ԱԲԻՏ ՍՊԸ
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
Агенство 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

03 մարտի 2026թ.

Գնահատման հաշվետվություն N - 18

Տրվում է ներկայացնել ըստ պահանջի

Տնօրեն **Ռ.Այվազյան**

Ներածություն

- Եզրակացություն ----------2
- Գնահատման առաջադրանք ----------3
- Գնահատվող գույքի տեղակայումը ----------5
- Գնահատվող գույքի փաստաթղթերը ----------7
- Գնահատվող գույքի լուսանկարները ----------9
- Գնահատման գործընթացը ----------17
- Գնահատման մոտեցումների նկարագրությունը և ընտրությունը ----------18
- Շուկայական արժեքի հաշվարկ ----------19
- Գնահատման արդյունքների համաձայնեցում և ամփոփում ----------30
- Հատուկ պայմաններ ----------31

ԵԶՐԱԿԱՑՈՒԹՅՈՒՆ

Համաձայն **Գույքի գնահատման և աճուրդի կենտրոն ՊՈԱԿ-ի** և **«ԱԲԻՏ» ՍՊ Ընկերության** միջև կնքված **ԳԳԱԿ-ԳՀԾՁԲ-26/5/Գ** գպայմանագրի, հայտնում եմ, որ իմ կողմից կատարվել է Երևան, Դավթաշեն Հալաբյան փողոց 48 շենք, 43 տարածք հասցեում գտնվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքի գնահատման աշխատանքները:

Կատարված աշխատանքների արդյունքում եկա այն եզրակացության, որ վերը նշված հասցեում գտնվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը առ 03.03.2026թ. կազմում է՝

315 800 000 /երեք հարյուր տասնհինգ միլիոն ութ հարյուր հազար/ ՀՀ դրամ

Ներկայացվում է անշարժ գույքի գնահատման հաշվետվությունը 31 էջից:

ԳՆԱՀԱՏՈՂ.....Կ. Չարուխյան

/Վկայական N ԳԳ-2023-16/

Գնահատող Կ. Չարուխյան 2026SWUQBPNS

1. Գնահատման առաջադրանք

1.1. Գնահատման անշարժ գույքի անվանումը և հասցեն՝ Երևան, Դավթաշեն Հալաբյան փողոց 48 շենք, 43 տարածք:

1.2 Տեղազննման ամսաթիվ՝ 23.02.2026թ.:

1.3 Գնահատման ամսաթիվ՝ 03.03.2026թ.:

1.4 Հաշվետվության կազման ամսաթիվ՝ 03.03.2026թ.:

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, իրազեկված լինելով, գործում է ողջամտորեն և առանց հարկադրանքի:

Աղյուսակ 1

Ընդհանուր տեղեկություններ

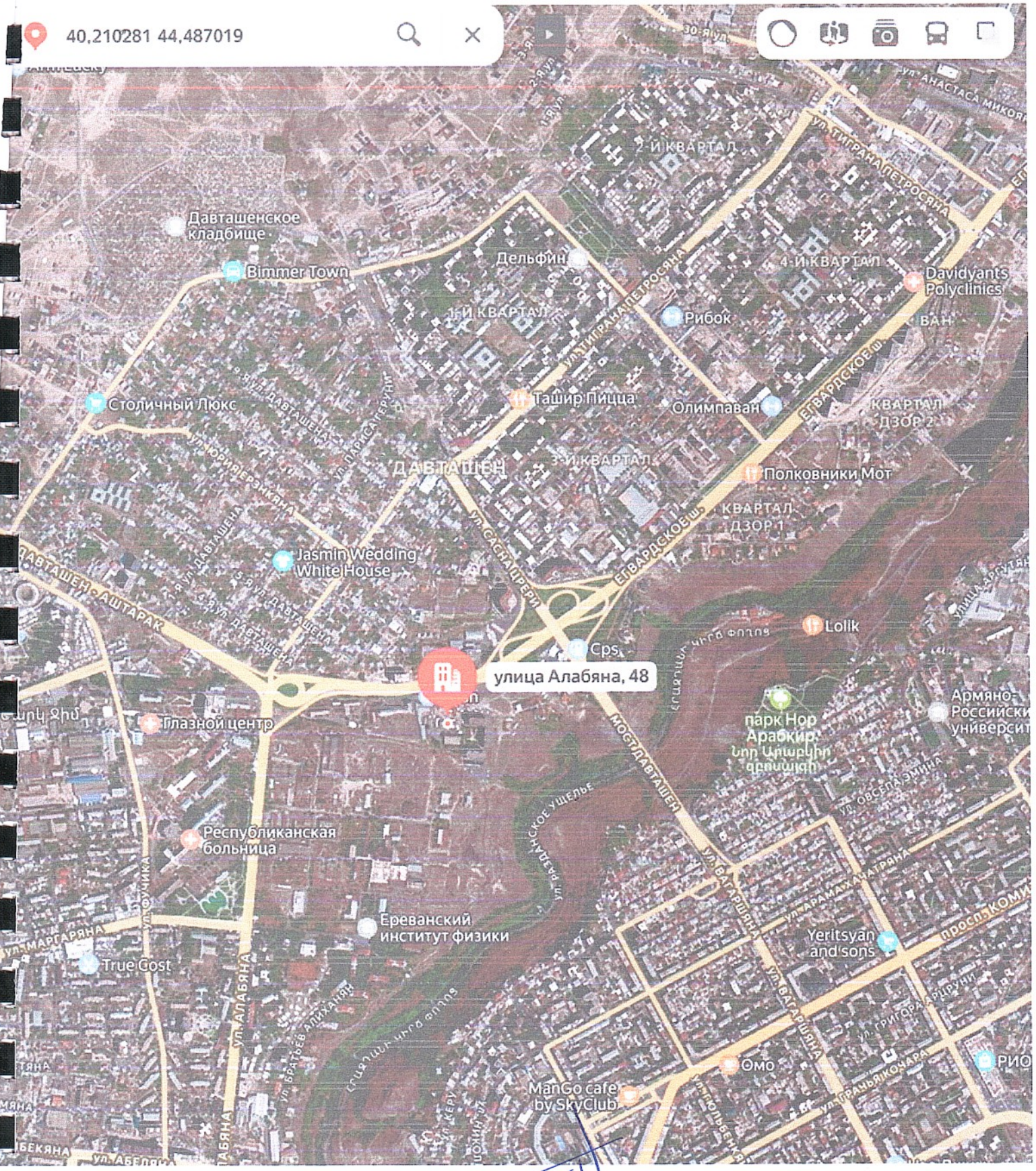
Հասցե	Երևան, Դավթաշեն Հալաբյան փողոց 48 շենք, 43 տարածք		
Պատվիրատու	Գույքի գնահատման և աճուրդի կենտրոն ՊՈԱԿ /հասցե՝ ք Երևան, Զաքյան 10/:		
Սեփականատերեր	Հայաստանի Հանրապետություն		
Սեփականության իրավունքի գրանցման վկայական	25052022-01-0335		
Իրավունքի տեսակ	սեփականություն		
Ընթացիկ շահագործումը	ավտոտեխսպասարկում		
Շուկայականին մոտարկված կադաստրային արժեքը (դրամ)	314 795 812 ՀՀ դրամ		
Կադաստրային ծածկագիր	01-004-0317-0042		
Այլ տեղեկատվություն			
Փոխարժեք (դրամ)	1USD-376,99 ՀՀ դրամ (cba.am)		
Նպատակային նշանակությունը	Հասարակական		
Գործառնական նշանակությունը	Տարածք		
Տարածագնահատման գոտին	5		
Տրանսպորտային մատչելիություն	լավ		
Այլ տեղեկատվություն			
Շենք շինությունների տեխնիկական վիճակը	բավարար		
Հարկայնությունը	1-ին հարկ		
Մակերեսը (քմ)	Տարածք՝ 753,2քմ		
Մակերես ըստ հարկերի (քմ)	-		
Առաստաղի բարձրությունը (մ)	4,2մ.		
Կառուցման տարեթիվը (թ)	1985թ.		
Արտաքին հարդարումը	Սրբատաշ տուֆ		
Արտաքին պատերը	քարե		
Միջհարկային ծածկը	ե/բ		
Տանիքը	Թիթեղ		
Արտաքին դուռ	Երկաթյա		
Կոմունիկացիաներ	**Անվանում**	**Առկա է**	**Առկա չէ**
	Ջուր	X	
	Կոյուղի	X	
	Էլեկտրամատակարարում	X	

	Գազամատակարարում		X
	Ջեռուցում		X
Ներքին հարդարանք (պատեր, հատակ, դռներ և պատուհաններ)	Դռները՝ մետաղյա Պատուհաններ՝ մետաղյա Հատակը՝ բետոնապատ Պատերը՝ ներկանյութ		
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	3,5		
Այլ տեղեկություններ			

