



**ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆ**  
**No 13/1167/21**

ՀՀ Արագածոտնի մարզի Կաթավաձոր համայնքում գտնվող անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման թիվ 358688, թիվ 623080 և թիվ 901940 վկայականների պատճեններում արտացոլված հողամասերի շուկայական արժեքների վերաբերյալ

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

Հաշվետվությունը կազմված է 24 /քսանչորս / էջից:

*ՊԱՏՎԻՐԱՏՈՒ՝* ՀԿԱԾ Արագածոտնի և Արմավիրի մարզային բաժին

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

Հայաստանի Հանրապետություն

ԵՐԵՎԱՆ 2022



Բովանդակություն

1. Գնահատման հիմք.....	3
2. Գնահատման առարկան.....	3
3. Գնահատման նպատակը.....	3
4. գնահատվող անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքներն ու սահմանափակումները, գնահատվող իրավունքի տեսակը և ներկայացված փաստաթղթերը.....	4
5. Գնահատման գործառույթը.....	4
6. Անշարժ գույքի գնահատման և տեղագնության ամսաթիվն ու տարեթիվը.....	4
7. Գնահատման առաջադրանքը.....	4
8. Հաշվետվության ձևը.....	4
9. Անշարժ գույքի գնահատման աշխատանքների ընթացակարգը.....	5
10. Գնահատվող օբյեկտի համառոտ նկարագրությունը.....	5
11. Լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման սկզբունք .....	7
12. Գնահատման մեթոդի (մեթոդների) ընտրությունը .....	7
13. Հողամասի շուկայական արժեքի որոշում .....	9
14. Եզրակացություն գնահատման առարկայի շուկայական արժեքի վերաբերյալ...	16
15. Օգտագործված փաստաթղթեր.....	17
16. Սահմանափակումներ և հատուկ պայմաններ.....	27
17. Օգտագործված գրականություն.....	28



**Գնահատող կազմակերպության տվյալները**

Աղյուսակ 1

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

**Գնահատող**

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

Աղյուսակ 2

<b>Ա.Ա.Ն.</b>	<b>Որակավորման և մասնագիտական կրթության վերաբերյալ փաստաթուղթ</b>
<b>Նորայր Ղափլանյան</b>	Գնահատող /Վկայական ԱԳԳ № 343/ տրված՝ 20.04.2022թ.

**1. Գնահատման հիմք**

Գնահատման հիմք է հանդիսանում պատվիրատուի 14.04.2021թ. թիվ Ե-937-021 գրությունը և հարկադիր կատարող՝ Հ.Նահապետյանի փորձագետ նշանակելու մասին որոշումը:

**2. Գնահատման առարկան**

Տվյալ հաշվետվության գնահատման առարկան է հանդիսանում ՀՀ Արագածոտնի մարզի Կաքավաձոր համայնքում գտնվող անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման թիվ 358688, թիվ 623080 և թիվ 901940 վկայականների պատճեններում արտացոլված հողամասերը:

**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 փաստաթղթով՝ անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման թիվ 358688, թիվ 623080 և թիվ 901940 վկայականներ, ըստ որի սեփականության իրավունքով գրանցված իրավունքի սուբյեկտ են հանդիսանում

**5. Գնահատման գործառույթը**

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

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

Անշարժ գույքի տեղազննության աշխատանքները կատարվել են 16.06.2022թ.:  
Անշարժ գույքի գնահատման աշխատանքները ավարտվել են 29.06.2022թ.:

**7. Գնահատման առաջադրանքը**

Որոշել ՀՀ Արագածոտնի մարզի Կաքավաձոր համայնքում գտնվող անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման թիվ 358688, թիվ 623080 և թիվ 901940 վկայականների պատճեններում արտացոլված հողամասերի 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 հոշորդական 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/ կիրառում
- ե) վերջնական արդյունքի հաշվարկման նպատակով տարբեր մեթոդներով հաշվարկված արդյունքների համադրում
- զ) հաշվետվության կազմում և տրամադրում

## 10. Գնահատվող օբյեկտի համառոտ նկարագրությունը

Ըստ գնահատմանը տրամադրված անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման թիվ 358688 վկայականի պատճենի բնակավայրերի նշանակության հողամասի մակերեսը կազմում է 0,24 հա:

Տեղագնությանը պարզվեց որ վերը նշված հողամասը հարթ է և հարակից տարածքներից սահմանագատված է (առավել մանրամասն տես սույն հաշվետվությանը կից լուսանկարչական հավելվածում):

Գտնվելու վայրի հղումը համացանցից`



<https://www.google.com/maps/place/40%C2%B020'42.3%22N+44%C2%B003'18.4%22E/@40.3450821,44.0529323,717m/data=!3m2!1e3!4b1!4m5!3m4!1s0x0:0x718ff4ff56e40d1e!8m2!3d40.345078!4d44.055121>

Ըստ գնահատմանը տրամադրված անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման թիվ 623080 վկայականի պատճենի բնակավայրերի նշանակության հողամասի մակերեսը կազմում է 0,24 հա:

Տեղագնությանը պարզվեց որ վերը նշված հողամասը հարթ է և հարակից տարածքներից սահմանազատված է կոմունիկացիաները մոտ են (առավել մանրամասն տես սույն հաշվետվությանը կից լուսանկարչական հավելվածում):

Գտնվելու վայրի հղումը համացանցից`

<https://www.google.com/maps/place/40%C2%B019'22.1%22N+44%C2%B003'18.5%22E/@40.3228051,44.0529573,718m/data=!3m2!1e3!4b1!4m5!3m4!1s0x0:0x4e6da0660c07c4cb!8m2!3d40.322801!4d44.055146>

Ըստ գնահատմանը տրամադրված անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման թիվ 901940 վկայականի պատճենի գյուղնշանակության հողամասի մակերեսը կազմում է 0,57 հա:

Տեղագնությանը պարզվեց որ վերը նշված հողամասը հարթ չէ ունի թեքություն առանձին տեղերում քարքարոտ անմշակ հարակից տարածքներից սահմանազատված չէ:

Գտնվելու վայրի հղումը համացանցից`

<https://www.google.com/maps/place/40%C2%B019'22.1%22N+44%C2%B003'18.5%22E/@40.3228051,44.0529573,718m/data=!3m2!1e3!4b1!4m5!3m4!1s0x0:0x4e6da0660c07c4cb!8m2!3d40.322801!4d44.055146>

**Ստորև ներկայացվում է գնահատվող հողամասերի լուսանկարները արբանյակից և կադաստրային քարտեզից**



Քարտեզի դիտում

Պրոնիմ

Յեղանակ

Որոնում | Չեցացնել

Կադաստրային կոդ: 02-060-0071-0005  
 Մակերես =>   
 Մակերես <=>   
 Ստեղծ ժամանակ =>   
 Ստեղծ ժամանակ <=>

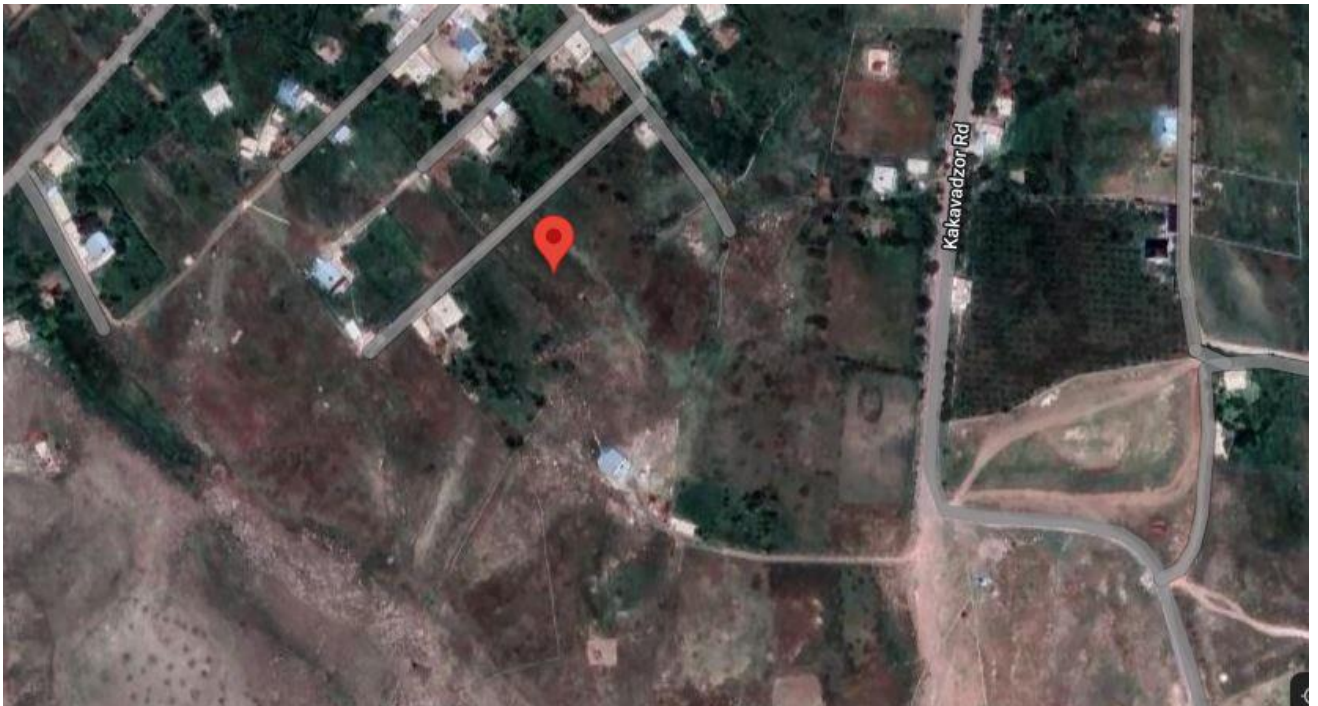
որոնման արդյունք (չեղտ: Յեղանակ)

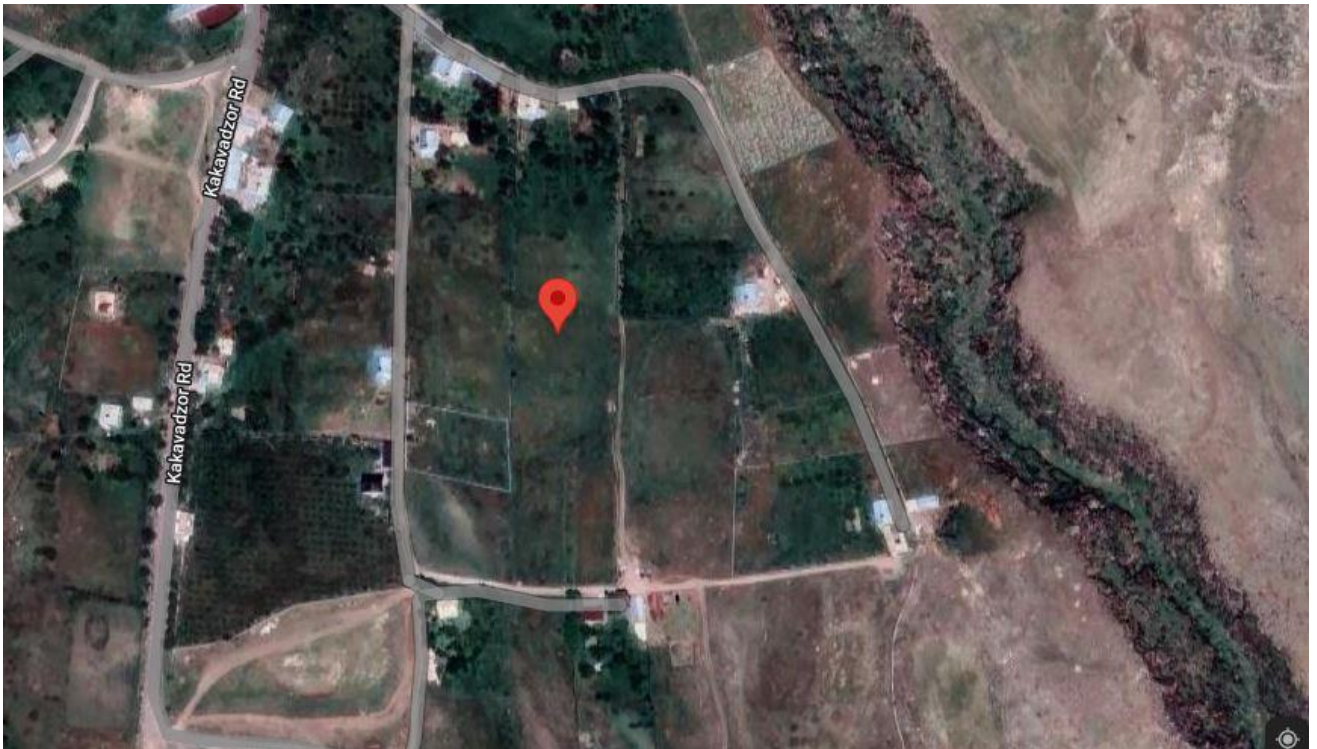
Կադաստրային...	Մակերես	Ստեղծ ժաման...
02-060-0071-00...	2379.33	15-07-2022 23:...

Տեղ 1 -ը 1

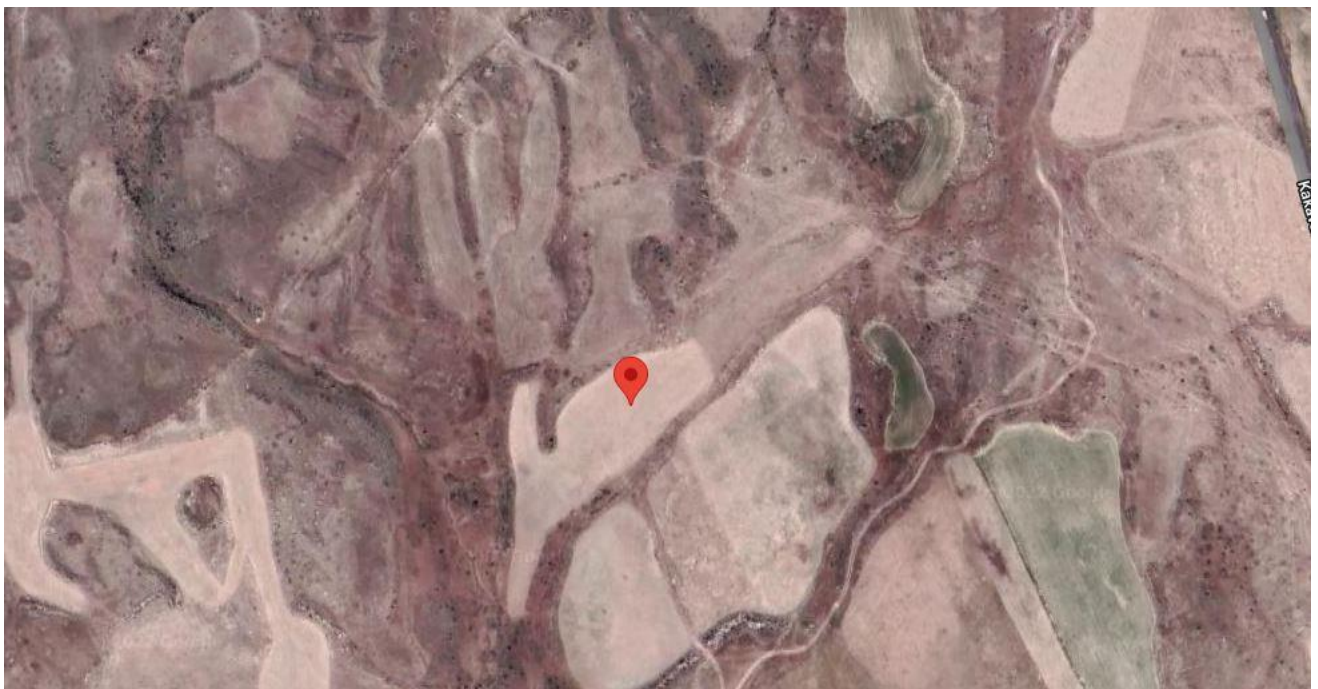
գրքաման մանրամասն դիտում (չեղտ: Յեղանակ)

Ստուն	Սրժեք
Կադաստրային կոդ	02-060-0071-0005
Մակերես	2379.33
Ստեղծ ժամանակ	15-07-2022 23:19:17









### 11. Լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման սկզբունք

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



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

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

## 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

Հոդամասերի գնահատման համեմատական մեթոդը ներառում է երկու ենթամեթոդ՝

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

Համեմատական - վերլուծական մեթոդը հիմնվում է նմանատիպ հոդամասերի 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 հոդամասերը: Համեմատական մեթոդի կիրառմամբ հոդամասի շուկայական արժեքի գնահատումը իրականացվում է հետևյալ փուլերով.

- ա) համանման և համադրելի օբյեկտների շուկայական տեղեկատվության վերլուծություն,
- բ) համանման և համադրելի հոդամասի 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 զետեղված են ազատ շուկայում վաճառահանված և վարձակալության հանված հողամասերի տվյալները: Գնահատման օբյեկտի շուկայական արժեքը, 1քմ մակերեսի հաշվարկով, ստացվել է ճշգրտման եղանակով: **Ճշգրտում**՝ մաթեմատիկական գործողություն, որում հաշվարկվում է գնահատվող և համեմատվող օբյեկտների արժեքների տարբերությունը՝ պայմանավորված համեմատության կոնկրետ տարրի ազդեցությամբ: Համեմատության տարր՝ անշարժ գույքի օբյեկտի կամ դրա վաճառքի գործարքի բնութագրիչ, որը ձևավորում է վաճառքի գինը (կամ առաջացնում գնի փոփոխություն): Բոլոր ճշգրտումները կիրառվել են հետևյալ սկզբունքով՝ համեմատվող օբյեկտից դեպի գնահատվող օբյեկտ:

Կիրառվել են հետևյալ ճշգրտման գործակիցները.

N1 - ըստ շուկայի վիճակի, վաճառքի պայմանների և վաճառքի ամսաթվի,

N2 – ըստ գույքային իրավունքների և սահմանափակումների (այդ թվում՝ իրավունքների և օգտագործման նկատմամբ),

N3 – ըստ նպատակային և գործառնական նշանակության,

N4 – ըստ կառուցապատման չափորոշիչների և սահմանափակումների, ենթակառուցվածքների առկայության և հնարավորության

N5 - ըստ հողամասի չափերի (մակերես, լայնություն, երկարություն, երկրաչափական կառուցվածք, ճակատային մաս),

N6 – ըստ տեղադրության և դիրքի, տրանսպորտային մատչելիության, տրանսպորտային հանգույցների առկայության,

N7 – ըստ տրանսպորտային հանգույցների առկայության



N8 - Բնակավայրերի, արդյունաբերության և այլ նշանակության հողերի արժեքի վրա ազդող այլ 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 հերթա-կանությամբ:

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.

**«ԱՌԵՎՈՐԱԿԱՆ ԳՆԱՀԱՏՈՒՄ ԵՎ ԳՆԱՀԱՏՈՒՄ ԿԱՆԱԿՆԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ  
«ԱՐՄԷՔՍՊԵՐՏԻՏԻԶԱ» ՍՊԸ**



Համեմատության տարրերը	Չափման միավորը	Գնահատվող օբյեկտը	Անալոգ օբյեկտ №1	Անալոգ օբյեկտ №2	Անալոգ օբյեկտ №3
Հասցե		Կաքավաձոր համայնք	Կաքավաձոր համայնք	Կաքավաձոր համայնք	Կաքավաձոր համայնք
Տեղակատվության աղբյուրը			<a href="https://www.list.am/item/17824462">https://www.list.am/item/17824462</a>	<a href="https://www.list.am/item/10329184">https://www.list.am/item/10329184</a>	<a href="https://www.list.am/item/17594251">https://www.list.am/item/17594251</a>
Վաճառքի կամ առաջարկի գինը	դրամ		2 050 00	2 050 000	2 460 000
Մակերես	քմ	2400	600	2000	800
Վաճառքի կամ առաջարկի գինը	դր/քմ		3416	1025	3075
<b>N 1</b>			06.2022թ.	06.2022թ.	06.2022թ.
Ուղղումը	%		-10%	-10%	-10%
Ուղղումը	դրամ		-342	-103	-308
Ուղղված գինը	դր/քմ		3 074	922	2 768
<b>N 2</b>					
Ուղղումը	%		0%	0%	0%
Ուղղումը	դրամ		0	0	0
Ուղղված գինը	դր/քմ		3 074	922	2 768
<b>N 3</b>					
Ուղղումը	%		0%	0%	0%
Ուղղումը	դրամ		0	0	0
Ուղղված գինը	դր/քմ		3 074	922	2 768
<b>N 4</b>					
Ուղղումը	%		0%	0%	0%
Ուղղումը	դրամ		0	0	0
Ուղղված գինը	դր/քմ		3 074	922	2 768
<b>N 5</b>					
Ուղղումը	%		20%	5%	15%
Ուղղումը	դրամ		616	46	415
Ուղղված գինը	դր/քմ		3 690	968	3 183
<b>N 6</b>		լավ	լավ	բավ	բավ
Ուղղումը	%		0%	10%	0%
Ուղղումը	դրամ		0	97	0
Ուղղված գինը	դր/քմ		3 690	1 065	3 183
<b>N 7</b>					
Ուղղումը	%		0%	0%	0%
Ուղղումը	դրամ		0	0	0
Ուղղված գինը	դր/քմ		3 690	1 065	3 183
<b>N 8</b>					
Ուղղումը	%		0%	0%	0%
Ուղղումը	դրամ		0	0	0
Ուղղված գինը	դր/քմ		3 690	1 065	3 183



Կշռային գործակիցը			0,333	0,333	0,333
Շուկայական արժեքը	դր/քմ		2 620		
<b>Հողամասի արժեքը ՀՀ դրամով</b>			<b>6 288 000</b>		

Այսպիսով, ՀՀ Արագածոտնի մարզի Կաքավաձոր համայնքում գտնվող անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման թիվ 358688 վկայականի պատճենում արտացոլված տնամերձ հողամասի շուկայական արժեքը կազմում է **6 288 000 (վեց միլիոն երկու հարյուր ութսունութե հազար) ՀՀ դրամ: Իսկ դրա 1/2 մասը կկազմի 3 144 000 (երեք միլիոն հարյուր քառասունչորս հազար) ՀՀ դրամ:**

Նկատի ունենալով որ ՀՀ Արագածոտնի մարզի Կաքավաձոր համայնք գտնվող անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման թիվ 623080 վկայականի պատճենում արտացոլված տնամերձ հողամասի շուկայական արժեքը կազմում է **6 288 000 (վեց միլիոն երկու հարյուր ութսունութե հազար) ՀՀ դրամ: Իսկ դրա 1/3 մասը կկազմի 2 096 000 (երկու միլիոն ինսունվեց հազար ) ՀՀ դրամ:**

Համեմատության տարրերը	Զափման միավորը	Գնահատվող օբյեկտը	Անալոզ օբյեկտ №1	Անալոզ օբյեկտ №2	Անալոզ օբյեկտ №3
Հասցե		Կաքավաձոր	Վերին Սասնաշեն համայնք	Արտենի համայնք	Աշնակ համայնք
Տեղակատվության աղբյուրը			<a href="https://www.list.am/item/17594251">https://www.list.am/item/17594251</a>	<a href="https://www.list.am/item/12082414">https://www.list.am/item/12082414</a>	<a href="https://www.list.am/item/17368518">https://www.list.am/item/17368518</a>
Վաճառքի կամ առաջարկի գինը	դրամ		1 230 000	4 920 000	4 100 000
Մակերես	քմ	5700	5 000	10 000	7 000
Վաճառքի կամ առաջարկի գինը	դր/քմ		410	492	586
<b>N 1</b>			06.2022թ	06.2022թ	06.2022թ
Ուղղումը	%		-10%	-10%	-10%
Ուղղումը	դրամ		-41	-49	-59
Ուղղված գինը	դր/քմ		369	443	527

**ՀՀ ԱՌԵՎՈՐԱԿԱՆ ԳՆԱՀԱՏՈՒՄԻ ՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ**  
**<<ԱՐՄԷՔՍՊԵՐՏԻԶԱ>> ՍՊԸ**



<b>N 2</b>					
Ուղղումը	%		0%	0%	0%
Ուղղումը	դրամ		0	0	0
Ուղղված գինը	դր/քմ		369	443	527
<b>N 3</b>					
Ուղղումը	%		0%	0%	0%
Ուղղումը	դրամ		0	0	0
Ուղղված գինը	դր/քմ		369	443	527
<b>N 4</b>					
Ուղղումը	%		0%	0%	0%
Ուղղումը	դրամ		0	0	0
Ուղղված գինը	դր/քմ		369	443	527
<b>N 5</b>					
Ուղղումը	%		5%	-10%	10%
Ուղղումը	դրամ		18	-44	53
Ուղղված գինը	դր/քմ		387	399	580
<b>N 6</b>					
Ուղղումը	%		0%	0%	-5%
Ուղղումը	դրամ		0	0	-29
Ուղղված գինը	դր/քմ		387	399	551
<b>N 7</b>					
Ուղղումը	%		0%	0%	0%
Ուղղումը	դրամ		0	0	0
Ուղղված գինը	դր/քմ		387	399	551
<b>N 8</b>					
Ուղղումը	%		0%	0%	0%
Ուղղումը	դրամ		0	0	0
Ուղղված գինը	դր/քմ		387	399	551
Կշռային գործակիցը			0,333	0,333	0,333
Շուկայական արժեքը	դր/քմ				<b>445</b>
<b>Հողամասի արժեքը ՀՀ դրամով</b>					<b>2 536 500</b>

Այսպիսով, ՀՀ Արագածոտնի մարզի Կբավաձոր համայնքում գտնվող անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման թիվ 901940 վկայականի պատճենում արտացոլված գյուղնշանակության հողամասի շուկայական արժեքը կազմում է 2 536 500 ՀՀ դրամ, կամ կլորացված 2 536 000 (երկու միլիոն հինգ հարյուր երեսունվեց հազար) ՀՀ դրամ: Իսկ դրա 1/2 մասը կկազմի 1 268 000 (մեկ միլիոն երկու հարյուր վաթսուներեք հազար) ՀՀ դրամ:





#### 14. Եզրակացություն գնահատման առարկայի շուկայական արժեքի վերաբերյալ

Գնահատման ներկայացված.

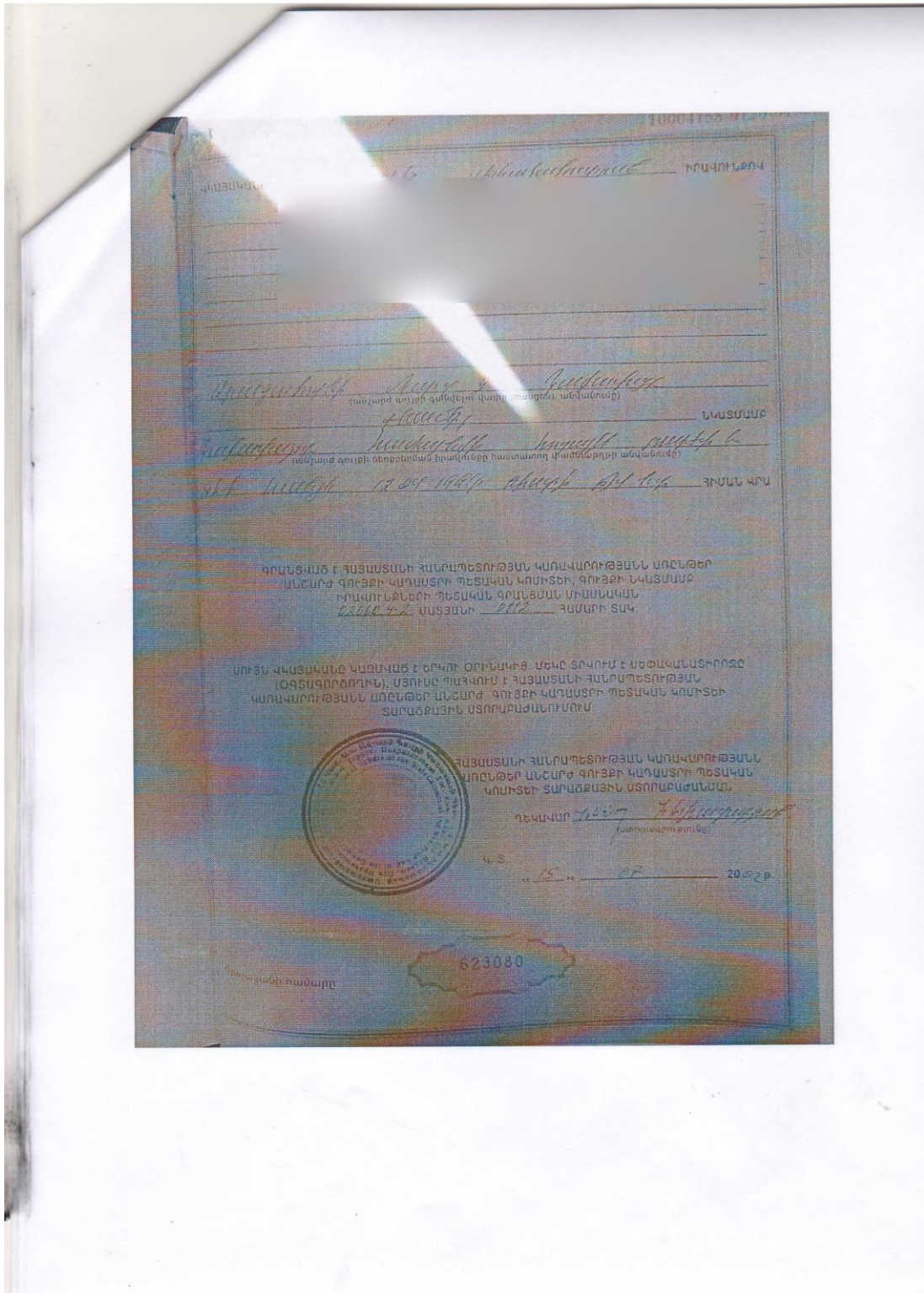
ՀՀ Արագածոտնի մարզի Կաթավաձոր համայնքում գտնվող անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման թիվ 358688 վկայականի պատճենում արտացոլված տնամերձ հողամասի շուկայական արժեքը կազմում է **6 288 000 (վեց միլիոն երկու հարյուր ութսունութ հազար) ՀՀ դրամ: Իսկ դրա 1/2 մասը կկազմի 3 144 000 (երեք միլիոն հարյուր քառասունչորս հազար) ՀՀ դրամ:**

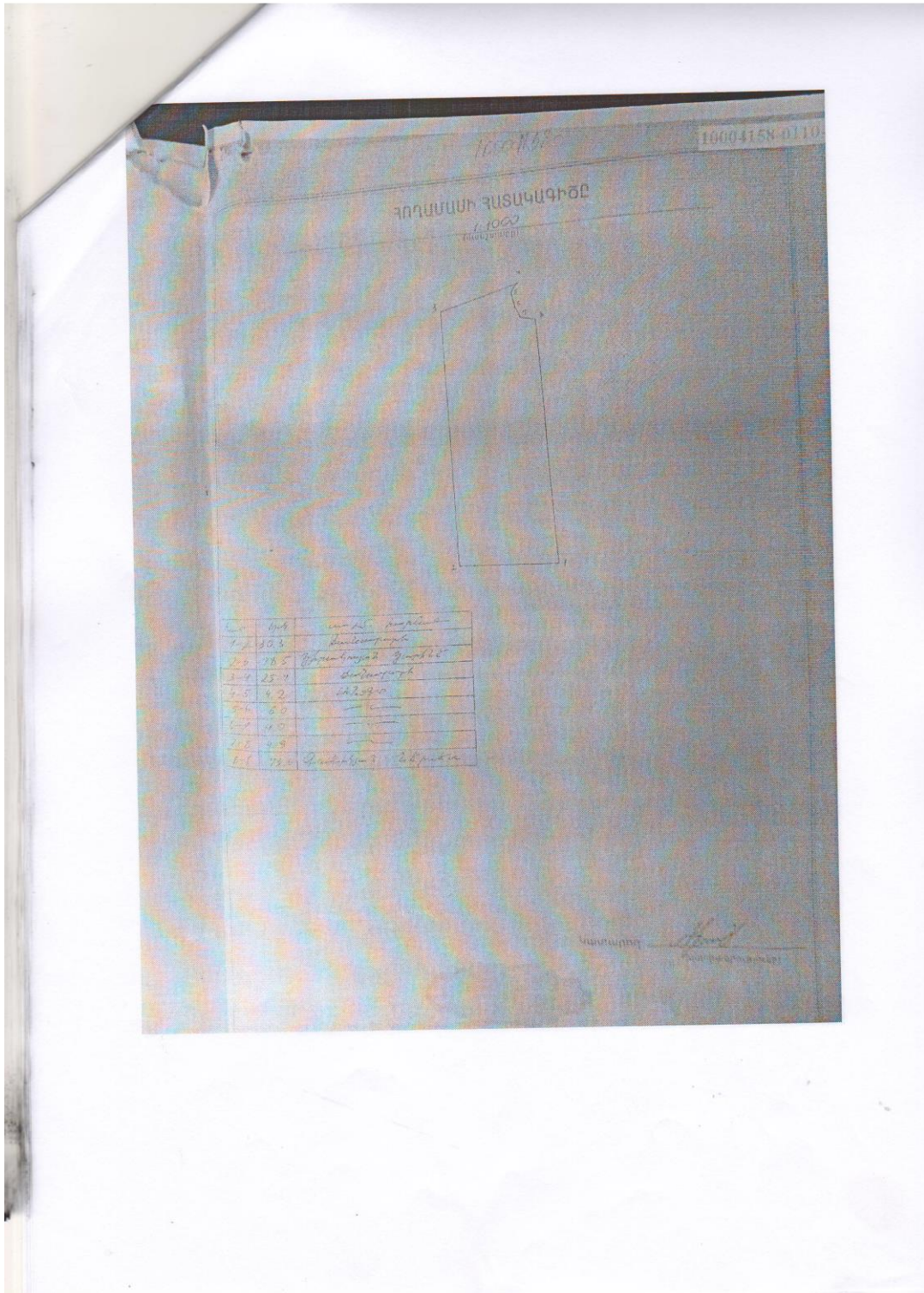
ՀՀ Արագածոտնի մարզի Կաթավաձոր համայնք գտնվող անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման թիվ 623080 վկայականի պատճենում արտացոլված տնամերձ հողամասի շուկայական արժեքը կազմում է **6 288 000 (վեց միլիոն երկու հարյուր ութսունութ հազար) ՀՀ դրամ: Իսկ դրա 1/3 մասը կկազմի 2 096 000 (երկու միլիոն ինսունվեց հազար ) ՀՀ դրամ:**

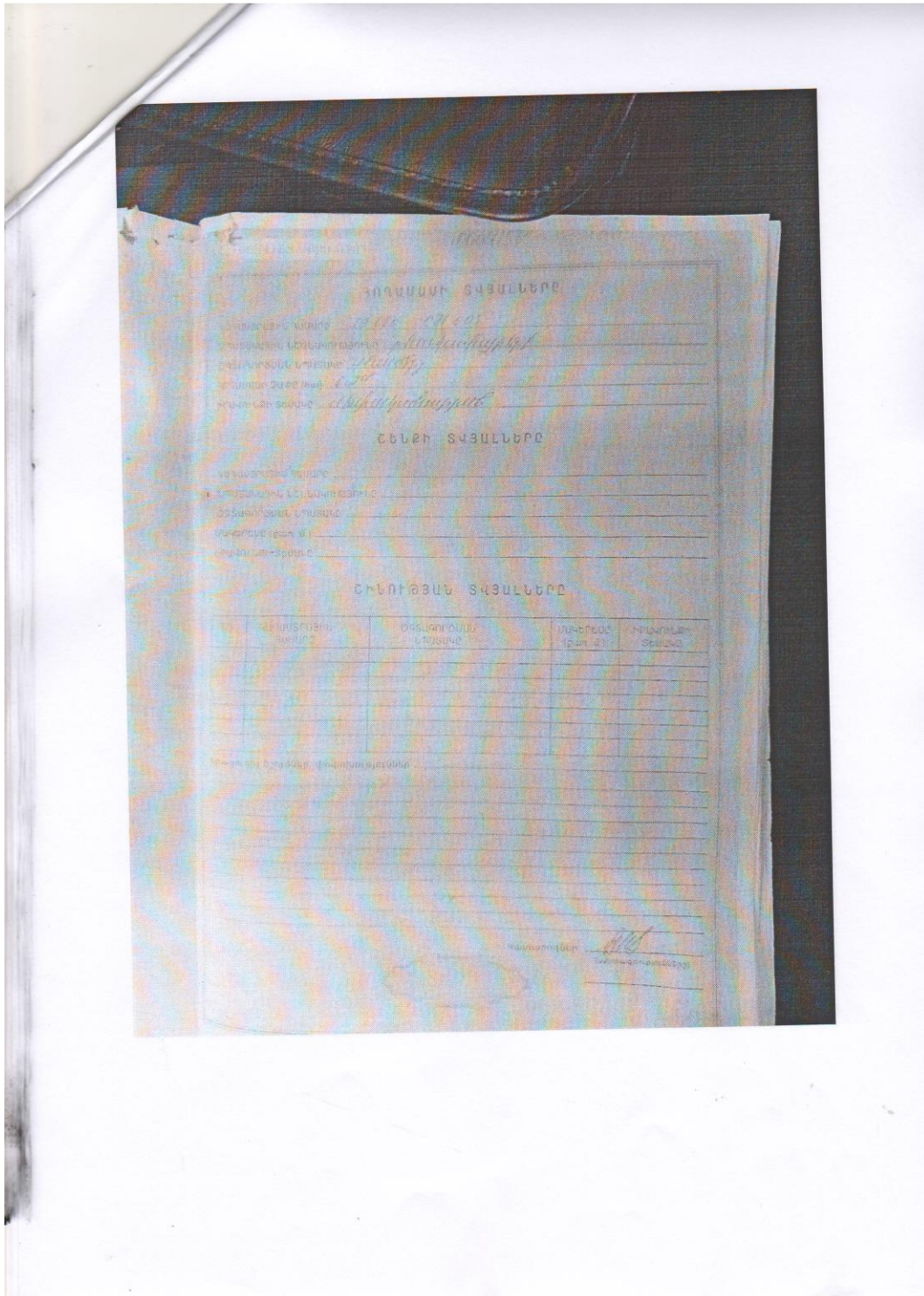
ՀՀ Արագածոտնի մարզի Կաթավաձոր համայնքում գտնվող անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման թիվ 901940 վկայականի պատճենում արտացոլված գյուղնշանակության հողամասի շուկայական արժեքը կազմում է **2 536 500 ՀՀ դրամ, կամ կլորացված 2 536 000 (երկու միլիոն հինգ հարյուր երեսունվեց հազար) ՀՀ դրամ: Իսկ դրա 1/2 մասը կկազմի 1 268 000 (մեկ միլիոն երկու հարյուր վաթսունութ հազար) ՀՀ դրամ:**

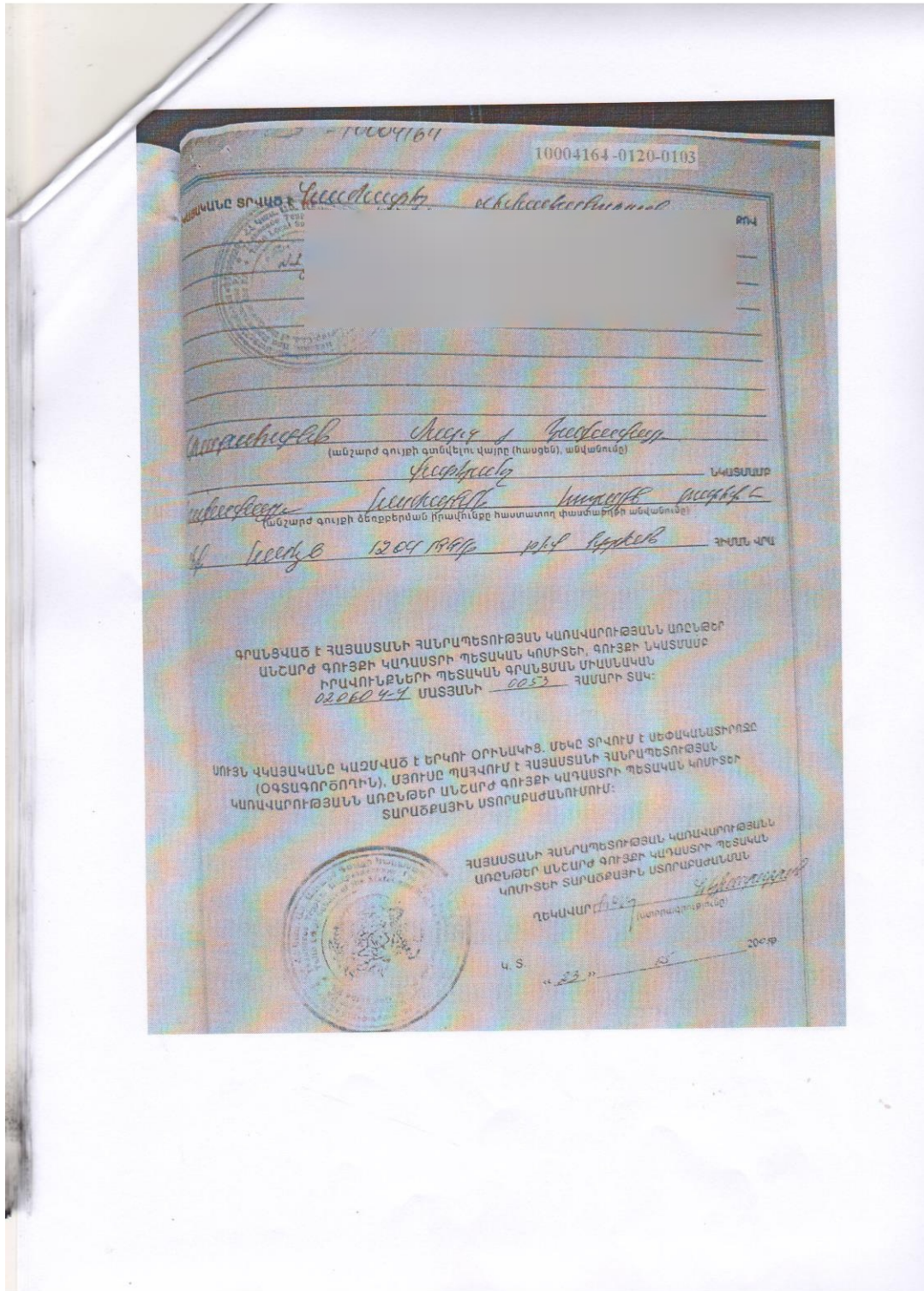


### 15. Օգտագործված փաստաթղթեր













10004164-0090-0103

**ԳՈՂԱՍՄԱՍԻ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ**

ԿԱԳԱՍՏՐԱՅԻՆ ԳԱՄԱՐԸ 08.060 201 198  
 ԿԱՍՏԱԿԱՅԻՆ ՆՇԱՆԱԿՈՒԹՅՈՒՆԸ Գրքագրական կենտրոն  
 ՕՐՏԱԳՈՐԾՄԱՆ ՆՊԱՏԱԿԸ Գրքագրական կենտրոն  
 ԶՊԱՆՈՒԹՅԱՆ ԶՄԹԸ (ՊԱՄ) ՕՐՏԸ  
 ԴՊԱՆՈՒԹՅԱՆ ՏԵՍԱԿԸ Վերականգնողական կենտրոն

**ՇԵՆՔԻ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ**

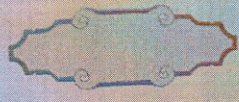
ԿԱԳԱՍՏՐԱՅԻՆ ԳԱՄԱՐԸ \_\_\_\_\_  
 ԿԱՍՏԱԿԱՅԻՆ ՆՇԱՆԱԿՈՒԹՅՈՒՆԸ \_\_\_\_\_  
 ՕՐՏԱԳՈՐԾՄԱՆ ՆՊԱՏԱԿԸ \_\_\_\_\_  
 ՄԱԿԵՏԵՍԸ (ՔԱՌ.Մ.) \_\_\_\_\_  
 ԴՊԱՆՈՒԹՅԱՆ ՏԵՍԱԿԸ \_\_\_\_\_

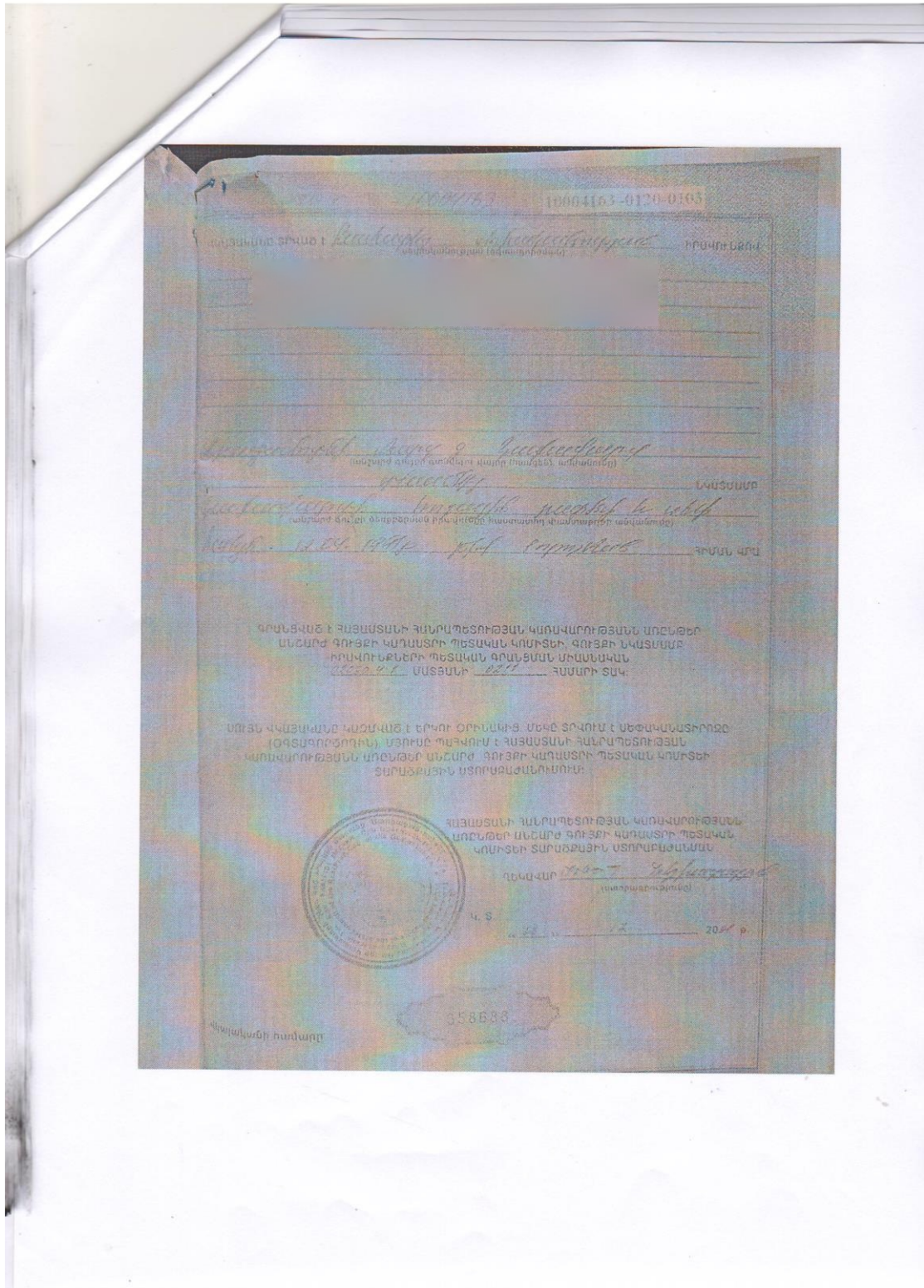
**ՇԻՆՈՒԹՅԱՆ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ**

ԶԳ	ԿԱԳԱՍՏՐԱՅԻՆ ԳԱՄԱՐԸ	ՕՐՏԱԳՈՐԾՄԱՆ ՆՊԱՏԱԿԸ	ՄԱԿԵՏԵՍԸ (ՔԱՌ.Մ.)	ԴՊԱՆՈՒԹՅԱՆ ՏԵՍԱԿԸ

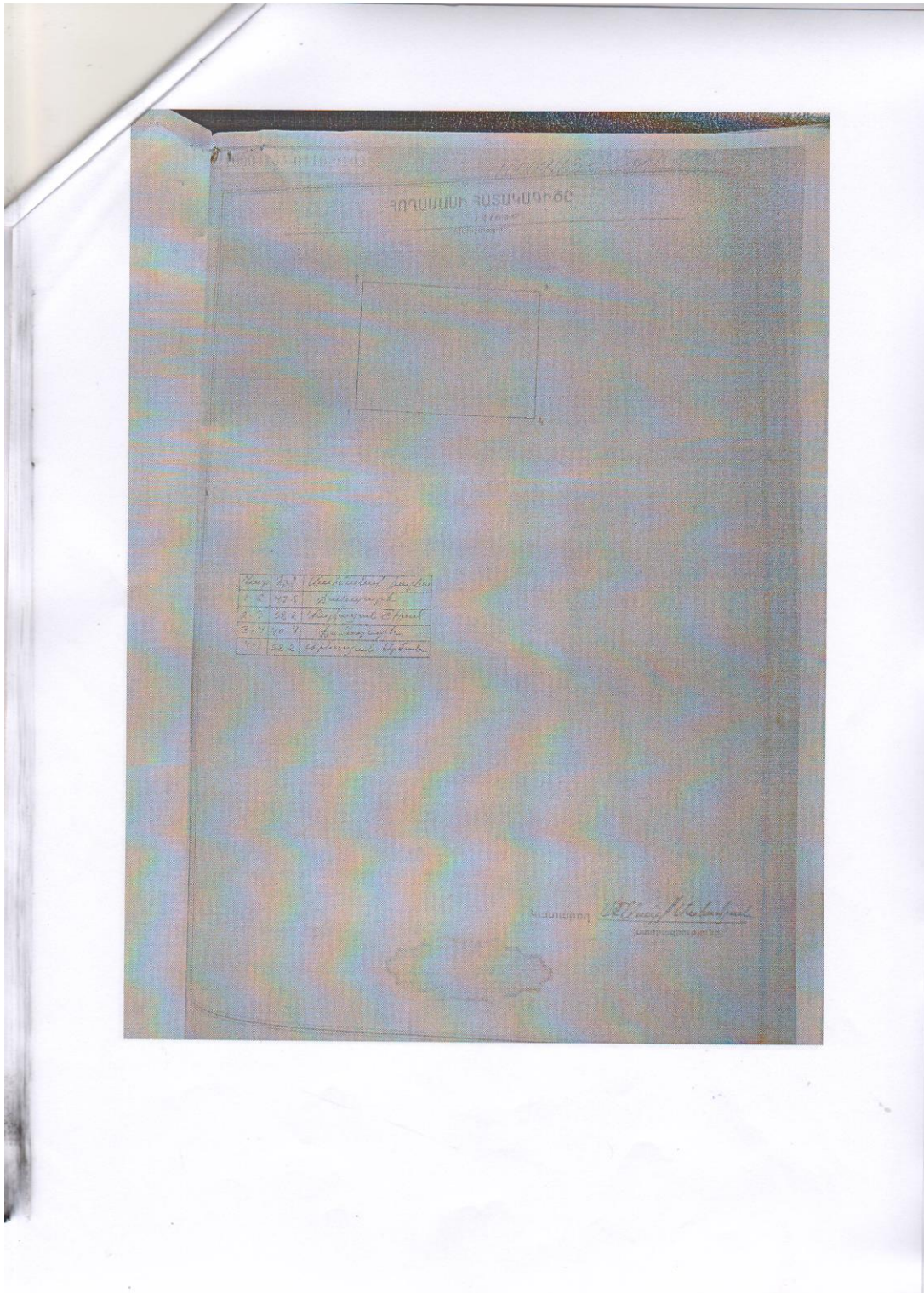
Լրացրելիք նշումներ, փոփոխություններ  
Վերականգնողական կենտրոն Գրքագրական կենտրոն  
Վերականգնողական կենտրոն Գրքագրական կենտրոն  
Վերականգնողական կենտրոն Գրքագրական կենտրոն

Կատարողներ [Ստորագրություններ]  
 (ստորագրություններ)











10504463

(03 0000-010) **ԳՈՂԱՍԱԽԻ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ**

ԱՊՏԱՏՐԱՅԻՆ ՀԱՄԱՐԸ \_\_\_\_\_

Ի ՎԱՏԱՏՐԱՅԻՆ ԵՇԱՍՍԿՈՒԹՅՈՒՆԸ \_\_\_\_\_

ԸՆՏՐԱԿՐԻՑԱՆ ՆՊՏԱՏՎԻ \_\_\_\_\_

ԱՊՏԱՏՐԱՅԻ ԶԻՐԸ (ՔԱՆ. Ա.) \_\_\_\_\_

ՎԵՐԱԿՆՆԱԾ ԵՄՍԿԻՆԸ \_\_\_\_\_

**ԾԵՆԵՐ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ**

ԱՊՏԱՏՐԱՅԻ ՀԱՄԱՐԸ \_\_\_\_\_

Ի ՎԱՏԱՏՐԱՅԻՆ ԵՇԱՍՍԿՈՒԹՅՈՒՆԸ \_\_\_\_\_

ԸՆՏՐԱԿՐԻՑԱՆ ՆՊՏԱՏՎԻ \_\_\_\_\_

ՎԵՐԱԿՆՆԱԾ (ՔԱՆ. Ա.) \_\_\_\_\_

ՎԵՐԱԿՆՆԱԾ ԵՄՍԿԻՆԸ \_\_\_\_\_

**ՇԻՆՈՒԹՅԱՆ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ**

ԱՊՏԱՏՐԱՅԻ ՀԱՄԱՐԸ	ԸՆՏՐԱԿՐԻՑԱՆ ՆՊՏԱՏՎԻ	ՍԱԿԵՐԱԸ (ՔԱՆ. Ա.)	ԿՐԻՏԻՐԻՆ ՏՎՅԱԼԸ

Կատարողներ \_\_\_\_\_

Կառավարողներ \_\_\_\_\_

Մատչելի է մինչև: \_\_\_\_\_



## 16. Սահմանափակումներ և հատուկ պայմաններ

Այս սահմանափակումները և պայմանները հանդիսանում են սույն հաշվետվության անբաղկատելի 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)