

## ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆ

№ FCG1225-0001

- Հասցե՝ Մարգ Շիրակ, համայնք Գյումրի ք. Ա. Շիրակաց ու փողոց 56/7
- Պարվիրարու՝ «Գյումրու համայնքապետարանի աշխատակազմ» ՀԿՀ

Գնահատող՝ «ՖՈՒԼ ԲՈՆՍԱԼԹԻՆԳ ԳՐՈՒՊ» ՍՊԸ

2025թ.

# ԲՈՎԱՆԴԱԿՈՒԹՅՈՒՆ

|   |    |
|---|----|
| ԵԶՐԱԿԱՅՈՒԹՅՈՒՆ  | 3  |
| 1. ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԱՌԱՋԱԴՐԱՆՔԸ  | 4  |
| 1.1 Գնահատվող օբյեկտը   | 4  |
| 1.2 Գնահատող մասնագետի տվյալները                                  | 4  |
| 1.3 Գնահատվող օբյեկտի իրավական փաթեթը                             | 4  |
| 1.4 Գնահատման հաշվետվության պատվիրարու                            | 4  |
| 1.5 Գնահատման նպատակը (գնահատման գործառույթը)                     | 4  |
| 1.6 Գնահատվող արժեքի տեսակը                                       | 4  |
| 1.7 Գնահատման և տեղազննման ամսաթվերը                              | 5  |
| 1.8 Գնահատման հաշվետվության պատրաստման ամսաթիվ                    | 5  |
| 2. ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԱՆԽԱՏԱՆՔՆԵՐԻ ԸՆԹԱՑԱԿԱՐԳԸ                             | 5  |
| 3. ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՆԱԽԱԴՐՅԱԼՆԵՐՆ ՈՒ ԵՆԹԱԴՐՅԱԼ ՕԳՏԱԳՈՐԾՈՒՄԸ              | 5  |
| 4. ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՄՈՏԵՑՈՒՄՆԵՐԻ ՀԱՄԱՌՈՏ ՆԿԱՐԱԳՐՈՒԹՅՈՒՆԸ ԵՎ ԸՆՏՐՈՒԹՅՈՒՆԸ | 6  |
| 4.1 Համեմատական մոտեցում  | 6  |
| 4.2 Եկամտային մոտեցում  | 7  |
| 4.3 Ծախսային մոտեցում   | 7  |
| 5. ԳՆԱՀԱՏՎՈՂ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԵՐԻ ՆԿԱՐԱԳՐՈՒԹՅՈՒՆԸ ԵՎ ԲԵՌԻԹԱԳԻՐԸ        | 9  |
| 5.1 Անշարժ գույքի համառոտ նկարագրությունը                         | 9  |
| 5.2 Անշարժ գույքի տեղադրության քարտեզային դրվագ                   | 11 |
| 6. ԾՈՒԿԱՅԱԿԱՆ ՎԱՐՁԱՎՃԱՐԻ ՀԱՇՎԱՐԿ                                  | 12 |
| 6.1 Ծուկայական վարձավճարի գնահատում համեմատական մոտեցմամբ         | 12 |
| 7. ԱՄՓՈՓՈՒՄ   | 15 |
| ՍԱՀՄԱՆԱՓԱԿՈՒՄՆԵՐ ԵՎ ՀԱՏՈՒԿ ՊԱՅՄԱՆՆԵՐ                              | 16 |
| ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՕԳՏԱԳՈՐԾՎԱԾ ԳՐԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ                  | 17 |
| ԼՈՒՍԱՆԿԱՐՁԱԿԱՆ ՀԱՎԵԼՎԱԾ   | 18 |
| ՕԳՏԱԳՈՐԾՎԱԾ ԵԼԱԿԵՏԱՅԻՆ ՏՎՅԱԼՆԵՐ                                   | 19 |
| ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՕԳՏԱԳՈՐԾՎԱԾ ՓԱՍՏԱԹՂԹԵՐ                            | 20 |
| ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՏՎՅԱԼՆԵՐԻ ՄՈՒՏՔԱԳՐՄԱՆ ԱՄՓՈՓԱԹԵՐԹ                        | 26 |
| ԳՆԱՀԱՏՈՂԻ ՎԿԱՅԱԿԱՆԻ ՊԱՏՃԵՆԸ                                       | 27 |

# ԵԶՐԱԿԱՅՈՒԹՅՈՒՆ

Համաձայն «Գյումրու համայնքապետարանի աշխատակազմ» ՀԿՀ-ի հետ 22.08.2025 թվականին կնքված N ՀՀՇՄԳՀՀԿՀ-ԳՀԾԶԲ-27/25-1 պայմանագրի, «Ֆուլ Քոնսալթինգ Գրուպ» ՍՊԸ-ի կողմից կատարվել է ՀՀ, մարզ Շիրակ, համայնք Գյումրի ք. Ա. Շիրակացու փողոց 56/7 հասցեում գտնվող անշարժ գույքի ամսական շուկայական վարձավճարի գնահատումը:

Հավաքագրվել և վերլուծվել է տեխնիկական, շուկայական, հաշվապահական, ֆինանսական և այլ տեղեկատվություններ, որոնց հիման վրա կատարված վերլուծությունների և հաշվարկների արդյունքում գնահատողը եկել է այն եզրակացության, որ վերոհիշյալ գնահատվող գույքի ամսական շուկայական վարձավճարը առ 02.12.2025թ. կլորացված կազմում է՝

**600,000**

**(վեց հարյուր հազար) ՀՀ դրամ**

Գնահատությունը կատարվել է գնահատման գործունեություն իրականացնող սուբյեկտների համար պարտադիր համարվող «Գնահատման գործունեության մասին» ՀՀ օրենքի և ՀՀ կառավարության 24.08.2022թ-ի N 1355 որոշմամբ սահմանված գնահատման ստանդարտների պահանջներին համապատասխան:

Ստացված արդյունքը վավեր է սույն գնահատման նպատակին համապատասխան և հաշվետվության մեջ ակնարկված նախապայմանների և սահմանափակող դրույթների համաձայն:

Կից ներկայացվում է գնահատման հաշվետվությունը՝ բաղկացած 27 էջից:

Տնօրեն՝

Ս. Հակոբյան

Գնահատման գործունեություն  
իրականացնող՝

«Ֆուլ Քոնսալթինգ Գրուպ» ՍՊԸ

Գնահատող՝

Գ. Աղամյան

Վկայական N ԳԳ-2025-6

# 1. ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԱՌԱՋԱԴՐԱՆՔԸ

## 1.1 Գնահատվող օբյեկտը

Գնահատման է ներկայացվել ՀՀ, մարզ Շիրակ, համայնք Գյումրի ք. Ա. Շիրակացու փողոց 56/7 հասցեում գտնվող անշարժ գույքը:

## 1.2 Գնահատող մասնագետի տվյալները

Գնահատող՝ Գուրգեն Սերժիկի Ադամյան (Գնահատողի որակավորման վկայական N ԳԳ-2025-6, տրված 02.05.2025թ.):

## 1.3 Գնահատվող օբյեկտի իրավական փաթեթը

Գնահատման ներկայացված անշարժ գույքը սեփականության իրավունքով պատկանում է ՀՀ Շիրակի մարզի Գյումրի համայնքին, անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման N 18112025-08-0068 վկայական, տրված 18.11.2025թ.:

Կադաստրի կոմիտեից ձեռք բերված անշարժ գույքի միավորի որակական և քանակական բնութագրերի վերաբերյալ տեղեկանք:

Գնահատման է ներկայացված անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի ամբողջ փաթեթը:

## 1.4 Գնահատման հաշվետվության պատվիրատու

Գնահատումը կատարվել է «Գյումրու համայնքապետարանի աշխատակազմ» ՀԿՀ (ՀՎՀՀ՝ 05511159) պատվերով:

## 1.5 Գնահատման նպատակը (գնահատման գործառույթը)

Գնահատման նպատակն է որոշել վերոնշյալ անշարժ գույքի ամսական շուկայական վարձավճարը:

Գնահատման արդյունքները անհրաժեշտ են համայնքային սեփականություն հանդիսացող անշարժ գույքը վարձակալությամբ տրամադրելու համար:

## 1.6 Գնահատվող արժեքի տեսակը

Գնահատման առաջադրանքին և նպատակին համապատասխան գնահատման արժեքի տեսակ է ընտրվել գնահատվող գույքի շուկայական վարձավճարը:

Սույն հաշվետվության մեջ «Շուկայական վարձավճար» հասկացությունը մեկնաբանվում է հետևյալ կերպ.

Շուկայական վարձավճարը հաշվարկային դրամական մեծություն է, որով հավանաբար կիրականացվեր գնահատման ամսաթվի դրությամբ, շահագրգիռ կողմերի միջև, բաց և մրցակցային շուկայում, գնահատվող օբյեկտի փոխանցումը վարձակալական հիմունքներով, որի պարագայում կողմերից յուրաքանչյուրը իրագեկված լինելով գործում է ողջամտորեն և առանց հարկադրանքի:

### **1.7 Տեղագնման և գնահատման ամսաթվերը**

Գնահատման ներկայացված անշարժ գույքի տեղագնման աշխատանքները կատարվել են 02.12.2025 թվականին: Գնահատվող անշարժ գույքի շուկայական վարձավճարը սահմանվում է առ 02.12.2025թ-ի դրությամբ՝ տեղագնության օրվա դրությամբ ունեցած ապրանքային վիճակով:

Անշարժ գույքի գնահատման համար առկա չեն ստուգման, հարցման, ուսումնասիրության և վերլուծության, ինչպես նաև տեղագնման անցկացման որևէ սահմանափակումներ:

### **1.8 Գնահատման հաշվետվության պատրաստման ամսաթիվ**

Սույն գնահատման հաշվետվությունը կազմվել է 10.12.2025թ.-ին:

## **2. ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԱՇԽԱՏԱՆՔՆԵՐԻ ԸՆԹԱՑԱԿԱՐԳԸ**

Գնահատման աշխատանքների ընթացակարգը բաղկացած է հետևյալ հաջորդական փուլերից. նախապատրաստական փուլ և հիմնական փուլ:

1) **Նախապատրաստական** փուլում իրականացվում է՝

ա. գնահատվող օբյեկտի փաստաթղթերի հավաքագրում և ուսումնասիրություն, պատվերի ընդունում, բ. գնահատման առաջադրանքի ձևակերպում և պայմանագրի կնքում:

2) **Հիմնական** փուլում իրականացվում է՝

ա. գնահատվող օբյեկտի տեղագնում (լուսանկարում) (կախված գնահատվող օբյեկտի տեսակից),

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

գ. գնահատման համապատասխան սկզբունքների, մոտեցումների և մեթոդների ընտրություն,

դ. գնահատում ընտրված մոտեցման (կամ մոտեցումների) կիրառմամբ,

ե. վերջնական արդյունքի հաշվարկման նպատակով տարբեր մոտեցումներով հաշվարկված արդյունքների համադրում,

զ. հաշվետվության կազմում և տրամադրում:

## **3. ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՆԱԽԱԴՐՅԱԼ ՆԵՐՆ ՈՒ ԵՆԹԱԴՐՅԱԼ ՕԳՏԱԳՈՐԾՈՒՄԸ**

Գնահատման նախադրյալը արտահայտում է օբյեկտի կամ պարտավորության օգտագործման պայմանները: Գնահատման համար ընդհանուր նախադրյալներն են՝

1) առավել արդյունավետ օգտագործում,

2) ընթացիկ օգտագործում,

3) կանոնակարգված օտարում,

4) հարկադիր վաճառք:

Առավել արդյունավետ օգտագործումը օգտագործման այն ձևն է, որը մասնակցի տեսանկյունից օբյեկտի համար ստեղծում է ամենաբարձր արժեքը:

Անշարժ գույքի լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման վերլուծության ընթացքում կարող են դիտարկվել օգտագործման մի քանի հնարավոր տարբերակներ, որոնք այնուհետև պետք է համադրվեն ֆինանսական արդյունավետության և նպատակահարմարության տեսանկյունից: Օգտագործման այն տարբերակը, որն ապահովում է անշարժ գույքի առավել բարձր արժեքը, համարվում է օգտագործման առավել արդյունավետ տարբերակ: Լավագույն և առավել արդյունավետ տարբերակի ընտրությունը գնահատողի մասնագիտական կարծիքն է անշարժ գույքի օգտագործման տարբերակի վերաբերյալ և որոշվում է շուկայական տեղեկատվության վերլուծության արդյունքում:

Առավել արդյունավետ օգտագործումը պետք է լինի ֆիզիկապես հնարավոր (եթե այդ հանգամանքը տեղին է), ֆինանսապես իրագործելի, իրավաբանորեն թույլատրված և հանգեցնի ամենաբարձր արժեքին: Ընթացիկ օգտագործումից տարբերվելու դեպքում օբյեկտի արդյունավետ օգտագործման նպատակով կատարված ծախսերը կազդեն արժեքի վրա:

Մույն անշարժ գույքի արդյունավետ օգտագործման նպատակով կատարված վերլուծությունների և առաջ եկած տարբերակների դիտարկումներից գնահատողը հանգեց այն եզրակացության, վկայականում ամրագրված նպատակային և գործառնական նշանակությամբ օգտագործելն է հանդիսանում լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման տարբերակ:

#### **4. ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՄՈՏԵՑՈՒՄՆԵՐԻ ՀԱՄԱՌՈՏ ՆԿԱՐԱԳՐՈՒԹՅՈՒՆԸ ԵՎ ԸՆՏՐՈՒԹՅՈՒՆԸ**

Անշարժ գույքի գնահատման դասական մոտեցումներն են.

- ա) համեմատական մոտեցում
- բ) ծախսային մոտեցում
- գ) եկամտային մոտեցում

##### **4.1 Համեմատական մոտեցում**

Համեմատական մոտեցմամբ անշարժ գույքի արժեքը որոշվում է գնահատվող անշարժ գույքին համադրելի անշարժ գույքի շուկայական գների վերլուծության և համապատասխան ճշգրտումների իրականացման միջոցով: Մոտեցման իրականացման համար որպես համադրելի անշարժ գույքի օբյեկտներ կարող են ընտրվել ինչպես բաց և մրցակցային շուկայում վաճառված, այնպես էլ ազատ շուկայում հրապարակայնորեն վաճառահանված անշարժ գույք:

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

Համեմատական մոտեցման կիրառմամբ անշարժ գույքի գնահատումը իրականացվում է հետևյալ փուլերով.

- 1) համանման և համադրելի օբյեկտների շուկայի ուսումնասիրություն,
- 2) համանման և համադրելի անշարժ գույքի համար շուկայական տվյալների հավաքագրում, մշակում և արժանահավատ տեղեկատվության ընտրություն,
- 3) համեմատության համապատասխան միավորի որոշում,
- 4) համեմատության անհրաժեշտ տարրերի առանձնացում,

5) համեմատության միավորների արժեքի ճշգրտում՝ ըստ համեմատության տարրերի,

6) համեմատվող անշարժ գույքի միավորների ճշգրտված արժեքների համադրում և համապատասխանեցում մեկ ցուցանիշի կամ միջակայքի (կշռում):

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

#### **4.2 Եկամտային մոտեցում**

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

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

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

Հիմք ընդունելով վերոհիշյալը՝ գնահատողը չունի նմանատիպ գույքերի վարձակալության, վաճառքի և առաջարկի բավարար քանակությամբ արժանահավատ տեղեկատվություն, ուստի գնահատման եկամտային մոտեցումը չի կիրառվել:

#### **4.3 Ծախսային մոտեցում**

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

Ընդհանուր առմամբ, առկա է ծախսերի մոտեցման երեք մեթոդ.

ա. ծախսերի փոխարինման մեթոդ՝ արտացոլում է համարժեք օգտակարությամբ նմանատիպ օբյեկտի ստեղծման ծախսերի հաշվարկման միջոցով որոշվող արժեքը,

բ. ծախսերի վերարտադրման մեթոդ՝ արտացոլում է օբյեկտի ճշգրիտ նմանակի վերստեղծման ծախսերի հաշվարկման միջոցով որոշվող արժեքը:

գ. բաղադրիչային մեթոդ, որի շնորհիվ հաշվարկում է գնահատվող օբյեկտի արժեքը՝ օբյեկտի առանձին բաղադրիչ մասերի արժեքները գումարելով:

Ծախսային մոտեցումը պետք է ներառի բոլոր ծախսերը, որոնք տվյալ մասնակիցը կարող է կրել:

**Արժեքի տարրերը** կարող են տարբերվել, կախված գնահատվող օբյեկտի տեսակից և պետք է ներառեն ուղղակի և անուղղակի ծախսեր, որոնք պահանջվում են գնահատման ամսաթվի դրությամբ օբյեկտի փոխարինման (վերարտադրման) համար, մասնավորապես՝

ա. ուղղակի ծախսեր (սյուժեր, աշխատուժ)

բ. անուղղակի ծախսեր (տրանսպորտային ծախսեր, տեղադրման ծախսեր, մասնագիտական վճարներ (նախագծային, թույլտվություն, ճարտարապետական, իրավաբանական և այլն), այլ վճարներ (միջնորդավճարներ և այլն), ընդհանուր ծախսեր, հարկեր, ֆինանսական ծախսեր (օրինակ՝ պարտքային ֆինանսավորման տոկոսներ) և ձեռնարկատիրական շահույթ):

**Մաշվածության** հետ կապված ճշգրտումները սովորաբար դիտարկվում են հետևյալ տեսակների համար, որոնք ուղղումներ կամ ճշգրտումներ կատարելիս կարող են հետագայում բաժանվել ենթատեսակների.

ա. ֆիզիկական մաշվածություն՝ գնահատվող օբյեկտի կամ դրա բաղադրիչների ֆիզիկական մաշվածության պատճառով օգտակարության ցանկացած կորուստ, որն առաջացել է օգտագործման հետևանքով և տարիքից,

բ. ֆունկցիոնալ մաշվածություն՝ գնահատվող օբյեկտի անարդյունավետության հետևանքով առաջացած օգտակարության ցանկացած կորուստ, համեմատած դրա փոխարինման հետ, ինչպիսիք են նախագծումը, տեխնիկական բնութագրերն ու տեխնոլոգիայի հնացած լինելը,

գ. արտաքին կամ տնտեսական մաշվածություն՝ գնահատվող օբյեկտի նկատմամբ արտաքին համարվող տնտեսական կամ տեղական պայմանների հետևանքով առաջացած օգտակարության ցանկացած կորուստ: Այս տեսակի մաշվածությունը կարող է լինել ժամանակավոր կամ մշտական :

Ինչպես վերը նշվեց, գնահատման ծախսային մոտեցման կիրառման արդյունքում անշարժ գույքի շուկայական արժեքը որոշվում է, որպես հողամասի շուկայական արժեքի և շենքերի ու շինությունների վերարտադրման (կամ փոխարինման) ծախսերի հանրագումար՝ նվազեցված կուտակված մաշվածության չափով:

## 5. ԳՆԱՀԱՏՎՈՂ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՐԱԳՐՈՒԹՅՈՒՆԸ ԵՎ ԲՆՈՒԹԱԳԻՐԸ

### 5.1 Անշարժ գույքի համառոտ նկարագրությունը

| <b>Ընդհանուր բնութագրող տվյալներ</b> |  |
|--------------------------------------|--|
| Գտնվելու վայրը (հասցեն)              | ՀՀ, մարզ Շիրակ, համայնք Գյումրի ք. Ա. Շիրակացու փողոց 56/7   |
| Շինության ընդհանուր մակ. (քմ)        | 496,47   |
| Հիմնական շինության մակ. (քմ)         | 496,47   |
| Օժանդակ շինության մակ. (քմ)          | -  |
| Շինության նպատակային նշանակություն   | Հասարակական  |
| Շինության գործառնական նշանակություն  | Գետնանցում   |
| Ավարտվածության աստիճան (%)           | 81 և ավելի տոկոս   |
| Վնասվածության աստիճան                | 0 կարգի  |
| Կառուցման տարեթիվ                    | 1980 թ   |
| Արտաքին հարդարում                    | Կողմ 1 - առանց արտաքին հարդարման<br>Կողմ 2 - առանց արտաքին հարդարման<br>Կողմ 3 - առանց արտաքին հարդարման<br>Կողմ 4 - առանց արտաքին հարդարման |
| Կառուցման նյութ                      | Երկաթբետոն   |
| Միջհարկային ծածկի նյութ              | Երկաթբետոն   |
| Տանիքի նյութ                         | այլ ջրամեկուսիչ նյութ  |
| Հարկայնություն/հարկ                  | 1 / նկուղ  |
| Ներքին բարձրություն                  | 2,6 մ  |
| Շինության իրավունք                   | Սեփականություն   |
| Հողամասի մակերես (հա)                | 0.059816   |
| Հողամասի նպատակային նշանակություն    | Բնակավայրերի   |
| Հողամասի գործառնական նշանակություն   | -Ընդհանուր օգտագործման   |
| Հողամասի իրավունք                    | Սեփականություն   |
| <b>Հարդարման վիճակ</b>               |  |
| Ներքին պատեր                         | հարթասվաղ  |

|  |                               |
|--|-------------------------------|
| Առաստաղ                                | հարթասավաղ                    |
| Հատակ                                  | հարթասավաղ                    |
| Սանհանգույց                            | -                             |
| Խոհանոց                                | -                             |
| Մուտքի դուռ                            | առկա չէ                       |
| Ներքին դռներ                           | առկա չէ                       |
| Պատուհաններ                            | առկա չէ                       |
| Խողովակներ                             | առկա չէ                       |
| Էլեկտրական լարեր                       | Վատ                           |
| Ներքին հարդարման վիճակ (0-5)           | 2                             |
| <b>Կոմունիկացիոն ենթակառուցվածքներ</b> |                               |
| Գազամատակարարում                       | Հնարավոր է                    |
| Ջրամատակարարում                        | Հնարավոր է                    |
| Ջրահեռացում (կոյուղի)                  | Հնարավոր է                    |
| Էլեկտրական հոսանք                      | Առկա է                        |
| <b>Այլ տվյալներ</b>                    |                               |
| Թերություն                             | -                             |
| Ճակատային մաս (մ)                      | -                             |
| Տրանսպորտային մատչելիություն           | Լավ                           |
| Վտանգավոր և վնասակար կառույցներ        | Չկա                           |
| Ինքնակամ կառույց                       | Չկա                           |
| Շրջակա տարածք                          | Լավ                           |
| Լրացուցիչ տեղեկատվություն              | Ջրաղեցնում է անկյունային դիրք |
| Տեղադրություն                          | Լավ                           |
| Դիրք                                   | Լավ                           |

**Ծանոթություն\*** Լուսանկարչական հավելվածում ներկայացված են գնահատվող անշարժ գույքի գունավոր ֆոտոլուսանկարները՝ անշարժ գույքի տեղագնության աշխատանքների կատարման օրվա դրությամբ՝ եթե այլ պայման նախատեսված չէ Առաջադրանքով:

*Վերոնշյալ տվյալների համար հիմք է հանդիսացել անշարժ գույքի միավորի որակական և քանակական բնութագրերի վերաբերյալ կադաստրի կոմիտեից սրբագրված տեղեկանքը:*



## 6.ՇՈՒԿԱՅԱԿԱՆ ՎԱՐՁԱՎՃԱՐԻ ՀԱՇՎԱՐԿ

### 6.1 Շուկայական վարձավճարի գնահատում համեմատական մոտեցմամբ

Համեմատական մոտեցմամբ անշարժ գույքի շուկայական վարձավճարը որոշվում է գնահատվող անշարժ գույքին համադրելի անշարժ գույքի շուկայական վարձավճարների վերլուծության և համապատասխան ճշգրտումների իրականացման միջոցով: Մոտեցման իրականացման համար որպես համադրելի անշարժ գույքի օբյեկտներ կարող են ընտրվել ինչպես բաց և մրցակցային շուկայում վարձակալության հանձնված, այնպես էլ ազատ շուկայում հրապարակայնորեն վարձակալությամբ տրվող անշարժ գույքերը: Տվյալ դեպքում համեմատական մոտեցման համար որպես սկզբնական տվյալներ վերցվել են վերջին 3 ամսվա ընթացքում դիտարկվող տարածքում առաջարկի և վարձակալությամբ հանձնված տարածքների արժանահավատ տվյալները:

Ինֆորմացիայի աղբյուրներն են սեփական ինֆորմացիոն բազան, սեփական բազա, [www.list.am](http://www.list.am), [www.bnakaran.com](http://www.bnakaran.com) և այլ համացանցային կայքեր:

Համեմատական մոտեցման կիրառմամբ անշարժ գույքի գնահատումը իրականացվում է հետևյալ փուլերով.

- 1) համանման և համադրելի օբյեկտների շուկայի ուսումնասիրություն,
- 2) համանման և համադրելի անշարժ գույքի համար շուկայական տվյալների հավաքագրում, մշակում և արժանահավատ տեղեկատվության ընտրություն,
- 3) համեմատության համապատասխան միավորի որոշում,
- 4) համեմատության անհրաժեշտ տարրերի առանձնացում,
- 5) համեմատության միավորների արժեքի ճշգրտում ըստ համեմատության տարրերի,
- 6) համեմատվող անշարժ գույքի միավորների ճշգրտված արժեքների համադրում և համապատասխանեցում մեկ ցուցանիշի կամ միջակայքի (կշռում):

Դիտարկվող համեմատական միավորների գնագոյացնող գործոնների բնութագրերը, մասնավորապես՝ գույքային իրավունքներն ու սահմանափակումները (այդ թվում իրավունքների և օգտագործման նկատմամբ), տրանսպորտային մատչելիությունը, կառուցման տարեթիվը, ավարտվածության աստիճանը, ավտոկայանատեղիի առկայությունը կամ հնարավորությունը, ինժեներական ցանցերն ու շուկայի վիճակը, վաճառքի պայմանները, տեխնիկական վիճակը և հասարակական նշանակության շենք-շինությունների վրա ազդող այլ գործոնները համադրելի են գնահատվող անշարժ գույքի հետ և գտնվում են տարածագնահատման գոտիականության միևնույն գոտում, ուստի համեմատական աղյուսակում չեն ընդգրկվել:

**Աղյուսակ 6.1.1 Գնահատվող անշարժ գույքի հետ համեմատելի տվյալների վերլուծություն**

| Անվանումը                         | Գնահատվող անշարժ գույք                         | N1  | N2  | N3  |
|-----------------------------------|--|---|---|---|
| Հասցե                             | Մարզ Շիրակ, ք. Գյումրի Ա. Շիրակացու փողոց 56/7 | Առևտրային տարածք Գարեգին Նժդեհի պողոտայում Գյումրի  | Առևտրային տարածք Պարոյր Սևակի փողոցում Գյումրի  | Առևտրային տարածք Վ. Սարգսյան փողոց 1-ին թաղամասում Գյումրի  |
| Տեղեկատվության աղբյուրը           |  | <a href="https://www.list.am/item/23086173?ld_src=10">https://www.list.am/item/23086173?ld_src=10</a> | <a href="https://www.list.am/item/21761606?ld_src=10">https://www.list.am/item/21761606?ld_src=10</a> | <a href="https://www.list.am/item/22988106?ld_src=10">https://www.list.am/item/22988106?ld_src=10</a> |
| Մակերես (քմ)                      | 496,47   | 140   | 130   | 180   |
| Ամսական վարձավճար (\$)            |  | 0   | 0   | 0   |
| Ամսական վարձավճար (դրամ)          |  | 480000  | 480000  | 450000  |
| Ամսական վարձավճար (դրամ/քմ)       |  | 3429  | 3692  | 2500  |
| Սակարկում                         | սակարկելի չէ                                   | սակարկելի է   | սակարկելի է   | սակարկելի է   |
| Առաջարկի ամսաթիվ                  |  |   |   |   |
| Կահույքի առկայություն             | ոչ   | ոչ  | ոչ  | ոչ  |
| Տեղադրությունը                    | միջին  | լավ   | լավ   | միջին   |
| Դիրքը                             | միջին  | միջին   | միջին   | միջին   |
| Տարածաշրջանի գրավչությունը        | միջին  | միջին   | միջին   | միջին   |
| Տրանսպորտային մատչելիություն      | ասֆալտապատ                                     | ասֆալտապատ  | ասֆալտապատ  | ասֆալտապատ  |
| Մեքենայի կայանում                 | բավարար բակում                                 | բավարար բակում  | բավարար բակում  | բավարար բակում  |
| Հարկայնությունը                   | նկուղային                                      | 2   | 2   | 1   |
| Հարկը                             | նկուղային                                      | 1   | 1   | 1   |
| Վերջին/առաջին հարկ                | այո  | այո   | այո   | այո   |
| Ընդհանուր ներքին հարդարման վիճակը | վատ  | լավ   | բարվոք  | միջին   |
| Զեռուցում                         | առկա չէ  | անհատական ջեռուցման համակարգ  | անհատական ջեռուցման համակարգ  | առկա չէ   |
| Մակերես (քմ)                      | 290 և ավելի                                    | 121-140   | 121-140   | 161-180   |

| Համեմատության տարրերը       | Գնահատվող անշարժ գույք                         | N1   | N2   | N3   |
|-----------------------------|--|--|--|--|
| Հասցե                       | Մարզ Շիրակ, ք. Գյումրի Ա. Շիրակացու փողոց 56/7 | Առևտրային տարածք Գարեգին Նժդեհի պողոտայում Գյումրի                 | Առևտրային տարածք Պարոյր Սևակի փողոցում Գյումրի                     | Առևտրային տարածք Վ. Սարգսյան փողոց 1-ին թաղամասում Գյումրի         |
| Տեղեկատվության աղբյուրը     |  | <a href="https://www.list.am/item/173?ld_src=10">173?ld_src=10</a> | <a href="https://www.list.am/item/606?ld_src=10">606?ld_src=10</a> | <a href="https://www.list.am/item/106?ld_src=10">106?ld_src=10</a> |
| Մակերես (քմ)                | 496,47   | 140  | 130  | 180  |
| Ամսական վարձավճար (դրամ)    |  | 480000   | 480000   | 450000   |
| Ամսական վարձավճար (դրամ/քմ) |  | 3429   | 3692   | 2500   |
| Սակարկում                   | սակարկելի չէ                                   | սակարկելի է  | սակարկելի է  | սակարկելի է  |
| նուղումը (%)                |  | -10%   | -10%   | -10%   |
| նուղումը (դրամ/քմ)          |  | -343   | -369   | -250   |
| նուղված արժեք (դրամ/քմ)     |  | 3086   | 3323   | 2250   |
| Առաջարկի ամսաթիվ            |  |  |  |  |
| նուղումը (%)                |  | 0%   | 0%   | 0%   |
| նուղումը (դրամ/քմ)          |  | 0  | 0  | 0  |
| նուղված արժեք (դրամ/քմ)     |  | 3086   | 3323   | 2250   |

| Կահույքի առկայություն                    | ոչ                    | ոչ                                  | ոչ                                  | ոչ                    |
|--|-----------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------|
| ուղղումը (%)                             |                       | 0%                                  | 0%                                  | 20%                   |
| ուղղումը (դրամ/քմ)                       |                       | 0                                   | 0                                   | 450                   |
| ուղղված արժեք (դրամ/քմ)                  |                       | 3086                                | 3323                                | 2700                  |
| <b>Տեղադրությունը</b>                    | <b>միջին</b>          | <b>լավ</b>                          | <b>լավ</b>                          | <b>միջին</b>          |
| ուղղումը (%)                             |                       | -10%                                | -10%                                | 0%                    |
| ուղղումը (դրամ/քմ)                       |                       | -309                                | -332                                | 0                     |
| ուղղված արժեք (դրամ/քմ)                  |                       | 2777                                | 2991                                | 2700                  |
| <b>Դիրքը</b>                             | <b>միջին</b>          | <b>միջին</b>                        | <b>միջին</b>                        | <b>միջին</b>          |
| ուղղումը (%)                             |                       | 0%                                  | 0%                                  | 0%                    |
| ուղղումը (դրամ/քմ)                       |                       | 0                                   | 0                                   | 0                     |
| ուղղված արժեք (դրամ/քմ)                  |                       | 2777                                | 2991                                | 2700                  |
| <b>Տարածաշրջանի գրավչությունը</b>        | <b>միջին</b>          | <b>միջին</b>                        | <b>միջին</b>                        | <b>միջին</b>          |
| ուղղումը (%)                             |                       | 0%                                  | 0%                                  | 0%                    |
| ուղղումը (դրամ/քմ)                       |                       | 0                                   | 0                                   | 0                     |
| ուղղված արժեք (դրամ/քմ)                  |                       | 2777                                | 2991                                | 2700                  |
| <b>Տրանսպորտային մատչելիություն</b>      | <b>ասֆալտապատ</b>     | <b>ասֆալտապատ</b>                   | <b>ասֆալտապատ</b>                   | <b>ասֆալտապատ</b>     |
| ուղղումը (%)                             |                       | 0%                                  | 0%                                  | 0%                    |
| ուղղումը (դրամ/քմ)                       |                       | 0                                   | 0                                   | 0                     |
| ուղղված արժեք (դրամ/քմ)                  |                       | 2777                                | 2991                                | 2700                  |
| <b>Մեքենայի կայանում</b>                 | <b>բավարար բակում</b> | <b>բավարար բակում</b>               | <b>բավարար բակում</b>               | <b>բավարար բակում</b> |
| ուղղումը (%)                             |                       | 0%                                  | 0%                                  | 0%                    |
| ուղղումը (դրամ/քմ)                       |                       | 0                                   | 0                                   | 0                     |
| ուղղված արժեք (դրամ/քմ)                  |                       | 2777                                | 2991                                | 2700                  |
| <b>Հարկայնությունը</b>                   | <b>նկուղային</b>      | <b>2</b>                            | <b>2</b>                            | <b>1</b>              |
| ուղղումը (%)                             |                       | -10%                                | -10%                                | -15%                  |
| ուղղումը (դրամ/քմ)                       |                       | -278                                | -299                                | -405                  |
| ուղղված արժեք (դրամ/քմ)                  |                       | 2499                                | 2692                                | 2295                  |
| <b>Հարկը</b>                             | <b>նկուղային</b>      | <b>1</b>                            | <b>1</b>                            | <b>1</b>              |
| ուղղումը (%)                             |                       | -25%                                | -25%                                | -25%                  |
| ուղղումը (դրամ/քմ)                       |                       | -625                                | -673                                | -574                  |
| ուղղված արժեք (դրամ/քմ)                  |                       | 1875                                | 2019                                | 1721                  |
| <b>Վերջին/առաջին հարկ</b>                | <b>այո</b>            | <b>այո</b>                          | <b>այո</b>                          | <b>այո</b>            |
| ուղղումը (%)                             |                       | 0%                                  | 0%                                  | 0%                    |
| ուղղումը (դրամ/քմ)                       |                       | 0                                   | 0                                   | 0                     |
| ուղղված արժեք (դրամ/քմ)                  |                       | 1875                                | 2019                                | 1721                  |
| <b>Ընդհանուր ներքին հարդարման վիճակը</b> | <b>վատ</b>            | <b>լավ</b>                          | <b>բարվոք</b>                       | <b>միջին</b>          |
| ուղղումը (%)                             |                       | -20%                                | -15%                                | -10%                  |
| ուղղումը (դրամ/քմ)                       |                       | -375                                | -303                                | -172                  |
| ուղղված արժեք (դրամ/քմ)                  |                       | 1500                                | 1716                                | 1549                  |
| <b>Ջեռուցում</b>                         | <b>առկա չէ</b>        | <b>անհատական ջեռուցման համակարգ</b> | <b>անհատական ջեռուցման համակարգ</b> | <b>առկա չէ</b>        |
| ուղղումը (%)                             |                       | -5%                                 | -5%                                 | 0%                    |
| ուղղումը (դրամ/քմ)                       |                       | -75                                 | -86                                 | 0                     |
| ուղղված արժեք (դրամ/քմ)                  |                       | 1425                                | 1630                                | 1549                  |

| Մակերես (քմ)   | 290 և ավելի | 121-140 | 121-140 | 161-180        |
|--|-------------|---------|---------|----------------|
| ուղղումը (%)   |             | -22%    | -22%    | -18%           |
| ուղղումը (դրամ/քմ)   |             | -313    | -359    | -279           |
| ուղղված արժեք (դրամ/քմ)  |             | 1111    | 1272    | 1270           |
| <b>Կշռային գործակից</b>  |             | 0,40    | 0,30    | 0,30           |
| <b>Միավորի արժեք (դրամ/քմ)</b>                                   |             |         |         | <b>1 207</b>   |
| <b>Ընդամենը անշարժ գույքի ամսական վարձավճար (դրամ)</b>           |             |         |         | <b>599 259</b> |
| <b>Ընդամենը անշարժ գույքի ամսական վարձավճար կլորացված (դրամ)</b> |             |         |         | <b>600 000</b> |

Գնահատման ներկայացված տարածքի ամսական շուկայական վարձավճարը գնահատման համեմատական մոտեցմամբ կազմում է 600 000 ՀՀ դրամ:

## 7. ԱՄՓՈՓՈՒՄ

Սույն հաշվետվությամբ կատարվել է ՀՀ, մարզ Շիրակ, համայնք Գյումրի ք. Ա. Շիրակացու փողոց 56/7 հասցեում գտնվող անշարժ գույքի ամսական շուկայական վարձավճարի գնահատումը:

Գնահատումը կատարվել է համեմատական մոտեցումով, ՀՀ կառավարության 24.08.02022թ-ի N1355 որոշմամբ սահմանված գնահատման ստանդարտներին համապատասխան:

Գնահատման ժամանակ օգտագործված տեղեկատվությունը վերցված է ինչպես սեփական, այնպես էլ ինֆորմացիայի այլ աղբյուրներից և պահվում է «Ֆուլլ Քոնսալթինգ» ՍՊ ընկերության արխիվում:

Այսպիսով գնահատման ներկայացված ՀՀ, մարզ Շիրակ, համայնք Գյումրի Ա. Շիրակացու փողոց 56/7 հասցեում գտնվող անշարժ գույքի ամսական շուկայական վարձավճարը առ 02.12.2025թ. կլորացված կազմում է

**600,000**

**(վեց հարյուր հազար) ՀՀ դրամ**

## **Սահմանափակումներ և հարուկ պայմաններ**

### **Սույն սահմանափակումները և պայմանները համարվում են հաշվետվության անբաժանելի մասը**

1. Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում գնահատվող սեփականության իրավունքների իրավական նկարագրության կամ սեփականության իրավունքների հետ առնչվող այլ հարցերի համար: Պատվիրատուի կողմից ներկայացված սեփականության իրավունքները հաստատող փաստաթղթերը համարվել են հավաստի:
2. Գնահատողը պարտավորվում է պահպանել գնահատման ընթացքում պատվիրատուի կողմից ստացված կամ հաշվարկների միջոցով պարզաբանված ինֆորմացիայի գաղտնիությունը, բացառությամբ համապատասխան լիցենզավորող մարմնի կողմից վեճերի, որակի վերաբերյալ կարծիքի և ստուգումների ժամանակ հաշվետվությունների տրամադրման դեպքերի:
3. Գնահատողը գործել է որպես անկախ գնահատող:
4. Գնահատողի կողմից կատարված ուսումնասիրությունները և եզրակացությունները ամբողջությամբ անկանխակալ են:
5. Գնահատողի աշխատանքների վարձատրությունը կախված չէ գնահատման արդյունքի և եզրակացության հետ:
6. Գնահատողի կարծիքը գույքի արժեքի վերաբերյալ ուժի մեջ է գնահատման ամսաթվի դրությամբ: Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում գույքի արժեքի հետագա կտրուկ փոփոխությունների համար, որոնք կարող են ի հայտ գալ այդ ամսաթվից հետո, սոցիալական, տնտեսական, ֆիզիկական գործոնների, նաև քաղաքացիական օրենսդրության փոփոխության հետևանքով:
7. Գնահատողից չի պահանջվում ներկայանալ դատական ատյաններին և տալ բացատրություն գնահատման վերաբերյալ, բացառությամբ դատական ատյանի օրինական հրավերի:
8. Գնահատողը անշարժ գույքի տեղագննումն և ուսումնասիրությունը կատարել է տեսողական գննությամբ (չիրականացնելով չափագրման աշխատանքներ, հիմք ընդունելով սեփականության վկայականը, որի փորձաքննությունը չի իրականացված), ուստի պատասխանատվություն չի կրում գույքի այն թերությունների համար, որոնք հնարավոր չեն հայտնաբերել տեսողական գննությամբ:
9. Գնահատողը պատասխանատու չէ անշարժ գույքի որակական և քանակական ոչ ակնառու յուրահատկությունների համար:
10. Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում պատվիրատուի կողմից ներկայացված տվյալների իսկության համար:
11. Ելակետային պայմանները, որոնք օգտագործվել են հաշվետվության մեջ, ստացվել են հավաստի աղբյուրներից, բայց և այնպես գնահատողը չի կարող տալ երաշխիք:
12. Սույն հաշվետվությունը բաղկացած է 27 էջից, մեկ բնօրինակից, հանդիսանում է «Ֆուլ Քոնսալթինգ Գրուպ» ՍՊԸ-ի արտադրանքը և իր մեջ ներառում է առևտրային գաղտնիք, որը ենթակա չէ հրապարակման:

**Գուրգեն Աղամյան**

Գնահատողի որակավորման

վկայական

(N ԳԳ-2025-6)

## ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՕԳՏԱԳՈՐԾՎԱԾ ԳՐԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ

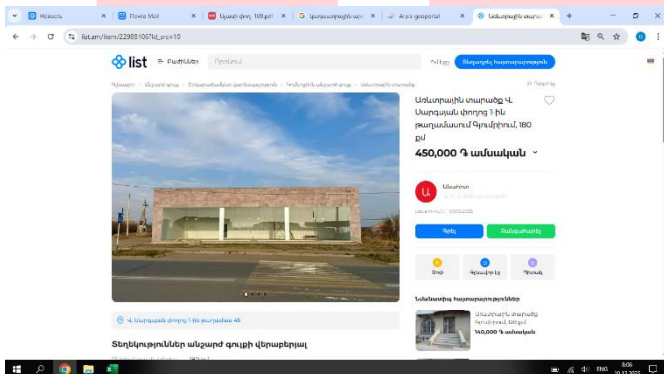
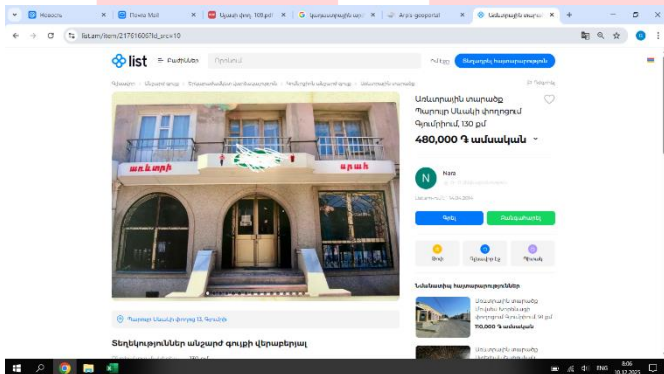
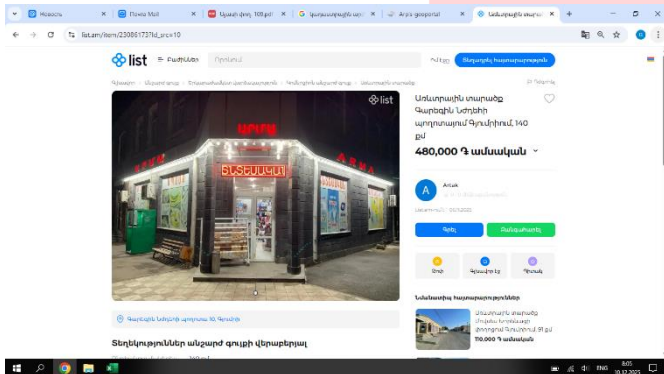
- ✓ Ի. Ֆրիդման, Ն. Օրդվեյ. «Եկամտաբեր անշարժ գույքի գնահատում և վերլուծություն»
- ✓ Հ. Հարիսոն, «Անշարժ գույքի գնահատման դասագիրք»
- ✓ Ա. Տարասովա, «Անշարժ գույքի գնահատում: Սեփականության կառավարում»
- ✓ Ս.Շ. Ստեփանյան, Վ.Փ. Հովհաննիսյան, Ա.Լ. Գրիգորյան «Անշարժ գույքի էկոնոմիկա և կառավարում»
- ✓ ՀՀ քաղաքացիական օրենսգիրք
- ✓ «Գնահատման գործունեության մասին» ՀՀ օրենք
- ✓ «Հանրության գերակա շահերի ապահովման նպատակով սեփականության օտարման մասին» ՀՀ օրենք
- ✓ ՀՀ Կառավարության 24.08.2022թ. N 1355-Ն որոշում, գնահատման ընդհանուր ստանդարտ (Հավելված 1)
- ✓ ՀՀ Կառավարության 24.08.2022թ. N 1355-Ն որոշում, անշարժ գույքի գնահատման ստանդարտ (Հավելված 2)
- ✓ ՀՀ քաղաքաշինության նախարարության կողմից 28.04.2009 թվականին հրապարակված «ՀՀ տարածքում կառուցվող շենքերի, կառուցվածքների և շինարարական աշխատանքների տեսակների խոշորացված ցուցանիշների ժողովածու»
- ✓ ՀՀ կադաստրի կոմիտեի կողմից թողարկված տեղեկագրեր
- ✓ ՀՀ կադաստրի կոմիտեի տեղեկատվական բազա
- ✓ Անշարժ գույքի գնահատման համար անհրաժեշտ այլ իրավական ակտեր
- ✓ Գնահատվող անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման վկայական
- ✓ Սեփական տեղեկատվական բազա
- ✓ Անշարժ գույքի գործակալություններ
- ✓ Տեղեկատվական թերթեր և ամսագրեր, ինտերնետային կայքեր

# Լուսանկարչական հավելված

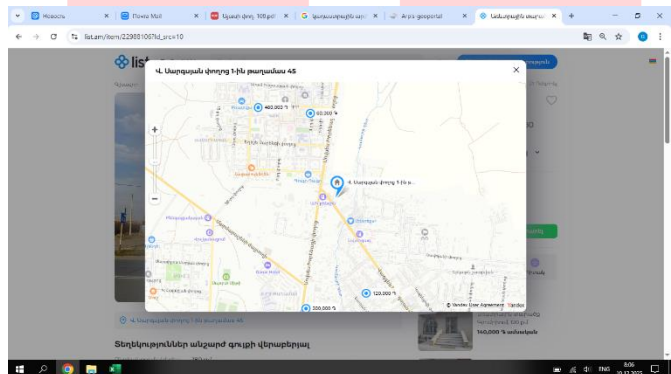
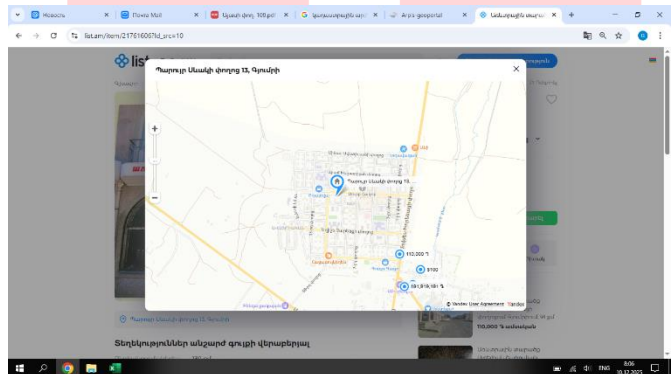
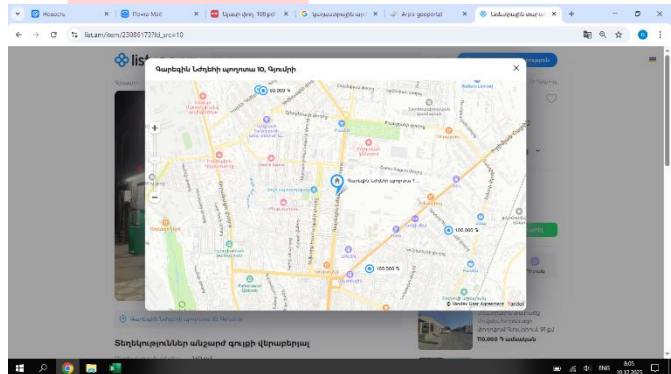


# ՕԳՏԱԳՈՐԾՎԱԾ ԵԼԱԿԵՏԱՅԻՆ ՏՎՅԱԼՆԵՐ


## Վարձակալության համեմատական անալոզներ




## Համեմատական անալոզների քարտեզային դրվագ



# ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՕԳՏԱԳՈՐԾՎԱԾ ՓԱՏՏԱԹՂԹԵՐ

 **ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆ**  
**ՎԿԱՅԱԿԱՆ**  
ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՏԱՍԱՐ ԻՐԱՎՈՒԼՔՆԵՐԻ  
ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ

 Կադաստրի կոմիտե

Սույն վկայականով իստատավում է 18 եղջեմբերի 2025 թվականին գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման միասնական մատյանում կատարված անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքի պետական գրանցումը հետևյալ տվյալներով.

- 1. ԳՐԱՆՑՎԱԾ ԻՐԱՎՈՒԼՔԻ ՍՈՒՐՅԵԿՏ(ՆԵՐ)**  
ՀՀ ԵՒՐԱՎԻ ՍԱՐՁԻ ԳՑՈՒՍՐԴԻ ՀԱՄԱՅՆՔ
- 2. ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՏՆՎԵԼՈՒ ՎԱՅՐԸ ԵՎ ԱՆՎԱՆՈՒՄԸ**  
Մարզ Երևակ: իսամայնք Գյումրի ք. Ա. Եիրակացու փողոց 56/7
- 3. ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՀԻՄՔ ՀԱՆԴԻՍԱՑԱԾ ՓԱՏՏԱԹՂԹԵՐԸ**  
ՀՀ կառավարության 2006 թվականի հունիսի 16-ի N 1089-Ն որոշում, Համայնքի ղեկավարի 24.09.2025թ թիվ 2193-Ա որոշում, ՀՀ կառավարության 14.03.1997թ թիվ 51 որոշում
- 4. ՀՈՂԱՄԱՍԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ**  
Կադաստրային ծածկագիրը՝ 08-001-2485-0004  
Մակերեսի չափը (հա)՝ 0.059816  
Նպատակային նշանակությունը՝ բնակավայրերի  
Գործառնական նշանակությունը կամ հողատեսքը՝ Ընդհանուր օգտագործման  
Գրանցված իրավունքի տեսակը՝ ՆԵՓԱՎԱՆՈՒԹՅՈՒՆ

**ՎԿԱՅԱԿԱՆ N 18112025-08-0068, գաղտնաբառ՝ H2RF1BYDZ5WJ**

Փաստաթղթի իսկությունը և վավերականությունը կարելի է ստուգել կադաստրի կոմիտեի  
www.ecadastre.am կայքը կից՝ 0293934

Էջ 1/2

### 5. ՇԻՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ

- 1) Նախատեսված նշանակությունը՝ հասարակական
- 2) Բնութագրերը ըստ առանձին շինությունների՝

| Հ/Հ | Կադաստրային ծածկագիրը | Տեսակ      | Մակերես   | Գրանցված իրավունքի տեսակ |
|-----|-----------------------|------------|-----------|--------------------------|
| 1   | 08-001-2485-0004-001  | Գետնանցում | 496.47 քմ | ՍԵՓԿԼԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ          |
|     |                       |            |           |                          |
|     |                       |            |           |                          |
|     |                       |            |           |                          |

### Լրացուցիչ նշումներ և տեղեկություններ

Գրանցումը իրականացնող պաշտոնատար անձի անունը, ազգանունը՝ ԱՌՆՐԵՆ ՍԱՂԱՅԱՆ

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

ՎԿԱՅԱԿԱՆ N 18112025-08-0068, գաղտնաբառ՝ H2RF1B9DZ5WJ

Փաստաթղթի խնամքում և վավերականությունը կառուցված է ստորին հարկային կոմիտեի կայքի վրա՝ [www.e-cadastre.am](http://www.e-cadastre.am) նախշի միջոցով

Էջ 2/2





| Գրանցման համար | Նախնական   |            | Կատարման օր | Կատարման վայր | Կատարման արժեք |
|----------------|------------|------------|-------------|---------------|----------------|
|                | Y          | X          |             |               |                |
| 44             | 4518378.41 | 8401723.54 |             |               | 1.39           |
| 45             | 4518377.46 | 8401722.50 |             |               | 7.24           |
| 46             | 4518372.36 | 8401727.77 |             |               | 2.10           |
| 47             | 4518373.02 | 8401729.84 |             |               | 2.77           |
| 48             | 4518373.28 | 8401742.82 |             |               | 3.88           |
| 49             | 4518372.71 | 8401740.35 |             |               | 3.53           |
| 50             | 4518389.18 | 8401748.05 |             |               | 6.94           |
| 51             | 4518399.74 | 8401742.81 |             |               | 2.04           |
| 52             | 4518399.54 | 8401740.53 |             |               | 2.90           |
| 53             | 4518398.82 | 8401728.18 |             |               | 2.21           |
| 54             | 4518397.71 | 8401730.24 |             |               | 1.65           |
| 55             | 4518398.74 | 8401734.84 |             |               | 2.29           |
| 56             | 4518384.96 | 8401725.49 |             |               | 1.64           |
| 57             | 4518383.44 | 8401732.87 |             |               | 2.78           |
| 58             | 4518390.28 | 8401732.17 |             |               | 3.27           |
| 59             | 4518397.48 | 8401732.20 |             |               | 3.53           |
| 60             | 4518397.46 | 8401728.07 |             |               | 3.73           |
| 61             | 4518391.18 | 8401728.94 |             |               | 3.49           |
| 62             | 4518384.96 | 8401729.51 |             |               | 2.40           |
| 63             | 4518384.76 | 8401730.43 |             |               | 3.21           |
| 64             | 4518388.27 | 8401732.49 |             |               | 2.38           |
| 65             | 4518370.79 | 8401734.30 |             |               | 5.97           |
| 66             | 4518374.87 | 8401738.09 |             |               | 1.95           |
| 67             | 4518373.75 | 8401728.00 |             |               | 1.13           |
| 68             | 4518374.54 | 8401728.10 |             |               | 3.01           |
| 69             | 4518372.36 | 8401729.66 |             |               | 4.47           |
| 70             | 4518375.61 | 8401722.89 |             |               | 3.01           |
| 71             | 4518377.66 | 8401724.39 |             |               | 0.63           |
| 72             | 4518378.51 | 8401724.33 |             |               | 0.93           |
| 73             | 4518379.23 | 8401724.37 |             |               | 5.23           |
| 74             | 4518379.18 | 8401718.93 |             |               | 3.29           |
| 75             | 4518379.30 | 8401718.02 |             |               | 5.26           |
| 76             | 4518375.83 | 8401715.67 |             |               | 0.94           |
| 77             | 4518374.94 | 8401708.67 |             |               | 3.32           |
| 78             | 4518374.91 | 8401702.35 |             |               | 0.84           |
| 79             | 4518388.07 | 8401712.42 |             |               | 3.88           |

| Գրանցման համար | Նախնական   |            | Կատարման օր | Կատարման վայր | Կատարման արժեք |
|----------------|------------|------------|-------------|---------------|----------------|
|                | Y          | X          |             |               |                |
| 9              | 4518335.14 | 8401724.96 |             |               | 3.91           |
| 10             | 4518337.23 | 8401722.74 |             |               | 4.69           |
| 11             | 4518340.46 | 8401725.85 |             |               | 3.01           |
| 12             | 4518338.37 | 8401728.02 |             |               | 1.10           |
| 13             | 4518339.17 | 8401728.70 |             |               | 1.57           |
| 14             | 4518348.08 | 8401729.91 |             |               | 5.41           |
| 15             | 4518332.01 | 8401723.64 |             |               | 3.11           |
| 16             | 4518333.96 | 8401731.22 |             |               | 2.77           |
| 17             | 4518346.32 | 8401729.27 |             |               | 4.49           |
| 18             | 4518340.56 | 8401728.32 |             |               | 3.76           |
| 19             | 4518340.28 | 8401727.91 |             |               | 3.69           |
| 20             | 4518347.91 | 8401727.84 |             |               | 3.55           |
| 21             | 4518347.97 | 8401731.27 |             |               | 3.46           |
| 22             | 4518344.51 | 8401721.43 |             |               | 3.26           |
| 23             | 4518341.34 | 8401721.79 |             |               | 3.71           |
| 24             | 4518347.63 | 8401732.98 |             |               | 1.76           |
| 25             | 4518340.33 | 8401733.91 |             |               | 2.69           |
| 26             | 4518339.54 | 8401730.00 |             |               | 0.85           |
| 27             | 4518344.97 | 8401728.76 |             |               | 1.52           |
| 28             | 4518343.27 | 8401729.66 |             |               | 1.47           |
| 29             | 4518340.74 | 8401729.44 |             |               | 1.89           |
| 30             | 4518337.51 | 8401741.27 |             |               | 3.11           |
| 31             | 4518347.96 | 8401744.36 |             |               | 6.02           |
| 32             | 4518351.54 | 8401746.37 |             |               | 3.53           |
| 33             | 4518348.02 | 8401743.12 |             |               | 6.99           |
| 34             | 4518346.44 | 8401744.04 |             |               | 1.40           |
| 35             | 4518348.83 | 8401740.67 |             |               | 3.58           |
| 36             | 4518348.26 | 8401738.40 |             |               | 1.03           |
| 37             | 4518340.66 | 8401736.50 |             |               | 6.93           |
| 38             | 4518345.69 | 8401732.43 |             |               | 1.37           |
| 39             | 4518344.74 | 8401733.42 |             |               | 0.84           |
| 40             | 4518343.63 | 8401733.44 |             |               | 3.02           |
| 41             | 4518343.47 | 8401726.46 |             |               | 1.68           |
| 42             | 4518347.39 | 8401730.54 |             |               | 3.02           |
| 43             | 4518348.34 | 8401733.62 |             |               | 0.63           |
| 44             | 4518348.41 | 8401732.54 |             |               |                |

Պատվարված ակտիվ աճ  
 Բնակավայրի վարչակազմի նախագի  
 Խորհրդակցական  
 Բնակավայրի վարչակազմի նախագի  
 Գրքի  
 Կատարման օրը  
 Կատարման վայրը

Ստորագրություն  
 Կատարման օրը  
 Կատարման վայրը

Ստորագրություն  
 Կատարման օրը  
 Կատարման վայրը



Կադաստրի  
կոմիտե

Փաստաթղթի ծածկագիր՝ 02122025-0159  
Փաստաթղթի գաղտնաբան՝ MXXNJCFB



## Տեղեկանք

Անշարժ գույքի միավորի որակական և քանակական բնութագրերի վերաբերյալ

Հարցում կադաստրված վկայական՝ 18112025-08-0068

Անշարժ գույքի հասցե՝ Անդր Հիլակ, համայնք Գյումրի ք. Ա. Հիլակացու փողոց 56/7

| Շինություններ (1)                                    |  |             |
|--|--|-------------|
| Շինությունների նախատակային նշանակություն             |  | Հասարակական |
| Անշարժ գույքի տարածազնահատման (գտնվելու վայրի) գոտին |  | -           |

| Շենք - 1                     |  |                       |
|------------------------------|--|-----------------------|
| Կադաստրային ծածկագիր         |  | 08-001-2485-0004-001  |
| Հարկերի քանակ                |  | 1                     |
| Հիմնական                     |  | Այո                   |
| Օգտագործման նախատակ          |  | Գետնանցում            |
| Բազմաբնակարան շենքի ծավալում |  | Ոչ                    |
| Շենք 1-ի շենքի մաս-1         |  |                       |
| Հարկը                        |  | Նկուղ                 |
| Վերջին հարկ                  |  | Այո                   |
| Ներքին մակերես               |  | 232.99 քառակուսի մետր |
| Ներքին բարձրություն          |  | 2.6 մետր              |
| Կառուցման տարեթիվ            |  | 1980 թ.               |

Տեղեկատվությունը սրբանշարժված է Կադաստրի կոմիտեի տվյալների միասնական էլեկտրոնային բազայից ստացված՝ ինքնաշխատ ելուստով:

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| Արտաքին հարդարում             | Կողմ 1 - առանց արտաքին հարդարման  |
|                               | Կողմ 2 - առանց արտաքին հարդարման  |
|                               | Կողմ 3 - առանց արտաքին հարդարման  |
|                               | Կողմ 4 - առանց արտաքին հարդարման  |
| Կառուցման նյութ               | երկաթբետոն  |
| Միջհարկային ծածկի նյութ       | երկաթբետոն  |
| Տանիքի նյութ                  | այլ ջրամեկուսիչ նյութ   |
| Ավարտվածության աստիճան        | 81 և ավելի տոկոս  |
| Վնասվածության աստիճան         | 0 կարգի   |
| Քաղ պատշգամբներ կամ հարթակներ | 1980 թ.<br>Ինքնակամ Ոչ<br>Մակերես 80.61 ք.մ.<br>1980 թ.<br>Ինքնակամ Ոչ<br>Մակերես 94.27 ք.մ.<br>1980 թ.<br>Ինքնակամ Ոչ<br>Մակերես 88.6 ք.մ. |

**Հողամասեր (1)**

|  |                       |
|--|-----------------------|
| <b>Հողամաս - 1</b>                     |                       |
| Կադաստրային ծածկագիր                   | 08-001-2485-0004      |
| <b>Մաս - 1</b>                         |                       |
| Նպատակային նշանակություն               | Քնակավայրերի          |
| Գործառնական նշանակություն կամ հողատեսք | Ընդհանուր օգտագործման |
| Մակերես                                | 0.059816 հա           |



Կադաստրի  
կոմիտե

## ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՏՎՅԱԼՆԵՐԻ ՍՈՒՏՔԱԳՐՄԱՆ ԱՍՓՈՓԱԹԵՐԹ

Գնահատող (անուն, ազգանուն, հայրանուն)  
ԳՈՒՐԳԵՆ ԱՂԱՍՅԱՆ ՍԵՐժԻԿԻ

Գնահատման կազմակերպության անվանում  
«ՖՈՒԼ ՔՈՆՍԱԼԹԻՆԳ ԳՐՈՒՊ» ՍՊԸ

Պատվիրատու  
«ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԾԻՐԱԿԻ ՄԱՐԶԻ «ԳՑՈՒՄՐՈՒ ՀԱՄԱՅՆՔԱՊԵՏԱՐԱՆԻ ԱՇԽԱՏԱԿԱԶՄ» ՀԱՄԱՅՆՔԱՅԻՆ ԿԱՌԱՎԱՐՉԱԿԱՆ ՀԻՄՆԱՐԿ Համայնքային կառավարչական հիմնարկ

Գնահատվող գույքի հասցե (քաղաք/մարզ, փողոց, շենք, բնակարան)  
Մարզ Ծիրակ, համայնք Գյումրի ք. Ա. Ծիրակացու փողոց 56/7

Իրավունքների պետական գրանցման վկայականի համար  
18112025-08-0068

Գնահատման նպատակ (արժեքի տեսակ)  
Շուկայական վարձավճար  
ամսական

Գնահատման պարտադիր դեպքը  
Համայնքային անշարժ գույքը վարձակալությամբ հանձնելու համար

Գնահատված արժեք  
600000 ՀՀ դրամ

Գնահատված մակերես  
հողամասեր 0.05982  
շենքեր/շինություններ 962.45

Գնահատման ամիս, ամսաթիվ  
2025-12-02

Մուտքագրման ամիս, ամսաթիվ  
2025-12-10 12:23:21

Որակավորման վկայականի համար, տրման ամիս, ամսաթիվ  
ԳԳ-2025-6 2025-05-02

Նույնականացնող անհատական ծածկագիր  
2025PXXJCBEQ



## ՎԿԱՅԱԿԱՆ N ԳԳ-2025-6

Սույն վկայականը տրվում է

### ԳՈՒՐԳԵՆ ՍԵՐԺԻԿԻ ԱՂԱՄՅԱՆԻՆ

(անունը, հայրանունը, ազգանունը)



առ այն, որ նա մասնակցել է  
Կադաստրի կոմիտեի կողմից  
կազմակերպված  
գնահատման գործունեության  
որակավորման քննության:  
Կադաստրի կոմիտեի ղեկավարի  
2025 թվականի մայիսի 02-ի N173-L  
հրամանի համաձայն տրամադրվել է

### ԳՆԱՅԱՏՈՂԻ ՈՐԱԿԱՎՈՐՈՒՄ

Գործողության ժամկետը մինչև 02 մայիսի 2030 թ.

Կադաստրի  
կոմիտեի ղեկավար



(Ստորագրություն)

Սուրեն Թովմասյան  
(անունը, ազգանունը)

ԿՏ

02 մայիսի 2025 թ

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