

# Equilibrium

harmony for your business

**Անշարժ գույքի գնահատման հաշվետվություն #13**

**Ակունքի համայնքապետարան**

**Գնահատում – գյուղ Զովաշեն, Ա. Սաֆարյան թաղամաս 39  
հողամաս**

**Երևան, 2026թ.**

## Բովանդակություն

|                                                                        |           |
|------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Բովանդակություն .....</b>                                           | <b>2</b>  |
| <b>Ընդհանուր դրույթներ .....</b>                                       | <b>3</b>  |
| Գնահատման առաջադրանք.....                                              | 3         |
| Գնահատման ամսաթիվ.....                                                 | 3         |
| Գնահատման նպատակ .....                                                 | 3         |
| Գնահատման հաշվետվության ներկայացման ամսաթիվ.....                       | 3         |
| Գնահատման արժույթ .....                                                | 3         |
| Գնահատման արժեքի տեսակ.....                                            | 3         |
| Ստանդարտներ և սահմանումներ .....                                       | 3         |
| Գնահատողի անկախություն .....                                           | 4         |
| Տեղեկատվության աղբյուրներ.....                                         | 4         |
| Գաղտնիություն.....                                                     | 4         |
| Պատասխանատվություն.....                                                | 4         |
| Գնահատման գործընթաց.....                                               | 4         |
| Թույլատրող և սահմանափակող պայմաններ.....                               | 5         |
| <b>Գնահատման մեթոդոլոգիա.....</b>                                      | <b>6</b>  |
| Գնահատման մեթոդների նկարագիր.....                                      | 6         |
| Ծախսային մոտեցում.....                                                 | 6         |
| Համեմատական վերլուծության մոտեցում .....                               | 6         |
| Եկամտաբերության մոտեցում.....                                          | 7         |
| Արդյունքների համադրում և շուկայական արժեքի ամփոփում.....               | 8         |
| Գնահատման մեթոդի ընտրություն .....                                     | 8         |
| <b>Գնահատման առարկայի նկարագիրը .....</b>                              | <b>9</b>  |
| Անշարժ գույքի գնահատման մոտեցումներ .....                              | 9         |
| <b>Ակտիվների գնահատում .....</b>                                       | <b>10</b> |
| Կիրառված մոտեցումներ.....                                              | 10        |
| Համեմատական մոտեցում.....                                              | 10        |
| Գնահատողի կողմից կիրառված ճշգրտումները .....                           | 10        |
| <b>Գնահատում – գյուղ Ջովաշեն, Ա. Սաֆարյան թաղամաս 39 հողամաս .....</b> | <b>13</b> |
| <b>Գնահատման ամփոփում .....</b>                                        | <b>17</b> |
| <b>Հավելվածներ .....</b>                                               | <b>25</b> |
| 1. Պայմանագիր.....                                                     | 25        |
| 2. Տերմինների ցանկ.....                                                | 39        |
| 3. Մասնագետի որակավորման վկայական.....                                 | 40        |

## Ընդհանուր դրույթներ

### Գնահատման առաջադրանք

Ակունքի համայնքապետարանի կողմից պետական գնումների հարթակի միջոցով մրցութային կարգով հաղթող ճանաչված «Էքվիլիբրիում» ՍՊԸ-ի հետ 20 մայիսի 2026թ.-ին համայնքապետարանի կարիքների համար կնքվել է անշարժ գույքի գնահատման ծառայությունների մատուցման ԿՄԱՀ-ԳՀԾՁԲ-26/04-01 պայմանագիրը, որի շրջանակներում կազմվել և ներկայացվում է Անշարժ գույքի գնահատման սույն հաշվետվությունը: Պայմանագրի պատճենը ներկայացված է սույն հաշվետվության մաս կազմող Հավելված 1-ում:

### Գնահատման ամսաթիվ

Ակունքի համայնքապետարանի որոշմամբ, գնահատման ամսաթիվ է սահմանվել 15 օգոստոսի 2026թ.:

### Գնահատման նպատակ

Գնահատման նպատակն է՝ Համայնքապետարանի անշարժ գույքի շուկայական արժեքի որոշումը՝ աճուրդային գործընթացի միջոցով օտարման համար:

### Գնահատման հաշվետվության ներկայացման ամսաթիվ

Գնահատման հաշվետվությունը ներկայացված է 2026 թվականի սեպտեմբեր ամսին:

### Գնահատման արժույթ

Հաշվետվության մեջ գնահատման արդյունքները ներկայացված են ՀՀ դրամով:

### Գնահատման արժեքի տեսակ

Տվյալ գնահատման արժեքի տեսակ է հանդիսանում շուկայական արժեքը:

### Ստանդարտներ և սահմանումներ

Գնահատումը հիմնված է հետևյալ արժեքների սահմանումների վրա.

**Շուկայական արժեքը** այն գնահատված գումարն է, որի դիմաց գնահատման ամսաթվի դրությամբ ակտիվը կամ պարտավորությունը կփոխանակվեին պատրաստական գնորդի և պատրաստական վաճառողի միջև՝ շուկայի պատշաճ վերլուծությունից հետո, «պարզած ձեռքի սկզբունքով» գործարքի արդյունքում, որի ընթացքում կողմերը գործել են գիտակցաբար, խելամտորեն և առանց պարտադրանքի:

**Ամենաբարձր և լավագույն օգտագործումը** ակտիվի ողջամիտ և օրինական օգտագործումն է, որը ֆիզիկապես հնարավոր է, օրինականորեն թույլատրելի, ֆինանսապես իրագործելի, և որը հանգեցնում է ամենաբարձր արժեքի ստացմանը:

Գնահատման նպատակով Գնահատողն իրականացրել է վերլուծություն, կատարել եզրակացություններ, կարծիք հայտնել և պատրաստել սույն հաշվետվությունը՝ հիմք ընդունելով Գնահատման հետևյալ նորմատիվային փաստաթղթերը՝

- «Գնահատման գործունեության մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքը,
- «Հայաստանի Հանրապետությունում գնահատման ստանդարտները, ինչպես նաև գնահատողի վարքագծին ներկայացվող պահանջները հաստատելու մասին» Հայաստանի Հանրապետության կառավարության 24 օգոստոսի 2022 թվականի N 1355-Ն որոշումը,
- Այլ իրավական ակտեր, որոնք ենթակա են կիրառման:

### Գնահատողի անկախություն

Գնահատողը գործում է որպես անկախ գնահատող, ուստի հաշվետվության մեջ արտահայտված վերլուծությունները և տեսակետները անկանխակալ են: Գնահատողին վճարման ենթակա գումարը որևէ ազդեցություն չունի գնահատման արդյունքների և եզրակացության վրա: Գնահատողը իրավասու է իրականացնել գնահատման գործընթացը՝ ապահովելով օբյեկտիվ և անաչառ գնահատում:

### Տեղեկատվության աղբյուրներ

Հաշվետվությունում ընդգրկված տեղեկությունը գլխավորապես հիմնված է՝

- Անշարժ գույքի պետական գրանցման վկայականների և Համայնքապետարանի ակտիվների վերաբերյալ տրամադրված տեղեկության,
- Համայնքապետարանի ղեկավարության և մասնագետների կողմից տրամադրված այլ տեղեկությունների,
- Հանրային հասանելի աղբյուրներից ստացված տեղեկության,
- Մասնագիտական գրականության վրա:

### Գաղտնիություն

Սույն հաշվետվությունը գաղտնի է և պատրաստված է բացառապես Համայնքապետարանի ղեկավարության համար: Այն չպետք է օգտագործվի, վերարտադրվի կամ տարածվի ցանկացած այլ նպատակով՝ ամբողջությամբ կամ մասնակիորեն, առանց էքզիլիբրիում ՍՊԸ-ի և/կամ Համայնքապետարանի գրավոր համաձայնության: Նման համաձայնություն կարող է տրվել միայն տվյալ պահին առկա հանգամանքների ամբողջական ուսումնասիրությունից հետո:

### Պատասխանատվություն

Իր բնույթով գնահատումը չի կարող համարվել ճշգրիտ գիտություն, և ձեռքբերված եզրակացությունները հաճախ անհրաժեշտաբար կլինեն սուբյեկտիվ և կախված անհատական դատողություններից: Փաստերի և ենթադրությունների միևնույն խումբն օգտագործելով, տարբեր փորձագետների կարծիքները կարող են տարբերվել՝ պայմանավորված անհրաժեշտ դատողություններով: Ուստի չի կարող գոյություն ունենալ անվիճելի արժեք սահմանելու ստանդարտ բանաձև՝ չնայած որ համապատասխան բանաձևերը օգտակար են ողջամիտ արժեք որոշելու համար:

### Գնահատման գործընթաց

Գնահատումը ներառում է հետևյալ հաջորդական գործողությունները՝

- տվյալների հավաքագրում և վերլուծություն,
- գնահատման համար կիրառվող մեթոդների և մոտեցումների ընտրություն,
- շուկայի հետազոտություն և հաշվարկներ:

Սույն հաշվետվության մեջ «շուկայական արժեք» տերմինը նշանակում է ակտիվի վաճառքի ամենահավանական գինը բաց և մրցակցային շուկայում, եթե բավարարված են հետևյալ պայմանները.

