիքը	ազդոշիֆերյա
Ընդհանուր տեխնիկական վիճակը	բավարար
Ընդհանուր ներքին հարդարման վիճակը	բավարար

**ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՏԵՂԱԴՐՈՒԹՅԱՆ ՔԱՐՏԵԶԱՅԻՆ ԴՐՎԱԳ**



<https://yandex.com/maps/?l=sat%2Cskl&ll=44.306595%2C40.084010&mode=whatwhere&whatwhere%5Bpoint%5D=44.306299%2C40.083960&whatwhere%5Bzoom%5D=18&z=18>

**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 փարբերակը:

Անշարժ գույքի լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման վերլուծության ընթացքում կարող են դիտարկվել օգտագործման մի քանի հնարավոր փարբերակներ, որոնք այնուհետև պետք է համադրվեն ֆինանսական արդյունավետության և նպատակահարմարության փեսանկյունից: Օգտագործման այն փարբերակը, 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 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,
- թերությունը,
- տրանսպորտային մատչելիությունը,
- մեքենաների կայանման հարմարավետությունը:

Հողամասի շուկայական արժեքի հաշվարկը ներկայացված է աղյուսակ 2 – ում

Աղյուսակ 2

Համեմատության տարրերը	Գնահատվող անշարժ գույք	N 1	N 2	N 3
Հասցե	Մարզ Արմավիր, համայնք Գայ, Երևանյան 1-ին փողոց, 2 բնակելի տուն	Մարզ Արմավիր, գ. Գայ	Մարզ Արմավիր, գ. Հայկաշեն	Մարզ Արմավիր, գ. Հայկաշեն
Տեղեկատվության աղբյուր		item/20637191	item/21362642	item/22008515
Շուկայական արժեք (դրամ)		2998884	2762130	2525376
Հողամասի մակերես (քմ)	2880	1400	1440	1420
Միավորի արժեք (դրամ)		2142	1918	1778
Վաճառքի (առաջարկի) ամսաթիվ (թ)	12.2024	10.12.2024	14.08.2024	17.12.2024
ուղղումը (%)		0%	0%	0%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	0	0
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		2142.06	1918	1778
Սակարկում	սակարկելի չէ	սակարկելի է	սակարկելի է	սակարկելի է
ուղղումը (%)		-5%	-5%	-5%
ուղղումը (դրամ/քմ)		-107	-96	-89
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		2035	1822	1690
Նպատակային նշանակությունը	բնակավայրերի	բնակավայրերի	բնակավայրերի	բնակավայրերի
Գործառնական նշանակությունը	բնակելի	բնակելի	բնակելի	բնակելի
Իրավունքի տեսակ	սեփականություն	սեփականություն	սեփականություն	սեփականություն
Մակերես	2880	1400	1440	1420
ուղղումը (%)		-5%	-5%	-5%
ուղղումը (դրամ/քմ)		-102	-91	-84
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		1933	1731	1605
Բարեկարգում	բարեկարգված բակ	բարեկարգված չէ	բարեկարգված չէ	բարեկարգված չէ
ուղղումը (%)		15%	15%	15%
ուղղումը (դրամ/քմ)		290	260	241
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		2223	1991	1846
Կոմունիկացիաներ	առկա են	առկա չեն	առկա չեն	առկա չեն
ուղղումը (%)		10%	10%	10%
ուղղումը (դրամ/քմ)		222	199	185
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		2446	2190	2030
Տեղադրությունը		վատ	վատ	վատ
ուղղումը (%)		15%	20%	20%
ուղղումը (դրամ/քմ)		367	438	406
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		2812	2628	2436
Դիրքադրությունը		վատ	վատ	վատ

ուղղումը (%)		15%	20%	20%
ուղղումը (դրամ/քմ)		422	526	487
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		3234	3153	2924
<b>Թեքություն</b>	<b>հարթ</b>	<b>հարթ</b>	<b>հարթ</b>	<b>հարթ</b>
ուղղումը (%)		0%	0%	0%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	0	0
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		3234	3153	2924
<b>Ճակատային եզրագիծ</b>	<b>երկրորդական փողոցի հետ</b>	<b>երկրորդական փողոցի հետ</b>	<b>երկրորդական փողոցի հետ</b>	<b>երկրորդական փողոցի հետ</b>
ուղղումը (%)		0%	0%	0%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	0	0
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		3234	3153	2924
<b>Կառուցապատման չափորոշիչներ</b>	<b>միջին</b>	<b>միջին</b>	<b>միջին</b>	<b>միջին</b>
ուղղումը (%)		0%	0%	0%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	0	0
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		3234	3153	2924
<b>Տրանսպորտային մատչելիություն</b>	<b>գրունտային</b>	<b>գրունտային</b>	<b>գրունտային</b>	<b>գրունտային</b>
ուղղումը (%)		0%	0%	0%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	0	0
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		3234	3153	2924
<b>Մեքենայի կայանում</b>	<b>առկա է</b>	<b>առկա է</b>	<b>առկա է</b>	<b>առկա է</b>
ուղղումը (%)		0%	0%	0%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	0	0
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		3234	3153	2924
<b>Միավորի շուկայական արժեք (դրամ/քմ)</b>				3,104
<b>Ընդամենը շուկայական արժեք (դրամ)</b>				8,938,888
<b>Կլորացված (դրամ)</b>				8,900,000

### 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՝ 10 %, 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 1.293) 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:

<b>Անուղակի ծախսերը <math>\Sigma_{անուղ.}</math> % ուղակի ծախսերից</b>	
Նախագծման, նախահաշվի կազմման, պարտադիր փորձաքննության, (հատուկ նախագծով իրականացվող բնակելի շենք)	1.50%
Տեխնիկական վերահսկողության ծախսերը	1.00%
Հեղինակային վերահսկողության ծախսերը	0.40%
Շինմոնտաժային աշխատանքների ավարտից հետո գոյացած աղբի տեղափոխում	0.15%
Խորհրդատվությունների, իրավաբանական, հաշվապահական և աուդիտորական, ծառայությունների վճարները	0.00%
Շինարարության ֆինանսավորման հետ կապված ծախսերը,	0.00%
Գովազդի, շուկայի մարքեթինգի և օբյեկտի վաճառքի հետ կապված ծախսերը վերականգնման ծախսերից	0.00%
Ձեռնարկատիրոջ վարչական և այլ ծախսերը	2%
<b>Ընդամենը անուղակի ծախսերը <math>Կ1+Կ2+Կ3+Կ4+Կ5+Կ6+Կ7+Կ8</math></b>	<b>5.05%</b>

$$Գ_{համ}=1.293 \times 1 \times 1.0505 = 1.36$$

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 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 վերագրյալից այդ շինությունների համար գործառնական մաշվածությունը գնահատվել է 20%՝ 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 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

Անվանումը /ՇԱԽՑ անալոգը/	Չափման միավոր	Չափ	Միավորի արժեքը (դրամ)	Վերականգնման ծախսերը (դրամ)
<b>Բնակելի տուն</b>	խմ	877.8	28,340	24,876,852
Արտաքին հարդարում	քմ	877.8	5,517	4,843,034
Ներքին հարդարում	քմ	-	-	-
Գ համ.				1.36
ԱԱՀ				20%
Ընդամենը ԱԱՀ				8,083,809
Ընդամենը				48,502,855
<b>Լոգարան</b>	խմ	21,4	20 000	428 400
Գ համ.				1,36
ԱԱՀ				20%
Ընդամենը ԱԱՀ				116 525
Ընդամենը				544 925
<b>Թոնրատուն</b>	խմ	14,4	23 757	342 101
Գ համ.				1,36
ԱԱՀ				20%
Ընդամենը ԱԱՀ				93 051



Ընդամենը				435 152
<b>Խորհանոց</b>	խմ	31,6	12 000	379 260
Գ համ.				1,36
ԱԱՀ				20%
Ընդամենը ԱԱՀ				103 159
Ընդամենը				482 419
<b>Թռչանոց</b>	խմ	24,1	10 500	252 840
Գ համ.				1,33
ԱԱՀ				20%
Ընդամենը ԱԱՀ				67 255
Ընդամենը				320 095
<b>Կաթսայատուն</b>	խմ	12,8	50 000	640 500
Գ համ.				1,34
ԱԱՀ				20%
Ընդամենը ԱԱՀ				171 654
Ընդամենը				812 154
<b>Ընդհանուր արժեք</b>				51 097 600
Ձեռնարկատիրական շահույթը				0%
Ընդամենը ձեռնարկատիրական շահույթ				-
<b>Ընդամենը</b>				51 097 600

Աղյուսակ 5

Կարճաժամկետ ծառայության տարրերի վերացվող մաշվածության հաշվարկ						
Հ/Հ	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
		%	ՀՀ դրամ	%	ՀՀ դրամ	ՀՀ դրամ
1						
2	Հողային աշխատանքներ	3,00%	1,532,928	0.0%	1,532,928	-
3	Հիմքեր	5,80%	2,963,661	5.0%	2,815,478	148,183
4	Պատեր և միջնապատեր	37,50%	19,161,600	5.0%	18,203,520	958,080
5	Միջհարկային ծածկ և աստիճաններ	12,50%	6,387,200	5.0%	6,067,840	319,360
6	Տանիք	5,20%	2,657,075	0.0%	2,657,075	-
7	Հարդարման աշխատանքներ	17,50%	8,942,080	12.2%	7,853,701	1,088,379
8	Դռներ, պատուհաններ	10,00%	5,109,760	18.0%	4,190,003	919,757
9	Սանտեխն. աշխատանքներ	5,70%	2,912,563	12.2%	2,558,063	354,501
10	Էլեկտրոմոնտաժային աշխատանքներ	1,50%	766,464	12.2%	673,174	93,290
11	Այլ աշխատանքներ	1,30%	664,269	12.2%	583,418	80,851
12	Ընդամենը	100%	51,097,600		47,135,200	3,962,400

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	2,657,075	3	50	0.06	159,425
2	Հարդարման աշխատանքներ	7,853,701	23	30	0.77	6,021,171
3	Դռներ, պատուհաններ	4,190,003	23	30	0.77	3,212,336
4	Սանտեխն. աշխատանքներ,	2,558,063	23	20	1.00	2,558,063
5	Էլեկտրոմոնտաժային աշխատանքներ	673,174	23	30	0.77	516,100
6	Այլ աշխատանքներ	583,418	23	40	0.58	335,465
7	<b>Ընդամենը</b>	18,515,434				12,802,559

Աղյուսակ 7

Երկարաժամկետ ծառայության տարրերի չվերացվող մաշվածության հաշվարկը		
Հ/Հ	Արժեքի անվանումը	ՀՀ դրամ
1	Վերականգնման ծախսեր և ձեռնարկատիպական շահույթ	51,097,600
2	Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը կամ չկատարված աշխատանքները	-3,962,400
3	Կարճակյաց ծառայության տարրերի արժեքը ներառյալ չվերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը	-18,515,434
4	Երկարակյաց տարրերի արժեքը չվերացվող ֆիզիկական մաշվածությունով	28,619,766
5	Շահագործման փաստացի ժամկետը /տարի/	58.0
6	Շահագործման նորմատիվային ժամկետը /տարի/	125
7	Մաշվածության գործակիցը (5/6)	0.464
8	<b>Երկարաժամկետ ծառայության տարրերի չվերականգնվող մաշվածությունը (4x7)</b>	13,279,571

Աղյուսակ 8

Ընդհանուր ֆիզիկական մաշվածության հաշվարկը		
Հ/Հ	Մաշվածության տեսակը	ՀՀ դրամ
1	Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը կամ չկատարված աշխատանքները	3,962,400
2	Կարճաժամկետ ծառայության տարրերի չվերացվող մաշվածությունը	12,802,559
3	Երկարաժամկետ ծառայության տարրերի չվերացվող մաշվածությունը	13,279,571
4	<b>Ընդամենը</b>	30,044,531
5	<b>Ընդամենը %</b>	58.80

Աղյուսակ 9

Հ/Հ	Անվանացանկ	Ընդհանուր ֆիզիկական մաշվածություն	Ընդհանուր գործառնական մաշվածություն	Ընդհանուր տնտեսական մաշվածություն	կուտակված մաշվածություն	վերարտադրման արժեք /ՀՀ դրամ
1	<b>Բնակելի տուն</b>	58.80%	10%	0%	30,517,996	17,984,859
2	<b>Լոգարան</b>	58.80%	0%	0%	320,416	224,509
3	<b>Թոնրատուն</b>	58.80%	0%	0%	255,870	179,283
4	<b>Թռչնանոց</b>	58.80%	0%	0%	188,216	131,879
5	<b>Կաթսայատուն</b>	58.80%	0%	0%	477,547	334,607
6	<b>Խորդանոց</b>	58.80%	0%	0%	283,662	198,757

