

**«ԳԼՈՐԱԼ ՍՈՒՐՎԵՅ»
ԴԱՏԱԿԱՆ ՓՈՐՁԱՔՆՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ
ԱՍՈՑԻԱՑԻԱ ՍՊԸ**

Ք.Երևան, Տիգրան Մեծի պող.65ա,106 սենյակ հեռ. 096960769,096960469,096966979, էլ.հասցե globalsurvey@mail.ru

ԱՏՈՐԱԳՐՈՒԹՅՈՒՆ

ՀՀ քրեական դատավարության օրենսգրքի 256-րդ հոդվածի 5-րդ մասին համապատասխան «ԳԼՈՐԱԼ ՍՈՒՐՎԵՅ» ԴԱՏԱԿԱՆ ՓՈՐՁԱՔՆՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԱՍՈՑԻԱՑԻԱ ՍՊԸ մասնագիտացված փորձագիտական հաստատության Ապրանքագետ-փորձագետի պաշտոնակատար, գնահատող՝ Ա.Դ.Առուստամյանս ծանոթացվել են նույն օրենսգրքով սահմանված փորձագետի իրավունքներին ու պարտականություններին, այն թվում՝ կրթական և անաչառ եզրակացություն տալու փորձագետի պարտավորության մասին:

Ապրանքագետ-փորձագետի
պաշտոնակատար, գնահատող՝ **Ա.Դ.Առուստամյան**



ՓՈՐՁԱԳԵՏԻ ԵԶՐԱԿԱՑՈՒԹՅՈՒՆ

Թիվ՝ ՀԱ 1125-209
Ըստ՝ Թիվ 13895795 կատարողական վարույթի
Փորձաքննության տեսակը՝ Ապրանքագիտական փորձաքննություն:
Փորձաքննության հիմքը՝ ՀԿԱԾ Արմավիրի մարզային բաժին, հարկադիր կատարող արդարադատության ավագ լեյտենանտ Անդրանիկ Աբրահամյանի 06.11.2025թ. որոշումը փորձագետ նշանակելու մասին:

Հետազոտությունը սկսվել է՝ 06.11.2025թ.

Հետազոտությունն ավարտվել է՝ 06.12.2025թ.

Փորձագետի եզրակացությունը շարադրված է՝ «11» տասնմեկ թերթից, կից համակարգչային լուսանկարչական հավելվածը «01» մեկ թերթից՝ ընդհամենը «9» ինը լուսանկարներով:

Տեղեկություններ փորձաքննությունը կատարող փորձագետների մասին՝

Ապրանքագետ-փորձագետի պաշտոնակատար, գնահատող՝ **Արարատ Դավիթի Առուստամյան** - «ԳԼՈՐԱԼ ՍՈՒՐՎԵՅ» ԴԱՏԱԿԱՆ ՓՈՐՁԱՔՆՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԱՍՈՑԻԱՑԻԱ ՍՊԸ մասնագիտացված փորձագիտական հաստատության ապրանքագիտական փորձաքննությունների բաժնի գնահատող փորձագետի պաշտոնակատար՝ քաղաքացիաիրավական պայմանագրով, բարձրագույն տնտեսագիտական կրթությամբ, գնահատման գործառույթներ իրականացնելու իրավասությամբ (վկայական ԳԳ-2024-2), «29» տարվա աշխատանքային ստաժով և «01» տարվա մասնագիտական ստաժով:

ՓՈՐՁԱԳԵՏԻ ՊԱՐՁԱՔԱՆՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ԱՌԱՋԱԴՐՎԱԾ ՀԱՐՑ(ԵՐ)Ը.

Որքան է կազմում մարզ Արմավիր, համայնք Մեծամոր գյուղ Մրգաշատ Արմավիր-Երևան մայրուղի 75 ավտոգազալցման ճնշումային կայանի շուկայական արժեքը:

ԱՌԱՋԱԴՐՎԱԾ ՀԱՐՑԵՐԻ ՊԱՐՁԱՔԱՆՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՏՐԱՄԱԴՐՎԱԾ(ԲԱՅԱՀԱՅՏՎԱԾ) ՆՅՈՒԹԵՐԸ ԵՎ ԻՐԵՂԵՆ ԱՊԱՑՈՒՅՑ(ՆԵՐ)Ը ԿԱՄ ՀԵՏԱՉՈՏԵԼԻ ՕԲՅԵԿՏ(ՆԵՐ)Ը

Թիվ 13895795 կատարողական վարույթով 06.11.2025թ.-ի փորձագետ նշանակելու մասին որոշմանը, կից փորձաքննությանն է տրամադրվել.

1. Անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վկայականը N2699127
2. ՀՀ, մարզ Արմավիր, համայնք Մեծամոր գյուղ Մրգաշատ Արմավիր-Երևան մայրուղի 75 ավտոգազալցման ճնշումային կայան փոստային հասցեի անշարժ գույքը:

ԳՐԾԻ ՀԱՄԱՌՈՑ ՀԱՆԳԱՄԱՆՔՆԵՐԸ

Հարկադիր կատարումն ապահովող ծառայության Արմավիրի մարզային բաժին, հարկադիր կատարող արդարադատության ավագ լեյտենանտ [redacted] ուսումնասիրելով թիվ 13895795 կատարողական վարույթի նյութերը.

Պ Ա Ր Զ Ե Ց

Նոտարակա կարգադրության ՆԱ-51497-2025 թերթի համաձայն պետք է' [redacted] կատարել բռնագանձում:

Կատարողական գործողությունների ընթացքում առաջացել է հատուկ գիտելիքներ պահանջող հարցերի պարզաբանման անհրաժեշտություն:

Վերոգրյալի հիման վրա և ղեկավարվելով «Դատական ակտերի հարկադիր կատարման մասին» ՀՀ օրենքի 28, 28.1 և 14-րդ հոդվածներով՝

Ո Ր Ո Շ Ե Ց

Թիվ 13895795 կատարողական վարույթով նշանակել փորձագետ, որի կատարումը հանձնարարել «Գլոբալ Սուրվեյ» դատական փորձագիտական ասոցիացիա ՍՊԸ-ին:

ՕԳՏԱԳՈՐԾՎԱԾ ՆՈՐՄԱՏԻՎԱՅԻՆ ԵՎ ԻՐԱՎԱԿԱՆ ԱԿՏԵՐ, ՄԵԹՈԴԱԿԱՆ ԵՎ ՄԱՍՆԱԳԻՏԱԿԱՆ ԳՐԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ, ՏԵՂԵԿԱՏՎՈՒԹՅԱՆ ԱՂԲՅՈՒՐ

1. ՀՀ տվյալ բնագավառում գործող նորմատիվ ակտերով սահմանված պահանջների համադրման և համեմատման մեթոդները:
 - Շուկայի համակարգված դիտարկում /մոնիթորինգ/
 - Տվյալ ոլորտի մասնագետների հետ համապատասխան տվյալների ձեռքբերում և վերլուծություն
 - Գնահատման համեմատական, ծախսային և եկամտային մեթոդներ
 - Փորձագետի սեփական տեղեկատվական շտեմարան
 - Ի. Ֆրիդման, Ն. Օրդվեյ. «Եկամտաբեր անշարժ գույքի գնահատում և վերլուծություն»
 - ՀՀ քաղաքացիական օրենսգիրք
 - ՀՀ քաղաքացիական դատավարության օրենսգիրք
 - ՀՀ քրեական օրենսգիրք
 - ՀՀ քրեական դատավարության օրենսգիրք
 - ՀՀ հողային օրենսգիրք:
 - Տեղեկատվական թերթերի և ամսագրերի, համապատասխան ինտերնետային կայքերի ուսումնասիրություն:
 - Неверов А.Н, Чалых Т.И. “Товароведение и организация торговли непродовольственными товарами” М., 2003
 - Теория и практика судебной экспертизы №1 (9) 2008г
 - Теория и практика оценки”, С.П. Коростелев, Маросейка, 2009

ԹՈՒՅԼԱՏՐՈՂ ԵՎ ՍԱՀՄԱՆԱՓՈՒԿՈՂ ՊԱՅՄԱՆՆԵՐ

(Տվյալ եզրակացությունը կազմված է՝ հաշվի առնելով հետևյալ թույլատրող և սահմանափակող պայմանները)

- Սույն եզրակացության առանձին մասերը չեն կարող մեկնաբանվել առանձին, այլ միայն ամբողջությամբ վերցված:
- Սույն եզրակացությունը հավաստի է միայն նրանում նշված նպատակների համար:
- Սույն եզրակացությունը կարող է օգտագործվել միայն ըստ նշանակության՝ համաձայն դատարանի որոշման:
- Սույն եզրակացության հետևությունները հիմնված են փորձաքննությունը նշանակելու մասին որոշմամբ առաջադրված ելակետային տվյալների և տրամադրված նյութերի հետազոտության վրա՝ առանց այդ տվյալների և նյութերի հավաստիությունն ու թույլատրելիությունը երաշխավորելու, քանզի նման գնահատումը բացառապես դատավարական օրենսդրությամբ սահմանված մարմինների լիազորությունների մեջ է:

ԱՊՐԱՆՔԱԳԻՏԱԿԱՆ ՀԵՏԱԶՈՏՈՒԹՅՈՒՆ

(նկարագրությունը տրվում է հետազոտության կատարման՝ 18.11.2025թ. դրությամբ)

2025թ. նոյեմբերի 06-ին «ԳԼՈՐԱԼ ՍՈՒՐՎԵՅ» ԴԱՏԱԿԱՆ ՓՈՐՁԱՔՆՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԱՍՈՑԻԱՑԻԱ ՍՊԸ մասնագիտացված փորձագիտական հաստատության գրասենյակ է մուտքագրվել ՀԿԱԾ Արմավիրի մարզային բաժին, հարկադիր կատարող արդարադատության ավագ լեյտենանտ [redacted] 06.11.2025թ. որոշումը փորձագետ նշանակելու մասին:

Համաձայն հարկադիր կատարող [redacted] հետ նախորոք բանավոր համաձայնության՝ փորձագետները 2025թ. նոյեմբերի 18-ին ժամը մոտ 14:27-ի սահմաններում իրականացրեցին այցելություն ՀՀ, մարզ Արմավիր, համայնք Մեծամոր գյուղ Մրգաշատ Արմավիր-Երևան մայրուղի 75 ավտոգազալցման ճնշումային կայան հասցե, որտեղ կատարվել է վերոնշյալ հասցեում գտնվող՝ հետազոտմանն ենթակա օբյեկտի արտաքինից օրգանոլեպտիկ եղանակով զննման և լուսանկարման աշխատանքները:

Փորձաքննությամբ տեղում հետազոտության կատարմանը ներգրավված և մասնակցում էին հարկադիր կատարող [redacted] և սույն որոշմամբ պարտապան [redacted] ով(քեր) մատնացույց արեց(ին) հետազոտվող անշարժ գույք(եր)ը և տվեց բանավոր մեկնաբանություններ ու բացատրություններ, ինչպես նաև կատարեց հայտարարություններ դրա(նց) վերաբերյալ: Փորձաքննությամբ տեղազննության ողջ գործընթացը իրականացվեց հարկադիր կատարող [redacted] և սույն որոշմամբ պարտապան [redacted] ՍՊԸ-ի ներկայությամբ և մասնակցությամբ, որի ավարտին տեղում կազմված անշարժ գույքի արտաքինից տեղազննման ակտի արձանագրությունում՝ չունենալով փորձագետի գործունեության վերաբերյալ առարկություն, դիտողություն և/կամ դժգոհություն, ստորագրվել է վերջիններիս կողմից:

Լուսանկարումը իրականացվել է «Samsung» մակնիշի Galaxy Z Fold 4 տիպի, SM-F936U մոդելի, 256 GB հիշողության քարտով, 1812x2176 էկրանի կետայնությամբ, 4MP +10MP մեգապիկսել դիմային և հիմնական 50MP +10MP +12MP մեգապիկսել կետայնությամբ թվային մակրոտեսա-լուսանկարչական խցիկով՝ կիրառելով Timestam p Camera ծրագիրը (տես սույն փորձաքննությանը կից լուսանկարչական հավելվածը):

Փորձագետին առաջադրված հարց(եր)ի վերաբերյալ ուսումնասիրությունները և հետազոտությունները կատարվել են սույն փորձաքննության նախաձեռնողի կողմից փորձագետի հետազոտմանը տրամադրված նյութերում առկա և ուսումնասիրմամբ ձեռք բերված տվյալների հիման վրա՝ կիրառելով տվյալների համեմատման և համադրման մեթոդները:

Փորձագետի հետազոտմանը տրամադրված փաստաթղթերի ուսումնասիրությունից պարզվեց հետևյալը.

Հետազոտության առարկա անշարժ գույքը՝ մարզ Արմավիր, համայնք Մեծամոր գյուղ Մրգաշատ Արմավիր-Երևան մայրուղի 75 հասցեյում գտնվող, 04-067-0705-0006 կադաստրային ծածկագրով 122.5 քմ մակերեսով ավտոգազալցման ճնշումային կայան է: Ավտոգազալցման ճնշումային կայանը գտնվում է գտնվում է 14-րդ տարածագնահատման գոտում, որտեղ հողի 1 քմ-ի կադաստրային արժեքը 1 221 ՀՀ դրամ:

Հետազոտվող անշարժ գույքի բնութագրական նկարագրությունը բերված է ստորև աղյուսակում.

Անշարժ գույքի հասցեն	ՀՀ, մարզ Արմավիր, համայնք Մեծամոր գյուղ Մրգաշատ Արմավիր-Երևան մայրուղի 75
Գազալցակայան	
Նպատակային նշանակությունը	Հասարակական
Մակերեսը քմ	122.5 քմ
Գրանցված իրավունքի տեսակը	Սեփականություն
Գրանցված իրավունքի սուբյեկտը	[redacted]
Տարածագնահատման գոտին	14
Շրջակայքը	Գործարար գոտի, հասարակական կառուցապատման հողամասեր, ավտոձանապարհ:
Վկայականի համար	2699127

Շենք-1	
Կադաստրային ծածկագիր	04-067-0705-0006-001
Հարկերի քանակ	1
Մակերեսը քմ	80.1քմ
Կառուցման տարեթիվը	2009թ.
Կառուցման նյութը	Տուֆ
Միջհարկային ծածկը	Երկաթբետոն
Տանիքը	Թիթեղ
Ներքին բարձրությունը մ	2.7 մ
Արտաքին հարդարումը	Սվաղված
Շենք-2	
Կադաստրային ծածկագիր	04-067-0705-0006-002
Հարկերի քանակ	1
Մակերեսը քմ	42.4քմ
Կառուցման տարեթիվը	2009թ.
Կառուցման նյութը	Տուֆ
Միջհարկային ծածկը	Երկաթբետոն
Տանիքը	Թիթեղ
Ներքին բարձրությունը մ	2.7 մ
Արտաքին հարդարումը	Սվաղված
Կառուցված 1	Ծածկ
Կադաստրային ծածկագիր	04-067-0705-0006-003
Մակերես	69.2 քմ
Կառուցված 2	Ծածկ
Կադաստրային ծածկագիր	04-067-0705-0006-004
Մակերես	150.4 քմ
Հողամաս	
Նպատակային նշանակությունը	Բնակավայրերի
Գործառնական նշանակությունը	Հասարակական կառուցապատման
Կադաստրային ծածկագիր	04-067-0705-0006
Մակերեսը քմ	1300
Կառուցապատման չափորոշիչները	Միջին
Երկրաչափական տեսքը	Բազմանկյունաձև
Հողամասի թեքությունը	Հարթ

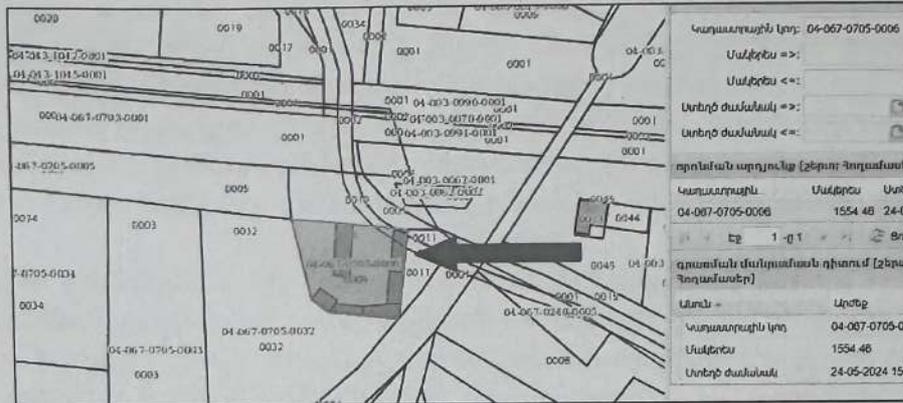
Հետազոտվող անշարժ գույքի շենքի տեղադրությունը

Ուտ` andex.com/maps/?l=44.105495%2C40.142898&mode=search&sl=44.105523%2C40.142783&text=40.142783%2C44.105523&z=21

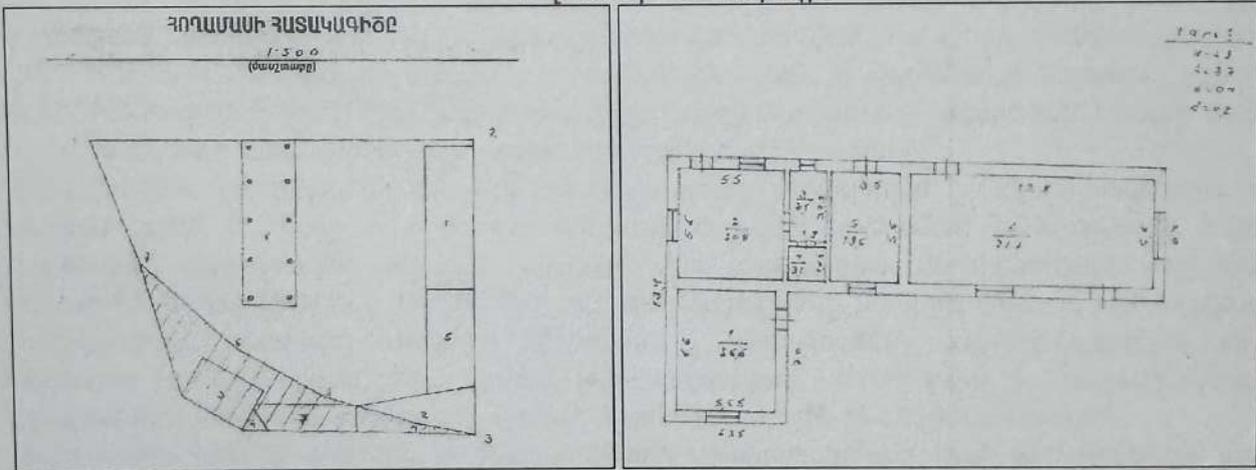


[Handwritten signature]

Կադաստրային քարտեզի հատված գույքի շենքի նշումով



Հողամասի հատակագիծ



Շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքը և անշարժ գույքի հարկը

<input type="radio"/> Որոշել բոտ վկայագրի համարի	04-067-0705-0006-001	Փնայրկ
<input checked="" type="radio"/> Որոշել բոտ կադաստրային ծածկագրի		
Հարցման ամսաթիվ	26/12/2025 15:41:01	
Անշարժ գույքի հասցեն՝	Մարզ Արմավիր, համայնք Մեծամոր գյուղ Սիգաշատ Արմավիր-Երևան մայրուղի 75	
Անշարժ գույքի տեսակը՝	Հասարակական շինություն:	
Անշարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքը (ՀՀ դրամ)	13 770 031.00	
Անշարժ գույքի հարկը 2024 թ.-ի համար (ՀՀ դրամ)	20 655.05	
Անշարժ գույքի հարկը 2025 թ.-ի համար (ՀՀ դրամ)	30 982.57	
Անշարժ գույքի հարկը 2026 թ.-ի համար (ՀՀ դրամ)	41 310.09	

Գնահատման մեթոդ(ներ)ի ընտրությունը

Հաշվի առնելով, որ գնահատվող գույքի հարակից տարածքներում ավտոգազալցման ճնշումային կայանների շուկան ակտիվ է և առկա առաջարկի մասին տեղեկատվությունը, համադրելի ու բավարար է, գնահատումը կիրականացվի միայն համեմատական մեթոդի կիրառմամբ:

Անշարժ գույքի շուկայական արժեքի որոշում ծախսային մոտեցմամբ

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, դիսկ 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:

Ծախսային մոտեցումը պետք է կիրառվի և նշանակալի կշիռ ստանա հետևյալ հանգամանքներում.
 ա. մասնակիցները կկարողանան վերարտադրել օբյեկտը գրեթե նույն օգտակարությամբ, ինչպես գնահատվող, օբյեկտը և առանց որևէ նորմատիվ կամ իրավական սահմանափակումների և այդ օբյեկտը կարող է այնքան արագ վերարտադրվել, որ մասնակիցը չուզենա գնահատվող օբյեկտի անհապաղ օգտագործման հնարավորության համար հավելյալ վճարել,
 բ. գնահատվող օբյեկտն ուղղակիորեն եկամուտ չի բերում, իսկ դրա առանձնահատուկ բնույթը թույլ չի տալիս եկամտային կամ համեմատական մոտեցումների կիրառումը,
 գ. օգտագործվող արժեքի տեսակը հիմնականում հիմնված է փոխարինման կամ վերարտադրման ծախսերի վրա:

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: (ժեքի վրա), և օբյեկտի ստեղծման ավարտից հետո արժեքի վերաբերյալ մասնակիցների ակնկալիքները, միևնույն ժամանակ հաշվի են առնվում գնահատվող օբյեկտի ստեղծման ավարտի համար անհրաժեշտ ծախսերն ու ժամանակը՝ ներառյալ շահույթի և ռիսկի համապատասխան ճշգրտումները: Առավել արդյունավետ օգտագործման համար մատչելի, ազատ հողամասի սեփականության իրավունքի արժեքի գնահատումը:

Մաշվածություն (Արժեզրկում/Հնացում) հասկացությունը վերաբերում է այն ուղղումներին, որոնք իրականացվում են հավասար օգտակարությամբ օբյեկտի ստեղծման հաշվարկային ծախսերի նկատմամբ՝ գնահատվող օբյեկտի արժեքի վրա ցանկացած մաշվածության ազդեցության արտացոլման նպատակով: Մաշվածություն հասկացությունը տարբերվում է ամորտիզացիայի հասկացության իմաստից. վերջինս կիրառվում է ֆինանսական հաշվետվություններում կամ հարկային օրենսդրության մեջ, որտեղ այն սովորաբար վերաբերում է որոշակի կապիտալ ներդրումների ծախսերի մեջ համակարգված միջժամանակային ընդգրկման մեթոդին:

Գնահատողի կողմից շենքերի և շինությունների վերարտադրման կամ փոխարինման արժեքի գնահատումը իրացվում է գնահատման ամսաթվի դրությամբ, հաշվի առնելով ընդհանուր կուտակային մաշվածությունը:

Գնահատվող գազայցակայանի, ծախսային մոտեցմամբ գնահատելու նպատակով իրականացվել է, հողամասի գնահատում, համեմատական մեթոդի կիրառմամբ և այնուհետև ավելացվել է շինության փոխարինման արժեքը, հաշվի առած կուտակային մաշվածությունը:

Հողամասի շուկայական արժեքի հաշվարկ

Հաշվի առնելով դիտարկվող հասցեներում գտնվող հողամասերի վիճակը, թեքությունը, երկրաչափական ձևը, ճակատային մասի չափերը, կոմունիկացիաների առկայությունը և այլ, կատարվել է դիտարկվող հողամասի շուկայական արժեքի հաշվարկ համեմատական մեթոդով:

Գնահատողի կողմից www.list.am կայքից ընտրվել են 5 համադրելի՝ հասարակական կառուցապատման հողամասերի առաջարկների տվյալներ, որոնք գտնվում են գնահատվող գույքի շրջակայքում:

Համեմատվող հողամասերը ունեն՝ նույն գույքային իրավունքներն ու սահմանափակումները, առաջարկի ամսաթիվը, նպատակային և գործառնական նշանակությունը, թեքությունը, տրանսպորտային մատչելիությունը, շրջակա միջավայրը: Անալոգ հողամասերը իրարից տարբերվում են գոտիականությամբ, փողոցի նկատմամբ ունեցած տեղադրությամբ և կոմունիկացիաների առկայությամբ:

Շուկայական արժեքի վրա ազդող այլ գործոններ չեն բացահայտվել կամ համարվել են, ոչ էական ազդեցություն ունեցող:

Անալոգը	Հղումը	Հողամասի գտնվելու վայրը	Հողամասի մակերեսը /քմ/	Առաջարկի արժեքը /ՀՀ դրամ/	Գոտին	Փողոցի նկատմամբ տեղադրությունը	Կոմունիկացիաների առկայությունը / էլ., գազ, ջուր/
1	list.am/item/20654918	Մրգաշատ	380	19 100 000	14	2-ին գիծ	ջուր
2	list.am/item/20662160	Սարդարապատ	140	3 500 000	14	1-ին գիծ	էլ., ջուր
3	list.am/item/23207470	Մեծամոր	80	6 000 000	12	2-ին գիծ	էլ.
4	list.am/item/22064453	Մեծամոր	1 140	35 000 000	12	1-ին գիծ	էլ.
5	list.am/item/20537373	Մայիսյան	1 500	57 230 000	14	1-ին գիծ	էլ.

Գնահատվող և համեմատվող հողամասերի դիրքերը քարտեզի վրա



Ճշգրտման գործակցը հանդիսանում է, գնահատողի կողմից կատարված, շուկայական տեղեկատվության և ՀՀ «Անշարժ գույքի հարկով հարկման նպատակով անշարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված, կադաստրային գնահատման կարգը սահմանելու մասին» 2019 թվականի նոյեմբերի 19-ին ընդունված օրենքով, գործող, կադաստրային արժեքը ձևավորող, գործոնների ազդեցության գործակիցների վերլուծության, մասնագետի կողմից այլ գնահատողների հետ կարծիքների փոխանակման արդյունքում ձևավորված և գնահատողի մասնագիտական փորձառությամբ կուտակվող՝ գիտելիքներով ձևավորված, մեծություն: Սակարկության և վաճառքի պայմանների գեղջը հաշվարկվել է 10%-ի չափով:

Անալոգը	Հղումը	Գտնվելու վայրը	Հողամասի մակերեսը /քմ/	Առաջարկի արժեքը /ՀՀ դրամ/	1 քմ արժեքը առանց ճշգրտման /ՀՀ դրամ/	Գոտու հետ կապված ճշգրտում (1,00-14-րդ գոտի 0,6-12-րդ գոտի)	Փողոցի նկատմամբ տեղադրության հետ կապված ճշգրտում (1,00-1-ին գիծ, 1,1-2-գիծ)	Կոմունիկացիաների առկայության ճշգրտում (1,00 - էլ.,ջուր, 1,02-էլ. կամ ջուր)	Հողամասի մակերեսի մեծության հետ կապված ճշգրտում (1,00-1000 և ավել, 0,95- մեկ, 1000քմ -100քմ, 0,9-մեկ, 100քմ)	ճշգրտված 1 քմ արժեքը /ՀՀ դրամ/ (ներառյալ սակարկության -10% գերջը)
1	list.am/item/20654918	Մրգաշատ	380	19 100 000	50 263	1,00	1,10	1,02	0,95	48 218

2	list.am/item/20662160	Սարդարապատ	140	3 500 000	25 000	1,00	1,00	1,00	0,95	21 375
3	list.am/item/23207470	Մեծամոր	80	6 000 000	75 000	0,65	1,10	1,02	0,90	44 305
4	list.am/item/22064453	Մեծամոր	1 140	35 000 000	30 702	0,65	1,00	1,02	1,00	18 320
5	list.am/item/20537373	Մայիսյան	1 500	57 230 000	38 153	1,00	1,00	1,02	1,00	35 025
1 քմ հողամասի համադրված միջին արժեքը										33 448

Հաշվարկներից հետևում է, որ գնահատվող հողամասի հետ համադրված համեմատվող հողամասերի, 1քմ հողամասի շուկայական արժեքը կազմում է 33 448 ՀՀ դրամ:

Այսպիսով, է գնահատվող հողամասի մոտակայքում 1 քմ հողամասի արժեքը հաշվարկված համեմատական 1300 քմ մակերեսով հողամասի ընդհանուր արժեքը՝ $1300 \times 33\,448.48 = 43\,483\,024$ ՀՀ դրամ

Շինությունների վերարտադրման արժեքի հաշվարկ

Վերարտադրման արժեքը դա (վերարտադրման կամ փոխարինման) գնահատման ամսաթվի դրությամբ, գնահատվող անշարժ գույքի ճշգրիտ պատճենի կամ նմանատիպ օգտակարությամբ և նշանակությամբ անշարժ գույքի (ժամանակակից պահանջներին համապատասխանող փոխարինիչի) ստեղծման համար անհրաժեշտ ծախսերի հանրագումարն է, հաշվարկված շուկայական գներով:

Մաշվածության հետ կապված ճշգրտումները դիտարկվում են հետևյալ տեսակների համար, **Ֆիզիկական մաշվածություն**՝ գնահատվող օբյեկտի կամ դրա բաղադրիչների ֆիզիկական մաշվածության պատճառով օգտակարության ցանկացած կորուստ, որն առաջացել է օգտագործման հետևանքով և տարիքից,

Ֆունկցիոնալ մաշվածություն՝ գնահատվող օբյեկտի անարդյունավետության հետևանքով առաջացած օգտակարության ցանկացած կորուստ, համեմատած դրա փոխարինման հետ, ինչպիսիք են նախագծումը, տեխնիկական բնութագրերն ու տեխնոլոգիայի հնացած լինելը,

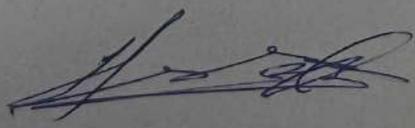
արտաքին կամ տնտեսական մաշվածություն՝ գնահատվող օբյեկտի նկատմամբ արտաքին համարվող տնտեսական կամ տեղական պայմանների հետևանքով առաջացած օգտակարության ցանկացած կորուստ: Այս տեսակի մաշվածությունը կարող է լինել ժամանակավոր կամ մշտական:

Կիրառվել է շենքերի հետազննության դիտողական ձևը: Առանձին կոնստրուկցիաների, տարրերի վնասվածքների քանակական գնահատականը, վերածվել է ֆիզիկական մաշվածքի ճշգրտման գործակցի: Շենքի ծավալը հաշվարկվել է համաձայն ՀՀ ԿԿ կողմից տրված գույքի որակական և քանակական բնութագրերի վերաբերյալ տեղեկանքի:

Շինությունների մակերեսների մասնաբաժինները հաշվարկվել են՝ հիմնական շինությունների համար - 1, իսկ ծածկերի համար - 0.18. գործակիցներով:

		Մակերեսը	Մասնաբաժինը միավորի արժեքում	Մակերեսը մասնաբաժնի հաշվարկով
1	Գազալիցքավորման կայան	122,5	1	122,50
2	Ծածկ	69,2	0,18	12,46
3	Ծածկ	150,4	0,18	27,07
		342,1		162,03

Գնահատողի կողմից իրականացվել են, գնահատվող գույքի անալոգների կառուցման արժեքների վերաբերյալ մշտադիտարկումներ և լիցենզավորված շինարարական կազմակերպություններից կատարված հարցումներ, որոնց արդյունքում գնահատողը հանգել է այն եզրակացությանը, որ նմանատիպ կառույցների համար, միջին 1քմ-ի վերարտադրության, կառուցման արժեքը, գնահատման օրվա դրությամբ կազմում է 140 000 ՀՀ դրամ:



Կառուցման արժեքի հաշվարկման համար ընգրկված տվյալները	Շենք, շինությունները ըստ ընտրված փոխարինման կամ վերականգման միավորների
	Հիմնական շինություն-կառուցվող շենքերի, շինությունների, կառուցվածքների միավորին բերված շինարարության արժեք
Կառուցման խոշորացված գինը ՀՀ դրամ (1 քմ)	140 000
Հիմնական շինության մակերեսը (քմ)	162.03
Նորմերի մշակման տարեթվի գներից՝ դիտարկվող ժամանակահատվածի գների վերահաշվարկման գործակից	1,016
Գործակից, որը որոշվում է նախագծվող օբյեկտի վայրի և Երևան քաղաքի (համայնքի) տրանսպորտային ծախսերի գործակիցների հարաբերակցությամբ ըստ ՀՀ կառավարության 2024 թվականի հոկտեմբերի 17-ի N 1656-Ն որոշման հավելվածի աղյուսակ 2-ի տվյալների,	1
Լրացուցիչ ծախսեր, որոնք ներառված չեն ՇԽԳ-ում և հաշվարկվում են առանձին	1,11
Գնաճի կանխատեսվող ինդեքս՝ ըստ ՀՀ Կենտրոնական բանկի տվյալների,	1,04
Արտաքին ինժեներական հաղորդակցությունների համակարգերի իրականացման, տարածքի բարեկարգման, նախագծահետազոտական աշխատանքների, նախագծի փորձաքննության ծախսերը	1,12
Ձեռնարկատիրական շահույթ	1,1
ԱԱՀ	1,2
Շենքի և շինությունների վերարտադրության, կառուցման արժեքը, ներառյալ բոլոր հավելումները և հարկերը	39 333 759

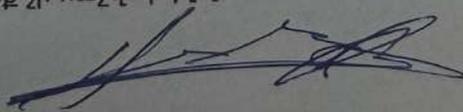
Վերացվող ֆիզիկական մաշվածքի հաշվարկ						
N/N	Աշխատանքի անվանումը	Տեսակարար կշիռը ըստ աշխատանքի տեսակի	Տեսակարար կշիռը ըստ աշխատանքի տեսակի	Ֆիզիկական մաշվածությունը	Ֆիզիկական մաշվածությունը	Մնացորդային արժեքը
		%	ՀՀ դրամ	%	ՀՀ դրամ	ՀՀ դրամ
1	Հողային աշխատանքներ	3,0%	1 180 013	2%	23600	1 156 413
2	Հիմնային աշխատանքներ և նկուղի պատեր	17,0%	6 686 739	4%	267470	6 419 269
3	Միաձուլ երկաթբետոնե կառուցվածքներ	35,0%	13 766 815	5%	688341	13 078 475
4	Պատեր և միջնորմներ	7,0%	2 753 363	5%	137668	2 615 695
5	Տանիք	12,0%	4 720 051	0%	0	4 720 051
6	Դռներ պատուհաններ	7,0%	2 753 363	0%	0	2 753 363
7	Հատակներ	5,0%	1 966 688	0%	0	1 966 688
8	Ներքին հարդարում	8,0%	3 146 701	0%	0	3 146 701
9	Արտաքին հարդարում	4,0%	1 573 350	0%	0	1 573 350
10	Այլ աշխատանքներ /արտաքին աստիճաններ, շարժասանդուղք, թեքահարթակ, հատուկ բազրիքներ, տարհանման ուղիներ, հովհարներ և այլն/	2,0%	786 675	0%	0	786 675
	Ընդամենը	100,00%	39 333 759		1 117 079	38 216 680

Կարճաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկ						
N/N	Աշխատանքի անվանումը	Կարճակյաց տարրերի արժեքը չվերականգնվող ֆիզիկական մաշվածքով	Իրական ծառայության ժամկետը	Նորմատիվային ծառայության ժամկետը	Մաշվածքի գործակիցը	Մաշվածքը
		ՀՀ դրամ	տարի	տարի		ՀՀ դրամ
1	Տանիք	4 720 051	16	40	0,40	1 888 020
2	Դռներ պատուհաններ	2 753 363	16	30	0,53	1 468 460
3	Հատակներ	1 966 688	16	30	0,53	1 048 900
4	Ներքին հարդարում	3 146 701	16	20	0,80	2 517 361
5	Արտաքին հարդարում	1 573 350	16	30	0,53	839 120
6	Այլ աշխատանքներ /արտաքին աստիճաններ, շարժասանդուղք, թեքահարթակ, հատուկ բազրիքներ, տարհանման ուղիներ, հովհարներ և այլն/	786 675	16	40	0,40	314 670
Ընդամենը		14 946 828				8 076 532

Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկ		
N/N	Արժեքի անվանումը	ՀՀ դրամ
1	Վերականգնման կամ փոխարինման արժեք	39 333 759
2	Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը (հետաձգված վերանորոգում)	1 117 079
3	Կարճակյաց տարրերի արժեքը չվերականգնվող ֆիզիկական մաշվածքով	8 076 532
4	Երկարակյաց տարրերի արժեքը չվերականգնվող ֆիզիկական մաշվածքով (1-2-3)	30 140 148
5	Շահագործման էֆեկտիվ ժամկետը (տարի)	16
6	Նորմատիվային ծառայության ժամկետը (տարի)	70
7	Մաշվածքի գործակիցը	0,23
Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքը (4x7)		6 889 177

Ֆիզիկական մաշվածքի հաշվարկ		
N/N	Մաշվածքի տեսակը	ՀՀ դրամ
1	Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը (հետաձգված վերանորոգում)	1 117 079
2	Կարճաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքը	8 076 532
3	Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքը	6 889 177
Ընդամենը		16 082 787

Հաշվի առնելով գնահատվող գույքի առանձնահատկությունները ֆունկցիոնալ և արտաքին մաշվածք չի հաշվարկվել



N/N	Մաշվածության տեսակը	Մաշվածության արժեքը ՀՀ դրամ
1	Ֆիզիկական մաշվածությունը	16 082 787
2	Ֆունկցիոնալ մաշվածությունը	1 180 013
3	Արտաքին գործոնը կամ տնտեսական մաշվածությունը	0
Կուտակված մաշվածության արժեքը		17 262 800

Անշարժ գույքի արժեքի հաշվարկ

N/N	Ցուցանիշի անվանումը	Ցուցանիշի արժեքը ՀՀ դրամ
1	Շենքի վերարտադրության, կառուցման արժեքը, ներառյալ բոլոր հավելումները և հարկերը	39 333 759
2	Կուտակված մաշվածության արժեքը	17 262 800
3	Փոխարինման արժեքը	22 070 959
4	Հողի արժեք	43 483 030
Անշարժ գույքի արժեք		65 553 988

Այսպիսով, ՀՀ, մարզ Արմավիր, համայնք Մեծամոր գյուղ Մրգաշատ Արմավիր-Երևան մայրուղի 75 հասցեյում գտնվող, 04-067-0705-0006-001 կադաստրային ծածկագրով, 1300 քմ հողամասի [redacted] ՍՊԸ-ին սեփականության իրավունքով պատկանող գազալցակայանի, շուկայական արժեք, հաշվարկված ծախսային մոտեցմամբ 06.12.2025թ.-ի դրությամբ, կազմում է 65 553 988 կամ կլորացված՝ 65 550 000 (վաթսուհինգ միլիոն հինգ հարյուր հիսուն հազար) ՀՀ դրամ:

Ապրանքագետ-փորձագետի պաշտոնակատար, գնահատող՝  Ա. Դ. Առուստամյան

Այսպիսով, վերլուծելով կատարված հետազոտությունները փորձագետ(ներ)ը եզրահանգեց(ին) հետևյալ հետևություն(ներ)ին.

Հ Ե Տ Ե Վ Ո Ւ Թ Յ Ո Ւ Ն

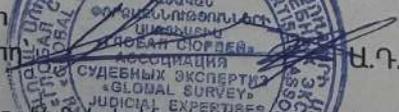
Հարց.

Որքան է կազմում ՀՀ, մարզ Արմավիր, համայնք Մեծամոր գյուղ Մրգաշատ Արմավիր-Երևան մայրուղի 75 ավտոգազալցման ճնշումային կայանի շուկայական արժեքը:

Պատասխան.

ՀՀ, մարզ Արմավիր, համայնք Մեծամոր գյուղ Մրգաշատ Արմավիր-Երևան մայրուղի 75 ավտոգազալցման ճնշումային կայանի հասցեի (անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 2699127 վկայական), հետազոտվող անշարժ գույքի բացահայտված հավանական շուկայական արժեքը, առ 06.12.2025թ. դրությամբ, կազմել է՝ 65 550 000 (վաթսուհինգ միլիոն հինգ հարյուր հիսուն հազար) ՀՀ դրամ:

Մանրամասն տես սույն եզրակացության «Ապրանքագետ-փորձագետի հետազոտություն» բաժնում:

Ապրանքագետ-փորձագետի պաշտոնակատար, գնահատող՝  Ա. Դ. Առուստամյան

Հետզոտություն: Վերը բերված հետևությունները հիմնված են փորձագետությունը կատարելու մասին որոշմամբ առաջադրված ելակետային տվյալների և փրամադրված նյութերի հետազոտության վրա՝ առանց այդ տվյալների և նյութերի հավաստիությունն ու թույլատրելիությունը երաշխավորելու, քանզի նման գնահատումը բացառապես դադարվարական օրենսդրությամբ սահմանված մարմինների լիազորությունների մեջ է:

