



ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆ

No 13/370/22

Հաշվետվությունը կազմված է 15 /տասնհինգ/ էջից: Արարատի մարզ գ. Դաշտավան Սերյան Խաչատրյան փող 17 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:

ՊԱՏՎԻՐԱՏՈՒ՝ ՀԿԱԾ Երևան քաղաքի Կենտրոն Նորք-Մարաշ և Էրեբունի - Նուբարաշեն վարչական տարածաշրջան

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 տեղագնության 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	10
15. Լուսանկարչական հավելված	Ошибка! Закладка не определена.
Սահմանափակումներ և հատուկ պայմաններ	14
Օգտագործված գրականություն.....	15

ՀՀ ԱՌԵՎՏՐԱԱՐԴՅՈՒՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ «ԱՐՄԷՔՍՊԵՐՏԻԶԱ» ՍՊԸ



Գնահատող կազմակերպության տվյալները

Աղյուսակ 1

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

Գնահատող

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

Աղյուսակ 2

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

1. Գնահատման հիմքը

Գնահատման հիմք է հանդիսանում պատվիրատուի. 25.04.2022թ թիվ Ե-3564/02 գրությունը փորձագետ նշանակելու մասին որոշումը:

2. Գնահատման առարկան

Տվյալ հաշվետվության գնահատման առարկան է հանդիսանում Արարատի մարզ գ. Դաշտավան Սեյրան Խաչատրյան փող 17 գտնվող անշարժ գույքը:

3. Գնահատման նպատակը

Գնահատման նպատակը Արարատի մարզ գ. Դաշտավան Սեյրան Խաչատրյան փող 17 համայնք 04-027-120-04003-033-0150-0012 կադաստրային ծածկագրով 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» 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 ՀՄՏ 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 07022017-03-002, համաձայն վերը նշված վկայականի պատճենի գրանցված իրավունքի սուբյեկտ է հանդիսանում

5. Գնահատման գործառույթը

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

6. Անշարժ գույքի գնահատման և տեղագնության ամսաթիվն ու տարեթիվը

Անշարժ գույքի տեղագնության աշխատանքները կատարվել են 12.05.2022թ.:

Անշարժ գույքի գնահատման աշխատանքները ավարտվել են 26.05.2022թ.:

7. Գնահատման առաջադրանքը

Որոշել Արարատի մարզ գ. Դաշտավան Սեյրան Խաչատրյան փող 17 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 տեղագնություն և լուսանկարում,

բ) գնահատման համար անհրաժեշտ տեղեկատվության հավաքագրում, մշակում և վերլուծություն,

գ) գնահատման համապատասխան սկզբունքների և մեթոդների ընտրություն,

դ) գնահատում ընտրված մեթոդի /կամ մեթոդների/ կիրառումը,

ե) վերջնական արդյունքի հաշվարկման նպատակով տարբեր մեթոդներով հաշվարկված արդյունքների համադրում,

զ) հաշվետվության կազմում և տրամադրում:

10. Գնահատվող օբյեկտի համառոտ նկարագրությունը.

Պատվիրատու	Արարատի մարզ գ. Դաշտավան Սեյրան Խաչատրյան փող 17 հողամաս
Նպատակային նշանակությունը	բնակավայրի
Օգտագործման նպատակը	բնակելի կառուցման
Մակերեսը	1200 քմ
Սեփականատեր(եր)	
Սեփականության վկայական	N 07022017-03-002,
Կադաստրային ծածկագիրը	03-033-0150-0012
Ճակատային մասը (գծմ)	23,0
Իրավունքի տեսակը	սեփականություն
Նկարագիր	
Գնահատվող հողամասը փաստացի բարեկարգ հողամաս է, որը տեղակայված է հարթ հողակտորի վրա, Արարատի մարզի Դաշտավան գյուղ Սեյրան Խաչատրյան փող 17	

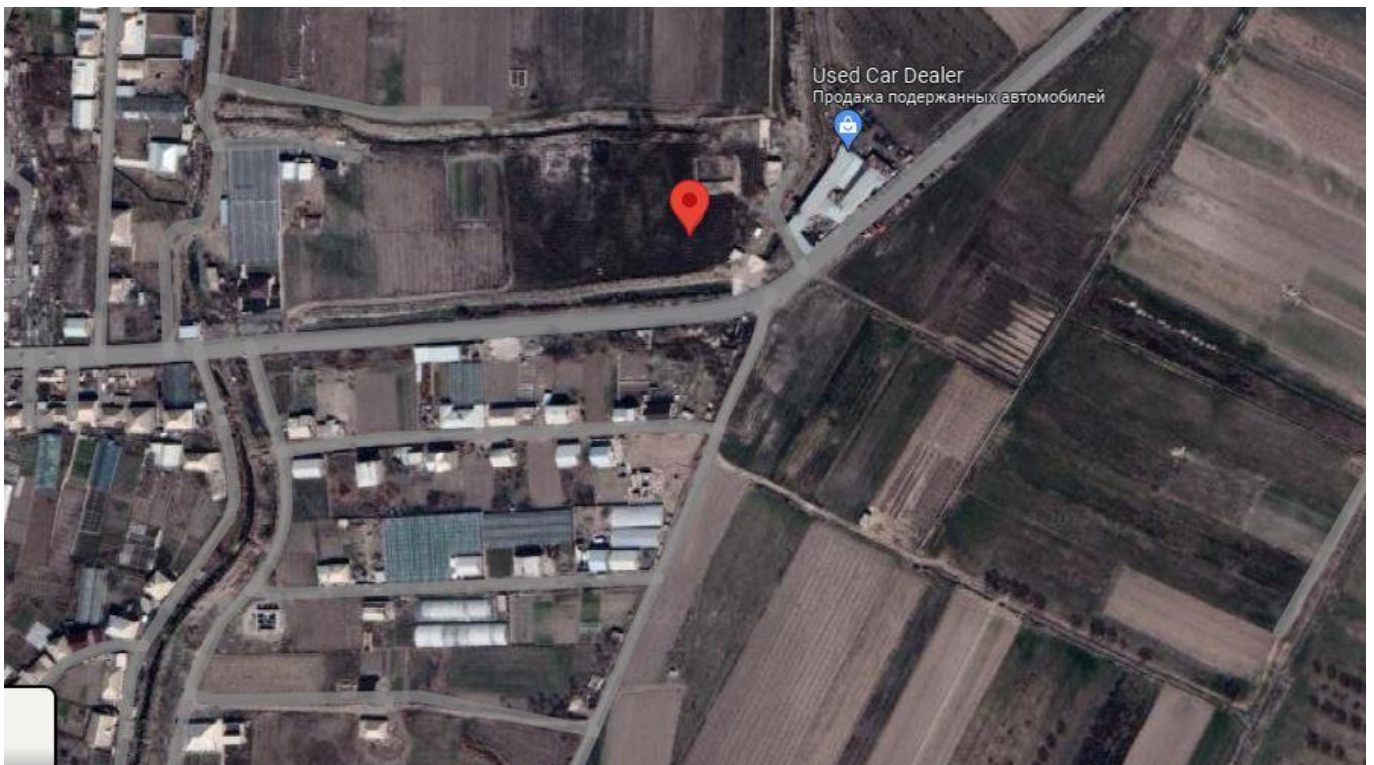
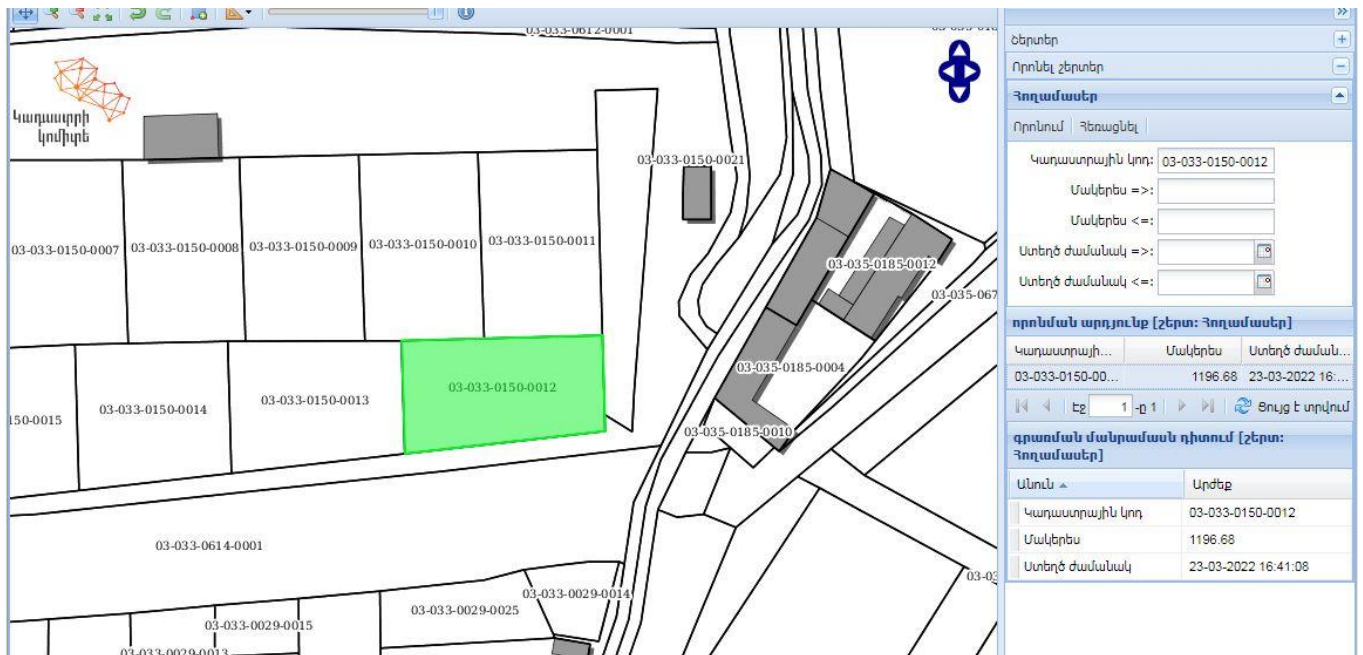
տեղադրության հղումը՝

<https://www.google.com/maps/place/40%C2%B006'08.1%22N+44%C2%B023'58.7%22E/@40.1022641,44.3974443,720m/data=!3m2!1e3!4b1!4m5!3m4!1s0x0:0x8a2dd548365c40d9!8m2!3d40.10226!4d44.399633>

ՀՀ ԱՌԵՎՏՐԱԱՐԴՅՈՒՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ «ԱՐՄԷՔՍՊԵՐՏԻԶԱ» ՍՊԸ



Ստորև ներկայացվում է գնահատվող գույքի լուսանկարները արբանյակից և կադաստրային քարտեզից





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 է¹:

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:

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 ռիսկայնությամբ²:

Սպասումների սկզբունքն եկամտային մեթոդում պայմանավորված է այն ենթադրությամբ, որ ներդրողը 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:

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

¹ ՀՍ-252 «Հայաստանի Հանրապետությունում անշարժ գույքի գնահատում», 2012 թողարկում, 7.7 կետի 7.7.5 ենթակետ

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



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) համար³:

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

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, www.bnakaran.com և այլ համացանցային կայքեր:

Գնահատման օրվա դրությամբ դոլար-դրամ փոխարժեքը կազմել է՝ **1\$=451դր.** (համաձայն ՀՀ կենտրոնական բանկի 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 ստորուկտուրան, 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:

³ ՀՄՏ-252 «Հայաստանի Հանրապետությունում անշարժ գույքի գնահատում», 2012 թողարկում, 5.5 կետի 5.5.1 ենթակետ

ՀՀ ԱՌԵՎՏՐԱԱՐԴՅՈՒՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ «ԱՐՄԷՔՍՊԵՐՏԻԶԱ» ՍՊԸ



Գնահատվող անշարժ գույքի հետ համեմատելի տվյալների վերլուծություն

Համեմատության տարրերը	Չափման միավորը	Գնահատվող օբյեկտը	Անալոգ օբյեկտ №1	Անալոգ օբյեկտ №2	Անալոգ օբյեկտ №3
Հասցե		Դաշտավան համայնք	Դաշտավան համայնք	Տանձուտ համայնք	Դաշտավան համայնք
Տեղակատվության աղբյուրը			https://www.list.am/item/16942052	https://www.list.am/item/17482789	https://www.list.am/item/17602722
Վաճառքի կամ առաջարկի գինը	դրամ		4 961 000	5 638 000	13 530 000
Մակերես	քմ	1200	700	950	3000
Վաճառքի կամ առաջարկի գինը	դր/քմ		7087	5935	4510
N 1			5.2022	5.2022	5.2022
Ուղղումը	%		-10%	-10%	-10%
Ուղղումը	դրամ		-708	-594	-451
Ուղղված գինը	դր/քմ		6378	5342	4052
N 2					
Ուղղումը	%		0%	0%	0%
Ուղղումը	դրամ		0	0	0
Ուղղված գինը	դր/քմ		6378	5342	4059
N 3					
Ուղղումը	%		0%	0%	0%
Ուղղումը	դրամ		0	0	0
Ուղղված գինը	դր/քմ		6379	5342	4058
N 4					
Ուղղումը	%		0%	0%	0%
Ուղղումը	դրամ		0	0	0
Ուղղված գինը	դր/քմ		6379	5342	4059
N 5					
Ուղղումը	%		10%	10%	25%
Ուղղումը	դրամ		637	534	1015
Ուղղված գինը	դր/քմ		7016	5876	5074
N 6					
Ուղղումը	%		0%	0%	0%
Ուղղումը	դրամ		0	0	0
Ուղղված գինը	դր/քմ		7016	5876	5074
N 7					
Ուղղումը	%		0%	0%	0%

ՀՀ ԱՌԵՎՏՐԱԱՐԴՅՈՒՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ «ԱՐՄԷՔՍՊԵՐՏԻԶԱ» ՍՊԸ



Ուղղումը	դրամ		0	0	0
Ուղղված գինը	դր/քմ		7016	5876	5074
N 8		Բնակելի կառուցապատման	Բնակելի կառուցապատման	Բնակելի կառուցապատման	Բնակելի կառուցապատման
Ուղղումը	%		0%	-15%	-15%
Ուղղումը	դրամ		0	-373	-207
Ուղղված գինը	դր/քմ		7016	5876	5074
Կշռային գործակիցը			0.333	0.333	0.333
Շուկայական արժեքը	դր/քմ		5 929		
Հողամասի արժեքը ՀՀ դրամով			7 114 800		

Գնահատման ներկայացված հողամասի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքը գնահատման համեմատական մեթոդով կազմում է 7115000/յոթ միլիոն հարյուր տասնհինգ հազար/ՀՀ դրամ:

14. Եզրակացություն գնահատման առարկայի շուկայական արժեքի վերաբերյալ

Գնահատման ներկայացված.

Արարատի մարզ գ. Դաշտավան Սեյրան Խաչատրյան փող 17 հասցեում գտնվող պետգրանցում ստացած անշարժ գույքի շուկայական արժեքը, տեղագնություն կատարման ժամանակահատվածում ունեցած ապրանքային վիճակում, գնահատվում է **7115000/յոթ միլիոն հարյուր տասնհինգ հազար/ՀՀ դրամ:**

16. Օգտագործված փաստաթղթեր



**ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆ
ՎԿԱՅԱԿԱՆ
ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՏՄԱՍԲ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻ
ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ**

Սույն վկայականով հաստատվում է «7» Փետրվարի 2017 թվականին գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման միասնական մատյանում կատարված անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքի պետական գրանցումը հետևյալ տվյալներով.

1. ԳՐԱՆՑՎԱԾ ԻՐԱՎՈՒՆՔԻ ՍՈՒԲՅԵԿՏ (ՆԵՐ)

2. ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՏՆՎԵԼՈՒ ՎԱՅՐԸ ԵՎ ԱՆՎԱՆՈՒՄԸ

Մարզ Արարատ, համայնք Դաշտավան Սեյրան Խաչատրյան փողոց 17

3. ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՀԻՍՔ ՀԱՆԴԻՍԱՑՎԱԾ ՓԱՏԱԹՂԹԵՐԸ

Անշարժ գույքի վաճառքի պայմանագիր 02.02.2017թ. /ք.Մասիս/

4. ՀՈՂԱՄԱՍԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ

Կադաստրային ծածկագիրը՝ 03-033-0150-0012

Մակերեսի չափը (հա)՝ 0.12

(40.102256 → 44.399682)

Նպատակային նշանակությունը՝ բնակավայրերի

Գործառնական նշանակությունը կամ հողատեսքը՝ Բնակելի կառուցապատման

Գրանցված իրավունքի տեսակը՝ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ



Անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման վկայական

Էջ 2

ՀՈՂԱՄԱՍԻ ՀԱՏԱԿԱԳԻԾԸ

Մ 1:500
(մասշտաբ)

ՀԱՅՏԱԿԱԳԻԾԸ	ԵՐԱՐԴՈՒԹՅԱՆ ՉՑԹԸ, [m]	ՍԵԼՈՐԻՆԱԿԻՑ ԱՆՈՒՆՈՒՄՆԵՐԻՆ ԱՅՏԱԿԱԳԻԾԻՆ
1-2	23.0	ՔՈՂՈՅ
2-3	48.5	ՔՈՂՈՅ
3-4	29.0	ԽԱՏԱՑԱՏՐՈՒՄՆԵՐԻՆ ՓԻՇԱՆԵՆ
4-1	48.0	

Կատարող _____
(ստորագրություն)

Էջ 1/1

tg 2/2

Mar 7

tg 1/2



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 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 արտադրված 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 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)