Աղյուսակ 10

Հ/Հ	Ցուցանիշի անվանումը	ՀՀ դրամ
1	Վերականգնման ծախսեր և ձեռնարկատիրական շահույթ	51,097,600
2	Կուտակված մաշվածության արժեքը	32,043,706
3	Վերարտադրման (փոխարինման) արժեք /հաշվի առնված կուտակված մաշվածությունը	19,053,894
4	Հողամասի շուկայական արժեքը	8,900,000
5	<b>Անշարժ գույքի շուկայական արժեքը</b>	<b>27,953,894</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 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 (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	N 1	N 2	N 3
Հասցե	Մարզ Արմավիր, համայնք Գայ, Երևանյան 1-ին փողոց, 2 բնակելի տուն	Մարզ Արմավիր, գ. Հովտաշատ	Մարզ Արմավիր, գ. Գայ	Մարզ Արմավիր, գ. Գայ
Տեղեկատվության աղբյուրը		item/20753844	item/22075275	item/20919876
Շինության մակերես (քմ)	292.6	200	98	85
Հողամասի մակերես (քմ)	2880	2000	1530	2070
Վաճառքի, առաջարկի գինը՝ (դրամ)		22886220	27621300	13810650
Սակարկում	սակարկելի չէ	սակարկելի է	սակարկելի է	սակարկելի է
ուղղումը (%)		-5%	-5%	-5%
ուղղումը (դրամ/քմ)		-1144311	-1381065	-690533
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		21741909	26240235	13120118
Վաճառքի (առաջարկի) ամսաթիվ	12.2024	10.03.2024	09.11.2024	30.05.2024
ուղղումը (%)		0%	0%	0%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	0	0
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		21741909	26240235	13120118
Իրավունքի տեսակ	սեփականություն	սեփականություն	սեփականություն	սեփականություն
Նպատակային նշանակությունը	բնակավայրերի	բնակավայրերի	բնակավայրերի	բնակավայրերի
Գործառնական նշանակությունը	բնակելի	բնակելի	բնակելի	բնակելի
Տեղադրությունը		միջին	միջին	վատ
ուղղումը (%)		0%	0%	10%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	0	1312012

ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		21741909	26240235	14432129
<b>Դիրքադրությունը</b>		<b>միջին</b>	<b>միջին</b>	<b>վատ</b>
ուղղումը (%)		0%	0%	10%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	0	1443213
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		21741909	26240235	15875342
<b>Տրանսպորտային մատչելիություն</b>	<b>գրունտային</b>	<b>գրունտային</b>	<b>գրունտային</b>	<b>գրունտային</b>
ուղղումը (%)		0%	0%	0%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	0	0
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		21741909	26240235	15875342
<b>Ենթակառուցվածքներ</b>	<b>առկա են</b>	<b>առկա են</b>	<b>առկա են</b>	<b>առկա են</b>
ուղղումը (%)		0%	0%	0%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	0	0
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		21741909	26240235	15875342
<b>Հողամասի մակերեսի ուղղում</b>	<b>տարբերություն</b>	-487.9490694	-17907.1247	-45036.32636
<b>ուղղված արժեք (դրամ/քմ)</b>		21741421	26222328	15830306
<b>Մակերեսը</b>	292.6	200	98	85
ուղղումը (%)		-3%	-10%	-10%
ուղղումը (դրամ/քմ)		-652243	-2622233	-1583031
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		21089178	23600095	14247275
<b>Ընդհանուր տեխնիկական վիճակը</b>	<b>բարվոք</b>	<b>բարվոք</b>	<b>բարվոք</b>	<b>բարվոք</b>
ուղղումը (%)		0%	0%	0%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	0	0
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		21089178	23600095	14247275
<b>Սպասարկող համակարգեր</b>	<b>առկա չէ</b>	<b>օդորակում</b>	<b>առկա չէ</b>	<b>ջեռուցում</b>
<b>Ընդհանուր ներքին հարդարման վիճակը</b>	<b>միջին</b>	<b>բավարար</b>	<b>անբավարար</b>	<b>վատ</b>
ուղղումը (%)		5%	10%	20%
ուղղումը (դրամ/քմ)		1054459	2360010	2849455
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		22143637	25960105	17096730
<b>Հարկայնությունը</b>	<b>1 հարկանի կիսանկուղային հարկով</b>	<b>1 հարկանի կիսանկուղային հարկով</b>	<b>1 հարկանի</b>	<b>1 հարկանի</b>
ուղղումը (%)		0%	-5%	-5%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	-1180005	-712364
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		22143637	24780100	16384367
<b>Առաստաղի բարձրությունը (մ)</b>	2,6մ-3,0մ	2,6մ-3,0մ	2,6մ-3,0մ	2,6մ-3,0մ
ուղղումը (%)		0%	0%	0%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	0	0
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		22143637	24780100	16384367
<b>Արտաքին հարդարումը</b>	<b>երեսավաղած</b>	<b>առանց հարդարման</b>	<b>առանց հարդարման</b>	<b>առանց հարդարման</b>
ուղղումը (%)		4%	4%	4%
ուղղումը (դրամ/քմ)		885745	991204	655375
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		23029383	25771304	17039741
<b>Արտաքին պատերը</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)		23029383	25771304	17039741

