



ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆ
No 13/43/22

ՀՀ Երևան քաղաքի Մ. Հերացու փողոցի թիվ 4 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 20 /քսան / էջից:

ՊԱՏՎԻՐԱՏՈՒ՝ ՀԿԱԾ Երևան քաղաքի Կենտրոն, Նորք-Մարաշ և Էրեբունի-Նուբարաշեն վարչական շրջանների բաժին

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 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.....	4
9. Անշարժ գույքի գնահատման աշխատանքների ընթացակարգը.....	5
10. Գնահատվող օբյեկտի համառոտ նկարագրությունը.....	5
11. Լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման սկզբունք	8
12. Գնահատման մեթոդի (մեթոդների) ընտրությունը.....	9
13. Շուկայական արժեքի հաշվարկ համեմատական մեթոդով.....	11
14. Եզրակացություն գնահատման առարկայի շուկայական արժեքի վերաբերյալ.....	14
15. Օգտագործված փաստաթղթեր.....	15
16. Սահմանափակումներ և հատուկ պայմաններ.....	19
16. Օգտագործված գրականություն.....	20



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 26.01.2022թ. թիվ Եա-548/02 գրությունը և 25.01.2022թ. հարկադիր կատարողի փորձագետ նշանակելու մասին որոշումը:

2. Գնահատման առարկան

Տվյալ հաշվետվության գնահատման առարկան է հանդիսանում ՀՀ Երևան քաղաքի Մ. Հերացու փողոցի թիվ 4 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 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 սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման թիվ 2397672 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 տեղագնություն ամսաթիվն ու տարեթիվը

Անշարժ գույքի տեղագնության աշխատանքները կատարվել են 16.02.2022թ.:

Անշարժ գույքի գնահատման աշխատանքները ավարտվել են 17.05.2022թ.:

7. Գնահատման առաջադրանքը

Որոշել ՀՀ Երևան քաղաքի Մ. Հերացու փողոցի թիվ 4 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 հոջորդական փուլերից

- Նախապատրաստական փուլ
- Հիմնական փուլ

9.1.1 Նախապատրաստական փուլում իրականացվում է.

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

9.1.2 Հիմնական փուլում իրականացվում է.

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

10. Գնահատվող օբյեկտի համառոտ նկարագրությունը.

Ըստ պատվիրատուի կողմից տրամադրված անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման թիվ 2397672 վկայականի պատճենի «ՇԵՆՔԻ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ» բաժնի հասարակական նշանակության առևտրի սրահի մակերեսը կազմում է 142,3 քմ, ըստ «ՀՈՂԱՄԱՍԻ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ» բաժնի բնակավայրերի նշանակության 0,01033 հա հողամասի իրավունքի տեսակը սեփականություն է, 0,001013 հա հողամասի իրավունքի տեսակը վարձակալություն է: Ըստ «Լրացուցիչ նշումներ, փոփոխություններ» բաժնի ՀՀ ՀՕ 64-րդ հոդվածի 9-րդ կետում ամրագրված դեպքերում գույքը ձեռք բերողը պետք է վճարի 0,01033 հա հողամասի տվյալ պահին գործող կադաստրային արժեքը: «Շենքի հատակագիծը» բաժնում կարմիրով նշագծված արտաքին չափերով 45,5 քմ կառույցները ինքնակամ են:

Քանի որ 0,001013 հա հողամասի վարձակալության պայմանագիր պատվիրատուն չի ներկայացրել, չկա վարձակալության ժամկետի վերաբերյալ տվյալներ, ուստի մեր կողմից վերը նշված հողամասը դիտարկվել է սեփականություն և ներառվել է գնահատման հաշվարկների մեջ:

Շինության արտաքին պատերի շարը իրականացված է տուֆ քարով և ե/բ-ով: Առկա է հարթակ:

Հիմքը ե/բ միաձույլ, ժապավենաձև, ծածկը ե/բ միաձույլ տանիքը՝ մետաղական թիթեղ: Առաստաղի բարձրությունը՝ մոտ 2,8 մ:



Գնահատման առարկայի բնութագիրը

Շենքի ընդհանուր բնութագիրը	
Շենքի տիպը	Քարե, ձեղնահարկով 2 հարկանի,
Շենքի վիճակը	լավ
Տեխնիկական հագեցվածություն	լավ
Հողատարածքի նկարագիր /կադաստրային ծածկագիրը՝ 01-006-106-001/	
Նպատակային նշանակությունը	Բնակավայրերի
Իրավունքի տեսակը	Սեփականություն և վարձակալություն
Ընդհանուր մակերեսը	0.,1033 հա և 0,001013 հա
Հողատարածքի ձևը	բազմանկյուն
Առևտրի սրահի նկարագիրը /կադաստրային համարը՝ 01-006-106-001-001/	
Նպատակային նշանակությունը	հասարակական
Իրավունքի տեսակը	սեփականություն
Ընդհանուր մակերեսը /քմ/	142,3 քմ /10 սենյակ/ սեփականություն և 45.5 քմ ինքնակամ
Ներքին հարդարում	Մուտքի դուռը՝ առաջնամասից ապակյա, ետնամասինը մետաղական, ներքին դռները փայտյա և մետաղական, պատուհանները՝ մետաղապլաստե հիմնակմախքով և մետաղյա հիմնակմախքով: Հատակների մի մասը սալիկապատ է, մի մասը լամինապատ: Պատերը ներկանյութով են պատված, Առաստաղների մի մասը կախովի է ներկանյութով պատված: Արտաքինից սվաղված է:
Սանհանգույց	Առկա է մի քանի սանհանգույց, հատակները սալիկապատ են, պատերի մի մասը սալիկապատ են մի մասը պլաստմասե տրամատներով հավաքված:
Լրացուցիչ տվյալներ	Տեղադրությունը, դիրքը լավ: Էլ.հոսանքով, և խմելու ջրով ապահովված է: Տեղադրված է օդորակիչներ: Առևտրի սրահի ներքին հարդարանքը /1-6/ սանդղակով համապատասխանում է 4-5 կատեգորիային, լավ վիճակ:

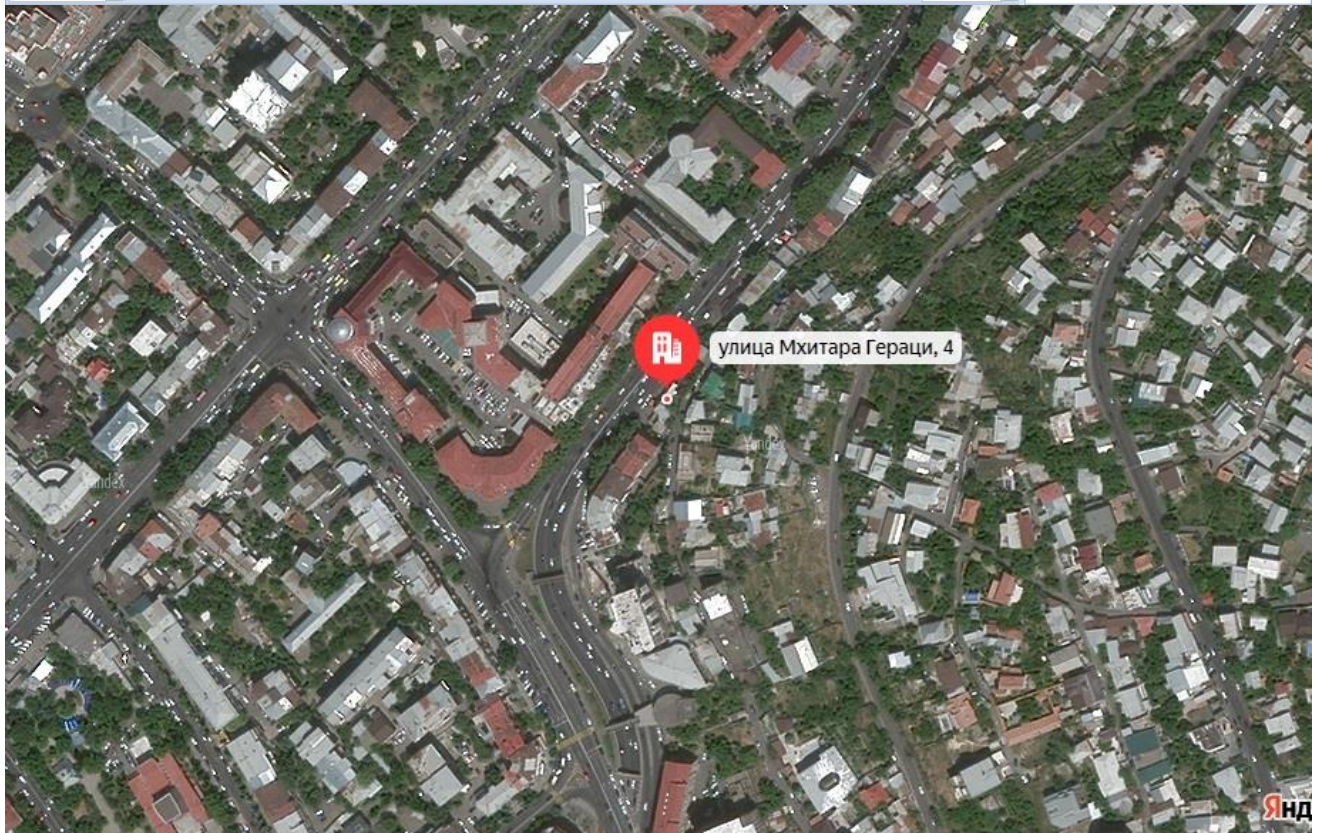
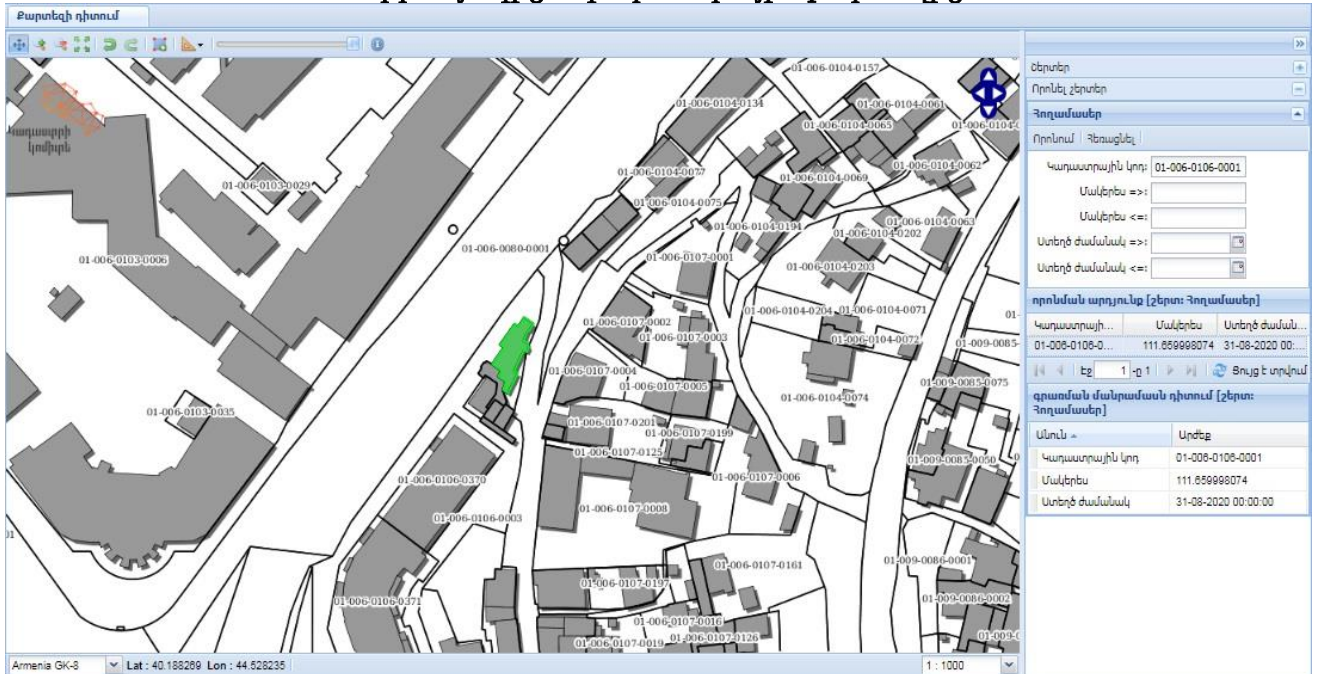
Անշարժ գույքի փաստացի վիճակը պատկերված է սույն հաշվետվությանը կից լուսանկարչական հավելվածի նկարներում, որը հանդիսանում է հաշվետվության անբաժանելի մասը:

Տեղադրության հղումը՝

<https://yandex.com/maps/10262/yerevan/?l=sat&ll=44.527183%2C40.187658&mode=search&sl=44.526963%2C40.187709&text=40.187709%2C44.526963&z=17>



Ստորև ներկայացվում է գնահատվող գույքի տեղակայման լուսանկարը արբանյակից և կադաստրային քարտեզից





11. Լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման սկզբունք

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

Շուկայական արժեքի որոշման համար հիմք է հանդիսանում անշարժ գույքի լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման վերլուծությունը (դիտարկումը): Վերլուծության արդյունքում կարող են ի հայտ գալ օգտագործման մի քանի հնարավոր տարբերակներ, որոնք այնուհետև պետք է դիտարկվեն ֆինանսական նպատակահարմարության տեսանկյունից: Օգտագործման այն տարբերակը, որը կապահովի անշարժ գույքի առավել բարձր արժեք, համարվում է առավել արդյունավետ տարբերակ: Լավագույն և առավել արդյունավետ տարբերակի ընտրությունը գնահատողի մասնագիտական կարծիքն է անշարժ գույքի օգտագործման վերաբերյալ:

04.10.2005թ. ընդունված թիվ ՀՕ-189-Ն «ՀՀ Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին» օրենքի 11-րդ հոդվածի 9-րդ կետի համաձայն՝ անշարժ գույքի գնահատման հաշվետվության պահանջ է հանդիսանում անշարժ գույքի լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման վերլուծությունը, եթե պատվիրատուն նման վերլուծության ցանկություն հայտնել է: Առաջնորդվելով 03.04.2002թ. ընդունված թիվ ՀՕ-320 «Իրավական ակտերի մասին» ՀՀ օրենքի 24 հոդվածի 1-ին կետի պահանջներով՝ գնահատողը չի կատարել լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման վերլուծությունը՝ անշարժ գույքը գնահատելով սեփականության վկայականում ամրագրված նպատակային և գործառնական նշանակությամբ:

12. Գնահատման մեթոդի (մեթոդների) ընտրությունը.

Անշարժ գույքի գնահատման 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 $C = Chող + (V - F)$

Ծախսային մեթոդը չի կիրառվել քանի որ <<ՇԱԽՑ>>-ում առկա հասարակական նշանակության նորմատիվ տվյալների առևտրի և սպասարկման օբյեկտների 1 քմ մակերեսի կառուցման արժեքի կիրառման դեպքում չի տալիս իրատեսական արժեք, ինչպես նաև համադրելի տարբերակները բավարարում են իրատեսական արժեք ստանալու համար:

Եկամտային մեթոդ.

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

Անշարժ գույքի շուկայական արժեքի գնահատումը եկամտային մեթոդով ենթադրում է, որ պոտենցիալ գնորդները եկամտաբեր անշարժ գույքը դիտարկում են ներդրումային գրավչության տեսակետից, այսինքն՝ ներդրումները կատարվում են ապագայում համապատասխան եկամուտներ ստանալու նպատակով:

Եկամտային մեթոդում փոխարինման սկզբունքը պայմանավորված է այն ենթադրությամբ, որ ներդնողը կամ գնորդը տվյալ անշարժ գույքի համար չի վճարի ավելին, քան 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 քանի որ Երևան քաղաքի կենտրոնում առանձին կանգնած հասարակական շինության վարձակալության տվյալները սակավաթիվ են:

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 ՀՍՀ 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 գույքերի 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 տարածազնահատման գոտիականության միևնույն գոտում, ուստի համեմատական աղյուսակում չեն ընդգրկվել:



