

ԳԳԾ-08/534

07.08.2024 թ

**Հարկադիր կատարումն ապահովող ծառայությանը
Հասցե՝ Հայաստանի Հանրապետություն, ք. Երևան, 0078, Հալաբյան փ. 41ա**

Հարգելի գործընկեր

Գնահատման պայմանագրի կատարմամբ, Ձեզ ենք ներկայացնում

ընդհանուր բաժնային
սեփականության իրավունքով պատկանող Մարզ Վայոց Ձոր, համայնք Գեղափ 19-րդ
փողոց 8-րդ փակուղի 9 հասցեում գտնվող հողամասի (վկայական՝ 19092016-10-0007,
տրված՝ 19.09.2016 թ) գնահատման հաշվետվությունը:

Սույն գնահատման արդյունքների համաձայն, գնահատման ներկայացված
հողամասի շուկայական արժեքը, առ 07.07.2024 թ գնահատման օրվա դրությամբ
կազմում է 5660000 (հինգ միլիոն վեց հարյուր վաթսուց հազար) ՀՀ դրամ:

Ներկայացվում է գնահատման հաշվետվությունը՝ «20» թերթ:

Տնօրեն՝  Ստեփանյան

Գնահատող՝  Ս. Թովալյան

	1. Գնահատման սուբյեկտները.
1.1 Պատվիրատու	Հարկադիր կատարումն ապահովող ծառայություն
1.1.1 Հասցե	Հայաստանի Հանրապետություն, ք. Երևան, 0078, Հալաբյան փ. 41ա
1.2 Գնահատող	«Արմ Թռասթ» ՍՊԸ
1.2.1 Հասցե	ՀՀ, ք. Երևան, Ռուբինյանց 31

	2. Գնահատման օբյեկտը
2.1 Գնահատման առարկան	Հողամաս
2.2 Հասցե	Մարզ Վայոց Ձոր, համայնք Գետափ 19-րդ փողոց 8-րդ փակուղի 9

	3. Գնահատման առանձնահատկությունները
3.1 Գնահատման արժեքի տեսակը	շուկայական արժեք
3.2 Գնահատման նպատակը	անշարժ գույքը հրապարակային սակարկություններով օտարելու համար
3.3 Գնահատվող իրավունքի տեսակը	ընդհանուր բաժնային սեփականության իրավունք

1. Գնահատման աշխատանքների ընթացակարգը

- գնահատվող օբյեկտի փաստաթղթերի հավաքագրում և ուսումնասիրություն, պատվերի ընդունում,
- գնահատման առաջադրանքի ձևակերպում և պայմանագրի կնքում,
- գնահատվող օբյեկտի տեղազննում (լուսանկարում),
- գնահատման համար անհրաժեշտ տեղեկատվության հավաքագրում, մշակում և վերլուծություն,
- գնահատման համապատասխան սկզբունքների, մոտեցումների և մեթոդների ընտրություն,
- գնահատում՝ ընտրված մոտեցման (կամ մոտեցումների) կիրառմամբ,
- վերջնական արդյունքի հաշվարկման նպատակով տարբեր մոտեցումներով հաշվարկված արդյունքների համադրում,
- հաշվետվության կազմում և տրամադրում:

1.1 Գնահատման պայմանագիր

«Արմ Թռասթ» ՍՊԸ Ընկերության տնօրեն Ա. Ստեփանյանի և Հարկադիր կատարումն ապահովող ծառայության միջև կնքվել է վճարովի ծառայությունների մատուցման պայմանագիր: Այս հաշվետվությունը հանդիսանում է պայմանագրով ստանձնած պարտավորությունների կատարում: Պայմանագրում ամրագրված որոշ դրույթներ արտացոլված են ստորև՝ գնահատման առաջադրանքում:

2. Գնահատման առաջադրանքը

Սույն հաշվետվության մեջ Գնահատման Առաջադրանքը սահմանվում է ըստ «ՀՀ-ում գնահատման ստանդարտները, ինչպես նաև գնահատողի վարքագծին ներկայացվող պահանջները սահմանելու մասին» ՀՀ Կառավարության 24.08.2022թ. 1355-Ն որոշման N1 հավելվածի, որտեղ արտացոլված են.

- 2.1 գնահատողի և գնահատման կազմակերպության տվյալները,
- 2.2 գնահատման նպատակով ներկայացված փաստաթղթերի ցանկը,
- 2.3 պատվիրատուի և ենթադրյալ շահառուների (եթե այդպիսիք կան) վերաբերյալ տվյալները,
- 2.4 գնահատվող օբյեկտը, գնահատվող օբյեկտի նույնականացման տվյալները և գնահատվող օբյեկտի նկատմամբ իրավունքների տեսակը,
- 2.5 գնահատման նպատակը (գնահատման գործառույթը),
- 2.6 գնահատվող արժեքի տեսակը,
- 2.7 գնահատման ամսաթվերը,
- 2.8 գնահատողի աշխատանքների բնույթն ու ծավալը և դրանց հետ կապված սահմանափակումները,
- 2.9 տեղեկատվության բնույթը և աղբյուրները, որոնց վրա հիմնվում է գնահատողը,
- 2.10 էական և հատուկ ենթադրություններ: Բոլոր էական և հատուկ ենթադրությունները պետք է սահմանվեն գնահատման առաջադրանքի կատարման և հաշվետվության կազմման ընթացքում,
- 2.11 հաշվետվության օգտագործման, տարածման և հրապարակման սահմանափակումներ:

Անշարժ գույքի բաղկացուցիչ մասի գնահատումը

Պատվիրատուի կամ շահառուի պահանջով թույլատրվում է իրականացնել անշարժ գույքի բաղկացուցիչ մասի գնահատում: Պատվիրատուի կամ շահառուի պահանջով թույլատրվում է

շենքերի և շինությունների արժեքի որոշում՝ առանց վերջիններիս հողամասի դիտարկման: Պատվիրատուի կամ շահառուի պահանջով թույլատրվում է նաև հողամասի արժեքի որոշում՝ վերջինս դիտարկելով որպես չկառուցապատված հողամաս, այսինքն, առանց բարելավումների:

Անշարժ գույքի բաղկացուցիչ մասի գնահատում իրականացնելիս անհրաժեշտ է առաջադրված պայմաններն ամրագրել գնահատման առաջադրանքում և գնահատման հաշվետվությունում:

Անշարժ գույքի բաղկացուցիչ մասի գնահատման ժամանակ գնահատողը պետք է առաջնորդվի գնահատման առաջադրանքում սահմանված պահանջներով և գնահատումն իրականացնի սույն հավելվածի գնահատման մոտեցումների և մեթոդների կիրառմամբ:

2.1 Գնահատողի և գնահատման կազմակերպության տվյալները

Սուրեն Թոփալյան (այսուհետ՝ գնահատող)

Վլադիմիր Գրիգորյան ԳԳ-2024-3

Սույն գնահատությունն իրականացնողն ունի բարձրագույն տնտեսագիտական կրթություն և 21.12.2022 թ-ին «Գնահատման գործունեության մասին» ՀՀ օրենքով սահմանված կարգով անցել է որակավորման քննություն և ստացել գույքի գնահատողի մասնագիտական որակավորում (Գնահատողի վկայական N ԳԳ 2022-62) :

2.2 Գնահատման նպատակով ներկայացված փաստաթղթերի ցանկ

Գնահատողին է ներկայացվել հետևյալ փաստաթղթերի պատճենները.

ԱԳ-ի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 19092016-10-0007 վկայական, տրված 19.09.2016 թ (պատճենը կցված է հավելվածում):

Գնահատողը չի կատարել ներկայացված փաստաթղթերի իրավագիտական փորձաքննություն և առաջնորդվել է դրանց պարունակության վերաբերյալ սեփական հասկացողությամբ: Գնահատողը չի կրում պատասխանատվություն գնահատման ներկայացված իրավական փաթեթի համար:

2.3 Պատվիրատուի և ենթադրյալ շահառուների (եթե այդպիսիք կան) վերաբերյալ տվյալներ

Սույն գնահատման պատվիրատու է հանդիսանում Հարկադիր կատարումն ապահովող ծառայությունը:

2.4 Գնահատվող օբյեկտը, գնահատվող օբյեկտի նույնականացման տվյալները և գնահատվող օբյեկտի նկատմամբ իրավունքների տեսակը

Գնահատման ներկայացված հողամասը գտնվում է Մարզ Վայոց Ձոր, համայնք Գետափ 19-րդ փողոց 8-րդ փակուղի 9 հասցեում (կադաստրային ծածկագիր՝ 10-014-0007-0015): Գնահատման է ներկայացված հողամասի նկատմամբ ընդհանուր բաժնային սեփականության իրավունքը:

2.5 Գնահատման նպատակը (գործառույթը)

Ըստ պատվիրատուի կողմից ներկայացված տեղեկատվության, սույն հաշվետվությունն օգտագործվելու է 2.4 կետում նշված անշարժ գույքը հրապարակային սակարկություններով օտարելու համար: Սույն գնահատումը ներառված է «Գնահատման գործունեության մասին» ՀՀ օրենքի 9-րդ հոդվածով սահմանված պարտադիր դեպքերի ցանկում:

2.6 Գնահատման արժեքի տեսակը

Պատվիրված է գնահատելու 2.4 կետում նշված անշարժ գույքի շուկայական արժեքը:

Սույն հաշվետվության մեջ անշարժ գույքի շուկայական արժեքը սահմանվում է ըստ «ՀՀ-ում գնահատման ստանդարտները, ինչպես նաև գնահատողի վարքագծին ներկայացվող պահանջները սահմանելու մասին» ՀՀ Կառավարության 24.08.2022թ. 1355-Ն որոշման N1 հավելվածի 15-րդ կետի:

Շուկայական արժեքը հաշվարկային դրամական մեծություն է, որով հավանաբար կիրականացվեր, գնահատման ամսաթվի դրությամբ, շահագրգիռ կողմերի միջև, բաց և մրցակցային շուկայում գնահատվող օբյեկտի փոխանակում, որի պարագայում կողմերից յուրաքանչյուրը, իրազեկված լինելով, գործում է ողջամտորեն և առանց հարկադրանքի:

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 արդյունքը 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 գնորդը ստիպված չէ գնում կատարել և միտված չէ ցանկացած գին վճարել: Բացի այդ, նա գնումը կատարում է՝ գործելով համաձայն ներկայիս շուկայի իրողությունների և ակնկալիքների, այլ ոչ թե երևակայական կամ հիպոթետիկ շուկայի, որոնց գոյությունը չի կարող ցուցադրվել կամ կանխատեսվել: Հնարավոր գնորդը չի վճարի շուկայականից ավելի բարձր գին: Գնահատվող օբյեկտի ներկայիս սեփականատերը նույնպես այդ «շուկան» ձևավորողների շարքում է:

Շահագրգիռ վաճառողը չի ցանկանում պարտադիր վաճառել, ստիպված չէ վաճառել և ոչ էլ պատրաստ է վաճառել ցանկացած գնով կամ հաստատել այն արժեքը, որը տվյալ պահին չի համարվում խելամիտ շուկայում: Շահագրգիռ վաճառողի դրդապատճառը շուկայական պայմաններում գնահատվող օբյեկտի վաճառքն է բաց շուկայում 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 պայմանը այն է, որ այն պետք է բավարար լինի գնահատվող օբյեկտի հանդեպ շուկայի բավարար քանակությամբ մասնակիցների ուշադրությունը գրավելու համար:

գ. «... 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:

2) «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:

3) Գնահատվող օբյեկտի շուկայական արժեքը պետք է արտացոլի նաև դրա առավել արդյունավետ օգտագործումը: Գնահատվող օբյեկտի արդյունավետ օգտագործումն իրենից ներկայացնում է այնպիսի օգտագործում, որը դրա ներուժը հասցնում է առավելագույնին և որը (ֆիզիկապես) հնարավոր է, իրավաբանորեն թույլատրելի և ֆինանսապես իրագործելի: Առավել արդյունավետ օգտագործումը կարող է ենթադրել գնահատվող օբյեկտի գոյություն ունեցող օգտագործման շարունակություն կամ համապատասխանել դրա այլընտրանքային օգտագործմանը: Այն որոշվում է գնահատվող օբյեկտի այնպիսի օգտագործմամբ, որը շուկայի մասնակիցը մտադիր է հաշվի առնել գնի ձևավորման ժամանակ, որը նա պատրաստ կլինի առաջարկել օբյեկտի համար:

2.7 Գնահատման ամսաթվերը

Գնահատման նպատակով տեղազննումն իրականացվել է 07.07.2024 թ:

Գնահատման օբյեկտի շուկայական արժեքը սահմանվելու է 07.07.2024 թ տեղազննման օրվա դրությամբ ունեցած ապրանքային վիճակով:

Գնահատման հաշվետվությունը կազմվել է 07.08.2024 թ:

2.8 Գնահատողի աշխատանքների բնույթն ու ծավալը և դրանց հետ կապված սահմանափակումները Գնահատողը կատարել է անշարժ գույքի շուկայի վերլուծություն, օգտվել է նախկինում կատարված վերլուծություններից: Ուսումնասիրել է անշարժ գույքի

շուկայում արդեն վաճառված և վաճառահանված հողամասերի գնառաջարկները, անշարժ գույքի շուկայում վարձակալության առաջարկվող հողամասերի գնառաջարկները:

Հարցման, ուսումնասիրության և վերլուծության, ինչպես նաև տեղազննման անցկացման սահմանափակումներ չկան:

2.9 Տեղեկատվության բնույթը և աղբյուրները, որոնց վրա հիմնվում է գնահատողը:

Սույն գնահատման համար տեղեկատվության աղբյուր են հանդիսացել կայքերը, որտեղ գետնորված են ազատ շուկայում վաճառահանված և վարձակալության հանված հողամասերի տվյալները:

2.10 Էական և հատուկ ենթադրություններ

Գնահատման ժամանակ ընդունված էական և հատուկ ենթադրությունները արտացոլված են գնահատման հաշվետվությունում, եթե այդպիսիք առկա են:

2.11 Հաշվետվության օգտագործման, տարածման և հրապարակման սահմանափակումները

Սույն հաշվետվությունը պարունակում է առևտրային գաղտնիք:

3. Գնահատողի անկախությունը

Գնահատողը 2.4 կետում նշված անշարժ գույքի նկատմամբ չունի գույքային պարտավորություններ կամ պահանջներ:

Գնահատողն եղել է անկախ իր մասնագիտական գործողությունների ընթացքում:

Գնահատման արդյունքը՝ անշարժ գույքի շուկայական արժեքի մեծությունը, կախված չէ 1.1 կետում նշված պայմանագրով սահմանված գնահատման ծառայությունների դիմաց վարձատրության չափից:

1. Գնահատողի պարտավորությունները

Գնահատողը պարտավորվում է պահպանել գաղտնիության պայմանները:

Համաձայն 1.1 կետում նշված պայմանագրի, գնահատողից չի պահանջվում կատարել հավելյալ աշխատանքներ կամ ներկա գտնվել դատարանում, տալ ցուցմունքներ կապված ունեցվածքի, անշարժ գույքի կամ գնահատման օբյեկտի հետ կապված այլ գույքային իրավունքների հետ, բացառությամբ այն դեպքերում, երբ կկնքվեն այլ համաձայնագրեր (պայմանագրեր):

5. Գնահատման գործունեության մասին ՀՀ օրենքում օգտագործվող հիմնական Հասկացությունները

2022 թվականի հուլիսի 1-ից ուժի մեջ է մտել «Գնահատման գործունեության մասին» ՀՕ-189-Ն ՀՀ օրենքի փոփոխությունը, ըստ որի.

գնահատող՝ ֆիզիկական անձ, որն ունի գնահատողի որակավորման գործող վկայական և հաշվառված է լիազոր մարմնի կողմից,

գնահատման կազմակերպություն՝ գնահատման գործունեություն իրականացնող կազմակերպություն կամ անհատ ձեռնարկատեր, որը սույն օրենքով սահմանված կարգով հաշվառված է լիազոր մարմնի կողմից,

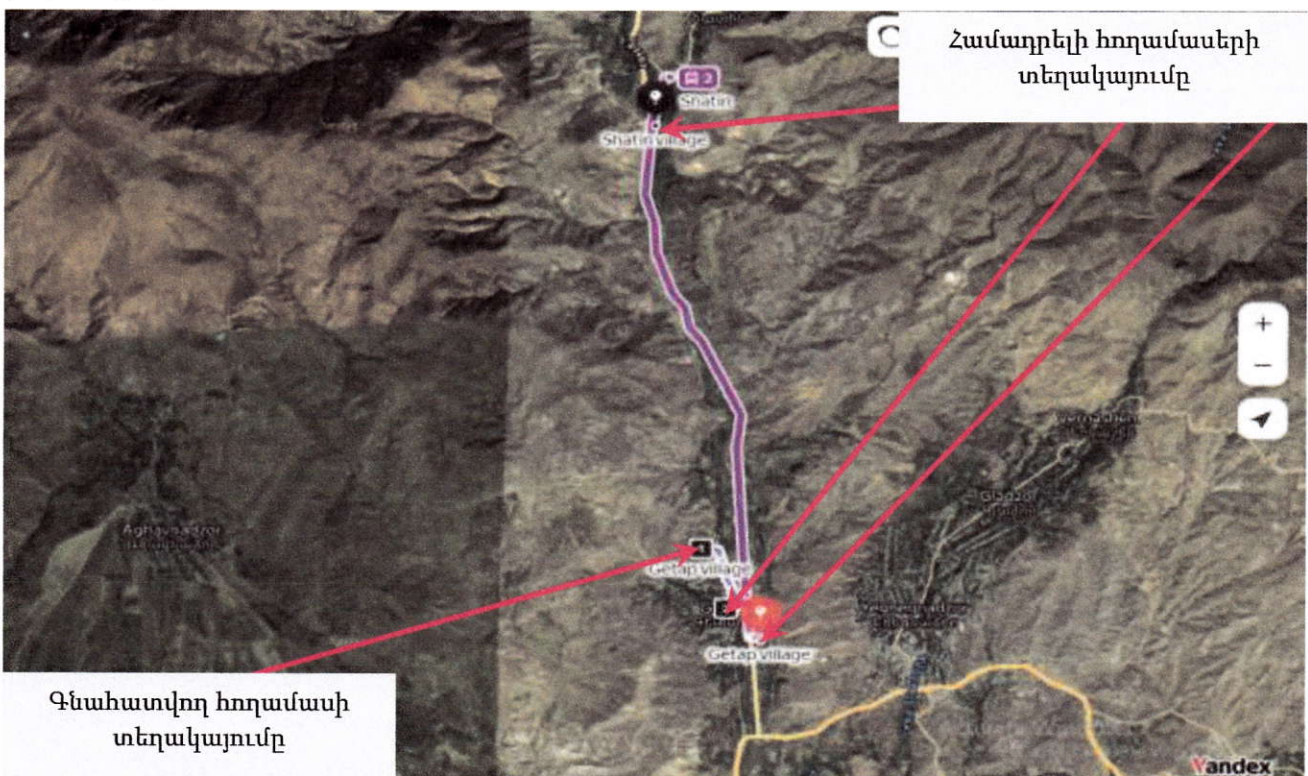
գնահատում՝ գնահատման օբյեկտի արժեքի որոշմանը նպատակաուղղված՝ սույն օրենքով, գնահատման ստանդարտներով և այլ նորմատիվ իրավական ակտերով սահմանված գնահատման գործողությունների ամբողջությունն է,

գնահատման հաշվետվություն՝ փաստաթուղթ, որը պարունակում է տեղեկություն սույն օրենքով, գնահատման ստանդարտներով և Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված կարգով պատվիրված ամսաթվի դրությամբ որոշված գնահատման օբյեկտի արժեքի վերաբերյալ,

գնահատման օբյեկտներ՝ Սույն օրենքի իմաստով՝ գնահատման օբյեկտներ են համարվում գույքը (անշարժ և շարժական), գույքի նկատմամբ ընդհանուր բաժնային սեփականության և այլ գույքային իրավունքները, ինչպես նաև քաղաքացիական իրավունքի այլ օբյեկտներ, որոնք Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ կարող են հանդիսանալ քաղաքացիաիրավական շրջանառության օբյեկտներ, որոնց վերաբերյալ սահմանված են գնահատման ստանդարտներ:

6. Գնահատման օբյեկտի նկարագիրը

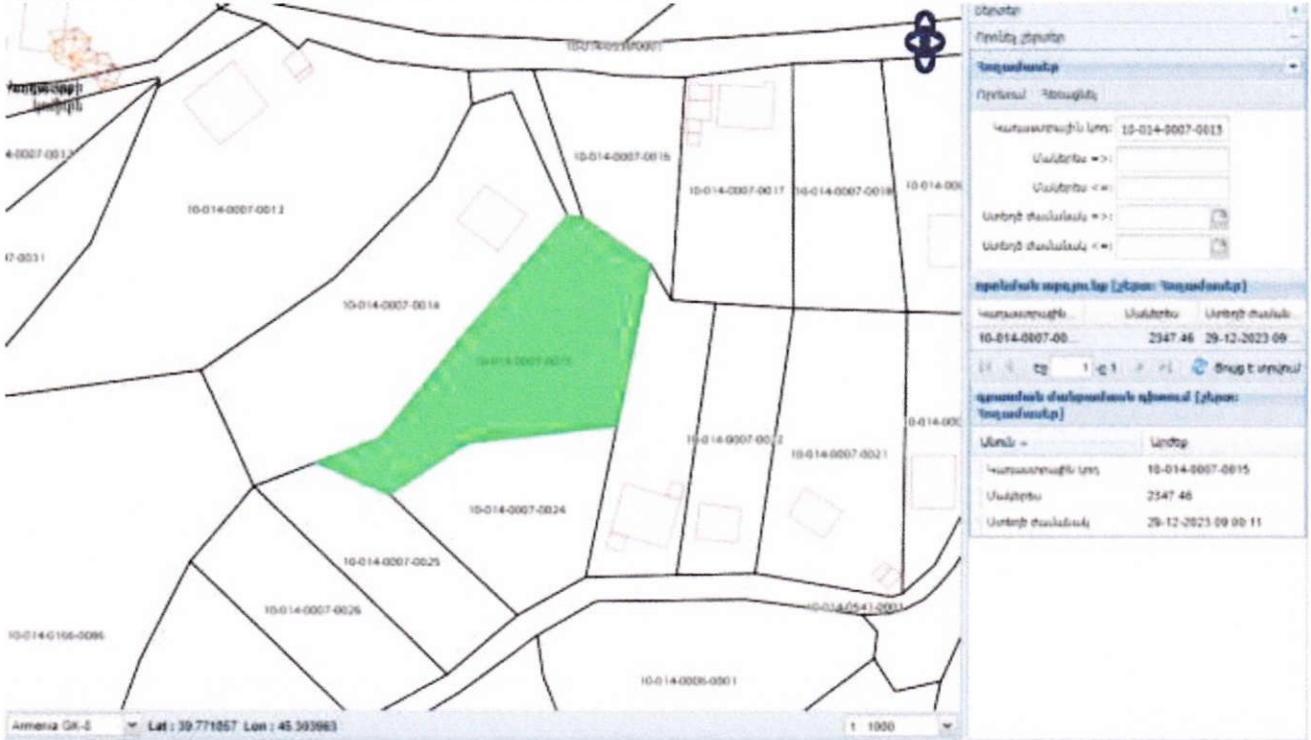
Գնահատվող անշարժ գույքը գտնվում է Մարզ Վայոց Ձոր, համայնք Գետափ 19-րդ փողոց 8-րդ փակուղի 9 հասցեում: Ստորև ներկայացված է գնահատվող անշարժ գույքի տեղակայումը քարտեզի վրա.



Գնահատվող հողամասի տեղակայումը

Համայնքի հողամասերի տեղակայումը

https://yandex.com/maps/?l=sat%2Cskl&ll=45.314147%2C39.768177&mode=search&sl=45.303585%2C39.772489&text=39.772489%2C45.303585&z=15



Անվանում	Հոդամաս
Սեփականատեր	
Ընդհանուր բաժնային սեփականության վկայականի համարը	19092016-10-0007
Ընդհանուր բաժնային սեփականության վկայականի տրման ամսաթիվը	19.09.2016 թ
Նպատակային նշանակություն	բնակավայրերի
Գործառնական նշանակությունը	բնակելի կառուցապատման
Հողամասի չափը (քմ)	2340 քմ
Իրավունքի տեսակը	ընդհանուր բաժնային սեփականության
Տրանսպորտային մատչելիություն	գրունտային/բավարար
Տեղադրությունը	միջին
Դիրք	միջին
Երկրաչափական տեսքը	անկանոն բազմանկյուն
Տարածաշրջանի գրավչություն	միջին
Սահմանափակումները	սահմանափակումներ չունի
Շրջակա միջավայրը	բնակելի թաղամաս
Ճակատային եզրագիծը	երկրորդային փողոցի հետ
Թեքությունը	հարթ
Ենթակառուցվածքներ	ունի հնարավորություն
Այլ տեղեկատվություն	չունի

Ստորև ներկայացված են գնահատվող հողամասի որոշ լուսանկարներ



7. Լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման տարբերակ

Լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման սկզբունքը հանդիսանում է անշարժ գույքի շուկայական արժեքի գնահատման հիմնարար սկզբունք, որը բացահայտում է անշարժ գույքի ֆիզիկապես հնարավոր, իրավաբանորեն թույլատրելի և ֆինանսապես իրագործելի տարբերակը:

Անշարժ գույքի լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման վերլուծության ընթացքում կարող են դիտարկվել օգտագործման մի քանի հնարավոր տարբերակներ, որոնք այնուհետև պետք է համադրվեն ֆինանսական արդյունավետության 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:

Գնահատվող օբյեկտի շուկայական արժեքը պետք է արտացոլի նաև դրա առավել արդյունավետ օգտագործումը: Գնահատվող օբյեկտի արդյունավետ օգտագործումն իրենից ներկայացնում է այնպիսի օգտագործում, որը դրա ներուժը հասցնում է առավելագույնին և որը (ֆիզիկապես) հնարավոր է, իրավաբանորեն թույլատրելի և ֆինանսապես իրագործելի: Առավել արդյունավետ օգտագործումը կարող է ենթադրել գնահատվող օբյեկտի գոյություն ունեցող օգտագործման շարունակություն կամ համապատասխանել դրա այլընտրանքային օգտագործմանը: Այն որոշվում է գնահատվող օբյեկտի այնպիսի օգտագործմամբ, որը շուկայի մասնակիցը մտադիր է հաշվի առնել գնի ձևավորման ժամանակ, որը նա պատրաստ կլինի առաջարկել օբյեկտի համար:

Գնահատողի կողմից կատարված վերլուծությունների արդյունքում հանգել ենք այն եզրակացության, որ գնահատման ներակայացված անշարժ գույքի լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման տարբերակը հանդիսանում է դրա ընթացիկ օգտագործման տարբերակը:

8. Գնահատման մոտեցումների բովանդակությունը և ընտրությունը

Գնահատման հիմնական մոտեցումներն են՝ համեմատական մոտեցում, եկամտային մոտեցում, ծախսային մոտեցում:

Գնահատման այս մոտեցումներից յուրաքանչյուրը ներառում է մանրամասն ներկայացված կիրառման տարբեր մեթոդներ,

Գնահատման մոտեցումների և մեթոդների ընտրության նպատակն է գտնել առավել հարմար մեթոդ կոնկրետ հանգամանքներում: Մինևույն մեթոդը հնարավոր չէ բացարձակապես բոլոր հնարավոր իրավիճակներում օգտագործելու համար: Դրանց ընտրության ժամանակ պահանջվում է հաշվի առնել առնվազն հետևյալը.

ա. գնահատման առաջադրանքի պայմաններին և նպատակին համապատասխան որոշվում են սահմանված արժեքի տեսակը և նախադրյալը,

բ. գնահատման հնարավոր մոտեցումների և մեթոդների համեմատաբար ուժեղ և թույլ կողմերը,

գ. յուրաքանչյուր մեթոդի նպատակահարմարությունը՝ հաշվի առնելով գնահատվող օբյեկտի բնույթը և համապատասխան շուկայի մասնակիցների դիրքորոշումը,

դ. մեթոդ(ներ)ի կիրառման համար անհրաժեշտ հավաստի տեղեկատվության առկայություն:

Շուկայական տեղեկատվության բավարար քանակության առկայության դեպքում գնահատման համար անհրաժեշտ է կիրառել բոլոր երեք մոտեցումները: Մոտեցումներից որևէ մեկի կիրառման անհնարինությունը կամ սահմանափակումը պետք է հիմնավորվի գնահատման հաշվետվության մեջ:

Հոդվածի շուկայական արժեքը հիմնականում որոշվում է հետևյալ մոտեցումներով.

- 1) համեմատական մոտեցումով,
- 2) հոդվածի մնացորդային արժեքի հաշվարկման մեթոդով,
- 3) եկամտային մոտեցումով,
- 4) նորմատիվ-իրավական ակտերով սահմանված գործող մեթոդիկաների կիրառմամբ:

8.1 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 մոտեցմամբ անշարժ գույքի արժեքը որոշվում է գնահատվող անշարժ գույքին համադրելի անշարժ գույքի շուկայական գների վերլուծության և համապատասխան ճշգրտումների իրականացման միջոցով: Մոտեցման իրականացման համար որպես համադրելի անշարժ գույքի օբյեկտներ կարող են ընտրվել ինչպես բաց և մրցակցային շուկայում վաճառված, այնպես էլ ազատ շուկայում հրապարակայնորեն վաճառահանված անշարժ գույք: Համեմատական մոտեցման կիրառման համար անհրաժեշտ է առնվազն երեք համադրելի անշարժ գույքի վերաբերյալ արժանահավատ տեղեկատվության առկայություն (արժանահավատության տեսակետից գերադասելի է փաստացի գործարքը):

Համեմատական մոտեցմամբ գնահատման համար օգտագործված համադրելի անշարժ գույքերի վերաբերյալ տեղեկատվությունը պետք է ներառվի գնահատման հաշվետվությունում տեղադրությունը նույնականացնող տվյալներով (քարտեզից հատված համադրվող անշարժ գույքի գտնվելու վայրի նշումով):

Համեմատական մոտեցման կիրառմամբ անշարժ գույքի գնահատումը իրականացվում է հետևյալ փուլերով.

- 1) համանման և համադրելի օբյեկտների շուկայի ուսումնասիրություն,
- 2) համանման և համադրելի անշարժ գույքի համար շուկայական տվյալների հավաքագրում, մշակում և արժանահավատ տեղեկատվության ընտրություն,
- 3) համեմատության համապատասխան միավորի որոշում,
- 4) համեմատության անհրաժեշտ տարրերի առանձնացում,
- 5) համեմատության միավորների արժեքի ճշգրտում՝ ըստ համեմատության տարրերի,
- 6) համեմատվող անշարժ գույքի միավորների ճշգրտված արժեքների համադրում և համապատասխանեցում մեկ ցուցանիշի կամ միջակայքի (կշռում):

Հողամասերի գնահատման համար համեմատական մոտեցման իրականացման ժամանակ որպես համեմատության միավոր հիմնականում ընտրվում է հողամասի մակերեսի միավորի գինը:

Տվյալ դեպքում, գնահատողին մատչելի է գնահատման համեմատական մոտեցման կիրառման համար անհրաժեշտ և բավարար տեղեկություն, հետևաբար համեմատական մոտեցումը կիրառվել է:

8.2 Հողամասի մնացորդային արժեքի հաշվարկման մեթոդ

Հողամասի մնացորդային արժեքի հաշվարկման մեթոդը կիրառելի է նմանատիպ հողամասերի վրա կառուցված հարաբերականորեն նոր շենքերի և շինությունների վարձակալության կամ վաճառքի վերաբերյալ արժանահավատ, բավարար քանակությամբ (առնվազն երեք միավոր) շուկայական տեղեկատվության առկայության դեպքում:

Քանի որ գնահատողին արժանահավատ տեղեկատվություն ձեռք բերել չհաջողվեց, այս մեթոդը չի կիրառվել:

8.3 Եկամտային մոտեցում

Եկամտային մոտեցումը տրամադրում է արժեքի ցուցիչ՝ ապագա դրամական հոսքերը փոխակերպելով ընդհանուր ընթացիկ արժեքի: Եկամտային մոտեցմամբ արժեքը որոշվում է գնահատվող օբյեկտի եկամտաբերությամբ, դրամական հոսքի կամ ծախսերի խնայողությունների արժեքի հիման վրա:

Եկամտային մոտեցումը պետք է կիրառվի և զգալի կշիռ ստանա հետևյալ հանգամանքներում՝

ա. ներդրողի տեսանկյունից գնահատվող օբյեկտի եկամտաբերությունը հանդիսանում է արժեքի վրա ազդող կարևոր գործոն,

բ. գնահատվող օբյեկտի համար առկա են սպասվելիք եկամտի և ժամկետների ողջամիտ կանխատեսումներ, միևնույն ժամանակ, շուկայում առկա է համադրելի օբյեկտների ոչ մեծ քանակություն վերլուծության համար:

Եկամտային մոտեցման մեթոդները փաստացի հիմնված են ապագա դրամական հոսքերի գումարների դիսկոնտավորմանը (փոխակերպմանը) ընթացիկ արժեքին: Դրանք դրամական

հոսքերի դիսկոնտավորման մեթոդի տարբերակներն են: Ստորև բերված հասկացությունները մասնակի կամ ամբողջությամբ կիրառելի են եկամտային մոտեցման բոլոր մեթոդների համար:

1) Դրամական հոսքերի դիսկոնտավորման մեթոդի (ԴՀԴ) համաձայն՝ կանխատեսվող դրամական հոսքը դիսկոնտավորվում է հակառակ ուղղությամբ (ապագայից և) մինչ գնահատման ամսաթիվը, որը արդյունքում թույլ է տալիս ստանալ գնահատվող օբյեկտի ընթացիկ արժեքը:

2) Որոշ դեպքերում երկարաժամկետ կամ անորոշ ժամկետով օբյեկտների համար ԴՀԴ մեթոդը կարող է տերմինալային (մնացորդային, հետկանխատեսային) արժեք ներառել, որը ներկայացնում է գնահատվող օբյեկտի արժեքը կանխատեսվող ժամանակահատվածի վերջում: Այլ դեպքերում գնահատվող օբյեկտի արժեքը կարող է հաշվարկվել բացառապես օգտագործելով վերջնական արժեքը, առանց հստակ կանխատեսման ժամանակաշրջանի: Այն երբեմն կոչվում է եկամտի կապիտալիզացիայի մեթոդ:

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:

Անշարժ գույքի գնահատման դեպքում հիմնականում կիրառվում են դրամական հոսքերի դիսկոնտավորման մեթոդի տարբեր եղանակներ, որոնք տարբերվում են միմյանցից, սակայն ունեն ընդհանուր բնութագիր, որ որոշակի ապագա ժամանակահատվածում դրամական հոսքերը բերվում են արժեքի դիսկոնտավորման դրույքաչափի կիրառմամբ: Օբյեկտի արժեքը որոշվում է առանձին ժամանակահատվածներում բերված դրամական հոսքերի արժեքների հանրագումարով: Դրամական հոսքերի դիսկոնտավորման եղանակի կիրառման դեպքում դիսկոնտավորման դրույքաչափը հիմնվում է փողի ժամանակավոր արժեքների, ինչպես նաև դիտարկվող եկամուտների հոսքի հետ կապված ռիսկերի և օգուտների վրա:

Եկամտային մոտեցումը կիրառելի է հողամասերի երկարաժամկետ վարձակալության վերաբերյալ շուկայական տաղեկատվության առկայության դեպքում:

Տվյալ դեպքում, գնահատողին մատչելի չէ եկամտային մոտեցման կիրառման համար անհրաժեշտ և բավարար քանակությամբ տեղեկատվություն (արժանահավատ և համադրելի), հետևաբար եկամտային մոտեցումը չի կիրառվել:

8.4 Նորմատիվ-իրավական ակտերով սահմանված գործող մեթոդիկաների կիրառմամբ

Նորմատիվ-իրավական ակտերով սահմանված գործող մեթոդիկաների կիրառմամբ գնահատումը իրականացվում է վաճառքի կամ վարձակալության վերաբերյալ բավարար քանակությամբ շուկայական տեղեկատվության բացակայության դեպքում:

8.5 Մոտեցումների ընտրության ամփոփում

Համաձայն «ՀՀ-ում գնահատման ստանդարտները, ինչպես նաև գնահատողի վարքագծին ներկայացվող պահանջները սահմանելու մասին» ՀՀ Կառավարության 24.08.2022թ. 1355-Ն որոշման N2 հավելվածի 23 կետի՝ շուկայական տեղեկատվության բավարար քանակության առկայության դեպքում գնահատման համար անհրաժեշտ է կիրառել բոլոր երեք մոտեցումները: Մոտեցումներից որևէ մեկի կիրառման անհնարինությունը կամ սահմանափակումը պետք է հիմնավորվի գնահատման հաշվետվության մեջ:

Այսպիսով կիրառվել է համեմատական մոտեցումը, իսկ այլ մոտեցումների և մեթոդների կիրառման սահմանափակումը և անհնարինությունը՝ գնահատողի կարծիքով, հիմնավորված է:

9. ՇՈՒԿԱՅԱԿԱՆ ԱՐԺԵՔԻ ՀԱՇՎԱՐԿ

9.1 Շուկայական արժեքի հաշվարկ համեմատական մոտեցման կիրառմամբ

Համեմատական մոտեցման կիրառման համար գնահատվող օբյեկտին որպես համանման և համադրելի անշարժ գույքերի ընտրման փուլում գնահատողը առաջին հերթին փորձել է ձեռքբերել հետազոտվող համայնքում վաճառված բնակավայրերի նշանակության հողամասերի առավաճառքի պայմանագրային գները (որոնք համարվում են իրատեսական):

Համանման և համադրելի օբյեկտների շուկայական տեղեկատվության վերլուծության փուլի երկրորդ քայլը ազատ շուկայում վաճառահանված հողամասերի տեղեկատվական դաշտն է, որի ուսումնասիրությունից հետո անցում է կատարվել 2-րդ փուլ՝ արժանահավատ տվյալների ընտրություն:

Ինտերնետային այնպիսի կայքերից, որտեղ գետեղված են ազատ շուկայում վաճառահանված հողամասերի հայտարարությունները, գնահատվող օբյեկտին որպես համանման և համադրելի անշարժ գույք ընտրվել են տվյալ տարածքում գտնվող բնակելի կառուցապատման հողամասերը: Տեղեկատվության աղբյուր է հանդիսացել Կադաստրի Կոմիտեի միասնական էլեկտրոնային բազան և ինտերնետային կայքեր:

Երբ համադրելի շուկայական տեղեկատվությունը ճիշտ նույնական չէ գնահատվող օբյեկտի նկատմամբ, գնահատողը պետք է համեմատական վերլուծություն կատարի համադրելի և գնահատվող օբյեկտների որակական և քանակական նմանությունների ու տարբերությունների վերաբերյալ՝ ճշգրտումների միջոցով:

Անշարժ գույքը գնահատելիս պետք է նաև հաշվի առնել արժեքի վրա ազդող հետևյալ գործոններն ըստ անշարժ գույքի տեսակի.

ՀՀ հողային օրենսգրքի 6-րդ հոդվածի 1-ին մասով սահմանված հողամասերի (բացառությամբ գյուղատնտեսական նշանակության հողամասերի) համար.

ա) գույքային իրավունքներն (այդ թվում՝ կառուցապատման) ու սահմանափակումները (այդ թվում՝ իրավունքների և օգտագործման նկատմամբ),

բ) նպատակային և գործառնական նշանակությունը,

գ) կոմունիկացիաների առկայությունը և հնարավորությունը,

դ) կառուցապատման չափորոշիչները և սահմանափակումները,

ե) հողամասի չափերը (մակերես, լայնություն, երկարություն, երկրաչափական կառուցվածք, ճակատային մաս),

զ) տեղադրությունը (գտնվելու վայրը), տեղակայման գրավչությունը,

է) թեքությունը,

ը) տրանսպորտային հանգույցների առկայությունը, մատչելիությունը,

թ) հողերի արժեքի վրա ազդող այլ գործոններ:

Համեմատվող անշարժ գույքի գների ճշգրտումը իրականացվում է հետևյալ կարգով.

1) առաջին հերթին իրականացվում են առաջարկի և վաճառքի ամսաթվի, պայմանների և շուկայի վիճակի գործոններին վերաբերող ճշգրտումները, որոնք կատարվում են նախորդ արդյունքի նկատմամբ՝ յուրաքանչյուր հաջորդ ճշգրտման կիրառմամբ,

2) երկրորդ հերթին իրականացվում են անմիջականորեն անշարժ գույքին վերաբերող ճշգրտումները, որոնց իրականացման հերթականությունը որոշվում է անշարժ գույքի արժեքի մեծության վրա գործոնի ազդեցության չափով (բարձրից ցածր):

Համեմատական մոտեցման կիրառմամբ վերջնական արժեքի որոշման նպատակով համադրելի անշարժ գույքի միավորների ճշգրտված արժեքները կշռվում և համապատասխանեցվում են մեկ ցուցանիշի (եթե այլ բան նախատեսված չէ առաջադրանքով):

Գնագոյացման այն գործոնները, որոնք նախատեսված են «ՀՀ-ում գնահատման ստանդարտները, ինչպես նաև գնահատողի վարքագծին ներկայացվող պահանջները սահմանելու մասին» ՀՀ Կառավարության 24.08.2022թ. 1355-Ն որոշմամբ, 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.

Աղյուսակ 2

	Գնահատվող հողամաս	Համեմատական 1	Համեմատական 2	Համեմատական 3
Համեմատության տարրերը	Մարզ Վայոց Ձոր, համայնք Գետափ 19-րդ փողոց 8-րդ փակուղի 9	Վայոց Ձորի մարզ, Շատին	Վայոց Ձորի մարզ, Գետափ	Վայոց Ձորի մարզ, Գետափ
Տեղեկատվության աղբյուրը	գնահատում	https://www.list.am/item/20339610	https://www.list.am/item/21253648	https://www.list.am/item/21377117
Վաճառքի / առաջարկի գինը դրամ		7759400	5819550	3879700
Վաճառքի / առաջարկի գինը դրամ/քմ	-	2586	2739	2895
Սակարկելիություն	գնահատում	սակարկելի է	սակարկելի է	սակարկելի է
Ուղղման մեծությունը		-10%	-10%	-10%
Ուղղված արժեքը դրամ/քմ		2328	2465	2606
Վաճառքի / առաջարկի ամիսը	07.07.2024 թ	07.2024 թ	07.2024 թ	07.2024 թ
Ուղղման մեծությունը		0%	0%	0%
Ուղղված արժեքը դրամ/քմ		2328	2465	2606
Գույքային իրավունքները	ընդհանուր բաժնային սեփականության	սեփականություն	սեփականություն	սեփականություն
Ուղղման մեծությունը		0%	0%	0%
Ուղղված արժեքը դրամ/քմ		2328	2465	2606
Նպատակային նշանակությունը	բնակավայրերի	բնակավայրերի	բնակավայրերի	բնակավայրերի
Ուղղման մեծությունը		0%	0%	0%
Ուղղված արժեքը դրամ/քմ		2328	2465	2606

Գործառնական նշանակությունը	բնակելի կառուցապատման	բնակելի կառուցապատման	բնակելի կառուցապատման	բնակելի կառուցապատման
Ուղղման մեծությունը		0%	0%	0%
Ուղղված արժեքը դրամ/քմ		2328	2465	2606
Կառուցապատման չափորոշիչները	լավ	լավ	լավ	լավ
Ուղղման մեծությունը		0%	0%	0%
Ուղղված արժեքը դրամ/քմ		2328	2465	2606
Սահմանափակումները	սահմանափակումներ չունի	սահմանափակումներ չունի	սահմանափակումներ չունի	սահմանափակումներ չունի
Ուղղման մեծությունը 1 քմ		0%	0%	0%
Ուղղված արժեքը դրամ/քմ		2328	2465	2606
Թերությունը	հարթ	հարթ	հարթ	հարթ
Ուղղման մեծությունը		0%	0%	0%
Ուղղված արժեքը դրամ/քմ		2328	2465	2606
Ճակատային եզրագիծը	երկրորդային փողոցի հետ	երկրորդային փողոցի հետ	երկրորդային փողոցի հետ	երկրորդային փողոցի հետ
Ուղղման մեծությունը		0%	0%	0%
Ուղղված արժեքը դրամ/քմ		2328	2465	2606
Տեղադրությունը գնահատվողի նկատմամբ	միջին	միջին	միջին	միջին
Ուղղման մեծությունը		0%	0%	0%
Ուղղված արժեքը դրամ/քմ		2328	2465	2606
Դիրքը գնահատվողի նկատմամբ	միջին	միջին	միջին	միջին
Ուղղման մեծությունը		0%	0%	0%
Ուղղված արժեքը դրամ/քմ		2328	2465	2606
Ենթակառուցվածքների առկայությունը և հնարավորությունը	ունի հնարավորություն	ունի հնարավորություն	ունի հնարավորություն	ունի հնարավորություն
Ուղղման մեծությունը		0%	0%	0%
Ուղղված արժեքը դրամ/քմ		2328	2465	2606
Տրանսպորտային մատչելիությունը	գրունտային/բավարար	գրունտային/բավարար	գրունտային/բավարար	գրունտային/բավարար
Ուղղման մեծությունը		0%	0%	0%
Ուղղված գինը դրամ/քմ		2328	2465	2606



Այլ գործոններ	չունի	չունի	չունի	չունի
Ուղղման մեծությունը		0%	0%	0%
Ուղղված արժեքը դրամ/քմ		2328	2465	2606
Հողամասի մակերեսը քմ	2340	3000	2125	1340
Ուղղման մեծությունը		0%	0%	-5%
Ուղղված արժեքը դրամ/քմ		2328	2465	2475
Կշռային գործակից		0,35	0,35	0,3
Հողամասի շուկայական արժեքը (դրամ/քմ)				2420
Հողամասի շուկայական արժեքը (դրամ)				5662902
Կլորացված՝				5660000

Գնահատման ներկայացված հողամասի շուկայական արժեքը համեմատական մոտեցմամբ կկազմի՝ **կլորացված 5660000 ՀՀ դրամ:**

Համաձայն տվյալ գնահատման, վերը նշված հասցեում գտնվող հողամասի շուկայական արժեքը, 07.07.2024 թ (գնահատման օրվա դրությամբ), կազմում է 5660000 (հինգ միլիոն վեց հարյուր վաթսուց հազար) ՀՀ դրամ:

Գնահատված շուկայական արժեքը, ըստ գնահատողի, իրատեսական է:

Օգտագործված փաստաթղթեր

1. ՀՀ Օրենք «Գնահատման գործունեության մասին»,
2. ՀՀ Օրենք «Սնանկության մասին» ՀՕ – 51 –Ն,
3. ՀՀ քաղաքացիական օրենսգիրք, այլ նորմատիվ իրավական ակտեր,
4. «ՀՀ-ում գնահատման ստանդարտները, ինչպես նաև գնահատողի վարքագծին ներկայացվող պահանջները սահմանելու մասին» ՀՀ Կառավարության 24.08.2022թ. 1355-Ն որոշում,
5. Գնահատման միջազգային ստանդարտ IVSC,
6. ԱԳ նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վկայականի պատճե,
7. «ՇԱԽՅ» 2009թ., ՀՀ Կառավարության 23.11.2007թ. 1484-Ն որոշում,
8. ՀՀ Կառավարության 29.06.2017թ. N-757Ն որոշում,

Տեղեկատվական աղբյուրներ

1. ԱԳ առուվաճառքների պայմանագրային տվյալներ (առկայության դեպքում),
2. Ազատ շուկայում վաճառահանված տվյալներ,
3. ՀՀ Կենտրոնական Բանկի կայք,
4. ՀՀ Կադաստրի Կոմիտեի կայք,
5. ԱԳ առուվաճառքի և վարձակալության կայքեր,
6. Ռիելթորական գրասենյակների կողմից տրամադրված տեղեկատվություն,
7. «Արմ Թոասթ» ՍՊԸ ինֆորմացիոն բազա,

Գրականության ցանկ

1. «Անշարժ գույքի գնահատում» Հ. Ս. Հարիսոն,
2. «Եկամտաբեր գույքի գնահատում և վերլուծություն» Ջեյ Ֆրիդման, Ն. Օրդուեյ, 1997թ., 461էջ
3. «Եկամտաբեր անշարժ գույքի գնահատում» Ա. Վ. Գրիբովսկիյ, 2001թ.

4. «Անշարժ գույքի գնահատում» Ուսումնական ձեռնարկ Ա. Գ. Գրյազնով և Մ. Ա. Ֆեդոտովի խմբագրությամբ, 2002թ. 496 էջ
5. «Անշարժ գույքի գնահատում» Ուսումնական ձեռնարկ, Ս. Վ. Գրիբովսկիյ, 2003թ.

Գնահատողի հայտարարությունը

- ✓ Տվյալ հաշվետվության մեջ պարունակվող պնդումներն ու փաստերը հանդիսանում են ճիշտ և կոռեկտ,
- ✓ Տվյալների և տեղեկությունների անհրաժեշտ քանակի ապահովման համար չեն օգտագործվել կեղծ տվյալներ կամ ուռճացված տեղեկություններ,
- ✓ Գնահատումը կատարվել է անկախ, օբյեկտիվ և անաչառ,
- ✓ Տվյալ հաշվետվության գնահատման առարկա հանդիսացող գույքի նկատմամբ գնահատողը չունի անձնական հետաքրքրվածություն՝ ոչ հիմա, ոչ էլ հեռանկարում, գնահատվող գույքի սեփականատիրոջ հետ առկա չեն մոտ ազգակցական կապեր,
- ✓ Սույն հաշվետվությունը վավեր է միայն ամբողջությամբ վերցված և միայն 2.5 կետում նշված գործառույթի համաձայն,
- ✓ Գնահատման աշխատանքների ծառայության վճարի չափը փոխկապակցված չէ գնահատման առարկա հանդիսացող անշարժ գույքի գնահատված արժեքի հետ,
- ✓ Գնահատման արդյունքներն ունեն խորհրդատվական բնույթ,
- ✓ Պարտավորվում եմ պահպանել անշարժ գույքի գնահատման տվյալների առևտրային գաղտնիության պայմանները:

Հաշվետվությունը կազմվել է Գնահատման մասին ՀՀ օրենքի (ՀՕ-189-Ն), «ՀՀ-ում գնահատման ստանդարտները, ինչպես նաև գնահատողի վարքագծին ներկայացվող պահանջները սահմանելու մասին» ՀՀ Կառավարության 24.08.2022թ. 1355-Ն որոշման, և նորմատիվային այլ ակտերի հիման վրա:

Գնահատող՝  Ս. Թոփայան
Վկայական N ԳԳ-2022-62

**ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆ
ՎԿԱՅԱԿԱՆ**

**ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԵՎ ՍՍՍՄԲ ԻՐԱՎՈՒԼՔՆԵՐԻ
ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑԱՆ**

Սույն վկայականով հաստատվում է «19» սեպտեմբերի 2016 թվականին գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման միասնական մատյանում կատարված անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքի պետական գրանցումը հետևյալ տվյալներով.

1. ԳՐԱՆՑԱԿԱՆ ԻՐԱՎՈՒԼՔԻ ՍՈՒԲՅԵԿՏ (ՆԵՐ)

2. ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱԿԵԼՈՒ ՎԱՅՐԸ ԵՎ ԱՆՎԱՆՈՒՄԸ

Այսրո Վայոց Ձոր, Խամայնք Գետախի 19-րդ փողոց 8-րդ փակուղի 9 հողամաս

3. ԳՐԱՆՑԱՆԻ ՀԱՄԱՐ ՀԻՄՔ ՀԱՆՂԻՍԱՑԱԾ ՓԱՍՏԱԹՂԹԵՐԸ

Հողային բարեփոխումների և սեփականաշնորհման հանձնաժողովի որոշում թիվ 7, 24/03/1991թ., ժառանգության իրավունքի վկայագիր ըստ օրենքի թիվ 1407, 08/09/2016թ., ժառանգության իրավունքի վկայագիր ըստ օրենքի թիվ 1408, 08/09/2016թ., ժառանգության իրավունքի վկայագիր ըստ օրենքի թիվ 1409, 08/09/2016թ., ժառանգության իրավունքի վկայագիր ըստ օրենքի թիվ 1410, 08/09/2016թ., ժառանգության իրավունքի վկայագիր ըստ օրենքի թիվ 1411, 08/09/2016թ.

4. ՀՈՂԱՄԱՐ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ

Կադաստրային ծածկագիրը՝ 10-014-0007-0015

Մակերեսի չափը (հա)՝ 0.234

Նպատակային նշանակությունը՝ բնակավայրերի

Գործառնական նշանակությունը՝ Բնակելի կառուցապատման

Գրանցված իրավունքի տեսակը՝ ԸՆԴՀԱՆՈՒՐ ԲՆԺՆԱՅԻՆ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ



Վկայական N 19092016-10-0007, գաղտնաբառ՝ FMVPPB7HTQJG

Էջ 1

5. ԸՆԴՈՒՅՑՈՒՆԵՐԻ ԲԼՈՒՐԱԳՐԵՐԸ

- 1) Լաբորանտի: Լեզանակությունը
- 2) Բնութագրերը ըստ առանձին շինությունների



Տեսակը

Մակերեսի Գրանցված իրավունքի տեսակը
խափը

Լրացուցիչ Լշումներ և տեղեկություններ

Գրանցումը իրականացնող պաշտոնատար անձի անունը, ազգանունը՝ Գաբանե Մարտիրոսյան
զբաղեցրած պաշտոնը՝ Վալոց Չորի մարզային ստորաբաժանման անշարժ գույքի ռեգիստր
Կ.Տ.

Վկայական N 19092016-10-0007, գաղտնաբառ՝ FMVPP87HTQJG

Էջ 2

ՈՐԱԿԱՎՈՐՄԱՆ ՎԿԱՅԱԿԱՆ



ՎԿԱՅԱԿԱՆ N ԳԳ-2022-62

Սույն վկայականը տրվում է

ՍՈՒՐԵՆ ՏԻԳՐԱՆԻ ԹՈՓԱԼԱՅԱՆԻ

անունը, հարանունը, ազգանունը՝



ստ այն, որ նա մասնակցել է
Կադաստրի կոմիտեի կողմից
կազմակերպված
գնահատման գործունեության
որակավորման քննության:
Կադաստրի կոմիտեի ղեկավարի
2022 թվականի դեկտեմբերի 21-ի N452-Լ
հրամանի համաձայն տրամադրվել է

ԳՆԱՀԱՏՈՂԻ ՈՐԱԿԱՎՈՐՈՒՄ

Գործողության ժամկետը մինչև 21 դեկտեմբերի 2027 թ.

Կադաստրի
կոմիտեի ղեկավար՝



[Handwritten signature]
Սուրեն Թոփալայան
անունը, ազգանունը

Սուրեն Թոփալայան
անունը, ազգանունը

Կ Տ

21 դեկտեմբերի 2022 թ

QR կոդ (տեղաբաշխելու կոդ) օգտագործելու համար և վավերականությունը կապել է ստուգել Կադաստրի
կոմիտեի www.a-cadastre.am կայքի միջոցով: