«ԿԱԼԳԱՐԻ» ՍՊԸ

ՀՀ Սյունիքի մարզ, ք. Կապան, Գ. Նժդեհի 14/1
հեռ. 0 (285) 2 23 11, 0 (93) 00 93 08
էլ. փոստ. re_calgary@mail.ru

N18

«03» մարտ 2026թ.

ԱՁ Գագիկ Արծրունի Նազարյան
պրն. Գ.Նազարյանին

Հարգելի Գ.Նազարյան

Ի պատասխան Ձեր առաջադրանքի և համաձայն թիվ Պ 25-14 պայմանագրի՝ առ 08.07.2025թ. մեր կողմից իրականացվել է ՀՀ մարզ Տավուշ, համայնք Բերդ, գյուղ Այգեձոր, 15-րդ փողոց 16/5 հողամաս (անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքի պետական գրանցման վկայական թիվ 20112025-11-0032 տրված 20.11.2025թ-ին) շուկայական գնահատություն:

Ըստ կատարված աշխատանքների, վերը նշված գնահատման օբյեկտի շուկայական արժեքը 2026 թ. մարտի 03-ի դրությամբ կազմում է 1 480 000 (մեկ միլիոն չորս հարյուր ութսուն հազար) ՀՀ դրամ:

Կից ներկայացնում եմ 16 էջից բաղկացած գնահատության հաշվետվությունը, անշարժ գույքի գնահատողի որակավորման վկայականի պատճեն :

Տնօրեն Հ.Հարությունյան

ԲՈՎԱՆԴԱԿՈՒԹՅՈՒՆ

Ընդհանուր տեղեկություններ 2

Գնահատման իրականացման հիմքերը 2

Գնահատումն իրականացնող կազմակերպության տվյալները 2

Գնահատման Պատվիրատուի տվյալները 2

Գնահատող մասնագետ 2

Գնահատվող օբյեկտը 2

Հաշվետվության կազմման ամսաթիվը և հերթական համարը 2

Գնահատման ամսաթիվը 2

Գնահատման նպատակը 2

Գնահատման գործառույթը 2

Գնահատման առաջադրանքը 2

Որոշվող արժեքների տեսակը 3

Գնահատվող օբյեկտի նկատմամբ առկա գույքային իրավունքները և սահմանափակումները 3

Գնահատման գործընթացը 3

Գնահատվող անշարժ գույքի տեղակայման տարածաշրջանի համառոտ բնութագիրը 3

Անշարժ գույքի գնահատման սկզբունքները 4

Անշարժ գույքի շուկայական արժեքի որոշման մեթոդները 4

Գնահատվող անշարժ գույքի բնութագիրը և ներքին վիճակի դասակարգում 5

Շուկայական արժեքի որոշում համեմատական մոտեցումով 6

Արդյունքների համաձայնեցում և ամփոփում 9

Օգտագործված գրականության ցանկ 10

Հատուկ պայմաններ 11

Պատվիրատուի և երրորդ անձանց առջև գնահատողի պատասխանատվությունը 12

Անշարժ գույքի գնահատման հաշվետվության կիրառումը 12

Հաշվետվության տվյալների վիճահարույց լինելը 12

«ԿԱԼԳԱՐԻ» ՍՊԸ 2026՝ _____ Ա. Հակոբյան

Ընդհանուր տեղեկություններ

Սույն հաշվետվությունը կազմված է մեկ օրինակից և հանդիսանում է գաղտնի, ծառայողական: Հաշվետվությունը կարող է ունենալ կրկնօրինակներ միայն գնահատող կազմակերպության կապույտ կնիքով և բոլոր էջերին «Կրկնօրինակ» նշումով:

Գնահատման իրականացման հիմքերը

Գնահատումն իրականացվել է ԱՁ Գագիկ Արծրունի Նազարյան և «Կալգարի» ՍՊԸ-ի միջև 08.07.2025 թ-ին կնքված թիվ Պ25-14 պայմանագրի և 08.07.2025 թ-ին Գագիկ Արծրունի Նազարյան գնահատման առաջադրանքի համաձայն:

Գնահատումն իրականացնող կազմակերպության տվյալները

Անվանումը	«Կալգարի» ՍՊԸ
Գտնվելու վայրը	ք. Կապան,Մ.Հարությունյան փ,12 շենք,բն. 60
Տնօրեն	Հ.Հարությունյան

Գնահատման Պատվիրատուի տվյալները

Անվանում	ԱՁ Գագիկ Արծրունի Նազարյան
ՀՎՀՀ	71099835

Գնահատող մասնագետ

Արման Հակոբյան (այսուհետ՝ գնահատող)

Սույն գնահատությունն իրականացնողն ունի բարձրագույն կրթություն և «Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին» ՀՀ օրենքով սահմանված կարգով անցել է որակավորման քննություն և ստացել անշարժ գույքի գնահատողի մասնագիտական որակավորում (Անշարժ գույքի գնահատողի վկայական № ԳԳ-2022- 44) :

Գնահատվող օբյեկտը

Գնահատման ենթակա է՝ ՀՀ մարզ Տավուշ, համայնք Բերդ, գյուղ Այգեձոր, 15-րդ փողոց 16/5 հողամաս անշարժ գույքը (այսուհետ՝ տեքստում նաև անշարժ գույք):

Հաշվետվության կազմման ամսաթիվը և հերթական համարը

Սույն հաշվետվությունը կազմվել է 03.03.2026 թ-ին բաղկացած է 16 էջից: Տեղազննությունը և լուսանկարները կատարվել են 27.02.2026 թ-ին գնահատող մասնագետի կողմից: Գնահատումը կատարվել է գնահատման պայմանագրի կնքման պահից մինչև հաշվետվության հանձնելը:

Գնահատման ամսաթիվը

Անշարժ գույքի գնահատությունն իրականացվել է և ճիշտ է 03.03.2026 թ-ի դրությամբ: Որոշված արժեքը այլ ամսաթվի դրությամբ կարող է չհամապատասխանել իրականությանը՝ կապված անշարժ գույքի շուկայի փոփոխություններով:

Գնահատման նպատակը

Գնահատումն իրականացվել է անշարժ գույքի շուկայական արժեքը որոշելու նպատակով:

Գնահատման գործառույթը

Գնահատումը կատարվել է անշարժ գույքը օտարելու նպատակով :

Գնահատման առաջադրանքը

Գնահատումը կատարվել է գնահատման Պատվիրատուի 08.07.2025 թ-ի առաջադրանքով, որը հետևյալն է. համայնքային սեփականություն հանդիսացող անշարժ գույքը օտարելու

«ԿԱԼԳԱՐԻ» ՍՊԸ 2026՝ _____ Ա. Հակոբյան

նպատակով գնահատել 21.11.2025թ.-ին տրված թիվ 21112025-11-0032 սեփականության վկայականով ներկայացված ՀՀ Տավուշի մարզի Բերդ համայնքին սեփականության իրավունքով պատկանող ՀՀ Տավուշ, համայնք Բերդ, գյուղ Այգեձոր, 15-րդ փողոց 16/5 հողամաս հասցեում գտնվող բնակավայրերի նպատակային նշանակությամբ անշարժ գույքը և որոշել անշարժ գույքի շուկայական արժեքը առանց անշարժ գույքի լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման վերլուծության:

Որոշվող արժեքների տեսակը

Սույն գնահատմամբ որոշվել է ՀՀ «Անշարժ գույքի գնահատման ստանդարտով» հաստատված անշարժ գույքի շուկայական արժեքը:

Շուկայական արժեք. 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:

Գնահատվող օբյեկտի նկատմամբ առկա գույքային իրավունքները և սահմանափակումները

- ՀՀ Տավուշի մարզի Բերդ համայնքին սեփականության իրավունքը՝ համաձայն անշարժ գույքի կադաստր վարող լիազոր մարմնի կողմից 21.11.2025թ.-ին տրված թիվ 21112025-11-0032 իրավունքների պետական գրանցման վկայականի:
- Այլ իրավունքներ ու սահմանափակումներ գրանցված չեն :

Գնահատման գործընթացը

Գնահատման գործընթացն իր մեջ ներառել է հետևյալ հիմնական փուլերը՝

- Գնահատման Պատվիրատուի հետ գնահատման պայմանագրի կնքում:
- Գնահատման համար անհրաժեշտ փաստաթղթերի հավաքագրում, ուսումնասիրում:
- Գնահատման համար անհրաժեշտ տեղեկությունների հավաքագրում, ուսումնասիրում:
- Գնահատվող անշարժ գույքի տեղազննում, քանակական ու որակական բնութագրերի որոշում, դրա տեխնիկական վիճակի ուսումնասիրություն, այլ տեղեկատվության հավաքագրում:
- Աղյուսակի կազմում՝ ըստ անշարժ գույքի գնահատման համար անհրաժեշտ տեղեկատվության վերլուծության, որը ներկայացնում է Պատվիրատուն:
- Անշարժ գույքի շուկայի վերլուծություն գնահատվող անշարժ գույքի տարածաշրջանում:
- Գնահատման սկզբունքների կիրառում և համադրում:
- Գնահատման մեթոդների ընտրություն և կիրառում:
- Շուկայական արժեքի որոշմանն ուղղված հաշվարկների կատարում:
- Արդյունքների համաձայնեցում:
- Գնահատման հաշվետվության կազմում, և վերջինիս տրամադրում Պատվիրատուին :

Գնահատվող անշարժ գույքի տեղակայման տարածաշրջանի համառոտ բնութագիրը

Գնահատվող անշարժ գույքը գտնվում է Բերդ համայնքի Պառավաքար գյուղի միջին պահանջարկ գրավչություն ունեցող վայրում: Գնահատման ամսաթվի դրությամբ անշարժ գույքի շուկայում վաճառքի հրապարակային ցուցադրման են դուրս բերված նմանատիպ օբյեկտներ, որոնց քանակը չի գերազանցում պահանջարկին: Անշարժ գույքի շուկան, գնահատման ամսաթվի դրությամբ, հանրապետությունում գտնվում է համեմատաբար կայուն փուլում, սակայն 2020 թ-ի համավարակը, Արցախի Հանրապետությունում ծավալված ռազմական գործողությունները, բանկերի

«ԿԱԼԳԱՐԻ» ՍՊԸ 2026՝ Ա. Հակոբյան

վարած վարկային քաղաքականությունը և տարադրամի փոխարժեքը իրենց ազդեցությունն են թողել ՀՀ տարածքի անշարժ գույքի շուկայի վրա:

2020 թ-ին ՀՀ հողային օրենսգրքում կատարված փոփոխությունների արդյունքում 2021 թ-ին ուժի մեջ է մտել գույքահարկի հաշվարկման նոր մեխանիզմ, համաձայն որի 2021 թ-ի հունվարի 1-ից անշարժ գույքի համար գանձվող հարկը՝ գույքահարկը, այլևս հաշվարկվելու է տվյալ գույքի ոչ թե կադաստրային, այլ շուկայականին մոտարկված արժեքի հիման վրա:

Գնահատվող անշարժ գույքի բնութագիրը և ներքին վիճակի դասակարգում

Գնահատողի կարծիքով, գնահատվող անշարժ գույքն իր տեխնիկական, իրավական և տեղակայման բնութագրերով բավարարում է արդի շուկայական պատկերացումներին:

Անշարժ գույքի տեխնիկական նկարագրությունը բերված է 1-ին աղյուսակում:

Աղյուսակ 1

Հասցե	Մարզ Տավուշ,համայնք Բերդ, գյուղ Այգեձոր, 15-րդ փողոց 16/5 հողամաս
Տարածագնահատման գոտին	19
Տարածագնահատման գոտու կադաստրային արժեք	141,9
Սեփականատերեր	ՀՀ Տավուշի մարզի Բերդ համայնք
Սեփ. իրավ. գրանց. վկայականի համարը	21112025-11-0032
Սեփ. իրավ. գրանց. վկայականի տրման ամսաթիվը	21.11.2025թ.
Կադաստրային ծածկագիր	11-010-0374-0029
Շուկայականին մոտարկված կադ. արժեքը (ՀՀ դրամ)	141 048.60
Դոլարի փոխարժեք (ՀՀ դրամ)	376,99
Տեղադրությունը	Բավարար
Դիրքը	Բավարար
Տարածաշրջանի գրավչությունը	Վատ
Տրանսպորտային մատչելիությունը	Գրունտային
Հեռավորությունը հասար. սպասարկ. օբյեկտներից	400մ շառավղով
Շրջակա միջավայրը	Գյուղական բնակելի թաղամաս
Հողամասի նպատակային նշանակությունը	Բնակավայրերի
Գործառնական նշանակությունը	Բնակելի կառուցապատման
Հողամասի նկատմամբ գրանցված իրավունք	Սեփականություն
Սահմանափակումներ	Առանց սահմանափակումների
Կադաստրային արժեքը	Վճարված է
Հողամասի մակերեսը	994
Երկրաչափական տեսքը	Անկանոն բազմանկյունաձև
Ճակատային եզրագիծը	Երկրորդական փողոցի հետ
Թեքությունը	Հարթ հողամաս թույլ թեքությամբ
Բարեկարգված բակի առկայությունը	Բարեկարգված չէ

Անշարժ գույքի գնահատման մոտեցումները

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

Գնահատման ծախսային մոտեցման հիմքում ընկած է այն սկզբունքը, ըստ որի գնորդը գնահատվող օբյեկտի համար չի վճարի ավելին, քան հավասար օգտակարությամբ օբյեկտ ձեռք բերելու դեպքում, լինի դա գնման կամ կառուցման միջոցով, գործընթացը բարդացնող գործոնների բացակայությամբ՝ անհարկի ժամանակ, անհարմարություն, ռիսկ կամ այլ գործոններ: Այս

մոտեցումը հնարավոր է դարձնում ստանալ արժեք օբյեկտի արժեքը փոխարինման կամ վերարտադրման ընթացիկ ծախսերի որոշման միջոցով և ֆիզիկական մաշվածության բոլոր տեսակների կիրառմամբ: Ծախսային մոտեցումը պետք է կիրառվի և նշանակալի կշիռ ստանա հետևյալ հանգամանքներում.

- մասնակիցները կկարողանան վերարտադրել օբյեկտը գրեթե նույն օգտակարությամբ, ինչպես գնահատվող օբյեկտը, առանց որևէ նորմատիվ կամ իրավական սահմանափակումների, և այդ օբյեկտը կարող է այնքան արագ վերարտադրվել, որ մասնակիցը չուզենա գնահատվող օբյեկտի անհապաղ օգտագործման հնարավորության համար հավելյալ վճարել,
- գնահատվող օբյեկտն ուղղակիորեն եկամուտ չի բերում, իսկ դրա առանձնահատուկ բնույթը թույլ չի տալիս եկամտային կամ համեմատական մոտեցումների կիրառումը,
- օգտագործվող արժեքի տեսակը հիմնականում հիմնված է փոխարինման կամ վերարտադրման ծախսերի վրա:

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 պետք է կիրառվի և զգալի կշիռ ունենա հետևյալ հանգամանքներում՝

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

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՝

- ներդրողի տեսանկյունից գնահատվող օբյեկտի եկամտաբերությունը հանդիսանում է արժեքի վրա ազդող կարևոր գործոն,
- գնահատվող օբյեկտի համար առկա են սպասվելիք եկամտի և ժամկետների ողջամիտ կանխատեսումներ,
- միևնույն ժամանակ, շուկայում առկա է համադրելի օբյեկտների ոչ մեծ քանակություն վերլուծության համար:

Անշարժ գույքի շուկայական արժեքի որոշման մոտեցումները

Հողամասի շուկայական արժեքը հիմնականում որոշվում է հետևյալ մոտեցումներով.

- **համեմատական մոտեցումով** (նմանատիպ հողամասերի վաճառքի վերաբերյալ արժանահավատ, բավարար քանակությամբ շուկայական տեղեկատվության առկայության դեպքում),
- **հողամասի մնացորդային արժեքի հաշվարկման մեթոդով** (ազատ հողամասի լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման սկզբունքից ելնելով՝ նմանատիպ հողամասերի վրա կառուցված հարաբերականորեն նոր շենքերի և շինությունների վարձակալության կամ վաճառքի վերաբերյալ արժանահավատ, բավարար քանակությամբ (առնվազն երեք միավոր) շուկայական տեղեկատվության առկայության դեպքում): Քանի որ գնանհատողին արժանահավար տեղեկատվություն ձեռք բերել չհաջողվեց այս մեթոդը չի կիրառվել ինչպես նաը ըստ

Պատվիրատուի առաջադրանքի, լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման տարբերակի ընտրության հաշվարկները հաշվետվության մեջ չեն ներառվել,

- **եկամտային մոտեցումով** (հողամասերի երկարաժամկետ վարձակալության վերաբերյալ շուկայական տեղեկատվության առկայության դեպքում): Քանի որ գնանհատողին արժանահավար տեղեկատվություն ձեռք բերել չհաջողվեց այս մեթոդը չի կիրառվել,
- **նորմատիվ-իրավական ակտերով սահմանված գործող մեթոդիկաների կիրառմամբ:**

Հողամասի շուկայական արժեքի հաշվարկը

Հաշվի առնելով դիտարկվող տարածքում կառուցապատումների խտությունը, ազատ հողամասերի վաճառքների և առաջարկի առկայությունը, հողամասի արժեքը որոշվել է համեմատական մեթոդով: Այս մեթոդով շուկայական արժեքի որոշման էությունը կայանում է նրանում, որ վերլուծվում են վաճառված կամ վաճառահանված համեմատելի հողամասերը, համեմատվում են գնահատվող հողամասի հետ, կատարվում են համապատասխան ուղղումներ գնահատվող և համեմատվող օբյեկտների գոյություն ունեցող տարբերությունների համար :

Հողամասի շուկայական արժեքի մասին հիմնավորված եզրակացության հանգելու համար հաշվի են առվել հետևյալ գործոնները.

- բնակելի նշանակության (բացառությամբ բազմաբնակարան բնակելի շենքերի բնակարանների) հողերի.
- գույքային իրավունքներն (այդ թվում՝ կառուցապատման) ու սահմանափակումները (այդ թվում՝ իրավունքների և օգտագործման նկատմամբ),
- կառուցապատման չափորոշիչները և սահմանափակումները, ենթակառուցվածքների առկայությունը և հնարավորությունը,
- չափերը (մակերես, լայնություն, երկարություն, երկրաչափական կառուցվածք, ճակատային մասը),
- տեղադրությունը և դիրքը,
- թեքությունը,
- տրանսպորտային մատչելիությունը,
- մեքենաների կայանման հարմարավետությունը:

Աղյուսակ 2

Համեմատության տարրերը	**Մարզ Տավուշ,համայնք Բերդ, գյուղ Այգեձոր, 15-րդ փողոց 16/5 հողամաս**	**Մարզ Տավուշ, համայնք Բերդ ,գյուղ Այգեձոր, 1-ին փողոց**	**Մարզ Տավուշ, համայնք Բերդ գյուղ Արծվաբերդ**	**Մարզ Տավուշ, համայնք Բերդ, գուղ Պառավաքար 11-րդ փողոց 5-րդ փակուղի 19 հողամաս**
Տարածագնահատման գոտին	19	19	19	19
Կադաստրային արժեքը	Վճարված է	Վճարված է	Վճարված է	Վճարված է
Տարածագնահատման գոտու կադաստրային արժեք	141,9	141,9	141,9	141,9
Տեղադրությունը գնահատվողի նկատմամբ	Բավարար	Բավարար	Բավարար	Միջին
Դիրքը գնահատվողի նկատմամբ	Բավարար	Բավարար	Բավարար	Միջին
Հողամասի մակերեսը քմ	994	1550	2500	390
Գույքային իրավունքները	Սեփականություն	Սեփականություն	Սեփականություն	Սեփականություն

Նպատակային նշանակությունը	Բնակավայրերի	Բնակավայրերի	Բնակավայրերի	Բնակավայրերի
Գործառնական նշանակությունը	Բնակելի կառուցապատման	Բնակելի կառուցապատման	Բնակելի կառուցապատման	Բնակելի կառուցապատման
Ֆինանսական պայմանները	-	տիպիկ	տիպիկ	տիպիկ
Տեղեկատվության աղբյուրը	Գնահատում	Կադաստրի կոմիտե տվյալների միասնական էլեկտրոնային բազայից	https://www.list.am/item/23316516?ld_src=2	https://www.list.am/item/21327093?ld_src=2
Սակարկելիություն	Գնահատում	Սակարկելի չէ	Սակարկելի է	Սակարկելի է
Վաճառքի / առաջարկի ամիսը	03.2026թ.	25.06.2025թ	03.2026թ.	03.2026թ.
Կառուցապատման չափորոշիչները	Բավարար	Բավարար	Բավարար	Բավարար
Սահմանափակումները	Առանց սահմանափակումների	Առանց սահմանափակումների	Առանց սահմանափակումների	Առանց սահմանափակումների
Թեքությունը /0/	Հարթ հողամաս թույլ թեքությամբ	Հարթ հողամաս միջին թեքությամբ	Հարթ հողամաս թույլ թեքությամբ	Հարթ հողամաս միջին թեքությամբ
Ճակատային եզրագիծը	Երկրորդական փողոցի հետ	Երկրորդական փողոցի հետ	Երկրորդական փողոցի հետ	Երկրորդական փողոցի հետ
Ճակատային եզրագծի երկարությունը /մ/	-	30	20	25
Տարածաշրջանի գրավչությունը գնահատվողի նկատմամբ	Վատ	Բավարար	Բավարար	Միջին
Ենթակառուցվածքների առկայությունը և հնարավորությունը	ՈՒնի անցկացման հնարավություն	ՈՒնի անցկացման հնարավություն	ՈՒնի անցկացման հնարավություն	ՈՒնի անցկացման հնարավություն
Տրանսպորտային մատչելիությունը	Գրունտային	Գրունտային	Գրունտային	Գրունտային
Այլ	Բարեկարգված չէ	Բարեկարգված չէ	Բարեկարգված չէ	Բարեկարգված չէ
Վաճառքի / առաջարկի գինը (դրամ)	-	2 500 000	4 000 000	1 000 000
Վաճառքի / առաջարկի գինը (դրամ/քմ)	-	1 613	1 600	2 564

Աղյուսակ 3

Համեմատության տարրերը	**Մարզ Տավուշ,համայնք Բերդ, գյուղ Այգեձոր, 15-րդ փողոց 16/5 հողամաս**	**Մարզ Տավուշ, համայնք Բերդ ,գյուղ Այգեձոր, 1-ին փողոց**	**Մարզ Տավուշ, համայնք Բերդ գյուղ Արծվաբերդ**	**Մարզ Տավուշ, համայնք Բերդ, գյուղ Պառավաքար 11-րդ փողոց 5-րդ փակուղի 19 հողամաս**
Վաճառքի / առաջարկի գինը դրամ/քմ	-	1613	1600	2564
Սակարկելիություն	**Գնահատում**	**Սակարկելի չէ**	**Սակարկելի է**	**Սակարկելի է**
ՈՒղղման մեծությունը		0%	-10%	-10%
ՈՒղղված արժեքը դրամ/քմ		1613	1440	2308
Վաճառքի / առաջարկի	**03.2026թ.**	**25.06.2025թ**	**03.2026թ.**	**03.2026թ.**

«ԿԱԼԳԱՐԻ» ՍՊԸ 2026՝ Ա. Հակոբյան

ամիսը				
Ուղղման մեծությունը		0%	0%	0%
Ուղղված արժեքը դրամ/քմ		1613	1440	2308
Գույքային իրավունքները	**Սեփականություն**	**Սեփականություն**	**Սեփականություն**	**Սեփականություն**
Ուղղման մեծությունը		0%	0%	0%
Ուղղված արժեքը դրամ/քմ		1613	1440	2308
Նպատակային նշանակությունը	**Բնակավայրերի**	**Բնակավայրերի**	**Բնակավայրերի**	**Բնակավայրերի**
Ուղղման մեծությունը		0%	0%	0%
Ուղղված արժեքը դրամ/քմ		1613	1440	2308
Գործառնական նշանակությունը	**Բնակելի կառուցապատման**	**Բնակելի կառուցապատման**	**Բնակելի կառուցապատման**	**Բնակելի կառուցապատման**
Ուղղման մեծությունը		0%	0%	0%
Ուղղված արժեքը դրամ/քմ		1613	1440	2308
Ֆինանսական պայմանները	-	**տիպիկ**	**տիպիկ**	**տիպիկ**
Ուղղման մեծությունը		0%	0%	0%
Ուղղված արժեքը դրամ/քմ		1613	1440	2308
Կառուցապատման չափորոշիչները	**Բավարար**	**Բավարար**	**Բավարար**	**Բավարար**
Ուղղման մեծությունը		0%	0%	0%
Ուղղված արժեքը դրամ/քմ		1613	1440	2308
Սահմանափակումները	**Առանց սահմանափակումների**	**Առանց սահմանափակումների**	**Առանց սահմանափակումների**	**Առանց սահմանափակումների**
Ուղղման մեծությունը		0%	0%	0%
Ուղղված արժեքը դրամ/քմ		1613	1440	2308
Թեքությունը /0/	**Հարթ հողամաս թույլ թեքությամբ**	**Հարթ հողամաս միջին թեքությամբ**	**Հարթ հողամաս թույլ թեքությամբ**	**Հարթ հողամաս միջին թեքությամբ**
Ուղղման մեծությունը		3%	0%	3%
Ուղղված արժեքը դրամ/քմ		1661	1440	2377
Ճակատային եզրագիծը	**Երկրորդական փողոցի հետ**	**Երկրորդական փողոցի հետ**	**Երկրորդական փողոցի հետ**	**Երկրորդական փողոցի հետ**
Ուղղման մեծությունը		0%	0%	0%
Ուղղված արժեքը դրամ/քմ		1661	1440	2377
Տեղադրությունը գնահատվողի նկատմամբ	**Բավարար**	**Բավարար**	**Բավարար**	**Միջին**
Ուղղման մեծությունը		0%	0%	-10%
Ուղղված արժեքը դրամ/քմ		1661	1440	2139
Դիրքը գնահատվողի նկատմամբ	**Բավարար**	**Բավարար**	**Բավարար**	**Միջին**
Ուղղման մեծությունը		0%	0%	-5%
Ուղղված արժեքը դրամ/քմ		1661	1440	2032
Տարածաշրջանի գործարարական գրավչությունը գնահատվողի նկատմամբ	**Վատ**	**Բավարար**	**Բավարար**	**Միջին**
Ուղղման մեծությունը		-10%	-10%	-20%

«ԿԱԼԳԱՐԻ» ՍՊԸ 2026՝ Ա. Հակոբյան

Ուղղված արժեքը դրամ/քմ		1495	1296	1626
Ենթակառուցվածքների առկայությունը և հնարավորությունը	**ՈՒնի անցկացման հնարավություն**	**ՈՒնի անցկացման հնարավություն**	**ՈՒնի անցկացման հնարավություն**	**ՈՒնի անցկացման հնարավություն**
Ուղղման մեծությունը		0%	0%	0%
Ուղղված արժեքը դրամ/քմ		1495	1296	1626
Տրանսպորտային մատչելիությունը	**Գրունտային**	**Գրունտային**	**Գրունտային**	**Գրունտային**
Ուղղման մեծությունը		0%	0%	0%
Ուղղված գինը դրամ/քմ		1495	1296	1626
Այլ գործոններ	**Բարեկարգված չէ**	**Բարեկարգված չէ**	**Բարեկարգված չէ**	**Բարեկարգված չէ**
Ուղղման մեծությունը		0%	0%	0%
Ուղղված արժեքը դրամ/քմ		1495	1296	1626
Կադաստրային արժեքը	**Վճարված է**	**Վճարված է**	**Վճարված է**	**Վճարված է**
Ուղղման մեծությունը		0%	0%	0%
Ուղղված արժեքը դրամ/քմ		1495	1296	1626
Հողամասի մակերեսը քմ	**994**	**1550**	**2500**	**390**
Ուղղման մեծությունը		3%	5%	-5%
Ուղղված արժեքը դրամ/քմ		1542	1361	1543
Կշռային գործակից		0,40	0,30	0,30
Հողամասի շուկայական արժեքը արժեքը դրամ/քմ				**1 488**
Հողամասի շուկայական արժեքը արժեքը դրամ				**1 479 028**
Կլորացված՝				**1 480 000**

Գնահատվող անշարժ գույքի հողամասի շուկայական արժեքը գնահատման ամսաթվի դրությամբ կազմում է կլորացված **1 480 000** ՀՀ դրամ:

Այսպիսով, 03.03.2026 թ-ի գնահատման ամսաթվի դրությամբ՝

ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՇՈՒԿԱՅԱԿԱՆ ԱՐԺԵՔԸ՝ 1 480 000 ՀՀ դրամ

«ԿԱԼԳԱՐԻ» «КАЛГАРИ» 09416892

«ԿԱԼԳԱՐԻ» ՍՊԸ 2026 Ա. Հակոբյան

Օգտագործված գրականության ցանկ

1. ՀՀ թիվ ՀՕ-189-Ն օրենք «Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին», ընդունված 04.10.2005թ.

2. ՀՀ թիվ ՀՕ-336-Ն «Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին» օրենքում փոփոխություններ և լրացումներ կատարելու մասին, ընդունված 08.12.2011թ.

3. Հայաստանի Հանրապետության կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի կողմից լրամշակված և ներկայացված, ՀՀ առևտրի և տնտեսական զարգացման նախարարության (ստանդարտացման ազգային ինստիտուտ ՓԲԸ-ի) 2012 թվականի հունիսի 28-ի N 35-Վ հրամանով հաստատված և գործողության մեջ դրված և Հայաստանի Հանրապետության ստանդարտացման նորմատիվ փաստաթղթերի գրանցման մատյանում, հմ. 943-2012, գործարկված ՀՍՏ 252-2006 ստանդարտի փոխարեն Հայաստանի Հանրապետությունում անշարժ գույքի գնահատման Հայաստանի Հանրապետության ազգային ստանդարտ

4. ՀՀ քաղաքաշինության նախարարության կողմից 21.03.2005թ., N 46 հրամանով հաստատված և գործողության մեջ դրված, «ՀԱՅՍԵՅՄՇԻՆ ԵՎ ԿՊ ԳՀԻ» ՓԲԸ-ի կողմից մշակված «Բնակելի, հասարակական, և արտադրական շենքերի տեխնիկական վիճակի հետազննության մեթոդական ցուցումներ», Երևան 2006թ.

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

6. ՀՀ քաղաքաշինության նախարարի 14.01.2008թ. N 05-Ն «Գործող գներով շինարարական աշխատանքների արժեքի հաշվարկման կարգը հաստատելու մասին» հրաման

7. ՀՀ քաղաքաշինության նախարարի 15.02.2008թ. N 19-Ն «Քաղաքաշինական փաստաթղթերի (ծրագրային և ճարտարապետաշինարարական) մշակման աշխատանքների արժեքի հաշվարկման կարգը հաստատելու մասին» հրաման

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

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

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

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

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

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

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

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

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

17. Income Property Appraisal and AnalJack dman, Nicolas Ordway, Prentice Hall, New Jersey, 2001, American Society of Appraisers.

Հատուկ պայմաններ

Հատուկ պայմանները հանդիսանում են սույն հաշվետվության անքակտելի մասը.

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

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

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

Գնահատողը գործել է, որպես անկախ կատարող (Ստանդարտ 3 կետ):

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

Գնահատողի կողմից կատարված ուսումնասիրությունները և եզրակացությունները ամբողջությամբ անկանխակալ են:

Գնահատման արդյունքները ունեն խորհրդատվական բնույթ:

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

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

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

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

Գնահատողը պարտավոր չէ իրականացնել վերլուծությունների և հաշվարկների մեթոդաբանության ամբողջական նկարագրություն, որը հանդիսանում է Գնահատողի մտավոր սեփականությունը:

Գնահատողը պարտավոր չէ ներկայացնել գնահատվող օբյեկտի վերաբերյալ ամփոփիչ նյութեր: Հաշվետվությունում բոլոր նկարները ներառված են, որպեսզի ընթերցողը պատկերացում կազմի գնահատվող օբյեկտի վերաբերյալ:

Գնահատողից չի պահանջվում ներկայանալ դատարան կամ այլ ձևով բացատրություններ տալ իրականացված գնահատման վերաբերյալ այլ կերպ քան դատարանի պաշտոնական ծանուցմամբ կամ եթե նման բան նախատեսված չէ պայմանագրով:

Անշարժ գույքի գնահատման տվյալների առևտրային գաղտնիության պայմանները: Սույն հաշվետվությունը հանդիսանում է «Կալգարի» ՍՊԸ-ի արտադրանքը և իր մեջ ներառում է առևտրային գաղտնիք, որը ենթակա չէ հրապարակման: Առանց Գնահատողի գրավոր համաձայնության Պատվիրատուն պարտավոր է պահել Գնահատողի կողմից ստացված ցանկացած տեղեկատվության գաղտնիությունը: Համաձայն ընդունված մասնագիտական չափորոշիչների՝ Գնահատողի կողմից աշխատանքներին ներգրավված փորձագետները նույնպես, պահում են Պատվիրատուից ստացված ցանկացած տեղեկատվության գաղտնիությունը:

Պատվիրատուի և երրորդ անձանց առջև գնահատողի պատասխանատվությունը

Գնահատողը պատվիրատուի պահանջի դեպքում, որպես գույքային պատասխանատվության ապահովման միջոց, պարտավոր է իր հաշվին ապահովագրել Պատվիրատուին հնարավոր դրամական վնասից, որը կարող է առաջանալ անշարժ գույքի գնահատման մասնագիտական խախտումների պատճառով՝ անշարժ գույքի թերագնահատման կամ գերագնահատման հետևանքով, եթե վերոնշյալը ապացուցվում է ՀՀ օրենսդրությամբ սահմանված կարգով:

Անշարժ գույքի գնահատման հաշվետվության կիրառումը

Անշարժ գույքի գնահատման հաշվետվությունը կարող է օգտագործվել անշարժ գույքի նկատմամբ օտարման, վարձակալման, գրավադրման և այլ գործարքներ իրականացնելիս, ինչպես նաև անշարժ գույքի նկատմամբ որոշումներ կայացնելիս, ՀՀ անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին օրենքի 8-րդ հոդվածում նշված դեպքերում:

Անշարժ գույքի գնահատման հաշվետվությամբ ձևավորված անշարժ գույքի գնահատման (վերագնահատման) արդյունքները կարող են հիմք հանդիսանալ իրավաբանական անձանց հաշվապահական հաշվեկշռում դրանք արտացոլելու և դրանց հետ կապված համապատասխան ձևակերպումների իրականացման համար:

Հաշվետվության տվյալների վիճահարույց լինելը

Հաշվետվության տվյալների, ինչպես նաև անշարժ գույքի գնահատմամբ հաշվարկված արժեքի արժանահավատության խնդիրները կարող են պարզաբանվել լիազոր մարմնին ուղղված անշարժ գույքի գնահատման գործունեության սուբյեկտներից յուրաքանչյուրի դիմումի հիման վրա կամ լիազոր մարմնի նախաձեռնությանբ, իսկ դրանց վերաբերյալ վեճերի առկայության դեպքում ՀՀ օրենսդրությամբ սահմանված կարգով:

ԳՆԱՀԱՏՈՂ՝ **Ա. Հակոբյան**

/Վկայական ԳԳ 2022-44/

Հավելված 1







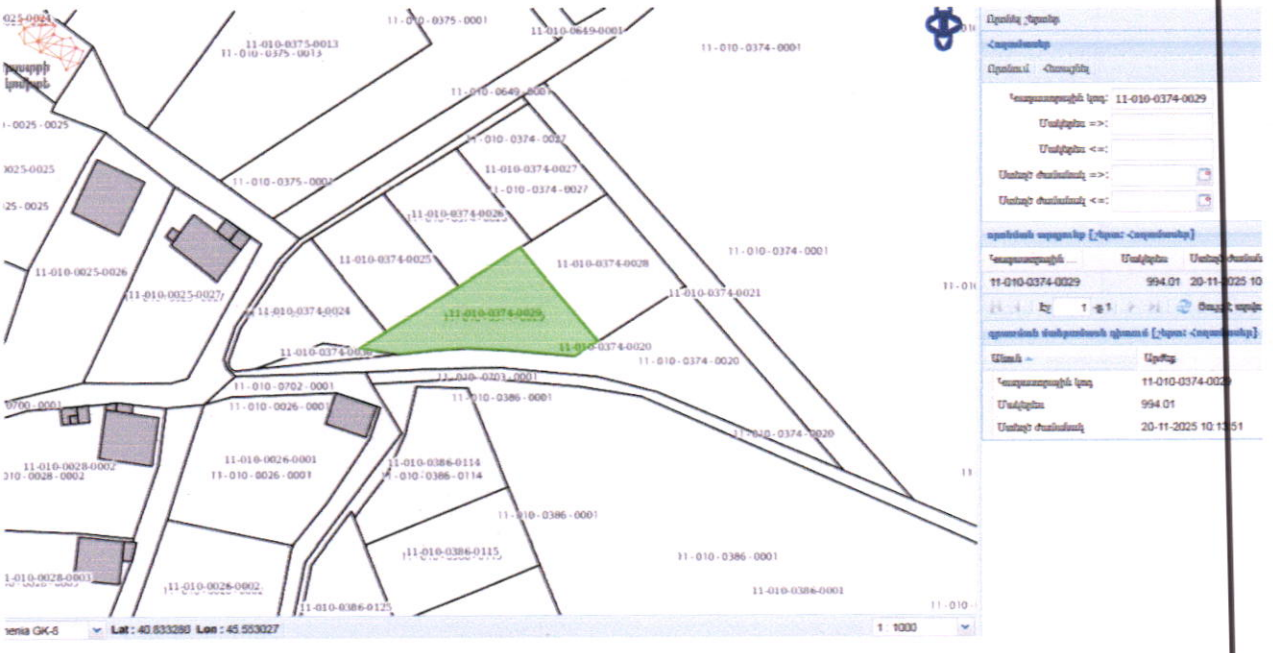




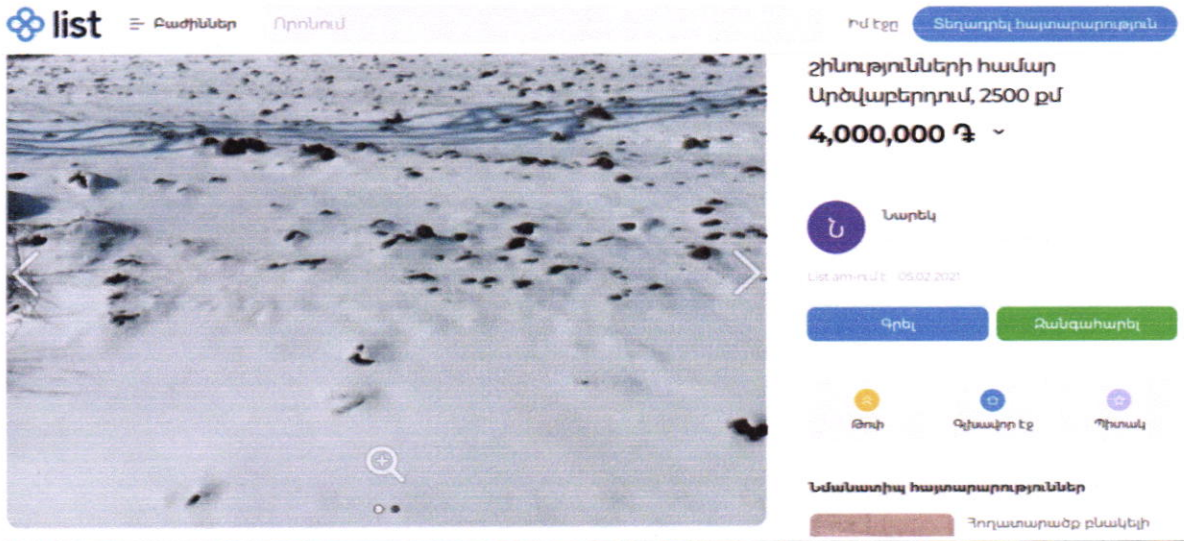
«ԿԱԼԳԱՐԻ» ՍՊԸ 2026՝ _____ Ա. Հակոբյան

Անշարժ գույքի գտնվելու վայրը քարտեզի վրա





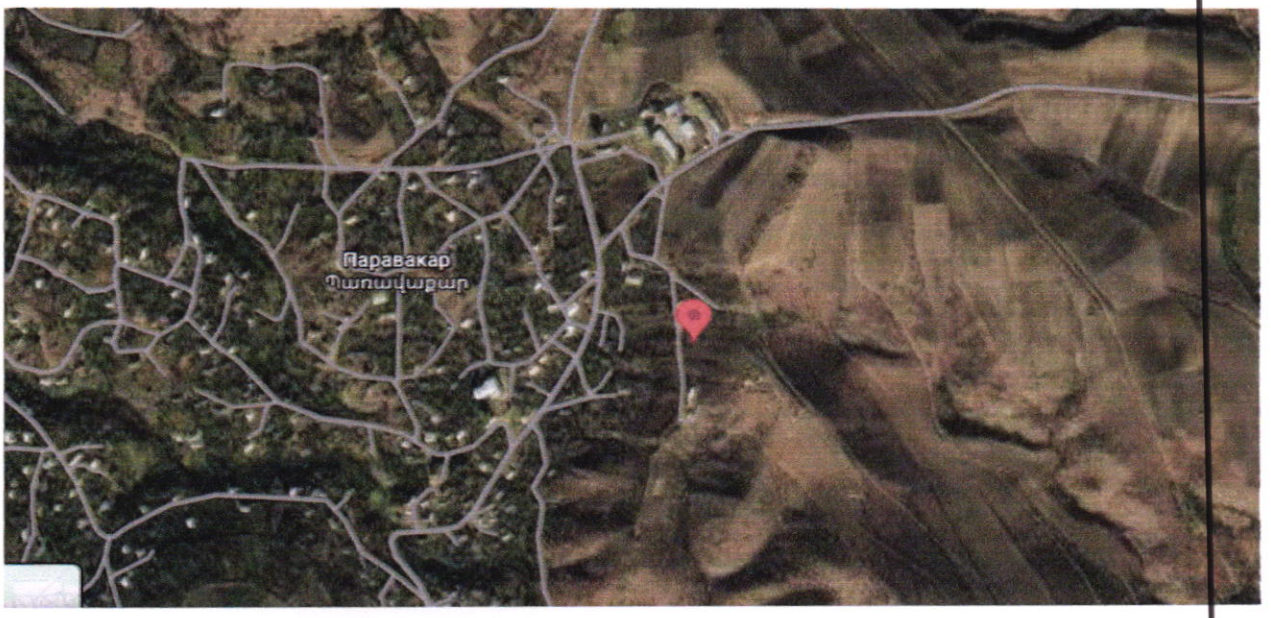
«ԿԱԼԳԱՐԻ» ՍՊԸ 2026՝ _____ Ա. Հակոբյան







«ԿԱԼԳԱՐԻ» ՍՊԸ 2026՝ _____ Ա. Հակոբյան



Փաստաթղթի ծածկագիր՝ **26022026-0208**
Փաստաթղթի գաղտնաբառ՝ **MSQP3NHZ**

Տեղեկանք

Հողամասի առուվաճառքի գործարքի տվյալների վերաբերյալ

ՀԵՐԹԱԿԱՆ ՀԱՄԱՐԸ՝ *3592*
Մինչարժ գույքի հասցե՝ *մարզ Տավուշ, համայնք Այգեձոր, 1-ին փողոց*
Գործարքի ամսաթիվը՝ *25.06.2025*
Վաճառքի գինը՝ *2500000 ՀՀ Դրամ*

Հողամասեր	
Հողամասի մակերեսը (քառակուսի մետր)	1550
Հողամասի նպատակային նշանակությունը	բնակավայրերի
Հողամասի գործառնական նշանակությունը	Բնակելի կառուցապատման
Հողակադաստրային գնահատման շրջանը	Ներքին Դեբեդ-Աղստև
Ռոդգելիությունը	Ռոդգելի
Հողի հարկման տարածագնահատման գոտին	

«ԿԱԼԳԱՐԻ» ՍՊԸ 2026՝ _____ Ա. Հակոբյան