

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

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

ԱՏՈՐԱԳՐՈՒԹՅՈՒՆ

ՀՀ քրեական դատավարության օրենսգրքի 256-րդ հոդվածի 5-րդ մասին համապատասխան «ԳԼՈԲԱԼ ՍՈՒՐՎԵՅ» ԴԱՏԱԿԱՆ ՓՈՐՁԱՔՆՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԱՍՈՑԻԱՑԻԱ ՍՊԸ մասնագիտացված փորձագիտական հաստատության Ապրանքագետ-փորձագետի պաշտոնակատար, գնահատող՝ Ա.Դ.Առուստամյան 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

ՓՈՐՁԱԳԵՏԻ ԵԶՐԱԿԱՑՈՒԹՅՈՒՆ

ՀԱ 1225-032

Թիվ՝

Ըստ՝

Փորձաքննության տեսակը՝ ապրանքագիտական փորձաքննություն:

Փորձաքննության հիմքը՝

ՀԿԱԾ Արմավիրի մարզային բաժին, հարկադիր կատարող արդարադատության փոխգնդապետ Հմայակ Սողոմոնյան 25.12.2025թ. որոշումը փորձագետ նշանակելու մասին:

Հետազոտությունը սկսվել է՝

21.01.2026թ.

Հետազոտությունն ավարտվել է՝

14.05.2026թ.

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** - «ԳԼՈԲԱԼ 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 «02» տարվա մասնագիտական ստաժով:

ՓՈՐՁԱԳԵՏԻ ՊԱՐՁԱՔԱՆՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ԱՌԱՋԱԴՐՎԱԾ ՀԱՐՑ(ԵՐ)Ը.

Որքան է կազմում ՀՀ Արմավիրի մարզ, համայնք Արաքս, գյուղ Առատաշեն Ա. Այվազյան փ. 36 բնակելի տան շուկայական արժեքը:

ԱՌԱՋԱԴՐՎԱԾ ՀԱՐՑԵՐԻ ՊԱՐՁԱՔԱՆՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՏՐԱՄԱԴՐՎԱԾ(ԲԱՑԱՀԱՅՏՎԱԾ)

ՆՅՈՒԹԵՐԸ ԵՎ ԻՐԵՂԵՆ ԱՊԱՑՈՒՅՑ(ՆԵՐ)Ը ԿԱՄ ՀԵՏԱՂՈՏԵԼԻ ՕԲՅԵԿՏ(ՆԵՐ)Ը

Թիվ կատարողական վարույթով 25.12.2025թ.-ի փորձագետ նշանակելու մասին որոշմանը, կից փորձաքննությանն է տրամադրվել.

1. Անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վկայականը N 26112018-04-0038

• ՀՀ Արմավիրի մարզ, համայնք Արաքս, գյուղ Առատաշեն Ա. Այվազյան փ. 36 բնակելի տան փոստային հասցեի անշարժ գույքը:

Հարկադիր կատարումն ապահովող ծառայության Արմավիրի մարզային բաժին հարկադիր
նախադրանքներով հանձնարարվող ծառայության ծառայողների կողմից իրականացվող
նյութերը:

Պ Ա Ր Զ Ե Ց

Արմավիրի մարզի ղեկավարի իրավասության դատարանի կողմից 07 փետրվարի 2025թ.
տրված թիվ կատարողական թերթի համաձայն պետք է՝

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

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

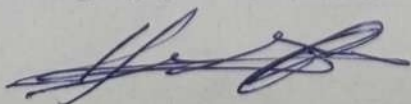
**ՕԳՏԱԳՈՐԾՎԱԾ ՆՈՐՄԱՏԻՎԱՅԻՆ ԵՎ ԻՐԱՎԱԿԱՆ ԱԿՏԵՐ, ՄԵԹՈԴԱԿԱՆ ԵՎ
ՄԱՍՆԱԳԻՏԱԿԱՆ ԳՐԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ, ՏԵՂԵԿԱՏՎՈՒԹՅԱՆ ԱՂԲՅՈՒՐ**

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 վերլու-
ծություն
- 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 непродовольствен-
ными 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 ամբողջու-
թյամբ 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

«ԳԼՈՐԱԼ ՍՈՒՐՎԵՅ» ԴԱՏԱԿԱՆ ՓՈՐՁԱՔՆՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԱՍՈՑԻԱՑԻԱ ՍՊԸ մասնագիտացված փորձագիտական հաստատության գրասենյակ է մուտքագրվել 2026թ. հունվարի 21-ին էլեկտրոնային եղանակով ուղարկված ՀԿԱԾ Արմավիրի մարզային բաժին, հարկադիր կատարող արդարադատության փոխգնդապետ Հմայակ Սողոմոնյան 25.12.2025թ. որոշումը փորձագետ նշանակելու մասին:

Համաձայն ավագ հարկադիր կատարող արդարադատության փոխգնդապետ Հմայակ Սողոմոնյանի հետ նախորդ քանավոր համաձայնության՝ փորձագետները 2025թ. դեկտեմբերի 25-ին ժամը մոտ 17:40-ի սահմաններում իրականացրեցին այցելություն ՀՀ Արմավիրի մարզ, համայնք Արաքս, գյուղ Առատաշեն Ա. Այվազյան փ. 36 բնակելի տան, որտեղ կատարվել է վերոնշյալ հասցեում գտնվող՝ հետազոտման 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 վային մակրոտեսա-լուսանկարչական խցիկով՝ կիրառելով Timestamp Camera ծրագիրը (տեսույն 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՝ ՀՀ Արմավիրի մարզ, համայնք Արաքս, գյուղ Առատաշեն Ա. Այվազյան փ. 36 հասցեյում գտնվող, 04-013-0074-0002 կադաստրային ծածկագրով 102.9 ք.մ մակերեսով բնակելի տուն է:

Ուսումնասիրության արդյունքում պարզվել է, որ հետազոտվող անշարժ գույքը, համաձայն ՀՀ կառավարության կողմից 2020թ. հունիսի 04-ի (Հայաստանի Հանրապետության հողամասերի (բացառությամբ գյուղատնտեսական նշանակության հողերի) և շինությունների տարածագնահատման (գտնվելու վայրի) գոտիականության սահմանները հաստատելու մասին) թիվ 1023-Ն որոշման, գտնվում է 15-րդ տարածագնահատման գոտում, որտեղ շինությունների 1ք.մ-ի բազային կադաստրային արժեքը կազմում է 74960 ՀՀ դրամ, իսկ բնակավայրերի հողամասերի 1ք.մ-ի կադաստրային արժեքը հավասար է 792 ՀՀ դրամ:

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 մարզ, համայնք Արաքս, գյուղ Առատաշեն Ա. Այվազյան փ. 36 բնակելի տուն
Բնակելի տուն 1	
Նպատակային նշանակությունը	Բնակելի
Գործառնական նշանակությունը/տեսակը	Բնակելի տուն
Ընթացիկ օգտագործումը	Բնակելի տուն
Վկայականի համար	26112018-04-0038
Գրանցված իրավունքի տեսակը	Եփականություն
Գրանցված իրավունքի սուբյեկտները	
Տարածագնահատման գոտին	15
Շրջակայքը	Բնակելի գոտի

Շենք-1	Քննակի տուն
Կադաստրային ծածկագիր	04-013-0074-0002-001
Հարկերի քանակ	1
Հիմնական	Այո
Մակերեսը քմ	102.9
Կառուցման տարեթիվը	1960թ.
Կառուցման նյութը	Տուֆ
Միջհարկային ծածկը	Փայտից կամ այլ նյութից ծածկ
Տանիքը	Թերթաքար շիֆեր
Միջհարկային բարձրությունը մ	3 մ
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	Փայտյա
Ներսի դռները	Փայտյա
Պատուհանները	Մետաղապլաստյա
Սենյակները	Պատերը՝ մի մասը ներկված, մյուսը՝ սվաղ Հատակը՝ բետոնե Առաստաղը՝ մի մասը բետոնե, մյուսը՝ ներկված
Սանհանգույց	Պատերը՝ սվաղ Հատակը՝ բետոնե Առաստաղը՝ բետոնե
Ներքին հարդարման վիճակը	Անբավարարի բալ
Շենք-2	
Կադաստրային ծածկագիր	04-013-0074-0002-002
Հարկերի քանակ	1
Օգտագործման նպատակ	Ծածկած մուտք
Մակերեսը քմ	30.1
Կառուցման տարեթիվը	1962թ.
Կառուցման նյութը	Տուֆ
Միջհարկային ծածկը	Երկաթբետոն
Տանիքը	Այլ ջրամեկուսիչ նյութ
Միջհարկային բարձրությունը մ	2.8
Արտաքին հարդարումը	Առանց արտաքին հարդարում
Ավարտվածության աստիճան	81 և ավելի տոկոս

Շենք-3	
Կադաստրային ծածկագիր	04-013-0074-0002-003
Հարկերի քանաք	1
Օգտագործման նպատակ	Մանան
Մակերեսը քմ	30.3
Կառուցման տարեթիվը	1962 թ.
Կառուցման նյութը	Տուֆ
Միջհարկային ծածկը	Երկաթբետոն
Տանիքը	Թերթաքար շիֆեր
Միջհարկային բարձրությունը մ	2.4
Արտաքին հարդարումը	Առանց արտաքին հարդարում
Ավարտվածության աստիճան	81 և ավելի տոկոս
Վնասվածության աստիճան	0 կարգի
Շենք-4	
Կադաստրային ծածկագիր	04-013-0074-0002-004
Հարկերի քանաք	1
Օգտագործման նպատակ	Անասնաշենք
Մակերեսը քմ	11.9
Կառուցման տարեթիվը	1962թ.
Կառուցման նյութը	Տուֆ
Միջհարկային ծածկը	Երկաթբետոն
Տանիքը	Թերթաքար շիֆեր
Միջհարկային բարձրությունը մ	2.4 մ
Արտաքին հարդարումը	Առանց արտաքին հարդարում
Ավարտվածության աստիճան	81 և ավելի տոկոս
Վնասվածության աստիճան	0 կարգի
Բաց պատշգամբներ կամ հարտակներ	չկան
Շենք - 5	
Կադաստրային ծածկագիր	04-013-0074-0002-005
Հարկերի քանաք	1
Օգտագործման նպատակ	Մանան
Մակերեսը քմ	6.9
Կառուցման տարեթիվը	1962 թ.
Կառուցման նյութը	Տուֆ
Միջհարկային ծածկը	Երկաթբետոն

Տանիքը	Այլ ջրամեկուսիչ նյութ
Միջհարկային բարձրությունը մ	2.0
Արտաքին հարդարումը	Առանց արտաքին հարդարում
Ավարտվածության աստիճան	81 և ավելի տոկոս
Վնասվածության աստիճան	0 կարգի
Շենք - 6	
Կադաստրային ծածկագիր	04-013-0074-0002-006
Հարկը	1
Օգտագործման նպատակ	Ավտոտնակ
Մակերեսը քմ	16.6
Կառուցման տարեթիվը	1962 թ.
Կառուցման նյութը	Տուֆ
Միջհարկային ծածկը	Երկաթբետոն
Տանիքը	Այլ ջրամեկուսիչ նյութ
Միջհարկային բարձրությունը մ	2.0
Արտաքին հարդարումը	Առանց արտաքին հարդարում
Ավարտվածության աստիճան	81 և ավելի տոկոս
Շենք - 7	
Կադաստրային ծածկագիր	04-013-0074-0002-007
Հարկը	1
Օգտագործման նպատակ	Թոնրատուն
Մակերեսը քմ	9.8
Կառուցման տարեթիվը	1968թ.
Կառուցման նյութը	Տուֆ
Միջհարկային ծածկը	Փայտից կամ այլ նյութից ծածկ
Տանիքը	Թերթաքար շիֆեր
Միջհարկային բարձրությունը մ	2.3
Արտաքին հարդարումը	Առանց արտաքին հարդարում
Ավարտվածության աստիճան	81 և ավելի տոկոս
Կառուցվածք-1	
Կադաստրային ծածկագիր	04-013-0074-0002-008
Մակերեսը քմ	10.5
Կառուցվածքի տեսակ	Ծածկ
Հողամաս	
Նպատակային նշանակությունը	Բնակավայրերի

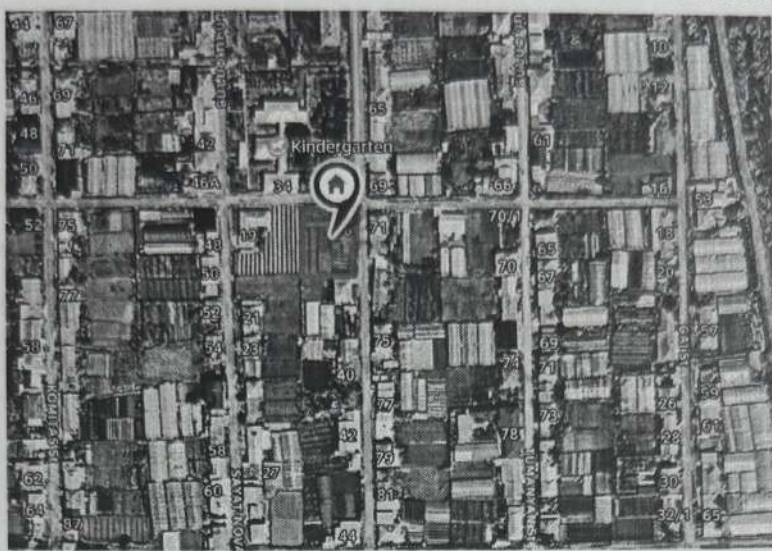


Գործառնական նշանակությունը	Բնակելի կառուցապատման
Կադաստրային ծածկագիր	04-013-0074-0002
Մակերեսը քմ	1780 ք.մ

ՀԱ0126-032

Հետազոտվող անշարժ գույքի տեղադրությունը

Հ ա տ` yandex.com/maps/?ll=44.230009%2C40.127295&mode=search&sl=44.229887%2C40.127207&text=40.127207%2C44.229887&z=16.41



Կադաստրային քարտեզի հատված գույքի շենքի նշումով

Կադաստրային կոդ: 04-013-0074-0002

Մակերես >:

Մակերես <=:

Ստործ ժամանակ >:

Ստործ ժամանակ <=:

Գրանցման արդյունքը (շենքի նշումով)

Կադաստրային... Մակերես Ստործ

04-013-0074-0002 1791.81 13-06-2024 10

Գրանցման մեկնումների դիտարկում (շենքի նշումով)

Մեծություն

Կադաստրային կոդ 04-013-0074-0002

Մակերես 1791.81

Ստործ ժամանակ 13-06-2024 10

Շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքը և անշարժ գույքի հարկը

Որոշակ բառ փոփոխելու համար: 04-013-0024-0002 Փնտրել

Որոշակ բառ կատարողություն ծածկագրի:

Հարցման ամսաթիվ: 06/05/2026 16:02:50

Անշարժ գույքի հասցեն: Մարզ Արմավիր, համայնք Արարա, գյուղ Առատաշեն, Հ. Թումանյան փողոց 25

Անշարժ գույքի տեսակը: Չկատարվող հողամաս

Անշարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքը (ՀՀ դրամ): 1 021 680.00

Անշարժ գույքի հարկը 2024 թ.ի համար (ՀՀ դրամ): 3 065.04

Անշարժ գույքի հարկը 2025 թ.ի համար (ՀՀ դրամ): 4 592.56

Անշարժ գույքի հարկը 2026 թ.ի համար (ՀՀ դրամ): 6 130.08

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 հարևան՝ Խորոնք, Տարոնիկ բնակավայրերում 3 համադրելի բնակելի տներ: Համեմատվող բնակելի տները ունեն՝ նույն գույքային իրավունքներն ու սահմանափակումները, նպատակային և գործառնական նշանակությունը, շինության կառուցման նյութը, ավարտվածության աստիճանը, գոտիականությունը, արտաքին հարդարումը, ընթացիկ օգտագործումը, տրանսպորտային մատչելիությունը, հեռավորությունը հասարակական սպասարկման օբյեկտներից, շրջակա միջավայրը: Համեմատվող բնակելի տների տվյալները տարբերվում են հարկայնությամբ, ավտոտնակի առկայությամբ, ջեռուցման և օդորակաման առկայությամբ և ներքին հարդարման վիճակով:

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

Անալոգը	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	Ջեռուցման և օդորակման առկայությունը	Ներքին հարդարումը
1	list.am/item/23355652	Խորոնք	200	1300	27 313 000	22 132 500	110 663	1	Առկա չէ	Առկա չեն	0
2	list.am/item/23735344	Խորոնք	400	1600	92 500 000	22 131 150	112 914	2	Առկա է	Ձեռ.	4
3	list.am/item/23435312	Տարոնիկ	196	1410	27 750 000	86 124 000	215 310	1	Առկա չէ	Առկա չեն	0

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 փորձառությամբ կուտակվող՝ գիտելիքներով ձևավորված, մեծություն: Սակարկության և վաճառքի պայմանների զեղչը հաշվարկվել է 10%-ի չափով:

Անալոգը	Հղումը	Գույքի գտնվելու վայրը	Շինության մակերեսը	Հողամասի մակերեսը	Առաջարկի արժեքը / ՀՀ դրամ/	Շինության արժեքը առանց հողի / ՀՀ դրամ/	1 քմ արժեքը շինության արժեքը / ՀՀ դրամ/ առանց ճշգրտման	Հարկայնության հետ կապված ճշգրտում (1,00-1հարկ, 0,98-2 հարկ)	Ավտոմոբիլի արժեքի հետ կապված ճշգրտում (1,00-առկա է, 1,05-առկա չէ)	Ջեռուցման և օդորակման առկայության ճշգրտում (1,0-առկա չեն, 0,94 - չեն)	Ներքին հարդարման ճշգրտում (1,00-1քալ 1,05-Օրալ, 0,85-4քալ)	Մակերեսի մեծության հետ կապված ճշգրտում (1,0- մինչև 200 ք.մ., 1,02 - 200 ք.մ. և ավելի)	Ճշգրտված 1 քմ արժեքը / ՀՀ դրամ/ (ներառյալ սակարկության -10 % գերհը)
1	list.am/item/23355652	Խորոնք	200	1300	27 313 000	22 132 500	110 663	1,00	1,05	1,00	1,05	1,00	109 805
2	list.am/item/23735344	Խորոնք	400	1600	92 500 000	22 131 150	112 914	0,98	1,00	0,94	0,85	1,02	112 039
3	list.am/item/23435312	Տարոնիկ	196	1410	27 750 000	86 124 000	215 310	1,00	1,05	1,00	1,05	1,00	154 767
Շինության 1 քմ համադրված միջին արժեք													125 537

Գնահատվող բնակելի տան 102.9 քմ շինության շուկայական արժեքը՝ հաշվարկված գնահատման համեմատական մեթոդով, գնահատման ամսաթվի դրությամբ կկազմի 102.9 քմ x 125 537 դրամ = 12 917 768 ՀՀ դրամ:

102.9 քմ մակերեսներով շինության արժեքը / դրամ/	12 917 768
1780 քմ մակերեսներով հողամասերի արժեքը / դրամ/	7 093 792
Բնակելի տան արժեքը / դրամ/	20 011 560

Այսպիսով, ՀՀ Արմավիրի մարզ, համայնք Արաքս, գյուղ Առատաշեն Ա. Այվազյան փ. 36 հասցեյում գտնվող, բնակելի տան շուկայական արժեքը, հաշվարկված համեմատական մոտեցմամբ, գնահատման ամսաթվի դրությամբ կկազմի 20 011 560 ՀՀ դրամ:

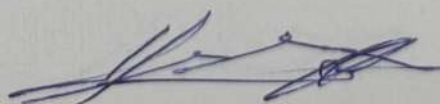
Անշարժ գույքի շուկայական արժեքի որոշում ծախսային մոտեցմամբ

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, գնահատողի կողմից list.am կայքից ընտրվել են Առատաշեն բնակավայրում 4 համադրելի բնակելի կառուցապատման հողամասեր: Համեմատվող հողամասերը ունեն նույն գույքային իրավունքներն ու սահմանափակումները, նպատակային և գործառնական նշանակությունը, գոտիականությունը, թեքությունը, տրանսպորտային մատչելիությունը և շրջակա միջավայրը: Համեմատվող հողամասերի տվյալները տարբերվում կոմունիկացիաների առկայությամբ:

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

Անալոգը	Հղումը	Հողամասի գտնվելու վայրը	Մակերեսը /քմ/	Առաջարկի արժեքը /ՀՀ դրամ/	Կոմունիկացիաների առկայությունը / էլ., գազ, ջուր/
1	list.am/item/23414804	Առատաշեն	1200	5 698 000	էլ.
2	list.am/item/21226866	Տեղյան փ. 2	1400	4 810 000	Ջուր
3	list.am/item/22701265	Առատաշեն	1200	5 550 000	Առկա չէ
4	list.am/item/23534677	Առատաշեն	1250	4 995 000	էլ., ջուր, գազ

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:

[Handwritten signature]

Անալոգը	Հղումը	Բնակավայրը	Մակերեսը /քմ/	Առաջարկի արժեքը /ՀՀ դրամ/	1 քմ արժեքը /ՀՀ դրամ/ (առանց ճշգրտման)	Կոմունալ հագեցվածության հետ կապված ճշգրտում (1.00 -է, ջուր, գազ, 1.09-առկա չէ, 1.06- ջուր)	ճշգրտված 1 քմ արժեքը /ՀՀ դրամ/ (ներառյալ սակարկության -10 % զեղչը)
1	list.am/item/23414804	Առատաշեն	1200	5 698 000	4748	1,06	4 530
2	list.am/item/21226866	Տերյան փ. 2	1400	4 810 000	3436	1,06	3 278
3	list.am/item/22701265	Առատաշեն	1200	5 550 000	4625	1,09	4 537
4	list.am/item/23534677	Առատաշեն	1250	4 995 000	3996	1,00	3 596
1 քմ հողի համադրված միջին արժեք							3 985

Այսպիսով, գնահատվող գույքի շրջակայքում, բնակելի կառուցապատման 1 քմ հողի համադրված միջին արժեքը կկազմի 3 985 դրամ:

Գնահատվող գույքի 1780 քմ մակերեսով հողամասերի շուկայական արժեքը՝ հաշվարկված գնահատման համեմատական մեթոդով, գնահատման ամսաթվի դրությամբ կկազմի 1780 քմ x 3 985 դրամ = 7 093 792 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	Մասնաբաժնի միավորի արժեքը քմ	Մակերեսը մասնաբաժնի հաշվարկով
1	Բնակելի տուն	102,9	1	102,9
2	Մառան	37,2	0,5	18,6
3	Անասնաշենք	11,9	0,5	5,95

4	Ավտոտնակ	16,6	0,5	8,30
5	Թոնրատուն	9,8	0,5	4,90
6	Ծածկած մուտք	30,1	0,18	5,42
7	Ծածկ	10,5	0,18	1,89
		219		147,96

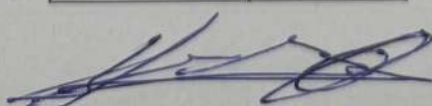
Կառուցման գնի հաշվարկման համար ընգրկված տվյալները	Շենք, շինությունները ըստ ընտրված փոխարինման կամ վերականգման միավորների
	Հիմնական շինություն-կառուցվող շենքերի, շինությունների, կառուցվածքների հզորության միավորին բերված շինարարության խոշորացված գների (ՇԽԳ) մաս 1, կետ 6-ի Մեկ հարկանի քնակելի տան կառուցում Օգտակար մակերես՝ 77,7քմ, ընդհանուր մակերես՝ 84,7քմ, միահարկ, մասնակի նկուղային հարկով, լանջավոր տանիք, միաձույլ ե/ք հիմնակմախք, միաձույլ ե/ք 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, ցոլոլային հատվածի ցեմենտավազային շաղախով ծեփ
Կառուցման խոշորացված գինը ՀՀ դրամ (1 քմ)	314 200
Հիմնական շինության մակերեսը (քմ)	147,96
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 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	85 403 663

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%	2 562 110	3%	76863	2 485 247
2	Հիմնային աշխատանքներ և նկուղի պատեր	17,0%	14 518 623	5%	725931	13 792 692
3	Միաձույլ երկաթբետոնե կառուցվածքներ	35,0%	29 891 282	7%	2092390	27 798 892
4	Պատեր և միջնորմներ	7,0%	5 978 256	7%	418478	5 559 778
5	Տանիք	12,0%	10 248 440	0%	0	10 248 440
6	Դռներ պատուհաններ	7,0%	5 978 256	0%	0	5 978 256
7	Հատակներ	5,0%	4 270 183	0%	0	4 270 183
8	Ներքին հարդարում	8,0%	6 832 293	0%	0	6 832 293
9	Արտաքին հարդարում	4,0%	3 416 147	0%	0	3 416 147
10	Այլ աշխատանքներ /արտաքին աստիճաններ, շարժասանդուղք, թեքահարթակ, հատուկ բազրիքներ, տարիանման ուղիներ, հովհարներ և այլն/	2,0%	1 708 073	0%	0	1 708 073
	Ընդամենը	100,00%	85 403 663		3 313 662	82 090 000

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	10 248 440	40	40	1,00	10 248 440
2	Դռներ պատուհաններ	5 978 256	30	30	1,00	5 978 256
3	Հատակներ	4 270 183	30	30	1,00	4 270 183
4	Ներքին հարդարում	6 832 293	20	20	1,00	6 832 293
5	Արտաքին հարդարում	3 416 147	30	30	1,00	3 416 147
6	Այլ աշխատանքներ /արտաքին աստիճաններ, շարժասանդուղք, թեքահարթակ, հատուկ բազրիքներ, տարիանման ուղիներ,	1 708 073	40	40	1,00	1 708 073



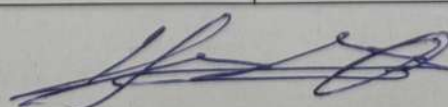
հովհարներ և այլն/					
Ընդամենը	32 453 392				32 453 392

Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկ		
N/N	Արժեքի անվանումը	ՀՀ դրամ
1	Վերականգնման կամ փոխարինման արժեք	85 403 663
2	Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը (հետաձգված վերանորոգում)	3 313 662
3	Կարճակյաց տարրերի արժեքը չվերականգնվող ֆիզիկական մաշվածքով	32 453 392
4	Երկարակյաց տարրերի արժեքը չվերականգնվող ֆիզիկական մաշվածքով (1-2-3)	49 636 609
5	Շահագործման էֆեկտիվ ժամկետը (տարի)	66
6	Նորմատիվային ծառայության ժամկետը (տարի)	100
7	Մաշվածքի գործակիցը	0,66
	Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքը (4x7)	32 760 162

Ֆիզիկական մաշվածքի հաշվարկ		
N/N	Մաշվածքի տեսակը	ՀՀ դրամ
1	Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը (հետաձգված վերանորոգում)	3 313 662
2	Կարճաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքը	32 453 392
3	Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքը	32 760 162
	Ընդամենը	68 527 216

N/N	Մաշվածության տեսակը	Մաշվածության արժեքը ՀՀ դրամ
1	Ֆիզիկական մաշվածությունը	68 527 216
2	Ֆունկցիոնալ մաշվածությունը	1 708 073
3	Արտաքին գործոնը կամ տնտեսական մաշվածությունը	0
	Կուտակված մաշվածության արժեքը	70 235 289

N/N	Ցուցանիշի անվանումը	Ցուցանիշի արժեքը ՀՀ դրամ
1	Շենքի վերարտադրության, կառուցման արժեքը, ներառյալ բոլոր հավելումները և հարկերը	85 403 663
2	Կուտակված մաշվածության արժեքը	70 235 289



3	Փոխարինման արժեքը	15 168 374
4	Հողի արժեք	7 093 792
Անշարժ գույքի արժեք		22 262 166

Այսպիսով, ՀՀ Արմավիրի մարզ, համայնք Արաքս, գյուղ Առատաշեն Ա. Այվազյան փ. 36 հասցեյում գտնվող բնակելի տան շուկայական արժեքը, հաշվարկված ծախսային մեթոդով գնահատման օրվա դրությամբ կազմում է 22 262 166 ՀՀ դրամ:

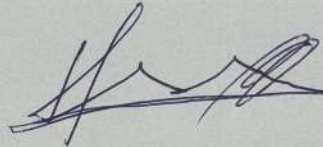
Արդյունքների համաձայնեցում և ամփոփում

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	20 011 560	60%	20 911 802
Ծախսային	22 262 166	40%	

Այսպիսով, ՀՀ Արմավիրի մարզ, համայնք Առատաշեն Ա. Այվազյան փ. 36 հասցեի (անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 26112018-04-0038 վկայական), հետազոտվող բնակելի տան բացահայտված հավանական շուկայական արժեքը, առ 14.05.2026թ. դրությամբ, կազմել է՝ 20 911 802 ՀՀ դրամ, ընդունվում է՝ **20 900 000 (քսան միլիոն ինը հարյուր 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 Արմավիրի մարզ, համայնք Արաքս, գյուղ Առատաշեն Ա. Այվազյան փ. 36 բնակելի տուն շուկայական արժեքը:

Պատասխան.

ՀՀ. Արմավիրի մարզ, համայնք Արաքս, գյուղ Առատաշեն Ա. Այվազյան փ. 36 հասցեի (անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 26112018-04-0038 վկայական), հետազոտվող բնակելի տան բացահայտված հավանական շուկայական արժեքը, առ 14.05.2026թ. դրությամբ, կազմել է՝ **20 900 000 (քսան միլիոն ինը հարյուր հազար) ՀՀ դրամ:**

Մանրամասն տես սույն եզրակացության «Ապրանքագիտական 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:

«ԳԼՈՐԱԼ ՍՈՒՐՎԵՅ» ԴԱՏԱԿԱՆ ՓՈՐՁԱՔՆՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԱՍՈՑԻԱՅԻԱ ՍՊԸ
 ՄԱՍՆԱԳԻՏԱՅՎԱԾ ՓՈՐՁԱԳԻՏԱԿԱՆ ՀԱՍՏԱՏՈՒԹՅՈՒՆ
 ՀԱ 0126-032 ԵԶՐԱԿԱՅՈՒԹՅԱՆ ՀԱՄԱԿԱՐԳԶԱՅԻՆ ԼՈՒՍԱՆԿԱՐԶԱԿԱՆ ՀԱՎԵԼՎԱԾ
 ԸՆԴԱՄԵՆԸ 12 ԼՈՒՍԱՆԿԱՐՆԵՐՈՎ



Ապրանքագետ-փորձագետի
 պաշտոնակատար, գնահատող՝

Ա.Գ.Առուստամյան

