



«ԳԼՈԲԱԼ ՍՈՒՐՎԵՅ» ԴԱՏԱԿԱՆ ՓՈՐՁԱՔՆՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԱՍՈՑԻԱՑԻԱ
«ГЛОБАЛ СЮРВЕЙ» АССОЦИАЦИЯ СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТИЗ
«GLOBAL SURVEY» JUDICIAL EXPERTISES ASSOCIATION

ՀՀ, ք. Երևան, Տիգրան Մեծի պող. 65 աշենք, 106 սենյակ ☎ (374 96) 96 - 07 - 69, ✉ globalsurvey@mail.ru

№ Է, 0825-129/6

«11» «Մայիսի 19» 2025 թ.

Հ Ա Շ Վ Ե Տ Վ ՈՒ Թ Յ ՈՒ Ն Պ0825-129/6

ՀՀ, ԼՈՌԻԻ ՄԱՐԶ, ԱԼԱՎԵՐԴԻ ՀԱՄԱՅՆՔ, ՔԱՂԱՔ ԱԼԱՎԵՐԴԻ, Հ. ԹՈՒՄԱՆՅԱՆ
ՓՈՂՈՑ 75/11 ՀԱՍՅԵՅՈՒՄ ԳՏՆՎՈՂ, ՀԱՍԱՐԱԿԱԿԱՆ ԿԱՌՈՒՑԱՊԱՏՄԱՆ
ՀՈՂԱՄԱՍԻ /ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ/ ՇՈՒԿԱՅԱԿԱՆ ԱՐԺԵՔԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ

Ծառայողական օգտագործման համար

Սեփականատեր՝
Պատվիրատու՝
Գնահատող՝

Ալավերդու համայնքապետարան
Ալավերդու համայնքապետարան
Արարատ Առուստամյան /Վկայական № ԳԳ-2024-2/

«ԳԼՈԲԱԼ ՍՈՒՐՎԵՅ»
ԴԱՏԱԿԱՆ ՓՈՐՁԱՔՆՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ
ԱՍՈՑԻԱՑԻԱ ՍՊԸ Տնօրեն՝



Ս. Ստեփանյան

Գնահատման հաշվետվությունը շարադրված է «13» թերթում, այդ թվում համակարգչային լուսանկարչական հավելվածը «1» թերթում, կից՝ գնահատման տվյալների մուտքագրման ամփոփաթեթի և գնահատողի որակավորման վկայականի պատճենները «2» թերթում :

ԲՈՎԱՆԴԱԿՈՒԹՅՈՒՆ

1. Եզրակացություն	3
2. Գնահատողի և Պատվիրատուի տվյալները	4
3. Գնահատման առաջադրանքը	4
4. Գնահատման նպատակը	5
5. Գնահատման գործառույթը	5
6. Գնահատվող անշարժ գույքի իրավական փաթեթը	5
7. Գնահատման ամսաթիվը	5
8. Գնահատման ընթացակարգը	5
9. Գնահատվող գույքի բնութագրական նկարագիր և տեղադրությունը	6
10. Գնահատման մոտեցումների նկարագրությունը և ընտրությունը	8
11. Անշարժ գույքի շուկայական արժեքի որոշում համեմատական մոտեցմամբ	9
12. Անշարժ գույքի գնահատման համար օգտագործված փաստաթղթերի, գրականության և տեղեկատվության աղբյուրների ցանկը	12
13. Սահմանափակումներ և հատուկ պայմաններ	12
14. Համակարգչային լուսանկարչական հավելված	13



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

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

1. Եզրակացություն

Ալավերդու համայնքապետարանի հետ 07.08.2025թ.-ին կնքված ԼՄԱՀ-ԳՀԾՁԲ-25/54 պայմանագրի համաձայն, «ԳԼՈԲԱԼ ՍՈՒՐՎԵՅ» ԴԱՏԱԿԱՆ ՓՈՐՁԱՔՆՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԱՍՈՑԻԱՑԻԱ ՍՊԸ մասնագետի կողմից իրականացվել ՀՀ, Լոռու մարզ, Ալավերդի համայնք, քաղաք Ալավերդի, Հ. Թումանյան փողոց 75/11 հասցեյում գտնվող, 06-002-0037-0029 կադաստրային ծածկագրով, 58.5 քմ մակերեսով, Ալավերդու համայնքապետարանին պատկանող, հասարակական կառուցապատման հողամասի, շուկայական արժեքի գնահատում:

Կատարված աշխատանքների արդյունքում գնահատողը հանգեց հետևյալ եզրակացությանը, որ գնահատվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը 11.09.2025թ.-ի դրությամբ, կազմում է՝

1 080 000

(մեկ միլիոն ութանասուն հազար) ՀՀ դրամ:

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

ԳՆԱՀԱՏՈՂ՝

/Որակավորման Վկայական № ԳԳ-2024-2/



Ա.Դ. Առուստամյան

2. Գնահատողի և պատվիրատուի տվյալները

Գնահատող կազմակերպության տվյալները

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

Կատարողի տվյալները

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

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

Պատվիրատուի տվյալները

Կազմակերպության անվանումը և իրավական ձևը	Ալավերդու համայնքապետարան
Իրավաբանական հասցեն	ՀՀ, Լոռու մարզ, ք.Ալավերդի, Զորավար Անդրանիկ փողոց, շենք 8/1
ՀՎՀՀ	06967886
Հեռախոսահամարը	+7 374 253 2 41 00
Էլ.հասցեն	alaverdimunicipality@gmail.ru
Համայնքի ղեկավար	Դավիթ Ղումաշյան

3. Գնահատման առաջադրանքը

Գնահատման համար հիմք է հանդիսանում Պատվիրատուի հետ 07.08.2025թ.-ին կնքված ԼՍԱՀ-ԳՀԾՁԲ-25/54 պայմանագիրը: Ըստ գնահատման առաջադրանքի անհրաժեշտ է որոշել ՀՀ, Լոռու մարզ, Ալավերդի համայնք, քաղաք Ալավերդի, Հ. Թումանյան փողոց 75/11 հասցեյում գտնվող, 06-002-0037-0029 կադաստրային ծածկագրով, 58.5 քմ մակերեսով, Ալավերդու համայնքապետարանին պատկանող, հասարակական կառուցապատման հողամասի շուկայական արժեքը:

Մասնագետի կողմից տեղազննության աշխատանքները իրականացվել են 11.08.2025թ.-ին:

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

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

սահմանափակումների վերաբերյալ: Գնահատման աշխատանքների ընթացքում այլ մասնագետներ չեն ներգրավվում:

4. Գնահատման նպատակը

Գնահատման նպատակը, համաձայն Պատվիրատուի հետ 07.08.2025թ.-ին կնքված ՀՄԱՀ-ԳՀԾՁԲ-25/54 պայմանագրի հանդիսանում է ՀՀ, Լոռու մարզ, Ալավերդի համայնք, քաղաք Ալավերդի, Հ. Թումանյան փողոց 75/11 հասցեյում գտնվող, , 06-002-0037-0029 կադաստրային ծածկագրով, 58.5 քմ մակերեսով, Ալավերդու համայնքապետարանին պատկանող, հասարակական կառուցապատման հողամասի, շուկայական արժեքի որոշումը:

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

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

5. Գնահատման գործառույթը

Գնահատման գործառույթն է հանդիսանում ՀՀ, Լոռու մարզ, Ալավերդի համայնք, քաղաք Ալավերդի, Հ. Թումանյան փողոց 75/11 հասցեյում գտնվող, 06-002-0037-0029 կադաստրային ծածկագրով, 58.5 քմ մակերեսով, Ալավերդու համայնքապետարանին պատկանող, հասարակական կառուցապատման հողամասի շուկայական արժեքի որոշումը, համայնքի կողմից կառավարչական որոշումներ կայացնելու և գույքը օտարելու նպատակով:

6. Գնահատվող անշարժ գույքի իրավական փաթեթը

Համաձայն, N 22072025-06-0019 անշարժ գույքի իրավունքի պետական գրանցման վկայականի, ՀՀ, Լոռու մարզ, Ալավերդի համայնք, քաղաք Ալավերդի, Հ. Թումանյան փողոց 75/11 հասցեյում գտնվող, 06-002-0037-0029 կադաստրային ծածկագրով, 58.5 քմ մակերեսով, հասարակական կառուցապատման հողամասը, սեփականության իրավունքով պատկանում է Ալավերդու համայնքապետարանին:

7. Գնահատման ամսաթիվը

Գնահատման ամսաթիվն է 04.09.2025թ.: Գնահատման բոլոր աշխատանքները կատարված են այդ ամսաթվի դրությամբ: «...գնահատման ամսաթվի դրությամբ ...» արտահայտում է պահանջ՝ ըստ որի արժեքը որոշվում է կոնկրետ ամսաթվի դրությամբ: Կախված այն հանգամանքից, որ շուկայական իրավիճակը և շուկայի պայմանները կարող են փոխվել, այլ ժամանակի համար, գնահատման հավանական արժեքը կարող է չհամապատասխանել իրականությանը և սխալ լինել: Արժեքի գնահատման արդյունքը վերաբերվում է գնահատման տվյալ ամսաթվի, շուկայի իրադրությանն ու պայմաններին:

8. Գնահատման ընթացակարգը

Գնահատման գործընթացը բաղկացած է հետևյալ փուլերից՝

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

1) Նախապատրաստական փուլում իրականացվում է՝

ա. գնահատվող օբյեկտի փաստաթղթերի հավաքագրում և ուսումնասիրություն, պատվերի ընդունում,

բ. գնահատման առաջադրանքի ձևակերպում և պայմանագրի կնքում:

2) Փաստաթղթերի նախնական ուսումնասիրության ընթացքում փաստաթղթերի հիման վրա անհրաժեշտ է պարզել գնահատման ներկայացված օբյեկտի իրավական կարգավիճակը, ինչպես նաև գնահատվող գույքի հիմնական տվյալները: Գնահատման առաջադրանքը պետք է պարտադիր ներառի գնահատման նպատակը և գնահատվող իրավունքները և սահմանափակումները:

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

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

ա. գնահատվող օբյեկտի անվանման և նույնականացման վերաբերյալ,

բ. գնահատման դիմաց վճարի չափի վերաբերյալ,

գ. գնահատման ստանդարտներով սահմանված և գնահատմամբ որոշվող արժեքի տեսակի, գնահատման ամսաթվի և տարեթվի վերաբերյալ,

դ. գնահատման առաջադրանքի վերաբերյալ:

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

4) Հիմնական փուլում իրականացվում են՝

ա. գնահատվող օբյեկտի տեղագնում (լուսանկարում) (կախված գնահատվող օբյեկտի տեսակից),

բ. գնահատման համար անհրաժեշտ տեղեկատվության հավաքագրում, մշակում և վերլուծություն,

գ. գնահատման համապատասխան սկզբունքների, մոտեցումների և մեթոդների ընտրություն,

դ. գնահատում՝ ընտրված մոտեցման (կամ մոտեցումների) կիրառմամբ,

ե. վերջնական արդյունքի հաշվարկման նպատակով տարբեր մոտեցումներով հաշվարկված արդյունքների համադրում,

զ. հաշվետվության կազմում և տրամադրում:

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

9. Գնահատվող գույքի բնութագրական նկարագիր և տեղադրությունը

Գնահատման առարկա հանդիսացող անշարժ գույքը, ՀՀ, Լոռու մարզ, Ալավերդի համայնք, քաղաք Ալավերդի, Հ. Թումանյան փողոց 75/11 հասցեյում գտնվող, 06-002-0037-0029 կադաստրային ծածկագրով, 58.5 քմ մակերեսով, Ալավերդու համայնքապետարանին պատկանող, հասարակական կառուցապատման հողամաս է: Հողամասը գտնվում է Ալավերդի քաղաքի կենտրոնական հատվածում, II Համաշխարհային պատերազմի հուշարձանի մոտակայքում:

Հետազոտվող անշարժ գույքը, համաձայն ՀՀ կառավարության կողմից 2020թ. հունիսի 04-ի (Հայաստանի Հանրապետության հողամասերի (բացառությամբ գյուղատնտեսական նշանակության հողերի) և շինությունների տարածագնահատման (գտնվելու վայրի) գոտիականության սահմանները հաստատելու մասին) թիվ 1023-Ն որոշման, գտնվում է 14-րդ տարածագնահատման գոտում, որտեղ բնակավայրերի նպատակային նշանակության հողի 1 քմ կատաստրային արժեքը կազմում է՝ 1 221 ՀՀ դրամ:

Հետազոտվող անշարժ գույքի բնութագրական նկարագրությունը բերված է ստորև աղյուսակում.

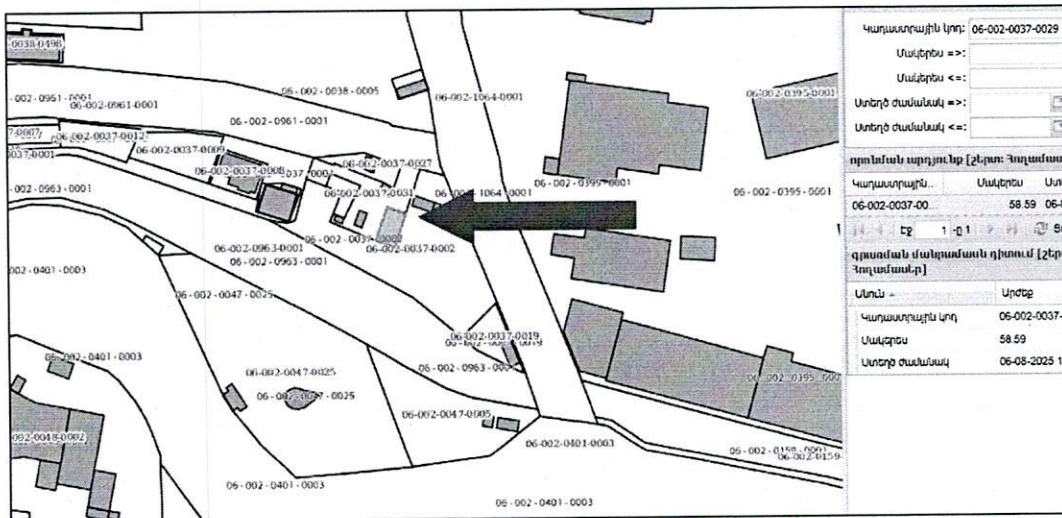
Անշարժ գույքի հասցեն	ՀՀ, Լոռու մարզ, Ալավերդի համայնք, քաղաք Ալավերդի, Հ. Թումանյան փողոց 75/11
Նպատակային նշանակությունը	Բնակավայրերի
Գործառնական նշանակությունը կամ հողատեսքը	Հասարակական կառուցապատման
Ընթացիկ օգտագործումը	Չկառուցապատված
Մակերեսը	58.5 քմ

Վկայականի համար	22072025-06-0019
Կադաստրային ծածկագիր	06-002-0037-0029
Գրանցված իրավունքի տեսակը	Սեփականություն
Գրանցված իրավունքի սուբյեկտը	Ալավերդու համայնքապետարան
Տարածագնահատման գոտին	14
Կոմունալ հագեցվածությունը	Կոմունիկացիաները առկա չեն
Շրջակա միջավայրը	Ավտոճանապարհի, բնակելի և գործարար գոտի
Ճակատային եզրագծի երկարությունը / մ/	6
Թեքությունը	Հարդ.
Երկրաչափական տեսքը	Ուղանկյունաձև

Հետազոտվող անշարժ գույքի տեղադրությունը
Ըստ՝ yandex.com/maps/?l=sat%2Cskl&ll=44.029742%2C40.049490&z=18



Կադաստրային քարտեզի հատված գույքի նշումով



Շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքը և անշարժ գույքի հարկը

© Որոշնել ըստ վկայականի համարի

22102024-06-0065

Փնտրել

○ Որոշնել ըստ կադաստրային ծածկագրի

Հարցման ամսաթիվ

03/09/2025 03:06:06

Անշարժ գույքի հասցեն՝

Մարզ Լոռի, համայնք Ալավերդի Ախթալա ք. Թումանյան փողոց 23 հողամաս

Անշարժ գույքի տեսակը՝

Չկառուցապատված հողամաս

Անշարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքը (ՀՀ դրամ)

51 737.40

Անշարժ գույքի հարկը 2024 թ.-ի համար (ՀՀ դրամ)

258.69

Անշարժ գույքի հարկը 2025 թ.-ի համար (ՀՀ դրամ)

388.03

Անշարժ գույքի հարկը 2026 թ.-ի համար (ՀՀ դրամ)

517.37

10. Գնահատման մոտեցումների նկարագրությունը և ընտրությունը

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

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

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



Գյուղատնտեսական նպատակային նշանակության հողամասերի վարձակալությունների շուկան հիմնականում պասիվ է և վարձակալության տվյալներ փաստացի բացակայում են: Այդ պատճառով եկամտային մոտեցումը **չի կիրառվի**:

• **Ծախսային մոտեցում** – Ծախսային մոտեցման հիմքում ընկած է այն սկզբունքը, ըստ որի գնորդը գնահատվող օբյեկտի համար չի վճարի ավելին, քան հավասար օգտակարությամբ օբյեկտ ձեռք բերելու դեպքում, լինի դա գնման կամ կառուցման միջոցով, գործընթացը բարդացնող գործոնների բացակայությամբ՝ անհարկի ժամանակ, անհարմարություն, ռիսկ կամ այլ գործոններ: Այս մոտեցումը հնարավոր է դարձնում ստանալ արժեք օբյեկտի արժեքը փոխարինման կամ վերարտադրման ընթացիկ ծախսերի որոշման միջոցով և ֆիզիկական մաշվածության բոլոր տեսակների կիրառմամբ: Ծախսային մոտեցումն իրենից ներկայացնում է գնահատման եղանակ, համաձայն որի անշարժ գույքի արժեքը որոշվում է որպես առանց բարելավումների հողամասի արժեքի և տվյալ հողամասի վրա առկա կառույցների վերարտադրման կամ փոխարինման ծախսերի հանրագումար՝ նվազեցված կուտակված մաշվածության չափով: Գնահատման ծախսային մոտեցման հիմքում ընկած է փոխարինման սկզբունքը: Փոխարինման սկզբունքը ծախսային մոտեցումում պայմանավորված է այն ենթադրությամբ, որ խելամիտ գնորդը տվյալ անշարժ գույքի (հողի և նրա վրա առկա բարելավումների) համար չի վճարի ավելին, քան կկազմեն այն ծախսերը, որոնք անհրաժեշտ են նմանատիպ հողամասի ձեռքբերման և այն համապատասխան նշանակությամբ և օգտակարությամբ օժտված շինություններով կառուցապատման համար՝ հաշվի առնելով տվյալ գործընթացի ժամանակահատվածը, ռիսկերը և այլ գործոնները: Քանի, որ գնահատվող գույքը առանց շինությունների՝ ծախսային մոտեցումը ևս **չի կիրառվի**:

Գնահատումը կիրականացվի միայն համեմատական մոտեցմամբ:

11. Անշարժ գույքի շուկայական արժեքի որոշում համեմատական մոտեցմամբ

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

- գույքային իրավունքներն ու սահմանափակումները (այդ թվում իրավունքների և օգտագործման նկատմամբ)

- տեղադրությունը, դիրքը, տրանսպորտային հանգույցների առկայությունը և մատչելիությունը

- ավտոկայանատեղիի առկայությունը կամ հնարավորությունը

- ինժինեռական ցանցերն ու կոմունալ սպասարկումը (էլեկտրամատակարարում, գազամատակարարում, ջրամատակարարում, կոյուղի, ջեռուցում և այլն)

- հողամասի նպատակային նշանակությունից կախված արժեքի վրա ազդող այլ գործոններ

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

ա. գնահատվող օբյեկտը մոտակա ժամանակահատվածում վաճառվել է գործարքի արդյունքում,

բ. գնահատվող օբյեկտը կամ համադրելի օբյեկտներն ակտիվորեն շրջանառվում են (առաջարկվում են) շուկայում,

գ. առկա են հաճախ կատարվող կամ վերջերս նկատվող գործարքներ համադրելի օբյեկտների հետ կապված

Համեմատական մոտեցման ժամանակ կարելի է օգտվել շուկայի մուլտիպլիկատորներից, որոնք ձեռք են բերվում համադրելի օբյեկտների ընտրությունից և որոնցի յուրաքանչյուրը բնու-

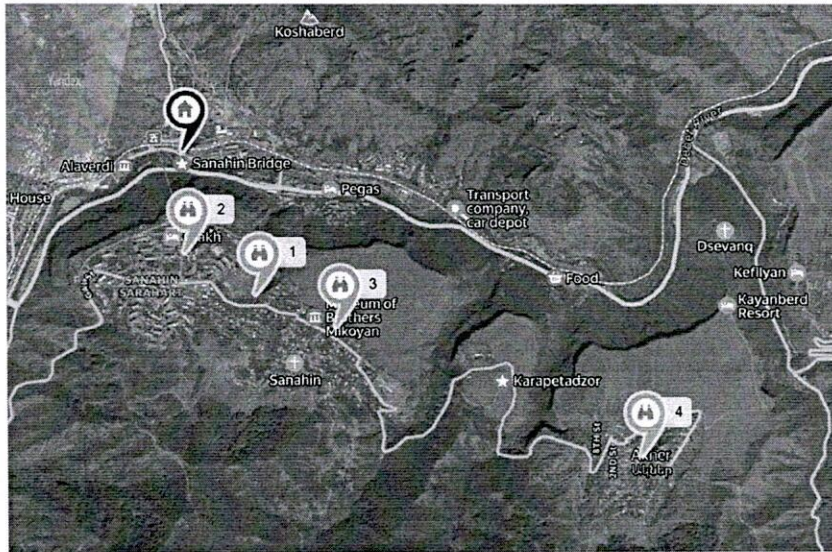
թագրվում է իր մուլտիպլիկացիոն նշանակությամբ: Համապատասխան միջակայքից պահանջվող մուլտիպլիկատորի ընտրությունը հիմնավորում է պահանջում՝ հաշվի առնելով որակական և քանակական գործոնները: Համադրելի գործարքների մեթոդի հիմնական փուլերն են՝ որոշել համեմատության միավորները, որոնք օգտագործվում են համապատասխան շուկայի մասնակիցների կողմից, մասնավորապես.

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

Օգտվելով առկա տեղեկատվությունից գնահատողի կողմից, List.am կայքից ընտրվել են Ալավերդի քաղաքի բնակավայրերի նպատակային նշանակության 4 հողամասեր: Համեմատվող հողամասերը նույն գույքային իրավունքներն ու սահմանափակումները, առաջարկի ամսաթիվը, նպատակային նշանակությունը, թեքությունը, հեռավորությունը հասարակական սպասարկման օբյեկտներից, տրանստորտային մատչելիությունը, շրջակա միջավայրը: Անալոգ հողամասերը իրարից տարբերվում են գոտիականությամբ, փողոցի նկատմամբ ունեցած դիրքով, գործառնական նշանակությամբ, և կոմունիկացիաների առկայությամբ: Շուկայական արժեքի վրա ազդող այլ գործոններ չեն բացահայտվել կամ համարվել են քիչ ազդեցություն ունեցող:

Անալոգը	Հղումը	Հոգանալի գտնվելու վայրը	Հողամասի մակերեսը /քմ/	Առաջարկի արժեքը /ՀՀ դրամ/	Տարածագնահատման գոտին	Փողոցի նկատմամբ ունեցած դիրքը	Նպատակային նշանակությունը	Կոմունալ հագեցվածությունը
1	list.am/item/21172848	Սանահին Սարահարդ	270	5 500 000	15	2-րդ գիծ	Բն. կառ.	Առկա չէ
2	list.am/item/22842603	Շահումյանի փ	860	6 120 000	15	2-րդ գիծ	Բն. կառ.	Էլ., ջուր, գազ
3	list.am/item/22636959	Սանահին	1 120	6 500 000	15	2-րդ գիծ	Բն. կառ.	Էլ., ջուր, գազ
4	list.am/item/22754976	Ակներ 6-րդ փողոց	478	3 825 000	16	1-ին գիծ	Ընդ. օգտ.	Էլ., ջուր

Քարտեզի վրա պատկերված են գնահատվող և համեմատվող հողամասերի տեղադրությունները



Ճշգրտման գործակցը հանդիսանում է, գնահատողի կողմից կատարված, շուկայական տեղեկատվության և ՀՀ «Անշարժ գույքի հարկով հարկման նպատակով անշարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված, կադաստրային գնահատման կարգը սահմանելու մասին» 2019 թվականի նոյեմբերի 19-ին ընդունված օրենքով, գործող, կադաստրային գինը ձևավորող, գնագոյացման գործոնների ազդեցության գործակիցների վերլուծության, մասնագետի կողմից այլ գնահատողների հետ կարծիքների փոխանակման արդյունքում ձևավորված և գնահատողի մասնագիտական փորձառությամբ կուտակվող՝ գիտելիքներով ձևավորված, մեծություն: Սակարկության և վաճառքի պայմանների զեղջը հաշվարկվել է 10%-ի չափով:

Անալոգ	Հղումը list.am-ից	Գտնվելու վայրը	Հողամասի մակերեսը /քմ/	Առաջարկի արժեքը /ՀՀ դրամ/	1 քմ արժեքը առանց ճշգրտման /ՀՀ դրամ/	Գուտիակնությունը հետ կապված ճշգրտում (1,00- 14-րդ գուտի, 1,54-15-րդ գուտի, 2,37- 16-րդ գուտի)	Փողոցի նկատմամբ ունեցած դիրքի հետ կապված ճշգրտում (1,00-1-ին գիծ, 1,10- 2-րդ գիծ)	Գործառնական նժանկության հետ կապված ճշգրտում (1,00-հաս, կառ., 1,05 ընդ. օգտ. 1,15 -քն. կառ.)	Կոմունալ հագեցվածության հետ կապված ճշգրտում (1,00-առկա չեն, 0,94-էլ., ջուր, .)	Մակերեսի մեծության հետ կապված ճշգրտում (1,00-մինչև 300 քմ, 1,05-300քմ-ից մինչև 800 քմ, 1,10- 800 քմ և ավել)	ճշգրտված 1 քմ արժեքը /ՀՀ դրամ/ (ներառյալ սակարկության -10% զեղջը)
1	21172848	Սանահին Սարահարդ	270	5 500 000	20 370	1,54	1,00	1,15	1,00	1,00	32 468
2	22842603	Շահումյանի փ	860	6 120 000	7 116	1,54	1,10	1,15	0,94	1,10	12 901

3	22636959	Սանահին	1 120	6 500 000	5 804	1,54	1,10	1,15	0,94	1,10	10 521
4	22754976	Ակներ 6-րդ փողոց	478	3 825 000	8 002	2,37	1,00	1,05	0,96	1,05	18 065
1 քմ հողամասի համադրված միջին արժեքը											18 489

Այսպիսով, ՀՀ, Լոռու մարզ, Ալավերդի համայնք, քաղաք Ալավերդի, Հ. Թումանյան փողոց 75/11 հասցեյում գտնվող, 58.5 քմ մակերեսով, 06-002-0037-0029 կադաստրային ծածկագրով, Ալավերդու համայնքապետարանին պատկանող, հասարակական կառուցապատման հողամասի շուկայական արժեքը, հաշվարկված համեմատական մոտեցմամբ 11.09.2025թ-ի դրությամբ կազմում է՝ 58.5 քմ X 18 489 դրամ = 1 081 606, կամ կլորացված 1 080 000 (մեկ միլիոն ութանասուն հազար) ՀՀ դրամ:

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

1. «Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին» ՀՀ օրենք (04.10.2005թ. ՀՕ 189-Ն):
2. «Հայաստանի Հանրապետությունում անշարժ գույքի գնահատման ստանդարտ»:
3. Անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման վկայական:
4. Эксперт «Оценка недвижимости» 2001 г.:
5. Тарасевич «Оценка недвижимости» 1997г.
6. Ю.В.Бейлезон курс лекций «Основные принципы оценки технического состояния зданий и сооружений», Москва 2002 г.
7. Տեղեկատվությունը անշարժ գույքի շուկայի վերաբերյալ ՀՀ ԿԿ-ի ինտերնետային կայքից՝ www.cadastre.am:
8. Տեղեկատվությունը առաջարկների վերաբերյալ ուսումնասիրվել է www.list.am ինտերնետային կայքից:

13. Սահմանափակումներ և հատուկ պայմաններ

Այս սահմանափակումները և պայմանները հանդիսանում են սույն հաշվետվության անբաժանելի մասը

• 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:

• Գնահատողը պարտավորվում է պահպանել գնահատման ընթացքում պատվիրատուի կողմից ստացված կամ հաշվարկների միջոցով պարզաբանված ինֆորմացիայի գաղտնիությունը:

• Գնահատողը գործել է որպես անկախ կատարող:

• Գնահատողի կողմից կատարված ուսումնասիրությունները և եզրակացությունները ամբողջությամբ անկանխակալ են:

• Գնահատողի աշխատանքների վարձատրությունը կախված չէ գնահատման արդյունքի և եզրակացության հետ:

• Գնահատողի կարծիքը գույքի արժեքի վերաբերյալ ուժի մեջ է գնահատման ամսաթվի դրությամբ: Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում գույքի արժեքի հետագա կտրուկ փոփոխությունների համար, որոնք կարող են ի հայտ գալ այդ ամսաթվից հետո, սոցիալական, տնտեսական, ֆիզիկական գործոնների, նաև քաղաքացիական օրենսդրության փոփոխության հետևանքով:

• Գնահատողից չի պահանջվում ներկայանալ դատական ատյաններին և տալ բացատրություն գնահատման վերաբերյալ, բացառությամբ դատական ատյանի օրինական հրավերով:

• Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում գույքի այն թերությունների համար, որոնք հնարավոր չէ հայտնաբերել տեսողական զննությամբ:

• Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում Պատվիրատուի կողմից ներկայացված տվյալների իսկության համար:

• Ելակետային պայմանները, որոնք օգտագործվել են հաշվետվության մեջ ստացվել են հավաստի աղբյուրներից, բայց և այնպես Գնահատողը չի կարող տալ հարյուր տոկոսանոց երաշխիք:

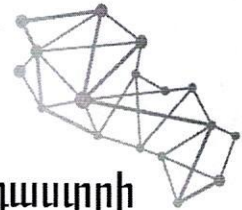
• Կազմված հաշվետվությունը դա մասնագետ Գնահատողի կարծիք է գույքի հավանական արժեքի վերաբերյալ և չի հանդիսանում երաշխիք, որ գույքը ազատ շուկայում կվաճառվի կամ կտրվի վարձակալությամբ սույն հաշվետվության մեջ արտադրված գնով:

Գնահատող՝

Ա. Առուստամյան

14. Համակարգչային լուսանկարչական հավելված





Կադաստրի
կոմիտե

ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՏՎՅԱԼՆԵՐԻ ՍՈՒՏՔԱԳՐՄԱՆ ԱՍՓՈՓԱԹԵՐԹ

Գնահատող (անուն, ազգանուն, հայրանուն)
ԱՐԱՐԱՏ ԱՌՈՒՍԱՍՅԱՆ ԴԱՎԻԹ

Գնահատման կազմակերպության անվանում
«ԳԼՈԲԱԼ ՍՈՒՐՎԵՅ» ԴԱՏԱԿԱՆ ՓՈՐՁԱՔՆՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԱՍՈՑԻԱՑԻԱ ՍՊԸ

Պատվիրատու
ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԼՈՌՈՒ ՍԱՐԶԻ «ԱԼԱՎԵՐԴՈՒ ՀԱՄԱՅՆՔԱԴԵՏԱՐԱՆԻ
ԱԾԽԱՏԱԿԱԶՄ» Համայնքային կառավարչական հիմնարկ

Գնահատվող գույքի հասցե (քաղաք/մարզ, փողոց, շենք, բնակարան)
Մարզ Լոռի, համայնք Ալավերդի Ալավերդի ք. Հ. Թումանյան փողոց 75/11

Իրավունքների պետական գրանցման վկայականի համար
22072025-06-0019

Գնահատման նպատակ (արժեքի տեսակ)
Շուկայական արժեք

Գնահատման սլարտադիր դեպքը
Համայնքային սեփականություն հանդիսացող անշարժ գույքի օտարման համար

Գնահատված արժեք
1080000 ՀՀ դրամ

Գնահատված մակերես
հողամասեր 0.00585

Գնահատման ամիս, ամսաթիվ
2025-09-11

Մուտքագրման ամիս, ամսաթիվ
2025-09-12 12:31:43

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

Լույսկանացնող անհատական ծածկագիր
2025NUSPXJNG





ՎԿԱՅԱԿԱՆ N ԳԳ-2024-2

Սույն վկայականը տրվում է

ԱՐԱՐԱՏ ԴԱԿԻԹԻ ԱՌՈՒՄՏԱՄՅԱՆԻՆ

(անունը, հայրանունը, ազգանունը)



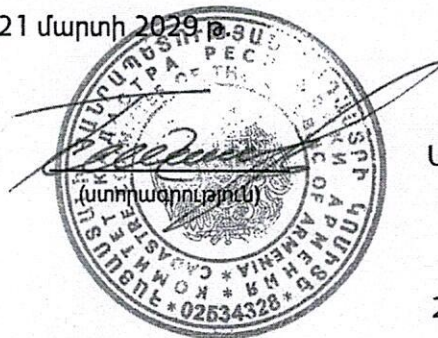
առ այն, որ նա մասնակցել է
Կադաստրի կոմիտեի կողմից
կազմակերպված
գնահատման գործունեության
որակավորման քննության:
Կադաստրի կոմիտեի ղեկավարի
2024 թվականի մարտի 21-ի N101-L
հրամանի համաձայն տրամադրվել է

ԳՆԱՀԱՏՈՂԻ ՈՐԱԿԱՎՈՐՈՒՄ

Գործողության ժամկետը մինչև 21 մարտի 2029 թ.

Կադաստրի
կոմիտեի ղեկավար՝

ԿՏ



Սուրեն Թովմասյան
(անունը, ազգանունը)

21 մարտի 2024 թ

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

