«ՖՈՒԼ ՔՈՆՍԱԼԹԻՆԳ ԳՐՈՒՊ» ՍՊԸ
ՀՀ, ք. Երևան, Կոմիտասի պողոտա 49
Հեռ.՝ +374 55 911 121
Հեռ.՝ +374 98 911 821
Էլ. փոստ՝ info@fcg.am

# № FCG0826-0046

- *Հասցե՝ ՀՀ, մարզ Լոռի, համայնք Ալավերդի, գյուղ Սանահին, Արտեմ Միկոյան փողոց 20 հողամաս*
- *Պատվիրատու՝ Ալավերդու համայնքապետարան*
- *Գնահատող՝ «ՖՈՒԼ ՔՈՆՍԱԼԹԻՆԳ ԳՐՈՒՊ» ՍՊԸ*

*2026թ.*

# ԲՈՎԱՆԴԱԿՈՒԹՅՈՒՆ


| | |
|---|---|
| ԵԶՐԱԿԱՑՈՒԹՅՈՒՆ | 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 պատվիրատու | 4 |
| 1.5 Գնահատման հաշվետվության հիմքը | 4 |
| 1.6 Գնահատման նպատակը (գնահատման գործառույթը) | 4 |
| 1.7 Գնահատվող արժեքի տեսակը | 4 |
| 1.8 Գնահատման և տեղազննման ամսաթվերը | 4 |
| 1.9 Գնահատման հաշվետվության պատրաստման ամսաթիվ | 5 |
| 2.ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԱՇԽԱՏԱՆՔՆԵՐԻ ԸՆԹԱՑԱԿԱՐԳԸ | 5 |
| 3.ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՆԱԽԱԴՐՅԱԼՆԵՐՆ ՈՒ ԵՆԹԱԴՐՅԱԼ ՕԳՏԱԳՈՐԾՈՒՄԸ | 5 |
| 4.ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՄՈՏԵՑՈՒՄՆԵՐԻ ՀԱՄԱՌՈՏ ՆԿԱՐԱԳՐՈՒԹՅՈՒՆԸ ԵՎ ԸՆՏՐՈՒԹՅՈՒՆԸ | 6 |
| 4.1 Համեմատական մոտեցում | 6 |
| 4.2 Եկամտային մոտեցում | 7 |
| 4.3 Ծախսային մոտեցում | 7 |
| 5. ԳՆԱՀԱՏՎՈՂ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԵՐԻ ՆԿԱՐԱԳՐՈՒԹՅՈՒՆԸ ԵՎ ԲՆՈՒԹԱԳԻՐԸ | 8 |
| 5.1 Անշարժ գույքի համառոտ նկարագրությունը | 8 |
| 5.2 Անշարժ գույքի փեղադրության քարտեզային դրվագ | 9 |
| 6. Շուկայական Արժեքի Հաշվարկ | 10 |
| 6.1 Շուկայական արժեքի գնահատում համեմատական մոտեցմամբ | 10 |
| 7. ԱՄՓՈՓՈՒՄ | 13 |
| ՍԱՀՄԱՆԱՓԱԿՈՒՄՆԵՐ ԵՎ ՀԱՏՈՒԿ ՊԱՅՄԱՆՆԵՐ | 14 |
| ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՕԳՏԱԳՈՐԾՎԱԾ ԳՐԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ | 15 |
| ԼՈՒՍԱՆԿԱՐԶԱԿԱՆ ՀԱՎԵԼՎԱԾ | 16 |
| ՕԳՏԱԳՈՐԾՎԱԾ ԵԼԱԿԵՏԱՅԻՆ ՏՎՅԱԼՆԵՐ | 17 |
| ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՕԳՏԱԳՈՐԾՎԱԾ ՓԱՍՏԱԹՂԹԵՐ | 21 |
| ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՏՎՅԱԼՆԵՐԻ ՄՈՒՏՔԱԳՐՄԱՆ ԱՄՓՈՓԱԹԵՐԹ | 24 |
| ԳՆԱՀԱՏՈՂԻ ՎԿԱՅԱԿԱՆԻ ՊԱՏՃԵՆԸ | 25 |

# ԵԶՐԱԿԱՑՈՒԹՅՈՒՆ

Համաձայն Լոռու մարզի Ալավերդի համայնքի հետ կնքված 02.02.2026 թ-ի № ԼՄԱՀ-ԳՀԾՁԲ-26/3 պայմանագրի, «Ֆուլ Քոնսալթինգ Գրուպ» ՍՊԸ-ի կողմից կատարվել է ՀՀ, մարզ Լոռի, համայնք Ալավերդի, գյուղ Սանահին, Արտեմ Միկոյան փողոց 20 հողամաս հասցեում գտնվող անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի 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 03.09.2026թ-ի դրությամբ կլորացված կազմում է՝

**Շուկայական արժեք՝ 4,317,000**

**(չորս միլիոն երեք 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 25 էջից:

**Տնօրեն՝** **Ս. Հակոբյան**

**Գնահատման գործունեություն**

**իրականացնող՝** **«Ֆուլ Քոնսալթինգ Գրուպ» ՍՊԸ**

**Գնահատող՝** **Մ. Սմբաթյան**

**Վկայական N ԳԳ-2023-20**

# 1. ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԱՌԱՋԱԴՐԱՆՔԸ

***1.1 Գնահատվող օբյեկտը***

Գնահատման է ներկայացվել ՀՀ, մարզ Լոռի, համայնք Ալավերդի, գյուղ Սանահին, Արտեմ Միկոյան փողոց 20 հողամաս հասցեում գտնվող անշարժ գույքը:

***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 սեփականության իրավունքով պատկանում է Լոռու մարզի Ալավերդի համայնքին, անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վկայական N 24082026-06-0084:

Գնահատման է ներկայացված անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի ամբողջ փաթեթը:

***1.4 Գնահատման հաշվետվության պատվիրատու***

Գնահատումը կատարվել է Լոռու մարզի Ալավերդի համայնքի (ՀՎՀՀ 06967886) պատվերով:

***1.5 Գնահատման հաշվետվության հիմքը***

Գնահատման համար հիմք է հանդիսանում «Ֆուլ Քոնսալթինգ Գրուպ» ՍՊԸ-ի և Լոռու մարզի Ալավերդի համայնքի միջև 02.02.2026 թ-ի № ԼՄԱՀ-ԳՀԾՁԲ-26/3 պայմանագիրը:

***1.6 Գնահատման նպատակը (գնահատման գործառույթը)***

Գնահատման նպատակն է որոշել ՀՀ, մարզ Լոռի, համայնք Ալավերդի, գյուղ Սանահին, Արտեմ Միկոյան փողոց 20 հասցեում գտնվող, համայնքային սեփականություն հանդիսացող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը՝ աճուրդով օտարման 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 տեղազննման ամսաթվերը***

Գնահատման ներկայացված անշարժ գույքի տեղազննման աշխատանքները կատարվել են 31.08.2026 թվականին: Շուկայական արժեքը համաձայն գնահատման առաջադրանքի հաշվարկվել է 03.09.2026 թ-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 տեղազննման անցկացման որևէ սահմանափակումներ:

***1.9 Գնահատման հաշվետվության պատրաստման ամսաթիվ***

Սույն գնահատման հաշվետվությունը կազմվել է 04.09.2026թ.-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 տեղազննում (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 ՆԱԽԱԴՐՅԱԼ ՆԵՐՆ 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 2029,6 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 օգտագործելն է:

## 4. ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՄՈՏԵՑՈՒՄՆԵՐԻ ՀԱՄԱՌՈՏ ՆԿԱՐԱԳՐՈՒԹՅՈՒՆԸ ԵՎ ԸՆՏՐՈՒԹՅՈՒՆԸ

Անշարժ գույքի գնահատման դասական մոտեցումներն են՝ համեմատական, եկամտային և ծախսային մոտեցում:

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

Համեմատական մոտեցումը ներառում է հետևյալ մեթոդները՝

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

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

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

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

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

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

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

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

ե. դիտարկել օբյեկտի գնահատման համար ճշգրտված ցուցանիշների կիրառում,

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

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

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

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

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

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

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

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

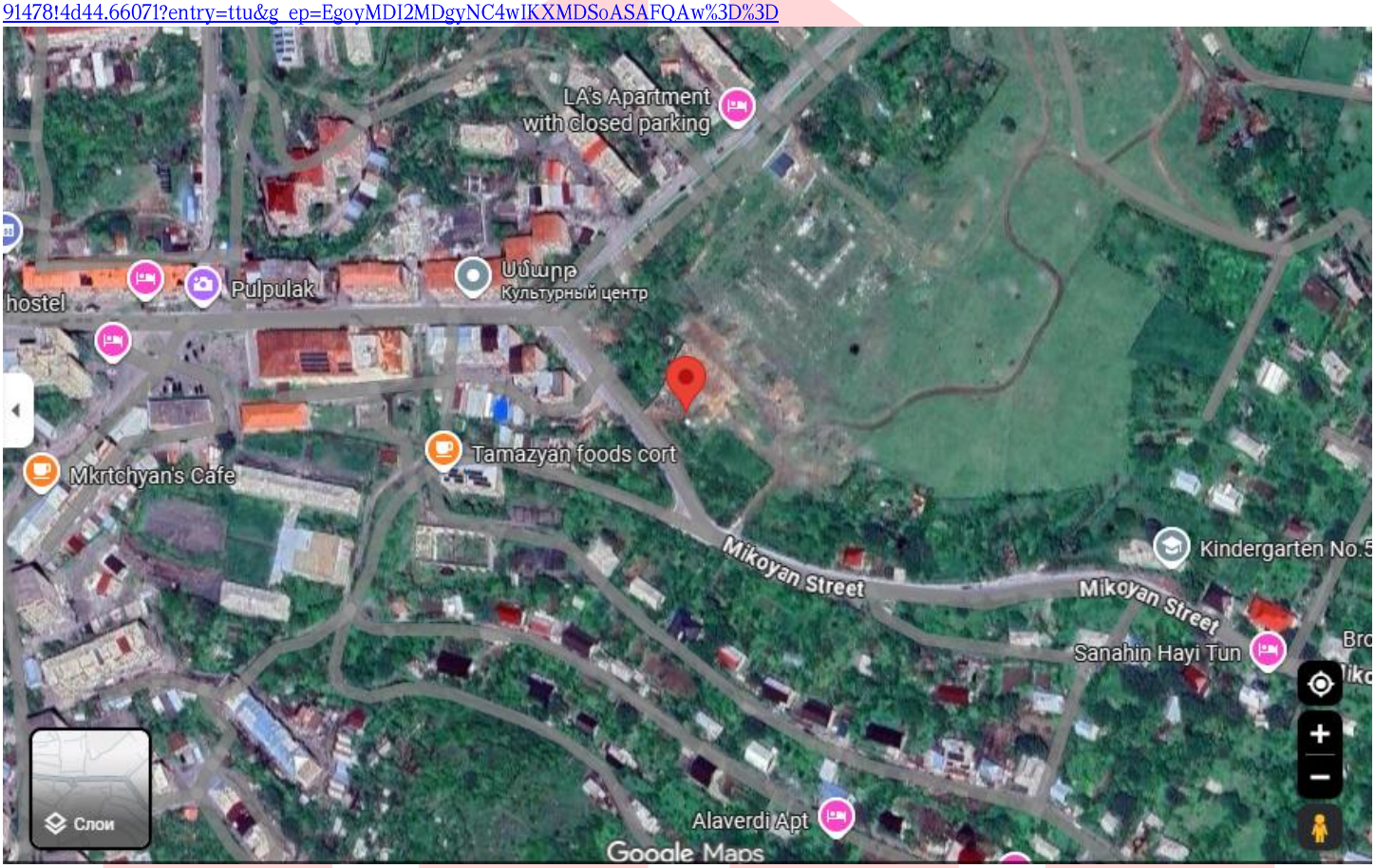
# 5. ԳՆԱՀԱՏՎՈՂ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՐԱԳՐՈՒԹՅՈՒՆԸ ԵՎ ԲՆՈՒԹԱԳԻՐԸ

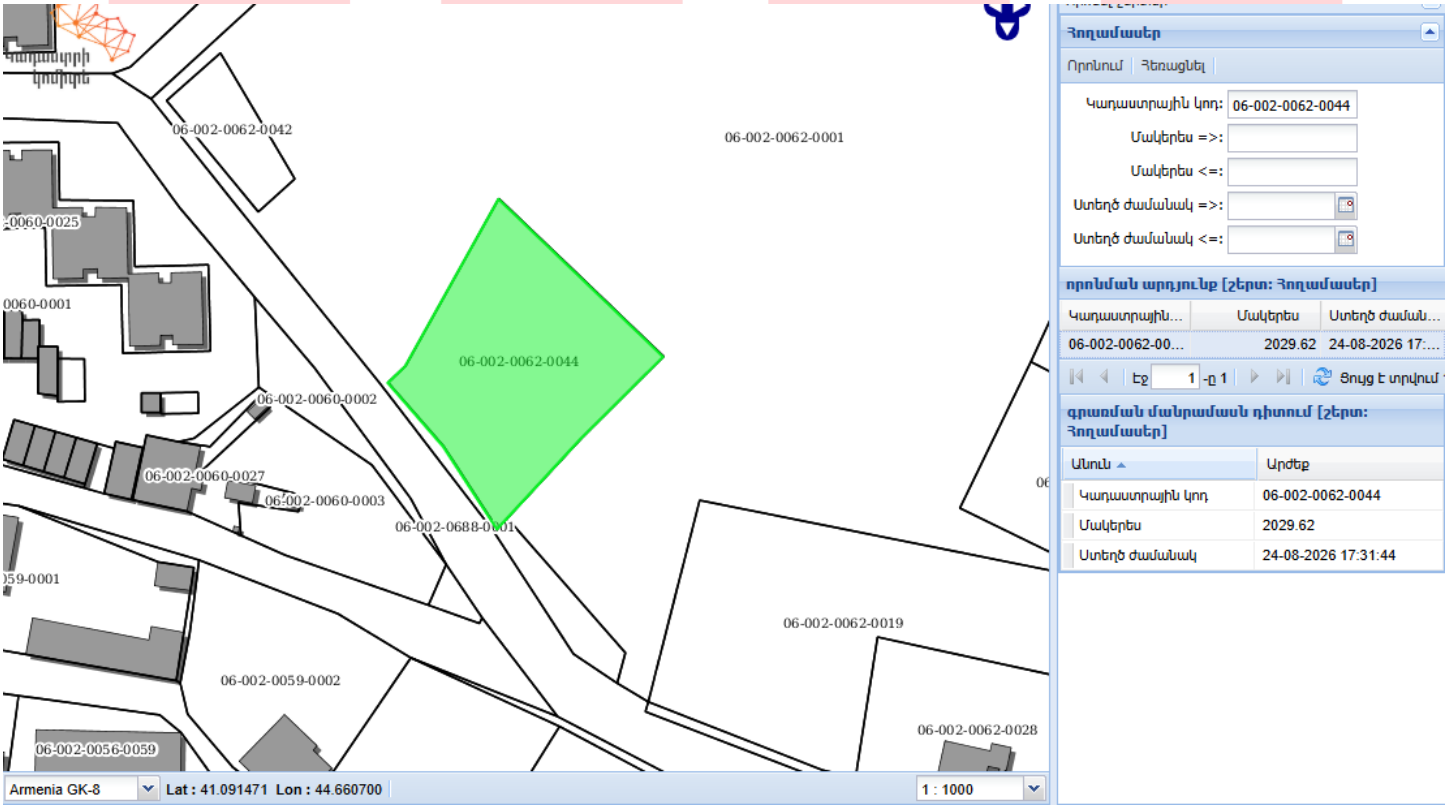
## *5.1 Անշարժ գույքի համառոտ նկարագրությունը*

| **Ընդհանուր բնութագրող տվյալներ** | |
|---|---|
| Գտնվելու վայրը (հասցեն) | մարզ Լոռի, համայնք Ալավերդի, գյուղ Սանահին, Արտեմ Միկոյան փողոց 20 |
| Կադաստրային ծածկագիր | 06-002-0062-0044 |
| Հողամասի մակերես (քմ) | 2029,6 քմ |
| Հողամասի նպատակային նշանակություն | Բնակավայրերի |
| Հողամասի գործառնական նշանակություն | Բնակելի կառուցապատման |
| Տարածագնահատման գոտին | 15 |
| Հողամասի իրավունք | Սեփական. |
| Սեփականատեր | ՀՀ ԼՈՌՈՒ ՄԱՐԶԻ ԱԼԱՎԵՐԴԻ ՀԱՄԱՅՆՔ |
| **Կոմունիկացիոն ենթակառուցվածքներ** | |
| Գազամատակարարում | Առկա չէ |
| Ջրամատակարարում/ոռոգում | Առկա չէ |
| Ջրահեռացում (կոյուղի) | Առկա չէ |
| Էլեկտրական հոսանք | Առկա չէ |
| **Այլ տվյալներ** | |
| Ճակատային մաս (մ) | Մոտ 50մ |
| Տրանսպորտային մատչելիություն | Միջին |
| Թեքություն | Թեք |
| Շրջակա տարածք | Լավ |
| Լրացուցիչ տեղեկատվություն | - |
| Տեղադրություն | Միջին |
| Տեղակայման գրավչություն | Միջին |

## *5.2 Անշարժ գույքի տեղադրության քարտեզային դրվագ*

https://www.google.com/maps/place/41%C2%B005'29.3%22N+44%C2%B039'38.6%22E/@41.091482,44.6581351,569m/data=!3m2!1e3!4b1!4m4!3m3!8m2!3d41.091478!4d44.66071?entry=ttu&g_ep=EgoyMDI2MDgyNC4wIKXMDSoASAFQAw%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 դոլար-դրամ փոխարժեքը կազմում է 1$= 364.19 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):

### Աղյուսակ 6.1.1 Գնահատվող անշարժ գույքի հետ համադրելի տվյալների բնութագիր

**Առաջին համադրելի անշարժ գույքի նկարագիրը**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Գտնվելու վայրը (հասցեն)՝Մարզ Լոռի, համայնք Ալավերդի, գյուղ Հաղպատ, 19-րդ փողոց, 10 | | | |
| Նպատակային նշանակություն | Բնակավայրերի | **Ենթակառուցվածքների առկայություն և հնարավորություն** | |
| Գործառնական նշանակություն | Բնակավայրերի | | |
| Հողամասի մակերես (քմ) | Բնակելի կառուցապատման | Ճանապարհ | Առկա է |
| Հողամասի իրավունք | 2,450.00 | Ջուր (խմելու/ոռոգման) | Առկա է |
| Տեղադրություն | Սեփական. | Էլեկտրական հոսանք | Առկա է |
| Տեղակայման գրավչություն | լավ | Կոյուղի | Հնարավոր է |
| Տրանսպորտային մատչելիություն | լավ | Բնական գազ | Առկա է |
| Վաճառքի գին (ՀՀ դրամ) | Միջին | Թեքություն | Հարթ |
| Մեկ քմ գին (ՀՀ դրամ) | 11,000,000 | Ճակատային մաս (մ) | 25.0 |
| Տեղեկատվության ստացման աղբյուր | | Առուվաճառքի պայմանագիր | |
| Տեղեկատվության ստացման ժամանակամիջոց | | 12.2025 | |

| | |
|---|---|
| Լրացուցիչ տեղեկատվություն | - |

**Երկրորդ համադրելի անշարժ գույքի նկարագիրը**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Գտնվելու վայրը (հասցեն)՝Մարզ Լոռի, համայնք Ալավերդի, գ. Շնող | | | |
| Նպատակային նշանակություն | Բնակավայրերի | **Ենթակառուցվածքների առկայություն և հնարավորություն** | |
| Գործառնական նշանակություն | Բնակելի կառուցապատման | | |
| Հողամասի մակերես (քմ) | 1 280,00 | Ճանապարհ | Առկա է |
| Հողամասի իրավունք | Սեփական. | Ջուր (խմելու/ոռոգման) | Հնարավոր է |
| Տեղադրություն | Միջին | Էլեկտրական հոսանք | Հնարավոր է |
| Տեղակայման գրավչություն | Միջին | Կոյուղի | Հնարավոր է |
| Տրանսպորտային մատչելիություն | Միջին | Բնական գազ | Հնարավոր է |
| Վաճառքի գին (ՀՀ դրամ) | 3 000 000 | Թեքություն | Թույլ թեք |
| Մեկ քմ գին (ՀՀ դրամ) | 2 344 | Ճակատային մաս (մ) | 20,0 |
| Տեղեկատվության ստացման աղբյուր | | https://www.list.am/item/24127819?ld_src=2 | |
| Տեղեկատվության ստացման ժամանակամիջոց | | 08.2026 | |
| Լրացուցիչ տեղեկատվություն | - | | |

**Երրորդ համադրելի անշարժ գույքի նկարագիրը**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Գտնվելու վայրը (հասցեն)՝Մարզ Լոռի, համայնք Ալավերդի, գ. Օձուն, 33-րդ փողոց, 10 | | | |
| Նպատակային նշանակություն | Բնակավայրերի | **Ենթակառուցվածքների առկայություն և հնարավորություն** | |
| Գործառնական նշանակություն | Բնակելի կառուցապատման | | |
| Հողամասի մակերես (քմ) | 1,280.00 | Ճանապարհ | Առկա է |
| Հողամասի իրավունք | Սեփական. | Ջուր (խմելու/ոռոգման) | Հնարավոր է |
| Տեղադրություն | Միջին | Էլեկտրական հոսանք | Հնարավոր է |
| Տեղակայման գրավչություն | Միջին | Կոյուղի | Հնարավոր է |
| Տրանսպորտային մատչելիություն | Միջին | Բնական գազ | Հնարավոր է |
| Վաճառքի գին (ՀՀ դրամ) | 3,000,000 | Թեքություն | Թույլ թեք |
| Մեկ քմ գին (ՀՀ դրամ) | 2,344 | Ճակատային մաս (մ) | 30.0 |
| Տեղեկատվության ստացման աղբյուր | | Առուվաճառքի պայմանագիր | |
| Տեղեկատվության ստացման ժամանակամիջոց | | 01.2026 | |
| Լրացուցիչ տեղեկատվություն | - | | |

Դիտարկվող համեմատական միավորների այն գնագոյացնող գործոնները, որոնք չեն կիրառվել, էական ազդեցություն չունեն գնահատվող արժեքի վրա:

**Աղյուսակ 6.1.2 Գնահատվող անշարժ գույքի հետ համադրելի տվյալների վերլուծություն**

| **Համեմատության տարրեր** | **Գնահատվող անշարժ գույք** | **Համադրելի անշարժ գույք 1** | **Համադրելի անշարժ գույք 2** | **Համադրելի անշարժ գույք 3** |
|---|---|---|---|---|
| **Մեկ քմ գին (ՀՀ դրամ)** | | **4,490** | **2,344** | **2,344** |
| **Սակարկում (Վաճառքի պայման)** | | **Առաջարկ** | **Առաջարկ** | **Առաջարկ** |
| Ճշգրտման գործակից | | 1.00 | 0.90 | 1.00 |
| Ճշգրտումը ՀՀ դրամով | | 0 | -234 | 0 |
| **Ժամանակ (Շուկայի վիճակ)** | **08.2026** | **12.2025** | **08.2026** | **01.2026** |
| Ճշգրտման գործակից | | 1.00 | 1.00 | 1.00 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 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** | **Բնակելի կառուցապատման** | **Բնակելի կառուցապատման** | **Բնակելի կառուցապատման** | **Բնակելի կառուցապատման** |
| Ճշգրտման գործակից | | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| Ճշգրտումը ՀՀ դրամով | | 0 | 0 | 0 |
| **Տեղադրություն** | **Միջին** | **լավ** | **Միջին** | **Միջին** |
| Ճշգրտման գործակից | | 0.90 | 1.00 | 1.00 |
| Ճշգրտումը ՀՀ դրամով | | -449 | 0 | 0 |
| **Տեղակայման գրավչություն** | **Միջին** | **լավ** | **Միջին** | **Միջին** |
| Ճշգրտման գործակից | | 0.85 | 1.00 | 1.00 |
| Ճշգրտումը ՀՀ դրամով | | -673 | 0 | 0 |
| **Տրանսպորտ. մատչելիություն** | **Միջին** | **Միջին** | **Միջին** | **Միջին** |
| Ճշգրտման գործակից | | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| Ճշգրտումը ՀՀ դրամով | | 0 | 0 | 0 |
| **Ֆիզիկական բնութագրեր՝ այդ թվում** | | | | |
| **Մակերես (քմ)** | **2,029.6** | **2,450.00** | **1,280.0** | **1,280.00** |
| Ճշգրտման գործակից | | 1.00 | 0.95 | 0.95 |
| Ճշգրտումը ՀՀ դրամով | | 0 | -105 | -117 |
| **Երկրաչափական տեսքը** | **Ուղղանկյուն** | **Ուղղանկյուն** | **Ուղղանկյուն** | **Ուղղանկյուն** |
| Ճշգրտման գործակից | | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| Ճշգրտումը ՀՀ դրամով | | 0 | 0 | 0 |
| **Բարելավումներ** | **Ազատ հողամաս** | **Ազատ հողամաս** | **Ազատ հողամաս** | **Ազատ հողամաս** |
| Ճշգրտման գործակից | | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| Ճշգրտումը ՀՀ դրամով | | 0 | 0 | 0 |
| **Ճակատային մաս (մ)** | **50.0** | **25.0** | **20.0** | **30.0** |
| Ճշգրտման գործակից | | 1.05 | 1.00 | 1.00 |
| Ճշգրտումը ՀՀ դրամով | | 224 | 0 | 0 |
| **Ենթակառ. առկայություն** | **Միջին** | **լավ** | **Միջին** | **Միջին** |
| Ճշգրտման գործակից | | 0.85 | 1.00 | 1.00 |
| Ճշգրտումը ՀՀ դրամով | | -673 | 0 | 0 |
| **Թեքություն** | **Թեք** | **Հարթ** | **Թույլ թեք** | **Թույլ թեք** |
| Ճշգրտման գործակից | | 0.88 | 0.95 | 0.95 |
| Ճշգրտումը ՀՀ դրամով | | -539 | -105 | -117 |
| **Գույքային իրավունքներ** | **Սեփական.** | **Սեփական.** | **Սեփական.** | **Սեփական.** |
| Ճշգրտման գործակից | | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| Ճշգրտումը ՀՀ դրամով | | 0 | 0 | 0 |
| **Ընդհանուր ճշգրտում (ՀՀ դրամ)** | | **-2,110** | **-445** | **-234** |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Ճշգրտված մեկ քմ գին (ՀՀ դրամ)** | | **2,380** | **1,898** | **2,109** |
| **Կշռային գործակից** | | **0.33** | **0.34** | **0.33** |
| **Գնահատվող անշարժ գույքի մեկ քմ արժեք (ՀՀ դրամ)** | **2 127** | | | |
| **Անշարժ գույքի արժեք ՀՀ դրամ** | **4 316 959** | | | |

Գնահատման ներկայացված անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքը գնահատման համեմատական մոտեցմամբ կազմում է՝ **2029.6 քմ x 2 127 = 4,316,959** ՀՀ դրամ:

## *7. ԱՄՓՈՓՈՒՄ*

Սույն հաշվետվությամբ կատարվել է ՀՀ, մարզ Լոռի, համայնք Ալավերդի, գյուղ Սանահին, Արտեմ Միկոյան փողոց 20 հողամաս հասցեում գտնվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքի գնահատումը:

Գնահատումը կատարվել է համեմատական մոտեցմամբ, ՀՀ կառավարության 24.08.2022թ-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** | **4,316,959** | 100% | **4,316,959** |
| **Ծախսային մոտեցում** | Չի կիրառվել | 0 | |
| **Եկամտային մոտեցում** | Չի կիրառվել | 0 | |

*Այսպիսով գնահատման ներկայացված ՀՀ, մարզ Լոռի, համայնք Ալավերդի, գյուղ Սանահին, Արտեմ Միկոյան փողոց 20 հողամաս հասցեում գտնվող անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքը առ 03.09.2026թ. կլորացված կազմում է՝*

**Շուկայական արժեք՝ 4,317,000**

**(չորս միլիոն երեք 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 տեղազննումն 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 25 էջից, երկու բնօրինակից, հանդիսանում է «Ֆոլ Քոնսալթինգ Գրուպ» ՍՊԸ-ի արտադրանքը և իր մեջ ներառում է առևտրային գաղտնիք, որը ենթակա չէ հրապարակման:

***Մ. Սմբաթյան***

Գնահատողի որակավորման

վկայական

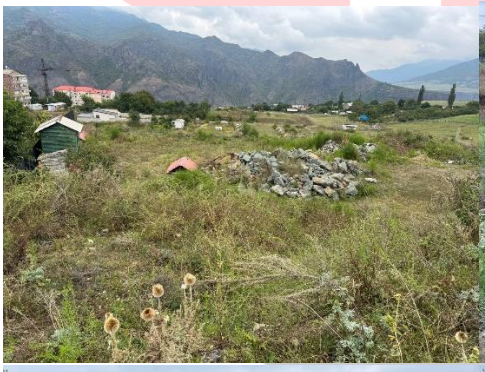
(N ԳԳ-2023-20)

# 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

# ԼՈՒՍԱՆԿԱՐՉԱԿԱՆ ՀԱՎԵԼՎԱԾ















Առաջարկի և վաճառքի համեմատական անալոգներ

Համադրելի 1-ին տվյալ

**Նոտարական ակտի կոդ:** 598-20251030-2-9531619
**Նոտարական ակտի գաղտնագիր:** UXOTEK

**ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ (ՀՈՂԱՄԱՍԻ) ԱՌՈՒՎԱՃԱՌՔԻ ՊԱՅՄԱՆԱԳԻՐ**

Հայաստանի Հանրապետություն, Լոռու մարզ, քաղաք Ալավերդի

Երկու հազար քսանիհինգ թվականի հոկտեմբերի երեսունին

Կնքեցինք սույն պայմանագիրը հետևյալի մասին.

1.Վաճառողը վաճառում է, իսկ գնորդը որպես սեփականություն ձեռք է բերում **Մարզ Լոռի,համայնք Ալավերդի գյուղ Հաղպատ** հասցեում գտնվող **0,245 հա** /զրո ամբողջ երկու հարյուր քառասունհինգ հազարերորդական/ մակերեսով հողամասը (նպատակային նշանակությունը՝ բնակավայրերի, օգատգործման նպատակը՝տնամերձ), /այսուհետև անշարժ գույք/ :
2.Անշարժ գույքը սեփականության իրավունքով պատկանում է վաճառողին, համաձայն Անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի աշխատակազմի կողմից **10.05.2002թ.** տրված **N 843193** սեփականության իրավունքի վկայականի **(հողամասի ծածկագիր՝ 06-060-0019-0023):**
3. Անշարժ գույքը, համաձայն Հայաստանի Հանրապետության կադաստրի կոմիտեի աշխատակազմի կողմից **28.10.2025թ.** տրված **N ՍՏ-28102025-06-0382** միասնական տեղեկանքի ազատ է երրորդ անձանց իրավունքներից (այլ անձանց վաճառված, նվիրված կամ գրավ դրված չէ, արգելանքի տակ չի գտնվում), ինչը հաստատում է նաև վաճառողը:
4.Վաճառողը պարտավորվում է՝
Պայմանագիրը կնքելուց հետո 5 /հինգ/ օրվա ընթացքում գնորդին հանձնել անշարժ գույքը, դրա պատկանելիքները (դրանց առկայության դեպքում) և դրան վերաբերվող փաստաթղթերը :
5.Մինչև սույն պայմանագրի կատարումը ծագած հիմքով երրորդ անձանց կողմից անշարժ գույքն առգրավելու դեպքում , հատուցել գնորդի վնասները:
6. Գնորդը պարտավոր է.
Անշարժ գույքի վաճառքի արժեքը պայմանագրի կնքման պահին վճարել սույն պայմանագրով սահմանված չափով:
7. Սույն պայմանագրից ծագող իրավունքները ենթակա են գրանցման ՀՀ կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի համապատասխան տարածքային ստորաբաժանումում 30 /երեսուն/ աշխատանքային օրվա ընթացքում և վճարել դրա իրականացման հետ կապված բոլոր ծախսերը:
8. Անշարժ գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքը ձեռք բերելու պահից իր հաշվին կատարել անշարժ գույքի շահագործման, վերանորոգման հետ կապված ծախսերը:
9. Անշարժ գույքը վաճառվել է **11 000 000 /տասնմեկ միլիոն/** ՀՀ դրամ, որը գնորդը փոխանցել է վաճառողի անվամբ <<ԱԿԲԱ ԲԱՆԿ>> ԲԲԸ-ում առկա համապատասխան հաշվեհամարին:
10.Գործարքի կողմերն գործարքի ժամանակ տեղեկացվել են, որ գործարքով /պայմանագրով/ բոլոր վճարումները կատարվում են անկանխիկ եղանակով, հակառակ դեպքում գործարքը /պայամանգիրը/ առոչինչ է:
11.Սույն պայմանագրի կնքման հետ կապված պետ.տուրքի վճարումը կատարվում է գնորդի կողմից :
12.Սույն պայմանագրի բոլոր լրացումները, փոփոխությունները, պայմանագրի լուծումը կատարվում է կողմերի համաձայնությամբ կամ դատական կարգով:
13.Նոտարի ներկայությամբ պայմանագիրը ստորագրող կողմերը հայտարարում են, որ իրենք գործունակ են, ամբողջովին գիտակցում և հասկանում են պայմանագրով նախատեսված բոլոր կետերի իմաստը և նշանակությունը, ինչպես նաև հայտարարում են, որ պայմանագիրը ստորագրում են կամավոր և իրենց համար ձեռնտու պայմաններով:
14.Սույն պայմանագիրն ուժի մեջ է մտնում և կողմերի համար պարտադիր է դառնում կնքման և կադաստրում սեփականության իրավունքի փոխանցումը գրանցելուց հետո:
15.Սույն պայմանագիրը կազմված է հայերեն լեզվով, չորս հավասարազոր օրինակներից, որոցից մեկ օրինակը պահվում է <<Լոռու մարզ>> նոտարական տարածքի նոտարի գործերում, իսկ երեք օրինակները տրվում են կողմերին:
16.Սույն պայմանագրի օրինակների միջև հակասություն առաջանալու դեպքում նախապատվությունը տրվում է նոտարական գրասենյակում պահվող օրինակին:
17.Համաձայն ՀՀ Քաղ.Օր-ի 596 հոդվածի սույն պայմանագրից ծագող իրավունքները ենթակա են գրանցման Հայաստանի Հանրապետության կադաստրի կոմիտեի համապատասխան տարածքային ստորաբաժանումում 30 /երեսուն/ աշխատանքային օրվա ընթացքում:

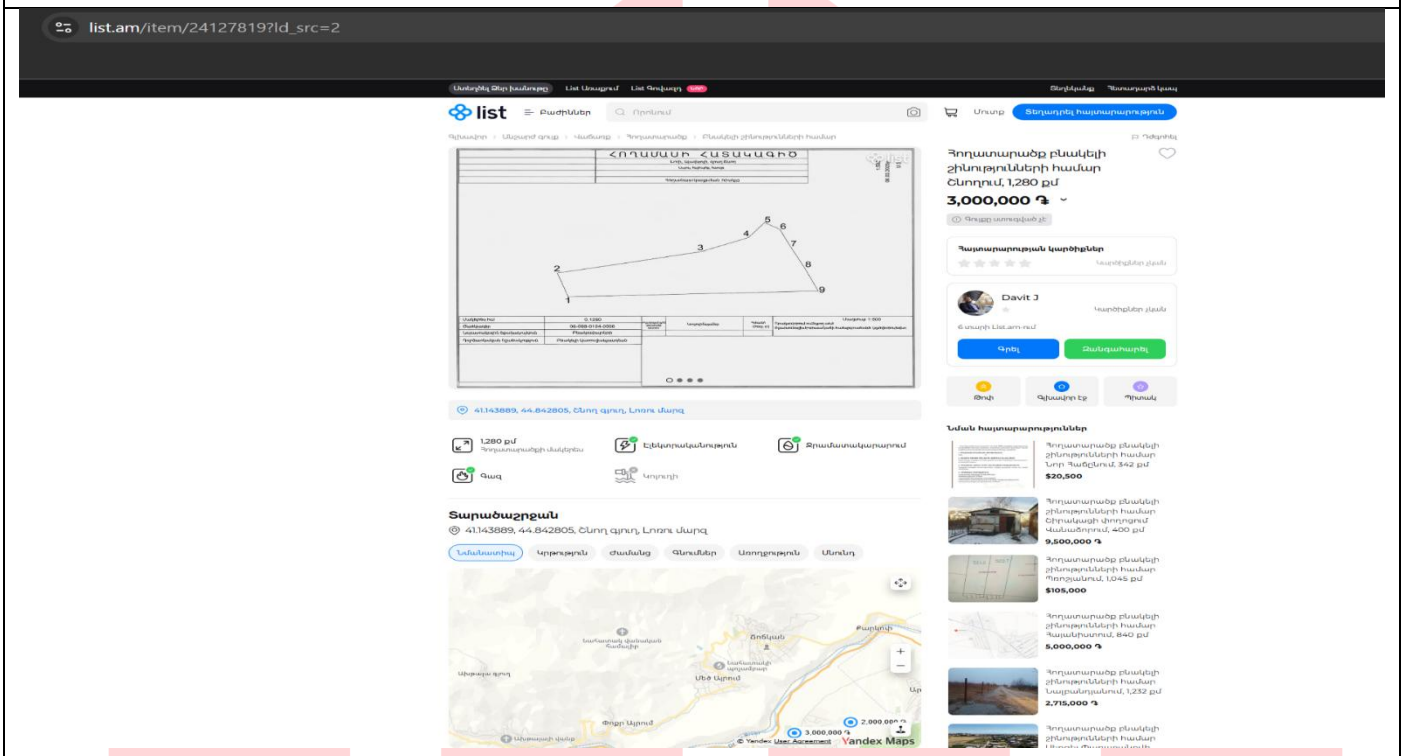
Հայաստանի Հանրապետություն, Լոռու մարզ, քաղաք Ալավերդի
Երկու հազար քսանիհինգ թվականի հոկտեմբերի երեսունին
Սույն պայմանագիրը վավերացված է իմ՝ Հայաստանի Հանրապետության <<Լոռու մարզ>> նոտարական տարածքի նոտար Արծրունի Շարբաթի Մաղաքյանիս կողմից:
Կողմերը պայմանագիրը ստորագրեցին իմ ներկայությամբ: Կողմերի ինքնությունը և գործունակությունը ստուգված են:

Գրանցված է գրանցամատյան թիվ 5934-ով

Գանձված է պետական տուրք հինգ հազար ՀՀ դրամ և ծառայության վճար տասնհինգ հազար ՀՀ դրամ, որը չի ներառում գնահատված արժեքի հարկը՝ 20% ՝ համաձայն «Պետական տուրքի մասին» և «Նոտարիատի մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքների:

Նոտար Արծրունի Շարբաթի Մաղաքյան

Համադրելի 2-րդ տվյալ




Համադրելի 3-րդ տվյալ

**Նոտարական ակտի կոդ:** 598-20251121-2-9597094
**Նոտարական ակտի գաղտնագիր:** JZ3627

**ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ (ՀՈՂԱՄԱՍԻ) ԱՌՈՒՎԱՃԱՌՔԻ ՊԱՅՄԱՆԱԳԻՐ**

Հայաստանի Հանրապետություն, Լոռու մարզ, քաղաք Ալավերդի

Երկու հազար քսանիինգ թվականի նոյեմբերի քսանմեկին

1.Վաճառողը վաճառում է, իսկ գնորդը որպես սեփականություն ձեռք է բերում **մարզ Լոռի, համայնք Ալավերդի գյուղ Օձուն** հասցեում գտնվող սեփականության իրավունքով վաճառողին պատկանող **0,128 հա /զրո ամբողջ մեկ հարյուր քսանութ հազարերորդական/** մակերեսով հողամասը (նպատակային նշանակությունը՝ բնակավայրերի, գործառնական նշանակությունը կամ հողատեսքը՝ Բնակելի կառուցապատման), /այսուհետև անշարժ գույք / :
2.Անշարժ գույքը սեփականության իրավունքով պատկանում է վաճառողին, համաձայն Անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի աշխատակազմի կողմից **28.07.2025 թ.** տրված **N 28072025-06-0007** սեփականության իրավունքի վկայականի **(հողամասի ծածկագիր՝ 06-112-0012-0015):**
3. Անշարժ գույքը, համաձայն Հայաստանի Հանրապետության կադաստրի կոմիտեի աշխատակազմի կողմից **20.11.2025 թ.** տրված **N ՍՏ-20112025-06-0412** միասնական տեղեկանքի ազատ է երրորդ անձանց իրավունքներից (այլ անձանց վաճառված, նվիրված կամ գրավ դրված չէ, արգելանքի տակ չի գտնվում), ինչը հաստատում է նաև վաճառողը:
4.Վաճառողը պարտավորվում է՝
Պայմանագիրը կնքելուց հետո 5 /հինգ/ օրվա ընթացքում գնորդին հանձնել անշարժ գույքը, դրա պատկանելիքները (դրանց առկայության դեպքում) և դրան վերաբերվող փաստաթղթերը :
5.Մինչև սույն պայմանագրի կատարումը ծագած հիմքով երրորդ անձանց կողմից անշարժ գույքն առգրավելու դեպքում , հատուցել գնորդի վնասները:
6. Գնորդը պարտավոր է.
Անշարժ գույքի վաճառքի արժեքը պայմանագրի կնքման պահին վճարել սույն պայմանագրով սահմանված չափով:
7. Սույն պայմանագրից ծագող իրավունքները ենթակա են գրանցման ՀՀ կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի համապատասխան տարածքային ստորաբաժանումում 30 /երեսուն/ աշխատանքային օրվա ընթացքում և վճարել դրա իրականացման հետ կապված բոլոր ծախսերը:
8. Անշարժ գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքը ձեռք բերելու պահից իր հաշվին կատարել անշարժ գույքի շահագործման, վերանորոգման հետ կապված ծախսերը:
9. Անշարժ գույքը վաճառվել է **300 000 /երեք հարյուր հազար/** ՀՀ դրամ, որը գնորդը վճարեց վաճառողին պայմանագիրը ստորագրելու պահին:
Գործարքի ժամանակ Կողմերին տեղեկացվել է, որ Հայաստանի Հանրապետության տարածքում անհատ ձեռնարկատերերի և կազմակերպությունների կողմից 2022 թվականի հուլիսի 1-ից 300,000 /երեք հարյուր հազար/ Հայաստանի Հանրապետության դրամը գերազանցող ապրանքների օտարման, գույքի օտարման, ապրանքների օգտագործման, գույքի օգտագործման, աշխատանքների կատարման և ծառայությունների մատուցման, Հայաստանի Հանրապետության հարկային օրենսգրքով սահմանված պասիվ եկամուտների վճարման, փոխառությունների տրամադրման և ստացման գործարքների, եթե դրանց մի կողմը ֆիզիկական անձ է, դիմաց վճարումը և վճարի ստացումն իրականացվում են անկանխիկ ձևով՝

անկախ վճարման կարգից, եթե սույն օրենքով և այլ օրենքներով այդ գործարքների դիմաց վճարման ավելի ցածր սահմանաչափեր և այլ բացառություններ նախատեսված չեն:
10.Գործարքի կողմերն գործարքի ժամանակ տեղեկացվել են, որ գործարքով /պայմանագրով/ բոլոր վճարումները կատարվում են անկանխիկ եղանակով, հակառակ դեպքում գործարքը /պայամանգիրը/ առոչինչ է:
11.Սույն պայմանագրի կնքման հետ կապված պետ.տուրքի վճարումը կատարվում է գնորդի կողմից :
12.Սույն պայմանագրի բոլոր լրացումները, փոփոխությունները, պայմանագրի լուծումը կատարվում է կողմերի համաձայնությամբ կամ դատական կարգով:
13.Նոտարի ներկայությամբ պայմանագիրը ստորագրող կողմերը հայտարարում են, որ իրենք գործունակ են, ամբողջովին գիտակցում և հասկանում են պայմանագրով նախատեսված բոլոր կետերի իմաստը և նշանակությունը, ինչպես նաև հայտարարում են, որ պայմանագիրը ստորագրում են կամավոր և իրենց համար ձեռնտու պայմաններով:
14.Սույն պայմանագիրն ուժի մեջ է մտնում և կողմերի համար պարտադիր է դառնում կնքման և կադաստրում սեփականության իրավունքի փոխանցումը գրանցելուց հետո:
15.Սույն պայմանագիրը կազմված է հայերեն լեզվով, չորս հավասարազոր օրինակներից, որոցից մեկ օրինակը պահվում է <<Լոռու մարզ>> նոտարական տարածքի նոտարի գործերում, իսկ երեք օրինակները տրվում են կողմերին:
16.Սույն պայմանագրի օրինակների միջև հակասություն առաջանալու դեպքում նախապատվությունը տրվում է նոտարական գրասենյակում պահվող օրինակին:
17.Համաձայն ՀՀ Քաղ.Օր-ի 596 հոդվածի սույն պայմանագրից ծագող իրավունքները ենթակա են գրանցման Հայաստանի Հանրապետության կադաստրի կոմիտեի համապատասխան

Երկու հազար քսանհինգ թվականի մայիսի քսանհինգին
Սույն պայմանագիրը վավերացված է իմ՝ Հայաստանի Հանրապետության <<Լոռու մարզ>> նոտարական տարածքի նոտար Արծրունի Շարբաթի Մաղաքյանիս կողմից:
Կողմերը պայմանագիրը ստորագրեցին իմ ներկայությամբ: Կողմերի ինքնությունը և գործունակությունը ստուգված են:

Գրանցված է գրանցամատյան թիվ 6425----------ով

Գանձված է պետական տուրք հինգ հազար ՀՀ դրամ և ծառայության վճար տասնհինգ հազար ՀՀ դրամ, որը չի ներառում ավելացված արժեքի հարկը՝ 20% ՝ համաձայն «Պետական տուրքի մասին» և «Նոտարիատի մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքների:

Նոտար Արծրունի Շարբաթի Մաղաքյան

Համեմատական անալոգների քարտեզային դրվագ

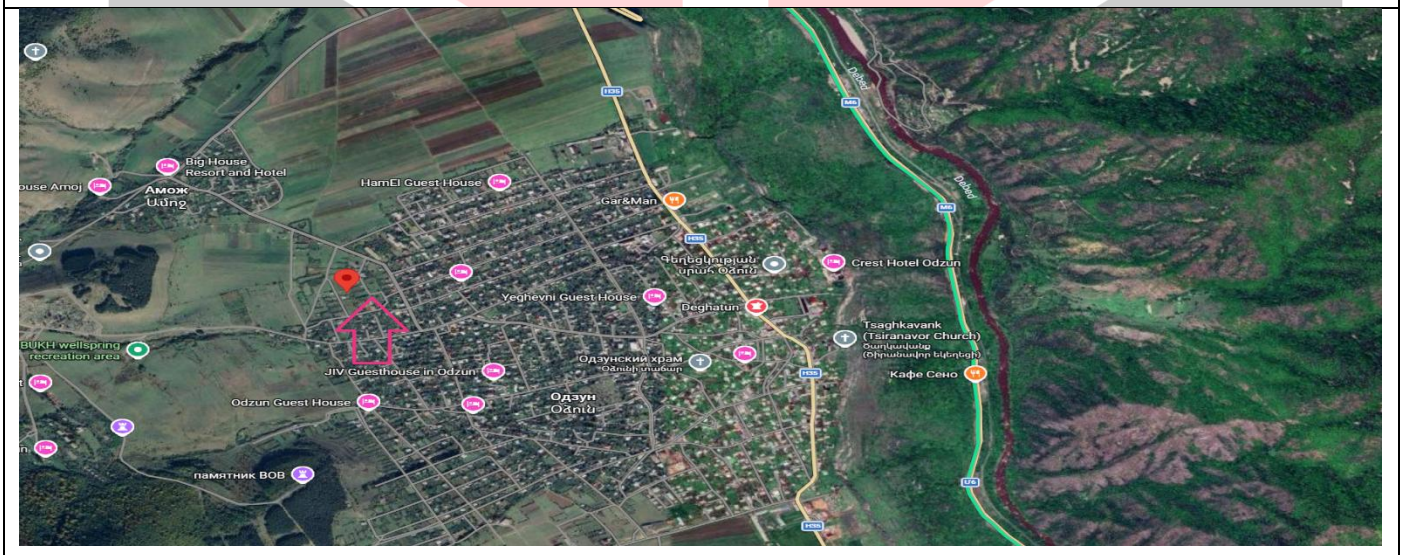
Համադրելի 1-ին տվյալ

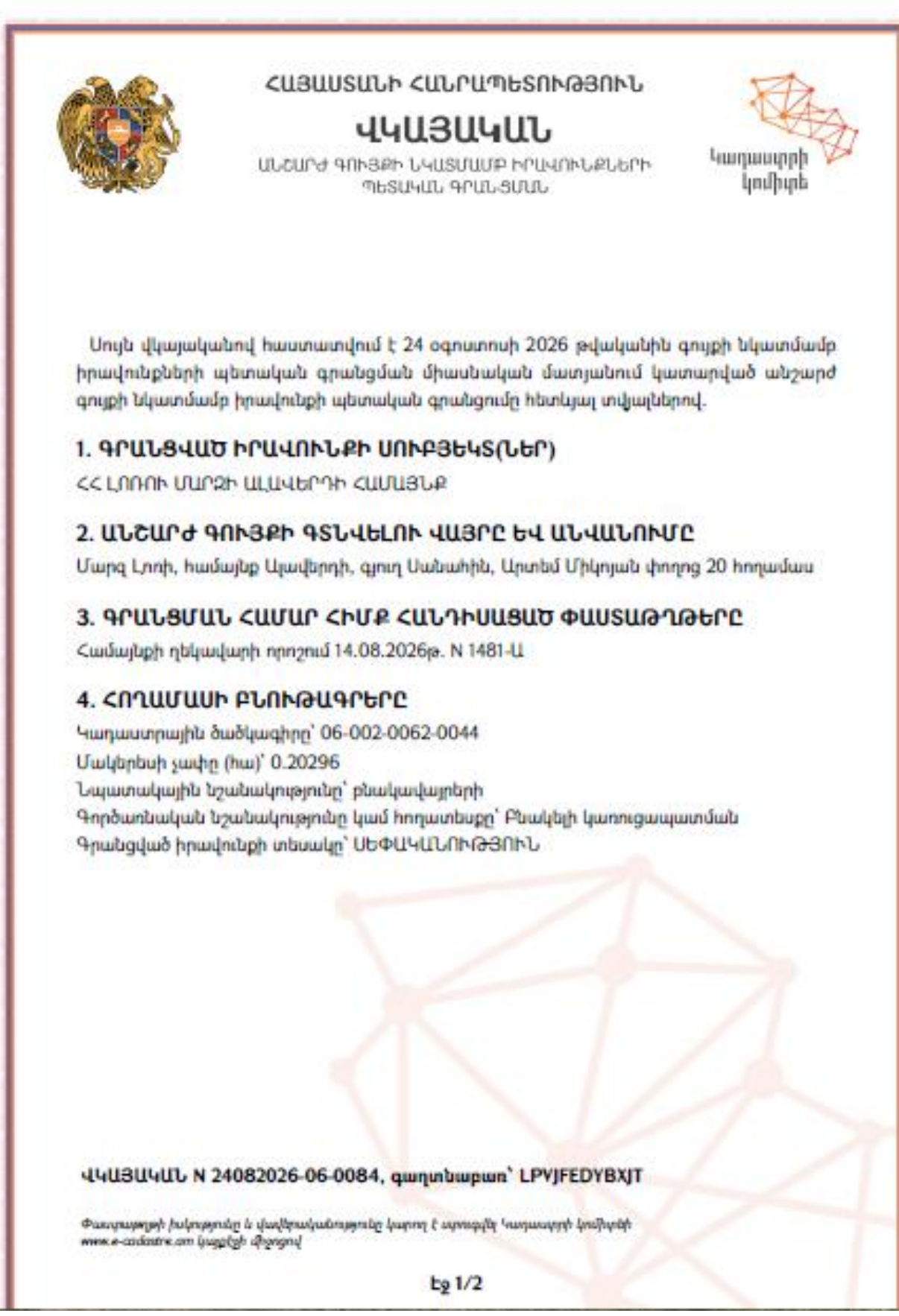



Համադրելի 2-րդ տվյալ




Համադրելի 3-րդ տվյալ





ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆ

# ՎԿԱՅԱԿԱՆ

ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՏՄԱՄԲ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ

Կադաստրի կոմիտե

Սույն վկայականով հաստատվում է 24 օգոստոսի 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, գյուղ Սանահին, Արտեմ Միկոյան փողոց 20 հողամաս

## 3. ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՀԻՄՔ ՀԱՆԴԻՍԱՑԱԾ ՓԱՍՏԱԹՂԹԵՐԸ

Համայնքի ղեկավարի որոշում 14.08.2026թ. N 1481-Ա

## 4. ՀՈՂԱՄԱՍԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ

Կադաստրային ծածկագիրը՝ 06-002-0062-0044
Մակերեսի չափը (հա)՝ 0.20296
Նպատակային նշանակությունը՝ բնակավայրերի
Գործառնական նշանակությունը կամ հողատեսքը՝ Բնակելի կառուցապատման
Գրանցված իրավունքի տեսակը՝ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ

**ՎԿԱՅԱԿԱՆ N 24082026-06-0084, գաղտնաբառ՝ LPVJFEDYBXJT**

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՝ ՀԱՍՄԻԿ ԿԱՐԱՊԵՏՅԱՆ

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

**ՎԿԱՅԱԿԱՆ N 24082026-06-0084, գաղտնաբառ՝ LPYJFEDYBXJT**

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

կադաստրի կոմիտե

Կադաստրի
կոմիտե

Փաստաթղթի ծածկագիր՝ **27082026-0148**
Փաստաթղթի գաղտնաբառ՝ **EAAPTGF6**

# Տեղեկանք

**Կադաստրային արժեքի ամփոփ հաշվարկի գործող ձևաթուղթ**

***Հարցում կատարված վկայական՝*** *24082026-06-0084*

***Անշարժ գույքի հասցե՝*** *Մարզ Լոռի, համայնք Ալավերդի, գյուղ Սանահին, Արտեմ Միկոյան փողոց 20 հողամաս*

<?xml encoding="UTF-8">

Ձև 2

**ԱՄՓՈՓ ՀԱՇՎԱՐԿ**
**ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՀԱՐԿՈՎ ՀԱՐԿՄԱՆ ՕԲՅԵԿՏ ՀԱՄԱՐՎՈՂ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ**

Լոռին մարզի Ալավերդի համայնքում հարկ վճարողներին սեփականության իրավունքով պատկանող հողամասերի (բացառությամբ գյուղատնտեսական նշանակության հողերի) և դրանց բաղկացուցիչների (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՝ ՀՀ ԼՈՌՈՒ ՄԱՐԶԻ ԱԼԱՎԵՐԴԻ ՀԱՄԱՅՆՔ
2. Անշարժ գույքի գտնվելու վայրը՝ Մարզ Լոռի, համայնք Ալավերդի, գյուղ Սանահին, Արտեմ Միկոյան փողոց 20 հողամաս
3. Հողամասի կադաստրային ծածկագիրը՝ 06-002-0062-0044
4. Շինության կադաստրային ծածկագիրը՝
5. Անշարժ գույքի որակական և քանակական տվյալների մուտքագրումը իրականացրած պաշտոնատար անձի պաշտոնը, անունը, ազգանունը, հայրանունը՝
6. Մուտքագրման ամսաթիվը և ժամը՝

**Հողամասի (մի)՝**

| Տարածագնահատման գոտին | Գոտու գործակիցը | 1 քառակուսի մետր մակերեսի բազային արժեքը (ՀՀ դրամ) | Մակերեսը (հա) | Օրենսդրական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքը (ՀՀ դրամ) |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 15 | 0.0024 | 330,000 | 0.20296 | 1,607,443 |

**Հողամասի բարելավման (շինության, այլ)՝**

| հ/հ | Անվանումը | Միշ (ՀՀ դրամ) | Մ (քմ) | Գետ | Գծա | Գպա | Գգ | Գհ | Գբ | Գտ | Գծ | Գն | Գօ | Գաի | Գվ | Գմ | Գա | Օրենսդրական 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 |

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

1

| Անշարժ գույքի հարկով հարկման նպատակով անշարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքը (ՀՀ դրամ) |
|---|
| 1,607,443 |

Կադաստրի կոմիտե

# ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՏՎՅԱԼՆԵՐԻ ՄՈՒՏՔԱԳՐՄԱՆ ԱՄՓՈՓԱԹԵՐԹ

Գնահատող (անուն, ազգանուն, հայրանուն)
ՄԱՆԵ ՄՄԲԱԹՅԱՆ ԱՆԴՐԱՆԻԿԻ

Գնահատման կազմակերպության անվանում
«ՖՈՒԼ ՔՈՆՍԱԼԹԻՆԳ ԳՐՈՒՊ» ՍՊԸ

Պատվիրատու
ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԼՈՌՈՒ ՄԱՐԶԻ «ԱԼԱՎԵՐԴՈՒ ՀԱՄԱՅՆՔԱՊԵՏԱՐԱՆԻ ԱՇԽԱՏԱԿԱԶՄ» Համայնքային կառավարչական հիմնարկ

Գնահատվող գույքի հասցե (քաղաք/մարզ, փողոց, շենք, բնակարան)
Մարզ Լոռի, համայնք Ալավերդի, գյուղ Սանահին, Արտեմ Միկոյան փողոց 20 հողամաս

Իրավունքների պետական գրանցման վկայականի համար
24082026-06-0084

Գնահատման նպատակ (արժեքի տեսակ)
Շուկայական արժեք

Գնահատման պարտադիր դեպքը
Համայնքային սեփականություն հանդիսացող անշարժ գույքի օտարման համար

Գնահատված արժեք
4317000 ՀՀ դրամ

Գնահատված մակերես
հողամասեր 0.20296

Գնահատման ամիս, ամսաթիվ
2026-09-03

Մուտքագրման ամիս, ամսաթիվ
2026-09-08 14:19:56

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

Նույնականացնող անհատական ծածկագիր
2026RGMBFTYX

# 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-Լ
հրամանի համաձայն տրամադրվել է

## ԳՆԱՀԱՏՈՂԻ ՈՐԱԿԱՎՈՐՈՒՄ

Գործողության ժամկետը մինչև 27 մարտի 2028 թ.

Կադաստրի
կոմիտեի ղեկավար (ստորագրություն) Սուրեն Թովմասյան
(անունը, ազգանունը)

Կ Տ

27 մարտի 2023 թ

QR-կոդ (երկչափ շտրիխ կոդ) Փաստաթղթի իսկությունը և վավերականությունը կարող է ստուգվել Կադաստրի կոմիտեի www.e-cadastre.am կայքի միջոցով: