



**ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆ**  
**No 13/1353/22-01**

ՀՀ Շիրակի մարզի Սպանդարյան համայնքում գտնվող անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման թիվ 1666277 վկայականի պատճենում արտացոլված գյուղատնտեսական նշանակության հողամասի շուկայական արժեքի 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 18 /տասնութ / էջից:

**ՊԱՏՎԻՐԱՏՈՒ՝** ՀԿԱԾ Շիրակի մարզային բաժնի Արթիկ-Մարալիկ տարածաշրջանի բաժանմունք

**ԳՆԱՀԱՏՈՂ՝** <<Արմէքսպերտիզա>> ՍՊԸ  
375626 ք.Երևան, Գ. Նժդեհի 26  
ՀՎՀՀ 02231188  
Հ/հ 163018008868 ՀԷԲ <<Շենգավիթ>> 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.....	5
9. Անշարժ գույքի գնահատման աշխատանքների ընթացակարգը.....	5
10. Գնահատվող օբյեկտի համառոտ նկարագրությունը.....	6
11. Լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման սկզբունք .....	7
12. Գնահատման մեթոդի (մեթոդների) ընտրությունը .....	8
13. Հողամասի շուկայական արժեքի որոշում .....	9
14. Եզրակացություն գնահատման առարկայի շուկայական արժեքի վերաբերյալ...	13
15. Օգտագործված փաստաթղթեր.....	14
16. Սահմանափակումներ և հատուկ պայմաններ.....	17
17. Օգտագործված գրականություն.....	18



**Գնահատող կազմակերպության տվյալները**

Աղյուսակ 1

Կազմակերպչական-իրավական ձևը և անվանումը	«Արմեքսպերտիզա» 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.Ն.	Որակավորման և մասնագիտական կրթության վերաբերյալ փաստաթուղթ
Նորայր Ղափլանյան	Գնահատող /Վկայական ԱԳԳ № 343/ տրված՝ 20.04.2022թ.

**1. Գնահատման հիմք**

Գնահատման հիմք է հանդիսանում պատվիրատուի 09.11.2022թ. թիվ Ե-4088-022/11 գրությունը և 08.11.2022թ. հարկադիր կատարող՝ Ա. Հովհաննիսյանի փորձագետ նշանակելու մասին որոշումը:

**2. Գնահատման առարկան**

Տվյալ հաշվետվության գնահատման առարկան է հանդիսանում ՀՀ Շիրակի մարզի Սպանդարյան համայնքում գտնվող անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման թիվ 1666277 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 ՀՍ 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 փաստաթղթերով՝ անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման թիվ 1666277 վկայական, ըստ որի սեփականության իրավունքով գրանցված իրավունքի սուբյեկտ է հանդիսանում

**5. Գնահատման գործառույթը**

Գնահատման արդյունքները, ընթացիկ շուկայական արժեքը, անհրաժեշտ են անշարժ գույքի օտարման մեկնարկային արժեքի որոշման համար:

**6. Անշարժ գույքի գնահատման և տեղագնության ամսաթիվն ու տարեթիվը**

Անշարժ գույքի տեղագնության աշխատանքները կատարվել են 09.11.2022թ.:  
Անշարժ գույքի գնահատման աշխատանքները ավարտվել են 02.12.2022թ.:

**7. Գնահատման առաջադրանքը**

Որոշել ՀՀ Շիրակի մարզի Սպանդարյան համայնքում գտնվող անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման թիվ 1666277 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:

## 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



## 10. Գնահատվող օբյեկտի համառոտ նկարագրությունը

Ըստ գնահատմանը տրամադրված անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման թիվ 1666277 վկայականի պատճենի գյուղատնտեսական նշանակության հողամասի մակերեսը կազմում է 0,495 հա:

Կատարված տեղազննությամբ պարզվեց, որ հողամասը հարթ է, հարակից տարածքներից սահմանագատված է առկով: Ջրովի չէ (տես սույն հաշվետվությանը կից լուսանկարչական հավելվածը):

Ստորև ներկայացվում է հողամասի տեղադրության հղումը արբանյակից՝  
<https://yandex.ru/maps/?l=sat&ll=44.022735%2C40.663131&mode=search&sl=44.019846%2C40.63858&text=40.663858%2C44.019846&z=15>

### Ստորև ներկայացվում է գնահատվող գույքի տեղադրության լուսանկարները արբանյակից և կադաստրային քարտեզից

Քարտեզի դիտում

Կադաստրային լուսանկար 0106-0004

08-107-0106-0077

08-107-0106-0011

08-107-0106-0067

08-107-0106-0018

08-107-0106-0021

08-107-0106-0023

08-107-0106

08-107-0106-0066

08-107-0106-0...

4944 01

28-03-2022 20:...

Տույց է տրվում

գրասենյակի մանրամասն դիտում (չեղարկված)

Մուկ	Արժեք
Կադաստրային կոդ	08-107-0106-0066
Մակերես	4944 01
Ստեղծման ամսաթիվ	28-03-2022 20:42:18

Armenia GK-S Lat: 40.671193 Lon: 44.026850 1:1500



### 11. Լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման սկզբունք

Անշարժ գույքի առավել հավանական և առավել արդյունավետ օգտագործումն է, որը *Ֆիզիկապես հնարավոր է, հրավաքանորեն թույլատրելի, ֆինանսապես հրագործելի* 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:



## 12. 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,
- գ) 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, ուստիև 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 կարժենա 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:

**13. 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



գետեղված 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.

Համեմատության տարրերը	Չափման միավորը	Գնահատվող օբյեկտը	Անալոգ օբյեկտ №1	Անալոգ օբյեկտ №2	Անալոգ օբյեկտ №3
Նպատակային նշանակությունը		Գյուղատնտեսական	Գյուղատնտեսական	Գյուղատնտեսական	Գյուղատնտեսական
Հասցե		Սպանդարյան համայնք	Մարտիկ համայնք	Պեմգաշեն համայնք	Անիպեմգա համայնք
Տեղակատվության աղբյուրը			<a href="https://www.list.am/item/16757810">https://www.list.am/item/16757810</a>	<a href="https://www.list.am/item/17771928">https://www.list.am/item/17771928</a>	<a href="https://www.list.am/item/16481254">https://www.list.am/item/16481254</a>
Վաճառքի կամ առաջարկի գինը	դրամ		2 600 000	2 200 000	1 600 000
Մակերես	քմ	4950	6270	3600	2000
Վաճառքի կամ առաջարկի գինը	դր/քմ		415	611	800
<b>N 1</b>			11.2022թ.	11.2022թ.	11.2022թ.
Ուղղումը	%		-10%	-10%	-10%
Ուղղումը	դրամ		-41	-61	-80
Ուղղված գինը	դր/քմ		373	550	720
<b>N 2</b>		բավարար	լավ	լավ	լավ
Ուղղումը	%		-20%	-20%	-20%
Ուղղումը	դրամ		-75	-110	-144
Ուղղված գինը	դր/քմ		299	440	576
<b>N 3</b>		ատկա չէ	ատկա չէ	ատկա չէ	ատկա է
Ուղղումը	%		0%	0%	-20%
Ուղղումը	դրամ		0	0	-115

**ՀՀ ԱՌԵՎՏՐԱԱՐԴՅՈՒՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ  
«ԱՐՄԷՔՍՊԵՐՏԻԶԱ» ՍՊԸ**



Ուղղված գինը	դր/քմ		299	440	461
<b>N 4</b>		4950	6270	3600	2000
Ուղղումը	%		0%	0%	0%
Ուղղումը	դրամ		0	0	0
Ուղղված գինը	դր/քմ		299	440	461
<b>N 5</b>		փաստացի վարելահող	փաստացի արոտավայր	փաստացի վարելահող	փաստացի այգի
Ուղղումը	%		10%	0%	-30%
Ուղղումը	դրամ		30	0	-138
Ուղղված գինը	դր/քմ		328	440	323
<b>N 6</b>		հարթ	հարթ	հարթ	հարթ
Ուղղումը	%		0%	0%	0%
Ուղղումը	դրամ		0	0	0
Ուղղված գինը	դր/քմ		328	440	323
<b>N 7</b>		առկա չէ	առկա չէ	առկա չէ	առկա չէ
Ուղղումը	%		0%	0%	0%
Ուղղումը	դրամ		0	0	0
Ուղղված գինը	դր/քմ		328	440	323
<b>N 8</b>			գնահատվողի նման	գնահատվողի նման	գնահատվողի նման
Ուղղումը	%		0%	0%	0%
Ուղղումը	դրամ		0	0	0
Ուղղված գինը	դր/քմ		328	440	323
<b>N 9</b>					
Ուղղումը	%		0%	0%	0%
Ուղղումը	դրամ		0	0	0
Ուղղված գինը	դր/քմ		328	440	323
Կշռային գործակիցը			0,333	0,333	0,333
Շուկայական արժեքը	դր/քմ		<b>363,66</b>		
<b>Հողամասի արժեքը դրամ</b>			<b>1 800 119</b>		

Այսպիսով, ՀՀ Շիրակի մարզի Սպանդարյան համայնքում գտնվող անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման թիվ 1666277 վկայականի պատճենում արտացոլված գյուղատնտեսական նշանակության հողամասի շուկայական արժեքը կազմում է 1.800.119 ՀՀ դրամ, կամ կլորացված՝ **1.800.000 (մեկ միլիոն ութ հարյուր հազար) ՀՀ դրամ:**



**14. Եզրակացություն գնահատման առարկայի շուկայական արժեքների վերաբերյալ**

ՀՀ Շիրակի մարզի Սպանդարյան համայնքում գտնվող անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման թիվ 1666277 վկայականի պատճենում արտացոլված գյուղատնտեսական նշանակության հողամասի շուկայական արժեքը կազմում է **1.800.000 (մեկ միլիոն ութ հարյուր հազար) ՀՀ դրամ:**



15. Օգտագործված փաստաթղթեր

Անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրավորման վկայական

Էջ 5

39 029903 . 2102 2100

ՎԿԱՅՎԱՆԵ ՏՐՎԱԾ Է Մեծահասակ Գրավորման Կառավարություն ԻՐԱՎՈՒՆԵՐՈՎ

(անշարժ գույքի գրավորման փառաբանության անվանումը)

ՆԿԱՏԱՍԱՐ Գրավորման Կառավարություն

(անշարժ գույքի գրավորման իրավունքի հաստատման փաստաթղթի անվանումը)

ԳՐԱՆՎԱՆ Է ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԿԱՌԱՎԱՐՈՒԹՅԱՆ ԱՌԵՔՍՊԵՐՏԻԶԱ ՍՊԸ-Ի ԱՆՇԱՐՉ ԳՈՒՅԵՐ ԿԱԴՐԱՏՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԿՈՄԻՏԵ, ԳՈՒՅԵՐ ՆԿԱՏԱՍԱՐ ԻՐԱՎՈՒՆԵՐՈՒՄԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՎԱՆ ՄՈՒՍՏՎԱՆ 08.10.2014 ՍԱՏՄԱՆ 000775 ՀԱՄԱՐԻ ՏԱԿ:

ՍՈՒՔԱՆ ՎԿԱՅՎԱՆԵՎԱԾՎԱԾ Է ԵՐԿՐԻ ՕՐԻՆԱԿԻՑ. ՄԵԿԸ ՏՐՎՈՐԻ Է ՍԵՓԱԿԱՆԱՏՐՈՒՄ (ՕԳՏԱԳՈՐԾՈՒԻՑ). ՄՅՈՒՄ ԱՎՅԱԿՈՒՄ Է ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԿԱՌԱՎԱՐՈՒԹՅԱՆ ԱՌԵՔՍՊԵՐՏԻԶԱ ՍՊԸ-Ի ԳՈՒՅԵՐ ԿԱԴՐԱՏՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԿՈՄԻՏԵ ՏԱՐԱԶՅԱՑԻՆ ԱՏՈՐԱԲԱՆՈՒՄՈՒՄ:

ՍԱՏՄԱՆ ԿԱՌԱՎԱՐՈՒԹՅԱՆ ԿԱՌԱՎԱՐՈՒԹՅԱՆ ԱՌԵՔՍՊԵՐՏԻԶԱ ՍՊԸ-Ի ԳՈՒՅԵՐ ԿԱԴՐԱՏՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԿՈՄԻՏԵ

ՍՏԱՏՈՒՄ

« 31 » 08 20 04 թ.

1666277

Էջ 1/1



Անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման վկայական

Էջ 6

ՅՈՒՆ 9505- 0103 0050

ՀՈՂԱՄԱՍԻ ՀԱՏԱԿԱԳԻԾԸ

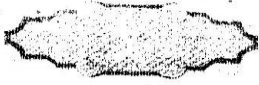
Ը: 2000  
 (մետրեր)



Կարգի №	Երկարություն (մ)	Մակերես (մ <sup>2</sup> )	Նշանակումը (օգտագործման անվանում)
1-2	33.1		Առանցքի ճանապարհ
2-3	151.2		Հողամասի ճանապարհ
3-4	31.3		Մուտքի ճանապարհ
4-1	152.0		Մուտքի ճանապարհ

Կատարող

(ստորագրություն)

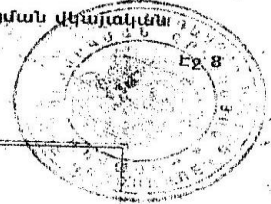


Էջ 1/1



Անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման վկայություն

ՊՅԸՔ 9505. 0107-0070



**ԳՈՂԱՍՍԱՐԻ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ**

ԿՈՂԱՍՏՐԱՅԻՆ ԳԱՄԱՐԸ 08-107-106-066  
 ՆՊԱՏԱԿԱՅԻՆ ՆՇԱՆԱԿՈՒԹՅՈՒՆԸ Ջեզույի մզկիթի համայնք  
 ՕԳՏԱԳՈՐԾՄԱՆ ՆՊԱՏԱԿԸ Ջեզույի մզկիթ  
 ԳՈՂԱՍՍԱՐԻ ԶԱՓԸ (հա) 0.495  
 ԻՐԱՎՈՒՆԵՐ ՏԵՍԱԿԸ Անճախաբանություն

**ՇԵՆՔԻ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ**

ԿՈՂԱՍՏՐԱՅԻՆ ԳԱՄԱՐԸ \_\_\_\_\_  
 ՆՊԱՏԱԿԱՅԻՆ ՆՇԱՆԱԿՈՒԹՅՈՒՆԸ \_\_\_\_\_  
 ՕԳՏԱԳՈՐԾՄԱՆ ՆՊԱՏԱԿԸ \_\_\_\_\_  
 ՄԱԿԵՐԵՑԸ (քառ. մ.) \_\_\_\_\_  
 ԻՐԱՎՈՒՆԵՐ ՏԵՍԱԿԸ \_\_\_\_\_

**ՇԻՆՈՒԹՅԱՆ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ**

Գ/Գ	ԿՈՂԱՍՏՐԱՅԻՆ ԳԱՄԱՐԸ	ՕԳՏԱԳՈՐԾՄԱՆ ՆՊԱՏԱԿԸ	ՄԱԿԵՐԵՑԸ (քառ. մ.)	ԻՐԱՎՈՒՆԵՐ ՏԵՍԱԿԸ

Լրացուցիչ նշումներ, փոփոխություններ

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Կատարողներ \_\_\_\_\_  
 (ստորագրություններ)





## 16. Սահմանափակումներ և հատուկ պայմաններ

Այս սահմանափակումները և պայմանները հանդիսանում են սույն հաշվետվության անբախտելի 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:



## 17. 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 կառավարությանն 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՝

Ն. Ղափլանյան

(Վկայական No ԱԳԳ 343)