



21.11.2024թ.

Հաստատում եմ տնօրեն՝

Մ. Կարապետյան

ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆ No 1/65-24

ՀՀ մարզ Լոռի, գյուղ Մարչապետ 10-րդ փողոց 18 հասցեում գտնվող բնակելի տան շուկայական արժեքի վերաբերյալ:

Սույն հաշվետվությունը կազմված է <<Գնահատման գործունեության մասին>> ՀՀ օրենքի և ՀՀ կառավարության 2022 թվականի օգոստոսի 24-ի թիվ 1355-Ն որոշմամբ հաստատված անշարժ գույքի գնահատման ստանդարտի (այսուհետ ստանդարտ) պահանջներին համապատասխան:

Հաշվետվությունը կազմված է 41 /քառասունմեկ/ էջից:

ՊԱՏՎԻՐԱՏՈՒ՝ ՀԿԱԾ Լոռու մարզային բաժին Ստեփավանի-Տաշիր վարչական շրջանների բաժին

ԳՆԱՀԱՏՈՂ՝ <<Մատրիցա Ինտ>> ՍՊԸ
ք.Երևան, Ն. Հակոբյան 3/14
ՀՎՀՀ 02808628
Հ/հ 2050022296101001 Ինտերբանկ ՓԲԸ
Հեռ. 095684555

Հայաստանի Հանրապետություն

ԵՐԵՎԱՆ 2024

Գնահատող

Բովանդակություն

1. Գնահատման առաջադրանքը.....3

2. Գնահատման նպատակով ներկայացված փաստաթղթերի ցանկ.....3

3. Գնահատման պատվիրատուն և հիմքը.....3

4. Գնահատվող օբյեկտը, նույնականացման տվյալները և գնահատվող օբյեկտի նկատմամբ իրավունքների տեսակը.....3

5. Գնահատման նպատակը (գնահատման գործառույթը).....3

6. Գնահատման ամսաթվերը.....6

7. Հաշվետվության ձևը.....6

8. Գնահատման աշխատանքների ընթացակարգը.....6

9. Գնահատվող օբյեկտի համառոտ նկարագրությունը.....7

10. Գնահատվող գույքի լուսանկարներ.....9

11. Առավել արդյունավետ օգտագործում.....20

12. Գնահատման մոտեցումների (մեթոդների) ընտրությունը.....20

13. Շուկայական արժեքի հաշվարկ ծախսային մոտեցմամբ.....24

14. Եզրակացություն գնահատման առարկայի շուկայական արժեքի վերաբերյալ.....33

15. Օգտագործված փաստաթղթեր.....34

16. Մահմանափակումներ և հատուկ պայմաններ.....38

17. Օգտագործված գրականություն.....39



<< ՄԱՏՐԻՑԱ ԻՆՏ >> ՍՊԸ

1. Գնահատման առաջադրանքը

ՀՀ մարզ Լոռի, գյուղ Սարչապետ 10-րդ փողոց 18 հասցեում գտնվող բնակելի տան շուկայական արժեքը:

Գնահատողի և գնահատման կազմակերպության տվյալները

Գնահատման կազմակերպության անվանումը	«Մատրիցա ԻՆՏ» ՍՊԸ
Իրավաբանական հասցեն	ք. Երևան, Հ.Հակոբյան3/14
Տնօրեն	Մ. Կարապետյան
Գնահատող	Դիաննա Ռաֆիկի Խաչատրյան
Գնահատողի որակավորման վկայական	ԳԳ-2023-52, տրված 19.09.2023թ.

2. Գնահատման նպատակով ներկայացված փաստաթղթերի ցանկ

Ներկայացվել է անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման թիվ 2823829 վկայականի պատճենը:

3. Գնահատման պատվիրատուն և հիմքը

Գնահատման հիմք է հանդիսանում պատվիրատուի՝ 05.11.2024թ. թիվ 0020196089 որոշումը և բաժնի հարկադիր կատարող՝ արդարադատության կապիտան Թ.Մատինյանի որոշումը 15.07.2024թ կնքված թիվ ՀԿԱԾ-ԱՄԳ/ԱԳԳԾ-24/3 պայմանագիրը:

4. Գնահատվող օբյեկտը, նույնականացման տվյալները և գնահատվող օբյեկտի նկատմամբ իրավունքների տեսակը

Տվյալ հաշվետվության գնահատման օբյեկտը հանդիսանում ՀՀ մարզ Լոռի, գյուղ Սարչապետ 10-րդ փողոց 18 հասցեում գտնվող բնակելի տունը: Ըստ տրամադրված վկայականի պատճենի ընդհանուր համատեղ սեփականության իրավունքով գրանցված իրավունքի սուբյեկտ են հանդիսանում՝

5. Գնահատման նպատակը (գնահատման գործառույթը)

Գնահատման նպատակը (գնահատման գործառույթը)՝ ՀԿԱԾ կատարողական վարույթի շրջանակներում անշարժ գույքի բռնագանձման հետևանքով դրա իրացումը:

Շուկայական արժեքը հաշվարկային դրամական մեծություն է, որով հավանաբար կիրականացվեր, գնահատման ամսաթվի դրությամբ, շահագրգիռ կողմերի միջև, բաց և

<< ՄԱՏՐԻՑԱ ԻՆՏ >> ՍՊԸ

մրցակցային շուկայում գնահատվող օբյեկտի փոխանակում, որի պարագայում կողմերից յուրաքանչյուրը, իրազեկված լինելով, գործում է ողջամտորեն և առանց հարկադրանքի:

1) Շուկայական արժեքի սահմանումը պետք է մեկնաբանվի՝ համաձայն հետևյալ հայեցակարգային շրջանակի՝

ա. «Հաշվարկային դրամական մեծություն»-ը վերաբերում է դրամական գնին, որը կարող է վճարվել օբյեկտի համար առևտրային շուկայական գործարքի ժամանակ: Շուկայական արժեքը հանդես է գալիս որպես առավել հավանական գին, որը, ըստ ողջամիտ նկատառումների՝ կարող է ձեռք բերվել շուկայում գնահատման ամսաթվի դրությամբ շուկայական արժեքի սահմանման մեջ եղած պայմաններին հետևելու դեպքում: Սա վաճառողի համար ձեռք բերվող արժեքներից լավագույնն է և առավել շահավետը գնորդի համար: Այդ արժեքի սահմանման ժամանակ հաշվի չեն առնվում, մասնավորապես, գործարքի հատուկ պայմաններից և հանգամանքների հետևանքով բարձրացված կամ իջեցված գները:

բ. «... որով հավանաբար կիրականացվեր...» նշվում է այն փաստը, որ գնահատվող օբյեկտի արժեքը հանդիսանում է ենթադրյալ գնահատված արժեք, այլ ոչ թե կանխորոշված կամ վաճառքի իրական գին: Այն իրենից ներկայացնում է գործարքի գինը գնահատման ամսաթվի դրությամբ, որտեղ իրականացվում են շուկայական արժեքի սահմանման մեջ եղած բոլոր այլ պայմանները:

գ. «... գնահատման ամսաթվի դրությամբ...» արտահայտում է պահանջ՝ ըստ որի արժեքը պետք է գնահատվի կոնկրետ ամսաթվի դրությամբ: Կապված այն բանի հետ, որ շուկան և շուկայական պայմանները կարող են փոփոխվել, այլ ժամանակի համար հավանական արժեքը կարող է սխալ լինել կամ չհամապատասխանել իրականությանը: Արժեքի գնահատման արդյունքն արտացոլում է գնահատման ամսաթվի դրությամբ շուկայի վիճակը և պայմանները, այլ ոչ թե որևէ այլ ամսաթվի դրությամբ:

դ. «...շահագրգիռ կողմերի միջև...» վերաբերում է շահագրգիռ գնորդին և վաճառողին:

Շահագրգիռ գնորդն ունի գնելու դրդապատճառներ, բայց ոչինչ նրան չի պարտադրում դա անել: Նման գնորդն ստիպված չէ գնում կատարել և միտված չէ ցանկացած գին վճարել: Բացի այդ, նա գնումը կատարում է՝ գործելով համաձայն ներկայիս շուկայի իրողությունների և ակնկալիքների, այլ ոչ թե երևակայական կամ հիպոթետիկ շուկայի, որոնց գոյությունը չի կարող ցուցադրվել կամ կանխատեսվել: Հնարավոր գնորդը չի վճարի շուկայականից ավելի բարձր գին: Գնահատվող օբյեկտի ներկայիս սեփականատերը նույնպես այդ «շուկան» ձևավորողների շարքում է:

Շահագրգիռ վաճառողը չի ցանկանում պարտադիր վաճառել, ստիպված չէ վաճառել և ոչ էլ պատրաստ է վաճառել ցանկացած գնով կամ հաստատել այն արժեքը, որը տվյալ պահին չի համարվում խելամիտ շուկայում: Շահագրգիռ վաճառողի դրդապատճառը շուկայական պայմաններում գնահատվող օբյեկտի վաճառքն է բաց շուկայում



<< ՄԱՏՐԻՑԱ ԻՆՏ >> ՍՊԸ

ամենահավանական գնով՝ անկախ գնից ակնկալվող շուկայի ուսումնասիրությունից հետո:

ե. «...բաց և մրցակցային շուկայում գնահատվող օբյեկտի փոխանակում...» նշանակում է, որ կողմերի միջև չկան որևէ կոնկրետ կամ հատուկ փոխհարաբերություններ, օրինակ, մայր և դուստր ընկերությունների կամ վարձատուի և վարձակալի միջև հարաբերությունները, որոնք կարող են գնի մակարդակը դարձնել շուկային ոչ բնորոշ կամ լինել գերազնահատված: Ենթադրվում է, որ շուկայական արժեքի գնով գործարքը պետք է իրականացվի այնպիսի կողմերի միջև, որոնք կապված չեն որևէ հարաբերություններով, և կողմերից յուրաքանչյուրը գործում է ինքնուրույն: Գնահատվող օբյեկտը շուկա է հանվել առավել հարմար ձևով, որպեսզի ապահովվի դրա իրացումը ձեռք բերվող տարբերակներից լավագույնով, ողջամիտ նկատառումներով, շուկայական արժեքի սահմանմանը համապատասխան գնով: Վաճառքի մեթոդը պետք է լինի այնպիսին, որը կապահովի շուկայում վաճառողի համար հասանելի լավագույն գին: Շուկայում ցուցադրման ժամկետի տևողությունը կարող է տարբեր լինել՝ կախված գնահատվող օբյեկտի և շուկայական պայմանների տեսակից: Միակ պայմանն այն է, որ այն պետք է բավարար լինի գնահատվող օբյեկտի հանդեպ շուկայի բավարար քանակությամբ մասնակիցների ուշադրությունը գրավելու համար:

զ. «... որի պարագայում կողմերից յուրաքանչյուրը, իրազեկված լինելով, գործում է ողջամտորեն ...» նշանակում է այն ենթադրությունը, որ շահագրգիռ գնորդը, այնպես էլ շահագրգիռ վաճառողը, բավականաչափ տեղեկացված են վաճառվող օբյեկտի, դրա փաստացի և պոտենցիալ կիրառման բնույթին և հատկություններին, ինչպես նաև շուկայի վիճակի մասին ըստ գնահատման ընթացիկ ամսաթվի: Հետագայում ենթադրվում է, որ նրանցից յուրաքանչյուրը հաշվենկատ է օգտագործում համապատասխան տեղեկատվությունը՝ ձգտելով հասնել իր տեսանկյունից գործարքի առավել շահավետ արժեքի: Սա վերաբերում է գնահատման ամսաթվի դրությամբ շուկայի վիճակի հաշվարկին, այլ ոչ թե հետագա ժամկետում արտահայտված հետադարձ դատողություններին:

է. «...և առանց հարկադրանքի...» նշանակում է, որ կողմերից յուրաքանչյուրն ունի գործարքի իրականացման դրդապատճառներ, բայց կողմերից և ոչ մեկը հարկադրված կամ ստիպված չէ գործարք կատարել:

«Շուկայական արժեք» հասկացությունը ենթադրում է, որ գները սահմանվում են բաց և մրցունակ շուկայում, որտեղ մասնակիցներն օժտված են գործելու ազատությամբ: Գնահատվող օբյեկտների շուկան կարող է լինել ինչպես միջազգային, այնպես էլ տեղական, որը կարող է բաղկացած լինել բազմաթիվ գնորդներից և վաճառողներից կամ լինել սահմանափակ մասնակիցների քանակով:

«Լիկվիդային արժեքը» գնահատվող օբյեկտի կամ դրանց խմբի մաս-մաս, հարկադիր վաճառքի արդյունքում ստացված գումարն է: Լիկվիդային արժեքը սահմանվում է՝ օգտվելով գնահատման երկու նախապայմաններից՝ կանոնակարգված գործարք



<< ՄԱՏՐԻՑԱ ԻՆՏ >> ՍՊԸ

սովորական շուկայական ժամկետներում և հարկադրված գործարք՝ շուկայում ցուցադրման նախատեսված ժամկետից ավելի սեղմ (սահմանափակ):

Լիկվիդային արժեքի հաշվարկում անհրաժեշտ է հաշվի առնել օբյեկտների նախնական վաճառքի նախապատրաստման ծախսերը՝ ներառյալ դրանց իրականացման համար գործունեության ծախսերը:

6. Գնահատման ամսաթվերը

Անշարժ գույքի տեղագնություն աշխատանքները կատարվել են 05.11.2024թ.:

Անշարժ գույքի շուկայական արժեքը սահմանվել է 05.11.2024թ.:

Անշարժ գույքի գնահատման հաշվետվությունը կազմվել է 20.11.2024թ.:

7. Հաշվետվության ձևը

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

8. Գնահատման աշխատանքների ընթացակարգը

Գնահատման աշխատանքների ընթացակարգը բաղկացած է հետևյալ հաջորդական փուլերից. նախապատրաստական փուլ և հիմնական փուլ:

1) Նախապատրաստական փուլում իրականացվում է՝

ա. գնահատվող օբյեկտի փաստաթղթերի հավաքագրում և ուսումնասիրություն, պատվերի ընդունում,

բ. գնահատման առաջադրանքի ձևակերպում և պայմանագրի կնքում:

2) Փաստաթղթերի նախնական ուսումնասիրության ընթացքում փաստաթղթերի հիման վրա անհրաժեշտ է պարզել գնահատման ներկայացված օբյեկտի իրավական կարգավիճակը, ինչպես նաև գնահատվող գույքի հիմնական տվյալները: Գնահատման առաջադրանքը պետք է պարտադիր ներառի գնահատման նպատակը և գնահատվող իրավունքները և սահմանափակումները: Գնահատման նպատակը և գնահատվող իրավունքի տեսակը պետք է համաձայնեցված լինեն գնահատման սուբյեկտների հետ:

3) Գնահատման պայմանագիրը կնքվում է գրավոր՝ Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված կարգով և պետք է պարունակի հետևյալ պարտադիր տեղեկությունները.

ա. գնահատվող օբյեկտի անվանման և նույնականացման վերաբերյալ,

բ. գնահատման դիմաց վճարի չափի վերաբերյալ,

գ. գնահատման ստանդարտներով սահմանված և գնահատմամբ որոշվող արժեքի տեսակի, գնահատման ամսաթվի և տարեթվի վերաբերյալ,

դ. գնահատման առաջադրանքի վերաբերյալ:

<< ՄԱՏՐԻՑԱ ԻՆՏ >> ՍՊԸ

Պայմանագիրը կարող է նաև պարունակել Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված այլ տեղեկություններ:

4) Հիմնական փուլում իրականացվում են՝

ա. գնահատվող օբյեկտի տեղագնում (լուսանկարում) (կախված գնահատվող օբյեկտի տեսակից),

բ. գնահատման համար անհրաժեշտ տեղեկատվության հավաքագրում, մշակում և վերլուծություն,

գ. գնահատման համապատասխան սկզբունքների, մոտեցումների և մեթոդների ընտրություն,

դ. գնահատում՝ ընտրված մոտեցման (կամ մոտեցումների) կիրառմամբ,

ե. վերջնական արդյունքի հաշվարկման նպատակով տարբեր մոտեցումներով հաշվարկված արդյունքների համադրում,

զ. հաշվետվության կազմում և տրամադրում:

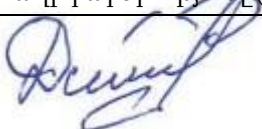
9. Գնահատվող օբյեկտի համառոտ նկարագրությունը

Ըստ պատվիրատուի կողմից տրամադրված անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 2823829 վկայականի պատճենում արտացոլված տվյալների բնակավայրերի նշանակության հողամասի մակերեսը կազմում է 0,104 հա, միահարկ կիսանկուղով բնակելի տան մակերեսը կազմում է 144 քմ.: Առկա է անասնաշենք 38,0քմ.:

Գնահատման առարկայի բնութագիրը

Հասցե	ՀՀ մարզ Լոռի, գյուղ Սարչապետ 10-րդ փողոց 18
Սեփականատերեր	
Սեփականության իրավունքի գրանցման վկայական	2823829
Իրավունքի տեսակ	Սեփականություն
Ընթացիկ շահագործումը	Բնակելի տուն
Շուկայական մոտարկված կադաստրային արժեքը (դրամ)	1 989 593
Կադաստրային ծածկագիր	06-100-0053-0011
Նպատակային նշանակությունը	Բնակելի
Գործառնական նշանակությունը	Բնակելի կառուցապատման
Տարածագնահատման գոտին	19
Հողամասի մակերեսը (քմ)	0,104 հա
Թեքությունը	Հարթ
Տրանսպորտային մատչելիություն	Լավ
Շենք շինությունների տեխնիկական վիճակը	Լավ
Հարկայնությունը	1 հարկանի կիսանկուղով
Մակերեսը (քմ)	144 քմ.
Առաստաղի բարձրությունը (1 հարկ)	2- 2.4 մ.

Գնահատող



<< ՄԱՏՐԻՑԱ ԻՆՏ >> ՍՊԸ

Կառուցման տարեթիվը (թ)	1966թ.		
Արտաքին հարդարումը	Սվաղած		
Արտաքին պատերը	Տուֆ քարից		
Միջհարկային ծածկը	Երկաթբետոն		
Տանիքը	Թերթաքար(շիֆեր)		
Կոմունիկացիաներ	Անվանում	Առկա է	Առկա չէ
	Ջուր	X	
	Կոյուղի	X	
	Էլեկտրամատակարարում	X	
	Գազամատակարարում	X	
	Ջեռուցում		X
Ներքին հարդարանք (պատեր, հատակ, դռներ և պատուհաններ)	Բնակելի տունը տուֆ քարից է, տանիքածածկը թերթաքար (շիֆեր): Բնակելի տունը միահարկ կիսանկուղով է: Բնակելի տան ներքին հարդարանքը իրականացված է ներկանյութերով, միջինից ցածր վիճակ: Հատակները փայտե, սալիկապատ : Պատուհանները փայտե, մետաղապլաստե: ներքին դռները փայտե, մուտքի դուռը մետաղապլաստե:		
Սանհանգույց	սալիկապատ		
Ներքին հարդարման ընդհանուր գնահատական (1-7 բալային սանդղակով) 1, գրոյական վիճակ, 2. վատ վիճակ, 3.միջինից ցածր, ջին վիճակ, 5. միջինից բարձր, 6. լավ վիճակ, 7. գերաանց	Ներքին հարդարանքը /1-7/ սանդղակով համապատասխանում է 3-րդ կատեգորիային, միջինից ցածր վիճակ:		
Այլ տեղեկություն	Ըստ անշարժ գույքի միավորի որակական և քանակական բնութագրերի վերաբերյալ կադաստրային տեղեկանքի շինությունը կառուցվել է 1966թ.:		

Առավել մանրամասն տես սույն եզրակացությանը կից լուսանկարչական հավելվածում:



10. Գնահատվող գույքի լուսանկարներ



Լուսանկար1



Լուսանկար2



Լուսանկար3



Լուսանկար4



Լուսանկար5



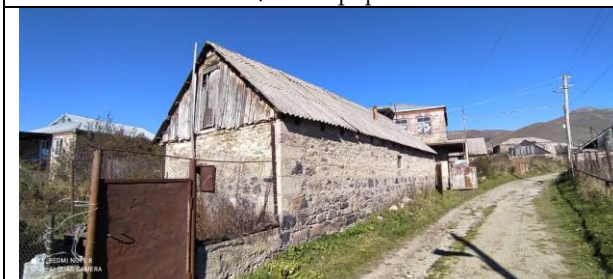
Լուսանկար6



Լուսանկար7



Լուսանկար 8



Լուսանկար9



Լուսանկար10

<< ՄԱՏՐԻՑԱ ԻՆՏ >> ՄՊԸ



Լուսանկար11



Լուսանկար12



Լուսանկար13



Լուսանկար14



Լուսանկար15



Լուսանկար16



Լուսանկար17



Լուսանկար18



Լուսանկար19



Լուսանկար20

<< ՄԱՏՐԻՑԱ ԻՆՏ >> ՍՊԸ



Լուսանկար21



Լուսանկար22



Լուսանկար23



Լուսանկար24



Լուսանկար25



Լուսանկար26



Լուսանկար27



Լուսանկար28



Լուսանկար29



Լուսանկար30



<< ՄԱՏՐԻՑԱ ԻՆՏ >> ՍՊԸ

<p>Լուսանկար31</p> 	<p>Լուսանկար 32</p> 
<p>Լուսանկար33</p> 	<p>Լուսանկար34</p> 
<p>Լուսանկար35</p> 	<p>Լուսանկար36</p> 
<p>Լուսանկար37</p> 	<p>Լուսանկար38</p> 
<p>Լուսանկար39</p> 	<p>Լուսանկար40</p> 
<p>Լուսանկար41</p>	<p>Լուսանկար42</p>

<< ՄԱՏՐԻՑԱ ԻՆՏ >> ՍՊԸ



Լուսանկար43



Լուսանկար44



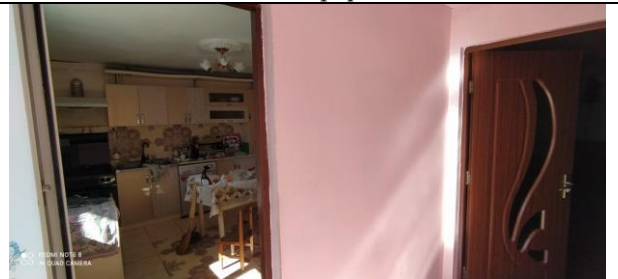
Լուսանկար45



Լուսանկար46



Լուսանկար47



Լուսանկար48



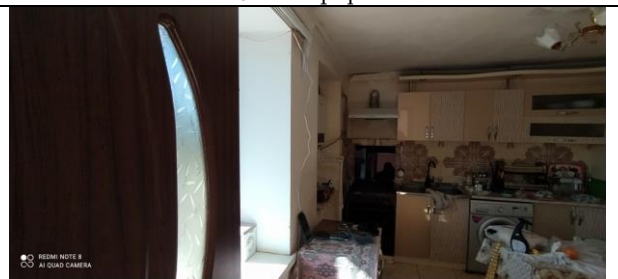
Լուսանկար49



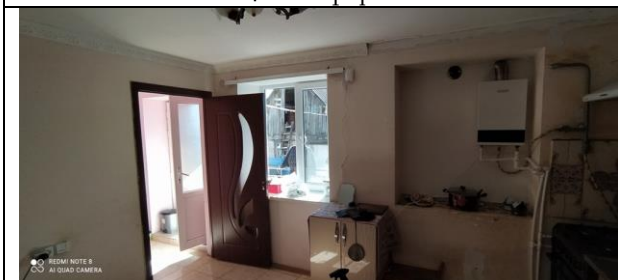
Լուսանկար50



Լուսանկար51



Լուսանկար52



<< ՄԱՏՐԻՑԱ ԻՆՏ >> ՍՊԸ

<p>Լուսանկար53</p> 	<p>Լուսանկար54</p> 
<p>Լուսանկար55</p> 	<p>Լուսանկար56</p> 
<p>Լուսանկար57</p> 	<p>Լուսանկար58</p> 
<p>Լուսանկար59</p> 	<p>Լուսանկար60</p> 
<p>Լուսանկար61</p> 	<p>Լուսանկար62</p> 
<p>Լուսանկար63</p>	<p>Լուսանկար64</p>

<< ՄԱՏՐԻՑԱ ԻՆՏ >> ՍՊԸ



Լուսանկար65



Լուսանկար66



Լուսանկար67



Լուսանկար68



Լուսանկար69



Լուսանկար70



Լուսանկար71



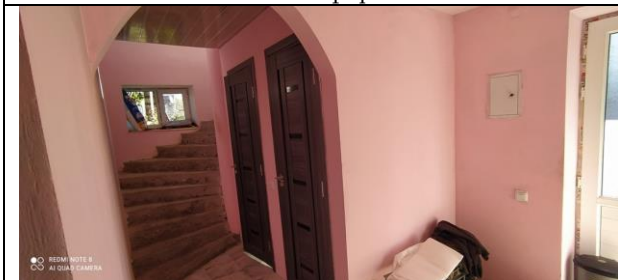
Լուսանկար72






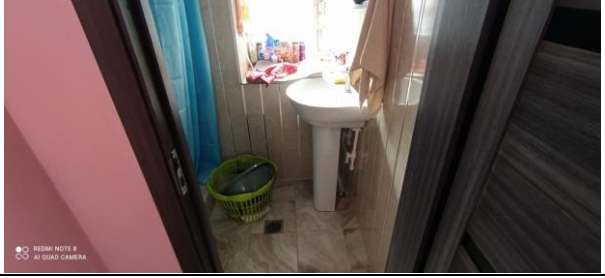
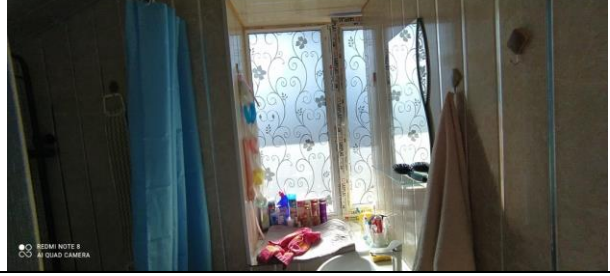
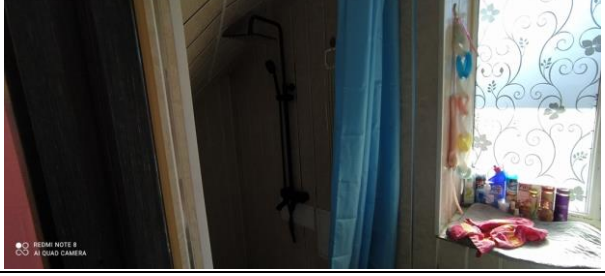




Լուսանկար73



Լուսանկար74



<< ՄԱՏՐԻՑԱ ԻՆՏ >> ՍՊԸ

<p>Լուսանկար75</p> 	<p>Լուսանկար76</p> 
<p>Լուսանկար77</p> 	<p>Լուսանկար78</p> 
<p>Լուսանկար79</p> 	<p>Լուսանկար80</p> 
<p>Լուսանկար81</p> 	<p>Լուսանկար82</p> 
<p>Լուսանկար83</p> 	<p>Լուսանկար84</p> 
<p>Լուսանկար85</p>	<p>Լուսանկար86</p>

<< ՄԱՏՐԻՑԱ ԻՆՏ >> ՍՊԸ



Լուսանկար87



Լուսանկար88



Լուսանկար89



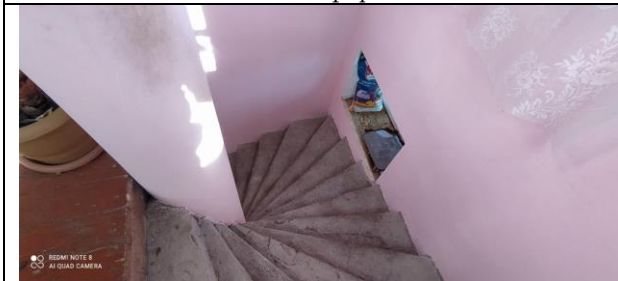
Լուսանկար90



Լուսանկար91



Լուսանկար92



Լուսանկար93



Լուսանկար94



Լուսանկար95



Լուսանկար96



<< ՄԱՏՐԻՑԱ ԻՆՏ >> ՍՊԸ

<p>Լուսանկար97</p> 	<p>Լուսանկար98</p> 
<p>Լուսանկար99</p> 	<p>Լուսանկար100</p> 
<p>Լուսանկար101</p> 	<p>Լուսանկար102</p> 
<p>Լուսանկար103</p> 	<p>Լուսանկար104</p> 
<p>Լուսանկար105</p> 	<p>Լուսանկար106</p> 
<p>Լուսանկար107</p>	<p>Լուսանկար108</p>

<< ՄԱՏՐԻՑԱ ԻՆՏ >> ՍՊԸ



Լուսանկար109



Լուսանկար110



Լուսանկար111



Լուսանկար112



Լուսանկար113



Լուսանկար114



Լուսանկար115



Լուսանկար116



Լուսանկար117



Լուսանկար118



Գնահատող *Բարսեղ*

<< ՄԱՏՐԻՑԱ ԻՆՏ >> ՍՊԸ

<p>Լուսանկար101</p>  <p>Լուսանկար119</p>	<p>Լուսանկար102</p>  <p>Լուսանկար120</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

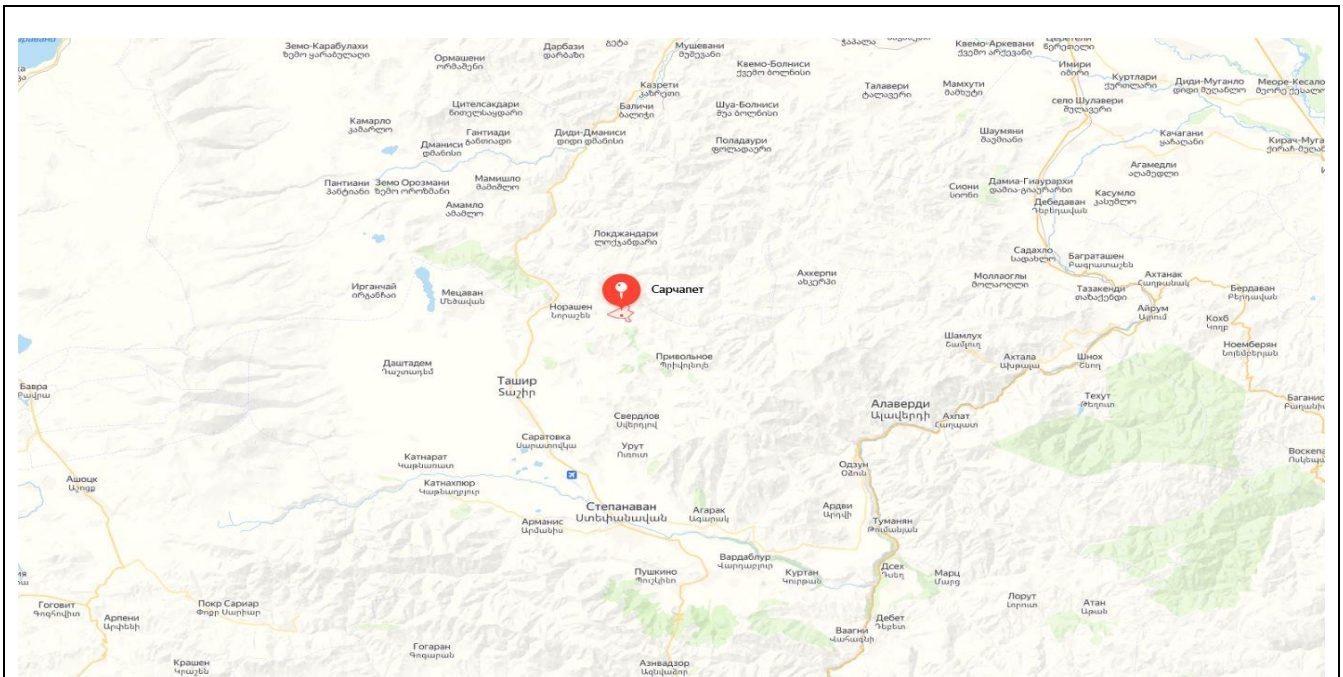


<< ՄԱՏՐԻՑԱ ԻՆՏ >> ՍՊԸ

Տեղադրության հղումը՝

<https://yandex.com/maps/?ll=44.414929%2C41.153407&mode=search&sl=44.384491%2C41.193256&text=41.193256%2C44.384491&z=11.75>

Ստորև ներկայացվում է գնահատվող գույքի լուսանկարները արբանյակից և կադաստրային քարտեզից



Գնահատող

Շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեք

Որոնել ըստ վկայականի համարի

Որոնել ըստ կադաստրային ծածկագրի

Հարցման ամսաթիվ	18/11/2024 15:00:07
Անշարժ գույքի հասցեն՝	Մարզ Լոռի, համայնք Տաշիր գյուղ Սարգսյան 10-րդ փողոց 18
Անշարժ գույքի տեսակը՝	Բնակելի տուն
Անշարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքը (ՀՀ դրամ)	1 989 593.00
Անշարժ գույքի հարկը 2024 թ. -ի համար (ՀՀ դրամ)	497.40
Անշարժ գույքի հարկը 2025 թ. -ի համար (ՀՀ դրամ)	746.10
Անշարժ գույքի հարկը 2026 թ. -ի համար (ՀՀ դրամ)	994.80

Ծանոթություն՝ տվյալները արտացոլված են հարցման ամսաթվի դրությամբ Կադաստրի կոմիտեի կողմից գրանցված (հաշվառված) տվյալների հիման վրա:

Հարցերի դեպքում թողեք Ձեր հարողագրությունը

11. Առավել արդյունավետ օգտագործում

Առավել արդյունավետ օգտագործումն օգտագործման այն ձևն է, որը մասնակցի տեսանկյունից օբյեկտի համար ստեղծում է ամենաբարձր արժեքը:

Ֆիզիկապես հնարավոր, օրենսդրորեն թույլատրելի և տնտեսապես նպատակահարմար տարբերակներից առավել շահութաբերը գնահատողի կարծիքով հանդիսանում է ներկա օգտագործման տարբերակը, քանի որ բնակելի տունը իր տեղադրությամբ ու դիրքով, ինչպես նաև հողամասի գործառնական նշանակությամբ նպատակահարմար չէ շահագործել որևիցե այլ նշանակությամբ:

12. Գնահատման մոտեցումների (մեթոդների) ընտրությունը.

Անշարժ գույքի գնահատման դասական մոտեցումներն են.

- ա) համեմատական մոտեցում
 - բ) ծախսային մոտեցում
 - գ) եկամտային մոտեցում
- Համեմատական 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 :

Հինք ընդունելով վերոհիշյալը՝ գնահատողն ունի բավարար քանակությամբ արժանահավատ 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 է:

Եկամտային 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 ռիսկ» կամ «չդիվերսիֆիկացված ռիսկ»):

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)

Գնահատող 

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. Կումուլյատիվ 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:

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.



<< ՄԱՏՐԻՑԱ ԻՆՏ >> ՍՊԸ

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 (կյութեր, 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):

Մաշվածության 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:

13. Շուկայական արժեքի հաշվարկ ծախսային մոտեցմամբ

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

1) հողամասի շուկայական արժեքի որոշում,
2) շենքերի և շինությունների վերարտադրման (կամ փոխարինման) ծախսերի որոշում,

3) շենքերի և շինությունների կուտակված մաշվածության մեծության որոշում,

4) անշարժ գույքի շուկայական արժեքի որոշում, որպես հողամասի շուկայական արժեքի և շենքերի ու շինությունների վերարտադրման (կամ փոխարինման) ծախսերի հանրագումար՝ նվազեցված կուտակված մաշվածության չափով:

Համեմատվող գույքերի 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:

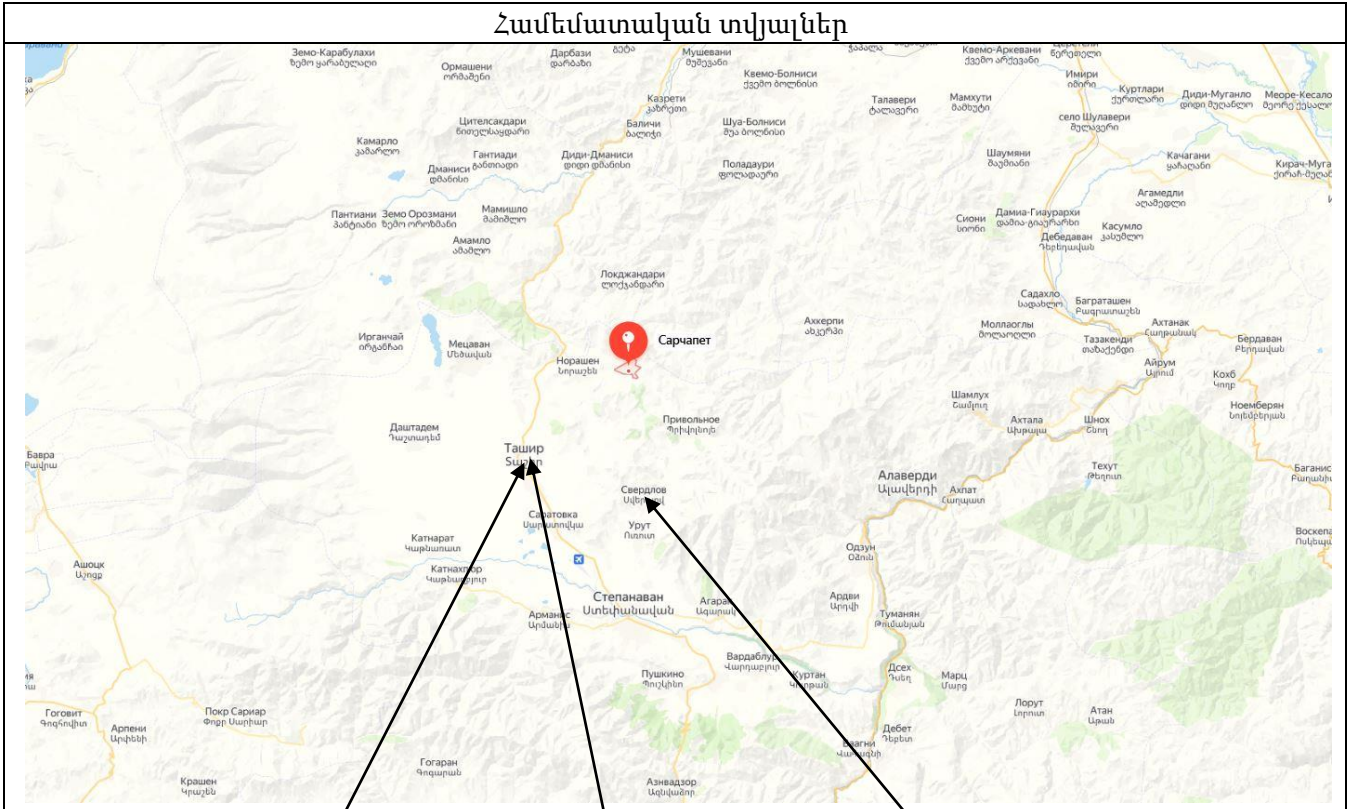
II) Երկրորդ հերթին իրականացվել են անմիջականորեն անշարժ գույքին վերաբերող ճշգրտումները: Սրանք կատարվել են ցանկացած կարգով, այսինքն կամայական հերթականությամբ:

Գնագոյացման այն գործոնները, որոնք նախատեսված են 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.

<< ՄԱՏՐԻՑԱ ԻՆՏ >> ՍՊԸ



Իրաւասացը բնակիչ շինարարների համար
Տաշիրում, 600 քմ
\$10,000

Սամվել Ավետիսյան
Կապիտալ 2020-2021

Գնի քաղաքում

Նմանատիպ հարկադրարկումներ

- Իրաւասացը բնակիչ շինարարների համար Կարկանդակ 2 րոմ Խորհրդարանում, 75 քմ \$100,000
- Իրաւասացը բնակիչ շինարարների համար Կարկանդակ 1 րոմ Խորհրդարանում, 95 քմ \$100,000

Տեղեկություններ հողատարածի մասին

Տեսակ	Բնակիչ շինարարների համար
Իրաւասացի մակերեսը	600 քմ
Կանխից գնում	Էլեկտրամուտքի ցանցապայմանում, զարկ կրողի

Իրաւասացը բնակիչ շինարարների համար
Տաշիրում, 1600 քմ
\$9,900

Անի Քոչոսյան
Կապիտալ 2020-2021

Գնի քաղաքում

Նմանատիպ հարկադրարկումներ

- Իրաւասացը բնակիչ շինարարների համար Կարկանդակ 2 րոմ Խորհրդարանում, 420 քմ \$60,000
- Իրաւասացը բնակիչ շինարարների համար Կարկանդակ 1 րոմ Խորհրդարանում, 800 քմ \$18,000

Տեղեկություններ հողատարածի մասին

Տեսակ	Բնակիչ շինարարների համար
Իրաւասացի մակերեսը	1600 քմ
Կանխից գնում	Կողմի

Իրաւասացը բնակիչ շինարարների համար Ավարդում, 1800 քմ
\$7,000

Արման
Կապիտալ 2020-2021

Գնի քաղաքում

Նմանատիպ հարկադրարկումներ

- Իրաւասացը բնակիչ շինարարների համար Կարկանդակ 2 րոմ Խորհրդարանում, 500 քմ \$7,000
- Իրաւասացը բնակիչ շինարարների համար Կարկանդակ 1 րոմ Խորհրդարանում, 700 քմ \$7,000

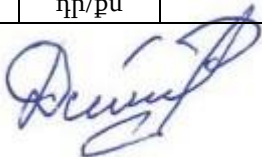
Տեղեկություններ հողատարածի մասին

Տեսակ	Բնակիչ շինարարների համար
Իրաւասացի մակերեսը	1800 քմ
Կանխից գնում	Կողմի

Գնահատող *Բալաս*

<< ՄԱՏՐԻՑԱ ԻՆՏ >> ՍՊԸ

Համեմատության տարրերը	Չափման միավորը	Գնահատվող օբյեկտը	Անալոզ օբյեկտ №1	Անալոզ օբյեկտ №2	Անալոզ օբյեկտ №3	
Հասցե		Մարզ Լոռի Սարչապետ	Մարզ Լոռի Տաշիր	Մարզ Լոռի Տաշիր	Մարզ Լոռի Սվերդլով	
Տեղակատվության աղբյուրը			https://www.list.am/item/21422081	https://www.list.am/item/20909782	https://www.list.am/item/20095712	
Վաճառքի կամ առաջարկի գինը	դրամ		3 870 000	3 450 000	2 700 000	
Մակերես	քմ	1040	600	1 600	1 800	
Վաճառքի կամ առաջարկի գինը	դր/քմ		6450	2156	1500	
ըստ շուկայի վիճակի, վաճառքի պայմանների և վաճառքի ամսաթվի,			11.2024թ.	11.2024թ.	11.2024թ.	
Ուղղումը	%		-20%	-20%	-20%	կայքում հայտարարություն տված անձիք պատրաստ են 20%-ով սակարկել հողամասի արժեքը
Ուղղումը	դրամ		-1290	-431	-300	
Ուղղված գինը	դր/քմ		5160	1725	1200	
Գույքային իրավունքներն (այդ թվում կառուցապատման) ու սահմանափակումները (այդ թվում իրավունքների և օգտագործման նկատմամբ)			գնահատվողի նման	գնահատվողի նման	գնահատվողի նման	
Ուղղումը	%		0%	0%	0%	
Ուղղումը	դրամ		0	0	0	
Ուղղված գինը	դր/քմ		5160	1725	1200	
Նպատակային և գործառնական նշանակությունը		բնակավայրերի, բնակելի կառուցապատման	բնակավայրերի, բնակելի կառուցապատման	բնակավայրերի, բնակելի կառուցապատման	բնակավայրերի, բնակելի կառուցապատման	
Ուղղումը	%		0%	0%	0%	
Ուղղումը	դրամ		0	0	0	
Ուղղված գինը	դր/քմ		5160	1725	1200	
Կոմունիկացիաների առկայությունը և հնարավորությունը		առկա է	առկա է	առկա է	առկա է	
Ուղղումը	%		0%	0%	0%	
Ուղղումը	դրամ		0	0	0	
Ուղղված գինը	դր/քմ		5160	1725	1200	
Կառուցապատման չափորոշիչները և սահմանափակումները			գնահատվողի նման	գնահատվողի նման	գնահատվողի նման	
Ուղղումը	%		0%	0%	0%	
Ուղղումը	դրամ		0	0	0	
Ուղղված գինը	դր/քմ		5160	1725	1200	



«< ՄԱՏՐԻՑԱ ԻՆՏ >> ՍՊԸ

ըստ հողամասի չափերի (մակերես, լայնություն, երկարություն, երկրաչափական կառուցվածք, ճակատային մաս),		1040	600	1 600	1 800	
Ուղղումը	%		-10%	15%	20%	մակերեսի տարբերությունը ազդում է գնահատվող գույքի արժեքի վրա
Ուղղումը	դրամ		-516	259	240	
Ուղղված գինը	դր/քմ		4644	1984	1440	
Տեղադրությունը (գտնվելու վայրը), տեղակայման գրավչությունը		19-րդ գոտի	15-րդ գոտի	15-րդ գոտի	20-րդ գոտի	
Ուղղումը	%		-20%	-20%	5%	Գոտիականությունը ազդում է գնահատվող գույքի արժեքի վրա
Ուղղումը	դրամ		-929	-397	72	
Ուղղված գինը	դր/քմ		3715	1587	1512	
Թեքությունը		հարթ	հարթ	հարթ	հարթ	
Ուղղումը	%		0%	0%	0%	
Ուղղումը	դրամ		0	0	0	
Ուղղված գինը	դր/քմ		3715	1587	1512	
Տրանսպորտային հանգույցների առկայությունը, մատչելիությունը		առկա է	առկա է	առկա է	առկա է	
Ուղղումը	%		0%	0%	0%	
Ուղղումը	դրամ		0	0	0	
Ուղղված գինը	դր/քմ		3715	1587	1512	
Հողերի արժեքի վրա ազդող այլ գործոններ						
Ուղղումը	%		0%	0%	0%	
Ուղղումը	դրամ		0	0	0	
Ուղղված գինը	դր/քմ		3715	1587	1512	
Կշռային գործակիցը			0,333	0,333	0,333	
Շուկայական արժեքը	դր/քմ			2 271,40		
Արժեքը ՀՀ դրամով				2 362 000		

Գնահատվող՝ ՀՀ մարզ Լոռի, գյուղ Սարչապետ 10-րդ փողոց 18 հասցեում գտնվող հողամասի շուկայական արժեքը կազմում է 2 362 000 ՀՀ դրամ:



Շենքեր, շինությունների վերարտադրման ծախսերի որոշում

Շենքերի և շինությունների վերարտադրման (կամ փոխարինման) ծախսերը որոշվում են.

1) համապատասխան մասնագիտացված նորմատիվային տեղեկագրերում ներկայացված կամ հավաստի այլ աղբյուրներից ստացված տվյալների հիման վրա:

2) գնահատման ամսաթվի դրությամբ շուկայական գներով այն ծախսերի հաշվարկմամբ, որոնք անհրաժեշտ են նույնատիպ նոր շենքի (կամ շինության) կառուցման համար՝ օգտագործելով գնահատվող շենքի (կամ շինության) կառուցման համար օգտագործված նյութերը և տեխնոլոգիաները կամ այն ծախսերի հաշվարկմամբ, որոնք անհրաժեշտ են գնահատվող շենքին (կամ շինությանը) համապատասխանող օգտակարությամբ նոր շենքի (կամ շինության) (ժամանակակից պահանջներին համապատասխանող փոխարինիչի) կառուցման համար:

3) միննույն շուկայական պայմաններում նմանատիպ շենքերի (կամ շինությունների) կառուցման համար շինարարության պայմանագրերում նշված արժեքի տվյալների հիման վրա:

Շենքեր, շինությունների վերարտադրման (փոխարինման) ծախսերի նորմատիվի ընտրության հարցում, որպես ուղենիշ են հանդիսացել 2009թ. “Շինարարական Աշխատանքների Խոշորացված Ցուցանիշները”, ինչպես նաև կառուցապատման աշխատանքներով զբաղվող ընկերությունների հետ խորհրդակցման արդյունքները:

Համաձայն ստանդարտի 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:

Որոշ ընդհանուր կետեր, որոնք պետք է հաշվի առնել, 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):

Աշխատանքների և շինհրապարակի կազմակերպման հետ կապված ծախսերը (ժամանակավոր շենքերի և կառուցվածքների) ձևեռային պայմաններում աշխատանքի համար հավելումը աշխատանքային պայմանները (նեղվածություն, անապատային, կիսաանապատային) սահմանված հարկերը և այլ առանձին ծախսերը հաշվի են առնվում շինարարության հաշվարկային արժեքի հաշվարկներում: ՇԱԽՑ-ում ընտրված ցուցանիշները արդեն ներառում են ուղղակի ծախսերը: Դրանց պետք է հավելել:



<< ՄԱՏՐԻՑԱ ԻՆՏ >> ՍՊԸ

Անվանումը (ՇԱԽՑ անալոգը)	Շինարարության և արժեքը	Շենքի (շինության) մակերեսը		Սպառողական գների ինդեքս 2009-2023թթ	Լրիվ վերարտադրման կամ փոխարինման ծախսերը
		Մ x Բ (հ)		https://armstat.am/en/?nid=12&cid=07001	
Չափման միավորը	դրամ/քմ	քառ. մ	մ	%	դրամ
Շինություններ (ՇԱԽՑ 2009 ԳՈՒ-35)	24 540	144	2.3	1.68	13 654 449
Շինություններ (ՇԱԽՑ 2009 ԳՈՒ-282)	20 300	38	2	1,68	2 591 905
Ընդամենը					16 246 354

Շենքերի և շինությունների կուտակված մաշվածության որոշում

Գոյություն ունեն մաշվածության երեք տեսակներ՝ ֆիզիկական, գործառնական և տնտեսական:

Կուտակված մաշվածությունը՝ շենքերի և շինությունների ֆիզիկական, գործառնական և տնտեսական մաշվածության հանրագումարն է:

Ֆիզիկական, գործառնական և տնտեսական մաշվածությունները լինում են.

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

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

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

<< ՄԱՏՐԻՑԱ ԻՆՏ >> ՍՊԸ

Վերացվող ֆիզիկական մաշվածքի հաշվարկ

N/N	Կատարվող աշխատանքի անվանումը	Վերարտադրման կամ փոխարինման ծախսերի կառուցվածքը	Վերարտադրման կամ փոխարինման ծախսերի կառուցվածքը	Ֆիզիկական մաշվածությունը (չկատարած աշխատանքներ)	Ֆիզիկական մաշվածությունը (չկատարած աշխատանքներ)	Մնացորդային արժեք
	Չափման միավորը	%	դրամ	%	դրամ	դրամ
1	Հողային աշխատանքներ	3%	487 391	0%	0	487 391
2	Հիմքեր	5,8%	942 289	0%	0	942 289
3	Պատեր և միջնապատեր	37,5%	6 092 383	0%	0	6 092 383
4	Միջհարկային ծածկ և աստիճաններ	12,5%	2 030 794	10%	203 079	1 827 715
5	Տանիք	5,2%	844 810	30%	253 443	591 367
6	Հարդարման աշխատանքներ	17,5%	2 843 112	20%	568 622	2 274 490
7	Դռներ, պատուհաններ	10%	1 624 635	20%	324 927	1 299 708
8	Սանտեխնիկական աշխատանքներ	5,7%	926 042	5%	46 302	879 740
9	Էլեկտրոմոնտաժային աշխատանքներ	1,5%	243 695	10%	24 370	219 326
10	Այլ աշխատանքներ	1,3%	211 203	10%	21 120	190 082
11	<i>Ընդամենը</i>	100%	16 246 354	9%	1 441 864	14 804 490

Կարճաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկ

N/N	Աշխատանքի անվանումը	Կարճաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկ	Իրական ծառայության ժամկետը	Նորմատիվային ծառայության ժամկետ	Մաշվածքի գործակիցը	Մաշվածքը
		դրամ	տարի	տարի		դրամ
1	Տանիք	591 367	58	40	1,00	591 367
2	Հարդարման աշխատանքներ	2 274 490	58	30	1,00	2 274 490
3	Դռներ, պատուհաններ	1 299 708	58	25	1,00	1 299 708
4	Սանտեխնիկական աշխատանքներ	879 740	15	25	0,60	527 844
5	Էլեկտրոմոնտաժային աշխատանքներ	219 326	58	40	1,00	219 326
6	Այլ աշխատանքներ	190 082	58	40	1,00	190 082
7	<i>Ընդամենը</i>	5 454 713				5 102 817



<< ՄԱՏՐԻՑԱ ԻՆՏ >> ՍՊԸ

Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկ

N/N	Արժեքի անվանումը	դրամ
1	Վերարտադրման կամ փոխարինման ծախսեր	16 246 354
2	Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը (հետաձգված վերանորոգում)	1 441 864
3	Կարճաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկ	5 454 713
4	Ընդամենը երկարակյաց էլեմենտների արժեքը չվերացվող ֆիզիկական մաշվածքով (1-2-3)	9 349 777
5	Շինության փաստացի տարիքը (տարի)	58
6	Շահագործման նորմատիվային ժամկետը (տարի)	100
7	Մաշվածքի հաշվարկման գործակիցը	0,58
8	Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերացվող մաշվածքի արժեքը	5 422 870

Ընդհանուր ֆիզիկական մաշվածության հաշվարկը

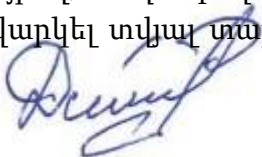
N/N	Ֆիզիկական մաշվածքի տեսակը	դրամ
1	Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը(հետաձգված վերանորոգում)	1 441 864
2	Կարճաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկ	5 102 817
3	Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերացվող մաշվածքի արժեքը	5 422 870
	<i>Ընդամենը</i>	11 967 551

Ֆունկցիոնալ մաշվածություն` գնահատվող օբյեկտի անարդյունավետության հետևանքով առաջացած օգտակարության ցանկացած կորուստ, համեմատած դրա փոխարինման հետ, ինչպիսիք են նախագծումը, տեխնիկական բնութագրերն ու տեխնոլոգիայի հնացած լինելը:

Գնահատվող գույքը մեծամասամբ համապատասխանում է արդի պահանջներին, առկա են տեխնիկական նորարարությունների հետ կապված որոշ անհամապատասխանություններ, չկան ֆունկցիոնալ նշանակությամբ օգտագործման կորուստներ: Հետևաբար գնահատվող գույքի գործառնական մաշվածությունը ընդունվել է 15%:

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:

Տնտեսական մաշվածությունը պայմանավորված է նաև գնահատվող օբյեկտի գտնվելու վայրով, տեղանքով ու դիրքով: Տնտեսական մաշվածության այս բաղադրիչը կարելի է հաշվարկել տվյալ տարածքում նորակառույց անշարժ գույքի (այնպիսի անշարժ



<< ՄԱՏՐԻՑԱ ԻՆՏ >> ՍՊԸ

գույքի, որը չունի ֆիզիկական և գործառնական մաշվածություն) կառուցման արժեքի և վաճառքի արժեքի տարբերության հիման վրա: Նման վերլուծություն կարելի է կատարել բազմաբնակարան շենքերի բնակարանների, անհատական բնակելի տների և հասարակական նշանակության օբյեկտների կառուցման արժեքների և վաճառքի գների վերաբերյալ բավարար քանակությամբ, ստույգ տեղեկություններ ունենալու դեպքում: Նկարագրված վերլուծության մեջ կառուցման արժեքը ներառում է հողամասի ձեռք բերման արժեքը, բարելավումների կառուցման հետ կապված ուղղակի և անուղղակի ծախսերը, ինչպես նաև ձեռնարկատիրոջ շահույթը: Տնտեսական մաշվածության հաշվարկման այս եղանակում սուբյեկտիվ կարող է լինել ձեռնարկատիրոջ շահույթի մեծության որոշումը:

Ուսումնասիրելով գնահատվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը ձևավորող կարևորագույն գործոնները՝ առաջարկ և պահանջարկ, գնահատողը գտնում է, որ տվյալ տարածաշրջանում նմանատիպ գույքերի պահանջարկը զգալի է, հետևաբար գնահատման օբյեկտի տնտեսական մաշվածությունը ընդունվել է 5%:

Կուտակված մաշվածության արժեքի հաշվարկ

Մաշվածության տեսակը	%	Մաշվածության արժեքը (դրամ)
Ֆիզիկական մաշվածությունը		11 967 551
Գործառնական մաշվածություն	15%	641 820
Արտաքին գործոններից կամ տնտեսական մաշվածություն	5%	181 849
<i>Կուտակված մաշվածության արժեքը</i>		12 791 221

Անշարժ գույքի արժեքի հաշվարկ

Ծախսերի և արժեքի անվանումը	Արժեքը (դրամ)
Վերարտադրման կամ փոխարինման ծախսեր	16 246 354
Կուտակված մաշվածության արժեքը	12 791 221
<i>Գնահատվող շենքի (շինության) արժեքը</i>	3 500 000

Այսպիսով, ծախսային մոտեցմամբ հաշվարկված անշարժ գույքի արժեքը, ըստ $U = U_{հող} + U_{շենք}$ բանաձևի, կազմում է՝

$$(2\,362\,000 + 3\,500\,000) = 5\,862\,000 \text{ ՀՀ դրամ:}$$



Այսպիսով, ծախսային մոտեցմամբ հաշվարկված գնահատման ենթակա՝ ՀՀ մարզ Լոռի, գյուղ Սարչապետ 10-րդ փողոց 18 հասցեում գտնվող բնակելի տան շուկայական արժեքը, տեղագնություն կատարման ժամանակահատվածում ունեցած ապրանքային վիճակում, գնահատվում է 5 862 000 ՀՀ դրամ, ընդունվում է՝ **5 860 000 (հինգ միլիոն ութ հարյուր վաթսուն հազար) ՀՀ դրամ:**

Հաշվետվությունը հիմնվել է բաց և մրցակցային շուկայական տվյալներին: Հարկ ենք համարում նշել, որ շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքը շուրջ 2,9 անգամ ցածր է բաց և մրցակցային շուկայից արտացոլված տվյալներից, ինչի պատճառով նշված տեղեկատվությունը չի արտացոլվել տվյալ հաշվետվությունում: Միաժամանակ գնահատման հաշվետվությունը կազմելիս գնահատողը հիմնվել է ՀՀ կառավարության 24.08.2022թ. N 1355-Ն որոշման թիվ 1 հավելվածի «Գնահատման ընդհանուր ստանդարտ» 13-րդ կետին և նկատի է ունեցել, որ գնահատվող գույքը իրացվելու է «Հրապարակային սակարկությունների մասին» ՀՀ օրենքի 30 հոդվածի 2 և 35 հոդվածի 2 կետերով:

14. Եզրակացություն գնահատման առարկայի շուկայական արժեքի վերաբերյալ

Գնահատման ներկայացված.

ՀՀ մարզ Լոռի, գյուղ Սարչապետ 10-րդ փողոց 18 հասցեում գտնվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը, տեղագնություն կատարման ժամանակահատվածում ունեցած ապրանքային վիճակում, գնահատվում է **5 860 000 (հինգ միլիոն ութ հարյուր վաթսուն հազար) ՀՀ դրամ:**

<< ՄԱՏՐԻՑԱ ԻՆՏ >> ՍՊԸ

15. Օգտագործված փաստաթղթեր

Մեշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման վկայական

է1

15035733 - 0500-0103

ՎԱՐՈՒՄԱՆ ԸՋՐԱՆԱ	Պատճենատեր	հեղինակությունը	ԻՐԱՎՈՒՄԱՆ
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-

Հրաչ Մարգարյան, Հայրապետյան փող. թիվ 10 պահ. 18
(անշարժ գույքի օրենքով: վաճառ (վաճառել), անվաճառել)

պատճենատեր Քոչարյան
ԼՎԱՏԱՄԱՐ

Ձև. ՕՁ. ԽՊ. Մ.Մ. 500, 501 թույլ 0982 թթ. Տնտեսագրական
(անշարժ գույքի ընթացքում: իրավունքի հաստատվող վերաբերյալի անվանումը)

Կրիստինա Գրիգորյան
ԴՈՒՄԱՆ ՎՐԱ


ԳՐԱՆՑՎԱԾ Է ԳՆԱՅԱՍՏԱԻ ԳԱՆՈՒԴՆԵՏՈՒԹՅԱՆ, ԿԱՌԱՎՈՐՈՒԹՅԱՆ, ԱՌՆՆԵՐ
ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԿԱՌԱՍՏՐԻ ԴԵՏԱԿԱՆ ԿՈՄԻՏԵԻ, ԳՈՒՅՔԻ ԼՎԱՏԱՄԱՐ
ԻՐԱՎՈՒՄԱՆ ԴԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՄԻԱՍԵՎԱՆ
06-100-413 ՄԱՅԱՆԻ ՈՍՏՈՂԵՐ ԴԱՄԱՐ՝ ՏԱԿ:

ԱՌՄԵՆ-ՎԱՅԱԿԱՆԸ ԿԱՏԱԿԱԾ Է ԵՐԿՐԻ ՕՐԻԿՆԱԻՑ, ՄԵԿԸ ՏՐԿՈՒՄ Է ԱԵԹԱԿԱՆԱՏԻՈՒՄԸ
(ՕԳՏԱԳՈՐԾՈՂԻ), ԱՅՈՒՄԸ ԴԱՐՎՈՒՄ Է ԳՆԱՅԱՍՏԱԻ ԳԱՆՈՒԴՆԵՏՈՒԹՅԱՆ
ԿԱՌԱՎՈՐՈՒԹՅԱՆ ԱՌՆՆԵՐ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԿԱՌԱՍՏՐԻ ԴԵՏԱԿԱՆ ԿՈՄԻՏԵԻ
ԱՇԽԱՏԱՎԱՅՄԻ ՏԱՐԿԱԶԱՅԻՆ ԱՏՈՐԿԱՅՄԱՆՈՒՄԻ:

ԳՆԱՅԱՍՏԱԻ ԳԱՆՈՒԴՆԵՏՈՒԹՅԱՆ, ԿԱՌԱՎՈՐՈՒԹՅԱՆ,
ԱՌՆՆԵՐ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԼՎԱՏԱՄԱՐ ԴԵՏԱԿԱՆ
ԿՈՄԻՏԵԻ ԱՇԽԱՏԱՎԱՅՄԻ ՏԱՐԿԱԶԱՅԻՆ ԱՏՈՐԿԱՅՄԱՆ

ՌԵԿԱՎՈՐ *Ք. Կրիստինա Գրիգորյան*
(ստորագրողներից)

4.8. 23 փետրվարի 2011 թ.



2823829

է2 1/2



« ՄԱՏՐԻՑԱ ԻՆՏ » ՍՊԸ

Մեշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման վկայական

Է

ՆՏՐՆՏՑ - ՈՎԿԻ - ՈՐԾ

ԳՈՂԱՄԱՍԻ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ				
ԿՈՂԱՄԱՍԻ ՔԱՄԱՐԸ <i>ՈՃ-100-053-011</i>				
ՆՊԱՏԱԿԱՅԻ ՆՇԱՆԱԿՈՒԹՅՈՒՆԸ <i>ՔՅՈՒՖՆԵՐ</i>				
ՕԳՏԱԳՈՐԾԱՆ ՆՊԱՏԱԿԸ <i>ՔՅՈՒՖՆԵՐ Կառուցադրություն</i>				
ԳՈՂԱՄԱՍԻ ՉՄԹԸ (ԽՈ) <i>Ո.104</i>				
ԻՐԱՎՈՒԹՅԱՆ ՏԵՍԱԿԸ <i>ՍՆԻՔՈՒՄ ԶՊՂՄԱՆ</i>				
ՇԵՆՔԻ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ				
ԿՈՂԱՄԱՍԻ ՔԱՄԱՐԸ <i>ՈՃ-100-053-011-001</i>				
ՆՊԱՏԱԿԱՅԻ ՆՇԱՆԱԿՈՒԹՅՈՒՆԸ <i>ՔՅՈՒՖՆԵՐ</i>				
ՕԳՏԱԳՈՐԾԱՆ ՆՊԱՏԱԿԸ <i>ՔՅՈՒՖՆԵՐ ԿՈՆ</i>				
ՄԱԿԵՐԵԱԸ (ՔԱՆ. Օ.) <i>144 Օ</i>				
ԻՐԱՎՈՒԹՅԱՆ ՏԵՍԱԿԸ <i>ՍՆԻՔՈՒՄ ԶՊՂՄԱՆ</i>				
ՇԻՆՈՒԹՅԱՆ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ				
ԶԳ	ԿՈՂԱՄԱՍԻ ՔԱՄԱՐԸ	ՕԳՏԱԳՈՐԾԱՆ ՆՊԱՏԱԿԸ	ՄԱԿԵՐԵԱԸ (ՔԱՆ. Օ.)	ԻՐԱՎՈՒԹՅԱՆ ՏԵՍԱԿԸ
2	<i>ՈՃ-100-053-011-002</i>	<i>ՍՆԻՔՈՒՄ ԶՊՂՄԱՆ</i>	<i>38 Օ</i>	<i>ՍՆՔ</i>
Լրացուցիչ նշումներ, փոփոխություններ				
Կառավարողներ <i>[Ստորագրություններ]</i>				

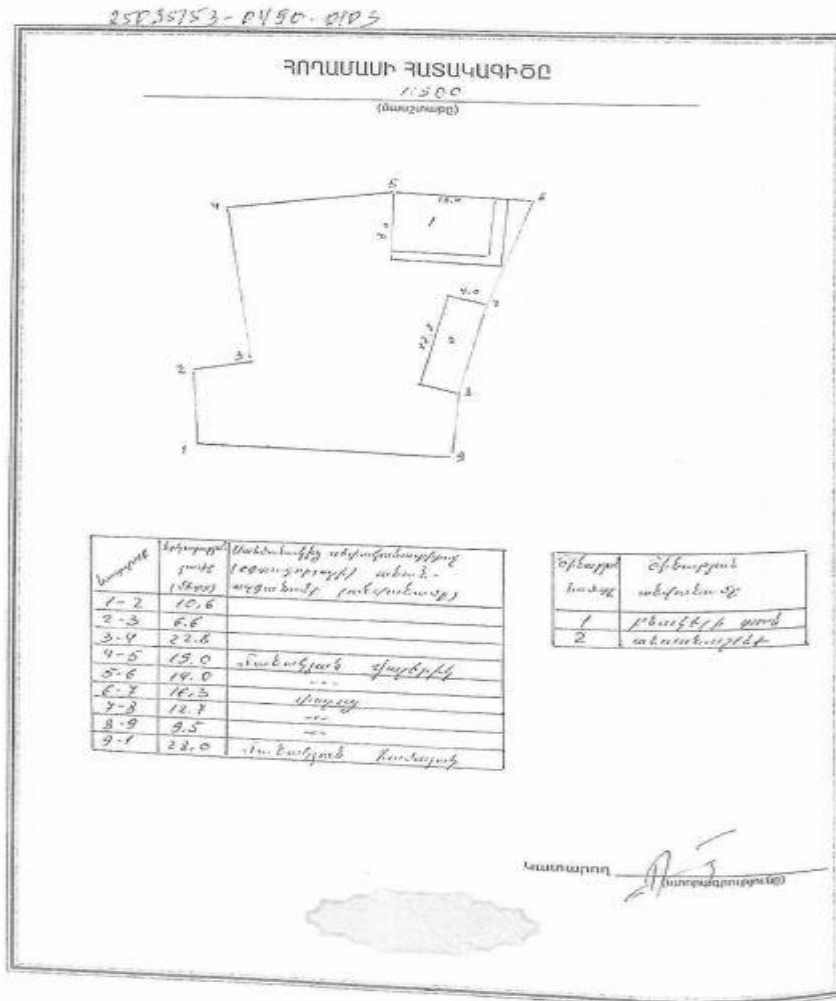
Էջ 1/2

[Ստորագրություն]

« ՄԱՏՐԻՑԱ ԻՆՏ » ՍՊԸ

Անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման վկայական

Էջ 4



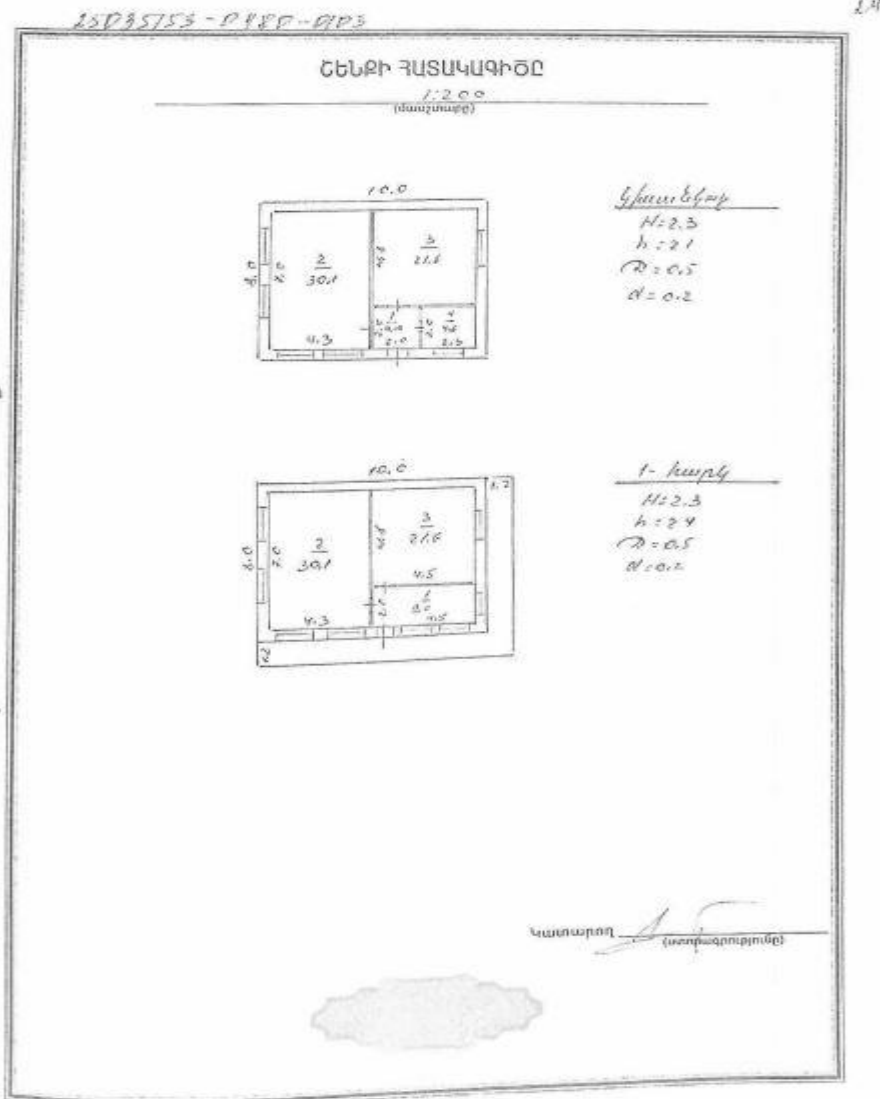
Էջ 1/1

Գնահատող

<< ՄԱՏՐԻՑԱ ԻՆՏ >> ՍՊԸ

Մնշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման վկայական

Է



Էք 1/1

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:
- Աշխատանքների վարձատրությունը կախված չէ գնահատման արդյունքի և եզրակացության հետ:
- Գնահատողի կարծիքը գույքի արժեքի վերաբերյալ ուժի մեջ է գնահատման ամսաթվի դրությամբ: Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում գույքի արժեքի հետագա կտրուկ փոփոխությունների համար, որոնք կարող են ի հայտ գալ այդ ամսաթվից հետո, սոցիալական, տնտեսական, ֆիզիկական գործոնների, նաև քաղաքացիական օրենսդրության փոփոխության հետևանքով:
- Գնահատողից չի պահանջվում ներկայանալ դատական ատյաններին և տալ բացատրություն գնահատման վերաբերյալ, բացառությամբ դատական ատյանի օրինական հրավերով:
- Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում գույքի այն թերությունների համար, որոնք հնարավոր չէ հայտնաբերել տեսողական զննությամբ:
- Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում Պատվիրատուի կողմից ներկայացված տվյալների իսկության համար:
- Ելակետային պայմանները, որոնք օգտագործվել են հաշվետվության մեջ ստացվել են հավաստի աղբյուրներից, բայց և այնպես Գնահատողը չի կարող տալ հարյուր տոկոսանոց երաշխիք:
- Կազմված հաշվետվությունը դա մասնագետ Գնահատողի կարծիք է գույքի հավանական արժեքի վերաբերյալ և չի հանդիսանում երաշխիք, որ գույքը ազատ շուկայում կվաճառվի սույն հաշվետվության մեջ 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 օրենքը «Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին», ընդունված 10.12.2021թ.:
2. ՀՀ կառավարության 2022 թվականի օգոստոսի 24-ի թիվ 1355-Ն որոշմամբ հաստատված անշարժ գույքի գնահատման ստանդարտ:
3. ՀՀ քաղաքաշինության նախարարի կողմից 14.01.2008թ. թիվ N 09-Ն «ՀՀ տարածքում կառուցվող շենքերի, կառուցվածքների և շինարարական աշխատանքների տեսակների արժեքի խոշորացված ցուցանիշների ժողովածուն հաստատելու մասին» հրամանը, գրանցված ՀՀ արդարադատության նախարարության կողմից 07.04.2008թ., պետական գրանցման թիվ 11708117 (այսուհետ՝ ՇԱԽՑ 2009):
4. 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):
5. ՀՀ քաղաքաշինության նախարարի 15.02.2008թ. N 19-Ն «Քաղաքաշինական փաստաթղթերի (ծրագրային և ճարտարապետաշինարարական) մշակման աշխատանքների արժեքի հաշվարկման կարգը հաստատելու մասին» հրաման:
6. ՀՀ քաղաքաշինության նախարարություն, 21.08.2001թ., թիվ 69 «Շինարարության համար կառուցվող ժամանակավոր շենքերի և կառուցվածքների նախահաշվային նորմերի հաստատման մասին» հրաման:
7. ՀՀ քաղաքաշինության նախարարություն, 21.08.2001թ., թիվ 68 «Շինարարական աշխատանքների վրա կլիմայական պայմանների ազդեցությունը հաշվի առնող նախահաշվային նորմերի հաստատման մասին» հրաման:

ԳՆԱՀԱՏՈՂ՝



Դ. Խաչատրյան

(Վկայական No ԳԳ-2023-52)

