



ԵԶՐԱԿԱՑՈՒԹՅՈՒՆ

**Գ/Կ-ԸՂ24 06.08.2022թ. «ՀՀ ԱՆ ՀԿԱԾ» Հատկապես կարևոր
վարույթների և օպերատիվ բաժին**

Համաձայն 06.06.2022թ.-ին կնքված թիվ ՀԿԱԾ-ԱՄԳ/ԱԳԳԾ-22/1 պայմանագրի և ի կատարումն Ձեր 13.07.2022թ. թիվ Օպ. 1416/08 (կատարողական վարույթ՝) գրության, Ձեզ ենք ներկայացնում Երևան, Մալաթիա-Սեբաստիա Հ/Ա Բ-2 թաղամաս 139 շենք թիվ 19 հասցեում գտնվող ավտոտնակի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքի գնահատման հաշվետվությունը:

Գնահատման ներկայացված անշարժ գույքը (անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի գրանցման վկայական թիվ 21052013-01-0146, տրված՝ 21.05.2013թ.) սեփականության իրավունքով պատկանում է

Համաձայն գնահատման Երևան, Մալաթիա-Սեբաստիա Հ/Ա Բ-2 թաղամաս 139 շենք թիվ 19 հասցեում գտնվող ավտոտնակի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքը առ 25.07.2022թ. կազմում է **6,000,000 (վեց միլիոն) ՀՀ դրամ:**

Կից ներկայացվում է գնահատման ներկայացված անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքի գնահատման հաշվետվությունը կազմված 15 էջից:

ՀԱՐԳԱՆՔՆԵՐՈՎ՝



Գնահատումը իրականացվել է Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին «Հայաստանի Հանրապետության օրենքի, ինչպես նաև «Հայաստանի Հանրապետությունում անշարժ գույքի գնահատման ստանդարտի» պահանջներին համաձայն:

Արցախի փողոց 23/6
«ՏՈՒՆ ԴԵՊՈ» համալիր
Էլ. փոստ amintasgroup@mail.ru

☎ (010) 43 22 76
քջ (094) 43 22 76
քջ (096) 43 22 76

06.08.2022թ.

ՀԱՍՏԱՏՈՒՄ ԵՄ
ԳՈՐԾԱԴԻՐ ՏՆՕՐԵՆ՝

Ս. Հակոբյան

ՏԻՏՂՈՍԱՑՈՒՑԱԿ

ՇՈՒԿԱՅԱԿԱՆ ԱՐԺԵՔԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆ

ԳՆԱՀԱՏՎՈՂ
ԱՌԱՐԿԱՅԻ
ԱՆՎԱՆՈՒՄ

Ավտոտնակ

ՀԱՍՑԵ

Երևան, Մալաթիա-Սեբաստիա Հ/Ա
Բ-2 թաղամաս 139 շենք թիվ 19

ՊԱՏՎԻՐԱՏՈՒ

«ՀՀ ԱՆ ՀԿԱԾ» Հատկապես
կարևոր վարույթների և օպերատիվ
բաժին

ՍԵՓԱԿԱՆԱՏԵՐ

ԳՆԱՀԱՏՈՂ

Հայկ Ղասաբյան
վկայական ԱԳԳ 339

ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ
ԱՄՍԱԹԻՎԸ

25.07.2022թ.

Արցախի փողոց 23/6
«ՏՈՒՆ ԴԵՊՈ» համալիր
Էլ. փոստ amintasgroup@mail.ru

☎ (010) 43 22 76
☎ (094) 43 22 76
☎ (096) 43 22 76

ԲՈՎԱՆԴԱԿՈՒԹՅՈՒՆ

Եզրակացություն -----	1
Տիտղոսացուցակ -----	2
Բովանդակություն -----	3
1.1 Քնահատվող առարկան -----	4
1.2 Քնահատող մասնագետի տվյալները -----	4
1.3 Քնահատման հիմքը -----	4
1.4. Քնահատման ամսաթիվը -----	4
1.5 Քնահատվող ԱԳ իրավական փաթեթը -----	4
1.6 Քնահատման նպատակը և առաջադրանքը -----	4
1.7 Քնահատման գործառույթը -----	5
1.8 Քնահատման գործընթացը -----	5
1.9 Անշարժ գույքի գտնվելու վայրի վերլուծություն -----	5
1.10 Քնահատման ներկայացված ԱԳ նկարագրությունը -----	6
1.11 Լավագույն և առավել արդյունավետ օգտ. տարբերակ -----	7
1.12 Քնահատման մեթոդների նկարագր.-ը և ընտրությունը -----	7
1.12.1 Քնահատման ծախսային մեթոդ -----	7
1.12.2 Քնահատման համեմատական մեթոդ -----	9
1.12.3 Քնահատման եկամտային մեթոդ -----	10
2. Շուկայական արժեքի հաշվարկ -----	12
2.1 Համեմատական մեթոդ -----	12
Ամփոփում -----	14
ԱԳ Քնահատման համար օգտագործված փաստաթղթերի, գրականության և տեղեկատվության աղբյուրների ցանկ -----	14
Սահմանափակումներ և հատուկ պայմաններ -----	15
Հավելված -----	16

1.1. ԳՆԱՀԱՏՎՈՂ ԱՌԱՐԿԱԼ

Տվյալ հաշվետվության գնահատման առարկան Երևան, Մալաթիա-Սեբաստիա Յ/Ա Բ-2 թաղամաս 139 շենք թիվ 19 հասցեում գտնվող ավտոտնակն է:

1.2. ԳՆԱՀԱՏՈՂ ՄԱՍՆԱԳԵՏԻ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ

Գնահատող մասնագետը ունի բարձրագույն կրթություն և մասնագիտական որակավորում գնահատման ասպարեզում: Գնահատող մասնագետի որակավորման վերաբերյալ տվյալները բերված են աղյուսակ 1-ում:

ԱՂՅՈՒՍԱԿ 1

Ա.Ա.Գ.	ՈՐԱԿԱՎՈՐՄԱՆ ԵՎ ՄԱՍՆԱԳԻՏԱԿԱՆ ԿՐԹՈՒԹՅԱՆ ՎԵՐԱԲԵՐՅԱԼ ՓԱՏՆԱԹՈՒՂԹ
Հայկ Ղասաբյան	ԳՆԱՀԱՏՈՂ (ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՈՂԻ ՎԿԱՅԱԿԱՆ № ԱԳԳ 339)

Գնահատող մասնագետի որակավորման վերաբերյալ վկայականը կցված է հաշվետվությանը:

1.3. ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԻՄՔԸ

Գնահատման համար հիմք է հանդիսանում 06.06.2022թ.-ին կնքված թիվ ՀԿԱԾ-ԱՍԳ/ԱԳԳԾ-22/1 (գրանցված՝ ք.Երևան Հալաբյան 41^ա) պայմանագիրը և Ձեր՝ 13.07.2022թ. թիվ Օպ. 1416/08 (կատարողական վարույթ՝) գրությունը:

1.4. ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԱՍՍԱԹԻՎԸ

Գնահատման ներկայացված անշարժ գույքը տեղազննվել է 25.07.2022թ.-ին, իսկ գնահատման հաշվետվությունը կազմվել է 06.08.2022թ.-ին: Գնահատվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը սահմանվելու է 25.07.2022թ.-ի դրությամբ:

1.5. ԳՆԱՀԱՏՎՈՂ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԻՐԱՎԱԿԱՆ ՓԱԹԵԹԸ

Գնահատման ներկայացված անշարժ գույքը (անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի գրանցման վկայական թիվ 21052013-01-0146, տրված՝ 21.05.2013թ.) սեփականության իրավունքով պատկանում է

Գնահատման է ներկայացված անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի ամբողջ փաթեթը:

1.6. ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՆՊԱՏԱԿԸ ԵՎ ԱՌԱՋԱԴՐԱԼՔԸ

Գնահատման նպատակը վերոհիշյալ հասցեում գտնվող անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի շուկայական և լիկվիդային արժեքների որոշումն է տեղազննության օրվա դրությամբ:

Սույն հաշվետվության մեջ «ՇՈՒԿԱՅԱԿԱՆ ԱՐԺԵՔ» հասկացությունը մեկնաբանվում է հետևյալ կերպ. Բաց և մրցակցային շուկայում սեփականություն հանդիսացող անշարժ գույքի վաճառողի և գնորդի գիտակցաբար, արդարացի առևտրի բոլոր պայմանների պահպանմամբ և օրինական գործողությունների արդյունքում ձևավորվող, անշարժ գույքի վաճառքի առավել հավանական գինն է, որն անշարժ գույքի գնահատման օբյեկտների համար կարող է որոշվել գնահատողի կողմից՝ անշարժ գույքի գնահատմամբ:

1.7. ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԳՈՐԾԱՌՈՒՅԹԸ

Գնահատման արդյունքները անհրաժեշտ են անշարժ գույքի օտարման մեկնարկային արժեքի որոշման համար:

1.8. ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԳՈՐԾԸՆԹԱՑԸ

Գնահատման ընթացակարգը բաղկացած է հետևյալ փուլերից՝
ա/ նախապատրաստական
բ/ հիմնական

Նախապատրաստական փուլում իրականացվում է՝

- օբյեկտի վերաբերյալ փաստաթղթերի հավաքագրում և ուսումնասիրություն,
- գնահատման առաջադրանքի ձևակերպում և պայմանագրի կնքում

Հիմնական փուլում իրականացվում է՝

- օբյեկտի տեղագնում, լուսանկարում, տեխնիկական փաստաթղթերի ուսումնասիրում;
- համապատասխան տեղեկատվության հավաքագրում, մշակում և վերլուծություն;
- գնահատման սկզբունքների և մեթոդների ընտրություն,
- գնահատման ընտրված մեթոդով (կամ մեթոդներով) համապատասխան հաշվարկների կատարում,
- տարբեր մեթոդներով հաշվարկված արդյունքների համադրում,
- գնահատման հաշվետվության կազմում և տրամադրում,

1.9. ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՏՆՎԵԼՈՒ ՎԱՅՐԸ

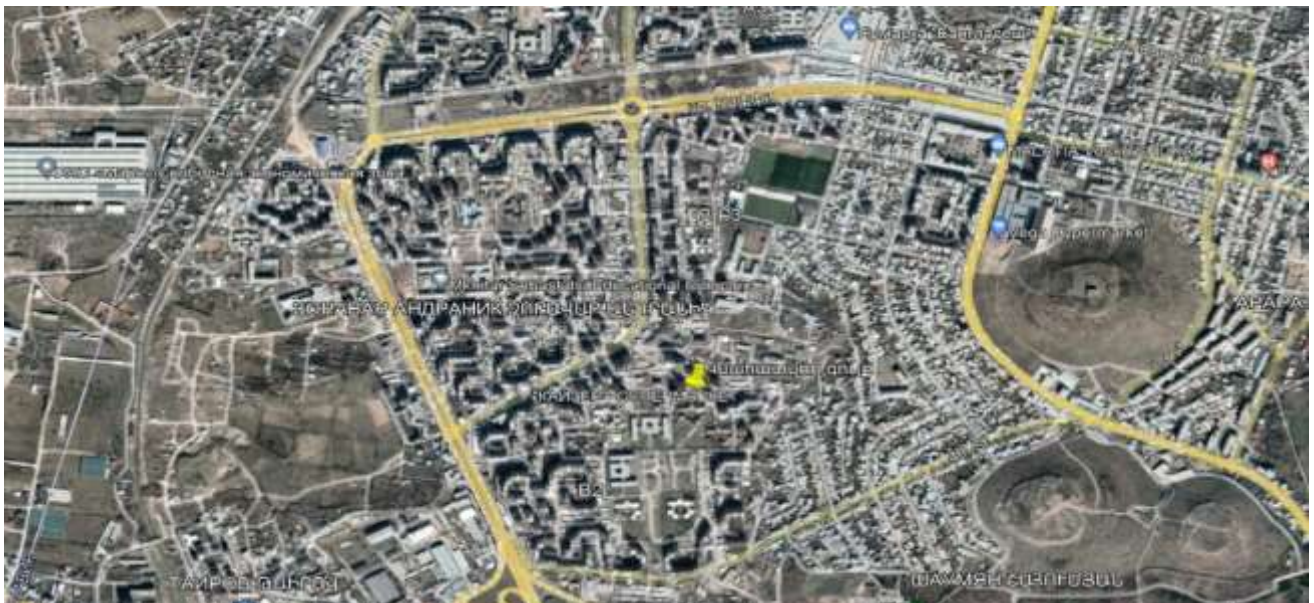
Գնահատվող ավտոտնակը գտնվում է Երևան, Մալաթիա-Սեբաստիա Ճ/Ա Բ-2 թաղամաս 139 շենք թիվ 19 Գնահատվող անշարժ գույքը գտնվում է 6-րդ գնային գոտում.

ԱՂՅՈՒՍԱԿ 2

ԳՈՏԻՆ	ԳՈՏԻՎԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ՇԵՆՔԵՐԻ ԳՈՐԾՎԿԻՑԸ	ԳՈՏԻՎԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ՀՈՂԵՐԻ ԳՈՐԾՎԿԻՑԸ	ՀՈՂԱՄԱՍԻ ԿԱՂԱՍՏՐԱՅԻՆ ԱՐԺԵՔԸ
VI	0,4437	0,11603	38 289,90

ՀՀ քարտեզը, որտեղ գտնվում է գնահատվող անշարժ գույքը

<https://www.google.com/maps/place/40%C2%B009'58.2%22N+44%C2%B026'51.4%22E/@40.1661789,44.4460674,608m/data=!3m2!1e3!4b1!4m6!3m5!1s0x0:0xd4c5981eee0db421!7e2!8m2!3d40.1661758!4d44.4476149>



1.10. ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՆԵՐԿԱՅԱՑՎԱԾ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՐԱԳՐՈՒԹՅՈՒՆԸ

Անվանումը	Հոդամաս
Իրավունքի տեսակը	վարձակալություն
Նպատակային նշանակությունը	բնակավայրերի
Գործառնական նշանակությունը	բնակելի կառուցապատման
Հոդամասի մակերեսը	82.4 քմ
Կադաստրային ծածկագիրը	07-007-0408-0178
Լրացուցիչ տվյալներ	հոդամասը չի հաշվարկվել և չի ներառվել անշարժ գույքի շուկայական արժեքում
	հոդամասն ամբողջությամբ ծանրաբեռնված է շինությամբ
Անվանումը	Ավտոտնակ
Հասցեն	Երևան, Մալաթիա-Սեբաստիա Հ/Ա Բ-2 թաղամաս 139 շենք թիվ
Վկայականի համարը և տրման ամսաթիվը	21052013-01-0146, տրված՝ 21.05.2013թ.
Սեփականատեր	
Իրավունքի տեսակը	սեփականություն
Կառուցման տարեթիվը	մոտ 1990-ական թվականների վերջերին
Հարկայնությունը	1 հարկ
Շենքի պատերը	քար
Միջհարկային ծածկը	երկաթ-բետոնյա սալեր
Առաստաղի բարձրությունը	-----
Շինության մակերեսը	74.2 քմ
Տանիքը	հարթ
Դռները	մուտքի դարպասները՝ մետաղյա
Պատուհանները	-----
Հատակը	բազալտե խճաքար
Պատերը	առանց ներքին հարդարանքի
Կոմունալ հարմարություններ	հոսանք
Լրացուցիչ նշումներ	Ըստ սեփականության իրավունքի վկայականի շինության հատակագծի գնահատվող ավտոտնակը մեկ կողմից ունի ընդհանուր պատ հարևան շինության հետ, ինչպես նաև ըստ լրացուցիչ նշումների ավտոտնակի արտաքին մակերեսը կազմում է՝ 84.2քմ:
Ներքին հարդարման աստիճանը /1-7/ 1.գրոյական վիճակ, 2.վատ վիճակ, 3.միջինից ցածր վիճակ, 4.միջին վիճակ, 5.միջինից բարձր վիճակ 6. լավ վիճակ, 7.գերազանց վիճակ	3.միջինից ցածր վիճակ
Տրանսպորտային մատչելիությունը	միջինից բարձր

Ստորև ներկայացված է անշարժ գույքի գունավոր լուսանկարները.





1.11. ԼԱՎԱԳՈՒՅՆ ԵՎ ԱՌԱՎԵԼ ԱՐԴՅՈՒՆԱԿԵՏ ՕԳՏԱԳՈՐԾՄԱՆ ՏԱՐԲԵՐԱԿ

Անշարժ գույքի առավել հավանական և առավել նպատակաուղղված օգտագործումը, որը ֆիզիկապես հնարավոր է, իրավաբանորեն թույլատրելի, ֆինանսապես իրագործելի, 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:

Առավել արդյունավետ օգտագործման հասկացությունը հանդիսանում է հիմնարար, ինչպես նաև հանդիսանում է շուկայական արժեքի հաշվարկման ամբաժան մասը:

Համաձայն «Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին» ՀՀ օրենքի անշարժ գույքի գնահատման հաշվետվության պահանջ է հանդիսանում անշարժ գույքի լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման վերլուծությունը, եթե պատվիրատուն հայտնել է նման վերլուծության ցանկություն:

Պատվիրատուն գնահատման պատվերի համաձայն նման վերլուծության ցանկություն չի հայտնել:

1.12. ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՄԵԹՈԴՆԵՐԻ ՆԿԱՐԱԳՐՈՒԹՅՈՒՆԸ ԵՎ ԸՆՏՐՈՒԹՅՈՒՆԸ

Շուկայական արժեքի որոշման համար կիրառվում են երեք հիմնական մեթոդներ.

- ԾԱԽՍԱՅԻՆ
- ՀԱՄԵՄԱՏԱԿԱՆ
- ԵԿԱՄՏԱՅԻՆ

Այս երեք մեթոդները հիմնվում են շուկայական տվյալների վրա:

1.12.1 ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԾԱԽՍԱՅԻՆ ՄԵԹՈԴԸ

Անշարժ գույքի գնահատման ծախսային մեթոդը իրականացվում է հետևյալ հաջորդականությամբ՝

- ա) հողամասի շուկայական արժեքի որոշում,
- բ) շենք-շինությունների վերականգնման (վերարտադրման կամ փոխարինման) ծախսերի որոշում,
- գ) շենք-շինությունների կուտակված մաշվածության մեծության որոշում,
- դ) անշարժ գույքի շուկայական արժեքի որոշում, որպես հողամասի շուկայական արժեքի և

շենք շինությունների վերականգնման ծախսերի գումար՝ հաշվի առած կուտակված մաշվածությունը:

1) Հողամասի շուկայական արժեքը հիմնականում որոշվում է հետևյալ եղանակներից մեկով՝

ա) համեմատական մեթոդով՝ նմանատիպ հողամասերի վաճառքի վերաբերյալ արժանահավատ, բավարար քանակությամբ շուկայական տեղեկատվության առկայության դեպքում.

բ) հողամասի մնացորդային արժեքի հաշվարկման եղանակով՝ ազատ հողամասի լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման սկզբունքից ելնելով՝ նմանատիպ հողամասերի վրա կառուցված հարաբերականորեն նոր շենք-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:

2) Շենք-շինությունների վերականգնման ծախսերը հաշվարկվում են՝

ա) մասնագիտացված, նորմատիվային ու համապատասխան տեղեկագրերի և այլ հավաստի աղբյուրներից ստացված տվյալների հիման վրա.

բ) 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 հիման վրա.

գ) շուկայական պայմաններում նմանատիպ օբյեկտների կառուցման համար շինարարության պայմանագրերում նշված արժեքի տվյալների հիման վրա:

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

Ուղղակի ծախսերը ներառում են շինարարության հետ անմիջականորեն կապված հետևյալ ծախսերը՝

ա) նյութերի, արտադրանքների և ինժեներական ցանցերի ու համակարգերի ձեռք բերման ծախսերը,

բ) շինարարների աշխատավարձը,

գ) շինարարական մեքենաների և մեխանիզմների շահագործման ծախսերը,

դ) ժամանակավոր կառուցված շենք-շինությունների հետ կապված ծախսերը, անվտանգության գծով միջոցառումների, պահեստատրանսպորտային և տեղական շուկայում որպես նորմատիվ ընդունված այլ ծախսերը,

ե) կապալառուի վերադիր ծախսերը և շահույթը:

Անուղղակի ծախսերը ներառում են շենք-շինությունների կառուցման ուղեկցող, սակայն շին-մոնտաժային աշխատանքների արժեքի մեջ չներառվող հետևյալ ծախսերը՝

ա) նախագծման, նախահաշվի կազմման, տեխնիկական և այլ վերահսկողության ծախսերը,

բ) խորհրդատվությունների, իրավաբանական, հաշվապահական և աուդիտորական, ծառայությունների վճարները,

գ) շինարարության ֆինանսավորման հետ կապված ծախսերը,

դ) գովազդի, շուկայ, մարքեթինգի և օբյեկտի վաճառքի հետ կապված ծախսերը,

ե) ձեռնարկատիրոջ վարչական և այլ ծախսերը:

Անուղղակի ծախսերի չափը որոշվում է տվյալ իրավիճակում շուկայում ձևավորված աշխատանքների և ծառայությունների սակագների (տարիֆ) հիման վրա:

Ձեռնարկատիրական շահույթի մեծությունը որոշվում է շուկայական տեղեկատվության վերլուծության հիման վրա:

3) Վերականգնման ծախսերը անհրաժեշտ է նվազեցնել՝ հաշվի առնելով մաշվածությունը: Անհրաժեշտ է հստակ տարբերակել «մաշվածություն» տերմինը հաշվապահական հաշվառման մեջ կիրառվող «ամորտիզացիա» տերմինից, որը հիմնական միջոցների ձեռքբերման նպատակով իրականացվող պլանային ծախսերն են՝ համաձայն հաստատված ամորտիզացիոն նորմայի: Գոյություն ունեն մաշվածության 3 տեսակներ.

ա) ֆիզիկական մաշվածություն՝ շենք-շինությունների բաղադրիչների սկզբնական հատկանիշների կորստի հետևանքով արժեքի նվազումն է:

բ) գործառնական (ֆուկնցիոնալ) մաշվածություն՝ շենքերի, շինությունների արժեքի

նվազումն է կապված տեխնիկական նորարարությունների, ժամանակակից պահանջներին անհամապատասխանության և գործառնական նշանակությամբ օգտագործման կորստով:

գ) տնտեսական մաշվածություն՝ արտաքին միջավայրի պայմանների փոփոխության արդյունքում շենք-շինությունների արժեքի նվազումն է:

Կուտակված մաշվածությունը շենք-շինությունների ֆիզիկական, գործառնական և տնտեսական մաշվածության հանրագումարն է: 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:

Քանի որ շինությունն ունի ընդհանուր պատ հարևանի հետ, իսկ շինության շինարարական ծախսերից հնարավոր չէ արանձնացնել սեփականատիրոջը պատկանող մասը, ուստի ծախսային մեթոդը գնահատողի կողմից չի կիրառվի:

1.12.2 ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԱՄԵՄԱՏԱԿԱՆ ՄԵԹՈԴԸ

Համեմատական մեթոդը կիրառվում է գնահատվող անշարժ գույքին նմանատիպ անշարժ գույքի առուվաճառքի գործարքների մասին արժանահավատ շուկայական տեղեկատվության բավարար (առնվազն երեք միավոր) քանակության առկայության դեպքում: Կարող են օգտագործվել նաև ազատ շուկայում հրապարակայնորեն վաճառվող անշարժ գույքի առաջարկի գները: Համեմատման համար անշարժ գույքի ընտրության չափանիշ կարող է համարվել լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործումը:

Անշարժ գույքի գնահատման ժամանակ համեմատական մեթոդը կիրառվում է հետևյալ հաջորդականությամբ՝

ա) համանման անշարժ գույքի համար շուկայական իրավիճակի վերլուծություն և վերլուծության համար արժանահավատ տեղեկատվության ընտրություն,

բ) համեմատության համապատասխան միավորի որոշում,

գ) համեմատության անհրաժեշտ տարրերի առանձնացում,

դ) համեմատության միավորների արժեքի ճշգրտում՝ ըստ համեմատության տարրերի,

ե) համեմատվող անշարժ գույքի համար արժեքի մի քանի ճշգրտված ցուցանիշների համապատասխանեցումը մեկ ցուցանիշին կամ գնահատվող անշարժ գույքի արժեքի միջակայքին (դիապազոն):

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

Հողամասերի համար համեմատական վերլուծության իրականացման ժամանակ հիմնականում որպես համեմատության միավոր է ընտրվում հողամասի մակերեսի միավորի գինը:

Կառուցապատված հողամասերի համար համեմատական վերլուծության իրականացման ժամանակ որպես համեմատության միավորներ հիմնականում կիրառվում են՝

ա) հողամասի մակերեսի միավորի գինը,

բ) վարձակալության հանձնման ենթակա շենք-շինությունների մակերեսի միավորի գինը,

գ) շինությունների ընդհանուր մակերեսի կամ ծավալի միավորի գինը,

դ) բնակելի տան, բնակարանի կամ սենյակի գինը:

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, բարձրություն, ծավալ, լայնություն, երկարություն, երկրաչափական կառուցվածք, ճակատային մասը և այլն),

Համեմատվող անշարժ գույքի վաճառքների գների ճշգրտումը իրականացվում է հետևյալ կարգով՝

ա) առաջին հերթին իրականացվում են վաճառքի պայմաններին և շուկայի վիճակին վերաբերող ճշգրտումները, որոնք կատարվում են նախորդ արդյունքի նկատմամբ յուրաքանչյուր հաջորդ ճշգրտման կիրառմամբ,

բ) երկրորդ հերթին իրականացվում են անմիջականորեն անշարժ գույքին վերաբերող

ճշգրտումները, որոնք կատարվում են ցանկացած կարգով՝ շուկայի պայմաններին համապատասխանեցումից հետո ստացված արդյունքի նկատմամբ նշված ճշգրտումների կիրառմամբ:

Համեմատական 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, ուստի գնահատողի կարծիքով գնահատման տվյալ մեթոդի կիրառումը, կտա իրատեսական արդյունքներ:

Հիմք ընդունելով վերոհիշյալը՝ գնահատողի կարծիքով համեմատական մեթոդի կիրառումը գնահատվող անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքը որոշելու համար տվյալ դեպքում հիմնավորված է:

1.12.3 ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԵԿՎԱՏԱՅԻՆ ՄԵԹՈԴԸ

Այս մեթոդով շուկայական արժեքը որոշվում է անշարժ գույքի եկամուտ բերելու կարողությամբ: Եկամտաբերության մեթոդի շրջանակներում օգտագործվում են եկամտի կապիտալավերածման և (կամ) եկամտի (դրամական հոսքերի) դիսկոնտավորման եղանակները:

Եկամտաբերության մեթոդում հիմնականում կիրառվում են հետևյալ հասկացությունները.

ա) **պոտենցիալ համախառն եկամուտ**՝ գնահատվող անշարժ գույքի առավել արդյունավետ օգտագործումից ստացվող հնարավոր եկամուտ, որը կարող է հաշվարկվել ելնելով այն ենթադրություններից, որ անշարժ գույքը հանձնվել է վարձակալության կամ նմանատիպ անշարժ գույքի այլ օգտագործման վերաբերյալ տեղեկատվության վերլուծության հիման վրա: Այդ ենթադրությունից ելնելով՝ պոտենցիալ համախառն եկամտի կանխատեսումը իրականացվում է նմանատիպ անշարժ գույքի վերաբերյալ շուկայական տեղեկատվության վերլուծության հիման վրա և հաշվարկվում է տարեկան կտրվածքով: Գնահատման գործընթացում հաշվի են առնվում նաև նմանատիպ անշարժ գույքի վարձակալական պայմանագրերի բնորոշ (հատուկ) պայմանները: Այդ դեպքում վարձավճարի կանխատեսվող արժեքի մեծությունը որոշելիս, կարելի է կատարել համապատասխան ուղղումներ, որպեսզի այն համապատասխանեցվի նմանատիպ անշարժ գույքի վարձակալական շուկային բնորոշ (հատուկ) պայմաններին,

բ) **իրական համախառն եկամուտը**՝ պոտենցիալ համախառն եկամուտն է՝ նվազեցված անշարժ գույքի պարապուրդի (թերբեռնվածության) և չվճարումների հետևանքով չստացված եկամուտների (կրած ծախսերի) չափով: Անշարժ գույքի պարապուրդը (թերբեռնվածությունը) առաջանում է մշտապես կամ պարբերաբար չօգտագործվող մակերեսների հետևանքով և վարձակալների փոփոխության հետ կապված միջանկյալ (չվարձակալված) ժամանակահատվածի առկայության հետևանքով: Գնահատվող անշարժ գույքի առկա վարձակալությունից՝ սեփականատիրոջ կողմից ստացված իրական համախառն եկամտի կամ վարձակալի (օգտագործողի) կողմից կրած իրական գործառնական ծախսերի վերաբերյալ տվյալները կարող են կիրառվել այն դեպքում, երբ դրանք համապատասխանում են նմանատիպ անշարժ գույքի շուկայական տվյալներին,

գ) **զուտ գործառնական եկամուտ**՝ իրական համախառն եկամուտն է՝ նվազեցված շահագործման և կառավարման ծախսերի չափերով, առանց հաշվի առնելու փոխառու միջոցների գծով վճարումները և ամորտիզացիոն հատկացումները,

դ) **շահագործման ծախսեր**՝ անշարժ գույքի գործառնական պիտանելիության պահպանման համար անհրաժեշտ ծախսերն են, որոնք ապահովվում են պոտենցիալ համախառն եկամտի ստացումը: Գոյություն ունեն երեք հիմնական շահագործման ծախսեր՝

1) **հաստատուն ծախսեր**՝ գույքահարկի, հողի հարկի, ապահովագրական և այլ հաստատուն վճարումների հետ կապված ծախսերն են, որոնք կախված չեն անշարժ գույքի շահագործման ծանրաբեռնվածությունից,

2) **փոփոխական ծախսեր**՝ կոմունալ, պահպանության, սամնաքրման, աղբահանության և այլ փոփոխական վճարումների և հարկերի հետ կապված ծախսերն են, որոնք կախված են անշարժ գույքի շահագործման ծանրաբեռնվածությունից,

3) **վերականգնման ծախսեր** (պահուստային միջոցներ)՝ անշարժ գույքի տնտեսական կյանքի ընթացքում տանիքի, սանիտարական տեխնիկայի, վերելակի, ներքին կամ արտաքին ընթացիկ հարդարման և այլ առանձին արագամաշ տարրերի փոխարինման կամ բարելավման հետ կապված ծախսերն են,

ե) **կառավարման ծախսեր**՝ առանձին ծախսեր են, որոնք ուղղված են վարչակազմի աշխատավարձի ապահովմանը և կառավարման հետ կապված այլ ծախսերին:

Եկամտի կապիտալավերածման եղանակը նախատեսում է գնահատման գործընթացի հետևյալ հաջորդականությունը՝

ա) **պոտենցիալ համախառն եկամտի** կանխատեսում, հաշվարկում (որպես կանոն գնահատման ամսաթվից մեկ տարվա կտրվածքով),

բ) **իրական համախառն եկամտի** հաշվարկում,

գ) **զուտ գործառնական եկամտի** կանխատեսում, հաշվարկում,

դ) **կապիտալավերածման** գործակցի հաշվարկում,

ե) գնահատվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքի որոշումը՝ զուտ գործառնական եկամտի և կապիտալավերածման գործակցի հարաբերությամբ:

Կապիտալավերածման գործակիցը տոկոսադրույք է, որը կիրառվում է անշարժ գույքից տարեկան կտրվածքով ստացվող ապագա եկամուտների հոսքը ընթացիկ արժեքի վերածման նպատակով: Կապիտալավերածման գործակիցը կիրառվում է անշարժ գույքի շուկայական արժեքը որոշելիս: Կապիտալավերածման գործակիցը որոշվում է՝

ա) վերլուծական (կունուլյատիվ կառուցման),

բ) շուկայական խտացման (էքստրակցիայի),

գ) հիփոթեքային-ներդրման (փոխառու կապիտալի օգտագործման),

դ) փորձագիտական (անշարժ գույքի շուկայի փորձագետների հարցման) եղանակներով:

Կապիտալավերածման գործակիցը իր մեջ ներառում է կապիտալից ստացված եկամուտը և կապիտալի վերադարձը: Ընդ որում՝

ա) կապիտալից ստացված եկամուտը՝ ներդրողի դրամական միջոցների օգտագործման դիմաց վճարվող տոկոսաչափն է՝ կապված ներդրումների կոնկրետ ժամանակամիջոցի և ռիսկերի գործոնների հետ,

բ) կապիտալի վերադարձը՝ ներդրված սկզբնական գումարի մարումն է:

Կապիտալավերածման գործակցի կունուլյատիվ կառուցման դեպքում, կապիտալի ստացված եկամտի մեջ հաշվի են առնվում հետևյալ գործոնների փոխհատուցման տոկոսադրույքները՝

ա) ոչ ռիսկային, իրացման նպատակով ներդրումների (ներառյալ սղաճը),

բ) ռիսկերի,

գ) ցածր իրացվելիության,

դ) ներդրումների կառավարման,

ե) անշարժ գույքի շուկայական արժեքի կանխատեսվող փոփոխման (աճման կամ նվազման)

համար:

Եկամտի (դրամական հոսքի) դիսկոնտավորման եղանակը նախատեսում է գնահատման գործընթացի հետևյալ հաջորդականությունը.

ա) կանխատեսվող ժամանակահատվածի հիմնավորում,

բ) պոտենցիալ համախառն եկամտի, իրական համախառն եկամտի և զուտ գործառնական եկամտի հաշվարկում՝ կանխատեսվող ժամանակահատվածի համար (տարեկան, եռամսյակային կամ ամսեկան կտրվածքներով),

գ) դիսկոնտավորման գործակցի հաշվարկում,

դ) եկամտի (դրամական հոսքի) ընթացիկ արժեքի որոշում, որը հանդիսանում է զուտ գործառնական եկամտի ընթացիկ արժեքի գումարը,

ե) ռեերսիայի և նրա ընթացիկ արժեքների կանխատեսում,

զ) Գնահատվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքի որոշում, որը հանդիսանում է դրամական հոսքի ընթացիկ արժեքի և ռեերսիայի ընթացիկ արժեքի հանրագումարը:

Ռեերսիայի արժեքի որոշումն իրականացվում է հետևյալ գնահատման գործընթացներով՝

ա) անշարժ գույքի շուկայական արժեքի որոշում՝ կանխատեսվողին հաջորդող ժամանակահատվածի սկզբի դրությամբ, եթե արդյունավետ օգտագործման ժամկետը սահմանափակված չէ կանխատեսվող ժամանակահատվածով,

բ) անշարժ գույքի՝ հողամասի շուկայական արժեքի որոշում և հողի բարելավումների (շենք-շինությունների) լիկվիդացիոն կամ օգտահանության արժեքի որոշում կանխատեսվող ժամանակահատվածի վերջի դրությամբ, եթե արդյունավետ օգտագործման ժամկետը լրանում է կանխատեսվող ժամանակահատվածի վերջում:

Գնահատողը չունի տվյալ տարածաշրջանում նմանատիպ ավտոտնակների վարձակալության վերաբերյալ հավաստի տվյալներ, հետևաբար եկամտային մեթոդի կիրառումը կարող է բերել ոչ իրատեսական արդյունքների, հաշվի առնելով այդ հանգամանքը՝ գնահատողի կարծիքով եկամտային մեթոդի կիրառումը գնահատման ներկայացված անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքի որոշման համար հիմնավորված չէ:

2. ՇՈՒԿԱՅԱԿԱՆ ԱՐԺԵՔԻ ՀԱՇՎԱՐԿ

2.1. ՀԱՄԵՄԱՏԱԿԱՆ ՄԵԹՈԴ

Տվյալ դեպքում համեմատական մեթոդի համար որպես սկզբնական տվյալներ մեր կողմից վերցվել են վերջին հինգ ամսվա դիտարկվող տարածքում գտնվող ավտոտնակների առաջարկի տվյալները: Ինֆորմացիայի աղբյուրներն են՝ «Ամինտաս Գրուպ» ՍՊԸ-ի ինֆորմացիոն բազան, Գինդ, շաբաթաթերթը, www.list.am, www.myrealty.am, www.bnakaran.com, www.erkirrealty.am, www.estate.am և մի շարք այլ կայքերը, որոնք ներկայացված են աղյուսակ 3-ում:

ԱՂՅՈՒՄԱԿ 3

Հ/Հ	Համեմատվող հատկանիշները	Մալաթիա Սերաստիա Շերամի փողոց թիվ 3 շենքի մոտ	Մալաթիա Սերաստիա Շերամի փողոց թիվ 11 շենքի մոտ	Մալաթիա Սերաստիա Ա.Բաբաջանյան փողոց
1	Նպատակային նշանակությունը	բնակավայրերի	բնակավայրերի	բնակավայրերի
2	Օգտագործման նպատակը	ավտոտնակ	ավտոտնակ	ավտոտնակ
3	Մակերեսը(քմ)	53.00	40.00	52.00
4	Բարձրությունը (մ)	2.50	2.50	2.50
5	Հարկայնությունը	1 հ	1 հ	1 հ
6	Ներքին հարդարանքը (վիճակը)	միջինից ցածր, հողամասը տրված է վարձակալության իրավունքով,	միջին, հողամասը տրված է վարձակալության իրավունքով,	միջինից բարձր, հողամասը տրված է վարձակալության իրավունքով,
7	Շենքի տիպը	քար	քար	քար
8	Տրանսպորտային մատչելիություն	միջինից ցածր	միջինից ցածր	միջինից բարձր
9	Առաջարկի կամ վաճառքի ամսաթիվը	առաջարկ 07.2022թ. List.am	առաջարկ 07.2022թ. List.am	առաջարկ 07.2022թ. List.am
10	Առաջարկի գինը (դրամ)	4,500,000	4,300,000	5,750,000
11	Գինը (դր/քմ)	84,906	107,500	110,577

Գնահատվող ավտոտնակի 1մ² արժեքի հաշվարկը ճշգրտման գործակիցների միջոցով բերված է աղյուսակ 4-ում, որտեղ հաշվի են առնվել հետևյալ ճշգրտման գործակիցները.

N1	ըստ շուկայի վիճակի և վաճառքի պայմանների (ներառված է ԱԳ շուկայում առաջարկ հանդիսացող տվյալների սակարկելիության աստիճանը)
N2	ըստ մակերեսների մեծության
N3	ըստ կոմունալ հարմարությունների առկայության
N4	ըստ ներքին հարդարման (հաշվարկված է ավտոտնակների ներքին հարդարումների տարբերությունները)
N5	ըստ տեղակայման և տեղադրության (ներառում է գնային գոտիականության տարբերության շենքի դիրքը շրջապատի նկատմամբ)
N6	ըստ շենքի տիպի (շենքերի կոնստրուկտիվ էլեմենտների տարբերությունները)
N7	ըստ տրանսպորտային մատչելիության

ԱՂՅՈՒՄԱԿ 4

ճշգրտման գործակիցները	Ելակետային արժեքները (դր/քմ)		
Հ/Հ	84,906	107,500	110,577
N1	-5%	-5%	-5%
ճշգրտված արժեքը (դր/քմ)	(4245)	(5375)	(5529)
N2	-10%	-15%	-10%
ճշգրտված արժեքը (դր/քմ)	(8066)	(15319)	(10505)
N3	0%	0%	0%
ճշգրտված արժեքը (դր/քմ)	0	0	0
N4	-5%	-10%	-15%
ճշգրտված արժեքը (դր/քմ)	(4033)	(10213)	(15757)
N5	0%	0%	0%
ճշգրտված արժեքը (դր/քմ)	0	0	0
N6	0%	0%	0%
ճշգրտված արժեքը (դր/քմ)	0	0	0
N7	10%	10%	0%
ճշգրտված արժեքը (դր/քմ)	8066	10213	0
Հաշվարկային արժեքը (դր/քմ)	76,627	86,806	78,786
ՄԻՋԻՆԱՑՎԱԾ (դր/քմ)	80 740		

ՕԳՏԱԳՈՐԾՎԱԾ ԳՈՐԾԱԿԻՑՆԵՐԸ ՍՏԱՑՎԵԼ ԵՆ ՇՈՒԿԱՅԻ ՎԵՐԼՈՒԾՈՒԹՅԱՆ Լ ՈՒՍՈՒՄՆԱՍԻՐՈՒԹՅԱՆ ԱՐԴՅՈՒՆՔՈՒՄ:

Գնահատման ներկայացված ավտոտնակի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքը կկազմի՝

$$C = N \times S$$

որտեղ,

N – ավտոտնակի 1 քմ-ի հաշվարկային շուկայական արժեքն է,

S – ավտոտնակի մակերեսն է,

$$C_{shuk} = N \times S = 80,740 \times 74.2 = 5,990,908 \text{ դրամ}$$

կամ կլորացված 6,000,000 (վեց միլիոն) ՀՀ դրամ:

ԱՍՓՈՓՈՒՄ

Երևան, Մալաթիա-Սեբաստիա Հ/Ա Բ-2 թաղամաս 139 շենք թիվ 19 ավտոտնակի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքը գնահատելիս, մեր կողմից կիրառվեց անշարժ գույքի շուկայական արժեքի գնահատման համեմատական մեթոդը:

Երևան, Մալաթիա-Սեբաստիա Հ/Ա Բ-2 թաղամաս 139 շենք թիվ 19 ավտոտնակի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքը առ 25.07.2022թ. կազմում է

6,000,000 (վեց) դրամ:

Ըստ գնահատողի մասնագիտական կարծիքի ստացված արժեքը միանգամայն իրատեսական է:

**ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՕԳՏԱԳՈՐԾՎԱԾ ՓԱՍՏԱԹՂԹԵՐԻ,
ԳՐԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ԵՎ ՏԵՂԵԿԱՏՎՈՒԹՅԱՆ ԱՂԲՅՈՒՐՆԵՐԻ ՑԱՆԿԸ**

1. ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՏՄԱՄԲ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՎԿԱՅԱԿԱՆ ԹԻՎ **21052013-01-0146**
2. ՀՀ ՕՐԵՆՍԴՐՈՒԹՅՈՒՆ «ԱԳ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԳՈՐԾՈՒՆԵՈՒԹՅԱՆ ՄԱՍԻՆ ՕՐԵՆՔ. ՀՀ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՍՏԱՆԴԱՐՏ
3. ԱԳ ԿՊԿ ՏԵՂԵԿԱԳՐԵՐ
4. ԱԳ ԱՌՈՒՎԱՃԱՌՔՆԵՐԻ ԵՎ ՎԱՐՁԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ՀԵՏ ԿԱՊՎԱԾ ԱՄՍԱԳՐԵՐ» ԹԵՐԹԵՐ, ՎԵՐ ԿԱՅՔԵՐ
5. ՌԻԵԼԹՈՐԱԿԱՆ ԳՐԱՍԵՆՅԱԿՆԵՐԻ ԿՈՂՄԻՑ ՏՐԱՄԱԴՐՎԱԾ ՏԵՂԵԿԱՏՎՈՒԹՅՈՒՆ
6. «ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՈՒՄ», Հ. Ս. ՀԱՐԻՍՈՆ
7. «ԵԿԱՄՏԱԲԵՐ ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՈՒՄ ԵՎ ՎԵՐԼՈՒԾՈՒԹՅՈՒՆ» ԶԵԿ ՖՐԻԴՄԱՆ, ՆԻԿՈԼԱՍ ՕՐԴՈՒԵՅ, 1997թ.

ՕԳՏԱԳՈՐԾՎԱԾ ԳՈՐԾԱԿԻՑՆԵՐԸ ՍՏԱՑՎԵԼ ԵՆ ՇՈՒԿԱՅԻ ՎԵՐԼՈՒԾՈՒԹՅԱՆ և ՈՒՍՈՒՄՆԱՍԻՐՈՒԹՅԱՆ ԱՐԴՅՈՒՔՈՒՄ ԵՎ ՀԱՆԴԻՍԱՆՈՒՄ ԵՆ ԳՆԱՀԱՏՈՂԻ ՄԱՍՆԱԳԻՏԱԿԱՆ ԿԱՐԾԻՔԸ:

ՍԱՀՄԱՆԱՓԱԿՈՒՄՆԵՐ ԵՎ ՀԱՏՈՒԿ ՊԱՅՄԱՆՆԵՐ

Այս սահմանափակումները և պայմանները հանդիսանում են սույն հաշվետվության անքակտելի մասը.

1. Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում գնահատվող սեփականության իրավունքների իրավական նկարագրության կամ սեփականության իրավունքների հետ առնչվող այլ հարցերի համար: Պատվիրատուի կողմից ներկայացված սեփականության իրավունքները հաստատող փաստաթղթերը համարվել են հավաստի:
2. Սույն հաշվետվությունը վավեր է միայն ամբողջությամբ ներկայացված և միայն նշված նպատակի համաձայն: Սույն հաշվետվության պատճեն չի կարող ծառայել որպես փաստաթուղթ:
3. Գնահատման հաշվետվությունը չի հանդիսանում երաշխիք, որ անշարժ գույքն ազատ շուկայում կվաճառվի սույն հաշվետվության մեջ նշված արժեքով:
4. Գնահատողը պարտավորվում է պահպանել գնահատման ընթացքում պատվիրատուի կողմից ստացված կամ հաշվարկների միջոցով պարզաբանված ինֆորմացիայի գաղտնիությունը, բացառությամբ օրենքով նախատեսված դեպքերում:
5. Գնահատողը գործել է որպես անկախ կատարող:
6. Գնահատողի կողմից կատարված ուսումնասիրությունները և եզրակացությունները ամբողջությամբ անկանխակալ են:
7. Գնահատողի աշխատանքների վարձատրությունը կախված չէ գնահատման արդյունքի և եզրակացության հետ:
8. 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:
9. Գնահատողից չի պահանջվում ներկայանալ դատական ատյաններին և տալ բացատրություն գնահատման վերաբերյալ, բացառությամբ դատական ատյանի օրինական հրավերով:
10. Գնահատողը հիմք է ընդունում անշարժ գույքի սեփականության վկայականում արտացոլված մակերեսները և չի կատարում տեղանքի չափագրման աշխատանքներ և պատասխանատու չէ անճշտությունների համար:
11. Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում գույքի այն թերությունների և բնութագրիչների համար, որոնք հնարավոր չեն հայտնաբերվել տեսողական զննությամբ:
12. Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում Պատվիրատուի կողմից ներկայացված տվյալների իսկության համար:
13. Գնահատման արդյունքները ունեն խորհրդատվական բնույթ:
14. Ելակետային պայմանները, որոնք օգտագործվել են հաշվետվության մեջ, ստացվել են հավաստի աղբյուրներից, բայց և այնպես Գնահատողը չի կարող տալ հարյուր տոկոսանոց երաշխիք:

ՀԱՐԳԱՆՔՆԵՐՈՎ՝



06.08.2022թ.