



ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆ
No 13/1042/21

ՀՀ Արարատի մարզի Բյուրավան համայնքի Դ.Վարուժանի փողոց թիվ 5 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:

ՊԱՏՎԻՐԱՏՈՒՄ՝ ՀԿԱԾ Արարատի և Վայոց Ձորի մարզային բաժին
Խաչատ

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

Գնահատող _____



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

1. Գնահատման հիմք

Գնահատման հիմք է հանդիսանում պատվիրատուի 23.11.2021թ. թիվ 5049 գրությունը և 23.11.2021թ հարկադիր կատարողի փորձագետ նշանակելու մասին որոշումը:

2. Գնահատման առարկան

Տվյալ հաշվետվության գնահատման առարկան է հանդիսանում ՀՀ Արարատի մարզի Բյուրավան համայնքի Դ.Վարուժանի փողոց թիվ 5 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

Գնահատող _____



/ստանդարտացման ազգային ինստիտուտ ՓԲԸ / 2012թ. հունիսի 28-ի N36-Վ հրամանով գործողության մեջ դրված և Հայաստանի Հանրապետության ստանդարտացման նորմատիվ փաստաթղթերի գրանցման մատյանում, հմ. 943-2012 գրանցված, և գործարկված ՀՍՏ 252-2012թ.Հայաստանի Հանրապետությունում անշարժ գույքի գնահատման Հայաստանի Հանրապետության ստանդարտի /Այսուհետև Ստանդարտ/ 2.1 կետի բ. ենթակետի պահանջներին համապատասխան սույն հաշվետվության մեջ <<շուկայական արժեք>> հասկացությունը մեկնաբանվում է որպես բաց և մրցակցային շուկայում, սեփականություն հանդիսացող անշարժ գույքի վաճառողի և գնորդի գիտակցաբար, արդարացի առևտրի բոլոր պայմանների պահպանմամբ և օրինական գործողությունների արդյունքում ձևավորվող, անշարժ գույքի վաճառքի առավել հավանական գին, որն անշարժ գույքի գնահատման օբյեկտների համար կարող է որոշվել գնահատողի կողմից՝ անշարժ գույքի գնահատմամբ:

4. Գնահատվող անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքներն ու սահմանափակումները, գնահատվող իրավունքի տեսակը և ներկայացված փաստաթղթերը

Սեփականության իրավունքը հաստատվել է ներկայացված փաստաթղթով՝ անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 17062015-03-0021 վկայականի պատճենը, համաձայն վերը նշված վկայականի պատճենի գրավի 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 25.04.2022թ.:

Անշարժ գույքի գնահատման աշխատանքները ավարտվել են 25.05.2022թ.:

7. Գնահատման առաջադրանքը

Որոշել ՀՀ Արարատի մարզի Բյուրավան համայնքի Դ.Վարուժանի փողոց թիվ 5 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 նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 17062015-03-0021 վկայականի պատճենի բնակելի տան մակերեսը կազմում է 203,5 քմ, իսկ բնակավայրերի նշանակության հողամասի մակերեսը կազմում է 0,096 հա, ինչպես նաև առկա է 14,57 քմ մակերեսով թոնրատուն և 8քմ ծածկ:

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

Հիմքը ե/բ միաձույլ, ժապավենաձև, ծածկը ե/բ միաձույլ տանիքը՝ մետաղական թիթեղ: Առաստաղի բարձրությունը՝ 2,3 մ նկուղային հարկ 2,40մ:

Գնահատման առարկայի բնութագիրը

Շենքի ընդհանուր բնութագիրը	
Շենքի տիպը	Քարե, 1 հարկանի նկուղային հարկով
Շենքի վիճակը	Լավ
Տեխնիկական հագեցվածություն	Լավ
Հողատարածքի նկարագիր /կադաստրային ծածկագիրը՝ 03-026-0010-0003	
Նպատակային նշանակությունը	Բնակավայրերի
Օգտագործման նպատակը	Բնակելի կառուցապատման

Գնահատող _____

**« ԱՌԵՎՏՐԱԱՐԴՅՈՒՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ
 «ԱՐՄԷՔՍՊԵՐՏԻԶԱ» ՍՊՈ**

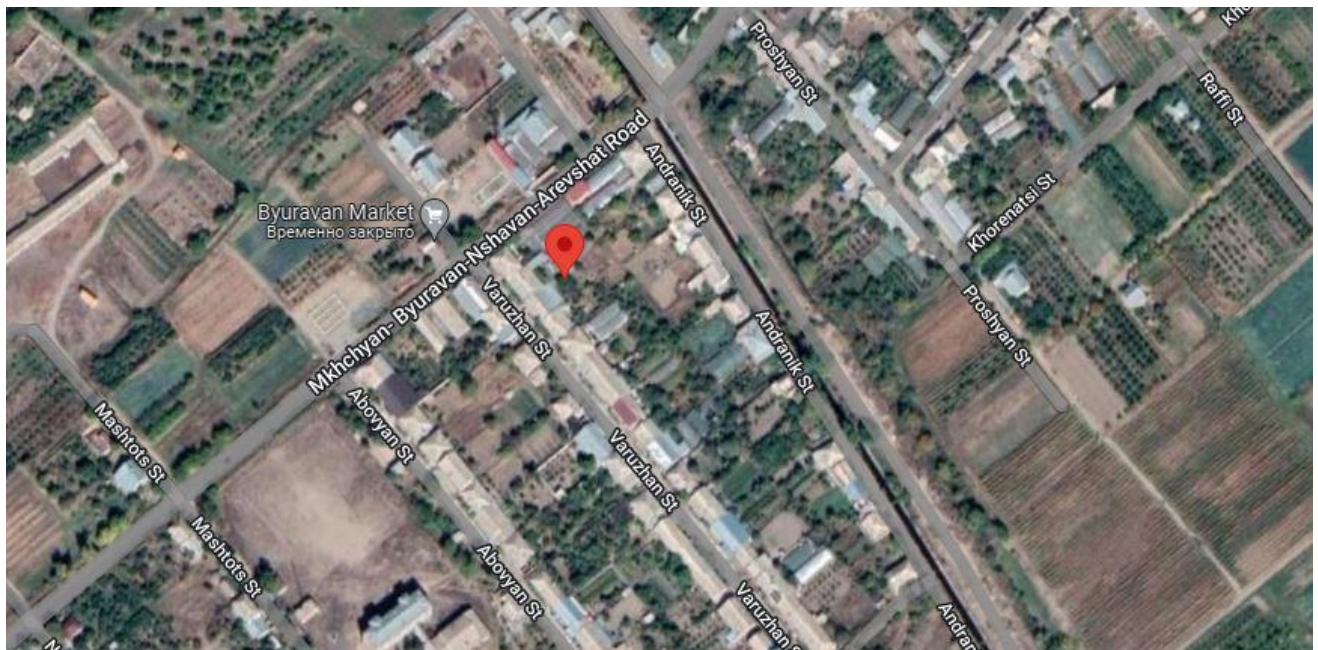


Իրավունքի տեսակը	գրավ
Ընդհանուր մակերեսը	960,0քմ
Հողատարածքի ձևը	ուղղանկյուն
Բնակելի տան նկարագիրը /կադաստրային համարը՝ 03-026-0010-0003-001	
Նպատակային նշանակությունը	Բնակելի
Օգտագործման նպատակը	Բնակելի տուն
Իրավունքի տեսակը	գրավ
Ընդհանուր մակերեսը /քմ/	203,5 քմ /5 սենյակ/
Ներքին հարդարում	մուտքի դուռը՝ մետաղական իրանով, ներքին դռները՝ մետաղապլաստե, լավ որակի պատուհանները՝ մետաղապլաստե: Հատակը՝ լամինատ և սալիկապ: Պատերը ներկանյութ և պաստառ, կատարվում են վերանորոգման աշխատանքներ:
Սանհանգույց	սվաղված առանց հարդարման
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%B001'13.2%22N+44%C2%B031'11.8%22E/@40.0203261,44.5177543,721m/data=!3m2!1e3!4b1!4m5!3m4!1s0x0:0xdd3c9d3d3e21b909!8m2!3d40.020322!4d44.519943>

Գնահատող _____



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): Վեր-



լուծության 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 անհնարիությունը 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 $C = Chnq + (V - F)$

Ծախսային մեթոդը չի կիրառվել քանի որ հողամասի վաճառքի արժանահավասար 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 արժանահավասար 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-անալոզ №1	օբյեկտ-անալոզ №2	օբյեկտ-անալոզ №3
Անվանումը	բնակելի տուն	բնակելի տուն	բնակելի տուն	բնակելի տուն
Հասցե	Բյուրավան համայնք	Մխչյան համայնք	Բերքանուշ համայնք	Մխչյան համայնք
Վաճառքի գինը (Դրամ)		29 140 000	26 220 000	24 123 000
Շինության մակերես(քմ)	203,5	170	140	197
Հողամասի մակերեսը(քմ)	960,0	900	1500	21 35
Ուղղված 1 քմ գինը (դրամ/քմ)		159 647	187 286	122 452
Շուկայի վիճակ, վաճառքի պայմաններ, վաճառքի կամ առաջարկի ամսաթիվը		https://www.list.am/item/14822746	https://www.list.am/item/16935319	https://www.list.am/item/17209782
Ուղղումը (%)		-10%	-10%	-10%
Ուղղումը (դրամ)		-75 965	-18 729	-12 245
Ուղղված 1 քմ գինը (դրամ/քմ)		143 682	168 557	110 207
Ըստ տեղադրության				
Ուղղումը (%)		0%	0%	0%
Ուղղումը (դրամ)		0	0	0
Ուղղված 1 քմ գինը (դրամ/քմ)		143 682	168 557	110 207
Ըստ դիրքի				
Ուղղումը (%)		0%	0%	0%
Ուղղումը (դրամ)		0	0	0
Ուղղված 1 քմ գինը (դրամ/քմ)		143 682	168 557	110 207
Հողամասի մակերեսը	960	900	1500	2135
Ուղղումը (%)		0%	+15%	+20%
Ուղղումը (դրամ)			25 283	22 041
Ուղղված 1 քմ գինը (դրամ/քմ)		143 682	193 840	132 248
Շինության մակերեսը	203,5	170	140	197
Ուղղումը (%)		10%	-15%	-10%
Ուղղումը (դրամ)		-14 368	-29 076	-13 225

ՀՀ ԱՌԵՎՈՐԱԿԱՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ
 «ԱՐՄԷՔՍՊԵՐՏԻԶԱ» ՍՊԸ



Ուղղված 1 քմ գինը (դրամ/քմ)		129 314	164 764	119 023
Կոնստրուկտիվ նյութերի տարրերի տեսակը				
Ուղղումը (%)		5%	5%	5%
Ուղղումը (դրամ)		466	8 238	5 951
Ուղղված 1 քմ գինը (դրամ/քմ)		135 780	173 002	124 974
Օժանդակ շինությունների առկայությունը	ունի	ունի	ունի	ունի
Ուղղումը (%)		0%	0%	0%
Ուղղումը (դրամ)		0	0	0
Ուղղված 1 քմ գինը (դրամ/քմ)		135 780	173 002	124 974
Հարկայնությունը	մեկհարկ նկուղային հարկով	մեկհարկանի նկուղով	միահարկ	միահարկ նկուղով
Ուղղումը (%)		0%	-5%	0%
Ուղղումը (դրամ)		0	-8 650	0
Ուղղված 1 քմ գինը (դրամ/քմ)		135 780	164 352	124 974
Տրանսպորտային հանգույցների առկայությունը				
Ուղղումը (%)		0%	0%	0%
Ուղղումը (դրամ)		0	0	0
Ուղղված 1 քմ գինը (դրամ/քմ)		135 780	164 352	124 974
Միջհարկային ծածկը				
Ուղղումը (%)		5%	0%	5%
Ուղղումը (դրամ)		0	0	0
Ուղղված 1 քմ գինը (դրամ/քմ)		142 569	164 352	131 223
Ինժեներական ցանցերն ու կոմունալ սպասարկումը				
Ուղղումը (%)		0%	0%	0%
Ուղղումը (դրամ)		0	0	0
Ուղղված 1 քմ գինը (դրամ/քմ)		142 569	164 352	131 223

ՀՀ ԱՌԵՎՏՐԱԱՐԴՅՈՒՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ
«ԱՐՄԷՔՍՊԵՐՏԻԶԱ» ՍՊԸ



Ներքին և արտաքին հարդարման վիճակը	3-4	3-4	3-4	3-4
Ուղղումը (%)		0%	0%	0%
Ուղղումը (դրամ)		0	0	0
Ուղղված 1 քմ գինը (դրամ/քմ)		142 569	164 352	131 223
Այլ պայմաններ				
Ուղղումը (%)		0%	0%	0%
Ուղղումը (դրամ)		0	0	0
Ուղղված 1 քմ գինը (դրամ/քմ)		142 569	164 352	131 223
Կշռային գործակիցը		0,33	0,33	0,33
Գնահատվող օբյեկտի 1քմ արժեքը (դրամ/քմ)	144 588			
Գնահատվող օբյեկտի արժեքը (դրամ)	29 423 658			

Այսպիսով, գնահատման ներկայացված

ՀՀ Արարատի մարզի Բյուրավան համայնքի Դ.Վարուժանի փողոց թիվ 5 հասցեում գտնվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը կազմում **29 424 000 (քսանհինը միլիոն չորս հարյուր քսանչորս հազար) ՀՀ դրամ:**

Գնահատող _____



14. Եզրակացություն գնահատման առարկայի շուկայական արժեքի վերաբերյալ

Գնահատման ներկայացված

ՀՀ Արարատի մարզի Բյուրավան համայնքի Դ.Վարուժանի փողոց թիվ 5 հասցեում գտնվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը կազմում է **29 424 000 (քսանինը միլիոն չորս հարյուր քսանչորս հազար) ՀՀ դրամ:**

Գնահատող _____



15. Օգտագործված փաստաթղթեր



ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆ
ՎԿԱՅԱԿԱՆ

ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՏՄԱՄԲ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻ
ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ

Սույն վկայականով հաստատվում է «17» Հունիսի 2015 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 ԳՏԼՎԵԼՈՒ ՎԱՅՐԸ ԵՎ ԱՆՎԱՆՈՒՄԸ

Մարզ Արարատ, համայնք Բյուրավան Դ.Վարուժանի փողոց 5

3. ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՀԻՄՔ ՀԱՆԴԻՍԱՑՎԱԾ ՓԱՍՏԱԹՂԹԵՐԸ

Հիփոթեքի, գրավի պայմանագիր N 047-15-101՝ 12/06/2015թ./ս-մ 1861/

4. ՀՈՂԱՄԱՍԻ ԲՆՈՒԹՎԱԳՐԵՐԸ

Կադաստրային ծածկագիրը՝ 03-026-0010-0003

Մակետի չափը (հա)՝ 0.096

Նպատակային նշանակությունը՝ բնակավայրերի

Գործառնական նշանակությունը կամ հողատեսքը՝ Բնակելի կառուցապատման

Գրանցված իրավունքի տեսակը՝ ԳՐԱԿ

ՔԱՐԴ Ագրոկրեդիտ
ՈՒՎԿ ՓԲԸ
«Բնօրինակի հետ ճիշտ է»



5. ՀԻՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ

- 1) Նպատակային նշանակությունը՝ Բնակելի
- 2) Բնութագրերը ըստ առանձին շինությունների՝

Հ/հ	Կադաստրային ծածկագիրը	Տեսակը	Մակերեսի չափը	Գրանցված իրավունքի տեսակը
1	03-026-0010-0003-001	Բնակելի տուն	203.5 ք.մ.	ԳՐԱՎ
2	03-026-0010-0003-003	Թոնրատուն	14.57 ք.մ.	ԳՐԱՎ
3	03-026-0010-0003-002	Ծածկ	8 ք.մ.	ԳՐԱՎ

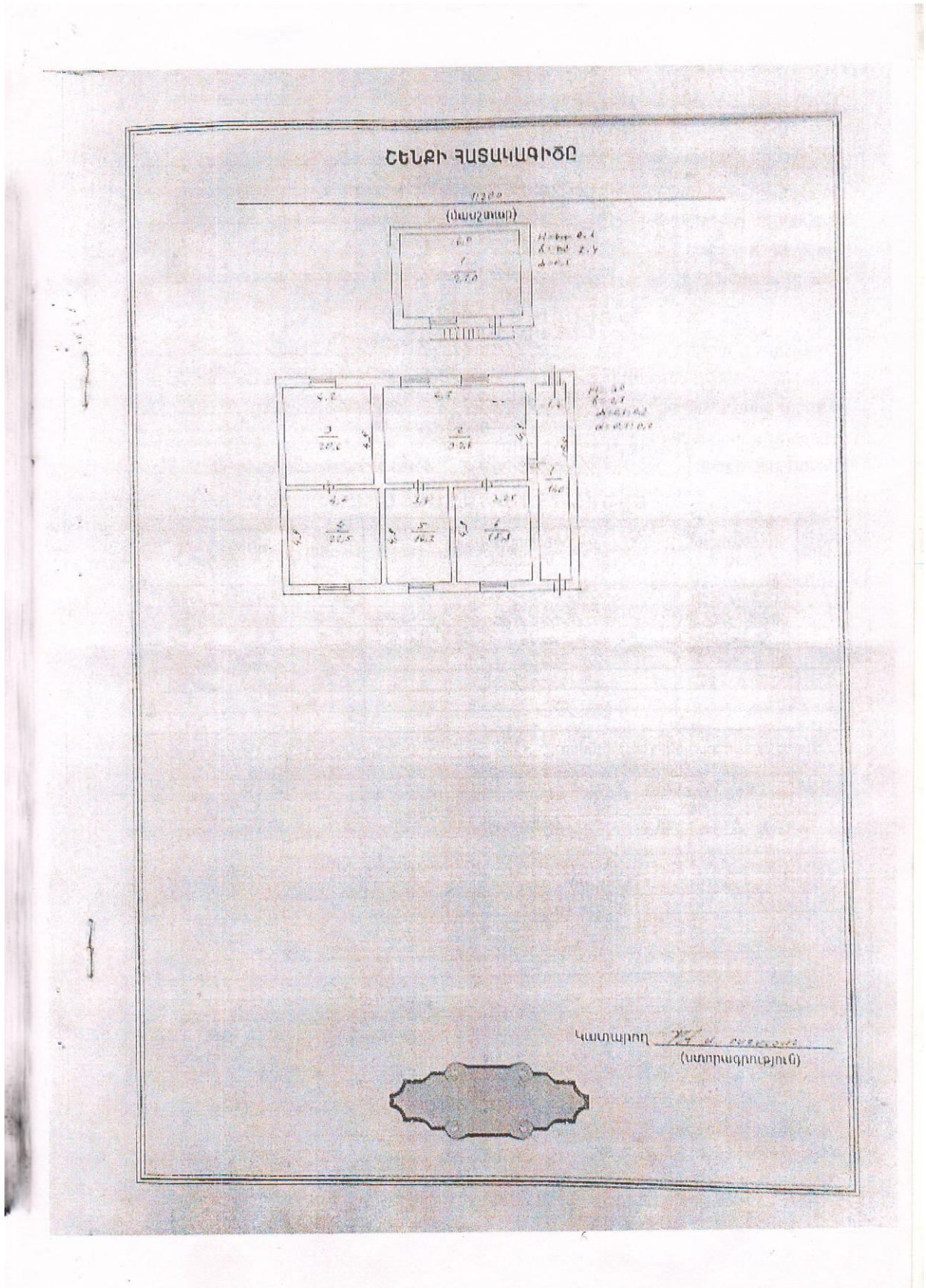
Լրացուցիչ նշումներ և տեղեկություններ

Ժամկետը՝ առ 240 ամիս՝ մինչև հիմնական պարտավորության պատշաճ կատարումը: Անշարժ գույքի իրավունքի գրանցման վկայականում գրառված ծածկագրերը և շենք, շինությունների մակերեսները համապատասխանեցված են գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական միասնական էլեկտրոնային մատյանում լրացված տվյալներին՝ գրանցված են ներքին մակերեսներով: Թիվ 0191217 անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման վկայականում գրանցված են բնակելի տուն՝ 154.0քմ, ավտոտնակ՝ 15.4քմ, սանհանգույց՝ 6.4քմ, մառան՝ 9.9քմ, նավես՝ 7.8քմ եւ թոնրատուն՝ 15.4քմ: Ըստ 26.11.2009թ.-ի չափագրման տվյալների հողամասում առկա են շենք շինություններ հետեւյալ տվյալներով՝ բնակելի տուն՝ 203.5քմ, թոնրատուն՝ 14.57քմ եւ ծածկ՝ 8.0 քմ մակերեսով:

Գրանցումը իրականացնող պաշտոնատար անձի անունը, ազգանունը՝ Անուշ Վերանյան
 զբաղեցրած պաշտոնը՝ Արարատի մարզային ստորաբաժանման անշարժ գույքի ավագ ռեգիստր

Կ.Տ.





«ԱՌԵՎՈՐԱԿԱՆ ԳՆԱՆՈՒԹՅԱՆ ԿՈՄԻՏԵ» ՍՊԸ



ՎԿԱՅԱԿԱՆԸ ՏՐՎԱԾ Է ԱՆՆԱԿԱՆ ԿԱՐՏԱԿԱՆ ԿՈՄԻՏԵ ԻՐԱՎՈՒՆՔՈՎ

ստիպանդոսան (ստանդոնման)

Արարատի մարզի Կոմիտասի կոմիտեի Կարգադրություն

(անշարժ գույքի գնման/վաճառման համարի համարում)

Քանաքեպի մարզի Կոմիտասի կոմիտեի Կարգադրություն

(անշարժ գույքի մեքենաների հրավումները հաստատող փաստաթղթի անվանումը)

Քանաքեպի մարզի Կոմիտասի կոմիտեի Կարգադրություն

(անշարժ գույքի գնման/վաճառման համարի համարում)

Լ. Կառնյաձյանի Կոմիտասի կոմիտեի Կարգադրություն

ԳՐԱՆՑՎԱԾ Է ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՊԵՏԱԿԱՆ
ՄԻԱՍՏԱԿԱՆ ԿԱՐԱՍՏՐՈՒՄ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՄԻԱՍՏԱԿԱՆ
ՔՅ-026-4-1 ՄԱՅՅԱՆԻ 123 ՀԱՄԱՐԻ ՏԱԿ:

ՍՈՒՅՆ ՎԿԱՅԱԿԱՆԸ ԿԱՐՏՎԱԾ Է ԵՐԿՈՒ ՕՐԻՆԱԿԻՑ, ՈՐԻՑ ՍԵԿԸ ՏՐՎՈՒՄ Է ՍԵՓԱԿԱՆԱՏԻՐՈՅԸ
(ՕԳՏԱԳՈՐԾՈՂԻՆ), ՄՅՈՒՄ ՕՐԻՆԱԿԸ ՊԱՅՎՈՒՄ Է ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ
ԿԱՌԱՎԱՐՈՒԹՅԱՆ ԱՌԵՎՈՐԱԿԱՆ ԿՈՄԻՏԵ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ՄԻԱՍՏԱԿԱՆ ԿԱՐԱՍՏՐՈՒ
ՎԱՐՇՈՒԹՅԱՆ ՏԱՐԱԾՔԱՅԻՆ ՄԱՐՄԻՆՆԵՐՈՒՄ:

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԿԱՌԱՎԱՐՈՒԹՅԱՆ
ԱՌԵՎՈՐԱԿԱՆ ԿՈՄԻՏԵ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ՄԻԱՍՏԱԿԱՆ
ԿԱՐԱՍՏՐՈՒՄ ՎԱՐՇՈՒԹՅԱՆ ՏԱՐԱԾՔԱՅԻՆ ՄԱՐՄԻՆ
ՊԵՏԱԿԱՆ

Լ. Կառնյաձյան
(ստորագրություն)

20 10 4.5. 1999

0191217



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՝

(Վկայական No ԱԳԳ 343)

Նորայր Ղափլանյան

Գնահատող _____