



№ 515
" 03" 06 2019թ.

Կոտայքի մարզի Չարենցավան համայնքի
ղեկավար՝ Ն. Շահգալդյանին

Ձեր 29.05.2019 թիվ 744-19 գրության համաձայն ուղարկվում է
փորձագետի 03.06.2019թ. թիվ 13/652/19 գնահատման հաշվետվությունը:

Առդիր՝

Եզրակացությունը <<16>> էջից և լուսանկարչական հավելվածը <<4>>
էջից՝ <<28>> լուսանկարով:

Գնահատման բաժնի պետ՝



ՆՆ ԱՌԵՎՏՐԱՎԱՐԴՅՈՒՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԿԵՏ
«ԱՐՄԷՔՍՊԵՐՏԻԶԱ» ՍՊԸ

ТОРГОВО-ПРОМЫШЛЕННАЯ
ПАЛАТАРА
ООО "АРМЭКСПЕРТИЗА"

CHAMBER OF COMMERCE AND
INDUSTRY of RA
"ARMEXPERTIZA" LLC



ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՆԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆ

«Արմէքսպերտիզա» ՍՊԸ, 0026 ք. Երևան, Գ.Նժդեհի 26
Հեռ. ընդ. 44-28-48 (+101, +111) Հաշվապահ. (060) 65-02-60



ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆ
N 13/652/19

ՀՀ Կոտայքի մարզ, ք. Չարենցավան, 4-րդ թաղամաս, 10 շենք թիվ 4 ոչ բնակելի
հասարակական տարածքի շուկայական արժեքի վերաբերյալ

Սույն հաշվետվությունը կազմված է <<ՀՀ անշարժ գույքի գնահատման
գործունեության մասին>> օրենքի և ՀՀ անշարժ գույքի գնահատում ՀՍՏ 252-2012
ստանդարտի պահանջներին համապատասխան:

Հաշվետվությունը կազմված է 16 /տասնվեց/ էջից:

ՊԱՏՎԻՐԱՏՈՒ՝ ՀՀ Չարենցավան համայնք

ԳՆԱՀԱՏՈՂ՝ <<Արմէքսպերտիզա>>ՍՊԸ
375626 ք.Երևան, Գ. Նժդեհի 26
ՀՎՀՀ 02231188
Հ/հ 163018008868 ՀԷԲ <<Շենգավիթ>> մ/ճ
Հեռ. ընդ. 44-28-48
Գնահատման բաժին 060-65-02-56

Հայաստանի Հանրապետություն
ԵՐԵՎԱՆ 2019





Բովանդակություն

	Եզրակացություն.....	3
1	Տեղեկություններ հաշվետվության վերաբերյալ.....	4
	1.1. Գնահատման առարկան.....	4
	1.2. Գնահատման հիմքերը.....	4
	1.3. Գնահատման նպատակը.....	4
	1.4. Գնահատման առաջադրանքը.....	5
	1.5. Գնահատման գործառույթը.....	5
	1.6. Գնահատվող անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքներն ու սահմանափակումները գնահատվող տեսակը և օգտագործված փաստաթղթերի ցանկը.....	5
	1.7. Գնահատման ժամանակահատվածը.....	5
2	Գնահատման գործընթացը.....	5
3	Գնահատվող օբյեկտի գտնվելու վայր.....	6
4	Գնահատվող օբյեկտի նկարագրությունը.....	6
5	Լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման տարբերակը.....	7
6	Գնահատման մեթոդների բովանդակությունը և ընտրությունը.....	8
7	Շուկայական արժեքի որոշում համեմատական մեթոդով.....	9
8	Տեղեկատվության աղբյուրներ	12
9	Եզրակացություն Գնահատման առարկային շուկայական արժեքի մեծության վերաբերյալ.....	12
10	Օգտագործված փաստաթղթեր.....	13
11	Սահմանափակումներ և հատուկ պայմաններ.....	15
12	Օգտագործված գրականություն.....	16

Հավելված
 Գնահատվող գույքի լուսանկարներ



Եզրակացություն
գնահատման առարկայի շուկայական արժեքի մեծության վերաբերյալ

Այսպիսով՝ ՀՀ Կոտայքի մարզի Չարենցավան, 4-րդ թաղամաս, 10 շենք թիվ 4 ոչ բնակելի հասարակական նշանակության տարածքի հավանական շուկայական արժեքը՝ 03.06.2019թ. դրությամբ կարող է կազմել՝

16700000 /տասնվեց միլիոն յոթ հարյուր հազար/ ՀՀ դրամ

ԳՆԱՀԱՏՈՂ՝

Վկայական No ԱԳԳ 194



Ս. Սարգսյան



Գնահատող

3



Գնահատող կազմակերպության տվյալները

Աղյուսակ 1

Կազմակերպչական-իրավական ձևը և անվանումը	<<Արմեքսպերտիզա>> ՍՊԸ
Իրավաբանական հասցեն	ք. Երևան, Գ. Նժդեհի 26
Տնօրեն	Գ. Նանյան

Կատարող

Սույն հաշվետվության կատարողը ունի բարձրագույն կրթություն: Գնահատողի որակավորման և մասնագիտական կրթության վերաբերյալ տվյալները բերված են աղյուսակ 2-ում

Աղյուսակ 2

Ա.Ա.Հ.	Որակավորման և մասնագիտական կրթության վերաբերյալ փաստաթուղթ
Սամվել Սարգսյան	Գնահատող՝ /Վկայական ԱԳԳ 194/ Տրված 22.02.2017թ

1. Տեղեկություններ հաշվետվության վերաբերյալ

1.1. Գնահատման առարկան

Տվյալ հաշվետվության գնահատման առարկան է ՀՀ Կոտայքի մարզ, ք. Չարենցավան, 4-րդ թաղամաս, 10 շենք թիվ 4 ոչ բնակելի հասարակական տարածք:

1.2. Գնահատման հիմքերը

Գնահատման համար հիմք է հանդիսանում պատվիրատուի 29.05.2019թ. թիվ 744-19 գրությունը փորձաքննություն նշանակելու մասին որոշումը:

1.3. Գնահատման նպատակը

Գնահատման նպատակը՝ դիտարկվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքի որոշումն է:

Սույն հաշվետվության մեջ <<Շուկայական արժեք>> հասկացությունը մեկնաբանվում է որպես բաց և մրցակցային շուկայում սեփականություն հանդիսացող անշարժ գույքի վաճառողի և գնորդի գիտակցաբար արդարացի առևտրի բոլոր պայմանների պահպանմամբ և օրինական գործողությունների արդյունքում ձևավորվող անշարժ գույքի վաճառքի առավել հավանական գին, որը անշարժ գույքի գնահատման օբյեկտների համար կարող է որոշվել գնահատողի կողմից անշարժ գույքի գնահատմամբ: (հղում՝ ՀՀ 04.10.2005թ. ընդունված թիվ 20-189-Ն <<Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին>> օրենքի և 19.01.2012թ. ուժի մեջ մտած <<Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին>> օրենքում փոփոխություններ և լրացումներ կատարելի մասին 20-336-Ն օրենքի 4-րդ հոդվածի 4-րդ պարբերության և ՀՀ Կառավարությանն առընթեր ԱԳԿՊԿ-ի կողմից մշակված և



ներկայացված, ՀՀ առևտրի և տնտեսական զարգացման նախարարության 2012 թվականի հունիսի 28-ի N36-Վ հրամանով գործողության մեջ դրված և ՀՀ ստանդարտացման նորմատիվ փաստաթղթերի գրանցման մատյանում, հմ. 943-2012 գրանցված և գործարկված ՀՍՏ 252-2012 ՀՀ անշարժ գույքի գնահատման ՀՀ ազգային ստանդարտի:

1.4. Գնահատման առաջադրանք

Որքան է կազմում է ՀՀ Կոտայքի մարզ, ք. Չարենցավան, 4-րդ թաղամաս, 10 շենք թիվ 4 ոչ բնակելի հասարակական տարածքի շուկայական արժեքը:

1.5. Գնահատման գործառույթ

Գնահատման արդյունքները, ընթացիկ շուկայական արժեքը անհրաժեշտ է ներկայացնել պատվիրատուին:

1.6. Գնահատվող անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքներն ու սահմանափակումներն գնահատվող իրավունքի տեսակը և օգտագործված փաստաթղթերի ցանկը:

Ներկայացրել է անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի պետական գրանցման թիվ 05042019-07-0051, գաղտնաբառ՝ VCAM1ZB17H3B: Համաձայն վկայականի տարածքը պատկանում է Չարենցավան համայնքին:

1.7. Գնահատման ժամանակահատվածը

Տեղագնության աշխատանքներ կատարվել են՝ 29.05.19թ.:

Գնահատման աշխատանքները ավարտվել են՝ 03.06.19թ.:

2Գնահատման գործընթացը

Գնահատման գործընթացը բաղկացած է հետևյալ հաջորդական փուլերից.

Նախախատրաստական փուլ

• Գնահատվող օբյեկտի փաստաթղթերի հավաքագրում և ուսումնասիրության պատվերի ընդունում

• Գնահատման առաջադրանքի ձևակերպում և պայմանագրի կնքում

Հիմնական փուլ

• գնահատվող օբյեկտի տեղագնություն և լուսանկարում

• փաստաթղթերի ուսումնասիրում

• անհրաժեշտ տեղեկատվության հավաքում, մշակում և վերլուծություն

• գնահատման համապատասխան սկզբունքների և մեթոդների ընտրության

• գնահատում ընտրված մեթոդի /մեթոդների/ կիրառմամբ

• տարբեր մեթոդներով հաշվարկված արդյունքների համադրում

• գնահատման հաշվետվության կազմում և տրամադրում



Գնահատող



3. Գնահատվող օբյեկտի գտնվելու վայր

Ստորև ներկայացված է Չարենցավան քաղաքի այն հատվածը, որտեղ գտնվում է գնահատման օբյեկտը



4. Գնահատվող օբյեկտի նկարագրությունը

Դիտարկվող հասարակական տարածքը գտնվում է 5 հարկանի շենքի 1-ին հարկի բացվածքում:

Առաստաղի բարձրությունը՝ մոտ 3.0մ:

Գնահատման առարկայի բնութագիրը

Աղյուսակ 3

Շենքի ընդհանուր բնութագիրը	
Շենքի տիպը	5 հարկանի քարե շենքի 1-ին հարկի բացվածք
Շենքի վիճակը	Լավ
Տեխնիկական հագեցվածություն	Բավարար
Ավտոկայանատեղի	Առկա բակում
Հասարակական տարածքի նկարագիրը/կադաստրային համարը՝	

Գնահատող _____



07-007-0018-0068-001-052/	
Նպատակային նշանակությունը	Հասարակական
Օգտագործման նպատակը	Օգտագործվում է որպես մարզադպրոց
Ընդհանուր մակերեսը /իրավունքի տեսակը/	262.7քմ/ սեփականություն/
Ներքին հարդարում	Մուտքի դուռը՝ փայտյա, ներսի դռները փայտյա, պատերը սոսնձաներկ, սալիկապատ և յուղաներկված, հին վերանորոգում, հատակը՝ բետոնածածկ:
Սանհանգույց՝	Հատակը և պատերը սալիկապատ, հին վերանորոգում, առանձին տեղեր սալիկները թափված:
Լրացուցիչ տվյալներ	Տեղադրությունը՝ բավարար, տրանսպորտային մատչելիությունը՝ լավ: Լուսավորվածությունը՝ բավարար: Հասարակական տարածքի ներքին հարդարանքը /1-6/ գնահատման սանդղակով գնահատվում է 2-3 բալ, բավարար վիճակ:

Անշարժ գույքի փաստացի վիճակը պատկերված է սույն հաշվետվությանը կից լուսանկարչական հավելվածի նկարներում, որը հանդիսանում է հաշվետվության անբաժանելի մասը:

5. Լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման տարբերակը

Լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման սկզբունքը՝ անշարժ գույքի առավել հավանական և առավել նպատակաուղղված օգտագործումն է, որը ֆիզիկապես հնարավոր է, իրավաբանորեն թույլատրելի, ֆինանսապես իրագործելի և ապահովում է անշարժ գույքի առավելագույն արժեքը:

Շուկայական արժեքի որոշման համար հիմք է հանդիսանում անշարժ գույքի լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման վերլուծությունը (դիտարկումը): Վերլուծության արդյունքում կարող են ի հայտ գալ օգտագործման մի քանի հնարավոր տարբերակներ, որոնք այնուհետև պետք է դիտարկվեն ֆինանսական նպատակահարմարության տեսանկյունից: Օգտագործման այն տարբերակը, որը կապահովի անշարժ գույքի առավել բարձր արժեքը, համարվում է առավել արդյունավետ տարբերակ: Լավագույն և առավել արդյունավետ տարբերակի ընտրությունը գնահատողի մասնագիտական կարծիքն է անշարժ գույքի օգտագործման վերաբերյալ:

04.10.2005թ. ընդունված թիվ ՀՕ-189-Ն * <<ՀՀ Անշարժ գույքի գնահատման

Գնահատող



գործունեության մասին» օրենքի 11-րդ հոդվածի 9-րդ կետի համաձայն՝ անշարժ գույքի գնահատման հաշվետվության պահանջ է հանդիսանում անշարժ գույքի լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման վերլուծությունը, եթե պատվիրատուն նման վերլուծության ցանկություն հայտնել է: Առաջնորդվելով 03.04.2002թ. ընդունված թիվ ՀՕ-320 Իրավական ակտերի մասին ՀՀ օրենքի 24 հոդվածի 1-ին կետի պահանջներով՝ գնահատողը չի կատարել լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման վերլուծությունը՝ անշարժ գույքը գնահատելով սեփականության վկայականում ամրագրված նպատակային և գործառնական նշանակությամբ:

6. Գնահատման մեթոդների բովանդակությունը և ընտրությունը

Անշարժ գույքի գնահատման նպատակով հիմնականում կիրառվում են երեք դասական ծախսային, եկամտային և համեմատական մեթոդները : Շուկայական տեղեկատվության բավարար քանակության առկայության դեպքում գնահատման համար անհրաժեշտ է կիրառել բոլոր երեք մեթոդները: Մեթոդներից որևէ մեկի կիրառման անհնարինությունը կամ սահմանափակումը պետք է հիմնավորվի գնահատման հաշվետվության մեջ:

6.1. Ծախսային մեթոդ

Գնահատման ծախսային մեթոդի կիրառման արդյունքում անշարժ գույքի շուկայական արժեքը որոշվում է, որպես առանց բարելավումների հողամասի արժեքի և տվյալ հողամասի վրա առկա կառույցների վերարտադրման ծախսերի հանրագումարը նվազեցված կուտակված մաշվածության չափով: Տվյալ դեպքում հնարավոր չէ որոշել վերը նշված ցուցանիշները և անշարժ գույքը կազմում է բազմափաստական տարածք բնակելի շենքի մի փոքր մասը, ուստի ծախսային մեթոդի կիրառումը տվյալ դեպքում հիմնավորված չէ:

6.2. Եկամտային մեթոդ

Այս մեթոդով շուկայական արժեքը որոշվում է անշարժ գույքի եկամուտ բերելու կարողությամբ:

Դիտարկվող տարածքում նմանատիպ անշարժ գույքի /առանց ներքին հարդարման/ վարձակալության շուկան չունի զարգացվածության բավարար մակարդակ, և գնահատողը չի տիրապետում բավարար քանակությամբ արժանահավատ տեղեկատվության: Հետևաբար եկամտային մեթոդի կիրառումը տվյալ դեպքում հիմնավորված չէ:

6.3 Համեմատական մեթոդ

Համեմատական մեթոդով անշարժ գույքի շուկայական արժեքը որոշվում է գնահատվող անշարժ գույքին համադրելի անշարժ գույքի շուկայական գների վերլուծության և համապատասխան ճշգրտումների իրականացման միջոցով: Վերլուծության իրականացման համար որպես համադրելի անշարժ գույքի օբյեկտներ կարող են ընտրվել ինչպես բաց և մրցակցային շուկայում վաճառված, այնպես էլ ազատ շուկայում հրապարակայնորեն վաճառահանված անշարժ գույքը: Համեմատական մեթոդի կրառման



համար անհրաժեշտ է առնվազն երեք համադրելի անշարժ գույքի վերաբերյալ արժանահավատ տեղեկատվության առկայություն:

Ունենալով տվյալ ժամանակահատվածում բավարար քանակության տեղեկատվություն նմանատիպ անշարժ գույքի առաջարկի տվյալներ համեմատելի մեթոդի կրառումը տվյալ դեպքում հիմնավորված է:

7. Շուկայական արժեքի որոշում համեմատական մեթոդով

Գնահատման այս մեթոդի կիրառման նպատակով կատարվել է նմանատիպ անշարժ գույքի առուվաճառքների գործարքների և ազատ շուկայում հրապարակայնորեն վաճառվող անշարժ գույքի առաջարկի գների տվյալների ուսումնասիրություն:

Հետազոտվող անշարժ գույքի գնահատումը կատարվել է ելնելով դրանց 1ք.մ մակերեսի ճշգրտված միջին շուկայական արժեքի էլակետային ցուցանիշից, որի որոշման համար կիրառվել է հաշվարկի համեմատական վերլուծության մեթոդը՝ օգտվելով ՀՀ ԱԳԿՊԿ լրատվական ծառայության կողմից հրատարակված անշարժ գույքի շուկայի վերլուծության արդյունքներից <<Արմեքսպերտիզա>> տեղեկատվական բանկում առկա տվյալներից, մամուլում հրատարակված վաճառքի հանված անշարժ գույքի վերաբերյալ տեղեկատվություններից, ինչպես նաև, հաշվի առնելով գնահատման ենթակա գույքի գտնվելու վայրը, հանրապետությունում անշարժ գույքի գնողունակությունը, շուկայում նմանատիպ անշարժ գույքի պահանջարկը, փաստացի ապրանքային վիճակը և այլ հանգամանքներ:

Տվյալ դեպքում համեմատական մեթոդի կիրառման համար որպես սկզբնական տվյալներ մեր կողմից վերցվել են List.am կայքից, որտեղ զետեղված են դիտարկվող տարածքում գտնվող ռեալ վաճառքի դրված տարածքների վերաբերյալ տվյալները, որոնք ներկայացված են աղյուսակ թիվ 4-ում:

Գնահատման ժամանակահատվածում տվյալ տարածաշրջանում նույնատիպ անշարժ գույքերի վաճառքների վերաբերյալ բավարար քանակությամբ արժանահավատ տվյալներ չունենալու պատճառով մեր կողմից օգտագործվել են ազատ շուկայում հրապարակայնորեն վաճառքի հանված անշարժ գույքի առաջարկի գները և կատարվել է համեմատվող միավորների ճշգրտում լրացուցիչ կիրառելով սակարկության գործակիցը:

Գնահատող 



Աղյուսակ 4

h/h	Տեղակայում և շինության տիպ	Վաճառքի /առաջարկի / ամսաթիվը և սկզբնական աղբյուրը	Հարկ և հարկային տիպ	Մակերեսը ընդհ. /ք.մ/	Առաստաղի բարձրություն	Վիճակ /1-6/ բալ	Վաճառքի գին /մլն.դրամ/	Շուկայական արժեք /դր/մ.քառ/
1	Կոտայքի մարզ, ք. Չարենցավան	List.am հայտ 7820343 29.05.19	5/1 քարե	80.0	3.0	4	10560000	132000
2	Կոտայքի մարզ, ք. Չարենցավան	List.am հայտ 95265562 21.05.19	5/1 քարե	352.0	3.2	4	21600000	61364
3	Կոտայքի մարզ, ք. Չարենցավան	List.am հայտ 8896283 18.03.2019	4/1 քարե	300.0	2.8	4	40800000	136000

Բերված աղյուսակից երևում է, որ դիտարկվող տարածաշրջանում նմանատիպ շենքերի, հասարակական տարածքների շուկայական գները, հաշվարկված 1քմ մակերեսով տատանվում են՝ 61346-136000 դրամի սահմաններում:

7.1. Համեմատության համապատասխան միավորի որոշում

Որպես համեմատության միավոր են ընդունվում անշարժ գույքի շուկայում ձևավորված չափորոշիչները: Նույն անշարժ գույքի գնահատման համար կարող են միաժամանակ կիրառվել համեմատման մի քանի միավորներ: Տվյալ դեպքում համեմատական վերլուծության իրականացման ժամանակ որպես համեմատության միավոր ընտրվել է մակերեսի միավորի (մեկ քմ) գինը:

7.2. Համեմատության անհրաժեշտ տարրերի առանձնացում

Անշարժ գույքի գների վրա էական ազդեցություն ունեցող համեմատության հիմնական գործոններն են

- ա) գույքային իրավունքներն ու սահմանափակումները (այդ թվում՝ իրավունքների և օգտագործման նկատմամբ),
- բ) շուկայի վիճակը, վաճառքի պայմանները և ժամանակը,
- գ) տեղադրությունը և դիրքը, տրանսպորտային հանգույցների առկայություն
- դ) հարկայնություն
- ե) ֆիզիկական բնութագրերը (մակերես, բարձրություն, ծավալ, լայնություն, երկարություն, երկրաչափական կառուցվածք, ճակատային մասը և այլն)
- զ) ներքին հարդարման
- է) ինժեներական ցանցերի և կոմունալ սպասարկումների /էլեկտրամատակարարում, ջրամատակարարում, գազամատակարարում, ջեռուցում)
- ը) ավտոկայանատեղի առկայության կամ հնարավորության

7.3. Համեմատության միավորների արժեքի ճշգրտում ըստ համեմատության տարրերի և



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

Անշարժ գույքի համակարգված դիտարկումները և վերլուծությունները ցույց են տալիս, որ անշարժ գույքի շուկայում՝

1. Առաջարկվող անշարժ գույքը՝ գնորդի և վաճառողի միջև սակարկությունների արդյունքում վաճառվում է ավելի ցածր գնով քան առաջարկվում է, հետևաբար գնահատողը կկիրառի սակարկման ճշգրտման գործակից,

2. Տարբեր հարկերում (հարկայնություն ունեցող) գտնվող անշարժ գույքը ունեն տարբեր գներ, հետևաբար գնահատողը կկիրառի հարկայնության, հարկի ճշգրտման գործակից,

3. Տարբեր ներքին հարդարման վիճակ (1-6 աճողական կարգով) ավելի վատից դեպի ավելի լավը ունեցող անշարժ գույքը ունեն տարբեր գներ, հետևաբար գնահատողը կկիրառի ներքին հարդարման վիճակի ճշգրտման գործակից:

Գնահատվող անշարժ գույքի 1 քմ արժեքի հաշվարկը ճշտգրկման գործակիցների միջոցով բերված է աղյուսակ թիվ 5-ում, որտեղ հաշվի են առնվել հետևյալ ճշգրտման գործակիցները.

N1-ըստ վաճառքի պայմաններին շուկայի վիճակի

N2-ըստ սակարկության

N3-ըստ հարկայնության

N4-ըստ մակերեսի

N5-ըստ առաստաղի բարձրության

N6-ըստ ներքին հարդարման

N7-ըստ ինժեներական ցանցերի և կոմունալ սպասարկումների

/էլեկտրամատակարարում, ջրամատակարարում, գազամատակարարման, ջեռուցման)

N8-ըստ շենքի տիպի /քար, պանել, մոնոլիտ/

N9-ըստ տեղադրության և դիրքի

N10-ըստ տրանսպորտային հանգույցների առկայության


N11-ըստ ավտոկայանատեղի առկայության կամ հնարավորության

N12-ըստ գույքային իրավունքների և սահմանափակումների /այդ թվում իրավունքների և օգտագործման նկատմամ

Ելակետային արժեքը	Ճշգրտման գործակից												Աղյուսակ 5
	N 1	N2	N3	N4	N5	N6	N7	N8	N9	N10	N11	N12	Հաշվարկային արժեք /դր/քմ/
132000	1.00	0.95	1.00	0.90	1.00	0.70	0.90	1.00	0.90	1.00	1.00	1.00	63992
61364	1.00	0.95	1.00	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	0.26	1.00	1.00	1.00	49843
136000	1.00	0.95	1.00	1.00	1.05	0.70	0.90	1.00	0.90	1.00	1.00	1.00	76919
1քմ-ի միջին արժեքը													63585-63600



10. Օգտագործված փաստաթղթեր

 **ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆ**
ՎԿԱՅԱԿԱՆ
ԱՆՇԱՐԾ ԳՈՒՅՔԻ ԵՎ ԱՍՏՄԱՐ ԻՐԱԿՈՒՆԵՆԵՐԻ
ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ

Մինչ վաղապահով հաստատվում է «5» Ապրիլի 2019 թվականին օրյոթ նկատառով
իրավունքների պետական գրանցման միասնական մասշտաբով կատարված ունշարժ օրյոթ
նկատառով իրավունքի պետական գրանցումը հետևյալ տղաներով

1. ԳՐԱՆՑՄԱՆ ԻՐԱԿՈՒՆԵՐԻ ԱՈՒՐՅԵԿՏ (ՆԵՐ)

ՀԸ ԿՈՏԱՅՔԻ ՍՏՐՈՒ ԶԱՐԵՆՑՈՒՄԻ ՀԱՍՏԱՆՈՒ

2. ԱՆՇԱՐԾ ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԵՎԵԼՈՒ ԳՍՅՐԸ ԵՎ ԱՆԿԱՅՈՒՄԸ

Մաղձ Կոտայք. համայնք Զմբունցական Զարենցավան ք. 4-րդ թաղամաս 10 շենք. 4 ոչ բնակիչ
տարածք

3. ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՀՐԱՐ ՀԱՆԴՐԱՍՏՅԱՆ ՓԱՍՏԱԳՂԹԵՐԸ

ՀՀ Կատարյարության 14.01.1997թ. թիվ 51 որոշում

4. ՀՈՂԱՍՄԱՐ ԵՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ

Կադատրային ծածկագիրը
Մաղձերտի 1 անց (Իսմ)
Եղատակալին Եղատակալությունը
Գործարարական Եղատակալությունը Կամ Իրավունքը
Գրանցված իրավունքի տեսակը

Վկայություն N 05042019-07-0051 գրանցման վճար՝ VCAMJZBI7H3B



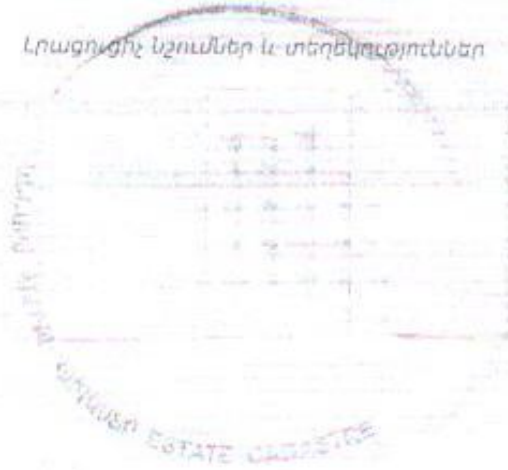
5. ԸՆԴՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԲԵՌԵԱԳՐԵՐԸ

1) Ազատազգի նշանակությունը՝ Հասարակություն

2) Բնութագրերը ըստ առանձին շինությունների՝

Հ/հ	Կադաստրային ծածկագիրը	Տեսակը	Մակերեսի չափը	Քրտնըզանծ իրավունքի տեսակը
1	07-007-0018-0068-001-052	Տարածք	262.7 ք.մ.	ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ

Լրացուցիչ նշումներ և տեղեկություններ



Քրտնըզանծ իրավունքակազմող առաջնության անկի անունը, ազգանունը՝ Գալուկ Տիգրանյան
 Քրտնըզանծ իրավունքակազմող մշտաբ գույքի գրանցման միասնադրան տնտեսաբանական անշարժ գույքի գրանցումը ըստ հայկական ժամանակացույցի

Վկայական N 05042019-07-0051, գաղտնաբառ՝ VCAMJZB17H3D

Էջ 2





11. Սահմանափակումներ և հատուկ պայմաններ

• Այս սահմանափակումները և պայմանները հանդիսանում են սույն հաշվետվության անքակտելի մասը:

• Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում գնահատվող սեփականության իրավունքների իրավական նկարագրության կամ սեփականության իրավունքների հետ առնչվող այլ հարցերի համար:

Պատվիրատուի կողմից ներկայացված իրավունքները հաստատող փաստաթղթերը համարվել են հավաստի:

• Գնահատողը պարտավորվում է պահպանել գնահատման ընթացքում պատվիրատուի կողմից ստացված կամ հաշվարկների միջոցով պարզաբանված ինֆորմացիայի գաղտնիությունը:

• Գնահատողը գործել է որպես անկախ կատարող:

• Գնահատողի կողմից կատարված ուսումնասիրությունները և եզրակացությունները ամբողջությամբ անկանխակալ են:

• Գնահատողի աշխատանքների վարձատրությունը կախված չէ գնահատման արդյունքի և եզրակացության հետ:

• Գնահատողի կարծիքը գույքի արժեքի վերաբերյալ ուժի մեջ է գնահատման ամսաթվի դրությամբ: Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում գույքի արժեքի հետագա կտրուկ փոփոխությունների համար, որոնք կարող են ի հայտ գալ այդ ամսաթվից հետո, սոցիալական, տնտեսական, ֆիզիկական գործոնների, նաև քաղաքացիական օրենսդրության փոփոխության հետևանքով:

• Գնահատողից չի պահանջվում ներկայանալ դատական ատյաններին և տալ բացատրություն գնահատման վերաբերյալ, բացառությամբ դատական ատյանի օրինական հրավերով:

• Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում գույքի այն թերությունների համար, որոնք հնարավոր չէ հայտնաբերել տեսողական զննությամբ:

• Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում Պատվիրատուի կողմից ներկայացված տվյալների իսկության համար:

• Ելակետային պայմանները, որոնք օգտագործվել են հաշվետվության մեջ ստացվել են հավաստի աղբյուրներից, բայց և այնպես Գնահատողը չի կարող տալ հարյուր տոկոսանոց երաշխիք:

• Կազմված հաշվետվությունը դա մասնագետ Գնահատողի կարծիք է գույքի հավանական արժեքի վերաբերյալ և չի հանդիսանում երաշխիք, որ գույքը ազատ շուկայում կվաճառվի սույն հաշվետվության մեջ արտաձևված գնով:

• Գնահատողը պատրաստ է վերանայել գնահատման արդյունքներում լրացուցիչ որոշիչ տվյալներ ի հայտ գալու դեպքում, գնահատումից հետո մեկ ամսյա ժամկետում:



12. Օգտագործված գրականություն

1. ՀՀ թիվ ՀՕ-189-Ն «Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին» օրենք՝ ընդունված 04.10.2005թ.:
2. ՀՀ կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի կողմից լրամշակված և ներկայացված, ՀՀ առևտրի և տնտեսական զարգացման նախարարության (ստանդարտացման ազգային ինստիտուտ ՓԲԸ-ի) 2012 թվականի հունիսի 28-ի N 35-Վ հրամանով հաստատված և գործողության մեջ դրված և ՀՀ ստանդարտացման նորմատիվ փաստաթղթերի գրանցման մատյանում, հմ. 943-2012, գործարկված ՀՍՏ 252-2012 ստանդարտի փոխարեն ՀՀ անշարժ գույքի գնահատման Հայաստանի Հանրապետության ազգային ստանդարտ:
3. ՀՀ քաղաքաշինության նախարարի կողմից 14.01.2008թ. թիվ N 09-Ն «ՀՀ տարածքում կառուցվող շենքերի, կառուցվածքների և շինարարական աշխատանքների տեսակների արժեքի խոշորացված ցուցանիշների ժողովածուն հաստատելու մասին» հրամանը, գրանցված ՀՀ արդարադատության նախարարության կողմից 07.04.2008թ., պետական գրանցման թիվ 11708117 (ՇԱԽՑ 2009):
4. “Оценка недвижимости”, под. Ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой, Москва, 2007г
5. “Оценка недвижимости”, Л.Н.Тэпман, Москва, 2005г.
6. “Оценка технического состояния зданий”, В.М. Калинин, Ц.Д. Сокова, Москва, 2005г.
7. Ипотека управление, организация, оценка, И.В.Иванова, Москва, 2007г.
8. “Оценка стоимости недвижимости”, Е.Н. Иванова, Москва, 2007г.
9. “Оценка имущества”, А.И.Зимин, Москва, 2007г.
10. Ինտերնետային կայքեր

ԳՆԱՀԱՏՈՂ՝

Վկայական No ԱԳԳ 194



Ս. Սարգսյան



Գնահատող



Լուսանկար1



Լուսանկար2



Լուսանկար3



Լուսանկար4



Լուսանկար5



Լուսանկար6





Լուսանկար9



Լուսանկար10



Լուսանկար11



Լուսանկար12



Լուսանկար13



Լուսանկար14



Լուսանկար15



Լուսանկար16

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ԳՆԱԽԱՆԱԿԱՆ ԿՈՄԻՏԵ
 Հայաստանի Գնաձեռքարկության
 Կոմիտեի Գրասենյակ
 Երևան, Կոմիտասի պող. 107
 Հեռ. 49 53 30 00
 Էլ. փոստ: gnc@armenia.gov.am

(Handwritten signature and date)



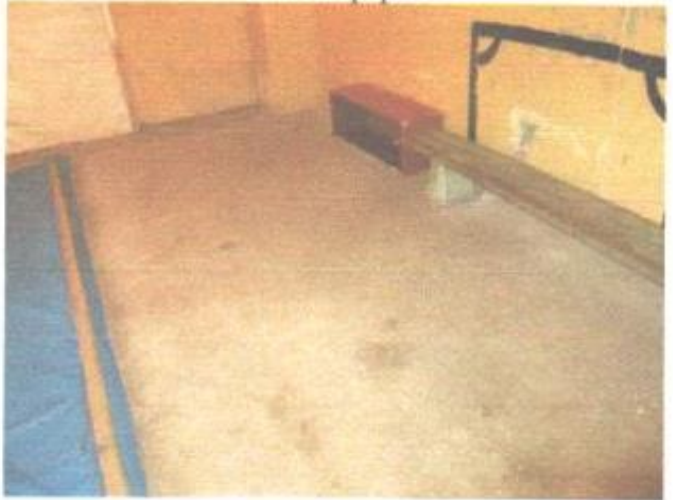
Լուսանկար17



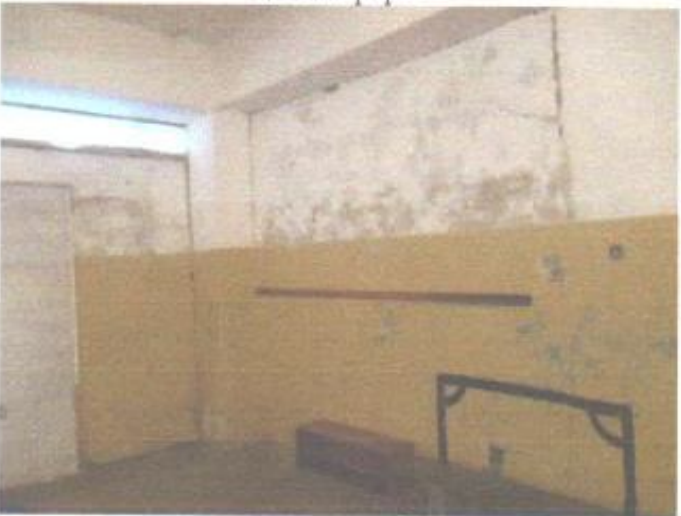
Լուսանկար18



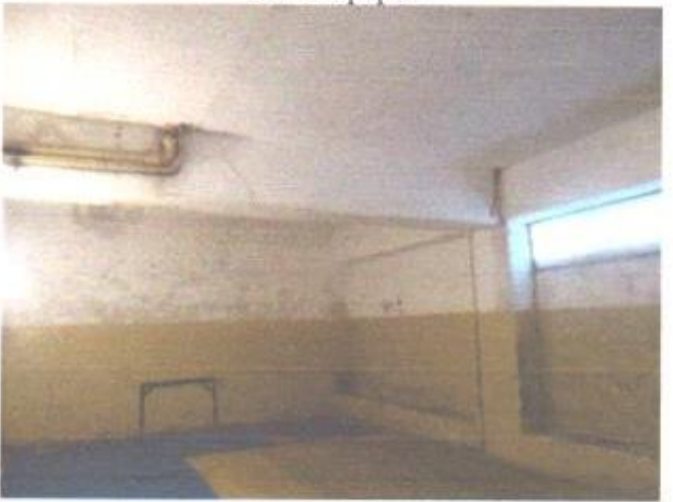
Լուսանկար19



Լուսանկար20



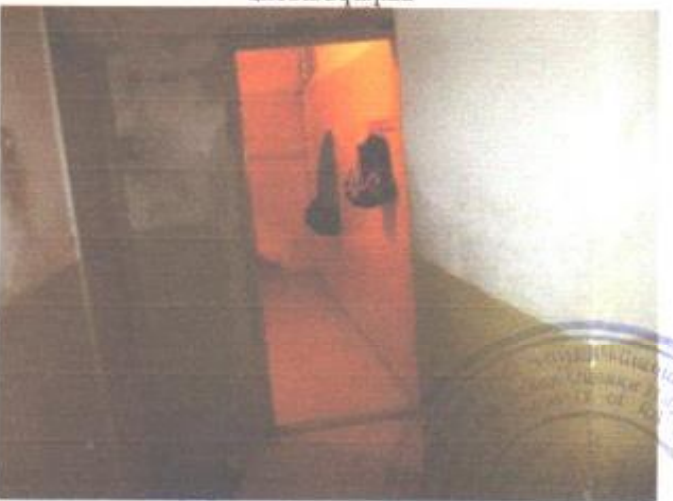
Լուսանկար21



Լուսանկար22



Լուսանկար23



Լուսանկար24

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ
ՍՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱԴԱՐԱՆ
ՍԵՒՄԱՆ ԳՐԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ
ԿԵՆՏՐՈՆ
ՍԵՒՄԱՆ ԳՐԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ
ԿԵՆՏՐՈՆ



Լուսանկար25



Լուսանկար26



Լուսանկար27



Լուսանկար28

