Հասցե՝ք. Երևան Բաբայան 3
Էլ փոստ: Royalconsult989@gmail.com
Հեռ. (+374) 55-989-089, (+374) 43-43-47-00

ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆ

№ 145/8

Հասցե՝ Սյունիքի մարզ համայնք Սիսիան գ. Տորունիք 1 հողամաս

Պատվիրատու՝ «ՀՀ Սյունիքի մարզի Սիսիանի համայնքապետարանի աշխատակազմ» ՀԿՀ

Գնահատող՝ «Ռոյալ Քոնսալթ» ՍՊԸ

2026թ.

ԲՈՎԱՆԴԱԿՈՒԹՅՈՒՆ

Ամփոփ նկարագիր 3
1. Գնահատման առաջադրանքը 4
1.1 Գնահատվող օբյեկտը 4
1.2 Գնահատող մասնագետի տվյալները 4
1.3 Գնահատվող օբյեկտի իրավական փաթեթը 4
1.4 Գնահատման հաշվետվության պատվիրատու (շահառու) 4
1.5 Գնահատման հաշվետվության հիմքը 4
1.6 Գնահատման նպատակը (գնահատման գործառույթը) 4
1.7 Գնահատվող արժեքի տեսակը 4
1.8 Գնահատման ամսաթիվը 5
2. Գնահատման աշխատանքների ընթացակարգը 5
3. Գնահատման նախադրյալներն ու ենթադրյալ օգտագործումը 5
4. Գնահատման մոտեցումների համառոտ նկարագրությունը և ընտրությունը 6
4.1 Համեմատական մոտեցում 6
4.2 Եկամտային մոտեցում 6
4.3 Ծախսային մոտեցում 7
5.Գնահատվող անշարժ գույքի նկարագրությունը և բնութագիրը 8
5.1. Անշարժ գույքի համառոտ նկարագրությունը 8
5.2 Անշարժ գույքի տեղադրության քարտեզային դրվագ 9
6.1 Շուկայական արժեքի գնահատում համեմատական մոտեցմամբ 11
Սահմանափակումներ և հատուկ պայմաններ 13
Գույքի գնահատման համար օգտագործված փաստաթղթերի ցանկ և տեղեկատվական բազա 15
Լուսանկարչական հավելված 16
Օգտագործված ելակետային տվյալներ 18

ԱՄՓՈՓ ՆԿԱՐԱԳԻՐ

Համաձայն «ՀՀ Սյունիքի մարզի Սիսիանի համայնքապետարանի աշխատակազմ» ՀԿՀ-ի հետ կնքված N ՍՄՍՀ-ՄԱԾՁԲ-26/11 ՀՀ Սյունիքի մարզի Սիսիան համայնքի կարիքների համար հողերի գնահատման ծառայությունների մատուցման պայմանագրի, «Ռոյալ Քոնսալթ» ՍՊԸ-ի կողմից կատարվել է Սյունիքի մարզ համայնք Սիսիան գ. Տորունիք 1 հասցեում գտնվող 09-103-0111-0007 կադաստրային ծածկագրով հողամասի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքի գնահատումը:

Վերոհիշյալ գնահատվող գույքի շուկայական արժեքը առ 21.08.2026թ. կազմում է

Շուկայական արժեք՝ 827 000

(ութ հարյուր քսանյոթ հազար) ՀՀ դրամ

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

Կից ներկայացվում է գնահատման հաշվետվությունը՝ բաղկացած 22 էջից:

Տնօրեն՝ **Գ. Խաչատրյան**

Գնահատման գործունեություն իրականացնող՝ **«Ռոյալ Քոնսալթ» ՍՊԸ**

Գնահատող՝ **Գ. Տոնոյան**

Վկայական N ԳԳ-2022-6

1. ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԱՌԱՋԱԴՐԱՆՔԸ

1.1 Գնահատվող օբյեկտը

Գնահատման է ներկայացվել Սյունիքի մարզ համայնք Սիսիան գ. Տորունիք 1 հասցեում գտնվող 09-103-0111-0007 կադաստրային ծածկագրով հողամասը:

1.2 Գնահատող մասնագետի տվյալները

Գնահատող՝ Գարիկ Շիրազի Տոնոյան (Գնահատողի որակավորման վկայական N ԳԳ-2022-6, տրված 24.10.2022թ.):

1.3 Գնահատվող օբյեկտի իրավական փաթեթը

Գնահատման ներկայացված անշարժ գույքը սեփականության իրավունքով պատկանում է ՀՀ Սյունիքի մարզի Սիսիան համայնքին, անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վկայական N 24052024-09-0010, տրված՝ 24.05.2024թ:

Գնահատման է ներկայացված անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի ամբողջ փաթեթը:

1.4 Գնահատման հաշվետվության պատվիրատու (շահառու)

Գնահատումը կատարվել է «ՀՀ Սյունիքի մարզի Սիսիանի համայնքապետարանի աշխատակազմ» ՀԿՀ-ի (ՀՎՀՀ՝ 09220692, հասցե՝ ՀՀ Սյունիքի մարզ ք. Սիսիան, Սիսական 31) պատվերով:

Գնահատման շահառու հանդիսանում է «ՀՀ Սյունիքի մարզի Սիսիանի համայնքապետարանի աշխատակազմ» ՀԿՀ -ն:

1.5 Գնահատման հաշվետվության հիմքը

Գնահատման համար հիմք է հանդիսանում է «Ռոյալ Քոնսալթ» ՍՊԸ-ի և «ՀՀ Սյունիքի մարզի Սիսիանի համայնքապետարանի աշխատակազմ» ՀԿՀ-ի միջև կնքված առ 21.08.2026թ. թիվ N ՍՄՍՀ-ՄԱԾՁԲ-26/11 ՀՀ Սյունիքի մարզի Սիսիան համայնքի կարիքների համար հողերի գնահատման ծառայությունների մատուցման պայմանագիրը:

1.6 Գնահատման նպատակը (գնահատման գործառույթը)

Գնահատման նպատակն է որոշել Սյունիքի մարզ համայնք Սիսիան գ. Տորունիք 1 հասցեում գտնվող 09-103-0111-0007 կադաստրային ծածկագրով հողամասի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքը տեղազննության օրվա դրությամբ:

Գնահատման արդյունքները անհրաժեշտ են համայնքային սեփականություն հանդիսացող անշարժ գույքի օտարման համար:

1.7 Գնահատվող արժեքի տեսակը

Գնահատման առաջադրանքին և նպատակին համապատասխան գնահատման արժեքի տեսակ է ընտրվել գնահատվող գույքի շուկայական արժեքը:

Սույն հաշվետվության մեջ «Շուկայական արժեք» հասկացությունը մեկնաբանվում է հետևյալ կերպ.

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:

1.8 Գնահատման ամսաթիվը

Գնահատման ներկայացված անշարժ գույքի տեղազննումը կատարվել **21.08.2026** թվականին, իսկ հաշվետվությունը կազմվել է **05.10.2026** թվականին: Գնահատվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը սահմանվում է **21.08.2026** թ.՝ տեղազննության օրվա դրությամբ ունեցած ապրանքային վիճակով:

Անշարժ գույքի գնահատման համար առկա չեն ստուգման, հարցման, ուսումնասիրության և վերլուծության, ինչպես նաև տեղազննման անցկացման որևէ սահմանափակումներ:

2. ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԱՇԽԱՏԱՆՔՆԵՐԻ 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) **Հիմնական** փուլում իրականացվում է՝

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:

3. ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՆԱԽԱԴՐՅԱԼՆԵՐՆ ՈՒ ԵՆԹԱԴՐՅԱԼ ՕԳՏԱԳՈՐԾՈՒՄԸ

Գնահատման նախադրյալը արտահայտում է օբյեկտի կամ պարտավորության օգտագործման պայմանները: Գնահատման համար ընդհանուր նախադրյալներն են՝

1) առավել արդյունավետ օգտագործում,

2) ընթացիկ օգտագործում,

3) կանոնակարգված օտարում,

4) հարկադիր վաճառք:

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

Անշարժ գույքի լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման վերլուծության ընթացքում կարող են դիտարկվել օգտագործման մի քանի հնարավոր տարբերակներ, որոնք այնուհետև պետք է համադրվեն ֆինանսական արդյունավետության և նպատակահարմարության տեսանկյունից: Օգտագործման այն տարբերակը, որն ապահովում է անշարժ գույքի առավել բարձր արժեքը, համարվում է օգտագործման առավել արդյունավետ տարբերակ: Լավագույն և առավել արդյունավետ տարբերակի ընտրությունը գնահատողի մասնագիտական կարծիքն է անշարժ գույքի օգտագործման տարբերակի վերաբերյալ և որոշվում է շուկայական տեղեկատվության վերլուծության արդյունքում:

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:

Քանի որ գնահատվող գույքը օպտիմալ է օգտագործվում, ուստի առավել արդյունավետ օգտագործումը հանդիսանում է նրա ներկայիս կամ ընթացիկ օգտագործումը:

4. ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՄՈՏԵՑՈՒՄՆԵՐԻ ՀԱՄԱՌՈՏ ՆԿԱՐԱԳՐՈՒԹՅՈՒՆԸ ԵՎ ԸՆՏՐՈՒԹՅՈՒՆԸ

Անշարժ գույքի գնահատման դասական մոտեցումներն են.

ա) համեմատական մոտեցում

բ) ծախսային մոտեցում

գ) եկամտային մոտեցում

4.1 Համեմատական մոտեցում

Համեմատական մոտեցման կիրառման դեպքում արժեքը որոշվում է գնահատվող օբյեկտը նույնական կամ համադրելի (նմանատիպ) օբյեկտների հետ համեմատելով, որոնց համար առկա է գների վերաբերյալ տեղեկատվություն

Համեմատական մոտեցումը ներառում է հետևյալ մեթոդները՝

✓ Համադրելի գործարքների մեթոդ

✓ Համանման հանրային ընկերությունների համեմատական մեթոդ

Քանի որ գնահատման ներկայացված գույքը անշարժ գույք է, ուստի կիրառվում է համեմատական գործարքների մեթոդը:

Համադրելի գործարքների մեթոդը, որը նաև հայտնի է որպես կողմնորոշիչ գործարքների մեթոդ, արժեքը որոշելու նպատակով օգտագործվում է նույնական կամ համադրելի օբյեկտների հետ կապված գործարքների վերաբերյալ տեղեկատվությունը:

Համադրելի գործարքների մեթոդի հիմնական փուլերն են՝ որոշել համեմատության միավորները, որոնք օգտագործվում են համապատասխան շուկայի մասնակիցների կողմից, մասնավորապես.

ա. որոշել համեմատության միավորները, որոնք օգտագործվում են համապատասխան շուկայում մասնակիցների կողմից,

բ. որոշել համապատասխան համադրելի գործարքները և հաշվարկել այդ գործարքների հիմնական գնահատման չափանիշները,

գ. կատարել համադրելի օբյեկտների և գնահատվող օբյեկտների որակական և քանակական նմանությունների և տարբերությունների հետևողական համեմատական վերլուծություն, որոնք օգտագործվում են համապատասխան շուկայի մասնակիցների կողմից,

դ. կատարել անհրաժեշտ ճշգրտումներ, եթե այդպիսիք կան, գնահատման ցուցանիշներում, որպեսզի արտացոլվի գնահատվող օբյեկտի և համադրելի օբյեկտների տարբերությունները,

ե. դիտարկել օբյեկտի գնահատման համար ճշգրտված ցուցանիշների կիրառում,

զ. եթե օգտագործվել են գնահատման մի քանի ցուցանիշներ, ստացված արժեքի ցուցանիշների համաձայնեցումը:

Հիմք ընդունելով վերոհիշյալը՝ գնահատողն ունի բավարար քանակությամբ արժանահավատ տեղեկատվություն, որը առավելագույնս արտացոլում և բացահայտում է այն գործոնները որոնց ազդեցությամբ տվյալ անշարժ գույքի վաճառքը բաց մրցակցային շուկայում առավել հավանական է, ուստի համեմատական մոտեցման կիրառումը գնահատվող անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքը որոշելու համար հիմնավորված է:

4.2 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 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 մոտեցման կարևորագույն հիմքն է հանդիսանում է այն, որ ներդրողները ակնկալում են շահույթ ստանալ իրենց ներդրումներից, և որ նման եկամուտը պետք է արտացոլի ներդրումների ռիսկի ենթադրյալ մակարդակը:

Որպես կանոն, ներդրողները ակնկալել են փոխհատուցում միայն համակարգված ռիսկի համար (նաև հայտնի է որպես «շուկայական ռիսկ» կամ «չդիվերսիֆիկացված ռիսկ»):

Եկամտային մոտեցման մեթոդները փաստացի հիմնված են ապագա դրամական հոսքերի գումարների դիսկոնտավորմանը (փոխակերպմանը) ընթացիկ արժեքի: Դրանք դրամական հոսքերի դիսկոնտավորման մեթոդի տարբերակներն են:

Դրամական հոսքերի դիսկոնտավորման մեթոդ (ԴՀԴ)

ԴՀԴ մեթոդի համաձայն՝ կանխատեսվող դրամական հոսքը դիսկոնտավորվում է հակառակ ուղղությամբ (ապագայից և) մինչ գնահատման ամսաթիվը, որը արդյունքում թույլ է տալիս ստանալ գնահատվող օբյեկտի ընթացիկ արժեքը:

ԴՀԴ մեթոդի հիմնական փուլերն են՝

ա. ըստ գնահատվող օբյեկտի և դրա գնահատման առանձնահատկություններից կախված դրամական հոսքի առավել հարմար տեսակի ընտրություն,

բ. դրամական հոսքերի կանխատեսման առավել օպտիմալ կոնկրետ ժամանակահատվածի որոշում,

գ.ամբողջ ժամանակահատվածի համար դրամական հոսքերի կանխատեսման նախապատրաստում,

դ.որոշված կանխատեսվող ժամկետի վերջում մնացորդային արժեքի որոշման անհրաժեշտության դիտարկում, այնուհետև, հաշվի առնելով գնահատվող օբյեկտի բնութագրերը, համապատասխան տերմինալային արժեքի որոշում,

ե. դիսկոնտավորման դրույքաչափի որոշում,

զ. դիսկոնտավորման դրույքաչափի կիրառումը կանխատեսվող ապագա դրամական հոսքերի նկատմամբ՝ անհրաժեշտության դեպքում հաշվի առնելով տերմինալային արժեքը:

Դիսկոնտավորման դրույքաչափը պետք է արտացոլի ոչ միայն դրամական միջոցի ժամանակավոր արժեքը, այլ նաև այն ռիսկերը, որոնք կապված են օբյեկտի ապագա շահագործման և դրամական հոսքերի տեսակի հետ:

Դիսկոնտավորման դրույքաչափերի ընդունման կամ հաշվարկման տարածված մեթոդները հետևյալն են՝

ա. Կապիտալի գնագոյացման մոդել (CAPM),

բ. կապիտալի նկատմամբ միջին կշռված ծախսեր (WACC) ,

գ. դիտարկվող կամ ստացված դրույքաչափերի և եկամտաբերության հարաբերակցություն,

դ. Կումուլյատիվ մեթոդ

Եկամտի կապիտալիզացիայի մեթոդ

Եկամտի կապիտալիզացիայի մեթոդը հիմնականում կիրառվում է երբ առկա է եկամտի կայուն աճի տեմպեր և շահույթ գնահատման ամսաթվի դրությամբ, այս դեպքում կարիք չկա սահմանել կոնկրետ կանխատեսման ժամանակահատված, և տերմինալային արժեքը կարող է ծառայել որպես արժեքի որոշման միակ հիմք:

Գնահատողն չունի տվյալ տարածաշրջանում հողամասերի վարձակալության վերաբերյալ արժանահավատ տեղեկատվություն, հետևաբար եկամտային մոտեցման կիրառումը կարող է բերել ոչ իրատեսական արդյունքների: Հաշվի առնելով այդ հանգամանքը՝ գնահատողի կարծիքով եկամտային մոտեցման կիրառումը գնահատման ներկայացված անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքի որոշման համար հիմնավորված չէ:

4.3 Ծախսային մոտեցում

Ծախսային մոտեցման հիմքում ընկած է այն սկզբունքը, ըստ որի գնորդը գնահատվող օբյեկտի համար չի վճարի ավելին, քան հավասար օգտակարությամբ օբյեկտի 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 ու հնացման բոլոր տեսակների կիրառմամբ:

Ընդհանուր առմամբ, առկա է ծախսերի մոտեցման երեք մեթոդ.

ա. ծախսերի փոխարինման մեթոդ՝ արտացոլում է համարժեք օգտակարությամբ նմանատիպ օբյեկտի ստեղծման ծախսերի հաշվարկման միջոցով որոշվող արժեքը,

բ. ծախսերի վերարտադրման մեթոդ՝ արտացոլում է օբյեկտի ճշգրիտ նմանակի վերստեղծման ծախսերի հաշվարկման միջոցով որոշվող արժեքը:

գ. բաղադրիչային մեթոդ, որի շնորհիվ հաշվարկում է գնահատվող օբյեկտի արժեքը՝ օբյեկտի առանձին բաղադրիչ մասերի արժեքները գումարելով:

Ծախսային մոտեցումը պետք է ներառի բոլոր ծախսերը, որոնք տվյալ մասնակիցը կարող է կրել:

Արժեքի տարրերը կարող են տարբերվել, կախված գնահատվող օբյեկտի տեսակից և պետք է ներառեն ուղղակի և անուղղակի ծախսեր, որոնք պահանջվում են գնահատման ամսաթվի դրությամբ օբյեկտի փոխարինման (վերարտադրման) համար, մասնավորապես՝

ա. ուղղակի ծախսեր (նյութեր, աշխատուժ)

բ. անուղղակի ծախսեր (տրանսպորտային ծախսեր, տեղադրման ծախսեր, մասնագիտական վճարներ (նախագծային, թույլտվություն, ճարտարապետական, իրավաբանական և այլն), այլ վճարներ (միջնորդավճարներ և այլն), ընդհանուր ծախսեր, հարկեր, ֆինանսական ծախսեր (օրինակ՝ պարտքային ֆինանսավորման տոկոսներ) և ձեռնարկատիրական շահույթ):

Մաշվածության հետ կապված ճշգրտումները սովորաբար դիտարկվում են հետևյալ տեսակների համար, որոնք ուղղումներ կամ ճշգրտումներ կատարելիս կարող են հետագայում բաժանվել ենթատեսակների.

ա. ֆիզիկական մաշվածություն՝ գնահատվող օբյեկտի կամ դրա բաղադրիչների ֆիզիկական մաշվածության պատճառով օգտակարության ցանկացած կորուստ, որն առաջացել է օգտագործման հետևանքով և տարիքից,

բ. ֆունկցիոնալ մաշվածություն՝ գնահատվող օբյեկտի անարդյունավետության հետևանքով առաջացած օգտակարության ցանկացած կորուստ, համեմատած դրա փոխարինման հետ, ինչպիսիք են նախագծումը, տեխնիկական բնութագրերն ու տեխնոլոգիայի հնացած լինելը,

գ. արտաքին կամ տնտեսական մաշվածություն՝ գնահատվող օբյեկտի նկատմամբ արտաքին համարվող տնտեսական կամ տեղական պայմանների հետևանքով առաջացած օգտակարության ցանկացած կորուստ: Այս տեսակի մաշվածությունը կարող է լինել ժամանակավոր կամ մշտական

Քանի որ գնահատվող հողամասը կառուցապատված չէ, ուստի ծախսային մոտեցումը չի կիրառվել:

5.ԳՆԱՀԱՏՎՈՂ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՐԱԳՐՈՒԹՅՈՒՆԸ ԵՎ ԲՆՈՒԹԱԳԻՐԸ

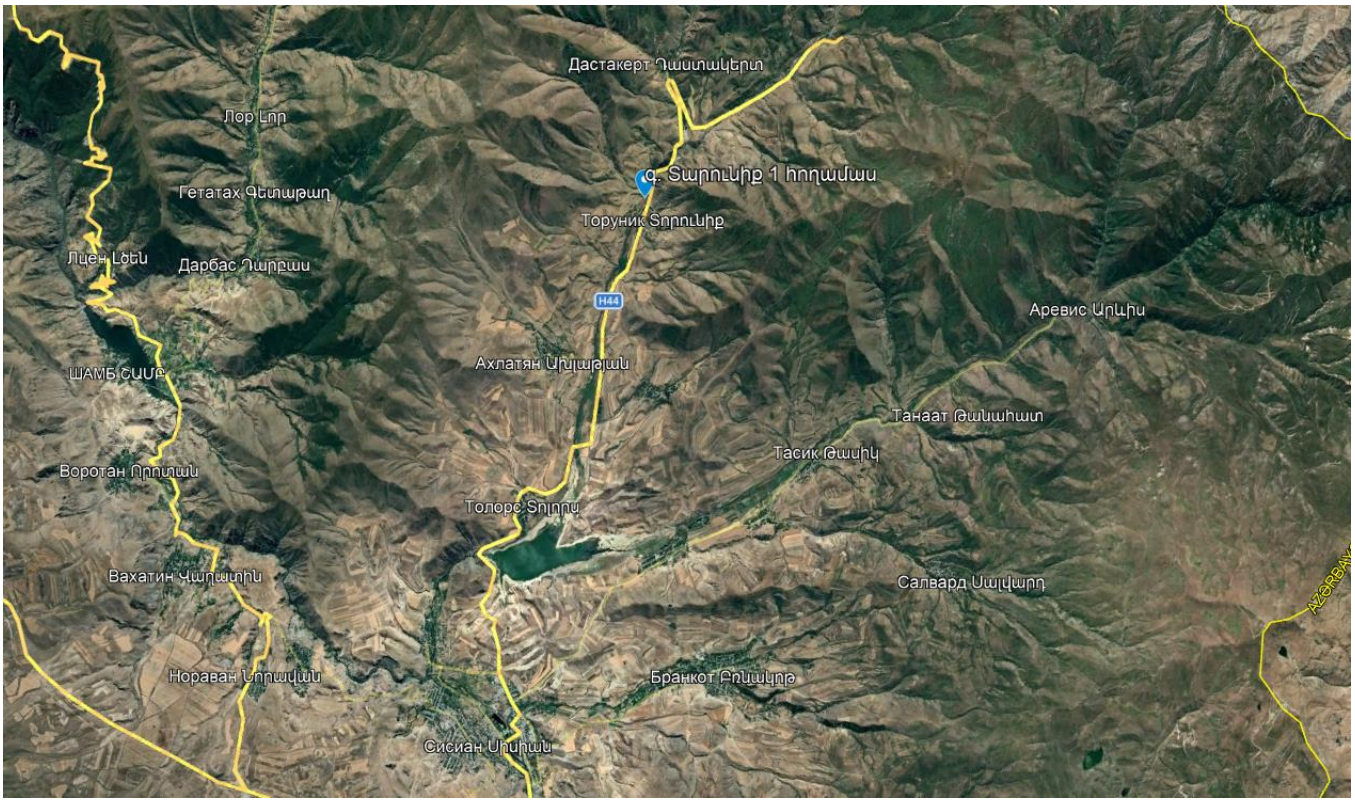
5.1. Անշարժ գույքի համառոտ նկարագրությունը

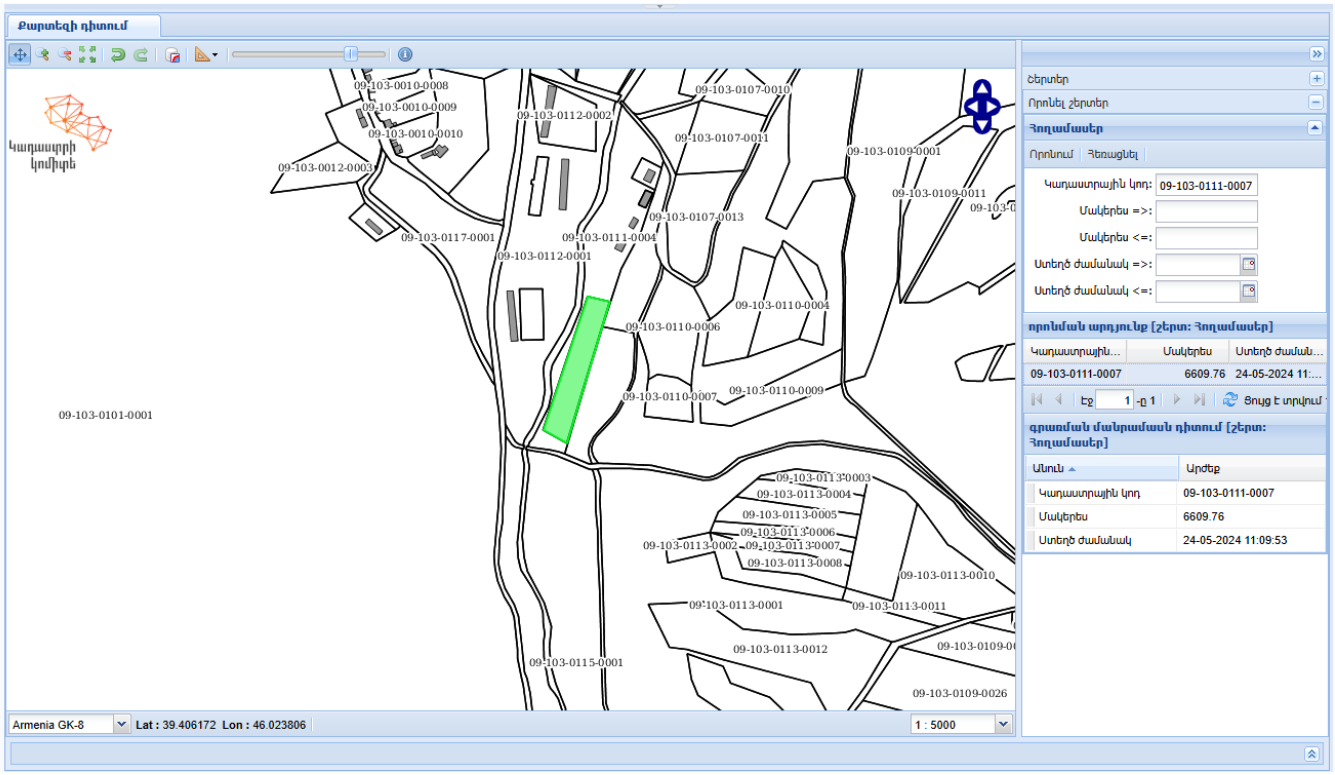
Գնահատվող անշարժ գույքի նկարագրություն		
1	Հասցե	Սյունիքի մարզ համայնք Սիսիան գ. Տորունիք 1 հողամաս
2	Սեփականության վկայական	N 24052024-09-0010, տրված՝ 24.05.2024թ
3	Սեփականատեր	ՀՀ Սյունիքի մարզի Սիսիան համայնք
4	Տարածագնահատման գոտի	20-րդ գոտի

