

ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆ

№ FCG0426-0032

- Հասցե՝ ՀՀ Երևան, Շենգավիթ, Ներքին Չարբախ 1-ին փողոց 45/1 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
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 Քոնսալթինգ Գրուպ» ՍՊԸ-ի կողմից կատարվել է ՀՀ Երևան, Շենգավիթ, Ներքին Չարբախ 1-ին փողոց 45/1 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 15.052.2026թ-ի դրությամբ կլորացված կազմում է՝

Շուկայական արժեք՝ 35,727,000

(Երեսունհինգ միլիոն յոթ հարյուր քսանյոթ 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:

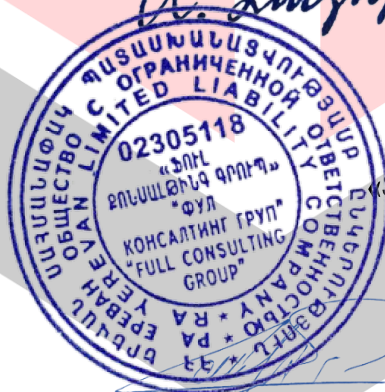
Կից ներկայացվում է գնահատման հաշվետվությունը՝ բաղկացած 26 էջից:

Տսօրեն՝

Ա. Հակոբյան Մ. Հակոբյան

Գնահատման գործունեություն

իրականացնող՝



«Ֆուլ Քոնսալթինգ Գրուպ» ՍՊԸ

Գնահատող՝

Մ. Սմբաթյան Մ. Սմբաթյան

Վկայական N ԳԳ-2023-20

Մ. Սմբաթյան

1. ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԱՌԱՋԱԴՐԱՆՔԸ

1.1 Գնահատվող օբյեկտը

Գնահատման է ներկայացվել ՀՀ Երևան, Շենգավիթ, Չարբախ 1-ին փողոց 45/1 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 20112025-01-0349 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 22.04.2026 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 668,1 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:

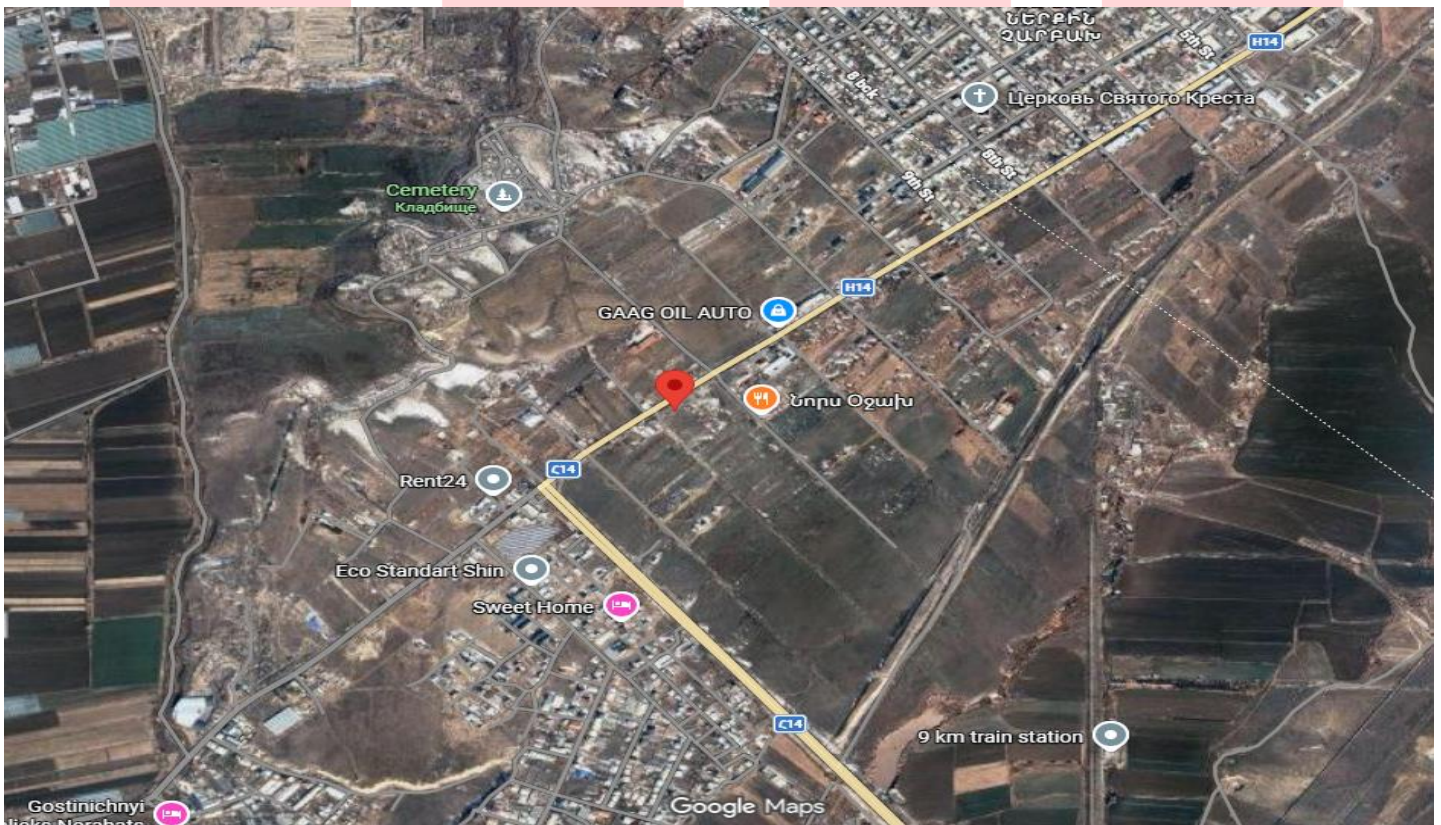
5. ԳԵԱՀԱՏՎՈՂ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՐԱԳՐՈՒԹՅՈՒՆԸ ԵՎ ԲՆՈՒԹԱԳԻՐԸ

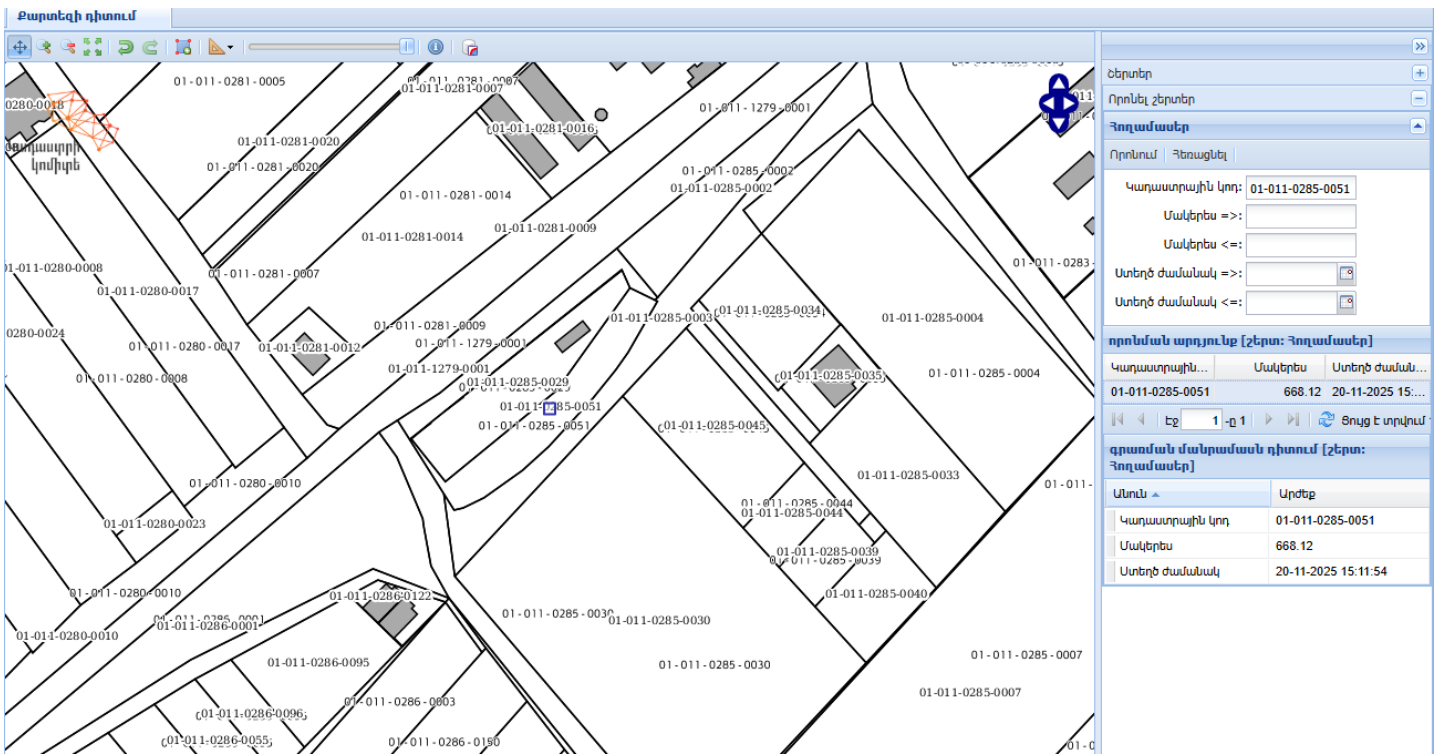
5.1 Անշարժ գույքի համառոտ նկարագրությունը

Գտնվելու վայրը (հասցեն)	Երևան, Շենգավիթ, Ներքին Չարբախ 1-ին փողոց 45/1 հողամաս
Հողամասի մակերես (քմ)	668,1քմ
Հողամասի նպատակային նշանակություն	Բնակավայրերի
Հողամասի գործառնական նշանակություն	Հասարակական
Հողամասի իրավունք	Սեփականություն
Կոմունիկացիոն ենթակառուցվածքներ	
Ճանապարհ	Առկա է (գրունտային)
Ջուր	Հնարավոր է
Էլեկտրական հոսանք	Հնարավոր է
Կոյուղի	Հնարավոր է
Բնական գազ	Հնարավոր է
Այլ տվյալներ	
Ճակատային մաս (մ)	9 և 17
Տրանսպորտային մատչելիություն	Լավ
Շրջակա տարածք	Միջին
Թերություն	Հարթ
Լրացուցիչ տեղեկատվություն	-
Տեղադրություն	Բավարար
Տեղակայման գրավչություն	Լավ

5.2 Անշարժ գույքի տեղադրության քարտեզային դրվագ

https://www.google.com/maps/place/40%C2%B007'13.4%22N+44%C2%B026'19.5%22E/@40.1194832,44.4389571,698m/data=!3m1!1e3!4m4!3m3!8m2!3d40.1203889!4d44.43875?entry=ttu&g_ep=EgoyMDI2MDUxMy4wIKXMDSoASAFQAw%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 դուրս-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)՝ Քաղաք Երևան, Շենգավիթ Ներքին Չարբախ 1-ին փողոց			
Նպատակային նշանակություն	Բնակավայրերի	Ենթակառուցվածքների առկայություն և հնարավորություն	
Գործառնական նշանակություն	Հաս. կառուց.		
Հողամասի մակերես (քմ)	1,980.00	Ճանապարհ	Առկա է (ասֆալտապատ)
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)	110,395,354	Թեքություն	Հարթ
Մեկ քմ գին (ՀՀ դրամ)	55,755	Ճակատային մաս (մ)	40.0
Տեղեկատվության ստացման աղբյուր		https://www.list.am/item/21075173?ld_src=2	
Տեղեկատվության ստացման ժամանակամիջոց		05.2026	
Լրացուցիչ տեղեկատվություն		-	
Երկրորդ համադրելի անշարժ գույքի նկարագիրը			
Գտնվելու վայրը (հասցեն)՝ Քաղաք Երևան, Նորագավիթ, Արշակունյաց պողոտա			
Նպատակային նշանակություն	Բնակավայրերի	Ենթակառուցվածքների առկայություն և հնարավորություն	
Գործառնական նշանակություն	Բն. կառուց.		
Հողամասի մակերես (քմ)	990.00	Ճանապարհ	Առկա է
Հողամասի իրավունք	Սեփական.	Ջուր	Առկա է
Տեղադրություն	Բավարար	Էլեկտրական հոսանք	Առկա է
Տեղակայման գրավչություն	լավ	Կոյուղի	Հնարավոր է
Տրանսպորտային մատչելիություն	Լավ	Բնական գազ	Հնարավոր է
Վաճառքի գին (ՀՀ դրամ)	53,393,350	Թեքություն	Հարթ
Մեկ քմ գին (ՀՀ դրամ)	53,933	Ճակատային մաս (մ)	13 և 26
Տեղեկատվության ստացման աղբյուր		https://www.list.am/item/22337137?ld_src=2	
Տեղեկատվության ստացման ժամանակամիջոց		05.2026	
Լրացուցիչ տեղեկատվություն		Առկա է ԱՊԶ:	
Երրորդ համադրելի անշարժ գույքի նկարագիրը			
Գտնվելու վայրը (հասցեն)՝ Քաղաք Երևան, Ներքին Չարբախի 1-ին փողոց			
Նպատակային նշանակություն	Բնակավայրերի	Ենթակառուցվածքների առկայություն և հնարավորություն	
Գործառնական նշանակություն	Բն. կառուց.		
Հողամասի մակերես (քմ)	334.00	Ճանապարհ	Առկա է
Հողամասի իրավունք	Սեփական.	Ջուր	Առկա է
Տեղադրություն	Բավարար	Էլեկտրական հոսանք	Առկա է
Տեղակայման գրավչություն	Բավարար	Կոյուղի	Առկա է
Տրանսպորտային մատչելիություն	Լավ	Բնական գազ	Առկա է
Առաջարկի գին (ՀՀ դրամ)	14,729,200	Թեքություն	Հարթ

Մեկ քմ գին (ՀՀ դրամ)	44,099	Ճակատային մաս (մ)	15.0
Տեղեկատվության ստացման աղբյուր	https://www.list.am/item/23035590?ld_src=12		
Տեղեկատվության ստացման ժամանակամիջոց	05.2026		
Լրացուցիչ տեղեկատվություն	Առկա է ԱՊԶ:		

Աղյուսակ 6.1.2 Գնահատվող անշարժ գույքի հետ համադրելի տվյալների վերլուծություն

Գնահատողը կիրառել է *Սակարկում, Տեղադրություն, Տեղակայման գրավչություն, Մակերես, Ճակատային մաս, Թեքություն, կառուցապարման չափորոշիչ* 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 ստկայություն* 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, գնահատվող գույքը, ենթակառուցվածքների բաժանորդ չէ՝ սակայն այդ ենթակառուցվածքներն առկա են խելամիտ հեռավորության վրա և հնարավոր է անցկացնել դրանք, իսկ բոլոր երեք համադրելի հողամասերը գնահատման պահին նշված ենթակառուցվածքների բաժանորդ են:

Համեմատության տարրեր	Գնահատվող անշարժ գույք	Համադրելի անշարժ գույք 1	Համադրելի անշարժ գույք 2	Համադրելի անշարժ գույք 3
Մեկ քմ գին (ՀՀ դրամ)		55,755	53,933	44,099
Սակարկում (Վաճառքի պայման)		Առաջարկ	Առաջարկ	Առաջարկ
Ճշգրտման գործակից		0.95	0.95	0.95
Ճշգրտումը ՀՀ դրամով		-2,788	-2,697	-2,205
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	Հաս. կառուց.	Հաս. կառուց.	Բն. կառուց.	Բն. կառուց.
Ճշգրտման գործակից		1.00	1.10	1.10
Ճշգրտումը ՀՀ դրամով		0	5,124	4,189
Տեղադրություն	Բավարար	Բավարար	Բավարար	Բավարար
Ճշգրտման գործակից		1.00	1.00	1.00
Ճշգրտումը ՀՀ դրամով		0	0	0
Տեղակայման գրավչություն	Լավ	Լավ	Լավ	Բավարար
Ճշգրտման գործակից		0.95	1.00	1.10
Ճշգրտումը ՀՀ դրամով		-2,648	0	4,608
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)	668.1	1,980.00	990.0	334.00
Ճշգրտման գործակից		1.10	1.05	1.00
Ճշգրտումը ՀՀ դրամով		5,297	2,818	0
Ճակատային մաս (մ)	9 և 17	40.0	13 և 26	15.0
Ճշգրտման գործակից		1.00	1.00	1.00
Ճշգրտումը ՀՀ դրամով		0	0	0
Ենթակառ. առկայություն	Միջին	լավ	լավ	լավ
Ճշգրտման գործակից		0.95	0.95	0.95
Ճշգրտումը ՀՀ դրամով		-2,648	-2,818	-2,304
Թերություն	Հարթ	Հարթ	Հարթ	Հարթ
Ճշգրտման գործակից		1.00	1.00	1.00
Ճշգրտումը ՀՀ դրամով		0	0	0
Գույքային իրավունքներ	Սեփական.	Սեփական.	Սեփական.	Սեփական.
Ճշգրտման գործակից		1.00	1.00	1.00
Ճշգրտումը ՀՀ դրամով		0	0	0
Կառուցապատման չափորոշիչ.	Առկա է ԱՊԶ	-	Առկա է ԱՊԶ	Առկա է ԱՊԶ
Ճշգրտման գործակից		1.05	1.00	1.00
Ճշգրտումը ՀՀ դրամով		2,648	0	0
Ընդհանուր ճշգրտում (ՀՀ դրամ)		-139	2,427	4,289
Ճշգրտված մեկ քմ գին (ՀՀ դրամ)		55,616	56,360	48,388
Կշռային գործակից		0.34	0.33	0.33
Գնահատվող անշարժ գույքի մեկ քմ արժեք (ՀՀ դրամ)		53,476		

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՝ $668,1 \text{ քմ} \times 53,476 = 35,727,315 \text{ ՀՀ դրամ}$:

7. ԱՄՓՈՓՈՒՄ

Սույն հաշվետվությամբ կատարվել է ՀՀ Երևան, Շենգավիթ, Ներքին Չարքախ 1-ին փողոց 45/1 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	35,727,315	100%	35,727,315
Ծախսային մոտեցում	Չի կիրառվել	0	
Եկամտային մոտեցում	Չի կիրառվել	0	

Այսպիսով գնահատման ներկայացված ՀՀ Երևան, Շենգավիթ, Ներքին Չարքախ 1-ին փողոց 45/1 հասցենում գտնվող անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքը առ 15.05.2026թ. կլորացված կազմում է՝

Շուկայական արժեք՝ 35,727,000

(Երեսունհինգ միլիոն յոթ հարյուր քսանյոթ 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 տեղագնություն 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 24 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. Տարասովա, «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 Որոնում Մուտք Տեղադրել հայտարարություն

Գլխավոր > Անշարժ գույք > Վաճառք > Դոկտորաձեռք > Հասարակական շինությունների համար



Ներքին Զարբան 1-ին փողոց, Երևան

1980 թվ
Դոկտորաձեռքի մակերես
Գազ
Էլեկտրականություն
Ջրամատակարարում
Կոյուղի

Տարածաշրջան
Ներքին Զարբան 1-ին փողոց, Երևան

Նմանատիպ Կրթություն Ժամանց Գնումներ Առողջություն Մուտք

Ներքին Զարբան 1-ին փողոց, Երևան

Պոկաձեռք հասարակական շինությունների համար Ներքին Զարբան 1-ին փողոցում Շենքավիճում, 1980 թվ
\$299,800

Vahe
ՕՊՈ մեկնադատություն
List.am-ում է՝ 21.12.2023

Գրել Զանգահարել

Թուի Գլխավոր էջ Պիտակ

Նմանատիպ հայտարարություններ

Պոկաձեռք հասարակական շինությունների համար Ներքին Զարբան 1-ին փողոցում Շենքավիճում, 2000 թվ
\$750,000

Պոկաձեռք հասարակական շինությունների համար Ստիպալ Դաճկոյի պողոտայում Շենքավիճում, 12,000 թվ
\$5,040,000

Պոկաձեռք հասարակական շինությունների համար Ներքին Զարբան 1-ին փողոցում Շենքավիճում, 1980 թվ

Համադրելի 2-րդ տվյալ

list Բաժիններ Որոնում Մուտք Տեղադրել հայտարարություն

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



Նորագավիթի 1-ին փողոցի 2-րդ փակուղի 13, Երևան

Գործակալություն
990 թվ
Դոկտորաձեռքի մակերես
Գազ
Էլեկտրականություն
Ջրամատակարարում
Կոյուղի

Տարածաշրջան
Նորագավիթի 1-ին փողոցի 2-րդ փակուղի 13, Երևան

Նմանատիպ Կրթություն Ժամանց Գնումներ Առողջություն Մուտք

Նորագավիթ բնակելի շինությունների համար Նորագավիթի 1-ին փողոցի 2-րդ փակուղիում Շենքավիճում, 990 թվ
\$145,000

Cost Consult
ՕՊՈ մեկնադատություն
List.am-ում է՝ 15.11.2023

Գրել Զանգահարել

Թուի Գլխավոր էջ Պիտակ

Օգտատիրոջ այլ առաջարկներ

Պոկաձեռք բնակելի շինությունների համար Նոր Գեղիում, 805 թվ
\$46,000

Առաջարկյալ տարածք Սիլիկյան 9-րդ փողոցում Արախիկայում, 115 թվ
\$318,000

Բազմաֆունկցիոնալ գույք Արգիշտիի փողոցում Կենտրոնում, 83 թվ
\$210,000

Երկու հարկանի տուն Պոռնյանում, 235 թվ, 290 թվ

(Handwritten signature)

Համադրելի 3-րդ տվյալ

list

Ռոբոտներ

Մուտք

Տեղադրել հայտարարություն

Գլխավոր > Սնշարժ գույք > Վաճառք > Հողատարածք > Բնակելի շինությունների համար

Հողատարածք բնակելի շինությունների համար Ներքին Զարբախ 1-ին փողոցում Շենգավիթում, 334 քմ

\$40,000

MMScompany
★ 0-0 մանկաքանակություն

List.am-ում է՝ 30.08.2024

Գրել Զանգահարել

Թուի Գլխավոր էջ Պիտակ

Նմանատիպ հայտարարություններ

Հողատարածք բնակելի շինությունների համար Շենգավիթում, 500 քմ
\$30,000

Հողատարածք բնակելի շինությունների համար Նոր խարբեղ 30-րդ փողոցում Շենգավիթում, 600 քմ
\$35,000

Հողատարածք բնակելի շինությունների համար Սևանի փողոցում Շենգավիթում, 137 քմ
\$180,000

Հողատարածք բնակելի շինությունների համար Սևանի փողոցում Շենգավիթում, 137 քմ
\$180,000

Հողատարածք բնակելի շինությունների համար Սևանի փողոցում Շենգավիթում, 137 քմ
\$180,000

Ներքին Զարբախ 1-ին փողոց

Գործակալություն

334 քմ

Հողատարածքի մակերես

Էլեկտրականություն

Ջրամատակարարում

Գազ

Կոյուղի

Տարածաշրջան

© Ներքին Զարբախ 1-ին փողոց

Նմանատիպ Կրթություն Ժամանակ Գումներ Առողջություն Սևունք

Համեմատական անալիզների քարտեզային դրվագ

Համադրելի 1-ին տվյալ



Համադրելի 2-րդ տվյալ



Համադրելի 3-րդ տվյալ



ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՕԳՏԱԳՈՐԾՎԱԾ ՓԱՍՏԱԹՂԹԵՐ



ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆ

ՎԿԱՅԱԿԱՆ

ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՏՄԱՄԲ 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, Շենգավիթ Ներքին Չարքախի 1-ին փողոց 45/1 հողամաս

3. ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՀԻՄՔ ՀԱՆԴԻՍԱՑԱԾ ՓԱՍՏԱԹՂԹԵՐԸ

ՀՀ կառավարության 24 դեկտեմբերի 2009 թվականի N 1517-Ն որոշում

4. ՀՈՂԱՄԱՍԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ

Կադաստրային ծածկագիրը՝ 01-011-0285-0051

Մակերեսի չափը (հա)՝ 0.066812

Նպատակային նշանակությունը՝ բնակավայրերի

Գործառնական նշանակությունը կամ հողատեսքը՝ Հասարակական կառուցապատման

Գրանցված իրավունքի տեսակը՝ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ

ՎԿԱՅԱԿԱՆ N 20112025-01-0349, գաղտնաբառ՝ BB7BDJMABE8H

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՝ ՍՈՒՐԵՆ ՍԱՐԳՍՅԱՆ

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

ՎԿԱՅԱԿԱՆ N 20112025-01-0349, գաղտնաբառ՝ BB7BDJMABE8H

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

Էջ 2/2



23



Կադաստրի
կոմիտե

Փաստաթղթի ծածկագիր՝ 28042026-0089
Փաստաթղթի գաղտնաբառ՝ ZCESTBSY



Տեղեկանք

Կադաստրային արժեքի ամփոփ հաշվարկի գործող ձևաթուղթ

Հարցում կատարված վկայական՝ 20112025-01-0349

Մեջարժ գույքի հասցեն՝ Բ.Երևան, Ենեզավիթ, Ներքին Չարբախի 1-ին փողոց 45/1 հողամաս

<?xml encoding="UTF-8">

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|-----------------|--|--------|---------------|---|-----|----|----|----|----|----|----|----|-----|----|----|----|---|
| Ձև 2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ԱՄՓՈՓ ՀԱՇՎԱՐԿ | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ՄԵՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՀԱՐԿՈՎ ՀԱՐԿՄԱՆ ՕՐԹԵԿՏ ՀԱՄԱՐՎՈՂ ՄԵՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Երևանի մարզի Երևան համայնքում հարկ վճարողներին 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՝ ԵՆԵԶԱՎԻՆ ՀԱՄԱՅՆՔ | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2. Մեջարժ գույքի գտնվելու վայրը՝ Բ.Երևան, Ենեզավիթ, Ներքին Չարբախի 1-ին փողոց 45/1 հողամաս | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3. Հողամասի կադաստրային ծածկագիրը՝ 01-011-0285-0051 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4. Շինության կադաստրային ծածկագիրը՝ | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5. Մեջարժ գույքի որակական և քանակական տվյալների մուտքագրումը իրականացրած պաշտոնատար անձի պաշտոնը, անունը, ազգանունը, հայրանունը | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 6. Մուտքագրման ամսաթիվը և ժամը՝ | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Հողամասի (Մհ)՝ | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Տարածաշրջանի անունը | Գոտու գործակիցը | 1 քառակուսի մետր մակերեսի բազային արժեքը (ՀՀ դրամ) | | Մակերեսը (հա) | Ծուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքը (ՀՀ դրամ) | | | | | | | | | | | | | |
| 1 | 2 | 3 | | 4 | 5 | | | | | | | | | | | | | |
| 11 | 0.01346 | 330,000 | | 0.066812 | 2,967,655 | | | | | | | | | | | | | |
| Հողամասի բարելավման (շինության, Մշ)՝ | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| հ/հ | Անվանումը | Մբշ (ՀՀ դրամ) | Մ (քմ) | Գնա | Գծա | Գպա | 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 |
| Մեջարժ գույքի հարկով հարկման նպատակով մեջարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքը (ՀՀ դրամ) | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2,967,655 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

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 ԱՇԽԱՏԱԿԱՇՄ» ՀԱՄԱՑՆՔԱՅԻՆ ԿԱՌԱՎԱՐՉԱԿԱՆ ՀԻՄՆԱՐԿ
Համայնքային կառավարչական հիմնարկ

Գնահատվող գույքի հասցե (քաղաք/մարզ, փողոց, շենք, բնակարան)
Ք.Երևան, Ծենգավիթ, Ներքին Չարբախի 1-ին փողոց 45/1 հողամաս

Իրավունքների պետական գրանցման վկայականի համար
20112025-01-0349

Գնահատման նպատակ (արժեքի տեսակ)
Շուկայական արժեք

Գնահատման պարտադիր դեպքը
Համայնքային սեփականություն հանդիսացող անշարժ գույքի օտարման համար

Գնահատված արժեք
35727000 ՀՀ դրամ

Գնահատված մակերես
հողամասեր 0.06681

Գնահատման ամիս, ամսաթիվ
2026-05-15

Մուտքագրման ամիս, ամսաթիվ
2026-05-19 14:39:38

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

Նույնականացնող անհատական ծածկագիր
2026AYGYDSVC



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: