



AMINTAS GROUP

ԵԶՐԱԿԱՑՈՒԹՅՈՒՆ

Գ/Վ-ԱԿ59

25.01.2024թ.

**«ՀՀ ԱՆ ՀԿԱԾ» Գեղարքունիքի և Տավուշի մարզային բաժնի պետ պարոն Ս.Սիմոնյանին**

### **Հարգելի՛ պարոն Սիմոնյան**

Համաձայն 11.07.2023թ.-ին կնքված թիվ ՀԿԱԾ-ԱՍԳ/ԱԳԳԾ-23/1 պայմանագրի և ի կատարումն Ձեր 29.05.2023թ. թիվ Ե-2293-05 (կատարողական վարույթներ՝ 10497816) գրության, Ձեզ ենք ներկայացնում ՀՀ մարզ Գեղարքունիք, համայնք Սևան Սևանեցու 16/5 հասցեում գտնվող անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքի գնահատման հաշվետվությունը:

Գնահատման ներկայացված անշարժ գույքը (անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի գրանցման վկայական թիվ 2384742, տրված՝ 26.03.2010թ.) սեփականության իրավունքով պատկանում է:

Գնահատման համաձայն ՀՀ մարզ Գեղարքունիք, համայնք Սևան Սևանեցու 16/5 հասցեում գտնվող անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքը առ 13.10.2023թ. կազմում է **15,000,000 (տասնհինգ միլիոն) ՀՀ դրամ**:

Կից ներկայացվում է գնահատման ներկայացված անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքի գնահատման հաշվետվությունը կազմված 22 էջից:

### **ՀԱՐԳԱՆՔՆԵՐՈՎ՝**

ՏՆՕՐԵՆ՝

Ս. Հակոբյան

ԳՆԱՀԱՏՈՂ՝

Կ. Եղիազարյան  
Վկայական ԳԳ-2022-48

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

25.01.2024թ.

ՀԱՍՏԱՏՈՒՄ ԵՄ  
ԳՈՐԾԱԴԻՐ ՏՆՕՐԵՆ՝

Ս. Հակոբյան

# ՏԻՏՂՈՍԱՑՈՒՑԱԿ

## ՇՈՒԿԱՅԱԿԱՆ ԱՐԺԵՔԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆ

ԳՆԱՀԱՏՎՈՂ  
ԱՌԱՐԿԱՅԻ  
ԱՆՎԱՆՈՒՄ

Խանութ

ՀԱՍՑԵ

ՀՀ մարզ Գեղարքունիք, համայնք  
Սևան Սևանեցու 16/5

ՊԱՏՎԻՐԱՏՈՒ

«ՀՀ ԱՆ ՀԿԱԾ» Գեղարքունիքի և  
Տավուշի մարզային բաժին

ՍԵՓԱԿԱՆԱՏԵՐ


ԳՆԱՀԱՏՈՂ

Կարեն Եղիազարյան  
Վկայական ԳԳ 2022-48

ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ  
ԱՄՍԱԹԻՎԸ

13.10.2023թ.

Արցախի փողոց 23/6  
«ՏՈՒՆ ԴԵՊՈ» համալիր  
Էլ. փոստ [amintasgroup@mail.ru](mailto:amintasgroup@mail.ru)

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

# ԲՈՎԱՆԴԱԿՈՒԹՅՈՒՆ

Եզրակացություն -----		1
Տիտղոսացուցակ -----		2
	Բովանդակություն -----	3
1.1	Գնահատվող առարկան -----	4
1.2	Գնահատող մասնագետի տվյալները -----	4
1.3	Գնահատման հիմքը -----	4
1.4.	Գնահատման ամսաթիվը -----	4
1.5	Գնահատվող ԱԳ իրավական փաթեթը -----	4
1.6	Գնահատման նպատակը և առաջադրանքը -----	4
1.7	Գնահատման գործառույթը -----	5
1.8	Գնահատման գործընթացը -----	5
1.9	Անշարժ գույքի գտնվելու վայրի վերլուծություն -----	5
1.10	Գնահատման ներկայացված ԱԳ նկարագրությունը -----	6
1.11	Լավագույն և առավել արդյունավետ օգտ. տարրերակ -----	7
1.12	Գնահատման մեթոդների նկարագր.-ը և ընտրությունը -----	7
1.12.1	Գնահատման ծախսային մեթոդ -----	8
1.12.2	Գնահատման համեմատական մեթոդ -----	9
1.12.3	Գնահատման եկամտային մեթոդ -----	10
2.	Շուկայական արժեքի հաշվարկ -----	13
2.1	Ծախսային մեթոդ -----	13
Ամփոփում -----		16
ԱԳ գնահատման համար օգտագործված փաստաթղթերի, գրականության և տեղեկատվության աղբյուրների ցանկ -----		16
Սահմանափակումներ և հատուկ պայմաններ -----		17
Հավելված -----		18

**1.1. ԳՆԱՀԱՏՎՈՂ ԱՆՇԱՐԿԱՆ**

Տվյալ հաշվետվության գնահատման առարկան ՀՀ մարզ Գեղարքունիք, համայնք Սևան Սևանցեղու 16/5 հասցեում գտնվող անշարժ գույքն է:

**1.2. ԳՆԱՀԱՏՈՂ ՄԱՍՆԱԳԵՏԻ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ**

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

ԱՂՅՈՒՄԱԿ 1

Ա.Ա.Հ.	ՈՐԱՎԱԿՈՐՄԱՆ ԵՎ ՄԱՍՆԱԳԻՏԱԿԱՆ ԿՐԹՈՒԹՅԱՆ ՎԵՐԱԲԵՐՅԱԼ ՓԱՏՆԱԹՈՒՂԹ
Կարեն Եղիազարյան	ԳՆԱՀԱՏՈՂ (ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՈՂԻ ՎԿԱՅԱԿԱՆ № ԳԳ 2022-48)

Գնահատող մասնագետի որակավորման վերաբերյալ վկայականը կցված է հաշվետվությանը:

**1.3. ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԻՄՔԸ**

Գնահատման համար հիմք է հանդիսանում 11.07.2023թ.-ին կնքված թիվ ՀԿԱԾ-ԱՄԳ/ԱԳԳԾ-23/1 /ք.Երևան, Հալաբյան 41ա/ պայմանագիրը և Ձեր 29.05.2023թ. թիվ Ե-2293-05 (կատարողական վարույթներ՝ 10497816) գրությունը:

**1.4. ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԱՄՍԱԹԻՎԸ**

Գնահատման ներկայացված անշարժ գույքը տեղազննվել է 13.10.2023թ.-ին, իսկ գնահատման հաշվետվությունը կազմվել է 25.01.2024թ.-ին: Գնահատվող անշարժ գույքը շուկայական արժեքը սահմանվելու է 13.10.2023թ.-ի դրությամբ:

*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:*

**1.5. ԳՆԱՀԱՏՎՈՂ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԻՐԱՎԱԿԱՆ ՓԱԹԵԹԸ**

Գնահատման ներկայացված անշարժ գույքը (անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի գրանցման վկայական թիվ 2384742, տրված՝ 26.03.2010թ.) սեփականության իրավունքով պատկանում է Ջուլիետա Աղունյանին:

Գնահատման է ներկայացված անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի ամբողջ փաթեթը:

**1.6. ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՆՊԱՏԱԿԸ ԵՎ ԱՌԱՋԱԴՐՄԱՆԸ**

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 ԳՈՐԾԸՆԹԱՅԸ

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 ՎԱՅՐԻ ՎԵՐԼՈՒԾՈՒԹՅՈՒՆԸ

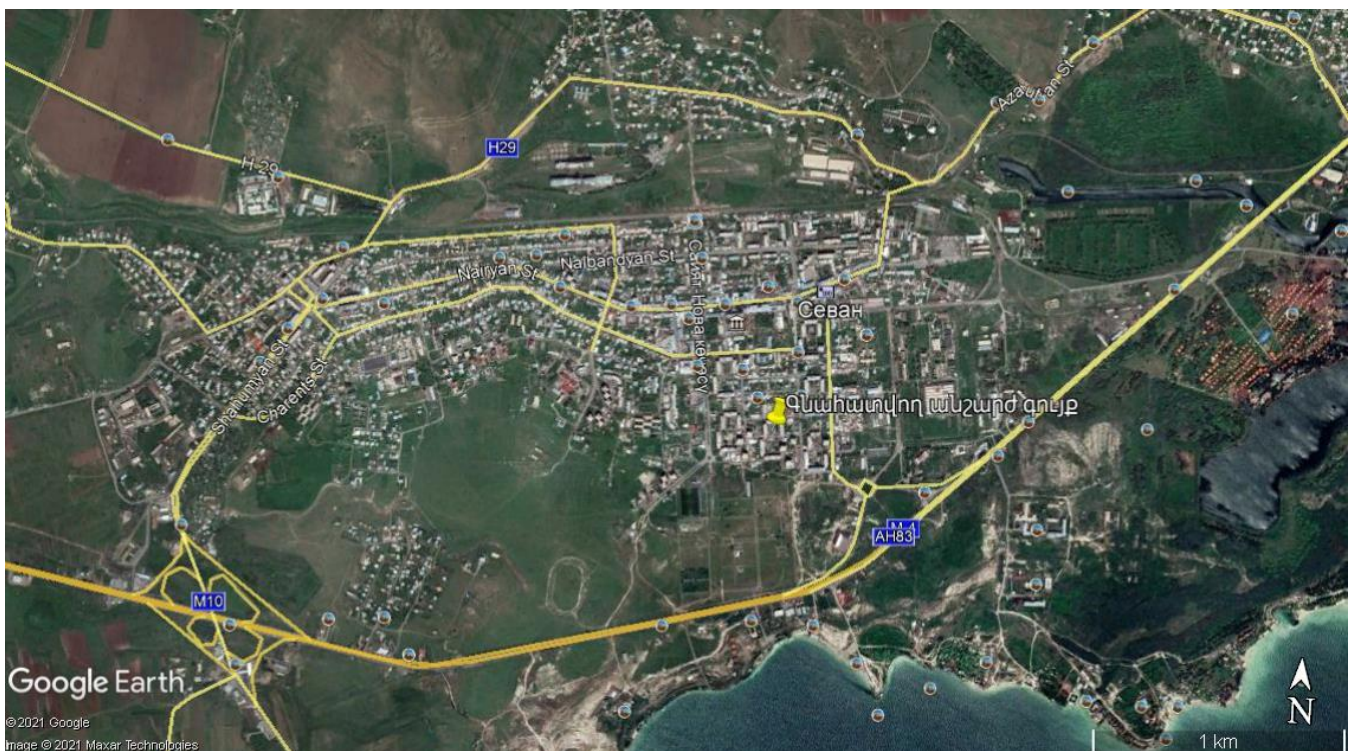
Գնահատվող անշարժ գույքը գտնվում է ՀՀ մարզ Գեղարքունիք, համայնք Սևան Սևանեցու 16/5 հասցեում: Գնահատվող անշարժ գույքը գտնվում է 12-րդ գնային գոտում:

ԱՂՅՈՒՄԱԿ 2

ԳՈՏԻՆ	ԳՈՏԻՎԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ՇԵՆՔԵՐԻ ԳՈՐԾՎԿԻՑԸ	ԳՈՏԻՎԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ՀՈՂԵՐԻ ԳՈՐԾՎԿԻՑԸ	ՀՈՂԱՄԱՍԻ ԿԱՂԱՍՏՐԱՅԻՆ ԱՐԺԵՔԸ
XII	0,1673	0,00875	2 887

**ՀՀ քարտեզը, որտեղ գտնվում է գնահատվող անշարժ գույքը**

40.543634, 44.961720



**1.10. ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՆԵՐԿԱՅԱՑՎԱԾ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՐԱԳՐՈՒԹՅՈՒՆԸ**

Անվանումը	Հոդամաս
Իրավունքի տեսակը	կառուցապատման
Նպատակային նշանակությունը	բնակավայրերի
Գործառնական նշանակությունը	խանութի կառուցման և սպասարկման
Հոդամասի մակերեսը	85 քմ
Կադաստրային ծածկագիրը	05-004-016
Հոդամասի նկարագրությունը	հոդամասը e-cadastre.am կայքում գրանցված է 05-004-0016-0127 կադաստրային համարի տակ
	կառուցապատման իրավունքի ժամկետը սահմանափակվում է մինչև 06.11.2109թ.
	քանի որ հոդամասը տրված է կառուցապատման իրավունքով գնահատողի կողմից հոդամասի շուկայական արժեքի հաշվարկ չի իրականացվել
Անվանումը	Խանութ
Հասցեն	ՀՀ մարզ Գեղարքունիք, համայնք Սևան Սևանեցու 16/5
Վկայականի համարը և հաստատման ամսաթիվը	2384742, տրված՝ 26.03.2010թ.
Սեփականատեր	
Իրավունքի տեսակը	սեփականություն
Հարկայնությունը	1 h
Շենքի պատերը	քար
Միջհարկային ծածկը	երկաթ-բետոն
Առաստաղի բարձրությունը	մոտ 3 մ
Մակերեսը	71.56 քմ
Դռները	մուտքի դուռը՝ մետաղապլաստե ներսի դռները՝ փայտե
Պատուհանները	մետաղապլաստե
Հատակը	կերամիկական սալիկ
Պատերը	ներկանյութ
Սանհանգույց	հատակը և պատերը՝ կերամիկական սալիկ
Լոգարան	-----
Ջրամատակարարում	առկա է
Էլեկտրամատակարարում	առկա է
Գազ	առկա չէ
Կոյուղի	առկա է
Վթարայնության կարգ	-----
Լրացուցիչ նշումներ	-----
Ներքին հարդարման աստիճանը /1-7/ 1.գրոյական վիճակ, 2.վատ վիճակ, 3.միջինից ցածր, 4.միջին վիճակ, 5.միջինից բարձր 6. լավ վիճակ,7.գերազանց	5. միջինից բարձր վիճակ
Տրանսպորտային մատչելիությունը	միջին

Ստորև ներկայացված է անշարժ գույքի գուճակը լուսանկարները.





### 1.11. ԼԱՎԱԳՈՒՅՆ ԵՎ ԱՌԱՎԵԼ ԱՐԴՅՈՒՆԱՎԵՏ ՕԳՏԱԳՈՐԾՄԱՆ ՏԱՐԲԵՐԱԿ

Լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործումն օգտագործման այն ձևն է, որը մասնակցի տեսանկյունից օբյեկտի համար ստեղծվում է ամենաբարձր արժեքը:

Առավել արդյունավետ օգտագործումը պետք է լինի ֆիզիկապես հնարավոր (եթե այդ հանգամանքը տեղին է), ֆինանսապես իրագործելի, իրավաբանորեն թույլատրված և հանգեցնի ամենաբարձր արժեքին: Ընթացիկ օգտագործումից տարբերվելու դեպքում օբյեկտի արդյունավետ օգտագործման նպատակով կատարված ծախսերը կազդեն արժեքի վրա:

Գնահատվող օբյեկտի առավել արդյունավետ օգտագործումը կարող է լինել նրա ներկայիս կամ ընթացիկ օգտագործումը, երբ այն օպտիմալ է օգտագործվում: Առավել արդյունավետ օգտագործումը կարող է տարբերվել իր ընթացիկ օգտագործումից, կամ կարող է իրենից ներկայացնել կանոնակարգված լիկվիդացում:

Գնահատվող օբյեկտի առավել արդյունավետ օգտագործումը, որը գնահատվել է առանձին, կարող է տարբերվել նրա առավել արդյունավետ օգտագործումից՝ որպես օբյեկտների խմբի մաս, երբ պետք է հաշվի առնվի խմբի ընդհանուր արժեքի մեջ նրա ներդրման չափը:

Առավել արդյունավետ օգտագործման տեսակը որոշելը ներառում է հետևյալը՝

ա. որոշել, թե արդյոք գնահատվող օբյեկտի այս կամ այն օգտագործումը ֆիզիկապես հնարավոր է, այսինքն, հաշվի կառնվեն այն օգտագործման ձևերը, որոնք մասնակիցները կհամարեն ողջամիտ:

բ. իրավաբանորեն թույլատրելի պահանջը հաշվի առնելու համար անհրաժեշտ է հաշվի առնել գնահատվող օբյեկտի ցանկացած իրավական սահմանափակում (քաղաքաշինական սահմանափակումներ, ինչպես նաև հավանականություն, որ այդ սահմանափակումները կփոխվեն հետագայում և այլն):

գ. օգտագործումը ֆինանսապես իրագործելի դարձնելու պահանջը հաշվի է առնում, թե արդյոք գնահատվող օբյեկտի այլընտրանքային օգտագործումը, որը ֆիզիկապես հնարավոր է և իրավաբանորեն թույլատրելի, կրերի արդյոք բավարար եկամուտներ տիպային մասնակցին առավել շատ, քան կստացվեր ընթացիկ օգտագործումից: Այդ դեպքում պետք է հաշվի առնել օբյեկտի այլընտրանքային օգտագործմանն անցնելու ծախսերը:

Գնահատողի կարծիքով գնահատման ներկայացրած անշարժ գույքի համար լավագույն և առավել արդյունավետ տարբերակը՝ հասարակական տարածքն է:

### 1.12. ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՄՈՏԵՑՈՒՄՆԵՐԻ ՀԱՄԱՌՈՑ ԵՎ ԸՆՏՐՈՒԹՅՈՒՆԸ ԵՎ ԸՆՏՐՈՒԹՅՈՒՆԸ

*Շուկայական արժեքի որոշման համար կիրառվում են երեք հիմնական մոտեցումներ.*

- **ԾԱԽՍԱՅԻՆ ՄՈՏԵՑՈՒՄ**
- **ՀԱՄԵՄԱՏԱԿԱՆ ՄՈՏԵՑՈՒՄ**
- **ԵԿԱՍՏԱՅԻՆ ՄՈՏԵՑՈՒՄ**

*Այս երեք մոտեցումները հիմնվում են շուկայական տվյալների վրա:*

#### 1.12.1 ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԾԱԽՍԱՅԻՆ ՄՈՏԵՑՈՒՄ

Ծախսային մոտեցման հիմքում ընկած է այն սկզբունքը, ըստ որի գնորդը գնահատվող օբյեկտի համար չի վճարի ավելին, քան հավասար օգտակարությամբ օբյեկտի ձեռք բերելու դեպքում, լինի դա գնման կամ կառուցման միջոցով, գործընթացը բարդացնող գործոնների բացակայությամբ՝ անհարկի ժամանակ, անհարմարություն, ռիսկ կամ այլ գործոններ: Այս մոտեցումը հնարավոր է դարձնում ստանալ արժեք օբյեկտի արժեքը փոխարինման կամ վերարտադրման ընթացիկ ծախսերի որոշման միջոցով և ֆիզիկական մաշվածության ու հնացման բոլոր տեսակների կիրառմամբ:

Ընդհանուր առմամբ, առկա է ծախսերի մոտեցման երեք մեթոդ.

ա. ծախսերի փոխարինման մեթոդ՝ արտացոլում է համարժեք օգտակարությամբ նմանատիպ օբյեկտի ստեղծման ծախսերի հաշվարկման միջոցով որոշվող արժեքը,

բ. ծախսերի վերարտադրման մեթոդ՝ արտացոլում է օբյեկտի ճշգրիտ նմանակի վերստեղծման ծախսերի հաշվարկման միջոցով որոշվող արժեքը:

գ. բաղադրիչային մեթոդ, որի շնորհիվ հաշվարկում է գնահատվող օբյեկտի արժեքը՝ օբյեկտի առանձին բաղադրիչ մասերի արժեքները գումարելով:

Ծախսային մոտեցումը պետք է ներառի բոլոր ծախսերը, որոնք տվյալ մասնակիցը կարող է կրել:



**Արժեքի տարրերը** կարող են տարբերվել, կախված գնահատվող օբյեկտի տեսակից և պետք է ներառեն ուղղակի և անուղղակի ծախսեր, որոնք պահանջվում են գնահատման ամսաթվի դրությամբ օբյեկտի փոխարինման (վերարտադրման) համար, մասնավորապես՝

ա. ուղղակի ծախսեր (նյութեր, աշխատուժ)

բ. անուղղակի ծախսեր (տրանսպորտային ծախսեր, տեղադրման ծախսեր, մասնագիտական վճարներ (նախագծային, թույլտվություն, ճարտարապետական, իրավաբանական և այլն), այլ վճարներ (միջնորդավճարներ և այլն), ընդհանուր ծախսեր, հարկեր, ֆինանսական ծախսեր (օրինակ՝ պարտքային ֆինանսավորման տոկոսներ) և ձեռնարկատիրական շահույթ):

**Մաշվածություն** հետ կապված ճշգրտումները սովորաբար դիտարկվում են հետևյալ տեսակների համար, որոնք ուղղումներ կամ ճշգրտումներ կատարելիս կարող են հետագայում բաժանվել ենթատեսակների.

ա. ֆիզիկական մաշվածություն՝ գնահատվող օբյեկտի կամ դրա բաղադրիչների ֆիզիկական մաշվածության պատճառով օգտակարության ցանկացած կորուստ, որն առաջացել է օգտագործման հետևանքով և տարիքից,

բ. ֆունկցիոնալ մաշվածություն՝ գնահատվող օբյեկտի անարդյունավետության հետևանքով առաջացած օգտակարության ցանկացած կորուստ, համեմատած դրա փոխարինման հետ, ինչպիսիք են նախագծումը, տեխնիկական բնութագրերն ու տեխնոլոգիայի հնացած լինելը,

գ. արտաքին կամ տնտեսական մաշվածություն՝ գնահատվող օբյեկտի նկատմամբ արտաքին համարվող տնտեսական կամ տեղական պայմանների հետևանքով առաջացած օգտակարության ցանկացած կորուստ: Այս տեսակի մաշվածությունը կարող է լինել ժամանակավոր կամ մշտական:

Քանի որ գնահատվող անշարժ գույքը հանդիսանում է սեփականություն և առանց սահմանափակումների հողամասի վրա կառուցված շինություն, ինչպես նաև ինքն է հանդիսացել «ԱՐԱՐԷ» ՍՊ ընկերությանը («ԱՐԱՐԷ» ՍՊ ընկերությունը ունի մեծ աշխանքային փորձ, ինչպես նաև ընդգրկված է հազար խոշոր հարկատուների ցանկում) կատարված Հայաստանի Հանրապետության տարածքում կառուցվող շենքերի, կառուցվածքների և շինարարական աշխատանքների մասին գնային առաջարկը:

### 1.12.2 ՉԱՄՏՄԱՆ ՀԱՄԵՄՏՄԱԿԱՆ ՄՈՏԵՑՈՒՄ

Համեմատական մոտեցման կիրառման դեպքում արժեքը որոշվում է գնահատվող օբյեկտը նույնական կամ համադրելի (նմանատիպ) օբյեկտների հետ համեմատելով, որոնց համար առկա է գների վերաբերյալ տեղեկատվություն

Համեմատական մոտեցումը ներառում է հետևյալ մեթոդները՝

- ✓ Համադրելի գործարքների մեթոդ
- ✓ Համանման հանրային ընկերությունների համեմատական մեթոդ

Քանի որ գնահատման ներկայացված գույքը անշարժ գույք է, ուստի կիրառվում է համեմատական գործարքների մեթոդը:

Համադրելի գործարքների մեթոդը, որը նաև հայտնի է որպես կողմնորոշիչ գործարքների մեթոդ, արժեքը որոշելու նպատակով օգտագործվում է նույնական կամ համադրելի օբյեկտների հետ կապված գործարքների վերաբերյալ տեղեկատվությունը:

Համադրելի գործարքների մեթոդի հիմնական փուլերն են՝ որոշել համեմատության միավորները, որոնք օգտագործվում են համապատասխան շուկայի մասնակիցների կողմից, մասնավորապես.

ա. որոշել համեմատության միավորները, որոնք օգտագործվում են համապատասխան շուկայում մասնակիցների կողմից,

բ. որոշել համապատասխան համադրելի գործարքները և հաշվարկել այդ գործարքների հիմնական գնահատման չափանիշները,

գ. կատարել համադրելի օբյեկտների և գնահատվող օբյեկտների որակական և քանակական նմանությունների և տարբերությունների հետևողական համեմատական վերլուծություն, որոնք օգտագործվում են համապատասխան շուկայի մասնակիցների կողմից,

դ. կատարել անհրաժեշտ ճշգրտումներ, եթե այդպիսիք կան, գնահատման ցուցանիշներում, որպեսզի արտացոլվի գնահատվող օբյեկտի և համադրելի օբյեկտների տարբերությունները,

ե. դիտարկել օբյեկտի գնահատման համար ճշգրտված ցուցանիշների կիրառում,

զ. եթե օգտագործվել են գնահատման մի քանի ցուցանիշներ, ստացված արժեքի ցուցանիշների համաձայնեցումը :

Հիմք ընդունելով վերոգրյալը՝ գնահատողն չունի բավարար քանակությամբ հավաստի տեղեկատվություն, որը առավելագույնս արտացոլում և բացահայտում է այն գործոնները որոնց

ազդեցությամբ տվյալ անշարժ գույքի վաճառքը բաց մրցակցային շուկայում առավել հավանական է, ուստի համեմատական մոտեցման կիրառումը գնահատվող անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքը որոշելու համար հիմնավորված չէ:

### **1.12.3 ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԵԿՎԱՏԱՅԻՆ ՄՈՏԵՑՈՒՄ**

Եկամտային մոտեցման շրջանակներում գնահատման արդյունքների ստացման համար կիրառվում են տարբեր մեթոդներ, որոնց ընդհանրությունը կայանում է նրանում, որ արժեքը որոշվում է փաստացի կամ կանխատեսվող եկամուտների վրա, որոնք ստանում է կամ կարող է ստանալ իրավունքի սեփականատերը:

Եկամտային մոտեցումը տրամադրում է արժեքի ցուցիչ՝ ապագա դրամական հոսքերը փոխակերպելով ընդհանուր ընթացիկ արժեքի: Եկամտային մոտեցմամբ արժեքը որոշվում է գնահատվող օբյեկտի եկամտաբերությամբ, դրամական հոսքի կամ ծախսերի խնայողությունների արժեքի հիման վրա:

Եկամտային մոտեցման կարևորագույն հիմքն է հանդիսանում է այն, որ ներդրողները ակնկալում են շահույթ ստանալ իրենց ներդրումներից, և որ նման եկամուտը պետք է արտացոլի ներդրումների ռիսկի ենթադրյալ մակարդակը:

Որպես կանոն, ներդրողները ակնկալել են փոխհատուցում միայն համակարգված ռիսկի համար (նաև հայտնի է որպես "շուկայական ռիսկե կամ "չդիվերսիֆիկացված ռիսկե):

Եկամտային մոտեցման մեթոդները փաստացի հիմնված են ապագա դրամական հոսքերի գումարների դիսկոնտավորմանը (փոխակերպմանը) ընթացիկ արժեքի: Դրանք դրամական հոսքերի դիսկոնտավորման մեթոդի տարբերակներն են:

### ***Դրամական հոսքերի դիսկոնտավորման մեթոդ (ԴՀԴ)***

ԴՀԴ մեթոդի համաձայն՝ կանխատեսվող դրամական հոսքը դիսկոնտավորվում է հակառակ ուղղությամբ (ապագայից և) մինչ գնահատման ամսաթիվը, որը արդյունքում թույլ է տալիս ստանալ գնահատվող օբյեկտի ընթացիկ արժեքը:

ԴՀԴ մեթոդի հիմնական փուլերն են՝

ա. ըստ գնահատվող օբյեկտի և դրա գնահատման առանձնահատկություններից կախված դրամական հոսքի առավել հարմար տեսակի ընտրություն,

բ. դրամական հոսքերի կանխատեսման առավել օպտիմալ կոնկրետ ժամանակահատվածի որոշում,

գ. ամբողջ ժամանակահատվածի համար դրամական հոսքերի կանխատեսման նախապատրաստում,

դ. որոշված կանխատեսվող ժամկետի վերջում մնացորդային արժեքի որոշման անհրաժեշտության դիտարկում, այնուհետև, հաշվի առնելով գնահատվող օբյեկտի բնութագրերը, համապատասխան տերմինալային արժեքի որոշում,

ե. դիսկոնտավորման դրույքաչափի որոշում,

զ. դիսկոնտավորման դրույքաչափի կիրառումը կանխատեսվող ապագա դրամական հոսքերի նկատմամբ՝ անհրաժեշտության դեպքում հաշվի առնելով տերմինալային արժեքը:

Դիսկոնտավորման դրույքաչափը պետք է արտացոլի ոչ միայն դրամական միջոցի ժամանակավոր արժեքը, այլ նաև այն ռիսկերը, որոնք կապված են օբյեկտի ապագա շահագործման և դրամական հոսքերի տեսակի հետ:

Դիսկոնտավորման դրույքաչափերի ընդունման կամ հաշվարկման տարածված մեթոդները հետևյալն են՝

ա. Կապիտալի գնագոյացման մոդել (CAPM),

բ. կապիտալի նկատմամբ միջին կշռված ծախսեր (WACC) ,

գ. դիտարկվող կամ ստացված դրույքաչափերի և եկամտաբերության հարաբերակցություն,

դ. Կունուլյատիվ մեթոդ

### ***Եկամտի կապիտալիզացիայի մեթոդ***

Եկամտի կապիտալիզացիայի մեթոդը հիմնականում կիրառվում է երբ առկա է եկամտի կայուն աճի տեմպեր և շահույթ գնահատման ամսաթվի դրությամբ, այս դեպքում կարիք չկա սահմանել կոնկրետ կանխատեսման ժամանակահատված, և տերմինալային արժեքը կարող է ծառայել որպես արժեքի որոշման միակ հիմք:

Գնահատողն չունի տվյալ տարածաշրջանում բնակելի տների վարձակալության վերաբերյալ հավաստի տվյալներ, հետևաբար եկամտային մոտեցման կիրառումը կարող է բերել ոչ իրատեսական արդյունքներ: Հաշվի առնելով այդ հանգամանքը՝ գնահատողի կարծիքով եկամտային մոտեցման կիրառումը գնահատման ներկայացված անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքի որոշման համար հիմնավորված չէ:

## 2. ՇՈՒԿԱՅԱԿԱՆ ԱՐԺԵՔԻ ՀԱՇՎԱՐԿ

### 2.1 Ծախսային մոտեցում

Անշարժ գույքի գնահատման ծախսային մոտեցումը իրականացվում է հետևյալ հաջորդականությամբ.

- ա) հողամասի շուկայական արժեքի որոշում,
- բ) շենքերի և շինությունների վերարտադրման կամ փոխարինման ծախսերի որոշում,
- գ) շենքերի և շինությունների կուտակված մաշվածքի մեծության որոշում,
- դ) անշարժ գույքի շուկայական արժեքի որոշում, որպես հողամասի շուկայակա նարժեքի և շենքերի ու շինությունների վերարտադրման ծախսերի գումար՝ ներառյալ կուտակված մաշվածքը:

#### Հողամասի շուկայական արժեքի հաշվարկ

Հողամասի շուկայական արժեքը հիմնականում որոշվում է հետևյալ եղանակներից մեկով՝

ա) համեմատական մոտեցում՝ 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 շենքերի և շինությունների վարձակալության կամ վաճառքի վերաբերյալ արժանահավատ, բավարար քանակությամբ (առնվազն երեք միավոր) շուկայական տեղեկատվության առկայության դեպքում,

գ) եկամտային մոտեցում՝ 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:

Հողամասի շուկայական արժեքը հաշվարկվել է հողամասի համեմատական մոտեցումով, քանի որ գնահատողը ունի համեմատման համար բավարար քանակությամբ հավաստի համեմատման տվյալներ:

Տվյալ դեպքում գնահատողի կողմից հողամասի շուկայական արժեքի հաշվարկ չի իրականացվի հողամասի կառուցապատման իրավունքի պատճառով:

Շինության վերարտադրման ծախսի նորմատիվի ընտրության հարցում գնահատողը, խորհրդակցելով շինարարական կազմակերպությունների հետ, ինչպես նաև, վերլուծելով «ՇԱԽՑ» 2009թ.-ի տվյալները, գնահատվող շինության վերարտադրման ծախսի նորման ներկայացնում է ստորև աղյուսակի տեսքով.

Վերարտադրման ծախսի նորմայի մեջ ներառված է ուղղակի և անուղղակի ծախսերը, ԱԱՀ-ը և կապալառուի շահույթը:

N/N	Շինությունների անվանումներ	Վերարտադրման ծախսերի նորմա (դրամ/մ <sup>2</sup> )	Ինֆորմացիայի աղբյուր
1	Խանութ	300 000	«ԱՐԱՐԷ» ՍՊԸ

Վերարտադրման ծախսի հաշվարկը բերված է ստորև.

N/N	Շինությունների անվանումներ	Վերարտադրման ծախսերի նորմա (դրամ/մ <sup>2</sup> )	Շինությունների մակերես (մ <sup>2</sup> )	Վերարտադրման ծախս (դրամ)
1	Խանութ	300 000	71.56	21 468 000

Անշարժ գույքի գնահատման նպատակով շենքերի և շինությունների վերարտադրման (կամ փոխարինման) ծախսերը հաշվարկվում են որպես ուղղակի, անուղղակի ծախսերի և ձեռնարկատիրական (կառուցապատողի) շահույթի հանրագումար:



Վերարտադրման ծախսերին ավելացվում է ձեռնարկատիրական (ներդնողի) շահույթը՝ 25% չափով: Ձեռնարկատիրական շահույթի մեծությունը որոշվում է շուկայական տեղեկատվության վերլուծության հիման վրա:

N/N	Շինությունների անվանումներ	Վերարտադրման ծախս (դրամ)	Ներդնողի շահույթ (դրամ)	Վերարտադրման ծախս՝ ներառյալ ներդնողի շահույթ (դրամ)
1	Խանութ	21 468 000	25%	26 835 000

$$V_1 = V + (V \times 25\% / 100\%) = 26,835,000 \text{ ՀՀ դրամ}$$

Շինության շուկայական արժեքը կհաշվարկվի հետևյալ բանաձևով

$$C = V_1 - F, \text{ որտեղ}$$

F-ը մաշվածքի ընդհանուր գումարն է:

#### Մաշվածքի վերլուծություն

Անշարժ գույքի կուտակված մաշվածքը դա ֆիզիկական, ֆունկցիոնալ, և տնտեսական մաշվածքի հանրագումարն է: Կուտակված մաշվածքը լինում է՝

- ա) վերացվող, երբ մաշվածքի հետ կապված ծախսերը տնտեսապես արդարացված են:
- բ) չվերացվող երբ մաշվածքի հետ կապված ծախսերը տնտեսապես արդարացված չեն:

Մաշվածքի յուրաքանչյուր տեսակը հաշվարկվում է առանձին, այնուհետև գումարվում է և ստացված գումարը նվազեցվում է գույքի վերարտադրության համար անհրաժեշտ ծախսերի գումարից:

#### Ֆիզիկական մաշվածք (F1)

Անշարժ գույքի ֆիզիկական մաշվածքը դրսևորվում է երկու ձևով՝ առաջին ձևը – չվերականգնվող ֆիզիկական մաշվածք է՝ կապված շենքի ծառայության ժամկետների հետ:

Հ/Հ	Անվանակարգ	Շինարարական աշխատանքների արժեքի տեսակարար կշիռ (%)	Շինությունների չվերականգնվող ֆիզիկական մաշվածք՝ տեսակարար կշռով (%)
1.	Հողային աշխատանքներ	3	0
2.	Հիմքերի կառուցում	5.8	5.8
3.	Պատեր և միջնապատեր	37.5	37.5
4.	Միջհարկային ծակ և աստիճաններ	12.5	12.5
5.	Տանիքի իրականացում	5.2	0
6.	Հարդարման աշխատանքներ	17.5	0
7.	Դռներ և Պատուհաններ	10	0
8.	Սան. տեխ. աշխատանքներ	5.7	0
9.	Էլ. մոնտաժման աշխատանքներ	1.5	0
10.	Այլ աշխատանքներ	1.3	0
		<b>100</b>	<b>55.8%</b>

Ստորև բերված աղյուսակում ներկայացված է շինության կառուցման տարեթիվը, էֆֆեկտիվ շահագործման ժամանակահատվածը և չվերականգնվող ֆիզիկական մաշվածքը (%)՝

Հ/Հ	Շինությունների անվանումներ	Կառուցման տարեթիվ (թ.) / տնտեսական կյանքի տևողություն (տարի)	Չվերականգնվող ֆիզիկական մաշվածք (%)
1	Խանութ	2005/100	(2023-2005) x 55.8% = 10.044 %

Շինության չվերականգնվող ֆիզիկական մաշվածքը ներկայացվում է ստորև՝

N/N	Շինությունների անվանումներ	Վերարտադրման ծախս՝ ներառյալ ներդրողի շահույթ (դրամ)	Չվերականգնվող ֆիզիկական մաշվածք (%)	Չվերականգնվող ֆիզիկական մաշվածք (դրամ)
1	Խանութ	26 835 000	10.044%	2 695 307

$$F_{1.1} = 2\,695\,307 \text{ ՀՀ դրամ}$$

երկրորդ ձեռք(F<sub>12</sub>)/ՎՖՍ/ - կապված է շենքի արտաքին եւ ներքին մասերի տեխնիկական վիճակի /ընթացիկ վերանորոգման/ հետ:

Հ/Հ	Անվանակարգ	Շինարարական աշխատանքների արժեքի տեսակարար կշիռ (%)	Շինությունների վերականգնվող ֆիզիկական մաշվածք՝ տեսակարար կշիռ (%)
1.	Հողային աշխատանքներ	3	0
2.	Հիմքերի կառուցում	5.8	0
3.	Պատեր և միջնապատեր	37.5	0
4.	Միջհարկային ծակ և աստիճաններ	12.5	0
5.	Տանիքի իրականացում	5.2	5.2
6.	Հարդարման աշխատանքներ	17.5	17.5
7.	Դռներ և Պատուհաններ	10	10
8.	Սան. տեխ. աշխատանքներ	5.7	5.7
9.	Էլ. մոնտաժման աշխատանքներ	1.5	1.5
10.	Այլ աշխատանքներ	1.3	1.3
		<b>100</b>	<b>41.2%</b>

Շինության ֆիզիկական վերականգնվող մաշվածքը տոկոսային արտահայտությամբ և գումարային տեսքով ներկայացվում է ստորև.

N/N	Շինությունների անվանումներ	Վերարտադրման ծախս՝ ներառյալ ներդրողի շահույթ (դրամ)	Վերականգնվող ֆիզիկական մաշվածք (%)	Վերականգնվող ֆիզիկական մաշվածք (դրամ)
1	Խանութ	26 835 000	10%	2 683 500

$$F_{1.2} = 2\,683\,500 \text{ ՀՀ դրամ}$$

$$F_1 = F_{1.1} + F_{1.2} = 5\,378\,807 \text{ ՀՀ դրամ}$$

### Ֆունկցիոնալ մաշվածք

Շինության ֆունկցիոնալ մաշվածքը կապված է նրանց նպատակային առումով ժամանակակից պահանջներին անհամապատասխանության պատճառով, տարածքների ավելցուկի, օգտակարության և շուկայական արժեքի նվազման հետ:

Շինության ֆունկցիոնալ մաշվածքը տոկոսային արտահայտությամբ և գումարային տեսքով ներկայացվում է ստորև.

N/N	Շինությունների անվանումներ	Վերարտադրման ծախս՝ ներառյալ ներդրողի շահույթ (դրամ)	Ֆունկցիոնալ մաշվածք (%)	Ֆունկցիոնալ մաշվածք /դրամ/
1	Խանութ	26 835 000	0%	-

$$F_2 = 0 \text{ ՀՀ դրամ:}$$

**Տնտեսական մաշվածք**

Մաշվածքի այս տեսակը, որն անվանվում է նաև տնտեսական մաշվածք, կապված է օբյեկտի օգտակարության և շուկայական արժեքի նվազման հետ: Վերջինս արտահայտվում է արտաքին գործոններով /գտնվելու վայրի կամ օբյեկտի նշանակության/ և պայմանավորված է շուկայում ստեղծված իրավիճակով:

Տնտեսական մաշվածքի մեծությունը, տվյալ դեքում, արտահայտել ենք երկու բաղադրիչների տեսքով: Դրանցից առաջինը ցույց է տալիս անշարժ գույքի շուկայական գնի նվազումը՝ պայմանավորված միայն շուկայի ընդհանուր վիճակով: Բաղադրիչներից երկրորդը ցույց է տալիս անշարժ շուկայական գնի նվազումը՝ պայմանավորված տեղակայմամբ, տեղադրությամբ (գնային գոտիով) և շրջապատի նկատմամբ ունեցած դիրքով:

Հաշվի առնելով անշարժ գույքի շուկայի ընդհանուր վիճակը, գնահատվող անշարժ գույքի տեղադրությունը և դիրքը գնահատողի կարծիքով գնահատվող շինության տնտեսական մաշվածքը կազմում է 30%:

$$F_3 = (V_1 - F_1 - F_2) \times 30/100\%$$

Հ/Հ	Շինությունների անվանումներ	$V_1 - F_1 - F_2$	Տնտեսական մաշվածք (%)	Տնտեսական մաշվածք (դրամ)
1	Խանութ	21 456 193	30%	6 436 858

$$F_3 = 6\,436\,858 \text{ ՀՀ դրամ}$$

Գնահատվող շինության շուկայական արժեքը կկազմի

$$C_{շին} = V_1 - (F_1 + F_2 + F_3)$$

$$C_{շին} = 26\,835\,000 - (5\,378\,807 + 0 + 6\,436\,858) = 15\,019\,335 \text{ ՀՀ դրամ}$$

կամ կլորացված 15,000,000 ՀՀ դրամ:

**ԱՄՓՈՓՈՒՄ**

ՀՀ մարզ Գեղարքունիք, համայնք Սևան Սևանեցու 16/5 հասցեում գտնվող անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքը գնահատելիս, մեր կողմից կիրառվեց անշարժ գույքի շուկայական արժեքի գնահատման ծախսային մեթոդը:

Գնահատման համաձայն ՀՀ մարզ Գեղարքունիք, համայնք Սևան Սևանեցու 16/5 հասցեում գտնվող անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքը առ 13.10.2023թ. կազմում է **15,000,000 (տասնհինգ միլիոն) ՀՀ դրամ**:

Ըստ գնահատողի մասնագիտական կարծիքի ստացված արժեքը միանգամայն իրատեսական է:

**ԱՆՇԱՐՇ ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՕԳՏԱԳՈՐԾՎԱԾ ՓԱՍՏԱԹՂԹԵՐԻ, ԳՐԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ԵՎ ՏԵՂԵԿԱՏՎՈՒԹՅԱՆ ԱՐԳՅՈՒՆՆԵՐԻ ՑԱՆԿԸ**

1. ԱՆՇԱՐՇ ԳՈՒՅՔԻ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ԻՐԱՎՈՒՆՔԻ ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՎԿԱՅԱԿԱՆ ԹԻՎ 2384742
2. ՀՀ ՕՐԵՆՍԴՐՈՒԹՅՈՒՆ «ԱԳ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԳՈՐԾՈՒՆԵՌՈՒԹՅԱՆ ՄԱՍԻՆ ՕՐԵՆՔ. ՀՀ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՍՏԱՆԴԱՐՏ
3. ԱԳ ԿՊԿ ՏԵՂԵԿԱԳՐԵՐ
4. ԱԳ ԱՌՈՒՎԱՃԱՌՔՆԵՐԻ ԵՎ ՎԱՐՁԱԿԱԼՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ՀԵՏ ԿԱՊՎԱԾ ԱՄՍԱԳՐԵՐ» ԹԵՐԹԵՐ, ՎԵՐ ԿԱՅՔԵՐ
5. ՌԻԵԼԹՈՐԱԿԱՆ ԳՐԱՍԵՆՅԱԿՆԵՐԻ ԿՈՂՄԻՑ ՏՐԱՄԱԴՐՎԱԾ ՏԵՂԵԿԱՏՎՈՒԹՅՈՒՆ
6. «ԱՆՇԱՐՇ ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՈՒՄ», Հ. Ս. ՀԱՐԻՍՈՆ
7. «ԵՎԱՄՏԱՔԵՐ ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՈՒՄ ԵՎ ՎԵՐԼՈՒԾՈՒԹՅՈՒՆ» ՋԵԿ ՖՐԻԴՄԱՆ, ՆԻԿՈԼԱՍ ՕՐԴՈՒԷՅ, 1997

ՕԳՏԱԳՈՐԾՎԱԾ ԳՈՐԾԱԿԻՑՆԵՐԸ ՍՏԱՑՎԵԼ ԵՆ ՇՈՒԿԱՅԻ ՎԵՐԼՈՒԾՈՒԹՅԱՆ և ՈՒՍՈՒՄՆԱՄԻՐՈՒԹՅԱՆ ԱՐԳՅՈՒՔՈՒՄ ԵՎ ՀԱՆԴԻՍԱՆՈՒՄ ԵՆ ԳՆԱՀԱՏՈՂԻ ՄԱՍՆԱԳԻՏԱԿԱՆ ԿԱՐԾԻՔԸ:



ՍԱՀՄԱՆԱՓՈՒՄՆԵՐ ԵՎ ՀԱՏՈՒԿ ՊԱՅՄԱՆՆԵՐ

**Այս սահմանափակումները և պայմանները հանդիսանում են սույն հաշվետվության անբաժանելի 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 հավետվությունը 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:

ԳՆԱՀԱՏՈՂ՝

Կ. Եղիազարյան  
Վկայական ԳԳ 2022-48

ՏՆՕՐԵՆ՝

Ս. Հակոբյան

25.01.2024թ.