

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



MAR-MOS

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

ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆ ԹԻՎ ԻԶ-0033

ՀՀ Տավուշի մարզ Իջևան համայնքի, գ. Ագատամուտ, 1-ին փողոց 28 հողամաս 'անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի գրանցման թիվ 17042026-11-0024 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 28 հողամաս
Կադաստրային ծածկագիր	11-005-0023-0096
Վկայականի համար	17042026-11-0024
Մակերես	0.05758 հա (575.8 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)	710,000 (յոթ հարյուր տասը հազար) ՀՀ դրամ
Գնահատող	Ա. Մակարյան, որակավորման վկայական ԳԳ-2022-61

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



Նույնականացնող անհատական ծածկագիր
2026PLAEZEMV

Բովանդակություն

ՆԱՀԱՏՄԱՆ ԱՄՓՈՓ ՏՎՅԱԼՆԵՐ.....	2
Գնահատման առաջադրանքը	4
Գնահատողի և գնահատման կազմակերպության տվյալները.....	4
Գնահատման նպատակով ներկայացված փաստաթղթերի ցանկ	4
Գնահատման պատվիրատուն և հիմքը.....	5
Գնահատվող օբյեկտը, նույնականացման տվյալները և գնահատվող օբյեկտի լատմամբ 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
Հոդամասի 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
Վկայական: №ԳԳ-2022-61



Նույնականացնող անհատական ծածկագիր
2026PLAEZEMV

1. Գնահատման առաջադրանքը

Որոշել ՀՀ Տավուշի մարզ Իջևան համայնքի, գ.Ազատամուտ 1-ին փողոց 28 հողամասի թիվ 11-005-0023-0096 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 17042026-11-0024 վկայականի պատճեն:

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

Նույնականացնող անհատական ծածկագիր
2026PLAEZEMV

4. Գնահատման պատվիրատուն և հիմքը

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

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

ՀՀ Տավուշի մարզ Իջևան համայնքի, գ. Ազատամուտ 1-ին փողոց 28 հողամասի՝ անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի գրանցման թիվ 17042026-11-0024 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 գործառույթը)

Գնահատման գործառույթը՝ անշարժ գույքը հրապարակային սակարկություններով տարելու համար:

Գնահատման նպատակը՝ դիտարկվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքի որոշումն է: Շուկայական արժեքը հաշվարկային դրամական մեծություն է, որով հավանաբար իրականացվեր, գնահատման ամսաթվի դրությամբ, շահագրգիռ կողմերի միջև, բաց և ղեկավարվող շուկայում գնահատվող օբյեկտի փոխանակում, որի պարագայում կողմերից ուրաքանչյուրը, իրազեկված լինելով, գործում է ռազամտորեն և առանց հարկադրանքի:

1) Շուկայական արժեքի սահմանումը պետք է մեկնաբանվի՝ համաձայն հետևյալ այեցակարգային շրջանակի՝

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



Նույնականացնող անհատական ծածկագիր
2026PLAEZEMV

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

աշխատող: Ա.Մակարյան
լայական: №ԳԳ-2022-61



Նույնականացնող անհատական ծածկագիր
2026PLAEZEMV

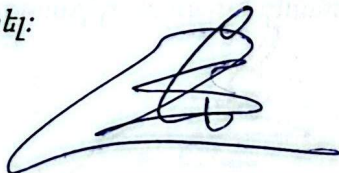
պահին չի համարվում խելամիտ շուկայում: Շահագրգիռ վաճառողի դրդապատճառը շուկայական պայմաններում գնահատվող օբյեկտի վաճառքն է բաց շուկայում ամենահավանական գնով՝ անկախ գնից ակնկալվող շուկայի ուսումնասիրությունից հետո:

ե. «...բաց և մրցակցային շուկայում գնահատվող օբյեկտի փոխանակում...» նշանակում է, որ կողմերի միջև չկան որևէ կոնկրետ կամ հատուկ փոխհարաբերություններ, օրինակ, հայր և դուստր ընկերությունների կամ վարձատուի և վարձակալի միջև հարաբերությունները, որոնք կարող են գնի մակարդակը դարձնել շուկային ոչ բնորոշ կամ ինել գերազնահատված: Ենթադրվում է, որ շուկայական արժեքի գնով գործարքը պետք է նրականացվի այնպիսի կողմերի միջև, որոնք կապված չեն որևէ հարաբերություններով, և նրանցից յուրաքանչյուրը գործում է ինքնուրույն: Գնահատվող օբյեկտը շուկա է հանվել առավել հարմար ձևով, որպեսզի ապահովվի դրա իրացումը ձեռք բերվող տարբերակներից ավագույնով, ողջամիտ նկատառումներով, շուկայական արժեքի սահմանմանը նամապատասխան գնով: Վաճառքի մեթոդը պետք է լինի այնպիսին, որը կապահովի շուկայում վաճառողի համար հասանելի լավագույն գին: Շուկայում ցուցադրման ժամկետի ռեզուլտույունը 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 ըրավելու համար:

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

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

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



Նույնականացնող անհատական ծածկագիր
2026PLAEZEMV

«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:

7. Գնահատման ամսաթվերը

Անշարժ գույքի տեղագննության 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 իրավերից. 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 իման 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

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

Նույնականացնող անհատական ծածկագիր
2026PLAEZEMV

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

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

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

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

դ. գնահատման առաջադրանքի վերաբերյալ:

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

Հիմնական փուլում իրականացվում են՝

ա. գնահատվող օբյեկտի տեղագննում (լուսանկարում) (կախված գնահատվող օբյեկտի
ռեսակից),

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

գ. գնահատման համապատասխան սկզբունքների, մոտեցումների և մեթոդների
նորություն,

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

Նստ գնահատմանը տրամադրված անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական
րանցման թիվ 17042026-11-0024 վկայականի պատճենում արտացոլված տվյալների

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



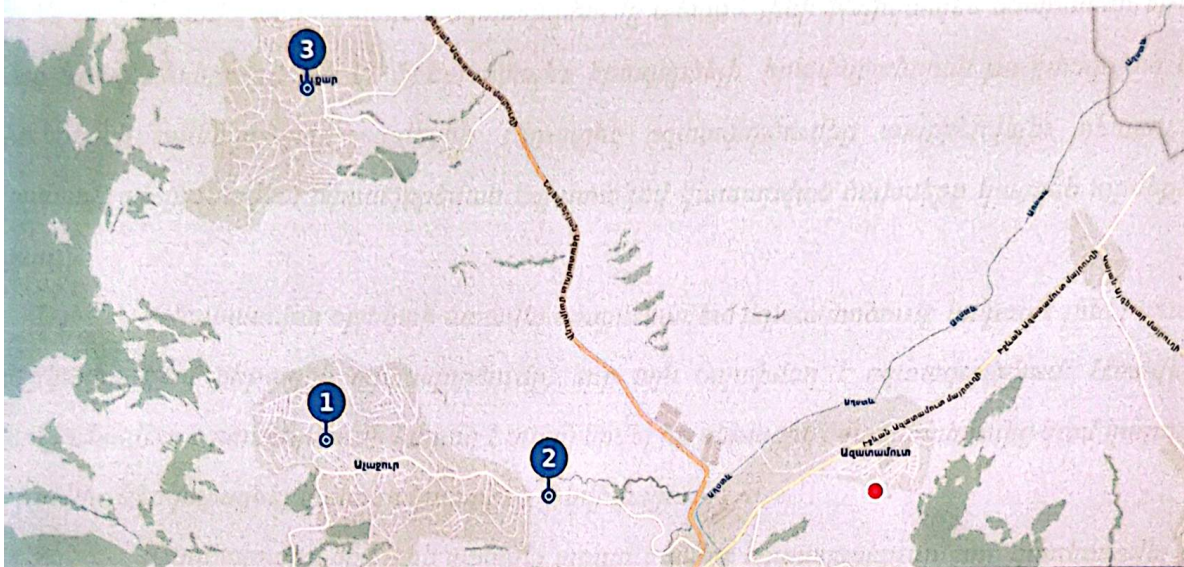
Նույնականացնող անհատական ծածկագիր
2026PLAEZEMV

պատկանող նշանակությունը բնակավայրերի, գործառնական նշանակությունը կամ խողովակները՝ բնակելի կառուցապատման, հողամասի մակերեսը կազմում է 0.05758 հա:

Հատարված տեղագնությունը պարզվեց, որ հողամասը թեք է: Հարակից տարածքներից առանձնազատված չէ: (Առավել մանրամասն տես սույն հաշվետվությանը կից լուսանկարչական հավելվածում):

դադրության հղումը՝

<https://www.google.com/maps?q=40.986151,45.206386>



● Գնահատվող օբյեկտ — Ազատամուտ, 1-ին փողոց 28

① Անալոգ 1 — Աջաշուր, 9-րդ փողոց (list.am/20707007) ② Անալոգ 2 — Աջաշուր (list.am/23614130)

③ Անալոգ 3 — Սևաքար (list.am/23026654)

խորքի ներկայացվում է գնահատվող գույքի տեղադրության լուսանկարը կադաստրային արտեզից



11. Առավել արդյունավետ օգտագործում

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

1) Առավել արդյունավետ օգտագործումը պետք է լինի ֆիզիկապես հնարավոր(երեւոյդ հանգամանքը տեղին է), ֆինանսապես իրագործելի, իրավաբանորեն թույլատրված և հանգեցնի ամենաբարձր արժեքին: Ընթացիկ օգտագործումից տարբերվելու դեպքում օբյեկտի արդյունավետ օգտագործման նպատակով կատարված ծախսերը կազդեն արժեքի լրա:

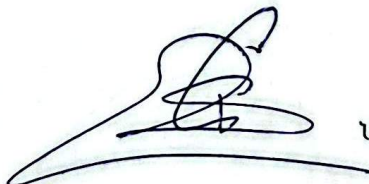
2) Գնահատվող օբյեկտի առավել արդյունավետ օգտագործումը կարող է լինել նրա ներկայիս կամ ընթացիկ օգտագործումը, երբ այն օպտիմալ է օգտագործվում: Առավել արդյունավետ օգտագործումը կարող է տարբերվել իր ընթացիկ օգտագործումից կամ կարող չիլինից ներկայացնել կանոնակարգված լիկվիդացում:

3) Գնահատվող օբյեկտի առավել արդյունավետ օգտագործումը, որը գնահատվել է ստանձին, 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 համարեն ողջամիտ:

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

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



Նույնականացնող անհատական ծածկագիր
2026PLAEZEMV

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

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 էզրահանգումը:

Ֆիզիկապես հնարավոր, օրենսդրորեն թույլատրելի և տնտեսապես նպատակահարմար ռարբերակներից առավել շահութաբերը հանդիսանում է ներկա օգտագործման ռարբերակը:

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.

- 1) համեմատական մոտեցում
-) ծախսային մոտեցում
-) եկամտային մոտեցում

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



Նույնականացնող անհատական ծածկագիր
2026PLAEZEMV

Համեմատական մոտեցում

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

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, խանութային:

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 անակական նմանությունների և տարբերությունների հետևողական համեմատական երլուծություն, որոնք օգտագործվում են համապատասխան շուկայի մասնակիցների կողմից,

դ. կատարել անհրաժեշտ ճշգրտումներ, եթե այդպիսիք կան, գնահատման ուղանիշներում, 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 ուղանիշների համաձայնեցումը:

անհատող: Ա.Մակարյան
այլական: №ԳԳ-2022-61



Նույնականացնող անհատական ծածկագիր
2026PLAEZEMV

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

Եկամտային մոտեցում

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

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

Եկամտային մոտեցման կարևորագույն հիմքն է հանդիսանում այն, որ ներդրողները սկնկալում 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 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 դրամական հոսքերի դիսկոնտավորման մեթոդի տարբերակներն են:

Դրամական հոսքերի դիսկոնտավորման մեթոդ (ԴՀԴ)

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

ԴՀԴ մեթոդի հիմնական փուլերն են՝

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



Նույնականացնող անհատական ծածկագիր
2026PLAEZEMV

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

բ.դրամական հոսքերի կանխատեսման առավել օպտիմալ կոնկրետ ժամանակահատվածի որոշում,

գ.ամբողջ ժամանակահատվածի համար դրամական հոսքերի կանխատեսման ախտապատրաստում,

դ.որոշված կանխատեսվող ժամկետի վերջում մնացորդային արժեքի որոշման անհրաժեշտության դիտարկում, այնուհետև, հաշվի առնելով գնահատվող օբյեկտի շնութագրերը, 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 ահագործման և դրամական հոսքերի տեսակի հետ:

Դիսկոնտավորման դրույքաչափերի ընդունման կամ հաշվարկման տարածված եթոդները հետևյալն են՝

ա. Կապիտալի գնագոյացման մոդել (CAPM),

բ.կապիտալի նկատմամբ միջին կշռված ծախսեր (WACC),

գ.դիտարկվող կամ ստացված դրույքաչափերի և եկամտաբերության արաբերակցություն,

դ. Կումուլյատիվ մեթոդ

Եկամտի կապիտալիզացիայի մեթոդ

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

Գնահատողը չունի տվյալ տարածաշրջանում հասարակական նշանակության շղամասերի վարձակալության վերաբերյալ արժանահավատ տեղեկատվություն,

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

Նույնականացնող անհատական ծածկագիր
2026PLAEZEMV

նետևաբար եկամտային մոտեցման կիրառումը կարող է բերել ոչ իրատեսական արդյունքների: Հաշվի առնելով այդ հանգամանքը՝ գնահատողի կարծիքով եկամտային մոտեցման կիրառումը գնահատման ներկայացված անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքի որոշման համար հիմնավորված չէ:

Ծախսային մոտեցում

Ծախսային մոտեցման հիմքում ընկած է այն սկզբունքը, ըստ որի գնորդը գնահատվող օբյեկտի համար չի վճարի ավելին, քան հավասար օգտակարությամբ օբյեկտի ձեռք բերելու շեղքում, լինի դա գնման կամ կառուցման միջոցով, գործընթացը բարդացնող գործոնների ռացակայությամբ՝ անհարկի ժամանակ, անհարմարություն, որիսկ կամ այլ գործոններ: Այս մոտեցումը հնարավոր է դարձնում ստանալ արժեք օբյեկտի արժեքը փոխարինման կամ վերարտադրման 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՝ ներստեղծման 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 կրել:

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

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

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

Նույնականացնող անհատական ծածկագիր
2026PLAEZEMV

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

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 խամանակավոր կամ մշտական:

13. Հոդամասի շուկայական արժեքի որոշում

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

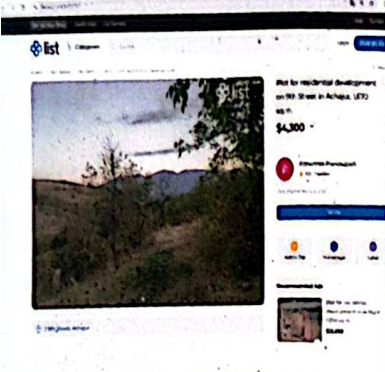
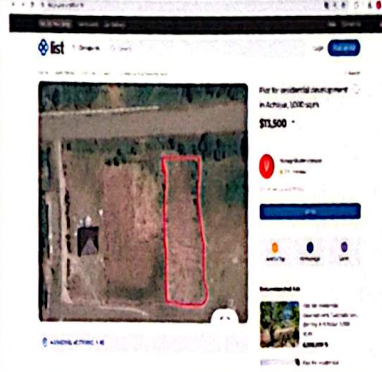
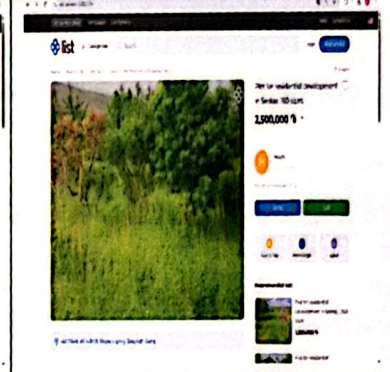


ահատող: Ա.Մակարյան
լայական: №ԳԳ-2022-61

Նույնականացնող անհատական ծածկագիր
2026PLAEZEMV

ՀՀ գրոտումները կիրառվել են հետևյալ սկզբունքով՝ համեմատվող օբյեկտից դեպի գնահատվող օբյեկտ:

Համեմատվող անալոգներ

https://www.list.am/item/20707007	https://www.list.am/item/23614130	https://www.list.am/item/23026654
		

մեմատության տարրերը	Գնահատվող օբյեկտ Տավուշ, Ազատամուտ, 1-ին փող. 28	Անալոգ №1 Աչաջուր, 9-րդ փողոց	Անալոգ №2 Աչաջուր	Անալոգ №3 Սևքար
Ելակետային աղբյուրը	—	list.am/20707007	list.am/23614130	list.am/23026654
ճառքի / առաջարկի գինը, դրամ	—	1,668,400	5,238,000	2,500,000
Կերես, ք.մ	575.80	1,670	1,000	1,560
ճառքի / առաջարկի գինը, դր/ք.մ	—	999.04	5,238.00	1,602.56
Կարկեղիություն	գնահատվող	սակարկելի	սակարկելի	սակարկելի
դման մեծությունը (%)		-20%	-20%	-20%
Կարկեղությամբ ճշգրտված գին, ք.մ		799.23	4,190.40	1,282.05
լքային իրավունքներ և մասնափակումներ	—	սեփականություն	սեփականություն	սեփականություն
դման մեծությունը (%)		0%	0%	0%
դման գումարը, դր/ք.մ		0.00	0.00	0.00
Կայքի վիճակ / վաճառքի ամսաթիվ (մասնակ)	16.06.2026	առաջարկ	առաջարկ	առաջարկ
դման մեծությունը (%)		0%	0%	0%
դման գումարը, դր/ք.մ		0.00	0.00	0.00
ստակային / գործառնական, նակություն	բնակելի	նույնանման	նույնանման	նույնանման
դման մեծությունը (%)		0%	0%	0%
դման գումարը, դր/ք.մ		0.00	0.00	0.00
առաջնահատման գոտի	15-րդ	15-րդ	15-րդ	15-րդ
դման մեծությունը (%)		0%	0%	+5%
դման գումարը, դր/ք.մ		0.00	0.00	64.10
Հնալ ենթակառուցվածք	չկա	չկա	չկա	չկա
դման մեծությունը (%)		0%	0%	0%
դման գումարը, դր/ք.մ		0.00	0.00	0.00
ամսսի մակերես	575.8	1,670	1,000	1,560
դման մեծությունը (%)		+3%	0%	+3%
դման գումարը, դր/ք.մ		23.98	0.00	40.39

հատող: Ա.Մակարյան
այական: №ԳԳ-2022-61



Նույնականացնող անհատական ծածկագիր
2026PLAEZEMV

ընդհանուր	ուղղանկյուն	ուղղանկյուն	ուղղանկյուն	ուղղանկյուն
լիցենզիայի մեծությունը (%)		0%	0%	0%
լիցենզիայի գումարը, դր/բ.մ		0.00	0.00	0.00
կատարյալ եզրագիծ	նորմալ	նորմալ	նորմալ	նորմալ
լիցենզիայի մեծությունը (%)		0%	0%	0%
լիցենզիայի գումարը, դր/բ.մ		0.00	0.00	0.00
լիցենզիայի / տեղականացման մեծությունը	լավ	լավ	լավ	լավ
լիցենզիայի մեծությունը (%)		-5%	-10%	-8%
լիցենզիայի գումարը, դր/բ.մ		-41.16	-419.04	-110.92
բույսեր, քարեքարտուղություն	թեք	հարթ	հարթ	հարթ
լիցենզիայի մեծությունը (%)		-15%	-15%	-15%
լիցենզիայի գումարը, դր/բ.մ		-117.31	-565.70	-191.34
անսպորտային մատչելիություն	չկա մուտք	հողային	ասֆալտապատ	հողային
լիցենզիայի մեծությունը (%)		-5%	-20%	-5%
լիցենզիայի գումարը, դր/բ.մ		-33.24	-641.13	-54.21
ռազմապատերազմական / համապատասխանություն	անսահմանափակ	անսահմանափակ	անսահմանափակ	անսահմանափակ
լիցենզիայի մեծությունը (%)		0%	0%	0%
լիցենզիայի գումարը, դր/բ.մ		0.00	0.00	0.00
ընթացիկություն	0	0	0	0
լիցենզիայի մեծությունը (%)		0%	0%	0%
լիցենզիայի գումարը, դր/բ.մ		0.00	0.00	0.00
գործունեություն	—	առկա	առկա	առկա
լիցենզիայի մեծությունը (%)		-12%	-12%	-12%
լիցենզիայի գումարը, դր/բ.մ		-75.78	-307.74	-123.61
դիմացում, դր/բ.մ		-243.51	-1,933.61	-375.59
դիմացում, դր/բ.մ		555.72	2,256.79	906.46
այլին գործակից		0.333	0.333	0.333
կայանի արժեքը (1 ք.մ համար)			1,239.66 դր/բ.մ	
կայանի արժեքը (կտրագծով)			710,000 ՀՀ դրամ	

14. Եզրակացություն գնահատման առարկայի շուկայական արժեքի վերաբերյալ

Համաձայն մարզ Իջևան համայնք գ. Ազատամուտ 1-ին փողոց 28 հողամասի՝ անշարժ գույքի եկամտային (օգտագործման) իրավունքի գրանցման թիվ 17042026-11-0024 վկայականի լատենտում արտացոլված նպատակային նշանակությունը՝ բնակավայրերի, գործառնական շանակությունը կամ հողատեսքը՝ բնակելի կառուցապատման շուկայական արժեքը լորացված կազմում է

710,000

(որոշ հարյուր տասը հազար) ՀՀ դրամ

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



Նույնականացնող անհատական ծածկագիր
2026PLAEZEMV

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 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 անքակտելի 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 հնձրմագիայի գաղտնիությունը:

- Գնահատողը գործել է որպես անկախ կատարող:

- Գնահատողի կողմից կատարված ուսումնասիրությունները և էզրակացությունները ամբողջությամբ անկանխակալ են:

- Աշխատանքների վարձատրությունը կախված չէ գնահատման արդյունքի և էզրակացության հետ:

- Գնահատողի կարծիքը գույքի արժեքի վերաբերյալ ուժի մեջ է գնահատման ամսաթվի դրությամբ: Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում գույքի արժեքի ռետագա կտրուկ փոփոխությունների համար, որոնք կարող են ի հայտ գալ այդ ամսաթվից

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



Նույնականացնող անհատական ծածկագիր
2026PLAEZEMV

հետո, սոցիալական, տնտեսական, ֆիզիկական գործոնների, նաև քաղաքացիական շրենսդրության փոփոխության հետևանքով:

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

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

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

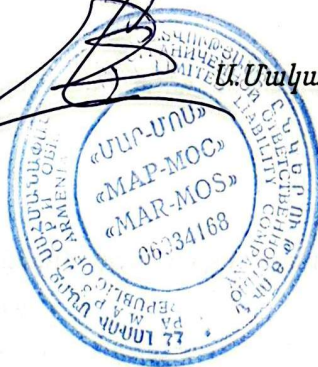
- Ելակետային պայմանները, որոնք օգտագործվել են հաշվետվության մեջ ստացվել են հավաստի աղբյուրներից, բայց և այնպես Գնահատողը չի կարող տալ հարյուր տոկոսանոց երաշխիք:

- Կազմված հաշվետվությունը դա մասնագետ Գնահատողի կարծիք է գույքի հավանական արժեքի վերաբերյալ և չի հանդիսանում երաշխիք, որ գույքը ազատ շուկայում կվաճառվի 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.Սակարյան



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

Նույնականացնող անհատական ծածկագիր
2026PLAEZEMV

16. Օգտագործված գրականություն

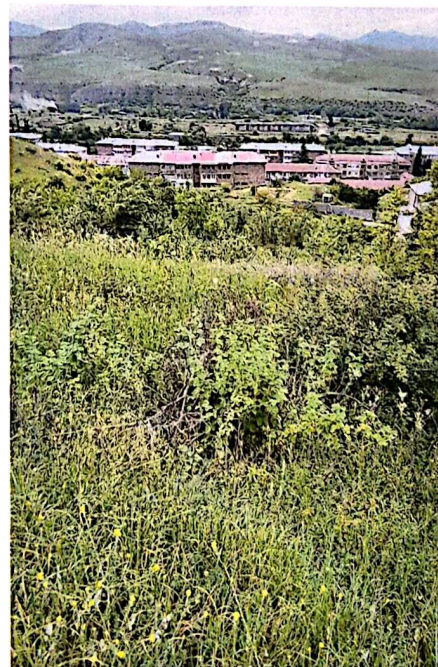
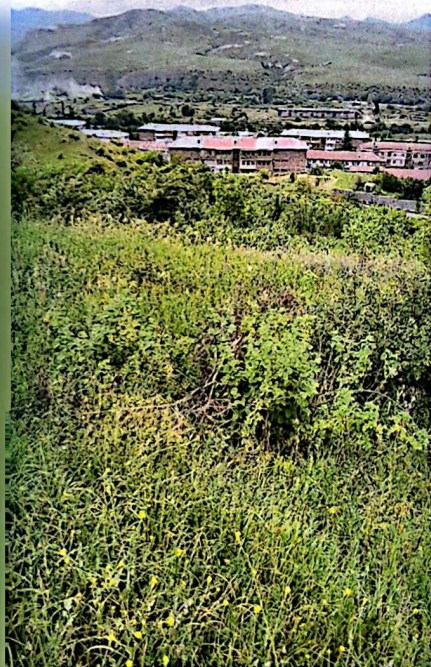
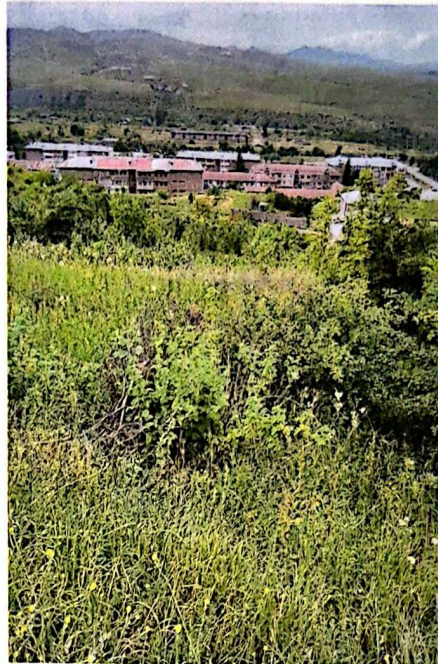
1. ՀՀ օրենքը «Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին», ընդունված 04.10.2005թ.:
2. ՀՀ կառավարության 2022 թվականի օգոստոսի 24-ի թիվ 1355-Ն որոշմամբ հաստատված անշարժ գույքի գնահատման ստանդարտ:
3. ՀՀ քաղաքաշինության նախարարի 14.01.2008թ. թիվ N 09-Ն հրաման՝ կառուցվող շենքերի և շինությունների արժեքի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

Նախատող: Ա.Սակարյան
կայական: №ԳԳ-2022-61



Նույնականացնող անհատական ծածկագիր
2026PLAEZEMV

17. Գնահատվող գույքի լուսանկարներ



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

Նույնականացնող անհատական ծածկագիր
2026PLAEZEMV

18. Գնահատվող գույքի սեփականության վկայականի պատճեն



ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆ

ՎԿԱՅԱԿԱՆ

ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՏԱՄԱՐ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻ
ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ



Սույն վկայականով հաստատվում է 17 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 ՏՎՎՈՒՇԻ ՄԱՐԶԻ ԻՋԵՎԱՆ ՀԱՄԱՅՆՔ

2. ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՏՆՎԵԼՈՒ ՎԱՅՐԸ ԵՎ ԱՆՎԱՆՈՒՄԸ

Մարզ Տավուշ, համայնք Իջևան, գյուղ Ազատամուտ, 1-ին փողոց 28 հողամաս

3. ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՀԻՄՔ ՀԱՆԴԻՍԱՑԱԾ ՓԱՍՏԱԹՂԹԵՐԸ

Համայնքի ղեկավարի որոշում թիվ 267, 20.02.2026թ., Համայնքի ղեկավարի 06.04.2026թ. հ. Ե-0979 գրություն

4. ՀՈՂԱՄԱՍԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ

Կադաստրային ծածկագիրը՝ 11-005-0023-0096

Մակերեսի չափը (հա)՝ 0.05758

Նպատակային նշանակությունը՝ բնակավայրերի

Գործառնական նշանակությունը կամ հողատեսքը՝ Բնակելի կառուցապատման

Գրանցված իրավունքի տեսակը՝ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ

ՎԿԱՅԱԿԱՆ N 17042026-11-0024, գաղտնաբառ՝ PU8QMSEUWRSY

Փաստաթղթի իսկությունը և վավերականությունը կարող է ստուգվել Կադաստրի կոմիտեի
www.e-codestre.am կայքէջի միջոցով

Էջ 1/2

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

Նույնականացնող անհատական ծածկագիր
2026PLAEZEMV

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՝ ՄԱՐԻՆԵ ՄԱՏԻՆՅԱՆ

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

ՎԿԱՅԱԿԱՆ N 17042026-11-0024, գաղտնաբառ՝ PU8QMSEUWRSY

Փաստաթղթի իսկությունը և վավերականությունը կարող է ստուգվել Կադաստրի կոմիտեի
www.e-cadastre.am կայքէջի միջոցով

Էջ 2/2



նիստող: Ա.Մակարյան
յթական: N°ԳԳ-2022-61

Նույնականացնող անհատական ծածկագիր
2026PLAEZEMV

19. Գնահատողի վկայականի պատճեն



ՎԿԱՅԱԿԱՆ N ԳԳ-2022-61

Սույն վկայականը տրվում է

ԱՅՐԱՐՈՆ ՄՈՎՍԵՍԻ ՄԱԿԱՐՅԱՆԻՆ

(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 ՈՐԱՎԱԿՈՐՈՒՄ

Գործողության ժամկետը մինչև 21 դեկտեմբերի 2027 թ.

Կադաստրի
կոմիտեի ղեկավար՝

Կ Տ



Սուրեն Թովմասյան
(անունը, ազգանունը)

21 դեկտեմբերի 2022 թ

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

ահատող: Ա.Մակարյան
այական: NԳԳ-2022-61

Նույնականացնող անհատական ծածկագիր
2026PLAEZEMV