

# Equilibrium

harmony for your business

**Անշարժ գույքի գնահատման հաշվետվություն  
Վարդենիսի համայնքապետարան**

Երևան, 2025թ.

## Բովանդակություն

|                                                                     |           |
|---------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Բովանդակություն</b>                                              | <b>2</b>  |
| <b>Ընդհանուր դրույթներ</b>                                          | <b>4</b>  |
| Գնահատման առաջադրանք                                                | 4         |
| Գնահատման ամսաթիվ                                                   | 4         |
| Գնահատման նպատակ                                                    | 4         |
| Գնահատման հաշվետվության ներկայացման ամսաթիվ                         | 4         |
| Գնահատման արժույթ                                                   | 4         |
| Գնահատման արժեքի տեսակ                                              | 4         |
| Սկանդարտներ և սահմանումներ                                          | 4         |
| Գնահատողի անկախություն                                              | 5         |
| Տեղեկատվության աղբյուրներ                                           | 5         |
| Գաղտնիություն                                                       | 5         |
| Պատասխանատվություն                                                  | 5         |
| Գնահատման գործընթաց                                                 | 5         |
| Թույլատրող և սահմանափակող պայմաններ                                 | 6         |
| <b>Վարդենիսի Համայնքի և Համայնքապետարանի մասին</b>                  | <b>7</b>  |
| <b>Վարդենիս քաղաքի մասին</b>                                        | <b>7</b>  |
| Համայնքապետարանի մասին                                              | 8         |
| <b>Գնահատման մեթոդոլոգիա</b>                                        | <b>8</b>  |
| Գնահատման մեթոդների նկարագիր                                        | 8         |
| Ծախսային մեթոդ                                                      | 9         |
| Համեմատական վերլուծության մեթոդ                                     | 9         |
| Եկամտաբերության մեթոդ                                               | 10        |
| Արդյունքների համադրում և շուկայական արժեքի ամփոփում                 | 11        |
| Գնահատման մեթոդի ընտրություն                                        | 11        |
| <b>Գնահատման առարկայի նկարագիրը</b>                                 | <b>12</b> |
| Անշարժ գույքի գնահատման մոտեցումներ                                 | 14        |
| <b>Ակտիվների գնահատում</b>                                          | <b>15</b> |
| Կիրառված մոտեցումներ                                                | 15        |
| Համեմատական մեթոդ                                                   | 15        |
| Ծախսային մեթոդ                                                      | 15        |
| Գնահատողի կողմից կիրառված ճշգրտումները                              | 16        |
| <b>Գնահատում – գյուղ Ազատ, 2-րդ փողոց, 10 հողամաս</b>               | <b>18</b> |
| <b>Գնահատում – գյուղ Զառիվեր, 3-րդ փողոց, 10/1 հողամաս</b>          | <b>28</b> |
| <b>Գնահատում – գյուղ Սոթք, 4-րդ փողոց, 6 հողամաս</b>                | <b>38</b> |
| <b>Գնահատում – գյուղ Սոթք, 6-րդ փողոց, 4/2 հողամաս</b>              | <b>48</b> |
| <b>Գնահատում – գյուղ Սոթք, 3-րդ փողոց, 1-ին նրբանցք, 4 հողամաս</b>  | <b>58</b> |
| <b>Գնահատում – գյուղ Սոթք, 1-ին փողոց, 2-րդ նրբանցք, 16 հողամաս</b> | <b>68</b> |

|                                                                                 |     |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Գնահատում - գյուղ Սոթք, 1-ին փողոց, 2-րդ նրբանցք, 18 հողամաս .....              | 78  |
| Գնահատում - գյուղ Դարանակ, 1-ին փողոց, 1/5 հողամաս .....                        | 88  |
| Գնահատում - գյուղ Կուֆ, Է. Բալասանյան 1-ին փողոց, 10/1 հողամաս .....            | 98  |
| Գնահատում - գյուղ Կուֆ, Է. Բալասանյան 1-ին փողոց, 8/1 հողամաս .....             | 108 |
| Գնահատում - գյուղ Կուֆ, Է. Բալասանյան 1-ին փողոց, 4-րդ նրբանցք, 1 հողամաս ..... | 118 |
| Գնահատում - գյուղ Կուֆ, Է. Բալասանյան 1-ին փողոց, 4-րդ նրբանցք, 3 հողամաս ..... | 128 |
| Գնահատում - գյուղ Կուֆ, Է. Բալասանյան, 1-ին փողոց, 1/1 հողամաս .....            | 138 |
| Գնահատում - գյուղ Ազատ, 2-րդ փողոց, 3 հողամաս .....                             | 148 |
| Գնահատում - գյուղ Սոթք, 5-րդ փողոց, 21 հողամաս .....                            | 158 |
| Գնահատում - գյուղ Սոթք, 1-ին փողոց, 3-րդ նրբանցք, 8 հողամաս .....               | 168 |
| Գնահատում - գյուղ Սոթք, Ազատի խճուղի, 6/1 կիսակառույց .....                     | 178 |
| Գնահատում - գյուղ Սոթք, 4-րդ փողոց, 5/2 շինություն .....                        | 188 |
| Գնահատում - գյուղ Ջաղացաձոր, 4-րդ փողոց, 26/2 հողամաս .....                     | 198 |
| Գնահատում - գյուղ Ակունք, Վ. Հարությունյան փողոց, 25/2 հողամաս .....            | 208 |
| Գնահատում - գյուղ Ակունք, հողամաս .....                                         | 218 |
| Գնահատման ամփոփում .....                                                        | 228 |
| Հավելվածներ .....                                                               | 230 |
| 1. Պայմանագիր .....                                                             | 230 |
| 2. Տերմինների ցանկ .....                                                        | 243 |
| 3. Մասնագետի որակավորման վկայական .....                                         | 244 |

## Ընդհանուր դրույթներ

### Գնահատման առաջադրանք

Վարդենիսի համայնքապետարանի կողմից 2025թ հուլիսի 08-ին կազմակերպված N «ՀՀԳՄՎՀ-ԳՀԾՁԲ-25/32-1» ծածկագրով գնանշման հարցման ձևով գնում կատարելու ընթացակարգի արդյունքներով «Էքսիլիբրիում» ՍՊԸ-ն ճանաչվել է հաղթող մասնակից: Արդյունքում, ընկերության հետ 18 օգոստոսի 2025թ. համայնքապետարանի կարիքների համար կնքվել է անշարժ գույքի գնահատման ծառայությունների մատուցման ՀՀԳՄՎՀ-ԳՀԾՁԲ-25/32-1 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

Վարդենիսի համայնքապետարանի որոշմամբ, գնահատման ամսաթիվ է սահմանվել անշարժ գույքի տեղագնման օրը՝ 5 սեպտեմբերի 2025թ:

### Գնահատման նպատակ

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

### Գնահատման հաշվետվության ներկայացման ամսաթիվ

Գնահատման հաշվետվությունը ներկայացված է 2025 թվականի սեպտեմբեր 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 պատրաստական գնորդի և պատրաստական 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 Գնահատողը 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 էքսպլիցիտ 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:

## Վարդենիսի Համայնքի և Համայնքապետարանի մասին

Վարդենիս խոշորացված համայնքը գտնվում է ՀՀ Գեղարքունիքի մարզում, Սևանա լճի հարավ-արևելյան կողմում: Ծովի մակերևույթից միջին բարձրությունը կազմում է 2006-2008մ, կլիման խիստ է, ձմռան տևողությունը գրեթե 6 ամիս, հունվարի միջին ջերմաստիճանը -8օC, տարեկան տեղումների քանակը կազմում է 400-500մմ: Վարդենիս խոշորացված համայնքի Այրք, Ավազան, Արեգունի, Արփունք, Գեղամաբակ, Գեղաքար, Գեղամասար, Լճավան, Կախակն, Կուբ, Կուտական, Մ. Մասրիկ, Տորֆավան, Վանևան, Նորակերտ, Փ. Մասրիկ, Կարճաղբյուր, Ծովակ, Խաչաղբյուր, Վարդենիս, Փամբակ, Շատվան, Լուսակունք, Մաքենիս, Ն. Շորժա, Նորաբակ, Շատջրեք, Զաղացածոր, Սոթք, Վ. Շորժա, Տրետուք, Ակունք, Դարանակ բնակավայրերը բարձր լեռնային են:

Վարդենիսը Հայաստան աշխարհի հնագույն բնակավայրերից է: Այն գտնվել է Մեծ Հայքի Սյունիք նահանգի Սոթք գավառի կազմում: Համայնքի նախկին անվանումներն են եղել Վասակաշենը, Ոսկեշենը, իսկ 1969 թվականից անվանվել է Վարդենիս: Համայնքը 2021թվականի համայնքների խոշորացման երկրորդ փուլում խոշորացվեց՝ իր կազմում ունենալով 1 քաղաքային՝ Վարդենիս և 34 գյուղական՝ բնակավայրեր: Վարդենիս համայնքի կենտրոն Վարդենիս քաղաքը ՀՀ մայրաքաղաք Երևանից գտնվում է 170կմ, իսկ մարզկենտրոն Գավառից 75կմ հեռավորության վրա: Վերին Շորժա, Ներքին Շորժա, Նորաբակ, Կուբ, Ազատ և Սոթք գյուղերը հանդիսանում են սահմանամերձ համայնքներ:

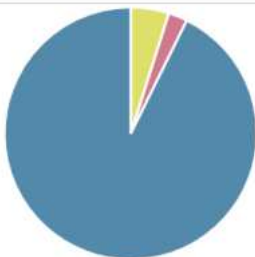
Համայնքի մակերեսը – 85280 հա

Հեռավորությունը մայրաքաղաքից - 170 կմ

Հեռավորությունը մարզկենտրոնից - 75 կմ

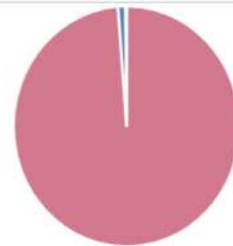
Համայնքում գործում են ` 4 միջն. դպրոցներ:  
Համայնքում կա 3 մանկապարտեզ, 2  
երաժշտական դպրոց, 1 գեղարվեստի դպրոց:  
Գործում են նաև Վ. Համբարձումյանի անվան

Շենքեր-շինություններ - 41 միավոր



Պրոդուսերական Բնակելի Բասարական

Հողեր - 3,171 միավոր



Գյուղատնտեսական Բնակավայրի

Արդյունաբերական, ընդերքօգտագործման և այլ արտադրական նշանակության օբյեկտների

Մանկավարժական ինստիտուտը և Պետական մանկավարժական քոլեջը:

## Վարդենիս քաղաքի մասին

Գտնվում է Սևանա լճից մոտ 7 կմ հարավ-արևելք,

Երևանից՝ 170 կմ, իսկ մարզկենտրոն Գավառից՝ 75 կմ, Մեծ Հայքի Սյունիք նահանգի Սոթք գավառում: Բնակչությունը 14,750 մարդ՝ վերջին տվյալներով: Գտնվում է ծովի մակարդակից 2003 մ բարձրության վրա: Ըստ ավանդության՝ բնակավայրը հիմնել է Հայկ նահապետի թոռ Գեղամը և կոչել Գեղամաբակ: Այդ մասին անուղղակի կարող են վկայել բնակավայրի տարածքում պահպանված մ. թ. ա III-I հազարամյակների դամբարանները:

## Համայնքապետարանի մասին

Համայնքապետարանը որպես վարչական միավոր, ունի ղեկավար անձնակազմ՝ Համայնքի ղեկավար և երկու տեղակալներ, համայնքապետարանի աշխատակազմ և հետևյալ բաժինները.

- աշխատակազմի քարտուղար
- ֆինանսատնտեսագիտական եկամուտների հաշվառման եվ հավաքագրման բաժին
- քաղաքաշինության, հողօգտագործման եվ հողաշինության բաժին
- գյուղատնտեսության եվ բնապահպանության բաժին
- գնումների, զարգացման ծրագրերի, տուրիզմի, առեվտրի, սպասարկման եվ գովազդի բաժին
- կրթության, մշակույթի, սպորտի, երիտասարդության եվ սոցիալական աջակցության բաժին
- քարտուղարության, անձնակազմի կառավարման, տեղեկատվական տեխնոլոգիաների բաժին
- աշխատակազմ (կառուցվածքային ստորաբաժանումների մեջ չներառված պաշտոններ)
- տեխնիկական սպասարկում իրականացնող անձնակազմ
- քաղաքացիական աշխատանք իրականացնող անձնակազմ

Համայնքապետարանի կողմից իրականացվող ծառայությունները համայնքի բնակիչներին ներառում են.

- **Քաղաքաշինության և կոմունալ տնտեսության բնագավառը**, այդ թվում շինարարության թույլտվության տրամադրում, քանդման, շահագործման թույլտվությունների տրամադրում, անշարժ գույքի հատակագծերի հաստատում և այլն.
- **Հողօգտագործման բնագավառը**, այդ թվում հողամասի կառուցապատման իրավունքի կամ վարձակալության տրամադրում, հողամասի օտարում աճուրդային կարգով, հողամասի նպատակային կամ գործառնական նշանակության փոփոխում, և այլն.
- **Քաղաքացիների և տնտեսվարող սուբյեկտների բնագավառը**, այդ թվում համայնքի արհեստագործական փաստաթղթերի պատճենների տրամադրում, անգործունակ ճանաչված անձի համար խնամակալի նշանակում, համայնքի ղեկավարների և ավագանու անդամների մոտ այցելությունների նշանակում և այլն.
- **Առևտրի և ծառայությունների բնագավառը**, ինչպես օրինակ ոգելից և ոչ ալկոհոլային խմիչքների, ծխախոտի արտադրության և վաճառքի թույլտվություն, տեխնիկական հեղուկների վաճառքի թույլտվություն, հանրային սննդի կազմակերպման և տրամադրման թույլտվություն և այլն.
- **Գյուղատնտեսության բնագավառը**, այդ թվում համայնքի վարչական տարածքում ընտանի կենդանիների պահման թույլտվություն, օգտագործվող հողամասերի մասին տեղեկանքի տրամադրում, տնօրինված անասունների տեսակի, գլխաքանակի մասին տեղեկանք և այլն.
- **Ֆինանսների բնագավառը**, այդ թվում իրավաբանական անձանց կողմից գույքահարկի և հողի հարկի հաշվարկների ներկայացում, տեղական հարկերի, տուրքերի, վճարների մասով գերավճարների վերադարձում և այլն.
- **Սոցիալական պաշտպանություն**, համայնքի բնակիչներին սոցիալական աջակցության տրամադրում.
- **Առողջապահություն, ֆիզիկական կուլտուրա և սպորտ**
- **Կրթություն, մշակույթ և երիտասարդության հետ տարվող աշխատանքներ**
- **Ընդհանուր լիազորություններ**, այդ թվում անշարժ գույքի օբյեկտի հասցեավորում, բնակիչներին տարբեր տեղեկանքների տրամադրում և այլն:

## 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, պատրաստական, բայց ոչ մտահոգ գնորդի և տեղեկացված, պատրաստական, 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 մեթոդները՝

- Ծախսային մեթոդ
- Համեմատական (շուկայական) մեթոդ
- Եկամտային մեթոդ

### Ծախսային մեթոդ

Ծախսային մեթոդի հիմնական մոտեցումն 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 մեթոդ

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

Համեմատական մեթոդով 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 մեթոդը 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 մեթոդի 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 մեթոդը, 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 մեթոդ

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

$$V = I / R, \text{ որտեղ՝}$$

V – արժեք

I – զուտ եկամուտ

R – կապիտալիզացիայի գործակից

Եկամտաբերության մեթոդի 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:

Պարապորդի 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

Հողամասերի գնահատումն իրականացվել է համեմատական մեթոդի կիրառմամբ:

Շենքերի և շինությունների գնահատման ընթացքում ևս Գնահատողը կիրառել է համեմատական մեթոդը:

Գնահատման եկամտային մեթոդը 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 ակտիվ շուկան ՀՀ-ում բացակայում է:

## Գնահատման առարկայի նկարագիրը

Ընդհանուր առմամբ, գնահատման առարկա է հանդիսանում Համայնքապետարանի կողմից ներկայացված թվով 23 հողակտորները, համաձայն գնահատման առաջադրանքում ներկայացված ցուցակի:

**Ծանոթագրություն:** Ցուցակում ներառված քաղաք Վարդենիս, Չարենցի փողոց, 48 շենք, 41 բացվածք շինությունը (Կադաստրային ծածկագիր՝ 05-005-0087-0153-001-041) և գյուղ Ազատ, 4-րդ փողոց, 19 հողամաս հասցեում հողամասը (Վկայականի համար՝ 21022025-05-0018, Կադաստրային ծածկագիր՝ 05-006-0019-0016) չի գնահատվել Պատվիրատուի պահանջով:

Արդյունքում, համաձայն Գնահատման ակտիվների ցուցակի, գնահատվում են Համայնքապետարանի թվով 21 անշարժ գույքը, որոնք ներկայացված են հաջորդ աղյուսակում:



**Անշարժ գույքի հասցե**

**Մակերես, քմ**

**Վկայականի համար**

**Կադաստրային ծածկագիր**

|                                                                |        |                  |                          |
|----------------------------------------------------------------|--------|------------------|--------------------------|
| գյուղ Կուր, Է. Բալասանյան, 1-ին փողոց, 1/1 հողամաս             | 1052.6 | 07022025-05-0022 | 05-057-0006-0024         |
| գյուղ Կուր, Է. Բալասանյան 1-ին փողոց, 10/1 հողամաս             | 1779.3 | 13032025-05-0065 | 05-057-0009-0026         |
| գյուղ Կուր, Է. Բալասանյան 1-ին փողոց, 8/1 հողամաս              | 772.8  | 13032025-05-0028 | 05-057-0008-0004         |
| գյուղ Կուր, Է. Բալասանյան 1-ին փողոց, 4-րդ նրբանցք, 1 հողամաս  | 908.4  | 13022025-05-0028 | 05-057-0006-0025         |
| գյուղ Կուր, Է. Բալասանյան 1-ին փողոց, 4-րդ նրբանցք, 3 հողամաս  | 700    | 20022025-05-0079 | 05-057-0006-0026         |
| գյուղ Սոթք, 4-րդ փողոց, 6 հողամաս                              | 596.9  | 26052025-05-0011 | 05-080-0047-0002         |
| գյուղ Սոթք, 3-րդ փողոց, 1-ին նրբանցք, 4 հողամաս                | 1300   | 05022025-05-0050 | 05-080-0012-0004         |
| գյուղ Սոթք, 1-ին փողոց, 3-րդ նրբանցք, 8                        | 1786.3 | 01102024-05-0044 | 05-080-0020-0018         |
| գյուղ Սոթք, 1-ին փողոց, 2-րդ նրբանցք, 18 հողամաս               | 580    | 13032025-05-0027 | 05-080-0022-0005         |
| գյուղ Սոթք, 1-ին փողոց, 2-րդ նրբանցք, 16 հողամաս               | 1933.9 | 13032025-05-0024 | 05-080-0025-0002         |
| գյուղ Սոթք, 5-րդ փողոց, 21                                     | 1525.5 | 30092024-05-0054 | 05-080-0041-0020         |
| գյուղ Սոթք, Ազատի խճուղի, 6/1 կիսակառույց                      | 770.6  | 07032025-05-0038 | 05-080-0041-0017         |
| գյուղ Սոթք, 6-րդ փողոց, 4/2                                    | 1633.9 | 27052025-05-0065 | 05-080-0077-0014         |
| գյուղ Սոթք, 4-րդ փողոց, 5/2 շինություն                         | 224.8  | 07032025-05-0045 | 05-080-0071-0028         |
| գյուղ Ազատ, 2-րդ փողոց, 10 հողամաս                             | 1180.6 | 01082025-05-0034 | 05-006-0017-0001         |
| գյուղ Ազատ, 2-րդ փողոց, 3 հողամաս                              | 957.7  | 20022025-05-0048 | 05-006-0015-0003         |
| գյուղ Ակունք, Վ. Հարությունյան փողոց, 25/2 հողամաս             | 269.9  | 03122024-05-0074 | 05-008-0094-0006         |
| գյուղ Ակունք, -                                                | 5700   | 14022025-05-0073 | 05-008-0212-0004         |
| քաղաք Վարդենիս, Չարենցի փողոց, 48 շենք, 41 բացվածք (չգնահատել) |        |                  | 05-005-0087-0153-001-041 |
| գյուղ Դարանակ, 1-ին փողոց, 1/5 հողամաս                         | 3246.5 | 29102024-05-0058 | 05-029-0019-0007         |
| գյուղ Զառիվեր, 3-րդ փողոց, 10/1 հողամաս                        | 1000   | 03072025-05-0061 | 05-058-0021-0004         |
| գյուղ Ազատ, 4-րդ փողոց, 19 հողամաս (չգնահատել)                 |        | 21022025-05-0018 | 05-006-0019-0016         |
| գյուղ Զաղացաձոր, 4-րդ փողոց, 26/2 հողամաս                      | 1281.2 | 07032025-05-0065 | 05-076-0006-0002         |

Ըստ իրավունքի գրանցման վկայականների, նշված բոլոր ակտիվները հանդիսանում են համայնքի սեփականությունը: Ներկայացված ակտիվներից 19-ը ունեն բնակավայրերի նպատակային նշանակություն, 1-ը գյուղատնտեսական և 1-ը էներգետիկայի, կապի, տրանսպորտի, կոմունալ ենթակառուցվածքների օբյեկտների նշանակության:

Գործառնական նշանակությունը կամ հողատեսքը ներառում է 17 բնակելի կառուցապատման, 1 կապի, 1 այլ հողեր, 1 այլ հողատեսք:

Գնահատվող անշարժ գույքի ցուցակում կան նաև սերվիտուտային պահանջի սահմանափակմամբ հողակտորներ:

### Անշարժ գույքի գնահատման մոտեցումներ

Հողատարածքների գնահատումը իրականացվել է համաձայն Համայնքապետարանի կողմից տրամադրված սեփականության վկայականների տվյալների:

Հողատարածքները գնահատվել են շուկայական մեթոդով՝ օգտագործելով ուղիղ համեմատական տեղեկատվություն:

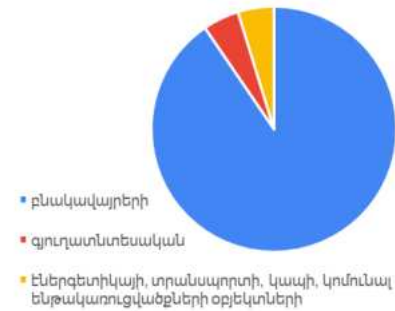
Գնահատողը հարցում է կատարել ՀՀ Կառավարությանն առնթեր Կադաստրի Պետական Կոմիտեին համապատասխան հողատարածքների վերջին մեկ տարում տեղի ունեցած գործարքների վերաբերյալ տեղեկատվության ստացման նպատակով:

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

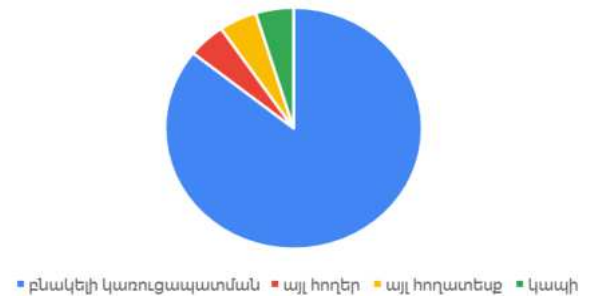
Ընկերության հողատարածքների գնահատման համար Գնահատողի կողմից իրականացվել են հետևյալ քայլերը՝

- Որոշվել է հողատարածքների գոտիականությունը և դրանց կադաստրային արժեքները,
- Իրականացվել է Վարդենիս համայնքում հողատարածքների վերջին մեկ տարում իրականացված առքուվաճառքի գործարքների, ինչպես նաև հասարակայնորեն հասանելի աճուրդի միջոցով օտարումների մասին տեղեկատվության ուսումնասիրություն:
- Ընտրվել են համապատասխան համեմատական օբյեկտներ:

Նպատակային նշանակություն



Օգտագործման նպատակ



## Ակտիվների գնահատում

### Կիրառված մոտեցումներ

Համայնքապետարանի անշարժ գույքի գնահատման համար որպես կանոն կիրառվել են գնահատման շուկայական /համեմատական/ մեթոդը հողակտորների համար և ծախսային մեթոդը՝ շինությունների համար:

### Համեմատական մեթոդ

Ինչպես արդեն ներկայացվել է, որոշ ակտիվների համար կիրառվել է շուկայական կամ համեմատական մեթոդը: Որպես կանոն, համեմատական մեթոդ է կիրառվում այն ակտիվների գնահատման դեպքում, երբ առկա է ակտիվ և թափանցիկ շուկա տվյալ ակտիվի համար: Նման դեպքում, շուկայում դիտարկվել է գնահատվող ակտիվին համանման ակտիվը/ակտիվները, ապա համադրվել են ակտիվի հիմնական բնութագրիչները, այն է՝ տեղադիրքը, ենթակառուցվածքների առկայությունը, ճանապարհին հասանելիությունը, չափը, թեքությունը, զոնավորումը և այլն:

Հաշվարկված ճշգրտման գործակիցների կիրառման արդյունքում ստացվում է ընդհանուր ճշգրտման գործակիցը, որն էլ կիրառվում է համեմատվող ակտիվի արժեքի վրա:

### Ծախսային մեթոդ

Գնահատման ենթակա հողակտորների վրա առկա շենք-շինությունների գնահատման համար օգտագործվել է ծախսային մեթոդը, որի հիմքում ընկած է այն ենթադրությունը, ըստ որի գնորդը գնահատվող օբյեկտի համար չի վճարի ավելին, քան նա կվճարեր այդ գույքի կառուցման համար՝ կիրառելով շինարարության համար անհրաժեշտ հողի, նյութերի և աշխատուժի շուկայական գինը: Քանի որ ներկա պարագայում առկա շինությունները պիտանի չեն շահագործման և ենթակա են քանդման, ապա դրանց համար կիրառվել է ֆիզիկական վիճակի գնահատման համար սանդղակի վերջին կատեգորիան, այն է՝

| Ֆիզիկական վիճակ                                                                                                                             |            |          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------|
| Ֆիզիկական վիճակ                                                                                                                             | Գնահատական | Գործակից |
| Գերազանց - նոր է հանձնվել շահագործման և օգտագործվում է ըստ նշանակության                                                                     | -          | 0.97     |
| Լավ - օգտագործվում է ըստ նշանակության չի կատարվել որևէ վերանորոգում բացառությամբ պլանային աշխատանքների                                      | 1          | 0.95     |
| Բավարար - կատարվել են տեխնիկական կամ կառուցվածքային փոփոխություններ, չի օգտագործվում ըստ նշանակության կամ օգտագործվում է, սակայն ոչ լիարժեք | 2          | 0.80     |
| Վատ - օգտագործվում է իր հնարավորություններից ավելի ցածր մակարդակի վրա, անհրաժեշտ է կապիտալ վերանորոգում կամ ընդհանրապես չի օգտագործվում     | 3          | 0.50     |
| Նպատակահարմար է վերականգնել - օգտագործվում է սահմանափակ մակարդակով կամ հնարավոր չէ օգտագործել առանց կապիտալ վերանորոգման                    | 4          | 0.20     |
| Նպատակահարմար չէ վերականգնել - շահագործումն անհնար է և/կամ ոչ նպատակահարմար                                                                 | 5          | 0.05     |

Արդյունքում, հողակտորի վրա առկա շինության գնահատման համար հաշվարկվել է քանդման աշխատանքների համար անհրաժեշտ ծախսը, դիտարկվել և գնահատվել է քանդման ընթացքում դուրս բերված պիտանի նյութերի արժեքը որպես շինության մնացորդային արժեք:

$$V_b = V_{d1} + V_{d2} + \dots - C_{dm},$$

որտեղ՝

$V_b$ - շինության մնացորդային արժեքն է

$V_{d1}, V_{d2}, \dots$ - պիտանի նյութերի արժեքներն են

$C_{dm}$ - քանդման աշխատանքների արժեքը, ներառյալ օգտագործված տեխնիկան, աշխատուժը և այլն:

### Գնահատողի կողմից կիրառված ճշգրտումները

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

Գնահատողի կողմից կիրառվել են հետևյալ ճշգրտումները

1. Հողատարածքների մակերեսների տարբերությամբ պայմանավորված ճշգրտումներ,
2. Հողատարածքների կադաստրային գոտիականությամբ պայմանավորված ճշգրտումներ,
3. Հողամասերի թեքվածության աստիճանի հետ կապված ճշգրտումներ,
4. Հողամասերի ճանապարհին հասանելիության հետ կապված ճշգրտումներ,
5. Հողամասերի շուրջ պարիսպի և դարպասների առկայության հետ կապված ճշգրտումներ,
6. Հողամասերում առկա կամ մոտակայքում հասանելի ենթակառուցվածքների հետ կապված ճշգրտումներ, ինչպիսիք են գազ, ջուր, ոռոգման ջուր, հոսանք, կոյուղի և այլն
7. Այլ սահմանափակումների հետ կապված ճշգրտումներ, ինչպիսիք են սերվիտուտը մեկ կամ մյուս կողմից, հողակտորի նկատմամբ ուզուֆրուտը, գումարային պարտավորությունները, և այլն:

### Հողատարածքների մակերեսների տարբերությամբ պայմանավորված ճշգրտումներ

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

|     |                                                                                                      |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.0 | Եթե գնահատվող հողի և ընտրված հողի մակերեսների հարաբերակցությունը տարբերվում է մինչև $\pm 0.1$        |
| 0.9 | Եթե գնահատվող հողի և ընտրված հողի մակերեսների հարաբերակցությունը տարբերվում է մինչև $\pm 0.2$        |
| 0.8 | Եթե գնահատվող հողի և ընտրված հողի մակերեսների հարաբերակցությունը տարբերվում է մինչև $\pm 0.3$        |
| 0.7 | Եթե գնահատվող հողի և ընտրված հողի մակերեսների հարաբերակցությունը տարբերվում է ավելին քան $\pm 0.3$ : |

### Հողատարածքների կադաստրային գոտիականությամբ պայմանավորված ճշգրտումներ:

Հաշվի առնելով, որ Համայնքապետարանի տարբեր հողատարածքներ գտնվում են տարբեր վայրերում, իսկ Կադաստրից ստացված տեղեկությունը հնարավորություն չի ընձեռում յուրաքանչյուր վայրում գտնվող հողատարածքի համար ունենալ համադրելի հողատարածքի առքուվաճառքի մասին տեղեկատվություն, Գնահատողի կողմից կիրառվել է ընտրված հողատարածքի և Գնահատվող հողատարածքի կադաստրային արժեքների հարաբերակցության գործակից՝ առավել ճիշտ շուկայական արժեք ստանալու համար:

### Հողամասերի թեքվածության աստիճանի հետ կապված ճշգրտումներ

Հաշվի առնելով, որ գնահատվող հողակտորների թեքվածության աստիճանը կարող է տարբերվել համեմատվող օբյեկտների թեքվածության աստիճանից, Գնահատողը կիրառել է ճշգրտման գործակիցներ ըստ տարբերության: Այն դեպքում, երբ հողակտորի չափերից կախված տարբեր հատվածներում առկա են թեքվածության աստիճաններ, ապա Գնահատվողը կիրառել է թեքվածության կշռված գործակից, բաղդատելով հողակտորը ըստ թեքվածության տարբերությունների:

| Թեքվածության աստիճանի տարբերություն | գործակից   |
|-------------------------------------|------------|
| Նմանատիպ թեքվածության աստիճան       | $\pm 0.05$ |
| Թեթև թեքվածության աստիճան           | $\pm 0.1$  |
| Զգալի թեքվածության աստիճան          | $\pm 0.2$  |
| Զառիթափային թեքվածության աստիճան    | $\pm 0.3$  |

### Հողամասերի ճանապարհին հասանելիության հետ կապված ճշգրտումներ

Ճանապարհին հասանելիության ճշգրտման համար Գնահատողը հաշվի է առել հողամասի տեղադիրքը, առաջնագծին կամ ետ ընկած դիրքը, ճակատային հատվածի առկայությունը և երկարությունը և այլն: Հասանելիության բացակայության դեպքում կիրառվել է  $\pm 0.1$  գործակից:

### Հողամասերի շուրջ պարիսպի և դարպասների առկայության հետ կապված ճշգրտումներ

Հողամասերի շուրջ պարիսպի և դարպասների առկայության ճշգրտման համար Գնահատողը հաշվի է առել հողամասի հարևանների հետ պարիսպի առկայությունը, նյութը, երկարությունը, դարպասի առկայությունը և այլն: Դրանց բացակայության դեպքում կիրառվել է  $\pm 0.1$  գործակից:

### Հողամասերում առկա կամ մոտակայքում հասանելի ենթակառուցվածքների հետ կապված ճշգրտումներ

Հողամասերի գործառնական նշանակությունից կախված դիտարկվել են հողամասում առկա կամ մոտակայքում հասանելի հոսանքի, գազի, ջրի, ոռոգման ջրի գծերն ու անցկացման հնարավորությունները: Դրանց բացակայության, սակայն մոտակայքում հասանելիության դեպքում կիրառվել է  $\pm 0.1$  գործակից: Մոտակայքում անհասանելիության դեպքում, երբ էական հեռավորություն է դրանց միջև, կիրառվել է  $\pm 0.2$ :

### Այլ սահմանափակումների հետ կապված ճշգրտումներ

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

## Գնահատում – գյուղ Ազատ, 2-րդ փողոց, 10 հողամաս

### Գնահատվող անշարժ գույքի բնութագիր

#### Առարկայի նկարագիր

Գնահատվող գույքը սեփականության իրավունքով Վարդենիսի Համայնքապետարանին պատկանող հողատարածքն է, որը գտնվում է գյուղ Ազատ, 2-րդ փողոց, 10 հողամաս հասցեում: Հողատարածքի վերաբերյալ համապարփակ տեղեկատվությունը և տեղագնման արդյունքները ներկայացված են ստորև աղյուսակում: Ընդունվում է, որ գնահատվող գույքի սեփականության իրավունքը լիովին համապատասխանում է ՀՀ օրենսդրությանը: Ենթադրվում է, որ գույքը ազատ է ցանկացած պարտավորություններից, եթե այլ բան ներկայացված չէ:

### Գնահատման առարկայի նկարագիր (Տեղագնման արդյունքներ)

#### Հողամաս

| Անվանում                        | Նկարագիր                           |
|---------------------------------|------------------------------------|
| Տեսակը                          | Հողամաս                            |
| Հասցեն                          | գյուղ Ազատ, 2-րդ փողոց, 10 հողամաս |
| Մակերես                         | 1180.6 քմ                          |
| Նպատակային նշանակությունը       | բնակավայրերի                       |
| Օգտագործման նպատակը             | բնակելի կառուցապատման              |
| Իրավունքի տեսակը                | սեփականության                      |
| Հողամասի թեքվածություն          | թեթև թեք                           |
| Բարեկարգվածություն              | Առկա չէ                            |
| Պարիսպ / Դարպաս                 | Առկա չէ                            |
| Ճանապարհի հասանելիություն       | Առկա                               |
| Ենթակառուցվածքների առկայություն | Կա միայն հոսանք                    |
| Այլ հարցեր, սահմանափակումներ    | -                                  |

### Օբյեկտի լուսանկարներ

Գնահատվող օբյեկտի լուսանկարներն արվել են տեղագնման ընթացքում, 5 սեպտեմբերի 2025թ. 13:20 ժամին:



*[Handwritten signature]*

### Գնահատվող օբյեկտի տեղադիրքը ըստ Կադաստրային ծածկագրի



*[Handwritten signature]*

## Գնահատվող անշարժ գույքի սեփականության վկայական

**ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆ**  
**ՎԿԱՅԱԿԱՆ**  
ԱՆՇԱՐՇ ԳՈՒՅՔԻ ՆՎԱՏՄԱՆ ԻՐԱՎՈՒՆԵՐԻ  
ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ

Սույն վկայականով հաստատվում է 1 օգոստոսի 2025 թվականին գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման միասնական մատչանում կատարված անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքի պետական գրանցումը հետևյալ տվյալներով.

**1. ԳՐԱՆՑՎԱԾ ԻՐԱՎՈՒՆՔԻ ՍՈՒԲՅԵԿՏ(ՆԵՐ)**  
ՀՀ ԳԵՂԱՐՔՈՒՆԻՔԻ ՄԱՐԶԻ ՎԱՐԴԵՆԻՍ ԿԱՊԱՑՈՒՄ

**2. ԱՆՇԱՐՇ ԳՈՒՅՔԻ ԳՏՆՎԵԼՈՒ ՎԱՅՐԸ ԵՎ ԱՆՎԱՆՈՒՄԸ**  
Մարզ Գեղարքունիք, համայնք Վարդենիս գյուղ Ազատ 2-րդ փողոց 10 հողամաս

**3. ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՀԻՄՔ ՀԱՆԴԻՍԱՑԱԾ ՓԱՏԱԹՂԹԵՐԸ**  
ՀՀ կառավարության 11.05.2006թ. թիվ 759-Ն որոշում, Վարդենիս համայնքի ղեկավարի 28.07.2025թ. թիվ 0499-Ա որոշում,

**4. ՀՈՂԱՄԱՍԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ**  
Կադաստրային ծածկագիրը՝ 05-006-0017-0001  
Մակերեսի չափը (հա)՝ 0.11806  
Նպատակային նշանակությունը՝ բնակավայրերի  
Գործառնական նշանակությունը կամ հողատեսքը՝ Բնակելի կառուցապատման  
Գրանցված իրավունքի տեսակը՝ ԱՆՓԱՎԱՆՈՒԹՅՈՒՆ

ՎԿԱՅԱԿԱՆ N 01082025-05-0034, գաղտնաբառ՝ HEVVI6UWP3PJ

Փաստաթղթի իսկությունը և վավերականությունը կապող է պտուղնը՝ Կադաստրի կոմիտեի  
www.e-cadastre.am կայքէջի միջոցով

Էջ 1/2

**5. ԾԻՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ 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՝ ԱՐՍԵՆ ՄԱԼԻՍՅԱՆ  
Ձբաղեցրած պաշտոնը՝ Անշարժ գույքի գրանցման միասնական տնօրենական անշարժ գույքի գլխավոր ռեգիստր

ՎԿԱՅԱԿԱՆ N 01082025-05-0034, գաղտնաբառ՝ HEVVI6UWP3PJ

Փաստաթղթի իսկությունը և վավերականությունը կապող է պտուղնը՝ Կադաստրի կոմիտեի  
www.e-cadastre.am կայքէջի միջոցով

Էջ 2/2

*[Handwritten signature]*

### Հողամասի գնահատում շուկայական մեթոդով

Սույն հաշվետվության մեջ կիրառված հողատարածքների լավագույն և ամենաարդյունավետ օգտագործումը սահմանվում է օրենքով որպես հողատարածքների հնարավոր և թույլատրելի օգտագործումը՝ սեփականատիրոջ կողմից իրականացվող գործունեության համար, որը կապահովի ամենաբարձր ընթացիկ արժեքը գնահատման ժամանակ: Հողատարածքների գնահատման նպատակով Գնահատողը, հաշվի առնելով դիտարկվող տարածքում ազատ հողամասերի վաճառքների և առաջարկների առկայությունը, հողամասի արժեքը որոշել է համեմատական մեթոդով: Հողամասերը գնահատելիս հաշվի են առնվել արժեքի վրա ազդող հետևյալ գործոնները՝

ՀՀ հողային օրենսգրքի 6-րդ հոդվածի 1-ին մասով սահմանված հողամասերի (բացառությամբ գյուղատնտեսական նշանակության հողամասերի) համար.

- ա. Գույքային իրավունքներն (այդ թվում՝ կառուցապատման) ու սահմանափակումները (այդ թվում՝ իրավունքների և օգտագործման նկատմամբ),
- բ. Նպատակային և գործառնական նշանակությունը,
- գ. Կոմունիկացիաների առկայությունը և հնարավորությունը,
- դ. Կառուցապատման չափորոշիչները և սահմանափակումները,
- ե. հողամասի չափերը (մակերես, լայնություն, երկարություն, երկրաչափական կառուցվածք, ճակատային մաս),
- զ. տեղադրությունը (գտնվելու վայրը), տեղակայման գրավչությունը,
- է. թեքությունը
- ը. տրանսպորտային հանգույցների առկայությունը, մատչելիությունը,
- թ. 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.

Նպատակային նշանակությունը – կիրառվել է 10% ճշգրտման գործակից տարածաշրջանային տարբերության համար

Տեղադիրք – Կիրառվել է 10% ճշգրտման գործակից հողամասերի դիրքի տարբերության համար

Կոմունալ համակարգերի առկայության պայմաններ – կիրառվել է 10% ճշգրտման գործակից կոմունալ պայմանների համար

Մակերեսի մեծություն – կիրառվել է 10% ճշգրտում, քանի որ գնահատման առարկա հանդիսացող հողամասի մակերեսը ավելի փոքր է, քան համեմատականների մակերեսը: Համեմատվող օբյեկտների բնութագրերը արտացոլված են հաջորդ էջում:

Ծածկագիր՝ 2025YZUDDPMG

Արդյունքում, գնահատվող հողատարածքի 1 քմ համար հաշվարկված գինը կիրառվել է Համայնքապետարանին պատկանող հողատարածքի շուկայական արժեքը որոշելու համար:

### Համեմատական օբյեկտների նկարագրություն

Գնահատողն ուսումնասիրել է Վարդենիս համայնքում գտնվող հողատարածքների շուկայական առաջարկները և վերջին մեկ տարում համայնքի կողմից իրականացված աճուրդների արդյունքները: Արդյունքում՝ հասարակական նշանակության հողատարածքների շուկայական արժեքի գնահատման համար ընտրվել են երեք համեմատականներ: Բացի այդ, Գնահատողն ուսումնասիրել է Վարդենիս համայնքում գտնվող հողատարածքների անշարժ գույքի գործարքները, որոնք գրանցված են ՀՀ Կադաստրի կոմիտեի տվյալների բազայում: Ընտրված համեմատականներն են՝

### Համեմատական օբյեկտ 1

| Համեմատական №1                     |                                            |
|------------------------------------|--------------------------------------------|
| Տեղադիրք                           | մարզ Գեղարքունիք, համայնք Ազատ, 2-րդ փողոց |
| Նպատակային նշանակությունը          | Բնակավայրերի, Բնակելի կառուցապատման        |
| Մակերես                            | 1500 ք.մ                                   |
| Ենթակառուցվածքների հասանելիություն | Առկա                                       |
| Տրանսպորտային հասանելիություն      | Առկա                                       |
| Գինը                               | Առաջարկի գինը - 200,000 ՀՀԴ<br>Գործարք     |

## Համեմատվող օբյեկտի տեղեկատվության աղբյուր

ՀԵՐԹԱԿԱՆ ՀԱՄԱՐԸ՝ 1956

Անշարժ գույքի հասցե՝ մարզ Գեղարքունիք, համայնք Ազատ, 2-րդ փողոց

Գործարքի ամսաթիվը՝ 16.04.2025

Վաճառքի գինը՝ 200000 ՀՀ Դրամ

| Հոդամասեր                           |                       |
|-------------------------------------|-----------------------|
| Հոդամասի մակերեսը (քառակուսի մետր)  | 1500                  |
| Հոդամասի նպատակային նշանակությունը  | բնակավայրերի          |
| Հոդամասի գործառնական նշանակությունը | Բնակելի կառուցապատման |
| Հողակադաստրային գնահատման շրջանը    | Սևան                  |
| Ոռոգելիությունը                     | Ոռոգելի               |
| Հողի հարկման տարածագնահատման գոտին  |                       |

## Համեմատական օբյեկտ 2

| Համեմատական №2                     |                                            |
|------------------------------------|--------------------------------------------|
| Տեղադիրք                           | մարզ Գեղարքունիք, համայնք Սոթք, Խճիղ փողոց |
| Նպատակային նշանակությունը          | Բնակավայրերի, Բնակելի կառուցապատման        |
| Մակերես                            | 1139ք.մ                                    |
| Ենթակառուցվածքների հասանելիություն | Առկա                                       |
| Տրանսպորտային հասանելիություն      | Առկա չէ                                    |
| Գինը                               | Առաջարկի գինը - 250000 ՀՀԴ<br>Գործարք      |

### Համեմատվող օբյեկտի տեղեկատվության աղբյուր

**ՀԵՐԹԱԿԱՆ ՀԱՄԱՐԸ՝ 2078**

**Անշարժ գույքի հասցե՝** մարզ Գեղարքունիք, համայնք Սոթք, Խճուղու փողոց

**Գործարքի ամսաթիվը՝** 13.06.2025

**Վաճառքի գինը՝** 250000 ՀՀ Դրամ

| Հոդամասեր                           |                       |
|-------------------------------------|-----------------------|
| Հոդամասի մակերեսը (քառակուսի մետր)  | 1139                  |
| Հոդամասի նպատակային նշանակությունը  | բնակավայրերի          |
| Հոդամասի գործառնական նշանակությունը | Բնակելի կառուցապատման |
| Հոդակադաստրային գնահատման շրջանը    | Սևան                  |
| Ոռոգելիությունը                     | Անջրդի                |
| Հողի հարկման տարածագնահատման գոտին  |                       |

### Համեմատական օբյեկտ 3

| Համեմատական №3                     |                                         |
|------------------------------------|-----------------------------------------|
| Տեղադիրք                           | գյուղ Ազատ                              |
| Նպատակային նշանակությունը          | Բնակավայրերի, Բնակելի կառուցապատման     |
| Մակերես                            | 2528,2ք.մ                               |
| Ենթակառուցվածքների հասանելիություն | Առկա                                    |
| Տրանսպորտային հասանելիություն      | Առկա չէ                                 |
| Գինը                               | Առաջարկի գինը - 268,800 ՀՀԴր<br>Գործարք |

### Համեմատվող օբյեկտի տեղեկատվության աղբյուր

Համեմատվող օբյեկտի տեղեկատվության աղբյուր է հանդիսանում Համայնքապետարանի կայքում ներկայացված աճուրդային կարգով օտարված գործարքները:

### Հողամասի գնահատում շուկայական մեթոդով

|                               | Գնահատման առարկա                      | Համեմատական N1                                   | Համեմատական N2                                      | Համեմատական N3  |
|-------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------|
| Աղբյուր                       |                                       | Կադաստրի կոմիտե՝<br>1956                         | Կադաստրի կոմիտե<br>2078                             | Համայնքապետարան |
| Հասցե                         | գյուղ Ազատ, 2-րդ փողոց, 10<br>հողամաս | մարզ Գեղարքունիք,<br>համայնք Ազատ, 2-րդ<br>փողոց | մարզ Գեղարքունիք,<br>համայնք Սոթք,<br>Խճուղու փողոց | գյուղ Ազատ      |
| Մակերես, ք.մ.                 | 1180.6                                | 1500                                             | 1139                                                | 2528.2          |
| Առաջարկի արժեք, ՀՀ դրամ       |                                       | 200000                                           | 250000                                              | 268800          |
| Միավորի արժեք, ՀՀ դրամ        |                                       | 133                                              | 219                                                 | 106             |
| <b>Ճշգրտումներ</b>            |                                       |                                                  |                                                     |                 |
| Առաջարկ / գործարք             |                                       | 1                                                | 1                                                   | 1               |
| Գտնվելու վայր                 |                                       | 1                                                | 0.9                                                 | 0.9             |
| Նպատակային նշանակությունը     | բնակելի կառուցապատման                 | 1                                                | 1                                                   | 1               |
| Տեղադիրք / ճակատ              |                                       | 1                                                | 0.9                                                 | 0.9             |
| Թեքվածություն                 | թեթև թեք                              | 0.9                                              | 0.9                                                 | 0.9             |
| Պարսպի, դարպասի առկայություն  | առկա չէ                               | 1                                                | 1                                                   | 1               |
| Կոմունիկացիաների առկայություն | միայն հոսանք                          | 0.9                                              | 0.9                                                 | 0.9             |
| Բարեկարգվածություն            | առկա չէ                               | 1                                                | 1                                                   | 1               |

|                                                    |                |              |               |              |
|----------------------------------------------------|----------------|--------------|---------------|--------------|
| Ճանապարհի հասանելիություն                          | առկա է         | 1            | 1             | 1            |
| Մակերեսի մեծությունը                               |                | 1            | 1             | 1.1          |
| Այլ սահմանափակումներ                               | չկան           | 1            | 1             | 1            |
| Ընդամենը ճշգրտում                                  |                | <b>0.810</b> | <b>0.6561</b> | <b>0.722</b> |
| <b>Միավորի ճշգրտված արժեք, ՀՀ դրամ</b>             | <b>109.6</b>   | <b>108.0</b> | <b>144.0</b>  | <b>76.7</b>  |
| <b>Ընդամենը գնահատված արժեք, ՀՀ դրամ</b>           | <b>129,370</b> |              |               |              |
| <b>Ընդամենը գնահատված արժեք, կլորացված ՀՀ դրամ</b> | <b>129,000</b> |              |               |              |

Գնահատման արդյունքում, 2025 թվականի սեպտեմբերի 5-ի դրությամբ 1180.6 քմ ընդհանուր մակերեսով, Վարդենիս Համայնքապետարանին պատկանող գյուղ Ազատ, 2-րդ փողոց, 10 հողամաս հասցեի բնակավայրերի նշանակության հողատարածքի արժեքը շուկայական մեթոդի կիրառման հիման վրա հաշվարկվել է 129,000 (մեկ հարյուր քսանինը հազար) ՀՀ դրամ:

## Գնահատում – գյուղ Զառիվեր, 3-րդ փողոց, 10/1 հողամաս

### Գնահատվող անշարժ գույքի բնութագիր

#### Առարկայի նկարագիր

Գնահատվող գույքը սեփականության իրավունքով Վարդենիսի Համայնքապետարանին պատկանող հողատարածքն է, որը գտնվում է գյուղ Զառիվեր, 3-րդ փողոց, 10/1 հողամաս հասցեում: Հողատարածքի վերաբերյալ համապարփակ տեղեկատվությունը և տեղագնման արդյունքները ներկայացված են ստորև աղյուսակում: Ընդունվում է, որ գնահատվող գույքի սեփականության իրավունքը լիովին համապատասխանում է ՀՀ օրենսդրությանը: Ենթադրվում է, որ գույքը ազատ է ցանկացած պարտավորություններից, եթե այլ բան ներկայացված չէ:

### Գնահատման առարկայի նկարագիր (Տեղագնման արդյունքներ)

#### Հողամաս

| Անվանում                               | Նկարագիր                                                               |
|----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| Տեսակը                                 | Հողամաս                                                                |
| Հասցեն                                 | գյուղ Զառիվեր, 3-րդ փողոց, 10/1 հողամաս                                |
| Մակերես                                | 1000քմ                                                                 |
| Նպատակային նշանակությունը              | Էներգետիկայի, տրանսպորտի, կապի, կոմունալ ենթակառուցվածքների օբյեկտների |
| Օգտագործման նպատակը                    | կապի                                                                   |
| Իրավունքի տեսակը                       | սեփականության                                                          |
| Հողամասի թեքվածություն                 | թեթև թեք                                                               |
| Բարեկարգվածություն                     | Առկա չէ                                                                |
| Պարիսպ / Դարպաս                        | Առկա չէ                                                                |
| Ճանապարհի հասանելիություն              | Առկա                                                                   |
| Ենթակառուցվածքների առկայություն        | Կա միայն հոսանք                                                        |
| Այլ հարցեր, սահմանափակումներ           | սերվիտուտ                                                              |
| Կուտական և Զառիվերի արանքում, բլրի վրա |                                                                        |

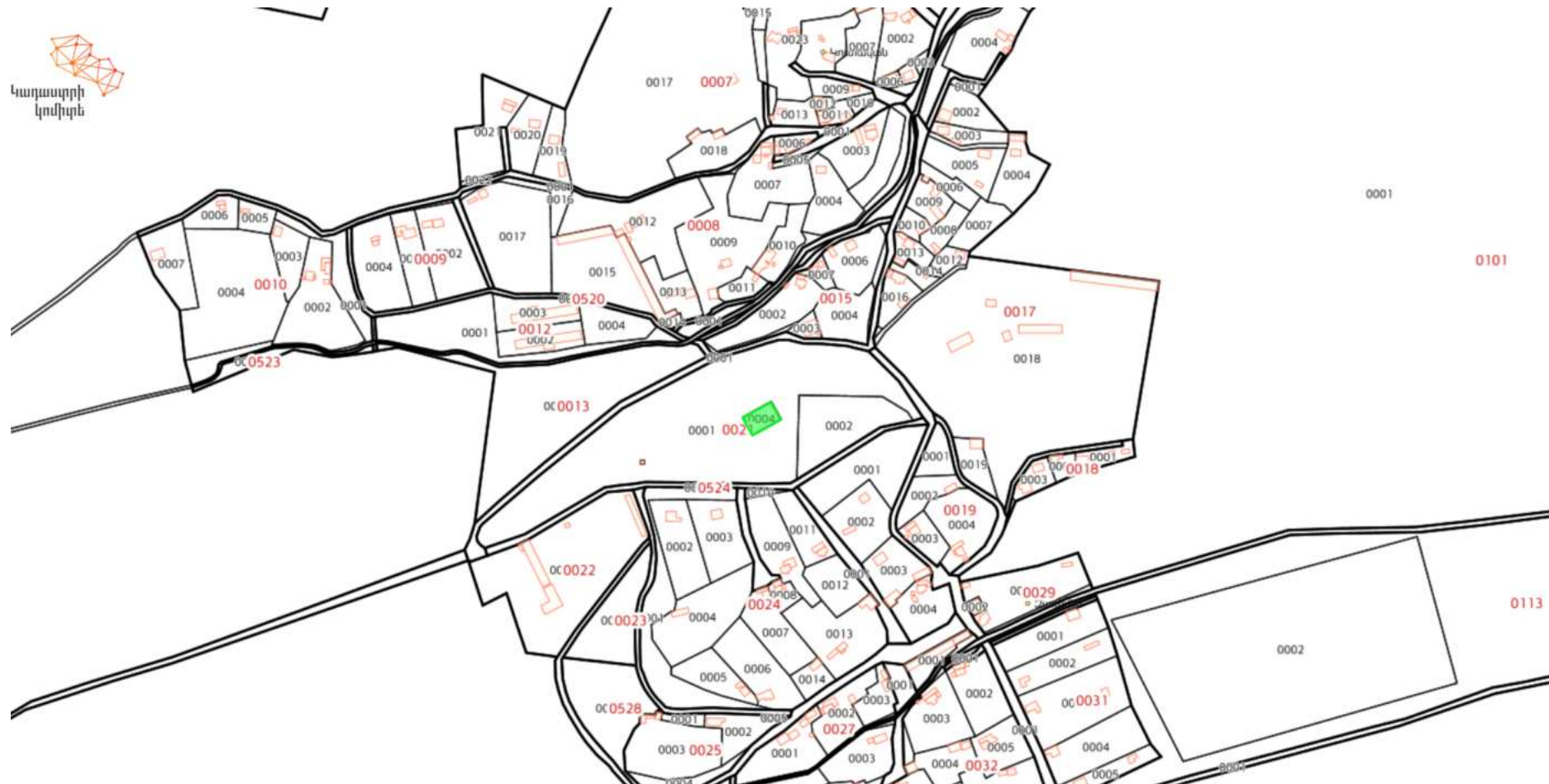
## Օբյեկտի լուսանկարներ

Գնահատվող օբյեկտի լուսանկարներն արվել են տեղագնման ընթացքում, 11 սեպտեմբերի 2025թ.:



*[Handwritten signature]*

## Գնահատվող օբյեկտի տեղադիրքը ըստ Կադաստրային ծածկագրի



*[Handwritten signature]*

## Գնահատվող անշարժ գույքի սեփականության վկայական

**ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆ**  
**ՎԿԱՅԱԿԱՆ**  
ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՆՎԱՏԱՄԱՐ ԽՐԱՎՈՒՆԱԲՆԵՐԻ  
ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ

Սույն վկայականով հաստատվում է 3 հուլիսի 2025 թվականին գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման միասնական մատյանում կատարված անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքի պետական գրանցումը հետևյալ տվյալներով.

**1. ԳՐԱՆՑՎԱԾ ԽՐԱՎՈՒՆՔԻ ՍՈՒԲՅԵԿՏ(ՆԵՐ)**  
ՀՀ ԳԵՂԱՐՔՈՒՆԻՔԻ ՄԱՐԶԻ ՎԱՐԴԵՆԻՍ ԿԱՄԱՅՆՔ

**2. ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՏՆՎԵԼՈՒ ՎԱՅՐԸ ԵՎ ԱՆՎԱՆՈՒՄԸ**  
Մարզ Գեղարքունիք, համայնք Վարդենիս գյուղ 2ադիվեր 3-րդ փողոց 10/1 հողամաս

**3. ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՀԻՄՔ ՀԱՆԴԻՍԱՑԱԾ ՓԱՏԱԹՂԹԵՐԸ**  
Համայնքի ղեկավարի 03/04/2024թ. 0247-Ա որոշում, ՀՀ կառավարության 9 հունիսի 2005 թվականի N 826-Ն որոշում, Համայնքի ղեկավարի որոշում 12.06.2025թ թիվ 0375-Ա

**4. ՀՈՂԱՄԱՍԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ**  
Կադաստրային ծածկագիրը՝ 05-058-0021-0004  
Մակերեսի չափը (հա)՝ 0.1  
Նպատակային նշանակությունը՝ էներգետիկայի, տրանսպորտի, կապի, կոմունալ ենթակառուցվածքների օբյեկտների  
Գործառնական նշանակությունը կամ հողատեսքը՝ Կապի  
Գրանցված իրավունքի տեսակը՝ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ

ՎԿԱՅԱԿԱՆ N 03072025-05-0061, գաղտնաբառ՝ BA14AHAQILQM

Փաստաթղթի խնդրումը և վավերականությունը կարող է ստուգվել կադաստրի կայքի վրա՝  
www.e-cadastre.am կայքի միջոցով

Էջ 1/2

**5. ԾԻՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ 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՝ ՀԵՐՄԻՆԵ ԳՐԻԳՈՐՅԱՆ  
Զբաղեցրած պաշտոնը՝ Անշարժ գույքի գրանցման միասնական ստորաբաժանման անշարժ գույքի գլխավոր տեղիստր

ՎԿԱՅԱԿԱՆ N 03072025-05-0061, գաղտնաբառ՝ BA14AHAQILQM

Փաստաթղթի խնդրումը և վավերականությունը կարող է ստուգվել կադաստրի կայքի վրա՝  
www.e-cadastre.am կայքի միջոցով

Էջ 2/2

### Հողամասի գնահատում շուկայական մեթոդով

Սույն հաշվետվության մեջ կիրառված հողատարածքների լավագույն և ամենաարդյունավետ օգտագործումը սահմանվում է օրենքով որպես հողատարածքների հնարավոր և թույլատրելի օգտագործումը՝ սեփականատիրոջ կողմից իրականացվող գործունեության համար, որը կապահովի ամենաբարձր ընթացիկ արժեքը գնահատման ժամանակ: Հողատարածքների գնահատման նպատակով Գնահատողը, հաշվի առնելով դիտարկվող տարածքում ազատ հողամասերի վաճառքների և առաջարկների առկայությունը, հողամասի արժեքը որոշել է համեմատական մեթոդով: Հողամասերը գնահատելիս հաշվի են առնվել արժեքի վրա ազդող հետևյալ գործոնները՝

ՀՀ հողային օրենսգրքի 6-րդ հոդվածի 1-ին մասով սահմանված հողամասերի (բացառությամբ գյուղատնտեսական նշանակության հողամասերի) համար.

- ա. Գույքային իրավունքներն (այդ թվում՝ կառուցապատման) ու սահմանափակումները (այդ թվում՝ իրավունքների և օգտագործման նկատմամբ),
- բ. Նպատակային և գործառնական նշանակությունը,
- գ. Կոմունիկացիաների առկայությունը և հնարավորությունը,
- դ. Կառուցապատման չափորոշիչները և սահմանափակումները,
- ե. հողամասի չափերը (մակերես, լայնություն, երկարություն, երկրաչափական կառուցվածք, ճակատային մաս),
- զ. տեղադրությունը (գտնվելու վայրը), տեղակայման գրավչությունը,
- է. թեքությունը
- ը. տրանսպորտային հանգույցների առկայությունը, մատչելիությունը,
- թ. 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.

Նպատակային նշանակությունը – կիրառվել է 10% ճշգրտման գործակից տարածաշրջանային տարբերության համար

Գտնվելու վայր- Կիրառվել է 10% ճշգրտման գործակից հողամասերի վայրի տարբերության համար

Տեղադիրք – Կիրառվել է 10% ճշգրտման գործակից հողամասերի դիրքի տարբերության համար

Նպատակային նշանակությունը - կիրառվել է 10% ճշգրտման գործակից նպատակային նշանակության տարբերության համար

Ծածկագիր՝ 2025DQSYVQCD

Մակերեսի մեծություն – կիրառվել է 5% ճշգրտում, քանի որ գնահատման առարկա հանդիսացող հողամասի մակերեսը ավելի փոքր է, քան համեմատականների մակերեսը: Համեմատվող օբյեկտների բնութագրերը արտացոլված են հաջորդ էջում:  
Արդյունքում, գնահատվող հողատարածքի 1 քմ համար հաշվարկված գինը կիրառվել է Համայնքապետարանին պատկանող հողատարածքի շուկայական արժեքը որոշելու համար:

### Համեմատական օբյեկտների նկարագրություն

Գնահատողն ուսումնասիրել է Վարդենիս համայնքում գտնվող հողատարածքների շուկայական առաջարկները և վերջին մեկ տարում համայնքի կողմից իրականացված աճուրդների արդյունքները: Արդյունքում՝ հասարակական նշանակության հողատարածքների շուկայական արժեքի գնահատման համար ընտրվել են երեք համեմատականներ: Բացի այդ, Գնահատողն ուսումնասիրել է Վարդենիս համայնքում գտնվող հողատարածքների անշարժ գույքի գործարքները, որոնք գրանցված են ՀՀ Կադաստրի կոմիտեի տվյալների բազայում: Ընտրված համեմատականներն են՝

### Համեմատական օբյեկտ 1

| Համեմատական №1                     |                                            |
|------------------------------------|--------------------------------------------|
| Տեղադիրք                           | մարզ Գեղարքունիք, համայնք Ազատ, 2-րդ փողոց |
| Նպատակային նշանակությունը          | Բնակավայրերի, Բնակելի կառուցապատման        |
| Մակերես                            | 1500 ք.մ                                   |
| Ենթակառուցվածքների հասանելիություն | Առկա                                       |
| Տրանսպորտային հասանելիություն      | Առկա                                       |
| Գինը                               | Առաջարկի գինը - 200,000 ՀՀԴ Գործարք        |

## Համեմատվող օբյեկտի տեղեկատվության աղբյուր

**ՀԵՐԹԱԿԱՆ ՀԱՄԱՐԸ՝ 1956**

**Անշարժ գույքի հասցե՝** մարզ Գեղարքունիք, համայնք Ազատ, 2-րդ փողոց

**Գործարքի ամսաթիվը՝** 16.04.2025

**Վաճառքի գինը՝** 200000 ՀՀ Դրամ

| Հոդամասեր                           |                       |
|-------------------------------------|-----------------------|
| Հոդամասի մակերեսը (քառակուսի մետր)  | 1500                  |
| Հոդամասի նպատակային նշանակությունը  | բնակավայրերի          |
| Հոդամասի գործառնական նշանակությունը | Բնակելի կառուցապատման |
| Հողակադաստրային գնահատման շրջանը    | Սևան                  |
| Ոռոգելիությունը                     | Ոռոգելի               |
| Հողի հարկման տարածագնահատման գոտին  |                       |

## Համեմատական օբյեկտ 2

| Համեմատական №2                     |                                               |
|------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Տեղադիրք                           | մարզ Գեղարքունիք, համայնք Սոթք, Խճուղու փողոց |
| Նպատակային նշանակությունը          | Բնակավայրերի, Բնակելի կառուցապատման           |
| Մակերես                            | 1139ք.մ                                       |
| Ենթակառուցվածքների հասանելիություն | Առկա                                          |
| Տրանսպորտային հասանելիություն      | Առկա                                          |
| Գինը                               | Առաջարկի գինը - 250000 ՀՀԴ Գործարք            |

### Համեմատվող օբյեկտի տեղեկատվության աղբյուր

**ՀԵՐԹԱԿԱՆ ՀԱՄԱՐԸ՝ 2078**

**Անշարժ գույքի հասցե՝** մարզ Գեղարքունիք, համայնք Սոթք, Խճուղու փողոց

**Գործարքի ամսաթիվը՝** 13.06.2025

**Վաճառքի գինը՝** 250000 ՀՀ Դրամ

| Հողամասեր                           |                       |
|-------------------------------------|-----------------------|
| Հողամասի մակերեսը (քառակուսի մետր)  | 1139                  |
| Հողամասի նպատակային նշանակությունը  | բնակավայրերի          |
| Հողամասի գործառնական նշանակությունը | Բնակելի կառուցապատման |
| Հողակադաստրային գնահատման շրջանը    | Սևան                  |
| Ոռոգելիությունը                     | Անջրդի                |
| Հողի հարկման տարածագնահատման գոտին  |                       |

### Համեմատական օբյեկտ 3

| Համեմատական №3                     |                                               |
|------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Տեղադիրք                           | մարզ Գեղարքունիք, համայնք Սոթք, Խճուղու փողոց |
| Նպատակային նշանակությունը          | Բնակավայրերի, Բնակելի կառուցապատման           |
| Մակերես                            | 1083.6 ք.մ                                    |
| Ենթակառուցվածքների հասանելիություն | Առկա                                          |
| Տրանսպորտային հասանելիություն      | Առկա                                          |
| Գինը                               | Առաջարկի գինը - 300,000 ՀՀԴ Գործարք           |

### Համեմատվող օբյեկտի տեղեկատվության աղբյուր

**ՀԵՐԹԱԿԱՆ ՀԱՄԱՐԸ՝ 5350**

**Անշարժ գույքի հասցե՝** մարզ Գեղարքունիք, համայնք Սոթք, Խճուղու փողոց

**Գործարքի ամսաթիվը՝** 24.07.2024

**Վաճառքի գինը՝** 300000 ՀՀ Դրամ

| Հողամասեր                           |                       |
|-------------------------------------|-----------------------|
| Հողամասի մակերեսը (քառակուսի մետր)  | 1083.6                |
| Հողամասի նպատակային նշանակությունը  | բնակավայրերի          |
| Հողամասի գործառնական նշանակությունը | Բնակելի կառուցապատման |
| Հողակադաստրային գնահատման շրջանը    | Սևան                  |
| Ոռոգելիությունը                     | Անջրդի                |
| Հողի հարկման տարածագնահատման գոտին  |                       |

### Հողամասի գնահատում շուկայական մեթոդով

|                         | Գնահատման առարկա                        | Համեմատական N1                             | Համեմատական N2                                | Համեմատական N3                                |
|-------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Աղբյուր                 |                                         | Կադաստրի կոմիտե՝<br>1956                   | Կադաստրի կոմիտե<br>2078                       | Կադաստրի կոմիտե<br>5350                       |
| Հասցե                   | գյուղ Զառիվեր, 3-րդ փողոց, 10/1 հողամաս | մարզ Գեղարքունիք, համայնք Ազատ, 2-րդ փողոց | մարզ Գեղարքունիք, համայնք Սոթք, Խճուղու փողոց | մարզ Գեղարքունիք, համայնք Սոթք, Խճուղու փողոց |
| Մակերես, ք.մ.           | 1000                                    | 1500                                       | 1139                                          | 1083.6                                        |
| Առաջարկի արժեք, ՀՀ դրամ |                                         | 200000                                     | 250000                                        | 300000                                        |
| Միավորի արժեք, ՀՀ դրամ  |                                         | 133                                        | 219                                           | 277                                           |
| <b>Ճշգրտումներ</b>      |                                         |                                            |                                               |                                               |

Ծածկագիր՝ 2025DQSYVQCD

|                                                    |                    |              |              |              |
|----------------------------------------------------|--------------------|--------------|--------------|--------------|
| Առաջարկ / գործարք                                  |                    | 1            | 1            | 1            |
| Գտնվելու վայր                                      |                    | 0.9          | 0.9          | 0.9          |
| Նպատակային նշանակությունը                          | կապի               | 0.9          | 0.9          | 0.9          |
| Տեղադիրք / ճակատ                                   |                    | 1            | 1            | 1            |
| Թերթվածություն                                     | թեթև թեթև և անհարթ | 1            | 1            | 1            |
| Պարսպի, դարպասի առկայություն                       | առկա չէ            | 1            | 1            | 1            |
| Կոմունիկացիաների առկայություն                      | միայն հոսանք       | 1            | 1            | 1            |
| Բարեկարգվածություն                                 | առկա չէ            | 1            | 1            | 1            |
| Ճանապարհի հասանելիություն                          | առկա չէ            | 1            | 1            | 1            |
| Մակերեսի մեծությունը                               |                    | 1.05         | 1            | 1            |
| Այլ սահմանափակումներ                               | սերվիտուտ          | 1            | 1            | 1            |
| Ընդամենը ճշգրտում                                  |                    | <b>0.851</b> | <b>0.81</b>  | <b>0.810</b> |
| <b>Միավորի ճշգրտված արժեք, ՀՀ դրամ</b>             | <b>171.8</b>       | <b>113.4</b> | <b>177.8</b> | <b>224.3</b> |
| <b>Ընդամենը գնահատված արժեք, ՀՀ դրամ</b>           | <b>171,813</b>     |              |              |              |
| <b>Ընդամենը գնահատված արժեք, կլորացված ՀՀ դրամ</b> | <b>172,000</b>     |              |              |              |

Գնահատման արդյունքում, 2025 թվականի սեպտեմբերի 5-ի դրությամբ 1000քմ ընդհանուր մակերեսով, Վարդենիս Համայնքապետարանին պատկանող գյուղ Ջառիվեր, 3-րդ փողոց, 10/1 հողամաս հասցեի բնակավայրերի նշանակության հողատարածքի արժեքը շուկայական մեթոդի կիրառման հիման վրա հաշվարկվել է 172,000 (մեկ հարյուր յոթանասուներկու հազար) ՀՀ դրամ:

## Գնահատում - գյուղ Սոթք, 4-րդ փողոց, 6 հողամաս

### Գնահատվող անշարժ գույքի բնութագիր

#### Առարկայի նկարագիր

Գնահատվող գույքը սեփականության իրավունքով Վարդենիսի Համայնքապետարանին պատկանող հողատարածքն է, որը գտնվում է գյուղ Սոթք, 4-րդ փողոց, 6 հողամաս հասցեում: Հողատարածքի վերաբերյալ համապարփակ տեղեկատվությունը և տեղագնման արդյունքները ներկայացված են ստորև աղյուսակում: Ընդունվում է, որ գնահատվող գույքի սեփականության իրավունքը լիովին համապատասխանում է ՀՀ օրենսդրությանը: Ենթադրվում է, որ գույքը ազատ է ցանկացած պարտավորություններից, եթե այլ բան ներկայացված չէ:

### Գնահատման առարկայի նկարագիր (Տեղագնման արդյունքներ)

#### Հողամաս

| Անվանում                        | Նկարագիր                          |
|---------------------------------|-----------------------------------|
| Տեսակը                          | Հողամաս                           |
| Հասցեն                          | գյուղ Սոթք, 4-րդ փողոց, 6 հողամաս |
| Մակերես                         | 596.9 քմ                          |
| Նպատակային նշանակությունը       | բնակավայրերի                      |
| Օգտագործման նպատակը             | բնակելի կառուցապատման             |
| Իրավունքի տեսակը                | սեփականության                     |
| Հողամասի թեքվածություն          | թեթև թեք                          |
| Բարեկարգվածություն              | Առկա չէ                           |
| Պարիսպ / Դարպաս                 | Առկա չէ                           |
| Ճանապարհի հասանելիություն       | Առկա                              |
| Ենթակառուցվածքների առկայություն | Կա միայն հոսանք                   |
| Այլ հարցեր, սահմանափակումներ    | շինության մնացորդների մաքրում     |

### Օբյեկտի լուսանկարներ

Գնահատվող օբյեկտի լուսանկարներն արվել են տեղագնման ընթացքում, 5 սեպտեմբերի 2025թ. 11:41 ժամին:



*[Handwritten signature]*

### Գնահատվող օբյեկտի տեղադիրքը ըստ Կադաստրային ծածկագրի



*[Handwritten signature]*

## Գնահատվող անշարժ գույքի սեփականության վկայական

 ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆ  
**ՎԿԱՅԱԿԱՆ**  
ԱՆՇԱՐՇ ԳՈՒՅՔԻ ՆՎԱՏԱՄԱՐ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻ  
ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ

 Կադաստրի կոմիտե

Սույն վկայականով հաստատվում է 26 մայիսի 2025 թվականին գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման միասնական մատյանում կատարված անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքի պետական գրանցումը հետևյալ տվյալներով.

- ԳՐԱՆՑՎԱԾ ԻՐԱՎՈՒՆՔԻ ՍՈՒԹՅԵԿՏ(ՆԵՐ)**  
ՀՀ ԳԵՂԱՐՔՈՒՆԻՔԻ ՄԱՐԶԻ ՎԱՐԴԵՆԻՍԻ ՀԱՄԱՅՆՔ
- ԱՆՇԱՐՇ ԳՈՒՅՔԻ ԳՏՆՎԵԼՈՒ ՎԱՅՐԸ ԵՎ ԱՆՎԱՆՈՒՄԸ**  
Մարզ Գեղարքունիք, համայնք Վարդենիս գյուղ Մոթե 4-րդ փողոց 6 հողամաս
- ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՀԻՄՔ ՀԱՆԴԻՍԱՑԱԾ ՓԱՏԱԶՂԹԵՐԸ**  
ՀՀ կառավարության 01.06.2006թ. թիվ 1051-Ն որոշում, Համայնքի ղեկավարի 20.05.2025թ. թիվ 0327-Ա որոշում.
- ՀՈՂԱՄԱՍԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ**  
Կադաստրային ծածկագիրը՝ 05-080-0047-0002  
Մակերեսի չափը (հա)՝ 0.05969  
Նպատակային նշանակությունը՝ բնակավայրերի  
Գործառնական նշանակությունը կամ հողատեսքը՝ Բնակելի կառուցապատման  
Գրանցված իրավունքի տեսակը՝ ՆԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ

ՎԿԱՅԱԿԱՆ N 26052025-05-0011, գաղտնաբառ՝ AATTY75GHWGI

Փաստաթղթի իրավունքը և վավերականությունը կապող է ստորագրել Կադաստրի կոմիտեի  
www.e-cadastre.am կայքի միջոցով

Էջ 1/2

**5. ԾԻՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ 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՝ ԱՐՄԵՆ ՄԱԼԽԱՍՅԱՆ

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

ՎԿԱՅԱԿԱՆ N 26052025-05-0011, գաղտնաբառ՝ AATTY75GHWGI

Փաստաթղթի իրավունքը և վավերականությունը կապող է ստորագրել Կադաստրի կոմիտեի  
www.e-cadastre.am կայքի միջոցով

Էջ 2/2

### Հողամասի գնահատում շուկայական մեթոդով

Սույն հաշվետվության մեջ կիրառված հողատարածքների լավագույն և ամենաարդյունավետ օգտագործումը սահմանվում է օրենքով որպես հողատարածքների հնարավոր և թույլատրելի օգտագործումը՝ սեփականատիրոջ կողմից իրականացվող գործունեության համար, որը կապահովի ամենաբարձր ընթացիկ արժեքը գնահատման ժամանակ: Հողատարածքների գնահատման նպատակով Գնահատողը, հաշվի առնելով դիտարկվող տարածքում ազատ հողամասերի վաճառքների և առաջարկների առկայությունը, հողամասի արժեքը որոշել է համեմատական մեթոդով: Հողամասերը գնահատելիս հաշվի են առնվել արժեքի վրա ազդող հետևյալ գործոնները՝

ՀՀ հողային օրենսգրքի 6-րդ հոդվածի 1-ին մասով սահմանված հողամասերի (բացառությամբ գյուղատնտեսական նշանակության հողամասերի) համար.

- ա. Գույքային իրավունքներն (այդ թվում՝ կառուցապատման) ու սահմանափակումները (այդ թվում՝ իրավունքների և օգտագործման նկատմամբ),
- բ. Նպատակային և գործառնական նշանակությունը,
- գ. Կոմունիկացիաների առկայությունը և հնարավորությունը,
- դ. Կառուցապատման չափորոշիչները և սահմանափակումները,
- ե. հողամասի չափերը (մակերես, լայնություն, երկարություն, երկրաչափական կառուցվածք, ճակատային մաս),
- զ. տեղադրությունը (գտնվելու վայրը), տեղակայման գրավչությունը,
- է. թեքությունը
- ը. տրանսպորտային հանգույցների առկայությունը, մատչելիությունը,
- թ. 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.

Գտնվելու վայր- Կիրառվել է 10% ճշգրտման գործակից հողամասերի վայրի տարբերության համար

Տեղադիրք – Կիրառվել է 5% ճշգրտման գործակից հողամասերի դիրքի տարբերության համար

Թեքվածություն- Կիրառվել է 10% ճշգրտման գործակից հողամասերի թեքվածության տարբերության համար

Բարեկարգվածություն- Կիրառվել է 10% ճշգրտման գործակից հողամասում շին. մնացորդների առկայության համար

Նպատակային նշանակությունը - կիրառվել է 10% ճշգրտման գործակից նպատակային նշանակության տարբերության համար

Ծածկագիր՝ 2025LPEVCVPN

Այլ սահմանափակումներ – կիրառվել է 10% ճշգրտում, քանի որ գնահատման առարկա հանդիսացող հողամասի տարածքում կա շին. մնացորդներ, որ ենթակա է մաքրման: Համեմատվող օբյեկտների բնութագրերը արտացոլված են հաջորդ էջում:  
Արդյունքում, գնահատվող հողատարածքի 1 քմ համար հաշվարկված գինը կիրառվել է Համայնքապետարանին պատկանող հողատարածքի շուկայական արժեքը որոշելու համար:

### Համեմատական օբյեկտների նկարագրություն

Գնահատողն ուսումնասիրել է Վարդենիս համայնքում գտնվող հողատարածքների շուկայական առաջարկները և վերջին մեկ տարում համայնքի կողմից իրականացված աճուրդների արդյունքները: Արդյունքում՝ հասարակական նշանակության հողատարածքների շուկայական արժեքի գնահատման համար ընտրվել են երեք համեմատականներ: Բացի այդ, Գնահատողն ուսումնասիրել է Վարդենիս համայնքում գտնվող հողատարածքների անշարժ գույքի գործարքները, որոնք գրանցված են ՀՀ Կադաստրի կոմիտեի տվյալների բազայում: Ընտրված համեմատականներն են՝

### Համեմատական օբյեկտ 1

| Համեմատական №1                     |                                               |
|------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Տեղադիրք                           | մարզ Գեղարքունիք, համայնք Սոթք, Խճուղու փողոց |
| Նպատակային նշանակությունը          | Բնակավայրերի, Բնակելի կառուցապատման           |
| Մակերես                            | 690 ք.մ                                       |
| Ենթակառուցվածքների հասանելիություն | Առկա                                          |
| Տրանսպորտային հասանելիություն      | Առկա չէ                                       |
| Գինը                               | Առաջարկի գինը - 280,000 ՀՀԴ<br>Գործարք        |

### Համեմատվող օբյեկտի տեղեկատվության աղբյուր

**ՀԵՐԹԱԿԱՆ ՀԱՄԱՐԸ՝ 1304**

**Անշարժ գույքի հասցե՝** մարզ Գեղարքունիք, համայնք Սոթք, Խճուղու փողոց

**Գործարքի ամսաթիվը՝** 01.04.2024

**Վաճառքի գինը՝** 280000 ՀՀ Դրամ

| Հոդամասեր                           |                       |
|-------------------------------------|-----------------------|
| Հոդամասի մակերեսը (քառակուսի մետր)  | 690                   |
| Հոդամասի նպատակային նշանակությունը  | բնակավայրերի          |
| Հոդամասի գործառնական նշանակությունը | Բնակելի կառուցապատման |
| Հոդակադաստրային գնահատման շրջանը    | Սևան                  |
| Ոռոգելիությունը                     | Անջրդի                |
| Հողի հարկման տարածագնահատման գոտին  |                       |

### Համեմատական օբյեկտ 2

| Համեմատական №2                     |                                               |
|------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Տեղադիրք                           | մարզ Գեղարքունիք, համայնք Սոթք, Խճուղու փողոց |
| Նպատակային նշանակությունը          | Բնակավայրերի, Բնակելի կառուցապատման           |
| Մակերես                            | 700ք.մ                                        |
| Ենթակառուցվածքների հասանելիություն | Առկա                                          |
| Տրանսպորտային հասանելիություն      | Առկա չէ                                       |
| Գինը                               | Առաջարկի գինը - 200000 ՀՀԴ Գործարք            |

### Համեմատվող օբյեկտի տեղեկատվության աղբյուր

ՀԵՐԹԱԿԱՆ ՀԱՄԱՐԸ՝ 2077

Անշարժ գույքի հասցե՝ մարզ Գեղարքունիք, համայնք Սոթք, Ազատի խճուղի 1-ին նրբանցք

Գործարքի ամսաթիվը՝ 01.04.2025

Վաճառքի գինը՝ 200000 ՀՀ Դրամ

| Հոդամասեր                           |                       |
|-------------------------------------|-----------------------|
| Հոդամասի մակերեսը (քառակուսի մետր)  | 700                   |
| Հոդամասի նպատակային նշանակությունը  | բնակավայրերի          |
| Հոդամասի գործառնական նշանակությունը | Բնակելի կառուցապատման |
| Հողակադաստրային գնահատման շրջանը    | Սևան                  |
| Ոռոգելիությունը                     | Անջրդի                |
| Հողի հարկման տարածագնահատման գոտին  |                       |

### Համեմատական օբյեկտ 3

| Համեմատական №3                     |                                               |
|------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Տեղադիրք                           | մարզ Գեղարքունիք, համայնք Սոթք, Խճուղու փողոց |
| Նպատակային նշանակությունը          | Բնակավայրերի, Բնակելի կառուցապատման           |
| Մակերես                            | 763.6 ք.մ                                     |
| Ենթակառուցվածքների հասանելիություն | Առկա                                          |
| Տրանսպորտային հասանելիություն      | Առկա չէ                                       |
| Գինը                               | Առաջարկի գինը - 200,000 ՀՀԴ Գործարք           |

### Համեմատվող օբյեկտի տեղեկատվության աղբյուր

ՀԵՐԹԱԿԱՆ ՀԱՄԱՐԸ՝ 5336

Անշարժ գույքի հասցե՝ մարզ Գեղարքունիք, համայնք Սոթք, 2-րդ փողոց

Գործարքի ամսաթիվը՝ 06.08.2024

Վաճառքի գինը՝ 200000 ՀՀ Դրամ

| Հոդամասեր                           |                       |
|-------------------------------------|-----------------------|
| Հոդամասի մակերեսը (քառակուսի մետր)  | 763.6                 |
| Հոդամասի նպատակային նշանակությունը  | բնակավայրերի          |
| Հոդամասի գործառնական նշանակությունը | Բնակելի կառուցապատման |
| Հողակադաստրային գնահատման շրջանը    | Սևան                  |
| Ոռոգելիությունը                     | Անջրդի                |
| Հողի հարկման տարածագնահատման գոտին  |                       |

### Հոդամասի գնահատում շուկայական մեթոդով

|                           | Գնահատման առարկա                     | Համեմատական N1                                      | Համեմատական N2                                      | Համեմատական N3                                      |
|---------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| Աղբյուր                   |                                      | Կադաստրի կոմիտե՝<br>1304                            | Կադաստրի կոմիտե<br>2077                             | Կադաստրի կոմիտե<br>5336                             |
| Հասցե                     | գյուղ Սոթք, 4-րդ փողոց, 6<br>հոդամաս | մարզ Գեղարքունիք,<br>համայնք Սոթք, Խճուղու<br>փողոց | մարզ Գեղարքունիք,<br>համայնք Սոթք,<br>Խճուղու փողոց | մարզ Գեղարքունիք,<br>համայնք Սոթք,<br>Խճուղու փողոց |
| Մակերես, ք.մ.             | 596.9                                | 690                                                 | 700                                                 | 763.6                                               |
| Առաջարկի արժեք, ՀՀ դրամ   |                                      | 280000                                              | 200000                                              | 200000                                              |
| Միավորի արժեք, ՀՀ դրամ    |                                      | 406                                                 | 286                                                 | 262                                                 |
| <b>Ճշգրտումներ</b>        |                                      |                                                     |                                                     |                                                     |
| Առաջարկ / գործարք         |                                      | 1                                                   | 1                                                   | 1                                                   |
| Գտնվելու վայր             |                                      | 0.9                                                 | 0.9                                                 | 0.9                                                 |
| Նպատակային նշանակությունը | բնակելի կառուցապատման                | 1                                                   | 1                                                   | 1                                                   |

Ծածկագիր՝ 2025LPEVCVPN

| Տեղադիրք / ճակատ                                   |                                   | 0.95         | 0.95            | 0.95         |
|----------------------------------------------------|-----------------------------------|--------------|-----------------|--------------|
| Թեքվածություն                                      | թեթև թեք                          | 0.9          | 0.9             | 0.9          |
| Պարսպի, դարպասի առկայություն                       | առկա չէ                           | 1            | 1               | 1            |
| Կոմունիկացիաների առկայություն                      | հոսանք, մնացածը չկա               | 1            | 1               | 1            |
| Բարեկարգվածություն                                 | ոչ բարեկարգ, շինության մնացորդներ | 0.9          | 0.9             | 0.9          |
| Ճանապարհի հասանելիություն                          | հասանելի                          | 1            | 1               | 1            |
| Մակերեսի մեծությունը                               |                                   | 1            | 1               | 1            |
| Այլ սահմանափակումներ                               | շինության մնացորդների մաքրում     | 0.90         | 0.90            | 0.90         |
| Ընդամենը ճշգրտում                                  |                                   | <b>0.623</b> | <b>0.623295</b> | <b>0.623</b> |
| <b>Միավորի ճշգրտված արժեք, ՀՀ դրամ</b>             | <b>198.1</b>                      | <b>252.9</b> | <b>178.1</b>    | <b>163.3</b> |
| <b>Ընդամենը գնահատված արժեք, ՀՀ դրամ</b>           | <b>118,239</b>                    |              |                 |              |
| <b>Ընդամենը գնահատված արժեք, կլորացված ՀՀ դրամ</b> | <b>118,000</b>                    |              |                 |              |

Գնահատման արդյունքում, 2025 թվականի սեպտեմբերի 5-ի դրությամբ 596.9 քմ ընդհանուր մակերեսով, Վարդենիս Համայնքապետարանին պատկանող գյուղ Սոթք, 4-րդ փողոց, 6 հողամաս հասցեի բնակավայրերի նշանակության հողատարածքի արժեքը շուկայական մեթոդի կիրառման հիման վրա հաշվարկվել է 118,000 (մեկ հարյուր տասնութ հազար) ՀՀ դրամ:

## Գնահատում - գյուղ Սոթք, 6-րդ փողոց, 4/2 հողամաս

### Գնահատվող անշարժ գույքի բնութագիր

#### Առարկայի նկարագիր

Գնահատվող գույքը սեփականության իրավունքով Վարդենիսի Համայնքապետարանին պատկանող հողատարածքն է, որը գտնվում է գյուղ Սոթք, 6-րդ փողոց, 4/2 հողամաս հասցեում: Հողատարածքի վերաբերյալ համապարփակ տեղեկատվությունը և տեղագնման արդյունքները ներկայացված են ստորև աղյուսակում: Ընդունվում է, որ գնահատվող գույքի սեփականության իրավունքը լիովին համապատասխանում է ՀՀ օրենսդրությանը: Ենթադրվում է, որ գույքը ազատ է ցանկացած պարտավորություններից, եթե այլ բան ներկայացված չէ:

### Գնահատման առարկայի նկարագիր (Տեղագնման արդյունքներ)

#### Հողամաս

| Անվանում                        | Նկարագիր                            |
|---------------------------------|-------------------------------------|
| Տեսակը                          | Հողամաս                             |
| Հասցեն                          | գյուղ Սոթք, 6-րդ փողոց, 4/2 հողամաս |
| Մակերես                         | 1633.9 քմ                           |
| Նպատակային նշանակությունը       | բնակավայրերի                        |
| Օգտագործման նպատակը             | բնակելի կառուցապատման               |
| Իրավունքի տեսակը                | սեփականության                       |
| Հողամասի թեքվածություն          | հարթ                                |
| Բարեկարգվածություն              | Առկա չէ                             |
| Պարիսպ / Դարպաս                 | Առկա չէ                             |
| Ճանապարհի հասանելիություն       | հասանելի                            |
| Ենթակառուցվածքների առկայություն | ջուր, մնացածը չկա                   |
| Այլ հարցեր, սահմանափակումներ    | չկան                                |

### Օբյեկտի լուսանկարներ

Գնահատվող օբյեկտի լուսանկարներն արվել են տեղագնման ընթացքում, 5 սեպտեմբերի 2025թ. 12:40 ժամին:



*[Handwritten signature]*

### Գնահատվող օբյեկտի տեղադիրքը ըստ Կադաստրային ծածկագրի



*[Handwritten signature]*

**Գնահատվող անշարժ գույքի սեփականության վկայական**

**ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆ**  
**ՎԿԱՅԱԿԱՆ**  
ԱՆՇԱՐՇ ԳՈՒՅՔԻ ՆՎԱՏԱՅԱՍԻ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻ  
ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ

Սույն վկայականով հաստատվում է 27 մայիսի 2025 թվականին գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման միասնական մատյանում կատարված անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքի պետական գրանցումը հետևյալ տվյալներով.

**1. ԳՐԱՆՑՎԱԾ ԻՐԱՎՈՒՆՔԻ ՍՈՒԹՅԵԿՏ(ՆԵՐ)**  
ՀՀ ԳԵՂԱՐՔՈՒՆԻՔԻ ՄԱՐԶԻ ՎԱՐԴԵՆԻՍԻ ՀԱՄԱՅՆՔ

**2. ԱՆՇԱՐՇ ԳՈՒՅՔԻ ԳՏՆՎԵԼՈՒ ՎԱՅՐԸ ԵՎ ԱՆՎԱՆՈՒՄԸ**  
Մարզ Գեղարքունիք, համայնք Վարդենիս գյուղ Առթ 6-րդ փողոց 4/2

**3. ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՀԻՄՔ ՀԱՆԴԻՍԱՑԱԾ ՓԱՏԱԹՂԹԵՐԸ**  
ՀՀ Կառավարության որոշում 29.12.2005թ. թիվ 2387-Ն, Համայնքի ղեկավարի որոշում 21.05.2025թ. թիվ 0328-Ա

**4. ՀՈՂԱՄԱՍԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ**  
Կադաստրային ծածկագիրը՝ 05-080-0077-0014  
Մակերեսի չափը (հա)՝ 0.16339  
Նպատակային նշանակությունը՝ բնակավայրերի  
Գործառնական նշանակությունը կամ հողատեսքը՝ Քնակելի կառուցապատման  
Գրանցված իրավունքի տեսակը՝ ՍԵՓԱԿԱՆ/ՈՒԹՅՈՒՆ

ՎԿԱՅԱԿԱՆ N 27052025-05-0065, գաղտնաբառ՝ ZJT9VGNW63WR

Փաստաթղթի իսկությունը և վավերականությունը կապով է ստորագրել հաստատող 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՝ ԱՆՆԱ ԵՆՈՐՅԱՆ

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

ՎԿԱՅԱԿԱՆ N 27052025-05-0065, գաղտնաբառ՝ ZJT9VGNW63WR

Փաստաթղթի իսկությունը և վավերականությունը կապով է ստորագրել հաստատող կոմիտեի  
www.e-cadastre.am կայքէջի միջոցով

Էջ 2/2

### Հողամասի գնահատում շուկայական մեթոդով

Սույն հաշվետվության մեջ կիրառված հողատարածքների լավագույն և ամենաարդյունավետ օգտագործումը սահմանվում է օրենքով որպես հողատարածքների հնարավոր և թույլատրելի օգտագործումը՝ սեփականատիրոջ կողմից իրականացվող գործունեության համար, որը կապահովի ամենաբարձր ընթացիկ արժեքը գնահատման ժամանակ: Հողատարածքների գնահատման նպատակով Գնահատողը, հաշվի առնելով դիտարկվող տարածքում ազատ հողամասերի վաճառքների և առաջարկների առկայությունը, հողամասի արժեքը որոշել է համեմատական մեթոդով: Հողամասերը գնահատելիս հաշվի են առնվել արժեքի վրա ազդող հետևյալ գործոնները՝

ՀՀ հողային օրենսգրքի 6-րդ հոդվածի 1-ին մասով սահմանված հողամասերի (բացառությամբ գյուղատնտեսական նշանակության հողամասերի) համար.

- ա. Գույքային իրավունքներն (այդ թվում՝ կառուցապատման) ու սահմանափակումները (այդ թվում՝ իրավունքների և օգտագործման նկատմամբ),
- բ. Նպատակային և գործառնական նշանակությունը,
- գ. Կոմունիկացիաների առկայությունը և հնարավորությունը,
- դ. Կառուցապատման չափորոշիչները և սահմանափակումները,
- ե. հողամասի չափերը (մակերես, լայնություն, երկարություն, երկրաչափական կառուցվածք, ճակատային մաս),
- զ. տեղադրությունը (գտնվելու վայրը), տեղակայման գրավչությունը,
- է. թեքությունը
- ը. տրանսպորտային հանգույցների առկայությունը, մատչելիությունը,
- թ. 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.

Գտնվելու վայր- Կիրառվել է 10% ճշգրտման գործակից հողամասերի վայրի տարբերության համար

Տեղադիրք – Կիրառվել է 5% ճշգրտման գործակից հողամասերի դիրքի տարբերության համար

Մակերեսի մեծություն – կիրառվել է մինչև 20% ճշգրտում, քանի որ գնահատման առարկա հանդիսացող հողամասի մակերեսը ավելի մեծ է, քան համեմատականների մակերեսը:

Համեմատվող օբյեկտների բնութագրերը արտացոլված են հաջորդ էջում:

Ծածկագիր՝ 2025HPVBZCYR

Արդյունքում, գնահատվող հողատարածքի 1 քմ համար հաշվարկված գինը կիրառվել է Համայնքապետարանին պատկանող հողատարածքի շուկայական արժեքը որոշելու համար:

### Համեմատական օբյեկտների նկարագրություն

Գնահատողն ուսումնասիրել է Վարդենիս համայնքում գտնվող հողատարածքների շուկայական առաջարկները և վերջին մեկ տարում համայնքի կողմից իրականացված աճուրդների արդյունքները: Արդյունքում՝ հասարակական նշանակության հողատարածքների շուկայական արժեքի գնահատման համար ընտրվել են երեք համեմատականներ: Բացի այդ, Գնահատողն ուսումնասիրել է Վարդենիս համայնքում գտնվող հողատարածքների անշարժ գույքի գործարքները, որոնք գրանցված են ՀՀ Կադաստրի կոմիտեի տվյալների բազայում: Ընտրված համեմատականներն են՝

### Համեմատական օբյեկտ 1

| Համեմատական №1                     |                                               |
|------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Տեղադիրք                           | մարզ Գեղարքունիք, համայնք Սոթք, Խճուղու փողոց |
| Նպատակային նշանակությունը          | Բնակավայրերի, Բնակելի կառուցապատման           |
| Մակերես                            | 763.6 ք.մ                                     |
| Ենթակառուցվածքների հասանելիություն | Առկա                                          |
| Տրանսպորտային հասանելիություն      | Առկա չէ                                       |
| Գինը                               | Առաջարկի գինը - 200,000 ՀՀԴ Գործարք           |

## Համեմատվող օբյեկտի տեղեկատվության աղբյուր

ՀԵՐԹԱԿԱՆ ՀԱՄԱՐԸ՝ 5336

Անշարժ գույքի հասցե՝ մարզ Գեղարքունիք, համայնք Սոթք, 2-րդ փողոց

Գործարքի ամսաթիվը՝ 06.08.2024

Վաճառքի գինը՝ 200000 ՀՀ Դրամ

| Հոդամասեր                           |                       |
|-------------------------------------|-----------------------|
| Հոդամասի մակերեսը (քառակուսի մետր)  | 763.6                 |
| Հոդամասի նպատակային նշանակությունը  | բնակավայրերի          |
| Հոդամասի գործառնական նշանակությունը | Բնակելի կառուցապատման |
| Հողակադաստրային գնահատման շրջանը    | Սևան                  |
| Ոռոգելիությունը                     | Անջրդի                |
| Հողի հարկման տարածագնահատման գոտին  |                       |

## Համեմատական օբյեկտ 2

| Համեմատական №2                     |                                               |
|------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Տեղադիրք                           | մարզ Գեղարքունիք, համայնք Սոթք, Խճուղու փողոց |
| Նպատակային նշանակությունը          | Բնակավայրերի, Բնակելի կառուցապատման           |
| Մակերես                            | 1139ք.մ                                       |
| Ենթակառուցվածքների հասանելիություն | Առկա                                          |
| Տրանսպորտային հասանելիություն      | Առկա չէ                                       |
| Գինը                               | Առաջարկի գինը - 250000 ՀՀԴ Գործարք            |

### Համեմատվող օբյեկտի տեղեկատվության աղբյուր

**ՀԵՐԹԱԿԱՆ ՀԱՄԱՐԸ՝ 2078**

**Անշարժ գույքի հասցե՝** մարզ Գեղարքունիք, համայնք Սոթք, Խճուղու փողոց

**Գործարքի ամսաթիվը՝** 13.06.2025

**Վաճառքի գինը՝** 250000 ՀՀ Դրամ

| Հոդամասեր                           |                       |
|-------------------------------------|-----------------------|
| Հոդամասի մակերեսը (քառակուսի մետր)  | 1139                  |
| Հոդամասի նպատակային նշանակությունը  | բնակավայրերի          |
| Հոդամասի գործառնական նշանակությունը | Բնակելի կառուցապատման |
| Հոդակադաստրային գնահատման շրջանը    | Սևան                  |
| Ոռոգելիությունը                     | Անջրդի                |
| Հողի հարկման տարածագնահատման գոտին  |                       |

### Համեմատական օբյեկտ 3

| Համեմատական №3                     |                                               |
|------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Տեղադիրք                           | մարզ Գեղարքունիք, համայնք Սոթք, Խճուղու փողոց |
| Նպատակային նշանակությունը          | Բնակավայրերի, Բնակելի կառուցապատման           |
| Մակերես                            | 1083.6 ք.մ                                    |
| Ենթակառուցվածքների հասանելիություն | Առկա                                          |
| Տրանսպորտային հասանելիություն      | Առկա չէ                                       |
| Գինը                               | Առաջարկի գինը - 300,000 ՀՀԴ Գործարք           |

### Համեմատվող օբյեկտի տեղեկատվության աղբյուր

**ՀԵՐԹԱԿԱՆ ՀԱՄԱՐԸ՝ 5350**

**Անշարժ գույքի հասցեն՝** մարզ Գեղարքունիք, համայնք Սոթք, Խճուղու փողոց

**Գործարքի ամսաթիվը՝** 24.07.2024

**Վաճառքի գինը՝** 300000 ՀՀ Դրամ

| Հողամասեր                           |                       |
|-------------------------------------|-----------------------|
| Հողամասի մակերեսը (քառակուսի մետր)  | 1083.6                |
| Հողամասի նպատակային նշանակությունը  | բնակավայրերի          |
| Հողամասի գործառնական նշանակությունը | Բնակելի կառուցապատման |
| Հողակադաստրային գնահատման շրջանը    | Սևան                  |
| Ոռոգելիությունը                     | Անջրդի                |
| Հողի հարկման տարածագնահատման գոտին  |                       |

### Հողամասի գնահատում շուկայական մեթոդով

|                           | Գնահատման առարկա            | Համեմատական N1                                      | Համեմատական N2                                      | Համեմատական N3                                      |
|---------------------------|-----------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| Աղբյուր                   |                             | Կադաստրի կոմիտե<br>5336                             | Կադաստրի կոմիտե<br>2078                             | Կադաստրի կոմիտե<br>5350                             |
| Հասցե                     | գյուղ Սոթք, 6-րդ փողոց, 4/2 | մարզ Գեղարքունիք,<br>համայնք Սոթք, Խճուղու<br>փողոց | մարզ Գեղարքունիք,<br>համայնք Սոթք,<br>Խճուղու փողոց | մարզ Գեղարքունիք,<br>համայնք Սոթք,<br>Խճուղու փողոց |
| Մակերես, ք.մ.             | 1633.9                      | 763.6                                               | 1139                                                | 1083.6                                              |
| Առաջարկի արժեք, ՀՀ դրամ   |                             | 200000                                              | 250000                                              | 300000                                              |
| Միավորի արժեք, ՀՀ դրամ    |                             | 262                                                 | 219                                                 | 277                                                 |
| <b>Ճշգրտումներ</b>        |                             |                                                     |                                                     |                                                     |
| Առաջարկ / գործարք         |                             | 1                                                   | 1                                                   | 1                                                   |
| Գտնվելու վայր             |                             | 0.9                                                 | 0.9                                                 | 0.9                                                 |
| Նպատակային նշանակությունը | բնակելի կառուցապատման       | 1                                                   | 1                                                   | 1                                                   |

Ծածկագիր՝ 2025HPVBZCYR

| Տեղադիրք / ճակատ                                   |                   | 0.95         | 0.95          | 0.95         |
|----------------------------------------------------|-------------------|--------------|---------------|--------------|
| Թեքվածություն                                      | հարթ              | 1            | 1             | 1            |
| Պարսպի, դարպասի առկայություն                       | առկա չէ           | 1            | 1             | 1            |
| Կոմունիկացիաների առկայություն                      | ջուր, մնացածը չկա | 1            | 1             | 1            |
| Բարեկարգվածություն                                 | առկա չէ           | 1            | 1             | 1            |
| Ճանապարհի հասանելիություն                          | հասանելի          | 1            | 1             | 1            |
| Մակերեսի մեծությունը                               |                   | 0.8          | 0.9           | 0.9          |
| Այլ սահմանափակումներ                               | չկան              | 1            | 1             | 1            |
| Ընդամենը ճշգրտում                                  |                   | <b>0.684</b> | <b>0.7695</b> | <b>0.770</b> |
| <b>Միավորի ճշգրտված արժեք, ՀՀ դրամ</b>             | <b>187.0</b>      | <b>179.2</b> | <b>168.9</b>  | <b>213.0</b> |
| <b>Ընդամենը գնահատված արժեք, ՀՀ դրամ</b>           | <b>305,588</b>    |              |               |              |
| <b>Ընդամենը գնահատված արժեք, կլորացված ՀՀ դրամ</b> | <b>306,000</b>    |              |               |              |

Գնահատման արդյունքում, 2025 թվականի սեպտեմբերի 5-ի դրությամբ 1633.9 քմ ընդհանուր մակերեսով, Վարդենիս Համայնքապետարանին պատկանող գյուղ Սոթք, 6-րդ փողոց, 4/2 հողամաս հասցեի բնակավայրերի նշանակության հողատարածքի արժեքը շուկայական մեթոդի կիրառման հիման վրա հաշվարկվել է 306,000 (երեք հարյուր վեց հազար) ՀՀ դրամ:

## Գնահատում - գյուղ Սոթք, 3-րդ փողոց, 1-ին նրբանցք, 4 հողամաս

### Գնահատվող անշարժ գույքի բնութագիր

#### Առարկայի նկարագիր

Գնահատվող գույքը սեփականության իրավունքով Վարդենիսի Համայնքապետարանին պատկանող հողատարածքն է, որը գտնվում է գյուղ Սոթք, 3-րդ փողոց, 1-ին նրբանցք, 4 հողամաս հասցեում: Հողատարածքի վերաբերյալ համապարփակ տեղեկատվությունը և տեղագնման արդյունքները ներկայացված են ստորև աղյուսակում: Ընդունվում է, որ գնահատվող գույքի սեփականության իրավունքը լիովին համապատասխանում է ՀՀ օրենսդրությանը: Ենթադրվում է, որ գույքը ազատ է ցանկացած պարտավորություններից, եթե այլ բան ներկայացված չէ:

### Գնահատման առարկայի նկարագիր (Տեղագնման արդյունքներ)

#### Հողամաս

| Անվանում                        | Նկարագիր                                        |
|---------------------------------|-------------------------------------------------|
| Տեսակը                          | Հողամաս                                         |
| Հասցեն                          | գյուղ Սոթք, 3-րդ փողոց, 1-ին նրբանցք, 4 հողամաս |
| Մակերես                         | 1300 քմ                                         |
| Նպատակային նշանակությունը       | բնակավայրերի                                    |
| Օգտագործման նպատակը             | բնակելի կառուցապատման                           |
| Իրավունքի տեսակը                | սեփականության                                   |
| Հողամասի թեքվածություն          | թեթև թեք                                        |
| Բարեկարգվածություն              | ոչ բարեկարգ, շինության մնացորդներ               |
| Պարիսպ / Դարպաս                 | Առկա չէ                                         |
| Ճանապարհի հասանելիություն       | հասանելի                                        |
| Ենթակառուցվածքների առկայություն | հոսանք, մնացածը չկա                             |
| Այլ հարցեր, սահմանափակումներ    | տարածքի մեջ կա հոսանքի սյուն                    |

### Օբյեկտի լուսանկարներ

Գնահատվող օբյեկտի լուսանկարներն արվել են տեղազննման ընթացքում, 5 սեպտեմբերի 2025թ. 11:50 ժամին:



*[Handwritten signature]*

Miss

## Գնահատվող անշարժ գույքի սեփականության վկայական



**ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆ**

**ՎԿԱՅԱԿԱՆ**

ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՑՔԻ ՆՎԱՏՄԱՆ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻ  
ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ



Սույն վկայականով հաստատվում է 5 փետրվարի 2025 թվականին գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման միասնական մատյանում կատարված անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքի պետական գրանցումը հետևյալ տվյալներով.

- ԳՐԱՆՑՎԱԾ ԻՐԱՎՈՒՆՔԻ ՍՈՒԲՅԵԿՏ(ՆԵՐ)**  
ՀՀ ԳԵՂԱՐՔՈՒՆԻԹԻ ՄԱՐԶԻ ՎԱՐԴԵՆԻՍ ՀԱՄԱՅՆՔ
- ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՑՔԻ ԳՏՆԱԿԵԼՈՒ ՎԱՅՐԸ ԵՎ ԱՆՎԱՆՈՒՄԸ**  
Մարզ Գեղարքունիք, համայնք Վարդենիս գյուղ Սոթք 3-րդ փողոց 1-ին նրբանցք 4 հողամաս
- ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՀԻՄՔ ՀԱՆԴԻՍԱՑԱԾ ՓԱՏՏԱԹՂԹԵՐԸ**  
ՀՀ կառավարության 01.06.2006թ. թիվ 1051-Ն որոշում, Համայնքի ղեկավարի 11.09.2024թ. թիվ 0741-Ա որոշում
- ՀՈՂԱՄԱՆԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ**  
Կադաստրային ծածկագիրը՝ 05-080-0012-0004  
Մակերեսի չափը (հա)՝ 0.13  
Նպատակային նշանակությունը՝ բնակավայրերի  
Գործառնական նշանակությունը կամ հողատեսքը՝ Բնակելի կառուցապատման  
Գրանցված իրավունքի տեսակը՝ ՆԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ

**ՎԿԱՅԱԿԱՆ N 05022025-05-0050, գաղտնաբառ՝ 9W5XYCULCM4**

Փաստաթղթի իսկությունը և վավերականությունը կապող է արժույթը՝ Կադաստրի կոմիտեի  
www.e-cadastre.am կայքի վեբ-ընդմիջման միջոցով

Էջ 1/2



**ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆ**

**ՎԿԱՅԱԿԱՆ**

ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՑՔԻ ՆՎԱՏՄԱՆ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻ  
ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ



5. ՇՆՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ 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՝ ՀԵՐՄԻՆԵ ՈՍԿԱՆՅԱՆ

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

**ՎԿԱՅԱԿԱՆ N 05022025-05-0050, գաղտնաբառ՝ 9W5XYCULCM4**

Փաստաթղթի իսկությունը և վավերականությունը կապող է արժույթը՝ Կադաստրի կոմիտեի  
www.e-cadastre.am կայքի վեբ-ընդմիջման միջոցով

Էջ 2/2

### Հողամասի գնահատում շուկայական մեթոդով

Սույն հաշվետվության մեջ կիրառված հողատարածքների լավագույն և ամենաարդյունավետ օգտագործումը սահմանվում է օրենքով որպես հողատարածքների հնարավոր և թույլատրելի օգտագործումը՝ սեփականատիրոջ կողմից իրականացվող գործունեության համար, որը կապահովի ամենաբարձր ընթացիկ արժեքը գնահատման ժամանակ: Հողատարածքների գնահատման նպատակով Գնահատողը, հաշվի առնելով դիտարկվող տարածքում ազատ հողամասերի վաճառքների և առաջարկների առկայությունը, հողամասի արժեքը որոշել է համեմատական մեթոդով: Հողամասերը գնահատելիս հաշվի են առնվել արժեքի վրա ազդող հետևյալ գործոնները՝

ՀՀ հողային օրենսգրքի 6-րդ հոդվածի 1-ին մասով սահմանված հողամասերի (բացառությամբ գյուղատնտեսական նշանակության հողամասերի) համար.

- ա. Գույքային իրավունքներն (այդ թվում՝ կառուցապատման) ու սահմանափակումները (այդ թվում՝ իրավունքների և օգտագործման նկատմամբ),
- բ. Նպատակային և գործառնական նշանակությունը,
- գ. Կոմունիկացիաների առկայությունը և հնարավորությունը,
- դ. Կառուցապատման չափորոշիչները և սահմանափակումները,
- ե. հողամասի չափերը (մակերես, լայնություն, երկարություն, երկրաչափական կառուցվածք, ճակատային մաս),
- զ. տեղադրությունը (գտնվելու վայրը), տեղակայման գրավչությունը,
- է. թեքությունը
- ը. տրանսպորտային հանգույցների առկայությունը, մատչելիությունը,
- թ. 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.

Գտնվելու վայր- Կիրառվել է 10% ճշգրտման գործակից հողամասերի վայրի տարբերության համար

Տեղադիրք – Կիրառվել է 5% ճշգրտման գործակից հողամասերի դիրքի տարբերության համար

Թեքվածություն- Կիրառվել է 10% ճշգրտման գործակից հողամասերի թեքվածության տարբերության համար

Բարեկարգվածություն- Կիրառվել է 10% ճշգրտման գործակից հողամասում շին. մնացորդների առկայության համար

Նպատակային նշանակությունը - կիրառվել է 10% ճշգրտման գործակից նպատակային նշանակության տարբերության համար

Ծածկագիր՝ 2025CYYFAYFE

Այլ սահմանափակումներ – կիրառվել է 10% ճշգրտում, քանի որ գնահատման առարկա հանդիսացող հողամասի տարածքում կա հոսանքի հենասյուն:  
Մակերեսի մեծություն – կիրառվել է 5% ճշգրտում, քանի որ գնահատման առարկա հանդիսացող հողամասի մակերեսը ավելի մեծ է, քան համեմատականների մակերեսը: Համեմատվող օբյեկտների բնութագրերը արտացոլված են հաջորդ էջում:  
Արդյունքում, գնահատվող հողատարածքի 1 քմ համար հաշվարկված գինը կիրառվել է Համայնքապետարանին պատկանող հողատարածքի շուկայական արժեքը որոշելու համար:

### Համեմատական օբյեկտների նկարագրություն

Գնահատողն ուսումնասիրել է Վարդենիս համայնքում գտնվող հողատարածքների շուկայական առաջարկները և վերջին մեկ տարում համայնքի կողմից իրականացված աճուրդների արդյունքները: Արդյունքում՝ հասարակական նշանակության հողատարածքների շուկայական արժեքի գնահատման համար ընտրվել են երեք համեմատականներ: Բացի այդ, Գնահատողն ուսումնասիրել է Վարդենիս համայնքում գտնվող հողատարածքների անշարժ գույքի գործարքները, որոնք գրանցված են ՀՀ Կադաստրի կոմիտեի տվյալների բազայում: Ընտրված համեմատականներն են՝

### Համեմատական օբյեկտ 1

| Համեմատական №1                     |                                               |
|------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Տեղադիրք                           | մարզ Գեղարքունիք, համայնք Սոթք, Խճուղու փողոց |
| Նպատակային նշանակությունը          | Բնակավայրերի, Բնակելի կառուցապատման           |
| Մակերես                            | 763.6 ք.մ                                     |
| Ենթակառուցվածքների հասանելիություն | Առկա                                          |
| Տրանսպորտային հասանելիություն      | Առկա չէ                                       |
| Գինը                               | Առաջարկի գինը - 200,000 ՀՀԴ<br>Գործարք        |

## Համեմատվող օբյեկտի տեղեկատվության աղբյուր

ՀԵՐԹԱԿԱՆ ՀԱՄԱՐԸ՝ 5336

Անշարժ գույքի հասցե՝ մարզ Գեղարքունիք, համայնք Սոթք, 2-րդ փողոց

Գործարքի ամսաթիվը՝ 06.08.2024

Վաճառքի գինը՝ 200000 ՀՀ Դրամ

| Հոդամասեր                           |                       |
|-------------------------------------|-----------------------|
| Հոդամասի մակերեսը (քառակուսի մետր)  | 763.6                 |
| Հոդամասի նպատակային նշանակությունը  | բնակավայրերի          |
| Հոդամասի գործառնական նշանակությունը | Բնակելի կառուցապատման |
| Հողակադաստրային գնահատման շրջանը    | Սևան                  |
| Ոռոգելիությունը                     | Անջրդի                |
| Հողի հարկման տարածագնահատման գոտին  |                       |

## Համեմատական օբյեկտ 2

| Համեմատական №2                     |                                               |
|------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Տեղադիրք                           | մարզ Գեղարքունիք, համայնք Սոթք, Խճուղու փողոց |
| Նպատակային նշանակությունը          | Բնակավայրերի, Բնակելի կառուցապատման           |
| Մակերես                            | 1139ք.մ                                       |
| Ենթակառուցվածքների հասանելիություն | Առկա                                          |
| Տրանսպորտային հասանելիություն      | Առկա չէ                                       |
| Գինը                               | Առաջարկի գինը - 250000 ՀՀԴ Գործարք            |

### Համեմատվող օբյեկտի տեղեկատվության աղբյուր

**ՀԵՐԹԱԿԱՆ ՀԱՄԱՐԸ՝ 2078**

**Անշարժ գույքի հասցե՝** մարզ Գեղարքունիք, համայնք Սոթք, Խճուղու փողոց

**Գործարքի ամսաթիվը՝** 13.06.2025

**Վաճառքի գինը՝** 250000 ՀՀ Դրամ

| Հոդամասեր                           |                       |
|-------------------------------------|-----------------------|
| Հոդամասի մակերեսը (քառակուսի մետր)  | 1139                  |
| Հոդամասի նպատակային նշանակությունը  | բնակավայրերի          |
| Հոդամասի գործառնական նշանակությունը | Բնակելի կառուցապատման |
| Հողակադաստրային գնահատման շրջանը    | Սևան                  |
| Ոռոգելիությունը                     | Անջրդի                |
| Հողի հարկման տարածագնահատման գոտին  |                       |

### Համեմատական օբյեկտ 3

| Համեմատական №3                     |                                               |
|------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Տեղադիրք                           | մարզ Գեղարքունիք, համայնք Սոթք, Խճուղու փողոց |
| Նպատակային նշանակությունը          | Բնակավայրերի, Բնակելի կառուցապատման           |
| Մակերես                            | 1083.6 ք.մ                                    |
| Ենթակառուցվածքների հասանելիություն | Առկա                                          |
| Տրանսպորտային հասանելիություն      | Առկա չէ                                       |
| Գինը                               | Առաջարկի գինը - 300,000 ՀՀԴ Գործարք           |

### Համեմատվող օբյեկտի տեղեկատվության աղբյուր

**ՀԵՐԹԱԿԱՆ ՀԱՄԱՐԸ՝ 5350**

**Անշարժ գույքի հասցե՝** մարզ Գեղարքունիք, համայնք Սոթք, Խճուղու փողոց

**Գործարքի ամսաթիվը՝** 24.07.2024

**Վաճառքի գինը՝** 300000 ՀՀ Դրամ

| Հոդամասեր                           |                       |
|-------------------------------------|-----------------------|
| Հոդամասի մակերեսը (քառակուսի մետր)  | 1083.6                |
| Հոդամասի նպատակային նշանակությունը  | բնակավայրերի          |
| Հոդամասի գործառնական նշանակությունը | Բնակելի կառուցապատման |
| Հողակադաստրային գնահատման շրջանը    | Սևան                  |
| Ոռոգելիությունը                     | Անջրդի                |
| Հողի հարկման տարածագնահատման գոտին  |                       |

### Հոդամասի գնահատում շուկայական մեթոդով

|                           | Գնահատման առարկա                                | Համեմատական N1                                | Համեմատական N2                                | Համեմատական N3                                |
|---------------------------|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Աղբյուր                   |                                                 | Կադաստրի կոմիտե<br>5336                       | Կադաստրի կոմիտե<br>2078                       | Կադաստրի կոմիտե<br>5350                       |
| Հասցե                     | գյուղ Սոթք, 3-րդ փողոց, 1-ին նրբանցք, 4 հողամաս | մարզ Գեղարքունիք, համայնք Սոթք, Խճուղու փողոց | մարզ Գեղարքունիք, համայնք Սոթք, Խճուղու փողոց | մարզ Գեղարքունիք, համայնք Սոթք, Խճուղու փողոց |
| Մակերես, ք.մ.             | 1300                                            | 763.6                                         | 1139                                          | 1083.6                                        |
| Առաջարկի արժեք, ՀՀ դրամ   |                                                 | 200000                                        | 250000                                        | 300000                                        |
| Միավորի արժեք, ՀՀ դրամ    |                                                 | 262                                           | 219                                           | 277                                           |
| <b>Ճշգրտումներ</b>        |                                                 |                                               |                                               |                                               |
| Առաջարկ / գործարք         |                                                 | 1                                             | 1                                             | 1                                             |
| Գտնվելու վայր             |                                                 | 0.9                                           | 0.9                                           | 0.9                                           |
| Նպատակային նշանակությունը | բնակելի կառուցապատման                           | 1                                             | 1                                             | 1                                             |

Ծածկագիր՝ 2025CYYFAYFE

|                                                    |                                   |              |              |              |
|----------------------------------------------------|-----------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Տեղադիրք / ճակատ                                   |                                   | 0.95         | 0.95         | 0.95         |
| Թեքվածություն                                      | թեթև թեք                          | 0.9          | 0.9          | 0.9          |
| Պարսպի, դարպասի առկայություն                       | առկա չէ                           | 1            | 1            | 1            |
| Կոմունիկացիաների առկայություն                      | հոսանք, մնացածը չկա               | 1            | 1            | 1            |
| Բարեկարգվածություն                                 | ոչ բարեկարգ, շինության մնացորդներ | 0.9          | 0.9          | 0.9          |
| Ճանապարհի հասանելիություն                          | հասանելի                          | 1            | 1            | 1            |
| Մակերեսի մեծությունը                               |                                   | 0.95         | 1            | 1            |
| Այլ սահմանափակումներ                               | տարածքի մեջ կա հոսանքի սյուն      | 0.95         | 0.95         | 0.95         |
| Ընդամենը ճշգրտում                                  |                                   | <b>0.625</b> | <b>0.658</b> | <b>0.658</b> |
| <b>Միավորի ճշգրտված արժեք, ՀՀ դրամ</b>             | <b>163.4</b>                      | <b>163.7</b> | <b>144.4</b> | <b>182.1</b> |
| <b>Ընդամենը գնահատված արժեք, ՀՀ դրամ</b>           | <b>212,447</b>                    |              |              |              |
| <b>Ընդամենը գնահատված արժեք, կլորացված ՀՀ դրամ</b> | <b>212,000</b>                    |              |              |              |

Գնահատման արդյունքում, 2025 թվականի սեպտեմբերի 5-ի դրությամբ 1300 քմ ընդհանուր մակերեսով, Վարդենիս Համայնքապետարանին պատկանող գյուղ Սոթք, 3-րդ փողոց, 1-ին նրբանցք, 4 հողամաս հասցեի բնակավայրերի նշանակության հողատարածքի արժեքը շուկայական մեթոդի կիրառման հիման վրա հաշվարկվել է 212,000 (երկու հարյուր տասներկու հազար) ՀՀ դրամ:

## Գնահատում - գյուղ Սոթք, 1-ին փողոց, 2-րդ նրբանցք, 16 հողամաս

### Գնահատվող անշարժ գույքի բնութագիր

#### Առարկայի նկարագիր

Գնահատվող գույքը սեփականության իրավունքով Վարդենիսի Համայնքապետարանին պատկանող հողատարածքն է, որը գտնվում է գյուղ Սոթք, 1-ին փողոց, 2-րդ նրբանցք, 16 հողամաս հասցեում: Հողատարածքի վերաբերյալ համապարփակ տեղեկատվությունը և տեղագնման արդյունքները ներկայացված են ստորև աղյուսակում: Ընդունվում է, որ գնահատվող գույքի սեփականության իրավունքը լիովին համապատասխանում է ՀՀ օրենսդրությանը: Ենթադրվում է, որ գույքը ազատ է ցանկացած պարտավորություններից, եթե այլ բան ներկայացված չէ:

### Գնահատման առարկայի նկարագիր (Տեղագնման արդյունքներ)

#### Հողամաս

| Անվանում                        | Նկարագիր                                         |
|---------------------------------|--------------------------------------------------|
| Տեսակը                          | Հողամաս                                          |
| Հասցեն                          | գյուղ Սոթք, 1-ին փողոց, 2-րդ նրբանցք, 16 հողամաս |
| Մակերես                         | 1933.9 քմ                                        |
| Նպատակային նշանակությունը       | բնակավայրերի                                     |
| Օգտագործման նպատակը             | բնակելի կառուցապատման                            |
| Իրավունքի տեսակը                | սեփականության                                    |
| Հողամասի թեքվածություն          | հարթ                                             |
| Բարեկարգվածություն              | Առկա չէ                                          |
| Պարիսպ / Դարպաս                 | Առկա չէ                                          |
| Ճանապարհի հասանելիություն       | հասանելի                                         |
| Ենթակառուցվածքների առկայություն | Առկա չէ                                          |
| Այլ հարցեր, սահմանափակումներ    | -                                                |

### Օբյեկտի լուսանկարներ

Գնահատվող օբյեկտի լուսանկարներն արվել են տեղազննման ընթացքում, 5 սեպտեմբերի 2025թ. 12:08 ժամին:



*[Handwritten signature]*

### Գնահատվող օբյեկտի տեղադիրքը ըստ Կադաստրային ծածկագրի



*[Handwritten signature]*

## Գնահատվող անշարժ գույքի սեփականության վկայական

**ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆ**  
**ՎԿԱՅԱԿԱՆ**  
ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՆՎԱՏԱՆԱՐ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻ  
ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ

Սույն վկայականով հաստատվում է 13 մարտի 2025 թվականին գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման միասնական մատյանում կատարված անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքի պետական գրանցումը հետևյալ տվյալներով.

**1. ԳՐԱՆՑՎԱԾ ԻՐԱՎՈՒՆՔԻ ՍՈՒԲՅԵԿՏ(ՆԵՐ)**  
ՀՀ ԳԵՂԱՐՔՈՒՆԻՔԻ ՄԱՐԶԻ ՎԱՐԴԵՆԻՍԻ ՀԱՄԱՅՆՔ

**2. ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՏՆՎԵԼՈՒ ՎԱՅԻՐԸ ԵՎ ԱՆՎԱՆՈՒՄԸ**  
Մարզ Գեղարքունիք, համայնք Վարդենիս գյուղ Սոթք 1-ին փողոց 2-րդ նրբանցք 16 հողամաս

**3. ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՀԻՄՔ ՀԱՆԴԻՍԱՑԱԾ ՓԱՏՏԱԹՂԹԵՐԸ**  
Համայնքի ղեկավարի 07/03/2025թ. 0196-Ա որոշում, Համայնքի ղեկավարի 07/03/2025թ. 0748 գրություն

**4. ՀՈՂԱՄԱՍԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ**  
Կադաստրային ծածկագիրը՝ 05-080-0025-0002  
Մակերեսի չափը (հա)՝ 0.19339  
Նպատակային նշանակությունը՝ բնակավայրերի  
Գործառնական նշանակությունը կամ հողատեսքը՝ Բնակելի կառուցապատման  
Գրանցված իրավունքի տեսակը՝ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ

ՎԿԱՅԱԿԱՆ N 13032025-05-0024, գաղտնաբառ՝ ACHQIYUZEQAQ

Փաստաթղթի ինտեգրումը և վավերականությունը կապող է պրոպզի Կադաստրի կոմիտեի  
www.e-cadastre.am կայքի միջոցով

Էջ 1/2

**5. ԵՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ 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՝ ԱՐՄԵՆ ԽԱԼԱԹՅԱՆ  
Զբաղեցրած պաշտոնը՝ Անշարժ գույքի գրանցման միասնական ստորաբաժանման անշարժ գույքի ավագ ռեգիստր

ՎԿԱՅԱԿԱՆ N 13032025-05-0024, գաղտնաբառ՝ ACHQIYUZEQAQ

Փաստաթղթի ինտեգրումը և վավերականությունը կապող է պրոպզի Կադաստրի կոմիտեի  
www.e-cadastre.am կայքի միջոցով

Էջ 2/2

*[Handwritten signature]*

### Հողամասի գնահատում շուկայական մեթոդով

Սույն հաշվետվության մեջ կիրառված հողատարածքների լավագույն և ամենաարդյունավետ օգտագործումը սահմանվում է օրենքով որպես հողատարածքների հնարավոր և թույլատրելի օգտագործումը՝ սեփականատիրոջ կողմից իրականացվող գործունեության համար, որը կապահովի ամենաբարձր ընթացիկ արժեքը գնահատման ժամանակ: Հողատարածքների գնահատման նպատակով Գնահատողը, հաշվի առնելով դիտարկվող տարածքում ազատ հողամասերի վաճառքների և առաջարկների առկայությունը, հողամասի արժեքը որոշել է համեմատական մեթոդով: Հողամասերը գնահատելիս հաշվի են առնվել արժեքի վրա ազդող հետևյալ գործոնները՝

ՀՀ հողային օրենսգրքի 6-րդ հոդվածի 1-ին մասով սահմանված հողամասերի (բացառությամբ գյուղատնտեսական նշանակության հողամասերի) համար.

- ա. Գույքային իրավունքներն (այդ թվում՝ կառուցապատման) ու սահմանափակումները (այդ թվում՝ իրավունքների և օգտագործման նկատմամբ),
- բ. Նպատակային և գործառնական նշանակությունը,
- գ. Կոմունիկացիաների առկայությունը և հնարավորությունը,
- դ. Կառուցապատման չափորոշիչները և սահմանափակումները,
- ե. հողամասի չափերը (մակերես, լայնություն, երկարություն, երկրաչափական կառուցվածք, ճակատային մաս),
- զ. տեղադրությունը (գտնվելու վայրը), տեղակայման գրավչությունը,
- է. թեքությունը
- ը. տրանսպորտային հանգույցների առկայությունը, մատչելիությունը,
- թ. 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.

Գտնվելու վայր- Կիրառվել է 10% ճշգրտման գործակից հողամասերի վայրի տարբերության համար

Տեղադիրք – Կիրառվել է 5% ճշգրտման գործակից հողամասերի դիրքի տարբերության համար

Մակերեսի մեծություն – կիրառվել է մինչև 20% ճշգրտում, քանի որ գնահատման առարկա հանդիսացող հողամասի մակերեսը ավելի մեծ է, քան համեմատականների մակերեսը: Համեմատվող օբյեկտների բնութագրերը արտացոլված են հաջորդ էջում:

Արդյունքում, գնահատվող հողատարածքի 1 քմ համար հաշվարկված գինը կիրառվել է Համայնքապետարանին պատկանող հողատարածքի շուկայական արժեքը որոշելու համար:

### Համեմատական օբյեկտների նկարագրություն

Գնահատողն ուսումնասիրել է Վարդենիս համայնքում գտնվող հողատարածքների շուկայական առաջարկները և վերջին մեկ տարում համայնքի կողմից իրականացված աճուրդների արդյունքները: Արդյունքում՝ հասարակական նշանակության հողատարածքների շուկայական արժեքի գնահատման համար ընտրվել են երեք համեմատականներ: Բացի այդ, Գնահատողն ուսումնասիրել է Վարդենիս համայնքում գտնվող հողատարածքների անշարժ գույքի գործարքները, որոնք գրանցված են ՀՀ Կադաստրի կոմիտեի տվյալների բազայում: Ընտրված համեմատականներն են՝

### Համեմատական օբյեկտ 1

| Համեմատական №1                     |                                               |
|------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Տեղադիրք                           | մարզ Գեղարքունիք, համայնք Սոթք, Խճուղու փողոց |
| Նպատակային նշանակությունը          | Բնակավայրերի, Բնակելի կառուցապատման           |
| Մակերես                            | 763.6 ք.մ                                     |
| Ենթակառուցվածքների հասանելիություն | Առկա                                          |
| Տրանսպորտային հասանելիություն      | Առկա չէ                                       |
| Գինը                               | Առաջարկի գինը - 200,000 ՀՀԴ Գործարք           |

## Համեմատվող օբյեկտի տեղեկատվության աղբյուր

ՀԵՐԹԱԿԱՆ ՀԱՄԱՐԸ՝ 5336

Անշարժ գույքի հասցե՝ մարզ Գեղարքունիք, համայնք Սոթք, 2-րդ փողոց

Գործարքի ամսաթիվը՝ 06.08.2024

Վաճառքի գինը՝ 200000 ՀՀ Դրամ

| Հոդամասեր                           |                       |
|-------------------------------------|-----------------------|
| Հոդամասի մակերեսը (քառակուսի մետր)  | 763.6                 |
| Հոդամասի նպատակային նշանակությունը  | բնակավայրերի          |
| Հոդամասի գործառնական նշանակությունը | Բնակելի կառուցապատման |
| Հոդակադաստրային գնահատման շրջանը    | Սևան                  |
| Ոռոգելիությունը                     | Անջրդի                |
| Հողի հարկման տարածագնահատման գոտին  |                       |

## Համեմատական օբյեկտ 2

| Համեմատական №2                     |                                               |
|------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Տեղադիրք                           | մարզ Գեղարքունիք, համայնք Սոթք, Խճուղու փողոց |
| Նպատակային նշանակությունը          | Բնակավայրերի, Բնակելի կառուցապատման           |
| Մակերես                            | 1139ք.մ                                       |
| Ենթակառուցվածքների հասանելիություն | Առկա                                          |
| Տրանսպորտային հասանելիություն      | Առկա չէ                                       |
| Գինը                               | Առաջարկի գինը - 250000 ՀՀԴ Գործարք            |

### Համեմատվող օբյեկտի տեղեկատվության աղբյուր

**ՀԵՐԹԱԿԱՆ ՀԱՄԱՐԸ՝ 2078**

**Անշարժ գույքի հասցե՝** մարզ Գեղարքունիք, համայնք Սոթք, Խճուղու փողոց

**Գործարքի ամսաթիվը՝** 13.06.2025

**Վաճառքի գինը՝** 250000 ՀՀ Դրամ

| Հոդամասեր                           |                       |
|-------------------------------------|-----------------------|
| Հոդամասի մակերեսը (քառակուսի մետր)  | 1139                  |
| Հոդամասի նպատակային նշանակությունը  | բնակավայրերի          |
| Հոդամասի գործառնական նշանակությունը | Բնակելի կառուցապատման |
| Հոդակադաստրային գնահատման շրջանը    | Սևան                  |
| Ոռոգելիությունը                     | Անջրդի                |
| Հողի հարկման տարածագնահատման գոտին  |                       |

### Համեմատական օբյեկտ 3

| Համեմատական №3                     |                                               |
|------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Տեղադիրք                           | մարզ Գեղարքունիք, համայնք Սոթք, Խճուղու փողոց |
| Նպատակային նշանակությունը          | Բնակավայրերի, Բնակելի կառուցապատման           |
| Մակերես                            | 1083.6 ք.մ                                    |
| Ենթակառուցվածքների հասանելիություն | Առկա                                          |
| Տրանսպորտային հասանելիություն      | Առկա չէ                                       |
| Գինը                               | Առաջարկի գինը - 300,000 ՀՀԴ Գործարք           |

### Համեմատվող օբյեկտի տեղեկատվության աղբյուր

ՀԵՐԹԱԿԱՆ ՀԱՄԱՐԸ՝ 5350

Անշարժ գույքի հասցե՝ մարզ Գեղարքունիք, համայնք Սոթք, Խճուղու փողոց

Գործարքի ամսաթիվը՝ 24.07.2024

Վաճառքի գինը՝ 300000 ՀՀ Դրամ

| Հողամասեր                           |                       |
|-------------------------------------|-----------------------|
| Հողամասի մակերեսը (քառակուսի մետր)  | 1083.6                |
| Հողամասի նպատակային նշանակությունը  | բնակավայրերի          |
| Հողամասի գործառնական նշանակությունը | Բնակելի կառուցապատման |
| Հողակադաստրային գնահատման շրջանը    | Սևան                  |
| Ոռոգելիությունը                     | Անջրդի                |
| Հողի հարկման տարածագնահատման գոտին  |                       |

### Հողամասի գնահատում շուկայական մեթոդով

|                           | Գնահատման առարկա                                 | Համեմատական N1                                | Համեմատական N2                                | Համեմատական N3                                |
|---------------------------|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Աղբյուր                   |                                                  | Կադաստրի կոմիտե<br>5336                       | Կադաստրի կոմիտե<br>2078                       | Կադաստրի կոմիտե<br>5350                       |
| Հասցե                     | գյուղ Սոթք, 1-ին փողոց, 2-րդ նրբանցք, 16 հողամաս | մարզ Գեղարքունիք, համայնք Սոթք, Խճուղու փողոց | մարզ Գեղարքունիք, համայնք Սոթք, Խճուղու փողոց | մարզ Գեղարքունիք, համայնք Սոթք, Խճուղու փողոց |
| Մակերես, ք.մ.             | 1933.9                                           | 763.6                                         | 1139                                          | 1083.6                                        |
| Առաջարկի արժեք, ՀՀ դրամ   |                                                  | 200000                                        | 250000                                        | 300000                                        |
| Միավորի արժեք, ՀՀ դրամ    |                                                  | 262                                           | 219                                           | 277                                           |
| <b>Ճշգրտումներ</b>        |                                                  |                                               |                                               |                                               |
| Առաջարկ / գործարք         |                                                  | 1                                             | 1                                             | 1                                             |
| Գտնվելու վայր             |                                                  | 0.9                                           | 0.9                                           | 0.9                                           |
| Նպատակային նշանակությունը | բնակելի կառուցապատման                            | 1                                             | 1                                             | 1                                             |

Ծածկագիր՝ 2025HGMPNCF

| Տեղադիրք / ճակատ                                   |                | 0.95         | 0.95          | 0.95         |
|----------------------------------------------------|----------------|--------------|---------------|--------------|
| Թեքվածություն                                      | հարթ           | 1            | 1             | 1            |
| Պարսպի, դարպասի առկայություն                       | առկա չէ        | 1            | 1             | 1            |
| Կոմունիկացիաների առկայություն                      | -              | 1            | 1             | 1            |
| Բարեկարգվածություն                                 | առկա չէ        | 1            | 1             | 1            |
| Ճանապարհի հասանելիություն                          | -              | 1            | 1             | 1            |
| Մակերեսի մեծությունը                               |                | 0.8          | 0.9           | 0.9          |
| Այլ սահմանափակումներ                               | -              | 1            | 1             | 1            |
| Ընդամենը ճշգրտում                                  |                | <b>0.684</b> | <b>0.7695</b> | <b>0.770</b> |
| <b>Միավորի ճշգրտված արժեք, ՀՀ դրամ</b>             | <b>187.0</b>   | <b>179.2</b> | <b>168.9</b>  | <b>213.0</b> |
| <b>Ընդամենը գնահատված արժեք, ՀՀ դրամ</b>           | <b>361,697</b> |              |               |              |
| <b>Ընդամենը գնահատված արժեք, կլորացված ՀՀ դրամ</b> | <b>362,000</b> |              |               |              |

Գնահատման արդյունքում, 2025 թվականի սեպտեմբերի 5-ի դրությամբ 1933.9 քմ ընդհանուր մակերեսով, Վարդենիս Համայնքապետարանին պատկանող գյուղ Սոթք, 1-ին փողոց, 2-րդ նրբանցք, 16 հողամաս հասցեի բնակավայրերի նշանակության հողատարածքի արժեքը շուկայական մեթոդի կիրառման հիման վրա հաշվարկվել է 362,000 (երեք հարյուր վաթսուներկու հազար) ՀՀ դրամ:

## Գնահատում - գյուղ Սոթք, 1-ին փողոց, 2-րդ նրբանցք, 18 հողամաս

### Գնահատվող անշարժ գույքի բնութագիր

#### Առարկայի նկարագիր

Գնահատվող գույքը սեփականության իրավունքով Վարդենիսի Համայնքապետարանին պատկանող հողատարածքն է, որը գտնվում է գյուղ Սոթք, 1-ին փողոց, 2-րդ նրբանցք, 18 հողամաս հասցեում: Հողատարածքի վերաբերյալ համապարփակ տեղեկատվությունը և տեղագնման արդյունքները ներկայացված են ստորև աղյուսակում: Ընդունվում է, որ գնահատվող գույքի սեփականության իրավունքը լիովին համապատասխանում է ՀՀ օրենսդրությանը: Ենթադրվում է, որ գույքը ազատ է ցանկացած պարտավորություններից, եթե այլ բան ներկայացված չէ:

### Գնահատման առարկայի նկարագիր (Տեղագնման արդյունքներ)

#### Հողամաս

| Անվանում                        | Նկարագիր                                         |
|---------------------------------|--------------------------------------------------|
| Տեսակը                          | Հողամաս                                          |
| Հասցեն                          | գյուղ Սոթք, 1-ին փողոց, 2-րդ նրբանցք, 18 հողամաս |
| Մակերես                         | 580 քմ                                           |
| Նպատակային նշանակությունը       | բնակավայրերի                                     |
| Օգտագործման նպատակը             | բնակելի կառուցապատման                            |
| Իրավունքի տեսակը                | սեփականության                                    |
| Հողամասի թեքվածություն          | հարթ                                             |
| Բարեկարգվածություն              | Առկա չէ                                          |
| Պարիսպ / Դարպաս                 | Առկա չէ                                          |
| Ճանապարհի հասանելիություն       | հասանելի                                         |
| Ենթակառուցվածքների առկայություն | Առկա չէ                                          |
| Այլ հարցեր, սահմանափակումներ    | -                                                |

## Օբյեկտի լուսանկարներ

Գնահատվող օբյեկտի լուսանկարներն արվել են տեղագնման ընթացքում, 5 սեպտեմբերի 2025թ. 12:06 ժամին:



*[Handwritten signature]*

### Գնահատվող օբյեկտի տեղադիրքը ըստ Կադաստրային ծածկագրի



## Գնահատվող անշարժ գույքի սեփականության վկայական

**ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆ**

**ՎԿԱՅԱԿԱՆ**

ԱՆՇԱՐՇ ԳՈՒԹՔԻ ՆՎԱՏԱՆԱԲ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻ  
ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՅՄԱՆ

Սույն վկայականով հաստատվում է 13 մարտի 2025 թվականին գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման միասնական մատյանում կատարված անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքի պետական գրանցումը հետևյալ տվյալներով.

- 1. ԳՐԱՆՑՎԱԾ ԻՐԱՎՈՒՆՔԻ ՍՈՒԹՅԵԿՏ(ՆԵՐ)**  
ՀՀ ԳԵՂԱՐՔՈՒՆԻՔԻ ՄԱՐԶԻ ՎԱՐԴԵՆԻՍ ՀԱՄԱՅՆՔ
- 2. ԱՆՇԱՐՇ ԳՈՒԹՔԻ ԳՏՆՎԵԼՈՒ ՎԱՅՐԸ ԵՎ ԱՆՎԱՆՈՒՄԸ**  
Մարզ Գեղարքունիք, համայնք Վարդենիս գյուղ Սոթք 1-ին փողոց 2-րդ նրբանցք 18 հողամաս
- 3. ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՀԻՄՔ ՀԱՆԴԻՍԱՑԱԾ ՓԱՏՏԱԹՂԹԵՐԸ**  
Համայնքի ղեկավարի որոշում 07.03.2025թ. հ.0195-Ա
- 4. ՀՈՂԱՄԱՍԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ**  
Կադաստրային ծածկագիրը՝ 05-080-0022-0005  
Մակերեսի չափը (հա)՝ 0.058  
Նպատակային նշանակությունը՝ բնակավայրերի  
Գործառնական նշանակությունը կամ հողատեսքը՝ Բնակելի կառուցապատման  
Գրանցված իրավունքի տեսակը՝ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ

ՎԿԱՅԱԿԱՆ N 13032025-05-0027, գաղտնաբառ՝ FNCUSJHM6UBT

Փաստաթղթի իրավունքը և վավերականությունը կարող է պրոպագանդային նպատակներով օգտագործվել միայն հետևյալ կայքի վրա՝ [www.e-cadastre.am](http://www.e-cadastre.am)

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՝ ՄԱՐՏԻՆ ՋԻՆՑԱՆ

Զբաղեցրած պաշտոնը՝ Անշարժ գույքի գրանցման միասնական ստորաբաժանման անշարժ գույքի ակադ հեգիստը

ՎԿԱՅԱԿԱՆ N 13032025-05-0027, գաղտնաբառ՝ FNCUSJHM6UBT

Փաստաթղթի իրավունքը և վավերականությունը կարող է պրոպագանդային նպատակներով օգտագործվել միայն հետևյալ կայքի վրա՝ [www.e-cadastre.am](http://www.e-cadastre.am)

Էջ 2/2

### Հողամասի գնահատում շուկայական մեթոդով

Սույն հաշվետվության մեջ կիրառված հողատարածքների լավագույն և ամենաարդյունավետ օգտագործումը սահմանվում է օրենքով որպես հողատարածքների հնարավոր և թույլատրելի օգտագործումը՝ սեփականատիրոջ կողմից իրականացվող գործունեության համար, որը կապահովի ամենաբարձր ընթացիկ արժեքը գնահատման ժամանակ: Հողատարածքների գնահատման նպատակով Գնահատողը, հաշվի առնելով դիտարկվող տարածքում ազատ հողամասերի վաճառքների և առաջարկների առկայությունը, հողամասի արժեքը որոշել է համեմատական մեթոդով: Հողամասերը գնահատելիս հաշվի են առնվել արժեքի վրա ազդող հետևյալ գործոնները՝

ՀՀ հողային օրենսգրքի 6-րդ հոդվածի 1-ին մասով սահմանված հողամասերի (բացառությամբ գյուղատնտեսական նշանակության հողամասերի) համար.

- ա. Գույքային իրավունքներն (այդ թվում՝ կառուցապատման) ու սահմանափակումները (այդ թվում՝ իրավունքների և օգտագործման նկատմամբ),
- բ. Նպատակային և գործառնական նշանակությունը,
- գ. Կոմունիկացիաների առկայությունը և հնարավորությունը,
- դ. Կառուցապատման չափորոշիչները և սահմանափակումները,
- ե. հողամասի չափերը (մակերես, լայնություն, երկարություն, երկրաչափական կառուցվածք, ճակատային մաս),
- զ. տեղադրությունը (գտնվելու վայրը), տեղակայման գրավչությունը,
- է. թեքությունը
- ը. տրանսպորտային հանգույցների առկայությունը, մատչելիությունը,
- թ. 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.

Գտնվելու վայր- Կիրառվել է 10% ճշգրտման գործակից հողամասերի վայրի տարբերության համար

Տեղադիրք – Կիրառվել է 5% ճշգրտման գործակից հողամասերի դիրքի տարբերության համար

Համեմատվող օբյեկտների բնութագրերը արտացոլված են հաջորդ էջում:

Արդյունքում, գնահատվող հողատարածքի 1 քմ համար հաշվարկված գինը կիրառվել է Համայնքապետարանին պատկանող հողատարածքի շուկայական արժեքը որոշելու համար:

### Համեմատական օբյեկտների նկարագրություն

Գնահատողն ուսումնասիրել է Վարդենիս համայնքում գտնվող հողատարածքների շուկայական առաջարկները և վերջին մեկ տարում համայնքի կողմից իրականացված աճուրդների արդյունքները: Արդյունքում՝ հասարակական նշանակության հողատարածքների շուկայական արժեքի գնահատման համար ընտրվել են երեք համեմատականներ: Բացի այդ, Գնահատողն ուսումնասիրել է Վարդենիս համայնքում գտնվող հողատարածքների անշարժ գույքի գործարքները, որոնք գրանցված են ՀՀ Կադաստրի կոմիտեի տվյալների բազայում: Ընտրված համեմատականներն են՝

### Համեմատական օբյեկտ 1

| Համեմատական №1                     |                                               |
|------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Տեղադիրք                           | մարզ Գեղարքունիք, համայնք Սոթք, Խճուղու փողոց |
| Նպատակային նշանակությունը          | Բնակավայրերի, Բնակելի կառուցապատման           |
| Մակերես                            | 690 ք.մ                                       |
| Ենթակառուցվածքների հասանելիություն | Առկա չէ                                       |
| Տրանսպորտային հասանելիություն      | Առկա                                          |
| Գինը                               | Առաջարկի գինը - 280,000 ՀՀԴ<br>Գործարք        |

## Համեմատվող օբյեկտի տեղեկատվության աղբյուր

ՀԵՐԹԱԿԱՆ ՀԱՄԱՐԸ՝ 1304

Անշարժ գույքի հասցեն՝ մարզ Գեղարքունիք, համայնք Սոթք, Խճուղու փողոց

Գործարքի ամսաթիվը՝ 01.04.2024

Վաճառքի գինը՝ 280000 ՀՀ Դրամ

| Հոդամասեր                           |                       |
|-------------------------------------|-----------------------|
| Հոդամասի մակերեսը (քառակուսի մետր)  | 690                   |
| Հոդամասի նպատակային նշանակությունը  | բնակավայրերի          |
| Հոդամասի գործառնական նշանակությունը | Բնակելի կառուցապատման |
| Հոդակադաստրային գնահատման շրջանը    | Սևան                  |
| Ոռոգելիությունը                     | Անջրդի                |
| Հողի հարկման տարածագնահատման գոտին  |                       |

## Համեմատական օբյեկտ 2

| Համեմատական №2                     |                                               |
|------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Տեղադիրք                           | մարզ Գեղարքունիք, համայնք Սոթք, Խճուղու փողոց |
| Նպատակային նշանակությունը          | Բնակավայրերի, Բնակելի կառուցապատման           |
| Մակերես                            | 700ք.մ                                        |
| Ենթակառուցվածքների հասանելիություն | Առկա չէ                                       |
| Տրանսպորտային հասանելիություն      | Առկա                                          |
| Գինը                               | Առաջարկի գինը - 200000 ՀՀԴ Գործարք            |

### Համեմատվող օբյեկտի տեղեկատվության աղբյուր

ՀԵՐԹԱԿԱՆ ՀԱՄԱՐԸ՝ 2077

Անշարժ գույքի հասցե՝ մարզ Գեղարքունիք, համայնք Սոթք, Ազատի խճուղի 1-ին նրբանցք

Գործարքի ամսաթիվը՝ 01.04.2025

Վաճառքի գինը՝ 200000 ՀՀ Դրամ

| Հոդամասեր                           |                       |
|-------------------------------------|-----------------------|
| Հոդամասի մակերեսը (քառակուսի մետր)  | 700                   |
| Հոդամասի նպատակային նշանակությունը  | բնակավայրերի          |
| Հոդամասի գործառնական նշանակությունը | Բնակելի կառուցապատման |
| Հոդակադաստրային գնահատման շրջանը    | Սևան                  |
| Ոռոգելիությունը                     | Անջրդի                |
| Հողի հարկման տարածագնահատման գոտին  |                       |

### Համեմատական օբյեկտ 3

| Համեմատական №3                     |                                        |
|------------------------------------|----------------------------------------|
| Տեղադիրք                           | մարզ Գեղարքունիք, համայնք Սոթք,        |
| Նպատակային նշանակությունը          | Բնակավայրերի, Բնակելի կառուցապատման    |
| Մակերես                            | 719.2 ք.մ                              |
| Ենթակառուցվածքների հասանելիություն | Առկա է                                 |
| Տրանսպորտային հասանելիություն      | Առկա                                   |
| Գինը                               | Առաջարկի գինը - 115,500 ՀՀԴ<br>Գործարք |

### Համեմատվող օբյեկտի տեղեկատվության աղբյուր

Համեմատվող օբյեկտի տեղեկատվության աղբյուր է հանդիսանում Համայնքապետարանի կայքում ներկայացված աճուրդային կարգով օտարված գործարքները:

### Հողամասի գնահատում շուկայական մեթոդով

|                                                    | Գնահատման առարկա                                 | Համեմատական N1                                | Համեմատական N2                                | Համեմատական N3                  |
|----------------------------------------------------|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------|---------------------------------|
| Աղբյուր                                            |                                                  | Կադաստրի կոմիտե՝<br>1304                      | Կադաստրի կոմիտե<br>2077                       | Համայնքապետարան                 |
| Հասցե                                              | գյուղ Սոթք, 1-ին փողոց, 2-րդ նրբանցք, 18 հողամաս | մարզ Գեղարքունիք, համայնք Սոթք, Խճուղու փողոց | մարզ Գեղարքունիք, համայնք Սոթք, Խճուղու փողոց | մարզ Գեղարքունիք, համայնք Սոթք, |
| Մակերես, ք.մ.                                      | 580                                              | 690                                           | 700                                           | 719.2                           |
| Առաջարկի արժեք, ՀՀ դրամ                            |                                                  | 280000                                        | 200000                                        | 115500                          |
| Միավորի արժեք, ՀՀ դրամ                             |                                                  | 406                                           | 286                                           | 161                             |
| <b>Ճշգրտումներ</b>                                 |                                                  |                                               |                                               |                                 |
| Առաջարկ / գործարք                                  |                                                  | 1                                             | 1                                             | 1                               |
| Գտնվելու վայր                                      |                                                  | 0.9                                           | 0.9                                           | 0.9                             |
| Նպատակային նշանակությունը                          | բնակելի կառուցապատման                            | 1                                             | 1                                             | 1                               |
| Տեղադիրք / ճակատ                                   |                                                  | 0.95                                          | 0.95                                          | 0.95                            |
| Թեքվածություն                                      | հարթ                                             | 1                                             | 1                                             | 1                               |
| Պարսպի, դարպասի առկայություն                       | առկա չէ                                          | 1                                             | 1                                             | 1                               |
| Կոմունիկացիաների առկայություն                      | առկա չեն                                         | 1                                             | 1                                             | 1                               |
| Բարեկարգվածություն                                 | առկա չէ                                          | 1                                             | 1                                             | 1                               |
| Ճանապարհի հասանելիություն                          | առկա է                                           | 1                                             | 1                                             | 1                               |
| Մակերեսի մեծությունը                               |                                                  | 1                                             | 1                                             | 1                               |
| Այլ սահմանափակումներ                               | -                                                | 1.00                                          | 1.00                                          | 1.00                            |
| Ընդամենը ճշգրտում                                  |                                                  | <b>0.855</b>                                  | <b>0.855</b>                                  | <b>0.855</b>                    |
| <b>Միավորի ճշգրտված արժեք, ՀՀ դրամ</b>             | <b>242.9</b>                                     | <b>347.0</b>                                  | <b>244.3</b>                                  | <b>137.3</b>                    |
| <b>Ընդամենը գնահատված արժեք, ՀՀ դրամ</b>           | <b>140,853</b>                                   |                                               |                                               |                                 |
| <b>Ընդամենը գնահատված արժեք, կլորացված ՀՀ դրամ</b> | <b>141,000</b>                                   |                                               |                                               |                                 |

**Գնահատման արդյունքում, 2025 թվականի սեպտեմբերի 5-ի դրությամբ 580 քմ ընդհանուր մակերեսով, Վարդենիս Համայնքապետարանին պատկանող գյուղ Սոթք, 1-ին փողոց, 2-րդ նրբանցք, 18 հողամաս հասցեի բնակավայրերի նշանակության հողատարածքի արժեքը շուկայական մեթոդի կիրառման հիման վրա հաշվարկվել է 141,000 (մեկ հարյուր քառասունմեկ հազար) ՀՀ դրամ:**



## Գնահատում - գյուղ Դարանակ, 1-ին փողոց, 1/5 հողամաս

### Գնահատվող անշարժ գույքի բնութագիր

#### Առարկայի նկարագիր

Գնահատվող գույքը սեփականության իրավունքով Վարդենիսի Համայնքապետարանին պատկանող հողատարածքն է, որը գտնվում է գյուղ Դարանակ, 1-ին փողոց, 1/5 հողամաս հասցեում: Հողատարածքի վերաբերյալ համապարփակ տեղեկատվությունը և տեղագնման արդյունքները ներկայացված են ստորև աղյուսակում: Ընդունվում է, որ գնահատվող գույքի սեփականության իրավունքը լիովին համապատասխանում է ՀՀ օրենսդրությանը: Ենթադրվում է, որ գույքը ազատ է ցանկացած պարտավորություններից, եթե այլ բան ներկայացված չէ:

### Գնահատման առարկայի նկարագիր (Տեղագնման արդյունքներ)

#### Հողամաս

| Անվանում                        | Նկարագիր                               |
|---------------------------------|----------------------------------------|
| Տեսակը                          | Հողամաս                                |
| Հասցեն                          | գյուղ Դարանակ, 1-ին փողոց, 1/5 հողամաս |
| Մակերես                         | 3246.5 քմ                              |
| Նպատակային նշանակությունը       | բնակավայրերի                           |
| Օգտագործման նպատակը             | բնակելի կառուցապատման                  |
| Իրավունքի տեսակը                | սեփականության                          |
| Հողամասի թեքվածություն          | թեթև թեք                               |
| Բարեկարգվածություն              | Առկա չէ                                |
| Պարիսպ / Դարպաս                 | Առկա չէ                                |
| Ճանապարհի հասանելիություն       | Առկա չէ                                |
| Ենթակառուցվածքների առկայություն | հոսանք և ջուր հեռու են, մնացածը չկա    |
| Այլ հարցեր, սահմանափակումներ    | սերվիտուտ                              |

### Օբյեկտի լուսանկարներ

Գնահատվող օբյեկտի լուսանկարներն արվել են տեղագնման ընթացքում, 8 սեպտեմբերի 2025թ. 10:55 ժամին:



*[Handwritten signature]*



## Գնահատվող անշարժ գույքի սեփականության վկայական

**ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆ**  
**ՎԿԱՅԱԿԱՆ**  
ԱՆՇԱՐՇ ԳՈՒՑՔԻ ՆՎԱՏԱՄԱՐ ԽՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻ  
ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ

Սույն վկայականով հաստատվում է 29 հոկտեմբերի 2024 թվականին գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման միասնական մատյանում կատարված անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքի պետական գրանցումը հետևյալ տվյալներով.

**1. ԳՐԱՆՑՎԱԾ ԽՐԱՎՈՒՆՔԻ ՍՈՒԹՅԵՎՏ(ՆԵՐ)**  
ՀՀ ԳԵՂԱՐՔՈՒՆԻՔԻ ՄԱՐԶԻ ՎԱՐԴԵՆԻՍ ՀԱՄԱՅՆՔ

**2. ԱՆՇԱՐՇ ԳՈՒՑՔԻ ԳՏՆՎԵԼՈՒ ՎԱՅՐԸ ԵՎ ԱՆՎԱՆՈՒՄԸ**  
Մարզ Գեղարքունիք, համայնք Վարդենիս գյուղ Դարանակ 1-ին փողոց 1/5 հողամաս

**3. ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՀԻՄՔ ՀԱՆԴԻՍԱՑԱԾ ՓԱՏՏԱԹՂԹԵՐԸ**  
Համայնքի ղեկավարի որոշում 21.10.2024թ. N 0857-Ա

**4. ՀՈՂԱՄԱՍԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ**  
Կադաստրային ծածկագիրը՝ 05-029-0019-0007  
Մակերեսի չափը (հա)՝ 0.32465  
Նպատակային նշանակությունը՝ բնակավայրերի  
Գործառնական նշանակությունը կամ հողատեսքը՝ Բնակելի կառուցապատման  
Գրանցված իրավունքի տեսակը՝ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ

**ՎԿԱՅԱԿԱՆ N 29102024-05-0058, գաղտնաբառ՝ AH4QR613FTAQ**

Փաստաթղթի իմպրիմոնը և վավերականությունը կապող է պրոպիլի կաշապպի կոմիտի  
www.e-cadastr.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՝ ՍԼԱՎԻԿ ԺԱՄԿՈՏՅԱՆ

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

**ՎԿԱՅԱԿԱՆ N 29102024-05-0058, գաղտնաբառ՝ AH4QR613FTAQ**

Փաստաթղթի իմպրիմոնը և վավերականությունը կապող է պրոպիլի կաշապպի կոմիտի  
www.e-cadastr.am կայքէջի միջոցով

Էջ 2/2

*[Handwritten signature]*

### Հողամասի գնահատում շուկայական մեթոդով

Սույն հաշվետվության մեջ կիրառված հողատարածքների լավագույն և ամենաարդյունավետ օգտագործումը սահմանվում է օրենքով որպես հողատարածքների հնարավոր և թույլատրելի օգտագործումը՝ սեփականատիրոջ կողմից իրականացվող գործունեության համար, որը կապահովի ամենաբարձր ընթացիկ արժեքը գնահատման ժամանակ: Հողատարածքների գնահատման նպատակով Գնահատողը, հաշվի առնելով դիտարկվող տարածքում ազատ հողամասերի վաճառքների և առաջարկների առկայությունը, հողամասի արժեքը որոշել է համեմատական մեթոդով: Հողամասերը գնահատելիս հաշվի են առնվել արժեքի վրա ազդող հետևյալ գործոնները՝

ՀՀ հողային օրենսգրքի 6-րդ հոդվածի 1-ին մասով սահմանված հողամասերի (բացառությամբ գյուղատնտեսական նշանակության հողամասերի) համար.

- ա. Գույքային իրավունքներն (այդ թվում՝ կառուցապատման) ու սահմանափակումները (այդ թվում՝ իրավունքների և օգտագործման նկատմամբ),
- բ. Նպատակային և գործառնական նշանակությունը,
- գ. Կոմունիկացիաների առկայությունը և հնարավորությունը,
- դ. Կառուցապատման չափորոշիչները և սահմանափակումները,
- ե. հողամասի չափերը (մակերես, լայնություն, երկարություն, երկրաչափական կառուցվածք, ճակատային մաս),
- զ. տեղադրությունը (գտնվելու վայրը), տեղակայման գրավչությունը,
- է. թեքությունը
- ը. տրանսպորտային հանգույցների առկայությունը, մատչելիությունը,
- թ. 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- կիրառվել է 10% ճշգրտման գործակից բանակցությունների ժամանակ հնարավոր զիջումների հետ կապված:

Գտնվելու վայր- Կիրառվել է 10% ճշգրտման գործակից հողամասերի վայրի տարբերության համար

Տեղադիրք – Կիրառվել է 5% ճշգրտման գործակից հողամասերի դիրքի տարբերության համար

Թեքվածություն- Կիրառվել է 10% ճշգրտման գործակից հողամասերի թեքվածության տարբերության համար

Բարեկարգվածություն- Կիրառվել է 10% ճշգրտման գործակից հողամասում շին. մնացորդների առկայության համար

Նպատակային նշանակությունը - կիրառվել է 10% ճշգրտման գործակից նպատակային նշանակության տարբերության համար  
Այլ սահմանափակումներ – կիրառվել է 10% ճշգրտում, քանի որ գնահատման առարկա հանդիսացող հողամասին հասանելիություն հնարավոր է  
ապահովել սերվիտուտային եղանակով: Համեմատվող օբյեկտների բնութագրերը արտացոլված են հաջորդ էջում:  
Արդյունքում, գնահատվող հողատարածքի 1 քմ համար հաշվարկված գինը կիրառվել է Համայնքապետարանին պատկանող հողատարածքի շուկայական  
արժեքը որոշելու համար:

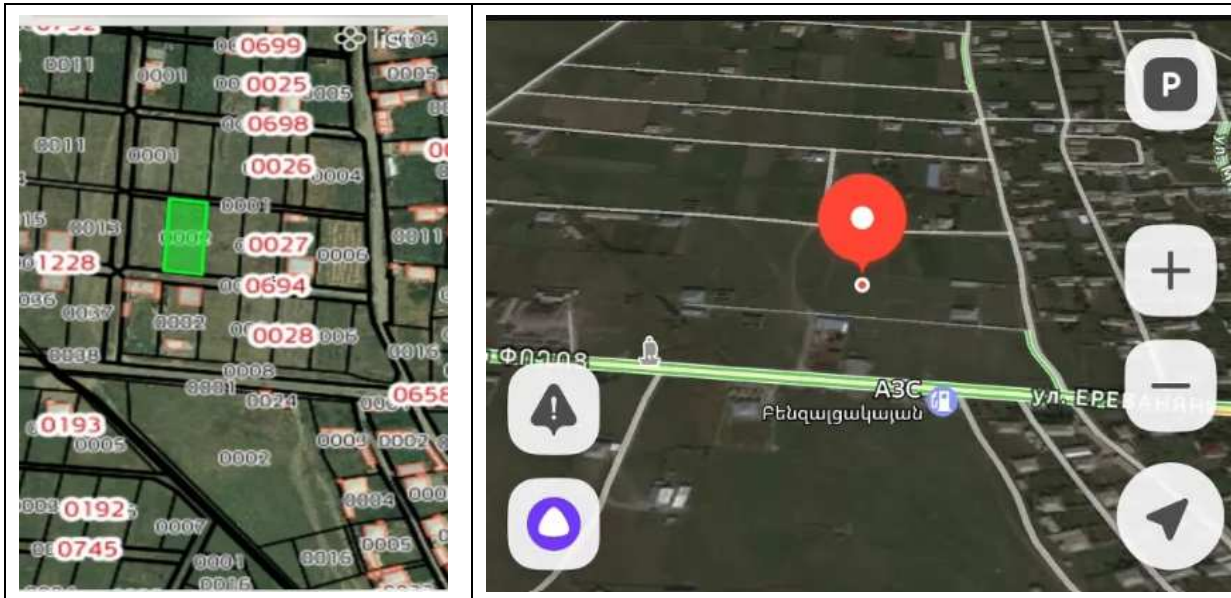
### Համեմատական օբյեկտների նկարագրություն

Գնահատողն ուսումնասիրել է Վարդենիս համայնքում գտնվող հողատարածքների շուկայական առաջարկները և վերջին մեկ տարում համայնքի  
կողմից իրականացված աճուրդների արդյունքները: Արդյունքում՝ հասարակական նշանակության հողատարածքների շուկայական արժեքի  
գնահատման համար ընտրվել են երեք համեմատականներ: Գնահատողն ուսումնասիրել է նաև Վարդենիս համայնքում գտնվող հողատարածքների  
անշարժ գույքի գործարքները, որոնք գրանցված են ՀՀ Կադաստրի կոմիտեի տվյալների բազայում: Ընտրված համեմատականներն են՝

### Համեմատական օբյեկտ 1

| Համեմատական №1                     |                                                                                               |
|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Տեղադիրք                           | Հողատարածք բնակելի<br>շինությունների համար Վարդենիս<br>Բնակավայրերի, Բնակելի<br>կառուցապատման |
| Նպատակային նշանակությունը          |                                                                                               |
| Մակերես                            | 1500 ք.մ                                                                                      |
| Ենթակառուցվածքների հասանելիություն | Առկա                                                                                          |
| Տրանսպորտային հասանելիություն      | Առկա                                                                                          |
| Գինը                               | Առաջարկի գինը -1,723,500 ՀՀԴ<br>Բանակցելի                                                     |

## Համեմատվող օբյեկտի նկարներ



## Համեմատական օբյեկտ 2

| Համեմատական №2                     |                                          |
|------------------------------------|------------------------------------------|
| Տեղադիրք                           | Վարդենիս քաղաքում «սև հողեր» թաղամաս     |
| Նպատակային նշանակությունը          | Բնակավայրերի, Բնակելի կառուցապատման      |
| Մակերես                            | 6000ք.մ                                  |
| Ենթակառուցվածքների հասանելիություն | Առկա                                     |
| Տրանսպորտային հասանելիություն      | Առկա չէ                                  |
| Գինը                               | Առաջարկի գինը - 6000000 ՀՀԴ<br>Բանակցելի |

*[Handwritten signature]*

### Համեմատվող օբյեկտի նկարներ



### Համեմատական օբյեկտ 3

| Համեմատական №3                     |                                                       |
|------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| Տեղադիրք                           | Գյուղատնտեսական հողատարածք<br>Վարդենիս, Դարանակ գյուղ |
| Նպատակային նշանակությունը          | Բնակավայրերի, Բնակելի<br>կառուցապատման                |
| Մակերես                            | 17000 ք.մ                                             |
| Ենթակառուցվածքների հասանելիություն | Առկա                                                  |
| Տրանսպորտային հասանելիություն      | Առկա չէ                                               |
| Գինը                               | Առաջարկի գինը - 8,000,000 ՀՀԴ<br>Բանակցելի            |

### Համեմատվող օբյեկտի նկարներ



### Հողամասի գնահատում շուկայական մեթոդով

|                         | Գնահատման առարկա                       | Համեմատական N1                                                                                      | Համեմատական N2                                                                                      | Համեմատական N3                                                                                      |
|-------------------------|----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Աղբյուր                 |                                        | <a href="https://www.list.am/item/22574251?Id_src=3">https://www.list.am/item/22574251?Id_src=3</a> | <a href="https://www.list.am/item/22571851?Id_src=2">https://www.list.am/item/22571851?Id_src=2</a> | <a href="https://www.list.am/item/18975400?Id_src=2">https://www.list.am/item/18975400?Id_src=2</a> |
| Հասցե                   | գյուղ Դարանակ, 1-ին փողոց, 1/5 հողամաս | Հողատարածք բնակելի շինությունների համար Վարդենիս                                                    | Վարդենիս քաղաքում «սև հողեր» թաղամաս                                                                | Գյուղատնտեսական հողատարածք Վարդենիս, Դարանակ գյուղ                                                  |
| Մակերես, ք.մ.           | 3246.5                                 | 1500                                                                                                | 6000                                                                                                | 17,000                                                                                              |
| Առաջարկի արժեք, ՀՀ դրամ |                                        | 1723500                                                                                             | 6000000                                                                                             | 8,000,000                                                                                           |
| Միավորի արժեք, ՀՀ դրամ  |                                        | 1149                                                                                                | 1000                                                                                                | 471                                                                                                 |
| <b>Ճշգրտումներ</b>      |                                        |                                                                                                     |                                                                                                     |                                                                                                     |
| Առաջարկ / գործարք       |                                        | 0.9                                                                                                 | 0.9                                                                                                 | 0.9                                                                                                 |
| Գտնվելու վայր           |                                        | 0.8                                                                                                 | 0.8                                                                                                 | 0.8                                                                                                 |

Ծածկագիր՝ 2025HZNXYYBC

|                                                    |                                        |              |              |              |
|----------------------------------------------------|----------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Նպատակային նշանակությունը                          | բնակավայրերի                           | 0.8          | 0.7          | 1            |
| Տեղադիրք / ճակատ                                   |                                        | 0.9          | 0.9          | 0.9          |
| Թեքվածություն                                      | թեթև թեք                               | 0.95         | 0.95         | 0.95         |
| Պարսպի, դարպասի առկայություն                       | առկա չէ                                | 1            | 1            | 1            |
| Կոմունիկացիաների առկայություն                      | հոսանք և ջուր հեռու են,<br>մնացածը չկա | 0.9          | 0.9          | 0.9          |
| Բարեկարգվածություն                                 | առկա չէ                                | 1            | 1            | 1            |
| Ճանապարհի հասանելիություն                          | առկա չէ                                | 1            | 1            | 1            |
| Մակերեսի մեծությունը                               |                                        | 0.8          | 0.8          | 1.2          |
| Այլ սահմանափակումներ                               | սերվիտուտ                              | 0.80         | 0.80         | 0.80         |
| Ընդամենը ճշգրտում                                  |                                        | <b>0.284</b> | <b>0.248</b> | <b>0.532</b> |
| <b>Միավորի ճշգրտված արժեք, ՀՀ դրամ</b>             | <b>274.8</b>                           | <b>325.9</b> | <b>248.2</b> | <b>250.3</b> |
| <b>Ընդամենը գնահատված արժեք, ՀՀ դրամ</b>           | <b>892,182</b>                         |              |              |              |
| <b>Ընդամենը գնահատված արժեք, կլորացված ՀՀ դրամ</b> | <b>892,000</b>                         |              |              |              |

Գնահատման արդյունքում, 2025 թվականի սեպտեմբերի 5-ի դրությամբ 3246.5քմ ընդհանուր մակերեսով, Վարդենիս Համայնքապետարանին պատկանող գյուղ Դարանակ, 1-ին փողոց, 1/5 հողամաս հասցեի բնակավայրերի նշանակության հողատարածքի արժեքը շուկայական մեթոդի կիրառման հիման վրա հաշվարկվել է 892,000 (ութ հարյուր իննսուներկու հազար) ՀՀ դրամ:

## Գնահատում - գյուղ Կութ, Է. Բալասանյան 1-ին փողոց, 10/1 հողամաս

### Գնահատվող անշարժ գույքի բնութագիր

#### Առարկայի նկարագիր

Գնահատվող գույքը սեփականության իրավունքով Վարդենիսի Համայնքապետարանին պատկանող հողատարածքն է, որը գտնվում է գյուղ Կութ, Է. Բալասանյան 1-ին փողոց, 10/1 հողամաս հասցեում: Հողատարածքի վերաբերյալ համապարփակ տեղեկատվությունը և տեղագնման արդյունքները ներկայացված են ստորև աղյուսակում: Ընդունվում է, որ գնահատվող գույքի սեփականության իրավունքը լիովին համապատասխանում է ՀՀ օրենսդրությանը: Ենթադրվում է, որ գույքը ազատ է ցանկացած պարտավորություններից, եթե այլ բան ներկայացված չէ:

### Գնահատման առարկայի նկարագիր (Տեղագնման արդյունքներ)

#### Հողամաս

| Անվանում                        | Նկարագիր                                           |
|---------------------------------|----------------------------------------------------|
| Տեսակը                          | Հողամաս                                            |
| Հասցեն                          | գյուղ Կութ, Է. Բալասանյան 1-ին փողոց, 10/1 հողամաս |
| Մակերես                         | 1779.3 քմ                                          |
| Նպատակային նշանակությունը       | բնակավայրերի                                       |
| Օգտագործման նպատակը             | բնակելի կառուցապատման                              |
| Իրավունքի տեսակը                | սեփականության                                      |
| Հողամասի թեքվածություն          | հարթ                                               |
| Բարեկարգվածություն              | Առկա չէ                                            |
| Պարիսպ / Դարպաս                 | Առկա չէ                                            |
| Ճանապարհի հասանելիություն       | հասանելի                                           |
| Ենթակառուցվածքների առկայություն | միայն հոսանք                                       |
| Այլ հարցեր, սահմանափակումներ    | սերվիտուտ                                          |

## Օբյեկտի լուսանկարներ

Գնահատվող օբյեկտի լուսանկարներն արվել են տեղազննման ընթացքում, 5 սեպտեմբերի 2025թ. 10:12 ժամին:



*[Handwritten signature]*

### Գնահատվող օբյեկտի տեղադիրքը ըստ Կադաստրային ծածկագրի



*[Handwritten signature]*

## Գնահատվող անշարժ գույքի սեփականության վկայական

 ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆ  
**ՎԿԱՅԱԿԱՆ**  
ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՆՎԱՏԱՄԱՔ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻ  
ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ

 Կադաստրի կոմիտե

Սույն վկայականով հաստատվում է 13 մարտի 2025 թվականին գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման միասնական մատյանում կատարված անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքի պետական գրանցումը հետևյալ տվյալներով.

- ԳՐԱՆՑՎԱԾ ԻՐԱՎՈՒՆՔԻ ՍՈՒՐՅԵԿՏ(ՆԵՐ)**  
ՀՀ ԳԵՂԱՐՔՈՒՆԻՔԻ ՄԱՐԶԻ ՎԱՐԴԵՆԻՍ ԿԱՄԱՅՆՔ
- ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՏՆՎԵԼՈՒ ՎԱՅԻՐԸ ԵՎ ԱՆՎԱՆՈՒՄԸ**  
Մարզ Գեղարքունիք, համայնք Վարդենիս գյուղ Կոթ Է: Բալասանյան 1-ին փողոց 10/1 հողամաս
- ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՀԻՄՔ ՀԱՆԴԻՍԱՑԱԾ ՓԱՏՆԱԹՂԹԵՐԸ**  
Համայնքի ղեկավարի 07.03.2025թ. հ. 0191-Ա որոշում
- ՀՈՂԱՄԱՍԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ**  
Կադաստրային ծածկագիրը՝ 05-057-0009-0026  
Մակերեսի չափը (հա)՝ 0.17793  
Նպատակային նշանակությունը՝ բնակավայրերի  
Գործառնական նշանակությունը կամ հողատեսքը՝ Բնակելի կառուցապատման  
Գրանցված իրավունքի տեսակը՝ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ

ՎԿԱՅԱԿԱՆ N 13032025-05-0065, գաղտնաբառ՝ ZAFYGBHSZBUU

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

Էջ 1/2

**5. ԾԻՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ**

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

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

**Լրացուցիչ նշումներ և տեղեկություններ**

Գրանցումը իրականացնող պաշտոնատար անձի անունը, ազգանունը՝ ՎԱՆԵՐԻԿ  
ՍԱՐԳՍՅԱՆ

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

ՎԿԱՅԱԿԱՆ N 13032025-05-0065, գաղտնաբառ՝ ZAFYGBHSZBUU

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

Էջ 2/2

### Հողամասի գնահատում շուկայական մեթոդով

Սույն հաշվետվության մեջ կիրառված հողատարածքների լավագույն և ամենաարդյունավետ օգտագործումը սահմանվում է օրենքով որպես հողատարածքների հնարավոր և թույլատրելի օգտագործումը՝ սեփականատիրոջ կողմից իրականացվող գործունեության համար, որը կապահովի ամենաբարձր ընթացիկ արժեքը գնահատման ժամանակ: Հողատարածքների գնահատման նպատակով Գնահատողը, հաշվի առնելով դիտարկվող տարածքում ազատ հողամասերի վաճառքների և առաջարկների առկայությունը, հողամասի արժեքը որոշել է համեմատական մեթոդով: Հողամասերը գնահատելիս հաշվի են առնվել արժեքի վրա ազդող հետևյալ գործոնները՝

ՀՀ հողային օրենսգրքի 6-րդ հոդվածի 1-ին մասով սահմանված հողամասերի (բացառությամբ գյուղատնտեսական նշանակության հողամասերի) համար.

- ա. Գույքային իրավունքներն (այդ թվում՝ կառուցապատման) ու սահմանափակումները (այդ թվում՝ իրավունքների և օգտագործման նկատմամբ),
- բ. Նպատակային և գործառնական նշանակությունը,
- գ. Կոմունիկացիաների առկայությունը և հնարավորությունը,
- դ. Կառուցապատման չափորոշիչները և սահմանափակումները,
- ե. հողամասի չափերը (մակերես, լայնություն, երկարություն, երկրաչափական կառուցվածք, ճակատային մաս),
- զ. տեղադրությունը (գտնվելու վայրը), տեղակայման գրավչությունը,
- է. թեքությունը
- ը. տրանսպորտային հանգույցների առկայությունը, մատչելիությունը,
- թ. 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.

Գտնվելու վայր- Կիրառվել է 10% ճշգրտման գործակից հողամասերի վայրի տարբերության համար

Տեղադիրք – Կիրառվել է 5% ճշգրտման գործակից հողամասերի դիրքի տարբերության համար

Այլ սահմանափակումներ – կիրառվել է 20% ճշգրտում, քանի որ գնահատման առարկա հանդիսացող հողամասին հասանելիության համար պահանջվում է սերվիտուտ:

Մակերեսի մեծություն – կիրառվել է 10% ճշգրտում, քանի որ գնահատման առարկա հանդիսացող հողամասի մակերեսը ավելի մեծ է, քան համեմատականների մակերեսը: Համեմատվող օբյեկտների բնութագրերը արտացոլված են հաջորդ էջում:  
Արդյունքում, գնահատվող հողատարածքի 1 քմ համար հաշվարկված գինը կիրառվել է Համայնքապետարանին պատկանող հողատարածքի շուկայական արժեքը որոշելու համար:

### Համեմատական օբյեկտների նկարագրություն

Գնահատողն ուսումնասիրել է Վարդենիս համայնքում գտնվող հողատարածքների շուկայական առաջարկները և վերջին մեկ տարում համայնքի կողմից իրականացված աճուրդների արդյունքները: Արդյունքում՝ հասարակական նշանակության հողատարածքների շուկայական արժեքի գնահատման համար ընտրվել են երեք համեմատականներ: Բացի այդ, Գնահատողն ուսումնասիրել է Վարդենիս համայնքում գտնվող հողատարածքների անշարժ գույքի գործարքները, որոնք գրանցված են ՀՀ Կադաստրի կոմիտեի տվյալների բազայում: Ընտրված համեմատականներն են՝

### Համեմատական օբյեկտ 1

| Համեմատական №1                     |                                            |
|------------------------------------|--------------------------------------------|
| Տեղադիրք                           | մարզ Գեղարքունիք, համայնք Ազատ, 2-րդ փողոց |
| Նպատակային նշանակությունը          | Բնակավայրերի, Բնակելի կառուցապատման        |
| Մակերես                            | 1500 ք.մ                                   |
| Ենթակառուցվածքների հասանելիություն | Առկա                                       |
| Տրանսպորտային հասանելիություն      | Առկա                                       |
| Գինը                               | Առաջարկի գինը - 200,000 ՀՀԴ<br>Գործարք     |

## Համեմատվող օբյեկտի տեղեկատվության աղբյուր

**ՀԵՐԹԱԿԱՆ ՀԱՄԱՐԸ՝ 1956**

**Անշարժ գույքի հասցե՝** մարզ Գեղարքունիք, համայնք Ազատ, 2-րդ փողոց

**Գործարքի ամսաթիվը՝** 16.04.2025

**Վաճառքի գինը՝** 200000 ՀՀ Դրամ

| Հոդամասեր                           |                       |
|-------------------------------------|-----------------------|
| Հոդամասի մակերեսը (քառակուսի մետր)  | 1500                  |
| Հոդամասի նպատակային նշանակությունը  | բնակավայրերի          |
| Հոդամասի գործառնական նշանակությունը | Բնակելի կառուցապատման |
| Հողակադաստրային գնահատման շրջանը    | Սևան                  |
| Ոռոգելիությունը                     | Ոռոգելի               |
| Հողի հարկման տարածագնահատման գոտին  |                       |

## Համեմատական օբյեկտ 2

| Համեմատական №2                     |                                               |
|------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Տեղադիրք                           | մարզ Գեղարքունիք, համայնք Սոթք, Խճուղու փողոց |
| Նպատակային նշանակությունը          | Բնակավայրերի, Բնակելի կառուցապատման           |
| Մակերես                            | 1139ք.մ                                       |
| Ենթակառուցվածքների հասանելիություն | Առկա                                          |
| Տրանսպորտային հասանելիություն      | Առկա չէ                                       |
| Գինը                               | Առաջարկի գինը - 250000 ՀՀԴ Գործարք            |

### Համեմատվող օբյեկտի տեղեկատվության աղբյուր

ՀԵՐԹԱԿԱՆ ՀԱՄԱՐԸ՝ 2078

Անշարժ գույքի հասցե՝ մարզ Գեղարքունիք, համայնք Սոթք, Խճուղու փողոց

Գործարքի ամսաթիվը՝ 13.06.2025

Վաճառքի գինը՝ 250000 ՀՀ Դրամ

| Հողամասեր                           |                       |
|-------------------------------------|-----------------------|
| Հողամասի մակերեսը (քառակուսի մետր)  | 1139                  |
| Հողամասի նպատակային նշանակությունը  | բնակավայրերի          |
| Հողամասի գործառնական նշանակությունը | Բնակելի կառուցապատման |
| Հողակադաստրային գնահատման շրջանը    | Սևան                  |
| Ոռոգելիությունը                     | Անջրդի                |
| Հողի հարկման տարածազնահատման գոտին  |                       |

### Համեմատական օբյեկտ 3

| Համեմատական №3                     |                                        |
|------------------------------------|----------------------------------------|
| Տեղադիրք                           | գյուղ Կուլթ                            |
| Նպատակային նշանակությունը          | Բնակավայրերի, Բնակելի կառուցապատման    |
| Մակերես                            | 1000 ք.մ                               |
| Ենթակառուցվածքների հասանելիություն | Առկա                                   |
| Տրանսպորտային հասանելիություն      | Առկա չէ                                |
| Գինը                               | Առաջարկի գինը - 101,640 ՀՀԴ<br>Գործարք |

### Համեմատվող օբյեկտի տեղեկատվության աղբյուր

Համեմատվող օբյեկտի տեղեկատվության աղբյուր է հանդիսանում Համայնքապետարանի կայքում ներկայացված աճուրդային կարգով օտարված գործարքները:

**Հողամասի գնահատում շուկայական մեթոդով**

|                                             | Գնահատման առարկա                                   | Համեմատական N1                             | Համեմատական N2                                | Համեմատական N3  |
|---------------------------------------------|----------------------------------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------|
| Աղբյուր                                     |                                                    | Կադաստրի կոմիտե՝<br>1956                   | Կադաստրի կոմիտե<br>2078                       | Համայնքապետարան |
| Հասցե                                       | գյուղ Կուբ, Է. Բալասանյան 1-ին փողոց, 10/1 հողամաս | մարզ Գեղարքունիք, համայնք Ազատ, 2-րդ փողոց | մարզ Գեղարքունիք, համայնք Սոթք, Խճուղու փողոց | գյուղ Կուբ      |
| Մակերես, ք.մ.                               | 1779.3                                             | 1500                                       | 1139                                          | 1000            |
| Առաջարկի արժեք, ՀՀ դրամ                     |                                                    | 200000                                     | 250000                                        | 101640          |
| Միավորի արժեք, ՀՀ դրամ                      |                                                    | 133                                        | 219                                           | 102             |
| <b>Ճշգրտումներ</b>                          |                                                    |                                            |                                               |                 |
| Առաջարկ / գործարք                           |                                                    | 1                                          | 1                                             | 1               |
| Գտնվելու վայր                               |                                                    | 1                                          | 0.9                                           | 1               |
| Նպատակային նշանակությունը                   | բնակելի կառուցապատման                              | 1                                          | 1                                             | 1               |
| Տեղադիրք / ճակատ                            |                                                    | 1                                          | 0.95                                          | 0.95            |
| Թեքվածություն                               | հարթ                                               | 1                                          | 1                                             | 1               |
| Պարսպի, դարպասի առկայություն                | չկա                                                | 1                                          | 1                                             | 1               |
| Կոմունիկացիաների առկայություն               | միայն հոսանք                                       | 1                                          | 1                                             | 1               |
| Բարեկարգվածություն                          | չկա                                                | 1                                          | 1                                             | 1               |
| Ճանապարհի հասանելիություն                   | չկա                                                | 1                                          | 0.9                                           | 1               |
| Մակերեսի մեծությունը                        |                                                    | 1                                          | 0.9                                           | 0.9             |
| Այլ սահմանափակումներ                        | սերվիտուտ                                          | 0.80                                       | 0.80                                          | 0.80            |
| Ընդամենը ճշգրտում                           |                                                    | <b>0.800</b>                               | <b>0.554</b>                                  | <b>0.684</b>    |
| Միավորի ճշգրտված արժեք, ՀՀ դրամ             | <b>99.3</b>                                        | <b>106.7</b>                               | <b>121.6</b>                                  | <b>69.5</b>     |
| Ընդամենը գնահատված արժեք, ՀՀ դրամ           | <b>176,622</b>                                     |                                            |                                               |                 |
| Ընդամենը գնահատված արժեք, կլորացված ՀՀ դրամ | <b>177,000</b>                                     |                                            |                                               |                 |

**Գնահատման արդյունքում, 2025 թվականի սեպտեմբերի 5-ի դրությամբ 1779.3 քմ ընդհանուր մակերեսով, Վարդենիս Համայնքապետարանին պատկանող գյուղ Կութ, Է. Բալասանյան 1-ին փողոց, 10/1 հողամաս հասցեի բնակավայրերի նշանակության հողատարածքի արժեքը շուկայական մեթոդի կիրառման հիման վրա հաշվարկվել է 177,000 (մեկ հարյուր յոթանասունյոթ հազար) ՀՀ դրամ:**



## Գնահատում - գյուղ Կութ, Է. Բալասանյան 1-ին փողոց, 8/1 հողամաս

### Գնահատվող անշարժ գույքի բնութագիր

#### Առարկայի նկարագիր

Գնահատվող գույքը սեփականության իրավունքով Վարդենիսի Համայնքապետարանին պատկանող հողատարածքն է, որը գտնվում է գյուղ Կութ, Է. Բալասանյան 1-ին փողոց, 8/1 հողամաս հասցեում: Հողատարածքի վերաբերյալ համապարփակ տեղեկատվությունը և տեղագնման արդյունքները ներկայացված են ստորև աղյուսակում: Ընդունվում է, որ գնահատվող գույքի սեփականության իրավունքը լիովին համապատասխանում է ՀՀ օրենսդրությանը: Ենթադրվում է, որ գույքը ազատ է ցանկացած պարտավորություններից, եթե այլ բան ներկայացված չէ:

### Գնահատման առարկայի նկարագիր (Տեղագնման արդյունքներ)

#### Հողամաս

| Անվանում                        | Նկարագիր                                          |
|---------------------------------|---------------------------------------------------|
| Տեսակը                          | Հողամաս                                           |
| Հասցեն                          | գյուղ Կութ, Է. Բալասանյան 1-ին փողոց, 8/1 հողամաս |
| Մակերես                         | 772.8 քմ                                          |
| Նպատակային նշանակությունը       | բնակավայրերի                                      |
| Օգտագործման նպատակը             | բնակելի կառուցապատման                             |
| Իրավունքի տեսակը                | սեփականության                                     |
| Հողամասի թեքվածություն          | հարթ                                              |
| Բարեկարգվածություն              | Առկա չէ                                           |
| Պարիսպ / Դարպաս                 | Առկա չէ                                           |
| Ճանապարհի հասանելիություն       | առկա է, գրունտային                                |
| Ենթակառուցվածքների առկայություն | միայն հոսանք                                      |
| Այլ հարցեր, սահմանափակումներ    | -                                                 |

### Օբյեկտի լուսանկարներ

Գնահատվող օբյեկտի լուսանկարներն արվել են տեղազննման ընթացքում, 5 սեպտեմբերի 2025թ. 10:15 ժամին:



*[Handwritten signature]*

Miss

## Գնահատվող անշարժ գույքի սեփականության վկայական

**ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆ**  
**ՎԿԱՅԱԿԱՆ**  
ՄԱՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՆՎԱՏԱՄԱՐ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻ  
ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ

Սույն վկայականով հաստատվում է 13 մարտի 2025 թվականին գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման միասնական մատյանում կատարված անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքի պետական գրանցումը հետևյալ տվյալներով.

**1. ԳՐԱՆՑՎԱԾ ԻՐԱՎՈՒՆՔԻ ՍՈՒԲՅԵԿՏ(ՆԵՐ)**  
ՀՀ ԳԵՂԱՐՔՈՒՆԻՔԻ ՄԱՐԶԻ ՎԱՐԴԵՆԻՍ ՀԱՄԱՅՆՔ

**2. ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՏՆՎԵԼՈՒ ՎԱՅՐԸ ԵՎ ԱՆՎԱՆՈՒՄԸ**  
Մարզ Գեղարքունիք, համայնք Վարդենիս գյուղ Կութ է. Բալասանյան 1-ին փողոց 8/1 հողամաս

**3. ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՀԻՄՔ ՀԱՆԴԻՍԱՑԱԾ ՓԱՏԱԶԹԵՐԸ**  
ՀՀ կառավարության 11 օգոստոսի 2005 թվականի N 1527-Ն որոշում, Համայնքի ղեկավարի 07/03/2025թ. թիվ 0190-Ա որոշում

**4. ՀՈՂԱՄԱՍԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ**  
Կադաստրային ծածկագիր՝ 05-057-0008-0004  
Մակերեսի չափը (հա)՝ 0.07728  
Նպատակային նշանակությունը՝ բնակավայրերի  
Գործառնական նշանակությունը կամ հողատեսքը՝ Բնակելի կառուցապատման  
Գրանցված իրավունքի տեսակը՝ Սեփականություն

ՎԿԱՅԱԿԱՆ N 13032025-05-0028, գաղտնաբառ՝ MEQZCKIHDPV6M

Փաստաթղթի իսկությունը և վավերականությունը կապով է ստորագրել Կադաստրի կոմիտեի  
www.e-cadastre.am կայքէջի միջոցով

Էջ 1/2

**5. ՇՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ 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՝ ՏԻԳՐԱՆ  
ԶԱՀՄԱՆՅԱՆ  
Զբաղեցրած պաշտոնը՝ Անշարժ գույքի գրանցման միասնական ստորաբաժանման  
անշարժ գույքի ավագ ռեգիստր

ՎԿԱՅԱԿԱՆ N 13032025-05-0028, գաղտնաբառ՝ MEQZCKIHDPV6M

Փաստաթղթի իսկությունը և վավերականությունը կապով է ստորագրել Կադաստրի կոմիտեի  
www.e-cadastre.am կայքէջի միջոցով

Էջ 2/2

### Հողամասի գնահատում շուկայական մեթոդով

Սույն հաշվետվության մեջ կիրառված հողատարածքների լավագույն և ամենաարդյունավետ օգտագործումը սահմանվում է օրենքով որպես հողատարածքների հնարավոր և թույլատրելի օգտագործումը՝ սեփականատիրոջ կողմից իրականացվող գործունեության համար, որը կապահովի ամենաբարձր ընթացիկ արժեքը գնահատման ժամանակ: Հողատարածքների գնահատման նպատակով Գնահատողը, հաշվի առնելով դիտարկվող տարածքում ազատ հողամասերի վաճառքների և առաջարկների առկայությունը, հողամասի արժեքը որոշել է համեմատական մեթոդով: Հողամասերը գնահատելիս հաշվի են առնվել արժեքի վրա ազդող հետևյալ գործոնները՝

ՀՀ հողային օրենսգրքի 6-րդ հոդվածի 1-ին մասով սահմանված հողամասերի (բացառությամբ գյուղատնտեսական նշանակության հողամասերի) համար.

- ա. Գույքային իրավունքներն (այդ թվում՝ կառուցապատման) ու սահմանափակումները (այդ թվում՝ իրավունքների և օգտագործման նկատմամբ),
- բ. Նպատակային և գործառնական նշանակությունը,
- գ. Կոմունիկացիաների առկայությունը և հնարավորությունը,
- դ. Կառուցապատման չափորոշիչները և սահմանափակումները,
- ե. հողամասի չափերը (մակերես, լայնություն, երկարություն, երկրաչափական կառուցվածք, ճակատային մաս),
- զ. տեղադրությունը (գտնվելու վայրը), տեղակայման գրավչությունը,
- է. թեքությունը
- ը. տրանսպորտային հանգույցների առկայությունը, մատչելիությունը,
- թ. 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.

Գտնվելու վայր- Կիրառվել է 10% ճշգրտման գործակից հողամասերի վայրի տարբերության համար

Տեղադիրք – Կիրառվել է 5% ճշգրտման գործակից հողամասերի դիրքի տարբերության համար

Մակերեսի մեծություն – կիրառվել է 10% ճշգրտում, քանի որ գնահատման առարկա հանդիսացող հողամասի մակերեսը ավելի փոքր է, քան համեմատականների մակերեսը: Համեմատվող օբյեկտների բնութագրերը արտացոլված են հաջորդ էջում:

Արդյունքում, գնահատվող հողատարածքի 1 քմ համար հաշվարկված գինը կիրառվել է Համայնքապետարանին պատկանող հողատարածքի շուկայական արժեքը որոշելու համար:

### Համեմատական օբյեկտների նկարագրություն

Գնահատողն ուսումնասիրել է Վարդենիս համայնքում գտնվող հողատարածքների շուկայական առաջարկները և վերջին մեկ տարում համայնքի կողմից իրականացված աճուրդների արդյունքները: Արդյունքում՝ հասարակական նշանակության հողատարածքների շուկայական արժեքի գնահատման համար ընտրվել են երեք համեմատականներ: Բացի այդ, Գնահատողն ուսումնասիրել է Վարդենիս համայնքում գտնվող հողատարածքների անշարժ գույքի գործարքները, որոնք գրանցված են ՀՀ Կադաստրի կոմիտեի տվյալների բազայում: Ընտրված համեմատականներն են՝

### Համեմատական օբյեկտ 1

| Համեմատական №1                     |                                            |
|------------------------------------|--------------------------------------------|
| Տեղադիրք                           | մարզ Գեղարքունիք, համայնք Ազատ, 2-րդ փողոց |
| Նպատակային նշանակությունը          | Բնակավայրերի, Բնակելի կառուցապատման        |
| Մակերես                            | 1500 ք.մ                                   |
| Ենթակառուցվածքների հասանելիություն | Առկա                                       |
| Տրանսպորտային հասանելիություն      | Առկա                                       |
| Գինը                               | Առաջարկի գինը - 200,000 ՀՀԴ Գործարք        |

## Համեմատվող օբյեկտի տեղեկատվության աղբյուր

**ՀԵՐԹԱԿԱՆ ՀԱՄԱՐԸ՝ 1956**

**Անշարժ գույքի հասցե՝** մարզ Գեղարքունիք, համայնք Ազատ, 2-րդ փողոց

**Գործարքի ամսաթիվը՝** 16.04.2025

**Վաճառքի գինը՝** 200000 ՀՀ Դրամ

| Հոդամասեր                           |                       |
|-------------------------------------|-----------------------|
| Հոդամասի մակերեսը (քառակուսի մետր)  | 1500                  |
| Հոդամասի նպատակային նշանակությունը  | բնակավայրերի          |
| Հոդամասի գործառնական նշանակությունը | Բնակելի կառուցապատման |
| Հողակադաստրային գնահատման շրջանը    | Սևան                  |
| Ոռոգելիությունը                     | Ոռոգելի               |
| Հողի հարկման տարածագնահատման գոտին  |                       |

## Համեմատական օբյեկտ 2

| Համեմատական №2                     |                                               |
|------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Տեղադիրք                           | մարզ Գեղարքունիք, համայնք Սոթք, Խճուղու փողոց |
| Նպատակային նշանակությունը          | Բնակավայրերի, Բնակելի կառուցապատման           |
| Մակերես                            | 700ք.մ                                        |
| Ենթակառուցվածքների հասանելիություն | Առկա                                          |
| Տրանսպորտային հասանելիություն      | Առկա չէ                                       |
| Գինը                               | Առաջարկի գինը - 200000 ՀՀԴ Գործարք            |

### Համեմատվող օբյեկտի տեղեկատվության աղբյուր

ՀԵՐԹԱԿԱՆ ՀԱՄԱՐԸ՝ 2077

Անշարժ գույքի հասցե՝ մարզ Գեղարքունիք, համայնք Սոթք, Ազատի խճուղի 1-ին նրբանցք

Գործարքի ամսաթիվը՝ 01.04.2025

Վաճառքի գինը՝ 200000 ՀՀ Դրամ

| Հոդամասեր                           |                       |
|-------------------------------------|-----------------------|
| Հոդամասի մակերեսը (քառակուսի մետր)  | 700                   |
| Հոդամասի նպատակային նշանակությունը  | բնակավայրերի          |
| Հոդամասի գործառնական նշանակությունը | Բնակելի կառուցապատման |
| Հողակադաստրային գնահատման շրջանը    | Սևան                  |
| Ոռոգելիությունը                     | Անջրդի                |
| Հողի հարկման տարածագնահատման գոտին  |                       |

### Համեմատական օբյեկտ 3

| Համեմատական №3                     |                                       |
|------------------------------------|---------------------------------------|
| Տեղադիրք                           | գյուղ Կութ                            |
| Նպատակային նշանակությունը          | Բնակավայրերի, Բնակելի կառուցապատման   |
| Մակերես                            | 885 ք.մ                               |
| Ենթակառուցվածքների հասանելիություն | Առկա                                  |
| Տրանսպորտային հասանելիություն      | Առկա չէ                               |
| Գինը                               | Առաջարկի գինը - 85,864 ՀՀԴ<br>Գործարք |

### Համեմատվող օբյեկտի տեղեկատվության աղբյուր

Համեմատվող օբյեկտի տեղեկատվության աղբյուր է հանդիսանում Համայնքապետարանի կայքում ներկայացված աճուրդային կարգով օտարված գործարքները:

### Հողամասի գնահատում շուկայական մեթոդով

|                                             | Գնահատման առարկա                                     | Համեմատական N1                                   | Համեմատական N2                                      | Համեմատական N3  |
|---------------------------------------------|------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------|
| Աղբյուր                                     |                                                      | Կադաստրի կոմիտե՝<br>1956                         | Կադաստրի կոմիտե<br>2077                             | Համայնքապետարան |
| Հասցե                                       | գյուղ Կուբ, Է. Բալասանյան<br>1-ին փողոց, 8/1 հողամաս | մարզ Գեղարքունիք,<br>համայնք Ազատ, 2-րդ<br>փողոց | մարզ Գեղարքունիք,<br>համայնք Սոթք,<br>Խճուղու փողոց | գյուղ Կուբ      |
| Մակերես, ք.մ.                               | 772.8                                                | 1500                                             | 700                                                 | 885             |
| Առաջարկի արժեք, ՀՀ դրամ                     |                                                      | 200000                                           | 200000                                              | 85864           |
| Միավորի արժեք, ՀՀ դրամ                      |                                                      | 133                                              | 286                                                 | 97              |
| <b>Ճշգրտումներ</b>                          |                                                      |                                                  |                                                     |                 |
| Առաջարկ / գործարք                           |                                                      | 1                                                | 1                                                   | 1               |
| Գտնվելու վայր                               |                                                      | 1                                                | 0.9                                                 | 1               |
| Նպատակային նշանակությունը                   | բնակելի կառուցապատման                                | 1                                                | 1                                                   | 1               |
| Տեղադիրք / ճակատ                            |                                                      | 1                                                | 0.95                                                | 0.95            |
| Թեքվածություն                               | հարթ                                                 | 1                                                | 1                                                   | 1               |
| Պարսպի, դարպասի առկայություն                | առկա չէ                                              | 1                                                | 1                                                   | 1               |
| Կոմունիկացիաների առկայություն               | միայն հոսանք                                         | 1                                                | 1                                                   | 1               |
| Բարեկարգվածություն                          | առկա չէ                                              | 1                                                | 1                                                   | 1               |
| Ճանապարհի հասանելիություն                   | առկա է, գրունտային                                   | 1                                                | 1                                                   | 1               |
| Մակերեսի մեծությունը                        |                                                      | 1.1                                              | 1                                                   | 1               |
| Այլ սահմանափակումներ                        | չկան                                                 | 1                                                | 1.00                                                | 1               |
| Ընդամենը ճշգրտում                           |                                                      | <b>1.100</b>                                     | <b>0.855</b>                                        | <b>0.950</b>    |
| Միավորի ճշգրտված արժեք, ՀՀ դրամ             | 161.0                                                | <b>146.7</b>                                     | <b>244.3</b>                                        | <b>92.2</b>     |
| Ընդամենը գնահատված արժեք, ՀՀ դրամ           | 124,452                                              |                                                  |                                                     |                 |
| Ընդամենը գնահատված արժեք, կլորացված ՀՀ դրամ | 124,000                                              |                                                  |                                                     |                 |

**Գնահատման արդյունքում, 2025 թվականի սեպտեմբերի 5-ի դրությամբ 772.8 քմ ընդհանուր մակերեսով, Վարդենիս Համայնքապետարանին պատկանող գյուղ Կութ, Է. Բալասանյան 1-ին փողոց, 8/1 հողամաս հասցեի բնակավայրերի նշանակության հողատարածքի արժեքը շուկայական մեթոդի կիրառման հիման վրա հաշվարկվել է 124,000 (մեկ հարյուր քսանչորս հազար) ՀՀ դրամ:**



## Գնահատում - գյուղ Կութ, Է. Բալասանյան 1-ին փողոց, 4-րդ նրբանցք, 1 հողամաս

### Գնահատվող անշարժ գույքի բնութագիր

#### Առարկայի նկարագիր

Գնահատվող գույքը սեփականության իրավունքով Վարդենիսի Համայնքապետարանին պատկանող հողատարածքն է, որը գտնվում է գյուղ Կութ, Է. Բալասանյան 1-ին փողոց, 4-րդ նրբանցք, 1 հողամաս հասցեում: Հողատարածքի վերաբերյալ համապարփակ տեղեկատվությունը և տեղագնման արդյունքները ներկայացված են ստորև աղյուսակում: Ընդունվում է, որ գնահատվող գույքի սեփականության իրավունքը լիովին համապատասխանում է ՀՀ օրենսդրությանը: Ենթադրվում է, որ գույքը ազատ է ցանկացած պարտավորություններից, եթե այլ բան ներկայացված չէ:

### Գնահատման առարկայի նկարագիր (Տեղագնման արդյունքներ)

#### Հողամաս

| Անվանում                        | Նկարագիր                                                      |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| Տեսակը                          | Հողամաս                                                       |
| Հասցեն                          | գյուղ Կութ, Է. Բալասանյան 1-ին փողոց, 4-րդ նրբանցք, 1 հողամաս |
| Մակերես                         | 908.4քմ                                                       |
| Նպատակային նշանակությունը       | բնակավայրերի                                                  |
| Օգտագործման նպատակը             | բնակելի կառուցապատման                                         |
| Իրավունքի տեսակը                | սեփականության                                                 |
| Հողամասի թեքվածություն          | մի քիչ փոս                                                    |
| Բարեկարգվածություն              | Առկա չէ                                                       |
| Պարիսպ / Դարպաս                 | Առկա չէ                                                       |
| Ճանապարհի հասանելիություն       | առկա է, գրունտային                                            |
| Ենթակառուցվածքների առկայություն | Առկա չէ                                                       |
| Այլ հարցեր, սահմանափակումներ    | -                                                             |

### Օբյեկտի լուսանկարներ

Գնահատվող օբյեկտի լուսանկարներն արվել են տեղագնման ընթացքում, 5 սեպտեմբերի 2025թ. 10:25 ժամին:



*[Handwritten signature]*

## Գնահատվող օբյեկտի տեղադիրքը ըստ Կադաստրային ծածկագրի



Ծածկագիր՝ 2025CPQUGSYR

*[Handwritten signature]*

## Գնահատվող անշարժ գույքի սեփականության վկայական

**ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆ**  
**ՎԿԱՅԱԿԱՆ**  
ԱՆՇԱՐՇ ԳՈՒՅՔԻ ՆՎԱՏԱՆԱՐ ԽՐԱԿՈՒՆԹՆԵՐԻ  
ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑԱՆ

Սույն վկայականով հաստատվում է 13 փետրվարի 2025 թվականին գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման միասնական մատչելի կատարված անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքի պետական գրանցումը հետևյալ տվյալներով.

**1. ԳՐԱՆՑՎԱԾ ԽՐԱԿՈՒՆԹԻ ՍՈՒՐՅԵԿՏ(ՆԵՐ)**  
ՀՀ ԳԵՂԱՐՔՈՒՆԻԹԻ ՄԱՐԶԻ ՎԱՐԴԵՆԻՍ ՀԱՄԱՅՆՔ

**2. ԱՆՇԱՐՇ ԳՈՒՅՔԻ ԳՏՆՎԵԼՈՒ ՎԱՅԻՐ ԵՎ ԱՆՎԱՆՈՒՄԸ**  
Մարզ Գեղարքունիք, համայնք Վարդենիս գյուղ Կուր Է. Բալասանյան 1-ին փողոց 4-րդ նրբանցք 1 հողամաս

**3. ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՀԻՄՔ ՀԱՆԴԻՍԱՑԱԾ ՓԱՏԱԹՂԹԵՐԸ**  
ՀՀ Կառավարության որոշում 11.08.2005թ. թիվ 1527-Ն, Համայնքի ղեկավարի որոշում 03.02.2025թ. թիվ 0083-Ա, Հողամասի հատակագիծ 31.01.2025թ.

**4. ՀՈՂԱՄԱՍԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ**  
Կադաստրային ծածկագիր՝ 05-057-0006-0025  
Մակերեսի չափը (հա)՝ 0.09084  
Նպատակային նշանակությունը՝ բնակավայրերի  
Գործառնական նշանակությունը կամ հողատեսքը՝ Բնակելի կառուցապատման  
Գրանցված իրավունքի տեսակը՝ ՍԵՓԱԿԱՆ/ՈՒԹՅՈՒՆ

ՎԿԱՅԱԿԱՆ N 13022025-05-0028, գաղտնաբառ՝ E35REUA9IQFY

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

Էջ 1/2

**5. ԾՆՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ 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՝ ՀԱՐՈՒԹՅՈՒՆ ՊԵՏՐՈՍՅԱՆ  
Ձբաղեցրած պաշտոնը՝ Անշարժ գույքի գրանցման միասնական ստորաբաժանման  
անշարժ գույքի ավագ ռեգիստր

ՎԿԱՅԱԿԱՆ N 13022025-05-0028, գաղտնաբառ՝ E35REUA9IQFY

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

Էջ 2/2

### Հողամասի գնահատում շուկայական մեթոդով

Սույն հաշվետվության մեջ կիրառված հողատարածքների լավագույն և ամենաարդյունավետ օգտագործումը սահմանվում է օրենքով որպես հողատարածքների հնարավոր և թույլատրելի օգտագործումը՝ սեփականատիրոջ կողմից իրականացվող գործունեության համար, որը կապահովի ամենաբարձր ընթացիկ արժեքը գնահատման ժամանակ: Հողատարածքների գնահատման նպատակով Գնահատողը, հաշվի առնելով դիտարկվող տարածքում ազատ հողամասերի վաճառքների և առաջարկների առկայությունը, հողամասի արժեքը որոշել է համեմատական մեթոդով: Հողամասերը գնահատելիս հաշվի են առնվել արժեքի վրա ազդող հետևյալ գործոնները՝

ՀՀ հողային օրենսգրքի 6-րդ հոդվածի 1-ին մասով սահմանված հողամասերի (բացառությամբ գյուղատնտեսական նշանակության հողամասերի) համար.

- ա. Գույքային իրավունքներն (այդ թվում՝ կառուցապատման) ու սահմանափակումները (այդ թվում՝ իրավունքների և օգտագործման նկատմամբ),
- բ. Նպատակային և գործառնական նշանակությունը,
- գ. Կոմունիկացիաների առկայությունը և հնարավորությունը,
- դ. Կառուցապատման չափորոշիչները և սահմանափակումները,
- ե. հողամասի չափերը (մակերես, լայնություն, երկարություն, երկրաչափական կառուցվածք, ճակատային մաս),
- զ. տեղադրությունը (գտնվելու վայրը), տեղակայման գրավչությունը,
- է. թեքությունը
- ը. տրանսպորտային հանգույցների առկայությունը, մատչելիությունը,
- թ. 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.

Գտնվելու վայր- Կիրառվել է 10% ճշգրտման գործակից հողամասերի վայրի տարբերության համար

Տեղադիրք – Կիրառվել է 5% ճշգրտման գործակից հողամասերի դիրքի տարբերության համար

Թեքվածություն- Կիրառվել է 5% ճշգրտման գործակից հողամասերի թեքվածության տարբերության համար

Մակերեսի մեծություն – կիրառվել է 10% ճշգրտում, քանի որ գնահատման առարկա հանդիսացող հողամասի մակերեսը ավելի փոքր է, քան համեմատականների մակերեսը: Համեմատվող օբյեկտների բնութագրերը արտացոլված են հաջորդ էջում:

Ծածկագիր՝ 2025CPQUGSYR

Արդյունքում, գնահատվող հողատարածքի 1 քմ համար հաշվարկված գինը կիրառվել է Համայնքապետարանին պատկանող հողատարածքի շուկայական արժեքը որոշելու համար:

### Համեմատական օբյեկտների նկարագրություն

Գնահատողն ուսումնասիրել է Վարդենիս համայնքում գտնվող հողատարածքների շուկայական առաջարկները և վերջին մեկ տարում համայնքի կողմից իրականացված աճուրդների արդյունքները: Արդյունքում՝ հասարակական նշանակության հողատարածքների շուկայական արժեքի գնահատման համար ընտրվել են երեք համեմատականներ: Բացի այդ, Գնահատողն ուսումնասիրել է Վարդենիս համայնքում գտնվող հողատարածքների անշարժ գույքի գործարքները, որոնք գրանցված են ՀՀ Կադաստրի կոմիտեի տվյալների բազայում: Ընտրված համեմատականներն են՝

### Համեմատական օբյեկտ 1

| Համեմատական №1                     |                                            |
|------------------------------------|--------------------------------------------|
| Տեղադիրք                           | մարզ Գեղարքունիք, համայնք Ազատ, 2-րդ փողոց |
| Նպատակային նշանակությունը          | Բնակավայրերի, Բնակելի կառուցապատման        |
| Մակերես                            | 1500 ք.մ                                   |
| Ենթակառուցվածքների հասանելիություն | Առկա                                       |
| Տրանսպորտային հասանելիություն      | Առկա                                       |
| Գինը                               | Առաջարկի գինը - 200,000 ՀՀԴ Գործարք        |

## Համեմատվող օբյեկտի տեղեկատվության աղբյուր

**ՀԵՐԹԱԿԱՆ ՀԱՄԱՐԸ՝ 1956**

**Անշարժ գույքի հասցե՝** մարզ Գեղարքունիք, համայնք Ազատ, 2-րդ փողոց

**Գործարքի ամսաթիվը՝** 16.04.2025

**Վաճառքի գինը՝** 200000 ՀՀ Դրամ

| Հոդամասեր                           |                       |
|-------------------------------------|-----------------------|
| Հոդամասի մակերեսը (քառակուսի մետր)  | 1500                  |
| Հոդամասի նպատակային նշանակությունը  | բնակավայրերի          |
| Հոդամասի գործառնական նշանակությունը | Բնակելի կառուցապատման |
| Հողակադաստրային գնահատման շրջանը    | Սևան                  |
| Ոռոգելիությունը                     | Ոռոգելի               |
| Հողի հարկման տարածագնահատման գոտին  |                       |

## Համեմատական օբյեկտ 2

| Համեմատական №2                     |                                               |
|------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Տեղադիրք                           | մարզ Գեղարքունիք, համայնք Սոթք, Խճուղու փողոց |
| Նպատակային նշանակությունը          | Բնակավայրերի, Բնակելի կառուցապատման           |
| Մակերես                            | 700ք.մ                                        |
| Ենթակառուցվածքների հասանելիություն | Առկա                                          |
| Տրանսպորտային հասանելիություն      | Առկա չէ                                       |
| Գինը                               | Առաջարկի գինը - 200000 ՀՀԴ Գործարք            |

### Համեմատվող օբյեկտի տեղեկատվության աղբյուր

ՀԵՐԹԱԿԱՆ ՀԱՄԱՐԸ՝ 2077

Անշարժ գույքի հասցե՝ մարզ Գեղարքունիք, համայնք Սոթք, Ազատի խճուղի 1-ին նրբանցք

Գործարքի ամսաթիվը՝ 01.04.2025

Վաճառքի գինը՝ 200000 ՀՀ Դրամ

| Հոդամասեր                           |                       |
|-------------------------------------|-----------------------|
| Հոդամասի մակերեսը (քառակուսի մետր)  | 700                   |
| Հոդամասի նպատակային նշանակությունը  | բնակավայրերի          |
| Հոդամասի գործառնական նշանակությունը | Բնակելի կառուցապատման |
| Հոդակադաստրային գնահատման շրջանը    | Սևան                  |
| Ոռոգելիությունը                     | Անջրդի                |
| Հողի հարկման տարածագնահատման գոտին  |                       |

### Համեմատական օբյեկտ 3

| Համեմատական №3                     |                                        |
|------------------------------------|----------------------------------------|
| Տեղադիրք                           | գյուղ Կութ                             |
| Նպատակային նշանակությունը          | Բնակավայրերի, Բնակելի կառուցապատման    |
| Մակերես                            | 1000 ք.մ                               |
| Ենթակառուցվածքների հասանելիություն | Առկա                                   |
| Տրանսպորտային հասանելիություն      | Առկա չէ                                |
| Գինը                               | Առաջարկի գինը - 101,640 ՀՀԴ<br>Գործարք |

### Համեմատվող օբյեկտի տեղեկատվության աղբյուր

Համեմատվող օբյեկտի տեղեկատվության աղբյուր է հանդիսանում Համայնքապետարանի կայքում ներկայացված աճուրդային կարգով օտարված գործարքները:

### Հողամասի գնահատում շուկայական մեթոդով

|                                             | Գնահատման առարկա                                              | Համեմատական N1                             | Համեմատական N2                                | Համեմատական N3  |
|---------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------|
| Աղբյուր                                     |                                                               | Կադաստրի կոմիտե՝<br>1956                   | Կադաստրի կոմիտե<br>2077                       | Համայնքապետարան |
| Հասցե                                       | գյուղ Կուբ, Է. Բալասանյան 1-ին փողոց, 4-րդ նրբանցք, 1 հողամաս | մարզ Գեղարքունիք, համայնք Ազատ, 2-րդ փողոց | մարզ Գեղարքունիք, համայնք Սոթք, Խճուղու փողոց | գյուղ Կուբ      |
| Մակերես, ք.մ.                               | 908.4                                                         | 1500                                       | 700                                           | 1000            |
| Առաջարկի արժեք, ՀՀ դրամ                     |                                                               | 200000                                     | 200000                                        | 101640          |
| Միավորի արժեք, ՀՀ դրամ                      |                                                               | 133                                        | 286                                           | 102             |
| <b>Ճշգրտումներ</b>                          |                                                               |                                            |                                               |                 |
| Առաջարկ / գործարք                           |                                                               | 1                                          | 1                                             | 1               |
| Գտնվելու վայր                               |                                                               | 1                                          | 0.9                                           | 1               |
| Նպատակային նշանակությունը                   | բնակելի կառուցապատման                                         | 1                                          | 1                                             | 1               |
| Տեղադիրք / ճակատ                            |                                                               | 1                                          | 0.95                                          | 0.95            |
| Թեքվածություն                               | մի քիչ փոս                                                    | 0.95                                       | 0.95                                          | 0.95            |
| Պարսպի, դարպասի առկայություն                | առկա չէ                                                       | 1                                          | 1                                             | 1               |
| Կոմունիկացիաների առկայություն               | առկա չեն                                                      | 1                                          | 1                                             | 1               |
| Բարեկարգվածություն                          | առկա չէ                                                       | 1                                          | 1                                             | 1               |
| Ճանապարհի հասանելիություն                   | առկա է, գրունտային                                            | 1                                          | 1                                             | 1               |
| Մակերեսի մեծությունը                        |                                                               | 1.1                                        | 1                                             | 1               |
| Այլ սահմանափակումներ                        | չկան                                                          | 1                                          | 1                                             | 1               |
| Ընդամենը ճշգրտում                           |                                                               | <b>1.045</b>                               | <b>0.81225</b>                                | <b>0.903</b>    |
| Միավորի ճշգրտված արժեք, ՀՀ դրամ             | 154.4                                                         | 139.3                                      | 232.1                                         | 91.7            |
| Ընդամենը գնահատված արժեք, ՀՀ դրամ           | 140,237                                                       |                                            |                                               |                 |
| Ընդամենը գնահատված արժեք, կլորացված ՀՀ դրամ | 140,000                                                       |                                            |                                               |                 |

**Գնահատման արդյունքում, 2025 թվականի սեպտեմբերի 5-ի դրությամբ 908.4 քմ ընդհանուր մակերեսով, Վարդենիս Համայնքապետարանին պատկանող գյուղ Կութ, Է. Բալասանյան 1-ին փողոց, 4-րդ նրբանցք, 1 հողամաս հասցեի բնակավայրերի նշանակության հողատարածքի արժեքը շուկայական մեթոդի կիրառման հիման վրա հաշվարկվել է 140,000 (մեկ հարյուր քառասուն հազար) ՀՀ դրամ:**



## Գնահատում - գյուղ Կութ, Է. Բալասանյան 1-ին փողոց, 4-րդ նրբանցք, 3 հողամաս

### Գնահատվող անշարժ գույքի բնութագիր

#### Առարկայի նկարագիր

Գնահատվող գույքը սեփականության իրավունքով Վարդենիսի Համայնքապետարանին պատկանող հողատարածքն է, որը գտնվում է գյուղ Կութ, Է. Բալասանյան 1-ին փողոց, 4-րդ նրբանցք, 3 հողամաս հասցեում: Հողատարածքի վերաբերյալ համապարփակ տեղեկատվությունը և տեղագնման արդյունքները ներկայացված են ստորև աղյուսակում: Ընդունվում է, որ գնահատվող գույքի սեփականության իրավունքը լիովին համապատասխանում է ՀՀ օրենսդրությանը: Ենթադրվում է, որ գույքը ազատ է ցանկացած պարտավորություններից, եթե այլ բան ներկայացված չէ:

### Գնահատման առարկայի նկարագիր (Տեղագնման արդյունքներ)

#### Հողամաս

| Անվանում                        | Նկարագիր                                                      |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| Տեսակը                          | Հողամաս                                                       |
| Հասցեն                          | գյուղ Կութ, Է. Բալասանյան 1-ին փողոց, 4-րդ նրբանցք, 3 հողամաս |
| Մակերես                         | 700քմ                                                         |
| Նպատակային նշանակությունը       | բնակավայրերի                                                  |
| Օգտագործման նպատակը             | բնակելի կառուցապատման                                         |
| Իրավունքի տեսակը                | սեփականության                                                 |
| Հողամասի թեքվածություն          | մի քիչ փոս                                                    |
| Բարեկարգվածություն              | Առկա չէ                                                       |
| Պարիսպ / Դարպաս                 | Առկա չէ                                                       |
| Ճանապարհի հասանելիություն       | առկա է, գրունտային                                            |
| Ենթակառուցվածքների առկայություն | Առկա չէ                                                       |
| Այլ հարցեր, սահմանափակումներ    | -                                                             |

### Օբյեկտի լուսանկարներ

Գնահատվող օբյեկտի լուսանկարներն արվել են տեղագնման ընթացքում, 5 սեպտեմբերի 2025թ. 10:25 ժամին:



*[Handwritten signature]*

### Գնահատվող օբյեկտի տեղադիրքը ըստ Կադաստրային ծածկագրի



*[Handwritten signature]*

## Գնահատվող անշարժ գույքի սեփականության վկայական

**ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆ**  
**ՎԿԱՅԱԿԱՆ**  
ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՑՔԻ ՆՎԱՏՆԱԲ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻ  
ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑԱՄԱՆ

կադաստրի կոմիտե

Սույն վկայականով հաստատվում է 20 փետրվարի 2025 թվականին գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման միասնական մատյանում կատարված անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքի պետական գրանցումը հետևյալ տվյալներով.

**1. ԳՐԱՆՑՎԱԾ ԻՐԱՎՈՒՆՔԻ ՍՈՒՐՅԵԿՏ(ՆԵՐ)**  
ՀՀ ԳԵՂԱՐՔՈՒՆԻՔԻ ՄԱՐԶԻ ՎԱՐԴԵՆԻՍ ՀԱՄԱՅՆՔ

**2. ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՑՔԻ ԳՏՆՎԵԼՈՒ ՎԱՅՐԸ ԵՎ ԱՆՎԱՆՈՒՄԸ**  
Մարզ Գեղարքունիք, համայնք Վարդենիս գյուղ Կույթ Է. Բալասանյան 1-ին փողոց 4-րդ նրբանցք 3 հողամաս

**3. ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՀԻՄՔ ՀԱՆԴԻՄԱՑԱԾ ՓԱՏԱԹՂԹԵՐԸ**  
Համայնքի ղեկավարի որոշում 11.02.2025թ. N 0114-Ա, ՀՀ Կառավարության 11.08.2005թ. N 1527-Ն

**4. ՀՈՂԱՄԱՍԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ**  
Կադաստրային ծածկագիրը՝ 05-057-0006-0026  
Մակերեսի չափը (հա)՝ 0.07  
Նպատակային նշանակությունը՝ բնակավայրերի  
Գործառնական նշանակությունը կամ հողատեսքը՝ Բնակելի կառուցապատման  
Գրանցված իրավունքի տեսակը՝ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ

ՎԿԱՅԱԿԱՆ N 20022025-05-0079, գաղտնաբառ՝ QLNW78AAGGSL

Փաստաթղթի իմրությունը և վավերականությունը կապով է պնդվում Կադաստրի կոմիտեի  
www.e-cadastre.am կայքէջի միջոցով

Էջ 1/2

**5. ԵՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ 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՝ ՀԵՐՄԻՆԵ ԳՐԻԳՈՐՅԱՆ

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

ՎԿԱՅԱԿԱՆ N 20022025-05-0079, գաղտնաբառ՝ QLNW78AAGGSL

Փաստաթղթի իմրությունը և վավերականությունը կապով է պնդվում Կադաստրի կոմիտեի  
www.e-cadastre.am կայքէջի միջոցով

Էջ 2/2

### Հողամասի գնահատում շուկայական մեթոդով

Սույն հաշվետվության մեջ կիրառված հողատարածքների լավագույն և ամենաարդյունավետ օգտագործումը սահմանվում է օրենքով որպես հողատարածքների հնարավոր և թույլատրելի օգտագործումը՝ սեփականատիրոջ կողմից իրականացվող գործունեության համար, որը կապահովի ամենաբարձր ընթացիկ արժեքը գնահատման ժամանակ: Հողատարածքների գնահատման նպատակով Գնահատողը, հաշվի առնելով դիտարկվող տարածքում ազատ հողամասերի վաճառքների և առաջարկների առկայությունը, հողամասի արժեքը որոշել է համեմատական մեթոդով: Հողամասերը գնահատելիս հաշվի են առնվել արժեքի վրա ազդող հետևյալ գործոնները՝

ՀՀ հողային օրենսգրքի 6-րդ հոդվածի 1-ին մասով սահմանված հողամասերի (բացառությամբ գյուղատնտեսական նշանակության հողամասերի) համար.

- ա. Գույքային իրավունքներն (այդ թվում՝ կառուցապատման) ու սահմանափակումները (այդ թվում՝ իրավունքների և օգտագործման նկատմամբ),
- բ. Նպատակային և գործառնական նշանակությունը,
- գ. Կոմունիկացիաների առկայությունը և հնարավորությունը,
- դ. Կառուցապատման չափորոշիչները և սահմանափակումները,
- ե. հողամասի չափերը (մակերես, լայնություն, երկարություն, երկրաչափական կառուցվածք, ճակատային մաս),
- զ. տեղադրությունը (գտնվելու վայրը), տեղակայման գրավչությունը,
- է. թեքությունը
- ը. տրանսպորտային հանգույցների առկայությունը, մատչելիությունը,
- թ. 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.

Գտնվելու վայր- Կիրառվել է 10% ճշգրտման գործակից հողամասերի վայրի տարբերության համար

Տեղադիրք – Կիրառվել է 5% ճշգրտման գործակից հողամասերի դիրքի տարբերության համար

Թեքվածություն- Կիրառվել է 5% ճշգրտման գործակից հողամասերի թեքվածության տարբերության համար

Մակերեսի մեծություն – կիրառվել է 10% ճշգրտում, քանի որ գնահատման առարկա հանդիսացող հողամասի մակերեսը ավելի փոքր է, քան համեմատականների մակերեսը: Համեմատվող օբյեկտների բնութագրերը արտացոլված են հաջորդ էջում:

Ծածկագիր՝ 2025AWWFLJBB

Արդյունքում, գնահատվող հողատարածքի 1 քմ համար հաշվարկված գինը կիրառվել է Համայնքապետարանին պատկանող հողատարածքի շուկայական արժեքը որոշելու համար:

### Համեմատական օբյեկտների նկարագրություն

Գնահատողն ուսումնասիրել է Վարդենիս համայնքում գտնվող հողատարածքների շուկայական առաջարկները և վերջին մեկ տարում համայնքի կողմից իրականացված աճուրդների արդյունքները: Արդյունքում՝ հասարակական նշանակության հողատարածքների շուկայական արժեքի գնահատման համար ընտրվել են երեք համեմատականներ: Բացի այդ, Գնահատողն ուսումնասիրել է Վարդենիս համայնքում գտնվող հողատարածքների անշարժ գույքի գործարքները, որոնք գրանցված են ՀՀ Կադաստրի կոմիտեի տվյալների բազայում: Ընտրված համեմատականներն են՝

### Համեմատական օբյեկտ 1

| Համեմատական №1                     |                                            |
|------------------------------------|--------------------------------------------|
| Տեղադիրք                           | մարզ Գեղարքունիք, համայնք Ազատ, 2-րդ փողոց |
| Նպատակային նշանակությունը          | Բնակավայրերի, Բնակելի կառուցապատման        |
| Մակերես                            | 1500 ք.մ                                   |
| Ենթակառուցվածքների հասանելիություն | Առկա                                       |
| Տրանսպորտային հասանելիություն      | Առկա                                       |
| Գինը                               | Առաջարկի գինը - 200,000 ՀՀԴ Գործարք        |

## Համեմատվող օբյեկտի տեղեկատվության աղբյուր

**ՀԵՐԹԱԿԱՆ ՀԱՄԱՐԸ՝ 1956**

**Անշարժ գույքի հասցե՝** մարզ Գեղարքունիք, համայնք Ազատ, 2-րդ փողոց

**Գործարքի ամսաթիվը՝** 16.04.2025

**Վաճառքի գինը՝** 200000 ՀՀ Դրամ

| Հոդամասեր                           |                       |
|-------------------------------------|-----------------------|
| Հոդամասի մակերեսը (քառակուսի մետր)  | 1500                  |
| Հոդամասի նպատակային նշանակությունը  | բնակավայրերի          |
| Հոդամասի գործառնական նշանակությունը | Բնակելի կառուցապատման |
| Հողակադաստրային գնահատման շրջանը    | Սևան                  |
| Ոռոգելիությունը                     | Ոռոգելի               |
| Հողի հարկման տարածագնահատման գոտին  |                       |

## Համեմատական օբյեկտ 2

| Համեմատական №2                     |                                               |
|------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Տեղադիրք                           | մարզ Գեղարքունիք, համայնք Սոթք, Խճուղու փողոց |
| Նպատակային նշանակությունը          | Բնակավայրերի, Բնակելի կառուցապատման           |
| Մակերես                            | 700ք.մ                                        |
| Ենթակառուցվածքների հասանելիություն | Առկա                                          |
| Տրանսպորտային հասանելիություն      | Առկա չէ                                       |
| Գինը                               | Առաջարկի գինը - 200000 ՀՀԴ Գործարք            |

### Համեմատվող օբյեկտի տեղեկատվության աղբյուր

ՀԵՐԹԱԿԱՆ ՀԱՄԱՐԸ՝ 2077

Անշարժ գույքի հասցե՝ մարզ Գեղարքունիք, համայնք Սոթք, Ազատի խճուղի 1-ին նրբանցք

Գործարքի ամսաթիվը՝ 01.04.2025

Վաճառքի գինը՝ 200000 ՀՀ Դրամ

| Հոդամասեր                           |                       |
|-------------------------------------|-----------------------|
| Հոդամասի մակերեսը (քառակուսի մետր)  | 700                   |
| Հոդամասի նպատակային նշանակությունը  | բնակավայրերի          |
| Հոդամասի գործառնական նշանակությունը | Բնակելի կառուցապատման |
| Հողակադաստրային գնահատման շրջանը    | Սևան                  |
| Ոռոգելիությունը                     | Անջրդի                |
| Հողի հարկման տարածագնահատման գոտին  |                       |

### Համեմատական օբյեկտ 3

| Համեմատական №3                     |                                       |
|------------------------------------|---------------------------------------|
| Տեղադիրք                           | գյուղ Կութ                            |
| Նպատակային նշանակությունը          | Բնակավայրերի, Բնակելի կառուցապատման   |
| Մակերես                            | 885 ք.մ                               |
| Ենթակառուցվածքների հասանելիություն | Առկա                                  |
| Տրանսպորտային հասանելիություն      | Առկա չէ                               |
| Գինը                               | Առաջարկի գինը - 85,864 ՀՀԴ<br>Գործարք |

### Համեմատվող օբյեկտի տեղեկատվության աղբյուր

Համեմատվող օբյեկտի տեղեկատվության աղբյուր է հանդիսանում Համայնքապետարանի կայքում ներկայացված աճուրդային կարգով օտարված գործարքները:

**Հողամասի գնահատում շուկայական մեթոդով**

|                                             | Գնահատման առարկա                                              | Համեմատական N1                             | Համեմատական N2                                | Համեմատական N3  |
|---------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------|
| Աղբյուր                                     |                                                               | Կադաստրի կոմիտե՝<br>1956                   | Կադաստրի կոմիտե<br>2077                       | Համայնքապետարան |
| Հասցե                                       | գյուղ Կուբ, Է. Բալասանյան 1-ին փողոց, 4-րդ նրբանցք, 3 հողամաս | մարզ Գեղարքունիք, համայնք Ազատ, 2-րդ փողոց | մարզ Գեղարքունիք, համայնք Սոթք, Խճուղու փողոց | գյուղ Կուբ      |
| Մակերես, ք.մ.                               | 700                                                           | 1500                                       | 700                                           | 885             |
| Առաջարկի արժեք, ՀՀ դրամ                     |                                                               | 200000                                     | 200000                                        | 85864           |
| Միավորի արժեք, ՀՀ դրամ                      |                                                               | 133                                        | 286                                           | 97              |
| <b>Ճշգրտումներ</b>                          |                                                               |                                            |                                               |                 |
| Առաջարկ / գործարք                           |                                                               | 1                                          | 1                                             | 1               |
| Գտնվելու վայր                               |                                                               | 1                                          | 0.9                                           | 1               |
| Նպատակային նշանակությունը                   | բնակելի կառուցապատման                                         | 1                                          | 1                                             | 1               |
| Տեղադիրք / ճակատ                            |                                                               | 0.95                                       | 0.95                                          | 0.95            |
| Թեքվածություն                               | մի քիչ փոս                                                    | 0.95                                       | 0.95                                          | 0.95            |
| Պարսպի, դարպասի առկայություն                | առկա չէ                                                       | 1                                          | 1                                             | 1               |
| Կոմունիկացիաների առկայություն               | առկա չեն                                                      | 1                                          | 1                                             | 1               |
| Բարեկարգվածություն                          | առկա չէ                                                       | 1                                          | 1                                             | 1               |
| Ճանապարհի հասանելիություն                   | առկա է, գրունտային                                            | 1                                          | 1                                             | 1               |
| Մակերեսի մեծությունը                        |                                                               | 1.1                                        | 1                                             | 1               |
| Այլ սահմանափակումներ                        | չկան                                                          | 1                                          | 1                                             | 1               |
| Ընդամենը ճշգրտում                           |                                                               | <b>0.993</b>                               | <b>0.81225</b>                                | <b>0.903</b>    |
| Միավորի ճշգրտված արժեք, ՀՀ դրամ             | 150.7                                                         | 132.4                                      | 232.1                                         | 87.6            |
| Ընդամենը գնահատված արժեք, ՀՀ դրամ           | 105,467                                                       |                                            |                                               |                 |
| Ընդամենը գնահատված արժեք, կլորացված ՀՀ դրամ | 105,000                                                       |                                            |                                               |                 |

**Գնահատման արդյունքում, 2025 թվականի սեպտեմբերի 5-ի դրությամբ 700 քմ ընդհանուր մակերեսով, Վարդենիս Համայնքապետարանին պատկանող գյուղ Կութ, Է. Բալասանյան 1-ին փողոց, 4-րդ նրբանցք, 3 հողամաս հասցեի բնակավայրերի նշանակության հողատարածքի արժեքը շուկայական մեթոդի կիրառման հիման վրա հաշվարկվել է 105,000 (մեկ հարյուր հինգ հազար) ՀՀ դրամ:**



## Գնահատում - գյուղ Կութ, Է. Բալասանյան, 1-ին փողոց, 1/1 հողամաս

### Գնահատվող անշարժ գույքի բնութագիր

#### Առարկայի նկարագիր

Գնահատվող գույքը սեփականության իրավունքով Վարդենիսի Համայնքապետարանին պատկանող հողատարածքն է, որը գտնվում է գյուղ Կութ, Է. Բալասանյան, 1-ին փողոց, 1/1 հողամաս հասցեում: Հողատարածքի վերաբերյալ համապարփակ տեղեկատվությունը և տեղագնման արդյունքները ներկայացված են ստորև աղյուսակում: Ընդունվում է, որ գնահատվող գույքի սեփականության իրավունքը լիովին համապատասխանում է ՀՀ օրենսդրությանը: Ենթադրվում է, որ գույքը ազատ է ցանկացած պարտավորություններից, եթե այլ բան ներկայացված չէ:

### Գնահատման առարկայի նկարագիր (Տեղագնման արդյունքներ)

#### Հողամաս

| Անվանում                        | Նկարագիր                                           |
|---------------------------------|----------------------------------------------------|
| Տեսակը                          | Հողամաս                                            |
| Հասցեն                          | գյուղ Կութ, Է. Բալասանյան, 1-ին փողոց, 1/1 հողամաս |
| Մակերես                         | 1052.6 քմ                                          |
| Նպատակային նշանակությունը       | բնակավայրերի                                       |
| Օգտագործման նպատակը             | բնակելի կառուցապատման                              |
| Իրավունքի տեսակը                | սեփականության                                      |
| Հողամասի թեքվածություն          | մի քիչ փոս                                         |
| Բարեկարգվածություն              | Առկա չէ                                            |
| Պարիսպ / Դարպաս                 | Առկա չէ                                            |
| Ճանապարհի հասանելիություն       | առկա է, գրունտային                                 |
| Ենթակառուցվածքների առկայություն | Առկա չէ                                            |
| Այլ հարցեր, սահմանափակումներ    | -                                                  |

### Օբյեկտի լուսանկարներ

Գնահատվող օբյեկտի լուսանկարներն արվել են տեղազննման ընթացքում, 5 սեպտեմբերի 2025թ. 10:25 ժամին:



*[Handwritten signature]*



## Գնահատվող անշարժ գույքի սեփականության վկայական

 ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆ  
**ՎԿԱՅԱՎԱՆ**  
ԱՆՇԱՐՇ ԳՈՒՅՔԻ ՆՎԱՏԱԼՈՒ ՊՆՏԱՎԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ  
 Կադաստրի կոմիտե

Սույն վկայականով հաստատվում է 7 փետրվարի 2025 թվականին գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման միասնական մատյանում կատարված անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքի պետական գրանցումը հետևյալ տվյալներով.

- ԳՐԱՆՑՎԱԾ ԻՐԱՎՈՒՆՔԻ ՍՈՒԲՅԵԿՏ(ՆԵՐ)**  
ՀՀ ԳԵՂԱՐՔՈՒՒԹՅԱՆ ՄԱՐԶԻ ՎԱՐԴԵՆԻՍ ՀԱՄԱՅՆՔ
- ԱՆՇԱՐՇ ԳՈՒՅՔԻ ԳՏՆՎԵԼՈՒ ՎԱՅՐԸ ԵՎ ԱՆՎԱՆՈՒՄԸ**  
Մարզ Գեղարքունիք, համայնք Վարդենիս գյուղ Կույթ Է. Բալասանյան 1-ին փողոց 1/1 հողամաս
- ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՀԻՄՔ ՀԱՆԴԻՍԱՑԱԾ ՓԱՏՏԱԹՂԹԵՐԸ**  
Համայնքի ղեկավարի որոշում 03.02.22025թ. հ.0084-Ա
- ՀՈՂԱՄԱՍԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ**  
Կադաստրային ծածկագիրը՝ 05-057-0006-0024  
Մակերեսի չափը (հա)՝ 0.10526  
Նպատակային նշանակությունը՝ բնակավայրերի  
Գործառնական նշանակությունը կամ հողատեսքը՝ Բնակելի կառուցապատման  
Գրանցված իրավունքի տեսակը՝ ՍԵՓԱՎԱՆՈՒՅՑՈՒՄ

ՎԿԱՅԱՎԱՆ N 07022025-05-0022, գաղտնաբառ՝ A1LNC8ZEAABR

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

Էջ 1/2

**5. ԾԻՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ**

1) Նպատակային նշանակությունը՝  
2) Բնութագրելը ըստ առանձին շինությունների՝

| Հ/Հ | Կադաստրային ծածկագիր | Տեսակ | Մակերես | Գրանցված իրավունքի տեսակ |
|-----|----------------------|-------|---------|--------------------------|
|     |                      |       |         |                          |
|     |                      |       |         |                          |
|     |                      |       |         |                          |
|     |                      |       |         |                          |
|     |                      |       |         |                          |
|     |                      |       |         |                          |

**Լրացուցիչ նշումներ և տեղեկություններ**

Գրանցումը իրականացնող պաշտոնատար անձի անունը, ազգանունը՝ ՄԱՐՏԻՆ ՋԻՆՅԱՆ

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

ՎԿԱՅԱՎԱՆ N 07022025-05-0022, գաղտնաբառ՝ A1LNC8ZEAABR

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

Էջ 2/2

Ծածկագիր՝ 2025VVZUWCTY

### Հողամասի գնահատում շուկայական մեթոդով

Սույն հաշվետվության մեջ կիրառված հողատարածքների լավագույն և ամենաարդյունավետ օգտագործումը սահմանվում է օրենքով որպես հողատարածքների հնարավոր և թույլատրելի օգտագործումը՝ սեփականատիրոջ կողմից իրականացվող գործունեության համար, որը կապահովի ամենաբարձր ընթացիկ արժեքը գնահատման ժամանակ: Հողատարածքների գնահատման նպատակով Գնահատողը, հաշվի առնելով դիտարկվող տարածքում ազատ հողամասերի վաճառքների և առաջարկների առկայությունը, հողամասի արժեքը որոշել է համեմատական մեթոդով: Հողամասերը գնահատելիս հաշվի են առնվել արժեքի վրա ազդող հետևյալ գործոնները՝

ՀՀ հողային օրենսգրքի 6-րդ հոդվածի 1-ին մասով սահմանված հողամասերի (բացառությամբ գյուղատնտեսական նշանակության հողամասերի) համար.

- ա. Գույքային իրավունքներն (այդ թվում՝ կառուցապատման) ու սահմանափակումները (այդ թվում՝ իրավունքների և օգտագործման նկատմամբ),
- բ. Նպատակային և գործառնական նշանակությունը,
- գ. Կոմունիկացիաների առկայությունը և հնարավորությունը,
- դ. Կառուցապատման չափորոշիչները և սահմանափակումները,
- ե. հողամասի չափերը (մակերես, լայնություն, երկարություն, երկրաչափական կառուցվածք, ճակատային մաս),
- զ. տեղադրությունը (գտնվելու վայրը), տեղակայման գրավչությունը,
- է. թեքությունը
- ը. տրանսպորտային հանգույցների առկայությունը, մատչելիությունը,
- թ. 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.

Գտնվելու վայր- Կիրառվել է 10% ճշգրտման գործակից հողամասերի վայրի տարբերության համար

Տեղադիրք – Կիրառվել է 5% ճշգրտման գործակից հողամասերի դիրքի տարբերության համար

Թեքվածություն- Կիրառվել է 5% ճշգրտման գործակից հողամասերի թեքվածության տարբերության համար

Մակերեսի մեծություն – կիրառվել է 5% ճշգրտում, քանի որ գնահատման առարկա հանդիսացող հողամասի մակերեսը ավելի փոքր է, քան համեմատականների մակերեսը: Համեմատվող օբյեկտների բնութագրերը արտացոլված են հաջորդ էջում:

Ծածկագիր՝ 2025VVZUWCTY

Արդյունքում, գնահատվող հողատարածքի 1 քմ համար հաշվարկված գինը կիրառվել է Համայնքապետարանին պատկանող հողատարածքի շուկայական արժեքը որոշելու համար:

### Համեմատական օբյեկտների նկարագրություն

Գնահատողն ուսումնասիրել է Վարդենիս համայնքում գտնվող հողատարածքների շուկայական առաջարկները և վերջին մեկ տարում համայնքի կողմից իրականացված աճուրդների արդյունքները: Արդյունքում՝ հասարակական նշանակության հողատարածքների շուկայական արժեքի գնահատման համար ընտրվել են երեք համեմատականներ: Բացի այդ, Գնահատողն ուսումնասիրել է Վարդենիս համայնքում գտնվող հողատարածքների անշարժ գույքի գործարքները, որոնք գրանցված են ՀՀ Կադաստրի կոմիտեի տվյալների բազայում: Ընտրված համեմատականներն են՝

### Համեմատական օբյեկտ 1

| Համեմատական №1                     |                                            |
|------------------------------------|--------------------------------------------|
| Տեղադիրք                           | մարզ Գեղարքունիք, համայնք Ազատ, 2-րդ փողոց |
| Նպատակային նշանակությունը          | Բնակավայրերի, Բնակելի կառուցապատման        |
| Մակերես                            | 1500 ք.մ                                   |
| Ենթակառուցվածքների հասանելիություն | Առկա                                       |
| Տրանսպորտային հասանելիություն      | Առկա                                       |
| Գինը                               | Առաջարկի գինը - 200,000 ՀՀԴ Գործարք        |

## Համեմատվող օբյեկտի տեղեկատվության աղբյուր

**ՀԵՐԹԱԿԱՆ ՀԱՄԱՐԸ՝ 1956**

**Անշարժ գույքի հասցե՝** մարզ Գեղարքունիք, համայնք Ազատ, 2-րդ փողոց

**Գործարքի ամսաթիվը՝** 16.04.2025

**Վաճառքի գինը՝** 200000 ՀՀ Դրամ

| Հոդամասեր                           |                       |
|-------------------------------------|-----------------------|
| Հոդամասի մակերեսը (քառակուսի մետր)  | 1500                  |
| Հոդամասի նպատակային նշանակությունը  | բնակավայրերի          |
| Հոդամասի գործառնական նշանակությունը | Բնակելի կառուցապատման |
| Հողակադաստրային գնահատման շրջանը    | Սևան                  |
| Ոռոգելիությունը                     | Ոռոգելի               |
| Հողի հարկման տարածագնահատման գոտին  |                       |

## Համեմատական օբյեկտ 2

| Համեմատական №2                     |                                               |
|------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Տեղադիրք                           | մարզ Գեղարքունիք, համայնք Սոթք, Խճուղու փողոց |
| Նպատակային նշանակությունը          | Բնակավայրերի, Բնակելի կառուցապատման           |
| Մակերես                            | 1139ք.մ                                       |
| Ենթակառուցվածքների հասանելիություն | Առկա                                          |
| Տրանսպորտային հասանելիություն      | Առկա չէ                                       |
| Գինը                               | Առաջարկի գինը - 250000 ՀՀԴ Գործարք            |

### Համեմատվող օբյեկտի տեղեկատվության աղբյուր

ՀԵՐԹԱԿԱՆ ՀԱՄԱՐԸ՝ 2078

Անշարժ գույքի հասցե՝ մարզ Գեղարքունիք, համայնք Սոթք, խճուղու փողոց

Գործարքի ամսաթիվը՝ 13.06.2025

Վաճառքի գինը՝ 250000 ՀՀ Դրամ

| Հոդամասեր                           |                       |
|-------------------------------------|-----------------------|
| Հոդամասի մակերեսը (քառակուսի մետր)  | 1139                  |
| Հոդամասի նպատակային նշանակությունը  | բնակավայրերի          |
| Հոդամասի գործառնական նշանակությունը | Բնակելի կառուցապատման |
| Հոդակադաստրային գնահատման շրջանը    | Սևան                  |
| Ոռոգելիությունը                     | Անջրդի                |
| Հողի հարկման տարածագնահատման գոտին  |                       |

### Համեմատական օբյեկտ 3

| Համեմատական №3                     |                                        |
|------------------------------------|----------------------------------------|
| Տեղադիրք                           | գյուղ Կուր                             |
| Նպատակային նշանակությունը          | Բնակավայրերի, Բնակելի կառուցապատման    |
| Մակերես                            | 1000 ք.մ                               |
| Ենթակառուցվածքների հասանելիություն | Առկա                                   |
| Տրանսպորտային հասանելիություն      | Առկա չէ                                |
| Գինը                               | Առաջարկի գինը - 101,640 ՀՀԴ<br>Գործարք |

### Համեմատվող օբյեկտի տեղեկատվության աղբյուր

Համեմատվող օբյեկտի տեղեկատվության աղբյուր է հանդիսանում Համայնքապետարանի կայքում ներկայացված աճուրդային կարգով օտարված գործարքները:

### Հողամասի գնահատում շուկայական մեթոդով

|                                             | Գնահատման առարկա                                   | Համեմատական N1                             | Համեմատական N2                                | Համեմատական N3  |
|---------------------------------------------|----------------------------------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------|
| Աղբյուր                                     |                                                    | Կադաստրի կոմիտե՝<br>1956                   | Կադաստրի կոմիտե<br>2078                       | Համայնքապետարան |
| Հասցե                                       | գյուղ Կուբ, Է. Բալասանյան, 1-ին փողոց, 1/1 հողամաս | մարզ Գեղարքունիք, համայնք Ազատ, 2-րդ փողոց | մարզ Գեղարքունիք, համայնք Սոթք, Խճուղու փողոց | գյուղ Կուբ      |
| Մակերես, ք.մ.                               | 1052.6                                             | 1500                                       | 1139                                          | 1000            |
| Առաջարկի արժեք, ՀՀ դրամ                     |                                                    | 200000                                     | 250000                                        | 101640          |
| Միավորի արժեք, ՀՀ դրամ                      |                                                    | 133                                        | 219                                           | 102             |
| <b>Ճշգրտումներ</b>                          |                                                    |                                            |                                               |                 |
| Առաջարկ / գործարք                           |                                                    | 1                                          | 1                                             | 1               |
| Գտնվելու վայր                               |                                                    | 1                                          | 0.9                                           | 1               |
| Նպատակային նշանակությունը                   | բնակավայրերի                                       | 1                                          | 1                                             | 1               |
| Տեղադիրք / ճակատ                            |                                                    | 0.95                                       | 0.95                                          | 0.95            |
| Թեքվածություն                               | մի քիչ փոս                                         | 0.95                                       | 0.95                                          | 0.95            |
| Պարսպի, դարպասի առկայություն                | առկա չէ                                            | 1                                          | 1                                             | 1               |
| Կոմունիկացիաների առկայություն               | առկա չէ                                            | 1                                          | 1                                             | 1               |
| Բարեկարգվածություն                          | առկա չէ                                            | 1                                          | 1                                             | 1               |
| Ճանապարհի հասանելիություն                   | հասանելի, գրունտային                               | 1                                          | 1                                             | 1               |
| Մակերեսի մեծությունը                        |                                                    | 1.05                                       | 1                                             | 1               |
| Այլ սահմանափակումներ                        | չկան                                               | 1                                          | 1.00                                          | 1               |
| Ընդամենը ճշգրտում                           |                                                    | <b>0.948</b>                               | <b>0.812</b>                                  | <b>0.903</b>    |
| Միավորի ճշգրտված արժեք, ՀՀ դրամ             | 132.1                                              | 126.4                                      | 178.3                                         | 91.7            |
| Ընդամենը գնահատված արժեք, ՀՀ դրամ           | 139,070                                            |                                            |                                               |                 |
| Ընդամենը գնահատված արժեք, կլորացված ՀՀ դրամ | 139,000                                            |                                            |                                               |                 |

**Գնահատման արդյունքում, 2025 թվականի սեպտեմբերի 5-ի դրությամբ 1052.6 քմ ընդհանուր մակերեսով, Վարդենիս Համայնքապետարանին պատկանող գյուղ Կութ, Է. Բալասանյան, 1-ին փողոց, 1/1 հողամաս հասցեի բնակավայրերի նշանակության հողատարածքի արժեքը շուկայական մեթոդի կիրառման հիման վրա հաշվարկվել է 139,000 (մեկ հարյուր երեսունինը հազար) ՀՀ դրամ:**



## Գնահատում - գյուղ Ազատ, 2-րդ փողոց, 3 հողամաս

### Գնահատվող անշարժ գույքի բնութագիր

#### Առարկայի նկարագիր

Գնահատվող գույքը սեփականության իրավունքով Վարդենիսի Համայնքապետարանին պատկանող հողատարածքն է, որը գտնվում է գյուղ Ազատ, 2-րդ փողոց, 3 հողամաս հասցեում: Հողատարածքի վերաբերյալ համապարփակ տեղեկատվությունը և տեղագնման արդյունքները ներկայացված են ստորև աղյուսակում: Ընդունվում է, որ գնահատվող գույքի սեփականության իրավունքը լիովին համապատասխանում է ՀՀ օրենսդրությանը: Ենթադրվում է, որ գույքը ազատ է ցանկացած պարտավորություններից, եթե այլ բան ներկայացված չէ:

### Գնահատման առարկայի նկարագիր (Տեղագնման արդյունքներ)

#### Հողամաս

| Անվանում                        | Նկարագիր                          |
|---------------------------------|-----------------------------------|
| Տեսակը                          | Հողամաս                           |
| Հասցեն                          | գյուղ Ազատ, 2-րդ փողոց, 3 հողամաս |
| Մակերես                         | 957.7քմ                           |
| Նպատակային նշանակությունը       | բնակավայրերի                      |
| Օգտագործման նպատակը             | բնակելի կառուցապատման             |
| Իրավունքի տեսակը                | սեփականության                     |
| Հողամասի թեքվածություն          | թեք                               |
| Բարեկարգվածություն              | Առկա չէ                           |
| Պարիսպ / Դարպաս                 | Առկա չէ                           |
| Ճանապարհի հասանելիություն       | հասանելի                          |
| Ենթակառուցվածքների առկայություն | միայն հոսանք                      |
| Այլ հարցեր, սահմանափակումներ    | -                                 |

### Օբյեկտի լուսանկարներ

Գնահատվող օբյեկտի լուսանկարներն արվել են տեղագնման ընթացքում, 5 սեպտեմբերի 2025թ. 13:22 ժամին:



*[Handwritten signature]*



## Գնահատվող անշարժ գույքի սեփականության վկայական

 ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆ  
**ՎԿԱՅԱԿԱՆ**  
ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՆԱԿԱՏԱՄԱՐ ԻՐԱՎԱՌՆԱԲԵՐԻ  
ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑԱՆ

 Կադաստրի կոմիտե

Սույն վկայականով հաստատվում է 20 փետրվարի 2025 թվականին գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման միասնական մատյանում կատարված անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքի պետական գրանցումը հետևյալ տվյալներով.

**1. ԳՐԱՆՑՎԱԾ ԻՐԱՎՈՒՆՔԻ ՍՈՒԲՅԵԿՏ(ՆԵՐ)**  
ՀՀ ԳԵՂԱՐՔՈՒՆԻՔԻ ՄԱՐԶԻ ՎԱՐԴԵՆԻՍ ՀԱՄԱՅՆՔ

**2. ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՏՆԱԵՆՈՒ ՎԱՅՐԸ ԵՎ ԱՆՎԱՆՈՒՄԸ**  
Մարզ Գեղարքունիք, համայնք Վարդենիս գյուղ Ազատ 2-րդ փողոց 3 հողամաս

**3. ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՀԻՄՔ ՀԱՆԴԻՍԱՑԱԾ ՓԱՏԱԹՂԹԵՐԸ**  
Համայնքի ղեկավարի որոշում 14.02.2025թ թիվ 0141-Ա

**4. ՀՈԴԱՄԱՍԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ**  
Կադաստրային ծածկագիրը՝ 05-006-0015-0003  
Մակերեսի չափը (հա)՝ 0.09577  
Նպատակային նշանակությունը՝ բնակավայրերի  
Գործառնական նշանակությունը կամ հողատեսքը՝ Բնակելի կառուցապատման  
Գրանցված իրավունքի տեսակը՝ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ

ՎԿԱՅԱԿԱՆ N 20022025-05-0048, գաղտնաբառ՝ 3YH8FKHCWIEC

Փաստաթղթի իմպրովիզը և վավերականությունը կապող է արտաքին Կադաստրի կոմիտեի  
www.e-cadastr.am կայքէջի միջոցով

Էջ 1/2

**5. ԾԻՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ 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՝ ԱՐԹՈՒՐ ՍԱՐԳՍՅԱՆ

Ձբադեցրած պաշտոնը՝ Անշարժ գույքի գրանցման միասնական տնօրենարժանման անշարժ գույքի ավագ ռեգիստր

ՎԿԱՅԱԿԱՆ N 20022025-05-0048, գաղտնաբառ՝ 3YH8FKHCWIEC

Փաստաթղթի իմպրովիզը և վավերականությունը կապող է արտաքին Կադաստրի կոմիտեի  
www.e-cadastr.am կայքէջի միջոցով

Էջ 2/2

### Հողամասի գնահատում շուկայական մեթոդով

Սույն հաշվետվության մեջ կիրառված հողատարածքների լավագույն և ամենաարդյունավետ օգտագործումը սահմանվում է օրենքով որպես հողատարածքների հնարավոր և թույլատրելի օգտագործումը՝ սեփականատիրոջ կողմից իրականացվող գործունեության համար, որը կապահովի ամենաբարձր ընթացիկ արժեքը գնահատման ժամանակ: Հողատարածքների գնահատման նպատակով Գնահատողը, հաշվի առնելով դիտարկվող տարածքում ազատ հողամասերի վաճառքների և առաջարկների առկայությունը, հողամասի արժեքը որոշել է համեմատական մեթոդով: Հողամասերը գնահատելիս հաշվի են առնվել արժեքի վրա ազդող հետևյալ գործոնները՝

ՀՀ հողային օրենսգրքի 6-րդ հոդվածի 1-ին մասով սահմանված հողամասերի (բացառությամբ գյուղատնտեսական նշանակության հողամասերի) համար.

- ա. Գույքային իրավունքներն (այդ թվում՝ կառուցապատման) ու սահմանափակումները (այդ թվում՝ իրավունքների և օգտագործման նկատմամբ),
- բ. Նպատակային և գործառնական նշանակությունը,
- գ. Կոմունիկացիաների առկայությունը և հնարավորությունը,
- դ. Կառուցապատման չափորոշիչները և սահմանափակումները,
- ե. հողամասի չափերը (մակերես, լայնություն, երկարություն, երկրաչափական կառուցվածք, ճակատային մաս),
- զ. տեղադրությունը (գտնվելու վայրը), տեղակայման գրավչությունը,
- է. թեքությունը
- ը. տրանսպորտային հանգույցների առկայությունը, մատչելիությունը,
- թ. 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.

Գտնվելու վայր- Կիրառվել է 10% ճշգրտման գործակից հողամասերի վայրի տարբերության համար

Տեղադիրք – Կիրառվել է 10% ճշգրտման գործակից հողամասերի դիրքի տարբերության համար

Թեքվածություն- Կիրառվել է 20% ճշգրտման գործակից հողամասերի թեքվածության տարբերության համար

Կոմունիկացիաների առկայություն- Կիրառվել է 10% ճշգրտման գործակից հողամասերին կոմունիկացիաների առկայության տարբերության համար

Մակերեսի մեծություն – կիրառվել է 10% ճշգրտում, քանի որ գնահատման առարկա հանդիսացող հողամասի մակերեսը ավելի փոքր է, քան համեմատականների մակերեսը: Համեմատվող օբյեկտների բնութագրերը արտացոլված են հաջորդ էջում:  
Արդյունքում, գնահատվող հողատարածքի 1 քմ համար հաշվարկված գինը կիրառվել է Համայնքապետարանին պատկանող հողատարածքի շուկայական արժեքը որոշելու համար:

### Համեմատական օբյեկտների նկարագրություն

Գնահատողն ուսումնասիրել է Վարդենիս համայնքում գտնվող հողատարածքների շուկայական առաջարկները և վերջին մեկ տարում համայնքի կողմից իրականացված աճուրդների արդյունքները: Արդյունքում՝ հասարակական նշանակության հողատարածքների շուկայական արժեքի գնահատման համար ընտրվել են երեք համեմատականներ: Բացի այդ, Գնահատողն ուսումնասիրել է Վարդենիս համայնքում գտնվող հողատարածքների անշարժ գույքի գործարքները, որոնք գրանցված են ՀՀ Կադաստրի կոմիտեի տվյալների բազայում: Ընտրված համեմատականներն են՝

### Համեմատական օբյեկտ 1

| Համեմատական №1                     |                                            |
|------------------------------------|--------------------------------------------|
| Տեղադիրք                           | մարզ Գեղարքունիք, համայնք Ազատ, 2-րդ փողոց |
| Նպատակային նշանակությունը          | Բնակավայրերի, Բնակելի կառուցապատման        |
| Մակերես                            | 1500 ք.մ                                   |
| Ենթակառուցվածքների հասանելիություն | Առկա                                       |
| Տրանսպորտային հասանելիություն      | Առկա                                       |
| Գինը                               | Առաջարկի գինը - 200,000 ՀՀԴ<br>Գործարք     |

## Համեմատվող օբյեկտի տեղեկատվության աղբյուր

**ՀԵՐԹԱԿԱՆ ՀԱՄԱՐԸ՝ 1956**

**Անշարժ գույքի հասցե՝** մարզ Գեղարքունիք, համայնք Ազատ, 2-րդ փողոց

**Գործարքի ամսաթիվը՝** 16.04.2025

**Վաճառքի գինը՝** 200000 ՀՀ Դրամ

| Հոդամասեր                           |                       |
|-------------------------------------|-----------------------|
| Հոդամասի մակերեսը (քառակուսի մետր)  | 1500                  |
| Հոդամասի նպատակային նշանակությունը  | բնակավայրերի          |
| Հոդամասի գործառնական նշանակությունը | Բնակելի կառուցապատման |
| Հողակադաստրային գնահատման շրջանը    | Սևան                  |
| Ոռոգելիությունը                     | Ոռոգելի               |
| Հողի հարկման տարածագնահատման գոտին  |                       |

## Համեմատական օբյեկտ 2

| Համեմատական №2                     |                                               |
|------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Տեղադիրք                           | մարզ Գեղարքունիք, համայնք Սոթք, Խճուղու փողոց |
| Նպատակային նշանակությունը          | Բնակավայրերի, Բնակելի կառուցապատման           |
| Մակերես                            | 1139ք.մ                                       |
| Ենթակառուցվածքների հասանելիություն | Առկա                                          |
| Տրանսպորտային հասանելիություն      | Առկա չէ                                       |
| Գինը                               | Առաջարկի գինը - 250000 ՀՀԴ Գործարք            |

### Համեմատվող օբյեկտի տեղեկատվության աղբյուր

ՀԵՐԹԱԿԱՆ ՀԱՄԱՐԸ՝ 2078

Անշարժ գույքի հասցե՝ մարզ Գեղարքունիք, համայնք Սոթք, Խճուղու փողոց

Գործարքի ամսաթիվը՝ 13.06.2025

Վաճառքի գինը՝ 250000 ՀՀ Դրամ

| Հոդամասեր                           |                       |
|-------------------------------------|-----------------------|
| Հոդամասի մակերեսը (քառակուսի մետր)  | 1139                  |
| Հոդամասի նպատակային նշանակությունը  | բնակավայրերի          |
| Հոդամասի գործառնական նշանակությունը | Բնակելի կառուցապատման |
| Հոդակադաստրային գնահատման շրջանը    | Սևան                  |
| Ոռոգելիությունը                     | Անջրդի                |
| Հողի հարկման տարածագնահատման գոտին  |                       |

### Համեմատական օբյեկտ 3

| Համեմատական №3                     |                                               |
|------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Տեղադիրք                           | մարզ Գեղարքունիք, համայնք Սոթք, Խճուղու փողոց |
| Նպատակային նշանակությունը          | Բնակավայրերի, Բնակելի կառուցապատման           |
| Մակերես                            | 1083.6 ք.մ                                    |
| Ենթակառուցվածքների հասանելիություն | Առկա                                          |
| Տրանսպորտային հասանելիություն      | Առկա չէ                                       |
| Գինը                               | Առաջարկի գինը - 300,000 ՀՀԴ Գործարք           |

## Համեմատվող օբյեկտի տեղեկատվության աղբյուր

ՀԵՐԹԱԿԱՆ ՀԱՄԱՐԸ՝ 5350

Անշարժ գույքի հասցե՝ մարզ Գեղարքունիք, համայնք Սոթք, Խճուղու փողոց

Գործարքի ամսաթիվը՝ 24.07.2024

Վաճառքի գինը՝ 300000 ՀՀ դրամ

| Հոդամասեր                           |                       |
|-------------------------------------|-----------------------|
| Հոդամասի մակերեսը (քառակուսի մետր)  | 1083.6                |
| Հոդամասի նպատակային նշանակությունը  | բնակավայրերի          |
| Հոդամասի գործառնական նշանակությունը | Բնակելի կառուցապատման |
| Հոդակադաստրային գնահատման շրջանը    | Սևան                  |
| Ոռոգելիությունը                     | Անջրդի                |
| Հողի հարկման տարածազնահատման գոտին  |                       |

## Հոդամասի գնահատում շուկայական մեթոդով

|                              | Գնահատման առարկա                     | Համեմատական N1                                   | Համեմատական N2                                      | Համեմատական N3                                      |
|------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| Աղբյուր                      |                                      | Կադաստրի կոմիտե՝<br>1956                         | Կադաստրի կոմիտե<br>2078                             | Կադաստրի կոմիտե<br>5350                             |
| Հասցե                        | գյուղ Ազատ, 2-րդ փողոց, 3<br>հոդամաս | մարզ Գեղարքունիք,<br>համայնք Ազատ, 2-րդ<br>փողոց | մարզ Գեղարքունիք,<br>համայնք Սոթք,<br>Խճուղու փողոց | մարզ Գեղարքունիք,<br>համայնք Սոթք,<br>Խճուղու փողոց |
| Մակերես, ք.մ.                | 957.7                                | 1500                                             | 1139                                                | 1083.6                                              |
| Առաջարկի արժեք, ՀՀ դրամ      |                                      | 200000                                           | 250000                                              | 300000                                              |
| Միավորի արժեք, ՀՀ դրամ       |                                      | 133                                              | 219                                                 | 277                                                 |
| <b>Ճշգրտումներ</b>           |                                      |                                                  |                                                     |                                                     |
| Առաջարկ / գործարք            |                                      | 1                                                | 1                                                   | 1                                                   |
| Գտնվելու վայր                |                                      | 1                                                | 0.9                                                 | 0.9                                                 |
| Նպատակային նշանակությունը    | բնակելի կառուցապատման                | 1                                                | 1                                                   | 1                                                   |
| Տեղադիրք / ճակատ             |                                      | 1                                                | 0.9                                                 | 0.9                                                 |
| Թեքվածություն                | թեք                                  | 0.8                                              | 0.8                                                 | 0.8                                                 |
| Պարսպի, դարպասի առկայություն | առկա չէ                              | 1                                                | 1                                                   | 1                                                   |

Ծածկագիր՝ 2025BWFKDFBN

|                                                    |                |              |               |              |
|----------------------------------------------------|----------------|--------------|---------------|--------------|
| Կոմունիկացիաների առկայություն                      | միայն հոսանք   | 0.9          | 0.9           | 0.9          |
| Բարեկարգվածություն                                 | առկա չէ        | 1            | 1             | 1            |
| Ճանապարհի հասանելիություն                          | հասանելի       | 1            | 1             | 1            |
| Մակերեսի մեծությունը                               |                | 1.1          | 1             | 1            |
| Այլ սահմանափակումներ                               | չկան           | 1            | 1             | 1            |
| Ընդամենը ճշգրտում                                  |                | <b>0.792</b> | <b>0.5832</b> | <b>0.583</b> |
| <b>Միավորի ճշգրտված արժեք, ՀՀ դրամ</b>             | <b>131.7</b>   | <b>105.6</b> | <b>128.0</b>  | <b>161.5</b> |
| <b>Ընդամենը գնահատված արժեք, ՀՀ դրամ</b>           | <b>126,119</b> |              |               |              |
| <b>Ընդամենը գնահատված արժեք, կլորացված ՀՀ դրամ</b> | <b>126,000</b> |              |               |              |

Գնահատման արդյունքում, 2025 թվականի սեպտեմբերի 5-ի դրությամբ 957.7քմ ընդհանուր մակերեսով, Վարդենիս Համայնքապետարանին պատկանող գյուղ Ազատ, 2-րդ փողոց, 3 հողամաս հասցեի բնակավայրերի նշանակության հողատարածքի արժեքը շուկայական մեթոդի կիրառման հիման վրա հաշվարկվել է 126,000 (մեկ հարյուր քսանվեց հազար) ՀՀ դրամ:

## Գնահատում - գյուղ Սոթք, 5-րդ փողոց, 21 հողամաս

### Գնահատվող անշարժ գույքի բնութագիր

#### Առարկայի նկարագիր

Գնահատվող գույքը սեփականության իրավունքով Վարդենիսի Համայնքապետարանին պատկանող հողատարածքն է, որը գտնվում է գյուղ Սոթք, 5-րդ փողոց, 21 հողամաս հասցեում: Հողատարածքի վերաբերյալ համապարփակ տեղեկատվությունը և տեղագնման արդյունքները ներկայացված են ստորև աղյուսակում: Ընդունվում է, որ գնահատվող գույքի սեփականության իրավունքը լիովին համապատասխանում է ՀՀ օրենսդրությանը: Ենթադրվում է, որ գույքը ազատ է ցանկացած պարտավորություններից, եթե այլ բան ներկայացված չէ:

### Գնահատման առարկայի նկարագիր (Տեղագնման արդյունքներ)

#### Հողամաս

| Անվանում                        | Նկարագիր                           |
|---------------------------------|------------------------------------|
| Տեսակը                          | Հողամաս                            |
| Հասցեն                          | գյուղ Սոթք, 5-րդ փողոց, 21 հողամաս |
| Մակերես                         | 1525.5 քմ                          |
| Նպատակային նշանակությունը       | բնակավայրերի                       |
| Օգտագործման նպատակը             | բնակելի կառուցապատման              |
| Իրավունքի տեսակը                | սեփականության                      |
| Հողամասի թեքվածություն          | հարթ                               |
| Բարեկարգվածություն              | Առկա չէ                            |
| Պարիսպ / Դարպաս                 | Առկա չէ                            |
| Ճանապարհի հասանելիություն       | հասանելի                           |
| Ենթակառուցվածքների առկայություն | գազ, ջուր, հոսանք մոտիկ են         |
| Այլ հարցեր, սահմանափակումներ    | քանդման ենթակա շինություն          |

### Օբյեկտի լուսանկարներ

Գնահատվող օբյեկտի լուսանկարներն արվել են տեղագնման ընթացքում, 5 սեպտեմբերի 2025թ. 12:20 ժամին:



*[Handwritten signature]*

### Գնահատվող օբյեկտի տեղադիրքը ըստ Կադաստրային ծածկագրի



*[Handwritten signature]*

## Գնահատվող անշարժ գույքի սեփականության վկայական

**ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆ**  
**ՎԿԱՅԱԿԱՆ**  
ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՆՎԱՏԱՄԱՐ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻ  
ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ

Սույն վկայականով հաստատվում է 30 սեպտեմբերի 2024 թվականին գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման միասնական մատյանում կատարված անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքի պետական գրանցումը հետևյալ տվյալներով.

**1. ԳՐԱՆՑՎԱԾ ԻՐԱՎՈՒՆՔԻ ՍՈՒԹՅԵԿՏ(ՆԵՐ)**  
ՀՀ ԳԵՂԱՐՔՈՒՆԻՔԻ ՄԱՐԶԻ ՎԱՐԴԵՆԻՍ ՀԱՄԱՅՆՔ

**2. ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՏՆՎԵԼՈՒ ՎԱՅՐԸ ԵՎ ԱՆՎԱՆՈՒՄԸ**  
Մարզ Գեղարքունիք, համայնք Վարդենիս գյուղ Սոթ 5-րդ փողոց 21

**3. ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՀԻՄՔ ՀԱՆԴԻՍԱՑԱԾ ՓԱՏԱԹՂԹԵՐԸ**  
Համայնքի ղեկավարի որոշումներ 17.09.2024թ. թիվ 0771-Ա, 24.09.2024թ. թիվ 0781-Ա

**4. ՀՈՂԱՄԱՍԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ**  
Կադաստրային ծածկագիրը՝ 05-080-0041-0020  
Մակերեսի չափը (հա)՝ 0.15255  
Նպատակային նշանակությունը՝ բնակավայրերի  
Գործառնական նշանակությունը կամ հողատեսքը՝ Բնակելի կառուցապատման  
Գրանցված իրավունքի տեսակը՝ ԱՆՓԱԿԱՆ ՈՒՆՅՈՒՆ

ՎԿԱՅԱԿԱՆ N 30092024-05-0054, գաղտնաբառ՝ Q1YUCDCENL7N

Փաստաթղթի խնդրվող և վավերացմանը կարող է ստեղծվել Կադաստրի կոմիտեի  
www.e-cadastre.am կայքի միջոցով

Էջ 1/2

**5. ՇԻՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ**  
1) Նպատակային նշանակությունը՝ բնակելի  
2) Բնութագրերը ըստ առանձին շինությունների՝

| Հ/Հ | Կադաստրային ծածկագիր | Տեսակ    | Մակերես | Գրանցված իրավունքի տեսակ |
|-----|----------------------|----------|---------|--------------------------|
| 1   | 05-080-0041-0020-001 | Խորդանոց | 25.3 քմ | ԱՆՓԱԿԱՆ ՈՒՆՅՈՒՆ          |
|     |                      |          |         |                          |
|     |                      |          |         |                          |
|     |                      |          |         |                          |
|     |                      |          |         |                          |

**Լրացուցիչ նշումներ և տեղեկություններ**  
Գրանցումը իրականացնող պաշտոնատար անձի անունը, ազգանունը՝ ԱԶՆԱՐ  
ՍԱՀՐԱՅՑԱՆ  
Զբաղեցրած պաշտոնը՝ Անշարժ գույքի գրանցման միասնական տնտեսաբանական  
անշարժ գույքի ավագ ռեգիստր

ՎԿԱՅԱԿԱՆ N 30092024-05-0054, գաղտնաբառ՝ Q1YUCDCENL7N

Փաստաթղթի խնդրվող և վավերացմանը կարող է ստեղծվել Կադաստրի կոմիտեի  
www.e-cadastre.am կայքի միջոցով

Էջ 2/2

### Հողամասի գնահատում շուկայական մեթոդով

Սույն հաշվետվության մեջ կիրառված հողատարածքների լավագույն և ամենաարդյունավետ օգտագործումը սահմանվում է օրենքով որպես հողատարածքների հնարավոր և թույլատրելի օգտագործումը՝ սեփականատիրոջ կողմից իրականացվող գործունեության համար, որը կապահովի ամենաբարձր ընթացիկ արժեքը գնահատման ժամանակ: Հողատարածքների գնահատման նպատակով Գնահատողը, հաշվի առնելով դիտարկվող տարածքում ազատ հողամասերի վաճառքների և առաջարկների առկայությունը, հողամասի արժեքը որոշել է համեմատական մեթոդով: Հողամասերը գնահատելիս հաշվի են առնվել արժեքի վրա ազդող հետևյալ գործոնները՝

ՀՀ հողային օրենսգրքի 6-րդ հոդվածի 1-ին մասով սահմանված հողամասերի (բացառությամբ գյուղատնտեսական նշանակության հողամասերի) համար.

- ա. Գույքային իրավունքներն (այդ թվում՝ կառուցապատման) ու սահմանափակումները (այդ թվում՝ իրավունքների և օգտագործման նկատմամբ),
- բ. Նպատակային և գործառնական նշանակությունը,
- գ. Կոմունիկացիաների առկայությունը և հնարավորությունը,
- դ. Կառուցապատման չափորոշիչները և սահմանափակումները,
- ե. հողամասի չափերը (մակերես, լայնություն, երկարություն, երկրաչափական կառուցվածք, ճակատային մաս),
- զ. տեղադրությունը (գտնվելու վայրը), տեղակայման գրավչությունը,
- է. թեքությունը
- ը. տրանսպորտային հանգույցների առկայությունը, մատչելիությունը,
- թ. 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.

Գտնվելու վայր- Կիրառվել է 10% ճշգրտման գործակից հողամասերի վայրի տարբերության համար

Տեղադիրք – Կիրառվել է 5% ճշգրտման գործակից հողամասերի դիրքի տարբերության համար

Մակերեսի մեծություն – կիրառվել է մինչև 20% ճշգրտում, քանի որ գնահատման առարկա հանդիսացող հողամասի մակերեսը ավելի մեծ է, քան համեմատականների մակերեսը:

Այլ սահմանափակումներ- Կիրառվել է 10% ճշգրտման գործակից հողամասում առկա քանդման ենթակա շինության մնացորդների համար:

Ծածկագիր՝ 2025GCTRDGQE

Համեմատվող օբյեկտների բնութագրերը արտացոլված են հաջորդ էջում:

Արդյունքում, գնահատվող հողատարածքի 1 քմ համար հաշվարկված գինը կիրառվել է Համայնքապետարանին պատկանող հողատարածքի շուկայական արժեքը որոշելու համար:

### Համեմատական օբյեկտների նկարագրություն

Գնահատողն ուսումնասիրել է Վարդենիս համայնքում գտնվող հողատարածքների շուկայական առաջարկները և վերջին մեկ տարում համայնքի կողմից իրականացված աճուրդների արդյունքները: Արդյունքում՝ հասարակական նշանակության հողատարածքների շուկայական արժեքի գնահատման համար ընտրվել են երեք համեմատականներ: Բացի այդ, Գնահատողն ուսումնասիրել է Վարդենիս համայնքում գտնվող հողատարածքների անշարժ գույքի գործարքները, որոնք գրանցված են ՀՀ Կադաստրի կոմիտեի տվյալների բազայում: Ընտրված համեմատականներն են՝

### Համեմատական օբյեկտ 1

| Համեմատական №1                     |                                               |
|------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Տեղադիրք                           | մարզ Գեղարքունիք, համայնք Սոթք, Խճուղու փողոց |
| Նպատակային նշանակությունը          | Բնակավայրերի, Բնակելի կառուցապատման           |
| Մակերես                            | 763.6 ք.մ                                     |
| Ենթակառուցվածքների հասանելիություն | Առկա                                          |
| Տրանսպորտային հասանելիություն      | Առկա չէ                                       |
| Գինը                               | Առաջարկի գինը - 200,000 ՀՀԴ Գործարք           |

## Համեմատվող օբյեկտի տեղեկատվության աղբյուր

ՀԵՐԹԱԿԱՆ ՀԱՄԱՐԸ՝ 5336

Անշարժ գույքի հասցե՝ մարզ Գեղարքունիք, համայնք Սոթք, 2-րդ փողոց

Գործարքի ամսաթիվը՝ 06.08.2024

Վաճառքի գինը՝ 200000 ՀՀ Դրամ

| Հոդամասեր                           |                       |
|-------------------------------------|-----------------------|
| Հոդամասի մակերեսը (քառակուսի մետր)  | 763.6                 |
| Հոդամասի նպատակային նշանակությունը  | բնակավայրերի          |
| Հոդամասի գործառնական նշանակությունը | Բնակելի կառուցապատման |
| Հողակադաստրային գնահատման շրջանը    | Սևան                  |
| Ոռոգելիությունը                     | Անջրդի                |
| Հողի հարկման տարածագնահատման գոտին  |                       |

## Համեմատական օբյեկտ 2

| Համեմատական №2                     |                                               |
|------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Տեղադիրք                           | մարզ Գեղարքունիք, համայնք Սոթք, Խճուղու փողոց |
| Նպատակային նշանակությունը          | Բնակավայրերի, Բնակելի կառուցապատման           |
| Մակերես                            | 1139ք.մ                                       |
| Ենթակառուցվածքների հասանելիություն | Առկա                                          |
| Տրանսպորտային հասանելիություն      | Առկա չէ                                       |
| Գինը                               | Առաջարկի գինը - 250000 ՀՀԴ<br>Գործարք         |

### Համեմատվող օբյեկտի տեղեկատվության աղբյուր

ՀԵՐԹԱԿԱՆ ՀԱՄԱՐԸ՝ 2078

Անշարժ գույքի հասցե՝ մարզ Գեղարքունիք, համայնք Սոթք, Խճուղու փողոց

Գործարքի ամսաթիվը՝ 13.06.2025

Վաճառքի գինը՝ 250000 ՀՀ Դրամ

| Հոդամասեր                           |                       |
|-------------------------------------|-----------------------|
| Հոդամասի մակերեսը (քառակուսի մետր)  | 1139                  |
| Հոդամասի նպատակային նշանակությունը  | բնակավայրերի          |
| Հոդամասի գործառնական նշանակությունը | Բնակելի կառուցապատման |
| Հողակադաստրային գնահատման շրջանը    | Սևան                  |
| Ոռոգելիությունը                     | Անջրդի                |
| Հողի հարկման տարածագնահատման գոտին  |                       |

### Համեմատական օբյեկտ 3

| Համեմատական №3                     |                                               |
|------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Տեղադիրք                           | մարզ Գեղարքունիք, համայնք Սոթք, Խճուղու փողոց |
| Նպատակային նշանակությունը          | Բնակավայրերի, Բնակելի կառուցապատման           |
| Մակերես                            | 1083.6 ք.մ                                    |
| Ենթակառուցվածքների հասանելիություն | Առկա                                          |
| Տրանսպորտային հասանելիություն      | Առկա չէ                                       |
| Գինը                               | Առաջարկի գինը - 300,000 ՀՀԴ Գործարք           |

## Համեմատվող օբյեկտի տեղեկատվության աղբյուր

ՀԵՐԹԱԿԱՆ ՀԱՄԱՐԸ՝ 5350

Անշարժ գույքի հասցե՝ մարզ Գեղարքունիք, համայնք Սոթք, Խճուղու փողոց

Գործարքի ամսաթիվը՝ 24.07.2024

Վաճառքի գինը՝ 300000 ՀՀ դրամ

| Հոդամասեր                           |                       |
|-------------------------------------|-----------------------|
| Հոդամասի մակերեսը (քառակուսի մետր)  | 1083.6                |
| Հոդամասի նպատակային նշանակությունը  | բնակավայրերի          |
| Հոդամասի գործառնական նշանակությունը | Բնակելի կառուցապատման |
| Հոդակադաստրային գնահատման շրջանը    | Սևան                  |
| Ոռոգելիությունը                     | Անջրդի                |
| Հողի հարկման տարածազնահատման գոտին  |                       |

## Հոդամասի գնահատում շուկայական մեթոդով

|                              | Գնահատման առարկա           | Համեմատական N1                                      | Համեմատական N2                                      | Համեմատական N3                                      |
|------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| Աղբյուր                      |                            | Կադաստրի կոմիտե<br>5336                             | Կադաստրի կոմիտե<br>2078                             | Կադաստրի կոմիտե<br>5350                             |
| Հասցե                        | գյուղ Սոթք, 5-րդ փողոց, 21 | մարզ Գեղարքունիք,<br>համայնք Սոթք, Խճուղու<br>փողոց | մարզ Գեղարքունիք,<br>համայնք Սոթք,<br>Խճուղու փողոց | մարզ Գեղարքունիք,<br>համայնք Սոթք,<br>Խճուղու փողոց |
| Մակերես, ք.մ.                | 1525.5                     | 763.6                                               | 1139                                                | 1083.6                                              |
| Առաջարկի արժեք, ՀՀ դրամ      |                            | 200000                                              | 250000                                              | 300000                                              |
| Միավորի արժեք, ՀՀ դրամ       |                            | 262                                                 | 219                                                 | 277                                                 |
| <b>Ճշգրտումներ</b>           |                            |                                                     |                                                     |                                                     |
| Առաջարկ / գործարք            |                            | 1                                                   | 1                                                   | 1                                                   |
| Գտնվելու վայր                |                            | 0.9                                                 | 0.9                                                 | 0.9                                                 |
| Նպատակային նշանակությունը    | բնակելի կառուցապատման      | 1                                                   | 1                                                   | 1                                                   |
| Տեղադիրք / ճակատ             |                            | 0.95                                                | 0.95                                                | 0.95                                                |
| Թերթվածություն               | հարթ                       | 1                                                   | 1                                                   | 1                                                   |
| Պարսպի, դարպասի առկայություն | առկա չէ                    | 1                                                   | 1                                                   | 1                                                   |

Ծածկագիր՝ 2025GCTRDGQE

|                                                    |                            |              |              |              |
|----------------------------------------------------|----------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Կոմունիկացիաների առկայություն                      | գազ, ջուր, հոսանք մոտիկ են | 1            | 1            | 1            |
| Բարեկարգվածություն                                 | առկա չէ                    | 1            | 1            | 1            |
| Ճանապարհի հասանելիություն                          | հասանելի                   | 1            | 1            | 1            |
| Մակերեսի մեծությունը                               |                            | 0.8          | 0.9          | 0.9          |
| Այլ սահմանափակումներ                               | քանդման ենթակա շինություն  | 0.90         | 0.90         | 0.90         |
| Ընդամենը ճշգրտում                                  |                            | <b>0.616</b> | <b>0.693</b> | <b>0.693</b> |
| <b>Միավորի ճշգրտված արժեք, ՀՀ դրամ</b>             | <b>168.3</b>               | <b>161.2</b> | <b>152.0</b> | <b>191.7</b> |
| <b>Ընդամենը գնահատված արժեք, ՀՀ դրամ</b>           | <b>256,783</b>             |              |              |              |
| <b>Ընդամենը գնահատված արժեք, կլորացված ՀՀ դրամ</b> | <b>257,000</b>             |              |              |              |

Գնահատման արդյունքում, 2025 թվականի սեպտեմբերի 5-ի դրությամբ 1525.5քմ ընդհանուր մակերեսով, Վարդենիս Համայնքապետարանին պատկանող գյուղ Սոթք, 5-րդ փողոց, 21 հողամաս հասցեի բնակավայրերի նշանակության հողատարածքի արժեքը շուկայական մեթոդի կիրառման հիման վրա հաշվարկվել է 257,000 (երկու հարյուր հիսունյոթ հազար) ՀՀ դրամ:

## Գնահատում - գյուղ Սոթք, 1-ին փողոց, 3-րդ նրբանցք, 8 հողամաս

### Գնահատվող անշարժ գույքի բնութագիր

#### Առարկայի նկարագիր

Գնահատվող գույքը սեփականության իրավունքով Վարդենիսի Համայնքապետարանին պատկանող հողատարածքն է, որը գտնվում է գյուղ Սոթք, 1-ին փողոց, 3-րդ նրբանցք, 8 հողամաս հասցեում: Հողատարածքի վերաբերյալ համապարփակ տեղեկատվությունը և տեղագնման արդյունքները ներկայացված են ստորև աղյուսակում: Ընդունվում է, որ գնահատվող գույքի սեփականության իրավունքը լիովին համապատասխանում է ՀՀ օրենսդրությանը: Ենթադրվում է, որ գույքը ազատ է ցանկացած պարտավորություններից, եթե այլ բան ներկայացված չէ:

### Գնահատման առարկայի նկարագիր (Տեղագնման արդյունքներ)

#### Հողամաս

| Անվանում                                          | Նկարագիր                                        |
|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| Տեսակը                                            | Հողամաս                                         |
| Հասցեն                                            | գյուղ Սոթք, 1-ին փողոց, 3-րդ նրբանցք, 8 հողամաս |
| Մակերես                                           | 1786.3քմ                                        |
| Նպատակային նշանակությունը                         | բնակավայրերի                                    |
| Օգտագործման նպատակը                               | բնակելի կառուցապատման                           |
| Իրավունքի տեսակը                                  | սեփականության                                   |
| Հողամասի թեքվածություն                            | հարթ                                            |
| Բարեկարգվածություն                                | Առկա չէ                                         |
| Պարիսպ / Դարպաս                                   | Առկա չէ                                         |
| Ճանապարհի հասանելիություն                         | հասանելի                                        |
| Ենթակառուցվածքների առկայություն                   | հոսանք, գազ                                     |
| Այլ հարցեր, սահմանափակումներ                      | քանդման ենթակա շինություն                       |
| հոսանքի սյուն ներսում, գազատարի բարձրացման պահանջ |                                                 |

### Օբյեկտի լուսանկարներ

Գնահատվող օբյեկտի լուսանկարներն արվել են տեղազննման ընթացքում, 5 սեպտեմբերի 2025թ. 11:57 ժամին:



*[Handwritten signature]*

Allegre

## Գնահատվող անշարժ գույքի սեփականության վկայական

 ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆ  
**ՎԿԱՅԱԿԱՆ**  
ԱՆՇԱՐՇ ԳՈՒՅՔԻ ԼՎԱՏԱՅԱՄԲ ԻՐԱՎՈՒՆԹՆԵՐԻ  
ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ

Կադաստրի կոմիտե

Սույն վկայականով հաստատվում է 1 հոկտեմբերի 2024 թվականին գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման միասնական մատյանում կատարված անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքի պետական գրանցումը հետևյալ տվյալներով.

**1. ԳՐԱՆՑՎԱԾ ԻՐԱՎՈՒՆԹԻ ՍՈՒԲՅԵԿՏ(ՆԵՐ)**  
ՀՀ ԳԵՂԱՐՔՈՒՆԻՔ ՄԱՐԶ ՎԱՐԴԵՆԻՍ ՀԱՄԱՅՆՔ

**2. ԱՆՇԱՐՇ ԳՈՒՅՔԻ ԳՏՆՎԵԼՈՒ ՎԱՅՐԸ ԵՎ ԱՆՎԱՆՈՒՄԸ**  
Մարզ Գեղարքունիք, համայնք Վարդենիս գյուղ Սոթք 1-ին փողոց 3-րդ նրբանցք 8

**3. ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՀԻՄՔ ՀԱՆԴԻՍԱՑԱԾ ՓԱՏԱԹՂԹԵՐԸ**  
Համայնքի ղեկավարի որոշում 26/09/2024թ. N 0786-Ա

**4. ՀՈՂԱՄԱՍԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ**  
Կադաստրային ծածկագիրը՝ 05-080-0020-0018  
Մակերեսի չափը (հա)՝ 0.17863  
Նպատակային նշանակությունը՝ բնակավայրերի  
Գործառնական նշանակությունը կամ հողատեսքը՝ Բնակելի կառուցապատման  
Գրանցված իրավունքի տեսակը՝ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ

ՎԿԱՅԱԿԱՆ N 01102024-05-0044, գաղտնաբառ՝ NXBGJMWFIKJW

Փաստաթղթի իմպրեսիոնը և վավերականությունը կապող է ստորագրի կադաստրի կոմիտեի  
www.e-cadastre.am կայքէջի միջոցով

Էջ 1/2

**5. ԾԻՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ**  
1) Նպատակային նշանակությունը՝ բնակելի  
2) Բնութագրերը ըստ առանձին շինությունների՝

| Հ/Հ | Կադաստրային ծածկագիր | Տեսակ              | Մակերես | Գրանցված իրավունքի տեսակ |
|-----|----------------------|--------------------|---------|--------------------------|
| 1   | 05-080-0020-0018-001 | Բնակված շինություն | 28.3 քմ | ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ           |
|     |                      |                    |         |                          |
|     |                      |                    |         |                          |
|     |                      |                    |         |                          |

**Լրացուցիչ նշումներ և տեղեկություններ**  
Շինության ավարտվածության աստիճանը՝ անավարտ:

Գրանցումը իրականացնող պաշտոնատար անձի անունը, ազգանունը՝ ՀՐԱՆՏ ԴՈՒՎԱՍՅԱՆ

Ձեռագրերում պաշտոնը՝ Անշարժ գույքի գրանցման միասնական ստորագրաժաման անշարժ գույքի ավագ ռեգիստր

ՎԿԱՅԱԿԱՆ N 01102024-05-0044, գաղտնաբառ՝ NXBGJMWFIKJW

Փաստաթղթի իմպրեսիոնը և վավերականությունը կապող է ստորագրի կադաստրի կոմիտեի  
www.e-cadastre.am կայքէջի միջոցով

Էջ 2/2

*[Handwritten signature]*

### Հողամասի գնահատում շուկայական մեթոդով

Սույն հաշվետվության մեջ կիրառված հողատարածքների լավագույն և ամենաարդյունավետ օգտագործումը սահմանվում է օրենքով որպես հողատարածքների հնարավոր և թույլատրելի օգտագործումը՝ սեփականատիրոջ կողմից իրականացվող գործունեության համար, որը կապահովի ամենաբարձր ընթացիկ արժեքը գնահատման ժամանակ: Հողատարածքների գնահատման նպատակով Գնահատողը, հաշվի առնելով դիտարկվող տարածքում ազատ հողամասերի վաճառքների և առաջարկների առկայությունը, հողամասի արժեքը որոշել է համեմատական մեթոդով: Հողամասերը գնահատելիս հաշվի են առնվել արժեքի վրա ազդող հետևյալ գործոնները՝

ՀՀ հողային օրենսգրքի 6-րդ հոդվածի 1-ին մասով սահմանված հողամասերի (բացառությամբ գյուղատնտեսական նշանակության հողամասերի) համար.

- ա. Գույքային իրավունքներն (այդ թվում՝ կառուցապատման) ու սահմանափակումները (այդ թվում՝ իրավունքների և օգտագործման նկատմամբ),
- բ. Նպատակային և գործառնական նշանակությունը,
- գ. Կոմունիկացիաների առկայությունը և հնարավորությունը,
- դ. Կառուցապատման չափորոշիչները և սահմանափակումները,
- ե. հողամասի չափերը (մակերես, լայնություն, երկարություն, երկրաչափական կառուցվածք, ճակատային մաս),
- զ. տեղադրությունը (գտնվելու վայրը), տեղակայման գրավչությունը,
- է. թեքությունը
- ը. տրանսպորտային հանգույցների առկայությունը, մատչելիությունը,
- թ. 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.

Գտնվելու վայր- Կիրառվել է 10% ճշգրտման գործակից հողամասերի վայրի տարբերության համար

Տեղադիրք – Կիրառվել է 5% ճշգրտման գործակից հողամասերի դիրքի տարբերության համար

Մակերեսի մեծություն – կիրառվել է մինչև 20% ճշգրտում, քանի որ գնահատման առարկա հանդիսացող հողամասի մակերեսը ավելի մեծ է, քան համեմատականների մակերեսը:

Այլ սահմանափակումներ- Կիրառվել է 10% ճշգրտման գործակից հողամասում առկա քանդման ենթակա շինության մնացորդների համար:

Ծածկագիր՝ 2025MHWEZAAT

Համեմատվող օբյեկտների բնութագրերը արտացոլված են հաջորդ էջում:

Արդյունքում, գնահատվող հողատարածքի 1 քմ համար հաշվարկված գինը կիրառվել է Համայնքապետարանին պատկանող հողատարածքի շուկայական արժեքը որոշելու համար:

### Համեմատական օբյեկտների նկարագրություն

Գնահատողն ուսումնասիրել է Վարդենիս համայնքում գտնվող հողատարածքների շուկայական առաջարկները և վերջին մեկ տարում համայնքի կողմից իրականացված աճուրդների արդյունքները: Արդյունքում՝ հասարակական նշանակության հողատարածքների շուկայական արժեքի գնահատման համար ընտրվել են երեք համեմատականներ: Բացի այդ, Գնահատողն ուսումնասիրել է Վարդենիս համայնքում գտնվող հողատարածքների անշարժ գույքի գործարքները, որոնք գրանցված են ՀՀ Կադաստրի կոմիտեի տվյալների բազայում: Ընտրված համեմատականներն են՝

### Համեմատական օբյեկտ 1

| Համեմատական №1                     |                                               |
|------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Տեղադիրք                           | մարզ Գեղարքունիք, համայնք Սոթք, Խճուղու փողոց |
| Նպատակային նշանակությունը          | Բնակավայրերի, Բնակելի կառուցապատման           |
| Մակերես                            | 763.6 ք.մ                                     |
| Ենթակառուցվածքների հասանելիություն | Առկա                                          |
| Տրանսպորտային հասանելիություն      | Առկա չէ                                       |
| Գինը                               | Առաջարկի գինը - 200,000 ՀՀԴ Գործարք           |

## Համեմատվող օբյեկտի տեղեկատվության աղբյուր

ՀԵՐԹԱԿԱՆ ՀԱՄԱՐԸ՝ 5336

Անշարժ գույքի հասցե՝ մարզ Գեղարքունիք, համայնք Սոթք, 2-րդ փողոց

Գործարքի ամսաթիվը՝ 06.08.2024

Վաճառքի գինը՝ 200000 ՀՀ Դրամ

| Հոդամասեր                           |                       |
|-------------------------------------|-----------------------|
| Հոդամասի մակերեսը (քառակուսի մետր)  | 763.6                 |
| Հոդամասի նպատակային նշանակությունը  | բնակավայրերի          |
| Հոդամասի գործառնական նշանակությունը | Բնակելի կառուցապատման |
| Հոդակադաստրային գնահատման շրջանը    | Սևան                  |
| Ոռոգելիությունը                     | Անջրդի                |
| Հողի հարկման տարածագնահատման գոտին  |                       |

## Համեմատական օբյեկտ 2

| Համեմատական №2                     |                                               |
|------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Տեղադիրք                           | մարզ Գեղարքունիք, համայնք Սոթք, Խճուղու փողոց |
| Նպատակային նշանակությունը          | Բնակավայրերի, Բնակելի կառուցապատման           |
| Մակերես                            | 1139ք.մ                                       |
| Ենթակառուցվածքների հասանելիություն | Առկա                                          |
| Տրանսպորտային հասանելիություն      | Առկա չէ                                       |
| Գինը                               | Առաջարկի գինը - 250000 ՀՀԴ<br>Գործարք         |

### Համեմատվող օբյեկտի տեղեկատվության աղբյուր

ՀԵՐԹԱԿԱՆ ՀԱՄԱՐԸ՝ 2078

Անշարժ գույքի հասցե՝ մարզ Գեղարքունիք, համայնք Սոթք, Խճուղու փողոց

Գործարքի ամսաթիվը՝ 13.06.2025

Վաճառքի գինը՝ 250000 ՀՀ Դրամ

| Հոդամասեր                           |                       |
|-------------------------------------|-----------------------|
| Հոդամասի մակերեսը (քառակուսի մետր)  | 1139                  |
| Հոդամասի նպատակային նշանակությունը  | բնակավայրերի          |
| Հոդամասի գործառնական նշանակությունը | Բնակելի կառուցապատման |
| Հողակադաստրային գնահատման շրջանը    | Սևան                  |
| Ոռոգելիությունը                     | Անջրդի                |
| Հողի հարկման տարածագնահատման գոտին  |                       |

### Համեմատական օբյեկտ 3

| Համեմատական №3                     |                                               |
|------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Տեղադիրք                           | մարզ Գեղարքունիք, համայնք Սոթք, Խճուղու փողոց |
| Նպատակային նշանակությունը          | Բնակավայրերի, Բնակելի կառուցապատման           |
| Մակերես                            | 1083.6 ք.մ                                    |
| Ենթակառուցվածքների հասանելիություն | Առկա                                          |
| Տրանսպորտային հասանելիություն      | Առկա չէ                                       |
| Գինը                               | Առաջարկի գինը - 300,000 ՀՀԴ Գործարք           |

## Համեմատվող օբյեկտի տեղեկատվության աղբյուր

ՀԵՐԹԱԿԱՆ ՀԱՄԱՐԸ՝ 5350

Անշարժ գույքի հասցե՝ մարզ Գեղարքունիք, համայնք Սոթք, Խճուղու փողոց

Գործարքի ամսաթիվը՝ 24.07.2024

Վաճառքի գինը՝ 300000 ՀՀ դրամ

| Հոդամասեր                           |                       |
|-------------------------------------|-----------------------|
| Հոդամասի մակերեսը (քառակուսի մետր)  | 1083.6                |
| Հոդամասի նպատակային նշանակությունը  | բնակավայրերի          |
| Հոդամասի գործառնական նշանակությունը | Բնակելի կառուցապատման |
| Հոդակադաստրային գնահատման շրջանը    | Սևան                  |
| Ոռոգելիությունը                     | Անջրդի                |
| Հողի հարկման տարածագնահատման գոտին  |                       |

## Հոդամասի գնահատում շուկայական մեթոդով

|                              | Գնահատման առարկա                        | Համեմատական N1                                | Համեմատական N2                                | Համեմատական N3                                |
|------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Աղբյուր                      |                                         | Կադաստրի կոմիտե<br>5336                       | Կադաստրի կոմիտե<br>2078                       | Կադաստրի կոմիտե<br>5350                       |
| Հասցե                        | գյուղ Սոթք, 1-ին փողոց, 3-րդ նրբանցք, 8 | մարզ Գեղարքունիք, համայնք Սոթք, Խճուղու փողոց | մարզ Գեղարքունիք, համայնք Սոթք, Խճուղու փողոց | մարզ Գեղարքունիք, համայնք Սոթք, Խճուղու փողոց |
| Մակերես, ք.մ.                | 1786.3                                  | 763.6                                         | 1139                                          | 1083.6                                        |
| Առաջարկի արժեք, ՀՀ դրամ      |                                         | 200000                                        | 250000                                        | 300000                                        |
| Միավորի արժեք, ՀՀ դրամ       |                                         | 262                                           | 219                                           | 277                                           |
| <b>Ճշգրտումներ</b>           |                                         |                                               |                                               |                                               |
| Առաջարկ / գործարք            |                                         | 1                                             | 1                                             | 1                                             |
| Գտնվելու վայր                |                                         | 0.9                                           | 0.9                                           | 0.9                                           |
| Նպատակային նշանակությունը    | բնակելի կառուցապատման                   | 1                                             | 1                                             | 1                                             |
| Տեղադիրք / ճակատ             |                                         | 0.95                                          | 0.95                                          | 0.95                                          |
| Թերթվածություն               | հարթ                                    | 1                                             | 1                                             | 1                                             |
| Պարսպի, դարպասի առկայություն | առկա չէ                                 | 1                                             | 1                                             | 1                                             |

Ծածկագիր՝ 2025MHWEZAAT

|                                                    |                                  |              |              |              |
|----------------------------------------------------|----------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Կոմունիկացիաների առկայություն                      | հոսանք, գազ                      | 1.05         | 1.05         | 1.05         |
| Բարեկարգվածություն                                 | առկա չէ                          | 1            | 1            | 1            |
| Ճանապարհի հասանելիություն                          | հասանելի                         | 1            | 1            | 1            |
| Մակերեսի մեծությունը                               |                                  | 0.8          | 0.9          | 0.9          |
| Այլ սահմանափակումներ                               | կիսատ շինություն, քանդման ենթակա | 0.80         | 0.80         | 0.80         |
| Ընդամենը ճշգրտում                                  |                                  | <b>0.575</b> | <b>0.646</b> | <b>0.646</b> |
| <b>Միավորի ճշգրտված արժեք, ՀՀ դրամ</b>             | <b>157.1</b>                     | <b>150.5</b> | <b>141.9</b> | <b>179.0</b> |
| <b>Ընդամենը գնահատված արժեք, ՀՀ դրամ</b>           | <b>280,637</b>                   |              |              |              |
| <b>Ընդամենը գնահատված արժեք, կլորացված ՀՀ դրամ</b> | <b>281,000</b>                   |              |              |              |

Գնահատման արդյունքում, 2025 թվականի սեպտեմբերի 5-ի դրությամբ 1786.3քմ ընդհանուր մակերեսով, Վարդենիս Համայնքապետարանին պատկանող գյուղ Սոթք, 1-ին փողոց, 3-րդ նրբանցք, 8 հողամաս հասցեի բնակավայրերի նշանակության հողատարածքի արժեքը շուկայական մեթոդի կիրառման հիման վրա հաշվարկվել է 281,000 (երկու հարյուր ութսունմեկ հազար) ՀՀ դրամ:

## Գնահատում - գյուղ Սոթք, Ազատի խճուղի, 6/1 կիսակառույց

### Գնահատվող անշարժ գույքի բնութագիր

#### Առարկայի նկարագիր

Գնահատվող գույքը սեփականության իրավունքով Վարդենիսի Համայնքապետարանին պատկանող հողատարածքն է, որը գտնվում է գյուղ Սոթք, Ազատի խճուղի, 6/1 կիսակառույց հասցեում: Հողատարածքի վերաբերյալ համապարփակ տեղեկատվությունը և տեղադնման արդյունքները ներկայացված են ստորև աղյուսակում: Ընդունվում է, որ գնահատվող գույքի սեփականության իրավունքը լիովին համապատասխանում է ՀՀ օրենսդրությանը: Ենթադրվում է, որ գույքը ազատ է ցանկացած պարտավորություններից, եթե այլ բան ներկայացված չէ:

### Գնահատման առարկայի նկարագիր (Տեղադնման արդյունքներ)

#### Հոդամաս

| Անվանում                        | Նկարագիր                                  |
|---------------------------------|-------------------------------------------|
| Տեսակը                          | Հոդամաս                                   |
| Հասցեն                          | գյուղ Սոթք, Ազատի խճուղի, 6/1 կիսակառույց |
| Մակերես                         | 770.6 քմ                                  |
| Նպատակային նշանակությունը       | բնակավայրերի                              |
| Օգտագործման նպատակը             | բնակելի կառուցապատման                     |
| Իրավունքի տեսակը                | սեփականության                             |
| Հոդամասի թեքվածություն          | հարթ                                      |
| Բարեկարգվածություն              | Առկա չէ                                   |
| Պարիսպ / Դարպաս                 | Առկա չէ                                   |
| Ճանապարհի հասանելիություն       | հասանելի                                  |
| Ենթակառուցվածքների առկայություն | գազ, ջուր, հոսանք մոտիկ են                |
| Այլ հարցեր, սահմանափակումներ    | քանդման ենթակա շինություն                 |

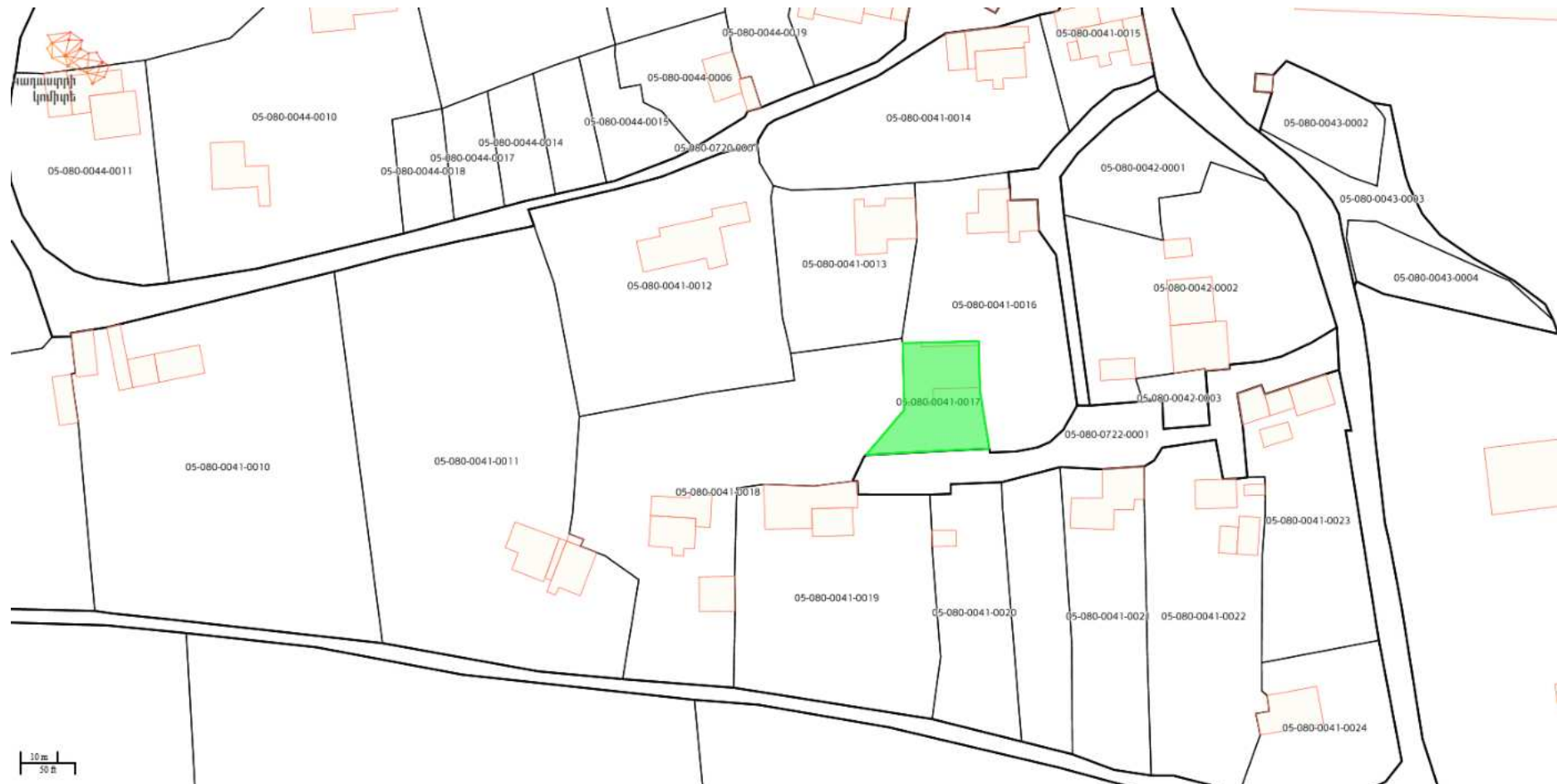
### Օբյեկտի լուսանկարներ

Գնահատվող օբյեկտի լուսանկարներն արվել են տեղազննման ընթացքում, 5 սեպտեմբերի 2025թ. 12:25 ժամին:



*[Handwritten signature]*

**Գնահատվող օբյեկտի տեղադիրքը ըստ Կադաստրային ծածկագրի**



*[Handwritten signature]*

**Գնահատվող անշարժ գույքի սեփականության վկայական**

**ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆ**  
**ՎԿԱՅԱԿԱՆ**  
ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՆՎԱՏՆԱՄԱՐ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻ  
ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՑՄԱՆ

Սույն վկայականով հաստատվում է 7 մարտի 2025 թվականին գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման միասնական մատյանում կատարված անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքի պետական գրանցումը հետևյալ տվյալներով.

**1. ԳՐԱՆՑՎԱԾ ԻՐԱՎՈՒՆՔԻ ՍՈՒԹՅԵԿՏ(ՆԵՐ)**  
ՀՀ ԳԵՂԱՐՔՈՒՆԻՔԻ ՄԱՐԶԻ ՎԱՐԴԵՆԻՍ ՀԱՄԱՅՆՔ

**2. ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՏՆՎԵԼՈՒ ՎԱՅՐԸ ԵՎ ԱՆՎԱՆՈՒՄԸ**  
Մարզ Գեղարքունիք, համայնք Վարդենիս գյուղ Սոթք Ազատի խճուղի 6/1 կիսակառույց

**3. ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՀԻՄՔ ՀԱՆԴԻՍԱՑԱԾ ՓԱՏԱԹՂԹԵՐԸ**  
ՀՀ կառավարության 14.03.1997թ. թիվ 51 որոշում, Վարդենիս համայնքի ղեկավարի 21.11.2024թ. թիվ 0928-Ա որոշում, 04.03.2025թ. թիվ 0697 գրություն

**4. ՀՈՂԱՄԱՍԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ**  
Կադաստրային ծածկագիրը՝ 05-080-0041-0017  
Մակերեսի չափը (հա)՝ 0.07706  
Նպատակային նշանակությունը՝ բնակավայրերի  
Գործառնական նշանակությունը կամ հողատեսքը՝ Բնակելի կառուցապատման  
Գրանցված իրավունքի տեսակը՝ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ

ՎԿԱՅԱԿԱՆ N 07032025-05-0038, գաղտնաբառ՝ EQTUBWFNS9AD

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

Էջ 1/2

**5. ԾԻՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ**  
1) Նպատակային նշանակությունը՝ բնակելի  
2) Բնութագրերը ըստ առանձին շինությունների՝

| Հ/Հ | Կադաստրային ծածկագիր | Տեսակ              | Մակերես  | Գրանցված իրավունքի տեսակ |
|-----|----------------------|--------------------|----------|--------------------------|
| 1   | 05-080-0041-0017-001 | Բնակված շինություն | 264.2 քմ | ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ           |
|     |                      |                    |          |                          |
|     |                      |                    |          |                          |
|     |                      |                    |          |                          |
|     |                      |                    |          |                          |

**Լրացուցիչ նշումներ և տեղեկություններ**  
Գրանցումը իրականացնող պաշտոնատար անձի անունը, ազգանունը՝ ԱՐՄԵՆ ՄԱՆԻԱՍՅԱՆ  
Զբաղեցրած պաշտոնը՝ Անշարժ գույքի գրանցման միասնական տնտրաբաժանման անշարժ գույքի գլխավոր ռեգիստր

ՎԿԱՅԱԿԱՆ N 07032025-05-0038, գաղտնաբառ՝ EQTUBWFNS9AD

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

Էջ 2/2

### Հողամասի գնահատում շուկայական մեթոդով

Սույն հաշվետվության մեջ կիրառված հողատարածքների լավագույն և ամենաարդյունավետ օգտագործումը սահմանվում է օրենքով որպես հողատարածքների հնարավոր և թույլատրելի օգտագործումը՝ սեփականատիրոջ կողմից իրականացվող գործունեության համար, որը կապահովի ամենաբարձր ընթացիկ արժեքը գնահատման ժամանակ: Հողատարածքների գնահատման նպատակով Գնահատողը, հաշվի առնելով դիտարկվող տարածքում ազատ հողամասերի վաճառքների և առաջարկների առկայությունը, հողամասի արժեքը որոշել է համեմատական մեթոդով: Հողամասերը գնահատելիս հաշվի են առնվել արժեքի վրա ազդող հետևյալ գործոնները՝

ՀՀ հողային օրենսգրքի 6-րդ հոդվածի 1-ին մասով սահմանված հողամասերի (բացառությամբ գյուղատնտեսական նշանակության հողամասերի) համար.

- ա. Գույքային իրավունքներն (այդ թվում՝ կառուցապատման) ու սահմանափակումները (այդ թվում՝ իրավունքների և օգտագործման նկատմամբ),
- բ. Նպատակային և գործառնական նշանակությունը,
- գ. Կոմունիկացիաների առկայությունը և հնարավորությունը,
- դ. Կառուցապատման չափորոշիչները և սահմանափակումները,
- ե. հողամասի չափերը (մակերես, լայնություն, երկարություն, երկրաչափական կառուցվածք, ճակատային մաս),
- զ. տեղադրությունը (գտնվելու վայրը), տեղակայման գրավչությունը,
- է. թեքությունը
- ը. տրանսպորտային հանգույցների առկայությունը, մատչելիությունը,
- թ. 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.

Գտնվելու վայր- Կիրառվել է 10% ճշգրտման գործակից հողամասերի վայրի տարբերության համար

Տեղադիրք – Կիրառվել է 5% ճշգրտման գործակից հողամասերի դիրքի տարբերության համար

Այլ սահմանափակումներ- Կիրառվել է 10% ճշգրտման գործակից հողամասում առկա քանդման ենթակա շինության մնացորդների համար:

Համեմատվող օբյեկտների բնութագրերը արտացոլված են հաջորդ էջում:

Արդյունքում, գնահատվող հողատարածքի 1 քմ համար հաշվարկված գինը կիրառվել է Համայնքապետարանին պատկանող հողատարածքի շուկայական արժեքը որոշելու համար:

### Համեմատական օբյեկտների նկարագրություն

Գնահատողն ուսումնասիրել է Վարդենիս համայնքում գտնվող հողատարածքների շուկայական առաջարկները և վերջին մեկ տարում համայնքի կողմից իրականացված աճուրդների արդյունքները: Արդյունքում՝ հասարակական նշանակության հողատարածքների շուկայական արժեքի գնահատման համար ընտրվել են երեք համեմատականներ: Բացի այդ, Գնահատողն ուսումնասիրել է Վարդենիս համայնքում գտնվող հողատարածքների անշարժ գույքի գործարքները, որոնք գրանցված են ՀՀ Կադաստրի կոմիտեի տվյալների բազայում: Ընտրված համեմատականներն են՝

### Համեմատական օբյեկտ 1

| Համեմատական №1                     |                                               |
|------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Տեղադիրք                           | մարզ Գեղարքունիք, համայնք Սոթք, Խճուղու փողոց |
| Նպատակային նշանակությունը          | Բնակավայրերի, Բնակելի կառուցապատման           |
| Մակերես                            | 690 ք.մ                                       |
| Ենթակառուցվածքների հասանելիություն | Առկա չէ                                       |
| Տրանսպորտային հասանելիություն      | Առկա                                          |
| Գինը                               | Առաջարկի գինը - 280,000 ՀՀԴ<br>Գործարք        |

## Համեմատվող օբյեկտի տեղեկատվության աղբյուր

ՀԵՐԹԱԿԱՆ ՀԱՄԱՐԸ՝ 1304

Անշարժ գույքի հասցե՝ մարզ Գեղարքունիք, համայնք Սոթք, Խճուղու փողոց

Գործարքի ամսաթիվը՝ 01.04.2024

Վաճառքի գինը՝ 280000 ՀՀ Դրամ

| Հոդամասեր                           |                       |
|-------------------------------------|-----------------------|
| Հոդամասի մակերեսը (քառակուսի մետր)  | 690                   |
| Հոդամասի նպատակային նշանակությունը  | բնակավայրերի          |
| Հոդամասի գործառնական նշանակությունը | Բնակելի կառուցապատման |
| Հողակադատության գնահատման շրջանը    | Սևան                  |
| Ոռոգելիությունը                     | Անջրդի                |
| Հողի հարկման տարածագնահատման գոտին  |                       |

## Համեմատական օբյեկտ 2

| Համեմատական №2                     |                                               |
|------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Տեղադիրք                           | մարզ Գեղարքունիք, համայնք Սոթք, Խճուղու փողոց |
| Նպատակային նշանակությունը          | Բնակավայրերի, Բնակելի կառուցապատման           |
| Մակերես                            | 700ք.մ                                        |
| Ենթակառուցվածքների հասանելիություն | Առկա է                                        |
| Տրանսպորտային հասանելիություն      | Առկա                                          |
| Գինը                               | Առաջարկի գինը - 200000 ՀՀԴ<br>Գործարք         |

### Համեմատվող օբյեկտի տեղեկատվության աղբյուր

ՀԵՐԹԱԿԱՆ ՀԱՄԱՐԸ՝ 2077

Անշարժ գույքի հասցե՝ մարզ Գեղարքունիք, համայնք Սոթք, Ազատի խճուղի 1-ին նրբանցք

Գործարքի ամսաթիվը՝ 01.04.2025

Վաճառքի գինը՝ 200000 ՀՀ Դրամ

| Հոդամասեր                           |                       |
|-------------------------------------|-----------------------|
| Հոդամասի մակերեսը (քառակուսի մետր)  | 700                   |
| Հոդամասի նպատակային նշանակությունը  | բնակավայրերի          |
| Հոդամասի գործառնական նշանակությունը | Բնակելի կառուցապատման |
| Հոդակադաստրային գնահատման շրջանը    | Սևան                  |
| Ոռոգելիությունը                     | Անջրդի                |
| Հողի հարկման տարածագնահատման գոտին  |                       |

### Համեմատական օբյեկտ 3

| Համեմատական №3                     |                                     |
|------------------------------------|-------------------------------------|
| Տեղադիրք                           | մարզ Գեղարքունիք, համայնք Սոթք,     |
| Նպատակային նշանակությունը          | Բնակավայրերի, Բնակելի կառուցապատման |
| Մակերես                            | 719.2 ք.մ                           |
| Ենթակառուցվածքների հասանելիություն | Առկա է                              |
| Տրանսպորտային հասանելիություն      | Առկա                                |
| Գինը                               | Առաջարկի գինը - 115,500 ՀՀԴ Գործարք |

### Համեմատվող օբյեկտի տեղեկատվության աղբյուր

Համեմատվող օբյեկտի տեղեկատվության աղբյուր է հանդիսանում Համայնքապետարանի կայքում ներկայացված աճուրդային կարգով օտարված գործարքները:

### Հոդամասի գնահատում շուկայական մեթոդով

|                                          | Գնահատման առարկա                             | Համեմատական N1                                      | Համեմատական N2                                      | Համեմատական N3                     |
|------------------------------------------|----------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------------------|
| Աղբյուր                                  |                                              | Կադաստրի կոմիտե<br>1304                             | Կադաստրի կոմիտե<br>2077                             | Համայնքապետարան                    |
| Հասցե                                    | գյուղ Սոթք, Ազատի խճուղի, 6/1<br>կիսակառույց | մարզ Գեղարքունիք,<br>համայնք Սոթք,<br>Խճուղու փողոց | մարզ Գեղարքունիք,<br>համայնք Սոթք,<br>Խճուղու փողոց | մարզ Գեղարքունիք,<br>համայնք Սոթք, |
| Մակերես, ք.մ.                            | 770.6                                        | 690                                                 | 700                                                 | 719.2                              |
| Առաջարկի արժեք, ՀՀ դրամ                  |                                              | 280000                                              | 200000                                              | 115500                             |
| Միավորի արժեք, ՀՀ դրամ                   |                                              | 406                                                 | 286                                                 | 161                                |
| <b>Ճշգրտումներ</b>                       |                                              |                                                     |                                                     |                                    |
| Առաջարկ / գործարք                        |                                              | 1                                                   | 1                                                   | 1                                  |
| Գտնվելու վայր                            |                                              | 0.9                                                 | 0.9                                                 | 0.9                                |
| Նպատակային նշանակությունը                | բնակելի կառուցապատման                        | 1                                                   | 1                                                   | 1                                  |
| Տեղադիրք / ճակատ                         |                                              | 0.95                                                | 0.95                                                | 0.95                               |
| Թեքվածություն                            | հարթ                                         | 1                                                   | 1                                                   | 1                                  |
| Պարսպի, դարպասի առկայություն             | առկա չէ                                      | 1                                                   | 1                                                   | 1                                  |
| Կոմունիկացիաների առկայություն            | գազ, ջուր, հոսանք մոտիկ են                   | 1                                                   | 1                                                   | 1                                  |
| Բարեկարգվածություն                       | առկա չէ                                      | 1                                                   | 1                                                   | 1                                  |
| Ճանապարհի հասանելիություն                | հասանելի                                     | 1                                                   | 1                                                   | 1                                  |
| Մակերեսի մեծությունը                     |                                              | 1                                                   | 1                                                   | 1                                  |
| Այլ սահմանափակումներ                     | քանդման ենթակա շինություն                    | 1                                                   | 1                                                   | 1.00                               |
| Ընդամենը ճշգրտում                        |                                              | <b>0.855</b>                                        | <b>0.855</b>                                        | <b>0.855</b>                       |
| <b>Միավորի ճշգրտված արժեք, ՀՀ դրամ</b>   | <b>242.9</b>                                 | <b>347.0</b>                                        | <b>244.3</b>                                        | <b>137.3</b>                       |
| <b>Ընդամենը գնահատված արժեք, ՀՀ դրամ</b> | <b>187,140</b>                               |                                                     |                                                     |                                    |

Ծածկագիր՝ 2025AJYUFLVG

|                                                |         |  |  |  |
|------------------------------------------------|---------|--|--|--|
| Ընդամենը գնահատված արժեք, կլորացված<br>ՀՀ դրամ | 187,000 |  |  |  |
|------------------------------------------------|---------|--|--|--|

Գնահատման արդյունքում, 2025 թվականի սեպտեմբերի 5-ի դրությամբ 770.6քմ ընդհանուր մակերեսով, Վարդենիս Համայնքապետարանին պատկանող գյուղ Սոթք, Ազատի խճուղի, 6/1 կիսակառույց հասցեի բնակավայրերի նշանակության հողատարածքի արժեքը շուկայական մեթոդի կիրառման հիման վրա հաշվարկվել է 187,000 (մեկ հարյուր ութսունյոթ հազար) ՀՀ դրամ:



## Գնահատում - գյուղ Սոթք, 4-րդ փողոց, 5/2 շինություն

### Գնահատվող անշարժ գույքի բնութագիր

#### Առարկայի նկարագիր

Գնահատվող գույքը սեփականության իրավունքով Վարդենիսի Համայնքապետարանին պատկանող հողատարածքն է, որը գտնվում է գյուղ Սոթք, 4-րդ փողոց, 5/2 շինություն հասցեում: Հողատարածքի վերաբերյալ համապարփակ տեղեկատվությունը և տեղագնման արդյունքները ներկայացված են ստորև աղյուսակում: Ընդունվում է, որ գնահատվող գույքի սեփականության իրավունքը լիովին համապատասխանում է ՀՀ օրենսդրությանը: Ենթադրվում է, որ գույքը ազատ է ցանկացած պարտավորություններից, եթե այլ բան ներկայացված չէ:

### Գնահատման առարկայի նկարագիր (Տեղագնման արդյունքներ)

#### Հոդամաս

| Անվանում                        | Նկարագիր                               |
|---------------------------------|----------------------------------------|
| Տեսակը                          | Հոդամաս                                |
| Հասցեն                          | գյուղ Սոթք, 4-րդ փողոց, 5/2 շինություն |
| Մակերես                         | 224.8 քմ                               |
| Նպատակային նշանակությունը       | բնակավայրերի                           |
| Օգտագործման նպատակը             | բնակելի կառուցապատման                  |
| Իրավունքի տեսակը                | սեփականության                          |
| Հոդամասի թեքվածություն          | թեք                                    |
| Բարեկարգվածություն              | Առկա չէ                                |
| Պարիսպ / Դարպաս                 | Առկա չէ                                |
| Ճանապարհի հասանելիություն       | հասանելի                               |
| Ենթակառուցվածքների առկայություն | մոտիկ, հասանելի                        |
| Այլ հարցեր, սահմանափակումներ    | քանդման ենթակա շինություն              |

### Օբյեկտի լուսանկարներ

Գնահատվող օբյեկտի լուսանկարներն արվել են տեղագնման ընթացքում, 5 սեպտեմբերի 2025թ. 12:49 ժամին:



*[Handwritten signature]*

Miss

## Գնահատվող անշարժ գույքի սեփականության վկայական

**ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆ**  
**ՎԿԱՅԱԿԱՆ**  
ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՆՎԱՏԱՄԱՐ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻ  
ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ

Սույն վկայականով հաստատվում է 7 մարտի 2025 թվականին գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման միասնական մատյանում կատարված անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքի պետական գրանցումը հետևյալ տվյալներով.

**1. ԳՐԱՆՑՎԱԾ ԻՐԱՎՈՒՆՔԻ ՍՈՒԲՅԵԿՏ(ՆԵՐ)**  
ՀՀ ԳԵՂԱՐՔՈՒՆԻՔԻ ՄԱՐԶԻ ՎԱՐԴԵՆԻՍ ՀԱՄԱՅՆՔ

**2. ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՏՆՎԵԼՈՒ ՎԱՅՐԸ ԵՎ ԱՆՎԱՆՈՒՄԸ**  
Մարզ Գեղարքունիք, համայնք Վարդենիս գյուղ Սոթք 4-րդ փողոց 5/2 շինություն

**3. ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՀԻՄՔ ՀԱՆԴԻՍԱՑԱԾ ՓԱՏԱԶԹՅՈՒՆ**  
Համայնքի ղեկավարի 21.11.2024թ N 0 930-Ա որոշում , ՀՀ Կառավարության 14.03.1997թ N 51 որոշում, համայնքի ղեկավարի 04.03.2025թ N 0703 գրություն

**4. ՀՈՂԱՄԱՍԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ**  
Կադաստրային ծածկագիր՝ 05-080-0071-0028  
Մակերեսի չափը (հա)՝ 0.02248  
Նպատակային նշանակությունը՝ բնակավայրերի  
Գործառնական նշանակությունը կամ հողատեսքը՝ Բնակելի կառուցապատման  
Գրանցված իրավունքի տեսակը՝ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ

ՎԿԱՅԱԿԱՆ N 07032025-05-0045, գաղտնաբառ՝ 7WCJSQIJCJA1

Փաստաթղթի խնդրված և վավերացմանը կարող է ստորագրել Կադաստրի կոմիտեի  
www.e-cadastre.am կայքէջի միջոցով

Էջ 1/2

**5. ՇՆՈՒՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ**

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

| Հ/Հ | Կադաստրային ծածկագիր | Տեսակ              | Մակերես | Գրանցված իրավունքի տեսակ |
|-----|----------------------|--------------------|---------|--------------------------|
| 1   | 05-080-0071-0028-001 | Բնակված շինություն | 65.8 քմ | ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ           |
|     |                      |                    |         |                          |
|     |                      |                    |         |                          |
|     |                      |                    |         |                          |
|     |                      |                    |         |                          |

**Լրացուցիչ նշումներ և տեղեկություններ**

Գրանցումը իրականացնող պաշտոնատար անձի անունը, ազգանունը՝ ՀԵՐՄԻՆԵ ԳՐԻԳՈՐՅԱՆ

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

ՎԿԱՅԱԿԱՆ N 07032025-05-0045, գաղտնաբառ՝ 7WCJSQIJCJA1

Փաստաթղթի խնդրված և վավերացմանը կարող է ստորագրել Կադաստրի կոմիտեի  
www.e-cadastre.am կայքէջի միջոցով

Էջ 2/2

### Հողամասի գնահատում շուկայական մեթոդով

Սույն հաշվետվության մեջ կիրառված հողատարածքների լավագույն և ամենաարդյունավետ օգտագործումը սահմանվում է օրենքով որպես հողատարածքների հնարավոր և թույլատրելի օգտագործումը՝ սեփականատիրոջ կողմից իրականացվող գործունեության համար, որը կապահովի ամենաբարձր ընթացիկ արժեքը գնահատման ժամանակ: Հողատարածքների գնահատման նպատակով Գնահատողը, հաշվի առնելով դիտարկվող տարածքում ազատ հողամասերի վաճառքների և առաջարկների առկայությունը, հողամասի արժեքը որոշել է համեմատական մեթոդով: Հողամասերը գնահատելիս հաշվի են առնվել արժեքի վրա ազդող հետևյալ գործոնները՝

ՀՀ հողային օրենսգրքի 6-րդ հոդվածի 1-ին մասով սահմանված հողամասերի (բացառությամբ գյուղատնտեսական նշանակության հողամասերի) համար.

- ա. Գույքային իրավունքներն (այդ թվում՝ կառուցապատման) ու սահմանափակումները (այդ թվում՝ իրավունքների և օգտագործման նկատմամբ),
- բ. Նպատակային և գործառնական նշանակությունը,
- գ. Կոմունիկացիաների առկայությունը և հնարավորությունը,
- դ. Կառուցապատման չափորոշիչները և սահմանափակումները,
- ե. հողամասի չափերը (մակերես, լայնություն, երկարություն, երկրաչափական կառուցվածք, ճակատային մաս),
- զ. տեղադրությունը (գտնվելու վայրը), տեղակայման գրավչությունը,
- է. թեքությունը
- ը. տրանսպորտային հանգույցների առկայությունը, մատչելիությունը,
- թ. 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.

Գտնվելու վայր- Կիրառվել է 10% ճշգրտման գործակից հողամասերի վայրի տարբերության համար

Տեղադիրք – Կիրառվել է 5% ճշգրտման գործակից հողամասերի դիրքի տարբերության համար

Թեքվածություն- Կիրառվել է 10% ճշգրտման գործակից հողամասերի թեքվածության տարբերության համար

Մակերեսի մեծություն – կիրառվել է 10% ճշգրտում, քանի որ գնահատման առարկա հանդիսացող հողամասի մակերեսը ավելի փոքր է, քան համեմատականների մակերեսը:

Ծածկագիր՝ 2025XSBRJQC

Այլ սահմանափակումներ- Կիրառվել է 20% ճշգրտման գործակից հողամասում առկա քանդման ենթակա շինության մնացորդների համար:  
Համեմատվող օբյեկտների բնութագրերը արտացոլված են հաջորդ էջում:  
Արդյունքում, գնահատվող հողատարածքի 1 քմ համար հաշվարկված գինը կիրառվել է Համայնքապետարանին պատկանող հողատարածքի շուկայական արժեքը որոշելու համար:

### Համեմատական օբյեկտների նկարագրություն

Գնահատողն ուսումնասիրել է Վարդենիս համայնքում գտնվող հողատարածքների շուկայական առաջարկները և վերջին մեկ տարում համայնքի կողմից իրականացված աճուրդների արդյունքները: Արդյունքում՝ հասարակական նշանակության հողատարածքների շուկայական արժեքի գնահատման համար ընտրվել են երեք համեմատականներ: Բացի այդ, Գնահատողն ուսումնասիրել է Վարդենիս համայնքում գտնվող հողատարածքների անշարժ գույքի գործարքները, որոնք գրանցված են ՀՀ Կադաստրի կոմիտեի տվյալների բազայում: Ընտրված համեմատականներն են՝

### Համեմատական օբյեկտ 1

| Համեմատական №1                     |                                               |
|------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Տեղադիրք                           | մարզ Գեղարքունիք, համայնք Սոթք, Խճուղու փողոց |
| Նպատակային նշանակությունը          | Բնակավայրերի, Բնակելի կառուցապատման           |
| Մակերես                            | 690 ք.մ                                       |
| Ենթակառուցվածքների հասանելիություն | Առկա                                          |
| Տրանսպորտային հասանելիություն      | Առկա չէ                                       |
| Գինը                               | Առաջարկի գինը - 280,000 ՀՀԴ<br>Գործարք        |

## Համեմատվող օբյեկտի տեղեկատվության աղբյուր

ՀԵՐԹԱԿԱՆ ՀԱՄԱՐԸ՝ 1304

Անշարժ գույքի հասցե՝ մարզ Գեղարքունիք, համայնք Սոթք, Խճուղու փողոց

Գործարքի ամսաթիվը՝ 01.04.2024

Վաճառքի գինը՝ 280000 ՀՀ Դրամ

| Հոդամասեր                           |                       |
|-------------------------------------|-----------------------|
| Հոդամասի մակերեսը (քառակուսի մետր)  | 690                   |
| Հոդամասի նպատակային նշանակությունը  | բնակավայրերի          |
| Հոդամասի գործառնական նշանակությունը | Բնակելի կառուցապատման |
| Հողակադատության գնահատման շրջանը    | Սևան                  |
| Ոռոգելիությունը                     | Անջրդի                |
| Հողի հարկման տարածագնահատման գոտին  |                       |

## Համեմատական օբյեկտ 2

| Համեմատական №2                     |                                               |
|------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Տեղադիրք                           | մարզ Գեղարքունիք, համայնք Սոթք, Խճուղու փողոց |
| Նպատակային նշանակությունը          | Բնակավայրերի, Բնակելի կառուցապատման           |
| Մակերես                            | 700ք.մ                                        |
| Ենթակառուցվածքների հասանելիություն | Առկա է                                        |
| Տրանսպորտային հասանելիություն      | Առկա                                          |
| Գինը                               | Առաջարկի գինը - 200000 ՀՀԴ<br>Գործարք         |

### Համեմատվող օբյեկտի տեղեկատվության աղբյուր

ՀԵՐԹԱԿԱՆ ՀԱՄԱՐԸ՝ 2077

Անշարժ գույքի հասցե՝ մարզ Գեղարքունիք, համայնք Սոթք, Ազատի խճուղի 1-ին նրբանցք

Գործարքի ամսաթիվը՝ 01.04.2025

Վաճառքի գինը՝ 200000 ՀՀ Դրամ

| Հոդամասեր                           |                       |
|-------------------------------------|-----------------------|
| Հոդամասի մակերեսը (քառակուսի մետր)  | 700                   |
| Հոդամասի նպատակային նշանակությունը  | բնակավայրերի          |
| Հոդամասի գործառնական նշանակությունը | Բնակելի կառուցապատման |
| Հոդակադաստրային գնահատման շրջանը    | Սևան                  |
| Ոռոգելիությունը                     | Անջրդի                |
| Հողի հարկման տարածագնահատման գոտին  |                       |

### Համեմատական օբյեկտ 3

| Համեմատական №3                     |                                               |
|------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Տեղադիրք                           | մարզ Գեղարքունիք, համայնք Սոթք, Խճուղու փողոց |
| Նպատակային նշանակությունը          | Բնակավայրերի, Բնակելի կառուցապատման           |
| Մակերես                            | 763.6 ք.մ                                     |
| Ենթակառուցվածքների հասանելիություն | Առկա                                          |
| Տրանսպորտային հասանելիություն      | Առկա չէ                                       |
| Գինը                               | Առաջարկի գինը - 200,000 ՀՀԴ Գործարք           |

## Համեմատվող օբյեկտի տեղեկատվության աղբյուր

ՀԵՐԹԱՎԱՆ ՀԱՄԱՐԸ՝ 5336

Անշարժ գույքի հասցե՝ մարզ Գեղարքունիք, համայնք Սոթք, 2-րդ փողոց

Գործարքի ամսաթիվը՝ 06.08.2024

Վաճառքի գինը՝ 200000 ՀՀ դրամ

| Հոդամասեր                           |                       |
|-------------------------------------|-----------------------|
| Հոդամասի մակերեսը (քառակուսի մետր)  | 763.6                 |
| Հոդամասի նպատակային նշանակությունը  | բնակավայրերի          |
| Հոդամասի գործառնական նշանակությունը | Բնակելի կառուցապատման |
| Հոդակադաստրային գնահատման շրջանը    | Սևան                  |
| Ոռոգելիությունը                     | Անջրդի                |
| Հողի հարկման տարածագնահատման գոտին  |                       |

## Հոդամասի գնահատում շուկայական մեթոդով

|                           | Գնահատման առարկա                          | Համեմատական N1                                      | Համեմատական N2                                      | Համեմատական N3                                      |
|---------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| Աղբյուր                   |                                           | Կադաստրի կոմիտե՝<br>1304                            | Կադաստրի կոմիտե<br>2077                             | Կադաստրի կոմիտե<br>5336                             |
| Հասցե                     | գյուղ Սոթք, 4-րդ փողոց, 5/2<br>շինություն | մարզ Գեղարքունիք,<br>համայնք Սոթք,<br>Խճուղու փողոց | մարզ Գեղարքունիք,<br>համայնք Սոթք,<br>Խճուղու փողոց | մարզ Գեղարքունիք,<br>համայնք Սոթք,<br>Խճուղու փողոց |
| Մակերես, ք.մ.             | 224.8                                     | 690                                                 | 700                                                 | 763.6                                               |
| Առաջարկի արժեք, ՀՀ դրամ   |                                           | 280000                                              | 200000                                              | 200000                                              |
| Միավորի արժեք, ՀՀ դրամ    |                                           | 406                                                 | 286                                                 | 262                                                 |
| <b>Ճշգրտումներ</b>        |                                           |                                                     |                                                     |                                                     |
| Առաջարկ / գործարք         |                                           | 1                                                   | 1                                                   | 1                                                   |
| Գտնվելու վայր             |                                           | 0.9                                                 | 0.9                                                 | 0.9                                                 |
| Նպատակային նշանակությունը | բնակելի կառուցապատման                     | 1                                                   | 1                                                   | 1                                                   |
| Տեղադիրք / ճակատ          |                                           | 0.95                                                | 0.95                                                | 0.95                                                |

Ծածկագիր՝ 2025XSBRJQC

|                                                    |                           |              |              |              |
|----------------------------------------------------|---------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Թերթավածություն                                    | թերթ                      | 0.9          | 0.9          | 0.9          |
| Պարսպի, դարպասի առկայություն                       | առկա չէ                   | 1            | 1            | 1            |
| Կոմունիկացիաների առկայություն                      | մոտիկ, հասանելի           | 1            | 1            | 1            |
| Բարեկարգվածություն                                 | առկա չէ                   | 1            | 1            | 1            |
| Ճանապարհի հասանելիություն                          | հասանելի                  | 1            | 1            | 1            |
| Մակերեսի մեծությունը                               |                           | 0.9          | 0.9          | 0.9          |
| Այլ սահմանափակումներ                               | քանդման ենթակա շինություն | 0.8          | 0.8          | 0.8          |
| Ընդամենը ճշգրտում                                  |                           | 0.554        | 0.55404      | 0.554        |
| <b>Միավորի ճշգրտված արժեք, ՀՀ դրամ</b>             | <b>176.1</b>              | <b>224.8</b> | <b>158.3</b> | <b>145.1</b> |
| <b>Ընդամենը գնահատված արժեք, ՀՀ դրամ</b>           | <b>39,583</b>             |              |              |              |
| <b>Ընդամենը գնահատված արժեք, կլորացված ՀՀ դրամ</b> | <b>40,000</b>             |              |              |              |

Գնահատման արդյունքում, 2025 թվականի սեպտեմբերի 5-ի դրությամբ 224.8 քմ ընդհանուր մակերեսով, Վարդենիս Համայնքապետարանին պատկանող գյուղ Սոթք, 4-րդ փողոց, 5/2 շինություն հասցեի բնակավայրերի նշանակության հողատարածքի արժեքը շուկայական մեթոդի կիրառման հիման վրա հաշվարկվել է 40,000 (քառասուն հազար) ՀՀ դրամ:

## Գնահատում - գյուղ Ջաղացաձոր, 4-րդ փողոց, 26/2 հողամաս

### Գնահատվող անշարժ գույքի բնութագիր

#### Առարկայի նկարագիր

Գնահատվող գույքը սեփականության իրավունքով Վարդենիսի Համայնքապետարանին պատկանող հողատարածքն է, որը գտնվում է գյուղ Ջաղացաձոր, 4-րդ փողոց, 26/2 հողամաս հասցեում: Հողատարածքի վերաբերյալ համապարփակ տեղեկատվությունը և տեղագնման արդյունքները ներկայացված են ստորև աղյուսակում: Ընդունվում է, որ գնահատվող գույքի սեփականության իրավունքը լիովին համապատասխանում է ՀՀ օրենսդրությանը: Ենթադրվում է, որ գույքը ազատ է ցանկացած պարտավորություններից, եթե այլ բան ներկայացված չէ:

### Գնահատման առարկայի նկարագիր (Տեղագնման արդյունքներ)

#### Հողամաս

| Անվանում                                              | Նկարագիր                                  |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Տեսակը                                                | Հողամաս                                   |
| Հասցեն                                                | գյուղ Ջաղացաձոր, 4-րդ փողոց, 26/2 հողամաս |
| Մակերես                                               | 1281.2 քմ                                 |
| Նպատակային նշանակությունը                             | բնակավայրերի                              |
| Օգտագործման նպատակը                                   | բնակելի կառուցապատման                     |
| Իրավունքի տեսակը                                      | սեփականության                             |
| Հողամասի թեքվածություն                                | թեթև թեք                                  |
| Բարեկարգվածություն                                    | Առկա չէ                                   |
| Պարիսպ / Դարպաս                                       | Առկա չէ                                   |
| Ճանապարհի հասանելիություն                             | հասանելի                                  |
| Ենթակառուցվածքների առկայություն                       | հոսանք և ջուր հեռու են, մնացածը չկա       |
| Այլ հարցեր, սահմանափակումներ                          | սերվիտուտ                                 |
| գետի մոտ, առկա է քանդված շինություն, ենթակա է քանդման |                                           |

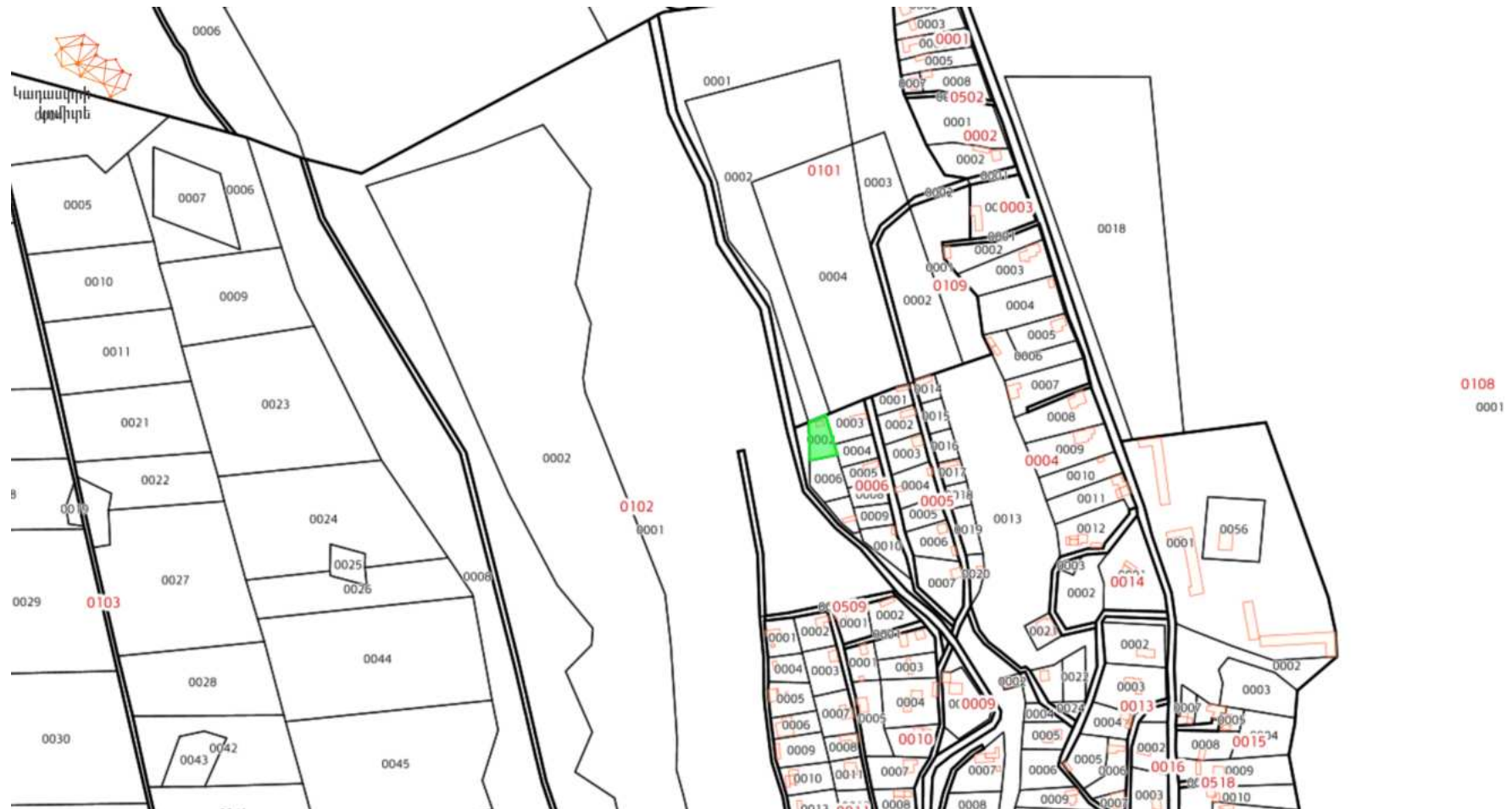
### Օբյեկտի լուսանկարներ

Գնահատվող օբյեկտի լուսանկարներն արվել են տեղագնման ընթացքում, 24 սեպտեմբերի 2025թ. 12:33 ժամին:



*[Handwritten signature]*

### Գնահատվող օբյեկտի տեղադիրքը ըստ Կադաստրային ծածկագրի



*[Handwritten signature]*

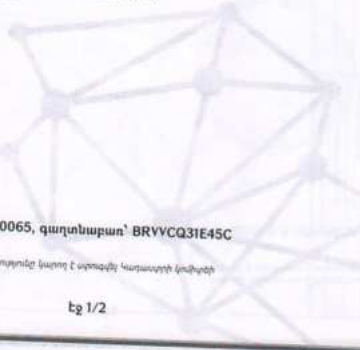
## Գնահատվող անշարժ գույքի սեփականության վկայական

 ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆ  
**ՎՎԱՅԱԿԱՆ**  
ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՑՔԻ ՆՎԱՏԱՆԱՐ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻ  
ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ

 Կադաստրի կոմիտե

Սույն վկայականով հաստատվում է 7 մարտի 2025 թվականին գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման միասնական մատյանում կատարված անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքի պետական գրանցումը հետևյալ տվյալներով.

- ԳՐԱՆՑՎԱԾ ԻՐԱՎՈՒՆՔԻ ՍՈՒԲՅԵԿՏ(ՆԵՐ)**  
ՀՀ ԳԵՂԱՐՔՈՒՆԻՔԻ ՄԱՐԶԻ ՎԱՐԴԵՆԻՍ ՀԱՄԱՅՆՔ
- ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՑՔԻ ԳՏՆՎԵԼՈՒ ՎԱՅՐԸ ԵՎ ԱՆՎԱՆՈՒՄԸ**  
Մարզ Գեղարքունիք, համայնք Վարդենիս գյուղ Ջաղացածոր 4-րդ փողոց 26/2 հողամաս
- ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՀԻՄՔ ՀԱՆԴԻՍԱՑԱԾ ՓԱՏՏԱԹՂԹԵՐԸ**  
Վարդենիս համայնքի ղեկավարի 21/11/2024 թ-ի թիվ 0929 Ա որոշում
- ՀՈՂԱՄԱՍԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ**  
Կադաստրային ծածկագիրը՝ 05-076-0006-0002  
Մակերեսի չափը (հա)՝ 0.12812  
Նպատակային նշանակությունը՝ բնակավայրերի  
Գործառնական նշանակությունը կամ հողատեսքը՝ Բնակելի կառուցապատման  
Գրանցված իրավունքի տեսակը՝ ՆԵՓՎԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ



ՎՎԱՅԱԿԱՆ N 07032025-05-0065, գաղտնաբառ՝ BRVYCQ31E45C

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

Էջ 1/2

**5. ՇՆՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ**

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

| Հ/Հ | Կադաստրային ծածկագիր | Տեսակ | Մակերես | Գրանցված իրավունքի տեսակ |
|-----|----------------------|-------|---------|--------------------------|
|     |                      |       |         |                          |
|     |                      |       |         |                          |
|     |                      |       |         |                          |
|     |                      |       |         |                          |
|     |                      |       |         |                          |

**Լրացուցիչ նշումներ և տեղեկություններ**

Գրանցումը իրականացնող պաշտոնատար անձի անունը, ազգանունը՝ ԱՐՏԱԿ  
ՄԵԼԻՔՅԱՆ

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



ՎՎԱՅԱԿԱՆ N 07032025-05-0065, գաղտնաբառ՝ BRVYCQ31E45C

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

Էջ 2/2

Ծածկագիր՝ 2025CCFXLJQB

### Հողամասի գնահատում շուկայական մեթոդով

Սույն հաշվետվության մեջ կիրառված հողատարածքների լավագույն և ամենաարդյունավետ օգտագործումը սահմանվում է օրենքով որպես հողատարածքների հնարավոր և թույլատրելի օգտագործումը՝ սեփականատիրոջ կողմից իրականացվող գործունեության համար, որը կապահովի ամենաբարձր ընթացիկ արժեքը գնահատման ժամանակ: Հողատարածքների գնահատման նպատակով Գնահատողը, հաշվի առնելով դիտարկվող տարածքում ազատ հողամասերի վաճառքների և առաջարկների առկայությունը, հողամասի արժեքը որոշել է համեմատական մեթոդով: Հողամասերը գնահատելիս հաշվի են առնվել արժեքի վրա ազդող հետևյալ գործոնները՝

ՀՀ հողային օրենսգրքի 6-րդ հոդվածի 1-ին մասով սահմանված հողամասերի (բացառությամբ գյուղատնտեսական նշանակության հողամասերի) համար.

- ա. Գույքային իրավունքներն (այդ թվում՝ կառուցապատման) ու սահմանափակումները (այդ թվում՝ իրավունքների և օգտագործման նկատմամբ),
- բ. Նպատակային և գործառնական նշանակությունը,
- գ. Կոմունիկացիաների առկայությունը և հնարավորությունը,
- դ. Կառուցապատման չափորոշիչները և սահմանափակումները,
- ե. հողամասի չափերը (մակերես, լայնություն, երկարություն, երկրաչափական կառուցվածք, ճակատային մաս),
- զ. տեղադրությունը (գտնվելու վայրը), տեղակայման գրավչությունը,
- է. թեքությունը
- ը. տրանսպորտային հանգույցների առկայությունը, մատչելիությունը,
- թ. 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.

Գտնվելու վայր- Կիրառվել է  $\pm 5\%$  ճշգրտման գործակից հողամասերի վայրի տարբերության համար

Տեղադիրք – Կիրառվել է  $10\%$  ճշգրտման գործակից հողամասերի դիրքի տարբերության համար

Թեքվածություն- Կիրառվել է  $5\%$  ճշգրտման գործակից հողամասերի թեքվածության տարբերության համար

Մակերեսի մեծություն – կիրառվել է  $10\%$  ճշգրտում, քանի որ գնահատման առարկա հանդիսացող հողամասի մակերեսը ավելի փոքր է, քան համեմատականների մակերեսը:

Այլ սահմանափակումներ- Կիրառվել է 20% ճշգրտման գործակից հողամասին հասանելիության համար սերվիտուտի անհրաժեշտության համար:  
Համեմատվող օբյեկտների բնութագրերը արտացոլված են հաջորդ էջում:  
Արդյունքում, գնահատվող հողատարածքի 1 քմ համար հաշվարկված գինը կիրառվել է Համայնքապետարանին պատկանող հողատարածքի շուկայական արժեքը որոշելու համար:

### Համեմատական օբյեկտների նկարագրություն

Գնահատողն ուսումնասիրել է Վարդենիս համայնքում գտնվող հողատարածքների շուկայական առաջարկները և վերջին մեկ տարում համայնքի կողմից իրականացված աճուրդների արդյունքները: Արդյունքում՝ հասարակական նշանակության հողատարածքների շուկայական արժեքի գնահատման համար ընտրվել են երեք համեմատականներ: Բացի այդ, Գնահատողն ուսումնասիրել է Վարդենիս համայնքում գտնվող հողատարածքների անշարժ գույքի գործարքները, որոնք գրանցված են ՀՀ Կադաստրի կոմիտեի տվյալների բազայում: Ընտրված համեմատականներն են՝

### Համեմատական օբյեկտ 1

| Համեմատական №1                     |                                            |
|------------------------------------|--------------------------------------------|
| Տեղադիրք                           | մարզ Գեղարքունիք, համայնք Ազատ, 2-րդ փողոց |
| Նպատակային նշանակությունը          | Բնակավայրերի, Բնակելի կառուցապատման        |
| Մակերես                            | 1500 ք.մ                                   |
| Ենթակառուցվածքների հասանելիություն | Առկա                                       |
| Տրանսպորտային հասանելիություն      | Առկա                                       |
| Գինը                               | Առաջարկի գինը - 200,000 ՀՀԴ<br>Գործարք     |

## Համեմատվող օբյեկտի տեղեկատվության աղբյուր

ՀԵՐԹԱԿԱՆ ՀԱՄԱՐԸ՝ 1956

Անշարժ գույքի հասցե՝ մարզ Գեղարքունիք, համայնք Ազատ, 2-րդ փողոց

Գործարքի ամսաթիվը՝ 16.04.2025

Վաճառքի գինը՝ 200000 ՀՀ Դրամ

| Հոդամասեր                           |                       |
|-------------------------------------|-----------------------|
| Հոդամասի մակերեսը (քառակուսի մետր)  | 1500                  |
| Հոդամասի նպատակային նշանակությունը  | բնակավայրերի          |
| Հոդամասի գործառնական նշանակությունը | Բնակելի կառուցապատման |
| Հոդակադաստրային գնահատման շրջանը    | Սևան                  |
| Ոռոգելիությունը                     | Ոռոգելի               |
| Հողի հարկման տարածագնահատման գոտին  |                       |

## Համեմատական օբյեկտ 2

| Համեմատական №2                     |                                               |
|------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Տեղադիրք                           | մարզ Գեղարքունիք, համայնք Սոթք, Խճուղու փողոց |
| Նպատակային նշանակությունը          | Բնակավայրերի, Բնակելի կառուցապատման           |
| Մակերես                            | 1139ք.մ                                       |
| Ենթակառուցվածքների հասանելիություն | Առկա                                          |
| Տրանսպորտային հասանելիություն      | Առկա չէ                                       |
| Գինը                               | Առաջարկի գինը - 250000 ՀՀԴ<br>Գործարք         |

### Համեմատվող օբյեկտի տեղեկատվության աղբյուր

ՀԵՐԹԱԿԱՆ ՀԱՄԱՐԸ՝ 2078

Անշարժ գույքի հասցե՝ մարզ Գեղարքունիք, համայնք Սոթք, խճուղու փողոց

Գործարքի ամսաթիվը՝ 13.06.2025

Վաճառքի գինը՝ 250000 ՀՀ Դրամ

| Հոդամասեր                           |                       |
|-------------------------------------|-----------------------|
| Հոդամասի մակերեսը (քառակուսի մետր)  | 1139                  |
| Հոդամասի նպատակային նշանակությունը  | բնակավայրերի          |
| Հոդամասի գործառնական նշանակությունը | Բնակելի կառուցապատման |
| Հոդակադաստրային գնահատման շրջանը    | Սևան                  |
| Ոռոգելիությունը                     | Անջրդի                |
| Հողի հարկման տարածագնահատման գոտին  |                       |

### Համեմատական օբյեկտ 3

| Համեմատական №3                     |                                        |
|------------------------------------|----------------------------------------|
| Տեղադիրք                           | գյուղ Ագատ                             |
| Նպատակային նշանակությունը          | Բնակավայրերի, Բնակելի կառուցապատման    |
| Մակերես                            | 2528,2ք.մ                              |
| Ենթակառուցվածքների հասանելիություն | Առկա                                   |
| Տրանսպորտային հասանելիություն      | Առկա չէ                                |
| Գինը                               | Առաջարկի գինը - 268,800 ՀՀԴ<br>Գործարք |

### Համեմատվող օբյեկտի տեղեկատվության աղբյուր

Համեմատվող օբյեկտի տեղեկատվության աղբյուր է հանդիսանում Համայնքապետարանի կայքում ներկայացված աճուրդային կարգով օտարված գործարքները:

### Հողամասի գնահատում շուկայական մեթոդով

|                                                | Գնահատման առարկա                             | Համեմատական N1                                   | Համեմատական N2                                      | Համեմատական N3  |
|------------------------------------------------|----------------------------------------------|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------|
| Աղբյուր                                        |                                              | Կադաստրի կոմիտե<br>1956                          | Կադաստրի կոմիտե<br>2078                             | Համայնքապետարան |
| Հասցե                                          | գյուղ Զաղացաձոր, 4-րդ փողոց,<br>26/2 հողամաս | մարզ Գեղարքունիք,<br>համայնք Ազատ, 2-րդ<br>փողոց | մարզ Գեղարքունիք,<br>համայնք Սոթք,<br>Խճուղու փողոց | գյուղ Ազատ      |
| Մակերես, ք.մ.                                  | 1281.2                                       | 1500                                             | 1139                                                | 2528.2          |
| Առաջարկի արժեք, ՀՀ դրամ                        |                                              | 200000                                           | 250000                                              | 268800          |
| Միավորի արժեք, ՀՀ դրամ                         |                                              | 133                                              | 219                                                 | 106             |
| <b>Ճշգրտումներ</b>                             |                                              |                                                  |                                                     |                 |
| Առաջարկ / գործարք                              |                                              | 1                                                | 1                                                   | 1               |
| Գտնվելու վայր                                  |                                              | 1.05                                             | 0.95                                                | 1.05            |
| Նպատակային նշանակությունը                      | բնակելի կառուցապատման                        | 1                                                | 1                                                   | 1               |
| Տեղադիրք / ճակատ                               |                                              | 1                                                | 1                                                   | 1               |
| Թեքվածություն                                  | թեթև թեք                                     | 0.95                                             | 0.95                                                | 0.95            |
| Պարսպի, դարպասի առկայություն                   | առկա չէ                                      | 1                                                | 1                                                   | 1               |
| Կոմունիկացիաների առկայություն                  | հոսանք և ջուր հեռու են,<br>մնացածը չկա       | 0.9                                              | 0.9                                                 | 0.9             |
| Բարեկարգվածություն                             | առկա չէ                                      | 1                                                | 1                                                   | 1               |
| Ճանապարհի հասանելիություն                      | առկա չէ                                      | 0.9                                              | 0.9                                                 | 0.9             |
| Մակերեսի մեծությունը                           |                                              | 1                                                | 1                                                   | 1.1             |
| Այլ սահմանափակումներ                           | սերվիտուտ                                    | 0.80                                             | 0.80                                                | 0.80            |
| Ընդամենը ճշգրտում                              |                                              | 0.646                                            | 0.58482                                             | 0.711           |
| Միավորի ճշգրտված արժեք, ՀՀ դրամ                | 96.7                                         | 86.2                                             | 128.4                                               | 75.6            |
| Ընդամենը գնահատված արժեք, ՀՀ դրամ              | 123,910                                      |                                                  |                                                     |                 |
| Ընդամենը գնահատված արժեք, կլորացված<br>ՀՀ դրամ | 124,000                                      |                                                  |                                                     |                 |

**Գնահատման արդյունքում, 2025 թվականի սեպտեմբերի 5-ի դրությամբ 1281.2 քմ ընդհանուր մակերեսով, Վարդենիս Համայնքապետարանին պատկանող գյուղ Ջաղացաձոր, 4-րդ փողոց, 26/2 հողամաս հասցեի բնակավայրերի նշանակության հողատարածքի արժեքը շուկայական մեթոդի կիրառման հիման վրա հաշվարկվել է 124,000 (մեկ հարյուր քսանչորս հազար) ՀՀ դրամ:**



## Գնահատում - գյուղ Ակունք, Վ. Հարությունյան փողոց, 25/2 հողամաս

### Գնահատվող անշարժ գույքի բնութագիր

#### Առարկայի նկարագիր

Գնահատվող գույքը սեփականության իրավունքով Վարդենիսի Համայնքապետարանին պատկանող հողատարածքն է, որը գտնվում է գյուղ Ակունք, Վ. Հարությունյան փողոց, 25/2 հողամաս հասցեում: Հողատարածքի վերաբերյալ համապարփակ տեղեկատվությունը և տեղագնման արդյունքները ներկայացված են ստորև աղյուսակում: Ընդունվում է, որ գնահատվող գույքի սեփականության իրավունքը լիովին համապատասխանում է ՀՀ օրենսդրությանը: Ենթադրվում է, որ գույքը ազատ է ցանկացած պարտավորություններից, եթե այլ բան ներկայացված չէ:

### Գնահատման առարկայի նկարագիր (Տեղագնման արդյունքներ)

#### Հողամաս

| Անվանում                                     | Նկարագիր                                           |
|----------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| Տեսակը                                       | Հողամաս                                            |
| Հասցեն                                       | գյուղ Ակունք, Վ. Հարությունյան փողոց, 25/2 հողամաս |
| Մակերես                                      | 269.9 քմ                                           |
| Նպատակային նշանակությունը                    | բնակավայրերի                                       |
| Օգտագործման նպատակը                          | բնակելի կառուցապատման                              |
| Իրավունքի տեսակը                             | սեփականության                                      |
| Հողամասի թեքվածություն                       | թեթև թեք                                           |
| Բարեկարգվածություն                           | Առկա չէ                                            |
| Պարիսպ / Դարպաս                              | Առկա չէ                                            |
| Ճանապարհի հասանելիություն                    | հասանելի                                           |
| Ենթակառուցվածքների առկայություն              | միայն հոսանք                                       |
| Այլ հարցեր, սահմանափակումներ                 | հնարավոր է սերվիտուտ                               |
| մոտիկ գետին, չօտարվող մասն է-սպասարկման գոտի |                                                    |

### Օբյեկտի լուսանկարներ

Գնահատվող օբյեկտի լուսանկարներն արվել են տեղազննման ընթացքում, 5 սեպտեմբերի 2025թ. 14:10 ժամին:



*[Handwritten signature]*

### Գնահատվող օբյեկտի տեղադիրքը ըստ Կադաստրային ծածկագրի



*[Handwritten signature]*

## Գնահատվող անշարժ գույքի սեփականության վկայական

 ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆ  
**ՎԿԱՅԱԿԱՆ**  
ԱՆՇԱՐՇ ԳՈՒՅՔԻ ՆՎԱՏՄԱՆԻ ԽՐԱՊՈՒՆՔՆԵՐԻ  
ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ

 Կադաստրի կոմիտե

Սույն վկայականով հաստատվում է 3 դեկտեմբերի 2024 թվականին գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման միասնական մատյանում կատարված անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքի պետական գրանցումը հետևյալ տվյալներով.

**1. ԳՐԱՆՑՎԱԾ ԽՐԱՎՈՒՆՔԻ ՍՈՒԲՅԵԿՏ(ՆԵՐ)**  
ՀՀ ԳԵՂԱՐՔՈՒՆԻՔԻ ՄԱՐԶԻ ՎԱՐԴԵՆԻՍ ՀԱՄԱՅՆՔ

**2. ԱՆՇԱՐՇ ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱԿԵԼՈՒ ՎԱՅՐԸ ԵՎ ԱՆՎԱՆՈՒՄԸ**  
Մարզ Գեղարքունիք, համայնք Վարդենիս գյուղ Ակունք ՎՋ Հարությունյան փողոց 25/2 հողամաս

**3. ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՀԻՄՔ ՀԱՆԴԻՍԱՑԱԾ ՓԱՏԱԹՂԹԵՐԸ**  
Համայնքի ղեկավարի որոշում 25.11.2024-0941-Ա

**4. ՀՈՂԱՄԱՍԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ**  
Կադաստրային ծածկագիրը՝ 05-008-0094-0006  
Մակերեսի չափը (հա)՝ 0.02699  
Նպատակային նշանակությունը՝ բնակավայրերի  
Գործառնական նշանակությունը կամ հողատեսքը՝ Այլ հողեր  
Գրանցված իրավունքի տեսակը՝ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ



ՎԿԱՅԱԿԱՆ N 03122024-05-0074, գաղտնաբառ՝ F7JAD1GQMA6R

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՝ ԱՆՆԱ ՀԱՐՈՒԹՅՈՒՆՅԱՆ  
Զբաղեցրած պաշտոնը՝ Անշարժ գույքի գրանցման միասնական տնօրհանման անշարժ գույքի գլխավոր ռեգիստր



ՎԿԱՅԱԿԱՆ N 03122024-05-0074, գաղտնաբառ՝ F7JAD1GQMA6R

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

Էջ 2/2



### Հողամասի գնահատում շուկայական մեթոդով

Սույն հաշվետվության մեջ կիրառված հողատարածքների լավագույն և ամենաարդյունավետ օգտագործումը սահմանվում է օրենքով որպես հողատարածքների հնարավոր և թույլատրելի օգտագործումը՝ սեփականատիրոջ կողմից իրականացվող գործունեության համար, որը կապահովի ամենաբարձր ընթացիկ արժեքը գնահատման ժամանակ: Հողատարածքների գնահատման նպատակով Գնահատողը, հաշվի առնելով դիտարկվող տարածքում ազատ հողամասերի վաճառքների և առաջարկների առկայությունը, հողամասի արժեքը որոշել է համեմատական մեթոդով: Հողամասերը գնահատելիս հաշվի են առնվել արժեքի վրա ազդող հետևյալ գործոնները՝

ՀՀ հողային օրենսգրքի 6-րդ հոդվածի 1-ին մասով սահմանված հողամասերի (բացառությամբ գյուղատնտեսական նշանակության հողամասերի) համար.

- ա. Գույքային իրավունքներն (այդ թվում՝ կառուցապատման) ու սահմանափակումները (այդ թվում՝ իրավունքների և օգտագործման նկատմամբ),
- բ. Նպատակային և գործառնական նշանակությունը,
- գ. Կոմունիկացիաների առկայությունը և հնարավորությունը,
- դ. Կառուցապատման չափորոշիչները և սահմանափակումները,
- ե. հողամասի չափերը (մակերես, լայնություն, երկարություն, երկրաչափական կառուցվածք, ճակատային մաս),
- զ. տեղադրությունը (գտնվելու վայրը), տեղակայման գրավչությունը,
- է. թեքությունը
- ը. տրանսպորտային հանգույցների առկայությունը, մատչելիությունը,
- թ. 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- Կիրառվել է 10% ճշգրտման գործակից բանակցային գործընթացում զեղչի հնարավորության համար:

Գտնվելու վայր- Կիրառվել է 20% ճշգրտման գործակից հողամասերի վայրի տարբերության համար

Տեղադիրք – Կիրառվել է 10% ճշգրտման գործակից հողամասերի դիրքի տարբերության համար

Թեքվածություն- Կիրառվել է 20% ճշգրտման գործակից հողամասերի թեքվածության տարբերության համար

Կոմունիկացիաների առկայություն- Կիրառվել է 10% ճշգրտման գործակից հողամասերի կոմունիկացիաների առկայություն տարբերության համար

Մակերեսի մեծություն – կիրառվել է մինչև 10% ճշգրտում, քանի որ գնահատման առարկա հանդիսացող հողամասի մակերեսը ավելի փոքր է, քան համեմատականների մակերեսը:

Այլ սահմանափակումներ- Կիրառվել է 20% ճշգրտման գործակից հողամասին հասանելիության համար սերվիտուտի անհրաժեշտության համար:  
Համեմատվող օբյեկտների բնութագրերը արտացոլված են հաջորդ էջում:  
Արդյունքում, գնահատվող հողատարածքի 1 քմ համար հաշվարկված գինը կիրառվել է Համայնքապետարանին պատկանող հողատարածքի շուկայական արժեքը որոշելու համար:

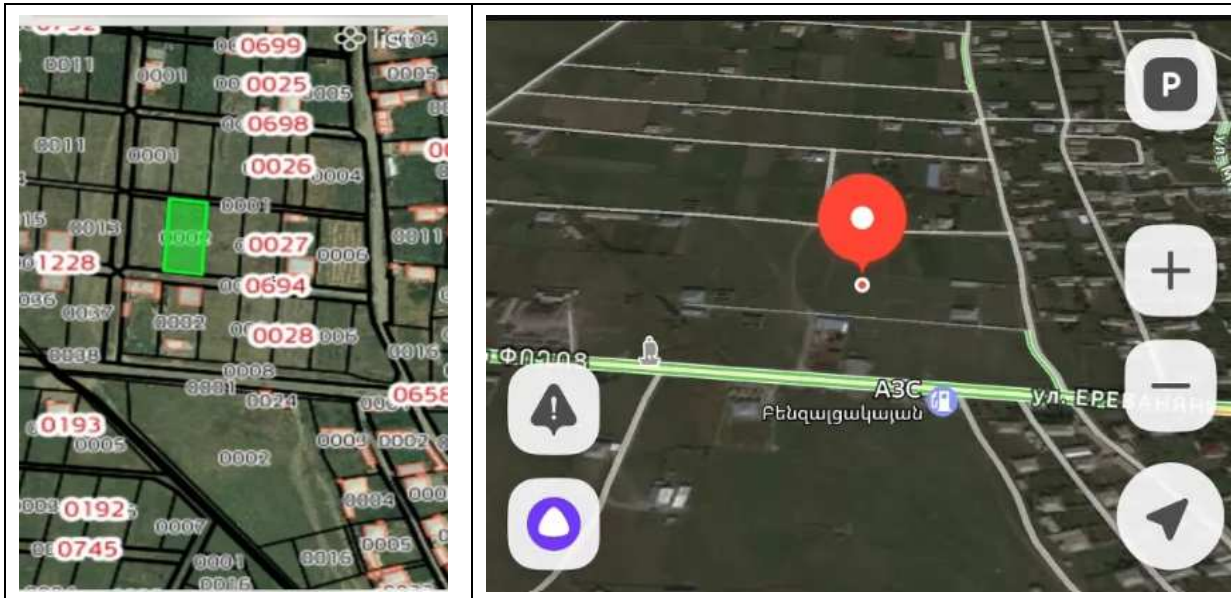
### Համեմատական օբյեկտների նկարագրություն

Գնահատողն ուսումնասիրել է Վարդենիս համայնքում գտնվող հողատարածքների շուկայական առաջարկները և վերջին մեկ տարում համայնքի կողմից իրականացված աճուրդների արդյունքները: Արդյունքում՝ հասարակական նշանակության հողատարածքների շուկայական արժեքի գնահատման համար ընտրվել են երեք համեմատականներ: Բացի այդ, Գնահատողն ուսումնասիրել է Վարդենիս համայնքում գտնվող հողատարածքների անշարժ գույքի գործարքները, որոնք գրանցված են ՀՀ Կադաստրի կոմիտեի տվյալների բազայում: Ընտրված համեմատականներն են՝

### Համեմատական օբյեկտ 1

| Համեմատական №1                     |                                                                                      |
|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Տեղադիրք                           | Հողատարածք բնակելի շինությունների համար Վարդենիս Բնակավայրերի, Բնակելի կառուցապատման |
| Նպատակային նշանակությունը          |                                                                                      |
| Մակերես                            | 1500 ք.մ                                                                             |
| Ենթակառուցվածքների հասանելիություն | Առկա                                                                                 |
| Տրանսպորտային հասանելիություն      | Առկա                                                                                 |
| Գինը                               | Առաջարկի գինը -1,723,500 ՀՀԴ Բանակցելի                                               |

## Համեմատվող օբյեկտի նկարներ



## Համեմատական օբյեկտ 2

| Համեմատական №2                     |                                                  |
|------------------------------------|--------------------------------------------------|
| Տեղադիրք                           | Հողատարածք բնակելի շինությունների համար Վարդենիս |
| Նպատակային նշանակությունը          | Բնակավայրերի, Բնակելի կառուցապատման              |
| Մակերես                            | 1500ք.մ                                          |
| Ենթակառուցվածքների հասանելիություն | Առկա                                             |
| Տրանսպորտային հասանելիություն      | Առկա չէ                                          |
| Գինը                               | Առաջարկի գինը - 2029900 ՀՀԴ<br>Գործարք           |

## Համեմատվող օբյեկտի տեղեկատվության աղբյուր

### 1. ԳՐԱՆՑՎԱԾ ԻՐԱՎՈՒՆՔԻ ՍՈՒՔՑԵԿՏ(ՆԵՐ)

ՀԱՅԿ ԳԱՄԴԱՐՑԱՆ ԳԵՎՈՐԳԻ

### 2. ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՏՆՎԵԼՈՒ ՎԱՅՐԸ ԵՎ ԱՆՎԱՆՈՒՄԸ

Մարզ Գեղարքունիք, համայնք Վարդենիս Վարդենիս ք. Քաղաքային փողոց 1-ին  
երբանցք 13

### 3. ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՀԻՄՔ ՀԱՆԴԻՍԱՑԱԾ ՓԱՏՏԱԹՂԹԵՐԸ

Լիիրատվության պայմանագիր. 09/08/2023թ.

### 4. ՀՈՂԱՄԱՍԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ

Կադաստրային ծածկագիրը՝ 05-005-0195-0006

Մակերեսի չափը (հա)՝ 0.1622

Նպատակային նշանակությունը՝ բնակավայրերի

Գործառնական նշանակությունը կամ իրողատեղը՝ Բնակելի կառուցապատման

Գրանցման համարների տեսակը՝ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ

## Համեմատական օբյեկտ 3

| Համեմատական №3                     |                                                            |
|------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| Տեղադիրք                           | մարզ Գեղարքունիք, համայնք Վարդենիս,<br>Լեռնագործների փողոց |
| Նպատակային նշանակությունը          | Բնակավայրերի, Բնակելի<br>կառուցապատման                     |
| Մակերես                            | 478.9 ք.մ                                                  |
| Ենթակառուցվածքների հասանելիություն | Առկա                                                       |
| Տրանսպորտային հասանելիություն      | Առկա չէ                                                    |
| Գինը                               | Առաջարկի գինը - 700,000 ՀՀԴ<br>Գործարք                     |

Համեմատվող օբյեկտի տեղեկատվության աղբյուր

ՀԵՐԹԱԿԱՆ ՀԱՄԱՐԸ՝ 5371  
Անշարժ գույքի հասցե՝ մարզ Գեղարքունիք, համայնք Վարդենիս, Լեռնագործների փողոց  
Գործարքի ամսաթիվը՝ 12.07.2024  
Վաճառքի գինը՝ 700000 ՀՀ դրամ

| Հողամասեր                           |              |
|-------------------------------------|--------------|
| Հողամասի մակերեսը (քառակուսի մետր)  | 478.9        |
| Հողամասի նպատակային նշանակությունը  | բնակավայրերի |
| Հողամասի գործառնական նշանակությունը | Այլ հողեր    |
| Հողակադաստրային գնահատման շրջանը    | Սևան         |
| Ոռոգելիությունը                     | Անջրդի       |
| Հողի հարկման տարածագնահատման գոտին  |              |

Հողամասի գնահատում շուկայական մեթոդով

|                           | Գնահատման առարկա                                   | Համեմատական N1                                                                                      | Համեմատական N2                                                                                      | Համեմատական N3                                          |
|---------------------------|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| Աղբյուր                   |                                                    | <a href="https://www.list.am/item/22574251?Id_src=3">https://www.list.am/item/22574251?Id_src=3</a> | <a href="https://www.list.am/item/22462620?Id_src=3">https://www.list.am/item/22462620?Id_src=3</a> | Կադաստրի կոմիտե 5371                                    |
| Հասցե                     | գյուղ Ակունք, Վ. Հարությունյան փողոց, 25/2 հողամաս | Հողատարածք բնակելի շինությունների համար Վարդենիս                                                    | Հողատարածք բնակելի շինությունների համար Վարդենիս                                                    | մարզ Գեղարքունիք, համայնք Վարդենիս, Լեռնագործների փողոց |
| Մակերես, ք.մ.             | 269.9                                              | 1500                                                                                                | 1500                                                                                                | 478.9                                                   |
| Առաջարկի արժեք, ՀՀ դրամ   |                                                    | 1723500                                                                                             | 2029900                                                                                             | 700000                                                  |
| Միավորի արժեք, ՀՀ դրամ    |                                                    | 1149                                                                                                | 1353                                                                                                | 1462                                                    |
| <b>Ճշգրտումներ</b>        |                                                    |                                                                                                     |                                                                                                     |                                                         |
| Առաջարկ / գործարք         |                                                    | 0.9                                                                                                 | 0.9                                                                                                 | 1                                                       |
| Գտնվելու վայր             |                                                    | 0.8                                                                                                 | 0.8                                                                                                 | 0.8                                                     |
| Նպատակային նշանակությունը | այլ հողեր                                          | 0.9                                                                                                 | 0.9                                                                                                 | 0.9                                                     |
| Տեղադիրք / ճակատ          |                                                    | 0.9                                                                                                 | 0.9                                                                                                 | 0.9                                                     |
| Թեքվածություն             | թեք                                                | 0.8                                                                                                 | 0.8                                                                                                 | 0.8                                                     |

Ծածկագիր՝ 2025DDLQUXVE

|                                                    |                      |              |              |              |
|----------------------------------------------------|----------------------|--------------|--------------|--------------|
| Պարսպի, դարպասի առկայություն                       | առկա չէ              | 1            | 1            | 1            |
| Կոմունիկացիաների առկայություն                      | միայն հոսանք         | 0.9          | 0.9          | 0.9          |
| Բարեկարգվածություն                                 | առկա չէ              | 1            | 1            | 1            |
| Ճանապարհի հասանելիություն                          | առկա չէ              | 1            | 1            | 1            |
| Մակերեսի մեծությունը                               |                      | 1.1          | 1.1          | 1.05         |
| Այլ սահմանափակումներ                               | հնարավոր է սերվիտուտ | 0.80         | 0.80         | 0.80         |
| Ընդամենը ճշգրտում                                  |                      | <b>0.370</b> | <b>0.370</b> | <b>0.392</b> |
| <b>Միավորի ճշգրտված արժեք, ՀՀ դրամ</b>             | <b>499.2</b>         | <b>424.6</b> | <b>500.1</b> | <b>572.8</b> |
| <b>Ընդամենը գնահատված արժեք, ՀՀ դրամ</b>           | <b>134,723</b>       |              |              |              |
| <b>Ընդամենը գնահատված արժեք, կլորացված ՀՀ դրամ</b> | <b>135,000</b>       |              |              |              |

Գնահատման արդյունքում, 2025 թվականի սեպտեմբերի 5-ի դրությամբ 269.9քմ ընդհանուր մակերեսով, Վարդենիս Համայնքապետարանին պատկանող գյուղ Ակունք, Վ. Հարությունյան փողոց, 25/2 հողամաս հասցեի այլ հողեր նշանակության հողատարածքի արժեքը շուկայական մեթոդի կիրառման հիման վրա հաշվարկվել է 135,000 (մեկ հարյուր երեսունհինգ հազար) ՀՀ դրամ:

## Գնահատում - գյուղ Ակունք, հողամաս

### Գնահատվող անշարժ գույքի բնութագիր

#### Առարկայի նկարագիր

Գնահատվող գույքը սեփականության իրավունքով Վարդենիսի Համայնքապետարանին պատկանող հողատարածքն է, որը գտնվում է գյուղ Ակունք, հողամաս հասցեում: Հողատարածքի վերաբերյալ համապարփակ տեղեկատվությունը և տեղագնման արդյունքները ներկայացված են ստորև աղյուսակում: Ընդունվում է, որ գնահատվող գույքի սեփականության իրավունքը լիովին համապատասխանում է ՀՀ օրենսդրությանը: Ենթադրվում է, որ գույքը ազատ է ցանկացած պարտավորություններից, եթե այլ բան ներկայացված չէ:

### Գնահատման առարկայի նկարագիր (Տեղագնման արդյունքներ)

#### Հողամաս

| Անվանում                        | Նկարագիր               |
|---------------------------------|------------------------|
| Տեսակը                          | Հողամաս                |
| Հասցեն                          | գյուղ Ակունք, -հողամաս |
| Մակերես                         | 5700քմ                 |
| Նպատակային նշանակությունը       | գյուղատնտեսական        |
| Օգտագործման նպատակը             | այլ հողատեսք           |
| Իրավունքի տեսակը                | սեփականության          |
| Հողամասի թեքվածություն          | հարթ                   |
| Բարեկարգվածություն              | Առկա չէ                |
| Պարիսպ / Դարպաս                 | Առկա չէ                |
| Ճանապարհի հասանելիություն       | հասանելի               |
| Ենթակառուցվածքների առկայություն | միայն հոսանք           |
| Այլ հարցեր, սահմանափակումներ    |                        |

### Օբյեկտի լուսանկարներ

Գնահատվող օբյեկտի լուսանկարներն արվել են տեղազննման ընթացքում, 5 սեպտեմբերի 2025թ. 14:34 ժամին:



*[Handwritten signature]*

### Գնահատվող օբյեկտի տեղադիրքը ըստ Կադաստրային ծածկագրի



*[Handwritten signature]*

## Գնահատվող անշարժ գույքի սեփականության վկայական

26.09.25 9:52



**ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆ**

**ՎԿԱՅԱԿԱՆ**

ԱՆՇԱՐՇ ԳՈՒՅՔԻ ՆԱԿԱՏԱՆՈՒ ՄԱՐԶԻ ԳՐԱՆՑԱՆՈՒ  
ԴԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑԱՆՈՒ



Սույն վկայականով հաստատվում է 14 փետրվարի 2025 թվականին գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման միասնական մատյանում կատարված անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքի պետական գրանցումը հետևյալ տվյալներով.

- ԳՐԱՆՑՎԱԾ ԻՐԱՎՈՒՆՔԻ ՍՈՒԲՅԵԿՏ(ՆԵՐ)**  
ՀՀ ԳԵՂԱՐՔՈՒՆԻՔԻ ՄԱՐԶԻ ՎԱՐԴԵՆԻՍԻ ՀԱՄԱՅՆՔ
- ԱՆՇԱՐՇ ԳՈՒՅՔԻ ԳՏՆՎԵԼՈՒ ՎԱՅՐԸ ԵՎ ԱՆՎԱՆՈՒՄԸ**  
Մարզ Գեղարքունիք, համայնք Վարդենիս գյուղ Ակունք
- ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՀԻՄՔ ՀԱՆԴԻՍԱՑԱԾ ՓԱՏԱԶԴԹԵՐԸ**  
Վարդենիս համայնքի ղեկավարի որոշում 04.02.2025թ. թիվ 0096-Ա
- ՀՈՂԱՄԱՍԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ**  
Կադաստրային ծածկագիրը՝ 05-008-0212-0004  
Մակերեսի չափը (հա)՝ 0.57  
Նպատակային նշանակությունը՝ գյուղատնտեսական  
Գործառնական նշանակությունը կամ հողատեսքը՝ Այլ հողատեսք  
Գրանցված իրավունքի տեսակը՝ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ

ՎԿԱՅԱԿԱՆ N 14022025-05-0073, գաղտնաբառ՝ 8KAZG4HAZ5AQ

Փաստաթղթի իսկությունը և վավերականությունը կապող է պաշտպան հաղապարհի կոմիտեի  
www.e-cadastre.am կայքէջի միջոցով

Էջ 1/2

**5. ՇԻՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ**

1) Նպատակային նշանակությունը՝

2) Բնութագրողը ըստ առանձին շինությունների՝

| Հ/Հ | Կադաստրային ծածկագիր | Տեսակ | Մակերես | Գրանցված իրավունքի տեսակ |
|-----|----------------------|-------|---------|--------------------------|
|     |                      |       |         |                          |
|     |                      |       |         |                          |
|     |                      |       |         |                          |
|     |                      |       |         |                          |
|     |                      |       |         |                          |

**Լրացուցիչ նշումներ և տեղեկություններ**

Գրանցումը իրականացնող պաշտոնատար անձի անունը, ազգանունը՝ **ՄԱՐԿԱՎ**  
**ՎՈՐԱԲՅԱՆ**

Ձրադեցում ապշտունը՝ Անշարժ գույքի գրանցման միասնական ստորաբաժանման անշարժ գույքի ավագ ռեգիստր

ՎԿԱՅԱԿԱՆ N 14022025-05-0073, գաղտնաբառ՝ 8KAZG4HAZ5AQ

Փաստաթղթի իսկությունը և վավերականությունը կապող է պաշտպան հաղապարհի կոմիտեի  
www.e-cadastre.am կայքէջի միջոցով

Էջ 2/2

Ծածկագիր՝ 2025TSNQULVM

### Հողամասի գնահատում շուկայական մեթոդով

Սույն հաշվետվության մեջ կիրառված հողատարածքների լավագույն և ամենաարդյունավետ օգտագործումը սահմանվում է օրենքով որպես հողատարածքների հնարավոր և թույլատրելի օգտագործումը՝ սեփականատիրոջ կողմից իրականացվող գործունեության համար, որը կապահովի ամենաբարձր ընթացիկ արժեքը գնահատման ժամանակ: Հողատարածքների գնահատման նպատակով Գնահատողը, հաշվի առնելով դիտարկվող տարածքում ազատ հողամասերի վաճառքների և առաջարկների առկայությունը, հողամասի արժեքը որոշել է համեմատական մեթոդով: Հողամասերը գնահատելիս հաշվի են առնվել արժեքի վրա ազդող հետևյալ գործոնները՝

ՀՀ հողային օրենսգրքի 6-րդ հոդվածի 1-ին մասով սահմանված հողամասերի (բացառությամբ գյուղատնտեսական նշանակության հողամասերի) համար.

- ա. Գույքային իրավունքներն (այդ թվում՝ կառուցապատման) ու սահմանափակումները (այդ թվում՝ իրավունքների և օգտագործման նկատմամբ),
- բ. Նպատակային և գործառնական նշանակությունը,
- գ. Կոմունիկացիաների առկայությունը և հնարավորությունը,
- դ. Կառուցապատման չափորոշիչները և սահմանափակումները,
- ե. հողամասի չափերը (մակերես, լայնություն, երկարություն, երկրաչափական կառուցվածք, ճակատային մաս),
- զ. տեղադրությունը (գտնվելու վայրը), տեղակայման գրավչությունը,
- է. թեքությունը
- ը. տրանսպորտային հանգույցների առկայությունը, մատչելիությունը,
- թ. 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.

Տեղադիրք – Կիրառվել է 10% ճշգրտման գործակից հողամասերի դիրքի տարբերության համար

Մակերեսի մեծություն – կիրառվել է 10% ճշգրտում, քանի որ գնահատման առարկա հանդիսացող հողամասի մակերեսը ավելի մեծ է, քան համեմատականների մակերեսը:

Համեմատվող օբյեկտների բնութագրերը արտացոլված են հաջորդ էջում:

Արդյունքում, գնահատվող հողատարածքի 1 քմ համար հաշվարկված գինը կիրառվել է Համայնքապետարանին պատկանող հողատարածքի շուկայական արժեքը որոշելու համար:

## Համեմատական օբյեկտների նկարագրություն

Գնահատողն ուսումնասիրել է Վարդենիս համայնքում գտնվող հողատարածքների շուկայական առաջարկները և վերջին մեկ տարում համայնքի կողմից իրականացված աճուրդների արդյունքները: Արդյունքում՝ հասարակական նշանակության հողատարածքների շուկայական արժեքի գնահատման համար ընտրվել են երեք համեմատականներ: Բացի այդ, Գնահատողն ուսումնասիրել է Վարդենիս համայնքում գտնվող հողատարածքների անշարժ գույքի գործարքները, որոնք գրանցված են ՀՀ Կադաստրի կոմիտեի տվյալների բազայում: Ընտրված համեմատականներն են՝

### Համեմատական օբյեկտ 1

| Համեմատական №1                     |                                         |
|------------------------------------|-----------------------------------------|
| Տեղադիրք                           | մարզ Գեղարքունիք, համայնք Լուսակունք    |
| Նպատակային նշանակությունը          | գյուղատնտեսական, Վարելահող              |
| Մակերես                            | 3162 ք.մ                                |
| Ենթակառուցվածքների հասանելիություն | Առկա                                    |
| Տրանսպորտային հասանելիություն      | Առկա                                    |
| Գինը                               | Առաջարկի գինը -100,000 ՀՀԴ<br>Բանակցելի |

Համեմատվող օբյեկտի տեղեկատվության աղբյուր

ՀԵՐԹԱԿԱՆ ՀԱՄԱՐԸ՝ 1256  
Անշարժ գույքի հասցե՝ մարզ Գեղարքունիք, համայնք Լուսակունք  
Գործարքի ամսաթիվը՝ 18.01.2024  
Վաճառքի գինը՝ 100000 ՀՀ Դրամ

| Հոդամասեր                           |                 |
|-------------------------------------|-----------------|
| Հոդամասի մակերեսը (քառակուսի մետր)  | 3162            |
| Հոդամասի նպատակային նշանակությունը  | գյուղատնտեսական |
| Հոդամասի գործառնական նշանակությունը | Վարելահող       |
| Հողակադաստրային գնահատման շրջանը    | Սևան            |
| Ոռոգելիությունը                     | Անջրդի          |
| Հողի հարկման տարածագնահատման գոտին  | 5               |

Համեմատական օբյեկտ 2

| Համեմատական №2                     |                                      |
|------------------------------------|--------------------------------------|
| Տեղադիրք                           | մարզ Գեղարքունիք, համայնք Լուսակունք |
| Նպատակային նշանակությունը          | գյուղատնտեսական, Վարելահող           |
| Մակերես                            | 3669ք.մ                              |
| Ենթակառուցվածքների հասանելիություն | Առկա                                 |
| Տրանսպորտային հասանելիություն      | Առկա չէ                              |
| Գինը                               | Առաջարկի գինը - 120000 ՀՀԴ Գործարք   |

Համեմատվող օբյեկտի տեղեկատվության աղբյուր

ՀԵՐԹԱԿԱՆ ՀԱՄԱՐԸ՝ 1257  
Անշարժ գույքի հասցե՝ մարզ Գեղարքունիք, համայնք Լուսակունք  
Գործարքի ամսաթիվը՝ 18.01.2024  
Վաճառքի գինը՝ 120000 ՀՀ Դրամ

| Հոդամասեր                           |                 |
|-------------------------------------|-----------------|
| Հոդամասի մակերեսը (քառակուսի մետր)  | 3669            |
| Հոդամասի նպատակային նշանակությունը  | գյուղատնտեսական |
| Հոդամասի գործառնական նշանակությունը | Վարելահող       |
| Հողակադաստրային գնահատման շրջանը    | Սևան            |
| Ոռոգելիությունը                     | Անջրդի          |
| Հողի հարկման տարածագնահատման գոտին  | 5               |

Համեմատական օբյեկտ 3

| Համեմատական №3                     |                                      |
|------------------------------------|--------------------------------------|
| Տեղադիրք                           | մարզ Գեղարքունիք, համայնք Լուսակունք |
| Նպատակային նշանակությունը          | գյուղատնտեսական, Վարելահող           |
| Մակերես                            | 4752 ք.մ                             |
| Ենթակառուցվածքների հասանելիություն | Առկա                                 |
| Տրանսպորտային հասանելիություն      | Առկա չէ                              |
| Գինը                               | Առաջարկի գինը - 148,555 ՀՀԴ Գործարք  |

Համեմատվող օբյեկտի տեղեկատվության աղբյուր

ՀԵՐԹԱԿԱՆ ՀԱՄԱՐԸ՝ 1994  
Անշարժ գույքի հասցե՝ մարզ Գեղարքունիք, համայնք Լուսակունք  
Գործարքի ամսաթիվը՝ 10.03.2025  
Վաճառքի գինը՝ 148555 ՀՀ դրամ

| Հոդամասեր                           |                 |
|-------------------------------------|-----------------|
| Հոդամասի մակերեսը (քառակուսի մետր)  | 4752            |
| Հոդամասի նպատակային նշանակությունը  | գյուղատնտեսական |
| Հոդամասի գործառնական նշանակությունը | Վարելահող       |
| Հոդակադաստրային գնահատման շրջանը    | Սևան            |
| Ոռոգելիությունը                     | Անջրդի          |
| Հողի հարկման տարածագնահատման գոտին  | 5               |

Հոդամասի գնահատում շուկայական մեթոդով

| Գնահատման առարկա              |                 | Համեմատական N1                       | Համեմատական N2                       | Համեմատական N3                       |
|-------------------------------|-----------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Աղբյուր                       |                 | Կադաստրի կոմիտե 1256                 | Կադաստրի կոմիտե 1257                 | Կադաստրի կոմիտե                      |
| Հասցե                         | գյուղ Ակունք, - | մարզ Գեղարքունիք, համայնք Լուսակունք | մարզ Գեղարքունիք, համայնք Լուսակունք | մարզ Գեղարքունիք, համայնք Լուսակունք |
| Մակերես, ք.մ.                 | 5700            | 3162                                 | 3669                                 | 4,752                                |
| Առաջարկի արժեք, ՀՀ դրամ       |                 | 100000                               | 120000                               | 148,555                              |
| Միավորի արժեք, ՀՀ դրամ        |                 | 32                                   | 33                                   | 31                                   |
| <b>ԾՁգրություններ</b>         |                 |                                      |                                      |                                      |
| Առաջարկ / գործարք             |                 | 1                                    | 1                                    | 1                                    |
| Գտնվելու վայր                 |                 | 1                                    | 1                                    | 1                                    |
| Նպատակային նշանակությունը     | գյուղատնտեսական | 1                                    | 1                                    | 1                                    |
| Տեղադիրք / ճակատ              |                 | 0.9                                  | 0.9                                  | 0.9                                  |
| Թեքվածություն                 | հարթ            | 1                                    | 1                                    | 1                                    |
| Պարսպի, դարպասի առկայություն  | առկա չէ         | 1                                    | 1                                    | 1                                    |
| Կոմունիկացիաների առկայություն | միայն հոսանք    | 1                                    | 1                                    | 1                                    |
| Բարեկարգվածություն            | առկա չէ         | 1                                    | 1                                    | 1                                    |

| Ճանապարհի հասանելիություն                          | հասանելի       | 1            | 1            | 1            |
|----------------------------------------------------|----------------|--------------|--------------|--------------|
| Մակերեսի մեծությունը                               |                | 0.9          | 0.9          | 1            |
| Այլ սահմանափակումներ                               | չկան           | 1.00         | 1.00         | 1.00         |
| Ընդամենը ճշգրտում                                  |                | <b>0.810</b> | <b>0.810</b> | <b>0.900</b> |
| <b>Միավորի ճշգրտված արժեք, ՀՀ դրամ</b>             | <b>26.7</b>    | <b>25.6</b>  | <b>26.5</b>  | <b>28.1</b>  |
| <b>Ընդամենը գնահատված արժեք, ՀՀ դրամ</b>           | <b>152,464</b> |              |              |              |
| <b>Ընդամենը գնահատված արժեք, կլորացված ՀՀ դրամ</b> | <b>152,000</b> |              |              |              |

Գնահատման արդյունքում, 2025 թվականի սեպտեմբերի 5-ի դրությամբ 5700 քմ ընդհանուր մակերեսով, Վարդենիս Համայնքապետարանին պատկանող գյուղ Ակունք, հողամաս հասցեի գյուղատնտեսական, այլ հողատեսք նշանակության հողատարածքի արժեքը շուկայական մեթոդի կիրառման հիման վրա հաշվարկվել է 152,000 (մեկ հարյուր հիսուներկու հազար) ՀՀ դրամ:

## Գնահատման ամփոփում

Արդյունքում, 2025թ. սեպտեմբերի 5-ի դրությամբ Վարդենիսի համայնքապետարանի կողմից գնահատման ներկայացված ցուցակում ներառված գույքի ամբողջական գնահատված արժեքը կազմում է 4,319,000 ՀՀ դրամ, գնահատված շուկայական մեթոդի կիրառմամբ.

| Գույքի հասցեն                                                 | Մակերեսը, քմ | Վկայական         | Գնահատված արժեք, ՀՀ դրամ |
|---------------------------------------------------------------|--------------|------------------|--------------------------|
| գյուղ Ագատ, 2-րդ փողոց, 10 հողամաս                            | 1180.6       | 01082025-05-0034 | 129,000                  |
| գյուղ Զառիվեր, 3-րդ փողոց, 10/1 հողամաս                       | 1000         | 03072025-05-0061 | 172,000                  |
| գյուղ Սոթք, 4-րդ փողոց, 6 հողամաս                             | 596.9        | 26052025-05-0011 | 118,000                  |
| գյուղ Սոթք, 6-րդ փողոց, 4/2 հողամաս                           | 1633.9       | 27052025-05-0065 | 306,000                  |
| գյուղ Սոթք, 3-րդ փողոց, 1-ին նրբանցք, 4 հողամաս               | 1300         | 05022025-05-0050 | 212,000                  |
| գյուղ Սոթք, 1-ին փողոց, 2-րդ նրբանցք, 16 հողամաս              | 1933.9       | 13032025-05-0024 | 362,000                  |
| գյուղ Սոթք, 1-ին փողոց, 2-րդ նրբանցք, 18 հողամաս              | 580          | 13032025-05-0027 | 141,000                  |
| գյուղ Դարանակ, 1-ին փողոց, 1/5 հողամաս                        | 3246.5       | 29102024-05-0058 | 892,000                  |
| գյուղ Կուֆ, Է. Բալասանյան 1-ին փողոց, 10/1 հողամաս            | 1779.3       | 13032025-05-0065 | 177,000                  |
| գյուղ Կուֆ, Է. Բալասանյան 1-ին փողոց, 8/1 հողամաս             | 772.8        | 13032025-05-0028 | 124,000                  |
| գյուղ Կուֆ, Է. Բալասանյան 1-ին փողոց, 4-րդ նրբանցք, 1 հողամաս | 908.4        | 13022025-05-0028 | 140,000                  |
| գյուղ Կուֆ, Է. Բալասանյան 1-ին փողոց, 4-րդ նրբանցք, 3 հողամաս | 700          | 20022025-05-0079 | 105,000                  |
| գյուղ Կուֆ, Է. Բալասանյան, 1-ին փողոց, 1/1 հողամաս            | 1052.6       | 07022025-05-0022 | 139,000                  |
| գյուղ Ագատ, 2-րդ փողոց, 3 հողամաս                             | 957.7        | 20022025-05-0048 | 126,000                  |
| գյուղ Սոթք, 5-րդ փողոց, 21 հողամաս                            | 1525.5       | 30092024-05-0054 | 257,000                  |
| գյուղ Սոթք, 1-ին փողոց, 3-րդ նրբանցք, 8 հողամաս               | 1786.3       | 01102024-05-0044 | 281,000                  |
| գյուղ Սոթք, Ագատի խճուղի, 6/1 կիսակառույց                     | 770.6        | 07032025-05-0038 | 187,000                  |
| գյուղ Սոթք, 4-րդ փողոց, 5/2 շինություն                        | 224.8        | 07032025-05-0045 | 40,000                   |

| Գույքի հասցեն                                         | Մակերեսը,<br>քմ | Վկայական         | Գնահատված արժեք,<br>ՀՀ դրամ |
|-------------------------------------------------------|-----------------|------------------|-----------------------------|
| գյուղ Ջաղացաձոր, 4-րդ փողոց, 26/2<br>հողամաս          | 1281.2          | 07032025-05-0065 | 124,000                     |
| գյուղ Ակունք, Վ. Հարությունյան փողոց,<br>25/2 հողամաս | 269.9           | 03122024-05-0074 | 135,000                     |
| գյուղ Ակունք, հողամաս                                 | 5700            | 14022025-05-0073 | 152,000                     |
| <b>Ընդամենը</b>                                       |                 |                  | <b>4,319,000</b>            |

Սույն գնահատման հաշվետվությունը բաղկացած է 244 էջից:

## Հավելվածներ

### 1. Պայմանագիր

Հավելված 6  
ՀՀ ԳՄՎՀ-ԳՀԾՁԲ-25/32 ծածկագրով  
Գնանշման հարցման հրավերի

**ՎԱՐԴԵՆԻՍԻ ՀԱՄԱՅՆՔԱՊԵՏԱՐԱՆԻ ԿԱՐԻՔՆԵՐԻ ՀԱՄԱՐ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ  
ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԾԱՌԱՅՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ՄԱՏՈՒՑՄԱՆ  
ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՆՄԱՆ ՊԱՅՄԱՆԱԳԻՐ**

**N ՀՀ ԳՄՎՀ-ԳՀԾՁԲ-25/32-1**

Ձ. Վարդենիս «18» օգոստոսի, 2025թ.

Վարդենիսի համայնքապետարանը, ի դեմս համայնքապետ Ահարոն Խաչատրյանի, որը գործում է ՏԻՄ կանոնադրության հիման վրա (այսուհետ՝ Պատվիրատու), մի կողմից, և «Էքվիլիբրիում» ՍՊԸ -ն, ի դեմս տնօրեն՝ Վահան Հովսեփյանի, որը 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 **ՎԱՐԴԵՆԻՍԻ ՀԱՄԱՅՆՔԱՊԵՏԱՐԱՆԻ ԿԱՐԻՔՆԵՐԻ ՀԱՄԱՐ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ 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:

Մինչև 25.12.2025 թվականը պահանջ չներկայացվելու դեպքում չկատարված գումարի չափով պայմանագիրը լուծվում է, առանց որևէ իրավական պարտավորության:

**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 կողմից մատուցված պատշաճ ծառայության դիմաց վճարման ենթակա գումարները, իսկ վճարման ժամկետի խախտման դեպքում՝ նաև պայմանագրի 5.5 կետով նախատեսված տույժը:

**2.3 Կատարողն իրավունք ունի՝**

2.3.1 Պատվիրատուից պահանջել վճարելու պատշաճ մատուցված ծառայության դիմաց վճարման ենթակա գումարները, իսկ Պատվիրատուի կողմից պայմանագրի 4.2 կետում նշված վճարման 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 պատշաճ 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](http://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](http://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 30 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 միջոցները:

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 գինը կազմում է 2 940 000 (երկու միլիոն ինը հարյուր քառասուն հազար) ՀՀ դրամ, որից՝ 490 000 ՀՀ դրամը՝ ԱԱՀ:

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

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

4.2 Պատվիրատուն իրեն մատուցած ծառայության դիմաց վճարում է պայմանագրի 3-րդ բաժնով նախատեսված կարգով ընդունելու դեպքում՝ ՀՀ դրամով անկանխիկ՝ դրամական միջոցները Կատարողի հաշվարկային հաշվին փոխանցելու միջոցով: Դրամական միջոցների փոխանցումը կատարվում է հանձնման-ընդունման արձանագրության հիման վրա՝ պայմանագրի վճարման ժամանակացույցով (հավելված N 2) նախատեսված ամիսներին, բայց ոչ ուշ, քան մինչև տվյալ տարվա դեկտեմբերի 25-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 արձանագրությունը գանձապետական համակարգ մուտքագրված լինելու դեպքում՝ սույն պայմանագրի վճարման ժամանակացույցով սահմանված ժամկետներում, հինգ աշխատանքային օրվա ընթացքում:

## 5. ԿՈՂՄԵՐԻ ՊԱՏԱՍԽԱՆԱՏՎՈՒԹՅՈՒՆ

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 սահմանված ժամկետում 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 պարտավորություններն ամբողջությամբ և պատշաճ՝ պայմանագրով սահմանված պահանջներին համապատասխան կատարելուց:

## 6. ԱՆՀԱՐԱՑԱՐԵԼԻ 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:<sup>1</sup>

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 կհանդիսանալին 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:

<sup>1</sup> Պետական բյուջեի միջոցների հաշվին պարտավորություններ չառաջացնող գնումների դեպքում սույն նախադասությունը պայմանագրից հանվում 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:

7.6 Եթե պայմանագիրն իրականացվում է գործակալության պայմանագիր կնքելու միջոցով

1) Կատարողը պատասխանատվություն է կրում գործակալի պարտավորությունների չկատարման կամ ոչ պատշաճ կատարման համար.

2) պայմանագրի կատարման ընթացքում գործակալի փոփոխման դեպքում Կատարողը գրավոր տեղեկացնում է Պատվիրատուին՝ տրամադրելով գործակալության պայմանագրի պատճենը և դրա կողմ հանդիսացող անձի տվյալները՝ փոփոխությունը կատարվելու օրվանից հինգ աշխատանքային օրվա ընթացքում:<sup>2</sup>

7.7 Եթե պայմանագիրն իրականացվում է համատեղ գործունեության (կոնսորցիումի) պայմանագիր կնքելու միջոցով, ապա այդ պայմանագրի մասնակիցները կրում են համատեղ և համապարտ պատասխանատվություն: Ընդ որում, կոնսորցիումի անդամի կոնսորցիումից դուրս գալու դեպքում պայմանագիրը միակողմանիորեն լուծվում է և կոնսորցիումի անդամների նկատմամբ կիրառվում են պայմանագրով նախատեսված պատասխանատվության միջոցները:<sup>3</sup>

7.8 Ծառայության մատուցման ժամկետը կարող է երկարաձգվել մինչև պայմանագրով այդ ժամկետը լրանալը՝ Կատարողի գրավոր առաջարկի առկայության դեպքում՝ պայմանով, որ Պատվիրատուի համար ծառայության մատուցման պահանջը չի վերացել, իսկ Կատարողի գրավոր առաջարկը 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 ավելի 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 շրջանակներից 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](http://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 ուղարկում 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 գիշում՝ պահանջի գիշման դիմաց ֆինանսավորման (ֆակտորինգի) պայմանագրի (այսուհետ՝ ֆակտորինգի պայմանագիր) հիման վրա: Ֆակտորինգի պայմանագիրը պետք է սահմանի, որ

<sup>2</sup> Սույն կետը հանվում է պայմանագրից, եթե պայմանագիրը չի իրականացվում գործակալության պայմանագրի կնքելու միջոցով:

<sup>3</sup> Սույն կետը հանվում է պայմանագրից, եթե պայմանագիրը չի իրականացվում համատեղ գործունեության (կոնսորցիումի) պայմանագրի

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 պահանջի 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 դատական կարգով:

7.14 Սույն պայմանագիրը կազմված է 5 էջից, կնքվում է երկու օրինակից, որոնք ունեն հավասարազոր իրավաբանական ուժ: Սույն պայմանագրի N 1, 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

##### Պ Ա Տ Վ Ի Ր Ա Տ ՈՒ

Վարդենիսի համայնքապետարան  
ք. Վարդենիս, Հ. Անդրեասյան 4  
ՀՀ ՖՆ գործառնական վարչություն  
ՀՀ 900152151032  
ՀՎՀՀ 08426355

Համայնքի ղեկավար՝ Ա. Խաչատրյան

(ստորագրություն)

Կ.Տ.



##### Կ Ա Տ Ա Ր Ո Ղ

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

Տնօրեն՝ Վ. Հովսեփյան

(ստորագրություն)

Կ.Տ.



Հավելված N 1  
«18» օգոստոսի, 2025թ. կնքված  
ՀՀ ԳՄՀՀ-ԳՀԾԶԲ-25/32-1 ծածկագրով պայմանագրի

ՏԵԽՆԻԿԱԿԱՆ ԲՆՈՒԹԱԳԻՐ - ԳՆՄԱՆ ԺԱՄԱՆԱԿԱՑՈՒՅՑ\*

ՀՀ դրամ

| հրավերի<br>նախատեսված<br>չափաբաժնի<br>համարը | գնումների<br>պլանով<br>նախատեսված<br>միջանցիկ<br>ծածկագիրը՝<br>ըստ ԳՄՀՀ<br>դասակարգման<br>(CPV) | Ծառայության                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                   |                              |                     | Մատուցման                                             |                                                                 |
|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------------------|---------------------|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
|                                              |                                                                                                 | տեխնիկական բնութագիրը                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | չափման<br>միավորը | ընդհանուր<br>գինը/ՀՀ<br>դրամ | ընդհանուր<br>քանակը | Հասցեն                                                | Ժամկետը**                                                       |
| 1                                            | 70331800 /1                                                                                     | Վարդենիս համայնքապետարանի կարիքների համար անշարժ գույքի գնահատման ծառայություններ (Տեխնիկական բնութագիրը ներկայացված է ստորև)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | դրամ              | 2 940 000                    | 1                   | ՀՀ Գեղարքունիքի մարզ, Վարդենիս քաղաք, Հ. Անդրեասյան 4 | Պայմանագրի կնքման օրվանից մինչև 2025թ. Դեկտեմբերի 25-ը ներառյալ |
| Ընդհանուր պայմաններ                          |                                                                                                 | <p><b>Ծառայության մատուցման ժամկետները և քանակները.</b> Պայմանագրի շրջանակներում Ծառայության մատուցումն իրականացվելու է 2025թ. ընթացքում՝ ըստ Պատվիրատուի կողմից տրված պատվերների, ընդ որում յուրաքանչյուր պատվերի դեպքում գնահատման ենթակա գույքի քանակը սահմանվում է Պատվիրատուին: Յուրաքանչյուր պատվերի շրջանակում ծառայության մատուցման ժամկետը սահմանվում է ոչ ավել, քան 20 օրացույցային օր, որի հաշվարկը կատարվում է Պատվիրատուի կողմից տրված պատվերի օրվանից, բացառությամբ այն դեպքի, երբ ընտրված մասնակիցը համաձայնում է ծառայությունը մատուցել ավելի կարճ ժամկետում: <b>Նախատեսված քանակները կարող են ամբողջությամբ չպատվիրվել Պատվիրատուի կողմից և այդ մասով պայմանագիրը համարվում է լուծված հաշվետու տարվա ավարտով:</b></p> |                   |                              |                     |                                                       |                                                                 |

Համայնքային սեփականություն հանդիսացող անշարժ գույքի և դրա նկատմամբ գույքային իրավունքների գնահատման ծառայություններ (այսուհետ՝ «Ծառայություններ») մատուցվելու են գույքի տեսակների, անվանումների ու գտնվելու վայրերի (հասցեներ) վերաբերյալ տեղեկատվությունը պարունակող՝ Պատվիրատուի կողմից Կատարողին տրամադրվող գնահատման առաջադրանքների հիման վրա:

Առանձին դեպքերում այդ առաջադրանքները կարող են պարունակել (առաջադրանքներին կարող են կցվել) նաև գույքի տեխնիկական վիճակի, դրա նկատմամբ գրանցված սահմանափակումների, դրա նպատակային ու գործառնական նշանակության մասին տեղեկություններ և այլ նյութեր:

Ծառայությունները պետք է մատուցվեն ՀՀ օրենսդրության պահանջներին համապատասխան, ներառյալ.

- «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,
- Պետական գույքի վարձակալության տրամադրման, Հայաստանի Հանրապետության կառավարության 2000 թվականի նոյեմբերի 9-ի n 731, 2001 թվականի փետրվարի 22-ի N 125 և

2013 թվականի հոկտեմբերի 3-ի N 1106-Ն որոշումներն ուժը կորցրած ճանաչելու մասին Հայաստանի Հանրապետության կառավարության 2020թ հունիսի 4-ի N 914-Ն որոշում,  
Անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող 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):

Ծառայությունները մատուցելիս պետք է պահպանվեն գույքի (գույքային իրավունքների) քանակական ու որակական բնութագրերով, դրա նկատմամբ իրավունքներով ու սահմանափակումներով, ինչպես նաև գնահատման ստանդարտներով գնահատման մեթոդների և գնահատման արդյունքների ձևակերպման նկատմամբ ներկայացվող պահանջները: Կատարողը պարտավոր է նաև պահպանել գնահատողի վարքագծին ՀՀ օրենսդրությանը 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 (գույքային իրավունքի)։

- գնահատման առաջադրանքը,
- ելակետային տվյալներն ու դրանք հավաստի աղբյուրներից ստանալը հավաստող փաստաթղթերը,
- նկատմամբ իրավունքների ու սահմանափակումների (ներառյալ՝ օտարման ժամանակ առաջացող) մասին տեղեկատվությունը,
- նկարագիրը և տեղադնության արդյունքները (ներառյալ՝ բավարար չափով լուսանկարներ),
- տեղադնության ու գնահատման ամսաթվերն ու տարեթվերը,
- ստացված շուկայական արժեքի որոշման մեթոդաբանությունն ու դրա ընտրության հիմնավորումները,
- վերլուծության արդյունքում ձևավորված շուկայական արժեքի գնահատվարկները,
- գնահատման համար օգտագործվող փաստաթղթերի ցանկը:

Հաշվետվությունները պետք է կազմված լինեն գույքի (գույքային իրավունքների) գնահատման գործընթացների անձանոթ անձանց համար պարզ և ընկալելի ձևով, իսկ դրանց տպագիր և էլեկտրոնային տարբերակները Կատարողը պետք է առձեռն ներկայացնի Պատվիրատուին՝ ՀՀ ք. Վարդենիս, Հ. Անդրեասյան 4 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 արդյունքներում 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:

ՎԱՐԴԵՆԻՍԻ ՀԱՄԱՅՆՔԱՊԵՏԱՐԱՆԻ ԿԱՐԻՔՆԵՐԻ ՀԱՄԱՐ  
ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԾԱՌԱՅՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ՄԱՏՈՒՑՄԱՆ ԳՆԱՅՈՒՑԱԿ

| ՀՀ | Անշարժ գույքի տեսակը                                                           | Բնութագիր /<br>Չափման միավոր   | Միավորի գինը<br>ՀՀ դրամ |
|----|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|-------------------------|
| 1  | Շենքեր և շինություններ                                                         | Մինչև 200քմ                    | 14,700                  |
|    |                                                                                | 201քմ-ից ավելի<br>դեպքում 1 քմ | 51.45                   |
| 2  | Բնակավայրերի սահմաններում<br>գտնվող հողեր                                      | Մինչև 1000քմ                   | 14,700                  |
|    |                                                                                | 1001-2500քմ                    | 22,050                  |
|    |                                                                                | 2501-5000քմ                    | 25,725                  |
|    |                                                                                | 5001-10000քմ                   | 29,400                  |
|    |                                                                                | 10001քմ ավելի<br>դեպքում       | 36,750                  |
| 3  | Գյուղ հողատեսքեր                                                               | Մինչև 1 հա                     | 14,700                  |
|    |                                                                                | 1-5հա                          | 18,375                  |
|    |                                                                                | 5-10հա                         | 25,725                  |
|    |                                                                                | 10հա-ից ավելի<br>դեպքում՝ 1հա  | 3,675                   |
| 4  | Բազմաբնակարան բնակելի տուն                                                     | 1 սենյակ                       | 11,025                  |
|    |                                                                                | 2 սենյակ                       | 14,700                  |
|    |                                                                                | 3 սենյակ                       | 18,375                  |
|    |                                                                                | 4 սենյակ                       | 22,050                  |
| 5  | Վճարային տերմինալների և այլ<br>ավտոմատ սարքավորումների<br>տարածքների գնահատում | 1 հատ                          | 18,375                  |

Սույն գնացուցակը պայմանագրի անբաժանելի մասն է կազմում:

Պ Ա Տ Վ Ի Ր Ա Տ ՈՒ

Վարդենիսի համայնքապետարան  
ք. Վարդենիս, Հ. Անդրեասյան 4  
ՀՀ ՖՆ գործառնական վարչություն  
ՀՀ 900152151032  
ՀՎՀՀ 08426355  
Համայնքի ղեկավար՝ Ա. Խաչատրյան

(ստորագրություն)

Կ.Տ.

Կ Ա Տ Ա Ր Ո Ղ

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

(ստորագրություն)

Կ.Տ.



Հավելված 3  
«18» օգոստոսի, 2025թ. կնքված  
ՀՀԳՄՎՀ-ԳՀԾՁԲ-25/32-1 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՝

| Մատուցված ծառայությունների |           |                                                      |                                                            |         |                                                            |         |                                                                                           |
|----------------------------|-----------|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|---------|------------------------------------------------------------|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| N                          | անվանումը | տեխնիկական<br>ընդհանրացրված<br>համառոտ<br>շարադրանքը | քանակական ցուցանիշը                                        |         | կատարման ժամկետը                                           |         | Վճարման<br>ենթակա<br>գումարը<br>/հազար<br>դրամ/<br>Վճարման<br>ժամ<br>անա<br>կացու<br>յցի/ |
|                            |           |                                                      | ըստ<br>պայմանագրով<br>հաստատված<br>գնման<br>ժամանակացույցի | փաստացի | ըստ<br>պայմանագրով<br>հաստատված<br>գնման<br>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.Տ.

Ծառայությունն ընդունեց

ստորագրություն

ազգանուն, անուն

Կ.Տ.

Հավելված 3.1  
«18» օգոստոսի, 2025թ. կնքված  
ՀՀԳՄՎՀ-ԳՀԾՁԲ-25/32-1 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<br>(փաստացի) |
|             |                |                     |
|             |                |                     |

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

ԿՈՂՄԵՐԸ

**Հանձնեց**  
հայտը նախագծած ներկայացուցիչ՝

\_\_\_\_\_  
ազգանուն, անուն  
\_\_\_\_\_  
ստորագրություն

**Ընդունեց**

\_\_\_\_\_  
ազգանուն, անուն  
\_\_\_\_\_  
ստորագրություն

Հավելված N 4  
«18» օգոստոսի, 2025թ. կնքված  
ՀՀԳՄՎՀ-ԳՀԾՁԲ-25/32-1 ծածկագրով պայմանագրի

### ԾԱՆՈԹՅՈՒՄ

\_\_\_\_\_ հայտնում է, որ .  
ֆինանսական գործադարի անվանումը

1. \_\_\_\_\_-ի և \_\_\_\_\_-ի միջև «--» 20 թ. կնքված  
պատվիրատուի անվանումը կատարողի անվանումը

«-----/-----» ծածկագրով պայմանագրի (այսուհետ՝ Պայմանագիր) շրջանակում իր և

\_\_\_\_\_ի միջև «--» 20 թ-ին կնքվել է «-----» ծածկագրով ֆակտորինգի  
կատարողի անվանումը  
պայմանագիրը,

2. համաձայն է Պայմանագրի 7.12 կետով սահմանված պահանջներին:

\_\_\_\_\_   
ֆինանսական գործադարի անվանումը (ընկալարի 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                             |
| հա       | հեկտար                                     |

### 3. Մասնագետի որակավորման վկայական



**ՎԿԱՅԱԿԱՆ N ԳԳ-2023-57**

Սույն վկայականը տրվում է

**ՀԱՍՄԻԿ ԶԵՆՈՐԻԻ 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-L  
հրամանի համաձայն տրամադրվել է

**ԳՆԱՀԱՏՈՂԻ ՈՐԱԿԱՎՈՐՈՒՄ**

Գործողության ժամկետը մինչև 20 դեկտեմբերի 2028 թ.

Կադաստրի  
կոմիտեի ղեկավար՝



Սուրեն Թովմասյան  
(անունը, ազգանունը)

Կ Տ

20 դեկտեմբերի 2023 թ

QR-տող (երկնաչի շտրիխ կոդ) Փաստաթղթի իսկությունը և վավերականությունը կարող է ստուգվել Կադաստրի  
կոմիտեի [www.e-cadastre.am](http://www.e-cadastre.am) կայքի միջոցով: