

ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆ

№ FCG0426-0036

- Հասցե՝ ՀՀ Երևան, Ավան Հ. Աճառյան փողոց 57/22 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 տեղազննման ամսաթվերը	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. Ծուկայական Արժեքի Հաշվարկ	9
6.1 Ծուկայական արժեքի գնահատում համեմատական մոդելում	9
7. ԱՄՓՈՓՈՒՄ	13
ՍԱՀՄԱՆԱՓԱԿՈՒՄՆԵՐ ԵՎ ՀԱՏՈՒԿ ՊԱՅՄԱՆՆԵՐ	14
ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՕԳՏԱԳՈՐԾՎԱԾ ԳՐԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ	15
ԼՈՒՍԱՆԿԱՐՁԱԿԱՆ ՀԱՎԵԼՎԱԾ	16
ՕԳՏԱԳՈՐԾՎԱԾ ԵԼԱԿԵՏԱՅԻՆ ՏՎՅԱԼՆԵՐ	17
ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՕԳՏԱԳՈՐԾՎԱԾ ՓԱՍՏԱԹՂԹԵՐ	20
ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՏՎՅԱԼՆԵՐԻ ՄՈՒՏՔԱԳՐՄԱՆ ԱՄՓՈՓԱԹԵՐԹ	25
ԳՆԱՀԱՏՈՂԻ ՎԿԱՅԱԿԱՆԻ ՊԱՏՃԵՆԸ	26

ԵԶՐԱԿԱՅՈՒԹՅՈՒՆ

Համաձայն Երևանի քաղաքապետարանի հետ 24.12.2025 թվականին կնքված N ԵՔ-ԳՀԾՁԲ-26/11 պայմանագրի, «Ֆուլ Բոնասայթինգ Գրուպ» ՍՊԸ-ի կողմից կատարվել է ՀՀ Երևան, Ավան Հ. Աճառյան փողոց 57/22 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 30.04.2026թ-ի դրությամբ կլորացված կազմում է՝

Շուկայական արժեք՝ 70,957,000

(Յոթանասուն միլիոն ինը հարյուր հիսունյոթ 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՝

Ս. Հակոբյան

Գնահատման գործունեություն

իրականացնող՝

«Ֆուլ Բոնասալթինգ Գրուպ» ՍՊԸ

Գնահատող՝

Մ. Սմբաթյան

Վկայական N ԳԳ-2023-20

Վկայական N ԳԳ-2023-20

Գնահատող՝

Մ. Սմբաթյան

ծածկագիր՝ 2026JJSZFGEC

1. ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԱՌԱՋԱԴՐԱՆՔԸ

1.1 Գնահատվող օբյեկտը

Գնահատման է ներկայացվել ՀՀ Երևան, Ավան Հ. Աճառյան փողոց 57/22 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 26062025-01-0272 տրված 26.06.2025թ.:

Գնահատման է ներկայացված անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի ամբողջ փաթեթը:

1.4 Գնահատման հաշվետվության պատվիրարու

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:

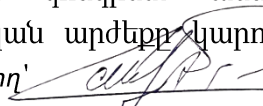
Սույն հաշվետվության մեջ «Շուկայական արժեք» հասկացությունը մեկնաբանվում է հետևյալ կերպ.

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 30.04.2026թ-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

Վկայական N ԳԳ-2023-20 Գնահատող՝  Մ. Սմբաթյան **ծածկագիր՝ 2026JJSZFGEC**

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 07.05.2026թ.-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 1000 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:

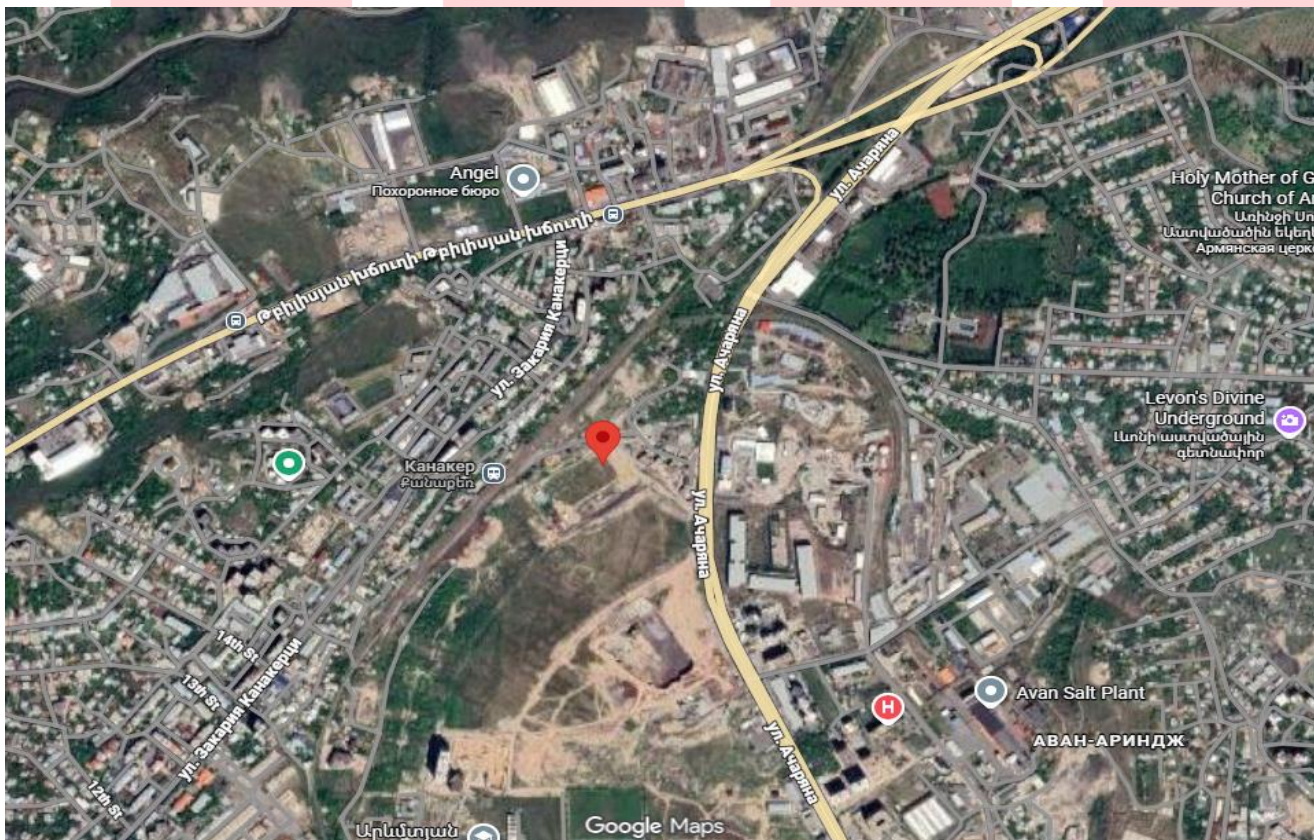
5. ԳԵԱՀԱՏՎՈՂ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՐԱԳՐՈՒԹՅՈՒՆԸ ԵՎ ԲՆՈՒԹԱԳԻՐԸ

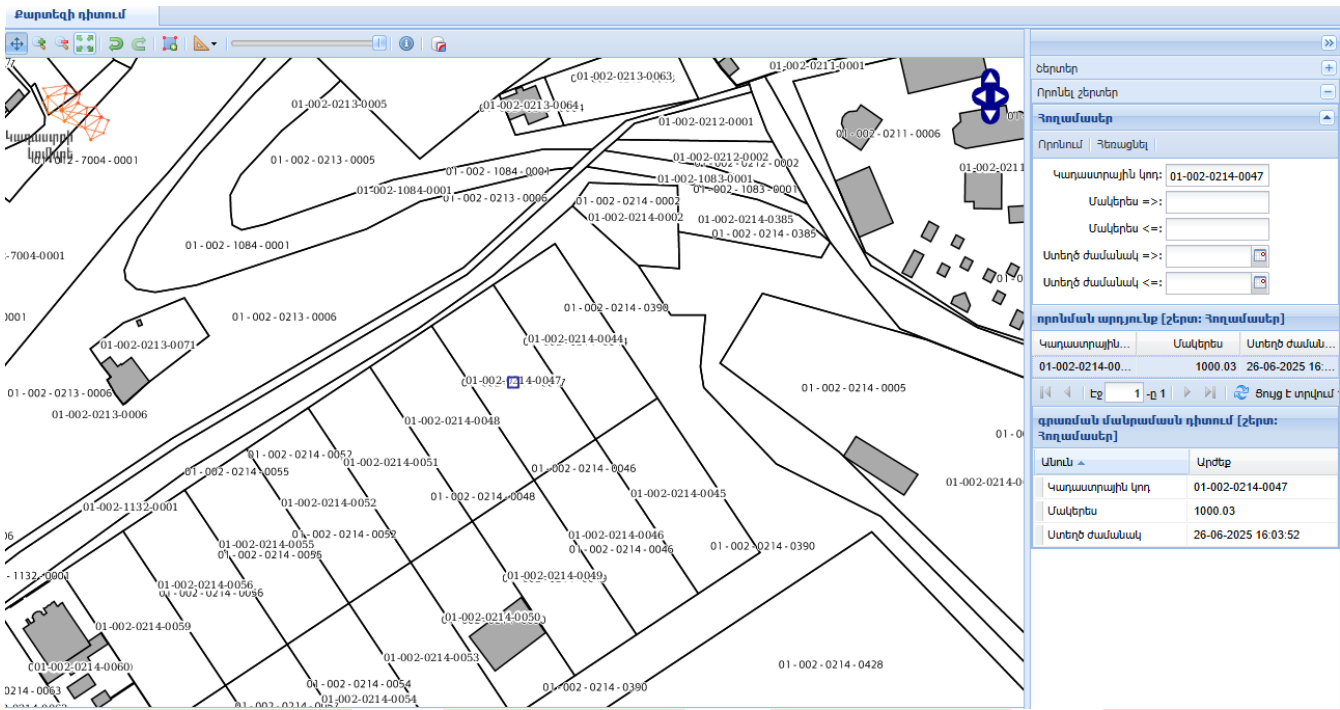
5.1 Անշարժ գույքի համառոտ նկարագրությունը

Գտնվելու վայրը (հասցեն)	Երևան, Ավան Հ. Աճառյան փողոց 57/22 հողամաս
Հողամասի մակերես (քմ)	1000քմ
Հողամասի նպատակային նշանակություն	Բնակավայրերի
Հողամասի գործառնական նշանակություն	Բնակ. կառուց.
Հողամասի իրավունք	Սեփականություն
Կոմունիկացիոն ենթակառուցվածքներ	
Ջանապարհ	Առկա է (գրունտային)
Ջուր	Հնարավոր է
Էլեկտրական հոսանք	Հնարավոր է
Կոյուղի	Հնարավոր է
Բնական գազ	Հնարավոր է
Այլ տվյալներ	
Ճակատային մաս (մ)	20.0
Տրանսպորտային մատչելիություն	Լավ
Շրջակա տարածք	Լավ
Թերություն	Թեր
Լրացուցիչ տեղեկատվություն	Գլխավոր ճանապարհից շուրջ 170մ ներս
Տեղադրություն	Բավարար
Տեղակայման գրավչություն	Լավ

5.2 Անշարժ գույքի տեղադրության քարտեզային դրվագ

https://www.google.com/maps/place/40%C2%B013'48.3%22N+44%C2%B033'18.7%22E/@40.2301494,44.5565483,547m/data=!3m1!1e3!4m4!3m3!8m2!3d40.230071!4d44.555186?entry=ttu&g_ep=EgoyMDI2MDQyOS4wIKXMDSoASAFAQAw%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:

Հաշվետվության կազմման օրվա դրությամբ դուրար-դրամ փոխարժեքը կազմում է $1\$/=370.78$ 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)՝ Քաղաք Երևան, Ավան, Աճառյան փողոց			
Նպատակային նշանակություն	Բնակավայրերի	Ենթակառուցվածքների առկայություն և հնարավորություն	
Գործառնական նշանակություն	Բն. կառուց.		
Հողամասի մակերես (քմ)	1,000.00	Ճանապարհ	Առկա է
Հողամասի իրավունք	Սեփական.	Ջուր	Հնարավոր է
Տեղադրություն	Բավարար	Էլեկտրական հոսանք	Հնարավոր է
Տեղակայման գրավչություն	Բավարար	Կոյուղի	Հնարավոր է
Տրանսպորտային մատչելիություն	Լավ	Բնական գազ	Հնարավոր է
Առաջարկի գին (ՀՀ դրամ)	74,156,000	Թեքություն	Թեք
Մեկ քմ գին (ՀՀ դրամ)	74,156	Ճակատային մաս (մ)	22.7
Տեղեկատվության ստացման աղբյուր		https://www.list.am/item/23371871?ld_src=12	
Տեղեկատվության ստացման ժամանակամիջոց		04.2026	
Լրացուցիչ տեղեկատվություն		Բավականին ներս Աճառյան փողոցից	
Երկրորդ համադրելի անշարժ գույքի նկարագիրը			
Գտնվելու վայրը (հասցեն)՝ , Ավան, Աճառյան փողոց, 47/10			
Նպատակային նշանակություն	Բնակավայրերի	Ենթակառուցվածքների առկայություն և հնարավորություն	
Գործառնական նշանակություն	Հաս. կառուց.		
Հողամասի մակերես (քմ)	500.00	Ճանապարհ	Առկա է
Հողամասի իրավունք	Սեփական.	Ջուր	Հնարավոր է
Տեղադրություն	Լավ	Էլեկտրական հոսանք	Հնարավոր է
Տեղակայման գրավչություն	Լավ	Կոյուղի	Հնարավոր է
Տրանսպորտային մատչելիություն	Լավ	Բնական գազ	Հնարավոր է
Վաճառքի գին (ՀՀ դրամ)	37,078,000	Թեքություն	Թույլ թեք
Մեկ քմ գին (ՀՀ դրամ)	74,156	Ճակատային մաս (մ)	20.0
Տեղեկատվության ստացման աղբյուր		https://www.list.am/item/23702718?ld_src=12	
Տեղեկատվության ստացման ժամանակամիջոց		04.2026	
Լրացուցիչ տեղեկատվություն		Աճառյան փողոցից շուրջ 60 մետր ներս	
Երրորդ համադրելի անշարժ գույքի նկարագիրը			
Գտնվելու վայրը (հասցեն)՝ Քաղաք Երևան, Ավան, Աճառյան փողոց			
Նպատակային նշանակություն	Բնակավայրերի	Ենթակառուցվածքների առկայություն և հնարավորություն	
Գործառնական նշանակություն	Հաս. կառուց.		
Հողամասի մակերես (քմ)	1,500.00	Ճանապարհ	Առկա է
Հողամասի իրավունք	Սեփական.	Ջուր	Հնարավոր է
Տեղադրություն	Լավ	Էլեկտրական հոսանք	Հնարավոր է
Տեղակայման գրավչություն	Լավ	Կոյուղի	Հնարավոր է
Տրանսպորտային մատչելիություն	Լավ	Բնական գազ	Հնարավոր է
Առաջարկի գին (ՀՀ դրամ)	166,851,000	Թեքություն	Թույլ թեք
Մեկ քմ գին (ՀՀ դրամ)	111,234	Ճակատային մաս (մ)	55.0

Տեղեկատվության ստացման աղբյուր	https://www.list.am/item/22491520?ld_src=2
Տեղեկատվության ստացման ժամանակամիջոց	04.2026
Լրացուցիչ տեղեկատվություն	Աճառյալն փողոցից շուրջ 75 մետր ներս

Աղյուսակ 6.1.2 Գնահատվող անշարժ գույքի հետ համադրելի տվյալների վերլուծություն

Գնահատողը կիրառել է *Մակարկում, 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: *Մակարկում* գործոնով ճշգրտման գործակիցը հաշվվել է հիմք ընդունելով սեփականատիրոջ հետ ունեցած հեռախոսազանգը: *Ենթակառուցվածքների առկայություն* 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, երեք համադրելի հողամասերը, ինչպես և գնահատվող գույքը, ենթակառուցվածքների բաժանորդ չեն՝ սակայն այդ ենթակառուցվածքներն առկա են խելամիտ հեռավորության վրա և հնարավոր է անցկացնել դրանք:

Գնահատման առաջադրանքով սահմանվել է նաև, որ հողամասի գնահատման ժամանակ հաշվի առնել տվյալ հողամասի Ջարտարապետահատակագծային Առաջադրանքը (ՃՀԱ): Հիմք ընդունելով ՀՀ կառավարության 29 դեկտեմբերի 2011 թվականի N 1920-Ն որոշմամբ հաստատված «Հայաստանի Հանրապետության համայնքների (բնակավայրերի) գլխավոր հատակագծերի և համակցված տարածական պլանավորման փաստաթղթերի մշակման, փորձաքննության, համաձայնեցման, հաստատման ու փոփոխման» և «Հայաստանի Հանրապետության բնակավայրերի տարածքների գոտևորման նախագծերի մշակման, փորձաքննության, համաձայնեցման, հաստատման և փոփոխման» կարգերը, Գնահատողը դիտարկել է, որ ընտրված համադրելի տվյալները նույնպես անխոչընդոտ կարող են ստանալ ՃՀԱ-ներ, հետևաբար գնահատման ժամանակ որևէ ճշգրտման գործակից չի կիրառվել: Հաշվի է առնվել նաև այն հանգամանքը, որ ՃՀԱ-ի համար վճարումները չեն ներառվում աճուրդի մեկնարկային գնի մեջ (վճարվում են առանձին):

Համեմատության տարրեր	Գնահատվող անշարժ գույք	Համադրելի անշարժ գույք 1	Համադրելի անշարժ գույք 2	Համադրելի անշարժ գույք 3
Մեկ քմ գին (ՀՀ դրամ)		74,156	74,156	111,234
Մակարկում (Վաճառքի պայման)		Առաջարկ	Առաջարկ	Առաջարկ
Ճշգրտման գործակից		0.90	1.00	0.90
Ճշգրտումը ՀՀ դրամով		-7,416	0	-11,123
Ժամանակ (Շուկայի վիճակ)	04.2026	04.2026	04.2026	04.2026
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	Բն. կառուց.	Բն. կառուց.	Հաս. կառուց.	Հաս. կառուց.
Ճշգրտման գործակից		1.00	0.95	0.95
Ճշգրտումը ՀՀ դրամով		0	-3,708	-5,006
Տեղադրություն	Բավարար	Բավարար	Լավ	Լավ
Ճշգրտման գործակից		1.00	0.90	0.90
Ճշգրտումը ՀՀ դրամով		0	-7,045	-9,511
Տեղակայման գրավչություն	Լավ	Բավարար	Լավ	Լավ
Ճշգրտման գործակից		1.10	1.00	1.00
Ճշգրտումը ՀՀ դրամով		6,674	0	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)	1,000.0	1,000.00	500.0	1,500.00
Ճշգրտման գործակից		1.00	0.95	1.00
Ճշգրտումը ՀՀ դրամով		0	-3,522	0
Ճակատային մաս (մ)	20.0	22.7	20.0	55.0
Ճշգրտման գործակից		1.00	1.00	0.90
Ճշգրտումը ՀՀ դրամով		0	0	-9,511
Ենթակառ. առկայություն	Միջին	Միջին	Միջին	Միջին
Ճշգրտման գործակից		1.00	1.00	1.00
Ճշգրտումը ՀՀ դրամով		0	0	0
Թեքություն	Թույլ թեք	Թեք	Թույլ թեք	Թույլ թեք
Ճշգրտման գործակից		1.05	1.00	1.00
Ճշգրտումը ՀՀ դրամով		3,337	0	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)		2,595	-14,275	-35,150
Ճշգրտված մեկ քմ գին (ՀՀ դրամ)		76,751	59,881	76,084
Կշռային գործակից		0.33	0.33	0.34
Գնահատվող անշարժ գույքի մեկ քմ արժեք (ՀՀ դրամ)	70,957			

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

Գնահատման ներկայացված անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքը գնահատման համեմատական մոտեցմամբ կազմում է՝ $1000 \text{ քմ} \times 70,957 = 70,957,000 \text{ ՀՀ դրամ}$:

7. ԱՄՓՈՓՈՒՄ

Սույն հաշվետվությամբ կատարվել է ՀՀ Երևան, Ավան Հ. Աճառյան 57/22 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	70,957,000	100%	70,957,000
Ծախսային մոտեցում	Չի կիրառվել	0	
Եկամտային մոտեցում	Չի կիրառվել	0	

Այսպիսով գնահատման ներկայացված ՀՀ Երևան, Ավան Հ. Աճառյան փողոց 57/22 հասցենում գտնվող անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքը առ 30.04.2026թ. կլորացված կազմում է՝

Շուկայական արժեք՝ 70,957,000

(Յոթանասույն միլիոն ինը հարյուր հիսունյոթ 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

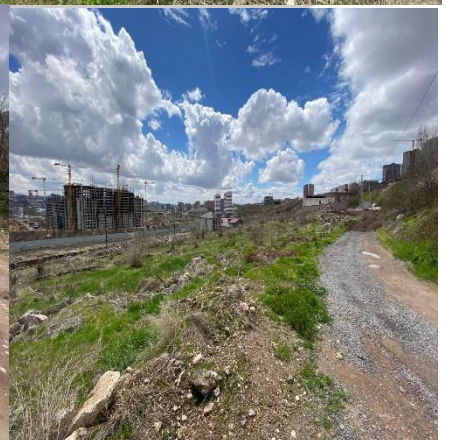
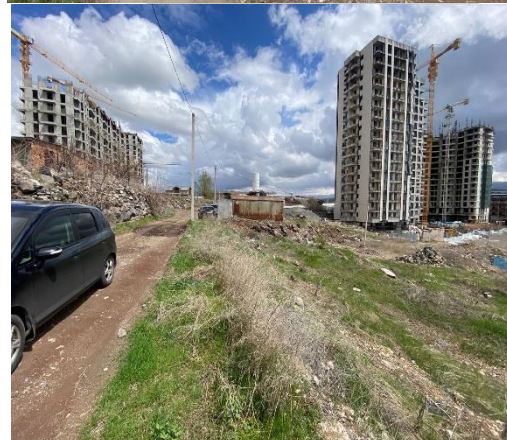
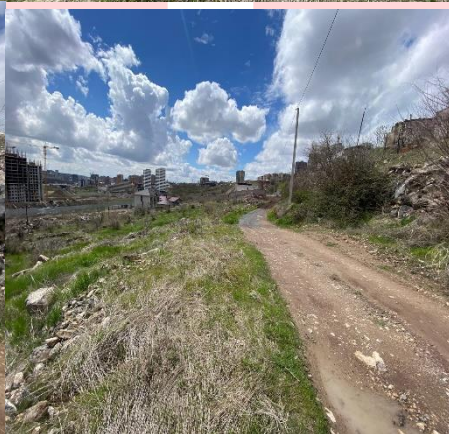
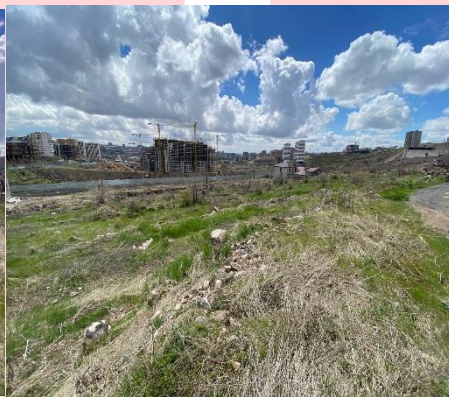
վկայական

(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 անալիզներ

Համադրելի 1-ին տվյալ

list Քաղկինք Որոնում

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

Բողատարածը բնակելի շինությունների համար Աճառյան փողոցում Ավանում, 1,000 քմ **\$200,000**

Alex-R Real Estate 4.0 - 4 մեմբերայություն

Հաստատված ընկերություն

Ամսաթիվ է՝ 24.09.2014

Վերջին փոփոխությունները հնարավոր է վեբ հեռ

Գրել Զանգահարել

Ծով Գլխավոր էջ Պիտակ

Օգտատիրոջ այլ առաջարկներ

- 1 սենյականոց բնակարան Կառավարական փողոցում Նոր Նորքում, 47 քմ, 2/9 հարկ **\$78,000**
- Դոկտորաբնակարան բնակելի շինությունների համար Դոկտոր Աճառյան փողոցում, 15-րդ փողոցում Առիկում, 1,508 քմ **\$280,000**
- Երկու հարկանի քառս տուն 15-րդ փողոցում Նոր Արտաբերդում, 300 քմ, 1180 քմ հողի վրա, 3+ սանհանգույց **\$290,000**
- Դոկտորաբնակարան բնակելի շինությունների համար, 16-րդ փողոց Գեորգիանում, 600 քմ **\$9,900**

Տարածաշրջան
Աճառյան փողոց

Նմանատիպ Կորյուքյան Ժամանց Գլուխներ Առողջություն Մուսկոյ

Նմանատիպ հայտարարություններ

Համադրելի 2-րդ տվյալ

list Քաղկինք Որոնում

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

Բողատարածը բնակելի շինությունների համար, Ավան վարչական շրջան Ավանում, 500 քմ **\$100,000**

Artur Manukyan 0 - 0 մեմբերայություն

Ամսաթիվ է՝ 2012.2019

Գրել Զանգահարել

Ծով Գլխավոր էջ Պիտակ

Նմանատիպ հայտարարություններ

- Դոկտորաբնակարան բնակելի շինությունների համար Աճառյան փողոցում Ավանում, 4,000 քմ **\$1,250,000**
- Դոկտորաբնակարան բնակելի շինությունների համար Խաչատուր Աբովյանի 18-րդ փողոցում Ավանում, 1,900 քմ **\$260,000**
- Դոկտորաբնակարան բնակելի շինությունների համար Աճառյան փողոցում Ավանում, 4,065 քմ **1,300,000 Դ**
- Դոկտորաբնակարան բնակելի շինությունների համար Ավանում, 1,004 քմ **\$120,000**
- Դոկտորաբնակարան բնակելի շինությունների համար Դոկտոր Բաղդասարյանում Ավանում, 1,000 քմ **\$250,000**

Տարածաշրջան
Ավան վարչական շրջան, Երևան

Նմանատիպ Կորյուքյան Ժամանց Գլուխներ Առողջություն Մուսկոյ

Նմանատիպ հայտարարություններ

(Signature)

Համադրելի 2-րդ տվյալ



			Համադրելի 3-րդ տվյալ		
--	--	--	----------------------	--	--



ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՕԳՏԱԳՈՐԾՎԱԾ ՓԱՍՏԱԹՂԹԵՐ

	ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆ ՎԿԱՅԱԿԱՆ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՏԱՄԲ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ	 Կադաստրի կոմիտե
---	---	---

Սույն վկայականով հաստատվում է 26 հունիսի 2025 թվականին գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման միասնական մատյանում կատարված անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքի պետական գրանցումը հետևյալ տվյալներով.

- ԳՐԱՆՑՎԱԾ ԻՐԱՎՈՒՆՔԻ ՍՈՒԲՅԵԿՏ(ՆԵՐ)**
Երևան համայնք
- ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՏՆՎԵԼՈՒ ՎԱՅՐԸ ԵՎ ԱՆՎԱՆՈՒՄԸ**
Երևան, Ավան Հ. Աճառյան փողոց 57/22 հողամաս
- ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՀԻՄՔ ՀԱՆԴԻՍԱՑԱԾ ՓԱՍՏԱԹՂԹԵՐԸ**
Համայնքի ղեկավարի որոշում 09.06.2025թ. հ.2309-Ա
- ՀՈՂԱՄԱՍԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ**
Կադաստրային ծածկագիրը՝ 01-002-0214-0047
Մակերեսի չափը (հա)՝ 0.1
Նպատակային նշանակությունը՝ բնակավայրերի
Գործառնական նշանակությունը կամ հողատեսքը՝ Բնակելի կառուցապատման
Գրանցված իրավունքի տեսակը՝ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ

ՎԿԱՅԱԿԱՆ N 26062025-01-0272, գաղտնաբառ՝ PPVFS4ADXRAE

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

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

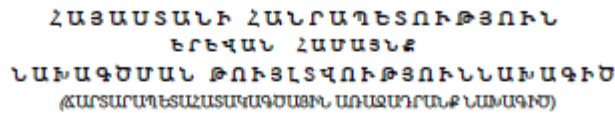
ՎԿԱՅԱԿԱՆ N 26062025-01-0272, գաղտնաբառ՝ PPVFS4ADXRAE

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

Էջ 2/2







N _____ „____“ _____ 2025г.

[illegible]

10. Հողամասում գտնվող շենքերի և շինությունների քանդման կամ տեղափոխման պայմանները և աշխատանքների հերթականությունը	
11. Ստորգետնյա, կիսանկուղի և առաջին հարկերի տարածքների օգտագործման պայմանները	
12. (*) Խնժեղեղական ցանցեր և սարքավորումներ	Լաֆիազի ինժեներական մասը մշակել իրավասու կազմակերպությունների կողմից տրված տեխնիկական պայմաններին համաձայն:
12.1. (*) ջրամատակարարում, կոյուղի, տաք ջրամատակարարում	 [Խնժեղեղ ծառայությունը կաշնակողություն տեխնիկական պայմանները]
12.2. (*) էլեկտրամատակարարում	 [Խնժեղեղ ծառայությունը կաշնակողություն տեխնիկական պայմանները]
12.3. (*) գազամատակարարում	 [Խնժեղեղ ծառայությունը կաշնակողություն տեխնիկական պայմանները]
12.4. (*) էլեկտրոնային հաղորդակցության մատակարարում (ներառյալ ռիտմիկ) տեղադրվող	 [Խնժեղեղ N1 հաղորդակց. ծառայությունը, տեխնիկական պայմանները տրվում են]
12.5. թույլ հոսանքներ	
12.6. արդահանություն	
13. Տարածքի ինժեներական նախապատրաստում	Կազմակերպվել տարածքի թափանցում:
14. Բարեկարգում	Խնժեղեղ կաշնակողություն, ջրամատակարար, ինժեներական ծառայությունները միջոցառումները: Կառուցապարտման ազդեցությունը բարեկարգել, հնարավոր է կառուցել ցանկապար (մեղադր, ճաղաչալ) առավելագույն թափանցելու նախագծել մինչև 2.5մ, արդիին հարկված մինչև 0.6մ իրականացնել թափել կամ երկաթբետոնե:
15. Շինարարական նյութեր	Երկաթբետոն, սրբադաշտ և կոպրադաշտ թափ, փայտ, մետաղ, ապակի, բարձրորակ տվող, երեսապատման թափանցելու նյութեր:
16. Պաշտպանական կառույցներ	 [Խնժեղեղ ծառայությունը կաշնակողություն տեխնիկական պայմանները տրվում են]
17. Հակահրդեհային պահանջներ	 [Խնժեղեղ ծառայությունը կաշնակողություն տեխնիկական պայմանները տրվում են]
18. Հաշմանդամների և բնակչության սակավաթվա խմբերի պաշտպանության միջոցառումներ	
19. Շրջակա միջավայրի պահպանում	 [Խնժեղեղ ծառայությունը կաշնակողություն տեխնիկական պայմանները տրվում են]
20. Շինարարության հ. 286 որոշմամբ հաստատված կարգի 44րդ կետի «ԺԲ» ենթակետի և 44.1 կետի պահանջները, ինչպես նաև՝ Երևան քաղաքի ավագանու 16.03.2012թ. հ. 405-Ն որոշմամբ սահմանված լրացուցիչ պայմանները:	Մշակել շինարարական աշխատանքների կազմակերպման նախագիծ՝ նկատի ունենալով ՀՀ կառավարության 12.04.2001թ. հ. 286 որոշմամբ հաստատված կարգի 44րդ կետի «ԺԲ» ենթակետի և 44.1 կետի պահանջները, ինչպես նաև՝ Երևան քաղաքի ավագանու 16.03.2012թ. հ. 405-Ն որոշմամբ սահմանված լրացուցիչ պայմանները:
191. Շինարարության հ. 286 որոշմամբ հաստատված կարգի 44րդ կետի «ԺԲ» ենթակետի և 44.1 կետի պահանջները, ինչպես նաև՝ Երևան քաղաքի ավագանու 16.03.2012թ. հ. 405-Ն որոշմամբ սահմանված լրացուցիչ պայմանները:	191. Շինարարության հ. 286 որոշմամբ հաստատված կարգի 44րդ կետի «ԺԲ» ենթակետի և 44.1 կետի պահանջները, ինչպես նաև՝ Երևան քաղաքի ավագանու 16.03.2012թ. հ. 405-Ն որոշմամբ սահմանված լրացուցիչ պայմանները:
192. Շինարարության հ. 286 որոշմամբ հաստատված կարգի 44րդ կետի «ԺԲ» ենթակետի և 44.1 կետի պահանջները, ինչպես նաև՝ Երևան քաղաքի ավագանու 16.03.2012թ. հ. 405-Ն որոշմամբ սահմանված լրացուցիչ պայմանները:	192. Շինարարության հ. 286 որոշմամբ հաստատված կարգի 44րդ կետի «ԺԲ» ենթակետի և 44.1 կետի պահանջները, ինչպես նաև՝ Երևան քաղաքի ավագանու 16.03.2012թ. հ. 405-Ն որոշմամբ սահմանված լրացուցիչ պայմանները:
21. Առաջադրանքի գործողության ժամկետը և նախագծի մշակման փուլերը	մենուկն տարի [Խնժեղեղ ծառայությունը կաշնակողություն տեխնիկական պայմանները տրվում են]
22. Նախագծային փաստաթղթերի փորձաքննությանը ներկայացվող պահանջներ	ՀՀ կառավարության 2015 թվականի մարտի 19-ի N 596-Ն որոշման հավելված N 2. - պարզ փորձաքննություն [ՀՀ կառավարության 2015 թվականի մարտի 19-ի N 596-Ն որոշման հավելված N 2. - պարզ փորձաքննություն]
23. Միջանկյալ համաձայնեցում	Անհրաժեշտության դեպքում համաձայնեցում Երևանի քաղաքապետի հետ:
24. Հասարակական բնակարաններ	 [Հասարակական բնակարանները կաշնակողություն տեխնիկական պայմանները տրվում են]
25. Համաձայնեցումներ	• Երևանի քաղաքապետի հետ: • Միջև նախագծային աշխատանքները սկսելու առկա ինժեներական ենթակառուցվածքի արդարագրական պայմանների վերաբերյալ համաձայնություն ձեռք բերել տվյալ ենթակառուցվածքի սեփականատիրոջ (օգտագործողի) հետ: [Խնժեղեղ ծառայությունը կաշնակողություն տեխնիկական պայմանները տրվում են]
26. Փոստային բաժանորդային պահարանների տեղադրում	
27. Այլ պայմաններ	Լաֆիազի կազմը և բովանդակությունը համապատասխանեցնել ՀՀ կառավարության ազդեցող քաղաքաշինության պետական կոմիտեի նախագահի 11.09.2017թ. «Բնակչի, հասարակական, արտադրական շենքերի և շինությունների նախագծային փաստաթղթերի կազմը և բովանդակությունը սահմանող կանոնները հաստատելու մասին» հ. 128-Ն հրամանով հաստատված ընդհանրության:

ստորագրող
Գ. Տ.

Երևանի քաղաքապետ՝
Տ.ԱՎԻՅԱՆ



Կադաստրի
կոմիտե

Փաստաթղթի ծածկագիր՝ 23042026-0125
Փաստաթղթի գաղտնաբառ՝ W8BEGLBH



Տեղեկանք

Կադաստրային արժեքի ամփոփ հաշվարկի գործող ձևաթուղթ

Հարցում կատարված վկայական՝ 26062025-01-0272

Մեղաբժ գույքի հասցե՝ Զ.Երևան, Ավան, Հ. Սճառյան փողոց 57/22 հողամաս

<?xml encoding="UTF-8">

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|-----------------|--|--------|---------------|---|-----|----|----|----|----|----|----|----|-----|----|----|----|---|
| Ձև 2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ԱՄՓՈՓ ՀԱԾՎԱՐԿ | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ՄԼՇԱՐԺ ԳՈՒՑՔԻ ՀԱՐԿՈՒ ՀԱՐԿՄԱՆ ՕՐԹԵԿՏ ՀԱՄԱՐՈՂ ՄԼՇԱՐԺ ԳՈՒՑՔԻ ԳԼԱՀԱՏՄԱՆ | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Երևանի մարզի Երևան համայնքում հարկ վճարողների սեփականության իրավունքով պատկանող հողամասերի (բացառությամբ գյուղատնտեսական նշանակության հողերի) և դրանց բարելավումների (բացառությամբ 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՝ Երևան համայնք | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2. Մեղաբժ գույքի գտնվելու վայրը՝ Զ.Երևան, Ավան, Հ. Սճառյան փողոց 57/22 հողամաս | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3. Հողամասի կադաստրային ծածկագիրը՝ 01-002-0214-0047 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4. Ընկության կադաստրային ծածկագիրը՝ | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5. Մեղաբժ գույքի որակական և քանակական տվյալների մուտքագրումը իրականացրած պաշտոնատար անձի պաշտոնը, անունը, ազգանունը, հայրանունը՝ | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 6. Մուտքագրման աստիճանը և ժամը՝ | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Հողամասի (Մհ)՝ | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Ցարածաղնահատման գոտին | Գոտու գործակիցը | 1 քառակուսի մետր մակերեսի բազային արժեքը (ՀՀ դրամ) | | Մակերեսը (հա) | Ծուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքը (ՀՀ դրամ) | | | | | | | | | | | | | |
| 1 | 2 | 3 | | 4 | 5 | | | | | | | | | | | | | |
| 8 | 0.04902 | 330,000 | | 0.1 | 16,176,600 | | | | | | | | | | | | | |
| Հողամասի բարելավման (շինության, կշ)՝ | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Կ/Կ | Անվանումը | Մբշ (ՀՀ դրամ) | Մ (քմ) | Գնտ | Գծա | Գզա | Գգ | Գհ | Գբ | Գտ | Գծ | Գն | Գո | Գահ | Գվ | Գմ | Գա | Ծուկայական 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 |
| Մեղաբժ գույքի հարկով հարկման նպատակով մեղաբժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքը (ՀՀ դրամ) | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 16,176,600 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

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» ՀԱՄԱՑՆՔԱՅԻՆ ԿԱՌԱՎԱՐՉԱԿԱՆ ՀԻՄՆԱՐԿ
Համայնքային կառավարչական հիմնարկ

Գնահատվող գույքի հասցե (քաղաք/մարզ, փողոց, շենք, բնակարան)
Ք.Երևան, Ավան, Հ. Աճառյան փողոց 57/22 հողամաս

Իրավունքների պետական գրանցման վկայականի համար
26062025-01-0272

Գնահատման նպատակ (արժեքի տեսակ)
Շուկայական արժեք

Գնահատման պարտադիր դեպքը
Համայնքային սեփականություն հանդիսացող անշարժ գույքի օտարման համար

Գնահատված արժեք
70957000 ՀՀ դրամ

Գնահատված մակերես
հողամասեր 0.10000

Գնահատման ամիս, ամսաթիվ
2026-04-30

Մուտքագրման ամիս, ամսաթիվ
2026-05-07 15:31:31

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

Լույնականացնող անհատական ծածկագիր
2026JJSZFGEC



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 ՈՐԱԿԱՎՈՐՈՒՄ

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: