

**«Գ Լ Ո Ր Ա Լ Ս ՈՒՐ Վ Ե Յ»**  
**Դ Ա Տ Ա Կ Ա Ն Փ ՈՐ Ձ Ա Ք Ն Ն ՈՒ Թ Յ ՈՒ Ն Ն Ե Ր Ի**  
**Ա Ս Ո Ց Ի Ա Ց Ի Ա Ս Պ Ը**

Ք.Երևան, Տիգրան Մեծի պող.65ա,106սենյակիեռ 096960769,096960469,096966979,էլ.հասցե [globalsurvey@mail.ru](mailto:globalsurvey@mail.ru)

**ԱՏՈՐԱԳՐՈՒԹՅՈՒՆ**

«ԳԼՈՐԱԼ ՍՈՒՐՎԵՅ» ԴԱՏԱԿԱՆ ՓՈՐՁԱՔՆՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԱՍՈՑԻԱՑԻԱ ՍՊԸ մասնագիտացված փորձագիտական հաստատության Ապրանքագետ-փորձագետի պաշտոնակատար, գնահատող՝ Ա.Դ.Առուստամյանս ծանոթացվել են նորմ. օրենսգրքով սահմանված փորձագետի իրավունքներին ու պարտականություններին, այդ թվում՝ հրմաները և անաչառ եզրակացություն տալու փորձագետի պարտավորության մասին:

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

**ՓՈՐՁԱԳԵՏԻ Ե ԶՐԱԿԱՑՈՒԹՅՈՒՆ**

**Թիվ՝** ՀԱ 1125-197  
**Ըստ՝** Թիվ 14110987 կատարողական վարույթի  
**Փորձաքննության տեսակը՝** Ապրանքագիտական փորձաքննություն:  
**Փորձաքննության հիմքը՝** ՀԿԱԾ Արմավիրի մարզային բաժին, հարկադիր կատարող արդարադատության լեյտենանտ Վլադիմիր Խեչոյանի 04.11.2025թ. որոշումը փորձագետ նշանակելու մասին:  
**Հետազոտությունը սկսվել է՝** 04.11.2025թ.  
**Հետազոտությունն ավարտվել է՝** 04.12.2025թ.

**Փորձագետի եզրակացությունը շարադրված է՝** «14» տասնչորս թերթից, կից համակարգչային լուսանկարչական հավելվածը «01» մեկ թերթից՝ ընդհամենը «09» ինը լուսանկարներով:

**Տեղեկություններ փորձաքննությունը կատարող փորձագետներին 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 ՀՀ. Արմավիրի մարզ ք.Արմավիր Շահումյան փողոց 126 բնակելի տան շուկայական արժեքը:

**ԱՌԱՋԱԴՐՎԱԾ ՀԱՐՑԵՐԻ ՊԱՐՁԱՔԱՆՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՏՐԱՄԱԴՐՎԱԾ (ՔԱՑԱՀԱՅՏՎԱԾ) ԼՅՈՒԹԵՐԸ ԵՎ ԻՐԵՂԵՆ ԱՊԱՑՈՒՅՑ(ՆԵՐ)Ը ԿԱՄ ՀԵՏԱՂՈՏԵԼԻ ՕՐՅԵԿՏ(ՆԵՐ)Ը**

Թիվ  կատարողական վարույթով 04.11.2025թ.-ի փորձագետ նշանակելու մասին որոշմանը, կից փորձաքննությանն է տրամադրվել.

1. Անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վկայականը N 2479320
2. ՀՀ. Արմավիրի մարզ ք.Արմավիր Շահումյան փողոց 126 բնակելի տան փոստային հասցեի անշարժ գույքը:





**ԱՊՐԱՆՔԱԳԻՏԱԿԱՆ ՀԵՏԱԶՈՏՈՒԹՅՈՒՆ**

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

2025թ. նոյեմբերի 04-ին «ԳԼՈՐԱԼՍՈՒՐՎԵՅ» ԴԱՏԱԿԱՆ ՓՈՐՁԱՔՆՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԱՍՈՑԻԱՑԻԱՍՊՐԸ մասնագիտացված փորձագիտական հաստատության գրասենյակ է մուտքագրվել ՀԿԱԾ Արմավիրի մարզային բաժին, հարկադիր կատարող արդարադատության լեյտենանտ [redacted] [redacted] 2025թ. որոշումը փորձագետ նշանակելու մասին:

Համաձայն հարկադիր կատարող Վլադիմիր Խեչոյանի հետ նախորդ բանավոր համաձայնության՝ փորձագետները 2025թ. նոյեմբերի 18-ին ժամը մոտ 11:20-ի սահմաններում իրականացրեցին այցելություն ՀՀ Արմավիրի մարզք. Արմավիր Շահումյան փողոց 126 բնակելի տան հասցե, որտեղ կատարվել է վերոնշյալ հասցեում գտնվող՝ հետազոտման ենթակա օբյեկտի արտաքինից օրգանոլեպտիկ եղանակով զննման և լուսանկարման աշխատանքները:

Փորձաքննությամբ տեղում հետազոտության կատարմանը ներգրավված և մասնակցում էին հարկադիր կատարող [redacted] սույն բնակելի տան բնակիչ [redacted] ով(քեր) մատնացույց արեց(ին) հետազոտվող անշարժ գույք(եր)ը և տվեց(ին) բանավոր մեկնաբանություններ ու բացատրություններ, ինչպես նաև կատարեց(ին) հայտարարություններ դրա(նց) վերաբերյալ: Փորձաքննությամբ տեղազննության ողջ գործընթացը իրականացվեց հարկադիր կատարող [redacted] և սույն բնակելի տան բնակիչ [redacted] ներկայությամբ և մասնակցությամբ: Տեղազննության 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 բավային 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 ուսումնասիրման բձեռքեր վաժմ տվյալների հիման վրա՝ կիրառելով տվյալների համեմատման և համադրման մեթոդները:

Փորձագետի հետազոտմանը տրամադրված փաստաթղթերի ուսումնասիրությունից պարզվեց հետևյալը.

Հետազոտության առարկա անշարժ գույքը՝ ՀՀ Արմավիրի մարզք. Արմավիր Շահումյան փողոց 126 տան հասցեյում գտնվող, 04-001-0022-0016-001 կադաստրային ծածկագրով 182.6 քմ մակերեսով բնակելի տուն է, որը ունի ավտոտնակ:

Փորձագետի կարծիքով, հետազոտվող անշարժ գույքը իր բնութագրերով համապատասխանում է արդի շուկայական պատկերացումներին:

Հետազոտվող անշարժ գույքի բնութագրական նկարագրությունը բերված է ստորև աղյուսակում.

Անշարժ գույքի հասցեն	Արմավիրի մարզք. Արմավիր Շահումյան փողոց 126
<b>Բնակելի տուն 1</b>	
Նպատակային նշանակությունը	Բնակելի
Գործառնական նշանակությունը/տեսակը	Բնակելի տուն
Ընթացիկ օգտագործումը	Բնակելի տուն
Վկայականի համար	247930
Գրանցված իրավունքի տեսակը	Սեփականություն
Գրանցված իրավունքի սուբյեկտները	[redacted]
Տարածագնահատման գոտին	11
Շրջակայքը	Բնակելի գոտի
Կադաստրային ծածկագիր	04-001-0022-0016-001

Հարկերի քանակ	1
Մակերեսը քմ	182.6քմ
Կառուցման տարեթիվը	1970թ.
Կառուցման նյութը	Տուֆ
Միջհարկային ծածկը	Երկաթբետոն
Տանիքը	Թիթեղ
Միջհարկային բարձրությունը մ	3.30
Արտաքին հարդարումը	Առանց արտաքին հարդարում
Ավարտվածության աստիճան	81 և ավելի տոկոս
Վնասվածության աստիճան	0 կարգի
Բաց պատշգամբներ կամ հարտակներ	չկան
Ջրամատակարարում	Առկա է
Ջրահեռացում (կոյուղի)	Առկա է
Էլեկտրամատակարարում	Առկա է
Գազամատակարարում	Առկա է
Օդորակում	Առկա չէ
Ջեռուցում	Առկա չէ
Մուտքի դուռը	Փայտից
Ներսի դռները	Փայտից՝
Պատուհանները	Եվրո
Սենյակները	Պատերը՝ ներկված Հատակը՝ տախտակ Առաստաղը՝ ներկված Վիճակը՝ անբավարար
Խոհանոցը	Պատերը՝ ներկված Հատակը՝ տախտակ Առաստաղը՝ ներկված Վիճակը՝ անբավարար
Սանհանգույցը	Պատերը՝ ներկված Հատակը՝ սալիկապատ Առաստաղը՝ ներկված Վիճակը՝ անբավարար
Ներքին հարդարման վիճակը	Անբավարար 2 բալ
<b>Շենք 2</b>	<b>Անասնաշենք</b>
Կադաստրային ծածկագիր	04-001-0022-0016-002
Հարկերի քանակ	1
Մակերեսը քմ	55.6
Կառուցման տարեթիվը	1975
Կառուցման նյութը	Տուֆ
Միջհարկային ծածկը	Փայտից
Ներքին բարձրությունը մ	1.85մ
Արտաքին հարդարումը	Առանց արտաքին հարդարում

Շենք 3	Հավարուն
Կադաստրային ծածկագիր	04-001-0022-0016-003
Հարկերի քանակ	1
Մակերեսը քմ	7.7մ
Կառուցման տարեթիվը	1975թ
Կառուցման նյութը	Տուֆ
Միջհարկային ծածկը	Փայտից
Ներքին բարձրությունը մ	2.0մ
Արտաքին հարդարումը	Առանց արտաքին հարդարում
Շենք 3	Ջրավազան
Կադաստրային ծածկագիր	04-001-0022-0016-004
Ներքին բարձրությունը մ	1.5մ
Մակերեսը քմ	4.7
Կառուցման տարեթիվը	1990թ.
Կառուցման նյութը	Երկաթբետոն
Միջհարկային ծածկը	Երկաթբետոն
Հողամաս	
Նպատակային նշանակությունը	Բնակավայրերի
Գործառնական նշանակությունը	Բնակելի կառուցապատման
Կադաստրային ծածկագիր	04-001-0022-0016
Մակերեսը քմ	472

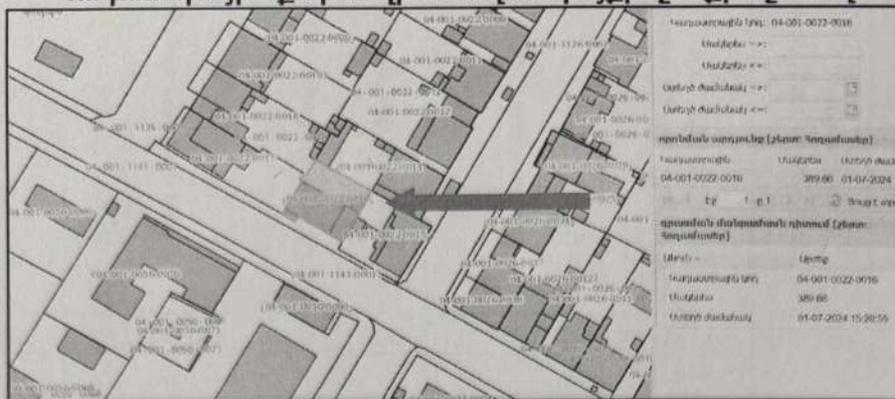
**Հետազոտվողանշարժույթի շենքի տեղադրությունը**

Ը ս տ՝ [yandex.com/maps/10257/armavir/?ll=44.025866%2C40.153211&mode=search&sl=44.025854%2C40.153242&text=40.153242%2C44.025854&z=16.41](https://yandex.com/maps/10257/armavir/?ll=44.025866%2C40.153211&mode=search&sl=44.025854%2C40.153242&text=40.153242%2C44.025854&z=16.41)



*[Handwritten signature]*

**Կադաստրային քարտեզի հատված գույքի շենքի նշումով**



**Շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքը և անշարժ գույքի հարկը**

<input type="radio"/> Մրցանկ բռն վկայագրով համարի <input checked="" type="radio"/> Վիճակի բոլոր կադաստրային համայնքի	04-001-0022-0016	Փնտրել
Հարցման ամսաթիվ	16/12/2025 13:50:23	
Անշարժ գույքի հասցեն՝	Մարզ Արմավիր, համայնք Արմավիր Արմավիր ք. Շահումյան փողոց 126	
Անշարժ գույքի տեսակը՝	Բնակելի տուն	
Անշարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքը (ՀՀ դրամ)	15 416 406.60	
Անշարժ գույքի հարկը 2024 թ.-ի համար (ՀՀ դրամ)	5 958.20	
Անշարժ գույքի հարկը 2025 թ.-ի համար (ՀՀ դրամ)	8 937.30	
Անշարժ գույքի հարկը 2026 թ.-ի համար (ՀՀ դրամ)	11 916.41	

**Գնահատման մեթոդ(ներ)ի ընտրությունը**

Գնահատումը կիրականացվի համեմատական և ծախսային մեթոդների կիրառմամբ:

**Անշարժ գույքի շուկայական արժեքի որոշում համեմատական մեթոդով**

Համեմատական մեթոդը հանդիսանում է առավել տարածված և կիրառվող գնահատման մեթոդում, քանի որ այն անմիջապես կապված է նմանատիպ օբյեկտների վաճառքների կամ առաջարկների գների հետ: Այս մեթոդով կիրառման դեպքում արժեքը որոշվում է գնահատվող օբյեկտը նույնական կամ համադրելի (նմանատիպ) օբյեկտների հետ համեմատելով, որոնց համար առկա է գների վերաբերյալ տեղեկատվություն:

Շինությունների արժեքը հաշվարկվում է, գույքի ընդհանուր արժեքից, հողամասի արժեքը առանձնացնելու միջոցով, իսկ հողամասի արժեքը որոշվում է ծախսային մոտեցման ընթացքում, համեմատական մեթոդով հաշվարկված հողի 1քմ շուկայական արժեքի հիման վրա:

Այս գնահատման շրջանակներում, կախված ընտրության հնարավորությունից, փորձագետի կողմից [www.list.am](http://www.list.am) կայքից ընտրվել են առաջարկների 5 համեմատական տվյալներ : Համեմատվող բնակելի տները ունեն՝ նույն գույքային իրավունքներն ու սահմանափակումները, նպատակային նշանակությունը, գործառնական նշանակությունը, ընթացիկ օգտագործումը, տրանսպորտային մատչելիությունը, հեռավորությունը հասարակական սպասարկման օբյեկտներից, շրջակա միջավայրը, կոմունալ հագեցվածությունը: Համեմատվող բնակելի տների տվյալները տարբերվում են հարկայնությամբ, ավտոտնակի առկայությունով և ներքին հարդարման վիճակով:

Շուկայական արժեքի վրա ազդող այլ գործոններ չեն բացահայտվել կամ համարվել են քիչ ազդեցություն ունեցող:

Հղումը՝ list.am/item/	Գույքի գտնվելու վայրը	Շինության մակերեսը	Հողամասի մակերեսը	Առաջարկի արժեքը	Շինության արժեքը առանց հողի	1 քմ շինության արժեքը առանց ճշգրտման	Հարկայնությունը	Ավտոտնակի առկայությունը	Ներքին հարդարումը
list.am/item/23073866	ք.Արմավիր	165	600	29 778 060	25 170 660	152 549	1	Առկա է	2
.list.am/item/23073820	Խ.Աբովյան փ	302	702	31 287 100	25 896 442	85 750	1	Առկա չէ	2
list.am/ru/item/21413510	ք.Արմավիր	200	690	33 589 000	28 290 490	141 452	2	Առկա չէ	2
list.am/ru/item/22739072	Սայաթ-Նովա փ.	162	570	36 261 500	31 884 470	196 818	1	Առկա է	3
list.am/ru/item/22133315	ք.Արմավիր	170	450	26 719 000	23 263 450	136 844	1	Առկա չէ	2

**Քարտեզի վրա պատկերված են գնահատվող և համեմատվող բնակելի տների տեղադրությունները**



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 գինը ձևավորող, գնագոյացման գործոնների ազդեցության գործակիցների վերլուծության, մասնագետի կողմից այլ գնահատողների հետ կարծիքների փոխանակման արդյունքում ձևավորված և գնահատողի մասնագիտական փորձառությանը կուտակվող՝ գիտելիքներով ձևավորված, մեծություն: Սակարկության և վաճառքի պայմանների զեղջը հաշվարկվել է 10%-ի չափով:

Հրումը	Գույքի գտնվելու վայրը	Շինության մակերեսը	Հողամասի մակերեսը	Առաջարկի արժեքը / <> դրամ/	Շինության արժեքը առանց հողի / << դրամ/	1 քմ արժեքը շինության արժեքը / << դրամ/ առանց ճշգրտման	Հարկայնության հետ կապված ճշգրտում (1,00 - 1 հարկանի, 0,95 - 2 հարկ, )	Ավտոտնակի առկայության հետևանքով ճշգրտում (1.00 - առկա չէ, 0,95- առկա է)	Ներքին հարդարման ճշգրտում (1,00-2քմ, 0,95 - 3քմ)	Ճշգրտված 1 քմ արժեքը / << դրամ/ (ներառյալ սակարկության -10 % գեղջը)
list.am/item/23073866	ք.Արմավիր	165	600	29 778 060	25 170 660	152 549	1,0 0	0,95	1,00	130 430
list.am/item/23073820	Խ.Աբովյան փ	302	702	31 287 100	25 896 442	85 750	1,0 0	1,00	1,00	77 175
list.am/ru/item/21413510	ք.Արմավիր	200	690	33 589 000	28 290 490	141 452	0,9 5	1,00	1,00	120 942
list.am/ru/item/22739072	Սայաթ-Նովա փ.	162	570	36 261 500	31 884 470	196 818	1,0 0	0,95	0,9 5	159 865
list.am/ru/item/22133315	ք.Արմավիր	170	450	26 719 000	23 263 450	136 844	1,0 0	0,95	1,00	117 001
<b>Շինության 1 քմ համադրված միջին արժեք</b>										<b>121 083</b>

