

«ՄԱՐ-ՄՈՍ» ՍՊԸ
ՀՀ ԼՈՐԻՔԻ 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-0056**

ՀՀ Տավուշի մարզ Իջևան համայնքի, գ. Ագատամուտ, 1-ին փողոց 4-րդ նրբանցք 4 հողամաս՝
անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի գրանցման թիվ 07042026-11-0060 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 (այսուհետև՝ ստանդարտ)
պահանջներին համապատասխան:

Հաշվետվությունը կազմված է 26 / քսանվեց / էջից:

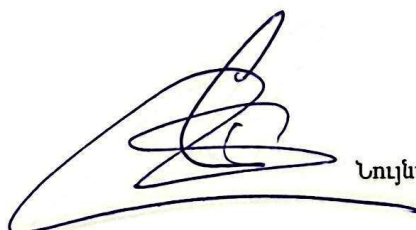
Հայաստանի Հանրապետություն

Վանաձոր 2026թ.

ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԱՄՓՈՓ ՏՎՅԱԼՆԵՐ

Գնահատվող օբյեկտ	ՀՀ Տավուշի մարզ, Իջևան համայնք, գ. Ազատամուտ 1-ին փողոց 4-րդ նրբանցք 4 հողամաս
Կադաստրային ծածկագիր	11-005-0025-0016
Վկայականի համար	07042026-11-0060
Մակերես	0.06085 հա (608.5 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)	750,000 (յոթ հարյուր հիսուն հազար) ՀՀ դրամ
Գնահատող	Ա. Մակարյան, որակավորման վկայական ԳԳ-2022-61

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

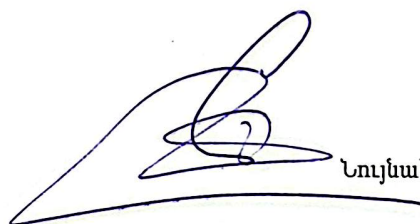


Նույնականացնող անհատական ծածկագիր
 2026BUHJHCSP

Բովանդակություն

ՆԱՀԱՏՄԱՆ ԱՄՓՈՓ ՏՎՅԱԼՆԵՐ.....	2
Գնահատման առաջադրանքը.....	4
Գնահատողի և գնահատման կազմակերպության տվյալները.....	4
Գնահատման նպատակով ներկայացված փաստաթղթերի ցանկ	4
Գնահատման պատվիրատուն և հիմքը.....	4
Գնահատվող օբյեկտը, նույնականացման տվյալները և գնահատվող օբյեկտի կատմամբ իրավունքների տեսակը	5
Գնահատման նպատակը (գնահատման գործառույթը)	5
Գնահատման ամսաթվերը	8
Հաշվետվության ձևը.....	8
Գնահատման աշխատանքների ընթացակարգը	8
Գնահատվող օբյեկտի համառոտ նկարագրությունը.....	9
Առավել արդյունավետ օգտագործում.....	11
Գնահատման մոտեցումների (մեթոդների) ընտրությունը	12
Հողամասի շուկայական արժեքի որոշում.....	17
Եզրակացություն գնահատման առարկայի շուկայական արժեքի վերաբերյալ	19
Սահմանափակումներ և հատուկ պայմաններ	20
Օգտագործված գրականություն.....	22
Գնահատվող գույքի լուսանկարներ.....	23
Գնահատվող գույքի սեփականության վկայականի պատճեն.....	24
Գնահատողի վկայականի պատճեն.....	26

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



Նույնականացնող անհատական ծածկագիր
2026BUHJHCSP

1. Գնահատման առաջադրանքը

Որոշել ՀՀ Տավուշի մարզ Իջևան համայնքի, գ.Ազատամուտ 1-ին փողոց 4-րդ նրբանցք 4 հողամասի թիվ 11-005-0025-0016 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.

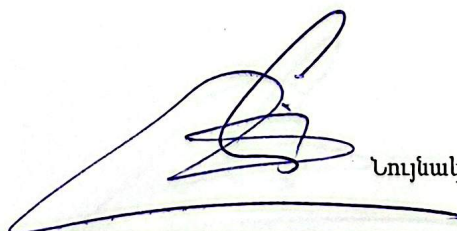
3. Գնահատման նպատակով ներկայացված փաստաթղթերի ցանկ

Ներկայացվել է անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 07042026-11-0060 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
2026BUHJHCSP

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

ՀՀ Տավուշի մարզ Բջնան համայնքի, գ. Ազատամուտ 1-ին փողոց 4-րդ նրբանցք 4 հողամասի՝ անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի գրանցման թիվ՝ 07042026-11-0060 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 Բջնան համայնքը:

6. Գնահատման նպատակը (գնահատման գործառույթը)

Գնահատման գործառույթը՝ անշարժ գույքը հրապարակային սակարկություններով օտարելու համար:

Գնահատման նպատակը՝ դիտարկվող 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
Վկայական: №ԳԳ-2022-61

Նույնականացնող անհատական ծածկագիր
2026BUHJHCSP

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 խելամիտ 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

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

Նույնականացնող անհատական ծածկագիր
2026BUHJHCSP

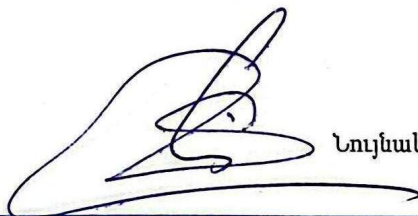
լինել գերազնահատված: Ենթադրվում է, որ շուկայական արժեքի գնով գործարքը պետք է իրականացվի այնպիսի կողմերի միջև, որոնք կապված չեն որևէ հարաբերություններով, և կողմերից յուրաքանչյուրը գործում է ինքնուրույն: Գնահատվող օբյեկտը շուկա է հանվել առավել հարմար ձևով, որպեսզի ապահովվի դրա իրացումը ձեռք բերվող տարբերակներից 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 խաստացի և պոտենցիալ կիրառման բնույթին և հատկություններին, ինչպես նաև շուկայի վիճակի մասին ըստ գնահատման ընթացիկ ամսաթվի: Հետագայում ենթադրվում է, որ փրանցից յուրաքանչյուրը հաշվենկատ է օգտագործում համապատասխան ռեզեկավությունը՝ 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 տրծարքի իրականացման դրդապատճառներ, բայց կողմերից և ոչմեկը հարկադրված կամ տիպված չէ գործարք կատարել:

«Շուկայական արժեք» հասկացությունը ենթադրում է, որ գները սահմանվում են բաց և խրճունակ 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 ահմանափակ մասնակիցների քանակով:

սահատող: Ա.Մակարյան
այական: №ԳԳ-2022-61



Լույնականացնող անհատական ծածկագիր
2026BUHJHCSP

7. Գնահատման ամսաթվերը

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

8. Հաշվետվության ձևը

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

9. Գնահատման աշխատանքների ընթացակարգը

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

1) Նախապատրաստական փուլում իրականացվում է՝

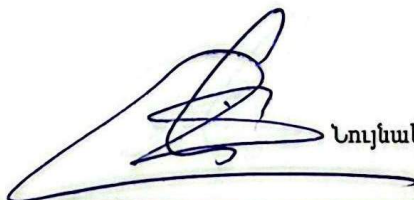
ա. գնահատվող օբյեկտի փաստաթղթերի հավաքագրում և ուսումնասիրություն, տվյալների ընդունում,

բ. գնահատման առաջադրանքի ձևակերպում և պայմանագրի կնքում:

2) Փաստաթղթերի նախնական ուսումնասիրության ընթացքում փաստաթղթերի հիման վրա անհրաժեշտ է պարզել գնահատման ներկայացված օբյեկտի իրավական արգավիճակը, ինչպես նաև գնահատվող գույքի հիմնական տվյալները: Գնահատման առաջադրանքը պետք է պարտադիր ներառի գնահատման նպատակը և գնահատվող ռավությունները և սահմանափակումները: Գնահատման նպատակը և գնահատվող ռավությունի տեսակը պետք է համաձայնեցված լինեն գնահատման սուբյեկտների հետ:

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

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



Նույնականացնող անհատական ծածկագիր
2026BUHJHCSP

ա. գնահատվող օբյեկտի անվանման և նույնականացման վերաբերյալ, բ. գնահատման դիմաց ճարի չափի վերաբերյալ,

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

դ. գնահատման առաջադրանքի վերաբերյալ:

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

Իմնական փուլում իրականացվում են՝

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

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

գ. գնահատման համապատասխան սկզբունքների, մոտեցումների և մեթոդների ներդրություն,

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

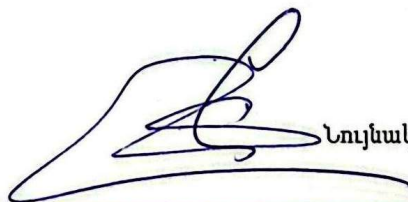
ե. վերջնական արդյունքի հաշվարկման նպատակով տարբեր մոտեցումներով հաշվարկված արդյունքների համադրում, հաշվետվության կազմում և տրամադրում:

10. Գնահատվող օբյեկտի համառոտ նկարագրությունը

Այս գնահատմանը տրամադրված անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական ռանցման թիվ 07042026-11-0060 վկայականի պատճենում արտացոլված տվյալների պատակային նշանակությունը բնակավայրերի, գործառնական նշանակությունը կամ տղատեսքը՝ բնակելի կառուցապատման, հողամասի մակերեսը կազմում է 0.06085 հա:

Աստարված տեղագնությամբ պարզվեց, որ հողամասը թեք է: Հարակից տարածքներից սահմանազատված չէ: (Առավել մանրամասն տես սույն հաշվետվությանը կից սանկարչական հավելվածում):

Կատարող: Ա. Մակարյան
Կլական: № ԳԳ-2022-61



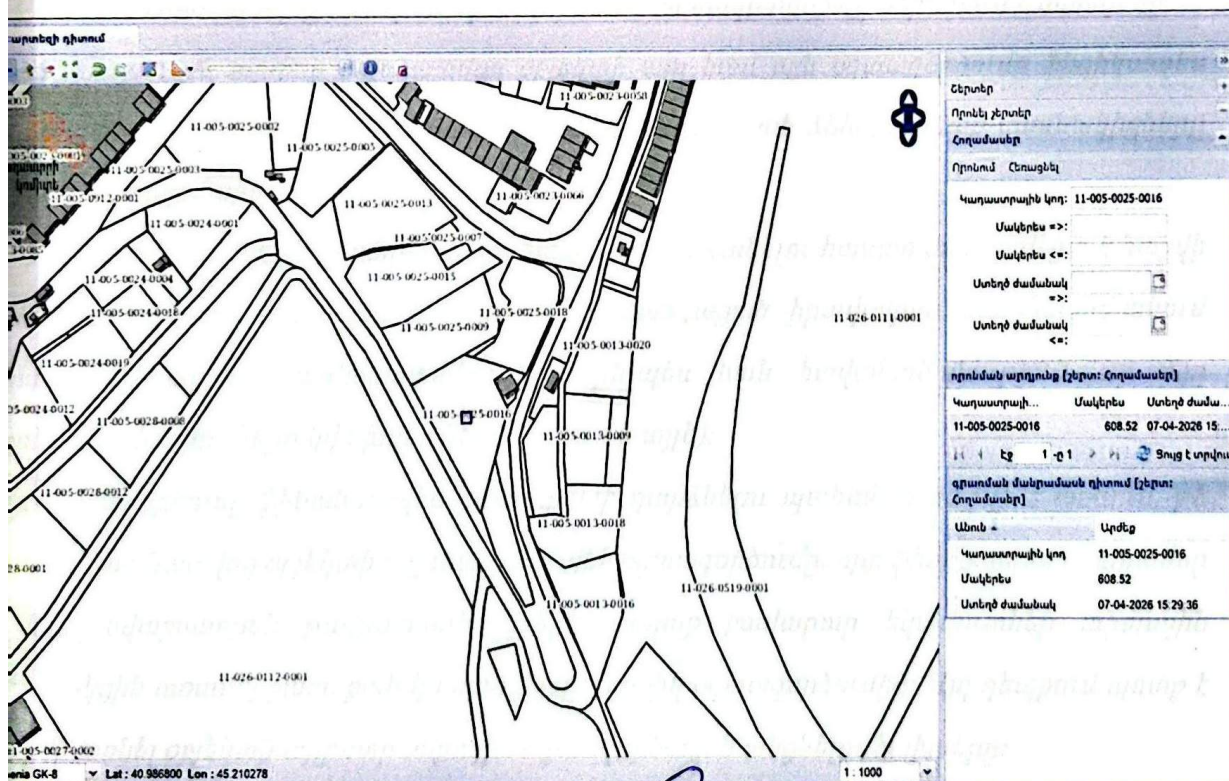
Նույնականացնող անհատական ծածկագիր
2026BUHJHCSP

[s://www.google.com/maps?q=40.9868,45.210278](https://www.google.com/maps?q=40.9868,45.210278)



- **Քնահատվող օբյեկտ** — Ազատամուտ, 1-ին փողոց 4-րդ նրբանցք 4
 ① **Մնալից 1** — Աչաջուր, 9-րդ փողոց (list.am/20707007) ② **Մնալից 2** — Աչաջուր (list.am/23614130)
 ③ **Մնալից 3** — Սևքար (list.am/23026654)

Մտորեն ներկայացվում է գնահատվող գույքի տեղադրության լուսանկարը կադաստրային արտեզից



սահառոդ: Ա.Մակարյան
այական: №ԳԳ-2022-61

Նույնականացնող անհատական ծածկագիր
2026BUHJHCSP

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(երեւոյդ հանգամանքը տեղին է), ֆինանսապես իրագործելի, իրավաբանորեն թույլատրված և անգեցնի 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 իրենից ներկայացնել կանոնակարգված լիկվիդացում:

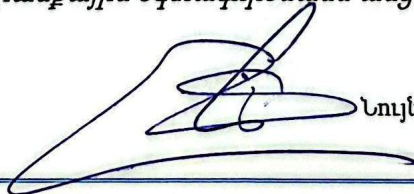
3) Գնահատվող օբյեկտի առավել արդյունավետ օգտագործումը, որը գնահատվել է տանձին, կարող է տարբերվել նրա առավել արդյունավետ օգտագործումից՝ որպես օբյեկտների խմբի մաս, երբ պետք է հաշվի առնվի խմբի ընդհանուր արժեքի մեջ նրա երդրման չափը:

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 համարեն ողջամիտ:

բ. իրավաբանորեն թույլատրելիի պահանջը հաշվի առնելու համար անհրաժեշտ է հաշվի առնել գնահատվող օբյեկտի օգտագործման ցանկացած իրավական սահմանափակում՝ ռադաքաշինական 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 իրավաբանորեն թույլատրելի, կրերի արդյոք բավարար եկամուտներ տիպային սանակցին առավել շատ, քան կստացվեր ընթացիկ օգտագործումից: Այդ դեպքում պետք է հաշվի առնել օբյեկտի այլընտրանքային օգտագործման անցնելու ծախսերը:

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



Նույնականացնող անհատական ծածկագիր
2026BUHJHCSP

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

Ֆիզիկապես հնարավոր, օրենսդրորեն թույլատրելի և տնտեսապես նպատակահարմար արբերակներից առավել շահութաբերը հանդիսանում է ներկա օգտագործման արբերակը:

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

նշարժ գույքի գնահատման դասական մոտեցումներն են.

) համեմատական մոտեցում

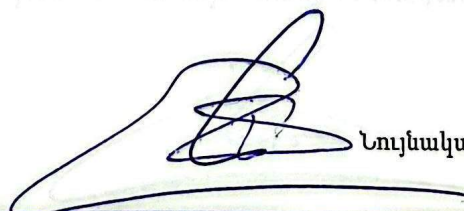
ծախսային մոտեցում

եկամտային մոտեցում

ամեմատական մոտեցում

ամեմատական մոտեցման կիրառման դեպքում արժեքը որոշվում է գնահատվող օբյեկտը սեփական կամ համադրելի (նմանատիպ) օբյեկտների հետ համեմատելով, որոնց համար շահ է գների վերաբերյալ տեղեկատվություն

Հաստոդ: Ա.Մակարյան
Կական: №ԳԳ-2022-61



Նույնականացնող անհատական ծածկագիր
2026BUHJHCSP

համեմատական մոտեցումը ներառում է հետևյալ մեթոդները՝ Համադրելի գործարքների
մեթոդ

Համանման հանրային ընկերությունների համեմատական մեթոդ

անի 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
շեկտների հետ կապված գործարքների վերաբերյալ տեղեկատվությունը:

Համադրելի գործարքների մեթոդի հիմնական փուլերն են՝ որոշել համեմատության
հավորները, որոնք օգտագործվում են համապատասխան շուկայի մասնակիցների կողմից,
ստանդարտացնել:

ա. որոշել համեմատության միավորները, որոնք օգտագործվում են համապատասխան
նկայում մասնակիցների կողմից,

բ. որոշել համապատասխան համադրելի գործարքները և հաշվարկել այդ գործարքների
նմանական գնահատման չափանիշները,

գ. կատարել համադրելի օբյեկտների և գնահատվող օբյեկտների որակական և
նախնական նմանությունների և տարբերությունների հետևողական համեմատական
բնութագրություն, որոնք օգտագործվում են համապատասխան շուկայի մասնակիցների
կողմից,

դ. կատարել անհրաժեշտ ճշգրտումներ, եթե այդպիսիք կան, գնահատման
նշանիշներում, 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
ժանադատ տեղեկատվություն, որը առավելագույնս արտացոլում և բացահայտում է
գործոնները որոնց ազդեցությամբ տվյալ անշարժ գույքի վաճառքը բաց մրցակցային
կայում առավել հավանական է, ուստի համեմատական մոտեցման կիրառումը

հատող: Ա.Մակարյան
թվական: №ԳԳ-2022-61

Նույնականացնող անհատական ծածկագիր
2026BUHJHCSP

նահատվող անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքը որոշելու
ամար հիմնավորված է:

Եկամտային մոտեցում

Եկամտային մոտեցման շրջանակներում գնահատման արդյունքների ստացման համար
հրապարակվում են տարբեր մեթոդներ, որոնց ընդհանրությունը կայանում է նրանում, որ արժեքը
որոշվում է փաստացի կամ կանխատեսվող եկամուտների վրա, որոնք ստանում է կամ
արտոդ է ստանալ իրավունքի սեփականատերը:

Եկամտային մոտեցումը տրամադրում է արժեքի ցուցիչ՝ ապագա դրամական հոսքերը
տխակերպելովը նդհանուր ընթացիկ արժեքի: Եկամտային մոտեցմամբ արժեքը որոշվում է
նահատվող օբյեկտի եկամտաբերությամբ, դրամական հոսքի կամ ծախսերի
նայողությունների արժեքի հիման վրա:

Եկամտային մոտեցման կարևորագույն հիմքն է հանդիսանում այն, որ ներդրողները
կենկալում են շահույթ ստանալ իրենց ներդրումներից, և որ նման եկամուտը պետք է
ըտացույի ներդրումների ռիսկի ենթադրյալ մակարդակը:

Որպես կանոն, ներդրողները ակնկալել են փոխհատուցում միայն համակարգված ռիսկի
ամար (նաև հայտնի է որպես «շուկայական ռիսկ» կամ «չդիվերսիֆիկացված ռիսկ»):
Եկամտային մոտեցման մեթոդները փաստացի հիմնված են ապագա դրամական հոսքերի
ումարների դիսկոնտավորմանը (փոխակերպմանը) ընթացիկ արժեքի: Դրանք
ումական հոսքերի դիսկոնտավորման մեթոդի տարբերակներն են:

Դրամական հոսքերի դիսկոնտավորման մեթոդ (ԴՀԴ)

ԴՀԴ մեթոդի համաձայն՝ կանխատեսվող դրամական հոսքը դիսկոնտավորվում է
սկառակ ուղղությամբ (ապագայից և) մինչ գնահատման ամսաթիվը, որը արդյունքում թույլ
ոալիս ստանալ գնահատվող օբյեկտի ընթացիկ արժեքը:

ԴՀԴ մեթոդի հիմնական փուլերն են՝

ա.ըստ գնահատվող օբյեկտին դրագնահատման առանձնահատկություններից կախված
ամական հոսքի առավել հարմար տեսակի ընտրություն,

բ.դրամական հոսքերի կանխատեսման առավել օպտիմալ կոնկրետ ժամանակահատվածի
ոշում,

մատող: Ա.Մակարյան
յական: №ԳԳ-2022-61

Նույնականացնող անհատական ծածկագիր
2026BUHJHCSP

գ.ամբողջ ժամանակահատվածի համար դրամական հոսքերի կանխատեսման սխալապատրաստում,

դ.որոշված կանխատեսվող ժամկետի վերջում մնացորդային արժեքի որոշման ներառեշտության դիտարկում, այնուհետև, հաշվի առնելով գնահատվող օբյեկտի լուծագրերը, 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 սմանակավոր արժեքը, այլ նաև այն ռիսկերը, որոնք կապված են օբյեկտի ապագա սեփականության 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 սրբերակցություն,

դ. Կումուլյատիվ մեթոդ

Եկամտի կապիտալիզացիայի մեթոդ

Եկամտի կապիտալիզացիայի մեթոդը հիմնականում կիրառվում է երբ առկա է եկամտի ստանդարտ տեմպեր և շահույթ գնահատման ամսաթվի դրությամբ, այս դեպքում կարիք չկա լիմանել կոնկրետ կանխատեսման ժամանակահատված, և տերմինալային արժեքը կարող առայել որպես արժեքի որոշման միակ հիմք:

Գնահատողը չունի տվյալ տարածաշրջանում հասարակական նշանակության շահմանների վարձակալության վերաբերյալ արժանահավատ տեղեկատվություն, ինքնաբերական եկամտային մոտեցման կիրառումը կարող է բերել ոչ իրատեսական դիտարկումների: Հաշվի առնելով այդ հանգամանքը՝ գնահատողի կարծիքով եկամտային մոտեցման կիրառումը գնահատման ներկայացված անշարժ գույքի սեփականության սկզբնական շուկայական արժեքի որոշման համար հիմնավորված չէ:

հատող: Ա.Մակարյան
թվական: №ԳԳ-2022-61

Նույնականացնող անհատական ծածկագիր
2026BUHJHCSP

Ծախսային մոտեցում

Ծախսային մոտեցման հիմքում ընկած է այն սկզբունքը, ըստ որի գնորդը գնահատվող օբյեկտի համար չի վճարի ավելին, քան հավասար օգտակարությամբ օբյեկտի ձեռք բերելու ելքում, լինի դա գնման կամ կառուցման միջոցով, գործընթացը բարդացնող գործոնների ազդակայությամբ՝ անհարկի ժամանակ, անհարմարություն, որիսկ կամ այլ գործոններ: Այս մոտեցումը հնարավոր է դարձնում ստանալ արժեք օբյեկտի արժեքը փոխարինման կամ երարտադրման ընթացիկ ծախսերի որոշման միջոցով և ֆիզիկական մաշվածության ու նացման բոլոր տեսակների կիրառմամբ:

Ընդհանուր առմամբ, առկա է ծախսերի մոտեցման երեք մեթոդ.

ա. ծախսերի փոխարինման մեթոդ՝ արտացոլում է համարժեք օգտակարությամբ մանատիպ օբյեկտի ստեղծման ծախսերի հաշվարկման միջոցով որոշվող արժեքը,

բ. ծախսերի վերարտադրման մեթոդ՝ արտացոլում է օբյեկտի ճշգրիտ նմանակի նրստեղծման ծախսերի հաշվարկման միջոցով որոշվող արժեքը:

գ. բաղադրիչային մեթոդ, որի շնորհիվ հաշվարկում է գնահատվող օբյեկտի արժեքը՝ օբյեկտի առանձին բաղադրիչ մասերի արժեքները գումարելով:

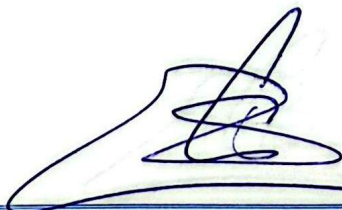
Ծախսային մոտեցումը պետք է ներառի բոլոր ծախսերը, որոնք տվյալ մասնակիցը կարող էրել:

Արժեքի տարրերը կարող են տարբերվել, կախված գնահատվող օբյեկտի տեսակից և էտք է ներառեն ուղղակի և անուղղակի ծախսեր, որոնք պահանջվում են գնահատման մասթվի դրությամբ օբյեկտի փոխարինման (վերարտադրման) համար, մասնավորապես՝ ուղղակի ծախսեր (նյութեր, աշխատուժ)

անուղղակի ծախսեր (տրանսպորտային ծախսեր, տեղադրման ծախսեր, մասնագիտական արներ (նախագծային, թույլտվություն, ճարտարապետական, իրավաբանական և այլն), այլ արներ (միջնորդավճարներ և այլն), ընդհանուր ծախսեր, հարկեր, ֆինանսական ծախսեր շինակ՝ պարտքային ֆինանսավորման տոկոսներ) և ձեռնարկատիրական շահույթ):

Մաշվածության հետ կապված ճշգրտումները սովորաբար դիտարկվում են հետևյալ սակների համար, որոնք ուղղումներ կամ ճշգրտումներ կատարելիս կարող են ռագայում բաժանվել ենթատեսակների.

հատող: Ա.Մակարյան
յական: №ԳԳ-2022-61



Նույնականացնող անհատական ծածկագիր
2026BUHJHCSP

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 ռիսարինման հետ, ինչպիսիք են նախագծմամբ, տեխնիկական բնութագրերն ու եխնոլոգիայի հնացած լինելը,

գ. արտաքին կամ տնտեսական մաշվածություն՝ գնահատվող օբյեկտի նկատմամբ արտաքին համարվող տնտեսական կամ տեղական պայմանների հետևանքով առաջացած օտակարության ցանկացած կորուստ: Այս տեսակի մաշվածությունը կարող է լինել սմանակավոր կամ մշտական:

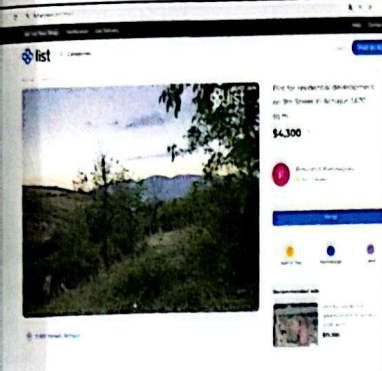
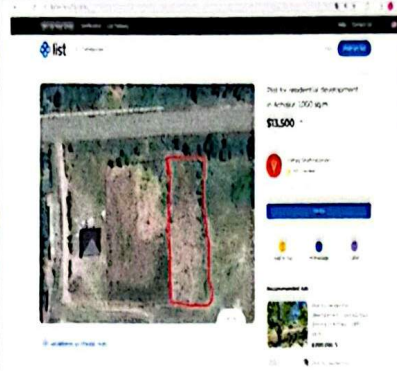
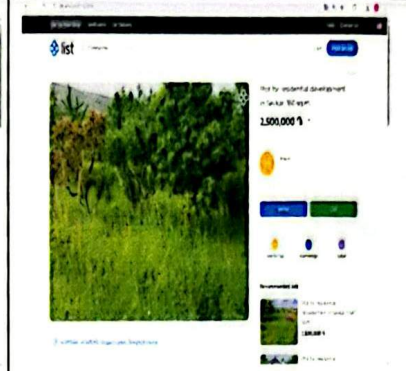
13. Հողամասի շուկայական արժեքի որոշում

ամեմատական մոտեցման կիրառման համար գնահատվող օբյեկտին որպես համանման և ամադրելի 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 էտեղված են ազատ շուկայում վաճառահանված և վարձակալության հանված հողամասերի տվյալները: Գնահատման օբյեկտի շուկայական արժեքը, 1քմ մակերեսի աշվարկով, ստացվել է ճշգրտման եղանակով: Ճշգրտում՝ մաթեմատիկական ործողություն, որում հաշվարկվում է գնահատվող և համեմատվող օբյեկտների արժեքների արբերությունը՝ պայմանավորված համեմատության կոնկրետ տարրի ազդեցությամբ: ամեմատության տարր՝ անշարժ գույքի օբյեկտի կամ դրա վաճառքի գործարքի բնութագրիչ, ղը ձևավորում է վաճառքի գինը (կամ առաջացնում գնի փոփոխություն): Բոլոր ղգրտումները կիրառվել են հետևյալ սկզբունքով՝ համեմատվող օբյեկտից դեպի տահատվող օբյեկտ:

Համեմատվող անալոգներ

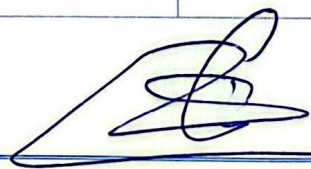
հատող: Ա.Մակարյան
յական: №ԳԳ-2022-61

Նույնականացնող անհատական ծածկագիր
2026BUHJHCSP

https://www.list.am/item/2070007	https://www.list.am/item/23614130	https://www.list.am/item/23026654
		

