



ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆ
No 13/252/22-01

ՀՀ Կոտայքի մարզի Նոր Երզնկա համայնքում գտնվող անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 0160845 վկայականի պատճենում արտացոլված գյուղատնտեսական նշանակության հողամասի շուկայական արժեքների վերաբերյալ

Սույն հաշվետվությունը կազմված է «ՀՀ անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին» օրենքի և ՀՀ անշարժ գույքի գնահատում ՀՍՏ 252-2012 ստանդարտի պահանջներին համապատասխան:

Հաշվետվությունը կազմված է 17 /տասնյոթ / էջից:

ՊԱՏՎԻՐՄԱՆՈՒ՝ ՀԿԱԾ Կոտայքի մարզային բաժին

ԳՆԱՀԱՏՈՂ՝ «Արմեքսպերտիզա» ՍՊԸ
375626 ք.Երևան, Գ. Նժդեհի 26
ՀՎՀՀ 02231188
Հ/հ 163018008868 ՀԷԲ «Շենավիթ» մ/ճ
Հեռ. ընդ. 44-28-48
Գնահատման բաժին 060-65-02-56

Հայաստանի Հանրապետություն

ԵՐԵՎԱՆ 2022



Բովանդակություն

1. Գնահատման հիմք.....	3
2. Գնահատման առարկան.....	3
3. Գնահատման նպատակը.....	3
4. Գնահատվող անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքներն ու սահմանափակումները, գնահատվող իրավունքի տեսակը և ներկայացված փաստաթղթերը.....	4
5. Գնահատման գործառույթը.....	4
6. Անշարժ գույքի գնահատման և տեղագնության ամսաթիվն ու տարեթիվը.....	4
7. Գնահատման առաջադրանքը.....	4
8. Հաշվետվության ձևը.....	4
9. Անշարժ գույքի գնահատման աշխատանքների ընթացակարգը.....	5
10. Հասկացություն.....	5
11. Գնահատվող օբյեկտի համառոտ նկարագրությունը.....	6
12. Լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման սկզբունք	7
13. Գնահատման մեթոդի (մեթոդների) ընտրությունը	8
14. Հողամասի շուկայական արժեքի որոշում	10
15. Եզրակացություն գնահատման առարկայի շուկայական արժեքի վերաբերյալ..	13
16. Օգտագործված փաստաթղթեր.....	14
17. Սահմանափակումներ և հատուկ պայմաններ.....	16
18. Օգտագործված գրականություն.....	17



Գնահատող կազմակերպության տվյալները

Աղյուսակ 1

Կազմակերպչական-իրավական ձևը և անվանումը	«Արմեքսպերտիզան ՍՊԸ
Իրավաբանական հասցեն	ք.Երևան, Գ. Նժդեհ 26
Տնօրեն	Գ. Նանյան

Գնահատող

Սույն հաշվետվության կատարողը ունի բարձրագույն կրթություն: Գնահատողի որակավորման և մասնագիտական կրթության վերաբերյալ տվյալները բերված են աղյուսակ 2-ում

Աղյուսակ 2

Ա.Ա.Հ.	Որակավորման և մասնագիտական կրթության վերաբերյալ փաստաթուղթ
Նորայր Ղափլանյան	Գնահատող /ՎՎկայական ԱԳԳ № /343 տրված՝ 20.04.2022թ

1. Գնահատման հիմք

Գնահատման հիմք է հանդիսանում պատվիրատուի 05.04.2022թ. թիվ Ե-661-07/02 գրությունը:

2. Գնահատման առարկան

Տվյալ հաշվետվության գնահատման առարկան է հանդիսանում ՀՀ Կոտայքի մարզի Նոր Երզնկա համայնքում գտնվող անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 0160845 վկայականի պատճենում արտացոլված գյուղատնտեսական նշանակության հողամասը:

3. Գնահատման նպատակը

Գնահատման նպատակը դիտարկվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքի որոշումն է:

ՀՀ 04.10.2005թ. ընդունված թիվ ՀՕ-189-Ն «Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին» օրենքի և 19.01.2012թ ուժի մեջ մտած «Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին » օրենքում փոփոխություններ և լրացումներ կատարելու մասին ՀՕ -336-Ն օրենքի /այսուհետև՝ թիվ ՀՕ-189-Ն, ընդունված 04.10.2005թ. օրենք/ 4-րդ հոդվածի 4-րդ պարբերության և Հայաստանի Հանրապետության կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի կողմից մշակված և



ներկայացված, ՀՀ առևտրի և տնտեսական զարգացման նախարարության /ստանդարտացման ազգային ինստիտուտ ՓԲԸ / 2012թ. հունիսի 28-ի N36-Վ հրամանով գործողության մեջ դրված և Հայաստանի Հանրապետության ստանդարտացման նորմատիվ փաստաթղթերի գրանցման մատյանում, հմ. 943-2012 գրանցված, և գործարկված ՀՍՏ 252-2012թ.Հայաստանի Հանրապետությունում անշարժ գույքի գնահատման Հայաստանի Հանրապետության ստանդարտի /Այսուհետև Ստանդարտ/ 2.1 կետի բ. ենթակետի պահանջներին համապատասխան սույն հաշվետվության մեջ <<շուկայական արժեք>> հասկացությունը մեկնաբանվում է որպես 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 գին, որն անշարժ գույքի գնահատման օբյեկտների համար կարող է որոշվել գնահատողի կողմից՝ անշարժ գույքի գնահատմամբ:

4. Գնահատվող անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքներն ու սահմանափակումները, գնահատվող իրավունքի տեսակը և ներկայացված փաստաթղթերը

Սեփականության իրավունքը հաստատվել է ներկայացված փաստաթղթով՝ անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 0160845 վկայական, համաձայն վերը նշված վկայականի պատճենի սեփականության իրավունքով գրանցված իրավունքի սուբյեկտ է հանդիսանում են

5. Գնահատման գործառույթը

Գնահատման արդյունքները, ընթացիկ շուկայական արժեքը, անհրաժեշտ է ներկայացնել պատվիրատուին:

6. Անշարժ գույքի գնահատման և տեղագնության ամսաթիվն ու տարեթիվը

Անշարժ գույքի տեղագնության աշխատանքները կատարվել են 05.04.2022թ.:

Անշարժ գույքի գնահատման աշխատանքները ավարտվել են 24.04.2022թ.:

7. Գնահատման առաջադրանքը

Որոշել ՀՀ Կոտայքի մարզի Նոր Երզնկա համայնքում գտնվող անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 0160845 վկայականի պատճենում արտացոլված գյուղատնտեսական նշանակության հողամասի շուկայական արժեքը:



8. Հաշվետվության ձևը

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

9. Անշարժ գույքի գնահատման աշխատանքների ընթացակարգը

9.1. Գնահատման աշխատանքների ընթացակարգը բաղկացած է հետևյալ հոջորդական փուլերից

- Նախապատրաստական փուլ
- Հիմնական փուլ

9.1.1 Նախապատրաստական փուլում իրականացվում է.

- գնահատվող օբյեկտի փաստաթղթերի հավաքագրում ուսումնասիրություն, պատվերի ընդունում

- գնահատման առաջադրանքի ձևակերպում և պայմանագրի կնքում

9.1.2 Հիմնական փուլում իրականացվում է.

ա) անշարժ գույքի տեղագնում 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:

10. Հասկացություն

Գյուղատնտեսական նշանակության հողեր- գյուղատնտեսական կարիքների համար առանձնացված և գյուղատնտեսական գործունեություն ծավալելու նպատակով գյուղատնտեսական մշակաբույսերի մշակման, բազմամյա տնկարկների հիմնման, խոտհնձի, անասունների արածեցման, ինչպես նաև գյուղատնտեսական այլ նպատակների համար նախատեսված հողատեսքեր:

Գյուղատնտեսական հողերի շուկայական արժեքի մասին հիմնավորված եզրակացության հանգելու համար անհրաժեշտ է հաշվի առնել հատկապես գործոնները.

ա) գույքային իրավունքներն /այդ թվում կառուցապատման/ ու սահմանափակումները /այդ թվում իրավունքների և օգտագործման նկատմամբ/

բ) հողատեսքը, ռոտզման ջրի առկայությունը

գ) հողամասի չափերը /մակերես, լայնություն, երկարություն, երկրաչափական կառուցվածք, ճակատային մաս/

