



ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆ
No 13/973/21

ՀՀ Արմավիր մարզ Ծաղակալնջ համայնքում 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 18 /տասնութ/ էջից:

ՊԱՏՎԻՐԱՏՈՒ՝ ՀԿԱԾ Արմավիր մարզային բաժին

ԳՆԱՀԱՏՈՂ՝ «Արմէքսպերտիզա» 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

Գնահատող _____



ԲՈՎԱՆԴԱԿՈՒԹՅՈՒՆ

1. Գնահատման հիմքը.....	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 տեղագնություն 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	6
12. Գնահատման մեթոդի (մեթոդների) ընտրությունը.....	7
13. Շուկայական արժեքի հաշվարկ համեմատական մեթոդով	9
14. Եզրակացություն գնահատման առարկայի շուկայական արժեքի վերաբերյալ 11	
15. Լուսանկարչական հավելված	Ошибка! Закладка не определена.
Սահմանափակումներ և հատուկ պայմաններ.....	13
Օգտագործված գրականություն	19



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 հիմքը

Գնահատման հիմք է հանդիսանում պատվիրատուի 25.10.2021թ. թիվ Ե-2062-017/2 գրությունը և հարկադիր կատարող՝ Ա.Տոնոյանի փորձագետ նշանակելու մասին որոշումը:

2. Գնահատման առարկան

Տվյալ հաշվետվության գնահատման առարկան է հանդիսանում ՀՀ Արմավիր մարզ Ջանֆիդա համայնքի 57փող, թիվ 6 հասցեում գտնվող տնամերձ հողամասը:

3. Գնահատման նպատակը

Գնահատման նպատակը ՀՀ Արմավիր մարզ Ծաղակալնջ համայնքում գտնվող տնամերձ հողամասի 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,

Գնահատող _____



հմ. 943-2012 գրանցված, և գործարկված ՀՍՏ 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 նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման N 697767 վկայականով, համաձայն վերը նշված վկայականի պատճենի սեփականատեր է հանդիսանում

5. Գնահատման գործառույթը

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

6. Անշարժ գույքի գնահատման և տեղագննության ամսաթիվն ու տարեթիվը

Անշարժ գույքի տեղագննության աշխատանքները կատարվել են 04.07.2022թ.:

Անշարժ գույքի գնահատման աշխատանքները ավարտվել են 12.07.2022թ.:

7. Գնահատման առաջադրանքը

Որոշել ՀՀ Արմավիր մարզ Ծաղակալնջ համայնքում գտնվող պետ. գրանցում ստացած անշարժ գույքի շուկայական արժեքը:

8. Հաշվետվության ձևը

Հաշվետվությունը կազմվել է պատմողական ձևով, ունի աղյուսակային և տեքստային մեկնաբանություններ:

Գնահատող _____



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.

Հասցե	ՀՀ Արմավիր մարզ Ծաղակալնջ համայնքի
Նպատակային նշանակությունը	գյուղնշանակության
հողատեսքը	վարելահող
Մակերեսը	3200քմ
Սեփականատեր(եր)	
Սեփականության վկայական	N 697767, տրված 06.06.2003թ.
Կադաստրային ծածկագիրը	04-051-114-016
Ճակատային մասը (զծմ)	58,2
Իրավունքի տեսակը	սեփականություն
Նկարագիր	
Գնահատվող հողամասը փաստացի բարեկարգ հողամաս է՝ ջրովի է, հարթ է, հարակից տարածքներից մասնակի սահմանազատված, օգտագործվում է որպես բանջարանց:	

Գտնվելու վայրի հղումը քարտեզից՝

<https://www.google.com/maps/place/40%C2%B012'00.1%22N+44%C2%B013'03.1%22E/@40.2000221,44.215346,1065m/data=!3m2!1e3!4b1!4m5!3m4!1s0x0:0xd93da1c24b58cf49!8m2!3d40.200018!4d44.21754>



11. Լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման սկզբունք

Անշարժ գույքի առավել հավանական և առավել նպատակաուղղված օգտագործումն է, որը ֆիզիկապես հնարավոր է, իրավաբանորեն՝ թույլատրելի, ֆինանսապես՝ իրագործելի և ապահովում է անշարժ գույքի առավելագույն արժեքը:

Վերլուծության արդյունքում կարող են ի հայտ գալ գնահատվող անշարժ գույքի օգտագործման մի քանի հնարավոր տարբերակներ, որոնցից առավել բարձր արժեքովը (դիտարկում ֆինանսական նպատակահարմարության տեսանկյունից) համարվում է առավել արդյունավետ տարբերակ, որը միաժամանակ պետք է բավարարի հետևյալ չափանիշներին. լինի ֆիզիկապես հնարավոր, ֆինանսապես և տնտեսապես իրագործելի և իրավաբանորեն (օրենքով) թույլատրելի:

Գնահատման պատվերի համաձայն պատվիրատուն նման վերլուծության ցանկություն չի հայտնել:

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 անհնարիությունը 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 ծախսային մեթոդում պայմանավորված է այն ենթադրությամբ, որ խելամիտ գնորդը տվյալ անշարժ գույքի (հողի և նրա վրա առկա բարելավումների) համար չի վճարի ավելին, քան կկազմեն 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: Կուտակված մաշվածությունը շենք-շինությունների ֆիզիկական, գործառնական և տնտեսական մաշվածության հանրագումարն է¹:

Կուտակված մաշվածությունը լինում է.

ա) վերացվող՝ երբ մաշվածության վերացման հետ կապված ծախսերը տնտեսապես արդարացված են,

բ) չվերացվող՝ երբ մաշվածության վերացման հետ կապված ծախսերը տնտեսապես արդարացված չեն:

¹ ՀՍ-252 «Հայաստանի Հանրապետությունում անշարժ գույքի գնահատում», 2012 թողարկում, 7.7 կետի 7.7.5 ենթակետ



Եկամտային մեթոդ.

Եկամտային մեթոդն իրենից ներկայացնում է գնահատման եղանակ, համաձայն որի անշարժ գույքի արժեքն որոշվում է՝ հիմնվելով նրա եկամուտ բերելու կարողության վրա: Գնահատման եկամտային մեթոդի հիմքում ընկած են փոխարինման և սպասումների սկզբունքները:

Եկամտային մեթոդում փոխարինման սկզբունքը պայմանավորված է այն ենթադրությամբ, որ ներդրողը 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 ռիսկայնությամբ²:

Սպասումների սկզբունքն եկամտային մեթոդում պայմանավորված է այն ենթադրությամբ, որ ներդրողը 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:

Գնահատման եկամտային մեթոդը ներառում է երկու հիմնական եղանակ՝ եկամտի կապիտալիզացիա և դիսկոնտավորում:

Գնահատողը չունի տվյալ տարածաշրջանում հողամասերի վարձակալության վերաբերյալ հավաստի տվյալներ, հետևաբար եկամտային մեթոդի կիրառումը գնահատման ներկայացված հողամասի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքի որոշման համար հիմնավորված չէ:

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 (վարձակալը) տվյալ անշարժ գույքի համար չի վճարի ավելի, քան կկազմի այն գումարը, որն անհրաժեշտ է նմանատիպ տվյալներով և օգտակարությամբ անշարժ գույքի ձեռքբերման (վարձակալման) համար³:

Վաճառքների համեմատման մեթոդով որոշված արդյունքի մեծության վերաբերյալ վերջնական որոշումը ընդունվում է գնահատվող անշարժ գույքին առավելագույն նմանություն ունեցող անշարժ գույքի վաճառքների ճշգրտված գների վերլուծության հիման վրա:

Գնահատողը ունի համեմատման համար բավարար քանակությամբ հավաստի տվյալներ, որը գնահատողի կարծիքով տվյալ մեթոդի կիրառումը կտա իրատեսական արդյունքներ:

Հիմք ընդունելով վերոհիշյալը՝ գնահատողն ունի բավարար քանակությամբ տեղեկատվություն, որը առավելագույնս արտացոլում և բացահայտում է այն գործոնները որոնց ազդեցությամբ տվյալ անշարժ գույքի վաճառքը բաց մրցակցային շուկայում առավել

² ՀՍ-252 «Հայաստանի Հանրապետությունում անշարժ գույքի գնահատում», 2012 թողարկում, 5.5 կետի 5.5.2 ենթակետ

³ ՀՍ-252 «Հայաստանի Հանրապետությունում անշարժ գույքի գնահատում», 2012 թողարկում, 5.5 կետի 5.5.1 ենթակետ



հավանական է, ուստի համեմատական մեթոդի կիրառումը գնահատվող անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքը որոշելու համար հիմնավորված է:

13. Շուկայական արժեքի հաշվարկ համեմատական մեթոդով

Համեմատական մեթոդն իրենից ներկայացնում է գնահատման եղանակ, համաձայն որի անշարժ գույքի արժեքը որոշվում է՝ այն համեմատելով համանման և համադրելի անշարժ գույքի օբյեկտների հետ: Տվյալ դեպքում համեմատական մեթոդի համար որպես սկզբնական տվյալներ մեր կողմից վերցվել է վերջին 3 ամսվա ընթացքում դիտարկվող տարածքում հողամասերի առաջարկի և որոշ չափով վաճառքի տվյալները:

Ինֆորմացիայի աղբյուրներն են սեփական ինֆորմացիոն բազան, սեփական բազա, www.list.am, www.bnakaran.com և այլ համացանցային կայքեր:

Գնահատման օրվա դրությամբ դուլար-դրամ փոխարժեքը կազմել է՝ *1\$=412դր.* (համաձայն ՀՀ կենտրոնական բանկի 09.07.2022թ պաշտոնական կայքի հրապարակման):

Դիտարկվող համեմատական միավորների գնագոյացնող գործոնների բնութագրերը, մասնավորապես՝ գույքային իրավունքներն (այդ թվում՝ իրավունքների և օգտագործման նկատմամբ), երկրաչափական կառուցվածքը, ճակատային մասը, տրանսպորտային հանգույցների առկայությունը, հողերի արժեքի վրա ազդող այլ գործոնները համադրելի են գնահատվող անշարժ գույքի հետ և գտնվում են տարածագնահատման գոտիականության միևնույն գոտում, ուստի համեմատական աղյուսակում չեն ընդգրկվել:

ՀՀ ԱՌԵՎՏՐԱԱՐԴՅՈՒՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ
«ԱՐՄԷՔՍՊԵՐՏԻԶԱ» ՍՊԸ



Գնահատվող անշարժ գույքի հետ համեմատելի տվյալների վերլուծություն

Կիրառվող հիմնական գործոնները	Գնահատվող օբյեկտ	օբյեկտ անալոգ N 1	օբյեկտ անալոգ N 2	օբյեկտ անալոգ N 3
Տեսակը	հողամաս	հողամաս	հողամաս	հողամաս
Հասցե	Ծաղկալանջ համայնք	Մրգաստան համայնք	Հայթաղ համայնք	Արագած համայնք
Առաջարկի գինը (դրամ)		2 678 000	824 000	424 000
Մակերեսը (քմ)	3200	3000	1100	1280
Առաջարկի գինը 1 քմ մակերեսի համար (դրամ/քմ)		893	749	386
Առաջարկի ամսաթիվը, տեղեկատվության աղբյուրը		07.2022թ. https://www.list.am/item/16950168	07.2022թ. https://www.list.am/item/16692258	07.2022թ. https://www.list.am/item/15887847
Վաճառքի պայմանները		առաջարկ	առաջարկ	առաջարկ
Ճշգրտումներ ըստ սակարկության, %		-10%	-10%	-10%
Ճշգրտումը, ՀՀ դրամ/քմ		-89	-75	-389
Ճշգրտված 1 քմ գինը (դրամ/քմ)		804	674	347
Շուկայի վիճակը, ամիսը		07.2022թ	07.2022թ	07.2022թ
Ճշգրտուման գործակիցն ըստ ժամանակի		0%	0%	0%
Ճշգրտված արժեքը, ՀՀ դրամ		804	674	347
Մակերեսը	3200	3000	1100	1280
Ճշգրտումը, %		0%	15%	10%
Ճշգրտումը (դրամ)		0	591	35
Համեմատական միավորների ընդհանուր ճշգրտված արժեքը, ՀՀ դրամ/քմ		804	1265	382
Կշռային գործակիցը		033	0,33	0,33
Գնահատվող հողամասի 1 քմ արժեքը		808 83		
Գնահատվող հողամասի արժեքը		2 588 256		

Գնահատման ներկայացված հողամասի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքը գնահատման համեմատական մեթոդով կազմում է 2 588 256 ՀՀ դրամ, կլորացված 2 588 000 (երկու միլիոն հինգ հարյուր ութսունութ հազար) ՀՀ դրամ:



14. Եզրակացություն գնահատման առարկայի շուկայական արժեքի վերաբերյալ

Գնահատման ներկայացված.

ՀՀ Արմավիր մարզ Ծաղակալնջ համայնքում գտնվող պետգրանցում ստացած անշարժ գույքի շուկայական արժեքը, տեղագնության կատարման ժամանակահատվածում ունեցած ապրանքային վիճակում, գնահատվում է **2 588 000 (երկու միլիոն հինգ հարյուր ութսունութ հազար) ՀՀ դրամ:**



15. Օ գտագործված փաստաթուղթ

ԱՄՈՒՍՈՒՄԻ ՏՐՎԱԾ Է _____ *ՍԵՓԱԿԱՆԵՐԻ ԹՅԱԿ*
սեփականության (գտագործման) ԻՐԱՎՈՒՆԵՐԻ

15050167-0120-010:

(անշարժ գույքի գտնվելու վայրը (ուստցեն), անվանումը)
ՎՐԱՎՈՐՈՒՄ ԿՐԻՁ Գ. ԾԱԿԱԿԱՆՑ *ՎՐԱՎՈՐՈՒՄ* ԵՎԱՏԱՄԱՐ

ԾԱԿԱԿԱՆՑ ԿՎԵՄԱՆԵՐԻ ՎՈՐԱՅԻՆ ԲԱՌԵՓՈՒԿԱԼԱՆԵՐԻ ԿՎ
(անշարժ գույքի ձեռքբերման իրավունքը հաստատող փաստաթղթի անվանումը)

ՍԵՓԱԿԱՆԵՐԻ ԹՅԱԿ ՎԱՏԱՎՈՐՈՒՄ 08.03.1991 ՎՅ ԻՐԱՎՈՐՈՒՄ ՀԻՄԱՆ ԿՐԱ

ԳՐԱՆՑՎԱԾ Է ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԿԱՌԱՎԱՐՈՒԹՅԱՆ ԱՌԸՆԹԵՐ
 ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԿԱՂԱՍՏՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԿՈՄԻՏԵԻ, ԳՈՒՅՔԻ ԵՎԱՏԱՄԱՐ
 ԻՐԱՎՈՒՆԵՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՄԻԱՍՆԱԿԱՆ
ՎՐԱՎՈՐՈՒՄ ՄԱՅՑԱՆԻ *0239* ՀԱՄԱՐԻ ՏԱԿ:

ՍՈՒՅՆ ԿՎԱՅԱԿԱՆԸ ԿԱԶՄՎԱԾ Է ԵՐԿՈՒ ՕՐԻՆԱԿԻՑ. ՄԵԿԸ ՏՐՎՈՒՄ Է ՍԵՓԱԿԱՆԱՏԻՐՈՋԸ
 (ՕԳՏԱԳՈՐԾՈՂԻՆ), ՄՅՈՒՄԸ ՊԱՂՎՈՒՄ Է ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ
 ԿԱՌԱՎԱՐՈՒԹՅԱՆ ԱՌԸՆԹԵՐ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԿԱՂԱՍՏՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԿՈՄԻՏԵԻ
 ՏԱՐԱԾՔԱՅԻՆ ԱՏՈՐԱՔԱԺՆԱՌՄՈՒՄ:

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԿԱՌԱՎԱՐՈՒԹՅԱՆ
 ԱՌԸՆԹԵՐ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԿԱՂԱՍՏՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ
 ԿՈՄԻՏԵԻ ՏԱՐԱԾՔԱՅԻՆ ԱՏՈՐԱՔԱՄԱՍՆԱՆ

ՂԵԿԱԿԱՆ *Վ. ՎԱՐՈՒԹՅԱՆԵՍԿԻ*
(ստորագրություն)

Կ. Տ. « *06* » *հունիսի* 20*03* թ.

Վկայականի համարը *697767*

ՀՀ ԱՌԵՎՏՐԱԱՐԴՅՈՒՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ
«ԱՐՄԷՔՍՊԵՐՏԻԶԱ» ՍՊԸ



ՀՈԴԱՍՄԱՍԻ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ

ԿԱԴԱՍՏՐԱՅԻՆ ՀԱՄԱՐԸ 04-051-119-016
 ՆՊԱՏԱԿԱՅԻՆ ՆՇԱՆԱԿՈՒԹՅՈՒՆԸ ԳՏՈՒՉԿՏԵՏԵԱԿԿԵ
 ՕԳՏԱԳՈՐԾՄԱՆ ՆՊԱՏԱԿԸ ՎԱՐԵԼԱ ՎՈՉ
 ՀՈԴԱՍՄԱՍԻ ՉԱՓԸ (հա) 0.32 15050167-0090-0103
 ԻՐԱՎՈՒՆԵՐԻ ՏԵՍԱԿԸ ՎԵՓ ՎԿԱՇՈՒԹՅԱՇ

ՇԵՆՔԻ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ

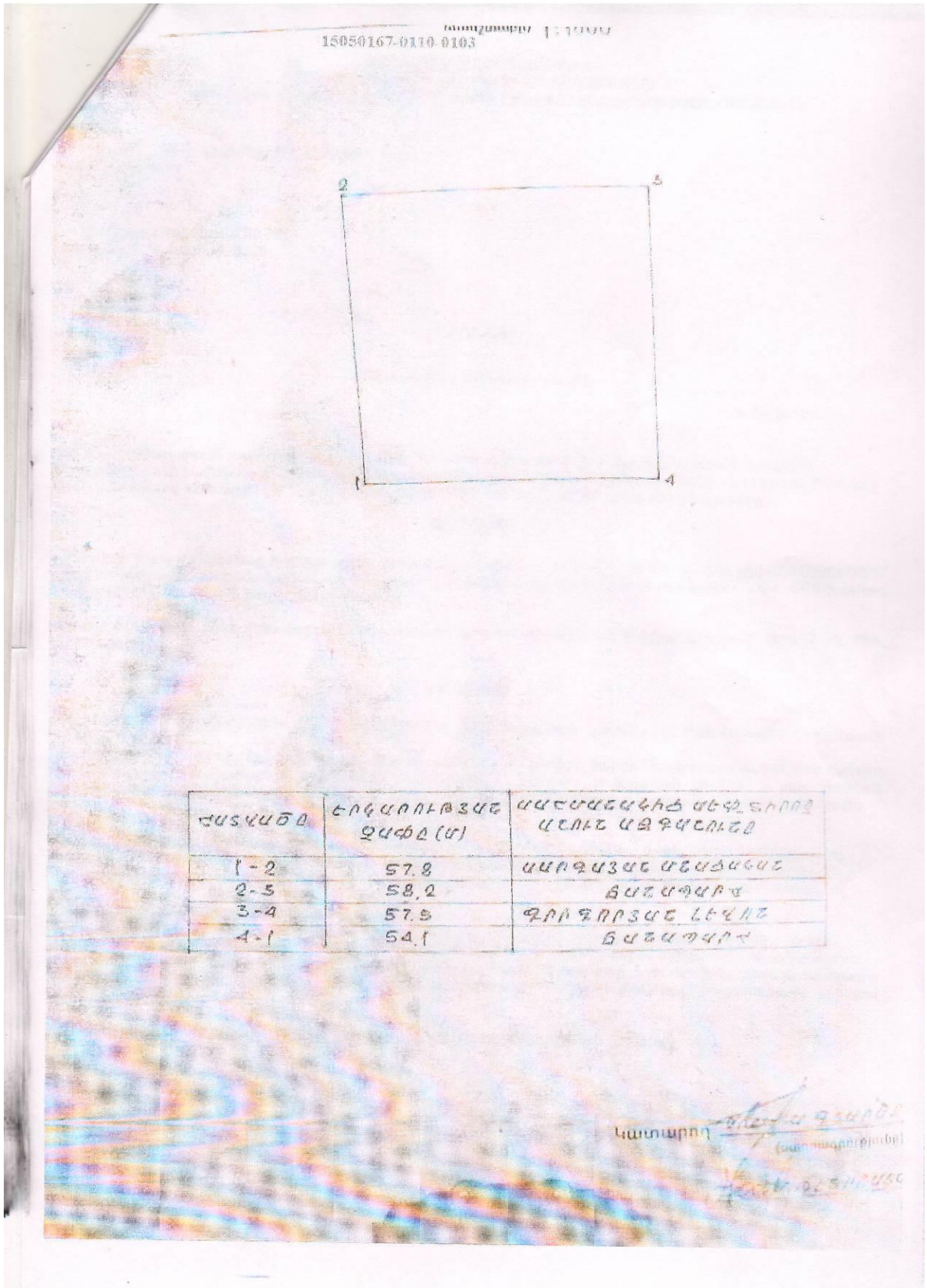
ԿԱԴԱՍՏՐԱՅԻՆ ՀԱՄԱՐԸ _____
 ՆՊԱՏԱԿԱՅԻՆ ՆՇԱՆԱԿՈՒԹՅՈՒՆԸ _____
 ՕԳՏԱԳՈՐԾՄԱՆ ՆՊԱՏԱԿԸ _____
 ՍԱԿԵՐԵՄԸ (քառ. մ.) _____
 ԻՐԱՎՈՒՆԵՐԻ ՏԵՍԱԿԸ _____

ՇԻՆՈՒԹՅԱՆ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ

Հ/Հ	ԿԱԴԱՍՏՐԱՅԻՆ ՀԱՄԱՐԸ	ՕԳՏԱԳՈՐԾՄԱՆ ՆՊԱՏԱԿԸ	ՍԱԿԵՐԵՄԸ (քառ. մ.)	ԻՐԱՎՈՒ ՏԵՍԱԿ

Ուացուցիչ Ոշումներ, փոփոխություններ _____

Կատարողներ Վարդուհայ
Վ. Բախչյան





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 գնահատող:

• 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 հրավերի:

• 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 երաշխիք:

• Կազմված հաշվետվությունը դա մասնագետ Գնահատողի կարծիքն է գույքի հավանական արժեքի վերաբերյալ և չի հանդիսանում երաշխիք, որ գույքը ազատ շուկայում կվաճառվի սույն հաշվետվության մեջ արտաձևված գնով:

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



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 ժողովածուի հաստատելու մասին հրամանը, գրանցված ՀՀ արդարադատության նախարարության կողմից 07.04.2008թ., պետական գրանցման թիվ 11708117 (այսուհետ՝ ՇԱԽՅ 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)