

# ՆԵՐԴՐՈՒՄԱՅԻՆ ԾՐԱԳԻՐ

Հայաստանի Հանրապետության Կոտայքի մարզի Արամուս համայնքում  
մանկապարտեզ կառուցելու համար նախատեսված ներդրումներ

1. Նախատեսվում է Հայաստանի Հանրապետության Կոտայքի մարզի Արամուս համայնքի վարչական տարածքում գտնվող համայնքի դպրոցին կից պետական սեփականություն հանդիսացող 0.30717 հա բնակավայրերի նշանակության հասարակական կառուցապատման հողամասում կառուցել 150 երեխայի համար նախատեսված մանկապարտեզ:
2. Հանրոգուտ ծրագրի իրականացման արդյունքում 3920 բնակիչ ունեցող Արամուս համայնքը կունենա 150 երեխայի համար նախատեսված գեղեցիկ և հարմարավետ մանկապարտեզ, որտեղ կհաճախեն ոչ միայն Արամուս համայնքի երեխաները, այլ նաև հարակից համայնքի երեխաներ:
3. Ծրագիրը նախատեսվում է ավարտին հասցնել 2021 թվականի նոյեմբեր ամսին:
4. Հանրոգուտ ծրագրի իրականացման արդյունքում Արամուս համայնքում կառուցվող մանկապարտեզի ընդհանուր մակերեսը շուրջ 1750քմ է, որի շինարարական աշխատանքների արժեքը կազմում է 433մլն. դրամ: Նախագծա-նախահաշվային փաստաթղթերը համաձայնեցված է բոլոր շահագրգիռ մարմինների հետ, ինչպես նաև կատարվել է նախագծի փորձաքննություն:
5. Հանրոգուտ ծրագրի շրջանակներում կառուցվող մանկապարտեզի համար կառավարությունը 2019 թվականի սուրվենցիոն ծրագրով հատկացրել է 100մլն. դրամ, իսկ 100մլն. դրամը հատկացվում է Արամուս համայնքի կողմից: 2020 թվականին նախատեսվում է իրականացնել վերը նշված 200մլն. դրամի աշխատանքները, իսկ մնացած 233մլն դրամի աշխատանքները կիրականացվի 2021 թվականին: Բարեգործների կողմից կներդրվի մոտ 40մլն. դրամ գումար, որը կտրամադրվի մանկապարտեզի գույքի ձեռքբերման նպատակով:
6. Հանրոգուտ ծրագրի իրականացման արդյունքում Արամուս համայնքը ակնկալում է ունենալ 150 երեխայի համար նախատեսված գեղեցիկ և հարմարավետ մանկապարտեզ, որը նախկինում չի եղել և երեխաները հաճախել են կից Կամարիս համայնքի մանկապարտեզ:
7. Կից ներկայացնում ենք «ՎԱՐՄՈՆ ՌԻԵԼԹ» ՍՊԸ-ի կողմից անշարժ գույքի շուկայական գնահատման ակտը:

Ներդրումային ծրագիրը կազմեց  
Արամուս համայնքի ղեկավար

Հ. Նիկողոսյան

06.03.2020թ.







ք.Արտվին, Հանրապետության 14/16.  
հեռ. (094) 260-008, (091) 700-900  
Էլ. փոստ՝ [varmonrielti@mail.ru](mailto:varmonrielti@mail.ru)

г.Абовян, ул. Анипетутян 14/16  
тел. (094) 26-00-08, , (091) 700-900

«064-01/Վ-020»  
04 Մարտի 2020թ.

ՀՀ Կոտայքի մարզի Արամիու համայնքի  
ղեկավար՝ պարոն Հ. Նիկողոսյանին

Ի պատասխան Ձեր՝ 27.02.2020թ. գրության, Ձեզ է տրամադրվում ՀՀ Կոտայքի մարզի Արամիու համայնքի Ազատամարտիկների խճուղի 20/3 հասցեում գտնվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքի որոշման /գնահատման/ վերաբերյալ հաշվետվությունը:

Առդիր՝ թիվ «064-01/Վ- 020»  
հաշվետվությունը՝ 8 թերթից,  
լուսանկարչական հավելված  
1 թերթ:

Տնօրեն՝

Օ. Գևորգյան



# «Վ Ա Ր Մ Օ Ն Ռ Ի Ե Լ Թ Ի»

Ք. Աբովյան

04 Մարտի 2020թ.

Հ Ա Շ Վ Ե Տ Վ ՈՒ Թ Յ ՈՒ Ն «064-01/Վ-020»

ԳՆԱՀԱՏՎՈՂ ՕԲՅԵԿՏԻ  
ԱՆՎԱՆՈՒՄԸ

Անշարժ գույք

ՀԱՍՅԵՆ

ՀՀ Կոտայքի մարզ,  
Արամուս համայնք  
Ազատամարտիկների խճուղի 20/3

ՊԱՏՎԻՐԱՏՈՒ

ՀՀ Կոտայքի մարզի Արամուս համայնքի  
ղեկավար՝ պարոն Հ. Նիկողոսյան

ԿԱՏԱՐՈՂ

«ՎԱՐՄՕՆ ՌԻԵԼԹԻ» ԲԵՐՔ





# ԲՈՎԱՆԴԱԿՈՒԹՅՈՒՆ

1. Բովանդակություն.....	2
2. Գնահատման կատարման հիմքերը.....	3
3. Գնահատման ենթակա օբյեկտը, հասցեն.....	3
4. Գնահատման նպատակը.....	3
5. Գնահատման ժամանակահատվածը .....	3
6. Գնահատման գործընթացը.....	4
7. Գնահատվող օբյեկտի իրավական փաստաթղթերի փաթեթը .....	4
8. Գնահատվող օբյեկտի համառոտ նկարագրությունը .....	4
9. Գնահատման մեթոդի ընտրությունը.....	5
10. Գնահատում համեմատական վերլուծության մեթոդով.....	6
11. Եզրակացություն.....	7
12. Օգտագործված ինֆորմացիոն աղբյուրներ և գրականության ցանկ.....	7
13. Սահմանափակումներ և հատուկ պայմաններ.....	





### **Գնահատման կատարման հիմքերը**

Գնահատումը կատարվել և սույն հաշվետվությունը կազմվել է՝ Կոտայքի մարզի Արամուս համայնքի ղեկավար պարոն Ն. Նիկողոսյանի (հետագայում Պատվիրատու) պատվերով, «ՎԱՐՄՕՆ ՌԻԵԼԹԻ» սահմանափակ պատասխանատվությամբ ընկերության (հետագայում Կատարող) կողմից 27.02.2020 թ.-ի գրությունը /ստացվել է 27.02.2020թ./, որի հիման վրա Կատարողն իրականացրել է գրության մեջ նշված անշարժ գույքի շուկայական արժեքի որոշումը:

### **Գնահատման ենթակա օբյեկտը**

Գնահատման ենթակա օբյեկտ է հանդիսանում ՀՀ Կոտայքի մարզի Արամուս համայնքի Ագատամարտիկների խճուղի 20/3 գտնվող բնակավայրերի նշանակության հասարակական կառուցապատման 3071,77քմ մակերեսով հողատարածքը՝ և հողատարածքում առկա 4,75քմ մակերեսով պարիսպը:

### **Գնահատման նպատակը**

Գնահատման կատարման նպատակն է պարզել ՀՀ Կոտայքի մարզի Արամուս համայնքի Ագատամարտիկների խճուղի 20/3 հասցեում գտնվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը:

### **Գնահատման ժամանակահատվածը**

Գնահատման աշխատանքները կատարվել են 2020 թվականի փետրվարի 27-ից մարտի 04-ն ընկած ժամանակահատվածում:

### **Գնահատվող օբյեկտի իրավական փաստաթղթերի փաթեթը**

Գրության հետ Կատարողին է տրամադրվել սնփականության իրավունքի գրանցման թիվ 23082019-07-0123 վկայականի պատճենը, ըստ որի ՀՀ Կոտայքի մարզի Արամուս համայնքի Ագատամարտիկների խճուղի 20/3 հասցեում գտնվող անշարժ գույքը՝ սնփականության իրավունքով պատկանում է Հայաստանի Հանրապետությանը:

## **Ն ե տ ա զ ո տ ու թ յ ու ն**

*/կատարող մասնագետ՝ Ա. Մարտիրոսյան/*

Գնահատումը կատարվում է հետազոտությանը տրամադրված սնփականության իրավունքի գրանցման վկայականի պատճենում առկա չափային տվյալների հիման վրա:

#### **1.Ընդհանուր տեղեկություններ**

Տեղագնման ամսաթիվ՝ 27.02.2020թ.:

Գնահատման ամսաթիվը՝ 04.03.2020թ.:

Գնահատման նպատակը – շուկայական արժեքի որոշում:

Գնահատման գործառույթը – շուկայական արժեքի որոշում:

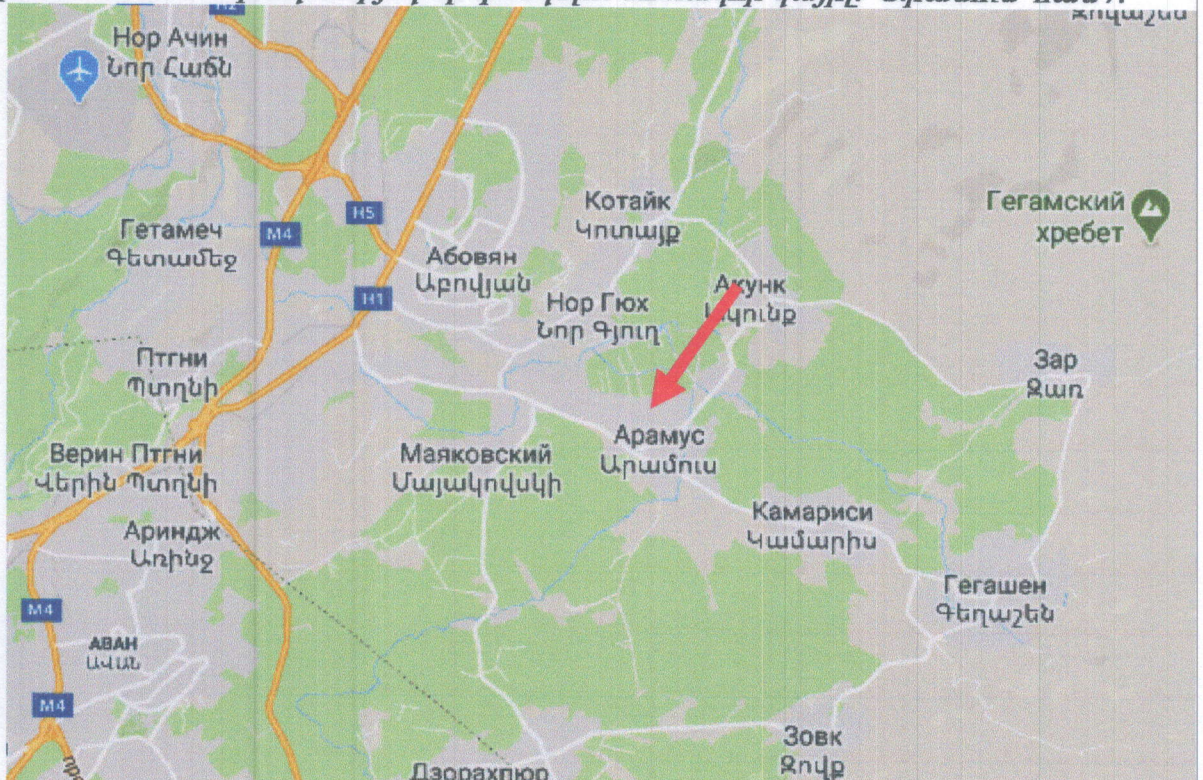
Անշարժ գույքի **շուկայական արժեքը** բաց և մրցակցային շուկայում, սնփականություն հանդիսացող անշարժ գույքի վաճառողի և Գնորդի գիտակցաբար, արդարացի առևտրի բոլոր պայմանների պահպանմամբ և օրինական գործողությունների արդյունքում ձևավորվող, անշարժ գույքի վաճառքի առավել հավանական գինն է, որը անշարժ գույքի գնահատման օբյեկտների համար կարող է որոշվել գնահատողի կողմից անշարժ գույքի գնահատմամբ: Անշարժ գույքի շուկայական արժեքը հաշվարկային մեծություն է գնահատման ամսաթվի դրությամբ և ունի խորհրդանշական բնույթ: **Հողամասը** հողի վերգետնյա և ստորգետնյա տարածքի մաս է, որն ունի ամրագրված սահմաններ, տարածք (մակերես, ծավալ), գտնվելու վայրը, իրավական կարգավիճակ՝ օրենքներով նախատեսված սահմանափակումներով համարվող:





որոնք գրանցված և արտացոլված են անշարժ գույքի պնտական միասնական կադաստրում:

Ստորև ներկայացված է Լոտայքի մարզի քարտեզից հատված, որտեղ նշված է գնահատման ենթակա օբյեկտի գտնվելու մոտավոր վայրը Արամուս համ/.



Գնահատման գործընթացը

Գնահատման գործընթացը իր մեջ ներառում է հետևյալ գործողությունները.

- օբյեկտի գտնվելու վայրի ուսումնասիրություն և վերլուծություն;
- օբյեկտի տեղագրություն, լուսասնկարում, տեխնիկական փաստաթղթերի ուսումնասիրում;
- հարցազրույց սնփականատերերի հետ;
- համապատասխան ինֆորմացիայի, տվյալների հավաքագրում, համեմատվող տարբերակների տեղագրություն, ինֆորմացիայի մշակում և տվյալ գոտում անշարժ գույքի շուկայում իրադրության վերլուծություն;
- անշարժ գույքի գնահատման կիրառելի մեթոդների ընտրություն և համապատասխան հաշվարկների կատարում;
- գնահատման ամբողջական հաշվետվության կազմում՝ վերջնական արժեքի ներկայացույթամբ:

Հավագույն և առաքելի արդյունավետ օգտագործման տարբերակ

Անշարժ գույքի առավել հավանական և առավել նպատակատարղված օգտագործումը, որը ֆիզիկապես հնարավոր է, իրավաբանորեն թույլատրելի, ֆինանսապես իրագործելի, ապահովում է անշարժ գույքի առավելագույն արժեքը:

Շուկայական արժեքի որոշման համար հիմք է հանդիսանում անշարժ գույքի լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման վերլուծությունը (դիտարկումը):

Վերլուծության արդյունքում կարող են ի հայտ գալ օգտագործման մի քանի հնարավոր տարբերակներ, որոնք այնուհետև պետք է դիտարկվեն ֆինանսական նպատակահարմարության տեսանկյունից: Օգտագործման այն տարբերակը, որը կապահովի անշարժ գույքի առավել բարձր արժեքը, համարվում է առավել արդյունավետ տարբերակ: Լավագույն և առավել արդյունավետ տարբերակի ընտրությունը զնահատողի մասնագիտական կարծիքն է անշարժ գույքի օգտագործման վերաբերյալ: Առավել արդյունավետ օգտագործման հասկացությունը հանդիսանում է հիմնարար, ինչպես նաև շուկայական արժեքի հաշվարկման անբաժան մասը:





Համաձայն «Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին» ՀՀ օրենքի հա-  
մաձայն, անշարժ գույքի գնահատման հաշվետվության պահանջ է հանդիսանում  
անշարժ գույքի լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման վերլուծությունը,  
երբ պատվիրատուն նման վերլուծության ցանկություն հայտնել է: Գնահատման պատ-  
վերի համաձայն պատվիրատուն նման վերլուծության ցանկություն չի հայտնել:

### **Անշարժ գույքի գնահատման մեթոդների նկարագրությունը և ընտրությունը**

Անշարժ գույքի շուկայական գնահատման պրակտիկայում կիրառվում են 3 հիմնական  
մեթոդներ՝ համեմատական, եկամտային և ծախսային:

#### **Համեմատական մեթոդ**

Համեմատական մեթոդն իրենից ներկայացնում է գնահատման եղանակ, համա-  
ձայն որի անշարժ գույքի արժեքը որոշվում է՝ այն համեմատելով համանման և համա-  
դրելի անշարժ գույքի օբյեկտների հետ (առնվազն երեք միավոր), ինչպես նաև կարող  
են օգտագործվել ազատ շուկայում հրապարակայնորեն վաճառվող անշարժ գույքերի  
առաջարկի գները: Քանի որ առկա չեն վաճառված կամ առաջարկվող նմանատիպ գույ-  
քերի վերաբերյալ բավականաչափ և հավաստի տվյալներ, ուստի համեմատական մեթոդը  
չի կարող կիրառվել:

#### **Եկամտային մեթոդ**

Եկամտային մեթոդն իրենից ներկայացնում է գնահատման եղանակ, համաձայն  
որի անշարժ գույքի արժեքը որոշվում է՝ հիմնվելով նրա եկամուտ բերելու կարողության  
վրա:

Գնահատման եկամտային մեթոդի հիմքում ընկած են փոխարինման և սպասումների  
սկզբունքները: Գնահատման եկամտային մեթոդը ենթադրում է երկու հիմնական եղա-  
նակ՝ եկամտի կապիտալիզացիա և դիսկոնտավորում: Քանի որ չունենք վարձակալույթ  
յան տրված նմանատիպ գույքերի վերաբերյալ բավականաչափ արժանահավատ տվ-  
յալներ, ուստի եկամտային մեթոդը չի կարող կիրառվել:

#### **Ծախսային մեթոդ**

Ծախսային մեթոդն իրենից ներկայացնում է գնահատման եղանակ, համաձայն որի  
անշարժ գույքի արժեքն որոշվում է որպես առանց բարելավումների հողամասի  
արժեքի և տվյալ հողամասի վրա առկա կառույցների վերարտադրման կամ փոխա-  
րինման ծախսերի հանրագումար՝ նվազեցված կուտակված մաշվածության չափով:

Այս մեթոդով հաշվարկի հիմքում ընկած են հետևյալ հիմնախնդիրները.

- գնահատման ենթակա օբյեկտի վերականգնողական արժեքի որոշումը
- հողի արժեքի որոշումը՝ ելնելով հողի լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործ-  
ման սկզբունքից.
- շենք-շինությունների ֆիզիկական ֆունկցիոնալ, արտաքին մաշվածության  
հաշվարկումը.

### **Շուկայական արժեքի հաշվարկ**

#### **Ծախսային մեթոդ**

Անշարժ գույքի գնահատման ծախսային մեթոդը իրականացվում է հետևյալ հաջորդականությամբ՝

- հողամասի շուկայական արժեքի որոշում,
- շենքերի և շինությունների վերականգնման (վերարտադրման կամ փոխարինման)  
ծախսերի որոշում,
- շենքերի և շինությունների կուտակված մաշվածության մեծության որոշում,
- անշարժ գույքի շուկայական արժեքի որոշում (որպես հողամասի արժեքի և շենքերի  
ու կառույցների վերականգնման ծախսերի գումար՝ հանած կուտակված մաշվածությա-  
նությունը):

Հաշվի առնելով այն, որ գնահատման առաջադրանքի համաձայն հողամասի սեփական-  
ության իրավունքի շուկայական արժեքը պահանջվում է որոշել, մենք այն ենթադրում ենք  
մեր հաշվարկներում:





**Հողատարածքների գնահատման համեմատական մեթոդ**

Համեմատության Միավոր	Գնահատվող օբյեկտ	Համեմատ օբյեկտ N 1	Համեմատ օբյեկտ N 2	Համեմատ օբյեկտ N 3
Տվյալների աղբյուր		<a href="http://www.list.am">www.list.am</a>	<a href="http://www.list.am">www.list.am</a>	անձնական բազա
Վաճառքի, առաջարկի ամսաթիվ		02.2020	02.2020	----
Տեղադրություն	Կոտայքի մարզ Արամուս համ Ազատամարտիկ ների խճ. 20/3	Կոտայքի մարզ Կամարիս համայնք	Կոտայքի մարզ Մայակովսկի համայնք	Կոտայքի մարզ Նոր Գյուղ համայնք
Վաճառքի, առաջարկի գին		3.040.000	5.400.000	2.700.000
Մակերես/քմ	3071,77քմ	1600քմ	2700քմ	1500քմ
1քմ գին		1900	2000	1800
Նպատակային նշանակությունը	հաս. կառ.	հաս. կառ.	հաս. կառ.	հաս. կառ.
Ուղղում/%/		0	0	0
Ուղղված 1քմ գին		1900	2000	1800
Տեղադրություն/Դիրք	բավ	բավ	լավ	բավ
Ուղղում/%/		0	-5	0
Ուղղված 1քմ գին		1900	1900	1800
Տրանսպորտային մատչելիություն	բավ	բավ	-5	բավ
Ուղղում/%/		0	0	0
Ուղղված 1քմ գին		1900	1805	1800
Հողամասի տվյալներ (հողի ձև, կտրվածք, թերություն)	լավ	բավ	լավ	բավ
Ուղղում/%/		5	0	5
Ուղղված 1քմ գին		1995	1805	1890
Օբյեկտի 1քմ-ի միջինացված գին		<b>1896 ՀՀ դրամ</b>		
Համեմատվող գույքի արժեքը		<b>5.824.407 ՀՀ դրամ</b>		
Կլորացված		<b>5.825.000 ՀՀ դրամ</b>		

Համաձայն կատարված գնահատման արդյունքների հողատարածքի շուկայական արժեքը կազմում է՝

**5.825.000 (հինգ միլիոն ութ հարյուր քսանհինգ հազար ութ) ՀՀ դրամ:**

Գնահատման ենթակա հողատարածքի մի հատվածում առկա է նախկինում կառուցված տուֆ քարից պարիսպ, որի շուկայական արժեքը, իր չափային տվյալներով, փորձաքննության կատարման ժամանակահատվածի դրությամբ, առկա ապրանքային վիճակում գնահատվում է՝

**130.000 (մեկ հարյուր նրնասուն հազար) ՀՀ դրամ:**

Այսպիսով գնահատվող գույքի ընդհանուր շուկայական արժեքը առկա ապրանքային վիճակում, կկազմի՝

**5.955.000 (հինգ միլիոն ինը հարյուր հիսունհինգ հազար) ՀՀ դրամ:**

Վերոնշյալ անշարժ գույքի գնահատման ընթացքում մասնագետի կողմից կի բառվել է շուկայական արժեքի գնահատման համեմատական մեթոդը:





## Եզրակացություն

Կատարված հետազոտության, ուսումնասիրությունների արդյունքների և հաշվարկների համադրումից, գնահատողը հանգում է հետևյալ եզրակացության.

Գնահատման տրամադրած՝ ՀՀ Կոտայքի մարզի Արամուս համայնքի Ազատամարտիկներ խճուղի 20/3 հասցեում գտնվող անշարժ գույքի /վկայական՝ 23082019-07-0123/, շուկայական արժեքը հետազոտության կատարման ժամանակահատվածի դրությամբ գնահատվում է՝

5.955.000 (հինգ միլիոն ինը հարյուր հիսունհինգ հազար) ՀՀ դրամ:

### Օգտագործված ինֆորմացիոն աղբյուրներ և գրականության ցանկ

1. ՀՀ օրենսդրություն «ԱԳ գնահատման գործունեության մասին օրենք» ՀՕ-189-Ն:
2. ՀԱՏ 252 -2012թ. ՀՀ անշարժ գույքի գնահատման ստանդարտ:
3. ԱԳ առուվաճառքների և վարձակալությունների հետ կապված ամսագրեր, թերթեր:
4. Ռիելթորական գրասենյակների կողմից տրամադրված տեղեկատվություն:
5. «ՎԱՐՄՕՆ ՌԻԵԼԹԻ» ՍՊԸ-ի ինֆորմացիոն բազա:

### Սահմանափակումներ և հատուկ պայմաններ.

Սույն հաշվետվությունը վավեր է միայն ամբողջությամբ: Առանձին մասերը, ինչպես նաև հավելվածները չեն կարող մեկնաբանվել առանձին, այլ միայն ներկայացված ամբողջականությամբ և միայն նշված նպատակներով:

Գնահատողը գործել է որպես անկախ կատարող:

Գնահատողի կողմից կատարված հետազոտությունները և եզրակացությունները ամբողջությամբ անկանխակալ են:





Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում Պատվիրատուի կողմից ներկայացված տվյալների հավաստիության համար:

Գնահատողի կատարած աշխատանքի վարձատրությունը կապված չէ գնա հատման արդյունքի և եզրակացության հետ:

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

Գույքի մասնատման կամ լրացուցիչ պարամետրերի ավելացման հետևանքով հնարավոր է գույքի արժեքի փոփոխություն, որի համար մասնագետը չի կարող պատասխանատվություն կրել :

Գնահատողի կարծիքը, գույքի արժեքի վարաբերյալ, ուժի մեջ է գնահատման ժամանակահատվածի դրությամբ և մասնագետը պատասխանատվություն չի կրում գույքի արժեքի հետագա կտրուկ փոփոխությունների համար, որոնք կարող են ի հայտ գալ այդ ժամանակահատվածից հետո՝ սոցիալական, ֆինանսական և տնտեսական գործոնների, կամ քաղաքական օրենսդրության փոփոխությունների հետևանքով:

Գնահատող՝

ՎԿ. N Ա.Գ.Գ. 239



Աննա Մարտիրոսյան



# ՀՈՒՍԱՆԿԱՐՉԱԿԱՆ ՀԱՎԵԼՎԱԾ



Հուսանկար 1



Հուսանկար 2



Հուսանկար 3



Հուսանկար 4



Հուսանկար 5



Հուսանկար 6



Հուսանկար 7



Հուսանկար 8





**ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ  
ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԿԱԴԱՍՏՐԻ ԿՈՄԻՏԵ**

**ՎԿԱՅԱԿԱՆ N ԱԳԳ 239**

**ՄՈՒՅՆ ՎԿԱՅԱԿԱՆԸ ՏՐՎՈՒՄ Է**

**ԱՆՆԱ ՍԱՐԻԲԵԿԻ ՄԱՐՏԻՐՈՍՅԱՆԻՆ**



առ այն, որ մա մասնակցել է ՀՀ անշարժ գույքի կադաստրի  
կոմիտեի կողմից կազմակերպված  
անշարժ գույքի գնահատման գործունեության  
մասնագիտական որակավորման ստուգմանը:  
Համաձայն ՀՀ անշարժ գույքի կադաստրի կոմիտեի՝  
«24» հուլիսի 2018թ. թիվ 168-Ա հրամանի ստացել է

**ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՈՂԻ ՈՐԱԿԱՎՈՐՈՒՄ**

Հայաստանի Հանրապետության  
անշարժ գույքի կադաստրի  
կոմիտեի ղեկավարի ժամանակավոր  
պաշտոնակատար՝



**Ա. Մուսայան**

**24 հուլիսի 2018թ.**