



ԳԳԾ-04/2167
20/04/2026թ

**Պարզիրարու՝ Հարկադիր կարարումն ապահովող ծառայություն
Հասցե՝ ՀՀ, ք. Երևան, Հալաբյան 41Ա**

Հարգելի գործընկեր

Գնահատման պայմանագրի կարարումն, Ձեզ ենք ներկայացնում
սեփականության իրավունքով պատկանող

ՀՀ Արագածոտնի մարզ, Աշտարակ, Մուղնի հասցեում գտնվող անշարժ գույքի
(վկայական՝ 2125854 փրված 001/10/Հ 706թ) գնահատման հաշվետվությունը:

Սույն գնահատման արդյունքների ամառային, գնահատման ներկայացված հողամասի
շուկայական արժեքը, առ 14.11.2025 գնահատման օրվա դրությամբ կազմում է կազմում է
12,520,000 (Տասներկու միլիոն հինգ հարյուր քսան հազար) ՀՀ դրամ:

Ներկայացվում է գնահատման հաշվետվությունը՝ «21» թերթ:

«Արմ Թռասթ» ՍՊԸ Տնօրեն

Գնահատող՝



Ա. Ստեփանյան

Ա. Չերքեյան

ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆ

1. Գնահատման սուբյեկտները.

1.1 Պատվիրատու	Հարկադիր կատարումն ապահովող ծառայություն
1.1.1 Հասցե	ՀՀ, Երևան, Հալաբյան 41Ա
1.2 Գնահատող	«Արմ Թռասթ» ՍՊԸ
1.2.1 Հասցե	ՀՀ, ք. Երևան, Ռուբինյանց 31

2. Գնահատման օբյեկտը

2.1 Գնահատման առարկան	Հողամաս
2.2 Հասցե	ՀՀ Արագածոտնի մարզ, Աշտարակ, Մուղնի

3. Գնահատման առանձնահատկությունները

3.1 Գնահատման արժեքի տեսակը	շուկայական արժեք
3.2 Գնահատման նպատակը	անշարժ գույքը օգտարելու համար
3.3 Գնահատվող իրավունքի տեսակը	սեփականության իրավունք

1. Գնահատման աշխատանքների ընթացակարգը

- գնահատվող օբյեկտի փաստաթղթերի հավաքագրում և ուսումնասիրություն, պատվերի ընդունում,
- գնահատման առաջադրանքի ձևակերպում և պայմանագրի կնքում,
- գնահատվող օբյեկտի տեղազննում (լուսանկարում),
- գնահատման համար անհրաժեշտ տեղեկատվության հավաքագրում, մշակում և վերլուծություն,
- գնահատման համապատասխան սկզբունքների, մոտեցումների և մեթոդների ընտրություն,
- գնահատում՝ ընտրված մոտեցման (կամ մոտեցումների) կիրառմամբ,
- վերջնական արդյունքի հաշվարկման նպատակով տարբեր մոտեցումներով հաշվարկված արդյունքների համադրում,
- հաշվետվության կազմում և տրամադրում:

1.1 Գնահատման պայմանագիր

«Արմ Թռասթ» ՍՊԸ Ընկերության տնօրեն Ա. Սյրեփանյանի և Հարկադիր կատարումն ապահովող ծառայությունի միջև կնքվել է ՀՀ ԱՄԱՇՏ-ԳՀԾՁԲ-25/16/1 ծածկագրով ծառայությունների մատուցման պայմանագիր: Այս հաշվետվությունը հանդիսանում է պայմանագրով ստանձնած պարտավորությունների կատարում: Պայմանագրում ամրագրված որոշ դրույթներ արտացոլված են ստորև՝ գնահատման առաջադրանքում:

2. Գնահատման առաջադրանքը

Սույն հաշվետվության մեջ Գնահատման Առաջադրանքը սահմանվում է ըստ «ՀՀ-ում գնահատման ստանդարտները, ինչպես նաև գնահատողի վարքագծին ներկայացվող պահանջները սահմանելու մասին» ՀՀ Կառավարության 24.08.2022թ. 1355-Ն որոշման N1 հավելվածի, որտեղ արտացոլված են.

- 2.1 գնահատողի և գնահատման կազմակերպության տվյալները,
- 2.2 գնահատման նպատակով ներկայացված փաստաթղթերի ցանկը,
- 2.3 պարտավորությունի և ենթադրյալ շահառուների (եթե այդպիսիք կան) վերաբերյալ տվյալները,
- 2.4 գնահատվող օբյեկտը, գնահատվող օբյեկտի նույնականացման տվյալները և գնահատվող օբյեկտի նկատմամբ իրավունքների տեսակը,
- 2.5 գնահատման նպատակը (գնահատման գործառույթը),
- 2.6 գնահատվող արժեքի տեսակը,
- 2.7 գնահատման ամսաթվերը,
- 2.8 գնահատողի աշխատանքների բնույթն ու ծավալը և դրանց հետ կապված սահմանափակումները,
- 2.9 տեղեկատվության բնույթը և աղբյուրները, որոնց վրա հիմնվում է գնահատողը,
- 2.10 էական և հատուկ ենթադրություններ: Բոլոր էական և հատուկ ենթադրությունները պետք է սահմանվեն գնահատման առաջադրանքի կատարման և հաշվետվության կազմման ընթացքում,
- 2.11 հաշվետվության օգտագործման, տարածման և հրատարակման սահմանափակումներ:

Անշարժ գույքի բաղկացուցիչ մասի գնահատումը

Պարտավորությունի կամ շահառուի պահանջով թույլատրվում է իրականացնել անշարժ գույքի բաղկացուցիչ մասի գնահատում: Պարտավորությունի կամ շահառուի պահանջով թույլատրվում է շենքերի և շինությունների արժեքի որոշում՝ առանց վերջիններիս հողամասի դիտարկման: Պարտավորությունի կամ շահառուի պահանջով թույլատրվում է նաև հողամասի արժեքի որոշում՝ վերջինս դիտարկելով որպես չկառուցապատված հողամաս, այսինքն, առանց բարելավումների:

Անշարժ գույքի բաղկացուցիչ մասի գնահատում իրականացնելիս անհրաժեշտ է առաջադրված պայմաններն ամրագրել գնահատման առաջադրանքում և գնահատման հաշվետվությունում:



Անշարժ գույքի բաղկացուցիչ մասի գնահատման ժամանակ գնահատողը պետք է առաջնորդվի գնահատման առաջադրանքում սահմանված պահանջներով և գնահատումն իրականացնի սույն հավելվածի գնահատման մոտեցումների և մեթոդների կիրառմամբ:

2.1 Գնահատողի և գնահատման կազմակերպության տվյալները

Անվանումը
Հասցեն

Հարկադիր կատարումն ապահովող ծառայություն
ՀՀ, ք. Երևան, Հայաբյան 41Աք. Աշտարակ, Ներսես
Աշտարակեցու հրապարակ 7

ԳՆԱՀԱՏՈՒՄՆ ԻՐԱԿԱՆԱՑՆՈՂ ԿԱԶՄԱԿԵՐՊՈՒԹՅԱՆ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ

Անվանումը
Գտնվելու վայրը
Տնօրեն

Արմ Թռասթ ՍՊԸ
ՀՀ, ք. Երևան, Ռուբինյանց 31
Ա. Ստեփանյան

ԳՆԱՀԱՏՈՂ ՄԱՍՆԱԳԵՏ Անի Չերքեզյան (այսուհետ՝ գնահատող)

Սույն գնահատությունն իրականացնողն ունի բարձրագույն տնտեսագիտական կրթություն և 19/09/2023 թ-ին «Գնահատման գործունեության մասին» ՀՀ օրենքով սահմանված կարգով անցել է որակավորման քննություն և ստացել գնահատողի մասնագիտական որակավորում (գնահատողի վկայական N° ԳԳ-2023-55):

2.2 Գնահատման նպատակով ներկայացված փաստաթղթերի ցանկ

Գնահատողին է ներկայացվել հետևյալ փաստաթղթերի պատճենները.

ԱԳ-ի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 2125854 տրված 001/10/2006թ (պատճենը կցված է հավելվածում):

Գնահատողը չի կատարել ներկայացված փաստաթղթերի իրավագիտական փորձաքննություն և առաջնորդվել է դրանց պարունակության վերաբերյալ սեփական հասկացողությամբ: Գնահատողը չի կրում պատասխանատվություն գնահատման ներկայացված իրավական փաթեթի համար:

2.3 Պատվիրատուի և ենթադրյալ շահառուների (եթե այդպիսիք կան) վերաբերյալ տվյալներ

Սույն գնահատման պատվիրատու է հանդիսանում Հարկադիր կատարումն ապահովող ծառայությունը:

2.4 Գնահատվող օբյեկտը, գնահատվող օբյեկտի նույնականացման տվյալները և գնահատվող օբյեկտի նկատմամբ իրավունքների տեսակը

Գնահատման ներկայացված հողամասը գտնվում է ՀՀ Արագածոտնի մարզ, Աշտարակ, Մուղնի հասցեում (կադաստրային ծածկագիր՝ 02-001-0351-0060): Գնահատման է ներկայացված հողամասի նկատմամբ սեփականության իրավունքը:

2.5 Գնահատման նպատակը (գործառույթը)

Ըստ պատվիրատուի կողմից ներկայացված տեղեկատվության, սույն հաշվետվությունն օգտագործվելու է 2.4 կետում նշված անշարժ գույքը օտարելու համար: Սույն գնահատումը ներառված է «Գնահատման գործունեության մասին» ՀՀ օրենքի 9-րդ հոդվածով սահմանված պարտադիր դեպքերի ցանկում:

2.6 Գնահատման արժեքի տեսակը

Պատվիրված է գնահատելու 2.4 կետում նշված անշարժ գույքի շուկայական արժեքը:

Սույն հաշվետվության մեջ անշարժ գույքի շուկայական արժեքը սահմանվում է ըստ «ՀՀ-ում գնահատման ստանդարտները, ինչպես նաև գնահատողի վարքագծին ներկայացվող պահանջները սահմանելու մասին» ՀՀ Կառավարության 24.08.2022թ. 1355-Ն որոշման N1 հավելվածի 15-րդ կետի:

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:

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 ողջամտի 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 արդյունքը 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 գնորդը 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 կանխարեսվել: 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 փվյալ 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, ողջամտի 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 Կարբեր լինել՝ կախված գնահատվող օբյեկտի և շուկայական պայմանների տեսակից: Միակ պայմանը այն է, որ այն պետք է բավարար լինի գնահատվող օբյեկտի հանդեպ շուկայի բավարար քանակությամբ մասնակիցների ուշադրությունը գրավելու համար:

գ. «... 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:

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

2) «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:

3) Գնահատվող օբյեկտի շուկայական արժեքը պետք է արտացոլի նաև դրա առավել արդյունավետ օգտագործումը: Գնահատվող օբյեկտի արդյունավետ օգտագործումն իրենից ներկայացնում է այնպիսի օգտագործում, որը դրա ներուժը հասցնում է առավելագույնին և որը (ֆիզիկապես) հնարավոր է, իրավաբանորեն թույլատրելի և ֆինանսապես իրագործելի: Առավել արդյունավետ օգտագործումը կարող է ենթադրել գնահատվող օբյեկտի գոյություն ունեցող օգտագործման շարունակություն կամ համապատասխանել դրա այլընտրանքային օգտագործմանը: Այն որոշվում է գնահատվող օբյեկտի այնպիսի օգտագործմամբ, որը շուկայի մասնակիցը մտադիր է հաշվի առնել գնի ձևավորման ժամանակ, որը նա պատրաստ կլինի առաջարկել օբյեկտի համար:

2.7 Գնահատման ամսաթվերը

Գնահատման նպատակով տեղազննումն իրականացվել է 14.11.2025

Գնահատման օբյեկտի շուկայական արժեքը սահմանվելու է 14.11.2025 տեղազննման օրվա դրությամբ ունեցած սարանքային վիճակով:

Գնահատման հաշվետվությունը կազմվել է 20.04.2026:

2.8 Գնահատողի աշխատանքների բնույթն ու ծավալը և դրանց հետ կապված սահմանափակումները

Գնահատողը կատարել է անշարժ գույքի շուկայի վերլուծություն, օգտվել է նախկինում կատարված վերլուծություններից: Ուսումնասիրել է անշարժ գույքի շուկայում արդեն վաճառված և վաճառահանված հողամասերի գնառաջարկները, անշարժ գույքի շուկայում վարձակալության առաջարկվող հողամասերի գնառաջարկները:

Հարցման, ուսումնասիրության և վերլուծության, ինչպես նաև տեղազննման անցկացման սահմանափակումներ չկան:

2.9 Տեղեկատվության բնույթը և աղբյուրները, որոնց վրա հիմնվում է գնահատողը:

Սույն գնահատման համար տեղեկատվության աղբյուր են հանդիսացել կայքերը, որտեղ գեղեղված են ազատ շուկայում վաճառահանված և վարձակալության հանված հողամասերի տվյալները:

2.10 Էական և հատուկ ենթադրություններ

Գնահատման ժամանակ ընդունված էական և հատուկ ենթադրությունները արտացոլված են գնահատման հաշվետվությունում, եթե այդպիսիք առկա են:

2.11 Հաշվետվության օգտագործման, տարածման և հրապարակման սահմանափակումները

Սույն հաշվետվությունը պարունակում է առևտրային գաղտնիք:

3. Գնահատողի անկախությունը

Գնահատողը 2.4 կետում նշված անշարժ գույքի նկատմամբ չունի գույքային պարտավորություններ կամ պահանջներ:

Գնահատողն եղել է անկախ իր մասնագիտական գործողությունների ընթացքում:

Գնահատման արդյունքը՝ անշարժ գույքի շուկայական արժեքի մեծությունը, կախված չէ 1.1 կետում նշված պայմանագրով սահմանված գնահատման ծառայությունների դիմաց վարձատրության չափից:

4. Գնահատողի պարտավորությունները

Գնահատողը պարտավորվում է պահպանել գաղտնիության պայմանները:

Համաձայն 1.1 կետում նշված պայմանագրի, գնահատողից չի պահանջվում կատարել հավելյալ աշխատանքներ կամ ներկա գտնվել դատարանում, փալ ցուցմունքներ կապված ունեցվածքի, անշարժ գույքի կամ գնահատման օբյեկտի հետ կապված այլ գույքային իրավունքների հետ, բացառությամբ այն դեպքերում, երբ կկնքվեն այլ համաձայնագրեր (պայմանագրեր):

5. Գնահատման գործունեության մասին ՀՀ օրենքում օգտագործվող հիմնական Հասկացությունները

2022 թվականի հուլիսի 1-ից ուժի մեջ է մտել «Գնահատման գործունեության մասին» ՀՕ-189-Ն ՀՀ օրենքի փոփոխությունը, ըստ որի.

գնահատող՝ ֆիզիկական անձ, որն ունի գնահատողի որակավորման գործող վկայական և հաշվառված է լիազոր մարմնի կողմից,

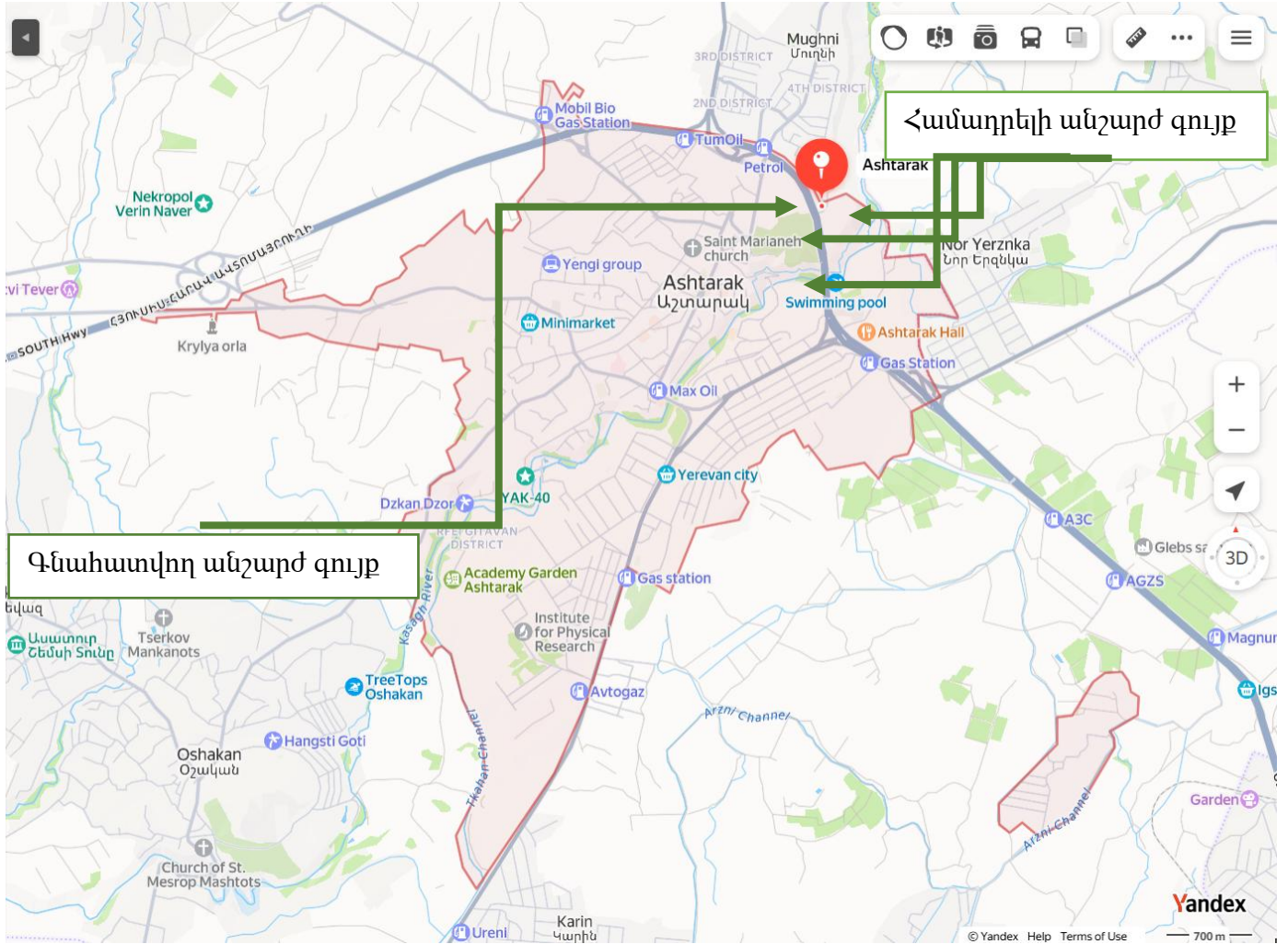
գնահատման կազմակերպություն՝ գնահատման գործունեություն իրականացնող կազմակերպություն կամ անհատ ձեռնարկատեր, որը սույն օրենքով սահմանված կարգով հաշվառված է լիազոր մարմնի կողմից,

գնահատում՝ գնահատման օբյեկտի արժեքի որոշմանը նպատակաուղղված՝ սույն օրենքով, գնահատման ստանդարտներով և այլ նորմատիվ իրավական ակտերով սահմանված գնահատման գործողությունների ամբողջությունն է,

գնահատման հաշվետվություն՝ փաստաթուղթ, որը պարունակում է տեղեկություն սույն օրենքով, գնահատման ստանդարտներով և Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված կարգով պատվիրված ամսաթվի դրությամբ որոշված գնահատման օբյեկտի արժեքի վերաբերյալ,

գնահատման օբյեկտներ՝ Սույն օրենքի իմաստով՝ գնահատման օբյեկտներ են համարվում գույքը (անշարժ և շարժական), գույքի նկատմամբ սեփականության և այլ գույքային իրավունքները, ինչպես նաև քաղաքացիական իրավունքի այլ օբյեկտներ, որոնք Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ կարող են հանդիսանալ քաղաքացիական շրջանառության օբյեկտներ, որոնց վերաբերյալ սահմանված են գնահատման ստանդարտներ:

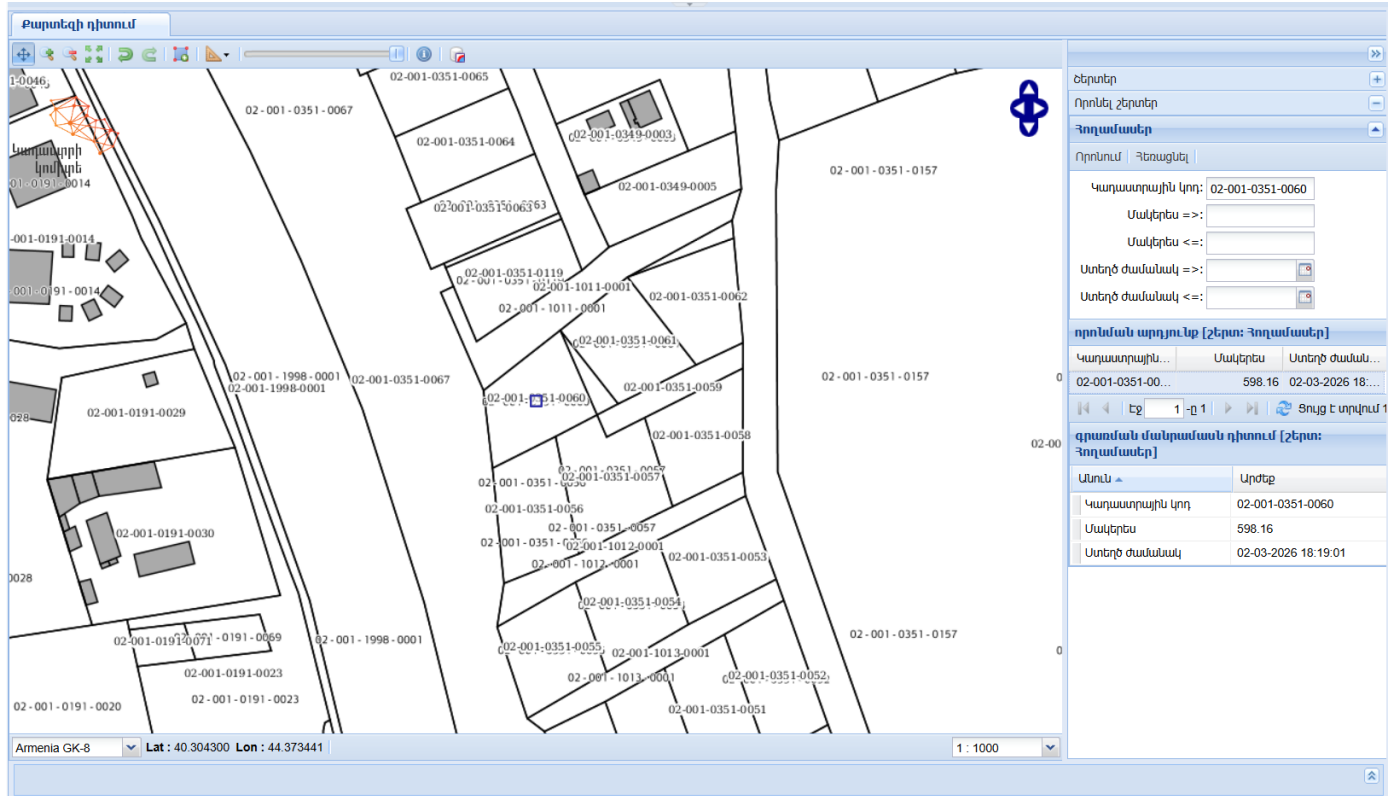
6. Գնահատման օբյեկտի նկարագիրը



Համադրելի անշարժ գույք

Գնահատվող անշարժ գույք

<https://yandex.com/maps/105799/ashtarak/?ll=44.355975%2C40.284303&mode=search&sl=44.372720%2C40.304002&text=40.304002%2C44.372720&z=13.7>



Իրավաբանական տեղեկատվություն	
Գնահատման ամսաթիվ	20.04.2026
Տեղազննման ամսաթիվ	14.11.2025
Ընդհանուր տեղեկատվություն	
Հասցե	«Արագածոտնի մարզ, Աշտարակ, Մուղնի»
Սեփականատերեր	.
Սեփականության իրավունքի գրանցման վկայական	2125854 տրված 001/10/2006թ
Իրավունքի տեսակ	ընդհանուր համալրել սեփականություն
Սահմանափակում	առկա չեն
Ընթացիկ օգտագործումը	հողամաս
Կադաստրային ծածկագիր	02-001-0351-0060
Այլ տեղեկատվություն	
Փոխարժեք (դրամ)	373.34
Հողամաս	
Նպատակային նշանակությունը	բնակավայրերի
Գործառնական նշանակությունը	բնակելի
Երկրաչափական տեսք	անկանոն բազմանկյուն
Կառուցապատման չափորոշիչներ	միջին
Հողամասի մակերես (քմ)	600
Թեքություն	հարթ
Ճակատային հատված	երկրորդական փողոցի հեղ
Տրանսպորտային մատչելիություն	գրունտային
Բարեկարգում	բարեկարգված չէ
Այլ տեղեկատվություն	

Ենթակառուցվածքներ	
ջրամատակարարում	առկա է
ջրահեռացում	առկա է
էլեկտրամատակարարում	առկա է
եռաֆազ հոսանք	առկա չէ
գազամատակարարում	առկա չէ
Սպասարկող համակարգեր	առկա չէ
Ամփոփում	առկա են մասնակի

7. Լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման տարբերակ

Լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման սկզբունքը հանդիսանում է անշարժ գույքի շուկայական արժեքի գնահատման հիմնարար սկզբունք, որը բացահայտում է անշարժ գույքի ֆիզիկապես հնարավոր, իրավաբանորեն թույլատրելի և ֆինանսապես իրագործելի տարբերակը:

Անշարժ գույքի լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման վերլուծության ընթացքում կարող են դիտարկվել օգտագործման մի քանի հնարավոր տարբերակներ, որոնք այնուհետև պետք է համադրվեն ֆինանսական արդյունավետության և նպատակահարմարության տեսանկյունից: Օգտագործման այն տարբերակը, որն ապահովում է անշարժ գույքի առավել բարձր արժեքը, համարվում է օգտագործման առավել արդյունավետ տարբերակ: Լավագույն և առավել արդյունավետ տարբերակի ընտրությունը գնահատողի մասնագիտական կարծիքն է անշարժ գույքի օգտագործման տարբերակի վերաբերյալ և որոշվում է շուկայական տեղեկատվության վերլուծության արդյունքում:

Գնահատվող օբյեկտի շուկայական արժեքը պետք է արտացոլի նաև դրա առավել արդյունավետ օգտագործումը: Գնահատվող օբյեկտի արդյունավետ օգտագործումն իրենից ներկայացնում է այնպիսի օգտագործում, որը դրա ներուժը հասցնում է առավելագույնին և որը (ֆիզիկապես) հնարավոր է, իրավաբանորեն թույլատրելի և ֆինանսապես իրագործելի: Առավել արդյունավետ օգտագործումը կարող է ենթադրել գնահատվող օբյեկտի գոյություն ունեցող օգտագործման շարունակություն կամ համապատասխանել դրա այլընտրանքային օգտագործմանը: Այն որոշվում է գնահատվող օբյեկտի այնպիսի օգտագործմամբ, որը շուկայի մասնակիցը մտադիր է հաշվի առնել գնի ձևավորման ժամանակ, որը նա պատրաստ է կլինի առաջարկել օբյեկտի համար:

Գնահատողի կողմից կատարված վերլուծությունների արդյունքում հանգել ենք այն եզրակացության, որ գնահատման ներկայացված անշարժ գույքի լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման տարբերակը հանդիսանում է դրա ընթացիկ օգտագործման տարբերակը:

8. Գնահատման մոտեցումների բովանդակությունը և ընտրությունը

Գնահատման հիմնական մոտեցումներն են՝ համեմատական մոտեցում, եկամտային մոտեցում, ծախսային մոտեցում:

Գնահատման այս մոտեցումներից յուրաքանչյուրը ներառում է մանրամասն ներկայացված կիրառման տարբեր մեթոդներ,

Գնահատման մոտեցումների և մեթոդների ընտրության նպատակն է գտնել առավել հարմար մեթոդ կոնկրետ հանգամանքներում: Միևնույն մեթոդը հնարավոր չէ բացարձակապես բոլոր հնարավոր իրավիճակներում օգտագործելու համար: Դրանց ընտրության ժամանակ պահանջվում է հաշվի առնել առնվազն հետևյալը.

ա. գնահատման առաջադրանքի պայմաններին և նպատակին համապատասխան որոշվում են սահմանված արժեքի տեսակը և նախադրյալը,

բ. գնահատման հնարավոր մոտեցումների և մեթոդների համեմատաբար ուժեղ և թույլ կողմերը,

գ. յուրաքանչյուր մեթոդի նպատակահարմարությունը՝ հաշվի առնելով գնահատվող օբյեկտի բնույթը և համապատասխան շուկայի մասնակիցների դիրքորոշումը,

դ. մեթոդ(ներ)ի կիրառման համար անհրաժեշտ հավաստի տեղեկատվության առկայություն:

Շուկայական տեղեկատվության բավարար քանակության առկայության դեպքում գնահատման համար անհրաժեշտ է կիրառել բոլոր երեք մոտեցումները: Մոտեցումներից որևէ մեկի կիրառման անհնարինությունը կամ սահմանափակումը պետք է հիմնավորվի գնահատման հաշվեկարգության մեջ:

Հողամասի շուկայական արժեքը հիմնականում որոշվում է հետևյալ մոտեցումներով.

- 1) համեմատական մոտեցումով,
- 2) հողամասի մնացորդային արժեքի հաշվարկման մեթոդով,
- 3) եկամտային մոտեցումով,
- 4) նորմատիվ-իրավական ակտերով սահմանված գործող մեթոդիկանների կիրառմամբ:

8.1 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 մոտեցմամբ անշարժ գույքի արժեքը որոշվում է գնահատվող անշարժ գույքին համադրելի անշարժ գույքի շուկայական գների վերլուծության և համապատասխան ճշգրտումների իրականացման միջոցով: Մոտեցման իրականացման համար որպես համադրելի անշարժ գույքի օբյեկտներ կարող են ընտրվել ինչպես բաց և մրցակցային շուկայում վաճառված, այնպես էլ ազատ շուկայում հրապարակայնորեն վաճառահանված անշարժ գույք: Համեմատական մոտեցման կիրառման համար անհրաժեշտ է առնվազն երեք համադրելի անշարժ գույքի վերաբերյալ արժանահավատ տեղեկատվության առկայություն (արժանահավատության տեսակետից գերադասելի է փաստացի գործարքը):

Համեմատական մոտեցմամբ գնահատման համար օգտագործված համադրելի անշարժ գույքերի վերաբերյալ տեղեկատվությունը պետք է ներառվի գնահատման հաշվեկարգումում տեղադրությունը նույնականացնող տվյալներով (քարտեզից հարված համադրվող անշարժ գույքի գտնվելու վայրի նշումով):

Համեմատական մոտեցման կիրառմամբ անշարժ գույքի գնահատումը իրականացվում է հետևյալ փուլերով.

- 1) համանման և համադրելի օբյեկտների շուկայի ուսումնասիրություն,
- 2) համանման և համադրելի անշարժ գույքի համար շուկայական տվյալների հավաքագրում, մշակում և արժանահավատ տեղեկատվության ընտրություն,
- 3) համեմատության համապատասխան միավորի որոշում,
- 4) համեմատության անհրաժեշտ տարրերի առանձնացում,
- 5) համեմատության միավորների արժեքի ճշգրտում՝ ըստ համեմատության տարրերի,
- 6) համեմատվող անշարժ գույքի միավորների ճշգրտված արժեքների համադրում և համապատասխանեցում մեկ ցուցանիշի կամ միջակայքի (կշռում):

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

Տվյալ դեպքում, գնահատողին մատչելի է գնահատման համեմատական մոտեցման կիրառման համար անհրաժեշտ և բավարար տեղեկություն, հետևաբար համեմատական մոտեցումը կիրառվել է:

8.2 Հողամասի մնացորդային արժեքի հաշվարկման մեթոդ

Հողամասի մնացորդային արժեքի հաշվարկման մեթոդը կիրառելի է նմանատիպ հողամասերի վրա կառուցված հարաբերականորեն նոր շենքերի և շինությունների



վարձակալության կամ վաճառքի վերաբերյալ արժանահավատ, բավարար քանակությամբ (առնավազն երեք միավոր) շուկայական տեղեկատվության առկայության դեպքում:

Քանի որ գնահատողին արժանահավատ տեղեկատվություն ձեռք բերել չհաջողվեց, այս մեթոդը չի կիրառվել:

8.3 Եկամտային մոտեցում

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 մոտեցումը պետք է կիրառվի և զգալի կշիռ ստանա հետևյալ հանգամանքներում՝

ա. ներդրողի տեսանկյունից գնահատվող օբյեկտի եկամտաբերությունը հանդիսանում է արժեքի վրա ազդող կարևոր գործոն,

բ. գնահատվող օբյեկտի համար առկա են սպասվելիք եկամտի և ժամկետների ողջամիտ կանխատեսումներ, միևնույն ժամանակ, շուկայում առկա է համադրելի օբյեկտների ոչ մեծ քանակություն վերլուծության համար:

Եկամտային մոտեցման մեթոդները փաստացի հիմնված են ապագա դրամական հոսքերի գումարների դիսկոնտավորմանը (փոխակերպմանը) ընթացիկ արժեքին: Դրանք դրամական հոսքերի դիսկոնտավորման մեթոդի տարբերակներն են: Ստորև բերված հասկացությունները մասնակի կամ ամբողջությամբ կիրառելի են եկամտային մոտեցման բոլոր մեթոդների համար:

1) Դրամական հոսքերի դիսկոնտավորման մեթոդի (ԴՀԴ) համաձայն՝ կանխատեսվող դրամական հոսքը դիսկոնտավորվում է հակառակ ուղղությամբ (ապագայից և) մինչ գնահատման ամսաթիվը, որը արդյունքում թույլ է տալիս ստանալ գնահատվող օբյեկտի ընթացիկ արժեքը:

2) Որոշ դեպքերում երկարաժամկետ կամ անորոշ ժամկետով օբյեկտների համար ԴՀԴ մեթոդը կարող է տերմինալային (մնացորդային, հետկանխատեսային) արժեք ներառել, որը ներկայացնում է գնահատվող օբյեկտի արժեքը կանխատեսվող ժամանակահատվածի վերջում: Այլ դեպքերում գնահատվող օբյեկտի արժեքը կարող է հաշվարկվել բացառապես օգտագործելով վերջնական արժեքը, առանց հստակ կանխատեսման ժամանակաշրջանի: Այն երբեմն կոչվում է եկամտի կապիտալիզացիայի մեթոդ:

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:

Անշարժ գույքի գնահատման դեպքում հիմնականում կիրառվում են դրամական հոսքերի դիսկոնտավորման մեթոդի տարբեր եղանակներ, որոնք տարբերվում են միմյանցից, սակայն ունեն ընդհանուր բնութագիր, որ որոշակի ապագա ժամանակահատվածում դրամական հոսքերը բերվում են արժեքի դիսկոնտավորման դրույքաչափի կիրառմամբ: Օբյեկտի արժեքը որոշվում է առանձին ժամանակահատվածներում բերված դրամական հոսքերի արժեքների հանրագումարով: Դրամական հոսքերի դիսկոնտավորման եղանակի կիրառման դեպքում դիսկոնտավորման դրույքաչափը հիմնվում

է փողի ժամանակավոր արժեքների, ինչպես նաև դիրարկվող եկամուտների հոսքի հետ կապված ռիսկերի և օգուտների վրա:

Եկամտային մոտեցումը կիրառելի է հողամասերի երկարաժամկետ վարձակալության վերաբերյալ շուկայական տաղեկավորության առկայության դեպքում:

Տվյալ դեպքում, գնահատողին մարչելի չէ եկամտային մոտեցման կիրառման համար անհրաժեշտ և բավարար քանակությամբ տեղեկավորություն (արժանահավատ և համադրելի), հետևաբար եկամտային մոտեցումը չի կիրառվել:

8.4 Նորմատիվ-իրավական ակտերով սահմանված գործող մեթոդիկաների կիրառմամբ

Նորմատիվ-իրավական ակտերով սահմանված գործող մեթոդիկաների կիրառմամբ գնահատումը իրականացվում է վաճառքի կամ վարձակալության վերաբերյալ բավարար քանակությամբ շուկայական տեղեկավորության բացակայության դեպքում:

8.5 Մոտեցումների ընտրության ամփոփում

Համաձայն «ՀՀ-ում գնահատման ստանդարտները, ինչպես նաև գնահատողի վարքագծին ներկայացվող պահանջները սահմանելու մասին» ՀՀ Կառավարության 24.08.2022թ. 1355-Ն որոշման N2 հավելվածի 23 կետի՝ շուկայական տեղեկավորության բավարար քանակության առկայության դեպքում գնահատման համար անհրաժեշտ է կիրառել բոլոր երեք մոտեցումները: Մոտեցումներից որևէ մեկի կիրառման անհնարինությունը կամ սահմանափակումը պետք է հիմնավորվի գնահատման հաշվետվության մեջ:

Այսպիսով կիրառվել է համեմատական մոտեցումը, իսկ այլ մոտեցումների և մեթոդների կիրառման սահմանափակումը և անհնարինությունը՝ գնահատողի կարծիքով, հիմնավորված է:

9. ՇՈՒԿԱՅԱԿԱՆ ԱՐԺԵՔԻ ՀԱՇՎԱՐԿ

9.1 Շուկայական արժեքի հաշվարկ համեմատական մոտեցման կիրառմամբ

Համեմատական մոտեցման կիրառման համար գնահատվող օբյեկտին որպես համանման և համադրելի անշարժ գույքերի ընտրման փուլում գնահատողը առաջին հերթին փորձել է ձեռքբերել հետազոտվող համայնքում վաճառված բնակավայրերի նշանակության հողամասերի առուվաճառքի պայմանագրային գները (որոնք համարվում են իրատեսական):

Համանման և համադրելի օբյեկտների շուկայական տեղեկավորության վերլուծության փուլի երկրորդ քայլը ազատ շուկայում վաճառահանված հողամասերի տեղեկավարական դաշտն է, որի ուսումնասիրությունից հետո անցում է կատարվել 2-րդ փուլ՝ արժանահավատ տվյալների ընտրություն:

Ինտերնետային այնպիսի կայքերից, որտեղ զետեղված են ազատ շուկայում վաճառահանված հողամասերի հայտարարությունները, գնահատվող օբյեկտին որպես համանման և համադրելի անշարժ գույք ընտրվել են տվյալ տարածքում գտնվող բնակելի կառուցապատման հողամասերը: Տեղեկավորության աղբյուր է հանդիսացել Կադաստրի Կոմիտեի միասնական էլեկտրոնային բազան և ինտերնետային կայքեր:

Երբ համադրելի շուկայական տեղեկավորությունը ճիշտ նույնական չէ գնահատվող օբյեկտի նկատմամբ, գնահատողը պետք է համեմատական վերլուծություն կատարի համադրելի և գնահատվող օբյեկտների որակական և քանակական նմանությունների ու տարբերությունների վերաբերյալ՝ ճշգրտումների միջոցով:

Անշարժ գույքը գնահատելիս պետք է նաև հաշվի առնել արժեքի վրա ազդող հետևյալ գործոններն ըստ անշարժ գույքի տեսակի.

«Հ հողային օրենսգրքի 6-րդ հոդվածի 1-ին մասով սահմանված հողամասերի (բացառությամբ գյուղատնտեսական նշանակության հողամասերի) համար.

ա) գույքային իրավունքներն (այդ թվում՝ կառուցապատման) ու սահմանափակումները (այդ թվում՝ իրավունքների և օգտագործման նկատմամբ),

բ) նպատակային և գործառնական նշանակությունը,

գ) կոմունիկացիաների առկայությունը և հնարավորությունը,

դ) կառուցապատման չափորոշիչները և սահմանափակումները,

ե) հողամասի չափերը (մակերես, լայնություն, երկարություն, երկրաչափական կառուցվածք, ճակատային մաս),

զ) տեղադրությունը (գտնվելու վայրը), տեղակայման գրավչությունը,

է) թեքությունը,

ը) տրանսպորտային հանգույցների առկայությունը, մատչելիությունը,

թ) հողերի արժեքի վրա ազդող այլ գործոններ:

Համեմատվող անշարժ գույքի գների ճշգրտումը իրականացվում է հետևյալ կարգով.

1) առաջին հերթին իրականացվում են առաջարկի և վաճառքի ամսաթվի, պայմանների և շուկայի վիճակի գործոններին վերաբերող ճշգրտումները, որոնք կատարվում են նախորդ արդյունքի նկատմամբ՝ յուրաքանչյուր հաջորդ ճշգրտման կիրառմամբ,

2) երկրորդ հերթին իրականացվում են անմիջականորեն անշարժ գույքին վերաբերող ճշգրտումները, որոնց իրականացման հերթականությունը որոշվում է անշարժ գույքի արժեքի մեծության վրա գործոնի ազդեցության չափով (բարձրից ցածր):

Համեմատական մոտեցման կիրառմամբ վերջնական արժեքի որոշման նպատակով համադրելի անշարժ գույքի միավորների ճշգրտված արժեքները կշռվում և համապատասխանեցվում են մեկ ցուցանիշի (եթե այլ բան նախատեսված չէ առաջադրանքով):

Գնագոյացման այն գործոնները, որոնք նախատեսված են «ՀՀ-ում գնահատման ստանդարտները, ինչպես նաև գնահատողի վարքագծին ներկայացվող պահանջները սահմանելու մասին» ՀՀ Կառավարության 24.08.2022թ. 1355-Ն որոշմամբ, 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.

Աղյուսակ 2

Համեմատության տարրերը	Գնահատվող անշարժ գույք	N 1	N 2	N 3
Հասցե	ՀՀ Արագածոտնի մարզ, Աշտարակ, Մուղնի	ՀՀ Արագածոտնի մարզ, Աշտարակ, Մուղնի	ՀՀ Արագածոտնի մարզ, Աշտարակ, Մուղնի	ՀՀ Արագածոտնի մարզ, Աշտարակ, Մուղնի
Տեղեկատվության աղբյուր		3480?Id_src=2	8993?Id_src=2	6312?Id_src=2
Շուկայական արժեք (դրամ)		36000	32000	38000
Հողամասի մակերես (քմ)	600	600	640	600
Միավորի արժեք (դրամ)		22400	18667	23645
Վաճառքի (առաջարկի) ամսաթիվ (թ)	11.2025	04/2026	04/2026	04/2026
ուղղումը (%)		0%	0%	0%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	0	0
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		22400	18667	23645
Սակարկում	սակարկելի չէ	սակարկելի է	սակարկելի է	սակարկելի է
ուղղումը (%)		-5%	-5%	-5%
ուղղումը (դրամ/քմ)		-1120	-933	-1182



ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		21280	17734	22463
Նպատակային նշանակությունը	բնակավայրերի	բնակավայրերի	բնակավայրերի	բնակավայրերի
Գործառնական նշանակությունը	բնակելի	բնակելի	բնակելի	բնակելի
Իրավունքի տեսակ	ընդհանուր համալրող սեփականություն	սեփականություն	սեփականություն	սեփականություն
ուղղումը (%)		0%	0%	0%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	0	0
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		21280	17734	22463
Մակերես	600	600	640	600
ուղղումը (%)		0%	0%	5%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	0	1123
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		21280	17734	23586
Բարեկարգում	բարեկարգված չէ	բարեկարգված չէ	բարեկարգված չէ	բարեկարգված չէ
ուղղումը (%)		0%	0%	0%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	0	0
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		21280	17734	23586
Կոմունիկացիաներ	առկա են մասնակի	առկա են	առկա են	առկա են
ուղղումը (%)		0%	0%	0%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	0	0
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		21280	17734	23586
Տեղադրությունը	միջին	միջին	միջին	միջին
ուղղումը (%)		0%	0%	0%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	0	0
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		21280	17734	23586
Դիրքադրությունը	միջին	միջին	միջին	միջին
ուղղումը (%)		0%	0%	0%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	0	0
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		21280	17734	23586
Թեքություն	հարթ	հարթ	հարթ	հարթ
ուղղումը (%)		0%	0%	0%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	0	0
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		21280	17734	23586
Ճակատային հատված	երկրորդական փողոցի հետ	երկրորդական փողոցի հետ	երկրորդական փողոցի հետ	երկրորդական փողոցի հետ
ուղղումը (%)		0%	0%	0%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	0	0
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		21280	17734	23586
Կառուցապատման չափորոշիչներ	միջին	միջին	միջին	միջին
ուղղումը (%)		0%	0%	0%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	0	0
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		21280	17734	23586
Տրանսպորտային մատչելիություն	գրունտային	գրունտային	գրունտային	գրունտային
ուղղումը (%)		0%	0%	0%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	0	0
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		21280	17734	23586
Մեքենայի կայանում	առկա է	առկա է	առկա է	առկա է



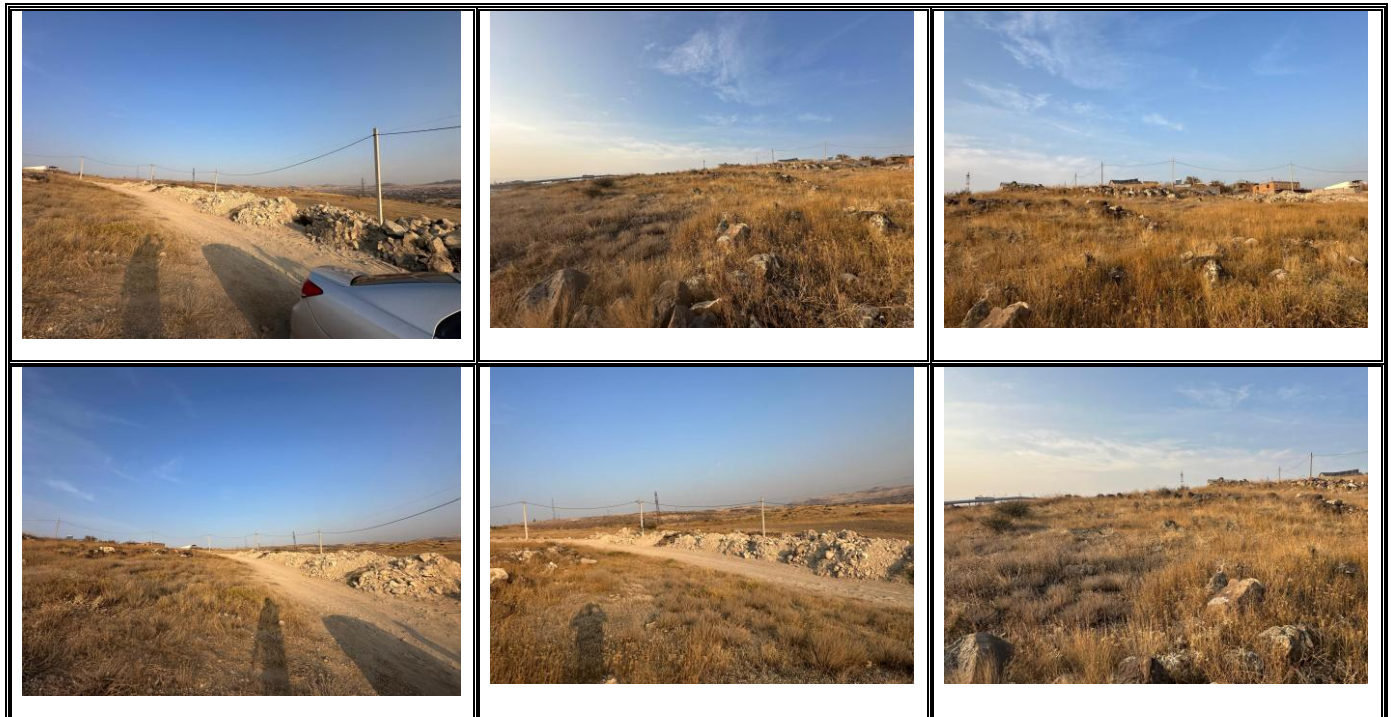
ուղղումը (%)		0%	0%	0%
ուղղումը (դրամ/քմ)		0	0	0
ուղղված արժեք (դրամ/քմ)		21280	17734	23586
Կշռային գործակից		0.34	0.28	0.38
Միավորի շուկայական արժեք (դրամ/քմ)				20,867
Ընդամենը շուկայական արժեք (դրամ)				12,519,957
Կլորացված (դրամ)				12,520,000

Գնահատման ներկայացված հողամասի շուկայական արժեքը համեմատական մոտեցմամբ կկազմի՝ **կլորացված 12,520,000 ՀՀ դրամ:**

Համաձայն տվյալ գնահատման, վերը նշված հասցեում գտնվող անշարժ գույքի (վկայական՝ 2125854 տրված 001/10/2006թ) շուկայական արժեքը, 14.11.2025 (գնահատման օրվա դրությամբ), կկազմում է 12,520,000 (Տասներկու միլիոն հինգ հարյուր քսան հազար) ՀՀ դրամ:

Գնահատված շուկայական արժեքը, ըստ գնահատողի, իրատեսական է:

ԼՈՒՍԱՆԿԱՐՉԱԿԱՆ ՀԱՎԵԼՎԱԾ



Գնահատվող անշարժ գույքի համադրելի տվյալները

list.am/item/21428993?id_src=2

Պրոֆիլը
Տեղեկություններ
List Առաջում

Տեղեկանք
Գնորդել կամ

list

Քողատարածք բնակելի շինությունների համար
Մուղկիում, 640 քմ
\$32,000

Clean duck
List.am-ում է՝ 17.06.2018

Գրել
Ձևագրահարել

Զույգ
Գնահատել էք
Պիտակ

Նմանատիպ հայտարարություններ

Քողատարածք բնակելի շինությունների համար Մուղկիում, 650 քմ \$50,000

Քողատարածք բնակելի շինությունների համար Մուղկի գյուղ, Մուղկիում, 924 քմ \$11,000,000 Գ

Քողատարածք բնակելի շինությունների համար Մուղկիում, 867 քմ \$65,000

Քողատարածք բնակելի շինությունների համար Մուղկիում, 589 քմ \$45,000

Քողատարածք բնակելի շինությունների համար Մուղկիում, 640 քմ \$45,000

Տարածաշրջան
Մուղկի 1-ին թաղամաս 26 հողամաս

Նմանատիպ
Կրթություն
Ժամանակ
Գնումներ
Առողջություն
Մուտք

list.am/item/20533480?id_src=2

Պրոֆիլը
Տեղեկություններ
List Առաջում

Տեղեկանք
Գնորդել կամ

list

Քողատարածք բնակելի շինությունների համար
Մուղկիում, 600 քմ
\$36,000

NEERST
List.am-ում է՝ 30.12.2019

Գրել
Ձևագրահարել

Զույգ
Գնահատել էք
Պիտակ

Նմանատիպ հայտարարություններ

Քողատարածք բնակելի շինությունների համար Մուղկիում, 620 քմ \$55,000

Քողատարածք բնակելի շինությունների համար Մուղկիում, 650 քմ \$50,000

Քողատարածք բնակելի շինությունների համար Մուղկիում, 920 քմ \$45,000

Քողատարածք բնակելի շինությունների համար Մուղկիում, 450 քմ \$24,500

Քողատարածք բնակելի շինությունների համար Մուղկիում, 640 քմ

Տարածաշրջան
Մուղկի 1-ին փողոց

Նմանատիպ
Կրթություն
Ժամանակ
Գնումներ
Առողջություն
Մուտք

list.am/item/20436312?id_src=2

Պրոֆիլը
Տեղեկություններ
List Առաջում

Տեղեկանք
Գնորդել կամ

list

Քողատարածք բնակելի շինությունների համար
Մուղկիում, 600 քմ
\$38,000

Արտակ
List.am-ում է՝ 24.06.2019

Գրել
Ձևագրահարել

Զույգ
Գնահատել էք
Պիտակ

Նմանատիպ հայտարարություններ

Քողատարածք բնակելի շինությունների համար Մուղկիում, 650 քմ \$50,000

Քողատարածք բնակելի շինությունների համար Մուղկի գյուղ, Մուղկիում, 924 քմ \$11,000,000 Գ

Քողատարածք բնակելի շինությունների համար Մուղկիում, 600 քմ \$30,000

Քողատարածք բնակելի շինությունների համար Մուղկիում, 920 քմ \$45,000

Քողատարածք բնակելի շինությունների համար Մուղկիում, 720 քմ \$45,000

Տարածաշրջան
Մուղկի 4-րդ թաղամաս 41 հողամաս

Նմանատիպ
Կրթություն
Ժամանակ
Գնումներ
Առողջություն
Մուտք

Օգտագործված փաստաթղթեր

1. ՀՀ Օրենք «Գնահատման գործունեության մասին»,
2. ՀՀ Օրենք «Մնանկության մասին» ՀՕ – 51 – Ն,
3. ՀՀ քաղաքացիական օրենսգիրք, այլ նորմատիվ իրավական ակտեր,
4. «ՀՀ-ում գնահատման սրահնդարյնները, ինչպես նաև գնահատողի վարքագծին ներկայացվող պահանջները սահմանելու մասին» ՀՀ Կառավարության 24.08.2022թ. 1355-Ն որոշում,

5. Գնահատման միջազգային ստանդարտ IVSC,
6. ԱԳ նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վկայականի պատճե,
7. «ՇԱԽՅ» 2009թ., ՀՀ Կառավարության 23.11.2007թ. 1484-Ն որոշում,
8. ՀՀ Կառավարության 29.06.2017թ. N-757Ն որոշում,

Տեղեկատվական աղբյուրներ

1. ԱԳ առուվաճառքների պայմանագրային տվյալներ (առկայության դեպքում),
2. Ազատ շուկայում վաճառահանված տվյալներ,
3. ՀՀ Կենտրոնական Բանկի կայք,
4. ՀՀ Կադաստրի Կոմիտեի կայք,
5. ԱԳ առուվաճառքի և վարձակալության կայքեր,
6. Ռիելթորական գրասենյակների կողմից տրամադրված տեղեկատվություն,
7. «Արմ Թռասթ» ՍՊԸ ինֆորմացիոն բազա,

Գրականության ցանկ

1. «Անշարժ գույքի գնահատում» Հ. Ս. Հարիսոն,
2. «Եկամտաբեր գույքի գնահատում և վերլուծություն» Ջեյ Ֆրիդման, Ն. Օրդուեյ, 1997թ., 461էջ
3. «Եկամտաբեր անշարժ գույքի գնահատում» Ս. Վ. Գրիբովսկիյ, 2001թ.
4. «Անշարժ գույքի գնահատում» Ուսումնական ձեռնարկ Ա. Գ. Գրյազնով և Մ. Ա. Ֆեդոտովի խմբագրությամբ, 2002թ. 496 էջ
5. «Անշարժ գույքի գնահատում» Ուսումնական ձեռնարկ, Ս. Վ. Գրիբովսկիյ, 2003թ.

Գնահատողի հայտարարությունը

- ✓ Տվյալ հաշվետվության մեջ պարունակվող պնդումներն ու փաստերը հանդիսանում են ճիշտ և կոռեկտ,
- ✓ Տվյալների և տեղեկությունների անհրաժեշտ քանակի ապահովման համար չեն օգտագործվել կեղծ տվյալներ կամ ուռճացված տեղեկություններ,
- ✓ Գնահատումը կատարվել է անկախ, օբյեկտիվ և անաչառ,
- ✓ Տվյալ հաշվետվության գնահատման առարկա հանդիսացող գույքի նկատմամբ գնահատողը չունի անձնական հետաքրքրվածություն՝ ոչ հիմա, ոչ էլ հեռանկարում, գնահատվող գույքի սեփականատիրոջ հետ առկա չեն մոտ ազգակցական կապեր,
- ✓ Սույն հաշվետվությունը վավեր է միայն ամբողջությամբ վերցված և միայն 2.5 կետում նշված գործառույթի համաձայն,
- ✓ Գնահատման աշխատանքների ծառայության վճարի չափը փոխկապակցված չէ գնահատման առարկա հանդիսացող անշարժ գույքի գնահատված արժեքի հետ,
- ✓ Գնահատման արդյունքներն ունեն խորհրդարարական բնույթ,
- ✓ Պարտավորվում եմ պահպանել անշարժ գույքի գնահատման տվյալների առևտրային գաղտնիության պայմանները:

Հաշվետվությունը կազմվել է Գնահատման մասին ՀՀ օրենքի (ՀՕ-189-Ն), «ՀՀ-ում գնահատման ստանդարտները, ինչպես նաև գնահատողի վարքագծին ներկայացվող պահանջները սահմանելու մասին» ՀՀ Կառավարության 24.08.2022թ. 1355-Ն որոշման, և նորմատիվային այլ ակտերի հիման վրա:

ԱՆՇԱՐՇ ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՏՄԱՄԲ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՎԿԱՅԱԿԱՆ



0520-0105

ԿԿԱՅԱԿԱՆՆԸ ՏՐԿԱԾ Է

ԱՆՎՈՒՆԵՐՈՎ
(անվանական կամ շահագործման)

ԻՐԱՎՈՒՆԵՐՈՎ

(սեփականատիրոջ (օգնուածործողի) անունը (անվանուցը)

1977.02.28

[Handwritten signature]

ԵՆ ԿՐԱՑԱՆՏՐԱՅԻՆ ԵՄՈՎ, ԿԱՆՏՐՈՒԾ ԿՐԱՑԱՆՏՐԱՅԻՆ ԵՄՈՎ
(անշարժ գույքի գումարի վայրը (հասցեն), ժնվանունը)

ԿՐԱՑԱՆՏՐԱՅԻՆ ԿՐԱՑԱՆՏՐԱՅԻՆ ԿՐԱՑԱՆՏՐԱՅԻՆ ԵՄՈՎ

ՆԿԱՏԱՍԴ

ԱՆՇԱՐՉ ԳՈՒՅՔԻ ԸՆՏՐՔԵՐՄԱՆ ԻՐԱՎՈՒՆԵՐ ԽԱՍՏԱՏՈՒՎ ՓԻՍՏՈՒՄՈՒՄ 21.04.06 ՊՏ 1005
(անշարժ գույքի ձեռքբերման իրավունքը խաստատող փաստաթղթի անվանումը)

ԳԻՄԱՆ ՎՈՐ

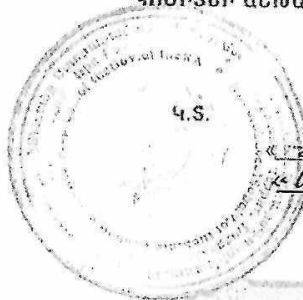
ԳՐԱՑԿԱՍ Է ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԿԱՌԱՎՈՐՈՒԹՅԱՆ ԱՌԵԼՔԵՐ
ԱՆՇԱՐՉ ԳՈՒՅՔԻ ԿԱՌԱՍՏՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԿՈՄԻՏԵԻ, ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՏԱՍԴ
ԻՐԱՎՈՒՆԵՆԵՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՑՄԱՆ ՄԻԱՄՆԱԿԱՆ
ՄԻՋ-ՎԵՑ ՄԱՅՅԱՆԻ 00014 ՀԱՍՄԱՐԻ ՏԱԿ:
02-001-4-20 000074

ԱՌՈՒՆ ԿԿԱՅԱԿԱՆՆԸ ԿԱՐՑԿԱՍ Է ԵՐԿՈՒ ՕՐԻՆԱԿԻՑ. ՄԵԿԸ ՏՐԿՈՒՄ Է ՍԵՓԱԿԱՆՍԻՐՈՋԸ
(ՕԳՏԱԳՈՐԾՈՂԻՆ), ՄՅՈՒՍԸ ՊԱՅՎՈՒՄ Է ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ
ԿԱՌԱՎՈՐՈՒԹՅԱՆ ԱՌԵԼՔԵՐ ԱՆՇԱՐՉ ԳՈՒՅՔԻ ԿԱՌԱՍՏՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԿՈՄԻՏԵԻ
ԱՇԽԱՏԱԿԱԳՍԻ ՏԱՐԱԾՔԱՅԻՆ ԱՏՈՐԱԲԱԺԱՆՈՒՄՈՒՄ:

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԿԱՌԱՎՈՐՈՒԹՅԱՆ
ԱՌԵԼՔԵՐ ԱՆՇԱՐՉ ԳՈՒՅՔԻ ԿԱՌԱՍՏՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ
ԿՈՄԻՏԵԻ ԱՇԽԱՏԱԿԱԳՍԻ ՏԱՐԱԾՔԱՅԻՆ ԱՏՈՐԱԲԱԺԱՆՈՒՄՈՒՄ

ՂԵԿԱՎԱՐ

[Handwritten signature]
(ստորագրողի անունը)



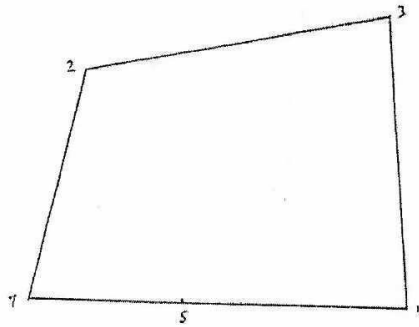
« 28 » _____ 09 _____ 2006թ.
« 04 » _____ 10 _____ 2006թ.

2125854

[Handwritten signature]

Հողատարի ՀԱՏԱԿԱԳԻԾՈՒ

1:500
(մասշտաբ)



Հատված	Երկարություն Քմ Կմ Մմ	Անձուհանգիշ ԱՆՔԱՆՔԱՑՄԱՆՈՒՄ
1-2	79.2	ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԱՏՎԱԿԱՆԱԾԱԿԱՆՈՒՄ
2-3	25.0	
3-4	24.0	
4-5	78.3	ԵՄՄԱՆՈՒՄ
5-1	72.5	ԱՅԻՋՂԱԸ

Կատարող

(ստորագրություն)



ՀՈՂԱՄԱՍԻ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ

ԿԱՂԱՍՏՐԱՅԻՆ ՀԱՄԱՐԸ 351-060
 ՆՊՍԱԿԱՅԻՆ ՆՇԱՆԱԿՈՒԹՅՈՒՆԸ Քանաչուրյան
 ՕԳՏԱԳՈՐԾՄԱՆ ՆՊՍԱԿԸ Վրացյան
 ՀՈՂԱՄԱՍԻ ԶԱՓԸ (հա) 0,06
 ԻՐԱՎՈՒՆԵՐԻ ՏԵՍԱԿԸ ՔՆՎ. ԽԱՆՆ. ԱՆՏԻԿՈՒՄԵՆՅԱՆ

ՇԵՆՔԻ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ

ԿԱՂԱՍՏՐԱՅԻՆ ՀԱՄԱՐԸ _____
 ՆՊՍԱԿԱՅԻՆ ՆՇԱՆԱԿՈՒԹՅՈՒՆԸ _____
 ՕԳՏԱԳՈՐԾՄԱՆ ՆՊՍԱԿԸ _____
 ՄԱԿԵՐԵՍԸ (քառ. մ.) _____
 ԻՐԱՎՈՒՆԵՐԻ ՏԵՍԱԿԸ _____

ՇԻՆՈՒԹՅԱՆ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ

Գ/Բ	ԿԱՂԱՍՏՐԱՅԻՆ ՀԱՄԱՐԸ	ՕԳՏԱԳՈՐԾՄԱՆ ՆՊՍԱԿԸ	ՄԱԿԵՐԵՍԸ (քառ.մ.)	ԻՐԱՎՈՒՆԵՐԻ ՏԵՍԱԿԸ

Լրացուցիչ նշումներ, փոփոխություններ _____

Կատարողներ՝ _____
 (ստորագրությունները)



ՈՐԱԿԱՎՈՐՄԱՆ ՎԿԱՅԱԿԱՆ



ՎԿԱՅԱԿԱՆ N ԳԳ-2023-55

Սույն վկայականը տրվում է

ԱՆԻ ՌՈՒԲԵՆԻ ԶԵՐՔԵԶՅԱՆԻՆ

(անունը, հայրանունը, ազգանունը)



առ այն, որ նա մասնակցել է
Կադաստրի կոմիտեի կողմից
կազմակերպված
գնահատման գործունեության
որակավորման քննության:
Կադաստրի կոմիտեի ղեկավարի
2023 թվականի սեպտեմբերի 19-ի N420-L
հրամանի համաձայն տրամադրվել է

ԳՆԱՀԱՏՈՂԻ ՈՐԱԿԱՎՈՐՈՒՄ

Գործողության ժամկետը մինչև 19 սեպտեմբերի 2028 թ.

Կադաստրի
կոմիտեի ղեկավար



(նստագրություն)

Սուրեն Թովմասյան
(անունը, ազգանունը)

ԿՏ

19 սեպտեմբերի 2023 թ

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