



30.12.2024թ.

Հաստատում եմ տնօրեն՝

Մ. Կարապետյան

ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆ № 1/66-24

ՀՀ մարզ Լոռի , հանայնք Մեծավան Խամփերյանց 24 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 45 /քառասունհինգ/ էջից:

ՊԱՏՎԻՐԱՏՈՒ՝ ՀԿԱԾ Լոռու մարզային բաժնի Ստեփավանի-Տաշիր
տարածաշրջանի բաժանմունք

ԳՆԱՀԱՏՈՂ՝ <<Մատրիցա Ինտ>> ՍՊԸ
ք.Երևան, Ն. Հակոբյան 3/14
ՀՎՀՀ 02808628
Հ/հ 2050022296101001 Ինեկոբանկ 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.....15

12. Գնահատման մոտեցումների (մեթոդների) ընտրությունը.....15

13. Շուկայական արժեքի հաշվարկ ծախսային մոտեցմամբ.....19

14. Եզրակացություն գնահատման առարկայի շուկայական արժեքի վերաբերյալ.....28

15. Օգտագործված փաստաթղթեր.....29

16. Սահմանափակումներ և հատուկ պայմաններ.....32

17. Օգտագործված գրականություն.....33



<< ՄԱՏՐԻՑԱ ԻՆՏ >> ՍՊԸ

1. Գնահատման առաջադրանքը

ՀՀ մարզ Լոռի , հանայնք Մեծավան Խամփերյանց 24 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 406035 վկայականի պատճենը:

3. Գնահատման պատվիրատուն և հիմքը

Գնահատման հիմք է հանդիսանում պատվիրատուի՝ 05.11.2024թ. թիվ 0020195543 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 , հանայնք Մեծավան Խամփերյանց 24 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 27.12.2024թ.:

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:

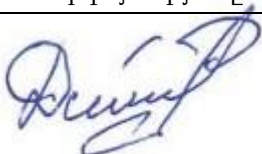
9. Գնահատվող օբյեկտի համառոտ նկարագրությունը

Ըստ պատվիրատուի կողմից տրամադրված անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 406035 վկայականի պատճենում արտացոլված տվյալների բնակավայրերի նշանակության հողամասի մակերեսը կազմում է 0,15 հա, միահարկ բնակելի տան մակերեսը կազմում է 88.4 քմ.: Առկա է ավտոտնակ 28.3քմ., խորհանոց 39.2քմ., անասնաշենք 61.2քմ., կաթսայատուն 7.8քմ.:

Գնահատման առարկայի բնութագիրը

Հասցե	ՀՀ մարզ Լոռի , հանայնք Մեծավան Խամփերյանց 24
Սեփականատերեր	
Սեփականության իրավունքի գրանցման վկայական	406035
Իրավունքի տեսակ	Սեփականություն
Ընթացիկ շահագործումը	Բնակելի տուն
Շուկայական մոտարկված կադաստրային արժեքը (դրամ)	1 803 100
Կադաստրային ծածկագիր	06-074-0083-0026
Նպատակային նշանակությունը	Բնակելի
Գործառնական նշանակությունը	Բնակելի կառուցապատման
Տարածագնահատման գոտին	19
Հողամասի մակերեսը (քմ)	0.15 հա
Թեքությունը	Հարթ
Տրանսպորտային մատչելիություն	Լավ
Շենք շինությունների տեխնիկական վիճակը	Լավ
Հարկայնությունը	1 հարկանի

Գնահատող



<< ՄԱՏՐԻՑԱ ԻՆՏ >> ՍՊԸ

Մակերեսը (քմ)	88.4 քմ.		
Առաստաղի բարձրությունը(1 հարկ)	2,6 մ.		
Կառուցման տարեթիվը (թ)	1978թ.		
Արտաքին հարդարումը	Առանց արտաքին հարդարման,		
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 է: Բնակելի տան ներքին հարդարանքը իրականացված է ներկանյութերով և պաստառներով, միջին վիճակ: Հատակները փայտե : Պատուհանները մետաղապլաստե: ներքին դռները փայտե, մուտքի դուռը մետաղապլաստե :		
Սանհանգույց	Մալիկապատ:		
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 4-րդ կատեգորիային, միջին վիճակ:		
Այլ տեղեկություն	Ըստ անշարժ գույքի միավորի որակական և քանակական բնութագրերի վերաբերյալ կադաստրային տեղեկանքի շինությունը կառուցվել է 1978թ.:		

Առավել մանրամասն տես սույն եզրակացությանը կից լուսանկարչական հավելվածում:

Գնահատող



10. Գնահատվող գույքի լուսանկարներ



Լուսանկար1



Լուսանկար2



Լուսանկար3



Լուսանկար4



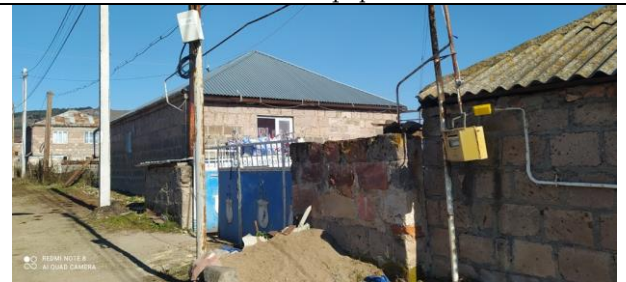
Լուսանկար5



Լուսանկար6



Լուսանկար7



Լուսանկար 8



Լուսանկար9



Լուսանկար10

<< ՄԱՏՐԻՑԱ ԻՆՏ >> ՍՊԸ



Լուսանկար11



Լուսանկար12



Լուսանկար13



Լուսանկար14



Լուսանկար15



Լուսանկար16



Լուսանկար17



Լուսանկար18



Լուսանկար19



Լուսանկար20

<< ՄԱՏՐԻՑԱ ԻՆՏ >> ՄՊԸ



Լուսանկար21



Լուսանկար22



Լուսանկար23



Լուսանկար24



Լուսանկար25



Լուսանկար26



Լուսանկար27



Լուսանկար28



Լուսանկար29



Լուսանկար30



<< ՄԱՏՐԻՑԱ ԻՆՏ >> ՄՊԸ

<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 >> ՄՊԸ



Լուսանկար43



Լուսանկար44



Լուսանկար45



Լուսանկար46



Լուսանկար47



Լուսանկար48



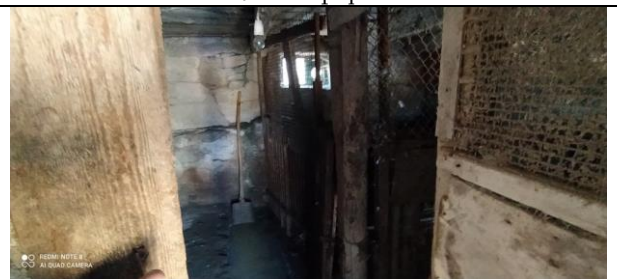
Լուսանկար49



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 >> ՄՊԸ



Լուսանկար65



Լուսանկար66



Լուսանկար67



Լուսանկար68



Լուսանկար69



Լուսանկար70



Լուսանկար71



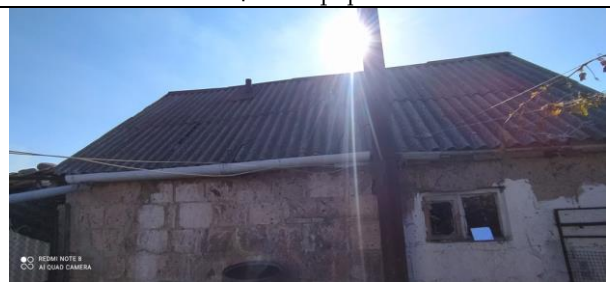
Լուսանկար72



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 >> ՄՊԸ



Լուսանկար87



Լուսանկար88



Լուսանկար89



Լուսանկար90



Լուսանկար91



Լուսանկար91



Լուսանկար93



Լուսանկար94



Լուսանկար95



Լուսանկար96



Գնահատող *Թանգ*

<< ՄԱՏՐԻՑԱ ԻՆՏ >> ՍՊԸ

<p>Լուսանկար97</p> 	<p>Լուսանկար98</p> 
<p>Լուսանկար99</p> 	<p>Լուսանկար 100</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



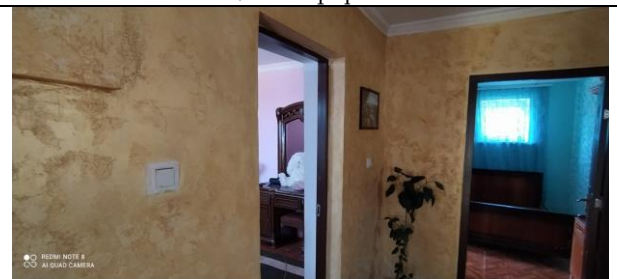
Լուսանկար115



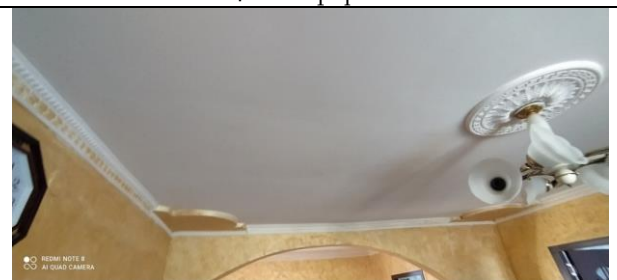
Լուսանկար116



Լուսանկար117



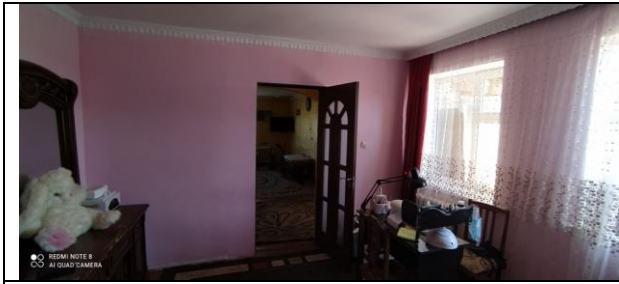
Լուսանկար118



<< ՄԱՏՐԻՑԱ ԻՆՏ >> ՍՊԸ

<p>Լուսանկար119</p>  <p>REMI NOTE 8 AI QUAD CAMERA</p>	<p>Լուսանկար120</p>  <p>REMI NOTE 8 AI QUAD CAMERA</p>
<p>Լուսանկար121</p>  <p>REMI NOTE 8 AI QUAD CAMERA</p>	<p>Լուսանկար122</p>  <p>REMI NOTE 8 AI QUAD CAMERA</p>
<p>Լուսանկար123</p>  <p>REMI NOTE 8 AI QUAD CAMERA</p>	<p>Լուսանկար124</p>  <p>REMI NOTE 8 AI QUAD CAMERA</p>
<p>Լուսանկար125</p>  <p>REMI NOTE 8 AI QUAD CAMERA</p>	<p>Լուսանկար126</p>  <p>REMI NOTE 8 AI QUAD CAMERA</p>
<p>Լուսանկար127</p>  <p>REMI NOTE 8 AI QUAD CAMERA</p>	<p>Լուսանկար128</p>  <p>REMI NOTE 8 AI QUAD CAMERA</p>
<p>Լուսանկար129</p> <p>REMI NOTE 8 AI QUAD CAMERA</p>	<p>Լուսանկար130</p> <p>REMI NOTE 8 AI QUAD CAMERA</p>

<< ՄԱՏՐԻՑԱ ԻՆՏ >> ՍՊԸ



Լուսանկար131



Լուսանկար132



Լուսանկար133



Լուսանկար134



Լուսանկար135



Լուսանկար136



Լուսանկար137



Լուսանկար138



Լուսանկար139



Լուսանկար140



<< ՄԱՏՐԻՑԱ ԻՆՏ >> ՍՊԸ

<p>Լուսանկար141</p> 	<p>Լուսանկար142</p> 
<p>Լուսանկար143</p> 	<p>Լուսանկար144</p> 
<p>Լուսանկար145</p> 	<p>Լուսանկար146</p> 
<p>Լուսանկար147</p> 	<p>Լուսանկար148</p> 
<p>Լուսանկար149</p> 	<p>Լուսանկար150</p> 
<p>Լուսանկար151</p>	<p>Լուսանկար152</p>

<< ՄԱՏՐԻՑԱ ԻՆՏ >> ՍՊԸ



Լուսանկար153



Լուսանկար154



Լուսանկար155



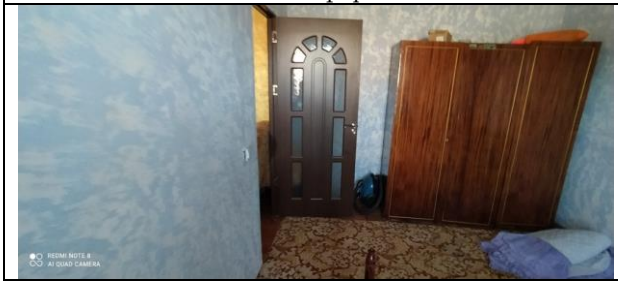
Լուսանկար156



Լուսանկար157



Լուսանկար158



Լուսանկար159



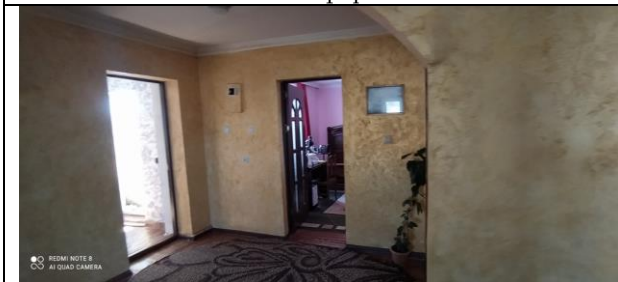
Լուսանկար160



Լուսանկար161



Լուսանկար162



Գնահատող *Բարսեղ*



<< ՄԱՏՐԻՑԱ ԻՆՏ >> ՍՊԸ

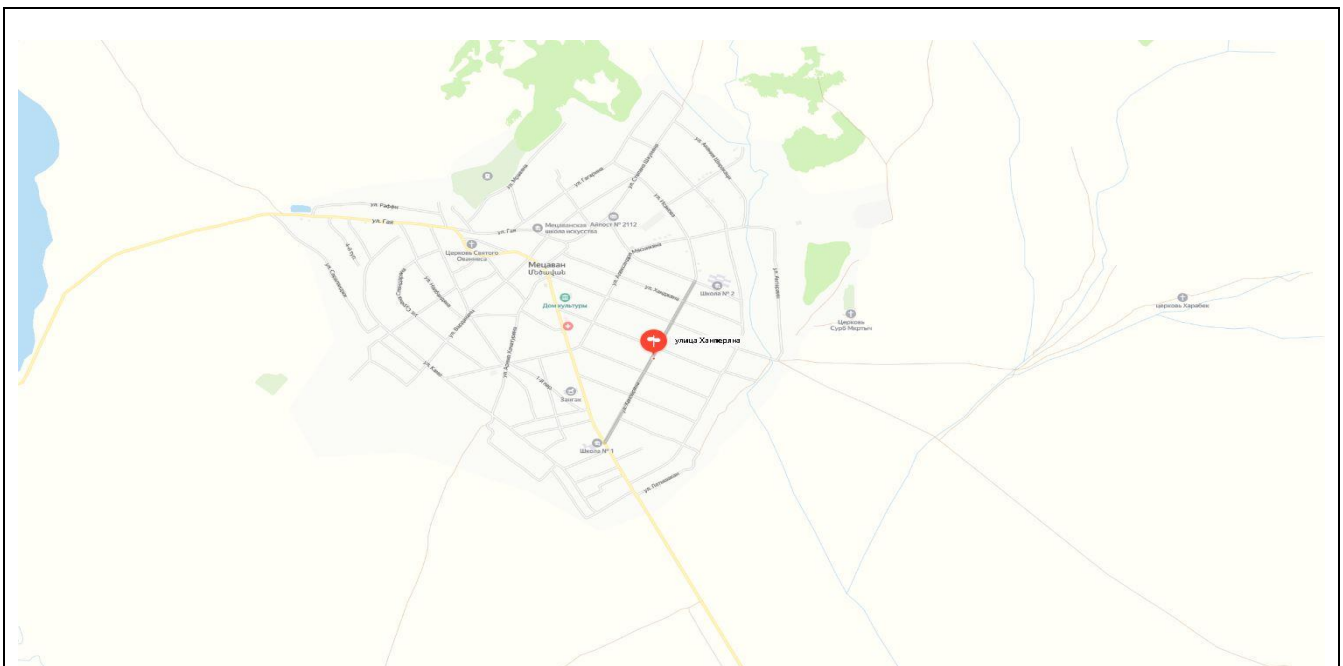
<p>Լուսանկար163</p> 	<p>Լուսանկար164</p> 
<p>Լուսանկար165</p> 	<p>Լուսանկար166</p> 
<p>Լուսանկար167</p> 	<p>Լուսանկար 168</p> 

<< ՄԱՏՐԻՑԱ ԻՆՏ >> ՍՊԸ

Տեղադրության հղումը՝

<https://yandex.com/maps/?ll=44.234522%2C41.196993&mode=search&sl=44.234723%2C41.197142&text=41.197142%2C44.234723&z=15.47>

Ստորև ներկայացվում է գնահատվող գույքի լուսանկարները արբանյակից և կադաստրային քարտեզից



Գնահատող

Շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեք

Որո՞նեղ ըստ վկայականի համարի

Որո՞նեղ ըստ կադաստրային ծածկագրի

Հարցման ամսաթիվ	30/12/2024 11:44:46
Անշարժ գույքի հասցեն՝	Սևրզ Լուդի, հասցեյք Տաշիր գյուղ Մեծախն հասկիչյանց փողոց 24
Անշարժ գույքի տեսակը՝	Բնակելի տուն
Անշարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքը (ՀՀ դրամ)՝	1 803 100.00
Անշարժ գույքի հարկը 2024 թ. -ի համար (ՀՀ դրամ)՝	450.78
Անշարժ գույքի հարկը 2025 թ. -ի համար (ՀՀ դրամ)՝	676.16
Անշարժ գույքի հարկը 2026 թ. -ի համար (ՀՀ դրամ)՝	901.55

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

Հարցերի դեպքում խոնդր Ձեր հարցրապատասխանը

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:

<< ՄԱՏՐԻՑԱ ԻՆՏ >> ՍՊԸ

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)



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.

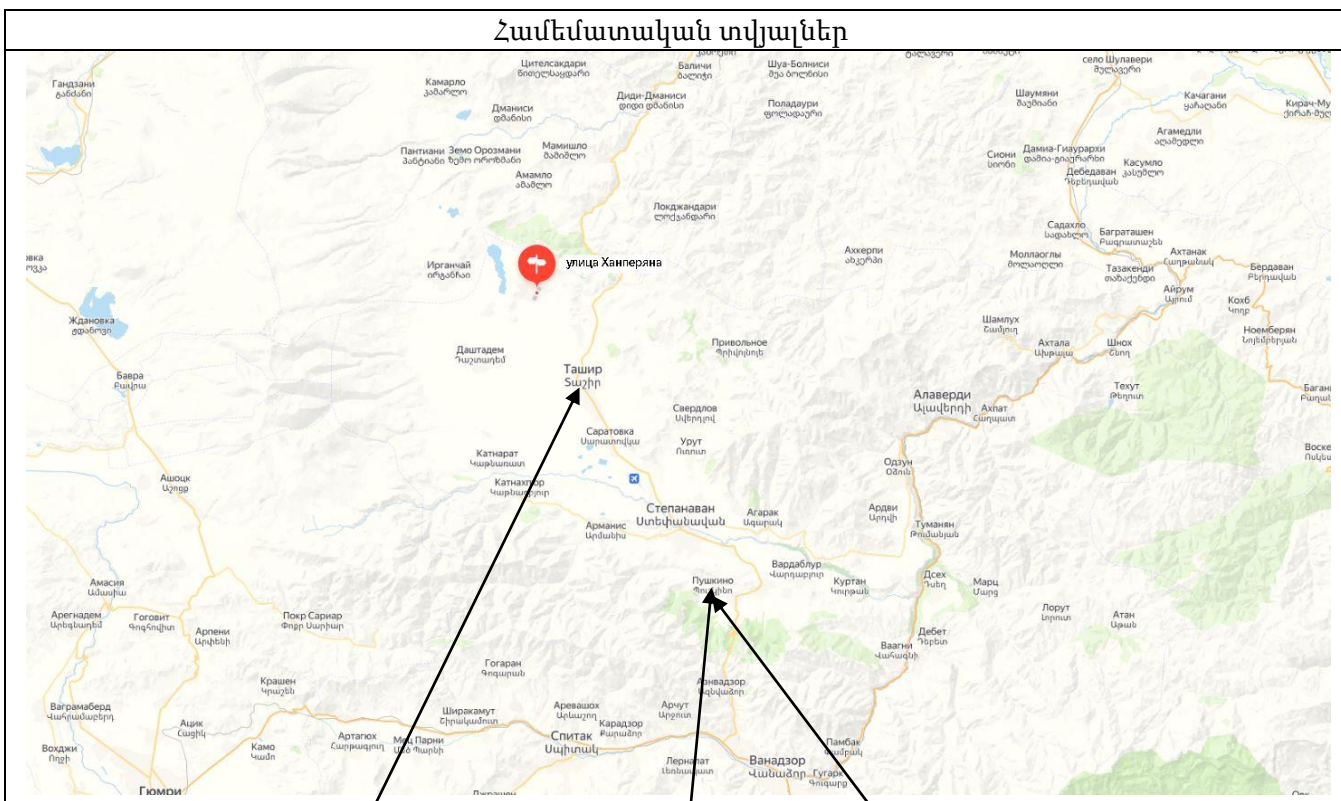
I) Առաջին հերթին կիրառվել են գործակիցներ ըստ վաճառքի պայմանների և շուկայի վիճակի: Սրանցից յուրաքանչյուր հաջորդը կիրառվել է նախորդ արդյունքի նկատմամբ:

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.



Պողոսյանց ընտանիքի շինարարների համար Տաշիրում, 1600քմ

\$6,900

Ani Poghosyan

Նմանախել հարցաթղթեր

Պողոսյանց ընտանիքի շինարարների համար Մարտիրոսյան փողոցում 1600քմ **\$7,800**

Պողոսյանց ընտանիքի շինարարների համար Իջևանում 1300քմ **\$7,500**

Պողոսյանց ընտանիքի շինարարների համար Կողբի **\$7,000**

Տեղեկություններ հողատարածքի մասին

Տեսակ	Բնակիչ շինարարների համար
Պողոսյանց ընտանիքի մակերեսը	1600 քմ
Կոնստրուկցիան	Կղզի

Պողոսյանց ընտանիքի շինարարների համար Պողոսյանում, 1000քմ

\$7,300

Karen Abrahamyan

Նմանախել հարցաթղթեր

Պողոսյանց ընտանիքի շինարարների համար Մանուկ 550քմ **\$7,200**

Պողոսյանց ընտանիքի շինարարների համար Բլրի 100քմ **\$5,900**

Տեղեկություններ հողատարածքի մասին

Տեսակ	Բնակիչ շինարարների համար
Պողոսյանց ընտանիքի մակերեսը	1000 քմ

Պողոսյանց ընտանիքի շինարարների համար Պողոսյանում, 1000քմ

\$6,800

Sevag Hagopian

Նմանախել հարցաթղթեր

Պողոսյանց ընտանիքի շինարարների համար Կեղեցիկ 1400քմ **\$5,900**

Պողոսյանց ընտանիքի շինարարների համար Լոք Գեղում 800քմ **\$7,200**

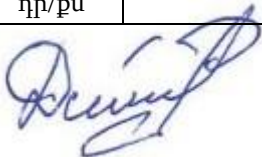
Պողոսյանց ընտանիքի շինարարների համար **\$7,200**

Տեղեկություններ հողատարածքի մասին

Տեսակ	Բնակիչ շինարարների համար
Պողոսյանց ընտանիքի մակերեսը	1000 քմ

<< ՄԱՏՐԻՑԱ ԻՆՏ >> ՍՊԸ

Համեմատության տարրերը	Չափման միավորը	Գնահատվող օբյեկտը	Անալոզ օբյեկտ №1	Անալոզ օբյեկտ №2	Անալոզ օբյեկտ №3	
Հասցե		Լոռու մարզ Մեծավան	Լոռու մարզ Տաշիր	Լոռու մարզ Պուշկին	Լոռու մարզ Պուշկին	
Տեղակատվության աղբյուրը			https://www.list.am/item/20909782	https://www.list.am/item/18780821	https://www.list.am/item/21728487	
Վաճառքի կամ առաջարկի գինը	դրամ		3 530 000	2 890 000	2 700 000	
Մակերես	քմ	1500	1 600	1 100	1 100	
Վաճառքի կամ առաջարկի գինը	դր/քմ		2206	2627	2455	
ըստ շուկայի վիճակի, վաճառքի պայմանների և վաճառքի ամսաթվի,			12.2024թ.	12.2024թ.	12.2024թ.	
Ուղղումը	%		-20%	-20%	-20%	կայքում հայտարարություն տված անձիք պատրաստ են սակարկել հողամասի արժեքը
Ուղղումը	դրամ		-441	-525	-491	
Ուղղված գինը	դր/քմ		1765	2102	1964	
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		1765	2102	1964	
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		1765	2102	1964	
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		1765	2102	1964	
Կառուցապատման չափորոշիչները և սահմանափակումները			գնահատվողի նման	գնահատվողի նման	գնահատվողի նման	
Ուղղումը	%		0%	0%	0%	
Ուղղումը	դրամ		0	0	0	
Ուղղված գինը	դր/քմ		1765	2102	1964	



<< ՄԱՏՐԻՑԱ ԻՆՏ >> ՍՊԸ

ըստ հողամասի չափերի (մակերես, լայնություն, երկարություն, երկրաչափական կառուցվածք, ճակատային մաս),		1500	1 600	1 100	1 100	
Ուղղումը	%		0%	-10%	-10%	մակերեսի տարբերությունը ազդում է գնահատվող գույքի արժեքի վրա
Ուղղումը	դրամ		0	-210	-196	
Ուղղված գինը	դր/քմ		1765	1892	1767	
Տեղադրությունը (գտնվելու վայրը), տեղակայման գրավչությունը		Ըստ գոտիականության 19-րդ	Ըստ գոտիականության 15-րդ	Ըստ գոտիականության 18-րդ	Ըստ գոտիականության 18-րդ	
Ուղղումը	%		-20%	-5%	-5%	Գոտիականությունը ազդում է գնահատվող գույքի արժեքի վրա
Ուղղումը	դրամ		-353	-95	-88	
Ուղղված գինը	դր/քմ		1412	1797	1679	
Թեքությունը		հարթ	հարթ	հարթ	հարթ	
Ուղղումը	%		0%	0%	0%	
Ուղղումը	դրամ		0	0	0	
Ուղղված գինը	դր/քմ		1412	1797	1679	
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		1412	1797	1679	
Հողերի արժեքի վրա ազդող այլ գործոններ						
Ուղղումը	%		0%	0%	0%	
Ուղղումը	դրամ		0	0	0	
Ուղղված գինը	դր/քմ		1412	1797	1679	
Կշռային գործակիցը			0,333	0,333	0,333	
Շուկայական արժեքը	դր/քմ		1 629,32			
Արժեքը ՀՀ դրամով			2 444 000			

Գնահատվող՝ ՀՀ մարզ Լոռի , հանայնք Մեծավան Խամփերյանց 24 հասցեում գտնվող հողամասի շուկայական արժեքը կազմում է 2 444 000 ՀՀ դրամ:

Գնահատող



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) ձեռնային 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 անալոզը)	Շինարարության 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-37)	25350	88,4	2,6	1.68	9 788 426
Շինություններ (ՇԱԽՑ 2009 ԳՈՒ-282)	20300	136,5	1,8	1.68	8 379 354
Ընդամենը					18 167 780

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
	Զափման միավորը	%	դրամ	%	դրամ	դրամ
1	Հողային աշխատանքներ	3%	545 033	0%	0	545 033
2	Հիմքեր	5,8%	1 053 731	0%	0	1 053 731
3	Պատեր և միջնապատեր	37,5%	6 812 917	10%	681 292	6 131 626
4	Ծածկ	12,5%	2 270 972	15%	340 646	1 930 327
5	Տանիք	5,2%	944 725	30%	283 417	661 307
6	Հարդարման աշխատանքներ	17,5%	3 179 361	20%	635 872	2 543 489
7	Դռներ, պատուհաններ	10%	1 816 778	20%	363 356	1 453 422
8	Սանտեխնիկական աշխատանքներ	5,7%	1 035 563	15%	155 335	880 229
9	Էլեկտրոմոնտաժային աշխատանքներ	1,5%	272 517	15%	40 878	231 639
10	Այլ աշխատանքներ	1,3%	236 181	15%	35 427	200 754
11	<i>Ընդամենը</i>	100%	18 167 780	14%	2 536 222	15 631 558

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	661 307	30	40	0,75	495 980
2	Հարդարման աշխատանքներ	2 543 489	20	30	0,67	1 695 659
3	Դռներ, պատուհաններ	1 453 422	10	25	0,40	581 369
4	Սանտեխնիկական աշխատանքներ	880 229	10	25	0,40	352 092
5	Էլեկտրոմոնտաժային աշխատանքներ	231 639	20	40	0,50	115 820
6	Այլ աշխատանքներ	200 754	20	40	0,50	100 377
7	<i>Ընդամենը</i>	5 970 841				3 341 297



<< ՄԱՏՐԻՑԱ ԻՆՏ >> ՍՊԸ

Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկ

N/N	Արժեքի անվանումը	դրամ
1	Վերարտադրման կամ փոխարինման ծախսեր	18 167 780
2	Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը (հետաձգված վերանորոգում)	2 536 222
3	Կարճաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկ	5 970 841
4	Ընդամենը երկարակյաց էլեմենտների արժեքը չվերացվող ֆիզիկական մաշվածքով (1-2-3)	9 660 717
5	Շինության փաստացի տարիքը (տարի)	46
6	Շահագործման նորմատիվային ժամկետը (տարի)	100
7	Մաշվածքի հաշվարկման գործակիցը	0,46
8	Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերացվող մաշվածքի արժեքը	4 443 930

Ընդհանուր ֆիզիկական մաշվածության հաշվարկը

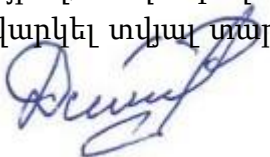
N/N	Ֆիզիկական մաշվածքի տեսակը	դրամ
1	Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը(հետաձգված վերանորոգում)	2 536 222
2	Կարճաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկ	3 341 297
3	Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերացվող մաշվածքի արժեքը	4 443 930
	<i>Ընդամենը</i>	10 321 449

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 25%:

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 20%:

Կուտակված մաշվածության արժեքի հաշվարկ

Մաշվածության տեսակը	%	Մաշվածության արժեքը (դրամ)
Ֆիզիկական մաշվածությունը		10 321 449
Գործառնական մաշվածություն	25%	1 961 583
Արտաքին գործոններից կամ տնտեսական մաշվածություն	20%	1 176 950
<i>Կուտակված մաշվածության արժեքը</i>		13 459 981

Անշարժ գույքի արժեքի հաշվարկ

Ծախսերի և արժեքի անվանումը	Արժեքը (դրամ)
Վերարտադրման կամ փոխարինման ծախսեր	18 167 780
Կուտակված մաշվածության արժեքը	13 459 981
<i>Գնահատվող շենքի (շինության) արժեքը</i>	4 700 000

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

$$(2 444 000 + 4 700 000) = 7 144 000 \text{ ՀՀ դրամ:}$$

ՀՀ մարզ Լոռի, հանայնք Մեծավան Խամփերյանց 24 հասցեում գտնվող բնակելի տան շուկայական արժեքը, տեղագնություն կատարման ժամանակահատվածում ունեցած ապրանքային վիճակում, գնահատվում է 7 144 000 ՀՀ դրամ, ընդունվում է՝ **7 150 000 (յոթ միլիոն հարյուր հիսուն հազար) ՀՀ դրամ:**

Գնահատող



Հաշվետվությունը հիմնվել է բաց և մրցակցային շուկայական տվյալներին: Հարկ ենք համարում նշել, որ շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքը շուրջ 3.9 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 , հանայնք Մեծավան Խամփերյանց 24 հասցեում գտնվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը, տեղագնության կատարման ժամանակահատվածում ունեցած ապրանքային վիճակում, գնահատվում է **7 150 000 (յոթ միլիոն հարյուր հիսուն հազար) ՀՀ դրամ:**

15. Օգտագործված փաստաթղթեր

Գնահատող



<< ՄԱՏՐԻՑԱ ԻՆՏ >> ՍՊԸ

ՀՀ ՄԱՏՐԻՑ ԳԸ - Մ.Հ.ՍՄ - Մ.Ս.Կ.Յ

ՎԿԱՅԱԿԱՆԸ ՏՐԿԱԾ Է բեղ համայնքի մեկնահանգայան ԻՐԱՎՈՒՆՔՈՎ

— _____

— _____

— _____

— _____

— _____

— _____

Երան Զարգ, ԱՎԵՐԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԲԵՐԿԵՂԻ ԳՐԱՆ
(անշարժ գույքի գնում/վաճառքի վայրը (հասցեն), անվանումը)

Դասնիկության մասին փ. 24 փուն ԵՎԱՏԱՄԱՐ

ՄԱՆԿԱԿԱՆ ՀԱՆ ԱՊՈ ԳՐԱԿԻ 02.10.2002 թ զարգվածի
(անշարժ գույքի ձեռքբերման իրավունքը հաստատող փաստաթղթի/անվանումը)

_____ ԴԻՄԱՆ ԿՐԱ

ԳՐԱՆՑՎԱԾ Է ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԿԱՌԱՎԱՐՈՒԹՅԱՆ ԱՌՆԹԵՐ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԿԱԴԱՍՏՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԿՈՄԻՏԵԻ, ԳՈՒՅՔԻ ԵՎԱՏԱՄԱՐ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՄԻԱՍՆԱԿԱՆ
06-074 4.10 ՄԱՏՅԱՆԻ 000 132 ՀԱՄԱՐԻ ՏԱԿ:

ՍՈՒՅՆ ՎԿԱՅԱԿԱՆԸ ԿԱԶՄՎԱԾ Է ԵՐԿՈՒ ՕՐԻՆԱԿԻՑ. ՄԵԿԸ ՏՐԿՈՒՄ Է ՍԵՓԱԿԱՆՍԻՐՈՋԸ (ՕԳՏԱԳՈՐԾՈՂԻՆ), ՄՅՈՒՄԸ ՊԱԴԿՈՒՄ Է ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԿԱՌԱՎԱՐՈՒԹՅԱՆ ԱՌՆԹԵՐ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԿԱԴԱՍՏՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԿՈՄԻՏԵԻ ՏԱՐԱԾՔԱՅԻՆ ՄՏՈՐԱՔԱԺԱՆՈՒՄՈՒՄ:

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԿԱՌԱՎԱՐՈՒԹՅԱՆ ԱՌՆԹԵՐ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԿԱԴԱՍՏՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԿՈՄԻՏԵԻ ՏԱՐԱԾՔԱՅԻՆ ՄՏՈՐԱՔԱԺԱՆՄԱՆ ՈՒՎԱԿԱՐ ԲԵՐԿԵՂ (Վ. Մեկնահանգ)
(ստորագրություն)

« 24 » 05 2002 թ.

406035

Վկայականի համարը

Գնահատող 

<< ՄԱՏՐԻՑԱ ԻՆՏ >> ՍՊԸ

ՆՆՆՆՆՆՆՆ - ՆՆՆՆ - ՆՆՆՆ

ՀՈԴԱՄԱՍԻ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ

ԿԱԴԱՍՏՐԱՅԻՆ ՀԱՄԱՐԸ _____ 06-074-83-26
 ՆՊԱՏԱԿԱՅԻՆ ՆՇԱՆԱԿՈՒԹՅՈՒՆԸ _____ Բնակավայրերի
 ՕԳՏԱԳՈՐԾՄԱՆ ՆՊԱՏԱԿԸ _____ Կրթություն
 ՀՈԴԱՄԱՍԻ ԺԱՓԸ (հա) _____ 0,15
 ԻՐԱՎՈՒՆԵԻ ՏԵՍԱԿԸ _____ անփախկանություն

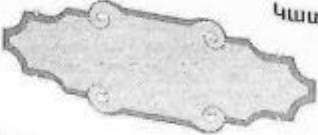
ՇԵՆՔԻ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ

ԿԱԴԱՍՏՐԱՅԻՆ ՀԱՄԱՐԸ _____ 06-074-83-26
 ՆՊԱՏԱԿԱՅԻՆ ՆՇԱՆԱԿՈՒԹՅՈՒՆԸ _____ Բնակիչ
 ՕԳՏԱԳՈՐԾՄԱՆ ՆՊԱՏԱԿԸ _____ Բնակիչ փունջ
 ՄԱԿԵՐԵՍԸ (քառ. մ.) _____ 88,4
 ԻՐԱՎՈՒՆԵԻ ՏԵՍԱԿԸ _____ անփախկանություն

ՇԻՆՈՒԹՅԱՆ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ

Գ/Բ	ԿԱԴԱՍՏՐԱՅԻՆ ՀԱՄԱՐԸ	ՕԳՏԱԳՈՐԾՄԱՆ ՆՊԱՏԱԿԸ	ՄԱԿԵՐԵՍԸ (քառ. մ.)	ԻՐԱՎՈՒՆԵԻ ՏԵՍԱԿԸ
1		անփախկան	28,3	անփախկան
2		բարձրակարգ	39,2	անփախկան
3		անփախկան	61,2	անփախկան
4		կապույտ փունջ	71,8	անփախկան

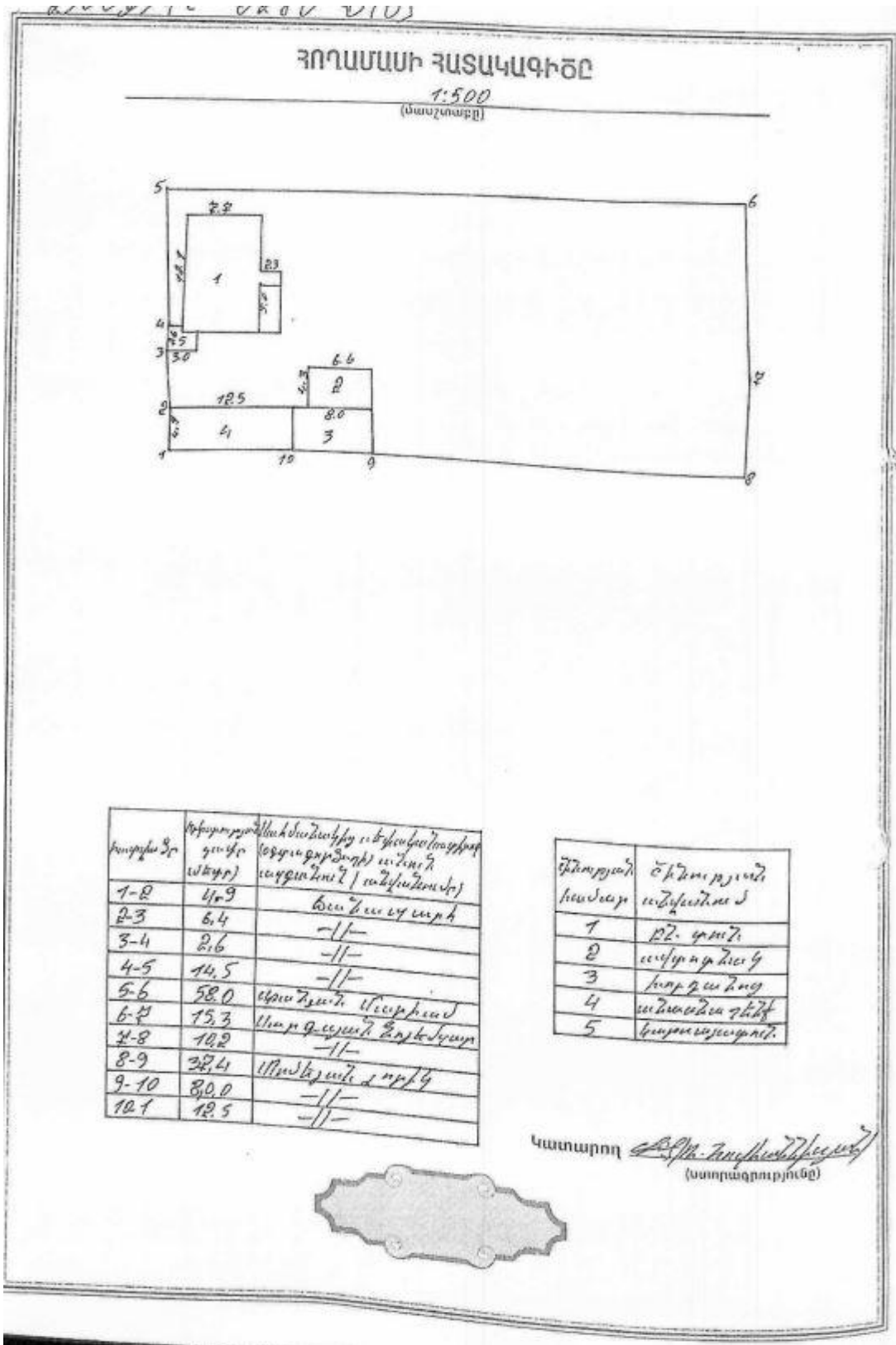
Լրացուցիչ նշումներ, փոփոխություններ _____



Կատարողներ: *[Signature]*
 (ստորագրողներ)

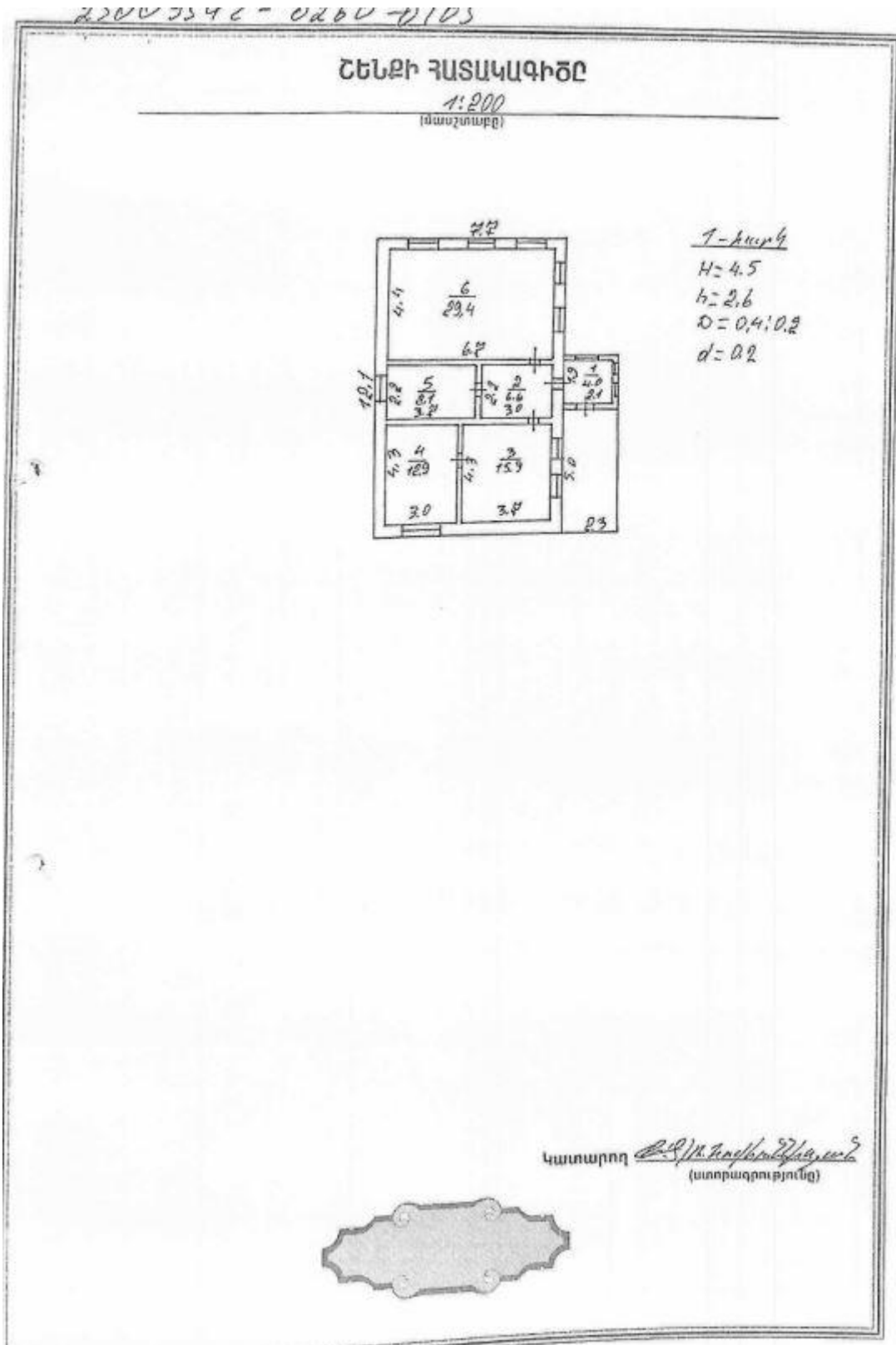
Գնահատող *[Signature]*

« ՄԱՏՐԻՑԱ ԻՆՏ » ՍՊԸ



[Ստորագրություն]

<< ՄԱՏՐԻՑԱ ԻՆՏ >> ՍՊԸ



16. Սահմանափակումներ և հատուկ պայմաններ

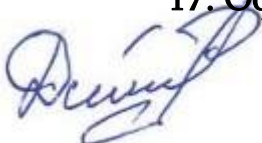
Գնահատող

Բաղդասարյան

Այս սահմանափակումները և պայմանները հանդիսանում են սույն հաշվետվության անքակտելի 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



<< ՄԱՏՐԻՑԱ ԻՆՏ >> ՍՊԸ

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՝

(Վկայական No ԳԳ-2023-52)



Դ. Խաչատրյան

