

ՀՀ ԱՌԵՎՏՐԱԱՐԴՅՈՒՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ

«ԱՐՄԷՔՍՊԵՐՏԻԶԱ» ՍՊԸ



ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆ

No 13/259/22-1

<i>Գնահատվող գույք</i>	գյուղատնտեսական հողամաս, վարելահող
<i>Հասցե</i>	ՀՀ Կոտայքի մարզ, գ. Արամուս
<i>Սեփականատեր</i>	
<i>Պատվիրատու</i>	ՀՀ ԱՆ ՀԿԱԾ Կոտայքի մարզային բաժնի, Աբովյանի բաժանամունք
<i>Ներկայացման վայրը</i>	ՀՀ ԱՆ ՀԿԱԾ Կոտայքի մարզային բաժնի, Աբովյանի բաժանամունք
<i>Սեփականության վկայական</i>	N 1468297 տրված է՝ 15.07.2003թ
<i>Գնահատող</i>	Գրիգոր Սահակյան
<i>Գնահատման ամսաթիվ</i>	07.04.2022թ
<i>Գույքի գնահատման արժեք</i>	1'800'000 (մեկ միլիոն ութ հարյուր հազար) ՀՀ դրամ

Տնօրեն՝

Գ. Նանյան

ԲՈՎԱՆԴԱԿՈՒԹՅՈՒՆ

1. Եզրակացություն	3
2. Անշարժ գույքի գնահատման 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 մասին սահմանափակում	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 սեղմնութագիրը	6
4. Հողամասի շուկայական արժեքի որոշման եղանակները	7
5. Գնահատվող առարկայի ավագույն և առավելագույն արժեքի որոշում	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 իրականացման ընթացքում օգտագործված փաստաթղթերից անկ	13
10. Հավելված (հանդիսանում է սույն հաշվետվության անքակտելի մասը)	13

1. Եզրակացություն

Ի կատարումն 17.03.2022թ. 13/259/22 պայմանագրի «Արմէքսպերտիզա» ՍՊԸ-ի կողմից իրականացվել ԶԶ Կոտայքի մարզ, գԱրամուս, հողամաս հասցեում գտնվող՝ Նորիկ Սարգսի Բարսեղյանին, Սարգո Զարությունի Բարսեղյանին և Արթուր Նորիկի Բարսեղյանին ընդ. համ. սեփականության իրավունքով պատկանող՝ 1316,0ք.մ գյուղատնտեսական հողամասի (իրավունքի պետական գրանցման վկայական թիվ 1468297 տրված է՝ 15.07.2003թ) շուկայական արժեքի գնահատում, համաձայն որի գնահատվող անշարժ գույքի շուկայական և լիկվիդացիոն արժեքները **05.04.2022թ.** դրությամբ կազմում են՝

Շուկայական արժեք

1'800'000 (մեկ միլիոն ութ հարյուր հազար) ԶԶ դրամ

Գնահատումը կատարվել է գնահատման գործունեություն իրականացնող սուբյեկտների համար պարտադիր համարվող «Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին» ԶԶ օրենքի շրջանակներում և «ԶԶ-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, ֆինանսահաշվախին ֆակուլտետի, ապիովագրություն բաժինը: 2010թ-ից զբաղվել է գնահատման գործունեությամբ, 2021թ.-ի հունվարի 26-ին ՀՀ կառավարությանն առընթեր կադաստրի պետական կոմիտեի կողմից ստացել է անշարժ գույքի գնահատողի որակավորում (ԱԳԳ-319): Մասնագիտական որակավորման վկայականի պատճենը կցվում է սույն հաշվետվությանը (աղյուսակ N1):

2.1 Անշարժ գույքի գնահատման սուբյեկտները

Աղյուսակ 1

ՊԱՏՎԻՐԱՏՈՒ	ՀՀ ԱՆ ՀԿԱԾ Կոտայքի մարզային բաժնի, Արուսյանի բաժանամունք(Հ/Կ Հ.Սարգսյան)
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:

➤ Տեղագնմության և հաշվետվության կազմման ամսաթիվը

Տեղագնման աշխատանքները կատարվել են 17.03.2022թ-ի դրությամբ, որը սույն հաշվետվությամբ համարվում է անշարժ գույքի շուկայական արժեքի գնահատման օր: Հաշվետվությունը կազմվել է 07.04.2022թ.-ին.:

2.2 Գնահատման գործառույթը և նպատակը

Գնահատման առաջադրանքի համաձայն, գնահատողին առաջադրվել է հետևյալ խնդիրը, որքան է կազմում ՀՀ Կոտայքի մարզ, Գ.Արամուս, հողամաս հասցեում գտնվող՝ 1316,0ք.մ գյուղատնտեսական հողամասի 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 արդյունքում 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 ՀՀ Կոտայքի մարզ, գ.Արամուս, հողամաս հասցեում գտնվող՝ 1316,0ք.մ գյուղատնտեսական հողամասը:

Գնահատողին ներկայացված փաստաթղթերը

Պատվիրատուի կողմից գնահատման նպատակով գնահատողին ներկայացվել են հետևյալ փաստաթղթերը՝

ա) գնահատվող անշարժ գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքի թիվ 1468297 տրված է՝ 15.07.2003թ վկայականի պատճեն: Գնահատման ընթացքում գնահատողը առաջնորդվել է վերոհիշյալ փաստաթղթում ներկայացված հատակագծով և մակերեսային չափերով:

➤ Տեղմանները և սահմանումները

ա) **անշարժ գույք**՝ հողամասերը, ընդերքի մասերը, մեկուսի ջրային օբյեկտները, անտառները, բազմամյա տնկիները, ստորգետնյա և վերգետնյա շենքերը, շինությունները և հողին անբաժանելի կապով 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 պահպանմանը և օրինական գործողությունների արդյունքում ձևավորվող, անշարժ գույքի վաճառքի առավել հավանական գինն է՝ որը անշարժ գույքի գնահատմամբ օբյեկտների համար կարող է որոշվել գնահատողի կողմից՝ անշարժ գույքի գնահատմամբ,

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) **լիկվիդային 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 առաջադրվել 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 պահպանմամբ՝ 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

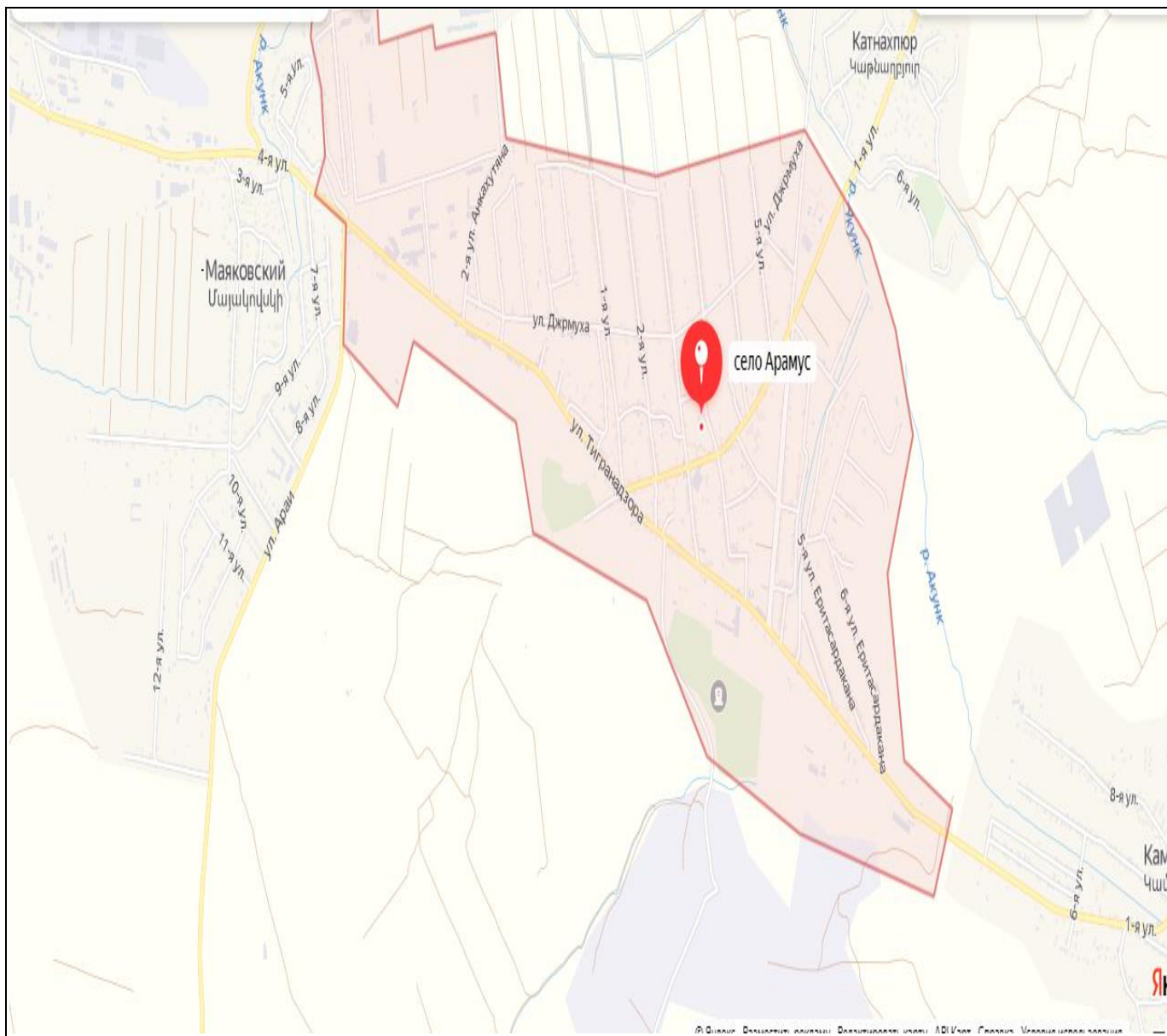
3.1 Գնահատվող անշարժ գույքի սեղմ բնութագիրը

Գտնվելու վայրը	ՀՀ Կոտայքի մարզ, գ. Արամուս, հողամաս
Նպատակային նշանակությունը	գյուղատնտեսական
Գործառնական նշանակությունը	վարելահող
Մակերեսը	1316,0 ք.մ
Երկրաչափական տեսք	ուղղանկյուն
Գնահատվող գույքի սեփականության իրավունքի բնութագիրը	Ըստ սեփ վկայականի տվյալների / սեփականություն, համատեղ սեփականություն, բաժնային սեփ. և այլն / ընդ. համ. սեփականություն
Տրանսպորտային մատչելիության աստիճանը	Գեր/ Լավ/ Միջին/ Բավ/ Լավ
Ենթակառուցվածքների առկայությունը	Տարածքը մոտ չէ կոմունիկացիաներին

Սկարագրությունը

Գնահատվող օբյեկտը գտնվում է ՀՀ Կոտայքի մարզ, գ.Արամուս,հողամաս հասցեում և իրենից ներկայացնում է 1316,0 ք.մ ընդհանուր մակերես ունեցող ընդհանուր համատեղ սեփականության հողակտոր: Հողակտորը հատկացված է գյուղատնտեսական գործունեություն նպատակով՝որպես վարելահող: Տեղազննության պահին հողամասը անհարթ էր,նշակված էր մասամբ:Առկա են անհարթ հատվածներ:

➤ 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. Գնահատվող առարկայի լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործում

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

Անշարժ գույքի լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործվման 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 Գնահատում 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 սեփականության 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	Չափման և միավոր	Գնահատվող օբյեկտ	Համեմատվող օբյեկտ N1	Համեմատվող օբյեկտ N2	Համեմատվող օբյեկտ N3
Տեղեկատվության աղբյուր			www.list.am/item/16841091	www.list.am/item/16842156	www.list.am/item/1684253630
Հասցե		ՀՀ Կոտայքի մարզ, գ. Արամուս, հողամաս	ՀՀ Կոտայքի մարզ, գ. Արամուս, հողամաս	ՀՀ Կոտայքի մարզ, գ. Արամուս 2-ին փող, հողամաս	ՀՀ Կոտայքի մարզ, գ. Արամուս-2 րդ փող, 66 հողամաս
Վաճառքի արժեքը	ՀՀ դրամ		3 615 000	5 000 000	7 230 000
Հողամասի չափերը*	քմ	1316	2 000	3 100	4 000
1 քմ արժեքը	ՀՀ դրամ		1807,5	1612,9	1807,5
Ճշգրտում	Բոլոր ճշգրտումները կատարվել են գնահատվող հողամասի հետ համեմատությամբ				
1. Վաճառքի պայամանները			շուկայական	շուկայական	շուկայական
Ճշգրտում՝ ըստ վաճառքի պայամանների	%		0%	0%	0%
1 քմ մակերեսի ճշգրտված արժեք	ՀՀ դրամ		1807,5	1612,9	1807,5
2. Շուկայի վիճակը			առաջարկ 04.2022	առաջարկ 04.2022	առաջարկ 04.2022
Ճշգրտում՝ ըստ շուկայի վիճակի	%		-10,0%	-10,0%	-10,0%
1 քմ մակերեսի ճշգրտված արժեք	ՀՀ դրամ		1626,8	1451,6	1626,8
3. Գույքային իրավունքները		սեփականություն	սեփականություն	սեփականություն	սեփականություն
Ճշգրտում՝ ըստ գույքային իրավունքների	%		0%	0%	0%
1 քմ մակերեսի ճշգրտված արժեք	ՀՀ դրամ		1626,8	1451,6	1626,8
4. Տեղակայություն և դիրք		միջին	լավ	լավ	լավ
Ճշգրտում՝ ըստ տեղակայության	%		-15%	-15%	-20%
1 քմ մակերեսի ճշգրտված արժեք	ՀՀ դրամ		1382,7	1233,9	1301,4
5. նպատակային նշանակությունը/գործառնական նշանակ.		ցյուղատնտեսական, դատարկ	ցյուղատնտեսական, դատարկ	ցյուղատնտեսական, դատարկ	ցյուղատնտեսական, դատարկ
Ճշգրտում՝ ըստ գործառնական նշանակ.	%		0%	0%	0%
1 քմ մակերեսի ճշգրտված արժեք	ՀՀ դրամ		1382,7	1233,9	1301,4
6. Փաստացի օգտագործումը		դատարկ	դատարկ	դատարկ	դատարկ
Ճշգրտում՝ ըստ փաստ. օգտագործման	%		0%	0%	0%
1 քմ մակերեսի ճշգրտված արժեք	ՀՀ դրամ		1382,7	1233,9	1301,4
7. Թեքության աստիճան		անհարթ	անհարթ	անհարթ	անհարթ
Ճշգրտում՝ ըստ թեքության աստիճանի	%		0%	0%	0%
1 քմ մակերեսի ճշգրտված արժեք	ՀՀ դրամ		1382,7	1233,9	1301,4
8. Կոմունիկացիաների առկայություն		մոտակայքում	մոտակայքում	մոտակայքում	մոտակայքում
Ճշգրտում՝ ըստ ոռոգման ջրի	%		0%	0%	0%
1 քմ մակերեսի ճշգրտված արժեք	ՀՀ դրամ		1382,7	1233,9	1301,4
9. հողամասի մակերեսի		1316	2000	3100	4 000
Ճշգրտում՝ ըստ մակերեսի	%		0,0%	5,0%	5,0%
1 քմ մակերեսի ճշգրտված արժեք	ՀՀ դրամ		1382,7	1295,6	1366,5
ընտրանքի տեսակարար կշիռը			0,35	0,3	0,35
Տեսակարար կշիռի արժեքը	ՀՀ դրամ		484,0	388,7	478,3
Գնահատվող 1 քմ արժեքը	ՀՀ դրամ		1350,9		
Անշարժ գույքի արժեքը	ՀՀ դրամ		1 777 773,85		

**Հողամասի արժեք կլորացրած՝
1 800 000 (մեկ միլիոն ութ հարյուր հազար) 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	1 800 000	100	1 800 000

➤ Ամփոփում

Այսպիսով՝ կատարված ուսումնասիրությունները, վերլուծությունները և կիրառված մեթոդների արդյունքների համաձայնեցումը հիմք են տալիս եզրակացնելու, թե Կոտայքի մարզ, գ. Արամուս, հողամաս հասցեում գտնվող՝ Նորիկ Սարգսի Բարսեղյանին, Մարգո Չարությունի Բարսեղյանին և Արթուր Նորիկի Բարսեղյանին ընդ. համ. սեփականության իրավունքով պատկանող՝ 1316,0ք.մ գյուղատնտեսական հողամասի (իրավունքի պետական գրանցման վկայական թիվ 1468297 տրված է՝ 15.07.2003թ) շուկայական արժեքի գնահատում, համաձայն որի գնահատվող անշարժ գույքի շուկայական և լիկվիդացիոն արժեքները **07.04.2022թ.** դրությամբ կազմում են՝

Շուկայական արժեք

1'800'000 (մեկ միլիոն ութ հարյուր հազար) 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 :
- ✓ Эккерт «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:*

➤ **Հավելված**

- **Գնահատվող գույքի սեփականության վկայականի պատճեն**

ԿԱՅԱԿԱՆԸ ՏՐՎԱԾ Է Հրաչյա Կարամյանի անվան համալսարանը ԻՐԱՎՈՒՆՔՈՎ
(անվանանունը կամ օգուտագրության)

Հրաչյա Կարամյան, Գ. Մարտի
(անունը, ազգի անունը, աղյու (ուսանող), անվանումը)

հոգևոր ԵԿԱՏԱՄԱՐ

Հրաչյա Կարամյանի և անվան համալսարանի
(անունը, գույքի մեծությունը, իրավունքը հաստատող փաստաթղթի անվանումը)

հեռագրահայտի Բ.ՕԿ.1992թ. թիվ 5 պայման ՀԻՄԱՆ ԿՐԱ

ԳՐԱՆՅԱԿ Է ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԿԱՌԱՎԱՐՈՒԹՅԱՆ ԱՌԵՆԹԵՐ
ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅԵՐ ԿԱՂԱՍՏՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԿՈՄԻՏԵԻ, ԳՈՒՅԵՐ ԵԿԱՏԱՄԱՐ
ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՅԱԿ ՄԻԱՍՏԱԿԱՆ
4-րդ ՄԱՏՅԱՆԻ 0219 ՀԱՄԱՐԻ ՏԱԿ:

ՍՈՒՅՆ ԿԱՅԱԿԱՆԸ ԿԱԶՄՎԱԾ Է ԵՐԿՈՒ ՕՐԻՆԱԿԻՑ. ՄԵԿԸ ՏՐՎՈՒՄ Է ՍԵՓԱԿԱՆԱՏԻՐՈՋԸ
(ՕԳՏԱԳՈՐԾՈՒԻՆ). ՄՅՈՒՄԸ ՊԱՅՎՈՒՄ Է ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ
ԿԱՌԱՎԱՐՈՒԹՅԱՆ ԱՌԵՆԹԵՐ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅԵՐ ԿԱՂԱՍՏՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԿՈՄԻՏԵԻ
ՏԱՐԱԾԵԱՅԻՆ ԱՏՈՐԱԲԱԺԱՆՈՒՄՈՒՄ:

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԿԱՌԱՎԱՐՈՒԹՅԱՆ
ԱՌԵՆԹԵՐ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅԵՐ ԿԱՂԱՍՏՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ
ԿՈՄԻՏԵԻ ՏԱՐԱԾԵԱՅԻՆ ԱՏՈՐԱԲԱԺԱՆՄԱՆ

ՂԵԿԱԿԱՐ Պ. Չախչախյան
(ստորագրությունը)

Կ. Տ. « 15 » հուլիս 20 03 թ.

1468297

ՀՈՂԱՄԱՍԻ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ

ԿԱՊԱՏՐԱՅԻՆ ՀԱՄԱՐԸ _____ 04-013-201-013
 ՆՊԱՏԱԿԱՅԻՆ ՆՇԱՆԱԿՈՒԹՅՈՒՆԸ _____ Գրադարձային
 ՕԳՏԱԳՈՐԾՄԱՆ ՆՊԱՏԱԿԸ _____ Կարճատև
 ՀՈՂԱՄԱՍԻ ԶԱԹԸ (հա) _____ 0,1316
 ԻՐԱՎՈՒՆԵՐ ՏԵՍԱԿԸ _____ և ներհանրապես

ՇԵՆՔԻ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ

ԿԱՊԱՏՐԱՅԻՆ ՀԱՄԱՐԸ _____
 ՆՊԱՏԱԿԱՅԻՆ ՆՇԱՆԱԿՈՒԹՅՈՒՆԸ _____
 ՕԳՏԱԳՈՐԾՄԱՆ ՆՊԱՏԱԿԸ _____
 ՄԱԿԵՐԵՍԸ (քառ. մ.) _____
 ԻՐԱՎՈՒՆԵՐ ՏԵՍԱԿԸ _____

ՇԻՆՈՒԹՅԱՆ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ

Գ/Գ	ԿԱՊԱՏՐԱՅԻՆ ՀԱՄԱՐԸ	ՕԳՏԱԳՈՐԾՄԱՆ ՆՊԱՏԱԿԸ	ՄԱԿԵՐԵՍԸ (քառ. մ.)	ԻՐԱՎՈՒՆԵՐ ՏԵՍԱԿԸ

Լրացուցիչ նշումներ, փոփոխություններ _____

Կատարողներ _____ Ս. Արթուրյան
 (ստորագրություններ)
 _____ Լ. Գրիգորյան

ՀՈՂԱՄԱՍԻ ՀԱՏԱԿԱԳԻԾԸ

1: 2000
(մասշտաբով)



Համարագրում	Երկ. Քառ. (մ)	Մեծի Կողմով/քառ. հարկանքներով
1 - 2	116.5	
2 - 3	10.4	ձախարակ
3 - 4	122.3	
4 - 1	12.6	ձախարակ

Կատարող

Վ. Մարգարյան
(ստորագրություն)



Ո Ր Ո Շ ՈՒ Մ

ՓՈՐՁԱԳԵՏ ՆՇԱՆԱԿԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ

17.03.2022թ.

ք. Արուվյան

Հարկադիր կապարումն ապահովող ծառայության Կոտայքի մարզային բաժնի Արուվյանի տարածաշրջանի բաժանմունքի հարկադիր կապարող Հ.Սարգսյանս ուսումնասիրելով՝ թիվ կապարողական վարույթների նյութերը՝

Պ Ա Ր Ձ Ե Ց Ի

ՀՀ Կոտայքի մարզի ընդհանուր իրավասության դատարանի կողմից 10.01.2018թ. տրված թիվ ԿԴԻ/0450/02/17 նատառոտական թեթեհ համաձայն պետք է բռնագանձել 2.856.000 ՀՀ դրամ և փոկոսներ:

ՀՀ Կոտայքի մարզի ընդհանուր իրավասության դատարանի կողմից 08.11.2021թ. տրված թիվ ԿԴԻ/420/02/18 կապարողական թերթի համաձայն պետք է ՀՀ, Կոտայքի մարզ, Արամուս գյուղում գտնվող 07-013-308-054 կադաստրային համարով 0,106 հա հողամասը հրապարակային սակարկություններով վաճառել և մաճառժի ստաճած աւումառո ռաշիւն ոնոհանուր սեփականութայն մասնակիցների՝ Նիջն նրանց բաժիններին համաչափ, ՀՀ Կոտայքի մարզի ընդհանուր իրավասության դատարանի 07.12.2017 թվականի թիվ ԿԴԻ/0450/02/17 վճոհի համաձայն Գեղամ Կարախանյանի հանդեպ պարտավորության չափով բռնագանձումը տարածելով բաժնից ստացված գումարի վրա:

ընդհանուր համարել սեփականության իրավունքով պարկանող՝ ՀՀ, Կոտայքի մարզի Արամուս գյուղում գտնվող 07-013-010-024 կադաստրային համարով տրնամերձ հողամասից՝ 0.151 հա և 024-001 կադաստրային համարով բնակելի տանից՝ 206.3 քմ, առանձնացնել պարասխանող Արթուր Բարսեղյանի 1/3-րդ բաժնեմասը՝ ըստ «ՎԱՐՄՕՆ ՈՒԵԼԹԻ» ՍՊԸ-ի փորձագետի 20.09.2019 թվականի թիվ 025-01/Վ-019 հաշվետրվության և դրան կից սխեմատիկ հարակագճերի, ՀՀ Կոտայքի մարզի ընդհանուր իրավասության դատարանի 07.12.2017 թվականի թիվ ԿԴԻ/0450/02/17 վճոհի համաձայն Գեղամ Կարախանյանի հանդեա աատաւալոոոութան չաիոլ բռնագանձումը տարածելով:

ընդհանուր համարել սեփականության իրավունքով պարկանող ՀՀ, Կոտայքի մարզի Արամուս գյուղում գտնվող 07-013-160-048 կադաստրային համարով 0,201 հա հողամասից, 07-013-201-013 նատաստրաիին համարով 0,1316 հա վարելահողից առանձնացնել պարասխանող Արթուր Բարսեղյանի 1/3-րդ բաժնեմասը՝ ըստ «ՎԱՐՄՕՆ ՈՒԵԼԹԻ» ՍՊԸ-ի փորձագետի 25.02.2019 թվականի թիվ 025-01/Վ-019 հաշվետրվության և դրան կից սխեմատիկ հարակագճերի, ՀՀ Կոտայքի մարզի ընդհանուր իրավասության դատարանի 07.12.2017 թվականի թիվ ԿԴԻ/0450/02/17 վճոհի համաձայն հանդեպ պարտավորության չափով բռնագանձումը տարածելով:

➤ **Գնահատողի որակավորման վկայականի պատճեն**

