

«ՄԱՐ-ՄՈՍ» ՍՊԸ
ՀՀ ԼՈՐԻՈՒ ՄԱՐԶ
ք. ՎԱՆԱՁՈՐ,
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 ԻՁ-0158**

ՀՀ Տավուշի մարզ Իջևան համայնքի, գ. Ազատամուտ, 1-ին փողոց 2-րդ նրբանցք 11 հողամաս՝
անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի գրանցման թիվ 01062026-11-0033 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:

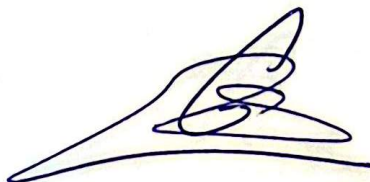
Հայաստանի Հանրապետություն

Վանաձոր 2026թ.

ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԱՄՓՈՓ ՏՎՅԱԼՆԵՐ

Գնահատվող օբյեկտ	ՀՀ Տավուշի մարզ, Իջևան համայնք, գ. Ազատամուտ 1-ին փողոց 2-րդ նրբանցք 11 հողամաս
Կադաստրային ծածկագիր	11-005-0022-0027
Վկայականի համար	01062026-11-0033
Մակերես	0.04 հա (400 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	12.08.2026թ.
Գնահատման ամսաթիվ	12.08.2026թ.
Հաշվետվության ամսաթիվ	12.08.2026թ.
Միավորի արժեք	1,336.54 ՀՀ դրամ/ք.մ
ՇՈՒԿԱՅԱԿԱՆ ԱՐԺԵՔ (կլորացված)	530,000 (հինգ հարյուր երեսուն հազար) ՀՀ դրամ
Գնահատող	Ա. Մակարյան, որակավորման վկայական ԳԳ-2022-61

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

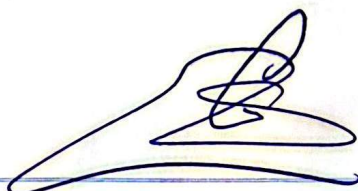


Նույնականացնող անհատական ծածկագիր
2026CTRPCLJY

Բովանդակություն

ԱՀԱՏՄԱՆ 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 ստամբ իրավունքների տեսակը	5
Գնահատման նպատակը (գնահատման գործառույթը).....	5
Գնահատման ամսաթվերը.....	8
Մշակելու/վերականգնելու 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 վկայանակի պատճեն	24
Գնահատողի վկայականի պատճեն.....	26

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



Նույնականացնող անհատական ծածկագիր
2026CTRPCLJY

1. Գնահատման առաջադրանքը

Երոշել ՀՀ Տավուշի մարզ Իջևան համայնքի, գ.Ազատամուտ 1-ին փողոց 2-րդ նրբանցք 11 տղամասի թիվ 11-005-0022-0027 ծածկագրով նպատակային նշանակությունը նակավայրերի, գործառնական նշանակությունը կամ հողատեսքը՝ բնակելի առուցապատման, շուկայական արժեքը:

2. Գնահատողի և գնահատման կազմակերպության տվյալները

Գնահատման կազմակերպության անվանումը	«ՄԱԲ-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.

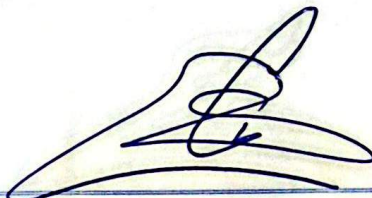
3. Գնահատման նպատակով ներկայացված փաստաթղթերի ցանկ

ներկայացվել է անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 1062026-11-0033 վկայականի պատճեն:

4. Գնահատման պատվիրատուն և հիմքը

Գնահատման հիմք է հանդիսանում Իջևանի համայնքապետարանի կարիքների համար նշարժ գույքերի գնահատման ծառայությունների մատուցման պետական գնման N ՀՀ ՄԻՀ-ԳՀՄՁԲ-26/15- պայմանագիրը

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



Նույնականացնող անհատական ծածկագիր
2026CTRPCLJY

Գնահատվող օբյեկտը, նույնականացման տվյալները և գնահատվող օբյեկտի նկատմամբ իրավունքների տեսակը

Հ. Տավուշի մարզ Իջևան համայնքի, գ. Ազատամուտ 1-ին փողոց 2-րդ նրբանցք 11 ռդամասի՝ անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի գրանցման թիվ 01062026-11-0033 կայականի պատճենում արտացոլված նպատակային նշանակությունը բնակավայրերի, արձառնական նշանակությունը կամ հողատեսքը՝ բնակելի կառուցապատման: Ըստ քամադրված վկայականի պատճենի սեփականության իրավունքով գրանցված իրավունքի ռեյեստ Է հանդիսանում ՀՀ Տավուշի մարզի Իջևան համայնքը:

6. Գնահատման նպատակը (գնահատման գործառույթը)

Գնահատման գործառույթը՝ անշարժ գույքը հրապարակային սակարկություններով ռաբելու համար:

Գնահատման նպատակը՝ ղիտարկվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքի որոշումն է: շուկայական արժեքը հաշվարկային դրամական մեծություն է, որով հավանաբար արականացվեր, գնահատման ամսաթվի դրությամբ, շահագրգիռ կողմերի միջև, բաց և ցակցային շուկայում գնահատվող օբյեկտի փոխանակում, որի պարագայում կողմերից արաքանյուրը, իրազեկված լինելով, գործում է ողջամտորեն և առանց հարկադրանքի:

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

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

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

հատող: Ա.Մակարյան
յական: №ԳԳ-2022-61



Նույնականացնող անհատական ծածկագիր
2026CTRPCLJY

ործարքի հատուկ պայմաններից և հանգամանքների հետևանքով բարձրացված կամ ջեցված 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:

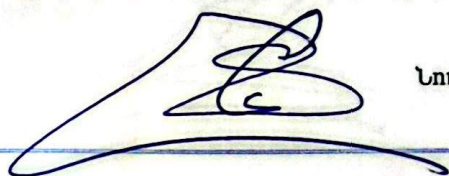
գ. «... գնահատման ամսաթվի դրությամբ...» արտահայտում է պահանջ՝ ըստ որի արժեքը պետք է գնահատվի կոնկրետ ամսաթվի դրությամբ: Կապված այն բանի հետ, որ շուկան և շուկայական պայմանները կարող են փոփոխվել, այլ ժամանակի համար ավանական արժեքը կարող է սխալ լինել կամ չհամապատասխանել իրականությանը: Արժեքի գնահատման արդյունքն արտացոլում է գնահատման ամսաթվի դրությամբ շուկայի կիճակը 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: Քաջի 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 ունյաես այդ «շուկան» ձևավորողների շարքում է:

Շահագրգիռ վաճառողը չի ցանկանում պարտադիր վաճառել, ստիպված չէ վաճառել և չէ 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 մենահավանական 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, որ և դուստր ընկերությունների կամ վարձատուի և վարձակալի միջև հարաբերությունները, որոնք կարող են գնի մակարդակը դարձնել շուկային ոչ բնորոշ կամ

Հաստոդ: Ա.Մակարյան
Ական: №ԳԳ-2022-61



Նույնականացնող անհատական ծածկագիր
2026CTRPCLJY

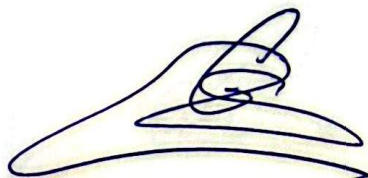
նել գերազնահատված: Ենթադրվում է, որ շուկայական արժեքի գնով գործարքը պետք է ռականացվի այնպիսի կողմերի միջև, որոնք կապված չեն որևէ հարաբերություններով, և կողմերից յուրաքանչյուրը գործում է ինքնուրույն: Գնահատվող օբյեկտը շուկա է հանվել առավել հարմար ձևով, որպեսզի ապահովվի դրա իրացումը ձեռք բերվող տարբերակներից սվագույնով, ողջամիտ նկատառումներով, շուկայական արժեքի սահմանմանը ամապատասխան գնով: Վաճառքի մեթոդը պետք է լինի այնպիսին, որը կապահովի շուկայում վաճառողի համար հասանելի լավագույն գին: Շուկայում ցուցադրման ժամկետի կողությունը 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 ձավելու համար:

գ. «... որի պարագայում կողմերից յուրաքանչյուրը, իրազեկված լինելով, գործում է լջամտորեն ...» նշանակում է այն ենթադրությունը, որ շահագրգիռ գնորդը, այնպես էլ շահագրգիռ վաճառողը, բավականաչափ տեղեկացված են վաճառվող օբյեկտի, դրա սատացի և պոտենցիալ կիրառման բնույթին և հատկություններին, ինչպես նաև շուկայի վիճակի մասին ըստ գնահատման ընթացիկ ամսաթվի: Հետագայում ենթադրվում է, որ անցից յուրաքանչյուրը հաշվենկատ է օգտագործում համապատասխան եղեկատվությունը՝ ձգտելով հասնել իր տեսանկյունից գործարքի առավել շահավետ արժեքի: Սա վերաբերում է գնահատման ամսաթվի դրությամբ շուկայի վիճակի հաշվարկին, 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 չի պլած չէ գործարք կատարել:

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

ատող: Ա.Մակարյան
սկան: №ԳԳ-2022-61



Նույնականացնող անհատական ծածկագիր
2026CTRPCLJY

7. Գնահատման ամսաթվերը

Անշարժ գույքի տեղագնության աշխատանքները կատարվել են 12.08.2026թ.: Անշարժ գույքի շուկայական արժեքը սահմանվել է 12.08.2026թ.: Անշարժ գույքի գնահատման ռազմավարությունը կազմվել է 12.08.2026թ.:

8. Հաշվետվության ձևը

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

9. Գնահատման աշխատանքների ընթացակարգը

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

1) Նախապատրաստական փուլում իրականացվում է՝

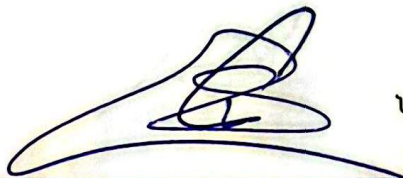
ա. գնահատվող օբյեկտի փաստաթղթերի հավաքագրում և ուսումնասիրություն, տվյալների ընդունում,

բ. գնահատման առաջադրանքի ձևակերպում և պայմանագրի կնքում:

2) Փաստաթղթերի նախնական ուսումնասիրության ընթացքում փաստաթղթերի մեջ ներկայացված տվյալների վրա անհրաժեշտ է պարզել գնահատման ներկայացված օբյեկտի իրականացման արժանիքները, ինչպես նաև գնահատվող գույքի հիմնական տվյալները: Գնահատման առաջադրանքը պետք է պարտադիր ներառի գնահատման նպատակը և գնահատվող օբյեկտների և սահմանափակումները: Գնահատման նպատակը և գնահատվող օբյեկտների տեսակը պետք է համաձայնեցված լինեն գնահատման սուբյեկտների հետ:

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

Հաստատող: Ա.Մակարյան
Կազմակերպչական: №ԳԳ-2022-61



Նույնականացնող անհատական ծածկագիր
2026CTRPCLJ

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:

Դիմական փուլում իրականացվում են՝

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

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

գ. գնահատման համապատասխան սկզբունքների, մոտեցումների և մեթոդների օգտագործում,

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

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

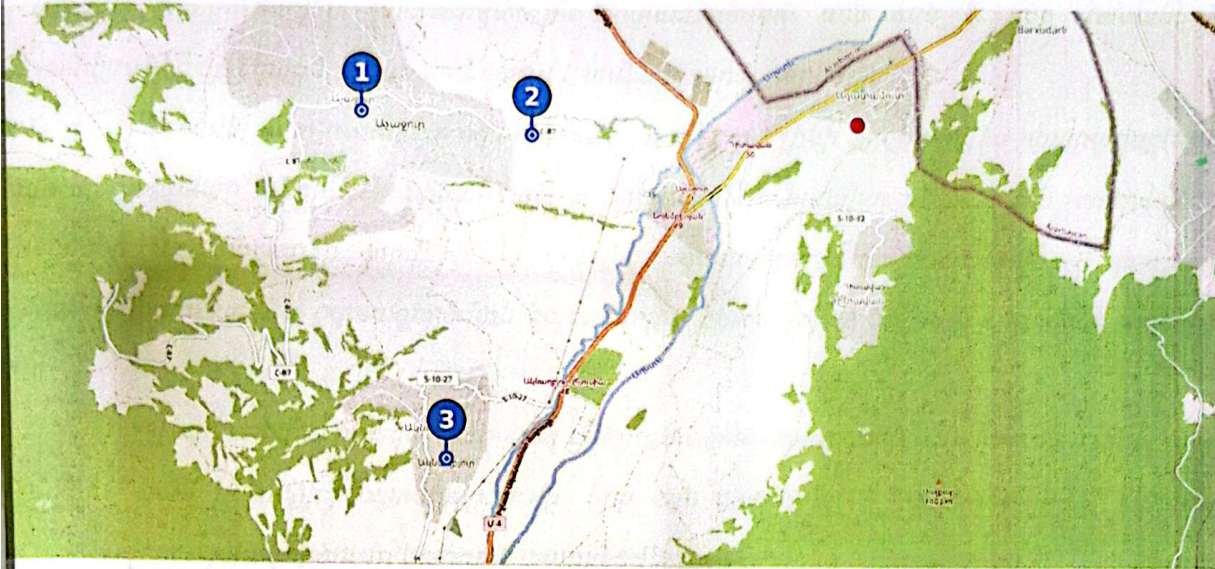
10. Գնահատվող օբյեկտի համառոտ նկարագրությունը

Այս գնահատմանը տրամադրված անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 01062026-11-0033 վկայականի պատճենում արտացոլված տվյալների համապատասխան նշանակությունը բնակավայրերի, գործառնական նշանակությունը կամ հատուկ նշանակություն ունեցող տարածքների կառուցապատման, հողամասի մակերեսը կազմում է 0.04 հա:

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

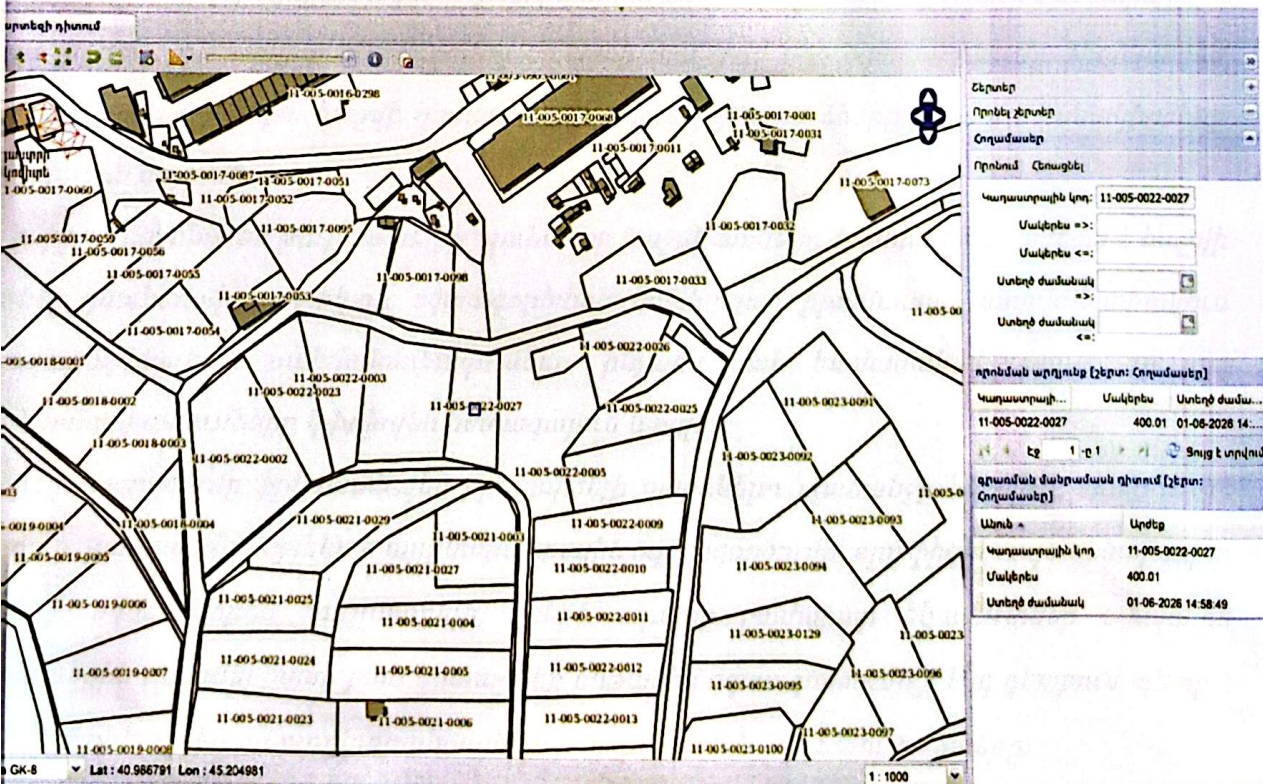
Հաստոց: Ա. Մակարյան
Կազմ: № ԳԳ-2022-61

Նույնականացնող անհատական ծածկագիր
2026CTRPCLJY



- գնահատվող օբյեկտ — Ազատամուտ, 1-ին փողոց 2-րդ նրբանցք 11
- 1 Անալոգ 1 — Աջաջուր, 9-րդ փողոց (list.am/20707007) 2 Անալոգ 2 — Աջաջուր, Հ-85 (list.am/23614130)
- 3 Անալոգ 3 — Ակնադրուր, 3-րդ փողոց (list.am/23810017)

տորն ներկայացվում է գնահատվող գույքի տեղադրության լուսանկարը կադաստրային արտեզից



աատող: Ա.Մակարյան
ական: №ԳԳ-2022-61

Նույնականացնող անհատական ծածկագիր
2026CTRPCLJY

11. Առավել արդյունավետ օգտագործում

Առավել արդյունավետ օգտագործումն օգտագործման այն ձևն է, որը մասնակցի շեանկյունից 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 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 երկայիս կամ ընթացիկ օգտագործումը, երբ այն օպտիմալ է օգտագործվում: Առավել արդյունավետ օգտագործումը կարող է տարբերվել իր ընթացիկ օգտագործումից կամ կարող իրենից ներկայացնել կանոնակարգված լիկվիդացում:

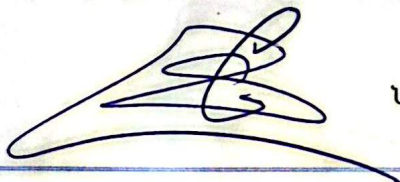
3) Գնահատվող օբյեկտի առավել արդյունավետ օգտագործումը, որը գնահատվել է առանձին, կարող է տարբերվել նրա առավել արդյունավետ օգտագործումից՝ որպես օբյեկտների խմբի մաս, երբ պետք է հաշվի առնվի խմբի ընդհանուր արժեքի մեջ նրա ներդրման չափը:

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 ռամարեն ողջամիտ:

բ. իրավաբանորեն թույլատրելիի պահանջը հաշվի առնելու համար անհրաժեշտ է հաշվի առնել գնահատվող օբյեկտի օգտագործման ցանկացած իրավական սահմանափակում և աղաքաշինական 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, կբերի արդյոք բավարար եկամուտներ տիպային մասնակցին առավել շատ, քան կստացվեր ընթացիկ օգտագործումից: Այդ դեպքում պետք է հաշվի առնել օբյեկտի այլընտրանքային օգտագործմանն անցնելու ծախսերը:

Հաստոդ: Ա.Մակարյան
Դական: №ԳԳ-2022-61



Նույնականացնող անհատական ծածկագիր
2026CTRPCLJY

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

Ֆիզիկապես հնարավոր, օրենսդրորեն թույլատրելի և տնտեսապես նպատակահարմար ռարքերակներից առավել շահութաբերը հանդիսանում է ներկա օգտագործման ռարքերակը:

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

Ենթադր գույքի գնահատման դասական մոտեցումներն են.

1) համեմատական մոտեցում

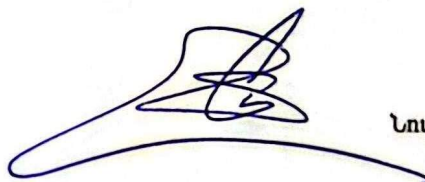
ծախսային մոտեցում

եկամտային մոտեցում

մեմատական մոտեցում

մեմատական մոտեցման կիրառման դեպքում արժեքը որոշվում է գնահատվող օբյեկտը համեմատական կամ համադրելի (նմանատիպ) օբյեկտների հետ համեմատելով, որոնց համար կա է գների վերաբերյալ տեղեկատվություն

Հաստատող: Ա.Մակարյան
Ամսաթիվ: Նոյեմբեր 2022-61



Նույնականացնող անհատական ծածկագիր
2026CTRPCLJY

Համեմատական մոտեցումը ներառում է հետևյալ մեթոդները՝ Համադրելի գործարքների մեթոդ

Համանման հանրային ընկերությունների համեմատական մեթոդ

Ձանի 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 հավորները, որոնք օգտագործվում են համապատասխան շուկայի մասնակիցների կողմից, ասնավորապես.

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 արևմուտք, որոնք օգտագործվում են համապատասխան շուկայի մասնակիցների կողմից,

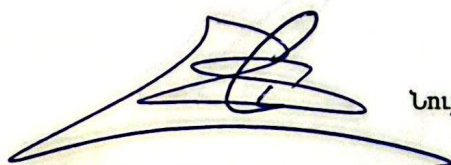
դ. կատարել անհրաժեշտ ճշգրտումներ, եթե այդպիսիք կան, գնահատման արժեքներում, որպեսզի արտացոլվի գնահատվող օբյեկտի և համադրելի օբյեկտների տարբերությունները,

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 ժանահավատ տեղեկատվություն, որը առավելագույնս արտացոլում և բացահայտում է գործոնները որոնց ազդեցությամբ տվյալ անշարժ գույքի վաճառքը բաց մրցակցային կայում առավել հավանական է, ուստի համեմատական մոտեցման կիրառումը

Հաստատող: Ա.Մակարյան
Ամսական: №ԳԳ-2022-61



Նույնականացնող անհատական ծածկագիր
2026CTRPCLJY

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

Եկամտային մոտեցում

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

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

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

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

Դրամական հոսքերի դիսկոնտավորման մեթոդ (ԴՀԴ)

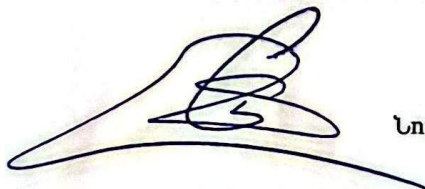
ԴՀԴ մեթոդի համաձայն՝ կանխատեսվող դրամական հոսքը դիսկոնտավորվում է կառակ ուղղությամբ (ապագայից և) մինչ գնահատման ամսաթիվը, որը արդյունքում թույլ ալիս ստանալ գնահատվող օբյեկտի ընթացիկ արժեքը:

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 շում,

ատող: Ա. Մակարյան
վան: № ԳԳ-2022-61



Նույնականացնող անհատական ծածկագիր
2026CTRPCLJY

գ.ամբողջ ժամանակահատվածի համար դրամական հոսքերի կանխատեսման
կախապատրաստում,

դ.որոշված կանխատեսվող ժամկետի վերջում մնացորդային արժեքի որոշման
անհրաժեշտության դիտարկում, այնուհետև, հաշվի առնելով գնահատվող օբյեկտի
ընդհանուր ռիսկերը, 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
համանակավոր արժեքը, այլ նաև այն ռիսկերը, որոնք կապված են օբյեկտի ապագա
գնահատման 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
տարբերակցություն,

դ. Կումուլյատիվ մեթոդ

Եկամտի կապիտալիզացիայի մեթոդ

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

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

Հաստատող: Ա.Մակարյան
Ամսական: №ԳԳ-2022-61



Նույնականացնող անհատական ծածկագիր
2026CTRPCLJY

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, որիսկ կամ այլ գործոններ: Այս մոտեցումը հնարավոր է դարձնում ստանալ արժեք օբյեկտի արժեքը փոխարինման կամ վերարտադրման ընթացիկ ծախսերի որոշման միջոցով և ֆիզիկական մաշվածության ու անացման բոլոր տեսակների կիրառմամբ:

Ընդհանուր առմամբ, առկա է ծախսերի մոտեցման երեք մեթոդ.

ա. ծախսերի փոխարինման մեթոդ՝ արտացոլում է համարժեք օգտակարությամբ անաստիպ 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 հաշվարկվում է գնահատվող օբյեկտի արժեքը՝ օբյեկտի առանձին բաղադրիչ մասերի արժեքները գումարելով:

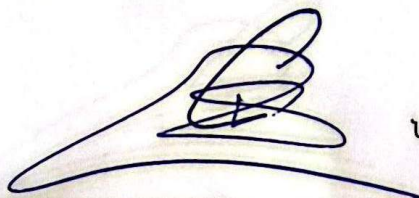
Ծախսային մոտեցումը պետք է ներառի բոլոր ծախսերը, որոնք տվյալ մասնակիցը կարող է կրել:

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

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

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

Հաստոց: Ա.Մակարյան
Գրական: №ԳԳ-2022-61



Նույնականացնող անհատական ծածկագիր
2026CTRPCLJY

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 նախագծումը, տեխնիկական բնութագրերն ու տեխնոլոգիայի հնացած լինելը,

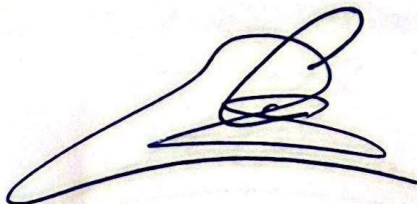
գ. արտաքին կամ տնտեսական մաշվածություն՝ գնահատվող օբյեկտի նկատմամբ արտաքին համարվող տնտեսական կամ տեղական պայմանների հետևանքով առաջացած օգտակարության ցանկացած կորուստ: Այս տեսակի մաշվածությունը կարող է լինել համանակավոր կամ մշտական:

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 լեռնված են ազատ շուկայում վաճառահանված և վարձակալության հանված հողամասերի տվյալները: Գնահատման օբյեկտի շուկայական արժեքը, 1քմ մակերեսի աշվարկով, ստացվել է ճշգրտման եղանակով: Ճշգրտում՝ մաթեմատիկական որոշումներով, 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

Հատող: Ա.Սակարյան
Դաշնական: №ԳԳ-2022-61

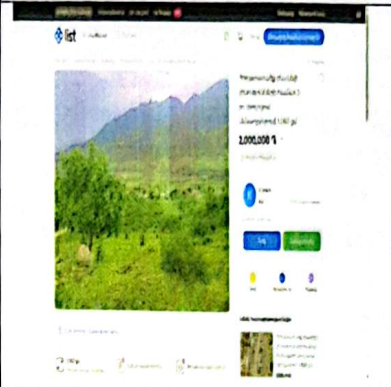
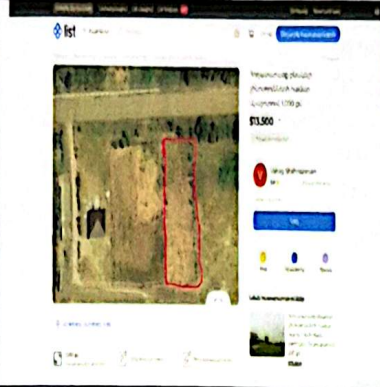
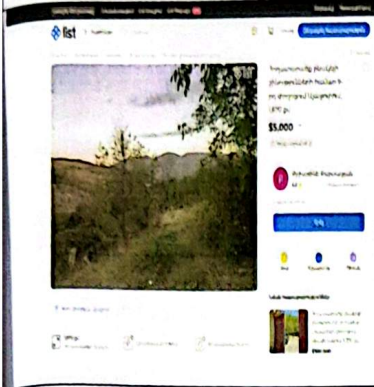


Նույնականացնող անհատական ծածկագիր
2026CTRPCLJY

<https://www.list.am/item/20707007>

<https://www.list.am/item/23614130>

<https://www.list.am/item/23810017>



Մեմատության տարրերը	Գնահատվող օբյեկտ, Տավուշ, Ագատամուտ, 1-ին փող. 2-րդ սրբանցք 11	Մնալուց №1	Մնալուց №2	Մնալուց №3
Գնեցողի անունը	—	list.am/20707007	list.am/23614130	list.am/23810017
Գնեցողի / առաջարկի գինը, դրամ	—	1,822,800	4,921,560	2,000,000
Գնեցողի / առաջարկի գինը, դր/բ.մ	400	1,670	1,000	1,060
Գնեցողի / առաջարկի գինը, դր/բ.մ	—	1,091.50	4,921.56	1,886.79
Գնեցողի / առաջարկի գինը, դր/բ.մ	գնահատվող	սակարկելի	սակարկելի	սակարկելի
Գնեցողի / առաջարկի գինը, դր/բ.մ	—	-20%	-20%	-20%
Գնեցողի / առաջարկի գինը, դր/բ.մ	—	873.20	3,937.25	1,509.43
Գնեցողի / առաջարկի գինը, դր/բ.մ	—	սեփականություն	սեփականություն	սեփականություն
Գնեցողի / առաջարկի գինը, դր/բ.մ	—	0%	0%	0%
Գնեցողի / առաջարկի գինը, դր/բ.մ	—	0.00	0.00	0.00
Գնեցողի / առաջարկի գինը, դր/բ.մ	12.08.2026	առաջարկ	առաջարկ	առաջարկ
Գնեցողի / առաջարկի գինը, դր/բ.մ	—	0%	0%	0%
Գնեցողի / առաջարկի գինը, դր/բ.մ	—	-0.00	-0.00	-0.00
Գնեցողի / առաջարկի գինը, դր/բ.մ	բնակելի	նույնանման	նույնանման	նույնանման
Գնեցողի / առաջարկի գինը, դր/բ.մ	—	0%	0%	0%
Գնեցողի / առաջարկի գինը, դր/բ.մ	—	0.00	0.00	0.00
Գնեցողի / առաջարկի գինը, դր/բ.մ	15-րդ	15-րդ	15-րդ	16-րդ
Գնեցողի / առաջարկի գինը, դր/բ.մ	—	0%	0%	+5%
Գնեցողի / առաջարկի գինը, դր/բ.մ	—	0.00	0.00	75.47
Գնեցողի / առաջարկի գինը, դր/բ.մ	չկա	չկա	չկա	չկա
Գնեցողի / առաջարկի գինը, դր/բ.մ	—	0%	0%	0%
Գնեցողի / առաջարկի գինը, դր/բ.մ	—	0.00	0.00	0.00
Գնեցողի / առաջարկի գինը, դր/բ.մ	400	1,670	1,000	1,060
Գնեցողի / առաջարկի գինը, դր/բ.մ	—	+6%	+6%	+6%
Գնեցողի / առաջարկի գինը, դր/բ.մ	—	52.39	236.23	90.57
Գնեցողի / առաջարկի գինը, դր/բ.մ	տրապեցատ	ուղղանկյուն	ուղղանկյուն	ուղղանկյուն
Գնեցողի / առաջարկի գինը, դր/բ.մ	—	-1.0%	-1.0%	-1.0%
Գնեցողի / առաջարկի գինը, դր/բ.մ	—	-8.64	-38.98	-14.94
Գնեցողի / առաջարկի գինը, դր/բ.մ	նորմալ	նորմալ	նորմալ	նորմալ
Գնեցողի / առաջարկի գինը, դր/բ.մ	—	0%	0%	0%

Հաստատող: Ա.Մակարյան
Տվյալներ: №ԳԳ-2022-61

Նույնականացնող անհատական ծածկագիր
2026CTRPCLJY

ըղման գումարը, դր/ք.մ		0.00	0.00	0.00
շղադրություն / տեղակայման թափություն	լավ	լավ	լավ	լավ
ըղման մեծությունը (%)		-16%	-21%	-19%
ըղման գումարը, դր/ք.մ		-139.71	-826.82	-286.79
քշություն, քարքարոտություն	թեք	հարթ	հարթ	հարթ
ըղման մեծությունը (%)		-5.0%	-5.0%	-5.0%
ըղման գումարը, դր/ք.մ		-43.22	-194.89	-74.72
անսպորտային մատչելիություն	չկա մուտք	հողային	ասֆալտապատ	հողային
ըղման մեծությունը (%)		-5.0%	-6.6%	-5.0%
ըղման գումարը, դր/ք.մ		-43.22	-259.86	-74.72
ռուցապատելիություն / մանավակումներ	անսահմանափակ	անսահմանափակ	անսահմանափակ	անսահմանափակ
ըղման մեծությունը (%)		0%	0%	0%
ըղման գումարը, դր/ք.մ		0.00	0.00	0.00
քատվություն	0	0	0	0
ըղման մեծությունը (%)		0%	0%	0%
ըղման գումարը, դր/ք.մ		0.00	0.00	0.00
քործոններ	—	Առկա	առկա	առկա
ըղման մեծությունը (%)		-12%	-12%	-12%
ըղման գումարը, դր/ք.մ		-104.78	-472.47	-181.13
հանուր ճշգրտում, դր/ք.մ		-287.19	-1,556.79	-466.26
ընդամենը արժեք, դր/ք.մ		586.00	2,380.46	1,043.17
ային գործակից		0.333	0.333	0.333
կայական արժեքը (1 ք.մ համար)			1,336.54 դր/ք.մ	
կայական արժեքը (կտրացված)			530,000 ՀՀ դրամ	

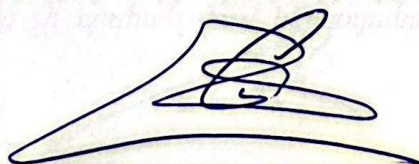
14. Եզրակացություն գնահատման առարկայի շուկայական արժեքի վերաբերյալ

Չափուշի մարզ Իջևան համայնք գ.Ազատամուտ 1-ին փողոց 2-րդ նրբանցք 11 հողամասի՝ նշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման թիվ 01062026-11-033 վկայականի պատճենում արտացոլված նպատակային նշանակությունը՝ նակավայրերի, գործառնական նշանակությունը կամ հողատեսքը՝ բնակելի տնտեսապատման շուկայական արժեքը կտրացված կազմում է

530,000

(հինգ հարյուր երեսուն հազար) ՀՀ դրամ

ված շուկայական արժեքը ստացվել է համեմատական մոտեցման (համադրելի ռժարքների մեթոդ) կիրառմամբ՝ 1 ք.մ-ի համար կազմելով 1,336.54 ՀՀ դրամ, ինչը գտնվում ջգրտված համեմատվող օբյեկտների արժեքների միջակայքում: Եկամտային և ծախսային



Հաստոդ: Ա.Մակարյան
Կական: ՌԳԳ-2022-61

Նույնականացնող անհատական ծածկագիր
2026CTRPCLJY

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

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

15. Սահմանափակումներ և հատուկ պայմաններ

Այս սահմանափակումները և պայմանները հանդիսանում են սույն հաշվետվության ներակտելի մասը:

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

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

- 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 նախնական փուլի դրությամբ: Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում գույքի արժեքի շուկայական կտրուկ փոփոխությունների համար, որոնք կարող են ի հայտ գալ այդ ամսաթվից հետո, սոցիալական, տնտեսական, ֆիզիկական գործոնների, նաև քաղաքացիական անվտանգության փոփոխության հետևանքով:

- Գնահատողից չի պահանջվում ներկայանալ դատական ատյաններին և տալ

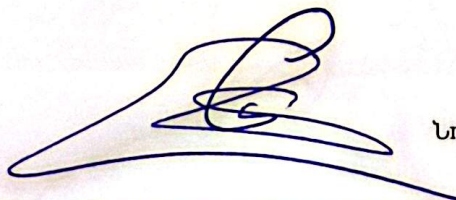
Կատարող: Ա.Մակարյան
Ական: №ԳԳ-2022-61

Նույնականացնող անհատական ծածկագիր
2026CTRPCLJY

16. Օգտագործված գրականություն

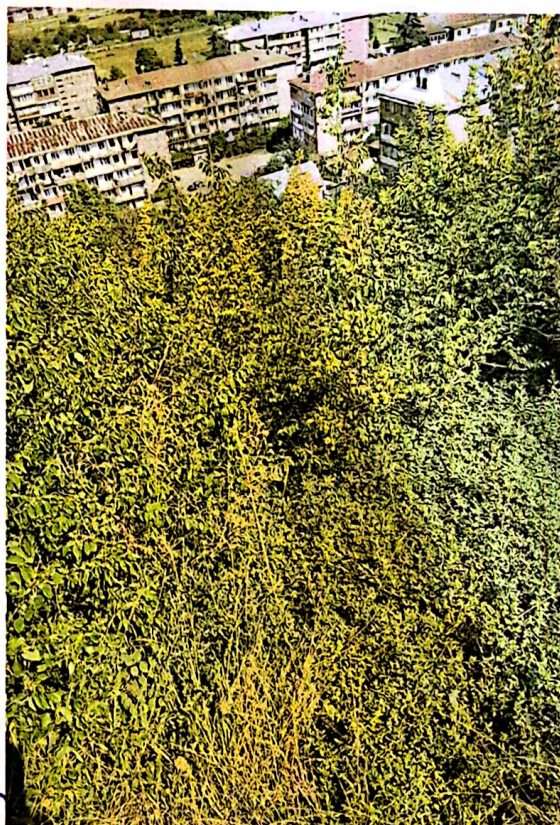
1. ՀՀ օրենքը «Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին», ընդունված 04.10.2005թ.:
2. ՀՀ կառավարության 2022 թվականի օգոստոսի 24-ի թիվ 1355-Ն որոշմամբ հաստատված անշարժ գույքի գնահատման ստանդարտ:
3. ՀՀ քաղաքաշինության նախարարի 14.01.2008թ. թիվ N 09-Ն հրաման՝ կառուցվող շենքերի և շինությունների արժեքի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

Ցատող: Ա.Մակարյան
Ավան: №ԳԳ-2022-61



Նույնականացնող անհատական ծածկագիր
2026CTRPCLJY

17. Գնահատվող գույքի լուսանկարներ



տող: Ա.Մակարյան
ան: №ԳԳ-2022-61

Նույնականացնող անհատական ծածկագիր
2026CTRPCLJY

18. Գնահատվող գույքի սեփականության վկայականի պատճեն



ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆ
ՎԿԱՅԱԿԱՆ
ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՏՄԱՐԻ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻ
ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ



Սույն վկայականով հաստատվում է 1 հունիսի 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 2-րդ նրբանցք 11 հողամաս

3. ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՀԻՄՔ ՀԱՆԴԻՍԱՑԱԾ ՓԱՍՏԱԹՂԹԵՐԸ

ՀՀ Կառավարության որոշում 15.12.2005թ. թիվ 2402-Ն

4. ՀՈՂԱՄԱՍԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ

Կադաստրային ծածկագիրը՝ 11-005-0022-0027

Մակերեսի չափը (հա)՝ 0.04

Նպատակային նշանակությունը՝ բնակավայրերի

Գործառնական նշանակությունը կամ հողատեսքը՝ Բնակելի կառուցապատման

Գրանցված իրավունքի տեսակը՝ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ

ՎԿԱՅԱԿԱՆ N 01062026-11-0033, գաղտնաբառ՝ WFAU4C91BZFC

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

Էջ 1/2

Հանդիսանում է:
Կան: N°ԳԳ-2022-61

Նույնականացնող անհատական ծածկագիր
2026CTRPCLJY

5. ՇԻՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ

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

Ը/Ը	Կադաստրային ծածկագիր	Տեսակ	Մակերես	Գրանցված իրավունքի տեսակ

Լրացուցիչ նշումներ և տեղեկություններ

Գրանցումը իրականացնող պաշտոնատար անձի անունը, ազգանունը՝ ԱՆՆԱ
ԳՐԻԳՈՐՅԱՆ

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

ՎԿԱՅԱԿԱՆ N 01062026-11-0033, գաղտնաբառ՝ WFAU4C91BZFC

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

Էջ 2/2



Կադաստրի
կոմիտե

Ստորագրող: Ա.Մակարյան
Կան: ՌԳԳ-2022-61

Նույնականացնող անհատական ծածկագիր
2026CTRPCLJY

19. Գնահատողի վկայականի պատճեն



ՎԿԱՅԱԿԱՆ N ԳԳ-2022-61

Սույն վկայականը տրվում է

ԱՅԱՐՈՆ 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 կայքի միջոցով:

Գրող: Ա.Մակարյան
Վկան: N°ԳԳ-2022-61

Նույնականացնող անհատական ծածկագիր
2026CTRPCLJY