

ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆ

№ FCG0426-0034

- Հասցե՝ ՀՀ Երևան, Նորք-Մարաշ Օ. Դուրյան փողոց 66 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	9
6. Շուկայական Արժեքի Հաշվարկ	10
6.1 Շուկայական արժեքի գնահատում համեմատական մոդելում	10
7. ԱՄՓՈՓՈՒՄ	14
ՍԱՀՄԱՆԱՓԱԿՈՒՄՆԵՐ ԵՎ ՀԱՏՈՒԿ ՊԱՅՄԱՆՆԵՐ	15
ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՕԳՏԱԳՈՐԾՎԱԾ ԳՐԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ	16
ԼՈՒՍԱՆԿԱՐՁԱԿԱՆ ՀԱՎԵԼՎԱԾ	17
ՕԳՏԱԳՈՐԾՎԱԾ ԵԼԱԿԵՏԱՅԻՆ ՏՎՅԱԼՆԵՐ	18
ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՕԳՏԱԳՈՐԾՎԱԾ ՓԱՍՏԱԹՂԹԵՐ	21
ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՏՎՅԱԼՆԵՐԻ ՄՈՒՏՔԱԳՐՄԱՆ ԱՄՓՈՓԱԹԵՐԹ	26
ԳՆԱՀԱՏՈՂԻ ՎԿԱՅԱԿԱՆԻ ՊԱՏՃԵՆԸ	27



ԵԶՐԱԿԱՅՈՒԹՅՈՒՆ

Համաձայն Երևանի քաղաքապետարանի հետ 24.12.2025 թվականին կնքված N ԵՔ-ԳՀԾՁԲ-26/11 պայմանագրի, «Ֆուլ Քոնսալթինգ Գրուպ» ՍՊԸ-ի կողմից կատարվել է ՀՀ Երևան, Նորք-Մարաշ Օ. Դուրյան փողոց 66 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 13.05.2026թ-ի դրությամբ կլորացված կազմում է՝

Շուկայական արժեք՝ 42,900,000

(Քառասուններկու միլիոն ինը հարյուր 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 27 էջից:

Տսօրեն՝

Ա. Հակոբյան

Ս. Հակոբյան

Գնահատման գործունեություն

իրականացնող՝



«Ֆուլ Քոնսալթինգ Գրուպ» ՍՊԸ

Գնահատող՝

Մ. Սմբարյան

Վկայական N ԳԳ-2023-20

Մ. Սմբարյան

1. ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԱՌԱՋԱԴՐԱՆՔԸ

1.1 Գնահատվող օբյեկտը

Գնահատման է ներկայացվել ՀՀ Երևան, Նորք-Մարաշ Օ.Դուրյան փողոց 66 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 19112025-01-0311 տրված 19.11.2025թ.:

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 22.04.2026 թվականին: Շուկայական արժեքը հաշվարկվել է 13.05.2026թ-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 15.05.2026թ.-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 376 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:

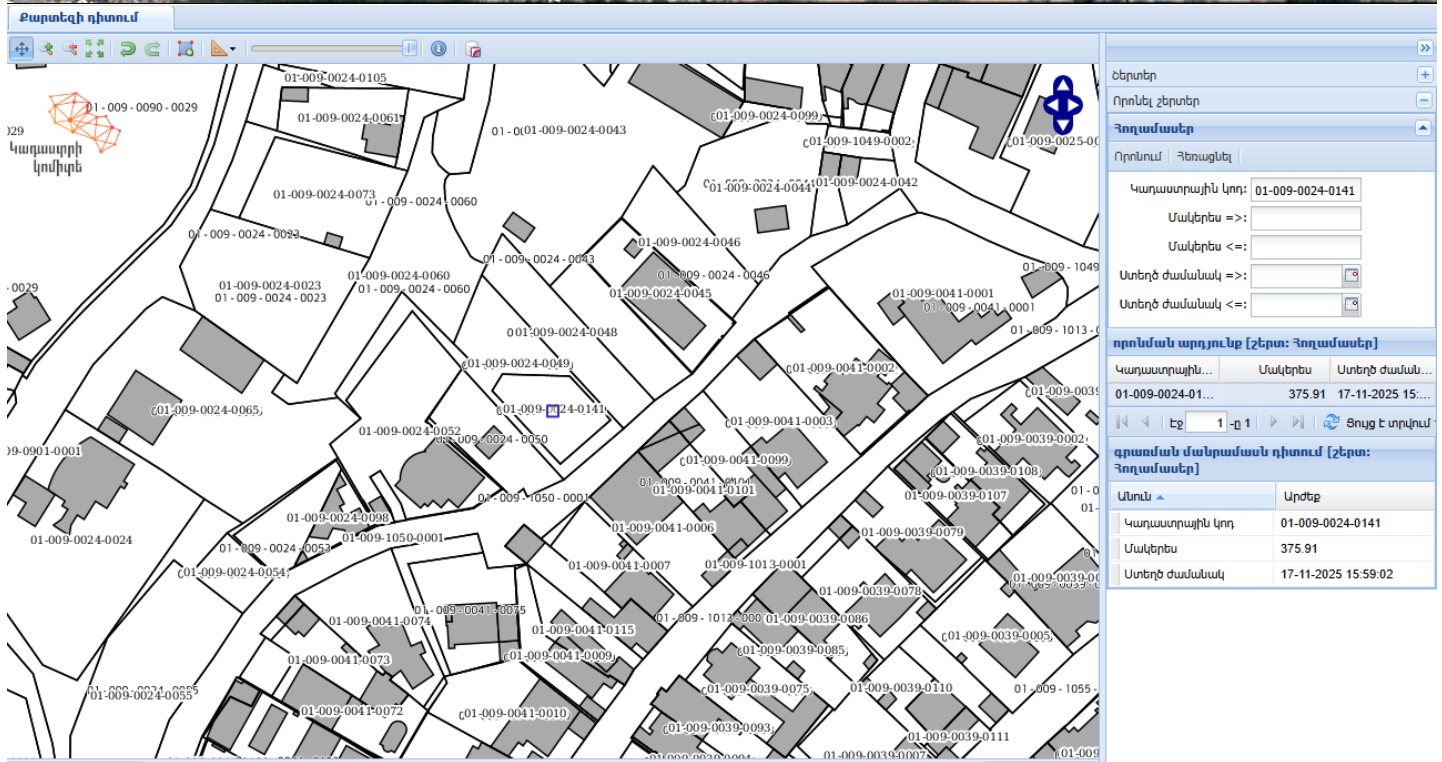
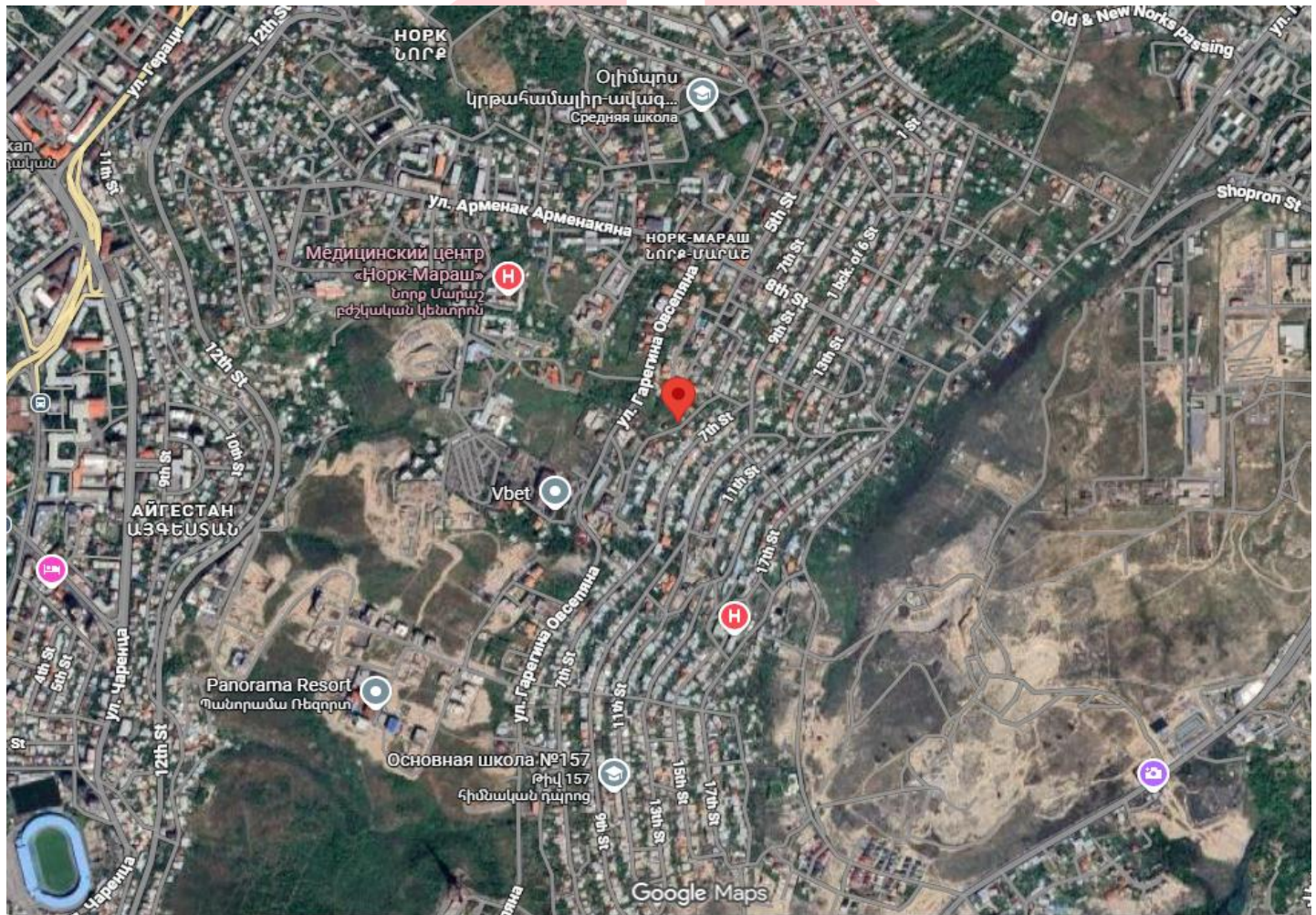
5. ԳՆԱՀԱՏՎՈՂ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՐԱԳՐՈՒԹՅՈՒՆԸ ԵՎ ԲՆՈՒԹԱԳԻՐԸ

5.1 Անշարժ գույքի համառոտ նկարագրությունը

Գտնվելու վայրը (հասցեն)	Երևան, Նորք-Մարաշ Օ.Դուրյան փողոց 66 հողամաս
Հողամասի մակերես (քմ)	376քմ
Հողամասի նպատակային նշանակություն	Բնակավայրերի
Հողամասի գործառնական նշանակություն	Հասարակական
Հողամասի իրավունք	Սեփականություն
Կոմունիկացիոն ենթակառուցվածքներ	
Ճանապարհ	Առկա է
Ջուր	Հնարավոր է
Էլեկտրական հոսանք	Հնարավոր է
Կոյուղի	Հնարավոր է
Բնական գազ	Հնարավոր է
Այլ տվյալներ	
Ճակատային մաս (մ)	16.0
Տրանսպորտային մատչելիություն	Լավ
Շրջակա տարածք	Լավ
Թերություն	Ուղիղ
Լրացուցիչ տեղեկատվություն	Գնահատվող հողամասը բոլոր կողմերից շրջապատված է 01-009-0024-0049 կադաստրային ծածկագրով հողամասով: Գնահատողի բանավոր հարցմանն ի պատասխան պատվիրատուն (սերկայացուցիչ Էդգար Գրիգորյան) պարզաբանել է, որ 01-009-0024-0049 ծածկագրով հողամասը նույնպես համայնքային է և դրանում առկա կոմունիկացիաներով պայմանավորված չի կարող փոխանցվել սեփականության իրավունքով և նման պարագայում գնահատվող հողամասը ունի մուտք անմիջապես փողոցից: Գնահատողը՝ պայմանագրով ստանձնած ժամկետների պահպանման պարտավորությունից ելնելով հնարավորություն չի ունեցել տվյալ տեղեկատվությունը ստանալ պաշտոնապես և հիմք է ընդունել բանավոր ստացված տեղեկատվությունը՝ հողամասը գնահատելով առանց մուտքի սահմանափակման:
Տեղադրություն	Լավ
Տեղակայման գրավչություն	Լավ

5.2 Անշարժ գույքի տեղադրության քարտեզային դրվագ

https://www.google.com/maps/place/40%C2%B010'53.2%22N+44%C2%B032'32.9%22E/@40.181438,44.5418349,237m/data=!3m2!1e3!4m4!3m3!8m2!3d40.181438!4d44.54248?entry=ttu&g_ep=EgoyMDI2MDUxMi4wLjYxKXMDSoASAFQAw%3D%3D



(Signature)

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 դուրս-դրամ փոխարժեքը կազմում է 1\$=368.63 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, Նորք Մարաշ, Գարեգին Հովսեփյան 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	Առկա է
Տեղադրություն	Լավ	Էլեկտրական հոսանք	Առկա է
Տեղակայման գրավչություն	Լավ	Կոյուղի	Առկա է
Տրանսպորտային մատչելիություն	Լավ	Բնական գազ	Առկա չէ

Առաջարկի գին (ՀՀ դրամ)	114,275,300	Թեքություն	Հարթ
Մեկ քմ գին (ՀՀ դրամ)	114,275	Ճակատային մաս (մ)	19.0
Տեղեկատվության ստացման աղբյուր		https://www.list.am/item/21159304?ld_src=12	
Տեղեկատվության ստացման ժամանակամիջոց		05.2026	
Լրացուցիչ տեղեկատվություն	Պարսպապատ		
Երկրորդ համադրելի անշարժ գույքի նկարագիրը			
Գտնվելու վայրը (հասցեն)՝ Քաղաք Երևան, Նորք Մարաշ, Սարգիս Բաղդասարյան փողոց			
Նպատակային նշանակություն	Բնակավայրերի	Ենթակառուցվածքների առկայություն և հնարավորություն	
Գործառնական նշանակություն	Բն. կառուց.		
Հողամասի մակերես (քմ)	630.00	Ճանապարհ	Առկա է
Հողամասի իրավունք	Մեփական.	Ջուր	Առկա է
Տեղադրություն	Լավ	Էլեկտրական հոսանք	Առկա է
Տեղակայման գրավչություն	Լավ	Կոյուղի	Առկա չէ
Տրանսպորտային մատչելիություն	Լավ	Բնական գազ	Առկա է
Վաճառքի գին (ՀՀ դրամ)	64,510,250	Թեքություն	Թեք
Մեկ քմ գին (ՀՀ դրամ)	102,397	Ճակատային մաս (մ)	18.0
Տեղեկատվության ստացման աղբյուր		https://www.list.am/item/23466611?ld_src=12	
Տեղեկատվության ստացման ժամանակամիջոց		05.2026	
Լրացուցիչ տեղեկատվություն	-		
Երրորդ համադրելի անշարժ գույքի նկարագիրը			
Գտնվելու վայրը (հասցեն)՝ Քաղաք Երևան, Նորք Մարաշ, Օհան Դուրյան փողոց			
Նպատակային նշանակություն	Բնակավայրերի	Ենթակառուցվածքների առկայություն և հնարավորություն	
Գործառնական նշանակություն	Բն. կառուց.		
Հողամասի մակերես (քմ)	1,220.00	Ճանապարհ	Առկա է
Հողամասի իրավունք	Մեփական.	Ջուր	Առկա է
Տեղադրություն	Լավ	Էլեկտրական հոսանք	Առկա է
Տեղակայման գրավչություն	Լավ	Կոյուղի	Առկա չէ
Տրանսպորտային մատչելիություն	Լավ	Բնական գազ	Առկա է
Առաջարկի գին (ՀՀ դրամ)	165,883,500	Թեքություն	Թույլ թեք
Մեկ քմ գին (ՀՀ դրամ)	135,970	Ճակատային մաս (մ)	26.0
Տեղեկատվության ստացման աղբյուր		https://www.list.am/item/23340899?ld_src=12	
Տեղեկատվության ստացման ժամանակամիջոց		05.2026	
Լրացուցիչ տեղեկատվություն	-		

Աղյուսակ 6.1.2 Գնահատվող անշարժ գույքի հետ համադրելի տվյալների վերլուծություն

Գնահատողը կիրառել է *Սակարկում, Մակերես, Ճակատային մաս, Թեքություն* 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 առկայություն* գործոնով ճշգրտման գործակցի մեծությունը հաշվարկել է հիմք ընդունելով ՀԽԳ 2024-ի մաս 1-ի աղյուսակ 1-ի «9. Ենթակառուցվածքային օբյեկտներ (ճանապարհներ, ջրամատակարարման, ջերմամատակարարման, գազամատակարարման, էլեկտրամատակարարման ցանցեր)» բաժնում բերված ցուցանիշների վերլուծությամբ: Ընդ որում, բոլոր երեք համադրելի հողամասերը, գնահատման պահին բոլոր նշված ենթակառուցվածքների բաժանորդներ են, իսկ գնահատվող գույքը, ենթակառուցվածքների բաժանորդ չէ՝ 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 Ճարտարապետահատակագծային 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)		114,275	102,397	135,970
Սակարկում (Վաճառքի պայման)		Առաջարկ	Առաջարկ	Առաջարկ
Ճշգրտման գործակից		0.90	0.90	0.90
Ճշգրտումը ՀՀ դրամով		-11,428	-10,240	-13,597
Ժամանակ (Շուկայի վիճակ)	05.2026	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	Բն. կառուց.	Բն. կառուց.	Բն. կառուց.	Բն. կառուց.
Ճշգրտման գործակից		1.00	1.00	1.00
Ճշգրտումը ՀՀ դրամով		0	0	0
Տեղադրություն	Լավ	Լավ	Լավ	Լավ
Ճշգրտման գործակից		1.00	1.00	1.00
Ճշգրտումը ՀՀ դրամով		0	0	0
Տեղակայման գրավչություն	Լավ	Լավ	Լավ	Լավ
Ճշգրտման գործակից		1.00	1.00	1.00
Ճշգրտումը ՀՀ դրամով		0	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)	375.9	1,000.00	630.0	1,220.00
Ճշգրտման գործակից		1.10	1.05	1.10
Ճշգրտումը ՀՀ դրամով		10,285	4,608	12,237
Ճակատային մաս (մ)	16.0	19.0	18.0	26.0

Ճշգրտման գործակից		1.05	1.03	1.03
Ճշգրտումը ՀՀ դրամով		5,142	2,765	3,671
Ենթակառ. առկայություն	Միջին	Լավ	Լավ	Լավ
Ճշգրտման գործակից		0.92	0.92	0.92
Ճշգրտումը ՀՀ դրամով		-8,228	-7,373	-9,790
Թերություն	Հարթ	Հարթ	Թեք	Թույլ թեք
Ճշգրտման գործակից		1.00	1.08	1.03
Ճշգրտումը ՀՀ դրամով		0	7,373	3,671
Գույքային իրավունքներ	Սեփական.	Սեփական.	Սեփական.	Սեփական.
Ճշգրտման գործակից		1.00	1.00	1.00
Ճշգրտումը ՀՀ դրամով		0	0	0
Ընդհանուր ճշգրտում (ՀՀ դրամ)		-4,228	-2,867	-3,807
Ճշգրտված մեկ քմ գին (ՀՀ դրամ)		110,047	99,530	132,163
Կշռային գործակից		0.33	0.33	0.34
Գնահատվող անշարժ գույքի մեկ քմ արժեք (ՀՀ դրամ)		114,096		

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՝ $376 \text{ քմ} \times 114,096 = 42,900,096 \text{ ՀՀ դրամ}$:

7. ԱՄՓՈՓՈՒՄ

Սույն հաշվետվությամբ կատարվել է ՀՀ Երևան, Նորք-Մարաշ Օ.Դուրյան փողոց 66 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	42,900,096	100%	42,900,096
Ծախսային մոտեցում	Չի կիրառվել	0	
Եկամտային մոտեցում	Չի կիրառվել	0	

Այսպիսով գնահատման ներկայացված ՀՀ Երևան, Նորք-Մարաշ Օ.Դուրյան փողոց 66 հասցենում գտնվող անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքը առ 13.05.2026թ. կլորացված կազմում է՝

Շուկայական արժեք՝ 42,900,000

(Քառասուներկու միլիոն ինը հարյուր 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 27 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 Բաժիններ Գոյություն

Պատկերներ Մեջարդ գույք Վաճառք Զողատարածք Բնակելի շինությունների համար



Զողատարածք բնակելի շինությունների համար Գարեգին Զովսեփյանի փողոցում Նորք-Մարաշում, 1,000 քմ
\$310,000

Cost Consult
0.0 մեկնաբանություն
List.am-ում է՝ 15.11.2013

Գրել Զանգահարել

Զուգի Գլխավոր էջ Պիտակ

Օգտատիրոջ այլ առաջարկներ

Զողատարածք հասարակական շինությունների համար Եղեղնաձորում, 11,400 քմ
\$350,000

Երկու հարկանի քարե տուն Ագարակում, 580 քմ, 1710 քմ հողի վրա, 2 սանհանգույց
\$300,000

Զողատարածք բնակելի շինությունների համար ԱՍՄ փողոցում Պողոսյանում, 1,980 քմ
\$100,000

Արտադրական տարածք Տիգրանյանի փողոցում

Գարեգին Զովսեփյանի փողոց, Երևան

Կող K-693 Գործակալություն

1,000 քմ Զողատարածքի մակերես

Էլեկտրականություն Զրամատակարարում

Գազ Կոյուղի

Տարածաշրջան

Գարեգին Զովսեփյանի փողոց, Երևան

Նմանատիպ Կրթություն Ժամանց Գնումներ Առողջություն Մուտք

2013.11.15

Համադրելի 2-րդ տվյալ

list Բաժիններ Գոյություն

Պատկերներ Մեջարդ գույք Վաճառք Զողատարածք Բնակելի շինությունների համար



Զողատարածք բնակելի շինությունների համար Սարգիս Բաղդասարյան փողոցում Նորք-Մարաշում, 630 քմ
\$175,000

EDSI REALTY
3.7 - 6 մեկնաբանություն
Պատասխան բնկերություն
List.am-ում է՝ 12.04.2013

Մեջարդ գույքի արք, վաճառք, վարձակալություն:

Գրել Զանգահարել

Զուգի Գլխավոր էջ Պիտակ

Օգտատիրոջ այլ առաջարկներ

Մեկ հարկանի քարե տուն 19-րդ փողոցում Նոր Խաղբոցում, 80 քմ, 180 քմ հողի վրա
\$85,000

Երկու հարկանի տուն Բաղրևանդի 50-րդ փողոցում Նոր Նորքում, 330 քմ, 550 քմ հողի վրա, 3+ սանհանգույց
1,200,000 % ամսական

Երկու հարկանի քարե տուն Մուշ քաղաքում

Սարգիս Բաղդասարյանի փողոց

Կող 1926 Գործակալություն

630 քմ Զողատարածքի մակերես

Էլեկտրականություն Զրամատակարարում

Գազ Կոյուղի

Տարածաշրջան

Սարգիս Բաղդասարյանի փողոց

Նմանատիպ Կրթություն Ժամանց Գնումներ Առողջություն Մուտք

2013.04.12

(Signature)

Համադրելի 3-րդ տվյալ

list.am

Հողատարածք բնակելի շինությունների համար Դուրյան փողոցում, 1,220 քմ \$450,000

Best House Am Realty 3.5 16 մեկնարկություն

Նախատեսված ընկերություն

List.am-ում է՝ 25.01.2023

Կայք՝ www.BestHouse.am Լավագույն Տնօր. Ручное Предложение, BEST HOUSES, - Գրաձև 24/7

Գրել Ձևագրաբեր

Թույլ Գլխավոր էջ Գլխավոր

Օգտատիրոջ այլ առաջարկներ

3 սենյականոց բնակարան Լորյանաուց շենքում Փալատու Բուզանի փողոցում կենտրոնում, 127 քմ, 12/16 հարկ \$2,000 ամսական

Գրանցվածքային տարածք Ուրուգ Շառլի փողոցում Աջախանում, 635 քմ \$3,700,000 Գ ամսական

Գրանցվածքային տարածք Արշակունյաց պողոտայում կենտրոնում, 900 քմ \$3,500,000 Գ ամսական

Համեմատական անալիզների քարտեզային դրվագ

Համադրելի 1-ին տվյալ

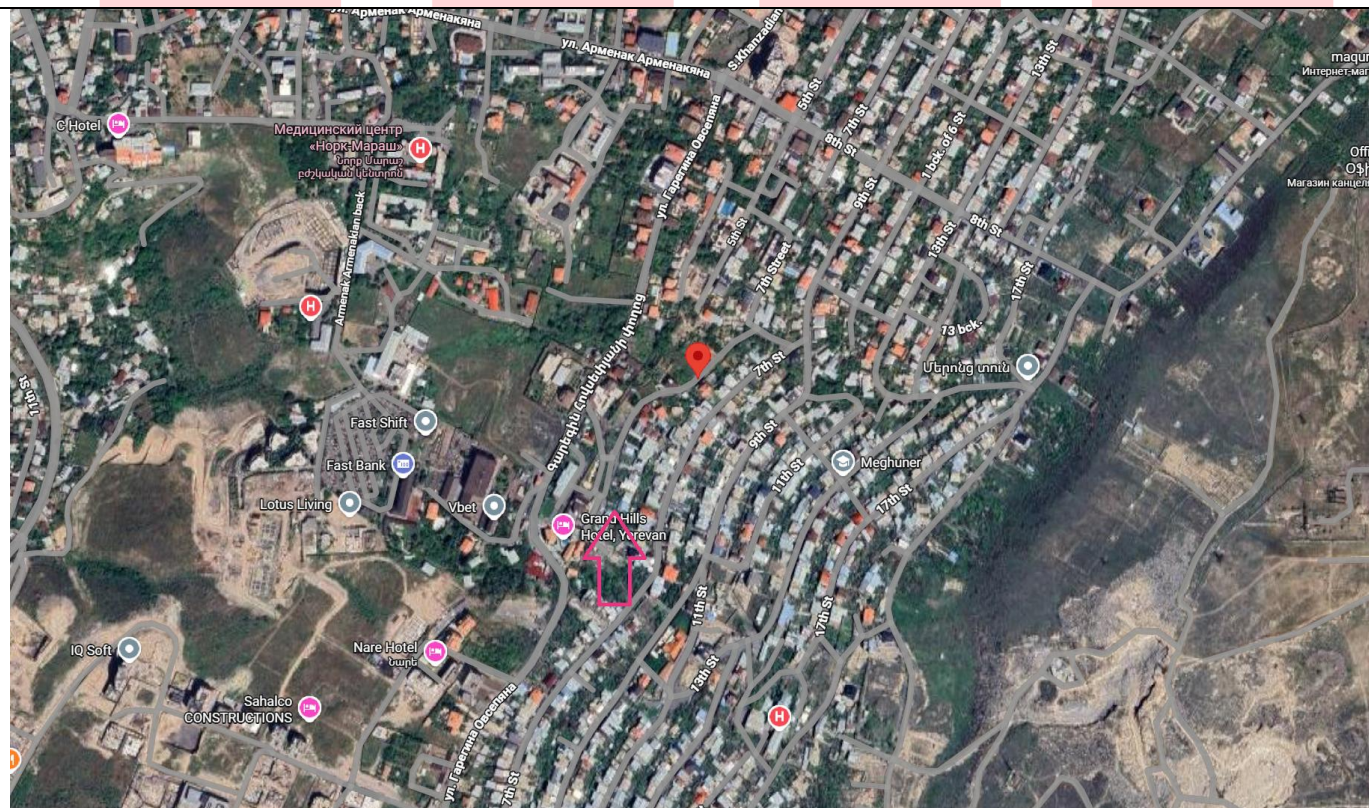


[Handwritten signature]

Համադրելի 2-րդ տվյալ



Համադրելի 3-րդ տվյալ





ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆ

ՎԿԱՅԱԿԱՆ

ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՏՄԱՄԲ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻ
ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ



Կադաստրի
կոմիտե

Սույն վկայականով հաստատվում է 19 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, Նորք-Մարաշ Օ. Դուրյան փողոց 66 հողամաս

3. ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՀԻՄՔ ՀԱՆԴԻՍԱՑԱԾ ՓԱՍՏԱԹՂԹԵՐԸ

Համայնքի ղեկավարի N 4440-Ա որոշում 30/10/2025թ

4. ՀՈՂԱՄԱՍԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ

Կադաստրային ծածկագիրը՝ 01-009-0024-0141

Մակերեսի չափը (հա)՝ 0.03759

Նպատակային նշանակությունը՝ բնակավայրերի

Գործառնական նշանակությունը կամ հողատեսքը՝ Բնակելի կառուցապատման

Գրանցված իրավունքի տեսակը՝ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ

ՎԿԱՅԱԿԱՆ N 19112025-01-0311, գաղտնաբառ՝ DKCRKHKHYAPK

Փաստաթղթի իսկությունը և վավերականությունը կարող է ստուգվել Կադաստրի կոմիտեի
www.e-codastre.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՝ ՄԱՐԻՆԵ
ԿԻՐԱԿՈՍՅԱՆ

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

ՎԿԱՅԱԿԱՆ N 19112025-01-0311, գաղտնաբառ՝ DKCRKHKHYAPK

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

Էջ 2/2





ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆ
ԵՐԵՎԱՆ ՀԱՍՍԱՆՔ
ՆԱԽԱԳԾՍԱՆ ԹՈՒՅԼՏՎՈՒԹՅՈՒՆՆԱԽԱԳԻԾ
(ԱՄՏԱՐԱՊԵՏԱՍԱԿԱԳԱՅՈՒՄՆ ԱՌԱՋԱՐԱՄՔ ՆԱԽԱԳԻԾ)

№ _____ « _____ 2025թ.

Քննչի տան կառուցման «Աշխարհաբայի» նախագիծ» (ՀՀ կառավարության 19.03.2015թ. հ.596-Ն որոշման N 4 հատկաձեռք միջին դիվիզիոնի պաշտոնական կայքէջի վրա)

«Աշխարհաբայի» նախագիծ» **Նախագծային փաստաթղթերի մշակման համար**

Գտնվելու վայրը **Նորոգ-Մարաշ, Դուրյան փողոցի (Նորոգի 5-րդ փողոց) հարևանությամբ**

Կառուցապատող **Երևանի քաղաքապետարան, ի ղեկավարումը հաղորդող**

Առաջարկարարի տրամադրման հիմքը **Երևանի քաղաքապետի 2025թ. հ. 2025թ. հ. -Ա որոշումը և նշված որոշման հիման հողամասի հարկակցի:**

1. Հողամասը գտնվում է **ՆԱԽԱԳԾՎՈՂ ՀՈՂԱՄԱՍԻ ԲՆՈՒԹԱԳԻՐԸ**

2. (*) Հողամասի չափերը **Նախագծային նշանակությունը բնակավայրերի, գործառնական նշանակությունը կամ հողատնային կառուցապատման, կառուցողական ժամկետը 01-009-0024-0049:**

3. Հողամասի անվան վիճակը **Կառուցապատման ազատ հողամաս:**

4. (*) Տրանսպորտային պայմանները **Դուրյան փողոց, ենթադրյալ ճանապարհ:**

5. (*) Խմելու ջրի և սառնարկի մատակարարումը **Կից գործող խմելու ջրի և սառնարկի մատակարարում:**

6. (*) Կից հողամասեր **Ենթադրյալ ճանապարհ, բնակելի տներ, տնամերձ հողամասեր:**

7. Քննչային հատուկ պահպանվող և (կամ) պատմամշակութային հուշարձանների տարածքներ (պահպանական գոտիներ) **-----**

8. (*) Հատկապես սահմանափակումներ **Մինչև 1000քմ**

9. Ծառայողական տնտեսական հատկանիշներ **Մշակելու բնակիչ քաղաքացիների 2025թ. հ. -Ա որոշման հիման վրա**

9.1. (*) Երևանի հեռավորությունը կառուցող գծից (մետր) **-----**

9.2. (*) Խնամակալությունը հարևան հողատերերից (տնտեսական) **Հարակից բնակիչ շենքերից կառուցող հեռավորությունը նախագիծը գործող նորմատիվային պահանջների համաձայն:**

9.3. Զույգատերի քաղաքացիներ (մետր) **Հինությունը նախագիծը մինչև երկու հարկանի հնարավոր է նկատվել /կիսանկախության, մանկապարտեզի հարկանի/ Առանցքային քաղաքացիները նախագիծը հողամասի համապատասխան նշանի մինչև 100:**

9.4. Կառուցապատման խտության գործակիցը **-----**

9.5. Կառուցապատման տոկոսը **Մինչև 40%:**

9.6. Կառուցապատման տոկոսը **60% և ավել:**

9.7. այլ պահանջներ

- Հողամասի փողոցահայաց սահմաններում ճանապարհը նախագիծը ճանապարհի կամ ճաղաքի հնարավոր է ստորին հարկանի մինչև 0.6 մետր իրականացնել քաղաքի կամ երկաթգծերից:
- Տանիքից ջրահեռացումը կառուցողից՝ քաղաքից անմիջապես հեռավորությունը հողի ղեկի հարևան հողամասեր:
- Տարածքում հնարավոր է նախագիծը օժանդակ շինությունները ճարտարապետական և բարենպաստական փողոց ձևեր /լողվազան, բաց տաղավար, տնտեսական կառույց և այլն/:
- Հարևան հողամասեր և շինություններ ողջված ճակատներում լուսային բացվածքները նախագիծը նորմատիվային հեռավորությունների ապահովման պարագայում:
- Նախագիծը ապահովել ՀՀ քաղաքաշինության կոմիտեի նախագահի 2023 թվականի մայիսի 22-ի N 04-Ն որոշմամբ հաստատված ՀՀԵՆ 30.01-2023 «Քաղաքաշինություն. Քաղաքային և գյուղական բնակավայրերի հարկակցի և կառուցապատման» (վերջին XXVIII) շինարարական նորմերով սահմանված պայմանների և պահանջները:
- Հարկակցային լուծումները մշակել համաձայն պատմամշակութային առաջադրանքի՝ հաշվի առնելով նորմատիվային պահանջները:

10. Հողամասում գտնվող շենքերի և շինությունների քանդման կամ տեղափոխման պայմանները և աշխատանքների հերթականությունը	-----
11. Ստորգետնյա, կիսանկյուղի և առաջին հարկերի տարածքների օգտագործման պայմանները	Համաձայն պարփրագրի առաջադրանքի
12. (*) Ինժեներական ցանցեր և սարքավորումներ	Նախագծի ինժեներական մասը մշակել իրավասու կազմակերպությունների կողմից տրված տեխնիկական պայմաններին համաձայն:
12.1. (*) ջրամատակարարում, կոյուղի, տաք ջրամատակարարում	Կցել [Ինժեների ծառայությունը կաշնակողության տեխնիկական պայմանները]
12.2. (*) էլեկտրամատակարարում	Կցել [Ինժեների ծառայությունը կաշնակողության տեխնիկական պայմանները]
12.3. (*) գազամատակարարում	----- [Ինժեների ծառայությունը կաշնակողության տեխնիկական պայմանները]
12.4. (*) էլեկտրոնային հաղորդակցության մալուխատակառուցող (ներառյալ ցիտահորը) տեղադրվողը	----- [Ինժեների ծառայությունը կաշնակողության տեխնիկական պայմանները]
12.5. թույլ հոսանքներ	-----
12.6. արբանյակային	-----
13. Տարածքի ինժեներական նախապատրաստում	Կազմակերպել տարածքի թրահեռացում: [Ինժեների ծառայությունը կաշնակողության տեխնիկական պայմանները]
14. Բարեկարգում	Նախատեսել տարածքի կառուցապարտվող հատկաժամանակի թաղերկարում և կանաչապարտում հնարավոր է ցանկապատել /պարսպապատել/ [Ինժեների ծառայությունը կաշնակողության տեխնիկական պայմանները]
15. Շինարարական նյութեր	Երկաթբետոն, սրբաքար և կոպրապաշ թաղ, փայտ, մեղրաղ, ապակի, թաղերկարի տվյալները, ներսապարտման թաղերկարի նյութեր: [Ինժեների ծառայությունը կաշնակողության տեխնիկական պայմանները]
16. Պաշտպանական կառուցվածքներ	----- [Ինժեների ծառայությունը կաշնակողության տեխնիկական պայմանները]
17. Հակահրդեհային պահանջներ	----- [Ինժեների ծառայությունը կաշնակողության տեխնիկական պայմանները]
18. Հաշմանդամների և բնակչության սակավաշարժ խմբերի պաշտպանության միջոցառումներ	-----
19. Շրջակա միջավայրի պահպանում	----- [Ինժեների ծառայությունը կաշնակողության տեխնիկական պայմանները]
20. Շինարարության կազմակերպում	Մշակել շինարարական աշխատանքների կազմակերպման նախագիծ՝ նկատի ունենալով ՀՀ կառավարության 12.04.2007թ. հ. 286 հրոմամբ հաստատված կառուցիչ 44-րդ կետի «ԺԲ» հնթագրերի և 44.1 կետի պահանջները, ինչպես նաև՝ Շրժան թաղերի սահմանում 16.03.2017թ. հ. 405-Ն հրոմամբ սահմանված լրացուցիչ պայմանները: 101. Շինարարության շինարարական աշխատանքների կազմակերպման նախագիծը պետք է մշակվի համապատասխան ՀՀ կառավարության 12.04.2007թ. հ. 286 հրոմամբ հաստատված կառուցիչ 44-րդ կետի «ԺԲ» հնթագրերի և 44.1 կետի պահանջներին, ինչպես նաև՝ Շրժան թաղերի սահմանում 16.03.2017թ. հ. 405-Ն հրոմամբ սահմանված լրացուցիչ պայմաններին: 102. Շինարարության շինարարական աշխատանքների կազմակերպման նախագիծը պետք է մշակվի համապատասխան ՀՀ կառավարության 12.04.2007թ. հ. 286 հրոմամբ հաստատված կառուցիչ 44-րդ կետի «ԺԲ» հնթագրերի և 44.1 կետի պահանջներին, ինչպես նաև՝ Շրժան թաղերի սահմանում 16.03.2017թ. հ. 405-Ն հրոմամբ սահմանված լրացուցիչ պայմաններին: [Ինժեների ծառայությունը կաշնակողության տեխնիկական պայմանները]
21. Առաջադրանքի գործողության ժամկետը և նախագծի մշակման փուլերը	Մեկուկես տարի: [Ինժեների ծառայությունը կաշնակողության տեխնիկական պայմանները]
22. Նախագծային փաստաթղթերի փորձաքննությանը ներկայացվող պահանջներ	ՀՀ կառավարության 2015 թվականի մարտի 19-ի N 596-Ն հրոմամբ հաստատված N 2. Պարզ փորձաքննություն: [ՀՀ օրենսդրությունը սահմանված փորձաքննության տեսակը կամ նախադրված փորձաքննությանը հարմար կառավարության կողմից սահմանված պայմանները]
23. Միջանկյալ համաձայնագրում	----- [Ինժեների ծառայությունը կաշնակողության տեխնիկական պայմանները]
24. Հասարակական քննարկումներ	----- [Հասարակական քննարկումը պետք է անցկացվի համապատասխան ՀՀ օրենսդրությանը]
25. Համաձայնագրում	• Երևանի քաղաքապետի հեն: • Մինչև նախագծային աշխատանքները սկսվել ստիպ ինժեներական ենթակառուցվածքի փոխարինման պայմաններին փոխարինվող համաձայնություն ձևով բերել քաղաքապետի և նախկին քաղաքապետի (օգտագործողի) հեն: [Ինժեների ծառայությունը կաշնակողության տեխնիկական պայմանները]
26. Փոստային բաժանորդային պահարանների տեղադրում	-----
27. Այլ պայմաններ	Նախագծի նախագիծը և բովանդակությունը համապատասխանեցնել ՀՀ կառավարության 12.04.2007թ. հ. 286 հրոմամբ հաստատված կառուցիչ 44-րդ կետի «ԺԲ» հնթագրերի և 44.1 կետի պահանջներին, ինչպես նաև՝ Շրժան թաղերի սահմանում 16.03.2017թ. հ. 405-Ն հրոմամբ սահմանված լրացուցիչ պայմաններին: [Ինժեների ծառայությունը կաշնակողության տեխնիկական պայմանները]

Երևանի քաղաքապետ՝
Տ.ԱՎԻՆՅԱՆ

ստորագրություն
Կ. Տ.





Կադաստրի
կոմիտե

Փաստաթղթի ծածկագիր՝ 28042026-0190
Փաստաթղթի գաղտնաբառ՝ GFPE4PNJ



Տեղեկանք

Կադաստրային արժեքի ամփոփ հաշվարկի գործող ձևաթուղթ

Հարցում կատարված վկայական՝ 19112025-01-0311

Մեջարժ գույքի հասցե՝ Բ.Երևան, Լոյզ-Մարաշ, Օ. Դուրյան փողոց 66 հողամաս

<?xml encoding="UTF-8">

Ձև 2

ԱՄՓՈՓ ՀԱԾՎԱՐԿ

ՄԱՆԱԲ ԳՈՒՅՔԻ ՀԱՐԿՈՎ ՀԱՐԿՄԱՆ ՕՐՑԵԿՑ ՀԱՄԱՐՈՂ ՄԱՆԱԲ ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ

Երևանի մարզի Երևան համայնքում հարկ վճարողներին սեփականության իրավունքով պատկանող հողամասերի (բազատության գոյություն ունեցող հողամասերի) և դրանց բարելավումների (բազատության հողամասերի բարելավումներ համարվող բազմաբնակարան բնակելի շենքի բնակարանների, բազմաբնակարան շենքի ոչ բնակելի տարածքների և անփոփոխակների, բազմաբնակարան բնակելի շենքում տեղակայված հասարակական և արտադրական նշանակության շինությունների) գնահատման

1. Սեփականատիրոջ (սեփականատերերի) անունը, ազգանունը, հայրանունը կամ կազմակերպության լրիվ անվանումը՝ ԵՐԵՎԱՆ, ՀԱՄԱՅՆՔ
2. Մեջարժ գույքի գտնվելու վայրը՝ Բ.Երևան, Լոյզ-Մարաշ, Օ. Դուրյան փողոց 66 հողամաս
3. Հողամասի կադաստրային ծածկագիրը՝ 01-009-0024-0141
4. Երևանի կադաստրային ծածկագիրը՝
5. Մեջարժ գույքի որակական և քանակական տվյալների մուտքագրումը իրականացրած պաշտոնատար անձի պաշտոնը, անունը, ազգանունը, հայրանունը՝
6. Մուտքագրման ամսաթիվը և ժամը՝

Հողամասի (Մհ)՝

| Ցաղանդակահատման գույքին | Գոտու գործակիցը | 1 քառակուսի մետր մակերեսի բազային արժեքը (ՀՀ դրամ) | Մակերեսը (հա) | Ծուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքը (ՀՀ դրամ) |
|-------------------------|-----------------|--|---------------|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 5 | 0.17851 | 330,000 | 0.03759 | 22,143,630 |

Հողամասի բարելավման (շինության, Աշ)՝

| Խ/Ի | Անվանումը | Աբշ (ՀՀ դրամ) | Մ (քմ) | Գետ | Գծա | Գպա | Գգ | Գհ | Գբ | Գտ | Գծ | Գն | Գո | Գաի | 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 |

Մեջարժ գույքի հարկով հարկման նպատակով մեջարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքը (ՀՀ դրամ)

22,143,630

Տեղեկատվությունը ստանալով՝ Կադաստրի կոմիտեի տվյալների միասնական էլեկտրոնային բազայից առցանց՝ ինքնաշխատ եղանակով:

1



ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՏՎՅԱԼՆԵՐԻ ՄՈՒՏՔԱԳՐՄԱՆ ԱՄՓՈՓԱԹԵՐԹ

Գնահատող (անուն, ազգանուն, հայրանուն)
ՄԱՆԵ ՍՄՐԱԹՅԱՆ ԱՆԴՐԱՆԻԿԻ

Գնահատման կազմակերպության անվանում
«ՖՈՒԼ ՔՈՆՍԱԼԹԻՆԳ ԳՐՈՒԴ» ՍՊԸ

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

Գնահատվող գույքի հասցե (քաղաք/մարզ, փողոց, շենք, բնակարան)
Ք.Երևան, Լոռք-Մարաշ, Օ. Դուրյան փողոց 66 հոդամաս

Իրավունքների պետական գրանցման վկայականի համար
19112025-01-0311

Գնահատման նպատակ (արժեքի տեսակ)
Շուկայական արժեք

Գնահատման պարտադիր դեպքը
Համայնքային սեփականություն հանդիսացող անշարժ գույքի օտարման համար

Գնահատված արժեք
42900000 ՀՀ դրամ

Գնահատված մակերես
հոդամասեր 0.03759

Գնահատման ամիս, ամսաթիվ
2026-05-13

Մուտքագրման ամիս, ամսաթիվ
2026-05-18 11:06:36

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

Լույնականացնող անհատական ծածկագիր
2026UJJUSMTM



ՎԿԱՅԱԿԱՆ N ԳԳ-2023-20

Սույն վկայականը տրվում է

ՄԱՆԵ ԱՆՂՐԱՆԻԿԻ 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: