



**ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆ**  
**No 13/190/22-1**

ՀՀ Արմավիր մարզ Նալբանդյան համայնք հասցեում գտնվող 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 18 /տասնութ/ էջից:

*ՊԱՏՎԻՐՄԱՆ*՝ ՀԿԱԾ Արմավիր մարզային բաժնի

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

**Հայաստանի Հանրապետություն**

**ԵՐԵՎԱՆ 2022**



**ԲՈՎԱՆԴԱԿՈՒԹՅՈՒՆ**

1. Գնահատման հիմքը.....	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 տեղագնությունն 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 .....	6
12. Գնահատման մեթոդի (մեթոդների) ընտրությունը.....	7
13. Շուկայական արժեքի հաշվարկ համեմատական մեթոդով .....	8
14. Եզրակացություն գնահատման առարկայի շուկայական արժեքի վերաբերյալ 11	
15. Լուսանկարչական հավելված .....	12
Սահմանափակումներ և հատուկ պայմաններ.....	168
Օգտագործված գրականություն .....	19



**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.	<b>Որակավորման և մասնագիտական կրթության վերաբերյալ փաստաթուղթ</b>
Արարատ Ռաֆիկի Պապոյան	Գնահատող /Վկայական ԱԳԳ № 227/

**1. Գնահատման հիմքը**

Գնահատման հիմք է հանդիսանում պատվիրատուի 2103.2022թ. թիվ Ե-1638 գրությունը և 21.03.2022թ. փորձագետ նշանակելու մասին որոշումը:

**2. Գնահատման առարկան**

Տվյալ հաշվետվության գնահատման առարկան է հանդիսանում ՀՀ Արմավիր մարզ Նալբանդյան համայնք հասցեում գտնվող անշարժ գույքը:

**3. Գնահատման նպատակը**

Գնահատման նպատակը ՀՀ Արմավիր մարզ Նալբանդյան համայնք հասցեում գտնվող հողամասի 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» 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 ՀՍՏ 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 նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման N 2744384 վկայականով, համաձայն վերը նշված վկայականի պատճենի սեփականատեր է հանդիսանում

#### **5. Գնահատման գործառույթը**

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

#### **6. Անշարժ գույքի գնահատման և տեղագննության ամսաթիվն ու տարեթիվը**

Անշարժ գույքի տեղագննության աշխատանքները կատարվել են 21.03.2022թ.:  
Անշարժ գույքի գնահատման աշխատանքները ավարտվել են 25.03.2022թ.:

#### **7. Գնահատման առաջադրանքը**

Որոշել ՀՀ Արմավիր մարզ Նալբանդյան համայնք հասցեում գտնվող պետ. գրանցում ստացած 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.**

Հասցե	ՀՀ Արմավիր մարզ Նալբանդյան համայնք
Նպատակային նշանակությունը	գյուղատնտեսական
հողատեսքը	Գյուղ. գործունեություն
Մակերեսը	8555 քմ
Սեփականատեր(եր)	
Սեփականության վկայական	N 2744384, տրված 07.09.2010թ.
Կադաստրային ծածկագիրը	04-070-278-002
Ճակատային մասը (զձմ)	32,8
Իրավունքի տեսակը	սեփականություն
<b>Նկարագիր</b>	
Գնահատվող հողամասը փաստացի բարեկարգ հողամաս է՝ ջրովի է, հարթ է, հարակից տարածքներից մասամբ սահմանագատված:	



Ստորև ներկայացվում է գնահատվող գույքի լուսանկարները արբանյակից և կադաստրային քարտեզից



<https://yandex.com/maps/?ll=44.031393%2C40.033030&mode=search&sl=43.998481%2C40.041976&ext=40.041976%2C43.998481&z=13>

## 11. Լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման սկզբունք

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

Վերլուծության արդյունքում կարող են ի հայտ գալ գնահատվող անշարժ գույքի օգտագործման մի քանի հնարավոր տարբերակներ, որոնցից առավել բարձր արժեքովը



(դիտարկում ֆինանսական նպատակահարմարության տեսանկյունից) համարվում է առավել արդյունավետ տարբերակ, որը միաժամանակ պետք է բավարարի հետևյալ չափանիշներին. լինի ֆիզիկապես հնարավոր, ֆինանսապես և տնտեսապես իրագործելի և իրավաբանորեն (օրենքով) թույլատրելի:

*Գնահատման պատվերի համաձայն պատվիրատուն նման վերլուծության ցանկություն չի հայտնել:*

## 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 ծախսային մեթոդում պայմանավորված է այն ենթադրությամբ, որ խելամիտ գնորդը տվյալ անշարժ գույքի (հողի և նրա վրա առկա բարելավումների) համար չի վճարի ավելին, քան կկազմեն 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: Կուտակված մաշվածությունը շենք-շինությունների ֆիզիկական, գործառնական և տնտեսական մաշվածության հանրագումարն է<sup>1</sup>:

Կուտակված մաշվածությունը լինում է.

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

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

### Եկամտային մեթոդ.

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

<sup>1</sup> ՀՄՏ-252 «Հայաստանի Հանրապետությունում անշարժ գույքի գնահատում», 2012 թողարկում, 7.7 կետի 7.7.5 ենթակետ



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<sup>2</sup>:

Սպասումների սկզբունքն եկամտային մեթոդում պայմանավորված է այն ենթադրությամբ, որ ներդրողը կամ գնորդը ապագայում եկամուտների ստանալու սպասումներով ձեռք է բերում անշարժ գույք և տվյալ դեպքում անշարժ գույքի արժեքը ձևավորվում է ապագա եկամուտները ներկա արժեքի փոխակերպման միջոցով:

Գնահատման եկամտային մեթոդը ներառում է երկու հիմնական եղանակ՝ եկամտի կապիտալիզացիա և դիսկոնտավորում:

Գնահատողը չունի տվյալ տարածաշրջանում հողամասերի վարձակալության վերաբերյալ հավաստի տվյալներ, հետևաբար եկամտային մեթոդի կիրառումը գնահատման ներկայացված հողամասի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքի որոշման համար հիմնավորված չէ:

#### **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 (վարձակալը) տվյալ անշարժ գույքի համար չի վճարի ավելի, քան կկազմի այն գումարը, որն անհրաժեշտ է նմանատիպ տվյալներով և օգտակարությամբ անշարժ գույքի ձեռքբերման (վարձակալման) համար<sup>3</sup>:

Վաճառքների համեմատման մեթոդով որոշված արդյունքի մեծության վերաբերյալ վերջնական որոշումը ընդունվում է գնահատվող անշարժ գույքին առավելագույն նմանություն ունեցող անշարժ գույքի վաճառքների ճշգրտված գների վերլուծության հիման վրա:

Գնահատողը ունի համեմատման համար բավարար քանակությամբ հավաստի տվյալներ, որը գնահատողի կարծիքով տվյալ մեթոդի կիրառումը կտա իրատեսական արդյունքներ:

Հիմք ընդունելով վերոհիշյալը՝ գնահատողն ունի բավարար քանակությամբ տեղեկատվություն, որը առավելագույնս արտացոլում և բացահայտում է այն գործոնները որոնց ազդեցությամբ տվյալ անշարժ գույքի վաճառքը բաց մրցակցային շուկայում առավել հավանական է, ուստի համեմատական մեթոդի կիրառումը գնահատվող անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքը որոշելու համար հիմնավորված է:

### **13. Շուկայական արժեքի հաշվարկ համեմատական մեթոդով**

<sup>2</sup> ՀՍ-252 «Հայաստանի Հանրապետությունում անշարժ գույքի գնահատում», 2012 թողարկում, 5.5 կետի 5.5.2 ենթակետ

<sup>3</sup> ՀՍ-252 «Հայաստանի Հանրապետությունում անշարժ գույքի գնահատում», 2012 թողարկում, 5.5 կետի 5.5.1 ենթակետ





Համեմատական մեթոդն իրենից ներկայացնում է գնահատման եղանակ, համաձայն որի անշարժ գույքի արժեքը որոշվում է՝ այն համեմատելով համանման և համադրելի անշարժ գույքի օբյեկտների հետ: Տվյալ դեպքում համեմատական մեթոդի համար որպես սկզբնական տվյալներ մեր կողմից վերցվել է վերջին 3 ամսվա ընթացքում դիտարկվող տարածքում հողամասերի առաջարկի և որոշ չափով վաճառքի տվյալները:

Ինֆորմացիայի աղբյուրներն են սեփական ինֆորմացիոն բազան, սեփական բազա, [www.list.am](http://www.list.am), [www.bnakaran.com](http://www.bnakaran.com) և այլ համացանցային կայքեր:

Գնահատման օրվա դրությամբ դոլար-դրամ փոխարժեքը կազմել է՝ **1\$=488.6դր.** (համաձայն ՀՀ կենտրոնական բանկի 22.03.2022թ պաշտոնական կայքի հրապարակման):

Դիտարկվող համեմատական միավորների գնագոյացնող գործոնների բնութագրերը, մասնավորապես՝ գույքային իրավունքներն (այդ թվում՝ իրավունքների և օգտագործման նկատմամբ), երկրաչափական կառուցվածքը, ճակատային մասը, տրանսպորտային հանգույցների առկայությունը, հողի տիպը, հողի հզորությունը, մեխանիկական կազմը, հողի ստրուկտուրան, հողի կլանունակությունը, հումուսի պարունակությունը, մելիորատիվ վիճակը, բերքատվությունը, հողի ռեակցիան, քարքարոտությունը, գրունտային ջրերի մակարդակը, աղակալման աստիճանը, ցեմենտային շերտի առկայությունը և գյուղատնտեսական նշանակության հողերի արժեքի վրա ազդող այլ գործոնները համադրելի են գնահատվող անշարժ գույքի հետ և գտնվում են տարածագնահատման գոտիականության միևնույն գոտում, ուստի համեմատական աղյուսակում չեն ընդգրկվել:



Գնահատվող անշարժ գույքի հետ համեմատելի տվյալների վերլուծություն

Կիրառվող հիմնական գործոնները	Գնահատվող օբյեկտ	օբյեկտ անալոզ N 1	օբյեկտ անալոզ N 2	օբյեկտ անալոզ N 3
Տեսակը	հողամաս	հողամաս	հողամաս	հողամաս
Հասցե	Նալբանդյան համայնք	Զրառատ համայնք	Նալբանդյան համայնք	Արաքս համայնք
Առաջարկի գինը (դրամ)		2 833 000	3 605 000	9 785 000
Մակերեսը (քմ)	8555	5000	6000	11 000
Առաջարկի գինը 1 քմ մակերեսի համար (դրամ/քմ)		567	601	890
Առաջարկի ամսաթիվը, տեղեկատվության աղբյուրը		03.2022թ. <a href="https://www.list.am/item/17116161">https://www.list.am/item/17116161</a>	01.2022թ. <a href="https://www.list.am/item/16939972">https://www.list.am/item/16939972</a>	02.2022թ. <a href="https://www.list.am/item/17391250">https://www.list.am/item/17391250</a>
Վաճառքի պայմանները		առաջարկ	առաջարկ	առաջարկ
Ճշգրտումներ ըստ սակարկության, %		-10%	-10%	-10%
Ճշգրտումը, ՀՀ դրամ/քմ		-58	-60	-89
Ճշգրտված 1 քմ գինը (դրամ/քմ)		510	546	801
Շուկայի վիճակը, ամիսը		03,2022 թ	,03,2022 թ	03,2022 թ
Ճշգրտուման գործակիցն ըստ ժամանակի		0%	0%	0%
Ճշգրտված արժեքը, ՀՀ դրամ		510	546	801
Գործարքի ֆինանսական պայմանները	տիպիկ շուկայական	տիպիկ շուկայական	տիպիկ շուկայական	տիպիկ շուկայական
Ճշգրտումը, %		0%	0%	0%
Ճշգրտված արժեքը, ՀՀ դրամ		510	546	801
Տեղադրությունը	միջին	միջին	միջին	միջին
Ճշգրտումը, %		0%	0%	-0%
Ճշգրտումը (դրամ)		0	0	0
		<b>510</b>	<b>546</b>	<b>801</b>
Դիրքը	միջին	միջին	միջին	միջին
Ճշգրտումը, %		%	0%	0%
Ճշգրտումը (դրամ)		0	0	0
		<b>510</b>	<b>546</b>	<b>801</b>
Թեքությունը	հարթ	հարթ	հարթ	հարթ
Ճշգրտումը, %		0%	0%	0%
Ճշգրտումը (դրամ)		0	0	0
Մակերեսը	8555	5 000	6 000	11 000
Ճշգրտումը, %		-3%	-2%	2%



Ճշգրտումը (դրամ)		-15	-11	16
		495	535	817
Նպատակային նշանակությունը	գյուղատնտեսական	գյուղատնտեսական	գյուղատնտեսական	գյուղատնտեսական
Ճշգրտումը, %		0%	0%	0%
Ճշգրտումը (դրամ)		0	0	0
Հողատեսքը	այգի	այգի	այգի	այգի
Ճշգրտումը, %		0%	0%	0%
Ճշգրտումը (դրամ)		0	0	0
		495	535	817
Համեմատական միավորների ընդհանուր ճշգրտված արժեքը, ՀՀ դրամ/քմ		Ոռոգման առկայությունը	առկա է	առկա է
Կշռային գործակիցը		0,33	0,33	0,33
1 քմ. Շուկայական ար-եք, ՀՀ դրամ				616
Հողամասի շուկայական արժեքը, ՀՀ դրամ				5269880

Գնահատման ներկայացված հողամասի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքը գնահատման համեմատական մեթոդով կազմում է կլորացված **5.300.000 (հինգ միլիոն երեք հարյուր հազար) ՀՀ դրամ:**

#### 14. Եզրակացություն գնահատման առարկայի շուկայական արժեքի վերաբերյալ

Գնահատման ներկայացված.

ՀՀ Արմավիր մարզ Նալբանդյան համայնք հասցեում գտնվող պետգրանցում ստացած անշարժ գույքի շուկայական արժեքը, տեղագնության կատարման ժամանակահատվածում ունեցած ապրանքային վիճակում, գնահատվում է կլորացված **5.300.000 (հինգ միլիոն երեք հարյուր հազար) ՀՀ դրամ:**



## 15. Լուսանկարչական հավելված



Հավելված

Գնահատվող գույքի լուսանկարներ



Լուսանկար1



Լուսանկար2



Լուսանկար3



Լուսանկար4



Լուսանկար5



Լուսանկար6



Լուսանկար7

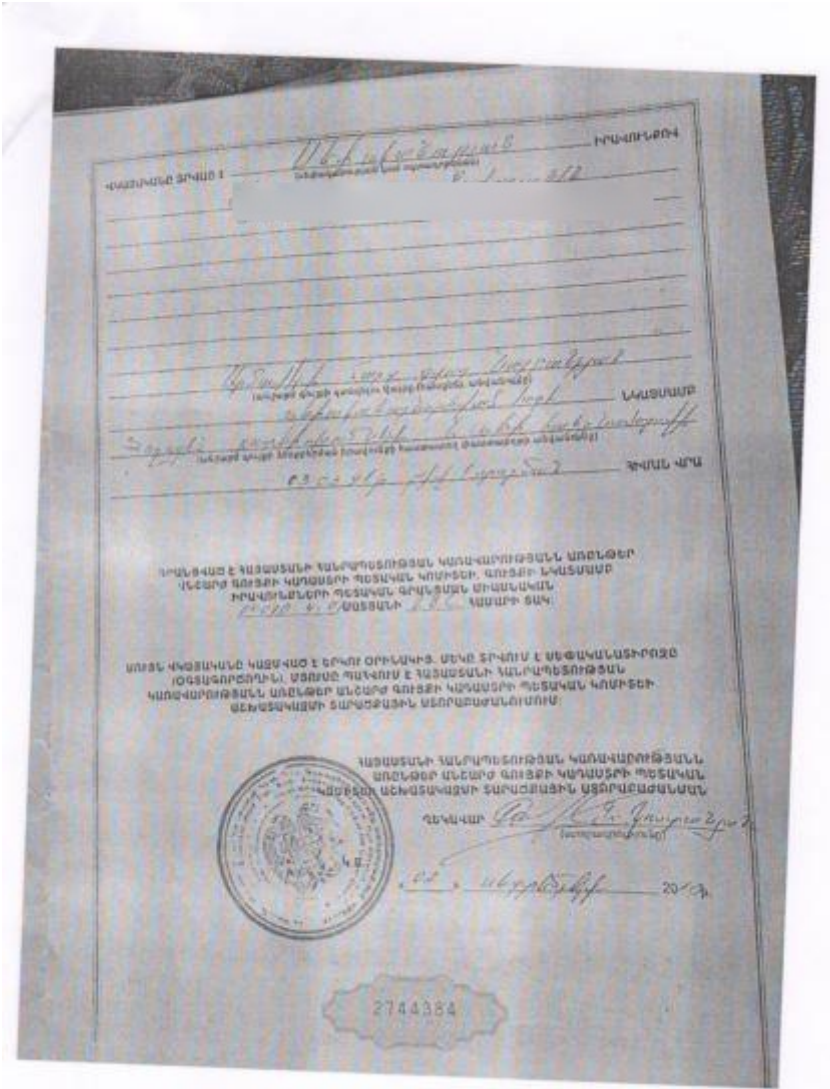


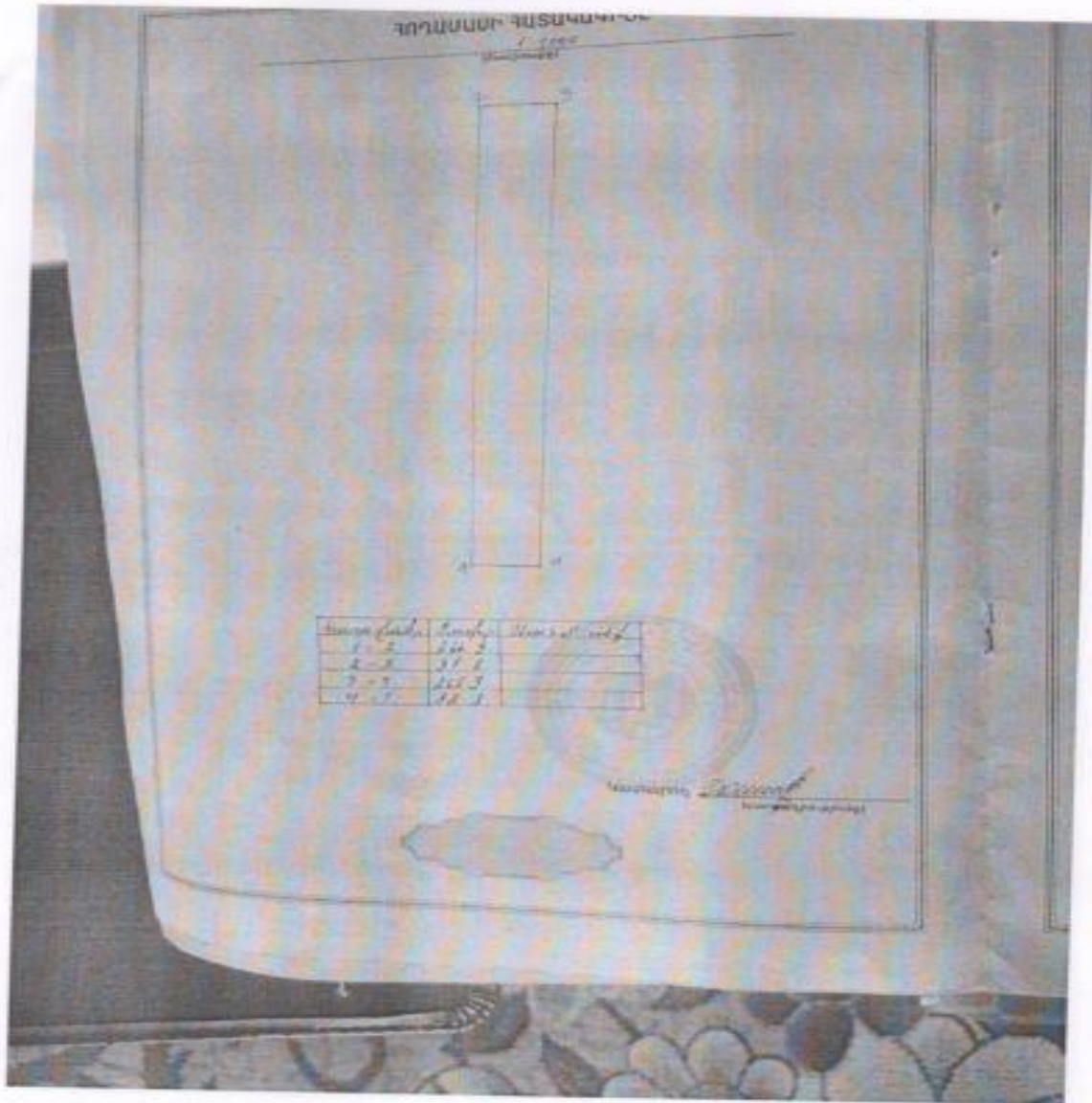
Լուսանկար 8





16. Օգտագործված փաստաթղթեր







**ՀՈՂԱՄԱՍԻ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ**

ԿՐԻԱՏՐԱՅԻՆ ԴԱՄԱՐԸ 04.030.279.002  
 ԼՊՏԱՅԻՆԻ ԵՇԱՆՈՒԹՅՈՒՆԸ ՍԷՄԵՎԵՆԻԱՆ  
 ՕՐՏԱԳՈՐԾԱՆ ԼՊՏԱԿԸ ԳՐԻՆ ԳՐԱԲԱՆԿԱՆՔԱՐ  
 ԴՊՈՒՄՆԻ ՉԱՑԸ (թիվ) 0.1555  
 ԻՐԱՌՈՒՄԻ ՏԵՍԱԿԸ ՍԷՄԵՎԵՆԻԱՆ

**ԵՆԵՔԻ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ**

ԿՐԻԱՏՐԱՅԻՆ ԴԱՄԱՐԸ \_\_\_\_\_  
 ԼՊՏԱՅԻՆԻ ԵՇԱՆՈՒԹՅՈՒՆԸ \_\_\_\_\_  
 ՕՐՏԱԳՈՐԾԱՆ ԼՊՏԱԿԸ \_\_\_\_\_  
 ՄԱԿԵՐԵԱԾ (թիվ Գ) \_\_\_\_\_  
 ԻՐԱՌՈՒՄԻ ՏԵՍԱԿԸ \_\_\_\_\_

**ՇԻՆՈՒԹՅԱՆ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ**

ԶԳ	ԿՐԻԱՏՐԱՅԻՆ ԴԱՄԱՐԸ	ՕՐՏԱԳՈՐԾԱՆ ԼՊՏԱԿԸ	ՄԱԿԵՐԵԱԾ (թիվ Գ)	ԻՐԱՌՈՒՄԻ ՏԵՍԱԿԸ

Լրացուցիչ նշումներ, վավերացումներ

Կատարողներ \_\_\_\_\_  
 (Ստորագրություն)

## Սահմանափակումներ և հատուկ պայմաններ

Այս սահմանափակումները և պայմանները հանդիսանում են սույն հաշվետվության անբակտելի 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 գնահատող:

• Գնահատողի կողմից կատարված ուսումնասիրությունները և եզրակացությունները ամբողջությամբ անկանխակալ են:

• Գնահատողի աշխատանքների վարձատրությունը կախված չէ գնահատման արդյունքի և եզրակացության հետ:

• Գնահատողի կարծիքը գույքի արժեքի վերաբերյալ ուժի մեջ է գնահատման ամսաթվի դրությամբ: Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում գույքի արժեքի հետագա կտրուկ փոփոխությունների համար, որոնք կարող են ի հայտ գալ այդ ամսաթվից հետո, սոցիալական, տնտեսական, ֆիզիկական գործոնների, նաև քաղաքացիական օրենսդրության փոփոխության հետևանքով:

• Գնահատողից չի պահանջվում ներկայանալ դատական ատյաններին և տալ բացատրություն գնահատման վերաբերյալ, բացառությամբ դատական ատյանի օրինական հրավերի:

• 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 երաշխիք:

• Կազմված հաշվետվությունը դա մասնագետ Գնահատողի կարծիքն 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:



## 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 ժողովածուի հաստատելու մասին հրամանը, գրանցված ՀՀ արդարադատության նախարարության կողմից 07.04.2008թ., պետական գրանցման թիվ 11708117 (այսուհետ՝ ՇԱԽՅ 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՝

Ա. Պապոյան

(Վկայական No ԱԳԳ 227)