

«Գ Լ Ո Ր Ա Լ Ս ՈՒՐ Վ Ե Յ»
Դ Ա Տ Ա Կ Ա Ն Փ ՈՐՁ Ա Ք Ն Ն ՈՒԹ Յ ՈՒ Ն Ն Ե Ր Ի
Ա Ս Ո Ց Ի Ա Ց Ի Ա Ս Պ Ը

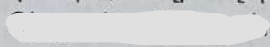
Ք.Երևան, Մ.Խորենացի 201, հեռ. 096960769, 096960469, 096966979, էլ. հասցե globalsurvey@mail.ru

Ս Տ Ո Ր Ա Գ Ր ՈՒ Թ Յ ՈՒ Ն

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, այդ թվում հիմնավոր և անաչառ եզրակացություն տալու փորձագետի պարտավորության մասին:

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

Փ Ո Ր Ձ Ա Գ Ե Տ Ի Ե Ջ Ր Ա Կ Ա Ց ՈՒ Թ Յ ՈՒ Ն

Թիվ՝ ՀԱ 1225-301
Ըստ՝ Թիվ 14119140 կատարողական վարույթի
Փորձաքննության տեսակը՝ Ապրանքագիտական փորձաքննություն:
Փորձաքննության հիմքը՝ ՀԿԱԾ Արմավիրի մարզային բաժին, Գլխավոր խորհրդատու արդարադատության մայրը  02.12.2025թ. որոշումը փորձագետ նշանակելու մասին:

Հետազոտությունը սկսվել է՝ 02.12.2025թ.
Հետազոտությունն ավարտվել է՝ 09.01.2026թ.

Փորձագետի եզրակացությունը շարադրված է՝ «15» տասնհինգ թերթից, կից համակարգչային լուսանկարչական հավելվածը «01» մեկ թերթից՝ ընդհամենը «12» տասներկու լուսանկարներով:

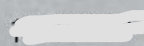
Տեղեկություններ փորձաքննությունը կատարող փորձագետների մասին՝

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:

Փ Ո Ր Ձ Ա Գ Ե Տ Ի Պ Ա Ր Ձ Ա Ք Ա Ն Մ Ա Ն Հ Ա Մ Ա Ր Ա Ռ Ա Ջ Ա Դ Ի Վ Ա Ծ Հ Ա Ր Ց (Ե Ր) Ը.

Որքան է կազմում ՀՀ Արմավիրի մարզ, ք. Արմավիր, Աբովյան փ. 12/1 բնակելի տան շուկայական արժեքը:

Ա Ր Ա Ջ Ա Դ Ի Վ Ա Ծ Հ Ա Ր Ց Ե Ր Ի Պ Ա Ր Ձ Ա Ք Ա Ն Մ Ա Ն Հ Ա Մ Ա Ր Տ Ր Ա Մ Ա Դ Ի Վ Ա Ծ (Բ Ա Ց Ա Հ Ա Յ Տ Վ Ա Ծ) Ն Յ ՈՒ Թ Ե Ր Ը Ե Վ Ի Ր Ե Դ Ե Ն Ա Պ Ա Ց ՈՒ Թ Յ Ց (Ն Ե Ր) Ը Կ Ա Մ Հ Ե Տ Ա Ջ Ո Տ Ե Լ Ի Օ Ր Յ Ե Կ Տ (Ն Ե Ր) Ը

Թիվ  կատարողական վարույթով 02.12.2025թ.-ի փորձագետ նշանակելու մասին որոշմանը, կից փորձաքննությանն է տրամադրվել.

1. Անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վկայականը N 20022020-04-0061
- ՀՀ Արմավիրի մարզ, ք. Արմավիր, Աբովյան փ. 12/1 բնակելի տան փոստային հասցեի անշարժ գույքը:



ԳՈՐԾԻ ՀԱՄԱՌՈՏ ՀԱՆԳԱՄԱՆՔՆԵՐԸ

Հարկադիր կատարումն ապահովող ծառայության Արմավիրի մարզային բաժին, Գլխավոր խորհրդատու արդարադատության մայր Տիգրան Տոնոյանս ուսումնասիրելով թիվ 14119140 կատարողական վարույթի նյութերը.

Պ Ա Ր Զ Ե Ց Ի

Երևանի քաղաքի ընդհանուր իրավասության դատարանի կողմից 15 հոկտեմբերի 2025թ. տրված թիվ **ԵԴ2/9777/02/25** կատարողական թերթի համաձայն պետք է՝

կատարողական թերթի համապարտության կարգով ԿՈՆՎԵՐՍ ԲԱՆԿ ՓԲԸ-ի օգտին բռնագանձել 5 597 307 ՀՀ դրամ և հաշվեգրվող տոկոսներ:

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 Ի

Թիվ 14119140 կատարողական վարույթով նշանակել փորձագետ, որի կատարումը հանձնարարել «Գլոբալ Սուրվեյ Դատական Փորձագիտական Ասոցիացիա» ՍՊԸ-ին:

Փորձագետին առաջարկել հետևյալ հարցը՝ որքան է կազմում Արմավիրի մարզ, ք. Արմավիր, Աբովյան փ. 12/1 բնակելի տուն /վկ՝ 20022020-04-0061/ շուկայական արժեքը և տալ եզրակացություն:

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 ՍԱՀՄԱՆԱՓԱԿՈՂ 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:

Ա Պ Ր Ա Ն Ք Ա Գ Ի Տ Ա Կ Ա Ն Հ Ե Տ Ա Ձ Ո Տ Ո Ւ Թ Յ Ո Ւ Ն

2025թ. դեկտեմբերի 2-ին «ԳԼՈՐԱԼ ՍՈՒՐՎԵՅ» ԴԱՏԱԿԱՆ ՓՈՐՁԱՔՆՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԱՍՈՑԻԱՑԻԱ ՍՊԸ մասնագիտացված փորձագիտական հաստատության գրասենյակ է մուտքագրվել ՀԿԱԾ Արմավիրի մարզային բաժին, ավագ Գլխավոր խորհրդատու արդարադատության, մայրը [redacted] 02.12.2025թ. որոշումը փորձագետ նշանակելու մասին:

Համաձայն Գլխավոր խորհրդատու ավ. մայրը [redacted] հետ նախորոք բանավոր համաձայնության՝ փորձագետները 2025թ. դեկտեմբերի 4-ին ժամը մոտ 17:20-ի սահմաններում իրականացրեցին այցելություն ՀՀ. Արմավիրի մարզ, ք. Արմավիր, Աբովյան փ. 12/1 բնակելի տան, որտեղ կատարվել է վերոնշյալ հասցեում գտնվող՝ հետազոտմանն ենթակա օբյեկտի արտաքինից օրգանոլեպտիկ եղանակով զննման և լուսանկարման աշխատանքները:

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.

<

Ե տ ուսումնասիրության արդյունքում պարզվել է, որ հետազոտվող անշարժ գույքը, համաձայն ՀՀ կառավարության կողմից 2020թ. հունիսի 04-ի (Հայաստանի Հանրապետության հողամասերի (քացառությամբ գյուղատնտեսական նշանակության հողերի) և շինությունների տարածագնահատման (գտնվելու վայրի) գոտիականության սահմանները հաստատելու մասին) թիվ 1023-Ն որոշման, գտնվում է 13-րդ տարածագնահատման գոտում, որտեղ շինությունների 1ք.մ.-ի բազային կադաստրային արժեքը կազմում է 99540 ՀՀ դրամ, իսկ բնակավայրերի հողամասերի 1ք.մ.-ի կադաստրային արժեքը հավասար է 1878 ՀՀ դրամ:

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

ւ հետազոտվող անշարժ գույքի բնութագրական նկարագրությունը բերված է ստորև աղյուսակում.

Անշարժ գույքի հասցեն	Արմավիրի մարզ, ք. Արմավիր, Աբովյան փ. 12/1 բնակելի տուն
Բնակելի տուն 1	
Նպատակային նշանակությունը	Բնակելի
Գործառնական նշանակությունը/տեսակը	Բնակելի տուն
Ընթացիկ օգտագործումը	Բնակելի տուն
Վկայականի համար	20022020-04-0061
Գրանցված իրավունքի տեսակը	Սեփականություն
Գրանցված իրավունքի սուբյեկտները	[redacted]
Տարածագնահատման գոտին	13
Շրջակայքը	Բնակելի գոտի

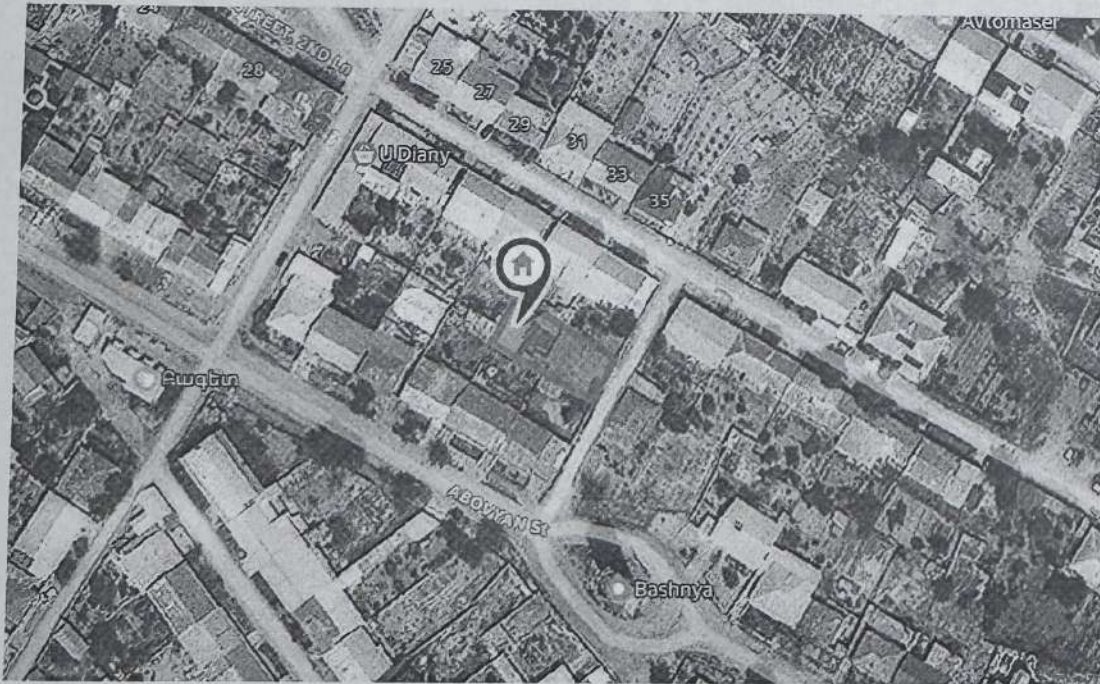
Շենք-1	Բնակելի տուն
Կադաստրային ծածկագիր	04-001-0311-0014-001-001
Հարկերի քանակ	1
Հիմնական	Այո
Մակերեսը քմ	105.9քմ
Կառուցման տարեթիվը	1962թ.
Կառուցման նյութը	Տուֆ
Միջհարկային ծածկը	Երկաթբետոն
Տանիքը	Թերթաքար (շիֆեր)
Միջհարկային բարձրությունը մ	3մ
Արտաքին հարդարումը	Առանց արտաքին հարդարում
Ավարտվածության 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	Մետաղապլաստե, փայտե
Սենյակները	Պատերը՝ ներկված Հատակը՝ լամինատ Առաստաղը՝ ներկված
Խոհանոցը	Պատերը՝ ներկված Հատակը՝ սալիկապատ Առաստաղը՝ ներկված
Սանհանգույց	Պատերը՝ սալիկապատ Հատակը՝ սալիկապատ Առաստաղը՝ կաղովի
Ներքին հարդարման վիճակը	Բավարար 3 բալ
Շենք-2	Անասնաշենք
Կադաստրային ծածկագիր	04-001-0311-0014-006
Հարկերի քանակ	1
Մակերեսը քմ	16.9
Կառուցման տարեթիվը	1980թ.
Կառուցման նյութը	Տուֆ
Միջհարկային ծածկը	Փայտից կամ այլ նյութից ծածկ
Տանիքը	Թերթաքար (շիֆեր)
Միջհարկային բարձրությունը մ	2.4
Արտաքին հարդարումը	Առանց արտաքին հարդարում
Ավարտվածության աստիճան	81 և ավելի տոկոս
Վնասվածության աստիճան	0 կարգի



Կառուցվածք-1	Ծածկ
Կադաստրային ծածկագիր	04-001-0311-0014-002
Մակերես	15.4ք.մ
Հողամաս	
Նպատակային նշանակությունը	Բնակավայրերի
Գործառնական նշանակությունը	Բնակելի կառուցապատման
Կադաստրային ծածկագիր	04-001-0311-0014
Մակերեսը քմ	473 ք.մ

Հետազոտվող անշարժ գույքի շենքի տեղադրությունը

Ըստ yandex.com/maps/10257/armavir/?ll=44.064592%2C40.151573&mode=search&sil=44.048828%2C40.151530&text=40.151530%2C44.048828&z=13.69



Կադաստրային քարտեզի հատված գույքի շենքի նշումով

Կադաստրային կոդ:	04-001-0311-0014	
Մակերես =>:		
Մակերես <=:		
Ստեղծ ժամանակ =>:		
Ստեղծ ժամանակ <=:		
որոնման արդյունք [շերտ: Հողամասն]		
Կադաստրային...	Մակերես	Ստեղծ
04-001-0311-0014	472.88	01-07-2024 15:2
Էջ 1 - 1		
գրառման մանրամասն դիտում [շերտ: Հողամասեր]		
Մուտք	Արժեք	
Կադաստրային կոդ	04-001-0311-0014	
Մակերես	472.88	
Ստեղծ ժամանակ	01-07-2024 15:2	

Շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքը և անշարժ գույքի հարկը

Որոշում է ըստ վկայականի համարի
 Որոշում է ըստ կադատության ծածկագրի

20022020-04-0061

Փնտրել

Հարցման ամսաթիվ	13/03/2026 12:58:37
Անշարժ գույքի հասցեն՝	Մարզ Արմավիր, համայնք Արմավիր, քաղաք Արմավիր, Աբովյան փողոց 12/1 բնակելի տուն
Անշարժ գույքի տեսակը	Բնակելի տուն
Անշարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված կադատության արժեքը (ՀՀ դրամ)	6 346 985.10
Անշարժ գույքի հարկը 2024 թ.ի համար (ՀՀ դրամ)	1 586.75
Անշարժ գույքի հարկը 2025 թ.ի համար (ՀՀ դրամ)	2 380.12
Անշարժ գույքի հարկը 2026 թ.ի համար (ՀՀ դրամ)	3 173.49

Գնահատման մեթոդ(ներ)ի ընտրությունը

Հաշվի առնելով, որ գնահատվող գույքի հարակից տարածքներում բնակելի տների շուկան ակտիվ է և առկա առաջարկի մասին տեղեկատվությունը, համադրելի ու բավարար է, գնահատումը կիրականացվի միայն համեմատական մեթոդի 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 առաջարկների ընտրության հնարավորությունից գնահատողի կողմից, list.am կայքից ընտրվել են 6 համադրելի բնակելի տներ, որոնք գտնվում են նույն վարչական շրջանում : Համեմատվող բնակելի տները ունեն՝ նույն գույքային իրավունքներն ու սահմանափակումները, նպատակային և գործառնական նշանակությունը, ընթացիկ օգտագործումը, տրանսպորտային մատչելիությունը, հեռավորությունը հասարակական սպասարկման օբյեկտներից, շրջակա միջավայրը: Համեմատվող բնակելի տների տվյալները տարբերվում են գոտիականությամբ, ավտոտնակի առկայությամբ, ջեռուցման և օդորակման համակարգերի առկայությամբ և ներքին հարդարման վիճակով:

Անալոզը	Հղումը՝ list.am/item/	Գույքի գտնվելու վայրը	Շինության մակերեսը	Հողամասի մակերեսը	Առաջարկի արժեքը	Շինության արժեքը առանց հողի	1 քմ շինության արժեքը առանց ճշգրտման	Գոտիականություն	Ավտոտնակի առկայությունը	Ջեռուցման և օդորակման առկայությունը	Ներքին հարդարումը
1	list.am/item/23429755	Անգեգործական 100	62	485	13 019 610	9 119 725	147 092	13	Առկա չէ	Առկա չէ	2
2	list.am/item/20613162	Արարատյան փ	180	600	41 525 000	36 700 400	203 891	12	Առկա է	Ջեռ.	4
3	list.am/item/23409633	Արմավիր	120	400	35 488 760	32 272 360	268 936	12	Առկա չէ	Ջեռ.	4
4	list.am/item/23230383	Մ.Գորկու	73	500	22 000 000	17 979 500	246 295	12	Առկա է	Ջեռ.	3
5	list.am/item/23354572	Ավետիսյան փ.	230	400	37 754 000	34 537 600	150 163	12	Առկա է	Առկա չէ	3
6	list.am/item/22133315	Մուրացան	170	450	26 425 000	22 806 550	134 156	12	Առկա չէ	Առկա չէ	1

5	list.am/item/23354572	Ավետիսյան փ.	230	400	37 754 000	34 537 600	150 163	0,85	0,96	1,04	1,00	114 691
6	list.am/item/22133315	Մուրազյան	170	450	26 425 000	22 806 550	134 156	0,85	1,00	1,04	1,10	117 408
Շինության 1 քմ համադրված միջին արժեք												
149 207												

Գնահատվող բնակելի տան 105.9 քմ շինության շուկայական արժեքը՝ հաշվարկված գնահատման համեմատական մեթոդով, գնահատման ամսաթվի դրությամբ կկազմի 105.9քմ x 149 207 դրամ = 15 800 998 ՀՀ դրամ:

105.9քմ մակերեսներով շինության արժեքը /դրամ/	15 800 998
3001 քմ մակերեսներով հողամասերի արժեքը /դրամ/	3 803 428
Բնակելի տան արժեքը /դրամ/	19 604 426

Այսպիսով, ՀՀ Արմավիրի մարզ, ք. Արմավիր, Արուսյան փ. 12/1 հասցեյում գտնվող, բնակելի տան շուկայական արժեքը, հաշվարկված համեմատական մոտեցմամբ, գնահատման ամսաթվի դրությամբ կկազմի 19 604 426 ՀՀ 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:

Այս գնահատման շրջանակներում, կախված առաջարկների ընտրության հնարավորությունից, www.list.am կայքից, գնահատողի կողմից, ընտրվել են 4 համադրելի բնակելի նշանակության հողամասերի առաջարկների մասին տվյալներ: Համեմատվող հողամասերը ունեն նույն գույքային իրավունքներն ու սահմանափակումները, նպատակային և գործառնական նշանակությունը, թեքությունը, տրանսպորտային մատչելիությունը և շրջակա միջավայրը: Համեմատվող հողամասերի տվյալները տարբերվում են գոտիականությամբ և կոմունիկացիաների առկայությամբ:

Անավտո	Հղում	Հողամասի գտնվելու վայրը	Մակերեսը /քմ/	Առաջարկի արժեքը /ՀՀ դրամ/	Գոտիականություն	Գործարկագիտության արկարկություն / էլ, գագ /տոն
1	list.am/item/23355545	Արմավիր	600	5 500 000	13	էլ, ցուր, գագ
2	list.am/item/22209821	Մ. Պողոսյան փ. 28	1060	11 323 200	13	էլ, ցուր, գագ
3	list.am/item/21975560	Արմավիր	819	7 548 800	13	էլ, ցուր, գագ
4	list.am/item/21453669	Մ. Գրիկու փ. 56	800	6 415 460	12	էլ.

Գնահատվող և համեմատվող հողամասերի տեղադրությունը



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 զեղչը հաշվարկվել է 10%-ի չափով:

Անալոգը	Հղումը	Բնակավայրը	Մակերեսը /քմ/	Առաջարկի արժեքը /ՀՀ դրամ/	1 քմ արժեքը /ՀՀ դրամ/ (առանց ճշգրտման)	Գոտիականության հետ կապված ճշգրտում (1,00 - 13-րդ գոտի, 0,80-12-րդ գոտի)	Կոմունալ հագեցվածության հետ կապված ճշգրտում (1,00 -էլ., չորս, 1,04-էլ.)	Ճշգրտված 1 քմ արժեքը /ՀՀ դրամ/ (ներառյալ սակարկության -10 % գեղջը)
1	list.am/item/23355545	Արմավիր	600	5 500 000	9167	1,00	1,00	8 250
2	list.am/item/22209821	Մ.Պողոսյան փ.28	1060	11 323 200	10682	1,00	1,00	9 614
3	list.am/item/21975560	Արմավիր	819	7 548 800	9217	1,00	1,00	8 295
4	list.am/item/21453669	Մ.Գորկու փ. 56	800	6 415 460	8019	0,80	1,04	6 005
1 քմ հողի համադրված միջին արժեք								8 041

Այսպիսով, գնահատվող գույքի շրջակայքում, բնակելի կառուցապատման 1 քմ հողի համադրված միջին արժեքը կկազմի 8 041 դրամ:

Գնահատվող գույքի 473 քմ մակերեսով հողամասերի շուկայական արժեքը՝ հաշվարկված գնահատման համեմատական մեթոդով, գնահատման ամսաթվի դրությամբ կկազմի 473 քմ x 8 041 դրամ = 3 803 428 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 վերածվում 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: Բնակելի տան վերարտադրման ծախսերը հաշվարկելու նպատակով գնահատողի կողմից կիրառվել են համապատասխան գործակիցներ, որպես անալոգ դուրս բերված արժեքի խոշորացված ցուցանիշների նկատմամբ:

	Մակերեսը	Մասնաբաժինը միավորի արժեքում	Մակերեսը մասնաբաժնի հաշվարկով
1	Բնակելի տուն	1	105,9
2	Անասնաշենք	0,5	8,45
3	Ծածկ	0,18	2,772
			117,12

Կառուցման գնի հաշվարկման համար ընգրկված տվյալները	Շենք, շինությունները ըստ ընտրված փոխարինման կամ վերականգնման միավորների
	<p>Հիմնական շինություն-կառուցվող շենքերի, շինությունների, կառուցվածքների հզորության միավորին բերված շինարարության խոշորացված գների (ՇԽԳ) մաս 1, կետ 6-ի Մեկ հարկանի քանակելի 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 շաղխտով ծեփ</p>
Կառուցման խոշորացված գինը ՀՀ դրամ (1 քմ)	314 200
Հիմնական շինության մակերեսը (քմ)	117.12
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,	1.0615
Լրացուցիչ ծախսեր, որոնք ներառված չեն ՇԽԳ-ում և հաշվարկվում են առանձին	1,11
Գնաճի կանխատեսվող ինդեքս՝ ըստ ՀՀ Կենտրոնական բանկի տվյալների,	1.038
Արտաքին ինժեներական հաղորդակցուղիների 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	67 602 575

Վերացվող ֆիզիկական մաշվածքի հաշվարկ

N/N	Աշխատանքի անվանումը	Տեսակարար կշիռը ըստ աշխատանքի տեսակի	Տեսակարար կշիռը ըստ աշխատանքի տեսակի	Ֆիզիկական մաշվածությունը	Ֆիզիկական մաշվածությունը	Մասցորդային արժեքը
		%	ՀՀ դրամ	%	ՀՀ դրամ	ՀՀ դրամ
1	Հողային աշխատանքներ	3,0%	2 028 077	3%	60842	1 967 235
2	Հիմնային աշխատանքներ և նկուղի պատեր	17,0%	11 492 438	5%	574622	10 917 816
3	Միաձույլ երկաթբետոնե կառուցվածքներ	35,0%	23 660 901	7%	1656263	22 004 638
4	Պատեր և միջնորմներ	7,0%	4 732 180	7%	331253	4 400 928
5	Տանիք	12,0%	8 112 309	0%	0	8 112 309
6	Դռներ պատուհաններ	7,0%	4 732 180	0%	0	4 732 180
7	Հատակներ	5,0%	3 380 129	0%	0	3 380 129
8	Ներքին հարդարում	8,0%	5 408 206	0%	0	5 408 206
9	Արտաքին հարդարում	4,0%	2 704 103	0%	0	2 704 103
10	Այլ աշխատանքներ /արտաքին աստիճաններ, շարժասանդուղք, թեքահարթակ, հատուկ բազրիքներ, տարիանման ուղիներ, հովհարներ և այլն/	2,0%	1 352 051	0%	0	1 352 051
	Ընդամենը	100,00%	67 602 575		2 622 980	64 979 595

Կարճաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկ

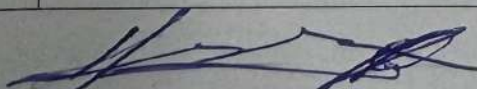
N/N	Աշխատանքի անվանումը	Կարճակյաց տարվերջի արժեքը չվերականգնվող ֆիզիկական	Իրական ծառայության մասնկետը	Նորմատիվային ծառայության ժամկետը	Մաշվածքի գործակիցը	Մաշվածքը
		ՀՀ դրամ	տարի	տարի		ՀՀ դրամ
1	Տանիք	8 112 309	25	40	1,00	8 112 309
2	Դռներ պատուհաններ	4 732 180	40	30	1,00	4 732 180
3	Հատակներ	3 380 129	30	30	1,00	3 380 129
4	Ներքին հարդարում	5 408 206	15	20	1,00	5 408 206
5	Արտաքին հարդարում	2 704 103	30	30	1,00	2 704 103
6	Այլ աշխատանքներ /արտաքին աստիճաններ, շարժասանդուղք, թեքահարթակ, հատուկ	1 352 051	40	40	1,00	1 352 051

բազրիքներ, տարիանման ուղիներ, հովհարներ և այլն/				
Ընդամենը	25 688 978			25 688 978

Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկ		
N/N	Արժեքի անվանումը	ՀՀ դրամ
1	Վերականգնման կամ փոխարինման արժեք	67 602 575
2	Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը (հետաձգված վերանորոգում)	2 622 980
3	Կարճակյաց տարրերի արժեքը չվերականգնվող ֆիզիկական մաշվածքով	25 688 978
4	Երկարակյաց տարրերի արժեքը չվերականգնվող ֆիզիկական մաշվածքով (1-2-3)	39 290 616
5	Շահագործման էֆեկտիվ ժամկետը (տարի)	64
6	Նորմատիվային ծառայության ժամկետը (տարի)	120
7	Մաշվածքի գործակիցը	0,53
	Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքը (4x7)	20 954 995

Ֆիզիկական մաշվածքի հաշվարկ		
N/N	Մաշվածքի տեսակը	ՀՀ դրամ
1	Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը (հետաձգված վերանորոգում)	2 622 980
2	Կարճաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքը	25 688 978
3	Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքը	20 954 995
	Ընդամենը	49 266 954

N/N	Մաշվածության տեսակը	Մաշվածության արժեքը ՀՀ դրամ
1	Ֆիզիկական մաշվածությունը	49 266 954
2	Ֆունկցիոնալ մաշվածությունը	2 028 077
3	Արտաքին գործոնը կամ տնտեսական մաշվածությունը	0



Կուտակված մաշվածության արժեքը	51 295 031
-------------------------------	------------

N/N	Ցուցանիշի անվանումը	Ցուցանիշի արժեքը ՀՀ դրամ
1	Շենքի վերարտադրության, կառուցման արժեքը, ներառյալ բոլոր հավելումները և հարկերը	67 602 575
2	Կուտակված մաշվածության արժեքը	51 295 031
3	Փոխարինման արժեքը	16 307 544
4	Հողի արժեք	3 803 428
Անշարժ գույքի արժեք		20 110 972

Այսպիսով, ՀՀ, Արմավիրի մարզ, ք. Արմավիր, Աբովյան փ. 12/1 հասցեյում գտնվող բնակելի տան շուկայական արժեքը, հաշվարկված ծախսային մեթոդով գնահատման օրվա դրությամբ կազմում է 20 110 972 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	19 604 426	60%	19 807 045
Ծախսային	20 110 972	40%	

Այսպիսով, ՀՀ Արմավիրի մարզ, ք. Արմավիր, Աբովյան փ. 12/1 հասցեի (անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 20022020-04-0061 վկայական), հետազոտվող անշարժ գույքի բացահայտված հավանական շուկայական արժեքը, առ 09.01.2026թ. դրությամբ, կազմել է՝ 19 807 045 ՀՀ դրամ, ընդունվում է՝ **19 800 000 (տասնինը միլիոն ութ հարյուր հազար) ՀՀ դրամ:**

Ապրանքագետ-փորձագետի
պաշտոնակատար, գնահատող՝



Ս. Բ. 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 Արմավիրի մարզ, ք. Արմավիր, Աբովյան փ. 12/1 բնակելի տուն շուկայական արժեքը:

Պատասխան.

ՀՀ. Արմավիրի մարզ, ք. Արմավիր, Աբովյան փ. 12/1 հասցեի (անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 20022020-04-0061 վկայական), հետազոտվող անշարժ գույքի բացահայտված հավանական շուկայական արժեքը, առ 09.01.2026թ. դրությամբ, կազմել է՝ 19 800 000 (տասնինը միլիոն ութ հարյուր հազար) ՀՀ դրամ:

Մանրամասն տես սույն եզրակացության «Ապրանքագիտական հետազոտություն» բաժնում:

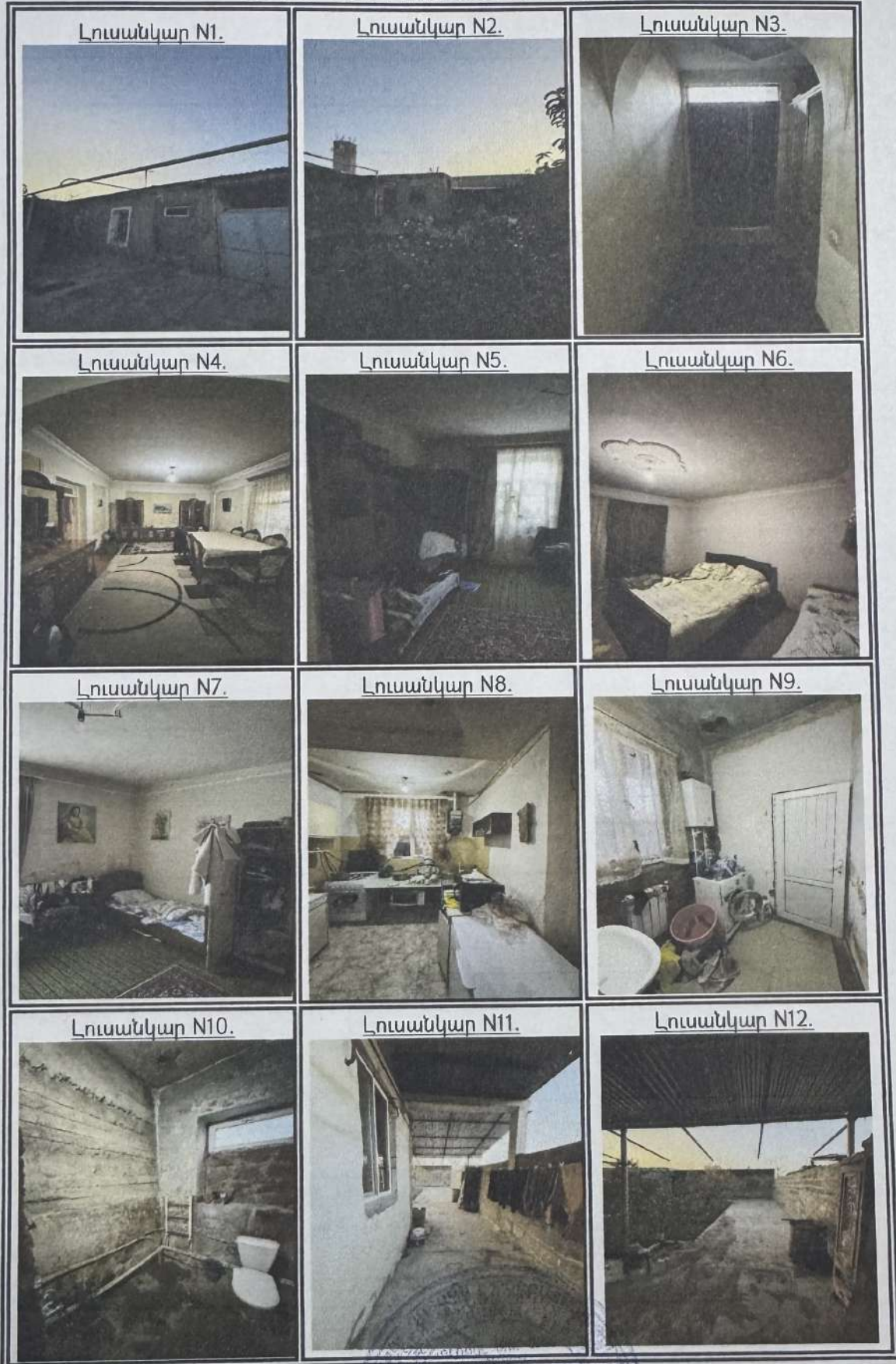
Ապրանքագետ-փորձագետի
պաշտոնակատար, գնահատող՝



Ս. Դ. Առուստամյան

Հետգրություն: Վերը բերված հեղուկությունները 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:

«ԳԼՈՐԱԼ ՍՈՒՐԿԵՅ» ԴԱՏԱԿԱՆ ՓՈՐՁԱՔՆՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԱՍՈՑԻԱՑԻԱ ՍՊՈՐ
 ՄԱՍՆԱԳԻՏԱՅՎԱԾ ՓՈՐՁԱԳԻՏԱԿԱՆ ՀԱՍՏԱՏՈՒԹՅՈՒՆ
 ՀԱ 1225-301 ԵԶՐԱԿԱՅՈՒԹՅԱՆ ՀԱՄԱԿԱՐԳՉԱՅԻՆ ԼՈՒՍԱՆԿԱՐՁԱԿԱՆ ՀԱՎԵԼՎԱԾ
 ԸՆԴԱՄԵՆԸ 12 ԼՈՒՍԱՆԿԱՐՆԵՐՈՎ



Ապրանքագետ-փորձագետի պաշտոնակատար, գնահատող՝



Արմուստամյան