



**ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆ
No 13/412/22**

ՀՀ Արագածոտնի մարզի Ոսկեվազ համայնքի Արարատյան փողոցի թիվ 79 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:

ՊԱՏՎԻՐԱՏՈՒ՝ ՀԿԱԾ ՀՀ Արագածոտնի և Արմավիրի մարզային բաժին

ԳՆԱՀԱՏՈՂ՝ «Արմէքսպէրտիզա» 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 | «Արմեքսպերտիգան 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 25.02.2022թ. թիվ 1097 գրությունը և 22.02.2022թ. հարկադիր կատարողի փորձագետ նշանակելու մասին որոշումը:

2. Գնահատման առարկան

Տվյալ հաշվետվության գնահատման առարկան է հանդիսանում ՀՀ Արագածոտնի մարզի Ոսկեվազ համայնքի Արարատյան փողոցի թիվ 79 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 ՀՍՏ 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 0149154 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 03.06.2022թ.:

7. Գնահատման առաջադրանքը

Որոշել ՀՀ Արագածոտնի մարզի Ոսկեվազ համայնքի Արարատյան փողոցի թիվ 79 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 0149154 վկայականի պատճենում արտացոլված տվյալների բնակելի տան ընդհանուր մակերեսը կազմում է 122,0 քմ, իսկ բնակավայրերի նշանակության հողամասի մակերեսը կազմում է 0,14 հա, ինչպես նաև առկա է 31,3 քմ մակերեսով գոմ:

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, |
| Շենքի վիճակը | լավ |
| Տեխնիկական հագեցվածություն | լավ |
| Հողատարածքի նկարագիր /կադաստրային ծածկագիրը՝ 055-061/ | |
| Նպատակային նշանակությունը | Բնակավայրերի |
| Օգտագործման նպատակը | տնամերձ |
| Իրավունքի տեսակը | Ընդհանուր համատեղ սեփականություն |



| | |
|--|---|
| Ընդհանուր մակերեսը | 1400,0 քմ |
| Հողատարածքի ձևը | ուղղանկյուն |
| Բնակելի տան նկարագիրը /կադաստրային համարը՝ 055-061-001/ | |
| Նպատակային նշանակությունը | Բնակելի |
| Իրավունքի տեսակը | Ընդհանուր համատեղ սեփականություն |
| Ընդհանուր մակերեսը /քմ/ | 122,0 քմ /4 սենյակ/ |
| Ներքին հարդարում | Մուտքի դուռը՝ մետաղական իրանով, ներքին դռները փայտյա, պատուհանները՝ փայտ: Հատակները փայտ, մի մասում բետոն: Պատերը ներկանյութով պատված, որոշ մասերում առկա է գաջածածկույթի թափված հատվածներ, խունացած մասեր: Որաշ մասերում առանց ներքին հարդարման: Տեղադրված է մետաղական դարպաս: Գոմում ներքին հարդարանք իրականացված չէ: |
| Սանհանգույց | դրսում |
| 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:

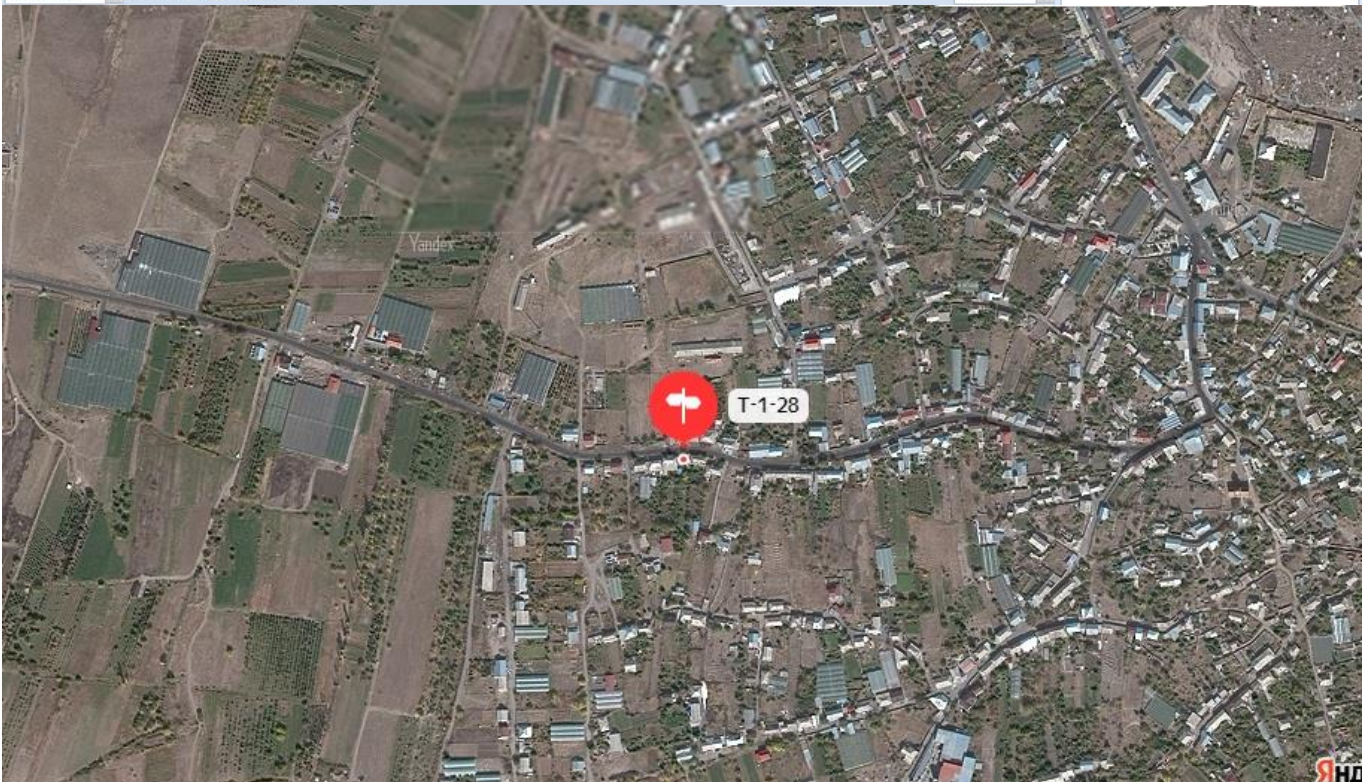
Տեղադրության հղումը՝

<https://yandex.com/maps/?l=sat&ll=44.290894%2C40.273018&mode=search&sl=44.290249%2C40.273596&text=40.273596%2C44.290249&z=16>



Ստորև ներկայացվում է գնահատվող գույքի լուսանկարները արբանյակից և կադաստրային քարտեզից

| Անուն | Ստեղծ |
|-----------------|---------------------|
| Կադաստրային կոդ | 02-087-0333-0081 |
| Մակերես | 1498.25248 |
| Ստեղծ ժամանակ | 30-08-2020 14:58:10 |





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.



| Համեմատության տարրերը | Չափման միավորը | Գնահատվող օբյեկտը | Անալոգ օբյեկտ №1 | Անալոգ օբյեկտ №2 | Անալոգ օբյեկտ №3 |
|---------------------------|----------------|-------------------|---|---|---|
| Հասցե | | Ոսկևազ համայնք | Ոսկևազ համայնք | Ոսկևազ համայնք | Ոսկևազ համայնք |
| Տեղակատվության աղբյուրը | | | https://www.list.am/item/14541188 | https://www.list.am/item/14002843 | https://www.list.am/item/14377174 |
| Վաճառքի կամ առաջարկի գինը | դրամ | | 3 150 000 | 5 400 000 | 2 700 000 |
| Մակերես | քմ | 1400 | 1000 | 1260 | 800 |
| Վաճառքի կամ առաջարկի գինը | դր/քմ | | 3150 | 4286 | 3375 |
| N 1 | | | 05.2022թ. | 05.2022թ. | 05.2022թ. |
| Ուղղումը | % | | -10% | -10% | -10% |
| Ուղղումը | դրամ | | -315 | -429 | -338 |
| Ուղղված գինը | դր/քմ | | 2835 | 3857 | 3038 |
| N 2 | | | գնահատվողի նման | գնահատվողի նման | գնահատվողի նման |
| Ուղղումը | % | | 0% | 0% | 0% |
| Ուղղումը | դրամ | | 0 | 0 | 0 |
| Ուղղված գինը | դր/քմ | | 2835 | 3857 | 3038 |
| N 3 | | | գնահատվողի նման | գնահատվողի նման | գնահատվողի նման |
| Ուղղումը | % | | 0% | 0% | 0% |
| Ուղղումը | դրամ | | 0 | 0 | 0 |
| Ուղղված գինը | դր/քմ | | 2835 | 3857 | 3038 |
| N 4 | | առկա է | առկա է | առկա է | առկա է |
| Ուղղումը | % | | 0% | 0% | 0% |
| Ուղղումը | դրամ | | 0 | 0 | 0 |
| Ուղղված գինը | դր/քմ | | 2835 | 3857 | 3038 |
| N 5 | | | | | |
| Ուղղումը | % | | 0% | 0% | 0% |
| Ուղղումը | դրամ | | 0 | 0 | 0 |
| Ուղղված գինը | դր/քմ | | 2835 | 3857 | 3038 |
| N 6 | | միջին | միջին | լավ | լավ |
| Ուղղումը | % | | 0% | -10% | -10% |
| Ուղղումը | դրամ | | 0 | -386 | -304 |
| Ուղղված գինը | դր/քմ | | 2835 | 3471 | 2734 |
| N 7 | | առկա է | առկա է | առկա է | առկա է |
| Ուղղումը | % | | 0% | 0% | 0% |



| | | | | | |
|----------------------------------|-------|--------------|------------------|----------------|--------------|
| Ուղղումը | դրամ | | 0 | 0 | 0 |
| Ուղղված գինը | դր/քմ | | 2835 | 3471 | 2734 |
| N 8 | | առկա է ծառեր | առկա է ծառեր | պտղատու այգի է | առկա է ծառեր |
| Ուղղումը | % | | 0% | -20% | 0% |
| Ուղղումը | դրամ | | 0 | -694 | 0 |
| Ուղղված գինը | դր/քմ | | 2835 | 2777 | 2734 |
| Կշռային գործակիցը | | | 0,333 | 0,333 | 0,333 |
| Շուկայական արժեքը | դր/քմ | | 2 781,96 | | |
| Հողամասի արժեքը ՀՀ դրամով | | | 3 894 750 | | |

Գնահատվող անշարժ գույքի միայն հողամասի շուկայական արժեքը կազմում է **3.894.750** 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) Մ x Բ (h) x Գհ | | | Զեռնարկատիրական շահույթ (ներառյալ ԱԱՀ) | Գների տարբերությունը 2009-2022թթ | Լրիվ վերարտադրման կամ փոխարինման ծախսերը |
|---|-------------------------|---|---|---|--|--|--|
| | | քառ. մ | մ | - | | | |
| Չափման միավորը | դրամ/քմ | քառ. մ | մ | - | % | % | դրամ |
| Շինություններ (ՇԱԽՑ 2009 ԳՈՒ 37) | 25350 | 122 | 3 | 1 | 1,768 | 1,18 | 19 356 343 |
| Շինություններ (ՇԱԽՑ 2009 ԳՈՒ 282) | 20300 | 31,3 | 3 | 1 | 1,768 | 1,18 | 3 976 728 |
| Ընդամենը | | | | | | | 23 333 071 |

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% | 699 992 | 0% | 0 | 699 992 |
| 2 | Հիմքեր | 5,8% | 1 353 318 | 0% | 0 | 1 353 318 |
| 3 | Պատեր և միջնապատեր | 37,5% | 8 749 902 | 20% | 1 749 980 | 6 999 921 |
| 4 | Միջհարկային ծածկ և աստիճաններ | 12,5% | 2 916 634 | 30% | 874 990 | 2 041 644 |
| 5 | Տանիք | 5,2% | 1 213 320 | 40% | 485 328 | 727 992 |
| 6 | Հարդարման աշխատանքներ | 17,5% | 4 083 288 | 40% | 1 633 315 | 2 449 973 |
| 7 | Դռներ, պատուհաններ | 10% | 2 333 307 | 40% | 933 323 | 1 399 984 |
| 8 | Սանտեխնիկական աշխատանքներ | 5,7% | 1 329 985 | 40% | 531 994 | 797 991 |
| 9 | Էլեկտրամոնտաժային աշխատանքներ | 1,5% | 349 996 | 30% | 104 999 | 244 997 |
| 10 | Այլ աշխատանքներ | 1,3% | 303 330 | 40% | 121 332 | 181 998 |
| 11 | <i>Ընդամենը</i> | 100% | 23 333 071 | 28% | 6 435 261 | 16 897 810 |

Կարճաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկ

| N/N | Աշխատանքի անվանումը | Կարճաժամկետ ծառայության էլեմենտների | Իրական ծառայության ժամկետը | Նորմատիվային ծառայության ժամկետ | Մաշվածքի գործակիցը | Մաշվածքը |
|-----|---------------------|-------------------------------------|----------------------------|---------------------------------|--------------------|----------|
|-----|---------------------|-------------------------------------|----------------------------|---------------------------------|--------------------|----------|



| | | չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկ | | | | |
|---|----------------------------------|--------------------------------------|------|------|------|------------------|
| | | դրամ | տարի | տարի | | դրամ |
| 1 | Տանիք | 727 992 | 40 | 40 | 1,00 | 727 992 |
| 2 | Հարդարման աշխատանքներ | 2 449 973 | 40 | 30 | 1,00 | 2 449 973 |
| 3 | Դռներ, պատուհաններ | 1 399 984 | 40 | 25 | 1,00 | 1 399 984 |
| 4 | Սանտեխնիկական աշխատանքներ | 797 991 | 40 | 25 | 1,00 | 797 991 |
| 5 | Էլեկտրոմոնտաժային աշխատանքներ | 244 997 | 40 | 40 | 1,00 | 244 997 |
| 6 | Այլ աշխատանքներ | 181 998 | 40 | 40 | 1,00 | 181 998 |
| 7 | Ընդամենը | 5 802 935 | | | | 5 802 935 |

Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկ

| N/N | Արժեքի անվանումը | դրամ |
|-----|--|------------------|
| 1 | Վերարտադրման ծախսեր | 23 333 071 |
| 2 | Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը (հետաձգված վերանորոգում) | 6 435 261 |
| 3 | Կարճաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկ | 5 802 935 |
| 4 | Ընդամենը երկարակյաց էլեմենտների արժեքը չվերացվող ֆիզիկական մաշվածքով | 11 094 875 |
| 5 | Շինության փաստացի տարիքը | 50 |
| 6 | Շահագործման նորմատիվային ժամկետը (տարի) | 100 |
| 7 | Մաշվածքի հաշվարկման գործակիցը | 0,50 |
| 8 | Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերացվող մաշվածքի արժեքը | 5 547 438 |

Ընդհանուր ֆիզիկական մաշվածության հաշվարկը

| N/N | Ֆիզիկական մաշվածքի տեսակը | դրամ |
|-----|--|-------------------|
| 1 | Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը (հետաձգված վերանորոգում) | 6 435 261 |
| 2 | Կարճաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկ | 5 802 935 |
| 3 | Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերացվող մաշվածքի արժ | 5 547 438 |
| | <i>Ընդամենը</i> | 17 785 634 |

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 30%:



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 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 տվյալ 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 | | 17 785 634 |
| Գործառնական մաշվածություն | 30% | 1 664 231 |
| Արտաքին գործոններից կամ տնտեսական մաշվածություն | 0% | 0 |
| Կուտակված մաշվածության արժեքը | | 19 449 865 |

Անշարժ գույքի արժեքի հաշվարկ

| Ծախսերի և արժեքի անվանումը | Արժեքը (դրամ) |
|---|------------------|
| Վերարտադրման կամ փոխարինման ծախսեր | 23 333 071 |
| Կուտակված մաշվածության արժեքը | 19 449 865 |
| Գնահատվող շենքի (շինության) արժեքը | 3 900 000 |

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

$$(3.894.750 + 3.900.000) = 7.794.750:$$

Գնահատման ենթակա՝ ՀՀ Արագածոտնի մարզի Ոսկեվազ համայնքի Արարատյան փողոցի թիվ 79 հասցեում գտնվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը, տեղագնության կատարման ժամանակահատվածում ունեցած ապրանքային վիճակում, գնահատվում է 7.794.750 ՀՀ դրամ, ընդունվում է՝ **7.790.000 (յոթ միլիոն յոթ հարյուր իննսուն հազար) ՀՀ դրամ:**



14. Եզրակացություն գնահատման առարկայի շուկայական արժեքի վերաբերյալ

Գնահատման ներկայացված.

ՀՀ Արագածոտնի մարզի Ոսկեվազ համայնքի Արարատյան փողոցի թիվ 79 հասցեում գտնվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը, տեղագնության կատարման ժամանակահատվածում ունեցած ապրանքային վիճակում, գնահատվում է **7.790.000 (յոթ միլիոն յոթ հարյուր իննսուն հազար) ՀՀ դրամ:**



15. Օգտագործված փաստաթղթեր

ՅԱՎԱԾ ՏՐՊԱՑ Է: 0149154 ԻՐԱՄԵՐԱՐԿ

ՀԳ

ԲԲ Կարգապահական հարցազրույցի քաղաքական
հարցազրույցի քաղաքական ԼՎԱՑՄԱՍԻՐ

հարցազրույցի քաղաքական ԲՆԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑԱԿԱՆ ԱՊԱՆԱԿԱՆ
ՍԵՐՎԻՍ ԴԻՄԱՆ ԿՐԱ

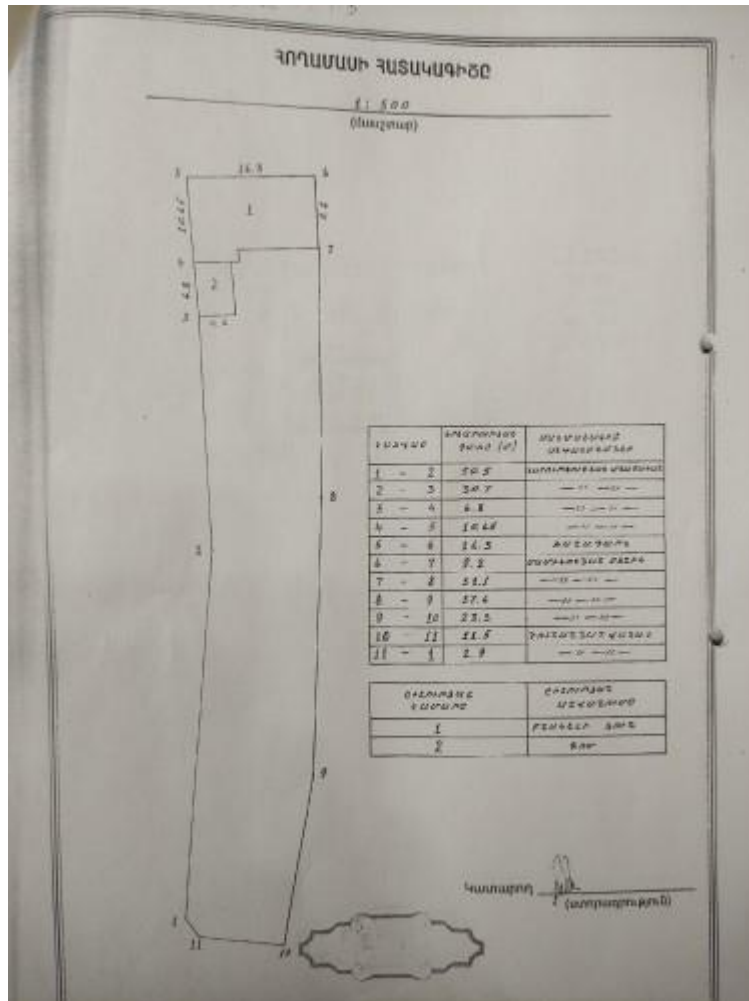
ԳՐԱՆՑԱԿԱՆ Է ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԱՆՇԱՐԺ ԳՐԱՆՑԻ ՊԵՏԱԿԱՆ
ԱՊԱՆԱԿԱՆ ԿԱՐԳԱՑՐՈՒՄ ԱՆՇԱՐԺ ԳՐԱՆՑԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑԱԿԱՆ ԱՊԱՆԱԿԱՆ
ՍԵՐՎԻՍ ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ

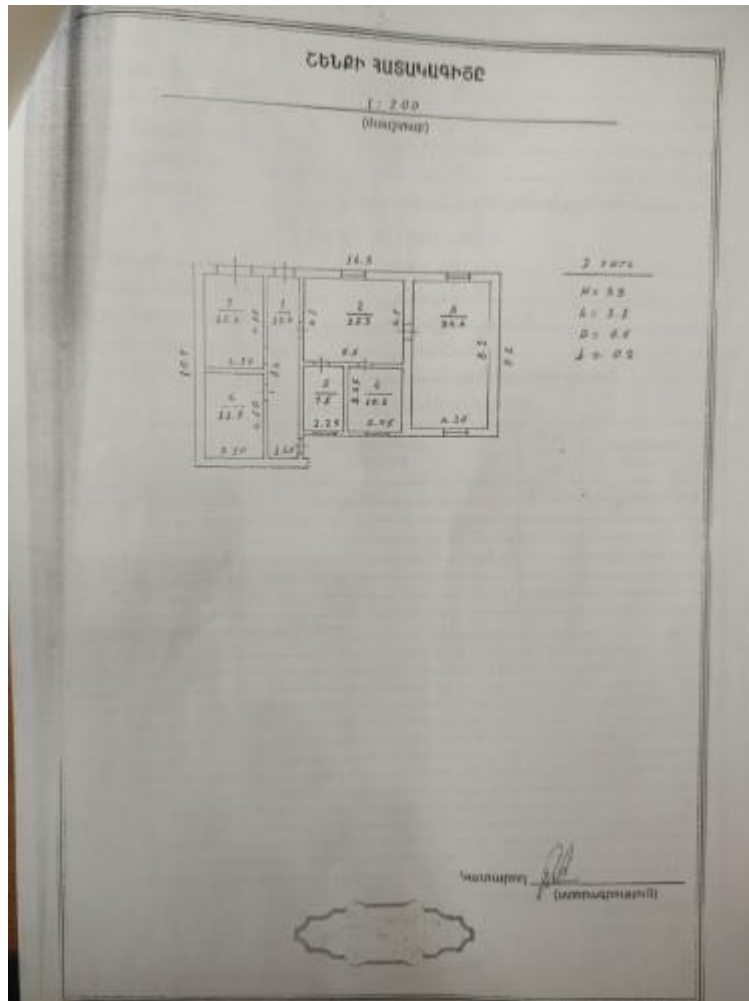
ՍՊԵՍ ԿԱՑՁԱՎՈՆԵՎԱԾԱԿԱՆ Է ԵՐԱՌ ՕՐԻՆԱԿԻՑ, ՈՐԻՑ ՍԵՎԵ ՏՐՎՈՒՄ Է ՍԵՑՈՎԱԿԱՆՏԻՐՈՅԸ
(ՕԳՋԱԳՈՐԾՈՒՄ), ԱՅՈՒՄ ՕՐԻՆԱԿԵ ՊԱՂԿՈՒՄ Է ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ
ԿԱՌԱՎՈՐՈՒԹՅԱՆ ԱՆՇԱՐԺ ԳՐԱՆՑԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԱՊԱՆԱԿԱՆ ԿԱՐԳԱՑՐՈՒՄ ԿԱՐԿՈՒԹՅԱՆ
ՑԱՐՆԱԾՐԱՅԻՆ ԱՊՐԱՆՆԵՐՈՒՄ:

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԿԱՐԳԱՑՐՈՒԹՅԱՆ
ԱՆՇԱՐԺ ԱՆՇԱՐԺ ԳՐԱՆՑԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԱՊԱՆԱԿԱՆ
ԿԱՐԳԱՑՐՈՒՄ ԿԱՐԿՈՒԹՅԱՆ ՑԱՐՆԱԾՐԱՅԻՆ ԱՊՐԱՆ
ՊԱՂԱՑՈՒՄ Կ. Կարգապահ
(օգտագործիչ)

Կ.Ս. 11 1888

0149154





«ԱՌԵՎՏՐԱԱՐԴՅՈՒՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ
 «ԱՐՄԷՔՍՊԵՐՏԻԶԱ» ՍՊԸ



ՀՈԳԱՍՄԱՍԻ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ

ՀԱՄԱՐՈՒՄ ԿԵՆՏՐԱԿՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԸ _____ 055-061

ՀԱՄԱՐՈՒՄ ԱՊՏՈՒՄԸ _____ Քիմիկոս/պոլի

ՀԱՄԱՐ ԾԱԹԸ (ժամ) _____ յանուար

ՀԱՄԱՐ ՏՅԱՒԻՑ _____ 2.11

ՀԱՄԱՐ ՏՅԱՒԻՑ _____ թից համ. Երևան/Ստեփանավան

ԵԵՆՔԻ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ

ՀԱՄԱՐՈՒՄ ԿԵՆՏՐԱԿՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԸ _____ 055-061-001

ՀԱՄԱՐՈՒՄ ԱՊՏՈՒՄԸ _____ Քիմիկոս

ՀԱՄԱՐ ԾԱԹԸ (ժամ) _____ Քիմիկոս/քան

ՀԱՄԱՐ ՏՅԱՒԻՑ _____ 22.0

ՀԱՄԱՐ ՏՅԱՒԻՑ _____ թից համ. Երևան/Ստեփանավան

ԵԻՆՈՒԹՅԱՆ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ

| ԸՆԴՀԱՆՈՒՄ ԿՈՒՐՍ | ՈՐԳԱՆՈՒՄԱՆ ԱՊՏՈՒՄԸ | ՄԻՔՐՈՒՄ (գր) | ԽՈՒՄԻՆՔ ՏՅԱՒԻՑ |
|-----------------|--------------------|--------------|-------------------|
| 2 | 055-061-001 | ժամ | 37.3 թից համ. թից |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

Ընթացիկ նշաններ, վտարություններ _____

Կատարողներ _____
 (ստորագրություններ)



16. Սահմանափակումներ և հատուկ պայմաններ

Այս սահմանափակումները և պայմանները հանդիսանում են սույն հաշվետվության անբաժանելի 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 արտաձված 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)