



«ԳԼՈԲԱԼ ՍՈՒՐՎԵՅ» ԴԱՏԱԿԱՆ ՓՈՐՁԱՔՆՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԱՍՈՑԻԱՑԻԱ
«ГЛОБАЛ СЮРВЕЙ» АССОЦИАЦИЯ СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТИЗ
«GLOBAL SURVEY» JUDICIAL EXPERTISES ASSOCIATION

ՀՀ, ք. Երևան, Մ. Խորենացի 201

☎ (374 96) 96 - 07 - 69, ✉ globalsurvey@mail.ru

№ Պ0326-101/5

«13» «Ապրիլ» 2026 թ.

Հ Ա Շ Վ Ե Տ Վ ՈՒ Թ Յ ՈՒ Ն Պ0326-101/5

ՀՀ, ԿՈՏԱՅՔԻ ՄԱՐԶ, ԱԿՈՒՆՔ ՀԱՄԱՅՆՔ, ԳՅՈՒՂ ՆՈՐ ԳՅՈՒՂ ՀԱՍՑԵՅՈՒՄ
ԳՏՆՎՈՂ ՎԱՐԵԼԱՀՈՂԻ / ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ/ ՇՈՒԿԱՅԱԿԱՆ ԱՐԺԵՔԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ

Ծառայողական օգտագործման համար

Սեփականատերեր՝
Պատվիրատու՝
Գնահատող՝

Ակունքի համայնք
Ակունքի համայնքապետարան
Արարատ Առուստամյան /Վկայական № ԳԳ-2024-2/

«ԳԼՈԲԱԼ ՍՈՒՐՎԵՅ»
ԴԱՏԱԿԱՆ ՓՈՐՁԱՔՆՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ
ԱՍՈՑԻԱՑԻԱ ՍՊԸ
Տնօրեն՝



Ս. Ստեփանյան

Գնահատման հաշվետվությունը շարադրված է «13» թերթում, այդ թվում համակարգչային լուսանկարչական հավելվածը «1» թերթում, կից՝ գնահատման տվյալների մուտքագրման ամփոփաթեթի և գնահատողի որակավորման վկայականի պատճենները «2» թերթում :

ԲՈՎԱՆԴԱԿՈՒԹՅՈՒՆ

1. Եզրակացություն	3
2. Գնահատողի և Պատվիրատուի տվյալները	4
3. Գնահատման առաջադրանքը	4
4. Գնահատման նպատակը	5
5. Գնահատման գործառույթը	5
6. Գնահատվող անշարժ գույքի իրավական փաթեթը	5
7. Գնահատման ամսաթիվը	5
8. Գնահատման ընթացակարգը	5
9. Գնահատվող գույքի բնութագրական նկարագիր և տեղադրությունը	6
10. Գնահատման մոտեցումների նկարագրությունը և ընտրությունը	7
11. Անշարժ գույքի շուկայական վարձավճարի որոշում համեմատական մոտեցմամբ	9
12. Անշարժ գույքի գնահատման համար օգտագործված փաստաթղթերի, գրականության և տեղեկատվության աղբյուրների ցանկը	12
13. Սահմանափակումներ և հատուկ պայմաններ	12
14. Համակարգչային լուսանկարչական հավելված	13

**«ԳԼՈՐԱԼ ՍՈՒՐՎԵՅ» ԴԱՏԱԿԱՆ ՓՈՐՁԱՔՆՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԱՍՈՑԻԱՑԻԱ ՍՊԸ
ՄԱՍՆԱԳԻՏԱՑՎԱԾ ՓՈՐՁԱԳԻՏԱԿԱՆ ՀԱՍՏԱՏՈՒԹՅՈՒՆ**

ՀՀ, ք. Երևան, Մ.Խոսրոսյան, 201, հեռ.՝096960769,096960469, e-mail: globalsurvey@mail.ru

1.Եզրակացություն

Ակունքի համայնքապետարանի (այսուհետ Պատվիրատու) հետ 16.03.2026 թ.-ին կնքված N ԿՄԱՀ-ՄԱ-ԾՁԲ-26/28 պայմանագրի համաձայն, «ԳԼՈՐԱԼ ՍՈՒՐՎԵՅ» ԴԱՏԱԿԱՆ ՓՈՐՁԱՔՆՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԱՍՈՑԻԱՑԻԱ ՍՊԸ մասնագետի կողմից իրականացվել ՀՀ, Կոտայքի մարզ, Ակունք համայնք, գյուղ Նոր Գյուղ հասցեյում գտնվող, 07-049-0245-0171 կադաստրային ծածկագրով, 3000 քմ մակերեսով, Ակունքի համայնքին սեփականության իրավունքով պատկանող, վարելահողի շուկայական արժեքի գնահատում:

Կատարված աշխատանքների արդյունքում գնահատողը հանգեց հետևյալ եզրակացությանը, որ գնահատվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը 13.04.2026 թ- ի դրությամբ, կազմում է՝

14 015 000

(տասնչորս միլիոն տասնհինգ հազար) ՀՀ դրամ:

Գնահատումը կատարվել է գնահատման գործունեություն իրականացնող սուբյեկտների համար պարտադիր համարվող «Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին» ՀՀ օրենքի շրջանակներում և «Հայաստանի Հանրապետության անշարժ գույքի գնահատման ստանդարտի» պահանջների համապատասխան:

ԳՆԱՀԱՏՈՂ՝

/Որակավորման Վկայական № ԳԳ-2024-2/



Ա.Դ. Առուստամյան

2. Գնահատողի և պատվիրատուի տվյալները

Գնահատող կազմակերպության տվյալները

Կազմակերպության իրավական ձևը և անվանումը	«Գլոբալ սուրվեյ» Դատական Փորձաքնությունների Ասոցիացիա Սահմանափակ Պատասխանատվության Ընկերություն
Իրավաբանական հասցեն	ՀՀ, ք. Երևան, Մաշտոցի պողոտա, շենք 40 Ա, բն. 53
Գործունեության հասցեն	ՀՀ, ք. Երևան, Մ.Խորենացու, 201
Տնօրեն	Սամուել Արմենի Ստեփանյան
Էլ. փոստի հասցեն	globalsurvey@mail.ru
Հեռախոսահամար	096960769, 096960469

Կատարողի տվյալները

Գնահատումն իրականացնողը ունի բարձրագույն կրթություն՝ տնտեսագետ-մաթեմատիկոսի որակավորմամբ և հանդիսանում է «Գույք գնահատողների ազգային ասոցիացիա» գնահատողների ինքնակարգավորվող համահայկական միություն» ՀԿ անդամ: Գնահատողի որակավորման վերաբերյալ տվյալները բերված են աղյուսակում:

Անուն, հայրանուն, ազգանուն	Որակավորման վկայական
Արարատ Դավիթի Առուստամյան	Վկայական № ԳԳ-2024-2

Պատվիրատուի տվյալները

Կազմակերպության իրավական ձևը և անվանումը	Ակունքի համայնքապետարան
Հասցեն	Կոտայքի մարզ, գ. Ակունք կենտրոնական խճ. 72
ՀՎՀՀ	03546083
Էլ. փոստի հասցեն	akunq.kotayq@mta.gov.am
Համայնքի ղեկավար	Հունան Ռուբենյան
Հեռախոսահամար	+374 77 870825

3. Գնահատման առաջադրանքը

Գնահատման համար հիմք է հանդիսանում Պատվիրատուի հետ 16.03.2026 թ.-ին կնքված N ԿՄԱՀ-ՄԱ-ԾՁԲ-26/28 պայմանագիրը: Ըստ գնահատման առաջադրանքի անհրաժեշտ է որոշել, ՀՀ, Կոտայքի մարզ, Ակունք համայնք, գյուղ Նոր Գյուղ հասցեյում գտնվող, 07-049-0245-0171 կադաստրային ծածկագրով, 3000 քմ մակերեսով, Ակունքի համայնքին սեփականության իրավունքով պատկանող, վարելահողի շուկայական արժեքը:

Տվյալ գնահատումը, ՀՀ «Գնահատման գործունեության մասին» 2021 թվականի դեկտեմբերի 10-ին ընդունված օրենքի 9-րդ հոդվածի 1-ին մասի 1-ին կետի համաձայն, պարտադիր գնահատման դեպք է և գնահատման տվյալները ներբեռնվում են ՀՀ Կադաստրի կոմիտեի Հաշվառման ծրագրի մեջ:

Գնահատման վերաբերյալ բոլոր խորհրդատվությունները, ինչպես նաև դրա կատարման ընթացքում իրականացված աշխատանքները համապատասխանում են գնահատման առաջադրանքով սահմանված նպատակին: Գնահատողը, նախքան գնահատման հաշվետվություն տրամադրելը, Պատվիրատուին տեղեկացրել է տրամադրվող տեղեկատվության տեսակի և օգտագործման սահմանափակումների վերաբերյալ: Գնահատման աշխատանքների ընթացքում այլ մասնագետներ չեն ներգրավվել:

4. Գնահատման նպատակը

Գնահատման նպատակը, համաձայն Պատվիրատուի հետ 16.03.2026 թ.-ին կնքված N ԿՄԱՀ-ՄԱ-ԾՁԲ-26/28 պայմանագրի հանդիսանում է ՀՀ Կոտայքի մարզ, Ակունք համայնք, գյուղ Նոր Գյուղ հասցեյում գտնվող, 07-049-0245-0171 կադաստրային ծածկագրով, 3000 քմ մակերեսով, Ակունքի համայնքին սեփականության իրավունքով պատկանող, վարելահողի շուկայական արժեքի որոշումը:

Սույն հաշվետվության մեջ, շուկայական արժեք, հասկացությունը դա՝ «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»:

Սույն սահմանումը մեջբերված է գնահատման ստանդարտից: Անշարժ գույքի շուկայական արժեքը հաշվարկային մեծություն է և ունի խորհրդատվական բնույթ:

