

ՀՀ ԱՌԵՎՏՐԱԱՐԴՅՈՒՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ

«ԱՐՄԷՔՍՊԵՐՏԻԶԱ» ՍՊԸ



ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆ

No 13/1160-3/21

| | |
|-------------------------------|---|
| <i>Գնահատվող գույք</i> | գյուղատնտեսական հողամաս՝ պտղատու այգի |
| <i>Հասցե</i> | ՀՀ Արագածոտնի մարզ, գ. Արտենի, հողամաս |
| <i>Սեփականատեր</i> | |
| <i>Պատվիրատու</i> | ՀՀ ԱՆ ՀԿԱԾ Արագածոտնի և Արմավիրի մարզային բաժին |
| <i>Ներկայացման վայրը</i> | ՀՀ ԱՆ ՀԿԱԾ Արագածոտնի և Արմավիրի մարզային բաժին |
| <i>Սեփականության վկայական</i> | N 358219 տրված է՝ 30.10.2001թ. |
| <i>Գնահատող</i> | Գրիգոր Սահակյան |
| <i>Գնահատման ամսաթիվ</i> | 25.04.2022թ. |
| <i>Գույքի գնահատման արժեք</i> | 418` 200 (չորս հարյուր տասնութ հազար երկու հարյուր) ՀՀ դրամ |

Տնօրեն՝

Գ. Նանյան

ԲՈՎԱՆՂԱԿՈՒԹՅՈՒՆ

| | |
|--|----|
| 1. Եզրակացություն | 3 |
| 2. Անշարժ գույքի գանահատման սուբյեկտները | 4 |
| 3. Ընդհանուր տեղեկություններ և հիմնական դրույթներ | 4 |
| 3.1. Գնահատման առարկան | 4 |
| 3.2. Գնահատողին ներկայացված փաստաթղթերը | 4 |
| 3.3. Անշարժ գույքի գնահատման նտեղազննության մասնաթիվը | 4 |
| 3.4. Գնահատման նպատակը և գործառույթը | 4 |
| 3.5. Անշարժ գույքի գնահատման տվյալների գաղտնիության պայմանները | 5 |
| 3.6. Տերմինները և սահմանումները | 5 |
| 3.7. Գնահատման աշխատանքների ընթացակարգ | 6 |
| 3.8. Գնահատման առարկայի սեղմն բնութագիրը | 6 |
| 4. Հողամասի շուկայական արժեքի որոշման եղանակները | 7 |
| 5. Գնահատվող առարկայի վաճառման և առավել արդյունավետ օգտագործում | 7 |
| 6. Շուկայական արժեքի հաշվարկ | 8 |
| 6.1. Գնահատում համեմատական / շուկայական / մեթոդով | 8 |
| 7. Գնահատման արդյունքների վերլուծություն և համաձայնեցում | 11 |
| 7.1. Արդյունքների համփոփում | 11 |
| 8. Նախապայմաններ և սահմանափակող դրույթներ | 12 |
| 9. Անշարժ գույքի գնահատման հրականացման ընթացքում օգտագործված փաստաթղթերի ցանկ | 13 |
| 10. Հավելված (հանդիսանում է սույն հաշվետվության մասնաթուղթ) | 13 |

1. Եզրակացություն

Ի կատարումն 28.12.2021թ. 13/1160/21 պայմանագրի Արմէքսպերտիզա ՍՊԸ-ի կողմից իրականացվել է ՀՀ Արագածոտնի մարզ, գ. Արտենի, հողամաս հասցեում գտնվող՝ 2000,0ք.մ. գյուղատնտեսական հողամասի պտղատու այգու (իրավունքի պետական գրանցման վկայական թիվ 358219 տրված է՝ 30.10.2001թ) շուկայական արժեքի գնահատում, համաձայն որի գնահատվող անշարժ գույքի շուկայական և լիկվիդացիոն արժեքները 25.04.2022թ. դրությամբ կազմում են՝

Շուկայական արժեք

418՝ 200 (չորս հարյուր տասնութ հազար երկու հարյուր) ՀՀ դրամ

Գնահատումը կատարվել է գնահատման գործունեություն իրականացնող սուբյեկտների համար պարտադիր համարվող «Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին» ՀՀ օրենքի շրջանակներում և «ՀՀ-ում անշարժ գույքի գնահատման ստանդարտի» պահանջների համաձայն:

Կից ներկայացվում է գնահատման հաշվետվությունը, որը կազմվել է պատմողական ձևով, ունի աղյուսակային, գրաֆիկական և տեքստային մեկնաբանություններ՝ բաղկացած է 18 էջից:

Ստացված արդյունքը վավեր է սույն գնահատման նպատակին համապատասխան և հաշվետվության մեջ ակնարկված նախապայմանների և սահմանափակող դրույթների համաձայն:

Գնահատող՝ ԱԳԳ 319 Գ. Սահակյան

«Արմէքսպերտիզա» ՍՊԸ-ի Տնօրեն Գ. Նանյան

2.Տեղեկություններ գնահատողի մասին

Սույն հաշվետվությունը կազմող գնահատողն ավարտել է Հայաստանի Պետական Տնտեսագիտական Համալսարանի, ֆինանսահաշվային ֆակուլտետի, ապիովագրություն բաժինը: 2010թ.-ից զբաղվել է գնահատման գործունեությամբ, 2021թ.-ի հունվարի 26-ին ՀՀ կառավարությանն առընթեր կադաստրի պետական կոմիտեի կողմից ստասել է անշարժ գույքի գնահատողի որակավորում (ԱԳԳ-319): Մասնագիտական վկայականի պատճենը կցվում է սույն հաշվետվությանը (աղյուսակ N1):

2.1 Անշարժ գույքի գնահատման սուբյեկտները

Աղյուսակ 1

| | |
|--------------------------------------|--|
| ՊԱՏՎԻՐԱՏՈՒ | ՀՀ ԱՆ ՀԿԱԾ Արագածոտնի և Արմավիրի մարզային բաժին, (Հ/Կ Կ.Ռեհանյան, որոշում՝ 07847445) |
| ԳՆԱՀԱՏՈՂ ԿԱԶՄԱԿԵՐՊՈՒԹՅՈՒՆ | «Արմէքսպերտիզա» ՍՊԸ ք.Երևան, Գ. Նժդեհի 26, Հեռ. ընդ. 44-28-48 ՀՎՀՀ 02231188 Տնօրեն՝ Գ. Նանյան |

2.1 Անշարժ գույքի գնահատման տվյալների գաղտնիության պայմանները

Գնահատման հաշվետվությունը համարվում է առևտրային գաղտնիք և ենթակա չէ հրապարակման, բացառությամբ՝ ՀՀ օրենսդրությամբ նախատեսված դեպքերի:

➤ **Տեղագննության և հաշվետվության կազմման ամսաթիվը**

Տեղագննման աշխատանքները կատարվել են 28.12.2021թ-ի դրությամբ, որը սույն հաշվետվությամբ համարվում է անշարժ գույքի շուկայական արժեքի գնահատման օր: Հաշվետվությունը կազմվել է 25.04.2022թ.-ին.:

2.2 Գնահատման գործառույթը և նպատակը

Գնահատման առաջադրանքի համաձայն, գնահատողին առաջադրվել է հետևյալ խնդիրը, որքան է կազմում ՀՀ Արագածոտնի մարզ, գ. Արտենի, հողամաս հասցեում գտնվող՝ 2000,0 ք.մ գյուղատնտեսական հողամասի՝ պտղատու այգու շուկայական արժեքը:

Սույն հաշվետվությամբ գնահատվում է վերոհիշյալ հասցեում գտնվող անշարժ գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքի ամբողջ փաթեթը:

Գնահատման հաշվետվությունը կազմվել է տվյալ հասցեում գտնվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքն իմանալու նպատակով

➤ **Գնահատվող նպատակը**

Գնահատման նպատակը շուկայական և լիկվիդային արժեքների որոշումն է: 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 արդյույքում ձևավորվող, անշարժ գույքի վաճառքի առավել հավանական գինն է, որնանշարժ գույքի գնահատման օբյեկտների համար կարող է որոշվել գնահատողի կողմից՝ անշարժ գույքի գնահատմամբ»: «Լիկվիդային արժեք» անշարժ գույքի վաճառքի հավանական գին է, երբանհրաժեշտ է վաճառքն իրականացնել նմանատիպ անշարժ գույքի վաճառքի համար շուկայումներկայացման նախատեսված ժամկետից ավելի սեղմ ժամանակահատվածում: Լիկվիդային արժեքի որոշման նպատակով իրացման սեղմ ժամանակահատվածը կարող է առաջադրվել պատվիրատուի կամ շահառուի կողմից: Անշարժ գույքի լիկվիդային արժեքը որոշվում է տվյալ անշարժ գույքի շուկայական արժեքի հիման վրա: (Սույն սահմանումները մեջբերված են «ՀՍ 252-2012»):

2.3 Գնահտման գործընթացը

Գնահատման աշխատանքների ընթացակարգը բաղկացած է հետևյալ հաջորդական փուլերից.

