



13.02.2024թ.

Հաստատում եմ տնօրեն՝

----- Է. Նանյան

ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆ
No 13/51/24

ՀՀ Արագածոտնի մարզի Աշտարակ քաղաքում գտնվող անշարժ սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման թիվ 1179128 վկայականի պատճենում արտացոլված գյուղատնտեսական նշանակության հողամասի շուկայական արժեքի վերաբերյալ

Սույն հաշվետվությունը կազմված է <<ՀՀ անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին>> օրենքի և ՀՀ կառավարության 2022 թվականի օգոստոսի 24-ի թիվ 1355-Ն որոշմամբ հաստատված անշարժ գույքի գնահատման ստանդարտի (այսուհետ ստանդարտ) պահանջներին համապատասխան:

Հաշվետվությունը կազմված է 23 /քսաներեք/ էջից:

ՊԱՏՎԻՐԱՏՈՒ՝ ՀԿԱԾ Արագածոտնի մարզային բաժին

ԳՆԱՀԱՏՈՂ՝ <<Արմեքսպերտիզա>> 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 2024



Բովանդակություն

1. Գնահատման առաջադրանքը.....	3
2. Գնահատման նպատակով ներկայացված փաստաթղթերի ցանկ.....	3
3. Գնահատման պատվիրատուն և հիմքը.....	3
4. Գնահատվող օբյեկտը, նույնականացման տվյալները և գնահատվող օբյեկտի նկատմամբ իրավունքների տեսակը.....	3
5. Գնահատման նպատակը (գնահատման գործառույթը).....	3
6. Գնահատման ամսաթվերը.....	6
7. Հաշվետվության ձևը.....	6
8. Գնահատման աշխատանքների ընթացակարգը.....	6
9. Գնահատվող օբյեկտի համառոտ նկարագրությունը.....	7
10. Առավել արդյունավետ օգտագործում.....	8
11. Գնահատման մոտեցումների (մեթոդների) ընտրությունը.....	10
12. Հողամասի շուկայական արժեքի որոշում.....	13
13. Եզրակացություն գնահատման առարկայի շուկայական արժեքի վերաբերյալ.....	18
14. Օգտագործված փաստաթղթեր.....	19
15. Մահմանափակումներ և հատուկ պայմաններ.....	22
16. Օգտագործված գրականություն.....	23



1. Գնահատման առաջադրանքը

Որոշել ՀՀ Արագածոտնի մարզի Աշտարակ քաղաքում գտնվող անշարժ սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման թիվ 1179128 վկայականի պատճենում արտացոլված գյուղատնտեսական նշանակության հողամասի շուկայական արժեքը:

Գնահատողի և գնահատման կազմակերպության տվյալները

Գնահատման կազմակերպության անվանումը	«Արմէքսպերտիզա» ՍՊԸ
Իրավաբանական հասցեն	ք. Երևան, Գ. Նժդեհի 26
Տնօրեն	Է. Նանյան
Գնահատող	Էդուարդ Գեորգիի Նանյան
Գնահատողի որակավորման վկայական	ԳԳ-2023-26, տրված 27.03.2023թ.

2. Գնահատման նպատակով ներկայացված փաստաթղթերի ցանկ

Ներկայացվել անշարժ սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման թիվ 1179128 վկայականի պատճենը:

3. Գնահատման պատվիրատուն և հիմքը

Գնահատման հիմք է հանդիսանում պատվիրատուի 29.11.2023թ. թիվ 6745-02 գրությունը և 08.11.2023թ. կնքված թիվ ՀԿԱԾ-ԱՄԳ/ԱԳԳԾ-23/2 պայմանագիրը:

4. Գնահատվող օբյեկտը, նույնականացման տվյալները և գնահատվող օբյեկտի նկատմամբ իրավունքների տեսակը

Տվյալ հաշվետվության գնահատման օբյեկտը հանդիսանում է ՀՀ Արագածոտնի մարզի Աշտարակ քաղաքում գտնվող անշարժ սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման թիվ 1179128 վկայականի պատճենում արտացոլված գյուղատնտեսական նշանակության հողամասը: Ըստ տրամադրված վկայականի պատճենի սեփականության իրավունքով գրանցված իրավունքի սուբյեկտ է հանդիսանում



5. Գնահատման նպատակը (գնահատման գործառույթը)

Գնահատման նպատակը (գնահատման գործառույթը)՝ անշարժ գույքի բռնագանձման հետևանքով դրա իրացումը:

Գնահատման արժեքի տեսակը՝ շուկայական արժեք:

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

1) Շուկայական արժեքի սահմանումը պետք է մեկնաբանվի՝ համաձայն հետևյալ հայեցակարգային շրջանակի՝

ա. «Հաշվարկային դրամական մեծություն»-ը վերաբերում է դրամական գնին, որը կարող է վճարվել օբյեկտի համար առևտրային շուկայական գործարքի ժամանակ: Շուկայական արժեքը հանդես է գալիս որպես առավել հավանական գին, որը, ըստ ողջամիտ նկատառումների՝ կարող է ձեռք բերվել շուկայում գնահատման ամսաթվի դրությամբ շուկայական արժեքի սահմանման մեջ եղած պայմաններին հետևելու դեպքում: Սա վաճառողի համար ձեռք բերվող արժեքներից լավագույնն է և առավել շահավետը գնորդի համար: Այդ արժեքի սահմանման ժամանակ հաշվի չեն առնվում, մասնավորապես, գործարքի հատուկ պայմաններից և հանգամանքների հետևանքով բարձրացված կամ իջեցված գները:

բ. «... որով հավանաբար կիրականացվեր...» նշվում է այն փաստը, որ գնահատվող օբյեկտի արժեքը հանդիսանում է ենթադրյալ գնահատված արժեք, այլ ոչ թե կանխորոշված կամ վաճառքի իրական գին: Այն իրենից ներկայացնում է գործարքի գինը գնահատման ամսաթվի դրությամբ, որտեղ իրականացվում են շուկայական արժեքի սահմանման մեջ եղած բոլոր այլ պայմանները:

գ. «... գնահատման ամսաթվի դրությամբ...» արտահայտում է պահանջ՝ ըստ որի արժեքը պետք է գնահատվի կոնկրետ ամսաթվի դրությամբ: Կապված այն բանի հետ, որ շուկան և շուկայական պայմանները կարող են փոփոխվել, այլ ժամանակի համար հավանական արժեքը կարող է սխալ լինել կամ չհամապատասխանել իրականությանը: Արժեքի գնահատման արդյունքն արտացոլում է գնահատման ամսաթվի դրությամբ շուկայի վիճակը և պայմանները, այլ ոչ թե որևէ այլ ամսաթվի դրությամբ:

դ. «...շահագրգիռ կողմերի միջև...» վերաբերում է շահագրգիռ գնորդին և վաճառողին:



Շահագրգիռ գնորդն ունի գնելու դրդապատճառներ, բայց ոչինչ նրան չի պարտադրում դա անել: Նման գնորդն ստիպված չէ գնում կատարել և միտված չէ ցանկացած զին վճարել: Բացի այդ, նա գնումը կատարում է՝ գործելով համաձայն ներկայիս շուկայի իրողությունների և ակնկալիքների, այլ ոչ թե երևակայական կամ հիպոթետիկ շուկայի, որոնց գոյությունը չի կարող ցուցադրվել կամ կանխատեսվել: Հնարավոր գնորդը չի վճարի շուկայականից ավելի բարձր գին: Գնահատվող օբյեկտի ներկայիս սեփականատերը նույնպես այդ «շուկան» ձևավորողների շարքում է:

Շահագրգիռ վաճառողը չի ցանկանում պարտադիր վաճառել, ստիպված չէ վաճառել և ոչ էլ պատրաստ է վաճառել ցանկացած գնով կամ հաստատել այն արժեքը, որը տվյալ պահին չի համարվում խելամիտ շուկայում: Շահագրգիռ վաճառողի դրդապատճառը շուկայական պայմաններում գնահատվող օբյեկտի վաճառքն է բաց շուկայում ամենահավանական գնով՝ անկախ գնից ակնկալվող շուկայի ուսումնասիրությունից հետո:

ե. «...բաց և մրցակցային շուկայում գնահատվող օբյեկտի փոխանակում...» նշանակում է, որ կողմերի միջև չկան որևէ կոնկրետ կամ հատուկ փոխհարաբերություններ, օրինակ, մայր և դուստր ընկերությունների կամ վարձատուի և վարձակալի միջև հարաբերությունները, որոնք կարող են գնի մակարդակը դարձնել շուկային ոչ բնորոշ կամ լինել գերազնահատված: Ենթադրվում է, որ շուկայական արժեքի գնով գործարքը պետք է իրականացվի այնպիսի կողմերի միջև, որոնք կապված չեն որևէ հարաբերություններով, և կողմերից յուրաքանչյուրը գործում է ինքնուրույն: Գնահատվող օբյեկտը շուկա է հանվել առավել հարմար ձևով, որպեսզի ապահովվի դրա իրացումը ձեռք բերվող տարբերակներից լավագույնով, ողջամիտ նկատառումներով, շուկայական արժեքի սահմանմանը համապատասխան գնով: Վաճառքի մեթոդը պետք է լինի այնպիսին, որը կապահովի շուկայում վաճառողի համար հասանելի լավագույն գին: Շուկայում ցուցադրման ժամկետի տևողությունը կարող է տարբեր լինել՝ կախված գնահատվող օբյեկտի և շուկայական պայմանների տեսակից: Միակ պայմանն այն է, որ այն պետք է բավարար լինի գնահատվող օբյեկտի հանդեպ շուկայի բավարար քանակությամբ մասնակիցների ուշադրությունը գրավելու համար:

զ. «... որի պարագայում կողմերից յուրաքանչյուրը, իրազեկված լինելով, գործում է ողջամտորեն ...» նշանակում է այն ենթադրությունը, որ շահագրգիռ գնորդը, այնպես էլ շահագրգիռ վաճառողը, բավականաչափ տեղեկացված են վաճառվող օբյեկտի, դրա փաստացի և պոտենցիալ կիրառման բնույթին և հատկություններին, ինչպես նաև շուկայի վիճակի մասին ըստ գնահատման ընթացիկ ամսաթվի: Հետագայում ենթադրվում է, որ նրանցից յուրաքանչյուրը հաշվենկատ է օգտագործում համապատասխան



տեղեկատվությունը՝ ձգտելով հասնել իր տեսանկյունից գործարքի առավել շահավետ արժեքի: Սա վերաբերում է գնահատման ամսաթվի դրությամբ շուկայի վիճակի հաշվարկին, այլ ոչ թե հետագա ժամկետում արտահայտված հետադարձ դատողություններին:

Է. «...և առանց հարկադրանքի...» նշանակում է, որ կողմերից յուրաքանչյուրն ունի գործարքի իրականացման դրդապատճառներ, բայց կողմերից և ոչ մեկը հարկադրված կամ ստիպված չէ գործարք կատարել:

«Շուկայական արժեք» հասկացությունը ենթադրում է, որ գները սահմանվում են բաց և մրցունակ շուկայում, որտեղ մասնակիցներն օժտված են գործելու ազատությամբ: Գնահատվող օբյեկտների շուկան կարող է լինել ինչպես միջազգային, այնպես էլ տեղական, որը կարող է բաղկացած լինել բազմաթիվ գնորդներից և վաճառողներից կամ լինել սահմանափակ մասնակիցների քանակով:

6. Գնահատման ամսաթվերը

Անշարժ գույքի տեղագննության աշխատանքները կատարվել են 06.12.2023թ.:

Անշարժ գույքի շուկայական արժեքը սահմանվել է 06.12.2023թ.:

Անշարժ գույքի գնահատման հաշվետվությունը կազմվել է 13.02.2024թ.:

7. Հաշվետվության ձևը

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

8. Գնահատման աշխատանքների ընթացակարգը

Գնահատման աշխատանքների ընթացակարգը բաղկացած է հետևյալ հաջորդական փուլերից. նախապատրաստական փուլ և հիմնական փուլ:

1) Նախապատրաստական փուլում իրականացվում է՝

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

բ. գնահատման առաջադրանքի ձևակերպում և պայմանագրի կնքում:

2) Փաստաթղթերի նախնական ուսումնասիրության ընթացքում փաստաթղթերի հիման վրա անհրաժեշտ է պարզել գնահատման ներկայացված օբյեկտի իրավական կարգավիճակը, ինչպես նաև գնահատվող գույքի հիմնական տվյալները: Գնահատման առաջադրանքը պետք է պարտադիր ներառի գնահատման նպատակը և գնահատվող



իրավունքները և սահմանափակումները: Գնահատման նպատակը և գնահատվող իրավունքի տեսակը պետք է համաձայնեցված լինեն գնահատման սուբյեկտների հետ:

3) Գնահատման պայմանագիրը կնքվում է գրավոր՝ Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված կարգով և պետք է պարունակի հետևյալ պարտադիր տեղեկությունները.

- ա. գնահատվող օբյեկտի անվանման և նույնականացման վերաբերյալ,
 - բ. գնահատման դիմաց վճարի չափի վերաբերյալ,
 - գ. գնահատման ստանդարտներով սահմանված և գնահատմամբ որոշվող արժեքի տեսակի, գնահատման ամսաթվի և տարեթվի վերաբերյալ,
 - դ. գնահատման առաջադրանքի վերաբերյալ:
- Պայմանագիրը կարող է նաև պարունակել Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված այլ տեղեկություններ:

4) Հիմնական փուլում իրականացվում են՝

- ա. գնահատվող օբյեկտի տեղագնում (լուսանկարում) (կախված գնահատվող օբյեկտի տեսակից),
- բ. գնահատման համար անհրաժեշտ տեղեկատվության հավաքագրում, մշակում և վերլուծություն,
- գ. գնահատման համապատասխան սկզբունքների, մոտեցումների և մեթոդների ընտրություն,
- դ. գնահատում՝ ընտրված մոտեցման (կամ մոտեցումների) կիրառմամբ,
- ե. վերջնական արդյունքի հաշվարկման նպատակով տարբեր մոտեցումներով հաշվարկված արդյունքների համադրում,
- զ. հաշվետվության կազմում և տրամադրում:

9. Գնահատվող օբյեկտի համառոտ նկարագրությունը

Ըստ գնահատմանը տրամադրված անշարժ սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման թիվ 1179128 վկայականի պատճենում արտացոլված տվյալների գյուղատնտեսական նշանակության հողամասի մակերեսը կազմում է 0,5233 հա:

Կատարված տեղագնությամբ պարզվեց, որ հողամասը ունի թեքություն, քարքարոտ է և հարակից տարածքներից սահմանագատված չէ (առավել մանրամասն տես սույն հաշվետվությանը կից լուսանկարչական հավելվածում):

Տեղադրության հղումը՝

<https://www.google.com/maps/place/40%C2%B016'46.3%22N+44%C2%B022'11.1%22E/@40.2824506,44.3560284,4039m/data=!3m1!1e3!4m4!3m3!8m2!3d40.279524!4d44.36975?entry=ttu>



Ստորև ներկայացվում է գնահատվող գույքի տեղադրության լուսանկարը արբանյակից և կադաստրային քարտեզից

The screenshot displays a cadastral map with numerous parcels, each labeled with a unique number. One parcel, labeled '0003', is highlighted in green. The interface includes a toolbar at the top left and a detailed information panel on the right.

Պարտեզի դիտում

Ֆոդամաներ

Կադաստրային կոդ:	02-001-0840-0003
Մակերես =>:	
Մակերես <=:	
Ստեղծ ժամանակ =>:	
Ստեղծ ժամանակ <=:	

որոնման արդյունք (շերտ: Ֆոդամաներ)

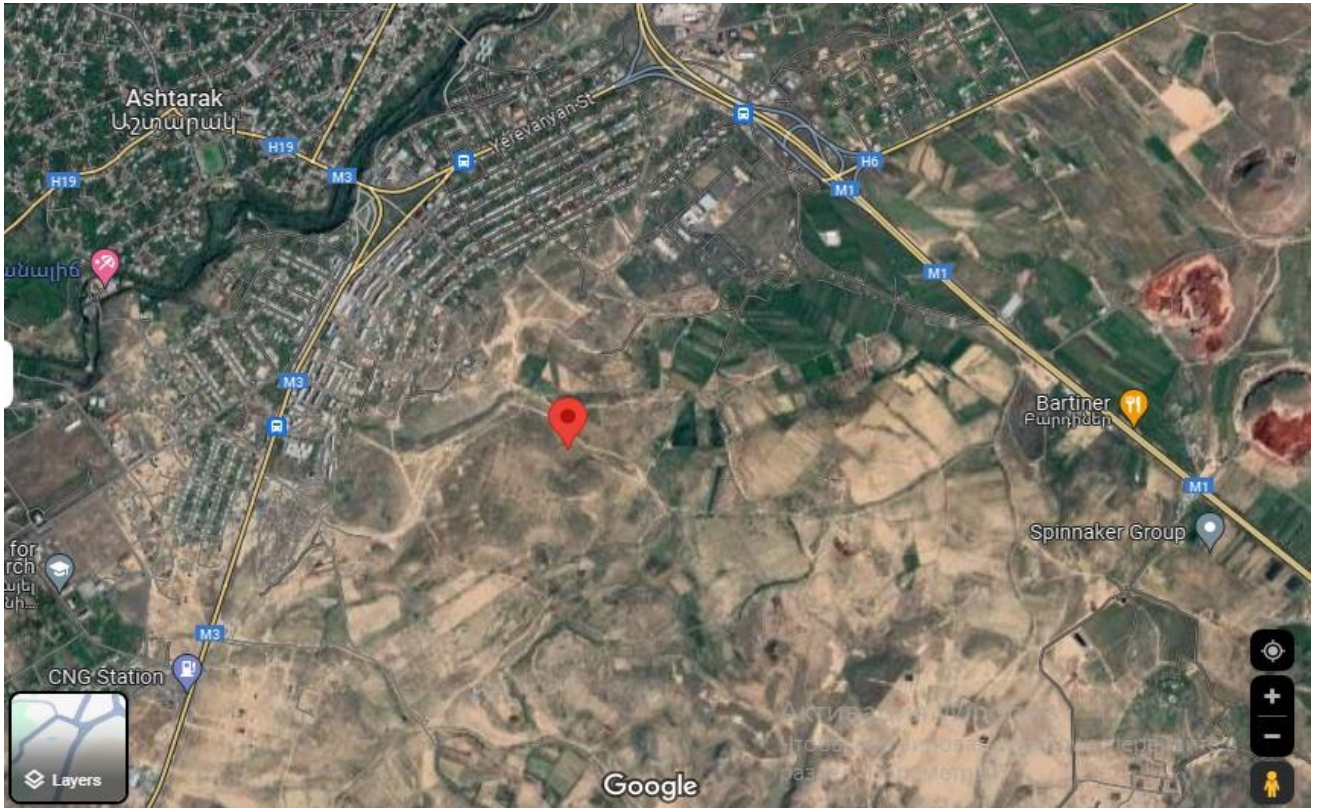
Կադաստրային...	Մակերես	Ստեղծ ժաման...
02-001-0840-00...	5233.51	27-02-2023 17:...

Ելք: 1 -ը 1

գրառման մակրամանս դիտում (շերտ: Ֆոդամաներ)

Անուն	Արժեք
Կադաստրային կոդ	02-001-0840-0003
Մակերես	5233.51
Ստեղծ ժամանակ	27-02-2023 17:29:45

Активация Windows
 Чтобы активировать Windows
 раздел "Параметры".



10. Առավել արդյունավետ օգտագործում

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

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

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

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

4) Առավել արդյունավետ օգտագործման տեսակը որոշելը ներառում է հետևյալը՝



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

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

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

Գույքի լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման չափանիշն է հանդիսանում արժեքի մեծացումը հարմար և խելամիտ, երկարաժամկետ շահույթի նորմայի և ռիսկի մեծության դեպքում: Ստորև ներկայացված է այդ վերլուծության արդյունքում գնահատողի եզրահանգումը:

<i>Օգտագործման եղանակը</i>	<i>Իրավաբանորեն թույլատրված</i>	<i>Ֆիզիկապես հնարավոր</i>	<i>Ֆինանսապես իրագործելի</i>
<i>Հասարակական կառուցապատում</i>	✓	✓	x
<i>Բնակելի տների կառուցում</i>	✓	✓	x
<i>Գյուղատնտեսական</i>	✓	✓	✓
<i>Արտադրական/պահեստային</i>	x	✓	<i>կիրառելի չէ</i>

11. Գնահատման մոտեցումների (մեթոդների) ընտրությունը.

Անշարժ գույքի գնահատման դասական մոտեցումներն են.

- ա) համեմատական մոտեցում
- բ) ծախսային մոտեցում
- գ) եկամտային մոտեցում

Համեմատական մոտեցում

Համեմատական մոտեցման կիրառման դեպքում արժեքը որոշվում է գնահատվող օբյեկտը նույնական կամ համադրելի (նմանատիպ) օբյեկտների հետ համեմատելով, որոնց համար առկա է գների վերաբերյալ տեղեկատվություն



Համեմատական մոտեցումը ներառում է հետևյալ մեթոդները՝
Համադրելի գործարքների մեթոդ
Համանման հանրային ընկերությունների համեմատական մեթոդ
Քանի որ գնահատման ներկայացված գույքը անշարժ գույք է, ուստի կիրառվում է համեմատական գործարքների մեթոդը:
Համադրելի գործարքների մեթոդը, որը նաև հայտնի է որպես կողմնորոշիչ գործարքների մեթոդ, արժեքը որոշելու նպատակով օգտագործվում է նույնական կամ համադրելի օբյեկտների հետ կապված գործարքների վերաբերյալ տեղեկատվությունը:
Համադրելի գործարքների մեթոդի հիմնական փուլերն են՝ որոշել համեմատության միավորները, որոնք օգտագործվում են համապատասխան շուկայի մասնակիցների կողմից, մասնավորապես.
ա. որոշել համեմատության միավորները, որոնք օգտագործվում են համապատասխան շուկայում մասնակիցների կողմից,
բ. որոշել համապատասխան համադրելի գործարքները և հաշվարկել այդ գործարքների հիմնական գնահատման չափանիշները,
գ. կատարել համադրելի օբյեկտների և գնահատվող օբյեկտների որակական և քանակական նմանությունների և տարբերությունների հետևողական համեմատական վերլուծություն, որոնք օգտագործվում են համապատասխան շուկայի մասնակիցների կողմից,
դ. կատարել անհրաժեշտ ճշգրտումներ, եթե այդպիսիք կան, գնահատման ցուցանիշներում, որպեսզի արտացոլվի գնահատվող օբյեկտի և համադրելի օբյեկտների տարբերությունները,
ե. դիտարկել օբյեկտի գնահատման համար ճշգրտված ցուցանիշների կիրառում,
զ. եթե օգտագործվել են գնահատման մի քանի ցուցանիշներ, ստացված արժեքի ցուցանիշների համաձայնեցումը :
Հիմք ընդունելով վերոհիշյալը՝ գնահատողն ունի բավարար քանակությամբ արժանահավատ տեղեկատվություն, որը առավելագույնս արտացոլում և բացահայտում է այն գործոնները որոնց ազդեցությամբ տվյալ անշարժ գույքի վաճառքը բաց մրցակցային շուկայում առավել հավանական է, ուստի համեմատական մոտեցման կիրառումը գնահատվող անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքը որոշելու համար հիմնավորված է:
Եկամտային մոտեցում
Եկամտային մոտեցման շրջանակներում գնահատման արդյունքների ստացման համար կիրառվում են տարբեր մեթոդներ, որոնց ընդհանրությունը կայանում է նրանում, որ արժեքը որոշվում է փաստացի կամ կանխատեսվող եկամուտների վրա, որոնք ստանում է կամ կարող է ստանալ իրավունքի սեփականատերը :
Եկամտային մոտեցումը տրամադրում է արժեքի ցուցիչ՝ ապագա դրամական հոսքերը փոխակերպելով ընդհանուր ընթացիկ արժեքի: Եկամտային մոտեցմամբ արժեքը



որոշվում է գնահատվող օբյեկտի եկամտաբերությամբ, դրամական հոսքի կամ ծախսերի խնայողությունների արժեքի հիման վրա:

Եկամտային մոտեցման կարևորագույն հիմքն է հանդիսանում է այն, որ ներդրողները ակնկալում են շահույթ ստանալ իրենց ներդրումներից, և որ նման եկամուտը պետք է արտացոլի ներդրումների ռիսկի ենթադրյալ մակարդակը:

Որպես կանոն, ներդրողները ակնկալել են փոխհատուցում միայն համակարգված ռիսկի համար (նաև հայտնի է որպես «շուկայական ռիսկ» կամ «չդիվերսիֆիկացված ռիսկ»):

Եկամտային մոտեցման մեթոդները փաստացի հիմնված են ապագա դրամական հոսքերի գումարների դիսկոնտավորմանը (փոխակերպմանը) ընթացիկ արժեքի: Դրանք դրամական հոսքերի դիսկոնտավորման մեթոդի տարբերակներն են:

Դրամական հոսքերի դիսկոնտավորման մեթոդ (ԴՀԴ)

ԴՀԴ մեթոդի համաձայն՝ կանխատեսվող դրամական հոսքը դիսկոնտավորվում է հակառակ ուղղությամբ (ապագայից և) մինչ գնահատման ամսաթիվը, որը արդյունքում թույլ է տալիս ստանալ գնահատվող օբյեկտի ընթացիկ արժեքը:

ԴՀԴ մեթոդի հիմնական փուլերն են՝

ա. ըստ գնահատվող օբյեկտի և դրա գնահատման առանձնահատկություններից կախված դրամական հոսքի առավել հարմար տեսակի ընտրություն,

բ. դրամական հոսքերի կանխատեսման առավել օպտիմալ կոնկրետ ժամանակահատվածի որոշում,

գ. ամբողջ ժամանակահատվածի համար դրամական հոսքերի կանխատեսման նախապատրաստում,

դ. որոշված կանխատեսվող ժամկետի վերջում մնացորդային արժեքի որոշման անհրաժեշտության դիտարկում, այնուհետև, հաշվի առնելով գնահատվող օբյեկտի բնութագրերը, համապատասխան տերմինալային արժեքի որոշում,

ե. դիսկոնտավորման դրույքաչափի որոշում,

զ. դիսկոնտավորման դրույքաչափի կիրառումը կանխատեսվող ապագա դրամական հոսքերի նկատմամբ՝ անհրաժեշտության դեպքում հաշվի առնելով տերմինալային արժեքը:

Դիսկոնտավորման դրույքաչափը պետք է արտացոլի ոչ միայն դրամական միջոցի ժամանակավոր արժեքը, այլ նաև այն ռիսկերը, որոնք կապված են օբյեկտի ապագա շահագործման և դրամական հոսքերի տեսակի հետ:

Դիսկոնտավորման դրույքաչափերի ընդունման կամ հաշվարկման տարածված մեթոդները հետևյալն են՝

ա. Կապիտալի գնագոյացման մոդել (CAPM),

բ. կապիտալի նկատմամբ միջին կշռված ծախսեր (WACC) ,

գ. դիտարկվող կամ ստացված դրույքաչափերի և եկամտաբերության հարաբերակցություն,

դ. Կունուլյատիվ մեթոդ



Եկամտի կապիտալիզացիայի մեթոդ

Եկամտի կապիտալիզացիայի մեթոդը հիմնականում կիրառվում է երբ առկա է եկամտի կայուն աճի տեմպեր և շահույթ գնահատման ամսաթվի դրությամբ, այս դեպքում կարիք չկա սահմանել կոնկրետ կանխատեսման ժամանակահատված, և տերմինալային արժեքը կարող է ծառայել որպես արժեքի որոշման միակ հիմք:

Գնահատողն չունի տվյալ տարածաշրջանում հասարակական նշանակության հողամասերի վարձակալության վերաբերյալ արժանահավատ տեղեկատվություն, հետևաբար եկամտային մոտեցման կիրառումը կարող է բերել ոչ իրատեսական արդյունքների: Հաշվի առնելով այդ հանգամանքը՝ գնահատողի կարծիքով եկամտային մոտեցման կիրառումը գնահատման ներկայացված անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքի որոշման համար հիմնավորված չէ:

Ծախսային մոտեցում

Ծախսային մոտեցման հիմքում ընկած է այն սկզբունքը, ըստ որի գնորդը գնահատվող օբյեկտի համար չի վճարի ավելին, քան հավասար օգտակարությամբ օբյեկտի ձեռք բերելու դեպքում, լինի դա գնման կամ կառուցման միջոցով, գործընթացը բարդացնող գործոնների բացակայությամբ՝ անհարկի ժամանակ, անհարմարություն, ռիսկ կամ այլ գործոններ: Այս մոտեցումը հնարավոր է դարձնում ստանալ արժեք օբյեկտի արժեքը փոխարինման կամ վերարտադրման ընթացիկ ծախսերի որոշման միջոցով և ֆիզիկական մաշվածության ու հնացման բոլոր տեսակների կիրառմամբ:

Ընդհանուր առմամբ, առկա է ծախսերի մոտեցման երեք մեթոդ.

- ա. ծախսերի փոխարինման մեթոդ՝ արտացոլում է համարժեք օգտակարությամբ նմանատիպ օբյեկտի ստեղծման ծախսերի հաշվարկման միջոցով որոշվող արժեքը,
- բ. ծախսերի վերարտադրման մեթոդ՝ արտացոլում է օբյեկտի ճշգրիտ նմանակի վերստեղծման ծախսերի հաշվարկման միջոցով որոշվող արժեքը:
- գ. բաղադրիչային մեթոդ, որի շնորհիվ հաշվարկում է գնահատվող օբյեկտի արժեքը՝ օբյեկտի առանձին բաղադրիչ մասերի արժեքները գումարելով:

Ծախսային մոտեցումը պետք է ներառի բոլոր ծախսերը, որոնք տվյալ մասնակիցը կարող է կրել:

Արժեքի տարրերը կարող են տարբերվել, կախված գնահատվող օբյեկտի տեսակից և պետք է ներառեն ուղղակի և անուղղակի ծախսեր, որոնք պահանջվում են գնահատման ամսաթվի դրությամբ օբյեկտի փոխարինման (վերարտադրման) համար, մասնավորապես՝

- ա. *ուղղակի* ծախսեր (նյութեր, աշխատուժ)
- բ. *անուղղակի* ծախսեր (տրանսպորտային ծախսեր, տեղադրման ծախսեր, մասնագիտական վճարներ (նախագծային, թույլտվություն, ճարտարապետական, իրավաբանական և այլն), այլ վճարներ (միջնորդավճարներ և այլն), ընդհանուր ծախսեր, հարկեր, ֆինանսական ծախսեր (օրինակ՝ պարտքային ֆինանսավորման տոկոսներ) և ձեռնարկատիրական շահույթ):



Մաշվածության հետ կապված ճշգրտումները սովորաբար դիտարկվում են հետևյալ տեսակների համար, որոնք ուղղումներ կամ ճշգրտումներ կատարելիս կարող են հետագայում բաժանվել ենթատեսակների.

ա. ֆիզիկական մաշվածություն՝ գնահատվող օբյեկտի կամ դրա բաղադրիչների ֆիզիկական մաշվածության պատճառով օգտակարության ցանկացած կորուստ, որն առաջացել է օգտագործման հետևանքով և տարիքից,

բ. ֆունկցիոնալ մաշվածություն՝ գնահատվող օբյեկտի անարդյունավետության հետևանքով առաջացած օգտակարության ցանկացած կորուստ, համեմատած դրա փոխարինման հետ, ինչպիսիք են նախագծմամբ, տեխնիկական բնութագրերն ու տեխնոլոգիայի հնացած լինելը,

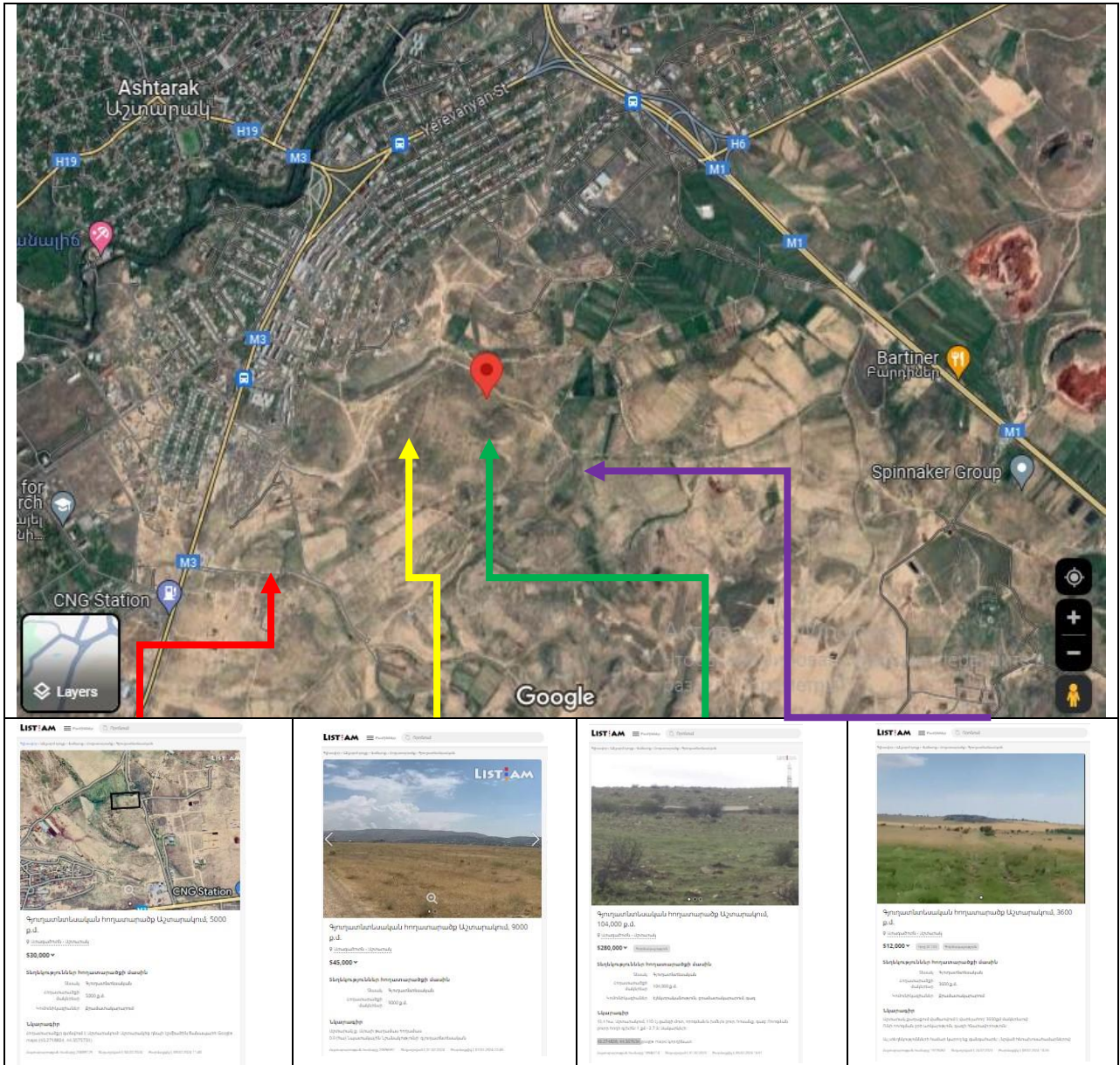
գ. արտաքին կամ տնտեսական մաշվածություն՝ գնահատվող օբյեկտի նկատմամբ արտաքին համարվող տնտեսական կամ տեղական պայմանների հետևանքով առաջացած օգտակարության ցանկացած կորուստ: Այս տեսակի մաշվածությունը կարող է լինել ժամանակավոր կամ մշտական

12. Հողամասի շուկայական արժեքի որոշում

Համեմատական մոտեցման 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 գետեղված 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:

Համեմատական տվյալներ

ՀՀ ԱՌԵՎՏՐԱԱՐԴՅՈՒՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ «ԱՐՄԷՔՍՊԵՐՏԻԶԱ» ՍՊԸ



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 ստանդարտի 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:

Երբ հնարավոր է վերացնել բնապահպանական կամ այլ գործոնների ազդեցության բացասական հետևանքները, գնահատումը կարող է իրականացվել համապատասխան գործոնների վերացման կամ չեզոքացման համար ծախսերի հաշվարկմամբ կամ հիմնվել համապատասխան փորձագետի մասնագիտական եզրակացության վրա:

Գնահատվող օբյեկտի նկատմամբ սահմանափակումների, ինչպես նաև շրջակա միջավայրի աղտոտվածության նկատմամբ երրորդ անձանց փաստաթղթավորված իրավունքի բացակայության դեպքում օբյեկտի գնահատումն իրականացվում է ենթադրելով, որ չկան այդպիսի իրավունքներ, սահմանափակումներ և աղտոտում՝ հաշվի առնելով ստուգման ընթացքում բացահայտված հանգամանքները, եթե այլ բան նախատեսված չէ գնահատման առաջադրանքում:

Տվյալ դեպքում, գնահատողը չունի նման հիմքեր:

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

I) Առաջին հերթին իրականացվել են առաջարկի և վաճառքի ամսաթվի, պայմանների և շուկայի վիճակի գործոններին վերաբերող ճշգրտումները, որոնք կատարվել են նախորդ արդյունքի նկատմամբ՝ յուրաքանչյուր հաջորդ ճշգրտման կիրառմամբ:

II) Երկրորդ հերթին իրականացվել են անմիջականորեն անշարժ գույքին վերաբերող ճշգրտումները, որոնց իրականացման հերթականությունը որոշվում է անշարժ գույքի արժեքի մեծության վրա գործոնի ազդեցության չափով (բարձրից ցածր):

Գնագոյացման այն գործոնները, որոնք նախատեսված են 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.

ՀՀ ԱՌԵՎՏՐԱԱՐԴՅՈՒՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ
 «ԱՐՄԷՔՍՊԵՐՏԻԶԱ» ՍՊԸ



Համեմատության տարրերը	Չափման միավորը	Գնահատվող օբյեկտը	Անալոզ օբյեկտ №1	Անալոզ օբյեկտ №2	Անալոզ օբյեկտ №3	Անալոզ օբյեկտ №4
Նպատակային նշանակությունը		Գյուղատնտեսական	Գյուղատնտեսական	Գյուղատնտեսական	Գյուղատնտեսական	Գյուղատնտեսական
Հասցե		ք. Աշտարակ	ք. Աշտարակ	ք. Աշտարակ	ք. Աշտարակ	ք. Աշտարակ
Տեղակատվության աղբյուրը			https://www.list.am/item/20609129	https://www.list.am/item/20596551	https://www.list.am/item/18946214	https://www.list.am/item/19770452
Վաճառքի կամ առաջարկի գինը	դրամ		12 182 000	18 273 000	113 700 000	4 872 000
Մակերես	քմ	5233	5000	9000	104000	3600
Վաճառքի կամ առաջարկի գինը	դր/քմ		2436	2030	1093	1353
ըստ շուկայի վիճակի, վաճառքի պայմանների և վաճառքի ամսաթվի,			02.2024թ.	02.2024թ.	02.2024թ.	02.2024թ.
Ուղղումը	%		-10%	-10%	-10%	-10%
Ուղղումը	դրամ		-244	-203	-109	-135
Ուղղված գինը	դր/քմ		2193	1827	984	1218
ըստ գույքային իրավունքների և սահմանափակումների (այդ թվում՝ իրավունքների և օգտագործման նկատմամբ),			գնահատվողի նման	գնահատվողի նման	գնահատվողի նման	գնահատվողի նման
Ուղղումը	%		0%	0%	0%	0%
Ուղղումը	դրամ		0	0	0	0
Ուղղված գինը	դր/քմ		2193	1827	984	1218
գնահատման խմբի և ոռոգման ջրի առկայության		ունի հնարավորություն	ունի հնարավորություն	ունի հնարավորություն	ունի հնարավորություն	ունի հնարավորություն
Ուղղումը	%		0%	0%	0%	0%
Ուղղումը	դրամ		0	0	0	0
Ուղղված գինը	դր/քմ		2193	1827	984	1218
ըստ հողամասի չափերի (մակերես, լայնություն, երկարություն, երկրաչափական կառուցվածք, ճակատային մաս),		5233	5000	9000	104000	3600
Ուղղումը	%		0%	0%	10%	0%
Ուղղումը	դրամ		0	0	98	0
Ուղղված գինը	դր/քմ		2193	1827	1082	1218
ըստ տեղադրության և հողագնահատման շրջանի		տեղադրությունը լավ	տեղադրությունը լավ	տեղադրությունը լավ	տեղադրությունը լավ	տեղադրությունը լավ
Ուղղումը	%		0%	0%	0%	0%
Ուղղումը	դրամ		0	0	0	0

ՀՀ ԱՌԵՎՈՐԱԿԱՆ ԳՆԱՀԱՏՈՒՄԻ ՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ
«ԱՐՄԷՔՍՊԵՐՏԻԶԱ» ՍՊԸ



Ուղղված գինը	դր/քմ		2193	1827	1082	1218
ըստ թեքության և քարքարոտության,		ունի թեքություն, քարքարոտ է	ունի թեքություն, քարքարոտ է	հարթ, քարքարոտ չէ	ունի թեքություն, քարքարոտ է	հարթ, քարքարոտ չէ
Ուղղումը	%		0%	-10%	0%	-10%
Ուղղումը	դրամ		0	-183	0	-122
Ուղղված գինը	դր/քմ		2193	1645	1082	1096
ըստ տրանսպորտային հանգույցների առկայության և մատչելիության			գնահատվողի նման է	գնահատվողի նման է	գնահատվողի նման է	գնահատվողի նման է
Ուղղումը	%		0%	0%	0%	0%
Ուղղումը	դրամ		0	0	0	
Ուղղված գինը	դր/քմ		2193	1645	1082	1096
ըստ գյուղատնտեսական նշանակության հողերի արժեքի վրա ազդող այլ գործոններ						
Ուղղումը	%		0%	0%	0%	0%
Ուղղումը	դրամ		0	0	0	0
Ուղղված գինը	դր/քմ		2193	1645	1082	1096
Կշռային գործակիցը			0,250	0,250	0,250	0,250
Շուկայական արժեքը	դր/քմ		1 639,89			
Հողամասի արժեքը դրամ			8 581 538			

Այսպիսով, ՀՀ Արագածոտնի մարզի Աշտարակ քաղաքում գտնվող անշարժ սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման թիվ 1179128 վկայականի պատճենում արտացոլված գյուղատնտեսական նշանակության հողամասի շուկայական արժեքը կլորացված կարող է կազմել **8580000 (ութ միլիոն հինգ հարյուր ութանասուն հազար) ՀՀ դրամ**:

13. Եզրակացություն գնահատման առարկայի շուկայական արժեքների վերաբերյալ

Գնահատման ներկայացված .

Գնահատող _____



ՀՀ Արագածոտնի մարզի Աշտարակ քաղաքում գտնվող անշարժ սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման թիվ 1179128 վկայականի պատճենում արտացոլված գյուղատնտեսական նշանակության հողամասի շուկայական արժեքը կլորացված կարող է կազմել **8 580 000 (ութ միլիոն հինգ հարյուր ութանասուն հազար) ՀՀ դրամ:**

14. Օգտագործված փաստաթղթեր

Գնահատող _____

ՀՀ ԱՌԵՎՏՐԱԱՐԴՅՈՒՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ
 «ԱՐՄԷՔՍՊԵՐՏԻԶԱ» ՍՊԸ



ԿԿԱՅԱԿԱՆ ՏՐԿԱԾ է Անիտա Կառնաթյան ԻՐԱՎՈՒՆՔՈՎ
(անշարժ գույքի գտնվելու վայրը (հասցե՝/անվանումը)

Հ.Հ. Արմավիր մարզի Կառնաթյան համայնք ԼԿԱՏՄԱՄԲ
(անշարժ գույքի գտնվելու վայրը (հասցե՝/անվանումը)

Զույգ օր թվով հարակից համայնքի 02.02.2016 ՎՄ 266 600 260
(անշարժ գույքի մեքենայի իրավունքը հաստատող փաստաթղթի անվանումը)

Արմավիրի մարզի Կառնաթյան համայնքի 09.03.2016 ՎՄ 400000000 400000000
(անշարժ գույքի մեքենայի իրավունքը հաստատող փաստաթղթի անվանումը)

ԳՐԱՆՑՎԱԾ Է ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԿԱՌԱՎԱՐՈՒԹՅԱՆ ԱՌԵՎՏՐԱ ԱՆՇԱՐՇ ԳՈՒՅՔԻ ԿԱՂԱՍՏՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԿՈՄԻՏԵԻ, ԳՈՒՅՔԻ ԼԿԱՏՄԱՄԲ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՄԻԱՍՆԱԿԱՆ 02-001-4-4 ՄԱՏՅԱՆԻ 000169 ՀԱՄԱՐԻ ՏԱԿ:

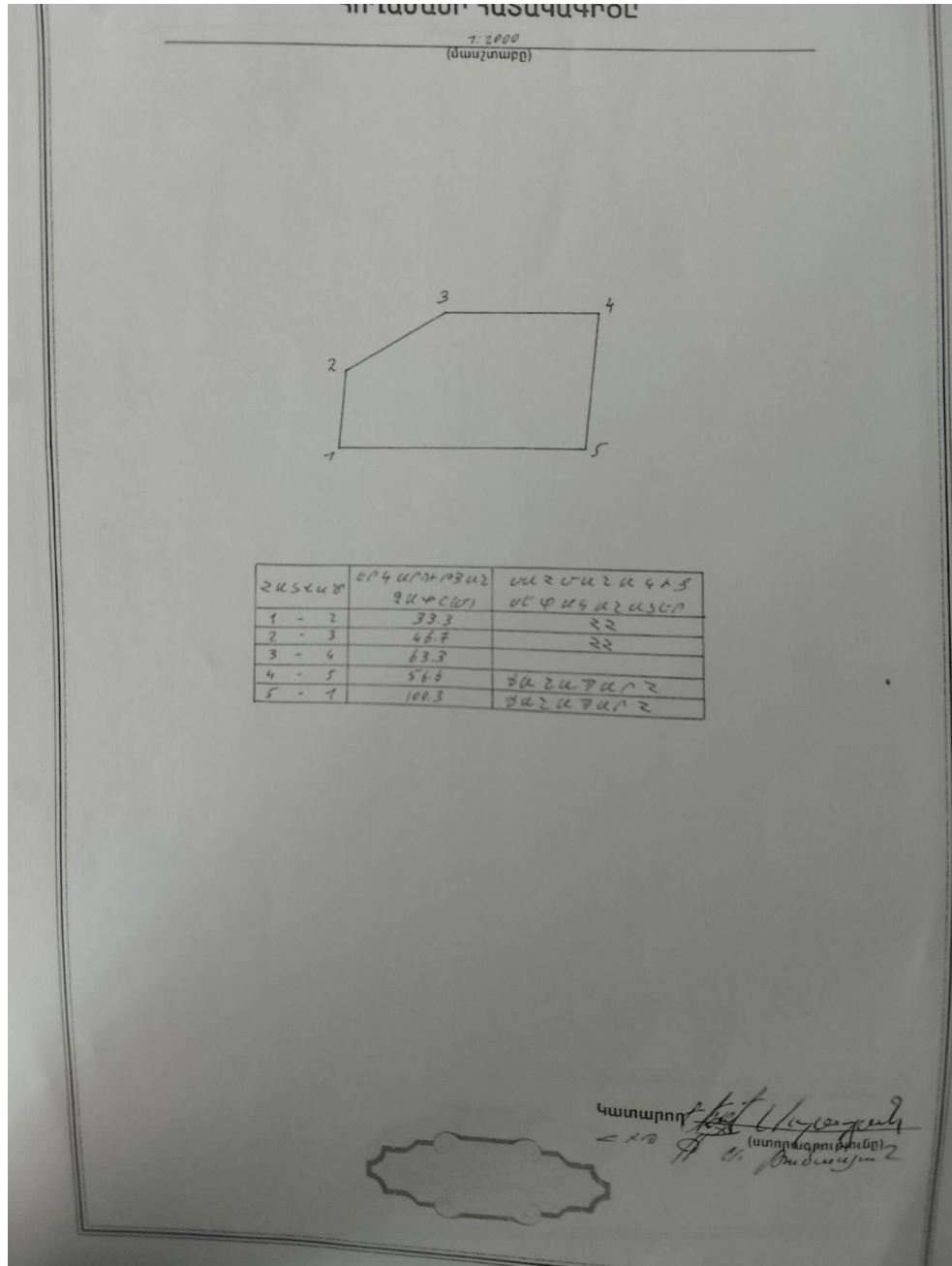
ՍՈՒՅՆ ԿԿԱՅԱԿԱՆ ԿԱԶՄՎԱԾ Է ԵՐԿՈՒ ՕՐԻՆԱԿԻՑ. ՄԵԿԸ ՏՐԿՈՒՄ Է ՍԵՓԱԿԱՆԱՏԻՐՈՋՑ (ՕԳՏԱԳՈՐԾՈՂԻՆ), ՄՅՈՒՄԸ ՊԱՅԿՈՒՄ Է ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԿԱՌԱՎԱՐՈՒԹՅԱՆ ԱՌԵՎՏՐԱ ԱՆՇԱՐՇ ԳՈՒՅՔԻ ԿԱՂԱՍՏՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԿՈՄԻՏԵԻ ՏԱՐԱԾՔԱՅԻՆ ԱՏՈՐԱԲԱԺԱՆՈՒՄՈՒՄ:

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԿԱՌԱՎԱՐՈՒԹՅԱՆ ԱՌԵՎՏՐԱ ԱՆՇԱՐՇ ԳՈՒՅՔԻ ԿԱՂԱՍՏՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԿՈՄԻՏԵԻ ՏԱՐԱԾՔԱՅԻՆ ԱՏՈՐԱԲԱԺԱՆՄԱՆ
 ԴԵԿՎԱՐ Արմավիր Ա. Կարնաթյան
(ստորագրություն)

Կ. Տ. 16 « 02 20 16 ր.

1179128

Գնահատող _____



Գնահատող _____



ՀՈԴԱՍՄԱՍԻ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ

ԿԱԴԱՍՏՐԱՅԻՆ ՀԱՄԱՐԸ _____ 02-001-840-003

ՆՊԱՏԱԿԱՅԻՆ ՆՇԱՆԱԿՈՒԹՅՈՒՆԸ _____ ՋԳՈՂ ԱՎՅԵՂՆԵՐՆԵՐԻ ՆՊԱՏԱԿ

ՕԳՏԱԳՈՐԾՄԱՆ ՆՊԱՏԱԿԸ _____ ՀԱՐՏԵՂ ԱՎԻՅ

ՀՈԴԱՍՄԱՍԻ ԺԱՓԸ (հա) _____ 0, 52, 33

ԻՐԱՎՈՒՆԵՐԻ ՏԵՍԱԿԸ _____ ԱՆՇԻՄԱՆԻՄԱՆ ՊՅՈՒՆՆԵՐԸ

ՇԵՆՔԻ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ

ԿԱԴԱՍՏՐԱՅԻՆ ՀԱՄԱՐԸ _____

ՆՊԱՏԱԿԱՅԻՆ ՆՇԱՆԱԿՈՒԹՅՈՒՆԸ _____

ՕԳՏԱԳՈՐԾՄԱՆ ՆՊԱՏԱԿԸ _____

ՄԱԿԵՐԵՍԸ (քառ. մ.) _____

ԻՐԱՎՈՒՆԵՐԻ ՏԵՍԱԿԸ _____

ՇԻՆՈՒԹՅԱՆ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ

Գ/Գ	ԿԱԴԱՍՏՐԱՅԻՆ ՀԱՄԱՐԸ	ՕԳՏԱԳՈՐԾՄԱՆ ՆՊԱՏԱԿԸ	ՄԱԿԵՐԵՍԸ (քառ. մ.)	ԻՐԱՎՈՒՆԵՐԻ ՏԵՍԱԿԸ

Լրացուցիչ նշումներ, փոփոխություններ _____

Կատարողներ՝ _____
 (ստորագրությունները)



15. Սահմանափակումներ և հատուկ պայմաններ

Այս սահմանափակումները և պայմանները հանդիսանում են սույն հաշվետվության անբաժանելի 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:
- 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 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:



16. Օգտագործված գրականություն

1. ՀՀ օրենքը «Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին», ընդունված 10.12.2021թ.:
2. ՀՀ կառավարության 2022 թվականի օգոստոսի 24-ի թիվ 1355-Ն որոշմամբ հաստատված անշարժ գույքի գնահատման ստանդարտ:
3. 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):
4. 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):
5. ՀՀ քաղաքաշինության նախարարի 15.02.2008թ. N 19-Ն «Քաղաքաշինական փաստաթղթերի (ծրագրային և ճարտարապետաշինարարական) մշակման աշխատանքների արժեքի հաշվարկման կարգը հաստատելու մասին» հրաման:
6. ՀՀ քաղաքաշինության նախարարություն, 21.08.2001թ., թիվ 69 «Շինարարության համար կառուցվող ժամանակավոր շենքերի և կառուցվածքների նախահաշվային նորմերի հաստատման մասին» հրաման:
7. ՀՀ քաղաքաշինության նախարարություն, 21.08.2001թ., թիվ 68 «Շինարարական աշխատանքների վրա կլիմայական պայմանների ազդեցությունը հաշվի առնող նախահաշվային նորմերի հաստատման մասին» հրաման:

ԳՆԱՀԱՏՈՂ՝

Է. Նանյան

(Վկայական No ԳԳ-2023-26)

