



ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆ
No 13/1146/22

ՀՀ Արմավիրի մարզի Մրգաշատ համայնքի 5-րդ փողոցի թիվ 26 հասցեում գտնվող բնակելի տան 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 20 /քսան / էջից:

ՊԱՏՎԻՐՄԱՆՈՒՄ՝ ՀԿԱԾ Արագածոտնի և Արմավիրի մարզային բաժնի Արմավիրի տարածաշրջանի բաժանմունք

ԳՆԱՀԱՏՈՂ՝ «Արմեքսպերտիզա» 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.....	5
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.....	6
13. Շուկայական արժեքի հաշվարկ համեմատական մեթոդով.....	8
14. Եզրակացություն գնահատման առարկայի շուկայական արժեքի վերաբերյալ.....	14
15. Օգտագործված փաստաթղթեր.....	15
16. Սահմանափակումներ և հատուկ պայմաններ.....	18
17. Օգտագործված գրականություն.....	19



Գնահատող կազմակերպության տվյալները

Աղյուսակ 1

Կազմակերպչական-իրավական ձևը և անվանումը	«Արմեքսպերտիզան 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.Ն.	Որակավորման և մասնագիտական կրթության վերաբերյալ փաստաթուղթ
Նորայր Ղափլանյան	Գնահատող /Վկայական ԱԳԳ №343/ տրված՝ 20.04.2022թ.

1. Գնահատման հիմք

Գնահատման հիմք է հանդիսանում պատվիրատուի 20.10.2022թ-ի գրությունը և հարկադիր կատարող՝ Ա.Խաչատրյանի փորձագետ նշանակելու մասին որոշումը:

2. Գնահատման առարկան

Տվյալ հաշվետվության գնահատման առարկան է հանդիսանում ՀՀ Արմավիրի մարզի Սրգաշատ համայնքի 5-րդ փողոցի թիվ 26 հասցեում գտնվող անշարժ գույքը:

3. Գնահատման նպատակը

Գնահատման նպատակը դիտարկվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքի որոշումն է:

ՀՀ 04.10.2005թ. ընդունված թիվ ՀՕ-189-Ն «Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին» օրենքի և 19.01.2012թ ուժի մեջ մտած «Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին» օրենքում փոփոխություններ և լրացումներ կատարելու մասին ՀՕ -336-Ն օրենքի /այսուհետև՝ թիվ ՀՕ-189-Ն, ընդունված 04.10.2005թ. օրենք/ 4-րդ հոդվածի 4-րդ պարբերության և Հայաստանի Հանրապետության կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի կողմից մշակված և ներկայացված, ՀՀ առևտրի և տնտեսական զարգացման նախարարության /ստանդարտացման ազգային ինստիտուտ ՓԲԸ / 2012թ. հունիսի 28-ի N36-Վ հրամանով գործողության մեջ դրված և Հայաստանի Հանրապետության ստանդարտացման



նորմատիվ փաստաթղթերի գրանցման մատյանում, 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 թիվ 20022019-04-0035 վկայականի պատճենը:

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 20.10.2022թ.:
Անշարժ գույքի գնահատման աշխատանքները ավարտվել են 31.10.2022թ.:

7. Գնահատման առաջադրանքը

Որոշել ՀՀ Արմավիրի մարզի Մրգաշատ համայնքի 5-րդ փողոցի թիվ 26 հասցեում գտնվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը:



8. Հաշվետվության ձևը

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

9. Անշարժ գույքի գնահատման աշխատանքների ընթացակարգը

9.1. Գնահատման աշխատանքների ընթացակարգը բաղկացած է հետևյալ հոջորդական փուլերից

- Նախապատրաստական փուլ
- Հիմնական փուլ

9.1.1 Նախապատրաստական փուլում իրականացվում է.

- գնահատվող օբյեկտի փաստաթղթերի հավաքագրում ուսումնասիրություն, պատվերի ընդունում
- գնահատման առաջադրանքի ձևակերպում և պայմանագրի կնքում

9.1.2 Հիմնական փուլում իրականացվում է.

- ա) անշարժ գույքի տեղագնում և լուսանկարում
- բ) գնահատման համար անհրաժեշտ տեղեկատվության հավաքագրում, մշակում և վերլուծություն
- գ) գնահատման համապատասխան սկզբունքների և մեթոդների ընտրություն
- դ) գնահատում ընտրված մեթոդի /կամ մեթոդների/ կիրառմամբ
- ե) վերջնական արդյունքի հաշվարկման նպատակով տարբեր մեթոդներով հաշվարկված արդյունքների համադրում
- զ) հաշվետվության կազմում և տրամադրում

10. Գնահատվող օբյեկտի համառոտ նկարագրությունը.

Ըստ պատվիրատուի կողմից տրամադրված անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 20022019-04-0035 վկայականի պատճենի բնակելի տան մակերեսը կազմում է 79,4 քմ, իսկ բնակավայրերի նշանակության հողամասի մակերեսը կազմում է 0,1292 հա: Ինչպես նաև առկա են 23,7 քմ մակերեսով խարխուլ, 10,2 քմ մակերեսով թոնրատուն, 6,4 քմ մակերեսով խոհանոց, 5,2 քմ մակերեսով ծածկ:

Բնակելի տան արտաքին պատերի շարը իրականացված է կավահողով և տուֆ քարով արտաքինից սվաղված: Առկա է օժանդակ շինություն:

Հիմքը ե/բ միաձույլ, ժապավենաձև, ծածկը՝ փայտյա տանիքը՝ թիթեղածածկ: Օժանդակ շինությունների պատերը , շարված են տուֆ քարով և կավաքարով թեթև ծածկ, տանիքը թիթեղածածկ, չունեն ներքին հարդարում:

Առաստաղի բարձրությունը՝ մոտ 3,0 մ,



Գնահատման առարկայի բնութագիրը

Շենքի ընդհանուր բնութագիրը	
Շենքի տիպը	Քարե, 1 հարկանի
Շենքի վիճակը	լավ
Տեխնիկական հագեցվածություն	լավ
Հողատարածքի նկարագիր /կադաստրային ծածկագիրը՝ 04-067-0134-0012/	
Նպատակային նշանակությունը	Բնակավայրերի (բնակելի կառուցապատման)
Իրավունքի տեսակը	սեփական
Ընդհանուր մակերեսը	1292քմ
Հողատարածքի ձևը	բազմանկյուն
Բնակելի տան նկարագիրը /կադաստրային համարը՝ 04-067-0134-0012-001/	
Նպատակային նշանակությունը	Բնակելի
Իրավունքի տեսակը	սեփականություն
Ընդհանուր մակերեսը /քմ/	79,4 քմ /3 սենյակ/
Ներքին հարդարում	մուտքի դուռը՝ փայտյա ներքին դռները փայտյա, պատուհանները՝ մետաղապլաստ և փայտյա: Տան հատակները փայտյա և սալիկ: Պատերը ներկանյութով հարդարված և սվաղված, գաջված: Առաստաղները գիպսագարդոն: Տարածքը մասնակի պարպապատված:
Սանհանգույց	Պատերը և հատակը առանց հարդարման
Լրացուցիչ տվյալներ	Տեղադրությունը, դիրքը բավ: Էլ.հոսանքով և խմելու ջրով և գազով ապահովված է: Բնակելի տան ներքին հարդարանքը /1-6/ սանդղակով համապատասխանում է 3 կատեգորիային, բավ վիճակ: Վկայակնում նշված օժանդակ շինությունների մեծ մասը առանց հարդարման են, տան պատերը տուֆ քարով են շարված ծածկերը թիթեղածածկ :Հողամասը անմշակ :

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

Տեղադրության հղումը՝
<https://www.google.com/maps/place/40%C2%B007'24.9%22N+44%C2%B004'08.2%22E/@40.1235971,44.0667533,720m/data=!3m2!1e3!4b1!4m5!3m4!1s0x0:0x9302889fc6a33ad3!8m2!3d40.123593!4d44.068942?hl=hy>



Ստորև ներկայացվում է գնահատվող գույքի տեղակայման լուսանկարը արբանյակից

Պրոֆիլ

Ներքո

Որոնել շերտեր

Հողամասեր

Որոնում | Բեռանցել

Կադաստրային կոդ: 04-067-0134-0012

Մակերես =>:

Մակերես <=:

Ստեղծ ժամանակ =>:

Ստեղծ ժամանակ <=:

Պրոֆիլի արդյունք [շերտ: Հողամասեր]

Կադաստրային կոդ... | Մակերես | Ստեղծ ժամանակ...

04-067-0134-00... | 1291.57693 | 30-06-2020 14:...

Եջ 1 - 1

Գրառման մանրամասն դիտում [շերտ: Հողամասեր]

Անուն	Արժեք
Կադաստրային կոդ	04-067-0134-0012
Մակերես	1291.57693
Ստեղծ ժամանակ	30-06-2020 14:56:10





11. Լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման սկզբունք

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

Շուկայական արժեքի որոշման համար հիմք է հանդիսանում անշարժ գույքի լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման վերլուծությունը (դիտարկումը): Վերլուծության արդյունքում կարող են ի հայտ գալ օգտագործման մի քանի հնարավոր տարբերակներ, որոնք այնուհետև պետք է դիտարկվեն ֆինանսական նպատակահարմարության տեսանկյունից: Օգտագործման այն տարբերակը, որը կապահովի անշարժ գույքի առավել բարձր արժեք, համարվում է առավել արդյունավետ տարբերակ: Լավագույն և առավել արդյունավետ տարբերակի ընտրությունը գնահատողի մասնագիտական կարծիքն է անշարժ գույքի օգտագործման վերաբերյալ:

04.10.2005թ. ընդունված թիվ ՀՕ-189-Ն «ՀՀ Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին» օրենքի 11-րդ հոդվածի 9-րդ կետի համաձայն՝ անշարժ գույքի գնահատման հաշվետվության պահանջ է հանդիսանում անշարժ գույքի լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման վերլուծությունը, եթե պատվիրատուն նման վերլուծության ցանկություն հայտնել է: Առաջնորդվելով 03.04.2002թ. ընդունված թիվ ՀՕ-320 «Իրավական ակտերի մասին» ՀՀ օրենքի 24 հոդվածի 1-ին կետի պահանջներով՝ գնահատողը չի կատարել լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման վերլուծությունը՝ անշարժ գույքը գնահատելով սեփականության վկայականում ամրագրված նպատակային և գործառնական նշանակությամբ:

12. Գնահատման մեթոդի (մեթոդների) ընտրությունը.

Անշարժ գույքի գնահատման նպատակով հիմնականում կիրառվում են երեք դասական ծախսային, եկամտային և համեմատական մեթոդները: Շուկայական տեղեկատվության բավարար քանակության առկայության դեպքում գնահատման համար անհրաժեշտ է կիրառել բոլոր երեք մեթոդները: Մեթոդներից որևէ մեկի կիրառման անհնարինությունը կամ սահմանափակումը պետք է հիմնավորվի գնահատման հաշվետվության մեջ:

Ծախսային մեթոդ.

Ծախսային մեթոդն իրենից ներկայացնում է գնահատման եղանակ, համաձայն որի անշարժ գույքի արժեքն որոշվում է որպես առանց բարելավումների հողամասի արժեքի և տվյալ հողամասի վրա առկա կառույցների վերարտադրման կամ փոխարինման ծախսերի հանրագումար՝ նվազեցված կուտակված մաշվածության չափով:

Գնահատման ծախսային մեթոդի հիմքում ընկած է փոխարինման սկզբունքը: Փոխարինման սկզբունքը համեմատական մեթոդում պայմանավորված է այն ենթադրությամբ, որ խելամիտ գնորդը տվյալ անշարժ գույքի (հողի և նրա վրա առկա բարելավումների) համար չի վճարի ավելին, քան կկազմոն այն ծախսերը, որոնք անհրաժեշտ են նմանատիպ հողամասի ձեռքբերման և այն համապատասխան նշանակությամբ և օգտակարությամբ օժտված շինություններով կառուցապատման համար՝ հաշվի առնելով տվյալ գործընթացի ժամանակահատվածը, ռիսկերը և այլ գործոնները:



Ծախսային մեթոդով անշարժ գույքի շուկայական արժեքի գնահատումը իրականացվում է հետևյալ փուլերով.

ա) հողամասի շուկայական արժեքի որոշում (Chող),

բ) շենքերի և շինությունների վերարտադրման (կամ փոխարինման) ծախսերի որոշում (V),

գ) շենքերի և շինությունների կուտակված մաշվածության որոշում (F),

դ) անշարժ գույքի շուկայական արժեքի որոշում, որպես $C = Chող + (V - F)$

Ծախսային մեթոդը չի կիրառվել քանի որ հողամասի վաճառքի արժանահավատ տվյալները սակավաթիվ են, ինչպես նաև հարևանի հետ ունի ընդհանուր արտաքին պատեր:

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:

Եկամտային մեթոդը չի կիրառվել արժանահավատ համեմատական տվյալների սակավության պատճառով:

Համեմատական մեթոդ.

Համեմատական մեթոդն իրենից ներկայացնում է գնահատման եղանակ, համաձայն որի անշարժ գույքի արժեքն որոշվում է՝ այն համեմատելով համանման և համադրելի անշարժ գույքի օբյեկտների հետ:

Գնահատման համեմատական մեթոդի հիմքում ընկած է փոխարինման սկզբունքը: Փոխարինման սկզբունքը համեմատական մեթոդում պայմանավորված է այն ենթադրությամբ, որ գնորդը տվյալ անշարժ գույքի համար չի վճարի ավելին, քան կկազմի այն գումարը, որ անհրաժեշտ է նմանատիպ տվյալներով և օգտակարությամբ անշարժ գույքի ձեռքբերման համար:

Համեմատական մեթոդով անշարժ գույքի շուկայական արժեքն որոշվում է գնահատվող անշարժ գույքին համադրելի անշարժ գույքի շուկայական գների վերլուծության և համատասխան ճշգրտումների իրականացման միջոցով: Վերլուծության իրականացման համար որպես համադրելի անշարժ գույքի օբյեկտներ կարող են ընտրվել



ինչպես բաց և մրցակցային շուկայում վաճառված, այնպես էլ ազատ շուկայում հրապարակայնորեն վաճառահանված անշարժ գույք:

Համեմատական մեթոդի կիրառմամբ անշարժ գույքի շուկայական արժեքի գնահատումը իրականացվում է հետևյալ փուլերով.

ա) համանման և համադրելի օբյեկտների շուկայական տեղեկատվության վերլուծություն,

բ) համանման և համադրելի անշարժ գույքի համար շուկայական տվյալների հավաքագրում, մշակում և արժանահավատ տեղեկատվության ընտրություն,

գ) համեմատության համապատասխան միավորի որոշում,

դ) համեմատության անհրաժեշտ տարրերի առանձնացում,

ե) համեմատության միավորների արժեքի ճշգրտում՝ ըստ համեմատության տարրերի,

զ) համեմատվող անշարժ գույքի միավորների ճշգրտված արժեքների համադրում և համապատասխանեցում մեկ ցուցանիշի կամ միջակայքի:

Համեմատական մեթոդի կիրառման համար անհրաժեշտ է առնվազն երեք համադրելի անշարժ գույքի վերաբերյալ արժանահավատ տեղեկատվության առկայություն:

Համաձայն ՀՍՀ 252-2012 ստանդարտի 7.4 կետի՝ շուկայական տեղեկատվության բավարար քանակության առկայության դեպքում գնահատման համար անհրաժեշտ է կիրառել բոլոր երեք մեթոդները: Մեթոդներից որևէ մեկի կիրառման անհնարինությունը կամ սահմանափակումը պետք է հիմնավորվի գնահատման հաշվետվության մեջ:

Այսպիսով կիրառվել է համեմատական մեթոդը, իսկ ծախսային և եկամտային մեթոդների կիրառման սահմանափակումը և անհնարինությունը՝ գնահատողի կարծիքով, 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 վերցվել են վերջին 3 ամսվա ընթացքում դիտարկվող տարածքում բնակելի տների առաջարկի և վաճառքի տվյալները: Ինֆորմացիայի աղբյուրներն են սեփական ինֆորմացիոն բազան, www.list.am, www.bnakaran.com և այլ համացանցային կայքեր: Դիտարկվող համեմատական միավորների գնագոյացնող գործոնների բնութագրերը, մասնավորապես՝ գույքային իրավունքներն ու սահմանափակումները (այդ թվում՝ իրավունքների և օգտագործման նկատմամբ), ավարտվածության աստիճանը, ավտոկայանատեղիի առկայությունը կամ հնարավորությունը, գործառնական նշանակությունը համադրելի են գնահատվող անշարժ գույքի հետ և գտնվում են տարածագնահատման գոտիականության միևնույն գոտում, ուստի համեմատական աղյուսակում չեն ընդգրկվել:

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



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

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

N1-Ըստ վաճառքի պայմանների և շուկայի վիճակի, վաճառքի ամսաթվի

N2-Ըստ գույքային իրավունքների ու սահմանափակումների, (այդ թվում իրավունքների և օգտագործման նկատմամբ)

N3-Ըստ հիմնական և օժանդակ շինությունների չափերի (մակերես, բարձրություն, ծավալ), շենքի և հողի մակերեսների համամասնության

N4-Ըստ կոնստրուկտիվ նյութերի տեսակի

N5-Ըստ հարկայնությանը, հարկի, կառուցման տարեթվի

N6-Ըստ ավարտվածության աստիճանի (կիսակառույց շինությունների գնահատման ժամանակ հաշվի է առնվում օրենսդրությամբ սահմանված կարգով մշակված և հաստատված նախագիծը)

N7-Ըստ տեղադրությանը, դիրքի, տրանսպորտային հանգույցների առկայության

N8-Ըստ ներքին և արտաքին հարդարման վիճակի

N9-Ըստ ավտոկայանատեղի առկայության կամ հնարավորության

N10-Ըստ գործառնական նշանակության

N11-Ըստ ինժեներական ցանցերի ու կոմունալ սպասարկման, (էլեկտրամատակարարում, գազամատակարարում, ջրամատակարարում, ջեռուցում և այլն)

N12-Բնակելի շենք-շինությունների արժեքի վրա ազդող այլ գործոններ

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 էլեմենտը	Գնահատվող օբյեկտը	օբյեկտ-անալոզ №1	օբյեկտ-անալոզ №2	օբյեկտ-անալոզ №3
---------------------------	----------------------	---------------------	---------------------	---------------------



Անվանումը	Բնակելի տուն	Բնակելի տուն	Բնակելի տուն	Բնակելի տուն
Հասցե		գ. Սրգաշատ	գ. Մայիսյան	գ. Արևիկ
Վաճառքի գինը (Դրամ)		9 200 000	12 500 000	14 800 000
Շինության մակերես(քմ)	79,4	96	70	110
Հողամասի մակերեսը(քմ)	1292	2 000	1 000	2 000
Ուղղված 1 քմ գինը (դրամ/քմ)		95 833	178 571	134 545
N1		https://www.list.am/item/18369364	https://www.list.am/item/1477849	https://www.list.am/item/18302827
Ուղղումը (%)		-10%	-10%	-10%
Ուղղումը (դրամ)		-2 583	-17 857	-13 455
Ուղղված 1 քմ գինը (դրամ/քմ)		86 250	160 714	121 091
N2				
Ուղղումը (%)		0%	0%	0%
Ուղղումը (դրամ)		0	0	0
Ուղղված 1 քմ գինը (դրամ/քմ)		86 250	160 714	121 091
N3	ունի	ունի	ունի	չունի
Ուղղումը (%)		0%	0%	10%
Ուղղումը (դրամ)		0	0	19 650
Ուղղված 1 քմ գինը (դրամ/քմ)		86 250	160 714	121 091
N4				
Ուղղումը (%)		0%	-5%	-5%
Ուղղումը (դրամ)		0	-8 036	-6 055
Ուղղված 1 քմ գինը (դրամ/քմ)		86 250	152 678	115 036
N5	միահարկ	մեկհարկանի	միահարկ	միահարկ
Ուղղումը (%)		0%	0%	0%
Ուղղումը (դրամ)		0	0	0
Ուղղված 1 քմ գինը (դրամ/քմ)		86 250	152 678	115 036
N6				
Ուղղումը (%)		0%	0%	0%
Ուղղումը (դրամ)		0	0	0
Ուղղված 1 քմ գինը (դրամ/քմ)		86 250	152 678	115 036
N7				
Ուղղումը (%)		0%	0%	0%
Ուղղումը (դրամ)		0	0	0



Ուղղված 1 քմ գինը (դրամ/քմ)		86 250	152 678	115 036
N8	3-0	3-4	4	3-4
Ուղղումը (%)		0%	-5%	0%
Ուղղումը (դրամ)		0	0	0
Ուղղված 1 քմ գինը (դրամ/քմ)		86 250	145 044	115 036
N9				
Ուղղումը (%)		0%	0%	0%
Ուղղումը (դրամ)		0	0	0
Ուղղված 1 քմ գինը (դրամ/քմ)		86 250	145 044	115 036
N10				
Ուղղումը (%)		0%	0%	0%
Ուղղումը (դրամ)		0	0	0
Ուղղված 1 քմ գինը (դրամ/քմ)		86 250	145 044	15 036
N11				
Ուղղումը (%)		0%	10%	10%
Ուղղումը (դրամ)		0	0	0
Ուղղված 1 քմ գինը (դրամ/քմ)		86 250	145 044	115 036
N12				
Ուղղումը (%)		0%	0%	0%
Ուղղումը (դրամ)		0	0	0
Ուղղված 1 քմ գինը (դրամ/քմ)		86 250	145 044	115 036
Կշռային գործակիցը		0,33	0,33	0,33
Գնահատվող օբյեկտի 1քմ արժեքը (դրամ/քմ)	114 289			
Գնահատվող օբյեկտի արժեքը (դրամ)	9 074 547 ≈ 9 075 000			

Այսպիսով, գնահատման ներկայացված ՀՀ Արմավիրի մարզի Սրգաշատ համայնքի 5-րդ փողոցի թիվ 26 հասցեում գտնվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը կազմում է 9 075 000 (ինը միլիոն յոթ հարուր հինգ հազար) ՀՀ դրամ:



14. Եզրակացություն գնահատման առարկայի շուկայական արժեքի վերաբերյալ

Գնահատման ներկայացված.

ՀՀ Արմավիրի մարզի Մրգաշատ համայնքի 5-րդ փողոցի թիվ 26 հասցեում գտնվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը կազմում է **9 075 000** (ինը միլիոն յոթ հարուր հինգ հազար) ՀՀ դրամ:

15. Օգտագործված փաստաթղթեր



**ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆ
ՎԿԱՅԱԿԱՆ**

**ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՏՄԱՍԻ ԻՐԱՎՈՒԼՔՆԵՐԻ
ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ**

Սույն վկայականով հաստատվում է «20» Փետրվարի 2019 թվականին գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման միասնական մատյանում կատարված անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքի պետական գրանցումը հետևյալ տվյալներով.

1. ԳՐԱՆՑՎԱԾ ԻՐԱՎՈՒԼՔԻ ՍՈՒԲՅԵԿՏ (ՆԵՐ)

2. ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՏՆԿԵԼՈՒ ՎԱՅՐԸ ԵՎ ԱՆՎԱՆՈՒՄԸ

Մարզ Արմավիր, համայնք Մրգաշատ 5-րդ փողոց 26 բնակելի տուն

3. ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՀԻՍՔ ՀԱՆԴԻՍԱԿՑԱԾ ՓԱՍՏԱԹՂԹԵՐԸ

Ըստ կտակի ժառանգության իրավունքի 07.10.2015թ. ս/մ 5790 վկայագիր

4. ՀՈՂԱՄԱՍԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ

Կադաստրային ծածկագիրը՝ 04-067-0134-0012

Մակերեսի չափը (հա)՝ 0.1292

Նպատակային նշանակությունը՝ բնակավայրերի

Գործառնական նշանակությունը կամ հողատեսքը՝ Բնակելի կառուցապատման

Գրանցված իրավունքի տեսակը՝ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ



5. ՇԵՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ

- 1) Ելատաակային նշանակությունը՝ Բնակելի
 2) Բնութագրերը ըստ առանձին շինությունների՝

Հ/հ	Կադաստրային ծածկագիրը	Տեսակը	Մակերեսի չափը	Գրանցված իրավունքի տեսակը
1	04-067-0134-0012-001	Բնակելի տուն	79.4 ք.մ.	ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ
2	04-067-0134-0012-002	Խարխուլ	23.7 ք.մ.	ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ
3	04-067-0134-0012-003	Թոնրատուն	10.2 ք.մ.	ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ
4	04-067-0134-0012-004	Խոհանոց	6.4 ք.մ.	ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ
5	04-067-0134-0012-005	Ծածկ	5.2 ք.մ.	ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ

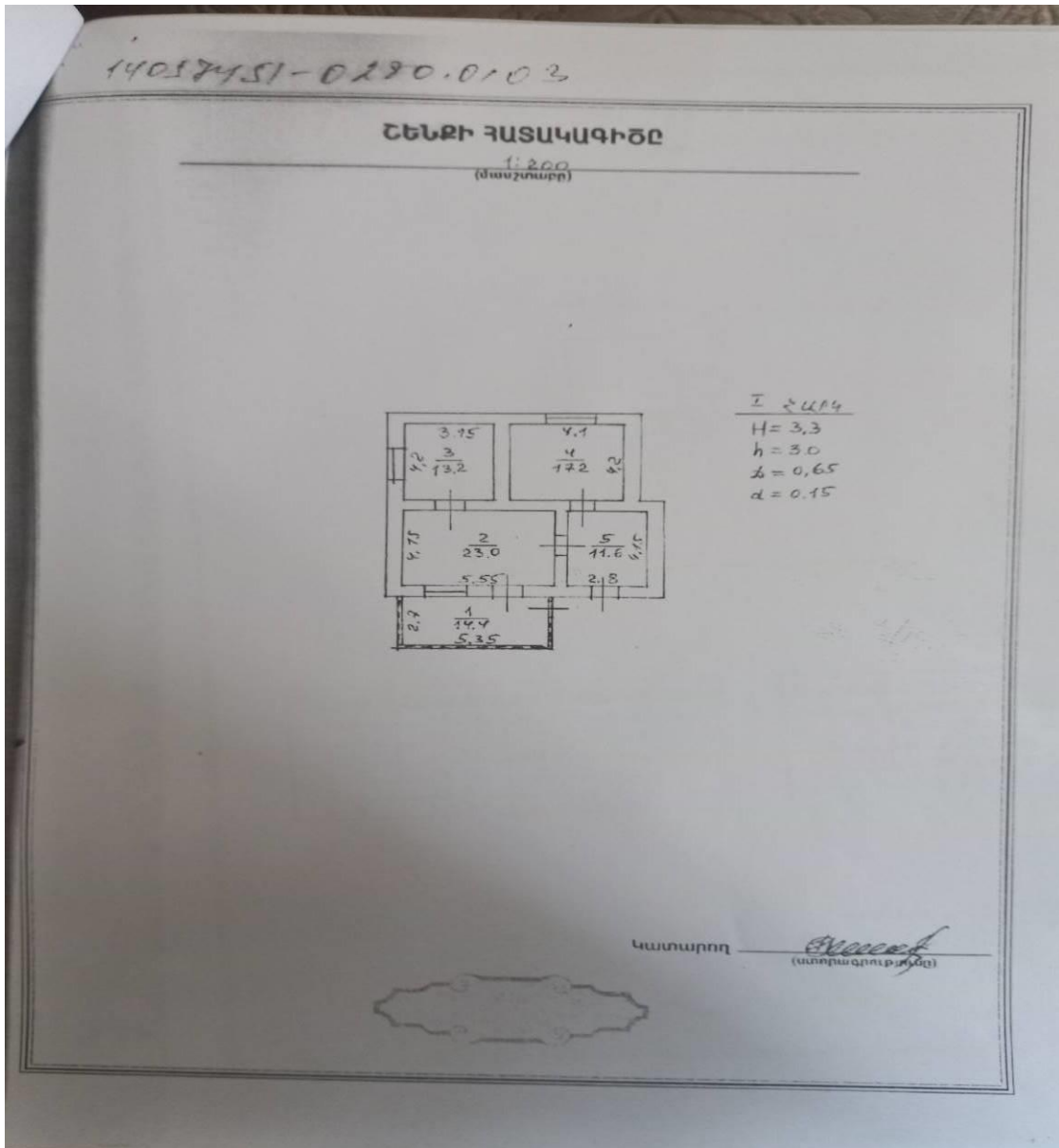
Լրացուցիչ նշումներ և տեղեկություններ

Գրանցումը իրականացնող պաշտոնատար անձի անունը, ազգանունը՝ Սոս Թումասյան
 զբաղեցրած պաշտոնը՝ մնշարժ գույքի գրանցման միասնական ստորաբաժանման անշարժ
 գույքի ավագ ռեգիստր

Կ.Տ.

Վկայական N 20022019-04-0035, գաղտնաբառ՝ KBVV3WP7QMBZ

Էջ 2





16. Սահմանափակումներ և հատուկ պայմաններ

Այս սահմանափակումները և պայմանները հանդիսանում են սույն հաշվետվության անբաժանելի մասը:

- Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում գնահատվող սեփականության իրավունքների իրավական նկարագրության կամ սեփականության իրավունքների հետ առնչվող այլ հարցերի համար: Պատվիրատուի կողմից ներկայացված իրավունքները հաստատող փաստաթղթերը համարվել են հավաստի:
- Գնահատողը պարտավորվում է պահպանել գնահատման ընթացքում պատվիրատուի կողմից ստացված կամ հաշվարկների միջոցով պարզաբանված ինֆորմացիայի գաղտնիությունը:
- Գնահատողը գործել է որպես անկախ կատարող:



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

17. Օգտագործված գրականություն

1. ՀՀ թիվ ՀՕ-189-Ն օրենք «Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին», ընդունված 04.10.2005թ.:
2. ՀՀ թիվ ՀՕ-336-Ն «Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին օրենքում փոփոխություններ և լրացումներ կատարելու մասին», ընդունված 08.12.2011թ.
3. Հայաստանի Հանրապետության կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի կողմից լրամշակված և ներկայացված, ՀՀ առևտրի և տնտեսական զարգացման նախարարության (ստանդարտացման ազգային ինստիտուտ ՓԲԸ-ի) 2012 թվականի հունիսի 28-ի N 35-Վ հրամանով հաստատված և գործողության մեջ դրված և Հայաստանի Հանրապետության ստանդարտացման նորմատիվ փաստաթղթերի գրանցման մատյանում, հմ. 943-2012, գործարկված ՀՍՏ 252-2012



ստանդարտի փոխարեն Հայաստանի Հանրապետությունում անշարժ գույքի գնահատման Հայաստանի Հանրապետության ազգային ստանդարտ:

4. ՀՀ քաղաքաշինության նախարարի կողմից 14.01.2008թ. թիվ N 09-Ն «ՀՀ տարածքում կառուցվող շենքերի, կառուցվածքների և շինարարական աշխատանքների տեսակների արժեքի խոշորացված ցուցանիշների ժողովածուն հաստատելու մասին հրամանը, գրանցված ՀՀ արդարադատության նախարարության կողմից 07.04.2008թ., պետական գրանցման թիվ 11708117 (այսուհետ՝ ՇԱԽՑ 2009):

5. ՀՀ քաղաքաշինության նախարարի 08.12.2009թ., N 282-Ն հրամանով հաստատված «Բնակելի, հասարակական, և արտադրական շենքերի տեխնիկական վիճակի հետազննության մեթոդական ցուցումներ-ի 118 կետի աղյուսակ 2) :

6. ՀՀ թիվ ՀՕ-320 օրենք «Իրավական ակտերի մասին, ընդունված 03.04.2002թ.

7. ՀՀ քաղաքաշինության նախարարի 14.01.2008թ. N 05-Ն «Գործող գներով շինարարական աշխատանքների արժեքի հաշվարկման կարգը հաստատելու մասին հրաման:

8. ՀՀ քաղաքաշինության նախարարի 15.02.2008թ. N 19-Ն «Քաղաքաշինական փաստաթղթերի (ծրագրային և ճարտարապետաշինարարական) մշակման աշխատանքների արժեքի հաշվարկման կարգը հաստատելու մասին հրաման

9. ՀՀ քաղաքաշինության նախարարություն, 21.08.2001թ., թիվ 69 «Շինարարության համար կառուցվող ժամանակավոր շենքերի և կառուցվածքների նախահաշվային նորմերի հաստատման մասին հրաման:

10. ՀՀ քաղաքաշինության նախարարություն, 21.08.2001թ., թիվ 68 «Շինարարական աշխատանքների վրա կլիմայական պայմանների ազդեցությունը հաշվի առնող նախահաշվային նորմերի հաստատման մասին հրաման:

ԳՆԱՀԱՏՈՂ՝

Նորայր Ղափլանյան

(Վկայական No ԱԳԳ 343)