



Անշարժ գույքի գնահատման\*

ՀՀ, ք. Գյումրի, Վ. Սարգսյան փ. 25/9 հիվանդանոց հասցեում գտնվող անշարժ գույքի

Ընկերության ( ձեռնարկության ) կամ օբյեկտի անվանումը


/հազ. դրամ/

1	2	3	4	5	6	7	8
Անվանումը	Ընդհանուր մակերեսը (քառ.մ)	Անշարժ գույքի գնահատված շուկայական արժեքը	Անշարժ գույքի գնահատված շուկայական արժեքը (ըրացվում է առանձին գնահատված լինելու դեպքում)	Հատկացված հողամասի մակերեսը (քառ.մ) և փոխալ պահին գործող կադաստրային արժեքը			Ծանոթություն
1							
Շենքեր և շինություններ՝ հատկացված հողամասի նկատմամբ իրավունքներով հանդերձ	1 968,67 քմ	303 600 000	84 900 000	4527 քմ	20 108 029		
2							
Կառուցվածքներ և փոխանցող հարմարանքներ							
3							
Բազմամյա տնկարկներ՝ հատկացված հողամասի նկատմամբ իրավունքներով հանդերձ							
4							
Շահագործման մեջ չգտնվող անշարժ գույք՝ հատկացված հողամասի նկատմամբ իրավունքներով հանդերձ							
5							
Չկառուցապատված հողամասեր**							
Ընդամենը							
<b>Ընդամենը</b>	<b>1 968,67 քմ</b>	<b>303 600 000</b>	<b>84 900 000</b>	<b>4527 քմ</b>	<b>20 108 029</b>		

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

Ակտը լրացվում է իրավաբանական անձին սեփականության իրավունքով պատկանող հողամասերի առկայության դեպքում:

Գնահատող(ներ)

 Ա. Ներսիսյան

Գնահատող կազմակերպության ղեկավար

 Ա. Ներսիսյան

<<05>> 06 2023թ.



ԱՆՏ ՌԻԵԼԹԻ  
ՍՊԸ



ANT REALTY  
LLC

Անշարժ 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

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. Գյումրի, Վ. Սարգսյան փ. 25/9 հիվանդանոց

կից ներկայացվում է գնահաշվարկը

Տնօրեն

Ա. Ներսիսյան



## ԵԶՐԱԿԱՑՈՒԹՅՈՒՆ

Համաձայն «Գույքի գնահատման և աճուրդի կենտրոն» ՊՈԱԿ-ի և «ԱՆՏ ՌԻԵԼԹԻ» ՍՊ Ընկերության միջև կնքված N «ԳԳԱԿ-ԳՀԾՁԲ-23/1/Գ» պայմանագրի, հայտնում ենք, որ իմ կողմից կատարվել է ք. Գյումրի, Վ. Սարգսյան փ. 25/9 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 303 600 000 / երեք հարյուր երեք միլիոն վեց հարյուր հազար/ ՀՀ դրամ: ՀՀ դրամ/ԱՄՆ Դոլար փոխարժեքը գնահատման ամսաթվի դրությամբ կազմել է 387 ՀՀ դրամ:

Ներկայացվում է անշարժ գույքի գնահատման հաշվետվությունը 21 էջից:

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



գնահատող

Ա. Ներսիսյան  
2023TFMTMPYF

**1. Ընդհանուր տեղեկություններ**

1.1 Գնահատման օբյեկտի անվանումը և հասցեն – ք. Գյումրի, Վ. Սարգսյան փ. 25/9 հիվանդանոց հասցեում գտնվող անշարժ գույք:

1.2 Տեղազննման 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 24012023-08-0047 վկայականի, տրված 24.01.2023թ.)

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	Հիվանդանոց
Հասցե	ք. Գյումրի, Վ. Սարգսյան փ. 25/9 հիվանդանոց
Շինության մակերեսը	հիվանդանոց՝ 1940.67 քմ, գեներատոր՝ 28 քմ
Հողամասի մակերես	4527 քմ
Հարկերի քանակը	1 հարկ
Կառուցման նյութ	տուֆ
Արտաքին հարդարումը	սրբատաշ շարված
Ներքին բարձրությունը	2.8 մ.
Կառուցման տարեթիվը	1989 թ.
Շենքի միջհարկային ծածկերը	երկաթբետոն
Տանիքը	մետաղական
Դռները	փայտե, մետաղապլաստ
Պատուհանները	փայտե, մետաղապլաստ
Հատակը	բետոն, լինոլեում
Պատերը	ներկանյութ, առկա են վնասված հատվածներ
Ընդհանուր վիճակը	անվաբարար
Կոմունալ հարմարությունները	կոյուղի, հոսանք, ջուր, գազ
Այլ պայմաններ	Տեղազննման պահին գնահատվող անշարժ գույքը ուներ անբավարար ներքին հարդարանք: Գնահատվող անշարժ գույքը գտնվում էր Գյումրի քաղաքի Վազգեն Սարգսյանի անվան փողոցում՝ 2-րդ գծում, անմիջապես փողոցից հասանելիություն չուներ: Ուներ լավ տեղադրություն: Անշարժ գույքը նախկինում օգտագործվել է որպես ուռուցքաբանական դիսպանսեր, ներկայումս չի շահագործվում տևական ժամանակ: Չշահագործման հետևանքով առաջացել են վնասվածքներ ինչպես ներքին և արտաքին հարդարման մեջ, այնպես էլ վնասվել են շենիք հիմքերը, ինչը պահանջում է վերանորոգում: Հողամասի նկատմամբ սեփականության իրավունքը փոխանցվել է 04/10/2005թ. N 199-Ն օրենքի 23-րդ հոդվածի պահանջների համաձայն:



գնահատող

Ա. Ներսիսյան  
2023TFMTMPYF

Գնահատվող անշարժ գույքի մոտավոր տեղակայման վայրը.



գնահատող

Ա. Ներսիսյան  
2023TFMTMPYF

Ստորև բերված են գնահատվող անշարժ գույքի լուսանկարները



գնահատող

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

Ա. Ներսիսյան  
2023TFMTMPYF



գնահատող

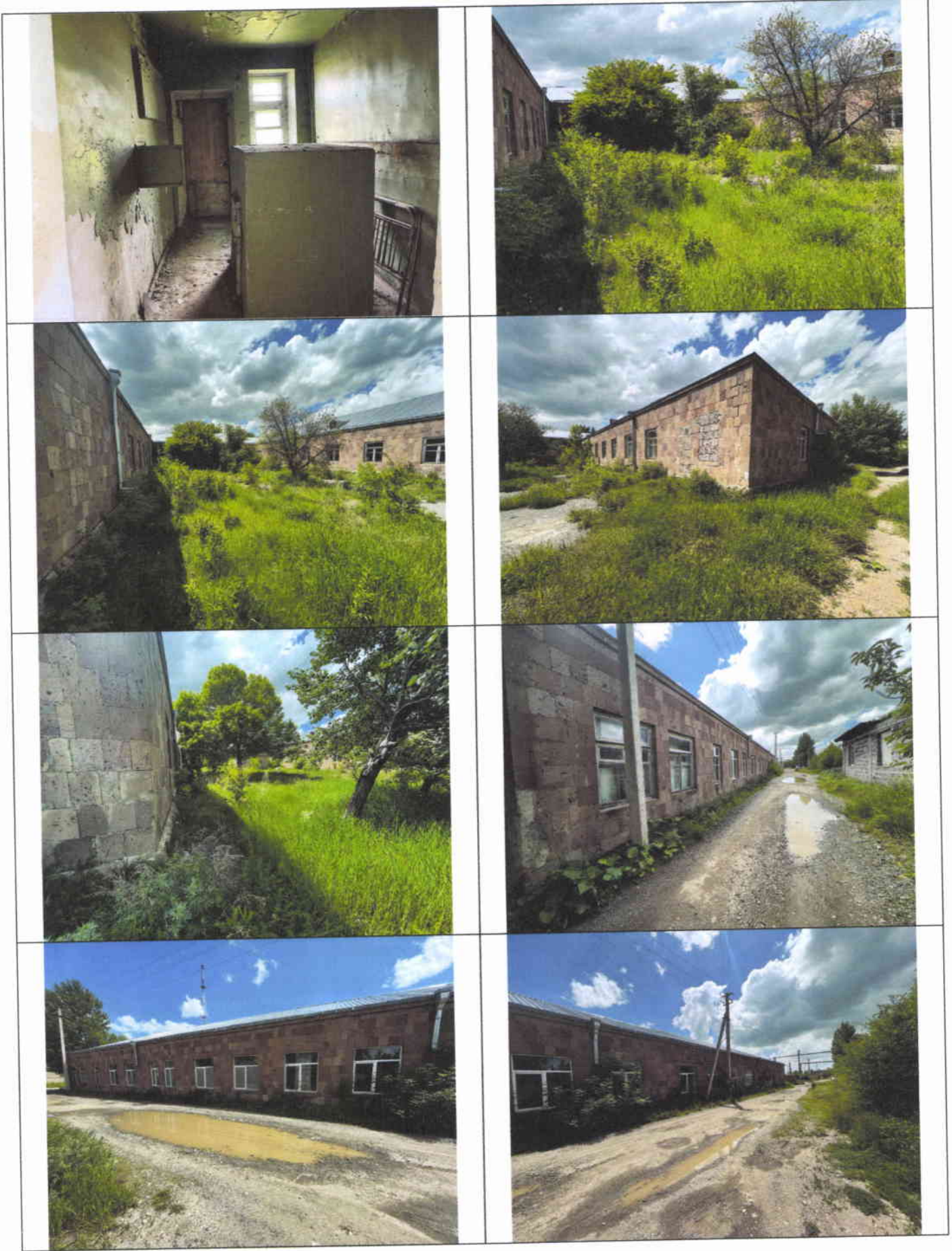
Ա. Ներսիսյան  
2023TFMTMPYF





գնահատող

Ա. Ներսիսյան  
2023TFMTMPYF



գնահատող

Ա. Ներսիսյան  
2023TFMTMPYF

## 2. Գնահատման գործընթացը

Գնահատման գործընթացը իր մեջ ներառում է հետևյալ գործողությունները.

- օբյեկտի գտնվելու վայրի ուսումնասիրություն և վերլուծություն;
- օբյեկտի տեղազննում, լուսանկարում, տեխնիկական փաստաթղթերի ուսումնասիրում;
- հարցազրույց սեփականատերերի հետ;
- համապատասխան ինֆորմացիայի, տվյալների հավաքագրում, համեմատվող տարբերակների տեղազննում, 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 փարբերակ

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 թույլատրելիի 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:

Քանի որ անշարժ գույքը իր կառուցվածքով հարմարեցված է և նախկինում ծառայել է որպես առողջապահական օբյեկտ, ուտի կարող ենք դիտարկել որ տվյալ անշարժ գույքը այլ գործառնական նշանակությամբ օգտագործելու համար կպահանջվի անարդյունավետ ներդրումներ: Ելնելով վերոգրյալից կարող ենք ասել որ տվյալ անշարժ գույքի լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործումն որպես առողջապահական օբյեկտ օգտագործելն է:



գնահատող

Ա. Ներսիսյան  
2023TFMTMPYF

#### 4. Անշարժ գույքի գնահատման մոտեցումների նկարագրությունը և ընտրությունը

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

##### Համեմատական մոտեցում

Համեմատական մոտեցումը 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 մեթոդը:

##### 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 մեթոդը:

##### 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  
2023TFMTMPYF

9



## 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 օբյեկտN1	Համեմատական օբյեկտN2	Համեմատական օբյեկտN2
<b>Տեղադրություն</b>	ք. Գյումրի, Վ. Սարգսյան փ. 25/9	ք. Գյումրի, Վ. Սարգսյան	ք. Գյումրի, Վ. Սարգսյան	ք. Գյումրի, Վ. Սարգսյան
<b>Վաճառքի, առաջարկի գին</b>		10 808 000	11 580 000	21 230 000
<b>Մակերես</b>	4527	800	624	850
<b>1քմ գին</b>		13510	18557,69231	24976,47059
<b>Տվյալների աղբյուր</b>		<a href="list.am-19219495">list.am-19219495</a>	<a href="list.am-19053818">list.am-19053818</a>	<a href="list.am-17098127">list.am-17098127</a>
<b>Վաճառքի, առաջարկի ամսաթիվ</b>		06.2023/առաջ. /	06.2023/առաջ. /	06.2023/առաջ. /
<b>Ուղղում %</b>		-5	-5	-5
<b>Ուղղված 1քմ գին</b>		12 835	17 630	23 728
<b>Գույքային իրավունքները</b>	հասարակական	բնակավայրերի	բնակավայրերի	հասարակական
<b>Ուղղում%/</b>		20	20	0
<b>Ուղղված 1քմ գին</b>		15 401	21 156	23 728
<b>Տեղադրություն/դիրք</b>	լավ	լավ	լավ	գերազանց
<b>Ուղղում%/</b>		0	0	-10
<b>Ուղղված 1քմ գին</b>		15 401	21 156	21 355
<b>Տրանսպորտային մատչելիություն</b>	լավ	լավ	լավ	գերազանց
<b>Ուղղում%/</b>		0	0	0
<b>Ուղղված 1քմ գին</b>		15 401	21 156	21 355
<b>Հողամասի մակերես</b>	4527	800	624	850
<b>Ուղղում%/</b>		-10	-12	-10
<b>Ուղղված 1քմ գին</b>		13 861	18 617	19 219
<b>Հողամասի ճակատային մաս</b>	լավ	բավարար	լավ	լավ



գնահատող

Ա. Ներսիսյան  
2023TFMTMPYF

Ուղղում/%/		10	0	0
Ուղղված 1քմ գին		15 247	18 617	19 219
<b>Հողամասի ֆիզիկական տվյալներ(հողի ձև, կտրվածք, թերություն)</b>	լավ	բավարար	լավ	լավ
Ուղղում/%/		10	0	0
Ուղղված 1քմ գին		16 772	18 617	19 219
<b>Հողամասի բարեկարգվածության աստիճան</b>	լավ	բավարար	լավ	բավ
Ուղղում/%/		10	0	0
Ուղղված 1քմ գին		18 449	18 617	19 219
<b>Օբյեկտի 1քմ-ի ճշգրտված գին</b>			18 762	
<b>Հողամասի արժեք</b>			84 935 284	
<b>Կլորացված</b>			84 900 000	

Այսպիսով, հողամասի արժեքը ստացա **84 900 000 / ութսունչորս միլիոն ինը 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 փարածքում 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



գնահատող

Ա. Ներսիսյան  
2023TFMTMPYF

թանկացումը /1,2 - 1,5 անգամ/, ԱԱՀ, կապալառուի վերադիր ծախսերը և շահույթը, հաշվենք վերականգնման ծախսերի նորմափոխը ըստ առանձին կառույցների:

ա/ Գնահատվող շինություններն իրենց տեխնիկական տվյալներով մոտ են նորմատիվային փաստաթղթի 53-րդ կետում բերված ցուցանիշին, համաձայն որի նմանատիպ անշարժ գույքի վերականգնման ծախսերը, 1 քմ համար հավասար է 223 920 ՀՀ դրամ: Հաշվի առնելով նաև գների թանկացումը, ԱԱՀ-ն, շինհարապարակի, սարքավորումների ծախսերը, ձեռնարկատիրական շահույթը, վերականգնման ծախսերի նորման /N/ կլինի՝

$$N_4 = A / \Gamma\text{Շ} \times \Gamma\text{Փ} \times \text{ԱԱՀ} \times \text{ՇՍԱ} \times \text{ԱԱ որտեղ}$$

A - ՇԱԽՑ - ում բերված արժեքն է՝ 223 920 ՀՀ դրամ,

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

ΓՓ - 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,

$$N_4 = 223\ 920 / 305 \times 387 \times 1,2 \times 1 \times 1 = 340\ 945.7 \text{ ՀՀ դրամ,}$$

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.	Հիվանդանոց, գեներատոր	1968.67 քմ	340 945.7	671 209 633



գնահատող

Ա. Ներսիսյան  
2023TFMTMPYF

## 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  
2023TFMTMPYF

13



## Ֆիզիկական մաշվածություն /F<sub>1</sub>/

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 34 տարի առաջ:

Աղյուսակ 4

Վերագվող ֆիզիկական մաշվածքի հաշվարկ					
Աշխատանքներ	Լրիվ վերականգնման ծախսերի կառուցվածք	Լրիվ վերականգնման ծախսերի կառուցվածք	Ֆիզիկական մաշվածություն	Ֆիզիկական մաշվածություն	Մնացորդային արժեք /<< դրամ/
	%	դրամ	%	դրամ	դրամ
Հողային աշխատանքներ	3,0	20136289	15,0	3020443	17 115 846
Հիմքեր	5,8	38930159	35,0	13625556	25 304 603
Պատեր և միջնապատեր	37,5	251703612	40,0	100681445	151 022 167
Միջհարկային ծածկ և աստիճաններ	12,5	83901204	40,0	33560482	50 340 722
Տանիք	5,2	34902901	30,0	10470870	24 432 031
Հարդարման աշխատանքներ	17,5	117461686	85,0	99842433	17 619 253
Դռներ և պատուհաններ	10,0	67120963	75,0	50340722	16 780 241
Սանտեխաշխատանքներ	5,7	38258949	60,0	22955369	15 303 580
Էլեկտրաաշխատանքներ	1,5	10068144	70,0	7047701	3 020 443
Այլ աշխատանքներ	1,3	8725725	60,0	5235435	3 490 290
Ընդամենը	100,0	<b>671209633</b>		<b>346780457</b>	<b>324 429 176</b>

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	24 432 031	10,0	60,0	0,17	4 072 005
Հարդարման աշխատանքներ	17 619 253	10,0	30,0	0,33	5 873 084
Ատաղծագործական աշխատանքներ (դռներ-պատուհաններ)	16 780 241	10,0	30,0	0,33	5 593 414
Էլեկտրաաշխատանքներ	3 020 443	10,0	30,0	0,33	1 006 814
Սանտեխաշխատանքներ	15 303 580	10,0	30,0	0,33	5 101 193
Ընդամենը	<b>77 155 547</b>				<b>21 646 511</b>



գնահատող

Ա. Ներսիսյան  
2023TFMTMPYF

14

## Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածության հաշվարկ

Արժեքի անվանում	դրամ
Վերականգնման ծախսեր	671 209 633
Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը (հետաձգված վերանորոգում)	346 780 457
Կարճակյաց էլեմենտների մնացորդային արժեքը	77 155 547
Ընդամենը երկարակյաց էլեմենտների մնացորդային արժեքը (1-2-3)	247 273 629
Շահագործման փաստացի ժամկետ /տարի/	34
Շահագործման նորմատիվային ժամկետ /տարի/	100
Մաշվածության հաշվարկման գործակից (5/6)	0,34
Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածության արժեք (4x7)	<b>84 073 034</b>

## Ընդհանուր ֆիզիկական մաշվածության հաշվարկ

Մաշվածության տեսակ	դրամ
Վերականգնող ֆիզիկական մաշվածություն (հետաձգված վերանորոգում)	346 780 457
Կարճաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածություն	21 646 511
Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածություն	84 073 034
Ընդամենը /<< դրամ/	<b>452 500 001</b>
Ընդամենը /%/	<b>67,42%</b>

**Այսպիսով, ֆիզիկական մաշվածքը՝  $F_1 = 67.42\%$ :**



գնահատող

Ա. Ներսիսյան  
2023TFMTMPYF

15

**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 մաշվաշություն / F3 /**

Շենքերի և շինությունների արժեքի նվազումն է՝ արտաքին միջավայրի պայմանների փոփոխության արդյունքում: Տնտեսական մաշվածությունը կարելի է գնահատել 0%:

Կուտակված մաշվածությունը հաշվարկելու համար կիրառում ենք հետևյալ բանաձևը.

$$F = 1 - (1 - F_1) * (1 - F_2) * (1 - F_3) = 67.42\% \text{ կամ } 452\,500\,001 \ll \text{դրամ}$$

Այսպիսով ծախսային մեթոդով անշարժ գույքի շինության արժեքը ( $C_{2\text{ի}}^{\text{ն}}$ ) ստացանք վերականգնման ծախսերից ( $V$ ) հանած կուտակված մաշվածությունը ( $F_1 F_2 F_3$ ).

$$C_{2\text{ի}}^{\text{ն}} = V - F_1 - F_2 - F_3$$

$$C_{2\text{ի}}^{\text{ն}} = 671\,209\,633 - 452\,500\,001 = 218\,709\,632 \ll \text{դրամ:}$$

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

$$C = C_{\text{հող}} + C_{2\text{ի}}^{\text{ն}}, \text{ որտեղ}$$

- $C_{\text{հող}}$  - հողի շուկայական արժեքն է,
- $C_{2\text{ի}}^{\text{ն}}$  - շինությունների շուկայական արժեքն է,

Այսպիսով գնահատվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը կկազմի.

$$C = C_{\text{հող}} + C_{2\text{ի}}^{\text{ն}} = 84\,900\,000 + 218\,709\,632 = 303\,609\,632 \ll \text{դրամ}$$

կամ կլորացված՝ 303 600 000 << դրամ:

Այսպիսով, գնահատվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը, հաշվարկված ծախսային մոտեցմամբ, կկազմի՝ 303 600 000 ( երեք հարյուր երեք միլիոն վեց հարյուր հազար ) << դրամ:



գնահատող

Ա. Ներսիսյան  
2023TFMTMPYF

## 6. Գնահատման արդյունքների համաձայնեցում և ամփոփում

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

Այսպիսով ՀՀ ք. Գյումրի, Վ. Սարգսյան փ. 25/9 հիվանդանոց հասցեում գտնվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը կազմում է՝ 303 600 000 / երեք հարյուր երեք միլիոն վեց 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, appearing to be "Ա. Ներսիսյան".

Ա. Ներսիսյան  
2023TFMTMPYF

17

**Հափուկ 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 տեղազենումը 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  
2023TFMTMPYF



# Հողամասի համեմատական մոտեցմամբ համեմատվող գույք N2

Գրասրահ | Անգլերեն լեզու | Հեռախոս | Կայք | Վեբ-կայք | Բնակարանային ծախսեր

Գլխավոր



**Հողատարածք բնակելի շինությունների համար**  
Գյումրիում, 624 ք.մ.

Ի Հիլում, Գրանի

\$30,000

**Տեղեկություններ հողատարածքի մասին**

Տեսակ	Բնակելի շինությունների համար
Հողատարածքի մակերեսը	624 ք.մ.
Կոնստրուկցիաներ	Էլեկտրականություն, Ծրանասամբարայում, Գազ, Կրկուցի

**Նկարագրիչ**

Կտուցված բոլոր հարմարություններով  
Խոնդանների խալը 126քմ. Հասցեն-Վազգեն Սարգսյան 92/1  
Գինը սահմարկելի

Նկարագրիչ համար: 1919918 | Չեղարկվել է: 12/10/2023 | Կատարվել է: 09/05/2023 19:58

**Ռուբեն**  
Գրասրահ: 010218202  
091 23 73 99

Կոչում

Հարցումներ

Տուն | Գյուղատեղ | Գրասրահ

- Ենթադրյալ հարցադրություններ**
- Հողատարածք բնակելի շինությունների համար Գյումրիում. 9000 ք.մ | \$190
  - Հողատարածք բնակելի շինությունների համար Գյումրիում. 1200 ք.մ | \$77
  - Հողատարածք բնակելի շինությունների համար Ֆարմակոսի փողոց 5-րդ կրկանը Գյումրիում. 250 ք.մ | \$25,500
  - Հողատարածք բնակելի շինությունների համար Գյումրիում. 300 ք.մ. | \$22,800
  - Հողատարածք բնակելի շինությունների համար Գյումրիում. 500 ք.մ. | \$,608,600 1
  - Հողատարածք բնակելի շինությունների համար Փրամակի փողոցում Գյումրիում. 600 ք.մ | \$27,900
  - Հողատարածք բնակելի շինությունների համար Կատարվել է Կոնստի




գնահատող

Ա. Ներսիսյան  
2023TFMTMPYF

# Հողամասի համեմատական մոտեցմամբ համեմատվող գույք N3

Գրանցում: Ազատ օդային հանձնարարություն: Հողատարածք: Ընդհանուր օգտագործման



**Կարեն**  
Նշանակում: 03.08.2022

5/5

Տեսնել  
Գրանցում  
Գրանցում

**Լինելուամիջև հարցազրույցային բնութագրեր**

- Հողատարածք ընդհանուր օգտագործման Գրանցում 400 ք.մ.
- Հողատարածք ընդհանուր օգտագործման Այլընտրանքային Սահմանափակ փոփոխում 480 ք.մ. \$35,000,000
- Հողատարածք ընդհանուր օգտագործման Գրանցում 1000 ք.մ.
- Հողատարածք ընդհանուր օգտագործման Երկրի շարժման փոփոխում 2640 ք.մ. \$255,000
- Հողատարածք ընդհանուր օգտագործման Այլընտրանքային փոփոխում 480 ք.մ. \$5,000,000
- Հողատարածք ընդհանուր օգտագործման Ավտոմատացված Իրադարձություն Գրանցում 80 ք.մ. \$65,000
- Հողատարածք ընդհանուր օգտագործման

**Հողատարածք ընդհանուր օգտագործման Վազգեն Սարգսյանի փողոցում Գրանցում, 850 ք.մ.**  
7 Վազգեն Սարգսյանի փողոց, Գրանցում  
**\$55,000**

**Տեղեկություններ հողատարածքի մասին**

Տեսակ	Ընդհանուր օգտագործման
Հողատարածքի չափերը	850 ք.մ.

**Ավարտագիր**  
Վաճառվում է հողատարածք Վազգեն Սարգսյան փողոցում Գրանցում է առաջին գծում, անմիջապես գազացվածության դիմաց

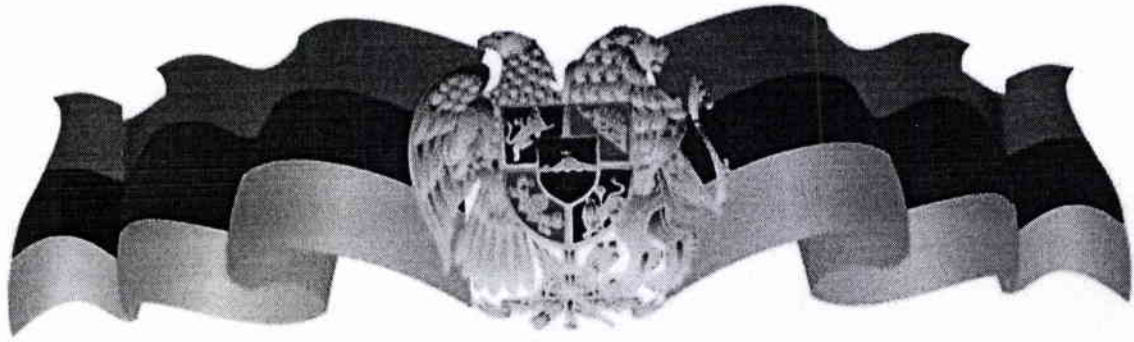
Հողատարածքի հասցե: 7770778 | Տեղեկություն: 03.08.2022 | Գրանցում: 03.08.2022 11:43



գնահատող

Ա. Ներսիսյան  
2023TFMTMPYF





## ՎԿԱՅԱԿԱՆ N ԳԳ-2023-9

Սույն վկայականը տրվում է

### ԿԱՐԱՅՎԱՄ 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

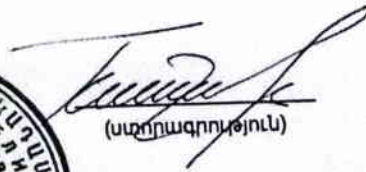
## ԳՆԱՅԱՏՈՂԻ ՈՐԱԿԱՎՈՐՈՒՄ

Գործողության ժամկետը մինչև 22 մարտի 2028 թ.

Կադաստրի  
կոմիտեի ղեկավար



Կ Տ

  
(ստորագրություն)

Սուրեն Թովմասյան  
(անունը, ազգանունը)

22 մարտի 2023 թ

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