

ԱՆՏ ՌԻԵԼԹԻ
ՍՊԸ

Անշարժ գույքի գործակալություն
ՀՀ ք. Երևան, Տիգրան Մեծի 49
հեռ. (010) 55-81-52
հեռ. (096) 52-25-40
հեռ. (077) 52-25-46

Էլ. փոստ: Ant-realty@mail.ru



ANT REALTY
LLC

Real Estate Agency
49 Tigran Mets str. Yerevan, RA
Tel (010) 55-81-52
Tel (096) 52-25-40
Tel (077) 52-25-46
E-mail:Ant-realty@mail.ru

«24» հունվարի 2023թ.

Տրվում է ներկայացնել ըստ պահանջի

Հաշվետվություն

Հարություն Աբրահամյանի հողամասի գնահատման

Հասցե՝ մարզ Արագածոտն, Փարպի Ղ. Փարպեցու փ. 23
հողամաս

Կից ներկայացվում է գնահաշվարկը

Տնօրեն



Ա. Ներսիսյան



Եզրակացություն

Համաձայն Աշտարակի Համայնքապետարանի /հասցե՝ ք. Աշտարակ, Ն. Աշտարակեցու հր. 7/ և «ԱՆՏ ՌԻԵԼԹԻ» ՍՊ Ընկերության միջև կնքված թիվ 01/23 Գ-65 պայմանագրի, հայտնում ենք, որ մեր գնահատողների կողմից կատարվել է մարզ Արագածոտն, Փարպի Ղ. Փարպեցու փ. 23 հասցեում գտնվող հողամասի շուկայական արժեքի գնահատման աշխատանքները:

Կատարված աշխատանքների արդյունքում եկանք այն եզրակացության, որ վերը նշված հասցեում գտնվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը առ 24.01.2023 թ. կազմում է **2 400 000 /երկու միլիոն չորս հարյուր հազար/ ՀՀ դրամ:**

Ներկայացվում է օբյեկտի գնահատման հաշվետվությունը Ցեջից:

Գնահատող՝ Վ. Թումանյան
/Վկայական N ԳԳ-2022-51/



Չևահատող

Վ. Թումանյան

Վ. Թումանյան
2023GSGRLQKB

1. Գնահատման առարկան

Սույն հաշվետվության գնահատման օբյեկտ է հանդիսանում **մարզ Արագածոտն, Փարպի Ղ. Փարպեցու փ. 23** հասցեում գտնվող **սեփականաշնորհված հողամասը** (վկայ. համ N 28122022-02-0047, տրված 28.12.2022թ.)

2. Գնահատման նպատակը

Տվյալ դեպքում գնահատման նպատակը հանդիսանում է հողամասի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքի որոշումը:

Գնահատման գործառույթը – ըստ պահանջի:

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

Անշարժ գույքի **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:

3. Գնահատվող հողամասի սեփականության իրավունքի փաթեթը

Համաձայն մեզ ներկայացված փաստաթղթերի (սեփականության իրավունքի վկայական N 28122022-02-0047 տրված 28.12.2022թ.: Գնահատվող հողատարածքը սեփականության իրավունքով պատկանում է **Հարություն Աբրահամյանին**:

4. Գնահատման ամսաթիվը

Տեղազննումը կատարվել է **17.01.2023թ.**:

Գնահատման աշխատանքները կատարվել են **18.01.2023թ.**:

Հաշվետվության կազմման ամսաթիվը՝ **24.01.2023թ.**:

5. Գնահատման գործընթացը

Գնահատման գործընթացը կարող է իր մեջ ներառել հետևյալ գործողությունները.

- օբյեկտի գտնվելու վայրի ուսումնասիրություն և վերլուծություն;
- օբյեկտի տեղազննում, լուսանկարում, փաստաթղթերի ուսումնասիրում;
- հարցազրույց սեփականատերերի հետ;
- համապատասխան ինֆորմացիայի, տվյալների հավաքագրում, համեմատվող տարբերակների տեղազննում, ինֆորմացիայի մշակում և տվյալ գոտում անշարժ գույքի շուկայում իրադրության վերլուծություն;
- անշարժ գույքի գնահատման կիրառելի մեթոդների ընտրություն և համապատասխան հաշվարկների կատարում;
- գնահատման ամբողջական հաշվետվության կազմում, վերջնական արժեքի եզրակացությամբ:



Գնահատող

Վ. Թումանյան
2023GSGRLQKB

Գնահատվող հողամասի մոտավոր տեղակայման վայրը.



Գնահատող

A handwritten signature in dark ink, appearing to be 'Գ. Խանյան' (G. Khanyan).

Վ. Թումանյան
2023GSGRLQKB

Սպորը բերված են գնահատվող հողամասի լուսանկարները



Գնահատող

G. Javakyan

Վ. Թումանյան
2023GSGRLQKB

6. Գնահատվող առարկայի նկարագրությունը

Գնահատման ներկայացված հողամասը գտնվում է **մարզ Արագածոտն, Փարպի Ղ. Փարպեցու փ. 23** հասցեում: Հողամասը տեղակայված է ճանապարհին մոտ: Հողամասի նպատակային նշանակությունը՝ **բնակավայրերի**: Հողամասը զբաղեցնում է **224.2 քմ** մակերես:

7. Հողամասի գնահատման մեթոդների նկարագրությունը և ընտրությունը

Հողամասի գնահատման համար ընդունված են և կիրառվում են հետևյալ մեթոդները՝ համեմատական և եկամտային:

Համեմատական մեթոդ

Համեմատական մեթոդը կիրառվում է գնահատվող անշարժ գույքին նմանատիպ անշարժ գույքի առավաճառքի գործարքների մասին արժանահավատ շուկայական տեղեկատվության բավարար (առնվազն երեք միավոր) քանակության առկայության դեպքում: Կարող են օգտագործվել նաև ազատ շուկայում հրապարակայնորեն վաճառվող անշարժ գույքի առաջարկի գները: Համեմատման համար անշարժ գույքի ընտրության չափանիշ կարող է համարվել լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործումը:

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

Եկամտային մեթոդ

Այս մեթոդով շուկայական արժեքը որոշվում է անշարժ գույքի եկամուտ բերելու կարողությամբ: Եկամտաբերության մեթոդի շրջանակներում օգտագործվում են եկամտի կապիտալավերածման և (կամ) եկամտի (դրամական հոսքերի) դիսկոնտավորման եղանակները:

Եկամտի կապիտալավերածման եղանակը նախատեսում է գնահատման գործընթացի հետևյալ հաջորդականությունը.

- պոտենցիալ համախառն եկամտի կանխատեսում, հաշվարկում (որպես կանոն գնահատման ամսաթվից մեկ տարվա կտրվածքով)
- իրական համախառն եկամտի հաշվարկում
- զուտ գործառնական եկամտի կանխատեսում, հաշվարկում
- կապիտալավերածման գործակցի հաշվարկում
- գնահատվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքի որոշումը՝ զուտ գործառնական եկամտի և կապիտալավերածման գործակցի հարաբերությամբ:

Եկամտի (դրամական հոսքի) դիսկոնտավորման եղանակը նախատեսում է գնահատման գործընթացի հետևյալ հաջորդականությունը.

- կանխատեսվող ժամանակահատվածի հիմնավորում
- պոտենցիալ համախառն եկամտի, իրական համախառն եկամտի և զուտ գործառնական եկամտի հաշվարկում՝ կանխատեսվող ժամանակահատվածի համար (տարեկան, եռամսյակային կամ ամսեկան կտրվածքներով)
- դիսկոնտավորման գործակցի հաշվարկում
- եկամտի (դրամական հոսքի) ընթացիկ արժեքի որոշում, որը հանդիսանում է զուտ գործառնական եկամտի ընթացիկ արժեքի գումարը
- ուներսիայի և նրա ընթացիկ արժեքների կանխատեսում
- գնահատվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքի որոշում, որը հանդիսանում է դրամական հոսքի ընթացիկ արժեքի և ուներսիայի ընթացիկ արժեքի հանրագումարը:

Հաշվի առնելով գնահատման համար անհրաժեշտ շուկայում առկա տվյալների ցածր հավաստիության սատիճանը, սակավությունը, որակական տարբերությունները, մենք նպատակահարմար չենք համարում կիրառել եկամտային մեթոդը:

Այսպիսով, գնահատման ներկայացված հողամասի շուկայական արժեքի հաշվարկը իրականացնում ենք համեմատական մեթոդով:



Գնահատող

Վ. Թումանյան
2023GSGRLQKB

8. Շուկայական արժեքի հաշվարկ

8.1 Համեմատական մոդելում

Աղյուսակ 1-ում բերված են տարածագնահատման միևնույն գոտում վերջին ամիսների ընթացքում գնահատվող գույքին համանման հողամասերի փաստացի վաճառքների, առաջարկների օրինակներ, որոնց համար տեղեկատվության աղբյուր է հանդիսացել մեր մասնագետների կողմից ճշգրտված, www.myrealty.am, www.bnakaran.com, www.igind.am, www.list.am, www.yerkir-real.com կայքերից վերցրած տվյալները: Այնուհետև կատարվում են համապատասխան ուղղումներ գնահատվող և համեմատվող օբյեկտների միջև գոյություն ունեցող տարբերությունների համար:

Աղյուսակ 1

Հողամասի գնահատման համեմատական մեթոդ

Համեմատության Միավոր	Գնահատվող օբյեկտ	Համեմատական օբյեկտN1	Համեմատական օբյեկտN2	Համեմատական օբյեկտN2
Տեղադրություն	Փարպի	Փարպի	Փարպի	Փարպի
Վաճառքի, առաջարկի գին		22 275 000	10 125 000	10 125 000
Մակերես	224,2	3000	1100	1000
1քմ գին		7425	9204,545455	10125
Տվյալների աղբյուր		list.am-16745621	list.am-18830253	list.am-18858091
Վաճառքի, առաջարկի ամսաթիվ		01.2023/առաջ/	01.2023/առաջ/	01.2023/առաջ/
Ուղղում %		-5	-5	-5
Ուղղված 1քմ գին		7 054	8 744	9 619
Գույքային իրավունքներ	բնակավայրերի	բնակավայրերի	բնակավայրերի	բնակավայրերի
Ուղղում%/		0	0	0
Ուղղված 1քմ գին		7 054	8 744	9 619
Տեղադրություն/դիրք	լավ	բավ	լավ	լավ
Ուղղում%/		10	0	0
Ուղղված 1քմ գին		7 759	8 744	9 619
Տրանսպորտային մատչելիություն	լավ	լավ	լավ	լավ
Ուղղում%/		0	0	0
Ուղղված 1քմ գին		7 759	8 744	9 619
Հողամասի մակերես	224,2	3000	1100	1000
Ուղղում%/		25	15	15
Ուղղված 1քմ գին		9 699	10 056	11 062
Հողամասի ճակատային մաս	լավ	լավ	բավ	լավ
Ուղղում%/		0	10	0
Ուղղված 1քմ գին		9 699	11 062	11 062



Գնահատող

Handwritten signature

Վ. Թումանյան
2023GSGRLQKB

հողամասի ֆիզիկական տվյալներ(հողի ձև, տարվածք, թեքություն)	լավ	լավ	լավ	լավ
Ուղղում%/		0	0	0
Ուղղված 1քմ գին		9 699	11 062	11 062
Հողամասի բարեկարգվածության աստիճան	լավ	լավ	լավ	լավ
Ուղղում%/		0	0	0
Ուղղված 1քմ գին		9 699	11 062	11 062
Օբյեկտի 1քմ-ի ճշգրտված գին			10 607	
Հողամասի արժեք			2 378 166	
Կլորացված			2 400 000	

Գնահատման ներկայացված հողամասի հավանական շուկայական արժեքը կկազմի 2 400 000 / երկու միլիոն չորս հարյուր հազար / ՀՀ դրամ

Ամփոփում

Այսպիսով մարզ Արագածոտն, Փարպի Ղ. Փարպեցու փ. 23 հասցեում գտնվող հողամասի շուկայական արժեքի հաշվարկման համար իմ կողմից կիրառվեց շուկայական գնահատման համեմատական մեթոդը:

Համաձայն մեր կողմից կատարված գնահատման արդյունքի, վերոհիշյալ հասցեում գտնվող հողամասի շուկայական արժեքը, կարող է կազմել 2 400 000 / երկու միլիոն չորս հարյուր հազար / ՀՀ դրամ:



Գնահատող

G. Janyan

Վ. Թումանյան
2023GSGRLQKB

➤ Գնահատման ժամանակ օգտագործված նյութեր և գրականություն՝ ՀՀ Օրենք Անշարժ Գույքի գնահատման մասին, ՀՀ կառավարության որոշում N 1355-Ն:

Հատուկ պայմաններ

Այս պայմանները հանդիսանում են սույն հաշվեկրկության անքակտելի մասը:

Սույն հաշվեկրկությունը վավեր է միայն ամբողջությամբ ներկայացված և միայն նշված նպատակի համաձայն:

Գնահատման համար տրամադրված և հաշվեկրկության մեջ արտացոլված տեղեկությունները համարվում են հավաստի, սակայն գնահատողը չի կարող երաշխավորել պարզիրավորի և այլ աղբյուրների կողմից տրամադրված ինֆորմացիայի բացարձակ ճշտությունը:

Գնահատողը գործել է որպես անկախ կատարող:

Գնահատողը պարտավորվում է պահպանել պարզիրավորի գնահատման տվյալների առևտրային գաղտնիությունը:

Գնահատվող գույքի վերաբերյալ գնահատողի կարծիքը վավերացված է միայն գնահատման օրվա դրությամբ: Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում գույքի արժեքի հետագա փոփոխությունների համար, որոնք կարող են ի հայտ գալ գնահատման ամսաթվից հետո, տնտեսական, սոցիալական, ֆիզիկական, իրավական, քաղաքական և այլ գործոնների փոփոխության հետևանքով:

Գնահատողի կողմից կատարված ուսումնասիրությունները և եզրակացությունները ամբողջությամբ անկանխակալ են:

Գնահատման արդյունքները ունեն խորհրդարարական բնույթ: Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում գնահատվող օբյեկտի նկատմամբ իրավունքի տեսակի իրավական նկարագրության հետ կապված հարցերի համար: Գնահատվող օբյեկտի՝ Պարզիրավորի կողմից ներկայացված, իրավական փաթեթը համարվում է արժանահավատ: Ենթադրվում է, որ գնահատվող օբյեկտի նկատմամբ իրավունքի տեսակները լիարժեք համապատասխանում են ՀՀ գործող օրենսդրությանը: Գնահատողը ենթադրում է, որ գնահատվող առարկան լիարժեք համապատասխանում է նորմատիվային փաստաթղթերին:

Գնահատողի կողմից կատարված աշխատանքի արդյունքների խսկությունը հիմնված է նրա աշխատանքային փորձի և մատչելի տեղեկատվության վրա:

Սույն գնահատման հաշվեկրկությունը պարունակում է գնահատողի մասնագիտական կարծիքը գնահատվող գույքի վերաբերյալ:

Գնահատողը գնահատվող գույքի տեղազննումը կատարել է հասարակ տեսողական զննությամբ և պատասխանատվություն չի կրում գույքի այն թերությունների համար, որոնք հնարավոր չէ հայտնաբերել տեսողական դիտարկմամբ:

Գնահատված գույքի արժեքը հաշվարկված է այնպես, որպիսին այն կա ներկա պահին: Գույքի մասնատման կամ լրացուցիչ պարամետրերի ավելացման հետևանքով հնարավոր է գույքի արժեքի փոփոխություն, որի համար Գնահատողը չի կարող պատասխանատվություն կրել:

Գնահատողը չի կատարել գնահատվող օբյեկտի իրավահաստատվող փաստաթղթերի փորձաքննություն և պատասխանատվություն չի կրում գնահատվող օբյեկտի հետ կապված իրավաբանական բնույթի հարցերում:

Սույն գնահատման հաշվեկրկությունը պարունակում է գնահատողի մասնագիտական կարծիքը գնահատվող առարկայի վերաբերյալ, և չի հանդիսանում երաշխիք որ այն կվաճառվի ազատ շուկայում սույն հաշվեկրկության մեջ նշված արժեքին հավասար գնով:

Գնահատողը չի իրականացրել տեղանքի չափագրման աշխատանքներ, և պատասխանատու չէ դրանց համար:

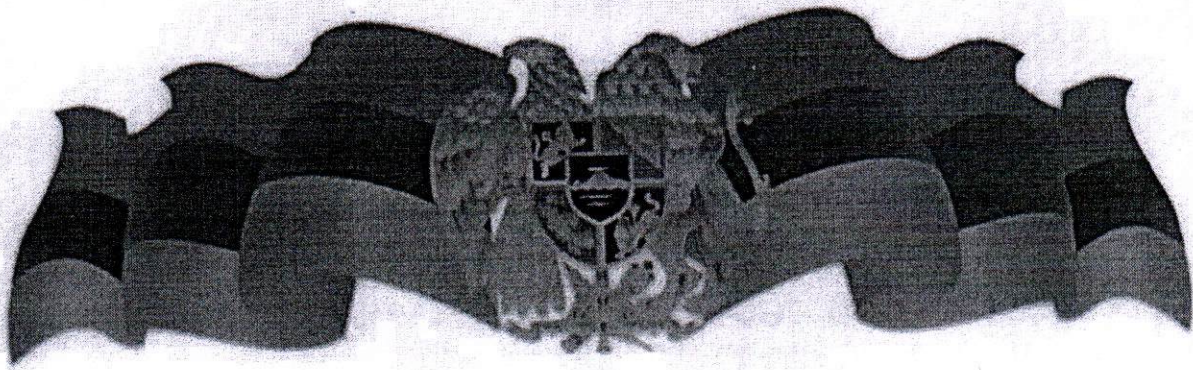
Գնահատողից չի պահանջվում ներկայանալ դատարան կամ այլ ձևով բացառություններ տալ իրականացված գնահատման վերաբերյալ, բացառությամբ դատական արյանի օրինական հրավերով:



Գնահատող

[Handwritten signature]

Վ. Թումանյան
2023GSGRLQKB



ՎԿԱՅԱԿԱՆ N ԳԳ-2022-51

Սույն վկայականը տրվում է

ՎԻԿՏՈՐԻԱ ՎԱՐԴԱՆԻ ԹՈՒՄԱՆՅԱՆԻ

(անունը, հայրանունը, ազգանունը)



առ այն, որ նա մասնակցել է
Կադաստրի կոմիտեի կողմից
կազմակերպված
գնահատման գործունեության
որակավորման քննության:
Կադաստրի կոմիտեի ղեկավարի
2022 թվականի դեկտեմբերի 06-ի N438-Լ
հրամանի համաձայն տրամադրվել է

ԳՆԱՀԱՏՈՂԻ ՈՐԱԿԱՎՈՐՈՒՄ

Գործողության ժամկետը մինչև 06 դեկտեմբերի 2027 թ.

Կադաստրի
կոմիտեի ղեկավար



ԿՏ

(ստորագրություն)

Սուրեն Թովմասյան
(անունը, ազգանունը)

06 դեկտեմբերի 2022 թ

QR-կոդ (երկնաչի շտրիխ կոդ) Փաստաթղթի իսկությունը և վավերականությունը կարող է ստուգվել Կադաստրի կոմիտեի www.e-cadastre.am կայքի միջոցով: