

**Ե Ջ Ր Ա Փ Ա Կ Ի Չ Ա Կ Տ N 07**

Պետական գույքի հաշվեկշռային և շուկայական մեթոդով գնահատման

Գնահատող(ներ)

Ա.Թովյան

Կադարեց(ին)

**«Լոռու մարզ, համայնք Ալավերդի գյուղ, Ճոճկան 1 ուղեկալ հասցեում գտնվող անշարժ գույքի**

գնի որոշման եզրափակիչ գնահատումը, ըստ որի՝

/հազար դրամ/

Հ/Հ	Ակտիվներ և պարտավորություններ	Գնահատված մեծություն	Հիմնավորում (ակտերի համարներ)
1	2	3	4
1.	Հիմնական միջոցներ (բացառությամբ անշարժ գույքի)		
2.	Անշարժ գույք	68933,000	Ակտ N 02
3.	Ոչ նյութական ակտիվներ		
4.	Այլ ոչ ընթացիկ ակտիվներ		
5.	Ընթացիկ ակտիվներ		
	Ընդամենը ակտիվների գնահատված մեծություն		
6.	Պարտավորություններ /ոչ ընթացիկ և ընթացիկ/ (ակտիվներից հանվող)		
	<b>Գնահատված մեծություն</b>	<b>68933,000</b>	<b>Վաթսունութ միլիոն ինը հարյուր երեսուներեք հազար ՀՀ դրամ</b>

Գնահատող(ներ)՝

*[Signature]*

Ա.Թովյան

Գնահատող կազմակերպության ղեկավար



<<12>>

Ա. Խյոյան

«Լոռու մարզ, համայնք Ալավերդի գյուղ, Ճոճկան 1 ուղեկալ հասցեում գտնվող անշարժ գույքի  
 Ընկերության ( ձեռնարկության ) կամ օբյեկտի անվանումը

/հազ. դրամ/

1	2	3	4	5	6	7	8
Հ/Հ	Անվանումը	Ընդհանուր մակերեսը (քառ.մ)	Անշարժ գույքի գնահատված շուկայական արժեքը	Անշարժ գույքի գնահատված շուկայական արժեքում ներառված հարկացված հողամասի գնահատված շուկայական արժեքը (լրացվում է առանձին գնահատված լինելու դեպքում)	Հարկացված հողամասի մակերեսը (քառ.մ) և փվյալ պահին գործող կադաստրային արժեքը		Ծանոթություն
1	Շենքեր և շինություններ՝ հարկացված հողամասի նկատմամբ իրավունքներով հանդերձ	1109,5	68933,000	13464,000	40000	13464,000	հասարակական
2	Կառուցվածքներ և փոխանցող հարմարանքներ						
3	Բազմամյա տնկարկներ՝ հարկացված հողամասի նկատմամբ իրավունքներով հանդերձ						
4	Շահագործման մեջ չգտնվող անշարժ գույք՝ հարկացված հողամասի նկատմամբ իրավունքներով հանդերձ						
5	Չկառուցապարված հողամասեր**						
	Ընդամենը						
	<b>Ընդամենը</b>	<b>1109,5</b>	<b>68933,000</b>	<b>13464,000</b>	<b>40000</b>	<b>13464,000</b>	

\* Ակտը լրացվում է համաձայն անշարժ գույքի գնահատման մասին հաշվեպնակության:

\* Ակտը լրացվում է իրավաբանական անձին սեփականության իրավունքով պարկանող հողամասերի առկայության դեպքում:

Գնահատող(ներ)

Ա.Թովյան

Գնահատող կազմակերպության ղեկավար

Ա. Խոյյան





«ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԵՎ ԱՃՈՒՐԴԻ ԿԵՆՏՐՈՆ»  
ՊԵՏԱԿԱՆ ՈՉ ԱՌԵՎՏՐԱՅԻՆ ԿԱԶՄԱԿԵՐՊՈՒԹՅՈՒՆ

ք.Երևան, Զաքիյան 10

12 նոյեմբերի 2024թ.

## ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆ

**ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԱՌԱՐԿԱՆ**

ՀՀ Լոռու մարզ, համայնք  
Ալավերդի, գյուղ Ճոճկան 1 ուղեկալի

**ՊԱՏՎԻՐԱՏՈՒ**

Պետական գույքի կառավարման կոմիտե  
Հասցե՝ ք.Երևան, Տիգրան Մեծի 4

**ԳՆԱՀԱՏՈՂ  
ԿԱԶՄԱԿԵՐՊՈՒԹՅՈՒՆ**

«Գույքի գնահատման և աճուրդի կենտրոն»  
ՊՈԱԿ

Գլխավոր տնօրեն

Ա. Խաչյան



Գնահատման հաշվետվությունը շարադրված է «42» թերթերում, կից լուսանկարչական և այլ հավելվածներ հավելվածը «22» թերթերում

ԲՈՎԱՆԴԱԿՈՒԹՅՈՒՆ

1. Գնահատման առարկան	3
2. Գնահատման նպատակը	3
3. Գնահատման գործառույթը	3
4. Գնահատվող անշարժ գույքի իրավական փաթեթը	3
5. Գնահատման ժամանակահատվածը	3
6. Գնահատման գործընթացը	3
6.1 Անշարժ գույքի շուկայի համառոտ նկարագիրը	4
7. Գնահատվող անշարժ գույքի նկարագրությունը	4
8. Լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման վերլուծությունը	11
9. Գնահատման մոտեցումների նկարագրությունը	12
10. Գնահատման մոտեցումների ընտրությունը	13
11. Գնահատում ծախսային մոտեցմամբ	13
12. Գնահատման արդյունքների համաձայնեցում և ամփոփում	39
13. Տեղեկատվության աղբյուրներ	39
14. Օգտագործված մեթոդական և մասնագիտական գրականություն	40
15. Հարուկ պայմաններ և պատասխանատվություն	40
Լուսանկարչական և այլ հավելվածներ	

### 1. Գնահատման առարկան

Սույն հաշվետվության գնահատման առարկան հանդիսանում է Լոռու մարզ, Ալավերդի համայնք, գյուղ Ճոճկան 1 ուղեվալ հասցեում գտնվող անշարժ գույքը:

### 2. Գնահատման նպատակը

Գնահատման նպատակը համաձայն պետական գույքի կառավարման կոմիտեի նախագահի տեղակալ Գ.Բաբայանի 29.08.2024թ.-ի Ն/11.5/6225-2024 հանձնարարականի հանդիսանում է ՀՀ Լոռու մարզ, Ալավերդի համայնք, գյուղ Ճոճկան 1 ուղեվալ հասցեում գտնվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքի որոշումը:

Սույն հաշվետվության մեջ շուկայական արժեք հասկացությունը մեկնաբանվում է հետևյալ կերպ.

*«..հաշվարկային դրամական մեծություն է, որով հավանաբար կիրականացվեր, գնահատման ամսաթվի դրությամբ, շահագրգիռ կողմերի միջև, բաց և մրցակցային շուկայում գնահատվող օբյեկտի փոխանակում, որի պարագայում կողմերից յուրաքանչյուրը, իրազեկված լինելով, գործում է ողջամտորեն և առանց հարկադրանքի »:*

Սույն սահմանումը մեջբերված է գնահատման ստանդարտից: Անշարժ գույքի շուկայական արժեքը հաշվարկային մեծություն է և ունի խորհրդատվական բնույթ:

### 3. Գնահատման գործառույթը

Գնահատման գործառույթն է հանդիսանում Լոռու մարզ, Ալավերդի համայնք,, գյուղ Ճոճկան 1 ուղեվալ հասցեում գտնվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքի որոշումը օտարման գործընթացը կազմակերպելու նպատակով:

### 4. Գնահատվող անշարժ գույքի իրավական փաթեթը

Համաձայն անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքի պետական գրանցման N30072024-06-0028 վկայականի, տրված՝ 30.07.2024թ.-ին (պատճեն), գնահատման ենթակա Լոռու մարզ, Ալավերդի համայնք, գյուղ Ճոճկան 1 ուղեվալ հասցեում գտնվող անշարժ գույքը սեփականության իրավունքով պատկանում է Հայաստանի Հանրապետությանը: Դիտարկվող անշարժ գույքի հատակագծերը /հարկացված հողամասի և շենք-շինությունների/ (պատճենները); անշարժ գույքի կադաստրային արժեքի հաշվարկի ամփոփ ձևաթուղթ; չափագրման հավելվածներ:

### 5. Գնահատման ժամանակահատվածը

Տեղագննման աշխատանքները կատարվել են՝ 08.10.2024թ.  
Գնահատման աշխատանքները ավարտվել են՝ 12.11.2024թ.

### 6. Գնահատման գործընթացը

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 են՝
- ա. գնահատվող օբյեկտի տեղագննում (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:

**6.1 Անշարժ գույքի շուկայի համառոտ նկարագիրը**

Ֆինանսական և տնտեսական ներկա իրավիճակը իր բացասական ազդեցությունն է ունենում անշարժ գույքի շուկայի վիճակի վրա, որը կբերի վճարունակ պահանջարկի նվազմանը և առաջարկի մեծացմանը 2024 թվականին: Անշարժ գույքի շուկան Լոռու մարզում գտնվում է ոչ կայուն զարգացման փուլում: 2024թ հոկտեմբեր - նոյեմբեր ժամանակահատվածում, նախորդ համեմատելի նույն ժամանակահատվածի համեմատ, Լոռու մարզի անշարժ գույքի շուկայում գների էական աճ չի արձանագրվել: Գների փոփոխությունը ընթանում է անհամաչափ, կախված անշարժ գույքի տեղակայումից, տիպից և վիճակից: Գնահատման առարկա հանդիսացող օբյեկտի տեղադրությունը համապատասխանում է ՀՀ կառավարության 2020թ. հունիսի 4-ի N°1023-Ն որոշմամբ հաստատված տարա-ծագնահատման 17-րդ գոտիականությանը և օգտագործման նպատակային նշանակության տեսակետից այսօրվա շուկայական չափանիշներով կարելի է համարել բավարար:

**7. Գնահատվող անշարժ գույքի համառոտ նկարագրությունը**

Գնահատվող անշարժ գույքը գտնվում է Շամլուղ գյուղից դեպի հյուսիսարևելք, ուղիղ գծով շուրջ 1.8կմ հեռավորության վրա: Հարևանությամբ տեղակայված է անասնաբուժական ֆերմա: Դիտարկվող տարածքից դեպի հարավարևմուտք, ուղիղ գծով շուրջ 800-ից 1300մ հեռավորությամբ գտնվում է Շամլուղի հանքը: - *Տվյալ գույքի տեղակայման կոորդինատները տես լուսանկարչական հավելվածի I-ին էջում*

*Անշարժ գույքի համառոտ բնութագիր*

Անվանումը	Հոդամաս
Կադաստրային ծակագիրը	06-069-0349-0002
Մակերեսը	4.0հա
Տարածագնահատման գոտին, գործակիցը	17-րդ գոտի; գործակիցը՝ 0.00102
Հողամասի 1քմ կադաստրային արժեքը	336.6 ՀՀ դրամ

Ֆիզիկական ձևը	Թույլ թեքությամբ և թեք հատվածներով
Երկրաչափական ձևը	Անկանոն բազմանկյուն
Բարեկարգվածությունը	Հողամասը կանաչապատ է, -միջին- բարեկարգ: Առկա են մի քանի պտղատու ծառեր: Հողամասի մի մասը պարսպապատ է, իսկ պարսպի մի մասը կառուցված է հողամասի պարագծով /արևմտյան և հարավարևելյան կողմ/
Տրանսպորտային մատչելիությունը	Տրանսպորտային մատչելիությունը գնահատվում է - վատ-; Դեպի գնահատվող տարածք մոտեցող ճանապարհի շուրջ 1.5կմ հատվածը /սկսած Շամլուղի գերեզմանատան մոտից/ գրունտային է՝ դժվար անցանելի նույնիսկ լիաքարշակ, բարձր թափքով մեքենաների համար:

	<b>1. Զորանոց</b>
Կադաստրային ծակագիրը	<b>06-069-0349-0002-001</b>
Կառուցման տարին	2005թ.
Մակերեսը	317.7քմ
Շենքի հարկայնությունը	Երկու հարկ I -ին հարկ, II-րդ հարկ
Տանիք	Փայտյա կավարամածով, մետաղյա ալիքավոր թիթեղներով ծածկով; Առանձին տեղամասերում առկա են վնասվածքներ
Պատերը	Պատերն իրականացվել են, տուֆաքարերի շարվածքով: Դրսից երեսարկաված է ցեմենտավազային շաղախով: Որոշ սենյակներում տեսանելի են տարբեր չափերի և բնույթի ճաքեր Պատերի որոշ տեղամասերում գաջասվաղը ճաքճաք է:
Շինության ծածկերը	Միջհարկային ծածկն ու վերնածածկն իրականացված են երկաթբետոնե անցքավոր սալերով
Միջհարկային բարձրությունը	3 մետր
Դռները և պատուհանները	Պատուհանները – փայտյա են, սակայն մաշված են; որոշների ապակիները ջարդված են: Դռները – համակցված՝ փայտյա ձողերով և փայտաթելքային (ԴՅՈ) սալերով, - մաշված վիճակում /տես լուս. հավելվ./
Հատակները	Սենյակներում – իրականացված է տախտակներով, սակայն մասամբ մաշված վիճակում են; խոհանոցային մասում – սալիկապատ, սակայն այստեղ նույնպես կան վնասվածքներ, թերություններ
Առաստաղները	Գաջասվաղված, ներկված ջրաէմուլսիոն ներկերով; որոշ տեղամասերում տեսանելի են վնասվածքներ՝ հիմնականում խոնավության հետքեր՝ տեղ-տեղ գաջասվաղը քայքայված
Սանհանգույցներ	Հատակները – սալիկապատ, պատերը – կիսով չափ սալիկապատ, սակայն սալիկներից որոշները ճաքած են կամ ջարդված, պոկված /տես լուս. հավելվ./ սանհանգույցներում և լոգարաններում արքեսուարները բացակայում են
Կոմունալ հարմարությունները	Շենքը ներկա պահի դրությամբ չի շահագործվում; ունի ջրամատակարարման, գազամատակարարման և էլեկտրամատակարարման հնարավորություն
Ներքին հարդարումը	Ներքին հարդարման աստիճանը գնահատվում է -վատ- ; բազմաթիվ տեղամասերում առկա են տարբեր պատճառներով առաջացած վնասվածքներ, այդ թվում ջրի ներթափանցման,



	ընդհանուր խոնավության բարձր աստիճանի հետ կապված
Ընդհանուր առմամբ ապրանքային վիճակը	Արտաքին տեսքը - բավարար- ; Ներքին հարդարման, ընդհանուր հարմարությունների և կոմունիկացիաների առումով - վատ - ; Շենքի հետագա նպատակային շահագործումը հնարավոր է կապիտալ վերանորոգման աշխատանքներ կատարելու դեպքում

<b>2. Շնանոց</b>	
Կադաստրային ծակագիրը	<b>06-069-0349-0002-002</b>
Կառուցման տարին	2005թ.
Մակերեսը	14.2քմ
Շենքի հարկայնությունը	Մեկ հարկ
Տանիք	Փայտյա կավարամածով, ասբոցեմենտային ալիքավոր թիթեղներով ծածկով; բավարար վիճակ
Պատերը	Պատերն իրականացվել են, տուֆաքարերի շարվածքով: Դրսից սվաղված է ցեմենտավազային շաղախով: Ներսում - գաջասվաղված
Շինության ծածկերը	Նկատի ունենալով, որ տեղազննմամբ երևացել է ծածկի երեսարկման նյութը, ուստի որպես ծածկի նյութ համարվել է երկաթբետոնյա, համաձայն պատվիրատուի կողմից ներկայացված ելակետային տվյալների; <i>հավելված 1.5 /կցվում է /</i>
Միջհարկային բարձրությունը	3.4մ
Դռները և պատուհանները	Պատուհանը - փայտյա, չբացվող, ապակին ջարդված; դուռը տեղադրված չէ
Հատակը	բետոնյա
Առաստաղները	Որպես առաստաղ ծառայում է նույնպես՝ անմիջապես տանիքի տակով, նրբատախտակով իրականացված երեսարկումը
Սանհանգույցներ, լվացարան - լոգարաններ	Առկա չեն
Կոմունալ հարմարությունները	Առկա չեն
Ներքին հարդարումը	Ներքին հարդարման աշխատանքներ իրականացված չեն
Ընդհանուր առմամբ ապրանքային վիճակը	- բավարար -

<b>3. Բնակելի տուն</b>	
Կադաստրային ծակագիրը	<b>06-069-0349-0002-004</b>
Կառուցման տարին	2005թ.
Մակերեսը	295.1քմ
Շենքի հարկայնությունը	Մեկ հարկանի
Տանիք	Փայտյա կավարամածով, մետաղյա ալիքավոր թիթեղներով ծածկով; բավարար վիճակ
Պատերը	Պատերն իրականացվել են, տուֆաքարերի շարվածքով: Դրսից երեսարկված է ցեմենտավազային շաղախով: ներսում





	գաջասվաղված, ներկված
Շինության ծածկերը	Միջհարկային ծածկը /վերնածածկ/ իրականացված է երկաթբետոնե անցքավոր սալերով
Միջհարկային բարձրությունը	2.6մ.
Դռները և պատուհանները	Պատուհանները – փայտյա են, սակայն մաշված են; որոշների ապակիները ջարդված են: Դռները – համակցված՝ փայտյա ձողերով և փայտաթելքային (ՃԵՊ) սալերով, - մաշված վիճակում /տես լուս. հավելվ./
Հատակները	Սենյակներում – հիմնականում իրականացված են մանրատախտակով կամ կտրատված փայտյա ձողերով, սակայն մաշված վիճակում են: Բազմաթիվ հատվածներում մանրատախտակը փայտյա ձողերը պոկված է բետոնյա շերտից; ջերմաստիճանի տատանումներից և շենքը չջահագործելու պայմաններում մանրատախտակների համան առաջնային վիճակը փոփոխվել է կախված փայտի սկզբնական խոնավության չափից: /տես լուս. հավելվ./
Առաստաղները	Գաջասվաղված, ներկված ջրաէմուլսիոն ներկերով; որոշ տեղամասերում տեսանելի են վնասվածքներ՝ հիմնականում խոնավության հետքեր
Սանհանգույցներ	Հատակները – սալիկապատ, պատերը – կիսով չափ սալիկապատ
Կոմունալ հարմարությունները	Շենքը ներկա պահի դրությամբ չի շահագործվում; ունի ջրամատակարարման, գազամատակարարման և էլեկտրամատակարարման հնարավորություն
Ներքին հարդարումը	Ներքին հարդարման աստիճանը գնահատվում է -վատ- ; բազմաթիվ տեղամասերում առկա են տարբեր պատճառներով առաջացած վնասվածքներ, այդ թվում ջրի ներթափանցման և ընդհանուր խոնավության բարձր աստիճանի հետ կապված
Ընդհանուր առմամբ ապրանքային վիճակը	Արտաքին տեսքը - բավարար- ; Ներքին հարդարման, ընդհանուր հարմարությունների և կոմունիկացիաների առումով - վատ - ; Շենքի հետագա նպատակային շահագործումը հնարավոր է կապիտալ վերանորոգման աշխատանքներ կատարելու դեպքում

	<b>4. Զուգարան</b>
Կադաստրային ծակագիրը	06-069-0349-0002-005
Կառուցման տարին	2005թ.
Մակերեսը	7.7քմ
Շենքի հարկայնությունը	Մեկ հարկ
Տանիք	Փայտյա կավարամածով, մետաղյա ալիքավոր թիթեղներով ծածկով; բավարար վիճակ
Պատերը	Պատերն իրականացվել են, տուֆաքարերի շարվածքով: Դրսից երեսարկված է ցեմենտավազային շաղախով: ներսում սվաղված, ներկված
Շինության ծածկերը	Երկաթբետոնե
Միջհարկային բարձրությունը	2.35մ.

Դռները և պատուհանները	Պատուհանը - փայտյա, չբացվող, մասամբ մաշված; Դուռը - համակցված՝ փայտյա ձողերով և փայտաթելքային (ԸՅՈ) սալերով, - մաշված, վատ վիճակում
Հատակը	Սալիկապատ
Աքսեսուարները	Շինության հատակի մակարդակին հավասար տեղադրված
Ընդհանուր առմամբ ապրանքային վիճակը	Արտաքին տեսքը - բավարար- ; Ներքին հարդարման, ընդհանուր հարմարությունների և կոմունիկացիաների առումով - վատ -

	<b>5. Կեղտաջրերի հավաքման կետ</b>
Կադաստրային ծակագիրը	<b>06-069-0349-0002-006</b>
Կառուցման տարին	2005թ.
Մակերեսը	30քմ
Շենքի հարկայնությունը	Նկուղ (սրոռգետնյա) - տիպը - ռեգերվուար
Պատերը	Ե/Բ
Շինության ծածկերը	Ե/Բ
Միջհարկային բարձրությունը	- 3մ
Դռները և պատուհանները	Տեղադրված չեն
Հատակը	Ե/Բ

	<b>6. Պահեստներ</b>
Կադաստրային ծակագիրը	<b>06-069-0349-0002-007</b>
Կառուցման տարին	2005թ.
Մակերեսը	53.7քմ
Շենքի հարկայնությունը	Մեկ հարկ
Տանիք	Մետաղյա ալիքավոր թիթեղներով ծածկոյթով; շինության աջ կողմում թիթեղները պոկված են
Պատերը	Պատերն իրականացվել են, տուֆաքարերի շարվածքով: Դրսից սվաղված է ցեմենտավազային շաղախով: Ներսում - գաջասվաղված, ներկված առկա են որոշ թերություններ, տեղ-տեղ երևում են ջրի ներհոսքից առաջացած վնասվածքներ, խոնավության հետքեր
Շինության ծածկերը	Ե/Բ - բավարար վիճակում
Միջհարկային բարձրությունը	3.4մ
Դռները	Տեղադրված են դարպասներ, մասամբ մաշված; բավարար վիճակում
Հատակը	Բետոնյա, սակայն որոշ հատվածներում ցեմենտբետոնյա շերտը քայքայված, վնասված է
Առաստաղները	Գաջասվաղված, ներկված, առկա են մանր թերություններ, պատերի և դռների առաստաղի հետ հպման որոշ տեղերում առկա են խոնավության հետքեր
Կոմունալ հարմարությունները	Էլ. հոսանք

Ներքին հարդարումը	Ներքին հարդարման աստիճանը - բավարար-
Արտաքին տեսք	Բավարար

<b>7. Պահեստ</b>	
Կադաստրային ծակագիրը	<b>06-069-0349-0002-008</b>
Կառուցման տարին	2005թ.
Մակերեսը	23.2քմ; այդ թյում դեպի հիմնական պահեստային մաս իջնոդ, 6.4քմ աստիճանները և մուտք դիմացով ընկած հատվածը
Շենքի հարկայնությունը	նկուղ
Տանիք	Աստիճանների մասով – մետաղյա ծածկույթով, իսկ հիմնական սենքինը - ասբոցեմենտային թիթեղներով, առկա են զգալի վնասվածքներ /տես լուս. հավելվ./
Պատերը	Ըստ ներկայացված ելակետային տվյալների /հավելված1.5/ պատերն իրականացվել են, տուֆաքարերի շարվածքով; Ներսից սվաղված ցեմենտավազային շաղախով, մեծամասամբ սվաղը քայքայված վիճակում է, տեղ-տեղ պոկված է հիմնական պատից
Շինության ծածկերը	Ե/Բ, բացառությամբ աստիճանների մասի, որտեղ ծածկ չկա
Միջհարկային բարձրությունը	Ըստ տրամադրված հատակագծերի և չափագրման 1.5 հավելվածի. 16.8քմ սենքում – 2.5մ, իսկ աստիճանների մասում – 2.3մ
Դռները և պատուհանները	Դռները մետաղյա, սակայն դեֆորմացված, ժանգակալված; պատուհաններ առկա չեն
Հատակը	Միջհարկային ծածկի սալերի վրա որևէ աշխատանք իրականացված չէ
Առաստաղները	Որևէ աշխատանք իրականացված չէ
Սանհանգույցներ, լվացարան - լոգարաններ	Առկա չեն
Կոմունալ հարմարությունները	Էլ. հոսանք; հնարավորություն
Ներքին հարդարումը	Ներքին հարդարման աստիճանը - անբավարար -

<b>8. Ավտոտնակներ</b>	
Կադաստրային ծակագիրը	<b>06-069-0349-0002-009</b>
Կառուցման տարին	2005թ.
Մակերեսը	82.7քմ
Շենքի հարկայնությունը	Մեկ հարկ
Տանիք	Մետաղյա ալիքավոր թիթեղներով ծածկույթով; մաշված վիճակում; շենքի ներսում՝ առաստաղներին առկա խոնավության և ջրի ներհոսքի հետքերից կարելի է ենթադրել, որ թիթեղյա տանիքածածկը տարբեր տեղերում վնասված է
Պատերը	Պատերն իրականացվել են, տուֆաքարերի շարվածքով; Դրսից սվաղված է ցեմենտավազային շաղախով: Ներսում – գաջասվաղված, ներկված առկա թերություններ, առանձին տեղամասերում /հիմնականում վերին հատվածներում/ երևում են ջրի ներհոսքից առաջացած վնասվածքներ, խոնավության



Ներքին հարդարումը	Ներքին հարդարման աստիճանը - բավարար-
Արտաքին տեսք	Բավարար

<b>7. Պահեստ</b>	
Կադաստրային ծակագիրը	<b>06-069-0349-0002-008</b>
Կառուցման տարին	2005թ.
Մակերեսը	23.2քմ; այդ թյում դեպի հիմնական պահեստային մաս իջնող, 6.4քմ աստիճանները և մուտք դիմացով ընկած հատվածը
Շենքի հարկայնությունը	նկուղ
Տանիք	Աստիճանների մասով – մետաղյա ծածկույթով, իսկ հիմնական սենքինը - ասբոցեմենտային թիթեղներով, առկա են զգալի վնասվածքներ /տես լուս. հավելվ./
Պատերը	Ըստ ներկայացված ելակետային տվյալների /հավելված1.5/ պատերն իրականացվել են, տուֆաքարերի շարվածքով; Ներսից սվաղված ցեմենտավազային շաղախով, մեծամասամբ սվաղը քայքայված վիճակում է, տեղ-տեղ պոկված է հիմնական պատից
Շինության ծածկերը	Ե/Բ, բացառությամբ աստիճանների մասի, որտեղ ծածկ չկա
Միջհարկային բարձրությունը	Ըստ տրամադրված հատակագծերի և չափագրման 1.5 հավելվածի. 16.8քմ սենքում – 2.5մ, իսկ աստիճանների մասում – 2.3մ
Դռները և պատուհանները	Դռները մետաղյա, սակայն դեֆորմացված, ժանգակալված; պատուհաններ առկա չեն
Հատակը	Միջհարկային ծածկի սալերի վրա որևէ աշխատանք իրականացված չէ
Առաստաղները	Որևէ աշխատանք իրականացված չէ
Սանհանգույցներ, լվացարան - լոգարաններ	Առկա չեն
Կոմունալ հարմարությունները	Էլ. հոսանք; հնարավորություն
Ներքին հարդարումը	Ներքին հարդարման աստիճանը - անբավարար -

<b>8. Ավտոտնակներ</b>	
Կադաստրային ծակագիրը	<b>06-069-0349-0002-009</b>
Կառուցման տարին	2005թ.
Մակերեսը	82.7քմ
Շենքի հարկայնությունը	Մեկ հարկ
Տանիք	Մետաղյա ալիքավոր թիթեղներով ծածկույթով; մաշված վիճակում; շենքի ներսում՝ առաստաղներին առկա խոնավության և ջրի ներհոսքի հետքերից կարելի է ենթադրել, որ թիթեղյա տանիքածածկը տարբեր տեղերում վնասված է
Պատերը	Պատերն իրականացվել են, տուֆաքարերի շարվածքով: Դրսից սվաղված է ցեմենտավազային շաղախով: Ներսում – գաջասվաղված, ներկված առկա թերություններ, առանձին տեղամասերում /հիմնականում վերին հատվածներում/ երևում են ջրի ներհոսքից առաջացած վնասվածքներ, խոնավության



	հետքեր
Շինության ծածկերը	Ե/Բ - բավարար վիճակում, առանձին տեղամասերում առկա ենջրի ներհոսքի հետքեր, ուստի կարելի է ենթադրել, որ ծածկերը կարող են որոշ չափով քայքայված լինել
Միջհարկային բարձրությունը	3.8մ
Դռները	Տեղադրված են դարպասներ, որոնք սակայն մաշված են, մասամբ դեֆորմացված; դռների վերին մասերում առկա ծխնինները վնասված են; - ընդհանուր - վատ վիճակում /տես լուս. հավելվ./
Հատակը	Բետոնյա
Առաստաղները	Գաջասվաղված, ներկված, առկա են մանր թերություններ՝ առկա են խոնավության հետքեր, վնասվածքներ
Կոմունալ հարմարությունները	Էլ. հոսանք
Ներքին հարդարումը	Ներքին հարդարման աստիճանը -վատ-
Արտաքին տեսք	Բավարար

	<b>9. Անասնաշենք</b>
Կադաստրային ծակագիրը	<b>06-069-0349-0002-010</b>
Կառուցման տարին	2005թ.
Մակերեսը	129.4քմ; ըստ 30072024-06-0028 վկայականի, այդ թյում 65.1քմ մակերեսով հատվածը /ծածկ/
Շենքի հարկայնությունը	Մեկ հարկ
Տանիք	Մետաղյա ծածկույթով, մասամբ դեֆորմացված հատվածներով
Պատերը	Տուֆաքարերի շարվածքով; Ներսից գաջասվաղված; դրսից ցեմենտավազային շաղախով և գաջասվաղված դիմային մասով
Շինության ծածկերը	Մի մասը Ե/Բ կողավոր ծածկի սալերով, մյուսը - փայտյա
Միջհարկային բարձրությունը	2.55մ, իսկ ծածկի մասում - 2.75մ
Դռները և պատուհանները	41.9քմ սենքի ուղը մետաղյա, 14.4քմ սենքի դուռը համակցված՝ փայտյա ձողերով և փայտաթելքային (ԴՅՈ) սալերով, - մաշված վիճակում
Հատակը	Բետոնյա
Առաստաղները	14.4քմ սենքում ներկված, սակայն մաշված վիճակում, 41.9քմ սենքում առանց հարդարման
Սանհանգույցներ, լվացարան - լոգարաններ	Առկա չեն
Կոմունալ հարմարությունները	Էլ. հոսանք
Ներքին հարդարումը	Ներքին հարդարման աստիճանը - անբավարար -

	<b>10. Պարիսպ</b>
Կադաստրային ծակագիրը	<b>06-069-0349-0002-011</b>
Կառուցման տարին	2005թ.

Մակերեսը, ծավալը	92.9քմ; 195.09խմ - ըստ անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքի պետական գրանցման <b>N 30072024-06-0028</b> վկայականի
Երկարությունը	Ըստ <google earth> ծրագրի չափման գործիքի – շուրջ 540մ
Պարսպի նկարագիրը	Կանոնավոր կտրտված տուֆաքարերի ցեմենտավազային շաղախով շարվածքով , լավ վիճակում
Բարձրությունը	2.1մ
Արտաքին տեսք	Բարվոք

	<b>11. Հարթակ</b>
Կադաստրային ծակագիրը	<b>06-069-0349-0002-011</b>
Կառուցման տարին	2005թ.
Մակերեսը	37.1քմ - ըստ անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքի պետական գրանցման <b>N 30072024-06-0028</b> վկայականի
Նկարագիրը	Իրենից ներկայացնում է բետոնյա հարթակ, որի վրա տեղադրված են էլեկտրամատակարարման սարքավորումներ: Հարթակը իր մեծ մասով ժամանակի ընթացքում ճաքճքել է և պատվել է խտով

	<b>12. Ծածկ /դիտաշտարակ/</b>
Կադաստրային ծակագիրը	<b>06-069-0349-0002-003</b>
Կառուցման տարին	2005թ.
Մակերեսը	25.8քմ - ըստ անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքի պետական գրանցման <b>N 30072024-06-0028</b> վկայականի
Բարձրությունը	7.5մ - ըստ անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքի պետական գրանցման <b>N 30072024-06-0028</b> վկայականի հատակագծի տվյալների
Նկարագիրը	Իրենից ներկայացնում է մետաղյա կարկասային շինություն: Իր նշանակությամբ – դիտաշտարակ; իր վերևում գտնվող խցիկը չի տեղազննվել անվտանգության նկատառումներով պայմանավորված

**8. Լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման վերլուծությունը**

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

1) 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:

2) Գնահատվող օբյեկտի առավել արդյունավետ օգտագործումը կարող է լինել նրա ներկայիս կամ ընթացիկ օգտագործումը, երբ այն օպտիմալ է օգտագործվում: Առավել արդյունավետ օգտագործումը կարող է տարբերվել իր ընթացիկ օգտագործումից կամ կարող է իրենից ներկայացնել կանոնակարգված լիկվիդացում:

3) Գնահատվող օբյեկտի առավել արդյունավետ օգտագործումը, որը գնահատվել է առանձին, կարող է տարբերվել նրա առավել արդյունավետ օգտագործումից՝ որպես օբյեկտների խմբի մաս, երբ պետք է հաշվի առնվի խմբի ընդհանուր արժեքի մեջ նրա ներդրման չափը:

4) Առավել արդյունավետ օգտագործման տեսակը որոշելը ներառում է հետևյալը՝

ա. որոշել, թե արդյոք գնահատվող օբյեկտի այս կամ այն օգտագործումը ֆիզիկապես հնարավոր է, այսինքն, հաշվի կառնվեն այն օգտագործման ձևերը, որոնք մասնակիցները կհամարեն ողջամիտ:

բ. իրավաբանորեն թույլատրելի պահանջը հաշվի առնելու համար անհրաժեշտ է հաշվի առնել գնահատվող օբյեկտի օգտագործման ցանկացած իրավական սահմանափակում (քաղաքաշինական սահմանափակումներ, ինչպես նաև հավանականություն, որ այդ սահմանափակումները կփոխվեն հետագայում և այլն):

գ. օգտագործումը ֆինանսապես իրագործելի դարձնելու պահանջը հաշվի է առնում, թե արդյոք գնահատվող օբյեկտի այլընտրանքային օգտագործումը, որը ֆիզիկապես հնարավոր է և իրավաբանորեն թույլատրելի, կբերի արդյոք բավարար եկամուտներ տիպային մասնակցին առավել շատ, քան կստացվեր ընթացիկ օգտագործումից: Այդ դեպքում պետք է հաշվի առնել օբյեկտի այլընտրանքային օգտագործմանն անցնելու ծախսերը:

Տվյալ անշարժ գույքի արդյունավետ օգտագործման նպատակով կատարված վերլուծությունների և առաջ եկած տարբերակների դիտարկումներից գնահատողը հանգեց այն կարծիքին, որ գնահատման առարկա հանդիսացող անշարժ գույքը նպատակահարմար է օգտագործել ըստ N30072024-06-0028 վկայականում նշված գործառնական նշանակության: Գնահատողի կարծիքով այն նպատակահարմար է օգտագործել որպես զբոսաշրջության ոլորտին առնչվող և այն խթանող տարբեր բնույթի գործունեության նպատակներով, հաշվի առնելով տարածքի դիրքը, իրեն շրջապատող լանջերը, անտառածածկ տարածքները, բացատները և ընդհանուր լանդշաֆտը:

### 9. Գնահատման մոտեցումների նկարագրությունը

**1. Վաճառքների համեմատական մոտեցում** - կիրառվում է գնահատվող անշարժ գույքին նմանատիպ անշարժ գույքի առքուվաճառքի գործարքների մասին արժանահավատ շուկայական տեղեկատվության բավարար քանակության /առնվազն 3 հարյ/ առկայության դեպքում: Կարող են օգտագործվել նաև ազատ շուկայում իրապարակայնորեն վաճառվող անշարժ գույքի առաջարկի գները:

**2. Գնահատման ծախսային մոտեցում** - այս մոտեցմամբ գնահատման հիմքում ընկած է գնահատման ամսաթվի դրությամբ գնահատվող անշարժ գույքի ճշգրիտ պատճենի կամ նմանատիպ օգտակարությամբ և նշանակությամբ անշարժ գույքի (ժամանակակից պահանջներին համապատասխանող փոխարինիչի) ստեղծման համար անհրաժեշտ ծախսերի և հողամասի շուկայական գների հաշվարկները: Գնահատման ծախսային մոտեցման հիմքում ընկած է փոխարինման սկզբունքը:

**3. Գնահատման եկամտային մոտեցում** - որոշվում է անշարժ գույքի եկամուտ բերելու կարողությամբ: 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:

### 10. Գնահատման մոտեցումների (կամ մոտեցման) ընտրությունը

#### Համեմատական (շուկայական) մոտեցում

Անշարժ գույքի գնահատման համեմատական մոտեցումը հիմնված է նմանատիպ գույքի փաստացի վաճառքների, ինչպես նաև վաճառահանված գույքի բավարար քանակությամբ տվյալների ուղղակի համեմատության վրա՝ հաշվի առնելով նրանց քանակական և որակական բնութագրիչների տարբերությունները:

Քանի որ գնահատողին չի հաջողվել համանման անշարժ գույքի վաճառքների գների վերաբերյալ հավաստի և բավարար քանակության տեղեկատվություն ձեռք բերել, հետևաբար այս մոտեցումը չի կիրառվի:

#### Ծախսային մոտեցում

Ինչպես վերը նշվեց, գնահատման ծախսային մոտեցումը կիրառելիս օգտագործվում է սկզբունքային այն մոտեցումը, երբ շուկայական արժեքը որոշվում է անշարժ գույքի վերարտադրման արժեքի հիման վրա՝ հաշվի առնելով մաշվածությունը: Գնահատման ծախսային մոտեցմամբ գնահատման հիմքում ընկած է գնահատման ամսաթվի դրությամբ գնահատվող անշարժ գույքի ճշգրիտ պատճենի կամ նմանատիպ օգտակարությամբ և նշանակությամբ անշարժ գույքի (ժամանակակից պահանջներին համապատասխանող փոխարինիչի) ստեղծման համար անհրաժեշտ ծախսերի շուկայական գների հաշվարկները: Տվյալ դեպքում ծախսային մոտեցման կիրառումը հնարավոր է:

#### Եկամտային մոտեցում

Այս մոտեցման հիմնվում է կապիտալիզացիայի գործակցի մեծության հիմնավորման, գնահատվող անշարժ գույքի վարձակալումից սպասվող եկամտի որոշման, իրական եկամուտների հաշվարկման և նրա հետագա կապիտալիզացիայի վրա:

Սույն գնահատման շրջանակներում եկամտային մոտեցման կիրառումը հնարավոր չի եղել, քանի որ գնահատողին չի հաջողվել տվյալ տարածքում համանման անշարժ գույքի վարձավճարների գների վերաբերյալ հավաստի և բավարար քանակության տեղեկատվություն ձեռք բերել:

### Անշարժ գույքի շուկայական արժեքի հաշվարկ

### 11. Անշարժ գույքի շուկայական արժեքի որոշում ծախսային մոտեցմամբ

Անշարժ գույքի շուկայական արժեքը, ծախսային մոտեցման կիրառման դեպքում, որոշվում է իբրև հողամասի և շենք-շինությունների վերարտադրման կամ փոխարինման արժեքների (վերարտադրման կամ փոխարինման ծախսերը, հաշվի առած մաշվածությունը) գումար: Ծախսային մեթոդով շուկայական արժեքի որոշման համար առկա տեղեկատվության հանգամանորեն կատարված վերլուծությամբ, կատարվում է հետևյալ հաջորդական քայլերը՝

- հողամասի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքի գնահատում
- Շենքերի և շինությունների վերարտադրման (վերարտադրման կամ փոխարինման) ծախսերի գնահատումը գնահատման ամսաթվի դրությամբ: Վերարտադրման ծախսերը հաշվարկվում են որպես ուղղակի, անուղղակի ծախսերի և ձեռնարկատիրական (կառուցապատողի) շահույթի հանրագումար:
- Շենքերի և շինությունների ընդհանուր կուտակային մաշվածքի արժեքի գնահատում:



- Շենքերի և շինությունների վերարտադրման կամ փոխարինման արժեքի գնահատումը գնահատման ամսաթվի դրությամբ, հաշվի առնելով ընդհանուր կուտակային մաշվածությունը: Անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքի գնահատումը

**Շենքը սպասարկող հողամասի շուկայական արժեքի որոշում**

Տվյալ հողամասի գնահատման նպատակով կատարվել են ընդհանուր ուսումնասիրություններ, հարցումներ դիտարկվող տարածքում ազատ հողամասերի վաճառքների քանակական խտության, վաճառքի պայմանների, վաճառված, կամ վաճառահանված հողամասերի գների վերաբերյալ: Հարցում է կատարվել նաև ՀՀ կադաստրի կոմիտեին, խնդրելով տրամադրել տեղեկատվություն Լոռու մարզի Շամլուղ քաղաքում, Ճոճկան, Հաղպատ, Աքրի, Մաղան, Կաճաճկուտ և Թեղուտ գյուղերում հատուկ պահպանվող տարածքների, մասնավորապես հանգստի համար նախատեսված հողամասերի, չլինելու դեպքում բնակավայրերի նպատակային նշանակության, հասարակական, կամ բնակելի կառուցապատման համար նախատեսված, 1000քառ. մետրից ոչ պակաս մակերեսով հողամասերի վաճառքների պայմանագրային գների վերաբերյալ 2022 թվականից մինչև օրս ընկած ժամանակահատվածում: ՀՀ կադաստրի կոմիտեից ստացվել է N ԱԳ/18500-2024 պատասխան գրությունը, տեղեկացնելով որ «»2022 թվականի հունվարի 1-ից մինչև 2024 թվականի սեպտեմբերի 30-ը ընկած ժամանակահատվածում ՀՀ Լոռու մարզի Շամլուղ քաղաքում, Ճոճկան, Աքրի, Կաճաճկուտ, Թեղուտ համայնքներում հատուկ պահպանվող տարածքներ և հասարակական կառուցապատման հողամասերի առուվաճառքի գործարքներ չեն գրանցվել» /կցվում է/, տրամադրելով ՀՀ Լոռու մարզի Հաղպատ (4 միավոր) և Աքրի (1 միավոր) համայնքներում բնակելի կառուցապատման հողամասերի առուվաճառքների իրատեսական պայմանագրային գների վերաբերյալ տեղեկատվություն /կցվում է/: Ելնելով ՀՀ կադաստրի կոմիտեի պատասխան գրության բովանդակությունից, ինչպես նաև տրամադրված տեղեկատվության որակական հատկանիշներից (վաճառված հողամասերի բնութագրիչների առումով), և հաշվի առնելով, որ գնահատողին չի հաջողվել այլ աղբյուրներից, գնահատվող անշարժ գույքի հողամասի գնահատման համար անհրաժեշտ, վաճառքների կամ վաճառահանված համադրելի հողամասերի գների վերաբերյալ բավարար տեղեկություններ հավաքագրել, տվյալ դեպքում հողամասի շուկայական արժեքը կընդունվի վերջինիս ներկա պահին գործող կադաստրային արժեքի չափով և կկազմի.

$$336.6 \text{ դր./քմ} \times 40000 \text{ քմ} = 13464000 \text{ ՀՀ դրամ:}$$

Այսպիսով, Լոռու մարզ, Ալավերդի համայնք, գյուղ Ճոճկան 1 ուղելալ հասցեում գտնվող անշարժ գույքի մաս կազմող 4հա մակերեսով հողամասի արժեքը տեղազննման օրվա դրությամբ կազմում է 13 464 000 ՀՀ դրամ:

- ***Շենքի վերարտադրման ծախսերի հաշվարկը, կուտակային մաշվածության և վերարտադրման արժեքների գնահատումը***

Վերարտադրման ծախսերը - դա (վերարտադրման կամ փոխարինման) գնահատման ամսաթվի դրությամբ գնահատվող անշարժ գույքի ճշգրիտ պատճենի կամ նմանատիպ օգտակարությամբ և նշանակությամբ անշարժ գույքի (ժամանակակից պահանջների համապատասխանող փոխարինիչի) ստեղծման համար անհրաժեշտ ծախսերի հանրագումարն է, հաշվարկված շուկայական գներով: Հաշվարկների ընթացքում կատարվել է վերարտադրման ծախսերի հաշվարկը ըստ Հայաստանի Հանրապետության Քաղաքաշինության Նախարարության



<<Հայարդնախագիծ>> ԲԲԸ 2008թ. և 2009թ. հրապարակված ՀՀ տարածքում կառուցվող շենքերի, կառուցվածքների և շինարարական աշխատանքների տեսակների արժեքի խոշորացված ցուցանիշների՝ և լիցենզավորված շինարարական կազմակերպություններից կատարված հարցումների:

- Շենքերի և շինությունների գործառնական /կամ ֆունկցիոնալ/ մաշվածության չափը ընդունվել է նկատի ունենալով, որ վերջիններս մասամբ /յուրաքանչյուրը իր տեսակից ելնելով/ չեն համապատասխանում հետագա, որպես հանգստի գոտում համապատասխան շահագործման համար: Ենթադրվում է, որ շենքերը և շինությունները ըստ նպատակի /հանգստի գոտու համար նախատեսված/ օգտագործելու նկատառումներից ելնելով և արդի պահանջներին բավարարելու համար պետք է ենթարկվեն որոշակի փոփոխությունների և որոշ չափով ձևափոխվեն և այլ:

Շենք-շինությունների վերարտադրման ծախսերը հաշվարկելու նպատակով գնահատողի կողմից կիրառվել են համապատասխան գործակիցներ, որպես անալոգ դուրս բերված՝ շինության արժեքի խոշորացված ցուցանիշի նկատմամբ:

**1.2որանոց – 317.մ<sup>2</sup>**

Ներքին ծավալը - 923.4 մ<sup>3</sup>

Արտաքին ծավալը - 923.4 մ<sup>3</sup> x 1.2 = 1108.08 մ<sup>3</sup>

Կիրառվող գործակիցներն են.

- 1.09 – համաձայն 2009թ. լրամշակված ՇԱԽՑ-ի ընդհանուր դրույթների
- 1.2 - ԱԱՀ
- 1.07 - անուղղակի ծախսեր
- 1.15 – ձեռնարկատիրական շահույթ
- 1.2- շինանյութերի և շինաշխատանքի թանկացում  
Ընդհանրացված գործակիցը (Գը) կլինի՝

$$1.09 \times 1.2 \times 1.07 \times 1.15 \times 1.2 = 1.9314, \text{ ընդունվում է՝ } 1,93$$

Վերարտադրման ծախսերի հաշվարկ՝

Անվանումը /ՇԱԽՑ/ անալոգը	Շինարարության արժեքը (դրամ/խմ)	Շինության ծավալը	Գը	Վերարտադրման ծախսերը
/ՇԱԽՑ/ 2009թ. I հատոր, 1, 1-31	22920	1108խ/մ	1.93	49013045
Ընդամենը				

**Գնահատվող գույքի վերարտադրման ծախսերը կազմում է, կլորացված՝ 49013000 ՀՀ դրամ:**

*Կախված արժեքի կորստի առաջացման պատճառներից մաշվածության փոփոխությունները երեքն են՝*

Ֆիզիկական մաշվածությունը - դա շենքերի, շինությունների բաղադրիչների սկզբնական հատկանիշների կորստի հետևանքով արժեքի նվազումն է:

Կիրառվել է շենքերի հետազննության դիտողական ձևը: Շենքերի դիտողական հետազննության ժամանակ ի հայտ են բերվում և նշվում են (անհրաժեշտության դեպքում լուսանկարվում են) երևացող թերությունները, դեֆորմացիաները, կոնստրուկցիաների տարրերի չափերի, ձևի ու դիրքի շեղումները, ճաքերի առկայությունն ու տեղաբաշխման բնույթը, ինչպես նաև մեխանիկական, կոռոզիոն, կենսաբանական, այրվածքային և այլ տիպի վնասվածքները:



Առանձին կոնստրուկցիաների, տարրերի վնասվածքների քանակական գնահատականը այնուհետև վերաձվում է ֆիզիկական մաշվածքի տոկոսաչափի՝ համաձայն մեթոդական ցուցումների: Բաղադրիչ էլեմենտների ֆիզիկական մաշվածքի չափը որոշելիս հաշվի են առնվել նաև ՇԱԽՅ-ից բերված անալոգի և գնահատվող շենքի բաղադրիչ էլեմենտների, կոնստրուկտիվ լուծումների և շինանյութի տեսակների տարբերությունները: Ֆիզիկական մաշվածքի մեծությունը հաշվարկվել է փորձագիտական ճանապարհով: Արդյունքները ներկայացված են ստորև բերված աղյուսակում:

<b>Վերացվող ֆիզիկական մաշվածքի հաշվարկ</b>						
N	Աշխատանքի անվանումը	Տեսակարար կշիռը ըստ աշխատանքի տեսակի	Տեսակարար կշիռը ըստ աշխատանքի տեսակի	ֆիզիկական մաշվածությունը	ֆիզիկական մաշվածությունը	Մնացորդային արժեքը դրամ
		%	ՀՀ դրամ	%	ՀՀ դրամ	ՀՀ դրամ
1	Հողային աշխատանքներ	3%	1470390	0%	0	1470390
2	Հիմքեր	5.80%	2842754	0%	0	2842754
3	Պատեր	37.50%	18379875	15%	2756981	15622894
4	Միջհարկային ծածկ և աստիճաններ	12.50%	6126625	15%	918994	5207631
5	Տանիք	5.20%	2548676	35%	892037	1656639
6	Հարդարման աշխատանքներ	17.50%	8577275	65%	5575229	3002046
7	Դռներ Պատուհաններ	10%	4901300	65%	3185845	1715455
8	Սանտեխ. աշխատանքներ	5.70%	2793741	50%	1396871	1396871
9	Էլեկտրամոնտաժային աշխատանքներ	1.50%	735195	15%	110279	624916
10	Այլ աշխատանքներ	1.30%	637169	40%	254868	382301
11	<b>Ընդամենը</b>	<b>100.00%</b>	<b>49013000</b>		<b>15091103</b>	<b>33921897</b>

<b>Կարճաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկ</b>						
N	Աշխատանքի անվանումը	Կարճակյաց տարրերի արժեքը չվերականգնվող ֆիզիկական մաշվածքով	Ծառայության ժամկետը	Նորմատիվային ծառայության ժամկետը	Մաշվածքի գործակիցը	Մաշվածքը
		ՀՀ դրամ	տարի	տարի		ՀՀ դրամ
1	Տանիք	1656639	19	50	0.380	629523
2	Հարդարման աշխատանքներ	3002046.25	19	30	0.633	1901296
3	Դռներ Պատուհաններ	1715455	19	30	0.633	1086455
4	Սանտեխ. աշխատանքներ	1396870.5	19	20	0.950	1327027
5	Էլեկտրամոնտաժային աշխատանքներ	624915.75	19	30	0.633	395780
6	Այլ աշխատանքներ	382301.4	19	40	0.475	181593
7	<b>Ընդամենը</b>	<b>8778228.3</b>				<b>5521674</b>



Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկը		
N	Արժեքի անվանումը	ՀՀ դրամ
1	Վերարտադրման ծախսեր	49013000
2	Վերացվող ֆիզիկական մաշվածքը (հետաձգված վերանորոգում)	15091102.7
3	Կարճակյաց փարրերի արժեքը չվերականգնվող ֆիզիկական մաշվածքով	8778228.3
4	Ընդամենը երկարակյաց փարրերի արժեքը չվերականգնվող ֆիզիկական մաշվածքով	25143669
5	Շահագործման ժամկետը /տարի/	19
6	Շահագործման նորմատիվային ժամկետը /տարի/	125
7	Մաշվածքի հաշվարկման գործակիցը (5/6)	0.152
8	Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի արժեքը (4x7)	<b>3821837.688</b>

Ընդհանուր ֆիզիկական մաշվածքի հաշվարկ		
N/N	Մաշվածքի տեսակը	ՀՀ դրամ
1	Վերականգնվող ֆիզիկական մաշվածքը (հետաձգված վերանորոգում)	15091102.7
2	Կարճաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքը	5521674
3	Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքը	3821837.7
	<b>Ընդամենը</b>	<b>24434614.3</b>

**Ֆունկցիոնալ մաշվածությունը** դա շենքերի և շինությունների անհամապատասխանությունն է ժամանակակից շուկայական ստանդարտներին և դիտարկվող անշարժ գույքի կոնստրուկտիվ լուծումների շուկայական բնութագրերի վերաբերյալ պատկերացումներին: Գնահատողի կարծիքով գնահատվող անշարժ գույքի կոնստրուկտիվ լուծումների որակական բնութագրերը ոչ լրիվ են համապատասխանում անշարժ գույքի շուկայում ձևավորված պահանջներին, ժամանակակից շուկայական, շինարարական ստանդարտներին: Հաշվի առնելով վերը նշվածը և այն, որ տվյալ շենք-շինությունները որոշակիորեն պետք է համապատասխանեցվեն հանգստի համար նախատեսվող նպատակին, օբյեկտի ֆունկցիոնալ մաշվածությունը ընդունվել է **30%**:

**Արտաքին գործոնների ազդեցության (տնտեսական) արդյունքում մաշվածությունը.**  
 -Դա գնահատվող անշարժ գույքի վրա արտաքին գործոնների՝ շուկայական իրավիճակի (առաջարկի և պահանջարկի), ֆինանսական, օրենսդրական պայմանների փոփոխությամբ պայմանավորված մաշվածությունն է: Տվյալ դեպքում արտաքին գործոնից կամ տնտեսական մաշվածությունը ընդունվել է **0%**, ելնելով շինության հետագա հնարավոր և նպատակային օգտագործումից:

Կուտակված մաշվածության հաշվարկ.

Մաշվածքի տեսակը	Մեծությունը
Ֆիզիկական մաշվածքը /ընդհանուր/ (%)	49.85
Գործառնական (ֆունկցիոնալ) մաշվածքը (%)	30
Արտաքին գործոնից կամ տնտեսական մաշվածքը (%)	0
Կուտակված մաշվածությունը (%)	64.9
$Մկ\% = (1 - (1 - Մֆ/100) * (1 - Մգ/100) * (1 - Մա/100)) * 100$	
Կուտակված մաշվածքը Մկ = Վա x Մկ% (<< դրամ)	31809437.0

Շինության վերարտադրման /հաշվի առած մաշվածությունը/ արժեքը կկազմի՝

Ցուցանիշի անվանումը	Ցուցանիշի արժեքը /<< դրամ/
Վերարտադրման ծախսերը	49013000
Կուտակված մաշվածքի արժեքը	-31809437.0
Վերարտադրման արժեքը	17203560

Ծախսային մոտեցմամբ հաշվարկված << Լոռու մարզ, Ալավերդի համայնք,, գյուղ Ճոճկան 1 ուղեվալ հասցեում գտնվող անշարժ գույքի մաս կազմող, Զորանոցի (թիվ 1 շին.) վերարտադրման արժեքը տեղազննման օրվա. դրությամբ կազմում է 17203560 << դրամ:

**2. Շնանոց - 14.2մ<sup>2</sup>**

Ներքին ծավալը - 34.08 մ<sup>3</sup>

Արտաքին ծավալը - 34.08 մ<sup>3</sup> x 1.2 = 40.896 մ<sup>3</sup>

Կիրառվող գոծակիցներն են.

- 1.35 - համաձայն 2009թ. լրամշակված ՇԱԽՑ-ի ընդհանուր դրույթների
- 1.09 - համաձայն 2009թ. լրամշակված ՇԱԽՑ-ի ընդհանուր դրույթների
- 1.2 - ԱԱԿ
- 1.07 - անուղղակի ծախսեր
- 1.15 - ձեռնարկատիրական շահույթ
- 1.2- շինանյութերի և շինաշխատանքի թանկացում

Ընդհանրացված գործակիցը (Գը) կլինի՝

$$1.35 \times 1.09 \times 1.2 \times 1.07 \times 1.15 \times 1.2 = 2.6073, \text{ ընդունվում է՝ } 2.6$$

Վերարտադրման ծախսերի հաշվարկ՝

Անվանումը /ՇԱԽՑ/ անալոգը	Շինարարության արժեքը (դրամ/խմ)	Շինության ծավալը	Գը	Վերարտադրման ծախսերը
/ՇԱԽՑ/ 2008թ. I հատոր, 1, 3 - 15	26590	41խ/մ	2.6	2834494
Ընդամենը				

**Գնահատվող գույքի վերարտադրման ծախսերը կազմում է, կլորացված՝ 2834000 << դրամ:**



Վերացվող ֆիզիկական մաշվածքի հաշվարկ						
N	Աշխատանքի անվանումը	Տեսակարար կշիռը ըստ աշխատանքի տեսակի	Տեսակարար կշիռը ըստ աշխատանքի տեսակի	Ֆիզիկական մաշվածությունը	Ֆիզիկական մաշվածությունը	Մնացորդային արժեքը դրամ
		%	<< դրամ	%	<< դրամ	<< դրամ
1	Հողային աշխատանքներ	3%	85020	0%	0	85020
2	Հիմքեր	5.80%	164372	0%	0	164372
3	Պատեր	37.50%	1062750	10%	106275	956475
4	Միջհարկային ծածկ և աստիճաններ	12.50%	354250	70%	247975	106275
5	Տանիք	5.20%	147368	30%	44210	103158
6	Հարդարման աշխատանքներ	17.50%	495950	70%	347165	148785
7	Դռներ Պատուհաններ	10%	283400	100%	283400	0
8	Սանտեխ. աշխատանքներ	5.70%	161538	100%	161538	0
9	Էլեկտրամոնտաժային աշխատանքներ	1.50%	42510	100%	42510	0
10	Այլ աշխատանքներ	1.30%	36842	70%	25789	11053
11	<b>Ընդամենը</b>	<b>100.00%</b>	<b>2834000</b>		<b>1258863</b>	<b>1575137</b>

Կարճաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկ						
N	Աշխատանքի անվանումը	Կարճակյաց փարրերի արժեքը չվերականգնվող ֆիզիկական մաշվածքով	Ծառայության ժամկետը	Նորմատիվային ծառայության ժամկետը	Մաշվածքի գործակիցը	Մաշվածքը
		<< դրամ	տարի	տարի		<< դրամ
1	Տանիք	103158	19	50	0.380	39200
2	Հարդարման աշխատանքներ	148785	19	30	0.633	94231
3	Դռներ Պատուհաններ	0	19	30	0.633	0
4	Սանտեխն. աշխատանքներ	0	19	20	0.950	0
5	Էլեկտրամոնտաժային աշխատանքներ	0	19	30	0.633	0
6	Այլ աշխատանքներ	11052.6	19	40	0.475	5250
7	<b>Ընդամենը</b>	<b>262995.2</b>				<b>138680</b>

Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկը		
N	Արժեքի անվանումը	<< դրամ
1	Վերարտադրման ծախսեր	2834000
2	Վերացվող ֆիզիկական մաշվածքը (հեղափոխված վերանորոգում)	1258862.8
3	Կարճակյաց փարրերի արժեքը չվերականգնվող ֆիզիկական մաշվածքով	262995.2



4	Ընդամենը երկարակյաց տարրերի արժեքը չվերականգնվող ֆիզիկական մաշվածքով	1312142
5	Շահագործման ժամկետը /տարի/	19
6	Շահագործման նորմատիվային ժամկետը /տարի/	100
7	Մաշվածքի հաշվարկման գործակիցը (5/6)	0.19
8	Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի արժեքը (4x7)	<b>249306.98</b>

Ընդհանուր ֆիզիկական մաշվածքի հաշվարկ		
N/N	Մաշվածքի տեսակը	ՀՀ դրամ
1	Վերականգնվող ֆիզիկական մաշվածքը (հետաձգված վերանորոգում)	1258862.8
2	Կարճաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքը	138680
3	Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքը	249307.0
	<b>Ընդամենը</b>	<b>1646850.2</b>

Կուտակված մաշվածության հաշվարկ.

Մաշվածքի տեսակը	Մեծությունը
Ֆիզիկական մաշվածքը /ընդհանուր/ (%)	58.11
Գործառնական (ֆունկցիոնալ) մաշվածքը (%)	40
Արտաքին գործոնից կամ տնտեսական մաշվածքը (%)	0
Կուտակված մաշվածությունը (%)	74.87
Մկ% = $(1 - (1 - \text{ՄՖ}/100) * (1 - \text{Մգ}/100) * (1 - \text{Մա}/100)) * 100$	
Կուտակված մաշվածքը Մկ = Վա x Մկ% (ՀՀ դրամ)	2121815.8

Շինության վերարտադրման /հաշվի առած մաշվածությունը/ արժեքը կկազմի՝

Ցուցանիշի անվանումը	Ցուցանիշի արժեքը /ՀՀ դրամ/
Վերարտադրման ծախսերը	2834000
Կուտակված մաշվածքի արժեքը	- 2121815.8
Վերարտադրման արժեքը	712180

Ծախսային մոտեցմամբ հաշվարկված ՀՀ Լոռու մարզ, Ալավերդի համայնք,, գյուղ Ճոճկան 1 ուղեվալ հասցեում գտնվող անշարժ գույքի մաս կազմող, Շնանոցի (թիվ 2 շին.) վերարտադրման արժեքը տեղազննման օրվա. դրությամբ կազմում է 712180 ՀՀ դրամ:

**3 Բնակելի տուն - 295.1մ<sup>2</sup>**

Ներքին ծավալը - 644.8 մ<sup>3</sup>

Արտաքին ծավալը - 644.8 մ<sup>3</sup> x 1.2 = 773.76 մ<sup>3</sup>

Կիրառվող գոծակիցներն են.

- 1.09 – համաձայն 2009թ. լրամշակված ՇԱԽՑ-ի ընդհանուր դրույթների
- 1.2 - ԱԱՀ

- 1.07 - անուղղակի ծախսեր
  - 1.15 - ձեռնարկատիրական շահույթ
  - 1.2- շինանյութերի և շինաշխատանքի թանկացում
- Ընդհանրացված գործակիցը (Գը) կլինի՝

$$1.09 \times 1.2 \times 1.07 \times 1.15 \times 1.2 = 1.9314, \text{ ընդունվում է՝ } 1,93$$

Վերարտադրման ծախսերի հաշվարկ՝

Անվանումը /ՇԱԽՑ/ անալոգը	Շինարարության արժեքը (դրամ/խմ)	Շինության ծավալը	Գը	Վերարտադրման ծախսերը
/ՇԱԽՑ/ 2009թ. I հատոր, 1, 1-37	25350	774խ/մ	1.93	37868337
Ընդամենը				

Գնահատվող գույքի վերարտադրման ծախսերը կազմում է, կլորացված՝ 37868000 ՀՀ դրամ:

**Վերացվող ֆիզիկական մաշվածքի հաշվարկ**

N	Աշխատանքի անվանումը	Տեսակարար կշիռը ըստ աշխատանքի տեսակի	Տեսակարար կշիռը ըստ աշխատանքի տեսակի	Ֆիզիկական մաշվածությունը	Ֆիզիկական մաշվածությունը	Մնացորդային արժեքը դրամ
		%	ՀՀ դրամ	%	ՀՀ դրամ	ՀՀ դրամ
1	Հողային աշխատանքներ	3%	1136040	0%	0	1136040
2	Հիմքեր	5.80%	2196344	0%	0	2196344
3	Պատեր	37.50%	14200500	20%	2840100	11360400
4	Միջհարկային ծածկ և աստիճաններ	12.50%	4733500	15%	710025	4023475
5	Տանիք	5.20%	1969136	30%	590741	1378395
6	Հարդարման աշխատանքներ	17.50%	6626900	65%	4307485	2319415
7	Դռներ Պատուհաններ	10%	3786800	65%	2461420	1325380
8	Սանտեխ. աշխատանքներ	5.70%	2158476	50%	1079238	1079238
9	Էլեկտրամոնտաժային աշխատանքներ	1.50%	568020	15%	85203	482817
10	Այլ աշխատանքներ	1.30%	492284	40%	196914	295370
11	<b>Ընդամենը</b>	<b>100.00%</b>	<b>37868000</b>		<b>12271125</b>	<b>25596875</b>

**Կարճաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկ**

N	Աշխատանքի անվանումը	Կարճակյաց տարրերի արժեքը չվերականգնվող ֆիզիկական մաշվածքով	Ծառայության ժամկետը	Նորմատիվային ծառայության ժամկետը	Մաշվածքի գործակիցը	Մաշվածքը
		ՀՀ դրամ	տարի	տարի		ՀՀ դրամ
1	Տանիք	1378395	19	50	0.380	523790
2	Հարդարման աշխատանքներ	2319415	19	30	0.633	1468963



3	Դռներ/Պատուհաններ	1325380	19	30	0.633	839407
4	Սանտեխն. աշխատանքներ	1079238	19	20	0.950	1025276
5	Էլեկտրամոնտաժային աշխատանքներ	482817	19	30	0.633	305784
6	Այլ աշխատանքներ	295370.4	19	40	0.475	140301
7	<b>Ընդամենը</b>	<b>6880615.6</b>				<b>4303521</b>

Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկը		
N	Արժեքի անվանումը	ՀՀ դրամ
1	Վերարտադրման ծախսեր	37868000
2	Վերացվող ֆիզիկական մաշվածքը (հեփաձգված վերանորոգում)	12271125.4
3	Կարճակյաց փարրերի արժեքը չվերականգնվող ֆիզիկական մաշվածքով	6880615.6
4	Ընդամենը երկարակյաց փարրերի արժեքը չվերականգնվող ֆիզիկական մաշվածքով	18716259
5	Շահագործման ժամկետը /տարի/	19
6	Շահագործման նորմատիվային ժամկետը /տարի/	125
7	Մաշվածքի հաշվարկման գործակիցը (5/6)	0.152
8	Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի արժեքը (4x7)	<b>2844871.368</b>

Ընդհանուր ֆիզիկական մաշվածքի հաշվարկ		
N/N	Մաշվածքի տեսակը	ՀՀ դրամ
1	Վերականգնվող ֆիզիկական մաշվածքը (հեփաձգված վերանորոգում)	12271125.4
2	Կարճաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքը	4303521
3	Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքը	2844871.4
	<b>Ընդամենը</b>	<b>19419518.3</b>

Կուտակված մաշվածության հաշվարկ.

Մաշվածքի տեսակը	Մեծությունը
Ֆիզիկական մաշվածքը /ընդհանուր/ (%)	51.28
Գործառնական (ֆունկցիոնալ) մաշվածքը (%)	30
Արտաքին գործոնից կամ տնտեսական մաշվածքը (%)	0
Կուտակված մաշվածությունը (%)	65.89
Մկ% = (1-(ՄՖ/100))*(1-Մգ/100)*(1-Մա/100))*100	
Կուտակված մաշվածքը Մկ = Վա x Մկ% (ՀՀ դրամ)	24951225.2

*Շինության վերարտադրման /հաշվի առած մաշվածությունը/ արժեքը կկազմի՝*

Ցուցանիշի անվանումը	Ցուցանիշի արժեքը /<< դրամ/
Վերարտադրման ծախսերը	37868000
Կուտակված մաշվածքի արժեքը	-24951225.2
Վերարտադրման արժեքը	12916770

Ծախսային մոտեցմամբ հաշվարկված << << Լոռու մարզ, Ալավերդի համայնք,, գյուղ Ճոճկան 1 ուղեվալ հասցեում գտնվող անշարժ գույքի մաս կազմող, Բնակելի տան (թիվ 3 շին.) վերարտադրման արժեքը տեղազննման օրվա դրությամբ կազմում է 12916770 << դրամ:

**4. Զուգարան – 7.7մ<sup>2</sup>**

Ներքին ծավալը - 18.1 մ<sup>3</sup>

Արտաքին ծավալը - 18.1 մ<sup>3</sup> x 1.2 = 21.72 մ<sup>3</sup>

Կիրառվող գոծակիցներն են.

- 1.35 – համաձայն 2009թ. լրամշակված ՇԱԽՑ-ի ընդհանուր դրույթների
- 1.09 – համաձայն 2009թ. լրամշակված ՇԱԽՑ-ի ընդհանուր դրույթների
- 1.2 - ԱԱԿ
- 1.07 - անուղղակի ծախսեր
- 1.15 – ձեռնարկատիրական շահույթ
- 1.2- շինանյութերի և շինաշխատանքի թանկացում

Ընդհանրացված գործակիցը (Գը) կլինի՝

$$1.35 \times 1.09 \times 1.2 \times 1.07 \times 1.15 \times 1.2 = 2.6073, \text{ ընդունվում է՝ } 2.6$$

Վերարտադրման ծախսերի հաշվարկ՝

Անվանումը /ՇԱԽՑ/ անալոգը	Շինարարության արժեքը (դրամ/խմ)	Շինության ծավալը	Գը	Վերարտադրման ծախսերը
/ՇԱԽՑ/ 2008թ. I հատոր, 1, 3 - 15	26590	21.7խմ	2.6	1500208
Ընդամենը				

**Գնահատվող գույքի վերարտադրման ծախսերը կազմում է, կլորացված՝ 1500000 << դրամ:**

<b>Վերացվող ֆիզիկական մաշվածքի հաշվարկ</b>						
N	Աշխատանքի անվանումը	Տեսակարար կշիռը ըստ աշխատանքի տեսակի	Տեսակարար կշիռը ըստ աշխատանքի տեսակի	Ֆիզիկական մաշվածությունը	Ֆիզիկական մաշվածությունը	Մնացորդային արժեքը դրամ
		%	<< դրամ	%	<< դրամ	<< դրամ
1	Հողային աշխատանքներ	3%	45000	0%	0	45000
2	Հիմքեր	5.80%	87000	0%	0	87000
3	Պատեր	37.50%	562500	20%	112500	450000
4	Միջհարկային ծածկ և աստիճաններ	12.50%	187500	70%	131250	56250
5	Տանիք	5.20%	78000	30%	23400	54600



6	Հարդարման աշխատանքներ	17.50%	262500	70%	183750	78750
7	Դռներ Պատուհաններ	10%	150000	90%	135000	15000
8	Սանտեխ. աշխատանքներ	5.70%	85500	30%	25650	59850
9	Էլեկտրամոնտաժային աշխատանքներ	1.50%	22500	30%	6750	15750
10	Այլ աշխատանքներ	1.30%	19500	70%	13650	5850
11	<b>Ընդամենը</b>	<b>100.00%</b>	<b>1500000</b>		<b>631950</b>	<b>868050</b>

**Կարճաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկ**

N	Աշխատանքի անվանումը	Կարճակյաց փարրերի արժեքը չվերականգնվող ֆիզիկական մաշվածքով	Ծառայության ժամկետը	Նորմատիվային ծառայության ժամկետը	Մաշվածքի գործակիցը	Մաշվածքը
		« Հրամ	տարի	տարի		« Հրամ
1	Տանիք	54600	19	50	0.380	20748
2	Հարդարման աշխատանքներ	78750	19	30	0.633	49875
3	Դռներ Պատուհաններ	15000	19	30	0.633	9500
4	Սանտեխ. աշխատանքներ	59850	19	20	0.950	56858
5	Էլեկտրամոնտաժային աշխատանքներ	15750	19	30	0.633	9975
6	Այլ աշխատանքներ	5850	19	40	0.475	2779
7	<b>Ընդամենը</b>	<b>229800</b>				<b>149734</b>

**Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկը**

N	Արժեքի անվանումը	« Հրամ
1	Վերարտադրման ծախսեր	1500000
2	Վերացվող ֆիզիկական մաշվածքը (հետաձգված վերանորոգում)	631950
3	Կարճակյաց փարրերի արժեքը չվերականգնվող ֆիզիկական մաշվածքով	229800
4	Ընդամենը երկարակյաց փարրերի արժեքը չվերականգնվող ֆիզիկական մաշվածքով	638250
5	Շահագործման ժամկետը /տարի/	19
6	Շահագործման նորմատիվային ժամկետը /տարի/	100
7	Մաշվածքի հաշվարկման գործակիցը (5/6)	0.19
8	Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի արժեքը (4x7)	121267.5

Ընդհանուր ֆիզիկական մաշվածքի հաշվարկ		
N/N	Մաշվածքի տեսակը	<< դրամ
1	Վերականգնվող ֆիզիկական մաշվածքը (հետաձգված վերանորոգում)	631950
2	Կարճաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքը	149734
3	Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքը	121267.5
	<b>Ընդամենը</b>	<b>902951.8</b>

Կուտակված մաշվածության հաշվարկ.

Մաշվածքի տեսակը	Մեծությունը
Ֆիզիկական մաշվածքը /ընդհանուր/ (%)	60.2
Գործառնական (ֆունկցիոնալ) մաշվածքը (%)	30
Արտաքին գործոնից կամ տնտեսական մաշվածքը (%)	0
Կուտակված մաշվածությունը (%)	72.14
$Մկ\% = (1 - (1 - Մֆ/100) * (1 - Մգ/100) * (1 - Մա/100)) * 100$	
Կուտակված մաշվածքը Մկ = Վա x Մկ% (<< դրամ)	1082100

Շինության վերարտադրման /հաշվի առած մաշվածությունը/ արժեքը կկազմի՝

Ցուցանիշի անվանումը	Ցուցանիշի արժեքը /<< դրամ/
Վերարտադրման ծախսերը	1500000
Կուտակված մաշվածքի արժեքը	- 1082100
Վերարտադրման արժեքը	417900

Ծախսային մոտեցմամբ հաշվարկված << << Լոռու մարզ, Ալավերդի համայնք,, գյուղ Ճոճկան 1 ուղեվալ հասցեում գտնվող անշարժ գույքի մաս կազմող, Զուգարանի (թիվ 4 շին.) վերարտադրման արժեքը տեղազննման օրվա. դրությամբ կազմում է 417900 << դրամ:

### 5. Կեղտաջրերի հավաքման կետ – 30մ<sup>2</sup>

Ծավալը – 90մ<sup>3</sup>

Արտաքին ծավալի գործակից չի կիրառվի, քանի որ տվյալ կառուցվածքը հանդիսանում է ռեզերվուարի տիպի

Կիրառվող գործակիցներն են.

- 1.09 – համաձայն 2009թ. լրամշակված ՇԱԽՑ-ի ընդհանուր դրույթների
- 1.2 - ԱԱՀ
- 1.07 - անուղղակի ծախսեր
- 0.8 – անալոգի նկատմամբ տարբերություն, կապված շինության օգտագործման տարբերակի
- 1.15 – ձեռնարկատիրական շահույթ
- 1.2- շինանյութերի և շինաշխատանքի թանկացում

Ընդհանրացված գործակիցը (Գը) կլինի՝

$$1.09 \times 1.2 \times 1.07 \times 0.8 \times 1.15 \times 1.2 = 1.5451, \text{ ընդունվում է՝ } 1,55$$

Վերարտադրման ծախսերի հաշվարկ՝

Անվանումը /ՇԱԽՑ/ անալոգը	Շինարարության արժեքը (դրամ/խմ)	Շինության ծավալը	Գը	Վերարտադրման ծախսերը
/ՇԱԽՑ/ 2009թ. I հատոր, 1, 11.2 - 188	85335	90խ/մ	1.55	11904233
Ընդամենը				

**Գնահատվող գույքի վերարտադրման ծախսերը կազմում է, կլորացված՝ 11904000 ՀՀ դրամ:**

Կուտակված մաշվածության հաշվարկ.

Մաշվածքի տեսակը	Մեծությունը
Ֆիզիկական մաշվածքը /ընդհանուր/ (%)	60
Գործառնական (ֆունկցիոնալ) մաշվածքը (%)	50
Արտաքին գործոնից կամ տնտեսական մաշվածքը (%)	0
Կուտակված մաշվածությունը (%)	80
$Մկ\% = (1 - (1 - \text{Մֆ}/100) * (1 - \text{Մգ}/100) * (1 - \text{Մա}/100)) * 100$	
Կուտակված մաշվածքը Մկ = Վա x Մկ% (ՀՀ դրամ)	<b>9523200</b>

Շինության վերարտադրման /հաշվի առած մաշվածությունը/ արժեքը կկազմի՝

Ցուցանիշի անվանումը	Ցուցանիշի արժեքը /ՀՀ դրամ/
Վերարտադրման ծախսերը	11904000
Կուտակված մաշվածքի արժեքը	- 9523200
Վերարտադրման արժեքը	2380800

Ծախսային մոտեցմամբ հաշվարկված ՀՀ Հոռու մարզ, Ալավերդի համայնք,, գյուղ Ճոճկան 1 ուղեվալ հասցեում գտնվող անշարժ գույքի մաս կազմող, Կեղտաջրերի հավաքման կետի (թիվ 5 շին.) վերարտադրման արժեքը տեղազննման օրվա. դրությամբ կազմում է 2380800 ՀՀ դրամ:

**6. Պահեստներ - 53.7 մ<sup>2</sup>**

Ներքին ծավալը - 182.58 մ<sup>3</sup>

Արտաքին ծավալը - 182.58 մ<sup>3</sup> x 1.2 = 219.096 մ<sup>3</sup>

Կիրառվող գործակիցներն են.

- 1.09 - համաձայն 2009թ. լրամշակված ՇԱԽՑ-ի ընդհանուր դրույթների
- 1.2 - ԱԱՀ
- 1.07 - անուղղակի ծախսեր
- 1.15 - ձեռնարկատիրական շահույթ
- 1.2- շինանյութերի և շինաշխատանքի թանկացում  
Ընդհանրացված գործակիցը (Գը) կլինի՝

$1.09 \times 1.2 \times 1.07 \times 1.15 \times 1.2 = 1.9314$ , ընդունվում է՝ 1,93

Վերարտադրման ծախսերի հաշվարկ՝

Անվանումը /ՇԱԽՑ/ անալոգը	Շինարարության արժեքը (դրամ/խմ)	Շինության ծավալը	Գը	Վերարտադրման ծախսերը
/ՇԱԽՑ/ 2009թ. I հատոր, 1, 282	27630	219խ/մ	1.93	11678372
Ընդամենը				

Գնահատվող գույքի վերարտադրման ծախսերը կազմում է, կլորացված՝ 11678000 ՀՀ դրամ:

**Վերացվող ֆիզիկական մաշվածքի հաշվարկ**

N	Աշխատանքի անվանումը	Տեսակարար կշիռը ըստ աշխատանքի տեսակի	Տեսակարար կշիռը ըստ աշխատանքի տեսակի	Ֆիզիկական մաշվածությունը	Ֆիզիկական մաշվածությունը	Մնացորդային արժեքը դրամ
		%	ՀՀ դրամ	%	ՀՀ դրամ	ՀՀ դրամ
1	Հողային աշխատանքներ	3%	677324	0%	0	677324
2	Հիմքեր	5.80%	4379250	10%	437925	3941325
3	Պատեր	37.50%	1459750	15%	218963	1240788
4	Միջհարկային ծածկ և աստիճաններ	12.50%	607256	35%	212540	394716
5	Տանիք	5.20%	2043650	40%	817460	1226190
6	Հարդարման աշխատանքներ	17.50%	1167800	25%	291950	875850
7	Դռներ Պատուհաններ	10%	665646	100%	665646	0
8	Սանտեխ. աշխատանքներ	5.70%	175170	20%	35034	140136
9	Էլեկտրամոնտաժային աշխատանքներ	1.50%	151814	40%	60726	91088
10	Այլ աշխատանքներ	1.30%	11678000		2740243	8937757
11	<b>Ընդամենը</b>	<b>100.00%</b>	677324	0%	0	677324

**Կարճաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկ**

N	Աշխատանքի անվանումը	Կարճակյաց փարթերի արժեքը չվերականգնվող ֆիզիկական մաշվածքով	Ծառայության ժամկետը	Նորմատիվային ծառայության ժամկետը	Մաշվածքի գործակիցը	Մաշվածքը
		ՀՀ դրամ	տարի	տարի		ՀՀ դրամ
1	Տանիք	394716	19	50	0.380	149992
2	Հարդարման աշխատանքներ	1226190	19	30	0.633	776587
3	Դռներ Պատուհաններ	875850	19	30	0.633	554705
4	Սանտեխ. աշխատանքներ	0	19	20	0.950	0
5	Էլեկտրամոնտաժային աշխատանքներ	140136	19	30	0.633	88753
6	Այլ աշխատանքներ	91088.4	19	40	0.475	43267
7	<b>Ընդամենը</b>	<b>2727980.8</b>				<b>1613304</b>

Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկը		
N	Արժեքի անվանումը	ՀՀ դրամ
1	Վերարտադրման ծախսեր	11678000
2	Վերացվող ֆիզիկական մաշվածքը (հեղաձգված վերանորոգում)	2740242.7
3	Կարճակյաց փարրերի արժեքը չվերականգնվող ֆիզիկական մաշվածքով	2727980.8
4	Ընդամենը երկարակյաց փարրերի արժեքը չվերականգնվող ֆիզիկական մաշվածքով	6209776.5
5	Շահագործման ժամկետը /տարի/	19
6	Շահագործման նորմատիվային ժամկետը /տարի/	100
7	Մաշվածքի հաշվարկման գործակիցը (5/6)	0.19
8	Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի արժեքը (4x7)	1179857.535

Ընդհանուր ֆիզիկական մաշվածքի հաշվարկ		
N/N	Մաշվածքի տեսակը	ՀՀ դրամ
1	Վերականգնվող ֆիզիկական մաշվածքը (հեղաձգված վերանորոգում)	2740242.7
2	Կարճաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքը	1613304
3	Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքը	1179857.5
	<b>Ընդամենը</b>	<b>5533404.3</b>

Կուտակված մաշվածության հաշվարկ.

Մաշվածքի տեսակը	Մեծությունը
Ֆիզիկական մաշվածքը /ընդհանուր/ (%)	47.4
Գործառնական (ֆունկցիոնալ) մաշվածքը (%)	40
Արտաքին գործոնից կամ տնտեսական մաշվածքը (%)	0
Կուտակված մաշվածությունը (%)	68.44.
$Մկ\% = (1 - (1 - Մֆ/100) * (1 - Մգ/100) * (1 - Մա/100)) * 100$	
Կուտակված մաշվածքը Մկ = Վա x Մկ% (ՀՀ դրամ)	<b>7992423.2</b>

Շինության վերարտադրման /հաշվի առած մաշվածությունը/ արժեքը կկազմի՝

Ցուցանիշի անվանումը	Ցուցանիշի արժեքը /ՀՀ դրամ/
Վերարտադրման ծախսերը	11678000
Կուտակված մաշվածքի արժեքը	- 7992423.2
Վերարտադրման արժեքը	3685580

Ծախսային մոտեցմամբ հաշվարկված ՀՀ Լոռու մարզ, Ալավերդի համայնք., գյուղ Ճոճկան 1 ուղեվալ հասցեում գտնվող անշարժ գույքի մաս կազմող, Պահեստներ-ի շենքի (թիվ 6 շին.) վերարտադրման արժեքը տեղազննման օրվա դրությամբ կազմում է 3685580 ՀՀ դրամ:

7. Պահեստ - 23.2 մ<sup>2</sup>

Ներքին ծավալը - 56.72 մ<sup>3</sup>

Արտաքին ծավալը - 56.72 մ<sup>3</sup> x 1.2 = 68.064 մ<sup>3</sup>

Կիրառվող գործակիցներն են.

- 1.35 – համաձայն 2009թ. լրամշակված ՇԱԽՑ-ի ընդհանուր դրույթների
- 1.09 – համաձայն 2009թ. լրամշակված ՇԱԽՑ-ի ընդհանուր դրույթների
- 1.2 - ԱԱՀ
- 1.07 - անուղղակի ծախսեր
- 1.15 – ձեռնարկատիրական շահույթ
- 1.2- շինանյութերի և շինաշխատանքի թանկացում

Ընդհանրացված գործակիցը (Գը) կլինի՝

$$1.35 \times 1.09 \times 1.2 \times 1.07 \times 1.15 \times 1.2 = 2.6073, \text{ ընդունվում է՝ } 2.6$$

Վերարտադրման ծախսերի հաշվարկ՝

Անվանումը /ՇԱԽՑ/ անալոգը	Շինարարության արժեքը (դրամ/խմ)	Շինության ծավալը	Գը	Վերարտադրման ծախսերը
/ՇԱԽՑ/ 2008թ. I հատոր, 1, 3 - 15	26590	68խ/մ	2.6	4701112
Ընդամենը				

**Գնահատվող գույքի վերարտադրման ծախսերը կազմում է, կլորացված՝ 4701000 ՀՀ դրամ:**

Վերացվող ֆիզիկական մաշվածքի հաշվարկ						
N	Աշխատանքի անվանումը	Տեսակարար կշիռը ըստ աշխատանքի տեսակի	Տեսակարար կշիռը ըստ աշխատանքի տեսակի	Ֆիզիկական մաշվածությունը	Ֆիզիկական մաշվածությունը	Մնացորդային արժեքը դրամ
		%	ՀՀ դրամ	%	ՀՀ դրամ	ՀՀ դրամ
1	Հողային աշխատանքներ	3%	141030	0%	0	141030
2	Հիմքեր	5.80%	272658	0%	0	272658
3	Պատեր	37.50%	1762875	20%	352575	1410300
4	Միջհարկային ծածկ և աստիճաններ	12.50%	587625	30%	176288	411338
5	Տանիք	5.20%	244452	40%	97781	146671
6	Հարդարման աշխատանքներ	17.50%	822675	90%	740408	82268
7	Դռներ Պատուհաններ	10%	470100	80%	376080	94020
8	Սանտեխ. աշխատանքներ	5.70%	267957	100%	267957	0
9	Էլեկտրամոնտաժայի ն աշխատանքներ	1.50%	70515	40%	28206	42309
10	Այլ աշխատանքներ	1.30%	61113	100%	61113	0
11	<b>Ընդամենը</b>	<b>100.00%</b>	<b>4701000</b>		<b>2100407</b>	<b>2600593</b>



<b>Կարճաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկ</b>						
N	Աշխատանքի անվանումը	Կարճակյաց տարրերի արժեքը չվերականգնվող ֆիզիկական մաշվածքով	Ծառայության ժամկետը	Նորմատիվային ծառայության ժամկետը	Մաշվածքի գործակիցը	Մաշվածքը
		ՀՀ դրամ	տարի	տարի		ՀՀ դրամ
1	Տանիք	146671	19	50	0.380	55735
2	Հարդարման աշխատանքներ	82267.5	19	30	0.633	52103
3	Դռներ Պատուհաններ	94020	19	30	0.633	59546
4	Սանտեխն. աշխատանքներ	0	19	20	0.950	0
5	Էլեկտրամոնտաժային աշխատանքներ	42309	19	30	0.633	26796
6	Այլ աշխատանքներ	0	19	40	0.475	0
7	<b>Ընդամենը</b>	<b>365267.7</b>				<b>194180</b>

<b>Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկը</b>		
N	Արժեքի անվանումը	ՀՀ դրամ
1	Վերարտադրման ծախսեր	4701000
2	Վերացվող ֆիզիկական մաշվածքը (հետաձգված վերանորոգում)	2100406.8
3	Կարճակյաց տարրերի արժեքը չվերականգնվող ֆիզիկական մաշվածքով	365267.7
4	Ընդամենը երկարակյաց տարրերի արժեքը չվերականգնվող ֆիզիկական մաշվածքով	2235325.5
5	Շահագործման ժամկետը /տարի/	19
6	Շահագործման նորմատիվային ժամկետը /տարի/	100
7	Մաշվածքի հաշվարկման գործակիցը (5/6)	0.19
8	Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի արժեքը (4x7)	<b>424711.845</b>

<b>Ընդհանուր ֆիզիկական մաշվածքի հաշվարկ</b>		
N/N	Մաշվածքի տեսակը	ՀՀ դրամ
1	Վերականգնվող ֆիզիկական մաշվածքը (հետաձգված վերանորոգում)	2100406.8
2	Կարճաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքը	194180
3	Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքը	424711.8
	<b>Ընդամենը</b>	<b>2719298.2</b>



Կուտակված մաշվածության հաշվարկ.

Մաշվածքի տեսակը	Մեծությունը
Ֆիզիկական մաշվածքը /ընդհանուր/ (%)	57.85
Գործառնական (ֆունկցիոնալ) մաշվածքը (%)	60
Արտաքին գործոնից կամ տնտեսական մաշվածքը (%)	0
Կուտակված մաշվածությունը (%)	83.14
Մկ% = $(1 - (1 - \text{Մֆ}/100) * (1 - \text{Մգ}/100) * (1 - \text{Մա}/100)) * 100$	
Կուտակված մաշվածքը Մկ = Վա x Մկ% (<< դրամ)	<b>3908411.4</b>

Շինության վերարտադրման /հաշվի առած մաշվածությունը/ արժեքը կկազմի՝

Ցուցանիշի անվանումը	Ցուցանիշի արժեքը /<< դրամ/
Վերարտադրման ծախսերը	<b>4701000</b>
Կուտակված մաշվածքի արժեքը	- 3908411.4
Վերարտադրման արժեքը	<b>792590</b>

Ծախսային մոտեցմամբ հաշվարկված << Լոռու մարզ, Ալավերդի համայնք, գյուղ Ճոճկան 1 ուղելալ հասցեում գտնվող անշարժ գույքի մաս կազմող Պահեստի (թիվ 7 շին.) վերարտադրման արժեքը տեղազննման օրվա. դրությամբ կազմում է **792590** << դրամ:

**8. Ավտոտնակներ – 82.7 մ<sup>2</sup>**

Ներքին ծավալը - 314.26 մ<sup>3</sup>

Արտաքին ծավալը - 314.26 մ<sup>3</sup> x 1.2 = 377.11 մ<sup>3</sup>

Կիրառվող գոծակիցներն են.

- 1.09 – համաձայն 2009թ. լրամշակված ՇԱԽՑ-ի ընդհանուր դրույթների
  - 1.2 - ԱԱՀ
  - 1.07 - անուղղակի ծախսեր
  - 1.15 – ձեռնարկատիրական շահույթ
  - 1.2- շինանյութերի և շինաշխատանքի թանկացում
- Ընդհանրացված գործակիցը (Գը) կլինի՝

$$1.09 \times 1.2 \times 1.07 \times 1.15 \times 1.2 = 1.9314, \text{ ընդունվում է՝ } 1,93$$

Վերարտադրման ծախսերի հաշվարկ՝

Անվանումը /ՇԱԽՑ/ անալոգը	Շինարարության արժեքը (դրամ/խմ)	Շինության ծավալը	Գը	Վերարտադրման ծախսերը
/ՇԱԽՑ/ 2009թ. I հատոր, 1, 12-282	20300	377խ/մ	1.93	14770483
Ընդամենը				

**Գնահատվող գույքի վերարտադրման ծախսերը կազմում է, կլորացված՝ 14770000 << դրամ:**

Վերացվող ֆիզիկական մաշվածքի հաշվարկ						
N	Աշխատանքի անվանումը	Տեսակարար կշիռը ըստ աշխատանքի տեսակի	Տեսակարար կշիռը ըստ աշխատանքի տեսակի	Ֆիզիկական մաշվածությունը	Ֆիզիկական մաշվածությունը	Մնացորդային արժեքը դրամ
		%	ՀՀ դրամ	%	ՀՀ դրամ	ՀՀ դրամ
1	Հողային աշխատանքներ	3%	443100	0%	0	443100
2	Հիմքեր	5.80%	856660	0%	0	856660
3	Պատեր	37.50%	5538750	5%	276938	5261813
4	Միջհարկային ծածկ և աստիճաններ	12.50%	1846250	15%	276938	1569313
5	Տանիք	5.20%	768040	35%	268814	499226
6	Հարդարման աշխատանքներ	17.50%	2584750	35%	904663	1680088
7	Դռներ Պատուհաններ	10%	1477000	30%	443100	1033900
8	Սանտեխ. աշխատանքներ	5.70%	841890	100%	841890	0
9	Էլեկտրամոնտաժայի ն աշխատանքներ	1.50%	221550	25%	55388	166163
10	Այլ աշխատանքներ	1.30%	192010	50%	96005	96005
11	<b>Ընդամենը</b>	<b>100.00%</b>	<b>14770000</b>		<b>3163734</b>	<b>11606266</b>

Կարճաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկ						
N	Աշխատանքի անվանումը	Կարճակյաց տարրերի արժեքը չվերականգնվող ֆիզիկական մաշվածքով	Ծառայության ժամկետը	Նորմատիվային ծառայության ժամկետը	Մաշվածքի գործակիցը	Մաշվածքը
		ՀՀ դրամ	տարի	տարի		ՀՀ դրամ
1	Տանիք	499226	19	50	0.380	189706
2	Հարդարման աշխատանքներ	1680087.5	19	30	0.633	1064055
3	Դռներ Պատուհաններ	1033900	19	30	0.633	654803
4	Սանտեխ. աշխատանքներ	0	19	20	0.950	0
5	Էլեկտրամոնտաժային աշխատանքներ	166162.5	19	30	0.633	105236
6	Այլ աշխատանքներ	96005	19	40	0.475	45602
7	<b>Ընդամենը</b>	<b>3475381</b>				<b>2059403</b>

Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկը		
N	Արժեքի անվանումը	ՀՀ դրամ
1	Վերարտադրման ծախսեր	14770000
2	Վերացվող ֆիզիկական մաշվածքը (հետաձգված վերանորոգում)	3163734

3	Կարճակյաց փարրերի արժեքը չվերականգնվող ֆիզիկական մաշվածքով	3475381
4	Ընդամենը երկարակյաց փարրերի արժեքը չվերականգնվող ֆիզիկական մաշվածքով	8130885
5	Շահագործման ժամկետը /փարի/	19
6	Շահագործման նորմատիվային ժամկետը /փարի/	100
7	Մաշվածքի հաշվարկման գործակիցը (5/6)	0.19
8	Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի արժեքը (4x7)	1544868.15

Ընդհանուր ֆիզիկական մաշվածքի հաշվարկ		
N/N	Մաշվածքի տեսակը	ՀՀ դրամ
1	Վերականգնվող ֆիզիկական մաշվածքը (հետաձգված վերանորոգում)	3163734
2	Կարճաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքը	2059403
3	Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքը	1544868.2
	<b>Ընդամենը</b>	<b>6768005.4</b>

Կուտակված մաշվածության հաշվարկ.

Մաշվածքի տեսակը	Մեծությունը
Ֆիզիկական մաշվածքը /ընդհանուր/ (%)	45.8
Գործառնական (ֆունկցիոնալ) մաշվածքը (%)	30
Արտաքին գործոնից կամ տնտեսական մաշվածքը (%)	0
Կուտակված մաշվածությունը (%)	62
$ՄԿ\% = (1 - (1 - \text{ՄՖ}/100) * (1 - \text{Մգ}/100) * (1 - \text{Մա}/100)) * 100$	
Կուտակված մաշվածքը ՄԿ = Վա x ՄԿ% (ՀՀ դրամ)	9157400

Շինության վերարտադրման /հաշվի առած մաշվածությունը/ արժեքը կկազմի՝

Ցուցանիշի անվանումը	Ցուցանիշի արժեքը /ՀՀ դրամ/
Վերարտադրման ծախսերը	14770000
Կուտակված մաշվածքի արժեքը	- 9157400
Վերարտադրման արժեքը	5612600

Ծախսային մոտեցմամբ հաշվարկված ՀՀ Լոռու մարզ, Ալավերդի համայնք, գյուղ Շոճկան 1 ուղելալ հասցեում գտնվող անշարժ գույքի մաս կազմող, Ավտոտնակների-ի շենքի (թիվ 8 ) վերարտադրման արժեքը տեղազննման օրվա. դրությամբ կազմում է 5612600 ՀՀ դրամ:

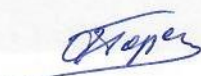
**9. Անասնաշենք – 129.4 մ<sup>2</sup>, այդ թվում 65.1քմ ծածկը**

Ներքին ծավալը - 151.95 մ<sup>3</sup>

Արտաքին ծավալը - 151.95 մ<sup>3</sup> x 1.2 = 182.34 մ<sup>3</sup>

Կիրառվող գործակիցներն են. /Անասնաշենքի համար, առանց 65.1քմ ծածկի/

- 1.35 – համաձայն 2009թ. լրամշակված ՇԱԽՑ-ի ընդհանուր դրույթների
- 1.09 – համաձայն 2009թ. լրամշակված ՇԱԽՑ-ի ընդհանուր դրույթների



- 1.2 - ԱԱՀ
- 1.07 - անտղղակի ծախսեր
- 1.15 - ձեռնարկատիրական շահույթ
- 1.2- շինանյութերի և շինաշխատանքի թանկացում

Ընդհանրացված գործակիցը (Գը) կլինի՝

$$1.35 \times 1.09 \times 1.2 \times 1.07 \times 1.15 \times 1.2 = 2.6073, \text{ ընդունվում է՝ } 2.6$$

— Շինության բաղկացուցիչ մաս հանդիսացող, 65.1քմ մակերեսով ծածկի համար կկիրառվի հավելյալ 1.4 գործակիցը, պայմանավորված ՇԱԽՑ -ից բերված անալոգի համեմատ տարբեր լինելու հանգամանքով, այն է՝ գնահատվող շենքի ծածկի հատվածը հենված է մետաղյա խողովակներից կառուցված կարկասի վրա և բացի այդ իր մակերեսին համապատասխան բետոնյա հարթակ, ծածկի համար ընդհանուր գործակիցը կկազմի.  $2.6 \times 1.4 = 3.64$

Վերարտադրման ծախսերի հաշվարկ՝

Անվանումը /ՇԱԽՑ/ անալոգը	Շինարարության արժեքը (դրամ/խմ)	Շինության ծավալը; մակերեսը	Գը	Վերարտադրման ծախսերը
/ՇԱԽՑ/ 2008թ. I հատոր, 1, 3 - 15	26590	182խ/մ	2.6	15560789
/ՇԱԽՑ/ 2008թ. I հատոր, 2, 8 - 15	1256880դրամ/100խմ	65.1քմ	3.64	2978401
Ընդամենը				18539189

**Գնահատվող գույքի վերարտադրման ծախսերը կազմում է, կլորացված՝ 18539000 ՀՀ դրամ:**

Վերացվող ֆիզիկական մաշվածքի հաշվարկ						
N	Աշխատանքի անվանումը	Տեսակարար կշիռը ըստ աշխատանքի տեսակի	Տեսակարար կշիռը ըստ աշխատանքի տեսակի	Ֆիզիկական մաշվածությունը	Ֆիզիկական մաշվածությունը	Մնացորդային արժեքը դրամ
		%	ՀՀ դրամ	%	ՀՀ դրամ	ՀՀ դրամ
1	Հողային աշխատանքներ	3%	556170	0%	0	556170
2	Հիմքեր	5.80%	1075262	0%	0	1075262
3	Պատեր	37.50%	6952125	10%	695213	6256913
4	Միջհարկային ծածկ և աստիճաններ	12.50%	2317375	40%	926950	1390425
5	Տանիք	5.20%	964028	35%	337410	626618
6	Հարդարման աշխատանքներ	17.50%	3244325	60%	1946595	1297730
7	Դռներ Պատուհաններ	10%	1853900	60%	1112340	741560
8	Սանտեխ. աշխատանքներ	5.70%	1056723	100%	1056723	0
9	Էլեկտրամոնտաժայի ն աշխատանքներ	1.50%	278085	40%	111234	166851
10	Այլ աշխատանքներ	1.30%	241007	70%	168705	72302
11	<b>Ընդամենը</b>	<b>100.00%</b>	<b>18539000</b>		<b>6355169</b>	<b>12183831</b>

<b>Կարճաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկ</b>						
N	Աշխատանքի անվանումը	Կարճակյաց փարրերի արժեքը չվերականգնվող ֆիզիկական մաշվածքով	Ծառայության ժամկետը	Նորմատիվային ծառայության ժամկետը	Մաշվածքի գործակիցը	Մաշվածքը
		ՀՀ դրամ	փարի	փարի		ՀՀ դրամ
1	Տանիք	626618	19	50	0.380	238115
2	Հարդարման աշխատանքներ	1297730	19	30	0.633	821896
3	Դռներ Պատուհաններ	741560	19	30	0.633	469655
4	Սանտեխն. աշխատանքներ	0	19	20	0.950	0
5	Էլեկտրամոնտաժային աշխատանքներ	166851	19	30	0.633	105672
6	Այլ աշխատանքներ	72302.1	19	40	0.475	34343
7	<b>Ընդամենը</b>	<b>2905061.3</b>				<b>1669681</b>

<b>Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկը</b>		
N	Արժեքի անվանումը	ՀՀ դրամ
1	Վերարտադրման ծախսեր	18539000
2	Վերացվող ֆիզիկական մաշվածքը (հետաձգված վերանորոգում)	6355169.2
3	Կարճակյաց փարրերի արժեքը չվերականգնվող ֆիզիկական մաշվածքով	2905061.3
4	Ընդամենը երկարակյաց փարրերի արժեքը չվերականգնվող ֆիզիկական մաշվածքով	9278769.5
5	Շահագործման ժամկետը /փարի/	19
6	Շահագործման նորմատիվային ժամկետը /փարի/	100
7	Մաշվածքի հաշվարկման գործակիցը (5/6)	0.19
8	Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի արժեքը (4x7)	<b>1762966.205</b>

<b>Ընդհանուր ֆիզիկական մաշվածքի հաշվարկ</b>		
N/N	Մաշվածքի տեսակը	ՀՀ դրամ
1	Վերականգնվող ֆիզիկական մաշվածքը (հետաձգված վերանորոգում)	6355169.2
2	Կարճաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքը	1669681
3	Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքը	1762966.2
	<b>Ընդամենը</b>	<b>9787816.5</b>

*Կուտակված մաշվածության հաշվարկ.*

Մաշվածքի տեսակը	Մեծությունը
Ֆիզիկական մաշվածքը /ընդհանուր/ (%)	52.8
Գործառնական (ֆունկցիոնալ) մաշվածքը (%)	30
Արտաքին գործոնից կամ տնտեսական մաշվածքը (%)	0
Կուտակված մաշվածությունը (%)	67
$Մկ\% = (1 - (1 - \text{Մֆ}/100) * (1 - \text{Մգ}/100) * (1 - \text{Մա}/100)) * 100$	
Կուտակված մաշվածքը Մկ = Վա x Մկ% (<< դրամ)	12421130

*Շինության վերարտադրման /հաշվի առած մաշվածությունը/ արժեքը կկազմի՝*

Ցուցանիշի անվանումը	Ցուցանիշի արժեքը /<< դրամ/
Վերարտադրման ծախսերը	18539000
Կուտակված մաշվածքի արժեքը	- 12421130
Վերարտադրման արժեքը	6117870

Ծախսային մոտեցմամբ հաշվարկված << Լոռու մարզ, Ալավերդի համայնք, գյուղ Ճոճկան 1 ուղեվալ հասցեում գտնվող անշարժ գույքի մաս կազմող, Անասնաշենքի (թիվ 9 շին.) վերարտադրման արժեքը տեղազննման օրվա դրությամբ կազմում է 6117870 << դրամ:

**10. Պարիսպ - 92.9մ<sup>2</sup> կամ 195.09մ<sup>3</sup>**

Պարիսպների վերարտադրման արժեքը որոշելու համար կատարվել է, հայաստանյան շուկայում շինարարական աշխատանքներով և մասնավորապես պարիսպների կառուցմամբ զբաղվող համապատասխան կազմակերպություններին և փոքր շինարարական խմբերին ուղղված հարցումներ, որոնց վերլուծության, համադրման և համեմատման արդյունքում ձևավորվել է պարիսպների կառուցման համար նախատեսվող միջինացված արժեք (**հաշվի է առնվել շինարարական աշխատանքների ընդհանուր ծավալները**) որը կազմել է **35000 << դրամ** – 1խմ համար, որն իր մեջ ներառում է շինանյութերի և շինաշխատանքների հետ կապված ծախսերը և կկազմի.

$35000 \times 195.09 = 6828150$ , կլորացված՝ 6828000 << դրամ

*Կուտակված մաշվածության հաշվարկ.*

Մաշվածքի տեսակը	Մեծությունը
Ֆիզիկական մաշվածքը /ընդհանուր/ (%)	10
Գործառնական (ֆունկցիոնալ) մաշվածքը (%)	20
Արտաքին գործոնից կամ տնտեսական մաշվածքը (%)	0
Կուտակված մաշվածությունը (%)	28
$Մկ\% = (1 - (1 - \text{Մֆ}/100) * (1 - \text{Մգ}/100) * (1 - \text{Մա}/100)) * 100$	
Կուտակված մաշվածքը Մկ = Վա x Մկ% (<< դրամ)	1911840

*Շինության վերարտադրման /հաշվի առած մաշվածությունը/ արժեքը կկազմի՝*

Ցուցանիշի անվանումը	Ցուցանիշի արժեքը /<< դրամ/
Վերարտադրման ծախսերը	6828000
Կուտակված մաշվածքի արժեքը	- 1911840
Վերարտադրման արժեքը	4916160

Ծախսային մոտեցմամբ հաշվարկված ՀՀ Լոռու մարզ, Ալավերդի համայնք, գյուղ Ճոճկան 1 ուղեյալ հասցեում գտնվող անշարժ գույքի մաս կազմող, Պարսպի (թիվ 10 շին.) վերարտադրման արժեքը տեղազննման օրվա. դրությամբ կազմում է 4916160 ՀՀ դրամ:

**11. Հարթակ - 37.1մ<sup>2</sup>**

Կիրառվող գործակիցներն են. /Անասնաշենքի համար, առանց 65.1քմ ծածկի/

- 1.35 – համաձայն 2009թ. լրամշակված ՇԱԽՑ-ի ընդհանուր դրույթների
- 1.09 – համաձայն 2009թ. լրամշակված ՇԱԽՑ-ի ընդհանուր դրույթների
- 1.2 - ԱԱՀ
- 1.07 - անուղղակի ծախսեր
- 1.15 – ձեռնարկատիրական շահույթ
- 1.2- շինանյութերի և շինաշխատանքի թանկացում

Ընդհանրացված գործակիցը (Գը) կլինի՝

$$1.35 \times 1.09 \times 1.2 \times 1.07 \times 1.15 \times 1.2 = 2.6073, \text{ ընդունվում է՝ } 2.6$$

Վերարտադրման ծախսերի հաշվարկ՝

Անվանումը /ՇԱԽՑ/ անալոգը	Շինարարության արժեքը (դրամ/քմ)	Շինության մակերեսը	Գը	Վերարտադրման ծախսերը
/ՇԱԽՑ/ 2008թ. I հատոր, 2, 8 - 15	396550դրամ/100քմ	37.1քմ	2.6	382560
Ընդամենը				

**Գնահատվող գույքի վերարտադրման ծախսերը կազմում է, կլորացված՝ 383000 ՀՀ դրամ:**

Կուտակված մաշվածության հաշվարկ.

Մաշվածքի տեսակը	Մեծությունը
Ֆիզիկական մաշվածքը /ընդհանուր/ (%)	50
Գործառնական (ֆունկցիոնալ) մաշվածքը (%)	20
Արտաքին գործոնից կամ տնտեսական մաշվածքը (%)	0
Կուտակված մաշվածությունը (%)	60
Մկ% = $(1 - (1 - \text{Մֆ}/100) * (1 - \text{Մգ}/100) * (1 - \text{Մա}/100)) * 100$	
Կուտակված մաշվածքը Մկ = Վա x Մկ% (ՀՀ դրամ)	229800

Շինության վերարտադրման /հաշվի առած մաշվածությունը/ արժեքը կկազմի՝

Ցուցանիշի անվանումը	Ցուցանիշի արժեքը /ՀՀ դրամ/
Վերարտադրման ծախսերը	383000
Կուտակված մաշվածքի արժեքը	- 229800
Վերարտադրման արժեքը	153200



Ծախսային մոտեցմամբ հաշվարկված ՀՀ Լոռու մարզ, Ալավերդի համայնք, գյուղ Ճոճկան 1 ուղեվալ հասցեում գտնվող անշարժ գույքի մաս կազմող, Հարթակի (թիվ 11 շին.) վերարտադրման արժեքը տեղազննման օրվա. դրությամբ կազմում է 153200 ՀՀ դրամ:

**12. Ծածկ /դիտածտարակ/ - 25.8մ²**

Պարիսպների վերարտադրման արժեքը որոշելու համար կատարվել է, հայաստանյան շուկայում շինարարական աշխատանքներով և մասնավորապես պարիսպների կառուցմամբ զբաղվող համապատասխան կազմակերպություններին և փոքր շինարարական խմբերին ուղղված հարցումներ, որոնց վերլուծության, համադրման և համեմատման արդյունքում ձևավորվել է պարիսպների կառուցման համար նախատեսվող միջինացված արժեք (հաշվի է առնվել շինարարական աշխատանքների ընդհանուր ծավալները) որը կազմել է 1 000 000 ՀՀ դրամ, ընդ որում պայմանով, որ կառուցվածքը պատրաստվելու է տեղում, հավելյալ տրանսպորտային ծախսերից խուսափելու նկատառումներից ելնելով:

Կուտակված մաշվածության հաշվարկ.

Մաշվածքի տեսակը	Մեծությունը
Ֆիզիկական մաշվածքը /ընդհանուր/ (%)	20
Գործառնական (ֆունկցիոնալ) մաշվածքը (%)	30
Արտաքին գործոնից կամ տնտեսական մաշվածքը (%)	0
Կուտակված մաշվածությունը (%)	44
Մկ% = (1-(1-ՄՖ/100)*(1-Մգ/100)*(1-Մա/100))*100	
Կուտակված մաշվածքը Մկ = Վա x Մկ% (ՀՀ դրամ)	440000

Շինության վերարտադրման /հաշվի առած մաշվածությունը/ արժեքը կկազմի՝

Ցուցանիշի անվանումը	Ցուցանիշի արժեքը /ՀՀ դրամ/
Վերարտադրման ծախսերը	1000000
Կուտակված մաշվածքի արժեքը	- 440000
Վերարտադրման արժեքը	560000

Ծախսային մոտեցմամբ հաշվարկված ՀՀ Լոռու մարզ, Ալավերդի համայնք, գյուղ Ճոճկան 1 ուղեվալ հասցեում գտնվող անշարժ գույքի մաս կազմող, Պարսպի (թիվ 10 շին.) վերարտադրման արժեքը տեղազննման օրվա. դրությամբ կազմում է 4916160 ՀՀ դրամ:

Ստորև ներկայացված է դիտարկվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքի հաշվարկային աղյուսակը

	Անվանում	Մակերես /քառ. մ/	Արժեք /ՀՀ դրամ/
1	Զորանոց	317.7	17203560
2	Շնանոց	14.2	712180
3	Բնակելի տուն	295.1	12916770
4	Զուգարան	7.7	417900
5	Կեղտաջրերի հավաքման կետ	30	2380800
6	Պահեստներ	53.7	3685580
7	Պահեստ	23.2	792590

8	Ավտոտնակներ	82.7	5612600
9	Անասնաշենք	129.4	6117870
10	Պարիսպ	92.9	4916160
11	Հարթակ	37.1	153200
12	Ծածկ /դիտաշտարակ/	25.8	560000
Ընդամենը շենք-շինությունների արժեքը			<b>55469210</b>
Հողամաս		40000	<b>13464000</b>
<b>Ընդամենը</b>			<b>68933210</b>

Այսպիսով, ՀՀ Լոռու մարզ, Ալավերդի համայնք, գյուղ Ճոճկան 1 ուղեվալ հասցեում գտնվող անշարժ գույքի մաս կազմող, Պարսպի (թիվ 10 շին.) վերարտադրման արժեքը տեղազննման օրվա դրությամբ կազմում է.

$$55469210 + 13464000 = 68933210 \text{ ՀՀ դրամ, որտեղ}$$

**55469210** դր. – Լոռու մարզ, Ալավերդի համայնք, գյուղ Ճոճկան 1 ուղեվալ հասցեում գտնվող շենք-շինությունների վերարտադրման արժեքն է,

**13464000** դր. – նույն հասցեում գտնվող, 40000քառ.մ մակերեսով հողամասի շուկայական արժեքն է:

### 12. Ստացված տվյալների համադրում և ամփոփում

Հետազոտվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքի վերջնական արդյունքը ստանալու համար, կիրառված մոտեցումների հաշվարկային մեծությունների համադրմամբ, ներմուծվում են գործակիցներ, որոնք ցույց են տալիս, թե առանձին-առանձին ինչ կշիռ է տրված կիրառված մոտեցումների արժեքներին վերջնական արդյունքի մեջ: Համեմատական գործակիցների տոկոսային հանրագումարը պետք է կազմի 100 %:

Հաշվի առնելով, որ դիտարկվող անշարժ գույքի գնահատման ընթացքում գնահատողի կողմից կիրառվել է միայն շուկայական արժեքի գնահատման ծախսային մոտեցումը, ուստի այդ մոտեցման կիրառմամբ կատարված հաշվարկների արդյունքում ստացված շուկայական արժեքի կշիռը ընդունվել է 100%(տոկոսի) չափով:

ՀԱՇՎԱՐԿԻ ՄԵԹՈԴ	ԱՐԺԵՔ	ՏԵՄԱԿԱՐԱՐ ԿՇԻՌ	ՇՈՒԿԱՅԱԿԱՆ ԱՐԺԵՔ
Ծախսային մեթոդ	68933210	100%	68933210

Այսպիսով, կատարված հաշվարկների արդյունքում գնահատվող՝ ՀՀ Լոռու մարզ, Ալավերդի համայնք, գյուղ Ճոճկան 1 ուղեվալ հասցեում գտնվող անշարժ գույքի հավանական շուկայական արժեքը՝ գնահատման ամսաթվի դրությամբ կազմում է՝ 68933210, կլորացված՝

**68 933 000**

**(վաթսուներե միլիոն ինը հարյուր երեսուներեք հազար) ՀՀ դրամ:**

### 13. Տեղեկատվության աղբյուրներ

Հաշվետվության մեջ օգտագործված տեղեկատվությունը հետևյալ աղբյուրներից է՝

- անշարժ գույքի շուկայի անմիջական մասնակիցներ /գնորդներ, վաճառողներ/
- անշարժ գույքի գործակալություններ և գործակալներ
- թերթեր, պարբերականներ, հայտարարություններ

- ՀՀ ԱԳԿՊԿ հրապարակված տեղեկատվություն
- ՀՀ օրենքներ, կառավարության որոշումներ, նորմատիվ ակտեր:

#### 14. Օգտագործված մեթոդական և մասնագիտական գրականություն.

1. Оценка недвижимости; под редакцией А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. Москва, 2002г.
2. Оценка рыночной стоимости недвижимости; ответственный редактор сериу В. Румгайзер, доктор экономических наук, профессор. Москва, 1998г
3. Անշարժ գույքի շուկայական գնահատում: Հեղ-ներ՝ Հ. Սարգսյան, Ա. Պապյան, 2000թ.
4. ՀՀ օրենքը անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին, ընդունված 2005թ. հոկտեմբերի 4-ին:
5. Գնահատման ստանդարտ:
6. Տրամադրված փաստաթղթերում առկա տվյալների և ՀՀ քաղաքաշինության տվյալ բնագավառում գործող նորմատիվ ակտերով սահմանված պահանջների համադրման և համեմատման մեթոդները:

#### 15. Հատուկ պայմաններ և պատասխանատվություն

- Գնահատողը գործել է որպես անկախ կատարող.
- Գնահատողի կողմից կատարված ուսումնասիրությունները և եզրակացությունները ամբողջությամբ անկանխակալ են և գնահատողը չունի ոչ ներկա և ոչ էլ ապագա սպասվելիք հետաքրքրություն գնահատվող օբյեկտի վերաբերյալ նաև չունի անձնական նախապատվություն որևէ կողմի համար.
- Սույն հաշվետվությունը վավեր է միայն ամբողջությամբ ներկայացված և միայն նշված նպատակի համաձայն.
- Գնահատման համար տրամադրված և հաշվետվության մեջ տեղակայված ինֆորմացիան համարվում է հավաստի, սակայն գնահատողը չի կարող երաշխավորել վերոհիշյալի բացարձակ ճշտությունը.
- Գնահատվող առարկայի վերաբերյալ գնահատողի կարծիքը վավեր է միայն գնահատման օրվա դրությամբ և չի հանդիսանում երաշխիք, որ օբյեկտը կվաճառվի ազատ շուկայում հաշվետվությունում նշված արժեքով.
- Գնահատման արդյունքները ունեն միայն խորհրդատվական բնույթ.
- Սույն գնահատման հաշվետվությունը պարունակում է գնահատողի մասնագիտական կարծիքը գնահատվող առարկայի վերաբերյալ.
- Գնահատողը պարտավորվում է պահպանել գնահատման ընթացքում պատվիրատուի կողմից ստացված կամ հաշվարկների միջոցով պարզաբանված ինֆորմացիայի գաղտնիությունը:
- Գնահատողը ենթադրում է, որ չկան որևէ թաքնված փաստեր, որոնք կազդեին գնահատման արդյունքի վրա: Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում նմանատիպ թաքնված փաստերի և դրանց բացահայտման համար.
- Ոչ պատվիրատուն և ոչ էլ գնահատողը չեն կարող օգտագործել գնահատման հաշվետվությունը՝ բացառությամբ այն դեպքերի, որոնք նշված են հաշվետվության մեջ:
- Գնահատողը կատարել է օբյեկտի տեսողական գնահատություն և պատասխանատվություն չի կրում օբյեկտի այն թերությունների համար, որոնք հնարավոր չէ պարզել զուտ տեսողական գնմամբ

Գնահատող՝

Ա.Թոփչյան

«ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԵՎ ԱՃՈՒՐԴԻ ԿԵՆՏՐՈՆ» ՊՈԱԿ

Լուսանկարչական հավելված



Գնահատվող օբյեկտի կոորդինատները -----

41°10'38.07" N 44°43'55.15" E

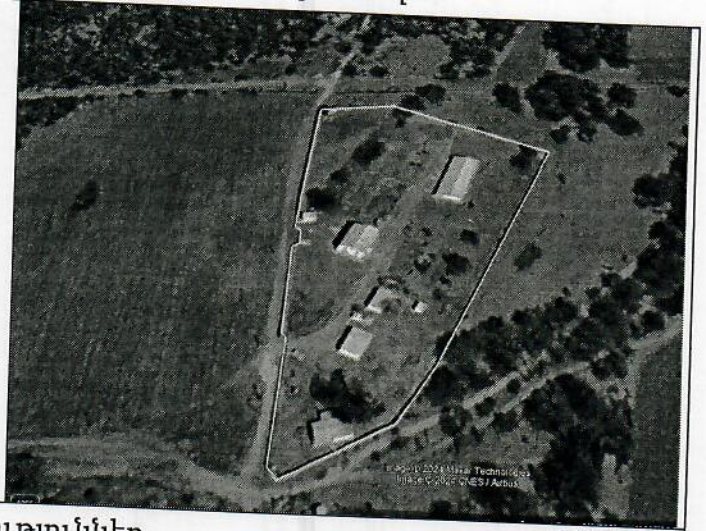
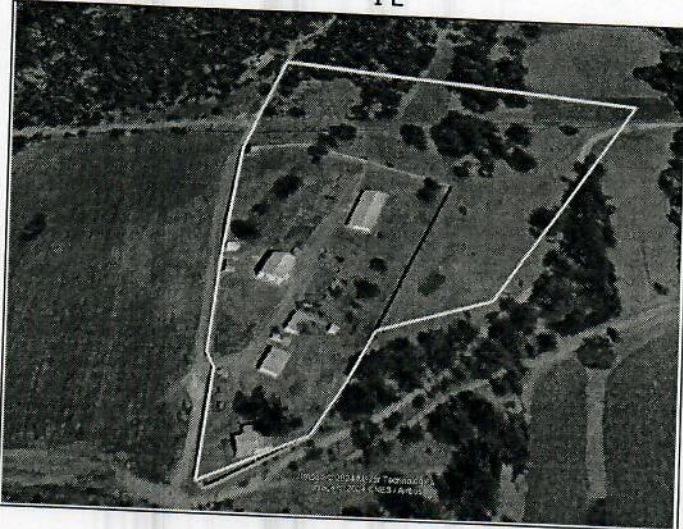
Գնահատող՝ Ա.Թովյան  
Խղակալորման վկայական N ԳԳ2023-41/

2024AWHLELPY

«ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԵՎ ԱՃՈՒՐՆԻ ԿԵՆՏՐՈՆ» ՊՈԱԿ

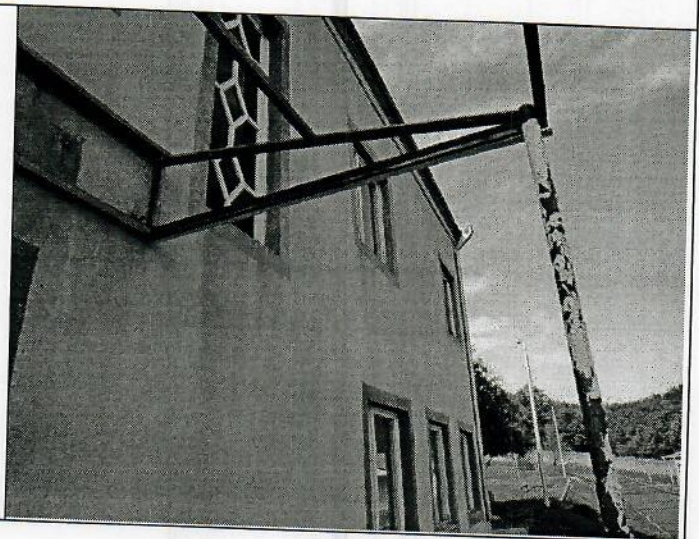
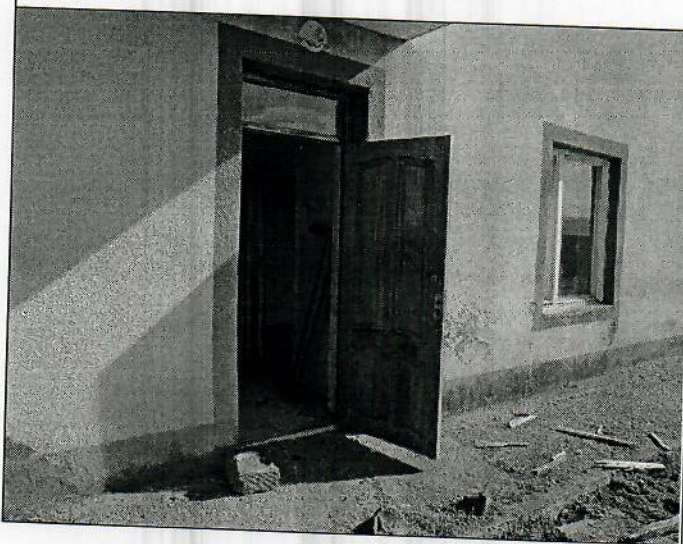
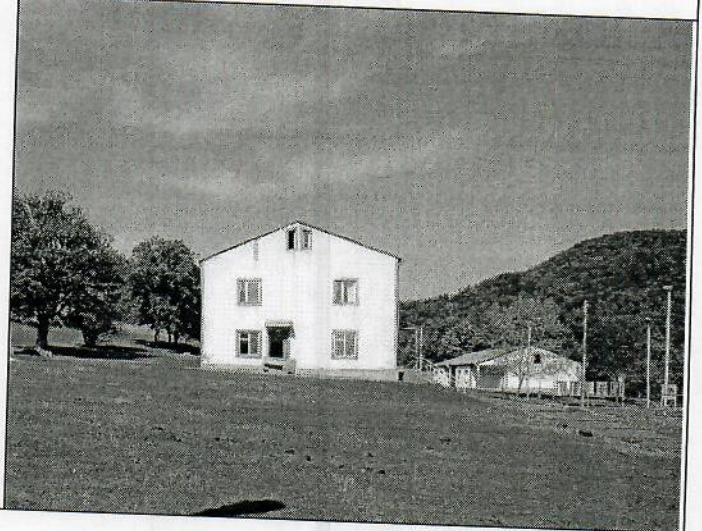
Անշարժ գույքի սա հիմանները

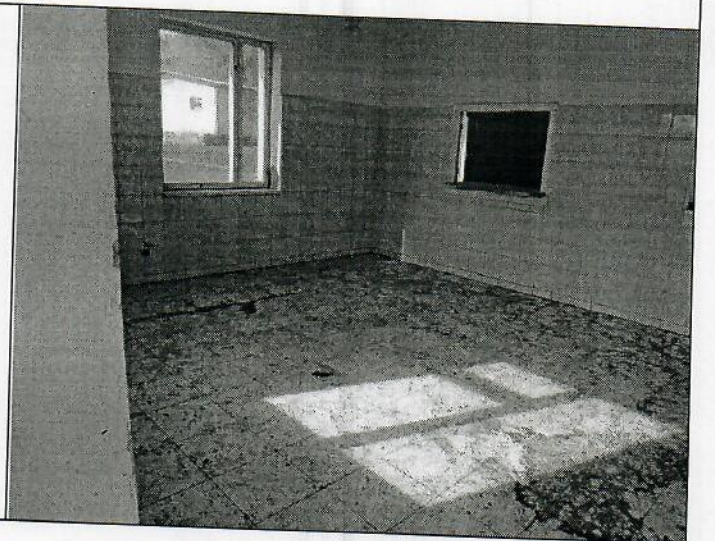
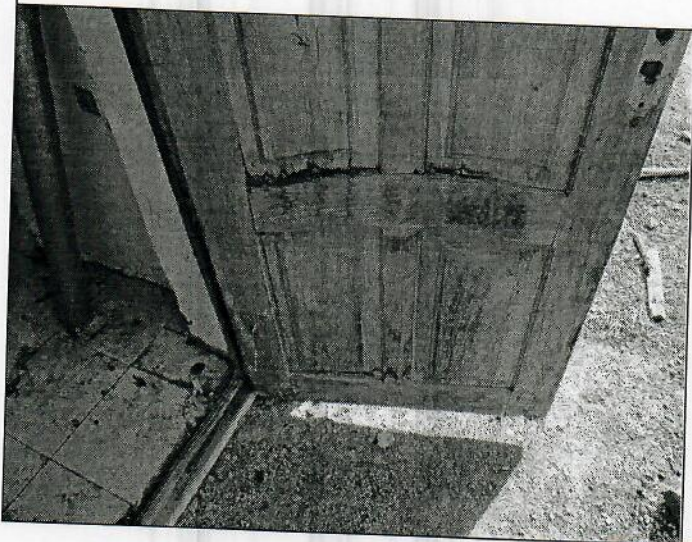
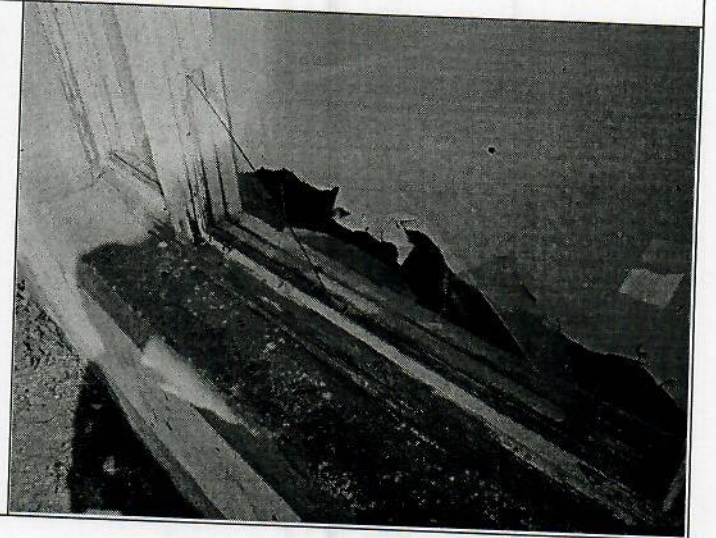
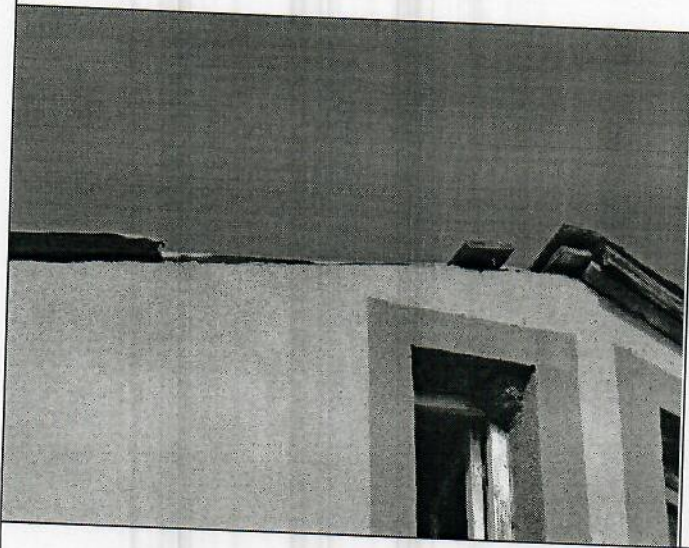
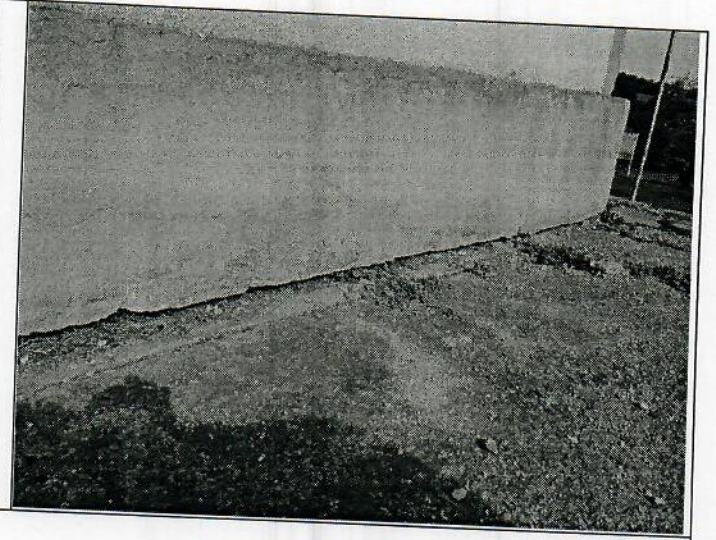
Պարսպապատվա հատված

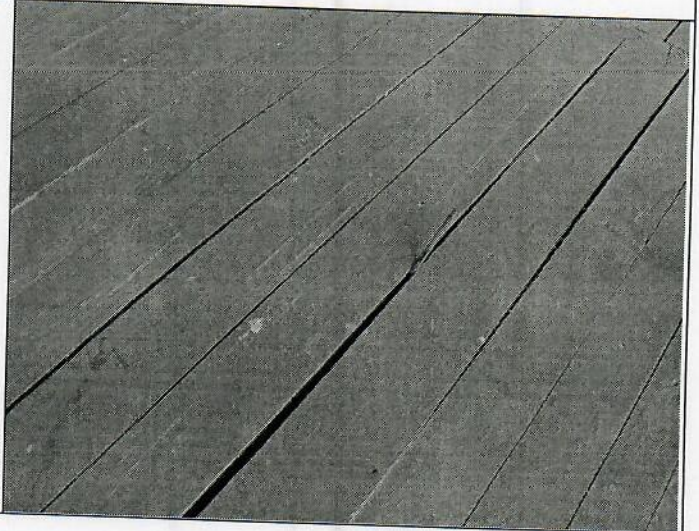
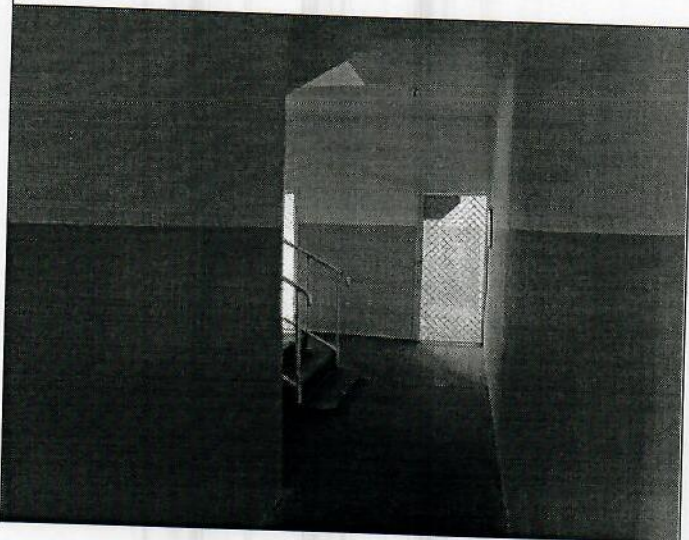
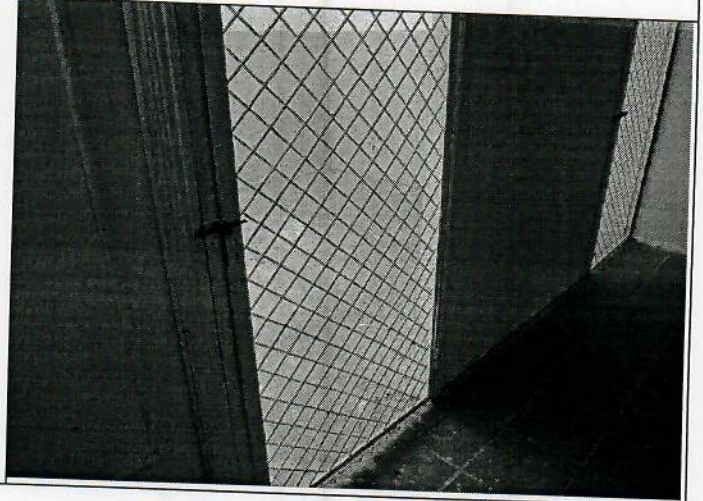
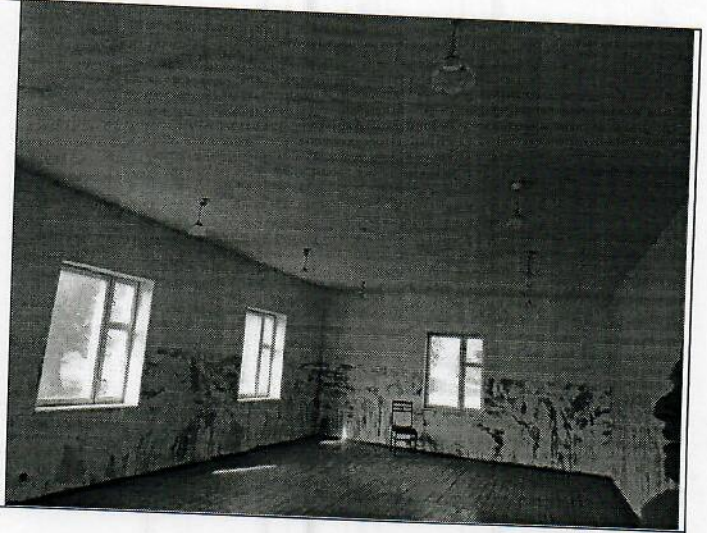
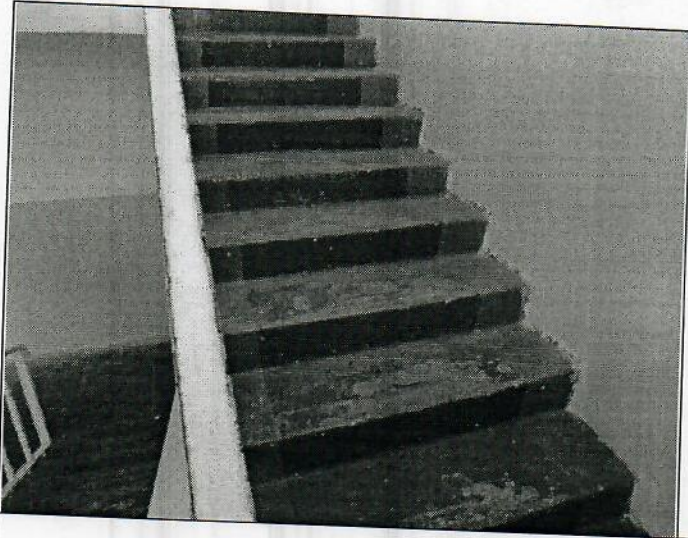


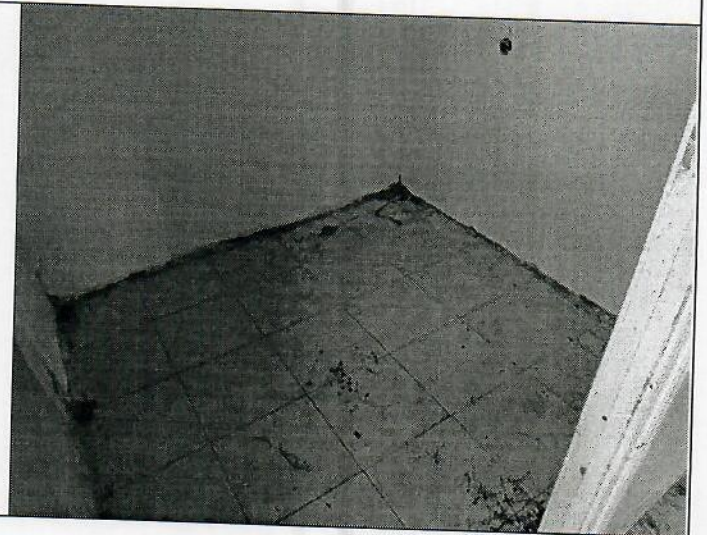
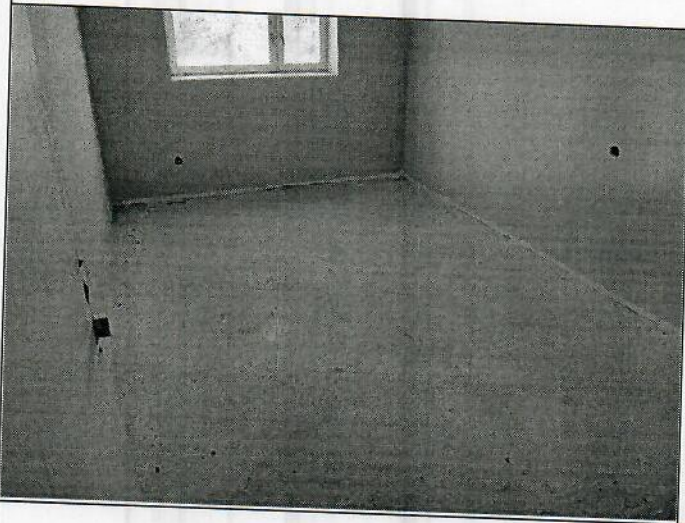
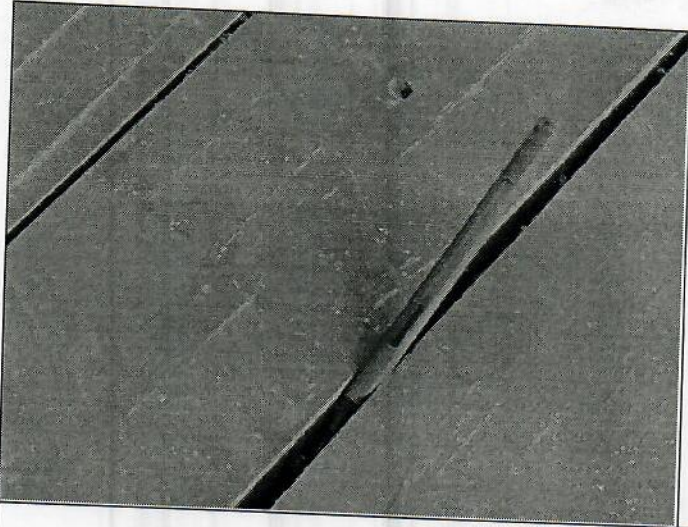
1. Զորանոց

Շենքեր, շինություններ

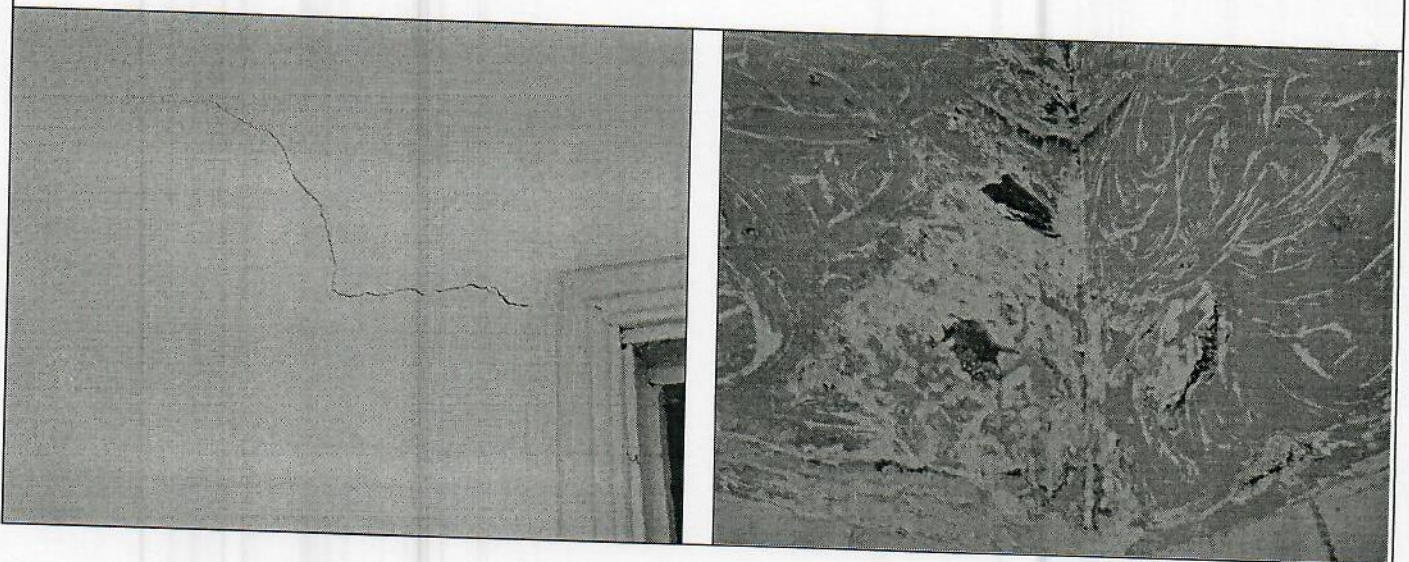
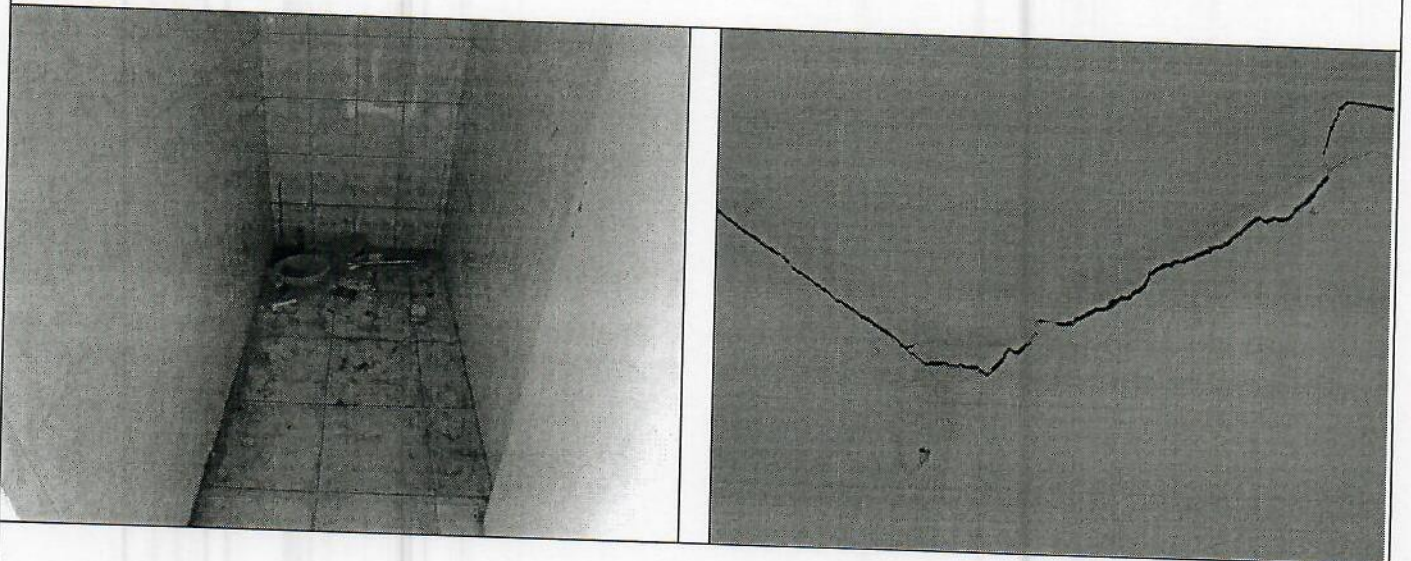
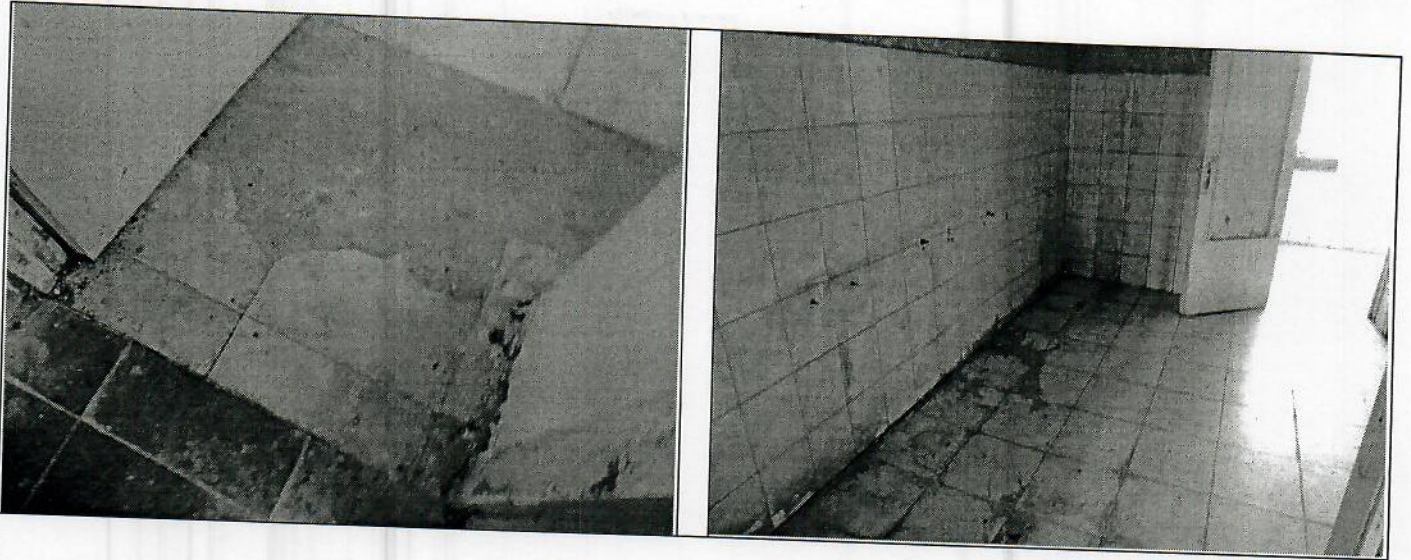


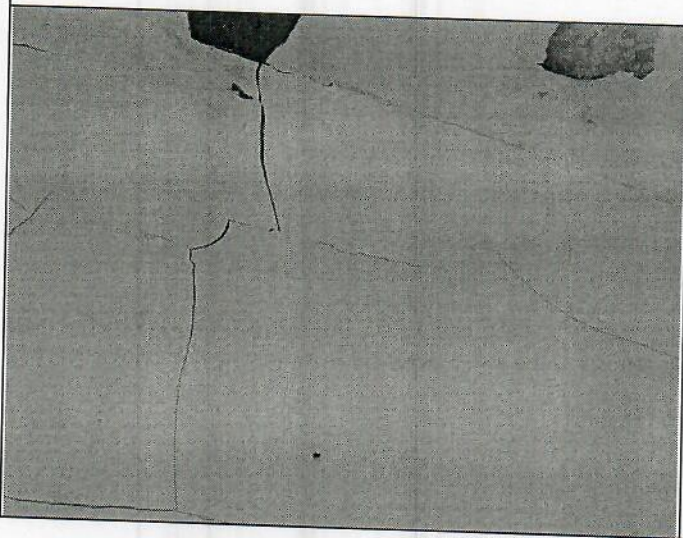
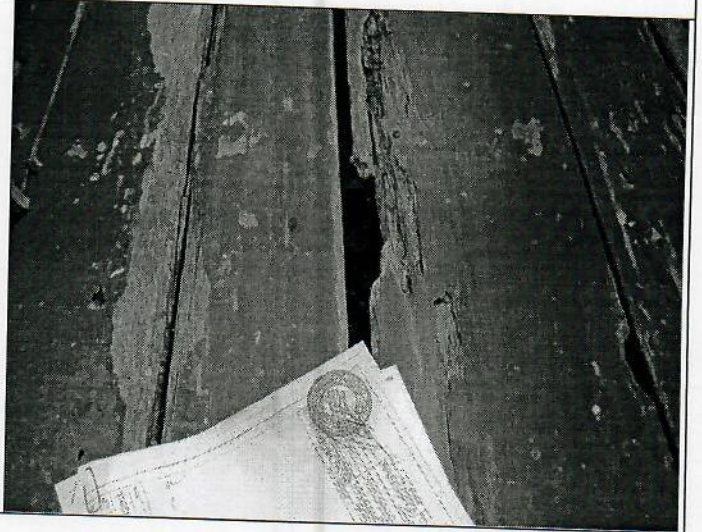
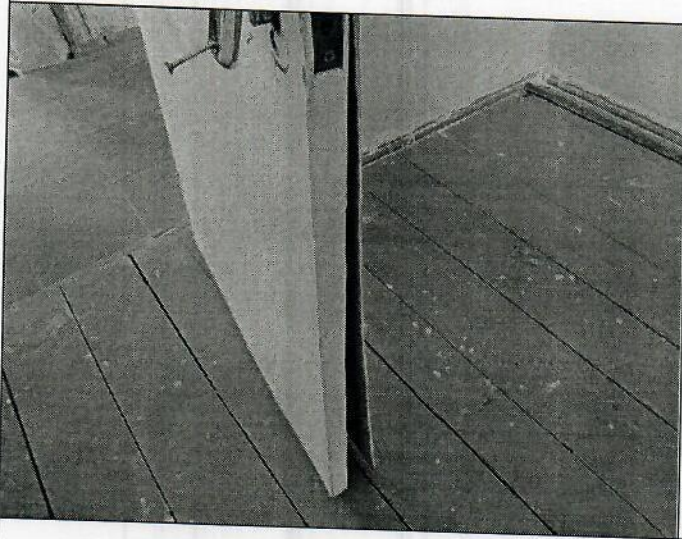
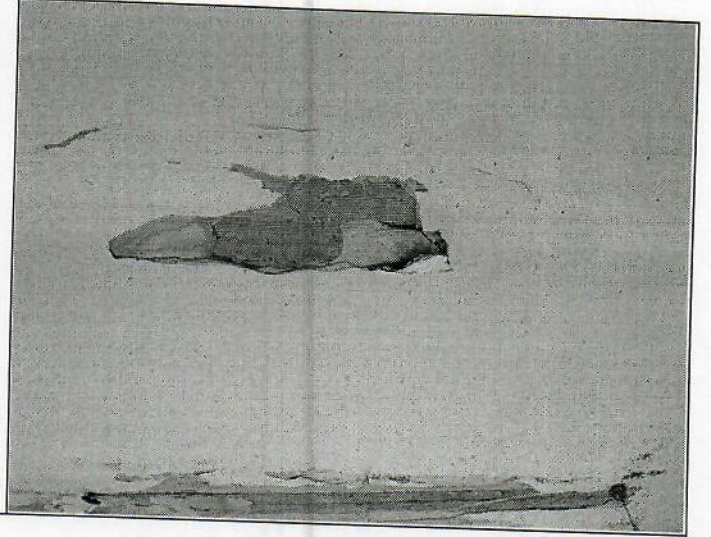




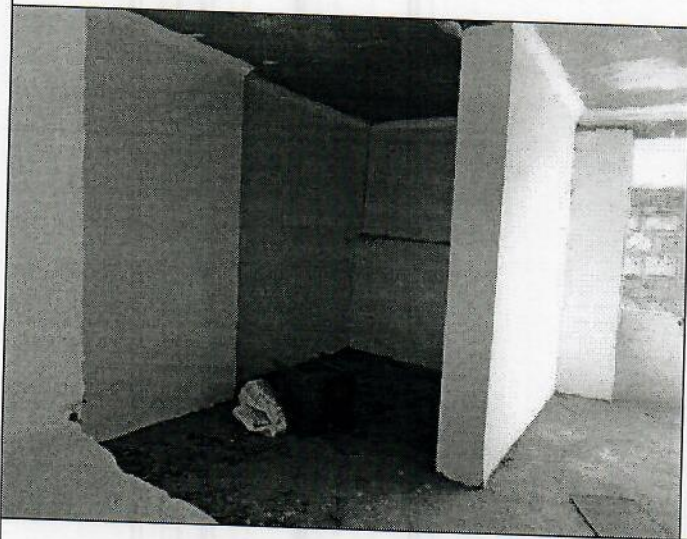
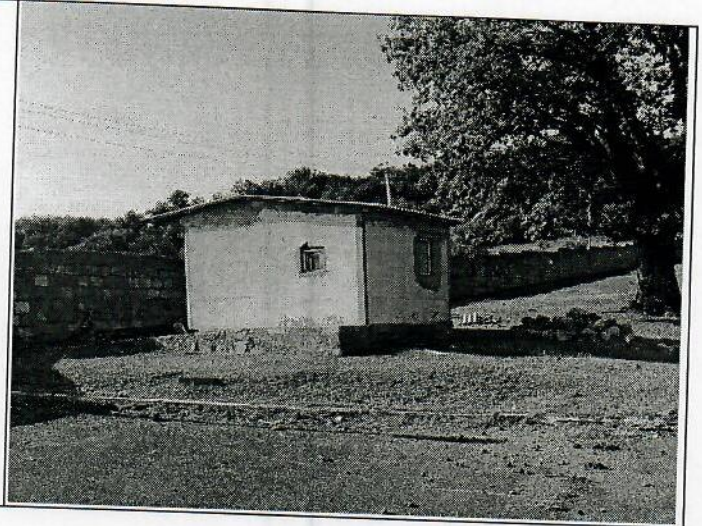
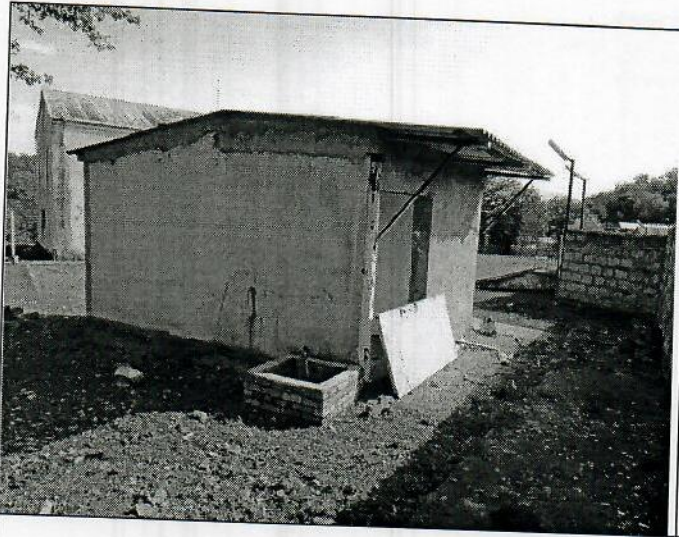




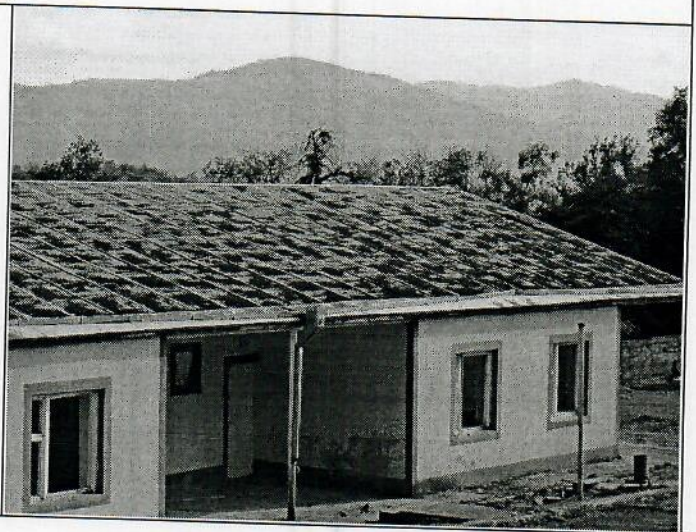
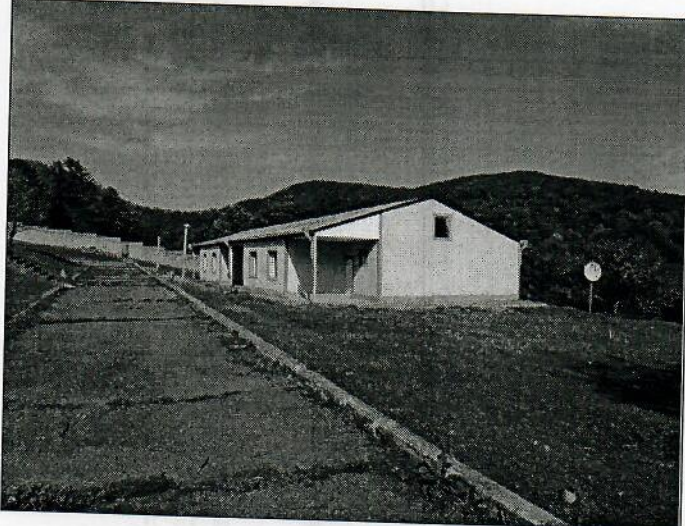


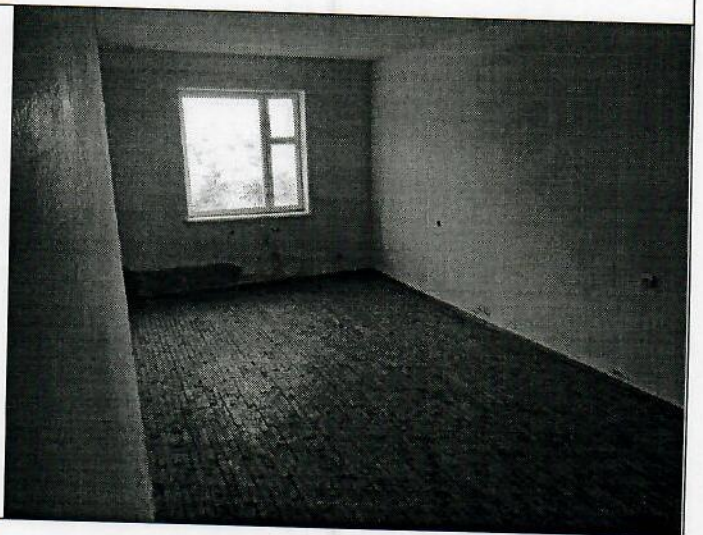
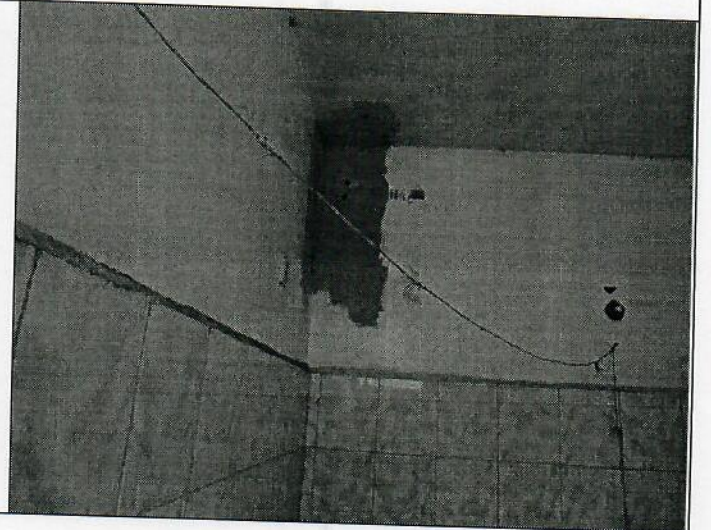
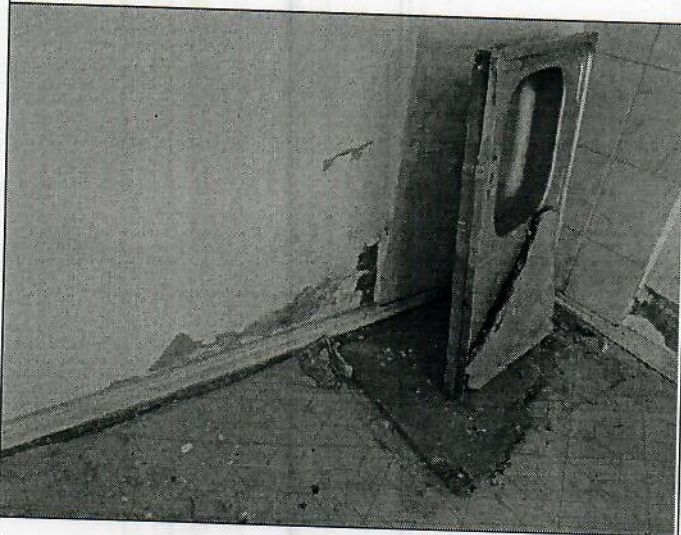
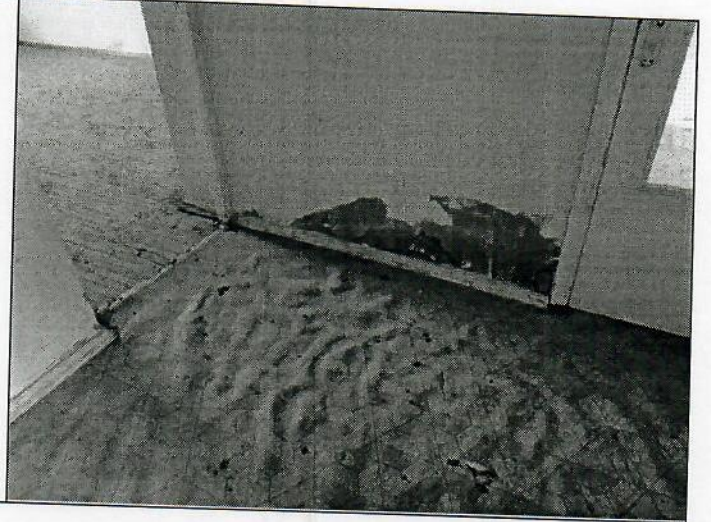
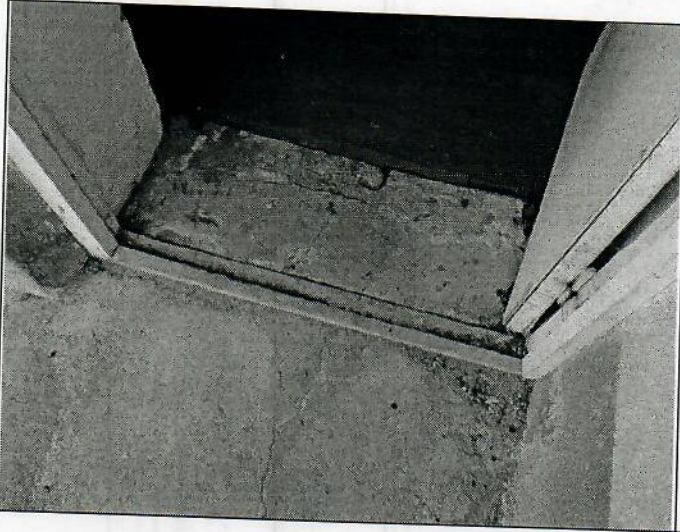


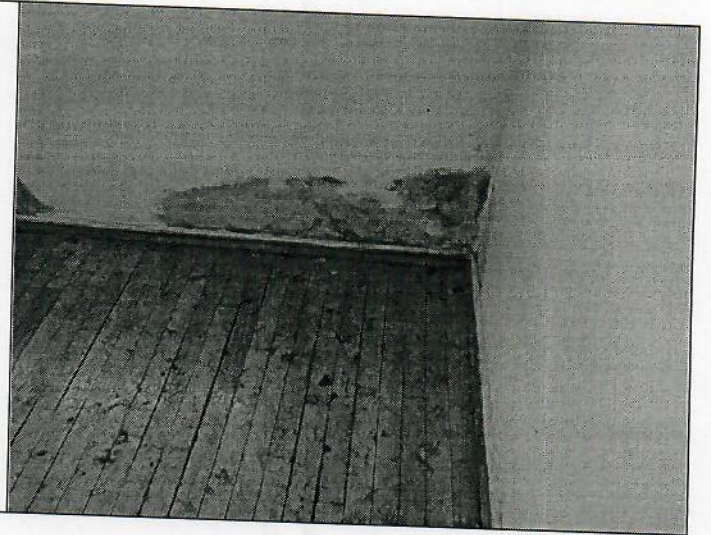
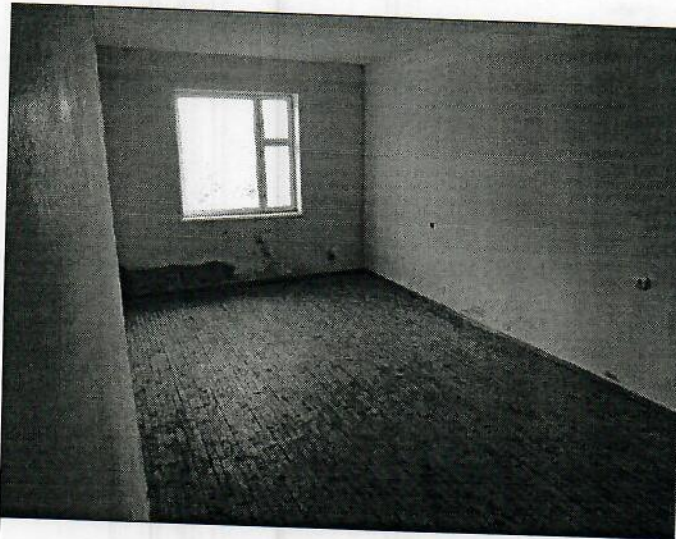
2. Շնամոց

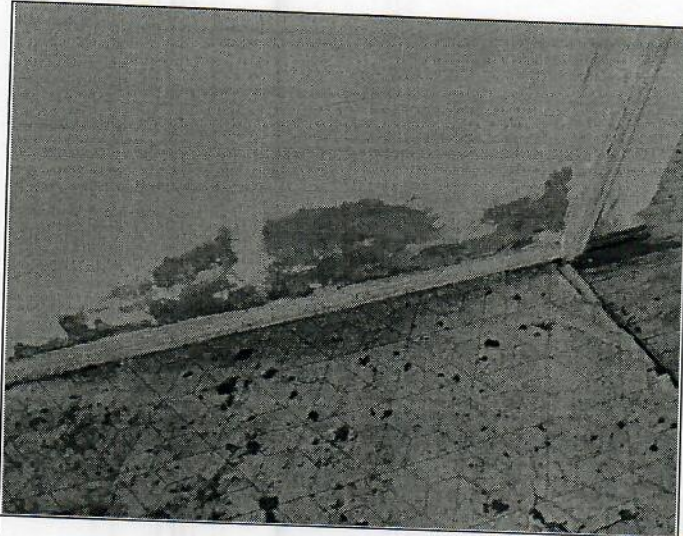


3. Բնակելի տուն

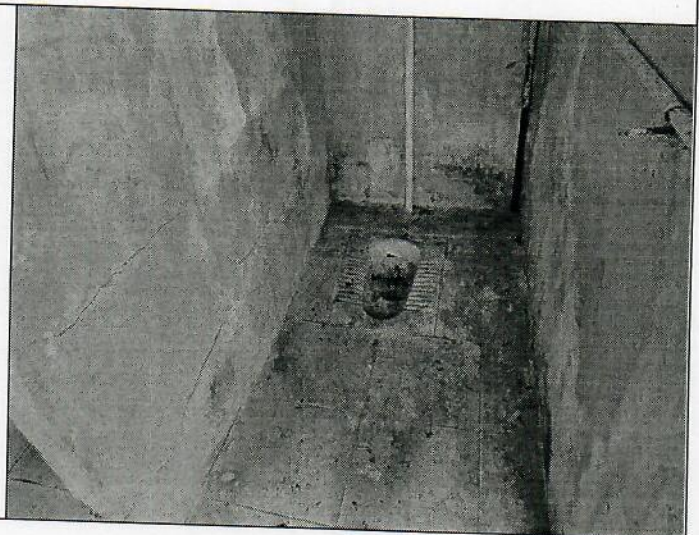
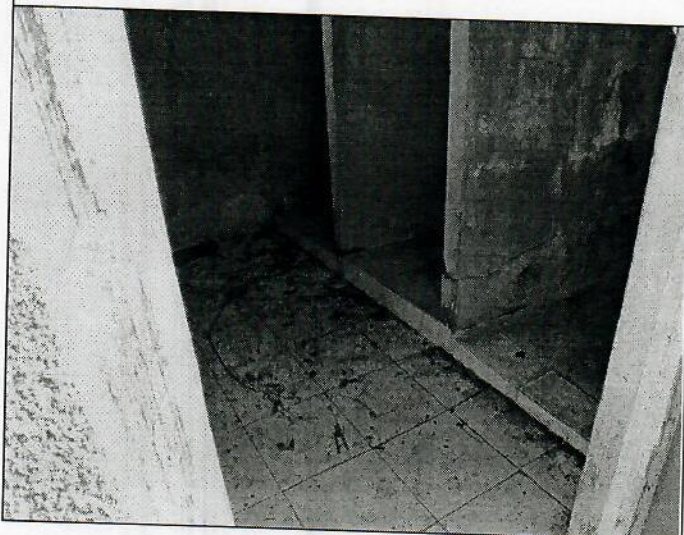
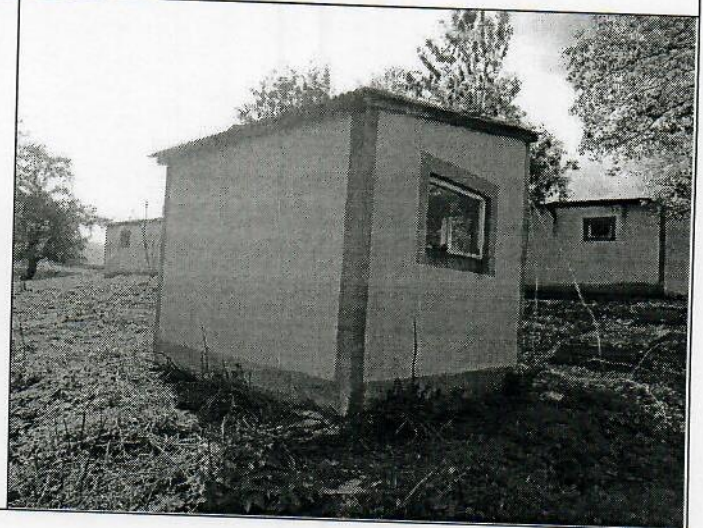
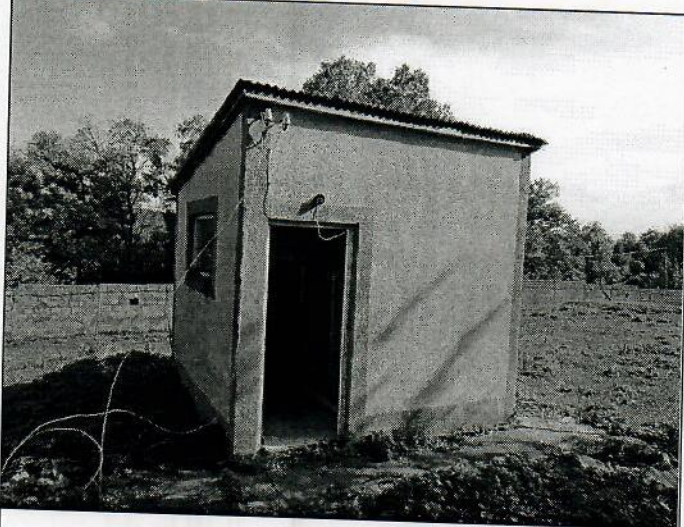






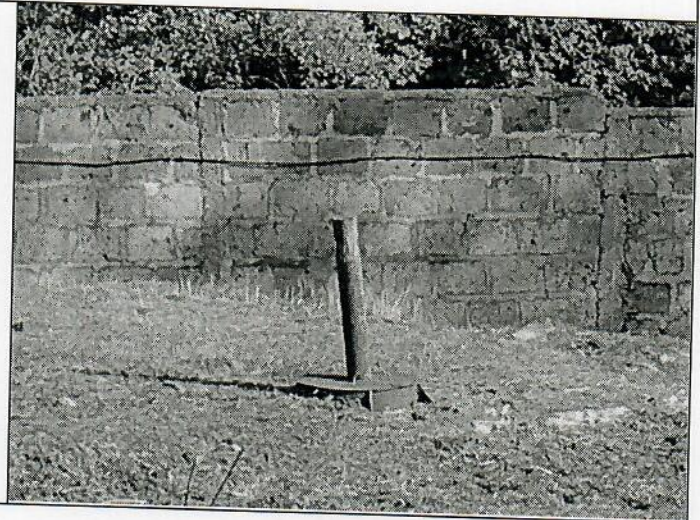


4. Զուգարան

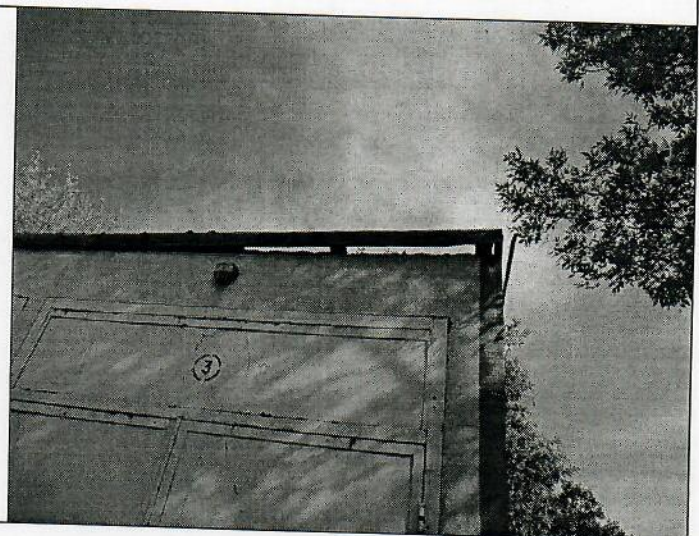
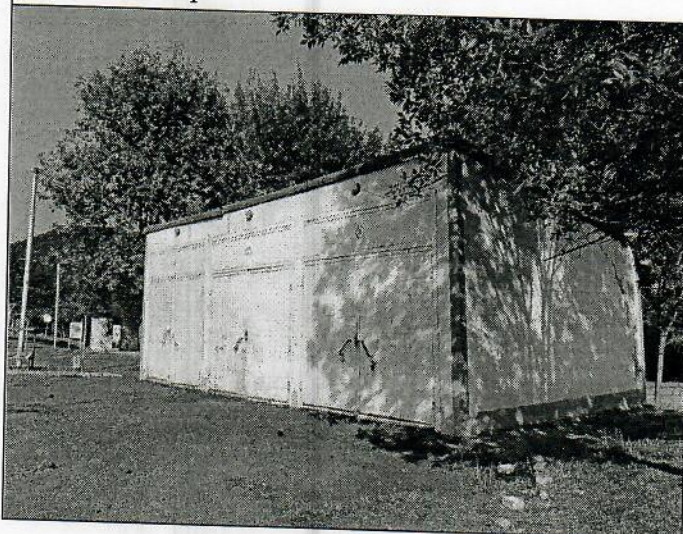


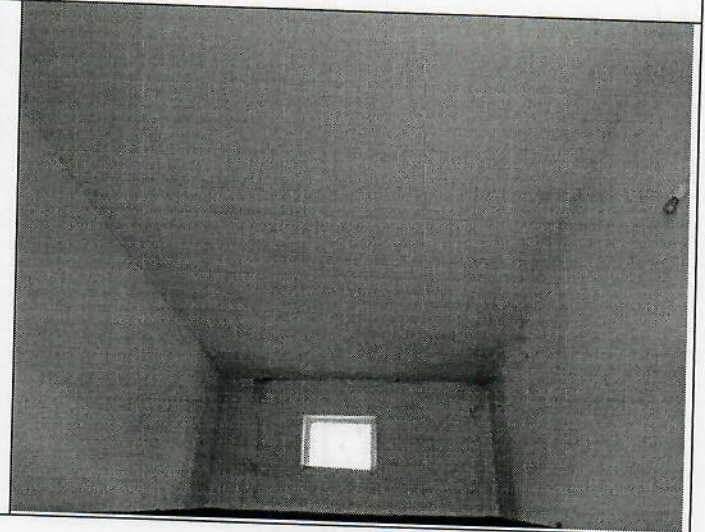
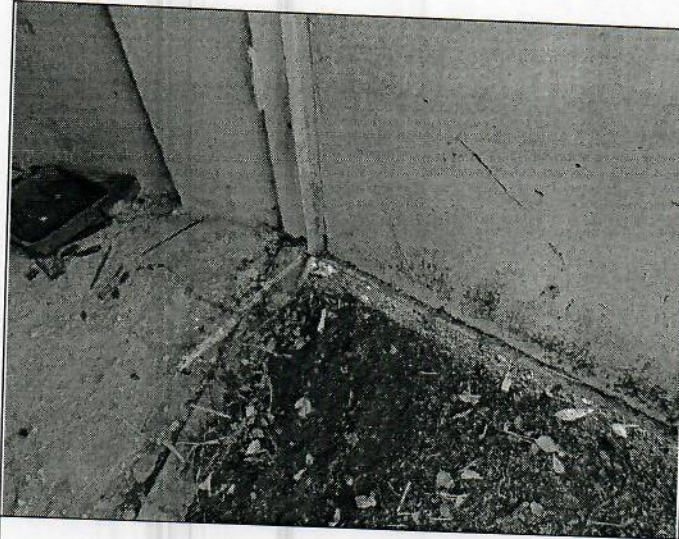


5. կեղտաջրերի հավաքման կետ

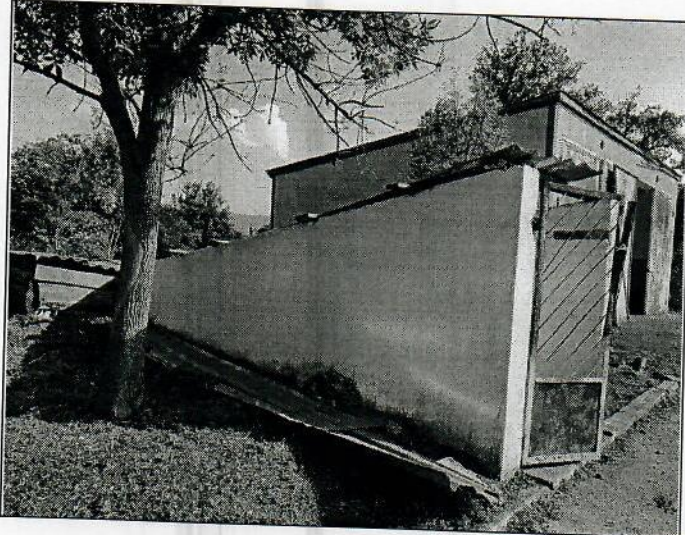


6. Պահեստներ

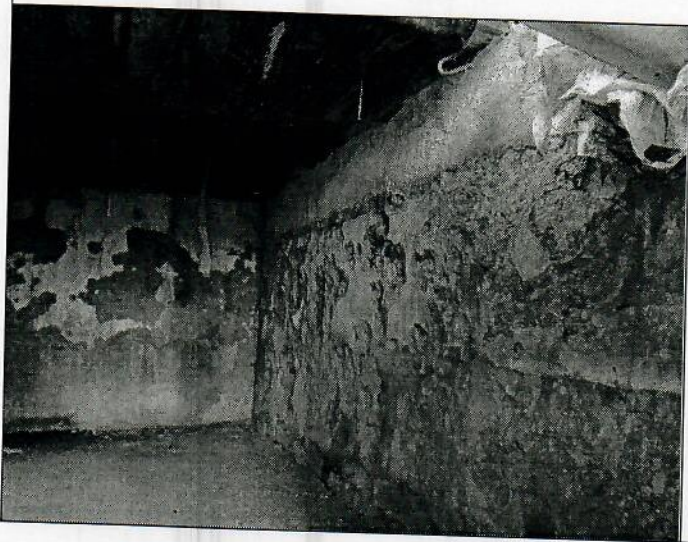
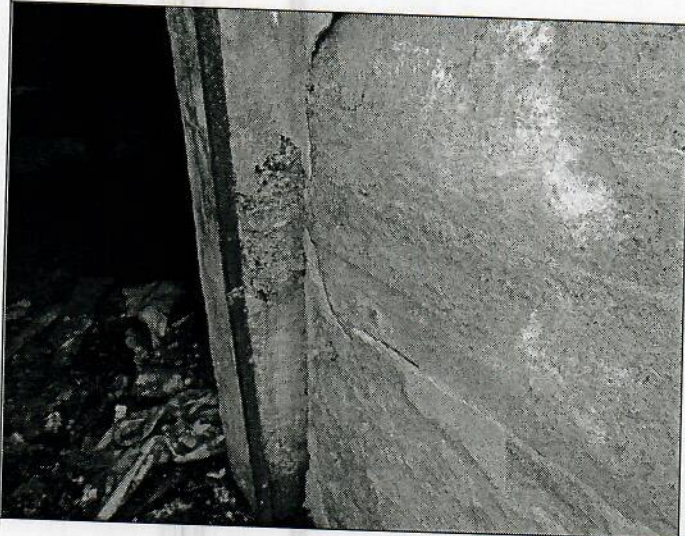
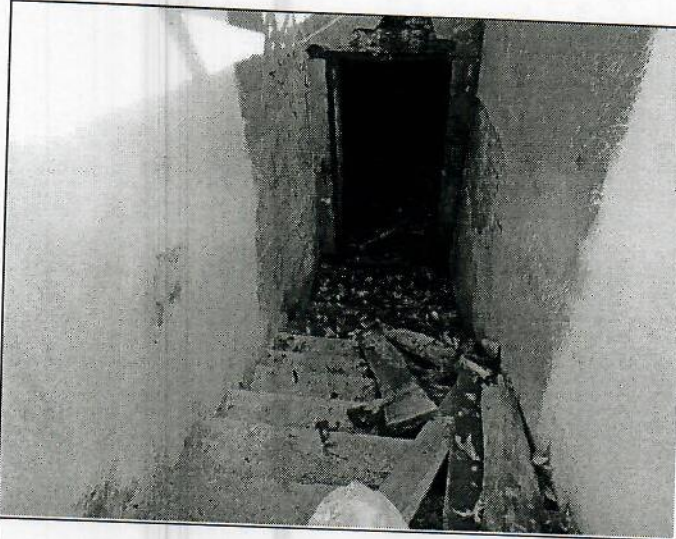




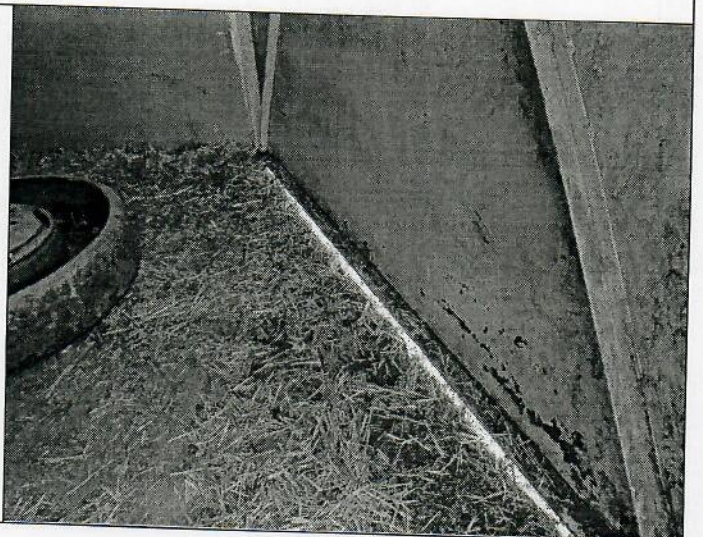
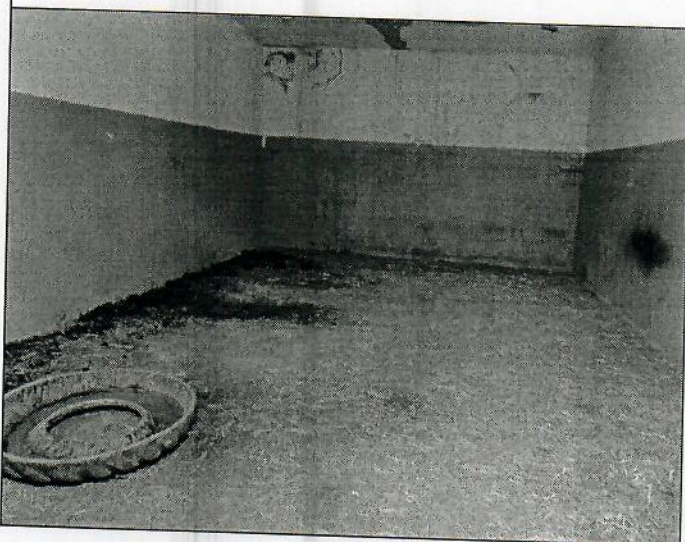
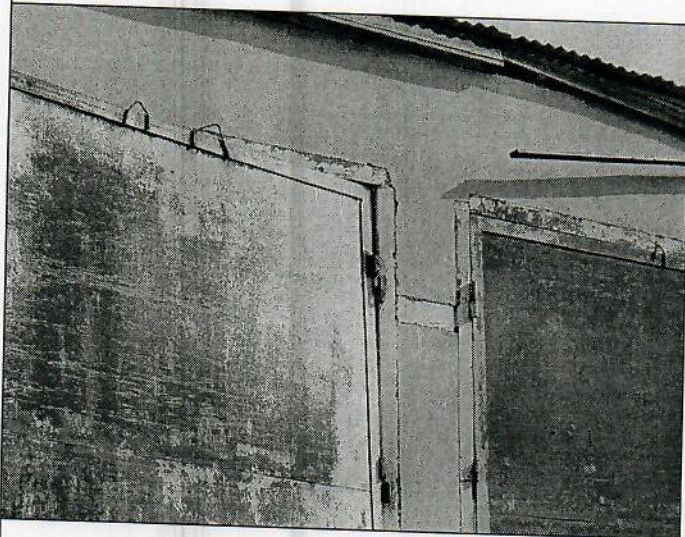
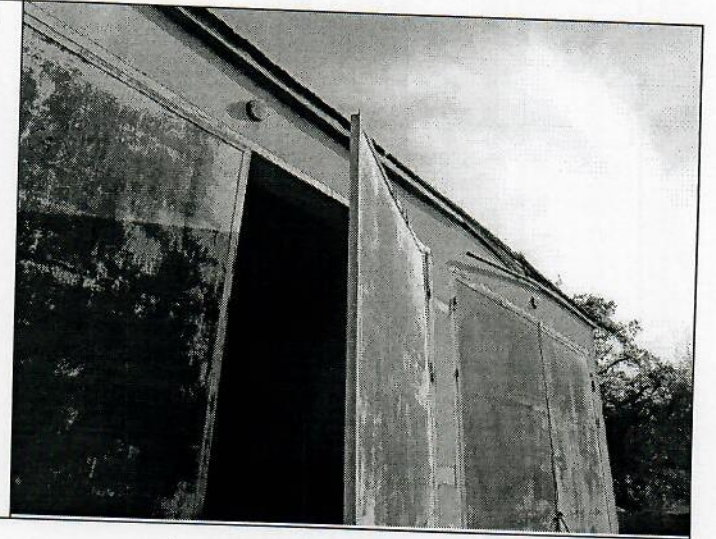
7. Պահեստ



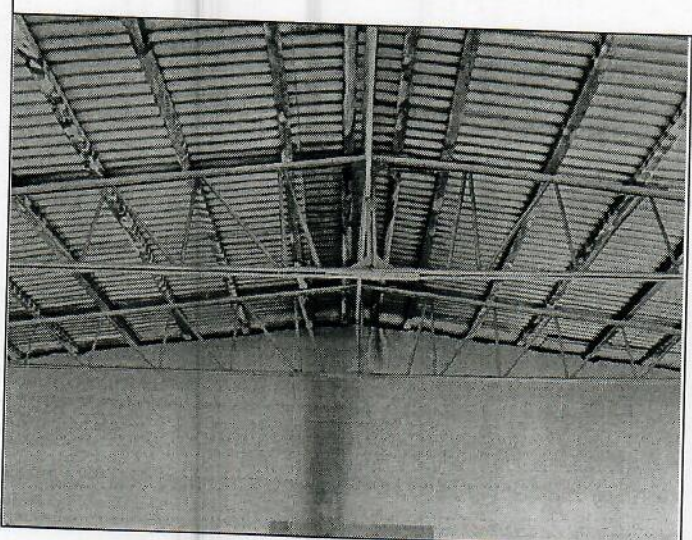
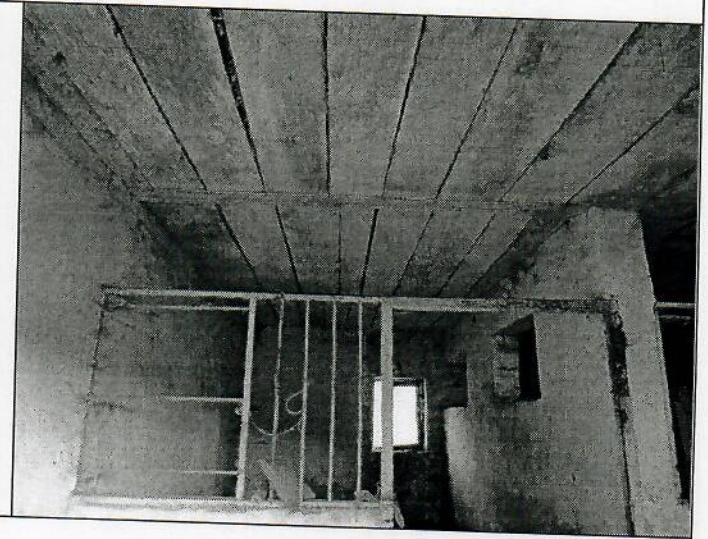
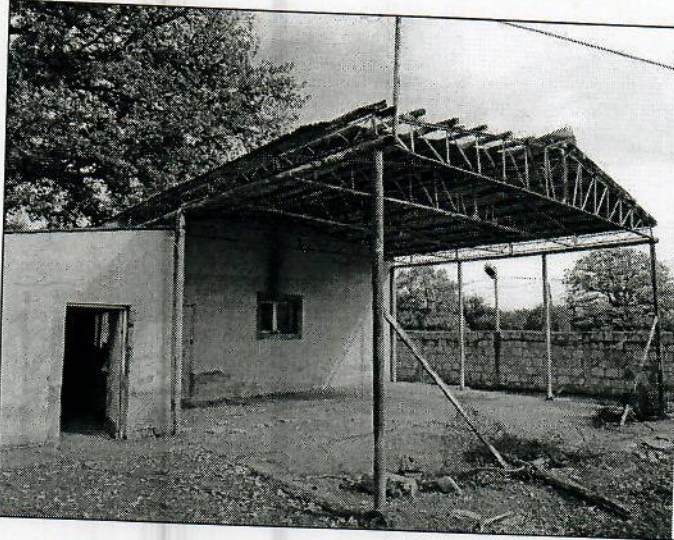




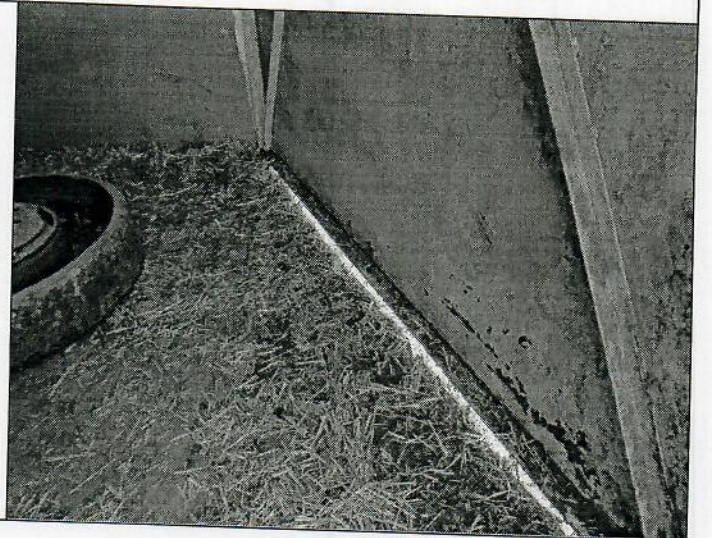
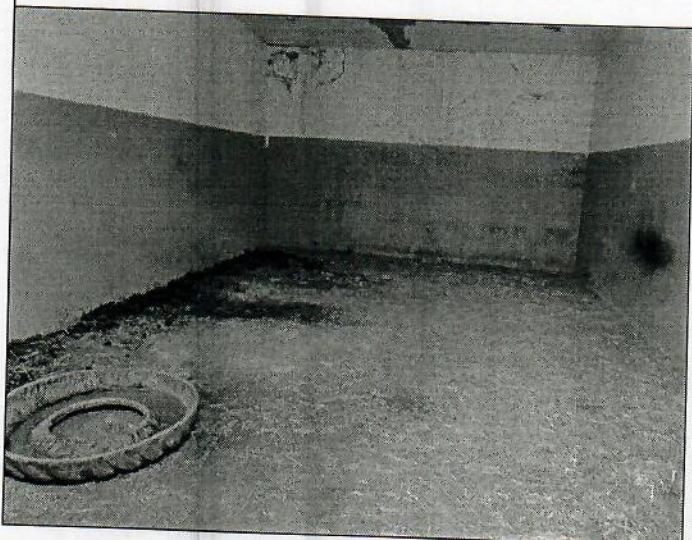
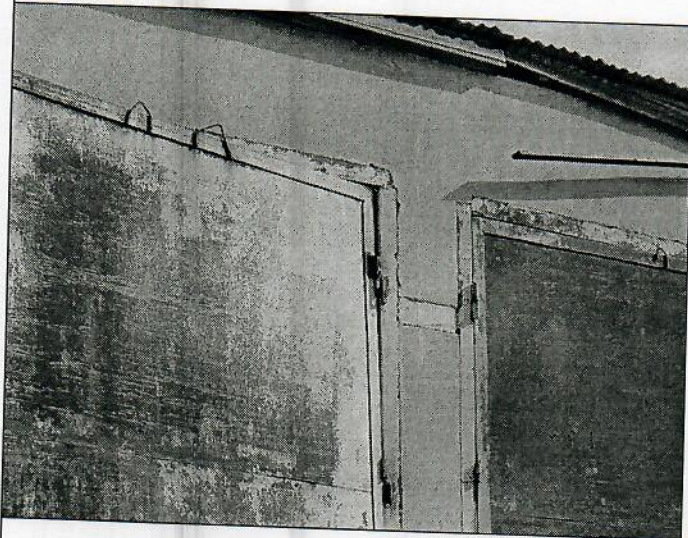
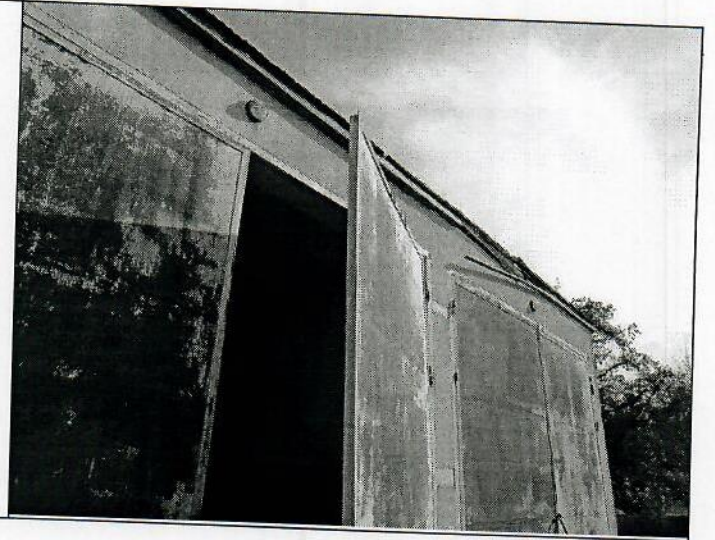
8. Ավտոտնակներ



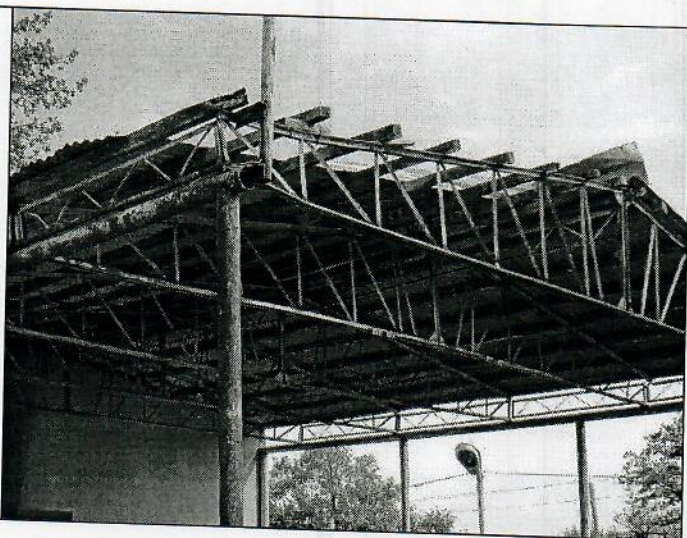
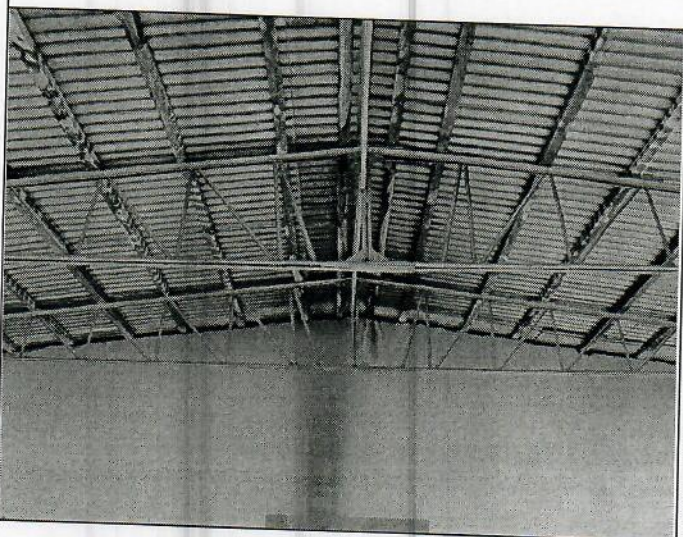
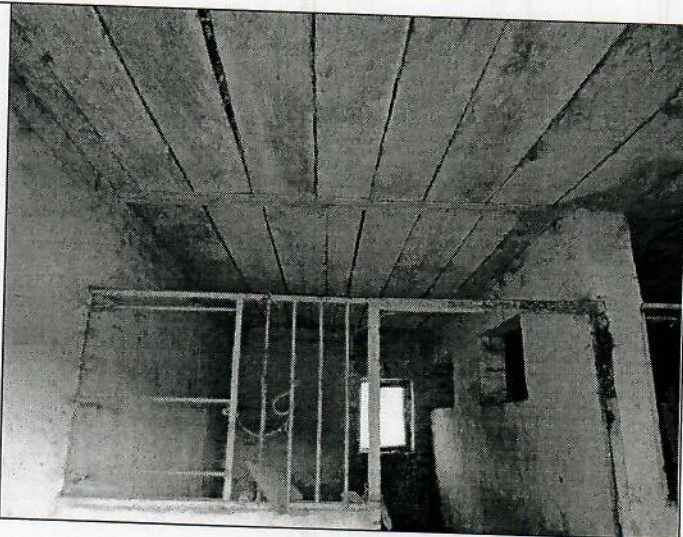
9. Անասնաշենք



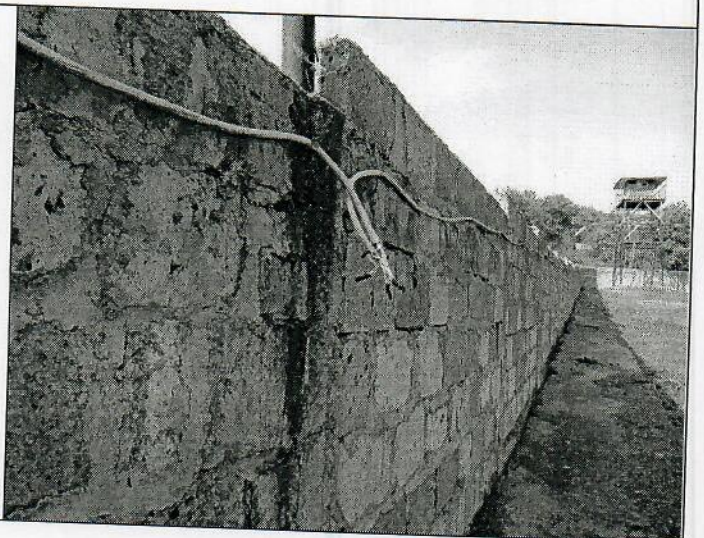
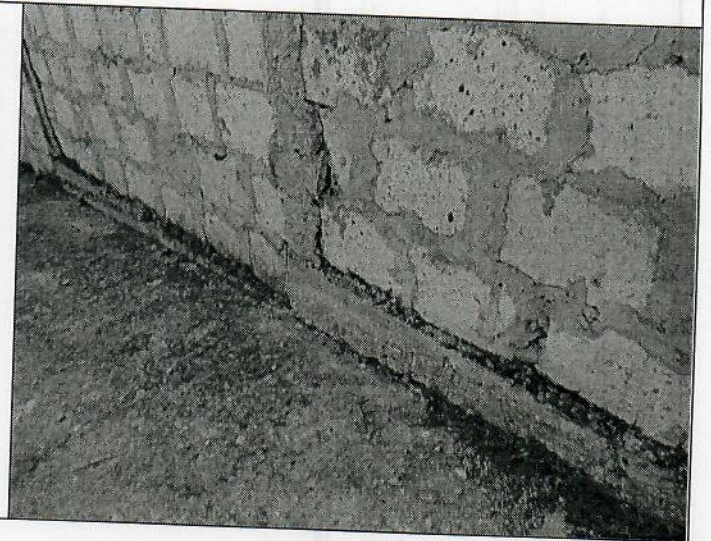
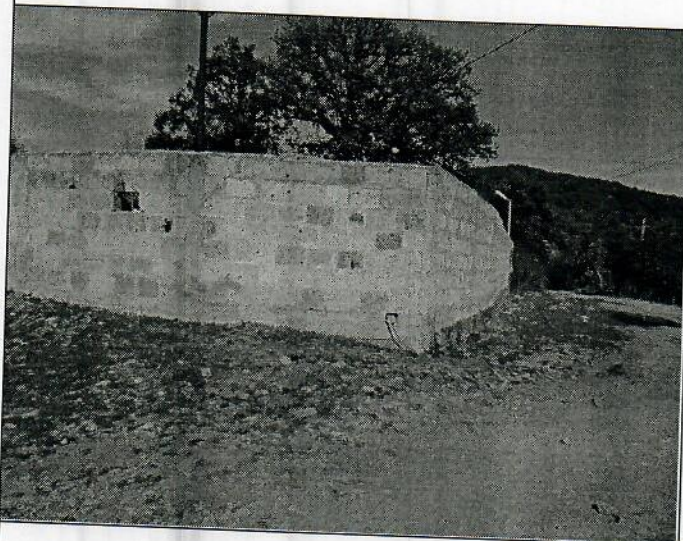
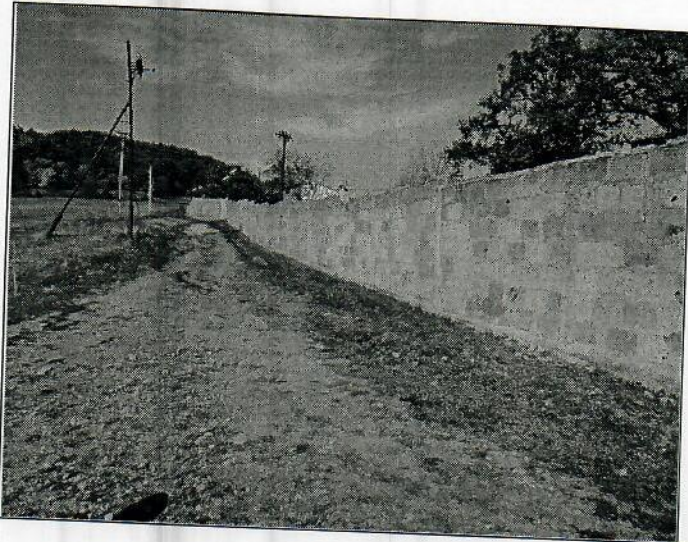
8. Ավտոտնակներ



9. Անասնաշենք



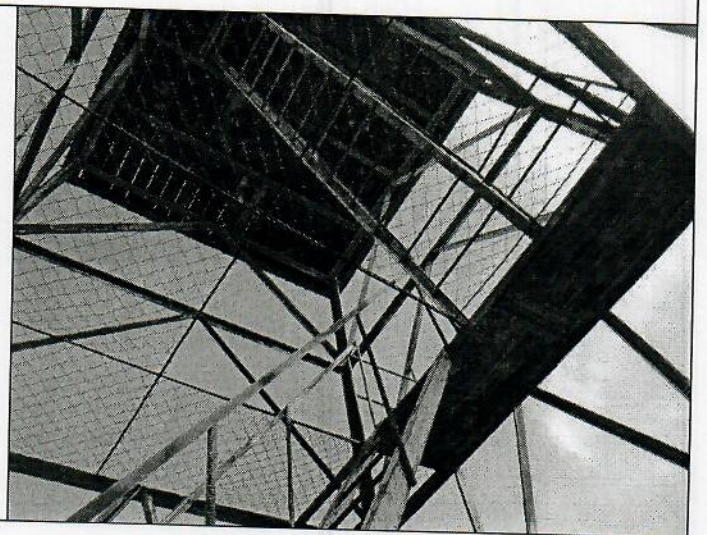
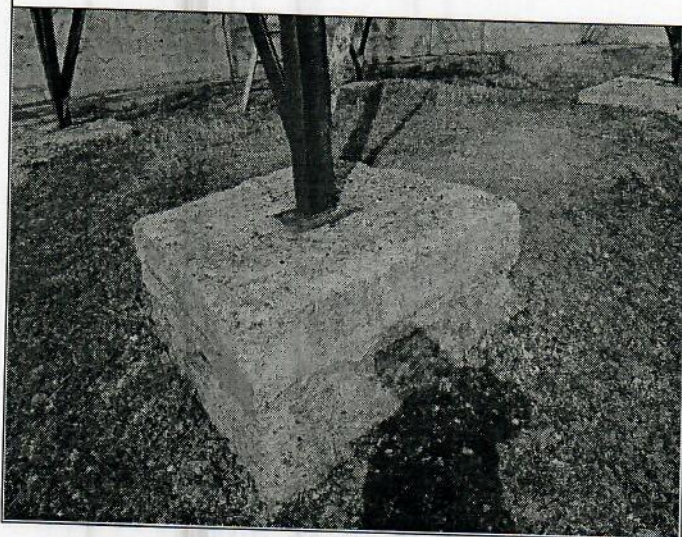
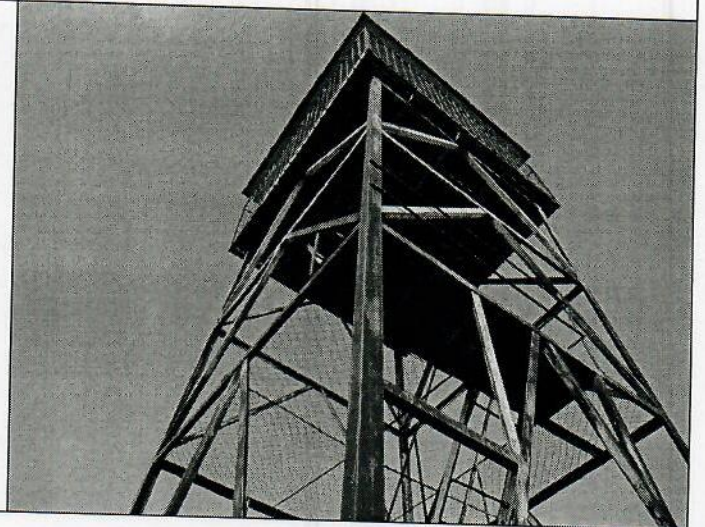
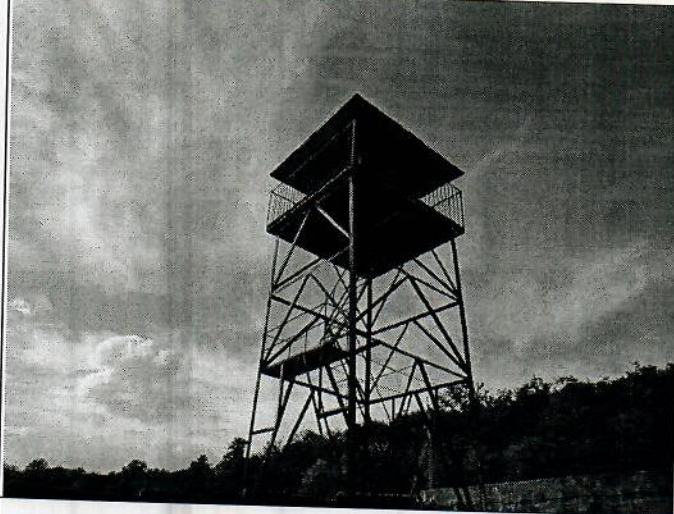
10. Պարիսպ

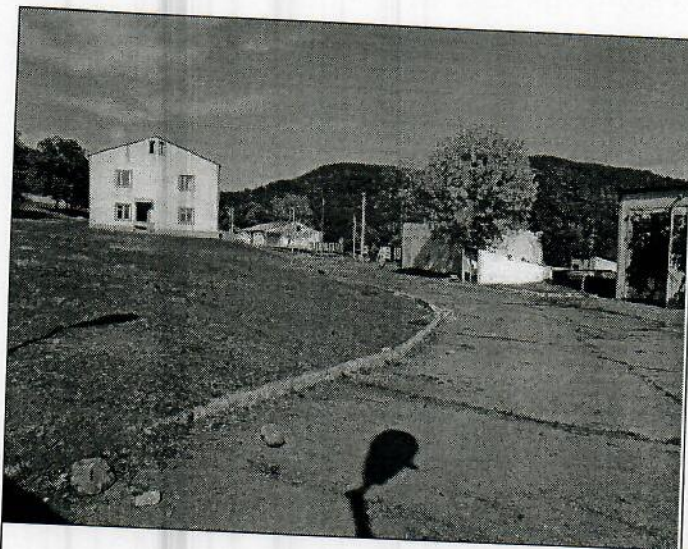


11. Հարթակ

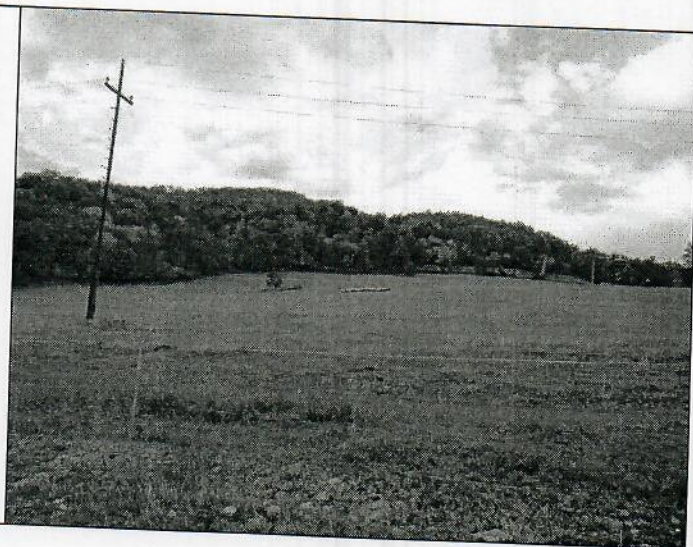
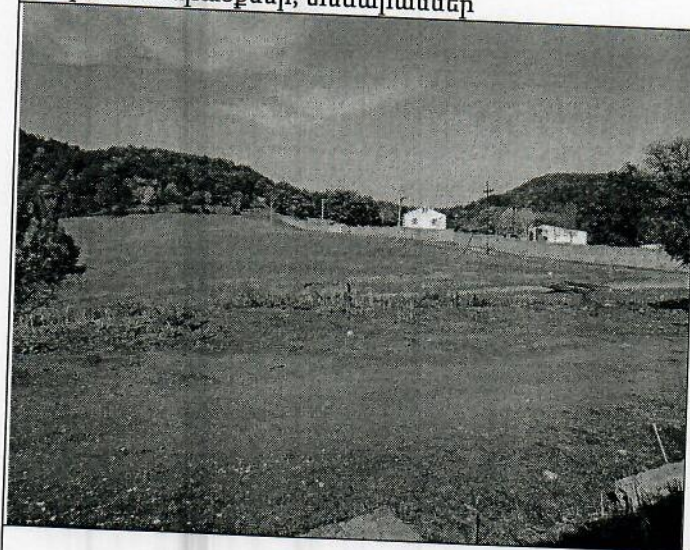


12. Ծածկ /դիաշտարակ/



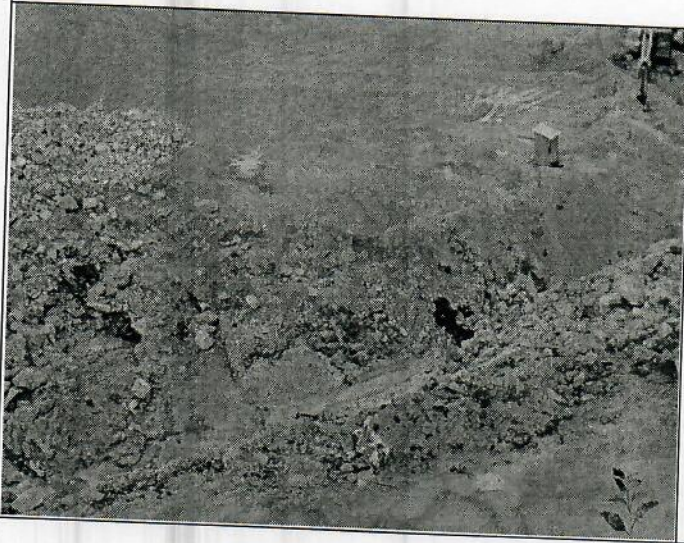
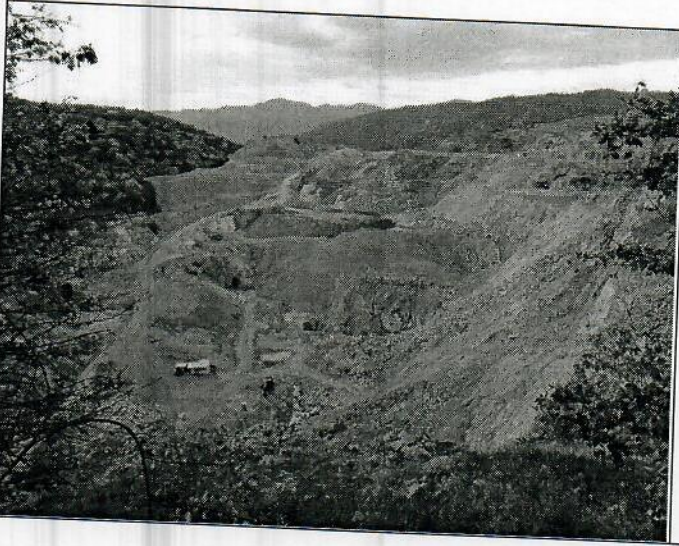


Հարևան տարածքներ; տեսարաններ





Շամլուղ, հանք



Ճանապարհի դեպի գնահատվող տարածք

