



**ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆ
No 13/308/22**

ՀՀ Կոտայքի մարզի Կամարիս համայնքում գտնվող անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման թիվ 17022022-07-0147, թիվ 17022022-07-0085, թիվ 17022022-07-0082, թիվ 17022022-07-0055 և թիվ 17022022-07-0096 վկայականների պատճեններում արտացոլված գյուղատնտեսական նշանակության հողամասերի 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 38 /երեսունութ / էջից:

ՊԱՏՎԻՐՄԱՆ՝ ՀԿԱԾ Կոտայքի մարզային բաժնի Աբովյանի տարածաշրջանի բաժանմունք

ԳՆԱՀԱՏՈՂ՝ <<Արմեքսպերտիգա>> 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 տեղագնության ամսաթիվն ու տարեթիվը.....	4
7. Գնահատման առաջադրանքը.....	4
8. Հաշվետվության ձևը.....	4
9. Անշարժ գույքի գնահատման աշխատանքների ընթացակարգը.....	5
10. Հասկացություն.....	5
11. Գնահատվող օբյեկտի համառոտ նկարագրությունը.....	6
12. Լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման սկզբունք	11
13. Գնահատման մեթոդի (մեթոդների) ընտրությունը	11
14. Հողամասի շուկայական արժեքի որոշում	13
15. Եզրակացություն գնահատման առարկայի շուկայական արժեքի վերաբերյալ..	18
16. Օգտագործված փաստաթղթեր.....	19
17. Սահմանափակումներ և հատուկ պայմաններ.....	34
18. Օգտագործված գրականություն.....	35



Գնահատող կազմակերպության տվյալները

Աղյուսակ 1

Կազմակերպչական-իրավական ձևը և անվանումը	«Արմեքսպերտիզա» ՍՊԸ
Իրավաբանական հասցեն	ք.Երևան, Գ. Նժդեհ 26
Տնօրեն	Գ. Նանյան

Գնահատող

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

Աղյուսակ 2

Ա.Ա.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 05.04.2022թ. թիվ Ե-1035-07/01 գրությունը և 05.04.2022թ. հարկադիր կատարող՝ Հ.Մկրտչյանի փորձագետ նշանակելու մասին որոշումը:

2. Գնահատման առարկան

Տվյալ հաշվետվության գնահատման առարկան է հանդիսանում ՀՀ Կոտայքի մարզի Կամարիս համայնքում գտնվող անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման թիվ 17022022-07-0147, թիվ 17022022-07-0085, թիվ 17022022-07-0082, թիվ 17022022-07-0055 և թիվ 17022022-07-0096 վկայականների պատճեններում արտացոլված գյուղատնտեսական նշանակության հողամասերը:

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

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

Սեփականության իրավունքը հաստատվել է ներկայացված փաստաթղթով՝ անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման թիվ 17022022-07-0147, թիվ 17022022-07-0085, թիվ 17022022-07-0082, թիվ 17022022-07-0055 և թիվ 17022022-076 վկայականներ, համաձայն վերը նշված վկայականների պատճենների սեփականության իրավունքով գրանցված իրավունքի սուբյեկտ է հանդիսանում

5. Գնահատման գործառույթը

Գնահատման արդյունքները, ընթացիկ շուկայական արժեքը, անհրաժեշտ են անշարժ գույքի օտարման մեկնարկային արժեքի որոշման համար:

6. Անշարժ գույքի գնահատման և տեղազննության ամսաթիվն ու տարեթիվը

Անշարժ գույքի տեղազննության աշխատանքները կատարվել են 03.05.2022թ.:
Անշարժ գույքի գնահատման աշխատանքները ավարտվել են 10.06.2022թ.:

7. Գնահատման առաջադրանքը

Որոշել ՀՀ Կոտայքի մարզի Կամարիս համայնքում գտնվող անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման 17022022-07-0147, թիվ 17022022-07-0085, թիվ 17022022-07-0082, թիվ 17022022-07-0055 և թիվ 17022022-076



վկայականների պատճեններում արտացոլված գյուղատնտեսական նշանակության հողամասերի 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. Հասկացություն

Գյուղատնտեսական նշանակության հողեր- գյուղատնտեսական կարիքների համար առանձնացված և գյուղատնտեսական գործունեություն ծավալելու նպատակով գյուղատնտեսական մշակաբույսերի մշակման, բազմամյա տնկարկների հիմնման, խոտհնձի, անասունների արածեցման, ինչպես նաև գյուղատնտեսական այլ նպատակների համար նախատեսված հողատեսքեր:

Գյուղատնտեսական հողերի շուկայական արժեքի մասին հիմնավորված եզրակացության հանգելու համար անհրաժեշտ է հաշվի առնել հատկապես գործոնները.

- ա) գույքային իրավունքներն /այդ թվում կառուցապատման/ ու սահմանափակումները /այդ թվում իրավունքների և օգտագործման նկատմամբ/
- բ) հողատեսքը, ռոտզման ջրի առկայությունը



- գ) հողամասի չափերը /մակերես, լայնություն, երկարություն, երկրաչափական կառուցվածք, ճակատայաին մաս/
- դ) տեղադրությունը, դիրքը, թեքությունը
- ե) տրանսպորտային հանգույցների առկայությունը
- զ) բազմամյա տնկիների առկայությունը

11. Գնահատվող օբյեկտի համառոտ նկարագրությունը

Ըստ պատվիրատուի կողմից տրամադրված անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման թիվ 17022022-07-0147 վկայականի պատճենի հողամասի մակերեսը կազմում է 0,0417 հա:

Կատարված տեղագնությանը պարզվեց, որ հողամասը հարթ է և հարակից տարածքներից սահմանազատված չէ, ջրովի չէ (տես սույն հաշվետվությանը կից լուսանկարչական հավելվածը):

Գտնվելու վայրի հղումը քարտեզից՝

<https://www.google.com/maps/place/40%C2%B013'09.3%22N+44%C2%B041'52.7%22E/@40.2192641,44.6957783,719m/data=!3m2!1e3!4b1!4m5!3m4!1s0x0:0x236192eb35b5fd2!8m2!3d40.21926!4d44.697967>

Ըստ պատվիրատուի կողմից տրամադրված անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման թիվ 17022022-07-0085 վկայականի պատճենի հողամասի մակերեսը կազմում է 0,1524 հա:

Կատարված տեղագնությանը պարզվեց, որ հողամասը հարթ է և հարակից տարածքներից սահմանազատված չէ, ջրովի չէ (տես սույն հաշվետվությանը կից լուսանկարչական հավելվածը):

Գտնվելու վայրի հղումը քարտեզից՝

<https://www.google.com/maps/place/40%C2%B012'40.6%22N+44%C2%B042'23.3%22E/@40.2112721,44.7042843,719m/data=!3m2!1e3!4b1!4m5!3m4!1s0x0:0x2e84d15162143d36!8m2!3d40.211268!4d44.706473>

Ըստ պատվիրատուի կողմից տրամադրված անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման թիվ 17022022-07-0082 վկայականի պատճենի հողամասի մակերեսը կազմում է 0,2341 հա:

Կատարված տեղագնությանը պարզվեց, որ հողամասը հարթ է և հարակից տարածքներից սահմանազատված չէ, ջրովի չէ (տես սույն հաշվետվությանը կից լուսանկարչական հավելվածը):

Գտնվելու վայրի հղումը քարտեզից՝

<https://www.google.com/maps/place/40%C2%B012'54.1%22N+44%C2%B041'57.3%22E/@40.2150341,44.6970553,719m/data=!3m2!1e3!4b1!4m5!3m4!1s0x0:0xfc7900add866823b!8m2!3d40.21503!4d44.699244>

Ըստ պատվիրատուի կողմից տրամադրված անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման թիվ 17022022-07-0055 վկայականի պատճենի հողամասի մակերեսը կազմում է 0,1263 հա:



Կատարված տեղագնությունը պարզվեց, որ հողամասը հարթ է և հարակից տարածքներից սահմանագատված չէ, ջրովի չէ (տես սույն հաշվետվությանը կից լուսանկարչական հավելվածը):

Գտնվելու վայրի հղումը քարտեզից՝

<https://www.google.com/maps/place/40%C2%B011'26.4%22N+44%C2%B042'54.8%22E/@40.1906821,44.7130353,719m/data=!3m2!1e3!4b1!4m5!3m4!1s0x0:0xd919df784d956870!8m2!3d40.190678!4d44.715224>

Ըստ պատվիրատուի կողմից տրամադրված անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման թիվ 17022022-07-0096 վկայականի պատճենի հողամասի մակերեսը կազմում է 0,2092 հա:

Կատարված տեղագնությունը պարզվեց, որ հողամասը հարթ է և հարակից տարածքներից սահմանագատված չէ, ջրովի չէ (տես սույն հաշվետվությանը կից լուսանկարչական հավելվածը):

Գտնվելու վայրի հղումը քարտեզից՝

<https://www.google.com/maps/place/40%C2%B011'36.9%22N+44%C2%B043'44.1%22E/@40.1935871,44.7267323,719m/data=!3m2!1e3!4b1!4m5!3m4!1s0x0:0xc9dfe35cfe86fef0!8m2!3d40.193583!4d44.728921>

Ստորև ներկայացվում է գնահատվող հողամասերի լուսանկարները արբանյակից և կադաստրային քարտեզից

The screenshot shows a cadastral map with several parcels. One parcel, identified by the number 07-035-0161-0005, is highlighted in green. The interface includes a search bar at the top left, navigation tools, and a data panel on the right. The data panel contains the following information:

Հողամասեր		
Կադաստրային կոդ:	Մակերես =>:	Ստեղծ ժամանակ =>:
07-035-0161-0005		

Below this, there is a table for the parcel's details:

Հողամասեր		
Կադաստրային կոդ	Մակերես	Ստեղծ ժամանակ
07-035-0161-0005	416.68	24-02-2022 08:38:23



07-035-0167-0075

Հողամասեր

Վարչատարածային կոդ: 07-035-0168-0029

Մակերես =>

Մակերես <=>

Ստեղծ ժամանակ =>

Ստեղծ ժամանակ <=>

Պրոնոման արդյունք (շերտ: Հողամասեր)		
Վարչատարածային...	Մակերես	Ստեղծ ժամանակ...
07-035-0168-00...	1524.49	24-02-2022 08:...

Չարձան մանրամասն դիտում (շերտ: Հողամասեր)	
Անուն	Արժեք
Վարչատարածային կոդ	07-035-0168-0029
Մակերես	1524.49
Ստեղծ ժամանակ	24-02-2022 08:38:23



Քարտեզի դիտում

Կադաստրի կոմիտե

07-035-0161-0056

07-035-0161-0025

07-035-0161-0028

07-035-0161-0059

07-035-0161-0054

07-035-0162-00

Յեղուր

Որոնել շերտեր

Հողամասեր

Որոնում | Հեռացնել

Կադաստրային կոդ: 07-035-0161-0026

Մակերես =>:

Մակերես <=:

Ստեղծ ժամանակ =>:

Ստեղծ ժամանակ <=:

Պրոնման արդյունք [շերտ: Հողամասեր]

Կադաստրային...	Մակերես	Ստեղծ ժաման...
07-035-0161-00...	2341.36	24-02-2022 08:...

Ել 1 - 1

Գրառման մանրամասն դիտում [շերտ: Հողամասեր]

Անուն	Արժեք
Կադաստրային կոդ	07-035-0161-0026
Մակերես	2341.36
Ստեղծ ժամանակ	24-02-2022 08:38:23



Քարտեզի դիտում

Կադաստրի կոմիտե

07-035-0179-0042 07-035-0179-0054
 07-035-0179-0043 07-035-0179-0044
 07-035-0179-0045 07-035-0179-0046
 07-035-0179-0047 07-035-0179-0053
 07-035-0179-0048 07-035-0179-0049
 07-035-0179-0050 07-035-0179-0052
 07-035-0179-0051 07-035-0179-0018
 07-035-0179-0030

32

Պրոմտեր
 Օրոնել շերտեր
Հողամասեր
 Որոնում | Հեռացնել
 Կադաստրային կոդ: 07-035-0179-0049
 Մակերես =>
 Մակերես <=>
 Ստեղծ ժամանակ => 8
 Ստեղծ ժամանակ <=> 8

Որոնման արդյունք [չերտ: Հողամասեր]

Կադաստրային...	Մակերես	Ստեղծ ժաման...
07-035-0179-00...	1262.98	24-02-2022 08:...

Եջ 1 -ը 1

Չրաման մանրամասն դիտում [չերտ: Հողամասեր]

Անուն	Արժեք
Կադաստրային կոդ	07-035-0179-0049
Մակերես	1262.98
Ստեղծ ժամանակ	24-02-2022 08:38:23



Քարտեզի դիտում

Կարգադրված կոմպլեքս

07-035-0188-0002
 07-035-0188-0004
 07-035-0188-0005
 07-035-0188-0006
 07-035-0188-0008
 07-035-0188-0009
 07-035-0188-0010
 07-035-0188-0014
 07-035-0188-0015
 07-035-0188-0017
 07-035-0188-0019
 07-035-0188-0020
 07-035-0188-0021
 07-035-0188-0024
 07-035-0188-0023 07-035-0188-0026
 07-035-0188-0027
 07-035-0188-0030

Պրոֆիլի արդյունք (շերտ: Հողամասեր)

Կարգադրային կոդ: 07-035-0188-0018
 Մակերես =>
 Մակերես <=>
 Ստեղծ ժամանակ => 3
 Ստեղծ ժամանակ <=> 8

Պրոֆիլի մանրամասն դիտում (շերտ: Հողամասեր)

Մուտք	Արժեք
Կարգադրային կոդ	07-035-0188-0018
Մակերես	2092
Ստեղծ ժամանակ	24-02-2022 08:38:23



12. Լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման սկզբունք

Անշարժ գույքի առավել հավանական և առավել արդյունավետ օգտագործումն է, որը ֆիզիկապես հնարավոր է, հրավաքանորեն թույլատրելի, ֆինանսապես հրագործելի 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:



13. Գնահատման մեթոդի (մեթոդների) ընտրությունը.

Անշարժ գույքի գնահատման դասական մեթոդներն են համեմատական, եկամտային և ծախսային: Շուկայական արժեքի գնահատման նպատակով կիրառվող բոլոր մեթոդները, եղանակներն ու մոտեցումները հիմնված են շուկայական ցուցանիշների և շուկայական տեղեկատվության վերլուծության վրա:

Համեմատական մեթոդ

Հողամասերի գնահատման համեմատական մեթոդը ներառում է երկու ենթամեթոդ՝

- ❖ համեմատական - վերլուծական մեթոդ,
- ❖ տեղափոխման մեթոդ,

Համեմատական - վերլուծական մեթոդը հիմնվում է նմանատիպ հողամասերի փաստացի վաճառքների տվյալների (կամ վաճառահանված տվյալների) համակարգման և համադրման վրա՝ հաշվի առնելով նրանց որակական հատկանիշների տարբերությունները: Վերլուծության իրականացման համար որպես համադրելի անալոգներ կարող են ընտրվել ինչպես բաց և մրցակցային շուկայում վաճառված, այնպես էլ ազատ շուկայում հրապարակայնորեն վաճառահանված հողամասերը: Համեմատական մեթոդի կիրառմամբ հողամասի շուկայական արժեքի գնահատումը իրականացվում է հետևյալ փուլերով.

- ա) համանման և համադրելի օբյեկտների շուկայական տեղեկատվության վերլուծություն,
- բ) համանման և համադրելի հողամասի 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 հողամասի միավորների ճշգրտված արժեքների համադրում և համապատասխանեցում մեկ ցուցանիշի կամ միջակայքի:

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 մեթոդի կիրառման համար անհրաժեշտ է առնվազն երեք համադրելի հողամասի վերաբերյալ արժանահավատ տեղեկատվության առկայություն:

Գնահատողին մատչելի է գնահատման համեմատական մեթոդի կիրառման համար անհրաժեշտ և բավարար տեղեկատվություն, հետևաբար համեմատական մեթոդը կիրառվել է:



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* սկզբունքները:

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:

Դիտարկվող տարածաշրջանում հողամասերի վարձակալության շուկան թերզարգացած է, ուստիև առկա չեն գնահատման եկամտային մեթոդի կիրառման համար անհրաժեշտ և բավարար տեղեկատվություն, հետևաբար եկամտային մեթոդը չի կիրառվել:

Ծախսային մեթոդ

Ծախսային մեթոդի էությունը հիմնվում է այն փաստի վրա, որ խելամիտ ներդնողը չի վճարի տվյալ հողամասի համար ավելի մեծ գումար, քան կարծենա համապատասխան հողամասի ձեռք բերումը և նպատակային նշանակությամբ ու օգտակարությամբ համադրելի շենքի կառուցումը՝ շինարարության մեջ ընդունված ժամանակահատվածում: Հողամասի գնահատման ծախսային մեթոդը ներառում է ենթամեթոդները.

- ❖ հանման մեթոդ,
- ❖ հողամասի իրացման համար կատարվող ծախսերի հաշվարկման մեթոդ,
- ❖ քաղաքային հողամասերի գնահատում՝ ըստ ինֆրակառուցվածքի վրա ծախսերի, կախված ներդրումային պայմանագրերի պայմաններից:

Տվյալ դեպքում, գնահատողին մատչելի չէ գնահատման ծախսային մեթոդի կիրառման համար անհրաժեշտ և բավարար տեղեկատվություն, հետևաբար ծախսային մեթոդը չի կիրառվել:

14. Հողամասի շուկայական արժեքի որոշում

Համեմատական մեթոդի կիրառման համար գնահատվող օբյեկտին որպես համանման և համադրելի անշարժ գույք ընտրվել են տվյալ տարածքում գտնվող և ազատ շուկայում վաճառահանված հողամասերը: Տեղեկատվության աղբյուր են հանդիսացել հարակից տարածքում վաճառվող հողամասերի տվյալները և համացանցային կայքերը, որտեղ գտնված 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 տեղադրության և դիրքի, տրանսպորտային մատչելիության, տրանսպորտային հանգույցների առկայության,

N3 - ըստ հողատեսքի, ռոռզման ջրի առկայության,

N4 - ըստ հողամասի չափերի (մակերես, լայնություն, երկարություն, երկրաչափական կառուցվածք, ճակատային մաս),

N5 - ըստ օգտագործման նպատակի,

N6 - ըստ թեքության, քարքարոտության,

N7 - ըստ բազմամյա տնկիների առկայության,

N8 - ըստ գույքային իրավունքների և սահմանափակումների (այդ թվում՝ իրավունքների և օգտագործման նկատմամբ),

N9 - հողամասերի արժեքի վրա ազդող այլ գնագոյացման գործոններ:

Հողերի գնահատման համար կարելի է հաշվի առնել նաև այլ գործոններ (եթե կան դրանց վերաբերյալ ստույգ ինֆորմացիա), այդ թվում.

ա) հողի տիպը, հողի հզորությունը, մեխանիկական կազմը, հողի ստրուկտուրան, հողի կլանունակությունը, հումուսի պարունակությունը, մելորատիվ վիճակը, բերքատվությունը, հողի ռեակցիան,

բ) գրունտային ջրերի մակարդակը, աղակալման աստիճանը, ցեմենտային շերտի առկայությունը, կլիմայական առանձնահատկությունները, հողատեսքի գնահատման շրջանները և այլ գնագոյացնող գործոններ:

Տեղեկատվության առկայության պայմաններում, կարելի է հաշվի առնել նաև այլ գործոններ, ինչպիսիք են տարածքի բնակլիմայական առանձնահատկությունները, տնտեսության և դրա տնտեսական ճյուղերի մակրոտնտեսական ցուցանիշները, շրջակա միջավայրի բնապահպանական վիճակը և այլն:

Համաձայն ՀՍ 252-2012 ստանդարտի 6.4 կետի, այն դեպքում, երբ գնահատողն ունի հիմքեր, որ բնապահպանական կամ այլ գործոնները կարող են էականորեն ազդել անշարժ գույքի արժեքի վրա, նա պարտավոր է տեղեկացնել պատվիրատուին տվյալ բնագավառի համապատասխան փորձագետի ներգրավման անհրաժեշտության մասին: Այդ դեպքում



անշարժ գույքի արժեքի վերաբերյալ վերջնական եզրակացությանը պետք է հանգել միայն լրացուցիչ հետազոտությունների արդյունքների վերլուծությունից հետո:

Տվյալ դեպքում, գնահատողը չունի նման հիմքեր:

Համեմատվող հողամասերի վաճառքների (կամ առաջարկների) գների ճշգրտումն իրականացվել է հետևյալ կարգով.

I) Առաջին հերթին կիրառվել են գործակիցներ ըստ վաճառքի պայմանների և շուկայի վիճակի: Սրանցից յուրաքանչյուր հաջորդը կիրառվել է նախորդ արդյունքի նկատմամբ:

II) Երկրորդ հերթին իրականացվել են անմիջականորեն անշարժ գույքին վերաբերող ճշգրտումները: Սրանք կատարվել են ցանկացած կարգով, այսինքն կամայական հերթականությամբ:

Գնագոյացման այն գործոնները, որոնք նախատեսված են ՀՍ 252-2012 ստանդարտով, սակայն որոնցով գների ճշգրտումներ չեն կատարվել ստորև բերված աղյուսակում, ուրեմն դրանք

ա) կամ կիրառված գործոններից էականորեն չեն տարբերվում,

բ) կամ էլ գնահատողի կողմից չեն կիրառվել գնի վրա չնչին ազդեցության պատճառով.

Համեմատության տարրերը	Չափման միավորը	Գնահատվող օբյեկտը	Անալոգ օբյեկտ №1	Անալոգ օբյեկտ №2	Անալոգ օբյեկտ №3
Նպատակային նշանակությունը		Գյուղատնտեսական	Գյուղատնտեսական	Գյուղատնտեսական	Գյուղատնտեսական
Հասցե		Կամարիս համայնք	Արամուս համայնք	Կաթնաղբյուր համայնք	Արամուս համայնք
Տեղակատվության աղբյուրը			https://www.list.am/item/17851290	https://www.list.am/item/17535403	https://www.list.am/item/17570463
Վաճառքի կամ առաջարկի գինը	դրամ		5 980 000	3 450 000	6 440 000
Մակերես	քմ	0,0417	4100	2000	2050
Վաճառքի կամ առաջարկի գինը	դր/քմ		1 459	1 725	3 141
N 1			06.2022թ.	06.2022թ.	06.2022թ.
Ուղղումը	%		-10%	-10%	-10%
Ուղղումը	դրամ		-146	-173	-314

ՀՀ ԱՌԵՎՈՐԴԱՐԴՅՈՒՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ
«ԱՐՄԷՔՍՊԵՐՏԻԶԱ» ՍՊԸ



Ուղղված գինը	դր/քմ		1313	1553	2827
N 2					
Ուղղումը	%		0%	0%	-20%
Ուղղումը	դրամ		0	0	-564
Ուղղված գինը	դր/քմ		1313	1553	2262
N 3					
Ուղղումը	%		0%	0%	-10%
Ուղղումը	դրամ		0	0	-226
Ուղղված գինը	դր/քմ		1313	1553	2036
N 4					
Ուղղումը	%		-10%	0%	0%
Ուղղումը	դրամ		-131	0	0
Ուղղված գինը	դր/քմ		1182	1553	2036
N 5					
Ուղղումը	%		0%	0%	0%
Ուղղումը	դրամ		0	0	0
Ուղղված գինը	դր/քմ		1182	1553	2036
N 6		հարթ	հարթ	հարթ	ունի թեքություն
Ուղղումը	%		0%	0%	15%
Ուղղումը	դրամ		0	0	-305
Ուղղված գինը	դր/քմ		1182	1553	1730
N 7					
Ուղղումը	%		0%	0%	0%
Ուղղումը	դրամ		0	0	0
Ուղղված գինը	դր/քմ		1182	1553	1730
N 8					
Ուղղումը	%		0%	0%	0%
Ուղղումը	դրամ		0	0	0
Ուղղված գինը	դր/քմ		1182	1553	1730
N 9					
Ուղղումը	%		0%	0%	0%
Ուղղումը	դրամ		0	0	0
Ուղղված գինը	դր/քմ		1182	1553	1730
Կշռային գործակիցը			0,333	0,333	0,333
Շուկայական արժեքը	դր/քմ		1 487		
Հողամասի արժեքը դրամ			620 079		



Այսպիսով, ՀՀ Կոտայքի մարզի Կամարիս համայնքում գտնվող անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման թիվ 17022022-07-0147 վկայականի պատճենում արտացոլված գյուղատնտեսական նշանակության հողամասի շուկայական արժեքը կազմում է 620 079 ՀՀ դրամ, կամ կլորացված՝ **620 000 (վեց հարյուր քսան հազար) ՀՀ դրամ:**

Քանի որ գնահատման ներկայացված ՀՀ Կոտայքի մարզի Կամարիս համայնքում գտնվող անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման թիվ 17022022-07-0085 վկայականի պատճենում արտացոլված 0,1524 հա մակերեսով հողամասը վերը նշված գնահատված հողամասին նման է իր նպատակային նշանակությամբ, տեղադրությամբ և դիրքով, ապրանքային վիճակով ուստի ունենալով 1 քմ մակերեսի շուկայական արժեքը կստանանք դրա շուկայական արժեքը:

Այսպիսով, ՀՀ Կոտայքի մարզի Կամարիս համայնքում գտնվող անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման թիվ 17022022-07-0085 վկայականի պատճենում արտացոլված հողամասի շուկայական արժեքը կազմում է 2 266 188 (1487 x 1524) ՀՀ դրամ, կամ կլորացված՝ **2 266 000 (երկու միլիոն երկու հարյուր քսանվեց հազար) ՀՀ դրամ:**

Քանի որ գնահատման ներկայացված ՀՀ Կոտայքի մարզի Կամարիս համայնքում գտնվող անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման թիվ 17022022-07-0082 վկայականի պատճենում արտացոլված 0,2341 հա մակերեսով հողամասը վերը նշված գնահատված հողամասին նման է իր նպատակային նշանակությամբ, տեղադրությամբ և դիրքով, ապրանքային վիճակով ուստի ունենալով 1 քմ մակերեսի շուկայական արժեքը կստանանք դրա շուկայական արժեքը:

Այսպիսով, ՀՀ Կոտայքի մարզի Կամարիս համայնքում գտնվող անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման թիվ 17022022-07-0082 վկայականի պատճենում արտացոլված հողամասի շուկայական արժեքը կազմում է 3 481 067 (1487x 2341) ՀՀ դրամ, կամ կլորացված՝ **3 480 000 (երեք միլիոն չորս հարյուր ութսուն հազար) ՀՀ դրամ:**

Քանի որ գնահատման ներկայացված ՀՀ Կոտայքի մարզի Կամարիս համայնքում գտնվող անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման թիվ 17022022-07-0055 վկայականի պատճենում արտացոլված 0,1263 հա մակերեսով հողամասը վերը նշված գնահատված հողամասին նման է իր նպատակային նշանակությամբ, տեղադրությամբ և դիրքով, ապրանքային վիճակով ուստի ունենալով 1 քմ մակերեսի շուկայական արժեքը կստանանք դրա շուկայական արժեքը:

Այսպիսով, ՀՀ Կոտայքի մարզի Կամարիս համայնքում գտնվող անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման թիվ 17022022-07-0055 վկայականի պատճենում արտացոլված հողամասի շուկայական արժեքը կազմում է 1 878 081 (1487 x 1263) ՀՀ դրամ, կամ կլորացված՝ **1 878 000 (մեկ միլիոն ութ հարյուր յոթանասունուր հազար) ՀՀ դրամ:**

**«ԱՌԵՎՈՐԱԿԱՆ ԳՆԱՀԱՏՈՒՄ ԵՎ ԳՆԱՀԱՏՈՒՄ ԿԱՆԱԿՆԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ
«ԱՐՄԷՔՍՊԵՐՏԻԶԱ» ՍՊԸ**



Համեմատության տարրերը	Չափման միավորը	Գնահատվող օբյեկտը	Անալոզ օբյեկտ №1	Անալոզ օբյեկտ №2	Անալոզ օբյեկտ №3
Նպատակային նշանակությունը		Գյուղատնտեսական համայնք	Գյուղատնտեսական	Գյուղատնտեսական	Գյուղատնտեսական
Հասցե		Կամարիս համայնք	Արամուս համայնք	Զովք համայնք	Կոտայք համայնք
Տեղակատվության աղբյուրը			https://www.list.am/item/17523161	https://www.list.am/item/17589644	https://www.list.am/item/17268173
Վաճառքի կամ առաջարկի գինը	դրամ		2 300 000	2 160 000	10 120 000
Մակերես	քմ	2092	5000	4500	1500
Վաճառքի կամ առաջարկի գինը	դր/քմ		460	480	675
N 1			06.2022թ.	06.2022թ.	06.2022թ.
Ուղղումը	%		-10%	-10%	-10%
Ուղղումը	դրամ		-46	-48	-68
Ուղղված գինը	դր/քմ		414	432	607
N 2					
Ուղղումը	%		0%	0%	-16%
Ուղղումը	դրամ		0	0	-61
Ուղղված գինը	դր/քմ		414	432	546
N 3					
Ուղղումը	%		0%	0%	0%
Ուղղումը	դրամ		0	0	0
Ուղղված գինը	դր/քմ		414	432	546
N 4					
Ուղղումը	%		0%	0%	0%
Ուղղումը	դրամ		0	0	0
Ուղղված գինը	դր/քմ		414	432	546
N 5					
Ուղղումը	%		0%	0%	0%
Ուղղումը	դրամ		0	0	0
Ուղղված գինը	դր/քմ		414	432	546
N 6		թեք	թեք	հարթ թույլ թեք	ունի թեքություն
Ուղղումը	%		0%	0%	15%
Ուղղումը	դրամ		0	0	130
Ուղղված գինը	դր/քմ		414	432	546
N 7					
Ուղղումը	%		0%	0%	0%
Ուղղումը	դրամ		0	0	0



Ուղղված գինը	դր/քմ		414	432	546
N 8					
Ուղղումը	%		0%	0%	0%
Ուղղումը	դրամ		0	0	0
Ուղղված գինը	դր/քմ		414	432	546
N 9					
Ուղղումը	%		0%	0%	0%
Ուղղումը	դրամ		0	0	0
Ուղղված գինը	դր/քմ		414	432	546
Կշռային գործակիցը			0,333	0,333	0,333
Շուկայական արժեքը	դր/քմ		464		
Հողամասի արժեքը դրամ			970 688		

Այսպիսով, ՀՀ Կոտայքի մարզի Կամարիս համայնքում գտնվող անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման թիվ 17022022-07-0096 վկայականի պատճենում արտացոլված գյուղատնտեսական նշանակության հողամասի շուկայական արժեքը կազմում է 970 688ՀՀ դրամ, կամ կլորացված՝ **970 000 (ինը հարյուր յոթանասուն հազար)ՀՀ դրամ:**

15. Եզրակացություն գնահատման առարկայի շուկայական արժեքի վերաբերյալ

Գնահատման ներկայացված.

ՀՀ Կոտայքի մարզի Կամարիս համայնքում գտնվող անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման թիվ 17022022-07-0147 վկայականի պատճենում արտացոլված գյուղատնտեսական նշանակության հողամասի վարելահողի շուկայական արժեքը կազմում է՝ **620 000 (վեց հարյուր քսան հազար) ՀՀ դրամ:**

ՀՀ Կոտայքի մարզի Կամարիս համայնքում գտնվող անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման թիվ 17022022-07-0085 վկայականի պատճենում արտացոլված գյուղատնտեսական նշանակության հողամասի վարելահողի շուկայական արժեքը կազմում է՝ **2 266 000 (երկու միլիոն երկու հարյուր քսանվեց) ՀՀ դրամ:**



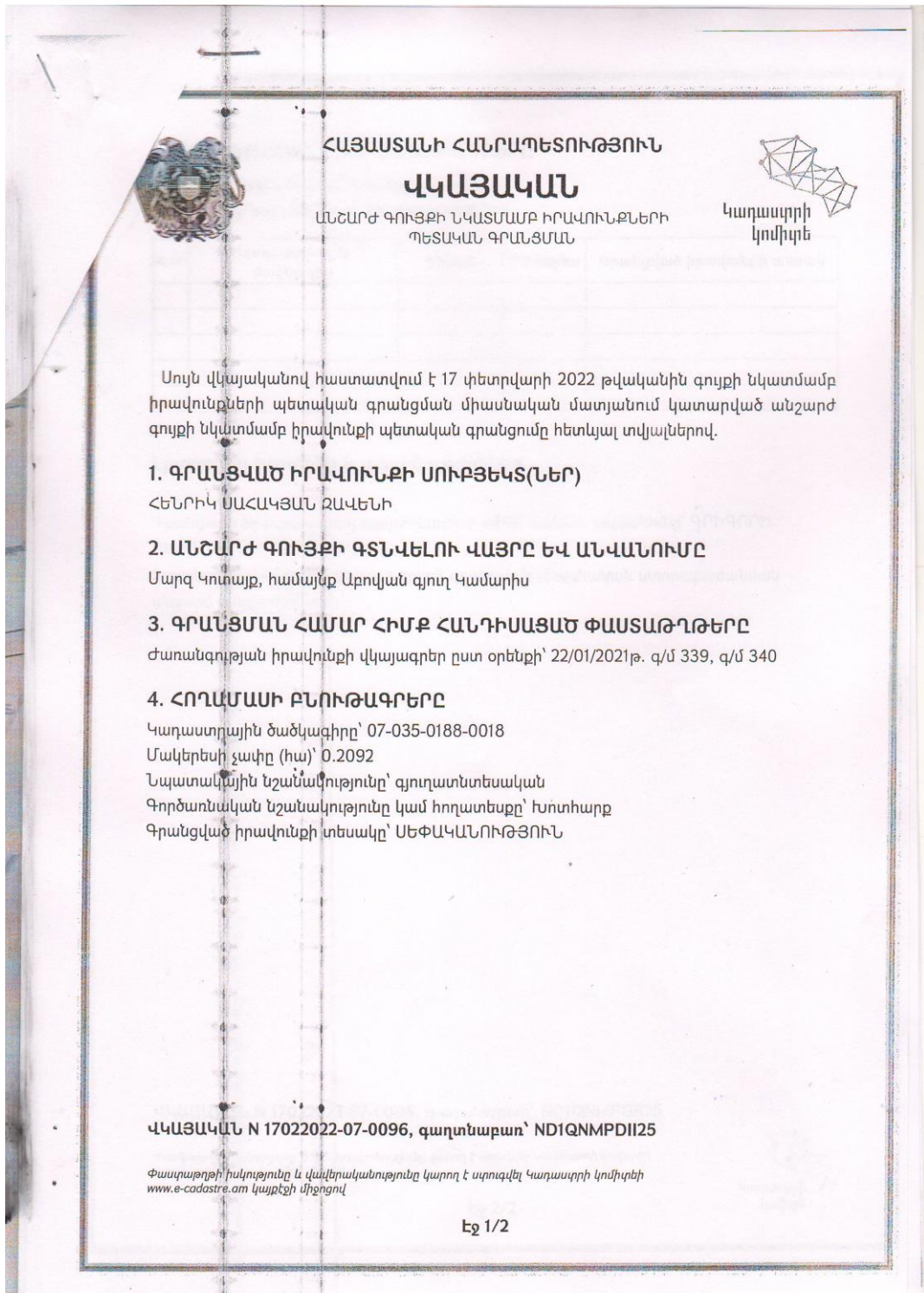
ՀՀ Կոտայքի մարզի Կամարիս համայնքում գտնվող անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման թիվ 17022022-07-0082 վկայականի պատճենում արտացոլված հողամասի՝ վարելահողի շուկայական արժեքը կազմում է **3 480 000 (երեք միլիոն չորս հարյուր ութսուն հազար) ՀՀ դրամ:**

ՀՀ Կոտայքի մարզի Կամարիս համայնքում գտնվող անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման թիվ 17022022-07-0055 վկայականի պատճենում արտացոլված հողամասի՝ վարելահողի շուկայական արժեքը կազմում է **1878 000 (մեկ միլիոն ութ հարյուր յոթանասունուր հազար) ՀՀ դրամ:**

ՀՀ Կոտայքի մարզի Կամարիս համայնքում գտնվող անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման թիվ 17022022-07-0096 վկայականի պատճենում արտացոլված հողամասի՝ խոտհարքի շուկայական արժեքը կազմում է **970 000 (ինը հարյուր յոթանասուն հազար) ՀՀ դրամ:**



16. Օգտագործված փաստաթղթեր





ՇԻՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ

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

Հ/Հ	Կադաստրային ծածկագիր	Տեսակ	Մակերես	Գրանցված իրավունքի տեսակ

Լրացուցիչ նշումներ և տեղեկություններ

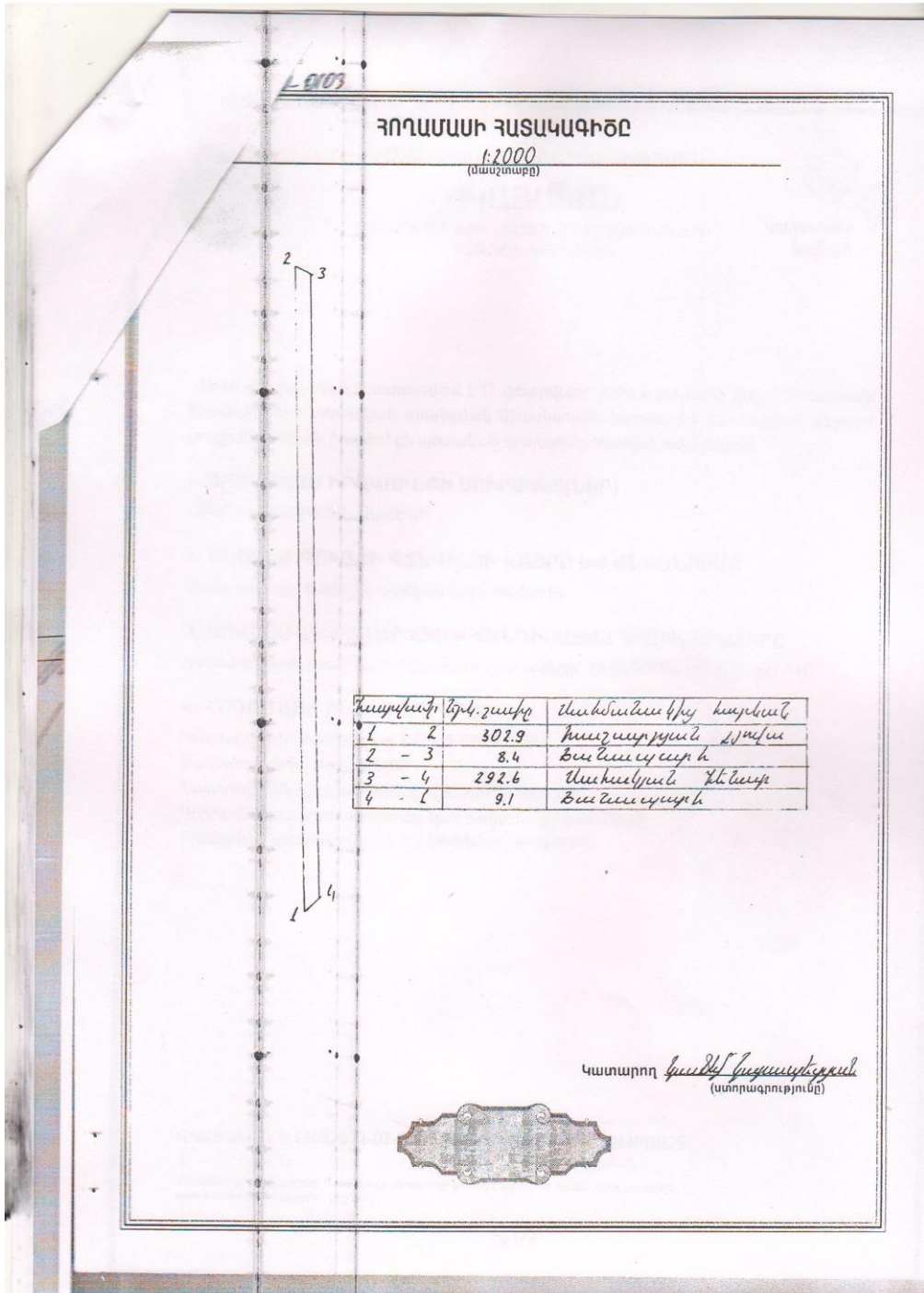
Գրանցումը իրականացնող պաշտոնատար անձի անունը, ազգանունը՝ ԳՐԻԳՈՐԻ ԲԵԺԱՆՅԱՆ
 Զբաղեցրած պաշտոնը՝ Անշարժ գույքի գրանցման միասնական ստորաբաժանման անշարժ գույքի ռեգիստր

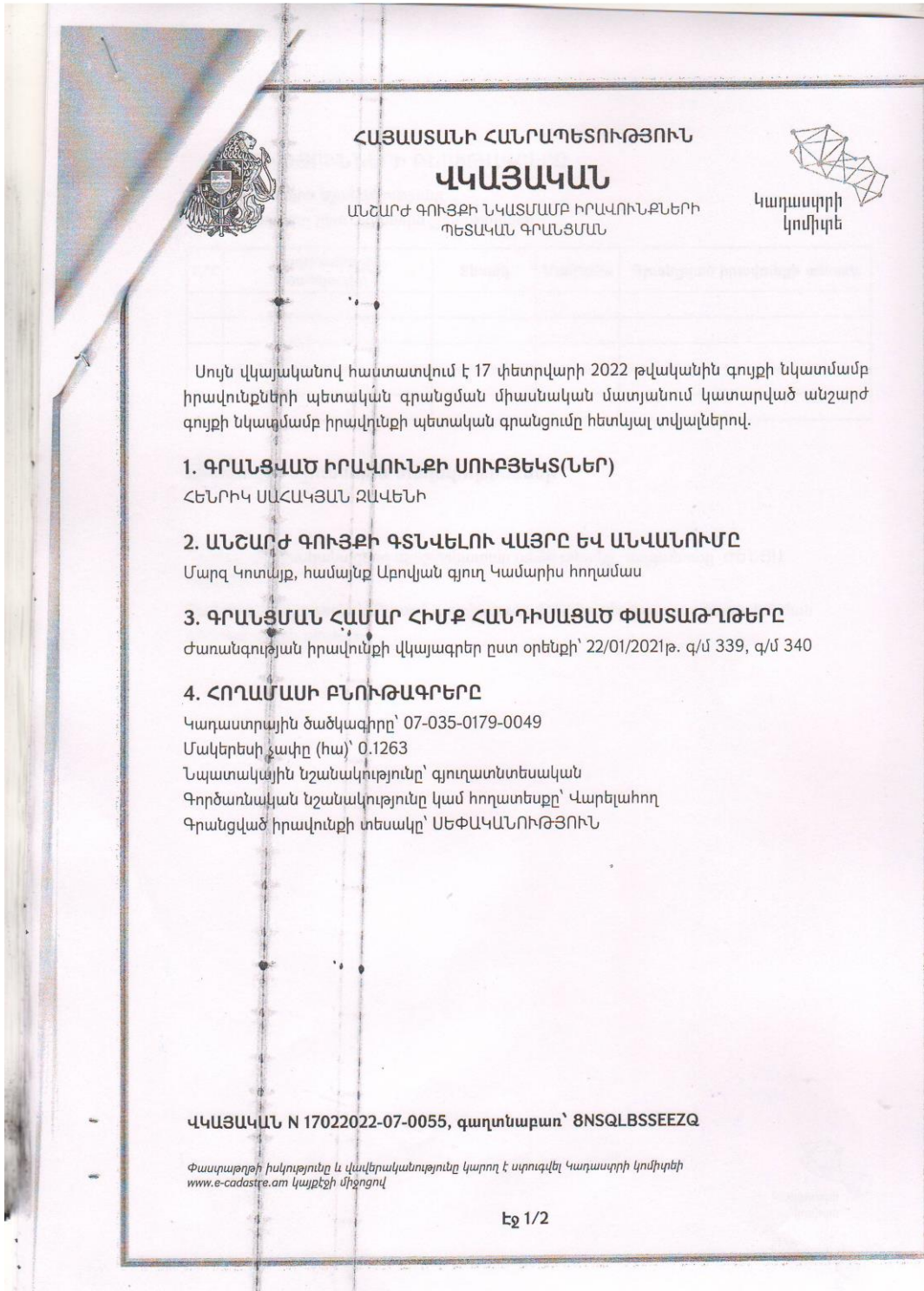
ՎԿԱՅԱԿԱՆ N 17022022-07-0096, գաղտնաբառ՝ ND1QNMPDII25

Փաստաթղթի իսկությունը և վավերականությունը կարող է ստուգվել Կադաստրի կոմիտեի www.e-cadastre.am կայքէջի միջոցով

Էջ 2/2









ՇԻՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ

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

Հ/Հ	Կադաստրային ծածկագիր	Տեսակ	Մակերես	Գրանցված իրավունքի տեսակ

Լրացուցիչ նշումներ և տեղեկություններ

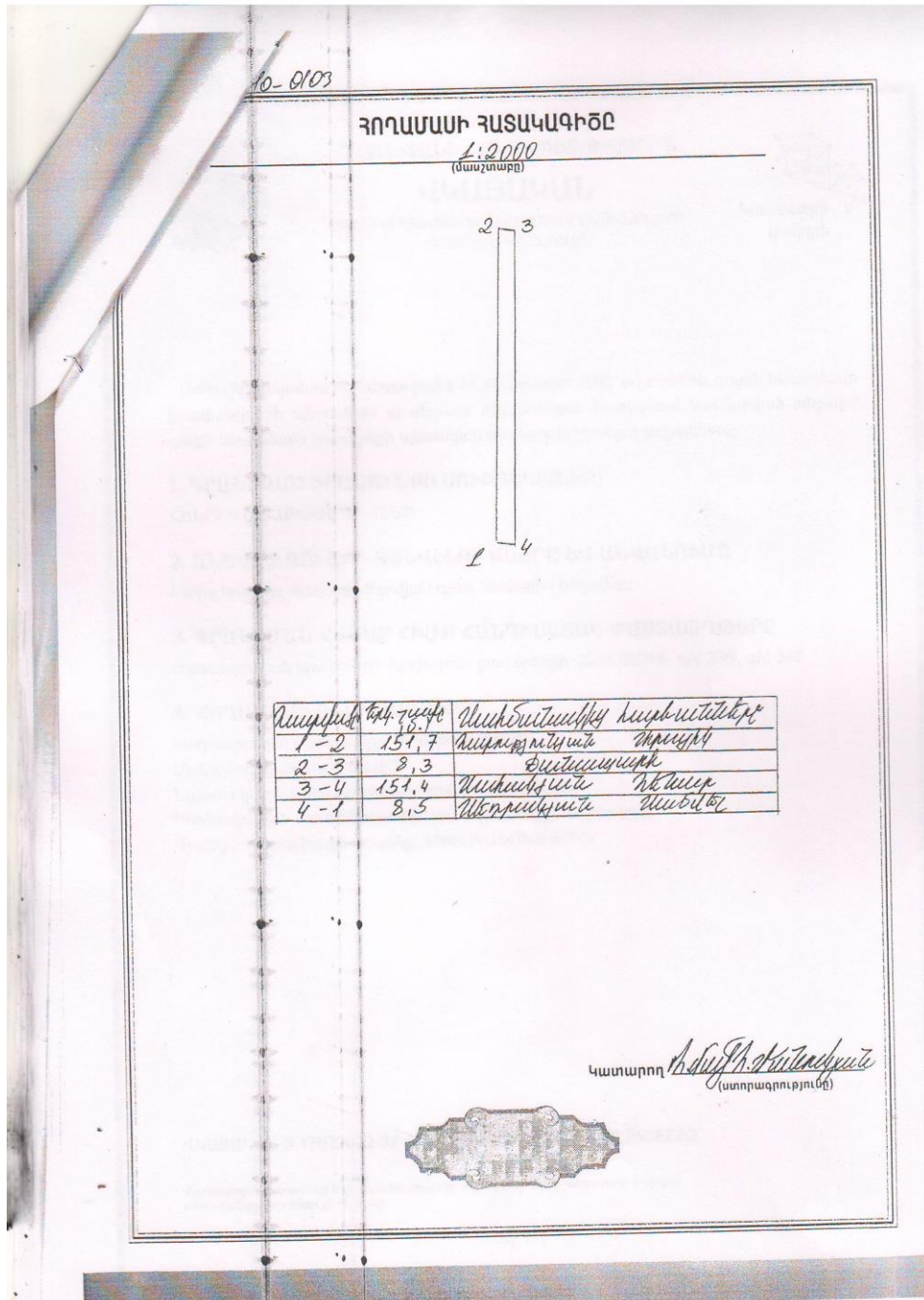
Գրանցումը իրականացնող պաշտոնատար անձի անունը, ազգանունը՝ ԺԵՆՅԱ
 ԵՐԱՆՈՍՅԱՆ
 Զբաղեցրած պաշտոնը՝ Անշարժ գույքի գրանցման միասնական ստորաբաժանման
 անշարժ գույքի ռեգիստր

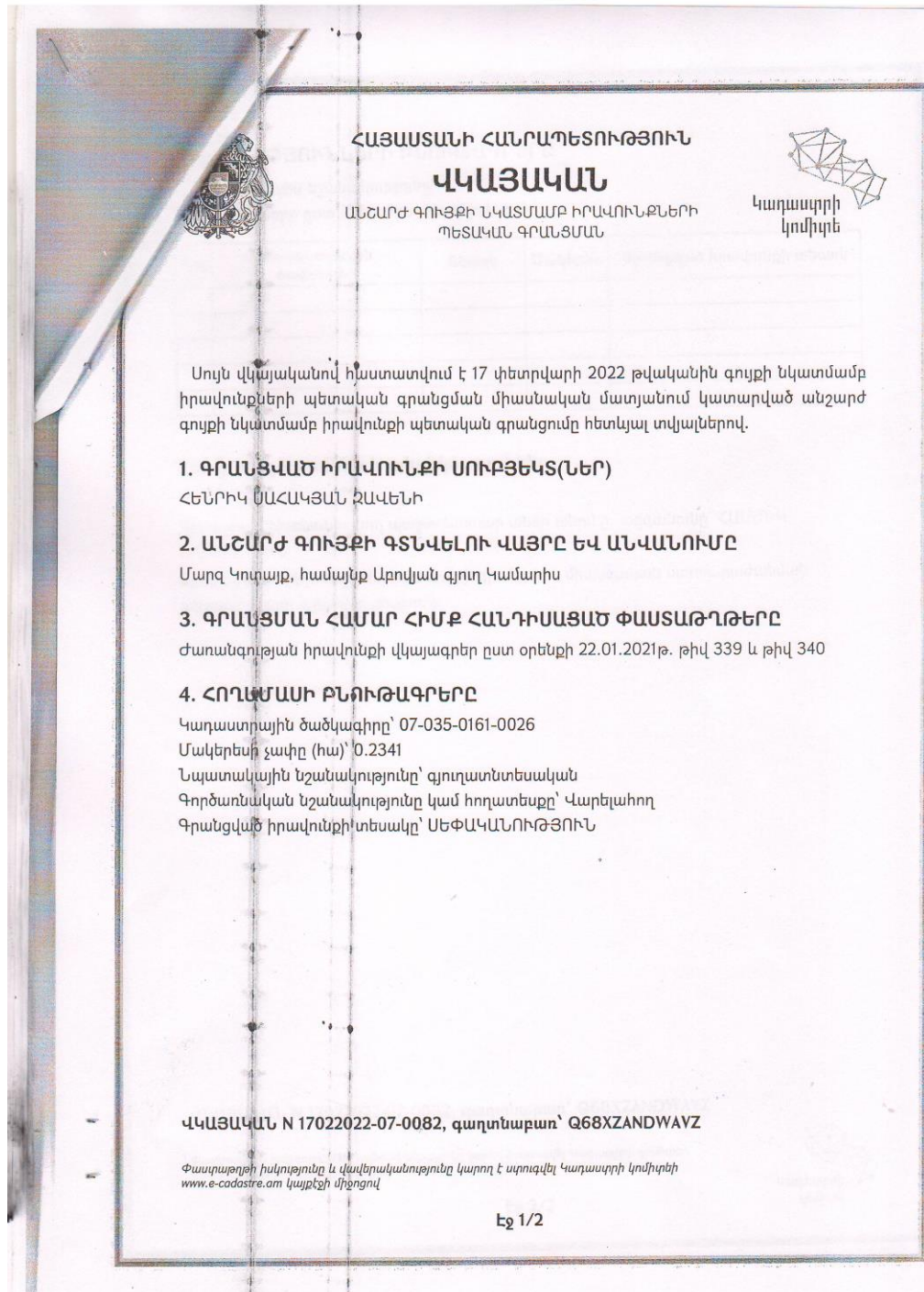
ՎԿԱՅԱՎԱՆ N 17022022-07-0055, գաղտնաբառ՝ 8NSQLBSSEEZQ

Փաստաթղթի իսկությունը և վավերականությունը կարող է ստուգվել Կադաստրի կոմիտեի
www.e-cadastre.am կայքէջի միջոցով

Կադաստրի
կոմիտե

Էջ 2/2







ՇԻՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ

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

Հ/Հ	Կադաստրային ծածկագիր	Տեսակ	Մակերես	Գրանցված իրավունքի տեսակ

Լրացուցիչ նշումներ և տեղեկություններ

Գրանցումը իրականացնող պաշտոնատար անձի անունը, ազգանունը՝ ՀԱՍՄԻԿ
 ԽԱԶԱՏՐՅԱՆ

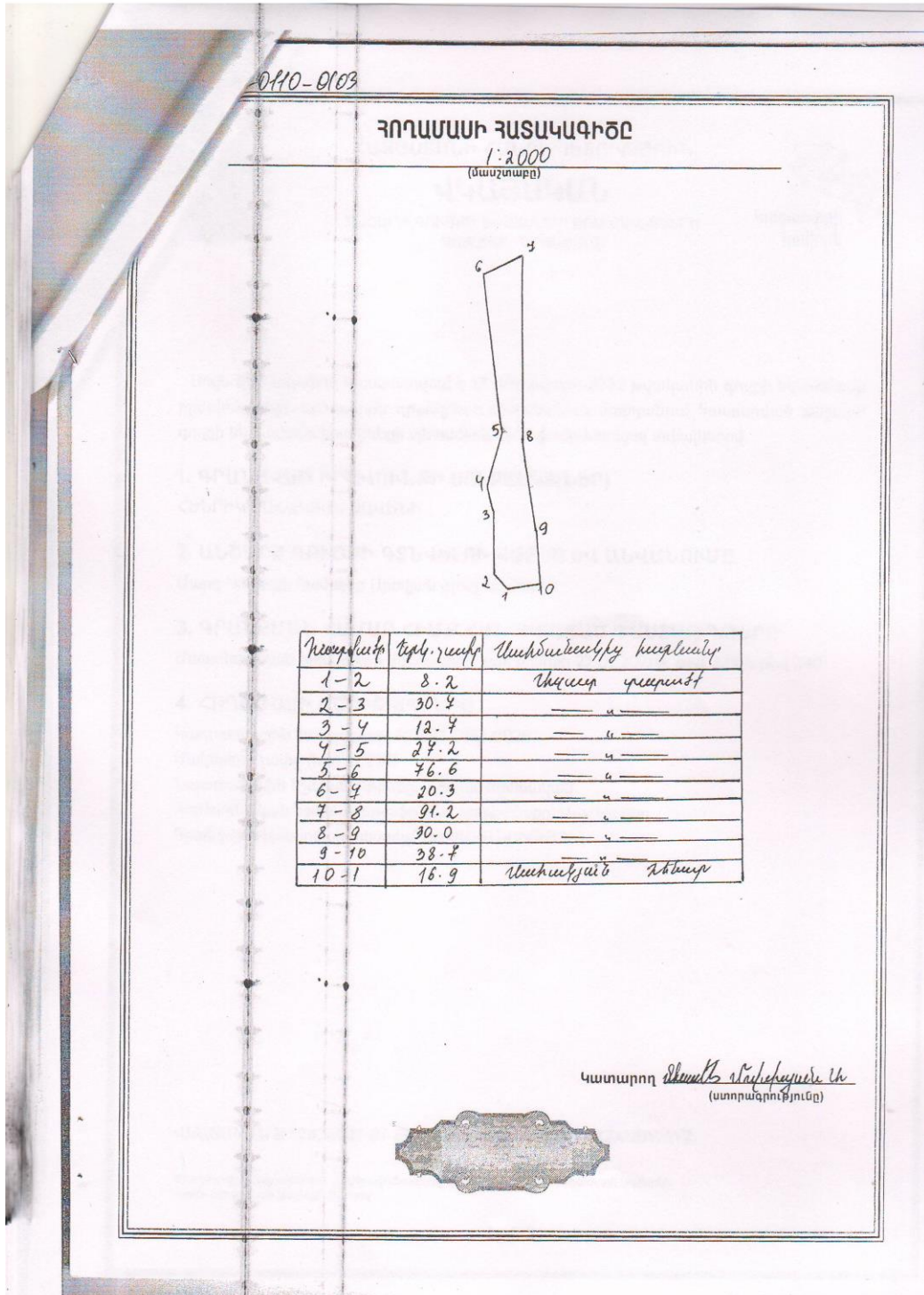
Զբաղեցրած պաշտոնը՝ Անշարժ գույքի գրանցման միասնական ստորաբաժանման
 անշարժ գույքի գլխավոր ռեգիստր

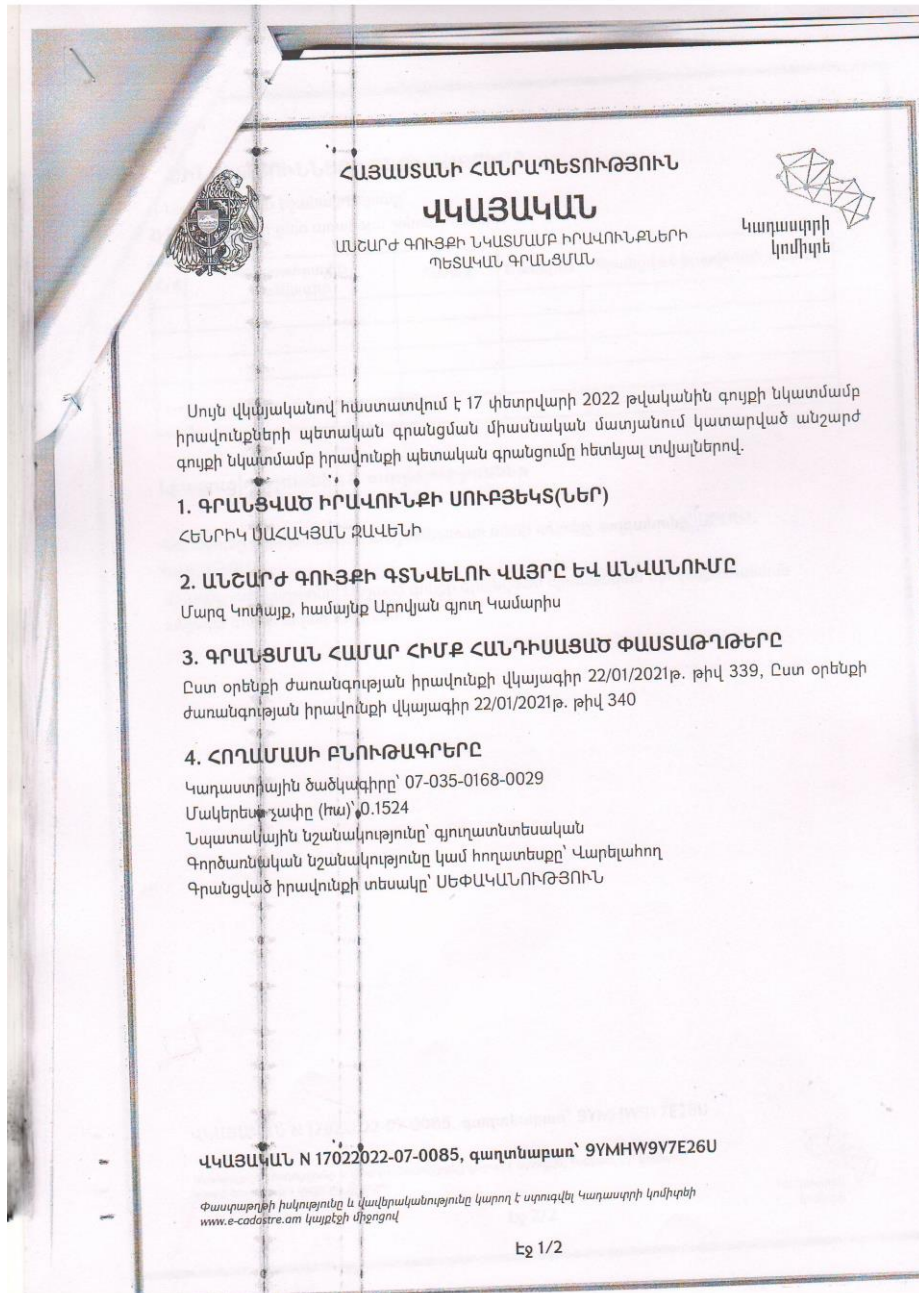
ՎԱՍԱԿԱՆ N 17022022-07-0082, գաղտնաբառ՝ Q68XZANDWAYZ

Փաստաթղթի իսկությունը և վավերականությունը կարող է ստուգվել Կադաստրի կոմիտեի
www.e-cadastre.am կայքի միջոցով

Կադաստրի կոմիտե

Էջ 2/2







ՇԻՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ

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

Հ/Հ	Կադաստրային ծածկագիր	Տեսակ	Մակերես	Գրանցված իրավունքի տեսակ

Լրացուցիչ նշումներ և տեղեկություններ

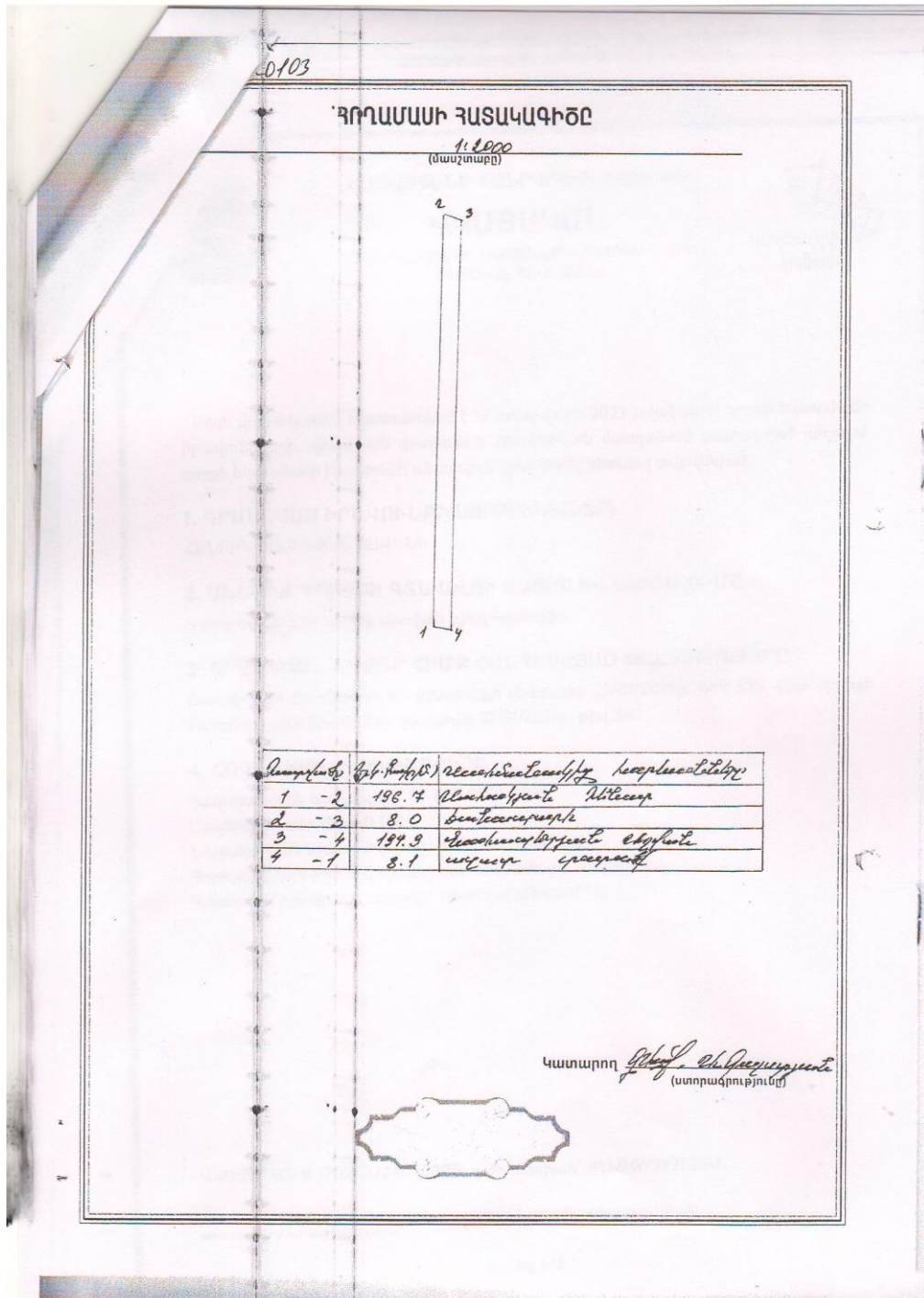
Գրանցումը իրականացնող պաշտոնատար անձի անունը, ազգանունը՝ ԱՐՄԵՆ
 ԽԱԼԱԹՅԱՆ
 Զբաղեցրած պաշտոնը՝ Անշարժ գույքի գրանցման միասնական ստորաբաժանման
 անշարժ գույքի ավագ ռեգիստր

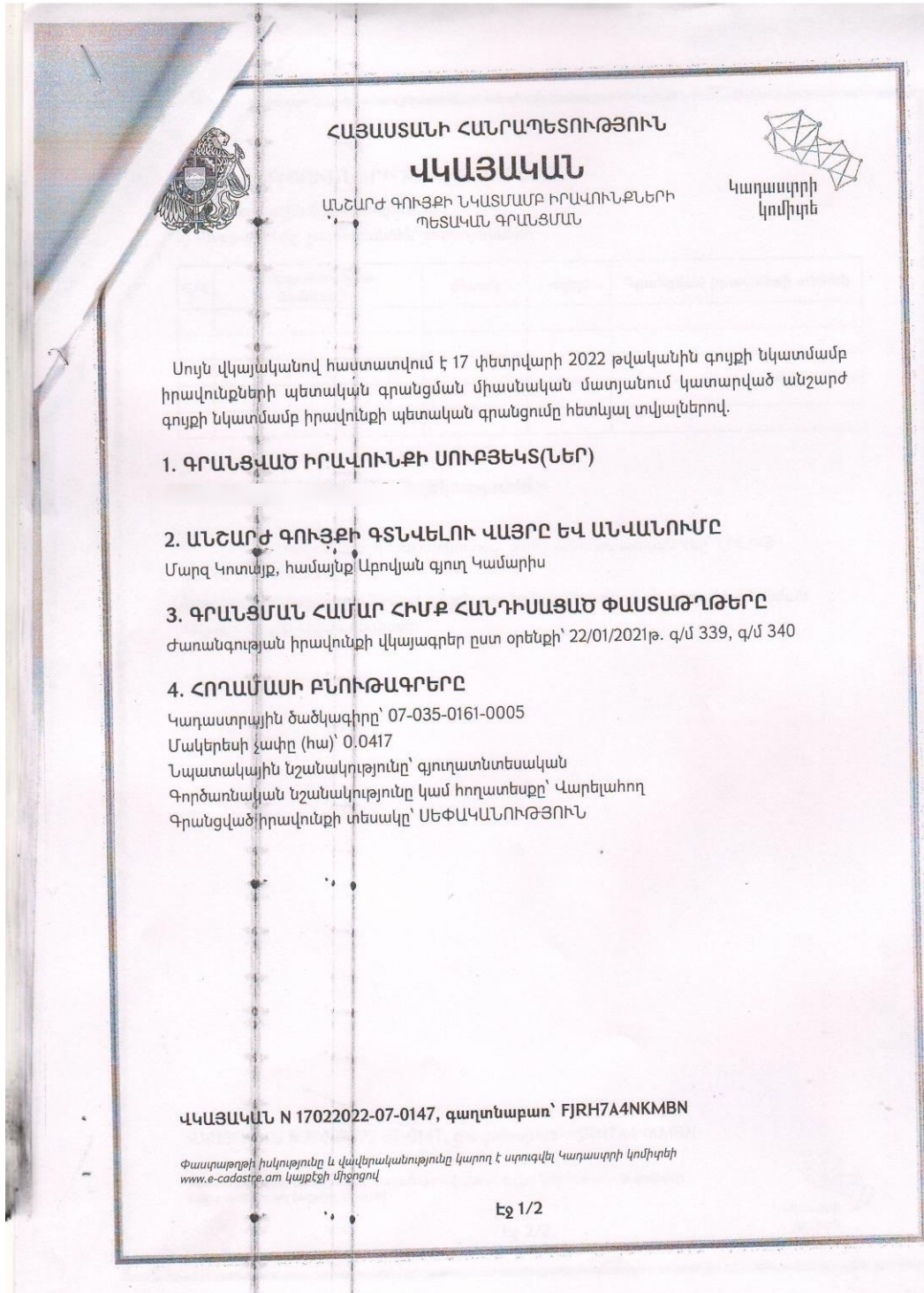
ՎԱՍՅԱԿԱՆ N 17022022-07-0085, գաղտնաբառ՝ 9YMHW9V7E26U

Փաստաթղթի իսկությունը և վավերականությունը կարող է ստուգվել Կադաստրի կոմիտեի
www.e-cadastre.am կայքէջի միջոցով

Էջ 2/2

Կադաստրի կոմիտե







ՇԻՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ

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

Հ/Հ	Կադաստրային ծածկագիր	Տեսակ	Մակերես	Գրանցված իրավունքի տեսակ

Լրացուցիչ նշումներ և տեղեկություններ

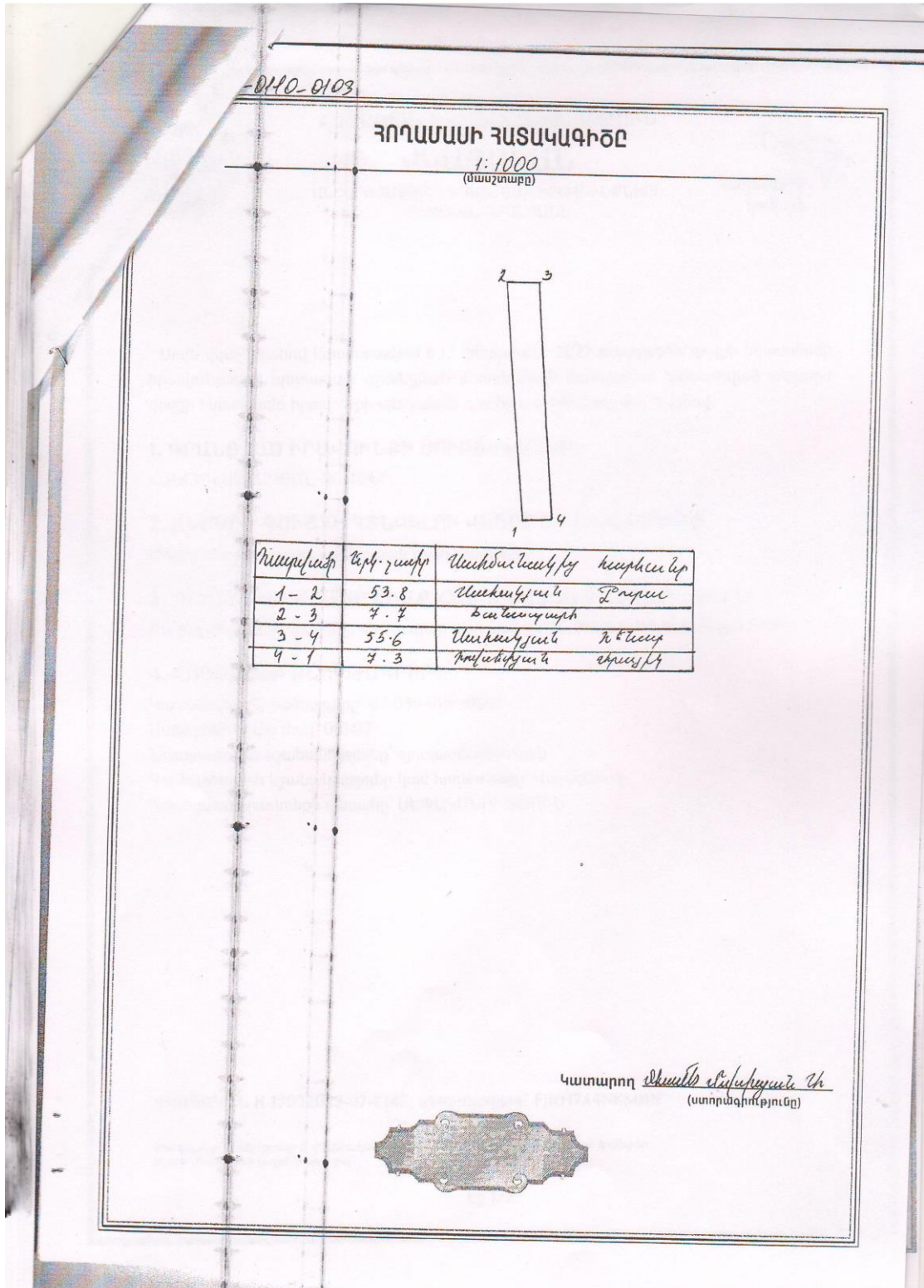
Գրանցումը իրականացնող պաշտոնատար անձի անունը, ազգանունը՝ ԼԻԼԻԹ ՀԱՐՈՒԹՅՈՒՆՅԱՆ
 Զբաղեցրած պաշտոնը՝ Անշարժ գույքի գրանցման միասնական ստորաբաժանման անշարժ գույքի ավագ ռեգիստր

ՎԿԱՅԱԿԱՆ N 17022022-07-0147, գաղտնաբառ՝ FJRH7A4NKMBN

Փաստաթղթի իսկությունը և վավերականությունը կարող է ստուգվել Կադաստրի կոմիտեի www.e-cadastre.am կայքէջի միջոցով

Էջ 2/2







17. Սահմանափակումներ և հատուկ պայմաններ

Այս սահմանափակումները և պայմանները հանդիսանում են սույն հաշվետվության անբախտելի մասը:

- Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում գնահատվող սեփականության իրավունքների իրավական նկարագրության կամ սեփականության իրավունքների հետ առնչվող այլ հարցերի համար: Պատվիրատուի կողմից ներկայացված իրավունքները հաստատող փաստաթղթերը համարվել են հավաստի:
- Գնահատողը պարտավորվում է պահպանել գնահատման ընթացքում պատվիրատուի կողմից ստացված կամ հաշվարկների միջոցով պարզաբանված ինֆորմացիայի գաղտնիությունը:
- Գնահատողը գործել է որպես անկախ կատարող:
- Գնահատողի կողմից կատարված ուսումնասիրությունները և եզրակացությունները ամբողջությամբ անկանխակալ են:
- տանքների վարձատրությունը կախված չէ գնահատման արդյունքի և եզրակացության հետ:
- Գնահատողի կարծիքը գույքի արժեքի վերաբերյալ ուժի մեջ է գնահատման ամսաթվի դրությամբ: Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում գույքի արժեքի հետագա կտրուկ փոփոխությունների համար, որոնք կարող են ի հայտ գալ այդ ամսաթվից հետո, սոցիալական, տնտեսական, ֆիզիկական գործոնների, նաև քաղաքացիական օրենսդրության փոփոխության հետևանքով:
- Գնահատողից չի պահանջվում ներկայանալ դատական ատյաններին և տալ բացատրություն գնահատման վերաբերյալ, բացառությամբ դատական ատյանի օրինական հրավերով:
- Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում գույքի այն թերությունների համար, որոնք հնարավոր չէ հայտնաբերել տեսողական զննությամբ:
- Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում Պատվիրատուի կողմից ներկայացված տվյալների իսկության համար:
- Ելակետային պայմանները, որոնք օգտագործվել են հաշվետվության մեջ ստացվել են հավաստի աղբյուրներից, բայց և այնպես Գնահատողը չի կարող տալ հարյուր տոկոսանոց երաշխիք:
- Կազմված հաշվետվությունը դա մասնագետ Գնահատողի կարծիք է գույքի հավանական արժեքի վերաբերյալ և չի հանդիսանում երաշխիք, որ գույքը ազատ շուկայում կվաճառվի սույն հաշվետվության մեջ արտածված գնով:
- Գնահատողը պատրաստ է վերանայել գնահատման արդյունքներում լրացուցիչ որոշիչ տվյալներ ի հայտ գալու դեպքում, գնահատումից հետո մեկ ամսյա ժամկետում:



18. 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՝

Նորայր Ղափլանյան

(Վկայական No ԱԳԳ 343)