

ԱԲԻՏ ՄՊԸ
Գնահատման
գործակալություն

ՀՀ, ք. Երևան, Բուզանդի
փող. թիվ 1/3
հեռ. (010) 52-15-55
հեռ. (033) 99-98-80
Էլ.փոստ:
Abit.agency@gmail.com



1/3 Buzand str, Yerevan, RA
Tel: (010) 52-15-55
Tel: (033) 99-98-80
E-mail: Abit.agency@gmail.com

ООО АБИТ
Агентство по оценке

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

07 մայիսի 2026թ.

Գնահատման հաշվետվություն N - 37

Տրվում է ներկայացնել ըստ պահանջի

Տնօրեն

Ռ. Այվազյան



Ներածություն

- Եզրակացություն -----2
- Քնահատման առաջադրանք -----3
- Քնահատվող գույքի տեղակայումը -----5
- Քնահատվող գույքի փաստաթղթերը -----7
- Քնահատվող գույքի լուսանկարները -----9
- Քնահատման գործընթացը -----11
- Քնահատման մոտեցումների նկարագրությունը և ընտրությունը -----12
- Շուկայական արժեքի հաշվարկ -----13
- Քնահատման արդյունքների համաձայնեցում և ամփոփում -----23
- Հատուկ պայմաններ -----24

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 Տավուշ, համայնք Դիլիջան, քաղաք Դիլիջան, Ս. Օրջոնիկիձեի փողոց 65ա/1 ենթակայան հասցեում գտնվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքի գնահատման աշխատանքները:

Կատարված աշխատանքների արդյունքում եկա այն եզրակացության, որ վերը նշված հասցեում գտնվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը առ 27.04.2026թ. կազմում է՝

24 800 000 /քսանչորս միլիոն ութ հարյուր հազար/ ՀՀ դրամ

Ներկայացվում է անշարժ գույքի գնահատման հաշվետվությունը 24 էջից:

ԳՆԱՀԱՏՈՂ՝.....Կ. Չարուխյան

/Վկայական N ԳԳ-2023-16/

1. Գնահատման առաջադրանք

1.1. Գնահատման անշարժ գույքի անվանումը և հասցեն՝ մարզ Տավուշ, համայնք Դիլիջան, քաղաք Դիլիջան, Ս. Օրջոնիկիձեի փողոց 65ա/1 ենթակայան:

1.2 Տեղագրման ամսաթիվ՝ 13.04.2026թ.:

1.3 Գնահատման ամսաթիվ՝ 27.04.2026թ.:

1.4 Հաշվետվության կազմման ամսաթիվ՝ 07.05.2026թ.:

1.5 Գնահատման արժեքի տեսակ – շուկայական արժեքի որոշում :

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

Շուկայական արժեքը հաշվարկային դրամական մեծություն է, որով հավանաբար կիրականացվեր, գնահատման ամսաթվի դրությամբ, շահագրգիռ կողմերի միջև, բաց և մրցակցային շուկայում գնահատվող օբյեկտի փոխանակում, որի պարագայում կողմերից յուրաքանչյուրը, իրագեկված լինելով, գործում է ողջամտորեն և առանց հարկադրանքի:

Աղյուսակ 1

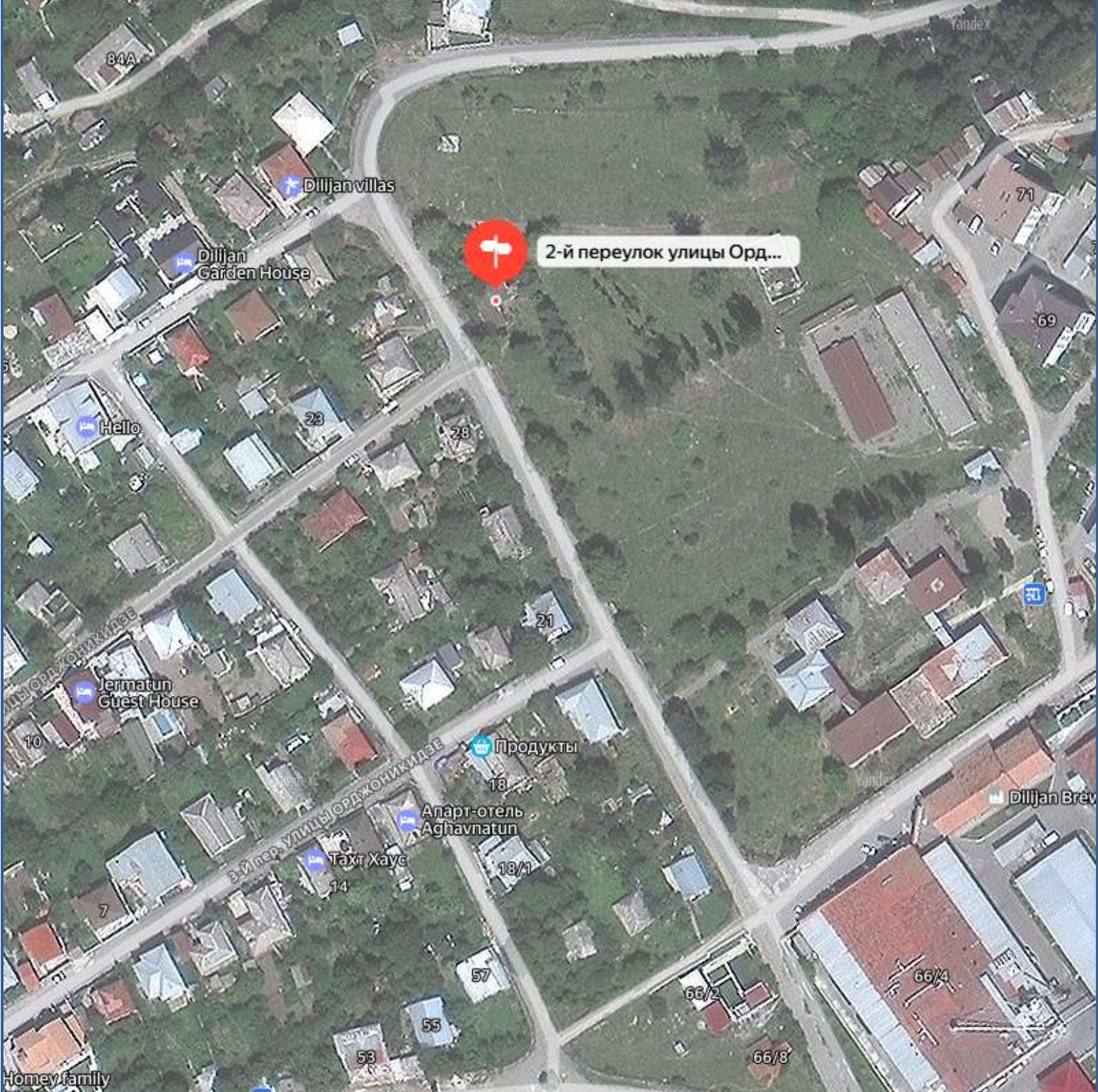
Ընդհանուր տեղեկություններ

Հասցե	մարզ Տավուշ, համայնք Դիլիջան, քաղաք Դիլիջան, Ս. Օրջոնիկիձեի փողոց 65ա/1 ենթակայան
Պատվիրատու	Գույքի գնահատման և աճուրդի կենտրոն ՊՈԱԿ /հասցե՝ ք Երևան, Չաքյան 10/:
Սեփականատերեր	Հայաստանի Հանրապետություն
Սեփականության իրավունքի գրանցման վկայական	28032026-11-0007
Իրավունքի տեսակ	սեփականություն
Ընթացիկ շահագործումը	Չի շահագործվում
Շուկայականին մոտարկված կադաստրային արժեքը (դրամ)	7 757 428.68 ՀՀ դրամ
Հողամասի կադաստրային արժեքը	1 609 682.679ՀՀ դրամ
Կադաստրային ծածկագիր	11-003-0258-0080
Այլ տեղեկատվություն	
Փոխարժեք (դրամ)	1USD-371,83 ՀՀ դրամ (cba.am)
Նպատակային նշանակությունը	Էներգետիկայի, տրանսպորտի, կապի, կոմունալ ենթակառուցվածքների օբյեկտների
Գործառնական նշանակությունը	Էներգետիկայի
Տարածագնահատման գոտին	10
Երկրաչափական տեսք	Անկանոն բազմանկյուն
Կառուցապատման չափորոշիչներ	
Հողամասի մակերես(քմ)	235,53 քմ
Թեքություն	հարթ
Ճակատային եզրագիծ	Մոտ 15մ.
Տրանսպորտային մատչելիություն	լավ
Այլ տեղեկատվություն	
Շենք շինությունների տեխնիկական վիճակը	լավ
Հարկայնությունը	1 հարկ
Մակերեսը (քմ)	ենթակայան՝ 123,2քմ
Մակերես ըստ հարկերի (քմ)	
Առաստաղի բարձրությունը (մ)	3,1մ.
Կառուցման տարեթիվը (թ)	1980թ.
Արտաքին հարդարումը	Առանց հարդարման

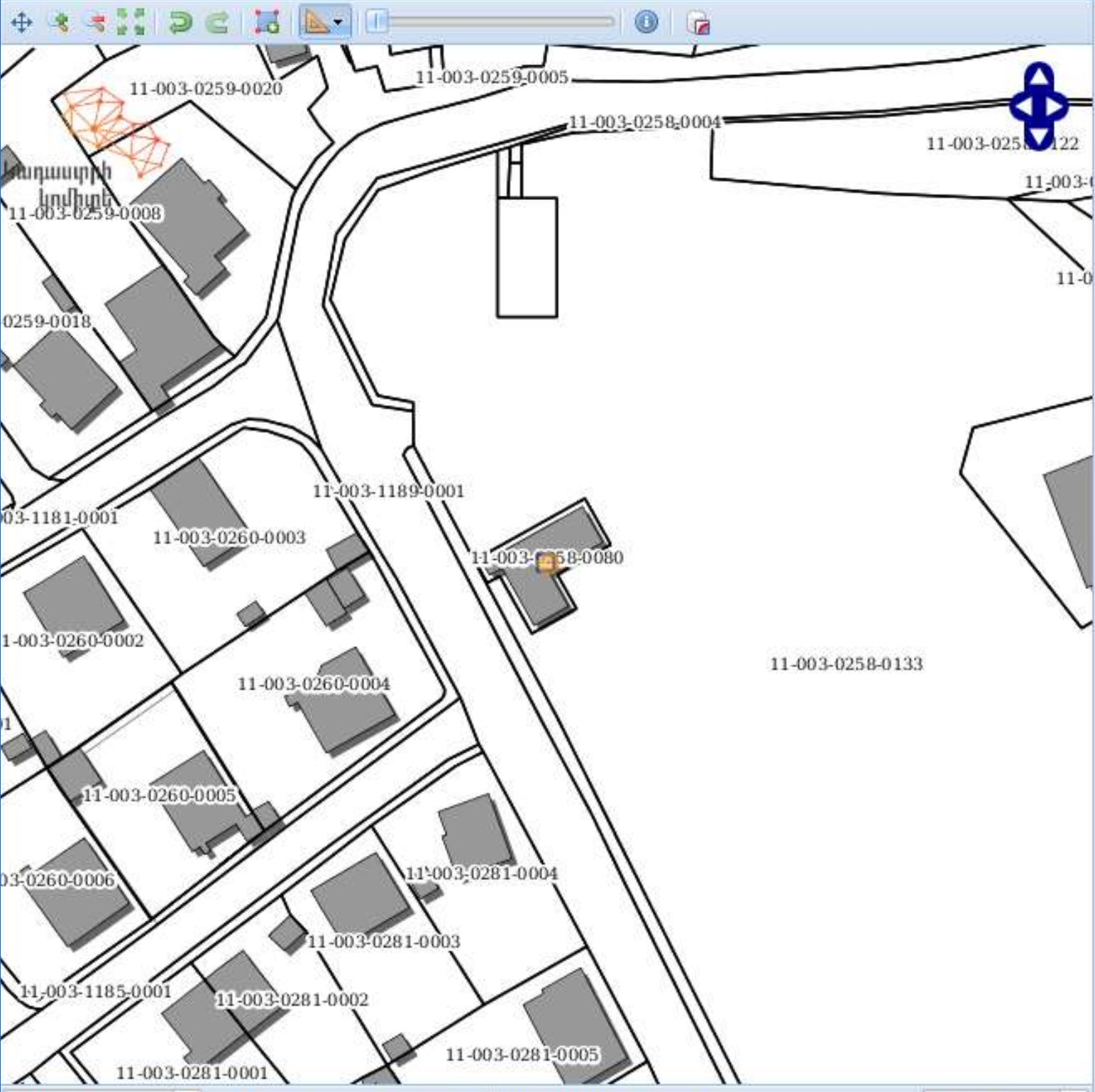
Արտաքին պատերը	Քարե		
Միջհարկային ծածկը	փայտե		
Տանիքը	Թիթեղ		
Արտաքին դուռ	---		
Կոմունիկացիաներ	Անվանում	Առկա է	Առկա չէ
	Ջուր	X	
	Կոյուղի	X	
	Էլեկտրամատակարարում	X	
	Գազամատակարարում		X
Ջեռուցում		X	
Ներքին հարդարանք (պատեր, հատակ, դռներ և պատուհաններ)			
Սանհանգույց	---		
Ներքին հարդարման ընդհանուր գնահատական (1-7 բալային սանդղակով)*. 1. գրոյական վիճակ, 2. Վատ վիճակ, 3. Միջինից ցածր, 4. Միջին վիճակ, 5. Միջինից բարձր, 6. Լավ վիճակ, 7. Գերազանց * սանդղակ ը կարող է փոփոխվել՝ կախված գնահատողի տարանջատումից	1		
Այլ տեղեկություններ			

40.747065,44.883019

Search, Close, Play, Refresh, Street View, Layers, Full Screen icons



Քարտեզի դիտում



Armenia GK-8 Lat : 40.747073 Lon : 44.883019 Դեղավորություն: 43.3 m 1 : 1000



Քնահատվող անշարժ գույքի փաստաթղթեր



ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆ

ՎԿԱՅԱԿԱՆ

ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՆՎԱՏԱՄԱՐ ԻՐԱԿՈՒՆՔՆԵՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ



Սույն վկայականով հաստատվում է 18 հունվեմբերի 2019 թվականին գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման միասնական մատյանում կատարված անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքի պետական գրանցումը հետևյալ տվյալներով.

- ԳՐԱՆՑՎԱԾ ԻՐԱՎՈՒՆՔԻ ՍՈՒԹՅԵՎՏ(ՆԵՐ)**
ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆ
- ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱԿԵԼՈՒ ՎԱՅՐԸ ԵՎ ԱՆՎԱՆՈՒՄԸ**
Մարզ Տավուշ, համայնք Դիլիջան, քաղաք Դիլիջան, Ա. Օրջոնիկիձեի փողոց 65ա/1 ենթակայան
- ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՀԻՄՔ ՀԱՆԴԻՍԱՑԱԾ ՓԱՏԱԹՂԹԵՐԸ**
ՀՀ կառավարության 10/08/2001թ. թիվ 741 որոշում
- ՀՈՂԱՄԱՍԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ**
Կադաստրային ծածկագիրը՝ 11-003-0258-0080
Մակերեսի չափը (հա)՝ 0.023553
Նպատակային նշանակությունը՝ էներգետիկայի, տրանսպորտի, կապի, կոմունալ ենթակառուցվածքների օբյեկտների
Գործառնական նշանակությունը կամ հողատեսքը՝ էներգետիկայի
Գրանցված իրավունքի տեսակը՝ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ

ՎԿԱՅԱԿԱՆ N 28032026-11-0007, գաղտնաբառ՝ 6R4DGXJ5KPV5

Փաստաթղթի ինկուրսիվ և վավերականությունը կարել է ստուգել կադաստրի կրմիչիի www.e-cadastre.am կայքի վեբ-էջում

Էջ 1/2

5. ՇԻՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ

1) Նպատակային նշանակությունը՝ արտադրական
2) Բնութագրերը ըստ առանձին շինությունների՝

Հ/Հ	Կադաստրային ծածկագիր	Տեսակ	Մակերես	Գրանցված իրավունքի տեսակ
1	11-003-0258-0080-001	ենթակայան	123.2 քմ	ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ

Լրացուցիչ նշումներ և տեղեկություններ

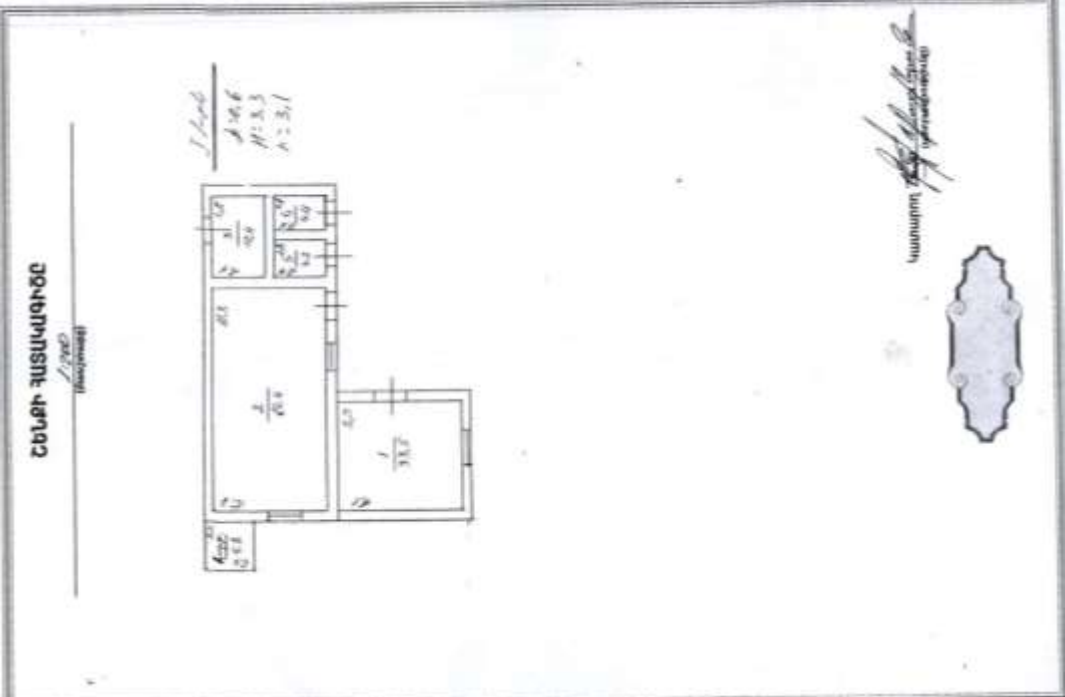
Սույն վկայականը հանդիսանում է թիվ 18102019-11-0032 վկայականի ուղղված տարբերակը, որը տրամադրվել է 28.03.2026թ.-ին:

Գրանցումը իրականացնող պաշտոնատար անձի անունը, ազգանունը՝ ՍԵՐԻՆԵ ԱՂԱՋԱՆՅԱՆ
Ձրադեցրած պաշտոնը՝ Անշարժ գույքի գրանցման միասնական ստորաբաժանման անշարժ գույքի ավագ ռեգիստր

ՎԿԱՅԱԿԱՆ N 28032026-11-0007, գաղտնաբառ՝ 6R4DGXJ5KPV5

Փաստաթղթի ինկուրսիվ և վավերականությունը կարել է ստուգել կադաստրի կրմիչիի www.e-cadastre.am կայքի վեբ-էջում

Էջ 2/2



Լուսանկարչական հավելված





2. Գնահատման գործընթացը

Գնահատման գործընթացը իր մեջ ներառում է հետևյալ գործողությունները.

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

3. Առավել արդյունավետ օգտագործման տարբերակ

Առավել արդյունավետ օգտագործումն օգտագործման այն ձևն է, որը մասնակցի տեսանկյունից օբյեկտի համար ստեղծում է ամենաբարձր արժեքը

- 1) Առավել արդյունավետ օգտագործումը պետք է լինի ֆիզիկապես հնարավոր (եթե այդ հանգամանքը տեղին է), ֆինանսապես իրագործելի, իրավաբանորեն թույլատրված և հանգեցնի ամենաբարձր արժեքին: Ընթացիկ օգտագործումից տարբերվելու դեպքում օբյեկտի արդյունավետ օգտագործման նպատակով կատարված ծախսերը կազդեն արժեքի վրա:
- 2) Գնահատվող օբյեկտի առավել արդյունավետ օգտագործումը կարող է լինել նրա ներկայիս կամ ընթացիկ օգտագործումը, երբ այն օպտիմալ է օգտագործվում: Առավել արդյունավետ օգտագործումը կարող է տարբերվել իր ընթացիկ օգտագործումից կամ կարող է իրենից ներկայացնել կենտրոնակարգված լիկվիդացում:
- 3) Գնահատվող օբյեկտի առավել արդյունավետ օգտագործումը, որը գնահատվել է առանձին, կարող է տարբերվել նրա առավել արդյունավետ օգտագործումից՝ որպես օբյեկտների խմբի մաս, երբ պետք է հաշվի առնվի խմբի ընդհանուր արժեքի մեջ նրա ներդրման չափը:
- 4) Առավել արդյունավետ օգտագործման տեսակը որոշելը ներառում է հետևյալը՝
 - ա) որոշել, թե արդյոք գնահատվող օբյեկտի այս կամ այն օգտագործումը ֆիզիկապես հնարավոր է, այսինքն, հաշվի կառնվեն այն օգտագործման ձևերը, որոնք մասնակիցները կհամարեն ողջամիտ:
 - բ) իրավաբանորեն թույլատրելիի պահանջը հաշվի առնելու համար անհրաժեշտ է հաշվի առնել գնահատվող օբյեկտի օգտագործման ցանկացած իրավական սահմանափակում (քաղաքաշինական սահմանափակումներ, ինչպես նաև հավանականություն, որ այդ սահմանափակումները կփոխվեն հետագայում և այլն):
 - գ) օգտագործումը ֆինանսապես իրագործելի դարձնելու պահանջը հաշվի է առնում, թե արդյոք գնահատվող օբյեկտի այլընտրանքային օգտագործումը, որը ֆիզիկապես հնարավոր է և իրավաբանորեն թույլատրելի, կբերի արդյոք բավարար եկամուտներ տիպային մասնակցին առավել շատ, քան կստացվեր ընթացիկ օգտագործումից: Այդ դեպքում պետք է հաշվի առնել օբյեկտի այլընտրանքային օգտագործմանն անցնելու ծախսերը:

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

4. Անշարժ գույքի գնահատման մոտեցումների նկարագրությունը և ընտրությունը

Գնահատման հիմնական մոտեցումներն են՝ համեմատական մոտեցում, եկամտային մոտեցում, ծախսային մոտեցում:

Համեմատական մոտեցում

Համեմատական մոտեցմամբ անշարժ գույքի արժեքը որոշվում է գնահատվող անշարժ գույքին համադրելի անշարժ գույքի շուկայական գների վերլուծության և համապատասխան ճշգրտումների իրականացման միջոցով: Մոտեցման իրականացման համար որպես համադրելի անշարժ գույքի օբյեկտներ կարող են ընտրվել ինչպես բաց և մրցակցային շուկայում վաճառված, այնպես էլ ազատ շուկայում հրապարակայնորեն վաճառահանված անշարժ գույք: Համեմատական մոտեցման կիրառման համար անհրաժեշտ է առնվազն երեք համադրելի անշարժ գույքի վերաբերյալ արժանահավատ տեղեկատվության առկայություն (արժանահավատության տեսակետից գերադասելի է փաստացի գործարքը):

Եկամտային մոտեցում

Եկամտային մոտեցման շրջանակներում գնահատման արդյունքների ստացման համար կիրառվում են տարբեր մեթոդներ, որոնց ընդհանրությունը կայանում է նրանում, որ արժեքը որոշվում է փաստացի կամ կանխատեսվող եկամուտների վրա, որոնք ստանում է կամ կարող է ստանալ իրավունքի սեփականատերը:

Անշարժ գույքի գնահատման դեպքում հիմնականում կիրառվում են դրամական հոսքերի դիսկոնտավորման մեթոդի տարբեր եղանակներ, որոնք տարբերվում են միմյանցից, սակայն ունեն ընդհանուր բնութագիր, որ որոշակի ապագա ժամանակահատվածում դրամական հոսքերը բերվում են արժեքի դիսկոնտավորման դրույքաչափի կիրառմամբ: Օբյեկտի արժեքը որոշվում է առանձին ժամանակահատվածներում բերված դրամական հոսքերի արժեքների հանրագումարով: Դրամական հոսքերի դիսկոնտավորման եղանակի կիրառման դեպքում դիսկոնտավորման դրույքաչափը հիմնվում է փողի ժամանակավոր արժեքների, ինչպես նաև դիտարկվող եկամուտների հոսքի հետ կապված ռիսկերի և օգուտների վրա:

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

5 Շուկայական արժեքի հաշվարկ

5.1 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 displays a real estate listing on the 'list.am' website. The listing is for a property in Dilijan, Armenia, priced at \$149,000. The property is described as a 2-story building with a plot area of 800 sqm. A map below the listing shows the location in Dilijan, near the Dilijan Hotel and Dilijan Inn. The map also shows a price tag of \$165,000 for a nearby property.

Համեմատ օբյեկտ N 3

list.am/item/22732029?Id_src=10

Ստեղծել Ձեր խանութը | Երկրագործական | List Առարկա | Տեղեկանք | Հետադարձ կապ

list | Բաժիններ | Որոնում | Karen | **Տեղադրել հայտարարություն**

Գլխավոր > Անշարժ գույք > Վաճառք > Հողատարածք > Բնակելի շինությունների համար



Հողատարածք բնակելի շինությունների համար
Հակորջանյան փողոցում
Դիլիջանում, 553 քմ
\$171,000

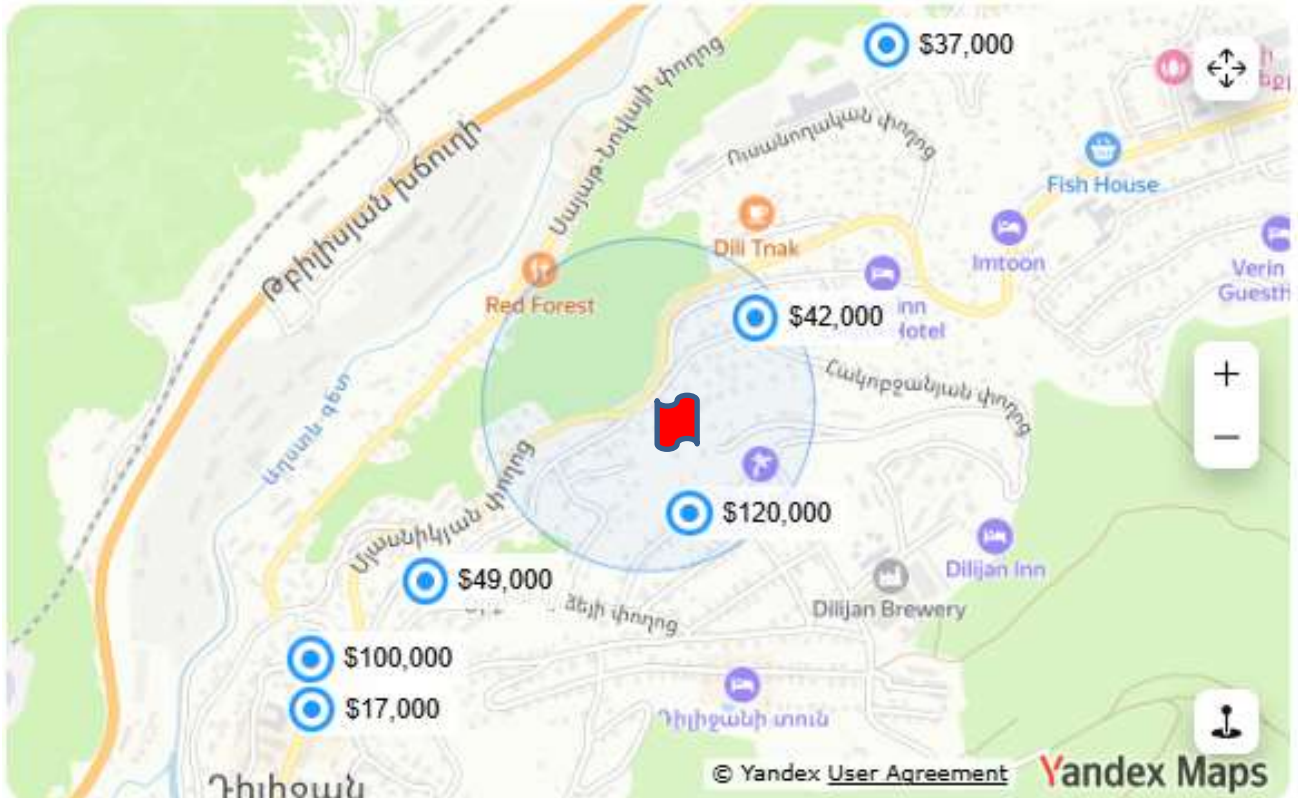
Alixanyan
5.0 · 3 մեկնաբանություն
List.am-ում է՝ 16.08.2015

Գրել **Չանգահարել**

Թուփ | Գլխավոր էջ | Պիտակ

Հակորջանյան փողոց

Նմանատիպ հայտարարություններ



Գնահատման Համեմատական Մոտեցում

Համեմատության Միավոր	Գնահատվող օբյեկտ	Համեմատ օբյեկտN 1	Համեմատ օբյեկտN 2	Համեմատ օբյեկտN 3
Տեղադրություն	Դիլիջան Օրջոնիկիձե 65ա/1	Օրջոնիկիձե 2 նրբ	Օրջոնիկիձե 1 նրբ	Դիլիջան Դակոբջանյան
Վաճառքի, առաջարկի գին		55,130,000	44,400,000	63,270,000
Բարելավումներ		առկա չէ	առկա չէ	առկա չէ
Ուղղում%/		0	0	0
Ուղղված 1ք/մ գին		55,130,000	44,400,000	63,270,000
Մակերես	235.53	800	500	553
1ք/մ գին		68912.5	88800	114412.2966
Տվյալների աղբյուր		https://www.list.am/item/23515000?ld_src=10	https://www.list.am/item/23633004?ld_src=10	https://www.list.am/item/22732029?ld_src=10
Վաճառքի, առաջարկի ամսաթիվ		05.2026/առաջ/	05.2026/առաջ/	05.2026/առաջ/
Ուղղում%/		-10	-10	-10
Ուղղված 1ք/մ գին		62,021	79,920	102,971
Նպատակային նշանակություն	Էներգետիկայի	բնակավայրերի	բնակավայրերի	բնակավայրերի
Ուղղում%/		0	0	0
Ուղղված 1ք/մ գին		62,021	79,920	102,971
Գործառնական նշանակություն	Էներգետիկայի, տրանսպորտի, կապի, կոմունալ ենթակառուցվածքների օբյեկտների	բնակելի շինությունների	բնակելի շինությունների	բնակելի շինությունների
Ուղղում%/		-10	-10	-10
Ուղղված 1ք/մ գին		55,819	71,928	92,674
Տեղադրություն	լավ	բավ	լավ	գերազանց
Ուղղում%/		10	0	-10
Ուղղված 1ք/մ գին		61,401	71,928	83,407
Դիրք	լավ	բավ	լավ	գերազանց
Ուղղում%/		10	0	-10
Ուղղված 1ք/մ գին		67,541	71,928	75,066
Տրանսպորտային մատչելիություն	լավ	լավ	լավ	լավ
Ուղղում%/		0	0	0
Ուղղված 1ք/մ գին		67,541	71,928	75,066
Երկրաչափական տեսք	նման	նման	նման	նման
Ուղղում%/		0	0	0
Ուղղված 1ք/մ գին		67,541	71,928	75,066

Ճակատային մաս	լավ	լավ	լավ	լավ
Ուղղում%/		0	0	0
Ուղղված 1ք/մ գին		67,541	71,928	75,066
Հողամասի թեքություն	սման	սման	սման	սման
Ուղղում%/		0	0	0
Ուղղված 1ք/մ գին		67,541	71,928	75,066
Հողամասի բարելավումներ	սման	սման	սման	սման
Ուղղում%/		0	0	0
Ուղղված 1ք/մ գին		67,541	71,928	75,066
Կումինկացիաների առկայություն	հնարավորություն	հնարավորություն	հնարավորություն	հնարավորություն
Ուղղում%/		0	0	0
Ուղղված 1ք/մ գին		67,541	71,928	75,066
Հողամասի մակերես	235.53	800	500	553
Ուղղում%/		5	0	0
Ուղղված 1ք/մ գին		70,918	71,928	75,066
Օբյեկտի 1ք/մ-ի ճշգրտված գին			72,637	
Հողամասի Արժեք			17,108,279	
Կլորացված			17,100,000	

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

Այսպիսով, հողամասի արժեքը ստացա **17 100 000 /տասնյոթ միլիոն մեկ 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՝

$$N_1 = A \times \text{ԱԱՀ} \times \text{Ձ/Շ} / \text{ՓՇ} \times \text{ՓԿԲ} \text{ որտեղ}$$

- A** - վերարտադրման ծախսերն է՝ 228 100 ՀՀ դրամ
- ԱԱՀ** - Ավելացված արժեքի հարկ (20%)
- Ձ/Շ** – ձեռնարկատիրական շահույթ (5%)
- ՓՇ**-Փոխարժեք ՇԽԳ
- ՓԿԲ**-Փոխարժեք ԿԲ

$$N_1 = 228\ 100 \times 1.2 \times 2/392 \times 371,83 \times 1,15 = 298,581.4 \text{ ՀՀ դրամ,}$$



Գնահատվող օբյեկտի ընդհանուր վերարտադրման ծախսերը կլինի՝

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

V_j - գնահատման օբյեկտի մեջ մտնող j - րդ շինության վերարտադրման ծախսն է, որը որոշվում է հետևյալ բանաձևով՝

$$V_j = S_j \cdot x \cdot N_j , \text{ որտեղ}$$

S_j - j -րդ շինության մակերեսն է,

N_j - j -րդ շինության վերարտադրման ծախսերի նորմատիվն է:

Այս դեպքում շինությունների ընդհանուր վերարտադրման ծախսերը կլինի

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

Շինությունների շուկայական արժեքը կհաշվարկվի հետևյալ բանաձևով

$$C = V - F , \text{ որտեղ}$$

F -ը կուտակված մաշվածությունն է:

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

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

Թիվ 1 շինություն.

Աղյուսակ 4

ՇԱԽՑ-2024-1-19	Փոխարժեք ՇԱԽՑ	Փոխարժեք ԿԲ	ԱԱՀ	Ձեռն. Շահույթ	Վերարտադրման ծախսերի նորմա	Մակերես	Վերարտադրման ծախսերը
228100	392	371.83	1.2	1.15	298,581.4	123.20	36,785,227

Մաշվածության վերլուծություն

Անշարժ գույքի մաշվածությունը ժամանակի ընթացքում նրա արժեքի նվազումն է: Դիտարկել ենք մաշվածության երեք տեսակները՝ ֆիզիկական, ֆունկցիոնալ և տնտեսական:

Կուտակված մաշվածությունը շենքերի և շինությունների ֆիզիկական, ֆունկցիոնալ և տնտեսական մաշվածության հանրագումարն է: Կուտակված մաշվածությունը լինում է.

- **վերացվող** երբ մաշվածությունը վերացման հետ կապված ծախսերը չեն գերազանցում կամ հավասար են գույքի ավելացած արժեքին (տնտեսապես արդարացված են),
- **չվերացվող** երբ մաշվածության վերացման հետ կապված ծախսերը գերազանցում են գույքի ավելացած արժեքը (տնտեսապես արդարացված չեն):

Մաշվածության յուրաքանչյուր տեսակը հաշվարկվում է առանձին, այնուհետև գումարվում է և ստացված գումարը նվազեցվում գույքի վերարտադրության համար անհրաժեշտ ծախսերի գումարից: Շենքեր, շինությունների կուտակված մաշվածության ընդհանուր մեծությունը որոշվում է որպես չվերացվող և վերացվող բոլոր տարրերի գծով մաշվածության մեծությունների գումարով:



Ֆիզիկական մաշվածություն /F1/

Շենքերի, շինությունների բաղադրիչների սկզբնական հատկանիշների կորստի հետևանքով արժեքի նվազումն է: Սույն հաշվետվության մեջ ֆիզիկական մաշվածությունը հաշվարկելիս հիմնվել ենք այն փաստի վրա, որ կառուցվել է 1980թ-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	860774	0.0	0	860,774
Յիմնային աշխատանքները և նկուղի պատեր	13.26	4877721	50.0	2438861	2,438,861
Միաձուլ երկաթբետոնե կառուցվածքներ	27.30	10042367	60.0	6025420	4,016,947
Պատեր և միջնորմներ	5.46	2008473	65.0	1305508	702,966
Տանիք	9.36	3443097	80.0	2754478	688,619
Դռներ, պատուհաններ	5.46	2008473	100.0	2008473	0
Քատակներ	3.90	1434624	100.0	1434624	0
Ներքին հարդարում	6.24	2295398	100.0	2295398	0
Արտաքին հարդարում	3.12	1147699	50.0	573850	573,850
Այլ աշխատանքներ /արտաքին աստիճաններ, հաշմանդամություն ունեցող անձանց համար շահագործման մատչելիության միջոցառումներ՝ վերելակ, վերհան սարք, շարժասանդուղք, թեքահարթակ, հատուկ բազրիքներ, տարհանման ուղիներ, հովիարներ և այլն/	1.56	573850	70.0	401695	172,155
Ներքին ջրամատակարարման և ջրահեռացման, հրդեհաշիջման ինքնաշխատ համակարգեր	2.00	735705	100.0	735705	0
Ջեռուցման՝ ջրաջեռուցման, շոգեջեռուցման, օդաջեռուցման և ներքին ջերմամատակարարման էներգաարդյունավետ համակարգեր	6.00	2207114	100.0	2207114	0

Օդափոխության, օդի լավորակման, սառնամատակարարման, օդորակման, հովացման, ներհոս օդափոխման համակարգեր	5.00	1839261	100.0	1839261	0
Էլեկտրամատակարարման՝ այդ թվում էլեկտրական և (կամ) ջերմային էներգիայի արտադրության համար կիրառելի ոչ հանածո վերականգնվող աղբյուրներից (հողմային, արևային, ջրային, երկրաջերմային, կենսազանգվածի, կենսազազի և այլն) սնվող համակարգեր	7.00	2574966	100.0	2574966	0
Գազամատակարարման համակարգ	0.50	183926	100.0	183926	0
Ցածրավոլտ հաղորդակցուղիներ, կապի համակարգեր՝ այդ թվում բջջային	1.50	551778	100.0	551778	0
Ընդամենը	100.00	36,785,227		19,238,306	9,454,171

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	688,619	40.0	40.0	1.00	688,619
Ներքին հարդարում	0	30.0	30.0	1.00	0
Դռներ, պատուհաններ	0	30.0	30.0	1.00	0
Քատակներ	0	40.0	40.0	1.00	0
Այլ աշխատանքներ	172,155	40.0	40.0	1.00	172,155
Ընդամենը	860,774				860,774

Աղյուսակ 7

Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածության հաշվարկ	
Արժեքի անվանում	դրամ
Վերականգնման ծախսեր	36,785,227
Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը (հետաձգված վերանորոգում)	19,238,306
Կարճակյաց էլեմենտների մնացորդային արժեքը	860,774
Ընդամենը երկարակյաց էլեմենտների մնացորդային արժեքը (1-2-3)	16,686,147
Շահագործման փաստացի ժամկետ /տարի/	51
Շահագործման նորմատիվային ժամկետ /տարի/	125
Մաշվածության հաշվարկման գործակից (5/6)	0.408

Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածության արժեք (4x7)	6,807,948
---	------------------

Աղյուսակ 8

Ընդհանուր ֆիզիկական մաշվածության հաշվարկ	
Մաշվածության տեսակ	դրամ
Վերականգնող ֆիզիկական մածվածություն (հետաձգված վերանորոգում)	19,238,306
Կարճաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածություն	860,774
Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածություն	6,807,948
Ընդամենը	26,907,028
Ընդամենը %	73.15%

Այսպիսով, ֆիզիկական մաշվածքը՝ $F1 = 73,15\%$

ABIT

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

$$F2 = 15\%$$

Տնտեսական մաշվածություն /F3/

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

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

Հաշվի առնելով գնահատվող անշարժ գույքի շուկայի ընդհանուր վիճակը, տեղադրությունը և դիրքը գնահատողի կարծիքով գնահատվող անշարժ գույքի արտաքին ազդեցության մաշվածությունը կազմում է **F₃ = 10%**:

Այսպիսով կուտակված մաշվածությունը կազմում է՝

$$F = (1 - (1 - F1) * (1 - F2) * (1 - F3)) = 88,53\% \cdot 176,387,056 \text{ ՀՀ դրամ}$$

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

$$C_{շին} = V - F$$

$$C_{շին} = 199,248,163 - 176,387,056 = 22,861,106.74 \text{ ՀՀ դրամ}$$

Այսպիսով գնահատվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը կկազմի.

$$C = 22,861,106.74 \text{ (թիվ 1 շինություն)} + 1\,900\,000 \text{ (հողամաս)} = 24,761,106 \text{ ՀՀ դրամ,}$$

կամ կլորացված 24 800 000 ՀՀ դրամ

Այսպիսով, գնահատվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը, հաշվարկած ծախսային մոտեցմամբ, կկազմի՝ **24 800 000 (քսանչորս միլիոն ութ հարյուր հազար) ՀՀ դրամ:**

6. Քնահատման արդյունքների համաձայնեցում և ամփոփում

Քնահատման ընթացքում իմ կողմից կիրառվել է շուկայական արժեքի գնահատման մեկ մոտեցում՝ ծախսային:

Այսպիսով մարզ Տավուշ, համայնք Դիլիջան, քաղաք Դիլիջան, Ս. Օրջոնիկիձեի փողոց 65ա/1 ենթակայան հասցեում գտնվող անշրջ գույքի շուկայական արժեքը կազմում է՝

24 800 000 (քսանչորս միլիոն ութ հարյուր հազար) ՀՀ դրամ:

ABIT

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

Ֆատուկ 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: