

Հյուսիս Խանութխանության
սրահներ «Վաճառականական» -

Կապ արվեստի արտադրող ՌՌՀՀ-ի արտադրող
ձեռնարկագրի արտադրողականության հիմուն-
քառ Վարդգեսյանի Կոնստանտինյան
արտադրողական Պատկերասրահը:

Պատկեր

Դիտարկելով և՛ ինչ արտադրող 51/96 Գ.Տ. Տաշեյան-
անի արտադրողական փաթեթային կառուցվածքը:

Պատկեր Պատկերասրահը
/ Գ.Տ.Տաշեյան /



ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՇԻՐԱԿԻ ՄԱՐԶԻ ԳՅՈՒՄՐԻ
ՀԱՄԱՅՆՔԻ <<ՄԱՆԿԱՊԱՏԱՆԵԿԱՆ ԱՐՎԵՍՏԻ ՊԱԼԱՏ>> ՀՈԱԿ
<<ДЕТСКО-ЮНОШЕСКИЙ ДВОРЕЦ ИСКУССТВ >> ОНКО ОБЩИНЫ
ГЮМРИ ШИРАКСКОГО МАРЗА РА
"CHILDREN'S AND YOUTH PALACE" CNCO OF GYUMRI CITY OF
SHIRAK REGION RA

Էլ. փոստ- palat1923@gmail.com
Հեռ. (+374)312 54734

Գյումրի, Մատնիշյան 182
Гюмри, Матнишян 182
Gyumri, Matnishyan 182

ՀՀ Շիրակի մարզի Գյումրի համայնքի ղեկավար
Պրն. Վ. Սամսոնյանին
Նույն համայնքի «Մանկապատանեկան արվեստի պալատ»
ՀՈԱԿ-ի տնօրենի ժ/պ՝ Վ. Մատինյանից

Դիմում

Հարգելի՛ պարոն Սամսոնյան
Տեղեկացնում եմ Ձեզ, որ ստացել եմ տարածքի վարձակալության առաջարկ
Գյումրի քաղաքի բնակիչներ Շուշանիկ Մեսրոպյանից, Գեուրգ Գասպարյանից, Դիանա
Ղշանից՝ «Մանկապատանեկան արվեստի պալատ» ՀՈԱԿ-ի թվով երկու պարասրահները
դասացուցակից դուրս լրացուցիչ պարի պարապմունքներ անցկացնելու նպատակով:
Տեղեկացնում եմ նաև, որ 2019 թ. հոկտեմբերին նմանատիպ վարձակալության
պայմանագիր ունեցել ենք եւ երկու պարասրահները հանձնված են եղել վարձակալության
հիմքումով:

Պայմանագրի ժամկետը լրացել է, ուստի խնդրում եմ Ձեր եւ Գյումրի համայնքի
ավագանու թույլտվությունը՝ պայմանագիրը վերակնքելու համար:

Դիմող՝

«Մանկապատանեկան արվեստի պալատ» ՀՈԱԿ-ի ժ/պ Վ. Մատինյան

21.03.2022թ.



«Ա.Գ. ԷՍԹԵՅԹ» ՍՊԸ

ՀՀ ք. Գյումրի, Գ.Նժդեհ փող. 2.26 թիվ 21/1

ԲՁԶ. /094/ 70 70 52

06.12.2021թ.



„Մանկապատանեկան արվեստի պալատ», ՀՈԱԿ՝ ի դեմս տնօրեն Տ. Խորանյան

Համաձայն Ձեր հետ 18.11.2021 թվականին կնքված պայմանագրի, ներկայացնում ենք գնահատման ներկայացված գույքի շուկայական արժեքի վերաբերյալ համապատասխան գնահատման եզրակացությունը, ինչպես նաև եզրակացությանը կից տվյալ գրությունը:

ՇՄ համայնք Գյումրի, ք. Օրջոնիկիձեի փողոց թիվ 182 հասցեի հիվանդանոցի (անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վկայական թիվ 07032019-08-0012, տրված 07.03.2019թ) կազմում գտնվող թիվ 08-001-1371-0004 կադաստրային ծածկագրով շինության առաջին հարկում գտնվող 51.96 քմ մակերեսով տարածքի (ըստ հատակագծի թիվ 18-19 սենյակներ) մեկ ամսվա վարձավճարի շուկայական արժեքը, գնահատված 06.12.2021 թվականի դրությամբ, հաշվարկային արժեքի կլորացումից հետո, կազմում է.

27 000

/ Քսանյոթ հազար երկու հարյուր / ՀՀ դրամ ;

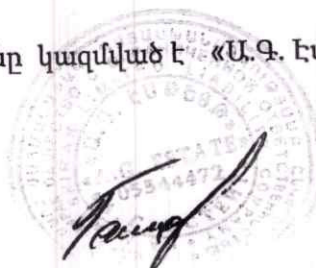
Իսկ մեկ տարվա վարձավճարի շուկայական արժեքը, գնահատված 06.12.2021 թվականի դրությամբ, կազմում է.

324 000

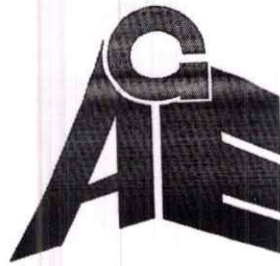
/ Երեք հարյուր քսանչորս հազար / ՀՀ դրամ :

Հաշվետվությունը կազմված է «Ա.Գ. Էսթեյթ» ՍՊԸ կողմից

ՏՆՕՐԵՆ՝



Գ.ՊԱՊՈՅԱՆ՝



**ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՎԱՐՁԱԿԱԼՈՒԹՅԱՆ
ՇՈՒԿԱՅԱԿԱՆ ԱՐԺԵՔԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ
ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆ № 12062112**

ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՕԲՅԵԿՏ	ՇՄ համայնք Գյումրի ք. Օրջոնիկիձեի փողոց թիվ 182 հիվանդանոցի շինության առաջին հարկի 51.96 քմ մակերեսով տարածք
ՊԱՏՎԻՐԱՏՈՒ՝	„Մանկապատանեկան արվեստի պալատ, ՀՈԱԿ՝ ի դեմս տնօրեն Տ. Խորանյան
ԳՆԱՀԱՏՈՂ՝	„Ա. Գ. ԷՍԹԵՅԹ,, ՍՊԸ

1. Բովանդակություն

1.	Ընդհանուր տեղեկություններ	3
2.	Գնահատման գործընթացը	5
3.	Գնահատման մեթոդների նկարագրությունը	6
4.	Անշարժ գույքի վարձակալման շուկայի համառոտ վերլուծությունը	6
5.	Գնահատման օբյեկտի բնութագիրը	6
6.	Գնահատում համեմատական մեթոդով	9
7.	Արդյունքների համաձայնեցում և ամփոփում	17
8.	Անշարժ գույքի գնահատման արդյունքների առևտրային գաղտնիության պայմանները	17
9.	Գնահատողի անկախությունը	17
10.	Պատվիրատուի և երրորդ անձանց առջև գնահատողի պարտավորություններ	18
11.	Անշարժ գույքի գնահատման համար օգտագործված փաստաթղթերի, գրականության և տեղեկատվության աղբյուրների ցանկը	19
12.	Հավելված	20

1. Ընդհանուր տեղեկություններ
Գնահատման գործունեություն իրականացնող անձի տվյալները

Աղյուսակ 1

Անվանումը և կազմակերպչական-իրավական ձևը	„Ա. Գ. ԷՍԹԵՅԹ,, Սահմանափակ Պատասխանատվությամբ Ընկերություն
Իրավաբանական հասցեն	Ք. Գյումրի Գ. Նժդեհի փող. 26 շենք թիվ 21/1
Գործադիր մարմնի ղեկավար	Տնօրեն՝ Գ. Պապոյան
Հեռախոս	(094) 707052

Անշարժ գույքի գնահատող

Անշարժ գույքի գնահատողի և որակավորման վկայականի վերաբերյալ տվյալները բերված են աղյուսակ 2-ում:

Աղյուսակ 2

Ա.Ա.Հ.	Որակավորման և մասնագիտական կրթության վերաբերյալ փաստաթուղթ
Արարատ Ռաֆիկի Պապոյան	Անշարժ գույքի գնահատող (Անշարժ գույքի գնահատողի որակավորման վկայական №ԱԳԳ 227), վկայականի գործողության ժամկետը՝ անժամկետ

Անշարժ գույքի գնահատողի որակավորման վկայականի պատճեն կցված է անշարժ գույքի գնահատման հաշվետվությանը:

Պատվիրատու

Գնահատման աշխատանքների կատարման պատվիրատու է հանդիսանում „Մանկապատանեկան արվեստի պալատ,, ՀՈԱԿ-ն ի դեմս տնօրեն Տ. Խորանյանը / ՇՄ, ք. Գյումրի, Ս. Մատնիշյան 182/:

Անշարժ գույքի գնահատման պատվերի իրավական հիմքը

Անշարժ գույքի գնահատման պատվերի իրավական հիմք է „Մանկապատանեկան արվեստի պալատ,, ՀՈԱԿ-ն ի դեմս տնօրեն Տ. Խորանյանի հետ 18.11.2021 թվականին կնքված թիվ 1118211 ծառայությունների մատուցման պայմանագիրը:

Անշարժ գույքի գնահատման առաջադրանքը

Ըստ գնահատման առաջադրանքի, անհրաժեշտ է հաշվարկել ՇՄ համայնք Գյումրի ք. Օրջոնիկիձեի փողոց թիվ 08-001-1371-0004 կադաստրային ծածկագրով թիվ 182 հիվանդանոցի առաջին հարկում գտնվող 51.96 քմ մակերեսով տարածքի (ըստ հատակագծի թիվ 18-19 սենյակներ) ամսական վարձակալման շուկայական արժեքը գնահատման օրվա դրությամբ: Ըստ գնահատման առաջադրանքի՝ վարձակալությամբ տրվող տարածքների վարձակալման օրական ժամանակահատվածը համընկնում է „Մանկապատանեկան արվեստի պալատ,, ՀՈԱԿ-ի աշխատանքային ժամերի հետ: Գնահատման առաջադրանքի այլ կետերը՝ գնահատվող անշարժ գույքի հասցեն, նույնականացման տվյալները, պատվիրատուի հետ համաձայնեցված գնահատման նպատակը և գնահատվող իրավունքի տեսակը, գնահատման գործառույթը, ինչպես նաև գնահատման նպատակով ներկայացված փաստաթղթերի ցանկը, ներկայացված է սույն հաշվետվությունում և հավելվածում:

Անշարժ գույքի գնահատման համար պատվիրատուի կողմից ներկայացված փաստաթղթերը

3

Պատվիրատուի կողմից ներկայացվել են հետևյալ փաստաթղթերը /պատճենները ներկայացված են հավելվածում/

- ՇՄ համայնք Գյումրի ք. Օրջոնիկիձեի փողոց թիվ 182 հասցեում գտնվող անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վկայական թիվ 07032019-08-0012, տրված՝ 07.03.2019 թ.:

- Ք.Գյումրի, Օրջոնիկիձե փողոց թիվ 182 հասցեում գտնվող հիվանդանոցի անշարժ գույքի առաջին հարկի հատակագիծի պատճեն:

Գնահատվող անշարժ գույքի էլակետային տվյալները, որանց հավաստության աղբյուրը
Գնահատվող անշարժ գույքի էլակետային տվյալները վերցվել են գնահատման օբյեկտի վերաբերյալ պատվիրատուի կողմից ներկայացված փաստաթղթերում առկա՝ ներառյալ սեփականության իրավունքի գրանցման վկայականում գրանցված, տվյալներից: Ներկայացված իրավահաստատող փաստաթղթերը և նրանցում առկա տվյալները գնահատողի կողմից ընդունվել են որպես հավաստի:

Գնահատողը չի զբաղվել գնահատման օբյեկտի ֆիզիկական պարամետրերի չափումով՝ գնահատման օբյեկտի վերաբերյալ ներկայացված փաստաթղթերում առկա բոլոր չափերը և ծավալները գնահատողի կողմից ընդունվել են որպես հավաստի տվյալներ:

Անշարժ գույքի գնահատման օբյեկտը

Գնահատման օբյեկտ հանդիսանում է ՇՄ համայնք Գյումրի ք. Օրջոնիկիձեի փողոց թիվ 182 հասցեում գտնվող թիվ 08-001-1371-0004 կադաստրային ծածկագրով շինության առաջին հարկում գտնվող 51.96 քմ մակերեսով տարածքը (ըստ հատակագծի թիվ 18-19 սենյակներ):

Գնահատման նպատակը

Գնահատման նպատակն է գնահատման օբյեկտի վարձակալության վճարի շուկայական արժեքի որոշումը:

Սույն հաշվետվության մեջ <շուկայական արժեք> տերմինը՝ դա „բաց և մրցակցային շուկայում, սեփականություն հանդիսացող անշարժ գույքի վարձակալի և վարձատուի ձառողի և գնորդի (տվյալ դեպքում՝ վարձակալի և վարձատուի) գիտակցաբար, արդարացի առևտրի բոլոր պայմանների պահպանմամբ և օրինական գործողությունների արդյունքում ձևավորվող, անշարժ գույքի վաճառքի (տվյալ դեպքում՝ վարձակալության) առավել հավանական գինն է, որն անշարժ գույքի գնահատման օբյեկտների համար կարող է որոշվել գնահատողի կողմից՝ անշարժ գույքի գնահատմամբ,“:

Գնահատման գործառույթը

Գնահատման արդյունքների օգտագործման նպատակն է անշարժ գույքի վարձակալման շուկայական արժեքից էլենելով համապատասխան որոշումներ կայացնելը՝ ներառյալ վարձակալման տրամադրելու դեպքում վարձավճարի չափի որոշումը:

Գնահատվող իրավունքի տեսակը

Սույն հաշվետվության մեջ „ գնահատվող իրավունքի տեսակը „ տերմինը մեկնաբանվում է որպես „ անշարժ գույքի նկատմամբ գնահատման և օտարման ենթակա գույքային իրավունքի տեսակ „ [2]: Տվյալ դեպքում գնահատվել է գնահատման օբյեկտի նկատմամբ վարձակալության իրավունքը:

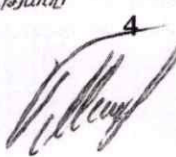
Տեղագնության ամսաթիվը:

Տեղագնության ամսաթիվն է 18.11.2021թ.:

Անշարժ գույքի գնահատման ամսաթիվը

„ԱՊՐԻԼԻՍԻՍ“ ՍՊԸ * - եզրամի օգտագործված փաստաթղթին, գրավանությանը կամ տեղեկատվությանը

4



Անշարժ գույքի գնահատման ամսաթիվն է 06.12.2021թ.: Գնահատման բոլոր աշխատանքները կատարված են այդ ամսաթվի դրությամբ: „...Գնահատման ամսաթվի դրությամբ...“ արտահայտությունը պահանջում է, որ հավանական շուկայական արժեքի մեծությունը վերաբերվի կոնկրետ ամսաթվի: Կապված շուկայի և շուկայական իրավիճակի փոփոխությունների հետ, հավանական արժեքը կարող է այլ ժամանակի համար սխալ լինել կամ չհամապատասխանել իրականությանը: Գնահատման արդյունքը արտահայտում է շուկայի ընթացիկ իրավիճակը և պայմանները փաստացի ամսաթվի դրությամբ, ոչ թե անցյալ կամ ապառնի ժամանակում:

Անշարժ գույքի գնահատման հաշվետվության կազմման ամսաթվերը և հերթական համարը

Անշարժ գույքի գնահատման հաշվետվության կազմման ամսաթիվը հանդիսանում է 06.12.2021թ.: Գնահատման գործունեություն իրականացնող անձի համարակալման համակարգում սույն անշարժ գույքի գնահատման հաշվետվությանը վերագրված է ԹԻՎ-12062112 հերթական համարը:

Անշարժ գույքի գնահատման աշխատանքների կատարման ժամանակահատվածը

Անշարժ գույքի գնահատման աշխատանքները կատարվել են 18.11.2021 թ.-ից մինչև 06.12.2021թ.:

Անշարժ գույքի գնահատման հաշվետվության ձևը

Անշարժ գույքի գնահատման հաշվետվությունը ձևակերպված է պատմողական ձևով, ունի տեքստային և աղյուսակային մեկնաբանություններ, նկարներ, բաղկացած է 23 էջից: Գնահատողի կողմից կատարված բոլոր հաշվարկները կատարվել են «Microsoft Excel» ծրագրի միջոցով: Սույն հաշվետվության մեջ հաշվարկային աղյուսակներում ցուցանիշերի արժեքները բերված են որոշակի կլորացմամբ:

Փոխարժեքը

1 ՄՄՆ դոլարը ըստ ԿԲ / 06.12.2021թ. / տվյալների հավասար է 491.03 ՀՀ դրամ:

2. Գնահատման գործընթացը

Գնահատման աշխատանքների ընթացակարգը իրականացվել է հետևյալ հաջորդական փուլերով

- նախապատրաստական փուլ,
- հիմնական փուլ:

Նախապատրաստական փուլում իրականացվել է.

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

բ) գնահատման առաջադրանքի ձևակերպում և պայմանագրի կնքում:

Փաստաթղթերի նախնական ուսումնասիրության ընթացքում փաստաթղթերի հիման վրա

պարզվել է գնահատման ներկայացված օբյեկտի իրավական կարգավիճակը, ինչպես նաև անշարժ գույքի քանակական և որակական տվյալները:

Ձևակերպվել է գնահատման առաջադրանքը և օրենսդրությամբ սահմանված կարգով կնքվել է համապատասխան պայմանագիրը:

Հիմնական փուլում իրականացվել է.

ա) անշարժ գույքի տեղագնում և լուսանկարում գնահատողի կողմից,

բ) գնահատման համար անհրաժեշտ տեղեկատվության հավաքագրում, մշակում և վերլուծություն,

- զ) գնահատման համապատասխան սկզբունքների և մեթոդների ընտրություն,
 դ) գնահատում՝ ընտրված մեթոդի / կամ մեթոդների / կիրառմամբ,
 ե) վերջնական արդյունքի հաշվարկման նպատակով տարբեր մեթոդներով հաշվարկված արդյունքների համադրում,
 զ) հաշվետվության կազմում և տրամադրում:

3. Գնահատման մեթոդների նկարագրությունը

Վարձակալման շուկայական արժեքի որոշման համար կիրառվել է գնահատման համեմատական մեթոդը:

Համեմատական մեթոդով անշարժ գույքի վարձակալման շուկայական արժեքը որոշվում է գնահատվող անշարժ գույքին համադրելի անշարժ գույքի վարձակալման 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 վարձակալված անշարժ գույք: Համապատասխան մեթոդի կիրառման համար անհրաժեշտ է առնվազն երեք համադրելի անշարժ գույքի վերաբերյալ արժանահավատ տեղեկատվության առկայություն:

4. Անշարժ գույքի վարձակալման շուկայի համառոտ վերլուծությունը

Գնահատվող օբյեկտը գտնվում է Շիրակի մարզի Գյումրի քաղաքում: Համայնքում ձևավորված է անշարժ գույքի ակտիվ շուկա:

Անշարժ գույքի վարձակալման հանձնման ժամանակահատվածը հիմնականում բնութագրվում է 1-2 ամիս տևողությամբ:

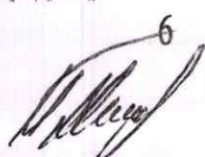
5. Գնահատման օբյեկտի բնութագիրը

Տեղագնության օրվա դրությամբ վարձակալման ներկայացված գույքի նկարագիրը բերված է 3-րդ աղյուսակում:

Աղյուսակ 3

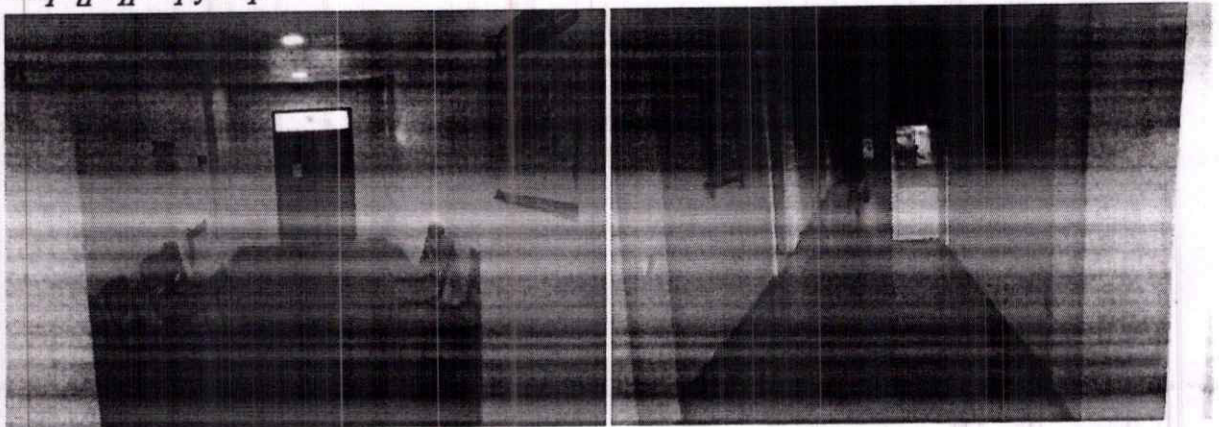
Տեղակայման նկարագիրը	
Շրջակա միջավայրը	Գտնվում է Շիրակի մարզի Գյումրի քաղաքում:
Տրանսպորտային մատչելիությունը	Միջին, միջհամայնքային տրանսպորտի երթևեկությունը կազմակերպված է երկու խաչմերուկ այն կողմ գտնվող կենտրոնական փողոցով:
Տարածաշրջանի գրավչությունը	Լավ:
Հեռավորությունը հասար. սպասարկ. օբյեկտներից	Մինչև 500 մ շառավղով:
Տեղակայման այլ առանձնահատկություններ	Տարածքը գտնվում է հիվանդանոցի համալիրի տարածքին կից գտնվող շենքում, որը ունի մուտք փողոցի կողմից: Վարձակալության ենթակա տարածքը գտնվում է շենքի առաջին հարկի մի հատվածում, ընդհանուր օգտագործման միջանցքի մեկ կողմում:
Իրավական նկարագիրը	

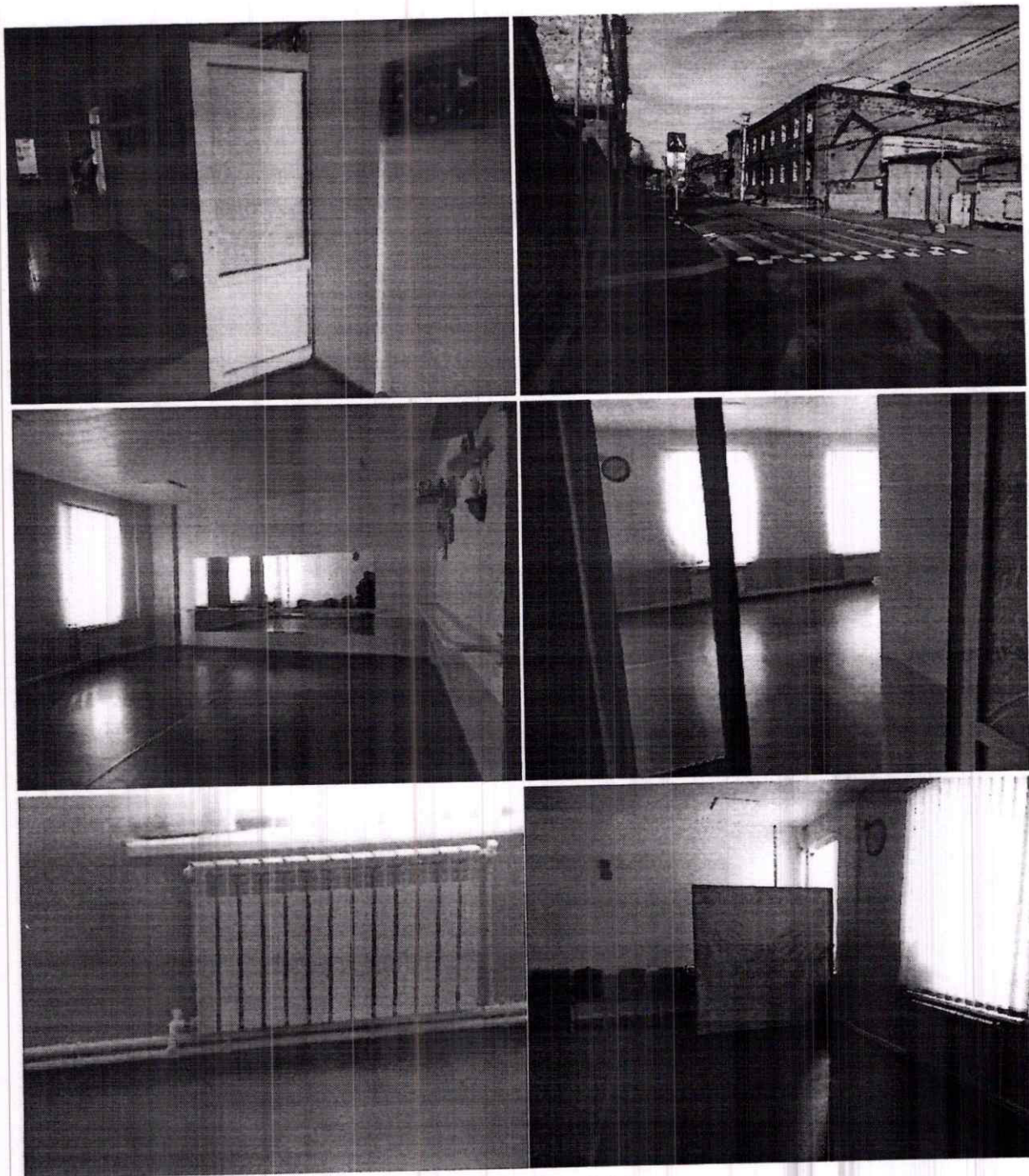
6



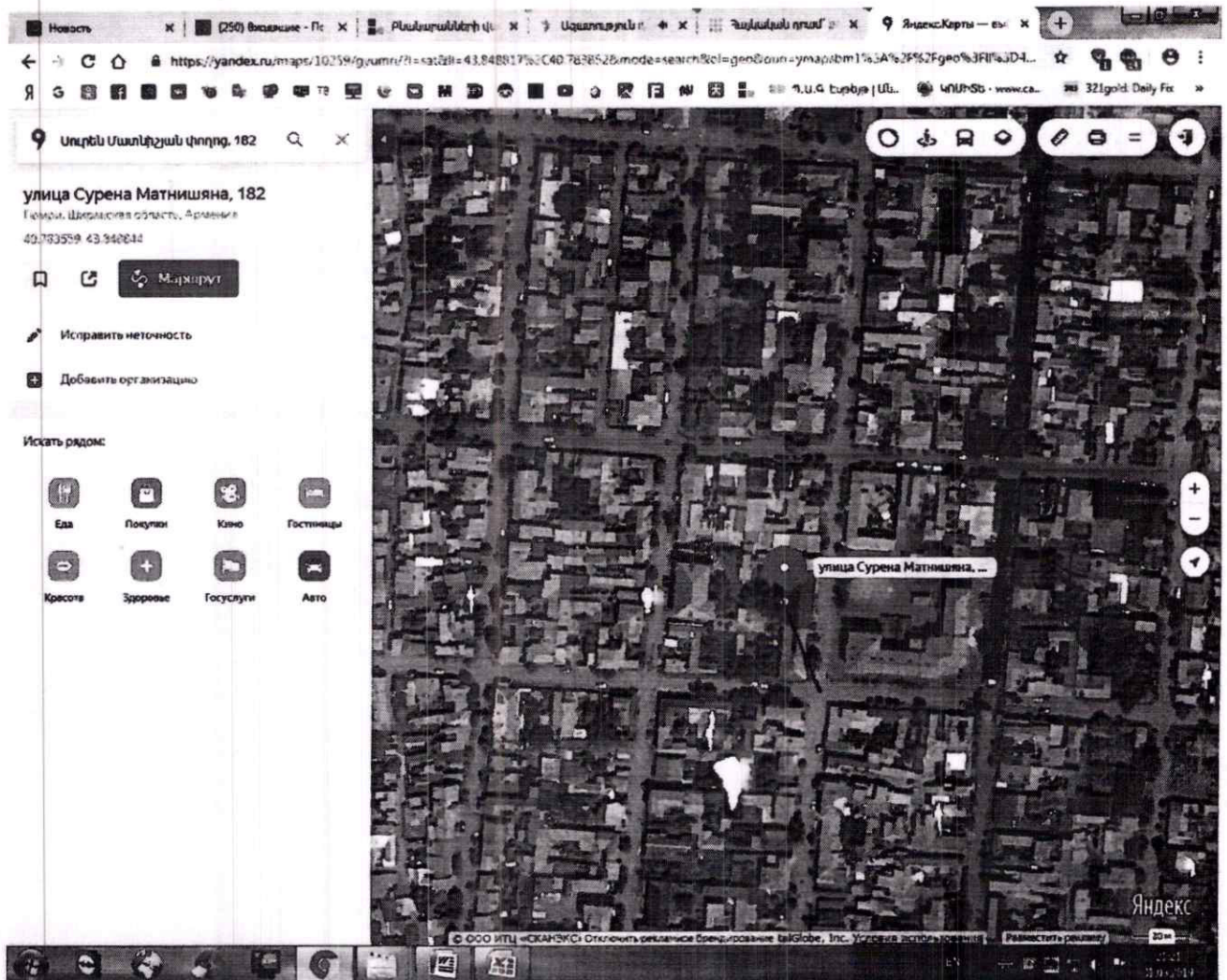
Նպատակային նշանակությունը	Հասարակական:
Օգտագործման նպատակը	Հստ սեփականության վկայականի՝ հիվանդանոցի մասնաշենք, փաստացի՝ ուսումնական:
Ֆիզիկական բնութագրերի նկարագիրը	
Շենքի տիպը (նախագիծը)	Քարե կրող պատերով:
Շենքի պատերը	Քար:
Շենքի միջհարկային ծածկերի նյութը	Երկաթբետոնյա:
Շինության տեխնիկական վիճակը	Միջին:
Հարկայնությունը	2 հարկ:
Վարձակալման ենթակա տարածքների ընդհանուր մակերեսները	Երկհարկանի շենքի առաջին հարկում գտնվող 2 սենյակներ, որոնք գտնվում են միջանցքի մի կողմում և կից են միմյանց: Վարձակալման ենթակա տարածքների ընդհանուր մակերեսը կազմում է 51.96 քմ: Սենյակները օգտագործվում են որպես պարասրահ:
Միջհարկային բարձրությունը	3.0 մ:
Սենյակների ներքին հարդարումը	Սենյակների հատակը ռետինային ծածկույթով, պատերը ներկապատ: Դռները և պատուհանները՝ մետաղապլաստե: Ներքին հարդարման ընդհանուր վիճակի գնահատականը՝ լավ-միջին վիճակ:
Խոհանոց	Բացակայում է:
Ինժեներական ցանցերը, կոմունիկացիաները	Էլեկտրոմատակարարում, ընդհանուր շենքին միացված ջեռուցման համակարգ:
Արտաքին հարդարման վիճակը	Լավ:
Լրացուցիչ տվյալներ	Վարձակալման ենթակա տարածքը հանդիսանում է շենքի տարածքի մի մասը՝ առանց կոմունալ հարմարությունների:

Հավելվածում ներկայացված են գնահատման օբյեկտի լուսանկարները տեղազննության ամսաթվի դրությամբ:





Գնահատման օբյեկտի տեղադրությունը հետևյալն է՝



6. Գնահատում համեմատական մեթոդով

Համեմատական մեթոդի կիրառմամբ անշարժ գույքի գնահատումը իրականացվել է հետևյալ փուլերով.

- ա) համանման և համադրելի օբյեկտների շուկայական տեղեկատվության վերլուծություն,
- բ) համանման և համադրելի անշարժ գույքի համար շուկայական տվյալների հավաքագրում, մշակում և արժանահավատ տեղեկատվության ընտրություն,
- գ) համեմատության համապատասխան միավորի որոշում,
- դ) համեմատության անհրաժեշտ տարրերի առանձնացում,
- ե) համեմատության միավորների արժեքի ճշգրտում՝ ըստ համեմատության տարրերի,
- զ) համեմատվող անշարժ գույքի միավորների ճշգրտված արժեքների համադրում և համապատասխանեցում մեկ ցուցանիշի կամ միջակայքի:

Որպես համեմատության միավոր ընդունվել է շինության մակերեսի միավորի՝ 1 քմ մակերեսի գինը: Այն հանդիսանում է ընդհանուր ինչպես գնահատման, այնպես էլ համեմատական օբյեկտների համար: Տվյալ համեմատության միավորը կիրառվում է վարձատուների և վարձակալների կողմից, ինչպես նաև շուկայի տվյալ սեգմենտի այլ մասնագետների կողմից և անշարժ գույքի շուկային վերաբերող վերլուծական հոդվածներում և աշխատություններում:

Անշարժ գույքի գների ձևավորման վրա էական ազդեցություն ունեցող համեմատության հիմնական տարրերն են.

- ա) վարձակալման պայմանները և ժամանակը, շուկայի վիճակը,

բ) գույքային իրավունքներն ու սահմանափակումները, այդ թվում՝ իրավունքների և օգտագործման նկատմամբ,

գ) ֆիզիկական բնութագրերը (տեխնիկական վիճակ, ներքին հարդարանք, մակերես, բարձրություն, ծավալ, լայնություն, երկարություն, երկրաչափական կառուցվածք, ճակատային մաս և այլն),

դ) տեղադրությունը և դիրքը, տրանսպորտային մատչելիությունը:

Համեմատվող անշարժ գույքի վարձակալման գների ճշգրտումը իրականացվել է հետևյալ կարգով.

ա) առաջին հերթին իրականացվում են վարձակալման պայմաններին և շուկայի վիճակի գործոններին վերաբերող ճշգրտումները, որոնք կատարվում են նախորդ արդյունքի նկատմամբ՝ յուրաքանչյուր հաջորդ ճշգրտման կիրառմամբ,

բ) երկրորդ հերթին իրականացվել են անմիջականորեն անշարժ գույքին վերաբերող ճշգրտումները, որոնք կարելի է կատարել ցանկացած կարգով՝ շուկայի պայմաններին համապատասխանեցումից հետո ստացված արդյունքի նկատմամբ նշված ճշգրտումներից սկզբում իրականացվել են տոկոսային ճշգրտումները, որից հետո արժեքային ճշգրտումները:

Համեմատական մեթոդի կիրառմամբ վերջնական արժեքի որոշման նպատակով համադրելի անշարժ գույքի միավորների ճշգրտված արժեքները համադրվել և համապատասխանեցվել են մեկ ցուցանիշի:

Գնահատման օբյեկտի և համեմատական օբյեկտների վարձակալման պայմանների հետ կապված ճշգրտումները հաշվի են առնում համեմատական օբյեկտի փաստացի վարձակալման գնի և վարձակալման առաջարկի գնի միջև եղած տարբերությունը, եթե տվյալ վարձակալման գործարքը կայանար գնահատման օրվա դրությամբ՝ բաց և մրցակցային շուկայում, վարձակալի և վարձատուի գիտակցաբար, արդարացի առևտրի բոլոր պայմանների պահպանմամբ և օրինական գործողությունների արդյունքում [3]:

Շուկայի վիճակի հետ կապված ճշգրտումները հաշվի են առնում անշարժ գույքի շուկայում գնային փոփոխությունները գնահատման օրվա և համեմատական օբյեկտների վարձակալման կամ վարձակալման առաջարկի օրվա դրությամբ:

Իրավունքների և սահմանափակումների հետ կապված ճշգրտումները հաշվի են առնում գնահատման օբյեկտի և համեմատական օբյեկտների նկատմամբ իրավունքների և նրանց նկատմամբ առկա սերվիտուտների և այլ ծանրաբեռնվածությունների առկայությունը:

Ֆինանսավորման պայմանների հետ կապված ճշգրտումները հաշվի են առնում համեմատական օբյեկտների համար այնպիսի ֆինանսավորման պայմանների առկայությունը, որոնց դեպքում անհրաժեշտություն կառաջանա համապատասխան ճշգրտումներ կատարել / մասնավորապես հետաձգված վճարման պայմանի առկայություն, մաս-մաս վճարման, գնին կամ նրա մի մասին համարժեք այլ գույքով վճարման, կամ այլ նմանատիպ ֆինանսավորման պայմանների առկայություն /:

Գնահատվող անշարժ գույքի 1 քմ մակերեսի շուկայական արժեքը որոշվել է որպես համեմատական օբյեկտների 1 քմ մակերեսի գնի ճշգրտման արդյունքում ստացված արժեքների միջին կշռված արժեքների հանրագումար [5]:

Համեմատական վերցված տարածքների նակարագիրը, վարձակալման առաջարկները և վարձակալությունները բերված են ներքևի աղյուսակում:

Աղյուսակ 4

	Համեմատական ն1	Համեմատական ն2	Համեմատական ն3	Համեմատական ն4	Համեմատական ն5	Համեմատական ն6	Համեմատական ն7	Համեմատական ն8
Հասցե	Մուսայելյան փողոց, 49	8 թաղամաս	58 թաղամաս	Շչորսի փողոց, սկզբնամաս	Լալայան փողոց, սկզբնամաս	Շահումյան փողոց	Լալայան փողոց	Պ. Մևակ փողոց
Տեղ. Աղբյուր	List.am ID 17049245	List.am ID 16552280	List.am ID 10587479	List.am ID 16711663	List.am ID 15903404	List.am ID 16271847	List.am ID 12972672	List.am ID 17031952
Մակերես, քմ	250	30	155	250	350	100	110	70
Վարձակալման պլան	առանց գույք	առանց գույք	առանց գույք	առանց գույք	առանց գույք	առանց գույք	առանց գույք	առանց գույք
Վարձավճար, ՀՀ դրամ/ամիս	300000	40000	150000	400000	350000	100000	150000	70000
Վարձակալության պայմանները	առանցարկ	առանցարկ	առանցարկ	առանցարկ	առանցարկ	առանցարկ	առանցարկ	առանցարկ
Շուկայի վիճակը, ամիս/տարին	12.2021 թ.	12.2021 թ.	12.2021 թ.	12.2021 թ.	12.2021 թ.	12.2021 թ.	12.2021 թ.	12.2021 թ.
Գործարքների պայմանները	Տիպիկ շուկայական	Տիպիկ շուկայական	Տիպիկ շուկայական	Տիպիկ շուկայական	Տիպիկ շուկայական	Տիպիկ շուկայական	Տիպիկ շուկայական	Տիպիկ շուկայական
Վարձավճար առանց գույքի	300000	40000	150000	400000	350000	100000	150000	70000
Նպատակային նշանակությունը	հասարակական ն	հասարակական ն	հասարակական ն	հասարակական ն	հասարակական ն	հասարակական ն	հասարակական ն	հասարակական ն
Վարձակալության տրվող տարածքում առանձնացված բակի ռազմաբաժնի	չունի	չունի	չունի	չունի	չունի	չունի	չունի	չունի
Տեղակայման գրավաթյունը	լավ	լավ	լավ	լավ	լավ	լավ	լավ	լավ
Զիջքը	լավ	լավ	լավ	լավ	լավ	լավ	լավ	լավ

..ԱՌ ԶՈ ԲԱԹԵՑԹ., ՄԴԸ * Երևանի օգտագործված մասնաթղթին, գրավաթյունը կամ տեղեկագրությունը

Տրանսպորտային հանգույցների մատչելիությունը	լավ	լավ	լավ	լավ	լավ	լավ	լավ	լավ	լավ	լավ
Անվտանգության առկայությունը	լավ	լավ	լավ	լավ	լավ	լավ	լավ	լավ	լավ	լավ
Գույքի հարկը	1-ին հարկ	1-ին հարկ	1-ին հարկ	1-ին հարկ	1-ին հարկ	1-ին հարկ	1-ին հարկ	1-ին հարկ	1-ին հարկ	1-ին հարկ
Ներքին հարկարժան վիճակը	լավ	լավ	լավ	լավ	լավ	լավ	լավ	լավ	լավ	լավ
Մանկավարժի առկայությունը	առկա է	առկա է	առկա է	առկա է	առկա է	առկա է	առկա է	առկա է	առկա է	առկա է
Կոմունիկացիաների առկայությունը	հոսանք, ջուր, կոյուղի	հոսանք, ջուր, կոյուղի	հոսանք, ջուր, կոյուղի	հոսանք, ջուր, կոյուղի	հոսանք, ջուր, կոյուղի	հոսանք, ջուր, կոյուղի	հոսանք, ջուր, կոյուղի	հոսանք, ջուր, կոյուղի	հոսանք, ջուր, կոյուղի	հոսանք, ջուր, կոյուղի
Ջեռուցման առկայությունը	առկա է	առկա է	առկա է	առկա է	առկա է	առկա է	առկա է	առկա է	առկա է	առկա է
Այլ առանձնահատկություն ներ	2-ինության առանձին հատված	2-ինության առանձին հատված	2-ինության առանձին հատված	2-ինության առանձին հատված	2-ինության առանձին հատված	2-ինության առանձին հատված	2-ինության առանձին հատված	2-ինության առանձին հատված	2-ինության առանձին հատված	2-ինության առանձին հատված
1 քմ մակերեսի վարձակալման ամսական վճարը, ՀՀ դրամ	1200	1333	968	1600	1000	1000	1000	1000	1364	1000
1 քմ մակերեսի վարձակալման տարեկան վճարը, ՀՀ դրամ	14400	16000	11613	19200	12000	12000	12000	12000	16364	12000

Համեմատական մեթոդով գնահատման գնահաշվարկը ներկայացված է ներքևի աղյուսակում:

Աղյուսակ 5

	Համեմատական ան1	Համեմատական ան2	Համեմատական ան3	Համեմատական ան4	Համեմատական ան5	Համեմատական ան6	Համեմատական ան7	Համեմատական ան8	Բնահատկ ող գույք
Հասցե	Մուսաբեյլյան փողոց, 49	58 թաղամաս, դ. Սևակ փողոց	Շիրակացի 69	Լալայան փողոց, սկզբնամաս	Շիրակացի 125բ	Շիրակացի 58	Մուշ 2 թաղամաս	58 թաղամաս, Ա. Խաչատրյան փողոց, 182	Օրջոնիկի ձեռի փողոց, 182
1 բնակարանի վարձավճարման և տարեկան վճարի, 22 դրամ	14400	16000	11613	19200	12000	12000	16364	12000	-
Վարձավճարման և տարեկան վճարի տարբերությունը	առաջարկ	առաջարկ	առաջարկ	առաջարկ	առաջարկ	առաջարկ	առաջարկ	առաջարկ	գնահատու մ
ձեռքբերման գործակալից	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-
ձեռքբերման մեծությամբ հրամանով	-1440	-1600	-1161	-1920	-1200	-1200	-1636	-1200	-
ձեռքբերման արժեք հրամանով	12960	14400	10452	17280	10800	10800	14727	10800	-
Ըուկայի փնտրում ամիսը տարբեր	12.2021 թ.	12.2021 թ.	12.2021 թ.	12.2021 թ.	12.2021 թ.	12.2021 թ.	12.2021 թ.	12.2021 թ.	12.2021 թ.
ձեռքբերման գործակալից	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-
ձեռքբերման մեծությամբ հրամանով	0	0	0	0	0	0	0	0	-
ձեռքբերման արժեք հրամանով	12960	14400	10452	17280	10800	10800	14727	10800	-
Գործարարների պայմանները	Տրայիկ շուկայական	Տրայիկ շուկայական	Տրայիկ շուկայական	Տրայիկ շուկայական	Տրայիկ շուկայական	Տրայիկ շուկայական	Տրայիկ շուկայական	Տրայիկ շուկայական	սահմանա փակումն է վարձակալ ման օրական նեմիսի հետ կապված
ձեռքբերման գործակալից	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%	-
ձեռքբերման մեծությամբ հրամանով	-2592	-2880	-2080	-3456	-2160	-2160	-2945	-2160	-
Լալայանի և Խաչատրյանի նշանակությունը	հասարակական ան	հասարակական ան	հասարակական ան	հասարակական ան	հասարակական ան	հասարակական ան	հասարակական ան	հասարակական ան	հասարակ ան

«ԱՊՐԵԼ ԷՍՏԵՐ», ՄԴԸ և հարկի օգտագործման վաճառքի գումարները կամ տեղեկությունները

Համահմանական սխալների ճշգրտված արժեքները, ՀՀ դրամ	5443	5472	4181	10714	7452	6912	6038	4104
Գնահատվող անշարժ գույքի 1 թ մակերեսի համապատասխան արժեքը /ՀՀ դրամ/բմ/							6289	
Գնահատվող անշարժ գույքի տարեկան վարձակալման շուկայական արժեքը /ՀՀ դրամ/							326800	
Գնահատվող անշարժ գույքի տնեկան վարձակալման շուկայական արժեքը /ՀՀ դրամ/							27233	

Այսպիսով ՇՄ համայնք Գյումրի ք.Օրջոնիկի թիվ 182 հասցեում գտնվող թիվ 08-001-1371-0004-004 կադաստրային ծածկագրով շինության առաջին հարկում գտնվող 51.96 քմ մակերեսով տարածքի (ըստ հատակագծի թիվ 18-19 սենյակների) մեկ ասնվա վարձավճարի հաշվարկված շուկայական արժեքը, գնահատված 06.12.2021 թվականի դրությամբ, կազմում է.
27 000

/ Քսանյոթ հազար / ՀՀ դրամ :

Իսկ մեկ տարվա վարձավճարի հաշվարկված շուկայական արժեքը, գնահատված 06.12.2021 թվականի դրությամբ, կազմում է.

324 000

/ Երեք հարյուր քսանչորս հազար / ՀՀ դրամ :

7. Արդյունքների համաձայնեցում և ամփոփում

Գնահատման գործընթացում մեր կողմից կիրառվել են տարածքների վարձակալման վճարի շուկայական արժեքի գնահատման այս դեպքում բոլոր հնարավոր մեթոդները: Ներքևում բերված է շուկայական արժեքի գնահատման արդյունքները:

ՇՄ համայնք Գյումրի ք. Օրջոնիկիձեի փողոց թիվ 182 հասցեի հիվանդանոցի (անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վկայական թիվ 07032019-08-0012, տրված 07.03.2019թ) կազմում գտնվող թիվ 08-001-1371-0004 կադաստրային ծածկագրով շինության առաջին հարկում գտնվող 51.96 քմ մակերեսով տարածքի (ըստ հատակագծի թիվ 18-19 սենյակներ) մեկ ամսվա վարձավճարի շուկայական արժեքը, գնահատված 06.12.2021 թվականի դրությամբ, հաշվարկային արժեքի կլորացումից հետո, կազմում է.

27 000

/ Քսանյոթ հազար երկու հարյւր / ՀՀ դրամ;

Իսկ մեկ տարվա վարձավճարի շուկայական արժեքը, գնահատված 06.12.2021 թվականի դրությամբ, կազմում է.

324 000

/ Երեք հարյուր քսանչորս հազար / ՀՀ դրամ:

8. Անշարժ գույքի գնահատման արդյունքների առևտրային գաղտնիության պայմանները

„Տեղեկատվությունը ծառայողական, առևտրային կամ բանկային գաղտնիք է, եթե այն երրորդ անձանց անհայտ լինելու ուժով ունի իրական կամ հնարավոր առևտրային արժեք, չկա օրինական հիմքերով այն ազատորեն ստանալու հնարավորություն և տեղեկատվություն ունեցողը միջոցներ է ձեռնարկում դրա գաղտնիության պահպանման համար „ [6]: Գնահատողը պարտավորվում է պահպանել անշարժ գույքի գնահատման գործընթացում պատվիրատուի կամ երրորդ անձանց կողմից ստացված, կամ հաշվարկների միջոցով պարզաբանված տվյալների առևտրային գաղտնիության պայմանները:

Գնահատողը պարտավորվում է չտրամադրել և չհրապարակել պատվիրատուի կողմից ստացված տվյալները կամ գնահատման արդյունքները, բացառությամբ պատվիրատուի գրավոր համաձայնության կամ ՀՀ օրենսդրությամբ սահմանված դեպքերի:

9. Գնահատողի անկախությունը

Անշարժ գույքի գնահատման աշխատանքներն իրականացնելիս գնահատողն եղել է անկախ և գնահատումն իրականացրել է Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությանը, «Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքին [7] և ՀՀ Գնահատման ստանդարտի (ՀՍՏ 252-2012) [1] դրույթներին համապատասխան: Գնահատողի անկախությունը հանդիսանում է գնահատման գործունեության իրականացման հիմնարար և պարտադիր պայմանը:

Գնահատողը, ինչպես նաև գնահատման գործունեություն իրականացնող անձը գնահատման օբյեկտի նկատմամբ չունեն գույքային պարտավորություններ կամ պահանջներ, չեն հանդիսանում գնահատման օբյեկտի սեփականատեր կամ օգտագործող, ինչպես նաև անշարժ գույքի սեփականատեր հանդիսացող ընկերության հիմնադիր մասնակից կամ բաժնետեր, չունեն դրա նկատմամբ գույքային այլ պարտավորություններ կամ պահանջներ, չունեն մերձավոր ազգակցական կապի և չեն գտնվում աշխատանքային հարաբերությունների մեջ գնահատման օբյեկտի սեփականատիրոջ (օգտագործողի), պատվիրատուի, շահառուի հետ:

Գնահատման ծառայությունների դիմաց վարձատրության չափը պայմանավորված չէ գնահատման օբյեկտի գնահատման արդյունքում որոշվող արժեքի մեծությունից:

10. Պատվիրատուի և երրորդ անձանց առջև գնահատողի պարտավորությունները

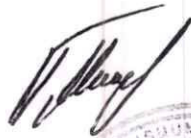
- Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում գնահատվող սեփականության իրավունքների իրավական նկարագրության կամ սեփականության իրավունքների հետ առնչվող այլ հարցերի համար:
- Պատվիրատուի կողմից ներկայացված սեփականության իրավունքները հաստատող փաստաթղթերը համարվել են հավաստի:
- Վերլուծությունը, մտքերի փոխանակությունը և ստացված եզրակացությունը գործում են միայն նշված հաշվետվության սահմաններում և հանդիսանում է գնահատողի անհատական վերլուծությունը, եզրակացությունը:
- Գնահատողը գործել է որպես անկախ կատարող:
- Գնահատողի կողմից կատարված ուսումնասիրությունները և եզրակացությունները ամբողջությամբ անկանխակալ են:
- Ոչ ներկայումս և ոչ էլ ապագայում Գնահատողը չի հետապնդում որևէ անհատական հետաքրքրություն այս հաշվետվության մեջ նշված գնահատման առարկայի նկատմամբ:
- 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 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:
- Կազմված հաշվետվությունը դա մասնագետ Գնահատողի կարծիքն է գույքի արժեքի վերաբերյալ:

- Մեր գնահատումը ոչ մի ձևով կապ չունի նախապես հայտարարված արժեքի, տրված եզրակացության կամ հետևանքների հետ :

11. Անշարժ գույքի գնահատման համար օգտագործված փաստաթղթերի, գրականության և տեղեկատվության աղբյուրների ցանկը

1. „Հայաստանի Հանրապետությունում անշարժ գույքի գնահատման ստանդարտ,, (01.06.2012թ.) ՀՍՏ 252-2012
2. ՀՀ Քաղաքացիական օրենսգիրք
3. Гриненко С.В. Экономика недвижимости. Конспект лекций.: - Таганрог: Исд-во ТРТУ, 2004.107 с.
4. WWW. Cadastre.am, ՀՀ կառավարությանն առընթեր ԱԳԿՊԿ-ի ինտերնետային կայքէջ
5. Тарасова, Е.Н. Т 191 Оценка стоимости объекта недвижимости : учеб. пособие / Е.Н. Тарасова, Т.С. Пучнина. – Хабаровск : Изд-во ДВГУПС, 2009. – 63 с.: ил
6. Фридман Дж., Ордусей Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ. М.: Дело, 1997. -480 с.
7. “Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին” ՀՀ Օրենք, ՀՕ – 189 –Ն
8. Անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման վկայական:

ԳՆԱՀԱՏՈՂ՝



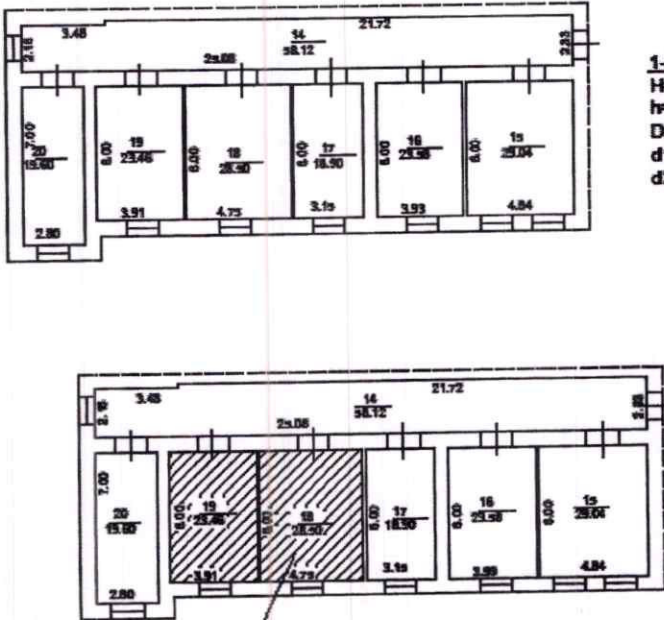
Ա. Պապոյան /Վկայական № ԱԳԳ 227/



ՏՆՕՐԵՆ՝

Գ. Պապոյան

12. Հավելված

ԵՐԵՎԱՆԻ ՄԱՐԶԻ ԳՐԱԴԱՐԱՆԱԿԱՆ ԳԵՐԱԿԱՆԱԿՈՒՄ		Ձև 3
ՀԱ ԽԱՆԱԿԱՆ ԳՐԱԿԱՆԱԿԱՆ ԳԵՐԱԿԱՆԱԿՈՒՄ 182 ԻՖԱԿԱՆԱԿԱՆԱԿՈՒՄ		
<small>Ստորագրող, Խառնակ</small>		
Ստեղծող		
		
1-ին հարկ H=3.80 h=3.50 D=0.70 d1=0.5 d2=0.10		
Հատված 18-19 (18-19)		
Լրացրել է	Մասշտաբ: 1:100	
	Գրադարանի Կառավարության Կողմից Ստորագրող	
	Ստորագրող	
	Կառավարության Կողմից Ստորագրող	
	Ստորագրող	
	Ստորագրող	
Ստորագրող		



ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆ ՎԿԱՅԱԿԱՆ

ՄԼՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՏՄԱՍԲ ԻՐԱՎՈՒԼՔՆԵՐԻ
ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ

Սույն վկայականով հաստատվում է «7» Մարտի 2019 թվականին գրպի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման միասնական մատյանում կատարված առաջին գրպի նկատմամբ իրավունքի պետական գրանցումը հետևյալ տվյալներով.

1. ԳՐԱՆՑՎԱԾ ԻՐԱՎՈՒԼՔԻ ՍՈՒԲՅԵԿՏ (ՆԵՐ)

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԾԻՐԱԿԻ ՄԱՐԺԻ ԳՅՈՒՄԻ ՀԱՄԱՅՆՔԻ «ՄԱԿԱՊԱՏԱՆԵԿԱՆ ՍՐԿԵՍԻ ՊԱՄՏ» ՀՈՄԿ

2. ՄԼՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՏԼՎԵԼՈՒ ԿԱՅՐԸ ԵՎ ՄԼՎԱԼՈՒՄԸ

Մարզ Ծիրակ, համայնք Գյումրի ք. Օրբոնիկիճի փողոց 182 հիվանդանոց

3. ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՀՈՒՄԱՐ ՀԻՄՔ ՀԱՂԴԻՄԱՅՈՒՆ ՓԱՍՏԱԶԴՅԵՐԸ

ՀՀ ԾՍ Գյումրի համայնքի ղեկավարի 26.12.2017թ. թիվ 1931-Ս որոշում, գրպի անհատույց օգտագործման պայմանագիր՝ վավերացված 01.03.2019թ. գրանցումառայան թիվ 1591

4. ՀՈՂԱՄԱՍԻ ԲԼՈՒԹԱԳՐԵՐԸ

Կադաստրային ծածկագիրը՝ 08-001-1371-0004

Մակերեսի չափը (հա)՝ 0.1002

Նախատեսված ենք անույն օբյեկտի վաճառքի

Գրանցված իրավունքները կամ իրավունքները հաստատված կադաստրային տվյալներով

Գրանցված իրավունքի տեսակը՝ ՄԼՇԱՐԺԻ ՑԳՏԱԳՈՒԾՈՒՄ

Վկայական N 07032019-08-0012, գաղտնաբառ՝ DRHGRBQSH

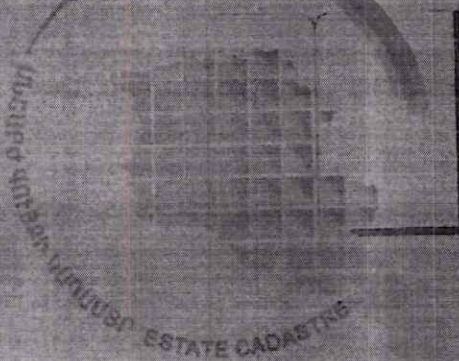
5. ԵԼՈՒԹՅՈՒՆԿՐԻ ԲԼՈՒԹԱՅՐԵՐԸ

1) Նպատակային նշանակությունը՝ Հասարակական

2) Բնութագրերը ըստ առանձին շինությունների՝

Հ/հ	Կադաստրային ծածկագիրը	Տեսակը	Մակերեսը, քա.մ	Գրանցված իրավունքի տեսակը
1	08-001-1371-0004-004	Հիմնդրամուցային մասնաշենք	726.22 ք.մ.	ՄՀԱՏՈՒՔԵՑ ՕՐԱՆՎՈՐԾՈՄ

Լրացուցիչ նշումներ և տեղեկություններ



Վկայված N 07032019-08-0012, գաղտնագրա՝ DRHEGREBQSH

Էջ 2



**ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ
ԿԱՌԱՎԱՐՈՒԹՅԱՆ ԱՌԼՆԹԵՐ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՁԻ
ԿԱԴԱՍՏՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԿՈՄԻՏԵ**

ՎԿԱՅԱԿԱՆ N ԱԳԳ 227

ՍՈՒՅՆ ՎԿԱՅԱԿԱՆԸ ՏՐՎՈՒՄԷ

ԱՐԱՐԱՏ ՈԱՅԻՎԻ ՊԱՊՈՑՄԱՆԻՆ



«ԱՅՆ, որ մեր մասնագետը է ՀՀ կառավարությանն առընթեր
ամշարժ գալլի կադրաւորի պիտոյան կոմիտէի կազմը
կազմակերպութե ամշարժ գալլի գլխաւորումն զարմանալայն
տեսնալայնումն որակաւորումն առնալայնը:
Համաձայն ՀՀ կառավարությանն առընթեր
ամշարժ գալլի կադրաւորի պիտոյան կոմիտէի մալապաւի
«21» փետրվարի 2018թ. թիվ 39-Ա կրամարի տարալ է:

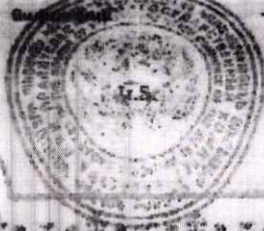
ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՁԻ ԳՆԱՀԱՏՈՂԻ ՈՐԱԿԱՎՈՐՈՒՄ

Հայաստանի Հանրապետության

Կառավարությանն առընթեր

ամշարժ գալլի կադրաւորի

պիտոյան կոմիտէի



Մ. Օհանյան

21 փետրվարի 2018թ.



ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՇԻՐԱԿԻ ՄԱՐԶԻ ԳՅՈՒՄՐԻ
ՀԱՄԱՅՆՔԻ <<ՄԱՆԿԱՊԱՏԱՆԵԿԱՆ ԱՐՎԵՍՏԻ ՊԱԼԱՏ>> ՀՈԱԿ
<<ДЕТСКО-ЮНОШЕСКИЙ ДВОРЕЦ ИСКУССТВ >> ОНКО ОБЩИНЫ
ГЮМРИ ШИРАКСКОГО МАРЗА РА
"CHILDREN'S AND YOUTH PALACE" CNCO OF GYUMRI CITY OF
SHIRAK REGION RA

Էլ. փոստ- palat1923@gmail.com
Հեռ. (+374)312 54734

Գյումրի, Մատնիշյան 182
Гюмри, Матнишян 182
Gyumri, Matnishyan 182

ՀՀ Շիրակի մարզի Գյումրի համայնքի ղեկավար
Պրն. Վ. Սամսոնյանին
Նույն համայնքի «Մանկապատանեկան արվեստի պալատ»
ՀՈԱԿ-ի տնօրենի ժ/պ՝ Վ. Մատինյանից

Դիմում

Հարգելի՛ պարոն Սամսոնյան
Տեղեկացնում եմ Ձեզ, որ ստացել եմ տարածքի վարձակալության առաջարկ
Գյումրի քաղաքի բնակիչներ Շուշանիկ Մեսրոպյանից, Գեորգ Գասպարյանից, Դիանա
Ղշանից՝ «Մանկապատանեկան արվեստի պալատ» ՀՈԱԿ-ի թվով երկու պարասրահները
դասացուցակից դուրս լրացուցիչ պարի պարապմունքներ անցկացնելու նպատակով:
Տեղեկացնում եմ նաև, որ 2019 թ. հոկտեմբերին նմանատիպ վարձակալության
պայմանագիր ունեցել ենք եւ երկու պարասրահները հանձնված են եղել վարձակալության
հիմքումով:

Պայմանագրի ժամկետը լրացել է, ուստի խնդրում եմ Ձեր եւ Գյումրի համայնքի
ավագանու թույլտվությունը՝ պայմանագիրը վերակնքելու համար:

Դիմող՝

«Մանկապատանեկան արվեստի պալատ» ՀՈԱԿ-ի ժ/պ Վ. Մատինյան

21.03.2022թ.



Պատճառ համայնականությանը
«Մեկնականությանը» պրոպագանդա
պայքար» ԿՌՄԿ-ի քննարկելի
համաձայնությանը պաշտոնական
վերադարձը մարտի 1-ին՝ նույն
կարգից աշխարհագրի
Շուշուկի մարտի 1-ին:

Պատճառ

Կենտրոն և՛ ինչ պատճառով 71/52 գ.Տ. Տակերտում
պարտությանը՝ խորհրդային կոմունիզմով:

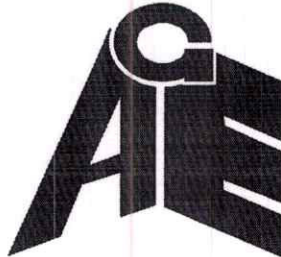
Պատճառ՝ Շուշուկի մարտի 1-ին
Մարտ

«Ա.Գ. ԷՍԹԵՅԹ» ՍՊԸ

ՀՀ ք. Գյումրի, Գ.Նժդեհ փող. 2-26 թիվ 21/1

Բջջ. /094/ 70 70 52

06.12.2021թ.



„Մանկապատանեկան
արվեստի պալատ,, ՀՈԱԿ՝ ի
դեմս տնօրեն
Տ. Խորանյանին

Համաձայն Ձեր հետ 18.11.2021 թվականին կնքված պայմանագրի, ներկայացնում ենք գնահատման ներկայացված գույքի շուկայական արժեքի վերաբերյալ համապատասխան գնահատման եզրակացությունը, ինչպես նաև եզրակացությանը կից տվյալ գրությունը:

ՇՄ համայնք Գյումրի ք. Օրջոնիկիձեի փողոց թիվ 182 հասցեի հիվանդանոցի (անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վկայական թիվ 07032019-08-0012, տրված 07.03.2019թ) կազմում գտնվող թիվ 08-001-1371-0004 կադաստրային ծածկագրով շինության առաջին հարկում գտնվող 71.52 քմ մակերեսով տարածքի (ըստ հատակագծի թիվ 15-16-17 սենյակներ) մեկ ամսվա վարձավճարի շուկայական արժեքը, գնահատված 06.12.2021 թվականի դրությամբ, հաշվարկային արժեքի կլորացումից հետո, կազմում է.

37 000

/ Երեսուկյոթ հազար / ՀՀ դրամ;

Իսկ մեկ տարվա վարձավճարի շուկայական արժեքը, գնահատված 06.12.2021 թվականի դրությամբ, կազմում է.

444 000

/ Չորս հարյուր քառասունչորս հազար / ՀՀ դրամ:

Հաշվետվությունը կազմված է «Ա.Գ. Էսթեյթ» ՍՊԸ կողմից

ՏՆՕՐԵՆ՝

Գ.ՊԱՊՈՅԱՆ



**ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՎԱՐՁԱԿԱԼՈՒԹՅԱՆ
ՇՈՒԿԱՅԱԿԱՆ ԱՐԺԵՔԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ
ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆ № 12062111**

ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՕԲՅԵԿՏ	ՇՄ համայնք Գյումրի ք. Օրջոնիկիձեի փողոց թիվ 182 հիվանդանոցի շինության առաջին հարկի 71.52 քմ մակերեսով տարածք
ՊԱՏՎԻՐԱՏՈՒ՝	„Մանկապատանեկան արվեստի պալատ, ՀՈԱԿ՝ ի դեմս տնօրեն Տ. Խորանյան
ԳՆԱՀԱՏՈՂ՝	„Ա.Գ. ԷՍԹԵՅԹ,, ՍՊԸ

1

1. Բովանդակություն

1.	Ընդհանուր տեղեկություններ	3
2.	Գնահատման գործընթացը	5
3.	Գնահատման մեթոդների նկարագրությունը	6
4.	Անշարժ գույքի վարձակալման շուկայի համառոտ վերլուծությունը	6
5.	Գնահատման օբյեկտի բնութագիրը	6
6.	Գնահատում համեմատական մեթոդով	9
7.	Արդյունքների համաձայնեցում և ամփոփում	17
8.	Անշարժ գույքի գնահատման արդյունքների առևտրային գաղտնիության պայմանները	17
9.	Գնահատողի անկախությունը	17
10.	Պատվիրատուի և երրորդ անձանց առջև գնահատողի պարտավորություններ	18
11.	Անշարժ գույքի գնահատման համար օգտագործված փաստաթղթերի, գրականության և տեղեկատվության աղբյուրների ցանկը	19
12.	Հավելված	20

1. Ընդհանուր տեղեկություններ
Գնահատման գործունեություն իրականացնող անձի տվյալները

Աղյուսակ 1

Անվանումը և կազմակերպչական-իրավական ձևը	„Ա. Գ. ԷՍԹԵՅԹ“, Սահմանափակ Պատասխանատվությամբ Ընկերություն
Իրավաբանական հասցեն	Ք. Գյումրի Գ. Նժդեհի փող. 26 շենք թիվ 21/1
Գործադիր մարմնի ղեկավար	Տնօրեն՝ Գ. Պապոյան
Հեռախոս	(094) 707052

Անշարժ գույքի գնահատող

Անշարժ գույքի գնահատողի և որակավորման վկայականի վերաբերյալ տվյալները բերված են աղյուսակ 2-ում:

Աղյուսակ 2

Ա.Ա.Հ.	Որակավորման և մասնագիտական կրթության վերաբերյալ փաստաթուղթ
Արարատ Ռաֆիկի Պապոյան	Անշարժ գույքի գնահատող (Անշարժ գույքի գնահատողի որակավորման վկայական №ԱԳԳ 227), վկայականի գործողության ժամկետը՝ անժամկետ

Անշարժ գույքի գնահատողի որակավորման վկայականի պատճեն կցված է անշարժ գույքի գնահատման հաշվետվությանը:

Պատվիրատու

Գնահատման աշխատանքների կատարման պատվիրատու է հանդիսանում

„Մանկապատանեկան արվեստի պալատ“, ՀՈԱԿ-ն ի դեմս տնօրեն Տ. Խորանյան / ՇՄ, ք. Գյումրի, Մ. Մատնիշյան 182/:

Անշարժ գույքի գնահատման պատվերի իրավական հիմքը

Անշարժ գույքի գնահատման պատվերի իրավական հիմք է „Մանկապատանեկան արվեստի պալատ“, ՀՈԱԿ-ն ի դեմս տնօրեն Տ. Խորանյանի հետ 18.11.2021 թվականին կնքված թիվ 1118211 ծառայությունների մատուցման պայմանագիրը:

Անշարժ գույքի գնահատման առաջադրանքը

Ըստ գնահատման առաջադրանքի, անհրաժեշտ է հաշվարկել ՇՄ համայնք Գյումրի ք. Օրջոնիկիձեի փողոց թիվ 08-001-1371-0004 կադաստրային ծածկագրով թիվ 182 հիվանդանոցի առաջին հարկում գտնվող 71.52 քմ մակերեսով տարածքի (ըստ հատակագծի թիվ 15-16-17 սենյակներ) ամսական վարձակալման շուկայական արժեքը գնահատման օրվա դրությամբ: Ըստ գնահատման առաջադրանքի՝ վարձակալությամբ տրվող տարածքների վարձակալման օրական ժամանակահատվածը համընկնում է „Մանկապատանեկան արվեստի պալատ“, ՀՈԱԿ-ի աշխատանքային ժամերի հետ: Գնահատման առաջադրանքի այլ կետերը՝ գնահատվող անշարժ գույքի հասցեն, նույնականացման տվյալները, պատվիրատուի հետ համաձայնեցված գնահատման նպատակը և գնահատվող իրավունքի տեսակը, գնահատման գործառույթը, ինչպես նաև գնահատման նպատակով ներկայացված փաստաթղթերի ցանկը, ներկայացված է սույն հաշվետվությունում և հավելվածում:

Անշարժ գույքի գնահատման համար պատվիրատուի կողմից ներկայացված փաստաթղթերը

Պատվիրատուի կողմից ներկայացվել են հետևյալ փաստաթղթերը /պատճենները ներկայացված են հավելվածում/՝

- ՇՄ համայնք Գյումրի ք. Օրջոնիկիձեի փողոց թիվ 182 հասցեում գտնվող անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վկայական թիվ 07032019-08-0012, տրված՝ 07.03.2019 թ.:

- Բ.Գյումրի, Օրջոնիկիձե փողոց թիվ 182 հասցեում գտնվող հիվանդանոցի անշարժ գույքի առաջին հարկի հատակագծի պատճեն:

Գնահատվող անշարժ գույքի էլակետային տվյալները, որանց հավաստիության աղբյուրը

Գնահատվող անշարժ գույքի էլակետային տվյալները վերցվել են գնահատման օբյեկտի վերաբերյալ պատվիրատուի կողմից ներկայացված փաստաթղթերում առկա՝ ներառյալ սեփականության իրավունքի գրանցման վկայականում գրանցված, տվյալներից: Ներկայացված իրավահաստատող փաստաթղթերը և նրանցում առկա տվյալները գնահատողի կողմից ընդունվել են որպես հավաստի:

Գնահատողը չի զբաղվել գնահատման օբյեկտի ֆիզիկական պարամետրերի չափումով՝ գնահատման օբյեկտի վերաբերյալ ներկայացված փաստաթղթերում առկա բոլոր չափերը և ծավալները գնահատողի կողմից ընդունվել են որպես հավաստի տվյալներ:

Անշարժ գույքի գնահատման օբյեկտը

Գնահատման օբյեկտ հանդիսանում է ՇՄ համայնք Գյումրի ք. Օրջոնիկիձեի փողոց թիվ 182 հասցեում գտնվող թիվ 08-001-1371-0004 կադաստրային ծածկագրով շինության առաջին հարկում գտնվող 71.52 քմ մակերեսով տարածքը (ըստ հատակագծի թիվ 15-16-17 սենյակների):

Գնահատման նպատակը

Գնահատման նպատակն է գնահատման օբյեկտի վարձակալության վճարի շուկայական արժեքի որոշումը:

Սույն հաշվետվության մեջ <շուկայական արժեք> տերմինը՝ դա „բաց և մրցակցային շուկայում, սեփականություն հանդիսացող անշարժ գույքի վարձակալի և վարձատուի ճառողի և գնորդի (տվյալ դեպքում՝ վարձակալի և վարձատուի) գիտակցաբար, արդարացի առևտրի բոլոր պայմանների պահպանմամբ և օրինական գործողությունների արդյունքում ձևավորվող, անշարժ գույքի վաճառքի (տվյալ դեպքում՝ վարձակալության) առավել հավանական գինն է, որն անշարժ գույքի գնահատման օբյեկտների համար կարող է որոշվել գնահատողի կողմից՝ անշարժ գույքի գնահատմամբ,“:

Գնահատման գործառույթը

Գնահատման արդյունքների օգտագործման նպատակն է անշարժ գույքի վարձակալման շուկայական արժեքից էլնելով համապատասխան որոշումներ կայացնելը՝ ներառյալ վարձակալման տրամադրելու դեպքում վարձավճարի չափի որոշումը:

Գնահատվող իրավունքի տեսակը

Սույն հաշվետվության մեջ „ գնահատվող իրավունքի տեսակը „ տերմինը մեկնաբանվում է որպես „ անշարժ գույքի նկատմամբ գնահատման և օտարման ենթակա գույքային իրավունքի տեսակ „ [2]: Տվյալ դեպքում գնահատվել է գնահատման օբյեկտի նկատմամբ վարձակալության իրավունքը:

Տեղագնության ամսաթիվը :

Տեղագնության ամսաթիվն է 18.11.2021թ.:

Անշարժ գույքի գնահատման ամսաթիվը

Անշարժ գույքի գնահատման ամսաթիվն է 06.12.2021թ.: Գնահատման բոլոր աշխատանքները կատարված են այդ ամսաթվի դրությամբ: „...Գնահատման ամսաթվի դրությամբ...“ արտահայտությունը պահանջում է, որ հավանական շուկայական արժեքի մեծությունը վերաբերվի կոնկրետ ամսաթվի: Կապված շուկայի և շուկայական իրավիճակի փոփոխությունների հետ, հավանական արժեքը կարող է այլ ժամանակի համար սխալ լինել կամ չհամապատասխանել իրականությանը: Գնահատման արդյունքը արտահայտում է շուկայի ընթացիկ իրավիճակը և պայմանները փաստացի ամսաթվի դրությամբ, ոչ թե անցյալ կամ ապառնի ժամանակում:

Անշարժ գույքի գնահատման հաշվետվության կազմման ամսաթվերը և հերթական համարը

Անշարժ գույքի գնահատման հաշվետվության կազմման ամսաթիվը հանդիսանում է 06.12.2021թ.: Գնահատման գործունեություն իրականացնող անձի համարակալման համակարգում սույն անշարժ գույքի գնահատման հաշվետվությանը վերագրված է ԹԻՎ-12062111 հերթական համարը:

Անշարժ գույքի գնահատման աշխատանքների կատարման ժամանակահատվածը

Անշարժ գույքի գնահատման աշխատանքները կատարվել են 18.11.2021 թ.-ից մինչև 06.12.2021թ.:

Անշարժ գույքի գնահատման հաշվետվության ձևը

Անշարժ գույքի գնահատման հաշվետվությունը ձևակերպված է պատմողական ձևով, ունի տեքստային և աղյուսակային մեկնաբանություններ, նկարներ, բաղկացած է 23 էջից: Գնահատողի կողմից կատարված բոլոր հաշվարկները կատարվել են «Microsoft Excel» ծրագրի միջոցով: Սույն հաշվետվության մեջ հաշվարկային աղյուսակներում ցուցանիշերի արժեքները բերված են որոշակի կլորացմամբ:

Փոխարժեքը

1 ԱՄՆ դոլարը ըստ ԿԲ / 06.12.2021թ. / տվյալների հավասար է 491.03 ՀՀ դրամ:

2. Գնահատման գործընթացը

Գնահատման աշխատանքների ընթացակարգը իրականացվել է հետևյալ հաջորդական փուլերով

- նախապատրաստական փուլ,
- հիմնական փուլ:

Նախապատրաստական փուլում իրականացվել է.

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

բ) գնահատման առաջադրանքի ձևակերպում և պայմանագրի կնքում:

Փաստաթղթերի նախնական ուսումնասիրության ընթացքում փաստաթղթերի հիման վրա

պարզվել է գնահատման ներկայացված օբյեկտի իրավական կարգավիճակը, ինչպես նաև անշարժ գույքի քանակական և որակական տվյալները:

Ձևակերպվել է գնահատման առաջադրանքը և օրենսդրությամբ սահմանված կարգով կնքվել է համապատասխան պայմանագիրը:

Հիմնական փուլում իրականացվել է.

ա) անշարժ գույքի տեղագնում և լուսանկարում գնահատողի կողմից,

բ) գնահատման համար անհրաժեշտ տեղեկատվության հավաքագրում, մշակում և վերլուծություն,

- գ) գնահատման համապատասխան սկզբունքների և մեթոդների ընտրություն,
 դ) գնահատում՝ ընտրված մեթոդի / կամ մեթոդների / կիրառմամբ,
 ե) վերջնական արդյունքի հաշվարկման նպատակով տարբեր մեթոդներով հաշվարկված արդյունքների համադրում,
 զ) հաշվետվության կազմում և տրամադրում:

3. Գնահատման մեթոդների նկարագրությունը

Վարձակալման շուկայական արժեքի որոշման համար կիրառվել է գնահատման համեմատական մեթոդը:

Համեմատական մեթոդով անշարժ գույքի վարձակալման շուկայական արժեքը որոշվում է գնահատվող անշարժ գույքին համադրելի անշարժ գույքի վարձակալման 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 վարձակալված անշարժ գույք: Համապատասխան մեթոդի կիրառման համար անհրաժեշտ է առնվազն երեք համադրելի անշարժ գույքի վերաբերյալ արժանահավատ տեղեկատվության առկայություն:

4. Անշարժ գույքի վարձակալման շուկայի համառոտ վերլուծությունը

Գնահատվող օբյեկտը գտնվում է Շիրակի մարզի Գյումրի քաղաքում: Համայնքում ձևավորված է անշարժ գույքի ակտիվ շուկա:

Անշարժ գույքի վարձակալման հանձնման ժամանակահատվածը հիմնականում բնութագրվում է 1-2 ամիս տևողությամբ:

5. Գնահատման օբյեկտի բնութագիրը

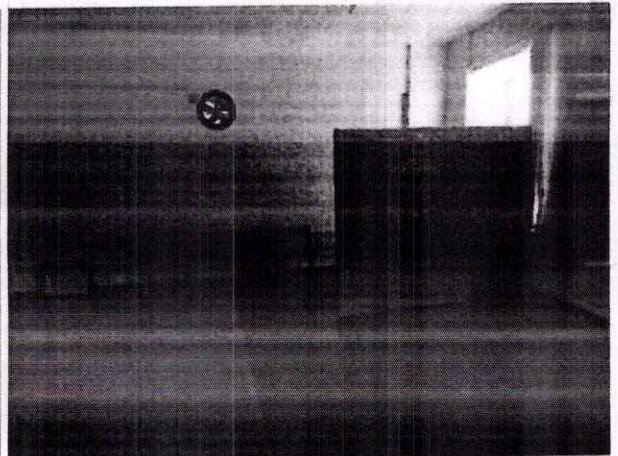
Տեղագնության օրվա դրությամբ վարձակալման ներկայացված գույքի նկարագիրը բերված է 3-րդ աղյուսակում:

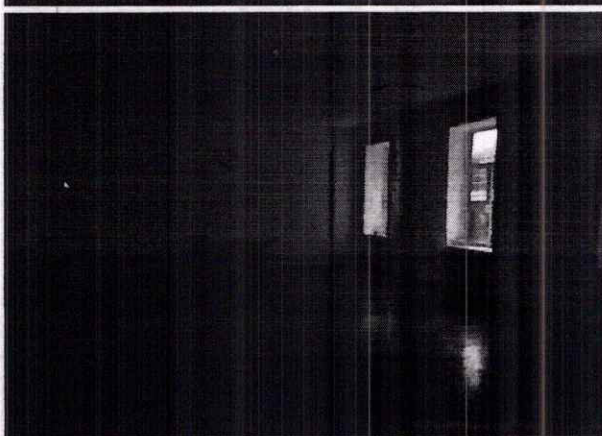
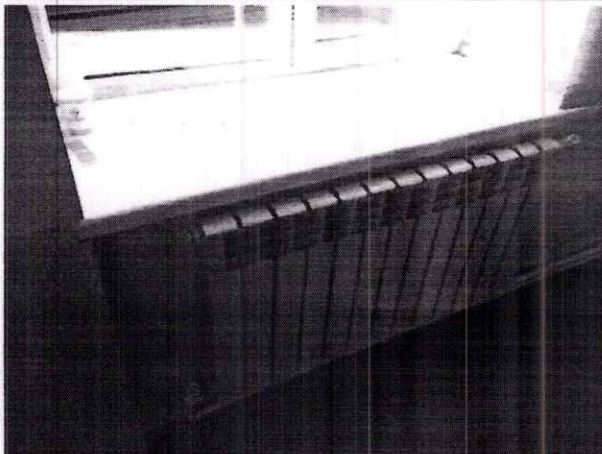
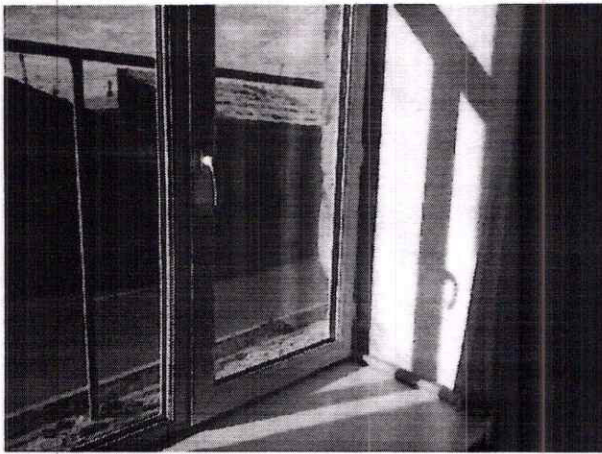
Աղյուսակ 3

Տեղակայման նկարագիրը	
Շրջակա միջավայրը	Գտնվում է Շիրակի մարզի Գյումրի քաղաքում:
Տրանսպորտային մատչելիությունը	Միջին, միջհամայնքային տրանսպորտի երթևեկությունը կազմակերպված է երկու խաչմերուկ այն կողմ գտնվող կենտրոնական փողոցով:
Տարածաշրջանի գրավչությունը	Լավ:
Հեռավորությունը հասար. սպասարկ. օբյեկտներից	Մինչև 500 մ շառավղով:
Տեղակայման այլ առանձնահատկություններ	Տարածքը գտնվում է հիվանդանոցի համալիրի տարածքին կից գտնվող շենքում, որը ունի մուտք փողոցի կողմից: Վարձակալության ենթակա տարածքը գտնվում է շենքի առաջին հարկի մի հատվածում, ընդհանուր օգտագործման միջանցքի մեկ կողմում:
Իրավական նկարագիրը	

Նպատակային նշանակությունը	Հասարակական:
Օգտագործման նպատակը	Հստ սեփականության վկայականի՝ հիվանդանոցի մասնաշենք, փաստացի՝ ուսումնական:
Ֆիզիկական բնութագրերի նկարագիրը	
Շենքի տիպը (նախագիծը)	Քարե կրող պատերով:
Շենքի պատերը	Քար:
Շենքի միջհարկային ծածկերի նյութը	Երկաթբետոնյա:
Շինության տեխնիկական վիճակը	Միջին:
Հարկայնությունը	2 հարկ:
Վարձակալման ենթակա տարածքների ընդհանուր մակերեսները	Երկհարկանի շենքի առաջին հարկում գտնվող 3 սենյակներ, որոնք գտնվում են միջանցքի մի կողմում և կից են միմյանց: Վարձակալման ենթակա տարածքների ընդհանուր մակերեսը կազմում է 71.52 քմ: Սենյակները օգտագործվում են որպես պարասրահ:
Միջհարկային բարձրությունը	3.0 մ:
Սենյակների ներքին հարդարումը	Սենյակների հատակը ռետինային ծածկույթով, պատերը ներկապատ: Դռները և պատուհանները՝ մետաղապլաստե: Ներքին հարդարման ընդհանուր վիճակի գնահատականը՝ լավ-միջին վիճակ:
Խողանոց	Բացակայում է:
Բնժեներական ցանցերը, կոմունիկացիաները	Էլեկտրոմատակարարում, ընդհանուր շենքին միացված ջեռուցման համակարգ:
Արտաքին հարդարման վիճակը	Լավ:
Լրացուցիչ տվյալներ	Վարձակալման ենթակա տարածքը հանդիսանում է շենքի տարածքի մի մասը՝ առանց կոմունալ հարմարությունների:

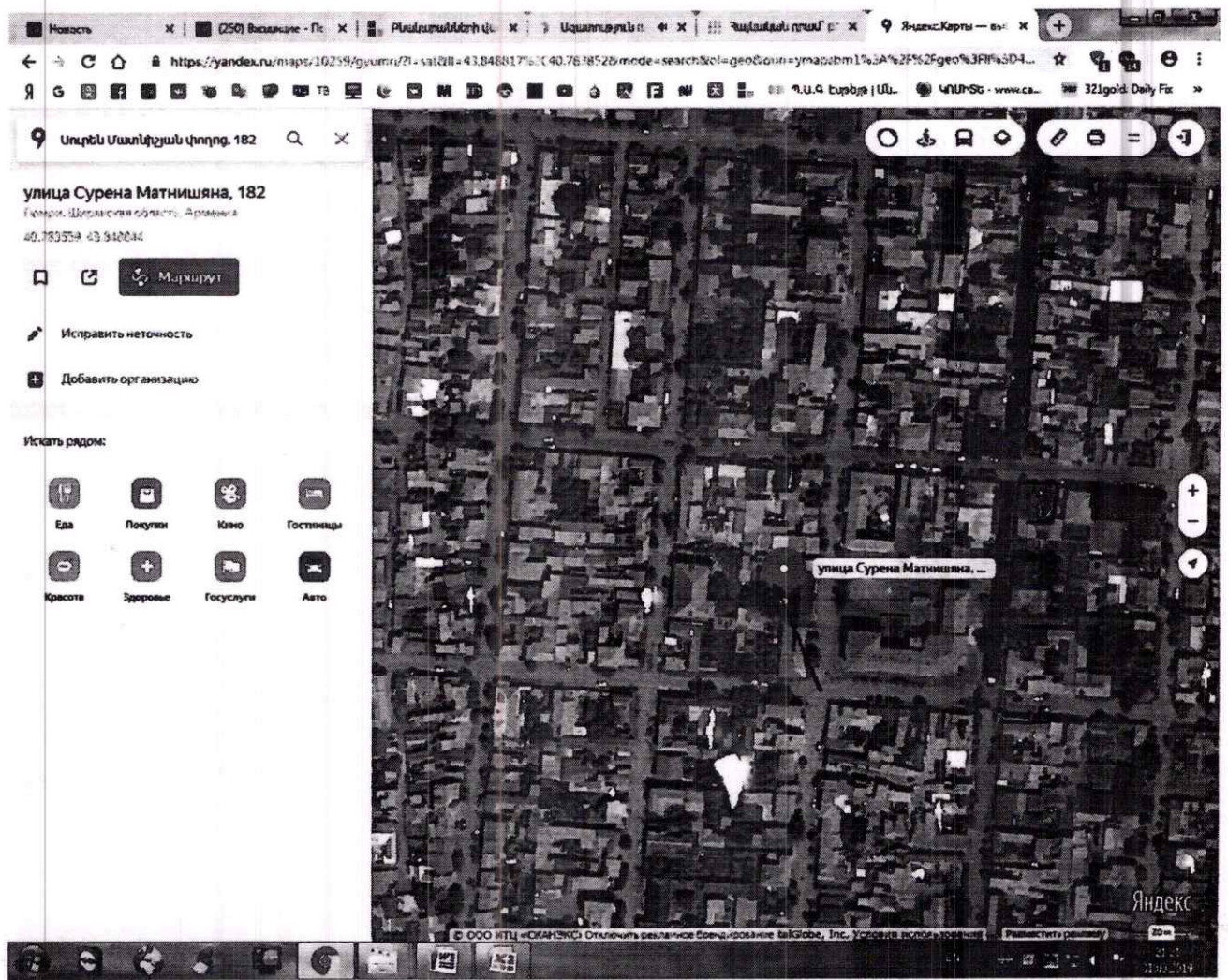
Հավելվածում ներկայացված են գնահատման օբյեկտի լուսանկարները տեղագնության ամսաթվի դրությամբ:





Գնահատման օբյեկտի տեղադրությունը հետևյալն է՝

„Ա. Գ. ԼԱՅՆՔԻՆ, ՄԴՈՒՄ“ - հիմնադրամատուցական կազմակերպություն, գրասենյակային և ստորհասանելիություն



6. Գնահատում համեմատական մեթոդով

Համեմատական մեթոդի կիրառմամբ անշարժ գույքի գնահատումը իրականացվել է հետևյալ փուլերով.

- ա) համանման և համադրելի օբյեկտների շուկայական տեղեկատվության վերլուծություն,
- բ) համանման և համադրելի անշարժ գույքի համար շուկայական տվյալների հավաքագրում, մշակում և արժանահավատ տեղեկատվության ընտրություն,
- գ) համեմատության համապատասխան միավորի որոշում,
- դ) համեմատության անհրաժեշտ տարրերի առանձնացում,
- ե) համեմատության միավորների արժեքի ճշգրտում՝ ըստ համեմատության տարրերի,
- զ) համեմատվող անշարժ գույքի միավորների ճշգրտված արժեքների համադրում և համապատասխանեցում մեկ ցուցանիշի կամ միջակայքի:

Որպես համեմատության միավոր ընդունվել է շինության մակերեսի միավորի՝ 1 քմ մակերեսի գինը: Այն հանդիսանում է ընդհանուր ինչպես գնահատման, այնպես էլ համեմատական օբյեկտների համար: Տվյալ համեմատության միավորը կիրառվում է վարձատուների և վարձակալների կողմից, ինչպես նաև շուկայի տվյալ սեզմենտի այլ մասնագետների կողմից և անշարժ գույքի շուկային վերաբերող վերլուծական հոդվածներում և աշխատություններում:

Անշարժ գույքի գների ձևավորման վրա էական ազդեցություն ունեցող համեմատության հիմնական տարրերն են.

- ա) վարձակալման պայմանները և ժամանակը, շուկայի վիճակը,

„Ա Գ ԷՍԹԵՅՈՒՆՆԵՐՆԵՐ ԵՎ ԴՐԱՅԻՆ ԳՐԱՆՈՒՄՆԵՐԻ ՄԱՍՆԱԳԵՏՈՒՆԵՐԻ ԿՈՂՄԻՏԵՆ“

Կողմը ձգտում էր ավելի լավ տեղեկատվություն

բ) գույքային իրավունքներն ու սահմանափակումները, այդ թվում՝ իրավունքների և օգտագործման նկատմամբ,

գ) ֆիզիկական բնութագրերը (տեխնիկական վիճակ, ներքին հարդարանք, մակերես, բարձրություն, ծավալ, լայնություն, երկարություն, երկրաչափական կառուցվածք, ճակատային մաս և այլն),

դ) տեղադրությունը և դիրքը, տրանսպորտային մատչելիությունը:

Համեմատվող անշարժ գույքի վարձակալման գների ճշգրտումը իրականացվել է հետևյալ կարգով.

ա) առաջին հերթին իրականացվում են վարձակալման պայմաններին և շուկայի վիճակի գործոններին վերաբերող ճշգրտումները, որոնք կատարվում են նախորդ արդյունքի նկատմամբ՝ յուրաքանչյուր հաջորդ ճշգրտման կիրառմամբ,

բ) երկրորդ հերթին իրականացվել են անմիջականորեն անշարժ գույքին վերաբերող ճշգրտումները, որոնք կարելի է կատարել ցանկացած կարգով՝ շուկայի պայմաններին համապատասխանեցումից հետո ստացված արդյունքի նկատմամբ նշված ճշգրտումներից սկզբում իրականացվել են տոկոսային ճշգրտումները, որից հետո արժեքային ճշգրտումները:

Համեմատական մեթոդի կիրառմամբ վերջնական արժեքի որոշման նպատակով համադրելի անշարժ գույքի միավորների ճշգրտված արժեքները համադրվել և համապատասխանեցվել են մեկ ցուցանիշի:

Գնահատման օբյեկտի և համեմատական օբյեկտների վարձակալման պայմանների հետ կապված ճշգրտումները հաշվի են առնում համեմատական օբյեկտի փաստացի վարձակալման գնի և վարձակալման առաջարկի գնի միջև եղած տարբերությունը, եթե տվյալ վարձակալման գործարքը կայանար գնահատման օրվա դրությամբ՝ բաց և մրցակցային շուկայում, վարձակալի և վարձատուի գիտակցաբար, արդարացի առևտրի բոլոր պայմանների պահպանմամբ և օրինական գործողությունների արդյունքում[3]:

Շուկայի վիճակի հետ կապված ճշգրտումները հաշվի են առնում անշարժ գույքի շուկայում գնային փոփոխությունները գնահատման օրվա և համեմատական օբյեկտների վարձակալման կամ վարձակալման առաջարկի օրվա դրությամբ:

Իրավունքների և սահմանափակումների հետ կապված ճշգրտումները հաշվի են առնում գնահատման օբյեկտի և համեմատական օբյեկտների նկատմամբ իրավունքների և նրանց նկատմամբ առկա սերվիտուտների և այլ ծանրաբեռնվածությունների առկայությունը:

Ֆինանսավորման պայմանների հետ կապված ճշգրտումները հաշվի են առնում համեմատական օբյեկտների համար այնպիսի ֆինանսավորման պայմանների առկայությունը, որոնց դեպքում անհրաժեշտություն կառաջանա համապատասխան ճշգրտումներ կատարել / մասնավորապես հետաձգված վճարման պայմանի առկայություն, մաս-մաս վճարման, գնին կամ նրա մի մասին համարժեք այլ գույքով վճարման, կամ այլ նմանատիպ ֆինանսավորման պայմանների առկայություն /:

Գնահատվող անշարժ գույքի 1 քմ մակերեսի շուկայական արժեքը որոշվել է որպես համեմատական օբյեկտների 1 քմ մակերեսի գնի ճշգրտման արդյունքում ստացված արժեքների միջին կշռված արժեքների հանրագումար [5]:

Համեմատական վերցված տարածքների նակարագիրը, վարձակալման առաջարկները և վարձակալությունները բերված են ներքևի աղյուսակում:

Աղյուսակ 4

	Համեմատական b1	Համեմատական b2	Համեմատական b3	Համեմատական b4	Համեմատական b5	Համեմատական b6	Համեմատական b7	Համեմատական b8
Հասցե, Տեղ, Աղյուսակ Մակերես, քմ	Մուտքից փողոց, 49	8 թաղամաս	58 թաղամաս	Հյուսիս փողոց, սկզբնական	Լալայան փողոց, սկզբնական	Շահունյան փողոց	Լալայան փողոց	Պ. Մկաչ փողոց
List.am ID 17049245	List.am ID 16552280	List.am ID 10587479	List.am ID 16711663	List.am ID 15903404	List.am ID 16271847	List.am ID 12972672	List.am ID 17031952	
250	30	155	250	350	100	110	70	
Վարձակալական պայման	առանց գույք	առանց գույք	առանց գույք	առանց գույք	առանց գույք	առանց գույք	առանց գույք	
Վարձակալ, ՀՀ դրամ/ամիս	300000	40000	150000	400000	350000	100000	150000	70000
Վարձակալության պայմանները	առաջարկ	առաջարկ	առաջարկ	առաջարկ	առաջարկ	առաջարկ	առաջարկ	
Եռկայի փեղակը, ամիսը/տարին	12.2021 թ.	12.2021 թ.	12.2021 թ.	12.2021 թ.	12.2021 թ.	12.2021 թ.	12.2021 թ.	
Գործարքների պայմանները	Տրայիկ շուկայական	Տրայիկ շուկայական	Տրայիկ շուկայական	Տրայիկ շուկայական	Տրայիկ շուկայական	Տրայիկ շուկայական	Տրայիկ շուկայական	
Վարձակալ առանց գույքի	300000	40000	150000	400000	350000	100000	150000	70000
Լալայանի և նշանակությունը	հասարակական և	հասարակական և	հասարակական և	հասարակական և	հասարակական և	հասարակական և	հասարակական և	
Վարձակալության պայմանները	շուկայական	շուկայական	շուկայական	շուկայական	շուկայական	շուկայական	շուկայական	
Տեղակայման գրավ/տարին	լավ	լավ	լավ	լավ	լավ	լավ	լավ	
Պիլլեր	լավ	լավ	լավ	լավ	լավ	լավ	լավ	

ԱՌ ԳՈ ԷՍԹԵՏԻՎ. ՄԸ • Երան Գրիգորյանի և Մանուկյանի, գրավ/տարին կամ տեղեկատվությունը



Տրանսպորտային հանգույցների մատակարարումը	լավ	լավ	լավ	լավ	լավ	լավ	լավ
Ավտոկապալանաւեղիչ առկայությունը	լավ	լավ	լավ	լավ	լավ	լավ	լավ
Գույքի հարկը	1-ին հարկ	1-ին հարկ	1-ին հարկ	1-ին հարկ	2-րդ հարկ	2-րդ հարկ	1-2 հարկեր
Ներքին հարկարմաւ վիճակը	լավ	լավ	լավ	բավարար	լավ	լավ	լավ
Մանկանկարչի առկայությունը	առկա է	առկա է	առկա է	առկա է	առկա է	առկա է	առկա է
Կոմունիկացիաների առկայությունը	հոսանք, ջուր, կոյուղի	հոսանք, ջուր, կոյուղի	հոսանք, ջուր, կոյուղի	հոսանք, ջուր, կոյուղի	հոսանք, ջուր, կոյուղի	հոսանք, ջուր, կոյուղի	հոսանք, ջուր, կոյուղի
Ջեռուցման առկայությունը	առկա է	առկա է	առկա է	առկա է	առկա է	առկա է	առկա է
Այլ առանձնահատկություններ	շինության առանձին հատված	շինության առանձին հատված	շինության առանձին հատված	շինության առանձին հատված	ընդհանուր շինության վրա հատված ընդհանուր մուտքով և ընդհանուր վիճանցքով	ընդհանուր շինության վրա հատված ընդհանուր մուտքով և ընդհանուր վիճանցքով	շինության առանձին հատված
1 քմ մակերևւի վարձակալման ամսական վճարը, ՀՀ դրամ	1200	1333	968	1600	1000	1000	1364
1 քմ մակերևւի վարձակալման տարեկան վճարը, ՀՀ դրամ	14400	16000	11613	19200	12000	12000	16364
							12000

Համեմատական մեջբերվող գնահատական գնահատվող ներկայացված է ներքին աղյուսակում:

Աղյուսակ 5

	Համեմատական ան1	Համեմատական ան2	Համեմատական ան3	Համեմատական ան4	Համեմատական ան5	Համեմատական ան6	Համեմատական ան7	Համեմատական ան8	Բնութագրող դրամ
Հասցե	Մուսկովյան փողոց, 49	58 թաղամաս, Պ. Մեակ փողոց	Շիրակացի 69	Լուսյան փողոց, սկզբնական	Շիրակացի 125բ	Շիրակացի 58	Մուշ 2 թաղամաս	58 թաղամաս, Ա. Խաչատրյան փողոց	Օրգենիկի ձեռք փողոց, 182
1 քմ մեկերի կարգավորման տարեկան վճարը, ՀՀ դրամ	14400	16000	11613	19200	12000	12000	16364	12000	-
Վարձակալության պայմանները	առաջարկ	առաջարկ	առաջարկ	առաջարկ	առաջարկ	առաջարկ	առաջարկ	առաջարկ	գնահատու մ
Ճշգրտման գործակից	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-
Ճշգրտման մեծությունը /դրամ/քմ/	-1440	-1600	-1161	-1920	-1200	-1200	-1636	-1200	-
Ճշգրտված արժեք /դրամ/քմ/	12960	14400	10452	17280	10800	10800	14727	10800	-
Ըսկայի վիճակը, ամիսը/տարի	12.2021 թ.	12.2021 թ.	12.2021 թ.	12.2021 թ.	12.2021 թ.	12.2021 թ.	12.2021 թ.	12.2021 թ.	12.2021 թ.
Ճշգրտման գործակից	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-
Ճշգրտման մեծությունը /դրամ/քմ/	0	0	0	0	0	0	0	0	-
Ճշգրտված արժեք /դրամ/քմ/	12960	14400	10452	17280	10800	10800	14727	10800	-
Գործարքների պայմանները	Տրակի շահալսական	Տրակի շահալսական	Տրակի շահալսական	Տրակի շահալսական	Տրակի շահալսական	Տրակի շահալսական	Տրակի շահալսական	Տրակի շահալսական	սահմանա փակումն ը կարգավա րման օրական ռեժիսի հետ կապված
Ճշգրտման գործակից	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%	-

.. ԱՊ ԳԾ ԽՈՐԵՑՈՒ. ՄՊԸ * - եղանակը օգտագործվում է մասնավորապես, գործարքների կամ տեղեկատվության

13

ձեզրուսման մեծությունը /դրամ/թվ	-2592	-2880	-2090	-3456	-2160	-2160	-2945	-2160	-
Նպաստառական նշանակությունը	հասարակակ ան	հասարակակ ան	հասարակակ ան	հասարակակ ան	հասարակակ ան	հասարակակ ան	հասարակակ ան	հասարակակ ան	հասարակ ան
ձեզրուսման գործակից /դրամ/թվ	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-
ձեզրուսման մեծությունը /դրամ/թվ	0	0	0	0	0	0	0	0	-
Տեղակայման գրավիտությունը	լավ	լավ	լավ	լավ	լավ	լավ	լավ	լավ	միջին
ձեզրուսման գործակից /դրամ/թվ	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-
ձեզրուսման մեծությունը /դրամ/թվ	-1296	-1440	-1045	-1728	-1080	-1080	-1473	-1080	-
Դիրքը	լավ	լավ	լավ	լավ	լավ	լավ	լավ	լավ	լավ
ձեզրուսման գործակից	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-
ձեզրուսման մեծությունը /դրամ/թվ	0	0	0	0	0	0	0	0	-
Տրանսպորտային հանգստիչների մատչելիությունը	լավ	լավ	լավ	լավ	լավ	լավ	լավ	լավ	միջին
ձեզրուսման գործակից	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%	-
ձեզրուսման մեծությունը /դրամ/թվ	-648	-720	-523	-864	-540	-540	-736	-540	-
Անվտանգության արդյունքներ	լավ	լավ	լավ	լավ	լավ	լավ	լավ	լավ	լավ
ձեզրուսման գործակից	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-
ձեզրուսման մեծությունը /դրամ/թվ	0	0	0	0	0	0	0	0	-
Գույքի հարկը	1-ին հարկ	1-ին հարկ	1-ին հարկ	1-ին հարկ	2-րդ հարկ	2-րդ հարկ	1-2 հարկեր	1-ին հարկ	1-ին հարկ
ձեզրուսման գործակից	0%	0%	0%	0%	5%	5%	2%	0%	-
ձեզրուսման մեծությունը /դրամ/թվ	0	0	0	0	540	540	295	0	-
Ներքին հարդարման վիճակը	լավ	լավ	լավ	բավարար	լավ	լավ	լավ	լավ	լավ-միջին
ձեզրուսման գործակից	-5%	-5%	-5%	15%	-5%	-5%	-5%	-5%	-
ձեզրուսման մեծությունը /դրամ/թվ	-648	-720	-523	2592	-540	-540	-736	-540	-

„ԱՌԳՈ ԸՆԹԵՑԹ. ՍՊԸ“ - հարմար օգտագործված փաստաթղթեր, գրավիտությունը լավ տեղեկատվություն է

Շուկայի պայմանների ձգրուված արժեքի նկատմամբ այլ ձեզբառումների գումարային արժեքը /ՀՀ դրամ/	-7646	-9072	-6271	-6739	-3348	-3888	-8689	-6696	
Համեմատական սխալների ձեզբառված արժեքները, ՀՀ դրամ	5314	5328	4181	10541	7452	6912	6038	4104	
Գնահատվող անշարժ գույքի 1-րդ մակերևույթի համարված շուկայական արժեքը /ՀՀ դրամ/բմ/							6234		
Գնահատվող անշարժ գույքի տարրիկան վարձակալման շուկայական արժեքը /ՀՀ դրամ/							445831		
Գնահատվող անշարժ գույքի տնտեսական վարձակալման շուկայական արժեքը /ՀՀ դրամ/							37153		

Այսպիսով ՇՄ համայնք Գյումրիի ք. Օրթոնիկիձե փողոց թիվ 182 հասցեում գտնվող թիվ 08-001-1371-0004-004 կադաստրային ծածկագրով
շինության առաջին հարկում գտնվող 71.52 քմ մակերեսով տարածքի (ըստ հաստակագծի թիվ 15-16-17 սենյակների) մեկ ամսվա վարձակալորի
հաշվարկված շուկայական արժեքը, գնահատված 06.12.2021 թվականի դրությամբ, կազմում է.

37 000

/Երեսուկոթ հազար / ՀՀ դրամ:

Իսկ մեկ տարվա վարձակալորի շուկայական արժեքը, գնահատված 06.12.2021 թվականի դրությամբ, կազմում է.

444 000

/Չորս հարյուր քառասունչորս հազար / ՀՀ դրամ:



7. Արդյունքների համաձայնեցում և ամփոփում

Գնահատման գործընթացում մեր կողմից կիրառվել են տարածքների վարձակալման վճարի շուկայական արժեքի գնահատման այս դեպքում բոլոր հնարավոր մեթոդները: Ներքևում բերված է շուկայական արժեքի գնահատման արդյունքները:

ՇՄ համայնք Գյումրի ք. Օրջոնիկիձեի փողոց թիվ 182 հասցեի հիվանդանոցի (անշաբ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վկայական թիվ 07032019-08-001 տրված 07.03.2019թ) կազմում գտնվող թիվ 08-001-1371-0004 կադաստրային ծածկագրե շինության առաջին հարկում գտնվող 71.52 քմ մակերեսով տարածքի (ըստ հատակագծ թիվ 15-16-17 սենյակներ) մեկ ամսվա վարձավճարի շուկայական արժեքը, գնահատվա 06.12.2021 թվականի դրությամբ, հաշվարկային արժեքի կլորացումից հետո, կազմում է.

37 000

/ Երեսուկյոթ հազար / ՀՀ դրամ;

Իսկ մեկ տարվա վարձավճարի շուկայական արժեքը, գնահատված 06.12.2021 թվականի դրությամբ, կազմում է.

444 000

/ Չորս հարյուր քառասունչորս հազար / ՀՀ դրամ:

8. Անշարժ գույքի գնահատման արդյունքների առևտրային գաղտնիության պայմանները

„ Տեղեկատվությունը ծառայողական, առևտրային կամ բանկային գաղտնիք է , եթե այն երրորդ անձանց անհայտ լինելու ուժով ունի իրական կամ հնարավոր առևտրային արժեք, չկա օրինական հիմքերով այն ազատորեն ստանալու հնարավորություն և տեղեկատվություն ունեցողը միջոցներ է ձեռնարկում դրա գաղտնիության պահպանման համար „ [6]: Գնահատողը պարտավորվում է պահպանել անշարժ գույքի գնահատման գործընթացում պատվիրատուի կամ երրորդ անձանց կողմից ստացված, կամ հաշվարկների միջոցով պարզաբանված տվյալների առևտրային գաղտնիության պայմանները:

Գնահատողը պարտավորվում է չտրամադրել և չհրապարակել պատվիրատուի կողմից ստացված տվյալները կամ գնահատման արդյունքները, բացառությամբ պատվիրատուի գրավոր համաձայնության կամ ՀՀ օրենսդրությամբ սահմանված դեպքերի:

9. Գնահատողի անկախությունը

Անշարժ գույքի գնահատման աշխատանքներն իրականացնելիս գնահատողն եղել է անկախ և գնահատումն իրականացրել է Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությանը, «Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքին [7] և ՀՀ Գնահատման ստանդարտի (ՀՍՏ 252-2012) [1] դրույթներին համապատասխան: Գնահատողի անկախությունը հանդիսանում է գնահատման գործունեության իրականացման հիմնարար և պարտադիր պայմանը:

„ԱՊԳԻ ԷՍԹԵՅԻՆ“, ՍՊԸ * - երբեք ձգտագործված փաստաթղթին, գրավորությանը կամ տեղեկատվությանը

Գնահատողը, ինչպես նաև գնահատման գործունեություն իրականացնող անձը գնահատման օբյեկտի նկատմամբ չունեն գույքային պարտավորություններ կամ պահանջներ, չեն հանդիսանում գնահատման օբյեկտի սեփականատեր կամ օգտագործող, ինչպես նաև անշարժ գույքի սեփականատեր հանդիսացող ընկերության հիմնադիր մասնակից կամ բաժնետեր, չունեն դրա նկատմամբ գույքային այլ պարտավորություններ կամ պահանջներ, չունեն մերձավոր ազգակցական կապի և չեն գտնվում աշխատանքային հարաբերությունների մեջ գնահատման օբյեկտի սեփականատիրոջ (օգտագործողի), պատվիրատուի, շահառուի հետ:

Գնահատման ծառայությունների դիմաց վարձատրության չափը պայմանավորված չէ գնահատման օբյեկտի գնահատման արդյունքում որոշվող արժեքի մեծությունից:

10. Պատվիրատուի և երրորդ անձանց առջև գնահատողի պարտավորությունները

- Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում գնահատվող սեփականության իրավունքների իրավական նկարագրության կամ սեփականության իրավունքների հետ առնչվող այլ հարցերի համար:
- Պատվիրատուի կողմից ներկայացված սեփականության իրավունքները հաստատող փաստաթղթերը համարվել են հավաստի:
- Վերլուծությունը, մտքերի փոխանակությունը և ստացված եզրակացությունը գործում են միայն նշված հաշվետվության սահմաններում և հանդիսանում է գնահատողի անհատական վերլուծությունը, եզրակացությունը:
- Գնահատողը գործել է որպես անկախ կատարող:
- Գնահատողի կողմից կատարված ուսումնասիրությունները և եզրակացությունները ամբողջությամբ անկանխակալ են:
- Ոչ ներկայումս և ոչ էլ ապագայում Գնահատողը չի հետապնդում որևէ անհատական հետաքրքրություն այս հաշվետվության մեջ նշված գնահատման առարկայի նկատմամբ:
- 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 աստիճաններին և տալ բացատրություն գնահատման վերաբերյալ, բացառությամբ դատական դատական աստիճանի 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:
- Կազմված հաշվետվությունը դա մասնագետ Գնահատողի կարծիքն է գույքի արժեքի վերաբերյալ:

- Մեր գնահատումը ոչ մի ձևով կապ չունի նախապես հայտարարված արժեքի, տրված եզրակացության կամ հետևանքների հետ :

11. Անշարժ գույքի գնահատման համար օգտագործված փաստաթղթերի, գրականության և տեղեկատվության աղբյուրների ցանկը

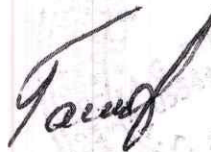
1. „Հայաստանի Հանրապետությունում անշարժ գույքի գնահատման ստանդարտ,, (01.06.2012թ.) ՀՍ 252-2012
2. ՀՀ Քաղաքացիական օրենսգիրք
3. Гриненко С.В. Экономика недвижимости. Конспект лекций.: - Таганрог: Иск-во ТРТУ, 2004.107 с.
4. WWW. Cadastre.am, ՀՀ կառավարությանն առընթեր ԱԳԿՊԿ-ի ինտերնետային կայքէջ
5. Тарасова, Е.Н. Т 191 Оценка стоимости объекта недвижимости : учеб. пособие / Е.Н. Тарасова, Т.С. Пучнина. – Хабаровск : Изд-во ДВГУПС, 2009. – 63 с.: ил
6. Фридман Дж., Ордуей Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ. М.: Дело, 1997. -480 с.
7. “Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին” ՀՀ Օրենք, ՀՕ – 189 –Ն
8. Անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման վկայական:

ԳՆԱՀԱՏՈՂ՝



Ա. Պապոյան /Վկայական № ԱԳԳ 227/

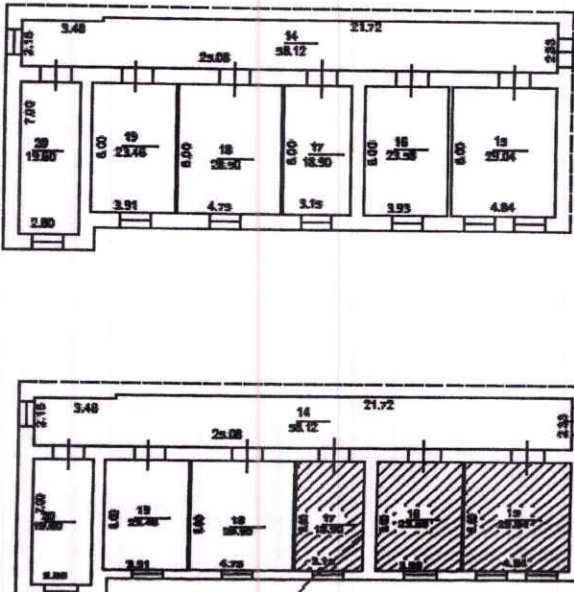
ՏՆՕՐԵՆ՝

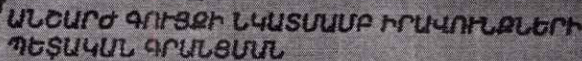


Գ. Պապոյան



12. Հավելված

ԾԱՆՈԹՑՈՒՆՆԵՐԻ ՀԱՅԱԿԱԳԻԾ		ՁԿ. 2																																				
ՀԱ համայնք Գյումրի ք. Օրջոնիկիձնի փող. 182 հիվանդանոց																																						
Մասը, համայնքը, հատվածը																																						
Սեփականատեր																																						
<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: flex-start;"> <div style="width: 65%;">  </div> <div style="width: 30%; font-size: 0.9em;"> <p>1-ին հարկ</p> <p>H=3.80</p> <p>h=3.50</p> <p>D=0.70</p> <p>d1=0.5</p> <p>d2=0.10</p> </div> </div> <div style="margin-top: 20px;"> <p>Վարձակառվող տարածքներ (15-16-17)</p> </div>																																						
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="text-align: left;">Լրացրելու ենթամասը</th> <th colspan="2" style="text-align: right;">Մասշտաբը 1:100</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">Որակապնդում ունեցող անձ</td> <td colspan="2">Անձի մակերեսը</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Որակապնդում ունեցող վկայականի համարը</td> <td colspan="2">0410</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Մատուցողություն</td> <td colspan="2">ՀՀԿԿ ԵՊՈՒՄԻՆԻՍ ԿԻՍԻ</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Իրավաբանական անձի անվանումը</td> <td colspan="2">05544472</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Հ-ԷԿ</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Ստորագրություն</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>ամիս</td> <td>շաբաթ</td> <td>համար</td> <td>կազմակերպություն</td> </tr> <tr> <td>մայիս</td> <td>10</td> <td>10</td> <td>ՀՀԿԿ</td> </tr> </tbody> </table>			Լրացրելու ենթամասը		Մասշտաբը 1:100		Որակապնդում ունեցող անձ		Անձի մակերեսը		Որակապնդում ունեցող վկայականի համարը		0410		Մատուցողություն		ՀՀԿԿ ԵՊՈՒՄԻՆԻՍ ԿԻՍԻ		Իրավաբանական անձի անվանումը		05544472		Հ-ԷԿ				Ստորագրություն				ամիս	շաբաթ	համար	կազմակերպություն	մայիս	10	10	ՀՀԿԿ
Լրացրելու ենթամասը		Մասշտաբը 1:100																																				
Որակապնդում ունեցող անձ		Անձի մակերեսը																																				
Որակապնդում ունեցող վկայականի համարը		0410																																				
Մատուցողություն		ՀՀԿԿ ԵՊՈՒՄԻՆԻՍ ԿԻՍԻ																																				
Իրավաբանական անձի անվանումը		05544472																																				
Հ-ԷԿ																																						
Ստորագրություն																																						
ամիս	շաբաթ	համար	կազմակերպություն																																			
մայիս	10	10	ՀՀԿԿ																																			



5. ԾԱՆՈԹԱԶՈՒՆԵՐԻ ԲԼՈՒՐԱԳՐԵՐԸ

1) Նպատակային նշանակությունը՝ Հասարակական

2) Բնութագրերը ըստ առանձին շինությունների՝

Հ/հ	Կադաստրային ծածկագիրը	Տեսակը	Մակերեսի չափը	Գրանցված իրավունքի տեսակը
1	08-001-1371-0004-004	Հիվանդանոցային մասնաշենք	726.22 ք.մ.	ՄԼՀԱՆՈՐԵՑ ՕԳՏԱԳՈՐԾՈՒՄ

Լրացուցիչ նշումներ և տեղեկություններ



Պատկերը հիմնարկում է ստացվում անմիջապես անհիմնաբար, անզետևանք, դրամական փոխանցումով:

Ստացվում է անհիմնաբար, անզետևանք, անփոխանցելի:

Կ.Ս.

Վկայական N 07032019-08-0012, գաղտնագրում՝ DRHIEGREBQSH

Էջ 2

