



**ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆ
No 13/378/22**

ՀՀ Արագածոտնի մարզի Բերքառատ համայնքում գտնվող անշարժ գույքի (սեփականության) օգտագործման իրավունքի գրանցման թիվ 003640 վկայականի պատճենում արտացոլված անշարժ գույքի շուկայական արժեքի վերաբերյալ

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

Հաշվետվությունը կազմված է 23 /քսաներեք / էջից:

ՊԱՏՎԻՐԱՏՈՒՄ՝ ՀԿԱԾ Արագածոտնի և Արմավիրի մարզային բաժին

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

Հայաստանի Հանրապետություն

ԵՐԵՎԱՆ 2022



Բովանդակություն

1. Գնահատման հիմք.....	3
2. Գնահատման առարկան.....	3
3. Գնահատման նպատակը.....	3
4. Գնահատվող անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքներն ու սահմանափակումները, գնահատվող իրավունքի տեսակը և ներկայացված փաստաթղթերը.....	4
5. Գնահատման գործառույթը.....	4
6. Անշարժ գույքի գնահատման և տեղագննության ամսաթիվն ու տարեթիվը.....	4
7. Գնահատման առաջադրանքը.....	4
8. Հաշվետվության ձևը.....	4
9. Անշարժ գույքի գնահատման աշխատանքների ընթացակարգը.....	5
10. Գնահատվող օբյեկտի համառոտ նկարագրությունը.....	5
11. Լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման սկզբունք	7
12. Գնահատման մեթոդի (մեթոդների) ընտրությունը.....	8
13. Շուկայական արժեքի հաշվարկ ծախսային մեթոդով.....	10
14. Եզրակացություն գնահատման առարկայի շուկայական արժեքի վերաբերյալ.....	18
15. Օգտագործված փաստաթղթեր.....	19
16. Սահմանափակումներ և հատուկ պայմաններ.....	24
17. Օգտագործված գրականություն.....	25



Գնահատող կազմակերպության տվյալները

Աղյուսակ 1

Կազմակերպչական-իրավական ձևը և անվանումը	«Արմեքսպերտիզա» ՍՊԸ
Իրավաբանական հասցեն	ք. Երևան, Գ. Նժդեհ 26
Տնօրեն	Գ. Նանյան

Գնահատող

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

Աղյուսակ 2

Ա.Ա.Հ.	Որակավորման և մասնագիտական կրթության վերաբերյալ փաստաթուղթ
Նորայր Ղափլանյան	Գնահատող /Վկայական ԱԳԳ № 343/ տրված՝ 20.04.2022թ.

1. Գնահատման հիմք

Գնահատման հիմք է հանդիսանում պատվիրատուի 25.04.2022թ. թիվ 2638 գրությունը և 21.04.2022թ. հարկադիր կատարող՝ Գ. Բաղումյանի փորձագետ նշանակելու մասին որոշումը:

2. Գնահատման առարկան

Տվյալ հաշվետվության գնահատման առարկան է հանդիսանում ՀՀ Արագածոտնի մարզի Բերքառատ համայնքում գտնվող անշարժ գույքի (սեփականության) օգտագործման իրավունքի գրանցման թիվ 003640 վկայականի պատճենում արտացոլված անշարժ գույքը:

3. Գնահատման նպատակը

Գնահատման նպատակը դիտարկվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքի որոշումն է:

ՀՀ 04.10.2005թ. ընդունված թիվ ՀՕ-189-Ն «Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին» օրենքի և 19.01.2012թ ուժի մեջ մտած «Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին» օրենքում փոփոխություններ և լրացումներ կատարելու մասին ՀՕ-336-Ն օրենքի /այսուհետև՝ թիվ ՀՕ-189-Ն, ընդունված 04.10.2005թ. օրենք/ 4-րդ հոդվածի 4-րդ պարբերության և Հայաստանի Հանրապետության կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի կողմից մշակված և ներկայացված, ՀՀ առևտրի և տնտեսական զարգացման նախարարության /ստանդարտացման ազգային ինստիտուտ ՓԲԸ / 2012թ. հունիսի 28-ի N36-Վ հրամանով գործողության մեջ դրված և Հայաստանի



Հանրատետության ստանդարտացման նորմատիվ փաստաթղթերի գրանցման մատյանում, հմ. 943-2012 գրանցված, և գործարկված ՀՄՏ 252-2012թ. Հայաստանի Հանրապետությունում անշարժ գույքի գնահատման Հայաստանի Հանրատետության ստանդարտի /Այսուհետև Ստանդարտ/ 2.1 կետի բ. ենթակետի պահանջներին համապատասխան սույն հաշվետվության մեջ «շուկայական արժեք» հասկացությունը մեկնաբանվում է որպես բաց և մրցակցային շուկայում, սեփականություն հանդիսացող անշարժ գույքի վաճառողի և գնորդի գիտակցաբար, արդարացի առևտրի բոլոր պայմանների պահպանմամբ և օրինական գործողությունների արդյունքում ձևավորվող, անշարժ գույքի վաճառքի առավել հավանական գին, որն անշարժ գույքի գնահատման օբյեկտների համար կարող է որոշվել գնահատողի կողմից՝ անշարժ գույքի գնահատմամբ:

4. Գնահատվող անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքներն ու սահմանափակումները, գնահատվող իրավունքի տեսակը և ներկայացված փաստաթղթերը

Գնահատմանը տրամադրվել է անշարժ գույքի (սեփականության) օգտագործման իրավունքի գրանցման թիվ 003640 վկայականի պատճենը, համաձայն վերը նշված վկայականի պատճենի գրանցված իրավունքի սուբյեկտ է հանդիսանում

5. Գնահատման գործառույթը

Գնահատման արդյունքները, ընթացիկ շուկայական արժեքը, անհրաժեշտ են անշարժ գույքի օտարման մեկնարկային արժեքի որոշման համար:

6. Անշարժ գույքի գնահատման և տեղազննության ամսաթիվն ու տարեթիվը

Անշարժ գույքի տեղազննության աշխատանքները կատարվել են 04.07.2022թ.:

Անշարժ գույքի գնահատման աշխատանքները ավարտվել են 01.08.2022թ.:

7. Գնահատման առաջադրանքը

Որոշել ՀՀ Արագածոտնի մարզի Բերքառատ համայնքում գտնվող անշարժ գույքի (սեփականության) օգտագործման իրավունքի գրանցման թիվ 003640 վկայականի պատճենում արտացոլված անշարժ գույքի շուկայական արժեքը:

8. Հաշվետվության ձևը

Հաշվետվությունը կազմվել է պատմողական ձևով, ունի աղյուսակային և տեքստային մեկնաբանություններ:



9. Անշարժ գույքի գնահատման աշխատանքների ընթացակարգը

9.1. Գնահատման աշխատանքների ընթացակարգը բաղկացած է հետևյալ հոջորդական փուլերից

- Նախապատրաստական փուլ
- Հիմնական փուլ

9.1.1 Նախապատրաստական փուլում իրականացվում է.

- գնահատվող օբյեկտի փաստաթղթերի հավաքագրում ուսումնասիրություն, պատվերի ընդունում
- գնահատման առաջադրանքի ձևակերպում և պայմանագրի կնքում

9.1.2 Հիմնական փուլում իրականացվում է.

ա) անշարժ գույքի տեղագնում և լուսանկարում

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

10. Գնահատվող օբյեկտի համառոտ նկարագրությունը.

Ըստ պատվիրատուի կողմից տրամադրված անշարժ գույքի (սեփականության) օգտագործման իրավունքի գրանցման թիվ 003640 վկայականի պատճենում արտացոլված անասնագոմի ընդհանուր մակերեսը կազմում է 520,8 քմ, իսկ հողամասի մակերեսը կազմում է 0,3 հա:

Անասնագոմի արտաքին պատերի շարը իրականացված է բազալտե քարերով: Առկա է հարթակ:

Հիմքը ե/բ միաձույլ, ժապավենաձև, ծածկը փայտ, տանիքը՝ ասբոշիֆեր:

Առաստաղի բարձրությունը՝ մոտ 3 մ:

Գնահատման առարկայի բնութագիրը

Շենքի ընդհանուր բնութագիրը	
Շենքի տիպը	Քարե, 1 հարկանի
Շենքի վիճակը	բավ
Տեխնիկական հագեցվածություն	բավ
Հողատարածքի նկարագիր /կադաստրային ծածկագիրը՝ 02-027-019-004/	
Հողատեսքը	Անասնագոմի կառուցման և սպասարկման համար
Իրավունքի տեսակը	սեփականություն
Ընդհանուր մակերեսը	3000,0 քմ
Հողատարածքի ձևը	բազմանկյուն



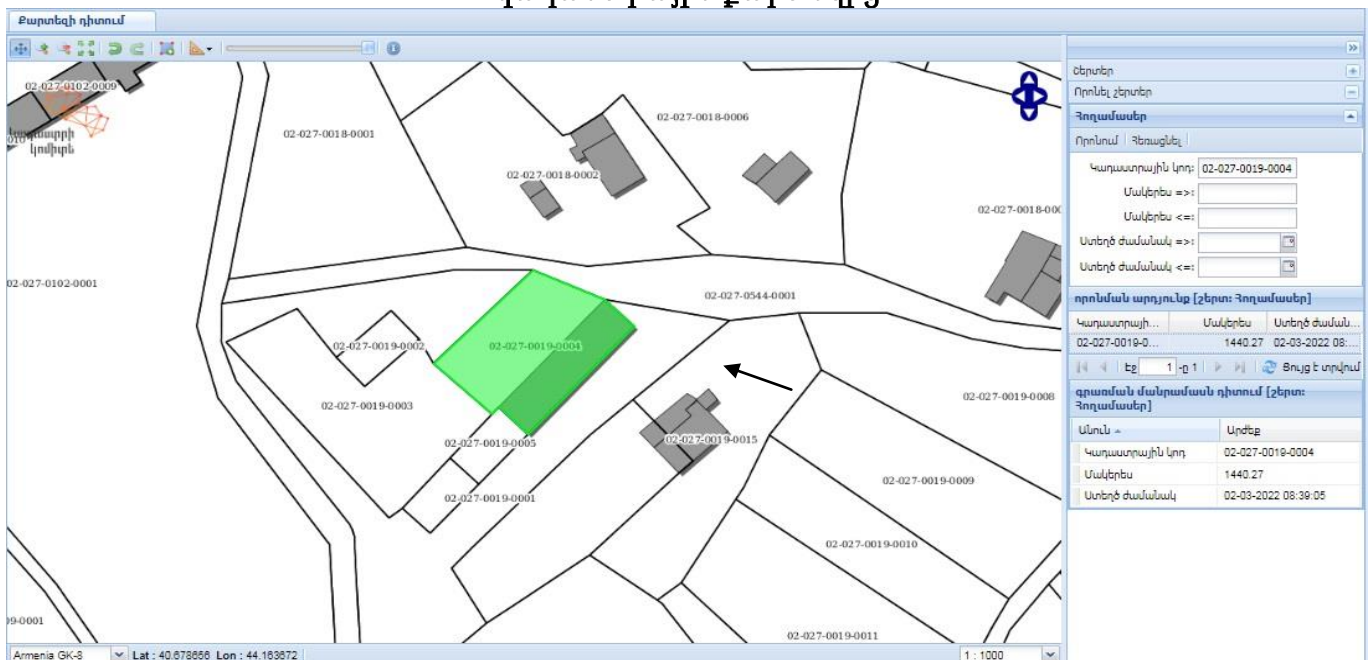
Անասնագումի նկարագիրը /կադաստրային համարը՝ 02-027-019-004/	
Նպատակային նշանակությունը	Անասնագոմ
Իրավունքի տեսակը	սեփականություն
Ընդհանուր մակերեսը /քմ/	520,8 քմ
Ներքին հարդարում	Անասնագոմի պատերը արտաքինից ունեն ճաքեր, առկա է պոկված և կիսաքանդվ քարեր: Մուտքի դուռը՝ փայտ, պատուհանները փայտ, ներքին հարդարում չունի: Բավարար վիճակ: Մի մասի ծածկ չունի, տանիքածածկը ասբոշիֆեր:
Սահանգույց	չունի
Լրացուցիչ տվյալներ	Տեղադրությունը, դիրքը բավ: Էլ.հոսանքով և ջրով ապահովված է: Անասնագոմի ներքին հարդարանքը /1-6/ սանդղակով համապատասխանում է 2 կատեգորիային, բավարար վիճակ:

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

Տեղադրության հղումը՝

<https://yandex.com/maps/?l=sat&ll=44.164854%2C40.677716&mode=search&sl=44.163867%2C40.677876&text=40.677876%2C44.163867&z=16>

Ստորև ներկայացվում է գնահատվող գույքի լուսանկարները արբանյակից և կադաստրային քարտեզից





11. Լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման սկզբունք

Անշարժ գույքի առավել հավանական և առավել արդյունավետ օգտագործումն է, որը ֆիզիկապես հնարավոր է, իրավաբանորեն թույլատրելի, ֆինանսապես իրագործելի և ապահովում է անշարժ գույքի առավելագույն արժեքը:

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

04.10.2005թ. ընդունված թիվ ՀՕ-189-Ն «ՀՀ Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին» օրենքի 11-րդ հոդվածի 9-րդ կետի համաձայն՝ անշարժ գույքի գնահատման հաշվետվության պահանջ է հանդիսանում անշարժ գույքի լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման վերլուծությունը, եթե պատվիրատուն նման վերլուծության ցանկություն հայտնել է: Առաջնորդվելով 03.04.2002թ. ընդունված թիվ ՀՕ-320 «Իրավական ակտերի մասին» ՀՀ օրենքի 24 հոդվածի 1-ին կետի պահանջներով՝ գնահատողը չի կատարել լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման վերլուծությունը՝ անշարժ գույքը գնահա-



տելով սեփականության վկայականում ամրագրված նպատակային և գործառնական նշանակությամբ:

12. Գնահատման մեթոդի (մեթոդների) ընտրությունը.

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

Ծախսային մեթոդ.

Ծախսային մեթոդն իրենից ներկայացնում է գնահատման եղանակ, համաձայն որի անշարժ գույքի արժեքն որոշվում է որպես առանց բարելավումների հողամասի արժեքի և տվյալ հողամասի վրա առկա կառույցների վերարտադրման կամ փոխարինման ծախսերի հանրագումար՝ նվազեցված կուտակված մաշվածության չափով:

Գնահատման ծախսային մեթոդի հիմքում ընկած է փոխարինման սկզբունքը: Փոխարինման սկզբունքը համեմատական մեթոդում պայմանավորված է այն ենթադրությամբ, որ խելամիտ գնորդը տվյալ անշարժ գույքի (հողի և նրա վրա առկա բարելավումների) համար չի վճարի ավելին, քան կկազմոն այն ծախսերը, որոնք անհրաժեշտ են նմանատիպ հողամասի ձեռքբերման և այն համապատասխան նշանակությամբ և օգտակարությամբ օժտված շինություններով կառուցապատման համար՝ հաշվի առնելով տվյալ գործընթացի ժամանակահատվածը, ռիսկերը և այլ գործոնները:

Ծախսային մեթոդով անշարժ գույքի շուկայական արժեքի գնահատումը իրականացվում է հետևյալ փուլերով.

- ա) հողամասի շուկայական արժեքի որոշում (Chող),
- բ) շենքերի և շինությունների վերարտադրման (կամ փոխարինման) ծախսերի որոշում (V),
- գ) շենքերի և շինությունների կուտակված մաշվածության որոշում (F),
- դ) անշարժ գույքի շուկայական արժեքի որոշում, որպես $C = Chող + (V - F)$

Եկամտային մեթոդ.

Եկամտային մեթոդն իրենից ներկայացնում է եղանակ, համաձայն որի անշարժ գույքի արժեքն որոշվում է՝ հիմնվելով վերջինիս եկամուտ բերելու կարողության վրա: Եկամտային մեթոդի հիմքում ընկած են փոխարինման և սպասումների սկզբունքները:

Անշարժ գույքի շուկայական արժեքի գնահատումը եկամտային մեթոդով ենթադրում է, որ պոտենցիալ գնորդները եկամտաբեր անշարժ գույքը դիտարկում են ներդրումային գրավչության տեսակետից, այսինքն՝ ներդրումները կատարվում են ապագայում համապատասխան եկամուտներ ստանալու նպատակով:

Եկամտային մեթոդում փոխարինման սկզբունքը պայմանավորված է այն ենթադրությամբ, որ ներդրողը կամ գնորդը տվյալ անշարժ գույքի համար չի վճարի ավելին, քան կազմում է այն գումարը, որով նա կարող է ձեռք բերել համանման անշարժ գույք նույն եկամտաբերությամբ և եկամուտ բերելու նույն ռիսկայնությամբ:



Եկամտային մեթոդում սպասումների սկզբունքը պայմանավորված է այն ենթադրությամբ, որ ներդնողը կամ գնորդը ապագայում եկամուտներ ստանալու սպասումներով ձեռք է բերում անշարժ գույք և տվյալ դեպքում անշարժ գույքի արժեքը ձևավորվում է ապագա եկամուտները ներկա արժեքի փոխակերպման միջոցով:

Եկամտային մեթոդը չի կիրառվել անհրաժեշտ և հիմնավոր տվյալների սակավության պատճառով:

Համեմատական մեթոդ.

Համեմատական մեթոդն իրենից ներկայացնում է գնահատման եղանակ, համաձայն որի անշարժ գույքի արժեքն որոշվում է՝ այն համեմատելով համանման և համադրելի անշարժ գույքի օբյեկտների հետ:

Գնահատման համեմատական մեթոդի հիմքում ընկած է փոխարինման սկզբունքը: Փոխարինման սկզբունքը համեմատական մեթոդում պայմանավորված է այն ենթադրությամբ, որ գնորդը տվյալ անշարժ գույքի համար չի վճարի ավելին, քան կկազմի այն գումարը, որ անհրաժեշտ է նմանատիպ տվյալներով և օգտակարությամբ անշարժ գույքի ձեռքբերման համար:

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

Համեմատական մեթոդի կիրառմամբ անշարժ գույքի շուկայական արժեքի գնահատումը իրականացվում 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:

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

Համաձայն ՀՍ 252-2012 ստանդարտի 7.4 կետի՝ շուկայական տեղեկատվության բավարար քանակության առկայության դեպքում գնահատման համար անհրաժեշտ է կիրառել բոլոր երեք մեթոդները: Մեթոդներից որևէ մեկի կիրառման անհնարինությունը կամ սահմանափակումը պետք է հիմնավորվի գնահատման հաշվետվության մեջ:

Համեմատական մեթոդը չի կիրառվել անհրաժեշտ և բավարար համեմատելի տվյալների սակավության պատճառով:



Այսպիսով կիրառվել է ծախսային մեթոդը, իսկ եկամտային և համեմատական մեթոդների կիրառման սահմանափակումը և անհնարինությունը՝ գնահատողի կարծիքով, հիմնավորված է:

13. Շուկայական արժեքի հաշվարկ ծախսային մեթոդով

Ծախսային մեթոդով անշարժ գույքի շուկայական արժեքի գնահատումը իրականացվում է հետևյալ փուլերով.

- ա) հողամասի շուկայական արժեքի որոշում ($C_{hող}$),
- բ) շենքերի և շինությունների վերարտադրման (կամ փոխարինման) ծախսերի որոշում (V),
- գ) շենքերի և շինությունների կուտակված մաշվածության որոշում (F),
- դ) անշարժ գույքի շուկայական արժեքի որոշում, որպես $C = C_{hող} + (V - F)$

Հողամասի շուկայական արժեքի որոշում

Հողամասի շուկայական արժեքը հիմնականում որոշվում է հետևյալ եղանակներից մեկով

- ա) համեմատական մեթոդով,
- բ) հողամասի մնացորդային արժեքի հաշվարկման եղանակով,
- գ) եկամտային մեթոդով,
- դ) նորմատիվ-իրավական ակտերով սահմանված գործող մեթոդիկաների կիրառմամբ:
Տվյալ դեպքում կիրառվել է համեմատական մեթոդը:

Հողամասի շուկայական արժեքի հաշվարկն իրականացվել է դիտարկվող տարածքում գտնվող հողամասերի վերաբերյալ շուկայական տեղեկատվության վերլուծության հիման վրա: Գնահատվող հողամասին որպես համանման և համադրելի անշարժ գույք ընտրվել են տվյալ տարածքում գտնվող և ազատ շուկայում վաճառահանված հողամասերը: Տեղեկատվության աղբյուր են հանդիսացել կայքերը, որտեղ զետեղված են ազատ շուկայում վաճառահանված և վարձակալության հանված հողամասերի տվյալները:

Գնահատման օբյեկտի շուկայական արժեքը, 1քմ մակերեսի հաշվարկով, ստացվել է ճշգրտման եղանակով: Ճշգրտում՝ մաթեմատիկական գործողություն, որում հաշվարկվում է գնահատվող և համեմատվող օբյեկտների արժեքների տարբերությունը՝ պայմանավորված համեմատության կոնկրետ տարրի ազդեցությամբ: Համեմատության տարր՝ անշարժ գույքի օբյեկտի կամ դրա վաճառքի գործարքի բնութագրիչ, որը ձևավորում է վաճառքի գինը (կամ առաջացնում գնի փոփոխություն): Բոլոր ճշգրտումները կիրառվել են հետևյալ սկզբունքով՝ համեմատվող օբյեկտից դեպի գնահատվող օբյեկտ:

Կիրառվել են հետևյալ ճշգրտման գործակիցները.

N1 - ըստ շուկայի վիճակի, վաճառքի պայմանների և վաճառքի ամսաթվի,

N2 - ըստ գույքային իրավունքների (այդ թվում կառուցապատման) ու սահմանափակումների (այդ թվում իրավունքների և օգտագործման նկատմամբ)



N3 – ըստ նպատակային և գործառնական նշանակության

N4 – ըստ կառուցապատման չափորոշիչների և սահմանափակումների, ենթակառուցվածքների առկայության և հնարավորության

N5 - ըստ հողամասի չափերի (մակերես, լայնություն, երկարություն, երկրաչափական կառուցվածք, ճակատային մաս),

N6 – ըստ տեղադրության, դիրքի և թեքության

N7 – ըստ տրանսպորտային հանգույցների առկայության

N8 – ըստ բնակավայրերի, արդյունաբերության և այլ նշանակության հողերի արժեքի վրա ազդող այլ գործոնների:

Համեմատվող բնակելի տների վաճառքների (կամ առաջարկների) գների ճշգրտումն իրականացվել է հետևյալ կարգով.

I) Առաջին հերթին կիրառվել են գործակիցներ ըստ վաճառքի պայմանների և շուկայի վիճակի: Սրանցից յուրաքանչյուր հաջորդը կիրառվել է նախորդ արդյունքի նկատմամբ:

II) Երկրորդ հերթին իրականացվել են անմիջականորեն անշարժ գույքին վերաբերող ճշգրտումները: Սրանք կատարվել են ցանկացած կարգով, այսինքն կամայական հերթականությամբ:

Գնագոյացման այն գործոնները, որոնք նախատեսված են ՀՍ 252-2012 ստանդարտով, սակայն որոնցով գների ճշգրտումներ չեն կատարվել ստորև բերված աղյուսակում, ուրեմն դրանք

ա) կամ կիրառված գործոններից էականորեն չեն տարբերվում,

բ) կամ էլ գնահատողի կողմից չեն կիրառվել գնի վրա չնչին ազդեցության պատճառով.

Համեմատության տարրերը	Չափման միավորը	Գնահատվող օբյեկտը	Անալոգ օբյեկտ №1	Անալոգ օբյեկտ №2	Անալոգ օբյեկտ №3
Հասցե		Բերքառատ համայնք	Արագած համայնք	Կայք համայնք	Երնջատափ համայնք
Տեղակատվության աղբյուրը			https://www.list.am/item/15930841	https://www.list.am/item/14248329	https://www.list.am/item/16263023
Վաճառքի կամ առաջարկի գինը	դրամ		1 455 000	1 212 500	3 395 000
Մակերես	քմ	3000	1200	1018	2681
Վաճառքի կամ առաջարկի գինը	դր/քմ		1213	1191	1266
N 1			07.2022թ.	07.2022թ.	07.2022թ.
Ուղղումը	%		-10%	-10%	-10%
Ուղղումը	դրամ		-121	-119	-127
Ուղղված գինը	դր/քմ		1091	1072	1140
N 2			գնահատվողի նման	գնահատվողի նման	գնահատվողի նման
Ուղղումը	%		0%	0%	0%
Ուղղումը	դրամ		0	0	0
Ուղղված գինը	դր/քմ		1091	1072	1140

ՀՀ ԱՌԵՎՏՐԱԿԱՐԴՅՈՒՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ
«ԱՐՄԷՔՍՊԵՐՏԻԶԱ» ՍՊԸ



N 3			գնահատվողի նման	գնահատվողի նման	գնահատվողի նման
Ուղղումը	%		0%	0%	0%
Ուղղումը	դրամ		0	0	0
Ուղղված գինը	դր/քմ		1091	1072	1140
N 4		առկա է	առկա է	առկա է	առկա է
Ուղղումը	%		0%	0%	0%
Ուղղումը	դրամ		0	0	0
Ուղղված գինը	դր/քմ		1091	1072	1140
N 5		3000	1200	1018	2681
Ուղղումը	%		-10%	-10%	0%
Ուղղումը	դրամ		-109	-107	0
Ուղղված գինը	դր/քմ		982	965	1140
N 6		միջին	միջինից լավ	միջինից լավ	միջինից լավ
Ուղղումը	%		-20%	-20%	-20%
Ուղղումը	դրամ		-196	-193	-228
Ուղղված գինը	դր/քմ		786	772	912
N 7		առկա է	առկա է	առկա է	առկա է
Ուղղումը	%		0%	0%	0%
Ուղղումը	դրամ		0	0	0
Ուղղված գինը	դր/քմ		786	772	912
N 8					
Ուղղումը	%		0%	0%	0%
Ուղղումը	դրամ		0	0	0
Ուղղված գինը	դր/քմ		786	772	912
Կշռային գործակիցը			0,333	0,333	0,333
Շուկայական արժեքը	դր/քմ				823,09
Հողամասի արժեքը ՀՀ դրամով					2 469 257

Գնահատվող անշարժ գույքի միայն հողամասի շուկայական արժեքը կազմում է **2.469.257 ՀՀ դրամ**:

Շենքեր, շինությունների վերարտադրման ծախսերի որոշում

Շենքերի և շինությունների վերարտադրման (փոխարինման) ծախսերը որոշվում են.

ա) համապատասխան մասնագիտացված նորմատիվային տեղեկագրում ներկայացված կամ հավաստի այլ աղբյուրներից ստացված տվյալների հիման վրա,

բ) գնահատման ամսաթվի դրությամբ շուկայական գներով այն ծախսերի հաշվարկմամբ, որոնք անհրաժեշտ են նույնատիպ նոր շենքի և շինության կառուցման



համար, օգտագործելով գնահատվող շենքի և շինության կառուցման համար օգտագործված նյութերը և տեխնոլոգիաները կամ այն ծախսերի հաշվարկմամբ, որոնք անհրաժեշտ են գնահատվող շենքին և շինությանը համապատասխանող օգտակարությամբ նոր շենքի և շինության (ժամանակակից պահանջների համապատասխանող փոխարինիչի) կառուցման համար:

գ) շուկայական պայմաններում նմանատիպ շենքերի և շինությունների կառուցման համար շինարարության պայմանագրերում նշված արժեքի տվյալների հիման վրա:

Տվյալ դեպքում առաջնորդվել ենք ա) և բ) դրույթներում նշված սկզբունքով:

Շենքեր, շինությունների վերարտադրման (փոխարինման) ծախսերի նորմատիվի ընտրության հարցում, որպես ուղենիշ են հանդիսացել 2009թ. «Շինարարական Աշխատանքների Խոշորացված Ցուցանիշները», ինչպես նաև կառուցապատման աշխատանքներով զբաղվող ընկերությունների հետ խորհրդակցման արդյունքները:

Համաձայն ՀՍՀ 252-2012 ստանդարտի վերարտադրման (կամ փոխարինման) ծախսերը հաշվարկվում են որպես ուղղակի, անուղղակի ծախսերի և ձեռնարկատիրական շահույթի հանրագումար:

Ուղղակի ծախսերը ներառում են շինարարության հետ անմիջականորեն կապված հետևյալ ծախսերը.

- շինարարական սարքավորումների և նյութերի ծախսերը,
- շին. աշխատանքների կատարման աշխատավարձերը,
- տրանսպորտային միջոցների և տեխնիկական միջոցների շահագործման ծախսերը,
- շահույթ և կապալառույի վերադիր ծախսեր:

Անուղղակի ծախսերն անհրաժեշտ են շինարարության գործընթացի կազմակերպման և ուղղեկցման համար: Դրանց են վերաբերվում.

- նախագծի համար պահանջվող ծախսեր,
- տեղամասի նախապատրաստման ծախսեր,
- բոլոր տեսակի հարկերը,
- հողամասի տեղափոխման ծախսերը,
- կրեդիտային տոկոսադրույքները,
- գովազդի վրա կատարվող ծախսերը,
- ապահովագրական վճարումները:

Աշխատանքների և շինհրապարակի կազմակերպման հետ կապված ծախսերը (ժամանակավոր շենքերի և կառուցվածքների) ձեռնային պայմաններում աշխատանքի համար հավելումը աշխատանքային պայմանները (նեղվածություն, անապատային, կիսաանապատային) սահմանված հարկերը և այլ առանձին ծախսերը հաշվի են առնվում շինարարության հաշվարկային արժեքի հաշվարկներում: ՇԱԽՑ-ում ընտրված ցուցանիշները արդեն ներառում են ուղղակի ծախսերը: Դրանց պետք է հավելել.



Անվանումը (ՇԱԽՑ անալոգը)	Շինարարության արժեքը	Շենքի (շինության) արտաքին ծավալը (խմ)			Ձեռնարկատիրական շահույթ(ներառյալ ԱԱՀ)	Գների տարբերությունը 2009-2022թթ	Լրիվ վերարտադրման կամ փոխարինման ծախսերը
		Մ x Բ (հ) x Գհ					
Չափման միավորը	դրամ/քմ	քառ. մ	մ	-	%	%	դրամ
Շինություններ (ՇԱԽՑ 2009 ԳՈՒ 282)	20300	520,8	3	1	1,768	1,18	66 168 690
Ընդամենը							66 168 690

Շենքերի և շինությունների կուտակված մաշվածության որոշում

Գոյություն ունեն մաշվածության երեք տեսակներ՝ ֆիզիկական, գործառնական և տնտեսական:

Կուտակված մաշվածությունը՝ շենքերի և շինությունների ֆիզիկական, գործառնական և տնտեսական մաշվածության հանրագումարն է:

Ֆիզիկական, գործառնական և տնտեսական մաշվածությունները լինում են.

ա) վերականգնվող՝ երբ մաշվածության վերացման հետ կապված ծախսերը տնտեսապես արդարացված են,

բ) չվերականգնվող՝ երբ մաշվածության վերացման հետ կապված ծախսերը տնտեսապես արդարացված չեն:

Ֆիզիկական մաշվածություն՝ արժեքի նվազումն է շենքերի և շինությունների բաղադրիչների սկզբնական հատկանիշների կորստի հետևանքով:

Վերացվող ֆիզիկական մաշվածքի հաշվարկ

N/ N	Կատարվող աշխատանքի անվանումը	Վերարտադրման կամ փոխարինման ծախսերի կառուցվածքը	Վերարտադրման կամ փոխարինման ծախսերի կառուցվածքը	Ֆիզիկական մաշվածությունը (չկատարած աշխատանքներ)	Ֆիզիկական մաշվածությունը (չկատարած աշխատանքներ)	Մնացորդային արժեք
	Չափման միավորը	%	դրամ	%	դրամ	դրամ
1	Հողային աշխատանքներ	3%	1 985 061	0%	0	1 985 061
2	Հիմքեր	5,8%	3 837 784	30%	1 151 335	2 686 449

ՀՀ ԱՌԵՎՏՐԱԱՐԴՅՈՒՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ
 «ԱՐՄԷՔՍՊԵՐՏԻԶԱ» ՍՊԸ



3	Պատեր և միջնապատեր	37,5%	24 813 259	50%	12 406 629	12 406 629
4	Միջհարկային ծածկ և աստիճաններ	12,5%	8 271 086	50%	4 135 543	4 135 543
5	Տանիք	5,2%	3 440 772	50%	1 720 386	1 720 386
6	Հարդարման աշխատանքներ	17,5%	11 579 521	80%	9 263 617	2 315 904
7	Դռներ, պատուհաններ	10%	6 616 869	80%	5 293 495	1 323 374
8	Սանտեխնիկական աշխատանքներ	5,7%	3 771 615	100%	3 771 615	0
9	Էլեկտրոնոնտաժային աշխատանքներ	1,5%	992 530	80%	794 024	198 506
10	Այլ աշխատանքներ	1,3%	860 193	90%	774 174	86 019
11	<i>Ընդամենը</i>	100%	66 168 690	59%	39 310 819	26 857 871

Կարճաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկ

N/N	Աշխատանքի անվանումը	Կարճաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկ	Իրական ծառայության ժամկետը	Նորմատիվային ծառայության ժամկետ	Մաշվածքի գործակիցը	Մաշվածքը
		դրամ	տարի	տարի		դրամ
1	Տանիք	1 720 386	40	40	1,00	1 720 386
2	Հարդարման աշխատանքներ	2 315 904	40	30	1,00	2 315 904
3	Դռներ, պատուհաններ	1 323 374	40	25	1,00	1 323 374
4	Սանտեխնիկական աշխատանքներ	0	40	25	1,00	0
5	Էլեկտրոնոնտաժային աշխատանքներ	198 506	40	40	1,00	198 506
6	Այլ աշխատանքներ	86 019	40	40	1,00	86 019
7	<i>Ընդամենը</i>	5 644 189				5 644 189

Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկ

N/N	Արժեքի անվանումը	դրամ
1	Վերարտադրման ծախսեր	66 168 690
2	Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը (հետաձգված վերանորոգում)	39 310 819
3	Կարճաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկ	5 644 189
4	Ընդամենը երկարակյաց էլեմենտների արժեքը չվերացվող ֆիզիկական մաշվածքով	21 213 682
5	Շինության փաստացի տարիքը	64
6	Շահագործման նորմատիվային ժամկետը (տարի)	100



7	Մաշվածքի հաշվարկման գործակիցը	0,64
8	Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերացվող մաշվածքի արժեքը	13 576 756

Ընդհանուր ֆիզիկական մաշվածության հաշվարկը

N/N	Ֆիզիկական մաշվածքի տեսակը	դրամ
1	Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը (հետաձգված վերանորոգում)	39 310 819
2	Կարճաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկ	5 644 189
3	Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերացվող մաշվածքի արժ	13 576 756
	<i>Ընդամենը</i>	58 531 764

Գործառնական (Ֆունկցիոնալ) մաշվածություն՝ շենքերի և շինությունների արժեքի նվազումն է՝ կապված տեխնիկական նորարարությունների, արդի պահանջներին անհամապատասխանության և գործառնական նշանակությամբ օգտագործման կորստով:

Գնահատվող գույքը մեծամասամբ համապատասխանում է արդի պահանջներին, առկա են տեխնիկական նորարարությունների հետ կապված որոշ անհամապատասխանություններ, չկան գործառնական նշանակությամբ օգտագործման կորուստներ: Հետևաբար գնահատվող գույքի գործառնական մաշվածությունը ընդունվել է 40%:

Տնտեսական մաշվածություն՝ շենքերի և շինությունների արժեքի նվազումն է՝ արտաքին միջավայրի պայմանների փոփոխության արդյունքում:

Տնտեսական մաշվածությունը պայմանավորված է նաև գնահատվող օբյեկտի գտնվելու վայրով, տեղանքով ու դիրքով: Տնտեսական մաշվածության այս բաղադրիչը կարելի է հաշվարկել տվյալ տարածքում նորակառույց անշարժ գույքի (այնպիսի անշարժ գույքի, որը չունի ֆիզիկական և գործառնական մաշվածություն) կառուցման արժեքի և վաճառքի արժեքի տարբերության հիման վրա: Նման վերլուծություն կարելի է կատարել բազմաբնակարան շենքերի բնակարանների, անհատական բնակելի տների և հասարակական նշանակության օբյեկտների կառուցման արժեքների և վաճառքի գների վերաբերյալ բավարար քանակությամբ, ստույգ տեղեկություններ ունենալու դեպքում: Նկարագրված վերլուծության մեջ կառուցման արժեքը ներառում է հողամասի ձեռք բերման արժեքը, բարելավումների կառուցման հետ կապված ուղղակի և անուղղակի ծախսերը, ինչպես նաև ձեռնարկատիրոջ շահույթը: Տնտեսական մաշվածության հաշվարկման այս եղանակում սուբյեկտիվ կարող է լինել ձեռնարկատիրոջ շահույթի մեծության որոշումը:

Ուսումնասիրելով գնահատվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը ձևավորող կարևորագույն գործոնները՝ առաջարկ և պահանջարկ, գնահատողը գտնում է, որ տվյալ տարածաշրջանում նմանատիպ գույքերի պահանջարկը զգալի է, հետևաբար գնահատման օբյեկտի տնտեսական մաշվածությունը ընդունվել է 30%:

Գուտակված մաշվածության արժեքի հաշվարկ

Մաշվածության տեսակը	%	Մաշվածության արժեքը (դրամ)
Ֆիզիկական մաշվածությունը		58 531 764
Գործառնական մաշվածություն	40%	3 054 770
Արտաքին գործոններից կամ	30%	1 374 647



տնտեսական մաշվածություն		
<i>Կուտակված մաշվածության արժեքը</i>		62 961 181

Անշարժ գույքի արժեքի հաշվարկ

Ծախսերի և արժեքի անվանումը	Արժեքը (դրամ)
Վերարտադրման կամ փոխարինման ծախսեր	66 168 690
Կուտակված մաշվածության արժեքը	62 961 181
<i>Գնահատվող շենքի (շինության) արժեքը</i>	3 200 000

Այսպիսով, ծախսային մեթոդով հաշվարկված անշարժ գույքի արժեքը, ըստ $Ա = Ա_{հոդ} + Ա_{շենք}$ բանաձևի, կազմում է՝

$$(2.469.257 + 3.200.000) = 5.669.257:$$

Գնահատման ենթակա՝ ՀՀ Արագածոտնի մարզի Բերքառատ համայնքում գտնվող անշարժ գույքի (սեփականության) օգտագործման իրավունքի գրանցման թիվ 003640 վկայականի պատճենում արտացոլված անշարժ գույքի շուկայական արժեքը, տեղազննության կատարման ժամանակահատվածում ունեցած ապրանքային վիճակում, գնահատվում է 5.669.257 ՀՀ դրամ, ընդունվում է՝ **5.670.000 (հինգ միլիոն վեց հարյուր յոթանասուն հազար) ՀՀ դրամ:**

Հարկ է նշել նաև, որ ըստ պատվիրատուի կողմից տրամադրված անշարժ գույքի (սեփականության) օգտագործման իրավունքի գրանցման թիվ 003640 վկայականի պատճենի *հողամասի նկատմամբ սեփականության իրավունքը փոխանցված է ՀՀ 04.10.2005 թ. N 199 Ն օրենքի 23 հոդվածի պահանջների համաձայն, պայմանով գույքի հետագա օտարման գործարքներից ծագող իրավունքների պետական գրանցում կկատարվի վճարման պահին գործող հողամասի կադաստրային արժեքի վճարման անդորրագիրը ներկայացվելու դեպքում:*

ՀՀ Արագածոտնի մարզի Բերքառատ համայնքում գտնվող հողամասը գտնվում է տարածագնահատման գոտիականության 18-րդ գոտում, որի 1 քմ մակերեսի կադաստրային արժեքը կազմում է 217,8 ՀՀ դրամ, իսկ ընդհանուր հողամասի կադաստրային արժեքը կազմում է 653.400 (217,8 x 3000) (վեց հարյուր հիսուներեք հազար չորս հարյուր) ՀՀ դրամ:



14. Եզրակացություն գնահատման առարկայի շուկայական արժեքի վերաբերյալ

Գնահատման ներկայացված.

ՀՀ Արագածոտնի մարզի Բերքառատ համայնքում գտնվող անշարժ գույքի (սեփականության) օգտագործման իրավունքի գրանցման թիվ 003640 վկայականի պատճենում արտացոլված անշարժ գույքի շուկայական արժեքը, տեղագնության կատարման ժամանակահատվածում ունեցած ապրանքային վիճակում, գնահատվում է 5.670.000 (հինգ միլիոն վեց հարյուր յոթանասուն հազար) ՀՀ դրամ:

Հարկ է նշել նաև, որ ըստ պատվիրատուի կողմից տրամադրված անշարժ գույքի (սեփականության) օգտագործման իրավունքի գրանցման թիվ 003640 վկայականի պատճենի հողամասի նկատմամբ սեփականության իրավունքը փոխանցված է ՀՀ 04.10.2005 թ. N 199 Ն օրենքի 23 հոդվածի պահանջների համաձայն, պայմանով գույքի հետագա օտարման գործարքներից ծագող իրավունքների պետական գրանցում կկատարվի վճարման պահին գործող հողամասի կադաստրային արժեքի վճարման անդորրագիրը ներկայացվելու դեպքում:

ՀՀ Արագածոտնի մարզի Բերքառատ համայնքում գտնվող հողամասը գտնվում է տարածագնահատման գոտիականության 18-րդ գոտում, որի 1 քմ մակերեսի կադաստրային արժեքը կազմում է 217,8 ՀՀ դրամ, իսկ ընդհանուր հողամասի կադաստրային արժեքը կազմում է 653.400 (217,8 x 3000) (վեց հարյուր հիսուներեք հազար չորս հարյուր) ՀՀ դրամ:



15. Օգտագործված փաստաթղթեր

09000045 - 0320 - 0/03

ԿԿԱՅԱԿԱՆՆԵ ՏՐԿԱԾ Է _____
 (սեփականատիրոջ (օգտագործողի) անունը (անվանումը))
Արմենակ Յրգ Քերթազյան ՋԲԿԻ 22-03-1992թ ԿՆ քաղաք
 (անշարժ գույքի ճեղքեղման իրավունքը հաստատող փաստաթղթի անվանումը)

ՀԱՏՎԱՑՎՈՒՄ Է ՆՐԱՆ առևտրային ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ (ՕԳՏԱԳՈՐԾՄԱՆ) ԻՐԱՎՈՒՆԹՐՎ
 ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՕԳՏԱԳՈՐԾՄԱՆ ՆՊԱՏԱԿԸ, ԳՏԿԵԼՈՒ ՎԱՅՐՈՒ առևտրային
Արմենակ Յրգ Քերթազյան

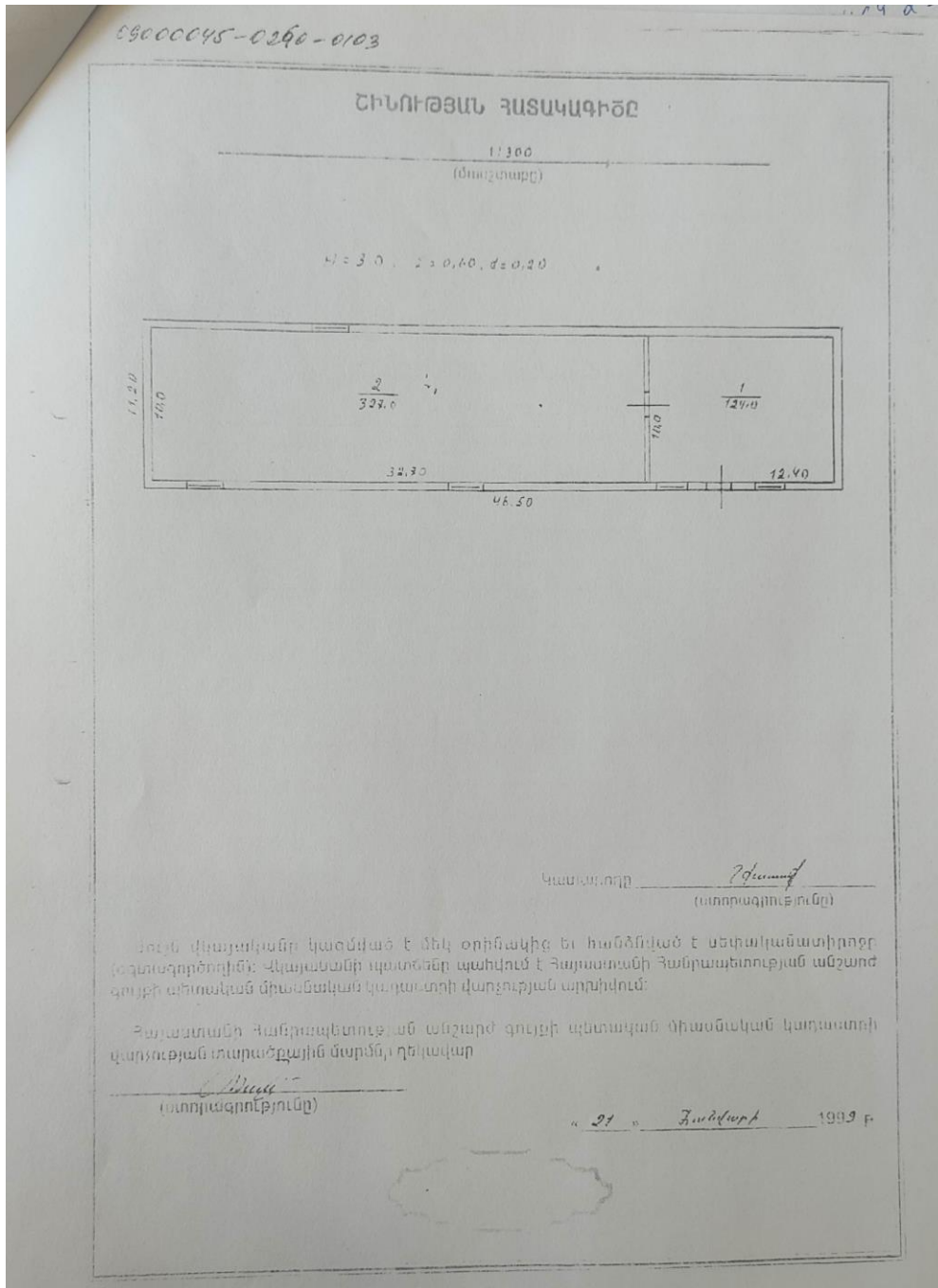
ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԸ ԳՐԱՆՑՎԱԾ Է ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՊԵՏԱԿԱՆ
 ՄԻԱՍՏԱԿԱՆ ԿԱԴԱՍՏՐՈՒՄ 1-000026 ՀԱՄԱՐՈՎ:

ՍՈՒՅՆ ԿԿԱՅԱԿԱՆԸ ԿԱԶՄՎԱԾ Է ՍԵՎ ՕՐԻՆԱԿԻՑ, ՈՐԸ ՏՐԿՈՒՄ Է ՍԵՓԱԿԱՆԱՏԻՐՈՋԸ
 (ՕԳՏԱԳՈՐԾՈՂԻՆ): ԿԿԱՅԱԿԱՆԻ ՊԱՅՏԵՆԸ ՊԱՅՎՈՒՄ Է ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԱՆՇԱՐԺ
 ԳՈՒՅՔԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ՄԻԱՍՏԱԿԱՆ ԿԱԴԱՍՏՐԻ ՎԱՐՉՈՒԹՅԱՆ ԱՐԽԻՎՈՒՄ:

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ
 ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՊԵՏԱԿԱՆ
 ՄԻԱՍՏԱԿԱՆ ԿԱԴԱՍՏՐԻ ՎԱՐՉՈՒԹՅԱՆ
 ՏԱՐԱԾՔԱՅԻՆ ՍԱՐՄՆԻ ՂԵՎՎԱՐ

Արմենակ Յրգ Քերթազյան
 (ստորագրողի անունը)

« 21 » Ֆեբրուարի 4.Տ. 1999թ.





ՀՈՂԱՄԱՍԻ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ

ԿԱՂԱՍՏՐԱՅԻՆ ՀԱՄԱՐԸ 02 - 027

ՆՊԱՏԱԿԱՅԻՆ ՆՇԱՆԱԿՈՒԹՅՈՒՆԸ _____

ՕԳՏԱԳՈՐԾՄԱՆ ՆՊՈՏԱԿԸ Հիւսիսային, արևմտյան 0,3 հա Արեւիկա քաղաքում

ՀՈՂԱՄԱՍԻ ԶԱԾԸ (հա) _____

ԱՅՈՒԹՎՈՒՄ _____

ԿԱՌԵԼԱԳՈՂ _____

ԽՈՂՄԱՆ _____

ԽՈՏՀԱՐԵ _____

ԱՐՈՏ _____

ԱՆՕԳՏԱԳՈՐԾԵԼԻ _____

ՏՆԱՄԵՐԸ _____

ԱՅԳԵԳՈՐԾԱԿԱՆ _____

ԲԱՆԱԿԵԼԻ ՏՄԱՆ ԿԱՌՈՒՑՄԱՆ ԵՆ ՍՊՈՍՈՐԿՄԱՆ ՀԱՄԱՐ _____

ՀՈՂԻ ԿԱՂԱՍՏՐԱՅԻՆ ԱՐԺԵՔԸ (դրամ) _____

ԻՐԱՎՈՒՆԵՐԻ ՏԵՄԱԿԸ _____

ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ԲԱԺՆԵՄԱՍԻ ԶԱԾԸ (տոկոս) _____

ՍԵՓԱԿԱՆԱՏԵՐԵՐԻ ԹԻՎԸ _____

ՍԵՓԱԿԱՆԱՏԻՐՈՋ (ՕԳՏԱԳՈՐԾՈՂԻ ԱՆՈՒՄԸ (ԱՆՎԱՆՈՒՄԸ), ՈՒՄ ՏՐԿԵԼ Է ՕԳՏԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ԻՐԱՎՈՒՆԵ _____

ԻՆՉ ԻՐԱՎՈՒՆԵ Է ՏՐԿԵԼ ՕԳՏԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ _____

ՕԳՏԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ՊԱՅՄԱՆԱԳՐԻ ԱՄԻՆԸ, ԱՄՍԱԹԻՎԸ _____

ՕԳՏԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ՊԱՅՄԱՆԱԳՐԻ ԳՈՐԾՈՂՈՒԹՅԱՆ ԺԱՄԿԵՏԸ _____

ՕԳՏԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ԲԵՆՆԱԿՈՐԿՈՆ ԳՈՂԱՄԱՍԻ ՍԵՓԱԿԱՆԱՏԻՐՈՋ (ՕԳՏԱԳՈՐԾՈՂԻ) ԱՆՈՒՄԸ (ԱՆՎԱՆՈՒՄԸ) _____

ԻՆՉ ԻՐԱՎՈՒՆԵ Է ՉԵՐԶ ԲԵՐԿԵԼ ՕԳՏԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ _____

ՍԱՀՄԱՆԱՓՈՎԱԿԱՆ ԻՐԱՎՈՒՆԵ ՏՎԱԾ ՊԱՅՄԱՆԱԳՐԻ ԱՄԻՆԸ, ԱՄՍԱԹԻՎԸ _____

ՍԱՀՄԱՆԱՓՈՎԱԿԱՆ ԺԱՄԿԵՏԸ _____

ՍԱՀՄԱՆԱՓՈՎԱԿԱՆ ՊԱՅՄԱՆՆԵՐԸ _____

№ 003640



000045-0250-0103

ՇԻՆՈՒԹՅԱՆ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ 40.677 95 7
44.163 970

ԿԱՊԱՏՐԱՅԻՆ ՀԱՄԱՐԸ 02-037-019-007

ՇԻՆՈՒԹՅԱՆ ԱՆՎԱՆՈՒՄԸ ա ճանաչում 484

ՆՊԱՏԱԿԱՅԻՆ ՆՇԱՆԱԿՈՒԹՅՈՒՆԸ ա ճանաչում

ԸՆԴՀԱՆՈՒՐ ԲՆՈՒԹԱԳԻՐԸ պատկեր - Դասակարգում, 100%, չունի ԳԿԻ, Ո, Ս, Զ, 1958թ.

ԸՆԴՀԱՆՈՒՐ ՄԱԿԵՐԵՍԸ 550,80

ՇԻՆՈՒԹՅԱՆ ԱՐԺԵՔԸ (դրամ) 7020345,0

ԻՐԱՎՈՒՄԻ ՏԵՄԱԿԸ Էնդեմիոլոգիայում

ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ԲԱԺՆԵՄԱՍԻ ԶԱՓԸ (տոկոս) 700

ՍԵՓԱԿԱՆՏԵՐԵՐԻ ԹԻՎԸ 7

ՍԵՓԱԿԱՆՏԻՐՈՋ (ՕԳՏԱԳՈՐԾՈՒԻ) ԱՆՈՒՆԸ (ԱՆՎԱՆՈՒՄԸ), ՈՒՄ ՏԻՎԵԼ Է ՕԳՏԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ԻՐԱՎՈՒՄԸ _____

ԻՆՉ ԻՐԱՎՈՒՄԸ Է ՏԻՎԵԼ ՕԳՏԱԿԱՆՈՒԹՅԱՄԸ _____

ՕԳՏԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ՊԱՅՄԱՆԱԳՐԻ ԱՍԻՍԸ, ԱՍՍԱԹԻՎԸ _____

ՕԳՏԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ՊԱՅՄԱՆԱԳՐԻ ԳՈՐԾՈՂՈՒԹՅԱՆ ԺԱՄԿԵՏԸ _____

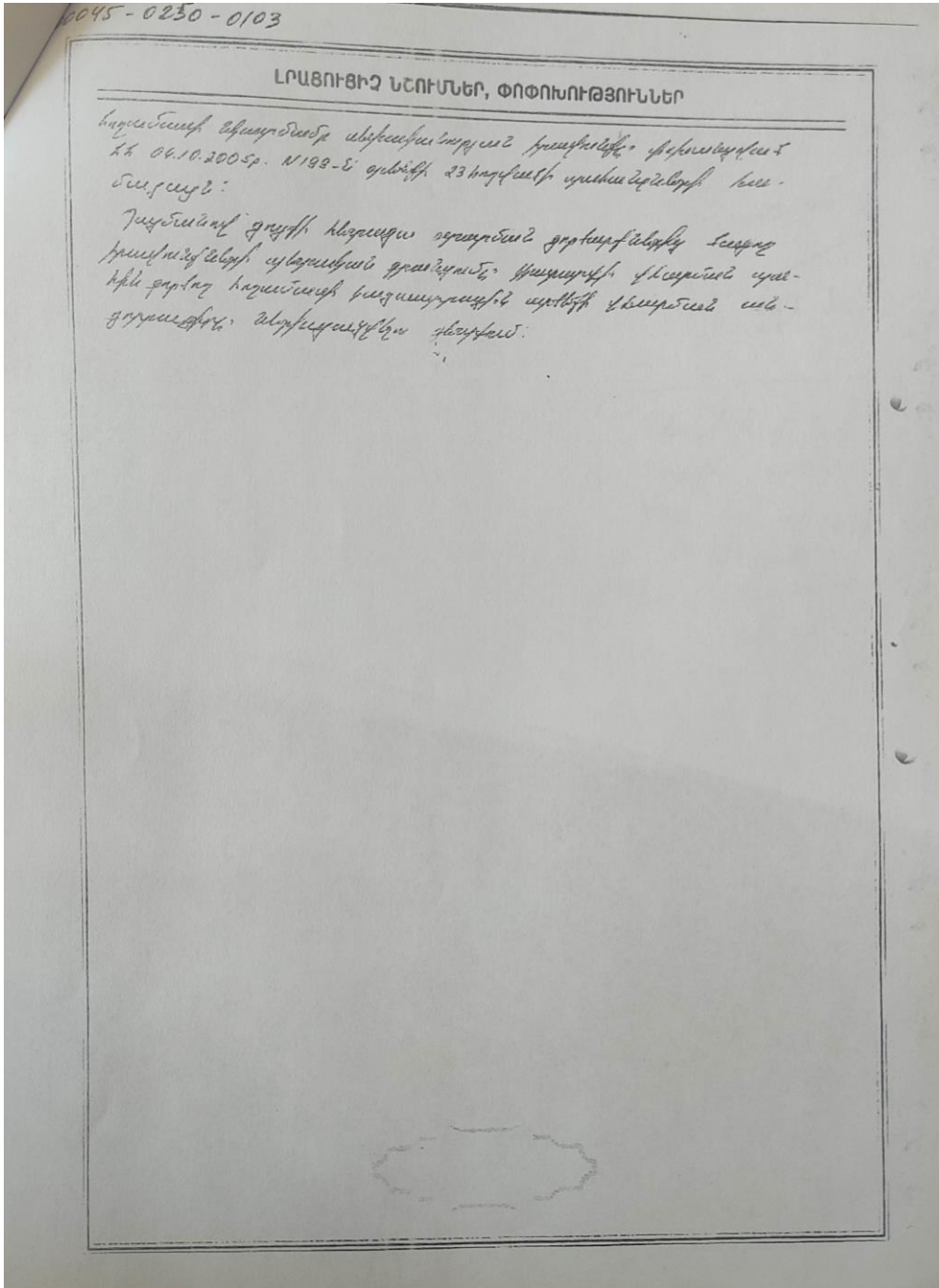
ՕԳՏԱԿԱՆՈՒԹՅԱՄԸ ԲԵՆՆԱԿՈՐԿԱԾ ՇԻՆՈՒԹՅԱՆ ՍԵՓԱԿԱՆՏԻՐՈՋ (ՕԳՏԱԳՈՐԾՈՒԻ) ԱՆՈՒՆԸ (ԱՆՎԱՆՈՒՄԸ) _____

ԻՆՉ ԻՐԱՎՈՒՄԸ Է ԶԵՆՔ ԲԵՐՎԵԼ ՕԳՏԱԿԱՆՈՒԹՅԱՄԸ _____

ՍԱՅՄԱՆՈՒՄԿԱՆ ԻՐԱՎՈՒՄԸ ՏՎԱԾ ՊԱՅՄԱՆԱԳՐԻ ԱՍԻՍԸ, ԱՍՍԱԹԻՎԸ _____

ՍԱՅՄԱՆՈՒՄԿԱՆ ԺԱՄԿԵՏԸ _____

ՍԱՅՄԱՆՈՒՄԿԱՆ ՊԱՅՄԱՆՆԵՐԸ _____





16. Սահմանափակումներ և հատուկ պայմաններ

Այս սահմանափակումները և պայմանները հանդիսանում են սույն հաշվետվության անբախտելի մասը:

- Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում գնահատվող սեփականության իրավունքների իրավական նկարագրության կամ սեփականության իրավունքների հետ առնչվող այլ հարցերի համար: Պատվիրատուի կողմից ներկայացված իրավունքները հաստատող փաստաթղթերը համարվել են հավաստի:
- Գնահատողը պարտավորվում է պահպանել գնահատման ընթացքում պատվիրատուի կողմից ստացված կամ հաշվարկների միջոցով պարզաբանված ինֆորմացիայի գաղտնիությունը:
- Գնահատողը գործել է որպես անկախ կատարող:
- Գնահատողի կողմից կատարված ուսումնասիրությունները և եզրակացությունները ամբողջությամբ անկանխակալ են:
- տանքների 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 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, բայց և այնպես Գնահատողը չի կարող տալ հարյուր տոկոսանոց երաշխիք:
- Կազմված հաշվետվությունը դա մասնագետ Գնահատողի կարծիք է գույքի հավանական արժեքի վերաբերյալ և չի հանդիսանում երաշխիք, որ գույքը ազատ շուկայում կվաճառվի սույն հաշվետվության մեջ արտածված գնով:
- Գնահատողը պատրաստ է վերանայել գնահատման արդյունքներում լրացուցիչ որոշիչ տվյալներ ի հայտ գալու դեպքում, գնահատումից հետո մեկ ամսյա ժամկետում:



17. Օգտագործված գրականություն

1. ՀՀ թիվ ՀՕ-189-Ն օրենք «Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին», ընդունված 04.10.2005թ. :
2. ՀՀ թիվ ՀՕ-336-Ն «Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին օրենքում փոփոխություններ և լրացումներ կատարելու մասին», ընդունված 08.12.2011թ.
3. Հայաստանի Հանրապետության կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի կողմից լրամշակված և ներկայացված, ՀՀ առևտրի և տնտեսական զարգացման նախարարության (ստանդարտացման ազգային ինստիտուտ ՓԲԸ-ի) 2012 թվականի հունիսի 28-ի N 35-Վ հրամանով հաստատված և գործողության մեջ դրված և Հայաստանի Հանրապետության ստանդարտացման նորմատիվ փաստաթղթերի գրանցման մատյանում, հմ. 943-2012, գործարկված ՀՍՏ 252-2012 ստանդարտի փոխարեն Հայաստանի Հանրապետությունում անշարժ գույքի գնահատման Հայաստանի Հանրապետության ազգային ստանդարտ:
4. ՀՀ քաղաքաշինության նախարարի կողմից 14.01.2008թ. թիվ N 09-Ն «ՀՀ տարածքում կառուցվող շենքերի, կառուցվածքների և շինարարական աշխատանքների տեսակների արժեքի խոշորացված ցուցանիշների ժողովածուն հաստատելու մասին հրամանը, գրանցված ՀՀ արդարադատության նախարարության կողմից 07.04.2008թ., պետական գրանցման թիվ 11708117 (այսուհետ՝ ՇԱԽՑ 2009):
5. ՀՀ քաղաքաշինության նախարարի 08.12.2009թ., N 282-Ն հրամանով հաստատված «Բնակելի, հասարակական, և արտադրական շենքերի տեխնիկական վիճակի հետազննության մեթոդական ցուցումներ-ի 118 կետի աղյուսակ 2) :
6. ՀՀ թիվ ՀՕ-320 օրենք «Իրավական ակտերի մասին», ընդունված 03.04.2002թ.
7. ՀՀ քաղաքաշինության նախարարի 14.01.2008թ. N 05-Ն «Գործող գներով շինարարական աշխատանքների արժեքի հաշվարկման կարգը հաստատելու մասին հրաման:
8. ՀՀ քաղաքաշինության նախարարի 15.02.2008թ. N 19-Ն «Քաղաքաշինական փաստաթղթերի (ծրագրային և ճարտարապետաշինարարական) մշակման աշխատանքների արժեքի հաշվարկման կարգը հաստատելու մասին հրաման
9. ՀՀ քաղաքաշինության նախարարություն, 21.08.2001թ., թիվ 69 «Շինարարության համար կառուցվող ժամանակավոր շենքերի և կառուցվածքների նախահաշվային նորմերի հաստատման մասին հրաման:
10. ՀՀ քաղաքաշինության նախարարություն, 21.08.2001թ., թիվ 68 «Շինարարական աշխատանքների վրա կլիմայական պայմանների ազդեցությունը հաշվի առնող նախահաշվային նորմերի հաստատման մասին հրաման:

ԳՆԱՀԱՏՈՂ՝

Ն. Ղափլանյան

(Վկայական No ԱԳԳ 343)