- Շուկան մրցունակ է, և առկա են ընտրության տարբերակներ,
- Կան անկախ գնորդներ և վաճառողներ, ովքեր քաջատեղյակ են գործարքին,
- Գնորդը և վաճառողը գործում են ելնելով իրենց շահերից,
- Ակտիվի շուկայում գտնվելու ժամկետը բավարար է, որ մի շարք պոտենցիալ գնորդներ ծանոթանան դրա հետ:
- Գործարքն իրականացվում է դրամական միջոցները որպես վճարման միջոց կիրառելով:

### **Թույլատրող և սահմանափակող պայմաններ**

Հիմնական պայմաններ. թույլատրող և սահմանափակող պայմանները ենթադրում են գնահատման արդյունքների ամբողջական, միանշանակ ընկալում և չեն կարող փոփոխվել կամ ձևափոխվել:

Սույն հաշվետվության առանձին մասերը, ներառյալ հավելվածները, չեն կարող մեկնաբանվել առանձին:

Սույն հաշվետվությունը պատրաստվել է՝ հաշվի առնելով այն հանգամանքը, որ Համայնքապետարանի կողմից Գնահատողի ուշադրությանն են ներկայացվել բոլոր այն հարցերը, ներառյալ ֆինանսական տեղեկատվությունը, որոնք կարող են ազդեցություն ունենալ հաշվետվության արդյունքի վրա դրա ստորագրման օրվա դրությամբ:

Գնահատումն ուժի մեջ է գնահատման օրվա դրությամբ: Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում այն հանգամանքների համար, որոնք կարող են առաջանալ նշված ամսաթվից հետո՝ ազդելով գնահատվող ակտիվների շուկայական արժեքի վրա:

## Գնահատման մեթոդոլոգիա

### Գնահատման մեթոդների նկարագիր

Գնահատումը ճշգրիտ գիտություն չէ: Գնահատման առարկայի արժեքը կախված է այն հանգամանքից, թե ինչ արժեք ունի ակտիվը ներդրողի կամ գնորդի համար, ով, ելնելով սեփական նկատառումներից, կարող է պատրաստ լինել էական գումար վճարել ակտիվի համար:

Սույն հաշվետվությունում որոշվել է գնահատման առարկայի շուկայական արժեքը, որը սահմանվում է որպես գին (արտահայտված փողով կամ փողի համարժեքով), որի շուրջ կարող են բանակցություններ ծավալվել բաց և չսահմանափակվող շուկայում տեղեկացված, պատրաստակամ, բայց ոչ մտահոգ գնորդի և տեղեկացված, պատրաստակամ, բայց ոչ մտահոգ վաճառողի միջև, ովքեր գործում են ֆորմալ հիմունքներով:

Գնահատման ներկայացված գույքի շուկայական արժեքի որոշումն իրականացվում է հաշվի առնելով բոլոր այն գործոնները, որոնք զգալի չափով ազդում են ինչպես անշարժ գույքի շուկայի, այնպես էլ անմիջապես դիտարկվող օբյեկտի արժեքի վրա: Ցանկացած ակտիվի շուկայական արժեքի որոշման ժամանակ կիրառվում են հիմնականում հետևյալ երեք մոտեցումները՝

- Ծախսային մոտեցում
- Համեմատական (շուկայական) մոտեցում
- Եկամտային մոտեցում

### Ծախսային մոտեցում

Ծախսային մոտեցման հիմնական սկզբունքն է՝ ոչ ոք տվյալ գույքի համար չի վճարի ավելին, քան կվճարեր այդ գույքի կառուցման համար:

Շուկայական արժեքը՝ գնահատված ծախսային վերլուծության մեթոդով, որոշվում է հետևյալ բանաձևով՝

**Ա = Ավ – Մ**, որտեղ՝

Ա – շուկայական արժեք

Ավ – ակտիվի վերականգնողական արժեք, որն իրենից ներկայացնում է կատարված ուղղակի և անուղղակի ծախսերի հանրագումարը՝

**Ավ = Աուծ + Աած**, որտեղ՝

Աուծ – ուղղակի ծախսեր՝ ներառում է մոնտաժման աշխատանքների ծախսերը

Աած – անուղղակի ծախսեր՝ ներառում է ակտիվի մոնտաժման / տեղակայման հետ կապված մասնագիտական ծառայությունների (նախագիծ, նախագծի հետ կապված աշխատանքներ, փորձաքննություն և այլն) կատարման համար նախատեսված ծախսերը

Մ – ընդհանուր մաշվածություն, որն իրենից ներկայացնում է ֆիզիկական, ֆունկցիոնալ և տնտեսական մաշվածությունների հանրագումարը և որոշվում է հետևյալ բանաձևով՝

**Մ = Մֆիզ. + Մֆունկ. + Մտնտ.**, որտեղ՝

Մֆիզ. – ֆիզիկական մաշվածություն նվազեցվում է միայն ուղղակի ծախսերից, հաշվի առնելով, որ անուղղակի ծախսերը չեն նախատեսում ֆիզիկական մաշվածք

Մֆունկ. – ֆունկցիոնալ մաշվածություն

Մտնտ. – տնտեսական մաշվածություն

### Համեմատական վերլուծության մոտեցում

Համեմատական վերլուծության մոտեցումն ակտիվին վերագրում է արժեք համեմատելով այն նմանատիպ ակտիվների հետ:

Համեմատական մոտեցումով գույքի շուկայական արժեքի գնահատման հիմնական սկզբունքն է՝ ոչ մի գնորդ տվյալ գույքի համար չի վճարի ավելին, քան նա կվճարեր համարժեք գույքի ձեռքբերման համար:

Այս մոտեցումը կիրառվում է, երբ առկա են նմանատիպ գույքի վաճառքի վերաբերյալ հավաստի տվյալներ: Այս մոտեցումը գործածելիս գնահատվող օբյեկտները գնահատվում են նմանատիպ ակտիվների վաճառքի գործարքների գներով: Այն ենթադրությունը, որ գնահատվող օբյեկտների արժեքն ուղղակիորեն առնչվում է վաճառվող նմանատիպ օբյեկտների գնի հետ, ծառայում է որպես հիմք այս մոտեցման ընտրության համար: Բոլոր համապատասխան վաճառքները համեմատվում են օբյեկտների գնահատման համար, և յուրաքանչյուր դեպքում ճշգրտումներ են կատարվում, որպեսզի առավել հստակ արտացոլվեն դրանց միջև տարբերությունները:

Այս մոտեցման կիրառման համար ձեռնարկում են հետևյալ գործողությունները.

- տեղական շուկայի և համապատասխան վաճառքի գործարքների առաջարկների հետազոտություն
- յուրաքանչյուր համապատասխան օբյեկտի վերաբերյալ տեղեկատվության հավաքագրում, հաստատում և վերլուծություն՝ ներառյալ վաճառքի գինը, աճուրդի գինը, գործարքների վճարումը, ֆիզիկական բնութագրերը, գտնվելու վայրը և գործարքի այլ մանրամասներ
- յուրաքանչյուր օբյեկտի վերլուծություն և համեմատություն՝ ըստ ժամանակի, գտնվելու վայրի, տարբեր բնութագրիչների և վաճառքի պայմանների
- գների ճշգրտում՝ հաշվի առնելով համապատասխան համեմատվող և գնահատվող օբյեկտների միջև տարբերությունները
- համեմատվող գույքի ճշգրտված գների համաձայնեցում և գնահատվող օբյեկտների հաշվարկված արժեքի ստացում:

Համեմատվող իրացման գների ճշգրտումները կատարվում են հերթականությամբ՝ յուրաքանչյուր հաջորդ ճշգրտում կիրառելով նախորդ կատարված քայլի վրա:

Գնահատման արդյունքի վերաբերյալ վերջնական որոշումը հիմնված է համեմատվող օբյեկտների վաճառքի գործարքների ճշգրտված արժեքների վերլուծության վրա: Հետևաբար, ընտրելով գնահատման այս մոտեցումը, Գնահատողը պարտավոր է՝

ա) ընտրել համադրման գործոններ և համեմատել դրանք գնահատվող օբյեկտների հետ: Յուրաքանչյուր համապատասխան օբյեկտի համար համեմատման մի քանի տարբեր կարող են ընտրվել: Գնահատողը պետք է հիմնավորի համեմատման գործոնների ընտրությունը: Գնահատողը պետք է նաև հիմնավորի համեմատման այլ գործոնների կիրառման մեթոդը, որոնք ընտրվել էին նախկինում և փոխկապակցվել առաջարկի և պահանջարկի գործոնների հետ:

բ) յուրաքանչյուր համեմատվող ակտիվի համար ճշգրտել համեմատման մեջ կիրառված չափման միավորների արժեքները՝ կախված գնահատվող և համեմատվող օբյեկտների բնութագրերի տարբերություններից: Գնահատողը պետք է սահմանի և հիմնավորի ճշգրտումների սանդղակը և բացահայտի այն պայմանները, որոնց ազդեցությամբ ճշգրտումները կհանգեցնեն տարբեր արժեքների: Այդ պատճառով ճշգրտումների սանդղակը և ընթացակարգերը պետք է նույնը լինեն բոլոր համեմատվող օբյեկտների համար:

գ) կարգավորել ընտրված համեմատվող օբյեկտների բնութագրերի ճշգրտման արդյունքները: Գնահատողը պետք է հիմնավորի գնահատվող և համեմատվող օբյեկտների արժեքների ճշգրտումների սխեմաները:

### Եկամտաբերության մոտեցում

Եկամտաբերության մոտեցումը հիմնվում է այն ենթադրյալ եկամուտների վրա, որոնք կարող է բերել գույքն իր օգտագործմամբ: Եկամտային մոտեցման հիմնական բանաձևն է՝

$$V = I / R, \text{ որտեղ՝}$$

V – արժեք

I – զուտ եկամուտ

R – կապիտալիզացիայի գործակից

Եկամտաբերության մոտեցման կիրառումն իր մեջ ներառում է հետևյալ հիմնական փուլերը.

Պոտենցիալ համախառն եկամտի (PGI) գնահատում առաջին տարվա համար, որը կատարվում է՝ հաշվի առնելով շահագործման համար պիտանի գույքը, ինչպես նաև նրանց կարողությունը:

Պարապուրդի կամ գնահատվող գույքի ոչ լրիվ զբաղվածության հետևանքով կորուստների գնահատում:

Նման ձևով հաշվարկված մեծությունը հանվում է համախառն եկամտից և որոշվում է իրական (կամ արդյունավետ) համախառն եկամուտը (EGI):

Շահագործման ծախսերի հաշվարկ, որը հիմնվում է գնահատման առարկայի պահպանման հաստատուն (ապահովագրություն, հարկեր) և բնորոշ այլ փոփոխական (կառավարման, ընթացիկ վերանորոգման) ծախսերի վերլուծության վրա:

Ծախսերի մեծությունը հանվում է իրական համախառն եկամտից և ստացվում է զուտ գործառնական եկամտի մեծությունը (NOI):

Գույքի գնահատված արժեքը՝ կապիտալիզացիայի ընդհանուր գործակցի հիման վրա, որոշվում է հետևյալ բանաձևով.

$V = NOI/R0$ , որտեղ՝

NOI – զուտ գործառնական եկամուտ

R0 – կապիտալիզացիայի ընդհանուր գործակից

V – արժեք

### Արդյունքների համատեղում և շուկայական արժեքի ամփոփում

Գնահատման վերջնական արդյունքների համար Գնահատողը տալիս է գնահատման բոլոր կիրառված մեթոդների վերաբերյալ ընդհանուր եզրահանգումներ: Եթե ակտիվի համար կիրառվել են գնահատման մեկից ավելի մոտեցումներ, ապա այդ մոտեցումների արդյունքներն անհրաժեշտ է ճշգրտել գնահատման ընդհանուր արդյունքը որոշելու համար:

Գնահատման արդյունքների ճշգրտման ժամանակ անհրաժեշտ է հաշվի առնել մի շարք հանգամանքներ, ինչպիսիք են պայմանագրով նախատեսված ծախսերը և Գնահատողի կարծիքը կիրառված մոտեցումների որակի մասին: Անհրաժեշտ է, որ ընտրված գնահատման մեթոդները, կիրառված դատողությունները, կարծիքները, ենթադրությունները և այլ տեղեկատվությունները հիմնավորված լինեն:

Գնահատման ենթակա օբյեկտների վերջնական արժեքը ստանալու համար Գնահատողը կիրառում է կշռման մեթոդը վերոնշյալ մոտեցումների և մեթոդների արդյունքների համար:

Սովորաբար գնահատման վերջնական արդյունքը ստանալու համար կիրառվում են երկու մեթոդներ՝ մաթեմատիկական կշռման մեթոդը և սուբյեկտիվ կշռման մեթոդը:

Գնահատողը պետք է հիմնավորի գնահատման վերջնական արդյունքը ստանալու համար կիրառված կշռման մեթոդի ընտրությունը:

### Գնահատման մեթոդի ընտրություն

Հոդամասերի գնահատումն իրականացվել է համեմատական մոտեցման կիրառմամբ:

Գնահատման եկամտային մոտեցումը տվյալ դեպքում համարվում է ոչ կիրառելի և չի կարող արտացոլել գնահատվող օբյեկտի իրական արժեքը, քանի որ գնահատվող գույքի տեսակի և նման վիճակում գտնվող գույքի վարձակալության ակտիվ շուկան ՀՀ-ում բացակայում է:

## Գնահատման առարկայի նկարագիրը

Ընդհանուր առմամբ, գնահատման առարկա է հանդիսանում Համայնքապետարանի կողմից ներկայացված անշարժ գույքը, որի նույնականացման համար անհրաժեշտ տվյալները ներկայացված են ստորև բերված աղյուսակում:

| Հասցե                                         | Մակերես, քմ | Կադաստրային ծածկագիր | Վկայականի համար  |
|-----------------------------------------------|-------------|----------------------|------------------|
| գյուղ Զովաշեն, Ա. Սաֆարյան թաղամաս 39 հողամաս | 1,140       | 07-028-0127-0073     | 05082026-07-0117 |

Ըստ իրավունքի գրանցման վկայականի, գնահատման ենթակա հողամասը հանդիսանում է համայնքի սեփականությունը, ունի բնակավայրերի նպատակային նշանակություն, իսկ գործառնական նշանակությունը բնակելի կառուցապատման է:

## Անշարժ գույքի գնահատման մոտեցումներ

Հողատարածքների գնահատումը իրականացվել է համաձայն Համայնքապետարանի կողմից տրամադրված սեփականության վկայականի տվյալների: Հողատարածքները գնահատվել են շուկայական մոտեցումով՝ օգտագործելով ուղիղ համեմատական տեղեկատվություն:

Գնահատողը հարցում է կատարել ՀՀ Կառավարությանն առընթեր Կադաստրի Պետական Կոմիտեին համապատասխան հողատարածքների վերջին մեկ տարում տեղի ունեցած գործարքների վերաբերյալ տեղեկատվության ստացման նպատակով:

Հողատարածքի շուկայական արժեքի որոշման նպատակով, հաշվարկվել է 1քմ ճշգրտված գների միջին արժեքը, որը բազմապատկվել է գնահատվող հողատարածքի ընդհանուր մակերեսով:

Ընկերության հողատարածքների գնահատման համար Գնահատողի կողմից իրականացվել են հետևյալ քայլերը՝

- Որոշվել է հողատարածքների գոտիականությունը և դրանց կադաստրային արժեքները,
- Իրականացվել է Ակունք համայնքում հողատարածքների վերջին մեկ տարում իրականացված առքուվաճառքի գործարքների, ինչպես նաև հասարակայնորեն հասանելի աճուրդի միջոցով օտարումների մասին տեղեկատվության ուսումնասիրություն:
- Ընտրվել են համապատասխան համեմատական օբյեկտներ:

## Ակտիվների գնահատում

### Կիրառված մոտեցումներ

Համայնքապետարանի անշարժ գույքի գնահատման համար որպես կանոն կիրառվել են գնահատման շուկայական /համեմատական/ մոտեցումը հողակտորների համար:

### Համեմատական մոտեցում

Ինչպես արդեն ներկայացվել է, ակտիվների համար կիրառվել է շուկայական կամ համեմատական մոտեցումը: Որպես կանոն, համեմատական մոտեցում է կիրառվում այն ակտիվների գնահատման դեպքում, երբ առկա է ակտիվ և թափանցիկ շուկա տվյալ ակտիվի համար: Նման դեպքում, շուկայում դիտարկվել է գնահատվող ակտիվին համանման ակտիվ/ակտիվները, ապա համադրվել են ակտիվի հիմնական բնութագրիչները, այն է՝ տեղադիրքը, ենթակառուցվածքների առկայությունը, ճանապարհին հասանելիությունը, չափը, թեքությունը, զոնավորումը և այլն:

Հաշվարկված ճշգրտման գործակիցների կիրառման արդյունքում ստացվում է ընդհանուր ճշգրտման գործակիցը, որն էլ կիրառվում է համեմատվող ակտիվի արժեքի վրա:

### Գնահատողի կողմից կիրառված ճշգրտումները

Համեմատական մոտեցման կիրառման ժամանակ, գնահատվող հողատարածքների և ընտրված համադրելի հողատարածքների միջև դիտարկվել են որոշ տարբերություններ, որոնք հնարավորինս նվազեցնելու համար Գնահատողի կողմից կատարվել են ճշգրտումներ: Ինչպես նշված է սահմանափակումներում, ընտրված հողատարածքների վերաբերյալ որոշ էական տեղեկությունների բացակայությամբ պայմանավորված հնարավոր չի եղել ամբողջությամբ վերլուծել գնահատվող և ընտրված հողատարածքների միջև տարբերությունները:

Գնահատողի կողմից կիրառվել են հետևյալ ճշգրտումները

1. Հողատարածքների մակերեսների տարբերությամբ պայմանավորված ճշգրտումներ,
2. Հողատարածքների կադաստրային գոտիականությամբ պայմանավորված ճշգրտումներ,
3. Հողամասերի թեքվածության աստիճանի հետ կապված ճշգրտումներ,
4. Հողամասերի ճանապարհին հասանելիության հետ կապված ճշգրտումներ,
5. Հողամասերի շուրջ պարիսպի և դարպասների առկայության հետ կապված ճշգրտումներ,
6. Հողամասերում առկա կամ մոտակայքում հասանելի ենթակառուցվածքների հետ կապված ճշգրտումներ, ինչպիսիք են գազ, ջուր, ոռոգման ջուր, հոսանք, կոյուղի և այլն
7. Այլ սահմանափակումների հետ կապված ճշգրտումներ, ինչպիսիք են սերվիտուտը մեկ կամ մյուս կողմից, հողակտորի նկատմամբ ուզուֆրուտը, գումարային պարտավորությունները, և այլն:

### Հողատարածքների մակերեսների տարբերությամբ պայմանավորված ճշգրտումներ

Ելնելով այն փաստից, որ նպատակային նշանակությունից կախված որքան մեծ է հողատարածքի մակերեսը այնքան ավելի ցածր է դրա իրացվելիությունը, հետևաբար նաև միավորի շուկայական արժեքը, Գնահատողի կողմից կիրառվել են հետևյալ ճշգրտման գործակիցները՝

|     |                                                                                               |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.0 | Եթե գնահատվող հողի և ընտրված հողի մակերեսների հարաբերակցությունը տարբերվում է մինչև $\pm 0.1$ |
| 0.9 | Եթե գնահատվող հողի և ընտրված հողի մակերեսների հարաբերակցությունը տարբերվում է մինչև $\pm 0.2$ |

|     |                                                                                                      |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 0.8 | եթե գնահատվող հողի և ընտրված հողի մակերեսների հարաբերակցությունը տարբերվում է մինչև $\pm 0.3$        |
| 0.7 | եթե գնահատվող հողի և ընտրված հողի մակերեսների հարաբերակցությունը տարբերվում է ավելին քան $\pm 0.3$ : |

#### Հողատարածքների կադաստրային գոտիականությամբ պայմանավորված ճշգրտումներ:

Հաշվի առնելով, որ Համայնքապետարանի տարբեր հողատարածքներ գտնվում են տարբեր վայրերում, իսկ Կադաստրից ստացված տեղեկությունը հնարավորություն չի ընձեռում յուրաքանչյուր վայրում գտնվող հողատարածքի համար ունենալ համադրելի հողատարածքի առքուվաճառքի մասին տեղեկատվություն, Գնահատողի կողմից կիրառվել է ընտրված հողատարածքի և Գնահատվող հողատարածքի կադաստրային արժեքների հարաբերակցության գործակից՝ առավել ճիշտ շուկայական արժեք ստանալու համար:

#### Հողամասերի թեքվածության աստիճանի հետ կապված ճշգրտումներ

Հաշվի առնելով, որ գնահատվող հողակտորների թեքվածության աստիճանը կարող է տարբերվել համեմատվող օբյեկտների թեքվածության աստիճանից, Գնահատողը կիրառել է ճշգրտման գործակիցներ ըստ տարբերության: Այն դեպքում, երբ հողակտորի չափերից կախված տարբեր հատվածներում առկա են թեքվածության աստիճաններ, ապա Գնահատվողը կիրառել է թեքվածության կշռված գործակից, բաղդատելով հողակտորը ըստ թեքվածության տարբերությունների:

| Թեքվածության աստիճանի տարբերություն | գործակից   |
|-------------------------------------|------------|
| Նմանատիպ թեքվածության աստիճան       | $\pm 0.05$ |
| Թեթև թեքվածության աստիճան           | $\pm 0.1$  |
| Չգալի թեքվածության աստիճան          | $\pm 0.2$  |
| Զառիթափային թեքվածության աստիճան    | $\pm 0.3$  |

#### Հողամասերի ճանապարհին հասանելիության հետ կապված ճշգրտումներ

Ճանապարհին հասանելիության ճշգրտման համար Գնահատողը հաշվի է առել հողամասի տեղադիրքը, առաջնագծին կամ ետ ընկած դիրքը, ճակատային հատվածի առկայությունը և երկարությունը և այլն: Հասանելիության բացակայության դեպքում կիրառվել է  $\pm 0.1$  գործակից:

#### Հողամասերի շուրջ պարիսպի և դարպասների առկայության հետ կապված ճշգրտումներ

Հողամասերի շուրջ պարիսպի և դարպասների առկայության ճշգրտման համար Գնահատողը հաշվի է առել հողամասի հարևանների հետ պարիսպի առկայությունը, նյութը, երկարությունը, դարպասի առկայությունը և այլն: Դրանց բացակայության դեպքում կիրառվել է  $\pm 0.1$  գործակից:

#### Հողամասերում առկա կամ մոտակայքում հասանելի ենթակառուցվածքների հետ կապված ճշգրտումներ

Հողամասերի գործառնական նշանակությունից կախված դիտարկվել են հողամասում առկա կամ մոտակայքում հասանելի հոսանքի, գազի, ջրի, ոռոգման ջրի գծերն ու անցկացման հնարավորությունները: Դրանց բացակայության, սակայն մոտակայքում հասանելիության դեպքում կիրառվել է  $\pm 0.1$  գործակից: Մոտակայքում անհասանելիության դեպքում, երբ էական հեռավորություն է դրանց միջև, կիրառվել է  $\pm 0.2$ :

### Ժամանակագրական ճշգրտումներ

Այն դեպքում, երբ համեմատելի գործարքները իրականացվել կամ օտարման առաջարկները տեղադրվել են գնահատման օրվանից ավելի վաղ ժամանակահատվածում, ապա կատարվել են ժամանակագրական ճշգրտում հիմնվելով ՀՀ Կադաստրի Կոմիտեի տարեկան վերլուծությունների վրա, կիրառելով տվյալ տարվա Կոտայքի մարզի Աբովյան քաղաքի և շրջակա բնակավայրերի հողերի օտարման միջին գների հարաբերակցության վրա:

| Տարեթիվ | Միջին գին, ՀՀ դրամ | գործակից |
|---------|--------------------|----------|
| 2023    | 13,300             | 1.26316  |
| 2024    | 12,100             | 1.38843  |
| 2025    | 15,700             | 1.07006  |
| 2026    | 16,800             |          |

### Այլ սահմանափակումների հետ կապված ճշգրտումներ

Այլ սահմանափակումների հետ կապված ճշգրտումներ, ինչպիսիք են սերվիտուտը մեկ կամ մյուս կողմից, հողակտորի նկատմամբ ուզուֆրուտը, գումարային պարտավորությունները, և այլն, կիրառվել է մինչև  $\pm 0.2$  գործակից:

## Գնահատում – գյուղ Հովաշեն, Ա. Սաֆարյան թաղամաս 39 հողամաս

### Գնահատվող անշարժ գույքի բնութագիր

#### Առարկայի նկարագիր

Գնահատվող գույքը սեփականության իրավունքով Ակունքի համայնքապետարանին պատկանող հողատարածքն է, որը գտնվում է գյուղ Հովաշեն, Ա. Սաֆարյան թաղամաս 39 հողամաս հասցեում: Հողատարածքի վերաբերյալ համապարփակ տեղեկատվությունը և տեղագնման արդյունքները ներկայացված են ստորև աղյուսակում: Ընդունվում է, որ գնահատվող գույքի սեփականության իրավունքը լիովին համապատասխանում է ՀՀ օրենսդրությանը: Ենթադրվում է, որ գույքը ազատ է ցանկացած պարտավորություններից, եթե այլ բան ներկայացված չէ:

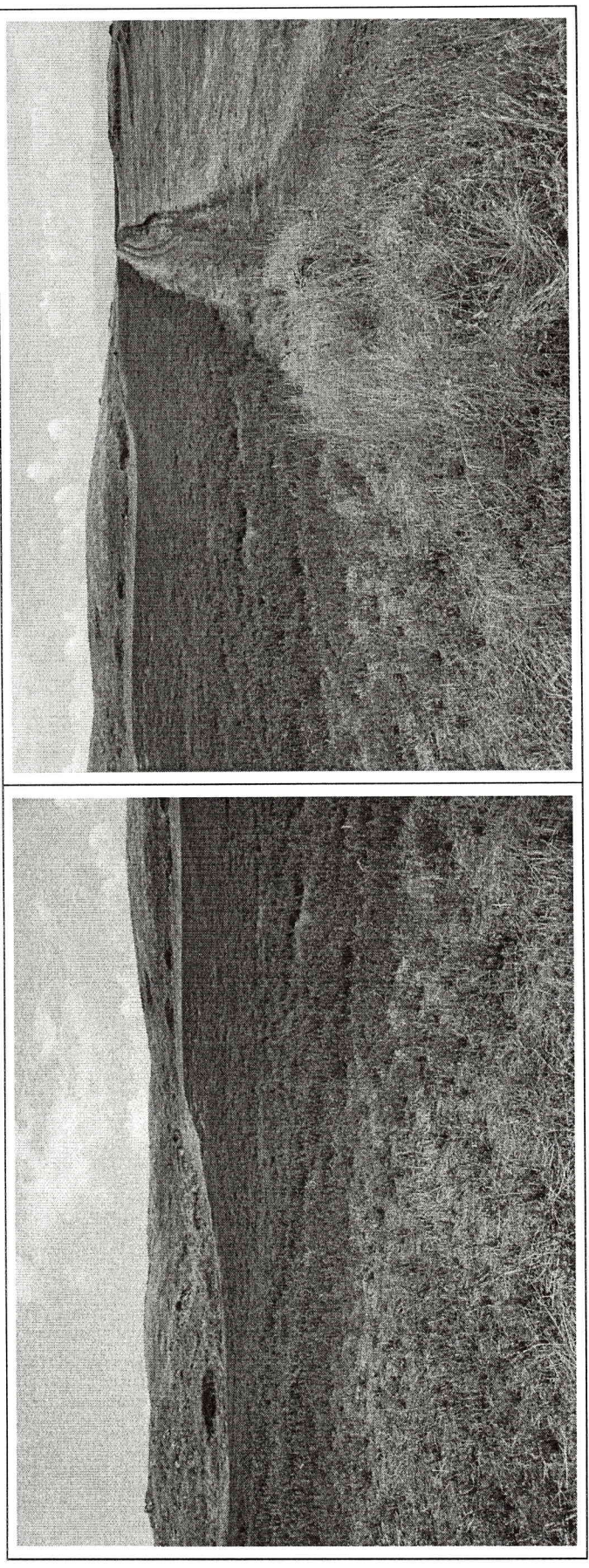
### Գնահատման առարկայի նկարագիր (Տեղագնման արդյունքներ)

#### Հողամաս

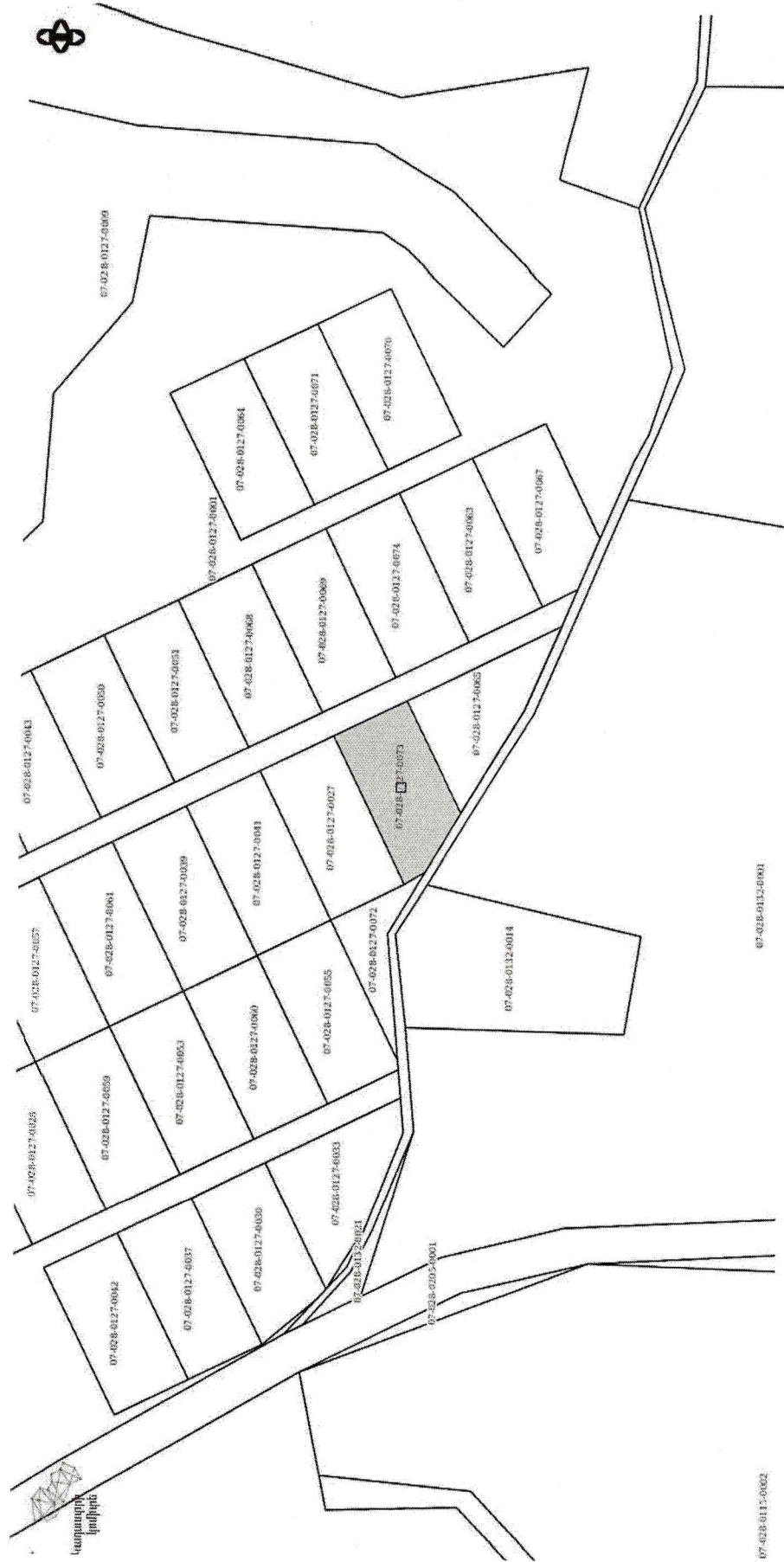
| Անվանում                        | Նկարագիր                                      |
|---------------------------------|-----------------------------------------------|
| Տեսակը                          | հողամաս                                       |
| Հասցեն                          | գյուղ Հովաշեն, Ա. Սաֆարյան թաղամաս 39 հողամաս |
| Հողամասի կոդորինատները          | 40.305858, 44.751647                          |
| Մակերես                         | 1,140 քմ                                      |
| Նպատակային նշանակությունը       | բնակավայրերի                                  |
| Օգտագործման նպատակը             | բնակելի կառուցապատման                         |
| Իրավունքի տեսակը                | սեփականության                                 |
| Հողամասի թեքվածություն          | թեքոտ, փոսի մեջ                               |
| Բարեկարգվածություն              | առկա չէ                                       |
| Պարիսպ / Դարպաս                 | առկա չէ                                       |
| Ճանապարհի հասանելիություն       | հասանելի, գրունտային                          |
| Ենթակառուցվածքների առկայություն | մոտիկ չեն                                     |
| Այլ հարցեր, սահմանափակումներ    | արտ                                           |

**Օբյեկտի լուսանկարներ**

Գնահատվող օբյեկտի լուսանկարներն արվել են տեղադնման ընթացքում, 15 օգոստոսի 2026թ. 14:25 ժամին:



*[Handwritten signature]*



## Գնահատվող անշարժ գույքի սեփականության վկայական



**ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆ**

**ՎԿԱՅԱԿԱՆ**

ՄԱՆԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՆԱԿԱՏՄԱՆ ԻՐԱՆՈՒՆԴԱՅԻՆ  
ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑԱԿ



Սույն վկայականով հաստատվում է 5 օգոստոսի 2026 թվականին գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման միասնական մատյանում կատարված անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքի պետական գրանցումը հետևյալ տվյալներով.

- ԳՐԱՆՑԱԿԱՆ ԻՐԱՆՈՒՆԴԻ ՍՈՒԲՅԵԿՏ(ՆԵՐ)**  
ՀՀ ԿՐՏՍՅՔԻ ՄԱՐԶԻ ՄԱՌՆԱՔ ՀԱՄԱՅՆՔ
- ՄԱՆԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՏՆԱԿԵԼՈՒ ՎԱՅՐԸ ԵՎ ՄԱՎԱՆՈՒՄԸ**  
Մարզ Կոտայք, համայնք Ալյուք, գյուղ Չովկբեն, Ա. Սահարյան թաղամաս 39 հողամաս
- ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՀՐՄՔ ՀԱՆՐԱՍԱՑԱԾ ՓԱՍՏԱԹՂԵՐԸ**  
ՀՀ կառավարության որոշում՝ 09/06/2005թ. N 786-Ն, Հանայնքի ղեկավարի որոշում՝ 02/07/2026թ. N 649-Ա
- ՀՈՂԱՄԱՐԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ**  
Կարտատվային ծածկագիրը՝ 07-028-0127-0073  
Մակերեսի չափը (հա)՝ 0.114  
Նպատակային նշանակությունը՝ բնակավայրերի  
Գործառնական նշանակությունը կամ հողատեսքը՝ Բնակելի կառուցապատման  
Գրանցված իրավունքի տեսակը՝ ՄԵՓԱՎԱՆՈՒԹՅՈՒՆ

**ՎԿԱՅԱԿԱՆ N 05082026-07-0117, գաղտնաբառ՝ JIC9XA9MDDYH**

Փաստաթղթի հնչողունը և վավերականության կարգը է պարզել կարգադրի տվյալով  
www.e-cadastre.am կայքէջի միջոցով

Էջ 1/2

**5. ԾԻՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ**

1) Նպատակային նշանակությունը՝

2) Բնութագրիչը ըստ առանձին շինությունների՝

| Հ/Հ | Կարտատվային ծածկագիր | Տեսակ | Մակերես | Գրանցված իրավունքի տեսակ |
|-----|----------------------|-------|---------|--------------------------|
|     |                      |       |         |                          |
|     |                      |       |         |                          |
|     |                      |       |         |                          |
|     |                      |       |         |                          |
|     |                      |       |         |                          |

**Լրացուցիչ նշումներ և տեղեկություններ**

Գրանցումը իրականացնող պաշտոնատար անձի անունը, ազգանունը՝ ՎԱՐՍԵՆԻԿ  
ԱՄՐՈՅԱՆ  
Հրահրված պաշտոնը՝ Անշարժ գույքի գրանցման միասնական ստորագրամասն  
անշարժ գույքի ակազ ռեգիստր

**ՎԿԱՅԱԿԱՆ N 05082026-07-0117, գաղտնաբառ՝ JIC9XA9MDDYH**

Փաստաթղթի հնչողունը և վավերականության կարգը է պարզել կարգադրի տվյալով  
www.e-cadastre.am կայքէջի միջոցով

Էջ 2/2

### Հողամասի գնահատում 2ուկայական մոտեցումով

Սույն հաշվետվության մեջ կիրառված հողատարածքների լավագույն և ամենաարդյունավետ օգտագործումը սահմանվում է օրենքով որպես հողատարածքների հնարավոր և թույլատրելի օգտագործումը՝ սեփականատիրոջ կողմից իրականացվող գործունեության համար, որը կապահովի ամենաբարձր ընթացիկ արժեքը գնահատման ժամանակ: Գնահատման առարկա հանդիսացող հողակտորի համար լավագույն արդյունավետ օգտագործում է դիտարկվել գրանցված նպատակային նշանակությամբ շահագործումը: Հողատարածքների գնահատման նպատակով Գնահատողը, հաշվի առնելով դիտարկվող տարածքում ազատ հողամասերի վաճառքների և առաջարկների առկայությունը, հողամասի արժեքը որոշել է համեմատական մոտեցումով: Հողամասերը գնահատելիս հաշվի են առնվել արժեքի վրա ազդող հետևյալ գործոնները՝

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. արժեքի վրա ազդող այլ գործոններ

Անշարժ գույքը գնահատելիս գնահատողը օգտագործել է օրենսդրությամբ սահմանված նորմատիվ, տեխնիկական ցուցանիշներ:

Անհրաժեշտ ճշգրտումներ կատարվել են ըստ գնահատվող օբյեկտի և համադրելի օբյեկտների միավորների արժեքների տարբերության, ինչպես նաև շուկայի ուղղմանսիրության արդյունքում ստացված տեղեկությունների վերլուծության, այդ թվում կիրառելիության դեպքում վաճառքի ներկայացված ժամկետների, տեղակայման, տրանսպորտային մատչելիության և այլ գործոնների հիման վրա, որոնց նկարագրությունները ներկայացված են հաջորդիվ:

Գնահատման ընթացքում կիրառվել են հետևյալ ճշգրտումները.

Առաջարկ / գործարք- համեմատվող հողամասերի առաջարկի դեպքում կիրառվել է մինչև 30% ճշգրտման գործակից, ելնելով առաջարկի ժամկետային պայմաններից և շտապ օտարման պատրաստակամության գնահատականից:

Գտնվելու վայր- Կիրառվել է 10% ճշգրտման գործակից հողամասերի գտնվելու վայրի տարբերության համար

Նպատակային նշանակությունը- Կիրառվել է 10% ճշգրտման գործակից հողերի նպատակային նշանակության տարբերության համար  
Գործառնական նշանակությունը- Կիրառվել է 10% ճշգրտման գործակից հողերի գործառնական նշանակության տարբերության համար

**Տեղադիրք** – Կիրառվել է 10% ճշգրտման գործակից հողամասերի դիրքի տարբերության համար (Թեքվածություն- Կիրառվել է 10% ճշգրտման գործակից հողամասերի թեքվածության տարբերության համար Կոմունիկացիաների առկայություն- Կիրառվել է 10% ճշգրտման գործակից հողերին կոմունիկացիաների առկայության կամ անհրաժեշտության տարբերության համար  
Ճանապարհի հասանելիություն – Կիրառվել է 10% ճշգրտման գործակից հողերին ճանապարհի հասանելիության տարբերության համար  
Մակերեսի մեծություն – Կիրառվել է մինչև 30% ճշգրտում, քանի որ գնահատման առարկա հանդիսացող հողամասի մակերեսը ավելի փոքր է, քան համեմատականների մակերեսը:  
Ժամանակագրական ճշգրտում- հաշվարկվել և կիրառվել է ժամանակագրական ճշգրտում, քանի որ համեմատվող գործարքներն իրականացվել էին 2024թ. կամ 2022թ.: Ճշգրտման գործակիցները հաշվարկվել են հիմնվելով ՀՀ կառավարությանն առնվող Կարաստրի Կոմիտեի կողմից իրականացված անշարժ գույքի շուկայի տվյալ ժամանակահատվածների համար վերլուծությունների հիման վրա: Համեմատվող օբյեկտները բնութագրերը արտացոլված են ստորև: Արդյունքում, գնահատվող հողատարածքի 1 քմ համար հաշվարկված գինը կիրառվել է Համայնքապետարանին պատկանող հողատարածքի շուկայական արժեքը որոշելու համար:

#### Համեմատական օբյեկտների նկարագրություն

Գնահատողն ուսումնասիրել է Ակունք համայնքում գտնվող հողատարածքների շուկայական առաջարկները և վերջին մեկ տարում համայնքի կողմից իրականացված աճուրդների արդյունքները: Բացի այդ, Գնահատողն ուսումնասիրել է Ակունք համայնքում գտնվող հողատարածքների անշարժ գույքի գործարքները, որոնք գրանցված են ՀՀ Կարաստրի կոմիտեի տվյալների բազայում: Արդյունքում՝ գյուղատնտեսական նշանակության հողատարածքների շուկայական արժեքի գնահատման համար ընտրվել են հինգ համեմատականներ: Ընտրված համեմատականներն են՝

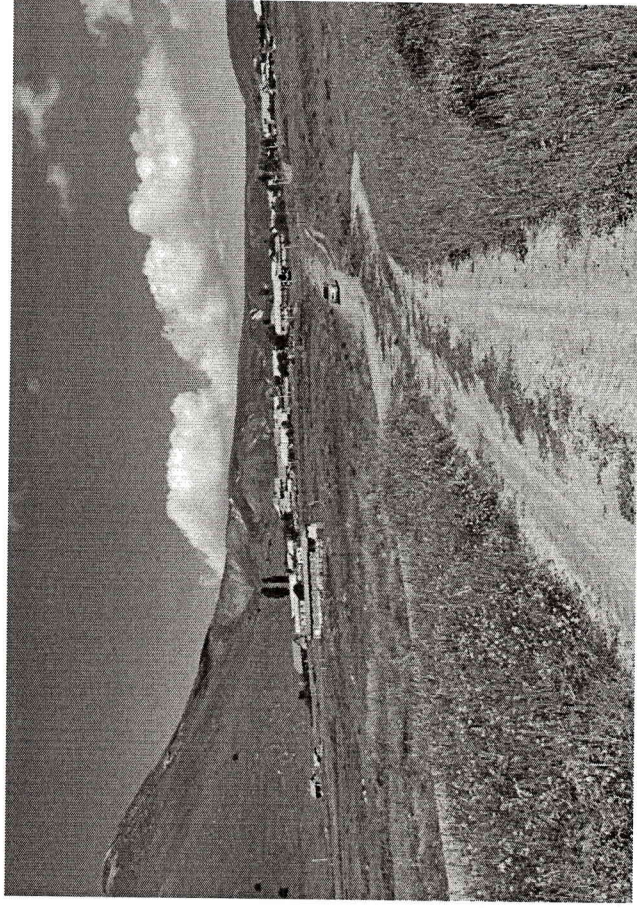
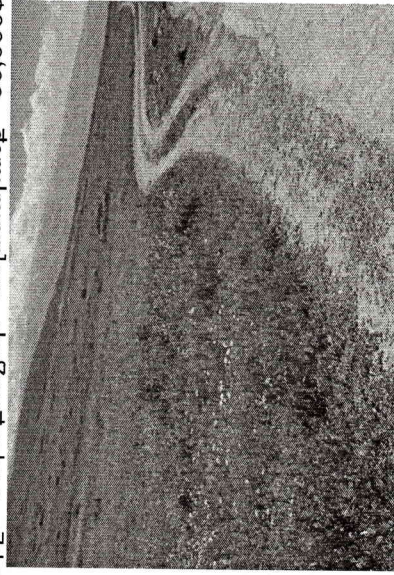
#### Համեմատական օբյեկտ 1

| Համեմատական №1                     |                                                     |
|------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| Տեղադիրք                           | Հովաշեն գյուղ, Կոտայքի մարզ                         |
| Նպատակային նշանակությունը          | Բնակելի կառուցապատման                               |
| Մակերես                            | 1200ք.մ                                             |
| Ենթակառուցվածքների հասանելիություն | Առկա                                                |
| Տրանսպորտային հասանելիություն      | Առկա                                                |
| Գինը                               | Առաջարկի գինը -18,294,000 ՀՀԴ<br>Առաջարկ, բանակցելի |

### Համեմատվող օբյեկտի տեղեկատվության աղբյուր

Հողատարածք բնակելի շինությունների համար Հովաշենում: Վաճառվում են 2 հողատարածքներ Կոտայքի մարզում՝ Հովաշենում (Հատիս տանող ճանապարհին կից): Յուրաքանչյուր հողատարածքի մակերեսը՝ 1200 քմ: Հողատարածքներից մեկը գտնվում է անկյունային դիրքում: Առկա են բոլոր անհրաժեշտ կոմունիկացիաները: Յուրաքանչյուր հողատարածք՝ 50,000\$:

Հնարավոր է ձեռք բերել նաև երկու հողատարածքները միասին՝ ընդհանուր 2400 քմ մակերեսով: Վաճառքի հանվել 2 տարի առաջ:

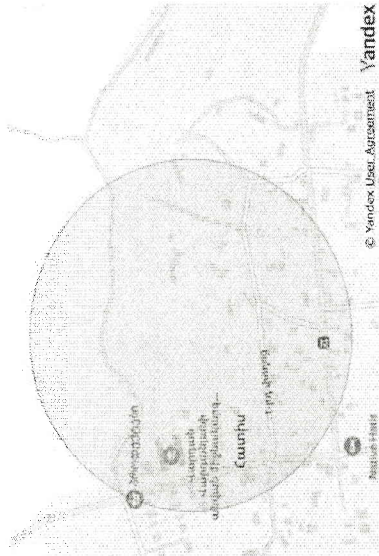


### Համեմատական օբյեկտ 2

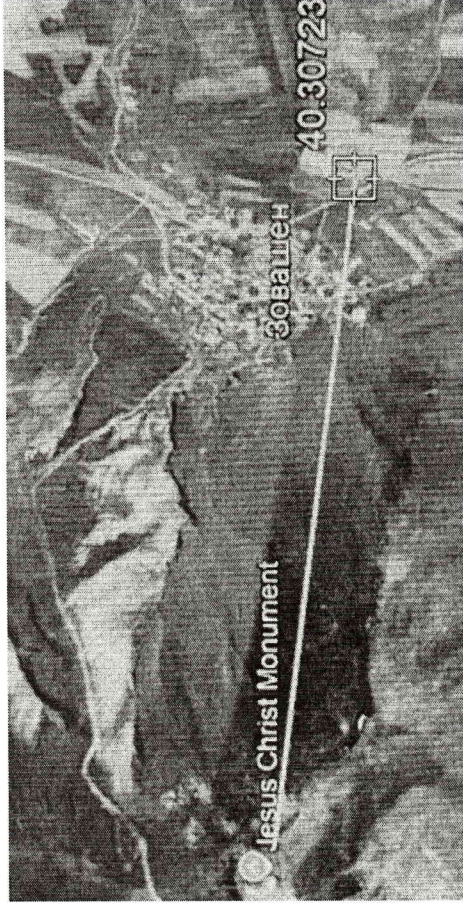
| Համեմատական №2                     |                                                   |
|------------------------------------|---------------------------------------------------|
| Տեղադիրք                           | Հովաշեն գյուղ, Կոտայքի մարզ                       |
| Նպատակային նշանակություն           | Բնակելի կառուցապատման                             |
| Մակերես                            | 1250ք.մ                                           |
| Ենթակառուցվածքների հասանելիություն | Առկա չէ                                           |
| Տրանսպորտային հասանելիություն      | Առկա                                              |
| Գինը                               | Առաջարկի գինը -18295500 ՀՀԴ<br>Առաջարկ, բանակցելի |

### Համեմատվող օբյեկտի տեղեկատվության աղբյուր

Հողատարածք բնակելի շինությունների համար Ջովաշենում: Վաճառվում է հողատարածք Հատիս Սարի արձանի մոտ Ջովաշեն գյուղի մոտ, տնամերձ, 1250քմ: Հոսանք, գազ, ջուր, կյուղի հասանելի չեն:



© Yandex User, Autocomit Yandex



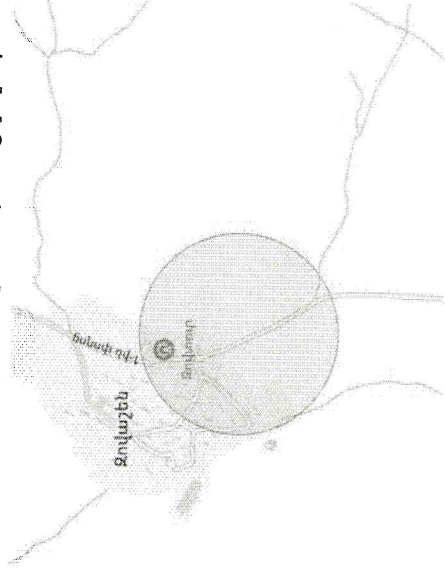
### Համեմատական օբյեկտ 3

| Համեմատական №3                     |                                 |
|------------------------------------|---------------------------------|
| Տեղադիրք                           | Ջովաշեն գյուղ, Հատիս լեռան լանջ |
| Նպատակային նշանակությունը          | Բնակելի կառուցապատման           |
| Մակերես                            | 2500ք.մ                         |
| Ենթակառուցվածքների հասանելիություն | Առկա չէ                         |
| Տրանսպորտային հասանելիություն      | Առկա                            |
| Գինը                               | Առաջարկի գինը -47,568,300 ՀՀԴ   |
|                                    | Առաջարկ, բանակցելի              |

*[Handwritten signature]*

### Համեմատվող օբյեկտի տեղեկատվության աղբյուր

Հողատարածք բնակելի շինությունների համար Հովաշենում, 2,500 քմ: Վաճառվում է բացառիկ բնակելի հողատարածք՝ Հատիս լեռան լանջին: Վայրը՝ Կոտայքի մարզ, Հովաշեն գյուղ, Հատիս լեռան լանջ: Ընդհանուր մակերեսը՝ 2500 քմ (2 առանձին հողակտոր՝ յուրաքանչյուրը 1250 քմ): Գինը՝ 52 ԱՄՆ դոլար / քմ: Բնակելի նշանակության հողատարածք, համայնապատկեր դեպի Հատիս լեռ և կառուցվող Հիսուս Քրիստոսի հուշարձանը: Հարմար է առանձնատան, ամառանոցի կամ հյուրատան կառուցման, ինչպես նաև երկարաժամկետ ներդրման համար: Հողակտորները կարելի է ձեռք բերել առանձին կամ միասին: Երկու հողակտորները միասին գնելու դեպքում հնարավոր է էական գնի զեղչ:



### Համեմատական օբյեկտ 4

| Համեմատական №4                     |                                          |
|------------------------------------|------------------------------------------|
| Տեղադիրք                           | մարզ Կոտայք, համայնք Հովաշեն             |
| Նպատակային նշանակությունը          | գյուղատնտեսական, վարելահող               |
| Մակերես                            | 23000ք.մ                                 |
| Ենթակառուցվածքների հասանելիություն | Առկա չէ                                  |
| Տրանսպորտային հասանելիություն      | Առկա                                     |
| Գինը                               | Առաջարկի գինը -10,000,000 ՀՀԴ<br>Գործարք |

### Համեմատվող օբյեկտի տեղեկատվության աղբյուր

ՀԵՐՈՍԿՆԸ ՀԱՄԱՐԸ՝ 5387  
 Անշարժ գույքի հասցե՝ մարզ Կոտայք, համայնք Չովաշեն  
 Գործարքի ամսաթիվը՝ 23.10.2023  
 Վաճառքի գինը՝ 10000000 ՀՀ դրամ

| Հոդամասեր                           |                 |
|-------------------------------------|-----------------|
| Հոդամասի մակերեսը (քառակուսի մետր)  | 23000           |
| Հոդամասի նպատակային նշանակությունը  | գյուղատնտեսական |
| Հոդամասի գործառնական նշանակությունը | վարելահող       |
| Հոդակարգատրային գնահատման շրջանը    | Կոտայք-թային    |
| Ոռգելիությունը                      | Անջրդի          |
| Հողի հարկման տարածազնահատման գոտին  | 4               |

### Համեմատական օբյեկտ 5

| Համեմատական №4                     |                                           |
|------------------------------------|-------------------------------------------|
| Տեղադիրք                           | Ակունք                                    |
| Նպատակային նշանակությունը          | Բնակելի կառուցապատման                     |
| Մակերես                            | 1000ք.մ                                   |
| Ենթակառուցվածքների հասանելիություն | Առկա                                      |
| Տրանսպորտային հասանելիություն      | Առկա                                      |
| Գինը                               | Առաջարկի գինը -10,850,000 ՀՀԴ<br>Գործարքը |

### Համեմատվող օբյեկտի տեղեկատվության աղբյուր

Համեմատվող օբյեկտի տեղեկատվության աղբյուր է հանդիսանում Համայնքապետարանի կայքում ներկայացված աճուրդային կարգով օտարված գործարքները:

*[Handwritten signature]*

**Հողամասի գնահատում 2 ուկայական մոտեցումով**

| Գնահատման առարկա                            |                                   |  |                                       |                                       |                                       |                                 | Համեմատական N1 | Համեմատական N2 | Համեմատական N3 | Համեմատական N4 | Համեմատական N5 |
|---------------------------------------------|-----------------------------------|--|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Աղբյուր                                     | գյուղ Ջոկաշեն                     |  | https://www.list.am/ite<br>m/23940883 | https://www.list.am/ite<br>m/23760412 | https://www.list.am/ite<br>m/24006070 | Կարաստրի կոմիտե<br>5387         | Համայքապետարան |                |                |                |                |
| Հասցե                                       | Ա. Սաֆարյան թաղամաս 39<br>հողամաս |  | Ջոկաշեն գյուղ,<br>Կոտայքի մարզ        | Ջոկաշեն գյուղ,<br>Կոտայքի մարզ        | Ջոկաշեն գյուղ,<br>Հատիկ լեռան լանջ    | մարզ Կոտայք,<br>համայնք Ջոկաշեն | Ակունք         |                |                |                |                |
| Մակերես, ք.մ.                               | 1,140.00                          |  | 1,200                                 | 1,250                                 | 2,500*                                | 23000                           | 1000           |                |                |                |                |
| Ստացարկի արժեք, ՀՀ դրամ                     |                                   |  | 18,294,000                            | 18,295,500                            | 47,568,300                            | 10,000,000                      | 10,850,000     |                |                |                |                |
| Միավորի արժեք, ՀՀ դրամ                      |                                   |  | 15245                                 | 14636                                 | 19027                                 | 435                             | 10850          |                |                |                |                |
| <b>Ճշգրտումներ</b>                          |                                   |  |                                       |                                       |                                       |                                 |                |                |                |                |                |
| Ստացարկ / գործարք                           |                                   |  | 0.80                                  | 0.70                                  | 0.90                                  | 1.00                            | 1.00           |                |                |                |                |
| Գտնվելու վայր                               |                                   |  | 1.00                                  | 1.00                                  | 1.00                                  | 1.00                            | 0.90           |                |                |                |                |
| Նպատակային նշանակությունը                   | բնակավայրերի                      |  | 1.00                                  | 1.00                                  | 1.00                                  | 1.10                            | 1.00           |                |                |                |                |
| Գործառնական նշանակությունը                  | բնակելի կառուցապատման             |  | 1.00                                  | 1.00                                  | 1.00                                  | 1.10                            | 1.00           |                |                |                |                |
| Տեղադիրք / ճակատ                            |                                   |  | 1.00                                  | 1.00                                  | 0.90                                  | 1.00                            | 1.00           |                |                |                |                |
| Թեքվածություն                               | թեքոտ, փոսի մեջ                   |  | 0.90                                  | 0.90                                  | 0.95                                  | 0.90                            | 0.90           |                |                |                |                |
| Պարսպի, դարպասի առկայություն                | -                                 |  | 1.00                                  | 1.00                                  | 1.00                                  | 1.00                            | 1.00           |                |                |                |                |
| Կոմունիկացիաների առկայություն               | մոտիկ չեն                         |  | 0.90                                  | 1.00                                  | 1.00                                  | 1.00                            | 0.90           |                |                |                |                |
| Բարեկարգվածություն                          | -                                 |  | 1.00                                  | 1.00                                  | 1.00                                  | 1.00                            | 1.00           |                |                |                |                |
| Ճանապարհի հասանելիություն                   | հասանելի, գրունտային              |  | 1.00                                  | 1.00                                  | 1.00                                  | 1.00                            | 1.00           |                |                |                |                |
| Մակերեսի մեծությունը                        |                                   |  | 1.00                                  | 1.00                                  | 1.00                                  | 1.30                            | 1.00           |                |                |                |                |
| Այլ սահմանափակումներ                        | արտ                               |  | 1.00                                  | 1.00                                  | 1.00                                  | 1.00                            | 1.00           |                |                |                |                |
| Ժամանակագրական ճշգրտում                     |                                   |  | 1.00                                  | 1.00                                  | 1.00                                  | 1.26                            | 1.00           |                |                |                |                |
| Ընդամենը ճշգրտում                           |                                   |  | <b>0.648</b>                          | <b>0.630</b>                          | <b>0.770</b>                          | <b>1.788</b>                    | <b>0.729</b>   |                |                |                |                |
| Միավորի ճշգրտված արժեք, ՀՀ դրամ             | <b>8485.7</b>                     |  | <b>9878.8</b>                         | <b>9220.9</b>                         | <b>14641.5</b>                        | <b>777.5</b>                    | <b>7909.7</b>  |                |                |                |                |
| Ընդամենը գնահատված արժեք,                   | <b>9,673,667</b>                  |  |                                       |                                       |                                       |                                 |                |                |                |                |                |
| Ընդամենը գնահատված արժեք, կլորացված ՀՀ դրամ | <b>9,674,000</b>                  |  |                                       |                                       |                                       |                                 |                |                |                |                |                |

## Գնահատման ամփոփում

Գնահատման արդյունքում, 2026 թվականի օգոստոսի 15-ի դրությամբ 1,140 քմ ընդհանուր մակերեսով, Ակունքի Համայնքապետարանին պատկանող գյուղ Ջովաշեն, Ա. Սաֆարյան թաղամաս 39 հողամաս հասցեի բնակավայրերի նպատակային նշանակության, բնակելի կառուցապատման գործառնական նշանակության հողատարածքի արժեքը շուկայական մոտեցման կիրառման հիման վրա հաշվարկվել է 9,674,000 (ինը միլիոն վեց հարյուր յոթանասունչորս հազար) ՀՀ դրամ:

Սույն գնահատման հաշվետվությունը բաղկացած է 40 էջից:



Էքզիկիրիում ՍԴՈՒՄ

Մեպտեմբեր, 2026թ.

Գնահատող՝ Հասմիկ Հոյսեօկյան, վկայական ԳԳ-2023-57

*[Handwritten signature]*