«ՄԱՏՐԻՑԱ–ԻՆՏ» ՍԱՀՄԱՆԱՓԱԿ ՊԱՏԱՍԽԱՆԱՏՎՈՒԹՅԱՄԲ ԸՆԿԵՐՈՒԹՅՈՒՆ
«МАТРИЦА-ИНТ» ООО
“MATRITSA-INT” LTD

ք. Երևան, Հակոբյան3/14
ՀՎՀՀ 02808625
matricaint.ltd@gmail.com

Г. Ереван. Ул. Акопяна 3/14
ИИН 02808625
matricaint.ltd@gmail.com

Hakobyan str. 3/14 Yerevan
TIN 02808625
matricaint.ltd@gmail.com

08.07.2025թ.
Հաստատում եմ տնօրեն՝
_____ Մ. Կարապետյան

# ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆ
# No 16/1-25-02

ՀՀ Լոռու մարզ, համայնք Ջրաշեն հասցեում անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման թիվ 1477165 վկայականի պատճենում արտացոլված հողամասի շուկայական արժեքի վերաբերյալ:

Սույն հաշվետվությունը կազմված է <<ՀՀ անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին>> օրենքի և ՀՀ կառավարության 2022 թվականի օգոստոսի 24-ի թիվ 1355-Ն որոշմամբ հաստատված անշարժ գույքի գնահատման ստանդարտի (այսուհետ ստանդարտ) պահանջներին համապատասխան:

Հաշվետվությունը կազմված է 29 /քսանիններ/ էջից:

*ՊԱՏՎԻՐԱՏՈՒ՝* ՀԿԱԾ Լոռու մարզային բաժին

*ԳՆԱՀԱՏՈՂ՝* <<ՄԱՏՐԻՑԱ-ԻՆՏ>> ՍՊԸ
ք.Երևան, Հ. Հակոբյան 3/14
ՀՎՀՀ 02808625
Հ/հ 2050022296101001 <<ԻՆԵԿՈԲԱՆԿ>> ՓԲԸ
Գնահատող՝ Ս. Մխիթարյան հեռ. 041 403818

**Հայաստանի Հանրապետություն**

**ԵՐԵՎԱՆ 2025**

*Գնահատող*

ք. Երևան, Հակոբյան3/14
ՀՎՀՀ 02808625
matricaint.ltd@gmail.com

Г. Ереван. Ул. Акопяна 3/14
ИИН 02808625
matricaint.ltd@gmail.com

Hakobyan str. 3/14 Yerevan
TIN 02808625
matricaint.ltd@gmail.com

# Բովանդակություն

1. Գնահատման առաջադրանքը....3
2. Գնահատման նպատակով ներկայացված փաստաթղթերի ցանկ....3
3. Գնահատման պատվիրատուն և հիմքը....3
4. Գնահատվող օբյեկտը, նույնականացման տվյալները և գնահատվող օբյեկտի նկատմամբ իրավունքների տեսակը....3
5. Գնահատման նպատակը (գնահատման գործառույթը)....3
6. Գնահատման ամսաթվերը....6
7. Հաշվետվության ձևը....6
8. Գնահատման աշխատանքների ընթացակարգը....6
9. Գնահատվող օբյեկտի համառոտ նկարագրությունը....7
10. Առավել արդյունավետ օգտագործում....8
11. Գնահատման մոտեցումների (մեթոդների) ընտրությունը....10
12. Հողամասի շուկայական արժեքի որոշում....15
13. Եզրակացություն գնահատման առարկայի շուկայական արժեքի վերաբերյալ....20
14. Օգտագործված փաստաթղթեր....21
15. Սահմանափակումներ և հատուկ պայմաններ....26
16. Օգտագործված գրականություն....27

*Գնահատող*

## 1. Գնահատման առաջադրանքը

Որոշել ՀՀ Լոռու մարզ, համայնք Ջրաշեն հասցեում հողամասի շուկայական արժեքը:

***Գնահատողի և գնահատման կազմակերպության տվյալները***

| | |
|---|---|
| **Գնահատման կազմակերպության անվանումը** | «ՄԱՏՐԻՑԱ-ԻՆՏ» ՍՊԸ |
| **Իրավաբանական հասցեն** | ք. Երևան, Հ. Հակոբյան 3/14 |
| **Տնօրեն** | Մ. Կարապետյան |
| **Գնահատող** | Սամվել Հենրիկի Մխիթարյան |
| **Գնահատողի որակավորման վկայական** | ԳԳ-2024-5, տրված 21.03.2024թ. |

## 2. Գնահատման նպատակով ներկայացված փաստաթղթերի ցանկ

Ներկայացվել է անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 1477165 վկայականի պատճենը:

## 3. Գնահատման պատվիրատուն և հիմքը

Գնահատման հիմք է հանդիսանում պատվիրատուի՝ 24.02.2025թ. թիվ Ե-32586-2025 և բաժնի հարկադիր կատարող՝ արդարադատության մայոր Կ.Իգիթյանի որոշումը 15.07.2024թ կնքված թիվ ՀԿԱԾ-ԱՄԳ/ԱԳԳԾ-24/3 պայմանագիրը:

## 4. Գնահատվող օբյեկտը, նույնականացման տվյալները և գնահատվող օբյեկտի նկատմամբ իրավունքների տեսակը

Տվյալ հաշվետվության գնահատման օբյեկտը հանդիսանում ՀՀ Լոռու մարզ, համայնք Ջրաշեն հասցեում թիվ 1477165 վկայականի պատճենում արտացոլված գյուղատնտեսական նշանակության հողամասը: Ըստ տրամադրված վկայականի պատճենի ընդհանուր համատեղ սեփականության իրավունքով գրանցված իրավունքի սուբյեկտ են հանդիսանում՝

## 5. Գնահատման նպատակը (գնահատման գործառույթը)

Գնահատման նպատակը (գնահատման գործառույթը)՝ ՀԿԱԾ կատարողական վարույթի շրջանակներում անշարժ գույքի բռնագանձման հետևանքով դրա իրացումը:

Գնահատման արժեքի տեսակը՝ շուկայական արժեք:

*Գնահատող*

ք. Երևան, Հակոբյան3/14
ՀՎՀՀ 02808625
matricaint.ltd@gmail.com
Г. Ереван. Ул. Акопяна 3/14
ИИН 02808625
matricaint.ltd@gmail.com
Hakobyan str. 3/14 Yerevan
TIN 02808625
matricaint.ltd@gmail.com

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:

1) Շուկայական արժեքի սահմանումը պետք է մեկնաբանվի՝ համաձայն հետևյալ հայեցակարգային շրջանակի՝

ա. «Հաշվարկային դրամական մեծություն»-ը վերաբերում է դրամական գնին, որը կարող է վճարվել օբյեկտի համար առևտրային շուկայական գործարքի ժամանակ: Շուկայական արժեքը հանդես է գալիս որպես առավել հավանական գին, որը, ըստ ողջամիտ նկատառումների՝ կարող է ձեռք բերվել շուկայում գնահատման ամսաթվի դրությամբ շուկայական արժեքի սահմանման մեջ եղած պայմաններին հետևելու դեպքում: Սա վաճառողի համար ձեռք բերվող արժեքներից լավագույնն է և առավել շահավետը գնորդի համար: Այդ արժեքի սահմանման ժամանակ հաշվի չեն առնվում, մասնավորապես, գործարքի հատուկ պայմաններից և հանգամանքների հետևանքով բարձրացված կամ իջեցված գները:

բ. «... որով հավանաբար կիրականացվեր...» նշվում է այն փաստը, որ գնահատվող օբյեկտի արժեքը հանդիսանում է ենթադրյալ գնահատված արժեք, այլ ոչ թե կանխորոշված կամ վաճառքի իրական գին: Այն իրենից ներկայացնում է գործարքի գինը գնահատման ամսաթվի դրությամբ, որտեղ իրականացվում են շուկայական արժեքի սահմանման մեջ եղած բոլոր այլ պայմանները:

գ. «... գնահատման ամսաթվի դրությամբ...» արտահայտում է պահանջ՝ ըստ որի արժեքը պետք է գնահատվի կոնկրետ ամսաթվի դրությամբ: Կապված այն բանի հետ, որ շուկան և շուկայական պայմանները կարող են փոփոխվել, այլ ժամանակի համար հավանական արժեքը կարող է սխալ լինել կամ չհամապատասխանել իրականությանը: Արժեքի գնահատման արդյունքն արտացոլում է գնահատման ամսաթվի դրությամբ շուկայի վիճակը և պայմանները, այլ ոչ թե որևէ այլ ամսաթվի դրությամբ:

դ. «...շահագրգիռ կողմերի միջև...» վերաբերում է շահագրգիռ գնորդին և վաճառողին:

Շահագրգիռ գնորդն ունի գնելու դրդապատճառներ, բայց ոչինչ նրան չի պարտադրում դա անել: Նման գնորդն ստիպված չէ գնում կատարել և միտված չէ ցանկացած գին վճարել: Բացի այդ, նա գնումը կատարում է՝ գործելով համաձայն ներկայիս շուկայի իրողությունների և ակնկալիքների, այլ ոչ թե երևակայական կամ հիպոթետիկ շուկայի, որոնց գոյությունը չի կարող ցուցադրվել կամ կանխատեսվել:

ք. Երևան, Հակոբյան3/14
ՀՎՀՀ 02808625
matricaint.ltd@gmail.com
Г. Ереван. Ул. Акопяна 3/14
ИИН 02808625
matricaint.ltd@gmail.com
Hakobyan str. 3/14 Yerevan
TIN 02808625
matricaint.ltd@gmail.com

Հնարավոր գնորդը չի վճարի շուկայականից ավելի բարձր գին: Գնահատվող օբյեկտի ներկայիս սեփականատերը նույնպես այդ «շուկան» ձևավորողների շարքում է:

Շահագրգիռ վաճառողը չի ցանկանում պարտադիր վաճառել, ստիպված չէ վաճառել և ոչ էլ պատրաստ է վաճառել ցանկացած գնով կամ հաստատել այն արժեքը, որը տվյալ պահին չի համարվում խելամիտ շուկայում: Շահագրգիռ վաճառողի դրդապատճառը շուկայական պայմաններում գնահատվող օբյեկտի վաճառքն է բաց շուկայում ամենահավանական գնով՝ անկախ գնից ակնկալվող շուկայի ուսումնասիրությունից հետո:

ե. «...բաց և մրցակցային շուկայում գնահատվող օբյեկտի փոխանակում...» նշանակում է, որ կողմերի միջև չկան որևէ կոնկրետ կամ հատուկ փոխհարաբերություններ, օրինակ, մայր և դուստր ընկերությունների կամ վարձատուի և վարձակալի միջև հարաբերությունները, որոնք կարող են գնի մակարդակը դարձնել շուկային ոչ բնորոշ կամ լինել գերագնահատված: Ենթադրվում է, որ շուկայական արժեքի գնով գործարքը պետք է իրականացվի այնպիսի կողմերի միջև, որոնք կապված չեն որևէ հարաբերություններով, և կողմերից յուրաքանչյուրը գործում է ինքնուրույն: Գնահատվող օբյեկտը շուկա է հանվել առավել հարմար ձևով, որպեսզի ապահովվի դրա իրացումը ձեռք բերվող տարբերակներից լավագույնով, ողջամիտ նկատառումներով, շուկայական արժեքի սահմանմանը համապատասխան գնով: Վաճառքի մեթոդը պետք է լինի այնպիսին, որը կապահովի շուկայում վաճառողի համար հասանելի լավագույն գին: Շուկայում ցուցադրման ժամկետի տևողությունը կարող է տարբեր լինել՝ կախված գնահատվող օբյեկտի և շուկայական պայմանների տեսակից: Միակ պայմանն այն է, որ այն պետք է բավարար լինի գնահատվող օբյեկտի հանդեպ շուկայի բավարար քանակությամբ մասնակիցների ուշադրությունը գրավելու համար:

զ. «... որի պարագայում կողմերից յուրաքանչյուրը, իրազեկված լինելով, գործում է ողջամտորեն ...» նշանակում է այն ենթադրությունը, որ շահագրգիռ գնորդը, այնպես էլ շահագրգիռ վաճառողը, բավականաչափ տեղեկացված են վաճառվող օբյեկտի, դրա փաստացի և պոտենցիալ կիրառման բնույթին և հատկություններին, ինչպես նաև շուկայի վիճակի մասին ըստ գնահատման ընթացիկ ամսաթվի: Հետագայում ենթադրվում է, որ նրանցից յուրաքանչյուրը հաշվենկատ է օգտագործում համապատասխան տեղեկատվությունը՝ ձգտելով հասնել իր տեսանկյունից գործարքի առավել շահավետ արժեքի: Սա վերաբերում է գնահատման ամսաթվի դրությամբ շուկայի վիճակի հաշվարկին, այլ ոչ թե հետագա ժամկետում արտահայտված հետադարձ դատողություններին:

ք. Երևան, Հակոբյան3/14
ՀՎՀՀ 02808625
matricaint.ltd@gmail.com
Г. Ереван. Ул. Акопяна 3/14
ИИН 02808625
matricaint.ltd@gmail.com
Hakobyan str. 3/14 Yerevan
TIN 02808625
matricaint.ltd@gmail.com

է. «...և առանց հարկադրանքի...» նշանակում է, որ կողմերից յուրաքանչյուրն ունի գործարքի իրականացման դրդապատճառներ, բայց կողմերից և ոչ մեկը հարկադրված կամ ստիպված չէ գործարք կատարել:

«Շուկայական արժեք» հասկացությունը ենթադրում է, որ գները սահմանվում են բաց և մրցունակ շուկայում, որտեղ մասնակիցներն օժտված են գործելու ազատությամբ: Գնահատվող օբյեկտների շուկան կարող է լինել ինչպես միջազգային, այնպես էլ տեղական, որը կարող է բաղկացած լինել բազմաթիվ գնորդներից և վաճառողներից կամ լինել սահմանափակ մասնակիցների քանակով:

## 6. Գնահատման ամսաթվերը

Անշարժ գույքի տեղազննության աշխատանքները կատարվել են 27.06.2025թ.:
Անշարժ գույքի շուկայական արժեքը սահմանվել է 27.06.2025թ.:
Անշարժ գույքի գնահատման հաշվետվությունը կազմվել է 08.07.2025թ.:

## 7. Հաշվետվության ձևը

Հաշվետվությունը կազմվել է պատմողական ձևով, ունի աղյուսակային և տեքստային մեկնաբանություններ:

## 8. Գնահատման աշխատանքների ընթացակարգը

Գնահատման աշխատանքների ընթացակարգը բաղկացած է հետևյալ հաջորդական փուլերից. նախապատրաստական փուլ և հիմնական փուլ:

1) Նախապատրաստական փուլում իրականացվում է՝

ա. գնահատվող օբյեկտի փաստաթղթերի հավաքագրում և ուսումնասիրություն, պատվերի ընդունում,

բ. գնահատման առաջադրանքի ձևակերպում և պայմանագրի կնքում:

2) Փաստաթղթերի նախնական ուսումնասիրության ընթացքում փաստաթղթերի հիման վրա անհրաժեշտ է պարզել գնահատման ներկայացված օբյեկտի իրավական կարգավիճակը, ինչպես նաև գնահատվող գույքի հիմնական տվյալները: Գնահատման առաջադրանքը պետք է պարտադիր ներառի գնահատման նպատակը և գնահատվող իրավունքները և սահմանափակումները: Գնահատման նպատակը և գնահատվող իրավունքի տեսակը պետք է համաձայնեցված լինեն գնահատման սուբյեկտների հետ:

ք. Երևան, Հակոբյան3/14
ՀՎՀՀ 02808625
matricaint.ltd@gmail.com
Г. Ереван. Ул. Акопяна 3/14
ИИН 02808625
matricaint.ltd@gmail.com
Hakobyan str. 3/14 Yerevan
TIN 02808625
matricaint.ltd@gmail.com

3) Գնահատման պայմանագիրը կնքվում է գրավոր՝ Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված կարգով և պետք է պարունակի հետևյալ պարտադիր տեղեկությունները.

ա. գնահատվող օբյեկտի անվանման և նույնականացման վերաբերյալ,

բ. գնահատման դիմաց վճարի չափի վերաբերյալ,

գ. գնահատման ստանդարտներով սահմանված և գնահատմամբ որոշվող արժեքի տեսակի, գնահատման ամսաթվի և տարեթվի վերաբերյալ,

դ. գնահատման առաջադրանքի վերաբերյալ:

Պայմանագիրը կարող է նաև պարունակել Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված այլ տեղեկություններ:

4) Հիմնական փուլում իրականացվում են՝

ա. գնահատվող օբյեկտի տեղազննում (լուսանկարում) (կախված գնահատվող օբյեկտի տեսակից),

բ. գնահատման համար անհրաժեշտ տեղեկատվության հավաքագրում, մշակում և վերլուծություն,

գ. գնահատման համապատասխան սկզբունքների, մոտեցումների և մեթոդների ընտրություն,

դ. գնահատում՝ ընտրված մոտեցման (կամ մոտեցումների) կիրառմամբ,

ե. վերջնական արդյունքի հաշվարկման նպատակով տարբեր մոտեցումներով հաշվարկված արդյունքների համադրում,

զ. հաշվետվության կազմում և տրամադրում:

## 9. Գնահատվող օբյեկտի համառոտ նկարագրությունը

Ըստ գնահատմանը տրամադրված անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 1477165 վկայականի պատճենում արտացոլված տվյալների գյուղատնտեսական նշանակության հողամասի մակերեսը կազմում է 0,25 հա:

Կատարված տեղազննությամբ պարզվեց, որ հողամասը հարթ է: Հարակից տարածքներից սահմանազատված չէ: (Առավել մանրամասն տես սույն հաշվետվությանը կից լուսանկարչական հավելվածում):

https://yandex.com/maps/?ll=44.205381%2C40.782483&mode=search&sll=44.194834%2C40.779930&text=40.779930%2C44.194834&z=13.31

«ՄԱՏՐԻՑԱ–ԻՆՏ» ՍԱՀՄԱՆԱՓԱԿ ՊԱՏԱՍԽԱՆԱՏՎՈՒԹՅԱՄԲ ԸՆԿԵՐՈՒԹՅՈՒՆ

«МАТРИЦА-ИНТ» ООО

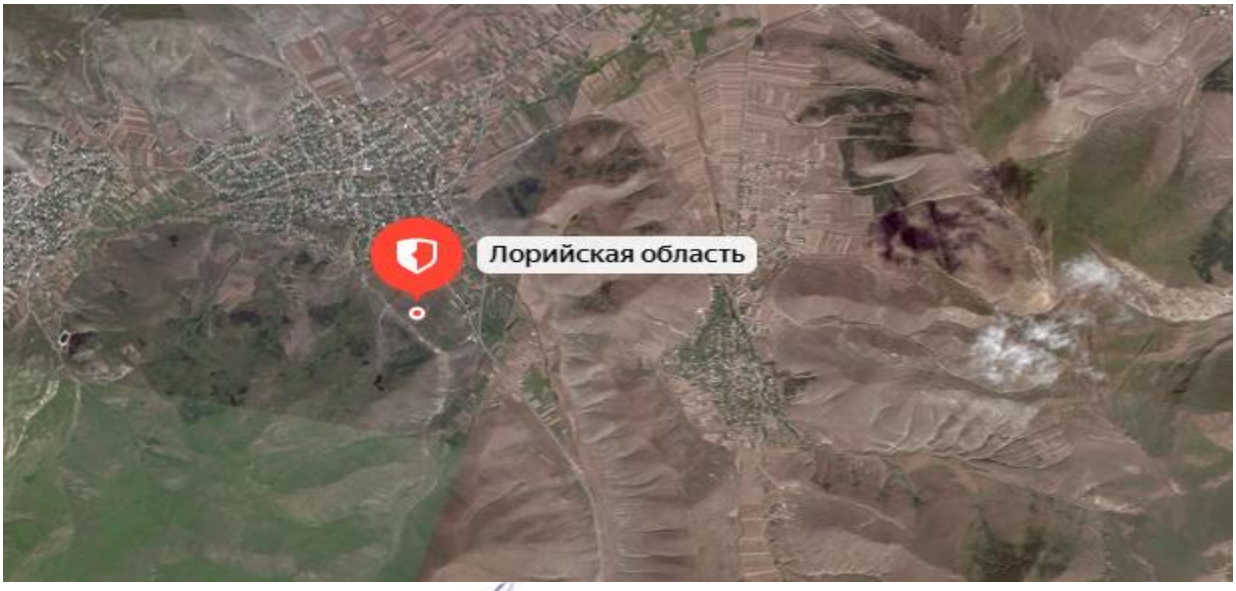
“MATRITSA-INT” LTD

ք. Երևան, Հակոբյան3/14
ՀՎՀՀ 02808625
matricaint.ltd@gmail.com

Г. Ереван. Ул. Акопяна 3/14
ИИН 02808625
matricaint.ltd@gmail.com

Hakobyan str. 3/14 Yerevan
TIN 02808625
matricaint.ltd@gmail.com

**Ստորև ներկայացվում է գնահատվող գույքի տեղադրության լուսանկարը արբանյակից և կադաստրային քարտեզից**




*Գնահատող*

ք. Երևան, Հակոբյան3/14
ՀՎՀՀ 02808625
matricaint.ltd@gmail.com
Г. Ереван. Ул. Акопяна 3/14
ИИН 02808625
matricaint.ltd@gmail.com
Hakobyan str. 3/14 Yerevan
TIN 02808625
matricaint.ltd@gmail.com

## 10. Առավել արդյունավետ օգտագործում

Առավել արդյունավետ օգտագործումն օգտագործման այն ձևն է, որը մասնակցի տեսանկյունից օբյեկտի համար ստեղծում է ամենաբարձր արժեքը:

1) Առավել արդյունավետ օգտագործումը պետք է լինի ֆիզիկապես հնարավոր (եթե այդ հանգամանքը տեղին է), ֆինանսապես իրագործելի, իրավաբանորեն թույլատրված և հանգեցնի ամենաբարձր արժեքին: Ընթացիկ օգտագործումից տարբերվելու դեպքում օբյեկտի արդյունավետ օգտագործման նպատակով կատարված ծախսերը կազդեն արժեքի վրա:

2) Գնահատվող օբյեկտի առավել արդյունավետ օգտագործումը կարող է լինել նրա ներկայիս կամ ընթացիկ օգտագործումը, երբ այն օպտիմալ է օգտագործվում: Առավել արդյունավետ օգտագործումը կարող է տարբերվել իր ընթացիկ օգտագործումից կամ կարող է իրենից ներկայացնել կանոնակարգված լիկվիդացում:

3) Գնահատվող օբյեկտի առավել արդյունավետ օգտագործումը, որը գնահատվել է առանձին, կարող է տարբերվել նրա առավել արդյունավետ օգտագործումից՝ որպես օբյեկտների խմբի մաս, երբ պետք է հաշվի առնվի խմբի ընդհանուր արժեքի մեջ նրա ներդրման չափը:

4) Առավել արդյունավետ օգտագործման տեսակը որոշելը ներառում է հետևյալը՝

ա. որոշել, թե արդյոք գնահատվող օբյեկտի այս կամ այն օգտագործումը ֆիզիկապես հնարավոր է, այսինքն, հաշվի կառնվեն այն օգտագործման ձևերը, որոնք մասնակիցները կհամարեն ողջամիտ:

բ. իրավաբանորեն թույլատրելիի պահանջը հաշվի առնելու համար անհրաժեշտ է հաշվի առնել գնահատվող օբյեկտի օգտագործման ցանկացած իրավական սահմանափակում (քաղաքաշինական սահմանափակումներ, ինչպես նաև հավանականություն, որ այդ սահմանափակումները կփոխվեն հետագայում և այլն):

գ. օգտագործումը ֆինանսապես իրագործելի դարձնելու պահանջը հաշվի է առնում, թե արդյոք գնահատվող օբյեկտի այլընտրանքային օգտագործումը, որը ֆիզիկապես հնարավոր է և իրավաբանորեն թույլատրելի, կբերի արդյոք բավարար եկամուտներ տիպային մասնակցին առավել շատ, քան կստացվեր ընթացիկ օգտագործումից: Այդ դեպքում պետք է հաշվի առնել օբյեկտի այլընտրանքային օգտագործմանն անցնելու ծախսերը:

Գույքի լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման չափանիշն է հանդիսանում արժեքի մեծացումը հարմար և խելամիտ, երկարաժամկետ շահույթի նորմայի և ռիսկի մեծության դեպքում: Ստորև ներկայացված է այդ վերլուծության արդյունքում գնահատողի եզրահանգումը:

Ֆիզիկապես հնարավոր, օրենսդրորեն թույլադրելի և տնտեսապես նպատակահարմար տարբերակներից առավել շահութաբերը հանդիսանում է ներկա օգտագործման տարբերակը:

| Օգտագործման եղանակը | Թույլատրված | Իրավաբանորեն հնարավոր | Ներկայումս օգտագործվող |
|---|---|---|---|
| Հասարակական կառուցապատում | x | v | x |
| Բնակելի տների կառուցում | x | v | x |
| Գյուղատնտեսական | v | v | v |
| Արտադրական/պահեստային | x | v | x |

## 11.Գնահատման մոտեցումների (մեթոդների) ընտրությունը.

Անշարժ գույքի գնահատման դասական մոտեցումներն են.

ա) համեմատական մոտեցում
բ) ծախսային մոտեցում
գ) եկամտային մոտեցում

**Համեմատական մոտեցում**

Համեմատական մոտեցման կիրառման դեպքում արժեքը որոշվում է գնահատվող օբյեկտը նույնական կամ համադրելի (նմանատիպ) օբյեկտների հետ համեմատելով, որոնց համար առկա է գների վերաբերյալ տեղեկատվություն

Համեմատական մոտեցումը ներառում է հետևյալ մեթոդները՝

Համադրելի գործարքների մեթոդ

Համանման հանրային ընկերությունների համեմատական մեթոդ

Քանի որ գնահատման ներկայացված գույքը անշարժ գույք է, ուստի կիրառվում է համեմատական գործարքների մեթոդը:

Համադրելի գործարքների մեթոդը, որը նաև հայտնի է որպես կողմնորոշիչ գործարքների մեթոդ, արժեքը որոշելու նպատակով օգտագործվում է նույնական կամ համադրելի օբյեկտների հետ կապված գործարքների վերաբերյալ տեղեկատվությունը:

Համադրելի գործարքների մեթոդի հիմնական փուլերն են՝ որոշել համեմատության միավորները, որոնք օգտագործվում են համապատասխան շուկայի մասնակիցների կողմից, մասնավորապես.

ք. Երևան, Հակոբյան3/14
ՀՎՀՀ 02808625
matricaint.ltd@gmail.com
Г. Ереван. Ул. Акопяна 3/14
ИИН 02808625
matricaint.ltd@gmail.com
Hakobyan str. 3/14 Yerevan
TIN 02808625
matricaint.ltd@gmail.com

ա. որոշել համեմատության միավորները, որոնք օգտագործվում են համապատասխան շուկայում մասնակիցների կողմից,
բ. որոշել համապատասխան համադրելի գործարքները և հաշվարկել այդ գործարքների հիմնական գնահատման չափանիշները,
գ. կատարել համադրելի օբյեկտների և գնահատվող օբյեկտների որակական և քանակական նմանությունների և տարբերությունների հետևողական համեմատական վերլուծություն, որոնք օգտագործվում են համապատասխան շուկայի մասնակիցների կողմից,
դ. կատարել անհրաժեշտ ճշգրտումներ, եթե այդպիսիք կան, գնահատման ցուցանիշներում, որպեսզի արտացոլվի գնահատվող օբյեկտի և համադրելի օբյեկտների տարբերությունները,
ե. դիտարկել օբյեկտի գնահատման համար ճշգրտված ցուցանիշների կիրառում,
զ. եթե օգտագործվել են գնահատման մի քանի ցուցանիշներ, ստացված արժեքի ցուցանիշների համաձայնեցումը :
Հիմք ընդունելով վերոհիշյալը՝ գնահատողն ունի բավարար քանակությամբ արժանահավատ տեղեկատվություն, որը առավելագույնս արտացոլում և բացահայտում է այն գործոնները որոնց ազդեցությամբ տվյալ անշարժ գույքի վաճառքը բաց մրցակցային շուկայում առավել հավանական է, ուստի համեմատական մոտեցման կիրառումը գնահատվող անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքը որոշելու համար հիմնավորված է:

**Եկամտային մոտեցում**

Եկամտային մոտեցման շրջանակներում գնահատման արդյունքների ստացման համար կիրառվում են տարբեր մեթոդներ, որոնց ընդհանրությունը կայանում է նրանում, որ արժեքը որոշվում է փաստացի կամ կանխատեսվող եկամուտների վրա, որոնք ստանում է կամ կարող է ստանալ իրավունքի սեփականատերը :
Եկամտային մոտեցումը տրամադրում է արժեքի ցուցիչ՝ ապագա դրամական հոսքերը փոխակերպելով ընդհանուր ընթացիկ արժեքի: Եկամտային մոտեցմամբ արժեքը որոշվում է գնահատվող օբյեկտի եկամտաբերությամբ, դրամական հոսքի կամ ծախսերի խնայողությունների արժեքի հիման վրա:
Եկամտային մոտեցման կարևորագույն հիմքն է հանդիսանում է այն, որ ներդրողները ակնկալում են շահույթ ստանալ իրենց ներդրումներից, և որ նման եկամուտը պետք է արտացոլի ներդրումների ռիսկի ենթադրյալ մակարդակը:

ք. Երևան, Հակոբյան3/14
ՀՎՀՀ 02808625
matricaint.ltd@gmail.com
Г. Ереван. Ул. Акопяна 3/14
ИИН 02808625
matricaint.ltd@gmail.com
Hakobyan str. 3/14 Yerevan
TIN 02808625
matricaint.ltd@gmail.com

Որպես կանոն, ներդրողները ակնկալել են փոխհատուցում միայն համակարգված ռիսկի համար (նաև հայտնի է որպես «շուկայական ռիսկ» կամ «չդիվերսիֆիկացված ռիսկ»):
Եկամտային մոտեցման մեթոդները փաստացի հիմնված են ապագա դրամական հոսքերի գումարների դիսկոնտավորմանը (փոխակերպմանը) ընթացիկ արժեքի: Դրանք դրամական հոսքերի դիսկոնտավորման մեթոդի տարբերակներն են:
Դրամական հոսքերի դիսկոնտավորման մեթոդ (ԴՀԴ)
ԴՀԴ մեթոդի համաձայն՝ կանխատեսվող դրամական հոսքը դիսկոնտավորվում է հակառակ ուղղությամբ (ապագայից և) մինչ գնահատման ամսաթիվը, որը արդյունքում թույլ է տալիս ստանալ գնահատվող օբյեկտի ընթացիկ արժեքը:

**ԴՀԴ մեթոդի հիմնական փուլերն են՝**

ա. ըստ գնահատվող օբյեկտի և դրա գնահատման առանձնահատկություններից կախված դրամական հոսքի առավել հարմար տեսակի ընտրություն,
բ.դրամական հոսքերի կանխատեսման առավել օպտիմալ կոնկրետ ժամանակահատվածի որոշում,
գ.ամբողջ ժամանակահատվածի համար դրամական հոսքերի կանխատեսման նախապատրաստում,
դ.որոշված կանխատեսվող ժամկետի վերջում մնացորդային արժեքի որոշման անհրաժեշտության դիտարկում, այնուհետև, հաշվի առնելով գնահատվող օբյեկտի բնութագրերը, համապատասխան տերմինալային արժեքի որոշում,
ե. դիսկոնտավորման դրույքաչափի որոշում,
զ. դիսկոնտավորման դրույքաչափի կիրառումը կանխատեսվող ապագա դրամական հոսքերի նկատմամբ՝ անհրաժեշտության դեպքում հաշվի առնելով տերմինալային արժեքը:
Դիսկոնտավորման դրույքաչափը պետք է արտացոլի ոչ միայն դրամական միջոցի ժամանակավոր արժեքը, այլ նաև այն ռիսկերը, որոնք կապված են օբյեկտի ապագա շահագործման և դրամական հոսքերի տեսակի հետ:
Դիսկոնտավորման դրույքաչափերի ընդունման կամ հաշվարկման տարածված մեթոդները հետևյալն են՝
ա. Կապիտալի գնագոյացման մոդել (CAPM),
բ. կապիտալի նկատմամբ միջին կշռված ծախսեր (WACC) ,
գ.դիտարկվող կամ ստացված դրույքաչափերի և եկամտաբերության հարաբերակցություն,

դ. Կումուլյատիվ մեթոդ

**Եկամտի կապիտալիզացիայի մեթոդ**

Եկամտի կապիտալիզացիայի մեթոդը հիմնականում կիրառվում է երբ առկա է եկամտի կայուն աճի տեմպեր և շահույթ գնահատման ամսաթվի դրությամբ, այս դեպքում կարիք չկա սահմանել կոնկրետ կանխատեսման ժամանակահատված, և տերմինալային արժեքը կարող է ծառայել որպես արժեքի որոշման միակ հիմք:

Գնահատողն չունի տվյալ տարածաշրջանում հասարակական նշանակության հողամասերի վարձակալության վերաբերյալ արժանահավատ տեղեկատվություն, հետևաբար եկամտային մոտեցման կիրառումը կարող է բերել ոչ իրատեսական արդյունքների: Հաշվի առնելով այդ հանգամանքը՝ գնահատողի կարծիքով եկամտային մոտեցման կիրառումը գնահատման ներկայացված անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքի որոշման համար հիմնավորված չէ:

**Ծախսային մոտեցում**

Ծախսային մոտեցման հիմքում ընկած է այն սկզբունքը, ըստ որի գնորդը գնահատվող օբյեկտի համար չի վճարի ավելին, քան հավասար օգտակարությամբ օբյեկտի ձեռք բերելու դեպքում, լինի դա գնման կամ կառուցման միջոցով, գործընթացը բարդացնող գործոնների բացակայությամբ՝ անհարկի ժամանակ, անհարմարություն, ռիսկ կամ այլ գործոններ: Այս մոտեցումը հնարավոր է դարձնում ստանալ արժեք օբյեկտի արժեքը փոխարինման կամ վերարտադրման ընթացիկ ծախսերի որոշման միջոցով և ֆիզիկական մաշվածության ու հնացման բոլոր տեսակների կիրառմամբ:

Ընդհանուր առմամբ, առկա է ծախսերի մոտեցման երեք մեթոդ.

ա. ծախսերի փոխարինման մեթոդ՝ արտացոլում է համարժեք օգտակարությամբ նմանատիպ օբյեկտի ստեղծման ծախսերի հաշվարկման միջոցով որոշվող արժեքը,

բ. ծախսերի վերարտադրման մեթոդ՝ արտացոլում է օբյեկտի ճշգրիտ նմանակի վերստեղծման ծախսերի հաշվարկման միջոցով որոշվող արժեքը:

գ. բաղադրիչային մեթոդ, որի շնորհիվ հաշվարկում է գնահատվող օբյեկտի արժեքը՝ օբյեկտի առանձին բաղադրիչ մասերի արժեքները գումարելով:

Ծախսային մոտեցումը պետք է ներառի բոլոր ծախսերը, որոնք տվյալ մասնակիցը կարող է կրել:

Արժեքի տարրերը կարող են տարբերվել, կախված գնահատվող օբյեկտի տեսակից և պետք է ներառեն ուղղակի և անուղղակի ծախսեր, որոնք պահանջվում են գնահատման

ք. Երևան, Հակոբյան3/14
ՀՎՀՀ 02808625
matricaint.ltd@gmail.com
Г. Ереван. Ул. Акопяна 3/14
ИИН 02808625
matricaint.ltd@gmail.com
Hakobyan str. 3/14 Yerevan
TIN 02808625
matricaint.ltd@gmail.com

ամսաթվի դրությամբ օբյեկտի փոխարինման (վերարտադրման) համար, մասնավորապես՝

ա. *ուղղակի* ծախսեր (նյութեր, աշխատուժ)

բ. *անուղղակի* ծախսեր (տրանսպորտային ծախսեր, տեղադրման ծախսեր, մասնագիտական վճարներ (նախագծային, թույլտվություն, ճարտարապետական, իրավաբանական և այլն), այլ վճարներ (միջնորդավճարներ և այլն), ընդհանուր ծախսեր, հարկեր, ֆինանսական ծախսեր (օրինակ ՝ պարտքային ֆինանսավորման տոկոսներ) և ձեռնարկատիրական շահույթ):

Մաշվածության հետ կապված ճշգրտումները սովորաբար դիտարկվում են հետևյալ տեսակների համար, որոնք ուղղումներ կամ ճշգրտումներ կատարելիս կարող են հետագայում բաժանվել ենթատեսակների.

ա. ֆիզիկական մաշվածություն՝ գնահատվող օբյեկտի կամ դրա բաղադրիչների ֆիզիկական մաշվածության պատճառով օգտակարության ցանկացած կորուստ, որն առաջացել է օգտագործման հետևանքով և տարիքից,

բ. ֆունկցիոնալ մաշվածություն՝ գնահատվող օբյեկտի անարդյունավետության հետևանքով առաջացած օգտակարության ցանկացած կորուստ, համեմատած դրա փոխարինման հետ, ինչպիսիք են նախագծմումը, տեխնիկական բնութագրերն ու տեխնոլոգիայի հնացած լինելը,

գ. արտաքին կամ տնտեսական մաշվածություն՝ գնահատվող օբյեկտի նկատմամբ արտաքին համարվող տնտեսական կամ տեղական պայմանների հետևանքով առաջացած օգտակարության ցանկացած կորուստ: Այս տեսակի մաշվածությունը կարող է լինել ժամանակավոր կամ մշտական

## 12. Հողամասի շուկայական արժեքի որոշում

Համեմատական մոտեցման 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

ք. Երևան, Հակոբյան3/14
ՀՎՀՀ 02808625
matricaint.ltd@gmail.com
Г. Ереван. Ул. Акопяна 3/14
ИИН 02808625
matricaint.ltd@gmail.com
Hakobyan str. 3/14 Yerevan
TIN 02808625
matricaint.ltd@gmail.com

գործարքի բնութագրիչ, որը ձևավորում է վաճառքի գինը (կամ առաջացնում գնի փոփոխություն): Բոլոր ճշգրտումները կիրառվել են հետևյալ սկզբունքով՝ համեմատվող օբյեկտից դեպի գնահատվող օբյեկտ:

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:

*Գնահատող*

«ՄԱՏՐԻՑԱ–ԻՆՏ» ՍԱՀՄԱՆԱՓԱԿ ՊԱՏԱՍԽԱՆԱՏՎՈՒԹՅԱՄԲ ԸՆԿԵՐՈՒԹՅՈՒՆ

«МАТРИЦА-ИНТ» ООО

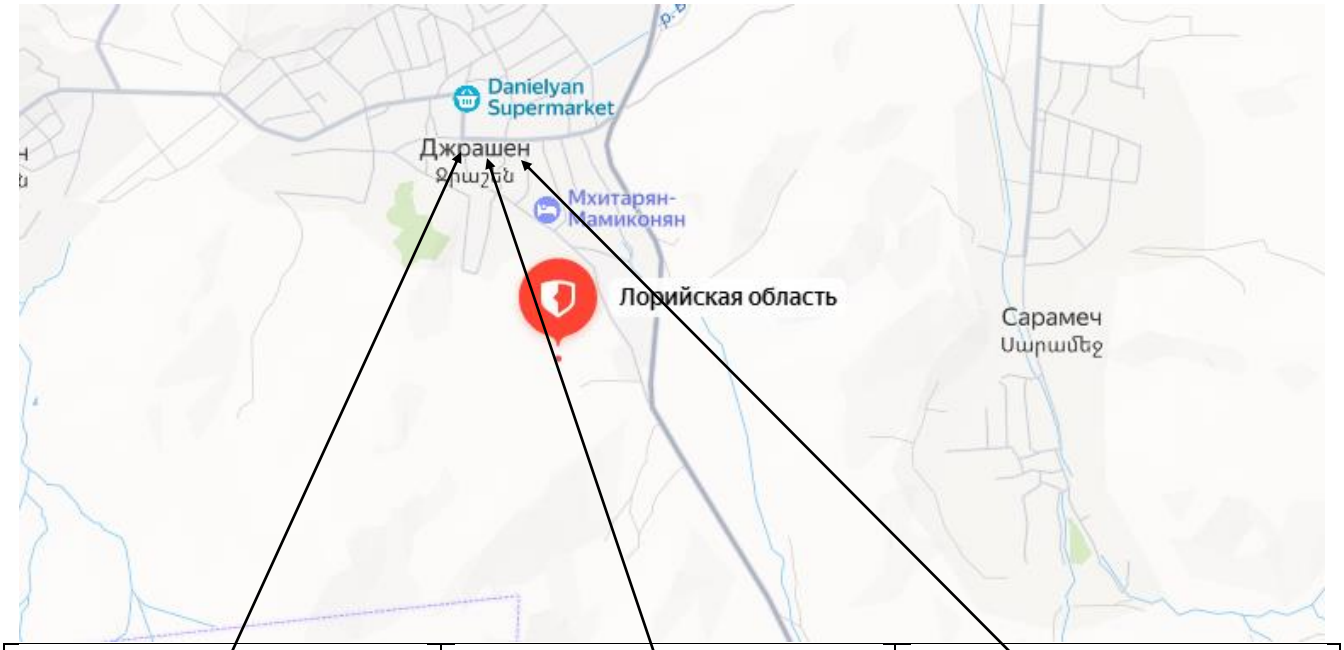
“MATRITSA-INT” LTD

ք. Երևան, Հակոբյան3/14
ՀՎՀՀ 02808625
matricaint.ltd@gmail.com

Г. Ереван. Ул. Акопяна 3/14
ИИН 02808625
matricaint.ltd@gmail.com

Hakobyan str. 3/14 Yerevan
TIN 02808625
matricaint.ltd@gmail.com

## Համեմատական տվյալների տեղադրությունը




ՀԵՐԹԱԿԱՆ ՀԱՅՏԸ՝ 1362
Անշարժ գույքի հասցե՝ մարզ Լոռի, համայնք Ջրաշեն
Գործարքի ամսաթիվը՝ 28.03.2024
Վաճառքի գինը՝ 300000 ՀՀ Դրամ

| Հողամասեր | |
|---|---|
| Հողամասի մակերեսը (քառակուսի մետր) | 1330 |
| Հողամասի նպատակային նշանակությունը | գյուղատնտեսական |
| Հողամասի գործառնական նշանակությունը | Վարելահող |
| Հողակադաստրային գնահատման շրջանը | Ախուրյան-Ախտակ |
| Ոռոգելիությունը | Ոռոգելի |
| Հողի հարկման տարածագնահատման գոտին | 1 |

ՀԵՐԹԱԿԱՆ ՀԱՅՏԸ՝ 1363
Անշարժ գույքի հասցե՝ մարզ Լոռի, համայնք Ջրաշեն
Գործարքի ամսաթիվը՝ 05.02.2024
Վաճառքի գինը՝ 300000 ՀՀ Դրամ

| Հողամասեր | |
|---|---|
| Հողամասի մակերեսը (քառակուսի մետր) | 1700 |

Տեղեկատվությունը ստացվել է ՀՀ անշարժ գույքի կադաստրի նկատմամբ տեղեկությունների միասնական էլեկտրոնային բազայից տարբերակ՝ 1հեռուստատեսային ներհոսքում

1

| | |
|---|---|
| Հողամասի նպատակային նշանակությունը | գյուղատնտեսական |
| Հողամասի գործառնական նշանակությունը | Վարելահող |
| Հողակադաստրային գնահատման շրջանը | Ախուրյան-Ախտակ |
| Ոռոգելիությունը | Անջրդի |
| Հողի հարկման տարածագնահատման գոտին | 2 |

ՀԵՐԹԱԿԱՆ ՀԱՅՏԸ՝ 1364
Անշարժ գույքի հասցե՝ մարզ Լոռի, համայնք Ջրաշեն
Գործարքի ամսաթիվը՝ 09.04.2024
Վաճառքի գինը՝ 300000 ՀՀ Դրամ

| Հողամասեր | |
|---|---|
| Հողամասի մակերեսը (քառակուսի մետր) | 966 |
| Հողամասի նպատակային նշանակությունը | գյուղատնտեսական |
| Հողամասի գործառնական նշանակությունը | Վարելահող |
| Հողակադաստրային գնահատման շրջանը | Ախուրյան-Ախտակ |
| Ոռոգելիությունը | Անջրդի |
| Հողի հարկման տարածագնահատման գոտին | 1 |

| Համեմատության տարրերը | Չափման միավորը | Գնահատվող օբյեկտը | Անալոգ օբյեկտ №1 | Անալոգ օբյեկտ №2 | Անալոգ օբյեկտ №3 |
|---|---|---|---|---|---|
| Հասցե | | Լոռու մարզ, համայնք Ջրաշեն | Լոռու մարզ, համայնք Ջրաշեն | Լոռու մարզ, համայնք Ջրաշեն | Լոռու մարզ, համայնք Ջրաշեն |

*Գնահատող*

ք. Երևան, Հակոբյան3/14
ՀՎՀՀ 02808625
matricaint.ltd@gmail.com
Г. Ереван. Ул. Акопяна 3/14
ИИН 02808625
matricaint.ltd@gmail.com
Hakobyan str. 3/14 Yerevan
TIN 02808625
matricaint.ltd@gmail.com

| Տեղեկատվության աղբյուրը | | | ՀՀ ԿԿ ՏԵՂԵԿՈՒԹՅՈՒՆ, հերթական համար՝ 1362 28. 03. 2024թ | ՀՀ ԿԿ ՏԵՂԵԿՈՒԹՅՈՒՆ, հերթական համար՝ 1363 05. 02. 2024թ | ՀՀ ԿԿ ՏԵՂԵԿՈՒԹՅՈՒՆ, հերթական համար՝ 1364 09. 04. 2024թ |
|---|---|---|---|---|---|
| Վաճառքի կամ առաջարկի գինը | դրամ | | 200 000 | 300 000 | 200 000 |
| Մակերես | քմ | 2500 | 1330 | 1700 | 966 |
| Վաճառքի կամ առաջարկի գինը | դր/քմ | | 150 | 176 | 207 |
| ըստ շուկայի վիճակի, վաճառքի պայմանների և վաճառքի ամսաթվի, | | | 07.2024թ. | 07.2024թ. | 07.2024թ. |
| Ուղղումը | % | | 0% | 0% | 0% |
| Ուղղումը | դրամ | | 0 | 0 | 0 |
| Ուղղված գինը | դր/քմ | | 150 | 176 | 207 |
| Գույքային իրավունքներն (այդ թվում կառուցապատման) ու սահմանափակումները (այդ թվում իրավունքների և օգտագործման նկատմամբ) | | | գնահատվողի նման | գնահատվողի նման | գնահատվողի նման |
| Ուղղումը | % | | 0% | 0% | 0% |
| Ուղղումը | դրամ | | 0 | 0 | 0 |
| Ուղղված գինը | դր/քմ | | 150 | 176 | 207 |

*Գնահատող*

ք. Երևան, Հակոբյան3/14
ՀՎՀՀ 02808625
matricaint.ltd@gmail.com
Г. Ереван. Ул. Акопяна 3/14
ИИН 02808625
matricaint.ltd@gmail.com
Hakobyan str. 3/14 Yerevan
TIN 02808625
matricaint.ltd@gmail.com

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Նպատակային և գործառնական նշանակությունը | | Գյուղատնտեսական, վարելահող | Գյուղատնտեսական, վարելահող | Գյուղատնտեսական, վարելահող | Գյուղատնտեսական, վարելահող |
| Ուղղումը | % | | 0% | 0% | 0% |
| Ուղղումը | դրամ | | 0 | 0 | 0 |
| Ուղղված գինը | դր/քմ | | 150 | 176 | 207 |
| Կոմունիկացիաների առկայությունը և հնարավորությունը | | Նույնանման | Նույնանման | Նույնանման | Նույնանման |
| Ուղղումը | % | | 0% | 0% | 0% |
| Ուղղումը | դրամ | | 0 | 0 | 0 |
| Ուղղված գինը | դր/քմ | | 150 | 176 | 207 |
| Կառուցապատման չափորոշիչները և սահմանափակումները | | Գնահատվողի նման | Գնահատվողի նման | Գնահատվողի նման | Գնահատվողի նման |
| Ուղղումը | % | | 0% | 0% | 0% |
| Ուղղումը | դրամ | | 0 | 0 | 0 |
| Ուղղված գինը | դր/քմ | | 150 | 176 | 207 |
| ըստ հողամասի չափերի (մակերես, լայնություն, երկարություն, երկրաչափական կառուցվածք, ճակատային մաս), | | 2500 | 1330 | 1700 | 966 |
| Ուղղումը | % | | -1% | 0% | -1% |
| Ուղղումը | դրամ | | -2 | 0 | -2 |
| Ուղղված գինը | դր/քմ | | 149 | 176 | 205 |
| Տեղադրությունը (գտնվելու վայրը), տեղակայման գրավչությունը | | Լավ | Լավ | Լավ | Լավ |

*Գնահատող*

ք. Երևան, Հակոբյան3/14
ՀՎՀՀ 02808625
matricaint.ltd@gmail.com
Г. Ереван. Ул. Акопяна 3/14
ИИН 02808625
matricaint.ltd@gmail.com
Hakobyan str. 3/14 Yerevan
TIN 02808625
matricaint.ltd@gmail.com

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Ուղղումը | % | | 0% | 0% | 0% |
| Ուղղումը | դրամ | | 0 | 0 | 0 |
| Ուղղված գինը | դր/քմ | | 149 | 176 | 205 |
| Թեքությունը | | հարթ | հարթ | հարթ | հարթ |
| Ուղղումը | % | | 0% | 0% | 0% |
| Ուղղումը | դրամ | | 0 | 0 | 0 |
| Ուղղված գինը | դր/քմ | | 149 | 176 | 205 |
| Տրանսպորտային հանգույցների առկայությունը, մատչելիությունը | | առկա է | առկա է | առկա է | առկա է |
| Ուղղումը | % | | 0% | 0% | 0% |
| Ուղղումը | դրամ | | 0 | 0 | 0 |
| Ուղղված գինը | դր/քմ | | 149 | 176 | 205 |
| Հողերի արժեքի վրա ազդող այլ գործոններ | | առկա չեն ծառեր | առկա չեն ծառեր | առկա չեն ծառեր | առկա չեն ծառեր |
| Ուղղումը | % | | 0% | 0% | 0% |
| Ուղղումը | դրամ | | 0 | 0 | 0 |
| Ուղղված գինը | դր/քմ | | 149 | 176 | 205 |
| Հողերի արժեքի վրա ազդող այլ գործոններ(ըստ 1023-Ն ՀՀ կառավարության որոշման, 2021թ.) | | 15-րդ գոտի | 15-րդ գոտի | 15-րդ գոտի | 15-րդ գոտի |
| Ուղղումը | % | | 0% | 0% | 0% |
| Ուղղումը | դրամ | | 0 | 0 | 0 |
| Ուղղված գինը | դր/քմ | | 149 | 176 | 205 |
| Կշռային գործակիցը | | | 0,333 | 0,333 | 0,333 |
| Շուկայական արժեքը | դր/քմ | | | | **176,77** |

*Գնահատող*

ք. Երևան, Հակոբյան3/14
ՀՎՀՀ 02808625
matricaint.ltd@gmail.com
Г. Ереван. Ул. Акопяна 3/14
ИИН 02808625
matricaint.ltd@gmail.com
Hakobyan str. 3/14 Yerevan
TIN 02808625
matricaint.ltd@gmail.com

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Արժեքը ՀՀ դրամով** | | | | | **441 926** |
| գնահատման ամսաթիվը | | 07.2025թ. | | | 440 000 |

Այսպիսով, ՀՀ Լոռու մարզ, համայնք Ջրաշեն հասցեում գտնվող անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 1477165 վկայականի պատճենում արտացոլված գյուղատնտեսական նշանակության հողամասի շուկայական արժեքը կլորացված կարող է կազմել **440 000 (չորս հարյուր քառասուն հազար) ՀՀ դրամ:**

## 13. Եզրակացություն գնահատման առարկայի շուկայական արժեքների վերաբերյալ

Գնահատման ներկայացված.

ՀՀ Լոռու մարզ, համայնք Ջրաշեն հասցեում գտնվող անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 1477165 վկայականի պատճենում արտացոլված գյուղատնտեսական նշանակության հողամասի շուկայական արժեքը կլորացված կարող է կազմել **440 000 (չորս հարյուր քառասուն հազար) ՀՀ դրամ:**

ՀՀ Լոռու մարզ, համայնք Ջրաշեն հասցեում գտնվող անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 1477165 վկայականի պատճենում արտացոլված գյուղատնտեսական նշանակության հողամասի Էդմոն Թովմասյանի 1/6 բաժնեմասը կլորացված կազմում է **73 000 (յոթանասուներեք հազար) ՀՀ դրամ:**

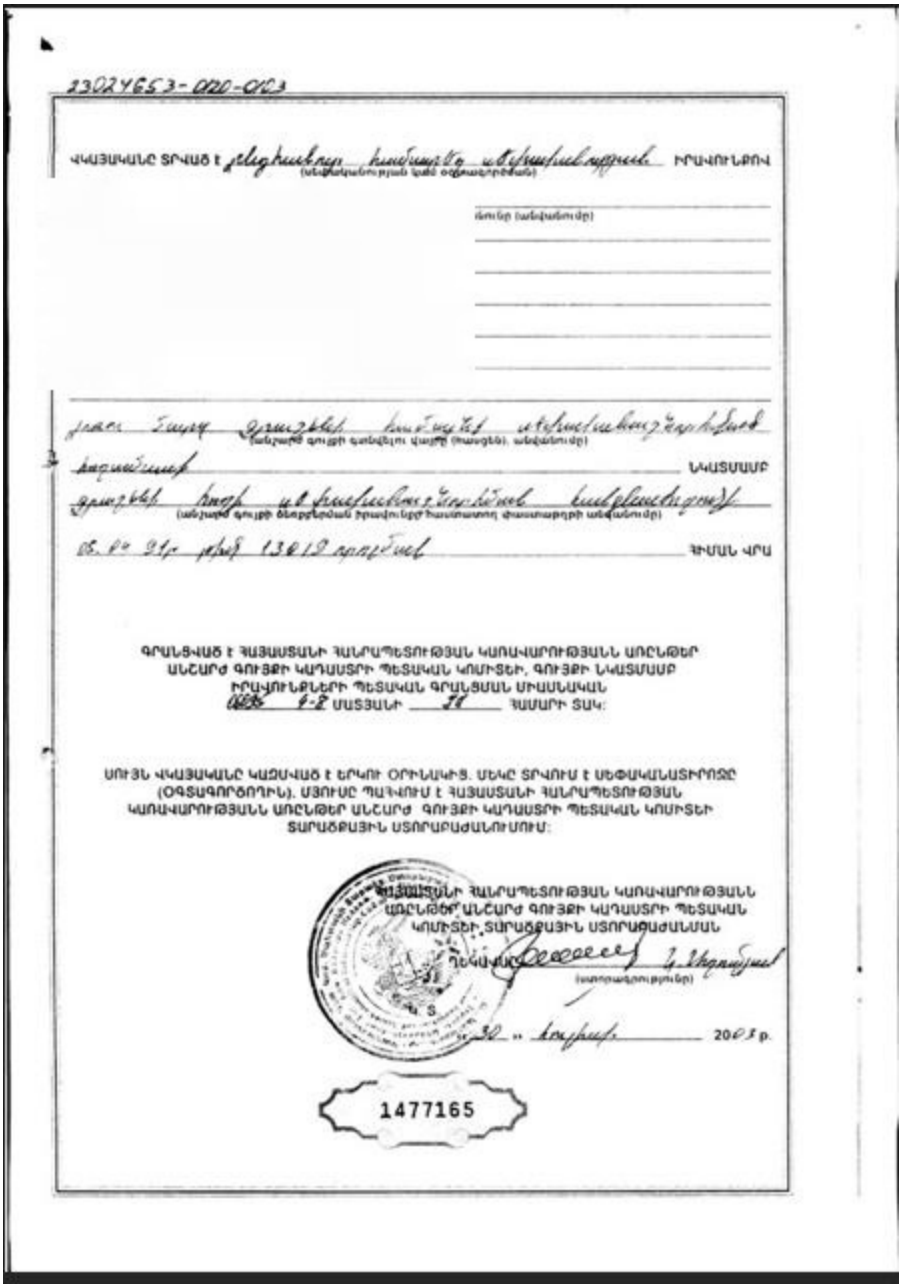
*Գնահատող*

ք. Երևան, Հակոբյան3/14
ՀՎՀՀ 02808625
matricaint.ltd@gmail.com

Г. Ереван. Ул. Акопяна 3/14
ИИН 02808625
matricaint.ltd@gmail.com

Hakobyan str. 3/14 Yerevan
TIN 02808625
matricaint.ltd@gmail.com

## 14. Օգտագործված փաստաթղթեր



23024653-020-003

ՎԿԱՅԱԿԱՆԸ ՏՐՎԱԾ Է [illegible] ԻՐԱՎՈՒՆՔՈՎ
(անձնագրային կամ օգնականության)

անունը (անվանումը)

[illegible]
(անշարժ գույքի գտնվելու վայրը (հասցեն), անվանումը)

[illegible] ԿԱՏԱՐՄԱՄԲ
(անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքը հաստատող փաստաթղթի անվանումը)

[illegible] ԹԻՄԱՆ ՎՐԱ

ԳՐԱՆՑՎԱԾ Է ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԿԱՌԱՎԱՐՈՒԹՅԱՆՆ ԱՌԸՆԹԵՐ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԿԱԴԱՍՏՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԿՈՄԻՏԵԻ, ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՏՄԱՄԲ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՄԻԱՍՆԱԿԱՆ
[illegible] 6-Ի ՄԱՏՅԱՆԻ [illegible] ՀԱՄԱՐ ՏԱԿ:

ՍՈՒՅՆ ՎԿԱՅԱԿԱՆԸ ԿԱԶՄՎԱԾ Է ԵՐԿՈՒ ՕՐԻՆԱԿԻՑ. ՄԵԿԸ ՏՐՎՈՒՄ Է ՍԵՓԱԿԱՆԱՏԻՐՈՋԸ (ՕԳՏԱԳՈՐԾՈՂԻՆ), ՄՅՈՒՍԸ ՊԱՀՎՈՒՄ Է ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԿԱՌԱՎԱՐՈՒԹՅԱՆՆ ԱՌԸՆԹԵՐ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԿԱԴԱՍՏՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԿՈՄԻՏԵԻ ՏԱՐԱԾՔԱՅԻՆ ՍՏՈՐԱԲԱԺԱՆՈՒՄՈՒՄ:

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԿԱՌԱՎԱՐՈՒԹՅԱՆՆ ԱՌԸՆԹԵՐ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԿԱԴԱՍՏՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԿՈՄԻՏԵԻ ՏԱՐԱԾՔԱՅԻՆ ՍՏՈՐԱԲԱԺԱՆՄԱՆ
ՊԵՏԱԿԱՆ [illegible] Գ. [illegible]
(ստորագրությունը)

«30» [illegible] 2008 թ.

1477165

Գնահատող

ք. Երևան, Հակոբյան3/14
ՀՎՀՀ 02808625
matricaint.ltd@gmail.com

Г. Ереван. Ул. Акопяна 3/14
ИИН 02808625
matricaint.ltd@gmail.com

Hakobyan str. 3/14 Yerevan
TIN 02808625
matricaint.ltd@gmail.com

23024653-0090-0103

ՀՈՂԱՄԱՍԻ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ

ԿԱԴԱՍՏՐԱՅԻՆ ՀԱՄԱՐԸ 06095 250-1
ՆՊԱՏԱԿԱՅԻՆ ՆՇԱՆԱԿՈՒԹՅՈՒՆԸ գյուղատնտեսական
ՕԳՏԱԳՈՐԾՄԱՆ ՆՊԱՏԱԿԸ վարելահող
ՀՈՂԱՄԱՍԻ ՇՈՓԸ (հա) 0,25
ԻՐԱՎՈՒՆՔԻ ՏԵՍԱԿԸ սեփականության

ՇԵՆՔԻ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ

ԿԱԴԱՍՏՐԱՅԻՆ ՀԱՄԱՐԸ
ՆՊԱՏԱԿԱՅԻՆ ՆՇԱՆԱԿՈՒԹՅՈՒՆԸ
ՕԳՏԱԳՈՐԾՄԱՆ ՆՊԱՏԱԿԸ
ՄԱԿԵՐԵՍԸ (քառ. մ.)
ԻՐԱՎՈՒՆՔԻ ՏԵՍԱԿԸ

ՇԻՆՈՒԹՅԱՆ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ

| ՀՀ | ԿԱԴԱՍՏՐԱՅԻՆ ՀԱՄԱՐԸ | ՕԳՏԱԳՈՐԾՄԱՆ ՆՊԱՏԱԿԸ | ՄԱԿԵՐԵՍԸ (քառ. մ.) | ԻՐԱՎՈՒՆՔԻ ՏԵՍԱԿԸ |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

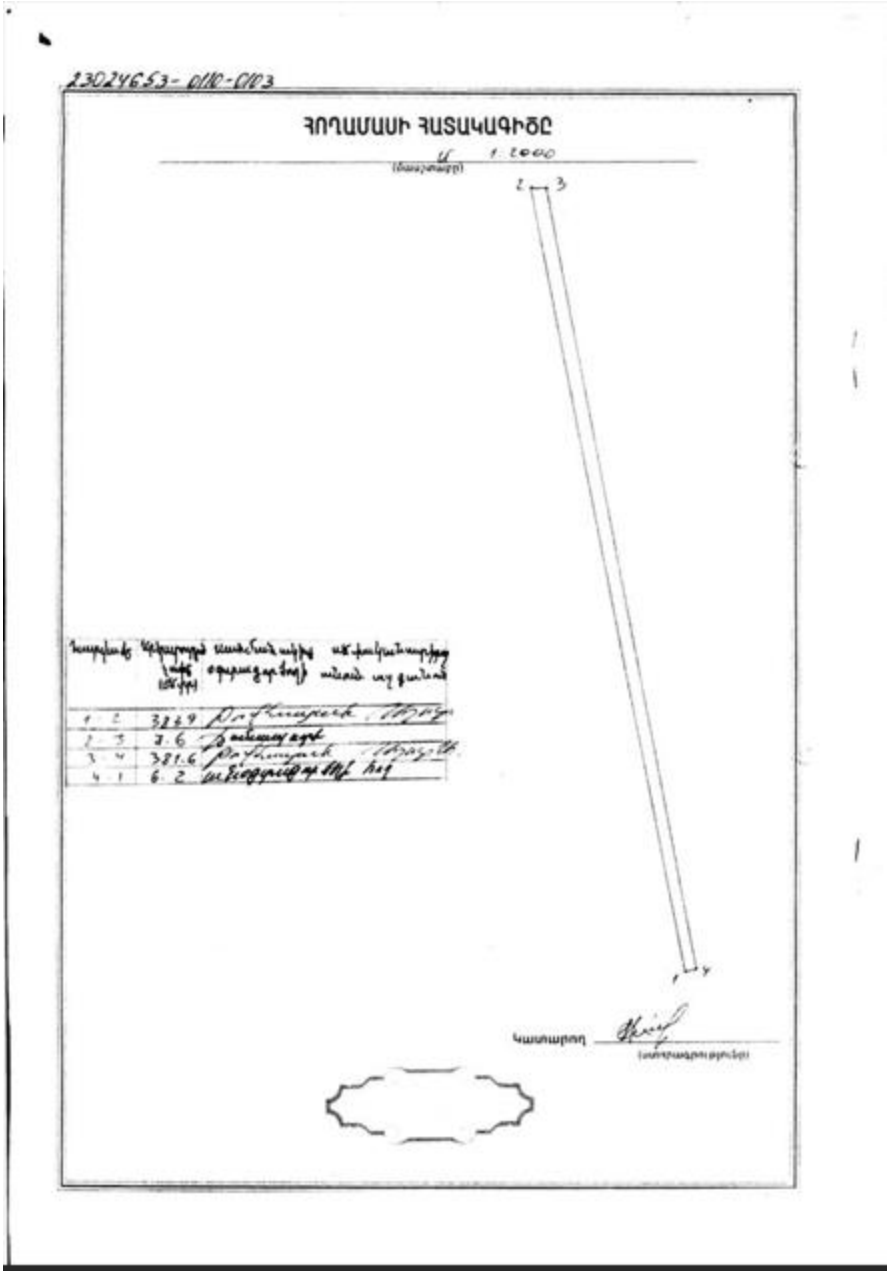
Լրացուցիչ նշումներ, փոփոխություններ

Կատարողներ
(ստորագրություններ)

ք. Երևան, Հակոբյան3/14
ՀՎՀՀ 02808625
matricaint.ltd@gmail.com

Г. Ереван. Ул. Акопяна 3/14
ИИН 02808625
matricaint.ltd@gmail.com

Hakobyan str. 3/14 Yerevan
TIN 02808625
matricaint.ltd@gmail.com



23024653-0110-0103

ՀՈՂԱՄԱՍԻ ՀԱՏԱԿԱԳԻԾԸ

1:2000

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 32.49 | |
| 2 | 3 | 7.6 | |
| 3 | 4 | 381.6 | |
| 4 | 1 | 6.2 | |

Կատարող

Գլխավոր

ք. Երևան, Հակոբյան3/14
ՀՎՀՀ 02808625
matricaint.ltd@gmail.com

Г. Ереван. Ул. Акопяна 3/14
ИИН 02808625
matricaint.ltd@gmail.com

Hakobyan str. 3/14 Yerevan
TIN 02808625
matricaint.ltd@gmail.com

**Հայաստանի Հանրապետության**
**Կադաստրի կոմիտե**

Փաստաթղթի ծածկագիր՝ **07072025-0075**
Փաստաթղթի գաղտնաբառ՝ **RCZYGKYU**

# Տեղեկանք

**Հողամասի առուվաճառքի գործարքի տվյալների վերաբերյալ**

***ՀԵՐԹԱԿԱՆ ՀԱՄԱՐԸ՝*** *1362*
***Անշարժ գույքի հասցե՝*** *մարզ Լոռի, համայնք Քարաբեռ*
***Գործարքի ամսաթիվը՝*** *28.03.2024*
***Վաճառքի գինը՝*** *200000 ՀՀ Դրամ*

| **Հողամասեր** | |
|---|---|
| Հողամասի մակերեսը (քառակուսի մետր) | 1330 |
| Հողամասի նպատակային նշանակությունը | գյուղատնտեսական |
| Հողամասի գործառնական նշանակությունը | Վարելահող |
| Հողակադաստրային գնահատման շրջանը | Ախուրյան-Ապիտակ |
| Ոռոգելիությունը | Ոռոգելի |
| Հողի հարկման տարածագնահատման գոտին | 1 |

***ՀԵՐԹԱԿԱՆ ՀԱՄԱՐԸ՝*** *1363*
***Անշարժ գույքի հասցե՝*** *մարզ Լոռի, համայնք Քարաբեռ*
***Գործարքի ամսաթիվը՝*** *05.02.2024*
***Վաճառքի գինը՝*** *300000 ՀՀ Դրամ*

| **Հողամասեր** | |
|---|---|
| Հողամասի մակերեսը (քառակուսի մետր) | 1700 |

Տեղեկանքը տրամադրված է ՀՀ անշարժ գույքի կադաստրի ֆոնդերի տվյալների միասնական էլեկտրոնային բազայից առգրանք՝ ինքնաշխատ եղանակով:

1

Գնահատող

ք. Երևան, Հակոբյան3/14
ՀՎՀՀ 02808625
matricaint.ltd@gmail.com

Г. Ереван. Ул. Акопяна 3/14
ИИН 02808625
matricaint.ltd@gmail.com

Hakobyan str. 3/14 Yerevan
TIN 02808625
matricaint.ltd@gmail.com

| | |
|---|---|
| Հողամասի նպատակային նշանակությունը | գյուղատնտեսական |
| Հողամասի գործառնական նշանակությունը | Վարելահող |
| Հողակադաստրային գնահատման շրջանը | Ախուրյան-Ապիտակ |
| Ոռոգելիությունը | Անջրդի |
| Հողի հարկման տարածագնահատման գոտին | 2 |

**ՀԵՐԹԱԿԱՆ ՀԱՄԱՐԸ՝** 1364
**Անշարժ գույքի հասցե՝** մարզ Հոռի, համայնք Ձիտշեն
**Գործարքի ամսաթիվը՝** 09.04.2024
**Վաճառքի գինը՝** 200000 ՀՀ Դրամ

| Հողամասեր | |
|---|---|
| Հողամասի մակերեսը (քառակուսի մետր) | 966 |
| Հողամասի նպատակային նշանակությունը | գյուղատնտեսական |
| Հողամասի գործառնական նշանակությունը | Վարելահող |
| Հողակադաստրային գնահատման շրջանը | Ախուրյան-Ապիտակ |
| Ոռոգելիությունը | Անջրդի |
| Հողի հարկման տարածագնահատման գոտին | 1 |

Տեղեկատվությունը տրամադրված է ՀՀ անշարժ գույքի կադաստրի կոմիտեի տվյալների միասնական էլեկտրոնային բազայից առցանց՝ ինքնաշխատ եղանակով:

2

*Գնահատող*

ք. Երևան, Հակոբյան3/14
ՀՎՀՀ 02808625
matricaint.ltd@gmail.com
Г. Ереван. Ул. Акопяна 3/14
ИИН 02808625
matricaint.ltd@gmail.com
Hakobyan str. 3/14 Yerevan
TIN 02808625
matricaint.ltd@gmail.com

## 15. Սահմանափակումներ և հատուկ պայմաններ

Այս սահմանափակումները և պայմանները հանդիսանում են սույն հաշվետվության անքակտելի 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:
- Աշխատանքների 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 հարյուրտոկոսանոց 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 մեկամսյա ժամկետում:

*Գնահատող*

ք. Երևան, Հակոբյան3/14
ՀՎՀՀ 02808625
matricaint.ltd@gmail.com

Г. Ереван. Ул. Акопяна 3/14
ИИН 02808625
matricaint.ltd@gmail.com

Hakobyan str. 3/14 Yerevan
TIN 02808625
matricaint.ltd@gmail.com

## 16. Օգտագործված գրականություն

1. ՀՀ օրենք «Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին», ընդունված:

2. ՀՀ կառավարության 2022 թվականի օգոստոսի 24-ի թիվ 1355-Ն որոշմամբ հաստատված անշարժ գույքի գնահատման ստանդարտ, իր բոլոր հավելվածներով:

3. 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):

4. ՀՀ քաղաքաշինության նախարարի 08.12.2009թ., N 282-Ն հրամանով հաստատված «Բնակելի, հասարակական, և արտադրական շենքերի տեխնիկական վիճակի հետազննության մեթոդական ցուցումներե-ի 118 կետի աղյուսակ 2):

5. ՀՀ քաղաքաշինության նախարարի 14.01.2008թ. N 05-Ն «Գործող գներով շինարարական աշխատանքների արժեքի հաշվարկման կարգը հաստատելու մասինե հրաման:

6. ՀՀ քաղաքաշինության նախարարի 15.02.2008թ. N 19-Ն «Քաղաքաշինական փաստաթղթերի (ծրագրային և ճարտարապետաշինարարական) մշակման աշխատանքների արժեքի հաշվարկման կարգը հաստատելու մասինե հրաման

7. ՀՀ քաղաքաշինության նախարարություն, 21.08.2001թ., թիվ 69 «Շինարարության համար կառուցվող ժամանակավոր շենքերի և կառուցվածքների նախահաշվային նորմերի հաստատման մասինե հրաման:

8. ՀՀ քաղաքաշինության նախարարություն, 21.08.2001թ., թիվ 68 «Շինարարական աշխատանքների վրա կլիմայական պայմանների ազդեցությունը հաշվի առնող նախահաշվային նորմերի հաստատման մասին հրաման:

9. **ՀՀ կառավարության** 4.06.2020 թվականի N 1023-Ն **«ՀՀ հողամասերի (բացառությամբ գյուղատնտեսական նշանակության հողերի) և շինությունների տարածագնահատման (գտնվելու վայրի) գոտիականության սահմանները, սահմանների կոորդինատներն ու տարածագնահատման գոտիականության քարտեզները սահմանելու, ՀՀ կառվարության 17.04.2003 թ. N 470-Ն, 28.09.1994թ. N 462 որոշումներն ուժը կորցրած ճանաչելու և 25.07.2002թ. N 1101-Ն որոշման մեջ փոփոխություններ կատարելու մասին որոշում**

**ԳՆԱՀԱՏՈՂ՝** **Ս. Մխիթարյան**

**( Վկայական No ԳԳ-2024-5)**

*Գնահատող*

ք. Երևան, Հակոբյան3/14
ՀՎՀՀ 02808625
matricaint.ltd@gmail.com

Г. Ереван. Ул. Акопяна 3/14
ИИН 02808625
matricaint.ltd@gmail.com

Hakobyan str. 3/14 Yerevan
TIN 02808625
matricaint.ltd@gmail.com

## Գնահատվող գույքի լուսանկարներ

| | |
|---|---|
| | |
| Լուսանկար1 | Լուսանկար2 |
| | |
| Լուսանկար3 | Լուսանկար4 |
| | |
| Լուսանկար5 | Լուսանկար6 |

*Գնահատող*

ք. Երևան, Հակոբյան3/14
ՀՎՀՀ 02808625
matricaint.ltd@gmail.com

Г. Ереван. Ул. Акопяна 3/14
ИИН 02808625
matricaint.ltd@gmail.com

Hakobyan str. 3/14 Yerevan
TIN 02808625
matricaint.ltd@gmail.com

| | |
|---|---|
| | |
| Լուսանկար7 | Լուսանկար 8 |

*Գնահատող*