- **նախապատրաստական փուլ**
- **հիմնական փուլ**

Նախապատրաստական փուլում իրականացնում է՝

- ա) գնահատվող օբյեկտի փաստաթղթերի հավաքագրում և ուսումնասիրություն, պատվերի ընդունում,
- բ) գնահատման առաջադրանքի ձևակերպում և պայմանագրի կնքում:

Հիմնական փուլում իրականացվում է.

- ա) անշարժ գույքի տեղագնում և լուսանկարում/անշարժ գույքի տեղագնումը և լուսանկարումը պարտադիր իրականացվում է գնահատողի կողմից/
- 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:



2.4 Գնահատման առարկան

Սույն հաշվետվության գնահատման առարկան հանդիսանում է Արագածոտնի մարզ, գ. Արտենի, հողամաս հասցեում գտնվող՝ 2000,0ք.մ. գյուղատնտեսական հողամասը:

Գնահատողին ներկայացված փաստաթղթերը

Պատվիրատուի կողմից գնահատման նպատակով գնահատողին ներկայացվել են հետևյալ փաստաթղթերը՝

ա) գնահատվող անշարժ գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքի թիվ 358219, տրված է՝ 30.10.2001թ վկայականի պատճեն: Գնահատման ընթացքում գնահատողը առաջնորդվել է վերոհիշյալ փաստաթղթում ներկայացված հատակագծով և մակերեսային չափերով:

➤ Տեղեկանքներ և սահմանումները

ա) **անշարժ գույք՝ հողամասերը, ընդերքի մասերը, մեկուսի ջրային օբյեկտները, անտառները, բազմամյա տնկիները, ստորգետնյա և վերգետնյա շենքերը, շինությունները և հողին անդրակցված այլ գույքը, այսինքն՝ այն օբյեկտները որոնք անհնար է հողից անջատել՝ առանց գույքին կամ հողամասին վնաս պատճառելու կամ հանգեցնում են դրանց նշանակության փոփոխման, դադարման կամ նպատակային նշանակությամբ հետագա օգտագործման անհնարի նյութական,**

բ) **անշարժ գույքի շուկայական արժեքը՝ 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՝ որը անշարժ գույքի**

գնահատմանը օբյեկտների համար կարող է որոշվել գնահատողի կողմից անշարժ գույքի գնահատմանը,

գ) անշարժ գույքի գին/այսուհետև գին/դրամական մեծություն, ուրը հանդիսանում է տվյալ կամ համադրելի անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների ձեռքբերման համար վճարված գումար: Գինը, ի տարբերություն արժեքի, հանդիսանում է գործարքների արդյունքում ձևավորված դրամական մեծություն,

դ) չի կվիդային արժեք՝ անշարժ գույքի վաճառքի հավանական գին, երբ անհրաժեշտ է վաճառքն իրականացնել նմանատիպ անշարժ գույքի վաճառքի համար շուկայում ներկայացման նախատեսված ժամկետից ավելի սեղմ ժամանակահատվածը կարող է առաջարկվել պատվիրատուի կամ շահառուի կողմից,

ե) հողամասի կառուցապատման իրավունք՝ այլ անձին պատկանող հողամասում անձը կարող է պայմանագրով ձեռք բերել կառուցապատման իրավունք՝ քաղաքաշինական նորմերի ու կանոնների ինչպես նաև հողամասի նշանակության վերաբերյալ պահանջների պահպանմանը սահմանված կարգով կառուցել շենքեր ու շինություններ, դրանք վերակառուցել կամ քանդել և կառուցապատման ժամկետի ընթացքում տիրապետել կամ օգտագործել այդ գույքը:

զ) հողամաս՝ հողի վերգետնյա և ստորգետնյա տարածքի մաս, որն ունի ամրագրված սահմաններ, տարածք/ մակերես ծածկագիր/, գտնվելու վայր, իրավական կարգավիճակ օրենքով նախատեսված սահմանափակումներով հանդերձ, որոնք գրանցված և արտացոլված են անշարժ գույքի պետական միասնական կադաստրում:

ՀՀ հողային ֆոնդը, ըստ նպատակային նշանակության/կատեգորիաների/ դասակարգվում են՝

- բնակավայրերի հողեր
- գյուղատնտեսական նշանակության հողեր
- արդյունաբերության, ընդերք օգտագործման և այլ արտադրական նշանակության հողեր
- էներգետիկայի, տրանսպորտի, կապի, կոմունալ ենթակառուցվածքների օբյեկտների

հողեր,

- հատուկ պահպանվող տարածքների հողեր
- հատուկ նշանակության հողեր
- անտառային հողեր
- ջրային հողեր
- պահուստային հողեր

3.1 Գնահատվող անշարժ գույքի սեղմ բնութագիրը

| | |
|--------------------------------|---|
| Գտնվելու վայրը | ՀՀ Արագածոտնի մարզ, գ. Արտենի |
| Նպատակային նշանակությունը | գյուղատնտեսական |
| Գործառնական նշանակությունը | պտղատու այգի-առկա չէ |
| Մակերեսը | 2000,0 ք.մ |
| Երկրաչափական տեսք | ուղղանկյուն |
| Գնահատվող գույքի սեփականության | Ըստ սեփականության տվյալների / սեփականություն, համատեղ սեփականություն, բաժնային սեփ. և այլն / ընդ. |

| | |
|--------------------------------------|--|
| իրավունքի բնութագիրը | համ. սեփականություն |
| Տրանսպորտային մատչելիության աստիճանը | Գեր/ Լավ/ Միջին/ Բավ/ Լավ |
| Ենթակառուցվածքների առկայությունը | Տարածքը մոտ է կոմունիկացիաներին |
| Նկարագրությունը | Գնահատվող օբյեկտը գտնվում է ՀՀ Արագածոտնի մարզ, գ. Արտենի հողամաս հասցեում և իրենից ներկայացնում է 2000,0ք.մ. ընդհանուր մակերես ունեցող հողակտոր, որը հատկացված է իբրև պտղատու այգի սակայն տեղագնությունը պարզվեց, որ այգի առկա չէ: Տարածքը ունի թերություն և քարքտ մասեր: |

➤ Գնահատվող գույքի տեղակայումը



➤ Գնահատվող գույքի լուսանկարներ գնահատման ամսաթվի դրությամբ



2. Հողամասի շուկայական արժեքի որոշման եղանակները

Հողամասի շուկայական արժեքը հիմնականում որոշվում է հետևյալ եղանակներից մեկով՝

ա / համեմատական մեթոդով,

բ / հողամասի մնացորդային արժեքի հաշվարկման եղանակով,

գ / եկամտային մեթոդով,

դ / նորմատիվ-իրավական ակտերով սահմանված գործող մեթոդիկաների կիրառմամբ :

Դիտարկվող տարածաշրջանի առուվաճառքի շուկան բավականին աշխույժ է և կա հանադրելի օբյեկտների լայն ընտրություն,ինչը թույլ կտա համեմատական մեթոդի կիրառմամբ ստանալ շուկայական արժեքի իրատեսական արդյունք :

3. Չնահատվող առարկայի լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործում

Անշարժ գույքի առավել հավանական և առավել նպատակատուղված օգտագործումն է, որը ֆիզիկապես հնարավոր է, իրավաբանորեն՝ թույլատրելի, ֆինանսապես՝ իրագործելի և ապահովում է անշարժ գույքի առավելագույն արժեքը:

Անշարժ գույքի լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման վերլուծության ընթացքում կարող են դիտարկվել օգտագործման մի քանի հնարավոր տարբերակներ, որոնք այնուհետև պետք է համադրվեն ֆինանսական և նպատակահարմարության տեսանկյունից: Օգտագործման այն տարբերակը, որն ապահովում է անշարժ գույքի առավել բարձր արժեքը, համարվում է օգտագործման առավել արդյունավետ տարբերակ: Լավագույն և առավել արդյունավետ տարբերակի ընտրությունը գնահատողի մասնագիտական կարծիքն է անշարժ գույքի օգտագործման տարբերակի վերաբերյալ և որոշվում է շուկայական տեղեկատվության վերլուծության արդյունքում:

Պատվիրատուի կողմից լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման վերլուծություն չի պատվիրվել :

4. Շուկայական արժեքի հաշվարկ

5.1 Չնահատում համեմատական /շուկայական/ մեթոդով

Ինչպես նշվեց, համեմատական մեթոդով շուկայական արժեքի որոշման անհարժեշտ են առավել նման և համադրելի օբյեկտների տվյալներ, որոնց ճշգրտումների միջոցով նմանեցվում են գնահատման առարկային :

Տեղեկատվության աղբյուր են հանդիսացել list am կայքի անձնական ինֆորմացիոն և այլ աղբյուրներից ձեռք բերված տվյալները :

Համեմատության համար ընտրված բոլոր օբյեկտները վաճառահանվել են սեփականույան իրավունքի փոխանցմամբ, վճարման և շուկայական միևնույն պայմաններում :

Վաճառահանված համեմատվող օբյեկտները օգտագործման նպատակային նշանակության տեսակետից այսօրվա շուկայական չափորոշիչներով կարելի է համարել բավարար :

Հող օգտագործման իրավունքը /սեփականություն / համարվել է գնագոյացման գործոն :

| Համեմատման բաղադրիչներ | Զախման միավոր | Գնահատվող օբյեկտ | Համեմատվող օբյեկտ N1 | Համեմատվող օբյեկտ N2 | Համեմատվող օբյեկտ N3 |
|---|--|--------------------------------------|--|--|--|
| Տեղեկատվության աղբյուր | | | www.list.am/item/17684061 | www.list.am/item/17684061 | www.list.am/item/176530834 |
| Հասցե | | Արագածոտնի մարզ գյուղ Արտենի հողամաս | Արագածոտնի մարզ գյուղ Արտենի հողամաս | Արագածոտնի մարզ գյուղ Արտենի հողամաս | Արագածոտնի մարզ գյուղ Արագածավան հողամաս |
| Վաճառքի արժեքը | ՀՀ դրամ | | 5 640 000 | 940 000 | 705 000 |
| Հողամասի չափերը* | քմ | 2000 | 20 000 | 5 000 | 2 000 |
| 1 քմ արժեքը | ՀՀ դրամ | | 282,0 | 188,0 | 352,5 |
| Ճշգրտում | Բոլոր ճշգրտումները կատարվել են գնահատվող հողամասի հետ համեմատությամբ | | | | |
| 1. Վաճառքի պայմանները | | | շուկայական | շուկայական | շուկայական |
| Ճշգրտում՝ ըստ վաճառքի պայմանների | % | | 0% | 0% | 0% |
| 1քմ մակերեսի ճշգրտված արժեք | ՀՀ դրամ | | 282,0 | 188,0 | 352,5 |
| 2. Շուկայի վիճակը | | | առաջարկ 04.2022 | առաջարկ 04.2022 | առաջարկ 04.2022 |
| Ճշգրտում՝ ըստ շուկայի վիճակի | % | | -10,0% | -10,0% | -10,0% |
| 1քմ մակերեսի ճշգրտված արժեք | ՀՀ դրամ | | 253,8 | 169,2 | 317,3 |
| 3. Գույքային իրավունքները | | սեփականություն | սեփականություն | սեփականություն | սեփականություն |
| Ճշգրտում՝ ըստ գույքային իրավունքների | % | | 0% | 0% | 0% |
| 1քմ մակերեսի ճշգրտված արժեք | ՀՀ դրամ | | 253,8 | 169,2 | 317,3 |
| 4. Տեղակայություն և դիրք | | միջին | լավ | լավ | լավ |
| Ճշգրտում՝ ըստ տեղակայության | % | | -20% | 0% | -25% |
| 1քմ մակերեսի ճշգրտված արժեք | ՀՀ դրամ | | 203,0 | 169,2 | 237,9 |
| 5. Եպատակային նշանակությունը/գործառնական նշանակ. | | գյուղատնտեսական վարելահող | գյուղատնտեսական | գյուղատնտեսական | գյուղատնտեսական |
| Ճշգրտում՝ ըստ գործառնական նշանակ. | % | | 0% | 0% | 0% |
| 1քմ մակերեսի ճշգրտված արժեք | ՀՀ դրամ | | 203,0 | 169,2 | 237,9 |
| 6. Փաստացի օգտագործումը | | դատարկ | դատարկ | դատարկ | դատարկ |
| Ճշգրտում՝ ըստ փաստ. օգտագործման | % | | 0% | 0% | 0% |
| 1քմ մակերեսի ճշգրտված արժեք | ՀՀ դրամ | | 203,0 | 169,2 | 237,9 |
| 7. Թեքության աստիճան | | անհարթ | հարթ | հարթ | անհարթ |
| Ճշգրտում՝ ըստ թեքության աստիճանի | % | | -5% | 0% | 0% |
| 1քմ մակերեսի ճշգրտված արժեք | ՀՀ դրամ | | 192,9 | 169,2 | 237,9 |
| 8. Կոմունիկացիաների առկայություն | | մոտակայքում | մոտակայքում | մոտակայքում | մոտակայքում |
| Ճշգրտում՝ ըստ ոռոգման ջրի | % | | 0% | 0% | 0% |
| 1քմ մակերեսի ճշգրտված արժեք | ՀՀ դրամ | | 192,9 | 169,2 | 237,9 |
| 9. Հողամասի մակերեսի | | 2000 | 20000 | 5000 | 2 000 |
| Ճշգրտում՝ ըստ մակերեսի | % | | 10,0% | 5,0% | 0,0% |
| 1քմ մակերեսի ճշգրտված արժեք | ՀՀ դրամ | | 212,2 | 177,7 | 237,9 |
| ընտրանքի տեսակարար կշիռը | | | 0,3 | 0,35 | 0,35 |
| Տեսակարար կշիռի արժեքը | ՀՀ դրամ | | 63,7 | 62,2 | 83,3 |
| Գնահատվող 1քմ արժեքը | ՀՀ դրամ | | 209,1 | | |
| Անշարժ գույքի արժեքը | ՀՀ դրամ | | 418 224,33 | | |

**Հողամասի արժեք կլորացրած՝
418՝ 200 (չորս հարյուր տասնույթ հազար երկու հարյուր) ՀՀ դրամ:**

6. **Գնահատման արդյունքների վերլուծություն և համաձայնեցում**

Գնահատման յուրաքանչյուր մեթոդ ունի իրեն բնորոշ թերություններ և առավելություններ, որոնք իրենց հերթին ունեն ուղղակի և անուղղակի ազդեցություն հաշվարկված արժեքների վրա: Կշռային ցուցանիշը որոշելիս գնահատողը առաջնորդվել է այն սկզբունքով, թե որքան է մեթոդի կիրառման համար անհրաժեշտ տեղեկատվությունը ամբողջական և հավաստի, որքան է արտացոլում յուրաքանչյուր մեթոդ անշարժ գույքի շուկայական իրավիճակը և նրա զարգացման տենդենցները գնահատման օրվա դրությամբ:

Շուկայական արժեքի հաշվարկման ընթացքում գնահատողի կողմից կիրառվել են գնահատման համեմատական մեթոդը: Ստորև բերված աղյուսակում ներկայացված են գնահատման արդյունքները և կշռային գործակիցները:

| Կիրառված մեթոդը | Արժեքը ՀՀ դրամ | Տեսակարար կշիռը % | Միջին կշռված շուկայական արժեքը ՀՀ դրամ |
|----------------------|-------------------|----------------------|--|
| Համեմատական մեթոդ | 418 200 | 100 | 418 200 |

➤ **Ամփոփում**

Այսպիսով՝ կատարված ուսումնասիրությունները, վերլուծությունները և կիրառված մեթոդների արդյունքների համաձայնեցումը հիմք են տալիս եզրակացնելու, որ ՀՀ Արագածոտնի մարզ, գ. Արտենի, հողամաս հասցեում գտնվող՝ 2000, 0ք.մ. գյուղատնտեսական հողամասի կտրատու այգու (իրավունքի պետական գրանցման վկայական թիվ 358219 տրված է՝ 30.10.2001թ) շուկայական արժեքի գնահատում, համաձայն որի գնահատվող անշարժ գույքի շուկայական և լիկվիդացիոն արժեքները **25.04.2022թ.** դրությամբ կազմում են՝

Շուկայական արժեք

418՝ 200 (չորս հարյուր տասնութ հազար երկու հարյուր) ՀՀ դրամ

Գնահատողի կարծիքով, սույն գնահատման նպատակին համապատասխան և հաշվետվության մեջ ակնարկված նախապայմանների և սահմանափակող դրույթներ համաձայն ստացված արդյունքները միանգամայն իրատեսական են և արտացոլում են գնահատվող առարկայի ֆիզիկական և ֆունկցիոնալ հատկանիշները արժեքի տեսքով:

➤ **Անշարժ գույքի գնահատման համար օգտագործված փաստաթղթերի, գրականության և տեղեկատվության աղբյուրների ցանկը**

- ✓ «Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին» ՀՀ օրենքը/04.10.2005թ. ՀՕ 189-Ն/ :
- ✓ «Հայաստանի Հանրապետությունում անշարժ գույքի գնահատման ստանդարտ»/ՀՍ 252-2012/ :
- ✓ «Հայաստանի Հանրապետության տարածքում կառուցվող շենքերի, կառուցվածքների և շինարարական աշխատանքների տեսակների խոշորացված ցուցանիշների ժողովածու» Երևան 2009թ. նորմատիվային փաստաթուղթ/28.04.2009թ., կող 11709178/ :
- ✓ «Գործող գներով շինարարական աշխատանքների արժեքի հաշվարկման կարգ» :Երևան 2008թ./նորմատիվատեխնիկական փաստաթուղթ, 07.04.2008թ., կող 11708117/ :
- ✓ «Բնակելի, հասարակական և արտադրական շենքերի տեխնիկական վիճակի հետազննության մեթոդական ցուցակներ» Երևան 2006թ. (ՀՀ քաղաքաշինության նախարարության «Հայկական սեյսմակայուն շինարարության և կառուցվածքների պահպանման ԳՀԻ» ՓԲԸ)
- ✓ Անշարժ գույքի սեփականության/օգտագործման/իրավունքի գրանցման վկայական :
- ✓ Эксперт «Оценка недвижимости 2001 г.»
- ✓ Տեղեկատվությունը առաջարկների վերաբերյալ ուսումնասիրվել է bnakaran.com, list.am, igind.am, estate.am և այլ հնտերնետային կայքերից :
- ✓ Տեղեկատվությունը վաճառքների գործարքների վերաբերյալ օգտագործվել են սեփական տեղեկատվական բազայից :
- ✓ Տեղեկատվությունը անշարժ գույքի տեղակայման վերաբերյալ` ՀՀ կառավարությանն առընթեր ԱԳԿՊԿ-ի հնտերնետային կայքից www.e-cadastre.am

➤ **Սահմանափակումներ և հատուկ պայմաններ**

Նախապայմանները և սահմանափակող դրույթները հանդիսանում են սույն հաշվետվության անբակտելի մասը:

- ✓ Սույն հաշվետվությունը վավեր է միայն ամբողջությամբ ներկայացված և միայն նշված նպատակի համար:
- ✓ Գնահատման համար տրամադրված և հաշվետվության մեջ արտացոլված տեղեկությունները համարվում են հավաստի, սակայն գնահատողը չի կարող երաշխավորել վերոհիշյալ ինֆորմացիայի բացարձակ ճշտությունը և չի կրում ատասխանատվություն պատվիրատուի կողմից ներկայացված տվյալների իսկության համար:
- ✓ Գնահատողը գործել է որպես անկախ կատարող:
- ✓ Գնահատողի կարծիքը գնահատվող առարկայի վերաբերյալ վավեր է միայն գնահատման օրվա դրությամբ: Գնահատողը պատասխանատու չէ տնտեսական, իրավական, սոցիալական, բնական և այլ գործոնների փոփոխությունների համար, որոնք կարող են կատարվել գնահատման օրվանից հետո և կազդեն շուկայի վրա, հետևաբար նաև գնահատված առարկայի արժեքի վրա:
- ✓ Գնահատողի կողմից կատարված ուսումնասիրությունները և եզրակացությունները ամբողջությամբ անկանխակալ են:
- ✓ Գնահատման արդյունքները ունեն խորհրդատվական բնույթ:
- ✓ Գնահատողի կողմից կատարված աշխատանքի արդյունքների իսկությունը հիմնված է նրա աշխատանքային փորձի և մատչելի տեղեկատվության վրա և սույն գնահատման հաշվետվությունը պարունակում է գնահատողի մասնագիտական կարծիքը գնահատվող առարկայի վերաբերյալ:
- ✓ Գնահատողի կատարած աշխատանքի վարձատրությունը կախված չէ գնահատման արդյունքից և եզրակացությունից:

✓ *Գնահատման եզրակացությունը գնահատողի մասնագիտական կարծիքն է արժեքի վերաբերյալ և պարտադիր չէ, որ գնահատվող առարկան առկա շուկայական պայմաններում օտարվի հաշվետվության մեջ նշված արժեքով:*

✓ *Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում գնահատվող սեփականության իրավունքի իրավական նկարագրության վերաբերյալ կամ այն հարցերի վերաբերյալ, որոնք կապված են սեփականության իրավունքի հետ: Սեփականության իրավունքը համարվում է ազատ բոլոր տեսակի պահանջներից կամ սահմանափակումներից, բացի հաշվետվության մեջ նշվածներից:*

✓ *Գնահատողը պարտավոր չէ ներկայացնել ամփոփիչ նյութեր գնահատվող անշարժ գույքի վերաբերյալ:*

✓ *Գնահատողը ենթադրում է թաքնված գործոնների բացակայություն, որոնք կազդեին գնահատման արդյունքների վրա: Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում նման գործոնների առկայության դեպքում, նաև նրանց բացակայության դեպքում:*

✓ *Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում այն թերությունների համար որոնք հնարավոր չէ հայտնաբերել տեսողական զննությամբ :*

✓ *Ոչ պատվիրատուն, և ոչ էլ գնահատողը չեն կարող սույն հաշվետվությունը օգտագործել այլ կերպ, քան այն նախատեսված է գնահատման պայմանագրով:*

✓ *Գնահատողից չի պահանջվում ներկայանալ դատարան և (կամ) վկայություն տալ կատարված հաշվետվության վերաբերյալ, բացառությամբ դատարանի օրինական կանչի դեպքում:*

ՀՈԴԱՄԱՍԻ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ

ԿԱԴԱՍՏՐԱՅԻՆ ՀԱՄԱՐԸ _____ 02021 200 005
 ՆՊԱՏԱԿԱՅԻՆ ՆՇԱՆԱԿՈՒԹՅՈՒՆԸ _____ ԳՅ ազգային կառնաբան
 ՕԳՏԱԳՈՐԾՄԱՆ ՆՊԱՏԱԿԸ _____ Գրգարյան այ ք/ք
 ՀՈԴԱՄԱՍԻ ԺԱՓԸ (հա) _____ 0,20
 ԻՐԱՎՈՒՆՔԻ ՏԵՍԱԿԸ _____ ԿԱՔԻԱԲԱՆ ԸՆԴՈՒՄՆԵՐԸ

ՇԵՆՔԻ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ

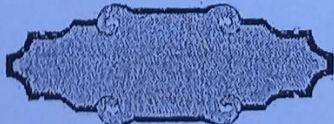
ԿԱԴԱՍՏՐԱՅԻՆ ՀԱՄԱՐԸ _____
 ՆՊԱՏԱԿԱՅԻՆ ՆՇԱՆԱԿՈՒԹՅՈՒՆԸ _____
 ՕԳՏԱԳՈՐԾՄԱՆ ՆՊԱՏԱԿԸ _____
 ՄԱԿԵՐԵՄԸ (քառ. մ.) _____
 ԻՐԱՎՈՒՆՔԻ ՏԵՍԱԿԸ _____

ՇԻՆՈՒԹՅԱՆ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ

| Գ/Գ | ԿԱԴԱՍՏՐԱՅԻՆ ՀԱՄԱՐԸ | ՕԳՏԱԳՈՐԾՄԱՆ ՆՊԱՏԱԿԸ | ՄԱԿԵՐԵՄԸ (քառ. մ.) | ԻՐԱՎՈՒՆՔԻ ՏԵՍԱԿԸ |
|-----|--------------------|---------------------|--------------------|------------------|
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

Լրացուցիչ նշումներ, փոփոխություններ _____

Կատարողներ՝ _____
 (ստորագրությունները)



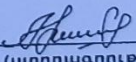
ՀՈՂԱՄԱՍԻ ՀԱՏԱԿԱԳԻԾԸ

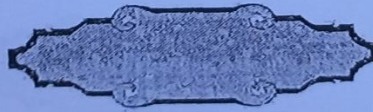
1:2000
(մասշտաբը)



| համար | Երկ | առարկ. հատված |
|-------|-------|------------------|
| 1-2 | 222.9 | Գաբրիելյան Վարդի |
| 2-3 | 9.8 | Քաղաքացի |
| 3-4 | 224.0 | Գաբրիելյան Վարդ |
| 4-1 | 9.8 | Քաղաքացի |

Կատարող


(ստորագրություն)



➤ **Գնահատողի որակավորման վկայականի պատճեն**