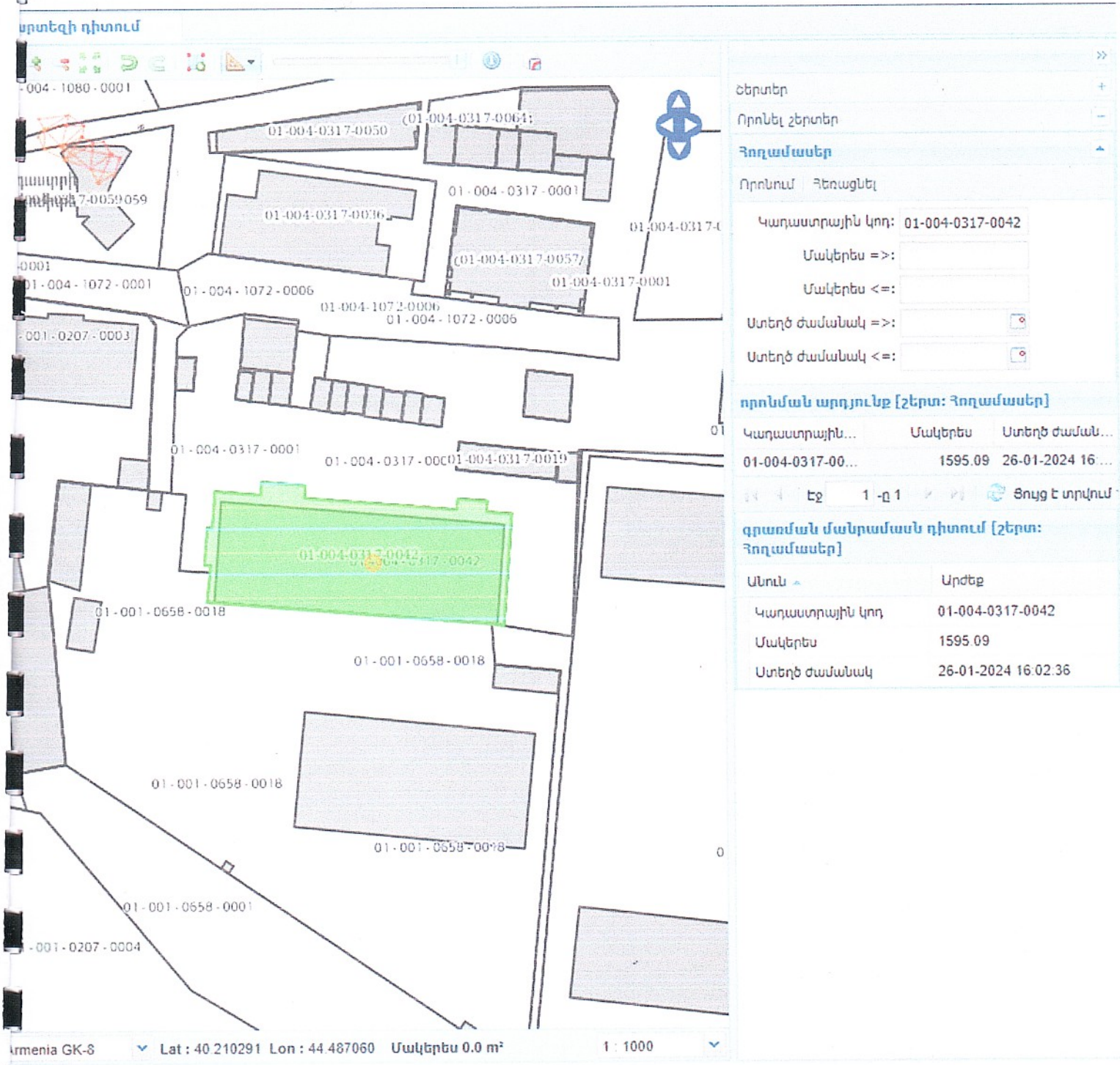
Գնահատող Կ. Չարուխչյան 2026SWUQBPNS

Անշարժ գույքի տեղակայումը

https://yandex.com/maps/10262/yerevan/?l=sat%2Cskl&ll=44.501259%2C40.213176&mode=search&sll=44.487019%2C40.210281&text=40.210281%2C44.487019&z=15



Գնահատող Կ. Չարուխյան 2026SWUQBPNS



Գնահատող Կ. Չարուխյան 2026SWUQBPNS

Անշարժ գույքի փաստաթղթեր

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆ

ՎԿԱՅԱԿԱՆ

ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՆԱԽՍՏԱՍԻՐ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ

Կադաստրի կոմիտե

Սույն վկայականով հաստատվում է 25 մայիսի 2022 թվականին գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման միասնական ժամանակում կատարված անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքի պետական գրանցումը հետևյալ տվյալներով.

1. ԳՐԱՆՑՎԱԾ ԻՐԱՎՈՒՆՔԻ ՍՈՒԲՅԵԿՏ(ՆԵՐ)

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆ

2. ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՏՆՎԵԼՈՒ ՎԱՅՐԸ ԵՎ ԱՆՎԱՆՈՒՄԸ

Երևան, Դավթաշեն Հալաբյան փողոց 48 շենք, 43 ոչ բնակելի տարածք

3. ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՀԻՄՔ ՀԱՆԴԻՍԱՑԱԾ ՓԱՍՏԱԹՂԹԵՐԸ

18.04.2014թ. թիվ 1910 ծառայությունների մատուցման հիմքով սեփականության իրավունքի փոխանցման և գրավի պայմանագիր, ՀՀ Սնանկության դատարանի որոշում 20.03.2019թ. գործ ԵԿԴ/0233/04/15

4. ՀՈՂԱՄԱՍԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ

Կադաստրային ծածկագիրը՝ 01-004-0317-0042

Մակերեսի չափը (հա)՝ 0.159134

Նպատակային նշանակությունը՝ բնակավայրերի

Գործառնական նշանակությունը կամ հողատեսքը՝ Խառը կառուցապատման

Գրանցված իրավունքի տեսակը՝ ԸՆԴՀԱՆՈՒՐ ԲԱԺՆԱՅԻՆ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ

ՎԿԱՅԱԿԱՆ N 25052022-01-0335, գաղտնաբառ՝ LNGUAVJVRGAB

Փաստաթղթի իսկությունը և վավերականությունը կարող է ստուգվել Կադաստրի կոմիտեի www.e-cadastre.am նայքէջի 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	01-001-0317-0042-001-048	Տարածք	753.2 քմ	ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ

Լրացուցիչ նշումներ և տեղեկություններ

Սեփականատերը բազմաբնակարան շենքի 0.159134 հա հողամասի և ընդհանուր օգտագործման տարածքների նկատմամբ ունի համապատասխան բաժնային սեփականության իրավունք:

Գույքն ամրագրված է ՀՀ Տնտեսական զարգացման և ներդրումների նախարարության պետական գույքի կառավարման կոմիտեին: Իրավունքի պետական գրանցումը կատարվել է 06/08/2019թ.-ին/վկ. 06082019-01-0216/:

Գրանցումը իրականացնող պաշտոնատար անձի անունը, ազգանունը՝ ՍԱՄՎԵԼ ԳՐԻԳՈՐՅԱՆ

Չբաղնեցրած պաշտոնը՝ Անշարժ գույքի գրանցման միասնական ստորաբաժանման անշարժ գույքի գլխավոր ռեգիստր

ՎԿԱՅԱԿԱՆ N 25052022-01-0335, գաղտնաբառ՝ LNGUAVJVRGAB

Փաստաթղթի իսկությունը և վավերականությունը կարող է ստուգվել Կադաստրի կոմիտեի www.e-cadastre.am նայքէջի միջոցով

էջ 2/2

Կադաստրի կոմիտե

Գնահատող Կ. Չարուխչյան 2026SWUQBPNS

ԵՐԵՎԱՆԻ ՀԱՍԱՐԱԿԱՅԻՆ ԿԱՌԱՎԱՐՄԱՆ

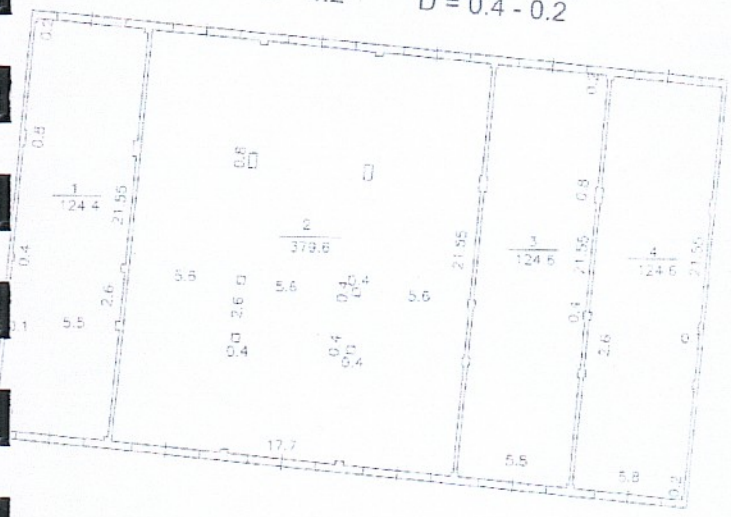
Գործարան _____

Գտնվում _____ հասցեում Աջափնյակ ռայոն Հաթերքի 48 նրբ. թիվ 43

Մասշտաբ 1:200

1) I հարկ

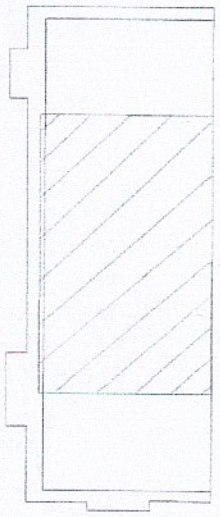
h = 4.2 D = 0.4 - 0.2



Գլխավոր ինժեներ _____

Գրանցումը կատարվել է 26.04.2012 թ.

Գրանցման վկայագրի համար 286 110 53757



Հողամասի գլխավոր հատակագիծ տրամադրվում է 1591.34 քմ հողամասի համար

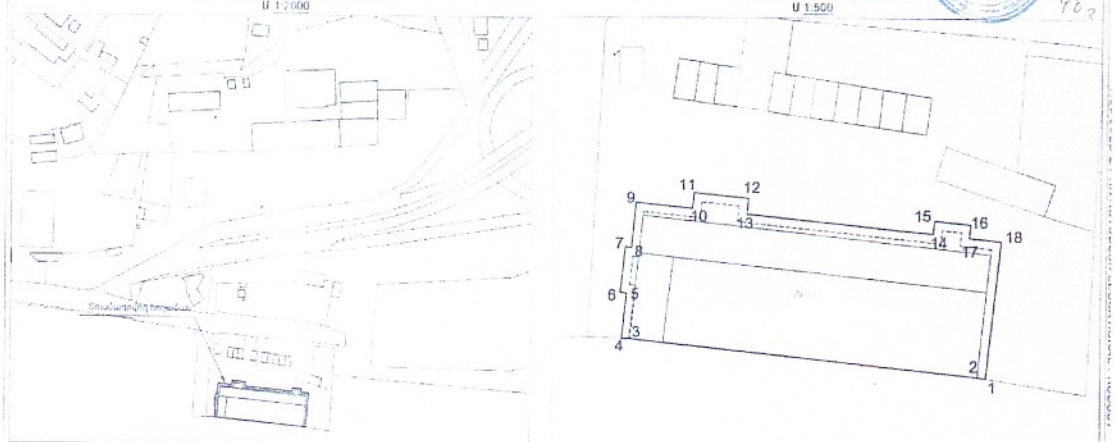
ՀՈՂԱՄԱՍԻ ԳԼԽԱՎՈՐ ՀԱՏԱԿԱԳԻԾ N

ՀԱՍՏԱՏՎՈՒՄ ԵՄ

Երևան քաղաքապետի 2007 թ. N ... որոշմամբ

Հողամասի իրավական հատակագիծ Ս 1:2000

Հողամասի հատակագիծ Ս 1:500



Հասցեն կամ գտնվելու վայրը	Գալարան փող. h.48 շենք
Հասցեատեր	
Հատակագծի նպատակը	Բազմաբնակարան շենքի գրանցված հողամասի սահմանները
Հատակագծի նկարագրությունը (կադաստրային)	Բնակավայրերի
Գործունեության նկարագրությունը (կադաստրային)	Հողի կառուցապատման գոտի

Կետերի անվանումը	Կոորդինատներ X	Կոորդինատներ Y	Հեռավորություններ
1	458458.7819	453077.7462	
2	458457.8879	453077.8908	1.49
3	458458.6447	453084.3960	6.538
4	458455.7435	453084.4779	1.50
5	458455.5480	453082.3353	2.00
6	458454.6803	453082.4877	1.10
7	458454.8712	453080.4480	2.00
8	458456.7055	453080.3334	1.10
9	458457.5788	453078.2978	2.00
10	458457.4298	453077.2883	0.90
11	458457.7300	453075.0841	2.20
12	458457.7808	453074.0802	0.51

Ս.Ալավերդյան

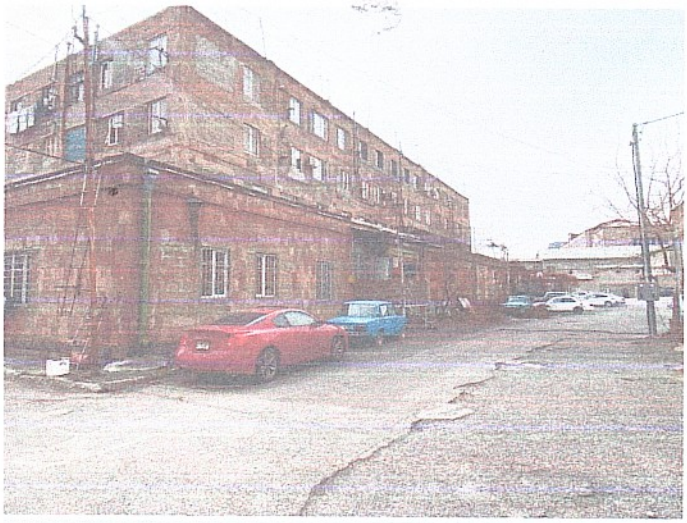
Կ.Գալստեանցյան

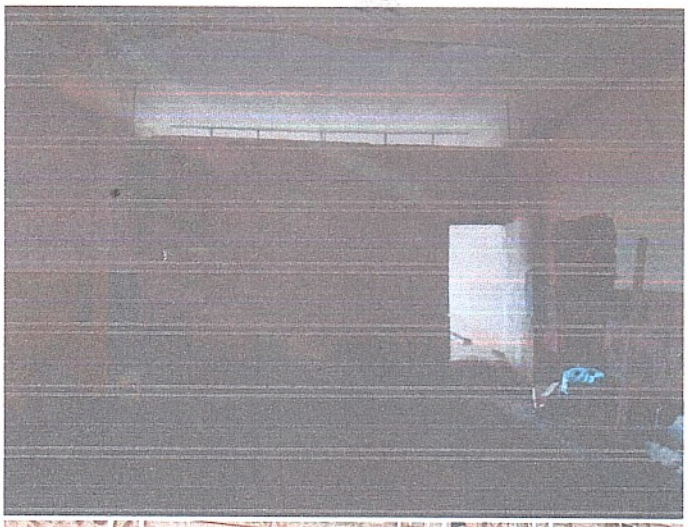
Գ.Խաչատրյան

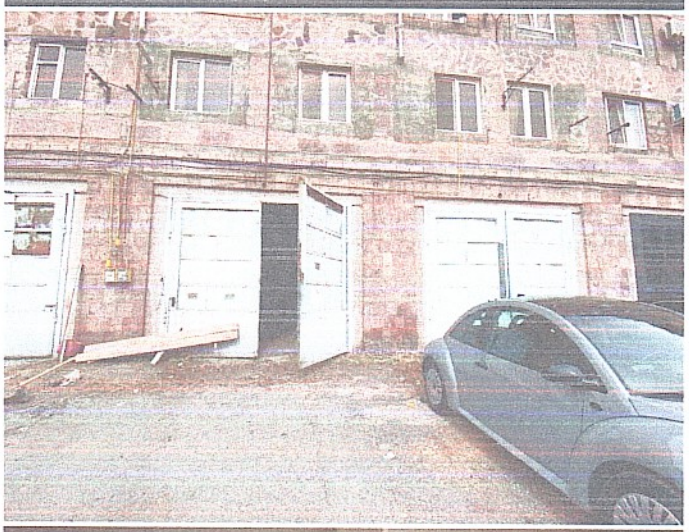
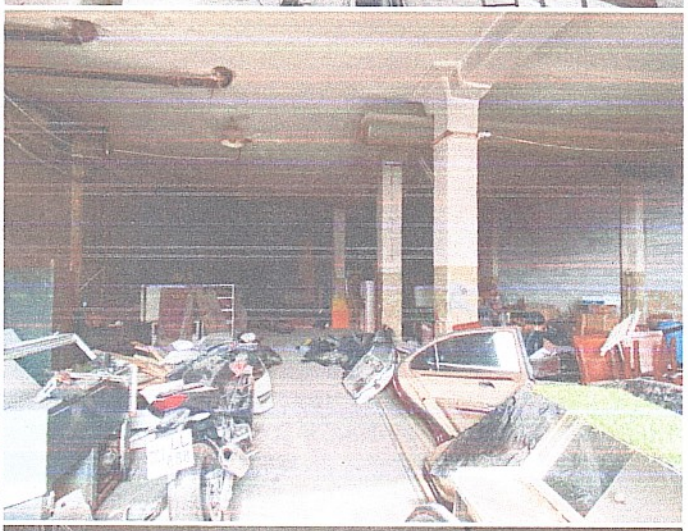
Գլխավոր ինժեներ _____

Գնահատող Կ. Չարուխյան 2026SWUQBPNS

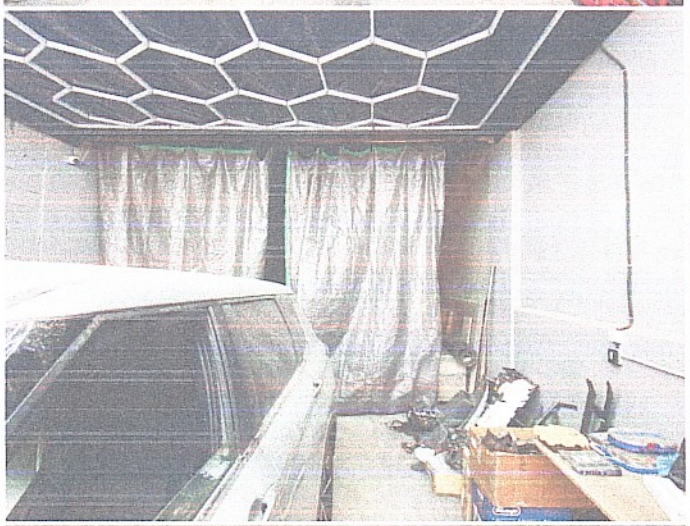
Լուսանկարչական հավելված

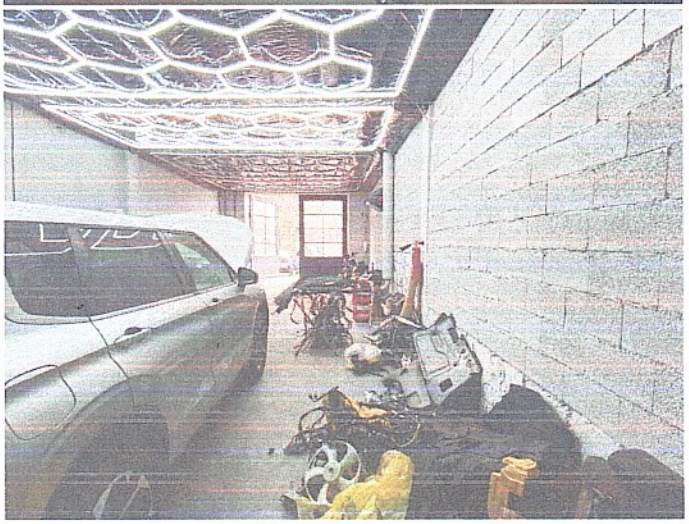




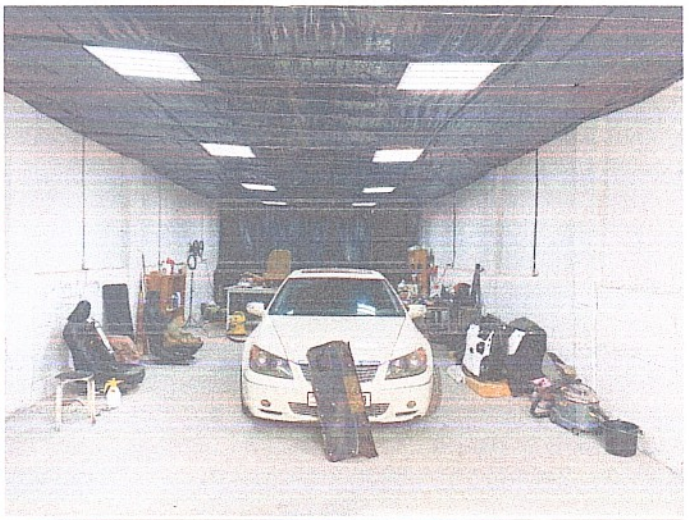
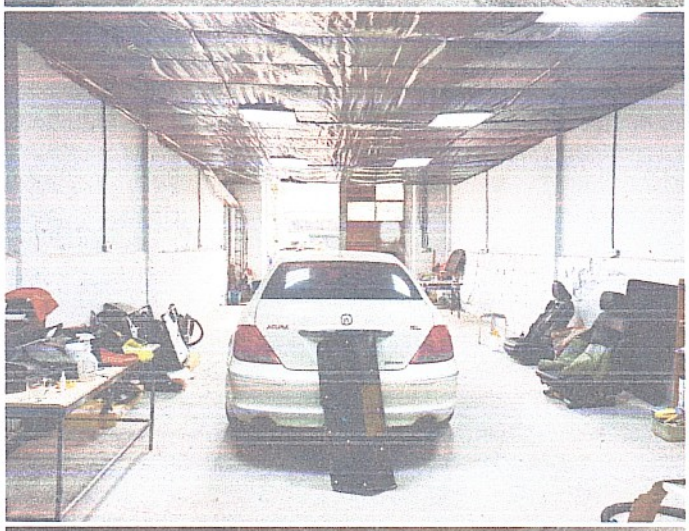



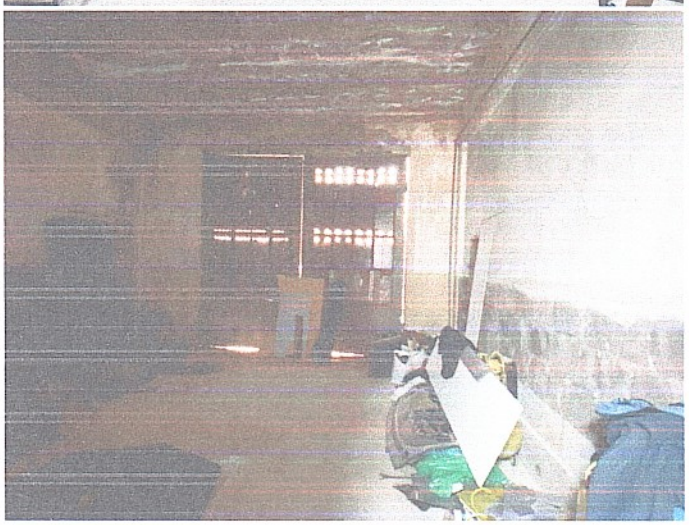
Գնահատող Կ. Չարուխյան 2026SWUQBPNS





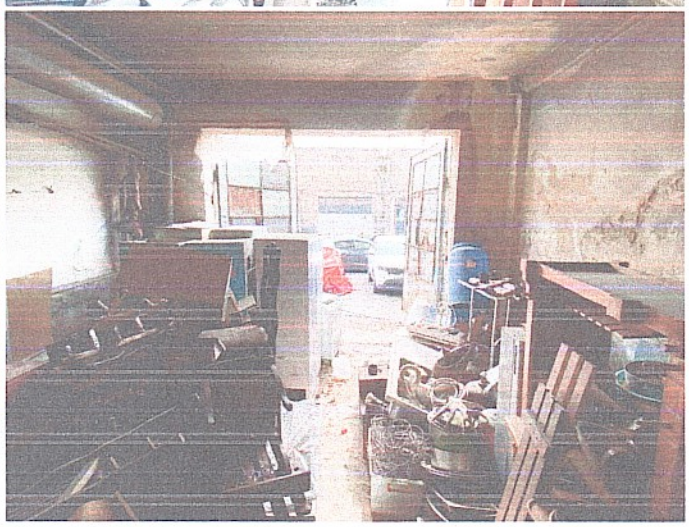
Գնահատող Կ. Չարուխչյան 2026SWUQBPNS



Գնահատող Կ. Չարուխյան 2026SWUQBPNS

ԱԿԵԼ



2.Գնահատման գործընթացը

Գնահատման գործընթացը իր մեջ ներառում է հետևյալ գործողությունները.

- օբյեկտի գտնվելու վայրի ուսումնասիրություն և վերլուծություն;
- օբյեկտի տեղազննում, լուսանկարում, տեխնիկական փաստաթղթերի ուսումնասիրում;
- հարցազրույց սեփականատերերի հետ;
- համապատասխան ինֆորմացիայի, տվյալների հավաքագրում, համեմատվող տարբերակների տեղազննում, 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. Լավագույն և 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 Համեմատական մոտեցում

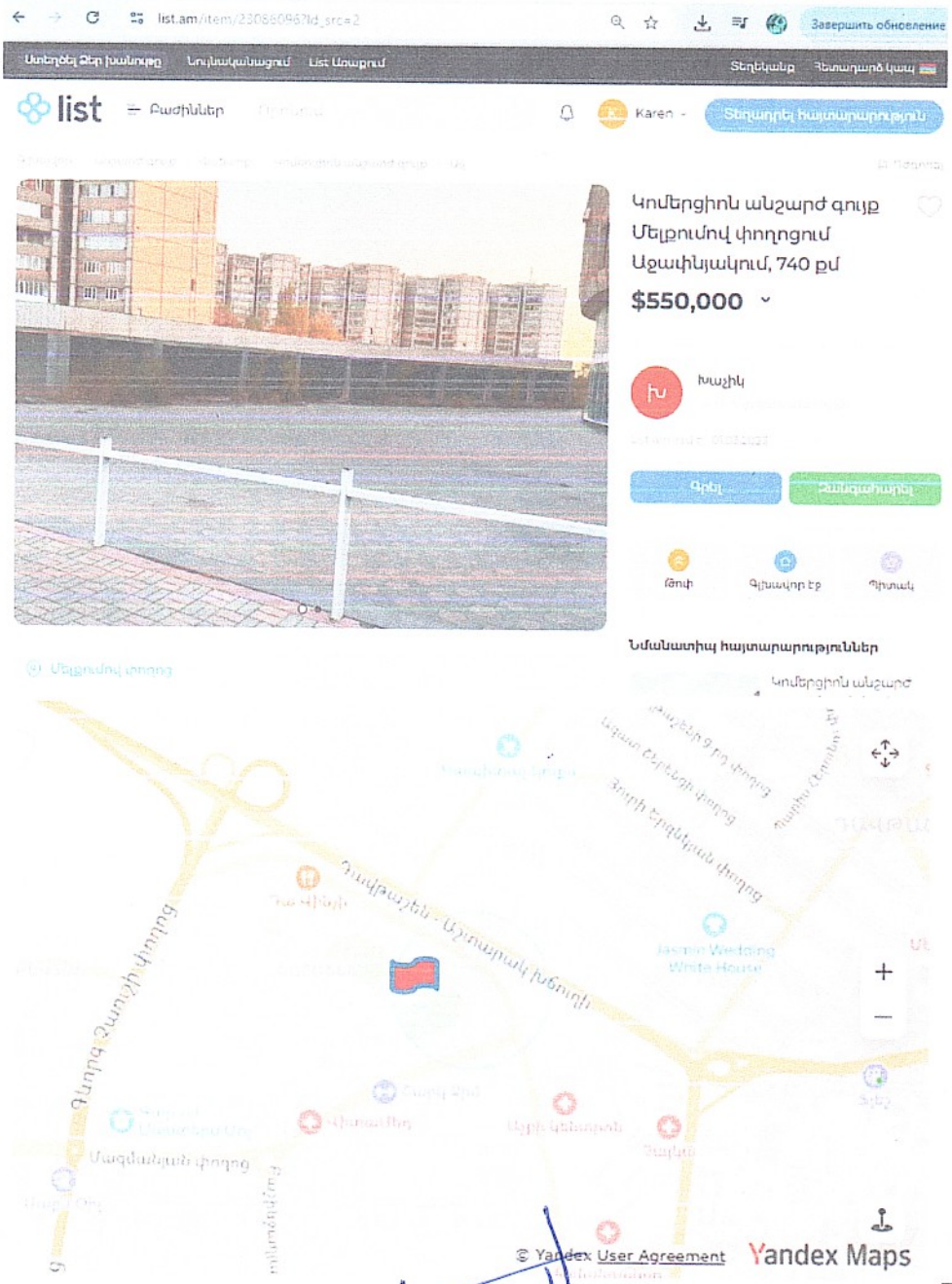
Աղյուսակ 2-ում բերված են նույն տարածաշրջանում վերջին ամիսների ընթացքում գնահատվող անշարժ գույքին համանման գույքերի վաճառքների, առաջարկների օրինակներ:

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

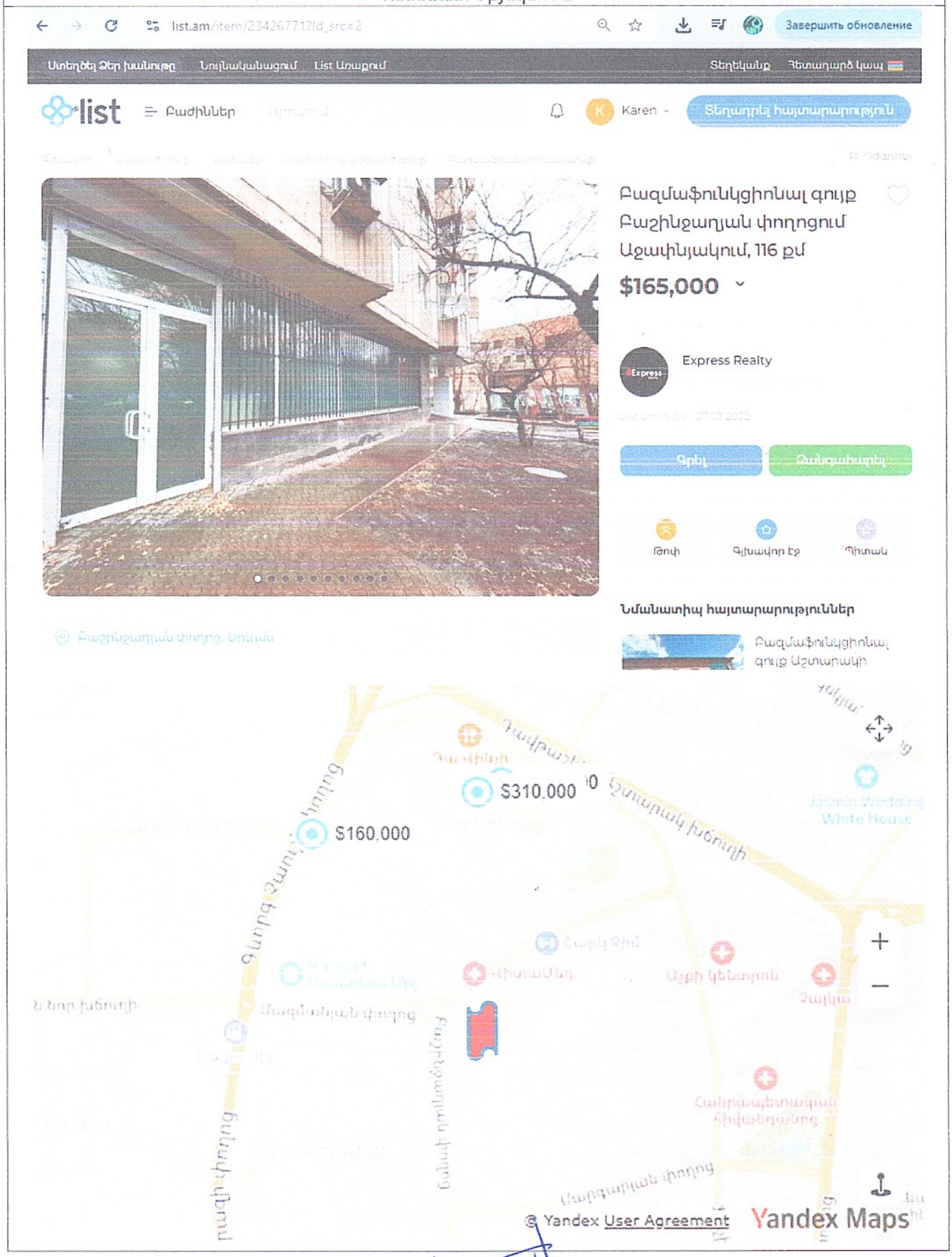
Իսկ փաստացի վաճառքների, կատարված գործարքների համար հիմք է ընդունվել Կադաստրի Կոմիտեի կայքում առկա ինֆորմացիան:

Կատարված աշխատանքների վերլուծությունը տրված է ստորև բերված աղյուսակ 2-ում

Համեմատ օբյեկտN 1

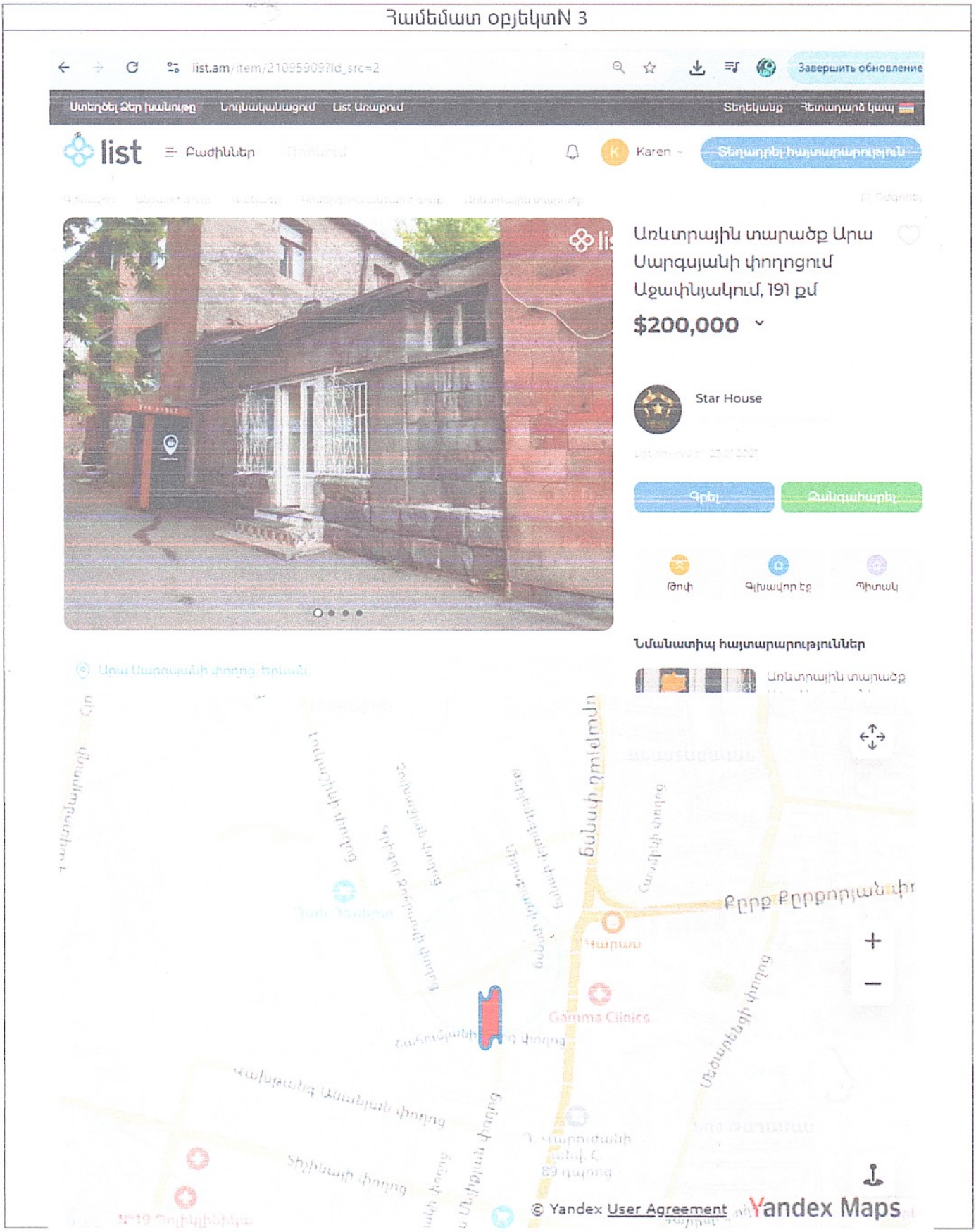


Համեմատ օբյեկտN 2



Գնահատող Կ. Չարուխչյան 2026SWUQBPNS

Համեմատ օբյեկտN 3



Գնահատող Կ. Չարուխչյան 2026SWUQBPNS

Աղյուսակ 2

Գնահատման Համեմատական Մոտեցում

Համեմատության Միավոր	Գնահատվող օբյեկտ	Համեմատ օբյեկտN 1	Համեմատ օբյեկտN 2	Համեմատ օբյեկտN 3
Նպատակային Նշանակությունը	տարածք	տարածք	տարածք	տարածք
Տեղադրությունը	Հալաբյան 48-43	Մելքումով	Բաշինջաղյան	Արա Սարգսյան
Վաճառքի, առաջարկի գինը		209,000,000	62,700,000	76,000,000
Կահույք, տեխնիկա		առկա չէ	առկա չէ	առկա չէ
Ուղղում/%/		0	0	0
Ուղղված 1ք/մ գինը		209,000,000	62,700,000	76,000,000
Մակերես	753.2	740	116	191
1ք/մ գինը		282,432	540,517	397,906
Տվյալների աղբյուր		https://www.list.am/item/23086096?ldsrc=2	https://www.list.am/item/23426771?ldsrc=2	https://www.list.am/item/21095909?ldsrc=2
Վաճառքի, առաջարկի ամսաթիվը		02.2026/առաջ/	02.2026/առաջ/	02.2026/առաջ/
Ուղղում/%/		-5	-5	-5
Ուղղված 1ք/մ գինը		268,311	513,491	378,010
Հողամասի մակերես	0	0.0	0.0	0.0
Ուղղում/%/	0.00	0	0	0
Ուղղված 1ք/մ գինը		268,311	513,491	378,010
ընթացիկ օգտագործում	չի շահագործվում	չի շահագործվում	չի շահագործվում	չի շահագործվում
Ուղղում/%/		0	0	0
Ուղղված 1ք/մ գինը		268,311	513,491	378,010
Հարկ/Հարկայնություն	1 հարկ	1 հարկ	1 հարկ	1 հարկ
Ուղղում/%/		0	0	0
Ուղղված 1ք/մ գինը		268,311	513,491	378,010
Տեղադրություն	լավ	լավ	բավ	բավ
Ուղղում/%/		0	10	10
Ուղղված 1ք/մ գինը		268,311	564,841	415,812
Տրանսպորտային մատչելիություն	լավ	լավ	լավ	լավ
Ուղղում/%/		0	0	0
Ուղղված 1ք/մ գինը		268,311	564,841	415,812
Դիրք	լավ	լավ	բավ	բավ
Ուղղում/%/		0	10	10
Ուղղված 1ք/մ գինը		268,311	621,325	457,393
Ներքին Հարդարանք	3.5	1	5	3.5
Ուղղում/%/		25	-25	0
Ուղղված 1ք/մ գինը		335,389	465,993	457,393
Կոմունալ հարմարություններ	4	0	4	4
Ուղղում/%/		20	0	0
Ուղղված 1ք/մ գինը		402,466	465,993	457,393

Արտաքին հարդարում	Նման	Նման	Նման	Նման
Ուղղում/%/		0	0	0
Ուղղված 1ք/մ գինը		402,466	465,993	457,393
Ճակատային մաս	Նման	Նման	Նման	Նման
Ուղղում/%/		0	0	0
Ուղղված 1ք/մ գինը		402,466	465,993	457,393
Մակերեսի մեծություն	753.2	740	116	191
Ուղղում/%/		0	-5	-5
Ուղղված 1ք/մ գինը		402,466	442,694	434,523
Համեմատվող գույքի 1ք/մ-ի արժեքը		426,561		
Համեմատվող գույքի արժեքը		321,285,747		
Կլորացված		321,300,000		

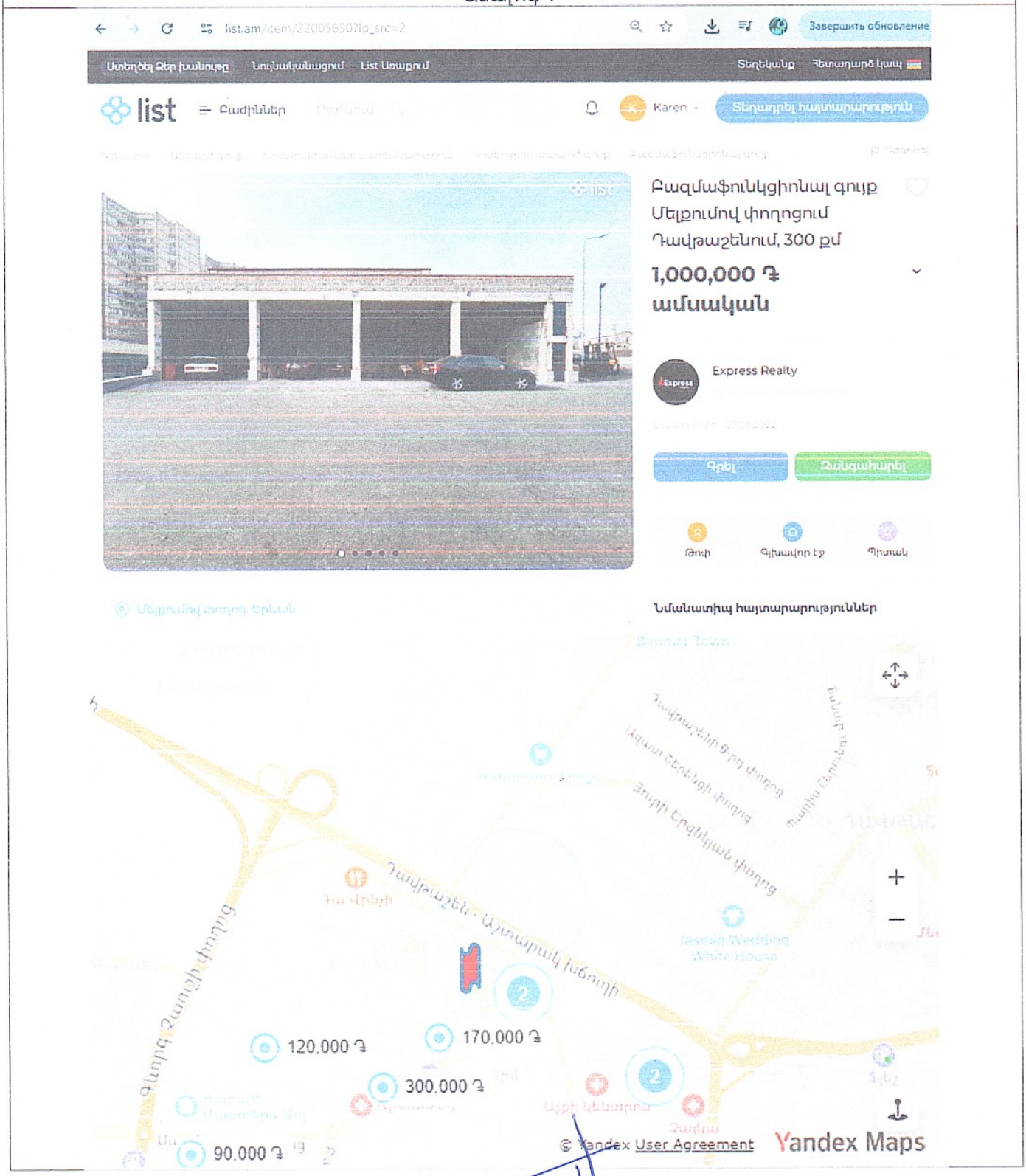
Գործոններով կատարված ուղղումների գործակիցները հաշվարկվել են զույգ վաճառքների մեթոդով՝ համեմատելով առկա երկու միանման գույքերի վաճառքի/առաջարկի տվյալները, որոնք իրարից տարբերվում են միայն մեկ՝նշված գործոնով:

Այսպիսով, գնահատվող բնակելի տան շուկայական արժեքը, հաշվարկված համեմատական վերլուծության մոտեցմամբ կազմում է՝ ***321 300 000 (երեք հարյուր քսանմեկ միլիոն երեք հարյուր հազար) ՀՀ դրամ:***

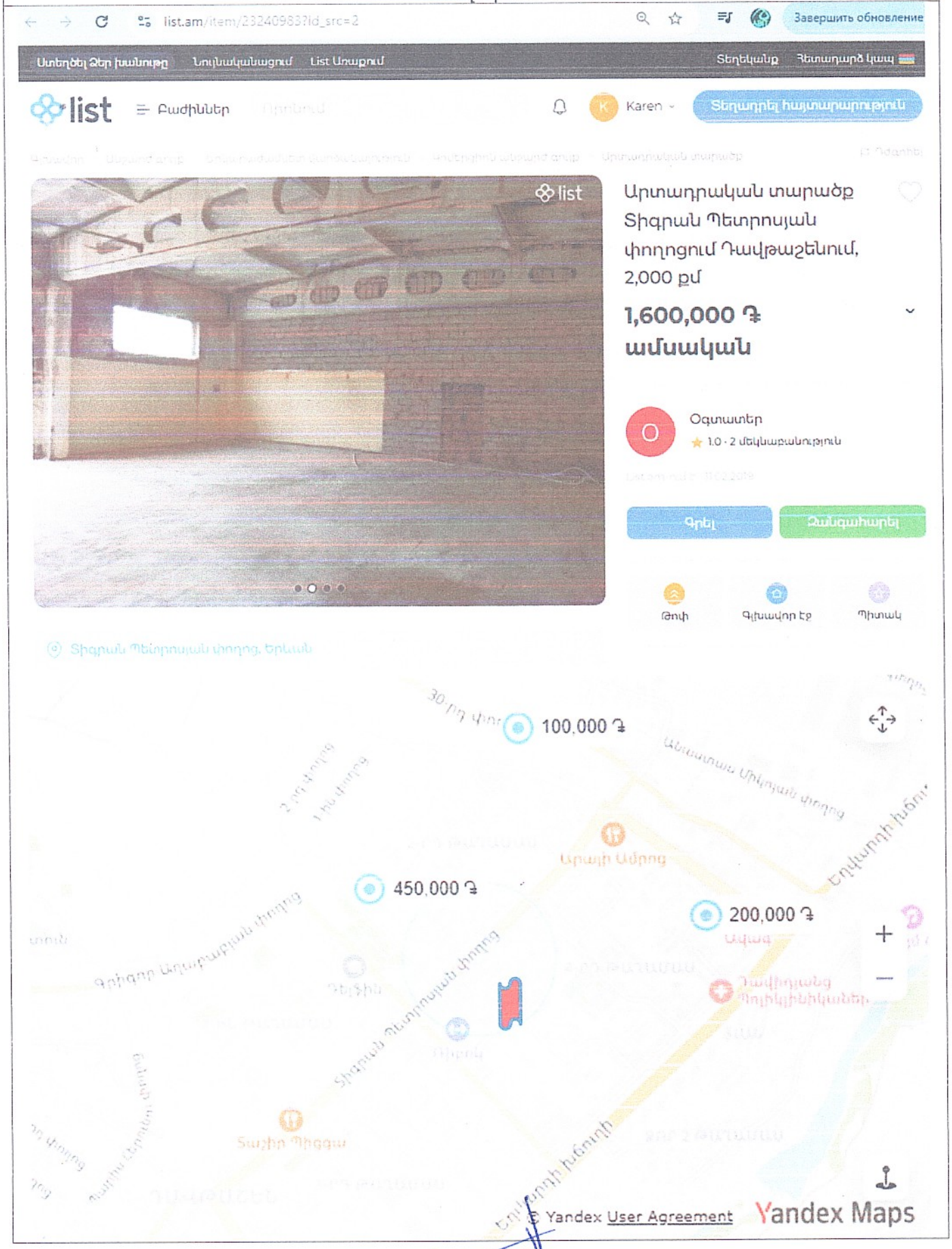
5.2 Եկամտային մոտեցում

Անշարժ գույքի գործառնական եկամուտների հաշվարկման համար, որպես ելակետային ինֆորմացիա կարելի է վերցնել տվյալ շրջանում գործող համանման գույքերի ամսական վարձավճարների չափը: Տեղեկատվության աղբյուր է հանդիսացել մեր մասնագետների կողմից ճշգրտվածwww.myrealty.am, www.bnakaran.com, www.list.am, www.yerkir-real.com, www.arajark.am կայքերից վերցրած տվյալները:

Անալոգ 1

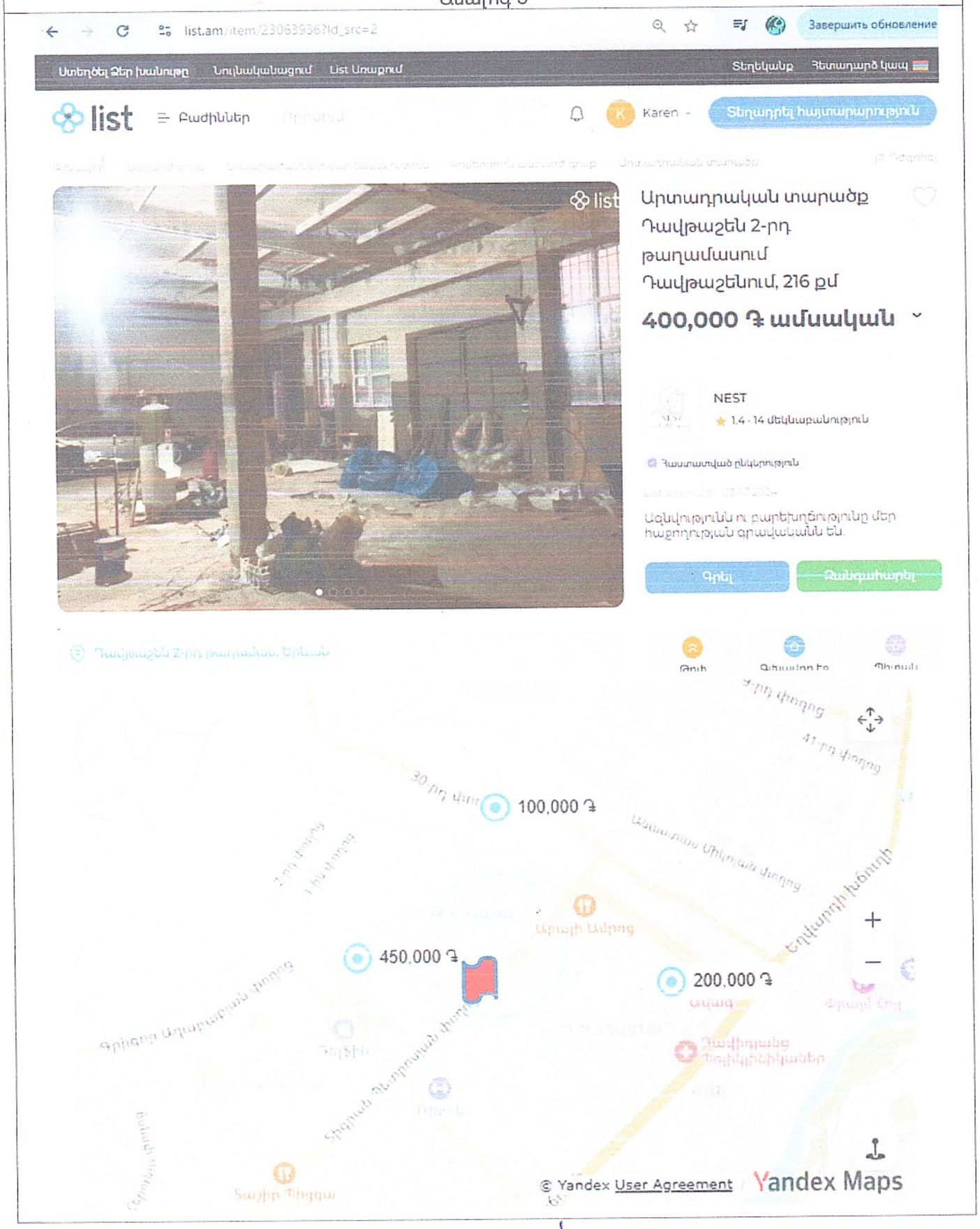


Անալոգ 2



Գնահատող Կ. Չարուխյան 2026SWUQBPNS

Անալոգ 3



Գնահատող Կ. Չարուխչյան 2026SWUQBPNS

Աղյուսակ 3

Գնահատման Եկամտային Մոտեցում

Համեմատության Միավոր	Գնահատվող օբյեկտ	Համեմատ օբյեկտN 1	Համեմատ օբյեկտN 2	Համեմատ օբյեկտN 3
Նպատակային Նշանակությունը	տարածք	տարածք	տարածք	տարածք
Տեղադրությունը	Հալաբյան 48-43	Մելքումով	Տ. Պետրոսյան	Դավթաշեն 2 թաղ
Վարձակալության, առաջարկի գինը		1,000,000	1,600,000	400,000
Մակերես	753.2	300	500	216
1ք/մ գինը		3,333	3,200	1,852
Տվյալների աղբյուր		https://www.list.am/item/22005630?ldsrc=2	https://www.list.am/item/23240983?ldsrc=2	https://www.list.am/item/23063936?ldsrc=2
Վարձակալության, առաջարկի ամսաթիվը		03.2026/առաջ/	03.2026/առաջ/	03.2026/առաջ/
Ուղղում/%/		-5	-5	-5
Ուղղված 1ք/մ գինը		3,167	3,040	1,759
Կոմունալ հարմարություններ	4	2	5	4
Ուղղում/%/		10	-5	0
Ուղղված 1ք/մ գինը		3,483	2,888	1,759
Հարկ/Հարկայնություն	1 հարկ	1 հարկ	1 հարկ	1 հարկ
Ուղղում/%/		0	0	0
Ուղղված 1ք/մ գինը		3,483	2,888	1,759
Տեղադրություն	լավ	լավ	լավ	բավ
Ուղղում/%/		0	0	10
Ուղղված 1ք/մ գինը		3,483	2,888	1,935
Դիրք	լավ	լավ	լավ	բավ
Ուղղում/%/		0	0	10
Ուղղված 1ք/մ գինը		3,483	2,888	2,129
Տրանսպորտային մատչելիություն	լավ	լավ	լավ	լավ
Ուղղում/%/		0	0	0
Ուղղված 1ք/մ գինը		3,483	2,888	2,129
Ընթացիկ օգտագործում	չի շահագործվում	չի շահագործվում	չի շահագործվում	չի շահագործվում
Ուղղում/%/		0	0	0
Ուղղված 1ք/մ գինը		3,483	2,888	2,129
Ներքին Հարդարանք	3.5	4	3.5	1.5
Ուղղում/%/		-5	0	20
Ուղղված 1ք/մ գինը		3,309	2,888	2,554
Մակերեսի մեծություն	753.2	300	500	216
Ուղղում/%/		-5	0	-5
Ուղղված 1ք/մ գինը		3,144	2,888	2,427
Ճակատային մաս	նման	նման	նման	նման
Ուղղում/%/		0	0	0
Ուղղված 1ք/մ գինը		3,144	2,888	2,427

Միջհարկային բարձրություն	նման	նման	նման	նման
Ուղղում/%/		0	0	0
Ուղղված 1ք/մ գինը		3,144	2,888	2,427
Կառույցի տիպ	նման	նման	նման	նման
Ուղղում/%/		0	0	0
Ուղղված 1ք/մ գինը		3,144	2,888	2,427
Ավտոկայանատեղի	նման	նման	նման	նման
Ուղղում/%/		0	0	0
Ուղղված 1ք/մ գինը		3,144	2,888	2,427
Արտաքին հարդարանք	նման	նման	նման	նման
Ուղղում/%/		0	0	0
Ուղղված 1ք/մ գինը		3,144	2,888	2,427
Վերելակ	առկա չէ	առկա չէ	առկա չէ	առկա չէ
Ուղղում/%/		0	0	0
Ուղղված 1ք/մ գինը		3,144	2,888	2,427
Կոմունալ Վճարումներ	ներառված չէ	ներառված չէ	ներառված չէ	ներառված չէ
Ուղղում/%/		0	0	0
Ուղղված 1ք/մ գինը		3,144	2,888	2,427
Վարձակալության 1ք/մ-ի ճշգրտված արժեքը		2,819		
Ամսական շուկայական վարձավճար	2,123,630			

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

Գնահատվող անշարժ գույքի համար 1քմ վարձավճարի չափը ընդունում ենք **2,819 ՀՀ դրամ:**

Հիմք ընդունելով վերոհիշյալը, հաշվենք գնահատվող անշարժ գույքիտարեկան գործառնական եկամուտը, որը որոշվում է հետևյալ կերպ՝

V = NOI / R, որտեղ

V – շուկայական արժեք
NOI – զուտ գործառնական եկամուտ
R – կապիտալավերածման գործակից

Աղյուսակ 4

Տարեկան պոտենցիալ համախառն եկամուտ (1քմ x մակերես x 12 ամիս)	25,483,560
Թերզբաղեցման և անվճարունակության կորուստներ	8%
Իրական համախառն եկամուտ (1-ին տող - նվազեցրած 6%-ով)	23,444,875
Կառավարման ծախսեր	10%
Շահագործման ծախսեր	10%
Զուտ գործառնական եկամուտ (NOI) (3-րդ տող նվազեցրած 20%-ով)	18,755,900
Կապիտալիզացիայի գործակից (R)[1]	0.061
V =NOI : R	307,473,768
Կամ կլորացված	307 500 000 ՀՀ դրամ

[1]Կիրառված կապիտալավերածման գործակիցը որոշվել է շուկայական խտացման (Էկստրակցիայի) եղանակով: Վերլուծվել են վաճառահանված անշարժ գույքերի գների և այդ անշարժ գույքերի (նմանատիպ անշարժ գույքերի) վարձավճարները և ըստ այդմ դրանց միջինացված մեծությունների հարաբերությամբ որոշվել տվյալ տարածաշրջանում կապիտալավերածման գործակիցը:

Այսպիսով ստացանք կապիտալավերածման գործակիցը, որը հավասր է **0.061 կամ 61%:**

Գնահատվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը հաշվարկված եկամուտների կապիտալիզացիայի մեթոդով կազմում է՝

V = NOI / R = **307 500 000 ՀՀ դրամ:**

Այսպիսով գնահատվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը, հաշվարկած եկամտային մոտեցմամբ, կազմում է՝ **307 500 000 (երեք հարյուր յոթ միլիոն հինգ հարյուր հազար) ՀՀ դրամ:**

6. Գնահատման արդյունքների համաձայնեցում և ամփոփում

Գնահատման ընթացքում իմ կողմից կիրառվել է շուկայական արժեքի գնահատման երկու մոտեցումներ՝ համեմատական և եկամտային:
Գնահատվող օբյեկտի հավանական շուկայական արժեքը որոշվում է հետևյալ բանաձևով

$$V=V_i \times Q_i,$$ որտեղ

V-ն գնահատվող օբյեկտի հիմնավորված հավանական շուկայական արժեքն է,
V_i-ը օբյեկտի հավանական շուկայական արժեքները, հաշվարկած 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 կհաշվարկենք ելնելով և մոնիթորինգային և մեր կողմից կատարված ուսումնասիրությունների հիման վրա:
Հաշվարկները բերված են թիվ 5 աղյուսակում

Աղյուսակ 5

Կիրառված մոտեցում	Համեմատական մոտեցում	Եկամտային մոտեցում
Օբյեկտի արժեքը /ՀՀ դրամ/	321 300 000	307 500 000
Տեսակարար կշիռ (%)/ բաց. մեծ-ն	60% / 192 780 000	40% / 123 000 000
Միջին կշռված արժեք	315 780 000 կամ կլորացված 315 800 000 ՀՀ դրամ	

Այսպիսով է Երևան, Դավթաշեն Հալաբյան փողոց 48 շենք, 43 տարածք հասցեում գտնվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը կազմում է՝

315 800 000 /երեք հարյուր տասնհինգ միլիոն ութ 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 սահմանելու մասին, ՇԽԳ-2024, ՇԱԱԽՑ-2024:

Գնահատող Կ. Չարուխչյան 2026SWUQBPNS

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 պատվիրատուրի 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: