

ԲՈՎԱՆԴԱԿՈՒԹՅՈՒՆ

1. Եզրակացություն ----- 3

2. Գնահատողի և Պատվիրատուի տվյալները ----- 4

3. Գնահատման առաջադրանքը ----- 4

4. Գնահատման նպատակը ----- 5

5. Գնահատման գործառույթը ----- 5

6. Գնահատվող անշարժ գույքի իրավական փաթեթը ----- 5

7. Գնահատման ամսաթիվը ----- 5

8. Գնահատման ընթացակարգը ----- 5

9. Գնահատվող գույքի բնութագրական նկարագիր և տեղադրությունը ----- 6

10. Գնահատման մոտեցումների նկարագրությունը և ընտրությունը ----- 8

11. Անշարժ գույքի շուկայական արժեքի որոշում համեմատական մոտեցմամբ ----- 9

12. Անշարժ գույքի գնահատման համար օգտագործված փաստաթղթերի, գրականության և տեղեկատվության աղբյուրների ցանկը ----- 11

13. Սահմանափակումներ և հատուկ պայմաններ ----- 12

14. Համակարգչային լուսանկարչական հավելված ----- 13

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

ՀՀ, ք. Երևան, Տիգրան Մեծ պողոտա, շենք 65 Ա, 1-ին հարկ, հեռ.՝ 096960769, 096960469, e-mail: globalsurvey@mail.ru

1. Եզրակացություն

Նոյեմբերյանի համայնքապետարանի (այսուհետ Պատվիրատու) հետ 19.08.2025թ.-ին կնքված N ՀՀՏՄՆՀՀ-ԳՀԾՁԲ-25/19 պայմանագրի համաձայն, «ԳԼՈԲԱԼ ՍՈՒՐՎԵՅ» ԴԱՏԱԿԱՆ ՓՈՐՁԱՔՆՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԱՍՈՑԻԱՑԻԱ ՍՊԸ մասնագետի կողմից իրականացվել ՀՀ, Տավուշի մարզ, Նոյեմբերյան համայնք, գյուղ Բաղանիս 13-րդ փողոց 8 հասցեյում գտնվող, 11-017-0008-0014 կադաստրային ծածկագրով, 474.9 քմ մակերեսով, Նոյեմբերյանի համայնքապետարանին սեփականության իրավունքով պատկանող, բնակելի կառուցապատման հողամասի շուկայական արժեքի գնահատում:

Կատարված աշխատանքների արդյունքում գնահատողը հանգեց հետևյալ եզրակացությանը, որ գնահատվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը 26.12.2025թ.-ի դրությամբ, կազմում է՝

212 000

(Երկու հարյուր տասներկու հազար) ՀՀ դրամ:

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

ԳՆԱՀԱՏՈՂ՝



Ա.Դ. Առուստամյան
/որակավորման Վկայական N° ԳԳ-2024-2/

ԳՆԱՀԱՏՈՂ՝

Ա. Առուստամյան /Վկայական N° ԳԳ-2024-2/

2025MDYKBKRS

2. Գնահատողի և պատվիրատուի տվյալները

Գնահատող կազմակերպության տվյալները

Կազմակերպության իրավական ձևը և անվանումը	«Գլոբալ սուրվեյ» Դատական Փորձաքնությունների Ասոցիացիա Սահմանափակ Պատասխանատվության Ընկերություն
Իրավաբանական հասցեն	ՀՀ, ք. Երևան, Մաշտոցի պողոտա, շենք 40 Ա, բն. 53
Գործունեության հասցեն	ՀՀ, ք. Երևան, Տիգրան Մեծ պողոտա, շենք 65 Ա, 1-ին հարկ 106 սենյակ
Տնօրեն	Սամուել Արմենի Ստեփանյան
Էլ. փոստի հասցեն	globalsurvey@mail.ru
Հեռախոսահամար	096960769, 096960469

Կատարողի տվյալները

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

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

Պատվիրատուի տվյալները

Կազմակերպության անվանումը և իրավական ձևը	Նոյեմբերյան համայնքապետարան
Իրավաբանական հասցեն	ՀՀ, Տավուշի մարզ, ք. Նոյեմբերյան, Երևանյան 4
ՀՎՀՀ	07625834
Հեռախոսահամարը	/0266/22703, /0266/22393
Էլ. հասցեն	noyemberyan.tavush@mta.gov.am
Համայնքի ղեկավար	Արսեն Աղաբաբյան

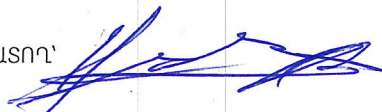
3. Գնահատման առաջադրանքը

Գնահատման համար հիմք է հանդիսանում Պատվիրատուի հետ 19.08.2025թ.-ին կնքված N ՀՀՏՄՆՀՀ-ԳՀԾՁԲ-25/19 պայմանագիրը: Ըստ գնահատման առաջադրանքի անհրաժեշտ է որոշել, ՀՀ, Տավուշի մարզ, Նոյեմբերյան համայնք, գյուղ Բաղանիս 13-րդ փողոց 8 հասցեյում գտնվող, 11-017-0008-0014 կադաստրային ծածկագրով, 474.9 քմ մակերեսով, Նոյեմբերյանի համայնքապետարանին սեփականության իրավունքով պատկանող, բնակելի կառուցապատման հողամասի, շուկայական արժեքը:

Մասնագետի կողմից տեղազննության աշխատանքները իրականացվել են 22.12.2025թ.-ին:

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

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



4. Գնահատման նպատակը

Գնահատման նպատակը, համաձայն Պատվիրատուի հետ 19.08.2025թ.-ին կնքված N ՀՀՏՄԼՀՀ-ԳՀԾՁԲ-25/19 պայմանագրի, հանդիսանում է ՀՀ, Տավուշի մարզ, Նոյեմբերյան համայնք, գյուղ Բաղանիս 13-րդ փողոց 8 հասցեյում գտնվող, 11-017-0008-0014 կադաստրային ծածկագրով, 474.9 քմ մակերեսով, Նոյեմբերյանի համայնքապետարանին սեփականության իրավունքով պատկանող, բնակելի կառուցապատման հողամասի շուկայական արժեքի որոշումը:

Սույն հաշվետվության մեջ, շուկայական արժեք, հասկացությունը դա՝ «հաշվարկային դրամական մեծություն է, որով հավանաբար կիրականացվեր, գնահատման ամսաթվի դրությամբ, շահագրգիռ կողմերի միջև, բաց և մրցակցային շուկայում գնահատվող օբյեկտի փոխանակում, որի պարագայում կողմերից յուրաքանչյուրը, իրազեկված լինելով, գործում է ողջամտորեն և առանց հարկադրանքի»:

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

5. Գնահատման գործառույթը

Գնահատման գործառույթն հանդիսանում է՝ ՀՀ, Տավուշի մարզ, Նոյեմբերյան համայնք, գյուղ Բաղանիս 13-րդ փողոց 8 հասցեյում գտնվող, 11-017-0008-0014 կադաստրային ծածկագրով, 474.9 քմ մակերեսով, Նոյեմբերյանի համայնքապետարանին սեփականության իրավունքով պատկանող, բնակելի կառուցապատման հողամասի, շուկայական արժեքի գնահատում, համայնքի կողմից կողմից կառավարչական որոշումներ կայացնելու և գույքը օտարելու նպատակով:

6. Գնահատվող անշարժ գույքի իրավական փաթեթը

Համաձայն անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման N 19112025-11-0030 վկայականի՝ ՀՀ, Տավուշի մարզ, Նոյեմբերյան համայնք, գյուղ Բաղանիս 13-րդ փողոց 8 հասցեյում գտնվող, 11-017-0008-0014 կադաստրային ծածկագրով, 474.9 քմ մակերեսով, բնակելի կառուցապատման հողամասը, սեփականության իրավունքով պատկանում է Նոյեմբերյանի համայնքապետարանին:

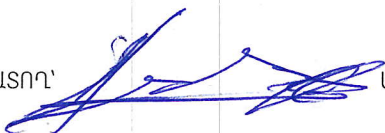
7. Գնահատման ամսաթիվը

Գնահատման ամսաթիվն է 26.12.2025թ.: Գնահատման բոլոր աշխատանքները կատարված են այդ ամսաթվի դրությամբ: «...գնահատման ամսաթվի դրությամբ ...» արտահայտում է պահանջ՝ ըստ որի արժեքը որոշվում է կոնկրետ ամսաթվի դրությամբ: Կախված այն հանգամանքից, որ շուկայական իրավիճակը և շուկայի պայմանները կարող են փոխվել, այլ ժամանակի համար, գնահատման հավանական արժեքը կարող է չհամապատասխանել իրականությանը և սխալ լինել: Արժեքի գնահատման արդյունքը վերաբերվում է գնահատման տվյալ ամսաթվի, շուկայի իրադրությանն ու պայմաններին:

8. Գնահատման ընթացակարգը

Գնահատման աշխատանքների ընթացակարգը բաղկացած է հետևյալ հաջորդական փուլերից. նախապատրաստական փուլ և հիմնական փուլ:

- 1) Նախապատրաստական փուլում իրականացվում է՝
 - ա. գնահատվող օբյեկտի փաստաթղթերի հավաքագրում և ուսումնասիրություն, պատվերի ընդունում,
 - բ. գնահատման առաջադրանքի ձևակերպում և պայմանագրի կնքում:
- 2) Փաստաթղթերի նախնական ուսումնասիրության ընթացքում փաստաթղթերի հիման վրա անհրաժեշտ է պարզել գնահատման ներկայացված օբյեկտի իրավական կարգավիճակը, ինչպես նաև գնահատվող գույքի հիմնական տվյալները: Գնահատման առաջադրանքը պետք է պարտադիր ներառի գնահատման նպատակը և գնահատվող իրավունքները և սահմանափակումները:



Գնահատման նպատակը և գնահատվող իրավունքի տեսակը պետք է համաձայնեցված լինեն գնահատման սուբյեկտների հետ:

3) Գնահատման պայմանագիրը կնքվում է գրավոր՝ Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված կարգով և պետք է պարունակի հետևյալ պարտադիր տեղեկությունները.

- ա. գնահատվող օբյեկտի անվանման և նույնականացման վերաբերյալ,
- բ. գնահատման դիմաց վճարի չափի վերաբերյալ,
- գ. գնահատման ստանդարտներով սահմանված և գնահատմամբ որոշվող արժեքի տեսակի, գնահատման ամսաթվի և տարեթվի վերաբերյալ,
- դ. գնահատման առաջադրանքի վերաբերյալ:

Պայմանագիրը կարող է նաև պարունակել Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված այլ տեղեկություններ:

4) Հիմնական փուլում իրականացվում են՝

- ա. գնահատվող օբյեկտի տեղազննում (լուսանկարում) (կախված գնահատվող օբյեկտի տեսակից),
- բ. գնահատման համար անհրաժեշտ տեղեկատվության հավաքագրում, մշակում և վերլուծություն,
- գ. գնահատման համապատասխան սկզբունքների, մոտեցումների և մեթոդների ընտրություն,
- դ. գնահատում՝ ընտրված մոտեցման (կամ մոտեցումների) կիրառմամբ,
- ե. վերջնական արդյունքի հաշվարկման նպատակով տարբեր մոտեցումներով հաշվարկված արդյունքների համադրում,
- զ. հաշվետվության կազմում և տրամադրում:

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

9. Գնահատվող անշարժ գույքի բնութագրական նկարագիր և տեղադրությունը

Հետազոտության առարկա հանդիսացող անշարժ գույքը, ՀՀ, Տավուշի մարզ, Նոյեմբերյան համայնք, գյուղ Բաղանիս 13-րդ փողոց 8 հասցեյում գտնվող, 11-017-0008-0014 կադաստրային ծածկագրով, 474.9 քմ մակերեսով, բնակելի կառուցապատման հողամաս է:

Ուսումնասիրության արդյունքում պարզվել է, որ հետազոտվող անշարժ գույքը, համաձայն ՀՀ կառավարության կողմից 2020թ. հունիսի 04-ի (Հայաստանի Հանրապետության հողամասերի (բացառությամբ գյուղատնտեսական նշանակության հողերի) և շինությունների տարածագնահատման (գտնվելու վայրի) գոտիականության սահմանները հաստատելու մասին) թիվ 1023-Ն որոշման, գտնվում է 20-րդ տարածագնահատման գոտում, որտեղ 1քմ բնակավայրերի հողամասերի կադաստրային արժեքը հավասար է 92.4 ՀՀ դրամ:

Հետազոտվող հողամասի բնութագրական նկարագրությունը բերված է ստորև աղյուսակում.

Անշարժ գույքի հասցեն	ՀՀ, Տավուշի մարզ, Նոյեմբերյան համայնք, գյուղ Բաղանիս 13-րդ փողոց 8 հողամաս
Նպատակային նշանակությունը	Բնակավայրերի
Գործառնական նշանակությունը կամ հողատեսքը	Բնակելի կառուցապատման
Ընթացիկ օգտագործումը	Չկառուցապատված հողամաս
Մակերեսը	474.9 քմ
Վկայականի համար	19112025-11-0030
Կադաստրային ծածկագիր	11-017-0008-0014
Գրանցված իրավունքի տեսակը	Սեփականություն
Գրանցված իրավունքի սուբյեկտները	Նոյեմբերյանի համայնքապետարան

Տարածագնահատման գոտին	20
Կոմունալ հագեցվածությունը	Կոմունիկացիաները առկա չեն
Շրջակա միջավայրը	Բնակելի տներ և բնակելի կառուցապատման հողամասեր
Թեքությունը	Հարթ տարածք
Երկրաչափական տեսքը	Բազմանկյունաձև
Ճակատային եզրագիծը	17.4

Հետազոտվող հողամասի տեղադրությունը

Ըստ՝ yandex.com/maps/?ll=45.048149%2C41.113824&mode=search&ll=45.042775%2C41.116697&text=41.116697%2C45.042775&z=15.49



Կադաստրային քարտեզի հատված գույքի նշումով

Կադաստրային կոդ: 11-017-0008-0014
 Մակերես =>:
 Մակերես <=:
 Ստեղծ ժամանակ =>:
 Ստեղծ ժամանակ <=:
 Գրանցման մակերեսային շեղում: Բողոքարկում
 Կատարող: Մակերես: Ստեղծ:
 11-017-0008-0014 474.97 19-11-2025 16:
 Գրանցման մակերեսային շեղում: Բողոքարկում
 Անուն: Այբոջ:
 Կադաստրային կոդ: 11-017-0008-0014
 Մակերես: 474.97
 Ստեղծ ժամանակ: 19-11-2025 16:

Շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքը և անշարժ գույքի հարկը

<input type="radio"/> Որոշել ըստ վկայականի համարի	11-017-0008-0014	Փառել
<input checked="" type="radio"/> Որոշել ըստ կադաստրային ծանկալարի:		
Հարցման ամսաթիվ	22/12/2025 13:03:01	
Անշարժ գույքի հասցեն՝	Մարզ Տավուշ, համայնք Նոյեմբերյան գյուղ Բաղանիս 13-րդ փողոց 8 հողամաս	
Անշարժ գույքի տեսակը՝	Չկառուցապատված հողամաս	
Անշարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքը (ՀՀ դրամ)՝	43 880.76	
Անշարժ գույքի հարկը 2024 թ.-ի համար (ՀՀ դրամ)՝	131.64	
Անշարժ գույքի հարկը 2025 թ.-ի համար (ՀՀ դրամ)՝	197.46	
Անշարժ գույքի հարկը 2026 թ.-ի համար (ՀՀ դրամ)՝	263.28	

10. Գնահատման մոտեցումների նկարագրությունը և ընտրությունը

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

• **Համեմատական մոտեցում** – Համեմատական մոտեցմամբ անշարժ գույքի արժեքը որոշվում է գնահատվող անշարժ գույքին համադրելի անշարժ գույքի շուկայական գների վերլուծության և համապատասխան ճշգրտումների իրականացման միջոցով: Մոտեցման իրականացման համար որպես համադրելի անշարժ գույքի օբյեկտներ կարող են ընտրվել ինչպես բաց և մրցակցային շուկայում վաճառված, այնպես էլ ազատ շուկայում հրապարակայնորեն վաճառահանված անշարժ գույք: Համեմատական մոտեցման կիրառման համար անհրաժեշտ է առնվազն երեք համադրելի անշարժ գույքի վերաբերյալ արժանահավատ տեղեկատվության առկայություն (արժանահավատության տեսակետից գերադասելի է փաստացի գործարքը): Գնահատման համեմատական մոտեցման հիմքում ընկած է փոխարինման սկզբունքը: Փոխարինման սկզբունքը համեմատական մոտեցումում պայմանավորված է այն ենթադրությամբ, որ գնորդը (վարձակալը), տվյալ անշարժ գույքի համար չի վճարի ավելին, քան կկազմի այն գումարը, որն անհրաժեշտ է նմանատիպ տվյալներով և օգտակարությամբ անշարժ գույքի ձեռքբերման (վարձակալման) համար: Անշարժ գույքի շուկայական արժեքը որոշվում է գնահատվող անշարժ գույքին համադրելի անշարժ գույքի շուկայական գների վերլուծության և համապատասխան ճշգրտումների իրականացման միջոցով: Վերլուծության իրականացման համար, որպես համադրելի անշարժ գույքի օբյեկտներ կարող են ընտրվել ինչպես բաց և մրցակցային շուկայում վաճառված, այնպես էլ ազատ շուկայում հրապարակայնորեն վաճառահանված անշարժ գույք: Համեմատական մոտեցման կիրառման համար անհրաժեշտ է առնվազն երեք համադրելի անշարժ գույքի վերաբերյալ արժանահավատ տեղեկատվության առկայություն: Առկա տեղեկատվությունը բավարար է մոտեցման կիրառմամբ արժանահավատ արդյունքներ ստանալու համար, ուստի մոտեցումը **կկիրառվի** :

• **Եկամտային մոտեցում** – Եկամտային մոտեցման շրջանակներում գնահատման արդյունքների ստացման համար կիրառվում են տարբեր մեթոդներ, որոնց ընդհանրությունը կայանում է նրանում, որ արժեքը որոշվում է փաստացի կամ կանխատեսվող եկամուտների վրա, որոնք ստանում է կամ կարող է ստանալ իրավունքի սեփականատերը :Եկամտային մոտեցումն իրենից ներկայացնում է գնահատման եղանակ, համաձայն որի անշարժ գույքի արժեքը որոշվում է՝ հիմնվելով նրա եկամուտ բերելու կարողության վրա: Գնահատման եկամտային մոտեցման հիմքում ընկած են փոխարինման և սպասումների սկզբունքները: Եկամտային մոտեցման մեջ փոխարինման սկզբունքը պայմանավորված է այն ենթադրությամբ, որ ներդրողը կամ գնորդը տվյալ անշարժ գույքի համար չի վճարի ավելին քան կազմում է այն գումարը, որով նա կարող է ձեռք բերել համանման անշարժ գույք նույն եկամտաբերությամբ և եկամուտ բերելու նույն ռիսկայնությամբ: Սպասումների սկզբունքը եկամտային մոտեցումում պայմանավորված է այն ենթադրությամբ, որ ներդրողը կամ գնորդը ապագայում եկամուտներ ստանալու սպասումներով ձեռք է բերում անշարժ գույք և տվյալ դեպքում անշարժ գույքի արժեքը ձևավորվում է ապագա եկամուտները ներկա արժեքի փոխակերպման միջոցով: Եկամտային մոտեցման կիրառման ժամանակ օգտագործվում են եկամտի կապիտալիզացիայի և (կամ) եկամտի (դրամական հոսքերի) դիսկոնտավորման եղանակները: Գյուղատնտեսական նպատակային նշանակության հողամասերի վարձակալությունների շուկան հիմնականում պասիվ է և վարձակալության տվյալներ փաստացի բացակայում են: Այդ պատճառով եկամտային մոտեցումը **չի կիրառվի** :

• **Ծախսային մոտեքում** – Ծախսային մոտեցման հիմքում ընկած է այն սկզբունքը, ըստ որի գնորդը գնահատվող օբյեկտի համար չի վճարի ավելին, քան հավասար օգտակարությամբ օբյեկտ ձեռք բերելու դեպքում, լինի դա գնման կամ կառուցման միջոցով, գործընթացը բարդացնող գործոնների բացակայությամբ՝ անհարկի ժամանակ, անհարմարություն, ռիսկ կամ այլ գործոններ: Այս մոտեցումը հնարավոր է դարձնում ստանալ արժեք օբյեկտի արժեքը փոխարինման կամ վերարտադրման ընթացիկ ծախսերի որոշման միջոցով և ֆիզիկական մաշվածության բոլոր տեսակների կիրառմամբ: Ծախսային մոտեցումն իրենից ներկայացնում է գնահատման եղանակ,

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

Գնահատումը կիրականացվի միայն համեմատական մոտեցման կիրառմամբ:

11. Անշարժ գույքի շուկայական արժեքի որոշում համեմատական մոտեցմամբ

Համեմատական մոտեցումը հանդիսանում է առավել տարածված և կիրառվող գնահատման մոտեցում, քանի որ այն անմիջապես կապված է նմանատիպ օբյեկտների վաճառքների կամ առաջարկների գների հետ: Այս մոտեցման կիրառման դեպքում արժեքը որոշվում է գնահատվող օբյեկտը նույնական կամ համադրելի (նմանատիպ) օբյեկտների հետ համեմատելով, որոնց համար առկա է գների վերաբերյալ տեղեկատվություն, որի ժամանակ անհարաժեշտ է հաշվի առնել հետևյալ գործոնները՝

- գույքային իրավունքներն ու սահմանափակումները(այդ թվում իրավունքների և օգտագործման նկատմամբ)
- տեղադրությունը, դիրքը, տրանսպորտային հանգույցների առկայությունը և մատչելիությունը
- ավտոկայանատեղիի առկայությունը կամ հնարավորությունը
- ինժինեռական ցանցերն ու կոմունալ սպասարկումը (էլեկտրամատակարարում, գազամատակարարում, ջրամատակարարում, կոյուղի, ջեռուցում և այլն)
- հողամասի նպատակային նշանակությունից կախված արժեքի վրա ազդող այլ գործոններ

Համեմատական մոտեցումը պետք է կիրառվի և զգալի կշիռ ունենա հետևյալ հանգամանքներում՝

- ա. գնահատվող օբյեկտը մոտակա ժամանակահատվածում վաճառվել է գործարքի արդյունքում,
- բ. գնահատվող օբյեկտը կամ համադրելի օբյեկտներն ակտիվորեն շրջանառվում են (առաջարկվում են) շուկայում,
- գ. առկա են հաճախ կատարվող կամ վերջերս նկատվող գործարքներ համադրելի օբյեկտների հետ կապված

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

- որոշել համեմատության միավորները, որոնք օգտագործվում են համապատասխան շուկայում մասնակիցների կողմից,

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

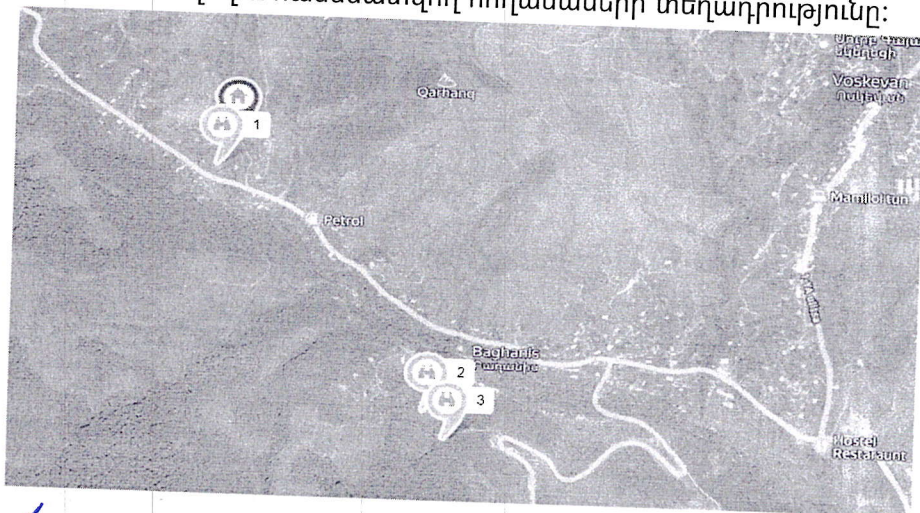
Հաշվի առնելով այն հանգամանքը, որ Բաղանիս բնակավայրում բնակելի կառուցապատման հողամասերի առաջարկների մասին տեղեկատվությունը առկա չէն, գնահատողի կողմից օգտագործվել են Բաղանիս բնակավայրերում 2025թ-ի ընթացքում գրանցված բնակելի կառուցապատման հողամասերի առուվաճառքների երեք գործարքների պայմանագրային գների մասին, Կադաստրի կոմիտեի կողմից տրված տեղեկանքը՝

Համեմատվող հողամասերը գտնվում են նույն տարածագնահատման գոտում, ունեն նույն գույքային իրավունքներն ու սահմանափակումները, նպատակային և գործառնական նշանակությունը, շրջակա միջավայրը, թեքությունը : Համեմատվող հողամասերի տվյալները տարբերվում են բնակավայրի սահմանների նկատմամբ ունեցած տեղադրությամբ:

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

Անվորդ	Նրանք	Հողամասի գտնվելու վայրը	Մակերեսը /քմ/	Առաջարկյալ արժեքը /ՀՀ դրամ/	Ստացված արժեքը
1	ԿԿ տեղեկանք 3613	Տավուշի մարզ, Բաղանիս 13-րդ փ	429	290 000	Բնակավայրի ներսում
2	ԿԿ տեղեկանք 3619	Տավուշի մարզ, Բաղանիս 17-րդ փ	529	192 000	Բնակավայրի կից
3	ԿԿ տեղեկանք 3621	Տավուշի մարզ, Բաղանիս 17-րդ փ	530	195 000	Բնակավայրի կից

Գնահատվող և համեմատվող հողամասերի տեղադրությունը:



ԳՆԱՀԱՏՈՂ՝

Ա. Առուստամյան /Վկայական № ԳԳ-2024-2/

2025MDYKBRKRS

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

Անալոգը	Հրումը	Բնակավայրը	Մակերեսը /քմ/	Առաջարկի արժեքը /ՀՀ դրամ/	1 քմ արժեքը /ՀՀ դրամ/ (առանց ճշգրտման)	Տեղադրության հետ կապված ճշգրտում (1,00 - բնակավայրին կից, 0.90- բնակավայրի ներսում,	ճշգրտված 1 քմ արժեքը /ՀՀ դրամ/
1	ԿԿ տեղեկանք 3613	Տավուշի մարզ, Բաղանիս 13-րդ փ	429	290 000	676	0,90	608
2	ԿԿ տեղեկանք 3619	Տավուշի մարզ, Բաղանիս 17-րդ փ	529	192 000	363	1,00	363
3	ԿԿ տեղեկանք 3621	Տավուշի մարզ, Բաղանիս 17-րդ փ	530	195 000	368	1,00	368
1 քմ հողի համադրված միջին արժեք							446

Այսպիսով ՀՀ, Տավուշի մարզ, Նոյեմբերյան համայնք, գյուղ Բաղանիս 13-րդ փողոց 8 հասցեյում գտնվող, 11-017-0008-0014 կադաստրային ծածկագրով, 474.9 քմ մակերեսով, Նոյեմբերյանի համայնքապետարանին սեփականության իրավունքով պատկանող, բնակելի կառուցապատման հողամասի, շուկայական արժեքը հաշվարկված համեմատական մոտեցմամբ, 26.12.2025թ-ի դրությամբ կազմում է՝ 474.9 քմ X 446 դրամ = 211 805, կամ կլորացված 212 000 (երկու հարյուր տասներկու հազար) ՀՀ դրամ:

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

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

ԳՆԱՀԱՏՈՂ՝



Ա Առուստամյան /Վկայական № ԳԳ-2024-2/

2025MDYKBKRS

13. Սահմանափակումներ և հատուկ պայմաններ

Այս սահմանափակումները և պայմանները հանդիսանում են սույն հաշվետվության անքակտելի մասը

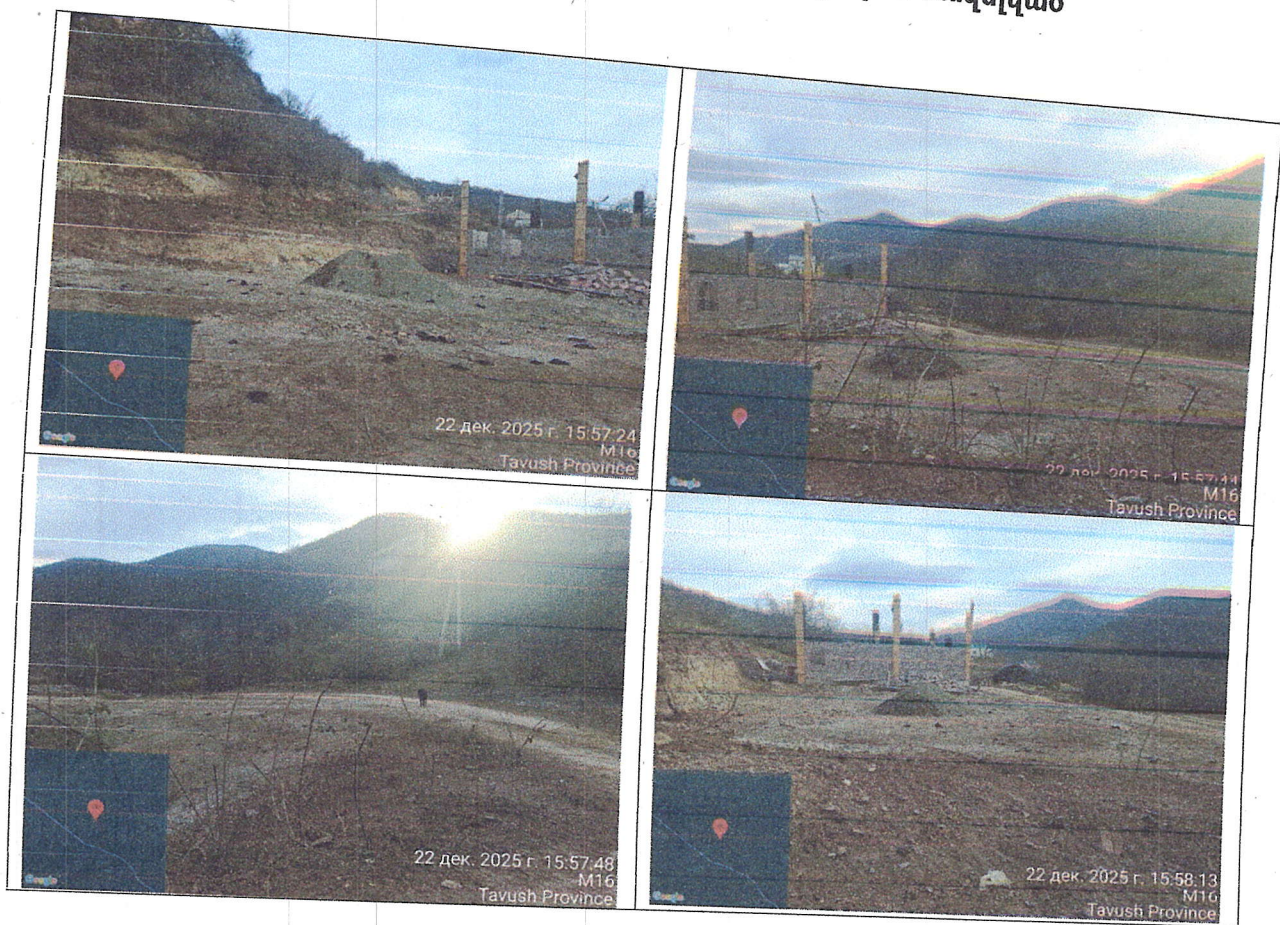
- Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում գնահատվող ընդհանուր համատեղ սեփականության իրավունքների իրավական նկարագրության կամ ընդհանուր համատեղ սեփականության իրավունքների հետ առնչվող այլ հարցերի համար: Պատվիրատուի կողմից ներկայացված ընդհանուր համատեղ սեփականության իրավունքները հաստատող փաստաթղթերը համարվել են հավաստի:
- Գնահատողը պարտավորվում է պահպանել գնահատման ընթացքում պատվիրատուի կողմից ստացված կամ հաշվարկների միջոցով պարզաբանված ինֆորմացիայի գաղտնիությունը:
- Գնահատողը գործել է որպես անկախ կատարող:
- Գնահատողի կողմից կատարված ուսումնասիրությունները և եզրակացությունները ամբողջությամբ անկանխակալ են:
- Գնահատողի աշխատանքների վարձատրությունը կախված չէ գնահատման արդյունքի և եզրակացության հետ:
- Գնահատողի կարծիքը գույքի արժեքի վերաբերյալ ուժի մեջ է գնահատման ամսաթվի դրությամբ: Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում գույքի արժեքի հետագա կտրուկ փոփոխությունների համար, որոնք կարող են ի հայտ գալ այդ ամսաթվից հետո, սոցիալական, տնտեսական, ֆիզիկական գործոնների, նաև քաղաքացիական օրենսդրության փոփոխության հետևանքով:
- Գնահատողից չի պահանջվում ներկայանալ դատական ատյաններին և տալ բացատրություն գնահատման վերաբերյալ, բացառությամբ դատական ատյանի օրինական հրավերով:
- Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում գույքի այն թերությունների համար, որոնք հնարավոր չէ հայտնաբերել տեսողական զննությամբ:
- Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում Պատվիրատուի կողմից ներկայացված տվյալների իսկության համար:
- Ելակետային պայմանները, որոնք օգտագործվել են հաշվետվության մեջ ստացվել են հավաստի աղբյուրներից, բայց և այնպես Գնահատողը չի կարող տալ հարյուր տոկոսանոց երաշխիք:
- Կազմված հաշվետվությունը դա մասնագետ Գնահատողի կարծիք է գույքի հավանական արժեքի վերաբերյալ և չի հանդիսանում երաշխիք, որ գույքը ազատ շուկայում կվաճառվի կամ կտրվի վարձակալությամբ սույն հաշվետվության մեջ արտածված գնով:

Գնահատող՝

Ա. Առուստամյան



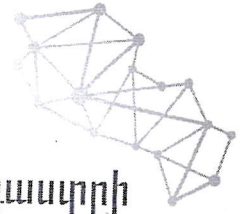
14. Համակարգչային լուսանկարչական հավելված



ԳՆԱՀԱՏՈՂ՝

Ա. Առուտամյան /Վկայական № ԳԳ-2024-2/

2025MDYKBKRS



Կարասարի
Կոմիտե

ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՏՎՅԱԼՆԵՐԻ ՍՈՒՏՔԱԳՐՄԱՆ ԱՄՓՈՓԱԹԵՐԹ

Գնահատող (անուն, ազգանուն, հայրանուն)
ԱՐԱՐԱՏ ԱՌՈՒՄՏԱՄՅԱՆ ԴԱՎԻԹԻ

Գնահատման կազմակերպության անվանում
«ԳԼՈԲԱԼ ՍՈՒՐՎԵՅ» ԴԱՏԱԿԱՆ ՓՈՐՁԱՔՆՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԱՍՈՑԻԱՅԻԱ ՍՊԸ

Պատվիրատու
«ՀՀ ՏԱՎՈՒՐԻ ՄԱՐԶԻ ՆՈՅԵՄԲԵՐՅԱՆԻ ՀԱՄԱՅՆՔԱՊԵՏԱՐԱՆԻ ԱՇԽԱՏԱԿԱԶՄ» Համայնքային կառավարչական հիմնարկ

Գնահատվող գույքի հասցե (քաղաք/մարզ, փողոց, շենք, բնակարան)
Մարզ Տավուշ, համայնք Նոյեմբերյան, գյուղ Բաղանիս, 13-րդ փողոց 8 հողամաս

Իրավունքների պետական գրանցման վկայականի համար
19112025-11-0030

Գնահատման նպատակ (արժեքի տեսակ)
Շուկայական արժեք

Գնահատման պարտադիր դեպքը
Համայնքային սեփականություն հանդիսացող անշարժ գույքի օտարման համար

Գնահատված արժեք
212000 ՀՀ դրամ

Գնահատված մակերես
հողամասեր 0.04749

Գնահատման ամիս, ամսաթիվ
2025-12-26

Մուտքագրման ամիս, ամսաթիվ
2025-12-31 18:49:24

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

Նույնականացնող անհատական ծածկագիր
2025MDYKKBKRS