Միջհարկային ծածկը	երկաթբետոնե	երկաթբետոնե	երկաթբետոնե	երկաթբետոնե
ուղղումը (%)		0%	0%	0%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	0	0
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		23029383	25771304	17039741
<b>Օժանդակ շինություններ</b>	<b>Թոնրատուն Խորդանոց Թոչնանոց Կաթսայատուն Լոգարան</b>	<b>առկա չեն</b>	<b>առկա չեն</b>	<b>առկա չեն</b>
ուղղումը (%)		20%	10%	30%
ուղղումը (դրամ/քմ)		4605877	2577130	5111922
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		27635259	28348434	22151664
<b>Միավորի շուկայական արժեք (դրամ/քմ)</b>				26,045,119
<b>Ընդամենը անշարժ գույքի շուկայական արժեքը կլորացված (դրամ)</b>				26,000,000

### ԱՐԴՅՈՒՆՔՆԵՐԻ ՀԱՄԱՁԱՅՆԵՑՈՒՄ ԵՎ ԱՄՓՈՓՈՒՄ

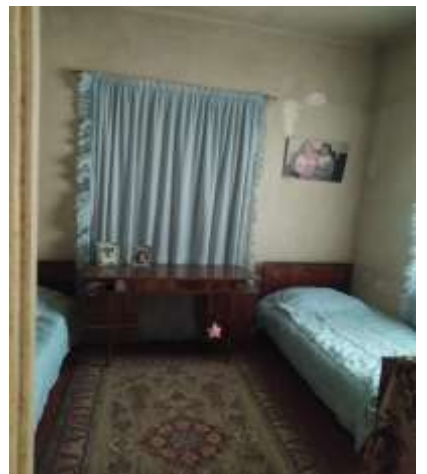
Ստորև բերված աղյուսակում ներկայացված են գնահատման արդյունքները և կշռային գործակիցները, կախված գնահատման մոտեցումից:

Աղյուսակ 12

Կիրառված մեթոդը	Արժեքը/ՀՀ դրամ/	Կշիռը %	Արժեքը/ՀՀ դրամ/	Միջին կշռված շուկայական արժեքը (դրամ)
Ծախսային մեթոդ	26,045,119	50%	13,022,560	26,999,506
Համեմատական մեթոդ	27,953,894	50%	13,976,947	
<b>Ընդհամենը</b>				27 000 000

Այսպիսով, սույն գնահատման արդյունքների համաձայն, գնահատման ներկայացված Մարզ հասցեում գտնվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը առ 17.12.2024 թ կազմում 27000000 (քսանյոթ միլիոն ) ՀՀ դրամ:

ԼՈՒՍԱՆԿԱՐԶԱԿԱՆ ՀԱՎԵԼՎԱԾ











ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆ

**ՎԿԱՅԱԿԱՆ**

ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՏՄԱՆ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻ  
ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ



Կադաստրի  
կոմիտե

Սույն վկայականով հաստատվում է 10 հունիսի 2020 թվականին գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման միասնական մատյանում կատարված անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքի պետական գրանցումը հետևյալ տվյալներով.

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

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

Մարզ Արմավիր, համայնք Գայ երևանյան 1-ին փողոց 2 բնակելի տուն

**3. ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՀԻՄՔ ՀԱՆԴԻՍԱՑԱԾ ՓԱՏՏԱԹՂԹԵՐԸ**

Անշարժ գույքի նվիրատվության 27.05.2020թ. գ/մ 2252 պայմանագիր

**4. ՀՈՂԱՄԱՍԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ**

Կադաստրային ծածկագիրը՝ 04-033-0045-0002

40.083932

Մակերեսի չափը (հա)՝ 0.288

44.306300

Նախատեսված նշանակությունը՝ բնակավայրերի

Գործառնական նշանակությունը կամ հողատեսքը՝ Բնակելի կառուցապատման

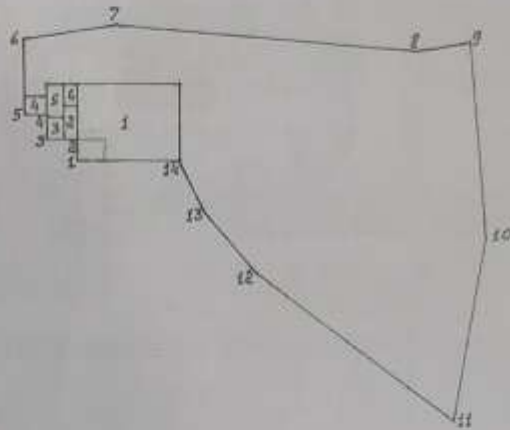
Գրանցված իրավունքի տեսակը՝ ՍԵՓԱՎԱՆՈՒԹՅՈՒՆ

ՎԿԱՅԱԿԱՆ N 10062020-04-0003, գաղտնաբառ՝ SNWGYJ6BAK8G

Փաստաթղթի հանրառային և վաճառականությունը կարող է ստուգվել Կադաստրի կոմիտեի  
www.e-cadastre.am կայքի միջոցով

## ՀՈՂԱՄԱՍԻ ՀԱՏԱԿԱԳԻԾԸ

(մասշտաբը)  
1:1000



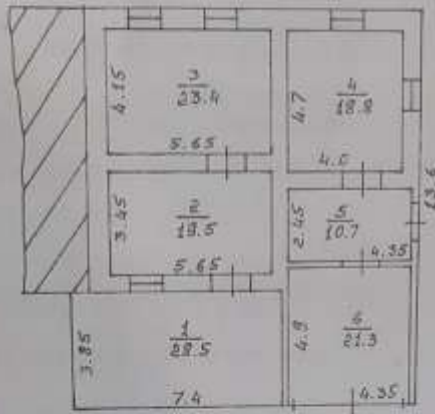
ՋԱՆՎԱԾԸ	ՕՐԿԱՌՈՒԹՅԱՆ ՔԱՓԸ Մ.	ՍԱՀՄԱՆԱԿԻՆ ՍԾՓԱԿԱՆՍԻՐՈՋ ԱՆՈՒՆ ԱԶԳԱՆՈՒՆԸ	ՇԻՆՈՒԹՅԱՆ ՀԱՄԱՐԸ	ՇԻՆՈՒԹՅԱՆ ԱՆՎԱՆՈՒՄԸ
1-2	3.7	ԲԱՆԱԴԱՐՔ	1	ԲՆԱԿԵԼԻ ՏՈՒՆ
2-3	5.1	ԳԱՆԱԴԱՐՔ	2	ԼՈՐԱՐԱՆ
3-4	4.0	ԲԱՆԱԴԱՐՔ	3	ՔՈՋՆԱՆՈՆ
4-5	3.3	ԲԱՆԱԴԱՐՔ	4	ՔՈՋՐԱՍՏՈՒՆ
5-6	12.5	ՓՈՋՈՆ	5	ԿՈՐԳԱՆՈՆ
6-7	15.8	ՓՈՋՈՆ	6	ԿԱՐՍԱՅԱՍՈՒՆ
7-8	50.0	ՓՈՋՈՆ		
8-9	9.1	ՓՈՋՈՆ		
9-10	32.9			
10-11	32.8			
11-12	43.5	ԲԱՆԱԴԱՐՔ		
12-13	13.1	ԳԱՆԱԴԱՐՔ		
13-14	9.4	ԲԱՆԱԴԱՐՔ		
14-1	16.9	ԲԱՆԱԴԱՐՔ		

Կատարող Ս. ՕՐԱՆՅԱՆ  
(ստորագրություն)

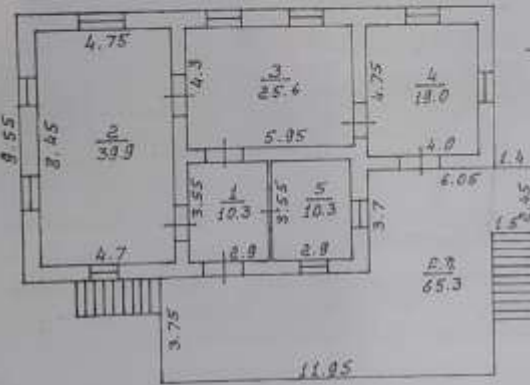


ՇԵՆՔԻ ՀԱՏԱԿԱԳԻՇՈՐ

(մասշտաբը)  
1:200



ՎԵՍՍՆԱԴՈՒՐ  
 $H=2.1$   
 $h=2.05-2.4$   
 $D=0.45-0.8$



ՇԱԿՐԿ  
 $H=3.3$   
 $h=3.05$   
 $D=0.55$   
 $d=0.55+0.1$

Կատարող  Ա. ԴԵՏՐԱՐԱՅԻ  
 (մտերմագրություն)



## 5. ՇԻՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ

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

Հ/Հ	Կադաստրային ծածկագիր	Տեսակ	Մակերես	Գրանցված իրավունքի տեսակ
1	04-033-0045-0002-001	Բնակելի տուն	292,6 քմ	ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ
2	04-033-0045-0002-004	Թոնրատուն	8 քմ	ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ
3	04-033-0045-0002-005	Խորդանոց	14,7 քմ	ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ
4	04-033-0045-0002-003	Թույնանոց	11,2 քմ	ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ
5	04-033-0045-0002-006	Կաթսայատուն	6,1 քմ	ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ
6	04-033-0045-0002-002	Լոգարան	10,2 քմ	ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ

## Լրացուցիչ նշումներ և տեղեկություններ

Գրանցումը իրականացնող պաշտոնատար անձի անունը, ազգանունը՝ Անի Աբգարյան  
Ձբաղեցրած պաշտոնը՝ Անշարժ գույքի գրանցման միասնական ստորաբաժանման  
անշարժ գույքի ավագ ռեգիստր

ՎԱՅԱԿԱՆ N 10062020-04-0003, գաղտնաբառ՝ SNWGYJ6BAK8G

Փաստաթղթի իսկությունը և վավերականությունը կարող է ստուգվել Կադաստրի կոմիտեի  
[www.e-cadastre.am](http://www.e-cadastre.am) կայքի միջոցով

Էջ 2/2



Կադաստրի  
կոմիտեի

ՈՐԱԿԱՎՈՐՄԱՆ ՎԿԱՅԱԿԱՆ



**ՎԿԱՅԱԿԱՆ N ԳԳ-2023-36**

Սույն վկայականը տրվում է

**ԿԱՐԵՆ ԱԼԲԵՐՏԻ ՄԱՆՎԵԼՅԱՆԻՆ**

(անունը, հայրանունը, ազգանունը)



առ այն, որ նա մասնակցել է  
Կադաստրի կոմիտեի կողմից  
կազմակերպված  
գնահատման գործունեության  
որակավորման քննության:  
Կադաստրի կոմիտեի ղեկավարի  
2023 թվականի հունիսի 20-ի N278-Լ  
հրամանի համաձայն տրամադրվել է

**ԳՆԱՀԱՏՈՂԻ ՈՐԱԿԱՎՈՐՈՒՄ**

Գործողության ժամկետը մինչև 20 հունիսի 2028 թ.

Կադաստրի  
կոմիտեի ղեկավար՝

*(Ստորագրություն)*

Սուրեն Թովմասյան  
(անունը, ազգանունը)

Կ Տ

20 հունիսի 2023 թ



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