Գնահատվող բնակելի տան 182.6 ք.մ. մակերեսով, շինության շուկայական արժեքը՝ հաշվարկված գնահատման համեմատական մեթոդով, գնահատման ամսաթվի դրությամբ կկազմի 182.6 քմ x 121083 դրամ = 22 109755 << դրամ:

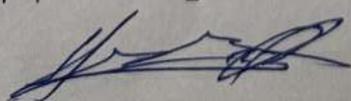
182.6 քմ մակերեսներով շինության արժեքը /դրամ/	22 109 755
472 քմ մակերեսներով հողամասերի արժեքը /դրամ/	3 624 488
Բնակելի տան արժեքը /դրամ/	25 734 243

Այսպիսով, <<Արմավիրի մարզ, ք.Արմավիր Շահումյան փողոց 126 բնակելի տան, շուկայական արժեքը, հաշվարկված համեմատական մեթոդով, գնահատման ամսաթվի դրությամբ կկազմի 25 873 567 << դրամ:

**Անշարժ գույքի շուկայական արժեքի որոշում ծախսային մոտեցմամբ**

Անշարժ գույքի շուկայական արժեքը, ծախսային մեթոդի կիրառման դեպքում, որոշվում է իբրև ազատ հողամասի և շենք-շինությունների վերարտադրման կամ փոխարինման արժեքների (վերարտադրման կամ փոխարինման ծախսերը, հաշվի առած մաշվածությունը) գումար: Ծախսային մեթոդով շուկայական արժեքի որոշման համար առկա տեղեկատվության հանգամանորեն կատարված վերլուծությամբ, կատարվում է հետևյալ հաջորդական քայլերը՝

- Առավել արդյունավետ օգտագործման համար մատչելի, ազատ հողամասի ընդհանուր համատեղ սեփականության իրավունքի արժեքի գնահատումը:
- Շենքերի և շինությունների վերարտադրման (վերարտադրման կամ փոխարինման) ծախսերի գնահատումը գնահատման ամսաթվի դրությամբ: Վերարտադրման ծախսերը հաշվարկվում են որպես ուղղակի, անուղղակի ծախսերի և ձեռնարկատիրական (կառուցապատողի) շահույթի հանրագումար:
- Շենքերի և շինությունների ընդհանուր կուտակային մաշվածքի արժեքի գնահատումը:
- Շենքերի և շինությունների վերարտադրման կամ փոխարինման արժեքի գնահատումը գնահատման ամսաթվի դրությամբ, հաշվի առնելով ընդհանուր կուտակային մաշվածությունը: Անշարժ գույքի ընդհանուր համատեղ սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքի գնահատումը:



**Հողամասի շուկայական արժեքի հաշվարկ**

Հաշվի առնելով դիտարկվող տարածքում կառուցապատումների խտությունը, ազատ հողամասերի վաճառքների առկայությունը, հողամասի արժեքը որոշվել է համեմատական վաճառքների վերլուծության մեթոդով: Այս մեթոդով գնահատման էությունը կայանում է նրանում, որ վերլուծվում են վաճառված կամ վաճառահանված համեմատելի հողամասերը, համեմատվում են գնահատվող հողամասի հետ:

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:

Օգտվելով առկա տեղեկատվությունից փորձագետի կողմից, List.am կայքից ընտրվել են 5 բնակելի կառուցապատման հողամասեր: Համեմատվող հողամասերը ունեն նույն գույքային իրավունքներն ու սահմանափակումները, առաջարկի ամսաթիվը, նպատակային նշանակությունը, գործառնական նշանակությունը, հեռավորությունը հասարակական սպասարկման օբյեկտներից, շրջակա միջավայրը, կոմունիկացիաների առկայությունը: Անալոգ հողամասերը իրարից տարբերվում են գոտիականությամբ:

Շուկայական արժեքի վրա ազդող այլ գործոններ չեն բացահայտվել կամ համարվել են քիչ ազդեցություն ունեցող:

Անալոգը	Հղումը	Հողամասի գտնվելու մակրո վայրը	Մակերեսը /քմ/	Առաջարկի արժեքը /ՀՀ դրամ/	Պատկանությունը
1	list.am/item/23207338	ք.Արմավիր	820	1 678 820	11
2	list.am/item/23186619	ք.Արմավիր	703	1 869 595	12
3	list.am/item/23189602	ք.Արմավիր	706	1 700 000	12
4	list.am/item/22907214	ք.Արմավիր Բաղրամյան փ	400	5 723 250	11
5	list.am/item/23149659	ք.Արմավիր Բաղրամյան փ	400	8 394 100	11

**Քարտեզի վրա պատկերված են գնահատվող և համեմատվող հողամասերի տեղադրությունները**



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 գինը ձևավորող, գնագոյացման 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 զեղջը հաշվարկվել է 10%-ի չափով:

Անալոգը	Հղումը	Բնակավայրը	Մակերեսը /քմ/	Առաջարկի արժեքը /ՀՀ դրամ/	1 քմ արժեքը /ՀՀ դրամ/ (առանց ճշգրտման)	Գուտիականության հետ կապված ճշգրտում (1,00 - 11-րդ գտրի, 1,05-12-րդ գտրի)	ճշգրտված 1 քմ արժեքը /ՀՀ դրամ/ (ներառյալ սակարկության -10 % գեցը)
1	list.am/item/23207338	ք.Արմավիր	820	1 678 820	2047	1,00	1 843
2	list.am/item/23186619	ք.Արմավիր	703	1 869 595	2659	1,05	2 513
3	list.am/item/23189602	ք.Արմավիր	706	1 700 000	2408	1,05	2 275
4	list.am/item/22907214	ք.Արմավիր Բաղրամյան փ	400	5 723 250	14308	1,00	12 877
5	list.am/item/23149659	ք.Արմավիր Բաղրամյան փ	400	8 394 100	20985	1,00	18 887
<b>1 քմ հողի համադրված միջին արժեք</b>							<b>7 679</b>

Այսպիսով, գնահատվող գույքի շրջակայքում, բնակելի կառուցապատման 1 քմ հողի համադրված միջին արժեքը կկազմի 7679 ՀՀ դրամ:

Գնահատվող գույքի 472.0 քմ մակերեսով հողամասի շուկայական արժեքը՝ հաշվարկված գնահատման համեմատական մեթոդով, գնահատման ամսաթվի դրությամբ կկազմի 472 քմ x 7679 դրամ = 3624488 ՀՀ դրամ

**Շինությունների վերարտադրման արժեքի հաշվարկ**

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

Կիրառվել է շենքերի հետազննության դիտողական ձևը: Առանձին կոնստրուկցիաների, տարրերի վնասվածքների քանակական գնահատականը այնուհետև վերաձվում է ֆիզիկական մաշվածքի տոկոսաչափի՝ համաձայն մեթոդական ցուցումների: Բաղադրիչ էլեմենտների ֆիզիկական մաշվածքի չափը որոշելիս հաշվի են առնվել նաև ՇԽԳ-ից բերված անալոգի և գնահատվող շենքի բաղադրիչ էլեմենտների, կոնստրուկտիվ լուծումների և շինանյութի տեսակների տարբերությունները: Ֆիզիկական մաշվածքի մեծությունը հաշվարկվել է փորձագիտական ճանապարհով:

		Մակերեսը	Մասնաբաժինը միավորի արժեքում	Մակերեսը մասնաբաժնի հաշվարկով
1	Բնակելի տուն	182,6	1	182,6
2	Անասնաշենք	55,6	0,5	27,8
3	Հավաբուն	7,7	0,5	3,85
4	Ջրավազան	4,7	0,5	2,35
		250,6		216,6

Բնակելի տան վերարտադրման ծախսերը հաշվարկելու նպատակով գնահատողի կողմից կիրառվել են համապատասխան գործակիցներ, որպես անալոգ դուրս բերված արժեքի խոշորացված ցուցանիշների նկատմամբ:

Կառուցման գնի հաշվարկման համար ընգրկված տվյալները	Շենք, շինությունները ըստ ընտրված փոխարինման կամ վերականգման միավորների
	<p>Հիմնական շինություն-կառուցվող շենքերի, շինությունների, կառուցվածքների հզորության միավորին բերված շինարարության խոշորացված գների (ՇԽԳ) մաս 1, կետ 6-ի Մեկ հարկանի բնակելի տան կառուցում</p> <p>Օգտակար մակերես՝ 77,7քմ, ընդհանուր մակերես՝ 84,7քմ, միահարկ, մասնակի նկուղային հարկով, լանջավոր տանիք, միաձույլ ե/բ հիմնակմախք, միաձույլ ե/բ ժապավենային հիմքեր, ամրանավորված բետոնե հատակ, միաձույլ ծածկի սալ, պատերի երկշերտ շար կանոնավոր ձևի տուֆ քարերից, միջնորմների շար 100մմ պեմզաբլոկներով, տանիքը փայտե հիմնակմախքով և 0,55մմ գունավոր թիթեղյա ծածկույթով, մետաղապլաստե դռներ և պատուհաններ, ցոկոլային հատվածի ցեմենտավազային շաղախով ձեփ</p>
Կառուցման խոշորացված գինը ՀՀ դրամ (1 քմ)	314 200
Հիմնական շինության մակերեսը (քմ)	216,60
Օժանդակ շինությունների մակերեսը (քմ)	
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 հնժեներական հաղորդակցողիների 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	118 006 686

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%	3 540 201	3%	106206	3 433 995
2	Հիմնային աշխատանքներ և նկուղի պատեր	17,0%	20 061 137	5%	1003057	19 058 080
3	Միաձույլ երկաթբետոնե կառուցվածքներ	35,0%	41 302 340	7%	2891164	38 411 176
4	Պատեր և միջնորմներ	7,0%	8 260 468	7%	578233	7 682 235
5	Տանիք	12,0%	14 160 802	0%	0	14 160 802
6	Դռներ պատուհաններ	7,0%	8 260 468	0%	0	8 260 468
7	Հատակներ	5,0%	5 900 334	0%	0	5 900 334
8	Ներքին հարդարում	8,0%	9 440 535	0%	0	9 440 535
9	Արտաքին հարդարում	4,0%	4 720 267	0%	0	4 720 267
10	Այլ աշխատանքներ /արտաքին աստիճաններ, շարժասանդուղք, թեքահարթակ, հատուկ բազրիքներ, տարիանման ուղիներ, հովհարներ և այլն/	2,0%	2 360 134	0%	0	2 360 134
	<b>Ընդամենը</b>	<b>100,00%</b>	<b>118 006 686</b>		<b>4 578 659</b>	<b>113 428 026</b>

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	14 160	25	40	0,63	8 850 501

		802				
2	Դռներ պատուհաններ	8 260 468	30	30	1,00	8 260 468
3	Հատակներ	5 900 334	30	30	1,00	5 900 334
4	Ներքին հարդարում	9 440 535	20	20	1,00	9 440 535
5	Արտաքին հարդարում	4 720 267	30	30	1,00	4 720 267
6	Այլ աշխատանքներ /արտաքին աստիճաններ, շարժասանդուղք, թեքահարթակ, հատուկ բազրիքներ, տարհանման ուղիներ, հովհարներ և այլն/	2 360 134	40	40	1,00	2 360 134
<b>Ընդամենը</b>		<b>44 842 541</b>				<b>39 532 240</b>

Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկ		
N/N	Արժեքի անվանումը	ՀՀ դրամ
1	Վերականգնման կամ փոխարինման արժեք	118 006 686
2	Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը (հետաձգված վերանորոգում)	4 578 659
3	Կարճակյաց տարրերի արժեքը չվերականգնվող ֆիզիկական մաշվածքով	39 532 240
4	Երկարակյաց տարրերի արժեքը չվերականգնվող ֆիզիկական մաշվածքով (1-2-3)	73 895 787
5	Շահագործման էֆեկտիվ ժամկետը (տարի)	55
6	Նորմատիվային ծառայության ժամկետը (տարի)	90
7	Մաշվածքի գործակիցը	0,61
<b>Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքը (4x7)</b>		<b>45 158 536</b>

Ֆիզիկական մաշվածքի հաշվարկ		
N/N	Մաշվածքի տեսակը	ՀՀ դրամ
1	Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը (հետաձգված վերանորոգում)	4 578 659
2	Կարճաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքը	39 532 240
3	Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքը	45 158 536
<b>Ընդամենը</b>		<b>89 269 435</b>

Ֆունկցիոնալ մաշվածքը ընդունվել է 2%-ի չափով, իսկ արտաքին կամ տնտեսական մաշվածք չի հաշվաչկվել

N/N	Մաշվածության տեսակը	Մաշվածության արժեքը ՀՀ դրամ
1	Ֆիզիկական մաշվածությունը	89 269 435
2	Ֆունկցիոնալ մաշվածությունը	3 540 201
3	Արտաքին գործոնը կամ տնտեսական մաշվածությունը	0
Կուտակված մաշվածության արժեքը		<b>92 809 636</b>

Բնակելի տան արժեքի հաշվարկ ծախսային մեթոդով

N/N	Ցուցանիշի անվանումը	Ցուցանիշի արժեքը ՀՀ դրամ
1	Շենքի վերարտադրության, կառուցման արժեքը. ներառյալ բոլոր հավելումները և հարկերը	118 006 686
2	Կուտակված մաշվածության արժեքը	92 809 636
3	Փոխարինման արժեքը	25 197 050
4	Հողի արժեք	3 624 488
<b>Անշարժ գույքի արժեք</b>		<b>28 821 538</b>

Այսպիսով, ՀՀ Արմավիրի մարզ, ք.Արմավիր Շահումյան փողոց 126 բնակելի տան, շուկայական արժեքը, հաշվարկված ծախսային մեթոդով, գնահատման ամսաթվի դրությամբ կկազմի 28 821 538 ՀՀ դրամ:

**Արդյունքների համաձայնեցում և ամփոփում**

Բնակելի տան գնահատման ընթացքում մեր կողմից կիրառվել են շուկայական արժեքի գնահատման, համեմատական և ծախսային մեթոդները: Ստորև բերված աղյուսակում ներկայացված են գնահատման արդյունքները և կշռային գործակիցները, կախված գնահատման մեթոդից:

Կիրառված մոտեցումը	Արժեքը	Տեսակարար կշիռը %	Շուկայական միջինացված արժեք
Համեմատական	25734243	60%	26969160
Ծախսային	28 821 538	40%	

Այսպիսով, ՀՀ Արմավիրի մարզ, ք.Արմավիր Շահումյան փողոց 126 բնակելի տան հասցեի (անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 247930 վկայական), հետազոտվող անշարժ գույքի բացահայտված հավանական շուկայական արժեքը, առ 04.12.2025թ. դրությամբ, կազմել է՝ 26 969 160 ՀՀ դրամ, ընդ որում է՝ 27 000 000 (քսանյոթ միլիոն) 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 Յ Ո Ւ Ն



**Հարց.**

Որքան է կազմում ՀՀ Արմավիրի մարզ, ք. Արմավիր Շահումյան փողոց 126 բնակելի տան շուկայական արժեքը:

**Պատասխան.**

ՀՀ Արմավիրի մարզ, ք. Արմավիր Շահումյան փողոց 126 բնակելի տան հասցեի (անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 247930), հետազոտվող անշարժ գույքի բացահայտված հավանական շուկայական արժեքը, առ 04.12.2025թ. դրությամբ, կազմել է՝ 27 000 000 (քսանյոթ միլիոն) ՀՀ դրամ:

Մանրամասն տես սույն եզրակացության «Ապրանքագետական հետազոտություն» բաժնում:

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



Հետզոտություն: Վերը բերված հետևությունները հիմնված են փորձաքննությունը կատարելու 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:

*(Handwritten signature)*

«ԳԼՈՐԱԼ ՍՈՒՐԿԵՅ» ԴԱՏԱԿԱՆ ՓՈՐՁԱՔՆՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԱՍՈՑԻԱՑԻԱ ՍՊԸ  
 ՄԱՍՆԱԳԻՏԱՅՎԱԾ ՓՈՐՁԱԳԻՏԱԿԱՆ ՀԱՍՏԱՏՈՒԹՅՈՒՆ  
 ՀԱ 1125-197 ԵԶՐԱԿԱՅՈՒԹՅԱՆ ՀԱՄԱԿԱՐԳՉԱՅԻՆ ԼՈՒՍԱՆԿԱՐՁԱԿԱՆ ՀԱՎԵԼՎԱԾ  
 ԸՆԴԱՄԵՆ 9 ԼՈՒՍԱՆԿԱՐՆԵՐՈՎ



Ապրանքագետ-փորձագետի պաշտոնակատար, գնահատող՝ **Գ. Առուստամյան**

