



Անշարժ գույքի գնահատման\*

ՀՀ, ք. Հրազդան, Սպանդարյան փ. 47/4 հասցեում գտնվող անշարժ գույքի

Ընկերության ( ձեռնարկության ) կամ օբյեկտի անվանումը

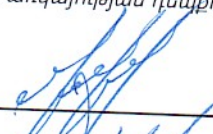
/հազ. դրամ/

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)	/հազ. դրամ/		Ծանոթություն
				Հարկացված հողամասի մակերեսը (քառ.մ) և փոխադրված կադաստրալային արժեքը		
2	3	4	5	6	7	8
Շենքեր և շինություններ՝ հարկացված հողամասի նկատմամբ իրավունքներով հանդերձ	136,38 քմ	14 000 000		257,7546 քմ	1 144 894	
Կառուցվածքներ և փոխանցող հարմարանքներ						
Չազմայա փակարկներ՝ հարկացված հողամասի նկատմամբ իրավունքներով հանդերձ						
Վահագործման մեջ չգտնվող անշարժ գույք՝ հարկացված հողամասի նկատմամբ իրավունքներով հանդերձ						
Կառուցապատված տղամասեր**						
Երկամենը						
<b>Ընդամենը</b>	<b>136,38 քմ</b>	<b>14 000 000</b>		<b>257,7546 քմ</b>	<b>1 144 894</b>	

ը լրացվում է համաձայն անշարժ գույքի գնահատման մասին հաշվետվության:

ը լրացվում է իրավաբանական անձին սեփականության իրավունքով պարկանող հողամասերի առկայության դեպքում:

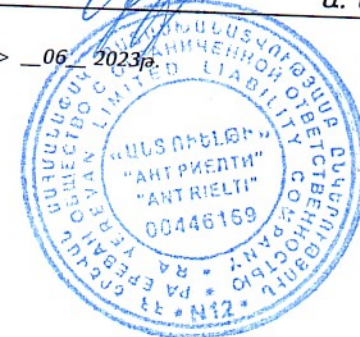
ահարող(ներ)

 Ա. Ներսիսյան

ահարող կազմակերպության ղեկավար

 Ա. Ներսիսյան

<<15>> 06 2023թ.



ԱՆՏ ՌԻԵԼԹԻ  
ՍՊԸ

անշարժ գույքի գործակալություն  
Հ. ք. Երևան, Տիգրան Մեծի 49  
հեռ. (010) 55-81-52  
հեռ. (096) 52-25-40  
հեռ. (077) 52-25-46  
<http://www.antrealty.am>  
Էլ. փոստ: Ant-realty@mail.ru



ANT REALTY  
LLC

Real Estate Agency  
49 Tigran Mets str. Yerevan, RA  
Tel (010) 55-81-52  
Tel (096) 52-25-40  
Tel (077) 52-25-46  
<http://www.antrealty.am>  
E-mail: Ant-realty@mail.ru

«15» հունիսի 2023թ.

Տրվում է «Գույքի գնահատման և աճուրդի կենտրոն»  
ՊՈԱԿ-ին

## Հաշվետվություն

Հայաստանի Հանրապետությանը պատկանող անշարժ  
գույքի գնահատման

Հասցե՝ ք. Հրազդան, Հարավային թաղ. Ս. Սպանդարյան փ.  
47/4

Կից ներկայացվում է գնահաշվարկը

Տնօրեն

Ա. Ներսիսյան

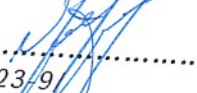


# ԵԶՐԱԿԱՅՈՒԹՅՈՒՆ

Համաձայն «Գույքի գնահատման և աճուրդի կենտրոն» ՊՈԱԿ-ի և «ԱՆՏ ՌԻԵԼԹԻ» ՍՊ Ընկերության միջև կնքված N «ԳԳԱԿ-ԳՀԾՁԲ-23/1/Գ» պայմանագրի, հայտնում ենք, որ իմ կողմից կատարվել է ք. Հրազդան, Հարավային թաղ. Ս. Սպանդարյան փ. 47/4 հասցեում գտնվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքի գնահատման աշխատանքները:

Կատարված աշխատանքների արդյունքում եկա այն եզրակացության, որ վերը նշված հասցեում գտնվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը առ 15.06.2023թ. կազմում է **14 000 000 / տասնչորս միլիոն / ՀՀ դրամ:**

Ներկայացվում է փարածքի գնահատման հաշվետվությունը 1 էջից:

Գնահատող.....  ..... Ա. Ներսիսյան  
/Վկայական N ԳԳ-2023-9



գնահատող

Ա. Ներսիսյան  
2023BHKEVUCL

**1. Ընդհանուր տեղեկություններ**

- 1.1 Գնահատման օբյեկտի անվանումը և հասցեն - ք. Հրազդան, Հարավային թաղ. Ս. Սպանդարյան փ. 47/4 հասցեում գտնվող տարածք:
- 1.2 Տեղազննման ամսաթիվը՝ 14.06.2023թ.:
- 1.3 Գնահատման ամսաթիվը՝ 15.06.2023թ.:
- 1.4 Գնահատման հաշվետվության կազմման ամսաթիվը՝ 15.06.2023թ.:
- 1.5 Գնահատման նպատակը (արժեքի տեսակը) - շուկայական արժեք:
- 1.6 Գնահատման գործառույթը - Պեղական սեփականություն հանդիսացող անշարժ գույքի օտարման համար:

**Շուկայական արժեքը** հաշվարկային դրամական մեծություն է, որով հավանաբար կիրականացվեր, գնահատման ամսաթվի դրթույամբ, շահագրգիռ կողմերի միջև, բաց և մրցակցային շուկայում գնահատվող օբյեկտի փոխանակում, որի պարագայում կողմերից յուրաքանչյուրը, իրազեկված լինելով, գործում է ողջամտորեն և առանց հարկադրանքի:

1.7 Օբյեկտի սեփականատերերը՝ Հայաստանի Հանրապետություն՝ ըստ անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման թիվ 24032023-07-0134 վկայականի, տրված 24.03.2023թ.)

1.7 Գնահատման պարզիրատուն - «Գույքի գնահատման և աճուրդի կենտրոն» ՊՈԱԿ / ք. Երևան, Զաքիյան 10/:

Անշարժ գույքի նկարագրությունը ներկայացված է թիվ 1 աղյուսակում

Անվանումը	Պոլիկլինիկա	Աղյուսակ 1
Հասցե	ք. Հրազդան, Հարավային թաղ. Ս. Սպանդարյան փ. 47/4	
Շինության մակերեսը	136.38 քմ	
Հարկ/հարկայնություն	3/1	
Շենքի տիպը	քարե	
Շենքի միջհարկային ծածկերը	ե/բ	
Դռները	փայտե	
Պատուհանները	փայտե	
Հատակը	բետոն, կոտրված տախտակ	
Պատերը	հին, քայքայված ներկանյութ	
Ընդհանուր վիճակը 0-7	2.5	
Նախնական գնահատման արժեքը		
Կարճատև արժեքի արժեքները		
Կայմաններ	Տեղազննման պահին գնահատվող տարածքը ուներ 2.5 աստիճանի ներքին հարդարանք: Գնահատվող տարածքը գտնվում էր Հրազդան քաղաքի Ս. Սպանդարյան փողոցի 1-ին գծում, նախկին պոլիկլինիկայի շենքի 1-ին հարկում: Առկա է տրանսպորտային հասանելիություն: Անշարժ գույքը երկար տարիներ չէր օգտագործվել, ինչի հետևանքով տարածքում տարիներ շարունակ կուտակվել էր բազմատեսակ աղբ և քայքայվել էր ներքին հարդարումը: Ներկայիս վիճակում գույքը անհնար էր օգտագործել:	



գնահատող

Ա. Ներսիսյան  
2023BHKEVUCL

Գնահատվող անշարժ գույքի մոտավոր տեղակայման վայրը.

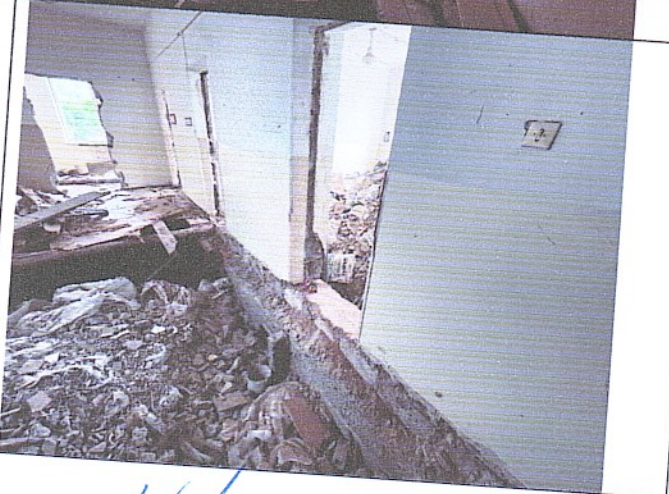
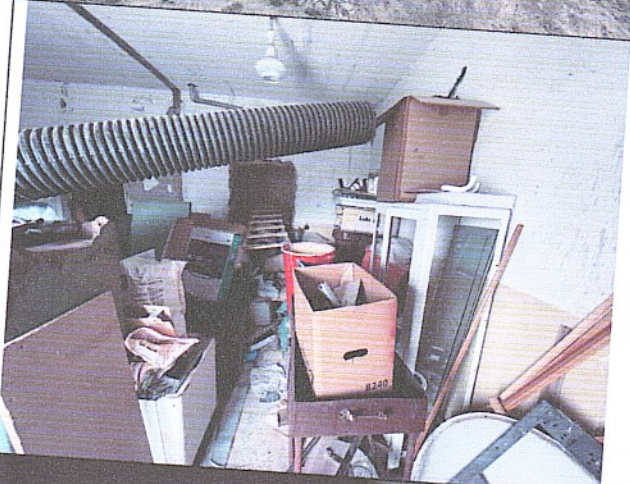


գնահատող

A handwritten signature in blue ink, consisting of several fluid, overlapping strokes that form a unique, stylized name.

Ա. Ներսիսյան  
2023BHKEVUCL

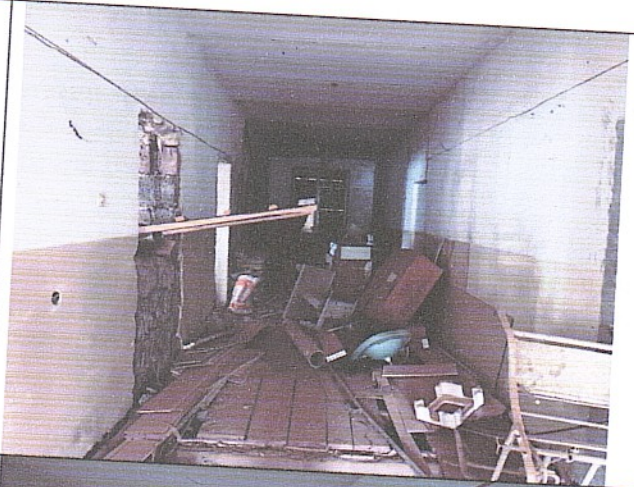
Ստորև բերված են գնահատվող անշարժ գույքի լուսանկարները



գնահատող

A handwritten signature in blue ink, likely belonging to the appraiser.

Ա. Ներսիսյան  
2023BHKEVUCL



գնահատող

Ա. Ներսիսյան  
2023BHKEVUCL



## 2. Գնահատման գործընթացը

Գնահատման գործընթացը իր մեջ ներառում է հետևյալ գործողությունները.

- օբյեկտի գտնվելու վայրի ուսումնասիրություն և վերլուծություն;
- օբյեկտի տեղազննում, լուսանկարում, տեխնիկական փաստաթղթերի ուսումնասիրում;
- հարցազրույց սեփականատերերի հետ;
- համապատասխան ինֆորմացիայի, տվյալների հավաքագրում, համեմատվող տարբերակների տեղազննում, ինֆորմացիայի մշակում և տվյալ գոտում անշարժ գույքի շուկայում իրադրության վերլուծություն;
- անշարժ գույքի գնահատման կիրառելի մեթոդների ընտրություն և համապատասխան հաշվարկների կատարում;
- գնահատման ամբողջական հաշվետվության կազմում՝ վերջնական արժեքի եզրակացությամբ:

## 3. Լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման տարբերակ

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 կենտրոնակարգված 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:

Անշարժ գույքը գնահատվել է առավել արդյունավետ օգտագործման տարբերակը հաշվի առնելով:



գնահատող

Ա. Ներսիսյան  
2023BHKEVUCL

6

#### 4. Անշարժ գույքի գնահատման մոտեցումների նկարագրությունը և ընտրությունը

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

##### Համեմատական մոտեցում

Համեմատական մոտեցմամբ անշարժ գույքի արժեքը որոշվում է գնահատվող անշարժ գույքին համադրելի անշարժ գույքի շուկայական գների վերլուծության և համապատասխան ճշգրտումների իրականացման միջոցով: Մոտեցման իրականացման համար որպես համադրելի անշարժ գույքի օբյեկտներ կարող են ընտրվել ինչպես բաց և մրցակցային շուկայում վաճառված, այնպես էլ ազատ շուկայում հրապարակայնորեն վաճառահանված անշարժ գույք: Համեմատական մոտեցման կիրառման համար անհրաժեշտ է առնվազն երեք համադրելի անշարժ գույքի վերաբերյալ արժանահավատ տեղեկատվության առկայություն (արժանահավատության տեսակետից գերադասելի է փաստացի գործարքը):

##### Եկամտային մոտեցում

Եկամտային մոտեցման շրջանակներում գնահատման արդյունքների ստացման համար կիրառվում են տարբեր մեթոդներ, որոնց ընդհանրությունը կայանում է նրանում, որ արժեքը որոշվում է փաստացի կամ կանխատեսվող եկամուտների վրա, որոնք ստանում է կամ կարող է ստանալ իրավունքի սեփականատերը:

Անշարժ գույքի գնահատման դեպքում հիմնականում կիրառվում են դրամական հոսքերի դիսկոնտավորման մեթոդի տարբեր եղանակներ, որոնք տարբերվում են միմյանցից, սակայն ունեն ընդհանուր բնութագիր, որ որոշակի ապագա ժամանակահատվածում դրամական հոսքերը բերվում են արժեքի դիսկոնտավորման դրույքաչափի կիրառմամբ: Օբյեկտի արժեքը որոշվում է առանձին ժամանակահատվածներում բերված դրամական հոսքերի արժեքների հանրագումարով: Դրամական հոսքերի դիսկոնտավորման եղանակի կիրառման դեպքում դիսկոնտավորման դրույքաչափը հիմնվում է փողի ժամանակավոր արժեքների, ինչպես նաև դիտարկվող եկամուտների հոսքի հետ կապված ռիսկերի և օգուտների վրա:

Քանի որ չունենք տվյալ տարածքում նմանատիպ գույքերի վարձով հանձնման մասին ստույգ և արժանահավատ ինֆորմացիա, ուստի չենք կարող կիրառել գնահատման եկամտային մետոցումը:

##### Ծախսային մոտեցում

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:

Քանի որ չունենք տվյալ տարածքում նմանատիպ հողամասերի վաճառքի մասին ստույգ և արժանահավատ ինֆորմացիա, ուստի չենք կարող կիրառել գնահատման ծախսային մոտեցումը:



գնահատող

Ա. Ներսիսյան  
2023BHKEVUCL

7

## 5 Շուկայական արժեքի հաշվարկ

### 5.1 Համեմատական մոտեցում

Աղյուսակ 2-ում բերված են տարածագնահատման միևնույն գոտում վերջին ամիսների ընթացքում գնահատվող գույքին համանման անշարժ գույքի փաստացի վաճառքների, առաջարկների օրինակներ:

Համեմատվող օբյեկտների ընտրության համար ուսումնասիրվել են [www.myrealty.am](http://www.myrealty.am), [www.bnakaran.com](http://www.bnakaran.com), [www.igind.am](http://www.igind.am), [www.list.am](http://www.list.am), [www.yerkir-real.com](http://www.yerkir-real.com), [www.realakcern.am/](http://www.realakcern.am/), [www.erkirrealty.am](http://www.erkirrealty.am), [www.mail.am](http://www.mail.am), [www.arajark.am](http://www.arajark.am) կայքերը և Գինդ շաբաթաթերթը: Կատարված աշխատանքների վերլուծությունը տրված է ստորև բերված աղյուսակ 2-ում

Աղյուսակ 2

Գնահատման համեմատական մեթոդ

Համեմատության Միավոր	Գնահատվող Օբյեկտ	Համեմատ ՕբյեկտN 1	Համեմատ ՕբյեկտN 2	Համեմատ ՕբյեկտN 3
<b>Նպատակային Նշանակություն</b>	տարածք	տարածք	տարածք	տարածք
<b>Տեղադրություն</b>	Սպանդարյան փ. 47/4	Շահումյան փ.	Սպանդարյան փ. 47	Մյասնիկյան փ. 10
<b>Վաճառքի, առաջարկի գին</b>		23 220 000	19 350 000	30 960 000
<b>Մակերես</b>	136,38	200	266	350
<b>1քմ գին</b>		116 100	72 744	88 457
<b>Տվյալների աղբյուր</b>		<a href="http://list.am-16511558">list.am-16511558</a>	<a href="http://list.am-1076853">list.am-1076853</a>	<a href="http://list.am-18760781">list.am-18760781</a>
<b>Վաճառքի, առաջարկի ամսաթիվ</b>		06.2023/առաջ/	06.2023/առաջ/	06.2023/առաջ/
<b>Ուղղում/%/</b>		-5	-5	-5
<b>Ուղղված 1քմ գինը</b>		110 295	69 107	84 034
<b>Շինության տեսակը</b>	քարե	քարե	քարե	քարե
<b>Ուղղում/%/</b>		0	0	0
<b>Ուղղված 1քմ գինը</b>		110 295	69 107	84 034
<b>Հարկ/Հարկայնություն</b>	3/1	2/1	3/1	2 հարկ
<b>Ուղղում/%/</b>		0	0	5
<b>Ուղղված 1քմ գինը</b>		110 295	69 107	88 236
<b>Տեղադրություն/Դիրք</b>	լավ	լավ	բավարար	լավ
<b>Ուղղում/%/</b>		0	20	0
<b>Ուղղված 1քմ գինը</b>		110 295	82 929	88 236
<b>Տրանսպորտային մատչելիություն</b>	լավ	լավ	լավ	լավ
<b>Ուղղում/%/</b>		0	0	0
<b>Ուղղված 1քմ գինը</b>		110 295	82 929	88 236
<b>Ներքին հարդարանք /0-7/</b>	2,5	2,5	2,5	2,5
<b>Ուղղում/%/</b>		0	0	0
<b>Ուղղված 1քմ գինը</b>		110 295	82 929	88 236
<b>Կոմունալ հարմարություններ/0-7/</b>	2,5	2,5	2,5	2,5
<b>Ուղղում/%/</b>		0	0	0
<b>Ուղղված 1քմ գինը</b>		110 295	82 929	88 236



գնահատող

Ա. Ներսիսյան  
2023BHKEVUCL

Միջհարկային բարձրություն	2,75 մ.	2,75 մ.	2,75 մ.	2,75 մ.
Ուղղում%/		0	0	0
Ուղղված 1քմ գինը		110 295	82 929	88 236
<b>Մակերեսի մեծություն</b>	136,38	200	266	350
Ուղղում%/		5	10	15
Ուղղված 1քմ գինը		115 810	91 221	101 471
<b>Ճակատային մաս</b>	լավ	լավ	լավ	լավ
Ուղղում%/		0	0	0
Ուղղված 1քմ գինը		115 810	91 221	101 471
<b>Համեմատվող գույքի 1քմ-ի արժեքը</b>		102 834		
<b>Համեմատվող գույքի արժեք</b>		14 024 527		
<b>Կլորացված</b>		14 000 000		

Այսպիսով, գնահատվող փարածքի շուկայական արժեքը, հաշվարկված համեմատական վերլուծության մոդելի միջոցով կկազմի՝ **14 000 000 ( փասնչորս միլիոն ) ՀՀ դրամ:**

**6. Գնահատման արդյունքների համաձայնեցում և ամփոփում**

Գնահատման ընթացքում իմ կողմից կիրառվել է շուկայական արժեքի գնահատման մեկ մոտեցում՝ համեմատական:

Այսպիսով ՀՀ ք. Հրազդան, Հարավային թաղ. Ս. Սպանդարյան փ. 47/4 հասցեում գտնվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը կազմում է՝ **14 000 000 / փասնչորս միլիոն / ՀՀ դրամ:**

➤ Գնահատման ժամանակ օգտագործված նյութեր և գրականություն՝ ՀՀ Օրենք Անշարժ Գույքի գնահատման մասին, Հայաստանի Հանրապետության Կառավարության որոշում N 1355-Ն, ՇԱԽՑ-2009:



գնահատող

Ա. Ներսիսյան  
2023BHKEVUCL

Հափուկ պայմաններ

Այս պայմանները հանդիսանում են սույն հաշվետվության անքակտելի մասը:

Սույն հաշվետվությունը վավեր է միայն ամբողջությամբ ներկայացված և միայն նշված նպատակի համաձայն:

Գնահատման համար տրամադրված և հաշվետվության մեջ արտացոլված տեղեկությունները համարվում են հավաստի, սակայն գնահատողը չի կարող երաշխավորել պատվիրատուի և այլ աղբյուրների կողմից տրամադրված ինֆորմացիայի բացարձակ ճշմարտությունը:

Գնահատողը գործել է որպես անկախ կատարող:

Գնահատողը պարտավորվում է պահպանել պատվիրատուի գնահատման տվյալների առևտրային գաղտնիությունը :

Գնահատվող գույքի վերաբերյալ գնահատողի կարծիքը վավերացված է միայն գնահատման օրվա դրությամբ : Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում գույքի արժեքի հետագա փոփոխությունների համար, որոնք կարող են ի հայտ գալ գնահատման ամսաթվից հետո, տնտեսական, սոցիալական, ֆիզիկական, իրավական, քաղաքական և այլ գործոնների փոփոխության հետևանքով:

Գնահատողի կողմից կատարված ուսումնասիրությունները և եզրակացությունները ամբողջությամբ անկանխակալ են :

Գնահատման արդյունքները ունեն խորհրդատվական բնույթ: 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: Գնահատողը ենթադրում է, որ գնահատվող առարկան լիարժեք համապատասխանում է նորմատիվային փաստաթղթերին:

Գնահատողի կողմից կատարված աշխատանքի արդյունքների իսկությունը հիմնված է նրա աշխատանքային փորձի և մատչելի տեղեկատվության վրա :

Սույն գնահատման հաշվետվությունը պարունակում է գնահատողի մասնագիտական կարծիքը գնահատվող գույքի վերաբերյալ՝ :

Գնահատողի գնահատվող գույքի տեղազննումը կատարել է հասարակ տեսողական զննությամբ և պատասխանատվություն չի կրում գույքի այն թերությունների համար, որոնք հնարավոր չէ հայտնաբերել տեսողական դիտարկմամբ:

Գնահատված գույքի արժեքը հաշվարկված է այնպես, որպիսին այն կա ներկա պահին: Գույքի մասնատման կամ լրացուցիչ պարամետրերի ավելացման հետևանքով հնարավոր է գույքի արժեքի փոփոխություն, որի համար Գնահատողը չի կարող պատասխանատվություն կրել :

Գնահատողը չի կատարել գնահատվող օբյեկտի իրավահաստատող փաստաթղթերի փորձաքննություն և պատասխանատվություն չի կրում գնահատվող օբյեկտի հետ կապված իրավաբանական բնույթի հարցերում :

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

Գնահատողը չի իրականացրել տեղանքի չափագրման աշխատանքներ և պատասխանատու չէ դրանց համար:

Գնահատողից չի պահանջվում ներկայանալ դատարան կամ այլ ձևով բացատրություններ տալ իրականացված գնահատման վերաբերյալ, բացառությամբ դատական ատյանի օրինական հրավերով:



գնահատող

Ա. Ներսիսյան  
2023BHKEVUCL

# Համեմատվող անշարժ գույք N1



## Բազմաֆունկցիոնալ գույք Հրազդանում, 200 ք.մ.

9 Կոտայք • Հրազդան

\$60,000

### Տեղեկություններ անշարժ գույքի վերաբերյալ

Տեսակ	Բազմաֆունկցիոնալ գույք
Շրջափակ տրվալ	Քարե
Ընդհանուր մակերես	200 ք.մ.
Կահույք	Մասնակի կահույք
Վեժեթակ	Անկա չէ
Գտնվելու վայրը փողոցից	Առաջին գիծ
Մուտք	Ընդանուր (փողոցից)

### Նկարագիր

Շտապ վաճառվում է կոմերցիոն տարածք (ռեստորան) Հրազդան քաղաքի Շահումյան փողոցում, Նախկին ԻԻՆ շուկայի հարևանությամբ, տարածքը ապահովված է բոլոր կոմունիկացիաներով (գազ, ջուր էլեկտրականություն, կոյուղի), մանրամասների համար զանգահարե՛լ

Հասցեահարկային համար՝ 0011994 | Երկրագրիչի ԿՊՄՆ՝ 14 072027 | Քանոնաչափ՝ 1306 2021.01.18

Ashot

Անդամակալ: 10.04.2020

Գրքի համար: 001

Կիր

Չմտնված

Տնա  
Քրտակող զգ  
Քրտակալ

### Նմանատիպ հայտարարություններ

- 

Գրքի թղթես 13 ուր փողոցում Հրազդանում. 237 ք.մ.  
\$60,000,000
- 

Բազմաֆունկցիոնալ գույք կենտրոնում. 70 ք.մ.
- 

Բազմաֆունկցիոնալ գույք Մալաթիա Սեբաստիայում. 84 ք.մ.  
\$220,000
- 

Բազմաֆունկցիոնալ գույք Ցուլիկ փողոցում Աջակնյակում. 311 ք.մ.  
\$350,000
- 

Բազմաֆունկցիոնալ գույք Դավիթաշենում. 35 ք.մ.
- 

Բազմաֆունկցիոնալ գույք Գյուլբենկյան փողոցում Արարիքում. 122 ք.մ.  
\$250,000



գնահատող

Ա. Ներսիսյան  
2023BHKEVUCL

11

# Համեմատվող անշարժ գույք N2



**Կոմերցիոն անշարժ գույք Սպանդարյան փողոցում Հրազդանում, 266 ք.մ.**

Վ Սպանդարյան փողոց 1, Հրազդան

\$50,000

### Տեղեկություններ անշարժ գույքի վերաբերյալ

Տեսակ	Այլ	Քառե
Շինության տեսակ	266 ք.մ.	Առկա չէ
Շինվածության մակարդակ	Առկա չէ	Առկա չէ
Կահույք	Առկա չէ	Առկա չէ
Գտնվելու վայրը փողոցից	Առաջին գիծ	Առկա չէ
Մուտք	ՇՆՀ հատկոն (քակից)	Առկա չէ

### Նկարագիր

Կոմերցիոն անշարժ գույք Սպանդարյան փողոցում Հրազդանում, 266 ք.մ. Համար է ցանկացած գործունեության համար

Կոմերցիոն անշարժ գույքի համար: 0799890 | Փոփոխություն: 024030270 | Քաղաքացի: 12/08/2022 12:00

Vardan  
Անդամ: 18.06.2019

Ինքն  
Ցածրարժեք

Տն  
Գնալից  
Փոխակ

### Նմանատիպ հայտարարություններ

- Կոմերցիոն անշարժ գույք Ճանապարհում, 6 ք.մ. **600,000** ₺
- Կոմերցիոն անշարժ գույք Երևանի մարզում, 300 ք.մ. **1,000,000** ₺
- Քաղաքում և քաղաքում գույք Հրազդանում, 800 ք.մ. **\$1,000**
- Կոմերցիոն անշարժ գույք Չինական փողոցում Շենյակում, 92 ք.մ. **€39,000**
- Կոմերցիոն անշարժ գույք Մանում, 210 ք.մ. **\$60,000**
- Գործող ընկեր 13-րդ փողոցում Հրազդանում, 337 ք.մ. **60,000,000** ₺



գնահատող

Ա. Ներսիսյան  
2023BHKEVUCL

# Համեմատվող անշարժ գույք N3



## Գրասենյակային տարածք Մյասիկյան փողոցում Հրազդանում, 350 ք.մ.

Մյասիկյան փողոց 10, Հրազդան

**\$80,000**

### Տեղեկություններ անշարժ գույքի վերաբերյալ

Տեսակ	Գրասենյակային տարածք
Ընկերության տիպ	Քարե
Ընդհանուր մակերես	350 ք.մ.
Վահույթ	Առկա չէ
Վերելակ	Առկա չէ
Գտնվելու վայրը փողոցից	Երկրորդ գիծ
Մուտք	Ընդհանուր (փողոցից)

### Նկարագիր

Հնարավոր է փոխանակություն երևանում բնակարանի հետ կամ Ռուսաստանում տեխնիկայի հետ:

Փոխանակումը համարժեք կամ մեր կողմից հավելվածարով:

Կրեմ Նաև այլ առաջարկներ:

Փոխանակության դեպքում գրեթե կփոխվի:

Մանրամասների համար զանգահարել:

Վարձով տարածք Հրազդանում, komercioner taracqner Hrazdanum, Բիզնես տարածք, գրասենյակային տարածք

Գրասենյակային տարածքի համարժեքը: 1407349 - 20 անդրադարձ: 19.09.2023 - Քան: 2023.09.19 13:00:2023-10-02



### Նմանատիպ հայտարարություններ

- Գրասենյակային տարածք Դավիթ Անիսյանի փողոցում Քանաչեռն Շեյքունում, 110 ք.մ.  
**\$220,000**
- Գրասենյակային տարածք երևանյան փողոցում Իջևանում, 39 ք.մ.  
**\$11,000,000**
- Գրասենյակային տարածք Տառադիկների փողոցում Լեւոնտրևում, 96 ք.մ.  
**\$250,000**
- Առևտրային տարածք Հրազդանում, 64 ք.մ.  
**\$35,000**
- Գրասենյակային տարածք Օրբելի Եղեարյանների փողոցում Արաբկիրում, 58 ք.մ.  
**\$92,000**
- Առևտրային տարածք Հրազդանում, 37 ք.մ.  
**7,000,000**
- Գրասենյակային տարածք Սալամ-Նովայի արդյունավորում Լեւոնտրևում, 184 ք.մ.  
**\$500,000**
- Գրասենյակային տարածք, Մարգարիտ Տեղափոխված, 60 ք.մ.  
**\$60,000**



գնահատող

Ա. Ներսիսյան  
2023BHKEVUCL

13





ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆ

ՎԿԱՅԱԿԱՆ

ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՏՄԱՄԲ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻ  
ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ



Կադաստրի  
կոմիտե

Սույն վկայականով հաստատվում է 24 մարտի 2023 թվականին գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման միասնական մատյանում կատարված անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքի պետական գրանցումը հետևյալ տվյալներով.

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

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆ

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

Մարզ Կոտայք, համայնք Հրազդան Հրազդան ք. Հարավային թաղամասի Ա. Սպանդարյան փողոց 47/4

**3. ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՀԻՄՔ ՀԱՆԴԻՍԱՑԱԾ ՓԱՏՏԱԹՂԹԵՐԸ**

Անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման վկայական թիվ 2643949, Համայնքի ավագանու որոշում թիվ 31, 02.03.2011թ., ՀՀ կառավարության որոշում թիվ 529-Ա, 26.04.2012թ., Նվիրատվության պայմանագիր 15.02.2013թ., Որակավորման վկայական ունեցող անձի կողմից կազմված շինությունների բնութագրեր

**4. ՀՈՂԱՄԱՍԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ**

Կադաստրային ծածկագիրը՝ 07-001-0624-0010

Մակերեսի չափը (հա)՝ 0.22364

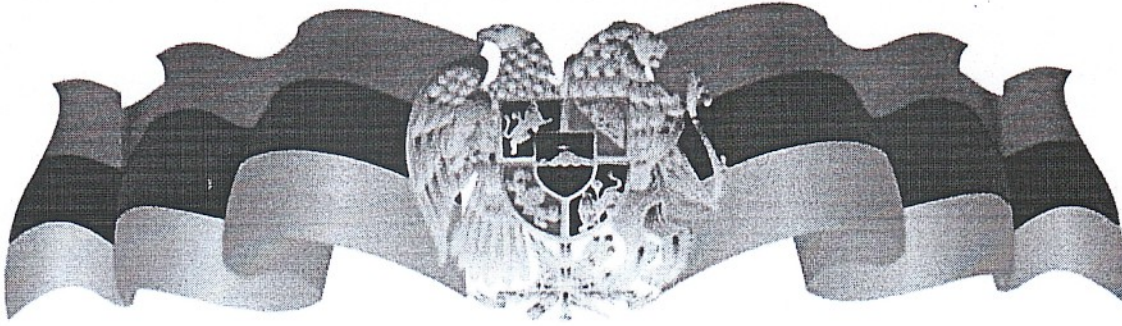
Նպատակային նշանակությունը՝ բնակավայրերի

Գործառնական նշանակությունը կամ հողատեսքը՝ Հասարակական կառուցապատման

Գրանցված իրավունքի տեսակը՝ ԸՆԴՀԱՆՈՒՐ ԲԱԺՆԱՅԻՆ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ

ՎԿԱՅԱԿԱՆ N 24032023-07-0134, գաղտնաբառ՝ AB6NKZSZ4DLL

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



## ՎԿԱՅԱԿԱՆ N ԳԳ-2023-9

Սույն վկայականը տրվում է

### ՎԲՐԱՅԱՄ ՆԵՐՍԻՍՅԱՆԻՆ

(անունը, հայրանունը, ազգանունը)



առ այն, որ նա մասնակցել է  
Կադաստրի կոմիտեի կողմից  
կազմակերպված  
գնահատման գործունեության  
որակավորման քննության:  
Կադաստրի կոմիտեի ղեկավարի  
2023 թվականի մարտի 22-ի N141-L  
հրամանի համաձայն տրամադրվել է

## ԳՆԱՀԱՏՈՂԻ ՈՐԱԿԱՎՈՐՈՒՄ

Գործողության ժամկետը մինչև 22 մարտի 2028 թ.

Կադաստրի  
կոմիտեի ղեկավարի



ԿՏ

(ստորագրություն)

Սուրեն Թովմասյան  
(անունը, ազգանունը)

22 մարտի 2023 թ

QR-կոդ (երկչափ շտրիխ կոդ) ստանալու համար հետևյալ հասցեով կարող ես ստուգել Կադաստրի կոմիտեի [www.e-cadastre.am](http://www.e-cadastre.am) կայքի միջոցով:

«Գույքի գնահատման և աճուրդի կենտրոն»  
պետական ոչ առևտրային կազմակերպություն

ՏԵՂԵԿԱՆՔ

գույքի շուկայական արժեքի որոշման /գնահատման/  
դիմաց գանձվող վճարի չափի

ք.Երևան

« 15 » Հունիսի 2023թ.

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, ՀՀ, ք. Հրազդան, Սպանդարյան փ. 47/4 հասցեում գտնվող անշարժ գույքի գնահատման դիմաց վճարի չափը կազմում է 77462.40 ՀՀ դրամ, իսկ հատկացված հողամասի գնահատման դիմաց վճարը՝ կազմում է 30000 ՀՀ դրամ, Ընդամենը 107462.40 / Մեկ հարյուր յոթ հազար ընդամենը վաթսուներկու 40 / ՀՀ դրամ, ներառյալ ԱԱՀ:  
Հիմք՝ Պետական գույքի գնահատման բաժին թիվ 02 ակտ:

Ֆինանսական և հաշվապահական հաշվառման  
վարչության պետ - Գլխավոր հաշվապահ



Գ. Գոռյան

Կատարող՝ Ռ. Գևորգյան  
Հեռ.՝ (010) 54-07-34



ՀԱՇՎԱՐԿ -ՏԵՂԵԿԱԳԻՐ

գույքի գնահատման ծառայությունների դիմաց գանձվող վճարի չափերի

Կազմակերպության անվանումը

ՀՀ. ք. Հրազդան,

Գնահատվող գույքի անվանումը

Սպանդարյան փ. 47/4 հասցեում գտնվող անշարժ գույք

1.3 Հասարակական նշանակության շենք-շինություն կամ տարածքներ (առանց հողամաս)

Հ/Հ	Միջակայք	Գույքի բանակը, գրադեցրած տարածք /քառ. մետր/	Գրադեցրած տարածքի և սահմանաչափ տարբերությունը	գնահատման արժեքը			Գործակից	Գնահատման արժեքը գործակցի կիրառումով	Գումարը	ԱԱՀ	Գնահատման վճարի չափը
				սահմանաչափի արժեքը	Հաստատուն արժեք	Ընդամենը					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	մինչև 100				50000	0	1	0	0	0	0
2	100-300	136,38	36	14552	50000	64552	1	64552	64552	12910	77462
3	300-1000		0,0	0,0	130000	0	1	0	0	0	0
4	1000 -5000		0,0	0,0	340000,0	0,0	1	0,0	0,0	0,0	0,0
5	5000 -10000		0	0	1140000	0	1	0	0	0,0	0,0
6	10000-ից ավել		0	0	1640000	0	1	0	0	0	0
	Ընդամենը	X	X	X	X	X	X	X	64552	12910,4	77462,4

\* Հաշվարկները 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 գլխավոր հաշվապահ



Գ. Պոռշյան

Կատարող



Ռ. Գևորգյան

ՀԱՇՎԱՐԿ -ՏԵՂԵԿԱԳԻՐ

գույքի գնահատման ծառայությունների դիմաց գանձվող վճարի չափերի

Կազմակերպության անվանումը

ՀՀ, ք. Հրազդան

Գնահատվող գույքի անվանումը

Սպանդարյան փ. 47/4 հասցեում գտնվող անշարժ գույք

3.Հողամասեր (առանց շենք-շինության)

Հ/Հ	Միջակայք	Գույքի քանակը-գրադեցրած տարածք/քառ. մետր/	Պահպանման արժեքի և սահմանաչափի տարբերությունը	գնահատման արժեքը			Գործակից	Գնահատման արժեքը գործակցի կիրառումով	Գումարը	ԱԱՀ	Գնահատված վճարի չափը
				Սահմանաչափի տարբերության արժեքը	Հաստատուն արժեք	Ընդամենը					
1	2	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	մինչև 1000	257,7546			25 000	25000	1	25 000	25 000	5 000	30 000
3	1000-5000		0,00	0,00	25000,00	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00
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	25 000	5 000,0	30 000,00

\* Հաշվարկները 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. Դորոշյան

Կատարող՝



Ռ. Գևորգյան