

«Ք Ր Ե Ա Գ Ե Տ»
ԴԱՏԱԿԱՆ ԵՎ ԱՆԿԱԽ
ՓՈՐՁԱՔՆՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ
ԿԵՆՏՐՈՆ



«QREAGET»
CENTER OF JUDICIAL & INDEPENDENT
EXPERTISES

Հասցե՝ ՀՀ, ք. Երևան, Արշակունյաց պողոտա 5/328, Address՝ 5/328, av. Arshakunyac, Yerevan, RA

@ qreaget@mail.ru ☎ +(374) 95 77 02 72

№ Բ-012-02-21
«22» Մայիս 2021թ.

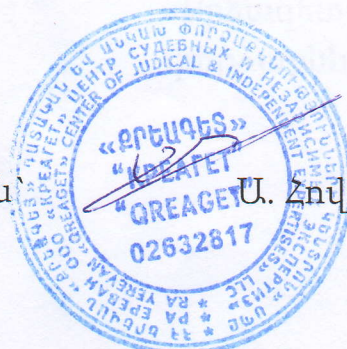
ՀՀ Արարատի մարզի Մասիս համայնի
դեկավար Դ. Համբարձումյանին

Հարգելի պարոն Համբարձումյան,

Ի կատարումն «ՔՐԵԱԳԵՏ» ԴԱՏԱԿԱՆ ԵՎ ԱՆԿԱԽ ՓՈՐՁԱՔՆՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԿԵՆՏՐՈՆ ՍՊ ընկերության և ՀՀ Արարատի մարզի Մասիսի քաղաքապետարանի միջև 24.02.2021թ. կնքված ծառայություններ մատուցման թիվ ԱՄՄՔ-ՄԱ-ԾՁԲ-21/14 պայմանագրի տրվում է թիվ Բ-012-02-21 հաշվետվությունը:

Առդիր թիվ Բ-012-02-21 հաշվետվություն՝ բաղկացած «11» թերթից, լուսանկարչական հավելվածը՝ «12» լուսանկարներով:

Տնօրեն՝  Ա. Հովհաննիսյան



Ք Ր Ե Ա Գ Ե Տ

ԴԱՏԱԿԱՆ ԵՎ ԱՆԿԱՆ ՓՈՐՁԱՔՆՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԿԵՆՏՐՈՆ

22 մարտի 2021թ.

Հ Ա Շ Վ Ե Տ Վ ՈՒ Թ Յ ՈՒ Ն «Ք-012-02-21»

ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ
ԱՆՎԱՆՈՒՄԸ

մանկապարտեզ

ՀԱՍՑԵՆ

ք. Մասիս, Նոր թաղամաս,
Ազատամարտիկների փողոց, թիվ 27

ՊԱՏՎԻՐԱՏՈՒ

Մասիսի քաղաքապետարան

ԿԱՏԱՐՈՂ

«Քրեագետ» դատական և անկախ
փորձաքննությունների կենտրոն ՍՊԸ

ԲՈՎԱՆԴԱԿՈՒԹՅՈՒՆ

1. Բովանդակություն.....	2
2. Գնահատման կատարման հիմքերը.....	3
3. Գնահատման ժամանակահատվածը.....	3
4. Գնահատման ենթակա օբյեկտը, հասցեն.....	3
5. Գնահատման նպատակը և գործառույթը.....	3
6. Գնահատվող օբյեկտի իրավական փաստաթղթերի փաթեթը.....	3
7. Գնահատվող օբյեկտի համառոտ նկարագրությունը.....	4
8. Գնահատման մեթոդի բովանդակությունը և ընտրությունը.....	7
9. Օգտահանության արժեքի հաշվարկ.....	8
10. Եզրափակում	11
11. Հավելված 1 (թվով 12 լուսանկար)	12
12. Հավելված 2 (գնահատողի որակավորման վկայական)	14

Գնահատման կատարման հիմքերը.

Գնահատումը կատարվել և սույն հաշվետվությունը կազմվել է Մասիսի քաղաքապետարանի (հետագայում Պատվիրատու) պատվերով:

Ծառայության մատուցման համար հիմք է հանդիսացել 24.02.21թ. ԱՄՄՔ-ՄԱ-ԾՁԲ-21/14 պայմանագիրը, որի հիման վրա կատարողն իրականացրել է ք. Մասիս, Նոր թաղամաս Ազատամարտիկների փողոց, թիվ 27 հասցեում գտնվող թիվ 3 մանկապարտեզի մասնաշենքերի օգտահանության արժեքի որոշում:

Գնահատման ժամանակահատվածը.

Գնահատումը կատարվել է 2021թ. փետրվարի 24-ից 2021 թվականի մարտի 22-ը:

Գնահատման ենթակա օբյեկտը, հասցեն.

Գնահատման ենթակա օբյեկտն իրենից ներկայացնում է է ք. Մասիս, Նոր թաղամաս, Ազատամարտիկների փողոց, թիվ 27 հասցեում գտնվող թիվ 3 մանկապարտեզը:

Գնահատման նպատակը և գործառույթը

Գնահատման նպատակն է հանդիսանում մանկապարտեզի օգտահանության արժեքի որոշումը, գնահատման գործառույթն է՝ օտարման գործընթացում կիրառելու համար:

Սույն հաշվետվության մեջ օգտահանության արժեքը սահմանվում է ըստ ՀՍՏ 252-2012 ստանդարտի 8-րդ բաժնի «գ» կետի:

Անշարժ գույքի օգտահանության արժեք՝ հավանական գին, որն ակնկալվում է ստանալ անշարժ գույքի (բացառությամբ հողամասերի) բաղկացուցիչ միավորների կամ բաղադրիչ նյութերի, տարրերի, կոնստրուկցիաների օտարումից՝ նվազեցված դրանց օգտահանման ծախսերի չափով:

Գնահատվող օբյեկտի իրավական փաստաթղթերի փաթեթը.

Գնահատողին են ներկայացվել հետևյալ փաստաթղթերի պատճենները

ա) անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 02022016-03-0010 վկայականի պատճենը:

բ) անշարժ գույքի նկատմամբ սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման թիվ 818123 վկայականի պատճենը (տրված 31.10.2003թ.):

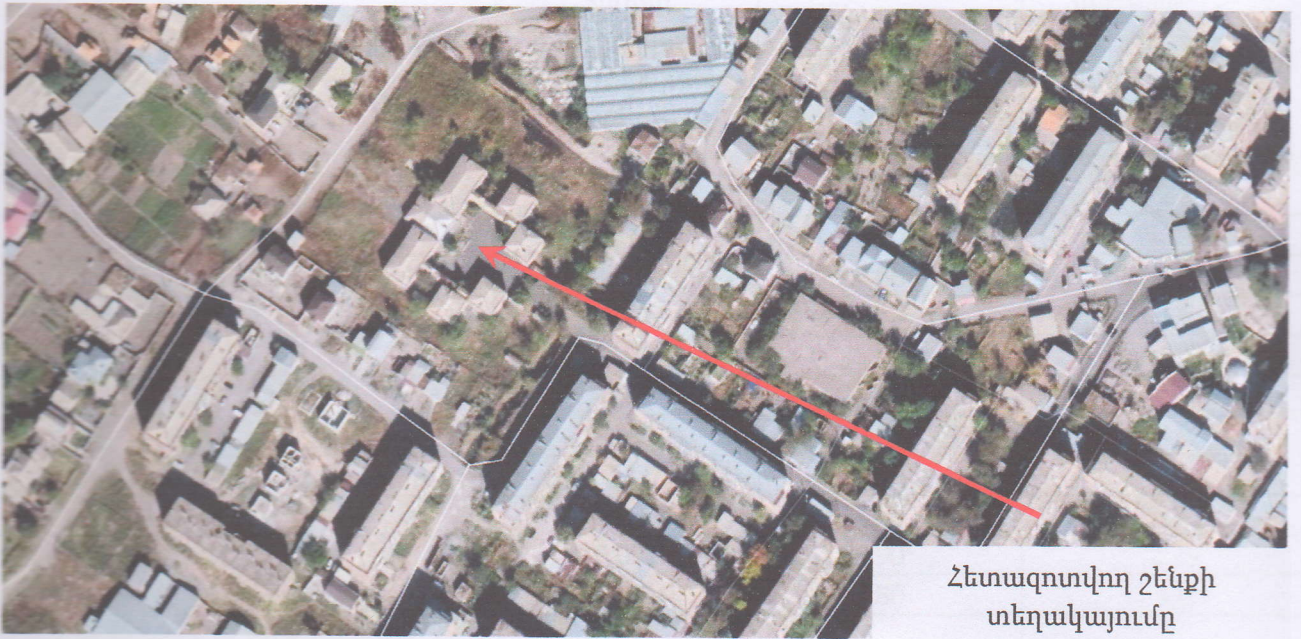
գ) ՀՀ Արարատի մարզի Մասիս քաղաքի N3 մուր-մանկապարտեզի շենքի տեխնիկական վիճակի վերբերյալ եզրակացություն՝ կազմված «Առաջընթաց-ԿՏԲ» ՄՊԸ-ի կողմից 26.04.2011թ.:

դ) ՀՀ Արարատի մարզի Մասիս քաղաքի Ն/թ Ազատամարտիկների փողոց 27 հասցեում գտնվող N3 մանկապարտեզի տեխնիկական վիճակի և սեյսմիկ խոցելիության մակարդակի գնահատման վերբերյալ եզրակացություն՝ կազմված Արտակարգ իրավիճակների նախարարության «Սեյսմիկ պաշտպանության տարածքային ծառայություն» ՊՈԱԿ-ի կողմից 17.04.2019թ.:

Գնահատվող օբյեկտի համառոտ նկարագրությունը.

(Գնահատվող գույքի նկարագրությունը տրվում է տեղագնության կատարման՝ 24.02.2021թ. դրությամբ և տվյալ ժամանակահատվածում ունեցած ապրանքային վիճակում)

Գնահատվող մանկապարտեզը գտնվում է Արարատի մարզ, ք. Մասիս, Նոր թաղամաս Ազատամարտիկների փողոց, թիվ 27 հասցեում: Հողամասը կրում է 03-003-0126-0001 կադաստրային ծածկագիրը: Շինությունը կրում է 03-003-0126-0001-001 կադաստրային ծածկագիրը: Ստորև ներկայացված է հետազոտվող շենքի տեղակայումը քարտեզի (արքայնակային լուսանկարի) վրա.



Մանկապարտեզի շենքը կառուցվել է 1980-ական թվականներին: Շենքն ունի բարդ հատակագծային լուծում, այն կարելի է պայմանականորեն բաժանել 7 մասնաշենքերի, որոնք միմյանց կապված են 2 տաքանցումներով (անցասրահներով): Մասնաշենքերից 6-ը երկհարկանի են, միջնամասում գտնվող մասնաշենքը մեկ հարկանի է, երկու տաքանցումները (անցասրահները) երկհարկանի են՝ առաջին հարկերը ծառայում են որպես ավտոմեքենաների երթանցեր դեպի համալիրի ներքին բակ: Երթանցերի լայնությունը 6 մետր է: Տաքանցումներում (անցասրահներում) նախատեսված են նաև աստիճանավանդակները: Երկհարկանի մասնաշենքերը դրսի կողմից ունեն լրացուցիչ հակահրդեհային սանդուղքներ:

Մանկապարտեզի մասնաշենքերի կոնստրուկտիվ լուծումը կարկասային է, հիմնակմախքն իրականացվել է ИИС-04 սերիայի հավաքովի ե/բ կոնստրուկցիաներով: Կրող են հանդիսանում մասնաշենքերի լայնական ուղղությամբ շրջանակները, որոնք երկայնական ուղղությամբ կապված են միմյանց հետ ծածկերի կապասալերի միջոցով: Մասնաշենքերի կրող շրջանակները երկթռիչք են՝ 6,0մ թռիչքներով, իսկ մասնաշենքերը միմյանց կապող տաքանցումների կրող շրջանակները միաթռիչք են և ունեն 6,0մ թռիչք: Կրող շրջանակների առանցքային հեռավորություններն երկայնական ուղղությամբ 6,0 մ են:

Արտակարգ իրավիճակների նախարարության «Մեյամիկ պաշտպանության տարածքային ծառայություն» ՊՈԱԿ-ի կողմից 17.04.2019թ. կազմված Մասիս քաղաքի Ն/թ Ազատամարտիկների փողոց 27 հասցեում գտնվող N3 մանկապարտեզի տեխնիկական վիճակի

և սեյսմիկ խոցելիության մակարդակի գնահատման վերբերյալ եզրակացության 3-րդ գլխում հաշվարկած է շենքի ֆիզիկական մաշվածության աստիճանը: Մեջբերում եմ.

«... Մասնաշենքերի ֆիզիկական մաշվածությունը որոշվել է ՀՀ ներկայումս գործող «Բնակելի, հասարակական և արտադրական շենքերի ու շինությունների տեխնիկական վիճակի հետազննության մեթոդական ցուցումների» համաձայն: Մասնաշենքերի ընդհանուր ֆիզիկական մաշվածությունն որոշելու նպատակով նախ գնահատվել է մասնաշենքերի առանձին կոնստրուկտիվ տարրերի ֆիզիկական մաշվածությունը և այդ արդյունքների հիման վրա գնահատվել է մասնաշենքերի ընդհանուր ֆիզիկական մաշվածությունը, որի արդյունքն էր բերված են աղյուսակ 3.1-ում

