



ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆ
N 13/595/22

ՀՀ Արմավիր մարզ, ք. Արմավիր Երեվանյան փողոց թիվ 1/2 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 բաղկացած է 26/քսանվեց/ էջից:

ՊՍՏՎԻՐԱՏՈՒ՝ ՀԿԱԾ Արմավիր մարզային բաժին, հ/կ Ա.Աբրահամյան,

ԳՆԱՀԱՏՈՂ՝ «Արմէքսպերտիզա» ՍՊԸ
75626 ք. Երևան, Գ. Նժդեհի 26
ՀՎՀՀ 02231188
Հ/հ 163018008868 ՀԷԲ «Շենգավիթ» մ/ճ
Հեռ. ընդ. 44-28-48
Հաշվապահ. 44-58-57

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.....	7
5	Գնահատման մեթոդների բովանդակությունը և ընտրությունը.....	7
6	Անշարժ գույքի շուկայական արժեքի հաշվարկ ծախսային մեթոդով.....	8
7	Եզրակացություն Գնահատման առարկայի շուկայական արժեքի մեծության վերաբերյալ.....	17
8	Օգտագործված փաստաթղթեր.....	18
9	Սահմանափակումներ և հատուկ պայմաններ.....	25
10	Օգտագործված գրականություն.....	26

ՀՀ ԱՌԵՎՏՐԱԱՐԴՅՈՒՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ «ԱՐՄԷՔՍՊԵՐՏԻԶԱ» ՍՊԸ



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 343/ Տրված 20.04.2022թ.

1. Տեղեկություններ հաշվետվության վերաբերյալ

1.1. Գնահատման առարկան

Տվյալ հաշվետվության գնահատմանն առարկան է ՀՀ Արմավիր մարզ, ք. Արմավիր Երեվանյան փողոց թիվ 1/2 հասցեում գտնվող անշարժ գույքը:

1.2. Գնահատման հիմքերը

Գնահատման համար հիմք է հանդիսանում պատվիրատուի և 14.06.2022թ. թիվ Ե-3213 գրությունը և 14.06.2022թ. որոշումը ապրանքագիտական փորձաքննություն նշանակելու մասին:

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 վաճառողին գնորդի գիտակցաբար արդարացի առևտրի բոլոր պայմանների պահպանմամբ և օրինա- կան գործողությունների արդյունքում ձևավորվող անշարժ գույքի վաճառքի առավել հավ- անական 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

ՀՀ ԱՌԵՎՏՐԱԱՐԴՅՈՒՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ

«ԱՐՄԷՔՍՊԵՐՏԻԶԱ» ՍՊԸ



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 ՀՍՏ 252-2012 ՀՀ անշարժ գույքի գնահատման ՀՀ ազգային ստանդարտի:

1.4. Գնահատման գործառույթը:

Գնահատման արդյունքները, ընթացիկ շուկայական արժեքի որոշում, անհրաժեշտ են ներկայացնել պատվիրատուին:

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

Ներկայացվել է անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի պետական գրանցման թիվ 08012018-04-0038 վկայականի պատճենը: Համաձայն վկայականի անշարժ գույքի գրանցման իրավունքի սուբյեկտ է հանդիսանում **1.6. Գնահատման**

ժամանակահատվածը

Տեղագնության աշխատանքներ կատարվել են՝ 16.06.2022:

Գնահատման աշխատանքները ավարտվել են՝ 23.06.2022:

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 տեղագնություն և լուսանկարում

բ) գնահատման համար անհրաժեշտ տեղեկատվության հավաքագրում, մշակում և վերլուծություն

գ) գնահատման համապատասխան սկզբունքների և մեթոդների ընտրություն

ՀՀ ԱՌԵՎՏՐԱԱՐԴՅՈՒՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ «ԱՐՄԷՔՍՊԵՐՏԻԶԱ» ՍՊԸ

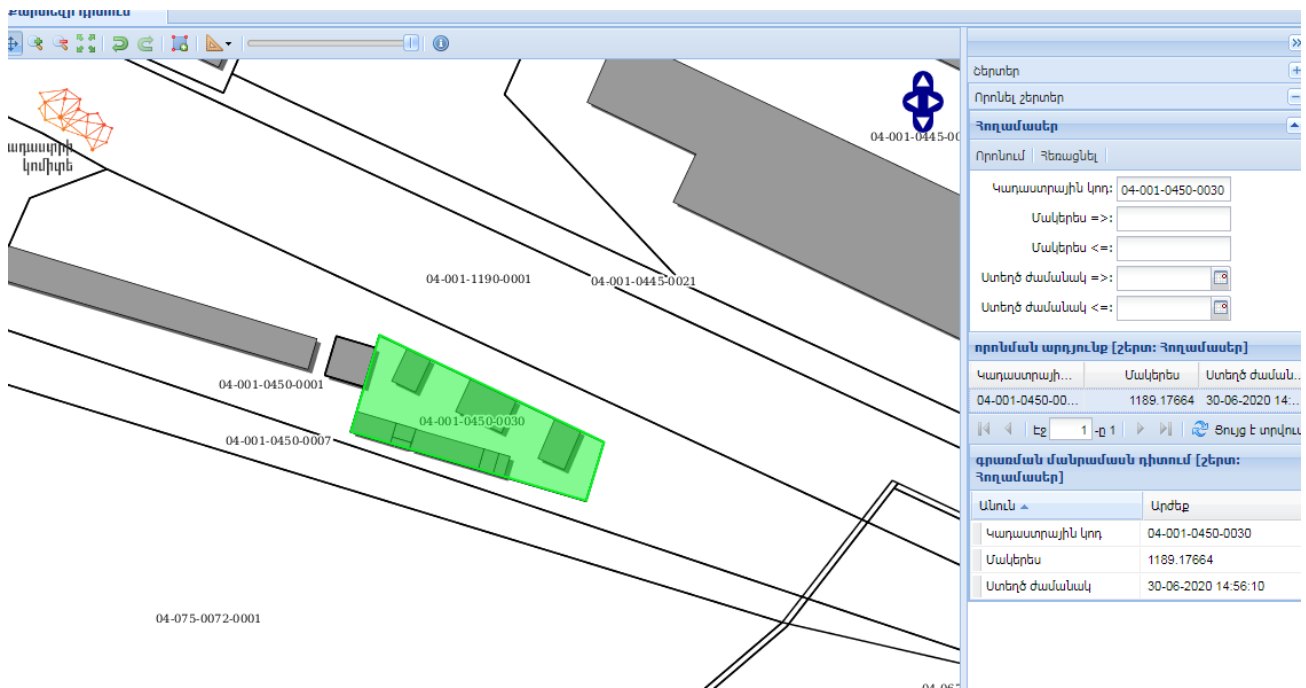


- դ) գնահատում ընտրված մեթոդի /կամ մեթոդների/ կիրառմամբ
- ե) վերջնական արդյունքների հաշվարկման նպատակով տարբեր մեթոդներով հաշվարկված արդյունքների համադրում
- զ) հաշվետվության կազմում և տրամադրում

3. Ստորև ներկայացվում է գնահատվող հողամասերի լուսանկարները արբանյակից և կադաստրային քարտեզից



ՀՀ ԱՌԵՎՏՐԱԱՐԴՅՈՒՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ «ԱՐՄԷՔՍՊԵՐՏԻԶԱ» ՍՊԸ



Գտնվելու վայրի հղումը քարտեզից՝

<https://www.google.com/maps/place/40%C2%B008'22.4%22N+44%C2%B002'58.2%22E/@40.139554,44.0473103,700m/data=!3m2!1e3!4b1!4m5!3m4!1s0x0:0xe31a2de5100a8ff3:8m2!3d40.139554!4d44.049499>

Գնահատվող 422.5քմ ընդհանուր մակերեսով 1 հարկանի հասարակական նշանակության շինությունը, տեղակայված է 0.1189հա մակերեսով հողամասի վրա: Նպատակային նշանակությունը՝ բնակավայրերի, գործառնական նշանակությունը՝ հասարակական կառուցապատման համար, իրավունքի տեսակը՝ սեփականություն:

Հիմքը ե/բ միաձույլ, ժապավենաձև, պատերի շարը իրականացված է տուֆ քարով, արտաքինից ալիկոբոնդով երեսպատված: Ծածկը ե/բ, տանիքը՝ մետաղական թիթեղ:

Առկա ընդհանուր տարածքը՝ 422.5քմ,(սպասասարահ 84.3քմ , կաթսայատուն՝ 7,5քմ, սանհանգույց՝ 12.8քմ,գրասենյակ11.6քմ,հանգստի սենյակ 16.4քմ, պարիսպ4.3քմ, ծածկ՝52,4քմ,ծածկ՝71.5քմ,ծածկ՝55քմ,ծածկ106.7քմ, տեսակը՝ սեփականություն):

Հիմքը ե/բ միաձույլ, ժապավենաձև, պատերի շարը տուֆ քարից, արտաքինից ալիկոբոնդով երեսպատված: Ծածկը՝ մետաղական կոնստրուկցիա, տանիքը թիթեղյա, առաստաղի բարձրությունը մոտ 3մ և ավելի:

ՀՀ ԱՌԵՎՏՐԱԱՐԴՅՈՒՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ «ԱՐՄԷՔՍՊԵՐՏԻԶԱ» ՍՊԸ



Գնահատման առարկայի բնութագիրը

Շենքի ընդհանուր բնութագիրը	
Շենքի տիպը	Քարե 1 հարկանի
Շենքի վիճակը	լավ
Տեխնիկական հագեցվածություն	լավ
Ավտոկայանատեղի	Առկա
Հողատարածքի նկարագիր /կադաստրային համարը՝ 04-001-0450-0030	
Նպատակային նշանակությունը	Բնակավայրերի
Օգտագործման նպատակը	Հասարակական կառուցապատման
Իրավունքի տեսակը	սեփականություն
Ընդհանուր մակերեսը /քմ/	1189քմ
Հողատարածքի ձևը	Ուղղանկյունաձև
Գրասենյակ /կադաստրային համարը՝ 04-001-0450-0030-001-ից -0010	
Նպատակային նշանակությունը	Բնակավայրերի
Օգտագործման նպատակը	Հասարակական
Իրավունքի տեսակը	սեփականություն
Ընդհանուր մակերեսը /քմ/	՝ 422.5քմ,(սպասարահ 84.3քմ , կաթսայատուն՝ , սանհանգույց՝ 12.8քմ,գրասենյակ11.6քմ,հանգստի ակ 16.4քմ, պարիսպ4.3քմ, ՝52,4քմ,ծածկ՝71.5քմ,ծածկ՝55քմ,ծածկ106.7քմ, ակը՝ սեփականություն):
Ներքին հարդարում	Մուտքի դուռը մետաղապլաստե, ներքին դռները՝ մետաղյա, պատուհանները՝ մետաղապլաստե: հատակը՝ սալիկապատ և բետոնածածկ, պատերը հարդարված:
Սանհանգույց	Պատերը և հատակը սալիկապատ:
Լրացուցիչ տվյալներ	Տեղադրությունը՝ լավ, Էլ.հոսանքով, խմելու ջրով, գազով ապահովված է: Ներքին հարդարանքը /0-6/ սանդղակով համապատասխանում է 4 կատեգորիային, լավ վիճակ:

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



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 անհնարինությունը 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:

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 տեղեկատվություն: Հետևաբար եկամտային մեթոդի կիրառումը տվյալ 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 : Չունենալով տվյալ ժամանակահատվածում բավարար քանակության տեղեկատվություն նմանատիպ անշարժ գույքի առաջարկի տվյալներ տվյալ տարածաշրջանում/ համեմատական մեթոդի կիրառումը տվյալ դեպքում հիմնավորված չէ:

6. Անշարժ գույքի շուկայական արժեքի հաշվարկ ծախսային մեթոդով

7.1. Ծախսային մեթոդ

Անշարժ գույքի գնահատման ծախսային մեթոդը իրականացվում է հետևյալ հաջորդականությամբ

-Հողամասի շուկայական արժեքի որոշում

Շենքերի և շինությունների վերարտադրման ծախսի որոշում,

Շենքերի և շինությունների կուտակված մաշվածության որոշում,

անշարժ գույքի շուկայական արժեքի որոշում, որպես հողամասի արժեքի և շենքերի ու շինությունների վերարտադրման ծախսերի գումար, հաշվի առած կուտակված մաշվածությունը :

ՀՀ ԱՌԵՎՏՐԱԱՐԴՅՈՒՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ «ԱՐՄԷՔՍՊԵՐՏԻԶԱ» ՍՊԸ



Անշարժ գույքի արժեքը ծախսային մեթոդով որոշվում է հետևյալ բանաձևով՝

$$Ա_{շա} = (Վ_{\delta} - Մ_{\gamma}) + Հ_{շա}$$

$Ա_{շա}$ = անշարժ գույքի շուկայական արժեք

$Վ_{\delta}$ = շենք- շինությունների վերարտադրման ծախսեր

$Մ_{\gamma}$ = շենք-շինությունների կուտակված մաշվածության մեծություն

$Հ_{շա}$ = հողամասի շուկայական արժեք

Հողամասի շուկայական արժեքի որոշում

Ծախսային մեթոդով գնահատման ժամանակ նախևառաջ որոշվում է հողամասի շուկայական արժեքը, որը պայմանականորեն ընդունվում է, որպես ազատ հողատարածք՝ առանց բարելավումների:

Հողամասի արժեքը որոշելիս գհահատողը կօգտագործի հողամասի շուկայական արժեքի որոշման հիմնական եղանակներից՝ համեմատական մեթոդը:

Հողամասի շուկայական արժեքը հիմնականում որոշվում է հետևյալ եղանակներից մեկով՝

ա) համեմատական մեթոդով՝ նմանատիպ հողամասերի վաճառքի վերաբերյալ արժանահավատ, բավարար քանակությամբ (առնվազն երեք միավոր) շուկայական տեղեկատվության կառկայության յոթնամյա պարբերական օգտագործվել նաև ազատ շուկայում հրապարակայնորեն վաճառվող անշարժ գույքի առաջարկի գները:

բ) հողամասի մնացորդային արժեքի հաշվարկման եղանակով՝ ազատ հողամասի լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման սկզբունքից ելնելով՝ նմանատիպ հողամասերի վրա կառուցված հարաբերականորեն նոր շենքերի և շինությունների վարձակալության կամ վաճառքի վերաբերյալ արժանահավատ, բավարար քանակությամբ (առնվազն երեք միավոր) շուկայական տեղեկատվության առկայության դեպքում,

գ) եկամտային մեթոդով՝ հողամասերի երկարաժամկետ վարձակալության վերաբերյալ շուկայական տեղեկատվության առկայության դեպքում,

դ) նորմատիվ-իրավական ակտերով սահմանված գործող մեթոդիկաների կիրառմամբ՝ վաճառքի կամ վարձակալության վերաբերյալ բավարար քանակությամբ շուկայական տեղեկատվության բացակայության դեպքում:

Համեմատության համապատասխան միավորի որոշում

Որպես համեմատության միավոր են ընդունվում անշարժ գույքի շուկայում ձևավորված չափորոշիչները: Նույն անշարժ գույքի գնահատման համար կարող են միաժամանակ կիրառվել համեմատման մի քանի միավորներ: Տվյալ դեպքում համեմատական

ՀՀ ԱՌԵՎՏՐԱԱՐԴՅՈՒՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ «ԱՐՄԷՔՍՊԵՐՏԻԶԱ» ՍՊԸ



վերլուծության իրականացման ժամանակ որպես համեմատության միավոր ընտրվել է մակերեսի միավորի (մեկ քմ) գինը:

Համեմատության անհրաժեշտ տարրերի առանձնացում

Անշարժ գույքի գների վրա էական ազդեցություն ունեցող համեմատության հիմնական տարրերն են՝

ա) գույքային իրավունքներն ու սահմանափակումները (այդ թվում՝ իրավունքների և օգտագործման նկատմամբ),

բ) տեղադրությունը և դիրքը,

գ) տրանսպորտային մատչելիությունը,

դ) շուկայի վիճակը, վաճառքի պայմանները և ժամանակը,

ե) ֆիզիկական բնութագրերը (մակերես, լայնություն, երկարություն, երկրաչափական կառուցվածք, ճակատային մասը և այլն):

Տվյալ դեպքում համեմատական վերլուծության իրականացման ժամանակ անհրաժեշտ համեմատության առանձնացված տարրերը բերված են աղյուսակ 4-ում:

Համեմատության միավորների արժեքի ճշգրտում՝ ըստ համեմատության տարրերի և համեմատվող անշարժ գույքի համար արժեքի մի քանի ճշգրտված ցուցանիշների համապատասխանեցումը մեկ ցուցանիշին կամ գնահատվող անշարժ գույքի արժեքի միջակայքին (դիապազոն):

Գնահատվող անշարժ գույքի մեկ քառակուսի մետրի արժեքի հաշվարկը նմանատիպ անշարժ գույքերի ճշգրտման գործակիցների միջոցով բերված է աղյուսակ 4-ում:

Անշարժ գույքի համակարգված դիտարկումները և վերլուծությունները ցույց են տալիս, որ 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:

Տվյալ հաշվետվության մեջ գնահատվող և նմանատիպ անշարժ գույքի համեմատության անհրաժեշտ այն տարրերը, որոնց ճշգրտմանը գնահատողը չի անդրադարձել, նույնն են, գրեթե նույնն են կամ գնահատվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքի վրա էական ազդեցություն չունեն:

ՀՀ ԱՌԵՎՏՐԱԱՐԴՅՈՒՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ

«ԱՐՄԷՔՍՊԵՐՏԻԶԱ» ՍՊԸ



Համեմատության տարրերը	Զափման միավորը	Գնահատվող օբյեկտը	Անալոզ օբյեկտ №1	Անալոզ օբյեկտ №2	Անալոզ օբյեկտ №3
Տեղեկատվության աղբյուրը					
Գտնվելու վայրը		<u>ք.Արևիկ</u> <u>Երևանյան</u> <u>փողոց</u>	<u>ք.Արմավիր</u>	<u>ք.Արմավիր</u>	<u>ք.Արմավիր</u>
Վաչառքի կամ առաջարկի գինը	դր		146 200 000	90 300 000	43 000000
Մակերեսը	քմ	1189	3000	2000	3500
1քմ գինը	դր/քմ		48 733	45150	12 286
Առաջարկի ամսաթիվ, աղբյուր, գործարքի տեսակ		06.2022թ	առաջարկ 06.2022թ 17437136	առաջարկ 06.2022թ 17170512	առաջարկ 06.2022թ 16728844
Ուղղումը	%		-10	-10	-10
Ուղղումը	դր		-4 873	-4 515	-1 229
Ուղղված 1քմ գինը	դր/քմ		43 860	40 635	11 057
Տեղադրությունը		10-րդ գոտի	10-րդ գոտի	10-րդ գոտի	10-րդ գոտի
Ուղղումը	%		0	0	10
Ուղղումը	դր		0	0	1 106
Ուղղված 1քմ գինը	դր/քմ		43 860	40 635	12 163
Մակերեսի մեծությունը	դր/քմ	1189	3000	2000	3500
Ուղղումը	%		20	10	30
Ուղղումը	դր		8 772	0	6 812
Ուղղված 1քմ գինը	Դր		52 632	44 698	18 975
Դիրքը	Դր/քմ	լավ	բավ	բավ	բավարար
Ուղղումը			10	10	35
Ուղղումը	%		5263	0	6 641
Ուղղված 1քմ գինը	Դր		57 894	49 168	25 616
Տրասպորտային մատչելիությունը, առկայությունը	Դր/քմ	լավ	լավ	լավ	բավ
Ուղղումը	%		0	0	25
Ուղղումը	Դր		0	0	677
Ուղղված 1քմ գինը	Դր		57 895	49 168	32 020
Հողամասի 1քմ արժեքը	Դր/քմ		46 361		
Հողամասի արժեքը	Դր		55 123 229≈55 120 000		

ՀՀ ԱՌԵՎՏՐԱԱՐԴՅՈՒՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ «ԱՐՄԷՔՍՊԵՐՏԻԶԱ» ՍՊԸ



Հողամասի շուկայական արժեքը հաշվարկված համեմատական մեթոդով կլորացված կկազմի 55 120 000/հիսունհինգ միլիոն հարյուր քսան հազար/ՀՀ դրամ:

Շենքերի և շինությունների վերարտադրման (վերարտադրման կամ փոխարինման) ծախսերի որոշում:

Շենքերի և շինությունների վերականգնման ծախսերը հաշվարկել ենք համեմատական միավորի մեթոդով:

Այս մեթոդը հիմնված է մասնագիտացված, նորմատիվային ու համապատասխան տեղեկագրերի և այլ հավաստի աղբյուրներից ստացված տվյալների, ինչպես նաև գնահատման ամսաթվի դրությամբ գնահատվող անշարժ գույքի ճշգրիտ պատճենի կամ նամանատիպ օգտակարությամբ և նշանակությամբ անշարժ գույքի (ժամանակակից պահանջներին համապատասխանող փոխարինիչի) ստեղծման համար անհրաժեշտ ծախսերի շուկայական գներով հաշվարկների վրա: Համեմատական միավորի արժեքը հաշվարկելիս ներառվել են շտկումներ՝ կախված համեմատվող օբյեկտների տարբերություններից:

Շենքերի և շինությունների վերարտադրման ծախսերը որոշվում է հետևյալ բանաձևով.

$$Վ_5 = S \times \text{Ն}_5$$

Որտեղ՝

Վ₅-ն շենքերի և շինությունների վերականգնման ծախսերն են

S-ը գնահատվող շենքերի և շինությունների մակերեսն է

Ն₅-ն նամանատիպ օգտակարությամբ և նշանակությամբ անշարժ գույքի 1քմ ստեղծման համար անհրաժեշտ ծախսերն են

Անշարժ գույքի գնահատման նպատակով վերականգնման ծախսերը հաշվարկվում են որպես ուղղակի, անուղղակի ծախսերի և ձեռնարկատիրական (կառուցապատողի) շահույթի հանրագումար:

Նամանատիպ օգտակարությամբ և նշանակությամբ անշարժ գույքի 1քմ ստեղծման համար անհրաժեշտ ծախսերը որոշվում են հետևյալ բանաձևով.

$$\text{Ն}_5 = \text{ՈՒ}_5 + \text{Ա}_5 + 2\text{Շ}$$

որտեղ

Ն₅-ն նամանատիպ օգտակարությամբ և նշանակությամբ անշարժ գույքի 1քմ ստեղծման համար անհրաժեշտ ծախսերն են

ՈՒ₅-ն ուղղակի ծախսերի հանրագումարն է

Ա₅-ն անուղղակի ծախսերի հանրագումարն է

ՀՀ ԱՌԵՎՏՐԱԱՐԴՅՈՒՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ «ԱՐՄԷՔՍՊԵՐՏԻԶԱ» ՍՊԸ



ՁՇ-ն ձեռնարկատիրական (կառուցապատողի) շահույթն է

Շենքերի և շինությունների վերարտադրման (կամ փոխարինման) ծախսերը հաշվարկելիս, որպես համեմատական միավոր գնահատողը վերցրել է մեկ քմ-ն և/կամ մեկ խմ-ն և/կամ մեկ գծմ-ն:

Շենքերի և շինությունների մեկ քմ վերականգնման ծախսերը հաշվարկելիս հիմք է ընդունվել 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՝ ՇԱԽՅ 2009), ինչպես նաև ՀՀ-ում գործող շինարարական կազմակերպությունների շինարարական նյութերի և աշխատանքների գնացուցակների հիման վրա կատարված սեփական վերլուծության արդյունքները (այսուհետ՝ Վերլուծություն):

Շենքերի և շինությունների կուտակված մաշվածության մեծության որոշում

Կուտակված մաշվածությունը շենքերի և շինությունների ֆիզիկական, գործառնական և տնտեսական մաշվածության հանրագումարն է (Հղումը՝ Ստանդարտ 7.5.5 կետ) և հաշվարկվում է հետևյալ բանաձևով.

$$U_v = U_s + U_q + U_g$$

որտեղ

ՄԿ-ը կուտակված մաշվածությունն է

ՄՖ-ը ֆիզիկական մաշվածությունն է՝

ՄԳ-ը գործառնական մաշվածությունն է

ՄՏ-ը տնտեսական (արտաքին) մաշվածությունն է

h/h	Շինությունների անվանումները	Վերարտադրման ծախսի նորման
1.	Հասարակական նշանակության շինություն / օբյեկտ/	ՇԱԽՅ 1h-4բաժին -96 տող – 156 850-1քմ

2008թ. Նորմատիվային արժեքի նկատմամբ կիարռվել է արժեքի փոփոխման մոտավոր ինդեքսի աճի միջինացված ցուցանիշը՝ 1.09 գործակից:

Վերարտադրման ծախսերի հաշվարկվում են որպես ուղղակի ծախսեր, անուղղակի ծախսեր և ձեռնարկատիրական շահույթի հանրագումար:

ՀՀ ԱՌԵՎՏՐԱԱՐԴՅՈՒՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ «ԱՐՄԷՔՍՊԵՐՏԻԶԱ» ՍՊԸ



Ուղղակի ծախսերը կապված են անմիջականորեն օբյեկտի շինարարության հետ: /նյութեր, ինժեներական ցանցեր, աշխատավարձ, մեքենաների և մեխանիզմների ժամանակավոր կառուցված շենքերի և շինությունների հետ կապված ծախսերը, անվտանգության գծով միջոցառումներ, պահեստատրանսպորտային, կապալառուի վերադիր ծախսեր/:

Անուղղակի ծախսերն անհրաժեշտ են շինարարության գործընթացի կազմակերպման և ուղեկցման համար/նախագծման, նախահաշվարկման, տեխնիկական և այլ վերահսկողության, խորհրդատվությունների, իրավաբանական, հաշվապահական և աուդիտորական ծառայությունները, շինարարության ֆինանսավորման ծախսերը, գովազդի, շուկայի մարքեթինգի և օբյեկտի վաճառքի հետ կապված ծախսերը, ձեռնարկատիրոջ վարչական և այլ ծախսերը որը կկազմի՝ 10.175% (հղում՝ ՀՀ քաղաքաշինութնախարարության «Գործող գներով» շինարարական աշխատանքների արժեքի հաշվարկման կարգ» նորմատիվ –տեխնիկական փաստաթղթի, որի կիրառումը տարածվում է ՀՀ Կառավարության 2007թ նոյեմբերի 23-ի «Շինարարության ոլորտում գնագոյացման նորմերի և նորմատիվների կիրառումն ապահովելու մասին» թիվ 1484-Ն որոշմամբ նախատեսված քաղաքաշինական գործունեության սուբյեկտների մասնակիցների /այդ թվում կառավապատողների, քաղաքաշինական փաստաթղթեր մշակողների, շինարարություն իրականացնողների, քաղաքաշինական գործունեության վերահսկողություն իրականացնողներին):

Վերարտադրման ծախսերի մեջ պետք է ներառել նաև շինհրապարակի, կոմունիկացիաները, հոսանքի ծախսերը, շինություն կառուցելու թույլտվություն ինչպես նաև ձմեռային պայմանների հավելումը:

Նշված ծախսերը կազմում են վերարտադրման ծախսերի 2,7%ը: Վերականգնողական ծախսին ավելացրել ենք նաև ձեռնարկատիրական շահույթը՝ մոտ 10%-ի չափով և 20% ԱԱՀ-ով և տարադրամի արժեքի փոփոխության գործակիցը՝ 1.410:

Հասարակական նշանակության շինություն /առևտրի օբյեկտ/ 156850 դրամ \times 1.09 \times 1.410 \times 1,027 \times 1.2 \times 1.10 \times 1.1075 = 361 925 դրամ

ՀՀ ԱՌԵՎՏՐԱԱՐԴՅՈՒՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ «ԱՐՄԷՔՍՊԵՐՏԻԶԱ» ՍՊԸ



h/h	Անվանումը	Վերարտադրման ծախսը/դրամ/	Շինության մակերեսը /քմ/	վերականգնողական ծախսը ներառյալ այլ ծախսերը /դրամ/ /կլորացված/
1.	Հասարակական նշանակության շինություն /առևտրի օբյեկտ/	361 925	422,5	152 913 312 ~ 152 913 000

Վերացվող ֆզիկական մաշվածքի հաշվարկ					
Աշխատանքները	Լրիվ վերականգնողական արժեքի կառուցվածքը	Լրիվ վերականգնողական արժեքի կառուցվածքը	Ֆիզիկական մաշվածություն և անավարտվածություն	Ֆիզիկական մաշվածությունը	Մնացորդային արժեքի դրամ
	%	ՀՀ դրամ	%	ՀՀ դրամ	ՀՀ դրամ
Հողային աշխատանքներ	3.0	4 587 300	0	0	4 587 300
Հիմքեր	5.8	8 868 954	0	0	8 868 954
Պատեր	30.0	45 873 900	0	0	45 873 900
Միջնապատեր	7.5	11 468 475	0	0	11 468 475
Միջհարկային ծածկ և աստիճաններ	12.5	19 114 125	0	0	19 114 125
Տանիք	5.2	7 951 476	10	795 148	7 192 328
Հարդարման աշխատանքներ	17.5	26 759 775	10	2 675 978	24 083 798
Դռներ. Պատուհաններ	10.0	15 291 300	10	1 529 130	13 762 170
Սանտեխ. Աշխատանքներ	5.7	8 716 041	10	1 307 406	7 408 635
Էլեկտրամոնտաժային աշխատանքներ	1.5	2 293 695	10	229 369	2 064 325
Այլ աշխատանքներ	1.3	1 987 869	10	198 787	1 789 082
Ընդամենը	100.0	152 913 000		6 735 818	146 177 182

ՀՀ ԱՌԵՎՏՐԱԱՐԴՅՈՒՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ «ԱՐՄԷՔՍՊԵՐՏԻԶԱ» ՍՊԸ



Կարճաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնող մաշվածքի հաշվրկ					
Աշխատանքները	Կարճակյաց էլեմենտների արժեքը չվերականգնվող ֆիզիկական մաշվածքով	Իրական ծառայության և ժամկետ	Նորմատիվային ծառայության ժամկետ	Մաշվածքի գործակիցը	Մաշվածքը
	ՀՀ դրամ	տարի	տարի		ՀՀ դրամ
Տանիք	7 192 322	5	40	0,125	1 438 466
Հարդարման աշխատանքներ	24 083 798	5	25	0,2	4 816 760
Ատաղծագործական աշխատանքներ/դռներ, պատուհաններ	13 762 170	5	25	0,2	2 752 434
Սանտեխնիկա	7 408 635	5	25	0,2	1 481 727
Էլեկտրամոնտաժային աշխատանքներ	2 064 325	5	25	0,2	412 865
Այլ աշխատանքներ	1 789 082	5	30	0,166	296 988
Ընդամենը	56 300 338				11 199 240

Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնող մաշվածքի հաշվրկ	
Արժեքի անվանումը	ՀՀ դրամ
Վերականգնողական արժեքը	152 913 000
Վերացվող ֆիզիկական մաշվածքը / հետաձգվաշ վերանորոգում/	6 735 818
Կարճակյաց էլեմենտների արժեքը չվերականգնվող ֆիզիկական մաշվածքով	56 300 338
Ընդամենը երկարակյաց էլեմենտների արժեքը չվերականգնվող ֆիզիկական մաշվածքով	89 876 844
Շահագործման փաստացի ժամկետը /տարի/	5
Շահագործման նորմատիվային ժամկետը /տարի/	100
Մաշվածքի հաշվարկման գործակիցը (5/6)	0.05
Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնող մաշվածքի արժեքը (4 x7)	4 493 842

Ընդհանուր ֆիզիկական մաշվածքի հաշվարկ	
Մաշվածքի տեսակը	ՀՀ դրամ
Վերականգնող ֆիզիկական մաշվածքը / հետաձգվաշ վերանորոգում/	6 735 818
Կարճաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքը	11 199 240
Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքը	4 493 842
Ընդամենը	22 428 900 ≈ 22 430 000

Գործառնական /Ֆունկցիոնալ /մաշվածությունը շենքերի, շինությունների արժեքի նվազումն է կապված տեխնիկական նորարարությունների, ժամանակակից պահանջներին անհամապատասխանության գործառնական նշանակության օգտագործման: Գնահատվող անշարժ գույքի ֆունկցիոնալ մաշվածությունը՝ ընդունել ենք 0%:

ՀՀ ԱՌԵՎՏՐԱԱՐԴՅՈՒՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ «ԱՐՄԷՔՍՊԵՐՏԻԶԱ» ՍՊԸ



Տնտեսական մաշվածությունը դա գնահատվող անշարժ գույքի արտաքին միջավայրի պայմանների փոփոխության արդյունքում շենքերի և շինությունների արժեքի նվազումն է: Ուսումնասիրվել են տվյալ տարածաշրջանում նմանատիպ պայմանների դեպքում անշարժ գույքի շուկայական գների փոփոխումները վերցված ՀՀ ԱԳՊԿՊ հրապարակումներից անշարժ գույքի շուկայի վերաբերյալ: Ելնելով վերլուծության արդյունքներից տվյալ տարածաշրջանում տնտեսական մաշվածությունը ընդունել ենք 10%:

$$152\,913\,000 \times 10\% = 7\,645\,650 \text{ ՀՀ դրամ}$$

Մաշվածության տեսակը	Մաշվածության արժեքը ՀՀ դրամ
Ֆիզիկական մաշվածությունը	22 430 000
Ֆունկցիոնալ մաշվածությունը	0
Տնտեսական կամ արտաքին գործոնից մաշվածությունը	7 645 650
Կուտակված մաշվածության արժեքը	30 075 650

Այսպիսով, ծախսային մեթոդով ստացվեցին այսպիսի արդյունքներ՝

Ցուցանիշի անվանումը	Ցուցանիշի արժեքը ՀՀ դրամ
Վերականգնողական արժեքը	152 913 000
Կուտակված մաշվածության արժեքը	30 075 650
Գնահատվող օբյեկտի արժեքը /կլորացված/	122 837 350

Անշարժ գույքի շուկայական արժեքը հաշվարկված ծախսային մեթոդով կկազմի՝

$$122\,837\,350 \text{ դր} + 55\,120\,000 \text{ դր} = 177\,957\,350 \approx 177\,960\,000 \text{ ՀՀ դրամ}$$

Անշարժ գույքի շուկայական արժեքը կլորացված կկազմի՝ 177 960 000 /հարյուր յոթանասունյոթ միլիոն ինը հարյուր վաթսուն հազար/ՀՀ դրամ:

7. Եզրակացություն

Գնահատման առարկայի շուկայական արժեքի մեծության վերաբերյալ

Գնահատման տրամադրված ՀՀ Արմավիր մարզ, ք. Արմավիր Երեվանյան փողոց թիվ 1/2 հասցեում գտնվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը 23.06.2022թ. դրությամբ կարող է կազմել՝ 177 960 000 /հարյուր յոթանասունյոթ միլիոն ինը հարյուր վաթսուն հազար/ՀՀ դրամ:



8. Օգտագործված փաստաթղթեր

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆ
ՎԿԱՅԱԿԱՆ
ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՏՄԱՍԻ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻ
ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ

Սույն վկայականով հաստատվում է «8» Հունվարի 2018 թվականին գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման միասնական մատյանում կատարված անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքի պետական գրանցումը հետևյալ տվյալներով.

1. ԳՐԱՆՑՎԱԾ ԻՐԱՎՈՒՆՔԻ ՍՈՒԲՅԵԿՏ (ՆԵՐ)
2. ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՏԼՎԵԼՈՒ ՎԱՅՐԸ ԵՎ ԱՆՎԱՆՈՒՄԸ
Մարզ Արմավիր, համայնք Արմավիր ք. Երևանյան փողոց 1/2
3. ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՀԻՍՔ ՀԱՆԴԻՍԱՑԱԾ ՓԱՍՏԱԹՂԹԵՐԸ
Առուվաճառքի պայմանագիր 22/08/2008թ ս/մ 4149, Համայնքի ղեկավարի 26/12/2017թ N 518- Ա որոշում
4. ՀՈՂԱՍՏԱՍԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ
Կադաստրային ծածկագիրը՝ 04-001-0450-0030
Մակերեսի չափը (հա)՝ 0.1189
Նպատակային նշանակությունը՝ բնակավայրերի
Գործառնական նշանակությունը կամ հողատեսքը՝ Հասարակական կառուցապատման
Գրանցված իրավունքի տեսակը՝ ՍԵՓԱՎԱՆՈՒԹՅՈՒՆ

Վկայական N 08012018-04-0038, գաղտնաբառ՝ R4BRGWQUMMS1 Էջ 1

ՀՀ ԱՌԵՎՏՐԱԱՐԴՅՈՒՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ «ԱՐՄԷՔՍՊԵՐՏԻԶԱ» ՍՊԸ



5. ՇԻՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ

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

Հ/հ	Կադաստրային ծածկագիրը	Տեսակը	Մակերեսի չափը	Գրանցված իրավունքի տեսակը
1	04-001-0450-0030-001	Սպասարան	84.3 ք.մ.	ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ
2	04-001-0450-0030-002	Կաթսայատուն	7.5 ք.մ.	ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ
3	04-001-0450-0030-003	Սանհանգույց	12.8 ք.մ.	ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ
4	04-001-0450-0030-008	Գրասենյակ	11.6 ք.մ.	ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ
5	04-001-0450-0030-009	Հանգստի սենյակ	16.4 ք.մ.	ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ
6	04-001-0450-0030-010	պարիսպ	4.3 ք.մ., 13.8 խ.մ.	ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ
7	04-001-0450-0030-004	ծածկ	52.4 ք.մ.	ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ
8	04-001-0450-0030-007	ծածկ	71.5 ք.մ.	ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ
9	04-001-0450-0030-005	ծածկ	55 ք.մ.	ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ
10	04-001-0450-0030-006	ծածկ	106.7 ք.մ.	ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ

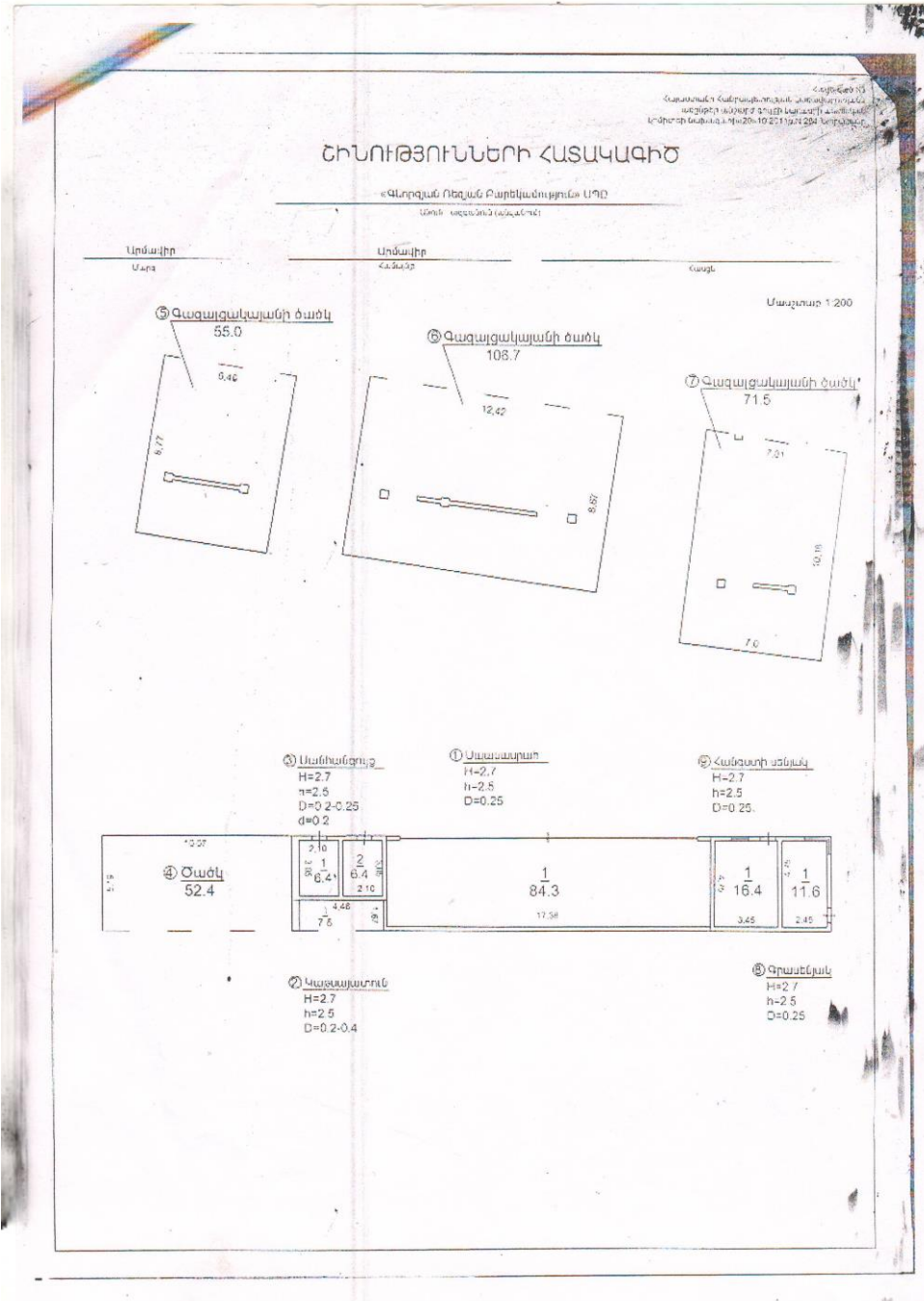
Լրացուցիչ նշումներ և տեղեկություններ

Գրանցումը իրականացնող պաշտոնատար անձի անունը, ազգանունը՝ Հերմինե Գրիգորյան
գրադեցրած պաշտոնը՝ Մարզերի միավորված ստորաբաժանման անշարժ գույքի ռեգիստր
պ.Տ.

Վկայական N 08012018-04-0038, գաղտնաբառ՝ R4BRGWQUMMS1

Էջ 2

ՀՀ ԱՌԵՎՏՐԱԱՐԴՅՈՒՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ «ԱՐՄԷՔՍՊԵՐՏԻԶԱ» ՍՊԸ





9. 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:

• 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