Համեմատվող գույքերի 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
Նպատակային նշանակությունը	Հասարակական	Հասարակական	Հասարակական	Հասարակական
Հասցե	Հերացու փողոց	Հերացու փողոց	Հերացու փողոց	Կորյունի փողոց Հերացու փողոցի խաչմերուկ
Վաճառքի գինը (Դրամ)		161 000 000	151 800 000	308 200 000
Շինության մակերես(քմ)	142,3 քմ պետ գրանցում ստացած և 45,5 քմ ինքնակամ կառուցված, ընդհանուր 187,8 քմ	150	136	300
Հողամասի մակերեսը(քմ)	113,6	150	45,3	150
Ուղղված 1 քմ գինը (դրամ/քմ)		1 073 333	1 116 176	1 027 333
Շուկայի վիճակ, վաճառքի պայմաններ, վաճառքի կամ առաջարկի ամսաթիվը		https://www.list.am/item/12239762 05.2022թ.	https://www.list.am/item/17683299 05.2022թ.	https://www.list.am/item/171320 06 05.2022թ.
Ուղղումը (%)		-5%	-5%	-5%
Ուղղումը (դրամ)		-53 667	-55 809	-51 367
Ուղղված 1 քմ գինը (դրամ/քմ)		1 019 667	1 060 368	975 967
Ըստ տեղադրության և գոտիականության		գնահատվողին նման	գնահատվողին նման	գնահատվողին նման
Ուղղումը (%)		0%	0%	0%
Ուղղումը (դրամ)		0	0	0
Ուղղված 1 քմ գինը (դրամ/քմ)		1 019 667	1 060 368	975 967

**« ԱՌԵՎՈՐԱԿԱՆՈՒՄՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ
 «ԱՐՄԷՔՍՊԵՐՏԻԶԱ» ՍՊԸ**



Ըստ դիրքի	1-ին գիծ	2-րդ գիծ	1-ին գիծ	1-ին գիծ
Ուղղումը (%)		5%	0%	0%
Ուղղումը (դրամ)		50 983	0	0
Ուղղված 1 քմ գինը (դրամ/քմ)		1 070 650	1 060 368	975 967
Հողամասի մակերեսը	103,3	150	45,3	150
Ուղղումը (%)		0%	5%	0%
Ուղղումը (դրամ)		0	53 018	0
Ուղղված 1 քմ գինը (դրամ/քմ)		1 070 650	1 113 386	975 967
Շինության մակերեսը	187,8	150	136	300
Ուղղումը (%)		0%	0%	5%
Ուղղումը (դրամ)		0	0	48 798
Ուղղված 1 քմ գինը (դրամ/քմ)		1 070 650	1 113 386	1 024 765
Կոնստրուկտիվ նյութերի տարրերի տեսակը	մ/բ, քար	մ/բ, քար	մ/բ, քար	մ/բ, քար
Ուղղումը (%)		0%	0%	0%
Ուղղումը (դրամ)		0	0	0
Ուղղված 1 քմ գինը (դրամ/քմ)		1 070 650	1 113 386	1 024 765
Գործառնական նշանակությունը	առևտրի սրահ	գրասենյակ	բազմաֆունկցիոն ալ	առևտրի սրահ
Ուղղումը (%)		5%	0%	0%
Ուղղումը (դրամ)		53 533	0	0
Ուղղված 1 քմ գինը (դրամ/քմ)		1 124 183	1 113 386	1 024 765
Հարկայնությունը	երկու հարկ, ձեղնահարկով	մեկ հարկանի	երկու հարկ և նկուղ	մեկ հարկ և նկուղ
Ուղղումը (%)		-5%	0%	0%
Ուղղումը (դրամ)		-56 209	0	0
Ուղղված 1 քմ գինը (դրամ/քմ)		1 067 973	1 113 386	1 024 765
Ճակատային մասը	մոտ 20 մետր	մոտ 20 մետր	մոտ 7 մետր	մոտ 20 մետր
Ուղղումը (%)		0%	5%	0%
Ուղղումը (դրամ)		0	55 669	0
Ուղղված 1 քմ գինը (դրամ/քմ)		1 067 973	1 169 055	1 024 765
Տրանսպորտային հանգույցների առկայությունը	առկա է	առկա է	առկա է	առկա է
Ուղղումը (%)		0%	0%	0%
Ուղղումը (դրամ)		0	0	0
Ուղղված 1 քմ գինը (դրամ/քմ)		1 067 973	1 169 055	1 024 765
Միջհարկային ծածկը և առաստաղի բարձրությունը	ե/բ, բարձրությունը միջինը 2,8 մետր	ե/բ, բարձրությունը միջինը 2,8 մետր	ե/բ, բարձրությունը միջինը 2,8 մետր	ե/բ, բարձրությունը միջինը 2,8 մետր
Ուղղումը (%)		0%	0%	0%
Ուղղումը (դրամ)		0	0	0
Ուղղված 1 քմ գինը (դրամ/քմ)		1 067 973	1 169 055	1 024 765
Ինժեներական ցանցերն ու կոմունալ սպասարկումը	առկա է	առկա է	առկա է	առկա է



Ուղղումը (%)		0%	0%	0%
Ուղղումը (դրամ)		0	0	0
Ուղղված 1 քմ գինը (դրամ/քմ)		1 067 973	1 169 055	1 024 765
Ներքին և արտաքին հարդարման վիճակը	4	4	4	4
Ուղղումը (%)		0%	0%	0%
Ուղղումը (դրամ)		0	0	0
Ուղղված 1 քմ գինը (դրամ/քմ)		1 067 973	1 169 055	1 024 765
Ավտոկայանատեղիի առկայությունը	առկա է	առկա է	առկա է	առկա է
Ուղղումը (%)		0%	0%	0%
Ուղղումը (դրամ)		0	0	0
Ուղղված 1 քմ գինը (դրամ/քմ)		1 067 973	1 169 055	1 024 765
Ըստ գույքային իրավունքների և սահմանափակումների		գնահատվողին նման	գնահատվողին նման	գնահատվողին նման
Ուղղումը (%)		0%	0%	0%
Ուղղումը (դրամ)		0	0	0
Ուղղված 1 քմ գինը (դրամ/քմ)		1 067 973	1 169 055	1 024 765
Կշռային գործակիցը		0,33	0,33	0,33
Գնահատվող օբյեկտի 1քմ արժեքը (դրամ/քմ)		1 087 265		
Գնահատվող օբյեկտի արժեքը (դրամ)		204 188 286		

Այսպիսով, գնահատման ենթակա՝ ՀՀ Երևան քաղաքի Մ. Հերացու փողոցի թիվ 4 հասցեում գտնվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը, տեղագնության կատարման ժամանակահատվածում ունեցած ապրանքային վիճակում գնահատվում է 204.188.286 ՀՀ դրամ, ընդունվում է՝ **204.200.000 (երկու հարյուր չորս միլիոն երկու հարյուր հազար) ՀՀ դրամ:**

Հարկ է նշել նաև, որ ըստ պատվիրատուի կողմից տրամադրված անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման թիվ 2397672 վկայականի պատճենի ՀՀ ՀՕ 64-րդ հոդվածի 9-րդ կետում ամրագրված դեպքերում գույքը ձեռք բերողը պետք է վճարի 0,01033 հա հողամասի տվյալ պահին գործող կադաստրային արժեքը

ՀՀ Երևան քաղաքի Մ. Հերացու փողոցի թիվ 4 հասցեում գտնվող հողամասը գտնվում է տարածագնահատման գոտիականության 3-րդ գոտում, որի 1քմ մակերեսի կադաստրային արժեքը կազմում է **139.425 (մեկ հարյուր երեսունիններ հազար չորս հարյուր քսանհինգ) ՀՀ դրամ:**



14. Եզրակացություն գնահատման առարկայի շուկայական արժեքի վերաբերյալ

Գնահատման ներկայացված.

ՀՀ Երևան քաղաքի Մ. Հերացու փողոցի թիվ 4 հասցեում գտնվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը, տեղագնություն կատարման ժամանակահատվածում ունեցած ապրանքային վիճակում գնահատվում է **204.200.000 (երկու հարյուր չորս միլիոն երկու հարյուր հազար) ՀՀ դրամ:**



15. Օգտագործված փաստաթղթեր

Իրավունք է սեփականության կամ օգտագործման (սեփականության կամ օգտագործման) ԻՐԱՎՈՒՆՔՈՎ

«Շաբաթ 4 - 10» 09.07.07 (սեփականատիրոջ (օգտագործողի) անունը (անվանումը))

անձ, ռժ. ԻՆՎԵՍՏԻՄԵՆՏԱՅԻՆ ԲՈՒՄԻՆՎԵՆԻՆԻՍՏԻՆԻ ԿՈՄՊԵՆԻՅԱՆ ԳՆԱՀԱՅՈՒՄԻ ՎՈՅՆՈՒՄԻ (անշարժ գույքի գնահատման կայանը (հասցեն), անվանումը)

ԼԿԱՏՄԱՐ
 ԲՈՒՄԻՆՎԵՆԻՆԻՍՏԻՆԻ ԿՈՄՊԵՆԻՅԱՆ ԳՆԱՀԱՅՈՒՄԻ ՎՈՅՆՈՒՄԻ (անշարժ գույքի գնահատման կայանը (հասցեն), անվանումը)

31.10.02 թվ. № 2-1292 ԿՈՄՊԵՆԻՅԱՆ ԳՆԱՀԱՅՈՒՄԻ ՎՈՅՆՈՒՄԻ 23.08.02 թվ. № 1480-2002 ԳՆԱՀԱՅՈՒՄԻ ՎՈՅՆՈՒՄԻ 09.07.07 թվ. № 1148 ԿՈՄՊԵՆԻՅԱՆ ԳՆԱՀԱՅՈՒՄԻ ՎՈՅՆՈՒՄԻ 05.09.1998 թվ. № 26 ԿՈՄՊԵՆԻՅԱՆ ԳՆԱՀԱՅՈՒՄԻ ՎՈՅՆՈՒՄԻ 08.05.1998 թվ. № 1-33 ԿՈՄՊԵՆԻՅԱՆ ԳՆԱՀԱՅՈՒՄԻ ՎՈՅՆՈՒՄԻ 11.07.07 թվ. № 18-11663 ԿՈՄՊԵՆԻՅԱՆ ԳՆԱՀԱՅՈՒՄԻ ՎՈՅՆՈՒՄԻ

ԿԱՏՄԱՐ ԵՎ ԳՆԱՀԱՅՈՒՄԻ ՎՈՅՆՈՒՄԻ ԿՈՄՊԵՆԻՅԱՆ ԳՆԱՀԱՅՈՒՄԻ ՎՈՅՆՈՒՄԻ ԱՌԵՆՔԻ ԱՆՇԱՐՇ ԳՈՒՅՔԻ ԿԱՂԱՍՏՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԿՈՄԻՏԵԻ, ԳՈՒՅՔԻ ԼԿԱՏՄԱՐ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՅՄԱՆ ՄԻԱՍՆԱԿԱՆ ՄԱՅՑԱՆԻ 000064 ՀԱՄԱՐԻ ՏԱԿ:

ԿԱՏՄԱՐ ԵՎ ԳՆԱՀԱՅՈՒՄԻ ՎՈՅՆՈՒՄԻ ԵՎ ԵՐԿՐՈՒ ՕՐԻՆԱԿԻՑ. ՄԵԿԸ ՏՐԿՈՒՄ ԵՎ ՄԵՓԱԿԱՆԱՏԻՐՈՋ (ՕՏԱԳՈՐԾՈՂԻՆ), ՄՅՈՒՄԸ ՊԱՅՎՈՒՄ ԵՎ ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԿՈՄՊԵՆԻՅԱՆ ԳՆԱՀԱՅՈՒՄԻ ՎՈՅՆՈՒՄԻ ԱՌԵՆՔԻ ԱՆՇԱՐՇ ԳՈՒՅՔԻ ԿԱՂԱՍՏՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԿՈՄԻՏԵԻ ԱՇԽԱՏԱԿԱԶՄԻ ՏԱՐԱԾՔԱՅԻՆ ԱՏՈՐԱԲԱԺԱՆՈՒՄԻՄ:

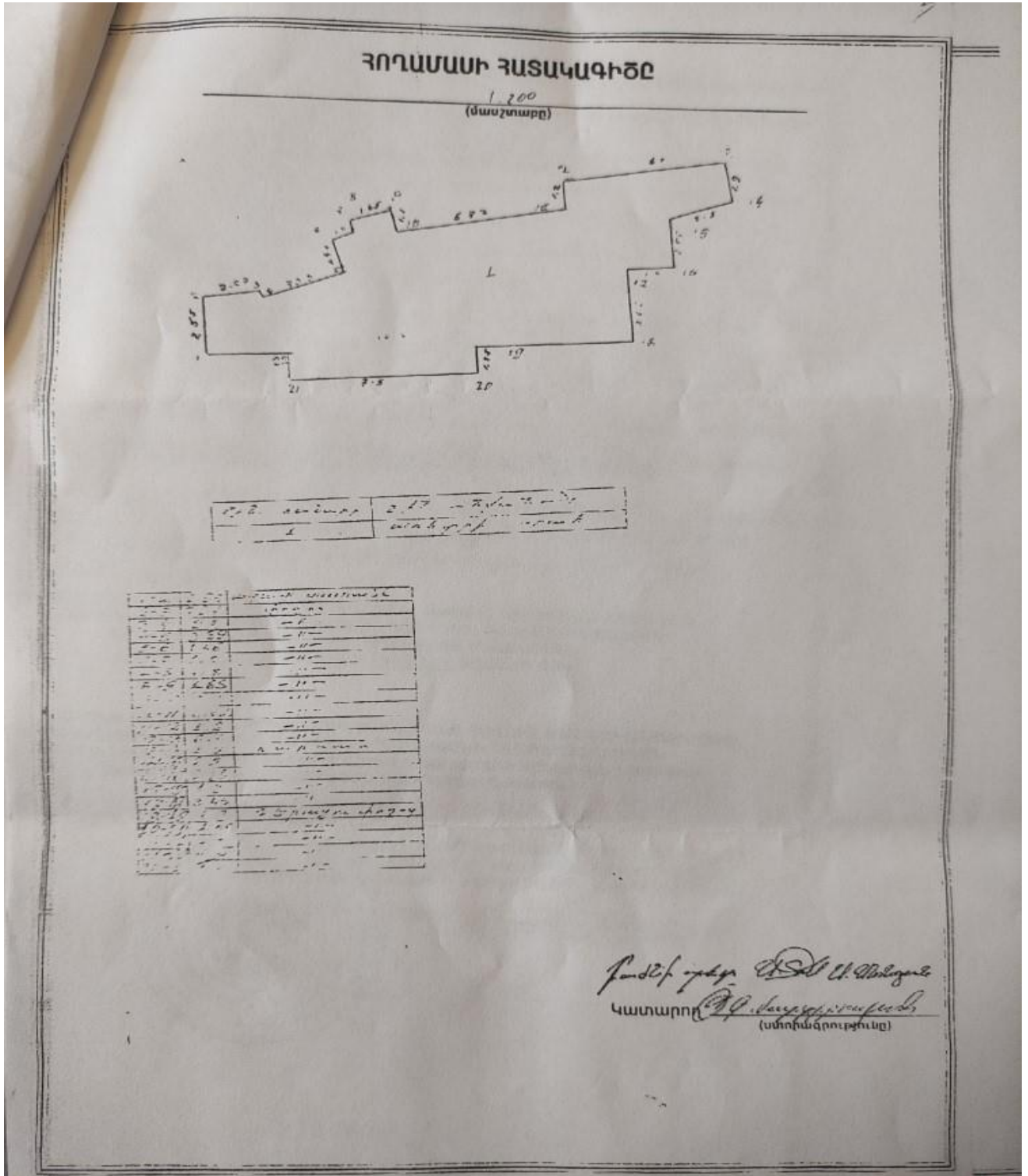
ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԿՈՄՊԵՆԻՅԱՆ ԳՆԱՀԱՅՈՒՄԻ ՎՈՅՆՈՒՄԻ ԱՌԵՆՔԻ ԱՆՇԱՐՇ ԳՈՒՅՔԻ ԿԱՂԱՍՏՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԿՈՄԻՏԵԻ ԱՇԽԱՏԱԿԱԶՄԻ ՏԱՐԱԾՔԱՅԻՆ ԱՏՈՐԱԲԱԺԱՆՈՒՄԻՄ

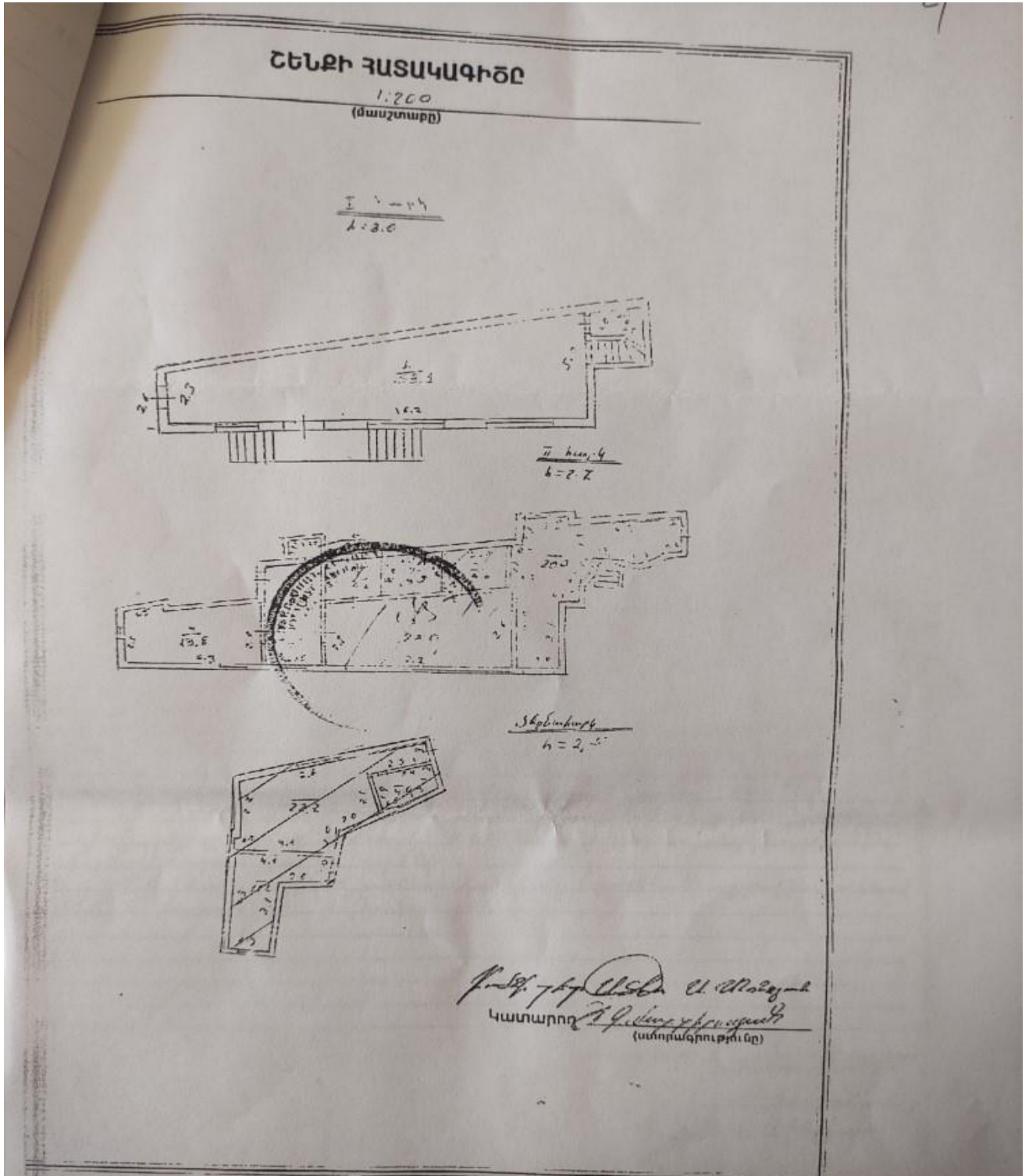
ԳՆԱՀԱՅՈՒՄԻ ՎՈՅՆՈՒՄԻ ԿՈՄՊԵՆԻՅԱՆ ԳՆԱՀԱՅՈՒՄԻ ՎՈՅՆՈՒՄԻ

Ստորագրողը (ստորագրողի անունը)

3 « 10 2009թ.

2397672







ՀՈԴԱՄԱՍԻ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ

ԿԱՊԱՏՐԱՅԻՆ ՀԱՄԱՐԸ _____ 01-006-106-001

ՆՊԱՏԱԿԱՅԻՆ ՆՇԱՆԱԿՈՒԹՅՈՒՆԸ _____ քննարկարկերի

ՕԳՏԱԳՈՐԾՄԱՆ ՆՊԱՏԱԿԸ _____ առևտրի սրահի պատշաճացում

ՀՈԴԱՄԱՍԻ ԶԱՓԸ (հա) _____ 0,01033 և 0,001013

ԻՐԱՎՈՒԽԵՐ ՏԵՍԱԿԸ _____ անբաժանելի և մասշտաբային

ՇԵՆՔԻ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ

ԿԱՊԱՏՐԱՅԻՆ ՀԱՄԱՐԸ _____ 01-006-106-001-001

ՆՊԱՏԱԿԱՅԻՆ ՆՇԱՆԱԿՈՒԹՅՈՒՆԸ _____ Խառնարկային

ՕԳՏԱԳՈՐԾՄԱՆ ՆՊԱՏԱԿԸ _____ առևտրի սրահի

ՄԱԿԵՐԵԱԸ (քառ.մ.) _____ 192,3

ԻՐԱՎՈՒԽԵՐ ՏԵՍԱԿԸ _____ անբաժանելի

ՇԻՆՈՒԹՅԱՆ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ

Գ/Գ	ԿԱՊԱՏՐԱՅԻՆ ՀԱՄԱՐԸ	ՕԳՏԱԳՈՐԾՄԱՆ ՆՊԱՏԱԿԸ	ՄԱԿԵՐԵԱԸ (քառ.մ.)	ԻՐԱՎՈՒԽԵՐ ՏԵՍԱԿԸ

Լրացուցիչ նշումներ, փոփոխություններ 1. Առևտրի սրահի, առ.ա. 50-80%
 2. ՀՀ ՀՕ 69-րդ հոդվածի 3-րդ կետում անբաժանելի և բաժանելի զույգից
 դեպի բնակելի տեղի է փոխվել 0,01033 հա հողամասից միջանկյալ սրահի
 գոտիից կառուցարարները առկա են:
 3. Եթե քննարկարկերից առկա են հարմար-ի հրահանգներ ապրիլից համար
 45,5 մ հատույցները ինքնահամար են:

Կատարողներ՝ _____
 (ստորագրություններ)
 Ռ. Գալստյան
 Մ. Ա. Ավետիսյան



16. Սահմանափակումներ և հատուկ պայմաններ

Այս սահմանափակումները և պայմանները հանդիսանում են սույն հաշվետվության անբախտելի մասը:

- Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում գնահատվող սեփականության իրավունքների իրավական նկարագրության կամ սեփականության իրավունքների հետ առնչվող այլ հարցերի համար: Պատվիրատուի կողմից ներկայացված իրավունքները հաստատող փաստաթղթերը համարվել են հավաստի:
- Գնահատողը պարտավորվում է պահպանել գնահատման ընթացքում պատվիրատուի կողմից ստացված կամ հաշվարկների միջոցով պարզաբանված ինֆորմացիայի գաղտնիությունը:
- Գնահատողը գործել է որպես անկախ կատարող:
- Գնահատողի կողմից կատարված ուսումնասիրությունները և եզրակացությունները ամբողջությամբ անկանխակալ են:
- տանքների վարձատրությունը կախված չէ գնահատման արդյունքի և եզրակացության հետ:
- Գնահատողի կարծիքը գույքի արժեքի վերաբերյալ ուժի մեջ է գնահատման ամսաթվի դրությամբ: Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում գույքի արժեքի հետագա կտրուկ փոփոխությունների համար, որոնք կարող են ի հայտ գալ այդ ամսաթվից հետո, սոցիալական, տնտեսական, ֆիզիկական գործոնների, նաև քաղաքացիական օրենսդրության փոփոխության հետևանքով:
- Գնահատողից չի պահանջվում ներկայանալ դատական ատյաններին և տալ բացատրություն գնահատման վերաբերյալ, բացառությամբ դատական ատյանի օրինական հրավերով:
- Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում գույքի այն թերությունների համար, որոնք հնարավոր չէ հայտնաբերել տեսողական զննությամբ:
- Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում Պատվիրատուի կողմից ներկայացված տվյալների իսկության համար:
- Ելակետային պայմանները, որոնք օգտագործվել են հաշվետվության մեջ ստացվել են հավաստի աղբյուրներից, բայց և այնպես Գնահատողը չի կարող տալ հարյուր տոկոսանոց երաշխիք:
- Կազմված հաշվետվությունը դա մասնագետ Գնահատողի կարծիք է գույքի հավանական արժեքի վերաբերյալ և չի հանդիսանում երաշխիք, որ գույքը ազատ շուկայում կվաճառվի սույն հաշվետվության մեջ արտածված գնով:
- Գնահատողը պատրաստ է վերանայել գնահատման արդյունքներում լրացուցիչ որոշիչ տվյալներ ի հայտ գալու դեպքում, գնահատումից հետո մեկ ամսյա ժամկետում:



17. Օգտագործված գրականություն

1. ՀՀ թիվ ՀՕ-189-Ն օրենք «Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին», ընդունված 04.10.2005թ. :
2. ՀՀ թիվ ՀՕ-336-Ն «Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին օրենքում փոփոխություններ և լրացումներ կատարելու մասին», ընդունված 08.12.2011թ.
3. Հայաստանի Հանրապետության կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի կողմից լրամշակված և ներկայացված, ՀՀ առևտրի և տնտեսական զարգացման նախարարության (ստանդարտացման ազգային ինստիտուտ ՓԲԸ-ի) 2012 թվականի հունիսի 28-ի N 35-Վ հրամանով հաստատված և գործողության մեջ դրված և Հայաստանի Հանրապետության ստանդարտացման նորմատիվ փաստաթղթերի գրանցման մատյանում, հմ. 943-2012, գործարկված ՀՍՏ 252-2012 ստանդարտի փոխարեն Հայաստանի Հանրապետությունում անշարժ գույքի գնահատման Հայաստանի Հանրապետության ազգային ստանդարտ:
4. ՀՀ քաղաքաշինության նախարարի կողմից 14.01.2008թ. թիվ N 09-Ն «ՀՀ տարածքում կառուցվող շենքերի, կառուցվածքների և շինարարական աշխատանքների տեսակների արժեքի խոշորացված ցուցանիշների ժողովածուն հաստատելու մասին հրամանը, գրանցված ՀՀ արդարադատության նախարարության կողմից 07.04.2008թ., պետական գրանցման թիվ 11708117 (այսուհետ՝ ՇԱԽՑ 2009):
5. ՀՀ քաղաքաշինության նախարարի 08.12.2009թ., N 282-Ն հրամանով հաստատված «Բնակելի, հասարակական, և արտադրական շենքերի տեխնիկական վիճակի հետազննության մեթոդական ցուցումներ-ի 118 կետի աղյուսակ 2) :
6. ՀՀ թիվ ՀՕ-320 օրենք «Իրավական ակտերի մասին», ընդունված 03.04.2002թ.
7. ՀՀ քաղաքաշինության նախարարի 14.01.2008թ. N 05-Ն «Գործող գներով շինարարական աշխատանքների արժեքի հաշվարկման կարգը հաստատելու մասին հրաման:
8. ՀՀ քաղաքաշինության նախարարի 15.02.2008թ. N 19-Ն «Քաղաքաշինական փաստաթղթերի (ծրագրային և ճարտարապետաշինարարական) մշակման աշխատանքների արժեքի հաշվարկման կարգը հաստատելու մասին հրաման
9. ՀՀ քաղաքաշինության նախարարություն, 21.08.2001թ., թիվ 69 «Շինարարության համար կառուցվող ժամանակավոր շենքերի և կառուցվածքների նախահաշվային նորմերի հաստատման մասին հրաման:
10. ՀՀ քաղաքաշինության նախարարություն, 21.08.2001թ., թիվ 68 «Շինարարական աշխատանքների վրա կլիմայական պայմանների ազդեցությունը հաշվի առնող նախահաշվային նորմերի հաստատման մասին հրաման:

ԳՆԱՀԱՏՈՂ՝

Ն. Ղափլանյան

(Վկայական No ԱԳԳ 343)