

ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆ

№ FCG0426-0041

- Հասցե՝ ՀՀ Երևան, Աջափնյակ Գ. Զոհրապի փողոց 138 հողամաս
- Պարվիրարու՝ Երևանի քաղաքապետարան
- Գնահատող՝ «ՖՈՒԼ ԲՈՆՍԱԼԹԻՆԳ ԳՐՈՒՊ» ՍՊԸ

2026թ.

ԲՈՎԱՆԴԱԿՈՒԹՅՈՒՆ

ԵԶՐԱԿԱՅՈՒԹՅՈՒՆ	3
1. ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԱՌԱՋԱԴՐԱՆՔԸ	4
1.1 Գնահատվող օբյեկտը	4
1.2 Գնահատող մասնագետի տվյալները	4
1.3 Գնահատվող օբյեկտի իրավական փաթեթը	4
1.4 Գնահատման հաշվետվության պարտիքային	4
1.5 Գնահատման հաշվետվության հիմքը	4
1.6 Գնահատման նպատակը (գնահատման գործառնություն)	4
1.7 Գնահատվող արժեքի տեսակը	4
1.8 Գնահատման և տեղադրման ամսաթիվերը	4
1.9 Գնահատման հաշվետվության պարտադրման ամսաթիվ	5
2. ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԱՇԽԱՏԱՆՔՆԵՐԻ ԸՆԹԱՑԱԿԱՐԳԸ	5
3. ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՆԱԽԱԴՐՅԱԼ ՆԵՐՆ ՈՒ ԵՆԹԱԴՐՅԱԼ ՕԳՏԱԳՈՐԾՈՒՄԸ	5
4. ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՄՈՏԵՑՈՒՄՆԵՐԻ ՀԱՄԱՌՈՏ ՆԿԱՐԱԳՐՈՒԹՅՈՒՆԸ ԵՎ ԸՆՏՐՈՒԹՅՈՒՆԸ	6
4.1 Համեմատական մոդելում	6
4.2 Եկամտային մոդելում	7
4.3 Ծախսային մոդելում	7
5. ԳՆԱՀԱՏՎՈՂ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՐԱԳՐՈՒԹՅՈՒՆԸ ԵՎ ԲՆՈՒԹԱԳԻՐԸ	8
5.1 Անշարժ գույքի համառոտ նկարագրությունը	8
5.2 Անշարժ գույքի տեղադրության քարտեզային դրվագ	8
6. Շուկայական Արժեքի Հաշվարկ	9
6.1 Շուկայական արժեքի գնահատում համեմատական մոդելում	9
7. ԱՄՓՈՓՈՒՄ	13
ՍԱՀՄԱՆԱՓԱԿՈՒՄՆԵՐ ԵՎ ՀԱՏՈՒԿ ՊԱՅՄԱՆՆԵՐ	14
ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՕԳՏԱԳՈՐԾՎԱԾ ԳՐԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ	15
ԼՈՒՍԱՆԿԱՐՉԱԿԱՆ ՀԱՎԵԼՎԱԾ	16
ՕԳՏԱԳՈՐԾՎԱԾ ԵԼԱԿԵՏԱՅԻՆ ՏՎՅԱԼՆԵՐ	17
ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՕԳՏԱԳՈՐԾՎԱԾ ՓԱՍՏԱԹՂԹԵՐ	20
ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՏՎՅԱԼՆԵՐԻ ՄՈՒՏՔԱԳՐՄԱՆ ԱՄՓՈՓԱԹԵՐԹ	25
ԳՆԱՀԱՏՈՂԻ ՎԿԱՅԱԿԱՆԻ ՊԱՏՃԵՆԸ	26

ԵԶՐԱԿԱՑՈՒԹՅՈՒՆ

Համաձայն Երևանի քաղաքապետարանի հետ 24.12.2025 թվականին կնքված N ԵՔ-ԳՀԾԶԲ-26/11 պայմանագրի, «Ֆուլ Բոնասալթինգ Գրուպ» ՍՊԸ-ի կողմից կատարվել է ՀՀ Երևան, Աջափնյակ Գ. Զոհրապի փողոց 138 հասցեի անշարժ գույքի շուկայական արժեքի գնահատումը:

Հավաքագրվել և վերլուծվել է տեխնիկական, շուկայական, հաշվապահական, ֆինանսական և այլ տեղեկատվություններ, որոնց հիման վրա կատարված վերլուծությունների և հաշվարկների արդյունքում գնահատողը եկել է այն եզրակացության, որ վերոհիշյալ գնահատվող գույքի շուկայական արժեքը 15.05.2026թ-ի դրությամբ կլորացված կազմում է՝

Շուկայական արժեք՝ 43,015,000

(Քառասուներեք միլիոն տասնհինգ հազար) ՀՀ դրամ

Գնահատությունը կատարվել է գնահատման գործունեություն իրականացնող սուբյեկտների համար պարտադիր համարվող «Գնահատման գործունեության մասին» ՀՀ օրենքի և ՀՀ կառավարության 24.08.2022թ-ի N 1355 որոշմամբ սահմանված գնահատման ստանդարտների պահանջներին համապատասխան:

Ստացված արդյունքը վավեր է սույն գնահատման նպատակին համապատասխան և հաշվետվության մեջ ակնարկված նախապայմանների և սահմանափակող դրույթների համաձայն:

Կից ներկայացվում է գնահատման հաշվետվությունը՝ բաղկացած 26 էջից:

Տնօրեն՝

Ա. Հակոբյան

Ս. Հակոբյան

Գնահատման գործունեություն

իրականացնող՝



«Ֆուլ Բոնասալթինգ Գրուպ» ՍՊԸ

Գնահատող՝

Մ. Սմբաթյան

Վկայական N ԳԳ-2023-20

Մ. Սմբաթյան

1. ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԱՌԱՋԱԴՐԱՆՔԸ

1.1 Գնահատվող օբյեկտը

Գնահատման է ներկայացվել ՀՀ Երևան, Աջափնյակ Գ. Զոհրապի փողոց 138 հասցեում գտնվող անշարժ գույք:

1.2 Գնահատող մասնագետի տվյալները

Գնահատող՝ Մանե Անդրանիկի Սմբաթյան (Գնահատողի որակավորման վկայական N ԳԳ-2023-20, տրված 27.03.2023թ.):

1.3 Գնահատվող օբյեկտի իրավական փաթեթը

Գնահատման ներկայացված անշարժ գույքը պատկանում է Երևան համայնքին, անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վկայական N 20112025-01-0097 տրված 20.11.2025թ.:

Գնահատման է ներկայացված անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի ամբողջ փաթեթը:

1.4 Գնահատման հաշվետվության պատվիրատու

Գնահատումը կատարվել է Երևանի քաղաքապետարանի (ՀՎՀՀ՝ 02593108) պատվերով:

1.5 Գնահատման հաշվետվության հիմքը

Գնահատման համար հիմք է հանդիսանում «Ֆուլ Քոնսալթինգ Գրուպ» ՍՊԸ-ի և Երևանի քաղաքապետարանի միջև կնքված 24.12.2025 թ-ի ԵԲ-ԳՀԾԶԲ-26/11 պայմանագիրը:

1.6 Գնահատման նպատակը (գնահատման գործառույթը)

Գնահատման նպատակն է որոշել վերոնշյալ անշարժ գույքի շուկայական արժեքը: Գնահատման արդյունքներն անհրաժեշտ են համայնքային սեփականություն հանդիսացող գույքն աճուրդով օտարելու համար:

1.7 Գնահատվող արժեքի տեսակը

Գնահատման առաջադրանքին և նպատակին համապատասխան գնահատման արժեքի տեսակ է ընտրվել գնահատվող գույքի շուկայական արժեքը:

Սույն հաշվետվության մեջ «Շուկայական արժեք» հասկացությունը մեկնաբանվում է հետևյալ կերպ.

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:

1.8 Գնահատման և տեղագնման ամսաթվերը

Գնահատման ներկայացված անշարժ գույքի տեղագնման աշխատանքները կատարվել են 21.04.2026 թվականին: Շուկայական արժեքը հաշվարկվել է 15.05.2026թ-ի դրությամբ:

«... Գնահատման ամսաթվի դրությամբ...» արտահայտությունը պահանջում է, որ շուկայական արժեքի մեծությունը վերաբերի կոնկրետ ամսաթվի: Կապված շուկայական իրավիճակի փոփոխությունների հետ շուկայական արժեքը կարող է այլ ժամանակի համար սխալ լինել կամ

չհամապատասխանել իրականությանը: Գնահատման արդյունքը արտացոլում է շուկայի ընթացիկ իրավիճակը և պայմանները կոնկրետ ամսաթվի դրությամբ:

Անշարժ գույքի գնահատման համար առկա չեն ստուգման, հարցման, ուսումնասիրության և վերլուծության, ինչպես նաև տեղագնման անցկացման որևէ սահմանափակումներ:

1.9 Գնահատման հաշվետվության պատրաստման ամսաթիվ

Սույն գնահատման հաշվետվությունը կազմվել է 18.05.2026թ.-ին:

2. 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, պատվերի ընդունում,
բ. գնահատման առաջադրանքի ձևակերպում և պայմանագրի կնքում:

2) **Հիմնական** փուլում իրականացվում է՝

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

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

գ. գնահատման համապատասխան սկզբունքների, մոտեցումների և մեթոդների ընտրություն,

դ. գնահատում ընտրված մոտեցման (կամ մոտեցումների) կիրառմամբ,

ե. վերջնական արդյունքի հաշվարկման նպատակով տարբեր մոտեցումներով հաշվարկված արդյունքների համադրում,

զ. հաշվետվության կազմում և տրամադրում:

3. ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՆԱԽԱԴՐՅԱԼՆԵՐՆ ՈՒ ԵՆԹԱԴՐՅԱԼ ՕԳՏԱԳՈՐԾՈՒՄԸ

Գնահատման նախադրյալը արտահայտում է օբյեկտի կամ պարտավորության օգտագործման պայմանները: Գնահատման համար ընդհանուր նախադրյալներն են՝

1) առավել արդյունավետ օգտագործում,

2) ընթացիկ օգտագործում,

3) կանոնակարգված օտարում,

4) հարկադիր վաճառք:

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

Անշարժ գույքի լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման վերլուծության ընթացքում կարող են դիտարկվել օգտագործման մի քանի հնարավոր տարբերակներ, որոնք այնուհետև պետք է համադրվեն ֆինանսական արդյունավետության և նպատակահարմարության տեսանկյունից:

Օգտագործման այն տարբերակը, որն ապահովում է անշարժ գույքի առավել բարձր արժեքը, համարվում է օգտագործման առավել արդյունավետ տարբերակ: Լավագույն և առավել արդյունավետ տարբերակի ընտրությունը գնահատողի մասնագիտական կարծիքն է անշարժ գույքի օգտագործման տարբերակի վերաբերյալ և որոշվում է շուկայական տեղեկատվության վերլուծության արդյունքում:

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

Գնահատվող անշարժ գույքը իրենից ներկայացնում է հողամաս, որի ընդհանուր մակերեսը կազմում է 579,5 քմ:

Գնահատողը իրականացրել է գնահատվող անշարժ գույքի լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման վերլուծություն և եկել է այն եզրահանգման, որ վերջինիս լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործումը վկայականում ամրագրված նպատակային և գործառնական նշանակությամբ օգտագերծելն է:

4. ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՄՈՏԵՑՈՒՄՆԵՐԻ ՀԱՄԱՌՈՏ ՆԿԱՐԱԳՐՈՒԹՅՈՒՆԸ ԵՎ ԸՆՏՐՈՒԹՅՈՒՆԸ

Անշարժ գույքի գնահատման դասական մոտեցումներն են.

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

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

Համեմատական մոտեցումը ներառում է հետևյալ մեթոդները՝

- ✓ Համադրելի գործարքների մեթոդ
- ✓ Համանման հանրային ընկերությունների համեմատական մեթոդ

Քանի որ գնահատման ներկայացված անշարժ գույքը իրենից ներկայացնում է հողամաս, 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, մասնավորապես.

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 վերլուծություն, 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 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 գնահատվող անշարժ գույքերի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքը որոշելու համար հիմնավորված է:

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

Եկամտային մոտեցումը տրամադրում է արժեքի ցուցիչ՝ ապագա դրամական հոսքերը փոխակերպելով ընդհանուր ընթացիկ արժեքի: Եկամտային մոտեցմամբ արժեքը որոշվում է գնահատվող օբյեկտի եկամտաբերությամբ, դրամական հոսքի կամ ծախսերի խնայողությունների արժեքի հիման վրա:

Եկամտային մոտեցման մեթոդները փաստացի հիմնված են ապագա դրամական հոսքերի գումարների դիսկոնտավորմանը (փոխակերպմանը) ընթացիկ արժեքի:

Գնահատողը չունի տվյալ տարածաշրջանում հողամասերի վարձակալության վերաբերյալ արժանահավատ տեղեկատվություն, հետևաբար 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:

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

Քանի որ գնահատվող անշարժ գույքը իրենից ներկայացնում է չկառուցապատված հողամաս, ուստի ծախսային մոտեցում չի կիրառվել:

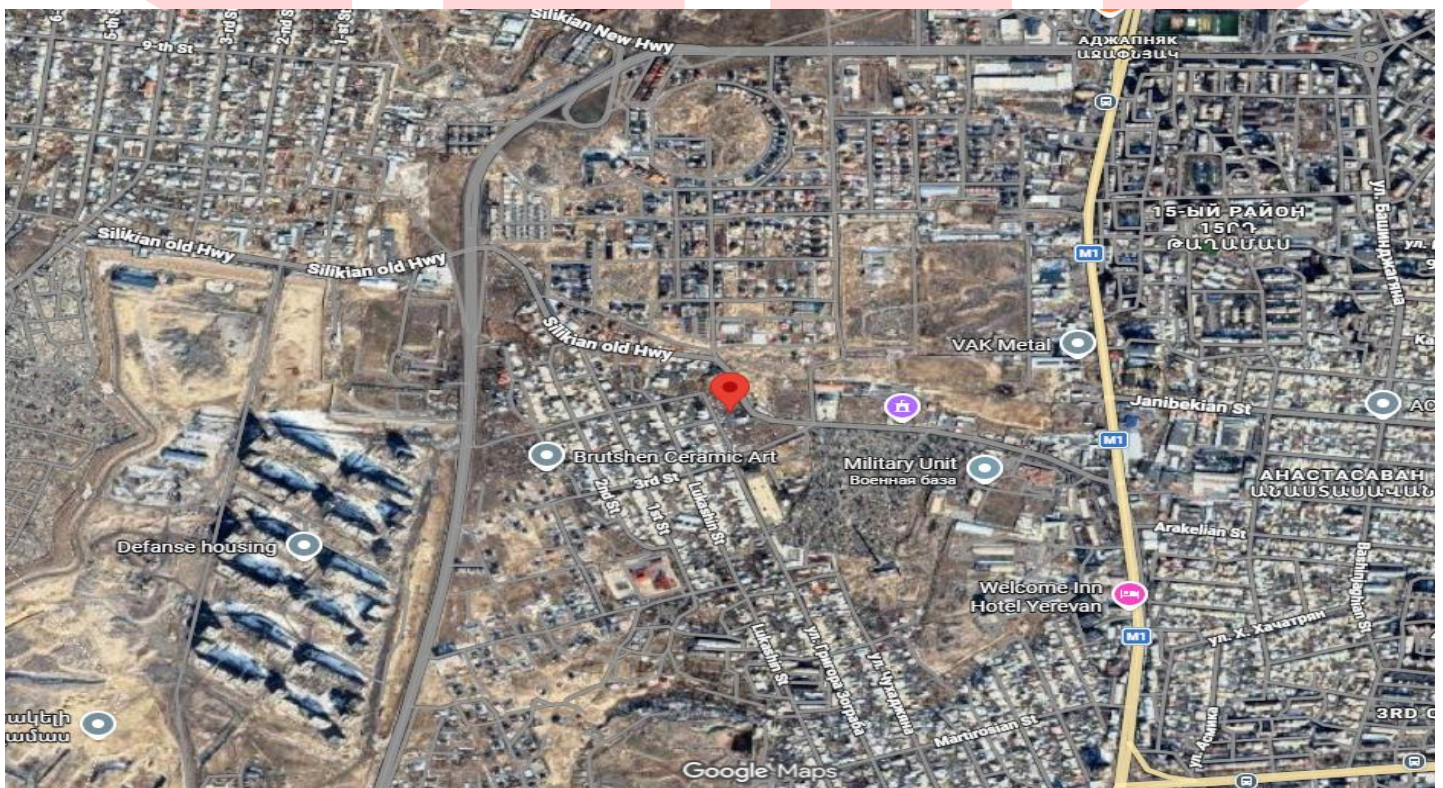
5. ԳԵԱՀԱՏՎՈՂ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՐԱԳՐՈՒԹՅՈՒՆԸ ԵՎ ԲՆՈՒԹԱԳԻՐԸ

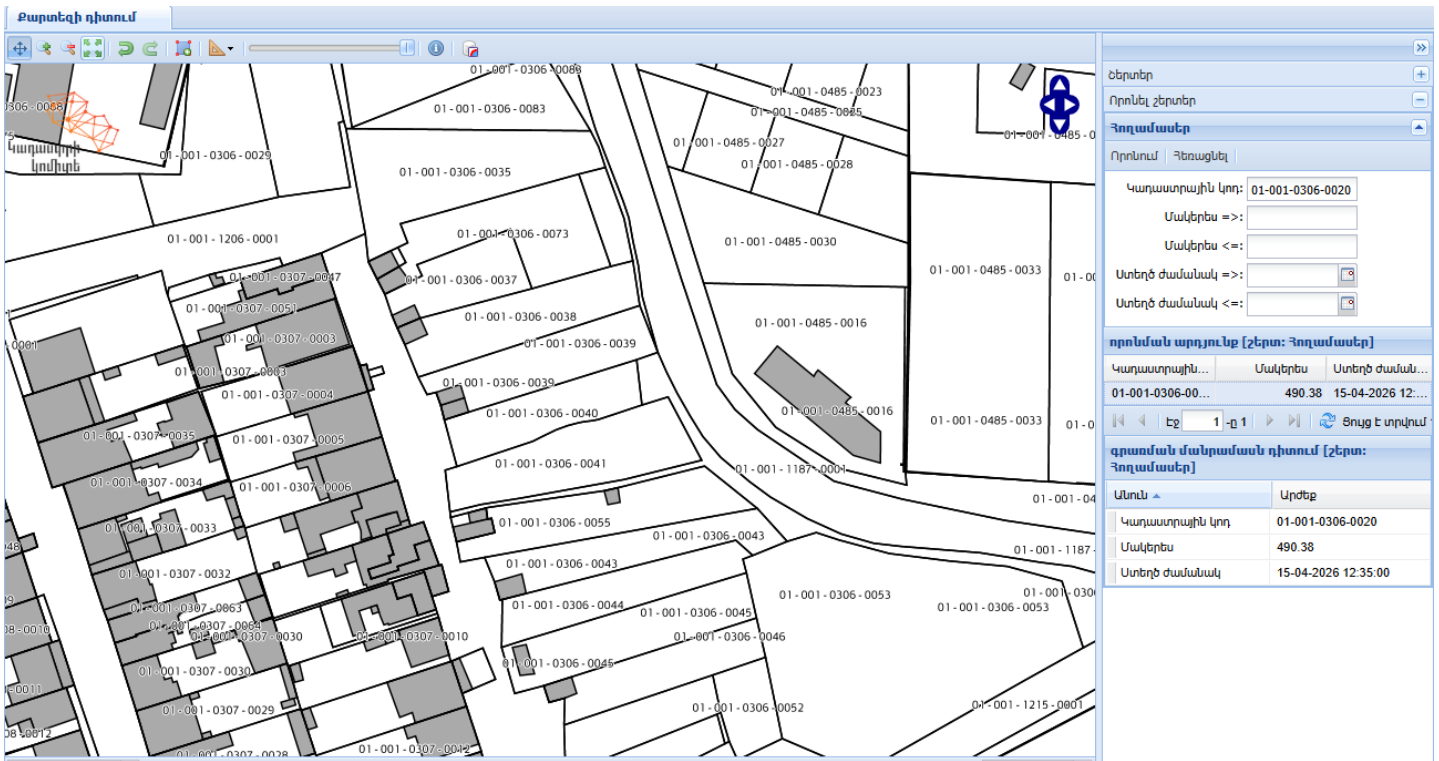
5.1 Անշարժ գույքի համառոտ նկարագրությունը

Գտնվելու վայրը (հասցեն)	Երևան, Աջափնյակ Գ. Զոհրապի փողոց 138 հողամաս
Հողամասի մակերես (քմ)	579,5քմ
Հողամասի նպատակային նշանակություն	Բնակավայրերի
Հողամասի գործառնական նշանակություն	Հասարակական
Հողամասի իրավունք	Սեփականություն
Կոմունիկացիոն ենթակառուցվածքներ	
Ճանապարհ	Առկա է
Զուր	Հնարավոր է
Էլեկտրական հոսանք	Հնարավոր է
Կոյուղի	Հնարավոր է
Բնական գազ	Հնարավոր է
Այլ տվյալներ	
Ճակատային մաս (մ)	11.6
Տրանսպորտային մատչելիություն	Լավ
Շրջակա տարածք	Լավ
Թերություն	Թույլ թեր
Լրացուցիչ տեղեկատվություն	-
Տեղադրություն	Բավարար
Տեղակայման գրավչություն	Լավ

5.2 Անշարժ գույքի տեղադրության քարտեզային դրվագ

https://www.google.com/maps/place/40%C2%B012'00.4%22N+44%C2%B027'11.4%22E/@40.2001292,44.453454,177m/data=!3m1!1e3!4m10!1m5!3m4!2zNDdCcD A5JzMsLjgiTlA0NMkwMjgnMjAuNiJF!8m2!3d40.1588333!4d44.4723889!3m3!8m2!3d40.200105!4d44.453178?entry=ttu&g_ep=EgoyMDI2MDUxMy4wIKXM DS0ASAFAQAw%3D%3D





6. ՇՈՒԿԱՅԱԿԱՆ ԱՐԺԵՔԻ ՀԱՇՎԱՐԿ

6.1 Շուկայական արժեքի գնահատում համեմատական մոտեցմամբ

Համեմատական մոտեցմամբ անշարժ գույքի արժեքը որոշվում է գնահատվող անշարժ գույքին համադրելի անշարժ գույքի շուկայական գների վերլուծության և համապատասխան ճշգրտումների իրականացման միջոցով: Մոտեցման իրականացման համար որպես համադրելի անշարժ գույքի օբյեկտներ կարող են ընտրվել ինչպես բաց և մրցակցային շուկայում վաճառված, այնպես էլ ազատ շուկայում հրապարակայնորեն վաճառահանված անշարժ գույք: Տվյալ դեպքում համեմատական մոտեցման համար որպես սկզբնական տվյալներ վերցվել են վերջին ժամանակահատվածում դիտարկվող տարածքում անշարժ գույքերի առաջարկի և վաճառքի արժանահավատ տվյալները:

Ինֆորմացիայի աղբյուրներն են ՀՀ կադաստրի կոմիտեի տեղեկատվական բազա, սեփական ինֆորմացիոն բազան, www.list.am, www.banali.am և այլ համացանցային կայքեր:

Գնահատման օրվա դրությամբ դուրար-դրամ փոխարժեքը կազմում է 1\$=368.23 ՀՀ դրամ (համաձայն ՀՀ կենտրոնական բանկի պաշտոնական կայքի հրապարակման):

Համեմատական մոտեցման կիրառմամբ անշարժ գույքի գնահատումը իրականացվում է հետևյալ փուլերով.

- 1) համանման և համադրելի օբյեկտների շուկայի ուսումնասիրություն,
- 2) համանման և համադրելի անշարժ գույքի համար շուկայական տվյալների հավաքագրում, մշակում և արժանահավատ տեղեկատվության ընտրություն,
- 3) համեմատության համապատասխան միավորի որոշում,
- 4) համեմատության անհրաժեշտ տարրերի առանձնացում,
- 5) համեմատության միավորների արժեքի ճշգրտում՝ ըստ համեմատության տարրերի,

6) համեմատվող անշարժ գույքի միավորների ճշգրտված արժեքների համադրում և համապատասխանեցում մեկ ցուցանիշի կամ միջակայքի (կշռում):

Դիտարկվող համեմատական միավորների այն գնագոյացնող գործոնները, որոնք չեն կիրառվել, էական ազդեցություն չունեն գնահատվող արժեքի վրա:

Աղյուսակ 6.1.1 Գնահատվող անշարժ գույքի հետ համադրելի տվյալների բնութագիր

Առաջին համադրելի անշարժ գույքի նկարագիրը			
Գտնվելու վայրը (հասցեն)՝ Իսակովի պողոտա			
Նպատակային նշանակություն	Բնակավայրերի	Ենթակառուցվածքների առկայություն և հնարավորություն	
Գործառնական նշանակություն	Խառը կառուց.		
Հողամասի մակերես (քմ)	750.00	Ճանապարհ	Առկա է (երկկողմանի)
Հողամասի իրավունք	Սեփական.	Ջուր	Հնարավոր է
Տեղադրություն	Բավարար	Էլեկտրական հոսանք	Առկա է
Տեղակայման գրավչություն	լավ	Կոյուղի	Առկա է
Տրանսպորտային մատչելիություն	Լավ	Բնական գազ	Հնարավոր է
Առաջարկի գին (ՀՀ դրամ)	71,804,850	Թեքություն	Հարթ
Մեկ քմ գին (ՀՀ դրամ)	95,740	Ճակատային մաս (մ)	25.0
Տեղեկատվության ստացման աղբյուր		https://www.list.am/item/22230836?ld_src=2	
Տեղեկատվության ստացման ժամանակամիջոց		05.2026	
Լրացուցիչ տեղեկատվություն	-		
Երկրորդ համադրելի անշարժ գույքի նկարագիրը			
Գտնվելու վայրը (հասցեն)՝ Իսակովի պողոտա			
Նպատակային նշանակություն	Բնակավայրերի	Ենթակառուցվածքների առկայություն և հնարավորություն	
Գործառնական նշանակություն	Բն. կառուց.		
Հողամասի մակերես (քմ)	500.00	Ճանապարհ	Առկա է
Հողամասի իրավունք	Սեփական.	Ջուր	Հնարավոր է
Տեղադրություն	լավ	Էլեկտրական հոսանք	Հնարավոր է
Տեղակայման գրավչություն	Բավարար	Կոյուղի	Հնարավոր է
Տրանսպորտային մատչելիություն	Լավ	Բնական գազ	Հնարավոր է
Վաճառքի գին (ՀՀ դրամ)	40,505,300	Թեքություն	Հարթ
Մեկ քմ գին (ՀՀ դրամ)	81,011	Ճակատային մաս (մ)	20.0
Տեղեկատվության ստացման աղբյուր		https://www.list.am/item/23160206?ld_src=2	
Տեղեկատվության ստացման ժամանակամիջոց		05.2026	
Լրացուցիչ տեղեկատվություն	-		
Երրորդ համադրելի անշարժ գույքի նկարագիրը			
Գտնվելու վայրը (հասցեն)՝ Իսակովի պողոտա			
Նպատակային նշանակություն	Բնակավայրերի	Ենթակառուցվածքների առկայություն և հնարավորություն	
Գործառնական նշանակություն	Հաս. կառուց.		
Հողամասի մակերես (քմ)	1,700.00	Ճանապարհ	Առկա է
Հողամասի իրավունք	Սեփական.	Ջուր	Առկա է
Տեղադրություն	Բավարար	Էլեկտրական հոսանք	Առկա է
Տեղակայման գրավչություն	Լավ	Կոյուղի	Առկա չէ
Տրանսպորտային մատչելիություն	Լավ	Բնական գազ	Առկա չէ
Առաջարկի գին (ՀՀ դրամ)	112,310,150	Թեքություն	Թույլ թեք



Մեկ քմ գին (ՀՀ դրամ)	66,065	Ճակատային մաս (մ)	40. 35 և 40
Տեղեկատվության ստացման աղբյուր	https://www.list.am/item/20374355?ld_src=2		
Տեղեկատվության ստացման ժամանակամիջոց	05.2026		
Լրացուցիչ տեղեկատվություն	-		

Աղյուսակ 6.1.2 Գնահատվող անշարժ գույքի հետ համադրելի տվյալների վերլուծություն

Գնահատողը կիրառել է *Սակարկում, Տեղադրություն, Տեղակայման գրավչություն, Մակերես, Ճակատային մաս, Թերություն* գործոններով ճշգրտումներ, որոնց գործակիցների մեծությունը հաշվարկել է գործակիցների հաշվարկման գույգային վաճառքի մեթոդով՝ յուրաքանչյուր գործոնով վերլուծել է առկա շուկայական տվյալները (առաջարկ կամ վաճառք), կազմել է թվային շարքեր, կատարել է շեղված ցուցանիշների արտանետումներ: *Ենթակառուցվածքների սոկայություն* գործոնով ճշգրտման գործակցի մեծությունը հաշվարկել է հիմք ընդունելով ՇԽԳ 2024-ի մաս 1-ի աղյուսակ 1-ի «9. Ենթակառուցվածքային օբյեկտներ (ճանապարհներ, ջրամատակարարման, ջերմամատակարարման, գազամատակարարման, էլեկտրամատակարարման ցանցեր)» բաժնում բերված ցուցանիշների վերլուծությամբ: Ընդ որում, երկրորդ համադրելի հողամասը, ինչպես և գնահատվող գույքը, ենթակառուցվածքների բաժանորդ չէ՝ սակայն այդ ենթակառուցվածքներն առկա են խելամիտ հեռավորության վրա և հնարավոր է անցկացնել դրանք, իսկ առաջին և երրորդ համադրելի հողամասերը գնահատման պահին նշված ենթակառուցվածքների բաժանորդ է:

Համեմատության տարրեր	Գնահատվող անշարժ գույք	Համադրելի անշարժ գույք 1	Համադրելի անշարժ գույք 2	Համադրելի անշարժ գույք 3
Մեկ քմ գին (ՀՀ դրամ)		95,740	81,011	66,065
Սակարկում (Վաճառքի պայման)		Առաջարկ	Առաջարկ	Առաջարկ
Ճշգրտման գործակից		0.90	1.00	0.90
Ճշգրտումը ՀՀ դրամով		-9,574	0	-6,606
Ժամանակ (Շուկայի վիճակ)	04.2026	05.2026	05.2026	05.2026
Ճշգրտման գործակից		1.000	1.000	1.000
Ճշգրտումը ՀՀ դրամով		0	0	0
Նպատակային նշանակություն	Բնակավայրերի	Բնակավայրերի	Բնակավայրերի	Բնակավայրերի
Ճշգրտման գործակից		1.00	1.00	1.00
Ճշգրտումը ՀՀ դրամով		0	0	0
Գործառնական նշանակություն	Հաս. կառուց.	Խառը կառուց.	Բն. կառուց.	Հաս. կառուց.
Ճշգրտման գործակից		1.00	1.10	1.00
Ճշգրտումը ՀՀ դրամով		0	8,101	0
Տեղադրություն	Բավարար	Բավարար	լավ	Բավարար
Ճշգրտման գործակից		1.00	0.90	1.00
Ճշգրտումը ՀՀ դրամով		0	-8,911	0
Տեղակայման գրավչություն	Լավ	լավ	Բավարար	Լավ
Ճշգրտման գործակից		1.00	1.10	1.00
Ճշգրտումը ՀՀ դրամով		0	8,911	0
Տրանսպորտ. մատչելիություն	Լավ	Լավ	Լավ	Լավ

Ճշգրտման գործակից		1.00	1.00	1.00
Ճշգրտումը ՀՀ դրամով		0	0	0
Ֆիզիկական բնութագրեր՝ այդ թվում				
Մակերես (քմ)	579.5	750.00	500.0	1,700.00
Ճշգրտման գործակից		1.00	1.00	1.10
Ճշգրտումը ՀՀ դրամով		0	0	5,946
Ճակատային մաս (մ)	11.6	25.0	20.0	40. 35 և 40
Ճշգրտման գործակից		1.00	0.95	0.95
Ճշգրտումը ՀՀ դրամով		0	-4,456	-2,973
Ենթակառ. առկայություն	Միջին	լավ	Միջին	լավ
Ճշգրտման գործակից		0.95	1.00	0.95
Ճշգրտումը ՀՀ դրամով		-4,308	0	-2,973
Թերություն	Թույլ թեք	Հարթ	Հարթ	Թույլ թեք
Ճշգրտման գործակից		0.92	0.92	1.00
Ճշգրտումը ՀՀ դրամով		-6,893	-7,129	0
Գույքային իրավունքներ	Սեփական.	Սեփական.	Սեփական.	Սեփական.
Ճշգրտման գործակից		1.00	1.00	1.00
Ճշգրտումը ՀՀ դրամով		0	0	0
Ընդհանուր ճշգրտում (ՀՀ դրամ)		-20,776	-3,483	-6,606
Ճշգրտված մեկ քմ գին (ՀՀ դրամ)		74,964	77,527	59,458
Կշռային գործակից		0.34	0.33	0.33
Գնահատվող անշարժ գույքի մեկ քմ արժեք (ՀՀ դրամ)		70,693		

Գնահատվող անշարժ գույքը և համադրելի գույքերը նույնական են կամ գրեթե նույնական են այն գործոններով, որոնցով ճշգրտում կատարված չէ:

Գնահատման առաջադրանքով սահմանվել է նաև, որ հողամասի գնահատման ժամանակ անհրաժեշտ է հաշվի առնել տվյալ հողամասի Ճարտարապետահատակագծային Առաջադրանքը (ՃՀԱ): Գնահատողը գույքային վաճառքների մեթոդով հաշվարկել է ՃՀԱ-ի ազդեցությունը Երևան քաղաքում վաճառված կամ վաճառահանված հողամասերի վրա, որը կազմել է շուրջ $5\% \cdot 70,693 + 5\% = 74,227$

Գնահատման ներկայացված անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքը գնահատման համեմատական մոտեցմամբ (ներառյալ ՃՀԱ-ի ազդեցությունը) կազմում է՝ $579,5 \text{ քմ} \times 74,227 = 43,014,546 \text{ ՀՀ դրամ}$ (Հաշվի է առնվել նաև այն հանգամանքը, որ ՃՀԱ-ի համար վճարումները չեն ներառվում աճուրդի մեկնարկային գնի մեջ (վճարվում են առանձին)):

7. ԱՄՓՈՓՈՒՄ

Սույն հաշվետվությամբ կատարվել է ՀՀ Երևան, Աջափնյակ Գ. Զոհրապի փողոց 138 հասցեում գտնվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքի գնահատումը:

Գնահատումը կատարվել է համեմատական մոտեցմամբ, ՀՀ կառավարության 24.08.02022թ-ի N1355 որոշմամբ սահմանված գնահատման ստանդարտներին համապատասխան:

Ստորև բերված աղյուսակում ներկայացված են գնահատման արդյունքները և կշռային գործակիցները՝ կախված գնահատման մոտեցումից:

Գնահատման ժամանակ օգտագործված տեղեկատվությունը վերցված է ինչպես սեփական, այնպես էլ ինֆորմացիայի այլ աղբյուրներից և պահվում է «Ֆուլ Քոնսալթինգ Գրուպ» ՍՊ ընկերության արխիվում:

Կիրառված մոտեցումները	Արժեքը, ՀՀ դրամ	Տեսակարար կշիռը	Միջին կշռված շուկայական արժեքը ՀՀ դրամ
Համեմատական մոտեցում	43,014,546	100%	43,014,546
Ծախսային մոտեցում	Չի կիրառվել	0	
Եկամտային մոտեցում	Չի կիրառվել	0	

Այսպիսով գնահատման ներկայացված ՀՀ Երևան, Աջափնյակ Գ. Զոհրապի փողոց 138 հասցենում գտնվող անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքը առ 15.05.2026թ. կլորացված կազմում է՝

Շուկայական արժեք՝ 43,015,000

(Քառասուներեք միլիոն տասնհինգ հազար) ՀՀ դրամ

ՍԱՀՄԱՆԱՓԱԿՈՒՄՆԵՐ ԵՎ ՀԱՏՈՒԿ ՊԱՅՄԱՆՆԵՐ

Սույն սահմանափակումները և պայմանները համարվում են հաշվետվության անբաժանելի մասը

1. Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում գնահատվող սեփականության իրավունքների իրավական նկարագրության կամ սեփականության իրավունքների հետ առնչվող այլ հարցերի համար: Պատվիրատուի կողմից ներկայացված սեփականության իրավունքները հաստատող փաստաթղթերը համարվել են հավաստի:
2. Գնահատողը պարտավորվում է պահպանել գնահատման ընթացքում պատվիրատուի կողմից ստացված կամ հաշվարկների միջոցով պարզաբանված ինֆորմացիայի գաղտնիությունը, բացառությամբ համապատասխան լիցենզավորող մարմնի կողմից վեճերի, որակի վերաբերյալ կարծիքի և ստուգումների ժամանակ հաշվետվությունների տրամադրման դեպքերի:
3. Գնահատողը գործել է որպես անկախ գնահատող:
4. Գնահատողի կողմից կատարված ուսումնասիրությունները և եզրակացությունները ամբողջությամբ անկանխակալ են:
5. Գնահատողի աշխատանքների վարձատրությունը կախված չէ գնահատման արդյունքի և եզրակացության հետ:
6. 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 օրենսդրության փոփոխության հետևանքով:
7. Գնահատողից չի պահանջվում ներկայանալ դատական ատյաններին և տալ բացատրություն գնահատման վերաբերյալ, բացառությամբ դատական ատյանի օրինական հրավերի:
8. Գնահատողը անշարժ գույքի տեղագննումն և ուսումնասիրությունը կատարել է տեսողական զննությամբ (չիրականացնելով չափագրման աշխատանքներ, հիմք ընդունելով սեփականության վկայականը, որի փորձաքննությունը չի իրականացված), ուստի պատասխանատվություն չի կրում գույքի այն թերությունների համար, որոնք հնարավոր չեն հայտնաբերել տեսողական զննությամբ:
9. Գնահատողը պատասխանատու չէ անշարժ գույքի որակական և քանակական ոչ ակնառու յուրահատկությունների համար:
10. Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում պատվիրատուի կողմից ներկայացված տվյալների իսկության համար:
11. Ելակետային պայմանները, որոնք օգտագործվել են հաշվետվության մեջ, ստացվել են հավաստի աղբյուրներից, բայց և այնպես գնահատողը չի կարող տալ երաշխիք:
12. Սույն հաշվետվությունը բաղկացած է 26 էջից, երկու բնօրինակից, հանդիսանում է «Ֆուլ Քոնսալթինգ Գրուպ» ՍՊԸ-ի արտադրանքը և իր մեջ ներառում է առևտրային գաղտնիք, որը ենթակա չէ հրապարակման:

Մ. Սմբաթյան

Գնահատողի որակավորման

վկայական

(N ԳԳ-2023-20)

ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՕԳՏԱԳՈՐԾՎԱԾ ԳՐԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ

- ✓ Ի. Ֆրիդման, Ն. Օրդվեյ. «Եկամտաբեր անշարժ գույքի գնահատում և վերլուծություն»
- ✓ Հ. Հարիսոն, «Անշարժ գույքի գնահատման դասագիրք»
- ✓ Ա. Տաբասովա, «Անշարժ գույքի գնահատում: Սեփականության կառավարում»
- ✓ Ս.Շ. Ստեփանյան, Վ.Փ. Հովհաննիսյան, Ա.Լ. Գրիգորյան «Անշարժ գույքի էկոնոմիկա և կառավարում»
- ✓ ՀՀ քաղաքացիական օրենսգիրք
- ✓ «Գնահատման գործունեության մասին» ՀՀ օրենք
- ✓ ՀՀ Կառավարության 24.08.2022թ. N 1355-Ն որոշում, գնահատման ընդհանուր ստանդարտ (Հավելված 1)
- ✓ ՀՀ Կառավարության 24.08.2022թ. N 1355-Ն որոշում, անշարժ գույքի գնահատման ստանդարտ (Հավելված 2)
- ✓ ՀՀ կադաստրի կոմիտեի կողմից թողարկված տեղեկագրեր
- ✓ ՀՀ կադաստրի կոմիտեի տեղեկատվական բազա
- ✓ Անշարժ գույքի գնահատման համար անհրաժեշտ այլ իրավական ակտեր
- ✓ Գնահատվող անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման վկայական
- ✓ Սեփական տեղեկատվական բազա
- ✓ Անշարժ գույքի գործակալություններ
- ✓ Տեղեկատվական թերթեր և ամսագրեր, ինտերնետային կայքեր

ԼՈՒՍԱՆԿԱՐՁԱԿԱՆ ՀԱՎԵԼՎԱԾ



ՕԳՏԱԳՈՐԾՎԱԾ ԵԼԱԿԵՏԱՅԻՆ ՏՎՅԱԼՆԵՐ

Առաջարկի և վաճառքի համեմատական անալոզներ

Համադրելի 1-ին տվյալ

list Քաղաքներ Ոլորտում Մուտք Տեղադրել հայտարարություն

Գլխավոր > Անշարժ գույք > Վաճառք > Զողատարածք > Պատարական շինությունների համար

Տեղադրվածք
հասարակական
շինությունների համար
Սիլիկան հին խճուղիում
Աջափնյակում, 750 քմ
\$195,000

Gegham
Տեղադրվածք
List.am-ում է՝ 08.03.2024

Գրել Զանգահարել

Թուփ Գլխավոր էջ Պիտակ

Նմանատիպ հայտարարություններ

Պիտակ Պողատարածք հասարակական շինությունների համար Աջափնյակում, 5,000 քմ **\$2,200,000**

Պողատարածք հասարակական շինությունների համար Գ-1 թաղամասում Աջափնյակում, 1,000 քմ **\$395,000**

Պողատարածք հասարակական շինությունների համար Լենինադրացյան փողոցում Աջափնյակում, 750 քմ **\$1,000,000**

Սիլիկան հին խճուղի

Գործակալություն

750 քմ Պողատարածքի մակերես Էլեկտրականություն Զրամատակարարում

Գազ Կոյուղի

Տարածաշրջան
Սիլիկան հին խճուղի

Նմանատիպ Կրթություն Ժամանց Գնումներ Առողջություն Մուտք

Mapbox

Համադրելի 2-րդ տվյալ

list Քաղաքներ Ոլորտում Մուտք Տեղադրել հայտարարություն

Գլխավոր > Անշարժ գույք > Վաճառք > Զողատարածք > Բնակելի շինությունների համար

Տեղադրվածք
բնակելի
շինությունների համար
Լուկաշինի 3-րդ փողոցում
Աջափնյակում, 500 քմ
\$110,000

Rafo
Տեղադրվածք
List.am-ում է՝ 10.10.2015

Գրել Զանգահարել

Թուփ Գլխավոր էջ Պիտակ

Նմանատիպ հայտարարություններ

Պողատարածք բնակելի շինությունների համար Լուկաշինի փողոցում Աջափնյակում, 500 քմ **\$110,000**

Պողատարածք բնակելի շինությունների համար Աջափնյակում, 500 քմ **\$135,000**

Պողատարածք բնակելի շինությունների համար Կ-3 թաղամասում Աջափնյակում, 400 քմ **\$137,000**

Պողատարածք բնակելի շինությունների համար Արա Մարգարյանի փողոցում Աջափնյակում, 400 քմ **\$137,000**

Լուկաշինի 3-րդ փողոց 3/30, Երևան

500 քմ Պողատարածքի մակերես Էլեկտրականություն Զրամատակարարում

Գազ Կոյուղի

Տարածաշրջան
Լուկաշինի 3-րդ փողոց 3/30, Երևան

Նմանատիպ Կրթություն Ժամանց Գնումներ Առողջություն Մուտք

Mapbox

[Signature]

Համադրելի 2-րդ տվյալ



Համադրելի 3-րդ տվյալ



ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՕԳՏԱԳՈՐԾՎԱԾ ՓԱՍՏԱԹՂԹԵՐ



ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆ

ՎԿԱՅԱԿԱՆ

ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՏՄԱՐ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻ
ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ



Սույն վկայականով հաստատվում է 20 նոյեմբերի 2025 թվականին գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման միասնական մատյանում կատարված անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքի պետական գրանցումը հետևյալ տվյալներով.

1. ԳՐԱՆՑՎԱԾ ԻՐԱՎՈՒՆՔԻ ՍՈՒԲՅԵԿՏ(ՆԵՐ)

ԵՐԵՎԱՆ ՀԱՄԱՅՆՔ

2. ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՏՆՎԵԼՈՒ ՎԱՅՐԸ ԵՎ ԱՆՎԱՆՈՒՄԸ

Երևան, Աջափնյակ Գ. Զոհրապի փողոց 138 հողամաս

3. ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՀԻՄՔ ՀԱՆԴԻՍԱՑԱԾ ՓԱՍՏԱԹՂԹԵՐԸ

Համայնքի ղեկավարի որոշում 30.10.2025թ. թիվ 4440-Ա, Հողամասի հատակագիծ 408-2025

4. ՀՈՂԱՄԱՍԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ

Կադաստրային ծածկագիրը՝ 01-001-0306-0040

Մակերեսի չափը (հա)՝ 0.057948

Նպատակային նշանակությունը՝ բնակավայրերի

Գործառնական նշանակությունը կամ հողատեսքը՝ Հասարակական կառուցապատման

Գրանցված իրավունքի տեսակը՝ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ

ՎԿԱՅԱԿԱՆ N 20112025-01-0097, գաղտնաբառ՝ SBFHSAAXHIBA

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

Էջ 1/2

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՝ ՀՐԱԶ
ՀՈՎՀԱՆՆԻՍՅԱՆ

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

ՎԿԱՅԱԿԱՆ N 20112025-01-0097, գաղտնաբառ՝ SBFHSAAXHIBA

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

Էջ 2/2





ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆ
ԵՐԵՎԱՆԻ ՀԱՄԱՅՆՔ
ՆԱԽԱԳԾԾԱՆ ԹՈՒՅԼՏԿՈՒԹՅՈՒՆՆԱԽԱԳԻԾ
(ՃԱՐՏԱՐԱՊԵՏԱՆԱՏԱԿԱԳԾԱՅԻՆ ԱՌԱՋԱՐԴԱՔ ՆԱԽԱԳԻԾ)

N _____ **«** _____ **» 2025թ.**

Օբյեկտ	Հասարակական նշանակության շինության կառուցման «Աշխատանքային նախագիծ» (ՀՀ կառավարության 19.03.2015թ. հ.596-Ն որոշման N 4 հավելվածի միջինից բարձր դիսկալնության օբյեկտ N կառուցողի) «Աշխատանքային նախագիծ» նախագծային փաստաթղթերի մշակման համար
Գտնվելու վայրը	Աջափնյա վարչական շրջան, Գրիգոր Զոհրապի փողոց հ.165 տան դիմաց հասցեի հարմարությամբ
Կառուցապատող	[Կառուցապատողի անվանումը, գրանցված, շինության անձի անունը, ազգանունը, ծննդության վայրը, հասցեն, հեռախոսային, էլեկտրոնային հասցեն]
Առաջարկների տրամադրման հիմքը	Երևանի թաղաքապետի 2025թ. հ. _____ պրա թողարկված 2025թ. հ. _____ [Կառուցապատողի ՀՀ օրենսդրությամբ սահմանված կապիտալ ծախսերի օրենսդրության, սկզբնական փուլի փուլի միջինից բարձր հատկանիշները անհրաժեշտ փաստաթղթերը] ՆԱԽԱԳԾՎՈՂ ՀՈՂԱՄԱՍԻ ԹՆՈՒԹԱԳԻԾ [Կառուցվելով] [1] Երևանի քաղաքի կառավարության որոշմամբ և [կից ներկայացվող ամփոփ փնտրում] (V 1.500) Նախագծային նշանակությանը՝ ընկալվողների, գործառնական նշանակությանը կամ հողատիրոջը՝ հասարակական կառուցապատման, կառուցապատման ծածկագիրը՝ 01-001-0306-0040:
1. Հողամասը գտնվում է	[Կառուցվելով] [1] Երևանի քաղաքի կառավարության որոշմամբ և [կից ներկայացվող ամփոփ փնտրում] (V 1.500)
2. (*) Հողամասի չափերը	579.48 քմ:
3. Հողամասի առկա վիճակը	[Կառուցվելով] [1] Երևանի քաղաքի կառավարության որոշմամբ և [կից ներկայացվող ամփոփ փնտրում] (V 1.500)
4. (*) Տրանսպորտային պայմանները	Գրիգոր Զոհրապի փողոց
5. (*) Ինժեներական ցանցեր և սարքավորումներ	Կից գործող ինժեներական ցանցեր և հաղորդակցություններ:
6. (*) Կից հողամասեր	Երևանի քաղաքի կառավարության որոշմամբ և [կից ներկայացվող ամփոփ փնտրում] (V 1.500)
7. Քննության հատուկ պահպանվող և (կամ) պատմամշակութային հուշարձանների տարածքներ (պահպանական գոտիներ)	[Կառուցվելով] [1] Երևանի քաղաքի կառավարության որոշմամբ և [կից ներկայացվող ամփոփ փնտրում] (V 1.500)
8. (*) Հատկապես սահմանափակումներ	[Կառուցվելով] [1] Երևանի քաղաքի կառավարության որոշմամբ և [կից ներկայացվող ամփոփ փնտրում] (V 1.500)
9. Ծառատարածության պահպանման պայմանները	Այնպիսի ծառերի քանակությամբ 2025թ. հ. _____ [Կառուցվելով] [1] Երևանի քաղաքի կառավարության որոշմամբ և [կից ներկայացվող ամփոփ փնտրում] (V 1.500) [Կառուցվելով] [1] Երևանի քաղաքի կառավարության որոշմամբ և [կից ներկայացվող ամփոփ փնտրում] (V 1.500)
9.1. (*) Ծառատարածության պահպանման պայմանները	[Կառուցվելով] [1] Երևանի քաղաքի կառավարության որոշմամբ և [կից ներկայացվող ամփոփ փնտրում] (V 1.500)
9.2. (*) Ինտեգրացիոն հարմարությունները (օբյեկտներից) (մետր)	Հարակից շինություններից կառույցի ինտեգրացիոն նախագծերը գործող նորմատիվային պահանջների համաձայն:
9.3. Թույլատրելի բարձրությունը (մետր)	Շինությունը նախագծերի մինչև երկու հարկանի՝ նկուղային /կիսանկուղային/ հարկով, ինտեգրացիոն էլեկտրոնային կապիտալ ծախսերի համաձայն:
9.4. Կառուցապատման խտության գործակիցը	[Կառուցվելով] [1] Երևանի քաղաքի կառավարության որոշմամբ և [կից ներկայացվող ամփոփ փնտրում] (V 1.500)
9.5. Կառուցապատման տոկոսը	[Կառուցվելով] [1] Երևանի քաղաքի կառավարության որոշմամբ և [կից ներկայացվող ամփոփ փնտրում] (V 1.500)
9.6. Կառուցապատման տոկոսը	[Կառուցվելով] [1] Երևանի քաղաքի կառավարության որոշմամբ և [կից ներկայացվող ամփոփ փնտրում] (V 1.500)
9.7. այլ պահանջներ	- Նախագծով հնարավոր է նախագծերը հասարակական նշանակության շինության կառուցում: - Տեղիքից չբաժնետիրական կապակցված թաղամասերի հողերը դեպի հարմար հողամասեր: - Հարևան հողամասեր և շինություններ որոշված ճակատներում լուսային բացվածքներ նախագծերը նորմատիվային պահանջների համաձայն: - Լուծել ապագա հնարավորության անվտանգ ելքային և բացօթյա ավտոմեքենաների խնդիրները: - Այսպիսով ՀՀ-ի 31-03-«Հասարակական շենքեր և շինություններ» ՀՀ շինարարական նորմերը հաստատվելու և ՀՀ քաղաքաշինության նախարարի 2001 թվականի հոկտեմբերի 1-ի հ.82 հրամանում փոփոխություն կատարելու մասին հ.95-Ն հրամանի կետ 50 պայմանները: - Նախագծով ապահովվել ՀՀ քաղաքաշինության կոմիտեի նախագահի 2023 թվականի մայիսի 22-ի N 04-Ն հրամանով հաստատված ՀՀ-ի 30-01-2023 «Քաղաքաշինություն. Քաղաքային և գյուղական բնակավայրերի հարակազմում և կառուցապատում» (գլուխ XXVII) շինարարական նորմերով սահմանված պայմանների և պահանջների:

- Հաղորակագծային լուծումները մշակել համաձայն պատվիրատուի առաջադրանքի՝ հաշվի առնելով նորմատիվային պահանջները:

10. Հղումատառում գտնվող շենքերի և շինությունների քանդման կամ տեղափոխման պայմանները և աշխատանքների ինքնակառավարումը	-----
11. Ստորգետնյա, կիսանկողի և առաջին հարկերի տարածքների օգտագործման պայմանները	-----
12. (*) Ինժեներական ցանցեր և սարքավորումներ	Նախագծի ինժեներական մասը մշակել իրավասու կազմակերպությունների կողմից տրված տեխնիկական պայմաններին համաձայն:
12.1. (*) ջրամատակարարում, կոյուղի, տաք ջրամատակարարում	կցել Իրանիյի ժառանգությանը կազմակերպության տեխնիկական պայմաններով
12.2. (*) էլեկտրամատակարարում	կցել Իրանիյի ժառանգությանը կազմակերպության տեխնիկական պայմաններով
12.3. (*) գազամատակարարում	-----
12.4. (*) էլեկտրոնային հաղորդակցության մալուխատակուղու (ներառյալ ուստիտոր) տեղադրվելը	-----
12.5. թույլ հոսանքներ	-----
12.6. արդահանություն	-----
13. Տարածքի ինժեներական նախապատրաստում	կազմակերպել տարածքի ջրահանագում: Ինժեյնի կազմակերպում, ջրահանագում, ինժեներական պարզաբերական միջոցառումներով
14. Բարեկարգում	Նախագծենք տարածքի կառուցապատվող հատվածառման բարեկարգում և կանաչապատում: Կառուցվողի պատվերին փոխարինել փոքրերով կառուցվող, կառուցվողում, կառուցվողում կառուցվող, ջրահանագում, ջրահանագում, ջրահանագում
15. Շինարարական նյութեր	Երկարներում, տրամաշառք և կապարաշառք թաղ. փայտ, մետաղ, ապակի, բարձրորակ սվաղ, երեսապատման բարձրորակ նյութեր: Կառուցվողի պատվերին փոխարինել փոքրերով կառուցվող, կառուցվողում, կառուցվողում կառուցվող, ջրահանագում, ջրահանագում, ջրահանագում
16. Պաշտպանական կառույցներ	Նախագծենք արդարացի իրավահանգիստ մարդկանց և օբյեկտների պաշտպանության համապատասխան միջոցառումներ Կառուցվող կառուցվողներով մարդկանց, օբյեկտների պաշտպանության միջոցառումներով
17. Հակահրդեհային պահանջներ	Ապահովել հակահրդեհային նորմանքի պահանջները: Կառուցվողի պատվերին փոխարինել փոքրերով կառուցվող, կառուցվողում, կառուցվողում կառուցվող, ջրահանագում, ջրահանագում, ջրահանագում
18. Հաշմանդամների և բնակչության սակավաշարժ խմբերի պաշտպանության միջոցառումներ	Նախագծենք հաշմանդամների և ՔԱՄ-ի կենսագործունեության ապահովման ուղղված միջոցառումներ՝ նախագծում (սարքավորման և կառավարման ընտրություն) կառուցվող <<ՀՀ N IV-11.07.01-2006 (ՄԱՆ 3.02-05-2003) >>էնքերի և շինությունների մասկոնային բնակչության սակավաշարժ խմբերի համար՝ շինարարական նորմանքի փաստաթղթերի պահանջներին համապատասխան:
19. Շրջակա միջավայրի պահպանում	Կառուցվողի պատվերին փոխարինել փոքրերով կառուցվող, կառուցվողում, կառուցվողում կառուցվող, ջրահանագում, ջրահանագում, ջրահանագում
20. Շինարարության կազմակերպում	Մշակել շինարարական աշխատանքների կազմակերպման նախագիծ՝ նկարի ունենալով ՀՀ կառավարության 12.04.2001 թ. հ. 286 որոշմամբ հաստատված կարգի 44-րդ կետի «ԺԲ» ենթակետի և 44.1 կետի պահանջներով, ինչպես նաև՝ Երևան քաղաքի ամօգտակար 16.03.2012թ. հ. 405-Ն որոշմամբ սահմանված լուսավորչ պայմաններով:
21. Առաջադրանքի գործողության ժամկետը և նախագծի մշակման փուլերը	Մեկուկես տարի: Ինժեյնի կառուցվողի պատվերին փոխարինել փոքրերով կառուցվող, կառուցվողում, կառուցվողում կառուցվող, ջրահանագում, ջրահանագում, ջրահանագում
22. Նախագծային փաստաթղթերի փորձաքննությանը հանձնարվող պահանջներ	ՀՀ կառավարության 2015 թվականի մարտի 19-ի N 596-Ն որոշման համընդուն N 2. պարզ փորձաքննություն: Ի՞նչ փորձաքննություն պահանջներ փորձաքննության տեսակը կամ նախագծի կառուցվողի պատվերին փոխարինել փոքրերով կառուցվող, կառուցվողում, կառուցվողում կառուցվող, ջրահանագում, ջրահանագում, ջրահանագում
23. Միջանկյալ համաձայնեցում	-----
24. Հասարակական քննարկումներ	-----
25. Համաձայնեցումներ	• Երևանի քաղաքապետի հոս: • Միջև նախագծային աշխատանքները պետք ազդել ինժեներական ներկայություններին գործադիրման պայմաններին փոխարինել համաձայնություններ ընդ ընդ կապել ներկայություններին սեփականադրող/օգտագործողի հոս: Ինժեյնի կառուցվողի պատվերին փոխարինել փոքրերով կառուցվող, կառուցվողում, կառուցվողում կառուցվող, ջրահանագում, ջրահանագում, ջրահանագում
26. Փոստալի բաժանորդային պահարանների տեղադրում	-----
27. Այլ պայմաններ	Նախագծի կազմում և բովանդակությունը համապատասխանեցնել ՀՀ կառավարության առջին թաղաքաշինության պետական կոմիտեի նախագահի 11.09.2017թ. «Բնակչի, հասարակական, արդարության քննչերի և շինությունների նախագծային հարապարտություն կազմում և բովանդակությունը սահմանող կանոնները հաստատվելու մասին» հ. 128-Ն հրամանով հաստատված դրույթներին: Ինժեյնի օբյեկտի լավորողներին, հնարավոր է նախագծավել նախագծան թույլտվության կազմում նպատակով գործակալ կազմում:

Երևանի քաղաքապետ՝
Տ.ԱՎԻԼՅԱՆ

ԱՄՈՒՐԱՅՐԱՆՔՆԵՐԸ
Խ. Տ.



Կադաստրի
կոմիտե

Փաստաթղթի ծածկագիր՝ 28042026-0043
Փաստաթղթի գաղտնաբառ՝ UP9G4LTK



Տեղեկանք

Կադաստրային արժեքի ամփոփ հաշվարկի գործող ձևաթուղթ

Հարցում կատարված վկայական՝ 20112025-01-0097

Մեջարժ գույքի հասցե՝ Բ.Երևան, Աջափնյակ, Գ. Չոփրապի փողոց 138 հողամաս

<?xml encoding="UTF-8">

| ՄԱՐԾԻ ԳՈՒՅՔԻ ՀԱՐԿՈՎ ՀԱՐԿՄԱՆ ՕՐԹԵԿՏ ՀԱՄԱՐՎՈՂ ՄԵԾԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|-----------------|--|---------------|---|-----|-----|----|----|----|----|----|----|----|-----|----|----|----|---|
| Երևանի մարզի Երևան համայնքում հարկ վճարողներին սեփականության իրավունքով պատկանող հողամասերի (բազմաբնակարան շենքերի) և դրանց բարելավումների (բազմաբնակարան հողամասերի բարելավումներ համարվող բազմաբնակարան բնակելի շենքի բնակարանների, բազմաբնակարան շենքի ոչ բնակելի տարածքների և ավտոտնակների, բազմաբնակարան բնակելի շենքում տեղակայված հասարակական և արտադրական նշանակության շինությունների) գնահատման | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1. Սեփականատիրոջ (սեփականատերերի) անունը, ազգանունը, հայրանունը կամ կազմակերպության լրիվ անվանումը՝ ԵՐԵՎԱՆ ՀԱՄԱԵԼ | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2. Մեջարժ գույքի գտնվելու վայրը՝ Բ.Երևան, Աջափնյակ, Գ. Չոփրապի փողոց 138 հողամաս | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3. Հողամասի կադաստրային ծածկագիրը՝ 01-001-0306-0040 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4. Երևանի կադաստրային ծածկագիրը՝ | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5. Մեջարժ գույքի որակական և քանակական տվյալների մատչագրանջ իրականացրած պաշտոնատար անձի պաշտոնը, անունը, ազգանունը, հայրանունը՝ | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 6. Մուտքագրման ամսաթիվը և ժամը՝ | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Հողամասի (ՍԿ)՝ | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Ցարածաղնահատման գոտին | Գոտու գործակիցը | 1 քառակուսի մետր մակերեսի բազային արժեքը (ՀՀ դրամ) | Մակերեսը (հա) | Շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքը (ՀՀ դրամ) | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | | | | | | | | | | | | | | |
| 7 | 0.07542 | 330,000 | 0.057948 | 14,422,446 | | | | | | | | | | | | | | |
| Հողամասի բարելավման (շինության, Աշ)՝ | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Խ/Խ | Մակերեսը | Աբշ (ՀՀ դրամ) | Մ (լմ) | Գնտ | Գծա | Գպա | Գգ | Գհ | Գբ | Գտ | Գծ | Գն | Գո | Գահ | Գվ | Գմ | Գա | Շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքը (ՀՀ դրամ) |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 |
| Մեջարժ գույքի հարկով հարկման նպատակով մեջարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքը (ՀՀ դրամ) | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 14,422,446 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

Ցեղեկատվությունը տրամադրված է Կադաստրի կոմիտեի տվյալների միասնական էլեկտրոնային բազայից առցանց՝ ինքնաշխատ եղանակով:

1



ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՏՎՅԱԼՆԵՐԻ ՄՈՒՏՔԱԳՐՄԱՆ
ԱՄՓՈՓԱԹԵՐԹ

Գնահատող (անուն, ազգանուն, հայրանուն)
ՄԱՆԵ ՄՄԲԱԹՅԱՆ ԱՆԴՐԱՆԻԿԻ

Գնահատման կազմակերպության անվանում
«ՖՈՒԼ ՔՈՆՍԱԼԹԻՆԳ ԳՐՈՒՊ» ՍՊԸ

Պատվիրատու
«ԵՐԵՎԱՆԻ ՔԱՂԱՔԱՊԵՏԱՐԱՆԻ ԱՇԽԱՏԱԿԱԶՄ» ՀԱՄԱՑՆՔԱՑԻՆ ԿԱՌԱՎԱՐՉԱԿԱՆ ՀԻՄՆԱՐԿ
Համայնքային կառավարչական հիմնարկ

Գնահատվող գույքի հասցե (քաղաք/մարզ, փողոց, շենք, բնակարան)
Ք.Երևան, Աջափնյակ, Գ. Չոփրապի փողոց 138 հողամաս

Իրավունքների պետական գրանցման վկայականի համար
286.180.07304

Գնահատման նպատակ (արժեքի տեսակ)
Շուկայական արժեք

Գնահատման պարտադիր դեպքը
Համայնքային սեփականություն հանդիսացող անշարժ գույքի օտարման համար

Գնահատված արժեք
43015000 ՀՀ դրամ

Գնահատված մակերես
հողամասեր 0.05795

Գնահատման ամիս, ամսաթիվ
2026-05-15

Մուտքագրման ամիս, ամսաթիվ
2026-05-19 14:30:02

Որակավորման վկայականի համար, տրման ամիս, ամսաթիվ
ԳԳ-2023-20 2023-03-27

Նույնականացնող անհատական ծածկագիր
2026DEZDXBVC



ՎԿԱՅԱԿԱՆ N ԳԳ-2023-20

Սույն վկայականը տրվում է

ՄԱՆԵ ԱՆԴՐԱՆԻԿԻ ՍՄԲԱԹՅԱՆԻՆ

(անունը, հայրանունը, ազգանունը)



առ այն, որ նա մասնակցել է
Կադաստրի կոմիտեի կողմից
կազմակերպված
գնահատման գործունեության
որակավորման քննության:
Կադաստրի կոմիտեի ղեկավարի
2023 թվականի մարտի 27-ի N143-L
հրամանի համաձայն տրամադրվել է

ԳՆԱՀԱՏՈՐԻ ՈՐԱԿԱԿՈՐՈՒՄ

Գործողության ժամկետը մինչև 27 մարտի 2028 թ.

Կադաստրի
կոմիտեի ղեկավար



(ստորագրություն)

Սուրեն Թովմասյան
(անունը, ազգանունը)

ԿՏ

27 մարտի 2023 թ

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