



ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԿԱՌԱՎԱՐՈՒԹՅՈՒՆ

Ո Ր Ո Շ ՈՒ Մ

2 հուլիսի 2026 թվականի N 952 - Ն

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԿԱՌԱՎԱՐՈՒԹՅԱՆ 2022 ԹՎԱԿԱՆԻ
ՕԳՈՍՏՈՍԻ 24-Ի N 1355-Ն ՈՐՈՇՄԱՆ ՄԵՋ ԼՐԱՑՈՒՄՆԵՐ ԵՎ
ՓՈՓՈԽՈՒԹՅՈՒՆ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ

Ղեկավարվելով «Նորմատիվ իրավական ակտերի մասին» օրենքի 33-րդ և 34-րդ հոդվածների պահանջներով և հիմք ընդունելով «Հանրության գերակա շահերի ապահովման նպատակով սեփականության օտարման մասին» օրենքի 11-րդ հոդվածի 3.1-ին և 4.2-րդ մասերը՝ Հայաստանի Հանրապետության կառավարությունը **ո ր ո շ ու մ է.**

1. Հայաստանի Հանրապետության կառավարության 2022 թվականի օգոստոսի 24-ի «Հայաստանի Հանրապետությունում գնահատման ստանդարտները, ինչպես նաև գնահատողի վարքագծին ներկայացվող պահանջները սահմանելու մասին» N 1355-Ն որոշման (այսուհետ՝ որոշում) նախաբանը «մասը» բառից հետո լրացնել «և «Հանրության գերակա շահերի ապահովման նպատակով սեփականության օտարման մասին» օրենքի 11-րդ հոդվածի 3.1-ին և 4.2-րդ մասերը» բառերով:

2. Որոշման 1-ին կետի 1-ին ենթակետով սահմանված N 1 հավելվածի 11-րդ կետի 1-ին ենթակետը «օբյեկտի տեղագնությունը» բառերից հետո լրացնել

«(բացառությամբ հանրության գերակա շահերի ապահովման նպատակով սեփականության օտարման գնահատման, որոնց դեպքում տեղագնման արդյունքները կազմվում են «Հանրության գերակա շահերի ապահովման նպատակով սեփականության օտարման մասին» օրենքի հիման վրա ընդունված՝ նկարագրության արձանագրության կազմման կարգը սահմանող կառավարության որոշմամբ նախատեսված կարգով)» բառերով:

3. Որոշման 1-ին կետի 2-րդ ենթակետով սահմանված N 2 հավելվածում.

1) 12-րդ կետը «եթե այլ բան գնահատման առաջադրանքով սահմանված չէ» բառերից հետո լրացնել «, բացառությամբ հանրության գերակա շահերի ապահովման նպատակով սեփականության օտարման գնահատման, որոնց դեպքում տեղագնման արդյունքները կազմվում են «Հանրության գերակա շահերի ապահովման նպատակով սեփականության օտարման մասին» օրենքով սահմանված նկարագրության արձանագրության կարգով» բառերով.

2) լրացնել հետևյալ բովանդակությամբ նոր՝ 9-րդ գլխով.

**«9. ՀԱՆՐՈՒԹՅԱՆ ԳԵՐԱԿԱ ՇԱՀԵՐԻ ԱՊԱՀՈՎՄԱՆ ՆՊԱՏԱԿՈՎ
ՕՏԱՐՄԱՆ ԵՆԹԱԿԱ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ԳՆԱՀԱՏՈՒՄ**

82. Հանրության գերակա շահերի ապահովման նպատակով սեփականության օտարման գնահատման իրականացման վրա տարածվում են նաև «Հանրության գերակա շահերի ապահովման նպատակով սեփականության օտարման մասին» օրենքով սահմանված պահանջները:

83. Հանրության գերակա շահերի ապահովման նպատակով սեփականության օտարման դեպքում գնահատվում է անշարժ գույքի շուկայական արժեքը:

84. Հանրության գերակա շահերի ապահովման նպատակով օտարման դեպքում օտարվող սեփականության շուկայական արժեքը չպետք է ներառի սեփականության արժեքի որևէ նվազեցում կամ ավելացում, որը պայմանավորված է սեփականության նկատմամբ առկա գույքային իրավունքներով:

85. Հանրության գերակա շահերի ապահովման նպատակով սեփականության օտարման դեպքում գնահատում իրականացնելիս պարտադիր պետք է իրականացվի գույքի տեղագնություն:

86. Գնահատում իրականացնելիս ենթադրությունները և հատուկ ենթադրությունները պետք է իրականացնել ընդհանուր ստանդարտի 30-րդ կետով սահմանված դրույթներին համապատասխան:

87. Հանրության գերակա շահերի ապահովման նպատակով սեփականության օտարման դեպքում գնահատման համար պետք է կիրառվեն ընդհանուր ստանդարտի 32-րդ կետով սահմանված հիմնական մոտեցումները և մեթոդները:

88. Հանրության գերակա շահերի ապահովման նպատակով սեփականության օտարման դեպքում համեմատական մոտեցմամբ անշարժ գույքի գնահատման համար անհրաժեշտ է պահպանել սույն հավելվածի 24-33-րդ կետերով սահմանված պահանջները, բացառությամբ վթարային բազմաբնակարան բնակելի շենքերի, որոնց դեպքում բնակելի տարածք հանդիսացող գույքի (առանց հողամասի) արժեքը որոշվում է նույն տարածագնահատման գոտում գտնվող համանման ոչ վթարային գույքի արժեքը 30 տոկոսով նվազեցնելով:

89. Հանրության գերակա շահերի ապահովման նպատակով սեփականության օտարման դեպքում եկամտային մոտեցմամբ անշարժ գույքի գնահատման համար անհրաժեշտ է պահպանել սույն հավելվածի 34-38-րդ կետերով սահմանված պահանջները:

90. Հանրության գերակա շահերի ապահովման նպատակով սեփականության օտարման դեպքում ծախսային մոտեցմամբ անշարժ գույքի գնահատման համար անհրաժեշտ է պահպանել սույն հավելվածի 39-47-րդ կետերով սահմանված պահանջները:

91. Հանրության գերակա շահերի ապահովման նպատակով սեփականության օտարման դեպքում ծախսային մոտեցմամբ գնահատման ժամանակ հողամասերը պետք է դիտարկել որպես չկառուցապատված (ազատ) հողամաս առանց բարելավումների, իսկ հողամասում առկա շենք-շինությունները, ծառերը և մշակաբույսերը պետք է գնահատվեն առանձին: Հանրության գերակա շահերի ապահովման նպատակով սեփականության օտարման դեպքում օտարվող սեփականության շուկայական արժեքը որոշելիս հաշվի չեն առնվում (չեն գնահատվում) Հայաստանի

Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված կարգով չհաշվառված ինքնակամ շենքերը կամ շինությունները:

92. Ծախսային մոտեցմամբ հողամասում առկա շենք-շինությունների գնահատումը պետք է իրականացվի սույն հավելվածի 45-47-րդ կետերի համաձայն:

93. Ծախսային մոտեցմամբ հողամասում առկա ծառերի և մշակաբույսերի գնահատումը պետք է իրականացվի հաշվի առնելով դրանց բերքատվությունը, փայտանյութ համարվող ծառերի դեպքում փայտի որակը և ծավալը, իսկ դեկորատիվ ծառերի դեպքում (տվյալ վիճակում) դրանց շուկայական արժեքը, մասնավորապես՝

1) պտղատու ծառերը պետք է գնահատվեն այգետնկման տարիքի հիման վրա: Պտղատու ծառերի (թփերի) դիմաց շուկայական արժեքը որոշվում է դրա պահպանման և սպասարկման համար անհրաժեշտ ծախսերի և տվյալ ծառատեսակի (թփատեսակի) մեկ տարվա բերքի փոխհատուցման համար որոշվող շուկայական արժեքի հանրագումարի հիման վրա, որը բազմապատկվում է այն տարիների քանակով, որոնք անցել են ծառի տնկումից սկսած: Ծառատեսակի (թփատեսակի) շուկայական արժեքը որոշելու համար հաշվարկվող տարիների քանակը չի կարող լինել ավելի քան դրանց բերքատվության համար նախատեսված կենսաբանական (վեգետացիոն) ժամանակաշրջանը: Գնահատման համար անհրաժեշտ են հետևյալ երակետային տվյալները՝ ծառատեսակը, ծառի տարիքը: Պտղատու ծառերի (թփերի) վրա կատարված ներդրման արժեքի որոշման համար պետք է որոշվի տնկիների շուկայական արժեքը՝ Հայաստանի Հանրապետությունում տնկիների շուկայական միջին գների հիման վրա, իսկ ներմուծված տեսակների դեպքում՝ ներմուծման արժեքի հիման վրա: Սահմանված ծառատեսակի տնկիի գինը որոշելուց հետո պետք է հաշվարկվեն պտղատու ծառի պահպանման համար անհրաժեշտ տարեկան ծախսերը, որպես այդ տարածքում ընդունված ծախսերի համագումար: Պտղատու ծառերը գնահատելիս պետք է հաշվի առնել (ուսումնասիրել) հետևյալ գործոնները՝ ծառի տարիքը (ոչ ավելի քան ծառի բերք տալու տարիքը), մեկ տարվա բերքի միջինացված շուկայական արժեքը, կատարված ներդրման արժեքը.

2) փայտանյութ տվող ծառերը պետք է գնահատվեն ըստ տարիքի՝ փայտանյութի որակի ու ծավալի հիման վրա: Փայտանյութ տվող ծառերը գնահատելիս

պետք է հաշվի առնել (ուսումնասիրել) հետևյալ գործոնները՝ ծառատեսակը, ծառի տրամագիծը, վերամշակման ենթակա բնի չափերը: Փայտանյութի շուկայական արժեքը պետք է սահմանվի գնահատման պահի դրությամբ Հայաստանի Հանրապետությունում փայտանյութի շուկայում առկա միջին արժեքի հիման վրա:

3) մշակաբույսերը գնահատվում են՝ հիմք ընդունելով մշակաբույսի տարեկան զուտ շուկայական արժեքը: Մշակաբույսը գնահատելիս պետք է հաշվի առնել (ուսումնասիրել) հետևյալ գործոնները՝ մշակաբույսի շրջանը, մշակաբույսի տեսակը, բերքատվությունը, մշակաբույսի արժեքը, հողամասի մակերեսը, որի վրա գտնվում է գնահատվող մշակաբույսը: Մշակաբույսի մեկ տարվա եկամտի զուտ շուկայական արժեքը մշակաբույսից ստացվող մեկ տարվա բերքի շուկայական արժեքն է: Մեկ տարվա եկամտի զուտ շուկայական արժեքի որոշման համար պետք է որոշվի տվյալ մշակաբույսից ստացվող բերքի մեկ կիլոգրամի շուկայական արժեքը նվազեցնելով դրա պահպանման և սպասարկման համար իրականացված ծախսերը:

4) դեկորատիվ ծառերը պետք է գնահատվեն ըստ ծառատեսակի տարիքի, տեսակի և ծառի բարձրության հիման վրա: Դեկորատիվ ծառերը գնահատելիս պետք է հաշվի առնել (ուսումնասիրել) հետևյալ գործոնները՝ ծառատեսակը, ծառի տարիքը (այդ թվում՝ մնացորդային տարիքը), ծառի բարձրությունը: Դեկորատիվ ծառերի շուկայական արժեքը պետք է սահմանվի գնահատման պահի դրությամբ Հայաստանի Հանրապետության շուկայում առկա նույնական ծառի միջին արժեքի հիման վրա:

94. Բերքատվության միջինացված չափը և այլ գնագոյացման գործոնները որոշվում են՝

1) հիմք ընդունելով «Հանրային տեղեկությունների մասին» օրենքով սահմանված տվյալների շտեմարաններում առկա տեղեկությունները, Հայաստանի Հանրապետության վիճակագրական կոմիտեի հրապարակած տվյալները, ինչպես նաև մասնագիտացված տեղեկագրերում ներառված համապատասխան տվյալները:

2) սույն կետի 1-ին ենթակետով նախատեսված տեղեկատվական աղբյուրներում համապատասխան տեղեկությունների բացակայության դեպքում՝ պայմանագրային

հիմունքներով գնահատման գործընթացում ներգրավված համապատասխան մասնագետի կողմից տրամադրված տվյալների հիման վրա:

95. Գնահատման իրականացման համար պարտադիր պետք է կիրառվեն սույն որոշման N 1 հավելվածի 32-րդ կետով սահմանված բոլոր մոտեցումները, իսկ մեկ կամ երկու դասական մոտեցումների կիրառման անհնարինության դեպքում՝ դրանց չկիրառման հիմնավոր պատճառաբանությունը:

96. Այն դեպքերում, երբ գնահատման համար օգտագործվում են մեկից ավելի մոտեցումներ՝ ձևավորված շուկայական արժեք է ընդունվում մոտեցումների կիրառման արդյունքում ստացված առավել բարձր արժեքը: Իսկ մեկ մոտեցման կիրառման դեպքում հիմք է ընդունվում դրա ձևավորված շուկայական արժեքը:»:

4. Որոշման 1-ին կետի 4-րդ ենթակետով սահմանված N 4 հավելվածի 8-րդ կետում.

1) 5-րդ ենթակետում «:» կետադրական նշանը փոխարինել «,» կետադրական նշանով.

2) լրացնել հետևյալ բովանդակությամբ նոր՝ 6-րդ ենթակետով.

«6) Հակամրցակցային վարքագծից գերծ մնալ. գնահատման գործունեության իրականացման ընթացքում չդրսևորել հակամրցակցային վարքագիծ, այդ թվում՝ այլ գնահատողների հետ չկնքել կամ ձեռք չբերել գնահատման ծառայությունների արժեքի վերաբերյալ նախնական համաձայնություն, ինչպես նաև չկատարել այնպիսի գործողություններ, որոնք կարող են սահմանափակել կամ խաթարել ազատ և բարեխիղճ մրցակցությունը:»:

5. Սույն որոշումն ուժի մեջ է մտնում պաշտոնական հրապարակմանը հաջորդող օրվանից:

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ
ՎԱՐՉԱՊԵՏ

Ն. ՓԱՇԻՆՅԱՆ

Երևան