

Ե Ջ Ր Ա Փ Ա Կ Ի Չ Ա Կ Տ N 07

Պետական գույքի հաշվեկշռային և շուկայական մեթոդով գնահատման

Գնահատող(ներ)

Ա. Ներսիսյան

Կարարեց(ին)

ՀՀ, ք. Վանաձոր, Թևոսյան փ. 7 դպրոց 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	173 900 000	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)		
	Գնահատված մեծություն	173 900 000	Մեկ հարյուր յոթանասուններեք միլիոն ինը հարյուր հազար ՀՀ դրամ

Գնահատող(ներ)՝

Ա. Ներսիսյան

Գնահատող կազմակերպության ղեկավար

Ա. Ներսիսյան

<<05>> _06_ 2023թ.



Անշարժ գույքի գնահատման*

ՀՀ, ք. Վանաձոր, Թևոսյան փ. 7 դպրոց հասցեում գտնվող անշարժ գույքի

Ընկերության (ձեռնարկության) կամ օբյեկտի անվանումը

/հազ. դրամ/

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 տվյալ պահին գործող կադաստրային արժեքը		Ծանոթություն
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Շենքեր և շինություններ՝ հարկացված հողամասի նկատմամբ իրավունքներով հանդերձ	3 059,82 քմ	173 900 000	44 800 000	4938,2 քմ	14 259 053	
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	Չկառուցապատված հողամասեր**						
	Ընդամենը						
	Ընդամենը	3 059,82 քմ	173 900 000	44 800 000	4938,2 քմ	14 259 053	

* Ակտը լրացվում է համաձայն անշարժ գույքի գնահատման մասին հաշվետվության:

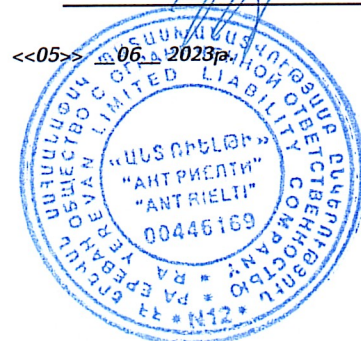
* Ակտը լրացվում է իրավաբանական անձին սեփականության իրավունքով պարկանող հողամասերի առկայության դեպքում:

Գնահատող(ներ)

Ա. Ներսիսյան

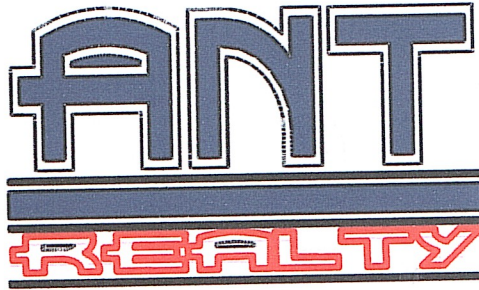
Գնահատող կազմակերպության ղեկավար

Ա. Ներսիսյան



ԱՆՏ ՌԻԵԼԹԻ
ՍՊԸ

Լիազորված գույքի գործակալություն
ՀՀ ք. Երևան, Տիգրան Մեծի 49
հեռ. (010) 55-81-52
հեռ. (096) 52-25-40
հեռ. (077) 52-25-46
<http://www.antrealty.am>
Էլ. փոստ: Ant-realty@mail.ru



ANT REALTY
LLC

Real Estate Agency
49 Tigran Mets str. Yerevan, RA
Tel (010) 55-81-52
Tel (096) 52-25-40
Tel (077) 52-25-46
<http://www.antrealty.am>
E-mail: Ant-realty@mail.ru

«05» հունիսի 2023թ.

Տրվում է «Գույքի գնահատման և աճուրդի կենտրոն»
ՊՈԱԿ-ին

Հաշվետվություն

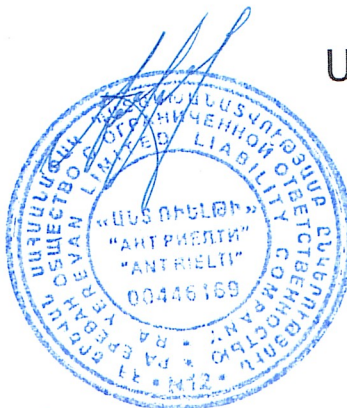
Հայաստանի Հանրապետությանը պատկանող անշարժ
գույքի գնահատման

Հասցե՝ ք. Վանաձոր, Թևոսյան փ. 7 դպրոց

Կից ներկայացվում է գնահաշվարկը

Տնօրեն

Ա. Ներսիսյան

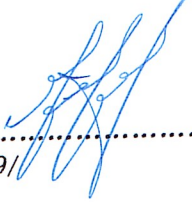


ԵԶՐԱԿԱՑՈՒԹՅՈՒՆ

Համաձայն «Գույքի գնահատման և աճուրդի կենտրոն» ՊՈԱԿ-ի և «ԱՆՏ ՌԻԵԼԹԻ» ՍՊԸ նկերության միջև կնքված N «ԳԳԱԿ-ԳՀԾՁԲ-23/1/Գ» պայմանագրի, հայտնում ենք, որ իմ կողմից կատարվել է ք. Վանաձոր, Թևոսյան փ. 7 դպրոց հասցեում գտնվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքի գնահատման աշխատանքները:

Կատարված աշխատանքների արդյունքում եկա այն եզրակացության, որ վերը նշված հասցեում գտնվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը առ 05.06.2023թ. կազմում է **173 900 000 / մեկ հարյուր յոթանասուներեք միլիոն ինը հարյուր հազար / ՀՀ դրամ: ՀՀ դրամ/ԱՄՆ Դոլար փոխարժեքը գնահատման ամսաթվի դրությամբ կազմել է 387 ՀՀ դրամ:**

Ներկայացվում է անշարժ գույքի գնահատման հաշվեկշիռային 21 էջից:

Գնահատող.....  **Ա. Ներսիսյան**
/Վկայական N ԳԳ-2023-9/



գնահատող

Ա. Ներսիսյան
2023WEMHSYEA

1.Ընդհանուր տեղեկություններ

1.1 Գնահատման օբյեկտի անվանումը և հասցեն – ք. Վանաձոր, Թևոսյան փ. 7 դպրոց հասցեում գտնվող անշարժ գույք:

1.2 Տեղագննման ամսաթիվը՝ 30.05.2023թ.:

1.3 Գնահատման ամսաթիվը՝ 05.06.2023թ.:

1.4 Գնահատման հաշվետվության կազմման ամսաթիվը՝ 05.06.2023թ.:

1.5 Գնահատման նպատակը (արժեքի տեսակը) – շուկայական արժեք:

1.6 Գնահատման գործառույթը – Պետական սեփականություն հանդիսացող անշարժ գույքի օտարման համար:

Շուկայական արժեքը 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:

1.7 Օբյեկտի սեփականատերերը՝ Հայաստանի Հանրապետություն՝ ըստ անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման թիվ 21072020-06-0051 վկայականի, տրված 21.07.2020թ.)

1.7 Գնահատման պատվիրատուն – «Գույքի գնահատման և աճուրդի կենտրոն» ՊՈԱԿ / ք. Երևան, Զաքիյան 10/:

Անշարժ գույքի նկարագրությունը ներկայացված է թիվ 1 աղյուսակում

Աղյուսակ 1

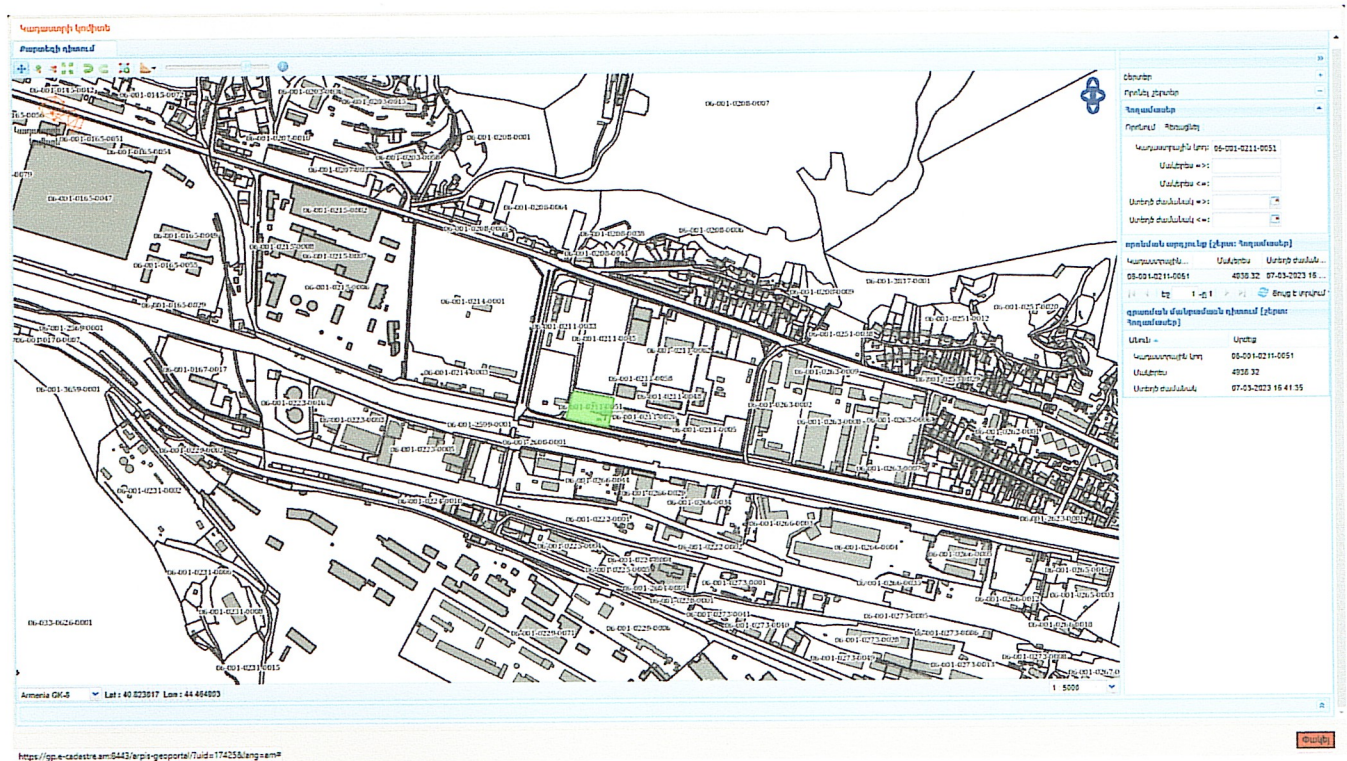
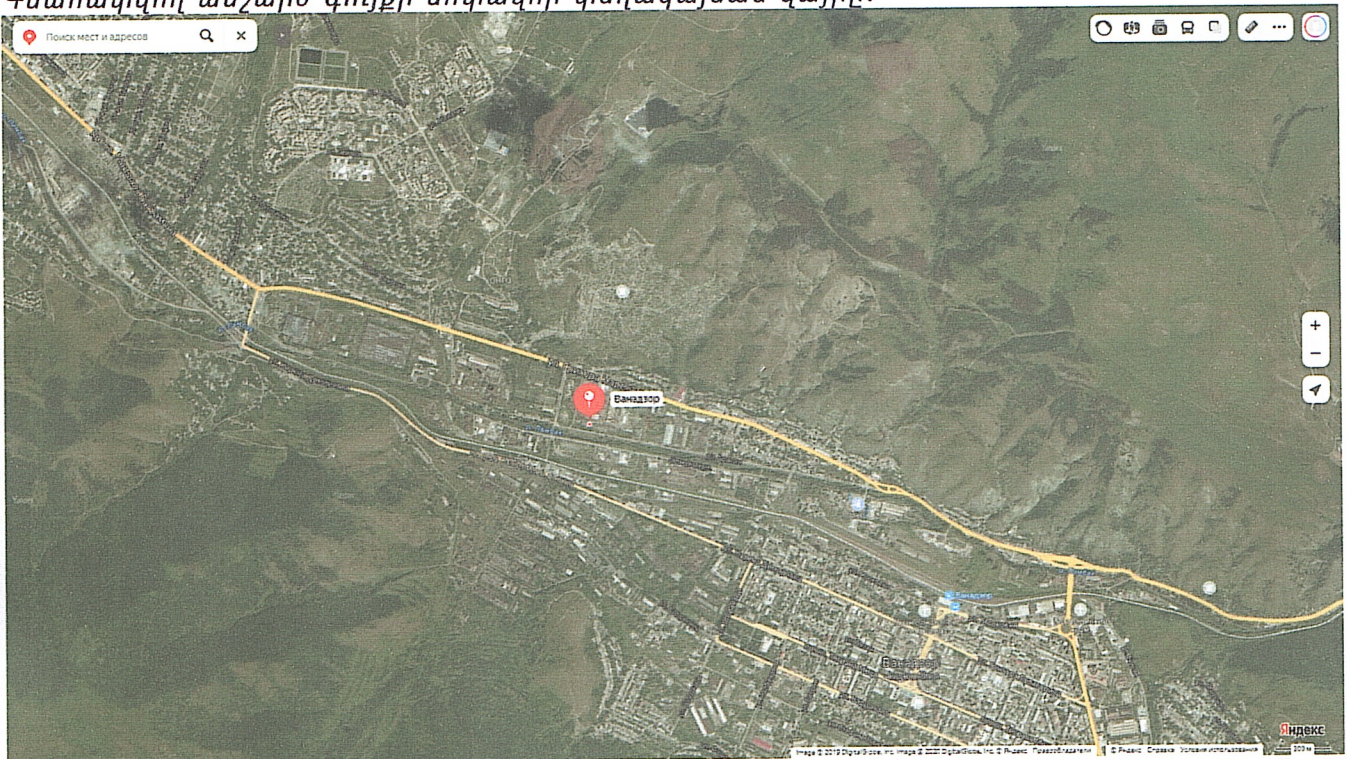
Անվանումը	Դպրոց
Հասցե	ք. Վանաձոր, Թևոսյան փ. 7 դպրոց
Շինության մակերեսը	դպրոց՝ 3056.54 քմ, պարիսպ՝ 3.28 քմ/1.31 խմ/
Հողամասի մակերես	4938.2 քմ
Հարկերի քանակը	3 հարկ, նկուղ
Կառուցման նյութ	երկաթբետոն
Արտաքին հարդարումը	սրբատաշ շարված տուֆ առջևի հատվածում, կողքերից և ետևից առանց հարդարման
Ներքին բարձրությունը	նկուղ՝ 2.4մ., 1-3 հարկեր՝ 2.92 մ.
Կառուցման տարեթիվը	1980 թ.
Շենքի միջհարկային ծածկերը	երկաթբետոն
Տանիքը	ջրամեկուսիչ նյութ
Դռները	ապամոնտաժված էին
Պատուհանները	ապամոնտաժված էին
Հատակը	բետոն, լինոլեում
Պատերը	վնասված ներկանյութ
Ընդհանուր վիճակը	անվաբարար
Կոմունալ հարմարությունները	կոյուղի, հոսանք, ջուր, գազ
Այլ պայմաններ	Տեղագննման պահին գնահատվող անշարժ գույքը ուներ անբավարար ներքին հարդարանք: Գնահատվող անշարժ գույքը գտնվում էր Վանաձոր քաղաքի նախկին արտադրական հատվածում, ներկայիս Բարձրավոլտ էլեկտրական ցանցերին հարակից, ինչպես նաև մոտ է գտնվում Վանաձորի գերեզմանատանը: Անշարժ գույքը նախկինում օգտագործվել է որպես դպրոց, ներկայումս չի շահագործվում 2-3 տարի: Չշահագործման հետևանքով թալանվել են դպրոցի դռները, պատուհանները, հատակի ծածկերը, ինչպես նաև վնասվել էին պատերը:



գնահատող

Ա. Ներսիսյան
2023WEMHSYEA

Գնահատվող անշարժ գույքի մոտավոր տեղակայման վայրը.



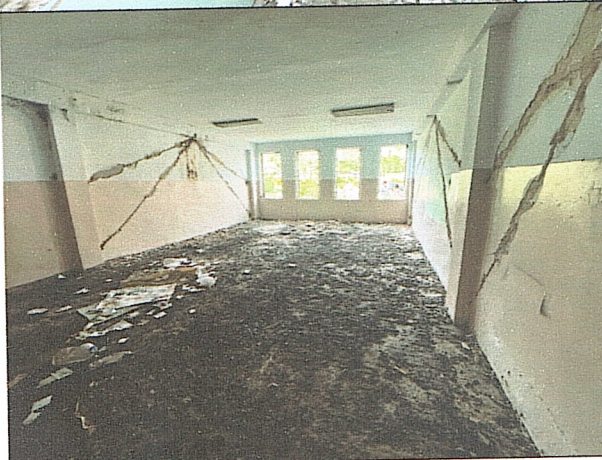
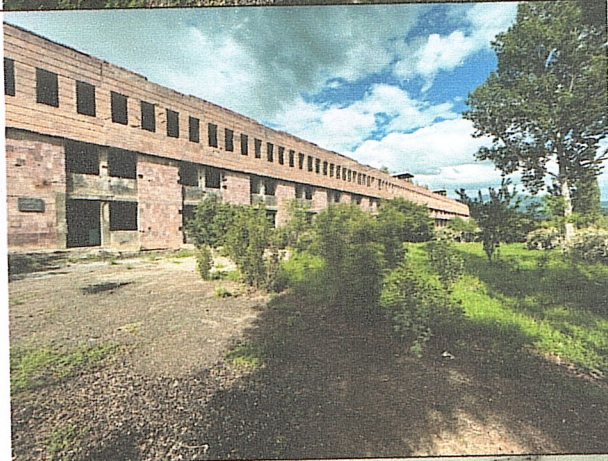
<https://gpc-cadastre.am/5443/repis-geoportal/7/uid=174256/eng+en+>

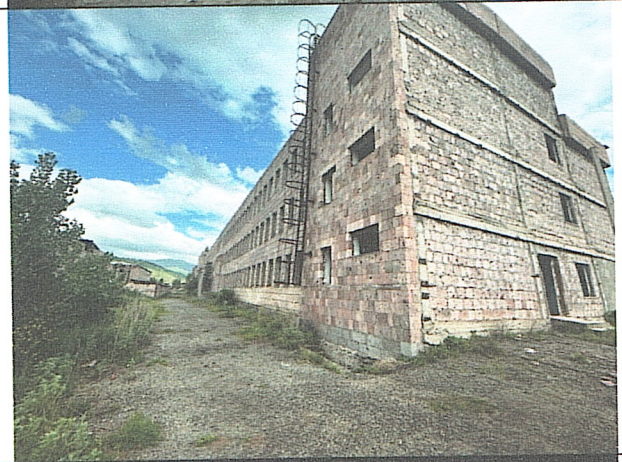


գնահատող

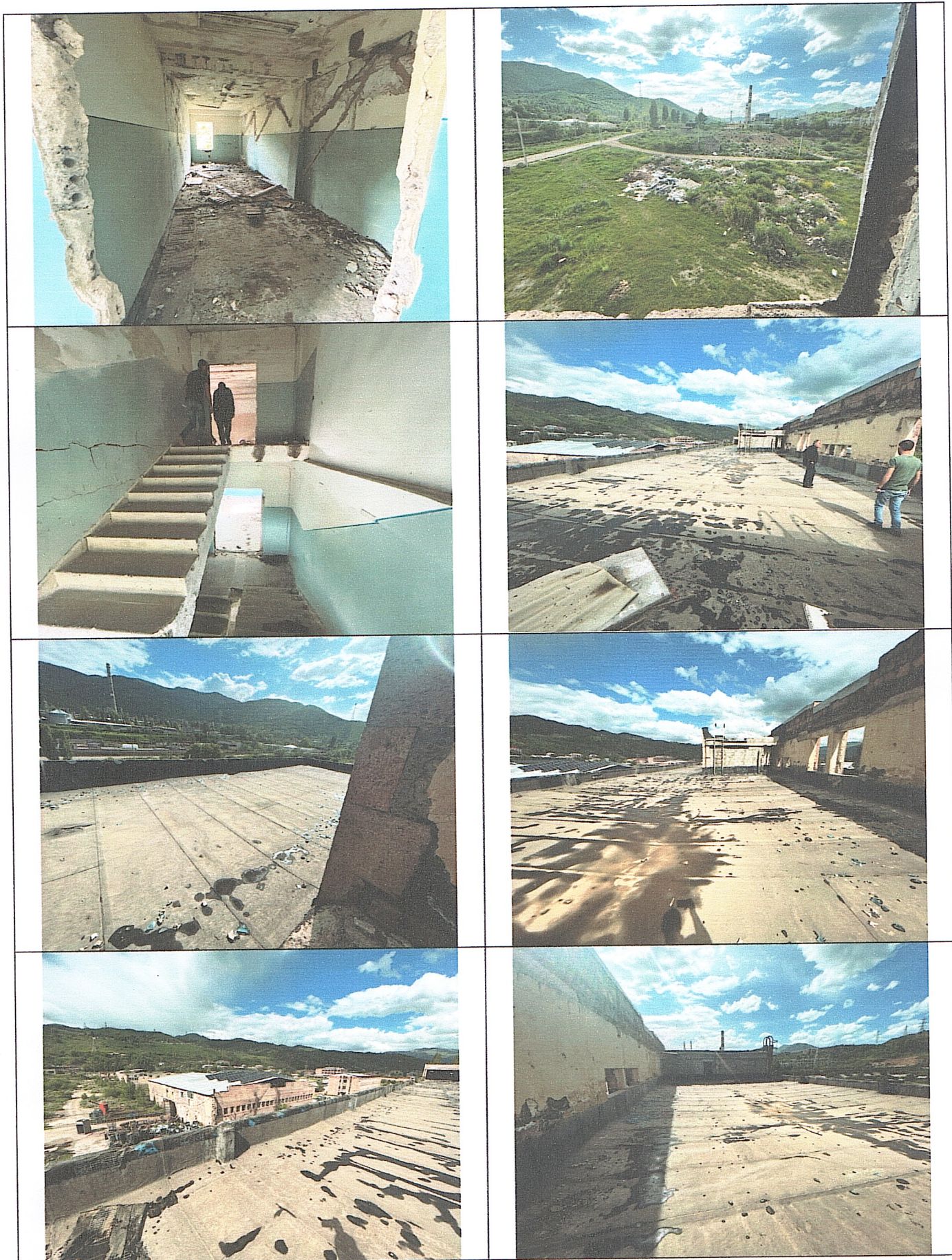
Ա. Ներսիսյան
2023WEMHSYEA

Սպորտ քերված են գնահատվող անշարժ գույքի լուսանկարները









2. Գնահատման գործընթացը

Գնահատման գործընթացը իր մեջ ներառում է հետևյալ գործողությունները.

- օբյեկտի գտնվելու վայրի ուսումնասիրություն և վերլուծություն;
- օբյեկտի տեղագնում, լուսանկարում, տեխնիկական փաստաթղթերի ուսումնասիրում;
- հարցազրույց սեփականատերերի հետ;
- համապատասխան ինֆորմացիայի, տվյալների հավաքագրում, համեմատվող տարբերակների տեղագնում, ինֆորմացիայի մշակում և տվյալ գոտում անշարժ գույքի շուկայում իրադրության վերլուծություն;
- անշարժ գույքի գնահատման կիրառելի մեթոդների ընտրություն և համապատասխան հաշվարկների կատարում;
- գնահատման ամբողջական հաշվետվության կազմում՝ վերջնական արժեքի եզրակացությամբ:

3. Լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման տարբերակ

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 կենտրոնակարգված 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:

Անշարժ գույքը գնահատվել է առավել արդյունավետ օգտագործման տարբերակը հաշվի առնելով:



գնահատող

Ա. Ներսիսյան
2023WEMHSYEA

4. Անշարժ գույքի գնահատման մոտեցումների նկարագրությունը և ընտրությունը

Գնահատման հիմնական մոտեցումներն են՝ համեմատական մոտեցում, եկամտային մոտեցում, ծախսային մոտեցում:

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 համար անհրաժեշտ է առնվազն երեք համադրելի անշարժ գույքի վերաբերյալ արժանահավատ տեղեկատվության առկայություն (արժանահավատության տեսակետից գերադասելի է փաստացի գործարքը): Քանի որ չունենք տվյալ տարածքում նմանատիպ գույքերի վաճառքի մասին ստույգ և արժանահավատ ինֆորմացիա, ուստի չենք կարող կիրառել գնահատման համեմատական մետոցումը:

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:

Անշարժ գույքի գնահատման դեպքում հիմնականում կիրառվում են դրամական հոսքերի դիսկոնտավորման մեթոդի տարբեր եղանակներ, որոնք տարբերվում են միմյանցից, սակայն ունեն ընդհանուր բնութագիր, որ որոշակի ապագա ժամանակահատվածում դրամական հոսքերը բերվում են արժեքի դիսկոնտավորման դրույքաչափի կիրառմամբ: Օբյեկտի արժեքը որոշվում է առանձին ժամանակահատվածներում բերված դրամական հոսքերի արժեքների հանրագումարով: Դրամական հոսքերի դիսկոնտավորման եղանակի կիրառման դեպքում դիսկոնտավորման դրույքաչափը հիմնվում է փողի ժամանակավոր արժեքների, ինչպես նաև դիտարկվող եկամուտների հոսքի հետ կապված ռիսկերի և օգուտների վրա:

Քանի որ չունենք տվյալ տարածքում նմանատիպ գույքերի վարձով հանձնման մասին ստույգ և արժանահավատ ինֆորմացիա, ուստի չենք կարող կիրառել գնահատման եկամտային մետոցումը:

Ծախսային մոտեցում

Ծախսային մոտեցման հիմքում ընկած է այն սկզբունքը, ըստ որի գնորդը գնահատվող օբյեկտի համար չի վճարի ավելին, քան հավասար օգտակարությամբ օբյեկտ 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 բոլոր տեսակների կիրառմամբ:

Առկա է ծախսային մոտեցման երեք մեթոդ՝ ծախսերի փոխարինման մեթոդ, որն արտացոլում է համարժեք օգտակարությամբ նմանատիպ օբյեկտի ստեղծման ծախսերի հաշվարկման միջոցով որոշվող արժեքը, ծախսերի վերարտադրման մեթոդ, որն արտացոլում է օբյեկտի ճշգրիտ նմանակի վերստեղծման ծախսերի հաշվարկման միջոցով որոշվող արժեքը և բաղադրիչային մեթոդ, որի միջոցով օբյեկտի առանձին բաղադրիչ մասերի արժեքները գումարելով հաշվարկվում է գնահատվող օբյեկտի արժեքը:



գնահատող

Ա. Ներսիսյան
2023WEMHSYEA

5 Շուկայական արժեքի հաշվարկ

5.1 Ծախսային մոտեցում

Անշարժ գույքի գնահատման ծախսային մոտեցումը իրականացվում է հետևյալ հաջորդականությամբ՝

- հողամասի շուկայական արժեքի որոշում,
 - շենքերի և շինությունների վերականգնման (վերարտադրման կամ փոխարինման) ծախսերի որոշում,
 - շենքերի և շինությունների կուտակված մաշվածության մեծության որոշում,
 - անշարժ գույքի շուկայական արժեքի որոշում (որպես հողամասի արժեքի և շենքերի ու կառույցների վերականգնման ծախսերի գումար՝ հանած կուտակված մաշվածությունը):
- Հաշվի առնելով այն, որ գնահատման առաջադրանքի համաձայն հողամասի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքը պահանջվում է որոշել, մենք այն ներառել ենք մեր հաշվարկներում:

Նախ հաշվենք անշարժ գույքի հողամասի արժեքը.

Աղյուսակ 2

Հողամասի գնահատման համեմատական մեթոդ

Համեմատության Միավոր	Գնահատվող օբյեկտ	Համեմատական օբյեկտ N1	Համեմատական օբյեկտ N2	Համեմատական օբյեկտ N3
Տեղադրություն	ք. Վանաձոր, Թևոսյան փ. 7	ք. Վանաձոր, Տավրոսի 20փ. 29	ք. Վանաձոր, Նարեկացի փ.	ք. Վանաձոր, Թևոսյան նրբ.
Վաճառքի, առաջարկի գին		5 790 000	23 160 000	34 354 000
Մակերես	4938,2	800	1450	6000
1քմ գին		7237,5	15972,41379	5725,666667
Տվյալների աղբյուր		list.am-19349874	list.am-18732259	list.am-18154572
Վաճառքի, առաջարկի ամսաթիվ		06.2023/առաջ./	06.2023/առաջ./	06.2023/առաջ./
Ուղղում %		-5	-5	-5
Ուղղված 1քմ գին		6 876	15 174	5 439
Գույքային իրավունքները	հասարակական	բնակավայրերի	հասարակական	բնակավայրերի
Ուղղում%/		20	0	20
Ուղղված 1քմ գին		8 251	15 174	6 527
Տեղադրություն/դիրք	լավ	բավարար	գերազանց	բավարար
Ուղղում%/		10	-10	10
Ուղղված 1քմ գին		9 076	13 656	7 180
Տրանսպորտային մատչելիություն	լավ	լավ	գերազանց	լավ
Ուղղում%/		0	-10	0
Ուղղված 1քմ գին		9 076	12 291	7 180
Հողամասի մակերես	4938,2	800	1450	6000
Ուղղում%/		-15	-10	3
Ուղղված 1քմ գին		7 714	11 062	7 395
Հողամասի ճակատային մաս	լավ	բավարար	գերազանց	բավարար
Ուղղում%/		10	-10	10
Ուղղված 1քմ գին		8 486	9 956	8 135



գնահատող

Ա. Ներսիսյան
2023WEMHSYEA

10

Հողամասի ֆիզիկական տվյալներ(հողի ձև, կտրվածք, թեքություն)	լավ	բավարար	լավ	բավարար
Ուղղում/%/		10	0	10
Ուղղված 1քմ գին		9 334	9 956	8 948
Հողամասի բարեկարգվածության աստիճան	բավարար	բավարար	լավ	բավարար
Ուղղում/%/		0	-10	0
Ուղղված 1քմ գին		9 334	8 960	8 948
Օբյեկտի 1քմ-ի ճշգրտված գին		9 081		
Հողամասի արժեք		44 843 590		
Կլորացված		44 800 000		

Այսպիսով, հողամասի արժեքը ստացա **44 800 000 / քառասունչորս միլիոն ութ հարյուր հազար / ՀՀ դրամ:**

Շենքերի և շինությունների վերարտադրման (կամ փոխարինման) ծախսերը որոշվում են.

- 1) համապատասխան մասնագիտացված նորմատիվային տեղեկագրերում ներկայացված կամ հավաստի այլ աղբյուրներից ստացված տվյալների հիման վրա:
- 2) գնահատման ամսաթվի դրությամբ շուկայական գներով այն ծախսերի հաշվարկմամբ, որոնք անհրաժեշտ են նույնատիպ նոր շենքի (կամ շինության) կառուցման համար՝ օգտագործելով գնահատվող շենքի (կամ շինության) կառուցման համար օգտագործված նյութերը և տեխնոլոգիաները կամ այն ծախսերի հաշվարկմամբ, որոնք անհրաժեշտ են գնահատվող շենքին (կամ շինությանը) համապատասխանող օգտակարությամբ նոր շենքի (կամ շինության) (ժամանակակից պահանջներին համապատասխանող փոխարինիչի) կառուցման համար:
- 3) միևնույն շուկայական պայմաններում նմանատիպ շենքերի (կամ շինությունների) կառուցման համար շինարարության պայմանագրերում նշված արժեքի տվյալների հիման վրա:

Շինությունների վերականգնման ծախսերի նորմատիվները ընտրելիս, որպես ուղեցույց են հանդիսացել 2008 թ. «Հայարդնախագիծ» ԲԲ Ընկերության կողմից ՀՀ տարածքում կառուցվող շենքերի, կառուցվածքների և շինարարական աշխատանքների տեսակների և արժեքի խոշորացված ցուցանիշները:

Հաշվի առնելով այն հանգամանքը, որ «խոշորացված ցուցանիշների» մշակման համար հիմք է հանդիսացել 2008թ. գներով սահմանված հաշվարկային ցուցանիշները, որի ժամանակ 1 \$ = 305,0 դրամի այդ ընթացքում փոփոխվել են շինարարություններում օգտագործվող շիննյութերի տեսականին, հետևաբար փոփոխվել են շինարարական աշխատանքների համար պահանջվող ծախսերի գնահատման չափանիշները:

Շինության վերականգնման ծախսերը հաշվարկելիս հիմք է ընդունվել նրա հիմնական կոնստրուկտիվ էլեմենտների տեսակը: Առաջնորդվելով վերոհիշյալ խոշորացված նորմատիվներով և հաշվի առնելով վերջին տարիների ընթացքում շինանյութերի շուկայում նկատվող գների թանկացումը /1,2 – 1,5 անգամ/, ԱԱՀ, կապալառուի վերադիր ծախսերը և շահույթը, հաշվենք վերականգնման ծախսերի նորմատիվը ըստ առանձին կառույցների:



գնահատող

Ա. Ներսիսյան
2023WEMHSYEA

11

ա/ Գնահատվող շինություններն իրենց տեխնիկական տվյալներով մոտ են նորմատիվային փաստաթղթի 80-րդ կետում բերված ցուցանիշին, համաձայն որի նմանատիպ անշարժ գույքի վերականգնման ծախսերը, 1 քմ համար հավասար է 173 720 ՀՀ դրամ: Հաշվի առնելով նաև գների թանկացումը, ԱԱՀ-ն, շինհարապարակի, սարքավորումների ծախսերը, ձեռնարկատիրական շահույթը, վերականգնման ծախսերի նորման /N/ կլինի՝

$$N_u = A / \Gamma\text{Շ} \times \Gamma\text{Փ} \times \text{ԱԱՀ} \times \text{ՇՍԱ} \times \text{ԱԱ որտեղ}$$

A - ՇԱԽՑ – ում բերված արժեքն է՝ 173 720 ՀՀ դրամ,

ԴՇ - ԱՄՆ Դոլարի փոխարժեքն է ՇԱԽՑ-ում, 1\$=305.0 ՀՀ դրամ,

ԴՓ - ԱՄՆ Դոլարի փոխարժեքն է գնահատման օրվա դրությամբ, 1\$=387.0 ՀՀ դրամ,

ԱԱՀ – Ավելացված արժեքի հարկ (20%),

ՇՍԱ - Շին. սարքավորումների և շին հրապարակի կազմակերպման հետ կապված ծախսեր/ ժամանակավոր շենքերի և կառուցվածքների/, ձմեռային պայմաններում աշխատանքի համար հավելումը, աշխատանքային/նեղվածության, անապատային, կիսանապատային/, պայմանները, սահմանված հարկերը,

ԱԱ-Շինության ավարտվածության աստիճան,

$$N_u = 173\,720 / 305 \times 387 \times 1,2 \times 1 \times 1 = 264\,510.1 \text{ ՀՀ դրամ,}$$

Գնահատվող օբյեկտի ընդհանուր վերականգնման ծախսերը կլինի՝

$$V + V_1 + V_2 + \dots V_m = \sum_{j=1}^m V_j +, \text{ որտեղ}$$

V_j – գնահատման օբյեկտի մեջ մտնող j-րդ շինության վերականգնման ծախսն է, որը որոշվում է հետևյալ բանաձևով՝

$$V_j = S_j \times N_j, \text{ որտեղ}$$

S_j - j-րդ շինության մակերեսն է,

N_j -j-րդ շինության վերականգնման ծախսերի նորմատիվն է:

Այս դեպքում շինությունների ընդհանուր վերականգնման ծախսերը կլինի

$$V = \sum_{j=1}^m S_j \times N_j$$

Շինությունների շուկայական արժեքը կհաշվարկվի հետյալ բանաձևով

$$C = V - F, \text{ որտեղ}$$

F-ը կուտակված մաշվածությունն է:

$$C = \sum_{j=1}^m S_j \times N_j - \sum_{j=1}^m \sum_{i=1}^3 F_{ji}$$

Շենքեր-շինությունների վերականգնման ծախսերի հաշվարկը բերված է աղյուսակ թիվ 3-ում.

Աղյուսակ 3

N/N	Շինությունների անվանումը և համարները ըստ սեփակ. վկայականի	Կառույցի մակերեսը /քմ /	Վերականգնման ծախսերի նորման /ՀՀ դրամ	Վերականգնման ծախսերը /ՀՀ դրամ/
ա.	դպրոց	3065.54 քմ	264 510.1	808 485 576



գնահատող

Ա. Ներսիսյան
2023WEMHSYEA

Մաշվածության վերլուծություն

Անշարժ գույքի մաշվածությունը ժամանակաի ընթացքում նրա արժեքի նվազումն է:
Դիտարկել ենք մաշվածության երեք տեսակները՝ ֆիզիկական, ֆունկցիոնալ և տնտեսական:

Կուտակված մաշվածությունը շենքերի և շինությունների ֆիզիկական, ֆունկցիոնալ և տնտեսական մաշվածության հանրագումարն է: Կուտակված մաշվածությունը լինում է.

- **վերացվող**, երբ մաշվածությունը վերացման հետ կապված ծախսերը գերազանցում կամ հավասար են գույքի ավելացված արժեքին (տնտեսապես արդարացված են),

- **չվերացվող**, երբ մաշվածության վերացման հետ կապված ծախսերը գերազանցում են գույքի ավելացած արժեքը (տնտեսապես արդարացված չեն):

Մաշվածության յուրաքանչյուր տեսակը հաշվարկվում է առանձին, այնուհետև գումարվում է, և ստացված գումարը նվազեցվում գույքի վերարտադրության համար անհրաժեշտ ծախսերի գումարից:

Շենքեր, շինությունների կուտակված մաշվածության ընդհանուր մեծությունը որոշվում է որպես չվերացվող և վերացվող բոլոր տարրերի գծով մաշվածության մեծությունների գումարով:



գնահատող

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Ա. Ներսիսյան".

Ա. Ներսիսյան
2023WEMHSYEA

Ֆիզիկական մաշվածություն /F1/

Շենքերի, շինությունների բաղադրիչների սկզբնական հատկանիշների կորստի հետևանքով արժեքի նվազումն է: Սույն հաշվետվության մեջ ֆիզիկական մաշվածությունը հաշվարկելիս հիմնվել ենք այն փաստի վրա, որ հիմնական շինարարությունը կատարվել է 43 տարի առաջ:

Աղյուսակ 4

Վերացվող ֆիզիկական մաշվածքի հաշվարկ					
Աշխատանքներ	Լրիվ վերականգնման ծախսերի կառուցվածք	Լրիվ վերականգնման ծախսերի կառուցվածք	Ֆիզիկական մաշվածություն	Ֆիզիկական մաշվածություն	Մնացորդային արժեք /ՀՀ դրամ/
	%	դրամ	%	դրամ	դրամ
Հողային աշխատանքներ	3,0	24254567	15,0	3638185	20 616 382
Հիմքեր	5,8	46892163	35,0	16412257	30 479 906
Պատեր և միջնապատեր	37,5	303182091	40,0	121272836	181 909 255
Միջհարկային ծածկ և աստիճաններ	12,5	101060697	40,0	40424279	60 636 418
Տանիք	5,2	42041250	75,0	31530937	10 510 312
Հարդարման աշխատանքներ	17,5	141484976	100,0	141484976	0
Դռներ և պատուհաններ	10,0	80848558	100,0	80848558	0
Սանտեխաշխատանքներ	5,7	46083678	100,0	46083678	0
Էլեկտրաաշխատանքներ	1,5	12127284	100,0	12127284	0
Այլ աշխատանքներ	1,3	10510312	100,0	10510312	0
Ընդամենը	100,0	808485576		504333302	304 152 274

Աղյուսակ 5

Կարճակյաց ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածության հաշվարկ					
Աշխատանքներ	Կարճակյաց էլեմենտների մնացորդային արժեքներ	Իրական ծառայության ժամկետ	Նորմատիվային ծառայության ժամկետ	Մաշվածության գործակից	Մաշվածություն
	դրամ	տարի	տարի		դրամ
Տանիք	10 510 312	33,0	60,0	0,55	5 780 672
Հարդարման աշխատանքներ	0	10,0	30,0	0,33	0
Ատաղծագործական աշխատանքներ (դռներ-պատուհաններ)	0	10,0	30,0	0,33	0
Էլեկտրաաշխատանքներ	0	10,0	30,0	0,33	0
Սանտեխաշխատանքներ	0	10,0	30,0	0,33	0
Ընդամենը	10 510 312				5 780 672



գնահատող

[Handwritten signature]

Ա. Ներսիսյան
2023WEMHSYEA

Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածության հաշվարկ	
Արժեքի անվանում	դրամ
Վերականգնման ծախսեր	808 485 576
Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը (հետաձգված վերանորոգում)	504 333 302
Կարճակյաց էլեմենտների մնացորդային արժեքը	10 510 312
Ընդամենը երկարակյաց էլեմենտների մնացորդային արժեքը (1-2-3)	293 641 961
Շահագործման փաստացի ժամկետ /տարի/	43
Շահագործման նորմատիվային ժամկետ /տարի/	100
Մաշվածության հաշվարկման գործակից (5/6)	0,43
Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածության արժեք (4x7)	126 266 043

Ընդհանուր ֆիզիկական մաշվածության հաշվարկ	
Մաշվածության տեսակ	դրամ
Վերականգնող ֆիզիկական մաշվածություն (հետաձգված վերանորոգում)	504 333 302
Կարճաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածություն	5 780 672
Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածություն	126 266 043
Ընդամենը /<< դրամ/	636 380 017
Ընդամենը /%/	78,71%

Այսպիսով, ֆիզիկական մաշվածքը՝ $F_1 = 78.71\%$:



գնահատող

Ա. Ներսիսյան
2023WEMHSYEA

Ֆունկցիոնալ մաշվածություն /F2/

Շենքերի և շինությունների արժեքի նվազումն է կապված տեխնիկական նորարարությունների, ժամանակակից պահանջներին անհամապատասխանության և գործառնական նշանակությամբ օգտագործման կորստով: Ֆունկցիոնալ մաշվածությունը կարելի է գնահատել թիվ 0%:

Տնտեսական մաշվածություն / F3 /

Շենքերի և շինությունների արժեքի նվազումն է՝ արտաքին միջավայրի պայմանների փոփոխության արդյունքում: Հաշվի առնելով մաշվածության այս տեսակի առանձնահատկությունները, և այն հանգամանքը որ դպրոցը կառուցված է արդյունաբերական և արտադրական զանգվածում, իմ մասնագիտական փորձի և տվյալների վերլուծության արդյունքում եկանք այն եզրակացության, որ տնտեսական մաշվածությունը կարելի է գնահատել 25%:

Կուտակված մաշվածությունը հաշվարկելու համար կիրառում ենք հետևյալ բանաձևը.

$$F = 1 - (1 - F_1) * (1 - F_2) * (1 - F_3) = 84.03\% \text{ կամ } 679\,406\,407 \text{ ՀՀ դրամ}$$

Այսպիսով ծախսային մեթոդով անշարժ գույքի շինության արժեքը ($C_{շին}$) ստացանք վերականգնման ծախսերից (V) հանած կուտակված մաշվածությունը ($F_1 F_2 F_3$).

$$C_{շին} = V - F_1 - F_2 - F_3$$

$$C_{շին} = 808\,485\,576 - 679\,406\,407 = 129\,079\,169 \text{ ՀՀ դրամ:}$$

Անշարժ գույքի շուկայական արժեքը կհաշվարկվի շինության և սեփականության իրավունքով պատկանող հողի շուկայական արժեքների գումարով՝

$$C = C_{հող} + C_{շին}, \text{ որտեղ}$$

$C_{հող}$ – հողի շուկայական արժեքն է,

$C_{շին}$ – շինությունների շուկայական արժեքն է,

Այսպիսով գնահատվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը կկազմի.

$$C = C_{հող} + C_{շին} = 44\,800\,000 + 129\,079\,169 = 173\,879\,169 \text{ ՀՀ դրամ}$$

կամ կլորացված՝ 173 900 000 ՀՀ դրամ:

Այսպիսով, գնահատվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը, հաշվարկված ծախսային մոտեցմամբ, կկազմի՝ 173 900 000 (մեկ հարյուր յոթանասուներեք միլիոն ինը հարյուր հազար) ՀՀ դրամ:



գնահատող

Ա. Ներսիսյան
2023WEMHSYEA

6. Գնահատման արդյունքների համաձայնեցում և ամփոփում

Գնահատման ընթացքում իմ կողմից կիրառվել է շուկայական արժեքի գնահատման մեկ մոտեցում՝ ծախսային:

Այսպիսով ՀՀ ք. Վանաձոր, Թևոսյան փ. 7 դպրոց հասցեում գտնվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը կազմում է՝ 173 900 000 / մեկ հարյուր յոթանասուներեք միլիոն ինը հարյուր հազար / ՀՀ դրամ:

- Գնահատման ժամանակ օգտագործված նյութեր և գրականություն՝ ՀՀ Օրենք Անշարժ Գույքի գնահատման մասին, Հայաստանի Հանրապետության Կառավարության որոշում N 1355-Ն, ՇԱԽՑ-2009:



գնահատող

A handwritten signature in blue ink, likely belonging to the appraiser.

Ա. Ներսիսյան
2023WEMHSYEA

17

Հատուկ պայմաններ

Այս պայմանները հանդիսանում են սույն հաշվետվության անքակտելի մասը:

Սույն հաշվետվությունը վավեր է միայն ամբողջությամբ ներկայացված և միայն նշված նպատակի համաձայն:

Գնահատման համար տրամադրված և հաշվետվության մեջ արտացոլված տեղեկությունները համարվում են հավաստի, սակայն գնահատողը չի կարող երաշխավորել պատվիրատուի և այլ աղբյուրների կողմից տրամադրված ինֆորմացիայի բացարձակ ճշմարտությունը:

Գնահատողը գործել է որպես անկախ կատարող:

Գնահատողը պարտավորվում է պահպանել պատվիրատուի գնահատման տվյալների առևտրային գաղտնիությունը:

Գնահատվող գույքի վերաբերյալ գնահատողի կարծիքը վավերացված է միայն գնահատման օրվա դրությամբ: Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում գույքի արժեքի հետագա փոփոխությունների համար, որոնք կարող են ի հայտ գալ գնահատման ամսաթվից հետո, տնտեսական, սոցիալական, ֆիզիկական, իրավական, քաղաքական և այլ գործոնների փոփոխության հետևանքով:

Գնահատողի կողմից կատարված ուսումնասիրությունները և եզրակացությունները ամբողջությամբ անկանխակալ են:

Գնահատման արդյունքները ունեն խորհրդատվական բնույթ: Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում գնահատվող օբյեկտի նկատմամբ իրավունքի տեսակի իրավական նկարագրության հետ կապված հարցերի համար: Գնահատվող օբյեկտի՝ Պատվիրատուի կողմից ներկայացված՝ իրավական փաթեթը համարվում է արժանահավատ: Ենթադրվում է, որ գնահատվող օբյեկտի նկատմամբ իրավունքի տեսակները լիարժեք համապատասխանում են ՀՀ գործող օրենսդրությանը: Գնահատողը ենթադրում է, որ գնահատվող առարկան լիարժեք համապատասխանում է նորմատիվային փաստաթղթերին:

Գնահատողի կողմից կատարված աշխատանքի արդյունքների իսկությունը հիմնված է նրա աշխատանքային փորձի և մատչելի տեղեկատվության վրա:

Սույն գնահատման հաշվետվությունը պարունակում է գնահատողի մասնագիտական կարծիքը գնահատվող գույքի վերաբերյալ:

Գնահատողի գնահատվող գույքի տեղագնումը կատարել է հասարակ տեսողական զննությամբ և պատասխանատվություն չի կրում գույքի այն թերությունների համար, որոնք հնարավոր չէ հայտնաբերել տեսողական դիտարկմամբ:

Գնահատված գույքի արժեքը հաշվարկված է այնպես, որպիսին այն կա ներկա պահին: Գույքի մասնատման կամ լրացուցիչ պարամետրերի ավելացման հետևանքով հնարավոր է գույքի արժեքի փոփոխություն, որի համար Գնահատողը չի կարող պատասխանատվություն կրել:

Գնահատողը չի կատարել գնահատվող օբյեկտի իրավահաստատող փաստաթղթերի փորձաքննություն և պատասխանատվություն չի կրում գնահատվող օբյեկտի հետ կապված իրավաբանական բնույթի հարցերում:

Սույն գնահատման հաշվետվությունը պարունակում է գնահատողի մասնագիտական կարծիքը գնահատվող առարկայի վերաբերյալ, և չի հանդիսանում երաշխիք, որ այն կվաճառվի ազատ շուկայում սույն հաշվետվության մեջ նշված արժեքին հավասար գնով:

Գնահատողը չի իրականացրել տեղանքի չափագրման աշխատանքներ և պատասխանատու չէ դրանց համար:

Գնահատողից չի պահանջվում ներկայանալ դատարան կամ այլ ձևով բացատրություններ տալ իրականացված գնահատման վերաբերյալ, բացառությամբ դատական ատյանի օրինական հրավերով:



գնահատող

Ա. Ներսիսյան
2023WEMHSYEA

Գրանցվել: Անգլերեն լեզու: Համաձայն: Հոդառարան: Հեղինակի օգնություն:



9 Տավրոսի 20-րդ փողոց 29, Վանաձոր

Տեղեկություններ հողատարածքի մասին

Տեսակ Ընդհանուր օգտագործման

Հոդադրամբ 800 դ.Վ.

Կոմունիկացիաներ Զրախատակարարում, զազ

Նկարագիր

Հողատարածքում առկա են բերքատու ծառեր, քարե տնակ 21 քմ: Կիրիտեսակեմ մշակախի հետ, ձեր կողմից հավելյալ նարով:

Augurungssprache: Deutsch 19349874 Sterbedatum: 23.04.2023 Beerdigung: 31.05.2023 20:04



4pt.

Հավելում



Նմանատիպ հայտարարություններ



Հողատարածք ընդհանուր
օգտագործման, Արտիսյան
նրանց 4 հազարով, 150
մ.
2,500,000 Դ



Հողատարածք ընդհանուր
օգտագործման, Լուսին
խմուղի Կանաչոբուխ, 1800
ք.մ.
\$75,000



Հողատարածք ընդհանուր
օգտագործման հարեն
Դեմիրճյան փողոցում
Կանխավճարում 7800 ք.մ.



Հողատարածք ընդհանուր
օգտագործման Ստեփան
Չոբյանի փողոցում 102 քմ.
510.000



Հողատարածք քաղաքացիական
օգտագործման համար
փողոցում գտնվողում 14
ք.մ.
\$60,000



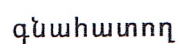
Հոդադրածը ընդհանուր
օգտագործման հաշվին
փոխադրվում է մեծությամբ 10
ք.մ.



Հողատարածք ընդհանուր
օգտագործման, երեսնյակ
խմորի 4.անավորում. 2600
ք.մ.



Հողատարածք ընդհանուր
օգտագործման Աղայան
փողոցում 4-անաճորում. 13
ք.մ.



Ա. Ներսիսյան
2023 WEMHSYEA

Հողամասի համեմատական մոտեցմամբ համեմատվող գույք N2

Գլխավոր / Ներքին գույք / Համեմատ / Հողատարածք / Հողի անորոշ օգտագործման

Գլխավոր



Հողատարածք ընդհանուր օգտագործման Նարեկացի փողոցում Վանաձորում, 1450 ք.մ.

Նարեկաձոր փողոց, Վանաձոր

\$60,000 ~

Տեղեկություններ հողատարածքի մասին

Տեսակ Հողի անորոշ օգտագործման

Հողատարածքի մակերեսը 1450 ք.մ.

Նկարագիր

Հողատարածքը գտնվում է Կոնգրի գերեզմանատան հարևանությամբ (Նարեկացի 13: Համարը է սգո ծառայությունների տրամադրության համար: Հնարավոր է ավելացնել հավելյալ 200 ք.մ.:

Հողատարածքի համարը 1873229 Տեղագրային 76.12.022 Քաղաքային 124.05.2025 119/0

Arman Hakhinyan
ԱՐՄԱՆ Հ. Ի. ԽԱԽԻՆՅԱՆ

Գրք

Նախնական

Տնային

Գնում-վաճառք

Բնակարան

Նմանատիպ հայտարարություններ

- Հողատարածք ընդհանուր օգտագործման Վանաձորում 1200 ք.մ. \$9,000
- Հողատարածք ընդհանուր օգտագործման Կաղնի Դաշնիկյան փողոցում Վանաձորում 7800 ք.մ.
- Հողատարածք ընդհանուր օգտագործման Զորավար Անդրանիկ փողոցում Վանաձորում 2200 ք.մ. \$100,000
- Հողատարածք ընդհանուր օգտագործման Վանաձորում 6000 ք.մ. 100,000,000 Դ
- Հողատարածք ընդհանուր օգտագործման Վանաձորում 368 ք.մ. \$18,000
- Հողատարածք ընդհանուր օգտագործման 14-րդ փողոց Վանաձորում 1700 ք.մ.
- Հողատարածք ընդհանուր օգտագործման Վանաձորում 15,000 ք.մ. \$8,000,000 Դ
- Հողատարածք ընդհանուր օգտագործման Լուսինա Խժուրի Վանաձորում 1800 ք.մ.



գնահատող

Handwritten signature

Ա. Ներսիսյան
2023WEMHSYEA

Հողամասի համեմատական մոտեցմամբ համեմատվող գույք N3

Ֆոտոլուստրա՝ Կանաչ / Հողատարածք / Քանոնի շինությունների համալիր



Հողատարածք բնակելի շինությունների համար, Թևոյան նրբանցք Կանաչ, 6000 ք.մ.

Վ Թևոյան նրբանցք, Կանաչ

\$89,000 Հերթահանձն

Տեղեկություններ հողատարածքի մասին

Տեսակ **Բնակելի շինությունների համար**

Հողատարածքի մակերեսը **6000 ք.մ.**

Նկարագիր

Հողատարածք բնակելի շինությունների համար Թևոյան 2 հասցեում (նախկին Բոբոյան) տարածքը Կանաչ, 17000 ք. մ, վաճառվում է մաս մաս, 1 և 2, մ. 5.900 ՀՀ դրամ:

Հողատարածքի համարը 18154972 Տեղեկություն է 08.09.2022 Քանոնացի 120.04.0023 1751



Անշարժ Գույք

Հեռախոսահամար 010 52 23 23 23

Գույք

Զանգահարեք



Տուն



Գնում/վաճառք



Գործակալ

Ենթակառուցվածքային հատկություններ



Հողատարածք բնակելի շինությունների համար Կանաչ, 7500 ք.մ.
\$20



Հողատարածք բնակելի շինությունների համար Կանաչ, 80 ք.մ.
\$12.000



Հողատարածք բնակելի շինությունների համար Կանաչ, 1000 ք.մ.
\$12.000



Հողատարածք բնակելի շինությունների համար Կանաչ, 512 ք.մ.
\$18.000



Հողատարածք բնակելի շինությունների համար Կանաչ, 500 ք.մ.
\$12.000



Հողատարածք բնակելի շինությունների համար Կանաչ, 5000 ք.մ.



Հողատարածք բնակելի շինությունների համար Կանաչ, 937 ք.մ.



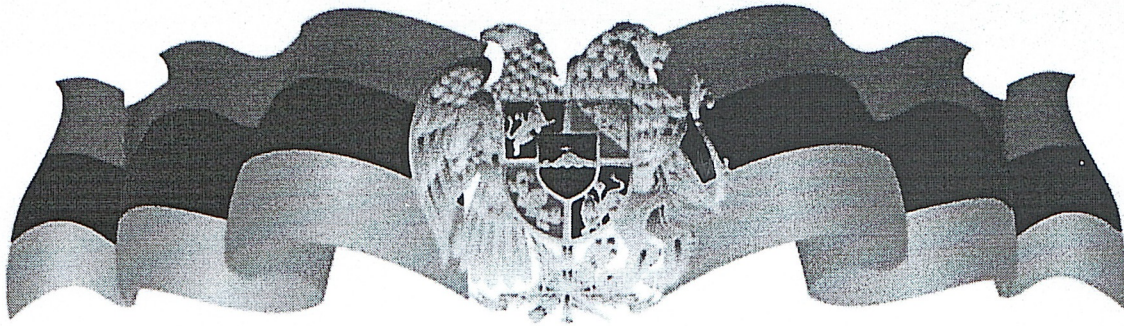
Հողատարածք բնակելի շինությունների համար Կանաչ, 9ադրամա 2500 ք.մ.



գնահատող

Handwritten signature

Ա. Ներսիսյան
2023WEMHSYEA



ՎԿԱՅԱԿԱՆ N ԳԳ-2023-9

Սույն վկայականը տրվում է

ՎԲՐՎՅԱՄ ՆԵՐՍԻՍՅԱՆԻՆ

(անունը, հայրանունը, ազգանունը)



առ այն, որ նա մասնակցել է
Կադաստրի կոմիտեի կողմից
կազմակերպված
գնահատման գործունեության
որակավորման քննության:
Կադաստրի կոմիտեի ղեկավարի
2023 թվականի մարտի 22-ի N141-L
հրամանի համաձայն տրամադրվել է

ԳՆԱՅԱՏՈՐԻ ՈՐԱԿԱՎՈՐՈՒՄ

Գործողության ժամկետը մինչև 22 մարտի 2028 թ.

Կադաստրի
կոմիտեի ղեկավար



ԿՏ

(ստորագրություն)

Սուրեն Թովմասյան
(անունը, ազգանունը)

22 մարտի 2023 թ

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