

«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-փորձագետ՝ Պ.Վ.Գրիգորյանց ծանոթացվել են նույն օրենսգրքով սահմանված փորձագետի իրավունքներին ու պարտականություններին, այդ թվում հիմնավոր և անաչառ եզրակացություն տալու փորձագետի պարտավորության մասին:

Ապրանքագետ-փորձագետ՝

Պ.Վ.Գրիգորյանց

ՓՈՐՁԱԳԵՏԻ ԵԶՐԱԿԱՑՈՒԹՅՈՒՆ

Թիվ՝

ՀԱ 0326-141

Ըստ՝

Թիվ 14390042 կատարողական վարույթի

Փորձաքննության տեսակը՝

Ապրանքագիտական փորձաքննություն:

Փորձաքննության հիմքը՝

ՀԿԱԾ Կենտրոն, Նորք-Մարաշ և Էրեբունի-Նուբարաշեն վարչական շրջանների բաժին, Գլխավոր խորհրդատու արդարադատության մայրոք [redacted] 30.03.2026թ. որոշումը փորձագետ նշանակելու մասին:

Հետազոտությունը սկսվել է՝

04.06.2026թ.

Հետազոտությունն ավարտվել է՝

03.07.2026թ.

Փորձագետի եզրակացությունը շարադրված է՝ «25» քսանհինգ թերթից, կից համակարգչային լուսանկարչական հավելվածը «02» երկու թերթից՝ ընդհամենը «18» տասնութ լուսանկարներով:

Տեղեկություններ փորձաքննությունը կատարող փորձագետների մասին՝

Փորձագետ՝ **Պյոտր Վարդանի Գրիգորյանց** - «ԳԼՈԲԱԼ ՍՈՒՐՎԵՅ» ԴԱՏԱԿԱՆ ՓՈՐՁԱՔՆՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԱՍՈՑԻԱՑԻԱ ՍՊԸ մասնագիտացված փորձագիտական հաստատության ապրանքագետ-փորձագետ՝ բարձրագույն ինժեներատեխնիկական կրթությամբ, աշխատանքային 43 տարվա ստաժով, գնահատման աշխատանքների 28 տարվա ստաժով, ՀՀ Գիտությունների ազգային ակադեմիայի համակարգում դատական փորձագետի որակավորման հանձնաժողովի կողմից տրված 16-01 տեսակի՝ (Արդյունաբերական (ոչ պարենային) ապրանքների, արդյունաբերության տարբեր ճյուղերի, օբյեկտների և արտադրանքի՝ շինարդյունաբերական՝ շինարարական կառույցների, հանքարդյունաբերական՝ հանքերի, գյուղարդյունաբերության օբյեկտների, կապակցված տարածքների և այլ հողատարածքների հետազոտություն, այդ թվում՝ որակային հատկանիշների և արժեքային ցուցանիշների որոշման նպատակով) դատաապրանքագիտական փորձաքննություններ կատարելու իրավասությամբ՝ վկայական №273 (անժամկետ) և ՀՀ արդարադատության նախարարության դատական փորձագետի որակավորման հանձնաժողովի կողմից տրված շինարարատեխնիկական փորձաքննություններ կատարելու իրավասությամբ՝ անշարժ գույքի գնահատման հետազոտություն՝ վկայական № 236 (անժամկետ):

ՓՈՐՁԱԳԵՏԻ ՊԱՐՁԱԲԱՆՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ԱՌԱՋԱԴՐՎԱԾ ՀԱՐՑ(ԵՐ)Ը

Որքան է կազմում ՀՀ Ք.Երևան, Էրեբունի Նոր-Արեշ 19-րդ փողոց թիվ 28 և ք.Երևան Էրեբունի, Մուշակյան 5-րդ փողոց թիվ 31 բնակելի տների շուկայական արժեքը:

ԱՌԱՋԱԴՐՎԱԾ ՀԱՐՑԵՐԻ ՊԱՐՁԱԲԱՆՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՏՐԱՄԱԴՐՎԱԾ(ԲԱՑԱՀԱՅՏՎԱԾ)

ՆՅՈՒԹԵՐԸ ԵՎ ԻՐԵՂԵՆ ԱՊԱՑՈՒՅՑ(ՆԵՐ)Ը ԿԱՍ ՀԵՏԱԶՈՏԵԼԻ ՕԲՅԵԿՏ(ՆԵՐ)Ը

Թիվ 14390042 կատարողական վարույթով 30.03.2026թ.-ի փորձագետ նշանակելու մասին որոշմանը, կից փորձաքննությանն է տրամադրվել:

1. Անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վկայականը N 18032021-01-0207 և N 18032021-01-0333

ՀՀ ք.Երևան, Էրեբունի Նոր-Արեշ 19-րդ փողոց թիվ 28 և ք.Երևան Էրեբունի, Մուշակյան 5-րդ փողոց թիվ 31 բնակելի տան փոստային հասցեի անշարժ գույքը:

ԳՈՐԾԻ ՀԱՄԱՌՈՏ ՀԱՆԳԱՄԱՆՔՆԵՐԸ

Հարկադիր կատարումն ապահովող ծառայության Կենտրոն, Նորք-Մարաշ և Էրեբունի-Նուբարաշեն վարչական շրջանների բաժին, Գլխավոր խորհրդատու արդարադատության մայր ուսումնասիրելով թիվ [redacted] կատարողական վարույթի նյութերը.

Պ Ա Ր Զ Ե Ց

Երևան քաղաքի ընդհանուր իրավասության դատարանի կողմից 28 դեկտեմբերի 2025թ. տրված թիվ [redacted] կատարողական թերթի համաձայն պետք է՝ Հրապարակային սակարկությունների միջոցով վաճառել ՀՀ ք. Երևան, Էրեբունի Նոր-Արեշ 19-րդ փողոց թիվ 28 և ք. Երևան Էրեբունի, Մուշակյան 5-րդ փողոց թիվ 31 բնակելի տները ստացված գումարը հետագայում բաշխելով ընդհանուր սեփ. մասնակիցների միջև՝ նրանց բաժինների համաչափ:

[redacted] կատարել բռնագանձում:

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

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

Ո Ր Ո Շ Ե Ց

Թիվ 14390042 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

- 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 հերկյալ 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. մարտի 30-ին «ԳԼՈՐԱԼ ՍՈՒՐՎԵՅ» ԴԱՏԱԿԱՆ ՓՈՐՁԱՔՆՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԱՍՈՑԻԱՏԻԱ ՍՊԸ մասնագիտացված փորձագիտական հաստատության գրասենյակ է մուտքագրվել ՀԿԱԾ Կենտրոն, Նորք-Մարաշ և Էրեբունի-Նուբարաշեն վարչական շրջանների բաժին, Գլխավոր խորհրդատու արդարադատության մայրոք. 30.03.2026թ. որոշումը փորձագետ նշանակելու մասին:

Համաձայն Գլխավոր խորհրդատու արդարադատության մայրոք. նետ նախորդ քանավոր համաձայնության՝ փորձագետները 2026թ. հունիսի 4-ին ժամը մոտ 13:40-ի սահմաններում իրականացրեցին այցելություն ՀՀ ք. Երևան, Էրեբունի Նոր-Արեշ 19-րդ փողոց թիվ 28 և ք. Երևան Էրեբունի, Մուշական 5-րդ փողոց թիվ 31 բնակելի տուն, 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:

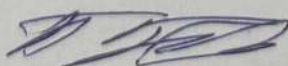
Փորձագետի հետազոտմանը տրամադրված փաստաթղթերի ուսումնասիրությունից պարզվեց հետևյալը.

1. Հետազոտության առարկա անշարժ գույքը՝ ՀՀ ք. Երևան, Էրեբունի Նոր-Արեշ 19-րդ փողոց թիվ 28 հասցեյում գտնվող, 01-005-0397-0005 կադաստրային ծածկագրով 376.8ք.մ մակերեսով բնակելի տուն է:

Բնակելի տան 362.4 քմ մակերեսով հիմնական երկհարկանի ձեղնահարկով շինությունը իրավունքի պետական գրանցում չի ստացել և հաշվառված է որպես ինքնքյալ շինություն: Ըստ գնահատման առաջադրանքի գնահատումը կիրականացվի ինքնակամ շինությունների հետ միասին, հաշվի առնելով ինքնակամ շինությունների սեփականության իրավունքի ճանաչման և գրանցման համար անհրաժեշտ ծախսերը: Բացի այդ նշված շինության ներքին հարդարման վիճակը հայտնի չէ, այդ պատճառով կնդունվի որպես միջին վիճակ՝ 3 բալ:

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 6-րդ տարածագնահատման գոտում, որտեղ շինությունների 1ք.մ.-ի բազային կադաստրային արժեքը կազմում է 310590 ՀՀ դրամ, իսկ բնակավայրերի հողամասերի 1ք.մ.-ի կադաստրային արժեքը հավասար է 38290 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	ՀՀ ք. Երևան, Էրեբունի Նոր-Արեշ 19-րդ փողոց թիվ 28 բնակելի տուն
Բնակելի տուն	
Նպատակային նշանակությունը	Բնակելի
Գործառնական նշանակությունը/տեսակը	Բնակելի տուն
Ընթացիկ օգտագործումը	Բնակելի տուն
Վկայականի համար	18032021-01-0207
Գրանցված իրավունքի տեսակը	Ընդհանուր սեփականություն
Գրանցված իրավունքի սուբյեկտները	ՀԱՅԿԲԱՆԿԱՆ ԲԱՆԿԻ ՍՊԵՍԱԿԱՆ ՍՏՈՐԻ Գրանցված (1/2)
Տարածագնահատման գոտին	6
Շրջակայքը	Բնակելի գոտի
Շենք-1	
Կադաստրային ծածկագիր	01-005-0397-0005
Հարկերի քանակ	1
Հիմնական	Այո
Օգտագործման նպատակը	Բնակելի տուն
Շենք 1-ի շենքի մաս-1	
Հարկերի քանակ	1
Հիմնական	Այո
Մակերեսը քմ	14.4
Կառուցման տարեթիվը	1980թ.
Կառուցման նյութը	Տուֆ
Միջհարկային ծածկը	Երկաթբետոն
Տանիքը	Կղմինդր
Միջհարկային բարձրությունը մ	2.70
Արտաքին հարդարումը	Առանց արտաքին հարդարում
Ավարտվածության աստիճան	81 և ավելի տոկոս
Վնասվածության աստիճան	0 կարգի
Ջրամատակարարում	Առկա է
Ջրահեռացում (կոյուղի)	Առկա է
Էլեկտրամատակարարում	Առկա է
Գազամատակարարում	Առկա է
Օդորակում	Առկա Չէ
Ջեռուցում	Առկա չէ
Մուտքի դուռը	Երկաթե
Ներսի դռները	Մետաղապլաստե
Պատուհանները	Մետաղապլաստե
Ներքին հարդարման վիճակը	Բավարար 3 բալ
Շենք-2	
Կադաստրային ծածկագիր	01-005-0397-0005-002

Մակերեսը քմ	23
Կառուցման տարեթիվը	1980 թ.
Օգտագործման նպատակը	Ավտոտնակ
Կառուցման նյութը	Տուֆ
Միջհարկային ծածկը	Երկաթբետոն
Տանիքը	Կղմինդր
Միջհարկային բարձրությունը մ	2.7
Արտաքին հարդարումը	Առանց արտաքին հարդարում
Ավարտվածության աստիճան	81 և ավելի տոկոս
Վնասվածության աստիճան	0 կարգի
Շենք-3	
Կադաստրային ծածկագիր	01-005-0397-0005-003
Հարկերը	1
Օգտագործման նպատակը	Բնակելի տուն
Մակերեսը քմ	123.5 Ինքնակամ
Կառուցման տարեթիվը	1999թ.
Կառուցման նյութը	Տուֆ
Միջհարկային ծածկը	Երկաթբետոն
Միջհարկային բարձրությունը մ	3.0
Արտաքին հարդարումը	Առանց արտաքին հարդարում
Ավարտվածության աստիճան	81 և ավելի տոկոս
Վնասվածության աստիճան	0 կարգի
Շենք-3-ի շենքի մաս 2	
Հարկը	Ձեղնահարկ
Մակերեսը քմ	125.3
Միջհարկային բարձրությունը մ	3.0
Կառուցման տարեթիվը	1999թ.
Կառուցման նյութը	Տուֆ
Միջհարկային ծածկը	Փայտ
Տանիքը	Թիթեղ
Արտաքին հարդարումը	Առանց արտաքին հարդարում
Ավարտվածության աստիճան	81 և ավելի տոկոս

Վնասվածության աստիճան	0 կարգի
Շենք-3-ի շենքի մաս 3	
Հարկը	2
Մակերեսը քմ	113.6
Միջհարկային բարձրությունը մ	3.0
Կառուցման տարեթիվը	1999թ.
Կառուցման նյութը	Տուֆ
Միջհարկային ծածկը	Երկաթբետոն
Արտաքին հարդարումը	Առանց արտաքին հարդարում
Ավարտվածության աստիճան	81 և ավելի տոկոս
Վնասվածության աստիճան	0 կարգի
Ներքին հարդարման վիճակը	Հայտնի չէ
Կառուցվածքներ	
Կառուցվածք-1	
Կադաստրային ծածկագիր	01-005-0397-0005-003
Մակերեսը քմ	9.1
Ծավալ	16.4 խ.մ
Կառուցվածքի տեսակ	Պարիսպ
Հողամաս	
Նպատակային նշանակությունը	Բնակավայրերի
Գործառնական նշանակությունը	Բնակելի կառուցապատման
Կադաստրային ծածկագիր	01-005-0397-0005
Մակերեսը քմ	181.1 ք.մ

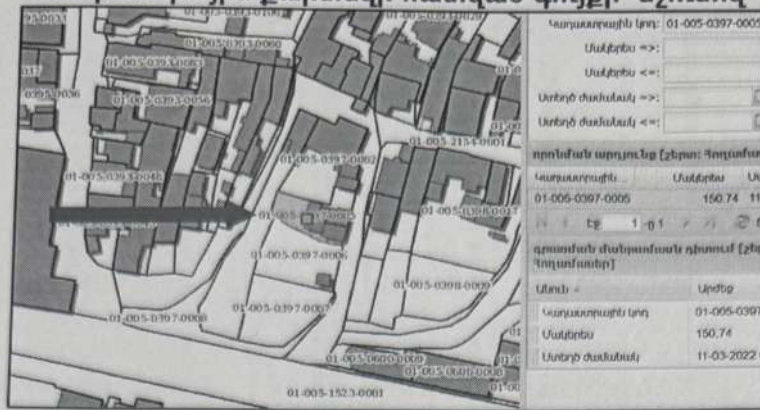
Հետազոտվող անշարժ գույքի տեղադրությունը

Ըստ yandex.com/maps/10262/yerevan/?ll=44.522302%2C40.133769&mode=search&sl=44.522324%2C40.133774&text=40.133774%2C44.522324&z=16



[Handwritten signature]

Կադաստրային քարտեզի հատված գույքի նշումով



Շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքը և անշարժ գույքի հարկը

☒ Որոշել ըստ վկայականի համարի 18032021-01-0207

☐ Որոշել ըստ կադաստրային ծածկագրի

Հարցման ամսաթիվ 07/07/2026 15:36:47

Անշարժ գույքի հասցեն՝ ք. Երևան, Էրեբունի, Նոր Արեւ 19-րդ փողոց 28 բնակելի տուն

Անշարժ գույքի տեսակը՝ Բնակելի տուն

Անշարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքը (ՀՀ դրամ)՝ 65 198 089.89

Անշարժ գույքի հարկը 2024 թ.ի համար (ՀՀ դրամ)՝ 67 146.18

Անշարժ գույքի հարկը 2025 թ.ի համար (ՀՀ դրամ)՝ 100 719.27

Անշարժ գույքի հարկը 2026 թ.ի համար (ՀՀ դրամ)՝ 134 292.36

Գնահատման մեթոդ(ներ)ի ընտրությունը

Հաշվի առնելով, որ գնահատվող գույքի հարակից տարածքներում բնակելի տների շուկայական արժեքը 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 5 համադրելի բնակելի տներ, որոնք գտնվում են Նոր-Արեւ բնակավայրում : Համեմատվող բնակելի տները ունեն՝ նույն գույքային իրավունքներն ու սահմանափակումները, նպատակային և գործառնական նշանակությունը, գոտիականությունը, շինության կառուցման նյութը, ավարտվածության աստիճանը, ընթացիկ օգտագործումը, տրանսպորտային մատչելիությունը, հեռավորությունը հասարակական սպասարկման օբյեկտներից, շրջակա միջավայրը: Համեմատվող բնակելի տների տվյալները տարբերվում են հարկայնությամբ, ավտոտնակի առկայությամբ, սանհանգույցների քանակով 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	Սանիտացիայի քանակը	Ներքին հարդարումը
1	list.am/item/23359986	Սոֆիի փ	112	80	33 060 000	24 568 080	219 358	2	2 տեղ	1	3
2	list.am/item/23961649	Աթոյան փ	194	446	86 355 000	39 012 546	201 096	2	Առկա չէ	2	5
3	list.am/item/23557489	Նոր-Արեշ 28-րդ փ	71	200	35 630 000	14 400 200	202 820	1	Առկա չէ	1	3
4	list.am/item/22415676	Ազատամարտիկների փ	182	100	35 650 000	25 035 100	137 555	3	1 տեղ	2	3
5	list.am/item/23047458	Նոր-Արեշ 25-րդ փ	92	256	44 080 000	16 905 856	183 759	2	Առկա չէ	2	5

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 զեղծը հաշվարկվել է 10%-ի չափով:

[Handwritten signature]

Անալոգ	Հրում	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 - 2 հարկանի, 1,05 - 1 հարկանի, 0,98-3 հարկանի)	Ավտոտնակի առկայության հետ կապված ճշգրտում (1,00-առկա է, 0,96-2 տեղ, 1,05-առկա չէ)	Սանհանգույցների քանակի հետ կապված ճշգրտում (1,0- 1 սանի, 0,98-2 սան.)	Ներքին հարդարման ճշգրտում (1,00- 3 բալ 0,90-5 բալ.)	Մակերեսի մեծության հետ կապված ճշգրտում (1,0- 200 քմ և ավել, 0,96- մինչև 120քմ, 0,98-120քմ-200քմ)	ճշգրտված 1 քմ արժեքը / << դրամ / (ներառյալ սակարկության -10 % գեղջը)
1	23359986	Սոֆիի փ	112	80	33 060 000	24 568 080	219 358	1,00	0,96	1,00	1,00	0,96	181 944
2	23961649	Աթոյան փ	194	446	86 355 000	39 012 546	201 096	1,00	1,05	0,98	0,90	0,98	164 259
3	23557489	Նոր-Արեշ 28-րդ փ	71	200	35 630 000	14 400 200	202 820	1,05	1,05	1,00	1,00	0,96	193 198
4	22415676	Ազատամարտիկ. փ	182	60	35 650 000	29 281 060	160 885	0,98	1,00	0,98	1,00	0,98	136 281
5	23047458	Նոր-Արեշ 25-րդ փ	92	256	44 080 000	16 905 856	183 759	1,00	1,05	0,98	0,90	0,96	147 035
Շինության 1 քմ համադրված միջին արժեք													164 544

Գնահատվող բնակելի տան 376.8 քմ շինության շուկայական արժեքը՝ հաշվարկված գնահատման համեմատական մեթոդով, գնահատման ամսաթվի դրությամբ կկազմի 376.8քմ x 164 543 դրամ = 61 999 985 ՀՀ դրամ:

376.8 քմ մակերեսներով շինության արժեքը /դրամ/	61 999 985
181.1 քմ մակերեսներով հողամասերի արժեքը /դրամ/	19 223 642
Բնակելի տան արժեքը /դրամ/	81 223 637

Այսպիսով, ՀՀ ՀՀ ք. Երևան, Էրեբունի Նոր-Արեշ 19-րդ փողոց թիվ 28 հասցեյում գտնվող, բնակելի տան շուկայական արժեքը, հաշվարկված համեմատական մոտեցմամբ, գնահատման ամսաթվի դրությամբ կկազմի 81 223 637 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 5 համադրելի բնակելի կառուցապատման հողամասեր, որոնք գտնվում են Նոր-Արեշ բնակավայրերում: 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 և մակերեսի մեծությամբ:

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/20838521	Նոր-Արեշ 30-րդ	720	79 000 000	էլ., ջուր, գազ
2	list.am/item/19440205	Նոր-Արեշ 50-րդ	325	38 600 000	էլ., ջուր, գազ
3	list.am/item/20838521	Նոր-Արեշ 50-րդ	350	42 260 000	Ջուր
4	list.am/item/23927073	Ազատամարտ փ.	500	56 930 000	էլ., ջուր, գազ
5	list.am/item/23593746	Էրեբունի փ.	407	44 360 000	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: Սակարկության և վաճառքի պայմանների գեղջը հաշվարկվել է 10%-ի չափով:

Անալոգը	Հղումը	Բնակավայրը	Մակերեսը /քմ/	Առաջարկի արժեքը /ՀՀ դրամ/	1 քմ արժեքը /ՀՀ դրամ/ (առանց ճշգրտման)	Կոմունալ հագեցվածության հետ կապված ճշգրտում (1,00 -էլ, ջուր, գազ, 1,06- ջուր)	Մակերեսի մեծության հետ կապված ճշգրտում (1,0- մինչև 200 քմ, 1,02- 200քմ-700քմ, 1,04-700քմ և ավել)	ճշգրտված 1 քմ արժեքը /ՀՀ դրամ/ (ներառյալ սակարկության -10 % գեղջը)
1	list.am/item/20838521	Նոր-Արեշ 30-րդ փ.	720	79 000 000	109 722	1,00	1,04	102 700
2	list.am/item/19440205	Նոր-Արեշ 50-րդ փ.	325	38 600 000	118 769	1,00	1,02	109 030
3	list.am/item/20838521	Նոր-Արեշ 50-րդ փ.	350	42 260 000	120 743	1,06	1,02	117 492
4	list.am/item/23850455	Նոր-Արեշ 8-րդ փ.	432	47 750 000	110 532	1,00	1,02	101 469
5	list.am/item/23593746	Էրեբունի փ	407	44 360 000	108 993	1,00	1,02	100 055
1 քմ հողի համադրված միջին արժեք								106 149

Այսպիսով, գնահատվող գույքի շրջակայքում, բնակելի կառուցապատման 1 քմ հողի համադրված միջին արժեքը կկազմի 106 149 դրամ:

Գնահատվող գույքի 181.1 քմ մակերեսով հողամասերի շուկայական արժեքը՝ հաշվարկված գնահատման համեմատական մեթոդով, գնահատման ամսաթվի դրությամբ կկազմի $181.1 \text{ քմ} \times 106 149 \text{ դրամ} = 19 223 642 \text{ ՀՀ դրամ}$:

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	376,8	1	376,8
2	Ավտոտնակ	23	0,5	11,5
3	Պարիսպ	9,1	0,15	1,365
		408,9		389,67

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/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, ցոկոլային հատվածի ցեմենտավազային շաղախով ծեփ
Կառուցման խոշորացված գինը ՀՀ դրամ (1 քմ)	314 200
Հիմնական շինության մակերեսը (քմ)	389,67
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,	1,0615
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	224 920 554

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%	6 747 617	10%	674762	6 072 855
2	Հիմնային աշխատանքներ և նկուղի պատեր	17,0%	38 236 494	10%	3823649	34 412 845
3	Միաձուլ երկաթբետոնե կառուցվածքներ	35,0%	78 722 194	15%	11808329	66 913 865
4	Պատեր և միջնորմներ	7,0%	15 744 439	15%	2361666	13 382 773
5	Տանիք	12,0%	26 990 466	0%	0	26 990 466
6	Դռներ պատուհաններ	7,0%	15 744 439	0%	0	15 744 439
7	Հատակներ	5,0%	11 246 028	0%	0	11 246 028
8	Ներքին հարդարում	8,0%	17 993 644	0%	0	17 993 644
9	Արտաքին հարդարում	4,0%	8 996 822	0%	0	8 996 822
10	Այլ աշխատանքներ /արտաքին աստիճաններ, շարժասանդուղք, թեքահարթակ, հատուկ բազրիքներ, տարհանման ուղիներ, հովհարներ և այլն/	2,0%	4 498 411	0%	0	4 498 411
Ընդամենը		100,00%	224 920 554		18 668 406	206 252 148

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	26 990 466	40	40	1,00	26 990 466
2	Դռներ պատուհաններ	15 744 439	30	30	1,00	15 744 439
3	Հատակներ	11 246 028	30	30	1,00	11 246 028
4	Ներքին հարդարում	17 993 644	20	20	1,00	17 993 644
5	Արտաքին հարդարում	8 996 822	30	30	1,00	8 996 822
6	Այլ աշխատանքներ /արտաքին աստիճաններ, շարժասանդուղք, թեքահարթակ, հատուկ բազրիքներ, տարհանման ուղիներ, հովհարներ և այլն/	4 498 411	40	40	1,00	4 498 411

Ընդամենը	85 469 811			85 469 811
----------	------------	--	--	------------

Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկ		
N/N	Արժեքի անվանումը	ՀՀ դրամ
1	Վերականգնման կամ փոխարինման արժեք	224 920 554
2	Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը (հետաձգված վերանորոգում)	18 668 406
3	Կարճակյաց տարրերի արժեքը չվերականգնվող ֆիզիկական մաշվածքով	85 469 811
4	Երկարակյաց տարրերի արժեքը չվերականգնվող ֆիզիկական մաշվածքով (1-2-3)	120 782 338
5	Շահագործման էֆեկտիվ ժամկետը (տարի)	27
6	Նորմատիվային ծառայության ժամկետը (տարի)	100
7	Մաշվածքի գործակիցը	0,27
	Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքը (4x7)	32 611 231

Ֆիզիկական մաշվածքի հաշվարկ		
N/N	Մաշվածքի տեսակը	ՀՀ դրամ
1	Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը (հետաձգված վերանորոգում)	18 668 406
2	Կարճաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքը	85 469 811
3	Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքը	32 611 231
	Ընդամենը	136 749 448

Ֆիզիկական մաշվածքի հաշվարկ		
N/N	Մաշվածքի տեսակը	ՀՀ դրամ
1	Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը (հետաձգված վերանորոգում)	5 602 002
2	Կարճաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքը	35 602 868
3	Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքը	44 059 276
	Ընդամենը	85 264 147

N/N	Մաշվածության տեսակը	Մաշվածության արժեքը ՀՀ դրամ
1	Ֆիզիկական մաշվածությունը	136 749 448
2	Ֆունկցիոնալ մաշվածությունը	22 492 055
3	Արտաքին գործոնը կամ տնտեսական մաշվածությունը	0
	Կուտակված մաշվածության արժեքը	159 241 503

N/N	Ցուցանիշի անվանումը	Ցուցանիշի արժեքը ՀՀ դրամ
1	Շենքի վերարտադրության, կառուցման արժեքը, ներառյալ բոլոր հավելումները և հարկերը	224 920 554
2	Կուտակված մաշվածության արժեքը	159 241 503

3	Փոխարինման արժեքը	65 679 051
4	Հողի արժեք	19 223 642
Անշարժ գույքի արժեք		84 902 693

ՀԱ 0326-141

Այսպիսով, ՀՀ ք.Երևան, Էրեբունի Նոր-Արեշ 19-րդ փողոց թիվ 28 հասցեյում գտնվող բնակելի տան շուկայական արժեքը, հաշվարկված ծախսային մեթոդով գնահատման օրվա դրությամբ կազմում է 84 902 693 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	81 223 637	60%	82 695 259
Ծախսային	84 902 693	40%	

Ինքնակամ շինությունների սեփականության իրավունքի ճանաչման և գրանցման համար անհրաժեշտ ծախսերը

1	Չափագրման ծախսեր (ՀՀ դրամ)	90 000
2	Օրինականության ճանաչման համար վճար /ըստ մակերեսի/(ՀՀ դրամ)	1 608 000
3	Իրավունքի գրանցման համար անհրաժեշտ ծախսեր (ՀՀ դրամ)	70 000
4	Այլ և չնախատեսված ծախսեր (ՀՀ դրամ)	30 000
5	Ընդամենը (ՀՀ դրամ)	1 798 000

Գնահատվող բնակելի տան շուկայական արժեքը, գնահատման օրվա դրությամբ կկազմի 82 695 259 ՀՀ դրամ – 1 798 000 ՀՀ դրամ = 80 897 259 ՀՀ դրամ

Այսպիսով, ՀՀ ք.Երևան, Էրեբունի Նոր-Արեշ 19-րդ փողոց թիվ 28 հասցեի (անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 18032021-01-0207 վկայական), հետազոտվող բնակելի տան բացահայտված հավանական շուկայական արժեքը, առ 03.07.2026թ. դրությամբ, կազմել է՝ 80 897 259 ՀՀ դրամ, ընդունվում է՝ **80 900 000 (ութսուն միլիոն ինը հարյուր հազար) ՀՀ դրամ:**

2. Հետազոտության առարկա անշարժ գույքը՝ ՀՀ ք. Երևան, Էրեբունի, Մուշակյան 5-րդ փողոց թիվ 31 հասցեյում գտնվող, 01-005-0675-0043 կադաստրային ծածկագրով 78.6ք.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 11-րդ տարածագնահատման գոտում, որտեղ շինությունների 1ք.մ-ի բազային կադաստրային արժեքը կազմում է 137830 ՀՀ դրամ, իսկ բնակավայրերի հողամասերի 1ք.մ-ի կադաստրային արժեքը հավասար է 4442 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	ՀՀ ք. Երևան, Էրեբունի Մուշակյան 5-րդ փողոց թիվ 31 բնակելի տուն
Բնակելի տուն	

Նպատակային նշանակությունը	Բնակելի
Գործառնական նշանակությունը/տեսակը	Բնակելի տուն
Ընթացիկ օգտագործումը	Բնակելի տուն
Վկայականի համար	18032021-01-0333
Գրանցված իրավունքի տեսակը	Ընդհանուր սեփականություն
Գրանցված իրավունքի սուբյեկտները	
Տարածագնահատման գոտին	11
Շրջակայքը	Բնակելի գոտի
Շենք-1	
Կադաստրային ծածկագիր	01-005-0675-0043-001
Հարկերի քանակ	1
Հիմնական	Այո
Օգտագործման նպատակը	Բնակելի տուն
Շենք 1-ի շենքի մաս-1	
Հարկերի քանակ	1
Հիմնական	Այո
Մակերեսը քմ	78.6
Կառուցման տարեթիվը	1990թ.
Կառուցման նյութը	Տուֆ
Միջհարկային ծածկը	Երկաթբետոն
Տանիքը	Թերթաքար (շիֆեր)
Միջհարկային բարձրությունը մ	2.80
Արտաքին հարդարումը	Առանց արտաքին հարդարում
Ավարտվածության աստիճան	81 և ավելի տոկոս
Վնասվածության աստիճան	0 կարգի
Ջրամատակարարում	Առկա է
Ջրահեռացում (կոյուղի)	Առկա է
Էլեկտրամատակարարում	Առկա է
Գազամատակարարում	Առկա է
Օդորակում	Առկա չէ
Ջեռուցում	Առկա չէ
Մուտքի դուռը	Փայտ
Ներսի դռները	Փայտ (հին)
Պատուհանները	Փայտ (հին)
Սենյակները	Պատերը՝ ներկված Հատակը՝ բետոն Առաստաղը՝ ներկված
Խոհանոց	Պատերը՝ ներկված Հատակը՝ բետոն Առաստաղը՝ ներկված
Սանհանգույց	Պատերը՝ սվաղ Հատակը՝ բետոն Առաստաղը՝ սվաղ

Ներքին հարդարման վիճակը	Անբավարար 1 քալ	ՀԱ 0326-141
Հողամաս		
Նպատակային նշանակությունը	Բնակավայրերի	
Գործառնական նշանակությունը	Բնակելի կառուցապատման	
Կադաստրային ծածկագիր	01-005-0675-0043	
Մակերեսը քմ	1192.3 ք.մ	

Հետազոտվող անշարժ գույքի տեղադրությունը

Ըստ yandex.com/maps/10262/yerevan/?ll=44.569239%2C40.143967&mode=search&sl=44.569131%2C40.143991&text=40.143991%2C44.569131&z=16.41



Կադաստրային քարտեզի հատված գույքի նշումով



Շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքը և անշարժ գույքի հարկը

☒ Դրանք լիարժեք են
☐ Դրանք լիարժեք չեն

18032021-01-0333 Փնտրել

Հարցման ամսաթիվ 08/07/2026 12:57:57

Անշարժ գույքի հասցեն՝ #.Նրեան, Էրեբունի, Մուշակյան թաղամասի 5-րդ փողոց 31 բնակելի տուն

Անշարժ գույքի տեսակը՝ Բնակելի տուն

Անշարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքը (ՀՀ դրամ)՝ 7 143 644.16

Անշարժ գույքի հարկը 2024 թ.ի համար (ՀՀ դրամ)՝ 1 821.82

Անշարժ գույքի հարկը 2025 թ.ի համար (ՀՀ դրամ)՝ 2 732.73

Անշարժ գույքի հարկը 2026 թ.ի համար (ՀՀ դրամ)՝ 3 643.64

Գնահատման մեթոդ(ներ)ի ընտրությունը

[Handwritten signature]

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 4 համադրելի բնակելի տներ, որոնք գտնվում են Էրեբունի թաղամասում: Համեմատվող բնակելի տները ունեն՝ նույն գույքային իրավունքներն ու սահմանափակումները, նպատակային և գործառնական նշանակությունը, շինության կառուցման նյութը, ավարտվածության աստիճանը, ընթացիկ օգտագործումը, տրանսպորտային մատչելիությունը, հեռավորությունը հասարակական սպասարկման օբյեկտներից, շրջակա միջավայրը: Համեմատվող բնակելի տների տվյալները տարբերվում են գոտիականությամբ, հարկայնությամբ, ավտոտնակի առկայությամբ, ջեռուցման և օդորակաման առկայությամբ սանհանգույցների քանակով 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	Գոտիականությունը	Հարկայնությունը	Ավտոտնակի առկայությունը	Ջեռուցում և օդորակաման առկայությունը	Սանհանգույցի քանակը	Ներքին հարդարումը
1	list.am/item/23710216	Վարդաշեն փ	285	250	91 867 000	87 553 000	307 204	9	3	1տեղ	Ջեռ.	3	4
2	list.am/item/23943131	Գ. Մահարի փ.	100	350	44 000 000	37 960 400	379 604	9	1	3 տեղ	Ջեռ.	3	4
3	list.am/item/22538905	Վարդաշեն փ	100	250	37 500 000	33 186 000	331 860	9	1	Առկա չէ	Ջեռ.	1	3
4	list.am/item/22724083	Գ. Մահարի փ.	120	80	44 000 000	42 619 520	355 163	9	1	1տեղ	Առկա չէ	1	1

Քարտեզի վրա պատկերված են գնահատվող և համեմատվող բնակելի տների տեղադրությունները



[Handwritten signature]

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:

Անուն	Հղում	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	Գոտիականության հետ կապված ճշգրտում (1,00-11-րդ գոտի, 0,75-9-րդ գոտի)	Հարկայնության հետ կապված ճշգրտում (1,00 - 1 հարկանի, 0,96 - 3 հարկանի,)	Ավտոտնակի առկայության հետ կապված ճշգրտում (1,00-առկա չէ, 0,95-1 տեղ, 0,90-3տեղ)	Ջեռուցման և օդորակման առկայության ճշգրտում (1,0-առկա չէ, 0,95-առկա է)	Սանհանգույցների քանակի հետ կապված ճշգրտում (1,0-1 սանի, 0,98- 2 սանի, 0,96-3սան.)	Ներքին հարդարման ճշգրտում (1,00- 1 քալ, 0,90-3 քալ 0,85-4 քալ.)	Մակերեսի մեծության հետ կապված ճշգրտում (1,0-մինչև 130 քմ, 1,02- 130քմ և ավել	ճշգրտված 1 քմ արժեքը / ՀՀ դրամ / (ներառյալ սակարկության -10 % զեղծը)
1	23710216	Վարդաշեն փ.	285	250	91 867 000	87 553 000	307 204	0,75	0,96	0,95	0,95	0,95	0,85	1,04	150 877
2	23943131	Գ. Մահարի փ	100	350	44 000 000	37 960 400	379 604	0,75	1,00	0,90	0,95	0,95	0,85	1,00	176 906
3	22538905	Վարդաշեն փ	100	250	37 500 000	33 186 000	331 860	0,75	1,00	1,00	0,95	1,00	0,90	1,00	191 525
4	22724083	Գ. Մահարի փ	120	80	44 000 000	42 619 520	355 163	0,75	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	227 748
Շինության 1 քմ համադրված միջին արժեք															186 764

Գնահատվող բնակելի տան 78.6 քմ շինության շուկայական արժեքը՝ հաշվարկված գնահատման համեմատական մեթոդով, գնահատման ամսաթվի դրությամբ կկազմի 78.6 քմ x 186 764 դրամ = 14 679 659 ՀՀ դրամ:

78.6 քմ մակերեսներով շինության արժեքը /դրամ/	14 679 659
1192.3 քմ մակերեսներով հողամասերի արժեքը /դրամ/	20 574 080
Բնակելի տան արժեքը /դրամ/	35 253 739

Այսպիսով, ՀՀ ք. Երևան, Էրեբունի Մուշակյան 5-րդ փողոց թիվ 31 հասցեյում գտնվող, բնակելի տան շուկայական արժեքը, հաշվարկված համեմատական մոտեցմամբ, գնահատման ամսաթվի դրությամբ կկազմի 35 253 739 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

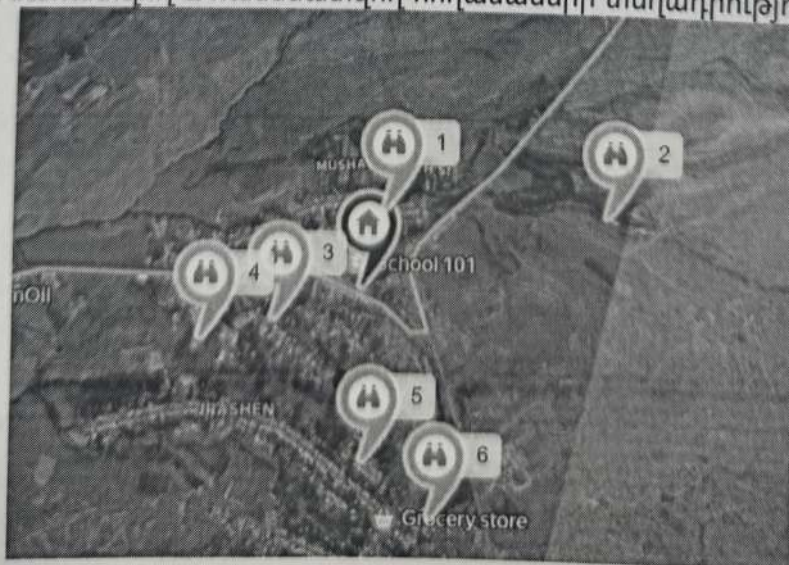
Հաշվի առնելով դիտարկվող տարածքում կառուցապատումների խտությունը, ազատ հողամասերի վաճառքների առկայությունը, հողամասի արժեքը որոշվել է համեմատական վաճառքների վերլուծության մեթոդով: Այս մեթոդով գնահատման էությունը կայանում է նրանում, որ վերլուծվում են վաճառված կամ վաճառահանված համեմատելի հողամասերը, համեմատվում 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 6 համադրելի բնակելի կառուցապատման հողամասեր, որոնք գտնվում են Մուշական բնակավայրերում: Համեմատվող հողամասերը ունեն նույն գույքային իրավունքներն ու սահմանափակումները, նպատակային և գործառնական նշանակությունը, գոտիականությունը, թեքությունը, , տրանսպորտային մատչելիությունը և շրջակա միջավայրը: Համեմատվող հողամասերի տվյալները տարբերվում, բնակավայրի նկատմամբ տեղադրությամբ կոմունիկացիաների առկայությամբ, և մակերեսի մեծությամբ: 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/	Բնակավայրի նկատմամբ տեղադրությունը	Կոմունիկացիաների առկայությունը / էլ., գազ, ջուր/
1	list.am/item/21316820	Մուշական 2-րդ փ 1 նրբ	600	8 450 000	Բն. ներսում	էլ.
2	list.am/item/23766822	Էրեբունի փ	500	8 000 000	Բն. կից է	էլ.
3	list.am/item/23918175	Մուշական 8-րդ	1500	29 400 000	Բն. ներսում	էլ., ջուր, գազ
4	list.am/item/23763198	Մուշական 9-րդ	800	14 700 000	Բն. ներսում	էլ., ջուր, գազ
5	list.am/item/23765704	Ջրաշեն 1-ին փ	600	14 700 000	Բն. ներսում	Ջուր
6	list.am/item/23452644	Ջրաշեն 3-րդ փ	600	11 000 000	Բն. ներսում	էլ., ջուր, գազ

Գնահատվող և համեմատվող հողամասերի տեղադրությունը



[Handwritten signature]

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)	Բնակավայրի տեղադրությամբ ճշգրտում (1.00 - ոն նեոսում 1.10- ոն liba E)	Կոմունալ հագեցվածության հետ կապված ճշգրտում (1.00 - էլ, ջրոլ, գազ, 1.06- էլ.)	Մակերեսի մեծության հետ կապված ճշգրտում (1.0- 1000 ք.մ, և ավել, 0.97- մինչև 1000քմ)	ճշգրտված 1 քմ արժեքը /ՀՀ դրամ/ (ներառյալ սակարկության -10 % զեղչը)
1	list.am/item/21316820	Մուշավան 2-րդ փ 1 նրբ	600	8 450 000	14 083	1,00	1,08	0,98	13 415
2	list.am/item/23766822	Էրեբունի փ	500	8 000 000	16 000	1,10	1,08	0,98	16 765
3	list.am/item/23918175	Մուշավան 8-րդ	1 500	29 400 000	19 600	1,00	1,00	1,00	17 640
4	list.am/item/23763198	Մուշավան 9-րդ	800	14 700 000	18 375	1,00	1,00	0,98	16 207
5	list.am/item/23765704	Ջրաշեն 1-ին փ	600	14 700 000	24 500	1,00	1,08	0,98	23 338
6	list.am/item/23452644	Ջրաշեն 3-րդ փ	600	11 000 000	18 333	1,00	1,00	0,98	16 170
1 քմ հողի համադրված միջին արժեք									17 256

Այսպիսով, գնահատվող գույքի շրջակայքում, բնակելի կառուցապատման 1 քմ հողի համադրված միջին արժեքը կկազմի 17 256 դրամ:

Գնահատվող գույքի 1192.3 քմ մակերեսով հողամասերի շուկայական արժեքը՝ հաշվարկված գնահատման համեմատական մեթոդով, գնահատման ամսաթվի դրությամբ կկազմի $1192.3 \text{ քմ} \times 17 256 \text{ դրամ} = 20 574 080 \text{ ՀՀ դրամ}$:

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, ոիսկ 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

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 հիմնականաբար, միաձույլ ե/բ ժապավենային հիմքեր, ամրանավորված բետոնե հատակ, միաձույլ ծածկի սալ, պատերի երկշերտ շար կանոնավոր ձևի տուֆ քարերից, միջնորմների շար 100մմ պեմզաբլոկներով, տանիքը փայտե հիմնականաբար և 0,55մմ գունավոր թիթեղյա ծածկոյթով, մետաղապլաստե դռներ և պատուհաններ, ցոկոլային հատվածի ցեմենտավազային շաղախով ծեփ
Կառուցման խոշորացված գինը ՀՀ դրամ (1 քմ)	314 200
Հիմնական շինության մակերեսը (քմ)	78,60
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,	1,0615
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	45 368 531

Վերացվող ֆիզիկական մաշվածքի հաշվարկ						
N/N	Աշխատանքի անվանումը	Տեսակարար կշիռը ըստ աշխատանքի տեսակի	Տեսակարար կշիռը ըստ աշխատանքի տեսակի	Ֆիզիկական մաշվածությունը	Ֆիզիկական մաշվածությունը	Մնացորդային արժեքը
		%	ՀՀ դրամ	%	ՀՀ դրամ	ՀՀ դրամ
1	Հողային աշխատանքներ	3,0%	1 361 056	3%	40832	1 320 224
2	Հիմնային աշխատանքներ և նկուղի պատեր	17,0%	7 712 650	5%	385633	7 327 018
3	Միաձուլ երկաթբետոնե կառուցվածքներ	35,0%	15 878 986	7%	1111529	14 767 457
4	Պատեր և միջնորմներ	7,0%	3 175 797	7%	222306	2 953 491
5	Տանիք	12,0%	5 444 224	0%	0	5 444 224
6	Դռներ պատուհաններ	7,0%	3 175 797	0%	0	3 175 797
7	Հատակներ	5,0%	2 268 427	0%	0	2 268 427
8	Ներքին հարդարում	8,0%	3 629 482	0%	0	3 629 482
9	Արտաքին հարդարում	4,0%	1 814 741	0%	0	1 814 741
10	Այլ աշխատանքներ /արտաքին աստիճաններ, շարժասանդուղք, թեքահարթակ, հատուկ բազրիքներ, տարհանման ուղիներ, հովհարներ և այլն/	2,0%	907 371	0%	0	907 371
	Ընդամենը	100,00%	45 368 531		1 760 299	43 608 232

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	5 444 224	20	40	0,50	2 722 112
2	Դռներ պատուհաններ	3 175 797	30	30	1,00	3 175 797
3	Հատակներ	2 268 427	30	30	1,00	2 268 427
4	Ներքին հարդարում	3 629 482	20	20	1,00	3 629 482
5	Արտաքին հարդարում	1 814 741	30	30	1,00	1 814 741
6	Այլ աշխատանքներ /արտաքին աստիճաններ, շարժասանդուղք, թեքահարթակ, հատուկ բազրիքներ, տարհանման ուղիներ, հովհարներ և այլն/	907 371	40	40	1,00	907 371
	Ընդամենը	17 240 042				14 517 930

Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկ		
N/N	Արժեքի անվանումը	ՀՀ դրամ
1	Վերականգնման կամ փոխարինման արժեք	45 368 531
2	Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը (հետաձգված վերանորոգում)	1 760 299
3	Կարճակյաց տարրերի արժեքը չվերականգնվող ֆիզիկական մաշվածքով	14 517 930

4	Երկարակյաց տարրերի արժեքը չվերականգնվող ֆիզիկական մաշվածքով (1-2-3)	29 090 302
5	Շահագործման էֆեկտիվ ժամկետը (տարի)	36
6	Նորմատիվային ծառայության ժամկետը (տարի)	120
7	Մաշվածքի գործակիցը	0,30
	Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքը (4x7)	8 727 091

Ֆիզիկական մաշվածքի հաշվարկ		
N/N	Մաշվածքի տեսակը	ՀՀ դրամ
1	Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը (հետաձգված վերանորոգում)	1 760 299
2	Կարճաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքը	14 517 930
3	Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքը	8 727 091
	Ընդամենը	25 005 320

N/N	Մաշվածության տեսակը	Մաշվածության արժեքը ՀՀ դրամ
1	Ֆիզիկական մաշվածությունը	25 005 320
2	Ֆունկցիոնալ մաշվածությունը	4 536 853
3	Արտաքին գործոնը կամ տնտեսական մաշվածությունը	0
	Կուտակված մաշվածության արժեքը	29 542 173

N/N	Ցուցանիշի անվանումը	Ցուցանիշի արժեքը ՀՀ դրամ
1	Շենքի վերարտադրության, կառուցման արժեքը. ներառյալ բոլոր հավելումները և հարկերը	45 368 531
2	Կուտակված մաշվածության արժեքը	29 542 173
3	Փոխարինման արժեքը	15 826 358
4	Հողի արժեք	20 574 080
	Անշարժ գույքի արժեք	36 400 438

Այսպիսով, ՀՀ ք.Երևան, Էրեբունի, Մուշական 5-րդ փողոց թիվ 31 հասցեյում գտնվող բնակելի տան շուկայական արժեքը, հաշվարկված ծախսային մեթոդով գնահատման օրվա դրությամբ կազմում է 36 400 438 ՀՀ դրամ:

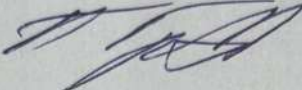
Արդյունքների համաձայնեցում և ամփոփում

Բնակելի տան գնահատման ընթացքում մեր կողմից կիրառվել են շուկայական արժեքի գնահատման, համեմատական և ծախսային մեթոդները: Ստորև բերված աղյուսակում



Կիրառված մոտեցումը	Արժեքը	Տեսակարար կշիռը %	Շուկայական միջինացված արժեք
Համեմատական	35 253 739	60%	35 712 418
Ծախսային	36 400 438	30%	

Այսպիսով, ՀՀ ք. Երևան, Էրեբունի Մուշակյան 5-րդ փողոց թիվ 31 հասցեի (անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 18032021-01-0333 վկայական), հետազոտվող բնակելի տան բացահայտված հավանական շուկայական արժեքը, առ 03.07.2026թ. դրությամբ, կազմել է՝ 35 712 418 ՀՀ դրամ, ընդունվում է՝ **35 700 000 (երեսունհինգ միլիոն յոթ հարյուր հազար) ՀՀ դրամ:**

Ապրանքագետ-փորձագետ՝  Պ.Վ.Գրիգորյանց

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 ք.Երևան, Էրեբունի, Նոր-Արեշ 19-րդ փողոց թիվ 28 և ք. Երևան, Էրեբունի Մուշակյան 5-րդ փողոց թիվ 31 բնակելի տուն շուկայական արժեքները:

Պատասխան.

1. ՀՀ ք. Երևան, Էրեբունի, Նոր-Արեշ 19-րդ փողոց թիվ 28 հասցեի (անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 18032021-01-0207 վկայական), հետազոտվող բնակելի տան բացահայտված հավանական շուկայական արժեքը, առ 03.07.2026թ. դրությամբ, կազմել է՝ **80 900 000 (ութսուն միլիոն ինը հարյուր հազար) ՀՀ դրամ:**

2. ՀՀ ք. Երևան, Էրեբունի, Մուշակյան 5-րդ փողոց թիվ 31 հասցեի (անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 18032021-01-0333 վկայական), հետազոտվող բնակելի տան բացահայտված հավանական շուկայական արժեքը, առ 03.07.2026թ. դրությամբ, կազմել է՝ **35 700 000 (երեսունհինգ միլիոն յոթ հարյուր հազար) ՀՀ դրամ:**

Մանրամասն տես սույն եզրակացության «Ապրանքագիտական հետազոտություն» բաժնում:

Ապրանքագետ-փորձագետ՝  Պ.Վ.Գրիգորյանց



Հետգրություն: Վերը բերված հետևությունները հիմնված են փորձաքննությունը կատարելու մասին որոշմամբ առաջադրված ելակետային տվյալների և փորձադրված 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 ԱՍՈՑԻԱՑԻԱ ՍՊԸ
ՄԱՍՆԱԳԻՏԱՅՎԱԾ ՓՈՐՁԱԳԻՏԱԿԱՆ ՀԱՍՏԱՏՈՒԹՅՈՒՆ
ՀԱ 0326-141 ԵԶՐԱԿԱՅՈՒԹՅԱՆ ՀԱՄԱԿԱՐԳԶԱՅԻՆ ԼՈՒՍԱՆԿԱՐԶԱԿԱՆ ՀԱՎԵԼՎԱԾ
ԸՆԴԱՄԵՆԸ 18 ԼՈՒՍԱՆԿԱՐՆԵՐՈՎ

1.

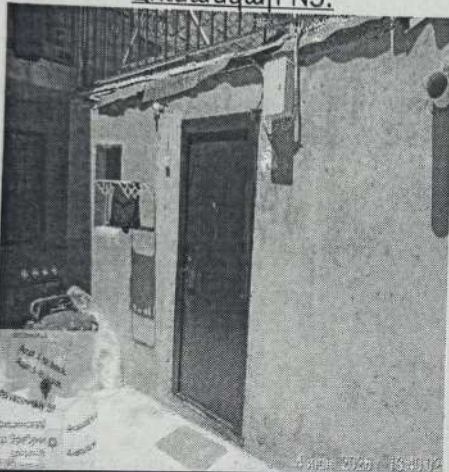
Լուսանկար N1.



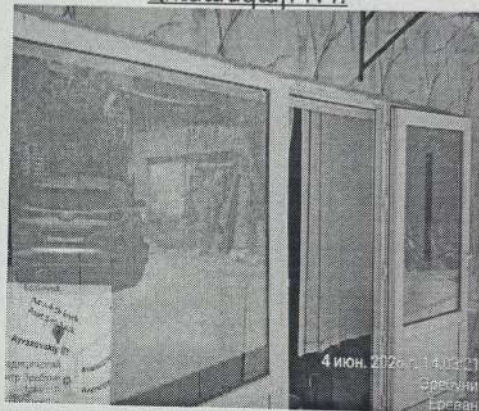
Լուսանկար N2.



Լուսանկար N3.



Լուսանկար N4.



Լուսանկար N5.



Լուսանկար N6.



ՄԱՍՆԱԳԻՏԱՅՎԱԾ ՓՈՐՁԱԳԻՏԱԿԱՆ ՀԱՍՏԱՏՈՒԹՅՈՒՆ
«ԳԼՈՐԱԼ ՍՈՒՐՎԵՅ» ԴԱՏԱԿԱՆ ՓՈՐՁԱՔՆՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ
ԱՍՈՑԻԱՑԻԱ ՍՊԸ
ՀԱ 0326-141
02604016
ՀԱՅԿԱՆ ՀԱՄԱԿԱՐԳԶԱՅԻՆ ԼՈՒՍԱՆԿԱՐԶԱԿԱՆ ՀԱՎԵԼՎԱԾ
ԸՆԴԱՄԵՆԸ

Լուսանկար N7.



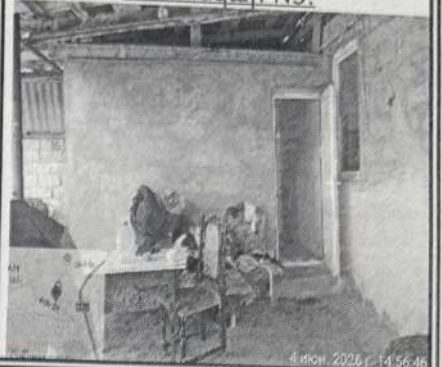
4 июн. 2026 г. 14:55:57
Эребуни
Ереван

Լուսանկար N8.



4 июн. 2026 г. 14:56:31

Լուսանկար N9.



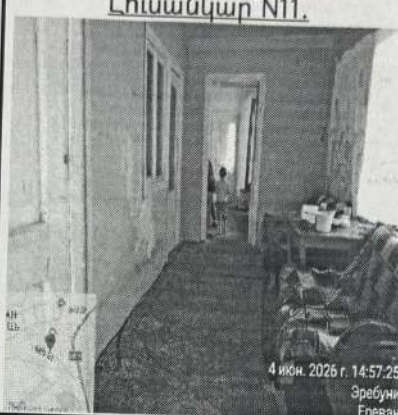
4 июн. 2026 г. 14:56:46

Լուսանկար N10.



4 июн. 2026 г. 14:57:08

Լուսանկար N11.



4 июн. 2026 г. 14:57:25
Эребуни
Ереван

Լուսանկար N12.



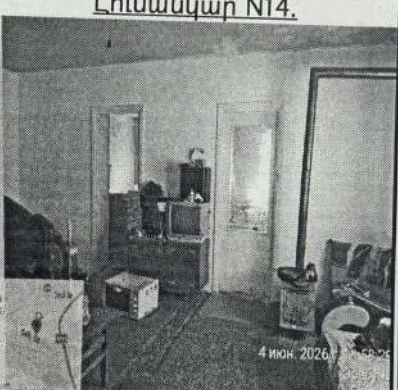
4 июн. 2026 г. 14:57:29
Эребуни
Ереван

Լուսանկար N13.



4 июн. 2026 г. 14:57:40
Эребуни
Ереван

Լուսանկար N14.



4 июн. 2026 г. 14:58:05

Լուսանկար N15.



4 июн. 2026 г. 14:58:10

Լուսանկար N16.



4 июн. 2026 г. 14:58:53
Эребуни
Ереван

Լուսանկար N17.



4 июн. 2026 г. 14:59:14
Эребуни
Ереван

Լուսանկար N18.



4 июн. 2026 г. 15:00:13
Эребуни
Ереван

Ապրանքագետ-փորձագետ

Պ.Ա. Գրիգորյանց

