



18.04.2025թ.

Հաստատում եմ տնօրեն՝

Է. Նանյան

ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆ
No 13/239/25-01

ՀՀ Արմավիրի մարզ Նոր Կեսարիա գյուղում գտնվող անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման թիվ 1311397 վկայականի պատճենում արտացոլված հողամասի շուկայական արժեքի վերաբերյալ:

Սույն հաշվետվությունը կազմված է <<ՀՀ անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին>> 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 25/քսանհինգ/ էջից:

ՊԱՏՎԻՐԱՏՈՒ՝ ՀԿԱԾ Արմավիրի մարզային բաժին

ԳՆԱՀԱՏՈՂ՝ <<Արմեքսպերտիզա>> ՍՊԸ

375626 ք.Երևան, Գ. Նժդեհ 26

ՀՎՀՀ 02231188

Հ/հ 163018008868 ՀԷԲ <<Շենգավիթ>> մ/ճ

Հեռ. ընդ. 44-28-48

Գնահատման բաժին 060-65-02-56

Հայաստանի Հանրապետություն

ԵՐԵՎԱՆ 2025



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. Առավել արդյունավետ օգտագործում.....	9
11. Գնահատման մոտեցումների (մեթոդների) ընտրությունը.....	10
12. Հողամասի շուկայական արժեքի որոշում.....	14
13. Եզրակացություն գնահատման առարկայի շուկայական արժեքի վերաբերյալ.....	18
14. Օգտագործված փաստաթղթեր.....	19
15. Մահմանափակումներ և հատուկ պայմաններ.....	22
16. Օգտագործված գրականություն.....	23
17. Գնահատվող գույքի լուսանկարներ.....	24



1. Գնահատման առաջադրանքը

Որոշել ՀՀ Արմավիրի մարզ Նոր Կեսարիա գյուղում գտնվող թիվ 04-073-032-0009 ծածկագրով բնակավայրերի նշանակության տնամերձ հողամասի շուկայական արժեքը:

Գնահատողի և գնահատման կազմակերպության տվյալները

Գնահատման կազմակերպության անվանումը	«Արմէքսպերտիզ» ՍՊԸ
Իրավաբանական հասցեն	ք. Երևան, Գ. Նժդեհ 26
Տեսքեն	Է. Նանյան
Գնահատող	Ջուլիետտա Նազրուխանյան
Գնահատողի որակավորման վկայական	ԳԳ-2024-1, տրված 21.03.2024

2. Գնահատման նպատակով ներկայացված փաստաթղթերի ցանկ

Ներկայացվել է անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 1311397 վկայականի պատճենը:

3. Գնահատման պատվիրատուն և հիմքը

Գնահատման հիմք է հանդիսանում պատվիրատուի 05.03.2025 թիվ Ելք-0021754388 գրությունը և 06.12.2024թ. կնքված թիվ ՀԿԱԾ-ԱՄԳ/ԱԳԳԾ-24/2 պայմանագիրը:

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

ՀՀ Արմավիրի մարզ Նոր Կեսարիա գյուղում գտնվող անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման թիվ 1311397 վկայականի պատճենում արտացոլված բնակավայրերի նշանակության տնամերձ հողամասը: Ըստ տրամադրված վկայականի պատճենի սեփականության իրավունքով գրանցված իրավունքի սուբյեկտ է

5. Գնահատման նպատակը (գնահատման գործառույթը)

Գնահատման գործառույթը՝ ՀԿԱԾ կատարողական վարույթի շրջանակներում անշարժ գույքի բռնագանձման հետևանքով դրա իրացումը:

Գնահատման նպատակը՝ դիտարկվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքի որոշումն է:

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

Գնահատող 

ՀՀ ԱՌԵՎՏՐԱՎՐԴՅՈՒՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ
<<ԱՐՄԵՔՍՊԵՐՏԻՉԱ>> 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

ՀՀ ԱՌԵՎՏՐԱՎՐԴՅՈՒՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ
<<ԱՐՄԵՔՍՊԵՐՏԻՉԱ>> ՍՊԸ



պահին չի համարվում խելամիտ շուկայում: Շահագրգիռ վաճառողի դրդապատճառը շուկայական պայմաններում գնահատվող օբյեկտի վաճառքն է բաց շուկայում 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:

6. Գնահատման ամսաթվերը

Անշարժ գույքի տեղագնության աշխատանքները կատարվել են 05.03.25:

Անշարժ գույքի շուկայական արժեքը սահմանվել է 05.03.25.:

Անշարժ գույքի գնահատման հաշվետվությունը կազմվել է 10.04.25:

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 տարբերվի վերաբերյալ,

դ. գնահատման առաջադրանքի վերաբերյալ:



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 գնահատմանը տրամադրված անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 1311397 վկայականի պատճենում արտացոլված տվյալների բնակավայրերի նշանակության բնակելի կառուցապատման հողամասի մակերեսը կազմում է 0,13հա:

Կատարված տեղագնությամբ պարզվեց, որ հողամասը հարթ է: Հարակից տարածքներից սահմանազատված չէ: (Առավել մանրամասն տես սույն հաշվետվությանը կից լուսանկարչական հավելվածում):

Տեղադրության հղումը՝

<https://yandex.com/maps/?l=sat&ll=43.956064%2C40.074789&mode=search&sl=43.903582%2C40.059200&text=40.059200%2C43.903582&z=12>

ՀՀ ԱՌԵՎՏՐԱՎՐԴՅՈՒՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ <<ԱՐՄԵՔՍՊԵՐՏԻՉԱ>> ՍՊԸ



Ստորև ներկայացվում է գնահատվող գույքի տեղադրության լուսանկարը արբանյակից և կադաստրային քարտեզից

Արտաստիպի կոդ: 04-073-0032-0009
 Մակերես >=<:
 Մակերես <=<:
 Մտերի ժամանակ >=<:
 Մտերի ժամանակ <=<:

գրություն արդյունք (Հիմք: Պատմական)

Կադաստրային կոդ	Մակերես	Մտերի ժամանակ
04-073-0032-00	1434.21	12-09-2024 17:...

գրություն մակերեսային դիտում (Հիմք: Պատմական)

Անուն	Միջոց
Կադաստրային կոդ	04-073-0032-0009
Մակերես	1434.21
Մտերի ժամանակ	12-09-2024 17:09:07

Armenia GK-8 | Lat: 40.659223 Lon: 43.903812 | 1: 1000

Գնահատող



Շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքը և անշարժ գույքի հարկը

Որոնել ըստ վկայականի համարի
 Որոնել ըստ կադաստրային ծածկագրի

Հարցման ամսաթիվ	10/04/2025 13:53:44
Անշարժ գույքի հասցեն՝	Մարզ Արմավիր, համայնք Մեծամոր գյուղ Նոր Կեսարիա տեղամաս հողամաս
Անշարժ գույքի տեսակը՝	Չկառուցապատված հողամաս
Անշարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքը (ՀՀ դրամ)	669 240.00
Անշարժ գույքի հարկը 2024 թ.-ի համար (ՀՀ դրամ)	2 007.72
Անշարժ գույքի հարկը 2025 թ.-ի համար (ՀՀ դրամ)	3 011.58
Անշարժ գույքի հարկը 2026 թ.-ի համար (ՀՀ դրամ)	4 015.44

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

10. Առավել արդյունավետ օգտագործում

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

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

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

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

4) Առավել արդյունավետ օգտագործման տեսակը որոշելը ներառում է հետևյալը՝
 ա. որոշել, թե արդյոք գնահատվող օբյեկտի այս կամ այն օգտագործումը ֆիզիկապես հնարավոր է, այսինքն, հաշվի կառնվեն այն օգտագործման ձևերը, որոնք մասնակիցները կհամարեն ողջամիտ:

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

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

Գնահատող



դեպքում պետք է հաշվի առնել օբյեկտի այլընտրանքային օգտագործմանն անցնելու ծախսերը:

Գույքի լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման չափանիշն է հանդիսանում արժեքի մեծացումը հարմար և խելամիտ, երկարաժամկետ շահույթի նորմայի և ռիսկի մեծության դեպքում: Ստորև ներկայացված է այդ վերլուծության արդյունքում գնահատողի եզրահանգումը:

Տիզիկապետ հնարավոր, օրենսդրորեն թույլադրելի և տնտեսապես նպատակահարմար տարբերակներից առավել շահութաբերը հանդիսանում է ներկա օգտագործման տարբերակը:

Օգտագործման եղանակը	Թույլատրված	Իրավաբանորեն հնարավոր	Ներկայումս օգտագործվող
Հասարակական կառուցապատում	x	v	x
Բնակելի տների կառուցում-տնամերձ	v	v	v
Գյուղատնտեսական	x	v	x
Արտադրական/պահեստային	x	v	x

11. 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:

Գնահատող 

ՀՀ ԱՌԵՎՏՐԱՎՐԴՅՈՒՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ
<<ԱՐՄԵՔՍՊԵՐՏԻՉԱ>> ՍՊԸ



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

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

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

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

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

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

ե. դիտարկել օբյեկտի գնահատման համար ճշգրտված ցուցանիշների կիրառում,

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

Հիմք ընդունելով 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:

Գնահատող

ՀՀ ԱՌԵՎՏՐԱՎԱՐԴՅՈՒՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ
<<ԱՐՄԵՔՍՊԵՐՏԻՉԱ>> ՍՊԸ



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) ,

Գնահատող

ՀՀ ԱՌԵՎՏՐԱՎՐԴՅՈՒՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ
<<ԱՐՄԵՔՍՊԵՐՏԻՉԱ>> ՍՊԸ



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:

Գնահատողն չունի տվյալ տարածաշրջանում հասարակական նշանակության հողամասերի վարձակալության վերաբերյալ արժանահավատ տեղեկատվություն, հետևաբար եկամտային մոտեցման կիրառումը կարող է բերել ոչ իրատեսական արդյունքների: Հաշվի առնելով այդ հանգամանքը՝ գնահատողի կարծիքով եկամտային մոտեցման կիրառումը գնահատման ներկայացված անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքի որոշման համար հիմնավորված չէ:

Ծախսային մոտեցում

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

Ընդհանուր առմամբ, առկա է ծախսերի մոտեցման երեք մեթոդ.

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

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

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

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

Արժեքի տարրերը կարող են տարբերվել, կախված գնահատվող օբյեկտի տեսակից և պետք է ներառեն ուղղակի և անուղղակի ծախսեր, որոնք պահանջվում են գնահատման

Գնահատող



ամսաթվի դրությամբ օբյեկտի փոխարինման (վերարտադրման) համար, մասնավորապես՝

ա. *ուղղակի* ծախսեր (նյութեր, աշխատուժ)

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

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

12. Հողամասի շուկայական արժեքի որոշում

Համեմատական մոտեցման կիրառման համար գնահատվող օբյեկտին որպես համանման և համադրելի անշարժ գույք ընտրվել են սովյալ տարածքում գտնվող և ազատ շուկայում վաճառահանված հողամասերը: Տեղեկատվության աղբյուր են հանդիսացել հարակից տարածքում վաճառվող հողամասերի տվյալները, և համացանցային կայքերը, որտեղ գետեղված են ազատ շուկայում վաճառահանված և վարձակալության հանված հողամասերի տվյալները: Գնահատման օբյեկտի շուկայական արժեքը, 1քմ մակերեսի հաշվարկով, ստացվել է ճշգրտման եղանակով: **Ճշգրտում**՝ մաթեմատիկական գործողություն, որում հաշվարկվում է գնահատվող և համեմատվող օբյեկտների արժեքների տարբերությունը՝ պայմանավորված համեմատության կոնկրետ տարրի ազդեցությամբ: Համեմատության տարր՝ անշարժ գույքի օբյեկտի կամ դրա վաճառքի գործարքի բնութագրիչ, որը ձևավորում է վաճառքի գինը (կամ առաջացնում գնի փոփոխություն): Բոլոր ճշգրտումները կիրառվել են հետևյալ սկզբունքով՝ համեմատվող օբյեկտից դեպի գնահատվող օբյեկտ:



Համեմատական տվյալների տեղադրությունը



Պրդատարաց բնակիչ շինությունների հասան Արարատ, 2000 քմ
\$8,800 +

Yurist

Գնի փոփոխություն

Նմանակ հատկություններ

Տեղեկություններ հողատարածքի մասին

Տեսակ: Բնակիչ շինությունների հասան

Պրդատարացի չափերը: 2000 քմ

Կոնստրուկցիաներ: Էլեկտրականություն, ցրանամանուշակուղի

Գնի փոփոխություն

Խառնուրդ: 21.20% - 88.80%

Ակարագիչ

Պրդատարաց քաղաքի շուկայում ամենաբարձր գնով վաճառված հողատարածքների միջին արժեքը 2022-ին հասել է 10,000,000 Դրամ:

Պրդատարաց քաղաքի հողատարածքների միջին արժեքը 2022-ին հասել է 10,000,000 Դրամ:

Պրդատարաց քաղաքի հողատարածքների միջին արժեքը 2022-ին հասել է 10,000,000 Դրամ:

Պրդատարաց քաղաքի հողատարածքների միջին արժեքը 2022-ին հասել է 10,000,000 Դրամ:

Պրդատարաց քաղաքի հողատարածքների միջին արժեքը 2022-ին հասել է 10,000,000 Դրամ:

Պրդատարաց բնակիչ շինությունների հասան Արարատ, 1200 քմ
2,000,000 Դր +

Natalya Poghosyan

Գնի փոփոխություն

Նմանակ հատկություններ

Տեղեկություններ հողատարածքի մասին

Տեսակ: Բնակիչ շինությունների հասան

Պրդատարացի չափերը: 1200 քմ

Կոնստրուկցիաներ: Էլեկտրականություն, ցրանամանուշակուղի

Ակարագիչ

200մ երկարությամբ հողատարածք է, որի վրա կառուցվել է 2 հարկանոց բնակարանային կառուցվածք:

Պրդատարաց քաղաքի հողատարածքների միջին արժեքը 2022-ին հասել է 10,000,000 Դրամ:

Պրդատարաց բնակիչ շինությունների հասան 3-րդ վարչական շրջանում, 3000 քմ
\$16,000 +

Argishti

Գնի փոփոխություն

Նմանակ հատկություններ

Տեղեկություններ հողատարածքի մասին

Տեսակ: Բնակիչ շինությունների հասան

Պրդատարացի չափերը: 3000 քմ

Կոնստրուկցիաներ: Էլեկտրականություն, ցրանամանուշակուղի, գազ

Գնի փոփոխություն

Պրդատարաց քաղաքի հողատարածքների միջին արժեքը 2022-ին հասել է 10,000,000 Դրամ:

Պրդատարաց քաղաքի հողատարածքների միջին արժեքը 2022-ին հասել է 10,000,000 Դրամ:

Պրդատարաց քաղաքի հողատարածքների միջին արժեքը 2022-ին հասել է 10,000,000 Դրամ:

Պրդատարաց քաղաքի հողատարածքների միջին արժեքը 2022-ին հասել է 10,000,000 Դրամ:

**ՀՀ ԱՌԵՎՏՐԱՎՐԴՅՈՒՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ
<<ԱՐՄԷՔՍՊԵՐՏԻՉԱ>> ՍՊԸ**



Համեմատության տարրերը	Չափման միավորը	Գնահատվող օբյեկտը	Անալոգ օբյեկտ №1	Անալոգ օբյեկտ №2	Անալոգ օբյեկտ №3
Հասցե		Արմավիրի մարզ Նոր Կեսարիա գյուղ	Արմավիրի մարզ Արաքս գյուղ	Արմավիրի մարզ Արաքս գյուղ	Արմավիրի մարզ Հուշակերտ գյուղ
Տեղակատվության աղբյուրը			https://www.list.am/item/19903148	https://www.list.am/item/20571457	https://www.list.am/item/21540813
Վաճառքի կամ առաջարկի գինը	դրամ		3 450 000	2 000 000	6 270 000
Մակերես	քմ	1300	2 100	1 200	3 000
Վաճառքի կամ առաջարկի գինը	դր/քմ		1643	1667	2090
ըստ շուկայի վիճակի, վաճառքի պայմանների և վաճառքի ամսաթվի,			03.2025թ. Տեղադրված է 23.08.2023	02.2025թ. Տեղադրված է 26.01.2024	02.2025թ. Տեղադրված է 25.09.2024
Ուղղումը	%		-15%	-10%	-10%
Ուղղումը	դրամ		-246	-167	-209
Ուղղված գինը	դր/քմ		1396	1500	1881
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		1396	1500	1881
Նպատակային և գործառնական նշանակությունը		բնակավայրերի, հողատեսքը բնակելի կառուցապատման	բնակավայրերի, հողատեսքը բնակելի կառուցապատման	բնակավայրերի, հողատեսքը բնակելի կառուցապատման	բնակավայրերի, հողատեսքը բնակելի կառուցապատման
Ուղղումը	%		0%	0%	0%
Ուղղումը	դրամ		0	0	0
Ուղղված գինը	դր/քմ		1396	1500	1881
Կոմունիկացիաների առկայությունը և հնարավորությունը		ունի հնարավորություն	ունի հնարավորություն	ունի հնարավորություն	ունի հնարավորություն
Ուղղումը	%		0%	0%	0%
Ուղղումը	դրամ		0	0	0
Ուղղված գինը	դր/քմ		1396	1500	1881
Կառուցապատման չափորոշիչները և սահմանափակումները			գնահատվողի նման	գնահատվողի նման	գնահատվողի նման

**ՀՀ ԱՌԵՎՏՐԱԿԱՐԴՅՈՒՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ
<<ԱՐՄԵՔՍՊԵՐՏԻՉԱ>> ՍՊԸ**



Ուղղումը	%		0%	0%	0%
Ուղղումը	դրամ		0	0	0
Ուղղված գինը	դր/քմ		1396	1500	1881
ըստ հողամասի չափերի (մակերես, լայնություն, երկարություն, երկրաչափական կառուցվածք, ճակատային մաս),		1300	2 100	1 200	3 000
Ուղղումը	%		3%	0%	7%
Ուղղումը	դրամ		42	0	132
Ուղղված գինը	դր/քմ		1438	1500	2013
Տեղադրությունը (գտնվելու վայրը), տեղակայման գրավչությունը		տեղադրություն ը լավ, տեղակայման գրավչությունը լավ	տեղադրությունը լավ, տեղակայման գրավչությունը լավ	տեղադրությունը լավ, տեղակայման գրավչությունը լավ	տեղադրությունը լավ, տեղակայման գրավչությունը լավ
Ուղղումը	%		0%	0%	0%
Ուղղումը	դրամ		0	0	0
Ուղղված գինը	դր/քմ		1438	1500	2013
Թեքությունը		հարթ է	հարթ է	հարթ է	հարթ է
Ուղղումը	%		0%	0%	0%
Ուղղումը	դրամ		0	0	0
Ուղղված գինը	դր/քմ		1438	1500	2013
Տրանսպորտային հանգույցների առկայությունը, մատչելիությունը		մատչելիությու նը լավ	մատչելիությունը լավ	մատչելիությունը լավ	մատչելիությունը լավ
Ուղղումը	%		0%	0%	0%
Ուղղումը	դրամ		0	0	0
Ուղղված գինը	դր/քմ		1438	1500	2013
Հողերի արժեքի վրա ազդող այլ գործոններ		Տարածագնահ ատման գոտին 16	Տարածագնահատմ ան գոտին 16	Տարածագնահատմ ան գոտին 16	Տարածագնահատմ ան գոտին 16
Ուղղումը	%		0%	0%	0%
Ուղղումը	դրամ		0	0	0
Ուղղված գինը	դր/քմ		1438	1500	2013
Կշռային գործակիցը			0,333	0,333	0,333
Շուկայական արժեքը	դր/քմ		1 650,33		
Արժեքը ՀՀ դրամով			2 145 430		

ՀՀ Արմավիրի մարզ Նոր Կեսարիա գյուղում գտնվող անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման թիվ 1311397 վկայականի պատճենում արտացոլված բնակավայրերի նշանակության տնամերձ հողամասի արժեքը կլորացված կարող է կազմել **2 145 000 (երկու միլիոն հարյուր քառասունհինգ հազար) ՀՀ դրամ:**

Գնահատող



13. Եզրակացություն գնահատման առարկայի շուկայական արժեքների վերաբերյալ

Գնահատման ներկայացված.

ՀՀ Արմավիրի մարզ Նոր Կեսարիա գյուղում գտնվող անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման թիվ 1311397 վկայականի պատճենում արտացոլված բնակավայրերի նշանակության տնամերձ հողամասի արժեքը կարող է կազմել **2 145 000 (երկու միլիոն հարյուր քառասունհինգ հազար) ՀՀ դրամ:**

Հաշվետվությունը հիմնվել է բաց և մրցակցային շուկայական տվյալներին: Հարկ ենք համարում նշել, որ շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքը շուրջ 3,2 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:

ՀՀ ԱՌԵՎՏՐԱԿԱՐԴՅՈՒՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ
 <<ԱՐՄԷՔՍՊԵՐՏԻՉԱ>> ՍՊԸ



ՀՈՂԱՄԱՍԻ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ

ԿԱՂԱՍՏՐԱՅԻՆ ՀԱՄԱՐԸ 09-073-032-009
 ՆՊԱՏԱԿԱՅԻՆ ՆՇԱՆԱԿՈՒԹՅՈՒՆԸ ֆինանսային
 ՕԳՏԱԳՈՐԾՄԱՆ ՆՊԱՏԱԿԸ պանակեր
 ՀՈՂԱՄԱՍԻ ԶԱԾԸ (հա) 013
 ԻՐԱՎՈՒՆԵՔԻ ՏԵՍԱԿԸ անփակելիություն

ՇԵՆՔԻ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ

ԿԱՂԱՍՏՐԱՅԻՆ ՀԱՄԱՐԸ _____
 ՆՊԱՏԱԿԱՅԻՆ ՆՇԱՆԱԿՈՒԹՅՈՒՆԸ _____
 ՕԳՏԱԳՈՐԾՄԱՆ ՆՊԱՏԱԿԸ _____
 ՄԱԿԵՐԵՍԸ (քառ. մ.) _____
 ԻՐԱՎՈՒՆԵՔԻ ՏԵՍԱԿԸ _____

ՇԻՆՈՒԹՅԱՆ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ

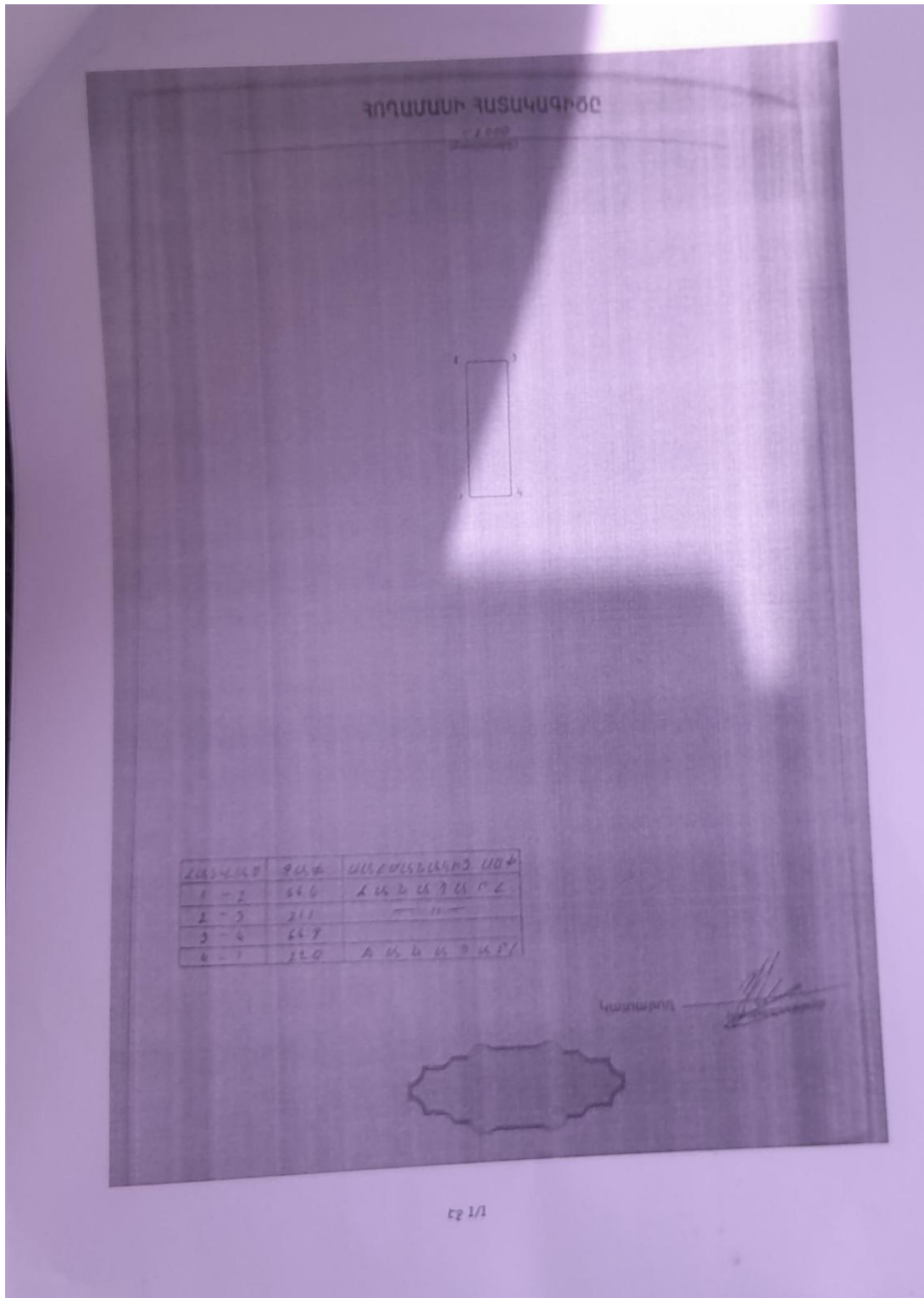
Գ/Գ	ԿԱՂԱՍՏՐԱՅԻՆ ՀԱՄԱՐԸ	ՕԳՏԱԳՈՐԾՄԱՆ ՆՊԱՏԱԿԸ	ՄԱԿԵՐԵՍԸ (քառ. մ.)	ԻՐԱՎՈՒՆԵՔԻ ՏԵՍԱԿԸ

Լրացուցիչ նշումներ, փոփոխություններ _____

Կատարողներ՝ _____
 (ստորագրությունները)

Գնահատող

ՀՀ ԱՌԵՎՏՐԱՎՐԴՅՈՒՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ
 <<ԱՐՄԷՔՍՊԵՐՏԻՉԱ>> ՍՊԸ





15. Սահմանափակումներ և հատուկ պայմաններ

Այս սահմանափակումները և պայմանները հանդիսանում են սույն հաշվետվության անբախտելի 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 հարյուրտոկոսանոց 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 մեկամսյա ժամկետում:



16. 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:
8. ՀՀ կառավարության 4.06.2020 թվականի N 1023-Ն « ՀՀ հողամասերի (բացառությամբ գյուղատնտեսական նշանակության հողերի) և շինությունների տարածագնահատման (գտնվելու վայրի) գոտիականության սահմանները, սահմանների կոորդինատներն ու տարածագնահատման գոտիականության քարտեզները սահմանելու, ՀՀ կառավարության 17.04.2003 թ. N 470-Ն, 28.09.1994թ. N 462 որոշումներն ուժը կորցրած ճանաչելու և 25.07.2002թ. N 1101-Ն որոշման մեջ փոփոխություններ կատարելու մասին որոշում

ԳՆԱՀԱՏՈՂ՝

(Վկայական No ԳԳ-2024-1,

տրված 21.03.2024)

Ջ. Նազուխանյան



Գնահատվող գույքի լուսանկարներ



Լուսանկար1



Լուսանկար2



Լուսանկար3



Լուսանկար4



Լուսանկար5