Դեմատույն տարրերը	Գնահատվող օբյեկտ Տավուշ, Ագատամուտ, 1-ին փող. 4-րդ նրբանցք 4	Անալոգ №1	Անալոգ №2	Անալոգ №3
Գե	—	Աչաջուր, 9-րդ փողոց	Աչաջուր	Սևաքար
Բնակավայրի տարածքի / առաջարկի գինը, դրամ	—	list.am/20707007	list.am/23614130	list.am/23026654
Երես, ք.մ	608.50	1,668,400	5,238,000	2,500,000
Առաջի / առաջարկի գինը, դր/ք.մ	—	1,670	1,000	1,560
արկելիություն	գնահատվող	999.04	5,238.00	1,602.56
ման մեծությունը (%)		սակարկելի	սակարկելի	սակարկելի
արկությունը ճշգրտված գին, ք.մ		-20%	-20%	-20%
ային իրավունքներ և նախապայմաններ	799.23	4,190.40	1,282.05	
ման մեծությունը (%)	—	սեփականություն	սեփականություն	սեփականություն
ման գումարը, դր/ք.մ		0%	0%	0%
այի վիճակ / վաճառքի ամսաթիվ (անակ)	0.00	0.00	0.00	0.00
ման մեծությունը (%)	16.06.2026	առաջարկ	առաջարկ	առաջարկ
ման գումարը, դր/ք.մ		0%	0%	0%
տակային / գործառնական ակություն	0.00	0.00	0.00	0.00
ման մեծությունը (%)	բնակելի	նույնանման	նույնանման	նույնանման
ման գումարը, դր/ք.մ		0%	0%	0%
ճաղահատման գոտի	0.00	0.00	0.00	0.00
ման մեծությունը (%)	15-րդ	15-րդ	15-րդ	15-րդ
ման գումարը, դր/ք.մ		0%	0%	+5%
նալ ենթակառուցվածք	0.00	0.00	0.00	64.10
ման մեծությունը (%)	չկա	չկա	չկա	չկա
ման գումարը, դր/ք.մ		0%	0%	0%
մասի մակերես	0.00	0.00	0.00	0.00
ման մեծությունը (%)	608.5	1,670	1,000	1,560
ման գումարը, դր/ք.մ		+3%	0%	+3%
նալ փական ձև	23.98	0.00	0.00	40.39
ման մեծությունը (%)	նուղանկյուն	նուղանկյուն	նուղանկյուն	նուղանկյուն
ման գումարը, դր/ք.մ		0%	0%	0%
տային եզրագիծ	0.00	0.00	0.00	0.00
ման մեծությունը (%)	նորմալ	նորմալ	նորմալ	նորմալ
		0%	0%	0%

հատող: Ա.Մակարյան
յական: №ԳԳ-2022-61



Նույնականացնող անհատական ծածկագիր
2026BUHJHCSP

շման գումարը, դր/ք.մ		0.00	0.00	0.00
աղբորություն / տեղակայման վիճակ	լավ	լավ	լավ	լավ
շման մեծությունը (%)		-5%	-10%	-8%
շման գումարը, դր/ք.մ		-41.16	-419.04	-110.92
ուղբություն, քարքարոտություն	թեք	հարթ	հարթ	հարթ
շման մեծությունը (%)		-15%	-15%	-15%
շման գումարը, դր/ք.մ		-117.31	-565.70	-191.34
մտայնորտային մատչելիություն	չկա մուտք	հողային	ասֆալտապատ	հողային
շման մեծությունը (%)		-5%	-20%	-5%
շման գումարը, դր/ք.մ		-33.24	-641.13	-54.21
ուղեգրապատեղիություն / մանավակումներ	անսահմանափակ	անսահմանափակ	անսահմանափակ	անսահմանափակ
շման մեծությունը (%)		0%	0%	0%
շման գումարը, դր/ք.մ		0.00	0.00	0.00
քաղաքականություն	0	0	0	0
շման մեծությունը (%)		0%	0%	0%
շման գումարը, դր/ք.մ		0.00	0.00	0.00
որոշումներ	—	առկա	առկա	առկա
շման մեծությունը (%)		-12%	-12%	-12%
շման գումարը, դր/ք.մ		-75.78	-307.74	-123.61
համաձայն 62գրտու, դր/ք.մ		-243.51	-1,933.61	-375.59
տված արժեք, դր/ք.մ		555.72	2,256.79	906.46
ային գործակից		0.333	0.333	0.333
լայական արժեքը (1 ք.մ համար)			1,239.66 դր/ք.մ	
լայական արժեքը (կլորացված)			750,000 ՀՀ դրամ	

4. Եզրակացություն գնահատման առարկայի շուկայական արժեքի վերաբերյալ

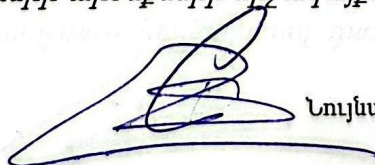
Տավուշի մարզ Իջևան համայնք գ.Ազատամուտ 1-ին փողոց 4-րդ նրբանցք 4 հողամասի՝ նշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման թիվ 07042026-11-50 վկայականի պատճենում արտացոլված նպատակային նշանակությունը՝ ակալայրերի, գործառնական նշանակությունը կամ հողատեսքը՝ բնակելի տուցապատման շուկայական արժեքը կլորացված կազմում է

750,000

(յոթ հարյուր հիսուն հազար) ՀՀ դրամ

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

աւտոդ: Ա.Մակարյան
ալան: ՌԳԳ-2022-61



Նույնականացնող անհատական ծածկագիր
2026BUHJHCSP

Խոտեցումները կիրառելի չեն համարվել՝ համապատասխանաբար տվյալ տարածաշրջանում պահանման հողամասերի վարձակալության արժանահավատ տվյալների բացակայության և նահատվող հողամասի չկառուցապատ բնույթի պատճառով:

Երկայում ողջամիտ ցուցադրման ժամկետ ապահովելու դեպքում գույքը հնարավոր է բացնել սույն հաշվետվությունում նշված արժեքին մոտ գնով:

15. Սահմանափակումներ և հատուկ պայմաններ

Այս սահմանափակումները և պայմանները հանդիսանում են սույն հաշվետվության նքակտելի մասը:

- Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում գնահատվող սեփականության իրավունքների իրավական նկարագրության կամ սեփականության իրավունքների հետ ունեցվող այլ հարցերի համար: Պատվիրատուի կողմից ներկայացված իրավունքները աստատող փաստաթղթերը համարվել են հավաստի:

- Գնահատողը պարտավորվում է պահպանել գնահատման ընթացքում պատվիրատուի կողմից ստացված կամ հաշվարկների միջոցով պարզաբանված ֆորմացիայի գաղտնիությունը:

- Գնահատողը գործել է որպես անկախ կատարող:

- Գնահատողի կողմից կատարված ուսումնասիրությունները և քակացությունները ամբողջությամբ անկանխակալ են:

- Աշխատանքների վարձատրությունը կախված չէ գնահատման արդյունքի և քակացության հետ:

- Գնահատողի կարծիքը գույքի արժեքի վերաբերյալ ուժի մեջ է գնահատման նախնի դրությամբ: Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում գույքի արժեքի տագա կտրուկ փոփոխությունների համար, որոնք կարող են ի հայտ գալ այդ ամսաթվից տո, սոցիալական, տնտեսական, ֆիզիկական գործոնների, նաև քաղաքացիական ենսդրության փոփոխության հետևանքով:

- Գնահատողից չի պահանջվում ներկայանալ դատական ատյաններին և տալ

հատող: Ա.Մակարյան
թվական: №ԳԳ-2022-61

Նույնականացնող անհատական ծածկագիր
2026BUHJHCSP

ազատություն գնահատման վերաբերյալ, բացառությամբ դատական աստիճանի օրինական
որակերով:

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

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

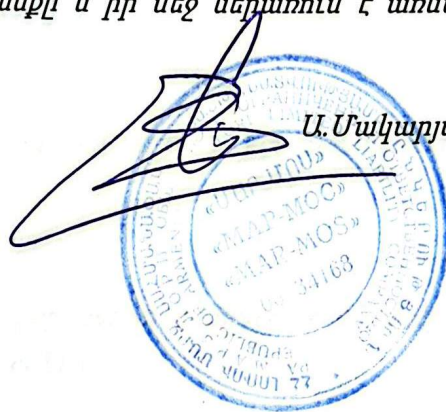
- Ելակետային պայմանները, որոնք օգտագործվել են հաշվետվության մեջ
ներկայացվել են հավաստի աղբյուրներից, բայց և այնպես Գնահատողը չի կարող տալ հարյուր
procent սանոց երաշխիք:

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

Սույն հաշվետվությունը բաղկացած է 26 էջից, մեկ բնօրինակից, հանդիսանում է
ՄԱԸ-ՄՈՍՍ » ՄՊԸ -ի արտադրանքը և իր մեջ ներառում է առևտրային գաղտնիք, որը
նրբակա չէ հրապարակման

ԳՆԱՀԱՏՈՂ՝

Ա. Մակարյան



Ժամանակ: Ա. Մակարյան
Դրվագ: №ԳԳ-2022-61

Նույնականացնող անհատական ծածկագիր
2026BUHJHCSP

16. Օգտագործված գրականություն

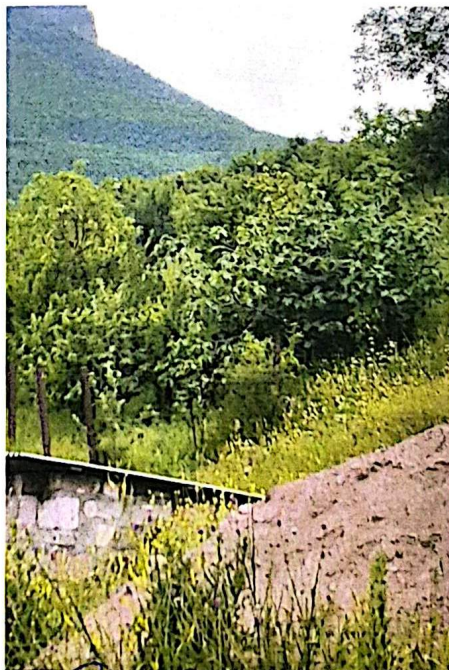
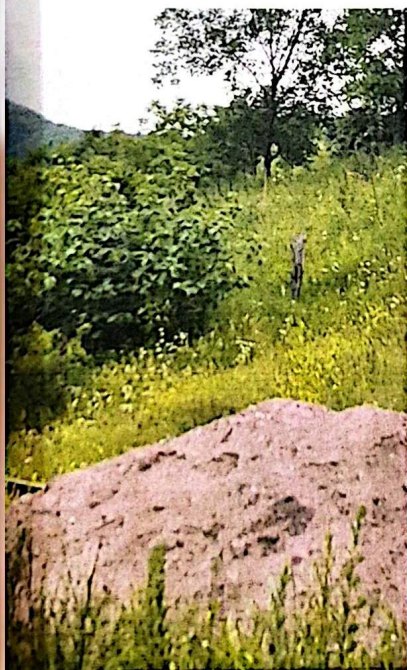
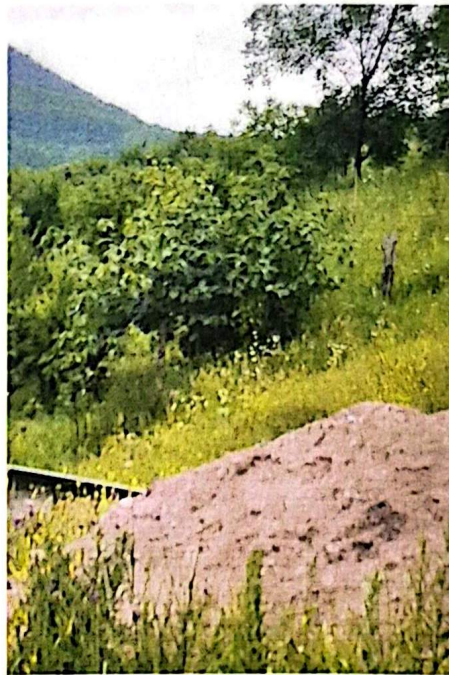
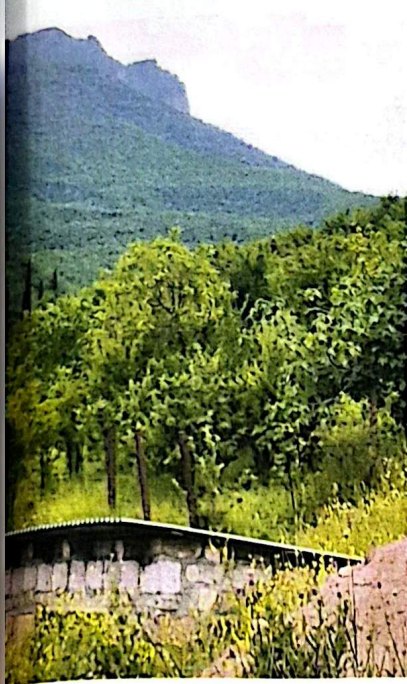
1. ՀՀ օրենքը «Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին», ընդունված 04.10.2005թ.:
2. ՀՀ կառավարության 2022 թվականի օգոստոսի 24-ի թիվ 1355-Ն որոշմամբ հաստատված անշարժ գույքի գնահատման ստանդարտ:
3. ՀՀ քաղաքաշինության նախարարի 14.01.2008թ. թիվ N 09-Ն հրաման՝ կառուցվող շենքերի և շինությունների արժեքի խոշորացված ցուցանիշների ժողովածուն հաստատելու մասին:
4. ՀՀ կառավարության 2020 թվականի հունիսի 4-ի N 1023-Ն որոշում՝ տարածագնահատման 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 (գույքի նույնականացման տվյալներ):
7. www.list.am առցանց հարթակ՝ համեմատելի օբյեկտների առաջարկի գների վերաբերյալ տվյալներ:

Հատող: Ա.Մակարյան
Ելակ: NՊԳ-2022-61



Նույնականացնող անհատական ծածկագիր
2026BUHJHCSP

17. Գնահատվող գույքի լուսանկարներ



Դատող: Ա.Մակարյան
Կական: №ԳԳ-2022-61

Նույնականացնող անհատական ծածկագիր
2026BUHJHCSP

18. Գնահատվող գույքի սեփականության վկայականի պատճեն



ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆ

ՎԱՅԱԿԱՆ

ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՆՎԱՏԱՄԱՐ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻ
ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՑՄԱՆ

Կադաստրի
կոմիտե

Սույն վկայականով հաստատվում է 7 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 ԻԶԵՎԱՆ ՀԱՄԱՅՆՔ

2. ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՏՆՎԵԼՈՒ ՎԱՅՐԸ ԵՎ ԱՆՎԱՆՈՒՄԸ

Մարզ Տավուշ, համայնք Իջևան, գյուղ Ագատամուտ, 1-ին փողոց 4-րդ նրբանցք 4 հողամաս

3. ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՀԻՄՔ ՀԱՆԴԻՍԱՑԱԾ ՓԱՍՏԱԹՂԹԵՐԸ

ՀՀ կառավարության 15/12/2005թ. N 2402-Ն որոշում, Համայնքի ղեկավարի 25/03/2026թ. թիվ 577 որոշումից քաղվածք տրված 26/03/2026թ.

4. ՀՈՂԱՄԱՍԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ

Կադաստրային ծածկագիրը՝ 11-005-0025-0016

Մակերեսի չափը (հա)՝ 0.06085

Նպատակային նշանակությունը՝ բնակավայրերի

Գործառնական նշանակությունը կամ հողատեսքը՝ Բնակելի կառուցապատման

Գրանցված իրավունքի տեսակը՝ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ

ՎԱՅԱԿԱՆ N 07042026-11-0060, գաղտնաբառ՝ EHWXIKZPB2HU

Փաստաթղթի իսկությունը և վավերականությունը կապող է ստորագրել Կադաստրի կոմիտեի
www.e-cadastre.am կայքէջի միջոցով

Էջ 1/2

ստոր: Ա.Մակարյան
վկան: N°ԳԳ-2022-61

Նույնականացնող անհատական ծածկագիր
2026BUHJHCSP

5. ՇԻՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ

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

Հ/Հ	Կադաստրային ծածկագիր	Տեսակ	Մակերես	Գրանցված իրավունքի տեսակ

Լրացուցիչ նշումներ և տեղեկություններ

Գրանցումը իրականացնող պաշտոնատար անձի անունը, ազգանունը՝ ՆԵԼԼԻ
ՄԱՆԱՍՅԱՆ

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

ՎԿԱՅԱԿԱՆ N 07042026-11-0060, գաղտնաբառ՝ EHWXIKZPB2HU

Փաստաթղթի իսկությունը և վավերականությունը կապող է ստորագվել Կադաստրի կոմիտեի
www.e-cadastre.am կայքէջի միջոցով

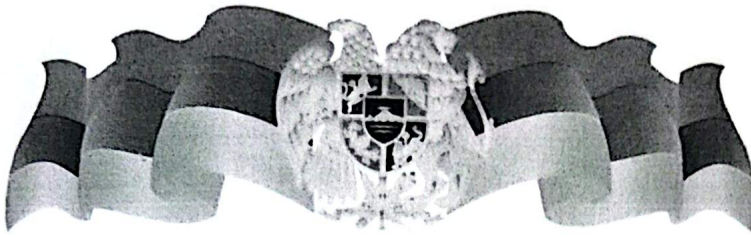
Էջ 2/2



Կատարող: Ա. Մակարյան
Ական: №ԳԳ-2022-61

Նույնականացնող անհատական ծածկագիր
2026BUHJHCSP

19. Գնահատողի վկայականի պատճեն



ՎԿԱՅԱԿԱՆ N ԳԳ-2022-61

Սույն վկայականը տրվում է

ԱՅՎՐՈՆ ՄՈՎՍԵՍԻ ՄԱԿԱՐՅԱՆԻ

(անունը, հայրանունը, ազգանունը)



առ այն, որ նա մասնակցել է
Կադաստրի կոմիտեի կողմից
կազմակերպված
գնահատման գործունեության
որակավորման թնտյալան:
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 կայքի միջոցով:

ատտոդ: Ա.Մակարյան
սկան: N°ԳԳ-2022-61

Նույնականացնող անհատական ծածկագիր
2026BUHJHCSP