

## Գ.ՊԱՊՈՅԱՆ





**ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ  
ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆ      № 06282215**

<i>ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՕԲՅԵԿՏ</i>	<i>Շիրակի մարզ համայնք Գյումրի ք. Խրիմյան Հայրիկ փողոց 38/8 հասցեում գտնվող բնակելի տուն</i>
<i>ՊԱՏՎԻՐԱՏՈՒ՝</i>	<i>ՀՀ ՇՄ Գյումրի համայնքապետարանի աշխատակազմի ղեկավար Կ. Բադալյան</i>
<i>ԳՆԱՀԱՏՈՂ՝</i>	<i>„Ա.Գ. ԷՍԹԵՅԹ,, ՍՊԸ</i>



## Բովանդակություն

1.	Ընդհանուր տեղեկություններ	3
2.	Գնահատման գործընթացը	5
3.	Գնահատման մեթոդների նկարագրությունը	6
3.1.	Հոդամասի գնահատման մեթոդների նկարագրությունը	7
4.	Գնահատման համար տեղեկատվության հավաքագրում	7
5.	Գնահատման մեթոդների ընտրությունը	8
6.	Անշարժ գույքի շուկայի համառոտ վերլուծությունը	8
7.	Գնահատման օբյեկտի բնութագիրը	9
8.	Լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման վերլուծությունը	14
9.	Օբյեկտի շուկայական արժեքի գնահատումը ծախսային մեթոդով	14
10.	Օբյեկտի շուկայական արժեքի գնահատումը համեմատական մեթոդով	21
11.	Արդյունքների համաձայնեցում և ամփոփում	24
12.	Անշարժ գույքի գնահատման արդյունքների առևտրային գաղտնիության պայմանները	25
13.	Գնահատողի անկախությունը	25
14.	Պատվիրատուի և երրորդ անձանց առջև գնահատողի պարտավորությունները, այլ պայմաններ	26
15.	Անշարժ գույքի գնահատման համար օգտագործված փաստաթղթերի, գրականության և տեղեկատվության աղբյուրների ցանկը	27
16.	Հավելված	28



# 1. Ընդհանուր տեղեկություններ

## Գնահատման գործունեություն իրականացնող անձի տվյալները

Աղյուսակ 1

Անվանումը և կազմակերպչական-իրավական ձևը	„Ա. Գ. ԷՍԹԵՅԹ“, Սահմանափակ Պատասխանատվությամբ Ընկերություն
Իրավաբանական հասցեն	Ք. Գյումրի Գ. Նժդեհի փող. 26 շենք թիվ 21/1
Գործադիր մարմնի ղեկավար	Տնօրեն՝ Գ. Պապոյան
Հեռախոս	(094) 707052

### Անշարժ գույքի գնահատող

Անշարժ գույքի գնահատողի և որակավորման վկայականի վերաբերյալ տվյալները բերված են աղյուսակ 2-ում:

Աղյուսակ 2

Ա.Ա.Հ.	Որակավորման և մասնագիտական կրթության վերաբերյալ փաստաթուղթ
Արարատ Ռաֆիկի Պապոյան	Անշարժ գույքի գնահատող (Անշարժ գույքի գնահատողի որակավորման վկայական №ԱԳԳ 227), վկայականի գործողության ժամկետը՝ անժամկետ

Անշարժ գույքի գնահատողի որակավորման վկայականի պատճեն կցված է անշարժ գույքի գնահատման հաշվետվությանը:

### Պատվիրատու

Գնահատման աշխատանքների կատարման պատվիրատու է հանդիսանում ՀՀ ՇՄ Գյումրի համայնքապետարանի աշխատակազմի ղեկավար Կ. Բադալյանը /հասցե՝ ք. Գյումրի Վարդանանց 1/:

### Անշարժ գույքի գնահատման պատվերի իրավական հիմքը

Անշարժ գույքի գնահատման պատվերի իրավական հիմք է հանդիսանում ՀՀ ՇՄ Գյումրի համայնքապետարանի աշխատակազմի ղեկավար Կ. Բադալյանի հետ 27.06.2022 թվականին կնքված թիվ 0627222 ծառայությունների մատուցման պայմանագիրը:

### Անշարժ գույքի գնահատման առաջադրանքը

Գնահատման առաջադրանքը, որի մեջ արտացոլված են գնահատվող անշարժ գույքի հասցեն, նույնականացման տվյալները, պատվիրատուի հետ համաձայնեցված գնահատման նպատակը և գնահատվող իրավունքի տեսակը, գնահատման գործառույթը, ինչպես նաև գնահատման նպատակով ներկայացված փաստաթղթերի ցանկը, ներկայացված է հավելվածում:

### Անշարժ գույքի գնահատման համար պատվիրատուի կողմից ներկայացված փաստաթղթերը

- Պատվիրատուի կողմից ներկայացվել են հետևյալ փաստաթղթերը՝
- Շիրակի մարզ համայնք Գյումրի ք. Խրիմյան Հայրիկ փողոց 38/8 հասցեում գտնվող բնակելի տան անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վկայական թիվ՝ 29062022-08-0051, տրված՝ 29.06.2022թ.: [10];
- Շիրակի մարզ համայնք Գյումրի ք. Խրիմյան Հայրիկ փողոց 38/8 հասցեում գտնվող բնակելի տան գույքի ապաստանագրության վկայագիր թիվ RR006903 կնքված 31.05.2014 թվականին:



Պատվիրատուի կողմից ներկայացված փաստաթղթերի պատճենները ներկայացված են հավելվածում:

**Գնահատվող անշարժ գույքի էլակետային տվյալները, դրանց հավաստիության աղբյուրը**

Գնահատվող անշարժ գույքի էլակետային տվյալները վերցվել են գնահատման օբյեկտի վերաբերյալ պատվիրատուի կողմից ներկայացված փաստաթղթերում առկա՝ ներառյալ սեփականության իրավունքի գրանցման վկայականում գրանցված, տվյալներից: Բացի այդ, գնահատողի կողմից հիմնք են ընդունվել և համարվել են հավաստի պատվիրատուի կողմից ներկայացված անշարժ գույքին վերաբերող այն տվյալները, որոնց վերաբերյալ տեղեկատվությունը գնահատողը հնարավորություն է ունեցել ճշտելու միայն պատվիրատուից: Ներկայացված իրավահաստատող փաստաթղթերը և նրանցում առկա տվյալները գնահատողի կողմից ընդունվել են որպես հավաստի:

Գնահատողը չի զբաղվել գնահատման օբյեկտի ֆիզիկական պարամետրերի չափումով՝ գնահատման օբյեկտի վերաբերյալ ներկայացված փաստաթղթերում առկա բոլոր չափերը և ծավալները գնահատողի կողմից ընդունվել են որպես հավաստի տվյալներ:

**Անշարժ գույքի գնահատման օբյեկտը /օբյեկտները/**

Գնահատման օբյեկտ հանդիսանում է Շիրակի մարզ համայնք Գյումրի ք. Խրիմյան Հայրիկ փողոց 38/8 հասցեում գտնվող բնակելի տունը:

**Գնահատման նպատակը**

Գնահատման նպատակն է գնահատման օբյեկտի շուկայական արժեքի որոշումը: Սույն հաշվետվության մեջ <շուկայական արժեք> տերմինը՝ դա „բաց և մրցակցային շուկայում, սեփականություն հանդիսացող անշարժ գույքի վաճառողի և գնորդի գիտակցաբար, արդարացի առևտրի բոլոր պայմանների պահպանմամբ և օրինական գործողությունների արդյունքում ձևավորվող, անշարժ գույքի վաճառքի առավել հավանական գինն է, որն անշարժ գույքի գնահատման օբյեկտների համար կարող է որոշվել գնահատողի կողմից՝ անշարժ գույքի գնահատմամբ, [1]:

**Գնահատման գործառնություն**

Գնահատման արդյունքների օգտագործման նպատակն է էլենելով անշարժ գույքի շուկայական արժեքից համապատասխան որոշումներ կայացնելը համայնքի կարիքների ամար անշարժ գույքը ձեռք բերելու վերաբերյալ:

**Գնահատվող իրավունքի տեսակը**

Սույն հաշվետվության մեջ „ գնահատվող իրավունքի տեսակը „ տերմինը մեկնաբանվում է որպես „ անշարժ գույքի նկատմամբ գնահատման և օտարման ենթակա գույքային իրավունքի տեսակ „ [2]: Տվյալ դեպքում գնահատվել է գնահատման օբյեկտի նկատմամբ սեփականության իրավունքը:

**Տեղագնություն ամսաթիվը:**

Տեղագնությունը կատարվել է 27.06.2022թ.:

**Անշարժ գույքի գնահատման ամսաթիվը** 28.06.2022թ.: Գնահատման բոլոր աշխատանքները կատարված են այդ ամսաթվի դրությամբ: „...Գնահատման ամսաթվի դրությամբ... „ արտահայտությունը պահանջում է, որ հավանական շուկայական արժեքի մեծությունը վերաբերվի կոնկրետ ամսաթվի: Կապված շուկայի և շուկայական իրավիճակի փոփոխությունների հետ, հավանական արժեքը կարող է այլ ժամանակի համար սխալ լինել կամ չհամապատասխանել իրականությանը: Գնահատման արդյունքը արտահայտում է



շուկայի ընթացիկ իրավիճակը և պայմանները փաստացի ամսաթվի դրությամբ, ոչ թե անցյալ կամ ապառնի ժամանակում:

Անշարժ գույքի գնահատման հաշվետվության կազմման ամսաթվերը և հերթական համարը

Անշարժ գույքի գնահատման հաշվետվության կազմման ամսաթիվը հանդիսանում է 28.06.2022թ.: Գնահատման գործունեություն իրականացնող անձի համարակալման համակարգում սույն անշարժ գույքի գնահատման հաշվետվությանը վերագրված է ԹԻՎ-06282215 հերթական համարը:

Անշարժ գույքի գնահատման աշխատանքների կատարման ժամանակահատվածը

Անշարժ գույքի գնահատման աշխատանքները կատարվել են 27.06.2022թ.-ից մինչև 28.06.2022թ.:

Անշարժ գույքի գնահատման հաշվետվության ձևը

Անշարժ գույքի գնահատման հաշվետվությունը ձևակերպված է պատմողական ձևով, ունի տեքստային և աղյուսակային մեկնաբանություններ, նկարներ, բաղկացած է 32 էջից:

Գնահատողի կողմից կատարված բոլոր հաշվարկները կատարվել են «Microsoft Excel» ծրագրի միջոցով: Սույն հաշվետվության մեջ հաշվարկային աղյուսակներում ցուցանիշերի արժեքները բերված են որոշակի կլորացմամբ:

Տերմիններ և սահմանումներ Հաշվետվությունում օգտագործված տերմինները և սահմանումները, որոնք տվյալ հաշվետվության մեջ մեկնաբանված չեն, կիրառվել են և մեկնաբանվում են „Հայստանի Հանրապետությունում անշարժ գույքի գնահատման ստանդարտ,-ով (01.06.2012թ. ՀՍՀ 252-2012), „ Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին” ՀՀ Օրենքով ( ՀՕ – 419 –Ն ) , „ Գնահատման միջազգային ստանդարտով, և այլ համապատասխան իրավական ակտերով սահմանված հիմնական հասկացություններին և մեկնաբանություններին համահունչ:

Փոխարժեքը

1 ՄՄՆ դոլարը ըստ ԿԲ / 28.06.2022 թ. / տվյալների հավասար է 408.39 ՀՀ դրամ:

**2. Գնահատման գործընթացը**

Գնահատման աշխատանքների ընթացակարգը իրականացվել է հետևյալ հաջորդական փուլերով

- նախապատրաստական փուլ,
- հիմնական փուլ:

Նախապատրաստական փուլում իրականացվել է.

ա) գնահատվող օբյեկտի փաստաթղթերի հավաքագրում և ուսումնասիրություն, պատվերի ընդունում,

բ) գնահատման առաջադրանքի ձևակերպում և պայմանագրի կնքում:

Փաստաթղթերի նախնական ուսումնասիրության ընթացքում փաստաթղթերի հիման վրա պարզվել է գնահատման ներկայացված օբյեկտի իրավական կարգավիճակը, ինչպես նաև անշարժ գույքի քանակական և որակական տվյալները:

Ձևակերպվել է գնահատման առաջադրանքը և օրենսդրությամբ սահմանված կարգով կնքվել է համապատասխան պայմանագիրը:

Հիմնական փուլում իրականացվել է.

ա) անշարժ գույքի տեղագնում և լուսանկարում գնահատողի կողմից,

բ) գնահատման համար անհրաժեշտ տեղեկատվության հավաքագրում, մշակում և վերլուծություն,

գ) գնահատման համապատասխան սկզբունքների և մեթոդների ընտրություն,



- դ) գնահատում՝ ընտրված մեթոդի / կամ մեթոդների / կիրառմամբ,  
ե) վերջնական արդյունքի հաշվարկման նպատակով տարբեր մեթոդներով հաշվարկված արդյունքների համադրում,  
զ) հաշվետվության կազմում և տրամադրում:

### **3. Գնահատման մեթոդների նկարագրությունը**

Անշարժ գույքի գնահատման նպատակով հիմնականում կիրառվում են գնահատման դասական մեթոդները՝ համեմատական, ծախսային և եկամտային: Տարբեր արժեքների տեսակների որոշման համար կարող են կիրառվել նաև գնահատման դասական մեթոդներում օգտագործվող առանձին եղանակներ և մոտեցումներ, ինչպես նաև վերջիններիս համադրությունը:

Համեմատական մեթոդը իրենից ներկայացնում է գնահատման եղանակ, համաձայն որի անշարժ գույքի արժեքն որոշվում է՝ այն համեմատելով համանման և համադրելի անշարժ գույքի օբյեկտների հետ:

Գնահատման համեմատական մեթոդի հիմքում ընկած է փոխարինման սկզբունքը:

Փոխարինման սկզբունքը համեմատական մեթոդում պայմանավորված է այն ենթադրությամբ, որ գնորդը (վարձակալը) տվյալ անշարժ գույքի համար չի վճարի ավելին, քան կկազմի այն գումարը, որն անհրաժեշտ է նմանատիպ տվյալներով և օգտակարությամբ անշարժ գույքի ձեռքբերման (վարձակալման) համար:

Եկամտային մեթոդը իրենից ներկայացնում է գնահատման եղանակ, համաձայն որի անշարժ գույքի արժեքն որոշվում է՝ հիմնվելով նրա եկամուտ բերելու կարողության վրա: Գնահատման եկամտային մեթոդը ներառում է երկու հիմնական եղանակ՝ եկամտի կապիտալիզացիա և դիսկոնտավորում [1]:

Գնահատման եկամտային մեթոդի հիմքում ընկած են փոխարինման և սպասումների սկզբունքները:

Եկամտային մեթոդում փոխարինման սկզբունքը պայմանավորված է այն ենթադրությամբ, որ ներդրողը կամ գնորդը տվյալ անշարժ գույքի համար չի վճարի ավելին, քան կազմում է այն գումարը, որով նա կարող է ձեռք բերել համանման անշարժ գույք նույն եկամտաբերությամբ և եկամուտ բերելու նույն ռիսկայնությամբ:

Սպասումների սկզբունքն եկամտային մեթոդում պայմանավորված է այն ենթադրությամբ, որ ներդրողը կամ գնորդը ապագայում եկամուտներ ստանալու սպասումներով ձեռք է բերում անշարժ գույք և տվյալ դեպքում անշարժ գույքի արժեքը ձևավորվում է ապագա եկամուտները ներկա արժեքի փոխակերպման միջոցով:

Ծախսային մեթոդը իրենից ներկայացնում է գնահատման եղանակ, համաձայն որի անշարժ գույքի արժեքն որոշվում է որպես առանց բարելավումների հողամասի արժեքի և տվյալ հողամասի վրա առկա կառույցների վերարտադրման կամ փոխարինման ծախսերի հանրագումար՝ նվազեցված կուտակված մաշվածության չափով [1]:

Գնահատման ծախսային մեթոդի հիմքում ընկած է փոխարինման սկզբունքը: Փոխարինման սկզբունքը ծախսային մեթոդում պայմանավորված է այն ենթադրությամբ, որ խելամիտ գնորդը տվյալ անշարժ գույքի (հողի և նրա վրա առկա բարելավումների) համար չի վճարի ավելին, քան կկազմեն այն ծախսերը, որոնք անհրաժեշտ են նմանատիպ հողամասի ձեռքբերման և այն համապատասխան նշանակությամբ և օգտակարությամբ օժտված շինություններով կառուցապատման համար՝ հաշվի առնելով տվյալ գործընթացի ժամանակահատվածը, ռիսկերը և այլ գործոնները:



### 3.1 Հողամասի գնահատման մեթոդների նկարագրությունը

Հողամասի շուկայական արժեքի որոշման համար կիրառվում են հետևյալ ավանդական մեթոդները՝ համեմատական, եկամտային, ինչպես նաև հողամասի մնացորդային արժեքի հաշվարկման մեթոդը և նորմատիվ իրավական ակտերով հաշվարկման մեթոդը [1]:

Համեմատական մեթոդով անշարժ գույքի շուկայական արժեքը որոշվում է գնահատվող անշարժ գույքին համադրելի անշարժ գույքի շուկայական գների վերլուծության և համապատասխան ճշգրտումների իրականացման միջոցով: Վերլուծության իրականացման համար, որպես համադրելի անշարժ գույքի օբյեկտներ կարող են ընտրվել ինչպես բաց և մրցակցային շուկայում վաճառված, այնպես էլ ազատ շուկայում հրապարակայնորեն վաճառահանված անշարժ գույք: Համապատասխան մեթոդի կիրառման համար անհրաժեշտ է առնվազն երեք համադրելի անշարժ գույքի վերաբերյալ արժանահավատ տեղեկատվության առկայություն:

Եկամտային մեթոդով շուկայական արժեքը որոշվում է հիմնվելով այդ անշարժ գույքի եկամուտ բերելու կարողության վրա: Անշարժ գույքի շուկայական արժեքի գնահատումը եկամտային մեթոդով ենթադրում է, որ պոտենցիալ գնորդները՝ եկամտաբեր անշարժ գույքը դիտարկում են ներդրումային գրավչության տեսակետից, այսինքն ներդրումները կատարվում են ապագայում համապատասխան եկամուտներ ստանալու նպատակով: Գնահատման եկամտային մեթոդի հիմքում ընկած են փոխարինման և սպասումների սկզբունքները: Եկամտային մեթոդի կիրառման ժամանակ օգտագործվում են եկամտի կապիտալիզացիայի և (կամ) եկամտի (դրամական հոսքերի) դիսկոնտավորման եղանակները:

Հողամասի մնացորդային արժեքի հաշվառման եղանակով շուկայական արժեքը որոշվում է որպես ընդհանուր անշարժ գույքի շուկայական արժեքի և այդ անշարժ գույքի հողամասի վրա առկա բարելավումների վերարտադրման կամ փոխարինման արժեքների տարբերություն: Տվյալ մեթոդը կիրառվում է հետևյալ դեպքերում՝

- երբ առկա է արժանահավատ և բավարար տեղեկատվություն համանախան օբյեկտների վաճառքի վերաբերյալ և օբյեկտի հողամասի բարելավումները համապատասխանում են հողամասի լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման տարբերակին;
- երբ բարելավումների շուկայական արժեքի մասնաբաժինը օբյեկտի ընդհանուր արժեքի մեջ մեծ կամ գերակշռող չէ;
- բացակայում են կառուցապատումից ազատ հողամասերի վաճառքների կամ առաջարկների վերաբերյալ տեղեկատվությունը [5]:

Նորմատիվ-իրավական ակտերով սահմանված գործող մեթոդիկաների կիրառմամբ շուկայական արժեքը որոշվում է ելնելով նորմատիվ իրավական ակտերով սահմանված կարգից և չափերով: Կիրառվում է հիմնականում, երբ մյուս երեք մեթոդների կիրառումը հնարավոր չէ կամ դա բխում է գնահատման առաջադրանքից:

### 4. Գնահատման համար տեղեկատվության հավաքագրում

Անշարժ գույքի գնահատման նպատակով հավաքագրվել և վերլուծվել է տեխնիկական, շուկայական և այլ տեղեկատվություն, որն անհրաժեշտ և բավարար է գնահատվող անշարժ գույքի հիմնավորված արժեքի հաշվարկման համար: Վերլուծվել են WWW List . am կայքէջում գետեղված, անշարժ գույքերի վաճառահամման տեղեկատվությունը, սեփական տեղեկատվական բազայի տվյալները:



