

2022



ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆ N ՎՄ-30/2984

*ՀՀ, Սյունքի մարզ ք. Գորիս, Գալստյան փողոց, թիվ 64
հասցեում գտնվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքի
գնահատման*

ՊԱՏՎԻՐԱՏՈՒ՝ ՀՀ ՄՅՈՒՆԻՔԻ ՄԱՐԶԻ ԳՈՐԻՍ ՔԱՂԱՔԱՅԻՆ
ՀԱՄԱՅՆՔ

ԳՆԱՀԱՏՈՂ՝ «ՎԻ ԷՄ-ԱՐ ՓԻ» ՍՊԸ



Բովանդակություն

1. Եզրակացություն.....
2. Տեղեկություններ հաշվետվության վերաբերյալ
3. Գնահատման գործընթացը.....
- 3.1 Անշարժ գույքի գնահատման ընթացակարգը
- 3.2 Անշարժ գույքի արժեքի որոշման մոտեցումները և սկզբունքները.....
4. Գնահատվող անշարժ գույքի բնութագիրը
5. Լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման վերլուծությունը.....
6. Շուկայական արժեքի որոշում ծախսային մոտեցումով
- 6.1 Հողամասի շուկայական արժեքի որոշումը համեմատական մոտեցումով
- 6.2 Շինությունների վերարտադրման արժեքի որոշումը.....
- 6.3 Կուտակված մաշվածության որոշումը.....
7. Արդյունքների համաձայնեցում և ամփոփում.....
8. Անշարժ գույքի գնահատման համար օգտագործված փաստաթղթերի, գրականության և տեղեկատվության աղբյուրների ցանկը
9. Սահմանափակումներ և հատուկ պայմաններ

1. Եզրակացություն

Սույն հաշվետվությունը կազմվել է ՀՀ ՍՅՈՒՆԻՔԻ ՄԱՐԶԻ ԳՈՐԻՄ ՔԱՂԱՔԱՅԻՆ ՀԱՄԱՅՆՔԻ և «ՎԻ ԷՄ-ԱՐ ՓԻ» ՍՊԸ-ի միջև 15.12.2022թ. կնքված թիվ ՎՄ-30/2984 պայմանագրի համաձայն, որի հիման վրա իրականացվել է ՀՀ, Սյունքի մարզ ք.Գորիս, Գալստյան փողոց, թիվ 64 հասցեում գտնվող անշարժ գույքի շուկայական և լիկվիդային արժեքների գնահատություն:

Հավաքագրվել և վերլուծվել է տեխնիկական, շուկայական, հաշվապահական, ֆինանսական և այլ տեղեկատվություններ, որոնց հիման վրա կատարված վերլուծությունների և հաշվարկների արդյունքում գնահատողը եկել է այն եզրահանգմանը, որ վերը նշված անշարժ գույքի շուկայական արժեքը, 15.12.2022թ. **դրությամբ**, կազմում է՝

1 600 000

(մեկ միլիոն վեց հարյուր հազար) ՀՀ դրամ,

որից հողամասի արժեքը կազմում է՝

1 500 000

(մեկ միլիոն հինգ հարյուր հազար) ՀՀ դրամ

Գնահատությունը կատարվել է գնահատման գործունեություն իրականացնող սուբյեկտների համար պարտադիր համարվող «Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին» ՀՀ օրենքի շրջանակներում և «Հայաստանի Հանրապետությունում անշարժ գույքի գնահատման ստանդարտի» պահանջներին համապատասխան:

Գնահատող՝
/Վկայական № ԱԳԳ-273/

Ս. Ոսկանյան



Տնօրեն՝

Ս. Ոսկանյան

2.Տեղեկություններ հաշվետվության վերաբերյալ

➤ **Գնահատողի տվյալները**

Աղյուսակ 1

Կազմակերպչական-իրավական ձևը և անվանումը	«ՎԻ ԷՄ-ԱՐ ՓԻ» ՍՊԸ
Իրավաբանական հասցեն	ք. Երևան, Վարդանանց փակուղի 8 շենք, թիվ 3
Տնօրեն	Տիգրան Ոսկանյան
Հեռախոս	010 588 797

- **Կատարող** - Սույն հաշվետվության կատարողը «Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին» ՀՀ օրենքով սահմանված կարգով անցել է որակավորման քննություն և ստացել անշարժ գույքի գնահատողի մասնագիտական որակավորում:

Աղյուսակ 2

Անուն, ազգանուն	Տիգրան Ոսկանյան (անշարժ գույքի գնահատողի վկայական թիվ ԱԳԳ-330)
-----------------	--

- **Տեղագնման և գնահատման ամսաթվերը** - Տեղագնման աշխատանքները կատարվել են 14.12.2022թ., գնահատման աշխատանքները կատարվել են 15.12.2022թ.: Գնահատման բոլոր աշխատանքները կատարված են սույն ամսաթվի դրությամբ: «...Գնահատման ամսաթվի դրությամբ...» արտահայտությունը պահանջում է, որ հավանական շուկայական արժեքի մեծությունը վերաբերի կոնկրետ ամսաթվի: Կապված շուկայի և շուկայական իրավիճակի փոփոխությունների հետ, հավանական արժեքը կարող է այլ ժամանակի համար սխալ լինել կամ չհամապատասխանել իրականությանը: Գնահատման արդյունքը արտահայտում է շուկայի ընթացիկ իրավիճակը և պայմանները փաստացի ամսաթվի դրությամբ, ոչ թե անցյալ կամ ապագայի ժամանակում:
- **Գնահատվող օբյեկտը և գնահատվող իրավունքը (իրավունքները)** - Սույն հաշվետվության գնահատման օբյեկտն է՝ ՀՀ, Սյունքի մարզ ք.Գորիս, Գալստյան փողոց, թիվ 64 հասցեում գտնվող անշարժ գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքը: Համաձայն ՀՀ ԿԿ կողմից 12.12.2022թ. տրված թիվ 12122022-09-0038 սեփականության իրավունքի գրանցման վկայականի, վերոհիշյալ հասցեում գտնվող անշարժ գույքի նկատմամբ գրանցված է ՀՀ ՍՅՈՒՆԻՔԻ ՄԱՐԶԻ ԳՈՐԻՍ ՔԱՂԱՔԱՅԻՆ ՀԱՄԱՅՆՔԻ սեփականության իրավունքը:
- **Գնահատման նպատակը** - Գնահատման նպատակը դիտարկվող անշարժ գույքի շուկայական և լիկվիդային արժեքների որոշումն է: **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: Լիկվիդային արժեքը գնահատվող օբյեկտի կամ դրանց խմբի մաս-մաս, հարկադիր վաճառքի արդյունքում ստացված գումարն է: Լիկվիդային արժեքը սահմանվում է՝ օգտվելով գնահատման երկու նախապայմաններից՝ կանոնակարգված գործարք սովորական շուկայական ժամկետներում և հարկադրված գործարք՝ շուկայում ցուցադրման նախատեսված ժամկետից ավելի սեղմ (սույն սահմանումները մեջբերված են «Հայաստանի Հանրապետությունում անշարժ գույքի գնահատման ստանդարտից»):**
- **Անշարժ գույքի շուկայի ընդհանուր վիճակը** - Գնահատողի կողմից կատարված փաստացի կատարվող օտարման գործարքների աճի/նվազման, առաջարկի/պահանջարկի, ինչպես նաև անշարժ գույքի շուկայի վրա ազդող բազմաթիվ այլ գործոնների վերլուծության հիման վրա ամենամյա և եռամսյակային դիտարկումների արդյունքում ձևավորվող էքսպերտային գնահատական:
- **Անշարժ գույքի ընդհանուր շուկայում գնահատվող գույքի գրավչության աստիճանը** - Գնահատվող գույքի ընդհանուր շուկայում և դրա տեղակայման վայրում գտնվող նմանատիպ գույքերի նկատմամբ

գնահատվող գույքի թերությունների և առավելությունների վերաբերյալ գնահատողի փորձի և տեղեկացվածության հիման վրա ձևավորվող էքսպերտային գնահատական:

- **Գնահատման գործառույթը** - *Գնահատությունը կատարվել է օտարման նպատակով:*
- **Հաշվետվության կազմման ամսաթիվը, հերթական համարը և թերթերի քանակը.**

Սույն հաշվետվության հերթական համարն է **N ՎՄ-30/2984:**

Հաշվետվությունը կազմվել է **15.12.2022թ.-ին** և բաղկացած է **15** թերթից:

3. Գնահատման գործընթացը Անշարժ գույքի գնահատման ընթացակարգը

Անշարժ գույքի գնահատման աշխատանքները ներառել են հետևյալ փուլերը՝

- ❖ Գնահատվող օբյեկտի փաստաթղթերի հավաքագրում և ուսումնասիրություն, պատվերի ընդունում,
- ❖ Գնահատման առաջադրանքի ձևակերպում և պայմանագրի կնքում,
- ❖ Գնահատվող անշարժ գույքի տեղագրում, լուսանկարում,
- ❖ Գնահատման համար անհրաժեշտ տեղեկատվության հավաքագրում, մշակում և վերլուծություն,
- ❖ Գնահատման համապատասխան սկզբունքների և մոտեցումների ընտրություն,
- ❖ Գնահատում՝ ընտրված մոտեցման (կամ մոտեցումների) կիրառմամբ,
- ❖ Վերջնական արդյունքի հաշվարկման նպատակով տարբեր մոտեցումներով հաշվարկված արդյունքների համադրում,
- ❖ Հաշվետվության կազմում և տրամադրում:

3.2 Անշարժ գույքի արժեքի որոշման մոտեցումները և մեթոդները

Շուկայական արժեքի որոշման համար կիրառվում են երեք հիմնական մոտեցումներ՝ ծախսային, համեմատական և եկամտային:

➤ **Ծախսային մոտեցում** - ծախսային մոտեցումը իրենից ներկայացնում է գնահատման եղանակ, համաձայն որի անշարժ գույքի արժեքն որոշվում է որպես առանց բարելավումների հողամասի արժեքի և սույն հողամասի վրա առկա կառույցների վերարտադրման կամ փոխարինման ծախսերի հանրագումար՝ նվազեցված կուտակված մաշվածության չափով: 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:

➤ **Համեմատական մոտեցում** – Համեմատական մոտեցման կիրառման դեպքում արժեքը որոշվում է գնահատվող օբյեկտը նույնական կամ համադրելի (նմանատիպ) օբյեկտների հետ համեմատելով, որոնց համար առկա է գների վերաբերյալ տեղեկատվություն:

➤ **Եկամտային մոտեցում** - Եկամտային մոտեցումը տրամադրում է արժեքի ցուցիչ՝ ապագա դրամական հոսքերը փոխակերպելով ընդհանուր ընթացիկ արժեքի: Եկամտային մոտեցմամբ արժեքը որոշվում է գնահատվող օբյեկտի եկամտաբերությամբ, դրամական հոսքի կամ ծախսերի խնայողությունների արժեքի հիման վրա: Եկամտային մոտեցման մեթոդները փաստացի հիմնված են ապագա դրամական հոսքերի գումարների դիսկոնտալորմանը (փոխակերպմանը) ընթացիկ արժեքին:

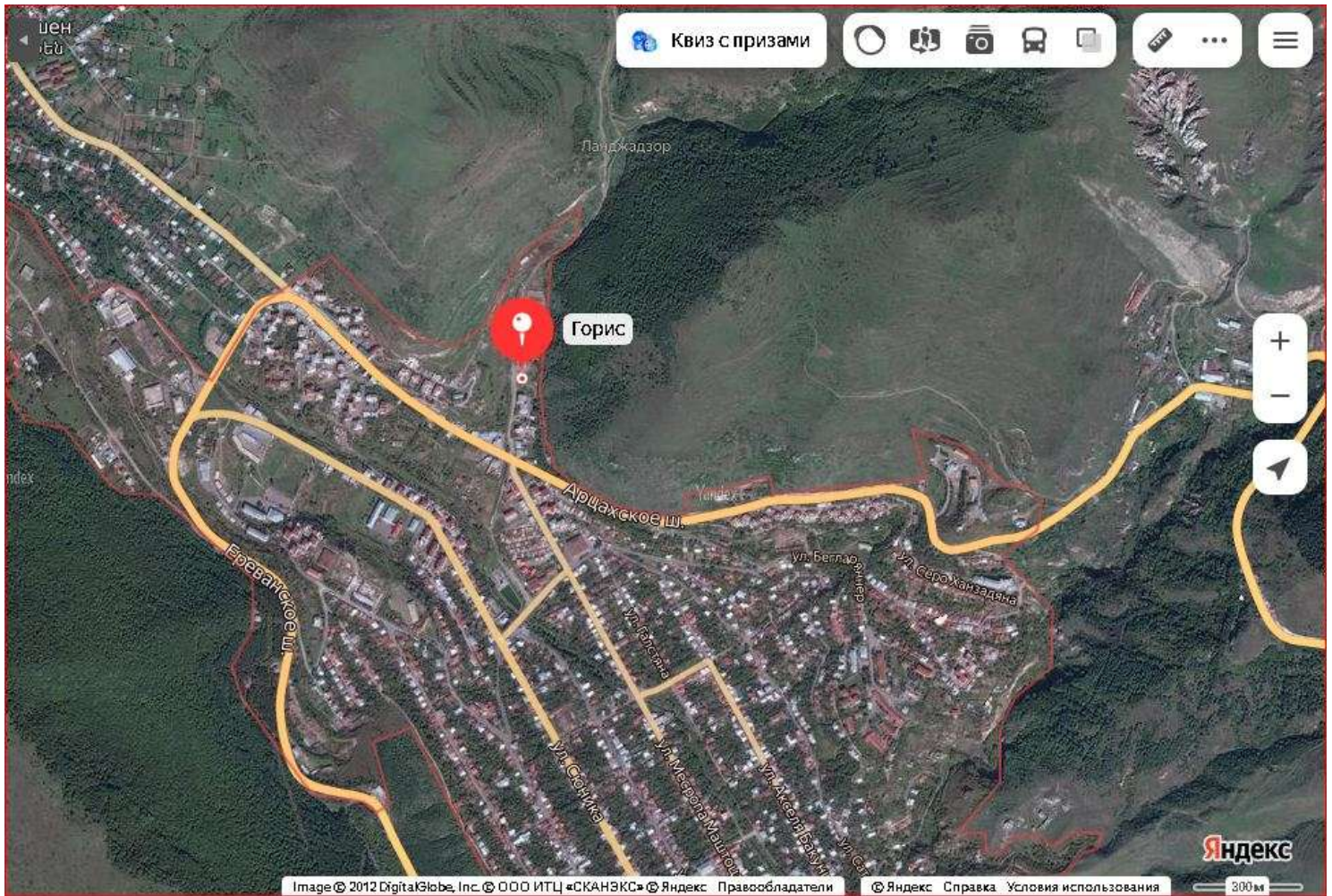
4. Գնահատվող անշարժ գույքի բնութագիրը

Գնահատողի կարծիքով, գնահատվող անշարժ գույքն իր տեխնիկական բնութագրերով բավարարում է արդի շուկայական պատկերացումներին, որի մի քանի լուսանկարներ և տեխնիկական նկարագիրը բերված են ստորև:

Աղյուսակ 3

Հողամասը	
Իրավունքը	Սեփականություն:
Կադաստրային ծածկագիրը	09-003-0202-0032(կադաստրային քարտեզու մարտագուլված չէ):
Նպատակային նշանակությունը	Բնակավայրերի:
Գործառնական նշանակությունը	Բնակելի կառուցապատման:
Մակերեսը	1210քմ:
Թեքությունը	Հարթ:
Ճակատային եզրագծի երկարությունը	-
Լրացուցիչ տվյալներ	-
Շենքը	
Իրավունքը	-
Նպատակային նշանակությունը	-
Տեսակը	-
Մակերեսը	341.6քմ:
Արտաքին պատերը	Ե/բ:
Միջհարկային ծածկը	Չունի
Հարկայնությունը	1 հարկանի:
Միջհարկային բարձրությունը	1մ; 2.7մ
Դռները	Չունի:
Պատուհանները	Չունի:
Հատակը	Զրոյական վիճակում:
Սանհանգույցը	Չունի:
Կոմունալ հնարավարությունները	Զրամատակարարում, էլեկտրամատակարարում:
Ընդհանուր վիճակի գնահատականը	Անբավարար վիճակում:
Օժանդակ շինություններ	-
Կառուցման տարեթիվը	1992 թ:
Լրացուցիչ տվյալներ	-





5. Լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման վերլուծությունը

Լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործումը ենթադրում է անշարժ գույքի առավել հավանական և առավել նպատակաուղղված օգտագործում, որը ֆիզիկապես հնարավոր է, իրավաբանորեն թույլատրելի, ֆինանսապես իրագործելի և ապահովում է անշարժ գույքի առավելագույն արժեքը:

Շուկայական արժեքի որոշման համար հիմք է հանդիսանում անշարժ գույքի լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման վերլուծությունը (դիտարկումը): Լավագույն և առավել արդյունավետ տարբերակի ընտրությունը գնահատողի մասնագիտական կարծիքն է անշարժ գույքի օգտագործման վերաբերյալ: Առավել արդյունավետ օգտագործման հասկացությունը հանդիսանում է հիմնարար, ինչպես նաև հանդիսանում է շուկայական արժեքի հաշվարկման անբաժանելի մասը: Մույն անշարժ գույքի արդյունավետ օգտագործման նպատակով կատարված վերլուծությունների և առաջ եկած տարբերակների դիտարկումներից գնահատողը հանգեց այն եզրակացությանը, որ անշարժ գույքի ընթացիկ օգտագործումը հանդիսանում է լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման տարբերակը: Ելնելով վերը նշվածից վերլուծությունը կկատարվի ընթացիկ օգտագործման տեսանկյունից:

6. Շուկայական արժեքի որոշում ծախսային մոտեցումով

Անշարժ գույքի գնահատման ծախսային մոտեցումով շուկայական արժեքի որոշումը իրականացվել է հետևյալ հաջորդականությամբ՝

ա) հողամասի շուկայական արժեքի որոշում,

բ) շենք, շինությունների վերարտադրման (փոխարինման) ծախսերի որոշում,

գ) շենքերի և շինությունների կուտակված մաշվածության մեծության որոշում,

դ) անշարժ գույքի շուկայական արժեքի որոշում, որպես հողամասի շուկայական արժեքի և շինությունների վերարտադրման ծախսերի գումար՝ նվազեցված կուտակված մաշվածության չափով:

Փոխարինման արժեքը հաշվարկային դրամական մեծություն է, որը հաշվարկվում է գնահատվող օբյեկտի ծախսերի և կուտակված մաշվածության տարբերությամբ:

Վերարտադրման արժեքը հաշվարկային դրամական մեծություն է, որը հաշվարկվում է գնահատվող օբյեկտի վերարտադրման ծախսերի և կուտակված մաշվածության տարբերությամբ:

6. Հողամասի շուկայական արժեքի որոշումը համեմատական մոտեցումով

Հաշվի առնելով դիտարկվող տարածքում կառուցապատումների խտությունը, ազատ հողամասերի վաճառքների և առաջարկների առկայությունը, հողամասի արժեքը որոշվել է համեմատական մոտեցումով: Այս մոտեցումով շուկայական արժեքի որոշման էությունը կայանում է նրանում, որ վերլուծվում են վաճառված կամ վաճառահանված համեմատելի հողամասերը, համեմատվում են գնահատվող հողամասի հետ, կատարվում են համապատասխան ուղղումներ գնահատվող և համեմատվող օբյեկտների գոյություն ունեցող տարբերությունների համար: Հողամասի շուկայական արժեքի մասին հիմնավորված եզրակացության հանգելու համար հաշվի են առնվել հետևյալ գործոնները.

- Վաճառքի /առաջարկի/ պայմանները,
- Տեղադրությունը (գտնվելու վայրը), տեղակայման գրավչությունը,
- Գործառնական նշանակությունը,
- Կառուցապատման չափորոշիչները ու սահմանափակումները,
- Ընդհանուր մակերեսները,
- Երկրաչափական կառուցվածքը,
- Թեքությունը,
- Տրանսպորտային հանգույցների առկայությունը, մատչելիությունը,

- **Ճակատ փողոցի հետ,**
- **Կոմունիկացիաների առկայությունը և հնարավորությունը,**
- **Այլ գործոններ:**

Գնահատողն օգտվել է գնահատվող գույքի գտնվելու վայրի նմանատիպ տարածքում վաճառահանված կամ փաստացի վաճառված տվյալներից: Համեմատական անշարժ գույքերի վերաբերյալ տվյալները ձեռք են բերվել List.am ինտերնետային կայքից:

Աղյուսակ 4

Համեմատության տարրերը		Չափման միավոր	Գնահատվող անշարժ գույք	Համեմատական N1 https://www.list.am/item/14878621	Համեմատական N2 https://www.list.am/item/18327240	Համեմատական N3 https://www.list.am/item/17778060
Հասցե			ք.Գորիս, Գալստյան փողոց, թիվ 64	ք.Գորիս, Արեգունի թաղամաս	ք.Գորիս, Արեգունի թաղամաս	ք.Գորիս
Տեսակը			Հողամաս	Հողամաս	Հողամաս	Հողամաս
Վաճառքի /առաջարկի/ գինը	ՀՀ դրամ		1 971 300	1 500 000	6 000 000	
Մակերես	քմ	1210	700	600	3200	
1 քմ վաճառքի /առաջարկի/ գինը	ՀՀ դրամ		2816	2500	1875	
Վաճառքի /առաջարկի/ պայմանները			Գնահատ. 12.2022թ.	Գործարք 09.03.2021թ.	Առաջարկ 12.2022թ.	
նուղման գործակիցը	%		-15.0%	15.37%	-15.0%	
նուղումը	ՀՀ դրամ		-422	384	-281	
1քմ նուղված արժեքը	ՀՀ դրամ		2394	2884	1594	
Տեղադրությունը տեղակայման գրավչությունը			Լավ	Լավ	Լավ	
նուղման գործակիցը	%		-30.0%	-30.0%	-15.0%	
նուղումը	ՀՀ դրամ		-718	-865	-239	
1քմ նուղված արժեքը	ՀՀ դրամ		1676	2019	1355	
Գործառնական նշանակությունը			Բնակելի կառուցապատման	Բնակելի կառուցապատման	Բնակելի կառուցապատման	
նուղման գործակիցը	%		0.0%	0.0%	0.0%	
նուղումը	ՀՀ դրամ		0	0	0	
1քմ նուղված արժեքը	ՀՀ դրամ		1676	2019	1355	
Ընդհանուր մակերեսները			1210	700	600	3200
նուղման գործակիցը	%		-5.0%	-5.0%	10.0%	
նուղումը	ՀՀ դրամ		-84	-101	135	
1քմ նուղված արժեքը	ՀՀ դրամ		1592	1918	1490	
Թերությունը			Հարթ	Հարթ	Հարթ	
նուղման գործակիցը	%		0.0%	0.0%	0.0%	
նուղումը	ՀՀ դրամ		0	0	0	
1քմ նուղված արժեքը	ՀՀ դրամ		1592	1918	1490	
Ճակատ փողոցի հետ			Ունի	Ունի	Ունի	
նուղման գործակիցը	%		0.0%	0.0%	0.0%	
նուղումը	ՀՀ դրամ		0	0	0	
1քմ նուղված արժեքը /դրամ/	ՀՀ դրամ		1592	1918	1490	
Տրանսպորտային հանգույցների առկայությունը, մատչելիությունը			Լավ	Լավ	Նման	
նուղման գործակիցը	%		-25.0%	-25.0%	0.0%	
նուղումը	ՀՀ դրամ		-398	-480	0	
1քմ նուղված արժեքը /դրամ/	ՀՀ դրամ		1194	1439	1490	
Երկրաչափական կառուցվածքը			Ուղղանկյուն	Ուղղանկյուն	Ուղղանկյուն	
նուղման գործակիցը	%		0.0%	0.0%	0.0%	

ուղղումը	ՀՀ դրամ		0	0	0
1քմ ուղղված արժեքը /դրամ/	ՀՀ դրամ		1194	1439	1490
Կոմունիկացիաների առկայությունը և հնարավորությունը		Ունի	Ունի	Ունի	Ունի
ուղղման գործակիցը	%		0.0%	0.0%	0.0%
ուղղումը	ՀՀ դրամ		0	0	0
1քմ ուղղված արժեքը /դրամ/	ՀՀ դրամ		1194	1439	1490
Կառուցապատման չափորոշիչները ու սահմանափակումները			Լավ	Լավ	Լավ
ուղղման գործակիցը	%		-10.0%	-10.0%	-10.0%
ուղղումը	ՀՀ դրամ		-119	-144	-149
1քմ ուղղված արժեքը /դրամ/	ՀՀ դրամ		1074	1295	1341
Այլ գործոցներ			-	-	-
ուղղման գործակիցը	%		0.0%	0.0%	0.0%
ուղղումը	ՀՀ դրամ		0	0	0
1քմ ուղղված արժեքը	ՀՀ դրամ		1074	1295	1341
Կշռային գործակից			0.33333	0.33333	0.33333
Ուղղված արժեք 1քմ համար	ՀՀ դրամ		1 237		
Անշարժ գույքի շուկայական արժեքը	ՀՀ դրամ		1 496 469		

Արդյունքում, 15.12.2022թ. դրությամբ, գնահատվող հողամասի շուկայական արժեքը, կազմում է կլորացված՝ 1 500 000 ՀՀ դրամ:

6.2 Շինությունների վերարտադրման արժեքի որոշումը

Վերարտադրման արժեքը հաշվարկային դրամական մեծություն է, որը հաշվարկվում է գնահատվող օբյեկտի վերարտադրման ծախսերի և կուտակված մաշվածության տարբերությամբ:

Հաշվարկների ընթացքում կատարվել է վերարտադրման ծախսերի հաշվարկը ըստ ՀՀ Քաղաքաշինության Նախարարության կողմից 28.04.2009թ. հրապարակված «Հայաստանի Հանրապետության տարածքում կառուցվող շենքերի, կառուցվածքների և շինարարական աշխատանքների տեսակների խոշորացված ցուցանիշների ժողովածու» նորմատիվային փաստաթղթի (կող.11709178): Գնահատողի կողմից անալոգի արժեքի նկատմամբ կիրառվել է 2009թ. ՇԱԽՑ անալոգների վրա արժեքի փոփոխման մոտավոր ինդեքսի աճի միջինացված ցուցանիշը՝ Գ.ՏԹ = 1.09 համաձայն ժողովածուի: Բացի այդ կիրառվել է նաև ԱԱՀ-20%, և ձեռնարկատիրական շահույթը հաշվի առնող գործակից՝ 5%: Վերլուծությունը բերված է աղյուսակ 5-ում:

Աղյուսակ 5

N/N	ՇԱԽՑ անալոգը	Չափման միավորը	Շինարարության ծավալը	Շինարարության արժեքը	Գ.ՏՑ	Վերարտադրման ծախսերը
1	ՇԱԽՑ-2009թ. հԻ-1-37	Քմ	735.5	25350	1.09	20 322 968
2	Ընդամենը					20 322 968
3	ԱԱՀ		20%			4 064 594
4	Ընդամենը					24 387 562
5	Ձեռնարկատիրոջ շահույթը		5%			1 219 378
6	Ընդամենը					25 606 940

Շինության վերարտադրման ծախսերը կկազմի կլորացված՝ 25 600 000 ՀՀ դրամ:

6.3 Կուտակված մաշվածության որոշումը

Կախված գնի կորստի առաջացման պատճառներից մաշվածության տիպերը երեքն են՝

Ֆիզիկական մաշվածությունը դա շենքերի, շինությունների բաղադրիչների սկզբնական հատկանիշների կորստի հետևանքով արժեքի նվազումն է: Ֆիզիկական մաշվածության արդյունքում գնի կորուստ է առաջանում բնական ֆիզիկական ծերացման և բնության ուժերի ազդեցությամբ: Սույն հաշվետվության մեջ ֆիզիկական մաշվածությունը հաշվարկելիս գնահատողը հաշվարկները ավելորդ չճանրաբեռնելու միտումով, ֆիզիկական մաշվածության մեծությունը հաշվարկվել է փորձագիտական ճանապարհով: Արդյունքները բերված են աղյուսակներ 6, 7, 8, 9 - ում:

Աղյուսակ 6

Վերացվող ֆիզիկական մաշվածքի հաշվարկ						
N/N	Աշխատանքի անվանումը	Շենքերի արժեքի մոտավոր խոշորացված կառուցվածքը	Շինարարության խոշորացված կառուցվածքը /գումարային արտահայտությամբ/	Ֆիզիկական մաշվածքը	Ֆիզիկական մաշվածքը	Մնացորդային արժեքը
		%	ՀՀ դրամ	%	ՀՀ դրամ	ՀՀ դրամ
1	Հողային աշխատանքներ	3.0	768 208	0	0	768 208
2	Հիմքեր	5.8	1 485 203	80	1 188 162	297 041
3	Պատեր և միջնապատեր	37.5	9 602 602	99	9 506 576	96 026
4	Սիջիարկային ծածկ	12.5	3 200 867	100	3 200 867	0
5	Տանիք	5.2	1 331 561	100	1 331 561	0
6	Հարդարման աշխատանքներ	17.5	4 481 214	100	4 481 214	0
7	Դռներ, պատուհաններ	10	2 560 694	100	2 560 694	0
8	Սանտեխն. աշխատանքներ,	5.7	1 459 596	100	1 459 596	0
9	Էլեկտրոմոնտաժային աշխատանքներ	1.5	384 104	100	384 104	0
10	Այլ աշխատանքներ	1.3	332 890	100	332 890	0
11	Ընդամենը	100.0	25 606 940	95.47	24 445 665	1 161 275

Աղյուսակ 7

Կարճաժամկետ ծառայության տարրերի չվերականգնվող մաշվածության հաշվարկ						
N/N	Աշխատանքի անվանումը	Կարճակյաց տարրերի արժեքը ներառյալ չվերականգնվող ֆիզիկական մաշվածությունը	Իրական ծառայության ժամկետը	Նորմատիվային ծառայության ժամկետը	Մաշվածքի գործակիցը	Մաշվածքը
		ՀՀ դրամ	տարի	տարի		ՀՀ դրամ
1	Տանիք	0	0.0	30	0.00	0
2	Հարդարման աշխատանքներ	0	0.0	30	0.00	0
3	Դռներ, պատուհաններ	0	0.0	30	0.00	0
4	Սանտեխն. աշխատանքներ,	0	0.0	20	0.00	0
5	Էլեկտրոմոնտաժային աշխատանքներ	0	0.0	30	0.00	0
6	Այլ աշխատանքներ	0	0.0	40	0.00	0
7	Ընդամենը	0				0

Աղյուսակ 8

Երկարաժամկետ ծառայության տարրերի չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկը		
N/N	Արժեքի անվանումը	ՀՀ դրամ
1	Վերարտադրման ծախսերը	25 606 940
2	Վերացվող ֆիզիկական մաշվածքը (հետաձգված վերանորոգում)	-24 445 665
3	Կարճակյաց տարրերի արժեքը չվերականգնվող ֆիզիկական մաշվածքով	0
4	Ընդամենը երկարակյաց տարրերի արժեքը չվերականգնվող ֆիզիկական մաշվածքով	1 161 275
5	Շահագործման փաստացի ժամկետը /տարի/	30
6	Շահագործման նորմատիվային ժամկետը /տարի/	100
7	Մաշվածքի հաշվարկման գործակիցը (5/6)	0.30
8	Երկարաժամկետ ծառայության տարրերի չվերականգնվող մաշվածքի արժեքը (4x7)	348 382

Ընդհանուր ֆիզիկական մաշվածքի հաշվարկը		
N/N	Մաշվածքի տեսակը	ՀՀ դրամ
1	Վերականգնվող ֆիզիկական մաշվածքը (հետաձգված վերանորոգում)	24 445 665
2	Կարճաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքը	0
3	Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքը	348 382
4	Ընդամենը	24 794 048
5	Ընդամենը	96.83%

Գործառնական մաշվածությունը դա շենքերի, շինությունների արժեքի նվազումն է կապված տեխնիկական նորարարությունների, ժամանակակից պահանջներին անհամապատասխանության և գործառնական նշանակությամբ օգտագործման կորստով: Գնահատողի կարծիքով գնահատվող անշարժ գույքի գործառնական մաշվածությունը կարելի է գնահատել՝ 80%:

Տնտեսական մաշվածությունը դա արտաքին միջավայրի պայմանների փոփոխության արդյունքում շենքերի, շինությունների արժեքի նվազումն է: Գնահատողի կարծիքով գնահատվող անշարժ գույքի տնտեսական մաշվածությունը կարելի է գնահատել՝ 40%:

Աղյուսակ 10

Մաշվածքի տեսակը	Մաշվածքի արժեքը
Ֆիզիկական մաշվածքը (%)	96.83
Ֆունկցիոնալ մաշվածությունը (%)	80
Արտաքին գործոնից կամ տնտեսական մաշվածքը (%)	40
Կուտակված մաշվածքը %	99.62
Կուտակված մաշվածքը դրամ	25 509 393

Այսպիսով, ծախսային մոտեցումով ստացվեցին այսպիսի արդյունքներ՝

Աղյուսակ 11

Ցուցանիշի անվանումը	Ցուցանիշի արժեքը ՀՀ դրամ
Վերարտադրման ծախսերը	25 606 940
Կուտակված մաշվածքի արժեքը	25 509 393
Վերարտադրման արժեքը	97 547
Հողամասի շուկայական արժեքը	1 500 000
Գնահատվող օբյեկտի արժեքը	1 597 547

Այսպիսով, գնահատվող անշարժ գույքի ծախսային մոտեցումով որոշված շուկայական արժեքը, 15.12.2022թ. դրությամբ, կազմում է կրորացված՝ 1 600 000 ՀՀ դրամ:

7. Արդյունքների համաձայնեցում և ամփոփում

Գնահատվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքի որոշման ընթացքում մեր կողմից կիրառվել է շուկայական արժեքի որոշման ծախսային մոտեցումը: Համեմատական և եկամտային մոտեցումները չեն կիրառվել բավարար քանակի ինֆորմացիայի բացակայության պատճառով: Ստորև բերված աղյուսակում ներկայացված են որոշված արդյունքները:

Աղյուսակ 12

Կիրառված մոտեցում	Որոշված արժեքը ՀՀ դրամ	Տեսակարար կշիռը %	Միջին կշռված շուկայական արժեքը ՀՀ դրամ
Համեմատական մոտեցում	Չի կիրառվել		1 600 000
Ծախսային մոտեցում	1 600 000	100	
Եկամտային մոտեցում	Չի կիրառվել		

Այսպիսով, գնահատվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը, 15.12.2022թ. դրությամբ, կլորացված կազմում է՝

1 600 000

(մեկ միլիոն վեց հարյուր հազար) ՀՀ դրամ,
որից հողամասի արժեքը կազմում է՝

1 500 000

(մեկ միլիոն հինգ հարյուր հազար) ՀՀ դրամ

8. Անշարժ գույքի գնահատման համար օգտագործված փաստաթղթերի, գրականության և տեղեկատվության աղբյուրների ցանկը

1. «Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին» ՀՀ օրենք (04.10.2005թ ՀՕ 189-Ն):
2. «Հայաստանի Հանրապետությունում անշարժ գույքի գնահատման ստանդարտ» (28.04.2012թ. ՀՀ կառավարության № 504-Ն որոշում):
3. «Բնակելի, հասարակական և արտադրական շենքերի տեխնիկական վիճակի հետազննության մեթոդական ցուցումների», Երևան 2006թ. (ՀՀ քաղաքաշինության նախարարության «Հայկական սեյսմակայուն շինարարության և կառուցվածքների պահպանման ԳՀԻ» ՓԲԸ):
4. Անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման վկայական:
5. Тарасевич «Оценка недвижимости» 1997 г.
6. “Оценка недвижимости и бизнеса”. М.А.Федотова, Э.А.Уткин.
7. Ю.В.Бейлезон курс лекций «Основные принципы оценки технического состояния зданий и сооружений», Москва 2002 г.
8. Ջեյ Ֆրիդման, Ն. Օրդվեյ. «Եկամտաբեր անշարժ գույքի գնահատում և վերլուծություն»:
9. Տեղեկատվությունը անշարժ գույքի շուկայի վերաբերյալ ՀՀ ԿԿ ինտերնետային կայքից. www.cadastre.am:
10. Տեղեկատվությունը առաջարկների վերաբերյալ ուսումնասիրվել է համեմատական անշարժ գույքերի վերաբերյալ տվյալները ձեռք են բերվել List.am ինտերնետային կայքից:

9. ՍԱՀՄԱՆԱՓԱԿՈՒՄՆԵՐ ԵՎ ՀԱՏՈՒԿ ՊԱՅՄԱՆՆԵՐ

Սահմանափակումները և հատուկ պայմանները հանդիսանում են սույն եզրակացության անբաժանելի մասը.

1. Սույն եզրակացությունը վավեր է միայն ամբողջությամբ ներկայացված և միայն նշված նպատակի համաձայն: Սույն հաշվետվության պատճեն չի կարող ծառայել որպես փաստաթուղթ:
2. Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում գնահատվող սեփականության իրավունքների իրավական նկարագրության կամ սեփականության իրավունքների հետ առնչվող այլ հարցերի համար:
3. Գնահատման համար տրամադրված և եզրակացության մեջ արտացոլված տեղեկությունները համարվում են հավաստի, սակայն գնահատողը չի կարող երաշխավորել վերոհիշյալ տվյալների բացարձակ ճշտությունը:
4. Գնահատողը գործել է, որպես անկախ կատարող:
5. Գնահատվող առարկայի վերաբերյալ գնահատողի կարծիքը վավեր է միայն գնահատման օրվա դրությամբ:
6. Գնահատողի կողմից կատարված ուսումնասիրությունները և եզրակացությունները ամբողջությամբ անկանխակալ են:
7. Գնահատման արդյունքները ունեն խորհրդատվական բնույթ:

8. Գնահատողի կողմից կատարված աշխատանքի արդյունքների իսկությունը հիմնված է նրա աշխատանքային փորձի և մատչելի տեղեկատվության վրա:
9. Սույն գնահատման եզրակացությունը պարունակում է գնահատողի մասնագիտական կարծիքը գնահատվող առարկայի վերաբերյալ:
10. Գնահատողի կատարված աշխատանքի վարձատրությունը կապված չէ գնահատման արդյունքի և եզրակացության հետ:
11. Գնահատողը պարտավոր չէ գնահատության վերաբերյալ պարզաբանումներ տալու նպատակով ներկայանալ պետական մարմիններ (այդ թվում նաև դատական մարմիններ)՝ բացառությամբ օրենսդրությամբ սահմանված դեպքերի,
12. Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում Պատվիրատուի կողմից ներկայացված տվյալների իսկության համար:
13. Սույն եզրակացությունը հանդիսանում է «ՎԻ ԷՄ-ԱՐ ՓԻ» ՍՊ ընկերության արտադրանքը և իր մեջ ներառում է առևտրային գաղտնիք, որը ենթակա չէ հրապարակման:
14. Գնահատման հաշվետվությունը չի հանդիսանում երաշխիք, որ այն կվաճառվի ազատ շուկայում սույն հաշվետվության մեջ նշված արժեքին հավասար գնով:
15. Գնահատվող գույքը գնահատողի կողմից կատարվում է տեսողական զննությամբ և գնահատողը պատասխանատու չէ գնահատվող գույքի թաքնված բնութագրիչների և թերությունների համար:
16. Գնահատողը հիմք է ընդունում ՀՀ ԿԿ սեփականության վկայականում արտացոլված մակերեսները և չի կատարում տեղանքի չափագրման աշխատանքներ և պատասխանատու չէ անճշտությունների համար:

Վ.Տ.



Տնօրեն՝

Տ.Ոսկանյան