

«ՄԱՐ-ՄՈՍ» ՍՊԸ  
ՀՀ ԼՈՐԻՈՒ ՄԱՐԶ  
ք. ՎԱՆԱԶՈՐ,  
ՄԽԻԹԱՐ ԳՈՇԻ 7  
հեռ. 2-45-25



ООО «МАР-МОС»  
РА ЛОРИЙСКИЙ РЕГИОН  
г. ВАНАДЗОР,  
ул. МХИТАРА ГОША 7  
тел. 2-45-25

**ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ  
ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆ ԹԻՎ ԻԶ-0059**

ՀՀ Տավուշի մարզ Իջևան համայնքի, գ. Ազատամուտ, 1-ին փողոց 4-րդ նրբանցքի 1-ին փակուղի 18 հողամաս՝ անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի գրանցման թիվ 23042026-11-0023 վկայականի պատճենում արտացոլված նպատակային նշանակությունը բնակավայրերի, գործառնական նշանակությունը կամ հողատեսքը՝ բնակելի կառուցապատման, շուկայական արժեքի վերաբերյալ:

|            |                                                              |
|------------|--------------------------------------------------------------|
| Պատվիրատու | Իջևանի համայնքապետարան, ի դեմս համայնքի ղեկավար Ա. Ճաղարյանի |
| Նպատակը    | Շուկայական արժեքի որոշում                                    |
| Գնահատող   | «Մար-Մոս» ՍՊԸ                                                |

Սույն հաշվետվությունը կազմված է <<ՀՀ անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին>> օրենքի և ՀՀ կառավարության 2022 թվականի օգոստոսի 24-ի թիվ 1355-Ն որոշմամբ հաստատված անշարժ գույքի գնահատման ստանդարտի (այսուհետ ստանդարտ) պահանջներին համապատասխան:

Հաշվետվությունը կազմված է 26 / քսանվեց / էջից:

Հայաստանի Հանրապետություն

Վանաձոր 2026թ.

# ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԱՄՓՈՓ ՏՎՅԱԼՆԵՐ

|                                      |                                                                                               |
|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Գնահատվող օբյեկտ                     | ՀՀ Տավուշի մարզ, Իջևան համայնք, գ. Ազատամուտ 1-ին փողոց 4-րդ նրբանցքի 1-ին փակուղի 18 հողամաս |
| Կադաստրային ծածկագիր                 | 11-005-0028-0013                                                                              |
| Վկայականի համար                      | 23042026-11-0023                                                                              |
| Մակերես                              | 0.04099 հա (409.9 ք.մ)                                                                        |
| Նպատակային նշանակություն             | Բնակավայրերի                                                                                  |
| Գործառնական նշանակություն / հողատեսք | Բնակելի կառուցապատման                                                                         |
| Տարածագնահատման գոտի                 | 15-րդ գոտի                                                                                    |
| Իրավունքի սուբյեկտ                   | ՀՀ Տավուշի մարզի Իջևան համայնք                                                                |
| Պատվիրատու                           | Իջևանի համայնքապետարան, ի դեմս համայնքի ղեկավար Ա. Ճաղարյանի                                  |
| Գնահատման նպատակ                     | շուկայական արժեքի որոշում (հրապարակային սակարկություններով օտարում)                           |
| Կիրառված մոտեցում                    | համեմատական (համադրելի գործարքների մեթոդ)                                                     |
| Տեղագնման ամսաթիվ                    | 10.06.2026թ.                                                                                  |
| Գնահատման ամսաթիվ                    | 16.06.2026թ.                                                                                  |
| Հաշվետվության ամսաթիվ                | 16.06.2026թ.                                                                                  |
| Միավորի արժեք                        | 1,239.66 ՀՀ դրամ/ք.մ                                                                          |
| ՇՈՒԿԱՅԱԿԱՆ ԱՐԺԵՔ (կլորացված)         | 510,000 (հինգ հարյուր տասը հազար) ՀՀ դրամ                                                     |
| Գնահատող                             | Ա. Մակարյան, որակավորման վկայական ԳԳ-2022-61                                                  |

Խահատող: Ա.Մակարյան  
 յայական: №ԳԳ-2022-61



Նույնականացնող անհատական ծածկագիր  
 2026YMWGLNKX

## Բովանդակություն

|                                                                                                        |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԱՄՓՈՓ ՏՎՅԱԼՆԵՐ.....                                                                          | 2  |
| 1. Գնահատման առաջադրանքը .....                                                                         | 4  |
| 2. Գնահատողի և գնահատման կազմակերպության տվյալները.....                                                | 4  |
| 3. Գնահատման նպատակով ներկայացված փաստաթղթերի ցանկ .....                                               | 4  |
| 4. Գնահատման պատվիրատուն և հիմքը.....                                                                  | 4  |
| 5. Գնահատվող օբյեկտը, նույնականացման տվյալները և գնահատվող օբյեկտի վկայումսը իրավունքների տեսակը ..... | 5  |
| 6. Գնահատման նպատակը (գնահատման գործառույթը) .....                                                     | 5  |
| 7. Գնահատման ամսաթիվերը .....                                                                          | 8  |
| 8. Հաշվետվության ձևը.....                                                                              | 8  |
| 9. Գնահատման աշխատանքների ընթացակարգը .....                                                            | 8  |
| 10. Գնահատվող օբյեկտի համառոտ նկարագրությունը.....                                                     | 9  |
| 11. Առավել արդյունավետ օգտագործում .....                                                               | 11 |
| 12. Գնահատման մոտեցումների (մեթոդների) ընտրությունը .....                                              | 12 |
| 13. Հոդամասի շուկայական արժեքի որոշում.....                                                            | 17 |
| 14. Եզրակացություն գնահատման առարկայի շուկայական արժեքի վերաբերյալ .....                               | 19 |
| 15. Սահմանափակումներ և հատուկ պայմաններ .....                                                          | 20 |
| 16. Օգտագործված գրականություն .....                                                                    | 22 |
| 17. Գնահատվող գույքի լուսանկարներ.....                                                                 | 23 |
| 18. Գնահատվող գույքի սեփականության վկայականի պատճեն.....                                               | 24 |
| 19. Գնահատողի վկայականի պատճեն.....                                                                    | 26 |

Գնահատող: Ա.Մակարյան  
Վկայական: №ԳԳ-2022-61

Նույնականացնող անհատական ծածկագիր  
2026YMWGLNKX

## 1. Գնահատման առաջադրանքը

Որոշել ՀՀ Տավուշի մարզ Իջևան համայնքի, գ. Ազատամուտ 1-ին փողոց 4-րդ նրբանցքի 1-ին փակուղի 18 հողամասի թիվ 11-005-0028-0013 ծածկագրով նպատակային նշանակությունը բնակավայրերի, գործառնական նշանակությունը կամ հողատեսքը՝ բնակելի կառուցապատման, շուկայական արժեքը:

## 2. Գնահատողի և գնահատման կազմակերպության տվյալները

|                                     |                                |
|-------------------------------------|--------------------------------|
| Գնահատման կազմակերպության անվանումը | «ՄԱՐ-ՄՈՍ» ՍՊԸ                  |
| Իրավաբանական հասցեն                 | ք. Վանաձոր, Մ. Գոշի 7          |
| Տնօրեն                              | Ահարոն Մակարյան                |
| Գնահատող                            | Ահարոն Մակարյան                |
| Գնահատողի որակավորման վկայական      | ԳԳ-2022-61, տրված 21.12.2022թ. |

## 3. Գնահատման նպատակով ներկայացված փաստաթղթերի ցանկ

Ներկայացվել է անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 23042026-11-0023 վկայականի պատճեն:

## 4. Գնահատման պատվիրատուն և հիմքը

Գնահատման հիմք է հանդիսանում Իջևանի համայնքապետարանի կարիքների համար անշարժ գույքերի գնահատման ծառայությունների մատուցման պետական գնման N ՀՀ ՏՄԻՀ-ԳՀԾԶԲ-26/15- պայմանագիրը

Գնահատող: Ա. Մակարյան  
Վկայական: №ԳԳ-2022-61



Նույնականացնող անհատական ծածկագիր  
2026YMWGLNKX

## 5. Գնահատվող օբյեկտը, նույնականացման տվյալները և գնահատվող օբյեկտի նկատմամբ իրավունքների տեսակը

ՀՀ Տավուշի մարզ Իջևան համայնքի, գ. Ազատամուտ 1-ին փողոց 4-րդ նրբանցքի 1-ին փակուղի 18 հողամասի՝ անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի գրանցման թիվ 23042026-11-0023 վկայականի պատճենում արտացոլված նպատակային նշանակությունը բնակավայրերի, գործառնական նշանակությունը կամ հողատեսքը՝ բնակելի կառուցապատման: Ըստ տրամադրված վկայականի պատճենի սեփականության իրավունքով գրանցված իրավունքի սուբյեկտ է հանդիսանում ՀՀ Տավուշի մարզի Իջևան համայնքը:

## 6. Գնահատման նպատակը (գնահատման գործառնությունը)

Գնահատման գործառնություն՝ անշարժ գույքը հրապարակային սակարկություններով օտարելու համար:

Գնահատման նպատակը՝ ղիտարկվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքի որոշումն է: 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) Շուկայական արժեքի սահմանումը պետք է մեկնաբանվի՝ համաձայն հետևյալ հայեցակարգային շրջանակի՝

ա. «Հաշվարկային դրամական մեծություն»-ը վերաբերում է դրամական գնին, որը կարող է վճարվել օբյեկտի համար առևտրային շուկայական գործարքի ժամանակ: Շուկայական արժեքը հանդես է գալիս որպես առավել հավանական գին, որը, ըստ ողջամիտ նկատառումների՝ կարող է ձեռք բերվել շուկայում գնահատման ամսաթվի դրությամբ շուկայական արժեքի սահմանման մեջ եղած պայմաններին հետևելու դեպքում:

Սա վաճառողի համար ձեռք բերվող արժեքներից լավագույնն է և առավել շահավետը գնորդի համար: Այդ արժեքի սահմանման ժամանակ հաշվի չեն առնվում, մասնավորապես,

Գնահատող: Ա.Մակարյան  
Կայական: №ԳԳ-2022-61

Նույնականացնող անհատական ծածկագիր  
2026YMWGLNKX

գործարքի հատուկ պայմաններից և հանգամանքների հետևանքով բարձրացված կամ իջեցված գները:

բ. «... որով հավանաբար կիրականացվեր...» նշվում է այն փաստը, որ գնահատվող օբյեկտի արժեքը հանդիսանում է ենթադրյալ գնահատված արժեք, այլ ոչ թե կանխորոշված կամ վաճառքի իրական գին: Այն իրենից ներկայացնում է գործարքի գինը գնահատման ամսաթվի դրությամբ, որտեղ իրականացվում են շուկայական արժեքի սահմանման մեջ եղած բոլոր այլ պայմանները:

գ. «... գնահատման ամսաթվի դրությամբ...» արտահայտում է պահանջ՝ ըստ որի արժեքը պետք է գնահատվի կոնկրետ ամսաթվի դրությամբ: Կապված այն բանի հետ, որ շուկան և շուկայական պայմանները կարող են փոփոխվել, այլ ժամանակի համար հավանական արժեքը կարող է սխալ լինել կամ չհամապատասխանել իրականությանը: Արժեքի գնահատման արդյունքն արտացոլում է գնահատման ամսաթվի դրությամբ շուկայի վիճակը և պայմանները, այլ ոչ թե որևէ այլ ամսաթվի դրությամբ:

դ. «...շահագրգիռ կողմերի միջև...» վերաբերում է շահագրգիռ գնորդին և վաճառողին: Շահագրգիռ գնորդն ունի գնելու դրդապատճառներ, բայց ոչինչ նրան չի պարտադրում դա անել: Նման գնորդն ստիպված չէ գնում կատարել և միտված չէ ցանկացած գին վճարել: Բացի այդ, նա գնումը կատարում է՝ գործելով համաձայն ներկայիս շուկայի

իրողությունների և ակնկալիքների, այլ ոչ թե երևակայական կամ հիպոթետիկ շուկայի, որոնց գոյությունը չի կարող ցուցադրվել կամ կանխատեսվել: Հնարավոր գնորդը չի վճարի շուկայականից ավելի բարձր գին: Գնահատվող օբյեկտի ներկայիս սեփականատերը նույնպես այդ «շուկան» ձևավորողների շարքում է:

Շահագրգիռ վաճառողը չի ցանկանում պարտադիր վաճառել, ստիպված չէ վաճառել և ոչ էլ պատրաստ է վաճառել ցանկացած գնով կամ հաստատել այն արժեքը, որը տվյալ պահին չի համարվում իսկամիտ շուկայում: Շահագրգիռ վաճառողի դրդապատճառը շուկայական պայմաններում գնահատվող օբյեկտի վաճառքն է բաց շուկայում ամենահավանական գնով՝ անկախ գնից ակնկալվող շուկայի ուսումնասիրությունից հետո:

ե. «...բաց և մրցակցային շուկայում գնահատվող օբյեկտի փոխանակում...» նշանակում է, որ կողմերի միջև չկան որևէ կոնկրետ կամ հատուկ փոխհարաբերություններ, օրինակ, մայր և դուստր ընկերությունների կամ վարձատուի և վարձակալի միջև հարաբերությունները, որոնք կարող են գնի մակարդակը դարձնել շուկային ոչ բնորոշ կամ

Էնահատող: Ա.Մակարյան  
Վկայական: №ԳԳ-2022-61

Նույնականացնող անհատական ծածկագիր  
2026YMWGLNKX

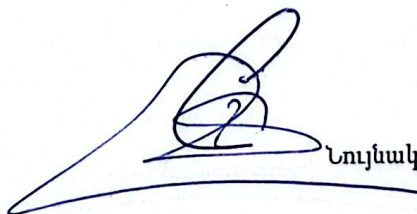
լինել գերազնահատված: Ենթադրվում է, որ շուկայական արժեքի գնով գործարքը պետք է իրականացվի այնպիսի կողմերի միջև, որոնք կապված չեն որևէ հարաբերություններով, և կողմերից յուրաքանչյուրը գործում է ինքնուրույն: Գնահատվող օբյեկտը շուկա է հանվել առավել հարմար ձևով, որպեսզի ապահովվի դրա իրացումը ձեռք բերվող տարբերակներից լավագույնով, ողջամիտ նկատառումներով, շուկայական արժեքի սահմանմանը համապատասխան գնով: Վաճառքի մեթոդը պետք է լինի այնպիսին, որը կապահովի շուկայում վաճառողի համար հասանելի լավագույն գին: Շուկայում ցուցադրման ժամկետի տևողությունը կարող է տարբեր լինել՝ կախված գնահատվող օբյեկտի և շուկայական պայմանների տեսակից: Միակ պայմանն այն է, որ այն պետք է բավարար լինի գնահատվող օբյեկտի հանդեպ շուկայի բավարար քանակությամբ մասնակիցների ուշադրությունը գրավելու համար:

գ. «... որի պարագայում կողմերից յուրաքանչյուրը, իրազեկված լինելով, գործում է ողջամտորեն ...» նշանակում է այն ենթադրությունը, որ շահագրգիռ գնորդը, այնպես էլ շահագրգիռ վաճառողը, բավականաչափ տեղեկացված են վաճառվող օբյեկտի, դրա փաստացի և պոտենցիալ կիրառման բնույթին և հատկություններին, ինչպես նաև շուկայի վիճակի մասին ըստ գնահատման ընթացիկ ամսաթվի: Հետագայում ենթադրվում է, որ նրանցից յուրաքանչյուրը հաշվենկատ է օգտագործում համապատասխան տեղեկատվությունը՝ ձգտելով հասնել իր տեսանկյունից գործարքի առավել շահավետ արժեքի: Սա վերաբերում է գնահատման ամսաթվի դրությամբ շուկայի վիճակի հաշվարկին, այլ ոչ թե հետագա ժամկետում արտահայտված հետադարձ դատողություններին:

է. «...և առանց հարկադրանքի...» նշանակում է, որ կողմերից յուրաքանչյուրն ունի գործարքի իրականացման դրդապատճառներ, բայց կողմերից և ոչմեկը հարկադրված կամ ստիպված չէ գործարք կատարել:

«Շուկայական արժեք» հասկացությունը ենթադրում է, որ գները սահմանվում են բաց և մրցունակ շուկայում, որտեղ մասնակիցներն օժտված են գործելու ազատությամբ: Գնահատվող օբյեկտների շուկան կարող է լինել ինչպես միջազգային, այնպես էլ տեղական, որը կարող է բաղկացած լինել բազմաթիվ գնորդներից և վաճառողներից կամ լինել սահմանափակ մասնակիցների քանակով:

Գնահատող: Ա.Մակարյան  
Լկայական: №ԳԳ-2022-61



Նույնականացնող անհատական ծածկագիր  
2026YMWGLNKX

## 7. Գնահատման ամսաթվերը

Անշարժ գույքի տեղագնության աշխատանքները կատարվել են 10.06.2026թ.: Անշարժ գույքի շուկայական արժեքը սահմանվել է 16.06.2026թ.: Անշարժ գույքի գնահատման հաշվետվությունը կազմվել է 16.06.2026թ.:

## 8. Հաշվետվության ձևը

Հաշվետվությունը կազմվել է պատմողական ձևով, ունի աղյուսակային և տեքստային մեկնաբանություններ:

## 9. 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) 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.

Գնահատող: Ա.Մակարյան  
Լիպայական: №ԳԳ-2022-61



Նույնականացնող անհատական ծածկագիր  
2026YMWGLNKX

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:

Է) Հիմնական փուլում իրականացվում են՝

ա. գնահատվող օբյեկտի տեղագրություն (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:

## 10. Գնահատվող օբյեկտի համառոտ նկարագրությունը

Ըստ գնահատմանը տրամադրված անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 23042026-11-0023 վկայականի պատճենում արտացոլված տվյալների նպատակային նշանակությունը բնակավայրերի, գործառնական նշանակությունը կամ հողատեսքը՝ բնակելի կառուցապատման, հողամասի մակերեսը կազմում է 0.04099 հա:

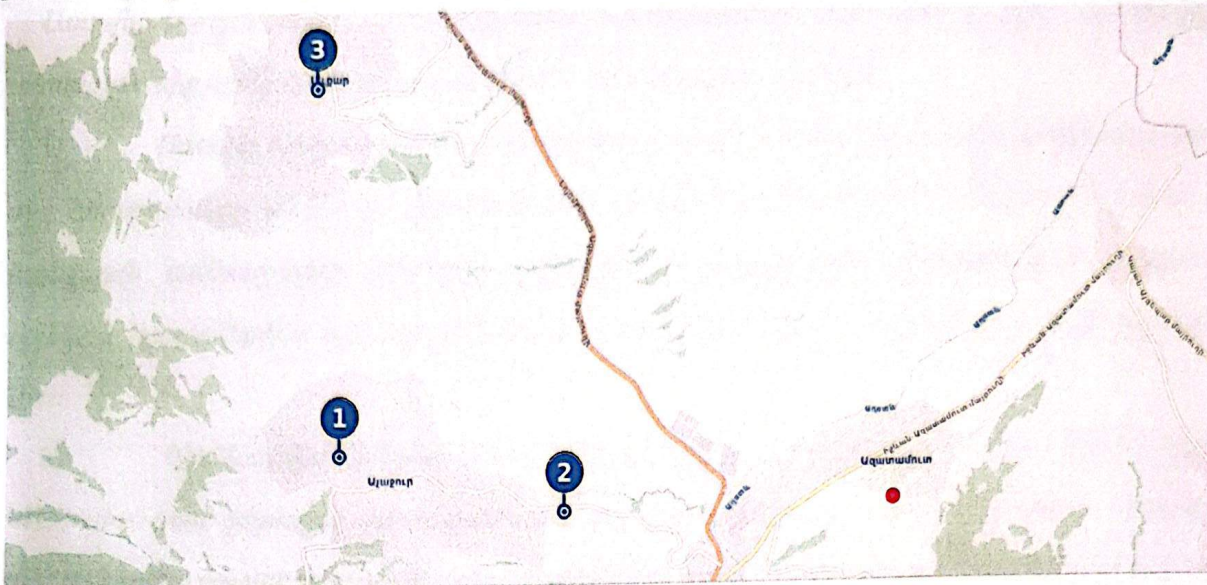
Կատարված տեղագրությամբ պարզվեց, որ հողամասը թեք է: Հարակից տարածքներից սահմանագատված չէ: (Առավել մանրամասն տես սույն հաշվետվությանը կից լուսանկարչական հավելվածում):

նահատող: Ա. Մակարյան  
կայական: № ԳԳ-2022-61

Նույնականացնող անհատական ծածկագիր  
2026YMWGLNXX

Տեղադրության հղումը՝

<https://www.google.com/maps?q=40.986482,45.206084>



- Գնահատվող օբյեկտ — Ազատամուտ, 1-ին փողոց 4-րդ նրբանցքի 1-ին փակուղի 18
- 1 Անալոգ 1 — Աջաշուր, 9-րդ փողոց (list.am/20707007)      2 Անալոգ 2 — Աջաշուր (list.am/23614130)
- 3 Անալոգ 3 — Սևքար (list.am/23026654)

Ստորև ներկայացվում է գնահատվող գույքի տեղադրության լուսանկարը կադաստրային քարտեզից

| Հրկման արդյունք [չեխտ: Հոդամասեր] |         |                   |
|-----------------------------------|---------|-------------------|
| Կադաստրային...                    | Մակերես | Ստեղծ ժամանակ...  |
| 11-005-0028-0013                  | 409.91  | 13-05-2028 14:... |

| Հրկման մանրամասն ոլորտում [չեխտ: Հոդամասեր] |                     |
|---------------------------------------------|---------------------|
| Անուն *                                     | Արժեք               |
| Կադաստրային կոդ                             | 11-005-0028-0013    |
| Մակերես                                     | 409.91              |
| Ստեղծ ժամանակ                               | 13-05-2028 14:57:41 |

Գնահատող: Ա.Մակարյան  
Կայական: №ԳԳ-2022-61

Նույնականացնող անհատական ծածկագիր  
2026YMWGLNKX

## 11. Առավել արդյունավետ օգտագործում

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

1) 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:

2) Գնահատվող օբյեկտի առավել արդյունավետ օգտագործումը կարող է լինել նրա ներկայիս կամ ընթացիկ օգտագործումը, երբ այն օպտիմալ է օգտագործվում: Առավել արդյունավետ օգտագործումը կարող է տարբերվել իր ընթացիկ օգտագործումից կամ կարող է իրենից ներկայացնել կանոնակարգված լիկվիդացում:

3) Գնահատվող օբյեկտի առավել արդյունավետ օգտագործումը, որը գնահատվել է առանձին, կարող է տարբերվել նրա առավել արդյունավետ օգտագործումից՝ որպես օբյեկտների խմբի մաս, երբ պետք է հաշվի առնվի խմբի ընդհանուր արժեքի մեջ նրա ներդրման չափը:

4) Առավել արդյունավետ օգտագործման տեսակը որոշելը ներառում է հետևյալը՝  
ա. որոշել, թե արդյոք գնահատվող օբյեկտի այս կամ այն օգտագործումը ֆիզիկապես հնարավոր է, այսինքն, հաշվի կառնվեն այն օգտագործման ձևերը, որոնք մասնակիցները կհամարեն ողջամիտ:

բ. իրավաբանորեն թույլատրելիի պահանջը հաշվի առնելու համար անհրաժեշտ է հաշվի առնել գնահատվող օբյեկտի օգտագործման ցանկացած իրավական սահմանափակում (քաղաքաշինական սահմանափակումներ, ինչպես նաև հավանականություն, որ այդ սահմանափակումները կփոխվեն հետագայում և այլն):

գ. օգտագործումը ֆինանսապես իրագործելի դարձնելու պահանջը հաշվի է առնում, թե արդյոք գնահատվող օբյեկտի այլընտրանքային օգտագործումը, որը ֆիզիկապես հնարավոր է և իրավաբանորեն թույլատրելի, կրերի արդյոք բավարար եկամուտներ տիպային մասնակցին առավել շատ, քան կստացվեր ընթացիկ օգտագործումից: Այդ դեպքում պետք է հաշվի առնել օբյեկտի այլընտրանքային օգտագործման անցնելու ծախսերը:

Գնահատող: Ա.Մակարյան  
Կայական: №ԳԳ-2022-61

Նույնականացնող անհատական ծածկագիր  
2026YMWGLNKX

Գույքի լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման չափանիշն է հանդիսանում արժեքի մեծացումը հարմար և խելամիտ, երկարաժամկետ շահույթի նորմայի և ռիսկի մեծության դեպքում: Ստորև ներկայացված է այդ վերլուծության արդյունքում գնահատողի եզրահանգումը:

Ֆիզիկապես հնարավոր, օրենսդրորեն թույլատրելի և տնտեսապես նպատակահարմար տարբերակներից առավել շահութաբերը հանդիսանում է ներկա օգտագործման տարբերակը:

| Օգտագործման եղանակը       | Թույլատրված | Իրավաբանորեն հնարավոր | Ներկայումս օգտագործվող |
|---------------------------|-------------|-----------------------|------------------------|
| Հասարակական կառուցապատում | x           | x                     | x                      |
| Բնակելի կառուցապատում     | v           | v                     | v                      |
| Գյուղատնտեսական           | x           | x                     | x                      |
| Արդյունաբերական           | x           | x                     | x                      |

## 12. Գնահատման մոտեցումների (մեթոդների) ընտրությունը

Անշարժ գույքի գնահատման դասական մոտեցումներն են.

ա) համեմատական մոտեցում

բ) ծախսային մոտեցում

գ) եկամտային մոտեցում

### Համեմատական մոտեցում

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

նահատող: Ա.Մակարյան  
կայական: №ԳԳ-2022-61



Նույնականացնող անհատական ծածկագիր  
2026YMWGLNKX

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 սրժանահավատ 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

լահատող: Ա.Մակարյան  
յայական: №ԳԳ-2022-61

Նույնականացնող անհատական ծածկագիր  
2026YMWGLNKX

գնահատվող անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքը որոշելու համար հիմնավորված է:

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 փոխակերպելովը նդհանուր ընթացիկ արժեքի: Եկամտային մոտեցմամբ արժեքը որոշվում է գնահատվող օբյեկտի եկամտաբերությամբ, դրամական հոսքի կամ ծախսերի խնայողությունների արժեքի հիման վրա:

Եկամտային մոտեցման կարևորագույն հիմքն է հանդիսանում 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 դրագնահատման առանձնահատկություններից կախված շրամական հոսքի առավել հարմար տեսակի ընտրություն,

բ.դրամական հոսքերի կանխատեսման առավել օպտիմալ կոնկրետ ժամանակահատվածի որոշում,

սահմանող: Ա.Մակարյան  
լայկան: №ԳԳ-2022-61



Նույնականացնող անհատական ծածկագիր  
2026YMWGLNKX

գամբողջ ժամանակահատվածի համար դրամական հոսքերի կանխատեսման նախապատրաստում,

դորոշված 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:

Գնահատողը չունի տվյալ տարածաշրջանում հասարակական նշանակության 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 հրավուների շուկայական արժեքի որոշման համար հիմնավորված չէ:

նահատող: Ա.Մակարյան  
կայական: №ԳԳ-2022-61

Նույնականացնող անհատական ծածկագիր  
2026YMWGLNKX

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 հետազայում բաժանվել ենթատեսակների.

Խնահատող: Ա. Մակարյան  
Վկայական: № ԳԳ-2022-61



Նույնականացնող անհատական ծածկագիր  
2026YMWGLNKX

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 նախագծմամբ, 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:

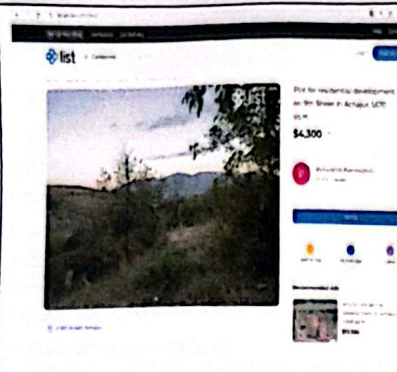
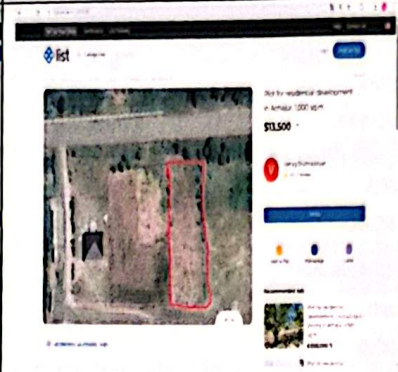
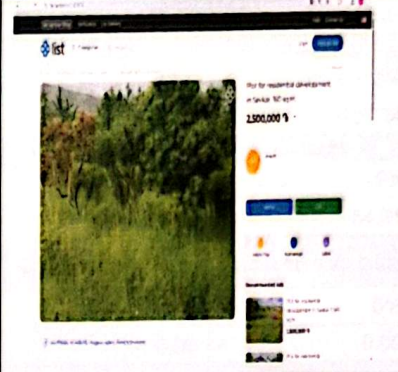
### 13. Հողամասի շուկայական արժեքի որոշում

Համեմատական մոտեցման կիրառման համար գնահատվող օբյեկտին որպես համանման և համադրելի անշարժ գույք ընտրվել են տվյալ տարածքում գտնվող և ազատ շուկայում վաճառահանված հողամասերը: Տեղեկատվության աղբյուր են հանդիսացել հարակից տարածքում վաճառվող հողամասերի տվյալները, և համացանցային կայքերը, որտեղ գետեղված են ազատ շուկայում վաճառահանված և վարձակալության հանված հողամասերի տվյալները: Գնահատման օբյեկտի շուկայական արժեքը, 1քմ մակերեսի հաշվարկով, ստացվել է ճշգրտման եղանակով: Ճշգրտում՝ մաթեմատիկական գործողություն, որում հաշվարկվում է գնահատվող և համեմատվող օբյեկտների արժեքների տարբերությունը՝ պայմանավորված համեմատության կոնկրետ տարրի ազդեցությամբ: Համեմատության տարր՝ անշարժ գույքի օբյեկտի կամ դրա վաճառքի գործարքի բնութագրիչ, որը ձևավորում է վաճառքի գինը (կամ առաջացնում գնի փոփոխություն): Բոլոր ճշգրտումները կիրառվել են հետևյալ սկզբունքով՝ համեմատվող օբյեկտից դեպի գնահատվող օբյեկտ:

Համեմատվող անալոգներ

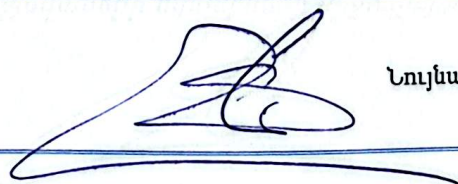
Նախատող: Ա.Մակարյան  
Կայական: №ԳԳ-2022-61

Նույնականացնող անհատական ծածկագիր  
2026YMWGLNKX

|                                                                                   |                                                                                   |                                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| <a href="https://www.list.am/item/20707007">https://www.list.am/item/20707007</a> | <a href="https://www.list.am/item/23614130">https://www.list.am/item/23614130</a> | <a href="https://www.list.am/item/23026654">https://www.list.am/item/23026654</a>  |
|  |  |  |

| Համեմատության տարրերը                      | Գնահատվող օբյեկտ<br>Տավուշ, Ազատամուտ, 1-ին փող. 4-րդ Նրբանցքի 1-ին փակուղի 18 | Անալոգ №1           | Անալոգ №2        | Անալոգ №3        |
|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|---------------------|------------------|------------------|
| Հասցե                                      | —                                                                              | Աչաջուր, 9-րդ փողոց | Աչաջուր          | Սևքար            |
| Տեղեկատվության աղբյուրը                    | —                                                                              | list.am/20707007    | list.am/23614130 | list.am/23026654 |
| Հաճառքի / առաջարկի գինը, դրամ              | —                                                                              | 1,668,400           | 5,238,000        | 2,500,000        |
| Մակերես, ք.մ                               | 409.90                                                                         | 1,670               | 1,000            | 1,560            |
| Հաճառքի / առաջարկի գինը, դր/ք.մ            | —                                                                              | 999.04              | 5,238.00         | 1,602.56         |
| Մակարկություն                              | գնահատվող                                                                      | սակարկելի           | սակարկելի        | սակարկելի        |
| Նույնականության մեծությունը (%)            | —                                                                              | -20%                | -20%             | -20%             |
| Մակարկությամբ ճշգրտված գին, դր/ք.մ         | —                                                                              | 799.23              | 4,190.40         | 1,282.05         |
| Հույսային իրավունքներ և ահմանափականներ     | —                                                                              | սեփականություն      | սեփականություն   | սեփականություն   |
| Նույնականության մեծությունը (%)            | —                                                                              | 0%                  | 0%               | 0%               |
| Նույնական գումարը, դր/ք.մ                  | —                                                                              | 0.00                | 0.00             | 0.00             |
| Հույսային վիճակ / վաճառքի ամսաթիվ (թվական) | 16.06.2026                                                                     | առաջարկ             | առաջարկ          | առաջարկ          |
| Նույնականության մեծությունը (%)            | —                                                                              | 0%                  | 0%               | 0%               |
| Նույնական գումարը, դր/ք.մ                  | —                                                                              | 0.00                | 0.00             | 0.00             |
| Հայատակային / գործառնական շանակություն     | բնակելի                                                                        | Նույնանման          | Նույնանման       | Նույնանման       |
| Նույնականության մեծությունը (%)            | —                                                                              | 0%                  | 0%               | 0%               |
| Նույնական գումարը, դր/ք.մ                  | —                                                                              | 0.00                | 0.00             | 0.00             |
| Նարձազնահատման գուտի                       | 15-րդ                                                                          | 15-րդ               | 15-րդ            | 15-րդ            |
| Նույնականության մեծությունը (%)            | —                                                                              | 0%                  | 0%               | +5%              |
| Նույնական գումարը, դր/ք.մ                  | —                                                                              | 0.00                | 0.00             | 64.10            |
| Հումնալ ենթակառուցվածք                     | չկա                                                                            | չկա                 | չկա              | չկա              |
| Նույնականության մեծությունը (%)            | —                                                                              | 0%                  | 0%               | 0%               |
| Նույնական գումարը, դր/ք.մ                  | —                                                                              | 0.00                | 0.00             | 0.00             |
| Հողամասի մակերես                           | 409.9                                                                          | 1,670               | 1,000            | 1,560            |
| Նույնականության մեծությունը (%)            | —                                                                              | +3%                 | 0%               | +3%              |
| Նույնական գումարը, դր/ք.մ                  | —                                                                              | 23.98               | 0.00             | 40.39            |
| Հողաչափական ձև                             | ուղղանկյուն                                                                    | ուղղանկյուն         | ուղղանկյուն      | ուղղանկյուն      |
| Նույնականության մեծությունը (%)            | —                                                                              | 0%                  | 0%               | 0%               |
| Նույնական գումարը, դր/ք.մ                  | —                                                                              | 0.00                | 0.00             | 0.00             |
| Վակատային եզրագիծ                          | Նորմալ                                                                         | Նորմալ              | Նորմալ           | Նորմալ           |

Գնահատող: Ա.Մակարյան  
Վկայական: №ԳԳ-2022-61



Նույնականացնող անհատական ծածկագիր  
2026YMWGLNKX

|                                         |              |              |                 |              |
|-----------------------------------------|--------------|--------------|-----------------|--------------|
| Ուղղման մեծությունը (%)                 |              | 0%           | 0%              | 0%           |
| Ուղղման գումարը, դր/բ.մ                 |              | 0.00         | 0.00            | 0.00         |
| Տեղադրություն / տեղակայման գրավչություն | լավ          | լավ          | լավ             | լավ          |
| Ուղղման մեծությունը (%)                 |              | -5%          | -10%            | -8%          |
| Ուղղման գումարը, դր/բ.մ                 |              | -41.16       | -419.04         | -110.92      |
| Թեքություն, քարքարոտություն             | թեք          | հարթ         | հարթ            | հարթ         |
| Ուղղման մեծությունը (%)                 |              | -15%         | -15%            | -15%         |
| Ուղղման գումարը, դր/բ.մ                 |              | -117.31      | -565.70         | -191.34      |
| Տրանսպորտային մատչելիություն            | չկա մուտք    | հողային      | ասֆալտապատ      | հողային      |
| Ուղղման մեծությունը (%)                 |              | -5%          | -20%            | -5%          |
| Ուղղման գումարը, դր/բ.մ                 |              | -33.24       | -641.13         | -54.21       |
| Կառուցապատելիություն / սահմանափակումներ | անսահմանափակ | անսահմանափակ | անսահմանափակ    | անսահմանափակ |
| Ուղղման մեծությունը (%)                 |              | 0%           | 0%              | 0%           |
| Ուղղման գումարը, դր/բ.մ                 |              | 0.00         | 0.00            | 0.00         |
| Բերքատվություն                          | 0            | 0            | 0               | 0            |
| Ուղղման մեծությունը (%)                 |              | 0%           | 0%              | 0%           |
| Ուղղման գումարը, դր/բ.մ                 |              | 0.00         | 0.00            | 0.00         |
| Այլ գործոններ                           | —            | առկա         | առկա            | առկա         |
| Ուղղման մեծությունը (%)                 |              | -12%         | -12%            | -12%         |
| Ուղղման գումարը, դր/բ.մ                 |              | -75.78       | -307.74         | -123.61      |
| Ընդհանուր ճշգրտում, դր/բ.մ              |              | -243.51      | -1,933.61       | -375.59      |
| Ճշգրտված արժեք, դր/բ.մ                  |              | 555.72       | 2,256.79        | 906.46       |
| Կշռային գործակից                        |              | 0.333        | 0.333           | 0.333        |
| Շուկայական արժեքը (1 ք.մ համար)         |              |              | 1,239.66 դր/բ.մ |              |
| Շուկայական արժեքը (կլորացված)           |              |              | 510,000 ՀՀ դրամ |              |

#### 14. Եզրակացություն գնահատման առարկայի շուկայական արժեքի վերաբերյալ

ՀՀ Տավուշի մարզ Իջևան համայնք գ. Ազատամուտ 1-ին փողոց 4-րդ նրբանցքի 1-ին փակուղի 18 հողամասի՝ անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման թիվ 23042026-11-0023 վկայականի պատճենում արտացոլված նպատակային նշանակությունը՝ բնակավայրերի, գործառնական նշանակությունը կամ հողատեսքը՝ բնակելի կառուցապատման շուկայական արժեքը կլորացված կազմում է

**510,000**

**(հինգ հարյուր տասը հազար ) ՀՀ դրամ**

Նշված շուկայական արժեքը ստացվել է համեմատական մոտեցման (համադրելի գործարքների մեթոդ) կիրառմամբ՝ 1 ք.մ-ի համար կազմելով 1,239.66 ՀՀ դրամ, ինչը գտնվում է ճշգրտված համեմատվող օբյեկտների արժեքների միջակայքում: Եկամտային և ծախսային

Ֆնահատող: Ա.Մակարյան  
Վկայական: №ԳԳ-2022-61



Նույնականացնող անհատական ծածկագիր  
2026YMWGLNKX

մոտեցումները կիրառելի չեն համարվել՝ համապատասխանաբար տվյալ տարածաշրջանում համանման հողամասերի վարձակալության արժանահավատ տվյալների բացակայության և գնահատվող հողամասի չկառուցապատ բնույթի պատճառով:

Շուկայում ողջամիտ ցուցադրման ժամկետ ապահովելու դեպքում գույքը հնարավոր է իրացնել սույն հաշվետվությունում նշված արժեքին մոտ գնով:

## 15. Սահմանափակումներ և հատուկ պայմաններ

Այս սահմանափակումները և պայմանները հանդիսանում են սույն հաշվետվության անբաժնելի մասը:

- Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում գնահատվող սեփականության իրավունքների իրավական նկարագրության կամ սեփականության իրավունքների հետ առնչվող այլ հարցերի համար: Պատվիրատուի կողմից ներկայացված 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:

- 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 ասյաններին և տալ

Նահատող: Ա.Մակարյան  
կայական: №ԳԳ-2022-61

Նույնականացնող անհատական ծածկագիր  
2026YMWGLNKX

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:

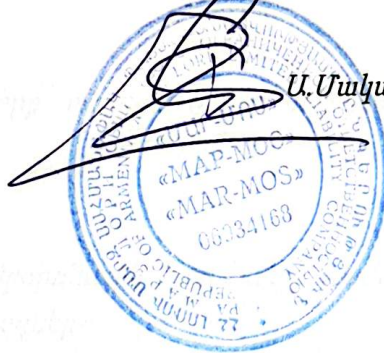
- Ելակետային պայմանները, որոնք օգտագործվել են հաշվետվության մեջ ստացվել են հավաստի աղբյուրներից, բայց և այնպես Գնահատողը չի կարող տալ հարյուր տոկոսանոց երաշխիք:

- Կազմված հաշվետվությունը դա մասնագետ Գնահատողի կարծիք է գույքի հավանական արժեքի վերաբերյալ և չի հանդիսանում երաշխիք, որ գույքը ազատ շուկայում կվաճառվի սույն հաշվետվության մեջ արտածված գնով:

Սույն հաշվետվությունը բաղկացած է 26 էջից, մեկ բնօրինակից, հանդիսանում է «ՄԱՐ-ՄՈՍ» ՍՊԸ -ի արտադրանքը և իր մեջ ներառում է առևտրային գաղտնիք, որը ենթակա չէ հրապարակման

ԳՆԱՀԱՏՈՂ՝

Ա. Մակարյան



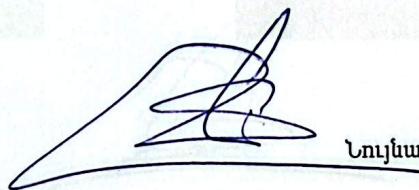
Դաշնատող: Ա. Մակարյան  
Դայական: №ԳԳ-2022-61

Նույնականացնող անհատական ծածկագիր  
2026YMWGLNKKX

## 16. Օգտագործված գրականություն

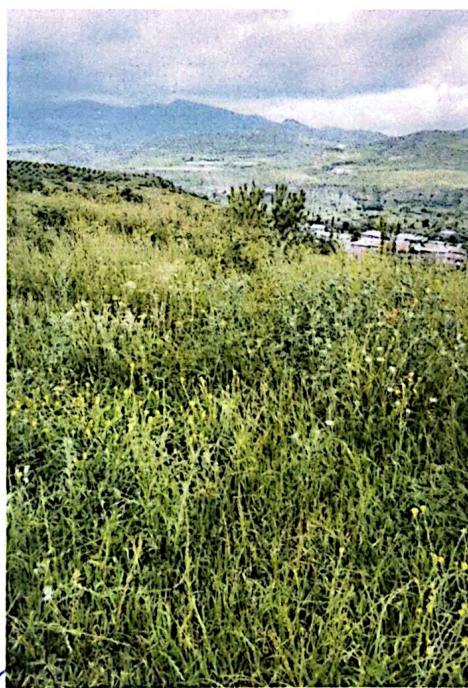
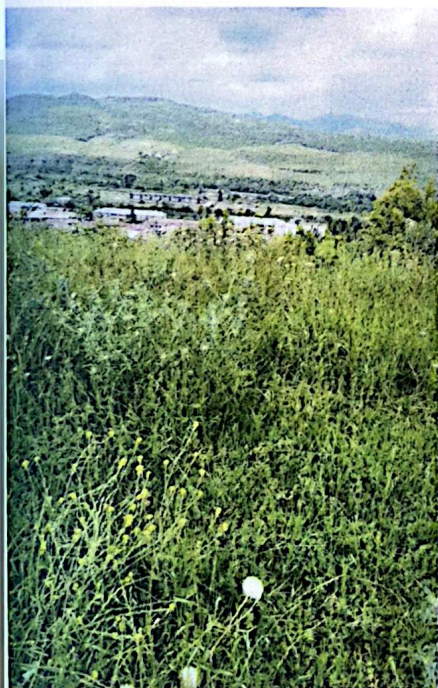
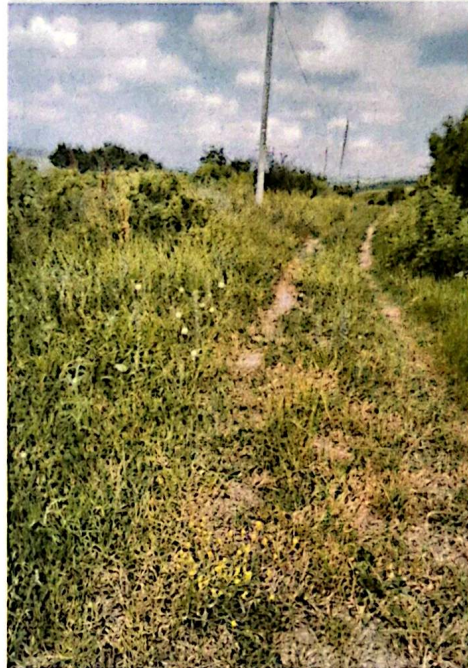
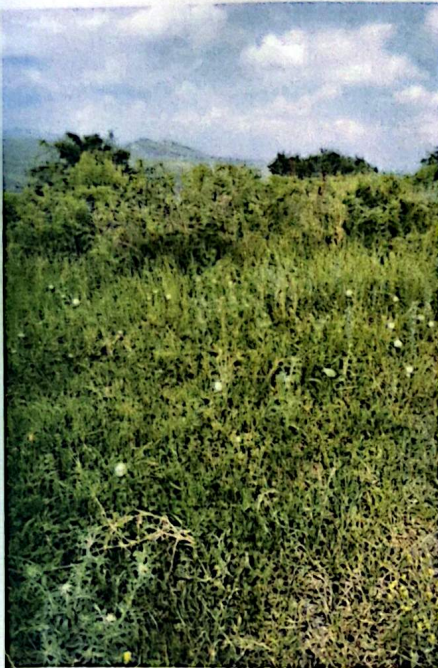
1. ՀՀ օրենքը «Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին», ընդունված 04.10.2005թ.:
2. ՀՀ կառավարության 2022 թվականի օգոստոսի 24-ի թիվ 1355-Ն որոշմամբ հաստատված անշարժ գույքի գնահատման ստանդարտ:
3. ՀՀ քաղաքաշինության նախարարի 14.01.2008թ. թիվ N 09-Ն հրաման՝ կառուցվող շենքերի և շինությունների արժեքի խոշորացված ցուցանիշների ժողովածուն հաստատելու մասին:
4. ՀՀ կառավարության 2020 թվականի հունիսի 4-ի N 1023-Ն որոշում՝ տարածազնահատման գոտականության սահմանների մաս Միջազգային գնահատման ստանդարտներ (International Valuation Standards, IVS), Միջազգային գնահատման ստանդարտների խորհուրդ (IVSC):
5. ՀՀ քաղաքացիական օրենսգիրք՝ անշարժ գույքի սեփականության և գործարքների վերաբերյալ դրույթներ:
6. ՀՀ կադաստրի կոմիտեի էլեկտրոնային կադաստրի համակարգ՝ [www.e-cadastre.am](http://www.e-cadastre.am) (գույքի նույնականացման տվյալներ):
7. [www.list.am](http://www.list.am) առցանց հարթակ՝ համեմատելի օբյեկտների առաջարկի գների վերաբերյալ տվյալներ:

ստորագրող: Ա.Մակարյան  
այսպիսով: №ԳԳ-2022-61



Նույնականացնող անհատական ծածկագիր  
2026YMWGLNKX

## 17. Գնահատվող գույքի լուսանկարներ



հատող: Ա.Մակարյան  
յական: №ԳԳ-2022-61

Նույնականացնող անհատական ծածկագիր  
2026YMWGLNKX

# 18. Գնահատվող գույքի սեփականության վկայականի պատճեն



ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆ

ՎԿԱՅԱԿԱՆ

ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՏՄԱՄԲ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻ  
ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ



Սույն վկայականով հաստատվում է 23 ապրիլի 2026 թվականին գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման միասնական մատյանում կատարված անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքի պետական գրանցումը հետևյալ տվյալներով.

## 1. ԳՐԱՆՑՎԱԾ ԻՐԱՎՈՒՆՔԻ ՍՈՒԲՅԵԿՏ(ՆԵՐ)

ՀՀ ՏԱՎՈՒՇԻ ՄԱՐԶԻ ԻՋԵՎԱՆ ՀԱՄԱՅՆՔ

## 2. ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՏՆՎԵԼՈՒ ՎԱՅՐԸ ԵՎ ԱՆՎԱՆՈՒՄԸ

Մարզ Տավուշ, համայնք Իջևան, գյուղ Ազատամուտ, 1-ին փողոց 4-րդ նրբանցքի 1-ին փակուղի 18 հողամաս

## 3. ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՀԻՄՔ ՀԱՆԴԻՍԱՑԱԾ ՓԱՏՏԱԹՂԹԵՐԸ

ՀՀ Կառավարության որոշում՝ 15/12/2005թ. N 2402-Ն

## 4. ՀՈՂԱՄԱՍԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ

Կադաստրային ծածկագիրը՝ 11-005-0028-0013

Մակերեսի չափը (հա)՝ 0.04099

Նպատակային նշանակությունը՝ բնակավայրերի

Գործառնական նշանակությունը կամ հողատեսքը՝ Բնակելի կառուցապատման

Գրանցված իրավունքի տեսակը՝ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ

ՎԿԱՅԱԿԱՆ N 23042026-11-0023, գաղտնաբառ՝ YQRLUYACKWH7

Փաստաթղթի իսկությունը և վավերականությունը կարող է ստուգվել Կադաստրի կոմիտեի  
[www.e-cadastre.am](http://www.e-cadastre.am) կայքէջի միջոցով

Էջ 1/2

ատող: Ա.Մակարյան  
սկան: N°ԳԳ-2022-61

Նույնականացնող անհատական ծածկագիր  
2026YMWGLNKX

## 5. ՇԻՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ

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

| Հ/Հ | Կադաստրային<br>ծածկագիր | Տեսակ | Մակերես | Գրանցված իրավունքի տեսակ |
|-----|-------------------------|-------|---------|--------------------------|
|     |                         |       |         |                          |
|     |                         |       |         |                          |
|     |                         |       |         |                          |
|     |                         |       |         |                          |
|     |                         |       |         |                          |

### Լրացուցիչ նշումներ և տեղեկություններ

Գրանցումը իրականացնող պաշտոնատար անձի անունը, ազգանունը՝ ՎԱՐՍԵՆԻԿ  
ԱՄԻՐՅԱՆ

Զբաղեցրած պաշտոնը՝ Անշարժ գույքի գրանցման միասնական ստորաբաժանման  
անշարժ գույքի ավագ ռեգիստր

ՎԿԱՅԱԿԱՆ N 23042026-11-0023, գաղտնաբառ՝ VQRLUVACKWH7

Փաստաթղթի իսկությունը և վավերականությունը կարող է ստուգվել Կադաստրի կոմիտեի  
[www.e-cadastre.am](http://www.e-cadastre.am) կայքէջի միջոցով

Էջ 2/2



րատող: Ա.Մակարյան  
ական: №ԳԳ-2022-61

Նույնականացնող անհատական ծածկագիր  
2026YMWGLNKX

## 19. Գնահատողի վկայականի պատճեն



ՎԿԱՅԱԿԱՆ N ԳԳ-2022-61

Սույն վկայականը տրվում է

**ԱՅՈՐՈՆ ՄՈՎՍԵՍԻ ՄԱԿԱՐՅԱՆԻ**

(անունը, հայրանունը, ազգանունը)



առ այն, որ նա մասնակցել է  
Կադաստրի կոմիտեի կողմից  
կազմակերպված  
գնահատման գործունեության  
որակավորման քննության:  
Կադաստրի կոմիտեի ղեկավարի  
2022 թվականի դեկտեմբերի 21-ի N452-L  
հրամանի համաձայն տրամադրվել է

**ԳՆԱՀԱՏՈՂԻ ՈՐԱԿԱՎՈՐՈՒՄ**

Գործողության ժամկետը մինչև 21 դեկտեմբերի 2027 թ.

Կադաստրի  
կոմիտեի ղեկավար՝

Կ Տ



Սուրեն Թովմասյան  
(անունը, ազգանունը)

21 դեկտեմբերի 2022 թ

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

տ: Ա.Մակարյան  
ն: NԳԳ-2022-61

Նույնականացնող անհատական ծածկագիր  
2026YMWGLNKX