

«ՄԱՐ-ՄՈՍ» ՍՊԸ
ՀՀ ԼՈՐԻՈՒ ՄԱՐԶ
ք. ՎԱՆԱԶՈՐ,
ՄԽԻԹԱՐ ԳՈՇԱ 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 ԻՋ-0148**

ՀՀ Տավուշի մարզ Իջևան համայնքի, գ. Ազատամուտ, 1-ին փողոց 5-րդ նրբանցքի 2-րդ փակուղի 1 հողամաս՝ անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի գրանցման թիվ 17062026-11-0006 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 5-րդ նրբանցքի 2-րդ փակուղի 1 հողամաս
Կադաստրային ծածկագիր	11-005-0018-0002
Վկայականի համար	17062026-11-0006
Մակերես	0.05008 հա (500.8 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	12.08.2026թ.
Գնահատման ամսաթիվ	12.08.2026թ.
Հաշվետվության ամսաթիվ	12.08.2026թ.
Միավորի արժեք	1,318.03 ՀՀ դրամ/ք.մ
ՇՈՒԿԱՅԱԿԱՆ ԱՐԺԵՔ (կլորացված)	660,000 (վեց հարյուր վաթսուներեք հազար) ՀՀ դրամ
Գնահատող	Ա. Մակարյան, որակավորման վկայական ԳԳ-2022-61

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



Նույնականացնող անհատական ծածկագիր
2026WEZQMSCP

Բովանդակություն

ԱՀԱՏՄԱՆ ԱՄՓՈՓ ՏՎՅԱԼՆԵՐ.....	2
Կնահատման առաջադրանքը	4
Կնահատողի և գնահատման կազմակերպության տվյալները.....	4
Կնահատման նպատակով ներկայացված փաստաթղթերի ցանկ.....	4
Կնահատման պատվիրատուն և հիմքը.....	4
Կնահատվող օբյեկտը, նույնականացման տվյալները և գնահատվող օբյեկտի ստամբը իրավունքների տեսակը	5
Գնահատման նպատակը (գնահատման գործառնություն).....	5
Գնահատման ամսաթիվերը.....	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 վկայականակի պատճեն	24
Գնահատողի վկայականի պատճեն.....	26

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

Նույնականացնող անհատական ծածկագիր
2026WEZQMSCP

1. Գնահատման առաջադրանքը

Մոտեղ շահագործման համայնքի, գ. Ազատամուտ 1-ին փողոց 5-րդ նրբանցքի 2-րդ հատվածի 1 հողամասի թիվ 11-005-0018-0002 ծածկագրով նպատակային նշանակությունը նակավայրերի, գործառնական նշանակությունը կամ հողատեսքը՝ բնակելի առուցապատման, 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.

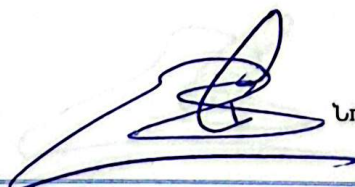
3. Գնահատման նպատակով ներկայացված փաստաթղթերի ցանկ

Ներկայացվել է անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 17062026-11-0006 վկայականի պատճեն:

4. Գնահատման պատվիրատուն և հիմքը

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

Գնահատող: Ա. Մակարյան
Վկայական: N ԳԳ-2022-61



Նույնականացնող անհատական ծածկագիր
2026WEZQMSCP

Գնահատվող օբյեկտը, նույնականացման տվյալները և գնահատվող օբյեկտի նկատմամբ իրավունքների տեսակը

Հ Տավուշի մարզ Իջևան համայնքի, գ. Ազատամուտ 1-ին փողոց 5-րդ նրբանցքի 2-րդ հակուղի 1 հողամասի՝ անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի գրանցման թիվ 7062026-11-0006 վկայականի պատճենում արտացոլված նպատակային նշանակությունը՝ նակավայրերի, գործառնական նշանակությունը կամ հողատեսքը՝ բնակելի խառուցապատման: Ըստ տրամադրված վկայականի պատճենի սեփականության իրավունքով գրանցված իրավունքի սուբյեկտ է հանդիսանում ՀՀ Տավուշի մարզի Իջևան համայնքը:

6. Գնահատման նպատակը (գնահատման գործառույթը)

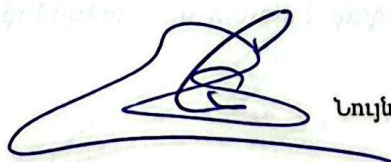
Գնահատման գործառույթը՝ անշարժ գույքը հրապարակային սակարկություններով փոխարկելու համար:

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:

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



Նույնականացնող անհատական ծածկագիր
2026WEZQMSCP

ա վաճառողի համար ձեռք բերվող արժեքներից լավագույնն է և առավել շահավետը գնորդի
ամար: Այդ արժեքի սահմանման ժամանակ հաշվի չեն առնվում, մասնավորապես,
արժարքի հատուկ պայմաններից և հանգամանքների հետևանքով բարձրացված կամ
չեցված 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,

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

Նույնականացնող անհատական ծածկագիր
2026WEZQMSCP

այր և դուստր ընկերությունների կամ վարձատուի և վարձակալի միջև սրաբերությունները, որոնք կարող են գնի մակարդակը դարձնել շուկային ոչ բնորոշ կամ նել գերազնահատված: Ենթադրվում է, որ շուկայական արժեքի գնով գործարքը պետք է ռականացվի այնպիսի կողմերի միջև, որոնք կապված չեն որևէ հարաբերություններով, և ռդմերից յուրաքանչյուրը գործում է ինքնուրույն: Գնահատվող օբյեկտը շուկա է հանվել ռավել հարմար ձևով, որպեսզի ապահովվի դրա իրացումը ձեռք բերվող տարբերակներից սվագոյնով, ողջամիտ նկատառումներով, շուկայական արժեքի սահմանմանը ամապատասխան գնով: Վաճառքի մեթոդը պետք է լինի այնպիսին, որը կապահովի ռկայում վաճառողի համար հասանելի լավագույն գին: Շուկայում ցուցադրման ժամկետի ռնողությունը կարող է տարբեր լինել՝ կախված գնահատվող օբյեկտի և շուկայական լայմանների տեսակից: Միակ պայմանն այն է, որ այն պետք է բավարար լինի գնահատվող բյեկտի հանդեպ շուկայի բավարար քանակությամբ մասնակիցների ուշադրությունը ռավելու համար:

գ. «... 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 հաստացի և պոտենցիալ կիրառման բնույթին և հատկություններին, ինչպես նաև շուկայի վիճակի մասին ըստ գնահատման ընթացիկ ամսաթվի: Հետագայում ենթադրվում է, որ րանցից յուրաքանչյուրը հաշվենկատ է օգտագործում համապատասխան ռեղեկատվությունը՝ 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 չործարքի իրականացման դրդապատճառներ, բայց կողմերից և ոչմեկը հարկադրված կամ ստիպված չէ գործարք կատարել:

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

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

Նույնականացնող անհատական ծածկագիր
2026WEZQMSCP

7. Գնահատման ամսաթվերը

Անշարժ գույքի տեղագնությունն աշխատանքները կատարվել են 12.08.2026թ.: Անշարժ
ույքի շուկայական արժեքը սահմանվել է 12.08.2026թ.: Անշարժ գույքի գնահատման
աշխատությունը կազմվել է 12.08.2026թ.:

8. Հաշվետվության ձևը

աշխատությունը կազմվել է պատմողական ձևով, ունի աղյուսակային և տեքստային
եկնաբանություններ:

9. Գնահատման աշխատանքների ընթացակարգը

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

1) Նախապատրաստական փուլում իրականացվում է՝

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

բ. գնահատման առաջադրանքի ձևակերպում և պայմանագրի կնքում:

2) Փաստաթղթերի նախնական ուսումնասիրության ընթացքում փաստաթղթերի
փման 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
րավունքները և սահմանափակումները: Գնահատման նպատակը և գնահատվող
րավունքի տեսակը պետք է համաձայնեցված լինեն գնահատման սուբյեկտների հետ:

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

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

Նույնականացնող անհատական ծածկագիր
2026WEZQMSCP

ա. գնահատվող օբյեկտի անվանման և նույնականացման վերաբերյալ, բ. գնահատման դիմաց ծախսերի 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 տեղագրություն (լուսանկարում) (կախված գնահատվող օբյեկտի տեսակից),

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

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

Ըստ գնահատմանը տրամադրված անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 17062026-11-0006 վկայականի պատճենում արտացոլված տվյալների նպատակային նշանակությունը բնակավայրերի, գործառնական նշանակությունը կամ հողատեսքը՝ բնակելի կառուցապատման, հողամասի մակերեսը կազմում է 0.05008 հա:

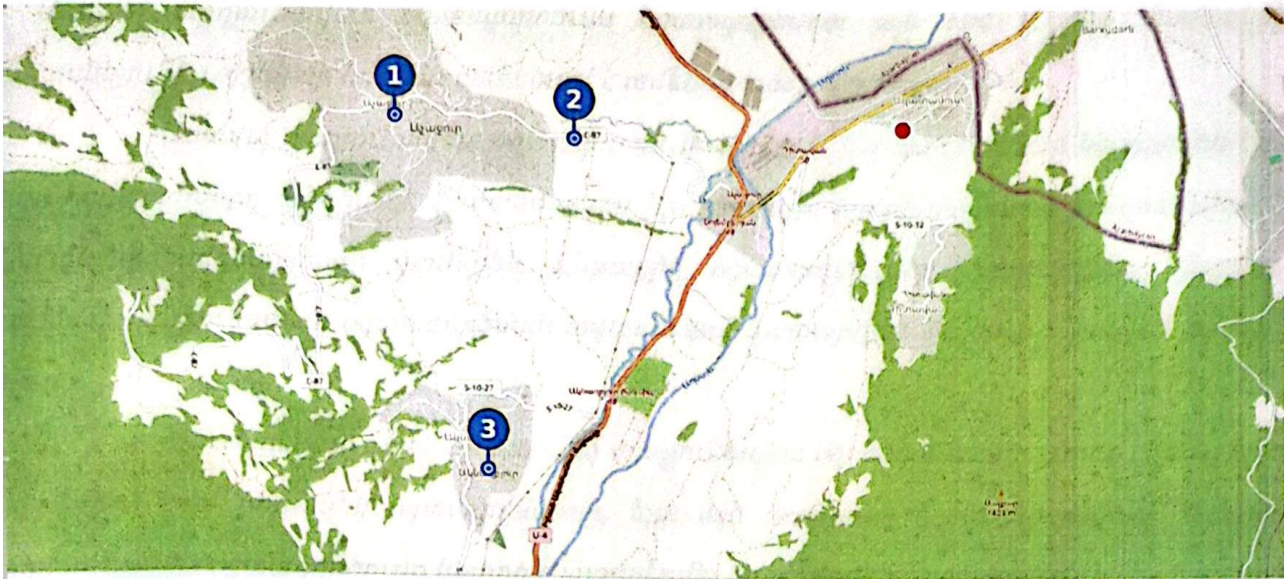
Կատարված տեղագրությամբ պարզվեց, որ հողամասը թեք է: Հարակից տարածքներից սահմանագատված չէ: (Առավել մանրամասն տես սույն հաշվետվությանը կից լուսանկարչական հավելվածում):

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

Նույնականացնող անհատական ծածկագիր
2026WEZQMSCP

տաղրության հղումը՝

https://www.google.com/maps?q=40.986770,45.203720



- գնահատվող օբյեկտ — Ազատամուտ, 1-ին փողոց 5-րդ սրբանցքի 2-րդ փակուղի 1
- 1 Սնալոգ 1 — Ազադուր, 9-րդ փողոց (list.am/20707007) 2 Սնալոգ 2 — Ազադուր, Հ-85 (list.am/23614130)
- 3 Սնալոգ 3 — Ազադուր, 3-րդ փողոց (list.am/23810017)

Մտորեն ներկայացվում է գնահատվող գույքի տեղադրության լուսանկարը կադաստրային քարտեզից



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

Նույնականացնող անհատական ծածկագիր
2026WEZQMSPC

11. Առավել արդյունավետ օգտագործում

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

1) Առավել արդյունավետ օգտագործումը պետք է լինի ֆիզիկապես հնարավոր(եթե այդ հանգամանքը տեղին է), ֆինանսապես իրագործելի, իրավաբանորեն թույլատրված և 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 է իրենից 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 կհամարեն ողջամիտ:

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

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

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

Նույնականացնող անհատական ծածկագիր
2026WEZQMSCP

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

Ֆիզիկապես հնարավոր, օրենսդրորեն թույլատրելի և տնտեսապես նպատակահարմար արբերականներից 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

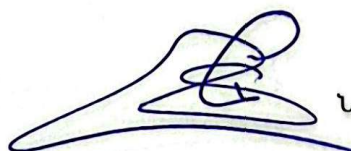
Անշարժ գույքի գնահատման դասական մոտեցումներն են.

- ա) համեմատական մոտեցում
- բ) ծախսային մոտեցում
- գ) եկամտային մոտեցում

Համեմատական մոտեցում

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

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



Նույնականացնող անհատական ծածկագիր
2026WEZQMSCP

ամեմատական մոտեցումը ներառում է հետևյալ մեթոդները՝ Համադրելի գործարքների մեթոդ

Համանման հանրային ընկերությունների համեմատական մեթոդ

անի որ գնահատման ներկայացված գույքը անշարժ գույք է, ուստի կիրառվում է ամեմատական գործարքների մեթոդը:

Համադրելի գործարքների մեթոդը, որը նաև հայտնի է որպես կողմնորոշիչ գործարքների մեթոդ, արժեքը որոշելու նպատակով օգտագործվում է նույնական կամ համադրելի բյեկտների հետ կապված գործարքների վերաբերյալ տեղեկատվությունը:

Համադրելի գործարքների մեթոդի հիմնական փուլերն են՝ որոշել համեմատության միավորները, որոնք օգտագործվում են համապատասխան շուկայի մասնակիցների կողմից, ֆասնավորապես.

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

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

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

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

ե.դիտարկել օբյեկտի գնահատման համար ճշգրտված ցուցանիշների կիրառում,

զ. եթե օգտագործվել են գնահատման մի քանի ցուցանիշներ, ստացված արժեքի ցուցանիշների համաձայնեցումը :

Հիմք ընդունելով վերոհիշյալը՝ գնահատողն ունի բավարար քանակությամբ արժանահավատ 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

Ֆնահատող: Ա.Մակարյան
Լկայական: N°ԳԳ-2022-61

Նույնականացնող անհատական ծածկագիր
2026WEZQMSPC

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

Եկամտային մոտեցում

Եկամտային մոտեցման շրջանակներում գնահատման արդյունքների ստացման համար իրավում 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 հոխակերպելովը նդհանուր ընթացիկ արժեքի: Եկամտային մոտեցմամբ արժեքը որոշվում է գնահատվող օբյեկտի եկամտաբերությամբ, դրամական հոսքի կամ ծախսերի ննայողությունների արժեքի հիման վրա:

Եկամտային մոտեցման կարևորագույն հիմքն է հանդիսանում այն, որ ներդրողները սկնկալում են շահույթ ստանալ իրենց ներդրումներից, և որ նման եկամուտը պետք է սրտացույի 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 տմարների դիսկոնտավորմանը (փոխակերպմանը) ընթացիկ արժեքի: Դրանք դրամական հոսքերի դիսկոնտավորման մեթոդի տարբերակներն են:

Դրամական հոսքերի դիսկոնտավորման մեթոդ (ԴՀԴ)

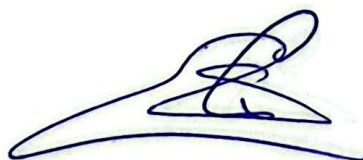
ԴՀԴ մեթոդի համաձայն՝ կանխատեսվող դրամական հոսքը դիսկոնտավորվում է հակառակ ուղղությամբ (ապագայից և) մինչ գնահատման ամսաթիվը, որը արդյունքում թույլ է տալիս ստանալ գնահատվող օբյեկտի ընթացիկ արժեքը:

ԴՀԴ մեթոդի հիմնական փուլերն են՝

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

բ.դրամական հոսքերի կանխատեսման առավել օպտիմալ կոնկրետ ժամանակահատվածի որոշում,

Էնահատող: Ա.Մակարյան
Լկայական: ՌԳԳ-2022-61



Նույնականացնող անհատական ծածկագիր
2026WEZQMSCP

գամբողջ ժամանակահատվածի համար դրամական հոսքերի կանխատեսման ախապատրաստում,

դորոշված կանխատեսվող ժամկետի վերջում մնացորդային արժեքի որոշման անհրաժեշտության դիտարկում, այնուհետև, հաշվի առնելով գնահատվող օբյեկտի նույնագրերը, համապատասխան տերմինալային արժեքի որոշում,

ե.դիսկոնտավորման դրույքաչափի որոշում,

զ. դիսկոնտավորման դրույքաչափի կիրառումը կանխատեսվող ապագա դրամական տոքերի 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 քահագործման 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 կայուն աճի տեմպեր և շահույթ գնահատման ամսաթվի դրությամբ, այս դեպքում կարիք չկա սահմանել կոնկրետ կանխատեսման ժամանակահատված, և տերմինալային արժեքը կարող է ծառայել որպես արժեքի որոշման միակ հիմք:

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

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

Նույնականացնող անհատական ծածկագիր
2026WEZQMSCP

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 ազդակայությամբ՝ անհարկի ժամանակ, անհարմարություն, ռիսկ կամ այլ գործոններ: Այս մոտեցումը հնարավոր է դարձնում ստանալ արժեք օբյեկտի արժեքը փոխարինման կամ վերարտադրման ընթացիկ ծախսերի որոշման միջոցով և ֆիզիկական մաշվածության ու ննացման բոլոր տեսակների կիրառմամբ:

Ընդհանուր առմամբ, առկա է ծախսերի մոտեցման երեք մեթոդ.

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

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

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

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

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

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

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

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

Նույնականացնող անհատական ծածկագիր
2026WEZQMSCP

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 լուսարկիման հետ, ինչպիսիք են նախագծումը, տեխնիկական բնութագրերն ու շեխնդրողիայի հնացած լինելը,

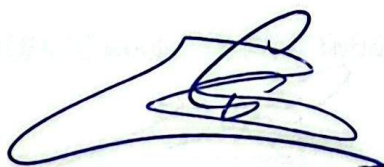
գ. արտաքին կամ տնտեսական մաշվածություն՝ գնահատվող օբյեկտի նկատմամբ արտաքին համարվող տնտեսական կամ տեղական պայմանների հետևանքով առաջացած օգտակարության ցանկացած կորուստ: Այս տեսակի մաշվածությունը կարող է լինել խմանակավոր կամ մշտական:

13. Հողամասի շուկայական արժեքի որոշում

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

Համեմատվող անալոգներ

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



Նույնականացնող անհատական ծածկագիր
2026WEZQMSCP

<https://www.list.am/item/238>
10017

մեմատության տարրերը	գնահատվող օբյեկտ	Անալոգ №1	Անալոգ №2	Անալոգ №3
սյուզե	Տավուշ, Ազատամուտ, 1-ին փող. 5-րդ նրբանցքի 2-րդ փակուղի 1	Աչաջուր, 9-րդ փողոց	Աչաջուր, 3-85	Ակնադոյուր, 3-րդ փողոց
դեկատվության աղբյուրը	—	list.am/20707007	list.am/23614130	list.am/23810017
ճառքի / առաջարկի գինը, դրամ	—	1,822,800	4,921,560	2,000,000
սկերես, ք.մ	500.80	1,670	1,000	1,060
ճառքի / առաջարկի գինը, դր/ք.մ	—	1,091.50	4,921.56	1,886.79
սկարկելիություն	գնահատվող	սակարկելի	սակարկելի	սակարկելի
ղղման մեծությունը (%)		-20%	-20%	-20%
սկարկությանը ճշգրտված գին, /ք.մ		873.20	3,937.25	1,509.43
սյուզին իրավունքներ և իմանափակումներ	—	սեփականություն	սեփականություն	սեփականություն
ղղման մեծությունը (%)		0%	0%	0%
ղղման գումարը, դր/ք.մ		0.00	0.00	0.00
սկայի վիճակ / վաճառքի ամսաթիվ (սմանակ)	12.08.2026	առաջարկ	առաջարկ	առաջարկ
ղղման մեծությունը (%)		0%	0%	0%
ղղման գումարը, դր/ք.մ		-0.00	-0.00	-0.00
սատակային / գործառնական անսակություն	բնակելի	նույնանման	նույնանման	նույնանման
ղղման մեծությունը (%)		0%	0%	0%
ղղման գումարը, դր/ք.մ		0.00	0.00	0.00
սրաճազնահատման գուտի	15-րդ	15-րդ	15-րդ	16-րդ
ղղման մեծությունը (%)		0%	0%	+5%
ղղման գումարը, դր/ք.մ		0.00	0.00	75.47
նմանալ ենթակառուցվածք	չկա	չկա	չկա	չկա
ղղման մեծությունը (%)		0%	0%	0%
ղղման գումարը, դր/ք.մ		0.00	0.00	0.00
ղղման սի մակերես	500.8	1,670	1,000	1,060
ղղման մեծությունը (%)		+6%	+3%	+6%
ղղման գումարը, դր/ք.մ		52.39	118.12	90.57
նկրաչափական ձև	ուղղանկյուն	ուղղանկյուն	ուղղանկյուն	ուղղանկյուն
ղղման մեծությունը (%)		0%	0%	0%
ղղման գումարը, դր/ք.մ		0.00	0.00	0.00
սկատային եզրագիծ	նորմալ	նորմալ	նորմալ	նորմալ

Նույնականացնող անհատական ծածկագիր
2026WEZQMSCP

շղման մեծությունը (%)		0%	0%	0%
շղման գումարը, դր/ք.մ		0.00	0.00	0.00
դադրություն / տեղակայման փոփոխություն	լավ	լավ	լավ	լավ
շղման մեծությունը (%)		-16%	-21%	-19%
շղման գումարը, դր/ք.մ		-139.71	-826.82	-286.79
քություն, քարքարոտություն	թեք	հարթ	հարթ	հարթ
շղման մեծությունը (%)		-5.0%	-5.0%	-5.0%
շղման գումարը, դր/ք.մ		-43.22	-194.89	-74.72
անսպորտային մատչելիություն	չկա մուտք	հողային	ասֆալտապատ	հողային
դղման մեծությունը (%)		-5.0%	-6.6%	-5.0%
դղման գումարը, դր/ք.մ		-43.22	-259.86	-74.72
սոցալատելիություն / շինականակումներ	անսահմանափակ	անսահմանափակ	անսահմանափակ	անսահմանափակ
շղման մեծությունը (%)		0%	0%	0%
շղման գումարը, դր/ք.մ		0.00	0.00	0.00
քրքատվություն	0	0	0	0
շղման մեծությունը (%)		0%	0%	0%
շղման գումարը, դր/ք.մ		0.00	0.00	0.00
և գործոններ	—	անկա	անկա	անկա
շղման մեծությունը (%)		-12%	-12%	-12%
շղման գումարը, դր/ք.մ		-104.78	-472.47	-181.13
սոցիալական ճշգրտում, դր/ք.մ		-278.55	-1,635.93	-451.32
գործված արժեք, դր/ք.մ		594.65	2,301.32	1,058.11
ռային գործակից		0.333	0.333	0.333
ուկայական արժեքը (1 ք.մ համար)			1,318.03 դր/ք.մ	
ուկայական արժեքը (կլորացված)			660,000 ՀՀ դրամ	

14. Եզրակացություն գնահատման առարկայի շուկայական արժեքի վերաբերյալ

ՀՀ Տավուշի մարզ Իջևան համայնք գ. Ազատամուտ 1-ին փողոց 5-րդ նրբանցքի 2-րդ փակուղի 1 հողամասի՝ անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի զրանցման թիվ 17062026-11-0006 վկայականի պատճենում արտացոլված նպատակային նշանակությունը՝ բնակավայրերի, գործառնական նշանակությունը կամ հողատեսքը՝ բնակելի կառուցապատման շուկայական արժեքը կլորացված կազմում է

660,000

(վեց հարյուր վաթսուն հազար) ՀՀ դրամ

Նշված շուկայական արժեքը ստացվել է համեմատական մոտեցման (համադրելի շրջառքների մեթոդ) կիրառմամբ՝ 1 ք.մ-ի համար կազմելով 1,318.03 ՀՀ դրամ, ինչը գտնվում է ճշգրտված համեմատվող օբյեկտների արժեքների միջակայքում: Եկամտային և ծախսային

Գնահատող: Ա.Մակարյան
Վկայական: ՌԳԳ-2022-61



Նույնականացնող անհատական ծածկագիր
2026WEZQMSCP

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

Պակայում ողջամիտ ցուցադրման ժամկետ ապահովելու դեպքում գույքը հնարավոր է վրացնել սույն հաշվետվությունում նշված արժեքին մոտ գնով:

15. Սահմանափակումներ և հատուկ պայմաններ

Այս սահմանափակումները և պայմանները հանդիսանում են սույն հաշվետվության անբաժնետիրի մասը:

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

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

- Գնահատողը գործել է որպես անկախ կատարող:

- Գնահատողի կողմից կատարված ուսումնասիրությունները և եզրակացությունները ամբողջությամբ անկանխակալ են:

- Աշխատանքների վարձատրությունը կախված չէ գնահատման արդյունքի և եզրակացության հետ:

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

- Գնահատողից չի պահանջվում ներկայանալ դատական ատյաններին և տալ

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

Լույսնականացնող անհատական ծածկագիր
2026WEZQMSCP

ազատություն զնահատման 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
«ՄԱԲ-ՄՈՍ» ՍՊԸ -ի արտադրանքը և իր մեջ ներառում է առևտրային գաղտնիք, որը
ենթակա չէ հրապարակման

ԳՆԱՀԱՏՈՂ՝



Ա. Մակարյան

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

Նույնականացնող անհատական ծածկագիր
2026WEZQMSCP

16. Օգտագործված գրականություն

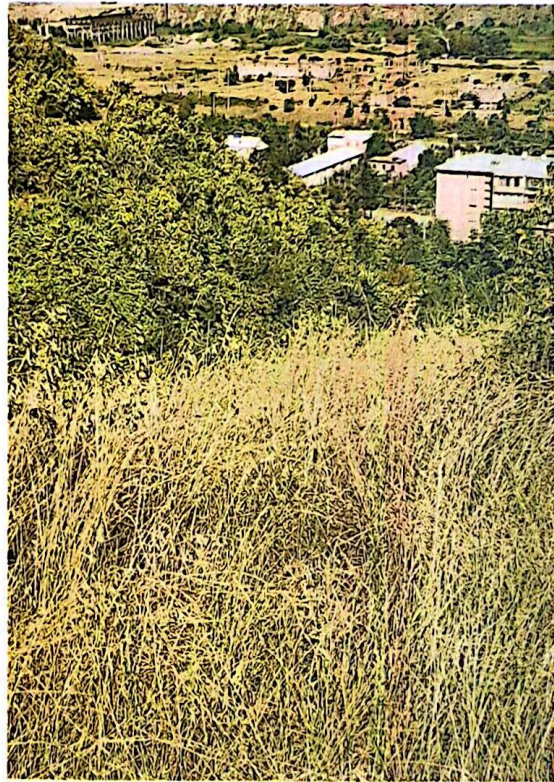
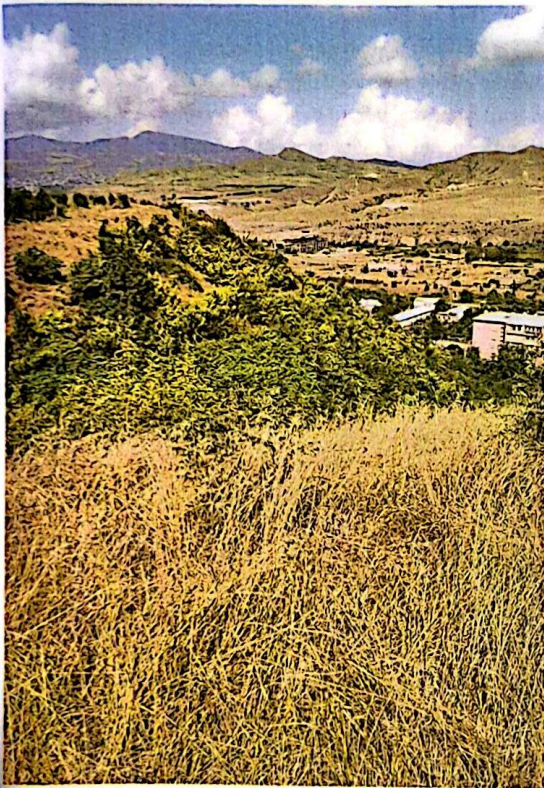
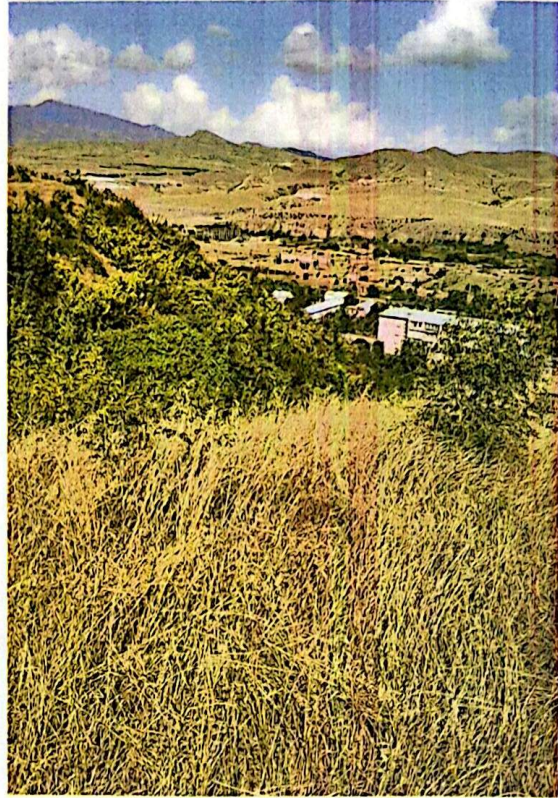
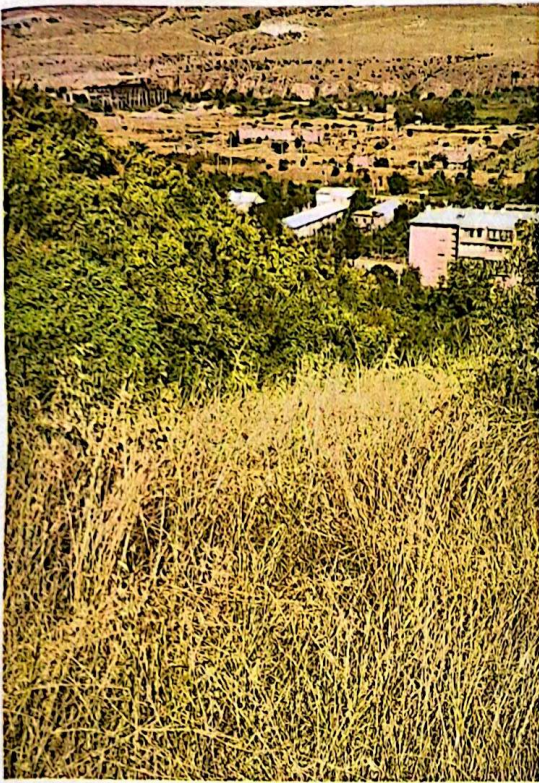
1. ՀՀ օրենքը «Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին», ընդունված 04.10.2005թ.:
2. ՀՀ կառավարության 2022 թվականի օգոստոսի 24-ի թիվ 1355-Ն որոշմամբ հաստատված անշարժ գույքի գնահատման ստանդարտ:
3. ՀՀ քաղաքաշինության նախարարի 14.01.2008թ. թիվ N 09-Ն հրաման՝ կառուցվող շենքերի և շինությունների արժեքի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

Գնահատող: Ա.Մակարյան
Վկայական: N°ԳԳ-2022-61



Նույնականացնող անհատական ծածկագիր
2026WEZQMSCP

17. Գնահատվող գույքի լուսանկարներ



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

Նույնականացնող անհատական ծածկագիր
2026WEZQMSCP

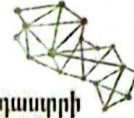
18. Գնահատվող գույքի սեփականության վկայականի պատճեն



ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆ

ՎԿԱՅԱԿԱՆ

ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՏՄԱՄԲ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻ
ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ



Կադաստրի
կոմիտե

Սույն վկայականով հաստատվում է 17 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 5-րդ նրբանցքի 2-րդ փակուղի 1 հողամաս

3. ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՀԻՄՔ ՀԱՆԴԻՍԱՑՎԱԾ ՓԱՍՏԱԹՂԹԵՐԸ

Քաղվածք համայնքի ղեկավարի 13/02/2026թ. թիվ 171 որոշումից

4. ՀՈՂԱՄԱՍԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ

Կադաստրային ծածկագիրը՝ 11-005-0018-0002

Մակերեսի չափը (հա)՝ 0.05008

Նպատակային նշանակությունը՝ բնակավայրերի

Գործառնական նշանակությունը կամ հողատեսքը՝ Բնակելի կառուցապատման

Գրանցված իրավունքի տեսակը՝ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ

ՎԿԱՅԱԿԱՆ N 17062026-11-0006, գաղտնաբառ՝ BTAWQWIBIXNZ

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

Էջ 1/2

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

Նույնականացնող անհատական ծածկագիր
2026WEZQMSCP

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՝ ՌԱՖԱՅԵԼ ՉԱԼԻԿՅԱՆ

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

ՎԱՍՅԱՎԱՆ N 17062026-11-0006, գաղտնաբառ՝ BTAWQWIBIXNZ

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

Էջ 2/2

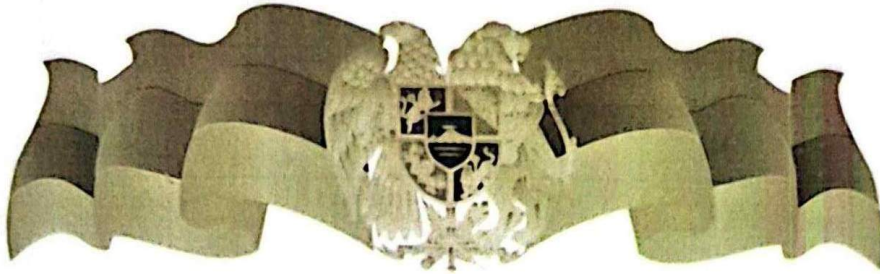


Կադաստրի
կոմիտե

առևտրային: Ա.Մակարյան
չայական: №ԳԳ-2022-61

Նույնականացնող անհատական ծածկագիր
2026WEZQMSCP

19. Գնահատողի վկայականի պատճեն



ՎԿԱՅՎԱԿԱՆ 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 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:

Իստող: Ա.Մակարյան
ական: N°ԳԳ-2022-61

Նույնականացնող անհատական ծածկագիր
2026WEZQMSCP