5. Գնահատման գործառույթը

Գնահատման գործառույթն հանդիսանում է՝ ՀՀ, Կոտայքի մարզ, Ակունք համայնք, գյուղ Նոր Գյուղ հասցեյում գտնվող, 07-049-0245-0171 կադաստրային ծածկագրով, 3000 քմ մակերեսով, Ակունքի համայնքին սեփականության իրավունքով պատկանող, վարելահողի, շուկայական արժեքի գնահատում, համայնքի կողմից կողմից կառավարչական որոշումներ կայացնելու և գույքը օտարելու նպատակով:

6. Գնահատվող անշարժ գույքի իրավական փաթեթը

Համաձայն անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման N 02042026-07-0188 վկայականի՝ ՀՀ, Կոտայքի մարզ, Ակունք համայնք, գյուղ Նոր Գյուղ հասցեյում գտնվող, 07-049-0245-0171 կադաստրային ծածկագրով, 3000 քմ մակերեսով, վարելահողը սեփականության իրավունքով պատկանում է Ակունքի համայնքին:

7. Գնահատման ամսաթիվը

Գնահատման ամսաթիվն է 13.04.2026թ.: Գնահատման բոլոր աշխատանքները կատարված են այդ ամսաթվի դրությամբ: «...գնահատման ամսաթվի դրությամբ ...» արտահայտում է պահանջ՝ ըստ որի արժեքը որոշվում է կոնկրետ ամսաթվի դրությամբ: Կախված այն հանգամանքից, որ շուկայական իրավիճակը և շուկայի պայմանները կարող են փոխվել, այլ ժամանակի համար, գնահատման հավանական արժեքը կարող է չհամապատասխանել իրականությանը և սխալ լինել: Արժեքի գնահատման արդյունքը վերաբերվում է գնահատման տվյալ ամսաթվի, շուկայի իրադրությանն ու պայմաններին:

8. Գնահատման 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:

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 տեղագնում (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:

5) Գնահատման հիմնական փուլի գործառույթներն իրականացնելիս գնահատողը պետք է առաջնորդվի Հայաստանի Հանրապետության կառավարության կողմից սահմանված ստանդարտների դրույթներով և գնահատումը պետք է իրականացնի գնահատման առաջադրանքին համապատասխան՝ հիմք ընդունելով պատվիրատուի կողմից ներկայացված փաստաթղթերում արտացոլված գնահատման համար անհրաժեշտ տվյալները:

9. Գնահատվող անշարժ գույքի բնութագրական նկարագիր և տեղադրությունը

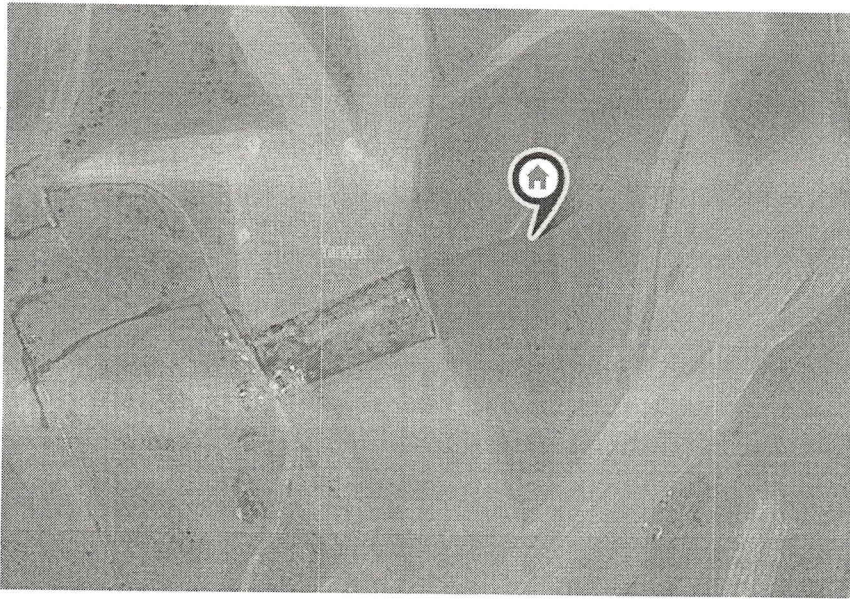
Հետազոտության առարկա հանդիսացող անշարժ գույքը, ՀՀ, Կոտայքի մարզ, Ակունք համայնք, գյուղ Նոր Գյուղ հասցեյում գտնվող, 07-049-0245-0171 կադաստրային ծածկագրով, 3000 քմ մակերեսով, Ակունքի համայնքին սեփականության իրավունքով պատկանող, վարելահող է: Հողամասը գտնվում է Աբովյան քաղաքի 8-րդ միկրոշրջանի հետնամասում, մեղմ թեքություններ ունեցող տարածքում, թույլ քարքարոտ է:

Հետազոտվող հողամասի բնութագրական նկարագրությունը բերված է ստորև աղյուսակում.

