

Անշարժ գույքի գնահատման*

ք.Երևան, Նորք-Մարաշ, Գ.Հովսեփյան 64/14 հասցեում գտնվող անշարժ գույք

Ընկերության (ձեռնարկության) կամ օբյեկտի անվանումը /հազ. դրամ/

Հ/Հ	Անվանումը	Ընդհանուր մակերեսը (քառ.մ)	Անշարժ գույքի գնահատված շուկայական արժեքը	Անշարժ գույքի գնահատված շուկայական արժեքում ներառված հարկացված հողամասի գնահատված շուկայական արժեքը (լրացվում է առանձին գնահատված լինելու դեպքում)	Հարկացված հողամասի մակերեսը (քառ.մ) և տվյալ պահին գործող կադաստրային արժեքը		Ծանոթություն
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Շենքեր և շինություններ՝ հարկացված հողամասի նկատմամբ իրավունքներով հանդերձ						
2	Կառուցվածքներ և փոխանցող հարմարանքներ						
3	Բազմամյա տնկարկներ՝ հարկացված հողամասի նկատմամբ իրավունքներով հանդերձ						
4	Շահագործման մեջ չգտնվող անշարժ գույք՝ հարկացված հողամասի նկատմամբ իրավունքներով հանդերձ						
5	Չկառուցապարված հողամասեր**		409256.0	409256.0	2000	76579.8	
	Ընդամենը						
	Ընդամենը		409256.0	409256.0		76579.8	


* Ակտը լրացվում է համաձայն անշարժ գույքի գնահատման մասին հաշվետվության:

* Ակտը լրացվում է իրավաբանական անձին սեփականության իրավունքով պարկանող հողամասերի առկայության դեպքում:

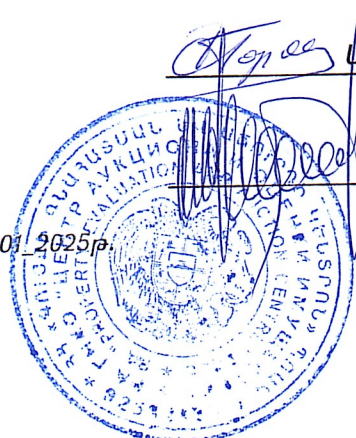
Գնահատող(ներ)

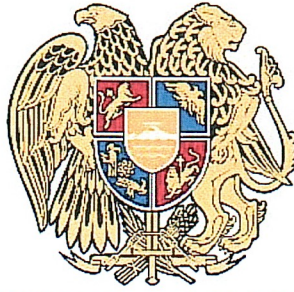
Գնահատող կազմակերպության ղեկավար

 Ա.Թուփյան

 Ա.Խլոյան

<<23>> _01_2025թ.





**«ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԵՎ ԱՃՈՒՐԴԻ ԿԵՆՏՐՈՆ»
ՊԵՏԱԿԱՆ ՈՉ ԱՌԵՎՏՐԱՅԻՆ ԿԱԶՄԱԿԵՐՊՈՒԹՅՈՒՆ**

ք.Երևան, Զաքիյան 10

23 հունվարի 2025թ.

ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆ

ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԱՌԱՐԿԱՆ

Երևան քաղաք, Նորք-Մարաշ
Գ.Հովսեփյան փ. 64/14
հասցեում գտնվող հողամաս

ՊԱՏՎԻՐԱՏՈՒ

Պետական գույքի կառավարման կոմիտե
Հասցե՝ ք.Երևան, Տիգրան Մեծի 4

**ԳՆԱՀԱՏՈՂ
ԿԱԶՄԱԿԵՐՊՈՒԹՅՈՒՆ**

«Գույքի գնահատման և աճուրդի կենտրոն»
ՊՈԱԿ

Գլխավոր տնօրեն

Ա. Խլոյան



Գնահատման հաշվետվությունը շարադրված է «9» թերթերում, կից լուսանկարչական հավելվածը «3» թերթերում

ԲՈՎԱՆԴԱԿՈՒԹՅՈՒՆ

1. <u>Գնահատման առարկան</u>	3
2. <u>Գնահատման նպատակը</u>	3
3. <u>Գնահատման գործառույթը</u>	3
4. <u>Գնահատվող անշարժ գույքի իրավական փաթեթը</u>	3
5. <u>Գնահատման ժամանակահատվածը</u>	3
6. <u>Գնահատման գործընթացը</u>	3
7. <u>Գնահատվող անշարժ գույքի նկարագրությունը</u>	4
8. <u>Լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման վերլուծությունը</u>	4
9. <u>Գնահատման մոտեցումների նկարագրությունը</u>	5
10. <u>Գնահատման մոտեցումների ընտրությունը</u>	6
11. <u>Գնահատում համեմատական մոտեցմամբ</u>	6
12. <u>Գնահատման արդյունքների համաձայնեցում և ամփոփում</u>	8
13. <u>Տեղեկատվության աղբյուրներ</u>	8
14. <u>Օգտագործված մեթոդական և մասնագիտական գրականություն</u>	9
15. <u>Հատուկ պայմաններ և պատասխանատվություն</u>	9
<u>Լուսանկարչական և այլ հավելվածներ</u>	

1. Գնահատման առարկան

Սույն հաշվետվության գնահատման առարկան հանդիսանում է ք.Երևան, Նորք-Մարաշ, Գ.Հովսեփյան 64/14 հասցեում գտնվող անշարժ գույքը (ազատ չկառուցապատված հողամաս):

2. Գնահատման նպատակը

Գնահատման նպատակը համաձայն պետական գույքի կառավարման կոմիտեի նախագահի տեղակալ Գ.Բաբայանի 13.12.2024թ.-ի Ն/11.1/9113-2024 հանձնարարականի հանդիսանում է ք.Երևան, Նորք-Մարաշ, Գ.Հովսեփյան 64/14 հասցեում գտնվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքի որոշումը:

Սույն հաշվետվության մեջ շուկայական արժեք հասկացությունը մեկնաբանվում է հետևյալ կերպ.

«..հաշվարկային դրամական մեծություն է, որով հավանաբար կիրականացվեր, գնահատման ամսաթվի դրությամբ, շահագրգիռ կողմերի միջև, բաց և մրցակցային շուկայում գնահատվող օբյեկտի փոխանակում, որի պարագայում կողմերից յուրաքանչյուրը, իրազեկված լինելով, գործում է ողջամտորեն և առանց հարկադրանքի»:

Սույն սահմանումը մեջբերված է գնահատման ստանդարտից: Անշարժ գույքի շուկայական արժեքը հաշվարկային մեծություն է և ունի խորհրդատվական բնույթ:

3. Գնահատման գործառույթը

Գնահատման գործառույթն է հանդիսանում ք.Երևան, Նորք-Մարաշ, Գ.Հովսեփյան 64/14 հասցեում գտնվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքի որոշումը օտարման գործընթացը կազմակերպելու նպատակով:

4. Գնահատվող անշարժ գույքի իրավական փաթեթը

Համաձայն անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքի պետական գրանցման N 12102022-01-0261 վկայականի (պատճեն), տրված՝ 12.10.2022թ.-ին, գնահատման ենթակա՝ ք.Երևան, Նորք-Մարաշ, Գ.Հովսեփյան 64/14 հասցեում գտնվող անշարժ գույքը սեփականության իրավունքով պատկանում է Հայաստանի Հանրապետությանը:

5. Գնահատման ժամանակահատվածը

Տեղազննման աշխատանքները կատարվել են՝ 09.01.2025թ.

Գնահատման աշխատանքները ավարտվել են՝ 23.01.2025թ.

6. 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 ձեակերպում եւ պայմանագրի կնքում:

2. 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:

7. Գնահատվող անշարժ գույքի համառոտ նկարագրությունը

Գնահատվող անշարժ գույքը գտնվում է Երևան քաղաքի Նորք-Մարաշ վարչական շրջանում, Ա.Արմենակյան և Գ.Հովսեփյան փողոցների խաչմերուկից դեպի Երևանի հեռուստաաշտարակ գնացող ճանապարհի /Գ.Հովսեփյան փ./ և «Սարալանջի շրջանցիկ ճանապարհ» փողոցների միջև ընկած հատվածում, Հեռուստաաշտարակից շուրջ 500մ, (ուղիղ գծով) հեռավորության վրա, «Պանորամա ռեսորտ» հյուրանոցի հարևանությամբ: Հարակից տարածքներում ընթանում է ակտիվ կառուցապատում /հյուրանոցների, ժամանցի օբյեկտների; բազմաբնակարան բնակելի շենքերի/: Գնահատվող հողամասից բացվում է գեղեցիկ տեսարան: Գնահատման առարկա հանդիսացող հողամասը բարեկարգված չէ:

Անվանումը	Հոդամաս
Կադաստրային ծակագիրը	01-009-0090-0374
Մակերեսը	0.2հա
Տարածագնահատման գոտին, գործակիցը	6-րդ գոտի; գործակիցը՝ 0.11603
Հողամասի 1քմ կադաստրային արժեքը	38289.9 ՀՀ դրամ
Ֆիզիկական ձևը	թեք
Երկրաչափական ձևը	Եռանկյունաձև; 1/4 շրջանի տեսքով, կիսակլոր ճակատային մասով /տես լուս. հավելվ./
Հողամասի տեսքը	Անբարեկարգ
Տրանսպորտային մատչելիությունը	Տրանսպորտային մատչելիությունը գնահատվում է «վատ»; որոշակի հատվածը – գրունտային; տրանսպորտային հանգույցներին հասանելիությունը –«բավարար»

8. Առավել և առավել արդյունավետ օգտագործման վերլուծությունը

– Առավել արդյունավետ օգտագործումն օգտագործման այն ձևն է, որը մասնակցի տեսանկյունից օբյեկտի համար ստեղծում է ամենաբարձր արժեքը:

1) Առավել արդյունավետ օգտագործումը պետք է լինի ֆիզիկապես հնարավոր (եթե այդ հանգամանքը տեղին է), ֆինանսապես իրագործելի, իրավաբանորեն թույլատրված և հանգեցնի ամենաբարձր արժեքին: Ընթացիկ օգտագործումից տարբերվելու դեպքում օբյեկտի արդյունավետ օգտագործման նպատակով կատարված ծախսերը կազդեն արժեքի վրա:

2) Գնահատվող օբյեկտի առավել արդյունավետ օգտագործումը կարող է լինել նրա ներկայիս կամ ընթացիկ օգտագործումը, երբ այն օպտիմալ է օգտագործվում: Առավել արդյունավետ օգտագործումը կարող է տարբերվել իր ընթացիկ օգտագործումից կամ կարող է իրենից ներկայացնել կանոնակարգված լիկվիդացում:

3) Գնահատվող օբյեկտի առավել արդյունավետ օգտագործումը, որը գնահատվել է առանձին, կարող է տարբերվել նրա առավել արդյունավետ օգտագործումից՝ որպես օբյեկտների խմբի մաս, երբ պետք է հաշվի առնվի խմբի ընդհանուր արժեքի մեջ նրա ներդրման չափը:

4) Առավել արդյունավետ օգտագործման տեսակը որոշելը ներառում է հետևյալը՝

ա. որոշել, թե արդյոք գնահատվող օբյեկտի այս կամ այն օգտագործումը ֆիզիկապես հնարավոր է, այսինքն, հաշվի կառնվեն այն օգտագործման ձևերը, որոնք մասնակիցները կհամարեն ողջամիտ:

բ. իրավաբանորեն թույլատրելի պահանջը հաշվի առնելու համար անհրաժեշտ է հաշվի առնել գնահատվող օբյեկտի օգտագործման ցանկացած իրավական սահմանափակում (քաղաքաշինական սահմանափակումներ, ինչպես նաև հավանականություն, որ այդ սահմանափակումները կփոխվեն հետագայում և այլն):

գ. օգտագործումը ֆինանսապես իրագործելի դարձնելու պահանջը հաշվի է առնում, թե արդյոք գնահատվող օբյեկտի այլընտրանքային օգտագործումը, որը ֆիզիկապես հնարավոր է և իրավաբանորեն թույլատրելի, կբերի արդյոք բավարար եկամուտներ տիպային մասնակցին առավել շատ, քան կստացվեր ընթացիկ օգտագործումից: Այդ դեպքում պետք է հաշվի առնել օբյեկտի այլընտրանքային օգտագործմանն անցնելու ծախսերը:

Տվյալ անշարժ գույքի արդյունավետ օգտագործման նպատակով կատարված վերլուծությունների և առաջ եկած տարբերակների դիտարկումներից գնահատողը հանգեց այն կարծիքին, որ գնահատման առարկա հանդիսացող անշարժ գույքը նպատակահարմար է օգտագործել հարևանությամբ և ընդհանուր առմամբ ենթակառուցվածքներին համահունչ հասարակական կառուցապատման նպատակով /հյուրանոցային ոլորտ/:

9. Գնահատման մոտեցումների նկարագրությունը

1. Վաճառքների համեմատական մոտեցում - կիրառվում է գնահատվող անշարժ գույքին նմանատիպ անշարժ գույքի առքուվաճառքի գործարքների մասին արժանահավատ շուկայական տեղեկատվության բավարար քանակության /առնվազն 3 հար/ առկայության դեպքում: Կարող են օգտագործվել նաև ազատ շուկայում հրապարակայնորեն վաճառվող անշարժ գույքի առաջարկի գները:

2. Գնահատման ծախսային մոտեցում - այս մոտեցմամբ գնահատման հիմքում ընկած է գնահատման ամսաթվի դրությամբ գնահատվող անշարժ գույքի ճշգրիտ պատճենի կամ նմանատիպ օգտակարությամբ և նշանակությամբ անշարժ գույքի (ժամանակակից պահանջներին համապատասխանող փոխարինիչի) ստեղծման համար անհրաժեշտ ծախսերի և հողամասի շուկայական գների հաշվարկները: Գնահատման ծախսային մոտեցման հիմքում ընկած է փոխարինման սկզբունքը:

3. Գնահատման եկամտային մոտեցում - որոշվում է անշարժ գույքի եկամուտ բերելու կարողությամբ: 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:

10. Գնահատման մոտեցումների (կամ մոտեցման) ընտրությունը

Համեմատական (շուկայական) մոտեցում

Անշարժ գույքի գնահատման համեմատական մոտեցումը հիմնված է նմանատիպ գույքի փաստացի վաճառքների, ինչպես նաև վաճառահանված գույքի բավարար քանակությամբ տվյալների ուղղակի համեմատության վրա՝ հաշվի առնելով նրանց քանակական և որակական բնութագրիչների տարբերությունները:

Հաշվի առնելով, որ գնահատող անշարժ գույքը ըստ էության հանդիսանում է ազատ չկառուցապատված, <բնակավայրերի> նպատակային նշանակության և <բնակելի կառուցապատման> նշանակության հողամաս և որը հանարավոր չէ կառուցել կամ ստեղծել, ուստի դիտարկվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը կորոշվի միայն համեմատական մոտեցման կիրառմամբ:

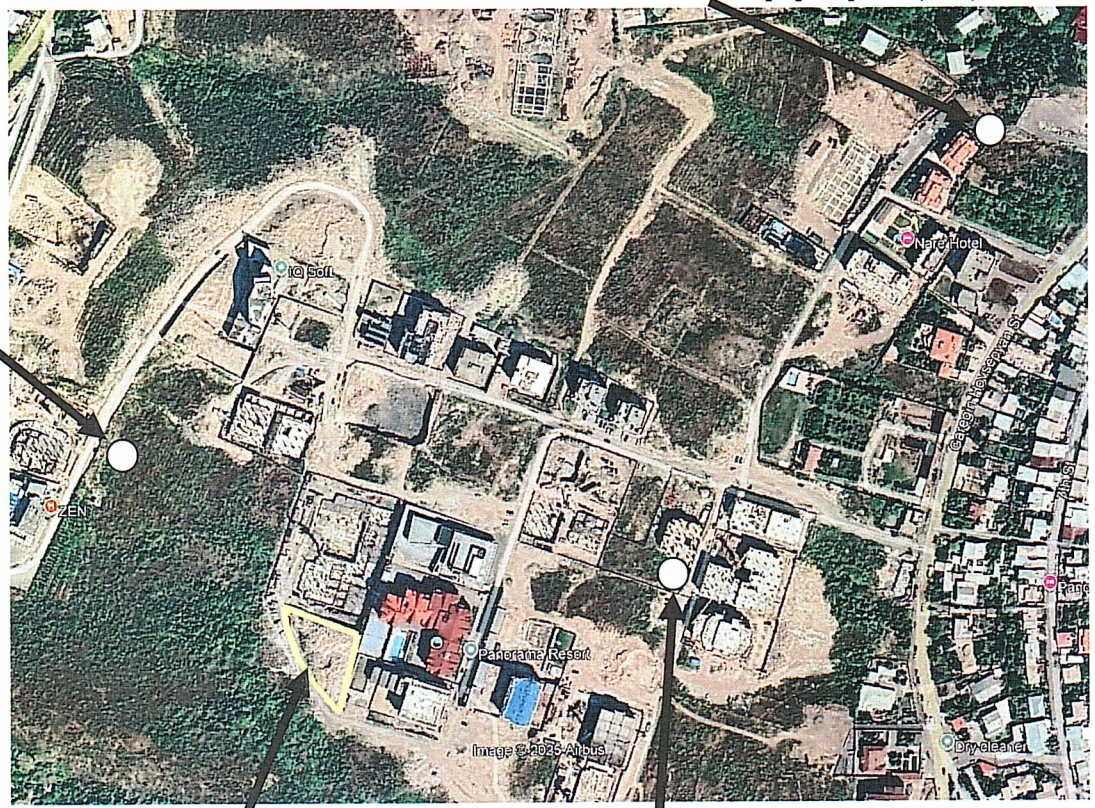
Անշարժ գույքի շուկայական արժեքի հաշվարկ

11. Հողամասի շուկայական արժեքի որոշում համեմատական մոտեցմամբ

Հաշվի առնելով դիտարկվող տարածքում կառուցապատումների խտությունը, ազատ հողամասերի վաճառքների առկայությունը, հողամասի արժեքը որոշվել է համեմատական վաճառքների վերլուծության մոտեցմամբ: Այս մոտեցմամբ գնահատման էությունը կայանում է նրանում, որ վերլուծվում են վաճառված կամ վաճառահանված համեմատելի հողամասերը, համեմատվում են գնահատվող հողամասի հետ:

Համեմատվող տվյալները ձեռք են բերվել «list.am» ինտերնետային կայքից: Ստորև ներկայացված է վերջիններիս տեղադիրքը:

Համեմատվող հողատարածք N 2



Համեմատվող հողատարածք N 3

Համեմատվող հողատարածք N 1

Գնահատվող հողամաս

Հաշվի առնելով դիտարկվող հասցեներում գտնվող հողամասերի ապրանքային վիճակը, թեքությունը, երկրաչափական ձևը, ճակատային մասի չափերը, կոմունիկացիաների առկայությունը և այլ, կատարվել է դիտարկվող հողամասի շուկայական արժեքի հաշվարկ համեմատական մեթոդով, որը ներկայացված է ստորև բերված աղյուսակում.

Համեմատման և ճշգրտման բաղադրիչներ	Չափման միավորը	Գնահատվող հողատարածք	Համեմատվող հողատարածք N 1	Համեմատվող հողատարածք N 2	Համեմատվող հողատարածք N 3
Հղում			www.list.am/item/20939779	www.list.am/item/21155824	www.list.am/item/19871252
Հասցե		ք.Երևան, Գ.Հովսեփյան 64/14	ք.Երևան, Գ.Հովսեփյան 24/19	ք.Երևան, Գ.Հովսեփյան	ք.Երևան, Գ.Հովսեփյան
Մակերեսը	քմ	2000	1500	2110	1250
Վաճառքի գինը, կամ առաջարկի արժեքը	ՀՀ դրամ		293780000	595500000	197500000
1քմ արժեքը			195853	282227	158000
Վաճառքի ամսաթիվը		01.2025թ.	01.2025թ. Առաջարկ	01.2025թ. Առաջարկ	01.2025թ. Առաջարկ
Ճշգրտման գործակից			0.95	0.95	0.95
Վաճառքի պայմանները			շուկայական	շուկայական	շուկայական
Ճշգրտման գործակից			1	1	1
Իրավունքի տեսակը		սեփական.	սեփական.	սեփական.	սեփական.
Ճշգրտման գործակից			1	1	1
Նպ. նշանակությունը, օգտագործման նպատակը		Բնակավայրերի; բնակելի կառուցապատմ.	Բնակավայրերի; բնակելի կառուցապատմ.	Բնակավայրերի; բնակելի կառուցապատմ.	Բնակավայրերի; բնակելի կառուցապատմ.
Ճշգրտման գործակից			1	1	1
Տեղադրությունը			գնահատվողից լավ	գնահատվողից լավ	գնահատվողից վատ
Ճշգրտման գործակից			0.95	0.9	1.1
Դիրքը, գրավչությունը			գնահատվողից վատ	գնահատվողից լավ	գնահատվողից վատ
Ճշգրտման գործակից			1.05	0.95	1.1
Մակերեսը	քմ	2000	1500.0	2110.0	1250.0
Ճշգրտման գործակից			0.97	1	0.95
Կոմունիկացիաների առկայությունը		հնարավ	հնարավ	հնարավ	հնարավ
Ճշգրտման գործակից			1	1	1
Երկրաչափական և ֆիզիկական ձևը		թեք - եռանկյունաձև	թեք, ուղղանկյուն	թեք, սեղանաձև	թեք, սեղանաձև
Ճշգրտման գործակից			1	1	1
Ճակատային մաս		շուրջ 80մ	26մ	համաչափ	համաչափ
Ճշգրտման գործակից			1.1	1.05	1.05
Լրացուցիչ պայմաններ			ազատ հող	ազատ հող	ազատ հող

Ճշգրտման գործակից			1	1	1
Տրանսպորտային մատչելիությունը			համարժեք	գնահատվողից լավ	գնահատվողից վատ
Ճշգրտման գործակից			1	0.9	1.1
Կշռված գործակից			1.011	0.768	1.261
1քմ ուղղված արժեք	ՀՀ դրամ		198030.4	216631.1	199283.6
Տեսակարար կշիռը	%		33.33%	33.33%	33.33%
Տեսակարար կշիռը	ՀՀ դրամ		66003.5	72203.2	66421.2
Գնահատվող 1քմ արժեքը	ՀՀ դրամ		204628		
Գնահատվող հողամասի արժեքը	ՀՀ դրամ		409256000		

Այսպիսով, ք.Երևան, Նորք-Մարաշ, Գ.Հովսեփյան 64/14 հասցեում գտնվող, 2000 քմ մակերեսով հողամասի արժեքը՝ հաշվարկված գնահատման համեմատական (շուկայական) մոտեցմամբ, տեղազննման օրվա դրությամբ կազմում է **409 256 000 ՀՀ դրամ**:

12. Ստացված տվյալների համադրում և ամփոփում

Հետազոտվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքի վերջնական արդյունքը ստանալու համար, կիրառված մոտեցումների հաշվարկային մեծությունների համադրմամբ, ներմուծվում են գործակիցներ, որոնք ցույց են տալիս, թե առանձին-առանձին ինչ կշիռ է տրված կիրառված մոտեցումների արժեքներին վերջնական արդյունքի մեջ: Համեմատական գործակիցների տոկոսային հանրագումարը պետք է կազմի 100 %:

Հաշվի առնելով, որ դիտարկվող անշարժ գույքի գնահատման ընթացքում գնահատողի կողմից կիրառվել է միայն շուկայական արժեքի գնահատման համեմատական մոտեցումը, ուստի այդ մոտեցման կիրառմամբ կատարված հաշվարկների արդյունքում ստացված շուկայական արժեքի կշիռը ընդունվել է 100%(տոկոսի) չափով:

ՀԱՇՎԱՐԿԻ ՄԵԹՈԴ	ԱՐԺԵՔ	ՏԵՍԱԿԱՐԱՐ ԿՇԻՐ	ՇՈՒԿԱՅԱԿԱՆ ԱՐԺԵՔ
Համեմատական մոտեցում	409256000	100%	409256000
Ծախսային մոտեցում	—	Չի կիրառվել	—
Եկամտային մոտեցում	—	Չի կիրառվել	—

Այսպիսով, կատարված հաշվարկների արդյունքում գնահատվող՝ ք.Երևան, Նորք-Մարաշ, Գ.Հովսեփյան 64/14 հասցեում գտնվող անշարժ գույքի հավանական շուկայական արժեքը՝ գնահատման ամսաթվի դրությամբ կազմում է՝

409 256 000

(չորս հարյուր ինը միլիոն երկու հարյուր հիսունվեց հազար) ՀՀ դրամ:

13. Տեղեկատվության աղբյուրներ

- Անշարժ գույքի շուկայի անմիջական մասնակիցներ /գնորդներ, վաճառողներ/
- Անշարժ գույքի գործակալություններ և գործակալներ
- Գույքի վաճառքի ոլորտի ինտերնետային կայքեր
- ՀՀ ԱԳԿՊԿ տեղեկատվություն




- ՀՀ օրենքներ, կառավարության որոշումներ, նորմատիվ ակտեր:

14. Օգտագործված մեթոդական և մասնագիտական գրականություն.

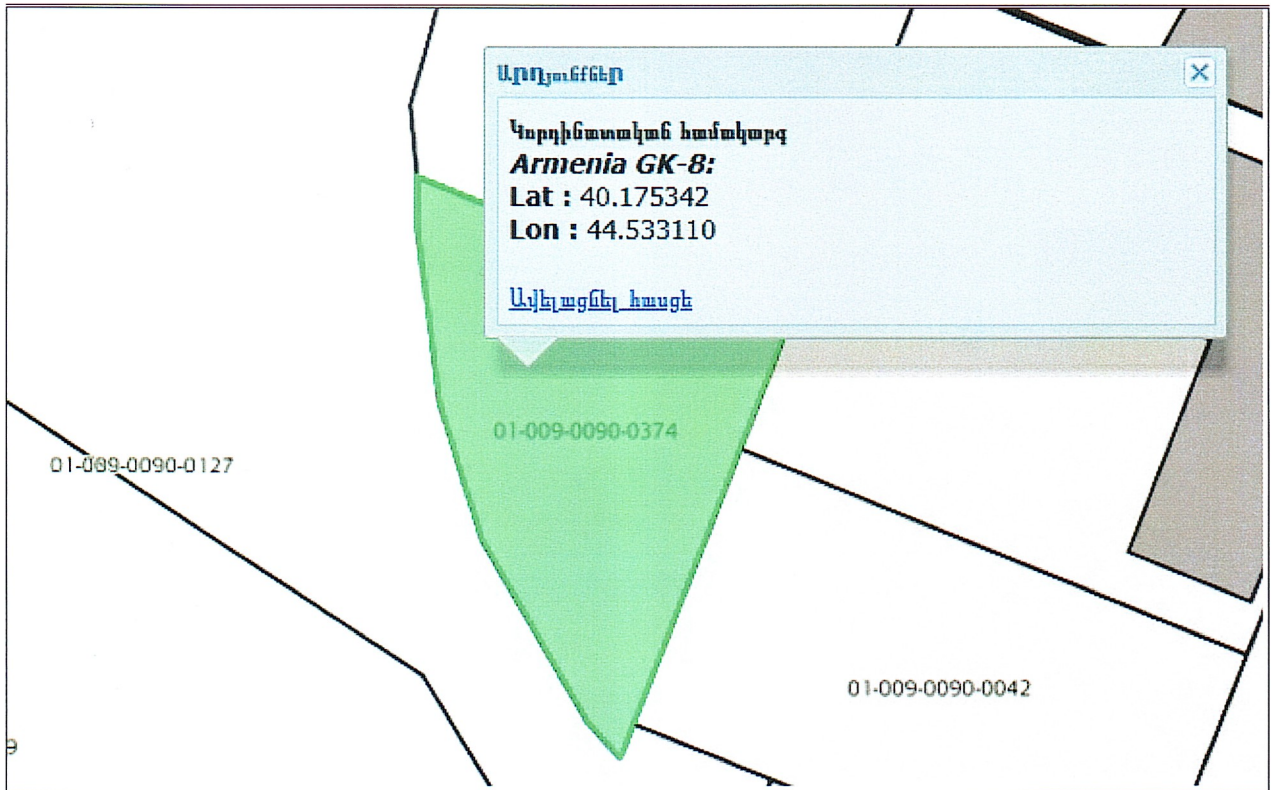
1. Оценка недвижимости; под редакцией А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. Москва, 2002г.
2. Оценка рыночной стоимости недвижимости; ответственный редактор серии В. Рутгайзер, доктор экономических наук, профессор. Москва, 1998г
3. Անշարժ գույքի շուկայական գնահատում: Հեղ-ներ՝ Հ. Սարգսյան, Ա. Պապյան, 2000թ.
4. ՀՀ օրենքը անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին, ընդունված 2021թ. դեկտեմբերի 10-ին:
5. Գնահատման ստանդարտ:
6. Տրամադրված փաստաթղթերում առկա տվյալների և ՀՀ քաղաքաշինության տվյալ բնագավառում գործող նորմատիվ ակտերով սահմանված պահանջների համադրման և համեմատման մեթոդները /ըստ անհրաժեշտության/:

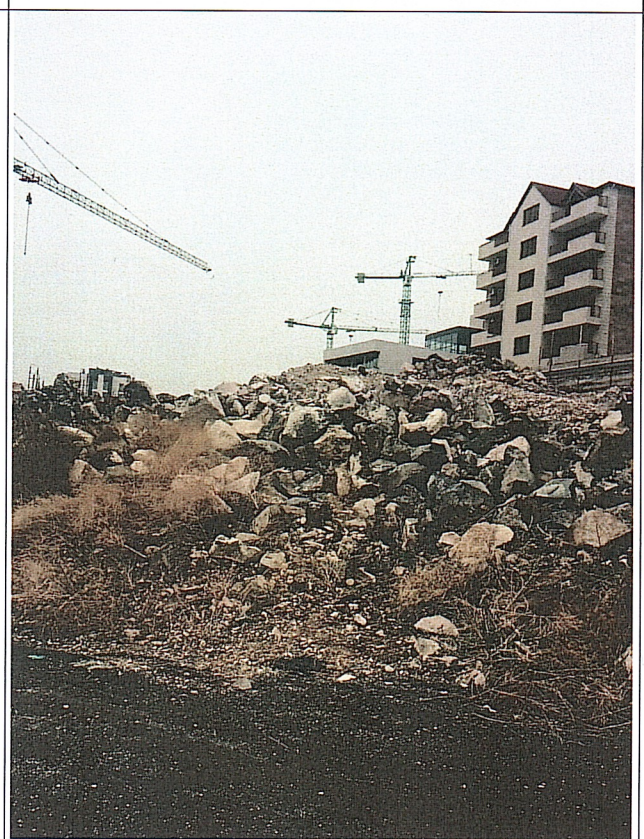
15. Հատուկ պայմաններ և պատասխանատվություն

- Գնահատողը գործել է որպես անկախ կատարող.
- Գնահատողի կողմից կատարված ուսումնասիրությունները և եզրակացությունները ամբողջությամբ անկանխակալ են և գնահատողը չունի ոչ ներկա և ոչ էլ ապագա սպասվելիք հետաքրքրություն գնահատվող օբյեկտի վերաբերյալ նաև չունի անձնական նախապատվություն որևէ կողմի համար.
- Սույն հաշվետվությունը վավեր է միայն ամբողջությամբ ներկայացված և միայն նշված նպատակի համաձայն.
- Գնահատման համար տրամադրված և հաշվետվության մեջ տեղակայված ինֆորմացիան համարվում է հավաստի, սակայն գնահատողը չի կարող երաշխավորել վերոհիշյալի բացարձակ ճշտությունը.
- Գնահատվող առարկայի վերաբերյալ գնահատողի կարծիքը վավեր է միայն գնահատման օրվա դրությամբ և չի հանդիսանում երաշխիք, որ օբյեկտը կվաճառվի ազատ շուկայում հաշվետվությունում նշված արժեքով.
- Գնահատման արդյունքները ունեն միայն խորհրդատվական բնույթ.
- Սույն գնահատման հաշվետվությունը պարունակում է գնահատողի մասնագիտական կարծիքը գնահատվող առարկայի վերաբերյալ.
- Գնահատողը պարտավորվում է պահպանել գնահատման ընթացքում պատվիրատուի կողմից ստացված կամ հաշվարկների միջոցով պարզաբանված ինֆորմացիայի գաղտնիությունը:
- Գնահատողը ենթադրում է, որ չկան որևէ թաքնված փաստեր, որոնք կազդեին գնահատման արդյունքի վրա: Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում նմանատիպ թաքնված փաստերի և դրանց բացահայտման համար.
- Ոչ պատվիրատուն և ոչ էլ գնահատողը չեն կարող օգտագործել գնահատման հաշվետվությունը՝ բացառությամբ այն դեպքերի, որոնք նշված են հաշվետվության մեջ:
- Գնահատողը կատարել է օբյեկտի տեսողական գնահատություն և պատասխանատվություն չի կրում օբյեկտի այն թերությունների համար, որոնք հնարավոր չէ պարզել զուտ տեսողական զննմամբ

Գնահատող՝  Ա.Թոփյան

Լուսանկարչական հավելված





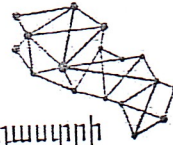




ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆ

ՎԿԱՅԱԿԱՆ

ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՏԱՄԲ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻ
ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ



Կադաստրի
կոմիտե

Սույն վկայականով հաստատվում է 12 հոկտեմբերի 2022 թվականին գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման միասնական մատյանում կատարված անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքի պետական գրանցումը հետևյալ տվյալներով.

1. ԳՐԱՆՅՎԱԾ ԻՐԱՎՈՒՆՔԻ ՍՈՒԲՅԵԿՏ(ՆԵՐ)

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆ

2. ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՏՆՎԵԼՈՒ ՎԱՅՐԸ ԵՎ ԱՆՎԱՆՈՒՄԸ

Երևան, Նորք-Մարաշ Գ. Հովսեփյան 64/14

3. ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՀԻՄՔ ՀԱՆԴԻՍԱՅԱԾ ՓԱՍՏԱԹՂԹԵՐԸ

Երևանի քաղաքապետի 05/10/2022թ. թիվ 3539-Ա որոշում, Համայնքի ղեկավարի 12/06/2006թ. 950-Ա որոշում, Ընդունման-հանձնման ակտ 12/08/2022թ.

4. ՀՈՂԱՄԱՍԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ

Կադաստրային ծածկագիրը՝ 01-009-0090-0374

Մակերեսի չափը (հա)՝ 0.2

Նպատակային նշանակությունը՝ բնակավայրերի

Գործառնական նշանակությունը կամ հողատեսքը՝ Բնակելի կառուցապատման

Գրանցված իրավունքի տեսակը՝ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ

ՎԿԱՅԱԿԱՆ N 12102022-01-0261, գաղտնաբառ՝ GFH4JAH8SU8D

Փաստաթղթի իսկությունը և վավերականությունը կարող է ստուգվել Կադաստրի կոմիտեի
www.e-cadastre.am կայքէջի միջոցով

5. ՇԻՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ

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

Ը/Ը	Կադաստրային ծածկագիր	Տեսակ	Մակերես	Գրանցված իրավունքի տեսակ

Լրացուցիչ նշումներ և տեղեկություններ

Գույքը ամրացված է Պետական Գույքի կառավարման կոմիտեին:

Գրանցումը իրականացնող պաշտոնատար անձի անունը, ազգանունը՝ ԱՐՄԵՆ ԽԱԼԱԹՅԱՆ

Զբաղեցրած պաշտոնը՝ Անշարժ գույքի գրանցման միասնական ստորաբաժանման անշարժ գույքի ավագ ռեգիստր

ՎԿԱՅԱԿԱՆ N 12102022-01-0261, գաղտնաբառ՝ GFH4JAH8SU8D

Փաստաթղթի իսկությունը և վավերականությունը կարող է ստուգվել Կադաստրի կոմիտեի www.e-cadastre.am կայքէջի միջոցով



**«Գույքի գնահատման և աճուրդի կենտրոն»
պետական ոչ առևտրային կազմակերպություն**

ՏԵՂԵԿԱԼՔ

**գույքի շուկայական արժեքի որոշման /գնահատման/
դիմաց գանձվող վճարի չափի**

ք.Երևան


«23» Հունվարի 2025թ.

Համաձայն գույքի շուկայական արժեքի որոշման /գնահատման/ դիմաց գանձվող վճարների չափը հաստատելու մասին՝ «Գույքի գնահատման և աճուրդի կենտրոն» ՊՈԱԿ-ի Գլխավոր տնօրենի «30» դեկտեմբերի 2021թ N824-Ն հրամանի ք. Երևան, Նորք-Մարաշ, Գ. Հովսեփյան 64/14 հասցեում գտնվող. անշարժ գույքի գնահատման դիմաց վճարի չափը կազմում է 48000 / Քառասուն ութ հազար / ՀՀ դրամ, ներառյալ ԱԱՀ:

Հիմք՝ Պետական գույքի գնահատման բաժին թիվ 02 ակտ:

Ֆինանսական և հաշվապահական հաշվառման
վարչության պետ - Գլխավոր հաշվապահ

Գ. Պոռոջյան

Կատարող՝ Ռ. Գևորգյան 
Ֆինանսական և հաշվապահական հաշվառման
վարչության ծառայող՝ հաշվետար
Հեռ.՝ (010) 54-07-34

ՀԱՇՎԱՐԿ - ՏԵՂԵԿԱԳԻՐ

գույքի գնահատման ծառայությունների դիմաց գանձվող վճարի չափերի

Կազմակերպության անվանումը

ք. Երևան,

Գնահատվող գույքի անվանումը

Նորք-Մարաշ, Գ. Հովսեփյան 64/14 հասցեում գտնվող անշարժ գույք

3. Հողամասեր (առանց շենք-շինության)

Հ/Հ	Միջակայք	Գույքի քանակը-գրավեցրած տարածք/քառ. մետր/	Գրավեցրած տարածքի և ստեղծված հարմարությունների տարբերությունը	գնահատման արժեքը			Գործակից	Գնահատման արժեքը գործակցի կիրառումով	Գումարը	ԱԱՀ	Գնահատված վճարի չափը
				միջին սահմանային արժեք	Հաստատուն արժեք	Ընդամենը					
1	2	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	մինչև 1000				25 000	0	1	0	0	0	0
3	1000-5000	2000,000	1000,00	15000,00	25000,00	40000,00	1,00	40000,00	40000,00	8000,00	48000,00
4	5000-10000		0	0	85 000	0	1	0	0	0,00	0,00
4	10000-ից ավել		0	0	135 000	0	1	0	0	0,00	0,00
Ընդամենը		X	X	X	X	X	X	X	40 000	8 000,0	48 000,00

* Հավելվածները կատարված են «Գույքի գնահատման և աճուրդի կենտրոն» ՊՈԱԿ-ի «30» դեկտեմբերի 2021թ. N 887-Ն հրամանով հաստատված մատուցվող գույքի շուկայական արժեքի գնահատման ծառայությունների դիմաց գանձվող վճարների չափերի համաձայն

Ֆինանսական և հաշվապահական հաշվառման վարչության պետ՝ զլխավոր հաշվապահ



Գ. Գոշոյան

Կատարող՝



Ռ. Գևորգյան