ՀԵՏԱԶՈՏՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԵՎ ԴԱՏԱԿԱՆ
ՓՈՐՁԱՔՆՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԿԵՆՏՐՈՆ
«ԱՆԻԿՈՄ» ՍՊԸ

ЦЕНТР ИССЛЕДОВАНИЙ И
СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТИЗ
«АНИКОМ» ООО

RESEARCH & JUDICIAL EXPERTISES CENTER «ANIKOM» LLC

Հասցե: ՀՀ, ք. Երևան-0005, Տիգրան Մեծի 65ա (37410) 57-75-41, (37410) 55-68-42, anikom-sa@mail.ru

№ Ա-24 Եվ 04/21

«25» «ապրիլի» 2024թ.

ՀՀ Ալավերդու համայնքապետարանի
ղեկավար՝ Դավիթ Ղումաշյանին

Հարգելի պարոն Ղումաշյան

Համաձայն 26.02.2024թ. ապրանքագիտական տեսակի փորձաքննությունների վճարովի ծառայության մատուցման թիվ ԱՊ02/24Ա-035 պայմանագրի ՀԵՏԱԶՈՏՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԵՎ ԴԱՏԱԿԱՆ ՓՈՐՁԱՔՆՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԿԵՆՏՐՈՆ «ԱՆԻԿՈՄ» ՍՊԸ մասնագիտացված փորձագիտական հաստատության փորձագետի կողմից իրականացվել է ՀՀ Ալավերդու համայնքապետարանին պատկանող գույքերի արժեքի հետազոտություն:

Կից ներկայացվում է թիվ ԱՊ02/24Ա-035/2 փորձագետի եզրակացությունը բաղկացած՝ «12» տասներկու թերթից՝ շարադրված «12» տասներկու էջում, կից համակարգչային լուսանկարչական հավելվածը «01» մեկ թերթից՝ պատկերատպված «01» մեկ էջում, ընդամենը «16» տասնվեց լուսանկարներով:

ՀԵՏԱԶՈՏՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԵՎ ԴԱՏԱԿԱՆ
ՓՈՐՁԱՔՆՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԿԵՆՏՐՈՆ
«ԱՆԻԿՈՄ» ՍՊԸ Տնօրեն՝ *Ա.Ստեփանյան*

Կատարող՝
փորձագետ՝ Պ.Գրիգորյանց
վկ.թիվ № 236 և № 273

ՀԵՏԱԶՈՏՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԵՎ ԴԱՏԱԿԱՆ
ՓՈՐՁԱՔՆՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԿԵՆՏՐՈՆ
«ԱՆԻԿՈՄ» ՍՊԸ
Ք.Երևան-0005,Տիգրան Մեծի 65ա հեռ 010577541 որակ.վկ.№ ԱԳԳ 193 և 229,211,212,239,298,273,243,244,0180,0337

ՍՏՈՐԱԳՐՈՒԹՅՈՒՆ

Ինձ (մեզ) ՀԵՏԱԶՈՏՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԵՎ ԴԱՏԱԿԱՆ ՓՈՐՁԱՔՆՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԿԵՆՏՐՈՆ «ԱՆԻԿՈՄ» ՍՊԸ մասնագիտացված փորձագիտական հաստատության փորձագետ(ներ)՝ Պ.Վ.Գրիգորյանցիս, նույն ընկերության տնօրինության կողմից ՀՀ քաղաքացիական դատավարության օրենսգրքի 86-րդ հոդվածին համապատասխան բացատրված են փորձագետի իրավունքներն ու պարտականությունները, որոնք նախատեսված են նույն օրենսգրքի 44 հոդվածով:

ՀԵՏԱԶՈՏՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԵՎ ԴԱՏԱԿԱՆ ՓՈՐՁԱՔՆՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԿԵՆՏՐՈՆ «ԱՆԻԿՈՄ» ՍՊԸ մասնագիտացված փորձագիտական հաստատության տնօրինության կողմից նախազգուշացված եմ (ենք) օրենսդրությամբ վերապահված լիազորությունների իրականացման կամ դրանցով պայմանավորված ազդեցության օգտագործման հետևանքով հայտնի դարձած կամ վստահված առևտրային գաղտնիք կազմող տեղեկությունը ապօրինի հրապարակելու համար ՀՀ քր. օր-ի 279 հոդվածով սահմանված պատասխանատվության մասին, եզրակացություն տալուց հրաժարվելու, խուսափելու համար ՀՀ քր. օր-ի 503 հոդվածով սահմանված պատասխանատվության մասին, ինչպես նաև կեղծ եզրակացություն տալու համար ՀՀ քր. օր-ի 504 հոդվածով նախատեսված պատասխանատվության մասին նախազգուշացված եմ (ենք):

Փորձագետ(ներ)՝ Պ.Վ.Գրիգորյանց

ՓՈՐՁԱԳԵՏԻ ԵԶՐԱԿԱՑՈՒԹՅՈՒՆ

Թիվ՝ ԱՊ 02/24 Ա-035/2:

Ըստ՝ 26.02.2024թ. ապրանքագիտական տեսակի փորձաքննությունների վճարովի ծառայության մատուցման թիվ ԱՊ 02/24 Ա-035 պայմանագրի

Փորձաքննության տեսակը՝ Ապրանքագիտական:

Փորձաքննության հիմքը՝ ՀՀ Ալավերդու համայնքապետարանի ղեկավար՝ Դ.Ղումաշյանի հետ 26.02.2024թ. կնքված թիվ ԱՊ 02/24 Ա-035 պայմանագրը

Փորձաքննությունը սկսվել է՝ 26.02.2024թ.:

Փորձաքննությունն ավարտվել է՝ 25.04.2024թ.:

Փորձագետի երդվակացությունը բաղկացած է՝ «12» տասներկու թերթից՝ շարադրված «12» տասներկու էջում, կից համակարգչային լուսանկարչական հավելվածը «01» մեկ թերթից՝ պատկերատպված «01» մեկ էջում, ընդամենը «16» տասնվեց լուսանկարներով:

Տեղեկատվություններ փորձաքննությունը կատարող փորձագետ(ներ)ի մասին՝

ՀԵՏԱԶՈՏՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԵՎ ԴԱՏԱԿԱՆ ՓՈՐՁԱՔՆՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԿԵՆՏՐՈՆ «ԱՆԻԿՈՄ» ՍՊԸ

մասնագիտացված փորձագիտական հաստատության գործունեության տեսակը –

Դատաշինարարատեխնիկական փորձաքննություն՝ շինարարատեխնիկական հետազոտություն՝ շինարարական օբյեկտների և դրանց հետ ֆունկցիոնալ կապված տարածքների հետազոտություն, այդ թվում նաև գնահատման նպատակով /որակավորման վկայական N239, N063, N243/, չափագրում (հաշվառում), գեոդեզիա, քարտեզագրություն, հողաշինարարության բնագավառ /որակավորման վկայական N 0180 և 0337/:

Դատաապրանքագիտական փորձաքննություն՝ անշարժ գույքի շուկայական գնահատում, ձեռնարկությունների հիմնական միջոցների գույքագրում և վերագնահատում, ապրանքագիտական հետազոտություն՝ արդյունաբերական /ոչ պարենային/ ապրանքների հետազոտության, ավտոապրանքագիտական փորձաքննություն՝ տրանսպորտային միջոցների հետազոտություն, այդ թվում դրանց գնահատման նպատակով, Հայաստանի Ավտոապահովագրողների Բյուրոյի կողմից որակավորված, ԱՊՊԱ ոլորտում գույքային վնասների գնահատման իրավունքով (գնահատող-փորձագետ որակավորման վկայական №000 04), ապրանքագիտություն և ապրանքների որակի փորձաքննություն, ճյուղային ճարտարագիտություն,

ՀԵՏԱԶՈՏՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԵՎ ԴԱՏԱԿԱՆ ՓՈՐՁԱՔՆՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԿԵՆՏՐՈՆ «ԱՆԻԿՈՄ» ՍՊԸ

արդարտադրության տեխնոլոգիա, շուկայաբանություն /մարքեթինգ/ և կադաստրային գործ /որակավորման վկայական №№211,244, 273, 297, 298/:

Բացի վերոգրյալ տեսակներից, նաև հաշվապահական, տնտեսագիտական, ավտոհետքաբանական, ավտոտեխնիկական, ավտոապրանքագիտական, ագրոապրանքագիտական, կենսաբանական, էկոլոգիական, նյութագիտական և այլ տեսակների փորձաքննություններ:

ՓՈՐՁԱԳԵՏ(ՆԵՐ)՝

Պյոտր Վարդանի Գրիգորյանց - ՀԵՏԱԶՈՏՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԵՎ ԴԱՏԱԿԱՆ ՓՈՐՁԱՔՆՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԿԵՆՏՐՈՆ «ԱՆԻԿՈՄ» ՍՊԸ մասնագիտացված փորձագիտական հաստատության գնահատման փորձաքննությունների բաժնի պետ՝ բարձրագույն ինժեներատեխնիկական կրթությամբ, աշխատանքային 42 տարվա ստաժով, գնահատման աշխատանքների 28 տարվա ստաժով, ՀՀ Գիտությունների ազգային ակադեմիայի համակարգում դատական փորձագետի որակավորման հանձնաժողովի կողմից տրված 16-01 տեսակի՝(Արդյունաբերական (ոչ պարենային) ապրանքների, արդյունաբերության տարբեր ճյուղերի, օբյեկտների և արտադրանքի՝ շինարդյունաբերական՝ շինարարական կառույցների, հանքարդյունաբերական՝ հանքերի, գյուղարդյունաբերության օբյեկտների, կապակցված տարածքների և այլ հողատարածքների հետազոտություն, այդ թվում՝ որակային հատկանիշների և արժեքային ցուցանիշների որոշման նպատակով) դատաապրանքագիտական փորձաքննություններ կատարելու իրավասությամբ՝ վկայական №273 և ՀՀ արդարադատության նախարարության դատական փորձագետի որակավորման հանձնաժողովի կողմից տրված շինարարատեխնիկական փորձաքննություններ կատարելու իրավասությամբ՝ անշարժ գույքի գնահատման հետազոտություն՝ վկայական № 236:

ՓՈՐՁԱԳԵՏ(ՆԵՐ)ԻՆ ՊԱՐԶԱԲԱՆՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ԱՌԱՋԱԴՐՎԱԾ ՀԱՐՑ(ԵՐ)Ը

Որքա՞ն է կազմում ՀՀ, մարզ Լոռի, համայնք ք. Ախթալա, Շահումյան փողոց, 1 կաթսայատուն հասցեի անշարժ գույքի շուկայական արժեքը հետազոտման իրականացման ժամանակահատվածի դրությամբ:

ԱՌԱՋԱԴՐՎԱԾ ՀԱՐՑԵՐԻ ՊԱՐԶԱԲԱՆՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՏՐԱՄԱԴՐՎԱԾ (ՀԱՅՏՆԱԲԵՐՎԱԾ) ԻՐԵՂԵՆ ԱՊԱՑՈՒՅՑ(ՆԵՐ)Ը ԵՎ ՆՅՈՒԹԵՐԸ

26.02.2024թ. վճարովի ծառայությունների մատուցման թիվ ԱՊ 02/24 Ա-035/2 պայմանագրին կից, նախաձեռնողի կողմից փորձագետի հետազոտմանն է տրամադրվել.

1. ՀՀ, մարզ Լոռի, համայնք ք. Ախթալա, Շահումյան փողոց, թիվ 1, կաթսայատուն հասցեի անշարժ գույքը:
2. Անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 28022022-06-0042 վկայականի պատճենը:

ՕԳՏԱԳՈՐԾՎԱԾ ՄԵԹՈԴԻԿԱՆ, ՄԱՍՆԱԳԻՏԱԿԱՆ ԳՐԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆԸ ԵՎ ՆՈՐՄԱՏԻՎ ԱԿՏԵՐԸ

1. Նախաձեռնողի կողմից առաջադրված հարցերը, վերլուծության /հետազոտման/ են ենթարկվել, կիրառելով տրամադրված նախագծային փաստաթղթերում արտացոլված տվյալների, ինչպես նաև հետազոտման ենթակա օբյեկտի ուսումնասիրմամբ, տեղազնընմամբ, հսկիչ չափագրմամբ ձեռք բերված տվյալների և ՀՀ քաղաքաշինության տվյալ բնագավառում գործող նորմատիվ ակտերով սահմանված պահանջների համադրման և համեմատման մեթոդները:
2. Նախաձեռնողի կողմից առաջադրված հարցերի հետազոտման /ուսումնասիրման/ ընթացքում կիրառվել են ստորև բերված նորմատիվ ակտերը, դրանք են՝

- «Քաղաքաշինության մասին» ՀՀ օրենք
- Ստանդարտ ГОСТ-26433.0-85՝ «Շինարարությունում երկրաչափական պարամետրերի ճշտությունների ապահովման եղանակներ: Չափագրում կատարելու կանոնները: Ընդհանուր դրույթներ»:

ՀԵՏԱԶՈՏՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԵՎ ԴԱՏԱԿԱՆ ՓՈՐՁԱՔՆՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԿԵՆՏՐՈՆ «ԱՆԻԿՈՄ» ՍՊԸ

- Ստանդարտ ГОСТ-21779-82՝ «Շինարարությունում երկրաչափական պարամետրերի ճշտությունների ապահովման եղանակներ: Տեխնոլոգիական թույլատվություններ»:
- ՀՀՇՆ 30-01-2014 «Քաղաքաշինություն: Քաղաքային և գյուղական բնակավայրերի հատակագծում և կառուցապատում»:
- Շենքերի և շինությունների չափագրման, սպասարկման և սանիտարական նորմեր
- ՇՆ և Կ 2.08.01-89՝ «Բնակելի տներ»
- ՀՀՇՆ 30.01.2014՝ «Քաղաքաշինություն: Քաղաքային և գյուղական բնակավայրերի հատակագծում և կառուցապատում»
- «Շինարարություններում երկրաչափական պարամետրերի ճշտությունների ապահովման եղանակներ: Չափագրում կատարելու կանոնները: Ընդհանուր դրույթներ»:
- Ի. Ֆրիդման, Ն. Օրդվեյ. «Եկամտաբեր անշարժ գույքի գնահատում և վերլուծություն»
- «Անշարժ գույքի Հետազոտման դասագիրք» Հ. Հարիսոն
- «Անշարժ գույքի գնահատում: Սեփականության կառավարում» Ա. Տարասովա:
- «Անշարժ գույքի էկոնոմիկա և կառավարում» Ս.Շ.Ստեփանյան, Վ.Փ.Հովհաննիսյան, Ա.Լ Գրիգորյան
- ՀՀ քաղաքացիական օրենսգիրք
- ՀՀ հողային օրենսգիրք:
- «Անշարժ գույքի Հետազոտման գործունեության մասին» ՀՀ օրենք:
- Տեղեկատվական թերթերը և ամսագրերը, համապատասխան ինտերնետային կայքերը:
- ՀՀ Քաղաքաշինության նախարարության կողմից հաստատված շինարարական աշխատանքների խոշորացված ցուցանիշներ (ՇԱԽՑ-2008) ձեռնարկը:
- «Գործող գներով շինարարական աշխատանքների արժեքի հաշվարկման կարգ»: Երևան 2008թ. (նորմատիվատեխնիկական փաստաթուղթ, 23 հունիսի 2008 թ.):
- ՀՀ քաղաքաշինության նախարարի 15.02.2008թ.«Գործող շինարարական աշխատանքների գործամիավորների վարձաչափերի կատալոգը հաստատելու մասին» N21-Ն հրամանը:
- Սեփական տեղեկատվական բազան:
- Оценка недвижимости и бизнеса М.А.Федотова, Э.А.Уткин.

ԹՈՒՅԼԱՏՐՈՂ ԵՎ ՍԱՀՄԱՆԱՓԱԿՈՂ ՊԱՅՄԱՆՆԵՐ

Տվյալ եզրակացությունը կազմված է՝ հաշվի առնելով հետևյալ թույլատրող և սահմանափակող պայմանները.

- Սույն եզրակացության առանձին մասերը չեն կարող մեկնաբանվել առանձին, այլ միայն ամբողջությամբ վերցված:
- Սույն եզրակացությունը հավաստի է միայն նրանում նշված նպատակների համար:
- Սույն եզրակացությունը կարող է օգտագործվել միայն ըստ նշանակության:
- Փորձագետը ոչ մի պատասխանատվություն չի կրում սոցիալական, տնտեսական, ֆիզիկական գործոնների և քաղաքացիական օրենսդրության փոփոխության համար, որոնք կարող են տեղի ունենալ նշված ամսաթվից հետո՝ այսպիսով ազդելով օբյեկտի շուրջ կատարված եզրահանգումների վրա:
- Ելակետային տվյալները, որոնք օգտագործվել են եզրակացության մեջ, ստացվել են հավաստի աղբյուրներից և կամ նախաձեռնողի կողմից, բայց և այնպես փորձագետը չի կարող տալ հարյուր տոկոսանոց երաշխիք:
- Փորձագետը կատարել է փորձաքննության առարկա հանդիսացող, գույքի տեսողական զննում և պատասխանատվություն չի կրում օբյեկտի (ապրանքի) այն բնութագրերի և վիճակի համար, որոնք հնարավոր չէ հայտնաբերել արտաքինից տեսողական զննմամբ:

ՀԵՏԱԶՈՏՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԵՎ ԴԱՏԱԿԱՆ ՓՈՐՁԱՐԱՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ

ՀԵՏԱԶՈՏՈՒԹՅՈՒՆ

(Նկարագրությունը տրվում է հետազոտման ամսաթվի՝ 27.02.2024 թ.-ի դրությամբ)

2024թ. փետերվարի 26-ին ՀԵՏԱԶՈՏՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԵՎ ԴԱՏԱԿԱՆ ՓՈՐՁԱՔՆՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԿԵՆՏՐՈՆ «ԱՆԻԿՈՄ» ՍՊԸ մասնագիտացված փորձագիտական հաստատության գրասենյակ է մուտքագրվել ՀՀ, Ալավերդու համայնքապետարանի համայնքի ղեկավարի տեղակալ՝ Հ.Ձավարյանի հայտը՝ ապրանքագիտական փորձաքննություն կատարելու վերաբերյալ: ՀԵՏԱԶՈՏՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԵՎ ԴԱՏԱԿԱՆ ՓՈՐՁԱՔՆՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԿԵՆՏՐՈՆ «ԱՆԻԿՈՄ» ՍՊԸ մասնագիտացված փորձագիտական հաստատության և ՀՀ, Ալավերդու համայնքապետարանի միջև կնքվել է 26.02.2024թ. ապրանքագիտական տեսակի փորձաքննությունների վճարովի ծառայության մատուցման թիվ ԱՊ 02/24 Ա-035 պայմանագիր: Ծանոթանալով հիշյալ պայմանագրով փորձաքննությանն առաջադրված հարց(եր)ին և ուսումնասիրելով նախաձեռնողի կողմից տրամադրված փաստաթղթերի պատճենները պարզվեց, որ հետազոտման օբյեկտ հանդիսացող անշարժ գույքը տեղում արտաքինից ակնադիտական հետազոտում իրականացնելու նպատակով անհրաժեշտ է փորձագետի ուսումնասիրությանը տրամադրել հետազոտվող գույքը:

Փորձագետ(ներ)ը 2024թ. փետերվարի 27-ին ժամը մոտ 13:20-ի սահմաններում տեղազննության նպատակով գործուղմամբ իրականացրեց(ին) այցելություն ՀՀ, մարզ Լոռի, համայնք ք.Ախթալա, Շահումյան փողոց, 1 կաթսայատուն հասցեն՝ որտեղ հանդիպեց(ին) նախաձեռնողի ներկայացուցիչ Ախթալա համայնքի վարչական ղեկավար Սևակ Սարգսյանին, որն էլ մատնացույց արեց սույն փորձաքննության հետազոտման օբյեկտ հանդիսացող անշարժ գույքը և տվեց բանավոր մեկնաբանություններ հետազոտվող գույքի վերաբերյալ:

Հետազոտման առարկա հանդիսացող անշարժ գույքը փորձագետ(ներ)ի կողմից տեղազննվել է արտաքինից, կատարվել են անզեն աչքով հետազոտման և լուսանկարահանման աշխատանքներ:

Փորձագետին առաջադրված հարց(եր)ի վերաբերյալ ուսումնասիրությունները և հետազոտությունները կատարվել են՝ կադաստրի կոմիտեի կողմից տրամադրված անշարժ գույք(եր)ի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վկայականի պատճեննում առկա և տեղազննությամբ՝ տեղում ուսումնասիրմամբ ձեռք բերված տվյալների համեմատում, ինչպես նաև կիրառվել են ՀՀ քաղաքաշինության տվյալ բնագավառում գործող նորմերի պահանջներով սահմանված տվյալների համադրման և համեմատման մեթոդները:

Լուսանկարումը իրականացվել է «Samsung» մակնիշի Galaxy A 32 տիպի, SM-A325F/DS մոդելի, 64 GB հիշողության քարտով, 64.0 մեգապիկսել կետայնությամբ թվային մակրոտեսա-լուսանկարչական խցիկով՝ կիրառելով Timestam p Camera ծրագիրը (տես սույն փորձագետի եզրակացության կից համակարգչային լուսանկարչական հավելվածը):

Ապրանքագիտական հետազոտությունը իրականացվել է հետազոտմանը տրամադրված նյութերում առկա և ուսումնասիրմամբ ձեռք բերված տվյալների հիման վրա՝ կիրառելով տվյալ բնագավառում գործող համեմատման և համադրման մեթոդները:

Փաստաթղթային և հետազոտման ուսումնասիրությամբ պարզվեց հետևյալը.

Անշարժ գույք(եր)ի բնութագիր

Անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 28022022-06-0042 վկայական, տրված 28.02.2022թ.

Գրանցված իրավունքի սուբյեկտ(ներ)՝ ՀՀ Լոռու մարզի Ախթալա քաղաքային համայնք

Անշարժ գույքի գտնվելու վայրը և անվանումը՝ Մարզ Լոռի, համայնք Ախթալա Ախթալա ք. Շահումյան փողոց 1 կաթսայատուն

Հողամասի բնութագրերը

կադաստրային ծածկագիրը՝ 06-003-0017-0002

նպատակային նշանակությունը՝ էներգետիկայի, տրանսպորտի, կապի, կոմունալ ենթակառուցվածքների օբյեկտների

գործառնական նշանակությունը կամ հողատեսքը՝ կոմունալ ենթակառուցվածքների

մակերեսի չափը՝ 0.22599 հա

ՀԵՏԱԶՈՏՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԵՎ ԴԱՏԱԿԱՆ ՓՈՐՁԱՔՆՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԿԵՆՏՐՈՆ «ԱՆԻԿՈՄ» ՍՊԸ

գրանցված իրավունքի տեսակը՝ սեփականություն

Շինությունների բնութագրերը որ

նպատակային նշանակությունը՝ արտադրական

տեսակը՝ կաթսայատուն

մակերեսը՝ 1073.0 քմ

գրանցված իրավունքի տեսակը՝ սեփականություն

Անշարժ գույքի տեղակայման վայրը

Անշարժ գույքի համառոտ նկարագիր

Փորձագետ(ներ)ի կողմից իրականացվեց հետազոտվող անշարժ գույքի արտաքինից անզեն աչքով ակնադիտական հետազոտություն, լուսանկարում և անշարժ գույքի բաղադրիչների բնութագրերի հաշվառում: Վերը նշված հասցեում տեղակայված անշարժ գույքի հողամասը սահմանազատված չէ, ունի մեղմ թեքություն, բարեկարգված չէ, ծածկված է վայրի բուսականությամբ, ունի քայքայված ասֆալտապատ ճանապարհ և ձանրաբեռնված է տիպային կաթսայատան շենքով (առանց ծխնելույզի): Կաթսայատան շինությունը իրենից ներկայացնում է տուֆ քարե կառույց: Շենքի պատերի վրա անզեն աչքով նկատվում են բազմաթիվ ճաքեր և բացվածքներ: Պատուհանները և դռները բացակայում են: Միջհարկային ծածկը մասամբ և աստիճանավանդակները քանդված են, երկաթբետոնյա միջհարկային ծածկի այն մասը որը առկա է, գտնվում է քայքայված վիճակում: Տանիքը մասամբ բացակայում է, այն մասում որտեղ տանիքը առկա է, աճել են ծառեր և թփեր: Հատակը ամբողջովին քայքայված է, մնացել է թափահող, որը մասնակի ծածկված է բուսականությամբ: Շինությունը կառուցվել է նախորդ դարի, 1970-ական թվականներին, գործել է որպես կաթսայատուն, որի շահագործումը դադարել է 1990-ականներին, չի նորոգվել, թողնվել է ինքնահոսի:

Լուսանկարները ներկայացված են համակարգչային լուսանկարչական հավելվածում:

Հետազոտվող օբյեկտների շուկայական արժեքի բացահայտում (որոշում)

Հետազոտման մեթոդի ընտրությունը Միջազգային պրակտիկայում անշարժ գույքի արժեքի որոշումը կատարվում է երեք ավանդական մեթոդներով՝ համեմատական, ծախսային, եկամտային:

Համեմատական մեթոդ

Այս մեթոդը հիմնված է նմանատիպ գույքերի ինչպես փաստացի վաճառքի, այնպես էլ ռեալ վաճառքի դրված բավարար քանակությամբ տվյալների ուղղակի համեմատության վրա՝ հաշվի առնելով նրանց քանակական և որակական բնութագրիչների տարբերությունները: Դիտարկվող տարածագնային գոտում նմանատիպ օբյեկտների (կաթսայատուն) փաստացի առք ու վաճառքի առաջարկների մասին բավարար քանակությամբ արժանահավատ տվյալների բացակայության պատճառով տվյալ մեթոդը չի կիրառվելու: Տվյալ մեթոդը կիրառվելու է միայն հողամաս(եր)ի արժեքը որոշելու համար:

ՀԵՏԱԶՈՏՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ
ՓՈՐՁԱՔՆՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ
ԿԵՆՏՐՈՆ «ԱՆԻԿՈՄ» ՍՊԸ

Ծախսային մեթոդ

Այս մեթոդի կիրառումը պայմանավորված է հետազոտվող օբյեկտի շինարարության (վերականգնման) համար անհրաժեշտ ծախսերի գումարով, որից հանվում է մաշվածության երեք ձևերի գումարային արժեքը և գումարվում է հողամասի շուկայական արժեքը:

Եկամտային մեթոդ

Այս մեթոդն իրենից ներկայացնում է հետազոտման եղանակ, համաձայն որի անշարժ գույքի արժեքը որոշվում է՝ հիմնվելով նրա եկամուտ բերելու կարողության վրա: Դիտարկվող տարածագնային գոտում նմանատիպ օբյեկտների (կաթսայատուն) փաստացի վարձակալված կամ վարձակալման առաջարկների մասին բավարար քանակությամբ արժանահավատ տվյալների բացակայության պատճառով տվյալ մեթոդը չի կիրառվելու:

Ծախսային մեթոդ

Ծախսային մեթոդի գործընթացը՝

- Շինության վերականգնման կամ փոխարինման արժեքի հաշվարկը
- Շինության վերականգման կամ փոխարինման արժեքի որոշում, հաշվի առած ձեռնարկատիրական շահույթը
- Ձեռնարկատիրական շահույթի որոշումը
- Շինության կուտակված մաշվածության հաշվարկումը
- Հողամասի արժեքի որոշում
- Շինության վերականգնման կամ փոխարինման արժեքը հաշվի, առնելով հողամասի արժեքը և շինության կուտակված մաշվածությունը

Հողամաս(եր)ի արժեքի բացահայտում (որոշում)

Հողամասի շուկայական արժեքը որոշելու համար կօգտագործվի համեմատական մեթոդը: Փաստացի առք ու վաճառքի մասին բավարար քանակությամբ արժանահավատ տվյալների բացակայության պատճառով փորձագետի կողմից ուսումնասիրվել է տվյալ տարածագոտում վաճառքի հանված ինչպես տնամերձ, այնպես էլ գյուղատնտեսական նշանակությանհողերի ազատ շուկան:

Ուսումնասիրությունները անցկացվել են List.am կայքում առկա՝ համապատասխան տեղեկատվության կիրառման միջոցով:

Համեմատական մեթոդը կիրառվում է հետևյալ գործողությունների հաջորդականությամբ՝

- համանման անշարժ գույքի համար շուկայական վիճակի վերլուծություն և վերլուծության համար արժանահավատ տեղեկատվության ընտրություն,
- համեմատության համապատասխան միավորի որոշում,
- համեմատության անհրաժեշտ տարրերի առանձնացում,
- համեմատության միավորների արժեքի ճշգրտում՝ ըստ համեմատության տարրերի,
- համապատասխանեցումը մեկ ցուցանիշին կամ հետազոտվող անշարժ գույքի արժեքի միջակայքին:

Համեմատության համապատասխան միավորի որոշում և արժեքի ճշգրտում՝ ըստ համեմատության տարրերի

Համեմատման համար, որպես ելակետային ցուցանիշ ընտրվում է 1քմ հողամասի պայմանագրային վաճառքի գինը կամ առաջարկվող գինը: Համեմատական միավորների վաճառքի համար առաջարկվող գինը ենթարկվել է որոշակի ճշգրտումների, այսինքն առաջարկվող գնից վաճառքի գնին դուրս գալու համար առաջարկվող գնից կատարվել է 10% չափով նվազեցումներ: Առաջարկվող գներից վաճառքի գներին դուրս գալու նվազեցումների դրույքաչափերը հաշվարկելու համար հիմք են հանդիսացել փորձագետի տեղեկատվական շտեմարանում միևնույն տարածագնահատման գոտում և նմանատիպ անշարժ գույքի օբյեկտների փաստացի վաճառված և վաճառքի առաջարկվող գների տարբերությունը:

Համեմատական հողամասերի գների նկատմամբ կիրառվել է դիրքի և տրանսպորտային մատչելիության գործակիցներ, համաձայն որի՝ ըստ մատչելիության հողամասերը դասակարգվում են երեք կատեգորիայի՝ լավ, միջին և վատ, որտեղ մի կատեգորիայից մյուսին անցնելու միջին քայլը կազմում է 10% համապատասխանաբար (սկսած լավից):

Համապատասխանեցումը մեկ ցուցանիշին կամ հետազոտվող անշարժ գույքի՝ հողամասի արժեքի միջակայքին

աղյուսակ 1

Տեղեկատվության աղբյուր			List.am կայք հայտ 18835487	List.am կայք հայտ 16884997	List.am կայք հայտ 20080705
Համեմատության էլեմենտը	Չ\մ	Գնահատվող օբյեկտը	Համեմատ. օբյեկտ №1	Համեմատ. օբյեկտ №2	Համեմատ. օբյեկտ №3
Գտնվելու վայրը		ք.Ախթալա Շահումյան փ 1 կաթսայատուն	գ. Հաղպատ	գ. Հաղպատ	գ. Հաղպատ
Առաջարկի գինը	դր.		5500000	6000000	3300000
Հողամասի մակերես	քմ	2259,9	1500	1640	926
1 քմ. գին			3666,7	3658,5	3563,7
Հետազոտման ամսաթիվը		01.04.2024թ	առ 27.03.2024թ	առ 13.03.2024թ	առ 02.02.2024թ
Ուղղումը	%		-10	-10	-10
Ուղղումը	դր./քմ		366,7	365,9	356,4
Ուղղված 1 քմ գինը	դր.		3300,0	3292,7	3207,3
Նպատակային նշանակութ.		կոմունալ ենթակառ-ի	բնակավայրերի	բնակավայրերի	բնակավայրերի
Ուղղումը	%		0	0	0
Ուղղումը	դր./քմ		0,0	0,0	0,0
Ուղղված 1 քմ գինը	դր.		3300,0	3292,7	3207,3
Գործառնական նշանակութ.		կոմունալ ենթակառ-ի	ընդհանուր օգտագործման	բնակելի կառուցապատման	բնակելի կառուցապատման
Ուղղումը	%		-5	-5	-5
Ուղղումը	դր./քմ		165,0	164,6	160,4
Ուղղված 1 քմ գինը	դր.		3135,0	3128,0	3047,0
Տրանսպորտային մատչել-ը		վատ	միջին	միջին	միջին
Ուղղումը	%		-10	-10	-10
Ուղղումը	դր./քմ		313,5	312,8	304,7
Ուղղված 1 քմ գինը	դր.		2821,5	2815,2	2742,3
Դիրքը		վատ	միջին	միջին	միջին
Ուղղումը	%		-10	-10	-10
Ուղղումը	դր./քմ		282,2	281,5	274,2
Ուղղված 1 քմ գինը	դր.		2539,4	2533,7	2468,1
Հողամասի 1 քմ արժեք	դր.	2513,7			
Հողամասի արժեք	դր.	5 680 725,9			

Հետազոտվող հողամասի (կադաստրային ծածկագիր՝ 06-003-0017-0002) բացահայտված հավանական շուկայական արժեքը հաշվարկված համեմատական մեթոդի կիրառմամբ, առ 01.04.2024թ դրությամբ կլորացված կազմել է՝ 5 700 000 (հինգ միլիոն յոթ հարյուր հազար) ՀՀ դրամ:

Շինությունների արժեքի բացահայտում (որոշում)

Շինությունների վերարտադրման (կամ փոխարինման) ծախսերի որոշում:

Անշարժ գույքի հոտազոտման նպատակով շենք շինություններիի վերարտադրման (կամ փոխարինման) ծախսերը հաշվարկվում են որպես ուղղակի, անուղղակի ծախսերի և ձեռնարկատիրական (կառուցապատողի) շահույթի հանրագումար:

Ուղղակի ծախսերը ներառում են շինարարության հետ անմիջականորեն կապված հետևյալ ծախսերը.

ա) նյութերի, արտադրանքների և ինժեներական ցանցերի ու համակարգերի ձեռք բերման ծախսերը,

բ) շինարարների աշխատավարձը,

գ) շինարարական մեքենաների և մեխանիզմների շահագործման ծախսերը,

դ) ժամանակավոր կառուցված շենքերի և շինությունների հետ կապված ծախսերը, անվտանգության գծով միջոցառումների, պահեստա-տրանսպորտային և տեղական շուկայում որպես նորմատիվ ընդունված այլ ծախսերը,

ե) կապալառուի վերադիր ծախսերը և շահույթը:

ԳԵՍԱՀՈՏՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԵՎ ԳԱՏԱԿԱՆ ՓՈՐՁԱՔՆՆԱԿԱՆ ԿԵՆՏՐՈՆ «ԱՆԻԿՈՄ» ՍՊԸ

Շենքի վերարտադրման (կամ փոխարինման) ծախսերը սույն եզրակացությունում որոշվել է համապատասխան մասնագիտացված նորմատիվային տեղեկագրերում ներկայացված կամ հավաստի այլ աղբյուրներից ստացված տվյալների հիման վրա:

Ուղղակի ծախսերի հաշվարկը կատարվում է ըստ Հայաստանի Հանրապետության Քաղաքաշինության Նախարարության «ՀՀ տարածքում կառուցվող շենքերի, կառուցվածքների և շինարարական աշխատանքների տեսակների արժեքի խոշորացված ցուցանիշների» նորմատիվային փաստաթղթի (28.04.2009թ., կոդ 11709178), կամ «ՀՀ տարածքում կառուցվող շենքերի, կառուցվածքների և շինարարական աշխատանքների տեսակների արժեքի խոշորացված ցուցանիշներ», Երևան 2008թ. (նորմատիվային փաստաթուղթ (07 ապրիլի, 2008 թվական, կոդ 11708117): «Հայաստանի Հանրապետության տարածքում կառուցվող շենքերի, կառուցվածքների և շինարարական աշխատանքների տեսակների խոշորացված ցուցանիշների ժողովածու» նորմատիվատեխնիկական փաստաթղթի կիրառումը տարածվում է ՀՀ կառավարության 2007 թվականի նոյեմբերի 23-ի «Շինարարության ոլորտում գնագոյացման նորմերի և նորմատիվների կիրառումն ապահովելու մասին» թիվ 1484-Ն որոշմամբ նախատեսված քաղաքաշինական գործունեության սուբյեկտների և/կամ մասնակիցների/ այդ թվում կառուցապատողների, քաղաքաշինական փաստաթղթեր մշակողների, շինարարություն իրականացնողների, քաղաքաշինական գործունեության վերահսկողություն իրականացնողների/վրա: Ժողովածուն մշակվել է ՀՀ տարածքում իրականացվող նոր շինարարության, գոյություն ունեցող շենքերի և շինությունների վերակառուցման, վերականգնման, ուժեղացման, ընդլայնման, արդիականացման, հիմնանորոգման (հետագայում՝ շինարարության) աշխատանքների տեսակների արժեքի խոշորացված ցուցանիշները (ՇԱԽՑ)՝ կապիտալ շինարարության ծրագրերի, նախագծերի և նախագծանախահաշվային փաստաթղթերի մշակման համար անհրաժեշտ շենքերի և կառուցվածքների շինարարության հաշվարկային արժեքի որոշման, ինչպես նաև գոյություն ունեցող կառույցների նախնական գնահատման համար: ՇԱԽՑ-ում հաշվի են առնված անմիջապես աշխատանքների կատարման հետ կապված ծախսերը, սոց. հատկացումները, կառավարման ապարատի պահպանման (վերադիր) ծախսերը, կապալառու կազմակերպությունների շահույթը: Անուղղակի ծախսերը ներառում են շենքերի, շինությունների կառուցմանն ուղեկցող, սակայն շինմոնտաժային աշխատանքների արժեքի մեջ չներառվող հետևյալ ծախսերը՝

ա) նախագծման, նախահաշվի կազմման, տեխնիկական և այլ վերահսկողության ծախսերը,

բ) խորհրդատվությունների, իրավաբանական, հաշվապահական և աուդիտորական, ծառայությունների վճարները,

գ) շինարարության ֆինանսավորման հետ կապված ծախսերը,

դ) գովազդի, շուկայի մարքեթինգի և օբյեկտի վաճառքի հետ կապված ծախսերը,

ե) ձեռնարկատիրոջ վարչական և այլ ծախսերը:

Անուղղակի ծախսերի չափը որոշվում է տվյալ իրավիճակում շուկայում ձևավորված աշխատանքների և ծառայությունների սակագների հիման վրա: Անուղղակի ծախսերը ներառում են շենքերի, շինությունների կառուցմանն ուղեկցող, սակայն շին-մոնտաժային աշխատանքների արժեքի մեջ չներառվող հետևյալ ծախսերը՝

Անուղղակի ծախսերի հաշվարկը ըստ նորմատիվային փաստաթղթերի կատարվում է համաձայն ՀՀ քաղաքաշինության նախարարության «Գործող գներով շինարարական աշխատանքների արժեքի հաշվարկման կարգ» նորմատիվ-տեխնիկական փաստաթղթի, որի կիրառումը տարածվում է ՀՀ կառավարության 2007 թվականի նոյեմբերի 23-ի «Շինարարության ոլորտում գնագոյացման նորմերի և նորմատիվների կիրառումն ապահովելու մասին» թիվ 1484-Ն որոշմամբ նախատեսված քաղաքաշինական գործունեության սուբյեկտների և կամ մասնակիցների/այդ թվում կառուցապատողների, քաղաքաշինական փաստաթղթեր մշակողների, շինարարություն իրականացնողների, քաղաքաշինական գործունեության վերահսկողություն իրականացնողների վրա:

աղյուսակ 2

	Անուղղակի ծախսերը / % /	
1	Նախագծման, նախահաշվի կազմման, պարտադիր փորձաքննության , (հատուկ նախագծով իրականացվող բնակելի շենք)	3.1%
2	Տեխնիկական վերահսկողության ծախսերը	1.2%

3	Հեղինակային վերահսկողության ծախսերը	0.8%
4	Շինմոնտաժային աշխատանքների ավարտից հետո գոյացած աղբի տեղափոխում	0.15%
5	Խորհրդատվությունների, իրավաբանական, հաշվապահական և աուդիտորական, ծառայությունների վճարները	1.0%
6	Շինարարության ֆինանսավորման հետ կապված ծախսերը,	2%
7	Գովազդի, շուկայի մարքեթինգի և օբյեկտի վաճառքի հետ կապված ծախսերը վերականգնման ծախսերից	0.5%
8	Ձեռնարկատիրոջ վարչական և այլ ծախսերը	2%
	Ընդամենը անուղղակի ծախսերը Կ1+Կ2+Կ3+Կ4 +Կ5+Կ6+Կ7+Կ8	10.75%

Հաշվարկների ընթացքում կատարվել է վերականգնման ծախսերի հաշվարկը ըստ ՀՀ Քաղաքաշինության Նախարարության կողմից 2008թ. հրապարակված «Հայաստանի Հանրապետության տարածքում կառուցվող շենքերի, կառուցվածքների և շինարարական աշխատանքների տեսակների խոշորացված ցուցանիշների ժողովածու» նորմատիվային փաստաթղթի (կոդ.11709178):

Փորձագետի կողմից անալոգի արժեքի նկատմամբ կիրառվել է ձեռնարկատիրական շահույթը հաշվի առնող գործակից՝ Գ2, որը կազմում է 10%, ԱԱՀ 20%, ինչպես նաև 2008թ արժեքի փոփոխման մոտավոր ինդեքսի աճի միջինացված ցուցանիշը՝ Գ=1.10, համաձայն ժողովածուի 2008թ և 01.04.2024թ փոխարժեքի փոփոխման ցուցանիշը՝ 400/305=1.31:

աղյուսակ 3

Վերականգման կամ փոխարինման արժեքի հաշվարկման համար ընգրկված տվյալները	Շենք, շինությունները ըստ ընտրված փոխարինման կամ վերականգման միավորների
	Հիմնական շինություն -ՇԱԽՑ-2008թ հատոր 1, բաժին 6 կոմունալ տնտեսության շենքեր եվ կառուցվածքներ, ենթակետ 6,1 կաթսայատներ, կետ 187, կաթսայատան շենք (առանց ծխնելույզի), պատերը - կանոնավոր ձևի տուֆաքարերից:
Փոխարինման կամ վերականգնման արժեքը ՀՀ դրամ (1 կաթսայատուն)	141713120
Փոխարժեքի փոփոխման գործակից 2008-01.04.2024թ 400.0/305.0	1,31
Արժեքի փոփոխման մոտավոր ինդեքսի աճի միջինացված ցուցանիշը	1,1
ԱԱՀ	1,2
Ձեռնատիրական շահույթ	1,1
Անուղղակի ծախսեր	1,1
Վերականգնման կամ փոխարինման արժեք ՀՀ դրամ (1 կաթսայատուն)	296510896
Ընդամենը	296510896

Ֆիզիկական մաշվածություն: Ֆիզիկական մաշվածությունը անշարժ գույքի շահագործման ընթացքում գնի կորուստ է առաջացնում, բնական ֆիզիկական ծերացման և բնության ուժերի ազդեցության արդյունքում: Քանի որ շենք շինությունների հիմնական մասը շահագործման է հանձնվել մոտ 1972-ական թ-ին և շինության շինարարական կոնստրուկտիվ էլեմենտներն ունեն փոխարինման կամ հիմնանորոգման կարիք, որի արդյունքում էլ ծագում է ֆիզիկական մաշվածություն:

Ֆիզիկական մաշվածության հաշվարկը կատարվել է ըստ Հայաստանի Հանրապետության Քաղաքաշինության Նախարարության «Հայկական սեյսմակայուն շինարարության և կառուցվածքների պահպանման ԳՀԻ» ՓԲԸ–ի կողմից 2006թ. հրապարակված «Բնակելի, հասարակական և արտադրական շենքերի տեխնիկական վիճակի հետազննության մեթոդական ցուցումների»: Կիրառվել է շենքերի հետազննության դիտողական ձևը: Շենքերի դիտողական հետազննության ժամանակ ի հայտ են բերվում և նշվում են (անհրաժեշտության դեպքում լուսանկարավում են) երևացող թերությունները, դեֆորմացիաները, կոնստուկցիաների տարրերի չափերի, ձևի ու դիրքի շեղումները, ճաքերի առկայությունն ու տեղաբաշխման բնույթը, ինչպես նաև մեխանիկական, կոռոզիոն, կենսաբանական, այրվածքային և այլ տիպի վնասվածքները: Առանձին կոնստրուկցիաների, տարրերի վնասվածքների

քանակական գնահատականը այնուհետև վերածվում է ֆիզիկական մաշվածքի տոկոսաչափի համաձայն մեթոդական ցուցումների:

Ֆիզիկական մաշվածությունը բացահայտելիս փորձագետը հիմնվել է այն փաստի վրա, որ հիմնական շինարարությունը կատարվել է 1972-ական թ-ին շահագործման ժամանակահատվածը ընդունվել է մոտ 52 տարի: Շենքի նորմատիվային ծառայության ժամկետը ընդունվել է 125 տարի, ըստ «Բնակելի, հասարակական և արտադրական շենքերի տեխնիկական վիճակի հետազննության մեթոդական ցուցումների» շենքերի կապիտալության աստիճանի: Արդյունքները բերված ստորև աղյուսակներում:

աղյուսակ 4

Վերացվող ֆիզիկական մաշվածքի հաշվարկ						
N/N	Աշխատանքի անվանումը	Տեսակարար կշիռը ըստ աշխատանքի տեսակի	Տեսակարար կշիռը ըստ աշխատանքի տեսակի	ֆիզիկական մաշվածությունը	ֆիզիկական մաշվածությունը	Մնացորդային արժեքը դրամ
		%	ՀՀ դրամ	%	ՀՀ դրամ	ՀՀ դրամ
1	Հողային աշխատանքներ	3%	8895327	0%	0	8895327
2	Հիմքեր	5,80%	17197632	10%	1719763	15477869
3	Պատեր	37,50%	111191586	35%	38917055	72274531
4	Միջհարկային ծածկ և աստիճաններ	12,50%	37063862	75%	27797896	9265965
5	Տանիք	5,20%	15418567	80%	12334853	3083713
6	Հարդարման աշխատանքներ	17,50%	51889407	100%	51889407	0
7	Դռներ պատուհաններ	10%	29651090	100%	29651090	0
8	Սանտեխ. աշխատանքներ	5,70%	16901121	100%	16901121	0
9	Էլեկտրամոնտաժային աշխատանքներ	1,50%	4447663	100%	4447663	0
10	Այլ աշխատանքներ	1,30%	3854642	100%	3854642	0
	Ընդամենը	100,00%	296510896		187513491	108997405

աղյուսակ 5

Կարճաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկ						
N/N	Աշխատանքի անվանումը	Կարճակյաց տարրերի արժեքը չվերականգնվող ֆիզիկական մաշվածքով	Իրական ծառայության ժամկետը	Նորմատիվային ծառայության ժամկետը	Մաշվածքի գործակիցը	Մաշվածքը
		ՀՀ դրամ	տարի	տարի		ՀՀ դրամ
1	Տանիք	3083713	50 ավել	50	1,00	3083713
2	Հարդարման աշխատանքներ	0	30 ավել	30	1,00	0
3	Դռներ պատուհաններ	0	30 ավել	30	1,00	0
4	Սանտեխ. աշխատանքներ	0	20 ավել	20	1,00	0
5	Էլեկտրամոնտաժային աշխատանքներ	0	30 ավել	30	1,00	0
6	Այլ աշխատանքներ	0	40 ավել	40	1,00	0
	Ընդամենը	3083713				3083713

աղյուսակ 6

Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկ		
N/N	Արժեքի անվանումը	ՀՀ դրամ
1	Վերականգնման կամ փոխարինման արժեք	296510896

ՀԵՏԱԶՈՏՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ... ՓՈՐՁԱՔՆՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ... ԿԵՆՏՐՈՆ ... ՍՊԸ

2	Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը (հետաձգված վերանորոգում)	187513491
3	Կարճակյաց տարրերի արժեքը չվերականգնվող ֆիզիկական մաշվածքով	3083713
4	Երկարակյաց տարրերի արժեքը չվերականգնվող ֆիզիկական մաշվածքով (1-2-3)	105913692
5	Շահագործման էֆեկտիվ ժամկետը (տարի)	52
6	Նորմատիվային ծառայության ժամկետը (տարի)	125
7	Մաշվածքի գործակիցը (5/6)	0,416
	Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքը (4x7)	44060096

աղյուսակ 7

Ֆիզիկական մաշվածքի հաշվարկ		
N/N	Մաշվածքի տեսակը	ՀՀ դրամ
1	Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը (հետաձգված վերանորոգում)	187513491
2	Կարճաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքը	3083713
3	Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքը	44060096
	Ընդամենը	234657300

Գործառնական (ֆունկցիոնալ) մաշվածությունը շենքերի, շինությունների արժեքի նվազումն է կապված տեխնիկական նորարարությունների, ժամանակակից պահանջների անհամապատասխանության և գործառնական նշանակությամբ օգտագործման կորստով: Հետազոտվող շենք, շինությունները ծանրաբեռնված են գործառնական մաշվածությամբ, քանի որ շինությունների շինանյութի կազմը և ֆիզիկակական հատկանիշները չեն համապատասխանում տվյալ գործնեության համար անհրաժեշտ պայմաններին: Գործառնական մաշվածությունը կազմում է փոխարինման կամ վերականգնման արժեքի 10%:

Արտաքին (տնտեսական) մաշվածություն: Այն ծագում է տարբեր արտաքին գործոնների ազդեցության պատճառներով, որոնցից առավել էական են հասարակության սոցիալական չափանիշը, օրենսդրական և ֆինանսական պայմանները, դեմոգրաֆիկ վիճակը, քաղաքաշինական խնդիրները, բնապահպանման վիճակը և այլ արտաքին որակական հատկանիշները: Հետազոտվող տարածքի վայրը, դիրքը և բոլոր մնացած պայմանները, որոնք բնութագրում են արտաքին մաշվածությունը: Հետազոտվող շինությունների արտաքին (տնտեսական) մաշվածությունը կազմում է փոխարինման կամ վերականգնման արժեքի 10%:

աղյուսակ 8

N/N	Մաշվածության տեսակը	Մաշվածության արժեքը ՀՀ դրամ
1	Ֆիզիկական մաշվածությունը	234657300
2	Ֆունկցիոնալ մաշվածությունը	29651090
3	Արտաքին գործոնը կամ տնտեսական մաշվածությունը	29651090
	Կուտակված մաշվածության արժեքը	293959479

Արդյունքում ունենալով աղյուսակներ թիվ 1 – ում, թիվ 3 – ում և թիվ 8 – ում տվյալները կարելի է դուրս բերել անշարժ գույքի շուկայական արժեքը ծախսային մեթոդի կիրառմամբ՝

աղյուսակ 9

N/N	Ցուցանիշի անվանումը	Ցուցանիշի արժեքը ՀՀ դրամ
1	Վերականգնման ծախսերը	296510896
2	Կուտակված մաշվածության արժեքը	293959479
3	Վերարտադրման արժեքը	2551417
4	Հողամասի արժեք	5700000
	Անշարժ գույքի արժեք	8 251 417

Այսպիսով, ՀՀ, մարզ Լոռի, համայնք ք.Ախթալա, Շահումյան փողոց, 1 կաթսայատուն հասցեի (կադաստրային ծածկագիր՝ 06-003-0017-0002, անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 28022022-06-0042 վկայական), հետազոտվող անշարժ գույքի, բացահայտված հավանական շուկայական արժեքը, հաշվարկված ծախսային մեթոդի կիրառմամբ, առ 01.04.2024թ. դրությամբ, կլորացված կազմել է՝ 8 250 000 (ութ միլիոն երկու հարյուր հիսուն հազար) ՀՀ դրամ:

ՀԵՏԱԶՈՏՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԵՎ ԴԱՏԱԿԱՆ ՓՈՐՁԱՔՆՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԿԵՆՏՐՈՆ «ԱՆԻԿՈՄ» ՍՊԸ

2	Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը (հետաձգված վերանորոգում)	187513491
3	Կարճակյաց տարրերի արժեքը չվերականգնվող ֆիզիկական մաշվածքով	3083713
4	Երկարակյաց տարրերի արժեքը չվերականգնվող ֆիզիկական մաշվածքով (1-2-3)	105913692
5	Շահագործման էֆեկտիվ ժամկետը (տարի)	52
6	Նորմատիվային ծառայության ժամկետը (տարի)	125
7	Մաշվածքի գործակիցը (5/6)	0,416
	Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքը (4x7)	44060096

աղյուսակ 7

Ֆիզիկական մաշվածքի հաշվարկ		
N/N	Մաշվածքի տեսակը	ՀՀ դրամ
1	Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը (հետաձգված վերանորոգում)	187513491
2	Կարճաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքը	3083713
3	Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքը	44060096
	Ընդամենը	234657300

Գործառնական (ֆունկցիոնալ) մաշվածությունը շենքերի, շինությունների արժեքի նվազումն է կապված տեխնիկական նորարարությունների, ժամանակակից պահանջների անհամապատասխանության և գործառնական նշանակությամբ օգտագործման կորստով: Հետազոտվող շենք, շինությունները ծանրաբեռնված են գործառնական մաշվածությամբ, քանի որ շինությունների շինանյութի կազմը և ֆիզիկակական հատկանիշները չեն համապատասխանում տվյալ գործնեության համար անհրաժեշտ պայմաններին: Գործառնական մաշվածությունը կազմում է փոխարինման կամ վերականգնման արժեքի 10%:

Արտաքին (տնտեսական) մաշվածություն: Այն ծագում է տարբեր արտաքին գործոնների ազդեցության պատճառներով, որոնցից առավել էական են հասարակության սոցիալական չափանիշը, օրենսդրական և ֆինանսական պայմանները, դեմոգրաֆիկ վիճակը, քաղաքաշինական խնդիրները, բնապահպանման վիճակը և այլ արտաքին որակական հատկանիշները: Հետազոտվող տարածքի վայրը, դիրքը և բոլոր մնացած պայմանները, որոնք բնութագրում են արտաքին մաշվածությունը: Հետազոտվող շինությունների արտաքին (տնտեսական) մաշվածությունը կազմում է փոխարինման կամ վերականգնման արժեքի 10%:

աղյուսակ 8

N/N	Մաշվածության տեսակը	Մաշվածության արժեքը ՀՀ դրամ
1	Ֆիզիկական մաշվածությունը	234657300
2	Ֆունկցիոնալ մաշվածությունը	29651090
3	Արտաքին գործոնը կամ տնտեսական մաշվածությունը	29651090
	Կուտակված մաշվածության արժեքը	293959479

Արդյունքում ունենալով աղյուսակներ թիվ 1 – ում, թիվ 3 – ում և թիվ 8 – ում տվյալները կարելի է դուրս բերել անշարժ գույքի շուկայական արժեքը ծախսային մեթոդի կիրառմամբ՝

աղյուսակ 9

N/N	Ցուցանիշի անվանումը	Ցուցանիշի արժեքը ՀՀ դրամ
1	Վերականգնման ծախսերը	296510896
2	Կուտակված մաշվածության արժեքը	293959479
3	Վերարտադրման արժեքը	2551417
4	Հողամասի արժեք	5700000
	Անշարժ գույքի արժեք	8 251 417

Այսպիսով, ՀՀ, մարզ Լոռի, համայնք ք.Ախթալա, Շահումյան փողոց, 1 կաթսայատուն հասցեի (կադաստրային ծածկագիր՝ 06-003-0017-0002, անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 28022022-06-0042 վկայական), հետազոտվող անշարժ գույքի, բացահայտված հավանական շուկայական արժեքը, հաշվարկված ծախսային մեթոդի կիրառմամբ, առ 01.04.2024թ. դրությամբ, կլորացված կազմել է՝ 8 250 000 (ութ միլիոն երկու հարյուր հիսուն հազար) ՀՀ դրամ:

ՀԵՏԱԶՈՏՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԵՎ ԳՆՏԱԿԱՆ ՓՈՐՁԱՔՆՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԿԵՆՏՐՈՆ «ԱՆԻԿՈՄ» ՍՊԸ

ՀԵՏԱԶՈՏՄԱՆ ԱՐԴՅՈՒՆՔՆԵՐԻ ՎԵՐԼՈՒԾՈՒԹՅՈՒՆ ԵՎ ՀԱՄԱՁԱՅՆԵՑՈՒՄ

Հետազոտման ընթացքում կիրառված յուրաքանչյուր մեթոդը ունի իրեն բնորոշ թերություններ և առավելություններ, որոնք իրենց հերթին ունեն ուղղակի և անուղղակի ազդեցություն բացահայտված արժեքների վրա: Կշռային ցուցանիշը որոշելիս փորձագետն առաջնորդվել է այն սկզբունքով, թե որքա՞ն է տվյալ մեթոդի կիրառման համար անհրաժեշտ տեղեկատվությունը ամբողջական և հավաստի, որքա՞ն է յուրաքանչյուր մեթոդի կիրառումը արտացոլում հետազոտվող անշարժ գույքի շուկայի իրավիճակը և նրա զարգացման տենդենցները՝ հոտազոտման օրվա դրությամբ: Հետազոտվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքի բացահայտումը (որոշումը) կատարվել է միջազգային չափորոշիչներին համապատասխան: Շուկայական արժեքի բացահայտման ընթացքում փորձագետի կողմից կիրառվել է միջազգային չափորոշիչներով ընդունված ծախսային և համեմատական մեթոդները, որի արդյունքում կիրառված մեթոդները տվել են հետևյալ արդյունքը.

ՀՀ, մարզ Լոռի, համայնք ք.Ախթալա, Շահումյան փողոց, 1 կաթսայատուն հասցեի (կադաստրային ծածկագիր՝ 06-003-0017-0002, անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 28022022-06-0042 վկայական), հետազոտվող անշարժ գույքի, բացահայտված հավանական շուկայական արժեքը, առ 01.04.2024թ. դրությամբ, կազմել է՝ 8 250 000 (ութ միլիոն երկու հարյուր հիսուն հազար) ՀՀ դրամ:

Փորձագետ՝ Պ.Վ.Գրիգորյանց

Այսպիսով, վերլուծելով կատարված հետազոտությունները և ընդհանրացնելով կատարված վերլուծությունների արդյունքները ու վերջիններս ամփոփելով, փորձագետ(ներ)ը եզրահանգեց(ին) հետևյալին.

ՀԵՏԵՎՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ

Հարց Որքա՞ն է կազմում ՀՀ, մարզ Լոռի, համայնք ք. Ախթալա, Շահումյան փողոց, 1 կաթսայատուն հասցեի անշարժ գույքի շուկայական արժեքը հետազոտման իրականացման ժամանակահատվածի դրությամբ:

Պատասխան.

ՀՀ, մարզ Լոռի, համայնք ք.Ախթալա, Շահումյան փողոց, 1 կաթսայատուն հասցեի (կադաստրային ծածկագիր՝ 06-003-0017-0002, անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 28022022-06-0042 վկայական), հետազոտվող անշարժ գույքի, բացահայտված հավանական շուկայական արժեքը, առ 01.04.2024թ. դրությամբ, կազմել է՝ 8 250 000 (ութ միլիոն երկու հարյուր հիսուն հազար) ՀՀ դրամ:

Ապրանքագետ-փորձագետ՝ Պ.Վ.Գրիգորյանց
վկայականներ № 236 և № 273

Հետգրություն: Վերը բերված հետևությունները հիմնված են փորձաքննությունը նշանակելու մասին որոշմամբ առաջադրված ելակետային տվյալների և տրամադրված նյութերի հետազոտության վրա՝ առանց այդ տվյալների և նյութերի հավաստիությունն ու թույլատրելիությունը երաշխավորելու, քանզի նման գնահատումը բացառապես դատավարական օրենսդրությամբ սահմանված մարմինների լիազորությունների մեջ է:

ՀԵՏԱԶՈՏՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԵՎ ԴԱՏԱԿԱՆ ՓՈՐՁԱՔՆՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԿԵՆՏՐՈՆ
«ԱՆԻԿՈՄ» ՍՊԸ ՄԱՍՆԱԳԻՏԱՑՎԱԾ ՓՈՐՁԱԳԻՏԱԿԱՆ ՀԱՍՏԱՏՈՒԹՅՈՒՆ
№ ԱՊ 02/24 Ա-035/2 ՓՈՐՁԱԳԵՏԻ ԵԶՐԱԿԱՑՈՒԹՅԱՆ ՀԱՄԱԿԱՐԳՉԱՅԻՆ
ԼՈՒՍԱՆԿԱՐՉԱԿԱՆ ՀԱՎԵԼՎԱԾ ԸՆԴԱՄԵՆԸ 16 (ՏԱՍՆՎԵՑ) ԼՈՒՍԱՆԿԱՐՆԵՐՈՎ

Լուսանկար N1.

Լուսանկար N2.

Լուսանկար N3.

Լուսանկար N4.

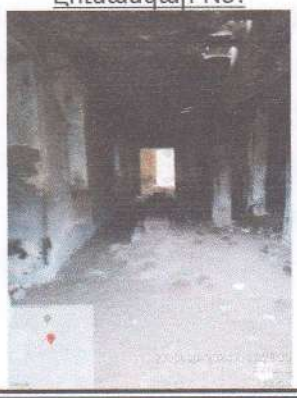
Լուսանկար N5.

Լուսանկար N6.

Լուսանկար N7.

Լուսանկար N8.

Լուսանկար N9.



Լուսանկար N10.

Լուսանկար N11.

Լուսանկար N12.

Լուսանկար N13.

Լուսանկար N14.

Լուսանկար N15.

Լուսանկար N16.

Փորձագետ՝ Պ.Գրիգորյանց

ՀԵՏԱԶՈՏՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԵՎ ԴԱՏԱԿԱՆ ՓՈՐՁԱՔՆՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԿԵՆՏՐՈՆ «ԱՆԻԿՈՄ» ՍՊԸ