

ԱԲԻՏ ՄՊԸ  
Գնահատման  
գործակալություն



ООО АБИТ  
Агентство по оценке

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

РА, г. Ереван, ул. Бузанда,  
1/3  
Тел: (010) 52-15-55  
Тел: (033) 99-98-80  
ЭЛ.ПОЧТА:  
Abit.agency@gmail.com

05 մարտի 2026թ.

## Գնահատման հաշվետվություն N - 17

Տրվում է ներկայացնել ըստ պահանջի

Տնօրեն

A handwritten signature in blue ink is written over a circular blue stamp. The stamp contains the text 'ԱԲԻՏ ՄՊԸ', '«АБИТ»', '«ABIT»', and the number '00216222'.

Ռ.Այվազյան



# Ներածություն

- Եզրակացություն -----2
- Գնահատման առաջադրանք -----3
- Գնահատվող գույքի տեղակայումը -----5
- Գնահատվող գույքի փաստաթղթերը -----7
- Գնահատվող գույքի լուսանկարները -----10
- Գնահատման գործընթացը -----21
- Գնահատման մոտեցումների նկարագրությունը և  
ընտրությունը -----22
- Շուկայական արժեքի հաշվարկ -----23
- Գնահատման արդյունքների համաձայնեցում և  
ամփոփում -----38
- Հատուկ պայմաններ -----39

# ԵԶՐԱԿԱՑՈՒԹՅՈՒՆ

Համաձայն **Գույքի գնահատման և աճուրդի կենտրոն ՊՈԱԿ-ի և «ԱԲԻՏ» ՍՊ** ընկերության միջև կնքված **ԳԳԱԿ-ԳՀԾՁԲ-26/5/Գ** պայմանագրի, հայտնում եմ, որ իմ կողմից կատարվել է մարզ Շիրակ, համայնք Գյումրիի ք. Ղուկասյան փողոց 30/6 վարչական շենք հասցեում գտնվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքի գնահատման աշխատանքները:

Կատարված աշխատանքների արդյունքում եկա այն եզրակացության, որ վերը նշված հասցեում գտնվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը առ 05.03.2026թ. կազմում է՝

**194 700 000 /մեկ հարյուր իննսուներս միլիոն յոթ հարյուր հազար/ ՀՀ դրամ**

Ներկայացվում է անշարժ գույքի գնահատման հաշվետվությունը 39 էջից:

ԳՆԱՀԱՏՈՂ: ..... Կ. Չարուխչյան

/Վկայական N ԳԳ-2023-16/

Գնահատող

Կ. Չարուխչյան

2026JVCNJUEW



**1. Գնահատման առաջադրանք**

- 1.1. Գնահատման անշարժ գույքի անվանումը և հասցեն՝ մարզ Շիրակ, համայնք Գյումրի ք. Ղուկասյան փողոց 30/6 վարչական շենք:
- 1.2 Տեղագրման ամսաթիվ՝ 21.02.2026թ.:
- 1.3 Գնահատման ամսաթիվ՝ 05.03.2026թ.:
- 1.4 Հաշվետվության կազմման ամսաթիվ՝ 05.03.2026թ.:
- 1.5 Գնահատման արժեքի տեսակ – շուկայական արժեքի որոշում:
- 1.6 Գնահատման նպատակ (գործառույթ) – Պետական սեփականություն հանդիսացող անշարժ գույքի օտարում:

**Շուկայական արժեք** 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 Գյումրի ք. Ղուկասյան փողոց 30/6 վարչական շենք
Պատվիրատու	Գույքի գնահատման և աճուրդի կենտրոն ՊՈԱԿ /հասցե՝ ք. Երևան, Չաքյան 10/:
Սեփականատերեր	Հայաստանի հանրապետություն
Սեփականության իրավունքի գրանցման կայական	11072023-08-0040
Իրավունքի տեսակ	սեփականություն
Ընթացիկ շահագործումը	Չի շահագործվում
Շուկայականին մոտարկված կադաստրային արժեքը (դրամ)	97 861 365.2 ՀՀ դրամ
Հողամասի կադաստրային արժեքը	11,449,528.2 ՀՀ դրամ
Կադաստրային ծածկագիր	08-001-1337-0054
Այլ տեղեկատվություն	
Փոխարժեք (դրամ)	1USD-377,86 ՀՀ դրամ (cba.am)
Նպատակային նշանակությունը	Բնակավայրերի
Գործառնական նշանակությունը	հասարակական կառուցապատման
Տարածագնահատման գոտին	9
Երկրաչափական տեսք	Կանոնավոր բազմանկյուն
Կառուցապատման չափորոշիչներ	
Հողամասի մակերես(քմ)	1089 քմ
Թեքություն	հարթ
Ճակատային եզրագիծ	42,28 մ.
Տրանսպորտային մատչելիություն	լավ
Այլ տեղեկատվություն	
Շենք շինությունների տեխնիկական վիճակը	լավ
Հարկայնությունը	2 հարկ
Մակերեսը (քմ)	Վարչական շենք՝ 930,19քմ
Մակերես ըստ հարկերի (քմ)	-
Մոաստաղի բարձրությունը (մ)	3,1-3,2մ
Կառուցման տարեթիվը (թ)	1970թ.-44,9քմ 1960թ.-885,29քմ
Արտաքին հարդարումը	տուֆ
Արտաքին պատերը	քարե
Միջհարկային ծածկը	փայտե
Ճանիքը	թիթեղ



Գնահատող


*Handwritten signature*

Կ. Չարուխյան

2026JVCNJUEW

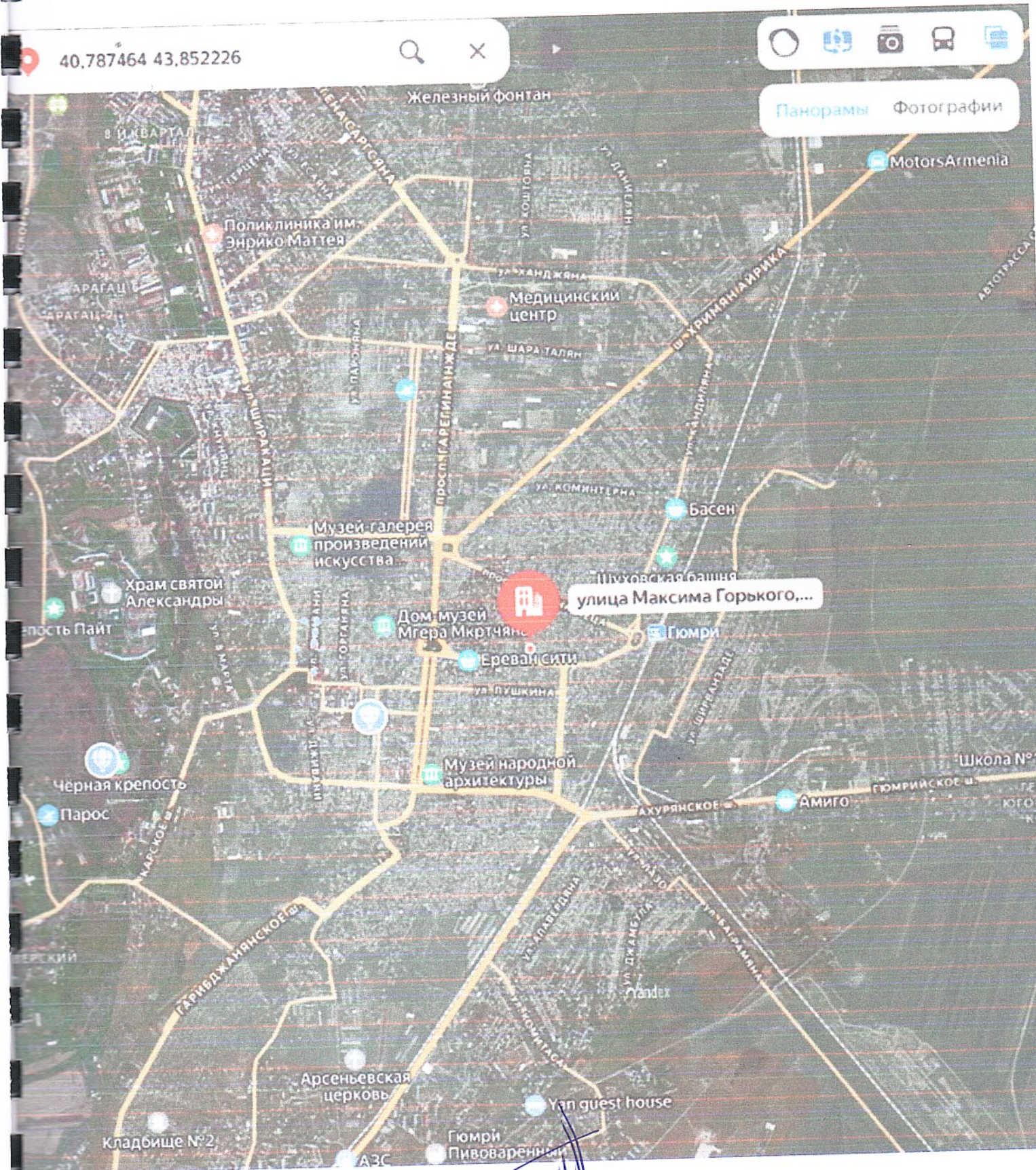
<p>Գրտաքին դուռ</p> <p>Դոմուկիկացիներ</p>	<p>մետալուպլաստ</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Անվանում</th> <th>Առկա է</th> <th>Առկա չէ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Ջուր</td> <td>X</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Կոյուղի</td> <td>X</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Էլեկտրամատակարարում</td> <td>X</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Գազամատակարարում</td> <td></td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>Ջեռուցում</td> <td></td> <td>X</td> </tr> </tbody> </table>	Անվանում	Առկա է	Առկա չէ	Ջուր	X		Կոյուղի	X		Էլեկտրամատակարարում	X		Գազամատակարարում		X	Ջեռուցում		X
Անվանում	Առկա է	Առկա չէ																	
Ջուր	X																		
Կոյուղի	X																		
Էլեկտրամատակարարում	X																		
Գազամատակարարում		X																	
Ջեռուցում		X																	
<p>Քերքին հարդարանք (պատեր, հատակ, դռներ և պատուհաններ)</p>	<p>Պատուհանները՝ փայտե Դռները՝ փայտե Հատակը՝ տախտակ Պատերը ներկանյութ, պաստառ</p>																		
<p>Սանհանգույց</p> <p>Քերքին հարդարման ընդհանուր գնահատական (1-7 բալային սանդղակով)*:</p> <p>1. գրոյական վիճակ, 2. Վատ վիճակ, 3. Միջինից քաճոր, 4. Միջին վիճակ, 5. Միջինից բարձր, 6. Լավ վիճակ, 7. Գերազանց</p> <p>* սանդղակ ը կարող է փոփոխվել՝ կախված գնահատողի տարանջատումից</p>	<p>սայիկապատ</p> <p>2</p>																		
<p>Այլ տեղեկություններ</p>	<p>Երկրորդ հարկի տեղազննության արդյունքում պարզվեց, որ ծածկի մի հատվածը քանդված է, մոտ 20-30 քմ մակերեսով:</p>																		



Գնահատող  Կ. Չարուխյան

# Անշարժ գույքի տեղակայումը

<https://yandex.com/maps/10259/gyumri/?l=sat%2Cskl%2Cstv%2Csta&ll=43.852801%2C40.787200&mode=search&no-distribution=1&sl=43.852226%2C40.787464&text=40.787464%2C43.852226&z=18>



Չևահանտող

*Handwritten signature*

Վ. Չարուխյան

2026JVCNJUEW



Օբյեկտի դիտում

Օբյեկտը  
Որոնել շերտեր

**Հոդամասեր**

Որոնում    Բեռացնել

Կադաստրային կոդ: 08-001-1337-0054

Մակերես =>:

Մակերես <=:

Ստեղծ ժամանակ =>:

Ստեղծ ժամանակ <=:

**որոնման արդյունք (շերտ: Հոդամասեր)**

Կադաստրային...	Մակերես	Ստեղծ ժաման...
08-001-1337-00...	1090.71	11-07-2023 09:...

Էջ 1 -ը 1    Տույգ է տրվում

**գրառման մանրամասն դիտում (շերտ: Հոդամասեր)**

Անուն	Արժեք
Կադաստրային կոդ	08-001-1337-0054
Մակերես	1090.71
Ստեղծ ժամանակ	11-07-2023 09 11 19

Armenia GK-8    Lat : 40.787450    Lon : 43.852253

1 1000



Գևորգյան

*Handwritten signature*

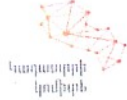
Կ. Չարուխչյան

2026JVCNJUEW

# Անշարժ գույքի փաստաթղթեր



ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆ  
**ՎՎԱՅԱԿԱՆ**  
ԱՆՇԱՐՉ ԳՈՒՅՔԻ ԵՎ ԱՆՎՈՒՆՈՒՄԻ ԻՐԱՎՈՒՆՔԱԿԱՆ  
ՊԱՏՄԱՆ ԳՐԱՆՑԱՆ



Սույն վկայականով հաստատվում է 26 հունվարի 2012 թվականին գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման միասնական մատյանում կատարված անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքի պետական գրանցումը հետևյալ տվյալներով

### 1. ԳՐԱՆՑՎԱԾ ԻՐԱՎՈՒՆՔԻ ՍՈՒԹՅԵԿՏ(ՆԵՐ)

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆ

### 2. ԱՆՇԱՐՉ ԳՈՒՅՔԻ ԳՏՆՎԵԼՈՒ ՎԱՅՐԸ ԵՎ ԱՆՎՈՒՆՈՒՄԸ

Մարզ Շիրակ, համայնք Գյումրի ք. Դուրախյան փողոց 30/6 վարչական շենք

### 3. ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՀԻՄՔ ՀԱՆԴԻՍԱՑԱԾ ՓԱՍՏԱԹՂԹԵՐԸ

Անշարժ գույքի առուվանդորի պայմանագիր 23/12/2011թ. գրանցամատյան թիվ 9258

### 4. ՀՈՂԱՄԱՍԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ

Կադաստրային ծածկագիրը՝ 08-001-1337-0054

Մակերեսի չափը (հա)՝ 0.1089

Նպատակային նշանակությունը՝ ընակեցվարների

Գործառնական նշանակությունը կամ հողատեսքը՝ Հասարակական և արտադրամասն

Գրանցված իրավունքի տեսակը՝ ԱՆՎՈՒՆՈՒՄԻ ԳՐԱՆՑՄԱՆ

ՎՎԱՅԱԿԱՆ N 11072023-08-0040, գաղտնաբառ՝ MM1Q6QK1JBUF

Փաստաթղթի ինֆորմացիա և վավերականությունը կարող է ստուգվել հարապատասխան կայքի վրա՝ [www.e-cadastre.am](http://www.e-cadastre.am) կայքի 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	08-001-1337-0054-001	Կարգական շենք	930 19 քմ	ԱՆՎՈՒՆՈՒՄԻ ԳՐԱՆՑՄԱՆ

### Լրացուցիչ նշումներ և տեղեկություններ

Գրանցումը իրականացնող պաշտոնատար անձի անունը, ազգանունը՝ ԳԱՅԱՆ ԽԱՉԱՏՐՅԱՆ

Ձբադեցրած պաշտոնը՝ Անշարժ գույքի ռեգիստր

ՎՎԱՅԱԿԱՆ N 11072023-08-0040, գաղտնաբառ՝ MM1Q6QK1JBUF

Փաստաթղթի ինֆորմացիա և վավերականությունը կարող է ստուգվել հարապատասխան կայքի վրա՝ [www.e-cadastre.am](http://www.e-cadastre.am) կայքի միջոցով

էջ 2/2



Գևահայտող

*Handwritten signature*

Կ. Չարուխյան

2026JVCNJUEW

ՅԵՄՄԻՆԻՑ - ԿՖԻ - Կ/Կ

ՀՈՂԱՄԱՍԻ ՀԱՏԱԿԿՈՒԹՅՈՒՆ

1:500  
(մմ/սմ)

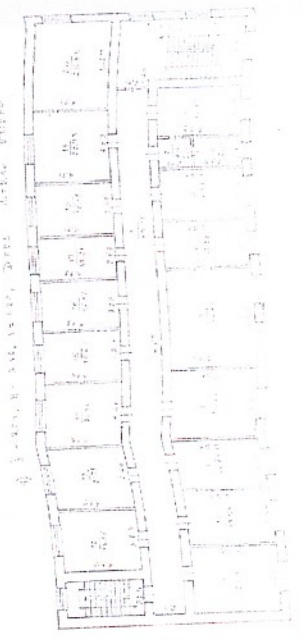


Կոդ	Տեսակ	Մակերես (մ²)	Կառուցված մակերես (մ²)	Վերջնական մակերես (մ²)
1.1	Հողատարածք	12000	0	12000
1.2	Կառուցվածք	1000	1000	1000
1.3	Կառուցվածք	2000	2000	2000
1.4	Կառուցվածք	3000	3000	3000
1.5	Կառուցվածք	4000	4000	4000
1.6	Կառուցվածք	5000	5000	5000
1.7	Կառուցվածք	6000	6000	6000
1.8	Կառուցվածք	7000	7000	7000
1.9	Կառուցվածք	8000	8000	8000
1.10	Կառուցվածք	9000	9000	9000
1.11	Կառուցվածք	10000	10000	10000
1.12	Կառուցվածք	11000	11000	11000
1.13	Կառուցվածք	12000	12000	12000
1.14	Կառուցվածք	13000	13000	13000
1.15	Կառուցվածք	14000	14000	14000
1.16	Կառուցվածք	15000	15000	15000
1.17	Կառուցվածք	16000	16000	16000
1.18	Կառուցվածք	17000	17000	17000
1.19	Կառուցվածք	18000	18000	18000
1.20	Կառուցվածք	19000	19000	19000
1.21	Կառուցվածք	20000	20000	20000

Հատարող  
 Կառուցարարություն

ՅԵՄՄԻՆԻՑ  
ԿՖԻ - Կ/Կ

ՅԵՄՄԻՆԻՑ - ԿՖԻ - Կ/Կ



Գևահյատող

Կոչարյան

Կ. Հարությունյան

2026JVCNJUEW

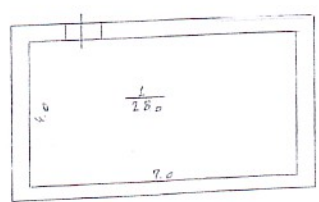


ՅՇԿՐԱԿՈՇ - 0740 ԻԿՇ

ՇԵՆՔԻ ՀԱՏԱԿԱԳԻԾԸ

1:100  
(մասշտաբը)

2) [ ԿԱՐԿ, Ի=2.30, Լ=2.30, Խ=0.4



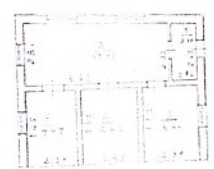
ԲԱՎԷՆ ԳՐԵՆ Ի ԿՐԻՍՏՈՒՅԱԿ  
Կատարող *[Signature]* Ս. Կ. Ի. Գ. Ի. ՇԵՆՔԻ  
(ստորագրություններ)



ՇԵՆՔԻ ՀԱՏԱԿԱԳԻԾԸ

1:200  
(մասշտաբը)

Ս 2 ՅՇԿ. ԿԱՏԱՆՈՒՄԻ ԼՆՍ Ի Կ



ԳՐԱՅԻ ԿՐԵՆ Ի ԿՐԻՍՏՈՒՅԱԿ  
Կատարող *[Signature]* Ս. Կ. Ի. Գ. Ի. ՇԵՆՔԻ  
(ստորագրություններ)



*[Large handwritten signature]*

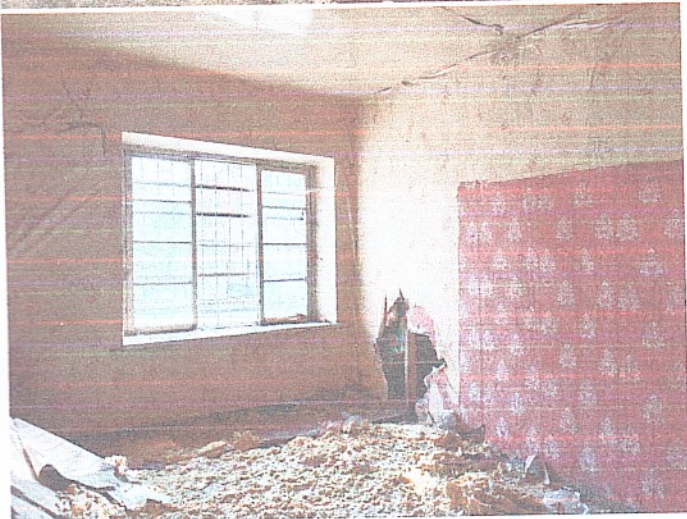
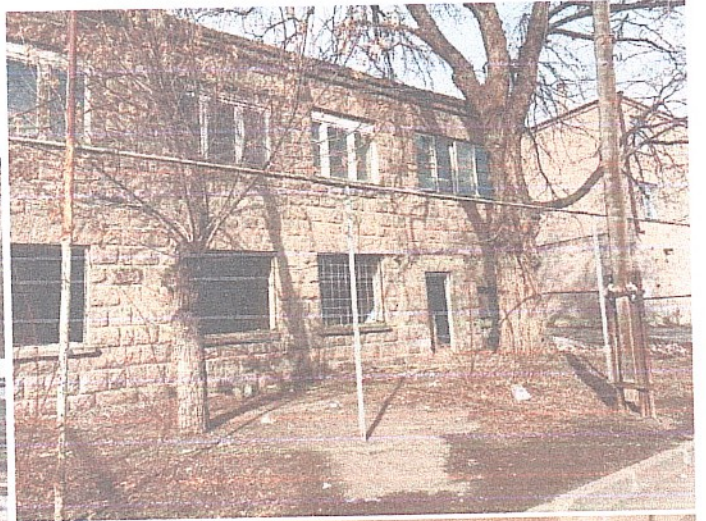
Գևախատող

Կ. Չարուխյան

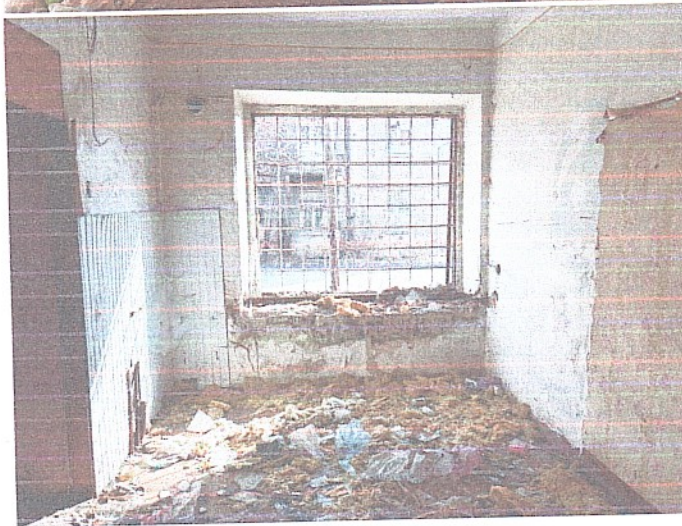
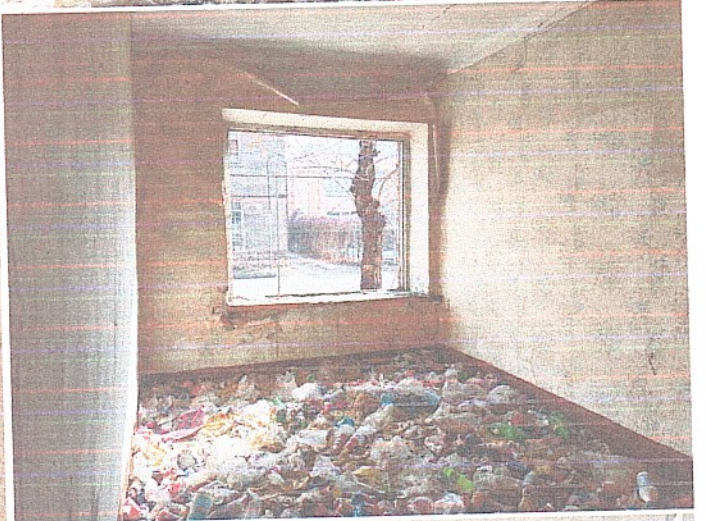
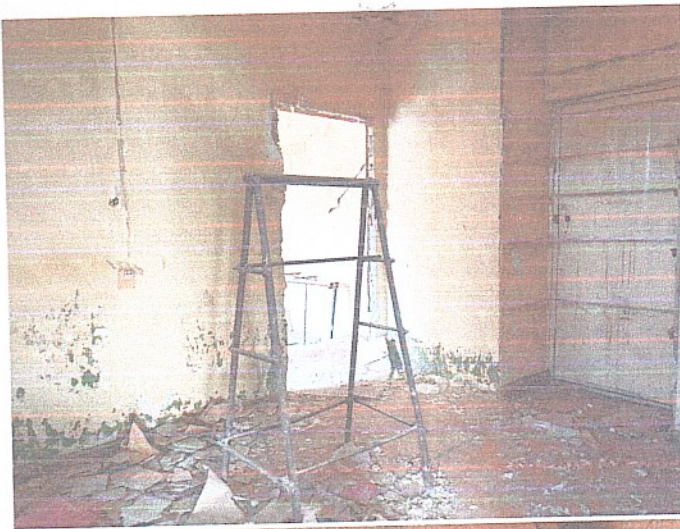
2026JVCNJUEW

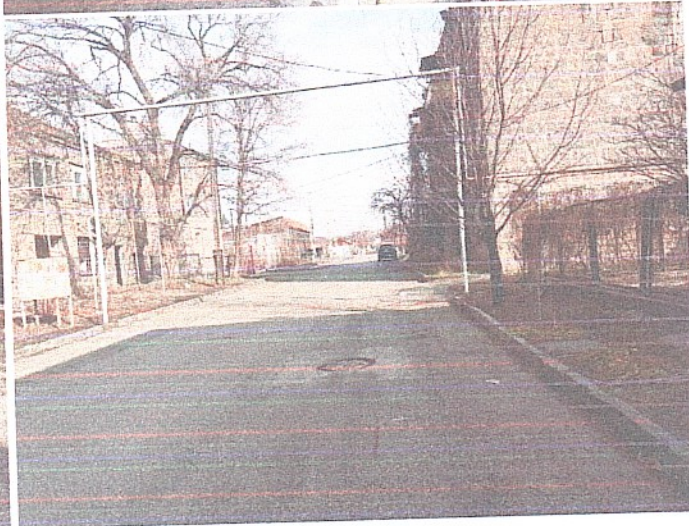
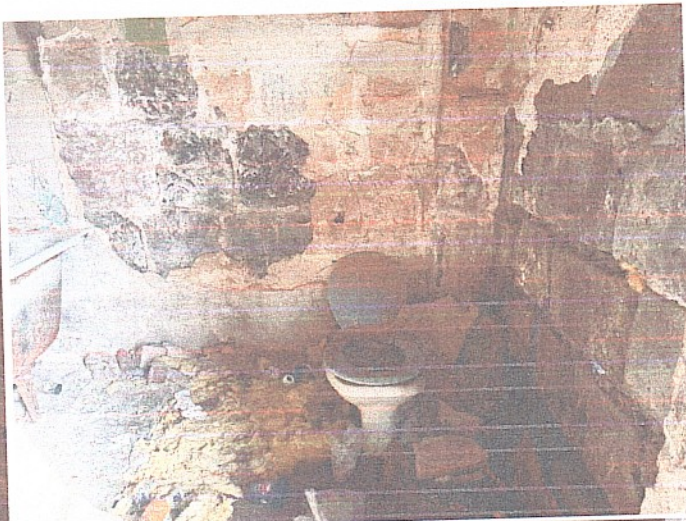


Լուսանկարչական հավելված



*Handwritten signature*

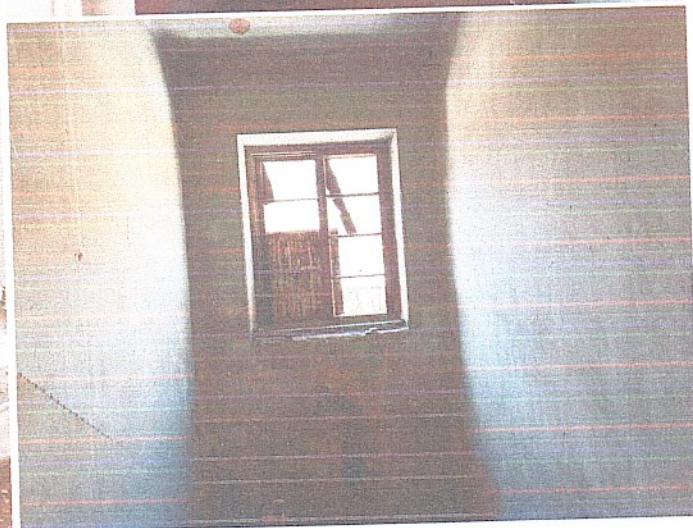




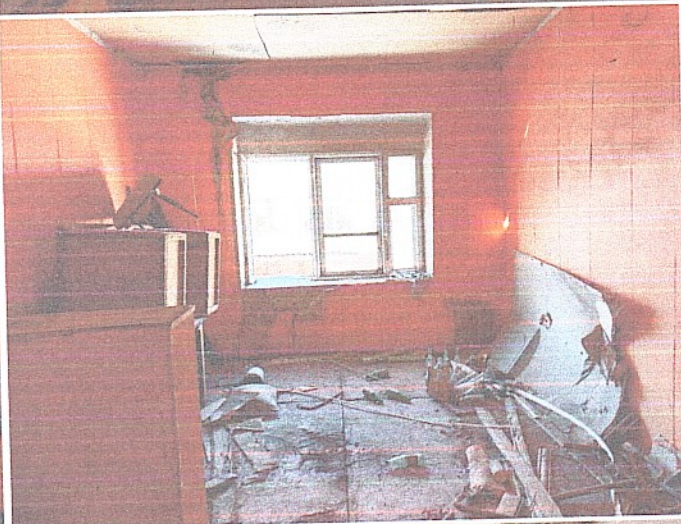
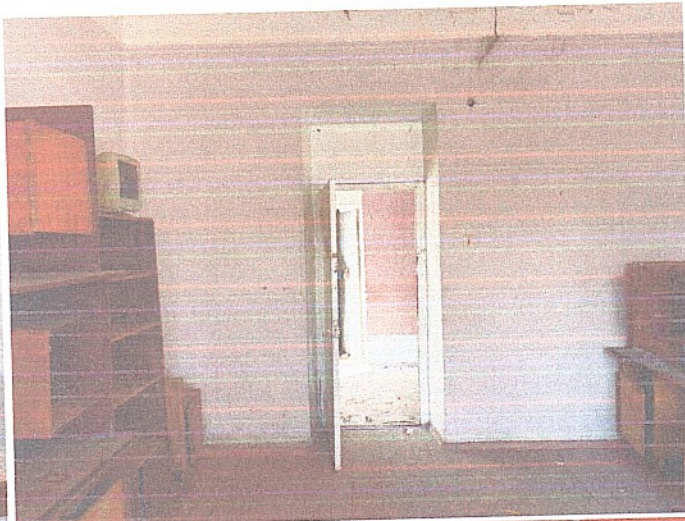
Վահագնի  
Վերստիկ

Կ. Չարուխյան

2026JVCNJUEW



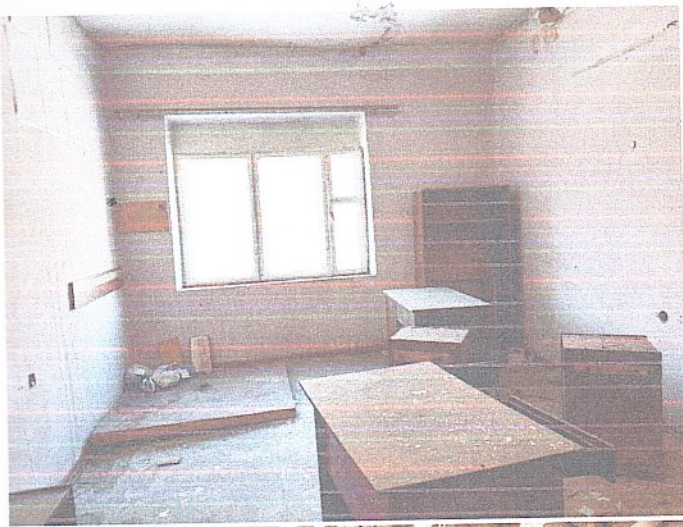
*Handwritten signature*



Վահագնուհի  
*Վահագն*

Կ. Չարուխչյան

2026JVCNJUEW



A handwritten signature in blue ink, written in a cursive style, crossing over the printed text.



*Handwritten signature in blue ink.*

Գևահատող

Կ. Չարուխյան

2026JVCNJUEW





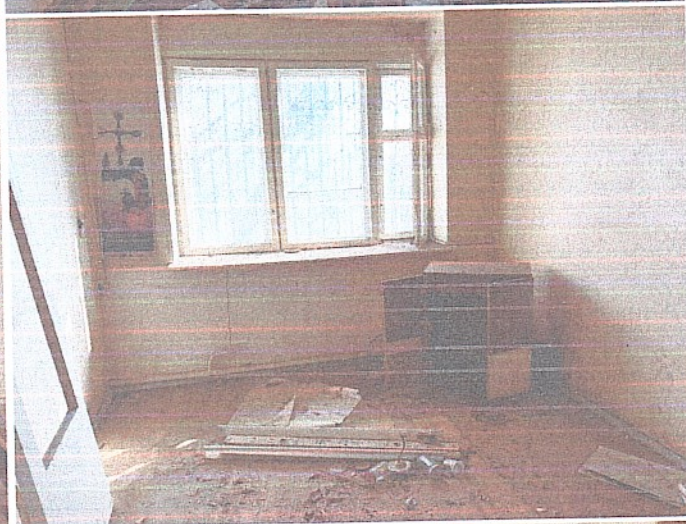
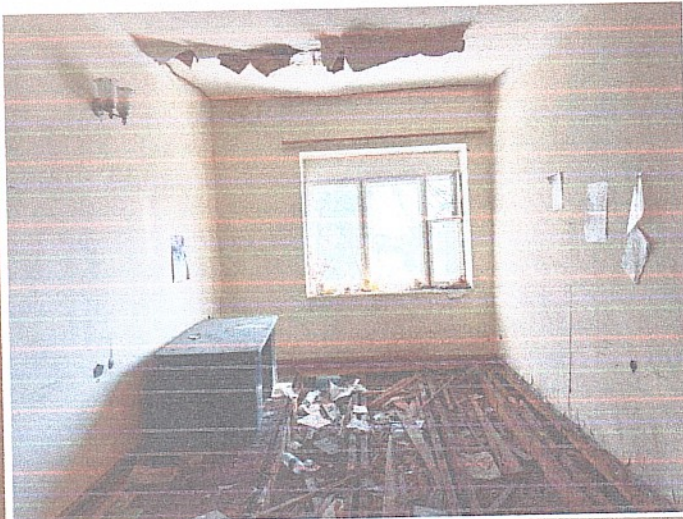
Գևորգյան

*Handwritten signature*

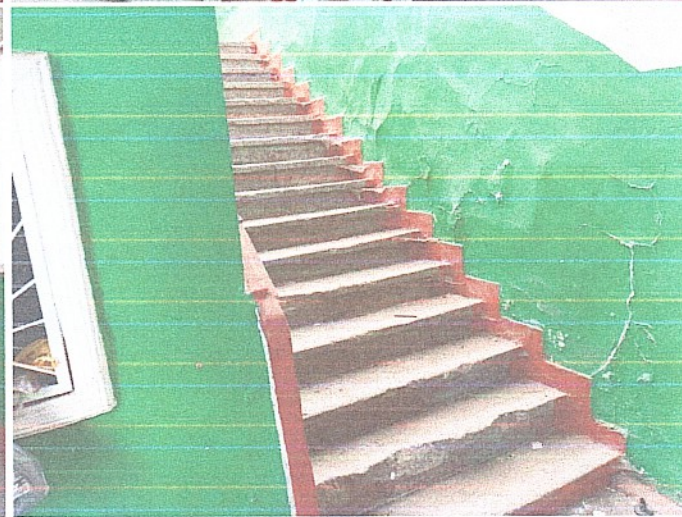
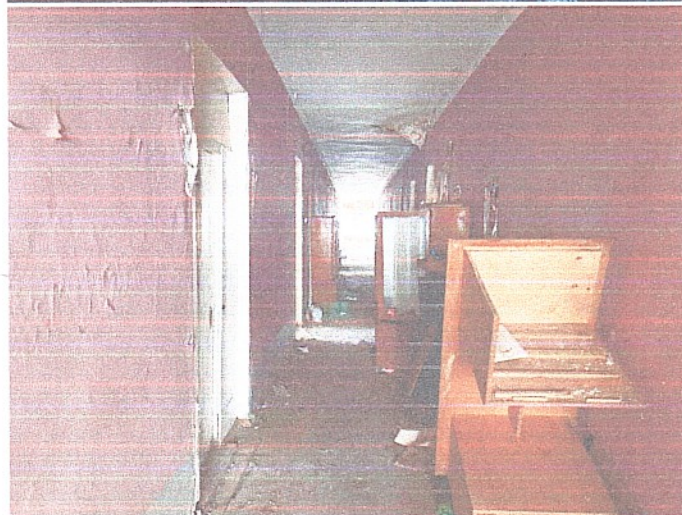
Կ. Չարուխյան

2026JVCNJUEW

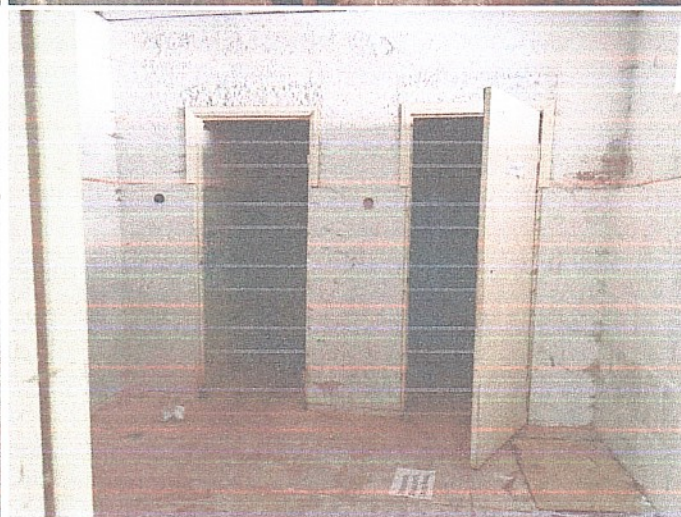
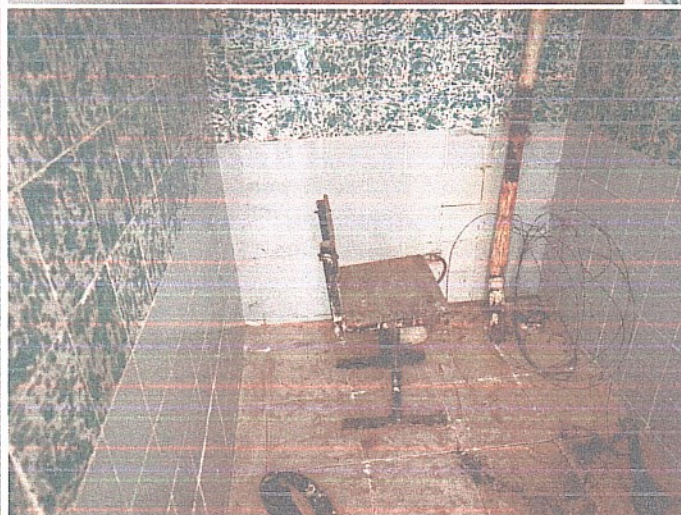
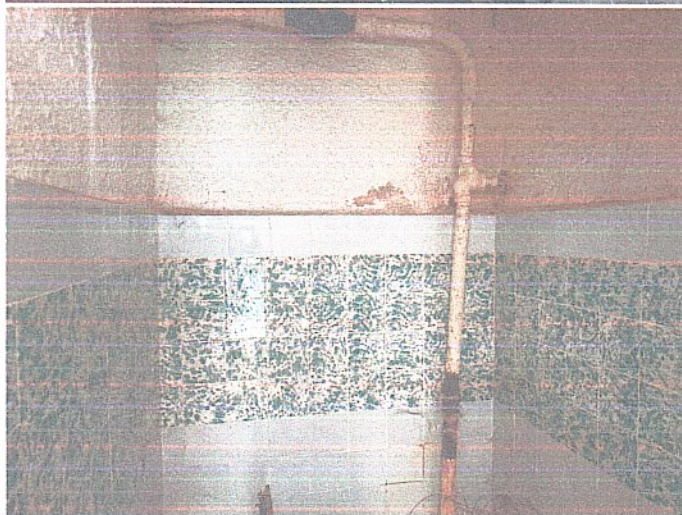




*Handwritten signature*



*Handwritten signature*



*Վերոնիկ*

**2. Գնահատման գործընթացը**

Գնահատման գործընթացը իր մեջ ներառում է հետևյալ գործողությունները.


- օբյեկտի գտնվելու վայրի ուսումնասիրություն և վերլուծություն;
- օբյեկտի տեղագնում, լուսանկարում, տեխնիկական փաստաթղթերի ուսումնասիրում;
- հարցազրույց սեփականատերերի հետ;
- համապատասխան ինֆորմացիայի, տվյալների հավաքագրում, համեմատվող տարբերակների տեղագնում, 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:

  
 Գնահատող Կ. Չարուխյան



**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):

**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:

Զանի որ առկա չեն վարձակալության հանձնված կամ առաջարկվող համանման գույքերի վերաբերյալ բավարար և հավաստի տվյալներ, ուստի չեմ 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:

Գնահատող

Կ. Չարուխյան

2026JVCNJUEW



### 5 Շուկայական արժեքի հաշվարկ

#### 5.1 Համեմատական մոտեցում

Աղյուսակ 2-ում բերված են նույն տարածաշրջանում վերջին ամիսների ընթացքում գնահատվող անշարժ գույքին համանման գույքերի վաճառքների, առաջարկների օրինակներ:

Առաջարկների ընտրության համար ուսումնասիրվել են [www.myrealty.am](http://www.myrealty.am), [www.bnakaran.com](http://www.bnakaran.com), [www.igind.am](http://www.igind.am), [www.list.am](http://www.list.am), [www.yerkir-real.com](http://www.yerkir-real.com), [www.realakcern.am/](http://www.realakcern.am/), [www.erkirrealty.am](http://www.erkirrealty.am), [www.mail.am](http://www.mail.am), [www.arajark.am](http://www.arajark.am) կայքերը:

Իսկ փաստացի վաճառքների, կատարված գործարքների համար հիմք է ընդունվել Կադաստրի Կոմիտեի կայքում առկա ինֆորմացիան:

Կատարված աշխատանքների վերլուծությունը տրված է ստորև բերված աղյուսակ 2-ում

**Համեմատ օբյեկտ N 1**

The screenshot shows a real estate listing on the website list.am. The listing is for a property located in Yerevan, Armenia. The title of the listing is "Բազմաֆունկցիոնալ գույք Գայի փողոցում Գյումրիում, 100 քմ" (Multi-functional property in Gayi street, Gyumri, 100 sqm). The price is listed as \$102,000. The listing is from Creative Real Estate, which has a 4.7 rating based on 12 reviews. The listing was posted on 2024/01/11. There are buttons for "Գրել" (Write) and "Քննարկարկել" (Review). Below the listing is a map showing the location of the property in Yerevan, near the center of the city, with a red pin indicating the specific location. The map is from Yandex Maps.



*Handwritten signature*

### Հանձնատ օբյեկտ N 2

list.am/item/21122926?lo\_src=2

Gmail YouTube Карты

Всё заклад

list

Բաժիններ Դրոշմ

Karen

Տեղադրել հայտարարություն



Առևտրային տարածք  
Վահան Տերյանի փողոցում  
Գյումրիում, 714 քմ  
**\$550,000**

Հմայակ  
5.0 · 1 սենսաբանություն

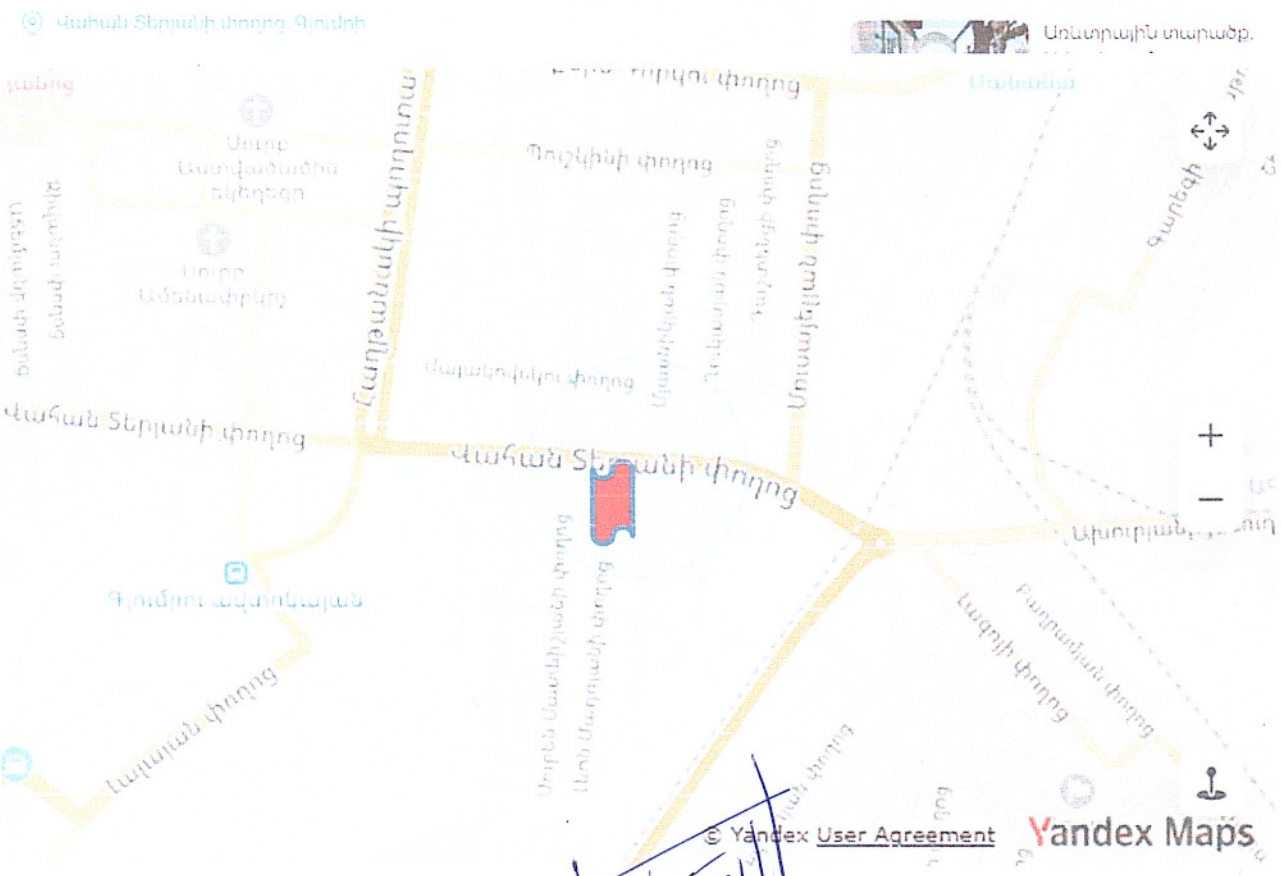
List.am 2015-2020

Գրել Զանգահարել

- Թոփ
- Գլխավոր էջ
- Պիտակ

Նմանատիպ հայտարարություններ

Առևտրային տարածք



© Yandex User Agreement Yandex Maps

Գևահատող

*Handwritten signature*

Կ. Չարուխյան

2026JVCNJUEW



### Համեմատ օբյեկտ N 3

list.am/item/22236671?id\_src=2

Gmail YouTube Կարտե

Անժամկետ օբյեկտներ Այլնախանգում List Առարկում

Տեղեկանք Բնտարան կառ

list Բաժիններ Գրքում

Karen

Տեղադրել հայտարարություն

Կոնստրուկցիոն Կառուցում Կառուցվող օբյեկտներ Բազմաբնակարան օբյեկտ

Ք Գնումով



Բազմաֆունկցիոնալ գույք  
Գորկու փողոցում  
Գյումրիում, 200 քմ  
**\$80,000**



Creative Real Estate

4.7 · 12 մեկնարանություն

Առաջին անգամ: 22.07.2016

Գրել

Հանգանակարել



Թոփ



Գլխավոր էջ



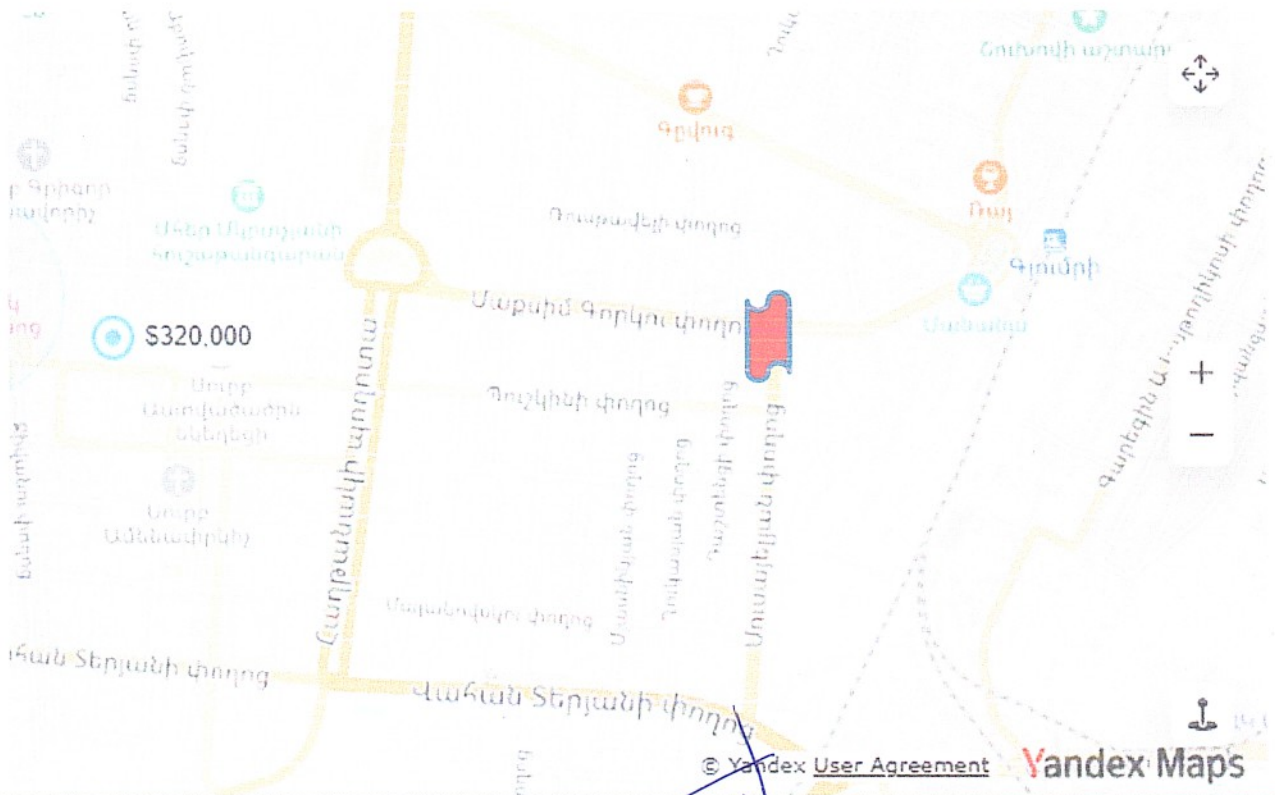
Պիտակ

Նմանատիպ հայտարարություններ



Բազմաֆունկցիոնալ

Գորկու փողոց, Գյումրի



© Yandex User Agreement

Yandex Maps



Գևահատող

*Handwritten signature*

Վ. Չարուխյան

2026JVCNJUEW

Գնահատման Համեմատական Մոտեցում

Համեմատության Միավոր	Գնահատվող օբյեկտ	Համեմատ օբյեկտ N 1	Համեմատ օբյեկտ N 2	Համեմատ օբյեկտ N 3
Նպատակային Նշանակությունը	տարածք	տարածք	տարածք	տարածք
Տեղադրությունը	Գյուլմրի Դուկասյան 30/6	Գյուլմրի Գայի փ.	Գյուլմրի Տերյան փ.	Գյուլմրի Գորկու փ.
Վաճառքի, առաջարկի գինը		38,760,000	209,000,000	30,400,000
Կահույք, տեխնիկա		առկա չէ	առկա է	առկա չէ
Ուղղում%/		0	2,000,000	0
Ուղղված 1ք/մ գինը		38,760,000	207,000,000	30,400,000
Մակերես	930.19	100	714	100
1ք/մ գինը		387,600	289,916	304,000
Տվյալների աղբյուր		<a href="https://www.list.am/item/23325954?ld_src=2">https://www.list.am/item/23325954?ld_src=2</a>	<a href="https://www.list.am/item/21122928?ld_src=2">https://www.list.am/item/21122928?ld_src=2</a>	<a href="https://www.list.am/item/22236671?ld_src=2">https://www.list.am/item/22236671?ld_src=2</a>
Վաճառքի, առաջարկի ամսաթիվը		02.2026/առաջ/	02.2026/առաջ/	02.2026/առաջ/
Ուղղում%/		-5	-5	-5
Ուղղված 1ք/մ գինը		368,220	275,420	288,800
Հողամասի մակերես	1089	115.0	650.0	200.0
Ուղղում%/	1.17	-2,003	-25,162	80,141
Ուղղված 1ք/մ գինը		370,223	300,582	208,659
ընթացիկ օգտագործում	չի շահագործվում	չի շահագործվում	չի շահագործվում	չի շահագործվում
Ուղղում%/		0	0	0
Ուղղված 1ք/մ գինը		370,223	300,582	208,659
Հարկ/Հարկայնություն	2 հարկ	1 հարկ	1հարկ, 2 հարկ	1 հարկ
Ուղղում%/		-5	0	-5
Ուղղված 1ք/մ գինը		351,712	300,582	198,226
Տեղադրություն	լավ	լավ	լավ	բավ
Ուղղում%/		0	0	10
Ուղղված 1ք/մ գինը		351,712	300,582	218,049
Տրանսպորտային մատչելիություն	լավ	լավ	լավ	լավ
Ուղղում%/		0	0	0
Ուղղված 1ք/մ գինը		351,712	300,582	218,049
Դիրք	լավ	լավ	լավ	լավ
Ուղղում%/		0	0	0
Ուղղված 1ք/մ գինը		351,712	300,582	218,049
Ներքին Հարդարանք	1.5	3	3	2
Ուղղում%/		-15	-15	-5
Ուղղված 1ք/մ գինը		298,955	255,495	207,146
Կոմունալ հարմարություններ	2	4	5	2
Ուղղում%/		-5	-15	0



Գնահատող

*Վ. Զարուխյան*

Վ. Զարուխյան

2026JVCNJUEW

Ուղղված 1ք/մ գինը		284,007	217,170	207,146
<b>Արտաքին հարդարում</b>	Նման	Նման	Նման	Նման
Ուղղում%/		0	0	0
Ուղղված 1ք/մ գինը		284,007	217,170	207,146
<b>Ճակատային մաս</b>	Նման	Նման	Նման	Նման
Ուղղում%/		0	0	0
Ուղղված 1ք/մ գինը		284,007	217,170	207,146
<b>Առաստաղի բարձրություն</b>	3.1-3.2մ	2.8-3.2մ	3մ.	2.7-3.3մ.
Ուղղում%/		0	0	0
Ուղղված 1ք/մ գինը		284,007	217,170	207,146
<b>Միջհարկային ծածկ</b>	1 հարկ՝ Ե-բ; 2-րդ հարկ՝ փայտ	Ե-բ	Ե-բ	փայտ
Ուղղում%/		-10	-5	10
Ուղղված 1ք/մ գինը		255,607	206,312	227,861
<b>Մակերեսի մեծություն</b>	930.19	100	714	100
Ուղղում%/		-10	0	-10
Ուղղված 1ք/մ գինը		230,046	206,312	205,075
Համեմատվող գույքի 1ք/մ-ի արժեքը			213,811	
Համեմատվող գույքի արժեքը			198,884,759	
<b>Կլորացված</b>			198,900,000	

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

Այսպիսով, գնահատվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը, հաշվարկված համեմատական վերլուծության մոտեցմամբ կազմում է՝ **198 900 000 (մեկ հարյուր իննսուներեք միլիոն ինը հարյուր հազար) ՀՀ դրամ:**



*Handwritten signature*

### 5.2 Ծախսային մոտեցում

Անշարժ գույքի գնահատման ծախսային մոտեցումը իրականացվում է հետևյալ հաջորդականությամբ՝

- հողամասի շուկայական արժեքի որոշում,
- շենքերի և շինությունների վերականգնման (վերարտադրման կամ փոխարինման) ծախսերի որոշում,
- շենքերի և շինությունների կուտակված մաշվածության մեծության որոշում,
- անշարժ գույքի շուկայական արժեքի որոշում (որպես հողամասի արժեքի և շենքերի ու կառույցների վերականգնման ծախսերի գումար՝ հանած կուտակված մաշվածությունը):

Հաշվի առնելով այն, որ գնահատման առաջադրանքի համաձայն հողամասի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքը պահանջվում է որոշել, մենք այն ներառել ենք մեր հաշվարկներում: Նախ հաշվեն հողամասի շուկայական արժեքը.

Համեմատ օբյեկտ N 1

The screenshot shows a real estate listing on the 'list.am' website. The listing is for a residential building in Yerevan, Armenia, located at Գարեգին Նժդեհի պողոտայում Գյումրիում, 300 քմ. The price is \$80,000. The listing is by user Robert. The page includes an aerial photo of the building, a street map, and various navigation and interaction buttons.



Գևահատոր

*Handwritten signature*

Կ. Չարուխյան

2026JVCNJUEW

### Հանձնատ օբյեկտ N 2

list.am/item/22140711?ld\_src=10

Gmail YouTube Карты

Все закладки

Անոնիմի ձեռնարկները Առկա են անհատները List Group-ում

Տեղեկանք Բնակարանը կապ



Ավտոմատ Բաժիններ

Karen

Տեղադրել հայտարարություն

Պրոբլեմներ Անհատները Հասցեները Բնակարանները Բնակարանները/Անոնիմի համայնք

10 Գրություն



Հողատարածք բնակելի շինությունների համար Ղուկասյան փողոցում Գյումրիում, 453 քմ **\$99,500**



Ավտոմատ 199-02-2376

Գրել Զանգահարել

Թեմ Գլխավոր էք Պիտակ

Ղուկասյան փողոց

Նմանատիպ հայտարարություններ



Yandex User Agreement Yandex Maps



Գևահարող *Արմենյան* Կ. Չարուխյան

2026JVCNJUEW

### Համեմատ օբյեկտ N 3

list.am/item/21959052?id\_src=2

list

Հողատարածք հասարակական շինությունների համար Գյումրիում, 368 քմ \$100,000

Մենու

Գնի Զանգահարել

Թոփ Գլխավոր էջ Պիտակ

40.798036, 43.84783, Գյումրի, Շիրակի մարզ

Նմանատիպ հայտարարություններ

Yandex Maps

Աղյուսակ 3

Գևահատող

*Handwritten signature*

Կ. Չարուխյան

2026JVCNJUEW



Գնահատման Համեմատական Մոտեցում

Համեմատության Միավոր	Գնահատվող օբյեկտ	Համեմատ օբյեկտN 1	Համեմատ օբյեկտN 2	Համեմատ օբյեկտN 3
Տեղադրություն	Գյումրի Ղուկասյան 30/6	Գյումրի Գ. Նժդեհ	Գյումրի Ղուկասյան փ	Գյումրի Ղուկասյան
Վաճառքի, առաջարկի գին		30,400,000	37,810,000	38,000,000
Մակերես	1089	300	453	368
1ք/մ գին		101333.3333	83465.78366	103260.8696
Տվյալների աղբյուր		<a href="https://www.list.am/item/22823833?ld_src=2">https://www.list.am/item/22823833?ld_src=2</a>	<a href="https://www.list.am/item/22140711?ld_src=10">https://www.list.am/item/22140711?ld_src=10</a>	<a href="https://www.list.am/item/21959052?ld_src=2">https://www.list.am/item/21959052?ld_src=2</a>
Վաճառքի, առաջարկի ամսաթիվ		02.2026/առաջ/	09.2025/առաջ/	09.2025/առաջ/
Ուղղում/%/		-5	-5	-5
Ուղղված 1ք/մ գին		96,267	79,292	98,098
Նխատակային նշանակություն	բնակավայրերի	բնակավայրերի	բնակավայրերի	բնակավայրերի
Ուղղում/%/		0	0	0
Ուղղված 1ք/մ գին		96,267	79,292	98,098
Գործառնական նշանակություն	հասարակական կառուցապատման	հասարակական կառուցապատման	բնակելի կառուցապատման	հասարակական կառուցապատման
Ուղղում/%/		0	5	0
Ուղղված 1ք/մ գին		96,267	83,257	98,098
Իրավունքի տեսակը	սեփականություն	սեփականություն	սեփականություն	սեփականություն
Ուղղում/%/		0	0	0
Ուղղված 1ք/մ գին		96,267	83,257	98,098
Տրանսպորտային մատչելիություն	լավ	լավ	բավ	լավ
Ուղղում/%/		0	10	0
Ուղղված 1ք/մ գին		96,267	91,583	98,098
Հողամասի մակերես	1089	300	453	368
Ուղղում/%/		-5	-5	-5
Ուղղված 1ք/մ գին		91,453	87,004	93,193
Դիրք	լավ	լավ	բավ	լավ
Ուղղում/%/		0	10	0
Ուղղված 1ք/մ գին		91,453	95,704	93,193
Տեղադրություն	լավ	լավ	բավ	լավ
Ուղղում/%/		0	10	0
Ուղղված 1ք/մ գին		91,453	105,274	93,193
Ճակատային մաս	նման	նման	նման	նման
Ուղղում/%/		0	0	0
Ուղղված 1ք/մ գին		91,453	105,274	93,193
Երկրաչափական տեսք	նման	նման	նման	նման
Ուղղում/%/		0	0	0



*Handwritten signature*

Ուղղված 1ք/մ գին		91,453	105,274	93,193
<b>Հողամասի թերություն</b>	նման	նման	նման	նման
Ուղղում/%/		0	0	0
Ուղղված 1ք/մ գին		91,453	105,274	93,193
<b>Բարելավումներ</b>	առկա չէ	առկա չէ	առկա չէ	առկա չէ
Ուղղում/%/		0	0	0
Ուղղված 1ք/մ գին		91,453	105,274	93,193
<b>Օբյեկտի 1ք/մ-ի ճշգրտված գին</b>			96,640	
<b>Հողամասի Արժեք</b>			105,240,960	
<b>Կլորացված</b>			105,200,000	

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

Այսպիսով, հողամասի արժեքը ստացա **105 200 000 /մեկ հարյուր հինգ միլիոն երկու 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՝

$$N_i = A \times \text{ԱԱՀ} \times \text{Ձ/Շ} / \text{ՓՇ} \times \text{ՓԿԲ} \text{ որտեղ}$$

A - վերարտադրման ծախսերն է՝ 321 000 ՀՀ դրամ

ԱԱՀ - Ավելացված արժեքի հարկ (20%)

Ձ/Շ – ձեռնարկատիրական շահույթ (15%)

ՓՇ-Փոխարժեք ՇԽԳ

ՓԿԲ-Փոխարժեք ԿԲ

$$N_i = 321\,000 \times 1.2 \times 2/392 \times 377,86 \times 1,15 = 427,001.1 \text{ ՀՀ դրամ,}$$

Գնահատվող օբյեկտի ընդհանուր վերարտադրման ծախսերը կլինի՝

$$V = V_1 + V_2 + \dots + V_m = \sum_{j=1}^m V_j +, \text{ որտեղ}$$

V<sub>j</sub> - գնահատման օբյեկտի մեջ մտնող j - թղ շինության վերարտադրման ծախսն է, որը որոշվում է հետևյալ բանաձևով՝

$$V_j = S_j \times N_j, \text{ որտեղ}$$

S<sub>j</sub> - j-րդ շինության մակերեսն է,

N<sub>j</sub> -j-րդ շինության վերարտադրման ծախսերի նորմատիվն է:

Այս դեպքում շինությունների ընդհանուր վերարտադրման ծախսերը կլինի՝



Գնահատող

*[Handwritten signature]*

Կ. Չարուխյան

2026JVCNJUEW

$$V = \sum_{j=1}^m S_j \cdot xN_j$$

Շինությունների շուկայական արժեքը կհաշվարկվի հետևյալ բանաձևով

$$C = V - F, \text{ որտեղ}$$

F-ը կուտակված մաշվածությունն է:

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

Շենքեր-շինությունների վերարտադրման ծախսերի հաշվարկը բերված է աղյուսակ 4-ում և աղյուսակ 9-ում.

Թիվ 1 շինություն.

Աղյուսակ 4

ՇԱԽՑ-2024-1-21	Փոխարժեք ՇԱԽՑ	Փոխարժեք ԿԲ	Ձեռն. Շահույթ	ԱԱՀ	Վերարտադրման ծախսերի տրամա	Մակերես	Վերարտադրման ծախսերը
321000	392	377.86	1.15	1.2	427,001.1	930.19	397,192,133

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:

*Վահագնյան*

Վահագնյան

Կ. Չարուխչյան

2026JVCNJUEW



**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 1960 թ-ին և 1970թ-ին:

Աղյուսակ 5

Վերացվող ֆիզիկական մաշվածքի հաշվարկ

Աշխատանքներ	Լրիվ վերականգնման ծախսերի կառուցվածք	Լրիվ վերականգնման ծախսերի կառուցվածք	Ֆիզիկական մաշվածությունը	Ֆիզիկական մաշվածությունը	Մնացորդային արժեք /ՀՀ դրամ/
	%	դրամ,	%	դրամ	դրամ
Հողային աշխատանքներ	2.34	9294296	0.0	0	9,294,296
Հիմնային աշխատանքները և նկուղի պատեր	13.26	52667677	25.0	13166919	39,500,758
Միաձուլ երկաթբետոնե կառուցվածքներ	27.30	108433452	75.0	81325089	27,108,363
Պատեր և միջնորմներ	5.46	21686690	40.0	8674676	13,012,014
Տանիք	9.36	37177184	80.0	29741747	7,435,437
Ղեներ, պատուհաններ	5.46	21686690	80.0	17349352	4,337,338
Հատակներ	3.90	15490493	80.0	12392395	3,098,099
Ներքին հարդարում	6.24	24784789	90.0	22306310	2,478,479
Արտաքին հարդարում	3.12	12392395	30.0	3717718	8,674,676
Այլ աշխատանքներ /արտաքին աստիճաններ, հաշմանդամություն ունեցող անձանց համար շահագործման մատչելիության միջոցառումներ՝ վերելակ, վերիան սարք, շարժասանդուղք, թեքահարթակ, հատուկ բազրիքներ, տարիանման ուղիներ, հովհարներ և այլն/	1.56	6196197	30.0	1858859	4,337,338
Ներքին ջրամատակարարման և ջրահեռացման, էրոզիաշիջման ինքնաշխատ համակարգեր	2.00	7943843	90.0	7149458	794,384
Տեղուման՝ ջրաջեռուցման, շոգեջեռուցման, տաքջեռուցման և ներքին ջերմամատակարարման էներգաարդյունավետ համակարգեր	6.00	23831528	90.0	21448375	2,383,153



Գևահատող

*Handwritten signature*

Կ. Չարուխյան

2026JVCNJUEW

Օդափոխության, օդի լավորակման, սառնամատակարարման, օդորակման, հովացման, ներհոս օդափոխման համակարգեր	5.00	19859607	90.0	17873646	1,985,961
Էլեկտրամատակարարման՝ այդ թվում էլեկտրական և (կամ) ջերմային էներգիայի արտադրության համար կիրառելի ոչ հանածո վերականգնվող աղբյուրներից (հողմային, արևային, ջրային, երկրաջերմային, կենսազանգվածի, կենսազագի և այլն) սնվող համակարգեր	7.00	27803449	90.0	25023104	2,780,345
Գազամատակարարման համակարգ	0.50	1985961	90.0	1787365	198,596
Ցածրավոլտ հաղորդակցողիներ, կապի համակարգեր՝ այդ թվում բջջային	1.50	5957882	90.0	5362094	595,788
<b>Ընդամենը</b>	<b>100.00</b>	<b>397,192,133</b>		<b>190,533,066</b>	<b>119,276,798</b>

Աղյուսակ 6

Կարճակյաց ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածության հաշվարկ					
Աշխատանքներ	Կարճակյաց էլեմենտների մնացորդային արժեքներ	Իրական ծառայության ժամկետ	Նորմատիվային ծառայության ժամկետ	Մաշվածության գործակից	Մաշվածություն
	դրամ	տարի	տարի		դրամ
Տանիք	7,435,437	30.0	40.0	0.75	5,576,578
Ներքին հարդարում	2,478,479	30.0	30.0	1.00	2,478,479
Դռներ, պատուհաններ	4,337,338	30.0	30.0	1.00	4,337,338
Հատակներ	3,098,099	30.0	40.0	0.75	2,323,574
Այլ աշխատանքներ	4,337,338	30.0	40.0	0.75	3,253,004
<b>Ընդամենը</b>	<b>21,686,690</b>				<b>17,968,972</b>

Աղյուսակ 7

Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածության հաշվարկ	
Արժեքի անվանում	դրամ
Վերականգնման ծախսեր	397,192,133
Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը (հետաձգված վերանորոգում)	190,533,066
Կարճակյաց էլեմենտների մնացորդային արժեքը	21,686,690
Ընդամենը երկարակյաց էլեմենտների մնացորդային արժեքը (1-2-3)	184,972,376
Շահագործման փաստացի ժամկետ /տարի/	65
Շահագործման նորմատիվային ժամկետ /տարի/	125
Մաշվածության հաշվարկման գործակից (5/6)	0.52
Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածության արժեք (4x7)	96,185,636



Գևահատող

*Handwritten signature*

Կ. Չարուխյան

2026JVCNJUEW

Աղյուսակ 8

Ընդհանուր ֆիզիկական մաշվածության հաշվարկ	
Մաշվածության տեսակ	
	դրամ
Վերականգնող ֆիզիկական մաշվածություն (հետաձգված վերանորոգում)	190,533,066
Կարճաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածություն	17,968,972
Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածություն	96,185,636
Ընդամենը	304,687,674
Ընդամենը %	76.71%

Այսպիսով, ֆիզիկական մաշվածքը՝  $F1 = 76,71\%$

**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

$$F2 = 0\%$$

**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  $F_3 = 10\%$ :

Այսպիսով կուտակված մաշվածությունը կազմում է՝

$$F = (1 - (1 - F_1) * (1 - F_2) * (1 - F_3)) = 79,04\% \cdot 313,938,120 \text{ ՀՀ դրամ}$$

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

$$C_{շին} = V - F$$

$$C_{շին} = 397,192,133 - 313,938,120 = 83,254,013 \text{ ՀՀ դրամ}$$

Այսպիսով գնահատվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը կկազմի.

$$C = 83,254,013 \text{ (թիվ 1 շինություն)} + 105\,200\,000 \text{ (հողամաս)} = 188,454,012 \text{ ՀՀ դրամ,}$$

$$\text{կամ կլորացված } 188\,500\,000 \text{ ՀՀ դրամ}$$

Այսպիսով, գնահատվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը, հաշվարկած ծախսային մոտեցմամբ, կկազմի՝ 188 500 000 (մեկ հարյուր ութսունուութ միլիոն հինգ հարյուր հազար) ՀՀ դրամ:



Գնահատող

*[Handwritten signature]*

Կ. Չարուխյան

2026JVCNJUEW

**6. Գնահատման արդյունքների համաձայնեցում և ամփոփում**

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

Գնահատվող օբյեկտի հավանական շուկայական արժեքը որոշվում է հետևյալ բանաձևով

$$V = V_i \times Q_i \text{ որտեղ}$$

V-ն գնահատվող օբյեկտի հիմնավորված հավանական շուկայական արժեքն է,

$V_i$ -ը օբյեկտի հավանական շուկայական արժեքները, հաշվարկված տվյալ դեպքում գնահատման նշված /i-երորդ/ մեթոդներով:

$Q_i$ -ը գնահատման մեթոդներով հաշվարկված արժեքների հավաստիության միջին կշռված տոկոսային արժեքը /յուրաքանչյուր i-երորդ մեթոդի համար/, որը կհաշվարկվենք ելնելով և մոնիթորինգային և մեր կողմից կատարված ուսումնասիրությունների հիման վրա:

Հաշվարկները բերված են թիվ 9 աղյուսակում

Աղյուսակ 12

Կիրառված մոտեցում	Համեմատական մոտեցում	Ծախսային մոտեցում
Օբյեկտի արժեքը /ՀՀ դրամ/	198 900 000	188 200 000
Տեսակարար կշիռ (%) /բաց. մեծ-ն	60% 119 340 000	40% 75 400 000
Միջին կշռված արժեք	194 740 000 կամ կլորացված 194 700 000 ՀՀ դրամ	

Այսպիսով է մարզ Շիրակ, համայնք Գյումրի ք. Ղուկասյան փողոց 30/6 վարչական շենք հասցեում գտնվող բնակելի տան շուկայական արժեքը կազմում է՝

**194 700 000 /մեկ հարյուր ինսուսնչորս միլիոն յոթ 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 պահանջները մասին, ՇԽԳ-2024, ՇԱԱԽՑ-2024:



Գնահատող

*Handwritten signature*

Կ. Չարուխյան

2026JVCNJUEW

Հատուկ պայմաններ

Այս պայմանները հանդիսանում են սույն հաշվետվության անքակտելի մասը:

Սույն հաշվետվությունը վավեր է միայն ամբողջությամբ ներկայացված և միայն նշված նպատակի համաձայն:

Գնահատման համար տրամադրված և հաշվետվության մեջ արտացոլված տեղեկությունները համարվում են հավաստի, սակայն գնահատողը չի կարող երաշխավորել պատվիրատուի և այլ աղբյուրների կողմից տրամադրված ինֆորմացիայի բացարձակ 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 անկանխակալ են:

Գնահատման արդյունքները ունեն խորհրդատվական բնույթ: Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում գնահատվող օբյեկտի նկատմամբ իրավունքի տեսակի իրավական նկարագրության հետ կապված հարցերի համար: Գնահատվող օբյեկտի՝ Պատվիրատուի կողմից ներկայացված, իրավական փաթեթը համարվում է արժանահավատ: Ենթադրվում է, որ գնահատվող օբյեկտի նկատմամբ իրավունքի տեսակները լիարժեք համապատասխանում են ՀՀ գործող օրենսդրությանը: Գնահատողը ենթադրում է, որ գնահատվող առարկան լիարժեք համապատասխանում է նորմատիվային փաստաթղթերին:

Գնահատողի կողմից կատարված աշխատանքի արդյունքների իսկությունը հիմնված է նրա աշխատանքային փորձի և մատչելի տեղեկատվության վրա:

Սույն գնահատման հաշվետվությունը պարունակում է գնահատողի մասնագիտական կարծիքը գնահատվող գույքի վերաբերյալ:

Գնահատողը գնահատվող գույքի տեղազննումը կատարել է հասարակ տեսողական զննությամբ և պատասխանատվություն չի կրում գույքի այն թերությունների համար, որոնք հնարավոր չէ հայտնաբերել տեսողական դիտարկմամբ:

Գնահատված գույքի արժեքը հաշվարկված է այնպես, որպիսին այն կա ներկա պահին: Գույքի մասնատման կամ լրացուցիչ պարամետրերի ավելացման հետևանքով հնարավոր է գույքի արժեքի փոփոխություն, որի համար Գնահատողը չի կարող պատասխանատվություն կրել:

Գնահատողը չի կատարել գնահատվող օբյեկտի իրավահաստատող փաստաթղթերի փորձաքննություն և պատասխանատվություն չի կրում գնահատվող օբյեկտի հետ կապված իրավաբանական բնույթի հարցերում:

Սույն գնահատման հաշվետվությունը պարունակում է գնահատողի մասնագիտական կարծիքը գնահատվող առարկայի վերաբերյալ, և չի հանդիսանում երաշխիք որ այն կվաճառվի ազատ շուկայում սույն հաշվետվության մեջ նշված արժեքին հավասար գնով:

Գնահատողը չի իրականացրել տեղանքի չափագրման աշխատանքներ, և պատասխանատու չէ դրանց համար:

Գնահատողից չի պահանջվում ներկայանալ դատարան կամ այլ ձևով բացատրություններ տալ իրականացված գնահատման վերաբերյալ, բացառությամբ դատական ատյանի օրինական հրավերով:



Գնահատող

*[Handwritten signature]*

Կ. Չարուխյան

2026JVCNJUEW