Equilibrium

harmony for your business

Անշարժ գույքի գնահատման հաշվետվություն #2
Ալավերդու համայնքապետարան
քաղաք Ալավերդի, Ֆ. Էնգելսի թաղամաս 8 շենք, 30 տարածք

Երևան, 2026թ.

Բովանդակություն

Բովանդակություն **2**
Ընդհանուր դրույթներ **3**
Գնահատման առաջադրանք *3*
Գնահատման ամսաթիվ *3*
Գնահատման նպատակ *3*
Գնահատման հաշվետվության ներկայացման ամսաթիվ *3*
Գնահատման արժույթ *3*
Գնահատման արժեքի տեսակ *3*
Սրանդարտներ և սահմանումներ *3*
Գնահատողի անկախություն *4*
Տեղեկատվության աղբյուրներ *4*
Գաղտնիություն *4*
Պատասխանատվություն *4*
Գնահատման գործընթաց *4*
Թույլատրող և սահմանափակող պայմաններ *5*
Գնահատման մեթոդոլոգիա **6**
Գնահատման մեթոդների նկարագիր *6*
Ծախսային մոտեցում *6*
Համեմատական վերլուծության մոտեցում *7*
Եկամտաբերության մոտեցում *8*
Արդյունքների համատեղում և շուկայական արժեքի ամփոփում *8*
Գնահատման մեթոդի ընտրություն *9*
Ակտիվների գնահատում **10**
Կիրառված մոտեցումներ *10*
Համեմատական մոտեցում *10*
Գնահատողի կողմից կիրառված ճշգրտումները շինությունների համար- համեմատական մոտեցում *11*
Գնահատում – քաղաք Ալավերդի, Ֆ. Էնգելսի թաղամաս 8 շենք, 30 տարածք **14**
Շինության գնահատում շուկայական մոտեցումով *18*
Գնահատման ամփոփում **26**
Հավելվածներ **27**
1. Պայմանագիր *27*
2. Տերմինների ցանկ *40*
3. Հասարակական հարթակների ուսումնասիրված փվյալների ցուցակ *41*
4. Մասնագետի որակավորման վկայական *42*

Ընդհանուր դրույթներ

Գնահատման առաջադրանք

Ալավերդու համայնքապետարանի կողմից պետական գնումների հարթակի միջոցով մրցութային կարգով հաղթող ճանաչված «Էքվիլիբրիում» ՍՊԸ-ի հետ 02 փետրվարի 2026թ.-ին համայնքապետարանի կարիքների համար կնքվել է «Ալավերդու համայնքապետարանի կարիքների համար ծառայության մատուցման պետական գնման պայմանագիր N ԼՄԱՀ-ԳՀԾՁԲ-26/3-2» պայմանագիրը, որի շրջանակներում կազմվել և ներկայացվում է Անշարժ գույքի գնահատման սույն հաշվետվությունը: Պայմանագրի պատճենը ներկայացված է սույն հաշվետվության մաս կազմող Հավելված 1-ում:

Գնահատման ամսաթիվ

Ալավերդու համայնքապետարանի որոշմամբ, գնահատման ամսաթիվ է սահմանվել 30 հունիսի 2026թ:

Գնահատման նպատակ

Գնահատման նպատակն է՝ Համայնքապետարանի անշարժ գույքի շուկայական արժեքի որոշումը՝ աճուրդային գործընթացի միջոցով օտարման համար:

Գնահատման հաշվետվության ներկայացման ամսաթիվ

Գնահատման հաշվետվությունը ներկայացված է 2026 թվականի հուլիս ամսին:

Գնահատման արժույթ

Հաշվետվության մեջ գնահատման արդյունքները ներկայացված են ՀՀ դրամով:

Գնահատման արժեքի տեսակ

Տվյալ գնահատման արժեքի տեսակ է հանդիսանում շուկայական արժեքը:

Ստանդարտներ և սահմանումներ

Գնահատումը հիմնված է հետևյալ արժեքների սահմանումների վրա.

Շուկայական արժեքը այն գնահատված գումարն է, որի դիմաց գնահատման ամսաթվի դրությամբ ակտիվը կամ պարտավորությունը կփոխանակվեին պատրաստակամ գնորդի և պատրաստակամ վաճառողի միջև՝ շուկայի պատշաճ վերլուծությունից հետո, «պարզած ձեռքի սկզբունքով» գործարքի արդյունքում, որի ընթացքում կողմերը գործել են գիտակցաբար, խելամտորեն և առանց պարտադրանքի:

Ամենաբարձր և լավագույն օգտագործումը ակտիվի ողջամիտ և օրինական օգտագործումն է, որը ֆիզիկապես հնարավոր է, օրինականորեն թույլատրելի, ֆինանսապես իրագործելի, և որը հանգեցնում է ամենաբարձր արժեքի ստացմանը:

Գնահատման նպատակով Գնահատողն իրականացրել է վերլուծություն, կատարել եզրակացություններ, կարծիք հայտնել և պատրաստել սույն հաշվետվությունը՝ հիմք ընդունելով Գնահատման հետևյալ նորմատիվային փաստաթղթերը՝

- «Գնահատման գործունեության մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքը,
- «Հայաստանի Հանրապետությունում գնահատման ստանդարտները, ինչպես նաև գնահատողի վարքագծին ներկայացվող պահանջները հաստատելու մասին» Հայաստանի Հանրապետության կառավարության 24 օգոստոսի 2022 թվականի N 1355-Ն որոշումը,
- Այլ իրավական ակտեր, որոնք ենթակա են կիրառման:

Գնահատողի անկախություն

Գնահատողը գործում է որպես անկախ գնահատող, ուստի հաշվետվության մեջ արտահայտված վերլուծությունները և տեսակետները անկանխակալ են: Գնահատողին վճարման ենթակա գումարը որևէ ազդեցություն չունի գնահատման արդյունքների և եզրակացության վրա: Գնահատողը իրավասու է իրականացնել գնահատման գործընթացը՝ ապահովելով օբյեկտիվ և անաչառ գնահատում:

Տեղեկատվության աղբյուրներ

Հաշվետվությունում ընդգրկված տեղեկությունը գլխավորապես հիմնված է՝

- Անշարժ գույքի պետական գրանցման վկայականների և Համայնքապետարանի ակտիվների վերաբերյալ տրամադրված տեղեկության,
- Համայնքապետարանի ղեկավարության և մասնագետների կողմից տրամադրված այլ տեղեկությունների,
- Հանրային հասանելի աղբյուրներից ստացված տեղեկության,
- Մասնագիտական գրականության վրա:

Գաղտնիություն

Սույն հաշվետվությունը գաղտնի է և պատրաստված է բացառապես Համայնքապետարանի ղեկավարության համար: Այն չպետք է օգտագործվի, վերարտադրվի կամ տարածվի ցանկացած այլ նպատակով՝ ամբողջությամբ կամ մասնակիորեն, առանց Էքվիլիբրիում ՍՊԸ-ի և/կամ Համայնքապետարանի գրավոր համաձայնության: Նման համաձայնություն կարող է տրվել միայն տվյալ պահին առկա հանգամանքների ամբողջական ուսումնասիրությունից հետո:

Պատասխանատվություն

Իր բնույթով գնահատումը չի կարող համարվել ճշգրիտ գիտություն, և ձեռքբերված եզրակացությունները հաճախ անհրաժեշտաբար կլինեն սուբյեկտիվ և կախված անհատական դատողություններից: Փաստերի և ենթադրությունների միևնույն խումբն օգտագործելով, տարբեր փորձագետների կարծիքները կարող են տարբերվել՝ պայմանավորված անհրաժեշտ դատողություններով: Ուստի չի կարող գոյություն ունենալ անվիճելի արժեք սահմանելու ստանդարտ բանաձև՝ չնայած որ համապատասխան բանաձևերը օգտակար են ողջամիտ արժեք որոշելու համար:

Գնահատման գործընթաց

Գնահատումը ներառում է հետևյալ հաջորդական գործողությունները՝

- տվյալների հավաքագրում և վերլուծություն,
- գնահատման համար կիրառվող մեթոդների և մոտեցումների ընտրություն,

- շուկայի հետազոտություն և հաշվարկներ:

Սույն հաշվետվության մեջ «շուկայական արժեք» տերմինը նշանակում է ակտիվի վաճառքի ամենահավանական գինը բաց և մրցակցային շուկայում, եթե բավարարված են հետևյալ պայմանները.

- Շուկան մրցունակ է, և առկա են ընտրության տարբերակներ,
- Կան անկախ գնորդներ և վաճառողներ, ովքեր քաջատեղյակ են գործարքին,
- Գնորդը և վաճառողը գործում են ելնելով իրենց շահերից,
- Ակտիվի շուկայում գտնվելու ժամկետը բավարար է, որ մի շարք պոտենցիալ գնորդներ ծանոթանան դրա հետ:
- Գործարքն իրականացվում է դրամական միջոցները որպես վճարման միջոց կիրառելով:

Թույլատրող և սահմանափակող պայմաններ

Հիմնական պայմաններ. թույլատրող և սահմանափակող պայմանները ենթադրում են գնահատման արդյունքների ամբողջական, միանշանակ ընկալում և չեն կարող փոփոխվել կամ ձևափոխվել:

Սույն հաշվետվության առանձին մասերը, ներառյալ հավելվածները, չեն կարող մեկնաբանվել առանձին:

Սույն հաշվետվությունը պատրաստվել է՝ հաշվի առնելով այն հանգամանքը, որ Համայնքապետարանի կողմից Գնահատողի ուշադրությանն են ներկայացվել բոլոր այն հարցերը, ներառյալ ֆինանսական տեղեկատվությունը, որոնք կարող են ազդեցություն ունենալ հաշվետվության արդյունքի վրա դրա ստորագրման օրվա դրությամբ:

Գնահատումն ուժի մեջ է գնահատման օրվա դրությամբ: Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում այն հանգամանքների համար, որոնք կարող են առաջանալ նշված ամսաթվից հետո՝ ազդելով գնահատվող ակտիվների շուկայական արժեքի վրա:

Գնահատման մեթոդոլոգիա

Գնահատման մեթոդների նկարագիր

Գնահատումը ճշգրիտ գիտություն չէ: Գնահատման առարկայի արժեքը կախված է այն հանգամանքից, թե ինչ արժեք ունի ակտիվը ներդրողի կամ գնորդի համար, ով, ելնելով սեփական նկատառումներից, կարող է պատրաստ լինել էական գումար վճարել ակտիվի համար:

Սույն հաշվետվությունում որոշվել է գնահատման առարկայի շուկայական արժեքը, որը սահմանվում է որպես գին (արտահայտված փողով կամ փողի համարժեքով), որի շուրջ կարող են բանակցություններ ծավալվել բաց և չսահմանափակվող շուկայում տեղեկացված, պատրաստակամ, բայց ոչ մտահոգ գնորդի և տեղեկացված, պատրաստակամ, բայց ոչ մտահոգ վաճառողի միջև, ովքեր գործում են ֆորմալ հիմունքներով:

Գնահատման ներկայացված գույքի շուկայական արժեքի որոշումն իրականացվում է հաշվի առնելով բոլոր այն գործոնները, որոնք զգալի չափով ազդում են ինչպես անշարժ գույքի շուկայի, այնպես էլ անմիջապես դիտարկվող օբյեկտի արժեքի վրա: Ցանկացած ակտիվի շուկայական արժեքի որոշման ժամանակ կիրառվում են հիմնականում հետևյալ երեք մոտեցումները՝

- Ծախսային մոտեցում
- Համեմատական (շուկայական) մոտեցում
- Եկամտային մոտեցում

Ծախսային մոտեցում

Ծախսային մոտեցման հիմնական սկզբունքն է՝ ոչ ոք տվյալ գույքի համար չի վճարի ավելին, քան կվճարեր այդ գույքի կառուցման համար:

Շուկայական արժեքը՝ գնահատված ծախսային վերլուծության մեթոդով, որոշվում է հետևյալ բանաձևով՝

Ա = Ավ – Մ, որտեղ՝

Ա - շուկայական արժեք

Ավ - ակտիվի վերականգնողական արժեք, որն իրենից ներկայացնում է կատարված ուղղակի և անուղղակի ծախսերի հանրագումարը՝

Ավ = Աուծ + Աած, որտեղ՝

Աուծ - ուղղակի ծախսեր՝ ներառում է մոնտաժման աշխատանքների ծախսերը

Աած - անուղղակի ծախսեր՝ ներառում է ակտիվի մոնտաժման / տեղակայման հետ կապված մասնագիտական ծառայությունների (նախագիծ, նախագծի հետ կապված աշխատանքներ, փորձաքննություն և այլն) կատարման համար նախատեսված ծախսերը

Մ - ընդհանուր մաշվածություն, որն իրենից ներկայացնում է ֆիզիկական, ֆունկցիոնալ և տնտեսական մաշվածությունների հանրագումարը և որոշվում է հետևյալ բանաձևով՝

Մ = Մֆիզ. + Մֆունկ. + Մտնտ., որտեղ՝

Մֆիզ. - ֆիզիկական մաշվածություն նվազեցվում է միայն ուղղակի ծախսերից, հաշվի առնելով, որ անուղղակի ծախսերը չեն նախատեսում ֆիզիկական մաշվածք

Մֆունկ. - ֆունկցիոնալ մաշվածություն

Մտնտ. - տնտեսական մաշվածություն

Համեմատական վերլուծության մոտեցում

Համեմատական վերլուծության մոտեցումն ակտիվին վերագրում է արժեք համեմատելով այն նմանատիպ ակտիվների հետ:

Համեմատական մոտեցումով գույքի շուկայական արժեքի գնահատման հիմնական սկզբունքն է՝ ոչ մի գնորդ տվյալ գույքի համար չի վճարի ավելին, քան նա կվճարեր համարժեք գույքի ձեռքբերման համար:

Այս մոտեցումը կիրառվում է, երբ առկա են նմանատիպ գույքի վաճառքի վերաբերյալ հավաստի տվյալներ: Այս մոտեցումը գործածելիս գնահատվող օբյեկտները գնահատվում են նմանատիպ ակտիվների վաճառքի գործարքների գներով: Այն ենթադրությունը, որ գնահատվող օբյեկտների արժեքն ուղղակիորեն առնչվում է վաճառվող նմանատիպ օբյեկտների գնի հետ, ծառայում է որպես հիմք այս մոտեցման ընտրության համար: Բոլոր համապատասխան վաճառքները համեմատվում են օբյեկտների գնահատման համար, և յուրաքանչյուր դեպքում ճշգրտումներ են կատարվում, որպեսզի առավել հստակ արտացոլվեն դրանց միջև տարբերությունները:

Այս մոտեցման կիրառման համար ձեռնարկում են հետևյալ գործողությունները.

- տեղական շուկայի և համապատասխան վաճառքի գործարքների առաջարկների հետազոտություն
- յուրաքանչյուր համապատասխան օբյեկտի վերաբերյալ տեղեկատվության հավաքագրում, հաստատում և վերլուծություն՝ ներառյալ վաճառքի գինը, աճուրդի գինը, գործարքների վճարումը, ֆիզիկական բնութագրերը, գտնվելու վայրը և գործարքի այլ մանրամասներ
- յուրաքանչյուր օբյեկտի վերլուծություն և համեմատություն՝ ըստ ժամանակի, գտնվելու վայրի, տարբեր բնութագրիչների և վաճառքի պայմանների
- գների ճշգրտում՝ հաշվի առնելով համապատասխան համեմատվող և գնահատվող օբյեկտների միջև տարբերությունները
- համեմատվող գույքի ճշգրտված գների համաձայնեցում և գնահատվող օբյեկտների հաշվարկված արժեքի ստացում:

Համեմատվող իրացման գների ճշգրտումները կատարվում են հերթականությամբ՝ յուրաքանչյուր հաջորդ ճշգրտում կիրառելով նախորդ կատարված քայլի վրա:

Գնահատման արդյունքի վերաբերյալ վերջնական որոշումը հիմնված է համեմատվող օբյեկտների վաճառքի գործարքների ճշգրտված արժեքների վերլուծության վրա: Հետևաբար, ընտրելով գնահատման այս մոտեցումը, Գնահատողը պարտավոր է՝

ա) ընտրել համադրման գործոններ և համեմատել դրանք գնահատվող օբյեկտների հետ: Յուրաքանչյուր համապատասխան օբյեկտի համար համեմատման մի քանի տարրեր կարող են ընտրվել: Գնահատողը պետք է հիմնավորի համեմատման գործոնների ընտրությունը: Գնահատողը պետք է նաև հիմնավորի համեմատման այլ գործոնների կիրառման մերժումը, որոնք ընտրվել էին նախկինում և փոխկապակցվել առաջարկի և պահանջարկի գործոնների հետ:

բ) յուրաքանչյուր համեմատվող ակտիվի համար ճշգրտել համեմատման մեջ կիրառված չափման միավորների արժեքները՝ կախված գնահատվող և համեմատվող օբյեկտների բնութագրերի տարբերություններից: Գնահատողը պետք է սահմանի և հիմնավորի ճշգրտումների սանդղակը և բացահայտի այն պայմանները, որոնց ազդեցությամբ ճշգրտումները կհանգեցնեն տարբեր արժեքների: Այդ պատճառով ճշգրտումների սանդղակը և ընթացակարգերը պետք է նույնը լինեն բոլոր համեմատվող օբյեկտների համար:

գ) կարգավորել ընտրված համեմատվող օբյեկտների բնութագրերի ճշգրտման արդյունքները: Գնահատողը պետք է հիմնավորի գնահատվող և համեմատվող օբյեկտների արժեքների ճշգրտումների սխեմաները:

Եկամտաբերության մոտեցում

Եկամտաբերության մոտեցումը հիմնվում է այն ենթադրյալ եկամուտների վրա, որոնք կարող է բերել գույքն իր օգտագործմամբ: Եկամտային մոտեցման հիմնական բանաձևն է՝

V = I/ R, որտեղ՝

V – արժեք

I – զուտ եկամուտ

R – կապիտալիզացիայի գործակից

Եկամտաբերության մոտեցման կիրառումն իր մեջ ներառում է հետևյալ հիմնական փուլերը.

Պոտենցիալ համախառն եկամտի (PGI) գնահատում առաջին տարվա համար, որը կատարվում է՝ հաշվի առնելով շահագործման համար պիտանի գույքը, ինչպես նաև նրանց կարողությունը:

Պարապուրդի կամ գնահատվող գույքի ոչ լրիվ զբաղվածության հետևանքով կորուստների գնահատում:

Նման ձևով հաշվարկված մեծությունը հանվում է համախառն եկամտից և որոշվում է իրական (կամ արդյունավետ) համախառն եկամուտը (EGI):

Շահագործման ծախսերի հաշվարկ, որը հիմնվում է գնահատման առարկայի պահպանման հաստատուն (ապահովագրություն, հարկեր) և բնորոշ այլ փոփոխական (կառավարման, ընթացիկ վերանորոգման) ծախսերի վերլուծության վրա:

Ծախսերի մեծությունը հանվում է իրական համախառն եկամտից և ստացվում է զուտ գործառնական եկամտի մեծությունը (NOI):

Գույքի գնահատված արժեքը՝ կապիտալիզացիայի ընդհանուր գործակցի հիման վրա, որոշվում է հետևյալ բանաձևով.

V = NOI/R0, որտեղ՝

NOI - զուտ գործառնական եկամուտ

R0 - կապիտալիզացիայի ընդհանուր գործակից

V – արժեք

Արդյունքների համատեղում և շուկայական արժեքի ամփոփում

Գնահատման վերջնական արդյունքների համար Գնահատողը տալիս է գնահատման բոլոր կիրառված մեթոդների վերաբերյալ ընդհանուր եզրահանգումներ: Եթե ակտիվի համար կիրառվել են գնահատման մեկից ավելի մոտեցումներ, ապա այդ մոտեցումների արդյունքներն անհրաժեշտ է ճշգրտել գնահատման ընդհանուր արդյունքը որոշելու համար:

Գնահատման արդյունքների ճշգրտման ժամանակ անհրաժեշտ է հաշվի առնել մի շարք հանգամանքներ, ինչպիսիք են պայմանագրով նախատեսված ծախսերը և Գնահատողի կարծիքը կիրառված մոտեցումների որակի մասին: Անհրաժեշտ է, որ ընտրված գնահատման մեթոդները, կիրառված դատողությունները, կարծիքները, ենթադրությունները և այլ տեղեկատվությունները հիմնավորված լինեն:

Գնահատման ենթակա օբյեկտների վերջնական արժեքը ստանալու համար Գնահատողը կիրառում է կշռման մեթոդը վերոնշյալ մոտեցումների և մեթոդների արդյունքների համար:

Սովորաբար գնահատման վերջնական արդյունքը ստանալու համար կիրառվում են երկու մեթոդներ՝ մաթեմատիկական կշռման մեթոդը և սուբյեկտիվ կշռման մեթոդը:

Գնահատողը պետք է հիմնավորի գնահատման վերջնական արդյունքը ստանալու համար կիրառված կշռման մեթոդի ընտրությունը:

Գնահատման մեթոդի ընտրություն

Շենքերի և շինությունների գնահատման ընթացքում Գնահատողը կիրառել է շուկայական մոտեցումը:

Գնահատման եկամտային մոտեցումը տվյալ դեպքում համարվում է ոչ կիրառելի և չի կարող արտացոլել գնահատվող օբյեկտի իրական արժեքը, քանի որ գնահատվող գույքի տեսակի և նման վիճակում գտնվող գույքի վարձակալության շուկան ՀՀ-ում բավական ակտիվ չէ: Գնահաման ծախսային մոտեցումը չի կիրառվել շինությունների գնահատման համար, քանի որ ժամանակագրական զգալի տարբերության պատճառով կառուցապատման թե նորմերի, թե տեխնոլոգիաների և թե շինանյութերի ներկայիս շուկան զգալի տարբերվում է նախկին շուկայից, ուստի կպահանջվեն էական ճշգրտման գործակիցներ այդ մոտեցման կիրառման պարագայում:

Ակտիվների գնահատում

Կիրառված մոտեցումներ

Համայնքապետարանի անշարժ գույքի գնահատման համար կիրառվել է գնահատման շուկայական /համեմատական/ մոտեցումը շենք-շինությունների համար:

Համեմատական մոտեցում

Շինությունների գնահատում

Համեմատական մոտեցումը կիրառվել է շինությունների գնահատման համար: Այս դեպքում, համեմատական մոտեցումը կիրառվում է այն ակտիվների գնահատման դեպքում, երբ առկա է ակտիվ և թափանցիկ շուկա տվյալ ակտիվի համար: Նման դեպքում, շուկայում դիտարկվում է գնահատվող ակտիվին համանման ակտիվը/ակտիվները, ապա համադրվում են ակտիվի հիմնական բնութագրիչները, այն է՝ տեղադիրքը, ենթակառուցվածքների առկայությունը, ճանապարհին հասանելիությունը, չափը, շինության կոնստրուկցիան, արտաքին և ներքին պատեր, ծածկ և հատակ, դռներ, պատուհաններ, ներքին հարդարում, առաստաղի բարձրություն, սանիտարական միավորների առկայություն, աստիճանների կամ վերելակի առկայություն, և այլն:

Շինության գնահատումը իրականացվել է համաձայն Համայնքապետարանի կողմից տրամադրված սեփականության վկայականի տվյալների: Շինությունը գնահատվել է շուկայական մոտեցումով՝ օգտագործելով ուղիղ համեմատական տեղեկատվություն:

Գնահատողը հարցում է կատարել ՀՀ Կառավարությանն առընթեր Կադաստրի Պետական Կոմիտեին վերջին մեկ տարում նույն բնակավայրում համապատասխան կամ նմանատիպ շինությունների համար տեղի ունեցած գործարքների վերաբերյալ տեղեկատվության ստացման նպատակով: Դիտարկվել են նաև հասարակայնորեն հասանելի հարթակներում վաճառքի համար առաջարկվող նմանատիպ շինությունները, պայմանները և բնութագրերը:

Շինության շուկայական արժեքի որոշման նպատակով, հաշվարկվել է 1քմ ճշգրտված գների միջին արժեքը, որը բազմապատկվել է գնահատվող տարածքի ընդհանուր մակերեսով:

Համայնքապետարանի շինության գնահատման համար Գնահատողի կողմից իրականացվել են հետևյալ քայլերը՝

- Որոշվել է տվյալ շինության գոտիականությունը և դրա կադաստրային արժեքները,
- Իրականացվել է Ալավերդի համայնքում շինության վերջին մեկ տարում իրականացված առքուվաճառքի գործարքների, հասարակայնորեն հասանելի վաճառքի համար առաջարկների, ինչպես նաև հասարակայնորեն հասանելի աճուրդի միջոցով օտարումների մասին տեղեկատվության ուսումնասիրություն:
- Ընտրվել են համապատասխան համեմատական օբյեկտներ և կատարված համադրությունների արդյունքում հաշվարկվել ճշգրտման գործակիցները: Հաշվարկված ճշգրտման գործակիցների կիրառման արդյունքում ստացվել է ընդհանուր ճշգրտման գործակիցը, որն էլ կիրառվել է համեմատվող ակտիվի ստացման համար:

Գնահատողի կողմից կիրառված ճշգրտումները շինությունների համար-համեմատական մոտեցում

Համեմատական մոտեցման կիրառման ժամանակ, գնահատվող շինության և ընտրված համադրելի շինությունների միջև դիտարկվել են որոշ տարբերություններ, որոնք հնարավորինս նվազեցնելու համար Գնահատողի կողմից կատարվել են ճշգրտումներ: Ինչպես նշված է սահմանափակումներում, ընտրված շինությունների վերաբերյալ էական տեղեկությունների բացակայությամբ պայմանավորված որոշ դեպքերում հնարավոր չի եղել ամբողջությամբ վերլուծել գնահատվող և ընտրված շինությունների միջև տարբերությունները:

Որպես կանոն, Գնահատողի կողմից կիրառվել են հետևյալ ճշգրտումները

1. Շինության կառուցապատման տարեթվերի տարբերությամբ պայմանավորված ճշգրտումներ,
2. Շինության գործառնական նշանակության տարբերությամբ պայմանավորված ճշգրտումներ,
3. Շինության տեսակի կամ կոնստրուկցիայի տարբերությամբ պայմանավորված ճշգրտումներ,
4. Շինության շրջանի, տեղադիրքի տարբերությամբ պայմանավորված ճշգրտումներ,
5. Շինության հիմքերի, արտաքին պատերի, ծածկերի, հարկայնության, տանիքների տարբերությամբ պայմանավորված ճշգրտումներ,
6. Շինության ներքին հարդարման, միջնապատերի, դուռ- պատուհանների, առաստաղի բարձրության տարբերությամբ պայմանավորված ճշգրտումներ,
7. Շինությունների մակերեսների տարբերությամբ պայմանավորված ճշգրտումներ,
8. Շինության մեջ առկա կամ շինությանը հասանելի ենթակառուցվածքների հետ կապված ճշգրտումներ, ինչպիսիք են գազ, ջուր, հոսանք, կոյուղի, ջեռուցման, հակահրդեհային, օդափոխման համակարգ, անվտանգության համակարգ և այլն:
9. Այլ սահմանափակումների հետ կապված ճշգրտումներ, ինչպիսիք են սերվիտուտը մեկ կամ մյուս կողմից, տարածքի նկատմամբ ուզուֆրուտը, գումարային պարտավորությունները, և այլն:

Շինությունների հիմնադրման տարեթվի տարբերությամբ պայմանավորված ճշգրտումներ

Շինությունների կառուցապատման տարեթվի տարբերություններից ելնելով կատարվել է ճշգրտում, արտացոլելով այդ տարբերության ազդեցությունը միավորի գնի վրա: Գնահատողի կողմից կիրառվել են հետևյալ ճշգրտման գործակիցները՝

1.0	Եթե գնահատվող շինության և ընտրված շինության կառուցապատման տարեթիվը վերջին ±5 տարվա տիրույթում է կամ երկուսն էլ ունեն ավելի քան 30 տարվա պատմություն
0.9	Եթե գնահատվող շինության և ընտրված շինության կառուցապատման տարեթիվը վերջին ±10 տարվա տիրույթում է
0.8	Եթե գնահատվող շինության և ընտրված շինության կառուցապատման տարեթիվը վերջին ±20 տարվա տիրույթում է կամ երկուսն էլ ունեն ավելի քան 20 տարվա պատմություն
0.7	Եթե գնահատվող շինության և ընտրված շինության կառուցապատման տարեթիվը վերջին ±30 տարվա տիրույթում է:

Տարածքների նշանակության տարբերությամբ պայմանավորված ճշգրտումներ

Շինությունների կամ տարածքների նշանակության տարբերությունների համար կիրառվել է ±0. 1 չափով ճշգրտում:

Տարածքի տեղադիրքի հետ կապված ճշգրտումներ

Տարածքի տեղադիրքի ճշգրտման համար Գնահատողը հաշվի է առել շինության կամ տարածքի տեղադիրքը, առաջնագծին կամ ետ ընկած դիրքը, ճակատային հատվածի առկայությունը և երկարությունը, հարևան շինությունների առկայության բարենպաստ կամ անբարենպաստ լինելը, և այլն: Նշված նկարագրերի առկայության կամ բացակայության դեպքում կիրառվել է մինչև ±0.1 գործակից:

Առաստաղի բարձրության տարբերությամբ պայմանավորված ճշգրտումներ

Համաձայն շինարարական նորմատիվային ստանդարտների և տեղեկատուների, գնահատվող և համեմատվող տարածքներում առաստաղների բարձրության տարբերության համար կիրառվել է հետևյալ ճշգրտումը՝

H համադրվող նորմատիվային 2.7 մ-ին	գործակից
2.50	0.97
2.70	1.00
3.0	1.04
3.6	1.12
3.7	1.13
4.0	1.17

Սան հանգույցի առկայության տարբերությամբ պայմանավորված ճշգրտումներ

Կախված շինության մեջ կամ գնահատվող տարածքում սան հանգույցի առկայության, դրա ֆունկցիոնալ վիճակից, կիրառվել է մինչև մինչև ±0.1 ճշգրտման գործակից:

Տարածքների մակերեսների տարբերությամբ պայմանավորված ճշգրտումներ

Ելնելով այն փաստից, որ նպատակային նշանակությունից կախված որքան մեծ է տարածքի մակերեսը այնքան ավելի ցածր է դրա իրացվելիությունը, հետևաբար նաև միավորի շուկայական արժեքը, Գնահատողի կողմից կիրառվել են հետևյալ ճշգրտման գործակիցները՝

1.0	եթե գնահատվող տարածքի և ընտրված տարածքի մակերեսների հարաբերակցությունը տարբերվում է մինչև ±0.2
0.9	եթե գնահատվող տարածքի և ընտրված տարածքի մակերեսների հարաբերակցությունը տարբերվում է մինչև ±0.5
0.8	եթե գնահատվող տարածքի և ընտրված տարածքի մակերեսների հարաբերակցությունը տարբերվում է մինչև ±1
0.7	եթե գնահատվող տարածքի և ընտրված տարածքի մակերեսների հարաբերակցությունը տարբերվում է ավելին քան ±2:

Շինությունների կադաստրային գոտիականությամբ պայմանավորված ճշգրտումներ:
Հաշվի առնելով, որ Համայնքապետարանի տարբեր շինություններ գտնվում են տարբեր վայրերում, իսկ Կադաստրից ստացված տեղեկությունը հնարավորություն չի ընձեռում յուրաքանչյուր վայրում գտնվող շինության համար ունենալ համադրելի տարածքի առքուվաճառքի մասին տեղեկատվություն, Գնահատողի կողմից կիրառվել է ընտրված տարածքի և գնահատվող շինության կադաստային արժեքների հարաբերակցության գործակից՝ առավել ճիշտ շուկայական արժեք ստանալու համար:

Շինության կամ տարածքի ճանապարհին հասանելիության հետ կապված ճշգրտումներ
Ճանապարհին հասանելիության հետ կապված ճշգրտման համար, շինության կամ տարածքի գործառնական նշանակությունից ելնելով գնահատվել է ճանապարհին անմիջապես ելքի առկայությունը, դրա տեսակն ու նշանակությունը, ինչպիսիք են տեղական, միջ-բնակավայրերի կամ հանրապետական նշանակության ճանապարհ, գրունտային թե ասֆալտ, և այլն: Նշված նկարագրերի առկայության կամ բացակայության դեպքում կիրառվել է մինչև ±0.2 գործակից:

Շինության մեջ դուռ, լուսամուտների առկայության և որակի հետ կապված ճշգրտումներ

Շինության մեջ դուռ, լուսամուտների, այդ թվում մուտքի դռան առկայության, որակի (եվրոպատուհան, երկաթյա դուռ, փայտյա դուռ և այլն) ճշգրտման համար Գնահատողը կիրառել է մինչև ±0.1 գործակից:

Շինության ներքին հարդարման տարբերությունների հետ կապված ճշգրտումներ

Շինության ներքին հարդարման վիճակի, թարմության, օգտագործված շինարարական նյութերի, լրացուցիչ հարմարավետության և այլ տարբերությունների ճշգրտման համար Գնահատողը կիրառել է մինչև ±0. 2 գործակից:

Շինության մեջ կամ մոտակայքում հասանելի ենթակառուցվածքների և համակարգերի հետ կապված ճշգրտումներ

Շինության գործառնական նշանակությունից կախված դիտարկվել են այնտեղ առկա կամ մոտակայքում հասանելի հոսանքի, գազի, ջրի գծերն ու անցկացման հնարավորությունները: Դրանց բացակայության, սակայն մոտակայքում հասանելիության դեպքում կիրառվել է ±0.1 գործակից: Մոտակայքում անհասանելիության դեպքում, երբ էական հեռավորություն է դրանց միջև, կիրառվել է ±0.2: Շինության առանձնահատկությունից ելնելով դիտարկվել են նաև ջեռուցման, օդափոխման և անվտանգության համակարգերի առկայությունը: Նշված համակարգերի առկայության տարբերություններից կախված կիրառվել են մինչև ±0.2 ճշգրտում:

Ժամանակագրական ճշգրտումներ

Համեմատության համար ընտրված գործարքների տարեթվերի, ինչպես նաև հասանելի հարթակներում ներկայացված առաջարկների տարեթվերի տարբերությունների համար հաշվարկվել և կիրառվել են ճշգրտումներ, հիմնվելով ՀՀ կառավարությանն առնթեր Կադաստրի Կոմիտեի կողմից ներկայացված անշարժ գույքի տվյալ տարածաշրջանում միջին գների տատանումների հետ: Մասնավորապես Ախթալա և Ալավերդի քաղաքների համար տարեկան միջին գների հիման վրա հաշվարկված գործակիցները՝

	Ախթալա		Ալավերդի	
Տարեթիվ	**Գին, ՀՀԴ**	**գործակից**	**Գին, ՀՀԴ**	**գործակից**
2022	43200	1.12	54800	1.66
2023	46000	1.05	63300	1.44
2024	47500	1.02	67000	1.36
2025	46700	1.03	81850	1.11
2026 II	48300	1.00	91000	1.00

Այլ սահմանափակումների հետ կապված ճշգրտումներ

Այլ սահմանափակումների հետ կապված ճշգրտումներ, ինչպիսիք են սերվիտուտը մեկ կամ մյուս կողմից, տարածքի նկատմամբ ուզուֆրուտը, գումարային պարտավորությունները, և այլն, կիրառվել է ±0.1 գործակից:

Գնահատում – քաղաք Ալավերդի, Ֆ. Էնգելսի թաղամաս 8 շենք, 30 տարածք

Գնահատվող անշարժ գույքի բնութագիր

Առարկայի նկարագիր

Գնահատվող գույքը սեփականության իրավունքով Ալավերդու համայնքապետարանին պատկանող անշարժ գույքն է, որը գտնվում է քաղաք Ալավերդի, Ֆ. Էնգելսի թաղամաս 8 շենք, 30 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:

Տարածքի նկարագիր (Տեղազննման արդյունքներ)

Անվանում	Նկարագիր
Մակերեսը	27.4 քմ
Շենքի տեսակը	բազմահարկ բնակելի
Ֆիզիկական վիճակը	կարիք ունի վերանորոգման
Հիմքը	Բազալտ
Շինության արտաքին պատերը	Քարե
Միջնորմային պատերը	քարե
Տանիքը	-
Հատակը	փայտյա
Խորություն/ առաստաղի բարձրությունը	մոտ 2.8 մ
Դուռ, լուսամուտ	փայտյա դուռ, մետաղական ճաղավանդակ
Ներքին հարդարման վիճակը	կարիք ունի վերանորոգման
Կոմունալ հարմարությունները	հոսանք, ջուր, գազ, կոյուղի շենքում կա, միացրած չեն
Ջեռուցման և հովացման համակարգերը	-
Սանհանգույց	սանհանգույցի տեղ կա, անմխիթար վիճակ
Հակահրդեհային համակարգեր	-
Այլ սահմանափակումներ, փվյալներ	3 հարկանի շենքի նկուղային/1-ին հարկ, շենքը կառուցվել է 1960 թվականին

Օբյեկտի լուսանկարներ

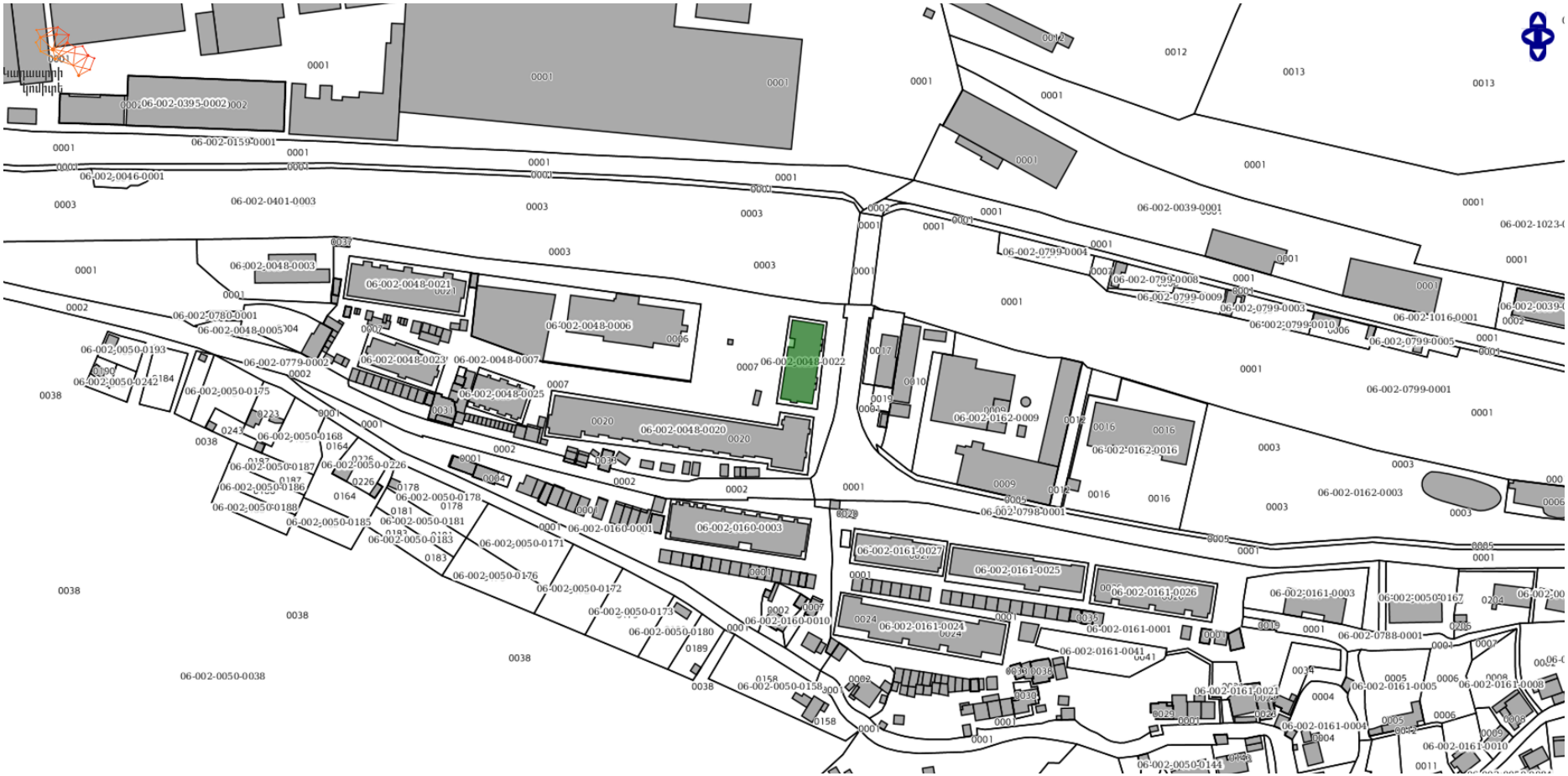
Գնահատվող օբյեկտի լուսանկարներն արվել են տեղազննման ընթացքում, 30 հունիսի 2026թ. 10:23 ժամին:



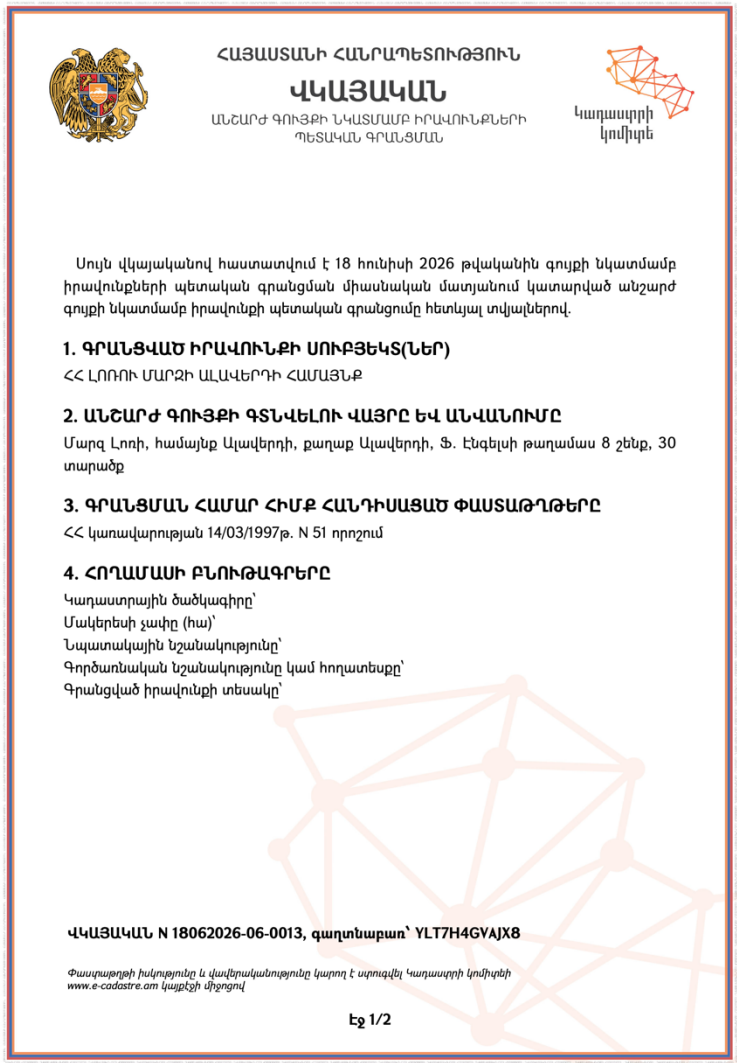





Գնահատվող օբյեկտի տեղադիրքը ըստ Կադաստրային ծածկագրի



Գնահատվող անշարժ գույքի սեփականության վկայական



ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆ

ՎԿԱՅԱԿԱՆ

ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՏՄԱՄԲ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ

Կադաստրի կոմիտե

Սույն վկայականով հաստատվում է 18 հունիսի 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 Ալավերդի, Ֆ. Էնգելսի թաղամաս 8 շենք, 30 տարածք

3. ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՀԻՄՔ ՀԱՆԴԻՍԱՑԱԾ ՓԱՍՏԱԹՂԹԵՐԸ

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

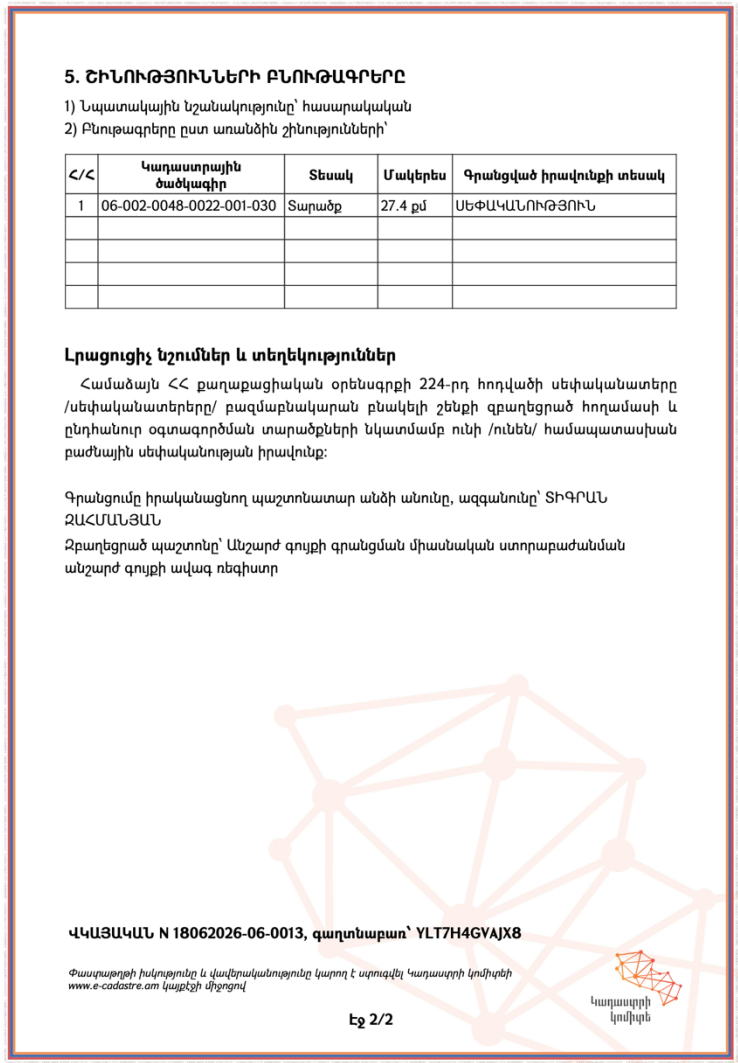
4. ՀՈՂԱՄԱՍԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ

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

ՎԿԱՅԱԿԱՆ N 18062026-06-0013, գաղտնաբառ՝ YLT7H4GVAJX8

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

Էջ 1/2



5. ՇԻՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ

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

Հ/Հ	Կադաստրային ծածկագիր	Տեսակ	Մակերես	Գրանցված իրավունքի տեսակ
1	06-002-0048-0022-001-030	Տարածք	27.4 քմ	ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ

Լրացուցիչ նշումներ և տեղեկություններ

Համաձայն ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 224-րդ հոդվածի սեփականատերը /սեփականատերերը/ բազմաբնակարան բնակելի շենքի զբաղեցրած հողամասի և ընդհանուր օգտագործման տարածքների նկատմամբ ունի /ունեն/ համապատասխան բաժնային սեփականության իրավունք:

Գրանցումը իրականացնող պաշտոնատար անձի անունը, ազգանունը՝ ՏԻԳՐԱՆ ՋԱՀՄԱՆՅԱՆ

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

ՎԿԱՅԱԿԱՆ N 18062026-06-0013, գաղտնաբառ՝ YLT7H4GVAJX8

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

Կադաստրի կոմիտե

Էջ 2/2

Շինության 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 նաև հողատարածքի արժեքը, հետևաբար այս մոտեցման կիրառման դեպքում 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
Սան հանգույցի առկայություն - Կիրառվել է մինչև 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 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 Ալավերդի 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 Ալավերդի 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	համայնք Ալավերդի, Սանահինի Սարահարթ թաղամաս 1/11
Նպատակային նշանակությունը	բնակարան
Մակերես	67.2 ք.մ
Շինության հարկայնությունը	5 հարկանի շինության 1-ին հարկ
Ենթակառուցվածքների հասանելիություն	Առկա
Տրանսպորտային հասանելիություն	Առկա
Գինը	Առաջարկի գինը՝ 6,600,000 ՀՀԴ Գործարք

Համեմատվող օբյեկտի տեղեկատվության աղբյուր

ՀԵՐԹԱԿԱՆ ՀԱՄԱՐԸ՝ *2193*
Անշարժ գույքի հասցե՝ *մարզ Լոռի, համայնք Ալավերդի, Սանահինի Սարահարթ թաղամաս 1/11*
Գործարքի ամսաթիվը՝ *06.2025*
Վաճառքի գինը՝ *6600000 ՀՀ դրամ*

Շինություններ	
Շինությունների նպատակային նշանակությունը	Բնակելի
Շինությունների ընդհանուր մակերսը (քառ. մետր)	67.2
Բազմաբնակարան շենքի ծավալում	Այո

Շենքեր և շենքի մասեր	
Գործառնական նշանակությունը	Բնակարան
Հարկայնությունը	5
Հարկը	1
Օրինական մակերեսը (քառ. մետր)	67.2
Ինքնակամ մակերեսը (քառ. մետր)	0
Ներքին բարձրությունը (մետր)	2.7
Կառուցման նյութի տեսակը	տուֆ
Միջհարկային ծածկի տեսակը	երկաթբետոն
Վնասվածության աստիճանը	0 կարգի
Ավարտվածության աստիճանը	81 և ավելի տոկոս
Կառուցման տարեթիվը	1975
Բաց պատշգամներ կամ հարթակներ	

Համեմատական օբյեկտ 2

Համեմատական №2	
Հասցե	համայնք Ալավերդի, Սանահինի Սարահարթ թաղամաս 3/8
Նպատակային նշանակությունը	բնակարան
Մակերես	77.2 ք.մ
Շինության հարկայնությունը	5 հարկանի շինության 1-ին հարկում
Ենթակառուցվածքների հասանելիություն	Առկա
Տրանսպորտային հասանելիություն	Առկա
Գինը	Առաջարկի գինը՝ 10, 000,000 ՀՀԴ Գործարք

Համեմատվող օբյեկտի տեղեկատվության աղբյուր

ՀԵՐԹԱԿԱՆ ՀԱՄԱՐԸ՝ *2194*
Անշարժ գույքի հասցե՝ *մարզ Լոռի, համայնք Ալավերդի, Սանահինի Սարահարթ թաղամաս 3/8*
Գործարքի ամսաթիվը՝ *04.2025*
Վաճառքի գինը՝ *10000000 ՀՀ դրամ*

Շինություններ	
Շինությունների նպատակային նշանակությունը	Բնակելի
Շինությունների ընդհանուր մակերսը (քառ. մետր)	77.2
Բազմաբնակարան շենքի ծավալում	Այո

Շենքեր և շենքի մասեր	
Գործառնական նշանակությունը	Բնակարան
Հարկայնությունը	5
Հարկը	1
Օրինական մակերեսը (քառ. մետր)	77.2
Ինքնակամ մակերեսը (քառ. մետր)	0
Ներքին բարձրությունը (մետր)	2.7
Կառուցման նյութի տեսակը	տուֆ
Միջհարկային ծածկի տեսակը	երկաթբետոն
Վնասվածության աստիճանը	0 կարգի
Ավարտվածության աստիճանը	81 և ավելի տոկոս
Կառուցման տարեթիվը	1970
Բաց պատշգամներ կամ հարթակներ	

Համեմատական օբյեկտ 3

Համեմատական №3	
Հասցե	Ալավերդի, Սարահարթ թաղամաս
Նպատակային նշանակությունը	կոմերցիոն տարածք
Մակերես	65 ք.մ
Շինության հարկայնությունը	6 հարկանի շինության 1-2-րդ հարկում
Ենթակառուցվածքների հասանելիություն	Առկա
Տրանսպորտային հասանելիություն	Առկա
Գինը	Առաջարկի գինը՝ 3,700,000 ՀՀԴ Սակարկելի

Համեմատվող օբյեկտի տեղեկատվության աղբյուր

Կոմերցիոն տարածք Ալավերդիում: Տարածքը բաղկացած է 2 հարկից: Հարմար է օգտագործել ինչպես բնակվելու, այնպես էլ տարատեսակ կոմերցիոն նպատակներով:







Տարածքի գնահատում շուկայական մոտեցումով

		Համեմատականներ		
Նկարագիր	**Գնահատման օբյեկտ**	**N1**	**N2**	**N3**
Հասցե	Ֆ. Էնգելսի թաղամաս 8 շենք, 30 տարածք	համայնք Ալավերդի, Սանահինի Սարահարթ թաղամաս 1/11	համայնք Ալավերդի, Սանահինի Սարահարթ թաղամաս 3/8	կոմերցիոն տարածք Ալավերդի
Տեղեկատվության աղբյուր		Կադաստրի Կոմիտե 2193	Կադաստրի Կոմիտե 2194	https://realty.alaverdi.in/details.php?id=25
Ֆունկցիոնալ նշանակությունը	Տարածք	Բնակարան	Բնակարան	կոմերցիոն տարածք
Մակերեսը, ք.մ.	27.4	67.2	77	65
Առաջարկվող գինը, ՀՀ դրամ		6,600,000	10,000,000	3,700,000
Առաջարկվող գինը միավոր ք.մ., ՀՀ դրամ		98,214	129,534	56,923
Գույքի վիճակի համար ճշգրտման գործակիցներ				
Շինության տարեթիվը	շենքը կառուցվել է 1960 - ականին	1.00	1.00	1.00
Նշանակությունը	հասարակական	1.10	1.10	1.00
Շրջան	քաղաք Ալավերդի	1.00	1.00	1.00
Տեղադիրք	բակային, ներս ընկած	1.00	1.00	1.00
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	3 հարկանի շենք	0.60	0.60	0.60
Տանիք, ծածկ	-	1.00	1.00	1.00
Մուտք/ ելք	ելքը դեպի հիմնական ճանապարհ	1.00	1.00	1.00
Հատակ	փայտյա	0.95	0.95	1.00
Ներքին հարդարում	կարիք ունի վերանորոգման	1.00	1.00	1.00
Միջնապատեր	քար	1.00	1.00	1.00
Հարկերի բարձրություն	մոտ 2.8 մ	1.00	1.00	1.00

Սան. հանգույց	սանհանգույցի տեղ կա, անմխիթար վիճակ	0.90	0.90	0.95
Աստիճանավանդակ, վերելակ		1.00	1.00	1.00
Դռներ, լուսամուտներ	փայտյա դուռ, մետաղական ճաղավանդակ	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	-	1.00	1.00	1.00
Հակահրդեհային համակարգ	-	1.00	1.00	1.00
Տրանսպորտի հասանելիություն	հասանելի,	1.00	1.00	1.00
Մակերեսի ծշգրտում		1.10	1.10	1.10
Առաջարկ/գործարք		1.00	1.00	0.90
Ժամանակի ճշգրտում		1.11	1.11	1.11
Այլ լրացուցիչ տեղեկություններ, սահմանափակումներ	3 հարկանի շենքի նկուղային/1-ին հարկ, շենքը կառուցվել է 1960 թվականին	0.90	0.90	1.00
Ճշգրտման ընդհանուր գործակից		0.59	0.59	0.63
Միավորի արժեքը ծշգրտումից հետո, ՀՀ դրամ		57,952	76,432	35,713
Գնահատվող օբյեկտի միավոր ք.մ. արժեքը ծշգրտումից հետո, ՀՀ դրամ	**56,699**			
Գնահատված արժեք, ՀՀ դրամ	**1,553,544**			
Գնահատված արժեք, կլորացված ՀՀ դրամ	**1,554,000**			

Գնահատման արդյունքում, 2026 թվականի 30 հունիսի դրությամբ 27.4քմ ընդհանուր մակերեսով, Ալավերդի Համայնքապետարանին պատկանող քաղաք Ալավերդի, Ֆ. Էնգելսի թաղամաս 8 շենք, 30 տարածք հասցեի հասարակական նշանակության տարածքի արժեքը շուկայական մոտեցման կիրառման հիման վրա հաշվարկվել է 1,554,000 (մեկ միլիոն հինգ հարյուր հիսունչորս հազար) ՀՀ դրամ:

Գնահատման ամփոփում

Գնահատման արդյունքում, 2026 թվականի հունիսի 30-ի դրությամբ 27.4 քմ ընդհանուր մակերեսով, Ալավերդի Համայնքապետարանին պատկանող քաղաք Ալավերդի, Ֆ. Էնգելսի թաղամաս 8 շենք, 30 տարածք հասցեի տարածքի արժեքը շուկայական մոտեցման կիրառման հիման վրա հաշվարկվել է 1,554,000 (մեկ միլիոն հինգ հարյուր հիսունչորս հազար) ՀՀ դրամ:

Սույն գնահատման հաշվետվությունը բաղկացած է 42 էջից:

Էքվիլիբրիում ՍՊԸ,

Հուլիս, 2026թ.

Գնահատող՝ Հասմիկ Հովսեփյան, վկայական ԳԳ-2023-57

Հավելվածներ

1. Պայմանագիր

Հավելված 6
ԼՄԱՀ-ԳՀԾՁԲ-26/3 ծածկագրով
գնանշման հարցման հրավերի

ԱԼԱՎԵՐԴՈՒ ՀԱՄԱՅՆՔԱՊԵՏԱՐԱՆ-Ի ԿԱՐԻՔՆԵՐԻ ՀԱՄԱՐ ԾԱՌԱՅՈՒԹՅԱՆ ՄԱՏՈՒՑՄԱՆ ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՆՄԱՆ ՊԱՅՄԱՆԱԳԻՐ
N ԼՄԱՀ-ԳՀԾՁԲ-26/3-2

ք. Ալավերդի «2» փետրվար 2026թ.

Ալավերդու համայնքապետարան-ը ի դեմս համայնքի ղեկավար՝ Դ.Ղումաշյանի, ով գործում է համայնքապետարանի կանոնադրության հիման վրա (այսուհետ՝ Պատվիրատու), մի կողմից, և Էքվիլիբրիում ՍՊԸ-ն, ի դեմս տնօրեն Վահան Հովսեփյանի, ով գործում է ընկերության կանոնադրության հիման վրա (այսուհետ՝ Կատարող), մյուս կողմից, կնքեցին սույն պայմանագիրը հետևյալի մասին:

1. ՊԱՅՄԱՆԱԳՐԻ ԱՌԱՐԿԱՆ

1.1 Պատվիրատուն հանձնարարում է, իսկ Կատարողը ստանձնում է ծառայությունների մատուցման պարտավորությունը (այսուհետ՝ ծառայություն)՝ համաձայն սույն պայմանագրի (այսուհետ՝ պայմանագիր) անբաժանելի մասը կազմող N 1 հավելվածով սահմանված Տեխնիկական բնութագիր-գնման ժամանակացույցի պահանջների:

1.2 Ծառայությունը մատուցվում է պայմանագրի N 1 հավելվածով սահմանված Տեխնիկական բնութագիր-գնման ժամանակացույցին համապատասխան և սահմանված ժամկետներով:

2. ԿՈՂՄԵՐԻ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԸ ԵՎ ՊԱՐՏԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԸ

2.1 Պատվիրատուն իրավունք ունի՝

2.1.1 Ցանկացած ժամանակ ստուգել Կատարողի կողմից մատուցվող ծառայության ընթացքը և որակը՝ առանց միջամտելու Կատարողի գործունեությանը.

2.1.2 Եթե մատուցվել է պայմանագրի N 1 հավելվածում նշված Տեխնիկական բնութագիր-գնման ժամանակացույցին չհամապատասխանող ծառայություն.

ա) Չընդունել ծառայությունը՝ իր հայեցողությամբ սահմանելով անպատշաճ որակի ծառայությունը պայմանագրին համապատասխանող ծառայությամբ անհատույց փոխարինման ողջամիտ ժամկետ և պահանջել Կատարողից վճարելու պայմանագրի 5.2 կետով նախատեսված տուգանքը, ինչպես նաև 5.3 կետով նախատեսված տույժը.

բ) Հրաժարվել պայմանագիրը կատարելուց և պահանջել վերադարձնելու ծառայության համար վճարված գումարը և պահանջել Կատարողից վճարելու պայմանագրի 5.2 կետով նախատեսված տուգանքը.

2.1.3 Միակողմանի լուծել պայմանագիրը, եթե Կատարողն էականորեն խախտել է պայմանագիրը: Կատարողի կողմից պայմանագիրը խախտելն էական է համարվում, եթե՝

ա) մատուցված ծառայությունը չի համապատասխանում պայմանագրի N 1 հավելվածով սահմանված պահանջներին,

բ) խախտվել է ծառայության մատուցման ժամկետը:

2.2 Պատվիրատուն պարտավոր է՝

2.2.1 Քննարկել և ընդունել Տեխնիկական բնութագիր-գնման ժամանակացույցին համապատասխան մատուցված ծառայության արդյունքը, իսկ ծառայության արդյունքում թերություններ հայտնաբերելու դեպքերում՝ այդ մասին անհապաղ գրավոր հայտնել Կատարողին:

2.2.2 Ծառայության արդյունքն ընդունելու դեպքում Կատարողին վճարել վերջինիս վճարման ենթակա գումարները, իսկ ժամկետի խախտման դեպքում՝ նաև պայմանագրի 5.5 կետով նախատեսված տույժը:

2.3 Կատարողն իրավունք ունի՝

2.3.1 Պատվիրատուից պահանջել վճարելու իրեն վճարման ենթակա գումարները, իսկ Պատվիրատուի կողմից պայմանագրի 4.2 կետում նշված ժամկետի խախտման դեպքում նաև պայմանագրի 5.5 կետով նախատեսված տույժը:

2.4 Կատարողը պարտավոր է՝

2.4.1 Պայմանագրի N 1 հավելվածով սահմանված պայմաններով ապահովել ծառայության մատուցումը՝ ղեկավարվելով գործող օրենսդրությամբ:

2.4.2 Պայմանագրով նախատեսված դեպքերում վճարել պայմանագրի 5.2 և 5.3 կետերով նախատեսված տույժը և տուգանքը:

2.4.3 Որակավորման և պայմանագրի կատարման ապահովման գործողության ընթացքում լուծարման կամ սնանկացման գործընթաց սկսելու դեպքում դրա մասին նախապես գրավոր տեղեկացնել Պատվիրատուին:

3. ԾԱՌԱՅՈՒԹՅԱՆ ՀԱՆՁՆՄԱՆ ԵՎ ԸՆԴՈՒՆՄԱՆ ԿԱՐԳԸ

3.1 Մատուցված ծառայությունն ընդունվում է Պատվիրատուի և Կատարողի միջև հանձնման-ընդունման արձանագրության ստորագրմամբ: Ծառայությունը Պատվիրատուին հանձնելու փաստը ֆիքսվում է Պատվիրատուի և Կատարողի միջև երկկողմ հաստատված փաստաթղթով՝ նշելով փաստաթղթի կազմման ամսաթիվը:

Մինչև պայմանագրով ծառայության մատուցման համար նախատեսված օրը ներառյալ Կատարողը Պատվիրատուին է տրամադրում իր կողմից ստորագրված՝ ծառայությունը Պատվիրատուին հանձնելու փաստը ֆիքսող փաստաթուղթը (հավելված N 3.1), իսկ էլեկտրոնային գնումների armeps համակարգի միջոցով (գործողության իրականացման ձեռնարկը տեղադրված է www.procurement.am հասցեով գործող կայքի «Էլեկտրոնային գնումներ» բաժնում)՝ նաև հանձնման-ընդունման արձանագրությունը (հավելված N 3): Ընդ որում Կատարողը հանձնման-ընդունման արձանագրությունը չի կնքում, հաստատում է էլեկտրոնային ստորագրությամբ՝ լրացնելով միայն այն սյունակները, որոնք վերաբերում են իր տվյալներին (լրացման կարգը տեղադրված է www.procurement.am հասցեով գործող կայքի «Օրենսդրություն» բաժնի «Ֆինանսների նախարարի հրամաններ» ենթաբաժնում):

3.2 Եթե մատուցված ծառայությունը համապատասխանում է պայմանագրի պայմաններին, Պատվիրատուն պայմանագրի 3.1 կետում նշված փաստաթղթերը ստանալու օրվան հաջորդող աշխատանքային օրվանից հաշված 10 աշխատանքային օրվա ընթացքում ստորագրում և էլեկտրոնային գնումների armeps համակարգի միջոցով Կատարողին է տրամադրում իր կողմից ստորագրված հանձնման-ընդունման արձանագրությունը և դրա ստորագրման համար հիմք հանդիսացած դրական եզրակացությունը:

3.3 Եթե մատուցված ծառայությունը կամ դրա մի մասը չի համապատասխանում պայմանագրի պայմաններին, ապա Պատվիրատուն չի ստորագրում հանձնման-ընդունման արձանագրությունը և պայմանագրի 3.2 կետում նշված ժամկետում էլեկտրոնային գնումների armeps համակարգի միջոցով Կատարողին հետ է վերադարձնում հանձնման-ընդունման արձանագրությունը և դրա չստորագրման համար հիմք հանդիսացած բացասական եզրակացությունը: Սույն կետի կիրառման դեպքում Պատվիրատուն ձեռնարկում է նման իրավիճակի համար պայմանագրով նախատեսված միջոցները և Կատարողի նկատմամբ կիրառում է պայմանագրով նախատեսված պատասխանատվության միջոցներ:

3.4 Եթե պայմանագրի 3.2 կետով սահմանված ժամկետում Պատվիրատուն չի ընդունում մատուցված ծառայությունը կամ չի մերժում դրա ընդունումը, ապա մատուցված ծառայությունը համարվում է ընդունված և պայմանագրի 3.2 կետով սահմանված վերջնաժամկետին հաջորդող աշխատանքային օրը Պատվիրատուն էլեկտրոնային գնումների համակարգի միջոցով Կատարողին է տրամադրում իր կողմից ստորագրված հանձնման-ընդունման արձանագրությունը:

4. ՊԱՅՄԱՆԱԳՐԻ ԳԻՆԸ

4.1. Սույն պայմանագրով Կատարողի մատուցման ենթակա ծառայության առավելագույն գինը կազմում է 1000000 (մեկ միլիոն) ՀՀ դրամ, ներառյալ ԱԱՀ-ն:[1]

Գինը ներառում է Կատարողի կողմից իրականացվող բոլոր ծախսերը՝ այդ թվում հարկերը, տուրքերը և ՀՀ օրենդրությամբ սահմանված այլ վճարները:

Ծառայության մատուցման գինը կայուն է և Կատարողն իրավունք չունի պահանջել ավելացնելու, իսկ Պատվիրատուն նվազեցնելու այդ գինը:

Վճարումները կատարվում են գնային առաջարկի հավելվածով ներկայացված գներով, կատարողականների հիման վրա:

4.2 Պատվիրատուն իրեն մատուցած ծառայության դիմաց վճարում է ՀՀ դրամով աննկանխիկ՝ դրամական միջոցները Կատարողի հաշվարկային հաշվին փոխանցելու միջոցով: Դրամական միջոցների փոխանցումը կատարվում է հանձման-ընդունման արձանագրության հիման վրա՝ պայմանագրի վճարման ժամանակացույցով (հավելված N 2) նախատեսված ամիներին, բայց ոչ ուշ, քան մինչև հանձման-ընդունման արձանագրությունների երկկողմ հաստատման տարվա դեկտեմբերի 30-ը:

Ընդ որում վճարում կատարելու նպատակով հանձնման-ընդունման արձանագրությունն ստորագրվելու օրվանից հետո 3 աշխատանքային օրվա ընթացքում պատվիրատուն վճարման հանձնարարագիրը և հանձնման-ընդունման արձանագրության պատճենը մուտքագրում է լիազորված մարմնի գանձապետական համակարգ, իսկ սահմանված կարգի համաձայն ներկայացված փաստաթղթերի հիման վրա լիազորված մարմինը տվյալ վճարումը կատարում է հանձնման-ընդունման

[1] *Եթե Կատարողի կողմից գնային առաջարկը ներկայացվել է առանց ԱԱՀ-ի, ապա պայմանագիրը կնքելիս «ներառյալ ԱԱՀ-ն» բառերը հանվում են:*

արձանագրությունը գանձապետական համակարգ մուտքագրված լինելու դեպքում՝ սույն պայմանագրի վճարման ժամանակացույցով սահմանված ժամկետներում, հինգ աշխատանքային օրվա ընթացքում:

4.3 Պատվիրատուն վճարումը կատարում է իր պահանջով՝ էլեկտրոնային փոստի կամ կապի այլ միջոցներով ներկայացված աշխատանքների կատարման պահանջ-հայտերի հիման վրա փաստացի կատարված աշխատանքի դիմաց՝ հանձնման-ընդունման արձանագրության հիման վրա, սակայն 25.12.2026 թվականի դրությամբ պահանջ-հայտերի բացակայության դեպքում չկատարված գումարի չափով պայմանագիրը լուծվում է, առանց որևէ իրավական պարտավորության:

2. ԿՈՂՄԵՐԻ ՊԱՏԱՍԽԱՆԱՏՎՈՒԹՅՈՒՆԸ

5.1 Կատարողը պատասխանատվություն է կրում ծառայության մատուցման՝ պայմանագրի պահանջների պահպանման համար:

5.2 Պայմանագրի N 1 հավելվածում նշված տեխնիկական բնութագրին չհամապատասխանող ծառայություն մատուցելու յուրաքանչյուր դեպքում Կատարողից գանձվում է տուգանք՝ պայմանագրի 4.1 կետում նախատեսված գումարի 0,5 (զրո ամբողջ հինգ տասնորդական) տոկոսի չափով: Ընդ որում տուգանքը հաշվարկվում է նաև ծառայությունը սույն պայմանագրով սահմանված ժամկետում մատուցելու, սակայն պատվիրատուի կողմից այդ չընդունվելու դեպքում:

5.3 Պայմանագրով նախատեսված ծառայության մատուցման ժամկետը խախտելու դեպքում Կատարողից յուրաքանչյուր ուշացված աշխատանքային օրվա համար գանձվում է տույժ՝ մատուցման ենթակա, սակայն չմատուցված ծառայության գնի 0,05 (զրո ամբողջ հինգ հարյուրերորդական) տոկոսի չափով:

5.4 Պայմանագրի 5.2 և 5.3 կետերով նախատեսված տուգանքը և տույժը հաշվարկվում և հաշվանցվում են ծառայություն մատուցելու արդյունքում Կատարողին վճարման ենթակա գումարների հետ:

5.5 Պատվիրատուի կողմից պայմանագրի 4.2 կետով նախատեսված ժամկետի խախտման դեպքում Պատվիրատուի նկատմամբ յուրաքանչյուր ուշացված աշխատանքային օրվա համար հաշվարկվում է տույժ՝ վճարման ենթակա, սակայն չվճարված գումարի 0,05 (զրո ամբողջ հինգ հարյուրերորդական) տոկոսի չափով:

5.6 Պայմանագրով չնախատեսված դեպքերում կողմերն իրենց պարտավորությունները չկատարելու կամ ոչ պատշաճ կատարելու համար պատասխանատվության են ենթարկվում ՀՀ օրենսդրությամբ սահմանված կարգով:

5.7 Տույժերի և (կամ) տուգանքի վճարումը Կողմերին չի ազատում իրենց պայմանագրային պարտավորությունները լրիվ կատարելուց:

6. ԱՆՀԱՂԹԱՀԱՐԵԼԻ ՈՒԺԻ ԱԶԴԵՑՈՒԹՅՈՒՆ (ՖՈՐՍ-ՄԱԺՈՐ)

Սույն պայմանագրով և սույն պայմանագրի հիման վրա կնքված համաձայնագրերով պարտավորություններն ամբողջությամբ կամ մասնակիորեն չկատարելու համար կողմերն ազատվում են պատասխանատվությունից, եթե դա եղել է անհաղթահարելի ուժի ազդեցության հետևանքով, որը ծագել է սույն պայմանագիրը կնքելուց հետո, և որը կողմերը չէին կարող կանխատեսել կամ կանխարգելել: Այդպիսի իրավիճակներ են երկրաշարժը, ջրհեղեղը, հրդեհը, պատերազմը, ռազմական և արտակարգ դրություն հայտարարելը, քաղաքական հուզումները, գործադուլները, հաղորդակցության միջոցների աշխատանքի դադարեցումը, պետական մարմինների ակտերը և այլն, որոնք անհնարին են դարձնում սույն պայմանագրով պարտավորությունների կատարումը: Եթե արտակարգ ուժի ազդեցությունը շարունակվում է 3 (երեք) ամսից ավելի, ապա կողմերից յուրաքանչյուրն իրավունք ունի լուծել պայմանագիրը՝ այդ մասին նախապես տեղյակ պահելով մյուս կողմին:

7. ԱՅԼ ՊԱՅՄԱՆՆԵՐ

7.1 Պայմանագիրն ուժի մեջ է մտնում կողմերի ստորագրման պահից և գործում է մինչև կողմերի պայմանագրով ստանձնած պարտավորությունների ողջ ծավալով կատարումը:

Պայմանագրով նախատեսված կողմերի իրավունքների և պարտականությունների կատարման պայման է հանդիսանում պայմանագիրը ՀՀ ֆինանսների նախարարության կողմից հաշվառված լինելու հանգամանքը:

7.2 Պայմանագրից ծագած կողմի վճարային պարտավորությունը չի կարող դադարել այլ պայմանագրից ծագած՝ հակընդդեմ պարտավորության հաշվանցով, առանց կողմերի գրավոր և կնիքով հաստատված համաձայնության: Պայմանագրից ծագած պահանջի իրավունքը չի կարող փոխանցվել այլ անձի, առանց պարտապան կողմի գրավոր համաձայնության:

7.3 Այն դեպքում, երբ օրենքով նախատեսված կարգով օրենքի պահանջների կատարման նկատմամբ հսկողության կամ վերահսկողության կամ բողոքների քննության արդյունքում արձանագրվում է, որ գնման գործընթացում, մինչև պայմանագրի կնքումը, Կատարողը ներկայացրել է կեղծ փաստաթղթեր (տեղեկություններ և տվյալներ), կամ վերջինիս ընտրված մասնակից ճանաչելու մասին

որոշումը չի համապատասխանում Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությանը, ապա այդ հիմքերն ի հայտ գալուց հետո Պատվիրատուն միակողմանիորեն լուծում է պայմանագիրը, եթե արձանագրված խախտումները մինչև պայմանագրի կնքումը հայտնի լինելու դեպքում գնումների մասին Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրության համաձայն հիմք կհանդիսանային պայմանագիրը չկնքելու համար: Ընդ որում, Պատվիրատուն չի կրում պայմանագրի միակողմանի լուծման հետևանքով Կատարողի համար առաջացող վնասների կամ բաց թողնված օգուտի ռիսկը, իսկ վերջինս պարտավոր է Հայաստանի Հանրապետության օրենքով սահմանված կարգով փոխհատուցել իր մեղքով Պատվիրատուի կրած վնասներն այն ծավալով, որի մասով պայմանագիրը լուծվել է:

7.4 Պայմանագրի հետ կապված վեճերը ենթակա են քննության Հայաստանի Հանրապետության դատարաններում:

7.5 Պայմանագրում փոփոխություններ և լրացումներ կարող են կատարվել միայն Կողմերի փոխադարձ համաձայնությամբ՝ համաձայնագիր կնքելու միջոցով, որը կհանդիսանա պայմանագրի անբաժանելի մասը:

Արգելվում է պայմանագրում, իսկ եթե պայմանագրի գինը գործոնային է, ապա նաև այդ պայմանագրին կից հաջորդող յուրաքանչյուր տարիներին կնքված համաձայնագրում կատարել այնպիսի փոփոխություններ, որոնք հանգեցնում են գնվող ծառայության ծավալների կամ ձեռք բերվող ծառայության միավորի գնի կամ պայմանագրի գնի արհեստական փոփոխման:

Պայմանագրի կողմերից անկախ գործոնների ազդեցությամբ պայմանագրի փոփոխման յուրաքանչյուր դեպք սահմանում է Հայաստանի Հանրապետության կառավարությունը:

7.8 Ծառայության մատուցման ժամկետը կարող է երկարաձգվել մինչև պայմանագրով այդ ժամկետը լրանալը՝ Կատարողի առաջարկության առկայության դեպքում՝ պայմանով, որ Պատվիրատուի մոտ չի վերացել ծառայության օգտագործման պահանջը, իսկ Կատարողի առաջարկությունը ներկայացվել է ոչ ուշ, քան պայմանագրով ի սկզբանե ծառայությունների մատուցման համար սահմանված ժամկետը լրանալուց առնվազն 7 օրացուցային օր առաջ: Ընդ որում սույն կետով սահմանված դեպքում ծառայության մատուցման ժամկետը կարող է երկարաձգվել մեկ անգամ մինչև 30 օրացուցային օրով, բայց ոչ ավել քան պայմանագրով սահմանված ժամկետն է:

7.9 Պայմանագրի պատշաճ կատարման պայմաններում կողմերի (Կատարող կամ Պատվիրատու) օգուտները (խնայողություններ) կամ կրած վնասները տվյալ կողմի օգուտը կամ կրած վնասն են:

Պայմանագրի կողմերի՝ երրորդ անձանց նկատմամբ պարտավորությունները՝ ներառյալ պայմանագրի կատարման շրջանակում Կատարողի կնքած այլ գործարքները և դրանցից բխող պարտավորությունները, դուրս են պայմանագրի կարգավորման դաշտից և չեն կարող ազդել պայմանագրի կատարման արդյունքն ընդունելու վրա: Այդ գործարքների և դրանցից բխող պարտավորությունների կատարման հետ կապված հարաբերությունները կարգավորվում են այդ գործարքների հետ կապված հարաբերությունները կարգավորող նորմերով, և դրանց համար պատասխանատու է Կատարողը:

7.10 Պայմանագիրը չի կարող փոփոխվել կողմերի պարտավորությունների մասնակի չկատարման հետևանքով կամ ամբողջությամբ լուծվել կողմերի փոխադարձ համաձայնությամբ՝ բացառությամբ՝ Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված կարգով ծառայության մատուցման համար անհրաժեշտ ֆինանսական հատկացումների նվազեցման դեպքերի: Ընդ որում, պայմանագրի կողմերի՝ պարտավորությունների մասնակի չկատարման կամ ամբողջությամբ լուծման կողմերի փոխադարձ համաձայնությունն անհրաժեշտ է ձեռք բերել նախքան Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված կարգով ծառայության մատուցման համար անհրաժեշտ ֆինանսական հատկացումների նվազեցումը:

7.11 Կատարողի կողմից ստանձնած պարտավորությունները չկատարելու կամ ոչ պատշաճ կատարելու հիմքով պայմանագիրն ամբողջությամբ կամ մասնակի միակողմանի լուծելու մասին ծանուցումը Պատվիրատուն հրապարակում է www.procurement.am հասցեով գործող ինտերնետային կայքի «Պայմանագրերը միակողմանի լուծելու մասին ծանուցումներ» բաժնում՝ նշելով հրապարակման ամսաթիվը: Կատարողը, պայմանագիրը միակողմանի լուծելու վերաբերյալ, համարվում է պատշաճ ծանուցված՝ ծանուցումը, սույն կետով սահմանված հրապարակվելուն հաջորդող օրվանից: Պայմանագիրն ամբողջությամբ կամ մասնակի միակողմանի լուծելու մասին ծանուցումը տեղեկագրում հրապարակվելու օրը Պատվիրատուն այն ուղարկվում է նաև Կատարողի էլեկտրոնային փոստին:

7.12 Կատարողն իրավունք ունի պայմանագրի կնքումից հետո Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքի 48-րդ գլխով սահմանված դեպքերում և կարգով կատարել գնման պայմանագրից ծագող դրամական պահանջի զիջում՝ պահանջի զիջման դիմաց ֆինանսավորման (ֆակտորինգի) պայմանագրի (այսուհետ՝ ֆակտորինգի պայմանագիր) հիման վրա: Ֆակտորինգի պայմանագիրը պետք է սահմանի, որ ֆինանսական գործակալը համաձայն է, որ պայմանագրով նախատեսված հիմքերի առկայության դեպքում Պատվիրատուն վճարումներն իրականացնելիս ապահովի Կատարողի նկատմամբ տույժերի ու տուգանքների հաշվարկումը և հաշվանցումը վճարվելիք գումարների հետ՝ անկախ պահանջը զիջված լինելու հանգամանքից: Ընդ որում, ֆակտորինգի

պայմանագրի հիման վրա պահանջի զիջման մասին գրավոր ծանուցումը (հավելված N 4) ստանալու դեպքում Պատվիրատուն պայմանագրով սահմանված վճարումը կատարում է ֆինանսական գործակալին, եթե ծանուցումը ստացվել է Պատվիրատուի կողմից վճարման հանձնարարագիրը և արձանագրության պատճենը լիազորված մարմնի գանձապետական համակարգ մուտքագրելու օրվան նախորդող օրը:

7.13 Սույն պայմանագրի կապակցությամբ ծագած վեճերը լուծվում են բանակցությունների միջոցով: Համաձայնություն ձեռք չբերելու դեպքում վեճերը լուծվում են ՀՀ դատարաններում:

7.14 Սույն պայմանագիրը կազմված է __6__ էջից, կնքվում է երկու օրինակից, որոնք ունեն հավասարազոր իրավաբանական ուժ: Սույն պայմանագրի N 1, N 1.1, N 1.2, N 1.3, N 2, N 3, N 3.1 և N 4 հավելվածները հանդիսանում են պայմանագրի անբաժանելի մասը, յուրաքանչյուր կողմին տրվում է պայմանագրի մեկ օրինակ:

7.15 Սույն պայմանագրի նկատմամբ կիրառվում է Հայաստանի Հանրապետության իրավունքը:

8. ԿՈՂՄԵՐԻ ՀԱՍՑԵՆԵՐԸ, ԲԱՆԿԱՅԻՆ ՎԱՎԵՐԱՊԱՅՄԱՆՆԵՐԸ ԵՎ ՍՏՈՐԱԳՐՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԸ

ՊԱՏՎԻՐԱՏՈՒ

ՀՀ Լոռու մարզ, ք. Ալավերդի
Զորավար Անդրանիկի 8/1
Ալավերդու համայնքապետարան
ՀՀ ֆինանսների Նախարարության
Գործառնական Վարչություն
Հ/Հ 900262121057
ՀՎՀՀ06967886
Համայնքի ղեկավար՝ Դ.Ղումաշյան

(ստորագրություն)
Կ.Տ.

ԿԱՏԱՐՈՂ

«Էքվիլիբրիում» ՍՊԸ
ՀՀ ք.Երևան, Դավթաշեն 2-րդ թղմ
3-րդ շ բն 16
Բանկ՝ «ԱԿԲԱ ԲԱՆԿ» ԲԲԸ
Հ/Հ 220311960979000
ՀՎՀՀ 00166453
Տնօրեն՝ Վ. Հովսեփյան

(ստորագրություն)
Կ.Տ.

Հավելված N 1
«____» _____ 2026թ. կնքված
ԼՄԱՀ-ԳՀՇՁԲ-26/3 ծածկագրով պայմանագրի

ՀՀ դրամ

ՏԵԽՆԻԿԱԿԱՆ ԲՆՈՒԹԱԳԻՐ - ԳՆՄԱՆ ԺԱՄԱՆԱԿՑՈՒՅՑ*

Ծառայության						Մատուցման	
գնումների պլանով նախատեսված միջանցիկ ծածկագիրը՝ ըստ ԳՄՄ դասակարգման (CPV)	անվանումը	տեխնիկական բնութագիրը	չափման միավորը	միավորի գին/ՀՀ դրամ	ընդհանուր առավելագույն գինը**	հասցեն	ժամկետը*
2/հ							
2 70331800	Ալավերդի համայնքին պատկանող անշարժ գույքի (շենք շինությունների) գնահատումների իրականացման ծառայություններ	տեխնիկական բնութագիրը ներկայացվում է հավելված 1.1-ով	դրամ	Մինչև 300քմ դեպքում 1քմ-ի արժեք 360 301-1000 քմ -ի դեպքում 1քմ-ի արժեք 90	1000000	Ալավերդի համայնք	Պայմանագիրը կնքվելու է «Գնումների մասին» ՀՀ օրենքի 15-րդ հոդվածի 6-րդ մասի հիման վրա և սյունակում ժամկետի հաշվարկն իրականացվելու է ֆինանսական միջոցներ նախատեսվելու դեպքում կողմերի միջև կնքվող պայմանագրին

							(հանձնարարագիրը) ուժի մեջ մտնելուց հետո ըստ պատվիրատուի պահի՝ սույն հանձնարարագրի ուժի մեջ մտնելու օրվանից 20 օրացույցային օրվա ընթացքում, մինչև 25.12.2026թ ներառյալ ընկած ժամ անակահատվածում:
			1001-5000 քմ -ի դեպքում 1քմ-ի արժեք	30			Ընդ որում մինչև 25.12.2026 թ չկատարված գործարքի դեպքում գնահատված արժեքը կարող է լրամշակվել, սակայն որևէ հիմնական պայմանագրի/համաձայնագրի ուժի մեջ մտնելու օրվանից:
			1000000				պարտավորեցնող

* Սույն գնմամբ ընթացակարգն իրականացվում է «Գնումների մասին» ՀՀ օրենքի 15-րդ հոդվածի 6-րդ մասի (2) ենթակետով սահմանված պահանջների համաձայն և սույնավում ժամկետի հաշվարկը սահմանվում է օրացույցային օրերով՝ հաշվարկին միջոցներ ֆինանսական միջոցներ նախատեսելու դեպքում կողմերի միջև կնքվելու պայմանագրի/համաձայնագրի ուժի մեջ մտնելու օրվանից:

** Նշված գնահատման եզրակացության ուժի մեջ մտնելու պահից մինչև 25.12.2026 թվականը ներառյալ ընկած ժամանակահատվածում գնահատվող գույքի նկատմամբ կնքված գործարքների դեպքում գնահատված արժեքը կարող է լրամշակվել, սակայն որևէ հիմնական պայմանագրի/համաձայնագրի ուժի մեջ մտնելու օրվանից:

ԸՆԴԱՄԵՆԸ ԱՌԱՔԵԼԱԳՈՒՅՆ՝

ՎԱՏՈՒՀԻՏՈՒ

ՀՀ Լոռու մարզ, ք. Ալավերդի
Հրովակո Ամիրխանի 8/1
Ալավերդու համայնքապետարան
ՀՀ ֆինանսների Նախարարության
Գործառնական Վարչություն
ՀՎՀՀ 900262121057
ՀՀՀՀ06967886
Համայնքի ղեկավար՝ Դ. Ղուկասյան

_____
(ստորագրություն)
Կ.Տ.

ԿԱՏԱՐՈՂ

«Էքվիլիբրիում» ՍՊԸ
ՀՀ ք.Երևան, Դավթաշեն 2-րդ թաղ
3-րդ 2 փն 16
Բանկ՝ «ԱԿԲԱ ԲԱՆԿ» ԲԲԸ
Հ/Հ 22031196097900
ՀՎՀՀ 00166453
Տնօրեն՝ Վ. Հովսեփյան

_____
(ստորագրություն)
Կ.Տ.

Հավելված N 1.1
«2» փետրվար 2026թ. կնքված
ԼՄԱՀ-ԳՀԾՁԲ-26/3 ծածկագրով պայմանագրի

Ալավերդի համայնքին պատկանող գույքի (անշարժ) գնահատումների իրականացման ծառայությունների ձեռք բերման գնման ընթացակարգի տեխնիկական բնութագիր
(վերաբերվում է բոլոր չափաբաժիններին)

Ծառայությունները պետք է մատուցվեն ՀՀ օրենսդրության պահանջներին համապատասխան, ներառյալ.

«Գնահատման գործունեության մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքը,

«Հայաստանի Հանրապետությունում գնահատման սրանդարտները, ինչպես նաև գնահատողի վարքագծին ներկայացվող պահանջները հաստատելու մասին» Հայաստանի Հանրապետության կառավարության 24 օգոստոսի 2022 թվականի N 1355-Ն որոշումը,

«Մասնավորեցվող և օտարվող պետական գույքի հաշվեկշռային և շուկայական մեթոդով գնահատման կարգի մասին» Հայաստանի Հանրապետության կառավարության 27-ը մարտի 1998 թվականի N 209 որոշումը:

Գնահատման ստանդարտներ.

Այլ իրավական ակտեր,որոնք ենթակա են կիրառման կախված գնահատվող գույքի տեսակից, գույքի կարգավիճակից, գնահատման նպատակից և գնահատման համար էական նշանակություն ունեցող այլ հանգամանքներից:

Կատարողը պետք է ունենա Ծառայությունների մատուցման համար ՀՀ օրենսդրությամբ սահմանված համապատասխան որակավորում, իսկ իրավաբանական անձ հանդիսացող: Կատարողը պետք է որպես գործատու ունենա նման որակավորում ունեցող համապատասխան հիմնական աշխատող (աշխատողներ):

Կատարողը պետք է լինի անկախ, ծառայությունները պետք է մատուցի Պատվիրատուի կողմից ներկայացվող պահանջի համաձայն, որտեղ կնշվեն գնահատվող գույքի անվանման, նպատակային և գործառնական նշանակության մասին տվյալներ:
Անշարժ գույքի գնահատումը իրականացնելիս պետք է պահպանվեն ՀՀ անշարժ գույքի գնահատման ստանդարտը, որը պարունակում է անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքները, քանակական և որակական բնութագրերը, գույքի գնահատման մեթոդները, գնահատման արդյունքների ձևակերպման նկատմամբ պահանջները, գնահատողի վարքագծին ներկայացվող պահանջները:

Ծառայությունների արդյունքները պետք է ձևակերպվեն գնահատման հաշվետվություններով (էլեկտրոնային տարբերակով և 2 օրինակ տպագիր տարբերակով), որոնք պետք է պարունակեն Կատարողի անվանումը, իրավաբանական հասցեն և գնահատվող գույքի.

Գնահատման առաջադրանքը.

- ելակետային տվյալներն ու դրանք հավաստի աղբյուրներից ստանալը հավաստող փաստաթղթերը,
- նկարագիրը և տեղազննության արդյունքները (ներառյալ՝ բավարար չափով լուսանկարներ),
- տեղազննության ու գնահատման ամսաթվերն ու տարեթվերը,
- ստացված շուկայական արժեքի որոշման մեթոդաբանությունն ու դրա ընտրության հիմնավորումները,
- վերլուծության արդյունքում ձևավորված շուկայական արժեքի գնահաշվարկները,
- գնահատման համար օգտագործվող փաստաթղթերի ցանկը:

Հաշվետվությունները պետք է կազմված լինեն գույքի գնահատման գործընթացներին անծանոթ անձանց համար պարզ և ընկալելի ձևով, իսկ դրանց տպագիր և էլեկտրոնային տարբերակները Կատարողը պետք է առձեռն ներկայացնի Պատվիրատուին՝ ՀՀ, ք. Ալավերդի, Զ.Անդրանիկի 8/1 հասցեում՝ սահմանված կարգով փաստաթղթավորված վիճակով:

Սահմանված ժամկետներում Ծառայության արդյունքները Պատվիրատուին չներկայացնելու, կամ ոչ պատշաճ կարգով ներկայացնելու դեպքում Կատարողը պետք է Պատվիրատուին ներկայացնի նաև դրա վերաբերյալ գրավոր պարզաբանում: Ներկայացված պարզաբանումը Պատվիրատուի կողմից ոչ հիմնավոր համարվելու դեպքում՝ ուշացված ժամկետների մասով կիրառվելու են գնման պայմանագրով նախատեսված պատասխանատվության միջոցները:

Ծառայությունների մատուցման արդյունքում Պատվիրատուին ներկայացված փաստաթղթերում անհամապատասխանություններ կամ այլ թերություններ հայտնաբերվելու դեպքում Կատարողը պարտավոր է այդ մասին ծանուցվելու պահից 5 (հինգ) աշխատանքային օրվա ընթացքում անվճար կատարել անհրաժեշտ

ուղղումները (շտկումները, փոփոխությունները)՝ Ծառայությունների արդյունքները սահմանված կարգով վերստին ներկայացնելով Պատվիրատուին: **Ծառայությունները պետք է մատուցվեն պատվիրատուի կողմից գրավոր ծանուցվելուց հետո 10-օրյա ժամկետում:**

ՊԱՏՎԻՐԱՏՈՒ

ՀՀ Լոռու մարզ, ք. Ալավերդի
Զորավար Անդրանիկի 8/1
Ալավերդու համայնքապետարան
ՀՀ ֆինանսների Նախարարության
Գործառնական Վարչություն
Հ/Հ 900262121057
ՀՎՀՀ06967886
Համայնքի ղեկավար՝ Դ.Ղումաշյան

(ստորագրություն)
Կ.Տ.

ԿԱՏԱՐՈՂ

«Էքվիլիբրիում» ՍՊԸ
ՀՀ ք.Երևան, Դավթաշեն 2-րդ թղմ
3-րդ շ բն 16
Բանկ՝ «ԱԿԲԱ ԲԱՆԿ» ԲԲԸ
Հ/Հ 220311960979000
ՀՎՀՀ 00166453
Տնօրեն՝ Վ. Հովսեփյան

(ստորագրություն)
Կ.Տ.

Հավելված N 2
«2» փետրվար 2026թ. կնքված
ԼՄԱՀ-ԳՀԾՁԲ-26/3 ծածկագրով պայմանագրի

ՎՃԱՐՄԱՆ ԺԱՄԱՆԱԿԱՑՈՒՅՑ*

Սույն գնման ընթացակարգի շրջանակներում պայմանագիրը կնքվելու է «Գնումների մասին» ՀՀ օրենքի 15-րդ հոդվածի 6-րդ մասի 2) ենթակետով սահմանված պահանջների համաձայն և վճարման ժամանակացույցը լրացվելու և կնքվելու է Ֆինանսական միջոցներ նախատեսվելու դեպքում կողմերի միջև կնքվող համաձայնագրի հետ միաժամանակ՝ որպես դրա անբաժանելի մաս:

Գնման համար անհրաժեշտ ֆինանսական միջոցները նախատեսվելու են Ալավերդի համայնքապետարանի հրապարակած փոփոխված և լրացված գնման պլանի համապատասխան անվանատողերով:

Վճարումը կիրականացվի ՀՀ դրամով անկանխիկ՝ դրամական միջոցները Կատարողի հաշվարկային հաշվին փոխանցելու միջոցով՝ **փաստացի մատուցված ծառայության դիմաց**: Դրամական միջոցների փոխանցումը կատարվում է հանձման-ընդունման արձանագրության հիման վրա՝ պայմանագրի վճարման ժամանակացույցով նախատեսված ամիսներին:

Ընդ որում վճարում կատարելու նպատակով հանձնման-ընդունման արձանագրությունն ստորագրվելու օրվանից հետո 3 աշխատանքային օրվա ընթացքում պատվիրատուն վճարման հանձնարարագիրը և հանձնման-ընդունման արձանագրության պատճենը մուտքագրում է լիազորված մարմնի գանձապետական համակարգ, իսկ սահմանված կարգի համաձայն ներկայացված փաստաթղթերի հիման վրա լիազորված մարմինը տվյալ վճարումը կատարում է հանձնման-ընդունման արձանագրությունը գանձապետական համակարգ մուտքագրված լինելու դեպքում՝ սույն պայմանագրի վճարման ժամանակացույցով սահմանված ժամկետներում, հինգ աշխատանքային օրվա ընթացքում:

Վճարման ենթակա գումարները ներկայացվելու են աճողական կարգով:

ՀՀ դրամ

հրավերով նախատեսվող չափաբաժնի համարը	գնումների պլանով նախատեսված միջանցիկ ծածկագիրը՝ ըստ ԳՄԱ դասակարգման (CPV)	անվանումը	Ծառայության դիմաց վճարումները նախատեսվում է իրականացնել 2026թ-ին՝ ըստ ամիսների, այդ թվում**												
			հունվար	փետրվար	մարտ	ապրիլ	մայիս	հունիս	հուլիս	օգոստոս	սեպտեմբեր	հոկտեմբեր	նոյեմբեր	դեկտեմբեր	Ընդամենը առավելագույն գինը
2	70331800/4	Ալավերդի համայնքին պատկանող անշարժ գույքի (շենք շինությունների) գնահատումների իրականացման ծառայություններ	250000			500000			750000			1000000			1000000
Ընդամենը															

ՊԱՏՎԻՐԱՏՈՒ

Համայնքի ղեկավար՝

(ստորագրություն)
Կ.Տ.

ԿԱՏԱՐՈՂ

(ստորագրություն)
Կ.Տ.

Equilibrium
harmony for your business

Հավելված 3
«____» _____ 20 թ. կնքված
ԼՄԱՀ-ԳՀԾՁԲ-26/3 ծածկագրով պայմանագրի

Պայմանագրի կողմ
_____
_____
գտնվելու վայրը _____
հհ _____
հվհհ _____

Պատվիրատու
_____
_____
գտնվելու վայրը _____
հհ_____
հվհհ_____

ԱՐՁԱՆԱԳՐՈՒԹՅՈՒՆ N
ՊԱՅՄԱՆԱԳՐԻ ԿԱՄ ԴՐԱ ՄԻ ՄԱՍԻ ԿԱՏԱՐՄԱՆ ԱՐԴՅՈՒՆՔՆԵՐԻ ՀԱՆՁՆՄԱՆ-ԸՆԴՈՒՆՄԱՆ

« » « » 20 թ.

Պայմանագրի /այսուհետ՝ Պայմանագիր/ անվանումը՝ _____
Պայմանագրի կնքման ամսաթիվը՝ «____» «_____» 20 թ.
Պայմանագրի համարը՝ _____
Պատվիրատուն և Պայմանագրի կողմը՝ հիմք ընդունելով պայմանագրի կատարման վերաբերյալ « » « » 20 թ. դուրս գրված N ___ հաշիվ ապրանքագիրը, կազմեցին սույն արձանագրությունը հետևյալի մասին.
Պայմանագրի շրջանակներում Պայմանագրի կողմը մատուցել է հետևյալ ծառայությունները՝

N	Մատուցված ծառայությունների							
	անվանումը	տեխնիկական բնութագրի համառոտ շարադրանքը	քանակական ցուցանիշը		կատարման ժամկետը		Վճարման ենթակա գումարը /հազար դրամ/	Վճարման ժամկետը /ըստ վճարման ժամանակացույցի/
			ըստ պայմանագրով հաստատված գնման ժամանակացույցի	փաստացի	ըստ պայմանագրով հաստատված գնման ժամանակացույցի	փաստացի		

Սույն արձանագրության երկկողմ հաստատման համար հիմք հանդիսացած հաշիվ ապրանքագիրը և դրական եզրակացությունը հանդիսանում են սույն արձանագրության բաղկացուցիչ մասը և կցվում են:

Ծառայությունը հանձնեց
_____
ստորագրություն
_____
ազգանուն, անուն
Կ.S.

Ծառայությունն ընդունեց
_____
ստորագրություն
_____
ազգանուն, անուն
Կ.S.

Հավելված 3.1
«____» _____ 20 թ. կնքված
ԼՄԱՀ-ԳՀԾՁԲ-26/3 ծածկագրով պայմանագրի

ԱԿՏ N

պայմանագրի արդյունքը Պատվիրատուին հանձնելու փաստը ֆիքսելու վերաբերյալ

Սույնով արձանագրվում է, որ _____-ի (այսուհետ՝ Պատվիրատու) և _____-ի
Պատվիրատուի անունը Կատարողի անունը

(այսուհետ՝ Կատարող) միջև 20 թ. _____ -ին կնքված N _____
պայմանագրի կնքման ամսաթիվը պայմանագրի համարը

գնման պայմանագրի շրջանակներում Կատարողը 20 թ. _____-ին հանձնման-ընդունման նպատակով Պատվիրատուին հանձնեց ստորև նշված ծառայությունները.

Ծառայության		
անվանումը	չափման միավորը	քանակը (փաստացի)

Սույն ակտը կազմված է 2 օրինակից, յուրաքանչյուր կողմին տրամադրվում է մեկական օրինակ:

ԿՈՂՄԵՐԸ

Հանձնեց

_____
ազգանուն, անուն

_____
ստորագրություն

Ընդունեց
հայտը նախագծած ներկայացուցիչ՝

_____
ազգանուն, անուն

_____
ստորագրություն

Հավելված N 4
«____» _____ 20 թ. կնքված
ԼՄԱՀ-ԳՀԾՁԲ-26/3 ծածկագրով պայմանագրի

ԾԱՆՈՒՑՈՒՄ

_____ֆինանսական գործակալի անվանումը_____ հայտնում է, որ.

1. _____պատվիրատուի անվանումը___-ի և _____կատարողի անվանումը_____-ի միջև «----» _____ 20 թ. Կնքված «---------/---------» ծածկագրով պայմանագրի (այսուհետ՝ Պայմանագիր) շրջանակում իր և __կատարողի անվանումը_____-ի միջև «----» _____ 20 թ-ին կնքվել է «----------» ծածկագրով ֆակտորինգի պայմանագիրը,
2. համաձայն է Պայմանագրի 7.12 կետով սահմանված պահանջներին:

_____ _____
ֆինանսական գործակալի անվանումը (ղեկավարի պաշտոնը, անուն ազգանունը) ստորագրությունը

Կ. Տ. (առկայության դեպքում)

«--» 20 թ.

2. Տերմինների ցանկ

Հապավում	Մեկնաբանություն
ՀՀ	Հայաստանի Հանրապետություն
Գնահատող	Էքվիլիբրիում ՍՊԸ
ՍՊԸ	Սահմանափակ պատասխանատվությամբ ընկերություն
ՀՀԴ	Հայաստանի Հանրապետության դրամ
քմ	քառակուսի մետր
մ	մետր

3. Հասարակական հարթակների ուսումնասիրված տվյալների ցուցակ

	ք.մ.	գինը $	գինը ՀՀԴ	միավորի գինը	աղբյուր
Վաճառվում է կոմերցիոն տարածք Ալավերդիում	65	10000	3700000	56,923	https://realty.alaverdi.in/details.php?id=25
Վաճառվում է գործող ֆիթնես ակումբ Ալավերդիում	99	30000	11100000	112,121	https://realty.alaverdi.in/details.php?id=37
Վաճառվում է կոմերցիոն տարածք Ալավերդիում	31	12000	4440000	143,226	https://realty.alaverdi.in/details.php?id=23
2 սենյականոց բնակարան Ախթալայում, 32 քմ, 1/3 հարկ, բարձր առաստաղներ, քարե շենք	32	8000	2960000	92,500	https://www.list.am/item/23083144?ld_src=2
Բազմաֆունկցիոնալ գույք, Ախթալայում	125	55000	20350000	162,800	https://www.list.am/item/23292706?ld_src=2

Վաճառվում է կոմերցիոն տարածք Ալավերդիում		4	$/м²	154 $	2		
Վաճառվում է գործող ֆիթնես ակումբ Ալավերդիում	Սարահարթ	2	$/м²	303 $	1		
Վաճառվում է կոմերցիոն տարածք Ալավերդիում	Կենտրոն	1	$/м²	388 $	1		
2 սենյականոց բնակարան Ախթալայում, 32 քմ, 1/3 հարկ, բարձր առաստաղներ, քարե շենք	Նոյեմբեր 06, 2025						
Բազմաֆունկցիոնալ գույք, Ախթալայում	Հունվար 07, 2026						

4. Մասնագետի որակավորման վկայական



ՎԿԱՅԱԿԱՆ N ԳԳ-2023-57

Սույն վկայականը տրվում է

ՀԱՍՄԻԿ [illegible]ԻՐՅԻ ՀՈՎՍԵՓՅԱՆԻՆ

(անունը, հայրանունը, ազգանունը)

առ այն, որ նա մասնակցել է
Կադաստրի կոմիտեի կողմից
կազմակերպված
գնահատման գործունեության
որակավորման քննության:
Կադաստրի կոմիտեի ղեկավարի
2023 թվականի դեկտեմբերի 20-ի N550-Լ
հրամանի համաձայն տրամադրվել է

ԳՆԱՀԱՏՈՂԻ ՈՐԱԿԱՎՈՐՈՒՄ

Գործողության ժամկետը մինչև 20 դեկտեմբերի 2028 թ.

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

Կ Տ

20 դեկտեմբերի 2023 թ

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