

ԱԲԻՏ ՄՊԸ

Գնահատման
գործակալություն



ՀՀ, ք. Երևան, Բուզանդի
փող. թիվ 1/3

հեռ. (010) 52-15-55

հեռ. (033) 99-98-80

Էլ. փոստ:

Abit.agency@gmail.com

1/3 Buzand str, Yerevan, RA

Tel: (010) 52-15-55

Tel: (033) 99-98-80

E-mail: Abit.agency@gmail.com

ООО АБИТ

Агентство по оценке

РА, г. Ереван, ул. Бузанда,
1/3

Тел: (010) 52-15-55

Тел: (033) 99-98-80

эл.почта:

Abit.agency@gmail.com

18 Օգոստոսի 2025թ.

Գնահատման հաշվետվություն N - 35

Տրվում է ներկայացնել ըստ պահանջի

Տնօրեն



Ռ.Այվազյան



Ներածություն

➤ Եզրակացություն	-----2
➤ Գնահատման առաջադրանք	-----3
➤ Գնահատվող գույքի տեղակայումը	-----5
➤ Գնահատվող գույքի փաստաթղթերը	-----7
➤ Գնահատվող գույքի լուսանկարները	-----9
➤ Գնահատման գործընթացը	-----21
➤ Գնահատման մոտեցումների նկարագրությունը և ընտրությունը	-----22
➤ Շուկայական արժեքի հաշվարկ	-----23
➤ Գնահատման արդյունքների համաձայնեցում և ամփոփում	-----31
➤ Հատուկ պայմաններ	-----32

ԵԶՐԱԿԱՑՈՒԹՅՈՒՆ

Համաձայն **Գույքի գնահատման և աճուրդի կենտրոն ՊՈԱԿ-ի և «ԱԲԻՏ» ՍՊԸ նկերության** միջև կնքված **ԳԳԱԿ-ԳՀԾՁԲ-25/16/Գ** պայմանագրի, հայտնում եմ, որ իմ կողմից կատարվել է **մարզ Շիրակ, համայնք Արթիկ գյուղ Մեծ Մանթաշ 8-րդ փողոց 3/3 բժշկական ամբուլատորիա** հասցեում գտնվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքի գնահատման աշխատանքները:

Կատարված աշխատանքների արդյունքում եկա այն եզրակացության, որ վերը նշված հասցեում գտնվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը առ 18.08.2025թ. կազմում է՝

26 200 000 /քսանվեց միլիոն երկու հարյուր հազար/ ՀՀ դրամ

Ներկայացվում է անշարժ գույքի գնահատման հաշվետվությունը 32 էջից:

ԳՆԱՀԱՏՈՂ՝.....Կ. Հարությունյան

/Վկայական N ԳԳ-2023-16/

1. Գնահատման առաջադրանք

1.1. Գնահատման անշարժ գույքի անվանումը և հասցեն՝ Մարզ Շիրակ, համայնք Արթիկ գյուղ Մեծ Մանթաշ 8-րդ փողոց 3/3 բժշկական ամբուլատորիա:

1.2 Տեղագրման ամսաթիվ՝ 07.08.2025թ.:

1.3 Գնահատման ամսաթիվ՝ 18.08.2025թ.:

1.4 Հաշվետվության կազմման ամսաթիվ՝ 18.08.2025թ.:

1.5 Գնահատման արժեքի տեսակ – շուկայական արժեքի որոշում:

1.6 Գնահատման նպատակ (գործառույթ) – Պետական սեփականություն հանդիսացող անշարժ 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:

Աղյուսակ 1

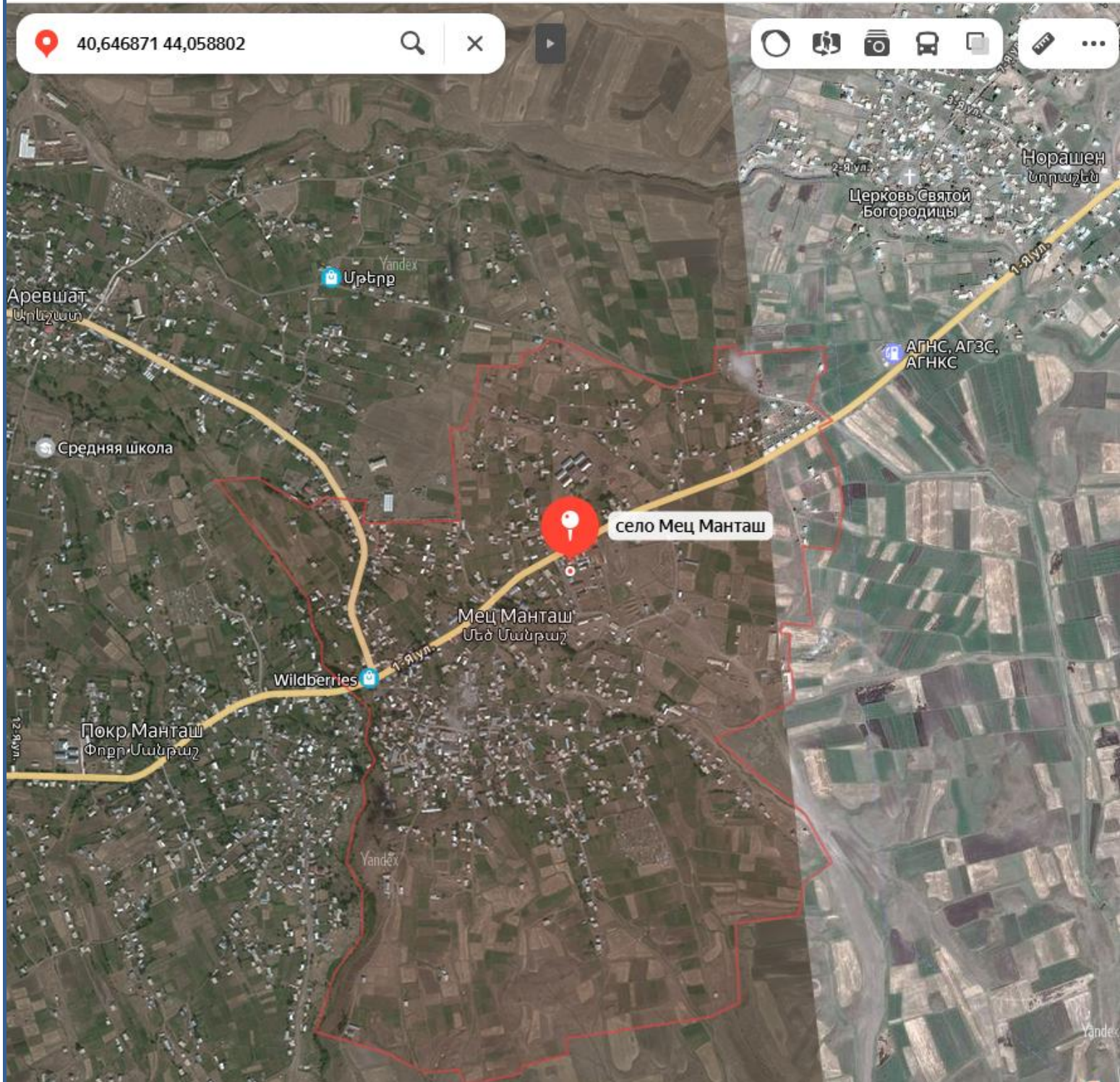
Ընդհանուր տեղեկություններ

Հասցե	Մարզ Շիրակ, համայնք Արթիկ գյուղ Մեծ Մանթաշ 8-րդ փողոց 3/3 բժշկական ամբուլատորիա
Պատվիրատու	Գույքի գնահատման և աճուրդի կենտրոն ՊՈԱԿ /հասցե՝ ք. Երևան, Չաքյան 10/:
Սեփականատերեր	Հայաստանի հանրապետություն
Սեփականության իրավունքի գրանցման վկայական	22052025-08-0076
Իրավունքի տեսակ	սեփականություն
Ընթացիկ շահագործումը	Բնակելի տուն
Շուկայականին մոտարկված կադաստրային արժեքը (դրամ)	16 136 964 ՀՀ դրամ
Հողամասի կադաստրային արժեքը	288 288 ՀՀ դրամ
Կադաստրային ծածկագիր	08-079-0024-0054
Այլ տեղեկատվություն	
Փոխարժեք (դրամ)	1USD-383.1ՀՀ դրամ (cba.am)
Նպատակային նշանակությունը	Բնակավայրերի
Գործառնական նշանակությունը	հասարակական կառուցապատման
Տարածագնահատման գոտին	16
Երկրաչափական տեսք	Անկանոն բազմանկյուն
Կառուցապատման չափորոշիչներ	
Հողամասի մակերես(քմ)	560 քմ
Թեքություն	հարթ
Ճակատային եզրագիծ	Մոտ 18մ.
Տրանսպորտային մատչելիություն	լավ
Այլ տեղեկատվություն	
Շենք շինությունների տեխնիկական վիճակը	բավարար
Հարկայնությունը	2 հարկ
Մակերեսը (քմ)	Առողջության կենտրոն՝ 495,6քմ
Առաստաղի բարձրությունը (մ)	3 մ.
Կառուցման տարեթիվը (թ)	1965թ.
Արտաքին հարդարումը	Դիմային հատվածը՝ սրբատաշ տուֆ
Արտաքին պատերը	քարե
Միջհարկային ծածկը	երկաթբետոն

Տանիքը	Թերթաքար/շիֆեր/		
Արտաքին դուռ	Երկաթյա		
Կոմունիկացիաներ	Անվանում	Առկա է	Առկա չէ
	Ջուր	X	
	Կոյուղի	X	
	Էլեկտրամատակարարում	X	
	Գազամատակարարում		X
	Ջեռուցում		X
Ներքին հարդարանք (պատեր, հատակ, դռներ և պատուհաններ)	Դռները և պատուհանները փայտյա հնամաշ շրջանակներով, հատակը բետոնապատ, սալիկապատ, տախտակ:		
Սանհանգույց	Ունի նորոգման կարիք		
Ներքին հարդարման ընդհանուր գնահատական (1-7 բալային սանդղակով)*. 1. զրոյական վիճակ, 2. Վատ վիճակ, 3. Միջինից ցածր, 4. Միջին վիճակ, 5. Միջինից բարձր, 6. Լավ վիճակ, 7. Գերազանց * սանդղակ ը կարող է փոփոխվել՝ կախված գնահատողի տարանջատումից	2.		
Այլ տեղեկություններ			

Անշարժ գույքի տեղակայումը

<https://yandex.com/maps/?l=sat%2Cskl&ll=44.086254%2C40.641370&mode=search&no-distribution=1&sl=44.058802%2C40.646871&text=40.646871%2C44.058802&z=14>



Քարտեզի դիտում



Armenia GK-8

Lat : 40.646841 Lon : 44.058792

Հեռավորություն: 0.0 m

1 : 1000

Շեքսպեր

Որոնել շերտեր

Հողամասեր

Որոնում | Հեռացնել

Կադաստրային կոդ: 08-079-0024-0054

Մակերես =>:

Մակերես $\leq$:

Ստեղծ ժամանակ =>:

Ստեղծ ժամանակ <=:

որոնման արդյունք [շերտ: 30դամասեր]

Կադաստրային...	Մակերես	Ստեղծ ժաման...
----------------	---------	----------------

08-079-0024-00...	559.66	22-05-2025 18:...
-------------------	--------	-------------------

 1 - 1

գրառման մանրամասն դիտում [շերտ: 30դամասեր]

Անուն ▲	Արժեք
Կադաստրային կոդ	08-079-0024-0054
Մակերես	559.66
Ստեղծ ժամանակ	22-05-2025 18:06:39

Անշարժ գույքի փաստաթղթեր



ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆ

ՎԿԱՅԱԿԱՆ

ԱՆՇԱՐՇ ԳՈՒՅՔԻ ՆՎԱՏԱՄԱՐ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻ
ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ



Սույն վկայականով հաստատվում է 22 մայիսի 2025 թվականին գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման միասնական մատյանում կատարված անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքի պետական գրանցումը հետևյալ տվյալներով.

1. ԳՐԱՆՑՎԱԾ ԻՐԱՎՈՒՆՔԻ ՍՈՒԲՅԵԿՏ(ՆԵՐ)

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆ

2. ԱՆՇԱՐՇ ԳՈՒՅՔԻ ԳՏՆՎԵԼՈՒ ՎԱՅՐԸ ԵՎ ԱՆՎԱՆՈՒՄԸ

Մարզ Շիրակ, համայնք Արթիկ գյուղ Մեծ Մանթաշ 8-րդ փողոց 3/3 բժշկական ամբուլատորիա

3. ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՀԻՄՔ ՀԱՆԴԻՍԱՑԱԾ ՓԱՏՆԱԹՂԹԵՐԸ

ՀՀ կառավարության որոշումներ՝ 03.09.1996թ. թիվ 282, 15.06.2015թ. թիվ 41-Ա, ՀՀ ՇՄ Մեծ Մանթաշ համայնքի ավագանու 08.06.2009թ. թիվ 076, ՀՀ ՇՄ Մեծ Մանթաշ համայնքի ղեկավարի որոշում՝ 20.04.2011թ. թիվ 011, Շիրակի մարզի Արթիկ համայնքի 17.04.2025թ. թիվ 614-Ա որոշում

4. ՀՈՂԱՄԱՍԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ

Կադաստրային ծածկագիրը՝ 08-079-0024-0054

Մակերեսի չափը (հա)՝ 0.056

Նպատակային նշանակությունը՝ բնակավայրերի

Գործառնական նշանակությունը կամ հողատեսքը՝ Հասարակական կառուցապատման Գրանցված իրավունքի տեսակը՝ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ

ՎԿԱՅԱԿԱՆ N 22052025-08-0076, գաղտնաբառ՝ AZJUQRJ9UA5A

Փաստաթղթի իսկությունը և վավերականությունը կապող է պրոպագնդա՝ Կադաստրի կոմիտեի
www.e-cadastre.am կայքէջի միջոցով

Էջ 1/2

5. ՇԻՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ

1) Նպատակային նշանակությունը՝ հասարակական

2) Բնութագրերը ըստ առանձին շինությունների՝

Հ/Հ	Կադաստրային ծածկագիր	Տեսակ	Մակերես	Գրանցված իրավունքի տեսակ
1	08-079-0024-0054-001	Առողջության կենտրոն	495.6 քմ	ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ

Լրացուցիչ նշումներ և տեղեկություններ

Գույքն ամրացված է Պետական գույքի կառավարման կոմիտեի ՊՄ-ին: Հանձնման-ընդունման ակտ՝ 18/07/2017թ.

Հողամասի նկատմամբ սեփականության իրավունքը փոխանցված է 04/10/2005թ. N 199-Ն օրենքի 23 -րդ /ՀՀ հողային օրենսգրքի 64-րդ / հոդվածի պահանջների համաձայն:

Գրանցումը իրականացնող պաշտոնատար անձի անունը, ազգանունը՝ ԳԱՅԱՆԵ ԽԱՉԱՏՐՅԱՆ

Զբաղեցրած պաշտոնը՝ Շիրակի մարզային ստորաբաժանման անշարժ գույքի ավագ ռեգիստր

ՎԿԱՅԱԿԱՆ N 22052025-08-0076, գաղտնաբառ՝ AZJUQRJ9UA5A

Փաստաթղթի իսկությունը և վավերականությունը կապող է պրոպագնդա՝ Կադաստրի կոմիտեի
www.e-cadastre.am կայքէջի միջոցով

Էջ 2/2

[illegible]

Լուսանկարչական հավելված

























2. Գնահատման գործընթացը

Գնահատման գործընթացը իր մեջ ներառում է հետևյալ գործողությունները.

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

3. 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 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:

Հաշվի առնելով գնահատվող անշարժ գույքի տեղադրությունը, դիրքը, յուրահատկությունը, հարկայնությունը, ֆինանսական հնարավորությունները, հնարավոր և հավանական օգտագործման տարբերակը կարելի է դիտարկել որպես ներկայիս շահագործվող տարբերակը:

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 մասի ստույգ և արժանահավատ ինֆորմացիա, ուստի չենք կարող կիրառել գնահատման համեմատական մոտեցումը:

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 առկա չեն վարձակալության հանձնված կամ առաջարկվող համանման գույքերի վերաբերյալ բավարար և հավաստի տվյալներ, ուստի չեն կիրառել եկամտային մոտեցումը:

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:

Համեմատ օբյեկտ N 3

list.am/item/22746718?id_src=10

Gmail YouTube Карты

list

Բաժիններ Որոնում

Karen

Տեղադրել հայտարարություն

Գլխավոր Սևշարժ գույք Վաճառք Հողատարածք Բնակելի շինությունների համար



ը (հասցեն)	ք. Արթիկ , փ. Գր. Նարեկացի քիվ 67	ամրությունների բնկան կետեր	կոորդինատներ (նամակագրվ)	
			x	y
պատակը	բնակելի տուն կառուցելու համար	1		
		2		
		3		

Հողատարածք բնակելի
շինությունների համար,
Գարեգին Նժդեհի փողոց 67
Արթիկում, 400 քմ

3,000,000 ₺

A

ԱՇՈՏ ՏՈՈՐՅԱՆ

0 0 կարծիք

List.am-ում է՝ 27.08.2024

Գրել

Զանգահարել

Թմփ

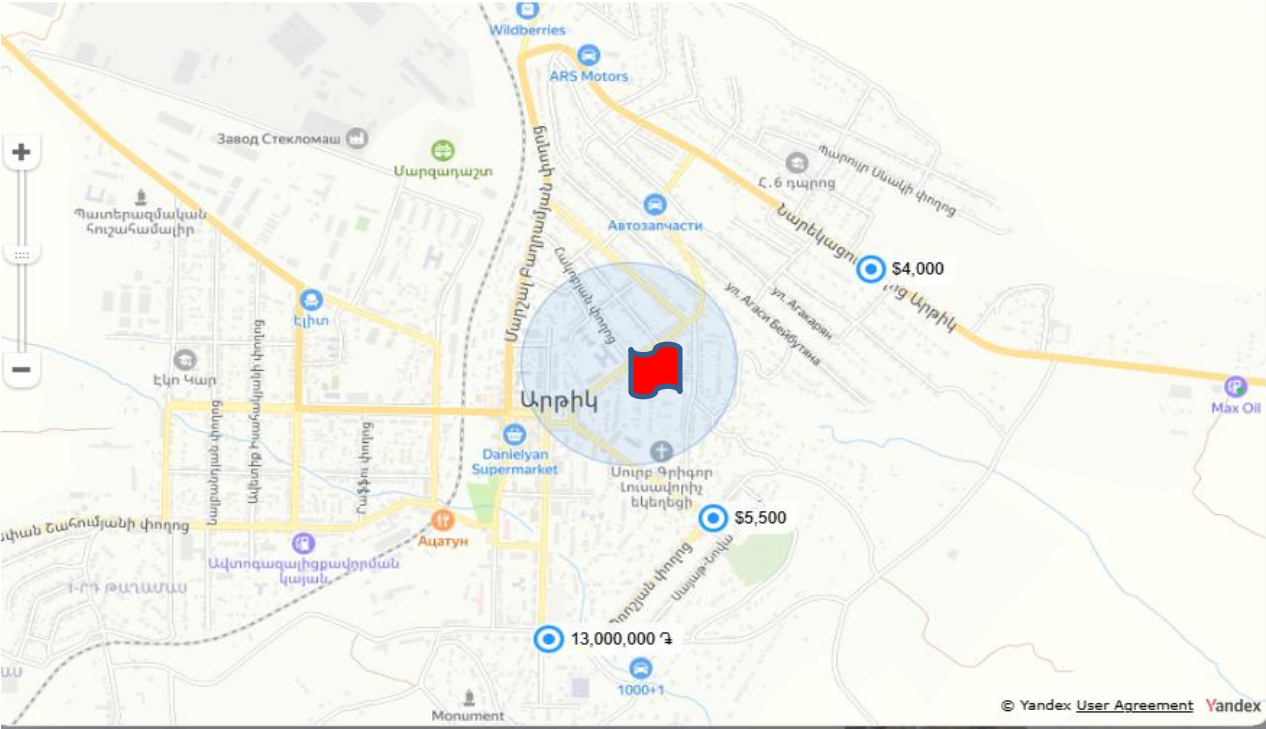
Գլխավոր էջ

Պիտա

Գարեգին Նժդեհի փողոց 67

Նմանատիպ հայտարարություններ

Գարեգին Նժդեհի փողոց 67





Փնահատող

Կ. Զարուխյան

2025VEPYTNWY

Գնահատման Համեմատական Մոտեցում

Համեմատության Միավոր	Գնահատվող օբյեկտ	Համեմատ օբյեկտ N 1	Համեմատ օբյեկտ N 2	Համեմատ օբյեկտ N 3
Տեղադրություն	Մեծ Մանթաշ 8 փ. 3/3	Փանիկ	Արթիկ Դ. Անհաղթ	Արթիկ Գ. Նժդեհ 67
Վաճառքի, առաջարկի գին		2,502,500	1,540,000	3,000,000
Մակերես	560	400	400	400
1ք/մ գին		6256.25	3850	7500
Տվյալների աղբյուր		https://www.list.am/item/22026943?id_src=10	https://www.list.am/item/22609498?id_src=10	https://www.list.am/item/22746718?id_src=10
Վաճառքի, առաջարկի ամսաթիվ		08.2025/առաջ/	08.2025/առաջ/	08.2025/առաջ/
Ուղղում/%/		-10	-5	-10
Ուղղված 1ք/մ գին		5,631	3,658	6,750
Նիստակային նշանակություն	բնակավայրերի	բնակավայրերի	բնակավայրերի	բնակավայրերի
Ուղղում/%/		0	0	0
Ուղղված 1ք/մ գին		5,631	3,658	6,750
Գործառնական նշանակություն	հասարակական կառուցապատման	բնակելի կառուցապատման	բնակելի կառուցապատման	բնակելի կառուցապատման
Ուղղում/%/		5	5	5
Ուղղված 1ք/մ գին		5,912	3,840	7,088
Իրավունքի տեսակը	սեփականություն	սեփականություն	սեփականություն	սեփականություն
Ուղղում/%/		0	0	0
Ուղղված 1ք/մ գին		5,912	3,840	7,088
Տրանսպորտային մատչելիություն	լավ	լավ	լավ	լավ
Ուղղում/%/		0	0	0
Ուղղված 1ք/մ գին		5,912	3,840	7,088
Հողամասի մակերես	560	400	400	400
Ուղղում/%/		0	0	0
Ուղղված 1ք/մ գին		5,912	3,840	7,088
Դիրք	բավ	լավ	բավ	գերազանց
Ուղղում/%/		-10	0	-20
Ուղղված 1ք/մ գին		5,321	3,840	5,670
Տեղադրություն	բավ	լավ	բավ	գերազանց
Ուղղում/%/		-10	0	-20
Ուղղված 1ք/մ գին		4,789	3,840	4,536
Ճակատային մաս	նման	նման	նման	նման
Ուղղում/%/		0	0	0
Ուղղված 1ք/մ գին		4,789	3,840	4,536
Երկրաչափական տեսք	նման	նման	նման	նման

Ուղղում/%/		0	0	0
Ուղղված 1ք/մ գին		4,789	3,840	4,536
Հողամասի թեքություն	նման	նման	նման	նման
Ուղղում/%/		0	0	0
Ուղղված 1ք/մ գին		4,789	3,840	4,536
Քարելավումներ	առկա չէ	առկա չէ	առկա չէ	առկա չէ
Ուղղում/%/		0	0	0
Ուղղված 1ք/մ գին		4,789	3,840	4,536
Օբյեկտի 1ք/մ-ի ճշգրտված գին		4,388		
Հողամասի Արժեք		2,457,280		
Կլորացված		2,500,000		

Գործոններով կատարված ուղղումների գործակիցները հաշվարկվել են զույգ վաճառքների մեթոդով՝ համեմատելով առկա երկու միասնական գույքերի վաճառքի/առաջարկի տվյալները, որոնք իրարից տարբերվում են միայն մեկ՝ նշված գործոնով:

Այսպիսով, հողամասի արժեքը ստացա **2 500 000 /երկու միլիոն հինգ հարյուր հազար/** ՀՀ դրամ:

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, ԱԱՀ, կապալառուի վերադիր ծախսերը և ձեռնարկատիրական շահույթը, հաշվենք վերականգնման ծախսերի նորմատիվը ըստ առանձին կառույցների:

ա/ Գնահատվող անշարժ գույքի համար հիմք է ընդունվում Քաղաքաշինության կոմիտեի կողմից 2024թ. հրապարակված «Հայաստանի Հանրապետության տարածքում կառուցվող շենքերի, կառուցվածքների և շինարարական աշխատանքների տեսակների խոշորացված ցուցանիշների ժողովածու» նորմատիվային փաստաթուղթը: Գնահատողի կողմից կիրառվել է նաև ԱԱՀ և ձեռնարկատիրական շահույթը հաշվի առնող գործակից: Այսպիսով վերարտադրման ծախսերի նորման / **N** / կլինի՝

$$N_{\text{կ}} = A \times \text{ԱԱՀ} \times \text{Ձ/Շ} / \text{ՓԾ} \times \text{ՓԿԲ} \text{ որտեղ}$$

A - վերարտադրման ծախսերն է՝ 321 000 ՀՀ դրամ

ԱԱՀ - Ավելացված արժեքի հարկ (20%)

Ձ/Շ – ձեռնարկատիրական շահույթ (5%)

ՓԾ-Փոխարժեք ՇԽԳ

ՓԿԲ-Փոխարժեք ԿԲ

$$N_{\text{կ}} = 321\,000 \times 1.2 \times 1.05 / 392 \times 383,1 = 395,277.1 \text{ ՀՀ դրամ,}$$

Գնահատվող օբյեկտի ընդհանուր վերարտադրման 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 վերարտադրման 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 վերարտադրման ծախսերի նորմատիվն է:

Այս դեպքում շինությունների ընդհանուր վերարտադրման ծախսերը կլինի

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

Շինությունների շուկայական արժեքը կհաշվարկվի հետևյալ 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 վերարտադրման ծախսերի հաշվարկը բերված է աղյուսակ 3-ում և աղյուսակ 9-ում.

Թիվ 1 շինություն.

Աղյուսակ 3

N/N	Շինությունների անվանումը և համարները ըստ սեփական վկայականի	Կառույցի մակերեսը/ ծավալ /քմ-խմ/	Վերարտադրման ծախսերի նորման /ՀՀ դրամ/	Վերարտադրման ծախսերը /դրամ/
1.	Առողջապահության կենտրոն	495,6 քմ	395,277.1	195,899,334

Մաշվածության վերլուծություն

Անշարժ գույքի մաշվածությունը ժամանակի 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 չեն գերազանցում կամ հավասար են գույքի ավելացած 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:

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 կառուցվել է 1965 թ-ին:

Աղյուսակ 4

Վերացվող ֆիզիկական մաշվածքի հաշվարկ

Աշխատանքներ	Լրիվ վերականգնման ծախսերի կառուցվածք	Լրիվ վերականգնման ծախսերի կառուցվածք	Ֆիզիկական մաշվածությունը		Մնացորդային արժեք /ՀՀ դրամ/
			Ֆիզիկական մաշվածությունը	Ֆիզիկական մաշվածությունը	
	%	դրամ,	%	դրամ	դրամ
Հողային աշխատանքներ	3.0	5876980	0.0	0	5,876,980
Հիմնային աշխատանքները և նկուղի պատեր	17.0	33302887	30.0	9990866	23,312,021
Միաձուլ երկաթբետոնե կառուցվածքներ	35.0	68564767	35.0	23997668	44,567,099
Պատեր և միջնորմներ	7.0	13712953	40.0	5485181	8,227,772
Տանիք	12.0	23507920	70.0	16455544	7,052,376
Դռներ, պատուհաններ	7.0	13712953	80.0	10970363	2,742,591
Հատակներ	5.0	9794967	80.0	7835973	1,958,993
Ներքին հարդարում	8.0	15671947	90.0	14104752	1,567,195
Արտաքին հարդարում	4.0	7835973	15.0	1175396	6,660,577
Այլ աշխատանքներ /արտաքին աստիճաններ, հաշմանդամություն ունեցող անձանց համար շահագործման մատչելիության միջոցառումներ՝ վերելակ, վերիան սարք, շարժասանդուղք, թեքահարթակ, հատուկ բազրիքներ, տարիանման ուղիներ, հովհարներ և այլն/	2.0	3917987	30.0	1175396	2,742,591
Ընդամենը	100.0	195899334		91191140	104,708,194

Աղյուսակ 5

Կարճակյաց ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածության հաշվարկ

Աշխատանքներ	Կարճակյաց էլեմենտների	Իրական	Նորմատիվային	Մաշվածության	Մաշվածություն
-------------	-----------------------	--------	--------------	--------------	---------------

	մնացորդային արժեքներ	ծառայության ժամկետ	ծառայության ժամկետ	գործակից	
	դրամ	տարի	տարի		դրամ
Տանիք	7,052,376	30.0	40.0	0.75	5,289,282
Ներքին հարդարում	1,567,195	30.0	30.0	1.00	1,567,195
Դռներ, պատուհաններ	2,742,591	30.0	30.0	1.00	2,742,591
Չատակներ	1,958,993	30.0	40.0	0.75	1,469,245
Այլ աշխատանքներ	2,742,591	30.0	40.0	0.75	2,056,943
Ընդամենը	16,063,745				13,125,255

Աղյուսակ 6

Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածության հաշվարկ	
Արժեքի անվանում	դրամ
Վերականգնման ծախսեր	195,899,334
Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը (հետաձգված վերանորոգում)	91,191,140
Կարճակյաց էլեմենտների մնացորդային արժեքը	16,063,745
Ընդամենը երկարակյաց էլեմենտների մնացորդային արժեքը (1-2-3)	88,644,449
Շահագործման փաստացի ժամկետ /տարի/	60
Շահագործման նորմատիվային ժամկետ /տարի/	125
Մաշվածության հաշվարկման գործակից (5/6)	0.48
Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածության արժեք (4x7)	42,549,335

Աղյուսակ 7

Ընդհանուր ֆիզիկական մաշվածության հաշվարկ	
Մաշվածության տեսակ	դրամ
Վերականգնող ֆիզիկական մաշվածություն (հետաձգված վերանորոգում)	91,191,140
Կարճաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածություն	13,125,255
Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածություն	42,549,335
Ընդամենը	146,865,731
Ընդամենը %	74.97%

Այսպիսով, ֆիզիկական մաշվածքը՝ $F1 = 74,97\%$

Ֆունկցիոնալ մաշվածություն /F2/

Շենքերի, շինությունների արժեքի նվազումն է կապված տեխնիկական նորարարությունների ժամանակակից պահանջներին անհամապատասխանության և գործառնական նշանակությամբ օգտագործման կորստով: Ֆունկցիոնալ մաշվածությունը բնակելի տան համար կազմում է

$$F2 = 10\%$$

Տնտեսական մաշվածություն /F3/

Մաշվածության այս տեսակը, որն անվանվում է նաև տնտեսական մաշվածություն, կապված է օբյեկտի օգտակարության և շուկայական արժեքի նվազման հետ: Վերջինս արտահայտվում է արտաքին գործոններով /գտնվելու վայրի կամ օբյեկտի նշանակության/ և պայմանավորված է շուկայում ստեղծված իրավիճակով:

Արտաքին ազդեցության մաշվածության մեծությունը, տվյալ դեքում, արտահայտել ենք երկու բաղադրիչների տեսքով: Դրանցից առաջինը ցույց է տալիս անշարժ գույքի շուկայական գնի նվազումը՝ պայմանավորված միայն շուկայի ընդհանուր վիճակով: Բաղադրիչներից երկրորդը ցույց է տալիս անշարժ շուկայական գնի նվազումը՝ պայմանավորված տեղակայմամբ, տեղադրությամբ (գնային գոտիով) և շրջապատի նկատմամբ ունեցած դիրքով:

Հաշվի առնելով գնահատվող անշարժ գույքի շուկայի ընդհանուր վիճակը, տեղադրությունը և դիրքը գնահատողի կարծիքով գնահատվող անշարժ գույքի արտաքին ազդեցության մաշվածությունը կազմում է **F₃ = 40%**:

Այսպիսով կուտակված մաշվածությունը կազմում է՝

$$F1 = (1 - (1 - F1) * (1 - F2) * (1 - F3)) = 87,9\% \text{ 172,199,119 ՀՀ դրամ}$$

Այսպիսով ծախսային մոտեցմամբ բնակելի տան շինության արժեքը (**C_{շին}**) ստացանք վերականգնման ծախսերից (**V**) հանած կուտակված մաշվածությունը (**F**)

$$C_{շին} = V - F$$

$$C_{շին} = 195,899,334 - 172,199,119 = 23,700,214 \text{ ՀՀ դրամ}$$

Այսպիսով գնահատվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը կկազմի.

$$C_{շին} = 23\,700\,214 \text{ (առողջության կենտրոն)} + 2\,500\,000 \text{ (հողամաս)} = 26,200,214 \text{ ՀՀ դրամ ,}$$

կամ կլորացված 26 200 000 ՀՀ դրամ:

Այսպիսով, գնահատվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը, հաշվարկած ծախսային մոտեցմամբ, կկազմի՝ **26 200 000 (քսանվեց միլիոն երկու հարյուր հազար) ՀՀ դրամ:**

6. Գնահատման արդյունքների համաձայնեցում և ամփոփում

Գնահատման ընթացքում իմ կողմից կիրառվել է շուկայական արժեքի գնահատման երկու մոտեցումներ՝ համեմատական և ծախսային:

Այսպիսով մարզ Շիրակ, համայնք Արթիկ գյուղ Մեծ Մանթաշ 8-րդ փողոց 3/3 բժշկական ամբուլատորիա հասցեում գտնվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը կազմում է՝

26 200 000 /քսանվեց միլիոն երկու հարյուր հազար/ ՀՀ դրամ :

- Գնահատման ժամանակ օգտագործված նյութեր և գրականություն՝ ՀՀ օրենք Անշարժ գույքի գնահատման մասին, ՀՀ կառավարության 2022թ, օգոստոսի 24-ի N 1355-Ն որոշում ՀՀ-ում գնահատման ստանդարտները, ինչպես նաև գնահատողի վարքագծին ներկայացվող պահանջները սահմանելու մասին, ՇԽԳ-2024, ՇԱԱԽՑ-2024:

Հատուկ պայմաններ

Այս պայմանները հանդիսանում են սույն հաշվետվության անբաժանելի 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 ճշտությունը:

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 անկախակալ 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:

Գնահատողը գնահատվող գույքի տեղագրմանը 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: