«Эксперт Оценка» ООО
«Էքսպերտ Օցենկա» ՍՊԸ
«Expert Ocenka» LLC

318 & 419 room, Arshakuniats 5, Yerevan, RA
Mail: arsbarseghyan@mail.ru , expertocenka2014@gmail.com
Tel: (+374) 98 66 00 02

№ 10-Հ/02.06.2026
02 հունիսի 2026թ.

Ալավերդի համայնքի ղեկավար՝
Դավիթ Ղումաշյանին

Հարգելի պարոն Ղումաշյան

Գնահատման պայմանագրի կատարմամբ, Ձեզ ենք ներկայացնում Լոռու մարզ, Ալավերդի համայնք, գյուղ Օձուն, 5-րդ փողոց, թիվ 71/12 հասցեում գտնվող, 06-112-0460-0048 կադաստրային ծածկագիրը կրող, 1310,1 քմ մակերես զբաղեցնող գյուղատնտեսական արտադրական օբյեկտների գործառնական նշանակությամբ 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 03072024-06-0059 վկայականը, գաղտնաբառ՝ AATAVXBGZVKK:

*Սույն գնահատման արդյունքում, Լոռու մարզ, Ալավերդի համայնք, գյուղ Օձուն, 5-րդ փողոց, թիվ 71/12 հասցեում գտնվող, 06-112-0460-0048 կադաստրային ծածկագիրը կրող, 1310,1 քմ մակերես զբաղեցնող գյուղատնտեսական արտադրական օբյեկտների գործառնական նշանակությամբ հողամասի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքը, առ 14.10.2025թ.՝ տեղազննության օրվա դրությամբ ունեցած ապրանքային վիճակով, կազմում է **1'820'000 (Մեկ միլիոն ութ հարյուր քսան հազար) ՀՀ դրամ:***

Ներկայացվում է գնահատման հաշվետվությունը՝ «21» էջ:

Տնօրեն՝ Ա. ԲԱՐՍԵՂՅԱՆ

«ЭКСПЕРТ ОЦЕНКА» «ԷՔՍՊԵՐՏ ՕՑԵՆԿԱ» 02632026 «EXSPERT OCENKA»

«Эксперт Оценка» ООО
«Էքսպերտ Օցենկա» 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

…… Ա. ԲԱՐՍԵՂՅԱՆ

02 հունիսի 2026թ.

ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆ

№ 10-Հ/02.06.2026

1. Գնահատման սուբյեկտները.	
1.1 Պատվիրատու 1.1.1 Հասցե	ՀՀ Լոռու մարզի «Ալավերդու համայնքապետարանի աշխատակազմ» ՀԿՀ ՀՀ, Լոռու մարզ, ք.Ալավերդի Զ.Անդրանիկի 8/1
1.2 Գնահատող 1.2.1 Հասցե	«Էքսպերտ Օցենկա» ՍՊԸ ք. Երևան, Արշակունյաց 5, 318 և 419 սենյակներ

2. Գնահատման առարկան	
2.1 Գնահատման առարկան 2.2 Հասցե	Հողամաս Լոռու մարզ, Ալավերդի համայնք, գ.Օձուն 5-րդ փողոց 71/12

3. Գնահատման առանձնահատկությունները	
3.1 Գնահատման արժեքի տեսակը	շուկայական արժեք
3.2 Գնահատման գործառույթը	համայնքային սեփականություն հանդիսացող գույքի օտարման գործընթաց
3.3 Գնահատվող իրավունքի տեսակը	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 տեղազննում 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 Օցենկա» ՍՊ Ընկերության տնօրեն Արսեն Բարսեղյանի և Լոռու մարզի Ալավերդի համայնքի ղեկավար՝ Դավիթ Ղումաշյանի 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 Օցենկա» ՍՊ Ընկերությունը 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 Օցենկա» ՍՊ Ընկերությունն 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:

Արմեն Պարգևի Սաղյան - «Էքսպերտ Օցենկա» ՍՊ ընկերության գնահատող, բարձրագույն իրավաբանական կրթությամբ (ավարտել է Ստեփանակերտի «Գրիգոր Նարեկացի» համալսարանը՝ իրավագիտություն մասնագիտությամբ), ավարտել է նաև Ստեփանակերտի գյուղատնտեսական տեխնիկումը՝ տնտեսագետի մասնագիտությամբ: 2024 թվականի մարտի 21-ին օրենքով սահմանված կարգով ստացել է գնահատողի որակավորման N ԳԳ-2024-12 վկայականը: Մասնակցել է գնահատման վերապատրաստման դասընթացների և սեմինարների, «Գույք գնահատողների ազգային ասոցիացիա» ինքնակարգավորվող կազմակերպության 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 Օցենկա» ՍՊ ընկերությունը, «Գույք գնահատողների ազգային ասոցիացիա» ինքնակարգավորվող կազմակերպությունը և Արմեն Սաղյանը սույն հաշվետվության ելքի 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 03072024-06-0059 վկայականը, գաղտնաբառ՝ AATAVXBGZVKK:

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 Լոռու մարզի Ալավերդի համայնքի ղեկավար՝ Դավիթ Ղումաշյանը:

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

Գնահատման է ներկայացված Լոռու մարզ, Ալավերդի համայնք, գ.Օձուն 5-րդ փողոց 71/12 հասցեում (ծածկագիր՝ 06-112-0460-0048) գտնվող, 1310,1 քմ մակերես զբաղեցնող, արդյունաբերության, ընդերքօգտագործման և այլ արտադրական նշանակության՝ գյուղատնտեսական արտադրական օբյեկտների հողամասի սեփականության իրավունքը,

2.5 Գնահատման նպատակը (գործառույթը)

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, իրազեկված լինելով, գործում է ողջամտորեն և առանց հարկադրանքի:

Շուկայական արժեքի սահմանումը պետք է մեկնաբանվի՝ համաձայն հետևյալ հայեցակարգային շրջանակի՝

ա. «Հաշվարկային դրամական մեծություն»-ը վերաբերում է դրամական գնին, որը կարող է վճարվել օբյեկտի համար առևտրային շուկայական գործարքի ժամանակ: Շուկայական արժեքը հանդես է գալիս որպես առավել հավանական գին, որը, ըստ 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, իրազեկված լինելով, գործում է ողջամտորեն ...» նշանակում է այն ենթադրությունը, որ շահագրգիռ գնորդը, այնպես էլ շահագրգիռ վաճառողը, բավականաչափ տեղեկացված են վաճառվող օբյեկտի, դրա փաստացի և պոտենցիալ կիրառման բնույթին և հատկություններին, ինչպես նաև շուկայի վիճակի մասին ըստ գնահատման ընթացիկ ամսաթվի: Հետագայում ենթադրվում է, որ նրանցից յուրաքանչյուրը հաշվենկատ է օգտագործում համապատասխան տեղեկատվությունը՝ ձգտելով հասնել իր տեսանկյունից գործարքի առավել շահավետ արժեքի: Սա

վերաբերում է գնահատման ամսաթվի դրությամբ շուկայի վիճակի հաշվարկին, այլ ոչ թե հետագա ժամկետում արտահայտված հետադարձ դատողություններին:

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

2) «Շուկայական արժեք» հասկացությունը ենթադրում է, որ գները սահմանվում են բաց և մրցունակ շուկայում, որտեղ մասնակիցներն օժտված են գործելու ազատությամբ: Գնահատվող օբյեկտների շուկան կարող է լինել ինչպես միջազգային, այնպես էլ տեղական, որը կարող է բաղկացած լինել բազմաթիվ գնորդներից և վաճառողներից կամ լինել սահմանափակ մասնակիցների քանակով:

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

2.7 Գնահատման ամսաթվերը

Գնահատման նպատակով տեղազննումն իրականացվել է 13.10.2025թ:

Գնահատման օբյեկտի շուկայական արժեքը սահմանվելու է 14.10.2025թ., տեղազննման օրվա դրությամբ ունեցած ապրանքային վիճակով:

Գնահատման հաշվետվությունը կազմվել է 02.06.2026թ.:

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 Օցենկա» ՍՊ 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,

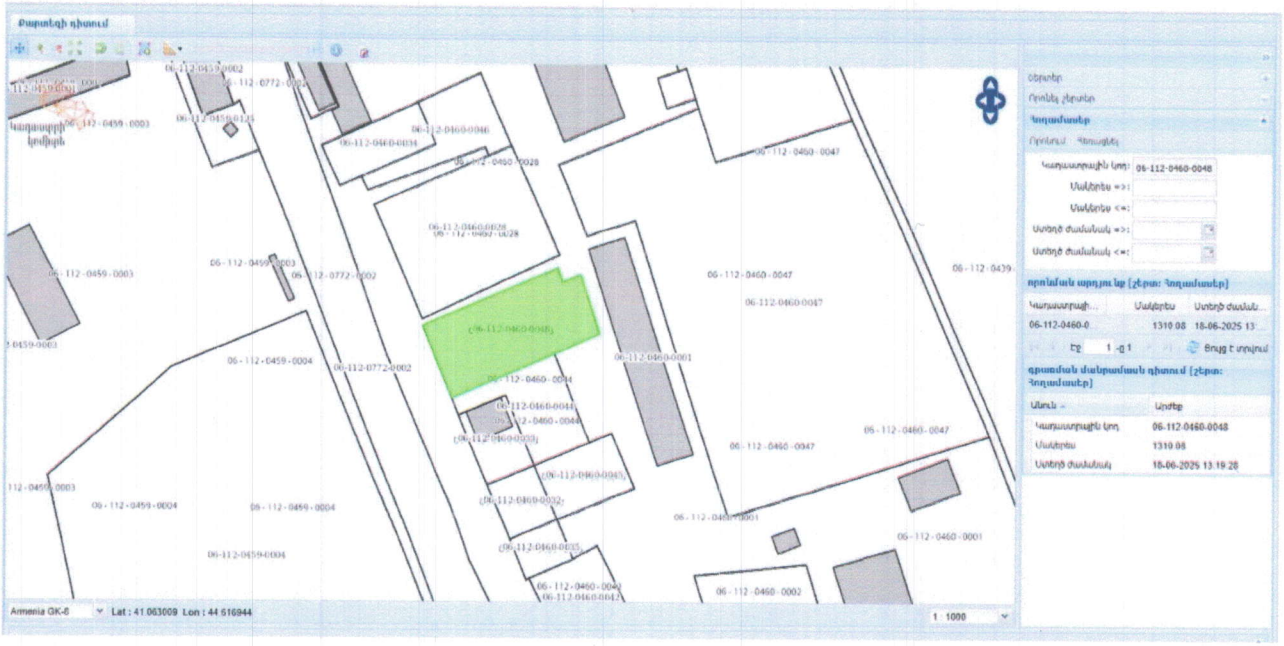
գնահատման օբյեկտներ՝ Սույն օրենքի իմաստով՝ գնահատման օբյեկտներ են համարվում գույքը (անշարժ և շարժական), գույքի նկատմամբ սեփականության և այլ գույքային իրավունքները, ինչպես նաև քաղաքացիական իրավունքի այլ օբյեկտներ, որոնք Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ կարող են հանդիսանալ քաղաքացիաիրավական շրջանառության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

6. Գնահատման օբյեկտի նկարագիրը

Գնահատվող հողամասը գտնվում է Լոռու մարզ, Ալավերդի համայնք, գ.Օձուն 5-րդ փողոց 71/12 հասցեում: Ստորև ներկայացված է գնահատվող հողամասի տեղակայումը արբանյակային լուսանկարի վրա՝

Ըստ թիվ 03072024-06-0059 վկայականի հողամասը կրում է 06-112-0460-0048 կադաստրային ծածկագիրը: ՀՀ Կադաստրի Կոմիտեի https://www.e-cadastre.am/map պաշտոնական կայքէջում զետեղված քարտեզից ձեռք է բերվել 06-112-0460-0048 ծածկագրով հողամասի վերաբերյալ տեղեկությունները, մասնավորապես կոորդինատները, որոնց օգնությամբ բնության մեջ տեղորոշվել է հողամասի տեղակայումը:

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



Գնահատման ներկայացված հողամասն (վկ. 03072024-06-0059, ծածկագիր 06-112-0460-0048) ըստ վկայականի զբաղեցնում է 0,13101 հա մակերես:

Հողամասի նպատակային նշանակությունը՝ արդյունաբերության, ընդերքօգտագործման և այլ արտադրական նշանակության, գործառնական նշանակությունը՝ գյուղատնտեսական արտադրական օբյեկտների: Տեղազննման օրվա դրությամբ գնահատվող հողամասը սահմանազատված չէր, գտնվում էր ասֆալտապատ ճանապարհին մոտ:

Ստորև ներկայացված են հողամասի որոշ լուսանկարներ.

7. Լավագույն 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, կբերի արդյոք բավարար եկամուտներ տիպային մասնակցին առավել շատ, քան կստացվեր ընթացիկ օգտագործումից: Այդ դեպքում պետք է հաշվի առնել օբյեկտի այլընտրանքային օգտագործմանն անցնելու ծախսերը:

Առավել արդյունավետ օգտագործման տեսակը որոշելունն 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» 13-րդ հոդվածով սահմանված արդյունաբերության, ընդերքօգտագործման և այլ արտադրական նշանակության հողամասերին և կհանգեցնեին 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 ներկայացված 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 (առնավազն 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

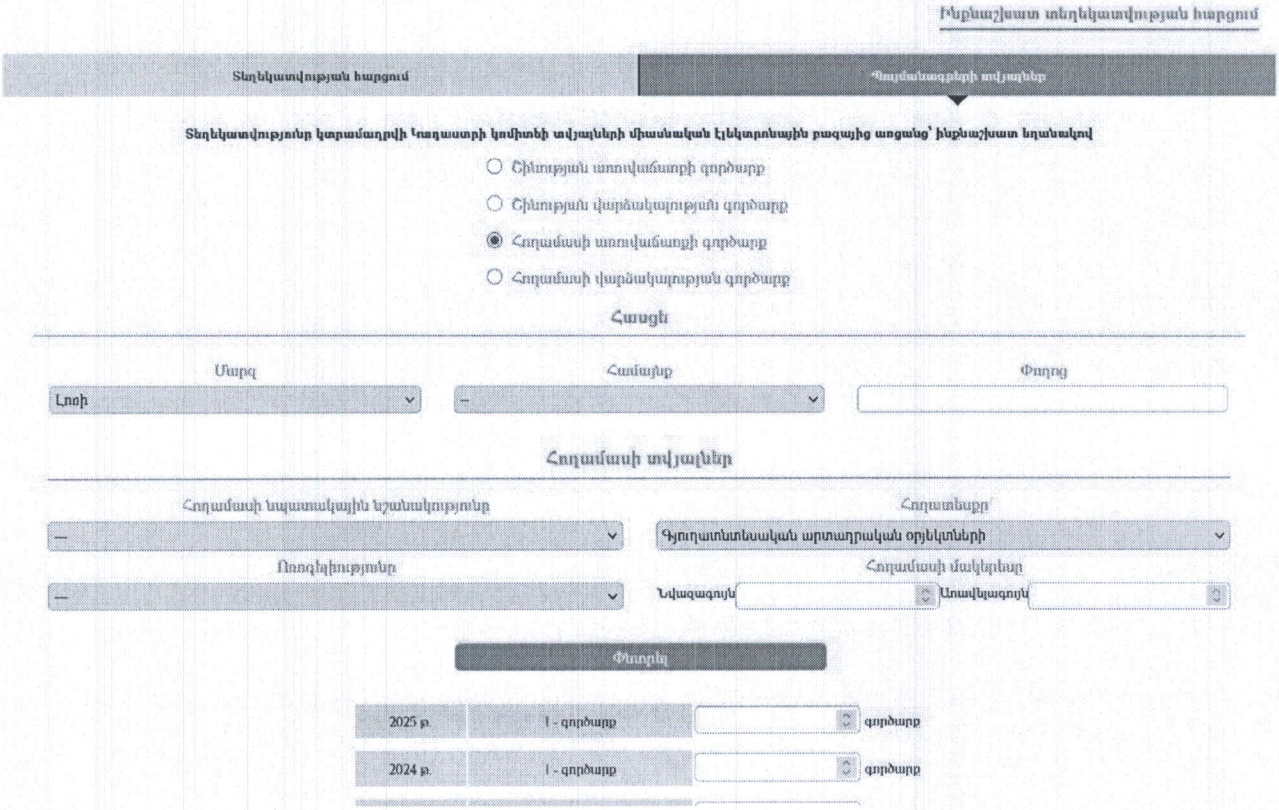
համադրելի գործարքների մեթոդ

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 արդյունաբերության, ընդերքօգտագործման և այլ արտադրական նշանակության՝ գյուղատնտեսական արտադրական օբյեկտների հողամասերի առուվաճառքի պայմանագրային գները (որոնք համարվում

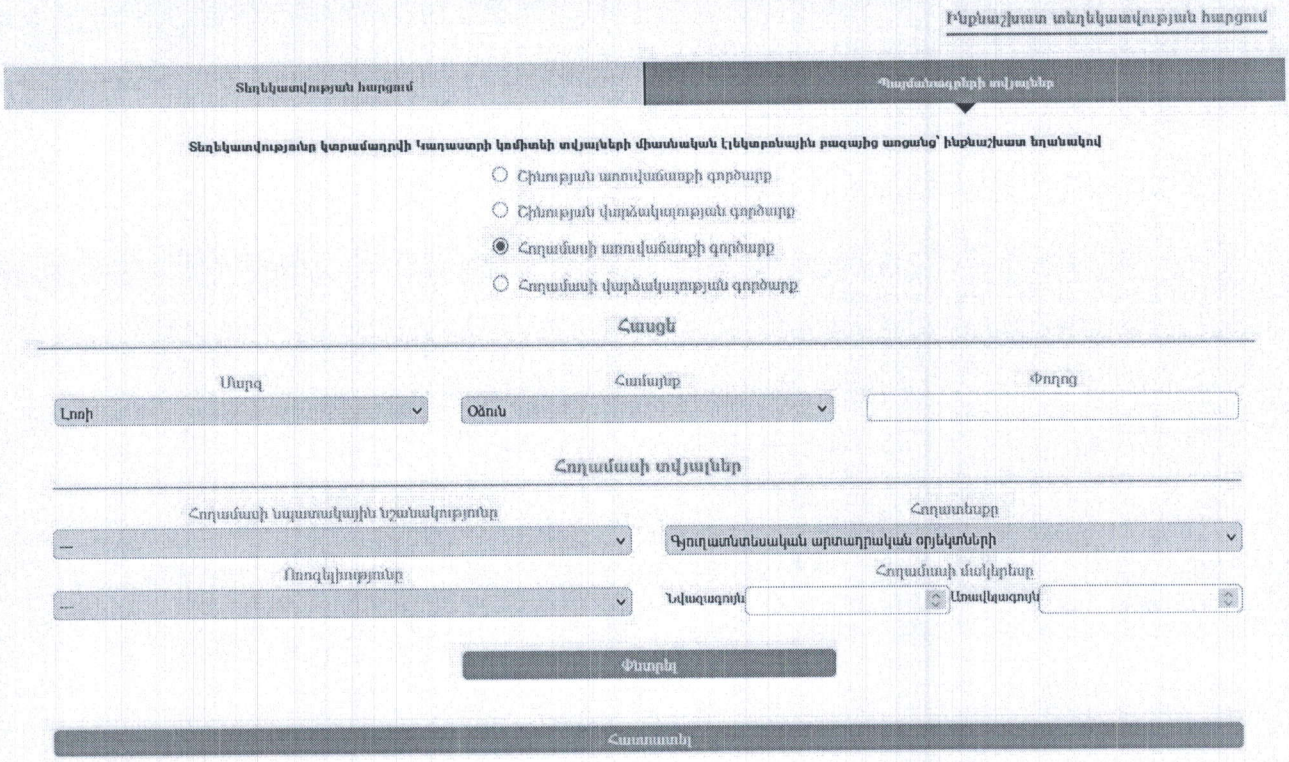
են իրատեսական): Քանի որ անշարժ գույքի առուվաճառքի պայմանագրային տվյալները գրանցվում են ՀՀ Կադաստրի կոմիտեում, ապա գնահատման համար անհրաժեշտ տվյալները փնտրել ենք ՀՀ Կադաստրի կոմիտեի տվյալների միասնական էլեկտրոնային բազայում, որը հրապարակված է պաշտոնական կայքի առցանց համակարգում, որտեղ զետեղված են իրատեսական համարվող պայմանագրային տվյալներ (https://www.e-cadastre.am/information/request):

Առցանց համակարգում փնտրտուքների արդյունքները ցույց տվեցին, որ ընդհանուր Լոռու մարզում գտնվող, 2025 թվականին վաճառված արդյունաբերության, ընդերքօգտագործման և այլ արտադրական նշանակության՝ գյուղատնտեսական արտադրական օբյեկտների հողամասերի վերաբերյալ առկա է թվով 1 հատ տվյալ, իսկ 2024 թվականին վաճառված արդյունաբերության, ընդերքօգտագործման և այլ արտադրական նշանակության՝ գյուղատնտեսական արտադրական օբյեկտների հողամասերի վերաբերյալ առկա է թվով 1 հատ տվյալ: Գնահատողը ձեռք է բերել այդ տվյալները:

Ստորև ներկայացված է կադրահանումը (screenshot)



Քանի որ Լոռու մարզի Օձուն գյուղում գտնվող, գյուղատնտեսական արտադրական օբյեկտների հողամասերի վաճառքի վերաբերյալ տվյալներ առկա չեն



Գնահատվող օբյեկտին որպես համանման և համադրելի անշարժ գույք ընտրվել են տվյալ տարածքում գտնվող, ազատ շուկայում վաճառված բնակելի կառուցապատման նշանակության հողամասերը: Տեղեկատվության աղբյուր է հանդիսացել «Էքսպերտ Օցենկա» ՍՊ ընկերության տվյալների ինֆորմացիոն բազայում եղած տվյալները:

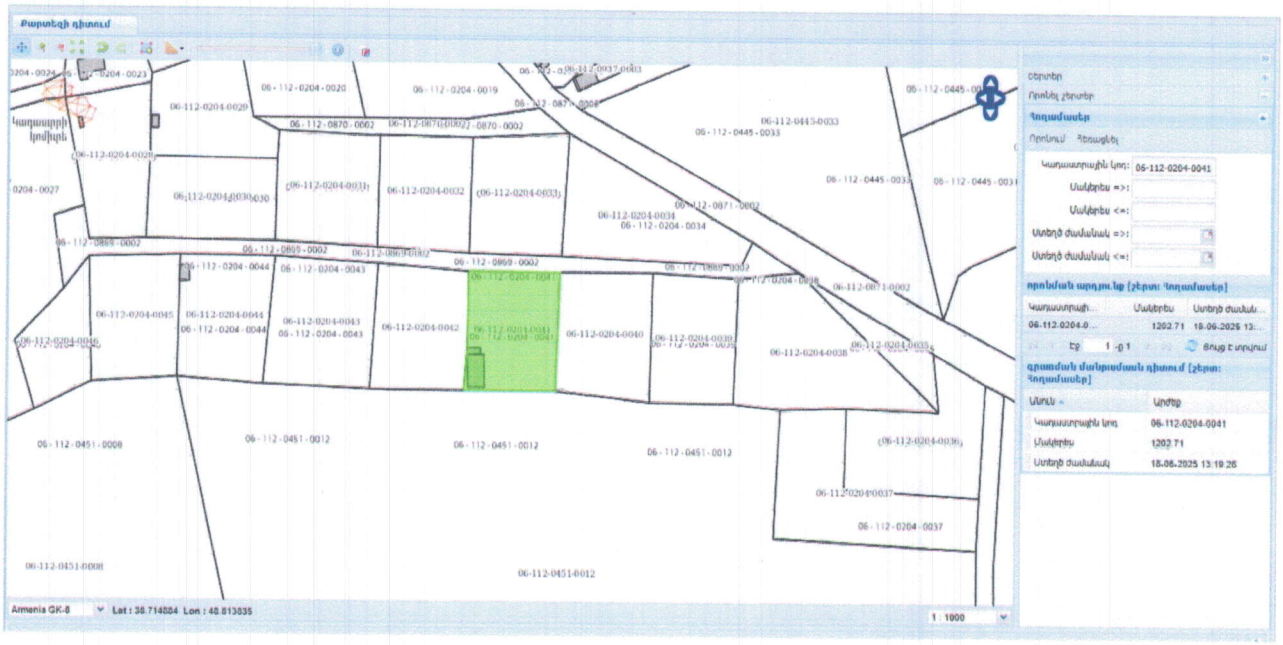
Աղյուսակ 1-ում ներկայացված տվյալները գնահատողի կողմից լրացուցիչ ճշտվել են, գնահատողը դրանք համարում է արժանահավատ, սակայն չի կարող երաշխավորել դրանց բացարձակ ճշմարտացիությունը:

Առաջնորդվելով 14.04.1999թ. ՀՕ-295 «գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին» ՀՀ օրենքի 6-րդ հոդվածի 2-րդ կետով ամրագրված իրավանորմով, սույն գնահատման հաշվարկներում հիմք է ընդունվել պետական գրանցում ստացած մակերեսները:

Աղյուսակ 1

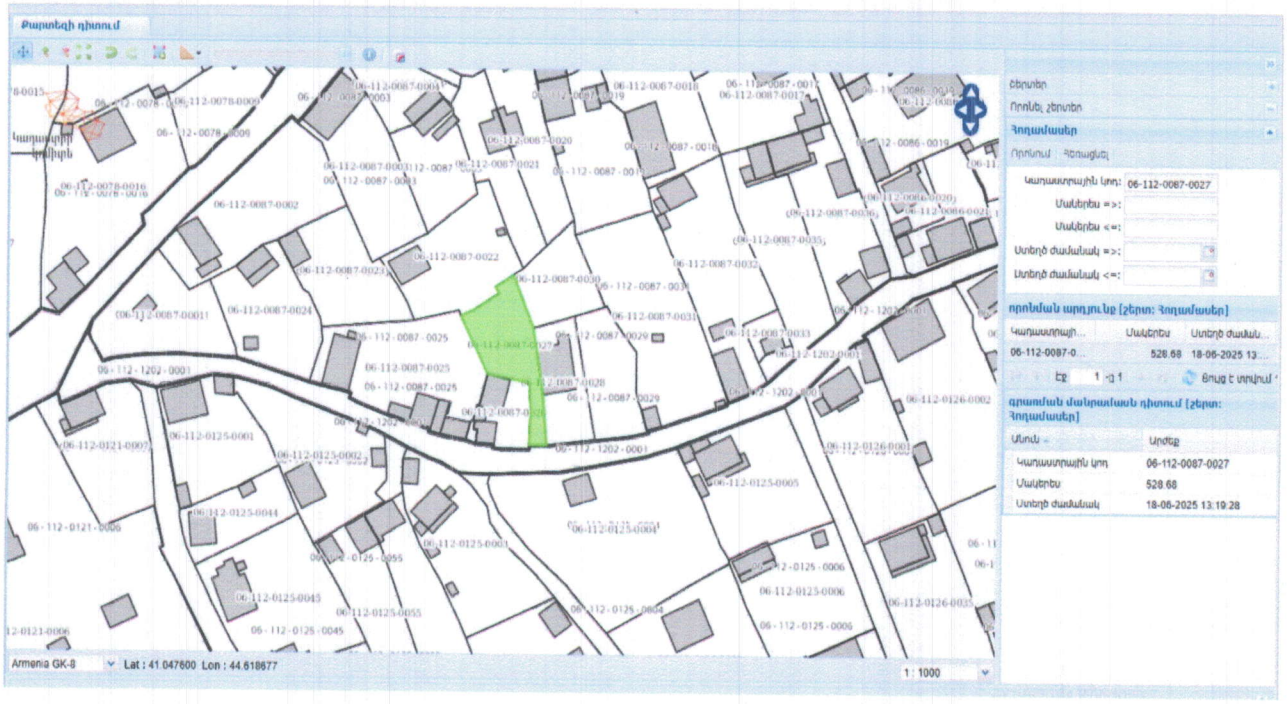
№	Տեղակայում կադաստրային ծածկագիր հողումը աղբյուրին	Գործառնական նշանակություն	Առաջարկի/ Վաճառքի ամսաթիվը	Մակերես (քմ)	Վաճառքի գին (դրամ)	Վաճառքի գին (դր/մ^2)
1	Լոռու մարզ, գ.Օձուն 6-րդ փողոց 7 06-112-0204-0041 Էքսպերտ Օցենկա ՍՊԸ տվյալների բազա	բնակելի կառուցապատման	վաճառք 29.07.2025թ.	1203	2 000 000	1662,9
2	Լոռու մարզ, գ.Օձուն 12-րդ փողոց 8 06-112-0004-0007 Էքսպերտ Օցենկա ՍՊԸ տվյալների բազա	բնակելի կառուցապատման	վաճառք 30.01.2025թ.	1380	2 000 000	1449,3
3	Լոռու մարզ, գ.Օձուն 18-րդ փողոց 20/1 06-112-0087-0027 Էքսպերտ Օցենկա ՍՊԸ տվյալների բազա	բնակելի կառուցապատման	վաճառք 01.03.2024թ.	530	900 000	1698,1

Ստորև ներկայացված է հատված կադաստրային քարտեզից, որտեղ կանաչ հիմնագույնով նշմարված է համադրվող 1-ին հողամասի տեղադիրքը կադաստրային քարտեզում՝ ըստ https://www.e-cadastre.am/map պաշտոնական կայքէջի:

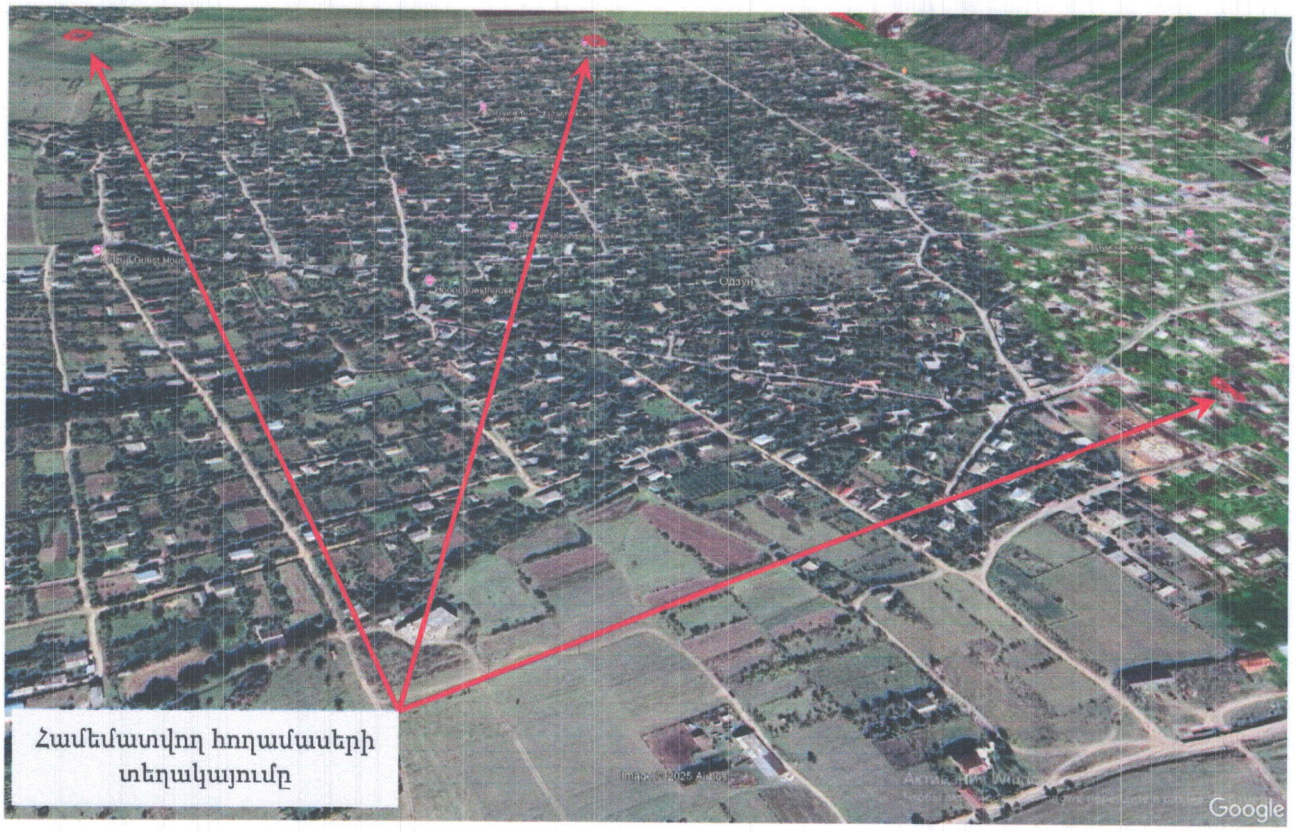


Ստորև ներկայացված է հատված կադաստրային քարտեզից, որտեղ կանաչ հիմնագույնով նշմարված է համադրվող 2-րդ հողամասի տեղադիրքը կադաստրային քարտեզում՝ ըստ https://www.e-cadastre.am/map պաշտոնական կայքէջի:

Ստորև ներկայացված է հատված կադաստրային քարտեզից, որտեղ կանաչ հիմնագույնով նշմարված է համադրվող 3-րդ հողամասի տեղադիրքը կադաստրային քարտեզում՝ ըստ https://www.e-cadastre.am/map պաշտոնական կայքէջի:



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 (բոլոր անալոգների նկատմամբ կիրառվել է 0% ուղղում),

N2 - ըստ տեղադրության և տրանսպորտային մատչելիության, (ներառում է տրանսպորտային հանգույցների առկայությունը) (կիրառվել է համապատասխանաբար 0%, 0%, և 0%, ուղղում),

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

N4 - ըստ հողամասի չափերի (կիրառվել է համապատասխանաբար 0%, 0%, և -3%, ուղղում),

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

N6 – ըստ ֆիզիկական տվյալների, (թեքության, հատակագծի երկրաչափական տեսք) (կիրառվել է համապատասխանաբար 0%, 0%, և 0%, ուղղում),

N7 - ըստ դիրքի, (կիրառվել է համապատասխանաբար 5%, 0%, և 0%, ուղղում),

N8 - ըստ իրավունքների ու սահմանափակումների, կառուցապատման չափորոշիչների և սահմանափակումների,

N9 - ըստ գնագոյացման վրա ազդող այլ գործոնների

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		Լոռի, Օձուն 5-րդ փողոց, թիվ 71/12	Լոռի, Օձուն 6-րդ փողոց, թիվ 7	Լոռի, Օձուն 12-րդ փողոց, թիվ 8	Լոռի, Օձուն 18-րդ փողոց, թիվ 20/1
Կադաստրային ծածկագիր		06-112- 0460-0048	06-112- 0204-0041	06-112-0004-0007	06-112-0087-0027
Տեղ. աղբյուր			Էքսպերտ Օցենկա ՍՊԸ տվյալների բազա	Էքսպերտ Օցենկա ՍՊԸ տվյալների բազա	Էքսպերտ Օցենկա ՍՊԸ տվյալների բազա
Վաճառքի կամ առաջարկի գինը	դրամ		2 000 000	2 000 000	900 000
Մակերես	քմ	1310,1	1 203	1 380	530
Վաճառքի կամ առաջարկի գինը	դր/քմ		1 662,9	1 449,3	1 698,1
N 1			07.2025թ.	01.2025թ.	03.2024թ.
Ուղղումը	%		0%	0%	0%
Ուղղումը	դրամ		0	0	0
Ուղղված գինը	դր/քմ		1 662,9	1 449,3	1 698,1
N 2			նմանատիպ	նմանատիպ	գանահտվողից լավ
Ուղղումը	%		0%	0%	-10%
Ուղղումը	դր/քմ		0	0	-170
N 3					
Ուղղումը	%		0%	0%	0%
Ուղղումը	դր/քմ		0	0	0
N 4		1310,1	1202,7	1380	530
Ուղղումը	%		0%	0%	-10%
Ուղղումը	դր/քմ		0	0	-170
N 5		գյուղատնտեսական արտադրական օբյեկտների	Բնակելի կառուցապատման	Բնակելի կառուցապատման	Բնակելի կառուցապատման
Ուղղումը	%		-10%	-10%	-10%
Ուղղումը	դր/քմ		-166	-145	-170
N 6					ըստ երկրաչափական տեսքի
Ուղղումը	%		0%	0%	5%
Ուղղումը	դր/քմ		0	0	85
N 7			գնահատվողից վատ	նմանատիպ	նմանատիպ
Ուղղումը	%		5%	0%	0%
Ուղղումը	դր/քմ		83	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		1 579,8	1 304,3	1 273,6
Կշռային գործակիցը			0,333	0,333	0,333
Շուկայական արժեքը	դր/քմ		1 385,9		
Հողամասի արժեքը դրամ			1 815 673		

Գնահատման ներկայացված հողամասի շուկայական արժեքը կկազմի՝

$$C_{shuk} = N_1 \times S_1 = 1385,9 \times 1310,1 = 1\ 815\ 673$$

կամ կլորացված 1’820’000 դրամ:

10. Եզրափակում

Այսպիսով, գնահատման ներկայացված Լոռու մարզ, Ալավերդի համայնք, գ.Օձուն 5-րդ փողոց 71/12 հասցեում գտնվող 06-112-0460-0048 կադաստրային ծածկագիրը կրող գյուղատնտեսական արտադրական օբյեկտների հողամասի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքի որոշման նպատակով գնահատողը կիրառեց գնահատման համեմատական մոտեցումը:

Համաձայն տվյալ գնահատման՝ Լոռու մարզ, Ալավերդի համայնք, գ.Օձուն 5-րդ փողոց 71/12 հասցեում գտնվող 06-112-0460-0048 կադաստրային ծածկագիրը կրող, 1310,1 քմ մակերեսով գյուղատնտեսական արտադրական օբյեկտների հողամասի շուկայական արժեքը, առ 14.10.2025թ.՝ տեղազննության օրվա դրությամբ ունեցած ապրանքային վիճակով, կազմում է 1’820’000 (Մեկ միլիոն ութ հարյուր քսան 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 վարձատրության 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 Օցենկա» 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 գործունեության 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՝ Ա. Սաղյան

Վկայական ԳԳ-2024-12

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆ

ՎԿԱՅԱԿԱՆ

ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՏՄԱՄԲ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ

Կադաստրի կոմիտե

Սույն վկայականով հաստատվում է 3 հուլիսի 2024 թվականին գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման միասնական մատյանում կատարված անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքի պետական գրանցումը հետևյալ տվյալներով.

1. ԳՐԱՆՑՎԱԾ ԻՐԱՎՈՒՆՔԻ ՍՈՒԲՅԵԿՏ(ՆԵՐ)

ՀՀ ԼՈՌՈՒ ՄԱՐԶԻ ԱԼԱՎԵՐԴԻ ՔԱՂԱՔԱՅԻՆ ՀԱՄԱՅՆՔ

2. ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՏՆՎԵԼՈՒ ՎԱՅՐԸ ԵՎ ԱՆՎԱՆՈՒՄԸ

Մարզ Լոռի, համայնք Ալավերդի գյուղ Օձուն 5-րդ փողոց 71/12 հողամաս

3. ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՀԻՄՔ ՀԱՆԴԻՍԱՑԱԾ ՓԱՍՏԱԹՂԹԵՐԸ

ՀՀ կառավարության 2006 թվականի հունիսի 16-ի N 1060-Ն որոշում

4. ՀՈՂԱՄԱՍԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ

Կադաստրային ծածկագիրը՝ 06-112-0460-0048
Մակերեսի չափը (հա)՝ 0.13101
Նպատակային նշանակությունը՝ արդյունաբերության, ընդերքօգտագործման եւ այլ արտադրական նշանակության
Գործառնական նշանակությունը կամ հողատեսքը՝ Գյուղատնտեսական արտադրական օբյեկտների
Գրանցված իրավունքի տեսակը՝ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ

ՎԿԱՅԱԿԱՆ N 03072024-06-0059, գաղտնաբառ՝ AATAVXBGZVKK

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

Հողամասում առկա են կոյուղու խողովակներ և էլեկտրական սյուներ :

Գրանցումը իրականացնող պաշտոնատար անձի անունը, ազգանունը՝ ԱՐԹՈՒՐ ԳԵՎՈՐԳՅԱՆ

Զբաղեցրած պաշտոնը՝ Լոռու մարզային ստորաբաժանման անշարժ գույքի գլխավոր ռեգիստր

ՎԿԱՅԱԿԱՆ N 03072024-06-0059, գաղտնաբառ՝ AATAVXBGZVKK

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

Կադաստրի կոմիտե

Էջ 2/2

ՎԿԱՅԱԿԱՆ N ԳԳ-2024-12

Սույն վկայականը տրվում է

ԱՐՄԵՆ ՊԱՐԳԵՎԻ ՍԱՂՅԱՆԻՆ

(անունը, հայրանունը, ազգանունը)

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

ԳՆԱՀԱՏՈՂԻ ՈՐԱԿԱՎՈՐՈՒՄ

Գործողության ժամկետը մինչև 21 մարտի 2029 թ.

Կադաստրի կոմիտեի ղեկավար՝ (ստորագրություն) Սուրեն Թովմասյան (անունը, ազգանունը)

Կ.Տ

21 մարտի 2024 թ

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