



**ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆ
No 13/382/22**

ՀՀ Արարատի մարզի Արբաթ համայնքի 4-րդ փողոցի թիվ 21 հասցեում գտնվող բնակելի տան 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 17 /տասնյոթ/ էջից:

ՊԱՏՎԻՐԱՏՈՒ՝ ՀԿԱԾ Արարատի և Վայոց Ձորի մարզային բաժին

ԳՆԱՀԱՏՈՂ՝ «Արմեքսպերտիզա» 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 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. Շուկայական արժեքի հաշվարկ համեմատական մեթոդով..... | 9 |
| 14. Եզրակացություն գնահատման առարկայի շուկայական արժեքի վերաբերյալ..... | 13 |
| 15. Օգտագործված փաստաթղթեր..... | 14 |
| 16. Սահմանափակումներ և հատուկ պայմաններ..... | 16 |
| 17. Օգտագործված գրականություն..... | 17 |



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 07.04.2022թ. թիվ 477 գրությունը և 11.03.2022թ . հարկադիր կատարողի փորձագետ նշանակելու մասին որոշումը:

2. Գնահատման առարկան

Տվյալ հաշվետվության գնահատման առարկան է հանդիսանում ՀՀ Արարատի մարզի Արբաթ համայնքի 4-րդ փողոցի թիվ 21 հասցեում գտնվող անշարժ գույքը:

3. Գնահատման նպատակը

Գնահատման նպատակը դիտարկվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքի որոշումն է:

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



գործողության մեջ դրված և Հայաստանի 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 նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 2511148 վկայականի պատճենը, համաձայն վերը նշված վկայականի պատճենի սեփականության իրավունքով գրանցված իրավունքի սուբյեկտ է հանդիսանում

5. Գնահատման գործառույթը

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

6. Անշարժ գույքի գնահատման և տեղազննության ամսաթիվն ու տարեթիվը

Անշարժ գույքի տեղազննության աշխատանքները կատարվել են 27.04.2022թ.:
Անշարժ գույքի գնահատման աշխատանքները ավարտվել են 05.05.2022թ.:

7. Գնահատման առաջադրանքը

Որոշել ՀՀ Արարատի մարզի Արբաթ համայնքի 4-րդ փողոցի թիվ 21 հասցեում գտնվող 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 հոշորդական փուլերից

- Նախապատրաստական փուլ
- Հիմնական փուլ

9.1.1 Նախապատրաստական փուլում իրականացվում է.

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

9.1.2 Հիմնական փուլում իրականացվում է.

- ա) անշարժ գույքի տեղագնում և լուսանկարում
- բ) գնահատման համար անհրաժեշտ տեղեկատվության հավաքագրում, մշակում և վերլուծություն
- գ) գնահատման համապատասխան սկզբունքների և մեթոդների ընտրություն
- դ) գնահատում ընտրված մեթոդի /կամ մեթոդների/ կիրառմամբ
- ե) վերջնական արդյունքի հաշվարկման նպատակով տարբեր մեթոդներով հաշվարկված արդյունքների համադրում
- զ) հաշվետվության կազմում և տրամադրում

10. Գնահատվող օբյեկտի համառոտ նկարագրությունը.

Ըստ պատվիրատուի կողմից տրամադրված անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 2511148 վկայականի պատճենի բնակելի տան մակերեսը կազմում է 223,8 քմ, իսկ բնակավայրերի նշանակության հողամասի մակերեսը կազմում է 0,164 հա, ինչպես նաև առկա է 2,5 քմ մակերեսով կաթսայատուն և 6,9 հ/ծ պարիսպ:

Բնակելի տան արտաքին պատերի շարքը իրականացված է տուֆ քարով: Առկա է հարթակ:

Հիմքը ե/բ միաձույլ, ժայռավենաձև, ծածկը ե/բ միաձույլ տանիքը՝ մետաղական թիթեղ: Առաստաղի բարձրությունը՝ 3,15 մ նկուղային հարկ 2,20մ:

Գնահատման առարկայի բնութագիրը

| Շենքի ընդհանուր բնութագիրը | |
|--|-----------------------|
| Շենքի տիպը | Քարե, 1 հարկանի |
| Շենքի վիճակը | Լավ |
| Տեխնիկական հագեցվածություն | Լավ |
| Հողատարածքի նկարագիր /կադաստրային ծածկագիրը՝ 010-017-001 | |
| Նպատակային նշանակությունը | Բնակավայրերի |
| Օգտագործման նպատակը | Բնակելի կառուցապատման |
| Իրավունքի տեսակը | սեփականություն |



| | |
|---|---|
| Ընդհանուր մակերեսը | 1640 քմ |
| Հողատարածքի ձևը | շեղակնկյուն |
| Բնակելի տան նկարագիրը /կադաստրային համարը՝ 010-017-001 | |
| Նպատակային նշանակությունը | Բնակելի |
| Օգտագործման նպատակը | Բնակելի տուն |
| Իրավունքի տեսակը | սեփականություն |
| Ընդհանուր մակերեսը /քմ/ | 223,8 քմ /5 սենյակ/ |
| Ներքին հարդարում | մուտքի դուռը՝ մետաղական իրանով, ներքին դռները փայտյա, լավ որակի պատուհանները՝ մետաղապլաստե և փայտյա: Հատակը՝ լամինատ և փայտյա: Պատերը ներկանյութ և պաստառ, մի մասում ներքին հարդարանք չկա, կատարվում են վերանորոգման աշխատանքներ: |
| Սանհանգույց | սալիկապատ լավ վիճակ |
| Լրացուցիչ տվյալներ | Տեղադրությունը, դիրքը լավ: Էլ.հոսանքով, խմելու ջրով և գազով ապահովված է: : Բնակելի տան ներքին հարդարանքը /1-6/ սանդղակով համապատասխանում է 3-4 կատեգորիային, լավ վիճակ: Օժանդակ շինությունները ներքին հարդարում չունեն: |

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

Տեղադրության հղումը՝
<https://www.google.com/maps/place/40%C2%B008'23.4%22N+44%C2%B024'20.0%22E/@40.1397722,44.4036118,601m/data=!3m1!1e3!4m5!3m4!1s0x0:0x99d4dc403f8f7281!8m2!3d40.139844!4d44.405553>



Ֆորմաթ

Որոնել շերտեր

Ֆեյներ

Որոնում | Չեղացնել

Կադաստրային կոդ: 03-017-0010-0017

Մակերես =>:

Մակերես <=:

Օգտագործող:

Ստեղծ ժամանակ =>:

Ստեղծ ժամանակ <=:

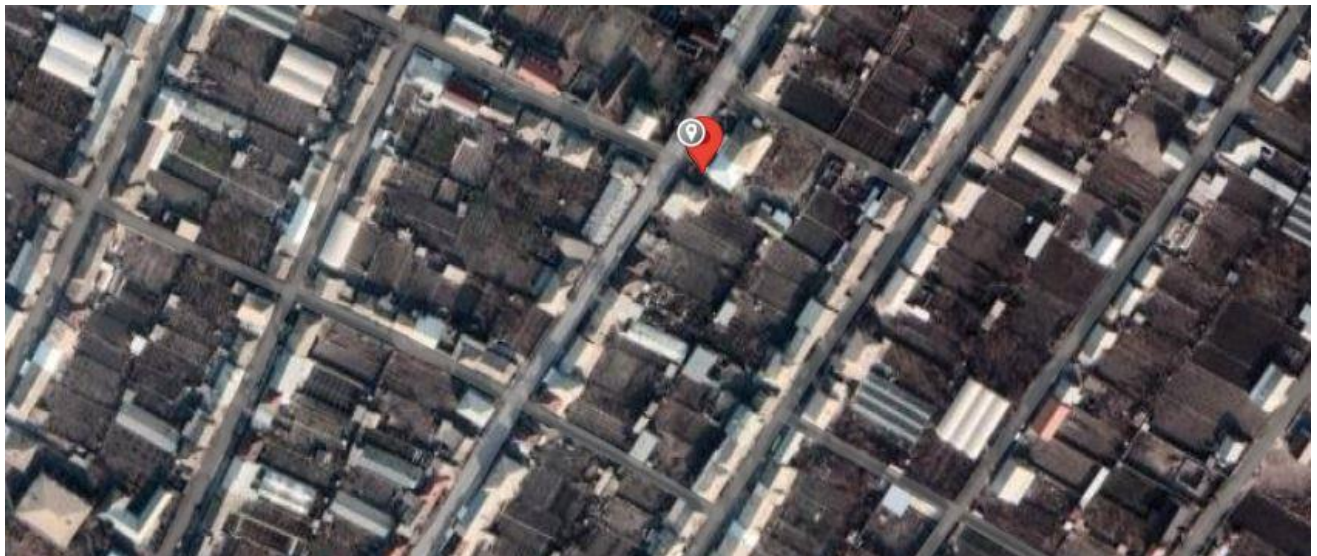
որոնման արդյունք [շերտ: Ֆեյներ]

| Կադաստրային... | Մակերես | Ստեղծ ժաման... |
|-------------------|---------|-------------------|
| 03-017-0010-00... | 1.65 | 23-03-2022 07:... |
| 03-017-0010-00... | 157.84 | 23-03-2022 07:... |

Տոյգ է տրվում

գրքման մանրամասն դիտում [շերտ: Ֆեյներ]

| Անուն | Կրճեց |
|-----------------|----------------------|
| Կադաստրային կոդ | 03-017-0010-0017-001 |
| Մակերես | 157.84 |
| Ստեղծ ժամանակ | 23-03-2022 07:47:06 |



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 նպա-



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

Ծախսային մեթոդ.

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

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

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

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



Օախսային մեթոդը չի կիրառվել քանի որ հողամասի վաճառքի արժանահավաստ տվյալները սակավաթիվ են, ինչպես նաև հարևան տան հետ ունի ընդհանուր արտաքին պատեր:

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 սկզբունքերը:

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 կազմում է այն գումարը, որով նա կարող է ձեռք բերել՝ համանման անշարժ գույք նույն եկամտաբերությամբ և եկամուտ բերելու նույն ռիսկայնությամբ:

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

Եկամտային մեթոդը չի կիրառվել արժանահավաստ համեմատական տվյալների սակավության պատճառով:

Համեմատական մեթոդ.

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

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

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

Համեմատական մեթոդի կիրառմամբ անշարժ գույքի շուկայական արժեքի գնահատումը իրականացվում է հետևյալ փուլերով.

ա) համանման և համադրելի օբյեկտների շուկայական տեղեկատվության վերլուծություն,



բ) համանման և համադրելի անշարժ գույքի համար շուկայական տվյալների հավաքագրում, մշակում և արժանահավատ տեղեկատվության ընտրություն,

գ) համեմատության համապատասխան միավորի որոշում,

դ) համեմատության անհրաժեշտ տարրերի առանձնացում,

ե) համեմատության միավորների արժեքի ճշգրտում՝ ըստ համեմատության տարրերի,

զ) համեմատվող անշարժ գույքի միավորների ճշգրտված արժեքների համադրում և համապատասխանեցում մեկ ցուցանիշի կամ միջակայքի:

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

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

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

13. Շուկայական արժեքի հաշվարկ համեմատական մեթոդով

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 վերցվել են վերջին 3 ամսվա ընթացքում դիտարկվող տարածքում բնակելի տների առաջարկի և վաճառքի տվյալները: Ինֆորմացիայի աղբյուրներն են սեփական ինֆորմացիոն բազան, www.list.am, www.bnakaran.com և այլ համացանցային կայքեր: Դիտարկվող համեմատական միավորների գնագոյացնող գործոնների բնութագրերը, մասնավորապես՝ գույքային իրավունքներն ու սահմանափակումները (այդ թվում՝ իրավունքների և օգտագործման նկատմամբ), ավարտվածության աստիճանը, ավտոկայանատեղիի առկայությունը կամ հնարավորությունը, գործառնական նշանակությունը համադրելի են գնահատվող անշարժ գույքի հետ և գտնվում են տարածագնահատման գոտիականության միևնույն գոտում, ուստի համեմատական աղյուսակում չեն ընդգրկվել:

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

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

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



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

ա) կամ կիրառված գործոններից էականորեն չեն տարբերվում,

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

| Համեմատության էլեմենտը | Գնահատվող օբյեկտը | օբյեկտ-անալոգ №1 | օբյեկտ-անալոգ №2 | օբյեկտ-անալոգ №3 |
|---|-------------------|---|---|---|
| Անվանումը | բնակելի տուն | բնակելի տուն | բնակելի տուն | բնակելի տուն |
| Հասցե | Արբաթ համայնք | Արբաթ համայնք 3-րդ փողոց | Արբաթ համայնք | Արբաթ համայնք 5-րդ փողոց |
| Վաճառքի գինը (դրամ) | | 43 225 000 | 38 675 000 | 31 850 000 |
| Շինության մակերես(քմ) | 223,8 | 165 | 110 | 266 |
| Հողամասի մակերեսը(քմ) | 1640 | 1000 | 1600 | 1800 |
| Ուղղված 1 քմ գինը (դրամ/քմ) | | 269 000 | 351 590 | 119 737 |
| Շուկայի վիճակ, վաճառքի պայմաններ, վաճառքի կամ առաջարկի ամսաթիվը | | https://www.list.am/item/17610895 | https://www.list.am/item/17005095 | https://www.list.am/item/17495597 |
| Ուղղումը (%) | | -10% | -10% | -10% |
| Ուղղումը (դրամ) | | -26 200 | -35 159 | -11 974 |
| Ուղղված 1 քմ գինը (դրամ/քմ) | | 235 800 | 316 431 | 107 763 |
| Ըստ տեղադրության | | | | |
| Ուղղումը (%) | | 0% | 0% | 0% |
| Ուղղումը (դրամ) | | 0 | 0 | 0 |
| Ուղղված 1 քմ գինը (դրամ/քմ) | | 235 800 | 316 431 | 107 763 |
| Ըստ դիրքի | | | | |
| Ուղղումը (%) | | 0% | 0% | 0% |
| Ուղղումը (դրամ) | | 0 | 0 | 0 |
| Ուղղված 1 քմ գինը (դրամ/քմ) | | 235 800 | 316 431 | 107 763 |
| Հողամասի մակերեսը | 164,0 | 1000 | 1600 | 1900 |
| Ուղղումը (%) | | 5% | 0% | 0% |
| Ուղղումը (դրամ) | | 11790 | 0 | 0 |
| Ուղղված 1 քմ գինը (դրամ/քմ) | | 247 590 | 316 431 | 107 763 |
| Շինության մակերեսը | 223,8 | 165 | 110 | 266 |
| Ուղղումը (%) | | 50% | -20% | 0% |

ՀՀ ԱՌԵՎՈՐԱԿԱՆ ԳՆԱՀԱՏՈՒՄ
 «ԱՐՄԷՔՍՊԵՐՏԻԶԱ» ՍՊԸ



| | | | | |
|---|------------------------------|------------|---------|-----------------|
| Ուղղումը (դրամ) | | 1230 | -63 286 | 0 |
| Ուղղված 1 քմ գինը (դրամ/քմ) | | 235 210 | 253 145 | 107 763 |
| Կոնստրուկտիվ նյութերի տարրերի տեսակը | | | | |
| Ուղղումը (%) | | 0% | 0% | 0% |
| Ուղղումը (դրամ) | | 0 | 0 | 0 |
| Ուղղված 1 քմ գինը (դրամ/քմ) | | 235 210 | 253 145 | 107 763 |
| Օժանդակ շինությունների առկայությունը | ունի | ունի | ունի | ունի |
| Ուղղումը (%) | | 0% | 0% | 0% |
| Ուղղումը (դրամ) | | 0 | 0 | 0 |
| Ուղղված 1 քմ գինը (դրամ/քմ) | | 235 210 | 253 145 | 107 763 |
| Հարկայությունը | մեկհարկ կիսանկուղային հարկով | երկհարկանի | միահարկ | միահարկ նկուղով |
| Ուղղումը (%) | | -5% | -5% | 0% |
| Ուղղումը (դրամ) | | -11 760 | -12 667 | 0 |
| Ուղղված 1 քմ գինը (դրամ/քմ) | | 223 450 | 240 480 | 107 763 |
| Տրանսպորտային հանգույցների առկայությունը | | | | |
| Ուղղումը (%) | | 0% | 0% | 0% |
| Ուղղումը (դրամ) | | 0 | 0 | 0 |
| Ուղղված 1 քմ գինը (դրամ/քմ) | | 223 450 | 240 480 | 107 763 |
| Միջհարկային ծածկը | | | | |
| Ուղղումը (%) | | 0% | 0% | 0% |
| Ուղղումը (դրամ) | | 0 | 0 | 0 |
| Ուղղված 1 քմ գինը (դրամ/քմ) | | 223 450 | 240 488 | 107 763 |
| Ինժեներական ցանցերն ու կոմունալ սպասարկումը | | | | |
| Ուղղումը (%) | | 0% | 0% | 0% |
| Ուղղումը (դրամ) | | 0 | 0 | 0 |
| Ուղղված 1 քմ գինը (դրամ/քմ) | | 223 450 | 240 488 | 107 763 |



| | | | | |
|---|-------------------|---------|---------|---------|
| Ներքին և արտաքին հարդարման վիճակը | 3-4 | 4 | 4 | 3-4 |
| Ուղղումը (%) | | -10% | -10% | 0% |
| Ուղղումը (դրամ) | | -22345 | -24048 | 0 |
| Ուղղված 1 քմ գինը (դրամ/քմ) | | 201 105 | 216 439 | 107 763 |
| Այլ պայմաններ | | | | |
| Ուղղումը (%) | | 0% | 0% | 0% |
| Ուղղումը (դրամ) | | 0 | 0 | 0 |
| Ուղղված 1 քմ գինը (դրամ/քմ) | | 201 105 | 216 439 | 107 763 |
| Կշռային գործակիցը | | 0,33 | 0,33 | 0,33 |
| Գնահատվող օբյեկտի 1քմ արժեքը (դրամ/քմ) | 107 763 | | | |
| Գնահատվող օբյեկտի արժեքը (դրամ) | 38 796 000 | | | |

Այսպիսով, գնահատման ներկայացված ՀՀ Արարատի մարզի Արբաթ համայնքի 4-րդ փողոցի թիվ 21 հասցեում գտնվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը կազմում է **38 796 000** (երեսունութ միլիոն յոթ հարյուր իննսունվեց հազար) ՀՀ դրամ:



14. Եզրակացություն գնահատման առարկայի շուկայական արժեքի վերաբերյալ

Գնահատման ներկայացված.

ՀՀ Արարատի մարզի Արբաթ համայնքի 4-րդ փողոցի թիվ 21 հասցեում գտնվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը կազմում է **38 796 000** (երեսունութ միլիոն յոթ հարյուր ինսունվեց հազար) ՀՀ դրամ:

15. Օգտագործված փաստաթղթեր

«ԱՌԵԿՏՐԱԱՐԴՅՈՒՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ
 «ԱՐՄԷՔՍՊԵՐՏԻԶԱ» ՍՊԸ



ՎԿԱՅԱԿԱՆԸ ՏՐՎԱԾ Է

Լենգրեգորյան Ե. Բ. Բյուրյան
 (սեփականության կամ օգտագործման)

ԻՐԱՎՈՒՆՔՈՎ

(սեփականատիրոջ (օգտագործողի) անունը (անվանումը))

Մ. Արարյանի մասին ցուցող վերաբերյալ, Կ. Բ. Բյուրյան
 (անշարժ գույքի գտնվելու վայրը (հասցեն), անվանումը)

Քանակը՝ քառասուն, զինգուրդ քառասուն և երեսուցյակ

ՆԿԱՏՄԱՄԲ

Զույգ օրենքով՝ Լեռնաբերդի Ե. Բ. Բյուրյանի կառավարմամբ 23.06.2006
 (անշարժ գույքի ձեռքբերման իրավունքը հաստատող փաստաթղթի անվանումը)

Մ. Ա. Արարյանի

ԳԻՄԱՆ ԿՐԱ

ԳՐԱՆՅԱԿԱՑ Է ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԿԱՌԱՎԱՐՈՒԹՅԱՆ ԱՌԵՆԹԵՐ
 ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԿԱԴԱՍՏՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԿՈՄԻՏԵԻ, ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՏՄԱՄԲ
 ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՅԱՆ ՄԻԱՍՆԱԿԱՆ
 03-017-Կ-Կ ՄԱՏՅԱՆԻ 000094 ՀԱՄԱՐԻ ՏԱԿ:

ՍՈՒՅՆ ՎԿԱՅԱԿԱՆԸ ԿԱԶՄԱԾ Է ԵՐԿՈՒ ՕՐԻՆԱԿԻՑ, ՄԵԿԸ ՏՐՎՈՒՄ Է ՍԵՓԱԿԱՆԱՏԻՐՈՋԸ
 (ՕԳՏԱԳՈՐԾՈՂԻՆ), ՄՅՈՒՄԸ ՊԱՀՎՈՒՄ Է ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ
 ԿԱՌԱՎԱՐՈՒԹՅԱՆ ԱՌԵՆԹԵՐ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԿԱԴԱՍՏՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԿՈՄԻՏԵԻ
 ԱՇԽԱՏԱԿԱԶՄԻ ՏԱՐԱԾՔԱՅԻՆ ՍՏՈՐԱԲԱԺԱՆՈՒՄՈՒՄ:

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԿԱՌԱՎԱՐՈՒԹՅԱՆ
 ԱՌԵՆԹԵՐ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԿԱԴԱՍՏՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ
 ԿՈՄԻՏԵԻ ԱՇԽԱՏԱԿԱԶՄԻ ՏԱՐԱԾՔԱՅԻՆ ՍՏՈՐԱԲԱԺԱՆՈՒՄՈՒՄ

Ղեկավար *Լ. Արարյան*
 (ստորագրողի անունը)

Կ.Տ.

05

2006թ.



2511148



ՀՈԴԱՄԱՍԻ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ

ԿԱԴԱՍՏՐԱՅԻՆ ՀԱՄԱՐԸ 03-017-0010-0017
 ՆՊԱՏԱԿԱՅԻՆ ՆՇԱՆԱԿՈՒԹՅՈՒՆԸ Երասխա գյուղ
 ՕԳՏԱԳՈՐԾՄԱՆ ՆՊԱՏԱԿԸ Երասխա գյուղի կառավարչություն
 ՀՈԴԱՄԱՍԻ ՉԱՓԸ (հա) 0.164
 ԻՐԱՎՈՒՆՔԻ ՏԵՍԱԿԸ Երասխա գյուղ

ՇԵՆՔԻ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ

ԿԱԴԱՍՏՐԱՅԻՆ ՀԱՄԱՐԸ 010-017-001
 ՆՊԱՏԱԿԱՅԻՆ ՆՇԱՆԱԿՈՒԹՅՈՒՆԸ Երասխա գյուղ
 ՕԳՏԱԳՈՐԾՄԱՆ ՆՊԱՏԱԿԸ Երասխա գյուղի կառավարչություն
 ՍԱԿԵՐԵՍԸ (քառ. մ.) 223.2
 ԻՐԱՎՈՒՆՔԻ ՏԵՍԱԿԸ Երասխա գյուղ

ՇԻՆՈՒԹՅԱՆ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ

| Գ/Գ | ԿԱԴԱՍՏՐԱՅԻՆ ՀԱՄԱՐԸ | ՕԳՏԱԳՈՐԾՄԱՆ ՆՊԱՏԱԿԸ | ՍԱԿԵՐԵՍԸ (քառ.մ.) | ԻՐԱՎՈՒՆՔԻ ՏԵՍԱԿԸ |
|-----|--------------------|---------------------|-------------------|------------------|
| 1 | 010-017-002 | Երասխա գյուղ | 2.5 | Երասխա գյուղ |
| 2 | 010-017-003 | Երասխա գյուղ | 5.9 | Երասխա գյուղ |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

Լրացուցիչ նշումներ, փոփոխություններ

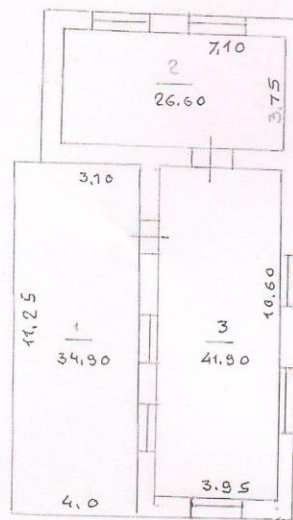
Կատարողներ Երասխա գյուղի կառավարչություն
 (ստորագրությունները)
Երասխա գյուղ





ՇԵՆՔԻ ՀԱՏԱԿԱԳԻԾ

1:200
 (մասշտաբը)

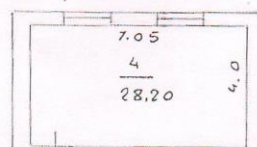


1.4-ԱՆՆԿՈՒՄ

$H = 1,20$

$h = 2,20$

$D = 0,75$



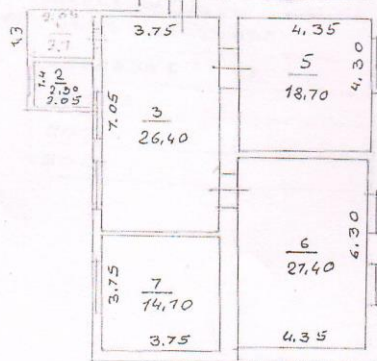
1.1-ԱՅ ԳԱՂԳ

$H = 3,4$

$h = 3,15$

$D = 0,65$

$D = 0.3 \div 0.20 \div 0.1$



Կատարող *[Signature]* Ա. ՎԱՀՈՒՅԱՆ
 (նախագիտող)

ՇՐՋԱՆԱԿ Կ. ՇԱԶԱՐԿՆ







16. Սահմանափակումներ և հատուկ պայմաններ

Այս սահմանափակումները և պայմանները հանդիսանում են սույն հաշվետվության անքակտելի 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 կառավարության 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՝

Նորայր Ղափլանյան

(Վկայական No ԱԳԳ 343)