Հ/Հ	Մասնաշենքերի տարրերի անվանումները	Տարրի հաշվարկային տեսակարար կշիռը	Տարրի ֆիզ. մաշվածություն, %	Տարրի ֆիզ. մաշվածության բաժինը մասնաշենքերի ամբողջ ֆիզ. մաշվածության մեջ
1	հիմքեր	0,04	60	2.4
2	ե/բ հիմնակմախք	0,31	40	12.4
3	ծածկեր	0,11	60	6.6
4	պատեր	0,07	50	3.5
5	տանիք	0,05	80	4.0
6	տանիքածածկ	0,01	70	0.7
7	միջնորմներ	0,06	80	4.8
8	հատակներ	0,11	80	8.8
9	պատուհաններ	0,029	70	2.03
10	դռներ	0,031	90	2.79
11	հարդարման ծածկույթ	0,05	80	4.0
12	Ներքին տեխնիկական սարքավորումներ, այդ թվում ջեռուցում	0,017	60	1.02
	սառը ջրամատակարարում	0,004	60	0.24
	տաք ջրամատակարարում	0,005	80	0.4
	կոյուղի	0,036	70	2.52
	էլեկտրամատակարարում	0,011	50	0.55
	գազամատակարարում	0,027	20	0.54
13	Այլ տարրեր			
	սանդուղքներ	0,0093	30	0.279
	պատշգամբներ	0,0072	70	0.504
	մնացածը	0,0135	50	0.675
	Ընդամենը	1		58,748

Ըստ «Բնակելի, հասարակական և արտադրական շենքերի ու շինությունների տեխնիկական վիճակի հետազննության մեթոդական ցուցումների» ֆիզիկական մաշվածության երրորդ աստիճանն ընկած է 41 – 60%, իսկ չորրորդ աստիճանը՝ 61 – 85 % սահմաններում, այսինքն հետազոտվող շենքի ֆիզիկական մաշվածությունը՝ 59%, գտնվում է երրորդ աստիճանի վերին շեմում և մոտ է չորրորդ աստիճանին: ...» մեջբերման ավարտ:

Արտակարգ իրավիճակների նախարարության «Սեյսմիկ պաշտպանության տարածքային ծառայություն» ՊՈԱԿ-ի կողմից 17.04.2019թ. կազմված Մասիս քաղաքի Ն/թ Ազատամարտիկների

Handwritten signature

փողոց 27 հասցեում գտնվող N3 մանկապարտեզի տեխնիկական վիճակի և սեյսմիկ խոցելիության մակարդակի գնահատման վերաբերյալ եզրակացության 2-րդ գլխում բերված է շենքի տեխնիկական վիճակի հետազննության արդյունքները: Մեջբերում եմ.

«...Վերջին տասնամյակներում և մինչև սույն եզրակացության շրջանակներում կատարված տեղազննությունը, մասնաշենքերում հիմնանորոգման և վերանորոգման աշխատանքներ չեն իրականացվել: Ակնադիտական հետազննության արդյունքում պարզվել է, որ մասնաշենքերի ինչպես կրող, այնպես էլ ոչ կրող կոնստրուկտիվ տարրերում առաջացել են տարբեր աստիճանի բազմաթիվ վնասվածքներ, ճաքեր, ձևախախտումներ: Դրանք են,

Մասնաշենքերի տանիքածածկերի տեխնիկական վիճակն անբավարար է, մասամբ վթարային: Վնասված տանիքածածկից մթնոլորտային տեղումների ջրերը պարբերաբար ներթափանցել են մասնաշենքերի կոնստրուկտիվ տարրեր (ծածկեր, պատեր, ե/բ կոնստրուկցիաներ և այլն) և տարբեր տեղերում առաջացրել տարբեր աստիճանի վնասվածքներ:

Պարփակող պատերի զգալի հատվածամասերում մթնոլորտային տեղումների ջրերը թափվել են պատերին, խոնավացրել դրանք, ինչը ձմեռային եղանակների բացասական ջերմաստիճանի դեպքում բերել է սառեցման-հալման պրոցեսին՝ առաջացնելով պատի պանելների վնասվածքներ, ինչպես նաև տուֆաքարե երեսապատման սալիկների շերտազատում ու թափվում:

Երկաթբետոնե պարզունակների ու սյուների միացման հանգույցներում առկա են տարբեր աստիճանի վնասվածքներ, բետոնը զգալի քայքայվել է, ամրաններն ու պողպատե ներդիր էլեմենտները ենթարկվել են համատարած ուժեղ կոռոզիայի:

Տեղի է ունեցել ծածկերի հավաքովի ե/բ սալերի միմյանց նկատմամբ զգալի կողաշարժ, ինչի հետևանքով սալերի միջև կարանների առաստաղի սվաղում առաջացել են մինչև 20մմ բացվածքի լայնությամբ ճաքեր:

Միջնորմների ընդհանուր մակերեսի մոտ 50 տոկոսում կան ուժեղ, մոտ 30 տոկոսում՝ զգալի, մոտ 20 տոկոսում՝ չափավոր վնասվածքներ: Վնասված միջնորմներում կան մինչև 30մմ, իսկ որոշ տեղերում մինչև 50մմ բացվածքի լայնությամբ տարբեր ուղղությունների միջանցիկ ճաքեր: Առավել շատ են վնասվել առաջին հարկի միջնորմները, քանի որ դրանք չունեն բավարար կոնստրուկտիվ լուծումներով հիմքեր (բավարար խորություն, լայնություն և այլն): Միջնորմների ամրակապումը կրող կոնստրուկցիաների հետ անբավարար է, իսկ դրանց միացման կարանների սվաղին առկա են մինչև 50մմ բացվածքի լայնությամբ ճաքեր: Հնարավոր է տեղի ունանա որոշ միջնորմների կողաշրջում, ինչը վտանգ է սպառնում մարդկանց կյանքին ու առողջությանը:

Հատակների և ներքին հարդարանքի տեխնիկական վիճակն անբավարար է, մասամբ վթարային: Վնասված տեղերում փայտե մանրահատակի և նրա տակի հարթեցնող շերտի մեծ մասը քանդված է կամ գտնվում է կիսաքանդ վիճակում: Հատակների լինոլեումե ծածկույթն ունի ուժեղ վնասվածքներ: Հատակներն ունեն ֆիզիկական բարձր մաշվածություն և բարոյապես հնացած են համարվում:

Մանկապարտեզի պատուհանների մոտ 60 տոկոսի տեխնիկական վիճակը վթարային է, 40 տոկոսինը՝ անբավարար: Դռների մոտ 70 տոկոսի տեխնիկական վիճակը վթարային է, իսկ մնացած 30 տոկոսինը՝ անբավարար: Վնասված դռներն ու պատուհանները դժվարությամբ են բացվում ու փակվում, դրանց փայտե շրջանակներն ու փեղկերը ձևախախտվել են: Փայտե կոնստրուկցիաների առանձին էլեմենտներ ստացել են ուժեղ կենսաբանական վնասվածք:

Մանկապարտեզի սալվածքի ընդհանուր մակերեսի մոտ 50 տոկոսում կան ուժեղ և մոտ 30 տոկոսում՝ զգալի վնասվածքներ, ինչի հետևանքով մթնոլորտային ու մակերևութային ջրերը ներթափանցում են մասնաշենքերի կոնստրուկտիվ տարրեր և կարող են ներթափանցել նաև հիմնատակ պատճառ հանդիսանալով հիմնատակի գրունտի անհավասարաչափ նստվածքին:

Հակահրդեհային սանդուղքների մետաղական կոնստրուկցիաների և հավաքովի ե/բ սյուների ու հարթակների տեխնիկական վիճակը վթարային է: Ե/բ սյուների ու հարթակների բետոնը զգալի քայքայվել է, ամրանները մերկացել են ու ենթարկվել համատարած ուժեղ

Մ. Բեկ

կոռոզիայի: Մետաղական կոնստրուկցիաները չունեն հակակոռոզիոն պաշտպանիչ շերտ և ենթարկվել են համատարած զգալի և մասամբ ուժեղ կոռոզիայի: ...» մեջբերման ավարտ:

Ընդհանուր առմամբ, մանկապարտեզի ներքին հարդարումը տեղազննման օրվա դրությամբ գտնվում էր վատ վիճակում: Գնահատման վեց (1-ից 6, որտեղ 1-ը ամենավատն է, իսկ 6-ը՝ ամենալավը) բալանոց համակարգում ներքին հարդարման ցուցանիշը համապատասխանում է 2-րդ կատեգորիային:

Ընդհանուր առմամբ, մանկապարտեզի արտաքին հարդարումը տեղազննման օրվա դրությամբ գտնվում էր վատ վիճակում: Գնահատման վեց (1-ից 6, որտեղ 1-ը ամենավատն է, իսկ 6-ը՝ ամենալավը) բալանոց համակարգում ներքին հարդարման ցուցանիշը համապատասխանում է 2-րդ կատեգորիային:

Շենքի որոշ լուսանկարներ բերված են սույն հաշվետվության հավելված 1-ում:

Գնահատման մեթոդների բովանդակությունը և ընտրությունը

Անշարժ գույքի գնահատման դասական մեթոդներն են համեմատական, եկամտային և ծախսային: Օգտահանության արժեքի գնահատման նպատակով կիրառվող բոլոր մեթոդները, եղանակներն ու մոտեցումները հիմնված են շուկայական ցուցանիշների և շուկայական տեղեկատվության վերլուծության վրա:

Օգտահանության արժեքը հաշվարկվել է համեմատական մեթոդով: Այսինքն շինության բաղկացուցիչ միավորների և և բաղադրիչ նյութերի ու կառուցատարրերի օտարումից ստացվող եկամուտը հաշվարկվել է համեմատության հիման վրա: Շինության ապամոնտաժումից ստացված շիննյութերի և կառուցատարրերի շուկայական արժեքները ստացվել են երկրորդային շուկայում վաճառվող ճշգրիտ կամ մոտավոր նմանակների գների համեմատումից, հաշվի առնելով տարբերությունները կախված վիճակից և մաշվածության աստիճանից:

Շինության ապամոնտաժման ծախսերը հաշվարկվել է շինարարական աշխատանքների շուկայում գործող գների հիման վրա: Ուսումնասիրվել են շուկայում առաջարկվող գները՝ շինարարական աշխատանքների կատարման համար, ինչպես անհատների այնպես էլ մասնագիտացված ընկերությունների կողմից առաջարկվող: Այնուհետև դրանք միջինացվել են և ընդունվել են որպես ելակետային:

Շինության ապամոնտաժման ժամանակ օգտագործվող շիննյութերի գները, ինչպես նաև տեխնիկաների վարձակալման գները վերցվել են շուկայում ձևավորված վաճառքի գներից:

Այնուհետև շինության ապամոնտաժումից ստացված եկամուտը նվազեցվել է աշխատանքների համար պահանջվող ծախսերով և անհրաժեշտ տեխնիկայի ու շիննյութերի ձեռք բերման ծախսերով:

ՕԳՏԱՀԱՆՈՒԹՅԱՆ ԱՐԺԵՔԻ ՀԱՇՎԱՐԿ

Գնահատվող շինությունների օգտահանության արժեքի հաշվարման նպատակով հաշվել ենք շինության ապամոնտաժման համար պահանջվող ծախսերը, ինչպես նաև ապամոնտաժումից առաջացած բաղադրիչ նյութերի վաճառքից ստացվող եկամուտները:

Շինության ապամոնտաժման համար պահանջվող ծախսերի մեջ են մտնում

- ապամոնտաժման թույլտվության (քանդման թույլտվության) ծախսերը,
- աշխատուժին վճարվող գումարները,

- գործիքների վարձույթը,
- օգտագործվող շինությունների ծախսերը,
- անհրաժեշտ տեխնիկայի կամ բեռնատար մեքենաների ծախսերը,

Շինության օգտահանման արժեքը հաշվարկվել է հետևյալ բանաձևով

$$C = E - (F_1 + F_2), \text{ որտեղ}$$

C – շինության օգտահանության արժեքն է,

E – բաղադրիչ նյութերի վաճառքից ստացվող եկամուտն է,

F₁ – ապամոնտաժման համար պահանջվող հիմնական ծախսերն են (ներառյալ քանդման թույլտվություն, աշխատուժ, գործիքների վարձույթ),

F₂ – ապամոնտաժման համար պահանջվող լրացուցիչ ծախսերն են (ներառյալ օգտագործվող շինություններ, բեռնատար մեքենաներ, տեխնիկա և աղբահանման ու տեղափոխման ծախսեր)

Շուկայի ուսումնասիրությունից ու համապատասխան մասնագետների (շինարարական աշխատանքներով զբաղվող ընկերություններ, անհատներ, շինությունների առուվաճառքով զբաղվող ընկերությունների և անհատ ձեռնարկատերեր) հետ խորհրդակցման արդյունքները տվեցին հետևյալ արդյունքները.

ԽԽ	Նյութի անվանումը	Չափման միավոր	Քանակը՝ նվազեցված ապամոնտաժման հետևանքով հնարավոր կորուստները	Կրկնակի օգտագործման պիտանի էլեմենտների քանակ	Միավորի արժեքը	Ընդհանուր արժեքը
1	Արտաքին հավաքովի է/բ որմնասալեր տուֆի երեսպատվածքով 6000*1200մմ չափերով: Ըստ 17.04.2019թ. եզրակացության արտաքին պատերն ունեն 50% մաշվածություն:	հատ	150	130	20 000	3 000 000
2	Արտաքին հավաքովի է/բ պատեր 1000*500մմ չափերով: Ըստ 17.04.2019թ. եզրակացության արտաքին պատերն ունեն 50% մաշվածություն:	հատ	120	100	5 000	600 000
3	Մյուն: Ըստ 17.04.2019թ. եզրակացության է/բ հիմնակմախքն ունի 40% մաշվածություն:	հատ	120	80	25 000	3 000 000
4	Է/բ հեծան 6մ թռիչքով: Ըստ 17.04.2019թ. եզրակացության է/բ հիմնակմախքն ունի 40% մաշվածություն:	հատ	120	80	30 000	3 600 000

5	Տանիքից ապամոնտաժվող փայտանյութ: Ըստ 17.04.2019թ. եզրակացության տանիքն ունի 80% մաշվածություն:	խմ	12	10	60 000	720 000
6	Հատակների երեսպատումն իրականացված մանրատախտակ: Ըստ 17.04.2019թ. եզրակացության հատակներն ունեն 80% մաշվածություն: Ապամոնտաժումից հետո՝ ձյուրի շերտածածկույթով	խմ	140	140	10 000	1 400 000
7	մետաղական սանդուղք	հատ	4	4	80 000	320 000
8	է/բ աստիճաններ	հատ	16	16	50 000	800 000
9	Մածկի սալեր: Ըստ 17.04.2019թ. եզրակացության ծածկերն ունեն 60% մաշվածություն: Ըստ 26.04.2011թ. եզրակացության 2-րդ բաժնի առանձին ծածկասալերի վրա եկատեյի ձկվածք նաև լաթնական ճաքեր:	հատ	2300	1870	30 000	69 000 000
10	Ասբեստացեմենտային ալիքավոր թերթաքար: Ըստ 17.04.2019թ. եզրակացության տանիքածածկն ունի 70% մաշվածություն:	քմ	600	600	1200	720 000
11	Թեթևացված բլոկներ պենզաբլոկներ, ապամոնտաժումից հետո գաջի շերտածածկույթով: Ըստ 17.04.2019թ. եզրակացության միջնորսներն ունեն 80% մաշվածություն:	հատ	300	300	50	15 000
12	Տուֆ քար, ապամոնտաժումից հետո ցեմենտավազա շաղախի շերտածածկույթով (կորուստները նվազեցնելուց հետո)	հատ	300	300	150	45 000

13	ջեռուցման համակարգի մարտկոցների սեկցիաներ	հատ	700	700	800	560 000
14	գազամատակարարման խողովակներ (կորուստները նվազեցնելուց հետո)	գծմ	150	150	2300	34 500
15	Դռներ: Ըստ 17.04.2019թ. եզրակացության դռներն ունեն 90% մաշվածություն: Դռների մոտ 70%-ի տեխնիկական վիճակը վթարային է, իսկ 30%-ինը անբավարար: Փայտե կոնստրուկցիաների առանձին էլեմենտներ ստացել են ուժեղ կենսաբանական վնասվածք:					0
16	Պատուհաններ: Ըստ 17.04.2019թ. եզրակացության պատուհաններն ունեն 70% մաշվածություն: Դռների մոտ 60%-ի տեխնիկական վիճակը վթարային է, իսկ 40%-ի վիճակը անբավարար: Փայտե կոնստրուկցիաների առանձին էլեմենտներ ստացել են ուժեղ կենսաբանական վնասվածք:					0
Ընդամենը վաճառքից ստացված դրամական մեծություն						68 405 000
17	շինությունների քանդման, ապամոնտաժման ծախսեր	քմ	2835	10 000		28 350 000
18	Կրկնակի օգտագործման պիտանի կառուցատարրերի (որմնասալեր, ծածկի սալեր, սյուներ, հեծաններ) տեղափոխման ծախսեր և պահեստավորման	հատ	2430	10 000		24 300 000
19	Կրկնակի օգտագործման պիտանի կառուցատարրերի (քարեր, ջեռուցման համակարգի մարտկոցների սեկցիաներ, խողովակներ) տեղափոխման ծախսեր և պահեստավորման	--	--	--		5 000 000
20	շինարարական աղբի տեղափոխման (մինչև 12 կմ հեռավորությամբ) ծախսեր	բեռնատար	250	15 000		3 750 000
Ընդամենը ծախսեր						61 400 000
Շինությունների օգտահանության արժեք						7 005 000
կամ կլորացված						7 000 000

Վաճառքից ստացված դրամական արժեքների և ծախսերի մեջ ԱԱՀ ներառված է (երե կիրառելի է): Վերը ներկայացված աղյուսակում «Կրկնակի օգտագործման պիտանի էլեմենտների քանակ»-ը հաշվարկվել է հիմնվելով գնահատողին ներկայացված 17.04.2019թ. և 26.04.2011թ. եզրակացություններում արտացոլված կառուցատարրերի փաստացի վիճակը, մասնավորապես.

- ✓ ստորին որմնասալերը մեծ մասամբ ենթարկվել են սառնաքայքայումների, տեղի են ունեցել ամրանների մերկացման ու խորքային կոռոզիայի երևույթներ: Որմնասալերում առկա են նաև երեսպատման սալիկների տարանջատումներ, ընկած և անկման ենթակա երեսասալեր:
- ✓ բետոնի սառնաքայքայման, ամրանների մերկացման և խորքային կոռոզիայի երևույթներ կան տարհանման սանդղուղիների հարթակներում և սյուների հիմնամասերում:
- ✓ առանձին ծածկասալերի վրա նկատելի ճկվածք նաև լայնական ճաքեր:

Եզրափակում

Այսպիսով գնահատման ներկայացված ք. Մասիս, Նոր թաղամաս Ազատամարտիկների փողոց, թիվ 27 հասցեում գտնվող թիվ 3 մանկապարտեզի մասնաշենքերի օգտահանության արժեքի որոշման նպատակով Գնահատողը կիրառեց գնահատման համեմատական մեթոդը:

Համաձայն տվյալ գնահատման, վերը նշված հասցեում գտնվող շենք-շինությունների նյութական արժեքների գումարային մեծությունը (վաճառքից սկսվող հանրագումար), 26.02.2021թ. դրությամբ, կազմում է 68'405'000 (Վաթսունութ միլիոն չորս հարյուր հինգ հազար) ՀՀ դրամ:

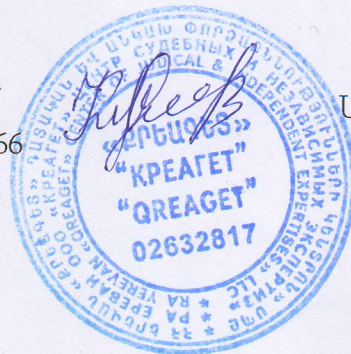
Վրինակի օգտագործման պիտանի կառուցատարրերի տեղափոխման ծախսեր և պահեստավորման ծախսերը կազմում են 29'300'000 (Քսանինը միլիոն երեք հարյուր հազար) ՀՀ դրամ:

Ապամոնտաժման աշխատանքների (շինությունների քանդման, շինարարական աղբի տեղափոխման ծախսեր) վճարը կազմում է 32'100'000 (Երեսուներկու միլիոն մեկ հարյուր հազար) ՀՀ դրամ:

Համաձայն տվյալ գնահատման, վերը նշված հասցեում գտնվող շենքի օգտահանության արժեքը, 26.02.2021թ. դրությամբ, կազմում է 7'000'000 (Յոթ միլիոն) ՀՀ դրամ:

Գնահատված օգտահանության արժեքը, ըստ գնահատողի, իրատեսական է:

Գնահատող՝
Վկայական ԱԳԳ 266



Մ. Կարախանյան

Հավելված 1





Հավելված 2



ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ
ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԿԱԴԱՍՏՐԻ ԿՈՄԻՏԵ

ՎԿԱՅԱԿԱՆ N ԱԳԳ 266

ՍՈՒՅՆ ՎԿԱՅԱԿԱՆԸ ՏՐՎՈՒՄԷ

ՍԱՆՅԱ ՀԱՄԲԱՐՉՈՒՄԻ ԿԱՐԱՆԱՆՅԱՆԻՆ



առ այն, որ նա մասնակցել է ՀՀ անշարժ գույքի կադաստրի կոմիտեի կողմից կազմակերպված անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասնագիտական որակավորման ստուգմանը: Համաձայն ՀՀ անշարժ գույքի կադաստրի կոմիտեի՝ «21» դեկտեմբերի 2018թ. թիվ 323-Ա հրամանի՝ ստացել է:

ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՈՂԻ ՈՐԱԿԱՎՈՐՈՒՄ

Հայաստանի Հանրապետության
անշարժ գույքի կադաստրի
կոմիտեի ղեկավար՝

Ս.Պետրոսյան



21 դեկտեմբերի 2018թ.

Թ-
սի
-Գ-
21

Լ-
1-