5	Շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեք	610 745.52 ՀՀ դրամ
	Հողամասի բնութագիր	
1	Նպատակային նշանակություն	Արդյունաբերության, ընդերքօգտագործմանն այլ արտադրական նշանակության
2	Գործառնական նշանակություն	Գյուղատնտեսական արտադրական օբյեկտների
3	Գրանցված իրավունքի տեսակ	սեփականություն
4	Մակերես	6 609.8 քմ
5	Սահմանափակումներ	չկան
6	Տեսք և թեքություն	հարթ
7	Կոմունալ ենթակառուցվածքների առկայությունը կամ հնարավորությունը	անջրդի
8	Բարեկարգվածությունը	անմշակ
9	Տրանսպորտային մատչելիություն	միջին
10	Ճակատային մաս	30.99 գծմ
11	Կադաստրային ծածկագիրը	09-103-0111-0007
12	Լրացուցիչ տեղեկատվություն	

5.2 Անշարժ գույքի տեղադրության քարտեզային դրվագ







https://www.google.com/maps/d/u/3/edit?mid=1mOy-Vf2qg6ke6H6skBssTeK5XEhK2m4&usp=sharing

6. ՇՈՒԿԱՅԱԿԱՆ ԱՐԺԵՔԻ ՀԱՇՎԱՐԿ

6.1 Շուկայական արժեքի գնահատում համեմատական մոտեցմամբ

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: Տվյալ դեպքում համեմատական մոտեցման համար որպես սկզբնական տվյալներ վերցվել են վերջին 3 ամսվա ընթացքում դիտարկվող տարածքում հողամասերի առաջարկի և վաճառքի արժանահավատ տվյալները:

Ինֆորմացիայի աղբյուրներն են սեփական ինֆորմացիոն բազան, սեփական բազա, www.list.am, www.bnakaran.com և այլ համացանցային կայքեր:

Գնահատման օրվա դրությամբ դոլար-դրամ փոխարժեքը կազմում է ***1$=364դր.*** (համաձայն ՀՀ կենտրոնական բանկի պաշտոնական կայքի հրապարակման):

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):

Համեմատության միավոր է ընտրվել հողամասի մակերեսի միավորի գինը:

Դիտարկվող համեմատական միավորների գնագոյացնող գործոնների բնութագրերը, մասնավորապես՝ գույքային իրավունքներն (այդ թվում՝ կառուցապատման) ու սահմանափակումները (այդ թվում՝ իրավունքների և օգտագործման նկատմամբ), կառուցապատման չափորոշիչները և սահմանափակումները, երկրաչափական կառուցվածքը, տրանսպորտային մատչելիությունը, և բնակավայրերի նշանակության հողամասերի արժեքի վրա ազդող այլ գործոնները համադրելի են գնահատվող անշարժ գույքի հետ և գտնվում են տարածագնահատման գոտիականության միևնույն գոտում, ուստի համեմատական աղյուսակում չեն ընդգրկվել:

Ստորև, Աղյուսակ 6.1.1-ում՝ ներկայացված է համեմատության միավորների արժեքի ճշգրտման հաշվարկը:

Աղյուսակ 6.1.1 Գնահատվող անշարժ գույքի հետ համեմատելի տվյալների վերլուծություն

Կիրառվող հիմնական գործոնները	Գնահատվող օբյեկտ	օբյեկտ անալոգ N 1	օբյեկտ անալոգ N 2	օբյեկտ անալոգ N 3	օբյեկտ անալոգ N 4
Տեսակը	հողամաս	հողամաս	հողամաս	հողամաս	հողամաս
Հասցե	Սյունիքի մարզ համայնք Սիսիան գյուղ Տորունիք 1 հողամաս	Սյունիքի մարզ համայնք Սիսիան գ. Թասիկ	Սյունիքի մարզ համայնք Սիսիան գ. Տոլորս	Սյունիքի մարզ համայնք Սիսիան գ. Տոլորս	Սյունիքի մարզ համայնք Սիսիան գ. Հացավան
Վաճառքի գինը (Դրամ)		290 000	80 000	80 000	300 000
Մակերեսը (քմ)	6 609.8	8 220	3 000	2 900	7 970
1 քմ գինը (դրամ/քմ)		35	27	28	38

Վաճառքի, առաջարկի ամսաթիվը		05.2023թ. Վաճառված E-cadastre.am	05.2024թ. Վաճառված E-cadastre.am	05.2024թ. Վաճառված E-cadastre.am	04.2023թ. Վաճառված E-cadastre.am
Ուղղումը (%)		0%	0%	0%	0%
Ուղղումը (դրամ)		0	0	0	0
Ուղղված 1 քմ գինը (դրամ/քմ)		35	27	28	38
Տեղադրությունը		ավելի վատ	ավելի վատ	ավելի վատ	ավելի վատ
Ուղղումը (%)		15%	15%	15%	15%
Ուղղումը (դրամ)		5	4	4	6
Ուղղված 1 քմ գինը (դրամ/քմ)		41	31	32	43
Թեքությունը	հարթ	հարթ	հարթ	հարթ	հարթ
Ուղղումը (%)		0%	0%	0%	0%
Ուղղումը (դրամ)		0	0	0	0
Ուղղված 1 քմ գինը (դրամ/քմ)		41	31	32	43
Երկրաչափական կառուցվածքը	կանոնավոր	կանոնավոր	կանոնավոր	կանոնավոր	կանոնավոր
Ուղղումը (%)		0%	0%	0%	0%
Ուղղումը (դրամ)		0	0	0	0
Ուղղված 1 քմ գինը (դրամ/քմ)		41	31	32	43
Մակերեսը	6 609.8	8 220	3 000	2 900	7 970
Ուղղումը (%)		0%	0%	0%	0%
Ուղղումը (դրամ)		0	0	0	0
Ուղղված 1 քմ գինը (դրամ/քմ)		41	31	32	43
Նպատակային նշանակությունը	արդյունաբերական ընդերքօգտագործման և այլ արտադրական նշանակության	գյուղատնտեսական	գյուղատնտեսական	գյուղատնտեսական	գյուղատնտեսական
Ուղղումը (%)					
Ուղղումը (դրամ)		46	46	46	46
Ուղղված 1 քմ գինը (դրամ/քմ)		87	77	78	89
Հողատեսքը	գյուղատնտեսական-արտադրական օբյեկտների	վարելահող	վարելահող	վարելահող	վարելահող
Ուղղումը (%)					
Ուղղումը (դրամ)		46	46	46	46
Ուղղված 1 քմ գինը (դրամ/քմ)		133	123	124	135
Բազմամյա տնկարկների առկայությունը	անմշակ	անմշակ	անմշակ	անմշակ	անմշակ

Ուղղումը (%)		0%	0%	0%	0%
Ուղղումը (դրամ)		0	0	0	0
Ուղղված 1 քմ գինը (դրամ/քմ)		133	123	124	135
Ոռոգման ջրի հնարավորությունը	անջրդի	անջրդի	անջրդի	անջրդի	ոռոգելի
Ուղղումը (%)		0%	0%	0%	-10%
Ուղղումը (դրամ)		0	0	0	-14
Ուղղված 1 քմ գինը (դրամ/քմ)		133	123	124	122
Այլ գործոններ	-	-	-	-	-
Ուղղումը (%)		0%	0%	0%	0%
Ուղղումը (դրամ)		0	0	0	0
Ուղղված 1 քմ գինը (դրամ/քմ)		133	123	124	122
Կշռային գործակիցը		0.25	0.25	0.25	0.25
Գնահատվող հողամասի 1 քմ արժեքը	**125**				
Գնահատվող հողամասի արժեքը	**827 417, կլորացված՝ 827 000**				

Այսպիսով, գնահատման ներկայացված հողամասի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքը գնահատման համեմատական մոտեցմամբ կազմում է **827 000 ՀՀ դրամ**:

7. ԵԶՐԱԿԱՑՈՒԹՅՈՒՆ

Սույն հաշվետվությամբ կատարվել է Սյունիքի մարզ համայնք Սիսիան գ. Տորունիք 1 հասցեում գտնվող 09-103-0111-0007 կադաստրային ծածկագրով հողամասի շուկայական արժեքի գնահատումը:

Գնահատումը կատարվել է համեմատական մոտեցմամբ, Հայաստանի Հանրապետությունում անշարժ գույքի գնահատման ստանդարտներին համապատասխան:

Գնահատման ժամանակ օգտագործված տեղեկատվությունը վերցված է ինչպես սեփական, այնպես էլ ինֆորմացիայի այլ աղբյուրներից և պահվում է «Ռոյալ Քոնսալթ» ՍՊ ընկերության արխիվում:

Այսպիսով գնահատման ներկայացված Սյունիքի մարզ համայնք Սիսիան գ. Տորունիք 1 հասցեում գտնվող 09-103-0111-0007 կադաստրային ծածկագրով հողամասի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքը առ 21.08.2026թ. կազմում է՝

Շուկայական արժեք՝ 827 000

(ութ հարյուր քսանյոթ հազար) ՀՀ դրամ

ՍԱՀՄԱՆԱՓԱԿՈՒՄՆԵՐ ԵՎ ՀԱՏՈՒԿ ՊԱՅՄԱՆՆԵՐ

Սույն սահմանափակումները և պայմանները համարվում են հաշվետվության անբաժանելի մասը

1. Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում գնահատվող սեփականության իրավունքների իրավական նկարագրության կամ սեփականության իրավունքների հետ առնչվող այլ հարցերի համար: Պատվիրատուի կողմից ներկայացված սեփականության իրավունքները հաստատող փաստաթղթերը համարվել են հավաստի:
2. Գնահատողը պարտավորվում է պահպանել գնահատման ընթացքում պատվիրատուի կողմից ստացված կամ հաշվարկների միջոցով պարզաբանված ինֆորմացիայի գաղտնիությունը, բացառությամբ համապատասխան լիցենզավորող մարմնի կողմից վեճերի, որակի վերաբերյալ կարծիքի և ստուգումների ժամանակ հաշվետվությունների տրամադրման դեպքերի:
3. Գնահատողը գործել է որպես անկախ գնահատող:
4. Գնահատողի կողմից կատարված ուսումնասիրությունները և եզրակացությունները ամբողջությամբ անկանխակալ են:
5. Գնահատողի աշխատանքների վարձատրությունը կախված չէ գնահատման արդյունքի և եզրակացության հետ:
6. 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:
7. Գնահատողից չի պահանջվում ներկայանալ դատական ատյաններին և տալ բացատրություն գնահատման վերաբերյալ, բացառությամբ դատական ատյանի օրինական հրավերի:
8. Գնահատողը անշարժ գույքի տեղազննումն և ուսումնասիրությունը կատարել է տեսողական զննությամբ (չիրականացնելով չափագրման աշխատանքներ, հիմք ընդունելով սեփականության վկայականը, որի փորձաքննությունը չի իրականացված), ուստի պատասխանատվություն չի կրում գույքի այն թերությունների համար, որոնք հնարավոր չեն հայտնաբերել տեսողական զննությամբ:
9. Գնահատողը պատասխանատու չէ անշարժ գույքի որակական և քանակական ոչ ակնառու յուրահատկությունների համար:
10. Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում պատվիրատուի կողմից ներկայացված տվյալների իսկության համար:
11. Ելակետային պայմանները, որոնք օգտագործվել են հաշվետվության մեջ, ստացվել են հավաստի աղբյուրներից, բայց և այնպես գնահատողը չի կարող տալ երաշխիք:
12. Սույն հաշվետվությունը բաղկացած է 22 էջից և երկու բնօրինակից, հանդիսանում է «Ռոյալ Քոնսալթ» ՍՊԸ-ի արտադրանքը և իր մեջ ներառում է առևտրային գաղտնիք, որը ենթակա չէ հրապարակման:

Գարիկ Տոնոյան
Գնահատողի
որակավորման վկայական
(N ԳԳ-2022-6)

ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՕԳՏԱԳՈՐԾՎԱԾ ՓԱՍՏԱԹՂԹԵՐԻ ՑԱՆԿ ԵՎ ՏԵՂԵԿԱՏՎԱԿԱՆ ԲԱԶԱ

- ✓ Ի. Ֆրիդման, Ն. Օրդվեյ. «Եկամտաբեր անշարժ գույքի գնահատում և վերլուծություն»
- ✓ Հ. Հարիսոն, «Անշարժ գույքի գնահատման դասագիրք»
- ✓ Ա. Տարասովա, «Անշարժ գույքի գնահատում: Սեփականության կառավարում»
- ✓ Ս.Շ. Ստեփանյան, Վ.Փ. Հովհաննիսյան, Ա.Լ. Գրիգորյան «Անշարժ գույքի էկոնոմիկա և կառավարում»
- ✓ ՀՀ քաղաքացիական օրենսգիրք
- ✓ «Գնահատման գործունեության մասին» ՀՀ օրենք
- ✓ ՀՀ Կառավարության 24.08.2022թ. N 1355-Ն որոշում, գնահատման ընդհանուր ստանդարտ (Հավելված N1)
- ✓ ՀՀ Կառավարության 24.08.2022թ. N 1355-Ն որոշում, անշարժ գույքի գնահատման ստանդարտ (Հավելված N2)
- ✓ ՀՀ կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի կողմից թողարկված տեղեկագրեր
- ✓ Անշարժ գույքի գնահատման համար անհրաժեշտ այլ իրավական ակտեր
- ✓ Գնահատվող անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման վկայական
- ✓ Սեփական տեղեկատվական բազա
- ✓ Անշարժ գույքի գործակալություններ
- ✓ Տեղեկատվական թերթեր և ամսագրեր, ինտերնետային կայքեր

ԼՈՒՍԱՆԿԱՐՉԱԿԱՆ ՀԱՎԵԼՎԱԾ















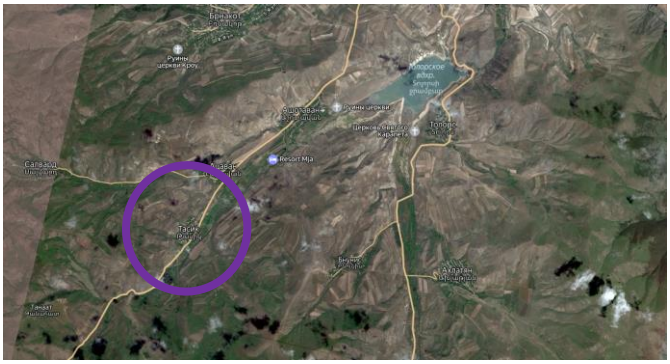
ՕԳՏԱԳՈՐԾՎԱԾ ԵԼԱԿԵՏԱՅԻՆ ՏՎՅԱԼՆԵՐ

Հողամասի համեմատական անալոգներ

Համեմատական անալոգների քարտեզային դրվագ

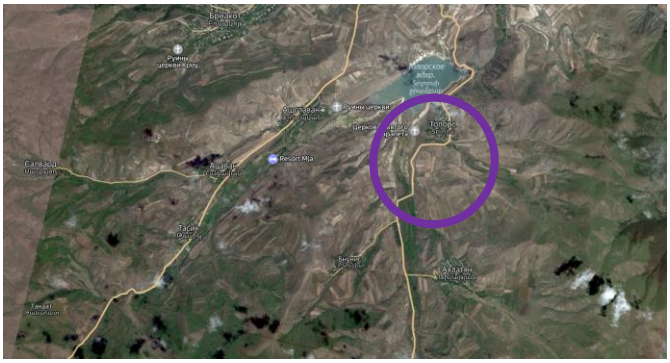
ՀԵՐԹԱԿԱՆ ՀԱՄԱՐԸ՝ *2562*
Անշարժ գույքի հասցե՝ *մարզ Սյունիք, համայնք Թասիկ*
Գործարքի ամսաթիվը՝ *05.2023*
Վաճառքի գինը՝ *290000 ՀՀ Դրամ*

Հողամասեր	
Հողամասի մակերեսը (քառակուսի մետր)	8220
Հողամասի նպատակային նշանակությունը	գյուղատնտեսական
Հողամասի գործառնական նշանակությունը	Վարելահող
Հողակադաստրային գնահատման շրջանը	Որոտան
Ոռոգելիությունը	Անջրդի
Հողի հարկման տարածագնահատման գոտին	3



ՀԵՐԹԱԿԱՆ ՀԱՄԱՐԸ՝ *7603*
Անշարժ գույքի հասցե՝ *մարզ Սյունիք, համայնք Տոլորս*
Գործարքի ամսաթիվը՝ *13.05.2024*
Վաճառքի գինը՝ *80000 ՀՀ Դրամ*

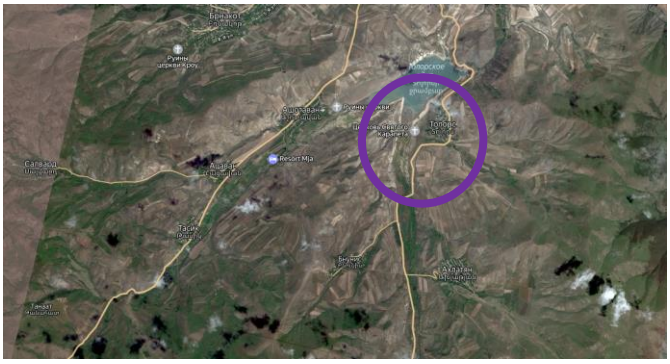
Հողամասեր	
Հողամասի մակերեսը (քառակուսի մետր)	3000
Հողամասի նպատակային նշանակությունը	գյուղատնտեսական
Հողամասի գործառնական նշանակությունը	Վարելահող
Հողակադաստրային գնահատման շրջանը	Որոտան
Ոռոգելիությունը	Անջրդի
Հողի հարկման տարածագնահատման գոտին	4



ՀԵՐԹԱԿԱՆ ՀԱՄԱՐԸ՝ *7604*
Անշարժ գույքի հասցե՝ *մարզ Սյունիք, համայնք Տոլորս*
Գործարքի ամսաթիվը՝ *21.05.2024*
Վաճառքի գինը՝ *80000 ՀՀ Դրամ*

Հողամասեր	
Հողամասի մակերեսը (քառակուսի մետր)	2900

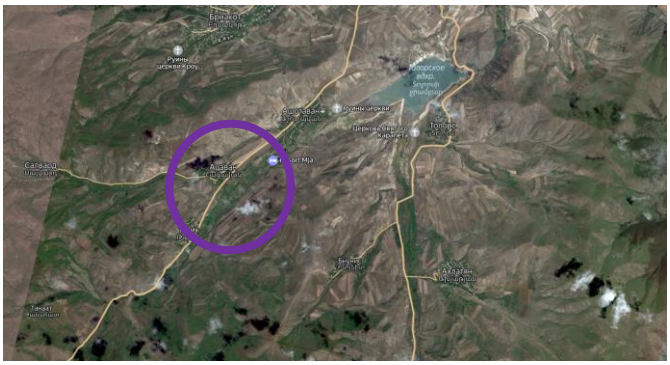
Տեղեկատվությունը տրամադրված է ՀՀ անշարժ գույքի կադաստրի կոմիտեի տվյալների միասնական էլեկտրոնային բազայից առցանց՝ ինքնաշխատ եղանակով:



Հողամասի նպատակային նշանակությունը	գյուղատնտեսական
Հողամասի գործառնական նշանակությունը	Վարելահող
Հողակադաստրային գնահատման շրջանը	Որոտան
Ոռոգելիությունը	Անջրդի
Հողի հարկման տարածագնահատման գոտին	3

ՀԵՐԹԱԿԱՆ ՀԱՄԱՐԸ՝ *3400*
Անշարժ գույքի հասցե՝ *մարզ Սյունիք, համայնք Հացավան*
Գործարքի ամսաթիվը՝ *04.2023*
Վաճառքի գինը՝ *300000 ՀՀ Դրամ*

Հողամասեր	
Հողամասի մակերեսը (քառակուսի մետր)	7970
Հողամասի նպատակային նշանակությունը	գյուղատնտեսական
Հողամասի գործառնական նշանակությունը	Վարելահող
Հողակադաստրային գնահատման շրջանը	Որոտան
Ոռոգելիությունը	Ոռոգելի
Հողի հարկման տարածագնահատման գոտին	5



Վկայական N ԳԳ-2022-6 *Գնահատող՝* *Գ. Տոնոյան* *ծածկագիր 2026LRXDJNZM*

ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՕԳՏԱԳՈՐԾՎԱԾ ՓԱՍՏԱԹՂԹԵՐ

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆ

ՎԿԱՅԱԿԱՆ

ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՏՄԱՄԲ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ

Կադաստրի կոմիտե

Սույն վկայականով հաստատվում է 24 մայիսի 2024 թվականին գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման միասնական մատյանում կատարված անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքի պետական գրանցումը հետևյալ տվյալներով.

1. ԳՐԱՆՑՎԱԾ ԻՐԱՎՈՒՆՔԻ ՍՈՒԲՅԵԿՏ(ՆԵՐ)

ՀՀ ՍՅՈՒՆԻՔԻ ՄԱՐԶ ՍԻՍԻԱՆ ՀԱՄԱՅՆՔ

2. ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՏՆՎԵԼՈՒ ՎԱՅՐԸ ԵՎ ԱՆՎԱՆՈՒՄԸ

Մարզ Սյունիք, համայնք Սիսիան գյուղ Տորունիք 1 հողամաս

3. ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՀԻՄՔ ՀԱՆԴԻՍԱՑԱԾ ՓԱՍՏԱԹՂԹԵՐԸ

ՀՀ կառավարության 04/08/2005թ. N 1376-Ն որոշում

4. ՀՈՂԱՄԱՍԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ

Կադաստրային ծածկագիրը՝ 09-103-0111-0007
Մակերեսի չափը (հա)՝ 0.66098
Նպատակային նշանակությունը՝ արդյունաբերության, ընդերքօգտագործման եւ այլ արտադրական նշանակության
Գործառնական նշանակությունը կամ հողատեսքը՝ Գյուղատնտեսական արտադրական օբյեկտների
Գրանցված իրավունքի տեսակը՝ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ

ՎԿԱՅԱԿԱՆ N 24052024-09-0010, գաղտնաբառ՝ 8Q16FAHBRALF

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

Էջ 1/2

Վկայական N ԳԳ-2022-6 Գնահատող՝ Գ. Տոնոյան ծածկագիր 2026LRXDJNZM

5. ՇԻՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ

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

Հ/Հ	Կադաստրային ծածկագիր	Տեսակ	Մակերես	Գրանցված իրավունքի տեսակ

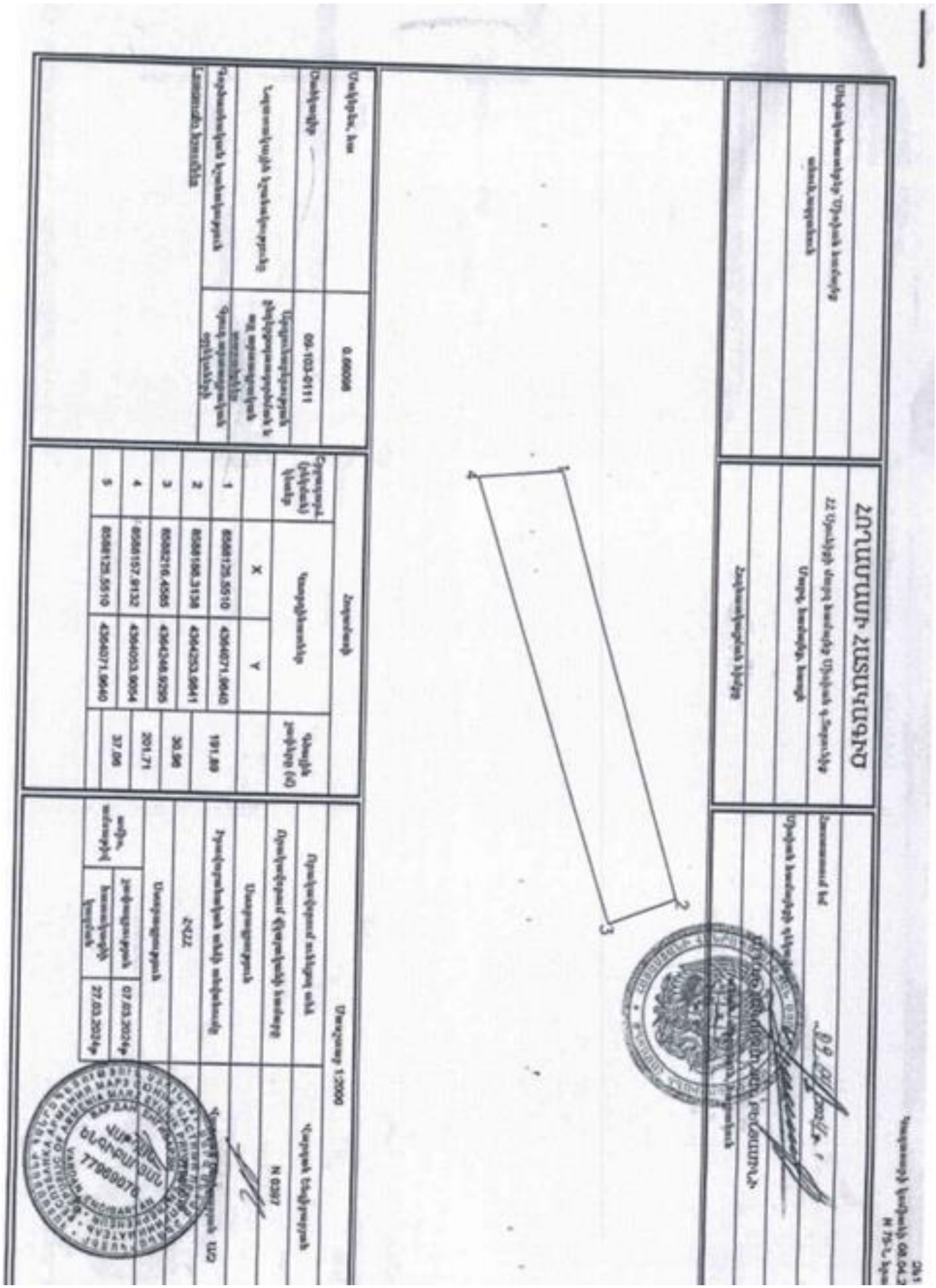
Լրացուցիչ նշումներ և տեղեկություններ

Գրանցումը իրականացնող պաշտոնատար անձի անունը, ազգանունը՝ Նելլի Մանասյան
Զբաղեցրած պաշտոնը՝ Սյունիքի մարզային ստորաբաժանման անշարժ գույքի ռեգիստր

ՎԿԱՅԱԿԱՆ N 24052024-09-0010, գաղտնաբառ՝ 8Q16FAHBRALF

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

Կադաստրի կոմիտե





ՎԿԱՅԱԿԱՆ N ԳԳ-2022-6

Սույն վկայականը տրվում է

ԳԱՐԻԿ ՇԻՐԱԶԻ ՏՈՆՈՅԱՆԻՆ

(անունը, հայրանունը, ազգանունը)

առ այն, որ նա մասնակցել է
Կադաստրի կոմիտեի կողմից
կազմակերպված
գնահատման գործունեության
որակավորման քննության:
Կադաստրի կոմիտեի ղեկավարի
2022 թվականի հոկտեմբերի 24-ի N386-Լ
հրամանի համաձայն տրամադրվել է

ԳՆԱՀԱՏՈՂԻ ՈՐԱԿԱՎՈՐՈՒՄ

Գործողության ժամկետը մինչև 24 հոկտեմբերի 2027 թ.

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

Կ Տ

24 հոկտեմբերի 2022 թ

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