



ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆ
No 13 /1197/22-01

ՀՀ Արմավիր մարզ Քարակերտ համայնքում գտնվող անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման թիվ 15122015-04-033, թիվ 17122015-04-0008, թիվ 01032019-04-0040, թիվ 13032019-04-0021 և թիվ 13032019-04-0025 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 35/երեսունհինգ / էջից:

ՊԱՏՎԻՐԱՏՈՒՄ՝ ՀԿԱԾ ՀՀ Արագածոտնի և Արմավիրի մարզային բաժին

ԳՆԱՀԱՏՈՂ՝ <<Արմէքսպերտիգա>> 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.....	5
9. Անշարժ գույքի գնահատման աշխատանքների ընթացակարգը.....	5
10. Հասկացություն.....	5
11. Գնահատվող օբյեկտի համառոտ նկարագրությունը.....	6
12. Լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման սկզբունք	6
13. Գնահատման մեթոդի (մեթոդների) ընտրությունը	6
14. Հողամասի շուկայական արժեքի որոշում	9
15. Եզրակացություն գնահատման առարկայի շուկայական արժեքի վերաբերյալ..	13
16. Օգտագործված փաստաթղթեր.....	14
17. Սահմանափակումներ և հատուկ պայմաններ.....	25
18. Օգտագործված գրականություն.....	26



Գնահատող կազմակերպության տվյալները

Աղյուսակ 1

Կազմակերպչական-իրավական ձևը և անվանումը	«Արմեքսպերտիզան 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 24.10.2022թ. թիվ Ե-5946 գրությունը և հարկադիր կատարող՝ Ա.Աբրահամյանի փորձագետ նշանակելու մասին որոշումը:

2. Գնահատման առարկան

Տվյալ հաշվետվության գնահատման առարկան է հանդիսանում ՀՀ Արմավիր մարզ Քարակերտ համայնքում գտնվող անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման թիվ 15122015-04-033, թիվ 17122015-04-0008, թիվ 01032019-04-0040, թիվ 13032019-04-0021 և թիվ 13032019-04-0025 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 ՀՍՏ 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 15122015- 04-033, թիվ 17122015-04-0008, թիվ 01032019-04-0040, թիվ 13032019-04-0021 և թիվ 13032019-04-0025 վկայականների պատճեններ, ըստ որոնց գրանցված իրավունքի սուբյեկտներ 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 27.10.2022թ.:
Անշարժ գույքի գնահատման աշխատանքները ավարտվակել են 07.11.2022թ.:

7. Գնահատման առաջադրանքը

Որոշել ՀՀ Արմավիր մարզ Քարակերտ համայնքում գտնվող անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման թիվ 15122015-04-033, թիվ 17122015-04-0008, թիվ 01032019-04-0040, թիվ 13032019-04-0021 և թիվ 13032019-04-0025 վկայականների պատճեններում արտացոլված հողամասերի շուկայական արժեքները:



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

10. 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:

11. Գնահատվող օբյեկտի համառոտ նկարագրությունը

2022թ. հոկտեմբերի 27-ին կատարվել է ՀՀ Արմավիր մարզ Քարակերտ համայնքում գտնվող անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման թիվ 15122015-04-033, թիվ 17122015-04-0008, թիվ 01032019-04-0040, թիվ 13032019-04-0021 և թիվ 13032019-04-0025 վկայականների պատճեններում արտացոլված հողամասերի տեղագնություն և լուսանկարում:

Կատարված տեղագնությամբ պարզվեց, որ հողամասերը հարթ են և հարակից տարածքներից սահմանազատված են (տես սույն հաշվետվությանը կից լուսանկարչական հավելվածը):

12. 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:

13. 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 հոդամասի 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 հոդամասի 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:

Եկամտային մեթոդը ներառում է հետևյալ մոտեցման ուղիները.

1. Բազմապատկիչի մեթոդ
2. Ուղիղ կապիտալիզացիայի մեթոդ
3. Դիսկոնտավորման եղանակ

Բազմապատկիչի մեթոդը հիմնվում է այն ենթադրության (հիպոթեզի) վրա, որ գույություն ունի ուղիղ համեմատական կապ հողամասի շուկայական արժեքի և վարձակալության եկամտի միջև, այսինքն՝ հողամասի շուկայական արժեքը (վաճառքի գինը) ուղիղ համեմատական է վարձակալության համախառն եկամտին:

Ուղիղ կապիտալիզացիայի մեթոդը հիմնվում է.

- ✓ գնահատվող հողամասի վարձակալումից սպասվող եկամուտների հոսքի որոշման,
- ✓ կապիտալիզացիայի գործակցի մեծության հիմնավորման,
- ✓ իրական եկամուտների հաշվարկման,
- ✓ եկամուտների հոսքի հետագա կապիտալիզացիայի հիման վրա:

Դիսկոնտավորման մեթոդով հաշվարկված հողամասի շուկայական արժեքը իրենից ներկայացնում է վարձակալումից սպասվող եկամուտների գումարային արժեքը՝ դիսկոնտավորված գնահատման օրվա դրությամբ: Հողամասի տիրապետման ժամանակահատվածում եկամուտների հոսքը, ինչպես նաև վերավաճառքից ստացված օգուտը՝ վերածվում են ընթացիկ արժեքի: Այս մեթոդի կիրառման համար անհրաժեշտ է կատարել հետևյալ քայլերը.

- ✓ դրամական հոսքերի մեծության հաշվարկ,
- ✓ հողամասի վերավաճառքի շուկայական արժեքի հաշվարկ,



✓ դիսկոնտավորման տոկոսադրույքի հաշվարկ:
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:

14. 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 տեղադրության և դիրքի, տրանսպորտային մատչելիության, տրանսպորտային հանգույցների առկայության,
- N3 - ըստ հողատեսքի, ռոզգման 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	Անալոզ օբյեկտ №1	Անալոզ օբյեկտ №2	Անալոզ օբյեկտ №3
Նպատակային նշանակությունը		Գյուղատնտեսական	Գյուղատնտեսական	Գյուղատնտեսական	Գյուղատնտեսական
Հասցե		Քարակերտ	Դալարիկ	Բամբակաշատ	Գ.Բաղրամյան
Տեղակատվության աղբյուրը			https://www.list.am/item/17334367	https://www.list.am/item/18401217	https://www.list.am/item/16616409
Վաճառքի կամ առաջարկի գինը	դրամ		7 400 000	8 800 000	8 800 000
Մակերես	քմ	5 000	12 000	17 000	10 000
Վաճառքի կամ առաջարկի գինը	դր/քմ		616	518	880
N 1			11.2022թ.	11.2022թ.	11.2022թ.
Ուղղումը	%		-10%	-10%	-10%
Ուղղումը	դրամ		-62	-52	-88
Ուղղված գինը	դր/քմ		554	466	792
N 2					
Ուղղումը	%		0%	0%	0%
Ուղղումը	դրամ		0	0	0
Ուղղված գինը	դր/քմ		554	466	792
N 3					
Ուղղումը	%		0%	0%	0%
Ուղղումը	դրամ		0	0	0
Ուղղված գինը	դր/քմ		554	466	792
N 4					
Ուղղումը	%		-10%	+10%	+10%
Ուղղումը	դրամ		-55	-128	0
Ուղղված գինը	դր/քմ		609	513	871
N 5					
Ուղղումը	%		0%	0%	0%
Ուղղումը	դրամ		0	0	0
Ուղղված գինը	դր/քմ		609	513	871
N 6					
Ուղղումը	%		0%	0%	0%
Ուղղումը	դրամ		0	0	0
Ուղղված գինը	դր/քմ		609	513	871
N 7					



Ուղղումը	%		0%	0%	0%
Ուղղումը	դրամ		0	0	0
Ուղղված գինը	դր/քմ		609	513	871
N 8					
Ուղղումը	%		0%	0%	0%
Ուղղումը	դրամ		0	0	0
Ուղղված գինը	դր/քմ		609	513	871
N 9					
Ուղղումը	%		0%	0%	0%
Ուղղումը	դրամ		0	0	0
Ուղղված գինը	դր/քմ		609	513	871
Կշռային գործակիցը			0,333	0,333	0,333
Շուկայական արժեքը	դր/քմ		664		
Հողամասի արժեքը դրամ			3 320 000		

Այսպիսով, ՀՀ Արմավիր մարզ Քարակերտ համայնքում գտնվող անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման թիվ 15122015-04-0033 վկայականի պատճենում արտացոլված հողամասի շուկայական արժեքը կազմում է **3 320 000 (երեք միլիոն երեք հարյուր քսան հազար) ՀՀ դրամ**:

Քանի որ սույն գնահատմանը տրամադրված ՀՀ Արմավիր մարզ Քարակերտ համայնքում գտնվող անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման վկայականի պատճեններում արտացոլված հողամասը ունի նույն նպատակային նշանակությունները, նույն ապրանքագիտական վիճակը, տարածքային առումներով մոտ են միմյանց, ապա ունենալով 1 քմ մակերեսի շուկայական արժեքը որը ստացվել է կլորացված **664 (վեց հարյուր վաթսուներու) ՀՀ դրամ**, կսատանանք նաև մյուս հողամասերի շուկայական արժեքները:

Այսպիսով, ՀՀ Արմավիր մարզ Քարակերտ համայնքում գտնվող անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման թիվ 17122015-04-0008 վկայականի պատճենում արտացոլված հողամասի շուկայական արժեքը կազմում է (5000քմ/մ x 664) ՀՀ դրամ, կամ կլորացված **3 320 000 (երեք միլիոն երեք հարյուր քսան հազար) ՀՀ դրամ**:

ՀՀ Արմավիր մարզ Քարակերտ համայնքում անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման թիվ 01032019-04-0040 վկայականի պատճենում արտացոլված հողամասի շուկայական արժեքը կազմում է (10200քմ x 664) = 6 772 800 ՀՀ դրամ, կամ կլորացված՝ **6 773 000 (վեց միլիոն յոթ հարյուր յոթանասուներեք հազար) ՀՀ դրամ**:

Այսպիսով, ՀՀ Արմավիր մարզ Քարակերտ համայնքում գտնվող անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման թիվ 13032019-04-0021 վկայականի պատճենում արտացոլված հողամասի շուկայական արժեքը կազմում է



(4800ք/մ x 664) = 3 187 200 ՀՀ դրամ, կամ կլորացված 3 187 000 (երեք միլիոն մեկ հարյուր ութսունյոթ հազար) ՀՀ դրամ:

ՀՀ Արմավիր մարզ Քարակերտ համայնքում անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման թիվ 13032019-09-0025 վկայականի պատճենում արտացոլված հողամասի շուկայական արժեքը կազմում է (5100քմ x 664) = 3 386 400 ՀՀ դրամ, կամ կլորացված՝ 3 386 000 (երեք միլիոն երեք հարյուր ութսունվեց հազար) ՀՀ դրամ:

Ստորև ներկայացվում է հողամասի տեղադրության հղումը արբանյակից՝
<https://www.google.com/maps/place/40%C2%B013'05.4%22N+43%C2%B048'09.0%22E/@40.2181731,43.8003103,719m/data=!3m2!1e3!4b1!4m5!3m4!1s0x0:0xedc6e3c6dc3337c7!8m2!3d40.218169!4d43.802499?hl=hy>

<https://www.google.com/maps/place/40%C2%B013'05.7%22N+43%C2%B048'06.9%22E/@40.2182491,43.7997283,719m/data=!3m2!1e3!4b1!4m5!3m4!1s0x0:0x125993b28bc45e6f!8m2!3d40.218245!4d43.801917?hl=hy>

<https://www.google.com/maps/place/40%C2%B014'28.6%22N+43%C2%B050'50.7%22E/@40.2412801,43.8452163,719m/data=!3m2!1e3!4b1!4m5!3m4!1s0x0:0x6875b8c1d23394a!8m2!3d40.241276!4d43.847405?hl=hy>

<https://www.google.com/maps/place/40%C2%B014'27.9%22N+43%C2%B050'55.6%22E/@40.2410741,43.8465763,719m/data=!3m2!1e3!4b1!4m5!3m4!1s0x0:0xc673e26f0979a7ac!8m2!3d40.24107!4d43.848765?hl=hy>

<https://www.google.com/maps/place/40%C2%B014'27.9%22N+43%C2%B050'55.6%22E/@40.2410741,43.8465763,719m/data=!3m2!1e3!4b1!4m5!3m4!1s0x0:0xc673e26f0979a7ac!8m2!3d40.24107!4d43.848765?hl=hy>

Ստորև ներկայացվում է գնահատվող գույքի տեղադրության լուսանկարը արբանյակից և կադաստրային քարտեզից



Քարտեզի դիտում

Պարամետրեր

Փնտրել շերտեր

Հոլամատեր

Որոնում | Գեոսպեյս |

Կադաստրային կոդ: 04-096-0138-0002

Մակերես >=:

Մակերես <=:

Ստործ ժամանակ >=:

Ստործ ժամանակ <=:

Պրոֆիլի արդյունք [շերտ: Հոլամատեր]

Կադաստրային...	Մակերես	Ստործ ժաման...
04-096-0138-00...	5082.04975	30-06-2020 14:...

Գրառման մանրամասն դիտում [շերտ: Հոլամատեր]

Մուտք	Արժեք
Կադաստրային կոդ	04-096-0138-0002
Մակերես	5082.04975
Ստործ ժամանակ	30-06-2020 14:56:10





Քարտեզի դիտում

Կադաստրի կոմիտե

04-096-0138-0009

04-096-0138-0008

04-096-0138-0007

04-096-0138-0006

04-096-0138-0005

04-096-0973-0001

04-096-0964-0001

04-096-0138-0003

04-096-01

Ֆոդամսեր

Ներդրում

Որոնել շերտեր

Որոնում | Ֆեռացնել

Կադաստրային կոդ: 04-096-0138-0007

Մակերես =>:

Մակերես <=:

Ստեղծ ժամանակ =>: 3

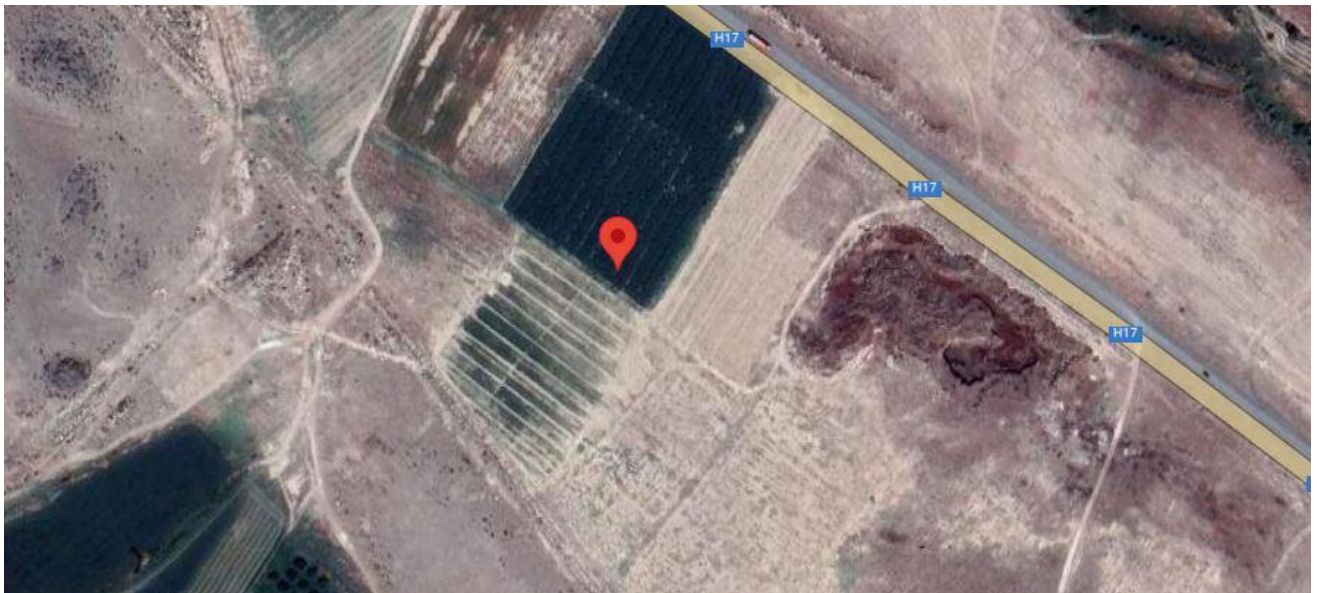
Ստեղծ ժամանակ <=: 3

Որոնման արդյունք (շերտ: Ֆոդամսեր)

Կադաստրային...	Մակերես	Ստեղծ ժաման...
04-096-0138-00...	4804.11495	30-06-2020 14:...

Գրառման մանրամասն դիտում (շերտ: Ֆոդամսեր)

Մտն	Սրտեք
Կադաստրային կոդ	04-096-0138-0007
Մակերես	4804.11495
Ստեղծ ժամանակ	30-06-2020 14:56:10





Քարտեզի դիտում

Չերտեր
 Որոնել շերտեր

Հողամասեր
 Որոնում | Դեղացնել |

Կադաստրային կոդ: 04-096-0138-0008
 Մակերես =>
 Մակերես <=>
 Ստործ ժամանակ => 8
 Ստործ ժամանակ <=> 8

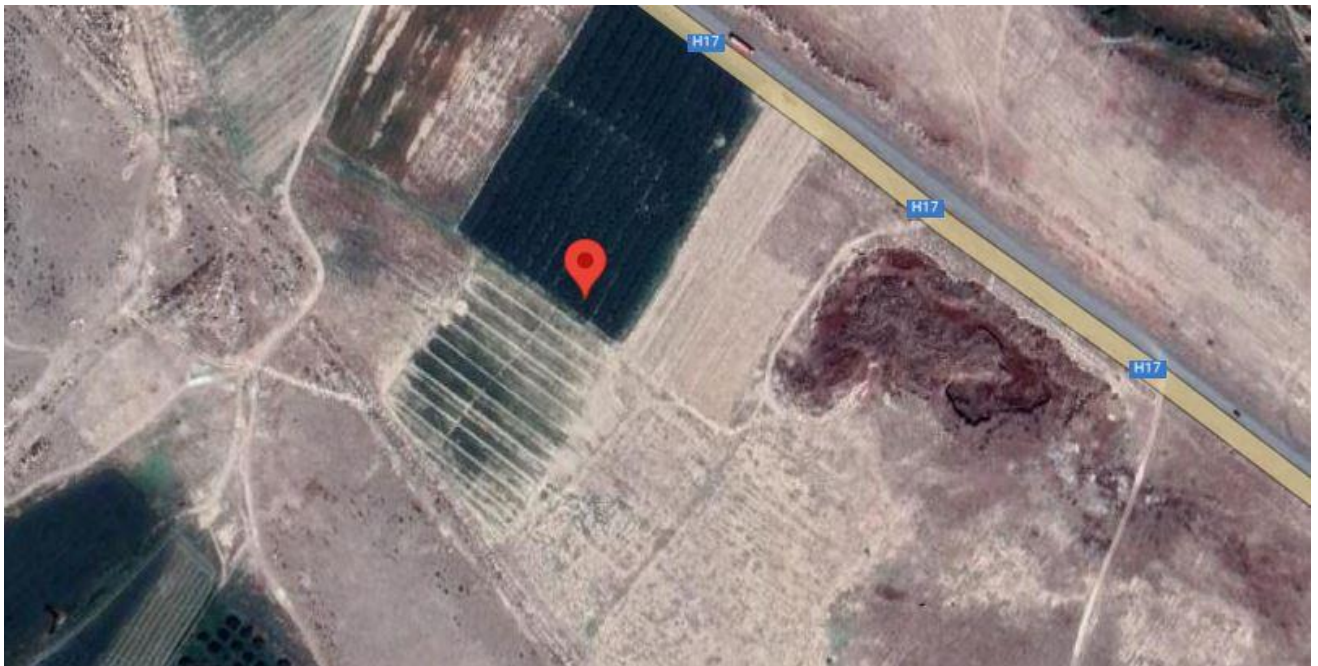
որոնման արդյունք [շերտ: Հողամասեր]

Կադաստրային...	Մակերես	Ստործ ժամանակ
04-096-0138-00...	5086.2815	30-06-2020 14:

Եջ 1 - 1

գրառման մանրամասն դիտում [շերտ: Հողամասեր]

Անուն	Արժեք
Կադաստրային կոդ	04-096-0138-0008
Մակերես	5086.2815
Ստործ ժամանակ	30-06-2020 14:56:10





Քարտեզի դիտում

Վարչատարածքային կոմիտեի

04-096-0139-0011

04-096-0964-0001

04-096-0138-0003

04-096-0138-0002

04-096-0138-0001

04-096-0976-0001

04-096-0134-0020

04-096-0973-0001

Օբյեկտներ

Որոնել շերտեր

Հողամասեր

Որոնում | Դեռացնել

Վարչատարածքային կոդ: 04-096-0138-0001

Մակերես =>:

Մակերես <=:

Ստեղծ ժամանակ =>: 8

Ստեղծ ժամանակ <=: 8

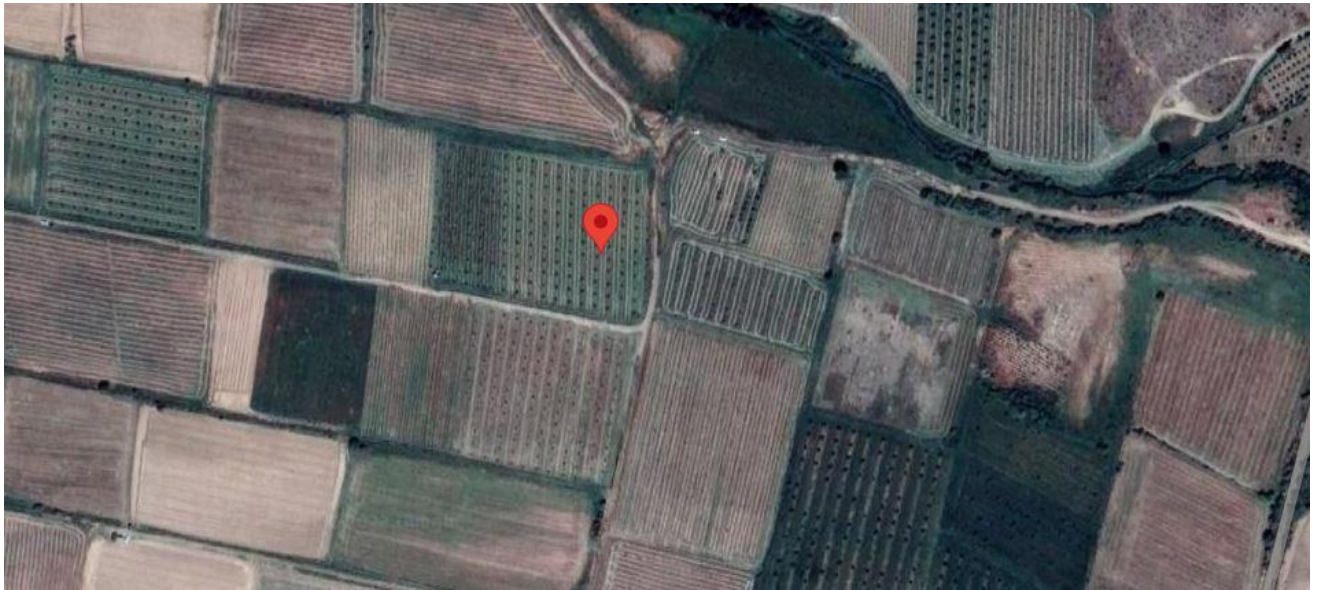
Պրոնման արդյունք [չեղած: Հողամասեր]

Վարչատարածքային...	Մակերես	Ստեղծ ժաման...
04-096-0138-00...	5068.16618	30-06-2020 14:...

Էջ 1 - 1

գրքաման ժամանակացուցի դիտում [չեղած: Հողամասեր]

Անուն <	Արժեք
Վարչատարածքային կոդ	04-096-0138-0001
Մակերես	5068.16618
Ստեղծ ժամանակ	30-06-2020 14:56:10





Քարտեզի դիտում

Կադաստրի կոմիտե

04-096-0122-0023

04-096-0122-0024

04-096-0122-0093

04-096-0122-002

Շերտեր

Որոնել շերտեր

Հողամասեր

Որոնում | Հեռացնել

Կադաստրային կոդ: 04-096-0122-0093

Մակերես =>:

Մակերես <=:

Ստեղծ ժամանակ =>:

Ստեղծ ժամանակ <=:

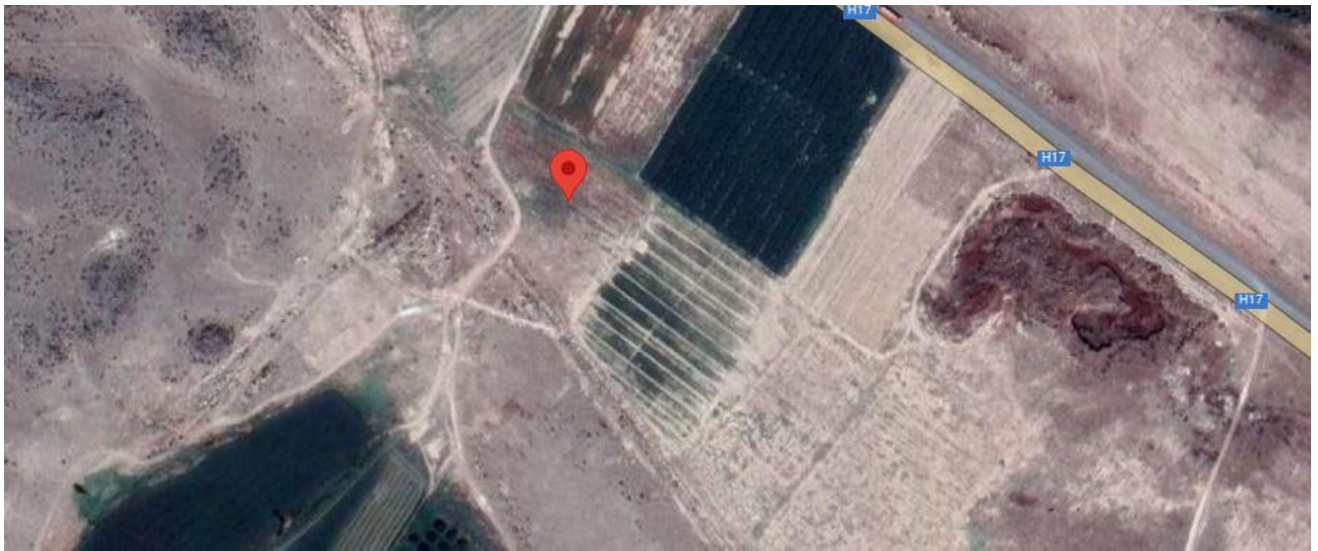
Պրոնման արդյունք [շերտ: Հողամասեր]

Կադաստրային...	Մակերես	Ստեղծ ժամանակ...
04-096-0122-00...	10200.25939	30-06-2020 14:...

Եջ 1 - 0 1

Վերջին մանրամասն դիտում [շերտ: Հողամասեր]

Անուն	Արժեք
Կադաստրային կոդ	04-096-0122-0093
Մակերես	10200.25939
Ստեղծ ժամանակ	30-06-2020 14:56:10





15. Եզրակացություն գնահատման առարկայի շուկայական արժեքի վերաբերյալ

1. Արմավիրի մարզ գ. Քարակերտ վկայական 15122015-04-0033
0,5հա-3 320 000/երեք միլիոն երեք հարյուր քսան հազար/չչ դրամ

2. Արմավիրի մարզ գ. Քարակերտ վկայական 17122015-04-0008
0,5հա-3 320 000/երեք միլիոն երեք հարյուր քսան հազար/չչ դրամ

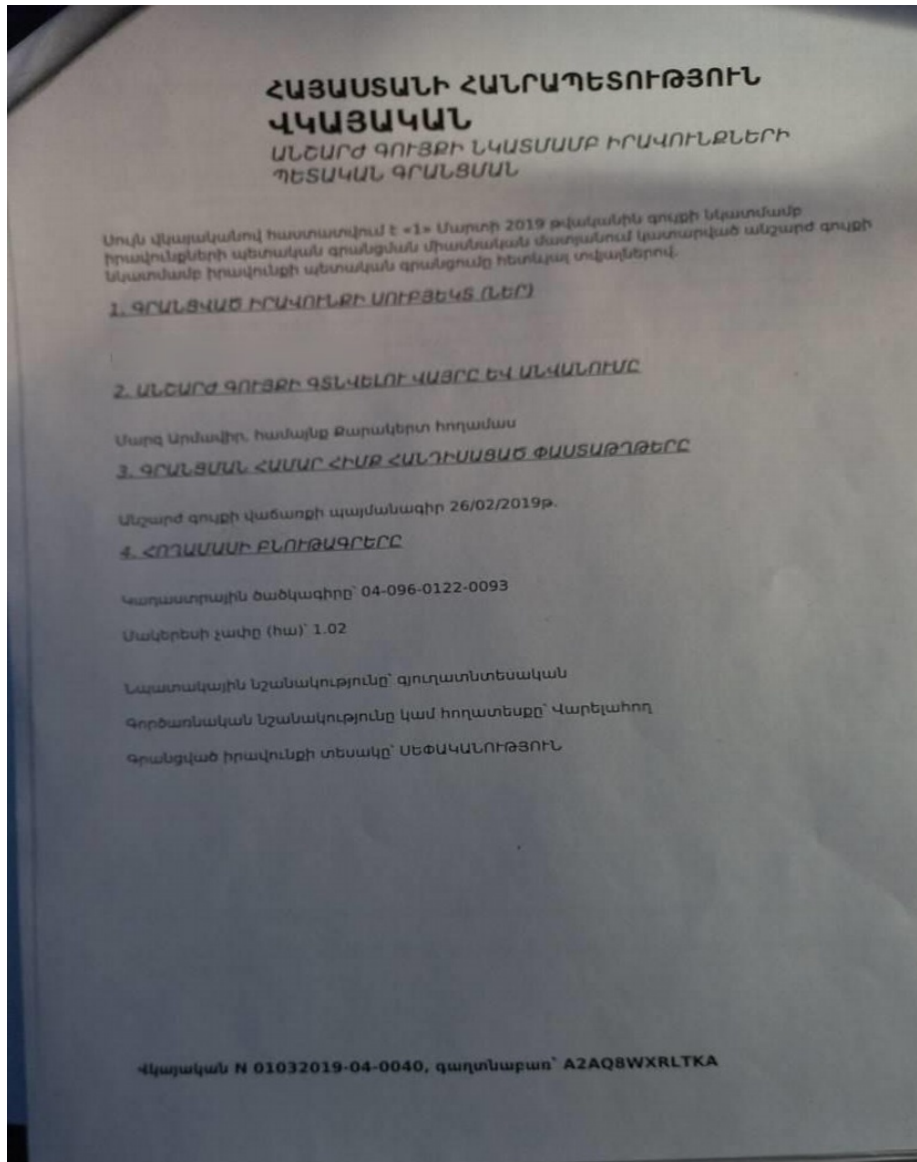
3. Արմավիրի մարզ գ. Քարակերտ վկայական 01032019-04-0040
1,02հա- 6 773 000/վեց միլիոն յոթ հարյուր յոթանասուներեք հազար/չչ դրամ

4. Արմավիրի մարզ գ. Քարակերտ վկայական 13032019-04-0021
0,48հա-3 187 000/երեք միլիոն մեկ հարյուր ութսունյոթ հազար/չչ դրամ

5. Արմավիրի մարզ գ. Քարակերտ վկայական 13032019-04-0025
0,51հա- 3 386 000/երեք միլիոն երեք հարյուր ութսունվեց հազար/չչ դրամ



16. Օգտագործված փաստաթղթեր





5. ՇԻՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ

- 1) Նպատակային նշանակությունը՝
 2) Բնութագրերը ըստ առանձին շինությունների՝

Հ/հ	Կադաստրային ծածկագիրը	Տեսակը	Մակերեսի չափը	Գրանցված իրավունքի տեսակը

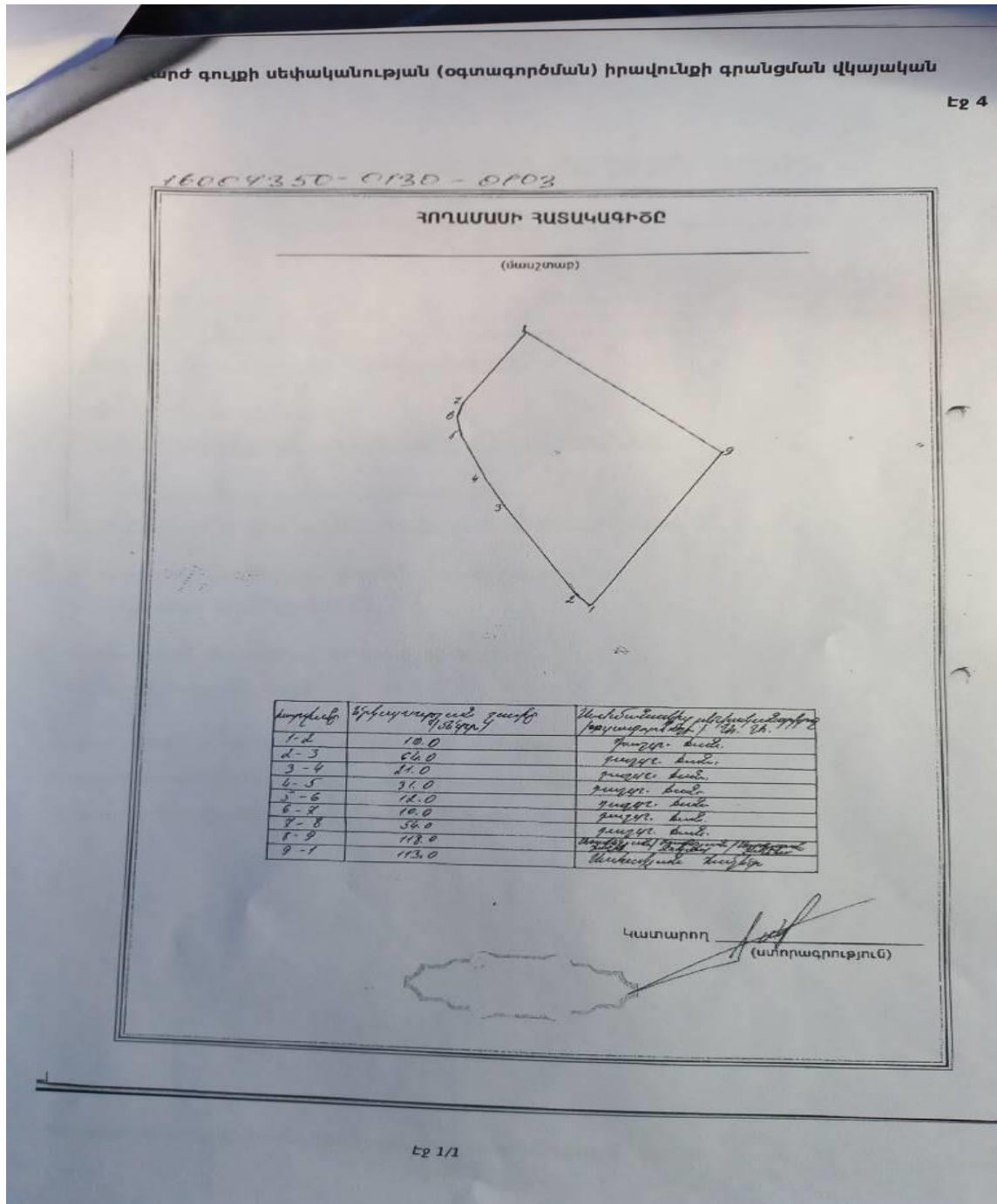
Լրացուցիչ նշումներ և տեղեկություններ

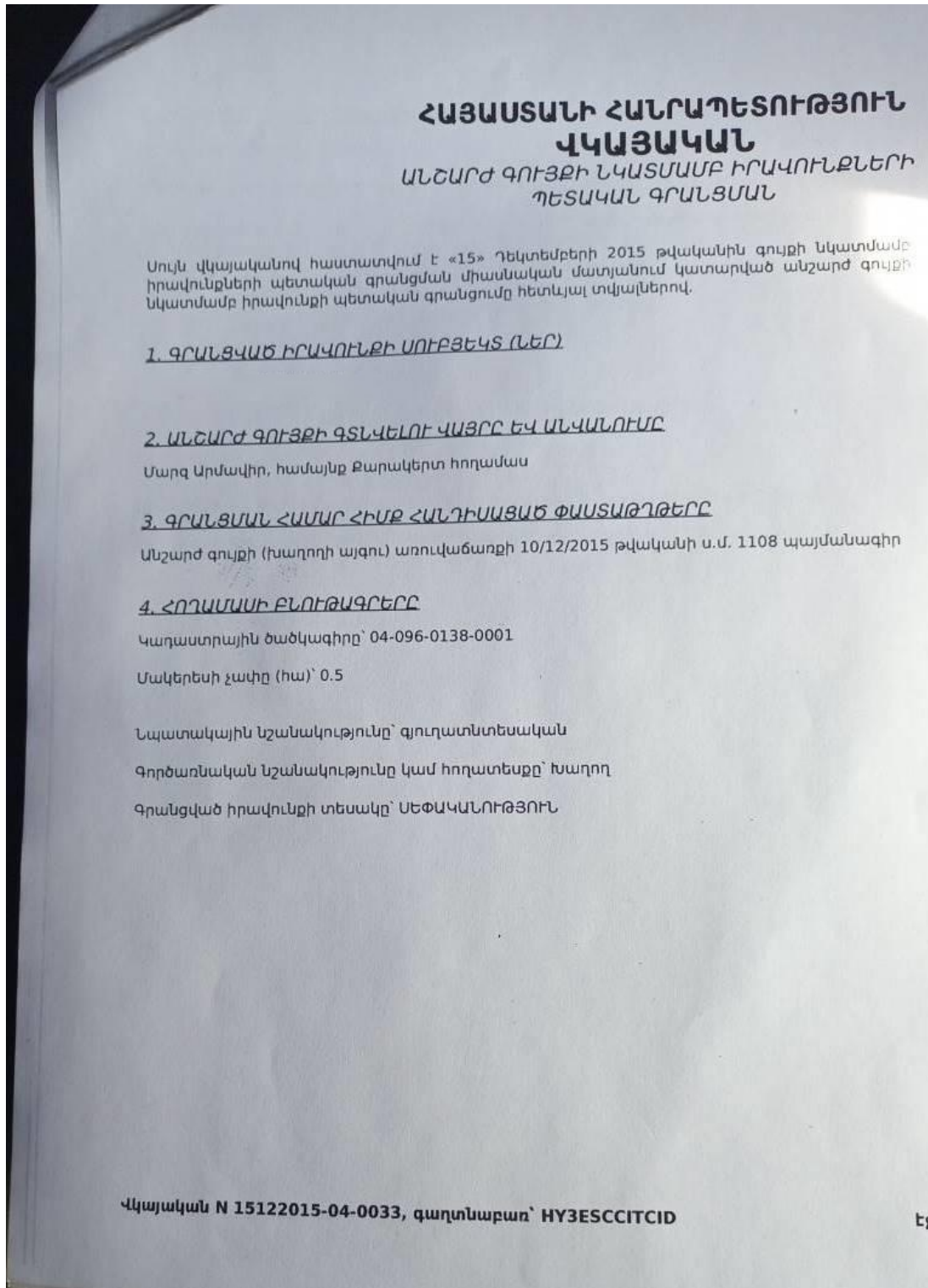
Գրանցումը իրականացնող պաշտոնատար անձի անունը, ազգանունը՝ խոսքով Իսրայելյան զբաղեցրած պաշտոնը՝ Անշարժ գույքի գրանցման միասնական ստորաբաժանման անշարժ գույքի ռեգիստր

Կ.Տ.

Վկայական N 01032019-04-0040, գաղտնաբառ՝ A2AQ8WXRLTKA

Էջ 2







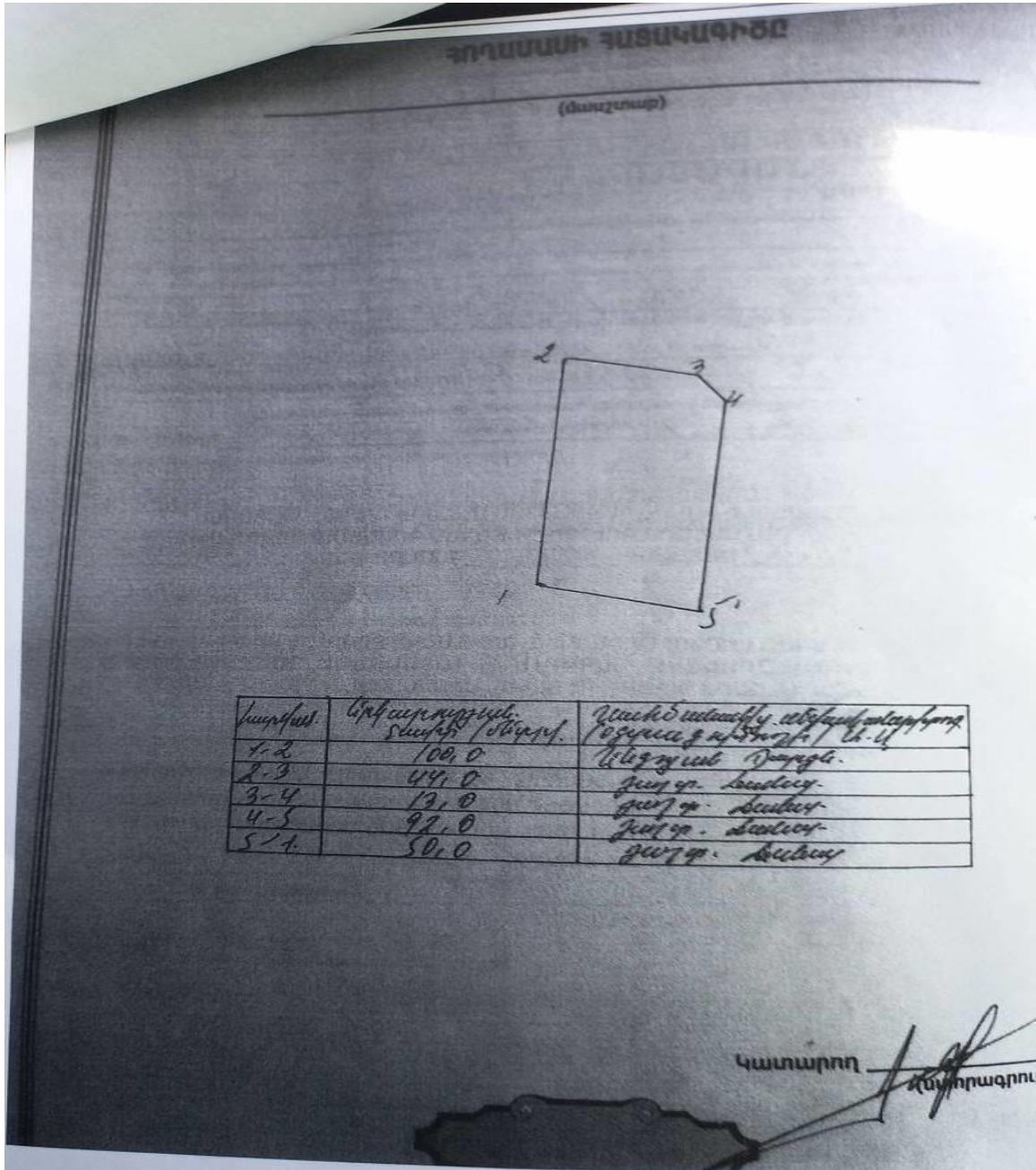
5. ՇԻՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ

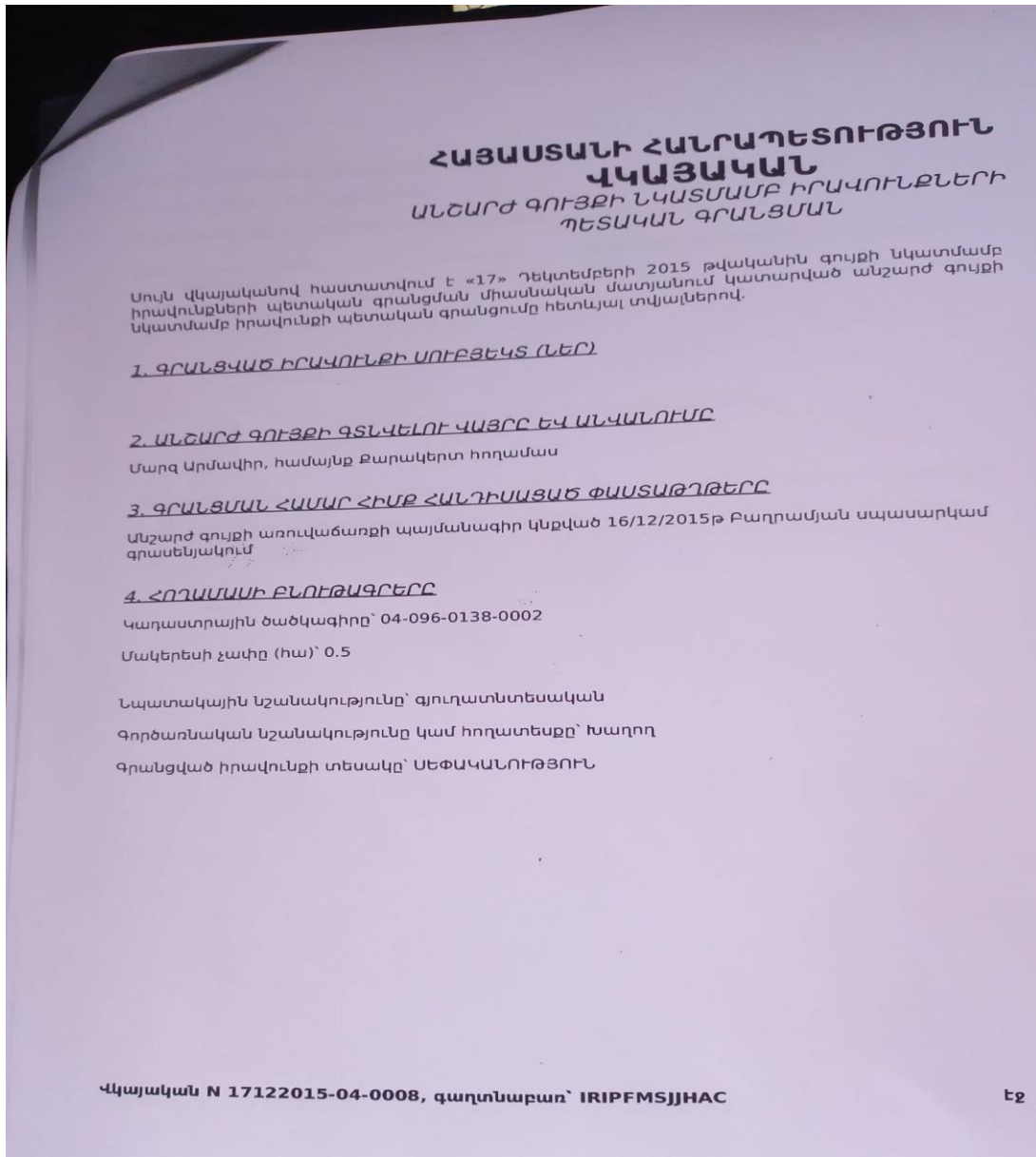
- 1) Նպատակային նշանակությունը՝
- 2) Բնութագրերը ըստ առանձին շինությունների՝

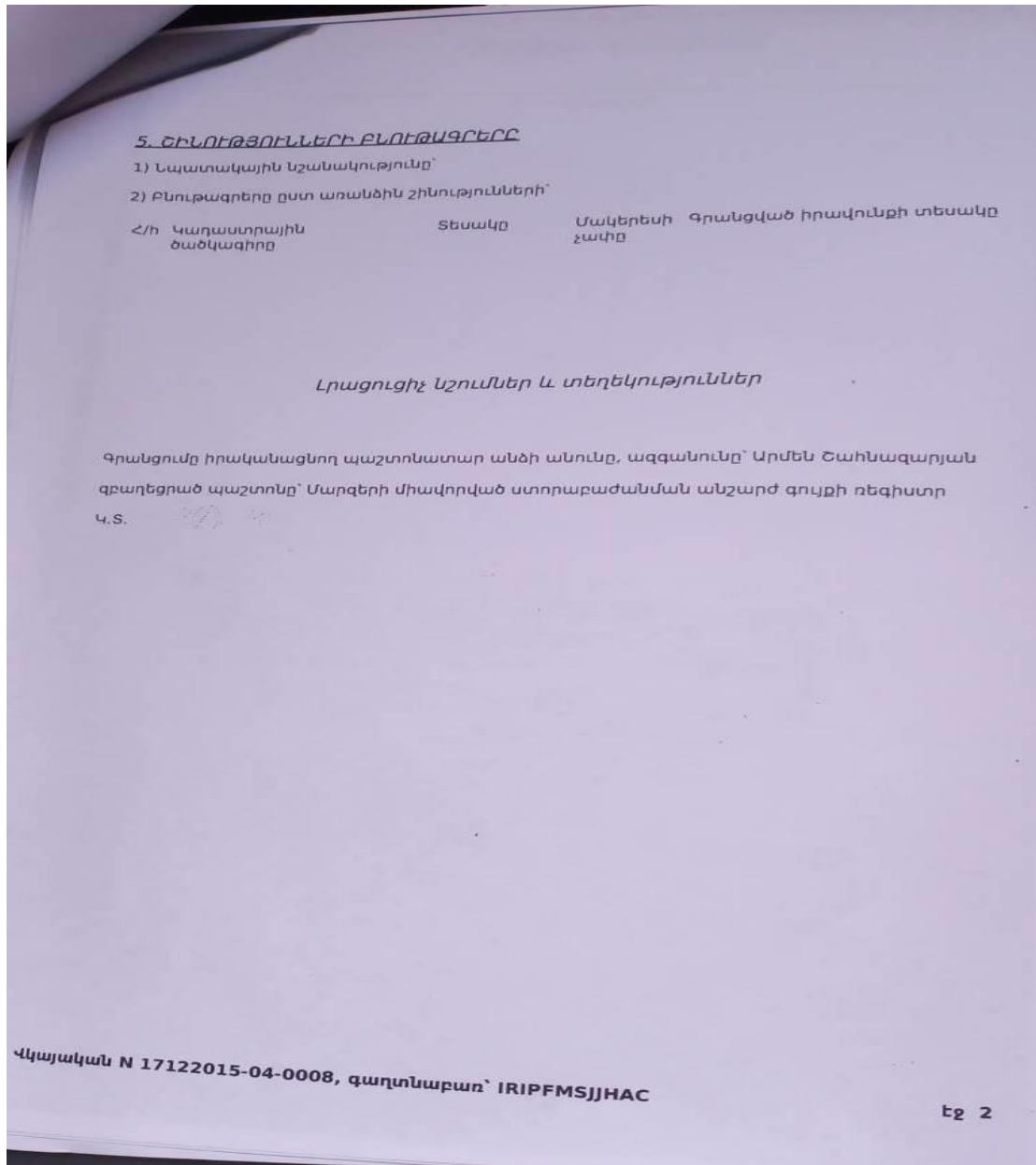
Հ/ի Կադաստրային ծածկագիրը	Տեսակը	Մակերեսի չափը	Գրանցված իրավունքի տեսակը
---------------------------	--------	---------------	---------------------------

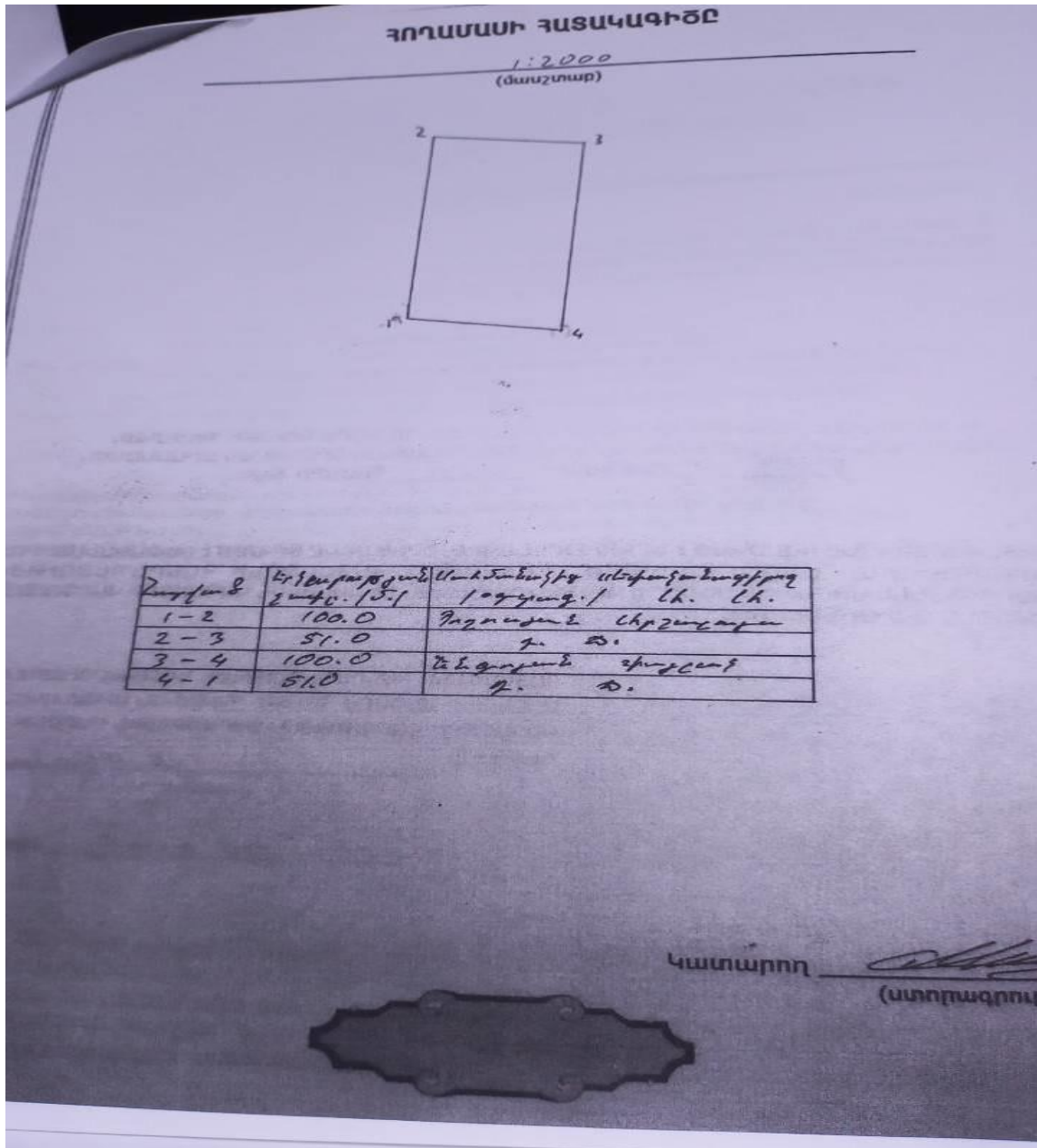
Լրացուցիչ նշումներ և տեղեկություններ

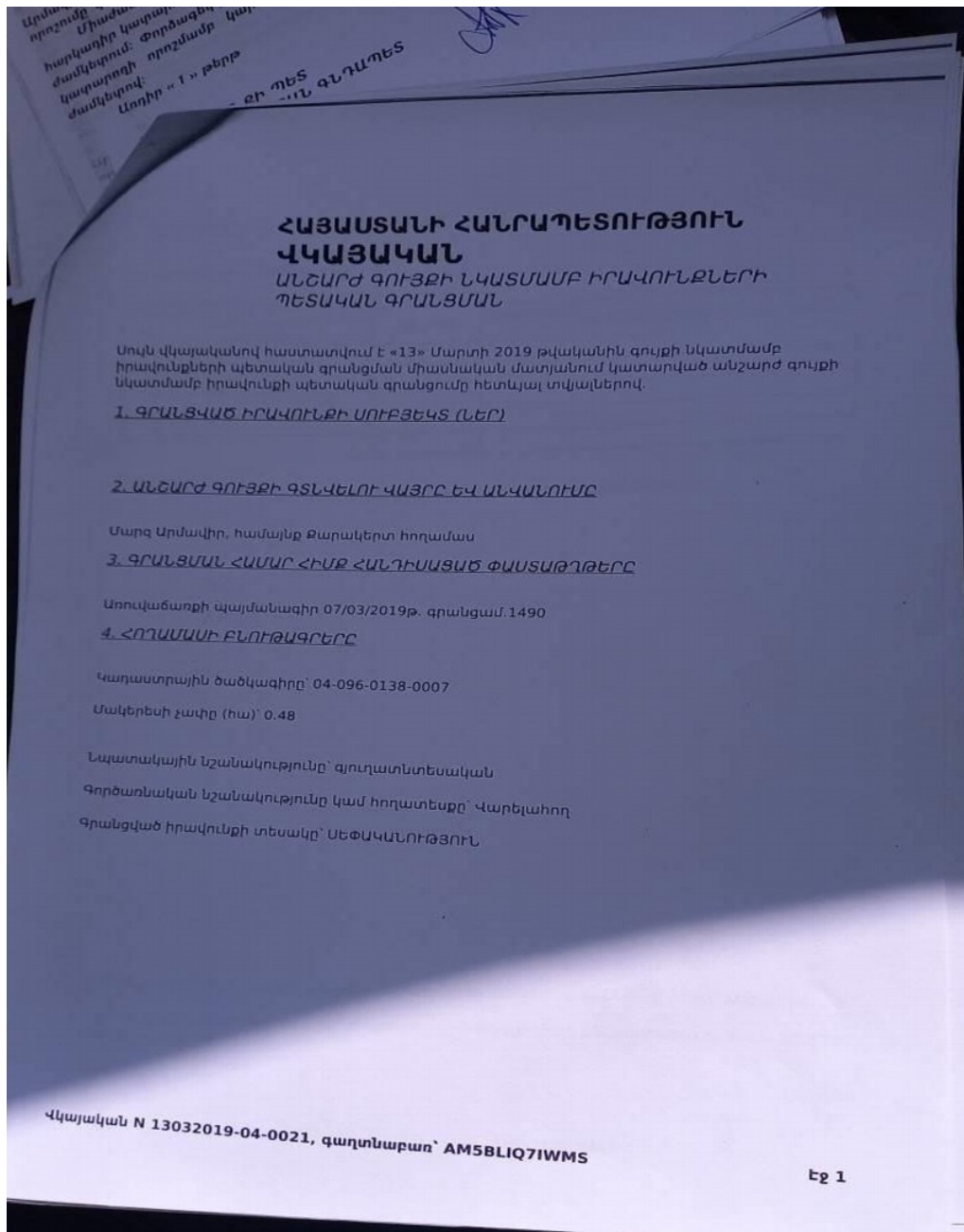
Գրանցումը իրականացնող պաշտոնատար անձի անունը, ազգանունը՝ Լևոն Բրեյան
զբաղեցրած պաշտոնը՝ Մարզերի միավորված ստորաբաժանման անշարժ գույքի ռեգիստր
Կ.Տ.













5. ԸՆԵՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ

1) Եզրատակային նշանակությունը՝

2) Բնութագրերը ըստ առանձին շինությունների՝

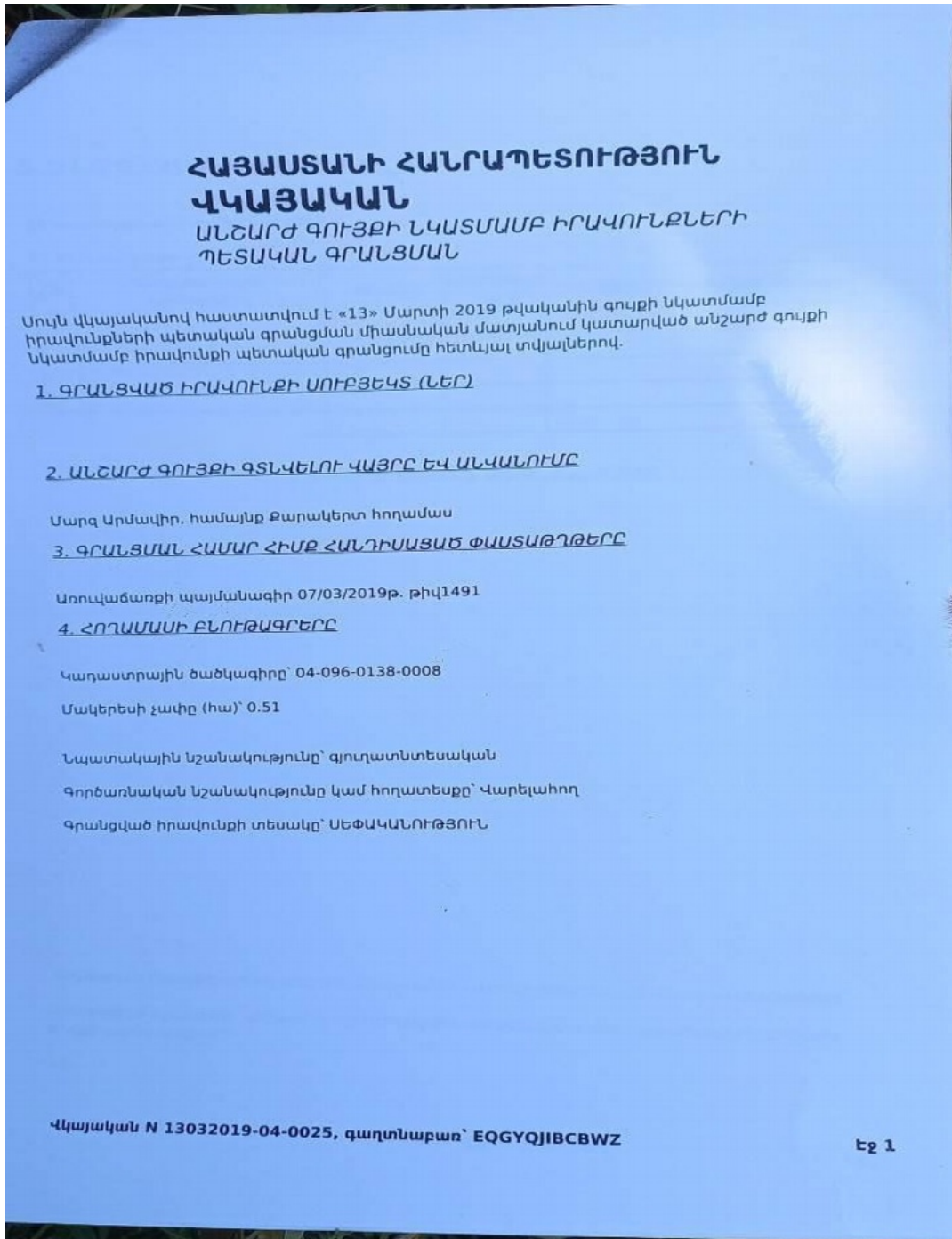
Հ/հ	Կադաստրային ծածկագիրը	Տեսակը	Մակերեսի չափը	Գրանցված իրավունքի տեսակը

Լրացուցիչ նշումներ և տեղեկություններ

Գրանցումը իրականացնող պաշտոնատար անձի անունը, ազգանունը՝ Արա Նազարյան
 գրադեցրած պաշտոնը՝ Անշարժ գույքի գրանցման միասնական ստորաբաժանման անշարժ
 գույքի ռեգիստր

Կ.Տ.

Վկայական N 13032019-04-0021, գաղտնաբառ՝ AM5BLIQ7IWMS





5. ՇԻՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ

- 1) Նպատակային նշանակությունը՝
- 2) Բնութագրերը ըստ առանձին շինությունների՝

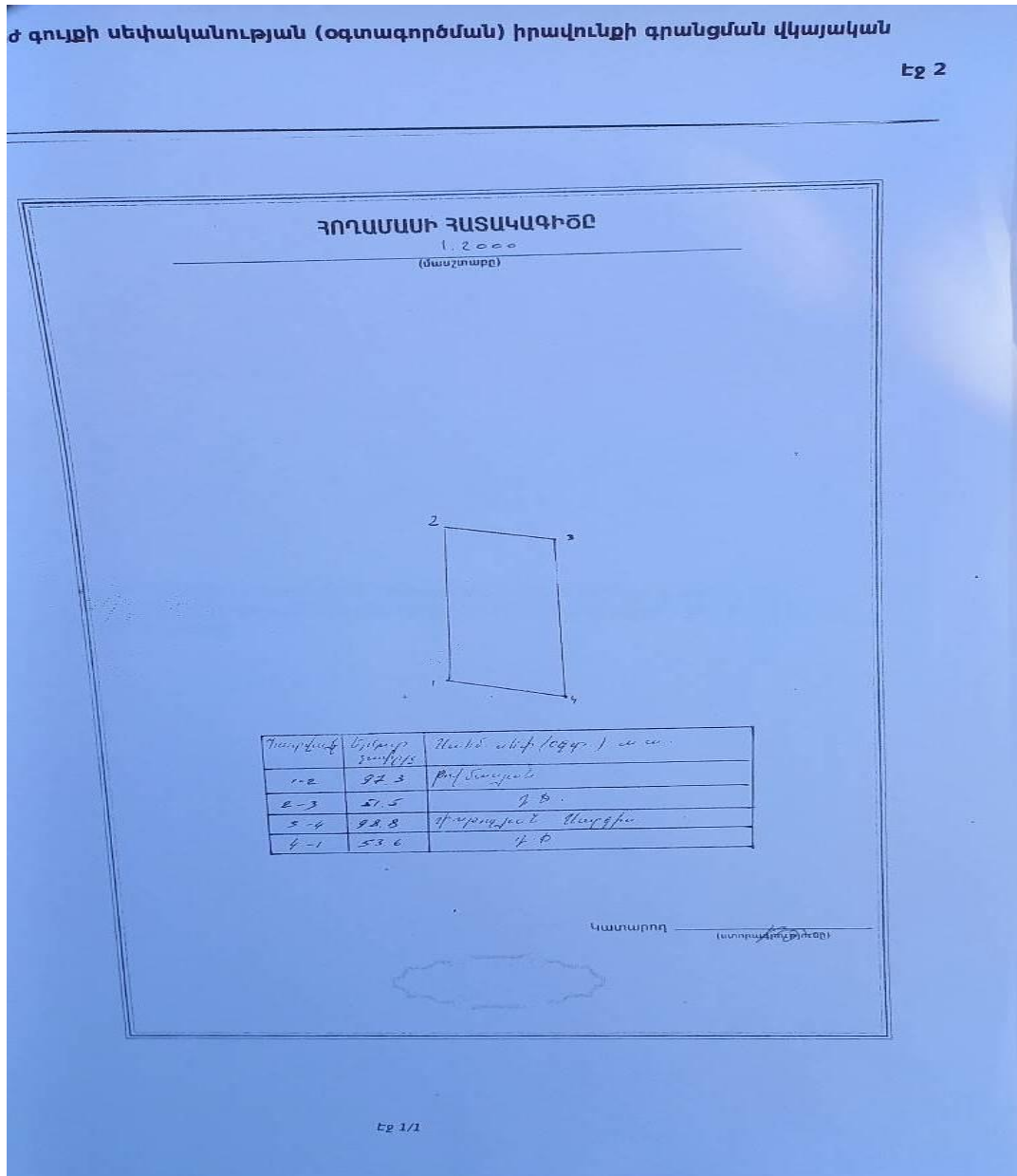
Հ/հ	Կադաստրային ծածկագիրը	Տեսակը	Սակերեսի չափը	Գրանցված իրավունքի տեսակը

Լրացուցիչ նշումներ և տեղեկություններ

Գրանցումը իրականացնող պաշտոնատար անձի անունը, ազգանունը՝ Վարդան Սամսոնյան
 զբաղեցրած պաշտոնը՝ Անշարժ գույքի գրանցման սիստեմային տնտեսաբանական անշարժ
 գույքի ավագ ռեգիստր

Կ.Տ.

Վկայական N 13032019-04-0025, գաղտնաբառ՝ EQGYQJIBC8WZ



17. 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:
- 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:

18. 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՝ ՇԱԽՅ 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)