Գնահատում – քաղաք Ախթալա, Խ. Աբովյան փողոց 21 շենք, 48 տարածք

Գնահատվող անշարժ գույքի բնութագիր

Առարկայի նկարագիր

Գնահատվող գույքը սեփականության իրավունքով Ալավերդու համայնքապետարանին պատկանող տարածքն է, որը գտնվում է քաղաք Ախթալա, Խ. Աբովյան փողոց 21 շենք, 48 տարածք հասցեում: Տարածքի վերաբերյալ համապարփակ տեղեկատվությունը և տեղազննման արդյունքները ներկայացված են ստորև աղյուսակում: Ընդունվում է, որ գնահատվող գույքի սեփականության իրավունքը լիովին համապատասխանում է ՀՀ օրենսդրությանը: Ենթադրվում է, որ գույքը ազատ է ցանկացած պարտավորություններից, եթե այլ բան ներկայացված չէ:

Գնահատման առարկայի նկարագիր (Տեղազննման արդյունքներ)

Անվանում	Նկարագիր
Տեսակը	Տարածք
Հասցեն	քաղաք Ախթալա, Խ. Աբովյան փողոց 21 շենք, 48 տարածք
Մակերես	41.7 քմ
Նպատակային նշանակությունը	տարածք
Իրավունքի տեսակը	Սեփականության
Շենքի տեսակը	Բնակելի
Ֆիզիկական վիճակը	Կարիք ունի վերանորոգման
Հիմքը	Բազալտ
Հիմնապատերը	Քար
Միջնապատերը	Պանել 8-10 սմ
Առաստաղի բարձրությունը	Մոտ 3.2 մ
Դուռ / պատուհան	հասարակ դուռ
Սանհանգույց	Առկա չէ
Հատակ	Քարքարոտ
Ենթակառուցվածքներ	հոսանք, ջուր, գազ, կոյուղի շենքում կա, միացրած չեն
Ջեռուցման համակարգ	Առկա չէ
Հովացման համակարգ	Առկա չէ
Լրացուցիչ տեղեկություններ	գեղեցկության սրահի համար, շենքի անկյունում, 5 հարկանի շենքի 1-ին հարկ, շենքը կառուցվել է 1970-ականներին

Օբյեկտի լուսանկարներ

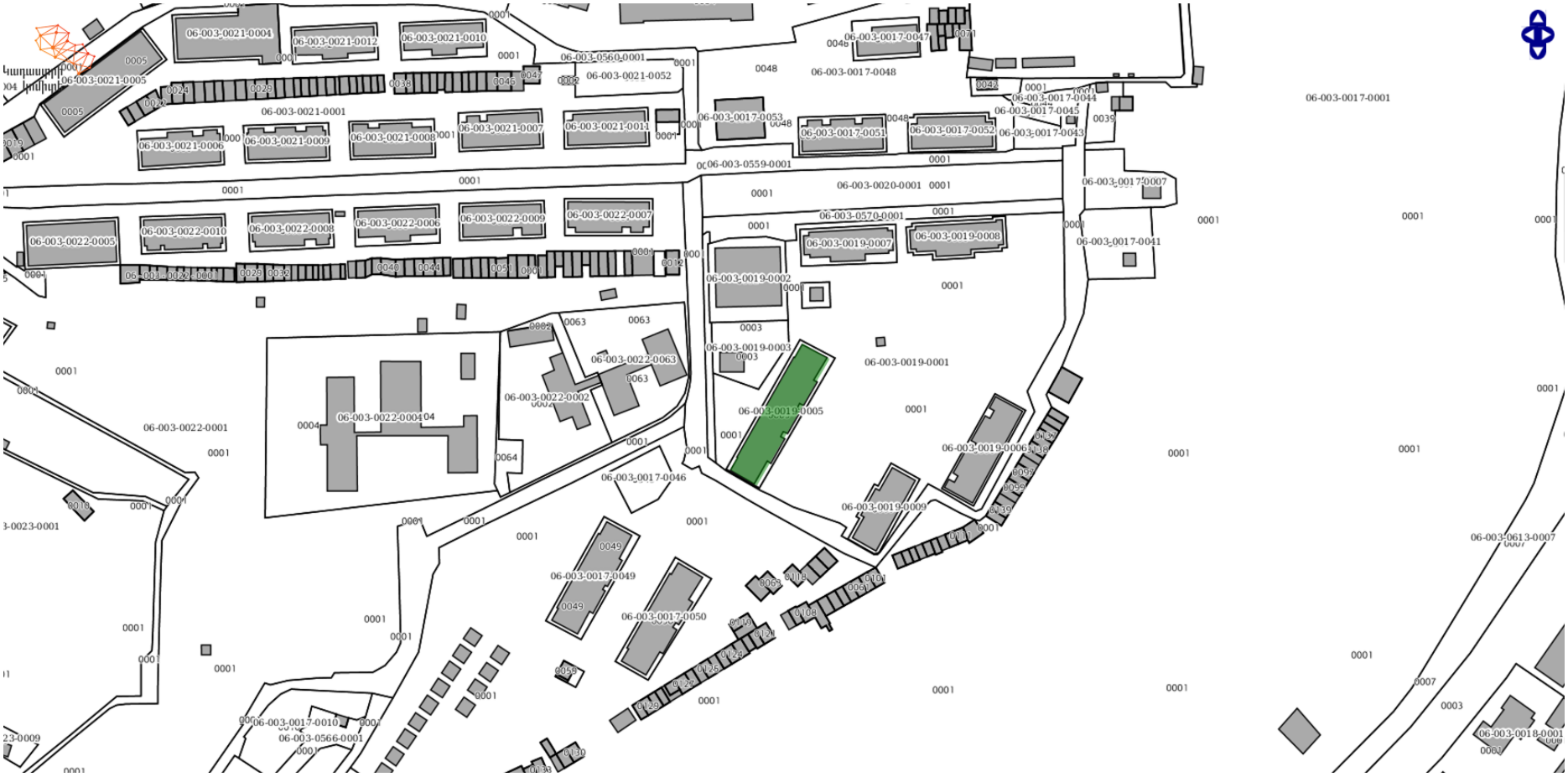
Գնահատվող օբյեկտի լուսանկարներն արվել են տեղազննման ընթացքում, 14 մարտի 2026թ. 10:05 ժամին:



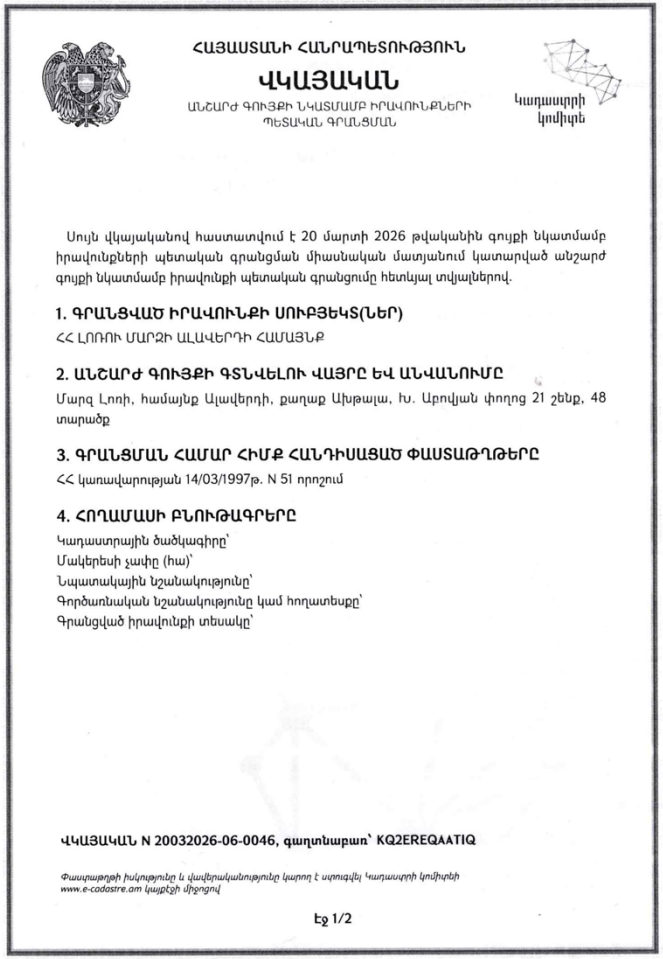





Գնահատվող օբյեկտի տեղադիրքը ըստ Կադաստրային ծածկագրի



Գնահատվող անշարժ գույքի սեփականության վկայական



ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆ

ՎԿԱՅԱԿԱՆ

ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՏՄԱՄԲ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ

Կադաստրի կոմիտե

Սույն վկայականով հաստատվում է 20 մարտի 2026 թվականին գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման միասնական մատյանում կատարված անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքի պետական գրանցումը հետևյալ տվյալներով.

1. ԳՐԱՆՑՎԱԾ ԻՐԱՎՈՒՆՔԻ ՍՈՒԲՅԵԿՏ(ՆԵՐ)

ՀՀ ԼՈՌՈՒ ՄԱՐԶԻ ԱԼԱՎԵՐԴԻ ՀԱՄԱՅՆՔ

2. ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՏՆՎԵԼՈՒ ՎԱՅՐԸ ԵՎ ԱՆՎԱՆՈՒՄԸ

Մարզ Լոռի, համայնք Ալավերդի, քաղաք Ախթալա, Խ. Աբովյան փողոց 21 շենք, 48 տարածք

3. ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՀԻՄՔ ՀԱՆԴԻՍԱՑԱԾ ՓԱՍՏԱԹՂԹԵՐԸ

ՀՀ կառավարության 14/03/1997թ. N 51 որոշում

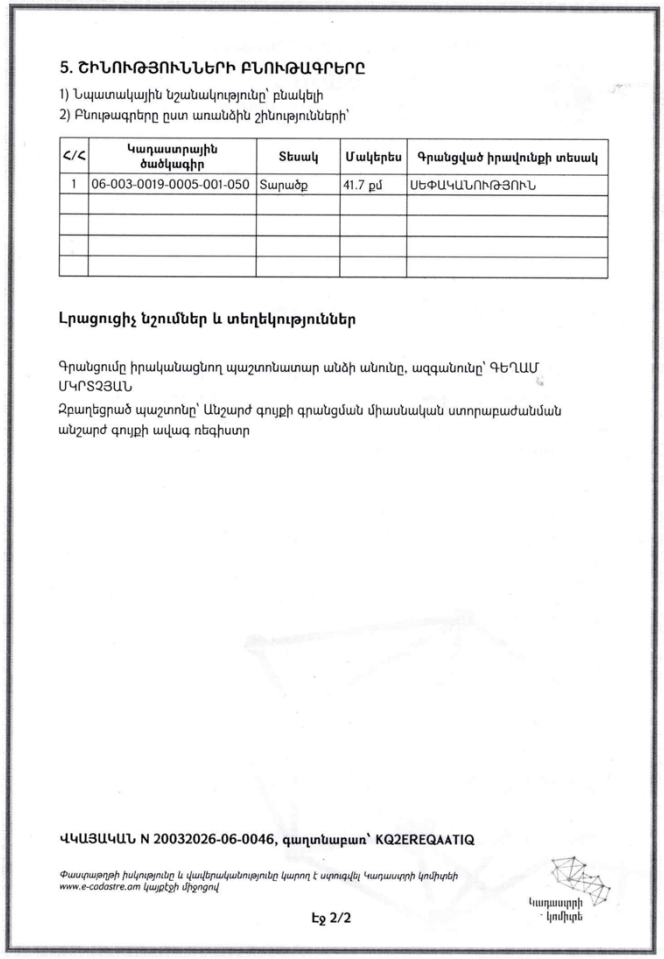
4. ՀՈՂԱՄԱՍԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ

Կադաստրային ծածկագիրը՝
Մակերեսի չափը (հա)՝
Նպատակային նշանակությունը՝
Գործառնական նշանակությունը կամ հողատեսքը՝
Գրանցված իրավունքի տեսակը՝

ՎԿԱՅԱԿԱՆ N 20032026-06-0046, գաղտնաբառ՝ KQ2EREQAATIQ

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

Էջ 1/2



5. ՇԻՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ

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

Հ/Հ	Կադաստրային ծածկագիր	Տեսակ	Մակերես	Գրանցված իրավունքի տեսակ
1	06-003-0019-0005-001-050	Տարածք	41.7 քմ	ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ

Լրացուցիչ նշումներ և տեղեկություններ

Գրանցումը իրականացնող պաշտոնատար անձի անունը, ազգանունը՝ ԳԵՂԱՄ ՄԿՐՏՉՅԱՆ

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

ՎԿԱՅԱԿԱՆ N 20032026-06-0046, գաղտնաբառ՝ KQ2EREQAATIQ

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

Կադաստրի կոմիտե

Էջ 2/2

Տարածքի գնահատում շուկայական մոտեցումով

Սույն հաշվետվության մեջ կիրառված տարածքների լավագույն և ամենաարդյունավետ օգտագործումը սահմանվում է օրենքով որպես այդ տարածքների հնարավոր և թույլատրելի օգտագործումը՝ սեփականատիրոջ կողմից իրականացվող գործունեության համար, որը կապահովի ամենաբարձր ընթացիկ արժեքը գնահատման ժամանակ: Գնահատման առարկա հանդիսացող տարածքի համար լավագույն արդյունավետ օգտագործում է դիտարկվել գրանցված նպատակային նշանակությամբ շահագործումը: Տարածքների գնահատման նպատակով Գնահատողը, հաշվի առնելով դիտարկվող բնակավայրում ազատ շինությունների/ տարածքների վաճառքների և առաջարկների առկայությունը, տարածքի արժեքը որոշել է համեմատական մոտեցումով: Դիտարկվում է, որ համեմատելի տարածքների գործարքների գումարը ներառում է այն հողատարածքի համամասնորեն հատվածի արժեքը, որի վրա կառուցված շինության մեջ է համադրվող տարածքը, հետևաբար, առանձին՝ հողակտորի արժեքը չի հաշվարկվել: Տարածքը գնահատելիս հաշվի են առնվել օրենքով սահմանված և արժեքի վրա ազդող հետևյալ գործոնները՝

ա. գույքային իրավունքներն ու սահմանափակումները (այդ թվում՝ իրավունքների և օգտագործման նկատմամբ),

բ. նպատակային և գործառնական նշանակությունը,

գ. տեղադրությունը (գտնվելու վայրը), տեղակայման գրավչությունը, հարևանությամբ առկա օբյեկտները

դ. շինության կամ տարածքի չափերը (մակերես կամ ծավալ, լայնություն, երկարություն, հարկի բարձրություն, ճակատային մաս և այլն),

ե. տարածքում ենթակառուցվածքների և համակարգերի առկայությունը կամ միացման հնարավորությունը,

զ. տրանսպորտային հանգույցների առկայությունը, հասանելիությունը կամ մատչելիությունը,

է. շինության կոնստրուկցիան ու տեսակը, հիմքեր, արտաքին պատեր, ծածկ, տանիք, կապիտալ և ներքին հարդարման վիճակ, և այլն

ը. արժեքի վրա ազդող այլ գործոններ

Անշարժ գույքը գնահատելիս գնահատողը օգտագործել է օրենսդրությամբ սահմանված նորմատիվ, տեխնիկական ցուցանիշներ:

Անհրաժեշտ ճշգրտումներ կատարվել են ըստ գնահատվող օբյեկտի և համադրելի օբյեկտների համեմատության տարրերի միավորների արժեքների տարբերության, ինչպես նաև շուկայի ուսումնասիրության արդյունքում ստացված տեղեկությունների վերլուծության, այդ թվում կիրառելիության դեպքում վաճառքի ներկայացված ժամկետների, տեղակայման, տրանսպորտային մատչելիության և այլ գործոնների հիման վրա, որոնց նկարագրությունները ներկայացված են հաջորդիվ:

Գնահատման ընթացքում կիրառվել են հետևյալ ճշգրտումները.
Առաջարկ / գործարք- համեմատվող տարածքների առաջարկի դեպքում կիրառվել է 10% ճշգրտման գործակից, ելնելով առաջարկի ժամկետային պայմաններից և շտապ օտարման պատրաստակամության գնահատականից:
Գործառնական նշանակությունը- Կիրառվել է 10% ճշգրտման գործակից տարածքերի գործառնական նշանակության տարբերության համար
Տեղադիրք – Կիրառվել է 5% ճշգրտման գործակից համեմատվող տարածքների դիրքի տարբերության համար
Առաստաղի/ հարկի բարձրության- Կիրառվել է 4% և 6.7% ճշգրտման գործակից տարածքների առաստաղների բարձրության տարբերության համար

Սան հանգույցի առկայություն - Կիրառվել է 10% ճշգրտման գործակից սան հանգույցի առկայության և ֆունկցիոնալ վիճակի տարբերության համար
Ենթակառուցվածքների առկայություն- Կիրառվել է 5% ճշգրտման գործակից տարածքներում առկա հոսանքի, գազի, ջրի, կոյուղու և դրանց ֆունկցիոնալ վիճակի համար:
Ժամանակի ճշգրտում- հաշվարկվել և կիրառվել է ժամանակագրական ճշգրտում, քանի որ համեմատվող տարածքների գործարքներ կան որ իրականացվել են 2024թ կամ 2022թ: Ճշգրտման գործակիցները հաշվարկվել են հիմնվելով ՀՀ կառավարությանն առնթեր Կադաստրի Կոմիտեի կողմից իրականացված անշարժ գույքի շուկայի տվյալ ժամանակահատվածների համար վերլուծությունների հիման վրա: Համեմատվող օբյեկտների բնութագրերը արտացոլված են ստորև: Արդյունքում, գնահատվող տարածքի 1 քմ համար հաշվարկված գինը կիրառվել է Համայնքապետարանին պատկանող տարածքի շուկայական արժեքը որոշելու համար:

Համեմատական օբյեկտների նկարագրություն

Գնահատողն ուսումնասիրել է Ախթալա համայնքում գտնվող տարածքների շուկայական առաջարկները, վերջին մեկ տարում համայնքի կողմից իրականացված աճուրդների արդյունքները: Դիտարկվել են նաև ինտերնետում հասանելի հարթակներում նույն համայնքում առաջարկվող տարածքների վաճառքները: Բացի այդ, Գնահատողն ուսումնասիրել է Ախթալա համայնքում գտնվող տարածքների անշարժ գույքի գործարքները, որոնք գրանցված են ՀՀ Կադաստրի կոմիտեի տվյալների բազայում: Արդյունքում՝ հասարակական նշանակության տարածքի շուկայական արժեքի գնահատման համար ընտրվել են երեք համեմատականներ: Ընտրված համեմատականներն են՝

Համեմատական օբյեկտ 1

Համեմատական №1	
Հասցե	մարզ Լոռի, Ախթալա համայնք, Ս. Շահումյան փ 2
Նպատակային նշանակությունը	բնակարան
Մակերես	31.1 ք.մ
Շինության հարկայնությունը	3 հարկանի շինության 1-ին հարկում
Ենթակառուցվածքների հասանելիություն	Առկա
Տրանսպորտային հասանելիություն	Առկա
Գինը	Առաջարկի գինը՝ 1,060,000 ՀՀԴ Գործարք

Համեմատվող օբյեկտի տեղեկատվության աղբյուր

ՀԵՐԹԱԿԱՆ ՀԱՄԱՐԸ՝ *7425*
Անշարժ գույքի հասցե՝ *մարզ Լոռի, համայնք Ախթալա, Ս. Շահումյան փողոց 2*
Գործարքի ամսաթիվը՝ *12.2024*
Վաճառքի գինը՝ *1060000 ՀՀ դրամ*

Շինություններ	
Շինությունների նպատակային նշանակությունը	Բնակելի
Շինությունների ընդհանուր մակերսը (քառ. մետր)	31.1
Բազմաբնակարան շենքի ծավալում	Այո

Շենքեր և շենքի մասեր	
Գործառնական նշանակությունը	Բնակարան
Հարկայնությունը	3
Հարկը	1
Օրինական մակերեսը (քառ. մետր)	31.1
Ինքնակամ մակերեսը (քառ. մետր)	0
Ներքին բարձրությունը (մետր)	2.5
Կառուցման նյութի տեսակը	տուֆ
Միջհարկային ծածկի տեսակը	երկաթբետոն
Վնասվածության աստիճանը	0 կարգի
Ավարտվածության աստիճանը	81 և ավելի տոկոս
Կառուցման տարեթիվը	1961
Բաց պատշգամներ կամ հարթակներ	

Համեմատական օբյեկտ 2

Համեմատական №2	
Հասցե Նպատակային նշանակությունը	մարզ Լոռի, համայնք Ախթալա, բնակարան
Մակերես Շինության հարկայնությունը Ենթակառուցվածքների հասանելիություն	36.9 ք.մ 3 հարկանի շինության 1-ին հարկում Առկա
Տրանսպորտային հասանելիություն	Առկա
Գինը	Առաջարկի գինը՝ 1,920,000 ՀՀԴ Գործարք

Համեմատվող օբյեկտի տեղեկատվության աղբյուր

ՀԵՐԹԱԿԱՆ ՀԱՄԱՐԸ՝ *614*
Անշարժ գույքի հասցե՝ *մարզ Լոռի, համայնք Ախթալա, Շահումյան փողոց 6*
Գործարքի ամսաթիվը՝ *02.2022*
Վաճառքի գինը՝ *1920000 ՀՀ դրամ*

Շինություններ	
Շինությունների նպատակային նշանակությունը	Բնակելի
Շինությունների ընդհանուր մակերսը (քառ. մետր)	36.9
Բազմաբնակարան շենքի ծավալում	Այո

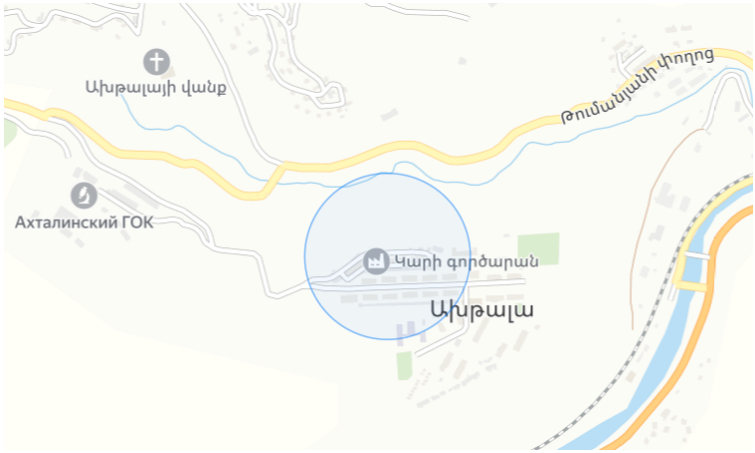
Շենքեր և շենքի մասեր	
Գործառնական նշանակությունը	Բնակարան
Հարկայնությունը	3
Հարկը	1
Օրինական մակերեսը (քառ. մետր)	36.9
Ինքնակամ մակերեսը (քառ. մետր)	0
Ներքին բարձրությունը (մետր)	2.5
Կառուցման նյութի տեսակը	տուֆ
Միջհարկային ծածկի տեսակը	երկաթբետոն
Վնասվածության աստիճանը	0 կարգի
Ավարտվածության աստիճանը	80 և ավելի տոկոս
Կառուցման տարեթիվը	1962
Բաց պատշգամներ կամ հարթակներ	

Համեմատական օբյեկտ 3

Համեմատական №3	
Հասցե	2 սենյականոց բնակարան Ախթալայում
Նպատակային նշանակությունը	բնակարան
Մակերես	32 ք.մ
Շինության հարկայնությունը	3 հարկանի շինության 1-ին հարկում
Ենթակառուցվածքների հասանելիություն	Առկա
Տրանսպորտային հասանելիություն	Առկա
Գինը	Առաջարկի գինը՝ 2,960,000 ՀՀԴ Սակարկելի

Համեմատվող օբյեկտի տեղեկատվության աղբյուր

Բնակարանը գտնվում է 3 հարկանի քարե շինության առաջին հարկում, վերանորոգված չէ, ունի մեկ սան հանգույց, 2 սենյակ, ընդհանուր մակերեսը 32 քմ, առաստաղի բարձրությունը 2.7 մ: Կա բացօդյա կայանատեղի հնարավորություն:





Տարածքի գնահատում շուկայական մոտեցումով

		Համեմատականներ		
Նկարագիր	**Գնահատման օբյեկտ**	**N1**	**N2**	**N3**
Հասցե	Խ. Աբովյան փողոց 21 շենք, 48 տարածք	մարզ Լոռի, համայնք Ախթալա, Ս. Շահումյան փողոց 2	մարզ Լոռի, համայնք Ախթալա, Շահումյան փողոց 6	2 սենյականոց բնակարան Ախթալայում
Տեղեկատվության աղբյուր		Կադաստրի Կոմիտե 7425	Կադաստրի Կոմիտե 614	https://www.list.am/item/23083144?ld_src=2
Ֆունկցիոնալ նշանակությունը	Տարածք	Բնակարան	Բնակարան	Բնակարան
Մակերեսը, ք.մ.	41.7	31.1	37	32
Առաջարկվող գինը, ՀՀ դրամ		1,060,000	1,920,000	2,960,000
Առաջարկվող գինը միավոր ք.մ., ՀՀ դրամ		34,084	52,033	92,500
Գույքի վիճակի համար ճշգրտման գործակիցներ				
Շինության տարեթիվը	շենքը կառուցվել է 1970-ականներին	1.00	1.00	1.00
Նշանակությունը	բնակելի տարածք	1.10	1.10	1.10
Շրջան	քաղաք Ախթալա	1.00	1.00	1.00
Տեղադիրք	առաջին գիծ երկրորդական ճանապարհի վրա	1.05	1.05	1.05
Շինության տեսակ/ կոնստրուկցիա	բազմահարկ բնակելի	1.00	1.00	1.00
Հիմքեր	Բազալտ	1.00	1.00	1.00
Արտաքին պատեր	քար	1.00	1.00	1.00
հարկերի թիվը	5 հարկանի շենքի 1-ին հարկ	1.00	1.00	1.00
Տանիք, ծածկ	-	1.00	1.00	1.00
Մուտք/ ելք	ելքը դեպի հիմնական ճանապարհ	1.00	1.00	1.00
Հատակ	քարքարոտ	1.00	1.00	1.00
Ներքին հարդարում	կարիք ունի վերանորոգման	1.00	1.00	1.00
Միջնապատեր	պանել 8-10 սմ	1.00	1.00	1.00
Հարկերի բարձրություն	մոտ 3.2 մ	1.07	1.07	1.04

Սան. հանգույց	Առկա չէ	0.90	0.90	0.90
Աստիճանավանդակ, վերելակ		1.00	1.00	1.00
Դռներ, լուսամուտներ	հասարակ դուռ	1.00	1.00	1.00
Կոմունալ ենթակառուցվածքներ	հոսանք, ջուր, գազ, կոյուղի շենքում կա, միացրած չեն	0.95	0.95	1.00
Ջեռուցման հովացման համակարգ	Առկա չէ	1.00	1.00	1.00
Հակահրդեհային համակարգ	Առկա չէ	1.00	1.00	1.00
Տրանսպորտի հասանելիություն	հասանելի,	1.00	1.00	1.00
Մակերեսի ծշգրտում		1.00	1.00	1.00
Առաջարկ/գործարք		1.00	1.00	0.90
Ժամանակի ճշգրտում		1.02	1.12	1.03
Այլ լրացուցիչ տեղեկություններ, սահմանափակումներ	գեղեցկության սրահի համար, շենքի անկյունում,	1.00	1.00	1.00
Ճշգրտման ընդհանուր գործակից		**1.07**	**1.18**	**1.01**
Միավորի արժեքը ծշգրտումից հետո, ՀՀ դրամ		**36,450**	**61,184**	**92,994**
Գնահատվող օբյեկտի միավոր ք.մ. արժեքը ծշգրտումից հետո, ՀՀ դրամ	**63,543**			
Գնահատված արժեք, ՀՀ դրամ	**2,649,723**			
Գնահատված արժեք, կլորացված ՀՀ դրամ	**2,650,000**			

Գնահատման արդյունքում, 2026 թվականի ապրիլի 14-ի դրությամբ 41.7 քմ ընդհանուր մակերեսով, Ալավերդի Համայնքապետարանին պատկանող քաղաք Ախթալա, Խ. Աբովյան փողոց 21 շենք, 48 տարածք հասցեի բնակելի նշանակության տարածքի արժեքը շուկայական մոտեցման կիրառման հիման վրա հաշվարկվել է 2,650,000 (երկու միլիոն վեց հարյուր հիսուն հազար) ՀՀ դրամ: