

## ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆ

№ FCG0426-0047

- Հասցե՝ ՀՀ Երևան, Նոր Նորք Դավիթ Բեկի փողոց 105/22 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 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-ԳՀԾԶԲ-26/11 պայմանագրի, «Ֆուլ Քոնսալթինգ Գրուպ» ՍՊԸ-ի կողմից կատարվել է ՀՀ Երևան, Նոր Նորք Դավիթ Բեկի փողոց 105/22 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 07.05.2026թ-ի դրությամբ կլորացված կազմում է՝

**Շուկայական արժեք՝ 75,517,000**

**(Յոթանասունհինգ միլիոն հինգ հարյուր տասնյոթ 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*

Ս. 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, Նոր Նորք Դավիթ Բեկի փողոց 105/22 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 19112025-01-0314 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 07.05.2026թ-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 12.05.2026թ.-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 931,5 քմ:

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

#### **4. ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՄՈՏԵՑՈՒՄՆԵՐԻ ՀԱՄԱՌՈՏ ՆԿԱՐԱԳՐՈՒԹՅՈՒՆԸ ԵՎ ԸՆՏՐՈՒԹՅՈՒՆԸ**

Անշարժ գույքի գնահատման դասական մոտեցումներն են.

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

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

Համեմատական մոտեցումը ներառում է հետևյալ մեթոդները՝

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

Քանի որ գնահատման ներկայացված անշարժ գույքը իրենից ներկայացնում է հողամաս, ուստի կիրառվում է համեմատական գործարքների մեթոդը:

Համադրելի գործարքների մեթոդը, որը նաև հայտնի է որպես կողմնորոշիչ գործարքների մեթոդ, արժեքը որոշելու նպատակով օգտագործվում է նույնական կամ համադրելի օբյեկտների հետ կապված գործարքների վերաբերյալ տեղեկատվությունը:

Համադրելի գործարքների մեթոդի հիմնական փուլերն են՝ որոշել համեմատության միավորները, որոնք օգտագործվում են համապատասխան շուկայի մասնակիցների կողմից, մասնավորապես.

ա. որոշել համեմատության միավորները, որոնք օգտագործվում են համապատասխան շուկայում մասնակիցների կողմից,

բ. որոշել համապատասխան համադրելի գործարքները և հաշվարկել այդ գործարքների հիմնական գնահատման չափանիշները,

գ. կատարել համադրելի օբյեկտների և գնահատվող օբյեկտների որակական և քանակական նմանությունների և տարբերությունների հետևողական համեմատական վերլուծություն, որոնք օգտագործվում են համապատասխան շուկայի մասնակիցների կողմից,

դ. կատարել անհրաժեշտ ճշգրտումներ, եթե այդպիսիք կան, գնահատման ցուցանիշներում, որպեսզի արտացոլվի գնահատվող օբյեկտի և համադրելի օբյեկտների տարբերությունները,

ե. դիտարկել օբյեկտի գնահատման համար ճշգրտված ցուցանիշների կիրառում,

զ. եթե օգտագործվել են գնահատման մի քանի ցուցանիշներ, ստացված արժեքի ցուցանիշների համաձայնեցումը:

Հիմք ընդունելով վերոհիշյալը՝ գնահատողն ունի բավարար քանակությամբ տեղեկատվություն, որը առավելագույնս արտացոլում և բացահայտում է այն գործոնները, որոնց ազդեցությամբ տվյալ անշարժ գույքի վաճառքը բաց մրցակցային շուկայում առավել հավանական է, ուստի համեմատական մոտեցման կիրառումը գնահատվող անշարժ գույքերի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքը որոշելու համար հիմնավորված է:

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

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

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

Գնահատողը չունի տվյալ տարածաշրջանում հողամասերի վարձակալության վերաբերյալ արժանահավատ տեղեկատվություն, հետևաբար եկամտային մոտեցման կիրառումը կարող է բերել ոչ իրատեսական արդյունքների: Հաշվի առնելով այդ հանգամանքը՝ գնահատողի կարծիքով եկամտային մոտեցման կիրառումը գնահատման ներկայացված անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքի որոշման համար հիմնավորված չէ:

**4.3 Ծախսային մոտեցման** հիմքում ընկած է այն սկզբունքը, ըստ որի գնորդը գնահատվող օբյեկտի համար չի վճարի ավելին, քան հավասար օգտակարությամբ օբյեկտի ձեռք բերելու դեպքում, լինի դա գնման կամ կառուցման միջոցով, գործընթացը բարդացնող գործոնների բացակայությամբ՝ անհարկի ժամանակ, անհարմարություն, ռիսկ կամ այլ գործոններ: Այս մոտեցումը հնարավոր է դարձնում ստանալ արժեք օբյեկտի արժեքը փոխարինման կամ վերարտադրման ընթացիկ ծախսերի որոշման միջոցով և ֆիզիկական մաշվածության ու հնացման բոլոր տեսակների կիրառմամբ:

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

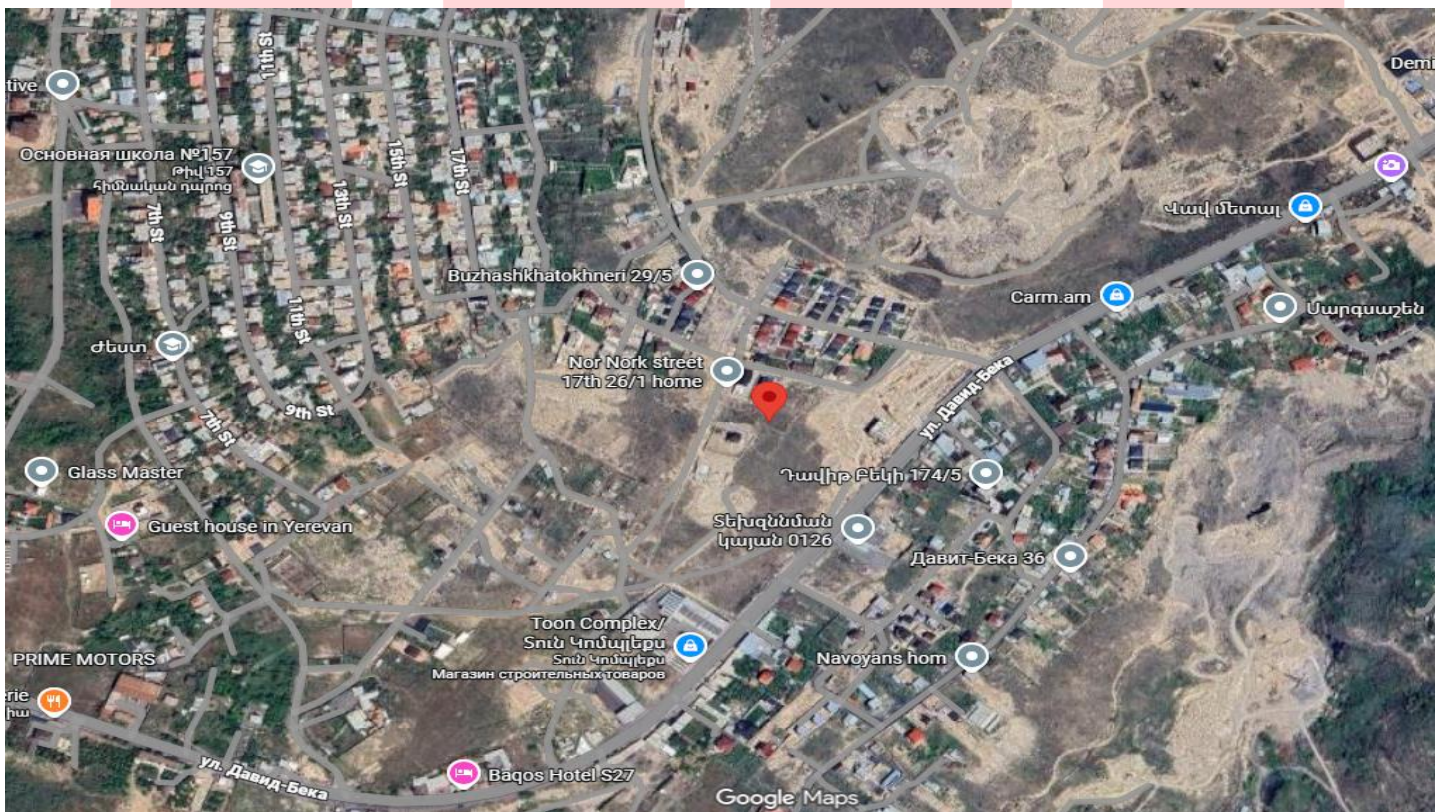
## 5. ԳԵԱՀԱՏՎՈՂ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՐԱԳՐՈՒԹՅՈՒՆԸ ԵՎ ԲՆՈՒԹԱԳԻՐԸ

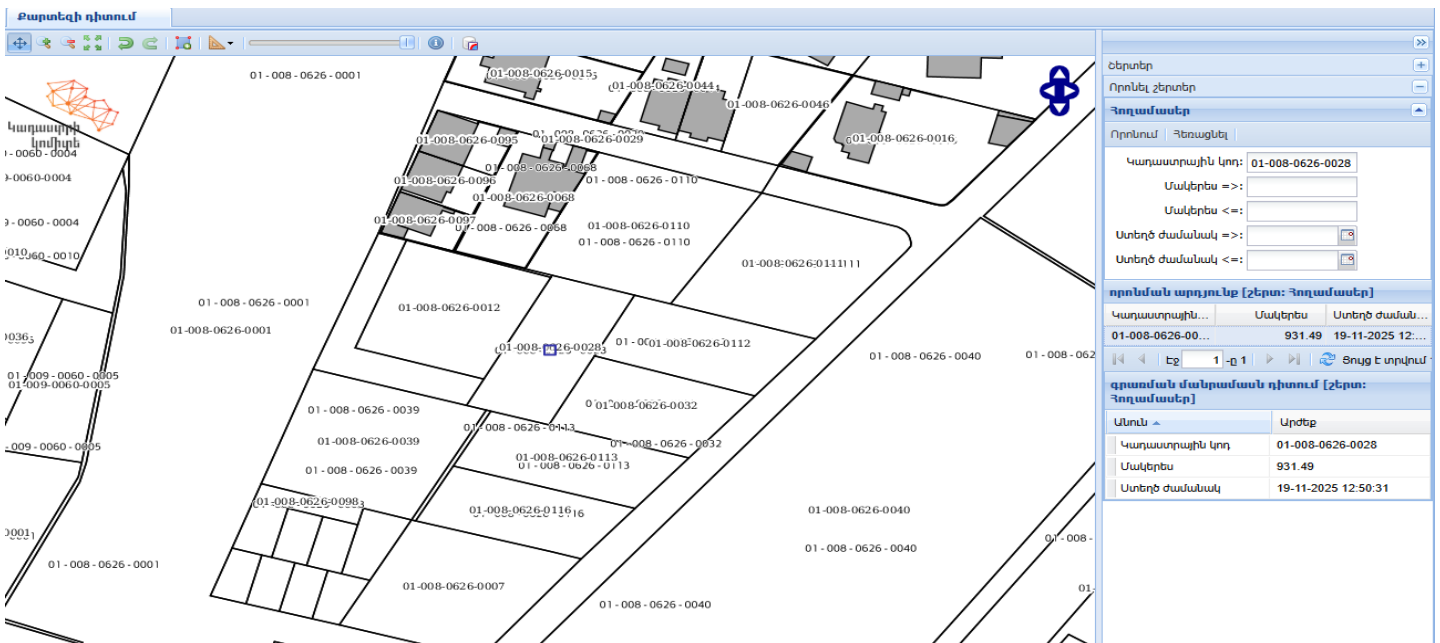
### 5.1 Անշարժ գույքի համառոտ նկարագրությունը

|                                        |                                                |
|----------------------------------------|------------------------------------------------|
| Գտնվելու վայրը (հասցեն)                | Երևան, Նոր Նորք Դավիթ Բեկ փողոց 105/22 հողամաս |
| Հողամասի մակերես (քմ)                  | 931,5քմ                                        |
| Հողամասի նպատակային նշանակություն      | Բնակավայրերի                                   |
| Հողամասի գործառնական նշանակություն     | Բնակ. կառուց.                                  |
| Հողամասի իրավունք                      | Սեփականություն                                 |
| <b>Կոմունիկացիոն ենթակառուցվածքներ</b> |                                                |
| Ճանապարհ                               | Առկա է                                         |
| Ջուր                                   | Հնարավոր է                                     |
| Էլեկտրական հոսանք                      | Հնարավոր է                                     |
| Կոյուղի                                | Հնարավոր է                                     |
| Բնական գազ                             | Հնարավոր է                                     |
| <b>Այլ տվյալներ</b>                    |                                                |
| Ճակատային մաս (մ)                      | 9.0                                            |
| Տրանսպորտային մատչելիություն           | Լավ                                            |
| Շրջակա տարածք                          | Լավ                                            |
| Թերություն                             | Թեր                                            |
| Լրացուցիչ տեղեկատվություն              | -                                              |
| Տեղադրություն                          | Լավ                                            |
| Տեղակայման գրավչություն                | Բավարար                                        |

### 5.2 Անշարժ գույքի տեղադրության քարտեզային դրվագ

[https://www.google.com/maps/place/40%C2%B010'13.5%22N+44%C2%B032'49.7%22E/@40.170426,44.5464819,237m/data=!3m2!1e3!4b1!4m4!3m3!8m2!3d40.170426!4d44.547127?entry=ttu&g\\_ep=EgoyMDI2MDUxMC4wIKXMDSoASAFQAw%3D%3D](https://www.google.com/maps/place/40%C2%B010'13.5%22N+44%C2%B032'49.7%22E/@40.170426,44.5464819,237m/data=!3m2!1e3!4b1!4m4!3m3!8m2!3d40.170426!4d44.547127?entry=ttu&g_ep=EgoyMDI2MDUxMC4wIKXMDSoASAFQAw%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](http://www.list.am), [www.banali.am](http://www.banali.am) և այլ համացանցային կայքեր:

Հաշվետվության կազմման օրվա դրությամբ դուրս-դրամ փոխարժեքը կազմում է 1\$=369.28 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, Նոր Նորք, Դավիթ Բեկի փողոց |              |                                                                                                     |            |
| Նպատակային նշանակություն                                         | Բնակավայրերի | Ենթակառուցվածքների առկայություն և հնարավորություն                                                   |            |
| Գործառնական նշանակություն                                        | Բն. կառուց.  |                                                                                                     |            |
| Հողամասի մակերես (քմ)                                            | 1,412.00     | Ճանապարհ                                                                                            | Առկա է     |
| Հողամասի իրավունք                                                | Մեփական.     | Ջուր                                                                                                | Առկա է     |
| Տեղադրություն                                                    | Լավ          | Էլեկտրական հոսանք                                                                                   | Առկա է     |
| Տեղակայման գրավչություն                                          | Բավարար      | Կոյուղի                                                                                             | Հնարավոր է |
| Տրանսպորտային մատչելիություն                                     | Լավ          | Բնական գազ                                                                                          | Հնարավոր է |
| Առաջարկի գին (ՀՀ դրամ)                                           | 166,176,000  | Թերություն                                                                                          | Հարթ       |
| Մեկ քմ գին (ՀՀ դրամ)                                             | 117,688      | Ճակատային մաս (մ)                                                                                   | 40.0       |
| Տեղեկատվության ստացման աղբյուր                                   |              | <a href="https://www.list.am/item/23523433?ld_src=2">https://www.list.am/item/23523433?ld_src=2</a> |            |
| Տեղեկատվության ստացման ժամանակամիջոց                             |              | 05.2026                                                                                             |            |
| Լրացուցիչ տեղեկատվություն                                        |              |                                                                                                     |            |
| Երկրորդ համադրելի անշարժ գույքի նկարագիրը                        |              |                                                                                                     |            |
| Գտնվելու վայրը (հասցեն)՝ Քաղաք Երևան, Նոր Նորք, Դավիթ Բեկի փողոց |              |                                                                                                     |            |
| Նպատակային նշանակություն                                         | Բնակավայրերի | Ենթակառուցվածքների առկայություն և հնարավորություն                                                   |            |
| Գործառնական նշանակություն                                        | Բն. կառուց.  |                                                                                                     |            |
| Հողամասի մակերես (քմ)                                            | 620.00       | Ճանապարհ                                                                                            | Առկա է     |
| Հողամասի իրավունք                                                | Մեփական.     | Ջուր                                                                                                | Հնարավոր է |
| Տեղադրություն                                                    | Լավ          | Էլեկտրական հոսանք                                                                                   | Հնարավոր է |
| Տեղակայման գրավչություն                                          | Բավարար      | Կոյուղի                                                                                             | Հնարավոր է |
| Տրանսպորտային մատչելիություն                                     | Լավ          | Բնական գազ                                                                                          | Հնարավոր է |
| Վաճառքի գին (ՀՀ դրամ)                                            | 66,101,120   | Թերություն                                                                                          | Թույլ թեք  |
| Մեկ քմ գին (ՀՀ դրամ)                                             | 106,615      | Ճակատային մաս (մ)                                                                                   | 19.0       |
| Տեղեկատվության ստացման աղբյուր                                   |              | Նոտարական պայմանագիր                                                                                |            |
| Տեղեկատվության ստացման ժամանակամիջոց                             |              | <a href="https://www.list.am/item/23601345?ld_src=2">https://www.list.am/item/23601345?ld_src=2</a> |            |
| Լրացուցիչ տեղեկատվություն                                        |              | 01-008-0627-0324                                                                                    |            |
| Երրորդ համադրելի անշարժ գույքի նկարագիրը                         |              |                                                                                                     |            |
| Գտնվելու վայրը (հասցեն)՝ Քաղաք Երևան, Նոր Նորք, Դավիթ Բեկի փողոց |              |                                                                                                     |            |
| Նպատակային նշանակություն                                         | Բնակավայրերի | Ենթակառուցվածքների առկայություն և հնարավորություն                                                   |            |
| Գործառնական նշանակություն                                        | Բն. կառուց.  |                                                                                                     |            |
| Հողամասի մակերես (քմ)                                            | 3,080.00     | Ճանապարհ                                                                                            | Առկա է     |
| Հողամասի իրավունք                                                | Մեփական.     | Ջուր                                                                                                | Հնարավոր է |
| Տեղադրություն                                                    | Լավ          | Էլեկտրական հոսանք                                                                                   | Հնարավոր է |
| Տեղակայման գրավչություն                                          | Բավարար      | Կոյուղի                                                                                             | Հնարավոր է |
| Տրանսպորտային մատչելիություն                                     | Լավ          | Բնական գազ                                                                                          | Հնարավոր է |
| Առաջարկի գին (ՀՀ դրամ)                                           | 258,496,000  | Թերություն                                                                                          | Թեք        |
| Մեկ քմ գին (ՀՀ դրամ)                                             | 83,927       | Ճակատային մաս (մ)                                                                                   | 40 և 80    |
| Տեղեկատվության ստացման աղբյուր                                   |              | <a href="https://www.list.am/item/22462098?ld_src=2">https://www.list.am/item/22462098?ld_src=2</a> |            |
| Տեղեկատվության ստացման ժամանակամիջոց                             |              | 05.2026                                                                                             |            |
| Լրացուցիչ տեղեկատվություն                                        |              |                                                                                                     |            |

## Աղյուսակ 6.1.2 Գնահատվող անշարժ գույքի հետ համադրելի տվյալների վերլուծություն

Գնահատողը կիրառել է *Սակարկում, Մակերես, Ճակարակին մաս, Թեքություն* գործոններով ճշգրտումներ, որոնց գործակիցների մեծությունը հաշվարկել է գործակիցների հաշվարկման գույքային 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 ՇԽԳ 2024-ի մաս 1-ի աղյուսակ 1-ի «9. Ենթակառուցվածքային օբյեկտներ (ճանապարհներ, ջրամատակարարման, ջերմամատակարարման, գազամատակարարման, էլեկտրամատակարարման ցանցեր)» բաժնում բերված ցուցանիշների վերլուծությամբ: Ընդ որում, երկրորդ և երրորդ համադրելի հոդամասերը, ինչպես և գնահատվող գույքը, ենթակառուցվածքների բաժանորդ չեն՝ սակայն այդ ենթակառուցվածքներն առկա են խելամիտ հեռավորության վրա և հնարավոր է անցկացնել դրանք, իսկ առաջին համադրելի հոդամասը գնահատման պահին ջրի և էլեկտրական հոսանքի բաժանորդ է:

Գնահատման առաջադրանքով սահմանվել է նաև, որ հոդամասի գնահատման ժամանակ հաշվի առնել տվյալ հոդամասի 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)       |                        | 117,688                  | 106,615                  | 83,927                   |
| Սակարկում (Վաճառքի պայման) |                        | Առաջարկ                  | Առաջարկ                  | Առաջարկ                  |
| Ճշգրտման գործակից          |                        | 0.90                     | 0.90                     | 0.90                     |
| Ճշգրտումը ՀՀ դրամով        |                        | -11,769                  | -10,661                  | -8,393                   |
| 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    | Բավարար                | Բավարար                  | Բավարար                  | Բավարար                  |

|                                                       |                 |                 |                  |                 |
|-------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|------------------|-----------------|
| Ճշգրտման գործակից                                     |                 | 1.00            | 1.00             | 1.00            |
| Ճշգրտումը ՀՀ դրամով                                   |                 | 0               | 0                | 0               |
| <b>Տրանսպորտ. մատչելիություն</b>                      | <b>Լավ</b>      | <b>Լավ</b>      | <b>Լավ</b>       | <b>Լավ</b>      |
| Ճշգրտման գործակից                                     |                 | 1.00            | 1.00             | 1.00            |
| Ճշգրտումը ՀՀ դրամով                                   |                 | 0               | 0                | 0               |
| <b>Ֆիզիկական բնութագրեր՝ այդ թվում</b>                |                 |                 |                  |                 |
| <b>Մակերես (քմ)</b>                                   | <b>931.5</b>    | <b>1,412.00</b> | <b>620.0</b>     | <b>3,080.00</b> |
| Ճշգրտման գործակից                                     |                 | 1.00            | 1.00             | 1.10            |
| Ճշգրտումը ՀՀ դրամով                                   |                 | 0               | 0                | 7,553           |
| <b>Ճակատային մաս (մ)</b>                              | <b>9.0</b>      | <b>40.0</b>     | <b>19.0</b>      | <b>40 և 80</b>  |
| Ճշգրտման գործակից                                     |                 | 0.95            | 0.95             | 0.90            |
| Ճշգրտումը ՀՀ դրամով                                   |                 | -5,296          | -4,798           | -7,553          |
| <b>Ենթակառ. առկայություն</b>                          | <b>Միջին</b>    | <b>Լավ</b>      | <b>Միջին</b>     | <b>Միջին</b>    |
| Ճշգրտման գործակից                                     |                 | 0.95            | 1.00             | 1.00            |
| Ճշգրտումը ՀՀ դրամով                                   |                 | -5,296          | 0                | 0               |
| <b>Թերություն</b>                                     | <b>Թեք</b>      | <b>Հարթ</b>     | <b>Թույլ թեք</b> | <b>Թեք</b>      |
| Ճշգրտման գործակից                                     |                 | 0.92            | 0.95             | 1.00            |
| Ճշգրտումը ՀՀ դրամով                                   |                 | -8,474          | -4,798           | 0               |
| <b>Գույքային իրավունքներ</b>                          | <b>Սեփական.</b> | <b>Սեփական.</b> | <b>Սեփական.</b>  | <b>Սեփական.</b> |
| Ճշգրտման գործակից                                     |                 | 1.00            | 1.00             | 1.00            |
| Ճշգրտումը ՀՀ դրամով                                   |                 | 0               | 0                | 0               |
| <b>Ընդհանուր ճշգրտում (ՀՀ դրամ)</b>                   |                 | <b>-30,834</b>  | <b>-20,257</b>   | <b>-8,393</b>   |
| <b>Ճշգրտված մեկ քմ գին (ՀՀ դրամ)</b>                  |                 | <b>86,854</b>   | <b>86,358</b>    | <b>75,535</b>   |
| <b>Կշռային գործակից</b>                               |                 | <b>0.25</b>     | <b>0.25</b>      | <b>0.50</b>     |
| <b>Գնահատվող անշարժ գույքի մեկ քմ արժեք (ՀՀ դրամ)</b> |                 | <b>81,070</b>   |                  |                 |

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՝  $931,5 \text{ քմ} \times 81,070 = 75,516,705$  ՀՀ դրամ:

## 7. ԱՄՓՈՓՈՒՄ

Սույն հաշվետվությամբ կատարվել է ՀՀ Երևան, Նոր Նորք Դավիթ Բեկ փողոց 105/22 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  | 75,516,705      | 100%            | 75,516,705                             |
| Ծախսային մոտեցում     | Չի կիրառվել     | 0               |                                        |
| Եկամտային մոտեցում    | Չի կիրառվել     | 0               |                                        |

Այսպիսով գնահատման ներկայացված ՀՀ Երևան, Նոր Նորք Դավիթ Բեկ փողոց 105/22 հասցենում գտնվող անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքը առ 07.05.2026թ. կլորացված կազմում է՝

**Շուկայական արժեք՝ 75,517,000**

**(Յոթանասունհինգ միլիոն հինգ հարյուր տասնյոթ 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

## ԼՈՒՍԱՆԿԱՐՉԱԿԱՆ ՀԱՎԵԼՎԱԾ





### Համադրելի 3-րդ տվյալ

**list**
🔍 Որոնում
Մուտք
Տեղադրել հայտարարություն

---

Գլխավոր > Առևտրի գոյաց > Վաճառք > Հողատարածք > Բնակելի շինությունների համար



### Հողատարածք բնակելի շինությունների համար

Դավիթ Բեկի փողոցում Նոր Նորքում, 3,080 քմ

**\$700,000** ~

 YVN Living  
★ 9.0 մեկնաբանություն

List.am-ով է՝ 08.12.2021

Գրել
Հասցեահարել

  
Թուփ

  
Գլխավոր էջ

  
Պիտակ

#### Նմանապես հայտարարություններ

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <p><b>ԴԱՎԻԹ ԲԵԿԻ ՓՈԼՈՑ</b></p> <p>3,080 քմ<br/>Հողատարածքի մակերես</p> <p> Լեվելդակաություն</p> <p> Հրամանակարարում</p> <p> Զագ<br/>Կողմը</p> | <p>Հողատարածք բնակելի շինությունների համար<br/>Մինասի փողոցում Նոր Նորքում, 600 քմ</p> <p><b>\$135,000</b></p>                                                                  |  <p>Հողատարածք բնակելի շինությունների համար,<br/>Bagrevand 20 street Նոր Նորքում, 20,000 քմ</p> <p><b>\$4,500,000</b></p> |
|  <p>Հողատարածք բնակելի շինությունների համար<br/>Նոր Նորքում, 1,700 քմ</p> <p><b>\$288,000</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  <p>Հողատարածք բնակելի շինությունների համար<br/>Շուգրուկի փողոցում Նոր Նորքում, 1,026 քմ</p> |                                                                                                                                                                                                             |

#### Տարածաշրջան

Դավիթ Բեկի փողոց ,

Նմանապես
Կրթություն
Ժամանակ
Գնումներ
Առողջություն
Մուտք



\$1,500,000

Վաճառքի համար նախատեսված է ապագայի վերականգնում

Եժ 5H

## Համեմատական անալոզների քարտեզային դրվագ

## Համադրելի 1-ին տվյալ



## Համադրելի 2-րդ տվյալ



## Համադրելի 3-րդ տվյալ



# ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՕԳՏԱԳՈՐԾՎԱԾ ՓԱՍՏԱԹՂԹԵՐ

|                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                |                                                                                                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                    | <b>ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆ</b><br><b>ՎԿԱՅԱԿԱՆ</b><br>ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՏՄԱՍԻ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻ<br>ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ | <br>Կադաստրի<br>կոմիտե |
| <p>Սույն վկայականով հաստատվում է 19 նոյեմբերի 2025 թվականին գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման միասնական մատյանում կատարված անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքի պետական գրանցումը հետևյալ տվյալներով.</p>                                                   |                                                                                                                |                                                                                                           |
| <b>1. ԳՐԱՆՑՎԱԾ ԻՐԱՎՈՒՆՔԻ ՍՈՒԲՅԵԿՏ(ՆԵՐ)</b><br>ԵՐԵՎԱՆ ՀԱՄԱՅՆՔ                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                |                                                                                                           |
| <b>2. ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՏՆՎԵԼՈՒ ՎԱՅՐԸ ԵՎ ԱՆՎԱՆՈՒՄԸ</b><br>Երևան, Նոր Նորք Դավիթ Բեկի փողոց 105/22 հողամաս                                                                                                                                                              |                                                                                                                |                                                                                                           |
| <b>3. ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՀԻՄՔ ՀԱՆԴԻՍԱՑԱԾ ՓԱՍՏԱԹՂԹԵՐԸ</b><br>Երևանի քաղաքապետի 30/10/2025թ. թիվ 4440-Ա որոշում: ՀՀ կառավարության 10/10/2012թ. թիվ 1269-Ա որոշում                                                                                                         |                                                                                                                |                                                                                                           |
| <b>4. ՀՈՂԱՄԱՍԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ</b><br>Կադաստրային ծածկագիրը՝ 01-008-0626-0028<br>Մակերեսի չափը (հա)՝ 0.09315<br>Նպատակային նշանակությունը՝ բնակավայրերի<br>Գործառնական նշանակությունը կամ հողատեսքը՝ Բնակելի կառուցապատման<br>Գրանցված իրավունքի տեսակը՝ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ |                                                                                                                |                                                                                                           |
| <b>ՎԿԱՅԱԿԱՆ N 19112025-01-0314, գաղտնաբառ՝ SUT2ESXTPQBU</b>                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                |                                                                                                           |
| Փաստաթղթի իսկությունը և վավերականությունը կարող է ստուգվել Կադաստրի կոմիտեի <a href="http://www.e-cadastre.am">www.e-cadastre.am</a> կայքէջի միջոցով                                                                                                                |                                                                                                                |                                                                                                           |
| Էջ 1/2                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                |                                                                                                           |



## 5. ՇԻՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ

- 1) Նպատակային նշանակությունը՝
- 2) Բնութագրերը ըստ առանձին շինությունների՝

| Հ/Հ | Կադաստրային<br>ծածկագիր | Տեսակ | Մակերես | Գրանցված իրավունքի տեսակ |
|-----|-------------------------|-------|---------|--------------------------|
|     |                         |       |         |                          |
|     |                         |       |         |                          |
|     |                         |       |         |                          |
|     |                         |       |         |                          |
|     |                         |       |         |                          |

### Լրացուցիչ նշումներ և տեղեկություններ

Գրանցումը իրականացնող պաշտոնատար անձի անունը, ազգանունը՝ ՎԱՂԻՆԱԿ ԹԱԴԵՎՈՍՅԱՆ

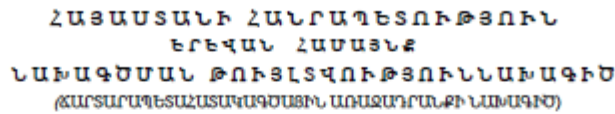
Զբաղեցրած պաշտոնը՝ Անշարժ գույքի գրանցման միասնական ստորաբաժանման անշարժ գույքի ավագ ռեգիստր

ՎԿԱՅԱԿԱՆ N 19112025-01-0314, գաղտնաբառ՝ SUT2ESXTPQBU

Փաստաթղթի խսկությունը և վավերականությունը կարող է ստուգվել Կադաստրի կոմիտեի [www.e-cadastre.am](http://www.e-cadastre.am) կայքէջի միջոցով

Էջ 2/2



[illegible]





Կադաստրի  
կոմիտե

Փաստաթղթի ծածկագիր՝ 23042026-0249  
Փաստաթղթի գաղտնաբառ՝ NMTKRP79



## Տեղեկանք

Կադաստրային արժեքի ամփոփ հաշվարկի գործող ձևաթուղթ

Հարցում կատարված վկայական՝ 19112025-01-0314

Մեշարժ գույքի հասցե՝ Զ.Երևան, Լոր Լորը, Դավիթ Բեկի փողոց 105/22 հողամաս

<?xml encoding="UTF-8">

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |           |                 |        |                                                    |     |               |    |                                                           |    |    |    |    |    |     |    |    |    |                                                           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------------|--------|----------------------------------------------------|-----|---------------|----|-----------------------------------------------------------|----|----|----|----|----|-----|----|----|----|-----------------------------------------------------------|
| Ձև 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |           |                 |        |                                                    |     |               |    |                                                           |    |    |    |    |    |     |    |    |    |                                                           |
| <b>ԱՄՓՈՓ ՀԱԾՎԱՐԿ</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |           |                 |        |                                                    |     |               |    |                                                           |    |    |    |    |    |     |    |    |    |                                                           |
| <b>ՄԵՇԱՐԺ ԳՈՒՑՔԻ ՀԱՐԿՈՒ ՀԱՐԿՄԱՆ ՕՐԹԵԿՏ ՀԱՄԱՐՈՂ ՄԵՇԱՐԺ ԳՈՒՑՔԻ ԳԵԱՀԱՏՄԱՆ</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |           |                 |        |                                                    |     |               |    |                                                           |    |    |    |    |    |     |    |    |    |                                                           |
| 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 տեղադրված հասարակական և արտադրական նշանակության շինությունների) գնահատման |           |                 |        |                                                    |     |               |    |                                                           |    |    |    |    |    |     |    |    |    |                                                           |
| 1. Սեփականատիրոջ (սեփականատերերի) անունը, ազգանունը, հայրանունը կամ կազմակերպության լրիվ անվանումը՝ ԵՐԵՎԱՆ ՀԱՄԱՅՆՔ                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |           |                 |        |                                                    |     |               |    |                                                           |    |    |    |    |    |     |    |    |    |                                                           |
| 2. Մեշարժ գույքի գտնվելու վայրը՝ Զ.Երևան, Լոր Լորը, Դավիթ Բեկի փողոց 105/22 հողամաս                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |           |                 |        |                                                    |     |               |    |                                                           |    |    |    |    |    |     |    |    |    |                                                           |
| 3. Հողամասի կադաստրային ծածկագիրը՝ 01-008-0626-0028                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |           |                 |        |                                                    |     |               |    |                                                           |    |    |    |    |    |     |    |    |    |                                                           |
| 4. Ընկության կադաստրային ծածկագիրը՝                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |           |                 |        |                                                    |     |               |    |                                                           |    |    |    |    |    |     |    |    |    |                                                           |
| 5. Մեշարժ գույքի որակական և քանակական տվյալների մուտքագրումը իրականացրած պաշտոնատար անձի պաշտոնը, անունը, ազգանունը, հայրանունը՝                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |           |                 |        |                                                    |     |               |    |                                                           |    |    |    |    |    |     |    |    |    |                                                           |
| 6. Մուտքագրման աստիճանը և ժամը՝                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |           |                 |        |                                                    |     |               |    |                                                           |    |    |    |    |    |     |    |    |    |                                                           |
| <b>Հողամասի (Մհ)՝</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |           |                 |        |                                                    |     |               |    |                                                           |    |    |    |    |    |     |    |    |    |                                                           |
| Ցարածազնահատման 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                                                         |    |    |    |    |    |     |    |    |    |                                                           |
| 7                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |           | 0.07542         |        | 330,000                                            |     | 0.09315       |    | 23,183,731                                                |    |    |    |    |    |     |    |    |    |                                                           |
| <b>Հողամասի բարելավման (շինության, կշ)՝</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |           |                 |        |                                                    |     |               |    |                                                           |    |    |    |    |    |     |    |    |    |                                                           |
| Կ/Կ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Անվանումը | Արժ (ՀՀ դրամ)   | Մ (քմ) | Գնտ                                                | Գծա | Գզա           | 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                                                        |
| <b>Մեշարժ գույքի հարկով հարկման նպատակով մեշարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքը (ՀՀ դրամ)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |           |                 |        |                                                    |     |               |    |                                                           |    |    |    |    |    |     |    |    |    |                                                           |
| 23,183,731                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |           |                 |        |                                                    |     |               |    |                                                           |    |    |    |    |    |     |    |    |    |                                                           |

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 ԱԾԽԱՏԱԿԱԶՄ» ՀԱՄԱՑՆՔԱՅԻՆ ԿԱՌԱՎԱՐՉԱԿԱՆ ՀԻՄՆԱՐԿ  
Համայնքային կառավարչական հիմնարկ

Գնահատվող գույքի հասցե (քաղաք/մարզ, փողոց, շենք, բնակարան)  
Ք.Երևան, Նոր Նորք, Դավիթ Բեկի փողոց 105/22 հողամաս

Իրավունքների պետական գրանցման վկայականի համար  
19112025-01-0314

Գնահատման նպատակ (արժեքի տեսակ)  
Շուկայական արժեք

Գնահատման պարտադիր դեպքը  
Համայնքային սեփականություն հանդիսացող անշարժ գույքի օտարման համար

Գնահատված արժեք  
75517000 ՀՀ դրամ

Գնահատված մակերես  
հողամասեր 0.09315

Գնահատման ամիս, ամսաթիվ  
2026-05-07

Մուտքագրման ամիս, ամսաթիվ  
2026-05-12 17:36:05

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

Լույնականացնող անհատական ծածկագիր  
2026RTZVZSRX



**ՎԿԱՅԱԿԱՆ N ԳԳ-2023-20**

Սույն վկայականը տրվում է

**ՄԱՆԵ ԱՆԴՐԱՆԻԿԻ ՍՄԲԱԹՅԱՆԻ**

(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](http://www.e-cadastre.am) կայքի միջոցով: