

Հ Ա Շ Վ Ե Տ Վ Ո Ւ Թ Յ Ո Ւ Ն

№14-04-006

Մարզ Վայոց ձոր, համայնք Զերմուկ, քաղաք
Զերմուկ, Ձախափնյակ թաղամասի 13-րդ փողոց 11/1
հողամաս, հասցեում գտնվող 55,60 քմ մակերեսով
հողատարածքի շուկայական արժեքի գնահատման

Գնահատումը կատարված է 11.04.2026 թ. դրությամբ

Հաշվետվության կազմման ամսաթիվ 14.04.2026 թ.

ՊԱՏՎԻՐԱՏՈՒՄ` Զերմուկի համայնքապետարան

ԳՆԱՅԱՏՈՂ` «ՍԻԼՎԵՐ ՓՐԱՅԶ» ՍՊԸ



Բովանդակություն

| | |
|--|----|
| 1. ԵԶՐԱԿԱՅՈՒԹՅՈՒՆ ԱՐԺԵՔԻ ՎԵՐԱԲԵՐՅԱԼ..... | 3 |
| 2. ԸՆԴՀԱՆՈՒՐ ԴՐՈՒՅԹՆԵՐ..... | 4 |
| 2. ԹՈՒՅԼԱՏՐՎՈՂ և ՍԱՀՄԱՆԱՓԱԿՈՂ ԴՐՈՒՅԹՆԵՐ և ՎԱՐՔԱԳԾԻ ԿԱՆՈՆՆԵՐ..... | 6 |
| 2.1 ՀԱՏՈՒԿ ՊԱՅՄՆԱՆԵՐ..... | 7 |
| 3. ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԱՇԽԱՏԱՆՔՆԵՐԻ ԿԱԶՄԱԿԵՐՊՈՒՄԸ..... | 8 |
| 3.1 ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԳՈՐԾՆԹԱՅԸ..... | 8 |
| 3. ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՇՈՒԿԱՅԻ ՎԵՐԼՈՒԾՈՒԹՅՈՒՆ..... | 9 |
| 5 ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՇՈՒԿԱՅԱԿԱՆ ԱՐԺԵՔԻ ՀԱՇՎԱՐԿ..... | 14 |
| 5.1 ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԲՆՈՒԹԱԳԻՐԸ..... | 14 |
| 6 ՇԵՆՔԻ ԼՎԱԿԱԳՈՒՅՆ ՈՒ ԱՌԱՎԵԼ ԱՐԴՅՈՒՆԱՎԵՏ ՕԳՏԱԳՈՐԾՈՒՄԱՆ ՎԵՐԼՈՒԾՈՒԹՅՈՒՆ..... | 15 |
| 7 ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՄՈՏԵՑՈՒՄՆԵՐԻ ՀԱՄՈՒՏ ՆԿԱՐԱԳՐՈՒԹՅՈՒՆ և ԸՆՏՐՈՒԹՅՈՒՆ..... | 16 |
| 8 ՇՈՒԿԱՅԱԿԱՆ ԱՐԺԵՔԻ ՀԱՇՎԱՐԿ..... | 19 |
| 8.1 ՇՈՒԿԱՅԱԿԱՆ ԱՐԺԵՔԻ ՀԱՇՎԱՐԿ ՀԱՄԵՄԱՏԱԿԱՆ ՄՈՏԵՑՈՒՄՈՎ..... | 19 |
| 9. ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԱՐԴՅՈՒՆՔՆԵՐԻ ՎԵՐԼՈՒԾՈՒԹՅՈՒՆ..... | 23 |
| 10 ԵԶՐԱԿԱՅՈՒԹՅՈՒՆ ԱՐԺԵՔԻ ՎԵՐԱԲԵՐՅԱԼ..... | 24 |
| 11 ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԸՆԹԱՑՔՈՒՄ ՕԳՏԱԳՈՐԾՎԱԾ ԳՐԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ՑԱՆԿ..... | 25 |

Հավելված 1

- ✓ Ֆոտոնկարագիր
- ✓ Համեմատական առաջարկներ պարունակող նյութերի պատճենները
- ✓ կադաստրային վկայականի պատճեն

Հավելված 2

- ✓ Մասնագիտական պատրաստանալվության ապահովագրության վկայական
- ✓ Գնահատողի որակավորման վկայակնը
- ✓ Գնահատողների ուսումնական փաստաթղթեր



1. ԵԶՐԱԿԱՑՈՒԹՅՈՒՆ ԱՐԺԵՔԻ ՎԵՐԱԲԵՐՅԱԼ

Գնահատողի կատարած ուսումնասիրությունները հիմք են տալիս եզրակացնելու, որ , Մարզ Վայոց ձոր, համայնք Ջերմուկ, քաղաք Ջերմուկ, Ձախսափնյակ թաղամասի 13-րդ փողոց 11/1 հողամաս հասցեում գտնվող՝ ՀՀ Վայոց ձորի մարզ, Ջերմուկ համայնքին պատկանող, 55,60 քմ մակերեսով՝ հողատարածքի շուկայական արժեքը առ 11.04.2026թ., կազմում է

| Անշարժ գույքի շուկայական արժեքը կլորացված դրամ | | |
|--|------------------|---------|
| Կադաստրային ծածկագիր | 10-002-0029-0107 | |
| Մարզ Վայոց ձոր, համայնք Ջերմուկ, քաղաք Ջերմուկ, Ձախսափնյակ թաղամասի 13-րդ փողոց 11/1 հողամաս | 360 000 | ՀՀ ԴՐԱՄ |

Բոլոր տեղեկությունները և վերլուծությունները, որոնք օգտագործվել են գնահատման հաշվետվությունում, կարելի է գտնել հաշվետվության համապատասխան բաժիններում: Եթե որևէ հարց ունեք գնահատման կամ գնահատման մեթոդաբանության վերաբերյալ, խնդրում ենք կապվել մեզ հետ:

Ելակետային տվյալների ամբողջական նկարագրությունը, ինչպես նաև բոլոր ենթադրությունները, հաշվարկները և եզրակացությունները ներկայացված են կից գնահատման հաշվետվության մեջ: Սույն հաշվետվության մասերը չպետք է մեկնաբանվեն առանձին-առանձին, այլ միայն ուղեկցող հաշվետվության ամբողջ տեքստով հաշվի առնելով դրանում պարունակվող բոլոր ենթադրությունները և սահմանափակումները: Մեր հաշվետվությունում պարունակվող եզրակացությունները հիմնված են շուկայի ուսումնասիրության արդյունքում ստացված հաշվարկների, եզրակացությունների և այլ տեղեկատվությունների, մեր փորձի, մասնագիտական գիտելիքների, ինչպես նաև գործնական հանդիպումների հիման վրա: «Սիլվեր Փրայզ» ՍՊԸ-ն գնահատման աշխատանքի շրջանակներում չի իրականացրել օբյեկտի բնութագրերի որևէ ստուգում, որը հնարավոր չէր հայտնաբերել տեսողական զննությամբ: Գնահատումը կատարվել է համաձայն «Գնահատման գործունեության մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքի, այլ իրավական ակտերի և ՀՀ գնահատման ստանդարտների :

ԳՆԱՀԱՏՈՂ՝

/Վկայական № ԳԳ 2024-13/

Ա. Հովհաննիսյան

Հաստատում եմ՝

«ՍԻԼՎԵՐ ՓՐԱՅԶ» ՍՊԸ -ի տնօրեն՝

Ա. Բաղդասարյան





2. ԸՆԴՀԱՆՈՒՐ ԴՐՈՒՅԹՆԵՐ

| | |
|--------------------------------------|--|
| Հաշվետվության հերթական համարը) | № 14-04-006 |
| Գնահատման նպատակը | օտարման գործընթացը կազմակերպելու նպատակով |
| Գնահատման առաջադրանքը | շուկայական արժեքի որոշում |
| Գնահատման ամսաթիվ | 11.04.2026 |
| Հաշվետվության կազմման ամսաթիվ | 14.04.2026 |
| Տեղազննման ամսաթիվ | 11.04.2026 |
| Աշխատանքների կատարման ժամանակաշրջանը | 10.04.2026-14.04.2026 |
| Գնահատման հիմքը | ԶԵՐՄՈՒԿ ՀԱՄԱՅՆՔՈՒՄ ՀԱՄԱՅՆՔԱՅԻՆ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ՀՈՂԵՐԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԾԱՌԱՅՈՒԹԱՆ ՄԱՏՈՒՑՄԱՆ ՊԱՅՄԱՆԱԳԻՐ N ԶՀ-ՄԱԾՁԲ-26/18 |

| Գնահատվող անշարժ գույքի համառոտ նկարագիրը | |
|--|--|
| Հասցե | Մարզ Վայոց ձոր, համայնք Զերմուկ, քաղաք Զերմուկ, Զախսափնյակ թաղամասի 13-րդ փողոց 11/1 հողամաս |
| Սեփականատերեր | ՀՀ Վայոց ձորի մարզ, Զերմուկ համայնք |
| Իրավունքի տեսակ | սեփականություն |
| Սեփականության իրավունքի գրանցման վկայական | 24122025-10-0005 տրված 24.12.2025 թ-ին |
| Շուկայականին մոտարկված կադաստրային արժեքը (դրամ) | 160 545.00 |
| Կադաստրային ծածկագիր | 10-002-0029-0107 |
| Փոխարժեք (դրամ) | 374 |
| Նպատակային նշանակությունը | բնակավայրերի |
| Գործառնական նշանակությունը | բնակելի |
| Հողամասի մակերես (քմ) | 55,6 |

| | |
|---|--|
| Հարցման ամսաթիվ | 26/04/2026 12:14:37 |
| Անշարժ գույքի հասցեն՝ | Մարզ Վայոց ձոր, համայնք Զերմուկ, քաղաք Զերմուկ, Զախսափնյակ թաղամասի 13-րդ փողոց 11/1 հողամաս |
| Անշարժ գույքի տեսակը՝ | Չկառուցապատված հողամաս |
| Անշարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքը (ՀՀ դրամ) | 160 545.00 |
| Անշարժ գույքի հարկը 2024 թ.ի համար (ՀՀ դրամ) | 481.64 |
| Անշարժ գույքի հարկը 2025 թ.ի համար (ՀՀ դրամ) | 722.45 |
| Անշարժ գույքի հարկը 2026 թ.ի համար (ՀՀ դրամ) | 963.27 |
| Ծանոթություն՝ տվյալները արտացոլված են հարցման ամսաթվի դրությամբ Կադաստրի կոմիտեի կողմից գրանցված (հաշվառված) տվյալների հիման վրա: | |



| Տեղեկություններ պատվիրատու մասին | |
|---|--|
| Պատվիրատու (Անուն ազգանուն Անձնագիր) | Ջերմուկի համայնքապետարան ք. Ջերմուկ, Մյասնիկյան 8 Կենտրոնական գանձապետարան Հ/Հ 900362040108 ՀՎՀՀ 08917563 |
| Գնահատման հիմք | ՋԵՐՄՈՒԿ ՀԱՄԱՅՆՔՈՒՄ ՀԱՄԱՅՆՔԱՅԻՆ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ՀՈՂԵՐԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԾԱՌԱՅՈՒԹԱՆ ՄԱՏՈՒՑՄԱՆ ՊԱՅՄԱՆԱԳԻՐ N ՋՀ-ՄԱԾՁԲ-26/18 |
| Տեղեկություններ կատարողի մասին | |
| Ընկերության անվանումը: | «Սիլվեր փրայզ» Սահմանափակ պատասխանատվությամբ ընկերություն (ՍՊԸ) |
| Իրավաբանական հասցեն | Հայաստան ք. Երևան, Դավիթաշեն 37 տարածք |
| Կատարողի գտնվելու վայրը: | Հայաստան ք. Երևան, Դավիթաշեն 37 տարածք |
| Կատարողի հեռախոսի համարները. | +374 (93) 26 05 88, +7 909 9710989 |
| Կատարողի բանկային տվյալները. | Բանկ «Այդի Բանկ» ՓԲԸ Հ/Հ 11811033645000 ՀՎՀՀ 08284485 էլ.փոստ silverprize@mail.ru |
| Մասնագիտական պատասխանատվության ապահովագրության վկայագիր | «Սիլվեր փրայզ» ՍՊԸ ընկերության պատասխանատվությունը ապահովագրված է 150 000 000 (մեկ հարյուր հիսուն միլիոն) հի դրամի չափով |
| <u>Ներգրավված գնահատողներ (մասնագետներ)</u> | |
| Անուն Ազգանուն | Արամ Հովհաննիսյան |
| Տեղեկություններ գնահատողների ինքնագրագավորվող միության անդամակցության մասին. | Փորձագիտական խորհուրդ գնահատողների ինքնակարգավորվող համահայկական միություն ՀԿ հավաստագիր տրված 26.03.2024թ |
| գնահատողի որակավորման վկայական | գնահատողի մասնագիտական որակավորում (Գնահատողի վկայական № ԳԳ 2024-13/ վկայականի գործողության ժամկետը 21.03.2024-21.03.2029 թ |
| Հատուկ դասընթացներ և արտոնագրեր | Ա. Հովհաննիսյան - ավարտել է ՀՊԱՀ հողաշինարարություն և հողային կադաստր բաժինը: Որպես Գնահատող աշխատել է 2010թ ից, 2015-2022 թթ աշխատել է ՌԴ, ք. Մոսկվայում, ՌԴ գնահատողների միության անդամ, Մասնակցել է ամերիկյան CCIM ինստիտուտի և 'Ernst & young' միջազգային աուդիտորական ֆիրմայում կազմակերպված դասընթացներին: Ունի C1101, C1102, C1103 որակավորումները և 'Ernst & young' աուդիտորական ֆիրմայի կողմից տրված բիզնես գնահատման սերտիֆիկատ |
| Աշխատանքային փորձը գնահատման գործունեության մեջ | 15 տարի |





2. ԹՈՒՅԼԱՏՐՎՈՂ և ՍԱՀՄԱՆԱՓԱԿՈՂ ԴՐՈՒՅԹՆԵՐ և ՎԱՐՔԱԳԾԻ ԿԱՆՈՆՆԵՐ

Տվյալ հաշվետվությունը կազմված է հաշվի առնելով հետևյալ թույլտվությունները եվ սահմանափակող պայմանները.

- սույն հաշվետվությունը վավեր է միայն ամբողջական տեսքով ներկայացմամբ նրանում առկա առանձին մասերը չեն կարող մեկնաբանվել առանձին.
- սույն հաշվետվությունը կարող է օգտագործվել պայմանագրով նշված նպատակ(ներ)ին համապատասխան,
- սույն հաշվետվությունը իրենից ներկայացնում է գնահատողի մասնագիտական կարծիքը գնահատման օբյեկտի վերաբերյալ և այն ունի խորհրդատվական բնույթ,
- գնահատումը կատարվում է գնահատման ամսաթվի դրությամբ, իսկ դրան հաջորդող օրերին ռազմաքաղաքական, ֆինանսատնտեսական, իրավական և այլ գործոնների, ինչպես նաև տարերային աղետների, այլ երևույթների ազդեցությամբ պայմանավորված անշարժ գույքի շուկայում տեղի ունեցած փոփոխությունների (գծած, գնանկում), և այդ փոփոխություններով էլ պայմանավորված գնահատման օբյեկտի շուկայական և (կամ) շուկայականից տարբերվող արժեքային տարբերությունների համար պատասխանատվություն չի կրում,
- գնահատման աշխատանքների կատարման ժամանակ ենթադրվում է քողարկված (թաքնված) գործոնների բացակայություն և գնահատման աշխատանքները կատարված են տեսողական զննության հիման վրա, իսկ գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում գնահատման արդյունքների վրա ազդող և տեսողական զննությամբ չբացահայտվող գործոնների հաշվառման համար:
- Գնահատողները չեն կատարել գնահատվող օբյեկտի փաստաթղթերի փորձաքննություն և պատասխանատվություն չեն կրում գնահատվող օբյեկտի փաստաթղթերի հետ կապված իրավաբանական բնույթի հարցերում.
- Բոլոր հաշվարկները՝ եզրակացությունները և եզրահանգումները կատարված են հասանելի աղբյուրներից ստացված ինֆորմացիայի հիման վրա, որոնք գնահատողն ընդունում է հավաստի, սակայն չի կարող երաշխավորել տեղեկատվության բացարձակ հստակությունը: Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում ոչ գնահատման կամ սեփականության վիճակի վրա ազդող թաքնված փաստերի առկայության, ոչ դրանց հետագա բացահայտման համար:
- Գնահատման օբյեկտները գնահատված են անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման վկայականի պատճենի հիման վրա.
- Գնահատողները կատարել են գնահատման առարկա գույքի տեսողական տեղազննում և պատասխանատվություն չեն կրում գույքի այն թերությունների համար, որոնք հնարավոր չէ հայտնաբերել տեսողական զննման արդյունքում.
- Գնահատման հաշվետվությունը պարունակում է Կատարողների պրոֆեսիոնալ կարծիքը արժեքի նկատմամբ: Միաժամանակ հարկ է նշել, որ գնահատված գույքի հետ կապված գործարքների գինը կարող է տարբերվել գնահատման արժեքից, ինչը պայմանավորվում է կողմերի բանակցությունների վարման կարողությամբ, գործարքի պայմաններով և այլ հանգամանքներով:
- Գնահատման գործունեություն իրականացնելիս գնահատողը պետք է.
- տիրապետի մասնագիտական գիտելիքների և հմտություններին գնահատումը արդյունավետ կատարելու համար,
- լինի ճշմարտացի և ազնիվ,
- գնահատումը կատարի խստագույնս անկախ, օբյեկտիվ և անաչառ,
- բարձր պահի գնահատողի մասնագիտական վարկանիշը,
- իր վարքագծով նպաստի գնահատողի մասնագիտության նկատմամբ հասարակության վստահության պահպանմանն ու բարձրացմանը,
- գործունեությամբ վնաս չպատճառի իր գործընկերների բարի համբավին, կազմակերպությանը, պատվիրատուներին, պետությանը և հասարակությանը,
- հրաժարվի գնահատման աշխատանքից, եթե գտնում է, որ չի կարող այն ժամանակին կատարել,



- մինչև այլ գնահատողի կամ մասնագետի օգնությանը դիմելը՝ համոզվի նրանց մասնագիտական գիտելիքների և հմտությունների առկայության մեջ և երաշխավորի, որ իրեն աջակցողները ենթարկվում են համապատասխան վարքագծի կանոններին,
- գնահատումը իրականացնի անհրաժեշտ հետևողականությամբ և առևտրային ու ծառայողական գաղտնիքի պահպանմամբ, պատշաճ որակով և որջամիտ ժամկետներում,
- բարեխղճորեն տեղեկություններ հավաքի և հետազոտություն կատարի, որպեսզի հիմնավորվի գնահատության տվյալների հավաստիությունը,
- դիմի հնարավոր նախագուշակական միջոցների, որպեսզի իր պատվիրատուների և գործընկերների միջև շահերի բախում չառաջանա,
- գնահատման պատվերի կատարման ընթացքում հաշվի առնի և հիմնվի այլ մասնագիտական եզրակացությունների վրա, որոնց նա չի տիրապետում,
- մինչև գնահատության հաշվետվության կազմումը, անհրաժեշտության դեպքում, պատվիրատուից պահանջի մանրամասն գրավոր հրահանգներ վիճահարույց կամ սխալ մեկնաբանություններից խուսափելու համար,
- այլ գնահատողի գնահատման հաշվետվության վերաբերյալ կարծիքի տրամադրման ժամանակ առաջնորդվի անաչառ տրամաբանությամբ և հիմնավորի իր համաձայնությունը կամ անհամաձայնությունը տվյալ հաշվետվության վերաբերյալ:
- Գնահատողը չպետք է.
- գործի այնպիսի վարքագծով, որը կարող է մոլորության մեջ գցել և հանգեցնել խաբեության,
- գիտակցաբար կազմի և հրապարակի հաշվետվություններ, որոնք կպարունակեն սխալ, կանխակալ կամ կեղծ եզրակացություններ կամ վերլուծություններ,
- գիտակցաբար իր տվյալների ու տեղեկությունների անհրաժեշտ քանակի ապահովման համար օգտագործի կեղծ տվյալներ կամ ուռճացված տեղեկություններ,
- ուրիշ անձանց բացահայտի պատվիրատուի կողմից ստացված տվյալները կամ գնահատման արդյունքները, բացառությամբ պատվիրատուի գրավոր համաձայնության կամ ՀՀ օրենսդրությամբ սահմանված դեպքերի,
- ընդունի նախօրոք որոշված կարծիքներ և եզրահանգումներ պարունակող գնահատման պատվերներ,
- գնահատման ընթացքում հիմնվի պատվիրատուի կամ այլ անձանց կողմից տրամադրված ոչ հավաստի տեղեկության (տվյալի) վրա,
- գնահատման աշխատանքի հետ կապված վճարման չափը կապի գնահատման արդյունքի հետ:

2.1 ՀԱՏՈՒԿ ՊԱՅՄՆԱՆԵՐ

Հատուկ պայմանները հանդիսանում են սույն հաշվետվության անքակտելի մասը.

Սույն հաշվետվությունը վավեր է միայն ամբողջությամբ ներկայացված և միայն նշված նպատակի համաձայն: Գնահատողը և Պատվիրատուն չեն կարող օգտագործել հաշվետվությունը (կամ նրա առանձին մասը) այլ կերպ, քան նախատեսված է գնահատման պայմանագրով:

Գնահատման համար տրամադրված և հաշվետվության մեջ արտացոլված տեղեկությունները համարվում են հավաստի, սակայն գնահատողը չի կարող երաշխավորել վերոհիշյալ տվյալների բացարձակ ճշտությունը, այդ պատճառով հնարավորության դեպքում, հղումներ է կատարվում տեղեկատվության բոլոր աղբյուրներին:

Գնահատողը գնահատվող գույքի տեղազննումը կատարել է հասարակ տեսողական զննությամբ և պատասխանատու չէ գնահատվող գույքի թաքնված բնութագրիչների, կամ թերությունների համար:

Գնահատողը գործել է, որպես անկախ կատարող (ՀՀ գնահատման գործունեության մասին օրենք Հոդված 15):

Գնահատվող առարկայի վերաբերյալ գնահատողի կարծիքը վավեր է միայն գնահատման օրվա դրությամբ: Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում տնտեսական, սոցիալական, ֆիզիկական, իրավական, քաղաքական և այլ գործոնների փոփոխության համար, որոնք կարող են ի հայտ գալ





հետագայում և ներազդել շուկայական իրավիճակի, հետևաբար, և օբյեկտի շուկայական արժեքի վրա:

Գնահատողի կողմից կատարված ուսումնասիրությունները և եզրակացությունները ամբողջությամբ անկանխակալ են:

Գնահատման արդյունքները ունեն խորհրդատվական բնույթ:

Գնահատողի կողմից կատարված աշխատանքի արդյունքների իսկությունը հիմնված է նրա աշխատանքային փորձի և մատչելի տեղեկատվության վրա:

Սույն գնահատման հաշվետվությունը պարունակում է գնահատողի մասնագիտական կարծիքը գնահատվող առարկայի վերաբերյալ, և չի հանդիսանում երաշխիք, որ այն կվաճառվի ազատ շուկայում սույն հաշվետվության մեջ նշված արժեքին հավասար գնով:

Գնահատողի կատարված աշխատանքի վարձատրությունը կապված չէ գնահատման արդյունքի և կատարված եզրակացությունների հետ:

Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում գնահատվող օբյեկտի նկատմամբ իրավունքի տեսակի իրավական նկարագրության հետ կապված հարցերի համար: Գնահատվող օբյեկտի՝ Պատվիրատուի կողմից ներկայացված իրավական փաթեթը համարվում է արժանահավատ: Ենթադրվում է, որ գնահատվող օբյեկտի նկատմամբ իրավունքի տեսակները լիարժեք համապատասխանում են ՀՀ գործող օրենսդրությանը: Գնահատվող առարկան գնահատվում է որպես ազատ որևէ սահմանափակումներից և գույքային պահանջներից, բացառությամբ ՀՀ օրենսդրությամբ նախատեսված դեպքերի: Գնահատողը ենթադրում է, որ գնահատվող առարկան լիարժեք համապատասխանում է նորմատիվային փաստաթղթերին, հակառակ դեպքում նման անհամապատասխանությունները մատնանշված և հաշվի են առնված հաշվետվությունում: Գնահատողը չի իրականացրել տեղանքի չափագրման աշխատանքներ, և պատասխանատու չէ դրանց համար: Գնահատողը գնահատման ընթացքում առաջնորդվել է փաստաթղթերի լուսապատճեններով, որոնք տրամադրվել են Պատվիրատուի կողմից, և պատասխանատու չէ այդ փաստաթղթերի լուսապատճենների և բնօրինակների միջև հնարավոր անհամապատասխանությունների համար:

3. ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԱՇԽԱՏԱՆՔՆԵՐԻ ԿԱԶՄԱԿԵՐՊՈՒՄԸ

Գնահատման աշխատանքները կազմակերպվել են հետևյալ հաջորդականությամբ.

- ներկայացված փաստաթղթերի ուսումնասիրում,
- անշարժ գույքի մասնագիտական տեղազնֆում և լուսանկարչական աշխատանքներ,
- շուկայական արժեքի որոշման համար անհրաժեշտ տեղեկատվության հավաքագրում, մշակում և վերլուծություն,
- հատուկ տեղեկությունների հավաքագրում և վերլուծություն,
- գնահատման անհրաժեշտ մեթոդների ընտրություն
- անշարժ գույքի շուկայական արժեքի որոշում,
- գնահատման հաշվետվության կազմում:

3.1 ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԳՈՐԾՆԹԱՅԸ

Գնահատման գործընթացն իր մեջ ներառել է հետևյալ հիմնական փուլերը՝

- Գնահատման Պատվիրատուի հետ գնահատման պայմանագրի կնքում,
- Գնահատման համար անհրաժեշտ փաստաթղթերի հավաքագրում, ուսումնասիրում,
- Գնահատման համար անհրաժեշտ տեղեկությունների հավաքագրում, ուսումնասիրում,
- Գնահատվող անշարժ գույքի տեղազննում, քանակական ու որակական բնութագրերի որոշում, դրա տեխնիկական վիճակի ուսումնասիրություն, այլ տեղեկատվության հավաքագրում,



- Աղյուսակի կազմում՝ ըստ անշարժ գույքի գնահատման համար անհրաժեշտ տեղեկատվության վերլուծության, որը ներկայացնում է Պատվիրատուն,
- Անշարժ գույքի շուկայի վերլուծություն գնահատվող անշարժ գույքի տարածաշրջանում,
- Գնահատման սկզբունքների կիրառում և համադրում,
- Գնահատման մեթոդների ընտրություն և կիրառում,
- Շուկայական արժեքի որոշմանն ուղղված հաշվարկների կատարում,
- Արդյունքների համաձայնեցում,
- Գնահատման հաշվետվության կազմում, և վերջինիս տրամադրում Պատվիրատուին :

3. ԱՆՇԱՐՇ ԳՈՒՅՔԻ ՇՈՒԿԱՅԻ ՎԵՐԼՈՒԾՈՒԹՅՈՒՆ

2025

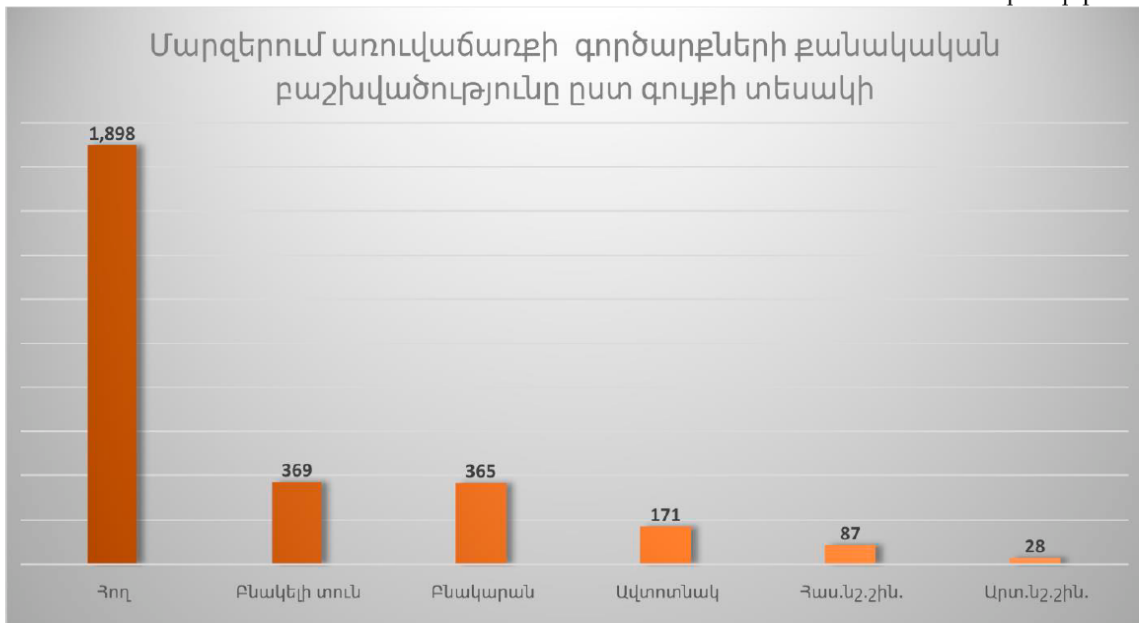
ԹՎԱԿԱՆԻ

3.3 Մարզերում անշարժ գույքի շուկայում իրականացված առուվաճառքի գործարքների վերլուծություն

Մարզերում 2025 թվականի փետրվարին գրանցվել է անշարժ գույքի առուվաճառքի 2,918 գործարք, որից 113-ը ձեռք է բերվել կառուցապատողից: Մարզերում 2025 թվականի փետրվարին առուվաճառքի գործարքների առավել բարձր տոկոսաչափը՝ 65.0 %, գրանցվել է հողերի, իսկ առավել ցածրը՝ 1.0 % արտադրական նշանակության շինությունների նկատմամբ:

Գծապատկեր 3.3-1-ում ներկայացված է 2025 թվականի փետրվարին մարզերում իրականացված առուվաճառքի գործարքների քանակական բաշխվածությունը ըստ գույքի տեսակի.

Գծապատկեր 3.3-1





Աղյուսակ 5.7-4

| Վարչական շրջան | Պետական և համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողեր | | | | | | | | Մասնավոր սեփականություն հանդիսացող հողեր | | | | | | | |
|-----------------|---|--------------|------------------|--------------|------------------------|--------------|-----------------------------|--------------|--|---------------|------------------|--------------|------------------------|--------------|-----------------------------|--------------|
| | գյուղ. նշա նակության | | արդյունա բերական | | բնակավայրերի | | | | գյուղ. նշա նակության | | արդյունա բերական | | բնակավայրերի | | | |
| | | | | | բնակելի կառուցա պատման | | հասարակա կան կառուցա պատման | | | | | | բնակելի կառուցա պատման | | հասարակա կան կառուցա պատման | |
| | միավոր | մակերես (հա) | միավոր | մակերես (հա) | միավոր | մակերես (հա) | միավոր | մակերես (հա) | միավոր | մակերես (հա) | միավոր | մակերես (հա) | միավոր | մակերես (հա) | միավոր | մակերես (հա) |
| Արագածոտն | 14 | 3.65 | 2 | 2.30 | 23 | 1.72 | 2 | 0.34 | 140 | 107.37 | 4 | 0.70 | 74 | 6.99 | 6 | 0.75 |
| Արարատ | 8 | 4.92 | 2 | 0.27 | 16 | 1.57 | 4 | 0.09 | 148 | 91.48 | 2 | 0.53 | 94 | 7.48 | 8 | 0.81 |
| Արմավիր | 3 | 0.65 | 1 | 0.03 | 6 | 0.40 | 1 | 0.004 | 185 | 113.16 | 1 | 0.26 | 136 | 11.79 | 7 | 0.49 |
| Գեղարքունիք | 1 | 12.82 | 3 | 0.82 | 15 | 0.51 | 10 | 0.36 | 18 | 20.98 | 2 | 0.09 | 33 | 4.15 | 4 | 0.05 |
| Լոռի | 4 | 2.11 | 0 | 0.00 | 11 | 0.70 | 3 | 0.06 | 25 | 12.19 | 7 | 0.78 | 22 | 2.91 | 8 | 0.29 |
| Կոտայք | 17 | 13.14 | 0 | 0.00 | 17 | 1.02 | 12 | 0.12 | 287 | 116.77 | 5 | 1.80 | 148 | 12.90 | 7 | 1.18 |
| Շիրակ | 0 | 0.00 | 3 | 0.33 | 11 | 0.88 | 9 | 0.16 | 16 | 14.80 | 1 | 0.10 | 19 | 1.70 | 4 | 0.07 |
| Սյունիք | 0 | 0.00 | 1 | 6.09 | 5 | 0.10 | 2 | 0.01 | 32 | 35.03 | 2 | 0.29 | 10 | 0.93 | 5 | 5.29 |
| Վայոց ձոր | 0 | 0.00 | 0 | 0.00 | 4 | 0.57 | 3 | 0.48 | 20 | 5.75 | 0 | 0.00 | 10 | 1.30 | 2 | 1.21 |
| Տավուշ | 8 | 4.76 | 0 | 0.00 | 37 | 2.86 | 8 | 0.98 | 88 | 43.80 | 1 | 0.05 | 40 | 2.89 | 4 | 0.76 |
| Ընդամենը | 55 | 42.05 | 12 | 9.84 | 145 | 10.33 | 54 | 2.604 | 959 | 561.33 | 25 | 4.60 | 586 | 53.04 | 55 | 10.90 |

Աղյուսակ 3.7-6-ում ներկայացված է 2025 թվականին Հանրապետության առավել ակտիվ քաղաքներում՝ բացառությամբ Երևան քաղաքի, վաճառված բնակավայրերի հողերի պայմանագրային միջին գների վերլուծության արդյունքները 1մ² մակերեսի հաշվարկով.

Աղյուսակ 3.7-6

| Մարզ | Քաղաք | 2024 թվական | փոփոխումը | 2025 թվական |
|-------------|-------------|-------------|-----------|-------------|
| Արագածոտն | Աշտարակ | 11,100 | 3.2% | 11,450 |
| | Ապարան | 3,200 | -3.1% | 3,100 |
| Արարատ | Արտաշատ | 10,750 | -3.3% | 10,400 |
| | Մասիս | 10,300 | 0.5% | 10,350 |
| | Վեդի | 4,050 | 4.9% | 4,250 |
| Արմավիր | Վաղարշապատ | 12,500 | 2.4% | 12,800 |
| | Արմավիր | 9,450 | 0.5% | 9,500 |
| Գեղարքունիք | Սևան | 5,650 | 5.3% | 5,950 |
| | Մարտունի | 2,500 | 4.0% | 2,600 |
| | Վարդենիս | 1,600 | 0.0% | 1,600 |
| Լոռի | Վանաձոր | 11,850 | 2.1% | 12,100 |
| | Ստեփանավան | 3,950 | -2.5% | 3,850 |
| | Այավերդի | 3,100 | 0.0% | 3,100 |
| Կոտայք | Արուսյան | 14,500 | 8.3% | 15,700 |
| | Հրազդան | 6,100 | 8.2% | 6,600 |
| Շիրակ | Գյումրի | 12,100 | 3.3% | 12,500 |
| Սյունիք | Գորիս | 5,000 | -1.0% | 4,950 |
| | Կապան | 3,550 | 1.4% | 3,600 |
| | Մեղրի | 1,800 | 0.0% | 1,800 |
| Վայոց ձոր | Եղեգնաձոր | 5,950 | 5.0% | 6,250 |
| | Զեյթուն | 6,750 | 2.2% | 6,900 |
| Տավուշ | Դիլիջան | 11,150 | 2.7% | 11,450 |
| | Իջևան | 4,850 | 3.1% | 5,000 |
| | Նոյեմբերյան | 2,500 | 0.0% | 2,500 |





Աղյուսակ 3.3-1-ում ներկայացված է 2025 թվականի փետրվարին մարզերում իրականացված առուվաճառքի գործարքների քանակական համեմատությունը 2024 թվականի փետրվար և 2025 թվականի հունվար ամիսների սկստմամբ:

Աղյուսակ 3.3-1

| Ը/Ը | Գույքի տեսակ | 2024 թվականի փետրվար | փոփոխումը | 2025 թվականի փետրվար | փոփոխումը | 2025 թվականի հունվար |
|-----------------|------------------------|----------------------|-----------|----------------------|-----------|----------------------|
| 1 | Բնակարան | 344 | 6.1% | 365 | 42.6% | 256 |
| 2 | Անհատական բնակելի տուն | 464 | -20.5% | 369 | 13.9% | 324 |
| 3 | Արտադրական նշ. շին | 46 | -39.1% | 28 | -20.0% | 35 |
| 4 | Հասարակական նշ. շին. | 102 | -14.7% | 87 | 29.9% | 67 |
| 5 | Ավտոտնակ | 203 | -15.8% | 171 | 50.0% | 114 |
| 6 | Հող | 1,813 | 4.7% | 1,898 | 16.0% | 1,636 |
| 6ա | ա/թ գյուղատնտ. նշ. հող | 930 | 9.0% | 1,014 | 28.4% | 790 |
| Ընդամենը | | 2,972 | -1.8% | 2,918 | 20.0% | 2,432 |

Աղբյուր <https://www.cadastre.am/analyze>

Գնահատողի կողմից կատարվել մարզում հողատարածքների գործարքների գների և/կամ առաջարկների վերաբերյալ փաստացի տվյալների վերլուծություն անշարժ գույքի օբյեկտների շուկայական հատվածներից, որոնց կարող է վերագրվել գնահատվող օբյեկտը:

| Գտնվելու վայրը | Ընդհանուր մակերեսը, քառ. մ. | Առաջարկվող գինը, 1 քմ /դրամ: | Առաջարկվող արժեքը ամբողջ տարածքի համար, դրամ | Տեղեկատվության աղբյուր |
|--|-----------------------------|------------------------------|--|---|
| մարզ Վայոց ձոր, համայնք Ջերմուկ, Չախափնյակ թաղամասի 7-րդ փողոց | 64,0 | 7 344 | 470 000 | ՀԵՐԹԱԿԱՆ ՀԱՄԱՐԸ՝ 2072 |
| Հողատարածք բնակելի շինությունների համար Ջերմուկում | 1 600,0 | 11 250 | 18 000 000 | https://www.list.am/item/22908735?ld_src=2 |
| Հողատարածք բնակելի շինությունների համար Չախափնյակ թաղամասում Ջերմուկում | 750,0 | 3 227 | 2 420 000 | https://www.list.am/item/22125368?ld_src=2 |
| Հողատարածք բնակելի շինությունների համար Չախափնյակ թաղամասում Ջերմուկում | 600,0 | 3 167 | 1 900 000 | https://www.list.am/item/17758648?ld_src=2 |
| Հողատարածք հասարակական շինությունների համար Ջերմուկում | 10 000,0 | 10 200 | 102 000 000 | https://www.list.am/item/23192530?ld_src=2 |
| Հողատարածք հասարակական շինությունների համար, Երևանյան խճուղի Ջերմուկում Ջերմուկում | 4 025,0 | 6 832 | 27 500 000 | https://www.list.am/item/22311386?ld_src=2 |



| | | | | |
|--|----------|--------|------------|---|
| Հողատարածք բնակելի շինությունների համար Եղեգնաձորում | 600,0 | 6 375 | 3 825 000 | https://www.list.am/item/20572483?ld_src=2 |
| Հողատարածք հասարակական շինությունների համար, Արփայի հովիտ Ջերմուկում | 24 000,0 | 1 042 | 25 000 000 | https://www.list.am/item/19411957?ld_src=2 |
| Հողատարածք հասարակական շինությունների համար Վայքում | 2 300,0 | 435 | 1 000 000 | https://www.list.am/item/23443389?ld_src=10 |
| Գյուղատնտեսական հողատարածք Երևանյան խնուղիում Ջերմուկում | 6 500,0 | 1 846 | 12 000 000 | https://www.list.am/item/22697297?ld_src=2 |
| Հողատարածք բնակելի շինությունների համար Ջերմուկում | 1 010,0 | 5 530 | 5 585 500 | https://www.list.am/item/22908735?ld_src=2 |
| Հողատարածք ընդհանուր օգտագործման Մեսրոպ Մաշտոցի փողոցում Ջերմուկում | 600,0 | 9 460 | 5 676 000 | https://www.list.am/item/23374063?ld_src=2 |
| Հողատարածք ընդհանուր օգտագործման Ջերմուկում | 2 300,0 | 2 783 | 6 400 000 | https://www.list.am/item/20078286?ld_src=2 |
| Գյուղատնտեսական հողատարածք Զախափնյակ թաղամասում Ջերմուկում | 3 680,0 | 679 | 2 500 000 | https://www.list.am/item/20342713?ld_src=2 |
| Գյուղատնտեսական հողատարածք Ջերմուկում | 2 000,0 | 2 450 | 4 900 000 | https://www.list.am/item/21746616?ld_src=2 |
| Հողատարածք արդյունաբերական օգտագործման Զախափնյակ թաղամասում Ջերմուկում | 2 800,0 | 10 000 | 28 000 000 | https://www.list.am/item/21873480?ld_src=2 |
| Հողատարածք բնակելի շինությունների համար Զախափնյակ թաղամասում Ջերմուկում | 750,0 | 3 776 | 2 832 000 | https://www.list.am/item/22125368?ld_src=2 |
| Հողատարածք բնակելի շինությունների համար Զախափնյակ թաղամասում Ջերմուկում | 600,0 | 3 167 | 1 900 000 | https://www.list.am/item/17758648?ld_src=2 |
| Ջերմուկի ջրամբարի /ԴՆ/ ափին | 2 000,0 | 2 000 | 4 000 000 | https://www.list.am/item/21746616?ld_src=2 |
| Հողատարածք բնակելի շինությունների համար Եղեգնաձորում | 600,0 | 6 375 | 3 825 000 | https://www.list.am/item/20572483?ld_src=2 |
| Հողատարածք բնակելի շինությունների | 1 200,0 | 6 667 | 8 000 000 | https://www.list.am/item/23588923?ld_src=10 |



| | | | | |
|---|---------|---------------|------------|---|
| համար Վայքում | | | | |
| Հողատարածք ընդհանուր օգտագործման Ջերմուկի խճուղում Վայքում | 3 555,0 | 4 228 | 15 030 000 | https://www.list.am/item/22039830?ld_src=10 |
| մարզ Վայոց ձոր, համայնք Վայք, Ջերմուկի խճուղի | 66,0 | 6 818 | 450 000 | ՀԵՐԹԱԿԱՆ ՀԱՄԱՐԸ՝ 1213 Անշարժ գույքի հասցե՝ մարզ Վայոց ձոր, համայնք Վայք, Ջերմուկի խճուղի |
| Հողատարածք բնակելի շինությունների համար Երիտասարդական փողոցում Վայքում | 2 400,0 | 3 125 | 7 500 000 | https://www.list.am/item/23480613?ld_src=10 |
| Հողատարածք բնակելի շինությունների համար, Եղեգնաձորում | 2 125,0 | 2 306 | 4 900 000 | https://www.list.am/item/21253648?ld_src=2 |
| մարզ Վայոց ձոր, համայնք Վայք, Վ. Համբարձումյան փողոց 1-ին նրբանցք | 1 000,0 | 3 000 | 3 000 000 | ՀԵՐԹԱԿԱՆ ՀԱՄԱՐԸ՝ 2075 |
| Հողատարածք բնակելի շինությունների համար Ստեփան Ծահումյանի փողոցում Վայքում | 700,0 | 8 050 | 5 635 000 | https://www.list.am/item/21449531?ld_src=10 |
| Հողատարածք բնակելի շինությունների համար Եղեգնաձորում | 2 300,0 | 4 158 | 9 564 000 | ՀԵՐԹԱԿԱՆ ՀԱՄԱՐԸ՝ 3527 |
| մարզ Վայոց ձոր, համայնք Ջերմուկ գյուղատնտեսական | 2 000,2 | 145 | 290 000 | ՀԵՐԹԱԿԱՆ ՀԱՄԱՐԸ՝ 7770 |
| մարզ Վայոց ձոր, համայնք Ջերմուկ գյուղատնտեսական | 2 000,0 | 145 | 290 000 | ՀԵՐԹԱԿԱՆ ՀԱՄԱՐԸ՝ 2071 |
| Միջին արժեքը | | 4 553 | | |
| Նվազագույն արժեքը | | 145 | | |
| Առավելագույն արժեքը | | 11 250 | | |

Գործարքների գների և/կամ առաջարկների վերաբերյալ փաստացի տվյալների վերլուծություն անշարժ գույքի օբյեկտների շուկայական հատվածներից, որոնց կարող է վերագրվել գնահատված օբյեկտը. Արժեքի միջակայքը եղել է առավելագույն 11 250 դրամ/քմ/ – նվազագույնը 145դրամ./քմ./, միջին արժեքը՝ 4 553 դրամ./ քմ./՝ առանց գնային գործոնների հաշվի առնելու



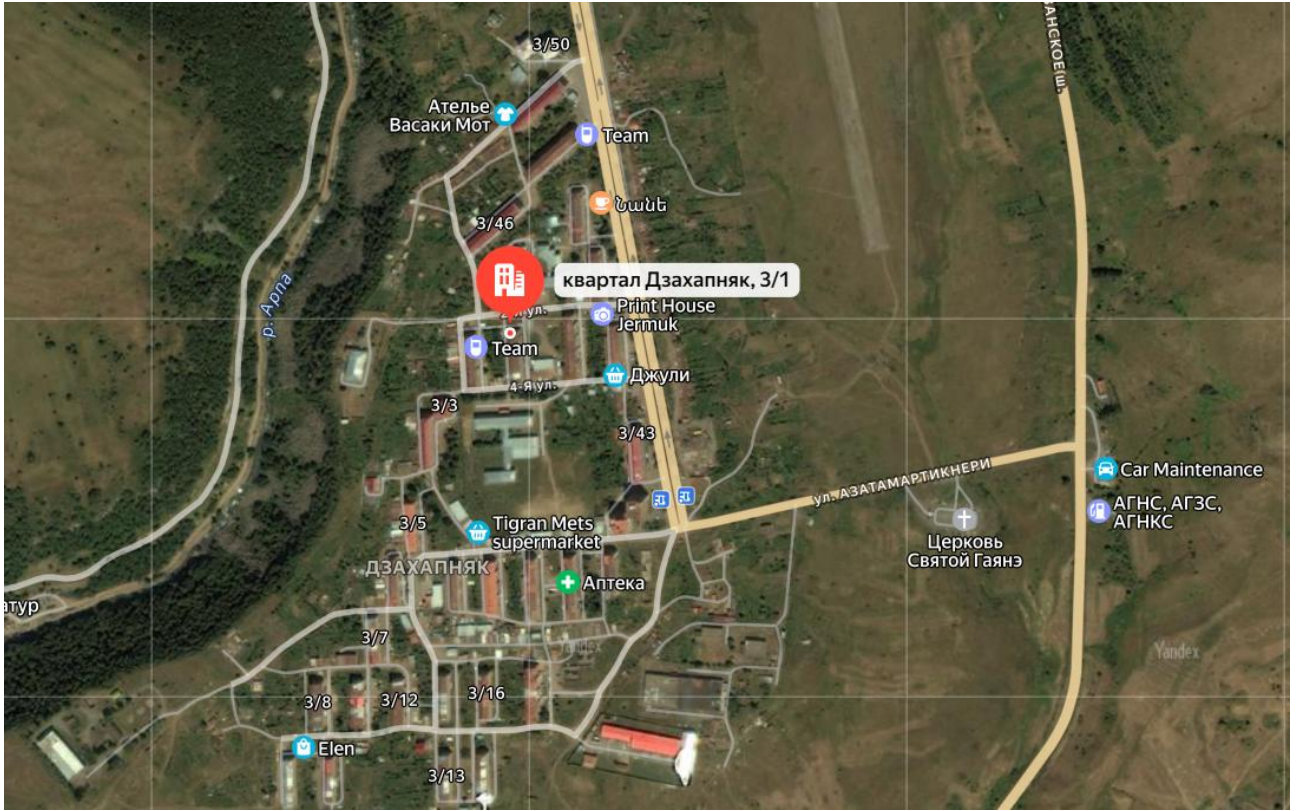
5 ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՇՈՒԿԱՅԱԿԱՆ ԱՐԺԵՔԻ ՀԱՇՎԱՐԿ

5.1 ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԲՆՈՒԹԱԳԻՐԸ

| Հողամաս | |
|--|-------------------------------|
| Նպատակային նշանակությունը | բնակավայրերի |
| Գործառնական նշանակությունը | բնակելի |
| Տարածազնահատման գոտին | 12 |
| Տարածազնահատման գոտու միավորի կադաստրային արժեք (դրամ) | 2887,5 |
| Ընդամենը հողամասի կադաստրային արժեք (դրամ) | 160 545,00 |
| Երկրաչափական տեսք | ուղղանկյունաձև |
| Կառուցապատման չափորոշիչներ | միջին |
| Հողամասի մակերես (քմ) | 55,60 |
| Թերություն | հարթ, թույլ թեքությամբ |
| Տեղադրություն գրավչություն | միջին |
| Դիրք | միջին |
| Տարածաշրջանի գրավչություն | միջին |
| Ճակատային եզրագիծ | Երկրորդական փողոցի հետ |
| Տրանսպորտային մատչելիություն | ասֆալտապատ և գրունտային |
| Ենթակառուցվածքներ | |
| Ամփոփում | հնարավոր է միացնել |

Գնահատվող գույքի գտնվելու վայրը քարտեզի վրա





Գնահատվող անշարժ գույքը գտնվում է տարածաշրջանում վատ պահանջարկ և տեղակայման գրավչություն ունեցող վայրում: Գնահատման ամսաթվի դրությամբ անշարժ գույքի շուկայում վաճառքի հրապարակային ցուցադրման են դուրս բերված նմանատիպ անշարժ գույքի օբյեկտներ, որոնց քանակը գերազանցում է պահանջարկին: Նմանատիպ անշարժ գույքերի առաջարկը պահանջարկին գերազանցում է նաև ՀՀ այլ համայնքներում: Անշարժ գույքի շուկան, գնահատման ամսաթվի դրությամբ, հանրապետությունում գտնվում է համեմատաբար կայուն փուլում, թեև գնահատմանը նախորդող ժամանակահատվածում արձանագրվել է շուկայական արժեքի աճ: Աճը պայմանավորված է մեծամասամբ մակրոցուցանիշներով:

6 ՇԵՆՔԻ ԼԱՎԱԳՈՒՅՆ ՈՒ ԱՌԱՎԵԼ ԱՐԴՅՈՒՆԱՎԵՏ ՕԳՏԱԳՈՐԾՈՒՄԱՆ ՎԵՐԼՈՒԾՈՒԹՅՈՒՆ

Շենքերի և շինությունների լավագույն ու առավել արդյունավետ օգտագործումը, որը կիրառվել է այս հաշվետվությունում, որոշվում է որպես օբյեկտի օրենքով հնարավոր և թույլատրելի օգտագործում լավագույն հատուցմամբ, որը կապահովի ամենաբարձր ընթացիկ արժեքը գնահատման պահին:Խ

Շենքերի և շինությունների լավագույն ու առավել արդյունավետ օգտագործումը ենթադրում է սեփականատիրոջ շահից զատ նաև հասարակության համար օգուտ: Ենթադրվում է նաև լավագույն ու առավել արդյունավետ օգտագործումը դիտարկել որպես գնահատողի զուտ դատողություններ իր անալիտիկ ունակությունների հիման վրա, որը կարծիք է և ոչ կատեգորիկ փաստ:

Լավագույն ու առավել արդյունավետ օգտագործման վերլուծությունն իրենից ներկայացնում է նախադրյալ օբյեկտի հետագա գնահատման համար:

Շենքերի և շինությունների լավագույն ու առավել արդյունավետ օգտագործումը ենթադրում է

- անշարժ գույքի ցանկացած օբյեկտի վերլուծություն նրա սահմանների ներսում,
- օգտագործում բացարձակապես իրավաբանական նորմերին համապատասխան,



- շենքերի և շինությունների ֆիզիկական օգտագործման հնարավորություն,
- տնտեսապես նպատակահարմարություն,

օգտագործումը բերում է եկամուտ: Լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործում գնահատողի կարծիքով՝ շենքերի և շինությունների առավել եկամտաբեր օգտագործումը բոլոր իրավաբանորեն թույլատրելի՝ ֆիզիկապես հնարավոր և տնտեսապես նպատակահարմար տարբերակներից՝ ներկայումս առկա շենքերի և շինությունների օգտագործումն է որպես հասարակական տարածք:

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: Կատարելով վերլուծություն՝ գնահատողը եկել է այն եզրահանգման, որ Գնահատվող օբյեկտի առավել արդյունավետ օգտագործումն իրենից ներկայացնում է ներկայումս առկա օգտագործման տարբերակը:

7 ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՄՈՏԵՑՈՒՄՆԵՐԻ ՀԱՄՌՈՏ ՆԿԱՐԱԳՐՈՒԹՅՈՒՆ և ԸՆՏՐՈՒԹՅՈՒՆ

Անշարժ գույքի գնահատումը իրականացվում է հաշվի առնելով բոլոր այն գործոնները որոնք զգալի չափով ազդում են ինչպես անշարժ գույքի շուկայի այնպես էլ անմիջապես դիտարկվող սեփականության արժեքի վրա: Պատվիրատուի կողմից տրված գնահատման առաջադրանքի համաձայն նշված գտնվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը որոշելու համար կիրառվել է «Գնահատման գործունեության մասին» ՀՀ օրենքով և ՀՀ Կառավարության կողմից 24 օգոստոսի 2022 թ N-1355-Ն որոշման հավելված 2 հանդիսացող «Անշարժ գույքի գնահատման ստանդարտով» նախատեսված են երեք հիմնական՝ համեմատական, եկամտային և ծախսային մոտեցումները, որոնց ընտրությունը կատարվում է ելնելով անհրաժեշտ հասանելի և հավաստի ելակետային տվյալների առկայությունից:

- ❖ ծախսային մեթոդ
- ❖ համեմատական մեթոդ
- ❖ եկամտային մեթոդ

Այս 3 մեթոդների կիրառումը բերում է միևնույն օբյեկտի արժեքի 3 տարբեր մեծությունների ստացման: Տարբեր մեթոդներով ստացված արդյունքների վերլուծությունից հետո անշարժ գույքի արժեքի վերջնական գնահատականը տրվում է ելնելով այն բանից թե գնահատողի կարծիքով որ մեթոդը կամ մեթոդներն են ավելի համապատասխանում գնահատվող օբյեկտին ըստ գործող շուկայի:

7.1 ԾԱԽՍԵՐԻ ՄՈՏԵՑՈՒՄ

Անշարժ գույքի գնահատման ծախսային մոտեցման կիրառումը բաղկացած է հետևյալ քայլերից.

հողամասի շուկայական արժեքի գնահատումը որպես ազատ և մատչելի առավել արդյունավետ օգտագործման համար.

գնահատման օբյեկտի վերարտադրման ծախսերի (փոխարինման ծախսերի) գնահատումը գնահատման ամսաթվի դրությամբ.





անուղղակի ծախսերի գնահատում, որոնք տեղի են ունենում շինարարության ավարտից հետո ընկած ժամանակահատվածում և մինչև ի սկզբանե դատարկ շենքը կհասնի զբաղվածության և բարելավման շուկայական մակարդակին. տվյալ նախագծի համար հարմար ձեռնարկատիրոջ (ներդրողի) շահույթի չափի գնահատում.կուտակված մաշվածության քանակի գնահատում;

վերարտադրության կամ վերարտադրության փոխարինման ծախսերի գնահատում՝ հաշվի առնելով կուտակված մաշվածությունը.

գնահատման օբյեկտի ամբողջական սեփականության արժեքի գնահատում՝ հիմնված ինքնարժեքի մոտեցման վրա.

Այս դեպքում Գնահատողը որոշել է հրաժարվել ծախսերի մոտեցման կիրառությունից:

7.2 ՀԱՄԵՄԱՏԱԿԱՆ ՄՈՏԵՑՈՒՄ

Գնահատման օբյեկտի արժեքը գնահատելու մեթոդների մի շարք, որը հիմնված է գնահատման օբյեկտի համեմատության վրա, այն օբյեկտների հետ, որոնք գնահատման օբյեկտի անալոգներ են, որոնց համար առկա է գների վերաբերյալ տեղեկատվություն: Օբյեկտ - գնահատման օբյեկտի անալոգը գնահատման նպատակներով ճանաչվում է որպես օբյեկտ, որը նման է գնահատման օբյեկտին հիմնական տնտեսական, նյութական, տեխնիկական և այլ բնութագրերով, որոնք որոշում են դրա արժեքը:

Համեմատական մոտեցումն օգտագործվում է այն դեպքում, երբ առկա է անալոգային օբյեկտների գների և բնութագրերի վերաբերյալ հուսալի և մատչելի տեղեկատվություն:

Գնահատման համեմատական մոտեցում կիրառելիս գնահատողը պետք է.

ա) ընտրել համեմատության միավորները և կատարել գնահատման օբյեկտի և յուրաքանչյուր անալոգային օբյեկտի համեմատական վերլուծություն համեմատության բոլոր տարրերի համար: Յուրաքանչյուր անալոգային օբյեկտի համար կարելի է ընտրել համեմատության մի քանի միավոր: Համեմատության միավորների ընտրությունը պետք է հիմնավորված լինի գնահատողի կողմից: Գնահատողը պետք է հիմնավորի գնահատման ընթացքում ընդունված և առաջարկի և պահանջարկի գործոնների հետ կապված այլ համեմատության միավորներ օգտագործելուց հրաժարվելը.

բ) կարգավորել անալոգային օբյեկտների համեմատության միավորի արժեքները համեմատության յուրաքանչյուր տարրի համար՝ կախված գնահատման օբյեկտի և համեմատության այս տարրի անալոգային օբյեկտի բնութագրերի հարաբերակցությունից: Ճշգրտումներ կատարելիս գնահատողը պետք է մուտքագրի և հիմնավորի ճշգրտումների սանդղակը և բացատրի, թե ինչ պայմաններում են տարբերվելու կատարված ճշգրտումների արժեքները: Համեմատության միավորի ճշգրտման սանդղակը և կարգը չպետք է փոխվի մեկ անալոգային օբյեկտից մյուսը.

գ) համաձայնեցնել ընտրված անալոգային օբյեկտների համեմատության միավորների արժեքների ճշգրտման արդյունքները: Գնահատողը պետք է հիմնավորի համեմատության միավորների ճշգրտված արժեքների և համանման օբյեկտների ճշգրտված գների համադրման սխեման:

Ոչ բնակելի տարածքների վարձակալությամբ օգտագործման իրավունքի շուկայական արժեքը հաշվարկելու համար գնահատողը կիրառել է համեմատական մոտեցում: Ելնելով նմանատիպ օբյեկտների վերաբերյալ նախնական տեղեկատվության որակից՝ գնահատողը որոշել է կիրառել համեմատական մոտեցում:

7.3 ԵԿԱՄՈՒՏՆԵՐԻ ՄՈՏԵՑՈՒՄ





Եկամտի մոտեցումը հիմնված է ակնկալիքի սկզբունքի վրա: Այս սկզբունքը սահմանում է, որ տիպիկ ներդրողը գնում է անշարժ գույք՝ ապագա եկամտի կամ օգուտների ակնկալիքով: Այլ կերպ ասած, ներդրողը գնում է եկամտ ստեղծող անշարժ գույք՝ դրա վարձակալությունից և հետագա վաճառքից ապագա շահույթ ստանալու իրավունքի դիմաց:

Այս մոտեցմամբ գնահատման հիմնական փուլերը.

1. Համախառն պոտենցիալ եկամտի գնահատում՝ հիմնված շուկայում գործող դրույքաչափերի և սակագների վերլուծության վրա.

անշարժ գույք համադրելի գույքի համար:

2. Փաստացի համախառն եկամտի որոշում՝ գնահատված կորուստները թերիից հանելով ներբեռնումներ համախառն պոտենցիալ եկամտից:

3. Գնահատվող գույքի շահագործման հետ կապված ծախսերի հաշվարկը հիմնված է տվյալ շուկայում իրական ծախսերի վերլուծության վրա: Ծախսերը չեն ներառում հիփոթեքի վճարումները, տոկոսները և մաշվածությունը: Գնահատված գումարը հանվում է փաստացի համախառն եկամտից:

4. Այսպիսով ստացված զուտ գործառնական եկամուտը վերահաշվարկվում է զուտ ընթացիկ

օբյեկտի արժեքը երկու եղանակներից մեկով՝ ուղղակի կապիտալացման մեթոդով և զեղչված դրամական հոսքերի մեթոդով:

Ուղղակի եկամտի կապիտալացման մեթոդը դիտարկում է եկամտի մշտական և միատեսակ հոսք, ինչպես նաև հաշվի է առնում օբյեկտի արժեքի փոփոխությունը դիտարկվող ժամանակաշրջանի վերջում: Զեղչված դրամական հոսքերի մեթոդը հաշվի է առնում տարածքների կանխատեսվող փոփոխական զբաղվածությունը, շենքի ապագա սեփականության և շահագործման հետ կապված եկամուտներն ու ծախսերը, ինչպես նաև գույքի վաճառքը հաշվետու ժամանակաշրջանի վերջում:

Եկամտի մոտեցումը չկիրառելու հիմնավորում

Եկամտի մոտեցումը կիրառվում է, երբ առկա է հավաստի տեղեկատվություն, որը թույլ է տալիս կանխատեսել ապագա եկամուտը, որը կարող է առաջացնել գնահատման օբյեկտը, ինչպես նաև գնահատման օբյեկտի հետ կապված ծախսերը: Եկամուտների մոտեցումը կիրառելիս գնահատողը որոշում է ապագա եկամուտների և ծախսերի չափը և դրանց ստացման պահերը:

Այլ կերպ ասած, եկամտի մոտեցումը գնահատման օբյեկտի արժեքը գնահատելու մեթոդների մի շարք է, որը հիմնված է գնահատման օբյեկտից ակնկալվող եկամուտների որոշման վրա: Այս աշխատանքի շրջանակներում, ըստ հանձնարարականի, Գնահատողին հանձնարարվում է հաշվարկել ոչ բնակելի տարածքների օգտագործման վարձակալության դրույքաչափը, որը որոշում է «ակնկալվող եկամտի չափը»:

Եկամտի մոտեցման շրջանակներում վարձակալության տոկոսադրույքը կարող է հաշվարկվել՝ օգտագործելով զբաղեցրած գույքին վերագրվող վարձակալի ընդհանուր եկամտի մասնաբաժնի մասին տվյալները: Հետևաբար, վարձակալի գործունեության ֆինանսական արդյունքների վերաբերյալ տվյալներ ստանալը հնարավոր չէ, եկամտի մոտեցումը չի կարող կիրառվել այս գնահատման նպատակների համար: Այսպիսով, Գնահատողը հնարավոր է համարել հրաժարվել եկամտի մոտեցման կիրառությունից, քանի որ եկամտի մոտեցման շրջանակներում ցանկացած հաշվարկ կրելու է չափազանց հիպոթետիկ բնույթ և կարող է մոլորության մեջ գցել հաշվետվության պոտենցիալ օգտագործողներին:



Եզրակացություն. վերլուծելով գնահատման օբյեկտի բնութագրերը և տեղեկատվության առկայությունը, Գնահատողը եկել է այն եզրակացության, որ սույն հաշվետվության շրջանակներում հնարավոր է կիրառել համեմատական մոտեցումը:

8 ՇՈՒԿԱՅԱԿԱՆ ԱՐԺԵՔԻ ՀԱՇՎԱՐԿ

8.1 ՇՈՒԿԱՅԱԿԱՆ ԱՐԺԵՔԻ ՀԱՇՎԱՐԿ ՀԱՄԵՄԱՏԱԿԱՆ ՄՈՏԵՑՈՒՄՈՎ

Հողամասի շուկայական արժեքի որոշումը

Հաշվի առնելով դիտարկվող տարածքում կառուցապատումների խտությունը, ազատ հողամասերի վաճառքների և առաջարկի առկայությունը, հողամասի սեփականության իրավունքի արժեքը որոշվել է վաճառքների համեմատական մոտեցմամբ: Համեմատական մոտեցման կիրառմամբ անշարժ գույքի գնահատումն 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):

Սույն եզրակացության շրջանակներում գնահատողի կողմից որպես համադրելի հողամասեր ընտրվել են երեք վաճառահանված հողամասեր (տվյալները ձեռք են բերվել՝ list.am ինտերնետային կայքից):

Հայաստանի Հանրապետության հողային օրենսգրքի 6-րդ հոդվածի 1-ին մասով սահմանված հողամասերի (բացառությամբ գյուղատնտեսական նշանակության հողամասերի) գնահատման համար պետք է նաև հաշվի առնել արժեքի վրա ազդող հետևյալ գործոնները՝

- գույքային իրավունքներն (այդ թվում՝ կառուցապատման) ու սահմանափակումները (այդ թվում՝ իրավունքների և օգտագործման նկատմամբ),
- շուկայի վիճակը, վաճառքի պայմանները և ժամանակը,
- նպատակային և գործառնական նշանակությունը,
- կառուցապատման չափորոշիչները և սահմանափակումները,
- ենթակառուցվածքների առկայությունը և հնարավորությունը,
- հողամասի չափերը (մակերես, լայնություն, երկարություն, երկրաչափական կառուցվածք, ճակատային մաս),
- տեղադրությունը, դիրքը, թեքությունը,
- տրանսպորտային հանգույցների առկայությունը,
- բնակավայրերի, արդյունաբերության և այլ նշանակության հողերի արժեքի վրա ազդող այլ գործոններ:





| Համեմատության տարրերը | Գնահատվող անշարժ գույք | Համեմատական N 1 | Համեմատական N 2 | Համեմատական N 3 |
|--|---|---|--|---|
| Հասցե | Մարզ Վայոց ձոր, համայնք Ջերմուկ, քաղաք Ջերմուկ, Ձախափնյակ թաղամասի 13-րդ փողոց 11/1 հողամաս | Հողատարածք բնակելի շինությունների համար Ձախափնյակ թաղամասում Ջերմուկում | մարզ Վայոց ձոր, համայնք Ջերմուկ, Ձախափնյակ թաղամասի 7-րդ փողոց | Հողատարածք բնակելի շինությունների համար Ձախափնյակ թաղամասում Ջերմուկում |
| Տեղեկատվության աղբյուր | | https://www.list.am/item/22125368?id_src=2 | ՀԵՐԹԱԿԱՆ ՀԱՄԱՐԸ՝ 2072 | https://www.list.am/item/23401022?id_src=2 |
| Փոխարժեք (դրամ) | 374 | 6 500 | | 8 000 |
| Վաճառքի (առաջարկի) ամսաթիվ (թ) | 04.2026 | 04.2026 | 04.2026 | 04.2026 |
| Շուկայական արժեք (դրամ) | | 2 431 000 | 470 000 | 2 992 000 |
| Հողամասի մակերես (քմ) | 55,6 | 750,0 | 64,0 | 450,0 |
| Միավորի արժեք (դրամ) | | 3 241 | 7 344 | 6 649 |
| Սակարկում | սակարկելի չէ | սակարկելի է | սակարկելի է | սակարկելի է |
| Նպատակային նշանակությունը | բնակավայրերի | բնակավայրերի | բնակավայրերի | բնակավայրերի |
| Գործառնական նշանակությունը | բնակելի | բնակելի | հասարակական | բնակելի |
| Իրավունքի տեսակ | սեփականություն | սեփականություն | սեփականություն | սեփականություն |
| Տեղադրությունը գնահատվողի նկատմամբ | միջին | միջին | միջին | միջին |
| Դիրքը գնահատվողի նկատմամբ | միջին | միջին | միջին | միջին |
| Տարածաշրջանի գրավչությունը գնահատվողի նկատմամբ | միջին | միջին | միջին | միջին |
| Թեքություն | հարթ, թույլ թեքությամբ | հարթ, թույլ թեքությամբ | հարթ, թույլ թեքությամբ | հարթ, թույլ թեքությամբ |
| Ճակատային եզրագիծ | երկրորդական փողոցի հետ | երկրորդական փողոցի հետ | երկրորդական փողոցի հետ | երկրորդական փողոցի հետ |
| Կառուցապատման չափորոշիչներ | միջին | միջին | միջին | միջին |
| Տրանսպորտային մատչելիություն | ասֆալտապատ և գրունտային | ասֆալտապատ և գրունտային | ասֆալտապատ և գրունտային | ասֆալտապատ և գրունտային |
| Ենթակառուցվածքներ | հնարավոր է միացնել | հնարավոր է միացնել | հնարավոր է միացնել | հնարավոր է միացնել |



| Համեմատության տարրերը | Գնահատվող անշարժ գույք | Համեմատական N 1 | Համեմատական N 2 | Համեմատական N 3 |
|---|---|---|--|---|
| Հասցե | Մարզ Վայոց ձոր, համայնք Ջերմուկ, քաղաք Ջերմուկ, Ձախափնյակ թաղամասի 13-րդ փողոց 11/1 հողամաս | Հողատարածք բնակելի շինությունների համար Ձախափնյակ թաղամասում Ջերմուկում | մարզ Վայոց ձոր, համայնք Ջերմուկ, Ձախափնյակ թաղամասի 7-րդ փողոց | Հողատարածք բնակելի շինությունների համար Ձախափնյակ թաղամասում Ջերմուկում |
| Տեղեկատվության աղբյուր | | 5368?id_src=2 | ՀԱՄԱՐԸ՝ 2072 | 1022?id_src=2 |
| Շուկայական արժեք (դրամ) | | 2431000 | 470000 | 2992000 |
| Հողամասի մակերես (քմ) | 55,6 | 750 | 64 | 450 |
| Միավորի արժեք (դրամ) | | 3241 | 7344 | 6649 |
| Վաճառքի (առաջարկի) ամսաթիվ (թ) | 04.2026 | 04.2026 | 04.2026 | 04.2026 |
| նուղղումը (%) | | -5% | 5% | -5% |
| նուղղումը (դրամ/քմ) | | -162 | 367 | -332 |
| նուղղված արժեք (դրամ/քմ) | | 3079 | 7711 | 6316 |
| Սակարկում | սակարկելի չէ | սակարկելի է | սակարկելի է | սակարկելի է |
| նուղղումը (%) | | 0% | 0% | 0% |
| նուղղումը (դրամ/քմ) | | 0 | 0 | 0 |
| նուղղված արժեք (դրամ/քմ) | | 3079 | 7711 | 6316 |
| Նպատակային նշանակությունը | բնակավայրերի | բնակավայրերի | բնակավայրերի | բնակավայրերի |
| նուղղումը (%) | | 0% | 0% | 0% |
| նուղղումը (դրամ/քմ) | | 0 | 0 | 0 |
| նուղղված արժեք (դրամ/քմ) | | 3079 | 7711 | 6316 |
| Գործառնական նշանակությունը | բնակելի | բնակելի | հասարակական | բնակելի |
| նուղղումը (%) | | 0% | -20% | 0% |
| նուղղումը (դրամ/քմ) | | 0 | -1542 | 0 |
| նուղղված արժեք (դրամ/քմ) | | 3079 | 6169 | 6316 |
| Իրավունքի տեսակ | սեփականություն | սեփականություն | սեփականություն | սեփականություն |
| նուղղումը (%) | | 0% | 0% | 0% |
| նուղղումը (դրամ/քմ) | | 0 | 0 | 0 |
| նուղղված արժեք (դրամ/քմ) | | 3079 | 6169 | 6316 |
| Տեղադրությունը գնահատվողի նկատմամբ | միջին | միջին | միջին | միջին |
| նուղղումը (%) | | 0% | 0% | 0% |
| նուղղումը (դրամ/քմ) | | 0 | 0 | 0 |
| նուղղված արժեք (դրամ/քմ) | | 3079 | 6169 | 6316 |
| Դիրքը գնահատվողի նկատմամբ | միջին | միջին | միջին | միջին |
| նուղղումը (%) | | 0% | 0% | 0% |



| | | | | |
|---|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| նուղումը (դրամ/քմ) | | 0 | 0 | 0 |
| նուղված արժեք (դրամ/քմ) | | 3079 | 6169 | 6316 |
| Տարածաշրջանի գրավչությունը գնահատվողի նկատմամբ | միջին | միջին | միջին | միջին |
| նուղումը (%) | | 0% | 0% | 0% |
| նուղումը (դրամ/քմ) | | 0 | 0 | 0 |
| նուղված արժեք (դրամ/քմ) | | 3079 | 6169 | 6316 |
| Թեքություն | հարթ, թույլ թեքությամբ | հարթ, թույլ թեքությամբ | հարթ, թույլ թեքությամբ | հարթ, թույլ թեքությամբ |
| նուղումը (%) | | 0% | 0% | 0% |
| նուղումը (դրամ/քմ) | | 0 | 0 | 0 |
| նուղված արժեք (դրամ/քմ) | | 3079 | 6169 | 6316 |
| Ճակատային եզրագիծ | երկրորդական փողոցի հետ | երկրորդական փողոցի հետ | երկրորդական փողոցի հետ | երկրորդական փողոցի հետ |
| նուղումը (%) | | 0% | 0% | 0% |
| նուղումը (դրամ/քմ) | | 0 | 0 | 0 |
| նուղված արժեք (դրամ/քմ) | | 3079 | 6169 | 6316 |
| Կառուցապատման չափորոշիչներ | միջին | միջին | միջին | միջին |
| նուղումը (%) | | 0% | 0% | 0% |
| նուղումը (դրամ/քմ) | | 0 | 0 | 0 |
| նուղված արժեք (դրամ/քմ) | | 3079 | 6169 | 6316 |
| Տրանսպորտային մատչելիություն | ասֆալտապատ և գրունտային | ասֆալտապատ և գրունտային | ասֆալտապատ և գրունտային | ասֆալտապատ և գրունտային |
| նուղումը (%) | | 0% | 0% | 0% |
| նուղումը (դրամ/քմ) | | 0 | 0 | 0 |
| նուղված արժեք (դրամ/քմ) | | 3079 | 6169 | 6316 |
| Ենթակառուցվածքներ | հնարավոր է միացնել | հնարավոր է միացնել | հնարավոր է միացնել | հնարավոր է միացնել |
| նուղումը (%) | | 0% | 0% | 0% |
| նուղումը (դրամ/քմ) | | 0 | 0 | 0 |
| նուղված արժեք (դրամ/քմ) | | 3079 | 6169 | 6316 |
| Մակերեսի ուղղում | 55,6 | 750 | 64 | 450 |
| նուղումը (%) | | 30% | 1% | 23% |
| նուղումը (դրամ/քմ) | | 915 | 87 | 1469 |
| նուղված արժեք (դրամ/քմ) | | 3 994 | 6 256 | 7 785 |
| Կշռային գործակից | | 0,20 | 0,40 | 0,40 |
| Միավորի շուկայական արժեք (դրամ/քմ) | | | | 6 416 |
| Ընդամենը շուկայական արժեք (դրամ) | | | | 356 704 |
| Կլորացված (դրամ) | | | | 360 000 |

Առաջարկի տվյալները ճշտվել են ելնելով շուկայի ուսումնասիրությունից:



ինտերնետային կայքերի հայտարարությունների տվյալների վերլուծությունը ցույց տվեց, որ համեմատական գույքերի ներքին հարդարումը գտնվում է միջին կամ լավ վիճակում:

Համեմատվող գույքերի նկատմանը կիրառվել են դրական (+) և բացասական (-) ճշտումներ արտահայտված %-ով: Դրական (+) ճշտումը կիրառվում է այն ժամանակ, երբ գնահատվող գույքի բնութագրող տվյալները գերազանցում են համեմատվող բնակելի տարածքի տվյալներին: Բացասական (-) ճշտումը կիրառվում է այն ժամանակ, երբ գնահատվող գույքի բնութագրող տվյալները զիջում են համեմատվող բնակելի տարածքի տվյալներին:

Գնահատվող գույքի և համեմատվող գույքերի գտնվելու վայրը քարտեզի վրա

9. ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԱՐԴՅՈՒՆՔՆԵՐԻ ՎԵՐԼՈՒԾՈՒԹՅՈՒՆ

Օգտագործվող բոլոր մեթոդների արդյունքների համադրման նպատակն է նրանցից յուրաքանչյուրի առավելությունների և թերությունների որոշումը» և այդպիսով միասնական արժեքային գնահատման մշակումը

Դիտարկվող անշարժ գույքի գնահատման մեթոդներից յուրաքանչյուրի առավելությունները որոշվում են հետևյալ հայտանիշներով

1. Պոտենցիալ գնորդի կամ վաճառողի իրական նպատակների արտացոլման հնարավորություն.

2. Ինֆորմացիայի տեսակն ու որակը «որի հիման վրա կատարվում է վերլուծություն.

3. Օգտագործվող մեթոդների պարամետրերի դրամական միջոցների կոնյուկտուրային տատանումները և արժեքը հաշվի առնելու կարողությունը.

4. Օբյեկտի առանձնահատկությունները հաշվի առնելու կարողությունը» որոնք ազդում են նրա արժեքի վրա տեղակայվածությունը չափը պոտենցիալ եկամտաբերությունը

Գնահատողը նպատակահարմար է գտնում որոշել վերջնական արժեքը յուրաքանչյուր արդյունքին կշիռ վերագրելու ճանապարհով

Հաշվի առնելով, որ գնահատման հաշվետվության շրջանակներում անշարժ գույքի շուկայական արժեքի հաշվարկման ժամանակ կիրառվել է միայն մեկ մոտեցում համեմատական, այս մոտեցմամբ ստացված արդյունքը կհամապատասխանի վերջնական շուկայական արժեքին:





10 ԵԶՐԱԿԱՑՈՒԹՅՈՒՆ ԱՐԺԵՔԻ ՎԵՐԱԲԵՐՅԱԼ

Գնահատողի կատարած ուսումնասիրությունները հիմք են տալիս եզրակացնելու, որ , Մարզ Վայոց ձոր, համայնք Ջերմուկ, քաղաք Ջերմուկ, Ձախափնյակ թաղամասի 13-րդ փողոց 11/1 հողամաս հասցեում գտնվող՝ ՀՀ Վայոց ձորի մարզ, Ջերմուկ համայնքին պատկանող, 55,60 քմ մակերեսով՝ հողատարածքի շուկայական արժեքը առ 11.04.2026թ., կազմում է

| Անշարժ գույքի շուկայական արժեքը կլորացված դրամ | | |
|---|------------------|---------|
| Կադաստրային ծածկագիր | 10-002-0029-0107 | |
| Մարզ Վայոց ձոր, համայնք Ջերմուկ, քաղաք Ջերմուկ, Ձախափնյակ թաղամասի 13-րդ փողոց 11/1 հողամաս | 360 000 | ՀՀ ԴԲԱՄ |

Ստացված արդյունքը վավեր է սույն գնահատման նպատակին համապատասխան և հաշվետվության մեջ ակնարկված նախապայմանների և սահմանափակող դրույթների համաձայն:

Գնահատման հաշվետվությունը բաղկացած է 25 թերթից (առանց հավելվածների)

ԳՆԱՀԱՏՈՂ՝

/Վկայական № ԳԳ 2024-13/

Ա. Հովհաննիսյան

Հաստատում եմ՝

«ՍԻԼՎԵՐ ՓՐԱՅԶ» ՍՊԸ -ի տնօրեն՝

Ա. Բաղդասարյան





11 ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԸՆԹԱՑՔՈՒՄ ՕԳՏԱԳՈՐԾՎԱԾ ԳՐԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ՑԱՆԿ

➤ ՀՀ 2021 թ-ի դեկտեմբերի 24-ին ընդունված «Գնահատման գործունեության մասին» թիվ ՀՕ-419-Ն օրենքը,

➤ «Հայաստանի հանրապետությունում գնահատման ստանդարտները, ինչպես նաև գնահատողի վարքագծին ներկայացվող պահանջները սահմանելու մասին» Հայաստանի Հանրապետության կառավարության կողմից ընդունված թիվ 1355-Ն որոշումը, ուժի մեջ մտած 27.08.2022թ.,

➤ ՀՀ Քաղաքաշինության Նախարարության կողմից 07.04.2008 թ-ի և 28.04.2009 թ-ի հրապարակված «Հայաստանի Հանրապետության տարածքում կառուցվող շենքերի, կառուցվածքների և շինարարական աշխատանքների տեսակների խոշորացված ցուցանիշների ժողովածու» նորմատիվային փաստաթղթի (կող.11709177, կող.11709178),

➤ ՀՀ թիվ ՀՕ-320 օրենք «Իրավական ակտերի մասին», ընդունված 03.04.2002թ.,

➤ ՀՀ քաղաքաշինության նախարարի 14.01.2008 թ-ի N05-Ն «Գործող գներով շինարարական աշխատանքների արժեքի հաշվարկման կարգը հաստատելու մասին» հրաման,

➤ ՀՀ քաղաքաշինության նախարարի 15.02.2008 թ-ի N19-Ն «Քաղաքաշինական փաստաթղթերի (ծրագրային և ճարտարապետաշինարարական) մշակման աշխատանքների արժեքի հաշվարկման կարգը հաստատելու մասին» հրաման,

➤ ՀՀ քաղաքաշինության նախարարություն, 21.08.2001 թ, թիվ 69 «Շինարարության համար կառուցվող ժամանակավոր շենքերի և կառուցվածքների նախահաշվային նորմերի հաստատման մասին» հրաման,

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

➤ ՀՀ 2001 թ հունիսի 04-ին ընդունված «ՀՀ հողային օրենսգիրք» թիվ ՀՕ-185 օրենքը,

➤ ՀՀ կառավարության կողմից 2020 թ հունիսի 04-ի «Հայաստանի Հանրապետության հողամասերի (բացառությամբ գյուղատնտեսական նշանակության հողերի) և շինությունների տարածագնահատման (գտնվելու վայրի) գոտիականության սահմանները հաստատելու մասին» թիվ 1023-Ն որոշումը,

➤ ՀՀ կադաստրի կոմիտեի պաշտոնական կայքում հրապարակված տվյալները,

➤ ԱԳ առաջարկների հետ կապված համացանցի ռեսուրսներ,

➤ “Оценка недвижимости”, под. ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, Москва, 2007г.

➤ “Оценка недвижимости”, Л. Н. Тэпман, Москва, 2005г.,

➤ “Оценка технического состояния зданий”, В. М. Калинин, С. Д. Сокова, Москва, 2005г.,

➤ “Оценка бизнеса”, под. ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, Москва, 2007г.,

➤ “Ипотека управление, организация, оценка”, И. В. Довиденко, В. З. Черняк, Москва, 2005г.,

➤ “Оценка стоимости недвижимости”, Е. Н. Иванова, Москва, 2007г.,

➤ “Оценка имущества”, А. И. Зимин, Москва, 2007г.,

➤ Income Property Appraisal and Analysis, Nicolas Ordway, Prentice Hall, New Jersey, 2001, American Society of Appraisers:

ՀԱՎԵԼՎԱԾ 1

Ֆոտոնկարագիր





Համեմատական
1

https://www.list.am/item/22125368?ld_src=2

Dzakhapnyak
Джермук 3702
39.811350, 45.673973

Հողատարածք բնակելի շինությունների համար
Ձախափնյակ թաղամասում
Զերմուկում, 750 քմ
\$6,500

Գրել Ձևագրարկել

Գործարարի փոփոխություններ

Հողատարածք բնակելի շինությունների համար
Գործարանային փողոցում
Զերմուկում, 550 քմ
\$21,000

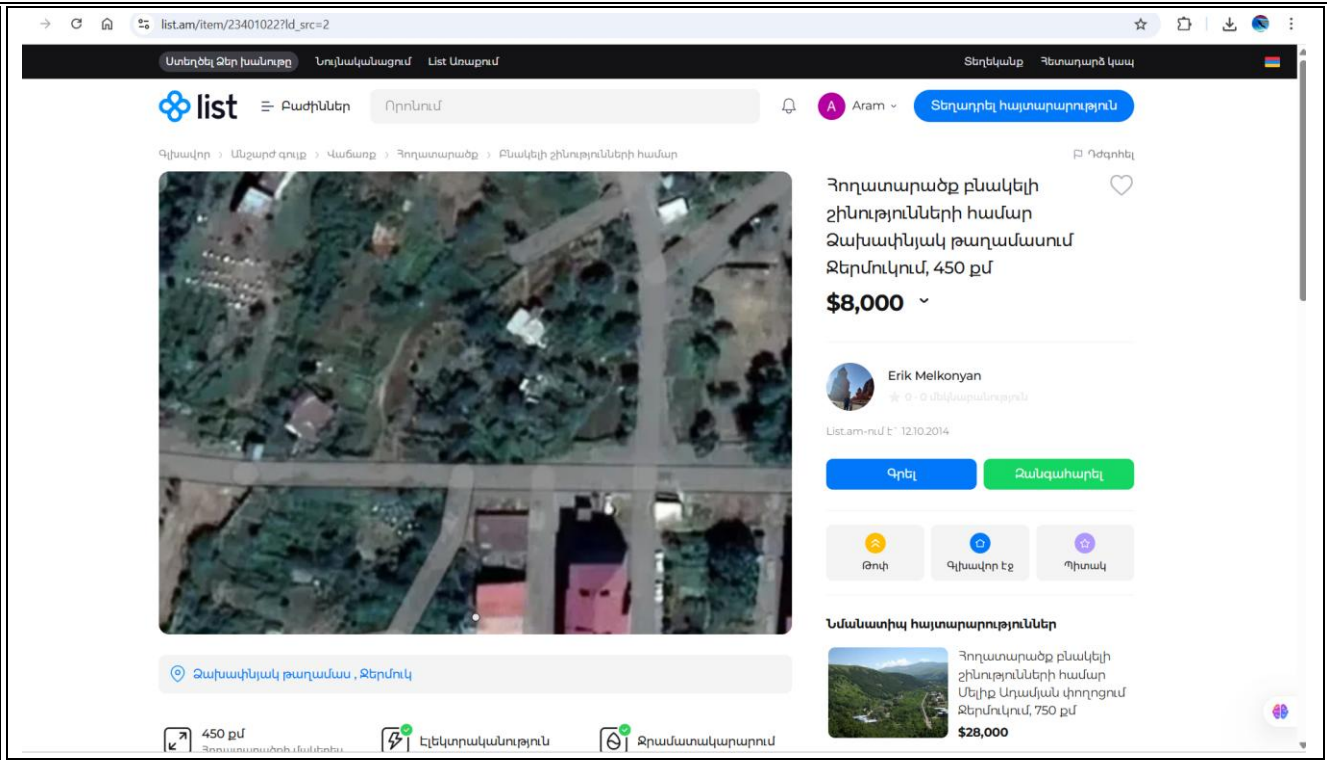
Համեմատական
2

ՀԵՐԹԱԿԱՆ ՀԱՄԱՐԸ՝ 2072
Մնշարժ գույքի հասցե՝ մարզ Վայոց ձոր, համայնք Զերմուկ, Ձախափնյակ թաղամասի 7-րդ փողոց
Գործարքի ամսաթիվը՝ 04.03.2024
Վաճառքի գինը՝ 470000 ՀՀ դրամ

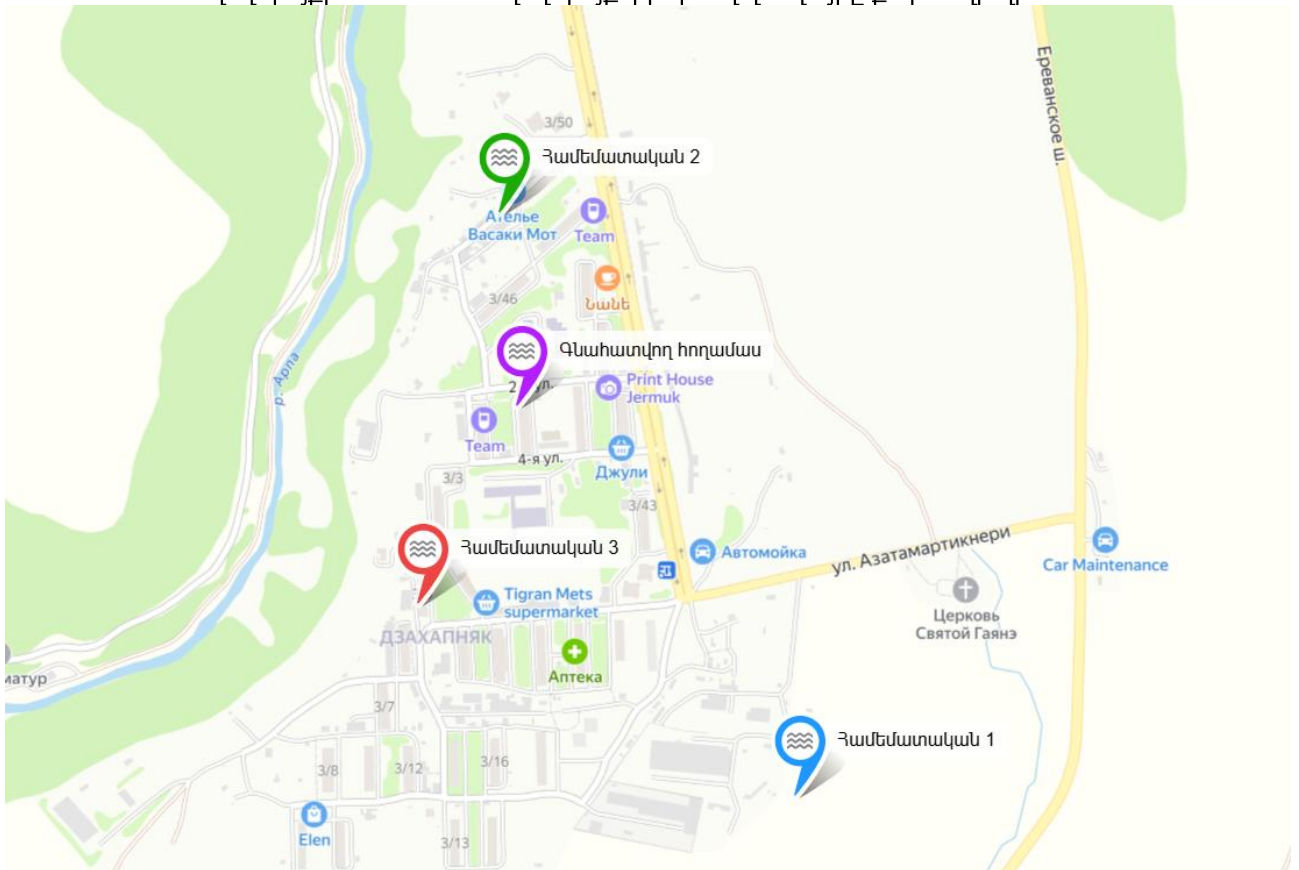
| Հողամասեր | |
|-------------------------------------|---------------------------|
| Հողամասի մակերեսը (քառակուսի մետր) | 64 |
| Հողամասի նպատակային նշանակությունը | բնակավայրերի |
| Հողամասի գործառնական նշանակությունը | Հասարակական կառուցապատման |
| Հողակադաստրային գնահատման շրջանը | |
| Ոռոգելիությունը | Անջրդի |
| Հողի հարկման տարածազնահատման գոտին | |

Համեմատական
3

https://www.list.am/item/23401022?ld_src=2



Գնահատվող գույքի և համեմատվող գույքերի գտնվելու վայրը քարտեզի վրա

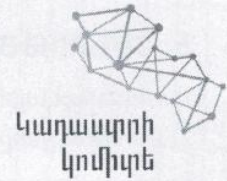




ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆ

ՎԿԱՅԱԿԱՆ

ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՏԱՄԱՐ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ



Կադաստրի կոմիտե

Սույն վկայականով հաստատվում է 24 դեկտեմբերի 2025 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 ԶԵՐՄՈՒԿ ՀԱՄԱՅՆՔ

2. ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՏՆՎԵԼՈՒ ՎԱՅՐԸ ԵՎ ԱՆՎԱՆՈՒՄԸ

Մարզ Վայոց ձոր, համայնք Զերմուկ Զերմուկ ք. Զախափնյակ թաղամասի 13-րդ փողոց 11/1 հողամաս

3. ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՀԻՄՔ ՀԱՆԴԻՍԱՑԱԾ ՓԱՍՏԱԹՂԹԵՐԸ

11.12.2025թ 288-Ա, 20.11.2025թ 276-Ա համայնքի ղեկավարի որոշում

4. ՀՈՂԱՄԱՍԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ

Կադաստրային ծածկագիրը՝ 10-002-0029-0107

Մակերեսի չափը (հա)՝ 0.00556

Նպատակային նշանակությունը՝ բնակավայրերի

Գործառնական նշանակությունը կամ հողատեսքը՝ Բնակելի կառուցապատման

Գրանցված իրավունքի տեսակը՝ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ

ՎԿԱՅԱԿԱՆ N 24122025-10-0005, գաղտնաբառ՝ A3NPBNRRTRDA

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



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՝ ԳՈՀԱՐ ՍԱՐԳՍՅԱՆ

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

ՎԿԱՅԱԿԱՆ N 24122025-10-0005, գաղտնաբառ՝ A3NPBNRRTRDA

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

Էջ 2/2





Հավելված 2



ՎԿԱՅՎԱԿԱՆ N ԳԳ-2024-13

Սույն վկայականը տրվում է

ԱՐԱՄ ԱՐԱՐԱՏԻ ՀՈՎՅԱՆՆԻՍՅԱԼԻՆ

(անունը, հայրանունը, ազգանունը)



առ այն, որ նա մասնակցել է
Կադաստրի կոմիտեի կողմից
կազմակերպված
գնահատման գործունեության
որակավորման բևեռության:
Կադաստրի կոմիտեի ղեկավարի
2024 թվականի մարտի 21-ի N102-L
հրամանի համաձայն տրամադրվել է

ԳՆԱՀԱՏՈՂԻ ՈՐԱԿԱՎՈՐՈՒՄ

Գործողության ժամկետը մինչև 21 մարտի 2029 թ.

Կադաստրի
կոմիտեի ղեկավար՝

Կ Տ



Սուրեն Թովմասյան
(անունը, ազգանունը)

21 մարտի 2024 թ

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





КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 011802-1

« 10 » мая 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Оганесяну Араму Араратовичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 10 » мая 20 18 г. № 63


Директор

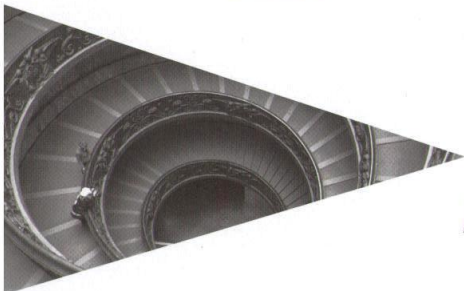
А.С. Бункин



Academy of Business Ernst & Young

This is to certify that
Aram Hovhannisyan
has successfully completed the intensive training
Business Valuation
from the 18th of October to the 20th of October, 2010, Moscow, Russia


Director
Academy of Business
АКАДЕМИЯ БИЗНЕСА
«ЭРНСТ ЭНД ЯНГ»
ACADEMY OF BUSINESS
ERNST & YOUNG



 **ERNST & YOUNG**
Quality In Everything We Do

