



ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆ
No 13/11/22

ՀՀ Արագածոտնի մարզի Բյուրական համայնքի 3-րդ փողոցի թիվ 4/1 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 24 /քսանչորս / էջից:

ՊԱՏՎԻՐՄԱՆՆԵՐ՝ ՀԿԱԾ ՀՀ Արագածոտնի և Արմավիրի մարզային 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 տեղագննության 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	7
12. Գնահատման մեթոդի (մեթոդների) ընտրությունը.....	7
13. Շուկայական արժեքի հաշվարկ ծախսային մեթոդով.....	9
14. Եզրակացություն գնահատման առարկայի շուկայական արժեքի վերաբերյալ.....	18
15. Օգտագործված փաստաթղթեր.....	19
16. Սահմանափակումներ և հատուկ պայմաններ.....	23
17. Օգտագործված գրականություն.....	24



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.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 03.01.2022թ. թիվ 72 գրությունը և 24.12.2021թ. հարկադիր կատարողի փորձագետ նշանակելու մասին որոշումը:

2. Գնահատման առարկան

Տվյալ հաշվետվության գնահատման առարկան է հանդիսանում ՀՀ Արագածոտնի մարզի Բյուրական համայնքի 3-րդ փողոցի թիվ 4/1 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



Հանրատետության ստանդարտացման նորմատիվ փաստաթղթերի գրանցման մատյանում, հմ. 943-2012 գրանցված, և գործարկված ՀՄՏ 252-2012թ. Հայաստանի Հանրապետությունում անշարժ գույքի գնահատման Հայաստանի Հանրատետության 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

Գնահատմանը տրամադրվել է անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման թիվ 1201183 վկայականի պատճենը, համաձայն վերը նշված վկայականի պատճենի սեփականության իրավունքով գրանցված իրավունքի սուբյեկտ են 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 04.05.2022թ.:

Անշարժ գույքի գնահատման աշխատանքները ավարտվել են 31.05.2022թ.:

7. Գնահատման առաջադրանքը

Որոշել ՀՀ Արագածոտնի մարզի Բյուրական համայնքի 3-րդ փողոցի թիվ 4/1 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 1201183 վկայականի պատճենում արտացոլված տվյալների բնակելի տան ընդհանուր մակերեսը կազմում է 173,0 քմ, իսկ բնակավայրերի նշանակության հողամասի մակերեսը կազմում է 0,14 հա, ինչպես նաև առկա են 13,5 քմ մակերեսով գոմ, 11,3 քմ մակերեսով թոնրատուն, 5,2 քմ մակերեսով ծածկոց, 6,4 քմ մակերեսով հնոց, 6,7 քմ մակերեսով տնտ. պահեստ և 22,1 քմ մակերեսով ավտոտնակ:

Փաստացի կատարված տեղագնությամբ պարզվեց, որ 13,5 քմ մակերեսով գոմը, 11,3 քմ մակերեսով թոնրատունը, 5,2 քմ մակերեսով ծածկոցը, 6,4 քմ մակերեսով հնոցը և 6,7 քմ մակերեսով տնտ. Պահեստը փաստացի քանդված են: Վերը նշված շինությունները գնահատման հաշվարկներում չի ներառվել:

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

Հիմքը ե/բ միաձույլ, ժապավենաձև, ծածկը միաձույլ ե/բ, տանիքը՝ ասբոշիֆեր:

Առաստաղի բարձրությունը՝ մոտ 3 մ:

Գնահատման առարկայի բնութագիրը

Շենքի ընդհանուր բնութագիրը	
Շենքի տիպը	Քարե, 1 հարկանի, ունի նկուղ
Շենքի վիճակը	լավ



Տեխնիկական հագեցվածություն	լավ
Հողատարածքի նկարագիր /կադաստրային ծածկագիրը՝ 044-037/	
Նպատակային նշանակությունը	Բնակավայրերի
Օգտագործման նպատակը	տնամերձ
Իրավունքի տեսակը	Ընդհանուր համատեղ սեփականություն
Ընդհանուր մակերեսը	1400,0 քմ
Հողատարածքի ձևը	բազմանկյուն
Բնակելի տան նկարագիրը /կադաստրային համարը՝ 044-037-001/	
Նպատակային նշանակությունը	Բնակելի
Իրավունքի տեսակը	Ընդհանուր համատեղ սեփականություն
Ընդհանուր մակերեսը /քմ/	173,0 քմ /4 սենյակ/
Ներքին հարդարում	Մուտքի դուռը՝ մետաղական իրանով, ներքին դռները փայտյա, պատուհանները՝ մետաղապլաստ և փայտ: Հատակները փայտ, սալիկ և մի մասում բետոն: Պատերը ներկանյութով պատված, որոշ մասերում առկա է գաջածածկույթի թափված հատվածներ, խունացած մասեր: Տեղադրված է մետաղական դարպաս: Նկուղում ներքին հարդարանք իրականացված չէ:
Սանհանգույց	Սվաղված ցեմենտավազյա շաղախի շերտով
Լրացուցիչ տվյալներ	Տեղադրությունը, դիրքը լավ: Էլ.հոսանքով, գազով և խմելու ջրով ապահովված է: Բնակելի տան ներքին հարդարանքը /1-6/ սանդղակով համապատասխանում է 3 կատեգորիային, բավարար վիճակ: Օժանդակ շինությունը ներքին հարդարում չունի, տուֆ քարով է շարված, ասբոշիֆերյա տանիքածածկով:

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

Տեղադրության հղումը՝

<https://yandex.com/maps/?l=sat&ll=44.269161%2C40.340453&mode=search&sl=44.268030%2C40.340482&text=40.340482%2C44.268030&z=16>



Ստորև ներկայացվում է գնահատվող գույքի լուսանկարները արբանյակից և կադաստրային քարտեզից

Քարտեզի դիտում

02-028-0046-0007
Կադաստրի կոմիտեի

02-028-0044-0031
02-028-0044-0034
02-028-0044-0033
02-028-0044-0036
02-028-0044-0042
02-028-0044-0017
02-028-0044-0044
02-028-0044-0041
02-028-0044-0040
02-028-0044-0039

02-028-0045-0001
02-028-0045-0002
02-028-0045-0003
02-028-0045-0004
02-028-0045-0005
02-028-0045-0018
02-028-0045-0021
02-028-0045-0017
02-028-0045-0008
02-028-0045-0016
02-028-0045-0009
02-028-0045-0015
02-028-0045-0010
02-028-0045-0013

02-028-0044-0037

Տակերես =>
Տակերես <=>
Ստեղծ ժամանակ =>
Ստեղծ ժամանակ <=>

դրոման արդյուք [չեղս: Բողամանը]

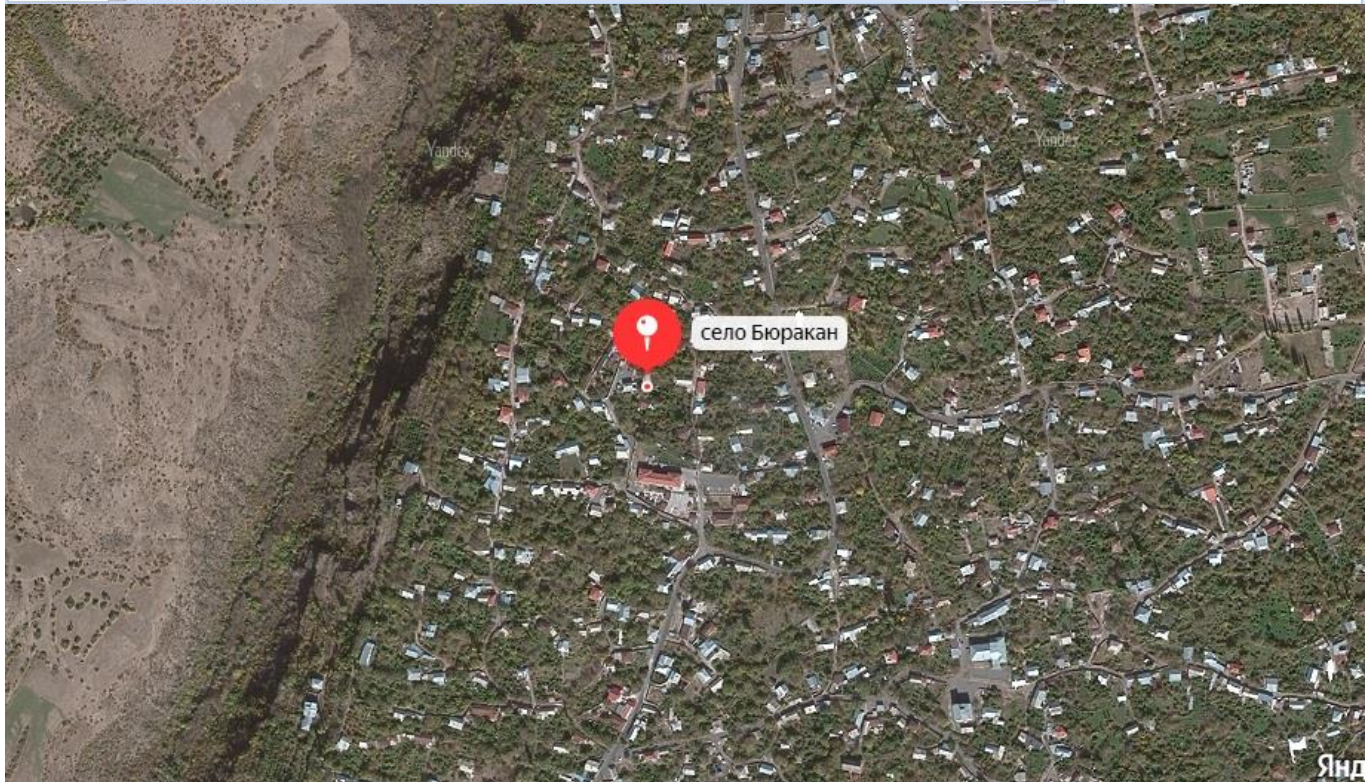
Կադաստրային...	Տակերես	Ստեղծ ժաման...
02-028-0044-0...	1350.45094	30-08-2020 14:...

Էջ 1 / 1

գրաման մակրաման դիտում [չեղս: Բողամանը]

Անուն	Ստեղծ
Կադաստրային կող	02-028-0044-0037
Տակերես	1350.45094
Ստեղծ ժամանակ	30-08-2020 14:56:10

Armenia GK-S Lat : 40.341260 Lon : 44.267449 1 : 1000





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 (Chnդ),

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 $C = Chnդ + (V - F)$

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 անհրաժեշտ և հիմնավոր 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:

Համեմատական մեթոդը չի կիրառվել անհրաժեշտ և բավարար համեմատելի տվյալների սակավության պատճառով:

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

13. Շուկայական արժեքի հաշվարկ ծախսային մեթոդով

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

ա) հողամասի շուկայական արժեքի որոշում ($C_{hող}$),

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 $C = C_{hող} + (V - F)$

Հողամասի շուկայական արժեքի որոշում

Հողամասի շուկայական արժեքը հիմնականում որոշվում է հետևյալ եղանակներից մեկով

ա) համեմատական մեթոդով,

բ) հողամասի մնացորդային արժեքի հաշվարկման եղանակով,

գ) եկամտային մեթոդով,



դ) նորմատիվ-իրավական ակտերով սահմանված գործող մեթոդիկաների կիրառմամբ:
Տվյալ դեպքում կիրառվել է համեմատական մեթոդը:

Հողամասի շուկայական արժեքի հաշվարկն իրականացվել է դիտարկվող տարածքում գտնվող հողամասերի վերաբերյալ շուկայական տեղեկատվության վերլուծության հիման վրա: Գնահատվող հողամասին որպես համանման և համադրելի անշարժ գույք ընտրվել են տվյալ տարածքում գտնվող և ազատ շուկայում վաճառահանված հողամասերը: Տեղեկատվության աղբյուր են հանդիսացել կայքերը, որտեղ գետեղված են ազատ շուկայում վաճառահանված և վարձակալության հանված հողամասերի տվյալները:

Գնահատման օբյեկտի շուկայական արժեքը, 1քմ մակերեսի հաշվարկով, ստացվել է ճշգրտման եղանակով: Ճշգրտում՝ մաթեմատիկական գործողություն, որում հաշվարկվում է գնահատվող և համեմատվող օբյեկտների արժեքների տարբերությունը՝ պայմանավորված համեմատության կոնկրետ տարրի ազդեցությամբ: Համեմատության տարր՝ անշարժ գույքի օբյեկտի կամ դրա վաճառքի գործարքի բնութագրիչ, որը ձևավորում է վաճառքի գինը (կամ առաջացնում գնի փոփոխություն): Բոլոր ճշգրտումները կիրառվել են հետևյալ սկզբունքով՝ համեմատվող օբյեկտից դեպի գնահատվող օբյեկտ:

Կիրառվել են հետևյալ ճշգրտման գործակիցները.

N1 - ըստ շուկայի վիճակի, վաճառքի պայմանների և վաճառքի ամսաթվի,

N2 - ըստ գույքային իրավունքների (այդ թվում կառուցապատման) ու սահմանափակումների (այդ թվում իրավունքների և օգտագործման նկատմամբ)

N3 - ըստ նպատակային և գործառնական նշանակության

N4 - ըստ կառուցապատման չափորոշիչների և սահմանափակումների, ենթակառուցվածքների առկայության և հնարավորության

N5 - ըստ հողամասի չափերի (մակերես, լայնություն, երկարություն, երկրաչափական կառուցվածք, ճակատային մաս),

N6 - ըստ տեղադրության, դիրքի և թեքության

N7 - ըստ տրանսպորտային հանգույցների առկայության

N8 - ըստ բնակավայրերի, արդյունաբերության և այլ նշանակության հողերի արժեքի վրա ազդող այլ գործոնների:

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 ՀՍՏ 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.

ՀՀ ԱՌԵՎՏՐԱԱՐԴՅՈՒՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ
 «ԱՐՄԷՔՍՊԵՐՏԻԶԱ» ՍՊԸ



Համեմատության տարրերը	Չափման միավորը	Գնահատվող օբյեկտը	Անալոգ օբյեկտ №1	Անալոգ օբյեկտ №2	Անալոգ օբյեկտ №3
Հասցե		Բյուրական համայնք	Բյուրական համայնք	Բյուրական համայնք	Բյուրական համայնք
Տեղակատվության աղբյուրը			https://www.list.am/item/14044532	https://www.list.am/item/7803754	https://www.list.am/item/13323292
Վաճառքի կամ առաջարկի գինը	դրամ		5 760 000	7 680 000	7 200 000
Մակերես	քմ	1400	1100	1772	1000
Վաճառքի կամ առաջարկի գինը	դր/քմ		5236	4334	7200
N 1			05.2022թ.	05.2022թ.	05.2022թ.
Ուղղումը	%		-10%	-10%	-10%
Ուղղումը	դրամ		-524	-433	-720
Ուղղված գինը	դր/քմ		4713	3901	6480
N 2			գնահատվողի նման	գնահատվողի նման	գնահատվողի նման
Ուղղումը	%		0%	0%	0%
Ուղղումը	դրամ		0	0	0
Ուղղված գինը	դր/քմ		4713	3901	6480
N 3			գնահատվողի նման	գնահատվողի նման	գնահատվողի նման
Ուղղումը	%		0%	0%	0%
Ուղղումը	դրամ		0	0	0
Ուղղված գինը	դր/քմ		4713	3901	6480
N 4		առկա է	առկա է	առկա է	առկա է
Ուղղումը	%		0%	0%	0%
Ուղղումը	դրամ		0	0	0
Ուղղված գինը	դր/քմ		4713	3901	6480
N 5					
Ուղղումը	%		0%	0%	0%
Ուղղումը	դրամ		0	0	0
Ուղղված գինը	դր/քմ		4713	3901	6480
N 6		միջին	միջին	միջին	միջին
Ուղղումը	%		0%	0%	0%
Ուղղումը	դրամ		0	0	0
Ուղղված գինը	դր/քմ		4713	3901	6480
N 7		առկա է	առկա է	առկա է	առկա է
Ուղղումը	%		0%	0%	0%
Ուղղումը	դրամ		0	0	0
Ուղղված գինը	դր/քմ		4713	3901	6480
N 8					



Ուղղումը	%		0%	0%	0%
Ուղղումը	դրամ		0	0	0
Ուղղված գինը	դր/քմ		4713	3901	6480
Կշռային գործակիցը			0,333	0,333	0,333
Շուկայական արժեքը	դր/քմ		5 031,13		
Հողամասի արժեքը ՀՀ դրամով			7 043 589		

Գնահատվող անշարժ գույքի միայն հողամասի շուկայական արժեքը կազմում է **7.043.589 ՀՀ դրամ**:

Շենքեր, շինությունների վերարտադրման ծախսերի որոշում

Շենքերի և շինությունների վերարտադրման (փոխարինման) ծախսերը որոշվում են.

ա) համապատասխան մասնագիտացված նորմատիվային տեղեկագրում ներկայացված կամ հավաստի այլ աղբյուրներից ստացված տվյալների հիման վրա,

բ) գնահատման ամսաթվի դրությամբ շուկայական գներով այն ծախսերի հաշվարկմամբ, որոնք անհրաժեշտ են նույնատիպ նոր շենքի և շինության կառուցման համար, օգտագործելով գնահատվող շենքի և շինության կառուցման համար օգտագործված նյութերը և տեխնոլոգիաները կամ այն ծախսերի հաշվարկմամբ, որոնք անհրաժեշտ են գնահատվող շենքին և շինությանը համապատասխանող օգտակարությամբ նոր շենքի և շինության (ժամանակակից պահանջների համապատասխանող փոխարինիչի) կառուցման համար:

գ) շուկայական պայմաններում նմանատիպ շենքերի և շինությունների կառուցման համար շինարարության պայմանագրերում նշված արժեքի տվյալների հիման վրա:

Տվյալ դեպքում առաջնորդվել ենք ա) և բ) դրույթներում նշված սկզբունքով:

Շենքեր, շինությունների վերարտադրման (փոխարինման) ծախսերի նորմատիվի ընտրության հարցում, որպես ուղենիշ են հանդիսացել 2009թ. «Շինարարական Աշխատանքների Խոշորացված Ցուցանիշները», ինչպես նաև կառուցապատման աշխատանքներով զբաղվող ընկերությունների հետ խորհրդակցման արդյունքները:

Համաձայն ՀՍ 252-2012 ստանդարտի վերարտադրման (կամ փոխարինման) ծախսերը հաշվարկվում են որպես ուղղակի, անուղղակի ծախսերի և ձեռնարկատիրական շահույթի հանրագումար:

Ուղղակի ծախսերը ներառում են շինարարության հետ անմիջականորեն կապված հետևյալ ծախսերը.

- շինարարական սարքավորումների և նյութերի ծախսերը,
- շին. աշխատանքների կատարման աշխատավարձերը,
- տրանսպորտային միջոցների և տեխնիկական միջոցների շահագործման ծախսերը,



- շահույթ և կապալառույի վերադիր ծախսեր:
 Անուղղակի ծախսերն անհրաժեշտ են շինարարության գործընթացի կազմակերպման և ուղղեկցման համար: Դրանց են վերաբերվում.
 - նախագծի համար պահանջվող ծախսեր,
 - տեղամասի նախապատրաստման ծախսեր,
 - բոլոր տեսակի հարկերը,
 - հողամասի տեղափոխման ծախսերը,
 - կրեդիտային տոկոսադրույքները,
 - գովազդի վրա կատարվող ծախսերը,
 - ապահովագրական վճարումները:
- Աշխատանքների և շինհրապարակի կազմակերպման հետ կապված ծախսերը (Ժամանակավոր շենքերի և կառուցվածքների) ձևեռային պայմաններում աշխատանքի համար հավելումը աշխատանքային պայմանները (նեղվածություն, անապատային, կիսաանապատային) սահմանված հարկերը և այլ առանձին ծախսերը հաշվի են առնվում շինարարության հաշվարկային արժեքի հաշվարկներում: ՇԱԽՑ-ում ընտրված ցուցանիշները արդեն ներառում են ուղղակի ծախսերը: Դրանց պետք է հավելել.

Անվանումը (ՇԱԽՑ անալոգը)	Շինարարության արժեքը	Շենքի (շինության) արտաքին ծավալը (խմ)			Ձեռնարկատիրական շահույթ (ներառյալ ԱԱՀ)	Գների տարբերությունը 2009-2022թթ	Լրիվ վերարտադրման կամ փոխարինման ծախսերը
		Մ x Բ (h) x Գհ	քառ. մ	մ			
Չափման միավորը	դրամ/քմ	քառ. մ	մ	-	%	%	դրամ
Շինություններ (ՇԱԽՑ 2009 ԳՈՒ 33)	28340	173	3	1	1,768	1,18	30 685 378
Շինություններ (ՇԱԽՑ 2009 ԳՈՒ 282)	20300	22,1	3	1	1,768	1,18	2 807 850
Ընդամենը							33 493 227

Շենքերի և շինությունների կուտակված մաշվածության որոշում

Գոյություն ունեն մաշվածության երեք տեսակներ՝ ֆիզիկական, գործառնական և տնտեսական:

Կուտակված մաշվածությունը՝ շենքերի և շինությունների ֆիզիկական, գործառնական և տնտեսական մաշվածության հանրագումարն է:

Ֆիզիկական, գործառնական և տնտեսական մաշվածությունները լինում են.

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

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



Ֆիզիկական մաշվածություն՝ արժեքի նվազումն է շենքերի և շինությունների բաղադրիչների սկզբնական հատկանիշների կորստի հետևանքով:

Վերացվող ֆիզիկական մաշվածքի հաշվարկ

N/N	Կատարվող աշխատանքի անվանումը	Վերարտադրման կամ փոխարինման ծախսերի կառուցվածքը	Վերարտադրման կամ փոխարինման ծախսերի կառուցվածքը	Ֆիզիկական մաշվածությունը (չկատարած աշխատանքներ)	Ֆիզիկական մաշվածությունը (չկատարած աշխատանքներ)	Մնացորդային արժեք
	Չափման միավորը	%	դրամ	%	դրամ	դրամ
1	Հողային աշխատանքներ	3%	1 004 797	0%	0	1 004 797
2	Հիմքեր	5,8%	1 942 607	0%	0	1 942 607
3	Պատեր և միջնապատեր	37,5%	12 559 960	10%	1 255 996	11 303 964
4	Միջհարկային ծածկ և աստիճաններ	12,5%	4 186 653	10%	418 665	3 767 988
5	Տանիք	5,2%	1 741 648	20%	348 330	1 393 318
6	Հարդարման աշխատանքներ	17,5%	5 861 315	40%	2 344 526	3 516 789
7	Դռներ, պատուհաններ	10%	3 349 323	20%	669 865	2 679 458
8	Սանտեխնիկական աշխատանքներ	5,7%	1 909 114	40%	763 646	1 145 468
9	Էլեկտրամոնտաժային աշխատանքներ	1,5%	502 398	20%	100 480	401 919
10	Այլ աշխատանքներ	1,3%	435 412	40%	174 165	261 247
11	<i>Ընդամենը</i>	100%	33 493 227	18%	6 075 671	27 417 556

Կարճաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկ

N/N	Աշխատանքի անվանումը	Կարճաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկ	Իրական ծառայության ժամկետը	Նորմատիվային ծառայության ժամկետ	Մաշվածքի գործակիցը	Մաշվածքը
		դրամ	տարի	տարի		դրամ
1	Տանիք	1 393 318	40	40	1,00	1 393 318
2	Հարդարման աշխատանքներ	3 516 789	40	30	1,00	3 516 789
3	Դռներ, պատուհաններ	2 679 458	10	25	0,40	1 071 783
4	Սանտեխնիկական	1 145 468	40	25	1,00	1 145 468



	աշխատանքներ					
5	Էլեկտրոնային աշխատանքներ	401 919	40	40	1,00	401 919
6	Այլ աշխատանքներ	261 247	40	40	1,00	261 247
7	Ընդամենը	9 398 200				7 790 525

Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկ

N/N	Արժեքի անվանումը	դրամ
1	Վերարտադրման ծախսեր	33 493 227
2	Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը (հետաձգված վերանորոգում)	6 075 671
3	Կարճաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկ	9 398 200
4	Ընդամենը երկարակյաց էլեմենտների արժեքը չվերացվող ֆիզիկական մաշվածքով	18 019 356
5	Շինության փաստացի տարիքը	40
6	Շահագործման նորմատիվային ժամկետը (տարի)	100
7	Մաշվածքի հաշվարկման գործակիցը	0,40
8	Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերացվող մաշվածքի արժեքը	7 207 742

Ընդհանուր ֆիզիկական մաշվածության հաշվարկը

N/N	Ֆիզիկական մաշվածքի տեսակը	դրամ
1	Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը (հետաձգված վերանորոգում)	6 075 671
2	Կարճաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկ	7 790 525
3	Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերացվող մաշվածքի արժ	7 207 742
	<i>Ընդամենը</i>	21 073 939

Գործառնական (Ֆունկցիոնալ) մաշվածություն՝ շենքերի և շինությունների արժեքի նվազումն է՝ կապված տեխնիկական նորարարությունների, արդի պահանջներին անհամապատասխանության և գործառնական նշանակությամբ օգտագործման կորստով:

Գնահատվող գույքը մեծամասամբ համապատասխանում է արդի պահանջներին, առկա են տեխնիկական նորարարությունների հետ կապված որոշ անհամապատասխանություններ, չկան գործառնական նշանակությամբ օգտագործման կորուստներ: Հետևաբար գնահատվող գույքի գործառնական մաշվածությունը ընդունվել է 20%:

Տնտեսական մաշվածություն՝ շենքերի և շինությունների արժեքի նվազումն է՝ արտաքին միջավայրի պայմանների փոփոխության արդյունքում:

Տնտեսական մաշվածությունը պայմանավորված է նաև գնահատվող օբյեկտի գտնվելու վայրով, տեղանքով ու դիրքով: Տնտեսական մաշվածության այս բաղադրիչը կարելի է հաշվարկել տվյալ տարածքում նորակառույց անշարժ գույքի (այնպիսի անշարժ գույքի, որը չունի ֆիզիկական և գործառնական մաշվածություն) կառուցման արժեքի և վաճառքի արժեքի տարբերության հիման վրա: Նման վերլուծություն կարելի է կատարել բազմաբնակարան շենքերի բնակարանների, անհատական բնակելի տների և հասարակական նշանակության օբյեկտների կառուցման արժեքների և վաճառքի գների վերաբերյալ բավարար քանակությամբ, ստույգ տեղեկություններ ունենալու դեպքում: Նկարագրված վերլուծության



մեջ կառուցման արժեքը ներառում է հողամասի ձեռք բերման արժեքը, բարելավումների կառուցման հետ կապված ուղղակի և անուղղակի ծախսերը, ինչպես նաև ձեռնարկատիրոջ շահույթը: Տնտեսական մաշվածության հաշվարկման այս եղանակում սուբյեկտիվ կարող է լինել ձեռնարկատիրոջ շահույթի մեծության որոշումը:

Ուսումնասիրելով գնահատվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը ձևավորող կարևորագույն գործոնները՝ առաջարկ և պահանջարկ, գնահատողը գտնում է, որ սվյալ տարածաշրջանում նմանատիպ գույքերի պահանջարկը զգալի է, հետևաբար գնահատման օբյեկտի տնտեսական մաշվածությունը ընդունվել է 0%:

Կուտակված մաշվածության արժեքի հաշվարկ

Մաշվածության տեսակը	%	Մաշվածության արժեքը (դրամ)
Ֆիզիկական մաշվածությունը		21 073 939
Գործառնական մաշվածություն	20%	2 483 858
Արտաքին գործոններից կամ տնտեսական մաշվածություն	0%	0
<i>Կուտակված մաշվածության արժեքը</i>		23 557 796

Անշարժ գույքի արժեքի հաշվարկ

Ծախսերի և արժեքի անվանումը	Արժեքը (դրամ)
Վերարտադրման կամ փոխարինման ծախսեր	33 493 227
Կուտակված մաշվածության արժեքը	23 557 796
<i>Գնահատվող շենքի (շինության) արժեքը</i>	9 900 000

Այսպիսով, ծախսային մեթոդով հաշվարկված անշարժ գույքի արժեքը, ըստ $U = U_{հող} + U_{շենք}$ բանաձևի, կազմում է՝

$$(7.043.589 + 9.900.000) = 16.943.589:$$

Գնահատման ենթակա՝ ՀՀ Արագածոտնի մարզի Բյուրական համայնքի 3-րդ փողոցի թիվ 4/1 հասցեում գտնվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը, տեղագնության կատարման ժամանակահատվածում ունեցած ապրանքային վիճակում, գնահատվում է 16.943.589 ՀՀ դրամ, ընդունվում է՝ **16.940.000 (տասնվեց միլիոն իննը հարյուր քառասուն հազար) ՀՀ դրամ:**



14. Եզրակացություն գնահատման առարկայի շուկայական արժեքի վերաբերյալ

Գնահատման ներկայացված.

ՀՀ Արագածոտնի մարզի Բյուրական համայնքի 3-րդ փողոցի թիվ 4/1 հասցեում գտնվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը, տեղագնություն կատարման ժամանակահատվածում ունեցած ապրանքային վիճակում, գնահատվում է **16.940.000 (տասնվեց միլիոն իննը հարյուր քառասուն հազար) ՀՀ դրամ:**



15. Օգտագործված փաստաթղթեր

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՏՐԿԱԾ Է _____ *Արմավաթեթաթեթ*
(անշարժ գույքի գնումների վայրը (Մասցեն), անվանումը) ԻՐԱՎՈՒՆԵՐՈՎ

_____ *Արմավաթեթաթեթ*
(անշարժ գույքի գնումների վայրը (Մասցեն), անվանումը)

_____ *Ֆոնոգրամ* № *4/1* _____ *Քաղաքական* _____ *ԿԿՍՄՍՄՔ*

_____ *Կառավարման կենտրոն* № *6904/19*, 994 № *570* _____ *Քաղաքական*; *ՔՁ Օրենք 26.12.09*
(անշարժ գույքի ձեռքբերման իրավունքը հաստատող փաստաթղթի անվանումը)

_____ *հոշոմ 7/2*; *ՔՁ կառավարման կենտրոն* № *25-02-98* № *11* _____ *Գրառչման* _____ *ԳԻՄՆ ԿՐԱ*

ԳՐԱՆՑՎԱԾ Է ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԿԱՌԱՎԱՐՈՒԹՅԱՆ ԱՌԵՆԹԵՐ
 ԱՆՇԱՐՇ ԳՈՒՅՔԻ ԿԱՂԱՍՏՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԿՈՄԻՏԵԻ, ԳՈՒՅՔԻ ԿԿՍՄՍՄՔ
 ԻՐԱՎՈՒՆԵՆԵՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՎԱԾ ՄԻԱՄՆԱԿԱՆ
 02-025-4-2 ՍԱՅՅԱՆԻ 000039 ՀԱՄԱՐԻ ՏԱԿ:

ՍՈՒՅՆ ԿԿՑԱԿԱՆԸ ԿԱԶՄՎԱԾ Է ԵՐԿՈՒ ՕՐԻՆԱԿԻՑ. ՄԵԿԸ ՏՐԿՈՒՄ Է ՄԵՓԱԿԱՆԱՏԻՐՈՋԸ
 (ՕԳՏԱԳՈՐԾՈՂԻՆ). ՄՅՈՒՄԸ ՊԱԴՎՈՒՄ Է ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ
 ԿԱՌԱՎԱՐՈՒԹՅԱՆ ԱՌԵՆԹԵՐ ԱՆՇԱՐՇ ԳՈՒՅՔԻ ԿԱՂԱՍՏՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԿՈՄԻՏԵԻ
 ՏԱՐԱԾՔԱՅԻՆ ՍՏՈՐԱԲԱԺԱՆՈՒՄՈՒՄ:

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԿԱՌԱՎԱՐՈՒԹՅԱՆ
 ԱՌԵՆԹԵՐ ԱՆՇԱՐՇ ԳՈՒՅՔԻ ԿԱՂԱՍՏՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ
 ԿՈՄԻՏԵԻ ՏԱՐԱԾՔԱՅԻՆ ՍՏՈՐԱԲԱԺԱՆՄԱՆ
 ԻՐԱՎԱՍՏ
Ա. Մարտիրոսյան
(ստորագրությունը)

« 15 » _____ 2006 թ.

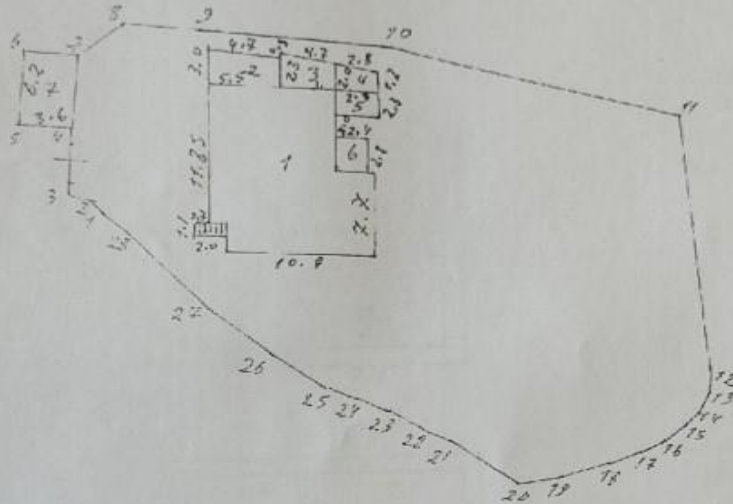
1201183



07054689 - 0230-0103

ՀՈՂԱՄԱՍԻ ՀԱՏԱԿԱԳԻԾԸ

1:500
 (մասշտաբը)

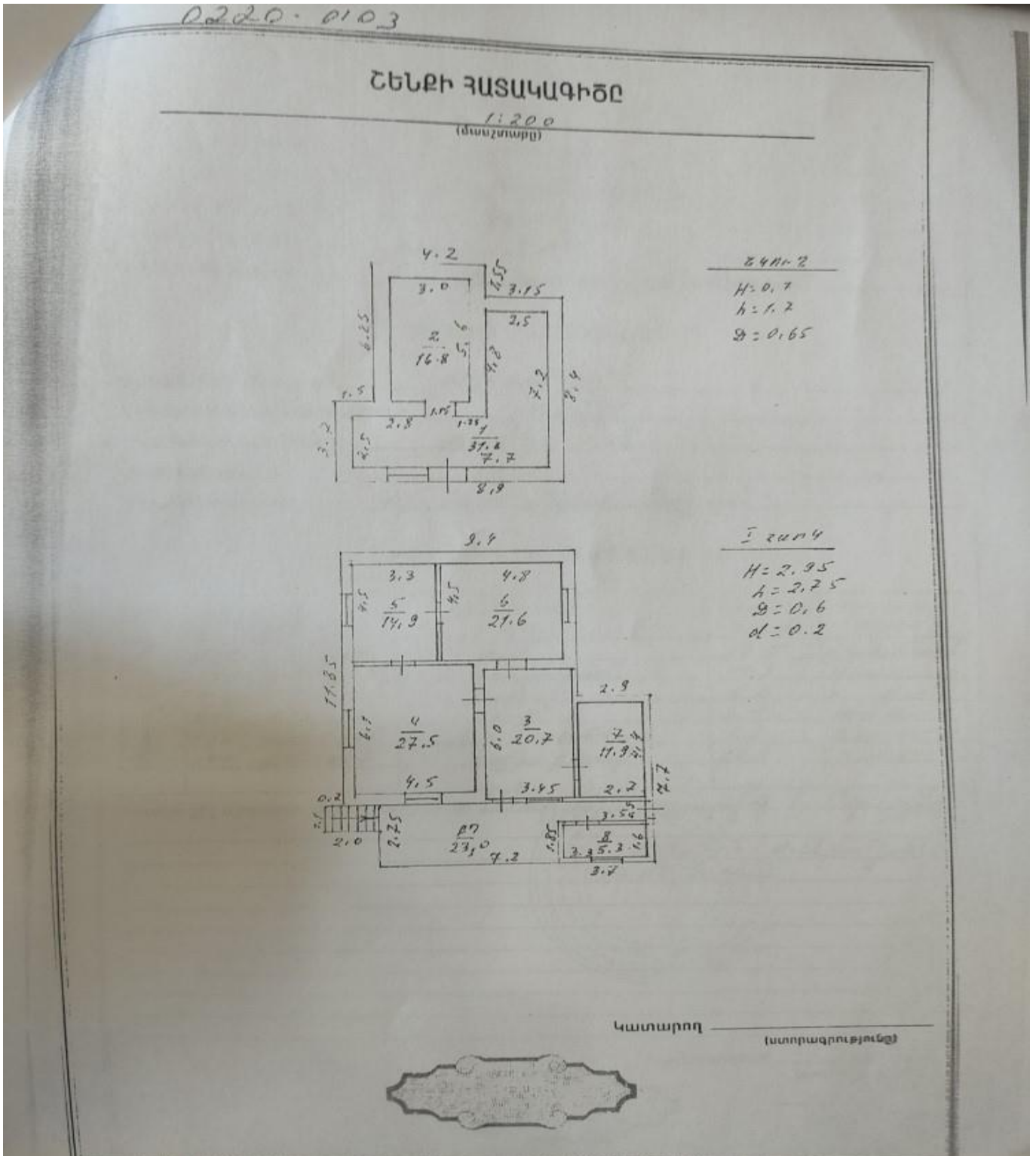


ՀԱՏԱԿ	ՏԻՎԱԿԱՆԱՅԻՆ ՇԱՐՈՒՄ	ԱՄՈՍՈՒՄԱՅԻՆ ԱՆՎՈՒՄԱՆՍՈՒՄ
1-2	1.1	Ձ ԱԿԱ Պ Ա Ր Ձ
2-3	2.0	---
3-4	5.3	Հ Ա Մ Ա Ն Ի Շ Ր Ի Չ Ա Ձ
4-5	3.6	---
5-6	6.2	---
6-7	3.0	Յ Ա Բ Ա Մ Յ Ա Ն Վ Ա Յ Ե Ն Վ
7-8	4.0	---
8-9	5.2	---
9-10	14.2	---
10-11	23.5	---
11-12	24.0	Բ Ա Ք Ս Լ ՈՒ Յ Յ Կ Ա Ն Ն Ա Վ
12-13	2.0	---
13-14	1.8	---
14-15	1.5	---
15-16	3.0	---
16-17	2.4	---
17-18	2.5	---
18-19	4.4	---
19-20	2.2	---
20-21	5.8	Հ Ա Ա Ա Պ Ա Ր Ձ
21-22	3.2	---
22-23	3.2	---
23-24	3.0	---
24-25	2.5	---
25-26	5.1	---
26-27	2.2	---
27-28	3.7	---
28-1	2.6	---

ՇԱՐՈՒՄ	ՆՈՒՄՐԱՅԻՆ ԱՆՎՈՒՄ
1	ԲՈՒՅՈՒՆ ՏՐԷ
2	ԿՈՒՄ
3	ԲՈՅՈՒՆ ՏՐԷ
4	ՏՈՒՆԿՈՅ
5	ՇՈՒՆ
6	ՏՆՍՈՒՄԱՆ ՊԱՆՈՒՄ
7	ԱՎՏՈՏՈՒՄ

Լսվածք (ճարտարապետ)







0280-0103

ՀՈՂԱՄԱՍԻ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ

ՀԱՄԱՐՈՒՄԻ ՀԱՄԱՐԸ _____ 044-037

ՆՇԱՆԱԿՈՒԹՅՈՒՆԸ _____ թեւեւագիւղի վանք

ՕԳՏԱԳՈՐԾՄԱՆ ՆՊԱՏԱԿԸ _____ հաւանք

ՄԱԿԵՐԵՍԸ (քառ. մ.) _____ 0,14

ԻՐԱՎՈՒՆԵՐԻ ՏԵՍԱԿԸ _____ թեյ. հաւ. անփակ աւելացում

ՇԵՆԵՐԻ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ

ՀԱՄԱՐՈՒՄԻ ՀԱՄԱՐԸ _____ 044-037-001

ՆՇԱՆԱԿՈՒԹՅՈՒՆԸ _____ թեւեւագիւղ

ՕԳՏԱԳՈՐԾՄԱՆ ՆՊԱՏԱԿԸ _____ թեւեւագիւղի քառ

ՄԱԿԵՐԵՍԸ (քառ. մ.) _____ 173,0

ԻՐԱՎՈՒՆԵՐԻ ՏԵՍԱԿԸ _____ թեյ. հաւ. անփակ աւելացում

ՇԻՆՈՒԹՅԱՆ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ

Զ/Գ	ՀԱՄԱՐՈՒՄԻ ՀԱՄԱՐԸ	ՕԳՏԱԳՈՐԾՄԱՆ ՆՊԱՏԱԿԸ	ՄԱԿԵՐԵՍԸ (քառ. մ.)	ԻՐԱՎՈՒՆԵՐԻ ՏԵՍԱԿԸ
2	044-037-002	քառ	13,5	թեյ. հաւ. անփ.
3	044-037-003	թեւեւագիւղի քառ	11,3	" " " "
4	044-037-004	հաւանք	5,2	" " " "
5	044-037-005	վանք	6,4	" " " "
6	044-037-006	թեյ. հաւ. անփակ աւելացում	6,7	" " " "
7	044-037-007	անփակ աւելացում	22,1	" " " "

Լրացուցիչ նշումներ, փոփոխություններ [1] *պայմանագրով 5 մեթր կապիտալ*

Վատարողներ՝ _____



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)