



**ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆ
No 13/1481/22-01**

ՀՀ Արագածոտնի մարզի Արտաշավան համայնքում գտնվող անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման թիվ 0241123, թիվ 1045244, թիվ 0303753 և թիվ 489641 վկայականների պատճեններում արտացոլված հողամասերի 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 33 /երեսուներեք/ էջից:

ՊԱՏՎԻՐԱՏՈՒ՝ 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 տեղագնության ամսաթիվն ու տարեթիվը.....	4
7. Գնահատման առաջադրանքը.....	4
8. Հաշվետվության ձևը.....	5
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	7
13. Հողամասի շուկայական արժեքի որոշում	9
14. Եզրակացություն գնահատման առարկայի շուկայական արժեքի վերաբերյալ...	19
15. Օգտագործված փաստաթղթեր.....	20
16. Մահմանափակումներ և հատուկ պայմաններ.....	32
17. Օգտագործված գրականություն.....	33



Գնահատող կազմակերպության տվյալները

Աղյուսակ 1

Կազմակերպչական-իրավական ձևը և անվանումը	«Արմեքսպերտիզան 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.Ն.	Որակավորման և մասնագիտական կրթության վերաբերյալ փաստաթուղթ
Նորայր Ղափլանյան	Գնահատող /Վկայական ԱԳԳ № 343/ տրված՝ 20.04.2022թ.

1. Գնահատման հիմք

Գնահատման հիմք է հանդիսանում պատվիրատուի 06.12.2022թ. թիվ 7203 գրությունը և 05.12.2022թ. հարկադիր կատարող՝ Վ. Մանուկյանի փորձագետ նշանակելու մասին որոշումը:

2. Գնահատման առարկան

Տվյալ հաշվետվության գնահատման առարկան է հանդիսանում ՀՀ Արագածոտնի մարզի Արտաշավան համայնքում գտնվող անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման թիվ 0241123, թիվ 1045244, թիվ 0303753 և թիվ 489641 վկայականների պետճեկներում արտացոլված հողամասերը:

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 Հանրապետության ստանդարտացման նորմատիվ փաստաթղթերի գրանցման մատյանում, հմ. 943-2012 գրանցված, և գործարկված ՀՍ 252-2012թ.Հայաստանի Հանրապետությունում անշարժ գույքի գնահատման Հայաստանի Հանրապետության 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

Սեփականության իրավունքը հաստատվել է ներկայացված փաստաթղթով՝ անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման թիվ 0241123, թիվ 1045244, թիվ 0303753 և թիվ 489641 վկայականներ, ըստ որոնց սեփականության իրավունքով գրանցված իրավունքի սուբյեկտ են 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 13.12.2022թ.:
Անշարժ գույքի գնահատման աշխատանքները ավարտվել են 30.12.2022թ.:

7. Գնահատման առաջադրանքը

Որոշել ՀՀ Արագածոտնի մարզի Արտաշավան համայնքում գտնվող անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման թիվ 0241123, թիվ 1045244, թիվ 0303753 և թիվ 489641 վկայականների պետձեներում արտացոլված հողամասերի 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 գնահատմանը տրամադրված անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման թիվ 0241123 վկայականի պատճենի գյուղատնտեսական նշանակության հողամասի մակերեսը կազմում է 0,62 հա:

Տեղագնությանը պարզվեց որ վերը նշված հողամասը հարթ է և հարակից տարածքներից սահմանազատված չէ (առավել մանրամասն տես սույն հաշվետվությանը կից լուսանկարչական հավելվածում):

Գտնվելու վայրի հղումը համացանցից`

<https://yandex.ru/maps/?l=sat&ll=44.376224%2C40.380464&mode=search&sl=44.374656%2C40.380768&text=40.380768%2C44.374656&z=15>



Ըստ գնահատմանը տրամադրված անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման թիվ 1045244 վկայականի պատճենի գյուղատնտեսական նշանակության հողամասի մակերեսը կազմում է 0,976 հա:

Տեղագնությունը պարզվեց որ վերը նշված հողամասը հարթ է և հարակից տարածքներից սահմանազատված չէ (առավել մանրամասն տես սույն հաշվետվությանը կից լուսանկարչական հավելվածում):

Գտնվելու վայրի հղումը համացանցից`

<https://yandex.ru/maps/?l=sat&ll=44.389463%2C40.402560&mode=search&sl=44.386245%2C40.404065&text=40.404065%2C44.386245&z=15>

Ըստ գնահատմանը տրամադրված անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման թիվ 0303753 վկայականի պատճենի գյուղատնտեսական նշանակության հողամասի մակերեսը կազմում է 0,19 հա:

Տեղագնությունը պարզվեց որ վերը նշված հողամասը հարթ է և հարակից տարածքներից սահմանազատված չէ (առավել մանրամասն տես սույն հաշվետվությանը կից լուսանկարչական հավելվածում):

Գտնվելու վայրի հղումը համացանցից`

<https://yandex.ru/maps/?l=sat&ll=44.392076%2C40.403854&mode=search&sl=44.387154%2C40.403351&text=40.403351%2C44.387154&z=14>

Ըստ գնահատմանը տրամադրված անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման թիվ 489641 վկայականի պատճենի գյուղատնտեսական նշանակության հողամասի մակերեսը կազմում է 0,102 հա:

Տեղագնությունը պարզվեց որ վերը նշված հողամասը հարթ է և հարակից տարածքներից սահմանազատված չէ (առավել մանրամասն տես սույն հաշվետվությանը կից լուսանկարչական հավելվածում):

Գտնվելու վայրի հղումը համացանցից`

<https://yandex.ru/maps/?l=sat&ll=44.388406%2C40.403658&mode=search&sl=44.386732%2C40.404346&text=40.404346%2C44.386732&z=14>



Ստորև ներկայացվում է գնահատվող հողամասերի լուսանկարները արբանյակից և կադաստրային քարտեզից

Քարտեզի դիտում

Կադաստրային կոմիտեի

02-020-0101-0235

02-020-0101-0006

02-020-0101-0004

02-020-0101-0005

02-020-0101-0003

02-020-0101-0002

02-112-0210-0032

02-020-0101-0302

02-020-0101-0251

02-020-0101-0301

02-020-0101-0001

02-112-0210-0060

02-112-0210-0063

35

02-112-0210-0001

Պրոփերտի

Ենթակետեր

Ֆոդամասեր

Կադաստրային կոդ: 02-020-0101-0005

Մակերես => []

Մակերես <=> []

Ստեղծ ժամանակ => []

Ստեղծ ժամանակ <=> []

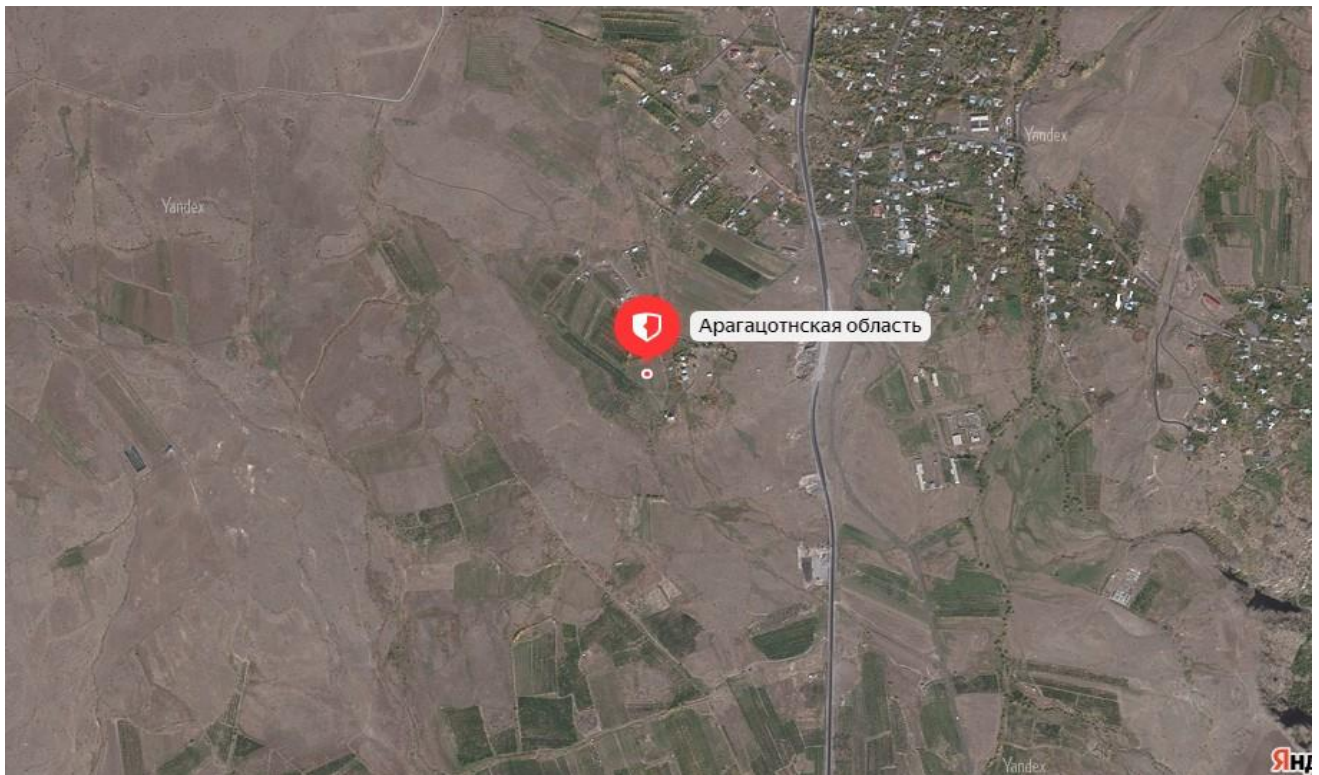
Հողամասի արդյունք [չերտ: Գողամասեր]

Կադաստրային...	Մակերես	Ստեղծ ժաման...
02-020-0101-00...	6169.00993	30-06-2020 14:...

Եջ 1 - 1

Հրահան մանրամասն դիտում [չերտ: Գողամասեր]

Անուն	Արժեք
Կադաստրային կոդ	02-020-0101-0005
Մակերես	6169.00993
Ստեղծ ժամանակ	30-06-2020 14:56:10





Քարտեզի դիտում

02-020-0119-0046

02-020-0118-0005

02-020-0118-0019

02-020-0118-0003

02-020-0118-0028

02-020-0118-0029

02-020-0118-0021

02-020-0118-0007

02-020-0118-0009

02-020-0118-0041

02-020-0118-0025

02-020-0118-0041

02-020-0118-0027

02-020-0118-0026

02-020-0118-0021

02-020-0118-0022

02-020-0118-0023

02-020-0118-0024

02-020-0115-0010

02-020-0115-0011

02-020-0115-0013

02-020-0115-0014

02-020-0115-0015

02-020-0115-0016

02-020-0115-0017

02-020-0116-0001

02-020-0116-0111

02-020-0116-0103

02-020-0116-0104

02-093-011

Հ-0129
Կաղասորի կոմիտե

Շերտեր
 Որոնել շերտեր

Հողամասեր
 Որոնում | Հեռացել

Կաղասորային կող: 02-020-0118-0007
 Մակերես =>
 Մակերես <=>
 Ստործ ժամանակ =>
 Ստործ ժամանակ <=>

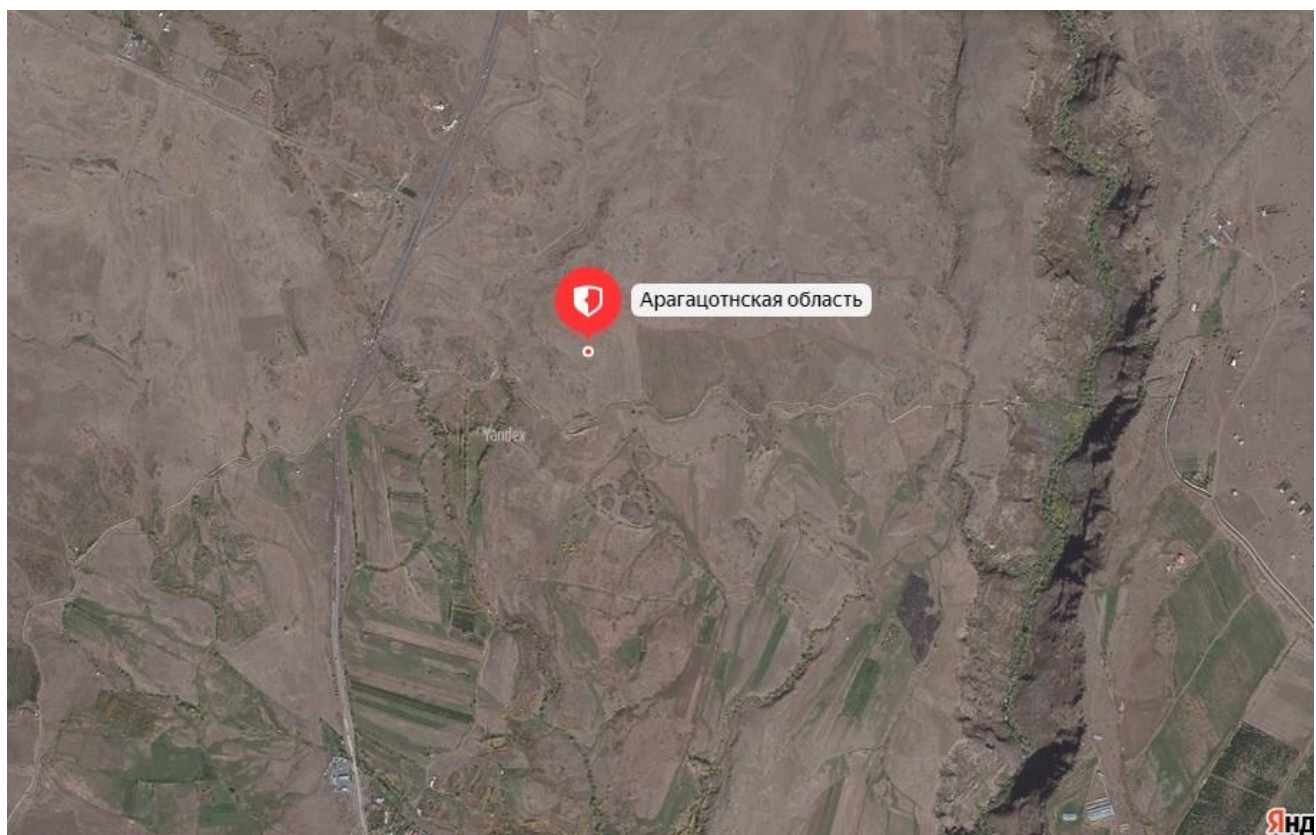
որոնման արդյունք [չերտ: Հողամասեր]

Կաղասորային...	Մակերես	Ստործ ժաման...
02-020-0118-0007	9758.33303	23-09-2022 17:...

Եջ 1 - 1 Յուսց է տրվում

գրքաման մանրամասն դիտում [չերտ: Հողամասեր]

Մտն	Սրժեք
Կաղասորային կող	02-020-0118-0007
Մակերես	9758.33303
Ստործ ժամանակ	23-09-2022 17:03:51



«ԱՌԵՎՈՒՄ» ԿՈՄՊԱՆԻԱ

«ԱՐՄԷՔՍՊԵՐՏԻԶԱ» ՍՊԸ



Քարտեզի դիտում

Վաղաստորային կոմիտե

02-020-0118-0007

02-020-0118-0010

02-020-0118-0011

02-020-0118-0012

02-020-0118-0014

02-020-0118-0015

02-020-0118-0037

02-

Շերտեր

Որոնել շերտեր

Հողամասեր

Որոնում | Հեռացնել

Կադաստրային կոդ: 02-020-0118-0012

Մակերես =>

Մակերես <=>

Ստեղծ ժամանակ =>

Ստեղծ ժամանակ <=>

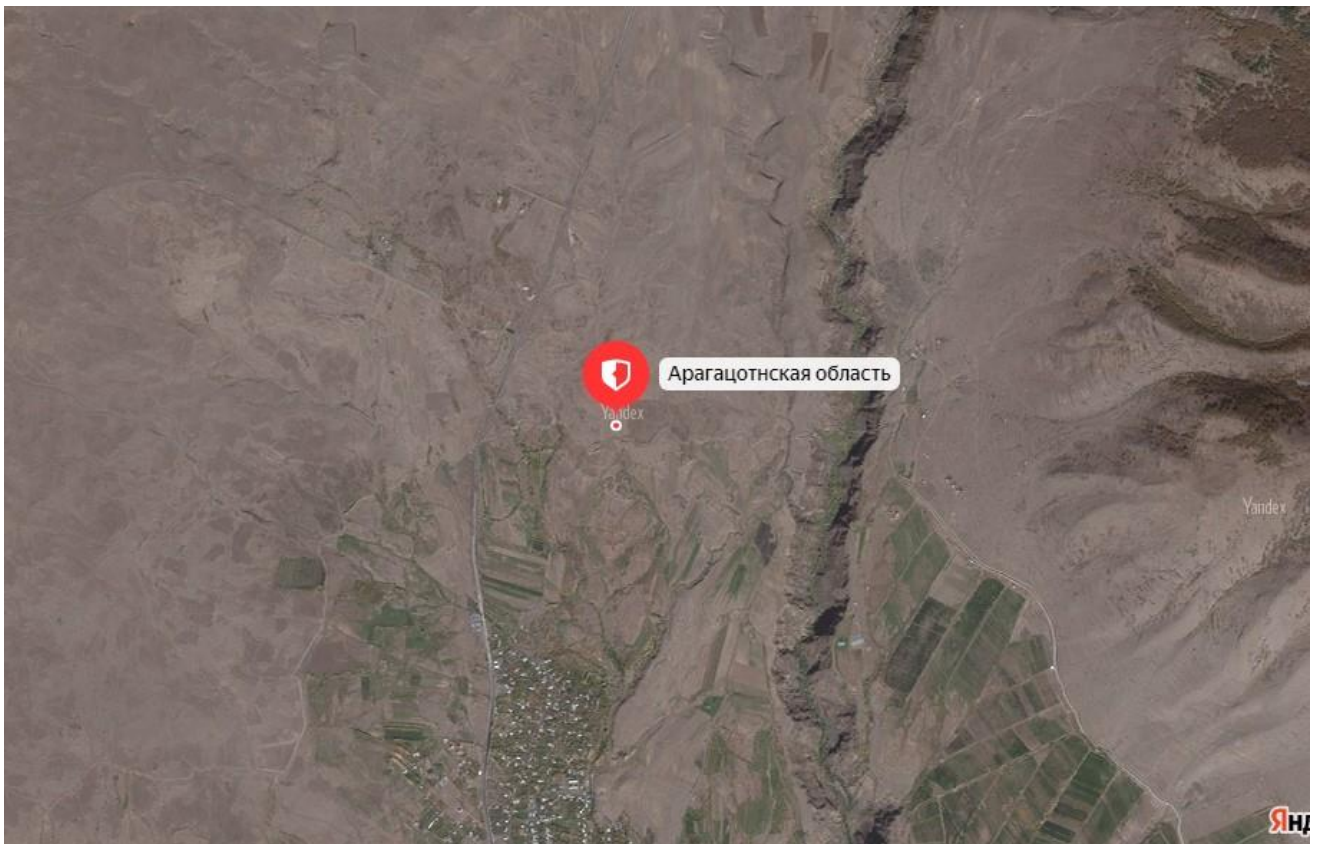
դրաման արդյունք [շերտ: Հողամասեր]

Կադաստրային...	Մակերես	Ստեղծ ժաման...
02-020-0118-0012	1927.62237	23-09-2022 17:...

Ել 1 - 1

գրաման մանրամասն դիտում [շերտ: Հողամասեր]

Անուն	Արժեք
Կադաստրային կոդ	02-020-0118-0012
Մակերես	1927.62237
Ստեղծ ժամանակ	23-09-2022 17:03:51





Քարտեզի դիտում

Վաղաստրային կոմիտե

02-020-0118-0008

02-020-0118-0009

02-020-0955-0001

02-020-0118-0010

02-020-0118-0017

02-020-0118-0011

02-020-0118-0007

02-020-0118-0014

Վաղաստրային կող: 02-020-0118-0010

Մակերես >=:

Մակերես <=:

Ստեղծ ժամանակ >=:

Ստեղծ ժամանակ <=:

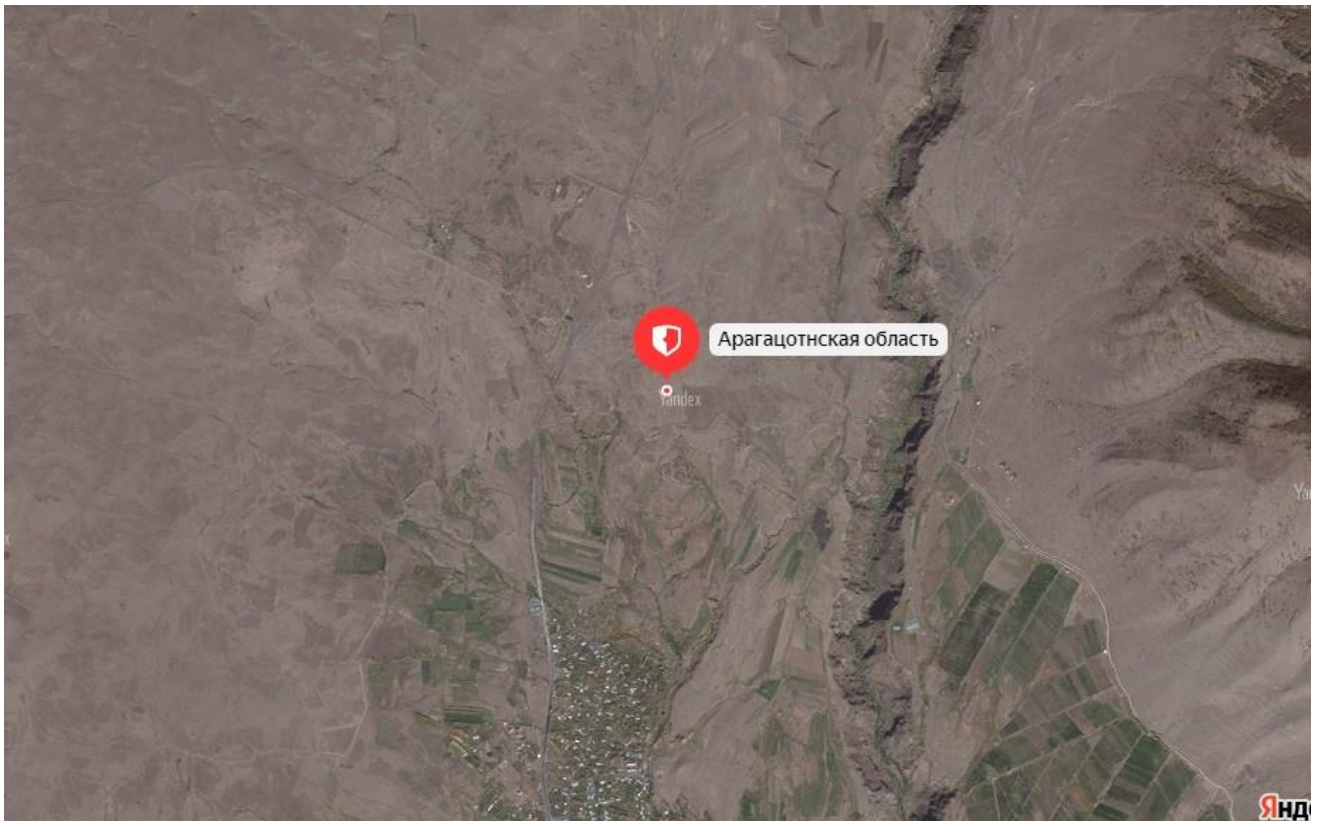
որոնման արդյունք (չերտ: Հողամասեր)

Վաղաստրային...	Մակերես	Ստեղծ ժաման...
02-020-0118-0010	1022.67162	23-09-2022 17:...

Եջ 1 1 Յույց է տրվում

գրաման մանրամասն դիտում (չերտ: Հողամասեր)

Անուն	Արժեք
Վաղաստրային կող	02-020-0118-0010
Մակերես	1022.67162
Ստեղծ ժամանակ	23-09-2022 17:03:51





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 գնահատելով սեփականության վկայականում ամրագրված նպատակային և գործառնական նշանակությամբ:

12. Գնահատման մեթոդի (մեթոդների) ընտրությունը.

Անշարժ գույքի գնահատման դասական մեթոդներն են համեմատական, եկամտային և ծախսային: Շուկայական արժեքի գնահատման նպատակով կիրառվող բոլոր մեթոդները, եղանակներն ու մոտեցումները հիմնված են շուկայական ցուցանիշների և շուկայական տեղեկատվության վերլուծության վրա:

Համեմատական մեթոդ

Հոդամասերի գնահատման համեմատական մեթոդը ներառում է երկու ենթամեթոդ՝

- ❖ համեմատական - վերլուծական մեթոդ,
- ❖ տեղափոխման մեթոդ,

Համեմատական - վերլուծական մեթոդը հիմնվում է նմանատիպ հոդամասերի փաստացի վաճառքների տվյալների (կամ վաճառահանված տվյալների) համակարգման և համադրման վրա՝ հաշվի առնելով նրանց որակական հատկանիշների տարբերությունները: Վերլուծության իրականացման համար որպես համադրելի անալոգներ կարող են ընտրվել ինչպես բաց և մրցակցային շուկայում վաճառված, այնպես էլ ազատ շուկայում հրապարակայնորեն վաճառահանված հոդամասերը: Համեմատական մեթոդի կիրառմամբ հոդամասի շուկայական արժեքի գնահատումը իրականացվում է հետևյալ փուլերով.

ա) համանման և համադրելի օբյեկտների շուկայական տեղեկատվության վերլուծություն,



բ) համանման և համադրելի հողամասի 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 հողամասի միավորների ճշգրտված արժեքների համադրում և համապատասխանեցում մեկ ցուցանիշի կամ միջակայքի:

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 մեթոդի կիրառման համար անհրաժեշտ է առնվազն երեք համադրելի հողամասի վերաբերյալ արժանահավատ տեղեկատվության առկայություն:

Գնահատողին մատչելի է գնահատման համեմատական մեթոդի կիրառման համար անհրաժեշտ և բավարար տեղեկատվություն, հետևաբար համեմատական մեթոդը կիրառվել է:

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 ներդնողը կամ գնորդը տվյալ անշարժ գույքի համար չի վճարի ավելին, քան կկազմում 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:

Դիտարկվող տարածաշրջանում հողամասերի վարձակալության շուկան թերզարգացած է, ուստիև առկա չեն գնահատման եկամտային մեթոդի կիրառման համար անհրաժեշտ և բավարար տեղեկատվություն, հետևաբար եկամտային մեթոդը չի կիրառվել:



Ծախսային մեթոդ

Ծախսային մեթոդի էությունը հիմնվում է այն փաստի վրա, որ խելամիտ ներդնողը չի վճարի տվյալ հողամասի համար ավելի մեծ գումար, քան կարծենա համապատասխան հողամասի ձեռք բերումը և նպատակային նշանակությամբ ու օգտակարությամբ համադրելի շենքի կառուցումը՝ շինարարության մեջ ընդունված ժամանակահատվածում: Հողամասի գնահատման ծախսային մեթոդը ներառում է ենթամեթոդները.

- ❖ հանման մեթոդ,
 - ❖ հողամասի իրացման համար կատարվող ծախսերի հաշվարկման մեթոդ,
 - ❖ քաղաքային հողամասերի գնահատում՝ ըստ ինֆրակառուցվածքի վրա ծախսերի, կախված ներդրումային պայմանագրերի պայմաններից:
- Տվյալ դեպքում, գնահատողին մատչելի չէ գնահատման ծախսային մեթոդի կիրառման համար անհրաժեշտ և բավարար տեղեկատվություն, հետևաբար ծախսային մեթոդը չի կիրառվել:

13. Հողամասի շուկայական արժեքի որոշում

Համեմատական մեթոդի կիրառման համար գնահատվող օբյեկտին որպես համանման և համադրելի անշարժ գույք ընտրվել են տվյալ տարածքում գտնվող և ազատ շուկայում վաճառահանված հողամասերը: Տեղեկատվության աղբյուր են հանդիսացել հարակից տարածքում վաճառվող հողամասերի տվյալները և համացանցային 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 տեղադրության և դիրքի, տրանսպորտային մատչելիության, տրանսպորտային հանգույցների առկայության,
- N3 - ըստ հողատեսքի, ոռոգման ջրի առկայության,
- N4 - ըստ հողամասի չափերի (մակերես, լայնություն, երկարություն, երկրաչափական կառուցվածք, ճակատային մաս),
- N5 - ըստ օգտագործման նպատակի,
- N6 - ըստ թեքության, քարքարոտության,
- N7 - ըստ բազմամյա տնկիների առկայության,



N8 - ըստ գույքային իրավունքների և սահմանափակումների (այդ թվում՝ իրավունքների և օգտագործման նկատմամբ),

N9 - հողամասերի արժեքի վրա ազդող այլ գնագոյացման գործոններ:

Հողերի գնահատման համար կարելի է հաշվի առնել նաև այլ գործոններ (եթե կան դրանց վերաբերյալ ստույգ ինֆորմացիա), այդ թվում.

ա) հողի տիպը, հողի հզորությունը, մեխանիկական կազմը, հողի ստրուկտուրան, հողի կլանունակությունը, հումուսի պարունակությունը, մելորատիվ վիճակը, բերքատվությունը, հողի ռեակցիան,

բ) գրունտային ջրերի մակարդակը, աղակալման աստիճանը, ցեմենտային շերտի առկայությունը, կլիմայական առանձնահատկությունները, հողատեսքի գնահատման շրջանները և այլ գնագոյացնող գործոններ:

Տեղեկատվության առկայության պայմաններում, կարելի է հաշվի առնել նաև այլ գործոններ, ինչպիսիք են տարածքի բնակլիմայական առանձնահատկությունները, տնտեսության և դրա տնտեսական ճյուղերի մակրոտնտեսական ցուցանիշները, շրջակա միջավայրի բնապահպանական վիճակը և այլն:

Համաձայն ՀՍ 252-2012 ստանդարտի 6.4 կետի, այն դեպքում, երբ գնահատողն ունի հիմքեր, որ բնապահպանական կամ այլ գործոնները կարող են էականորեն ազդել անշարժ գույքի արժեքի վրա, նա պարտավոր է տեղեկացնել պատվիրատուին տվյալ բնագավառի համապատասխան փորձագետի ներգրավման անհրաժեշտության մասին: Այդ դեպքում անշարժ գույքի արժեքի վերաբերյալ վերջնական եզրակացությանը պետք է հանգել միայն լրացուցիչ հետազոտությունների արդյունքների վերլուծությունից հետո:

Տվյալ դեպքում, գնահատողը չունի նման հիմքեր:

Համեմատվող հողամասերի 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.

**«ԱՌԵՎՈՐԱԿԱՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ
«ԱՐՄԷՔՍՊԵՐՏԻԶԱ» ՍՊԸ**



Համեմատության տարրերը	Չափման միավորը	Գնահատվող օբյեկտը	Անալոգ օբյեկտ №1	Անալոգ օբյեկտ №2	Անալոգ օբյեկտ №3
Նպատակային նշանակությունը		Գյուղատնտեսական	Գյուղատնտեսական	Գյուղատնտեսական	Գյուղատնտեսական
Հասցե		Արտաշավան համայնք	Արտաշավան համայնք	Արտաշավան համայնք	Արտաշավան համայնք
Տեղակատվության աղբյուրը			https://www.list.am/item/18958389	https://www.list.am/item/17514432	https://www.list.am/item/17344169
Վաճառքի կամ առաջարկի գինը	դրամ		6 000 000	1 200 000	16 400 000
Մակերես	քմ	6200	5500	1800	9500
Վաճառքի կամ առաջարկի գինը	դր/քմ		1091	667	1726
N 1			12.2022թ.	12.2022թ.	12.2022թ.
Ուղղումը	%		-10%	-10%	-10%
Ուղղումը	դրամ		-109	-67	-173
Ուղղված գինը	դր/քմ		982	600	1554
N 2		լավ	լավ	բավ	գեր
Ուղղումը	%		0%	20%	-20%
Ուղղումը	դրամ		0	120	-311
Ուղղված գինը	դր/քմ		982	720	1243
N 3		առկա է	առկա է	առկա է	առկա է
Ուղղումը	%		0%	0%	0%
Ուղղումը	դրամ		0	0	0
Ուղղված գինը	դր/քմ		982	720	1243
N 4		6200	5500	1800	9500
Ուղղումը	%		0%	0%	0%
Ուղղումը	դրամ		0	0	0
Ուղղված գինը	դր/քմ		982	720	1243
N 5			գնահատվողի նման	գնահատվողի նման	գնահատվողի նման
Ուղղումը	%		0%	0%	0%
Ուղղումը	դրամ		0	0	0
Ուղղված գինը	դր/քմ		982	720	1243
N 6		հարթ	հարթ	հարթ	հարթ
Ուղղումը	%		0%	0%	0%
Ուղղումը	դրամ		0	0	0
Ուղղված գինը	դր/քմ		982	720	1243

ՀՀ ԱՌԵՎՏՐԱԱՐԴՅՈՒՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ
«ԱՐՄԷՔՍՊԵՐՏԻԶԱ» ՍՊԸ



N 7		առկա չէ	առկա չէ	առկա չէ	առկա չէ
Ուղղումը	%		0%	0%	0%
Ուղղումը	դրամ		0	0	0
Ուղղված գինը	դր/քմ		982	720	1243
N 8			գնահատվողի նման	գնահատվողի նման	գնահատվողի նման
Ուղղումը	%		0%	0%	0%
Ուղղումը	դրամ		0	0	0
Ուղղված գինը	դր/քմ		982	720	1243
N 9					
Ուղղումը	%		0%	0%	0%
Ուղղումը	դրամ		0	0	0
Ուղղված գինը	դր/քմ		982	720	1243
Կշռային գործակիցը			0,333	0,333	0,333
Շուկայական արժեքը	դր/քմ				981,59
Հոդամասի արժեքը դրամ					6 085 849

Այսպիսով, ՀՀ Արագածոտնի մարզի Արտաշավան համայնքում գտնվող անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման թիվ 0241123 վկայականի պատճենում արտացոլված հոդամասի շուկայական արժեքը կազմում է 6.085.849 ՀՀ դրամ, կամ կլորացված՝ **6.090.000 (վեց միլիոն իննսուներեք հազար) ՀՀ դրամ:**

Համեմատության տարրերը	Չափման միավորը	Գնահատվող օբյեկտը	Անալոզ օբյեկտ №1	Անալոզ օբյեկտ №2	Անալոզ օբյեկտ №3
Նպատակային նշանակությունը		Գյուղատնտեսական	Գյուղատնտեսական	Գյուղատնտեսական	Գյուղատնտեսական
Հասցե		Արտաշավան համայնք	Արտաշավան համայնք	Արտաշավան համայնք	Արտաշավան համայնք
Տեղակատվության աղբյուրը			https://www.list.am/item/18958389	https://www.list.am/item/17514432	https://www.list.am/item/17344169
Վաճառքի կամ առաջարկի գինը	դրամ		6 000 000	1 200 000	16 400 000
Մակերես	քմ	9760	5500	1800	9500
Վաճառքի կամ առաջարկի գինը	դր/քմ		1091	667	1726
N 1			12.2022թ.	12.2022թ.	12.2022թ.

«ԱՌԵՎՈՐԱԿԱՆԱԿԱՆ ԳՆԱԿԱՆ ԿՈՄՊԱՆԻԱ» ՍՊԸ



Ուղղումը	%		-10%	-10%	-10%
Ուղղումը	դրամ		-109	-67	-173
Ուղղված գինը	դր/քմ		982	600	1554
N 2		բավ	լավ	բավ	գեր
Ուղղումը	%		-20%	0%	-30%
Ուղղումը	դրամ		-196	0	-466
Ուղղված գինը	դր/քմ		785	600	1088
N 3		առկա է	առկա է	առկա է	առկա է
Ուղղումը	%		0%	0%	0%
Ուղղումը	դրամ		0	0	0
Ուղղված գինը	դր/քմ		785	600	1088
N 4		9760	5500	1800	9500
Ուղղումը	%		0%	0%	0%
Ուղղումը	դրամ		0	0	0
Ուղղված գինը	դր/քմ		785	600	1088
N 5			գնահատվողի նման	գնահատվողի նման	գնահատվողի նման
Ուղղումը	%		0%	0%	0%
Ուղղումը	դրամ		0	0	0
Ուղղված գինը	դր/քմ		785	600	1088
N 6		հարթ	հարթ	հարթ	հարթ
Ուղղումը	%		0%	0%	0%
Ուղղումը	դրամ		0	0	0
Ուղղված գինը	դր/քմ		785	600	1088
N 7		առկա չէ	առկա չէ	առկա չէ	առկա չէ
Ուղղումը	%		0%	0%	0%
Ուղղումը	դրամ		0	0	0
Ուղղված գինը	դր/քմ		785	600	1088
N 8			գնահատվողի նման	գնահատվողի նման	գնահատվողի նման
Ուղղումը	%		0%	0%	0%
Ուղղումը	դրամ		0	0	0
Ուղղված գինը	դր/քմ		785	600	1088
N 9					
Ուղղումը	%		0%	0%	0%
Ուղղումը	դրամ		0	0	0
Ուղղված գինը	դր/քմ		785	600	1088
Կշռային գործակիցը			0,333	0,333	0,333



Շուկայական արժեքը	դր/քմ		824,34
Հողամասի արժեքը դրամ			8 045 602

Այսպիսով, ՀՀ Արագածոտնի մարզի Արտաշավան համայնքում գտնվող անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման թիվ 1045244 վկայականի պատճենում արտացոլված հողամասի շուկայական արժեքը կազմում է 8.045.602 ՀՀ դրամ, կամ կլորացված՝ **8.050.000 (ութ միլիոն հիսուն հազար) ՀՀ դրամ, իսկ դրա 1/4 մասը կկազմի կլորացված 2.000.000 (երկու միլիոն) ՀՀ դրամ:**

Քանի որ գնահատման ներկայացված ՀՀ Արագածոտնի մարզի Արտաշավան համայնքում գտնվող անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման թիվ 0303753 վկայականի պատճենում արտացոլված 0,19 հա մակերեսով հողամասը վերը նշված՝ գնահատված հողամասին նման է իր նպատակային նշանակությամբ, տեղադրությամբ և դիրքով, ապրանքային վիճակով ուստի ունենալով 1 քմ մակերեսի շուկայական արժեքը կստանանք դրա շուկայական արժեքը:

Այսպիսով, ՀՀ Արագածոտնի մարզի Արտաշավան համայնքում գտնվող անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման թիվ 0303753 վկայականի պատճենում արտացոլված հողամասի շուկայական արժեքը կազմում է 1.566.246 (824,34 x 1900) ՀՀ դրամ, կամ կլորացված՝ **1.570.000 (մեկ միլիոն հինգ հարյուր յոթանասուն հազար) ՀՀ դրամ, իսկ դրա 1/4 մասը կկազմի կլորացված 393.000 (երեք հարյուր իննսուներեք հազար) ՀՀ դրամ:**

Քանի որ գնահատման ներկայացված ՀՀ Արագածոտնի մարզի Արտաշավան համայնքում գտնվող անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման թիվ 489641 վկայականի պատճենում արտացոլված 0,102 հա մակերեսով հողամասը վերը նշված՝ գնահատված հողամասին նման է իր նպատակային նշանակությամբ, տեղադրությամբ և դիրքով, ապրանքային վիճակով ուստի ունենալով 1 քմ մակերեսի շուկայական արժեքը կստանանք դրա շուկայական արժեքը:

Այսպիսով, ՀՀ Արագածոտնի մարզի Արտաշավան համայնքում գտնվող անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման թիվ 489641 վկայականի պատճենում արտացոլված հողամասի շուկայական արժեքը կազմում է 840.826 (824,34 x 1020) ՀՀ դրամ, կամ կլորացված՝ **840.000 (ութ հարյուր քառասուն հազար) ՀՀ դրամ:**



14. Եզրակացություն գնահատման առարկայի շուկայական արժեքի վերաբերյալ

Գնահատման ներկայացված.

ՀՀ Արագածոտնի մարզի Արտաշավան համայնքում գտնվող անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման թիվ 0241123 վկայականի պատճենում արտացոլված հողամասի շուկայական արժեքը կազմում է **6.090.000 (վեց միլիոն իննսուն հազար) ՀՀ դրամ:**

ՀՀ Արագածոտնի մարզի Արտաշավան համայնքում գտնվող անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման թիվ 1045244 վկայականի պատճենում արտացոլված հողամասի շուկայական արժեքը կազմում է **8.050.000 (ութե միլիոն հիսուն հազար) ՀՀ դրամ, իսկ դրա 1/4 մասը կկազմի կլորացված 2.000.000 (երկու միլիոն) ՀՀ դրամ:**

ՀՀ Արագածոտնի մարզի Արտաշավան համայնքում գտնվող անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման թիվ 0303753 վկայականի պատճենում արտացոլված հողամասի շուկայական արժեքը կազմում է **1.570.000 (մեկ միլիոն հինգ հարյուր յոթանասուն հազար) ՀՀ դրամ, իսկ դրա 1/4 մասը կկազմի կլորացված 393.000 (երեք հարյուր իննսուներեք հազար) ՀՀ դրամ:**

ՀՀ Արագածոտնի մարզի Արտաշավան համայնքում գտնվող անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման թիվ 489641 վկայականի պատճենում արտացոլված հողամասի շուկայական արժեքը կազմում է **840.000 (ութե հարյուր քառասուն հազար) ՀՀ դրամ:**



15. Օգտագործված փաստաթղթեր

ՕՊԸԾՏՑ 2. 3120 2.00

ՎԿԱՅԱԿԱՆԸ ՏՐՎԱԾ Է _____ ԻՐԱՎՈՒՆԵՐՈՎ _____

Ք. Կ. Ներպատասխանի մարդ Անիտա Կարամյան
(անշարժ գույքի գնման վայրը (հասցեն), անվանումը)

_____ ԵՎԱՏԱՄԱՐ _____

Կողմից բարեխն և անփ. կանգ ԾԾ. ՈՅ. 91ր. ՎԵՐՈՂՄԱՆ
(անշարժ գույքի ձեռքբերման իրավունքը հաստատող փաստաթղթի անվանումը)

_____ ԳՐԱՆՎՐՄԱՆ _____

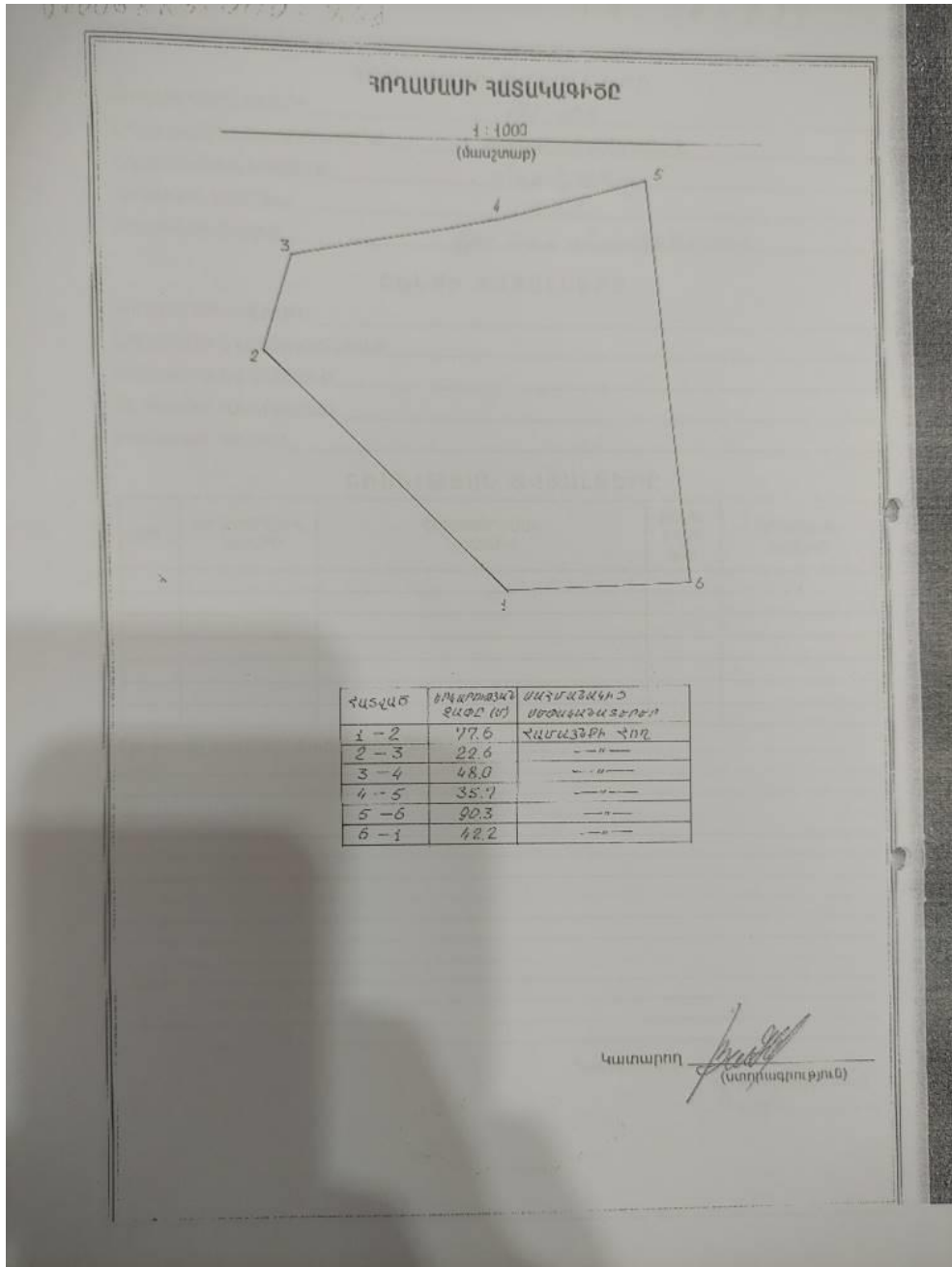
ԳՐԱՆՎՐԱԾ Է ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՊԵՏԱԿԱՆ
 ՄԻԱՍՏԱԿԱՆ ԿԱԴԱՍՏՐՈՒՄ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՎՐՄԱՆ ՄԻԱՍՏԱԿԱՆ
ՈԱ-ՈԱԸ-4-Ա ՍԱՏՅԱՆԻ 499 ՀԱՄԱՐԻ ՏԱԿ:

ՍՈՒՅՆ ՎԿԱՅԱԿԱՆԸ ԿԱԶՄՎԱԾ Է ԵՐԿՈՒ ՕՐԻՆԱԿԻՑ, ՈՐԻՑ ՍԵՎՆ ՏՐՎՈՒՄ Է Մեծույնստի Իրավունքի (ՕԳՏԱԳՈՐԾՈՂՈՒՆ), ՄՅՈՒՄ ՕՐԻՆԱԿԸ ՊԱՅՎՈՒՄ Է ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԿԱՎԱԿՐՈՒԹՅԱՆ ԱՌԵՆԹԵՐ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ՄԻԱՍՏԱԿԱՆ ԿԱԴԱՍՏՐՈՒ ՎԱՐՉՈՒԹՅԱՆ ՏԱՐԱԾՔԱՅԻՆ ՄԱՐՄԻՆՆԵՐՈՒՄ:

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԿԱՌԱՎԱՐՈՒԹՅԱՆ
 ԱՌԵՆԹԵՐ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ՄԻԱՍՏԱԿԱՆ
 ԿԱԴԱՍՏՐՈՒ ՎԱՐՉՈՒԹՅԱՆ ՏԱՐԱԾՔԱՅԻՆ ՄԱՐՄԻ
 ՂԵՎԱԿԱՐ

_____ (ստորագրություն)

0241123





44.385723

ՀՈԴԱՄԱՍԻ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ

ԿԱԴԱՍՏՐԱՅԻՆ ՀԱՄԱՐԸ _____ 101-005

ՆՊԱՏԱԿԱՅԻՆ ՆՇԱՆԱԿՈՒԹՅՈՒՆԸ _____ Բյուրական համայնք

ՕԳՏԱԳՈՐԾՄԱՆ ՆՊԱՏԱԿԸ _____ Վարդանիշ

ՀՈԴԱՄԱՍԻ ԶԱՓԸ (իս) _____ 0.62

ԻՐԱՎՈՒՆԹԻ ՏԵՍԱԿԸ _____ Բնակիչ համայնքի տարածք

ՇԵՆՔԻ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ

ԿԱԴԱՍՏՐԱՅԻՆ ՀԱՄԱՐԸ _____

ՆՊԱՏԱԿԱՅԻՆ ՆՇԱՆԱԿՈՒԹՅՈՒՆԸ _____

ՕԳՏԱԳՈՐԾՄԱՆ ՆՊԱՏԱԿԸ _____

ԸՆԴՀԱՆՈՒՐ ՄԱԿԵՐԵՍԸ (թՄ) _____

ԻՐԱՎՈՒՆԹԻ ՏԵՍԱԿԸ _____

ՇԻՆՈՒԹՅԱՆ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ

Գ/Գ	ԿԱԴԱՍՏՐԱՅԻՆ ՀԱՄԱՐԸ	ՕԳՏԱԳՈՐԾՄԱՆ ՆՊԱՏԱԿԸ	ՄԱԿԵՐԵՍԸ (թՄ)	ԻՐԱՎՈՒՆԹԻ ՏԵՍԱԿԸ

Լրացրե՛ք ճշումներ, փոփոխություններ

Կատարողներ _____
(Ստորագրություններ)



120/2023

ԿԿԱՑԱԿԱՆՔ ՏՐՎԱԾ է _____ սևիբեշյանի առ 100% _____

Հ.Ի. Արմաթյանը Տարբ. հասցույթով Արմաթյանը
(անշուք գույքի գանձվող վայրը (մասնակց), անվանումը)

սևիբեշյանի շառիվան _____ ԿԱՑԱԿԱՆՔ
համ. կառուցվածքի սեփ. հարկեր. 05.03.2023 թվ. դ/ճ որոշմանը
(պաշտոնագրի մեջ օրն ընթերցված իրավունքը հիմնարկող վաճառարին տեղափոխելու)

ԳՐԱՆՑՎԱԾ Է ԳԱՑԱՑՄԱՆ ԳՆԱՀԱՅՏՈՒԹՅՈՒՆ ԿԱՌԱՎԱՐՈՒԹՅԱՆ ԱՌԵՆԹԵՐ ԱՌԵՆԹԵՐ ԳՈՐԶԻ ԿԱՐԱՑՑԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԿՈՒՄՍԵՐ, ԳՈՐԶԻ ԿԱՑԱԿԱՆ ՔՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ՊՐԱՆՑՄԱՆ ՍՈՍՏԵՄԱԿԱՆ 02.03.2023 ԱՐՄԱՑԱՐ 000003 ՀԱՄԱՐԻ ՏԱԿ:

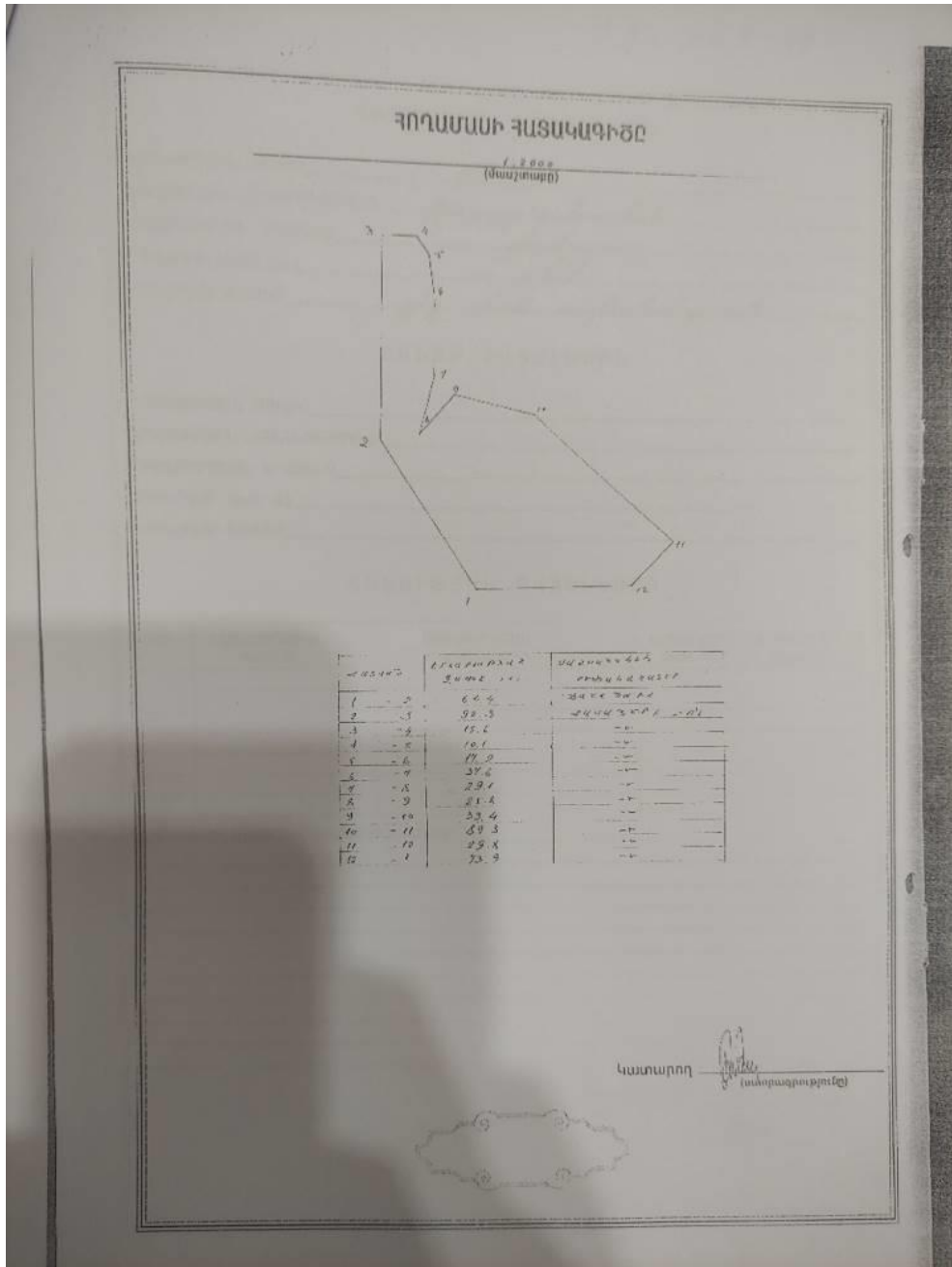
ՍՈՐԵՆ ԿԿԱՑԱԿԱՆ ԿԱՑՏՎԱԾ Է ՆՐԿՈՒ ՕՐԻՆԿԱԿ. ՄԵՆԸ ՏՐՎՈՒՄ Է ՄԵԾՈՒՆԱԿՆՈՒԹՅՈՒՆ (ՕԳՑԳՈՐԾՈՒՄ Ե՛), ՄՅՈՒՄԸ ՊՐԿՈՒՄ Է ԳԱՑԱՑՄԱՆ ԳՆԱՀԱՅՏՈՒԹՅԱՆ ԿԱՌԱՎԱՐՈՒԹՅԱՆ ԱՌԵՆԹԵՐ ԱՌԵՆԹԵՐ ԳՈՐԶԻ ԿԱՐԱՑՑԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԿՈՒՄՍԵՐ ՏԱՐԱԾԱՅԻՆ ՍՏՏՐԱԾԱՑՈՒԹՅՈՒՆ:

ԳԱՑԱՑՄԱՆ ԳՆԱՀԱՅՏՈՒԹՅԱՆ ԿԱՌԱՎԱՐՈՒԹՅԱՆ ԱՌԵՆԹԵՐ ԱՌԵՆԹԵՐ ԳՈՐԶԻ ԿԱՐԱՑՑԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԿՈՒՄՍԵՐ ՏԱՐԱԾԱՅԻՆ ՍՏՏՐԱԾԱՑՈՒԹՅՈՒՆ:

ՈՒՆՎԱՐ [Ստորագրություն]
(ստորագրություն)

Կ. Տ. _____
 « 20 » _____ 03 2023.

1045244





104783 Էջ 1

44, 386087

ԳՈՂԱՄԱՍԻ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ

ԿԱՂԱՄՏՐԱՅԻՆ ՀԱՄԱՐԸ _____ 118-007

ՆՊԱՏԱԿԱՅԻՆ ՆՇԱՆԱԿՈՒԹՅՈՒՆԸ _____ Սիսուպրեյակապուհա

ՕԳՏԱԳՈՐԾՄԱՆ ՆՊԱՏԱԿԸ _____ Սիսուպուհա

ԳՈՂԱՄԱՍԻ ԶՍՓԸ (Իս) _____ 2.9.76

ԻՐԱՎՈՒՆԹԻ ՏԵՍԱԿԸ _____ ընց համ. սկիզբախմբային

ՇԵՆՔԻ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ

ԿԱՂԱՄՏՐԱՅԻՆ ՀԱՄԱՐԸ _____

ՆՊԱՏԱԿԱՅԻՆ ՆՇԱՆԱԿՈՒԹՅՈՒՆԸ _____

ՕԳՏԱԳՈՐԾՄԱՆ ՆՊԱՏԱԿԸ _____

ՄԱԿԵՐՆԱԸ (քառ. մ.) _____

ԻՐԱՎՈՒՆԹԻ ՏԵՍԱԿԸ _____

ՇԻՆՈՒԹՅԱՆ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ

Գ/Գ	ԿԱՂԱՄՏՐԱՅԻՆ ՀԱՄԱՐԸ	ՕԳՏԱԳՈՐԾՄԱՆ ՆՊԱՏԱԿԸ	ՄԱԿԵՐՆԱԸ (քառ. մ.)	ԻՐԱՎՈՒՆԹԻ ՏԵՍԱԿԸ

Լրացուցիչ նշումներ, փոփոխություններ _____

Կառավարողներ (ստորագրություններ) _____

aw

«ԱՌԵԿՏՐԱԱՐԴՅՈՒՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ
«ԱՐՄԷՔՍՊԵՐՏԻԶԱ» ՍՊԸ



07006037-0120-0103

ՎԿԱՅԱԿԱՆԸ ՏՐԿՈՑ Է: Անիթյան Կարապետ ԻՐԱՎՈՒՆԵՐՈՎ

Անիթյան Կարապետ (անշարժ գույքի գնումը վաճառելու, հեղափոխելու)

Անիթյան Կարապետ ԱՎԱՏՍԱՐ

Կարապետ Կարապետի և Անիթյան Կարապետի 05.03.2016 թվականի (անշարժ գույքի ձեռքբերման իրավունքը հաստատող փաստաթղթի անվանումը)

ՀԻՄԱՆ ԿՐՄ

ԳՐԱՆՑՎԱԾ Է ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԿԱՌԱՎԱՐՈՒԹՅԱՆ ԱՌԵՆԹԵՐ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԿԱՐԱՍՏՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԿՈՄԻՏԵԻ, ԳՈՒՅՔԻ ԱՎԱՏՍԱՐ ԻՐԱՎՈՒՆԵՐՈՎ ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՄԻԱՄՆԱԿԱՆ 02-020-42 ՍԱՏՅԱՆԻ 31.3 ՀԱՍԱՐԻ ՏԱԿ:

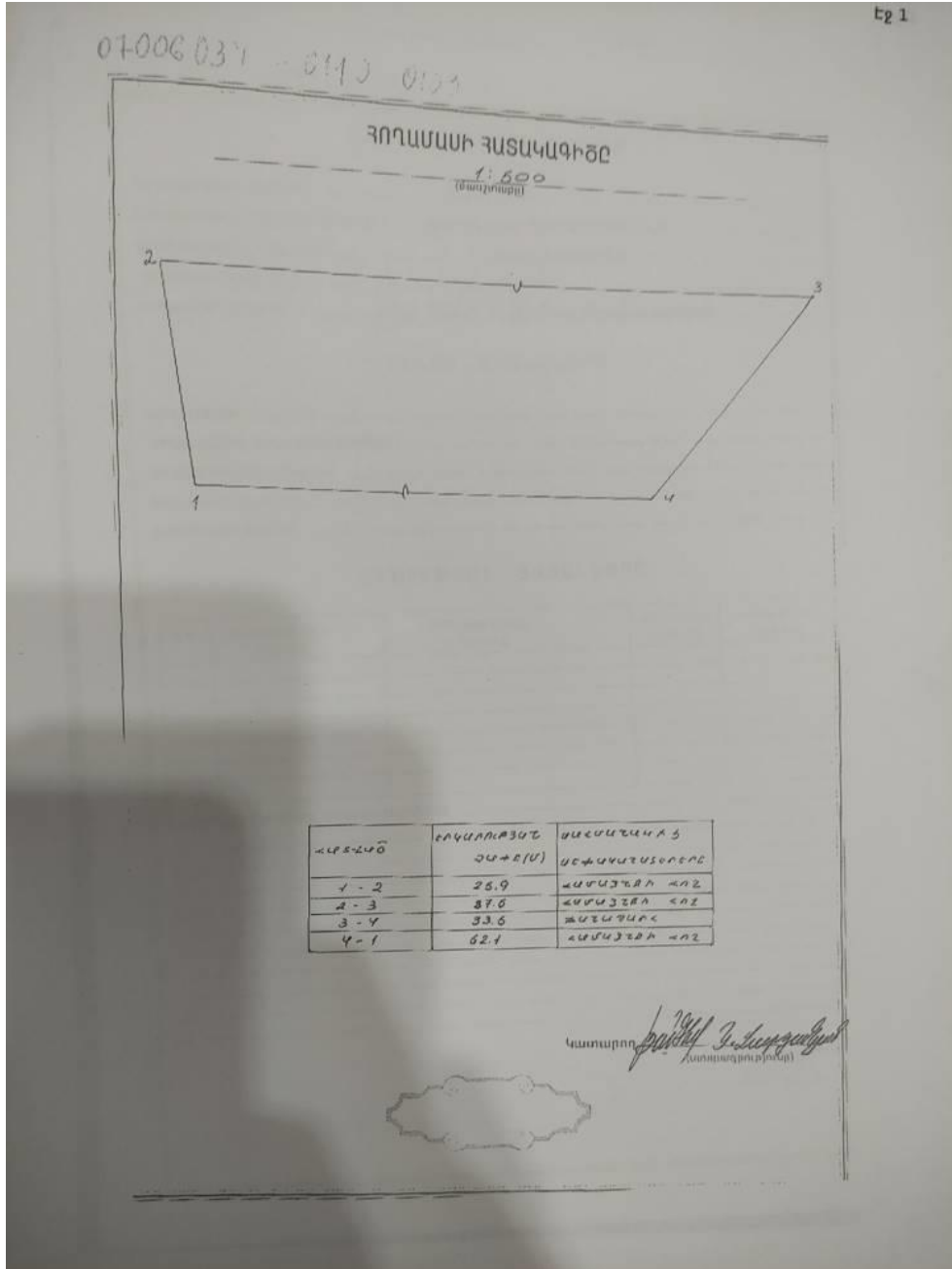
ՍՈՒՅՆ ՎԿԱՅԱԿԱՆԸ ԿԱԶՄՎԱԾ Է ԵՐԿՐՈՒ ՕՐԻՆԱԿԻՑ, ՄԵԿԸ ՏՐԿՈՒՄ Է ՍԵՓԱԿԱՆԱՑԻՐՈՋԸ (ՕԳՏԱԳՈՐԾՈՂՈՒՆ), ՄՅՈՒՆԸ ՊԱՅՎՈՒՄ Է ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԿԱՌԱՎԱՐՈՒԹՅԱՆ ԱՌԵՆԹԵՐ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԿԱՐԱՍՏՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԿՈՄԻՏԵԻ ՏԱՌԱՃՔԱՅԻՆ ՍՏՈՐԱԲԱՄԱՆՈՒՄԻՄ:

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԿԱՌԱՎԱՐՈՒԹՅԱՆ ԱՌԵՆԹԵՐ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԿԱՐԱՍՏՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԿՈՄԻՏԵԻ ՏԱՌԱՃՔԱՅԻՆ ՍՏՈՐԱԲԱՄԱՆԱՆ

ԿՐՄԱՐՈՎ Ա. Կարապետ (ստորագրողի անունը)

04 2000 թ.

Վկայականի համարը 0303753



«ԱՌԵՎՍՊԵՐՏԻՉԱ» ՍՊԸ
 ՀՀ ԱՌԵՎՍՊԵՐՏԻՉՈՒՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ



Էջ 1

07006037 - (09) - 0103 40.403342
44.337183

ՀՈԴԱՄԱՍԻ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ

ԿԱՂԱՍՏՐԱՅԻՆ ՀԱՄԱՐԸ 116-012
 ՆՊԱՏԱԿԱՅԻՆ ՆՇԱՆԱԿՈՒԹՅՈՒՆԸ Հրաչյա Ա. Կ. Կապույտ
 ՕԳՏԱԳՈՐԾՄԱՆ ՆՊԱՏԱԿԸ Խաչո Կարթ
 ՀՈԴԱՄԱՍԻ ԶՍԹԸ (ԽԱ) 0.19
 ԻՐԱՎՈՒՆԵՐ ՏԵՍԱԿԸ Ջեյ Կամ Կոնսուլտացիոն Կենտրոն

ՇԵՆՔԻ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ

ԿԱՂԱՍՏՐԱՅԻՆ ՀԱՄԱՐԸ _____
 ՆՊԱՏԱԿԱՅԻՆ ՆՇԱՆԱԿՈՒԹՅՈՒՆԸ _____
 ՕԳՏԱԳՈՐԾՄԱՆ ՆՊԱՏԱԿԸ _____
 ՄԱԿԵՐԵՄԸ (քառ. մ.) _____
 ԻՐԱՎՈՒՆԵՐ ՏԵՍԱԿԸ _____

ՇԻՆՈՒԹՅԱՆ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ

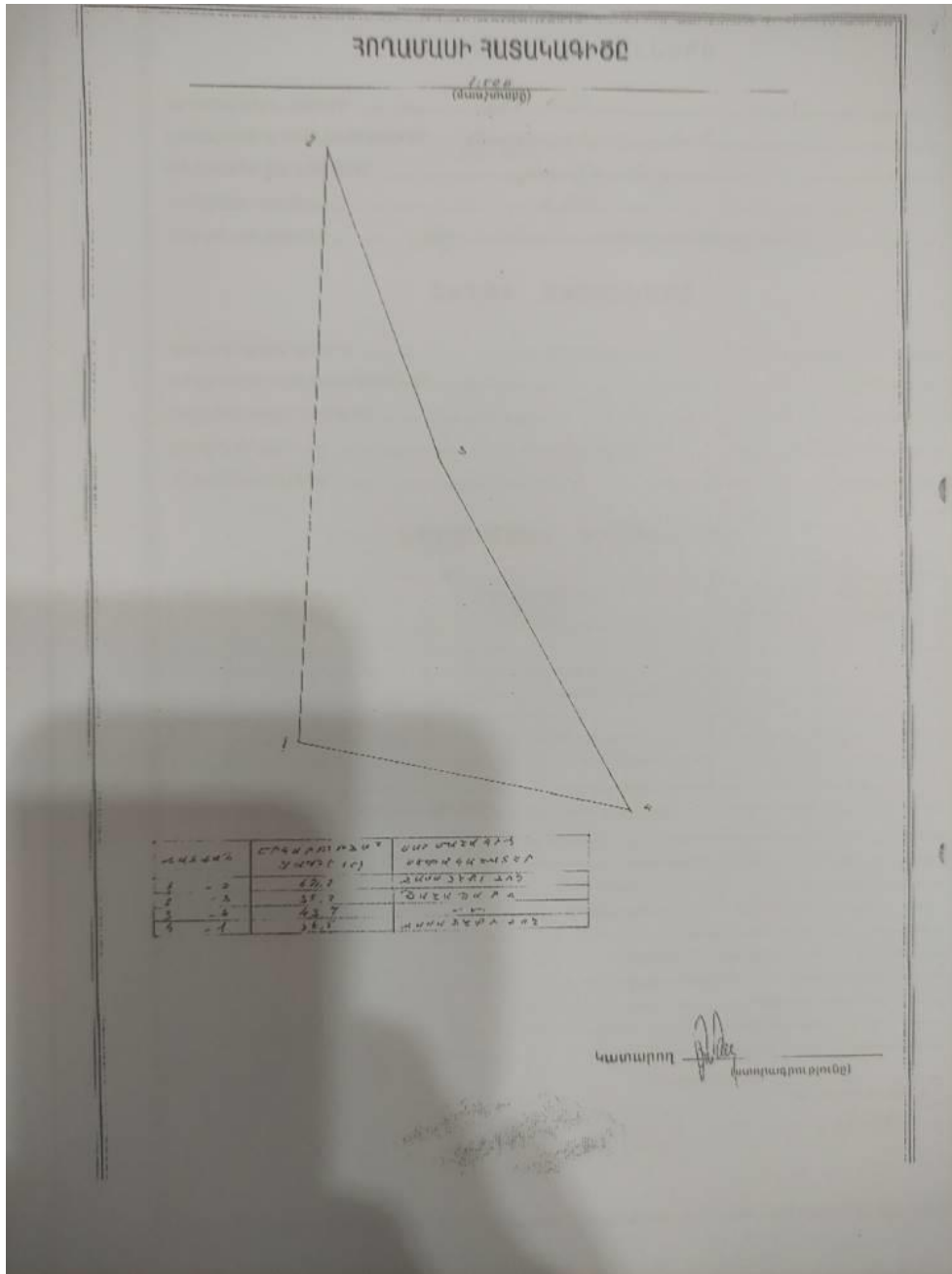
Ք/Ք	ԿԱՂԱՍՏՐԱՅԻՆ ՀԱՄԱՐԸ	ՕԳՏԱԳՈՐԾՄԱՆ ՆՊԱՏԱԿԸ	ՄԱԿԵՐԵՄԸ (քառ. մ.)	ԻՐԱՎՈՒՆԵՐ ՏԵՍԱԿԸ

Լրացուցիչ նշումներ, փոփոխություններ _____

Կատարողներ _____
 (ստորագրությունները)



<p>ԿԿԱՅԱԿԱՆԸ ՏՐԿԱԾ է _____ <small>(անշարժ գույքի գտնելու վայրը (ուսոցեն), անվանումը)</small></p>	<p>ԻՐԱՎՈՒՆՔՈՎ _____ <small>(անշարժ գույքի գտնելու վայրը (ուսոցեն), անվանումը)</small></p>
<p>_____</p> <p>_____</p>	<p>_____</p> <p>_____</p>
<p>_____</p> <p>_____</p>	<p>_____</p> <p>_____</p>
<p><i>Տ. Կ. Արսևյան</i> <i>Սարգսյան</i> <i>Սարգսյան</i> <i>Արսևյան</i> <small>(անշարժ գույքի գտնելու վայրը (ուսոցեն), անվանումը)</small></p> <p>_____</p> <p>_____</p>	
<p><i>Արսևյան</i> _____ <small>(անշարժ գույքի գտնելու վայրը (ուսոցեն), անվանումը)</small></p> <p>_____</p> <p>_____</p>	
<p>ԳՐԱՆՑՎԱԾ Է ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԿԱՌԱՎԱՐՈՒԹՅԱՆ ԱՌՇԽԱԾԻ ԱՆՇԱՐՉ ԳՈՒՅԻ ԿԱՂԱՍՏՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԿՈՄԻՏԵ, ԳՈՒՅԻ ՆԿԱՏԱՄԻ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՄԻԱՍՏԱԿԱՆ <u>03-011-4-4</u> ՍԱՐՑԱՆԻ <u>000041</u> ՀԱՄԱՐԻ ՏԱԿ:</p>	
<p>ՍՈՒՅՆ ԿԿԱՅԱԿԱՆԸ ԿԱԾԱԿԱԾ Է ԵՐԿՈՒ ՕՐԻՆԱԿՈՒՄ, ՄԵԿԸ ՏՐԿՈՒՄ Է ՍԵՓԱԿԱՆԱՏԻՌՈՑԸ (ՕԳՏԱԳՈՐԾՈՂԻՆ), ՄՅՈՒՄԸ ՊԱԳԿՈՒՄ Է ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԿԱՌԱՎԱՐՈՒԹՅԱՆ ԱՌՇԽԱԾԻ ԱՆՇԱՐՉ ԳՈՒՅԻ ԿԱՂԱՍՏՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԿՈՄԻՏԵԻ ՏԱՐԱԾՔԱՅԻՆ ՍՏՈՐԱԲԱԺՆԱՆՈՒՄԸ:</p>	
<p>ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԿԱՌԱՎԱՐՈՒԹՅԱՆ ԱՌՇԽԱԾԻ ԱՆՇԱՐՉ ԳՈՒՅԻ ԿԱՂԱՍՏՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԿՈՄԻՏԵԻ ՏԱՐԱԾՔԱՅԻՆ ՍՏՈՐԱԲԱԺՆԱՆՈՒՄԸ</p> <p>ՂԵԿԱՎԱՐ _____ <small>(ստորագրողի օրյունը)</small></p> <p>Կ. Տ. _____</p> <p>« 30 » _____ 03 _____ 2023 թ.</p>	
<p>480641</p> <p>Վկայականի համարը</p>	





44.386712

ԳՈՂԱՄԱՍԻ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ

ԿԱՂԱՄՏՐԱՅԻՆ ՀԱՄԱՐԸ _____ 118.010

ՆՊԱՏԱԿԱՅԻՆ ՆՇԱՆԱԿՈՒԹՅՈՒՆԸ _____

ՕԳՏԱԳՈՐԾՄԱՆ ՆՊԱՏԱԿԸ _____

ԳՈՂԱՄԱՍԻ ՉԱԺԸ (Խա) _____ 0.100

ԻՐԱՎՈՒՆԹԻ ՏԵՍԱԿԸ _____

ՇԵՆՔԻ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ

ԿԱՂԱՄՏՐԱՅԻՆ ՀԱՄԱՐԸ _____

ՆՊԱՏԱԿԱՅԻՆ ՆՇԱՆԱԿՈՒԹՅՈՒՆԸ _____

ՕԳՏԱԳՈՐԾՄԱՆ ՆՊԱՏԱԿԸ _____

ՍԱԿԵՐԵՄԸ (քառ. մ.) _____

ԻՐԱՎՈՒՆԹԻ ՏԵՍԱԿԸ _____

ՇԻՆՈՒԹՅԱՆ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ

Գ/Գ	ԿԱՂԱՄՏՐԱՅԻՆ ՀԱՄԱՐԸ	ՕԳՏԱԳՈՐԾՄԱՆ ՆՊԱՏԱԿԸ	ՍԱԿԵՐԵՄԸ (քառ. մ.)	ԻՐԱՎՈՒՆԹԻ ՏԵՍԱԿԸ

Լրացուցիչ նշումներ, փոփոխություններ _____

Կատարողներ _____

(ստորագրողի բյուրոյի անունը) _____



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 ատյաններին և տալ բացատրություն գնահատման վերաբերյալ, բացառությամբ դատական ատյանի օրինական հրավերով:
- Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում գույքի այն թերությունների համար, որոնք հնարավոր չէ հայտնաբերել տեսողական զննությամբ:
- Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում Պատվիրատուի կողմից ներկայացված տվյալների իսկության համար:
- Ելակետային պայմանները, որոնք օգտագործվել են հաշվետվության մեջ ստացվել են հավաստի աղբյուրներից, բայց և այնպես Գնահատողը չի կարող տալ հարյուր տոկոսանոց երաշխիք:
- Կազմված հաշվետվությունը դա մասնագետ Գնահատողի կարծիք է գույքի հավանական արժեքի վերաբերյալ և չի հանդիսանում երաշխիք, որ գույքը ազատ շուկայում կվաճառվի սույն հաշվետվության մեջ 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)