Կատարվել է համանաման և համադրելի անշարժ գույքերի, ինչպես նաև դրանց վերաբերյալ անհրաժեշտ և բավարար արժանահավատ տեղեկատվության ընտրություն:

#### 5. Գնահատման մեթոդների ընտրությունը

**Գնահատման ծախսային մեթոդ** - այս մեթոդի կիրառումը հիմնավորված է, քանի որ կան բավարար չափով շուկայական տվյալներ առանց բարելավումների հողամասի արժեքի որոշման, ինչպես նաև նրա վրա առկա կառույցների վերարատադրման կամ փոխարինման ծախսերի, ինչպես նաև կուտակված մաշվածության որոշելու համար:

**Համեմատական մեթոդը** - այս մեթոդի կիրառումը հիմնավորված է, քանի որ առկա են բաց և մրցակցային շուկայում վաճառված, ինչպես նաև ազատ շուկայում հրապարակայնորեն վաճառահանված համանման և համադրելի բնակելի տների վերաբերյալ բավարար տեղեկատվություն: Հնարավոր է կատարել շուկայական գների վերլուծություն, իրականացնել համապատասխան ճշգրտումներ:

**Եկամտային մեթոդ**՝ տվյալ դեպքում այս մեթոդի կիրառումը հիմնավորված չէ, քանի որ համայնքում բնակելի տների վարձակալման դեպքերը հազվադեպ են, բացակայում են մեթոդի կիրառման համար անհրաժեշտ և բավարար քանակի տվյալներ:

#### Հողամասի գնահատման մեթոդների ընտրությունը

**Վաճառքների համեմատական մեթոդը** - քանի որ համադրելի հողերի վաճառքի և առաջարկի տվյալների քանակը բավարար չափով առկա են, ապա այս մեթոդի կիրառումը նպատակահարմար է:

**Գնահատման եկամտային մեթոդը** - այս մեթոդի կիրառումը հիմնավորված չէ, քանի որ նմանատիպ նպատակային նշանակությամբ հողամասերի վարձակալման դեպքերը տվյալ տարածքում խիստ հազվադեպ է, բացակայում է տվյալ մեթոդի կիրառման համար անհրաժեշտ տեղեկատվություն:

**Հողամասի մնացորդային արժեքի հաշվարկման մեթոդը** - այս մեթոդի կիրառումը հիմնավորված չէ, քանի որ առկա են կառուցապատումից ազատ հողամասերի վերաբերյալ բավարար քանակի արժանահավատ տվյալներ և համեմատական մեթոդի կիրառման հնարավորության դեպքում տվյալ մեթոդի կիրառումը նախընտրելի չէ: [5]:

**Նորմատիվ** - իրավական ակտերով մեթոդների կիրառումը նույնպես նպատակահարմար չէ, քանի որ նախորդ երեք մեթոդներից որևէ մեկով բավարար հավաստիությամբ գնահաշվարկներ կատարելու հնարավորության դեպքում տվյալ մեթոդի կիրառումը նախընտրելի չէ:

#### 6. Անշարժ գույքի շուկայի համառոտ վերլուծությունը

Գնահատվող օբյեկտը գտնվում է Շիրակի մարզի Գյումրի քաղաքում: Համայնքում ձևավորված է անշարժ գույքի ակտիվ շուկա, որը 2021 - 2022 թվականների ժամանակահատվածում բնորոշվում էր գների մասնակի աճով, մասնավորապես 2022 թվականի մայիս ամսվա դրությամբ բազմաբնակարան շենքերի բնակարանների 1 քմ մակերեսի միջինացված գները 2021 թվականի մայիս ամսվա համեմատությամբ աճել են 30.8 %-ով (WWW cadastre. Am, ՀՀ անշարժ գույքի շուկան, 2022 թ. մայիս): Բնակելի տների վերաբերյալ համապատասխան վերլուծությունը գնահատողին հասանելի տեղեկատվական դաշտում բացակայում է:

Անշարժ գույքի վաճառահանման ժամանակահատվածը հիմնականում բնութագրվում է 6-8 ամիս տևողությամբ:



## 7. Գնահատման օբյեկտի բնութագիրը

Գնահատման օբյեկտի բնութագիրը ներկայացված է 3-րդ աղյուսակում :

Աղյուսակ 3

Տեղակայման նկարագիրը	
Շրջակա միջավայրը, առանձնահատկությունները	Գտնվում է Շիրակի մարզի Գյումրի քաղաքում:
Տեղակայման գրավչությունը	Միջին:
Տրանսպորտային մատչելիությունը	Լավ :
Իրավական նկարագիրը	
Գրանցված իրավունքներ	Սեփականություն (սեփականատերեր՝ Տիգրան Զավենի Տեր-Ստեփանյան ): Գնահատողին հասանելի տեղեկատվության սահմաններում այլ իրավունքներ գրանցված չեն:
Գրանցված սահմանափակումներ, սերվիտուտներ և այլ ծանրաբեռնվածություններ	Գնահատողին հասանելի տեղեկատվության սահմաններում այլ սերվիտուտներ և ծանրաբեռնվածություններ գրանցված չեն
Հողամասի նպատակային նշանակությունը	Բնակավայրերի
Հողամասի գործառնական նշանակությունը	Բնակելի կառուցապատման
Շինությունների նպատակային նշանակությունը	Բնակելի
Ֆիզիկական բնութագրերի նկարագիրը	
Հողամաս	
Հողամասի մակերեսը	100,4 քմ
Հողամասի ճակատային եզրագծի առկայությունը փողոցի հետ	Չունի, հողամասը տեղակայված չէ փողոցի հարևանությամբ:
Հողամասի դիրքը	Վատ, հողամասը բոլոր կողմերից սահմանակից է այլ իրավաբանական անձի պատկանող հողամասին :
Հողամասի երկրաչափական ձևը	Ուղղանկյունաձև:
Հողամասի թեքությունը	Հարթ հողամաս:
Հողամասում կոմունիկացիոն համկարգերի առկայությունը	Էլեկտրոմատակարարում, ջրամատակարարում, կոյուղի, գազամատակարարում :
Շինություններ	
Բնակելի տուն /թիվ 1 քստ սեփականության վկայականի /	
Ընդհանուր մակերեսը	83.4 քմ:
Շինության հարկայնությունը	1 հարկ:
Շինության տիպը (նախագիծը)	Աղյուս կամ սնամեջ մանր բլոկ:
Շինության տեխնիկական վիճակը	Բնակելի տան շինությունը կառուցվել է 1991 թվականին: Ընդհանուր շինության տեխնիկական վիճակը լավ :
Շինության պատերը	Աղյուս, փայտանյութ :
Շինության տանիքը	Ասբոշիֆեր փայտյա կավարամածով, միջին



	վիճակի:
Շենքի միջհարկային ծածկը	Մասամբ եկաթբետոնյա, մասամբ փայտ
Միջհարկային բարձրությունը	2.50մ:
Դռները	Բակի դուռը մետաղական ներքին դռները փայտյա միջին-բավարար վիճակի:
Պատուհանները	Մի պատուհանը մետաղապլաստե լավ վիճակի, մյուսները փայտյա բավարար վիճակի:
Սենյակների ներքին հարդարումը	Հատակը մասամբ լամինատ լավ վիճակի մասամբ ԴՄՊ, մասամբ բետոն բավարար վիճակի, պատերը մասամբ ներկապատ, մասամբ պաստառապատ, մասամբ առանց գաջաւվաղի միջին-բավարար վիճակի:
Խոհանոցի ներքին հարդարումը	Պատերը ներկապատ, հատակը լամինատ միջին վիճակի :
Սանհանգույցի և լոգարանի ներքին հարդարումը	Պատերը և հատակը սալիկապատ, լավ վիճակի:
Սանիտարական տեխնիկան	Լավ վիճակի:
Բնժեներական ցանցերը, կոմունիկացիաները	Էլեկտրոմատակարարում, ջրամատակարարում, գազամատակարարում:
Արտաքին հարդարումը	Միջին :
Ներքին հարդարումը	Ներքին հարդարման ընդհանուր վիճակի գնահատականը՝ միջին-բավարար-4 բալ (գնահատման 8 բալանոց համակարգում, որտեղ գերազանց վիճակին համապատասխանում է 8 բալ, իսկ վատ վիճակին՝ 1 բալ):
Այլ նշումներ	-:

**Կառուցապատումից ազատ հողամասը բացակայում է**

Ներքևում ներկայացված են գնահատման օբյեկտի լուսանկարները տեղագնության ամսաթվի դրությամբ :

Բնակելի տան հարակից տարածքները :



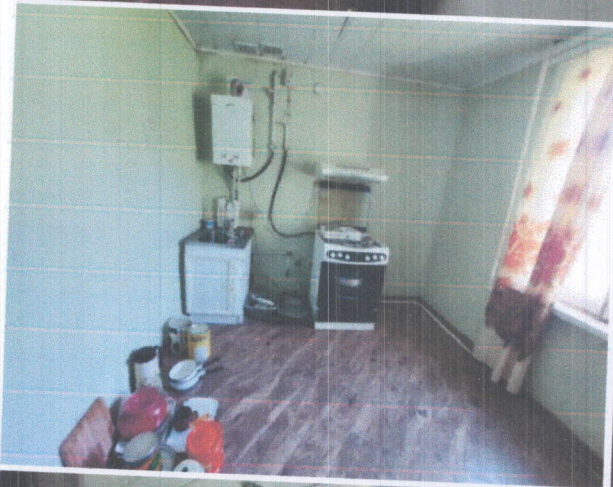
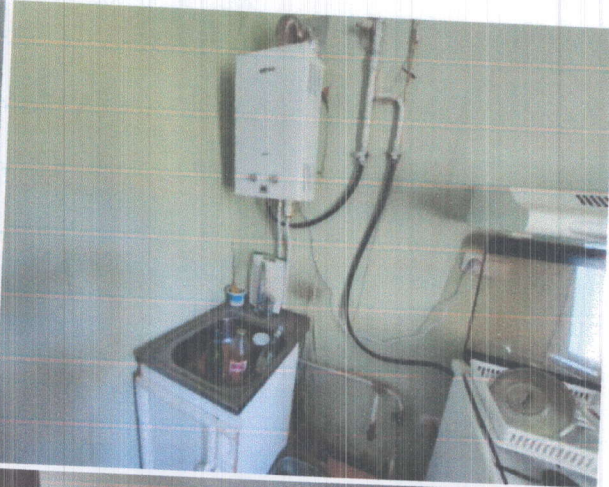




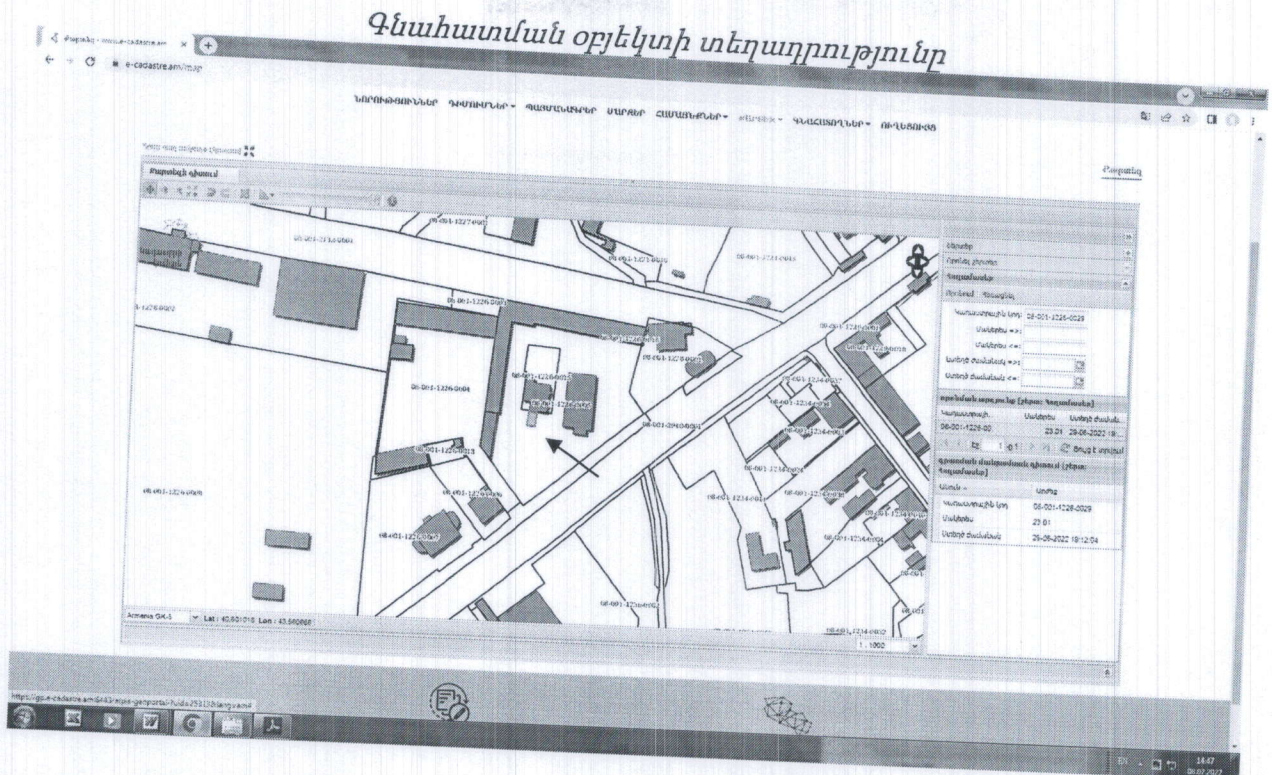












## 8. Լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման վերլուծությունը

„ Լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործումը ենթադրում է անշարժ գույքի առավել հավանական և առավել նպատակաուղղված օգտագործում, որը ֆիզիկապես հնարավոր է, իրավաբանորեն թույլատրելի, ֆինանսապես իրագործելի և ապահովում է անշարժ գույքի առավելագույն արժեքը :

Շուկայական արժեքի որոշման համար հիմք է հանդիսանում անշարժ գույքի առավելագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման վերլուծությունը (դիտարկումը): Լավագույն և առավել արդյունավետ տարբերակի ընտրությունը գնահատողի մասնագիտական կարծիքն է անշարժ գույքի օգտագործման վերաբերյալ: Առավել արդյունավետ օգտագործման հասկացությունը հանդիսանում է հիմնարար, ինչպես նաև հանդիսանում է շուկայական արժեքի հաշվարկման անբաժան մասը, [1]: Համաձայն պատվիրատուի կողմից ներկայացված գնահատման առաջադրանքի, լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման վերլուծությունը այս հաշվետվության մեջ չի կատարվել և շուկայական արժեքի վերլուծությունը կատարվել է ընթացիկ օգտագործման տեսանկյունից:

## 9. Օբյեկտի շուկայական արժեքի գնահատումը ծախսային մեթոդով

Համաձայն ծախսային մեթոդի, անշարժ գույքի արժեքն որոշվել է հողամասի շուկայական արժեքը, այնուհետև առկա կառույցների վերարտադրման կամ փոխարինման ծախսերի հանրագումարը՝ նվազեցված կուտակված մաշվածության չափով

## Հողամասի շուկայական արժեքի գնահատումը համեմատական մեթոդով

Համեմատական մեթոդի կիրառմամբ անշարժ գույքի գնահատումը իրականացվել է հետևյալ փուլերով.

ա) համանման և համադրելի օբյեկտների շուկայական տեղեկատվության վերլուծություն,



բ) համանման և համադրելի անշարժ գույքի համար շուկայական տվյալների հավաքագրում, մշակում և արժանահավատ տեղեկատվության ընտրություն,

գ) համեմատության համապատասխան միավորի որոշում,

դ) համեմատության անհրաժեշտ տարրերի առանձնացում,

ե) համեմատության միավորների արժեքի ճշգրտում՝ ըստ համեմատության տարրերի, գ) համեմատվող անշարժ գույքի միավորների ճշգրտված արժեքների համադրում և համապատասխանեցում մեկ ցուցանիշի կամ միջակայքի (դիապազոն):

Որպես համեմատության միավոր ընդունվել է հողամասի միավորի՝ 1 քմ մակերեսի գինը: Այն հանդիսանում է ընդհանուր ինչպես գնահատման, այնպես էլ համեմատական օբյեկտների համար: Տվյալ համեմատության միավորը կիրառվում է վաճառողների և գնորդների կողմից, ինչպես նաև շուկայի տվյալ սեգմենտի այլ մասնագետների կողմից և անշարժ գույքի շուկային վերաբերող վերլուծական հոդվածներում և աշխատություններում:

Հողամասերի գների ձևավորման վրա էական ազդեցություն ունեցող համեմատության հիմնական տարրերն են՝ վաճառքի պայմանները, շուկայի վիճակը, ֆինանսավորման պայմանները, գույքային իրավունքներն (այդ թվում՝ կառուցապատման) ու սահմանափակումները (այդ թվում՝ իրավունքների և օգտագործման նկատմամբ), նպատակային և գործառնական նշանակությունը, կառուցապատման չափորոշիչները և սահմանափակումները, ենթակառուցվածքների առկայությունը և հնարավորությունը, հողամասի չափերը (մակերես, լայնություն, երկարություն, երկրաչափական կառուցվածք, ճակատային մաս), տեղադրությունը, դիրքը, թեքությունը, տրանսպորտային հանգույցների առկայությունը, ինչպես նաև հողերի արժեքի վրա ազդող այլ գործոններ:

Համեմատվող անշարժ գույքի վաճառքների գների ճշգրտումը իրականացվել է հետևյալ կարգով.

ա) առաջին հերթին իրականացվում են վաճառքի պայմաններին և շուկայի վիճակի գործոններին վերաբերող ճշգրտումները, որոնք կատարվում են նախորդ արդյունքի նկատմամբ՝ յուրաքանչյուր հաջորդ ճշգրտման կիրառմամբ,

բ) երկրորդ հերթին իրականացվել են անմիջականորեն անշարժ գույքին վերաբերող ճշգրտումները, որոնք կատարվում են ցանկացած կարգով՝ շուկայի պայմաններին համապատասխանեցումից հետո ստացված արդյունքի նկատմամբ նշված ճշգրտումների կիրառմամբ:

Համեմատական մեթոդի կիրառմամբ վերջնական արժեքի որոշման նպատակով համադրելի անշարժ գույքի միավորների ճշգրտված արժեքները համադրվել և համապատասխանեցվել են մեկ ցուցանիշի (դիապազոն):

Գնահատման օբյեկտի և համեմատական օբյեկտների վաճառքի պայմանների հետ կապված ճշգրտումները հաշվի են առնում համեմատական օբյեկտի փաստացի վաճառքի գնի և վաճառահանման գնի միջև եղած տարբերությունը, եթե տվյալ վաճառքի գործարքը կայանար գնահատման օրվա դրությամբ՝ բաց և մրցակցային շուկայում, վաճառողի և գնորդի գիտակցաբար, արդարացի առևտրի բոլոր պայմանների պահպանմամբ և օրինական գործողությունների արդյունքում[3]:

Շուկայի վիճակի հետ կապված ճշգրտումները հաշվի են առնում անշարժ գույքի շուկայում գնային փոփոխությունները գնահատման օրվա և համեմատական օբյեկտների վաճառքի կամ վաճառահանման օրվա դրությամբ:



Իրավունքների և սահմանափակումների հետ կապված ճշգրտումները հաշվի են առնում գնահատման օբյեկտի և համեմատական օբյեկտների նկատմամբ իրավունքների և նրանց նկատմամբ առկա սերվիտուտների և այլ ծանրաբեռնվածությունների առկայությունը:

Ֆինանսավորման պայմանների հետ կապված ճշգրտումները հաշվի են առնում համեմատական օբյեկտների համար այնպիսի ֆինանսավորման պայմանների առկայությունը, որոնց դեպքում անհրաժեշտություն կառաջանա համապատասխան ճշգրտումներ կատարել / մասնավորապես հետաձգված վճարման պայմանի առկայություն, մաս-մաս վճարման, գնին կամ նրա մի մասին համարժեք այլ գույքով վճարման, կամ այլ նմանատիպ ֆինանսավորման պայմանների առկայություն /:

Գնահատվող անշարժ գույքի 1 քմ մակերեսի շուկայական արժեքը որոշվել է որպես համեմատական օբյեկտների 1 քմ մակերեսի գնի ճշգրտման արդյունքում ստացված արժեքների հավասար կշռված արժեքների հանրագումար [6]:

Գնահատողի կողմից որպես համեմատական օբյեկտներ ընտրվել են երեք հողամասերի առաջարկի տվյալներ (տվյալները „List.am „ կայքէջից):

Հողամասի շուկայական արժեքի հաշվարկը բերված է ներքևի աղյուսակներում:

Աղյուսակ 4			
	Համեմատական 1	Համեմատական 2	Համեմատական 3
Համեմատության տարրերը	Գյումրի, Ղանդիլյան փողոց	Գյումրի, Գերգեն փողոց	Գյումրի, Վ. Մարգարյան փողոց
Հողամասի մակերեսը, քմ	300	550	850
Գույքային իրավունքները	սեփականություն	սեփականություն	սեփականություն
Նպատակային նշանակությունը	բնակավայրերի	բնակավայրերի	բնակավայրերի
Գործառնական նշանակությունը	բնակելի կառուցապատման տիպիկ	բնակելի կառուցապատման տիպիկ	բնակելի կառուցապատման տիպիկ
Ֆինանսավորման պայմանները	առաջարկ	առաջարկ	առաջարկ
Վաճառքի պայմանները	06.2022 թ.	06.2022 թ.	06.2022 թ.
Շուկայի վիճակը, ամիսը	06.2022 թ.	06.2022 թ.	06.2022 թ.
Տեղեկատվության աղբյուրը	List am.17984860	List am. 17343778	List am.17563718
Կառուցապատման չափորոշիչները և սահմանափակումները	ըստ Հողային օրենսգրքի, այլ սահմանափակումներ չունի	ըստ Հողային օրենսգրքի, այլ սահմանափակումներ չունի	ըստ Հողային օրենսգրքի, այլ սահմանափակումներ չունի
Տեղակայման գրավչությունը	միջին	միջին	միջին
Հողամասի դիրքը	լավ	լավ	լավ
Ճակատային եզրագծի երկարությունը	15,0 մ	25,0մ	22,0 մ
Հողամասի մակերեսության վիճակը	հարթ	հարթ	հարթ
Տրանսպորտային մատչելիությունը	լավ	լավ	լավ
Կոմունիկացիոն համակարգերի առկայությունը կամ հնարավորությունը	հնարավորությունն առկա է	հնարավորությունն առկա է	հնարավորությունն առկա է
Առաջարկի գինը, ՀՀ դրամ	7700000	14300000	16335000

Աղյուսակ 5				
	Գնահատվող գույք	Համեմատական 1	Համեմատական 2	Համեմատական 3
Համեմատության տարրերը	Գյումրի, Խրիմյան Հայրիկ 38/8	Գյումրի, Ղանդիլյան փողոց	Գյումրի, Գերգեն փողոց	Գյումրի, Վ. Մարգարյան փողոց



Առաջարկի միավորի գինը , ՀՀ դրամ		25667	26000	19218
Վաճառքի պայմանները		առաջարկ	առաջարկ	առաջարկ
Ճշգրտումներ ըստ սակարկության		-10%	-10%	-10%
Ճշգրտված արժեքը, ՀՀ դրամ/քմ		23100	23400	17296
Հողամասի դիրքը	վատ	լավ	լավ	լավ
Ճշգրտման գործակից		-20%	-20%	-20%
Ճշգրտման մեծությունը , ՀՀ դրամ/քմ		-4620	-4680	-3459
Ճակատային եզրագծի երկարությունը	չունի	15,0 մ	25,0մ	22,0 մ
Ճշգրտման գործակից		-5%	-5%	-5%
Ճշգրտման մեծությունը , ՀՀ դրամ/քմ		-1155	-1170	-865
Հողամասի մակերեսը, քմ	100,4	300	550	850
Ճշգրտման գործակից		2%	4%	7%
Ճշգրտման մեծությունը , ՀՀ դրամ/քմ		462	936	1211
Ընդհանուր ճգրտումների գումարային արժեքը, ՀՀ դրամ /քմ		-5313	-4914	-3113
Համեմատական միավորների ճգրտված արժեքները, ՀՀ դրամ/քմ		17787	18486	14183
Գնահատվող հողամասի 1 քմ մակերեսի համաձայնեցված արժեքը, ՀՀ դրամ /քմ			16835	
Հողամասի շուկայական արժեքը, ՀՀ դրամ			1 690 256	

Այլ գնագոյացման գործոններով ուղղումները հավասար են զրոյի և դրանք աղյուսակում բերված չեն :

Գնահատվող հողամասի նկատմամբ սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքը հաշվարկային արժեքի կլորացումից հետո, կկազմի՝ 1 690 000 ՀՀ դրամ :

#### Շենքի փոխարինման ծախսերի գնահատումը

Փոխարինման ծախսերը՝ գնահատման ամսաթվի դրությամբ շուկայական գներով հաշվարկված ծախսերի դրամական մեծություն, որը կպահանջվի գնահատվող շենքին (շինությանը) համապատասխանող օգտակարությամբ նոր շենքի (շինության) (ժամանակակից պահանջներին համապատասխանող փոխարինիչի) ստեղծման համար,



օգտագործելով ժամանակակից նյութերը և տեխնոլոգիաները, ներառյալ ձեռնարկատիրական (կառուցապատողի) շահույթը [1]:

Հաշվարկների ընթացքում մեր կողմից կատարվել է փոխարինման ծախսերի հաշվարկը ըստ Հայաստանի Հանրապետության Քաղաքաշինության Նախարարության 2009 թվականի 03 ապրիլի թիվ N 35-Ն հրամանի՝ „ՀՀ տարածքում կառուցվող շենքերի, կառուցվածքների և շինարարական աշխատանքների տեսակների արժեքի խոշորացված ցուցանիշների ժողովածու,, -ի մեջ ներառնված տվյալների ( հետագայում՝ ՇԱԽՑ-2009), ինչպես նաև լիցենզավորված շինարարական կազմակերպություններից կատարված հարցումների արդյունքների [5]:

ՇԱԽՑ-2009-ում բերված ցուցանիշներում հաշվի չի առնված ձևավորված պայմանների, աշխատանքային ոչ բարենպաստ պայմանների ( նեղվածություն, անապատային, կիսաանապատային և այլն), աշխատանքային և շինհրապարակի կազմակերպման հետ կապված ծախսերը, ԱԱՀ հետ կապված ծախսերը:

Ըստ ՇԱԽՑ-2009-ի դրույթների, դրամի ընթացագնի փոփոխությունը հաշվարկվում է հետևյալ բանաձևով՝  $\text{ՇԱԽՑ} = \text{Ա} \times \text{Չդր}$ :

Որտեղ՝ Չդր- դա գնահատման օրվա դրությամբ դրամի դոլարային համարժեքի հարաբերությունն է ՇԱԽՑ-ի հաշվարկներում ընդունված դրամի դոլարային համարժեքին:

Շինությունը իր բնութագրերով համապատասխանում է /ՇԱԽՑ 2009 թ. 1-35 /-ում բերված անալոգին, սակայն առկա են տարբերություններ անալոգից՝ վերանորոգման հետ կապված:

Գնահատողի կողմից կիրառվել է ԱԱՀ հաշվի առնող գործակից, որը կազմում է 1.2:

Դրամի ընթացագինը հաշվարկվել է 2009 թ. ՇԱԽՑ-ում բերված ցուցանիշի նկատմամբ, կիրառելով  $\text{Չդր} = 408.39 / 305 = 1,339$  գործակիցը: Ընդհանրացված գործակիցը կլինի 1.607:

Անշարժ գույքի շուկայի վերլուծությունը ցույց է տալիս, համապատասխան մասնագետների հետ քննարկումները ցույց են տալիս, որ բնակելի տների շինարարության ոլորտում ձեռնարկատիրական /կառուցապատողի/ շահույթը հավասար է 10 % :

Հաշվարկի ընթացքը բերված է ներքևի աղյուսակում:

Աղյուսակ 6

Անվանումը /ՇԱԽՑ անալոգը/	Չափի միավոր	Շինարարության և չափը	Շինարարության արժեք, ՀՀ դր/քմ	Ընդհանուր ճշգրտման գործակից	Փոխարինման ծախսեր, ՀՀ դր.
Միահարկ բնակելի տուն /ՇԱԽՑ 2009 թ. 1-35 /	խմ	208,500	25350	1,607	8492597
Շենքի տարբերությունը անալոգից (վերանորոգում)	քմ	83,400	10000	1,607	1340055
Ընդամենը փոխարինման ծախսեր					9832652
Վերադիր ծախսեր (%)				13,30%	1307743
Այլ ծախսեր (նախագծահաշվարկային, հեղինակային հսկողության, շին, հետո աղբի մաքրման լրացուցիչ ծախսեր) (%)				7,45%	732533



Ձեռնարկատիրական շահույթ	10,00%	1187293
Ընդամենը		13 060 220

Գնահատվող գույքի փոխարինման ծախսերը մեր հաշվարկներով՝ հաշվարկային արժեքի կլորացումից հետո, կկազմի՝ 13 060 220 ՀՀ դրամ:

### Շենք – շինության մաշվածության հաշվարկը

Կախված արժեքի կորստի առաջացման պատճառներից, մաշվածության տիպերը երեքն են՝ Ֆիզիկական մաշվածությունը դա արժեքի նվազումն է շենքերի և շինությունների բաղադրիչների սկզբնական հատկանիշերի կորստի հետևանքով: Ֆիզիկական մաշվածությունը հաշվարկելիս գնահատողը առաջնորդվել է ՀՀ Քաղաքաշինության նախարարության,, Բնակելի, հասարակական և արտադրական շենքերի ու շինությունների տեխնիկական վիճակի հետազոտության մեթոդական ցուցումներ,,-ով [5,8]: Սույն հաշվետվության մեջ ֆիզիկական մաշվածքի և անավարտ աշխատանքների արժեքի մեծությունը ուսումնասիրվել է արտաքին գնման ճանապարհով:

Արդյունքները բերված են ներքևի աղյուսակներում:

Աղյուսակ 7

Տարրերի վերացող մաշվածության կամ չկատարված աշխատանքների հաշվարկ						
h/h	Աշխատանքի անվանումը	Շինարարության արժեքների մոտավոր խոշորացված կատարված/տրոհված/համեմատական	Շինարարության արժեքների մոտավոր խոշորացված կատարված/գումարային արժեք	Կարճաժամկետ ծառայության տարրերի ֆիզիկական մաշվածությունը կամ չկատարված աշխատանքները	Մնացորդային արժեքը, դրամ	Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը կամ չկատարված աշխատանքները
1		%	ՀՀ դրամ	%	ՀՀ դրամ	ՀՀ դրամ
2	Հողային աշխատանքներ	3,00%	391807	0,00%	391807	0
3	Հիմքեր	5,80%	757493	0,00%	757493	0
4	Պատեր և միջնապատեր	37,50%	4897583	0,00%	4897583	0
5	Միջհարկային ծածկ և աստիճաններ	12,50%	1632528	0,00%	1632528	0
6	Տանիք	5,20%	679131	0,00%	679131	0
7	Հարդարման աշխատանքներ	17,50%	2285539	5,00%	2171262	114277
8	Դռներ, պատուհաններ	10,00%	1306022	0,00%	1306022	0
9	Սանտեխն. աշխատանքներ	5,70%	744433	0,00%	744433	0
10	Էլեկտրամոնտաժային աշխատանքներ	1,50%	195903	0,00%	195903	0
11	Այլ աշխատանքներ	1,30%	169783	5,00%	161294	8489
	Ընդամենը	100,00%	13060220		12937454	122766

Աղյուսակ 8

Կարճաժամկետ ծառայության տարրերի չվերացվող մաշվածության հաշվարկ
--



h/h	Աշխատանքի անվանումը	Կարճաժամկետ տարրերի արժեքը ներառյալ չվերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը	Իրական ծառայության ժամկետը	Նորմատիվային ծառայության ժամկետը	Մաշվածության գործակիցը	Մաշվածությունը
1		ՀՀ դրամ	տարի	տարի		ՀՀ դրամ
2	Տանիք	679131	20	50	0,40	271653
3	Հարդարման աշխատանքներ	2171262	20	30	0,67	1447508
4	Դռներ, պատուհաններ	1306022	20	30	0,67	870681
5	Սանտեխնիկական աշխատանքներ	744433	20	20	1,00	744433
6	Էլեկտրոմոնտաժային աշխատանքներ	195903	20	30	0,67	130602
7	Այլ աշխատանքներ	161294	20	40	0,50	80647
	Ընդամենը	5258045				3545523

Աղյուսակ 9

Երկարաժամկետ ծառայության տարրերի չվերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը		
h/h	Արժեքի անվանումը	
1	Փոխարինման ծախսեր և ձեռնարկատիրական շահույթ	ՀՀ դրամ
2	Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը կամ չկատարված աշխատանքներ	13060220
3	Կարճաժամկետ ծառայության տարրերի արժեքը ներառյալ չվերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը	-122766
4	Երկարակյաց տարրերի արժեքը չվերացվող ֆիզիկական մաշվածությունով	-5258045
5	Շահագործման փաստացի ժամկետը /տարի/	7679409
6	Շահագործման նորմատիվային ժամկետը /տարի/	31
7	Մաշվածության գործակիցը (5/6)	100
	Երկարաժամկետ ծառայության տարրերի չվերականգնվող մաշվածությունը (4*7)	0,310
		2380617

Աղյուսակ 10

Ընդհանուր ֆիզիկական մաշվածության հաշվարկ		
h/h	Մաշվածության տեսակները	
1	Վերացվող ֆիզիկական մաշվածություն կամ չկատարված աշխատանքներ	ՀՀ դրամ
2	Կարճաժամկետ ծառայության տարրերի չվերացվող մաշվածությունը	122 766
3	Երկարաժամկետ ծառայության տարրերի չվերացվող մաշվածությունը	3 545 523
	Ընդամենը	2 380 617
		6 048 906

**Գործառնական /ֆունկցիոնալ / մաշվածությունը՝** դա շենքերի և շինությունների արժեքի նվազումն է՝ կապված տեխնիկական նորարարությունների, ժամանակակից պահանջներին անհամապատասխանության և գործառնական նշանակությամբ օգտագործման կորստով [1]:



Գնահատողի կարծիքով գնահատվող օժանդակ շինությունների որակական բնութագրերը մասամբ չեն համապատասխանում անշարժ գույքի շուկայում ներկայումս ձևավորված հիմնական պահանջներին, մասնավորապես ներքին պատերը մասամբ փայտյա են, վերնածածկի մի հատվածը փայտյա է, հարդարման որոշ աշխատանքներ կատարված են ցածր որակի նյութերով և չեն համապատասխանում ժամանակակից պահանջներին:

Հաշվի առնելով վերը նշվածը, գործառնական մաշվածության տոկոսային բաղադրիչը ընդունվել է 20%, հաշվարկված փոխարինման արժեքը ֆիզիկական մաշվածության չափով նվազեցրած արժեքի նկատմամբ: Այն կազմել է 1402263 ՀՀ դրամ: Գործառնական մաշվածության արժեքային բաղադրիչը հաշվարկվել է 0 ՀՀ դրամ: Ընդհանուր գործառնական մաշվածությունը կազմել է 1402263 ՀՀ դրամ:

**Տնտեսական մաշվածությունը** դա շենքերի և շինությունների արժեքի նվազումն է արտաքին միջավայրի պայմանների փոփոխության արդյունքում [1], մասնավորապես, շուկայական իրավիճակի (առաջարկի և պահանջարկի), ֆինանսական, օրենսդրական պայմանների և արտաքին միջավայրի այլ պայմանների փոփոխությամբ պայմանավորված մաշվածությունը:

Բնակելի նշանակությամբ շինությունների տնտեսական մաշվածքը հաշվարկվել է նրանց կառուցման և վաճառքի (առաջարկի) գների համադրությամբ [5]:

Այն հաշվարկվել է համեմատական մեթոդով հաշվարկման ժամանակ համանման և համադրելի ընտրված օբյեկտների տվյալների հիման վրա (թիվ 11 գլուխ):

Հաշվի առնելով հաշվարկների արդյունքները, արտաքին գործոնների ազդեցությամբ պայմանավորված մաշվածքը հաշվարկվել է 0.00 % գործառնական մաշվածությամբ նվազեցրած արժեքի նկատմամբ:

Աղյուսակ 11		
h/h	Մաշվածության տեսակը	Մաշվածության արժեքը, ՀՀ դրամ
1	Ֆիզիկական մաշվածություն	6 048 906
2	Գործառնական մաշվածություն	1 402 263
3	Տնտեսական մաշվածություն	0
4	Կուտակված մաշվածության արժեքը	7 451 169

Աղյուսակ 12		
h/h	Անվանումը	Արժեքը, ՀՀ դրամ
1	Փոխարինման ծախս և ձեռնարկատիրական շահույթ	13 060 220
2	Կուտակված մաշվածության արժեքը	-7 451 169
3	Փոխարինման արժեք	5 609 051
4	Հողամասի շուկայական արժեք	1 690 256
5	Գնահատվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը ծախսային մեթոդով	7 299 307

Այսպիսով, գնահատման ծախսային մեթոդով հաշվարկված բնակելի տան շուկայական արժեքը հաշվարկային արժեքի կլորացումից հետո, կկազմի 7 300 000 ՀՀ դրամ:

### 10. Օբյեկտի շուկայական արժեքի գնահատումը համեմատական մեթոդով

Համեմատական մեթոդի կիրառմամբ անշարժ գույքի գնահատումը իրականացվել է 9-րդ գլխում նշված փուլերով և հաջորդականությամբ:

Որպես համեմատության միավոր ընդունվել է շինության մակերեսի միավորի՝ 1 քմ մակերեսի գինը: Այն հանդիսանում է ընդհանուր ինչպես գնահատման, այնպես էլ «Ա.Գ. Էսթեյթ» ՍՊԸ

\* - հղումը օգտագործված փաստաթղթին, գրականությանը կամ տեղեկությանը:



համեմատական օբյեկտների համար: Տվյալ համեմատության միավորը կիրառվում է վաճառողների և գնորդների կողմից, ինչպես նաև շուկայի տվյալ սեգմենտի այլ մասնագետների կողմից և անշարժ գույքի շուկային վերաբերող վերլուծական հոդվածներում և աշխատություններում:

Անշարժ գույքի գների ձևավորման վրա էական ազդեցություն ունեցող համեմատության հիմնական տարրերն են.

ա) վաճառքի պայմանները և ժամանակը, շուկայի վիճակը,

բ) գույքային իրավունքներն ու սահմանափակումները, այդ թվում՝ իրավունքների և օգտագործման նկատմամբ,

գ) ֆիզիկական բնութագրերը (տեխնիկական վիճակ, ներքին հարդարանք, մակերես, բարձրություն, ծավալ, լայնություն, երկարություն, երկրաչափական կառուցվածք, ճակատային մաս և այլն),

դ) տեղադրությունը և դիրքը, տրանսպորտային մատչելիությունը:

Համեմատվող անշարժ գույքի վաճառքների գների ճշգրտումը իրականացվել է հետևյալ կարգով.

ա) առաջին հերթին իրականացվում են վաճառքի պայմաններին և շուկայի վիճակի գործոններին վերաբերող ճշգրտումները, որոնք կատարվում են նախորդ արդյունքի նկատմամբ՝ յուրաքանչյուր հաջորդ ճշգրտման կիրառմամբ,

բ) երկրորդ հերթին իրականացվել են անմիջականորեն անշարժ գույքին վերաբերող ճշգրտումները, որոնք կարելի է կատարել ցանկացած կարգով՝ շուկայի պայմաններին համապատասխանեցումից հետո ստացված արդյունքի նկատմամբ նշված ճշգրտումներից սկզբում իրականացվել են տոկոսային ճշգրտումները, որից հետո արժեքային ճշգրտումները:

Համեմատական մեթոդի կիրառմամբ վերջնական արժեքի որոշման նպատակով համադրելի անշարժ գույքի միավորների ճշգրտված արժեքները համադրվել և համապատասխանեցվել են մեկ ցուցանիշի (դիսպոզիցիայի):

Գնահատման օբյեկտի և համեմատական օբյեկտների վաճառքի պայմանների հետ կապված ճշգրտումները հաշվի են առնում համեմատական օբյեկտի փաստացի վաճառքի գնի և վաճառահանման գնի միջև եղած տարբերությունը, եթե տվյալ վաճառքի գործարքը կայանար գնահատման օրվա դրությամբ՝ բաց և մրցակցային շուկայում, վաճառողի և գնորդի գիտակցաբար, արդարացի առևտրի բոլոր պայմանների պահպանմամբ և օրինական գործողությունների արդյունքում[4]:

Շուկայի վիճակի հետ կապված ճշգրտումները հաշվի են առնում անշարժ գույքի շուկայում գնային փոփոխությունները գնահատման օրվա և համեմատական օբյեկտների վաճառքի կամ վաճառահանման օրվա դրությամբ:

Իրավունքների և սահմանափակումների հետ կապված ճշգրտումները հաշվի են առնում գնահատման օբյեկտի և համեմատական օբյեկտների նկատմամբ իրավունքների և նրանց նկատմամբ առկա սերվիտուտների և այլ ծանրաբեռնվածությունների առկայությունը:

Ֆինանսավորման պայմանների հետ կապված ճշգրտումները հաշվի են առնում համեմատական օբյեկտների համար այնպիսի ֆինանսավորման պայմանների առկայությունը, որոնց դեպքում անհրաժեշտություն կառաջանա համապատասխան ճշգրտումներ կատարել / մասնավորապես հետաձգված վճարման պայմանի առկայություն, մաս-մաս վճարման, գնին կամ նրա մի մասին համարժեք այլ գույքով վճարման, կամ այլ նմանատիպ ֆինանսավորման պայմանների առկայություն /:



Գնահատվող անշարժ գույքի 1 քմ մակերեսի շուկայական արժեքը որոշվել է որպես համեմատական օբյեկտների 1 քմ մակերեսի գնի ճշգրտման արդյունքում ստացված արժեքների հավասար կշռված արժեքների հանրագումար [6]:  
Համեմատական մեթոդով գնահատման գնահաշվարկը ներկայացված է ներքևի աղյուսակում:

Աղյուսակ 13

Համեմատության տարրերը	Գնահատվող օբյեկտ	Համեմատական 1	Համեմատական 2	Համեմատական 3
Հասցե	Գյումրի, Խրիմյան Հայրիկ 38/8	Գյումրի, Խրիմյան Հայրիկ փողոց	Գյումրի, Խրիմյան Հայրիկ փողոց	Գյումրի, Եսայան փողոց
Շինության մակերես, քմ	83,4	151	260	105
Հողամասի մակերես, քմ	100,4	325	200	260
Վաճառքի կամ առաջարկի գինը, ՀՀ դրամ		14 300 000	23 500 000	13 070 000
Տեղեկատվության աղբյուրը		List am. 14428399	List am. 18008316	List am. 17831602
Համեմատական միավորի 1 քմ մակերեսի արժեքը, ՀՀ դրամ/քմ		94702	90385	124476
Վաճառքի պայմանները	-	առաջարկ	առաջարկ	առաջարկ
Ճշգրտումներ ըստ սակարկության		-10,00%	-10,00%	-10,00%
Ճշգրտված արժեք, ՀՀ դրամ		85232	81346	112029
Կառուցապատումից ազատ հողամասի մակերեսը, քմ	0	225	40	130
Կառուցապատումից ազատ հողամասերի տարբերությունը, քմ	0	-225	-40	-130
Միավորի ազդեցությունը շուկայական արժեքի վրա		100%	100%	100%
Ճշգրտման մեծությունն ըստ հողամասի միավորի, ՀՀ դրամ		16835	16835	16835
Ընդհանուր Ճշգրտման մեծությունը ըստ հողամասերի տարբերության, ՀՀ դրամ		-3787924	-673409	-2188578
Համեմատական միավորի Ճշգրտման մեծությունը, ՀՀ դրամ/քմ		-25086	-2590	-20844
Շինության պատերի նյութը	աղյուս, փայտանյութ	քար	քար	քար
Ճշգրտման գործակից		-10%	-10%	-10%
Ճշգրտման մեծությունը, ՀՀ դրամ		-8523	-8135	-11203



Միջհարկային ծածկը	Երկաթբետոնյա, մասամբ փայտ	Երկաթբետոնյ ա	Երկաթբետոնյ ա	Երկաթբետոնյ ա
Ճշգրտման գործակից		-5%	-5%	-5%
Ճշգրտման մեծությունը, ՀՀ դրամ		-4262	-4067	-5601
Հարկայնությունը	1 հարկ	2 հարկ	2 հարկ +մանսարդ	1 հարկ
Ճշգրտման գործակից		-5,00%	-5%	0%
Ճշգրտման մեծությունը, ՀՀ դրամ		-4262	-4067	0
Շինությունների ընդհանուր մակերեսները, քմ	83,4	151	260	105
Շինությունների ընդհանուր մակերեսների տարբերությունը, քմ		67,6	176,6	21,6
Ճշգրտման գործակից		3%	9%	1%
Ճշգրտման մեծությունը, ՀՀ դրամ		2557	7321	1120
Ներքին հարդարման վիճակի գնահատականը	Միջին-բավարար	Բավարար- վատ	Բավարար- վատ	Բավարար
Ներքին հարդարման տարբերությունների վերացման աշխատանքների արժեքը 1 քմ մակերեսի հաշվարկով, ՀՀ դրամ/քմ		20000	20000	10000
Ճշգրտման գործակից		100%	100%	100%
Ճշգրտման մեծությունն ըստ ներքին հարդարման, ՀՀ դրամ/քմ		20000	20000	10000
Ընդհանուր ճշգրտումների մեծությունը, ՀՀ դրամ		-29045	-577	-38975
Համեմատական շինությունների 1 քմ մակերեսի ճշգրտված արժեքները, ՀՀ դրամ		65657	89808	85501
Գնահատվող օբյեկտի 1 քմ մակերեսի շուկայական միջին արժեքը, ՀՀ դրամ		80417		
Գնահատվող օբյեկտի շուկայական արժեքը համեմատական մեթոդով, ՀՀ դրամ		6 706 761		

Այլ գնագոյացման գործոններով ուղղումները հավասար են զրոյի և դրանք աղյուսակում  
բերված չեն :

Այսպիսով, օբյեկտի շուկայական արժեքը հաշվարկված գնահատման համեմատական  
մեթոդով, հաշվարկային արժեքի կլորացումից հետո, կկազմի՝ 6 700 000 ՀՀ դրամ :

#### 11. Արդյունքների համաձայնեցում և ամփոփում



Բնակելի տան գնահատման ընթացքում մեր կողմից կիրառվել են շուկայական արժեքի գնահատման համեմատական և ծախսային մեթոդները: Ստորև բերված աղյուսակում ներկայացված են տարբեր մեթոդներով հաշվարկված շուկայական արժեքի գնահատման արդյունքները և այդ արժեքների համադրման ու համաձայնեցման արդյունքում որոշված գնահատման օբյեկտի շուկայական արժեքը:

Աղյուսակ 14			
Կիրառված մեթոդը	Արժեքը ՀՀ դրամ	Տեսակարար կշիռը %	Կշռված շուկայական արժեքը դրամ
Համեմատական մեթոդ	6 700 000	50%	7 000 000
Ծախսային մեթոդ	7 300 000	50%	
Եկամտային մեթոդ	չի կիրառվել		

Այսպիսով, գնահատվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը 28.06.2022թ. դրությամբ, հաշվարկային արժեքի կլորացումից հետո, կկազմի՝

7 000 000  
/ Յոթ միլիոն / ՀՀ դրամ

## 12. Անշարժ գույքի գնահատման աղյուսակների առևտրային գաղտնիության պայմանները

„Տեղեկատվությունը ծառայողական, առևտրային կամ բանկային գաղտնիք է, եթե այն երրորդ անձանց անհայտ լինելու ուժով ունի իրական կամ հնարավոր առևտրային արժեք, չկա օրինական հիմքերով այն ազատորեն ստանալու հնարավորություն և տեղեկատվություն ունեցողը միջոցներ է ձեռնարկում դրա գաղտնիության պահպանման համար,» [2]: Գնահատողը պարտավորվում է պահպանել անշարժ գույքի գնահատման գործընթացում պատվիրատուի կամ երրորդ անձանց կողմից ստացված, կամ հաշվարկների միջոցով պարզաբանված տվյալների առևտրային գաղտնիության պայմանները:

Գնահատողը պարտավորվում է չտրամադրել և չհրապարակել պատվիրատուի կողմից ստացված տվյալները կամ գնահատման արդյունքները, բացառությամբ պատվիրատուի գրավոր համաձայնության կամ ՀՀ օրենսդրությամբ սահմանված դեպքերի:

## 13. Գնահատողի անկախությունը

Անշարժ գույքի գնահատման աշխատանքներն իրականացնելիս գնահատողն եղել է անկախ և գնահատումն իրականացրել է Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությանը, «Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքին [9] և ՀՀ Գնահատման ստանդարտի (ՀՍՏ 252-2012) դրույթներին համապատասխան: Գնահատողի անկախությունը հանդիսանում է գնահատման գործունեության իրականացման հիմնարար և պարտադիր պայմանը:

Գնահատողը, ինչպես նաև գնահատման գործունեություն իրականացնող անձը գնահատման օբյեկտի նկատմամբ չունեն գույքային պարտավորություններ կամ պահանջներ, չեն հանդիսանում գնահատման օբյեկտի սեփականատեր կամ օգտագործող, ինչպես նաև անշարժ գույքի սեփականատեր հանդիսացող ընկերության հիմնադիր



մասնակից կամ բաժնետեր, չունեն դրա նկատմամբ գույքային այլ պարտավորություններ կամ պահանջներ, չունեն մերձավոր ազգակցական կապի և չեն գտնվում աշխատանքային հարաբերությունների մեջ գնահատման օբյեկտի սեփականատիրոջ (օգտագործողի), պատվիրատուի, շահառուի հետ:

Գնահատման ծառայությունների դիմաց վարձատրության չափը պայմանավորված չէ գնահատման օբյեկտի գնահատման արդյունքում որոշվող արժեքի մեծությունից:

#### 14. Պատվիրատուի և երրորդ անձանց առջև գնահատողի պարտավորությունները, այլ պայմաններ

- Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում գնահատվող սեփականության իրավունքների իրավական նկարագրության կամ սեփականության իրավունքների հետ առնչվող այլ հարցերի համար:
- Պատվիրատուի կողմից ներկայացված սեփականության իրավունքները հաստատող փաստաթղթերը և գնահատման համար ներկայացված այլ փաստաթղթերը, ինչպես նաև օգտագործված այլ տվյալները գնահատողի կողմից համարվել են հավաստի:
- Վերլուծությունը, մտքերի փոխանակությունը և ստացված եզրակացությունը գործում են միայն նշված հաշվետվության սահմաններում և հանդիսանում է գնահատողի անհատական վերլուծությունը, եզրակացությունը:
- Գնահատողը գործել է որպես անկախ կատարող:
- Գնահատողի կողմից կատարված ուսումնասիրությունները և եզրակացությունները ամբողջությամբ անկանխակալ են:
- Ոչ ներկայումս և ոչ էլ ապագայում Գնահատողը չի հետապնդում որևէ անհատական հետաքրքրություն այս հաշվետվության մեջ նշված գնահատման առարկայի նկատմամբ:
- Գնահատողի աշխատանքների վարձատրությունը կախված չէ գնահատման արդյունքի և եզրակացության հետ:
- Գնահատողի կարծիքը գույքի արժեքի վերաբերյալ ուժի մեջ է գնահատման ամսաթվի դրությամբ:
- Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում գույքի արժեքի հետագա կտրուկ փոփոխությունների համար, որոնք կարող են ի հայտ գալ այդ ամսաթվից հետո, սոցիալական, տնտեսական, ֆիզիկական գործոնների, նաև քաղաքացիական օրենսդրության փոփոխության հետևանքով:
- Գնահատողից չի պահանջվում ներկայանալ դատական աստիճաններին և տալ բացատրություն գնահատման վերաբերյալ, բացառությամբ օրենքով նախատեսված դեպքերի:
- Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում գույքի այն թերությունների համար, որոնք հնարավոր չէ հայտնաբերել տեսողական զննությամբ:
- Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում Պատվիրատուի կողմից ներկայացված տվյալների իսկության համար:
- Ելակետային պայմանները, որոնք օգտագործվել են հաշվետվության մեջ ստացվել են հավաստի աղբյուրներից:
- Կազմված հաշվետվությունը դա մասնագետ Գնահատողի կարծիքն է գույքի արժեքի վերաբերյալ:
- Մեր գնահատումը ոչ մի ձևով կապ չունի նախապես հայտարարված արժեքի, տրված եզրակացության կամ հետևանքների հետ:



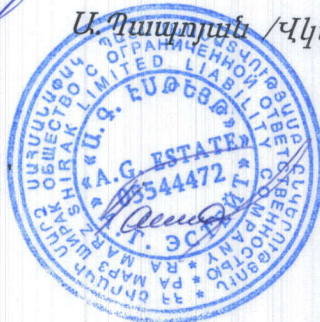
15. Անշարժ գույքի գնահատման համար օգտագործված փաստաթղթերի, գրականության և տեղեկատվության աղբյուրների ցանկը

1. „Հայաստանի Հանրապետությունում անշարժ գույքի գնահատման ստանդարտ,, (01.06.2012թ.) ՀՍՏ 252-2012
2. ՀՀ Քաղաքացիական օրենսգիրք
3. Фридман Дж., Ордуей Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ. М.: Дело, 1997. -480 с.
4. Тарасова, Е.Н. Т 191 Оценка стоимости объекта недвижимости : учеб. пособие / Е.Н. Тарасова, Т.С. Пучнина. – Хабаровск : Изд-во ДВГУПС, 2009. – 63 с.: ил
5. Оценка недвижимости: Учебник. Второе издание / Драпиковский А.И., Иванова И.Б., Игнатенко Н.С., Исаев Н.Б., Лукашова И.В., Мокроусов Н.В., Романенко Л.В. / Под ред. А.И.Драпиковского и И.Б.Ивановой - изд. 2-ое – Б., Изд-во «Ега-Басма», 2007. – 480 с.
6. Гриненко С.В. Экономика недвижимости. Конспект лекций.: - Таганрог: Исд-во ТРТУ, 2004.107 с
7. „ՀՀ տարածքում կառուցվող շենքերի, կառուցվածքների և շինարարական աշխատանքների տեսակների արժեքի խոշորացված ցուցանիշների ժողովածու,, ՀՀ Քաղաքաշինության Նախարարության 2009 թվականի 03 ապրիլի թիվ N 35-Ն հրաման
8. „Բնակելի, հասարակական և արտադրական շենքերի և շինությունների տեխնիկական վիճակի հետազննության մեթոդական ցուցումներ,, ՀՀ քաղաքաշինության նախարարի 2009 թ. դեկտեմբերի 8-ի N 282-Ն հրաման
9. “Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին” ՀՀ Օրենք, ՀՕ – 419 –Ն
10. Անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման վկայական
11. WWW. Cadastre.am, ՀՀ կառավարությանն առնրթեր ԱԳԿՊԿ-ի ինտերնետային կայքէջ



ՏՆՕԴԵՆ

Ա. Պապոյան /վկայական № ԱԳԳ 227/



Գ. Պապոյան



44U3U4U7

ԱՆՇԱՐԻ ԳՐԱԾԱԴԱՆՆԵՐ ՆԿԱՏԱՄԱՐԻ ԻՌԱՎՈՒԹՅՆԵՐԻ  
ՊԵՏԵԿԱՆ ԳՐԱՆՑԱՆՆԵՐ



Գրանցված իրավունքի տեսակը՝ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ:

tg 1/2



## 5. ՇԻՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ

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

Հ/Հ	Կադաստրային ծածկագիր	Տեսակ	Սակերես	Գրանցված իրավունքի տեսակ
1	08-001-1226-0029-001	Բնակելի տուն	83.4 քմ	ԱԵՖԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ

### Լրացուցիչ նշումներ և տեղեկություններ

Գրանցումը իրականացնող պաշտոնատար անձի անունը, ազգանունը՝ ԳԱՅԱՆԵ ԽԱՉԱՏՐՅԱՆ

Ձբադեցրած պաշտոնը՝ Անշարժ գույքի ռեգիստր

ՎԿԱՅԱԿԱՆ N 29062022-08-0051, գաղտնաբառ՝ AAKYY7DERPRA

Փաստաթղթի իսկությունը և մատչելիությունը կապող է պաշտոնի հաղորդում կամ իրավունքի հաղորդում ըստ հայտնի միջոցով:

Էջ 2/2

Կադաստրի  
կոմիտե









Կադաստրի  
կոմիտե

Փաստաթղթի ծածկագիր՝ 08072022-0031  
Փաստաթղթի գաղտնաբառ՝ SPQZJWA4



## Տեղեկանք

Մնշարժ գույքի միավորի որակական և քանակական բնութագրերի վերաբերյալ

Հարցում կատարված վկայական՝ 29062022-08-0051

Մնշարժ գույքի հասցե՝ Անրզ Շիրակ, համայնք Գյումրի ք. Խրիմյան Հայրիկի փողոց 38/8 քանակի տուն

### Շինություններ (1)

Շինությունների նպատակային նշանակություն	Բնակելի
Շինությունների տարածազնահատման գոտի	9

### Շենք - 1

Կադաստրային ծածկագիր	08-001-1226-0029-001
Հարկերի քանակ	1
Հիմնական	Այո
Օգտագործման նպատակ	Բնակելի տուն
Բազմաբնակարան շենքի ծավալում	Ոչ
Շենք 1-ի շենքի մաս-1	
Հարկը	1
Վերջին հարկ	Այո
Ներքին մակերես	83.4 քառակուսի մետր
Ներքին բարձրություն	2.5 մետր
Կառուցման տարեթիվ	1991 թ.

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

1

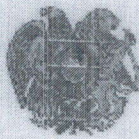


Արտաքին հարդարում	Կողմ 1 - առանց արտաքին հարդարման
	Կողմ 2 - առանց արտաքին հարդարման
	Կողմ 3 - առանց արտաքին հարդարման
	Կողմ 4 - առանց արտաքին հարդարման
Կառուցման նյութ	աղյուս կամ սնամեջ մանր բլոկ
Միջհարկային ծածկի նյութ	Փայտից կամ այլ նյութից ծածկ
Տանիքի նյութ	թերթաքար (շիֆեր)
Ավարտվածության աստիճան	80 և ավելի տոկոս
Վնասվածության աստիճան	0 կարգի
Բաց պատշգամբներ կամ հարթակներ	չկան

## Հոդամասեր (1)

Հոդամաս - 1		
Կադաստրային ծածկագիր		08-001-1226-0029
Մաս - 1		
Նպատակային նշանակություն		Բնակավայրերի
Գործառնական նշանակություն կամ հողատեսք		Բնակելի կառուցապատման
Մակերես		0.01004 հա





**ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ  
ԿԱՌԱՎԱՐՈՒԹՅԱՆ ԱՌԸՆԹԵՐ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ  
ԿԱԴԱՍՏՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԿՈՄԻՏԵ**

**ՎԿԱՅԱԿԱՆ N ԱԳԳ 227**

**ՍՈՒՅՆ ՎԿԱՅԱԿԱՆԸ ՏՐՎՈՒՄԸ**

**ԱՐԱՐԱՏ ՈՒՖԻՆԻ ՊԱՊՈՑԱՆԻՆ**



Այս աշխատանքի մասնակցել է ՀՀ կառավարության մարմիններ  
անցարժ գույքի կադաստրի պետության կոմիտեի կողմից  
կազմակերպված անցարժ գույքի գնահատման գործունեության  
մասնագիտական որակազնորման փուլում  
Համաձայն ՀՀ կառավարության 2018 թ. 11-12-2018  
ամսվարի գույքի կադաստրի պետության կոմիտեի մակսագանկի  
«21» փետրվարի 2018թ. թիվ 39-Ա կամմանի ստացել է

**ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՈՂԻ ՈՐԱԿԱՎՈՐՈՒՄ**

Հայաստանի Հանրապետության  
կառավարության անցարժ  
անցարժ գույքի կադաստրի  
պետության կոմիտեի  
նախագահ



**Մ. Մարգարյան**

**21 փետրվարի 2018թ.**