

ՀՀ ԱՌԵՎՏՐԱԱՐԴՅՈՒՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ
«ԱՐՄԷՔՍՊԵՐՏԻԶԱ» ՍՊԸ



ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆ

N 13/344/22

ՀՀ Կոտայքի մարզ, ք. Հրազդան, Հարավային թաղ. Կոճոռ փողոց 36/1 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 բաղկացած է 19 /տասնինը/ էջից:

ՊԱՏՎԻՐԱՏՈՒՄ՝ ՀԿԱԾ Կոտայքի մարզային բաժին
ԳՆԱՀԱՏՈՂ՝ «Արմէքսպերտիզա» ՍՊԸ
75626 ք.Երևան, Գ. Նժդեհի 26
ՀՎՀՀ 02231188
Հ/հ 163018008868 ՀԷԲ «Շենգավիթ» մ/ճ
Հեռ. ընդ. 44-28-48
Գնահատման բաժին 060-65-02-56

Հայաստանի Հանրապետություն
ԵՐԵՎԱՆ 2022



Բովանդակություն

1	Տեղեկություններ հաշվետվության վերաբերյալ.....	3
	1.1. Գնահատման առարկան.....	3
	1.2. Գնահատման հիմքերը.....	3
	1.3. Գնահատման նպատակը.....	3
	1.4. Գնահատման գործառույթը.....	4
	1.5. Գնահատվող անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքներն ու սահմանափակումները գնահատվող տեսակը և օգտագործված փաստաթղթերի ցանկը.....	4
	1.6. Գնահատման ժամանակահատվածը.....	4
2	Անշարժ գույքի գնահատման աշխատանքների ընթացակարգը.....	4
3	Գնահատվող օբյեկտի գտնվելու վայր.....	5
4	Լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման տարբերակը.....	8
5	Գնահատման մեթոդների բովանդակությունը և ընտրությունը.....	8
6	Համեմատական մեթոդ.....	9
7	Եզրակացություն.....	14
8	Օգտագործված փաստաթղթեր.....	15
9	Սահմանափակումներ և հատուկ պայմաններ.....	19
10	Օգտագործված գրականություն.....	20
	Հավելված	
	Գնահատվող գույքի լուսանկարներ	



Գնահատող կազմակերպության տվյալները

Աղյուսակ 1

Կազմակերպչական-իրավական ձևը և անվանումը	<<Արմեքսպերտիզա>> ՍՊԸ
Իրավաբանական հասցեն	Ք.Երևան, Գ.Նժդեհի 26
Տնօրեն	Գ. Նանյան

Կատարող

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 N° /343 տրված՝ 20.04.2022թ

1. Տեղեկություններ հաշվետվության վերաբերյալ

1.1. Գնահատման առարկան

Տվյալ հաշվետվության գնահատման առարկան է ՀՀ Կոտայքի մարզ, ք. Հրազդան, Հարավային թաղ. Կոճոռ փողոց 36/1 հասցեում գտնվող բնակելի տունը:

1.2. Գնահատման հիմքերը

Գնահատման համար հիմք է հանդիսանում պատվիրատուի 20.03.2022թ.թիվ Ե-03737279 փորձաքննություն նշանակելու մասին որոշումը:

1.3. Գնահատման նպատակը

Գնահատման նպատակը՝ դիտարկվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքի որոշումն է:

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 գինն է, որը անշարժ գույքի գնահատման օբյեկտների համար կարող է որոշվել գնահատողի կողմից անշարժ գույքի գնահատմամբ: (հղում՝ 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 կատարելի մասին ՀՕ-336-Ն օրենքի 4-րդ հոդվածի 4-րդ պարբերության և ՀՀ Կառավարությանն առընթեր ԱԳԿՊԿ-ի կողմից մշակված և ներկայացված, ՀՀ առևտրի և տնտեսական զարգացման



նախարարության 2012 թվականի հունիսի 28-ի N36-Վ հրամանով գործողության մեջ դրված և ՀՀ ստանդարտացման նորմատիվ փաստաթղթերի գրանցման մատյանում, հմ. 943-2012 գրանցված և գործարկված ՀՍ 252-2012 ՀՀ անշարժ գույքի գնահատման ՀՀ ազգային ստանդարտի:

1.4. Գնահատման գործառույթը

Գնահատման արդյունքները անհրաժեշտ է ներկայացնել պատվիրատուին:

1.5. Գնահատվող անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքներն ու սահմանափակումներն գնահատվող իրավունքի տեսակը և օգտագործված փաստաթղթերի ցանկը:

Ներկայացվել է անշարժ գույքի գրավի իրավունքի պետական գրանցման վկայականի պատճենը՝ 12052014-07-0030: Համաձայն վկայականի անշարժ գույքի գրանցված իրավունքի սուբյեկտ է հանդիսանում

1.6. Գնահատման ժամանակահատվածը

Տեղագնության աշխատանքներ կատարվել են՝ 25.04.2022թ.:

Գնահատման աշխատանքները ավարտվել են՝ 29.04.2022թ.:

2. Անշարժ գույքի գնահատման աշխատանքների ընթացակարգը

2.1. Գնահատման աշխատանքների ընթացակարգը բաղկացած է հետևյալ հոջորդական փուլերից

- Նախապատրաստական փուլ
- Հիմնական փուլ

2.1.2 նախապատրաստական փուլում իրականացվում է

- Գնահատվող օբյեկտի փաստաթղթերի հավաքագրում ուսումնասիրություն, պատվերի ընդունում
- Գնահատման առաջադրանքի ձևակերպում և պայմանագրի կնքում

2.1.3 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

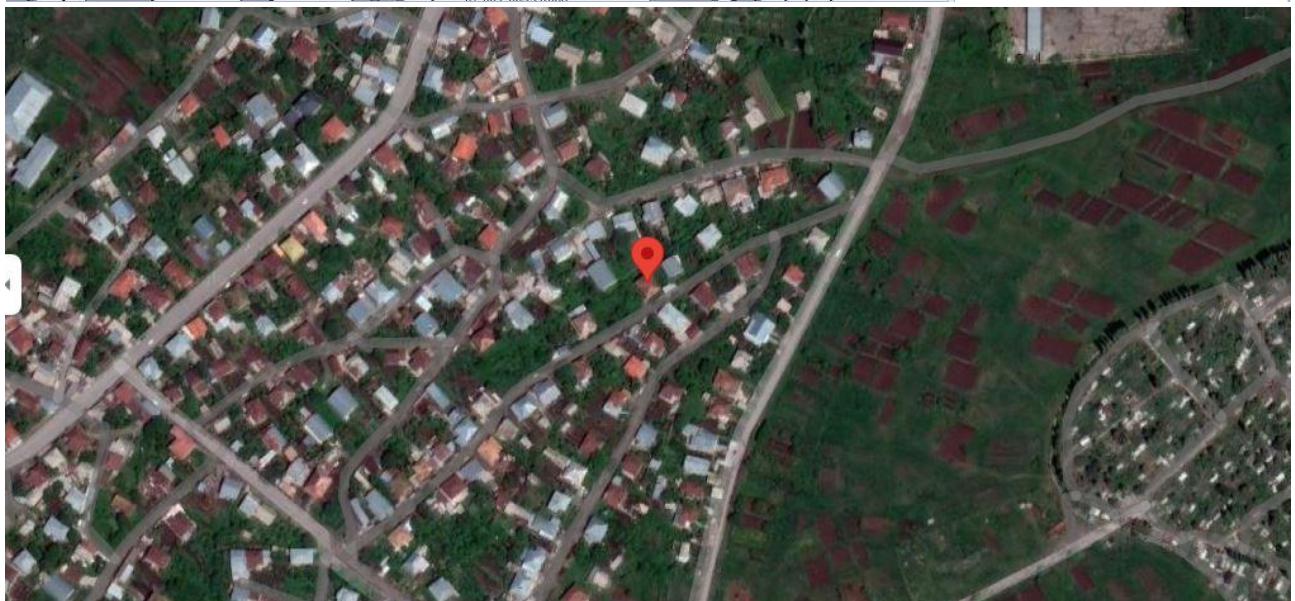
ե) վերջնական արդյունքների հաշվարկման նպատակով տարբեր մեթոդներով հաշվարկված արդյունքների համադրում

զ) հաշվետվության կազմում և տրամադրում



3. Գնահատվող օբյեկտի գտնվելու վայրի լուսանկարը արբանյակից և կադաստրային քարտեզից

<https://www.google.com/maps/place/40%C2%B029'50.1%22N+44%C2%B046'27.3%22E/@40.4972511,44.7720713,716m/data=!3m2!1e3!4b1!4m5!3m4!1s0x0:0x43a81065941096ec18m2!3d40.49724714d44.77426>





Դիտարկվող գույքը 250,36քմ մակերեսով 1 հարկանի կիսանկողային հարկով և առկա է 2,56քմ կաթսայատուն բնակելի տունը տեղակայված է 0,061հա մակերեսով հողամասի վրա, որի իրավունքի տեսակը՝ սեփականություն:

Բնակելի տան արտաքին պատերի շարն իրականացված է կոպտատաշ բազալտ քարով:

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

Առաստաղի բարձրությունը՝ 1-ին հարկում 2.5մ, կիսանկողայինում 2,7մ,

Գնահատման առարկայի բնութագիրը

Շենքի ընդհանուր բնութագիրը	
Շենքի տիպը	Քարե1 հարկանի, կիսանկողային հարկով և ձեղնահարկով 5 սենյակ
Շենքի վիճակը	Լավ
Տեխնիկական հագեցվածություն	Լավ
Ավտոկայանատեղի	չունի
Հողատարածքի նկարագիր /կադաստրային ծածկագիրը 07-001-0016-0011	
Նպատակային նշանակությունը	Բնակավայրերի
Օգտագործման նպատակը	Բնակելի կառուցման
Իրավունքի տեսակը	Գրավ
Ընդհանուր մակերեսը /քմ/	0,061հա
Հողատարածքի ձևը	Բազմանկյուն, որոշ շեղումով
Բնակելի տան նկարագիրը /կադաստրային համարը՝ 07-001-0016-00111	
Նպատակային նշանակությունը	Բնակելի
Օգտագործման նպատակը	Բնակելի տուն
Իրավունքի տեսակը	Գրավ
Ընդհանուր մակերեսը /քմ/	250,36քմ
Հարթակ, պատշգամբ	առկա
Ներքին հարդարում	Մուտքի դուռը՝ մետաղյա շրջանակի , ներքին դռները՝ փայտյա, լավ որակի պատուհանները՝ մետաղապլաստե: Հատակը՝ 1-ին հարկում լամինատ կիսանկողային հարկում բետոնածածկ պատերը՝ մասամբ ներկանյութով, մասամբ պաստառապատ, կիսանկողային հարկը սպիտակեցված առանց հարդարման:
Սանհանգույց	սալիկապատ
Լրացուցիչ տվյալներ	Տեղադրությունը՝ դիրքը՝ բավարար: Էլ.հոսանքով, խմելու ջրով, գազով ապահովված է: Ունի կաթսայատուն 2,56մ: Հողամասը ծառապատված



	անշարժ: Բնակելի տան ներքին հարդարանքը /1-6/ սանդղակով համապատասխանում է 4-րդ կատեգորիային, լավ վիճակ: Առկա է բաքսի համակարգ:
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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

Ստորև ներկայացվում է գույքի տեղակայման հղումը համացանցից՝

<https://www.google.com/maps/place/40%C2%B029'50.1%22N+44%C2%B046'27.6%22E/@40.497262,44.7721503,711m/data=!3m2!1e3!4b1!4m5!3m4!1s0x0:0x9c0e05775c2761f0!8m2!3d40.497262!4d44.774339>

4. Լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման տարբերակը

Լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման սկզբունքը՝ անշարժ գույքի առավել հավանական և առավել նպատակաուղղված 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 արժեքը, 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:

5. Գնահատման մեթոդների բովանդակությունը և ընտրությունը



Անշարժ գույքի գնահատման համար 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:

5.1. Ծախսային մեթոդ

Գնահատման ծախսային մեթոդի կիրառման արդյունքում անշարժ գույքի շուկայական արժեքը որոշվում է, որպես հողամասի շուկայական արժեքի և շենքերի ու շինությունների վերարտադրման ծախսերի գումար՝ հաշվի առած (նվազեցված) կուտակված մաշվածությունը: Հաշվի առնելով, որ համադրելի տարբերակները բավարարում են իրատեսական արդյունք ստանալու համար, հետևաբար ծախսային մեթոդի կիրառումը կրերի էական անձգորությունների: Այդ իսկ պատճառով ծախսային մեթոդը չի կրառվի:

5.2. Եկամտային մեթոդ

Այս մեթոդով շուկայական արժեքը որոշվում է անշարժ գույքի եկամուտ բերելու կարողությամբ:

Դիտարկվող տարածքում նմանատիպ անշարժ գույքի վարձակալության շուկան չունի զարգացվածության բավարար մակարդակ, և գնահատողը չի տիրապետում բավարար քանակությամբ արժանահավատ տեղեկատվության: Հետևաբար եկամտային մեթոդի կիրառումը սովյալ դեպքում հիմնավորված չէ:

5.3 Համեմատական մեթոդ/շուկայական/

Անշարժ գույքի գնահատման համեմատական մեթոդը հիմնված է գնահատվող անշարժ գույքին նմանատիպ անշարժ գույքի առուվաճառքի գործարքների, ինչպես նաև ազատ շուկայում հրապարակայնորեն վաճառվող անշարժ գույքի առաջարկի գների մասին արժանահավատ շուկայական տեղեկատվություն:

(առնվազն 3 միավոր) քանակության ուղղակի համեմատության վրա : Համեմատության ժամանակ հաշվի են առնվում նրանց քանակական և որակական հատկանիշների տարբերությունները : Ունենալով սովյալ ժամանակահատվածում բավարար քանակության տեղեկատվություն նմանատիպ անշարժ գույքի առաջարկի տվյալներ սովյալ տարածաշրջանում/ համեմատական մեթոդի կիրառումը սովյալ դեպքում հիմնավորված է:

6. Համեմատական մեթոդ

ՀՀ ԱՌԵՎՏՐԱԱՐԴՅՈՒՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ

«ԱՐՄԷՔՍՊԵՐՏԻԶԱ» ՍՊԸ



Համեմատական մեթոդի կիրառման ընթացքում Գնահատողը իրականացրել է հետևյալ փուլերը.

ա) Գնահատվող անշարժ գույքին համանման և համադրելի օբյեկտների շուկայական տեղեկատվության վերլուծություն, համանման և համադրելի անշարժ գույքի համար շուկայական տվյալների հավաքագրում, մշակում և արժանահավատ տեղեկատվության ընտրություն, որի արդյունքում Գնահատողը ընտրել է 3 համանման անշարժ գույք /աղյուսակ 1/

Աղյուսակ 1

Թիվ 1 համանման անշարժ գույքի բնութագիր			
Գտնվելու վայր /հասցե/ ՀՀ Կոտայքի մարզ, ք. Հրազդան			
Նպատակային նշանակությունը	Բնակելի	Ներքին և արտաքին հարդարման վիճակ	
Շինության մակերես /քմ/	250,0	Ներքին պատեր	Ջրաէմուլսիոն ներկ
Հողամասի մակերես/քմ/	800,0	Առաստաղ	Ջրաէմուլսիոն ներկ
Հողամասի իրավունք	Սեփականություն	Հատակ	Փայտյա
Գույքի տեսակ	Բնակելի տուն	Սանհանգույց երկու	Հարդարված, հնաճ սալիկներով
Հարկայնության, հար/շենք-գույք/	2	Մուտքի դուռ	Փայտյա
Կոնստրուկտիվ տարրերի նյութի տեսակը		Ներքի դռներ	Փայտե
Միջհարկային ծածկ	Միաձույլ ե/բ. h=3մ	Պատուհաններ	մետաղապլաստե
Արտաքին պատեր	Տուֆ քար	Ներքին հարդարման վիճակ /0-6/	4 լավ
Տանիքը	Թիթեղյա		
Շենքի տեխ.վիճակ	Լավ		
Վաճառքի կամ առաջարկի գին /ՀՀ դրամ/	23 750 000	Տեղադրություն	Լավ
Մեկ քմ գին/ ՀՀ դրամ/	95 000	Դիրք	Լավ
Ելակետային տվյալի ստացման աղբյուր		https://www.list.am/item/17641300	
Ստացման ժամանակահատված		04.2022թ.	
Լրացուցիչ տվյալներ		Առկա է օժանդակ շինություն՝ մառան:	

Աղյուսակ 2

Թիվ 2 համանման անշարժ գույքի բնութագիր			
Գտնվելու վայր /հասցե/ ՀՀ Կոտայքի մարզ, ք. Հրազդան,			
Նպատակային նշանակությունը	Բնակելի	Ներքին և արտաքին հարդարման վիճակ	
Շինության մակերես /քմ/	300,0	Ներքին պատեր	Ջրաէմուլսիոն ներկ
Հողամասի մակերես/քմ/	300,0	Առաստաղ	Ջրաէմուլսիոն ներկ
Հողամասի իրավունք	Սեփականություն	Հատակ	Տախտակ
Գույքի տեսակ	Բնակելի տուն	Սանհանգույց	Առանց հարդարման

ՀՀ ԱՌԵՎՏՐԱԱՐԴՅՈՒՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ

«ԱՐՄԷՔՍՊԵՐՏԻԶԱ» ՍՊԸ



Հարկայնության, հար/շենք-գույք/	2	Մուտքի դուռ	մետաղական
Կոնստրուկտիվ տարրերի նյութի տեսակը		Ներքի դռներ	Փայտյա
Միջհարկային ծածկ	Միաձույլ ե/բ h = 3մ	Պատուհաններ	մետաղապլաստե
Արտաքին պատեր	Տուֆ քար	Ներքին հարդարման վիճակ /0-6/	4/լավ/
Տանիքը	Ասբոշիֆեր		
Շենքի տեխ.վիճակ	Բավարար		
Վաճառքի կամ առաջարկի գին /ՀՀ դրամ/	28 500 000	Տեղադրություն	Բավարար
Մեկ քմ գին/ ՀՀ դրամ/	95 000	Դիրք	Բավարար
Ելակետային տվյալի ստացման աղբյուր		https://www.list.am/item/16698461	
Ստացման ժամանակահատված		04.2022թ.	
Լրացուցիչ տվյալներ			

Աղյուսակ 3

Թիվ 3 համանման անշարժ գույքի բնութագիր			
Գտնվելու վայր /հասցե/ ՀՀ Կոտայքի մարզ, ք. Հրազդան			
Նպատակային նշանակությունը	Բնակելի	Ներքին և արտաքին հարդարման վիճակ	
Շինության մակերես /քմ/	300,0	Ներքին պատեր	Զրաէմուլսիոն ներկ
Հողամասի մակերես/քմ/	1300	Առաստաղ	Զրաէմուլսիոն ներկ
Հողամասի իրավունք	Սեփականություն	Հատակ	տախտակ
Գույքի տեսակ	Բնակելի տուն	Սանհանգույց	Կերամիկան սալիկ, հնաած
Հարկայնության, հար/շենք-գույք/	2	Մուտքի դուռ	մետաղական
Կոնստրուկտիվ տարրերի նյութի տեսակը		Ներքի դռներ	Փայտ
Միջհարկային ծածկ, հ	Միաձույլ ե/բ h = 3. 0մ	Պատուհաններ	Փայտ
Արտաքին պատեր	Տուֆ քարից	Ներքին հարդարման վիճակ /0-6/	4 լավ
Տանիք	Թիթեղյա		
Շենքի տեխ.վիճակ	Լավ		
Վաճառքի կամ առաջարկի գին /ՀՀ դրամ/	32 300 000	Տեղադրություն	Լավ
Մեկ քմ գին/ ՀՀ դրամ/	107 666	Դիրք	Բավարար
Ելակետային տվյալի ստացման աղբյուր		https://www.list.am/item/16605420	
Ստացման ժամանակահատված		03.2022թ	
Լրացուցիչ տվյալներ			

բ) Համեմատության համապատասխան միավորի որոշում և համեմատության անհրաժեշտ տարրերի առանձնացում, որի արդյունքում Գնահատողը որպես համեմատության միավոր է ընտրել 1քմ-ի գինը: Անշարժ գույքի արժեքի ձևավորման վրա էական ազդեցությաուն ունեցող

ԳՆԱՀԱՏՈՂ՝ -----



համեմատության տարրեր բերված են աղյուսակ 4-ում:

Այն համեմատության տարրեր, որոնք աղյուսակ 4-ում Գնահատողը չի անդրադարձել գնահատվող անշարժ գույքի արժեքի վրա էական ազդեցություն չունեն:

գ) Համեմատության միավորների արժեքի ճշգրտում ` ըստ համեմատության տարրերի և համեմատվող անշարժ գույքի միավորների ճշգրտված արժեքների համադրում և համապատասխանեցում մեկ ցուցանիշի կամ միջակայքի /դիսպագոն/, որի մանրամասները բերված են աղյուսակ 4-ում:

Անշարժ գույքի համակարգված դիտարկումները և վերլուծությունները ցույց են տալիս, որի անշարժ գույքի շուկայում:

1. Առաջարկվող անշարժ գույքը` գնորդի և վաճառողի միջև սակարկությունների արդյունքում վաճառվում է ավելի ցածր գնով քան առաջարկվում է, հետևաբար գնահատողը կկիրառի սակարկման ճշգրտման գործակից,

2. Տարբեր դիրքերում գտնվող անշարժ գույքերն ունեն տարբեր գներ, հետևաբար գնահատողը կկիրառի դիրքի ճշգրտման գործակից

3. Տարբեր կոնստրուկտիվ տարրեր ունեցող անշարժ գույքերն ունեն տարբեր գներ, հետևաբար գնահատողը կկիրառի կոնստրուկտիվ տարրերի ճշգրտման գործակից

4. Տարբեր միավոր հողամաս /մեկ միավոր շինության բաժին ընկնող հողամասի չափը/ ունեցող անշարժ գույքերն ունեն տարբեր գներ, հետևաբար գնահատողը կկիրառի միավոր հողամասի ճշգրտման գործակից,

5. Տարբեր ներքին հարդարման վիճակ /0-5 աճողական կարգով` ավելի վատից /0/ դեպի ավելի լավը /6// ունեցող անշարժ գույքերն ունեն տարբեր գներ, հետևաբար գնահատողը կկիրառի ներքին հարդարման վիճակի ճշգրտման գործակից.

Աղյուսակ 4

Համեմատության տարրեր	Գնահատվող անշարժ գույք	Նմանատիպ անշարժ գույք 1	Նմանատիպ անշարժ գույք 2	Նմանատիպ անշարժ գույք 3
Մեկ քմ գին (ՀՀ դրամ)		95000	95000	107666
Սակարկում (վաճառքի պայման)		Առաջարկ գործակալություն https://www.list.am/item/17641300	Առաջարկ գործակալություն https://www.list.am/item/16698461	Առաջարկ գործակալություն https://www.list.am/item/16605420
Ճշգրտման գործակից		0.95	0.95	0.95
Ժամանակ	29.04.2021	04.2022	04.2022	03.2022
Ճշգրտման գործակից		1.00	1.00	1.00
Նպատակային նշանակություն	բնակելի	բնակելի	բնակելի	բնակելի
Ճշգրտման գործակից		1.00	1.00	1.00

ՀՀ ԱՌԵՎՏՐԱԱՐԴՅՈՒՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ

«ԱՐՄԷՔՍՊԵՐՏԻԶԱ» ՍՊԸ



Ճշգրտման գործակից ՀՀ դրամով		0	0	0
Գործառնական նշանակություն	բնակելի տուն	բնակելի տուն	բնակելի տուն	բնակելի տուն
Ճշգրտման գործակից		1.00	1.00	1.00
Տեղադրություն	բավարար	լավ	բավարար	լավ
Ճշգրտման գործակից		0.95	1.00	1.00
Դիրք	2-րդ գիծ	1-ին գիծ	2-րդ գիծ	1-ին գիծ
Ճշգրտման գործակից		1.05	1.00	1.05
Ֆիզիկական բնութագրեր այդ թվում				
Մակերես /քմ/	250,36	250,0	300,0	300
Ճշգրտման գործակից		1.00	0,95	0,95
Հողամասի մակերես/քմ/	610,0	300,0	300,0	1300
Ճշգրտման գործակից		1.00	1.05	1.05
Հողամասի իրավունք	սեփականություն	սեփականություն	սեփականություն	սեփականություն
Ճշգրտման գործակից		1.00	1.00	1.00
Կոնստրուկտիվ տարրերի նյութի տեսակ	միաձույլ ե/բ, քար	միաձույլ ե/բ , քար	միաձույլ ե/բ, քար	միաձույլ ե/բ, քար
Ճշգրտման գործակից		1.00	1.00	1.00
Հարկայունուն . հարկ (շենք/գույք)	1/ կիսանկուղայի հարկով	2	2	2
Ճշգրտման գործակից		1.00	1.00	1.00
Առաստաղի բարձրություն /նեքքին/	h=2.9մ	h=3մ	h=3մ	h=3մ
Ճշգրտման գործակից		1.00	1.00	1.00
Նեքքին հարդարման վիճակ	4	4	4	4
Ճշգրտման գործակից		1.00	1.00	1.00
Ենթակառուցվածքների առկայություն	բավարար	լավ	լավ	լավ
Ճշգրտման գործակից		1.00	1.00	1.00
Ճշգրտված մեկ քմ գին (ՀՀ դրամ)		90024	94311	117331
Գնահատվող անշարժ գույքի ճշգրտված մեկ քմ գին (ՀՀ դրամ)		(90024+94311+117331) : 3 = 100555 դրամ		

Անշարժ գույքի շուկայական արժեքը հաշվարկված համեմատական մեթոդով կլորացված կկազմի՝ $100555 \text{ դր} \times 250,36 \text{ քմ} = 25174950 \approx 25175000$ /քաանհինգ միլիոն հարյուր յոթանասուներեք հազար / ՀՀ դրամ:



7. Եզրակացություն

Գնահատման առարկայի շուկայական արժեքի մեծության վերաբերյալ

Գնահատմանը տրամադրված ՀՀ Կոտայքի մարզ, ք. Հրաղդան, Շահումյան փողոց թիվ 220 հասցեում գտնվող բնակելի տան շուկայական արժեքը 30.07.2021թ. դրությամբ կկազմի՝
25175000 /քսանհինգ միլիոն հարյուր յոթանասուներեք հազար / ՀՀ դրամ:

8. Օգտագործված փաստաթղթեր

ՀՀ ԱՌԵՎՏՐԱԱՐԴՅՈՒՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ



«ԱՐՄԷՔՍՊԵՐՏԻԶԱ» ՍՊԸ

ՎԿԱՅԱԿԱՆԸ ՏՐԿԱԾ Է _____ Արմենյան Կարեն _____ ԻՐԱՎՈՒՆԵՐՈՎ
(սեփականում կամ շահագրգռված)

Հարավային թաղ Կոնա
Վրացական Կոնա 36
(անշարժ գույքի գտնվելու վայրը (իսպառն), անվանումը)
Բնակարան 36/1 Ք. Եսկեյի պահ ՆԿԱՏԱՄԱՐ
Համայնքի 75 կմ վայրի 23.09.05թ. վայրի 8/1
(անշարժ գույքի ճեղքերի մասին իրաւաստուղի փաստաթղթի անվանումը)
Թվ. 75 կմ. 30.09.2005թ. Կ. Եսկեյի 8/1 ԳԻՄԱՆ ՎՐԱ

ԳՐԱՆՑՎԱԾ Է ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԿԱՌԱՎԱՐՈՒԹՅԱՆ ԱՌԵՆԹԵՐ
ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅԵԻ ԿԱՂԱՍՏՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԿՈՄԻՏԵԻ, ԳՈՒՅԵԻ ՆԿԱՏԱՄԱՐ
ԻՐԱՎՈՒՆԵՐՈՎ ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՄԻԱՍՆԱԿԱՆ
4-56 ՄԱՅԱՆԻ 167 ՀԱՄԱՐԻ ՏԱԿ:

ՍՈՒՅՆ ՎԿԱՅԱԿԱՆԸ ԿԱՅՄՎԱԾ Է ԵՐԿՈՒ ՕՐԻՆԱԿԻՑ. ՄԵԿԸ ՏՐԿՈՒՄ Է ՍԵՓԱԿԱՆԱՏԻՐՈՋԸ
(ՕԳՋԱԳՈՐԾՈՂԻՆ), ՍՅՈՒՍԸ ՊԱՀՎՈՒՄ Է ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ
ԿԱՌԱՎԱՐՈՒԹՅԱՆ ԱՌԵՆԹԵՐ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅԵԻ ԿԱՂԱՍՏՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԿՈՄԻՏԵԻ
ՏԱՐԱԾՔԱՅԻՆ ՍՏՈՐԱԲԱԺԱՆՈՒՄՈՒՄ:

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԿԱՌԱՎԱՐՈՒԹՅԱՆ
ԱՌԵՆԹԵՐ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅԵԻ ԿԱՂԱՍՏՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ
ԿՈՄԻՏԵԻ ՏԱՐԱԾՔԱՅԻՆ ՍՏՈՐԱԲԱԺԱՆՄԱՆ

Ղեկավար Արմենյան Կ. Գևորգյան
(ստորագրություն)



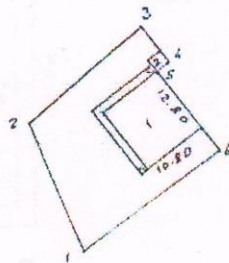
« 27 » _____ Հոկտեմբեր 2005 թ.

ՀՀ ԱՌԵՎՏՐԱԱՐԴՅՈՒՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ «ԱՐՄԷՔՍՊԵՐՏԻԶԱ» ՍՊԸ



ՀՈՂԱՄԱՍԻ ՀԱՏԱԿԱԳԻԾԸ

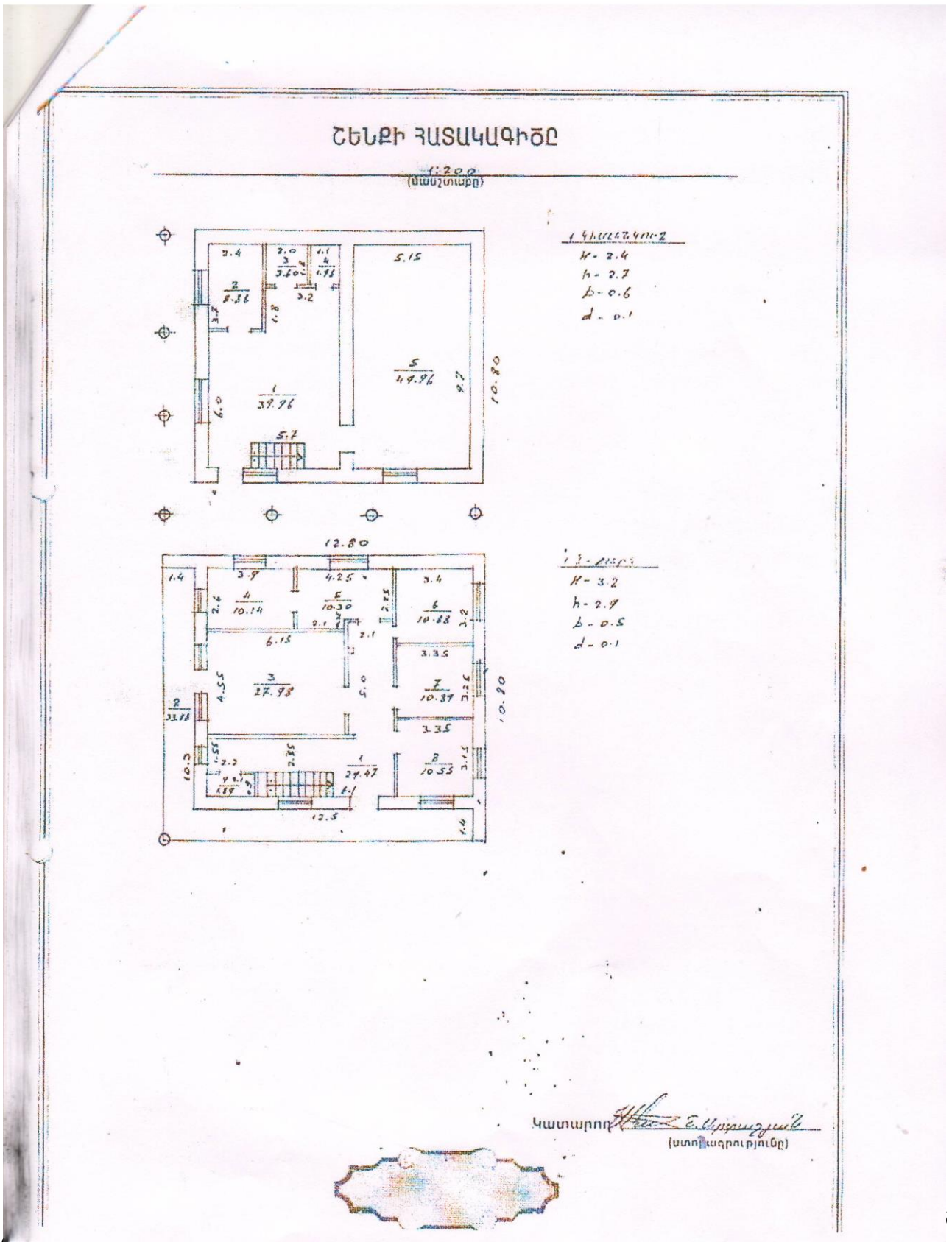
1:1000
(մասշտաբը)



ՀԱՏԱԿԱՑ	ԶԿԱՐՈՒՄ ՉԱՔԷ (մ.)	ԱՆՈՒՄԱՆ ԱԿԿԻՑ ՎՈՒՄԱԳԱՆՉԱՆՍՈՒՄ
1-2	23.20	ԸՆԲԸՆԴԱՆՅԱԿ
2-3	24.50	ԾԱՅԿԱՐՅԱԿ
3-4	7.60	ԱՏՐԱԿՅԱԿ Վ.
4-5	2.50	---
5-6	16.80	---
6-7	28.50	ՃԱՆՈՒՄԱՆ

Գ.Ը.	ԵՇՁՔ ՏՆՁԱՆՅԱԿ
1	ԱՆՈՒՄԱՆ ՎՈՒՄ
2	ԾԱՅԿԱՐՅԱԿ

Կատարող *[Signature]*
Ստորագրություն (ԸԹ)





9. Սահմանափակումներ և հատուկ պայմաններ

• Այս սահմանափակումները և պայմանները հանդիսանում են սույն հաշվետվության անբակտելի 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:

• Գնահատողի աշխատանքների վարձատրությունը կախված չէ գնահատման արդյունքի և եզրակացության հետ:

• Գնահատողի կարծիքը գույքի արժեքի վերաբերյալ ուժի մեջ է գնահատման ամսաթվի դրությամբ: Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում գույքի արժեքի հետագա կտրուկ փոփոխությունների համար, որոնք կարող են ի հայտ գալ այդ ամսաթվից հետո, սոցիալական, տնտեսական, ֆիզիկական գործոնների, նաև քաղաքացիական օրենսդրության փոփոխության հետևանքով:

• Գնահատողից չի պահանջվում ներկայանալ դատական ատյաններին և տալ բացատրություն գնահատման վերաբերյալ, բացառությամբ դատական ատյանի օրինական 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 արտաձված գնով:

• Գնահատողը պատրաստ է վերանայել գնահատման արդյունքներում լրացուցիչ որոշիչ տվյալներ ի հայտ գալու դեպքում, գնահատումից հետո մեկ ամսյա ժամկետում:



10. Օգտագործված գրականություն

1. ՀՀ թիվ ՀՕ-189-Ն «Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին» օրենք՝ ընդունված 04.10.2005թ.:

2. ՀՀ 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 ՀՀ ստանդարտացման նորմատիվ փաստաթղթերի գրանցման մատյանում, հմ. 943-2012, գործարկված ՀՍՏ 252-2012 ստանդարտի փոխարեն ՀՀ անշարժ գույքի գնահատման Հայաստանի Հանրապետության ազգային ստանդարտ:

3. 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 (ՇԱԽՑ 2009):

4. “Оценка недвижимости”, под. Ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой, Москва, 2007г
5. “Оценка недвижимости”, Л.Н.Тэпман, Москва, 2005г.
6. “Оценка технического состояния зданий”, В.М. Калинин, Ц.Д. Сокова, Москва, 2005г.
7. Ипотека управление, организация, оценка, И.В.Иванова, Москва, 2007г.
8. “Оценка стоимости недвижимости”, Е.Н. Иванова, Москва, 2007г.
9. “Оценка нмущества”, А.И.Зимин, Москва, 2007г.
10. Ինտերնետային կայքեր

ԳՆԱՀԱՏՈՂ՝

Վկայական No ԱԳԳ 343

Նորայր Ղափլանյան