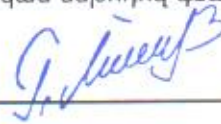


Ե Ձ Ր Ա Փ Ա Կ Ի Չ Ա Կ Տ N 07

Պետական գույքի հաշվեկշռային և շուկայական մեթոդով գնահատման



Վ. Վ. Թումանյան

Գնահատող(ներ)

Կարարեց(ին)

ՀՀ, մարզ Գեղարքունիք, Սևան ք. Գ. Գազարին Գործարանային փ. 4 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	82 300 000	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)		
			ուրստուներկու միլիոն երեք հարյուր հազար ՀՀ դրամ
	Գնահատված մեծություն	82 300 000	

Գնահատող(ներ)



Վ. Վ. Թումանյան

Գնահատող կազմակերպության ղեկավար



Ա. Ներսիսյան

<<21>> _02_ 2023թ.



Անշարժ գույքի գնահատման*

ՀՀ, մարզ Գեղարքունիք, Սևան ք. Գ. Գազարին Գործարանային փ. 4 հասցեում գտնվող անշարժ գույքի

(Մակերության | ձեռնարկության) կամ օբյեկտի անվանումը

/հազ. դրամ/

Հ/Հ	Անվանումը	Ընդհանուր մակերեսը (քառ. մ)	Անշարժ գույքի գնահատված շուկայական արժեքը	Անշարժ գույքի գնահատված շուկայական արժեքում ներառված հատկացված հողամասի գնահատված շուկայական արժեքը (լրացվում է առանձին գնահատված ինքնուրույն դեպքում)	Հատկացված հողամասի մակերեսը (քառ. մ) և փվայ պահին գործող կադաստրային արժեքը	Ծանոթություն	
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Շենքեր և շինություններ՝ հատկացված հողամասի նկատմամբ իրավունքներով հանդերձ	1 106,68 քմ	82,300,000	51,600,000	1,95 հա	23,809,500	
2	Կառուցվածքներ և փոխանցող հարմարանքներ						
3	Բազմաբնակարան տնակներ՝ հատկացված հողամասի նկատմամբ իրավունքներով հանդերձ						
4	Շահագործման մեջ չգտնվող անշարժ գույք՝ հատկացված հողամասի նկատմամբ իրավունքներով հանդերձ						
5	Չկառուցապարված հողամասեր**						
	Ընդամենը						
	Ընդամենը	1 106,68 քմ	82,300,000	51,600,000	1,95 հա	23,809,500	

* Ակտը լրացվում է համաձայն անշարժ գույքի գնահատման մասին հաշվետվության:

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

Գնահատող(ներ)

Գ. Գազարին
 Գ. Գ. Գազարին

Գնահատող կազմակերպության ղեկավար

Ա. Ներսիսյան
 Ա. Ներսիսյան

<<21>>

02/2023թ.



ԱՆՏ ՌԻԵԼԹԻ
ՍՊԸ

Լնշարժ 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

«21» փետրվարի 2023թ.

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

Հաշվետվություն

Հայաստանի Հանրապետության տարածքի գնահատման

Հասցե՝ մարզ Գեղարքունիք, Սևան ք. գ. Գագարին
Գործարանային փ. 4

Կից ներկայացվում է գնահաշվարկը

Տնօրեն

Ա. Ներսիսյան

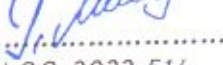


ԵԶՐԱԿԱՑՈՒԹՅՈՒՆ

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 մարզ Գեղարքունիք, Սևան թ. գ. Գագարին Գործարանային փ. 4 հասցեում գտնվող փարածքի շուկայական արժեքի գնահատման աշխատանքները:

Կատարված աշխատանքների արդյունքում եկա այն եզրակացության, որ վերը նշված հասցեում գտնվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը առ 21.02.2023թ. կազմում է **82 300 000 / ութսուներկու միլիոն երեք հարյուր հազար / ՀՀ դրամ:**

Ներկայացվում է փարածքի գնահատման հաշվեկտրությունը 24 էջից:

Գնահատող.....  Վ. Թումանյան
/Վկայական N ԳԳ-2022-51/



գնահատող

Վ. Թումանյան
2023BTAQQLBX

1. Ընդհանուր տեղեկություններ

1.1 Գնահատման օբյեկտի անվանումը և հասցեն - մարզ Գեղարքունիք, Սևան ք. գ. Գազարին Գործարանային փ. 4 հասցեում գտնվող տարածք:

1.2 Տեղազննման ամսաթիվը՝ 19.02.2023թ.:

1.3 Գնահատման ամսաթիվը՝ 21.02.2023թ.:

1.4 Գնահատման հաշվեկտրության կազմման ամսաթիվը՝ 21.02.2023թ.:

1.5 Գնահատման նպատակը - շուկայական արժեքի որոշում:

1.6 Գնահատման գործառույթը - Պետական սեփականություն հանդիսացող գույքի օտարում:

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 15112022-05-0050 վկայականի, տրված 15.11.2022թ.)

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

Տարածքի նկարագրությունը ներկայացված է թիվ 1 աղյուսակում

Աղյուսակ 1

Անվանումը	պահեստ
Հասցե	մարզ Գեղարքունիք, Սևան ք. գ. Գազարին Գործարանային փ. 4
Շինության մակերեսը	պահեստ՝ 968.86 քմ, պահակատուն՝ 17.95 քմ, լուսարձակ՝ 21.7 քմ, պարիսպ՝ 98.17 քմ/196.34 խմ/
Հողամասի մակերես	1,95 հա
Հարկ/հարկայնություն	1 հարկ
Շենքի տիպը	մոնոլիտ
Շենքի միջհարկային ծածկերը	ե/բ
Դռները	մետաղական
Պատուհանները	տեղադրված չէին
Ընդհանուր վիճակը 0-7 սանդղակով	2.5
Կոմունալ հարմարությունները	կոյուղի, հոսանք, ջուր
Այլ պայմաններ	Տեղազննման պահին գնահատվող տարածքը գտնվում էր ոչ բարվոք վիճակում: Գույքի հետագա օգտագործումը առանց կապիտալ ներդրումների անհնար էին: Պահեստային շինությունը կառուցված էր, բայց երկար ժամանակաշրջան չօգտագործվելու հետևանքով կրել էր վնասներ: Տարածքը գտնվում էր Գազարին գյուղում, այլ արտադրական օբյեկտների հարևանությամբ: Տարածքը ուներ փողոցից հասանելիություն, հարմար էր մեքենայով մուտք գործելու համար:



գնահատող

[Handwritten signature]

Վ. Թումանյան
2023BTAQQLBX

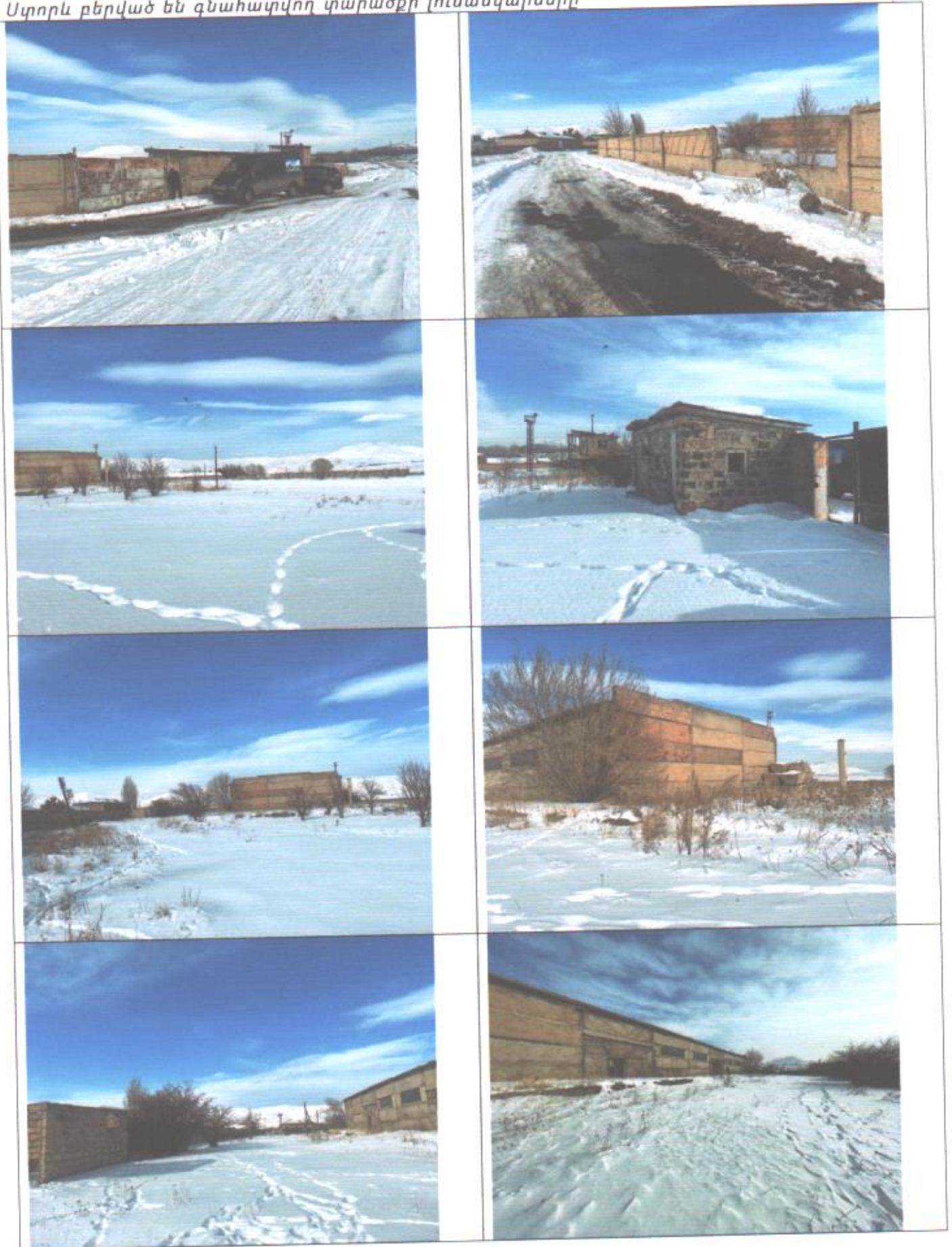
Գնահատվող փարածքի մոտավոր տեղակայման վայրը.



գնահատող *Տ. Խանյան*

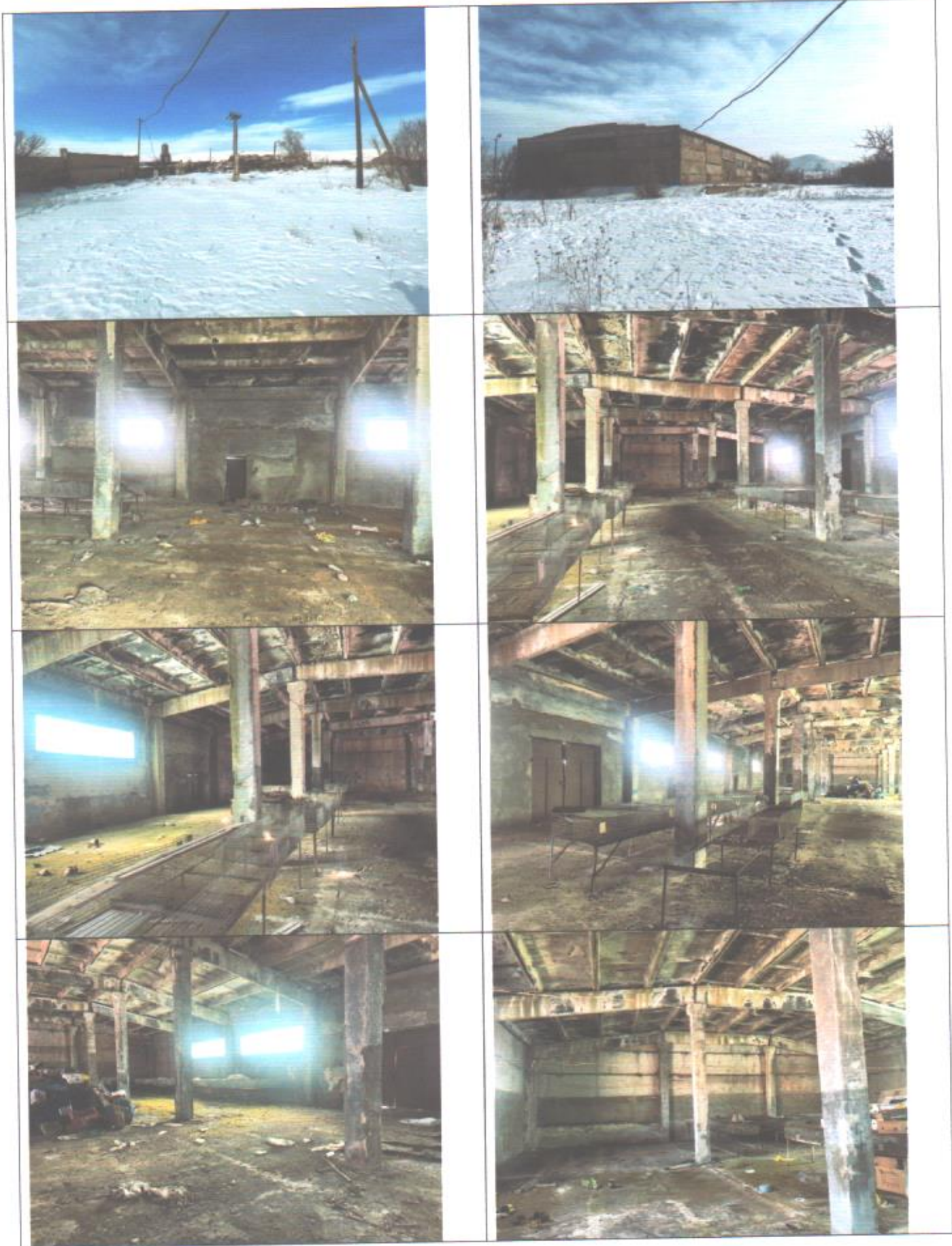
Վ. Թումանյան
2023BTAQQLBX

Սպորն բերված են գնահատվող փարածրի լուսանկարները



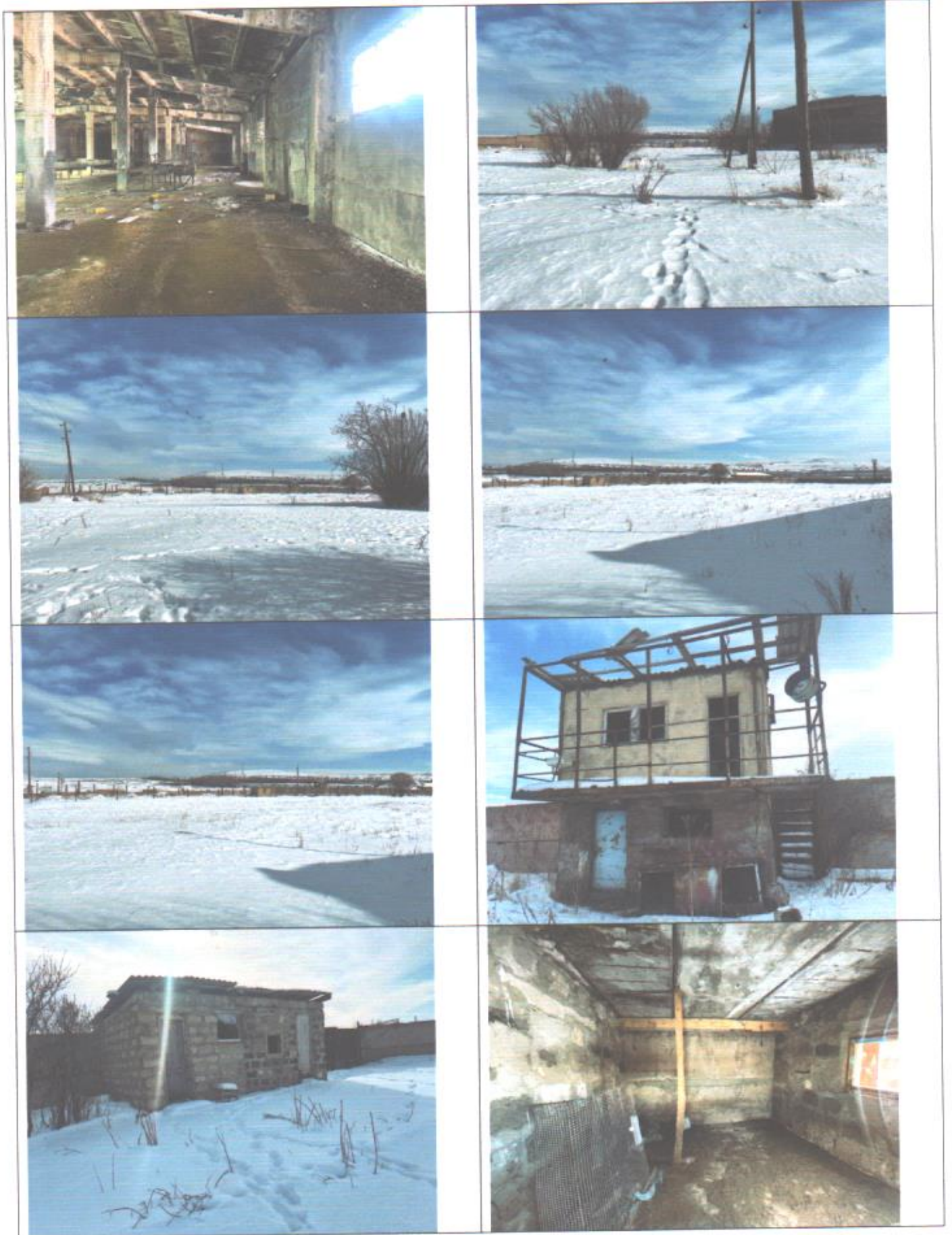
գնահատող *G. Մանյան*

Վ. Թումանյան
2023BTAQQLBX



գնահատող *Գ. Խաչատրյան*

Վ. Թումանյան
2023BTAQQLBX



գնահատող

Գ. Խաչատրյան

Վ. Թումանյան
2023BTAQQLBX

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. Առավել արդյունավետ օգտագործման փաթեթակ

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

Վ. Թումանյան
2023BTAQQLBX

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 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

Վ. Թումանյան
2023BTAQQLBX

5 Շուկայական արժեքի հաշվարկ

5.1 Ծախսային մոտեցում

Անշարժ գույքի գնահատման ծախսային մոտեցումը իրականացվում է հետևյալ հաջորդականությամբ՝

- հողամասի շուկայական արժեքի որոշում,
- շենքերի կինությունների 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 հաշվեմ տարածքի հողամասի արժեքը.

Աղյուսակ 2

Հողամասի գնահատման համեմատական մեթոդ

Համեմատության Միավոր	Գնահատվող օբյեկտ	Համեմատական օբյեկտN1	Համեմատական օբյեկտN2	Համեմատական օբյեկտN2
Տեղադրություն	համ. Գագարին, Գործարանային փող. 4	Երևան-Սևան մայրուղի	Երևան-Սևան մայրուղի	Հրազդան ք. Շահումյան փող.
Վաճառքի, առաջարկի գին		15 000 000	12 400 000	6 200 000
Մակերես	19500	5000	3100	1000
1քմ գին		3000	4000	6200
Տվյալների աղբյուր		list.am-16361718	list.am-16741789	list.am-19022123
Վաճառքի, առաջարկի ամսաթիվ		01.2023/առաջ/	01.2023/առաջ/	01.2023/առաջ/
Ուղղում %		-5	-5	-5
Ուղղված 1քմ գին		2 850	3 800	5 890
Գույքային իրավունքները	արդյունաբերության, ընդերքօգտագործման և այլ արտադրական նշանակության	հասարակական	հասարակական	բնակավայրերի
Ուղղում%/		0	0	0
Ուղղված 1քմ գին		2 850	3 800	5 890
Տեղադրություն/դիրք	վատ	բավ	լավ	գերազանց
Ուղղում%/		-10	-15	-30
Ուղղված 1քմ գին		2 565	3 230	4 123
Տրանսպորտային մատչելիություն	լավ	լավ	լավ	լավ
Ուղղում%/		0	0	0
Ուղղված 1քմ գին		2 565	3 230	4 123
Հողամասի մակերես	19500	5000	3100	1000
Ուղղում%/		-10	-15	-30
Ուղղված 1քմ գին		2 309	2 746	2 886



գնահատող

G. Javakyan

Վ. Թումանյան
2023BTAQQLBX

9

Հողամասի ճակատային մաս	բավ	բավ	բավ	բավ
Ուղղում%/		0	0	0
Ուղղված 1քմ գին		2 309	2 746	2 886
Հողամասի ֆիզիկական տվյալներ(հողի ձև, կտրվածք, թեքություն)	լավ	լավ	լավ	լավ
Ուղղում%/		0	0	0
Ուղղված 1քմ գին		2 309	2 746	2 886
Հողամասի բարեկարգվածության աստիճան	բավ	բավ	բավ	բավ
Ուղղում%/		0	0	0
Ուղղված 1քմ գին		2 309	2 746	2 886
Օբյեկտի 1քմ-ի ճշգրտված գին			2 647	
Հողամասի արժեք			51 610 650	
Կլորացված			51 600 000	

Այսպիսով, հողամասի արժեքը ստացա **51 600 000 / հիսունմեկ միլիոն վեց 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

G. J...

Վ. Թումանյան
2023BTAQQLBX

10

ա/ Գնահատվող պահեստն իր տեխնիկական տվյալներով մոտ է նորմատիվային փաստաթղթի 104-րդ կետում բերված ցուցանիշին, համաձայն որի նմանատիպ անշարժ գույքի վերականգնման ծախսերը, 1 խմ համար հավասար է 35 900 ՀՀ դրամ: Հաշվի առնելով նաև գների թանկացումը, ԱԱՀ-ն, շինհարապարակի, սարքավորումների ծախսերը, ձեռնարկատիրական շահույթը, վերականգնման ծախսերի նորման /N/ կլինի՝

$$N_4 = A \times \text{ԱԱՀ} \times \text{ՇՍԱ} \times \text{ՁՇ} \times \text{ԳԱ} \times \text{ԱԱ որտեղ}$$

A - ՇԱԽՑ – ում բերված արժեքն է՝ 35 900 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:

ՁՇ - Ձեռնարկատիրական շահույթ

ԳԱ-Շինանյութի գնաճ 2009 թթ սկսած

ԱԱ-Շինության ավարտվածության աստիճան

$$N_4 = 35\,900 \times 1,2 \times 1,2 \times 1,4 \times 1 = 72\,374.4 \text{ ՀՀ դրամ,}$$

բ/ Գնահատվող պահակատունը իր տեխնիկական տվյալներով մոտ է նորմատիվային փաստաթղթի 19-րդ կետում բերված ցուցանիշին, համաձայն որի նմանատիպ անշարժ գույքի վերականգնման ծախսերը, 1 քմ համար հավասար է 204 320 ՀՀ դրամ: Հաշվի առնելով նաև գների թանկացումը, ԱԱՀ-ն, շինհարապարակի, սարքավորումների ծախսերը, ձեռնարկատիրական շահույթը, վերականգնման ծախսերի նորման /N/ կլինի՝

$$N_4 = A \times \text{ԱԱՀ} \times \text{ՇՍԱ} \times \text{ՁՇ} \times \text{ԳԱ} \times \text{ԱԱ որտեղ}$$

A - ՇԱԽՑ – ում բերված արժեքն է՝ 204 320 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:

ՁՇ - Ձեռնարկատիրական շահույթ

ԳԱ-Շինանյութի գնաճ 2009 թթ սկսած

ԱԱ-Շինության ավարտվածության աստիճան

$$N_4 = 204\,320 \times 1,2 \times 1,2 \times 1,4 \times 1 = 411\,909.1 \text{ ՀՀ դրամ,}$$

գ/ Գնահատվող լուսարձակն իր տեխնիկական տվյալներով մոտ է նորմատիվային փաստաթղթի 19-րդ կետում բերված ցուցանիշին, համաձայն որի նմանատիպ անշարժ գույքի վերականգնման ծախսերը, 1 քմ համար հավասար է 204 320 ՀՀ դրամ: Հաշվի առնելով նաև գների թանկացումը, ԱԱՀ-ն, շինհարապարակի, սարքավորումների ծախսերը, ձեռնարկատիրական շահույթը, վերականգնման ծախսերի նորման /N/ կլինի՝

$$N_4 = A \times \text{ԱԱՀ} \times \text{ՇՍԱ} \times \text{ՁՇ} \times \text{ԳԱ} \times \text{ԱԱ որտեղ}$$

A - ՇԱԽՑ – ում բերված արժեքն է՝ 204 320 ՀՀ դրամ,

ԱԱՀ - Ավելացված արժեքի հարկ (20%),

գնահատող

Վ. Թումանյան
2023BTAQQLBX



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:

- ՁՇ** - Ձեռնարկատիրական շահույթ
- ԳԱ**-Շինանյութի գնած 2009 թթ սկսած
- ԱԱ**-Շինության ավարտվածության աստիճան

$$Nq = 204\ 320 \times 1,2 \times 1,2 \times 1,4 \times 1 = 411\ 909.1 \ll \text{դրամ,}$$

դ/ Գնահատվող պարիսպն իր տեխնիկական տվյալներով մոտ է նորմատիվային փաստաթղթի E7-310-րդ կետում բերված ցուցանիշին, համաձայն որի նմանատիպ անշարժ գույքի վերականգնման ծախսերը, 1 գծմ համար հավասար է 5 450 լլ դրամ: Հաշվի առնելով նաև գների թանկացումը, ԱԱՀ-ն, շինհարապարակի, սարքավորումների ծախսերը, ձեռնարկատիրական շահույթը, վերականգնման ծախսերի նորման /N/ կլինի՝

$$Nq = A \times \text{ԱԱՀ} \times \text{ՇՍԱ} \times \text{ՁՇ} \times \text{ԳԱ} \times \text{ԱԱ որտեղ}$$

- A** - ՇԱԽՅ - ում բերված արժեքն է՝ 5 450 լլ 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:
- ՁՇ** - Ձեռնարկատիրական շահույթ
- ԳԱ**-Շինանյութի գնած 2009 թթ սկսած
- ԱԱ**-Շինության ավարտվածության աստիճան

$$Nq = 5\ 450 \times 1,2 \times 1,2 \times 1,4 \times 1 = 10\ 987.2 \ll \text{դրամ,}$$

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:

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



գնահատող

Handwritten signature

Վ. Թումանյան
2023BTAQQLBX

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

Աղյուսակ 3

N/N	Շինությունների անվանումը և համարները ըստ սեփակ. վկայականի	Կառույցի մակերեսը- ծավալը- գծամետր /քմ/-/խմ/- /գծմ/	Վերականգնման ծախսերի նորման /ՀՀ դրամ	Վերականգնման ծախսերը /ՀՀ դրամ/
ա.	պահեստ	5813.16 խմ	72 374.4	420 723 967
բ.	պահակատուն	17.95 քմ	411 909.1	7 393 769
գ.	լուսարձակ	21.7 քմ	411 909.1	8 938 428
դ.	պարիսպ	490.85 գծմ	10 987.2	5 393 067

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

Handwritten signature

Վ. Թումանյան
2023BTAQQLBX

13

Ֆիզիկական մաշվածություն /F1/-ա

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 մոտ 45 տարի առաջ:

Աղյուսակ 4

Վերագվող ֆիզիկական մաշվածի հաշվարկ					
Աշխատանքներ	Լրիվ վերականգնման ծախսերի կառուցվածք	Լրիվ վերականգնման ծախսերի կառուցվածք	ֆիզիկական մաշվածություն	ֆիզիկական մաշվածություն	Մնացորդային արժեք /<< դրամ/
	%	դրամ	%	դրամ	դրամ
Հողային աշխատանքներ	3,0	12621719	0,0	0	12 621 719
Հիմքեր	5,8	24401990	30,0	7320597	17 081 393
Պատեր, միջնապատեր	37,5	157771488	45,0	70997169	86 774 318
Միջհարկային ծածկ և աստիճաններ	12,5	52590496	100,0	52590496	0
Տանիք	5,2	21877646	50,0	10938823	10 938 823
Հարդարման աշխատանքներ	17,5	73626694	50,0	36813347	36 813 347
Դռներ, պատուհաններ	10,0	42072397	50,0	21036198	21 036 198
Սանտեխն.	5,7	23981266	50,0	11990633	11 990 633
Էլեկտրոհաղորդալարեր	1,5	6310860	50,0	3155430	3 155 430
այլ կոնստ. Տարրեր	1,3	5469412	30,0	1640823	3 828 588
Ընդամենը	100,0	420723967		216483517	204 240 450

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	10 938 823	30,0	60,0	0,50	5 469 412
Հարդարման աշխատանքներ	36 813 347	30,0	30,0	1,00	36 813 347
Ատաղծագործական աշխատանքներ (դռներ-պատուհաններ)	21 036 198	30,0	30,0	1,00	21 036 198
Էլեկտրամոնտաժային աշխատանքներ	3 155 430	30,0	40,0	0,75	2 366 572
Այլ աշխատանքներ	3 828 588	30,0	40,0	0,75	2 871 441
Ընդամենը	75 772 386				68 556 970



գնահատող

Handwritten signature

Վ. Թումանյան
2023BTAQQLBX

Աղյուսակ 6

Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածության հաշվարկ	
Արժեքի անվանում	դրամ
Վերականգնման ծախսեր	420 723 967
Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը (հետաձգված վերանորոգում)	216 483 517
Կարճակյաց էլեմենտների մնացորդային արժեքը	75 772 386
Ընդամենը երկարակյաց էլեմենտների մնացորդային արժեքը (1-2-3)	128 468 063
Շահագործման փաստացի ժամկետ /տարի/	45
Շահագործման նորմատիվային ժամկետ /տարի/	130
Մաշվածության հաշվարկման գործակից (5/6)	0,346153846
Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածության արժեք (4x7)	44 469 714

Աղյուսակ 7

Ընդհանուր ֆիզիկական մաշվածության հաշվարկ	
Մաշվածության տեսակ	դրամ
Վերականգնող ֆիզիկական մաշվածություն (հետաձգված վերանորոգում)	216 483 517
Կարճաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածություն	68 556 970
Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածություն	44 469 714
Ընդամենը	329 510 202

Այսպիսով, ֆիզիկական մաշվածքը՝ $F_{1a} = 329\ 510\ 202$ ՀՀ դրամ:



գնահատող

G. Stepanyan

Վ. Թումանյան
2023BTAQQLBX

15

Ֆիզիկական մաշվածություն /F1/-բ

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 մոտ 45 տարի առաջ:

Աղյուսակ 8

Վերացվող 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	221813	0,0	0	221 813
Հիմքեր	5,8	428839	50,0	214419	214 419
Պատեր, միջնապատեր	37,5	2772663	50,0	1386332	1 386 332
Միջհարկային ծածկ և աստիճաններ	12,5	924221	50,0	462111	462 111
Տանիք	5,2	384476	50,0	192238	192 238
Հարդարման աշխատանքներ	17,5	1293910	50,0	646955	646 955
Դռներ, պատուհաններ	10,0	739377	50,0	369688	369 688
Սանտեխն.	5,7	421445	50,0	210722	210 722
Էլեկտրոհաղորդալարեր	1,5	110907	50,0	55453	55 453
այլ կոնստ. Տարրեր	1,3	96119	50,0	48059	48 059
Ընդամենը	100,0	7393769		3585978	3 807 791

Աղյուսակ 9

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	192 238	30,0	60,0	0,50	96 119
Հարդարման աշխատանքներ	646 955	30,0	30,0	1,00	646 955
Ատաղձագործական աշխատանքներ (դռներ-պատուհաններ)	369 688	30,0	30,0	1,00	369 688
Էլեկտրամոնտաժային աշխատանքներ	55 453	30,0	40,0	0,75	41 590
Այլ աշխատանքներ	48 059	30,0	40,0	0,75	36 045
Ընդամենը	1 312 394				1 190 397



գնահատող

G. Amoyan

Վ. Թումանյան
2023BTAQQLBX

Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածության հաշվարկ	
Արժեքի անվանում	դրամ
Վերականգնման ծախսեր	7 393 769
Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը (հետաձգված վերանորոգում)	3 585 978
Կարճակյաց էլեմենտների մնացորդային արժեքը	1 312 394
Ընդամենը երկարակյաց էլեմենտների մնացորդային արժեքը (1-2-3)	2 495 397
Շահագործման փաստացի ժամկետ /տարի/	45
Շահագործման նորմատիվային ժամկետ /տարի/	130
Մաշվածության հաշվարկման գործակից (5/6)	0,346153846
Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածության արժեք (4x7)	863 791

Ընդհանուր ֆիզիկական մաշվածության հաշվարկ	
Մաշվածության տեսակ	դրամ
Վերականգնող ֆիզիկական մաշվածություն (հետաձգված վերանորոգում)	3 585 978
Կարճաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածություն	1 190 397
Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածություն	863 791
Ընդամենը	5 640 166

Այսպիսով, ֆիզիկական մաշվածքը՝ $F_{1p} = 5\ 640\ 166$ ՀՀ դրամ:



գնահատող

G. Javakyan

Վ. Թումանյան
2023BTAQQLBX

Ֆիզիկական մաշվածություն /F1/-գ

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 մոտ 45 տարի առաջ:

Աղյուսակ 12

Վերացվող 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	268153	0,0	0	268 153
Հիմքեր	5,8	518429	50,0	259214	259 214
Պատեր, միջնապատեր	37,5	3351910	50,0	1675955	1 675 955
Միջհարկային ծածկ և աստիճաններ	12,5	1117303	50,0	558652	558 652
Տանիք	5,2	464798	50,0	232399	232 399
Հարդարման աշխատանքներ	17,5	1564225	50,0	782112	782 112
Դռներ, պատուհաններ	10,0	893843	50,0	446921	446 921
Սանտեխն.	5,7	509490	50,0	254745	254 745
Էլեկտրոհաղորդալարեր	1,5	134076	50,0	67038	67 038
այլ կոնստ. Տարրեր	1,3	116200	50,0	58100	58 100
Ընդամենը	100,0	8938428		4335138	4 603 290

Աղյուսակ 13

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	232 399	30,0	60,0	0,50	116 200
Հարդարման աշխատանքներ	782 112	30,0	30,0	1,00	782 112
Ատաղծագործական աշխատանքներ (դռներ-պատուհաններ)	446 921	30,0	30,0	1,00	446 921
Էլեկտրամոնտաժային աշխատանքներ	67 038	30,0	40,0	0,75	50 279
Այլ աշխատանքներ	58 100	30,0	40,0	0,75	43 575
Ընդամենը	1 586 571				1 439 087



գնահատող

Handwritten signature

Վ. Թումանյան
2023BTAQQLBX

Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածության հաշվարկ	
Արժեքի անվանում	դրամ
Վերականգնման ծախսեր	8 938 428
Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը (հետաձգված վերանորոգում)	4 335 138
Կարճակյաց էլեմենտների մնացորդային արժեքը	1 586 571
Ընդամենը երկարակյաց էլեմենտների մնացորդային արժեքը (1-2-3)	3 016 719
Շահագործման փաստացի ժամկետ /տարի/	45
Շահագործման նորմատիվային ժամկետ /տարի/	130
Մաշվածության հաշվարկման գործակից (5/6)	0,346153846
Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածության արժեք (4x7)	1 044 249

Ընդհանուր ֆիզիկական մաշվածության հաշվարկ	
Մաշվածության տեսակ	դրամ
Վերականգնող ֆիզիկական մաշվածություն (հետաձգված վերանորոգում)	4 335 138
Կարճաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածություն	1 439 087
Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածություն	1 044 249
Ընդամենը	6 818 473

Այսպիսով, ֆիզիկական մաշվածքը՝ $F_{1q} = 6\ 818\ 473$ ՀՀ դրամ:



գնահատող

G. J. [Signature]

Վ. Թումանյան
2023BTAQQLBX

Ֆիզիկական մաշվածություն /F1/-դ

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 մոտ 45 տարի առաջ:

Աղյուսակ 16

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	161792	0,0	0	161 792
Հիմքեր	5,8	312798	30,0	93839	218 959
Պատեր, միջնապատեր	37,5	2022400	30,0	606720	1 415 680
Միջհարկային ծածկ և աստիճաններ	12,5	674133	0,0	0	674 133
Տանիք	5,2	280439	0,0	0	280 439
Հարդարման աշխատանքներ	17,5	943787	0,0	0	943 787
Դռներ, պատուհաններ	10,0	539307	0,0	0	539 307
Սանտեխն.	5,7	307405	0,0	0	307 405
Էլեկտրոհաղորդալարեր	1,5	80896	0,0	0	80 896
այլ կոնստ. Տարրեր	1,3	70110	0,0	0	70 110
Ընդամենը	100,0	5393067		700559	4 692 508

Աղյուսակ 17

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	280 439	30,0	60,0	0,50	140 220
Հարդարման աշխատանքներ	943 787	30,0	30,0	1,00	943 787
Ատաղծագործական աշխատանքներ (դռներ-պատուհաններ)	539 307	30,0	30,0	1,00	539 307
Էլեկտրամոնտաժային աշխատանքներ	80 896	30,0	40,0	0,75	60 672
Այլ աշխատանքներ	70 110	30,0	40,0	0,75	52 582
Ընդամենը	1 914 539				1 736 568



գնահատող

G. Janyan

Վ. Թումանյան
2023BTAQQLBX

20

Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածության հաշվարկ	
Արժեքի անվանում	դրամ
Վերականգնման ծախսեր	5 393 067
Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը (հետաձգված վերանորոգում)	700 559
Կարճակյաց էլեմենտների մնացորդային արժեքը	1 914 539
Ընդամենը երկարակյաց էլեմենտների մնացորդային արժեքը (1-2-3)	2 777 969
Շահագործման փաստացի ժամկետ /տարի/	45
Շահագործման նորմատիվային ժամկետ /տարի/	130
Մաշվածության հաշվարկման գործակից (5/6)	0,346153846
Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածության արժեք (4x7)	961 605

Ընդհանուր ֆիզիկական մաշվածության հաշվարկ	
Մաշվածության տեսակ	դրամ
Վերականգնող ֆիզիկական մաշվածություն (հետաձգված վերանորոգում)	700 559
Կարճաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածություն	1 736 568
Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածություն	961 605
Ընդամենը	3 398 732

Այսպիսով, ֆիզիկական մաշվածքը՝ $F_{19} = 3\,398\,732$ ՀՀ դրամ:



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 10%:

$$F_2\text{ա} = 42\ 072\ 397 \ll \text{դրամ}$$

$$F_2\text{բ} = 739\ 377 \ll \text{դրամ}$$

$$F_2\text{գ} = 893\ 843 \ll \text{դրամ}$$

$$F_2\text{դ} = 539\ 307 \ll \text{դրամ}$$

Տնտեսական մաշվաշություն / F3 /

Շենքերի և շինությունների արժեքի նվազումն է՝ արտաքին միջավայրի պայմանների փոփոխության արդյունքում: Տնտեսական մաշվածությունը կարելի է գնահատել 5%:

$$F_3\text{ա} = 21\ 036\ 198 \ll \text{դրամ}$$

$$F_3\text{բ} = 369\ 688 \ll \text{դրամ}$$

$$F_3\text{գ} = 446\ 921 \ll \text{դրամ}$$

$$F_3\text{դ} = 269\ 653 \ll \text{դրամ}$$

Այսպիսով ծախսային մեթոդով տարածքի շինության արժեքը ($C_{2\text{հ}}$) ստացանք վերականգնմանծախսերից (V) հանած կուտակված մաշվածությունը ($F_1 F_2 F_3$).

$$C_{2\text{հ}} = V - F_1 - F_2 - F_3$$

$$C_{2\text{հ}} = (420\ 723\ 967 - 329\ 510\ 202 - 42\ 072\ 397 - 21\ 036\ 198) + (7\ 393\ 769 - 5\ 640\ 166 - 739\ 377 - 369\ 688) + (8\ 938\ 428 - 6\ 818\ 473 - 893\ 843 - 446\ 921) + (5\ 393\ 067 - 3\ 398\ 732 - 539\ 307 - 269\ 653) = 30\ 714\ 273 \ll \text{դրամ:}$$

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

$$C = C_{\text{հող}} + C_{2\text{հ}}, \text{ որտեղ}$$

$C_{\text{հող}}$ - հողի շուկայական արժեքն է,

$C_{2\text{հ}}$ - շինությունների շուկայական արժեքն է,

Այսպիսով գնահատվող տարածքի շուկայական արժեքը կկազմի.

$$C = C_{\text{հող}} + C_{2\text{հ}} = 51\ 600\ 000 + 30\ 714\ 273 = 82\ 314\ 273 \ll \text{դրամ}$$

կամ կլորացված՝ **82 300 000 << դրամ:**

Այսպիսով, գնահատվող տարածքի շուկայական արժեքը, հաշվարկված ծախսային մոտեցմամբ, կկազմի՝ **82 300 000 (ութսուներկու միլիոն երեք հարյուր հազար) << դրամ:**



գնահատող

Վ. Թումանյան
2023BTAQQLBX

6. Գնահատման արդյունքների համաձայնեցում և ամփոփում

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

Այսպիսով ՀՀ մարզ Գեղարքունիք, Սևան թ. գ. Գազարին Գործարանային փ. 4 հասցեում գտնվող փարածքի շուկայական արժեքը կազմում է՝ **82 300 000 /ութսուններկու միլիոն երեք 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

Վ. Թումանյան
2023BTAQQLBX

23

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 տեղազննումը 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

G. T...

Վ. Թումանյան
2023BTAQQLBX



ՎԿԱՅԱԿԱՆ N ԳԳ-2022-51

Սույն վկայականը տրվում է

ՎԻԿՏՈՐԻԱ ՎԱՐԴԱՆԻ ԹՈՒՄԱՆՅԱՆԻՆ

(անունը, հայրանունը, ազգանունը)



առ այն, որ նա մասնակցել է
Կադաստրի կոմիտեի կողմից
կազմակերպված
գնահատման գործունեության
որակավորման քննության:
Կադաստրի կոմիտեի ղեկավարի
2022 թվականի դեկտեմբերի 06-ի N438-L
հրամանի համաձայն տրամադրվել է

ԳՆԱՀԱՏՈՂԻ ՈՐԱԿԱՎՈՐՈՒՄ

Գործողության ժամկետը մինչև 06 դեկտեմբերի 2027 թ.

Կադաստրի
կոմիտեի ղեկավար



(ստորագրություն)

Սուրեն Թովմասյան
(անունը, ազգանունը)

Կ Տ

06 դեկտեմբերի 2022 թ

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