դ) տեղադրությունը, դիրքը, թեքությունը

ե) տրանսպորտային հանգույցների առկայությունը



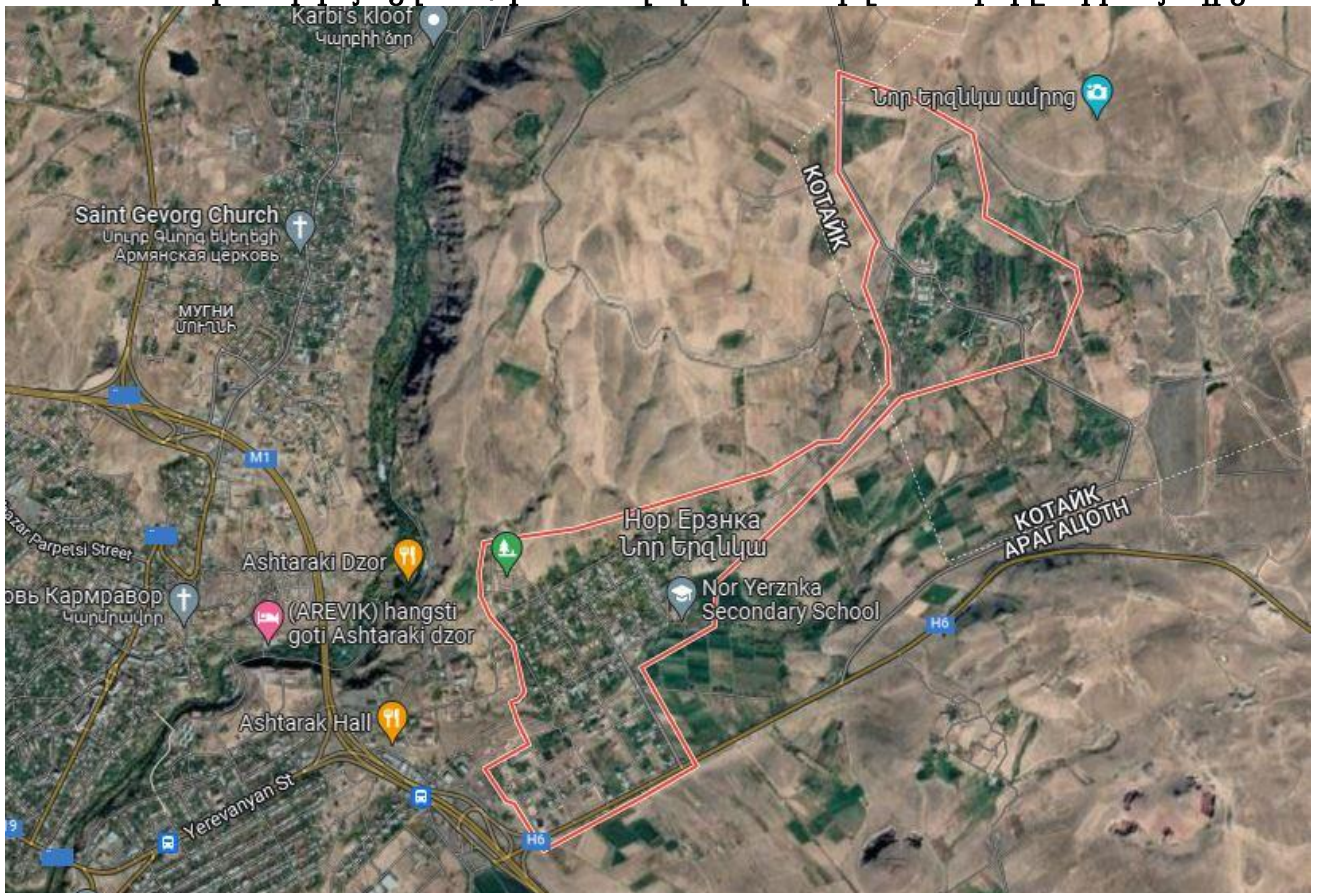
զ)բազմամյա տնկիների առկայությունը

11. Գնահատվող օբյեկտի համառոտ նկարագրությունը

Ըստ պատվիրատուի կողմից տրամադրված անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 0160845 վկայականի պատճենի հողամասի մակերեսը կազմում է 0,28 հա,ունի ուղղանկյուն տեսք:

Կատարված տեղագնությունից պարզվեց, որ հողամասը հարթ է նախկինում եղել է այգի և հարակից տարածքներից սահմանազատված չէ, ջրովի չէ (տես սույն հաշվետվությանը կից լուսանկարչական հավելվածը):

Ստորև ներկայացվում է գնահատվող հողամասի լուսանկարը արբանյակից



12. Լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման սկզբունք

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



Շուկայական արժեքի որոշման համար հիմք է հանդիսանում անշարժ գույքի լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման վերլուծությունը (դիտարկումը): Վերլուծության արդյունքում կարող են ի հայտ գալ օգտագործման մի քանի հնարավոր տարբերակներ, որոնք այնուհետև պետք է դիտարկվեն ֆինանսական նպատակահարմարության տեսանկյունից: Օգտագործման այն տարբերակը, որը կապահովի անշարժ գույքի առավել բարձր արժեք, համարվում է առավել արդյունավետ տարբերակ: Լավագույն և առավել արդյունավետ տարբերակի ընտրությունը գնահատողի մասնագիտական կարծիքն է անշարժ գույքի օգտագործման վերաբերյալ:

04.10.2005թ. ընդունված թիվ ՀՕ-189-Ն «ՀՀ Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին» օրենքի 11-րդ հոդվածի 9-րդ կետի համաձայն՝ անշարժ գույքի գնահատման հաշվետվության պահանջ է հանդիսանում անշարժ գույքի լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման վերլուծությունը, եթե Պատվիրատուն նման վերլուծության ցանկություն հայտնել է: Առաջնորդվելով 03.04.2002թ. ընդունված թիվ ՀՕ-320 «Իրավական ակտերի մասին» ՀՀ օրենքի 24 հոդվածի 1-ին կետի պահանջներով՝ գնահատողը չի կատարել լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման վերլուծությունը՝ անշարժ գույքը գնահատելով սեփականության վկայականում ամրագրված նպատակային և գործառնական նշանակությամբ:

13. Գնահատման մեթոդի (մեթոդների) ընտրությունը.

Անշարժ գույքի գնահատման դասական մեթոդներն են համեմատական, եկամտային և ծախսային: Շուկայական արժեքի գնահատման նպատակով կիրառվող բոլոր մեթոդները, եղանակներն ու մոտեցումները հիմնված են շուկայական ցուցանիշների և շուկայական տեղեկատվության վերլուծության վրա:

Համեմատական մեթոդ

Հողամասերի գնահատման համեմատական մեթոդը ներառում է երկու ենթամեթոդ՝

- ❖ համեմատական - վերլուծական մեթոդ,
- ❖ տեղափոխման մեթոդ,

Համեմատական - վերլուծական մեթոդը հիմնվում է նմանատիպ հողամասերի փաստացի վաճառքների տվյալների (կամ վաճառահանված տվյալների) համակարգման և համադրման վրա՝ հաշվի առնելով նրանց որակական հատկանիշների տարբերությունները: Վերլուծության իրականացման համար որպես համադրելի անալոգներ կարող են ընտրվել ինչպես բաց և մրցակցային շուկայում վաճառված, այնպես էլ ազատ շուկայում հրապարակայնորեն վաճառահանված հողամասերը: Համեմատական մեթոդի կիրառմամբ հողամասի շուկայական արժեքի գնահատումը իրականացվում է հետևյալ փուլերով.

- ա) համանման և համադրելի օբյեկտների շուկայական տեղեկատվության վերլուծություն,
- բ) համանման և համադրելի հողամասի համար շուկայական տվյալների հավաքագրում, մշակում և արժանահավատ տեղեկատվության ընտրություն,



զ) համեմատության համապատասխան միավորի որոշում,

դ) համեմատության անհրաժեշտ տարրերի առանձնացում,

ե) համեմատության միավորների արժեքի ճշգրտում՝ ըստ համեմատության տարրերի,

զ) համեմատվող հողամասի միավորների ճշգրտված արժեքների համադրում և համապատասխանեցում մեկ ցուցանիշի կամ միջակայքի:

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

Համեմատական մեթոդի կիրառման համար անհրաժեշտ է առնվազն երեք համադրելի հողամասի վերաբերյալ արժանահավատ տեղեկատվության առկայություն:

Գնահատողին մատչելի է գնահատման համեմատական մեթոդի կիրառման համար անհրաժեշտ և բավարար տեղեկատվություն, հետևաբար համեմատական մեթոդը կիրառվել է:

Եկամտային մեթոդ

Եկամտային մեթոդն իրենից ներկայացնում է եղանակ, համաձայն որի անշարժ գույքի արժեքն որոշվում է՝ հիմնվելով վերջինիս եկամուտ բերելու կարողության վրա: Եկամտային մեթոդի հիմքում ընկած են *փոխարինման* և *սպասումների* սկզբունքները:

Անշարժ գույքի շուկայական արժեքի գնահատումը եկամտային մեթոդով ենթադրում է, որ պոտենցիալ գնորդները եկամտաբեր անշարժ գույքը դիտարկում են՝ ներդրումային գրավչության տեսակետից, այսինքն՝ ներդրումները կատարվում են՝ ապագայում համապատասխան եկամուտներ ստանալու նպատակով:

Եկամտային մեթոդում *փոխարինման սկզբունքը* պայմանավորված է այն ենթադրությամբ, որ ներդնողը 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:

Եկամտային մեթոդում *սպասումների սկզբունքը* պայմանավորված է այն ենթադրությամբ, որ ներդնողը 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:

Դիտարկվող տարածաշրջանում հողամասերի վարձակալության շուկան թերզարգացած է, ուստի առկա չեն գնահատման եկամտային մեթոդի կիրառման համար անհրաժեշտ և բավարար տեղեկատվություն, հետևաբար եկամտային մեթոդը չի կիրառվել:



Ծախսային մեթոդ

Ծախսային մեթոդի էությունը հիմնվում է այն փաստի վրա, որ խելամիտ ներդնողը չի վճարի տվյալ հողամասի համար ավելի մեծ գումար, քան կարծենա համապատասխան հողամասի ձեռք բերումը և նպատակային նշանակությամբ ու օգտակարությամբ համադրելի շենքի կառուցումը՝ շինարարության մեջ ընդունված ժամանակահատվածում: Հողամասի գնահատման ծախսային մեթոդը ներառում է ենթամեթոդները.

- ❖ հանման մեթոդ,
 - ❖ հողամասի իրացման համար կատարվող ծախսերի հաշվարկման մեթոդ,
 - ❖ քաղաքային հողամասերի գնահատում՝ ըստ ինֆրակառուցվածքի վրա ծախսերի, կախված ներդրումային պայմանագրերի պայմաններից:
- Տվյալ դեպքում, գնահատողին մատչելի չէ գնահատման ծախսային մեթոդի կիրառման համար անհրաժեշտ և բավարար տեղեկատվություն, հետևաբար ծախսային մեթոդը չի կիրառվել:

14. Հողամասի շուկայական արժեքի որոշում

Համեմատական մեթոդի կիրառման համար գնահատվող օբյեկտին որպես համանման և համադրելի անշարժ գույք ընտրվել են տվյալ տարածքում գտնվող և ազատ շուկայում վաճառահանված հողամասերը: Տեղեկատվության աղբյուր են հանդիսացել հարակից տարածքում վաճառվող հողամասերի տվյալները և համացանցային կայքերը, որտեղ զետեղված 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:

Կիրառվել են հետևյալ ճշգրտման գործակիցները.

- N1 - ըստ շուկայի վիճակի, վաճառքի պայմանների և վաճառքի ամսաթվի,
- N2 - ըստ տեղադրության և դիրքի, տրանսպորտային մատչելիության, տրանսպորտային հանգույցների առկայության,
- N3 - ըստ հողատեսքի, ոռոգման ջրի առկայության,
- N4 - ըստ հողամասի չափերի (մակերես, լայնություն, երկարություն, երկրաչափական կառուցվածք, ճակատային մաս),
- N5 - ըստ օգտագործման նպատակի,
- N6 - ըստ թեքության, քարքարոտության,
- N7 - ըստ բազմամյա տնկիների առկայության,



N8 - ըստ գույքային իրավունքների և սահմանափակումների (այդ թվում՝ իրավունքների և օգտագործման նկատմամբ),

N9 - հողամասերի արժեքի վրա ազդող այլ գնագոյացման գործոններ:

Հողերի գնահատման համար կարելի է հաշվի առնել նաև այլ գործոններ (եթե կան դրանց վերաբերյալ ստույգ ինֆորմացիա), այդ թվում.

ա) հողի տիպը, հողի հզորությունը, մեխանիկական կազմը, հողի ստրուկտուրան, հողի կլանունակությունը, հումուսի պարունակությունը, մելորատիվ վիճակը, բերքատվությունը, հողի ռեակցիան,

բ) գրունտային ջրերի մակարդակը, աղակալման աստիճանը, ցեմենտային շերտի առկայությունը, կլիմայական առանձնահատկությունները, հողատեսքի գնահատման շրջանները և այլ գնագոյացնող գործոններ:

Տեղեկատվության առկայության պայմաններում, կարելի է հաշվի առնել նաև այլ գործոններ, ինչպիսիք են տարածքի բնակլիմայական առանձնահատկությունները, տնտեսության և դրա տնտեսական ճյուղերի մակրոտնտեսական ցուցանիշները, շրջակա միջավայրի բնապահպանական վիճակը և այլն:

Համաձայն ՀՍ 252-2012 ստանդարտի 6.4 կետի, այն դեպքում, երբ գնահատողն ունի հիմքեր, որ բնապահպանական կամ այլ գործոնները կարող են էականորեն ազդել անշարժ գույքի արժեքի վրա, նա պարտավոր է տեղեկացնել պատվիրատուին տվյալ բնագավառի համապատասխան փորձագետի ներգրավման անհրաժեշտության մասին: Այդ դեպքում անշարժ գույքի արժեքի վերաբերյալ վերջնական եզրակացությանը պետք է հանգել միայն լրացուցիչ հետազոտությունների արդյունքների վերլուծությունից հետո:

Տվյալ դեպքում, գնահատողը չունի նման հիմքեր:

Համեմատվող հողամասերի 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 ՀՍ 252-2012 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.

**« ԱՌԵՎՏՐԱՎԱՐԴՅՈՒՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ
 «ԱՐՄԷՔՍՊԵՐՏԻԶԱ» ՍՊԸ**



Համեմատության տարրերը	Չափման միավորը	Գնահատվող օբյեկտը	Անալոգ օբյեկտ №1	Անալոգ օբյեկտ №2	Անալոգ օբյեկտ №3
Նպատակային նշանակությունը		Գյուղատնտեսական	Գյուղատնտեսական	Գյուղատնտեսական	Գյուղատնտեսական
Հասցե		Նոր Երզնկա համայնք	Նոր Երզնկա համայնք	Նոր Երզնկա համայնք	Նոր Երզնկա համայնք
Տեղակատվության աղբյուրը			https://www.list.am/item/16202199	https://www.list.am/item/16972861	https://www.list.am/item/17350835
Վաճառքի կամ առաջարկի գինը	դրամ		5 760 000	6110000	5640000
Մակերես	քմ	2800,0	2480	2500	2900
Վաճառքի կամ առաջարկի գինը	դր/քմ		2323	2444	1945
N 1			04.2022թ.	04.2022թ.	04.2022թ.
Ուղղումը	%		-10%	-10%	-10%
Ուղղումը	դրամ		-232	-244	-195
Ուղղված գինը	դր/քմ		2090	2200	1751
N 2		միջին	միջինից լավ	միջին	միջին
Ուղղումը	%		-20%	0%	0%
Ուղղումը	դրամ		-418	0	0
Ուղղված գինը	դր/քմ		1672	2200	1751
N 3		չունի	ունի	ունի	ունի
Ուղղումը	%		-10%	-10%	-10%
Ուղղումը	դրամ		-167	-220	-175
Ուղղված գինը	դր/քմ		1505	1980	1576
N 4		2800,0	2480	2500	2900
Ուղղումը	%		0%	0%	0%
Ուղղումը	դրամ		0	0	0
Ուղղված գինը	դր/քմ		1505	1980	1576
N 5		այգի (ծառահատված էն)	վարելահող	վարելահող	այգի
Ուղղումը	%		-0%	-0%	-0%
Ուղղումը	դրամ		-0	-0	-0
Ուղղված գինը	դր/քմ		1505	1980	1576
N 6		հարթ	հարթ	հարթ	հարթ
Ուղղումը	%		-0%	-0%	-0%
Ուղղումը	դրամ		-0	-0	-0
Ուղղված գինը	դր/քմ		1505	1980	1576
N 7		առկա չէ	առկա չէ	առկա է	առկա չէ
Ուղղումը	%		0%	-0%	0%



Ուղղումը	դրամ		0	-0	0
Ուղղված գինը	դր/քմ		1505	1980	1576
N 8					
Ուղղումը	%		0%	0%	0%
Ուղղումը	դրամ		0	0	0
Ուղղված գինը	դր/քմ		1505	1980	1576
N 9					
Ուղղումը	%		0%	0%	0%
Ուղղումը	դրամ		0	0	0
Ուղղված գինը	դր/քմ		1505	1980	1576
Կշռային գործակիցը			0,333	0,333	0,333
Շուկայական արժեքը	դր/քմ		1670		
Հողամասի արժեքը դրամ			4676000		

Այսպիսով, ՀՀ Կոտայքի մարզի Նոր Երզնկա համայնքում գտնվող անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 0160845 վկայականի պատճենում արտացոլված գյուղատնտեսական նշանակության հողամասի շուկայական արժեքը կազմում է 4676000 ՀՀ դրամ, կամ կլորացված՝ **4680000 (չորս միլիոն վեց հարյուր ութսուն հազար) ՀՀ դրամ:**

15. Եզրակացություն գնահատման առարկայի շուկայական արժեքի վերաբերյալ

Գնահատման ներկայացված.

