



«Эксперт Оценка» ООО

«Էքսպերտ Օգենկա» ՍՊԸ

«Expert Ocenka» LLC

318 & 419 room, Arshakuniats 5, Yerevan, RA

Mail: arsbarseghyan@mail.ru , expertocenska2014@gmail.com

Tel: (+374) 98 66 00 02

№ 03-Հ/06.05.2026

06 Մայիսի 2026թ.

Վայոց ձորի մարզի Արենի համայնքի
ղեկավար՝ Հուսիկ Սահակյանին

Հարգելի պարոն Սահակյան

Գնահատման պայմանագրի կատարմամբ, Ձեզ ենք ներկայացնում Վայոց ձորի մարզ, համայնք Արենի, գյուղ Արփի, 9-րդ փողոց 1-ին փակուղի 1 հասցեում գտնվող, 10-012-0042-0017 կադաստրային ծածկագիրը կրող, 101 քմ մակերես զբաղեցնող հողամասի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքի գնահատման հաշվետվությունը:

Գնահատվող անշարժ գույքը ստացել է իրավունքների պետական գրանցում: Գնահատողին է ներկայացվել անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 03032026-10-0016, գաղտնաբառ՝ IMPTMMKBCVH8 վկայականը:

Սույն գնահատման արդյունքում, Վայոց ձորի մարզ, համայնք Արենի, գյուղ Արփի, 9-րդ փողոց 1-ին փակուղի 1 հասցեում գտնվող, 10-012-0042-0017 կադաստրային ծածկագիրը կրող, 101 քմ մակերես զբաղեցնող հողամասի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքը, առ 09.04.2026թ. տեղագնության օրվա դրությամբ ունեցած ապրանքային վիճակով, կազմում է 300'000 (Երեք հարյուր հազար) ՀՀ դրամ:

Ներկայացվում է գնահատման հաշվետվությունը՝ «20» էջ:

Տնօրեն՝

Ա. ԲԱՐՍԵՂՅԱՆ





«Эксперт Оценка» ООО

«Էքսպերտ Օգենկա» ՍՊԸ

«Expert Ocenka» LLC

318 & 419 room, Arshakuniats 5, Yerevan, RA

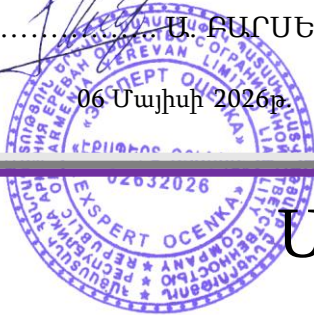
Mail: arsbarseghyan@mail.ru, expertocenka2014@gmail.com

Tel: (+374) 98 66 00 02

ՀԱՍՏԱՏՈՒՄ ԵՄ՝

Տնօրեն

..... Ս. ԲԱՐՍԵԴՅԱՆ
06 Մայիսի 2026թ.



ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ
ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ
ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆ

№ 03-Հ/06.05.2026

1. Գնահատման սուբյեկտները.

1.1 Պատվիրատու

1.1.1 Հասցե

Վայոց ձորի մարզի Արենիի

համայնքապետարան

ՀՀ Վայոց ձորի մարզ, գ. Արենի 15 փ., 2 փկղ., շ. 6

1.2 Գնահատող

1.2.1 Հասցե

«Էքսպերտ Օգենկա» ՍՊԸ

ք. Երևան, Արշակունյաց 5, 318 և 419 սենյակներ

2. Գնահատման առարկան

2.1 Գնահատման առարկան

2.2 Հասցե

Հողամաս

Վայոց ձորի մարզ, համայնք Արենի, գյուղ Արփի, 9-րդ փողոց 1-ին փակուղի 1

3. Գնահատման առանձնահատկությունները

3.1 Գնահատման արժեքի տեսակը

3.2 Գնահատման գործառույթը

3.3 Գնահատվող իրավունքի տեսակը

շուկայական արժեք

համայնքային սեփականություն հանդիսացող գույքի օտարման գործընթաց

սեփականության իրավունք

1. Գնահատման աշխատանքների ընթացակարգը

- պատվերի ընդունում,
- գնահատվող օբյեկտի փաստաթղթերի հավաքագրում և ուսումնասիրություն,
- գնահատման նպատակի համաձայնեցում պատվիրատուի հետ,
- գնահատման պայմանագրի կնքում՝ գրավոր և օրենսդրությամբ սահմանված կարգով,
- գույքի տեղագնում և լուսանկարում՝ իրականացված գնահատողի կողմից,
- անհրաժեշտ տեղեկատվության հավաքագրում, մշակում և վերլուծություն,
- գնահատման համապատասխան սկզբունքների և մեթոդների ընտրություն,
- գնահատում՝ ընտրված մեթոդի (ների) կիրառմամբ,
- վերջնական արդյունքի ստացման նպատակով տարբեր մեթոդներով հաշվարկված արդյունքների համադրում,
- հաշվետվության կազմում՝ գրավոր և գնահատման ստանդարտներին ու գնահատման օրենքին համապատասխան

1.1 Գնահատման պայմանագիր

«Էքսպերտ Օգենկա» ՍՊԸ Հնկերության տնօրեն Արսեն Բարսեղյանի և Վայոց ձորի մարզի Արենի համայնքի ղեկավար՝ Հուսիկ Սահակյանի միջև կնքվել է վճարովի ծառայության 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 (այսուհետ ստանդարտ) N1 հավելվածի, որտեղ արտացոլված են.

- 2.1 գնահատողի և գնահատման կազմակերպության տվյալները,
- 2.2 գնահատման նպատակով ներկայացված փաստաթղթերի ցանկը,
- 2.3 պատվիրատուի 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 հրապարակման սահմանափակումներ:

2.1 Գնահատողի և գնահատման կազմակերպության տվյալները

«Էքսպերտ Օգենկա» ՍՊԸ Հնկերությունը հիմնադրվել է 2014 թվականի հոկտեմբերի 17-ին: Հարկ վճարողի հաշվեհամարն է 02632026: Պետական ռեգիստրի համարն է 286.110.831894: Գրանցման հասցեն է ք. Երևան, Կենտրոն, Արշակունյաց 5:

«Էքսպերտ Օգենկա» ՍՊԸ Հնկերությունն իրականացնում է նյութական և ոչ նյութական ակտիվների շուկայական արժեքի գնահատում: Նյութական ակտիվների շարքին են դասվում անշարժ և շարժական գույք, մեքենա-սարքավորումները, պաշարները և այլն: Ոչ նյութական ակտիվների շարքին են դասվում բրենդը, ապրանքային նշանը, բաժնետոմսը, արժեթղթերը, բիզնեսը, ռիսկը և այլն: Ոչ նյութական ակտիվների շարքից մեր ընկերություն իրականացրել է Հայաստանում հայտնի բրենդի, մի քանի ոսկու հանքի լիցենզիաների, մտավոր սեփականության գնահատումներ: Ակտիվներից բացի ընկերությունը

կատարում է պարտավորությունների գնահատում, որոնք նախատեսված են միջազգային IVSC 2022 ստանդարտներով:

Արսեն Զավենի Բարսեղյան - «Էքսպերտ Օգենկա» ՍՊ ընկերության գնահատող, բարձրագույն ինժեներատեխնիկական կրթությամբ, 18.12.2014թ. և 25.10.2018թ. օրենքով սահմանված կարգով ստացել է անշարժ գույքի գնահատողի որակավորման վկայական (վկայական N ԱԳԳ 153 և N ԱԳԳ 248), 24.10.2022թ. օրենքով սահմանված կարգով ստացել է գույքի գնահատողի որակավորման վկայական (վկայական N ԳԳ-2022-15), մասնակցել է գնահատման վերապատրաստման դասընթացների և սեմինարների՝ այդ թվում միջազգային (Բելառուսիայում մասնակցել է բիզնեսի գնահատման սեմինարի, ստացել սերտիֆիկատ), «Փորձագիտական խորհուրդ» գնահատողների ինքնակարգավորվող համահայկական միություն» ՀԿ-ի անդամ:

Սկսած 2022 թվականի հուլիսի 1-ից Հայաստանի Հանրապետությունում օրենքի կարգավորում է ստացել անշարժ գույքի գնահատումից բացի նաև շարժական գույքի գնահատումը, որի լիազոր մարմին ՀՀ Կառավարության կողմից սահմանվել է ՀՀ Կադաստրի Կոմիտեն: Սկսած 2022 թվականի հուլիսի 1-ից Հայաստանի Հանրապետությունում իրավական ամրագրում են ստացել գնահատողների ինքնակարգավորվող կազմակերպությունները: Լիազոր մարմինը, օրենքով սահմանված կարգով հաշվառում է «գնահատողների ինքնակարգավորվող կազմակերպություններին», «գնահատող կազմակերպություններին» և որակավորված գնահատողներին:

«Էքսպերտ Օգենկա» ՍՊ ընկերությունը, «Փորձագիտական խորհուրդ» գնահատողների ինքնակարգավորվող համահայկական միություն» ՀԿ-ն և Արսեն Բարսեղյանը սույն հաշվետվության էլքի օրվա դրությամբ հաշվառված են լիազոր մարմնի կողմից, որը կարող է ստուգվել <https://cadastre.am/appraisers> պաշտոնական կայքէջի միջոցով:

2.2 Գնահատման նպատակով ներկայացված փաստաթղթերի ցանկ

Գնահատողին է ներկայացվել հետևյալ փաստաթղթերը.

Անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 03032026-10-0016, գաղտնաբառ՝ IMPTMMKBCVH8 վկայականը:

Գնահատողը չի կատարել ներկայացված փաստաթղթի 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 Վայոց ձորի մարզի Արենի համայնքը:

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

Գնահատման է ներկայացված հետևյալ անշարժ գույքը՝

- Վայոց ձորի մարզ, համայնք Արենի, գյուղ Արփի, 9-րդ փողոց 1-ին փակուղի 1 հասցեում գտնվող (կադաստրային ծածկագիր 10-012-0042-0017), 101 քմ մակերես զբաղեցնող բնակավայրերի, հողամասի սեփականության իրավունքը:

2.5 Գնահատման նպատակը (գործառնություն)

Սույն հաշվետվությունն օգտագործվելու է համայնքային սեփականություն հանդիսացող չկառուցապատված հողերի աճուրդային կարգով օտարման գործընթացում: 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, իրագեկված 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 ողջամիտ նկատառումների՝ կարող է ձեռք բերվել շուկայում գնահատման ամսաթվի դրությամբ շուկայական արժեքի սահմանման մեջ եղած պայմաններին հետևելու դեպքում: Սա վաճառողի համար ձեռք բերվող արժեքներից լավագույնն է և առավել շահավետը գնորդի համար: Այդ արժեքի սահմանման ժամանակ հաշվի չեն առնվում, մասնավորապես գործարքի հատուկ պայմաններից և հանգամանքների հետևանքով բարձրացված կամ իջեցված գները:

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

գ. «... գնահատման ամսաթվի դրությամբ...» արտահայտում է պահանջ՝ ըստ որի արժեքը պետք է գնահատվի կոնկրետ ամսաթվի դրությամբ: Կապված այն բանի հետ, որ շուկան և շուկայական պայմանները կարող են փոփոխվել, այլ ժամանակի համար հավանական արժեքը կարող է սխալ լինել կամ չհամապատասխանել իրականությանը: Արժեքի գնահատման 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 կանխատեսվել: Հնարավոր գնորդը չի վճարի շուկայականից ավելի բարձր գին: Գնահատվող օբյեկտի ներկայիս սեփականատերը նույնպես այդ «շուկան» ձևավորողների շարքում է:

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

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

զ. «... որի պարագայում կողմերից յուրաքանչյուրը, իրագեկված 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 տեղադնումն իրականացվել է 18.03.2026թ.:

Գնահատման օբյեկտի շուկայական արժեքը սահմանվելու է 09.04.2026թ., տեղադնման օրվա դրությամբ ունեցած ապրանքային վիճակով:

Գնահատման հաշվետվությունը կազմվել է 06.05.2026թ.:

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

Սույն գնահատման ժամանակ օգտագործված տեղեկատվության աղբյուրներն են ինտերնետային կայքերը, Կադաստրի Կոմիտեի տվյալների էլեկտրոնային միասնական բազան և «Էքսպերտ Օգենկա» ՄՊ ընկերության տվյալների ինֆորմացիոն բազան:

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 անձնական տվյալներ:

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, տալ 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 քաղաքացիաիրավական շրջանառության օբյեկտներ, որոնց վերաբերյալ սահմանված են գնահատման ստանդարտներ:

6. Գնահատման օբյեկտի նկարագիրը

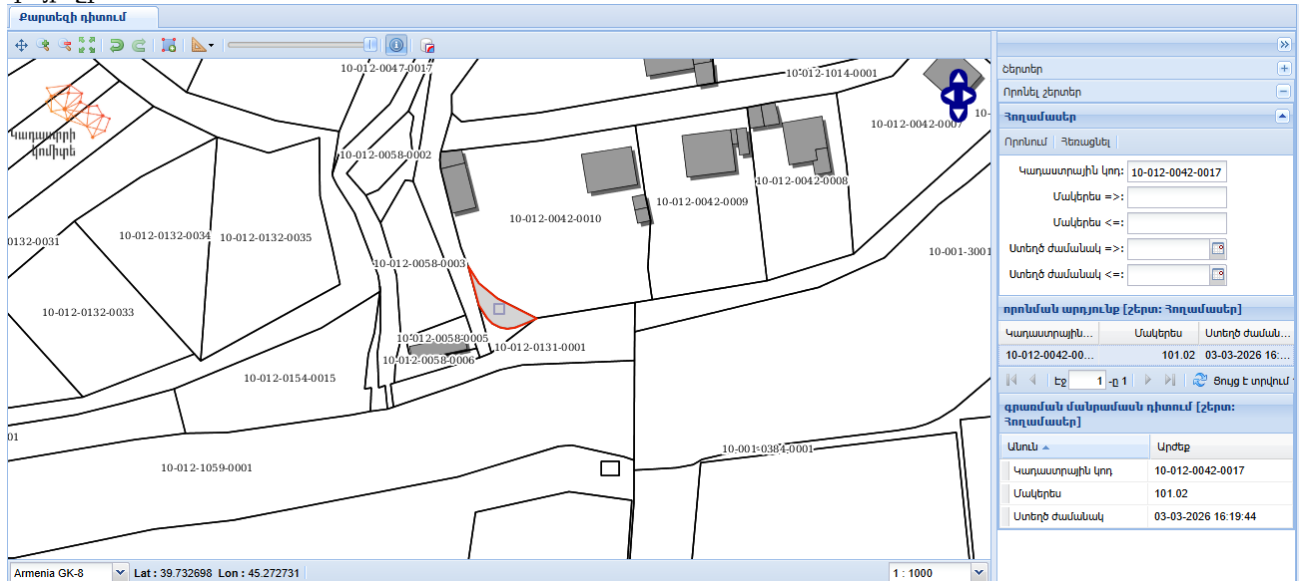
Գնահատվող հողամասը գտնվում է Վայոց ձորի մարզ, համայնք Արենի, գյուղ Արփի, 9-րդ փողոց 1-ին փակուղի 1 հասցեում: Ստորև ներկայացված է գնահատվող հողամասի տեղակայումը արբանյակային լուսանկարի վրա՝



Ըստ թիվ 03032026-10-0016 վկայականի հողամասը կրում է 10-012-0042-0017 կադաստրային ծածկագիրը: ՀՀ Կադաստրի Կոմիտեի <https://www.e-cadastre.am/map> պաշտոնական կայքէջում գետեղված քարտեզից ձեռք է բերվել 10-012-0042-0017 ծածկագրով հողամասի վերաբերյալ տեղեկությունները,

մասնավորապես կոորդինատները, որոնց օգնությամբ բնության մեջ տեղորոշվել է հողամասի տեղակայումը:

Ստորև ներկայացված է հատված կադաստրային քարտեզից, որտեղ նշմարված է գնահատվող հողամասի տեղադիրքը կադաստրային քարտեզում՝ ըստ <https://www.e-cadastre.am/map> պաշտոնական կայքէջի:



Գնահատման ներկայացված հողամասն (վկ. 03032026-10-0016, գաղտնաբառ՝ IMPTMMKBCVH8) ըստ վկայականի զբաղեցնում է 0,0101 հա մակերես, նպատակային նշանակությունը բնակավայրերի, գործառնական նշանակությունը հասարակական կառուցապատման: Դեպի հողամաս տանող ճանապարհը գրունտային է, միջին անցանելի:

Ստորև ներկայացված են հողամասի որոշ լուսանկարներ.



7. Հավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման վերլուծություն

Համաձայն «ՀՀ-ում գնահատման ստանդարտները, ինչպես նաև գնահատողի վարքագծին ներկայացվող պահանջները սահմանելու մասին» ՀՀ Կառավարության 24.08.2022թ. 1355-Ն որոշման N1 հավելվածի 24-րդ կետի

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

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

2) Գնահատվող օբյեկտի առավել արդյունավետ օգտագործումը կարող է լինել նրա ներկայիս կամ

ընթացիկ օգտագործումը, երբ այն օպտիմալ է օգտագործվում: Առավել արդյունավետ օգտագործումը կարող է տարբերվել իր ընթացիկ օգտագործումից կամ կարող է իրենից ներկայացնել կանոնակարգված լիկվիդացում:

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

4) Առավել արդյունավետ օգտագործման տեսակը որոշելը ներառում է հետևյալը՝

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

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

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

Առավել արդյունավետ օգտագործման տեսակը որոշելուն ուղղված գործողությունների, այսինքն գնահատողի կողմից կատարված վերլուծությունների առանցքում դրված է եղել հետևյալը՝

ա) իրավաբանորեն թույլատրելի լինելու պահանջը բավարարող օգտագործման տարբերակներից, որոնք պատկանում են 02.05.2001թ. ՀՕ-185 «ՀՀ Հողային օրենսգրքի» 10-րդ հոդվածով սահմանված բնակավայրերի նշանակության հողամասերին և կհանգեցնեն ամենաբարձր արժեքների. դրանց մեջ կա արդյոք այնպիսի տարբերակ, որ կհանգեցնի ավելի բարձր արժեքի, քան օգտագործման փաստացի տեսակն է՝ հաշվի առնելով ձևափոխման ծախսերը:

Վերը շարադրվածի արդյունքում գնահատողը հանգել է այն եզրակացության, որ գնահատման ներակայացված անշարժ գույքի լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման տարբերակը հանդիսանում է ընթացիկ օգտագործումը:

8. Գնահատման մեթոդների բովանդակությունը և ընտրությունը

Համաձայն «ՀՀ-ում գնահատման ստանդարտները, ինչպես նաև գնահատողի վարքագծին ներկայացվող պահանջները սահմանելու մասին» ՀՀ Կառավարության 24.08.2022թ. 1355-Ն որոշման N1 հավելվածի 32-րդ կետի՝ գնահատման հիմնական մոտեցումներն են՝ համեմատական մոտեցում, եկամտային մոտեցում, ծախսային մոտեցում: Համաձայն նույն հավելվածի 32-րդ կետի 3-րդ ենթակետի՝ գնահատողները օբյեկտի գնահատման համար պարտադրված չեն օգտագործել մեկից ավելի մեթոդներ, հատկապես, երբ գնահատողն ունի մեկ մեթոդի ճշտության և հուսալիության բարձր աստիճան՝ հաշվի առնելով գնահատման առաջադրանքի կատարման փաստերն ու պայմանները: Իսկ նույն որոշման N2 հավելվածի 23-րդ կետի համաձայն՝ շուկայական տեղեկատվության բավարար քանակության առկայության դեպքում գնահատման համար անհրաժեշտ է կիրառել բոլոր երեք մոտեցումները: Առկա է անհամապատասխանություն:

Անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների գնահատման համար պետք է կիրառվեն Ընդհանուր ստանդարտի 32-րդ կետով սահմանված հիմնական մոտեցումները և մեթոդները:

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 մեթոդիկաների կիրառմամբ:

8.1 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):

Համեմատական մոտեցմամբ գնահատման համար օգտագործված համադրելի անշարժ գույքերի վերաբերյալ տեղեկատվությունը պետք է ներառվի գնահատման հաշվետվությունում տեղադրությունը նույնականացնող տվյալներով (քարտեզից հատված 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):

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

8.2 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:

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

8.3 Մնացորդային տեխնիկա

Հողամասի մնացորդային արժեքի հաշվարկման մեթոդը կիրառելի է նմանատիպ հողամասերի վրա կառուցված հարաբերականորեն նոր շենքերի և շինությունների վարձակալության կամ վաճառքի վերաբերյալ արժանահավատ, բավարար քանակությամբ (առնվազն երեք միավոր) շուկայական տեղեկատվության առկայության դեպքում:

Այսպիսով կիրառվել է համեմատական մոտեցումը, իսկ եկամտային մոտեցման և մնացորդային տեխնիկայի կիրառման սահմանափակումը և անհնարինությունը՝ գնահատողի կարծիքով, հիմնավորված է:

9. ՇՈՒԿԱՅԱԿԱՆ ԱՐԺԵՔԻ ՀԱՇՎԱՐԿ

9.1 Շուկայական արժեքի հաշվարկ համեմատական մոտեցման կիրառմամբ

համադրելի գործարքների մեթոդ

Համեմատական մոտեցման համադրելի գործարքների մեթոդի կիրառման առաջին փուլը համանման և համադրելի օբյեկտների շուկայական տեղեկատվության վերլուծությունն է: Այս փուլում գնահատողը առաջին հերթին փորձել է ձեռքբերել հետազոտվող համայնքում վաճառված բնակավայրերի նշանակության հողամասերի առուվաճառքի պայմանագրային գները (որոնք համարվում են իրատեսական): Քանի որ անշարժ գույքի առուվաճառքի պայմանագրային տվյալները գրանցվում են ՀՀ Կադաստրի կոմիտեում, ապա գնահատման համար անհրաժեշտ տվյալները փնտրել ենք ՀՀ Կադաստրի կոմիտեի տվյալների միասնական էլեկտրոնային բազայում, որը հրապարակված է պաշտոնական կայքի առցանց համակարգում, որտեղ զետեղված են իրատեսական համարվող պայմանագրային տվյալներ (<https://www.e-cadastre.am/information/request>):

Առցանց համակարգում փնտրտուքների արդյունքները ցույց տվեցին, որ Վայոց ձորի մարզի Արփի գյուղում գտնվող հողամասերի վերաբերյալ առկա է թվով 3 հատ առուվաճառքի պայմանագրային տվյալներ, կատարված 2022 թվականին:

Ստորև ներկայացված է կադրահանումը

Տեղեկատվությունը կտրամադրվի Կադաստրի կոմիտեի տվյալների միասնական էլեկտրոնային բազայից առցանց՝ ինքնաշխատ եղանակով

☐ Շինության առուվաճառքի գործարք
☐ Շինության վարձակալության գործարք
☒ Հողամասի առուվաճառքի գործարք
☐ Հողամասի վարձակալության գործարք

Հասցե

Մարզ	Համայնք	Փողոց
Վայոց ձոր	Արփի	

Հողամասի տվյալներ

Հողամասի նպատակային նշանակությունը	Հողատեսքը
Բնակավայրերի	---

Ոռոգելիությունը	Հողամասի մակերեսը
---	Նվազագույն Առավելագույն

Փնտրել

2022 թ. 3 - գործարք գործարք

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

Տեղեկատվության աղբյուր են հանդիսացել ինտերնետային կայքերը, որտեղ զետեղված են ազատ շուկայում վաճառահանված հողամասերի տվյալները: Աղյուսակ 1-ում ներկայացված տվյալները գնահատողի կողմից լրացուցիչ ճշտվել են, գնահատողը դրանք համարում է արժանահավատ, սակայն չի կարող երաշխավորել դրանց բացարձակ ճշմարտացիությունը:

Աղյուսակ 1

№	Տեղակայում կադաստրային ծածկագիր հղումը աղբյուրին	Հողատեսք	Առաջարկի ամսաթիվը	Մակերես (քմ)	Առաջարկի գին (դրամ)	Առաջարկի գին (դր/մ ²)
1	Վայոց Ձորի մարզ, գյուղ Արփի, 7-րդ փողոց 1/3 10-012-0045-0008 Էքսպերտ Օգենկա ՄՊԸ տվյալների բազա	հասարակակա ն կառուցապատմ ան	առաջարկ 04.2024թ.	62	200 000	3 226
2	Վայոց Ձորի մարզ, գյուղ Արփի, 5-րդ փողոց 2-րդ նրբանցք 4 10-012-0049-0007 list.am/item/23355682?ld_src=2	բնակելի կառուցապատմ ան	առաջարկ 04.2026թ.	1971	6 016 960	3 053
3	Վայոց Ձորի մարզ, գյուղ Արենի, 43-րդ փողոց 19/1 10-008-0076-0013 Էքսպերտ Օգենկա ՄՊԸ տվյալների բազա	բնակելի կառուցապատմ ան	առաջարկ 08.2024թ.	623,8	2 500 000	4 008

Համեմատական անալոգ 1



Համեմատական անալոզ 2

list.am/item/23355682?id_src=2

Անոնիմիզացիա Լուսավորություն List Առաքում Տեղեկանք Դիմումներ Կապ

list Բաժիններ Որոնում Իմ էջը Տեղադրե՛ք հայտարարություն

Գլխավոր > Անշարժ գույք > Կանաչ > Դոկտարաբ > Բնակելի շինությունների համար



Հոլատարաբք բնակելի շինությունների համար Արփիում, 1,971 քմ **\$16,000**

Mko Mkrtchyan 0-0 մեջադատություն List.am-ում 11.12.2024

Գրել Զանգահայել

Թուի Գլխավոր էջ Գլխավոր

Նմանատիպ հայտարարություններ

Հոլատարաբք բնակելի շինությունների համար Արփիում, 800 քմ **\$25,000**

Հոլատարաբք բնակելի շինությունների համար Նորայրում, 1,200 քմ

Հոլատարաբք բնակելի շինությունների համար Պողոսյանում, 1,500 քմ **\$6,700**

Հոլատարաբք բնակելի շինությունների համար Հարթականում, 1,070 քմ **\$20,000**

Հոլատարաբք բնակելի շինությունների համար Փարսիսում, 340 քմ **\$35,000**

Հոլատարաբք բնակելի

39.736965, 45.266453, Կայոց Զորի մարզ

1,971 քմ Դոկտարաբք բնակելի Էլեկտրականություն Ջրամատակարարում

Փազ Կոյուղի

Տարածաշրջան

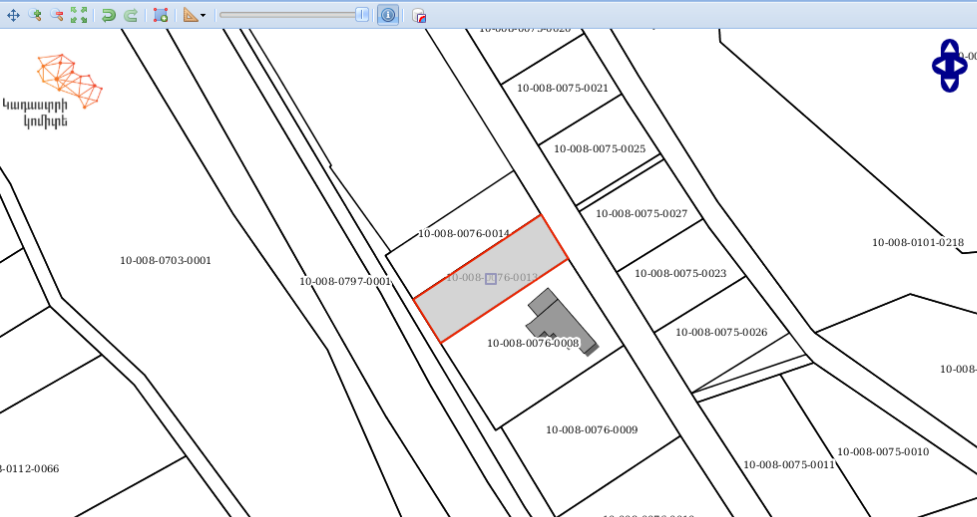
39.736965, 45.266453, Կայոց Զորի մարզ

Նմանատիպ Կրթություն Ժամանց Գյուղատնտեսություն Առողջություն Մուտք



Համեմատական անալոզ 3

Քարտեզի դիտում



10-008-0075-0021 10-008-0075-0025 10-008-0075-0027 10-008-0075-0023 10-008-0075-0026 10-008-0075-0011 10-008-0075-0010 10-008-0076-0009 10-008-0076-0010 10-008-0076-0014 10-008-0076-0013 10-008-0076-0008 10-008-0797-0001 10-008-0703-0001 10-0112-0066 10-008-0101-0218

Կադաստրի կոմիտե

Armenia GK-8 Lat : 39.735290 Lon : 45.176657 1 : 1000

Շերտեր Որոնել շերտեր Հոլամատեր Որոնում Դիմումներ

Կադաստրային կոդ: 10-008-0076-0013

Մակերես >=:

Մակերես <=:

Ստեղծ ժամանակ >=:

Ստեղծ ժամանակ <=:

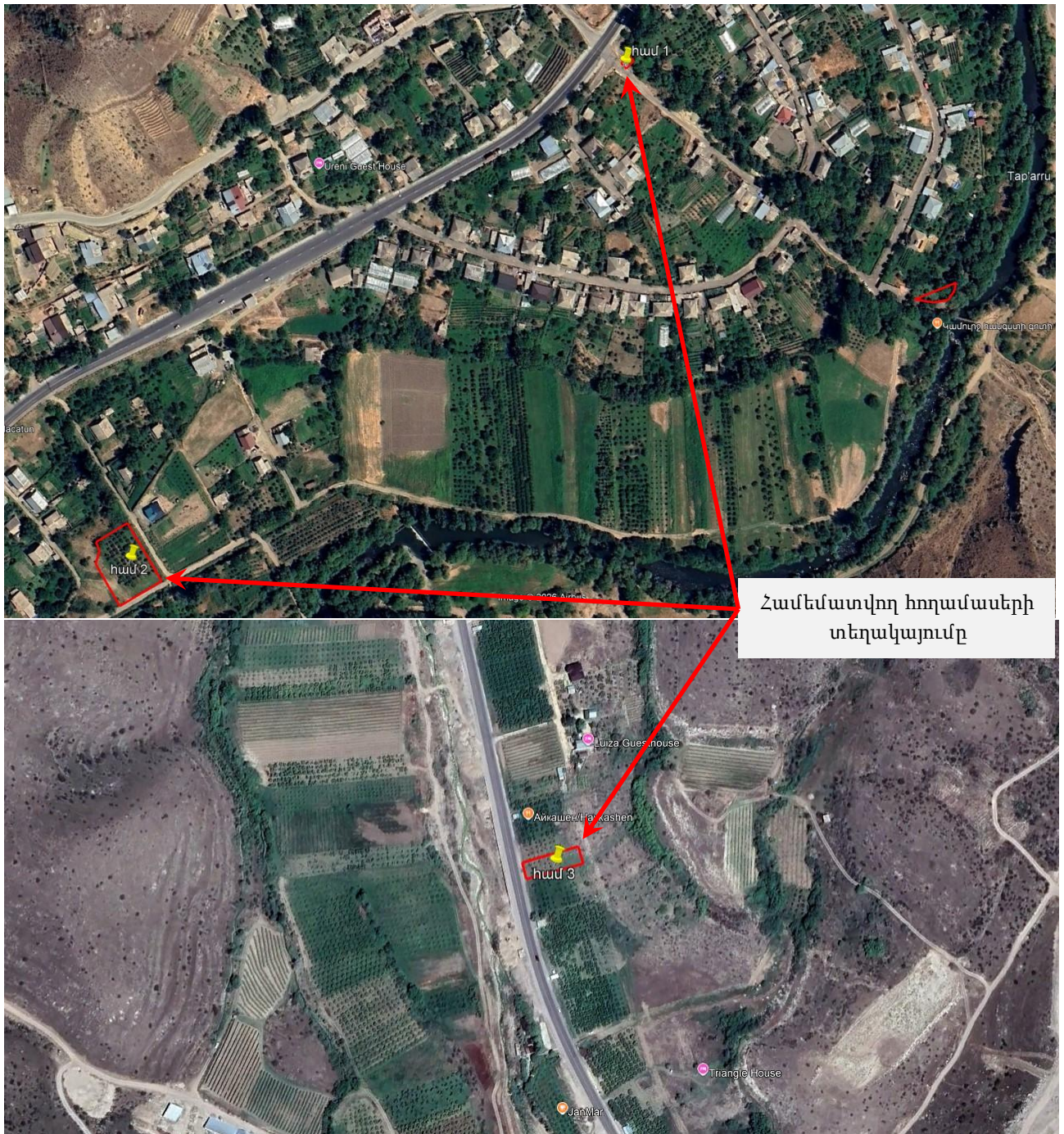
Որոնման արդյունք (շերտ: Հոլամատեր)

Կադաստրային...	Մակերես	Ստեղծ ժաման...
10-008-0076-00...	623.75	09-08-2024 18:...

Գրառման մանրամասն դիտում (շերտ: Հոլամատեր)

Մուտք	Մուտք
Կադաստրային կոդ	10-008-0076-0013
Մակերես	623.75
Ստեղծ ժամանակ	09-08-2024 18:57:52

Համաձայն ստանդարտի (հավելված N2) 25-րդ կետի ստորև ներկայացված է քարտեզից հատված համադրվող հողատարածքների գտնվելու վայրի նշումով



Երբ համադրելի շուկայական տեղեկատվությունը 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.

ՀՀ 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):

Կիրառվել են հետևյալ ճշգրտման գործակիցները.

N1 - ըստ շուկայի վիճակի, վաճառքի պայմանների և վաճառքի ամսաթվի (2-րդ անալոգի նկատմամբ կիրառվել է համապատասխանաբար -10% ուղղում ըստ վաճառքի ամսաթվի),

N2 - ըստ տեղադրության և դիրքի (կիրառվել է համապատասխանաբար 0%, 0% և -10%, ուղղում),

N3 - ըստ կոմունիկացիաների (էլ. մատակարարում, գազ, ջուր, կոյուղի),

N4 - ըստ հողամասի չափերի (կիրառվել է համապատասխանաբար 0%, -10% և -5%, ուղղում),

N5 - ըստ նպատակային և գործառնական նշանակություն, կիրառվել է ուղղում ըստ կադաստրային արժեքի, (կիրառվել է համապատասխանաբար 0%, 10% և 10%, ուղղում),

N6 - ըստ տրանսպորտային մատչելիության, (կիրառվել է համապատասխանաբար 0%, 0% և -20%, ուղղում),

N7 - ըստ բարելավումների, օժանդակ շինությունների առկայության,

N8 - ըստ բարեկարգվածության, ենթակառուցվածքների առկայության և հնարավորության,

N9 - ըստ իրավունքների ու սահմանափակումների, կառուցապատման չափորոշիչների և սահմանափակումների,

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	Չափման միավորը	Գնահատվող օբյեկտը	Անալոգ օբյեկտ №1	Անալոգ օբյեկտ №2	Անալոգ օբյեկտ №3
Նպատակային նշանակությունը		Բնակավայրերի	Բնակավայրերի	Բնակավայրերի	Բնակավայրերի
Հասցե		Վայոց Ձորի մարզ, ցուլ Արփի 9-րդ փողոց 1-ին փակուղի 1	Վայոց Ձորի մարզ, ցուլ Արփի, 7-րդ փողոց 1/3	Վայոց Ձորի մարզ, ցուլ Արփի, 5-րդ փողոց 2-րդ նրբանցք 4	Վայոց Ձորի մարզ, ցուլ Արենի, 43-րդ փողոց 19/1
Կադաստրային ծածկագիր		10-012-0042-0017	10-012-0045-0008	10-012-0049-0007	10-008-0076-0013
Տեղ. աղբյուր			Էքսպերտ Օգենկա ՍՊԸ տվյալների բազա	list.am/item/23355682?ld_src=2	Էքսպերտ Օգենկա ՍՊԸ տվյալների բազա

Վաճառքի կամ առաջարկի գինը	դրամ		200 000	6 016 960	2 500 000
Մակերես	քմ	101	62	1971	623,8
Վաճառքի կամ առաջարկի գինը	դր/քմ		3 226	3 053	4 008
N 1			04.2024թ.	04.2026թ.	08.2024թ.
Ուղղումը	%		0%	-10%	0%
Ուղղումը	դրամ		0	-305	0
Ուղղված գինը	դր/քմ		3 226	2 747	4 008
N 2			նմանատիպ	նմանատիպ	Գտնվում է Արենի գյուղում
Ուղղումը	%		0%	0%	-10%
Ուղղումը	դր/քմ		0	0	-401
N 3					
Ուղղումը	%		0%	0%	0%
Ուղղումը	դր/քմ		0	0	0
N 4		101	62	1971	623,8
Ուղղումը	%		0%	-10%	-5%
Ուղղումը	դր/քմ		0	-275	-200
N 5		հասարակական կառուցապատման	հասարակական կառուցապատման	բնակելի կառուցապատման	բնակելի կառուցապատման
Ուղղումը	%		0%	10%	10%
Ուղղումը	դր/քմ		0	275	401
N 6		ճանապարհի գրունտային	ճանապարհի գրունտային	ճանապարհի գրունտային	ճանապարհի ասֆալտապատված
Ուղղումը	%		0%	0%	-20%
Ուղղումը	դր/քմ		0	0	-802
N 7					
Ուղղումը	%		0%	0%	0%
Ուղղումը	դր/քմ		0	0	0
N 8					
Ուղղումը	%		0%	0%	0%
Ուղղումը	դր/քմ		0	0	0
N 9					
Ուղղումը	%		0%	0%	0%
Ուղղումը	դր/քմ		0	0	0
Ուղղված գինը	դրամ		3 226	2 747	3 006
Կշռային գործակիցը			0,333	0,333	0,333
Շուկայական արժեքը	դր/քմ		2 993		
Հողամասի արժեքը դրամ			302 293		

Գնահատման ներկայացված հողամասի շուկայական արժեքը կկազմի՝

$$C_{shuk} = N_1 \times S_1 = 2\,993 \times 101 = 302\,293$$

կամ կլորացված 300'000 ՀՀ դրամ:

10. Եզրափակում

Այսպիսով, գնահատման ներկայացված Վայոց ձորի մարզ, համայնք Արենի, գյուղ Արփի, 9-րդ փողոց 1-ին փակուղի 1 հասցեում գտնվող, 10-012-0042-0017 կադաստրային ծածկագիրը կրող հողամասի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքի որոշման նպատակով գնահատողը կիրառեց գնահատման համեմատական մոտեցումը:

Համաձայն տվյալ գնահատման Վայոց ձորի մարզ, համայնք Արենի, գյուղ Արփի, 9-րդ փողոց 1-ին փակուղի 1 հասցեում գտնվող, 10-012-0042-0017 կադաստրային ծածկագիրը կրող, 101 քմ մակերեսով հողամասի շուկայական արժեքը, առ 09.04.2026թ. տեղագնության օրվա դրությամբ ունեցած ապրանքային վիճակով, կազմում է 300'000 (Երեք հարյուր հազար) ՀՀ դրամ:

Գնահատված շուկայական արժեքը, ըստ գնահատողի, իրատեսական է:

Օգտագործված փաստաթղթեր

1. «Գնահատման գործունեության մասին» ՀՀ Օրենք ՀՕ – 189 –Ն,
2. «ՀՀ-ում գնահատման ստանդարտները, ինչպես նաև գնահատողի վարքագծին ներկայացվող պահանջները սահմանելու մասին» ՀՀ Կառավարության 24.08.2022թ. 1355-Ն որոշում
3. ՀՀ քաղաքացիական օրենսգիրք, այլ նորմատիվ իրավական ակտեր,
4. Գնահատման միջազգային ստանդարտ IVS 2022,
5. ԱԳ նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վկայական,
6. ՀՀ Կառավարության որոշում 15.04.2021թ. N 600-Ն,

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. «Էքսպերտ Օգենկա» ՍՊԸ ինֆորմացիոն բազա,

Գրականության ցանկ

1. «Անշարժ գույքի գնահատում» Հ. Ս. Հարիսոն,
2. «Եկամտաբեր գույքի գնահատում և վերլուծություն» Ջեկ 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

Ես, գնահատողս, տվյալ աշխատությունը կազմողս, իմ գիտելիքների և համոզմունքների հիման վրա հաստատում եմ, որ

- ✓ 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 գնահատման նպատակի համաձայն,
 - ✓ Գնահատման աշխատանքների ծառայության վճարի չափը փոխկապակցված չէ գնահատման առարկա հանդիսացող անշարժ գույքի գնահատված արժեքի հետ,
 - ✓ Գնահատման արդյունքներն ունեն խորհրդատվական 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:

Գնահատող՝
Վկայական ԳԳ-2022-15



Ա. Բաքսեղյան



Հավելված 1



ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆ

ՎԿԱՅԱԿԱՆ

ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՏՄԱՄԲ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻ
ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ

Սույն վկայականով հաստատվում է 3 մարտի 2026 թվականին գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման միասնական մատյանում կատարված անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքի պետական գրանցումը հետևյալ տվյալներով.

1. ԳՐԱՆՑՎԱԾ ԻՐԱՎՈՒՆՔԻ ՍՈՒԲՅԵԿՏ(ՆԵՐ)

ՀՀ ՎԱՅՈՑ ՁՈՐԻ ՄԱՐԶԻ ԱՐԵՆԻ ՀԱՄԱՅՆՔ

2. ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՏՆՎԵԼՈՒ ՎԱՅՐԸ ԵՎ ԱՆՎԱՆՈՒՄԸ

Մարզ Վայոց ձոր, համայնք Արենի, գյուղ Արփի, 9-րդ փողոց 1-ին փակուղի 1 հողամաս

3. ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՀԻՄՔ ՀԱՆԴԻՍԱՑԱԾ ՓԱՏԱԹՂԹԵՐԸ

Համայնքի ղեկավարի որոշում 27.11.2025թ. թիվ 320-Ա

4. ՀՈՂԱՄԱՍԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ

Կադաստրային ծածկագիրը՝ 10-012-0042-0017

Մակերեսի չափը (հա)՝ 0.0101

Նպատակային նշանակությունը՝ բնակավայրերի

Գործառնական նշանակությունը կամ հողատեսքը՝ Հասարակական կառուցապատման

Գրանցված իրավունքի տեսակը՝ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ

ՎԿԱՅԱԿԱՆ N 03032026-10-0016, գաղտնաբառ՝ IMPTMMKBCVH8

Փաստաթղթի իսկությունը և վավերականությունը կարող է ստուգվել Կադաստրի կոմիտեի
www.e-cadastre.am կայքէջի միջոցով

Էջ 1/2

5. ՇԻՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ

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

Հ/Հ	Կադաստրային ծածկագիր	Տեսակ	Մակերես	Գրանցված իրավունքի տեսակ

Լրացուցիչ նշումներ և տեղեկություններ

Գրանցումը իրականացնող պաշտոնատար անձի անունը, ազգանունը՝ ՄԱԻՐԱՄ ՎԻՐԱԲՅԱՆ

Զբաղեցրած պաշտոնը՝ Անշարժ գույքի գրանցման միասնական ստորաբաժանման անշարժ գույքի ավագ ռեգիստր

ՎԿԱՅԱԿԱՆ N 03032026-10-0016, գաղտնաբառ՝ IMPTMMKBCVH8

Փաստաթղթի իսկությունը և վավերականությունը կարող է ստուգվել Կադաստրի կոմիտեի www.e-cadastre.am կայքէջի միջոցով

Էջ 2/2



Հավելված 2



ՎԿԱՅԱԿԱՆ N ԳԳ-2022-15

Սույն վկայականը տրվում է

ԱՐՄԵՆ ԶԱՎԵՆԻ ԲԱՐՍԵՂՅԱՆԻՆ

(անունը, հայրանունը, ազգանունը)



առ այն, որ նա մասնակցել է

Կադաստրի կոմիտեի կողմից

կազմակերպված

գնահատման գործունեության

որակավորման քննության:

Կադաստրի կոմիտեի ղեկավարի

2022 թվականի հոկտեմբերի 24-ի N389-L

հրամանի համաձայն տրամադրվել է

ԳՆԱՀԱՏՈՐԻ ՈՐԱԿԱՎՈՐՈՒՄ

Գործողության ժամկետը մինչև 24 հոկտեմբերի 2027 թ.

Կադաստրի
կոմիտեի ղեկավար

(ստորագրություն)

Սուրեն Թովմասյան
(անունը, ազգանունը)

ԿՏ

24 հոկտեմբերի 2022 թ.

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