

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

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

ԱՍՈՐԱԳՐՈՒԹՅՈՒՆ

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

ՓՈՐՁԱԳԵՏԻ ԵԶՐԱԿԱՑՈՒԹՅՈՒՆ
ՀԱ 0226-041

Թիվ՝
Ըստ՝

Փորձաքննության տեսակը՝ ապրանքագիտական փորձաքննություն:
Փորձաքննության հիմքը՝ ՀԿԱԾ Արմավիրի մարզային բաժին

Հետազոտությունը սկսվել է՝ 10.02.2026թ.
Հետազոտությունն ավարտվել է՝ 13.05.2026թ.

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** - «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 «02» տարվա մասնագիտական ստաժով:

ՓՈՐՁԱԳԵՏԻ ՊԱՐՁԱԲԱՆՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ԱՌԱՋԱԴՐՎԱԾ ՀԱՐՑ(ԵՐ)Ը

Որքան է կազմում ՀՀ Արմավիրի մարզ, համայնք Բաղրամյան, գյուղ Դալարիկ, Վ.Տերյան փ. 9/1, բնակելի տան շուկայական արժեքը:

ԱՌԱՋԱԴՐՎԱԾ ՀԱՐՑԵՐԻ ՊԱՐՁԱԲԱՆՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՏՐԱՄԱԴՐՎԱԾ(ԲԱՑԱՀԱՅՏՎԱԾ)

1. Անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վկայականը N 1495806
- ՀՀ Արմավիրի մարզ, համայնք Բաղրամյան, գյուղ Դալարիկ, Վ.Տերյան փ. 9/1, թբնակելի տան փոստային հասցեի անշարժ գույքը:

ԳՈՐԾԻ ՀԱՄԱՌՈՑ ՀԱՆԳԱՄԱՆՔՆԵՐԸ**Պ Ա Ր Զ Ե Ց**

Արմավիրի մարզի ընդհանուր իրավասության դատարանի կողմից 25 դեկտեմբերի 2025թ. տրված թիվ **ԱՐԴ/1106/24** կատարման դիմումի համաձայն պետք է՝

ՀՀ Արմավիրի մարզի, Բաղրամյան համայնք Դալարիկ գյուղի թիվ 9/1 հասցեում գտնվող անշարժ գույքը / կադաստ. ծածկ.՝ 04-036-0014-0047, վկայական թիվ 1495806

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՝

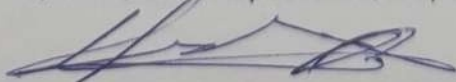
Ո Ր Ո Շ Ե Ց

Թիվ 14384563 կատարողական վարույթով նշանակել փորձագետ, որի կատարումը հանձնարարել «Գլոբալ Սուրվեյ Դատական Փորձագիտական Ասոցիացիա» ՍՊԸ-ին:

Փորձագետին առաջարկել հետևյալ հարցը՝ որքան է կազմում թիվ 1495806 վկայականում նշված՝ ՀՀ Արմավիրի մարզ, համայնք Բաղրամյան, գյուղ Դալարիկ, Վ.Տերյան փ. 9/1 հասցեում գտնվող /կադաստ. ծածկ.՝ 04-036-0014-0047, վկայական թիվ 1495806/ բնակելի տան 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



(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

2026թ. հունվարի 22-ին «ԳԼՈՒԲԱԼ ՍՈՒՐՎԵՅ» ԴԱՏԱԿԱՆ ՓՈՐՁԱՔՆՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԱՍՈՑԻԱՏԻԱ ՍՊԸ մասնագիտացված փորձագիտական հաստատության գրասենյակ է մուտքագրվել ՀԿԱԾ Արմավիրի մարզային բաժին, ավագ հարկադիր կատարող արդարադատության կապիտան Անի Խաչատրյան 22.01.2026թ. որոշումը փորձագետ նշանակելու մասին:

Համաձայն հարկադիր կատարող Անի Խաչատրյանի հետ նախորոք բանավոր համաձայնության՝ փորձագետները 2026թ. փետրվարի 10-ին ժամը մոտ 15:10-ի սահմաններում իրականացրեցին այցելություն ՀՀ, Արմավիրի մարզ, համայնք Բաղրամյան, գյուղ Դալարիկ, Վ.Տերյան փ.9/1 բնակարանի հասցե, 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 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

Ուսումնասիրության արդյունքում պարզվել է, որ հետազոտվող անշարժ գույքը, համաձայն ՀՀ կառավարության կողմից 2020թ. հունիսի 04-ի (Հայաստանի Հանրապետության հողամասերի (քաղաքացիությամբ գյուղատնտեսական նշանակության հողերի) և շինությունների տարածագնահատման (գտնվելու վայրի) գոտիականության սահմանները հաստատելու մասին) թիվ 1023-Ն որոշման, գտնվում է 18-րդ տարածագնահատման գոտում, որտեղ շինությունների 1ք.մ.-ի բազային կադաստրային արժեքը կազմում է 44170 ՀՀ դրամ, իսկ բնակավայրերի հողամասերի 1ք.մ.-ի կադաստրային արժեքը հավասար է 218 ՀՀ դրամ:

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

Հետազոտվող անշարժ գույքի բնութագրական նկարագրությունը բերված է ստորև աղյուսակում.

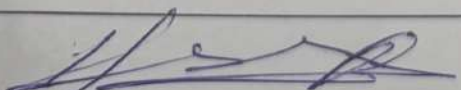
ն

Անշարժ գույքի հասցեն	Արմավիրի մարզ, համայնք Բաղրամյան, գյուղ Դալարիկ, Վ.Տերյան փ. 9/1, բնակելի տուն
----------------------	--

ա

ն

...



Բնակելի տուն 1	
Նպատակային նշանակությունը	Բնակելի
Գործառնական նշանակությունը/տեսակը	Բնակելի տուն
Ընթացիկ օգտագործումը	Բնակելի տուն
Վկայականի համար	1495806
Գրանցված իրավունքի տեսակը	Սեփականություն
Գրանցված իրավունքի սուբյեկտները	
Տարածագնահատման գոտին	18
Շրջակայքը	Բնակելի գոտի
Շենք-1	Բնակելի տուն
Կադաստրային ծածկագիր	04-036-0014-0047-001
Հարկերի քանակ	2
Հիմնական	Այո
Մակերեսը քմ	168.1
Կառուցման տարեթիվը	1963թ.
Կառուցման նյութը	Տուֆ
Միջհարկային ծածկը	Երկաթբետոն
Տանիքը	Թերթաքար շիֆեր
Միջհարկային բարձրությունը մ	2.70
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	Փայթյա
Ներսի դռները	Փայթյա
Պատուհանները	Փայթյա
Սենյակները	Պատերը՝ սվաղ Հատակը՝ տախտակ Առաստաղը՝ բետոնե
Խոհանոցը	Պատերը՝ սվաղ Հատակը՝ տաղտակ Առաստաղը՝ բետոնե
Սանհանգույց	Չվերանորոգված
Ներքին հարդարման վիճակը	Անբավարար 0 բալ
Շենք-2	Կաթսայատուն
Կադաստրային ծածկագիր	04-036-0014-0047-002
Մակերեսը քմ	8.20



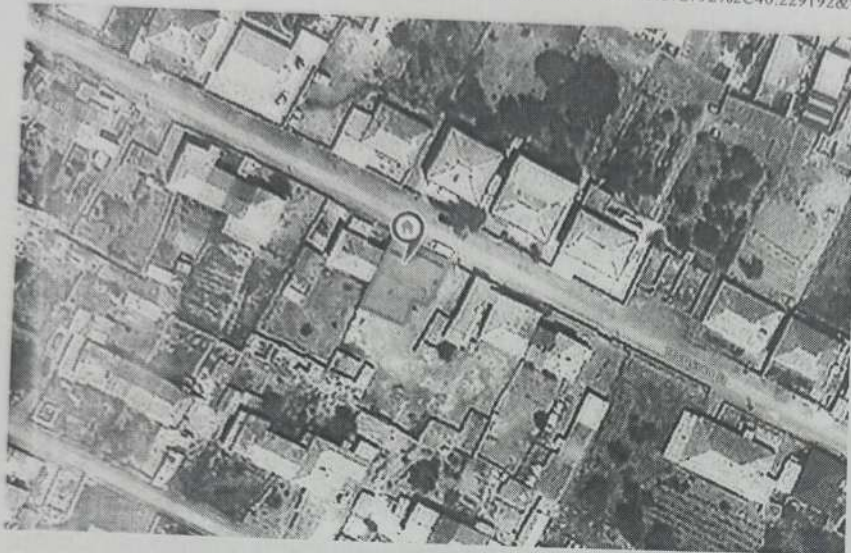
Կառուցման տարեթիվը	1963թ.
Կառուցման նյութը	Տուֆ
Միջհարկային ծածկը	Փայտից կամ այլ նյութից ծածկ
Տանիքը	Այլ ջրամեկուսիչ նյութ
Միջհարկային բարձրությունը մ	2.2
Արտաքին հարդարումը	Առանց արտաքին հարդարում
Ավարտվածության աստիճան	81 և ավելի տոկոս
Վնասվածության աստիճան	0 կարգի
Շենք- 3	Անասնաշենք
Կադաստրային ծածկագիր	04-036-0014-0047-003
Հարկը	1
Մակերեսը քմ	19.20
Կառուցման տարեթիվը	1963թ.
Կառուցման նյութը	Տուֆ
Միջհարկային ծածկը	Երկաթբետոն
Տանիքը	Այլ ջրամեկուսիչ նյութ
Միջհարկային բարձրությունը մ	2.2 մ
Արտաքին հարդարումը	Առանց արտաքին հարդարում
Ավարտվածության աստիճան	81 և ավելի տոկոս
Վնասվածության աստիճան	0 կարգի
Շենք- 4	Ավտոտնակ
Կադաստրային ծածկագիր	04-036-0014-0047-004
Հարկը	1
Մակերեսը քմ	25.2
Կառուցման տարեթիվը	1963թ.
Կառուցման նյութը	Տուֆ
Միջհարկային ծածկը	Երկաթբետոն
Տանիքը	Այլ ջրամեկուսիչ նյութ
Միջհարկային բարձրությունը մ	2.2 մ
Արտաքին հարդարումը	Առանց արտաքին հարդարում
Ավարտվածության աստիճան	81 և ավելի տոկոս



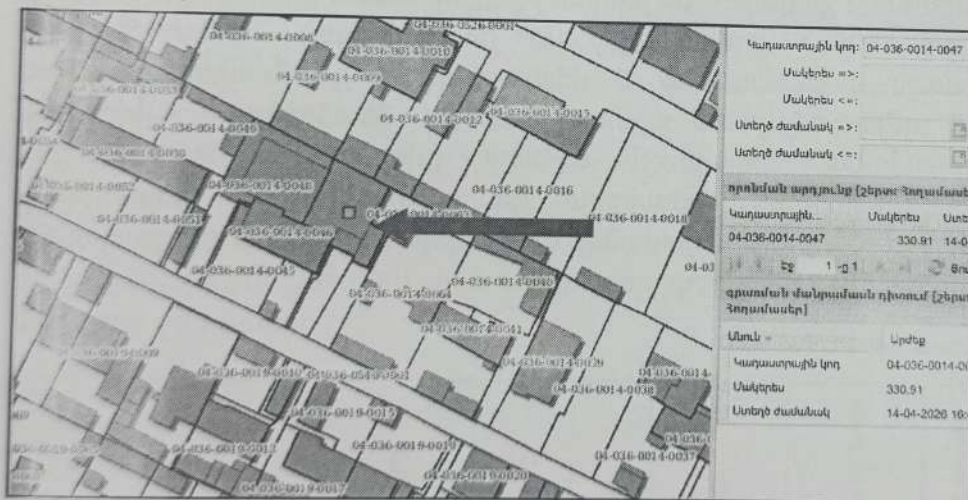
Հողամաս	ՀԱ 0226-041
Նպատակային նշանակությունը	Բնակավայրերի
Գործառնական նշանակությունը	Բնակելի կառուցապատման
Կադաստրային ծածկագիր	04-036-0014-0047
Մակերեսը քմ	270

Հետազոտվող անշարժ գույքի շենքի տեղադրությունը

Ըստ՝ yandex.com/maps/?ll=43.875452%2C40.226458&mode=search&sil=43.872792%2C40.229192&text=40.229192%2C43.872792&z=15.52



Կադաստրային քարտեզի հատված գույքի շենքի նշումով

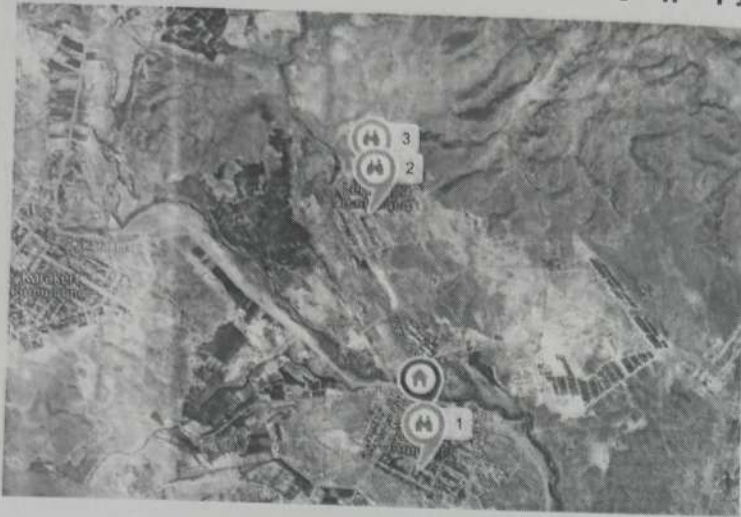


Շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքը և անշարժ գույքի հարկը

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:

Անալոգը	Հղումը՝ list.am/item/	Գույքի գտնվելու վայրը	Եինության մակերեսը	Հողամասի մակերեսը	Առաջարկի արժեքը	Եինության արժեքը առանց հողի	1 քմ շինության արժեքը առանց ճշգրտման	Հարկայնություն	Ավտոտնակի առկայությունը	Ձեռնուցումն և օդորակման առկայությունը	Ներքին հարդարումը
1	list.am/item/22769514	Դալարիկ	300	1300	30 746 520	27 267 720	90 892	2	3 և ավել տեղ	Առկա չէ	4
2	list.am/item/23406000	Լեոնազոզ	120	1170	10 742 760	7 611 840	63 432	1	Առկա չէ	Առկա չէ	1
3	list.am/item/23110256	Լեոնազոզ	279	1100	25 189 920	22 246 320	79 736	2	Առկա է	Ջեռ	3





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 զեղծը 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-րդ արժեքը շինության արժեքը / ՀՀ դրամ/ առանց ճշգրտման	Հարկայնության հետ կապված ճշգրտում (1,00 - 2 հարկանի, 1,02-1 հարկանի)	Ավտոտնակի առկայության հետ կապված ճշգրտում (1,00-առկա է, 1,05-առկա չէ, 0,90-3 տեղ)	Ձեռնացում և օդորակման առկայության ճշգրտում (1,0-առկա չէ, 0,95 չեն.)	Ներքին հարդարման ճշգրտում (1,00-0 բայ, 0,95-1 բայ, 0,90-3 բայ, 0,85-4 բայ)	Մակերեսի մեծության՝ մասշտաբայնության ճշգրտում (1,0-մինչև 130ք.մ, 1,02 - 130ք.մ և ավել)	ճշգրտված 1-րդ արժեքը / ՀՀ դրամ/ (ներառյալ սակարկության -10 % զեղծը)
1	list.am/item/22769514	Դայարիկ	300	1300	30 746 520	27 267 720	90 892	1,00	0,90	1,00	0,85	1,02	60 076
2	list.am/item/23406000	Լեռնագոգ	120	1170	10 742 760	7 611 840	63 432	1,02	1,05	1,00	0,95	1,00	58 085
5	list.am/item/23110256	Լեռնագոգ	279	1100	25 189 920	22 246 320	79 736	1,00	1,00	0,95	0,90	1,00	57 948
Շինության 1-րդ համադրված միջին արժեք													58 703

Գնահատվող բնակելի տան 168.1քմ շինության շուկայական արժեքը՝ հաշվարկված գնահատման համեմատական մեթոդով, գնահատման ամսաթվի դրությամբ կկազմի 168.1 քմ x 58 703 դրամ = 9 867 992 ՀՀ դրամ:

168.1քմ մակերեսներով շինության արժեքը /դրամ/	9 867 992
270 քմ մակերեսներով հողամասերի արժեքը /դրամ/	722 485
Բնակելի տան արժեքը /դրամ/	10 590 477

Այսպիսով, ՀՀ Արմավիրի մարզ, համայնք Բաղրամյան, գյուղ Դալարիկ, Վ.Տերյան փ. 9/1, հասցեյում գտնվող, բնակելի տան շուկայական արժեքը, հաշվարկված համեմատական մոտեցմամբ, գնահատման ամսաթվի դրությամբ կկազմի 10 590 477 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:

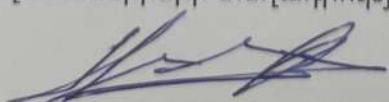
Հաշվի առնելով դիտարկվող հասցեներում գտնվող հողամասերի վիճակը, թեքությունը, երկրաչափական ձևը, ճակատային մասի չափերը, կոմունիկացիաների առկայությունը և այլ, կատարվել է դիտարկվող հողամասի շուկայական արժեքի հաշվարկ համեմատական մեթոդով:

Այս գնահատման շրջանակներում կախված առաջարկների ընտրության հնարավորությունից, գնահատողի կողմից list.am կայքից ընտրվել են Լեռնագոգ և Մյասնիկյան բնակավայրում 3 համադրելի բնակելի կառուցապատման հողամասեր, որոնք գտնվում են հարևան գյուղերում: Համեմատվող հողամասերը ունեն նույն գույքային իրավունքներն ու սահմանափակումները, նպատակային և գործառնական նշանակությունը, թեքությունը, տրանսպորտային մատչելիությունը և շրջակա միջավայրը: Համեմատվող հողամասերի տվյալները տարբերվում գոտիականությամբ և կոմունիկացիաների առկայությամբ:

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

Անունը	Հղումը	Հողամասի գտնվելու վայրը	Մակերեսը /քմ/	Առաջարկի արժեքը /ՀՀ դրամ/	Գոտիականությունը	Կոմունիկացիաների առկայությունը / էլ., գազ, ջուր/
1	list.am/item/23730947	Լեռնագոգ	1500	5 000 000	18	Ջուր
3	list.am/item/23291837	Մյասնիկյան	1200	4 815 720	17	Էլ.
4	list.am/item/23651171	Մյասնիկյան	1200	4 445 280	17	Առկա չէ

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:

Անալոգը	Հղումը	Բնակավայրը	Մակերեսը /քմ/	Մուգարկի արժեքը /ՀՀ դրամ/	1 քմ արժեքը /ՀՀ դրամ/ (առանց ճշգրտման)	Գուտիականության հետ կապված ճշգրտում (1,00 - 18-րդ, 0,65- 17-րդ-գուտի)	Կոմունալ հագեցվածության հետ կապված ճշգրտում (1,00 - էլ., ջուր, գազ, 1,03-ջուր, 1,09-առկա է)	Մակերեսի մեծության՝ մասշտաբայնության ճշգրտում (1,00 - մինչև 300ք.մ, 1,02-300 ք.մ և ավել)	Ճշգրտված 1 քմ արժեքը /ՀՀ դրամ/ (ներառյալ սակարկության -10 % գերազանցում)
1	list.am/item/23730947	Լեռնապատ	1500	5 000 000	3 333	1,00	1,03	1,02	3 152
2	list.am/item/23291837	Մյասնիկյան	1200	4 815 720	4 013	0,65	1,03	1,02	2 466
3	list.am/item/23651171	Մյասնիկյան	1200	4 445 280	3 704	0,65	1,09	1,02	2 409
1 քմ հողի համադրված միջին արժեք									2 676

Այսպիսով, գնահատվող գույքի շրջակայքում, բնակելի կառուցապատման 1 քմ հողի համադրված միջին արժեքը կկազմի 2 676 դրամ:

Գնահատվող գույքի 270 քմ մակերեսով հողամասերի շուկայական արժեքը՝ հաշվարկված գնահատման համեմատական մեթոդով, գնահատման ամսաթվի դրությամբ կկազմի 270 քմ x 2676 դրամ = 722 485 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, 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:

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	168,1	1	168,1
2	Անասնաշենք	18,2	0,5	9,6
3	Ավտոտնակ	25,2	0,5	12,6
4	Կաթսայատուն	8,2	0,5	4,1
		220,7		194

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 բնակելի տան կառուցում 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 թիթեղա ծածկույթով, մետաղապլաստե դռներ և պատուհաններ, ցոկոլային հատվածի ցեմենտավազային շաղախով ծեփ
Կառուցման խոշորացված գինը ՀՀ դրամ (1 քմ)	314 200
Հիմնական շինության մակերեսը (քմ)	194,00
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,	1,03
Լրացուցիչ ծախսեր, որոնք ներառված չեն ՇԽԳ-ում և հաշվարկվում են առանձին	1,11
Գնաճի կանխատեսվող ինդեքս՝ ըստ ՀՀ Կենտրոնական բանկի տվյալների,	1,045
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	110 823 893

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%	3 324 717	5%	166236	3 158 481
2	Հիմնային աշխատանքներ և նկուղի պատեր	17,0%	18 840 062	5%	942003	17 898 059
3	Միաձույլ երկաթբետոնե կառուցվածքներ	35,0%	38 788 363	10%	3878836	34 909 526
4	Պատեր և միջնորմներ	7,0%	7 757 673	10%	775767	6 981 905
5	Տանիք	12,0%	13 298 867	0%	0	13 298 867
6	Դռներ պատուհաններ	7,0%	7 757 673	0%	0	7 757 673
7	Հատակներ	5,0%	5 541 195	0%	0	5 541 195
8	Ներքին հարդարում	8,0%	8 865 911	0%	0	8 865 911
9	Արտաքին հարդարում	4,0%	4 432 956	0%	0	4 432 956
10	Այլ աշխատանքներ /արտաքին աստիճաններ, շարժասանդուղք, թեքահարթակ, հատուկ բազրիքներ, տարիանման ուղիներ, հովհարներ և այլն/	2,0%	2 216 478	0%	0	2 216 478
	Ընդամենը	100,00%	110 823 893		5 762 842	105 061 051

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	13 298 867	30	40	0,75	9 974 150
2	Դռներ պատուհաններ	7 757 673	30	30	1,00	7 757 673
3	Հատակներ	5 541 195	30	30	1,00	5 541 195
4	Ներքին հարդարում	8 865 911	20	20	1,00	8 865 911
5	Արտաքին հարդարում	4 432 956	30	30	1,00	4 432 956
6	Այլ աշխատանքներ /արտաքին աստիճաններ, շարժասանդուղք, թեքահարթակ, հատուկ բազրիքներ, տարիանման ուղիներ, հովհարներ և այլն/	2 216 478	40	40	1,00	2 216 478
Ընդամենը		42 113 079				38 788 363

Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկ		
N/N	Արժեքի անվանումը	ՀՀ դրամ
1	Վերականգնման կամ փոխարինման արժեք	110 823 893
2	Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը (հետաձգված վերանորոգում)	5 762 842
3	Կարճակյաց տարրերի արժեքը չվերականգնվող ֆիզիկական մաշվածքով	38 788 363
4	Երկարակյաց տարրերի արժեքը չվերականգնվող ֆիզիկական մաշվածքով (1-2-3)	66 272 688
5	Շահագործման էֆեկտիվ ժամկետը (տարի)	63
6	Նորմատիվային ծառայության ժամկետը (տարի)	80
7	Մաշվածքի գործակիցը	0,79
	Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքը (4x7)	52 189 742

Ֆիզիկական մաշվածքի հաշվարկ		
N/N	Մաշվածքի տեսակը	ՀՀ դրամ
1	Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը (հետաձգված վերանորոգում)	5 762 842
2	Կարճաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքը	38 788 363
3	Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքը	52 189 742
Ընդամենը		96 740 947

N/N	Մաշվածության տեսակը	Մաշվածության արժեքը ՀՀ դրամ
1	Ֆիզիկական մաշվածությունը	96 740 947
2	Ֆունկցիոնալ մաշվածությունը	3 324 717
3	Արտաքին գործոնը կամ տնտեսական մաշվածությունը	0
Կուտակված մաշվածության արժեքը		100 065 664

N/N	Ցուցանիշի անվանումը	Ցուցանիշի արժեքը ՀՀ դրամ
1	Շենքի վերարտադրության, կառուցման արժեքը, ներառյալ բոլոր հավելումները և հարկերը	110 823 893
2	Կուտակված մաշվածության արժեքը	100 065 664
3	Փոխարինման արժեքը	10 758 229
4	Հողի արժեք	722 485
Անշարժ գույքի արժեք		11 480 714

Այսպիսով, ՀՀ, Արմավիրի մարզ, համայնք Բաղրամյան, գյուղ Դալարիկ, Վ.Տերյան փ. 9/1, հասցեյում գտնվող բնակելի տան շուկայական արժեքը, հաշվարկված ծախսային մեթոդով գնահատման օրվա դրությամբ կազմում է 11 480 714 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	10 590 477	60%	10 946 572
Ծախսային	11 480 714	40%	

Այսպիսով, ՀՀ Արմավիրի մարզ, համայնք Բաղրամյան, գյուղ Դալարիկ, Վ.Տերյան փ. 9/1, հասցեի (անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 1495806 վկայական), հետազոտվող բնակելի տան բացահայտված հավանական շուկայական արժեքը, առ 13.05.2026թ. դրությամբ, կազմել է՝ 10 946 572 ՀՀ դրամ, ընդունվում է՝ **10 950 000 (տաս միլիոն ինը հարյուր հիսուն հազար) ՀՀ դրամ:**

Ապրանքագետ-փորձագետի
պաշտոնակատար, գնահատող՝



Ա. Դ. Աղուստամյան

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

Հ Ե Տ Ե Վ ՈՒ Թ Յ ՈՒ Ն

Հարց.

Որքան է կազմում ՀՀ Արմավիրի մարզ, համայնք Բաղրամյան, գյուղ Դալարիկ, Վ.Տերյան փ. 9/1, բնակելի տուն շուկայական արժեքը:

Պատասխան.

ՀՀ. Արմավիրի մարզ, համայնք Բաղրամյան, գյուղ Դալարիկ, Վ. Տերյան փ. 9/1, հասցեի (անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 1495806 վկայական), հետազոտվող բնակելի տան բացահայտված հավանական շուկայական արժեքը, առ 13.05.2026թ. դրությամբ, կազմել է՝ **10 950 000 (տաս միլիոն ինը հարյուր հիսուն հազար) ՀՀ դրամ:**

Մանրամասն տես սույն եզրակացության «Ապրանքագիտական հետազոտություն» բաժնում:

Ապրանքագետ-փորձագետի
պաշտոնակատար, գնահատող՝



Ա. Դ. Առուստամյան

Հետզոտություն: 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:

«ԳԼՈԲԱԼ ՍՈՒՐՎԵՅ» ԴԱՏԱԿԱՆ ՓՈՐՁԱՔՆՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԱՍՈՑԻԱՅԻԱ ՍՊԸ
 ՄԱՍՆԱԳԻՏԱՅՎԱԾ ՓՈՐՁԱԳԻՏԱԿԱՆ ՀԱՍՏԱՏՈՒԹՅՈՒՆ
 ՀԱ 0226-041 ԵԶՐԱԿԱՑՈՒԹՅԱՆ ՀԱՄԱԿԱՐԳԶԱՅԻՆ ԼՈՒՍԱՆԿԱՐԶԱԿԱՆ ՀԱՎԵԼՎԱԾ
 ԸՆԴԱՄԵՆԸ 12 ԼՈՒՍԱՆԿԱՐՆԵՐՈՎ



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