ՀՀ Կոտայքի մարզի Նոր Երզնկա համայնքում գտնվող անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 0160845 վկայականի պատճենում արտացոլված գյուղատնտեսական նշանակության հողամասի շուկայական արժեքը կազմում է **4680000 (չորս միլիոն վեց հարյուր ութսուն հազար) ՀՀ դրամ:**



15. Լուսանկարչական հավելված



Հավելված

Գնահատվող գույքի լուսանկարներ



Լուսանկար1



Լուսանկար2



Լուսանկար3



Լուսանկար4



Լուսանկար5



Լուսանկար6



Լուսանկար7



Լուսանկար 8





16. Օգտագործված փաստաթղթեր

« ԱՌԵՔՍՊԵՐՏԻԶԱ » ՍՊԸ
« ԱՌԵՔՍՊԵՐՏԻԶԱ » ՍՊԸ



002970 - 0180 - 0103

ԿԱՅՅԱԿԱՆ ՏՐԿԱԾ Է ԱՆՆԱԿԱՆ ԵՆՈՒՄԱՆ Ե ԻՐԱԿՈՒՆԵՐՈՎ

Գրառայքի Տարազ Գյուղ Զուլու-Պրանկա
(անշարժ գույքի գննվելու վայրը (հասցեն), անվանումը)

Արտադրողի անուն ՆԿԱՏԱՍՐ

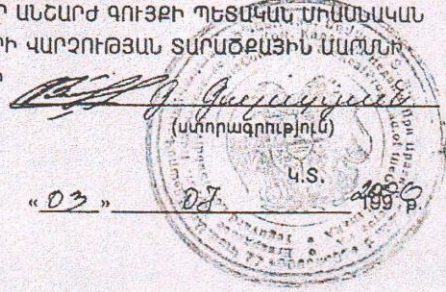
ժողովուրդի Գրքերի և Կրթության նախարարության 01.04.91թ. ՎՅ Կրթության
(անշարժ գույքի ձեռքբերման իրավունքը հաստատող փաստաթղթի անվանումը)

Կրթության նախարարության կողմից 2697/038356 ՀԻՄԱՆ ԿՐԱ

ԳՐԱՆՑՎԱԾ Է ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՊԵՏԱԿԱՆ
ՄԻԱՍՆԱԿԱՆ ԿԱՂԱՍՏՐՈՒՄ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՄԻԱՍՆԱԿԱՆ
07-050-4-2 ՄԱՏՅԱՆԻ 284 ՀԱՄԱՐԻ ՏԱԿ:

ՍՈՒՅՆ ԿԱՅՅԱԿԱՆԸ ԿԱԶՄՎԱԾ Է ԵՐԿՈՒ ՕՐԻՆԱԿԻՑ, ՈՐԻՑ ՄԵԿԸ ՏՐԿՈՒՄ Է ՍԵՓԱԿԱՆԱՏԻՐՈՋԸ
(ՕԳՏԱԳՈՐԾՈՂԻՆ), ՄՅՈՒՄ ՕՐԻՆԱԿԸ ՊԱՅՎՈՒՄ Է ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ
ԿԱՌԱՎԱՐՈՒԹՅԱՆ ԱՌԵՔՍՊԵՐՏԻՑԻՆ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ՄԻԱՍՆԱԿԱՆ ԿԱՂԱՍՏՐԻ ԿԱՐԶՈՒԹՅԱՆ
ՏԱՐԱԾՔԱՅԻՆ ՄԱՐՄԻՆՆԵՐՈՒՄ:

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԿԱՌԱՎԱՐՈՒԹՅԱՆ
ԱՌԵՔՍՊԵՐՏԻՑԻՆ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ՄԻԱՍՆԱԿԱՆ
ԿԱՂԱՍՏՐԻ ԿԱՐԶՈՒԹՅԱՆ ՏԱՐԱԾՔԱՅԻՆ ՄԱՐՄԻՆ
ՂԵԿԱՎԱՐ



0160845

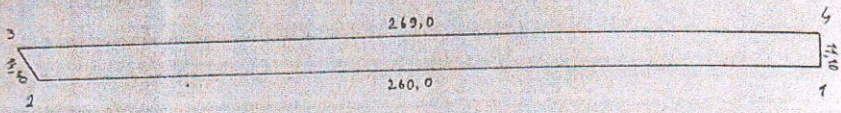


3002320 - 0170 - 0103

ՀՈՂԱՄԱՍԻ ՀԱՏԱԿԱԳԻԾ

1:2000

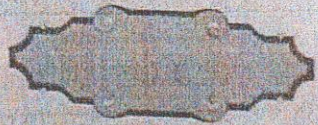
(մասշտաբ)



ՀԱՏԱԿ	ԵԿՎԻՎԱԼԵՆՏԱՆ ՔԱԿԸ	ՍԱՎՄԱՆԱԿԻՆ ԱՆՈՆ	ՍԵԿՎԱԿԱՆՏԻԲՈՐ ԱԿԳԱՆՆԵՐ
1 - 2	260,0	ՔԱՄԻՋՅԱՆ	ՍՄԲԱՏ
2 - 3	14,40		
3 - 4	269,0		
4 - 1	11,70	ՆԱՆԱԳԱՐԸ	

Կատարող _____

(ստորագրություն)





61002370 - 0150 - 0103

ՀՈԴԱՄԱՍԻ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ

ԿԱՊԱՏՐԱՅԻՆ ՀԱՄԱՐԸ 106-19
 ՆՊԱՏԱԿԱՅԻՆ ՆՇԱՆԱԿՈՒԹՅՈՒՆԸ Գյուլբուրդյան Կամ
 ՕԳՏԱԳՈՐԾՄԱՆ ՆՊԱՏԱԿԸ Կարգապետ Այգի
 ՀՈԴԱՄԱՍԻ ԶՍՓԸ (հա) 0, 28 հա
 ԻՐԱՎՈՒՆՔԻ ՏԵՍԱԿԸ անփակ առանցքային

ՇԵՆՔԻ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ

ԿԱՊԱՏՐԱՅԻՆ ՀԱՄԱՐԸ _____
 ՆՊԱՏԱԿԱՅԻՆ ՆՇԱՆԱԿՈՒԹՅՈՒՆԸ _____
 ՕԳՏԱԳՈՐԾՄԱՆ ՆՊԱՏԱԿԸ _____
 ԸՆԴՀԱՆՈՒՐ ՄԱԿԵՐԵՍԸ (ԲՄ) _____
 ԻՐԱՎՈՒՆՔԻ ՏԵՍԱԿԸ _____

ՇԻՆՈՒԹՅԱՆ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ

Զ/Զ	ԿԱՊԱՏՐԱՅԻՆ ՀԱՄԱՐԸ	ՕԳՏԱԳՈՐԾՄԱՆ ՆՊԱՏԱԿԸ	ՄԱԿԵՐԵՍԸ (ԲՄ)	ԻՐԱՎՈՒՆՔԻ ՏԵՍԱԿԸ

Լրացուցիչ նշումներ; փոփոխություններ _____

Կատարողներ՝ _____
 (ստորագրություններ)





17. Սահմանափակումներ և հատուկ պայմաններ

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:
- տանքների 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:



18. Օգտագործված գրականություն

1. ՀՀ թիվ ՀՕ-189-Ն օրենք «Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին», ընդունված 04.10.2005թ. :

2. ՀՀ թիվ ՀՕ-336-Ն «Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին օրենքում փոփոխություններ և լրացումներ կատարելու մասին», ընդունված 08.12.2011թ.

3. Հայաստանի Հանրապետության կառավարության առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի կողմից լրամշակված և ներկայացված, ՀՀ առևտրի և տնտեսական զարգացման նախարարության (ստանդարտացման ազգային ինստիտուտ ՓԲԸ-ի) 2012 թվականի հունիսի 28-ի N 35-Վ հրամանով հաստատված և գործողության մեջ դրված և Հայաստանի Հանրապետության ստանդարտացման նորմատիվ փաստաթղթերի գրանցման մատյանում, հմ. 943-2012, գործարկված ՀՍՏ 252-2012 ստանդարտի փոխարեն Հայաստանի Հանրապետությունում անշարժ գույքի գնահատման Հայաստանի Հանրապետության ազգային ստանդարտ:

4. 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):

5. 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) :

6. ՀՀ թիվ ՀՕ-320 օրենք «Իրավական ակտերի մասին», ընդունված 03.04.2002թ.

7. ՀՀ քաղաքաշինության նախարարի 14.01.2008թ. N 05-Ն «Գործող գներով շինարարական աշխատանքների արժեքի հաշվարկման կարգը հաստատելու մասին հրաման:

8. ՀՀ քաղաքաշինության նախարարի 15.02.2008թ. N 19-Ն «Քաղաքաշինական փաստաթղթերի (ծրագրային և ճարտարապետաշինարարական) մշակման աշխատանքների արժեքի հաշվարկման կարգը հաստատելու մասին հրաման

9. ՀՀ քաղաքաշինության նախարարություն, 21.08.2001թ., թիվ 69 «Շինարարության համար կառուցվող ժամանակավոր շենքերի և կառուցվածքների նախահաշվային նորմերի հաստատման մասին հրաման:

10. ՀՀ քաղաքաշինության նախարարություն, 21.08.2001թ., թիվ 68 «Շինարարական աշխատանքների վրա կլիմայական պայմանների ազդեցությունը հաշվի առնող նախահաշվային նորմերի հաստատման մասին հրաման:

ԳՆԱՀԱՏՈՂ՝

Նորայր Ղափլանյան

(Վկայական No ԱԳԳ 343)