

ԱՆՏ ՌԻԵԼԹԻ  
ՍՊԸ

Անշարժ գույքի գործակալություն  
ՀՀ ք. Երևան, Տիգրան Մեծի 49

հեռ. (010) 55-81-52

հեռ. (096) 52-25-40

հեռ. (077) 52-25-46

<http://www.antrealty.am>

Էլ. փոստ: Ant-realty@mail.ru



ANT REALTY

LLC

Real Estate Agency

49 Tigran Mets str. Yerevan, RA

Tel (010) 55-81-52

Tel (096) 52-25-40

Tel (077) 52-25-46

<http://www.antrealty.am>

E-mail: Ant-realty@mail.ru

«27» ապրիլի 2023թ.

**Տրվում է «Գույքի գնահատման և աճուրդի կենտրոն»  
ՊՈԱԿ-ին**

## **Հաշվետվություն**

Հայաստանի Հանրապետությանը պատկանող անշարժ  
գույքի գնահատման

Հասցե՝ ք. Երևան, Նոր-Նորք Հ. Գյուրջյան փ. 58 շենք 98

կից ներկայացվում է գնահաշվարկը

Տնօրեն

Ա. Ներսիսյան



# ԵԶՐԱԿԱՑՈՒԹՅՈՒՆ

Համաձայն «Գույքի գնահատման և աճուրդի կենտրոն» ՊՈԱԿ-ի և «ԱՆՏ ՌԻԵԼԹԻ» ՍՊ Ընկերության միջև կնքված N «ԳԳԱԿ-ԳՀԾՁԲ-23/1/Գ» պայմանագրի, հայտնում ենք, որ իմ կողմից կատարվել է ք. Երևան, Նոր-Նորք Գ. Գյուրջյան փ. 58 շենք 98 հասցեում գտնվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքի գնահատման աշխատանքները:

Կատարված աշխատանքների արդյունքում եկա այն եզրակացության, որ վերը նշված հասցեում գտնվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը առ 27.04.2023թ. կազմում է 375 800 000 / **երեք հարյուր յոթանասունհինգ միլիոն ութ հարյուր հազար / ՀՀ դրամ:**

Ներկայացվում է փարածքի գնահատման հաշվետվությունը 20 էջից:

**Գնահատող..... Ա. Ներսիսյան**  
/Վկայական N ԳԳ-2023-9/



**1. Ընդհանուր տեղեկություններ**

1.1 Գնահատման օբյեկտի անվանումը և հասցեն – ք. Երևան, Նոր-Նորք Հ. Գյուրջյան փ. 58 շենք 98 հասցեում գտնվող շինություն:

1.2 Տեղազննման ամսաթիվը՝ 26.04.2023թ.:

1.3 Գնահատման ամսաթիվը՝ 27.04.2023թ.:

1.4 Գնահատման հաշվետվության կազմման ամսաթիվը՝ 27.04.2023թ.:

1.5 Գնահատման նպատակը (արժեքի տեսակը) – շուկայական արժեք:

1.6 Գնահատման գործառույթը – Պեղական սեփականություն հանդիսացող անշարժ գույքի օտարման համար:

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

1.7 Օբյեկտի սեփականատերերը՝ Հայաստանի Հանրապետություն՝ ըստ անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման թիվ 19122022-01-0213 վկայականի, տրված 19.12.2022թ.)

1.7 Գնահատման պատվիրատուն – «Գույքի գնահատման և աճուրդի կենտրոն» ՊՈԱԿ / ք. Երևան, Զաքիյան 10/:

Տարածքի նկարագրությունը ներկայացված է թիվ 1 աղյուսակում

Աղյուսակ 1

Անվանումը	շինություն
Հասցե	ք. Երևան, Նոր-Նորք Հ. Գյուրջյան փ. 58 շենք 98
Շինության մակերեսը	1182.5 քմ
Հողամասի մակերես	3495 քմ
Հողամասի իրավունքի տեսակը	ընդհանուր բաժնային սեփականություն
Հարկ/հարկայնություն	12/1, նկուղ
Շենքի տիպը	մոնոլիտ
Շենքի միջհարկային ծածկերը	ե/բ
Դռները	եվրոդռներ
Պատուհանները	եվրոպատուհաններ
Հատակը	բետոն
Պատերը	գաջ, քար
Ընդհանուր վիճակը 0-7 սանդղակով	2
Կոմունալ հարմարությունները	կոյուղի, հոսանք, ջուր
Այլ պայմաններ	Տեղազննման պահին գնահատվող տարածքը կառուցումից հետո չէր շահագործվել, ներքին հարդարման աշխատանքները կատարված չէին: Գնահատվող տարածքը գտնվում էր Գյուրջյան փողոցի վրա, ուներ լավ ճակատային հատված: Առկա է տրանսպորտային հասանելիություն: Շենքի պահպանման և սպասարկման համար անհրաժեշտ /հատկացված/ 0.3495հա մակերեսով հողամասի և շենքի 2026.8 քմ մակերեսով ընդհանուր բաժնային սեփականության գույքի նկատմամբ սեփականատիրոջ բաժնեմասը կազմում է 118250/906350:



Գնահատվող տարածքի մոտավոր տեղակայման վայրը.





Սպորն բերված են գնահատվող փարածքի լուսանկարները









## **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 մեթոդների 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 թույլատրելի 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:

Անշարժ գույքը գնահատվել է առավել արդյունավետ օգտագործման տարբերակը հաշվի առնելով:





#### **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:

##### **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:

Քանի որ չունենք տվյալ տարածքում նմանատիպ հողամասերի վաճառքի մասին ստույգ և արժանահավատ ինֆորմացիա, ուստի չենք կարող կիրառել գնահատման ծախսային մոտեցումը:



## 5 Շուկայական արժեքի հաշվարկ

### 5.1 Համեմատական մոտեցում

Աղյուսակ 2-ում բերված են տարածագնահատման միևնույն գոտում վերջին ամիսների ընթացքում գնահատվող գույքին համանման տարածքների փաստացի վաճառքների, առաջարկների օրինակներ:

Համեմատվող օբյեկտների 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 և Գինդ շաբաթաթերթը: Կատարված աշխատանքների վերլուծությունը տրված է ստորև բերված աղյուսակ 2-ում

Աղյուսակ 2

Գնահատման համեմատական մեթոդ

Համեմատության Միավոր	Գնահատվող Օբյեկտ	Համեմատ ՕբյեկտN 1	Համեմատ ՕբյեկտN 2	Համեմատ ՕբյեկտN 3
<b>Նպատակային Նշանակություն</b>	տարածք	տարածք	տարածք	տարածք
<b>Տեղադրություն</b>	Գյուրջյան փ. 582. 98	Գյուրջյան փ. 17	Նանսենի փ. 26/2	Դ. Մալյան 4/1
<b>Վաճառքի, առաջարկի գին</b>		131,580,000	217,107,000	251,550,000
<b>Մակերես</b>	1182.5	284	374	260
1քմ գին		463,310	580,500	967,500
<b>Տվյալների աղբյուր</b>		<a href="http://list.am-19158572">list.am-19158572</a>	<a href="http://list.am-18052445">list.am-18052445</a>	<a href="http://list.am-19026333">list.am-19026333</a>
<b>Վաճառքի, առաջարկի ամսաթիվ</b>		04.2023/առաջ/	04.2023/առաջ/	04.2023/առաջ/
Ուղղում/%/		-5	-5	-5
Ուղղված 1քմ գինը		440,144	551,475	919,125
<b>Շինության տեսակը</b>	մոնոլիտ	մոնոլիտ	մոնոլիտ	մոնոլիտ
Ուղղում/%/		0	0	0
Ուղղված 1քմ գինը		440,144	551,475	919,125
<b>Հարկ/Հարկայնություն</b>	12/1, նկուղ	8/1	14/1	6/1
Ուղղում/%/		-20	-20	-20
Ուղղված 1քմ գինը		352,115	441,180	735,300
<b>Տեղադրություն/Դիրք</b>	լավ	լավ	գերազանց	գերազանց
Ուղղում/%/		0	-15	-15
Ուղղված 1քմ գինը		352,115	375,003	625,005
<b>Տրանսպորտային մատչելիություն</b>	լավ	լավ	լավ	գերազանց
Ուղղում/%/		0	0	-15
Ուղղված 1քմ գինը		352,115	375,003	531,254
<b>Ներքին հարդարանք /0-7/</b>	2	2.5	3	5
Ուղղում/%/		-5	-10	-30
Ուղղված 1քմ գինը		334,510	337,503	371,878
<b>Հողամասի մակերես</b>	---	---	---	---
Ուղղում/%/		0	0	0



Ուղղված 1քմ գինը		334,510	337,503	371,878
<b>Կոմունալ հարմարություններ/0-7/</b>	2	2	2	4
Ուղղում/%/		0	0	-10
Ուղղված 1քմ գինը		334,510	337,503	334,690
<b>Միջհարկային բարձրություն</b>	2,75 մ.	2,75 մ.	2,75 մ.	2,75 մ.
Ուղղում/%/		0	0	0
Ուղղված 1քմ գինը		334,510	337,503	334,690
<b>Մակերեսի մեծություն</b>	1182.5	284	374	260
Ուղղում/%/		-10	-10	-10
Ուղղված 1քմ գինը		301,059	303,752	301,221
<b>Ճակատային մաս</b>	գերազանց	լավ	լավ	լավ
Ուղղում/%/		10	10	10
Ուղղված 1քմ գինը		331,165	334,128	331,343
<b>Համեմատվող գույքի 1քմ-ի արժեքը</b>		332,212		
<b>Համեմատվող գույքի արժեք</b>		392,840,520		
<b>Կլորացված</b>		392,800,000		

Այսպիսով, գնահատվող փարածքի շուկայական արժեքը, հաշվարկված համեմատական վերլուծության մոտեցմամբ կկազմի՝ 392 800 000 ( **երեք հարյուր իննսուներկու միլիոն ութ հարյուր հազար** ) ՀՀ դրամ:



## 5.2 Եկամտային մոտեցում

Տարածքի գործառնական եկամուտների հաշվարկման համար, որպես ելակետային ինֆորմացիա կարելի է վերցնել տվյալ շրջանում գործող տարածքների ամսական վարձավճարների չափը: Տեղեկատվության աղբյուր է հանդիսացել մեր մասնագետների կողմից ճշգրտված, [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.acernrealty.am](http://www.acernrealty.am), [www.erkirrealty.am](http://www.erkirrealty.am), [www.mail.am](http://www.mail.am), [www.arajark.am](http://www.arajark.am) կայքերից վերցրած տվյալները:

Աղյուսակ 3

Գնահատման եկամտային մեթոդ

Համեմատության Միավոր	Գնահատվող Օբյեկտ	Համեմատ ՕբյեկտN 1	Համեմատ ՕբյեկտN 1	Համեմատ ՕբյեկտN 1
<b>Նպատակային նշանակությունը</b>	առևտրի սրահ	առևտրի սրահ	առևտրի սրահ	առևտրի սրահ
<b>Տեղադրություն</b>	Գյուրջյան փ. 582. 98	Գյուլիքեխյան փ. 4	Նանսենի փ. 26/2	Գալշոյան փ. 36
<b>Վարձակալության, առաջարկի գին</b>		3,096,000	1,431,900	464,400
<b>Մակերես</b>	1182.5	2000	374	223
1 ք/մ գին		1,548	3,829	2,083
<b>Տվյալների աղբյուր</b>		<a href="http://list.am-19343915">list.am-19343915</a>	<a href="http://list.am-18055261">list.am-18055261</a>	<a href="http://list.am-17469140">list.am-17469140</a>
<b>Վարձակալության, առաջարկի ամսաթիվ</b>		04.2023/առաջ/	04.2023/առաջ/	04.2023/առաջ/
Ուղղում%/		-5	-5	-5
Ուղղված 1ք/մ գինը		1,471	3,637	1,978
<b>Ճակատային մաս</b>	գերազանց	բավ	լավ	լավ
Ուղղում%/		30	0	0
Ուղղված 1ք/մ գինը		1,912	3,637	1,978
<b>Հարկ/Հարկայնություն</b>	12/1, նկուղ	12/1	14/1	16/1
Ուղղում%/		-10	-10	-10
Ուղղված 1ք/մ գինը		1,721	3,273	1,781
<b>Շինության տեսակը</b>	մոնոլիտ	մոնոլիտ	մոնոլիտ	պանելային
Ուղղում%/		0	0	20
Ուղղված 1ք/մ գինը		1,721	3,273	2,137
<b>Տեղադրություն/Դիրք</b>	լավ	լավ	գերազանց	բավ
Ուղղում%/		0	0	20
Ուղղված 1ք/մ գինը		1,721	3,273	2,564
<b>Տրանսպորտային մատչելիություն</b>	լավ	լավ	լավ	բավ
Ուղղում%/		0	0	10
Ուղղված 1ք/մ գինը		1,721	3,273	2,820
<b>Ներքին հարդարանք /0-7/</b>	2	2	5	4
Ուղղում%/		0	-30	-20
Ուղղված 1ք/մ գինը		1,721	2,291	2,256
<b>Մակերեսի մեծություն</b>	1182.5	2000	374	223
Ուղղում%/		10	-10	-12
Ուղղված 1ք/մ գինը		1,893	2,062	1,986
<b>Վարձակալության 1ք/մ-ի ճշգրտված արժեքը</b>			1,980	

Գնահատվող տարածքի համար 1քմ վարձավճարի չափը ընդունում ենք 1 980 ՀՀ դրամ:



գնահատող

Ա. Ներսիսյան  
2023QVCZRATV

11



Հիմք ընդունելով վերոհիշյալը, հաշվենք գնահատվող տարածքի տարեկան գործառնական եկամուտը, որը որոշվում է հետևյալ կերպ՝

$$V = NOI / R, \text{ որտեղ}$$

V – շուկայական արժեք

NOI – զուտ գործառնական եկամուտ

R – կապիտալավերաժման գործակից

Տարեկան պոտենցիալ համախառն եկամուտ (1քմ x մակերես x 12 ամիս)	28,098,541
Թերզբաղեցման կորուստներ	12%
Իրական համախառն եկամուտ (1-ին տող - նվազեցրած 12%-ով)	24,726,716
Կառավարման ծախսեր	5%
Շահագործման ծախսեր	10%
Զուտ գործառնական եկամուտ (NOI) (3-րդ տող նվազեցրած 15%-ով)	21,017,709
Կապիտալիզացիայի գործակից (R) <sup>1</sup>	0.060
V = NOI : R	350,295,145
Կամ կլորացված	<b>350,300,000 ՀՀ դրամ</b>

<sup>1</sup>Կիրառված կապիտալավերաժման 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 կապիտալավերաժման գործակիցը:

Այսպիսով ստացանք կապիտալավերաժման գործակիցը, որը հավասար է 0.060 կամ 6.0%:

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

$$V = NOI / R = 350\ 300\ 000 \text{ ՀՀ դրամ:}$$

Այսպիսով գնահատվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը, հաշվարկած եկամտային մոտեցմամբ, կկազմի՝ 350 300 000 ( երեք հարյուր հիսուն միլիոն երեք 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

$$V = V_i \times Q_i, \text{ որտեղ}$$

V-ն գնահատվող օբյեկտի հիմնավորված հավանական շուկայական արժեքն է,  
 V<sub>i</sub>-ը օբյեկտի հավանական շուկայական արժեքները, հաշվարկած տվյալ դեպքում գնահատման նշված /i-երորդ/ մեթոդներով:  
 Q<sub>i</sub>-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 4 աղյուսակում

**Աղյուսակ 4**

Կիրառված մեթոդ	Համեմատական մեթոդ	Եկամտային մեթոդ
Օբյեկտի արժեքը /ՀՀ դրամ/	392 800 000	350 300 000
Տեսակարար կշիռ ( % )/ բաց. մեծ-ն	60% / 235 680 000	40% / 140 120 000
Միջին կշռված արժեք	375 800 000 ՀՀ դրամ	

Այսպիսով ՀՀ ք. Երևան, Նոր-Նորք Հ. Գյուրջյան փ. 58 շենք 98 հասցեում գտնվող տարածքի շուկայական արժեքը կազմում է՝ 375 800 000 / **երեք հարյուր յոթանասունհինգ միլիոն ութ հարյուր հազար** / ՀՀ դրամ:

➤ Գնահատման ժամանակ օգտագործված նյութեր և գրականություն՝ ՀՀ Օրենք Անշարժ Գույքի գնահատման մասին, Հայաստանի Հանրապետության Կառավարության որոշում N 1355-Ն, ՇԱԽՑ-2009:



## Հարուկ 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 ճշմարտությունը:

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՝ :

Գնահատողի 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:



# Համեմատական մոտեցման գույք N1

**Բազմաֆունկցիոնալ գույք, Улица Гюрджян Լոր Լորրում, 284 ք.մ.**  
 Գ Կուլա Վերձառ 17, Երևան

**\$340,000**

Տեսակ	Բազմաֆունկցիոնալ գույք	Ընկերային տիպ	Մոտոցիտ
Շրջանոր մակերես	284 ք.մ.	Կահույք	Առկա չէ
Վերերակ	Առկա չէ	Բունեջրի վալրը փողոցից	Առաջին դին
Ստոր	Առանձին (փողոցից)	Կաբանատեղի	Բացօթյա կայանատեղի

Լոր Լորի 3-րդ զանգվածում՝ Գյուրջյան փողոցում, կանաչվում է ընդարձակ կոմերցիոն տարածք:

Տարածքը գտնվում է 8 հարկանի շենքի առաջին հարկում, ունի առանձին մուտք փողոցից:

Մանրամասն տեղեկատվություն առանալու համար գրեք կամ զանգահարե՛ք Լեվոն Համարյալ:

Հարցազրույցի հեռախոս: 10152572 | Մեջբերված է: 16.03.2023

**Լնանառից հայտարարություններ**

- Բազմաֆունկցիոնալ գույք Լոր Լորում. 305 ք.մ.
- Բազմաֆունկցիոնալ գույք Մեյրապետի պողոտայում Լոր Լորում. 5000 ք.մ.
- Բազմաֆունկցիոնալ գույք Դավիթ Անաբաբ փողոցում Լոր Լորում. 37 ք.մ. **\$55,500**
- Բազմաֆունկցիոնալ գույք Գյուրջյանի զանգված Լոր Լորում. 62 ք.մ. **\$56,000**
- Բազմաֆունկցիոնալ գույք Ազատ Բախրյանի փողոցում Լոր Լորում. 740 ք.մ. **\$450,000**
- Բազմաֆունկցիոնալ գույք Վիկտորի փողոցում Լոր Լորում. 63 ք.մ. **2,800,000 Դ**





## Համեմատական մոտեցման գույք N2

Հարություն  
12.08.2019

Գնել  
Չանցեմանով

Տեղ  
Գնաձորից  
Գնանք

Ամենատիպ հայտարարություններ

Տեսակ	Առևտրային տարածք	Էներգյան տիպ	Մեղմիտ
Ընդհանուր մակերես	374 ք.մ.		

Տարածքը գտնվում է Երզրակառուց բազմաբնակարան շենքի 1-ին հարկում: Ունի եռափազ հուսանք: Տարածքն ունի պահեստային մաս 87 քմ. 3 փակ սվիտչերանտեղի:

Հասցե: Երզրակառուց հանրային համայնք 1705240 | Տեղագրված է 13.07.2022 | Քառագույն է 15.04.2023 16:23

- Առևտրային տարածք, Արթուր Բախուկի 2-րդ կողմնակց Երբ Երբում, 36 ք.մ. \$75,000
- Առևտրային տարածք Քոչինյան փողոցում Երբ Երբում, 9 ք.մ. 7,750,000 Դ
- Առևտրային տարածք Կիլիկյան փողոցում Երբ Երբում, 260 ք.մ. \$120,000
- Առևտրային տարածք, Տախտախ 51 Երբ Երբում, 17 ք.մ. \$35,000
- Առևտրային տարածք Երբ Երբում, 222 ք.մ.
- Առևտրային տարածք Երբ Երբում, 190 ք.մ. \$200,000





Համեմատական մոտեցման գույք N3

**Քաղաքապետարանի կողմից հատկապես նախատեսված 260 ք.մ. ֆունկցիոնալ զույգ շենքի մասնատված փոքր բնակարան**

**\$650,000** — Գնի 99% — Կապիտալիզացիա

Տեսակ	Քաղաքապետարանի կողմից	Երկրորդային ստիպ	Մեկուկես
Շենքի մասնատված	260 ք.մ.	Կապիտալ	Առկա չէ
Գնի	Առկա չէ	Կապիտալիզացիայի վերջին փուլի փոփոխություն	Առկա չէ
Մուտք	Առանձին մուտքով		

Նոր կողմից 2 րդ փուլում նախատեսված փոքր բնակարան է ընդարձակ կոմպլեքսում ստանալը

- Տարածքը գտնվում է 6 հարկանի շենքի առաջին հարկում, ունի առանձին մուտք փողոցից
- Բաղկացած է 2 մեծ սրահներից, սանիտարացիայից, մեծ սրահում ու հովանոցով խրատառայում են տրոստայով
- Տարածքը վերահսկողական է հատակները թանկեղեն են սպիտակ, պատերը ներկված են:
- Լեռնայրում գտնվում է որպես միջաբանային բնակարան հարող է ծառայել սարքեր շինելու կապիտալիզացիայի

Ամերիկյան տեղիկատորքային առևտրային հասարակության կողմից նախատեսված է:

Տարածքը ցուցադրվում է սկզբում գույքի ցուցադրման պահանջարկով: Պատասխանների մատուցման վերջնականապես կազմում է վաճառքի գին 2%-ը

Հասցե: Երևանի քաղաքապետարանի կողմից նախատեսված փոքր բնակարանի փուլի 2-րդ փուլում



գնահատող

Ա. Ներսիսյան  
2023QVCZRATV



Եկամտային մոտեցման գույք N1

**Անիթ Հասոյ**  
 Մեր ընտրության մասնագետների օգնությամբ կարող եք գտնել մեր համարումները արժեքատեսակի է.

5 աստղիչ 2 արձագանք

**Գրք**  
**Ներդրում**

Երևան Երևանի մարզ

**Բազմաֆունկցիոնալ գույք Գյուլիքեիսյան փողոցում Լոր Լորում, 1000 ք.մ.**

Վ Գյուլիքեիսյան փողոց, Երևան

**\$8,000** = **100 000 Լ** **Համարահամար**

**Տեղեկություններ անշարժ գույքի վերաբերյալ**

Ուսումնական : Բազմաֆունկցիոնալ գույք

Ընդհանուր մակերես : 1000 ք.մ.

