

«ԻՆԷՔՍ» ՍՊԸ

✉ ՀՀ ք. Երևան, Արգիշտի փ. 11/8-26
ք. Երևան, Արգիշտի 11/11-124
☎ (041) 04 22 87, (094) 04 22 87
Էլ. փոստ՝ apresyan.expert@mail.ru



ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆ

N 05/062602

ՀՀ Տավուշի մարզ, համայնք Նոյեմբերյան, գ. Պտղալան 10-րդ փողոց 11 հասցեում գտնվող
հողամասի շուկայական արժեքի վերաբերյալ

Սույն հաշվետվությունը կազմված է «Գնահատման գործունեության մասին» օրենքի և
ՀՀ գնահատման ստանդարտի պահանջներին համապատասխան:

Հաշվետվությունը բաղկացած է 17 /տասնյոթ/ էջից:

ՊԱՏՎԻՐԱՏՈՒ ՀՀ Տավուշի մարզի Նոյեմբերյան համայնք
ՀՎՀՀ՝ 07625834
Հասցե՝ ք. Նոյեմբերյան, Երևանյան 4

ԳՆԱՀԱՏՈՂ «ԻՆԷՔՍ» ՍՊԸ
ք. Երևան, Արգիշտի 11/8-26
ք. Երևան, Արգիշտի 11/11-124
ՀՎՀՀ 06919097
Հեռ. 041 04 22 87

Հայաստանի Հանրապետություն
2026

Գնահատող

Է. Գրիգորյան

«ኮንዲዎህ» ህግ

ՀՀ ք. Երևան, Արգիշտի փ. 11/8-26
ք. Երևան, Արգիշտի 11/11-124
Էլ. փոստեր՝ apresyan.estate@yandex.ru
apresyan.expert@mail.ru

/041/04 22 87, /096/04 22 87
/094/04 22 87

ԹԻՎ-05/062602

Տրված 06.05.2026թ.

ՀՀ Տավուշի մարզի
Նոյեմբերյան համայնք

Ներկայացվում է գնահատման ներկայացված գույքի շուկայական արժեքի վերաբերյալ համապատասխան գնահատման հաշվետվությունը, ինչպես նաև հաշվետվությանը կից տվյալ գրությունը:

ՀՀ Տավուշի մարզ, համայնք Նոյեմբերյան, գ. Պարզական 10-րդ փողոց 11 հասցեում գտնվող անշարժ գույքի /անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վկայական թիվ 09022026-11-0027, տրված՝ 09.02.2026թ./ շուկայական արժեքը 17.03.2026թ. դրությամբ մեր հաշվարկներով կազմում է.

1 290 000

/մեկ միլիոն երկու հարյուր իննսուն հազար/ ՀՀ դրամ:

ՏՆՕՐԵՆԻ Ժ/Պ

S. ԱՊՐԵՍՅԱՆ

ԳՆԱՀԱՏՈՂ

Է. ԳՐԻԳՈՐՅԱՆ

/Կնայական № ԳԳ-2023-39/

Գնահատող

Է. Գրիգորյան

«ԻՆԷՔՍ» ՍՊԸ

Բովանդակություն

1.	Տեղեկություններ հաշվետվության վերաբերյալ.....	4
1.1.	Գնահատման առարկան.....	4
1.2.	Գնահատման հիմքերը.....	4
1.3.	Գնահատման նպատակը (գործառույթը).....	4
1.4.	Գնահատվող արժեքի տեսակը.....	4
1.5.	Գնահատման առաջադրանքը.....	4
1.6.	Գնահատվող անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքներն ու սահմանափակումները գնահատվող տեսակը և օգտագործված փաստաթղթերի ցանկը.....	4
1.7.	Գնահատման ժամանակահատվածը.....	5
2.	Անշարժ գույքի գնահատման աշխատանքների ընթացակարգը.....	5
3.	Գնահատվող օբյեկտի գտնվելու վայրը.....	6
4.	Լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման տարբերակը.....	7
5.	Գնահատման մոտեցումների ընտրությունը.....	8
6.	Հողամասի շուկայական արժեքի հաշվարկ.....	8
7.	Ամփոփում.....	11
8.	Սահմանափակումներ և հատուկ պայմաններ.....	12
9.	Օգտագործված գրականություն.....	13
10.	Հավելված 1: Գնահատվող գույքի լուսանկարները.....	14
11.	Հավելված 2: Գնահատվող գույքի վկայականի պատճենը.....	15
12.	Գնահատողի վկայականի պատճենը	17



«ԻՆԷՔՍ» ՍՊԸ

ՏԵՂԵԿՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ ԳՆԱՀԱՏՈՂԻ ՄԱՍԻՆ

Էմմա Գազիկի Գրիգորյան՝ «ԻՆԷՔՍ» ՍՊԸ գնահատող՝ բարձրագույն կրթությամբ, գույքի գնահատման չորս տարվա աշխատանքային փորձով, գնահատողի վկայական թիվ ԳԳ-2023-39 (տրված 20.06.2023թ.):

1. ՏԵՂԵԿՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅԱՆ ՎԵՐԱԲԵՐՅԱԼ

1.1. Գնահատման առարկան

Տվյալ հաշվետվության գնահատման առարկան է ՀՀ Տավուշի մարզ, համայնք Նոյեմբերյան, գ. Պտղավան 10-րդ փողոց 11 հասցեում գտնվող հողամասը:

1.2. Գնահատման հիմքերը

Գնահատման համար հիմք է հանդիսանում «ԻՆԷՔՍ» ՍՊԸ և պատվիրատուի միջև 05.03.2026թ. կնքված թիվ ՀՀՏՄՆՀՀ-ԳՀԾՁԲ-26/08 պայմանագիրը և 16.03.2026թ. թիվ Ե-01/564 գրությունը:

1.3. Գնահատման նպատակը (գործառնություն)

Գնահատման նպատակը՝ դիտարկվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքի որոշումն է: Գույքի գնահատման արդյունքները տրամադրվելու են պատվիրատուին համայնքային սեփականություն հանդիսացող անշարժ գույքը օտարելու համար:

1.4. Գնահատվող արժեքի տեսակը

Սույն հաշվետվության մեջ «Շուկայական արժեք» հասկացությունը մեկնաբանվում է որպես. «հաշվարկային դրամական մեծություն է, որով հավանաբար կիրականացվել, 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:» (հղում՝ ՀՀ իրազեկված լինելով, գործում է ողջամտորեն և առանց հարկադրանքի:» (հղում՝ ՀՀ 10.12.2021թ. թիվ ՀՕ-419-Ն որոշմամբ ընդունված «Գնահատման գործունեության մասին» օրենքի և 24.08.2022թ. N 1355-Ն որոշմամբ ընդունված ՀՀ գնահատման ստանդարտի):

Գնահատման հաշվետվությունը կազմված է պատմողական ձևով, ունի աղյուսակային և տեքստային մեկնաբանություններ:

1.5. Գնահատման առաջադրանք

Որքան է կազմում ՀՀ Տավուշի մարզ, համայնք Նոյեմբերյան, գ. Պտղավան 10-րդ փողոց 11 հասցեում գտնվող հողամասի շուկայական արժեքը:

1.6. Գնահատվող անշարժ գույքի նկարմամբ իրավունքներն ու սահմանափակումները

գնահատվող իրավունքի տեսակը և օգտագործված փաստաթղթերի ցանկը:

Ներկայացվել է անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 09022026-11-0027 վկայականի պատճենը: Համաձայն վկայականի՝ անշարժ գույքը սեփականության իրավունքով պատկանում է ՀՀ Տավուշի մարզի Նոյեմբերյան համայնքին:

Գնահատող



Է. Գրիգորյան

«ԻՆԷՔՍ» ՍՊԸ

1.7. Գնահատման ժամանակահատվածը

Տեղազննության աշխատանքները կատարվել են՝ 17.03.2026թ.:

Հաշվետվությունը տրամադրվել է՝ 06.05.2026թ.:

2. ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏԱՆ ԱՇԽԱՏԱՆՔՆԵՐԻ ԸՆԹԱՑԱԿԱՐԳԸ

Գնահատման գործընթացը բաղկացած է հետևյալ հաջորդական փուլերից.

Նախապատրաստական փուլ

Գնահատվող օբյեկտի փաստաթղթերի հավաքագրում և ուսումնասիրություն պատվերի ընդունում

Գնահատման առաջադրանքի ձևակերպում և պայմանագրի կնքում

Հիմնական փուլ

1. գնահատվող օբյեկտի տեղազննում և լուսանկարում
2. փաստաթղթերի ուսումնասիրում
3. անհրաժեշտ տեղեկատվության հավաքում, մշակում և վերլուծություն
4. գնահատման համապատասխան սկզբունքների և մոտեցումների ընտրություն
5. գնահատում ընտրված մոտեցումի /մոտեցումների/ կիրառմամբ
6. տարբեր մոտեցումներով հաշվարկված արդյունքների համադրում
գնահատման հաշվետվության կազմում և տրամադրում

Գնահատող



Է. Գրիգորյան

«ԻՆԷՔՍ» ՍՊԸ

3. ԳԼԱՀԱՏՎՈՂ ՕՐՅԵԿՏԻ ԳՏՆՎԵԼՈՒ ՎԱՅՐԸ



Օբյեկտի
Որոշման շնորհիվ

Հողամասեր
Որոշման հետևանքով

Կադաստրային կոդ: 11-055-0028-0007

Մակերես >=:

Մակերես <=:

Ստործ ժամանակ >=:

Ստործ ժամանակ <=:

Գողման արդյունք (շեղա: Հողամասեր)

Կադաստրային... Մակերես Ստործ ժաման...

11-055-0028-0007 1027.82 09-02-2026 14...

1 1-0 1 Յուշ Է տրվում

Գողման մանրամասն դիտում (շեղա: Հողամասեր)

Անուն	Արժեք
Կադաստրային կոդ:	11-055-0028-0007
Մակերես	1027.82
Ստործ ժամանակ	09-02-2026 14:59:30



Գնահատող

Է. Գրիգորյան

«ԻՆԷՔՍ» ՍՊԸ

5. ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՄՈՏԵԶՈՒՄՆԵՐԻ ԸՆՏՐՈՒԹՅՈՒՆԸ

Անշարժ գույքի գնահատման համար կիրառվում են երեք դասական՝ ծախսային, եկամտային և համեմատական մոտեցումները: Շուկայական տեղեկատվության բավարար քանակության առկայության դեպքում գնահատման համար անհրաժեշտ է կիրառել բոլոր երեք մոտեցումները: Մոտեցումներից որևէ մեկի կիրառման անհնարինությունը կամ սահմանափակումը պետք է հիմնավորվի գնահատման հաշվետվության մեջ:

Տվյալ դեպքում հողամասի շուկայական արժեքը որոշելու համար օգտագործում ենք մոտ ժամանակներում նմանատիպ հողակտորների վաճառքների և առաջարկների վերաբերյալ շուկայական տվյալներ:

6. ՀՈՂԱՄԱՍԻ ՇՈՒԿԱՅԱԿԱՆ ԱՐԺԵՔԻ ՀԱՇՎԱՐԿ

Հաշվի առնելով դիտարկվող տարածքում ազատ հողամասերի վաճառքների և առաջարկի առկայությունը, հողամասի վարձակալության իրավունքի շուկայական արժեքը որոշվել է վաճառքների համեմատական մոտեցումով: Այս մոտեցումով գնահատման էությունը կայանում է նրանում, որ վերլուծվում են վաճառված կամ վաճառահանված համեմատելի հողամասերը, համեմատվում են գնահատվող հողամասի հետ, կատարվում են համապատասխան ուղղումներ ըստ գնահատվող և համեմատվող օբյեկտների գոյություն ունեցող տարբերությունների: Արդյունքում, նախապես որոշվում են համեմատվող օբյեկտների վաճառքի գները, այն հաշվով, եթե նրանք ունենային գնահատվող օբյեկտի բնութագրերը, այնուհետև որոշվում է գնահատվող հողամասի համադրված շուկայական արժեքը: Սույն հաշվետվության մեջ գնահատողի կողմից որպես անալոգներ ընտրվել են երեք հողամասերի առաջարկի տվյալներ:

Համեմատվող անալոգների սեփականության իրավունքի արժեքը ճշգրտվել է հետևյալ գործոններով՝

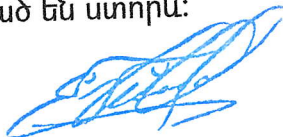
- Ֆինանսական պայմանները
- Շուկայական պայմանները
- Վաճառքի պայմանները
- Հողամասերի փոխանցվող իրավունքների տեսակը
- Վաճառահանման ամսաթիվը
- Տեղադրությունը
- Հողամասի մակերեսը, թեքությունը
- Այլ պայմաններ (ջուր, գազ, պարիսպ)
- Հողամասի նպատակային նշանակությունը

Ուղղումների հիմնավորումը

Տվյալ հաշվետվության մեջ գնահատվող և նմանատիպ անշարժ գույքի համեմատության անհրաժեշտ այն տարրերը, որոնց ճշգրտմանը գնահատողը չի անդրադարձել, նույնն են, գրեթե նույնն են կամ գնահատվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքի վրա էական ազդեցություն չունեն:

Որպես համեմատական՝ տվյալ տարածաշրջանում ընտրված հողամասերի տվյալները ներկայացված են ստորև:

Գնահատող



Է. Գրիգորյան

«ԻՆԷՔՍ» ՍՊԸ

7. ԱՄՓՈՓՈՒՄ

Այսպիսով, գնահատման ներկայացված ՀՀ Տավուշի մարզ, համայնք Նոյեմբերյան, գ. Պտղավան 10-րդ փողոց 11 հասցեում գտնվող հողամասի շուկայական արժեքը 17.03.2026թ. դրությամբ կկազմի՝

1 290 000

/մեկ միլիոն երկու հարյուր իննսուն հազար/ ՀՀ դրամ:

ՏՆՕՐԵՆԻ Ժ/Պ



Տ. ԱՊՐԵՍՅԱՆ



ԳՆԱՀԱՏՈՂ



Է. ԳՐԻԳՈՐՅԱՆ

/Վկայական № ԳԳ -2023-39/

Գնահատող



Է. Գրիգորյան

«ԻՆԷՔՍ» ՍՊԸ

9. ՕԳՏԱԳՈՐԾՎԱԾ ԳՐԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ

1. ՀՀ թիվ ՀՕ-419-Ն «Գնահատման գործունեության մասին» օրենք՝ ընդունված 10.12.2021թ.:
2. ՀՀ կառավարության 24.08.2022թ. թիվ 1355-Ն որոշմամբ ընդունված «ՀՀ-ում գնահատման ստանդարտները, ինչպես նաև գնահատողի վարքագծին ներկայացվող պահանջները»
3. ՀՀ քաղաքաշինության նախարարի 27.12.2024թ. թիվ N 31-Ն հրաման «ՀՀ տարածքում կառուցվող շենքերի, կառուցվածքների և շինարարական աշխատանքների տեսակների արժեքի խոշորացված ցուցանիշների ժողովածուն հաստատելու մասին», (ՇԱԽՑ 2024)
4. “Оценка недвижимости” , под. Ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой, Москва, 2007г
5. “Оценка недвижимости”, Л.Н.Тэпман, Москва, 2005г.
6. “Оценка технического состояния зданий”, В.М. Калинин, Ц.Д. Сокова, Москва, 2005г.
7. Ипотека управление, организация, оценка, И.В.Иванова, Москва, 2007г.
8. “Оценка стоимости недвижимости”, Е.Н. Иванова, Москва, 2007г.
9. “Оценка нмущества”, А.И.Зимин, Москва, 2007г.
10. Ինտերնետային կայքեր





ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆ

ՎԿԱՅԱԿԱՆ

ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՏՄԱՐԻ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻ
ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ



Կադաստրի
կոմիտե

Սույն վկայականով հաստատվում է 9 փետրվարի 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 ՆՈՅՆԵՐԵՐՅԱՆ ՀԱՄԱՅՆՔ

2. ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՏՆՎԵԼՈՒ ՎԱՅՐԸ ԵՎ ԱՆՎԱՆՈՒՄԸ

Մարզ Տավուշ, համայնք Նոյնբերյան, գյուղ Պտղավան, 10-րդ փողոց 11 հողամաս

3. ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՀԻՄՔ ՀԱՆԴԻՍԱՑԱԾ ՓԱՏՏԱԹՂԹԵՐԸ

ՀՀ կառավարության որոշում 09/11/2005թ. N2325-Ն, Համայնքի ղեկավարի որոշում 29/01/2026թ. N 160-Ա

4. ՀՈՂԱՄԱՍԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ

Կադաստրային ծածկագիրը՝ 11-055-0028-0007

Մակերեսի չափը (հա)՝ 0.10278

Նպատակային նշանակությունը՝ բնակավայրերի

Գործառնական նշանակությունը կամ հողատեսքը՝ Բնակելի կառուցապատման

Գրանցված իրավունքի տեսակը՝ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ

ՎԿԱՅԱԿԱՆ N 09022026-11-0027, գաղտնաբառ՝ Z4QA13JM3IKH

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

Էջ 1/2

Գնահատող

Է. Գրիգորյան

«ԻՆԷՔՍ» ՍՊԸ

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՝ ԳԵՂԱՄ
ՄԿՐՏՅԱՆ

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

ՎԿԱՅԱԿԱՆ N 09022026-11-0027, գաղտնաբառ՝ Z4QA13JM3IKH

Փաստաթղթի իսկությունը և վավերականությունը կարող է ստուգվել Կադաստրի կոմիտեի
www.e-codastre.am կայքի միջոցով

Էջ 2/2



Կադաստրի
կոմիտե

Գնահատող

Է. Գրիգորյան

«ԻՆԷՔՍ» ՍՊԸ



ՎԿԱՅԱԿԱՆ N ԳԳ-2023-39

Սույն վկայականը տրվում է

ԷՄՄԱ ԳԱԳԻԿԻ ԳՐԻԳՈՐՅԱՆԻՆ

(անունը, հայրանունը, ազգանունը)

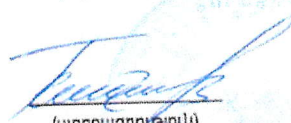


առ այն, որ նա մասնակցել է
Կադաստրի կոմիտեի կողմից
կազմակերպված
գնահատման գործունեության
որակավորման քննության:
Կադաստրի կոմիտեի ղեկավարի
2023 թվականի հունիսի 20-ի N277-L
հրամանի համաձայն տրամադրվել է

ԳՆԱՀԱՏՈՐԻ ՈՐԱԿԱՎՈՐՈՒՄ

Գործողության ժամկետը մինչև 20 հունիսի 2028 թ.

Կադաստրի
կոմիտեի ղեկավար՝


(ստորագրություն)

Սուրեն Թովմասյան
(անունը, ազգանունը)

ԿՏ

20 հունիսի 2023 թ

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

Գնահատող



Է. Գրիգորյան