



ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ
ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ



REPUBLIC OF ARMENIA

ԷՔՍՊԵՐՏ ՊՐՈՖ ԳՐՈՒՊ
փորձաքննությունների
և գնահատման կենտրոն
ՍՊԸ

EXPERT PROF GROUP
expertise and assessment center

LLC

0019, ՀՀ, ք.Երևան, ԱՄԻՐՅԱՆ փողոց 22/24 տարածք
e-mail: expert.prof.group@mail.ru

հեռախոս - 011-551-001
բջջ. 055-55-10-07

ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՅԱՏՄԱՆ ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆ
N ԷՊՐ 372/2022

ՀՀ ԼՈՌՈՒ ՄԱՐԶ, ՀԱՄԱՅՆՔ ՄԻԽԱՅԵԼՈՎԿԱ 7/1 ՓՈՂՈՑ ԹԻՎ 1 ՀԱՍՑԵՈՒՄ
ԳՏՆՎՈՂ ԲՆԱԿԵԼԻ ՏԱՆ
/ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ / ՇՈՒԿԱՅԱԿԱՆ ԱՐԺԵՔԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ

Սույն հաշվետվությունը կազմված է ,ՀՀ անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին օրենքի և ՀՀ անշարժ գույքի գնահատում ՀՍՏ252-2012 ստանդարտի պահանջներին համապատասխան:

Գնահատման հաշվետվությունը բաղկացած է 23 /քսաներեք/ էջից:

ՊԱՏՎԻՐԱՏՈՒ՝ ՀՀ ՀԿԱԾ Լոռու մարզային բաժին

ԳՆԱՀԱՏՈՂ՝ „Էքսպերտ Պրոֆ Գրուպ,, ՍՊԸ
ք. Երևան, Ամիրյան 22/24

Հեռ. ընդ. 011-551-001
Բջջ.055-55-10-07

Հայաստանի Հանրապետություն
ԵՐԵՎԱՆ 2022

Բովանդակություն

1. Եզրակացություն	3
2. Տեղեկություններ հաշվետվության վերաբերյալ	4
3. Չնահատման գործընթացը	5
3.1 Տարածաշրջանի համառոտ բնութագիրը	5
3.2 Չնահատման մեթոդների նկարագրությունը	7
3.3 Չնահատվող օբյեկտի բնութագիրը	7
4. Լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման վերլուծությունը	10
5. Չնահատում համեմատման մեթոդով	10
5.1 Հողամասի շուկայական արժեքի չնահատումը	10
5.2 Շենքի վերարտադրման ծախսերի չնահատումը	13
5.3 Շենքի մաշվածքի հաշվարկը	13
6. Չնահատում եկամտային մեթոդով	15
7. Արդյունքների համաձայնեցում և ամփոփում	19
8. Անշարժ գույքի չնահատման համար օգտագործված փաստաթղթերի , գրականության և տեղեկատվության աղբյուրների ցանկը	19
9. Սահմանափակումներ և հատուկ պայմաններ	20

1. Եզրակացություն

ՀՀ ԱՆ ԴԱՀԿ ծառայության Լոռու մարզային բաժնի Ստեփանավան-Տաշիր տարածաշրջանի բաժանմունքի հարկադիր կատարողի 16.05.2022թ. որոշման համաձայն , «Էքսպերտ Պրոֆ Գրուպ» ՍՊԸ մասնագետի կողմից կատարվել է, ՀՀ Լոռու մարզ համայնք Միխայելովկա 7/1 փողոց թիվ 1 հասցեում գտնվող բնակելի տան /անշարժ գույքի/ շուկայական արժեքի գնահատում:

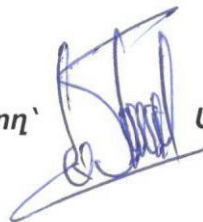
Կատարված աշխատանքների արդյունքում գնահատողը հանգեց հետևյալ եզրակացությանը, որ գնահատվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը, 24.05.2022թ. դրությամբ, կազմում է`

6.000.000

(վեց միլիոն ՀՀ դրամ)

Գնահատությունը կատարվել է գնահատման գործունեություն իրականացնող սուբյեկտների համար պարտադիր համարվող «Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքի շրջանակներում և «Հայաստանի Հանրապետությունում անշարժ գույքի գնահատման ստանդարտի» պահանջներին համաձայն :

Գնահատող՝



Ա.Ամիրբեկյան

24.05.2022թ.

2. Տեղեկություններ հաշվետվության վերաբերյալ

Գնահատողի տվյալները

Աղյուսակ 1

Կազմակերպչական-իրավական ձևը և անվանումը	Սահմանափակ Պատասխանատվությամբ Ընկերություն «ԷՔՍՊԵՐՏ ՊՐՈՖ ԳՐՈՒՊ»
Իրավաբանական հասցեն	ք.Երևան, Ամիրյան 22/24
Գլխավոր տնօրեն	Արման Նազարյան
Հեռախոս/Ֆաքս	(374) 011-551-001

Կատարող

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

Աղյուսակ 2

Ա.Ա.Հ.	Որակավորման և մասնագիտական կրթության վերաբերյալ փաստաթուղթ
Արմեն Հենրիկի Ամիրբեկյան	Գնահատող (Անշարժ գույքի գնահատողի վկայական №ԱԳԳ 241)

Գնահատման մասնակիցների որակավորման և մասնագիտական կրթության վերաբերյալ վկայականները կցված են հաշվետվությանը:

Գնահատման հիմքերը

Գնահատման համար հիմք է հանդիսանում ՀՀ ԱՆ ԴԱՀԿ ապահովող ծառայության Լոռու մարզային բաժնի Ստեփանավան-Տաշիր տարածաշրջանի բաժանմունքի հարկադիր կատարողի 16.05.2022թ. որոշումը: **Գնահատման ամսաթիվը**

Գնահատման ամսաթիվն է 24.05.2022թ.: Գնահատման բոլոր աշխատանքները կատարված են այդ ամսաթվի դրությամբ: «..Գնահատման ամսաթվի դրությամբ..» արտահայտությունը պահանջում է, որ հավանական շուկայական արժեքի մեծությունը վերաբերվի կոնկրետ ամսաթվի: Կապված շուկայի և շուկայական իրավիճակի փոփոխությունների հետ, հավանական արժեքը կարող է այլ ժամանակի համար սխալ լինել կամ չհամապատասխանել իրականությանը: Գնահատման արդյունքը արտահայտում է շուկայի ընթացիկ իրավիճակը և պայմանները փաստացի ամսաթվի դրությամբ, ոչ թե անցյալ կամ ապառնի ժամանակում:

Գնահատվող օբյեկտը և գնահատվող իրավունքները

Գնահատման ենթակա է ՀՀ Լոռու մարզ համայնք միյելիովկա 7/1 փող. թիվ 1 հասցեում գտնվող բնակելի տան և հողամասի նկատմամբ սեփականության իրավունքը: Անշարժ գույքի գնահատվող իրավունքները հաստատվել են անշարժ գույքի ս» ÷ ³ / ³ Կձւթյան իրավունքի գրանցման վկայականով № 17032016-06-0018 տրված 17.03.2016թ.:

Պատվիրատուի հասցեն- ՀՀ ԱՆ ԴԱՀԿ, ՀՀ. Լ. Մ. ք. Վանաձոր Գ. Նժդեհի 16:

Գնահատման գործառույթը- ՀՀ ԱՆ ԴԱՀԿ ծառայության կատարողական գործողությունների իրականացման համար:

Գնահատման նպատակը

Գնահատման նպատակը շուկայական արժեքի որոշումն է:

Սույն հաշվետվության մեջ «շուկայական արժեք» տերմինը՝ դա »բաց և մրցակցային շուկայում, սեփականություն հանդիսացող անշարժ գույքի վաճառողի և գնորդի գիտակցաբար, արդարացի առևտրի բոլոր պայմանների պահպանմամբ և օրինական գործողությունների արդյույքում ձևավորվող, անշարժ գույքի վաճառքի առավել հավանական գինն է, որն անշարժ գույքի գնահատման օբյեկտների համար կարող է որոշվել գնահատողի կողմից՝ անշարժ գույքի գնահատմամբ»: Սույն սահմանումները մեջբերված են «ՀՍ 252-2012թ.»: Անշարժ գույքի շուկայական արժեքը հաշվարկային մեծություն է և ունի խորհրդատվական բնույթ:

Տեղագնության , հաշվետվության կազմման ամսաթիվը և հերթական համարը

Տեղագնության ամսաթիվն է 17.05.2022թ. : Հաշվետվության կազմման ամսաթիվը հանդիսանում է 25.05.2022թ : Գնահատողի համարակալման համակարգում սույն հաշվետվությանը վերագրված է № ԷՊԸ 372/2022 հերթական համարը :

Հաշվետվության ձևը

Գնահատությունը կատարվել է պատմողական ձևով, ունի աղյուսակային և տեքստային մեկնաբանություններ, բաղկացած է 23 էջից:

Փոխարժեքը

1ԱՄՆ դոլարը ըստ ԿԲ տվյալների հավասար է 455.73դամ:

3. Գնահատման գործընթացը

Գնահատման գործընթացը բաղկացած է հետևյալ փուլերից`

1. գնահատվող անշարժ գույքի փաստաթղթերի հավաքագրում և ուսումնասիրություն, պատվերի ընդունում,
2. գնահատման առաջադրանքի ձևակերպում և պայմանագրի կնքում,
3. անշարժ գույքի տեղագնում և լուսանկարում,
4. գնահատվող անշարժ գույքի գտնվելու վայրի ուսումնասիրում,
5. գնահատման համար անհրաժեշտ տեղեկատվության հավաքագրում, մշակում և վերլուծություն,
6. գնահատման համապատասխան սկզբունքների և մեթոդների ընտրություն,
7. գնահատում` ընտրված մեթոդի կիրառմամբ,
8. վերջնական արդյունքի հաշվարկման նպատակով տարբեր մեթոդներով հաշվարկված արդյունքների համադրում,
9. հաշվետվության կազմում և տրամադրում:

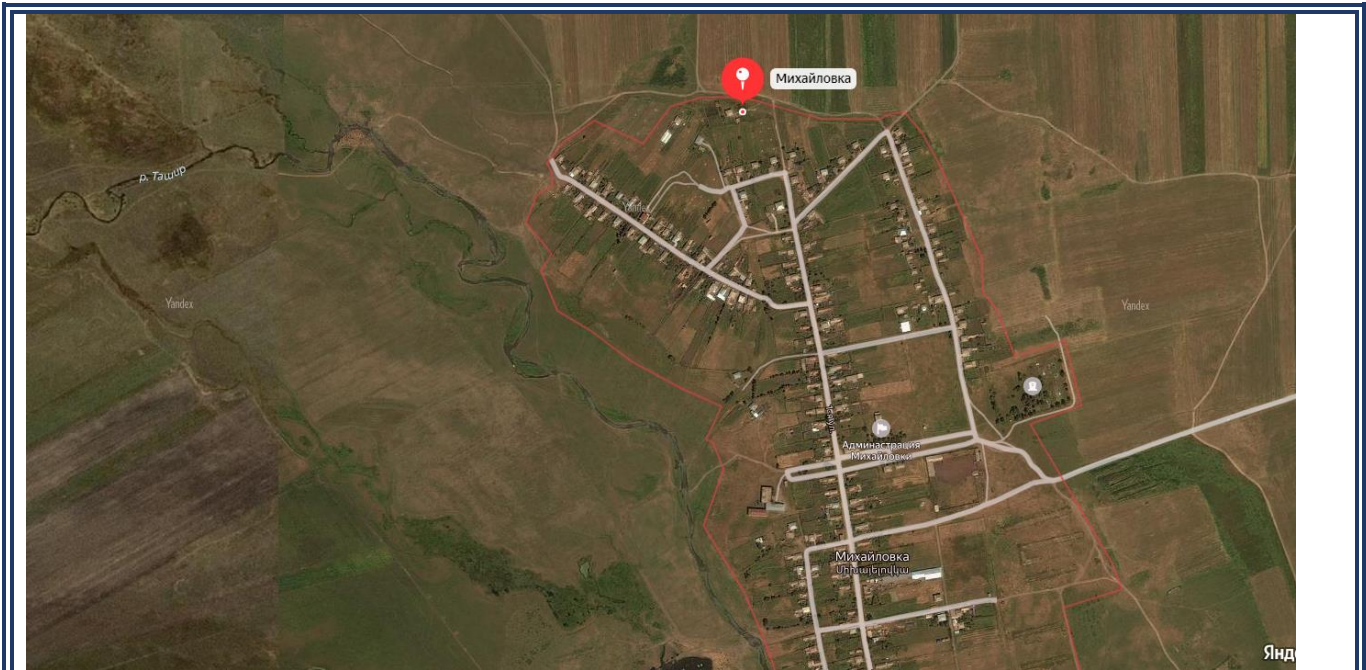
3.1 Տարածաշրջանի համառոտ բնութագիրը

Լոռու մարզի ներդրումային պոտենցիալը իր բաղադրիչներով չի զիջում Հայաստանի Հանրապետության մյուս մարզերի պոտենցիալին, բացառությամբ բնական ռեսուրսայինի: Ներդրումային ռիսկի բաղադրիչների անհավասարակշռությունը բնորոշ է ՀՀ բոլոր մարզերին:

Անշարժ գույքի շուկայի համառոտ նկարագիրը

Ֆինանսական և տնտեսական ներկա իրավիճակը իր ազդեցությունն է ունենում անշարժ գույքի շուկայի վիճակի վրա, որը կրերի վճարունակ պահանջարկի և առաջարկի կայունացմանը 2022 թվականին: Անշարժ գույքի շուկան Լոռու մարզում գտնվում է որոշակի կայունացման փուլում: 2021թ մայիս-2022թ. մայիս ժամանակահատվածում, նախորդ համեմատելի նույն ժամանակահատվածի համեմատ, Ստեփանավան-Տաշիր տարածաշրջանի գյուղական համայնքների անշարժ գույքի շուկայում շուկայական գների անկում չի արձանագրվել, ավելին` նկատվում է անշարժ գույքի գների կայունացման միտումներ, որը կապված է ներկայումս Հայաստանում հիփոթեքային շուկայի ակտիվացման, ինչպես նաև քաղաքական իրավիճակի փոփոխության հետ: Գների կայունացումն ընթանում է անհամաչափ, կախված անշարժ գույքի տեղակայումից, տիպից և վիճակից: Գնահատման առարկա հանդիսացող օբյեկտի տեղադրությունը համապատասխանում է ՀՀ կառավարության 2020թ. հունիսի 4-ի թիվ 1023-Ն որոշմամբ հաստատված տարածազնահատման 18-րդ գոտիականությանը և օգտագործման նպատակային նշանակության տեսակետից այսօրվա շուկայական չափանիշներով կարելի է համարել բավարար: Միխայելովկա համայնքի 18-րդ գոտում բնակավայրերի նշանակության հողերի 1քմ կադաստրային արժեքը հավասար է 217 ՀՀ դրամի :

Այսպիսին է գնահատման առարկա հանդիսացող գույքի տարածաշրջանի համառոտ բնութագիրը:



<https://yandex.ru/maps/?l=sat%2Cskl&ll=44.278789%2C41.169116&mode=whatshere&whatshere%5Bpoint%5D=44.275978%2C41.173000&whatshere%5Bzoom%5D=16&z=16>



Շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքը և անշարժ գույքի հարկը

- Որոնել ըստ վկայականի համարի
- Որոնել ըստ կադաստրային ծածկագրի

17032016-06-0018

Փնտրել

Հարցման ամսաթիվ	24/05/2022 11:28:50
Անշարժ գույքի հասցեն՝	Մարզ Լոռի, համայնք Մեծավան գյուղ Միխայլովկա 7/1 փողոց 1 բնակելի տուն
Անշարժ գույքի տեսակը՝	Բնակելի տուն
Շուկայականին մոտարկված կադաստրային արժեքը (ՀՀ դրամ)	2 651 013.00
Նոր անշարժ գույքի հարկը՝ 2021 թ-ի համար 25%-ի հաշվարկով (ՀՀ դրամ)	331.38
Նոր անշարժ գույքի հարկը՝ 2022 թ-ի համար 30%-ի հաշվարկով (ՀՀ դրամ)	397.65
Նոր անշարժ գույքի հարկը՝ 2023 թ-ի համար 35%-ի հաշվարկով (ՀՀ դրամ)	463.93
Նոր անշարժ գույքի հարկը՝ 2024 թ-ի համար 50%-ի հաշվարկով (ՀՀ դրամ)	662.75
Նոր անշարժ գույքի հարկը՝ 2025 թ-ի համար 75%-ի հաշվարկով (ՀՀ դրամ)	994.13
Նոր անշարժ գույքի հարկը՝ 2026 թ-ի համար 100%-ի հաշվարկով (ՀՀ դրամ)	1 325.51

3.2 Չունհատման մեթոդների նկարագրությունը

Շուկայական արժեքի որոշման համար կիրառվում են երեք ավանդական մեթոդներ՝ ծախսային, վաճառքների համեմատման և եկամտային: Քանի որ Պատվիրատուն նման պահանջ չի ներկայացրել, ուստի լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման վերլուծությունը այս հաշվետվության մեջ չի ընդգրկվել, ներկայացվել է միայն եզրահանգումը:

- **Չունհատման ծախսային մեթոդը** 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: Չունհատման ծախսային մեթոդի հիմքում ընկած է փոխարինման սկզբունքը:
- **Համեմատական մեթոդով** - անշարժ գույքի շուկայական արժեքը որոշվում է գնահատվող անշարժ գույքին համադրելի անշարժ գույքի շուկայական գների վերլուծության և համապատասխան 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 կիրառման համար անհրաժեշտ է առնվազն երեք համադրելի անշարժ գույքի վերաբերյալ արժանահավատ տեղեկատվության առկայություն:
- **Չունհատման եկամտային մեթոդը**- շուկայական արժեքը որոշվում է հիմնվելով այդ անշարժ գույքի եկամուտ բերելու կարողության վրա: 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: Չունհատման եկամտային մեթոդի հիմքում ընկած են փոխարինման և սպասումների սկզբունքները: Եկամտային մեթոդի կիրառման ժամանակ օգտագործվում են եկամտի կապիտալիզացիայի և (կամ) եկամտի (դրամական հոսքերի) դիսկոնտավորման եղանակները: Քանի որ գնահատվող անշարժ գույքի համայնքում բնակելի նշանակության շինությունների վարձակալական շուկան խիստ պասիվ է, հետևաբար արժանահավատ տվյալների բացակայության պատճառով, հնարավոր սխալներից խուսափելու համար մեթոդը այս անգամ չի կիրառվի :

3.3 Չունհատվող օբյեկտի բնութագիրը

Չունհատվող գույքը իրենից ներկայացնում է բնակելի նշանակության շենք և հողամաս: Չունհատողի կարծիքով, գնահատվող օբյեկտը իր տեխնիկական բնութագրերով հիմնականում բավարարում է արդի շուկայական պատկերացումներին: Ընդհանուր վիճակը՝ միջին:

Օբյեկտի տեխնիկական նկարագրությունը բերված է 3-րդ աղյուսակում

Աղյուսակ 3

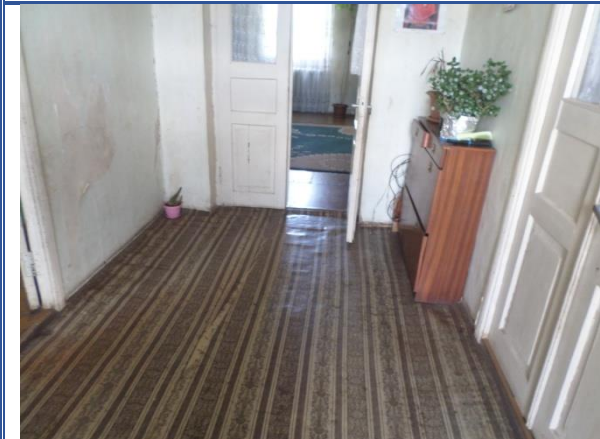
Անվանումը	Տնամերձ Հողամասը
Մակերեսը	3180քմ: Հիմնական ճանապարհի կողմից ճակատային սահմանագիծ չունի
Նպատակային նշանակությունը	Բնակավայրերի
Գործառնական նպատակը	Բնակելի կառուցապատման
Հողամասի ֆիզիկական ձևը	Հարթ հողամաս, թույլ թեքությամբ, անկանոն բազմանկյուն
Կադաստրային կոդը	06-077-0001-0007
Իրավունքի տեսակը	Սեփականություն
Շենքը	
Ընդհանուր մակերեսը	120.8քմ
Օժանդակ շինություններ	-

Կառուցման տարեթիվը	1982թ.կառույց, (ըստ պատվիրատուի)
Միջհարկային բարձրությունը	H=3.2մ, h=2.8մ
Շինության հարկայնությունը	1 հարկ
Շինության հիմքը	Քար, բետոն
Շինության պատերը	Քար
Շինության միջհարկային ծածկը	Փայտ
Շինության տանիքը	Քառաթեք ծրար, ազբոշիֆեր
Դռները	Դրսիներ՝ փայտյա, ներսիները՝ փայտ
Լուսամուտները	Փայտյա և մետաղապլաստ
Հատակը	Փայտ
Խոհանոց	Հատակը՝ փայտ, պատերը՝ ներկված և պաստառապատ
Սանհանգույց	Հատակը՝ սալիկապատ, պատերը՝ սալիկապատ, 2017-2018թթ նորոգում
Ներքին հարդարումը	Միջին
Ինժեներական ապահովվածությունը	Հոսանք, ջուր, կոյուղի՝ տեղային
Այլ տվյալներ	-
Բարելարգվածությունը	Ճանապարհները գրունտային են են, բավարար վիճակում:

Սերվիտուտներ և ծանրաբեռնվածություններ

Սեփականության իրավունքի գրանցման վկայականում սերվիտուտներ , ծանրաբեռնվածություններ չեն գրանցվել:
 Ստորև ներկայացված են անշարժ գույքի մի քանի լուսանկարները տեղագնության ամսաթվի դրությամբ՝







4. Լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման վերլուծությունը

Գույքի մաքսիմալ արդյունավետությունն ապահովող օգտագործման այլընտրանքային տարբերակների հայտնաբերումը և հիմնավորումը կոչվում է լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման վերլուծություն: Լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման սկզբունքը հանդիսանում է անշարժ գույքի շուկայական արժեքի գնահատման հիմնարար սկզբունք, որը բացահայտում է անշարժ գույքի ֆիզիկապես հնարավոր, իրվաբանորեն թույլատրելի և ֆինանսապես իրագործելի տարբերակը: Գույքի լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման չափանիշն է հանդիսանում արժեքի մեծացումը հարմար և խելամիտ, երկարաժամկետ շահույթի նորմայի և ռիսկի մեծության դեպքում: Ստորև նեկայացված է այդ վերլուծության արդյունքում գնահատողի եզրահանգումը:

Ֆիզիկապես հնարավոր, օրենսդրորեն թույլատրելի և տնտեսապես նպատակահարմար օգտագործման տարբերակներից առավել շահութաբերը հանդիսանում է ներկա տարբերակը:

5. Գնահատում ծախսային մեթոդով

Անշարժ գույքի շուկայական արժեքը, ծախսային մեթոդի կիրառման դեպքում, որոշվում է իբրև ազատ հողամասի և կառուցապատումների արժեքների գումար, հաշվի առած մաշվածությունը: Ծախսային մեթոդով, շուկայական արժեքի որոշման համար առկա տեղեկատվության հանգամանորեն կատարված վերլուծությամբ, կատարվում է հետևյալ հաջորդական քայլերը՝

- Առավել արդյունավետ օգտագործման համար մատչելի, ազատ հողամասի սեփականության իրավունքի ավելի գնահատումը
- Շենքերի և շինությունների վերարտադրման կամ փոխարինման ծախսերի գնահատումը գնահատման ամսաթվի դրությամբ, որպես ուղղակի, անուղղակի ծախսերի և ձեռնարկատիրական (կառուցապատողի) շահույթի հանրագումար:
- Շենքերի և շինությունների ընդհանուր կուտակային մաշվածքի արժեքի գնահատումը:
- Շենքերի և շինությունների վերարտադրման կամ փոխարինման արժեքի գնահատումը գնահատման ամսաթվի դրությամբ, հաշվի առնելով ընդհանուր կուտակային մաշվածությունը:
- Անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքի գնահատումը:

5.1 Հողամասի շուկայական արժեքի գնահատումը

Հաշվի առնելով դիտարկվող տարածքում կառուցապատումների խտությունը, ազատ հողամասերի վաճառքների և առաջարկի առկայությունը, հողամասի սեփականության իրավունքի արժեքը որոշվել է համեմատական վաճառքների վերլուծության մեթոդով: Այս մեթոդով գնահատման էությունը կայանում է նրանում, որ վերլուծվում են վաճառված կամ

վաճառահանված համեմատելի հողամասերը, համեմատվում են գնահատվող հողամասի հետ, կատարվում են համապատասխան ուղղումներ գնահատվող և համեմատվող օբյեկտների գոյություն ունեցող տարբերությունների համար: Արդյունքում, նախապես որոշվում են համեմատվող օբյեկտների վաճառքի գները, այն հաշվով, եթե նրանք ունենային գնահատվող օբյեկտի բնութագրերը, այնուհետև որոշվում է գնահատվող հողամասի միջին կշռված արժեքը, որից հետո կատարվել է սեփականության իրավունքի արժեքի գնահատում:

Սույն հաշվետվության մեջ գնահատողի կողմից որպես անալոզներ ընտրվել են առաջարկվող հողամասեր (տվյալները՝ www.list.am ինտերնետային կայքից: Համեմատվող անալոզների սեփականության իրավունքի արժեքը ձգարտվել է հետևյալ գործոններով՝

- Հողամասերի փոխանցվող իրավունքների տեսակը
 - Ֆինանսական պայմանները
 - Արժեքի փոքրացումը սակարկության հետևանքով՝ վաճառքի պայմանները
 - Վաճառահանման ամսաթիվը
 - Տեղադրությունը, տրանսպորտային մատչելիությունը,
 - Հողամասի մակերեսը, թեքությունը, ձակատային մասը
 - Այլ պայմաններ (ջուր, գազ, հոսանք, պարիսպ)
 - Հողամասի նպատակային նշանակությունը
- ՀՍ 252 ստանդարտով նախատեսված մնացյալ գնագոյացման գործոնները, որոնցով գների ձգարտումներ ստորև բերված աղյուսակում չեն կատարվել կամ գնահատվող անաշարժ գույքի նույն գործոններից էականորեն չեն տարբերվում, կամ էլ գնահատողի կողմից չեն կիրառվել գնի վրա չնչին ազդեցության պատճառով

Ուղղումների հիմնավորումը

Վաճառքի պայմանները: Վաճառահանման ամսաթիվը: Քանի որ որպես անալոզներ օգտագործվել են

2022թ. մայիս ամսում վաճառահանված տվյալներ, այդ պատճառով այս գործոնով ուղղումներ կատարվել -20%-ի չափով, հնարավոր սակարկությունների համար:

Տեղադրությունը:Որպես անալոզներ օգտագործված օբեկտ-անալոզները գտնվում են 17-րդ, 18-րդ գոտիներում, ունեն տարբեր տեղակայման գրավչություն, այդ իսկ պատճառով ուղղում է կատարվել -20%-ի, -10%-ի չափով:

Թեքությունը:Որպես անալոզներ օգտագործված օբեկտ-անալոզները միևնույն թեքության են, այդ պատճառով այս գործոնով ուղղում չի կատարվել:

Ֆրոնտայ սահմանագիծը:Որպես անալոզներ օգտագործված օբեկտ-անալոզներունեն ունեն և չունեն ձակատ հիմնական փողոցի երկարությամբ, այդ իսկ պատճառով ուղղում է կատարվել -20%-ի չափով:

Հողամասի նպատակային նշանակությունը և մակերեսը:Գնահատվող օբեկտ-անալոզները ունեն նույն նպատակային նշանակությունները, սակայն ունեն տարբեր մակերեսներ հետևաբար ուղղում է կատարվել -5%-ի, -10%-ի, չափով:

Այլ պայմաններ:Գնահատվող և համեմատվող օբյեկտների բարեկարգվածության և այլ պայմաններով ուղղում է կատարվել 20%-ի, չափով, պայմանների տարբերության պատճառով: Համեմատական հողամասերի ուղղված գները, արդյունքների համաձայնեցումից հետո, թույլ են տալիս կատարել հետևություն գնահատվող հողամասի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքի մասին:Հողամասի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքի հաշվարկը համեմատական մեթոդով բերված է աղյուսակ 4-ում:

Աղյուսակ 4

Համեմատության էլեմենտը	Չափման միավորը	Գնահատվող օբյեկտը	օբյեկտ-անալոզ 1	օբյեկտ-անալոզ 2	օբյեկտ-անալոզ 3
------------------------	----------------	-------------------	-----------------	-----------------	-----------------

Անվանումը		հողամաս	հողամաս	հողամաս	հողամաս
Հասցեն		«Հ.Լ.Ս. գ. Միխայելովկա 7/1-1	«Հ.Ս.Լ գ. Կուրթան	«Հ.Ս.Լ գ. Նոր Խաչակապ	գ «Հ.Լ.Ս. գ. Վարդաբլուր
Հղումը			www.list.am/item/17681775/	www.list.am/item/15923616/	www.list.am/item/16705863/
Վաճառքի գինը	դրամ		1400000	1400000	1150000
Մակերեսը	քմ	3180	1280	2000	1390
Ուղղված 1քմ գինը	դրամ/քմ		1094	700	827
Առաջարկի ամսաթիվը		05,2022թ.	05,2022 առաջարկ	05,2022 առաջարկ	05,2022 առաջարկ
Ուղղումը %	%		-20	-20	-20
Ուղղումը	դրամ/քմ		-219	-140	-165
Ուղղված գինը	դրամ/քմ		875	560	662
Թեքությունը		հարթ հող. թույլ թեքությամբ	հարթ հող. թույլ թեքությամբ	հարթ հող. թույլ թեքությամբ	հարթ հող. թույլ թեքությամբ
Ուղղումը	%		0	0	0
Ուղղումը	դրամ/քմ		0	0	0
Ուղղված գինը	դրամ/քմ		875	560	662
Հիմնական ճանապարհների վրա ճակատային մասի առկայությունը		չունի	ունի	չունի	չունի
Ուղղումը	%		-20	0	0
Ուղղումը	դրամ/քմ		-175	0	0
Ուղղված գինը	դրամ/քմ		700	560	662
Օգտագործման նպատակը		բնակավայրերի 3180քմ	բնակավայրերի 1280քմ	բնակավայրերի 2000քմ	բնակավայրերի 1390քմ
Ուղղումը	%		-10	-5	-10
Ուղղումը	դրամ/քմ		-70	-28	-66
Ուղղված գինը	դրամ/քմ		630	532	596
Այլ պայմաններ-ջուր, հոսանք		ունի	ունի	չունի	ունի
Ուղղումը	դրամ		0	20	0
Ուղղումը	դրամ/քմ		0	106	0
Ուղղված գինը	դրամ/քմ		630	638	596
Գտնվելու վայրը, տեղակայման գրավչությունը		18-րդ գոտի բավարար	18-րդ գոտի լավ	17-րդ գոտի բավարար	18-րդ գոտի միջինից բարձր
Ուղղումը	%		-20	-20	-10
Ուղղումը	դրամ/քմ		-126	-128	-60
Ուղղված գինը	դրամ/քմ		504	511	536
Հողամասի 1քմ արժեքը	դրամ/քմ		517		
Հողամասի արժեքը	դրամ		1643721		

Չնահատվող հողամասի շուկայական արժեքը կկազմի՝ 1643721 դրամ:

5.2 Շենքի վերարտադրման ծախսերի գնահատումը

Վերարտադրման ծախսերը՝ գնահատման ամսաթվի դրությամբ շուկայական գներով հաշվարկված ծախսերի դրամական մեծություն է, որը կպահանջվի նույնական նոր շենքի(շինության) ստեղծման համար, օգտագործելով գնահատվող շենք (շինության) կառուցման համար օգտագործված նյութերը և տեխնոլոգիաները, ներառյալ ծեռնարկտիրական(կառուցապատողի) շահույթը :Հաշվարկների ընթացքում մեր կողմից կատարվել է **վերարտադրման ծախսերի հաշվարկը** ըստ ՀՀ Քաղաքաշինության Նախարարության կողմից 28.04.2009թ. հրապարակված «Հայաստանի Հանրապետության տարածքում կառուցվող շենքերի, կառուցվածքների և շինարարական աշխատանքների տեսակների խոշորացված ցուցանիշների ժողովածու» նորմատիվային փաստաթղթի (կող.11709178) : **Գնահատողի կողմից ծեռնարկտիրական շահույթը** հաշվի առնող գործակից չի կիրառվել, հաշվի առնելով արտաքին գործոնի կամ տնտեսական մաշվածքի ակնհայտ առկայությունը՝ 1.0,ԱԱՀ 20%, ինչպես նաև շինարարության թանկացման գործակից՝ 1.09: Ընդհանրացված գործակիցը կլինի՝ $Qp=1.0 \times 1,2 \times 1.09=1,31$: Լրիվ վերականգնման ծախսերի հաշվարկը բերված է աղյուսակ 5-ում : Համաձայն ՇԱԽՑ-2009-26 1ք.մ. վերականգնման արժեքը, 225570դրամ է :

Աղյուսակ 5

Բնակելի տուն/ ՇԱԽՑ 2009-26	225570	120,8	1,31	35696001
----------------------------	--------	-------	------	-----------------

Գնահատվող գույքի վերարտադրման ծախսերը կկազմեն, կլորացված՝ 35696000դրամ:

5.3 Շենքի մաշվածքի հաշվարկը

Կախված արժեքի կորստի առաջացման պատճառներից մաշվածության տիպերը երեքն են՝ **Ֆիզիկական մաշվածությունը** դա շինության կոնստրուկցիաների և նյութերի մաշումն է (քանդումը) տարբեր գործոնների ազդեցությամբ: Ֆիզիկական մաշվածությունը հաշվարկելիս գնահատողը հիմնվել է ՀՀ քաղաքաշինության նախարարության «Բնակելի, հասարակական և արտադրական շենքերի տեխնիկական վիճակի հետազննության մեթոդական ցուցումներ»-ով : Գնահատողը շենքի տեխնիկական զննության ընթացքում ֆիզիկական մաշվածքի սիմպտոմներ է հայտնաբերել: Արդյունքները բերված են 6-րդ աղյուսակում

Աղյուսակ 6

Վերացվող ֆիզիկական մաշվածքի հաշվարկ						
N/N	Աշխատանքի անվանումը	վերարտադրման ծախսերի կառուցվածքը	վերարտադրման ծախսերի կառուցվածքը	ֆիզիկական մաշվածքը	ֆիզիկական մաշվածքը	Մնացորդային արժեքը
1		%	ՀՀ դրամ	%	ՀՀ դրամ	ՀՀ դրամ
2	Հողային աշխատանքներ	3,0	1070880	0	0	1070880
3	Հիմքեր	5,8	2070368	5	103518	1966850
4	Պատեր և միջնապատեր	37,5	13386000	15	2007900	11378100
5	Միջհարկային ծածկ և աստիճաններ	12,5	4462000	15	669300	3792700
6	Տանիք	5,2	1856192	75	1392144	464048

7	Հարդարման աշխատանքներ	17,5	6246800	50	3123400	3123400
8	Դռներ, պատուհաններ	10	3569600	50	1784800	1784800
9	Սանտեխն. աշխատանքներ	5,7	2034672	20	406934	1627738
10	Էլեկտրոմոնտաժային աշխատանքներ	1,5	535440	50	267720	267720
11	Այլ աշխատանքներ	1,3	464048	50	232024	232024
	Ընդամենը	100,0	35696000	27,98	9987741	25708259

Աղյուսակ 7

Կարձաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկ						
N/N	Աշխատանքի անվանումը	Կարձակյաց էլեմենտների արժեքը չվերարտադրվող ֆիզիկական մաշվածքով	Իրական ծառայության ժամկետը	Նորմատիվային ծառայության ժամկետը	Մաշվածքի գործակիցը	Մաշվածքը
1		ՀՀ դրամ	տարի	տարի		ՀՀ դրամ
2	Տանիք	464048	42	50	0,840	389800
3	Հարդարման աշխատանքներ	3123400	10	30	0,333	1041133
4	Դռներ, պատուհաններ	1784800	10	30	0,333	594933
5	Սանտեխն. աշխատանքներ,	1627738	10	20	0,500	813869
6	Էլեկտրոմոնտաժային աշխատանքներ	267720	10	30	0,333	89240
7	Այլ աշխատանքներ	232024	10	40	0,250	58006
	Ընդամենը	7499730				2986982

Աղյուսակ 8

Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկը		
N/N	Արժեքի անվանումը	ՀՀ դրամ
1	Վերարտադրման ծախսերը	35696000
2	Վերացվող ֆիզիկական մաշվածքը (հետաձգված վերանորոգում)	-9987741
3	Կարձակյաց էլեմենտների արժեքը չվերարտադրվող ֆիզիկական մաշվածքով	-7499730
4	Ընդամենը երկարակյաց էլեմենտների արժեքը չվերարտադրվող ֆիզիկական մաշվածքով	18208530
5	Շահագործման փաստացի ժամկետը /տարի/1982թ	42
6	Շահագործման նորմատիվային ժամկետը	100

	/տարի/	
7	Մաշվածքի հաշվարկման գործակիցը (5/6)	0,420
	Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերարտադրվող մաշվածքի արժեքը (4x7)	7647582

Աղյուսակ 9

Ընդհանուր ֆիզիկական մաշվածքի հաշվարկը		
N/N	Մաշվածքի տեսակը	ՀՀ դրամ
1	Վերացվող ֆիզիկական մաշվածքը (հետաձգված վերանորոգում)	9987741
2	Կարճաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերարտադրվող մաշվածքը	2986982
3	Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերարտադրվող մաշվածքը	7647582
	Ընդամենը	20622305

Ֆունկցիոնալ մաշվածքը դա շենքերի և շինությունների անհամապատասխանությունն է ժամանակակից շուկայական ստանդարտներին և դիտարկվող անշարժ գույքի շուկայական բնութագրերի վերաբերյալ պատկերացումներին: Մեր կարծիքով գնահատվող շենքի որակական բնութագրերը հիմնականում համապատասխանում են անշարժ գույքի շուկայում ձևավորված պահանջներին, սակայն, քանի որ բնակելի տան տանիքը ազդեցիկ է, (5%), պատուհանների մի մասը փայտից են, հնաոճ (5%), հետևաբար հաշվի առնելով այդ հանգամանքները օբյեկտի ֆունկցիոնալ մաշվածությունը կարելի է գնահատել $(5\%+5\%)=10\%$ **ընդհանուր վերարտադրման ծախսերից (3569600դրամ):**

Արտաքին գործոնից կամ տնտեսական մաշվածքըդա գնահատվող անշարժ գույքի վրա արտաքին գործոնների՝ շուկայական իրավիճակի (առաջարկի և պահանջարկի), ֆինանսական, օրենսդրական պայմանների փոփոխությամբ պայմանավորված մաշվածությունն է: Մեր կարծիքով տարածաշրջանում գնահատվող գույքին նմանատիպ դիրքայնությամբ օբյեկտների պահանջարկի կայունացում չի արձանագրվել, իսկ գնահատվող օբյեկտը ունի 18-րդ գոտում բավարար դիրքայնություն: Հաշվի առնելով այդ հանգամանքը գնահատվող անշարժ գույքի արտաքին գործոնների ազդեցությամբ պայմանավորված մաշվածությունը կարելի է գնահատել՝ **20% (տես՝ աղյուսակ 10) ընդհանուր վերարտադրման ծախսերից (7139200դրամ):**

Գնահատողի կողմից Լոռու մարզի (ըստ գոտիների) բնակավայրերի բնակելի տների անշարժ գույքի շուկաների ակտիվության ուսումնասիրությունների արդյունքում հաշվարկված արտաքին գործոնից մաշվածքի գործակիցների աղյուսակ՝

Աղյուսակ 10

Գոտի	7-10	10-12	13-14-15-16	17-18-19-20
Գործակից %	0-10	0-15	5-25	5-40

Աղյուսակ 11

Մաշվածքի տեսակը	Մաշվածքի արժեքը ՀՀ դրամ
Ֆիզիկական մաշվածքը	20622305
Ֆունկցիոնալ մաշվածությունը	3569600

Արտաքին գործոնից կամ տնտեսական մաշվածքը	7139200
Կուտակված մաշվածքի արժեքը	31331105

Աղյուսակ 12

Ցուցանիշի անվանումը	Ցուցանիշի արժեքը ՀՀ դրամ
Վերարտադրման ծախսերը	35696000
Կուտակված մաշվածքի արժեքը	-31331105
Հողամասի արժեքը	1643721
Գնահատվող օբյեկտի արժեքը	6008616

Այսպիսով անշարժ գույքի գնահատման ծախսային մեթոդով հաշվարկված շուկայական արժեքը, կկազմի՝ 6008616 դրամ

6. Գնահատում վաճառքների համեմատման մեթոդով

Վաճառքների համեմատական մեթոդը, որը կոչվում է նաև շուկայական մեթոդ կամ ուղղակի համեմատության մեթոդ, հանդիսանում է առավել տարածված և կիրառվող գնահատման մեթոդը, քանի որ այն անմիջապես կապված է սնանատիպ օբյեկտների վաճառքի գների հետ: Ստորև ներկայացված է 2022թ. մայիս ամսին 17-րդ, 18-րդ և 19-րդ գոտիներում վաճառահանված օբյեկտ-անալոգների՝ համեմատական տվյալների վերլուծությամբ շինության 1քմ մակերեսի շուկայական արժեքի արտածման աղյուսակը (տվյալները ձեռք են բերվել՝ www.list.am հնտերնետային կայքից: Բոլոր համեմատվող օբյեկտները վաճառահանվել են սեփականության իրավունքի փոխանցմամբ: Բոլոր համեմատվող օբյեկտները վաճառահանվել են շուկայական միևնույն պայմաններում: Վաճառահանված համեմատվող օբյեկտները գտնվում են տարբեր տարածագնահատման գոտիներում, ունեն տարբեր տեղակայման գրավչություն ու տրանսպորտային մատչելիություն, ունեն միևնույն նպատակային նշանակությունը, պատերը քարից են, սակայն տարբեր որակի, ունեն տարբեր մակերեսներ, ունեն տարբեր ներքին հարդարման վիճակներ, ունեն տարբեր միջհարկային ծածկի նյութը, ունեն տարբեր բարձրություններ: Քանի որ որպես անալոգներ օգտագործվել են 2022թ մայիս ամսին վաճառահանված տվյալներ, այս գործոնով ուղղումը կատարվել է -10%-ով, հնարավոր սակարկության համար: ՀՍ 252 ստանդարտով նախատեսված մնացյալ գնագոյացման գործոնները, որոնցով գների ճշգրտումներ ստորև բերված աղյուսակում չեն կատարվել կամ գնահատվող անաշարժ գույքի նույն գործոններից էականորեն չեն տարբերվում, կամ էլ գնահատողի կողմից չեն կիրառվել գնի վրա չնչին ազդեցության պատճառով:

Աղյուսակ 13

Համեմատության էլեմենտը	Չափման միավորը	Գնահատվող օբյեկտը	օբյեկտ-անալոգ №1	օբյեկտ-անալոգ №2	օբյեկտ-անալոգ №3
Նպատակային նշանակությունը		բնակելի տուն	բնակելի տուն	բնակելի տուն	բնակելի տուն
Փողոցը /համայնքը		ՀՀ Լ.Ս. գ. Միխայելովկա ա 7/1-1	ՀՀ Լ.Ս. գ. Լեջան	ՀՀ Մ.Լ գ. Գյուլագարակ	գ ՀՀ Լ.Ս. գ. Հոբարձի
Հղումը			www.list.am/ite m/17205317/	www.list.am/ite m/17720555/	www.list.am/ite m/17529438/

Վաճառքի արժեքը	դրամ		5500000	11500000	7500000
Շինության մակերեսը	քմ	120,8	180	100	120
Հողամասի մակերեսը	քմ	3180	1000	2600	2000
Ուղղված 1քմ արժեքը	դրամ/ քմ		5500000	11500000	7500000
Սեփականության հրավումքը		սեփական	սեփական	սեփական	սեփական
Ուղղումը	%		0,0	0,0	0,0
Ուղղված արժեքը	դրամ		0	0	0
Ուղղված 1քմ արժեքը	դրամ/ քմ		5500000	11500000	7500000
Վաճառքի/առաջարկի ամսաթիվը		5,2022	05,2022 առաջարկ	05,2022 առաջարկ	05,2022 առաջարկ
Ուղղումը	%		-10	-10	-10
Ուղղումը	դրամ		-550000	-1150000	-750000
Ուղղված 1քմ արժեքը	դրամ/ քմ		4950000	10350000	6750000
Տրանսպորտային մատչելիությունը, տեղակայման գրավչությունը		18-րդ գոտի բավարար	19-րդ գոտի միջին	17-րդ գոտի բավարար	18-րդ գոտի միջին
Ուղղումը	%		5,0	10,0	-5,0
Ուղղումը	դրամ		247500	1035000	-337500
Ուղղված 1քմ արժեքը	դրամ/ քմ		5197500	11385000	6412500
Հիմնական փողոցի հետ ճակատային եզրագծի առկայությունը		չունի	չունի	ունի	չունի
Ուղղումը	%		0,0	-10,0	0,0
Ուղղումը	դրամ		0	-1138500	0
Ուղղված 1քմ արժեքը	դրամ/ քմ		5197500	10246500	6412500
Հողի մակերեսի ուղղում	քմ	3180	1000	2600	2000
Հողի 1 քմ արժեքը	դրամ		517	517	517
Ուղղումը	%		0,0	0,0	0,0
Ուղղումը	դրամ		0	0	0
Ողղված արժեքը	դրամ		517	517	517
Գույքից տարանջատված հողի ուղղված արժեքը	դրամ		517000,00	1344200,00	1034000,00
Գույքից տարանջատված շինության ուղղված արժեքը	դրամ		4680500,0	8902300,0	5378500,0
1քմ շինության տարանջատված ուղղված արժեքը	դրամ/ քմ		26003	89023	44821



Շինության պատերի նյութը և տեխնիկական վիճակը		քար-միջին	քար-միջինից ցածր	քար-լավ	քար-միջինից բարձր
Ողողումը	%		10,0	-20,0	-10,0
Ուղղումը	դրամ		2600	-17805	-4482
Ուղղված 1քմ արժեքը	դրամ/քմ		28603	71218	40339
Միջհարկային ծածկի նյութը		փայտ	ե/բ	փայտ	ե/բ
Ողողումը	%		-15,0	0,0	-15,0
Ուղղումը	դրամ		-4290	0	-6051
Ուղղված 1քմ արժեքը	դրամ/քմ		24313	71218	34288
Միջհարկային բարձրությունը	մ	3,0	2,8	3,0	2,8
Ուղղումը	%		2,0	0,0	2,0
Ողողումը	դրամ		486	0	686
Ուղղված արժեքը	դրամ		24799	71218	34974
Ընդհանուր մակերեսը	քմ	120,8	180	100	120
Ուղղումը	%		10,0	-3,0	0,0
Ողողումը	դրամ		2480	-2137	0
Ուղղված արժեքը	դրամ		27279	69082	34974
Արտաքին հարդարումը		բավարար	բավարար	բավարար	միջին
Ուղղումը	%		0,0	0,0	-3,0
Ողողումը	դրամ		0	0	-1049
Ուղղված արժեքը	դրամ		27279	69082	33924
Ներքին հարդարումը		միջին	միջին-միջինից ցածր	միջինից բարձր	միջին
Ուղղումը	դրամ		10000	-20000	0
Ուղղված արժեքը	դրամ		37279	49082	33924
Անվտանգություն, ջեռուցում, օդափոխություն համակարգերի առկայությունը		չունի	չունի	չունի	չունի
Ուղղումը	%		0,0	0,0	0,0
Ողողումը	դրամ		0	0	0
Ուղղված արժեքը	դրամ		37279	49082	33924
Օգտագործման նպատակը		1-հարկ նկուղով	1-հարկ նկուղով օժ.շին. 39մ.	1-հարկ օժ.շին. 120քմ.	1-հարկ նկուղով
Ուղղումը	%		-5,0	-20,0	0,0
Ողողումը	դրամ		-1864	-9816	0
Ուղղված արժեքը	դրամ		35415	39265	33924
Տարանջատված շինության 1 քմ միջին արժեքը	դրամ/քմ	36202			

Գնահատվող անշարժ գույքից տարանջատված շինության արժեքը	դրամ	4373152
Գնահատվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը	դրամ	6016873

Այսպիսով օբյեկտի շուկայական արժեքը հաշվարկված համեմատական մեթոդով կկազմի՝ 6016873դրամ:

7. Արդյունքների համաձայնեցում և ամփոփում

Օբյեկտի գնահատման ընթացքում մեր կողմից կիրառվել են շուկայական արժեքի գնահատման բոլոր հնարավոր մեթոդները: Ստորև բերված աղյուսակում ներկայացված են գնահատման արդյունքները և կշռային գործակիցները, կախված գնահատման մեթոդից:

Աղյուսակ 14

Կիրառված մեթոդը	Արժեքը ՀՀ դրամ	Տեսակարար կշիռը %	Շուկայական արժեքը դրամ	ՀՀ
Համեմատական մեթոդ	6016873	60	6013570	
Ծախսային մեթոդ	6008616	40		

Այսպիսով անշարժ գույքի շուկայական արժեքը 24.05.2022 դրությամբ, կկազմի կլորացված՝

6.000.000
(վեց միլիոն ՀՀ դրամ)

8. Անշարժ գույքի գնահատման համար օգտագործված փաստաթղթերի, գրականության և տեղեկատվության աղբյուրների ցանկը


1. «Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին» ՀՀ օրենք (04.10.2005թ. ՀՕ 189-Ն):
2. «Հայաստանի Հանրապետությունում անշարժ գույքի գնահատման ստանդարտ» (ՀՍ-252 2012թ.):
3. «ՀՀ տարածքում կառուցվող շենքերի, կառուցվածքների և շինարարական աշխատանքների տեսակների արժեքի խոշորացված ցուցանիշներ» , Երևան 2006թ. ՀՀ Քաղաքաշինության Նախարարության կողմից 28.04.2009թ. հրապարակված «Հայաստանի Հանրապետության տարածքում կառուցվող շենքերի, կառուցվածքների և շինարարական աշխատանքների տեսակների խոշորացված ցուցանիշների ժողովածու» նորմատիվային փաստաթղթի (կող.11709178), (14.01.2008թ. » Գործող գներով շինարարական աշխատանքների արժեքի հաշվարկման կարգը հաստատելու մասին» ՀՀ քաղաքաշինության նախարարի հրաման № 05-Ն):
4. Անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման վկայական:
5. նՍՍԿԸՑ » ԿՓԿՎՍՈ ՎԿՊԶՈԶՈՎՏՐՑՈ «:
6. ՉՈՐՈրպԶՈԿ » ԿՓԿՎՍՈ ՎԿՊԶՈԶՈՎՏՐՑՈ « 1997ջ.
7. Տեղեկատվությունը անշարժ գույքի շուկայի վերաբերյալ ՀՀ կառավարությանն առընթեր ԱԳԿՊԿ –ի ինտերնետային կայքից. `www.cadasre.am:
8. Տեղեկատվությունը վաճառքների վերաբերյալ ուսումնասիրվել է ՀՀ ԿԱ ԱԳՊԿ »Տեղեկատվական Կենտրոն«ՊՈԱԿ-ից ստացված տվյալների հիման վրա

9. Տեղեկատվությունը առաջարկների վերաբերյալ www.list.am ինտերնետային կայքից և «Վանաձորյան խճանկար № 10-2018թ.» շաբաթաթերթից :

9. Սահմանափակումներ և հատուկ պայմաններ

Այս սահմանափակումները և պայմանները հանդիսանում են սույն հաշվետվության անբալետելի մասը

- **Գնահատողը** պատասխանատվություն չի կրում գնահատվող սեփականության իրավունքների իրավական նկարագրության կամ սեփականության իրավունքների հետ առնչվող այլ հարցերի համար: **Պատվիրատուի** կողմից ներկայացված սեփականության իրավունքները հաստատող փաստաթղթերը համարվել են հավաստի:
- **Գնահատողը** պարտավորվում է պահպանել գնահատման ընթացքում պատվիրատուի կողմից ստացված կամ հաշվարկների միջոցով պարզաբանված ինֆորմացիայի գաղտնիությունը, բացառությամբ համապատասխան լիցենզավորող մարմնի կողմից վեճերի դեպքում որակի վերաբերյալ կարծիքի և ստուգումների ժամանակ հաշվետվությունների տրամադրման դեպքերի:
- **Գնահատողը** գործել է որպես անկախ կատարող:
- **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 բացատրություն տալ 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:

Գնահատող  Ա. Ամիրբեկյան

 ՏՆՕՐԵՆ  Ա. ՆԱԶԱՐՅԱՆ

**ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆ
ՎԿԱՅԱԿԱՆ
ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՏԱՍԱՐ ԻՐԱՎՈՒՆԵՆԵՐԻ
ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ**

Սույն վկայականով հաստատվում է «17» Մարտի 2016 թվականին գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման միասնական մատյանում կատարված անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքի պետական գրանցումը հետևյալ տվյալներով.

1. ԳՐԱՆՑՎԱԾ ԻՐԱՎՈՒՆԵՐԻ ՍՈՒԲՅԵԿՏ (ՆԵՐ)

2. ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՏԼՎԵԼՈՒ ՎԱՅՐԸ ԵՎ ԱՆՎԱՆՈՒՄԸ

Մարզ Լոռի, համայնք Միխայելովկա 7/1 փողոց 1 բնակելի տուն

3. ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՀԻՄՔ ՀԱՆԴԻՍԱՑՎԱԾ ՓԱՍՏԱԹՂԹԵՐԸ

Առուվաճառքի պայմանագիր 14/03/2016թ.

4. ՀՈՂԱՄԱՍԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ

Կադաստրային ծածկագիրը՝ 06-077-0001-0007

Մակերեսի չափը (հա)՝ 0.318

Նպատակային նշանակությունը՝ բնակավայրերի

Գործառնական նշանակությունը կամ հողատեսքը՝ Բնակելի կառուցապատման

Գրանցված իրավունքի տեսակը՝ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ

5. ՇԻՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ

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

Հ/ի	Կադաստրային ծածկագիրը	Տեսակը	Մակերեսի չափը	Գրանցված իրավունքի տեսակը
1	06-077-0001-0007-001	Բնակելի տուն	120.8 ք.մ.	ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ

Լրացուցիչ նշումներ և տեղեկություններ

Գրանցումը իրականացնող պաշտոնատար անձի անունը, ազգանունը՝ Կոլոդյա Զարգյան զբաղեցրած պաշտոնը՝ Լոռու մարզային ստորաբաժանման անշարժ գույքի ավագ ռեգիստր Կ.Տ.

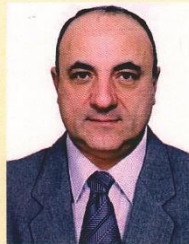


**ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ
ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԿԱԴԱՍՏՐԻ ԿՈՄԻՏԵ**

ՎԿԱՅԱԿԱՆ N ԱԳԳ 241

ՍՈՒՅՆ ՎԿԱՅԱԿԱՆԸ ՏՐՎՈՒՄ Է

ԱՐՄԵՆ ՀԵՆՐԻԿԻ ԱՄԻՐՔԵԿՅԱՆԻՆ

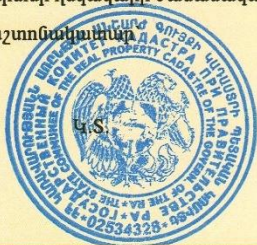


առ այն, որ նա մասնակցել է ՀՀ անշարժ գույքի կադաստրի կոմիտեի կողմից կազմակերպված անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասնագիտական որակավորման ստուգմանը: Համաձայն ՀՀ անշարժ գույքի կադաստրի կոմիտեի «24» հուլիսի 2018թ. քիվ 171-Ա հրամանի ստացել է

ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՈՂԻ ՈՐԱԿԱՎՈՐՈՒՄ

Հայաստանի Հանրապետության
անշարժ գույքի կադաստրի
կոմիտեի ղեկավարի ժամանակավոր
պաշտոնակատար

Ա.Մուսայան



24 հուլիսի 2018թ.