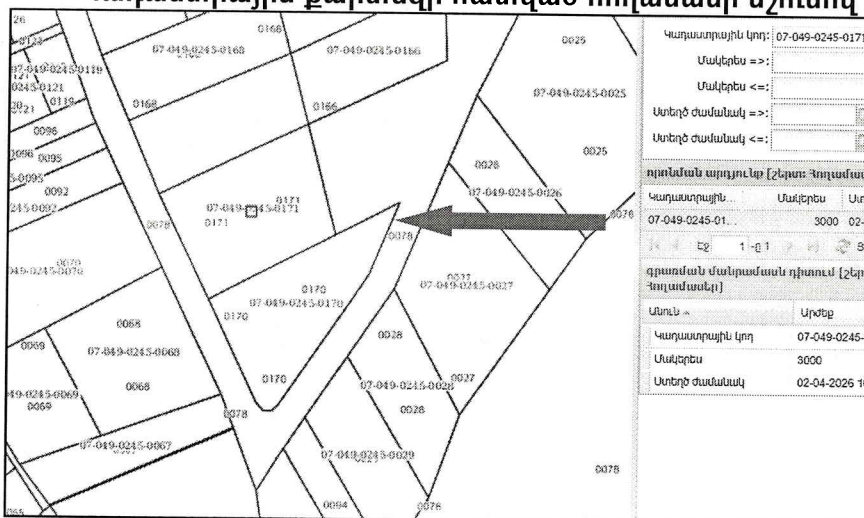
Անշարժ գույքի հասցեն	ՀՀ, Կոտայքի մարզ, Ակունք համայնք, գյուղ Նոր Գյուղ
Նպատակային նշանակությունը	Գյուղատնտեսական նշանակության
Գործառնական նշանակությունը կամ հողատեսքը	Վարելահող
Ընթացիկ օգտագործումը	Չի օգտագործվում
Մակերեսը	3000 քմ
Վկայականի համարը	02042026-07-0188
Կադաստրային ծածկագիր	07-049-0245-0171
Գրանցված իրավունքի տեսակը	Սեփականություն
Գրանցված իրավունքի սուբյեկտը	Ակունքի համայնք
Ոռոգելիությունը	Անջրդի
Շրջակա միջավայրը	Վարելահողեր և բնակելի կառուցապատման հողամասեր
Ճակատային եզրագծի երկարությունը	28 մ
Թեքությունը	Մեղմ թեք հողամաս
Քարքարոտությունը	Թույլ քարքարոտ
Երկրաչափական տեսքը	Ուղղանկյունաձև

Հետազոտվող անշարժ գույքի տեղադրությունը

Ըստ՝ yandex.com/maps/?ll=44.708015%2C40.391896&mode=search&sl=44.655829%2C40.289503&text=40.289503%2C44.655829&z=9.74



Կադաստրային քարտեզի հատված հողամասի նշումով



Տեղագնությունն իրականացվել է 07.04.2026թ, լուսանկարները ներկայացված լուսանկարչական հավելվածում:

10. Գնահատման մոտեցումների նկարագրությունը և ընտրությունը

Շուկայական արժեքի որոշման համար կիրառվում են երեք ավանդական մոտեցումներ՝ ծախսային, համեմատական և եկամտային:

• **Համեմատական մոտեցում** – 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): Գնահատման համեմատական մոտեցման հիմքում ընկած է փոխարինման սկզբունքը: Փոխարինման սկզբունքը համեմատական մոտեցումում պայմանավորված է այն ենթադրությամբ, որ գնորդը (վարձակալը), տվյալ անշարժ գույքի համար չի վճարի ավելին, քան կկազմի այն գումարը, որն անհրաժեշտ է նմանատիպ տվ-

յալներով և օգտակարությամբ անշարժ գույքի ձեռքբերման (վարձակալման) համար: Անշարժ գույքի շուկայական արժեքը որոշվում է գնահատվող անշարժ գույքին համադրելի անշարժ գույքի շուկայական գների վերլուծության և համապատասխան ճշգրտումների իրականացման միջոցով: Վերլուծության 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: Առկա տեղեկատվությունը բավարար է մոտեցման կիրառմամբ արժանահավատ արդյունքներ ստանալու համար, ուստի մոտեցումը **կկիրառվի** :

• **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 մոտեցումն իրենից ներկայացնում է գնահատման եղանակ, համաձայն որի անշարժ գույքի արժեքը որոշվում է՝ հիմնվելով նրա եկամուտ բերելու կարողության վրա: Գնահատման եկամտային մոտեցման հիմքում ընկած են փոխարինման և սպասումների սկզբունքները: Եկամտային մոտեցման մեջ փոխարինման սկզբունքը պայմանավորված է այն ենթադրությամբ, որ ներդրողը 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: Սպասումների սկզբունքը եկամտային մոտեցումում պայմանավորված է այն ենթադրությամբ, որ ներդրողը 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 մոտեցման կիրառման ժամանակ օգտագործվում են եկամտի կապիտալիզացիայի և (կամ) եկամտի (դրամական հոսքերի) դիսկոնտավորման եղանակները: Գյուղատնտեսական նպատակային նշանակության հողամասերի վարձակալությունների շուկան հիմնականում պասիվ է և վարձակալության տվյալներ փաստացի բացակայում են: Այդ պատճառով եկամտային մոտեցումը **չի կիրառվի** :

• **Ծախսային մոտեցում** – Ծախսային մոտեցման հիմքում ընկած է այն սկզբունքը, ըստ որի գնորդը գնահատվող օբյեկտի համար չի վճարի ավելին, քան հավասար օգտակարությամբ օբյեկտ 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 բոլոր տեսակների կիրառմամբ: Ծախսային մոտեցումն իրենից ներկայացնում է գնահատման եղանակ, համաձայն որի անշարժ գույքի արժեքը որոշվում է որպես առանց բարելավումների հողամասի արժեքի և տվյալ հողամասի վրա առկա կառույցների վերարտադրման կամ փոխարինման ծախսերի հանրագումար՝ նվազեցված կուտակված մաշվածության չափով: Գնահատման ծախսային մոտեցման հիմքում ընկած է փոխարինման սկզբունքը: Փոխարինման սկզբունքը ծախսային մոտեցումում պայմանավորված է այն ենթադրությամբ, որ խելամիտ գնորդը տվյալ անշարժ գույքի (հողի և նրա վրա առկա բարելավումների) համար չի վճարի ավելին, քան կկազմեն այն ծախսերը, որոնք անհրաժեշտ են նմանատիպ հողամասի ձեռքբերման և այն համապատասխան նշանակությամբ և օգտակարությամբ օժտված շինություններով կառուցապատման համար՝ հաշվի առնելով տվյալ գործընթացի ժամանակահատվածը, ռիսկերը և այլ գործոնները: Քանի, որ գնահատվող գույքը առանց շինությունների՝ ծախսային մոտեցումը ևս **չի կիրառվի** :

Գնահատումը կիրականացվի միայն համեմատական մոտեցմամբ:

11. Անշարժ գույքի շուկայական արժեքի որոշում համեմատական մոտեցմամբ

Համեմատական մոտեցումը հանդիսանում է առավել տարածված և կիրառվող գնահատման մոտեցում, քանի որ այն անմիջապես կապված է նմանատիպ օբյեկտների վաճառքների կամ

առաջարկների գների հետ: Այս մոտեցման կիրառման դեպքում արժեքը որոշվում է գնահատվող օբյեկտը նույնական կամ համադրելի (նմանատիպ) օբյեկտների հետ համեմատելով, որոնց համար առկա է գների վերաբերյալ տեղեկատվություն, որի ժամանակ անհարաժեշտ է հաշվի առնել հետևյալ գործոնները՝

- գույքային իրավունքներն ու սահմանափակումները(այդ թվում իրավունքների և օգտագործման նկատմամբ)
 - տեղադրությունը, դիրքը, տրանսպորտային հանգույցների առկայությունը և մատչելիությունը
 - ավտոկայանատեղիի առկայությունը կամ հնարավորությունը
 - ինժինեռական ցանցերն ու կոմունալ սպասարկումը (էլեկտրամատակարարում, գազամատակարարում, ջրամատակարարում, կոյուղի, ջեռուցում և այլն)
 - հողամասի նպատակային նշանակությունից կախված արժեքի վրա ազդող այլ գործոններ
- Համեմատական մոտեցումը պետք է կիրառվի և զգալի կշիռ ունենա հետևյալ հանգամանքներում՝

ա. գնահատվող օբյեկտը մոտակա ժամանակահատվածում վաճառվել է գործարքի արդյունքում,

բ. գնահատվող օբյեկտը կամ համադրելի օբյեկտներն ակտիվորեն շրջանառվում են (առաջարկվում են) շուկայում,

գ. առկա են հաճախ կատարվող կամ վերջերս նկատվող գործարքներ համադրելի օբյեկտների հետ կապված

Համեմատական մոտեցման ժամանակ կարելի է օգտվել շուկայի մոլտիպլիկատորներից, որոնք ձեռք են բերվում համադրելի օբյեկտների ընտրությունից և որոնցի յուրաքանչյուրը բնութագրվում է իր մոլտիպլիկացիոն նշանակությամբ: Համապատասխան միջակայքից պահանջվող մոլտիպլիկատորի ընտրությունը հիմնավորում է պահանջում՝ հաշվի առնելով որակական և քանակական գործոնները: Համադրելի գործարքների մեթոդի հիմնական փուլերն են՝ որոշել համեմատության միավորները, որոնք օգտագործվում են համապատասխան շուկայի մասնակիցների կողմից, մասնավորապես.

- որոշել համեմատության միավորները, որոնք օգտագործվում են համապատասխան շուկայում մասնակիցների կողմից,
- որոշել համապատասխան համադրելի գործարքները և հաշվարկել այդ գործարքների հիմնական գնահատման չափանիշները,
- կատարել համադրելի օբյեկտների և գնահատվող օբյեկտների որակական և քանակական նմանությունների և տարբերությունների հետևողական համեմատական վերլուծություն, որոնք օգտագործվում են համապատասխան շուկայի մասնակիցների կողմից,
- կատարել անհրաժեշտ ճշգրտումներ, եթե այդպիսիք կան, գնահատման ցուցանիշներում, որպեսզի արտացոլվեն գնահատվող օբյեկտի և համադրելի օբյեկտների տարբերությունները,
- դիտարկել օբյեկտի գնահատման համար ճշգրտված ցուցանիշների կիրառում,
- եթե օգտագործվել են գնահատման մի քանի ցուցանիշներ, ստացված արժեքի ցուցանիշների համաձայնեցումը:

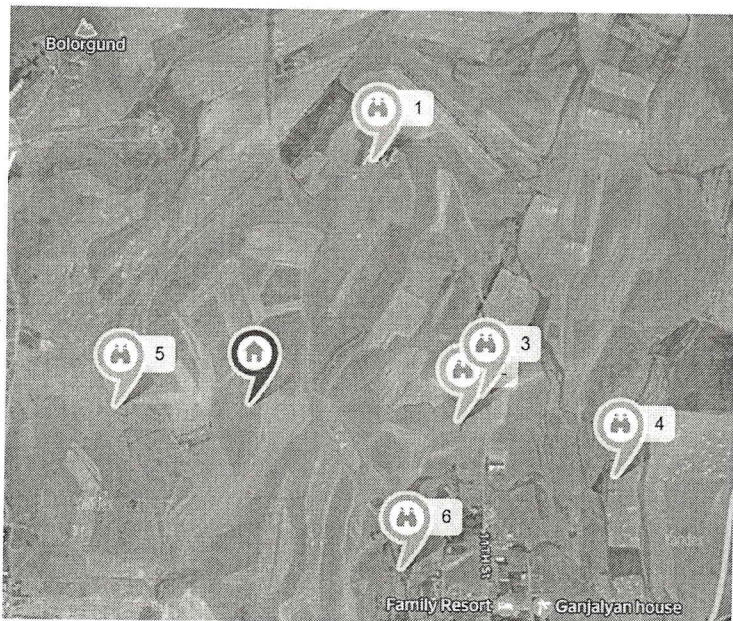
Այս գնահատման շրջանակներում, կախված առաջարկների ընտրության հնարավորությունից, www.list.am կայքից, գնահատողի կողմից, ընտրվել են Նոր Գյուղ և Կոտայք բնակավայրերում վարելահողերի առաջարկների մասին 6 համադրելի տվյալներ, որոնք գտնվում են գնահատվող գույքից, ուղիղ գծով 350-1000մ հեռավորության վրա: Համեմատվող հողամասերը ունեն՝ նույն գույքային իրավունքներն ու սահմանափակումները, առաջարկի

ամսաթիվը, նպատակային և գործառնական նշանակությունը, տրանսպորտային մատչելիությունը, շրջակա միջավայրը: Անալոգ հողամասերը իրարից տարբերվում են գործող ճանապարհի նկատմամբ տեղադրությամբ, ոռոգելիությամբ, թեքությամբ և մակերեսների մեծությամբ:

Շուկայական արժեքի վրա ազդող այլ գործոններ չեն բացահայտվել կամ համարվել են էական ազդեցություն չունեցող:

Անալոգը	Հղումը	Հողամասի գտնվելու վայրը	Հողամասի մակերեսը /թմ/	Առաջարկի արժեքը /ՀՀ դրամ/	Տեղադրությունը գործող ճանապարհի նկատմամբ	Ոռոգելիությունը	Միջակայք
1	list.am/item/23614465	Նոր Գյուղ	500	4 141 000	2-րդ գիծ	Անջրդի	Հարթ
2	list.am/item/22895144	Կոտայք	3 160	13 176 000	2-րդ գիծ	Անջրդի	Հարթ
3	list.am/item/22700777	Կոտայք 11-րդ փ.	1 200	13 176 000	1-ին գիծ	Ոռոգելի	Հարթ
4	list.am/item/23485784	Կոտայք	8 000	18 071 000	2-րդ գիծ	Անջրդի	Թեք
5	list.am/item/23295785	Կոտայք	3 000	19 000 000	1-ին գիծ	Ոռոգելի	Հարթ
6	list.am/item/22607686	Կոտայք 16-րդ փ.	1 244	13 176 000	1-ին գիծ	Ոռոգելի	Մեղմ թեք

Քարտեզի վրա պատկերված են գնահատվող և համեմատվող հողամասերի տեղադրությունները



Ճշգրտման գործակցը հանդիսանում է, գնահատողի կողմից կատարված, շուկայական տեղեկատվության և ՀՀ «Անշարժ գույքի հարկով հարկման նպատակով անշարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված, կադաստրային գնահատման կարգը սահմանելու մասին» 2019 թվականի նոյեմբերի 19-ին ընդունված օրենքով, գործող, կադաստրային արժեքը ձևավորող, գործոնների ազդեցության գործակիցների վերլուծության, մասնագետի կողմից այլ գնահատողների հետ կարծիքների փոխանակման արդյունքում ձևավորված և գնահատողի մասնագիտական փորձառությամբ կուտակվող՝ գիտելիքներով ձևավորված, մեծություն: Սակարկության և վաճառքի պայմանների զեղչը հաշվարկվել է 10%-ի չափով:

Անալոգը	Հղումը	Գտնվելու վայրը	Հողամասի մակերեսը /քմ/	Առաջարկի արժեքը /ՀՀ դրամ/	1 քմ արժեքը առանց ճշգրտման /ՀՀ դրամ/	Գործող ճանապարհի նկատմամբ տեղադրության հետ կապված ճշգրտում (1,00- 2-րդ գիծ, 0,90 -1-ին գիծ)	Ոռոգելիության հետ պված ճշգրտում (1,00- անջրդի, 0,93 - ոռոգելի)	Թերության հետ կապված ճշգրտում (1,00- մեղմ թեք, 0,0,96 - հարթ, 1,04 - թեք)	Մակերեսի մեծության հետ կապված ճշգրտում (1,00- 1 200 քմ-ից 3000 քմ, 0,90 - մինչև 500 քմ, 1,03- 3000 քմ-ից 4500 քմ, 1,10 - 8000 քմ - և ավել)	ճշգրտված 1 քմ արժեքը /ՀՀ դրամ/ (ներառյալ սակարկության -10 % զեղչը)
1	list.am/item/23614465	Նոր Գյուղ	500	4 141 000	8 282	1,00	1,00	0,96	0,90	6 440
2	list.am/item/22895144	Կոտայք	3 160	13 176 000	4 170	1,00	1,00	0,96	1,03	3 711
3	list.am/item/22700777	Կոտայք 11-րդ փ.	1 200	13 176 000	10 980	0,90	0,93	0,96	1,00	7 940
4	list.am/item/23485784	Կոտայք	8 000	18 071 000	2 259	1,00	1,00	1,04	1,10	2 326
5	list.am/item/23295785	Կոտայք	3 000	19 000 000	6 333	0,90	0,93	0,96	1,00	4 580
6	list.am/item/22607686	Կոտայք 16-րդ փ.	1 244	13 176 000	10 592	0,90	0,93	1,00	1,00	7 979
1 քմ հողամասի համադրված միջին արժեքը										5 496

Հաշվի առնելով այն հանգամանքը, ու գնահատվող հողամասը թույլ քարքարոտ է , գնահատողի կողմից լրացուցիչ կիրառվել է 0.85 գործակից՝

$$5\,496 \ll \text{դրամ} \times 0.85 = 4\,672 \ll \text{դրամ}$$

Գնահատվող 3000 քմ մակերեսով հողամասի շուկայական արժեքը կկազմի՝ $3000 \text{ քմ} \times 4\,672 = 14\,016\,000 \ll \text{դրամ}$:

Այսպիսով ՀՀ Կոտայքի մարզ, Ակունք համայնք, գյուղ Նոր Գյուղ հասցեյում գտնվող, 07-049-0245-0171 կադաստրային ծածկագրով, 3000 քմ մակերեսով, Ակունքի համայնքին սեփականության իրավունքով պատկանող, վարելահողի շուկայական արժեքը հաշվարկված համեմատական մոտեցմամբ, 13.04.2026թ.-ի դրությամբ կազմում է 14 015 000, կամ կլորացված 14 015 000 (տասնչորս միլիոն տասնհինգ հազար) ՀՀ դրամ:

12. Անշարժ գույքի գնահատման համար օգտագործված փաստաթղթերի, գրականության և տեղեկատվության աղբյուրների ցանկը

1. «Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին» ՀՀ օրենք (04.10.2005թ. ՀՕ 189-Ն);
2. «Հայաստանի Հանրապետությունում անշարժ գույքի գնահատման ստանդարտ» :
3. «Կառուցվող, հիմնանորոգվող, վերակառուցվող, վերականգնվող, ուժեղացվող, ընդլայնվող, արդիականացվող, վերազինվող, նորոգվող, քանդվող կամ ապամոնտաժվող շենքերի և շինությունների, կառուցվածքների, շինարարական աշխատանքների տեսակների արժեքի խոշորացված ցուցանիշները»
4. Անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման վկայական:
5. Эксперт «Оценка недвижимости» 2001 г.:
6. Тарасевич «Оценка недвижимости» 1997г.
7. Ю.В.Бейлезон курс лекций «Основные принципы оценки технического состояния зданий и сооружений», Москва 2002 г.
8. Տեղեկատվությունը անշարժ գույքի շուկայի վերաբերյալ ՀՀ ԿԿ-ի ինտերնետային կայքից՝ www.cadastre.am:

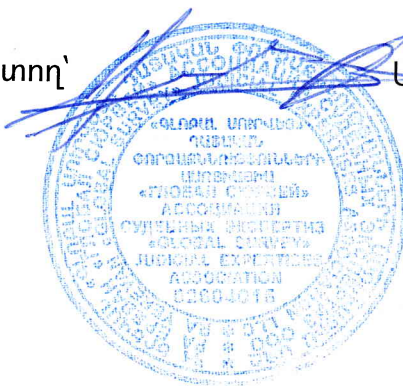


Այս սահմանափակումները և պայմանները հանդիսանում են սույն հաշվետվության անքակտելի մասը

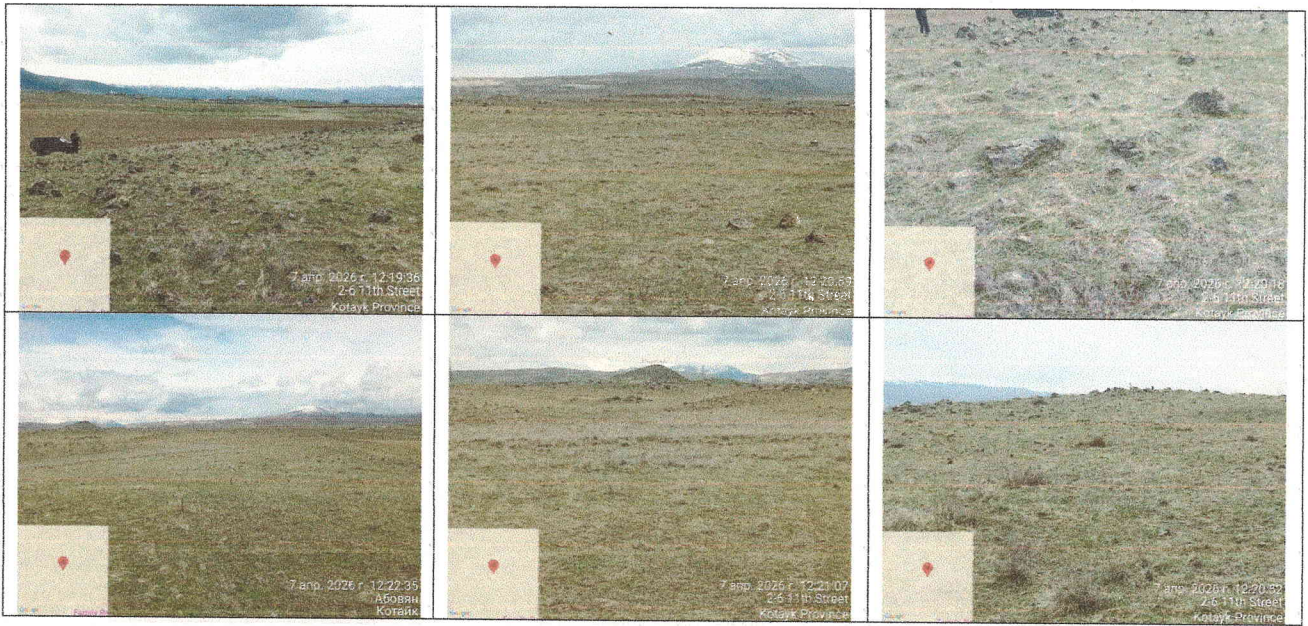
- Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում գնահատվող սեփականության իրավունքների իրավական նկարագրության կամ սեփականության իրավունքների հետ առնչվող այլ հարցերի համար: Պատվիրատուի կողմից ներկայացված սեփականության իրավունքները հաստատող փաստաթղթերը համարվել են հավաստի:
- Գնահատողը պարտավորվում է պահպանել գնահատման 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:
- Գնահատողի 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 հարյուր տոկոսանոց երաշխիք:
- Կազմված հաշվետվությունը դա մասնագետ Գնահատողի կարծիք է գույքի հավանական արժեքի վերաբերյալ և չի հանդիսանում երաշխիք, որ գույքը ազատ շուկայում կվաճառվի կամ կտրվի վարձակալությամբ սույն հաշվետվության մեջ արտաձված գնով:

Գնահատող՝

Ա. Առուստամյան



14. Համակարգչային լուսանկարչական հավելված



ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՏՎՅԱԼՆԵՐԻ ՄՈՒՏՔԱԳՐՄԱՆ ԱՄՓՈՓԱԹԵՐԹ

Գնահատող (անուն, ազգանուն, հայրանուն)
ԱՐԱՐԱՏ ԱՌՈՒՍՏԱՄՅԱՆ ԴԱՎԻԹԻ

Գնահատման կազմակերպության անվանում
«ԳԼՈՐԱԼ ՍՈՒՐՎԵՅ» ԴԱՏԱԿԱՆ ՓՈՐՁԱԲՆԱԿԱՆ ՍՈՒՐՎԵՅՈՒՄՆԵՐԻ ԱՍՈՑԻԱՑԻԱ ՍՊԸ

Պատվիրատու
«ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԿՈՏԱՅՔԻ ՄԱՐԶԻ ԱԿՈՒԼՔԻ ՀԱՄԱՅՆՔԱԴԵՏԱՐԱՆԻ ԱՇԽԱՏԱԿԱԶՄ» Համայնքային կառավարչական հիմնարկ

Գնահատվող գույքի հասցե (քաղաք/մարզ, փողոց, շենք, բնակարան)
Մարզ Կոտայք, համայնք Ակունք, գյուղ Նոր գյուղ

Իրավունքների պետական գրանցման վկայականի համար
02042026-07-0188

Գնահատման նպատակ (արժեքի տեսակ)
Շուկայական արժեք

Գնահատման պարտադիր դեպքը
Համայնքային սեփականություն հանդիսացող անշարժ գույքի օտարման համար

Գնահատված արժեք
14015000 ՀՀ դրամ

Գնահատված մակերես
հողամասեր 0.30000

Գնահատման ամիս, ամսաթիվ
2026-04-13

Մուտքագրման ամիս, ամսաթիվ
2026-04-13 11:49:55

Որակավորման վկայականի համար, տրման ամիս, ամսաթիվ
ԳԳ-2024-2 2024-03-21

Նույնականացնող անհատական ծածկագիր
2026SRUAFUMT