Կահույք : Այլ կերպ

Վարչակազմ : Այլ կերպ

Դուրսվելու վայրը : Արևելյան զիծ

Վարչակազմի վայրը : Վարչակազմ

Վարչակազմի տեսակը : Արևմտյան կադաստր

**Գործարքի պայմաններ**

Վարձակառուի տեսակ : Երաժիշտական

Վարձակառուի թիվ : 3 աստի

Ներդրումը : 1 աստի

Կանոնակալի վարչակազմ : Հաստատված

**Նկարագիր**

Վարձակառուի տեսակը : Երաժիշտական կադաստրում 2,000 ք.մ. մակերեսով Լոր Լորի 4 դարձվածում. հարևան է գտնվում գործունեության ծախսերը համար ուղղվածությունից, ռեստորան, գրասենյակի համար, բլիթ 3 մուտք, և այլ պահեստային. ինչ և ավել աշխույժների համար կադաստրական կադաստրի. հրկում է միայն ներդրումային վարձակառուի.

Հարցազրույցի համար : 093 222 222 | Վարձակառուի : 093 222 222 | Համարակ : 093 222 222



գնահատող

Ա. Ներսիսյան  
 2023QVCZRATV



Եկամտային մոտեցման գույք N2

Առևտրային տարածք Նանսեի փողոցում Լոր Լորցում, 374 ք.մ.  
 Պ Նանսեի փողոց, երևան  
**\$3,700**  
 Տեղեկություններ անշարժ գույքի վերաբերյալ  
 Նկարագիր  
 Տարածքը գտնվում է Լորառևտուր քաղաքաբնակարան շենքի 1-ին հարկում: Ունի եռափեղ հոսանք: Տարածքն ունի պահեստային մաս 87 քմ, 3 փակ պատկերասրահներ:  
 Գաղափարային հավանք 18/05/2021 | Թրոնքային է 14/07/2022 | Բառնային է 15/04/2023 16:23

Նանսեի փողոցում հատարարություններ

- Առևտրային տարածք Լոր Լորցում, 70 ք.մ. 220,000 \$
- Առևտրային տարածք Բյուրի 5-րդ փողոցում Լոր Լորցում, 20 ք.մ. 80,000 \$
- Առևտրային տարածք Ալեք Մոխամեդյանի փողոցում Լոր Լորցում, 80 ք.մ. 200,000 \$
- Առևտրային տարածք Ապրան կղզակց Լոր Լորցում, 35 ք.մ. 150,000 \$
- Առևտրային տարածք Կար Գորդուարս Լոր Լորցում, 30 ք.մ. 90,000 \$
- Առևտրային տարածք Արևաշի փողոցում Լոր Լորցում, 20 ք.մ. 80,000 \$



գնահատող

Ա. Ներսիսյան  
 2023QVCZRATV



Եկամտային մոտեցման գույք N3

**Առևտրային տարածք Գալշյան փողոցում Նոր Լորդում, 223 ք.մ.**  
 Գալշյան փողոց 34, հիման

**Տեղեկություններ անշարժ գույքի վերաբերյալ**

Պատկ	Առևտրային տարածք
Վերականգնված է	223 ք.մ.
Խառնուրդ	ճանապարհային
Վերջին	Սեպտ 15
Գնվելու վայրը	Առաջին գիծ
Մուտք	Առանձին մուտքերով

**Գործարքի պայմաններ**

Կարճաժամկետային տնտեսական	Օրինակ վարձարժեքը
Կարճաժամկետային ներդրողի մասնիկ	1 ամիս
Կարճաժամկետային	ճանապարհային
Կարճաժամկետային	ճանապարհային

**Նկարագիր**  
 Օբյեկտը տեղադրված է արտադրատեղում և բաժանումը ընտրելու համար ընտրելով ըստ ձեր կամքի

Կարգավիճակը: Խոսքով 17449146 | Տեսարաններ: 1800,000 | Քառակուսի: 2134,200 11 08



գնահատող

Ա. Ներսիսյան  
 2023QVCZRATV