



ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ
ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ



REPUBLIC OF ARMENIA

EXPERT PROF GROUP
expertise and assessment center

ԷՔՍՊԵՐՏ ՊՐՈՖ ԳՐՈՒՊ
փորձաքննությունների
և գնահատման կենտրոն
ՍՊԸ

LLC

0019, ՀՀ, ք.Երևան, ԱՄԻՐՅԱՆ փողոց 22/24 տարածք
e-mail: expert.prof.group@mail.ru

հեռախոս - 011-551-001
բջջ. 055-55-10-07

ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆ
N ԷՊՐ 96/2022

ՀՀ Կոտայքի մարզի, Չարենցավան համայնքի, գյուղ Արզական հողամասի
ներկայիս շուկայական արժեքի վերաբերյալ

Սույն հաշվետվությունը կազմված է «ՀՀ անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին» օրենքի և ՀՀ անշարժ գույքի գնահատում ՀՍՏ252-2012 ստանդարտի պահանջներին համապատասխան:

Գնահատման հաշվետվությունը բաղկացած է 22/քսաներկու/ էջից:

ՊՍՏՎԻՐԱՏՈՒ՝ ՀՀ ՀԿԱԾ պետական բյուջեի օգտին բնագանձումների
Երևան քաղաքի բաժին

ԳՆԱՀԱՏՈՂ՝ <<Էքսպերտ Պրոֆ Գրուպ>>ՍՊԸ
ք.Երևան, Ամիրյան 22/24

Հեռ. ընդ. 011-551-001
Բջջ.055-55-10-07

Հայաստանի Հանրապետություն
ԵՐԵՎԱՆ 2022

Բովանդակություն

1.	Ընդհանուր տեղեկություններ_____	2
2.	Գնահատման գործընթացը _____	3
3.	Գնահատման մեթոդների նկարագրությունը _____	6
4.	Գնահատման համար տեղեկատվության հավաքագրում_____	7
5.	Գնահատման մեթոդների ընտրությունը _____	7
6.	Անշարժ գույքի շուկայի համառոտ վերլուծությունը_____	7
7.	Գնահատման օբյեկտի բնութագիրը_____	8
8.	Լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման վերլուծությունը_	9
9.	Հողամասի շուկայական արժեքի գնահատում _____	10
10	Արդյունքների համաձայնեցում և ամփոփում_____	14
11	Անշարժ գույքի գնահատման արդյունքների առևտրային գաղտնիության պայմանները _____	14
12	Գնահատողի անկախությունը_____	14
13	Պատվիրատուի և երրորդ անձանց առջև գնահատողի պարտավորությունները_____	15
14.	Անշարժ գույքի գնահատման համար օգտագործված փաստաթղթերի, գրականության և տեղեկատվության աղբյուրների ցանկը_____	15
15.	Հավելված_____	17

1. Ընդհանուր տեղեկություններ

Գնահատման գործունեություն իրականացնող անձի տվյալները

Աղյուսակ 1

Անվանումը և կազմակերպչական-իրավական ձևը	ԷՔՄՊԵՐՏ ՊՐՈՖ ԳՐՈՒՊ փորձաքննությունների և գնահատման կենտրոն ՍՊԸ
Իրավաբանական հասցեն	ՀՀք.Երևան Ամիրյան 22/24
Գործադիր մարմնի ղեկավար	Տնօրեն՝ Ա.Նազարյան
Հեռախոս	011-551-001

Անշարժ գույքի գնահատող

Անշարժ գույքի գնահատողի և որակավորման վկայականի վերաբերյալ տվյալները բերված են աղյուսակ 2-ում:

Աղյուսակ 2

Ա.Ա.Հ.	Որակավորման և մասնագիտական կրթության վերաբերյալ փաստաթուղթ
Արարատ Ռաֆիկի Պապոյան	Անշարժ գույքի գնահատող (Անշարժ գույքի գնահատողի որակավորման վկայական N°ԱԳԳ 227), վկայականի գործողության ժամկետը՝ անժամկետ

Անշարժ գույքի գնահատողի որակավորման վկայականի պատճեն կցված է անշարժ գույքի գնահատման հաշվետվությանը:

Պատվիրատու

Գնահատման աշխատանքների կատարման պատվիրատու է հանդիսանում ՀՀ հարկադիր կատարումն ապահովող ծառայության Երևան քաղաքի պետական բյուջեի օգտին բռնագանձումների բաժին /հասցե – ք.Երևան Հալաբյան 41ա /:

Գնահատման պատվերի իրավական հիմքը

Շարժական գույքի գնահատման պատվերի իրավական հիմք է հանդիսանում ՀՀ հարկադիր կատարումն ապահովող ծառայության Երևան քաղաքի պետական բյուջեի օգտին բռնագանձումների բաժնի պետի կողմից 24.03.2022 թվականին ուղարկված գրությունը :

Անշարժ գույքի գնահատման առաջադրանքը

Գնահատման առաջադրանքը, որի մեջ արտացոլված են գնահատվող անշարժ գույքի հասցեն, նույնականացման տվյալները, պատվիրատուի հետ համաձայնեցված գնահատման նպատակը և գնահատվող իրավունքի տեսակը, գնահատման գործառույթը, ինչպես նաև գնահատման նպատակով ներկայացված փաստաթղթերի ցանկը, ներկայացված է հավելվածում :

Անշարժ գույքի գնահատման համար պատվիրատուի կողմից ներկայացված փաստաթղթերը

Պատվիրատուի կողմից ներկայացվել են հետևյալ փաստաթղթերը /պատճենները ներկայացված են հավելվածում/՝

- Կոտայքի մարզ համայնք Չարենցավան գյուղ Արզական հասցեում գտնվող հողամասի անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վկայական թիվ՝ 06052021-07-0137, տրված 06.05.2021թ.: [10];

- ՀՀ հարկադիր կատարումն ապահովող ծառայության Երևան քաղաքի պետական բյուջեի օգտին բռնագանձումների բաժնի հարկադիր կատարողի կողմից 24.03.2022 թվականին ուղարկված փորձագետ նշաշակելու մասին որոշումը :
- ՀՀ հարկադիր կատարումն ապահովող ծառայության Երևան քաղաքի պետական բյուջեի օգտին բռնագանձումների բաժնի պետի կողմից 24.03.2022 թվականին ուղարկված գրությունը :

Գնահատվող անշարժ գույքի էլակետային տվյալները, դրանց հավաստիության աղբյուրը

Գնահատվող անշարժ գույքի էլակետային տվյալները վերցվել են գնահատման օբյեկտի վերաբերյալ պատվիրատուի կողմից ներկայացված փաստաթղթերում առկա՝ ներառյալ սեփականության իրավունքի գրանցման վկայականում գրանցված, տվյալներից: Բացի այդ, գնահատողի կողմից հիմնք են ընդունվել և համարվել են հավաստի պատվիրատուի կողմից ներկայացված անշարժ գույքին վերաբերող այն տվյալները, որոնց վերաբերյալ տեղեկատվությունը գնահատողը հնարավորություն է ունեցել ճշտելու միայն պատվիրատուից: Ներկայացված իրավահաստատող փաստաթղթերը և նրանցում առկա տվյալները գնահատողի կողմից ընդունվել են որպես հավաստի:

Գնահատողը չի զբաղվել գնահատման օբյեկտի ֆիզիկական պարամետրերի չափումով՝ գնահատման օբյեկտի վերաբերյալ ներկայացված փաստաթղթերում առկա բոլոր չափերը և ծավալները գնահատողի կողմից ընդունվել են որպես հավաստի տվյալներ:

Անշարժ գույքի գնահատման օբյեկտը /օբյեկտները /

Գնահատման օբյեկտ հանդիսանում է Կոտայքի մարզ համայնք Չարենցավան գյուղ Արզական հասցեում գտնվող հողամասը:

Գնահատման նպատակը

Գնահատման նպատակն է գնահատման օբյեկտի շուկայական արժեքի որոշումը: Սույն հաշվետվության մեջ <շուկայական արժեք> տերմինը՝ դա „բաց և մրցակցային շուկայում, սեփականություն հանդիսացող անշարժ գույքի վաճառողի և գնորդի գիտակցաբար, արդարացի առևտրի բոլոր պայմանների պահպանմամբ և օրինական գործողությունների արդյունքում ձևավորվող, անշարժ գույքի վաճառքի առավել հավանական գինն է, որն անշարժ գույքի գնահատման օբյեկտների համար կարող է որոշվել գնահատողի կողմից՝ անշարժ գույքի գնահատմամբ, [1]:

Գնահատման գործառույթը

Գնահատման արդյունքների օգտագործման նպատակն է անշարժ գույքի շուկայական արժեքից էլնելով համապատասխան որոշումներ կայացնելը՝ ներառյալ հարկադիր աճուրդով օտարելու դեպքում մեկնարկային արժեքն որոշելը և դատական կարգով այլ որոշումներ կայացնելը :

Գնահատվող իրավունքի տեսակը

Սույն հաշվետվության մեջ „ գնահատվող իրավունքի տեսակը „ տերմինը մեկնաբանվում է որպես „ անշարժ գույքի նկատմամբ գնահատման և օտարման ենթակա գույքային իրավունքի տեսակ „ [2]: Տվյալ դեպքում գնահատվել է գնահատման օբյեկտի նկատմամբ սեփականության իրավունքը:

Տեղագնություն ամսաթիվը:

Տեղագնություն ամսաթիվն է 21.04.2022թ.:

Անշարժ գույքի գնահատման ամսաթիվը

Անշարժ գույքի գնահատման ամսաթիվն է 21.04.2022թ.: Գնահատման բոլոր աշխատանքները կատարված են այդ ամսաթվի դրությամբ: „...Գնահատման ամսաթվի դրությամբ... „ արտահայտությունը պահանջում է, որ հավանական շուկայական արժեքի մեծությունը վերաբերվի կոնկրետ ամսաթվի: Կապված շուկայի և շուկայական իրավիճակի փոփոխությունների հետ, հավանական արժեքը կարող է այլ ժամանակի համար սխալ լինել կամ չհամապատասխանել իրականությանը: Գնահատման արդյունքը արտահայտում է շուկայի ընթացիկ իրավիճակը և պայմանները փաստացի ամսաթվի դրությամբ, ոչ թե անցյալ կամ ապառնի ժամանակում:

Անշարժ գույքի գնահատման հաշվետվության կազմման ամսաթվերը և հերթական համարը

Անշարժ գույքի գնահատման հաշվետվության կազմման ամսաթիվը հանդիսանում է 21.04.2022թ. : Գնահատման գործունեություն իրականացնող անձի համարակալման համակարգում սույն անշարժ գույքի գնահատման հաշվետվությանը վերագրված է ԹԻՎ- 05102214 հերթական համարը:

Անշարժ գույքի գնահատման աշխատանքների կատարման ժամանակահատվածը

Անշարժ գույքի գնահատման աշխատանքները կատարվել են 21.04.2022թ.-ից մինչև 01.06.2022թ. :

Անշարժ գույքի գնահատման հաշվետվության ձևը

Անշարժ գույքի գնահատման հաշվետվությունը ձևակերպված է պատմողական ձևով, ունի տեքստային, գրաֆիկական և աղյուսակային մեկնաբանություններ, նկարներ, բաղկացած է 23 էջից: Գնահատողի կողմից կատարված բոլոր հաշվարկները կատարվել են «Microsoft Excel» ծրագրի միջոցով: Սույն հաշվետվության մեջ հաշվարկային աղյուսակներում ցուցանիշերի արժեքները բերված են որոշակի կլորացմամբ:

Տերմիններ և սահմանումներ Հաշվետվությունում օգտագործված տերմինները և սահմանումները, որոնք տվյալ հաշվետվության մեջ մեկնաբանված չեն, կիրառվել են և մեկնաբանվում են „Հայստանի Հանրապետությունում անշարժ գույքի գնահատման ստանդարտ,-ով (01.06.2012թ. ՀՍ 252-2012), „ Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին” ՀՀ Օրենքով (ՀՕ – 189 –Ն), „ Գնահատման միջազգային ստանդարտով,, և այլ համապատասխան իրավական ակտերով սահմանված հիմնական հասկացություններին և մեկնաբանություններին համահունչ:

Փոխարժեքը

1 ԱՄՆ դոլարը ըստ ԿԲ / 21.04.2022թ. / տվյալների հավասար է 467.77 ՀՀ դրամ:

2. Գնահատման գործընթացը

Գնահատման աշխատանքների ընթացակարգը իրականացվել է հետևյալ հաջորդական փուլերով

- նախապատրաստական փուլ,
- հիմնական փուլ:

Նախապատրաստական փուլում իրականացվել է.

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

- բ) գնահատման առաջադրանքի ձևակերպում և պայմանագրի կնքում:
- Փաստաթղթերի նախնական ուսումնասիրության ընթացքում փաստաթղթերի հիման վրա պարզվել է գնահատման ներկայացված օբյեկտի իրավական կարգավիճակը, ինչպես նաև անշարժ գույքի քանակական և որակական տվյալները:
- Ձևակերպվել է գնահատման առաջադրանքը և օրենսդրությամբ սահմանված կարգով կնքվել է համապատասխան պայմանագիրը:
- Հիմնական փուլում իրականացվել է.
 - ա) անշարժ գույքի տեղագննում և լուսանկարում,
 - բ) գնահատման համար անհրաժեշտ տեղեկատվության հավաքագրում, մշակում և վերլուծություն,
 - գ) գնահատման համապատասխան սկզբունքների և մեթոդների ընտրություն,
 - դ) գնահատում՝ ընտրված մեթոդի / կամ մեթոդների / կիրառմամբ,
 - ե) վերջնական արդյունքի հաշվարկման նպատակով տարբեր մեթոդներով հաշվարկված արդյունքների համադրում,
 - զ) հաշվետվության կազմում և տրամադրում:

3. Գնահատման մեթոդների նկարագրությունը

Հողամասի շուկայական արժեքի որոշման համար կիրառվում են հետևյալ ավանդական մեթոդները՝ համեմատական, եկամտային, ինչպես նաև հողամասի մնացորդային արժեքի հաշվարկման մեթոդը և նորմատիվ իրավական ակտերով հաշվարկման մեթոդը :

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

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

Եկամտային մեթոդն իրենից ներկայացնում է գնահատման եղանակ, համաձայն որի անշարժ գույքի արժեքն որոշվում է՝ հիմնվելով նրա եկամուտ բերելու կարողության վրա:

Գնահատման եկամտային մեթոդը ներառում է երկու հիմնական եղանակ՝ եկամտի կապիտալիզացիա և դիսկոնտավորում [1]:

Գնահատման եկամտային մեթոդի հիմքում ընկած են փոխարինման և սպասումների սկզբունքները:

Եկամտային մեթոդում փոխարինման սկզբունքը պայմանավորված է այն ենթադրությամբ, որ ներդրողը կամ գնորդը տվյալ անշարժ գույքի համար չի վճարի ավելին, քան կազմում է այն գումարը, որով նա կարող է ձեռք բերել համանման անշարժ գույք նույն եկամտաբերությամբ և եկամուտ բերելու նույն ռիսկայնությամբ:

Սպասումների սկզբունքն եկամտային մեթոդում պայմանավորված է այն ենթադրությամբ, որ ներդրողը կամ գնորդը ապագայում եկամուտներ ստանալու սպասումներով ձեռք է բերում անշարժ գույք և տվյալ դեպքում անշարժ գույքի արժեքը ձևավորվում է ապագա եկամուտները ներկա արժեքի փոխակերպման միջոցով:

Հողամասի մնացորդային արժեքի հաշվարկման եղանակով շուկայական արժեքը որոշվում է որպես ընդհանուր անշարժ գույքի շուկայական արժեքի և այդ անշարժ գույքի հողամասի վրա առկա բարելավումների վերարտադրման կամ փոխարինման արժեքների տարբերություն: Տվյալ մեթոդը կիրառվում է հետևյալ դեպքերում՝

- երբ առկա է արժանահավատ և բավարար տեղեկատվություն համանաման օբյեկտների վաճառքի վերաբերյալ և օբյեկտի հողամասի բարելավումները համապատասխանում են հողամասի լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման տարբերակին ;
- երբ բարելավումների շուկայական արժեքի մասնաբաժինը օբյեկտի ընդհանուր արժեքի մեջ մեծ կամ գերակշռող չէ ;
- բացակայում են կառուցապատումից ազատ հողամասերի վաճառքների կամ առաջարկների վերաբերյալ տեղեկատվությունը [2]:

Նորմատիվ-իրավական ակտերով սահմանված գործող մեթոդիկաների կիրառմամբ շուկայական արժեքը որոշվում է ելնելով նորմատիվ իրավական ակտերով սահմանված կարգից և չափերով : Կիրառվում է հիմնականում, երբ մյուս երեք մեթոդների կիրառումը հնարավոր չէ կամ դա բխում է գնահատման առաջադրանքից :

4. Գնահատման համար տեղեկատվության հավաքագրում

Անշարժ գույքի գնահատման նպատակով հավաքագրվել և վերլուծվել է տեխնիկական, շուկայական և այլ տեղեկատվություն, որն անհրաժեշտ և բավարար է գնահատվող անշարժ գույքի հիմնավորված արժեքի հաշվարկման համար: Վերլուծվել են WWW List.am, կայքէջում գետեղված անշարժ գույքերի վաճառահանման տեղեկատվությունը, սեփական տեղեկատվական բազայի տվյալները:

Կատարվել է համանաման և համադրելի անշարժ գույքերի, ինչպես նաև դրանց վերաբերյալ անհրաժեշտ և բավարար արժանահավատ տեղեկատվության ընտրություն:

5. Գնահատման մեթոդների ընտրությունը

Վաճառքների համեմատական մեթոդը – քանի որ համանաման և համադրելի հողերի վաճառքի և առաջարկի տվյալների քանակը բավարար չափով առկա են, ապա այս մեթոդի կիրառումը նպատակահարմար է :

Գնահատման եկամտային մեթոդը – այս մեթոդի կիրառումը հիմնավորված չէ, քանի որ նմանատիպ նպատակային նշանակությամբ հողամասերի վարձակալման դեպքերը տվյալ տարածքում խիստ հազվադեպ է, բացակայում է տվյալ մեթոդի կիրառման համար անհրաժեշտ տեղեկատվությունը :

Հողամասի մնացորդային արժեքի հաշվարկման մեթոդը – այս մեթոդի կիրառումը հիմնավորված չէ, քանի որ գյուղատնտեսական նշանակությամբ հողամասերը հազվադեպ են ծանրաբեռնված լինում տարբեր տեսակի բարելավումներով, դրանց վերաբերյալ բավարար քանակի արժանահավատ տվյալներ բացակայում են, բացի այդ համեմատական մեթոդի կիրառման հնարավորության դեպքում տվյալ մեթոդի կիրառումը նախընտրելի չէ :

Նորմատիվ – իրավական ակտերով մեթոդների կիրառումը նույնպես նպատակահարմար չէ, քանի որ նախորդ երեք մեթոդներից որևէ մեկով բավարար հավաստիությամբ գնահաշվարկներ կատարելու հնարավորության դեպքում տվյալ մեթոդի կիրառումը նախընտրելի չէ :

6. Անշարժ գույքի շուկայի համառոտ վերլուծությունը

Գնահատվող օբյեկտը գտնվում է Կոտայքի մարզի Արզական գյուղի գյուղատնտեսական նշանակությամբ հողերի տարածքում: Համայնքում ձևավորված է անշարժ գույքի բավարար շատ ակտիվ շուկա, որը 2021 - 2022 թվականների ժամանակահատվածում բնորոշվում էր գների

մասնակի աճով: Անշարժ գույքի վաճառահանման ժամանակահատվածը հիմնականում բնութագրվում է 6-8 ամիս տևողությամբ:

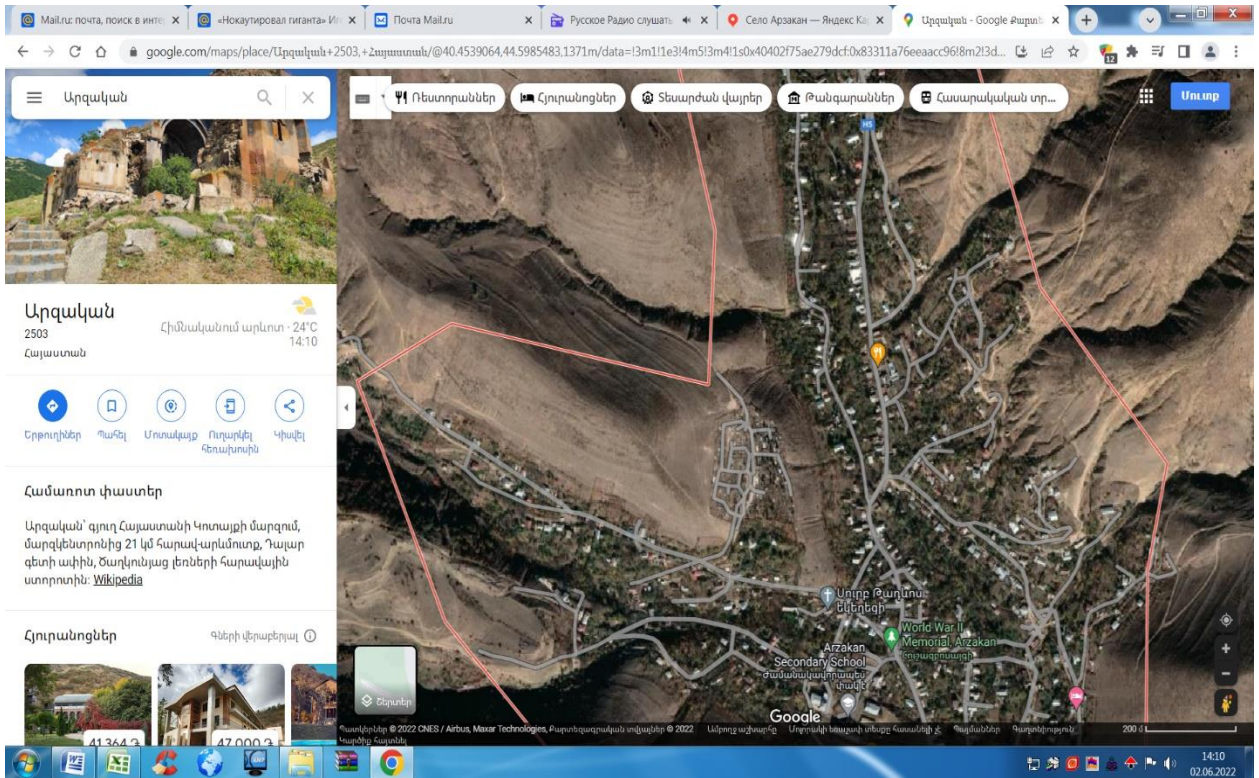
7. Գնահատման օբյեկտի բնութագիրը

Գնահատման օբյեկտի բնութագիրը ներկայացված է 3-րդ աղյուսակում :

Աղյուսակ 3

Տեղակայման նկարագիրը	
Տարածաշրջանի գրավչությունը	Միջին :
Շրջակա միջավայրը	Գտնվում է Կոտայքի մարզի Չարենցավան միավորված համայնքի Արզական գյուղի գյուղատնտեսական նշանակությամբ հողերի տարածքում:
Տրանսպորտային մատչելիությունը	Միջին :
Տեղակայման այլ առանձնահատկություններ	
Բրավական նկարագիրը	
Գրանցված իրավունքներ	Սեփականություն (Գնահատողին հասանելի տեղեկատվության սահմաններում այլ իրավունքներ գրանցված չեն:
Գրանցված սահմանափակումներ, սերվիտուտներ և այլ ծանրաբեռնվածություններ	Գնահատողին հասանելի տեղեկատվության սահմաններում այլ սերվիտուտներ և ծանրաբեռնվածություններ գրանցված չեն
Հողամասի նպատակային նշանակությունը	Գյուղատնտեսական :
Հողատեսքը	Վարելահող:
Ֆիզիկական բնութագրերի նկարագիրը	
Հողամաս	
Հողամասի մակերեսը	3730քմ:
Հողամասի երկրաչափական ձևը	Ուղղանկյունաձև:
Հողամասի թեքությունը	Հարթ հողամաս:
Հողամասի մշակվածության աստիճանը, բերքի առկայությունը	Մշակված, բերքը բացակայում է:
Հողամասում ոռոգման առկայությունը	Անջրդի:

Հավելվածում ներկայացված են գնահատման օբյեկտի լուսանկարը տեղագնության ամսաթվի դրությամբ :



<https://www.google.com/maps/place/%D4%B1%D6%80%D5%A6%D5%A1%D5%AF%D5%A1%D5%B6+2503,+%D5%80%D5%A1%D5%B5%D5%A1%D5%BD%D5%BF%D5%A1%D5%B6/@40.4539064,44.5985483,1371m/data=!3m1!1e3!4m5!3m4!1s0x40402f75ae279dcf0x83311a76eeaac96!8m2!3d40.450839!4d44.600998?hl=hy>



8. Լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման վերլուծությունը

„ Լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործումը ենթադրում է անշարժ գույքի առավել հավանական և առավել նպատակաուղղված օգտագործում, որը ֆիզիկապես հնարավոր է, իրավաբանորեն թույլատրելի, ֆինանսապես իրագործելի և սպահովում է անշարժ գույքի առավելագույն արժեքը :

Շուկայական արժեքի որոշման համար հիմք է հանդիսանում անշարժ գույքի առավելագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման վերլուծությունը (դիտարկումը): Լավագույն և առավել արդյունավետ տարբերակի ընտրությունը գնահատողի մասնագիտական կարծիքն է անշարժ գույքի օգտագործման վերաբերյալ: Առավել արդյունավետ օգտագործման հասկացությունը հանդիսանում է հիմնարար, ինչպես նաև հանդիսանում է շուկայական արժեքի հաշվարկման անբաժան մասը, [1]: Համաձայն պատվիրատուի կողմից ներկայացված գնահատման առաջադրանքի, լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման վերլուծությունը այս հաշվետվության մեջ չի կատարվել և շուկայական արժեքի վերլուծությունը կատարվել է ընթացիկ օգտագործման տեսանկյունից:

9. Հողամասի շուկայական արժեքի գնահատումը

Համեմատական մեթոդի կիրառմամբ անշարժ գույքի գնահատումը իրականացվել է հետևյալ փուլերով.

- ա) համանման և համադրելի օբյեկտների շուկայական տեղեկատվության վերլուծություն,
- բ) համանման և համադրելի անշարժ գույքի համար շուկայական տվյալների հավաքագրում, մշակում և արժանահավատ տեղեկատվության ընտրություն,
- գ) համեմատության համապատասխան միավորի որոշում,
- դ) համեմատության անհրաժեշտ տարրերի առանձնացում,
- ե) համեմատության միավորների արժեքի ճշգրտում՝ ըստ համեմատության տարրերի,
- զ) համեմատվող անշարժ գույքի միավորների ճշգրտված արժեքների համադրում և համապատասխանեցում մեկ ցուցանիշի կամ միջակայքի (դիապազոն):

Որպես համեմատության միավոր ընդունվել է հողամասի միավորի ` 1 քմ մակերեսի գինը: Այն հանդիսանում է ընդհանուր ինչպես գնահատման, այնպես էլ համեմատական օբյեկտների համար: Տվյալ համեմատության միավորը կիրառվում է վաճառողների և գնորդների կողմից, ինչպես նաև շուկայի տվյալ սեգմենտի այլ մասնագետների կողմից և անշարժ գույքի շուկային վերաբերող վերլուծական հոդվածներում և աշխատություններում:

Հողամասերի գների ձևավորման վրա էական ազդեցություն ունեցող համեմատության հիմնական տարրերն են՝ վաճառքի պայմանները, շուկայի վիճակը, ֆինանսավորման պայմանները, գույքային իրավունքներն (այդ թվում՝ կառուցապատման) ու սահմանափակումները (այդ թվում՝ իրավունքների և օգտագործման նկատմամբ), նպատակային և գործառնական նշանակությունը, կառուցապատման չափորոշիչները և սահմանափակումները, ենթակառուցվածքների առկայությունը և հնարավորությունը, հողամասի չափերը (մակերես, լայնություն, երկարություն, երկրաչափական կառուցվածք, ճակատային մաս), տեղադրությունը, դիրքը, թեքությունը, տրանսպորտային հանգույցների առկայությունը, ինչպես նաև հողերի արժեքի վրա ազդող այլ գործոններ՝ (հողի ստրուկտուրան, մեխանիկական կազմը, հումուսի պարունակությունը, կլանունակությունը, ռեակցիան, ցեմենտացված շերտի առկայությունը, աղակալման աստձանը, քարքարոտության աստիճանը, թեքության աստիճանը, հողամասի մշակվածության աստիճանը, բերքի առկայությունը, ռոտզման առկայությունը, հողի կարգը և այլն): Համեմատվող անշարժ գույքի վաճառքների գների ճշգրտումը իրականացվել է հետևյալ կարգով.

- ա) առաջին հերթին իրականացվում են վաճառքի պայմաններին և շուկայի վիճակի գործոններին վերաբերող ճշգրտումները, որոնք կատարվում են նախորդ արդյունքի նկատմամբ՝ յուրաքանչյուր հաջորդ ճշգրտման կիրառմամբ,

բ) երկրորդ հերթին իրականացվել են անմիջականորեն անշարժ գույքին վերաբերող ճշգրտումները, որոնք կատարվում են ցանկացած կարգով՝ շուկայի պայմաններին համապատասխանեցումից հետո ստացված արդյունքի նկատմամբ նշված ճշգրտումների կիրառմամբ:

Համեմատական մեթոդի կիրառմամբ վերջնական արժեքի որոշման նպատակով համադրելի անշարժ գույքի միավորների ճշգրտված արժեքները համադրվել և համապատասխանեցվել են մեկ ցուցանիշի (դիապագոն) :

Գնահատման օբյեկտի և համեմատական օբյեկտների վաճառքի պայմանների հետ կապված ճշգրտումները հաշվի են առնում համեմատական օբյեկտի փաստացի վաճառքի գնի և վաճառահանման գնի միջև եղած տարբերությունը, եթե տվյալ վաճառքի գործարքը կայանար գնահատման օրվա դրությամբ՝ բաց և մրցակցային շուկայում, վաճառողի և գնորդի գիտակցաբար, արդարացի առևտրի բոլոր պայմանների պահպանմամբ և օրինական գործողությունների արդյունքում[3]:

Շուկայի վիճակի հետ կապված ճշգրտումները հաշվի են առնում անշարժ գույքի շուկայում գնային փոփոխությունները գնահատման օրվա և համեմատական օբյեկտների վաճառքի կամ վաճառահանման օրվա դրությամբ:

Իրավունքների և սահմանափակումների հետ կապված ճշգրտումները հաշվի են առնում գնահատման օբյեկտի և համեմատական օբյեկտների նկատմամբ իրավունքների և նրանց նկատմամբ առկա սերվիտուտների և այլ ծանրաբեռնվածությունների առկայությունը:

Ֆինանսավորման պայմանների հետ կապված ճշգրտումները հաշվի են առնում համեմատական օբյեկտների համար այնպիսի ֆինանսավորման պայմանների առկայությունը, որոնց դեպքում անհրաժեշտություն կառաջանա համապատասխան ճշգրտումներ կատարել / մասնավորապես հետաձգված վճարման պայմանի առկայություն, մաս-մաս վճարման, գնին կամ նրա մի մասին համարժեք այլ գույքով վճարման, կամ այլ նմանատիպ ֆինանսավորման պայմանների առկայություն /:

Գնահատվող անշարժ գույքի 1 քմ մակերեսի շուկայական արժեքը որոշվել է որպես համեմատական օբյեկտների 1 քմ մակերեսի գնի ճշգրտման արդյունքում ստացված արժեքների միջին թվաբանական մեծություն [3]:

Գնահատողի կողմից որպես համեմատական օբյեկտներ ընտրվել են երեք հողամասերի առաջարկի տվյալներ (տվյալները List.am կայքէջից) :

Հողամասի շուկայական արժեքի հաշվարկը բերված է ներքևի աղյուսակում :

Աղյուսակ 4

Համեմատության տարրերը	Համամետական 1	Համամետական 2	Համամետական 3
Գտնվելու վայրը կամ հասցեն	Կոտայքի մարզ, Ալափարս գյուղ	Կոտայքի մարզ, Քարաշամբ գյուղ	Կոտայքի մարզ, Քարաշամբ գյուղ
հողատեսքի գնահատման շրջանը	Կոտայք Թալինի	Կոտայք Թալինի	Կոտայք Թալինի
Հողամասի մակերեսը, քմ	1500	3510	18000
Գույքային իրավունքները	սեփականություն	սեփականություն	սեփականությաուն
Նպատակային նշանակությունը	գյուղատնտեսական	գյուղատնտեսական	գյուղատնտեսական
Հողատեսքը /	վարելահող	վարելահող	վարելահող

օգտագործման նպատակը /			
Վաճառքի պայմանները	առաջարկ	առաջարկ	առաջարկ
Շուկայի վիճակը, ամիս, տարի	05.2022 թ.	05.2022 թ.	05.2022 թ.
Գործարքի ֆինանսական պայմանները	տիպիկ շուկայական	տիպիկ շուկայական	տիպիկ շուկայական
Տեղեկատվության աղբյուրը	List.am 17214185	List.am 17774067	List.am 16680157
Ընթացիկ օգտագործումը	վարելահող	վարելահող	վարելահող
Տեղակայման գրավչությունը	լավ	միջին	միջին
տրանսպորտային մատչելիությունը	միջին	միջին	միջին
Հողի այլ բնութագրերը /կարգը, ոռոգելիությունը, ստրուկտուրան, մեխանիկական կազմը, հումուսի պարունակությունը, կլանողունակությունը, ռեակցիան, ցեմենտացված շերտի առկայությունը, աղակալման աստիճանը /	նույնատիպ գնահատվողի հետ	նույնատիպ գնահատվողի հետ	նույնատիպ գնահատվողի հետ
Թերության աստիճանը	հարթ	հարթ	հարթ
Հողամասի մշակվածության աստիճանը, բերքի առկայությունը	մշակված, բերքը բացակայում է	մշակված, բերքը բացակայում է	մշակված, բերքը բացակայում է
Առաջարկի գինը, ՀՀ դրամ	918000	1377000	7800000

Աղյուսակ 5

Համեմատության տարրերը	Գնահատման օբյեկտ	Համամետական 1	Համամետական 2	Համամետական 3
Գտնվելու վայրը կամ հասցեն	Կոտայքի մարզ, Արզական գյուղ	Կոտայքի մարզ, Ալափարս գյուղ	Կոտայքի մարզ, Քարաշամբ գյուղ	Կոտայքի մարզ, Քարաշամբ գյուղ
Առաջարկի գինը, ՀՀ դրամ		918000	1377000	7800000
Առաջարկի գինը 1 քմ մակերեսի համար, ՀՀ դրամ		612	392	433
Վաճառքի պայմանները		առաջարկ	առաջարկ	առաջարկ
Ճշգրտման գործակիցն ըստ սակարկությունների		-10%	-10%	-10%

Ճշգրտված արժեքը, ՀՀ դրամ		551	353	390
Շուկայի վիճակը, ամիսը		05.2022 թ.	05.2022 թ.	05.2022 թ.
Ճշգրտուման գործակիցն ըստ ժամանակի		0%	0%	0%
Ճշգրտված արժեքը, ՀՀ դրամ		551	353	390
Տեղակայման գրավչությունը	միջին	լավ	միջին	միջին
Ճշգրտուման գործակիցը		-10%	0%	0%
Ճշգրտման մեծությունը, ՀՀ դրամ		-55,1	0,0	0,0
Հողամասերի մակերեսները, քմ	3 730	1 500	3 510	18 000
Հողամասերի տարբերությունը. Քմ	-	0	0	0
Ճշգրտուման գործակիցն ըստ հողի մակերեսների տարբերության		-3%	0%	10%
Ճշգրտման մեծությունը, ՀՀ դրամ		-16,52	0,00	39,00
Համեմատական միավորների ընդհանուր ճշգրտումն ըստ շուկայի վիճակի ճշգրտված արժեքի նկատմամբ, ՀՀ դրամ		-72	0	39
Համեմատական միավորների ընդհանուր ճշգրտված արժեքը, ՀՀ դրամ/քմ		479	353	429
Հողամասի 1 քմ մակերեսի համադրված շուկայական արժեքը, ՀՀ դրամ/քմ	420			
Հողամասի շուկայական արժեքը, ՀՀ դրամ	1 567 931			

Գնահատվող հողամասի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքը հաշվարկային արժեքի կլորացումից հետո, կկազմի՝ 1 600 000 ՀՀ դրամ:

10. Արդյունքների համաձայնեցում և ամփոփում

Հողամասի գնահատման ընթացքում մեր կողմից դիտարկվել են շուկայական արժեքի գնահատման համեմատական մեթոդը: Ստորև ներկայացված են գնահատման արդյունքում որոշված գնահատման օբյեկտի շուկայական արժեքը

Այսպիսով, գնահատվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը 21.04.2022թ. դրությամբ, մեր հաշվարկներով կկազմի՝

1 600 000

/ Մեկ միլիոն վեց հարյուր հազար / ՀՀ դրամ

11. Անշարժ գույքի գնահատման արդյունքների առևտրային գաղտնիության պայմանները

„Տեղեկատվությունը ծառայողական, առևտրային կամ բանկային գաղտնիք է, եթե այն երրորդ անձանց անհայտ լինելու ուժով ունի իրական կամ հնարավոր առևտրային արժեք, չկա օրինական հիմքերով այն ազատորեն ստանալու հնարավորություն և տեղեկատվություն ունեցողը միջոցներ է ձեռնարկում դրա գաղտնիության պահպանման համար,» [2]: Գնահատողը պարտավորվում է պահպանել անշարժ գույքի գնահատման գործընթացում պատվիրատուի կամ երրորդ անձանց կողմից ստացված, կամ հաշվարկների միջոցով պարզաբանված տվյալների առևտրային գաղտնիության պայմանները:

Գնահատողը պարտավորվում է չտրամադրել և չհրապարակել պատվիրատուի կողմից ստացված տվյալները կամ գնահատման արդյունքները, բացառությամբ պատվիրատուի գրավոր համաձայնության կամ ՀՀ օրենսդրությամբ սահմանված դեպքերի :

12. Գնահատողի անկախությունը

Անշարժ գույքի գնահատման աշխատանքներն իրականացնելիս գնահատողն եղել է անկախ և գնահատումն իրականացրել է Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությանը, «Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքին և ՀՀ Գնահատման ստանդարտի (ՀՍՏ 252-2012) դրույթներին համապատասխան: Գնահատողի անկախությունը հանդիսանում է գնահատման գործունեության իրականացման հիմնարար և պարտադիր պայմանը:

Գնահատողը, ինչպես նաև գնահատման գործունեություն իրականացնող անձը գնահատման օբյեկտի նկատմամբ չունեն գույքային պարտավորություններ կամ պահանջներ, չեն հանդիսանում գնահատման օբյեկտի սեփականատեր կամ օգտագործող, ինչպես նաև անշարժ գույքի սեփականատեր հանդիսացող ընկերության հիմնադիր մասնակից կամ բաժնետեր, չունեն դրա նկատմամբ գույքային այլ պարտավորություններ կամ պահանջներ, չունեն մերձավոր ազգակցական կապի և չեն գտնվում աշխատանքային հարաբերությունների մեջ գնահատման օբյեկտի սեփականատիրոջ (օգտագործողի), պատվիրատուի, շահառուի հետ:

Գնահատման ծառայությունների դիմաց վարձատրության չափը պայմանավորված չէ գնահատման օբյեկտի գնահատման արդյունքում որոշվող արժեքի մեծությամբ :

13. Պատվիրատուի և երրորդ անձանց առջև գնահատողի պարտավորությունները

- *Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում գնահատվող սեփականության իրավունքների իրավական նկարագրության կամ սեփականության իրավունքների հետ առնչվող այլ հարցերի համար :*
- *Պատվիրատուի կողմից ներկայացված սեփականության իրավունքները հաստատող փաստաթղթերը և գնահատման համար ներկայացված այլ փաստաթղթերը, ինչպես նաև օգտագործված այլ տվյալները գնահատողի կողմից համարվել են համարվել են հավաստի :*
- *Վերլուծությունը, մտքերի փոխանակությունը և ստացված եզրակացությունը գործում են միայն նշված հաշվետվության սահմաններում և հանդիսանում է գնահատողի անհատական վերլուծությունը, եզրակացությունը :*
- *Գնահատողը գործել է որպես անկախ կատարող :*
- *Գնահատողի կողմից կատարված ուսումնասիրությունները և եզրակացությունները ամբողջությամբ անկանխակալ են :*
- *Ոչ ներկայումս և ոչ էլ ապագայում Գնահատողը չի հետապնդում որևէ անհատական հետաքրքրություն այս հաշվետվության մեջ նշված գնահատման առարկայի նկատմամբ :*
- *Գնահատողի 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 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 :*
- *Կազմված հաշվետվությունը դա մասնագետ Գնահատողի կարծիքն է գույքի արժեքի վերաբերյալ :*
- *Մեր գնահատումը ոչ մի ձևով կապ չունի նախապես հայտարարված արժեքի, տրված եզրակացության կամ հետևանքների հետ :*

14. Անշարժ գույքի գնահատման համար օգտագործված փաստաթղթերի, գրականության և տեղեկատվության աղբյուրների ցանկը

1. *Անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման վկայական:*
2. *„Հայստանի Հանրապետությունում անշարժ գույքի գնահատման ստանդարտ,, (01.06.2012թ.) ՀՍՏ 252-2012*
3. *Гриненко С.В. Экономика недвижимости. Конспект лекций.: - Таганрог: Исд-во ТРТУ, 2004. 107 с.*

- 4. WWW. Cadastre.am, ՀՀ կառավարությանն առընթեր ԱԳԿՊԿ-ի ինտերնետային կայքէջ
- 5. Тарасова, Е.Н. Т 191 Оценка стоимости объекта недвижимости : учеб. пособие / Е.Н. Тарасова, Т.С. Пучнина. – Хабаровск : Изд-во ДВГУПС, 2009. – 63 с.: ил
- 6. Фридман Дж., Ордуей Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ. М.: Дело, 1997. -480 с.
- 7. ՀՀ Քաղաքացիական օրենսգիրք
- 8. “Անշարժ գույրի գնահատման գործունեության մասին” ՀՀ Օրենք, ՀՕ – 189 –Ն
- 9.Медведева О.Е. ,, Оценка стоимости земель сельскохозяйственного назначения и иного сельскохозяйственного имущества,, Межд. Акад. Оценки и консалтинга. М.-2005:

ԳՆԱՀԱՏՈՂ

ՍՆՕՇԵՆ



Ա. Պապոյան /Վկայական N° ԱԳԳ 227/

Ա. Նազարյան

15. ՀԱՎԵԼՎԱԾ

Հավելվածում ներկայացված են գնահատման օբյեկտի լուսանկարը տեղագնության ամսաթվի դրությամբ :





Փնտհատման օբյեկտի տեղադրությունը



ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆ
ՎԿԱՅԱԿԱՆ
ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՏՄԱՄԲ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻ
ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ



Սույն վկայականով հաստատվում է 6 մայիսի 2021 թվականին գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման միասնական մատյանում կատարված անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքի պետական գրանցումը հետևյալ տվյալներով.

1. ԳՐԱՆՑՎԱԾ ԻՐԱՎՈՒՆՔԻ ՍՈՒԲՅԵԿՏ(ՆԵՐ)

«

2. ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՏՆՎԵԼՈՒ ՎԱՅՐԸ ԵՎ ԱՆՎԱՆՈՒՄԸ

Մարզ Կոտայք, համայնք Չարենցավան գյուղ Արգակյան հողամաս

3. ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՀԻՄՔ ՀԱՆԴԻՍԱՑԱԾ ՓԱՍՏԱԹՂԹԵՐԸ

Անշարժ գույքի վաճառքի պայմանագիր՝ 06.05.2021թ.

4. ՀՈՂԱՄԱՍԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ

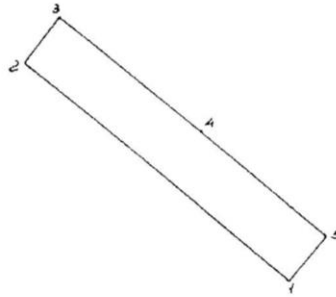
Կադաստրային ծածկագիրը՝ 07-015-0200-0047
Մակերեսի չափը (հա)՝ 0.373
Նպատակային նշանակությունը՝ գյուղատնտեսական
Գործառնական նշանակությունը կամ հողատեսքը՝ Վարելահող
Գրանցված իրավունքի տեսակը՝ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ

ՎԿԱՅԱԿԱՆ N 06052021-07-0137, գաղտնաբառ՝ MjXQA1YI3N1I

Փաստաթղթի իսկությունը և վավերականությունը կարող է ստուգվել Կադաստրի կոմիտեի
www.e-cadastre.am կայքէջի միջոցով

Հողատարածության հատվածագրություն

1:2000
(մասշտաբը)



Հանգույց	Հանգույցի երկ.	Մանրամասն նկարագրություն
1-2	150.1	Մասնաճանապարհի սահման
2-3	24.8	Հանգույցի երկ.
3-4	81.0	Մասնաճանապարհի սահման
4-5	70.2	Մասնաճանապարհի սահման
5-1	24.8	Հանգույցի երկ.

Կատարող


 (ստորագրողի անունը)



ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ
ԿԱՌԱՎԱՐՈՒԹՅԱՆ ԱՌԸՆԹԵՐ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ
ԿԱԴԱՍՏՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԿՈՄԻՏԵ

ՎԿԱՅԱԿԱՆ N ԱԳԳ 227
ՍՈՒՅՆ ՎԿԱՅԱԿԱՆԸ ՏՐՎՈՒՐԷ
ԱՐԱՐԱՏ ՈԱՅԻԿԻ ՊԱՊՈՑԱՆԻՆ



առ այն, որ մտ ժամանակել է ՀՀ կառավարչաթյամն սորնրի
անշարժ գույքի կադաստրի պիտոկիտն կոմիտեի կողմից
կազմակերրիտ իտնշարժ գույքի գնահատման գործունիության
մասնագիտական որակապիտման ստուգմամբ:
Համաձայն ՀՀ կառավարությանն արրնրնր
անշարժ գույքի կադաստրի պիտուկան կոմիտեի նախագանկ
«21» փետրվարի 2018թ. թիվ 39-Ա կրամանի ստացել է:

ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՈՂԻ ՈՐԱԿԱՎՈՐՈՒՄ

Հայաստանի Հանրապետության
կառավարությանն արրնրնր
անշարժ գույքի կադաստրի
պետական կոմիտեի
նախագանկ

Մ. Մարգարյան



21 փետրվարի 2018թ.