

«ԳԼՈՐԱԼ 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 «ԳԼՈՐԱԼ ՍՈՒՐՎԵՅ» ԴԱՏԱԿԱՆ ՓՈՐՁԱՔՆՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԱՍՈՑԻԱՑԻԱ ՍՊԸ մասնագիտացված փորձագիտական հաստատության ապրանքագետ-փորձագետ՝ Պ.Վ.Գրիգորյանցս 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 0426-192

Ըստ՝

Թիվ

կատարողական վարույթի

Փորձաքննության տեսակը՝

Ապրանքագիտական փորձաքննություն:

Փորձաքննության հիմքը՝

ՀԿԱԾ Կենտրոն, Նորք-Մարաշ և Էրեբունի-Նուբարաշեն վարչական շրջանների բաժին, հարկադիր կատարող ավ. լեյտենանտ Օվսաննա Գաբրիելյանին 04.06.2026թ. որոշումը փորձագետ նշանակելու մասին:

Հետազոտությունը սկսվել է՝

04.06.2026թ.

Հետազոտությունն ավարտվել է՝

22.07.2026թ.

Փորձագետի եզրակացությունը շարադրված է՝ «19» տասնինը թերթից, կից համակարգչային լուսանկարչական հավելվածը «01» մեկ թերթից՝ ընդհամենը «12» տասներկու լուսանկարներով:

Տեղեկություններ փորձաքննությունը կատարող փորձագետների մասին՝

Փորձագետ՝ **Պյոտր Վարդանի Գրիգորյանց** - «ԳԼՈՐԱԼ 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 N°273 (անժամկետ) և ՀՀ արդարադատության նախարարության դատական փորձագետի որակավորման հանձնաժողովի կողմից տրված շինարարատեխնիկական փորձաքննություններ կատարելու իրավասությամբ՝ անշարժ գույքի գնահատման հետազոտություն՝ վկայական N° 236 (անժամկետ):

ՓՈՐՁԱԳԵՏԻ ՊԱՐՁԱՔԱՆՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ԱՌԱՋԱԴՐՎԱԾ ՀԱՐՑ(ԵՐ)Ը

Որքան է կազմում ՀՀ ք.Երևան, Կենտրոն. Կորի փողոց թիվ 24/2, 24/3, 24/4 բնակելի տների շուկայական արժեքը:

**ԱՌԱՋԱԴՐՎԱԾ ՀԱՐՑԵՐԻ ՊԱՐԶԱԲԱՆՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՏՐԱՄԱԴՐՎԱԾ(ԲԱՅԱՀԱՅՏՎԱԾ)
ՆՅՈՒԹԵՐԸ ԵՎ ԻՐԵՂԵՆ ԱՊԱՑՈՒՅՑ(ՆԵՐ)Ը ԿԱՄ ՀԵՏԱԶՈՏԵԼԻ ՕԲՅԵԿՏ(ՆԵՐ)Ը**

Թիվ կատարողական վարույթով 04.06.2026թ.-ի փորձագետ նշանակելու մասին որոշմանը, կից փորձաքննությանն է տրամադրվել.

1. Անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վկայականը N 30112018-01-0220, N 13092018-01-0168 և N 18032021-01-0333
2. ՀՀ ք.Երևան, Կենտրոն. Կորի փողոց թիվ 24/2, 24/3, 24/4 բնակելի տների փոստային հասցեի անշարժ գույքը:

ԳՈՐԾԻ ՀԱՄԱՌՈՏ ՀԱՆԳԱՄԱՆՔՆԵՐԸ

Հարկադիր կատարումն ապահովող ծառայության Կենտրոն, Նորք-Մարաշ և Էրեբունի-Նուբարաշեն վարչական շրջանների բաժին, հարկադիր կատարող ավ. լեյտենանտ Օվսաննա Գաբրիելյանը ուսումնասիրելով թիվ կատարողական վարույթի նյութերը.

Պ Ա Ր Զ Ե Ց

Երևան քաղաքի ընդհանուր իրավասության դատարանի կողմից 23 հունվարի 2024թ. տրված թիվ կատարման ենթակա ակտի համաձայն պետք է՝

Հրապարակային սակարկությունների միջոցով վաճառել ՀՀ ք. Երևան, Կենտրոն, Կորի փողոց թիվ 24/2, 24/3, 24/4 բնակելի տները ստացված գումարը հետագայում բաշխելով ընդհանուր սեփ. մասնակիցների միջև՝ նրանց բաժինների համաձայն:

համապարտության կարգով
բռնագանձել 4000 ՀՀ դրամ՝ որպես նախապես
վճարված պետական տուրքի գումար, 150000 ՀՀ դրամ՝ որպես փաստաբանական խելամիտ
վարձատրության գումար և 223440 ՀՀ դրամ՝ որպես փորձագետի ծախսի գումար:

Կատարողական գործողությունների ընթացքում առաջացել է հատուկ գիտելիքներ պահանջող հարցերի պարզաբանման, հետազոտման 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 11668215 կատարողական վարույթով նշանակել փորձագետ, որի կատարումը հանձնարարել «Գլոբալ Սուրվել 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 վերլուծություն
 - Գնահատման համեմատական, ծախսային և եկամտային մեթոդներ
 - Փորձագետի սեփական տեղեկատվական շտեմարան
 - Ի. Ֆրիդման, Ն. Օրդվեյ. «Եկամտաբեր անշարժ գույքի գնահատում և վերլուծություն»
 - ՀՀ քաղաքացիական օրենսգիրք
 - ՀՀ քաղաքացիական դատավարության օրենսգիրք
 - ՀՀ քրեական օրենսգիրք
 - ՀՀ քրեական դատավարության օրենսգիրք
 - ՀՀ հողային օրենսգիրք:
 - Տեղեկատվական թերթերի և ամսագրերի, համապատասխան ինտերնետային կայքերի ուսումնասիրություն:



- Неверов А.Н., Чалых Т.И. "Товароведение и организация торговли непродовольственными товарами" М., 2003
- Теория и практика судебной экспертизы №1 (9) 2008г
- Теория и практика оценки", С.П. Коростелев, Маросейка, 2009

ԹՈՒՅԼԱՏՐՈՂ ԵՎ ՍԱՀՄԱՆԱՓԱԿՈՂ ՊԱՅՄԱՆՆԵՐ

(Տվյալ եզրակացությունը կազմված է՝ հաշվի առնելով հետևյալ թույլատրող և սահմանափակող պայմանները) Սույն եզրակացության առանձին մասերը չեն կարող մեկնաբանվել առանձին, այլ միայն ամբողջությամբ վերցված:

- Սույն եզրակացությունը հավաստի է միայն նրանում նշված նպատակների համար:
- Սույն եզրակացությունը կարող է օգտագործվել միայն ըստ նշանակության՝ համաձայն դատարանի որոշման:
- Սույն եզրակացության հետևությունները հիմնված են փորձաքննությունը նշանակելու մասին որոշմամբ առաջադրված ելակետային տվյալների և տրամադրված նյութերի հետազոտության վրա՝ առանց այդ տվյալների և նյութերի հավաստիությունն ու թույլատրելիությունը երաշխավորելու, քանզի նման գնահատումը բացառապես դատավարական օրենսդրությամբ սահմանված մարմինների լիազորությունների մեջ է:

ԱՊՐԱՆՔԱԳԻՏԱԿԱՆ ՀԵՏԱԶՈՏՈՒԹՅՈՒՆ

2026թ. հունիսի 04-ին «ԳԼՈՐԱԼ ՍՈՒՐՎԵՅ» ԴԱՏԱԿԱՆ ՓՈՐՁԱՔՆՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԱՍՈՑԻԱՏԻԱ ՍՊԸ մասնագիտացված փորձագիտական հաստատության գրասենյակ է մուտքագրվել ՀՎԾ Կենտրոն, Նորք-Մարաշ և Էրեբունի-Նուբարաշեն վարչական շրջանների բաժին, հարկադիր կատարող արդարադատության ավ. լեյտենանտ Օվսաննա Գաբրիելյանի 04.06.2026թ. որոշումը փորձագետ նշանակելու մասին:

Համաձայն Հարկադիր կատարող ավ. լեյտենանտ Օվսաննա Գաբրիելյանի հետ նախորոց բանավոր համաձայնության՝ փորձագետները 2026թ. հունիսի 4-ին ժամը մոտ 12:15-ի սահմաններում իրականացրեցին այցելություն ՀՀ ք. Երևան, Կենտրոն. Կորի փողոց թիվ 24/2, 24/3, 24/4 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, 1812×2176 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, Կենտրոն, Կորի փողոց թիվ 24/2 հասցեյում գտնվող, 01-006-0221-0257 կադաստրային ծածկագրով, 50.4 մակերեսով 1960 թ.-ին կառուցված բնակելի տուն է: Փաստացի առկա են միայն շինության պատերը և փորձագետի կարծիքով շինության վեճականգնումը խելամիտ չէ և այն ենթակա է քանդման: Հաշվի առնելով վերոհիշյալ կիրականացվի հողամասի արժեքի հաշվարկ, այնուհետև կկատարվի, շինության քանդման, (ապամառնտաժման) և շինադրի հեռացման համար անհրաժեշտ ծախսերի նվազեցում: 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 4-րդ տարածագնահատման գոտում, որտեղ բնակավայրերի հողամասերի 1ք.մ.-ի կադաստրային արժեքը հավասար է 90628 ՀՀ դրամ:

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

Հետազոտվող անշարժ գույքի բնութագրական նկարագրությունը բերված է ստորև աղյուսակում.

Անշարժ գույքի հասցեն	ՀՀ ք. Երևան, Կենտրոն, Կորի փողոց թիվ 24/2 բնակելի տուն
Նպատակային նշանակությունը	Բնակավայրի
Գործառնական նշանակությունը կամ հողատեսքը	Բնակելի կառուցապատման
Ընթացիկ օգտագործումը	Չի օգտագործվում
Մակերեսը	84.69 քմ
Վկայականի համար	30112018-01-0220
Կադաստրային ծածկագիր	01-006-0221-0257
Գրանցված իրավունքի տեսակը	Ընդհանուտ սեփականություն
Գրանցված իրավունքի սուբյեկտները	
Տարածագնահատման գոտին	4
Կոմունալ հագեցվածությունը	Կոմունիկացիաները առկա են
Երկրաչափական տեսքը	Բազմանկյունաձև

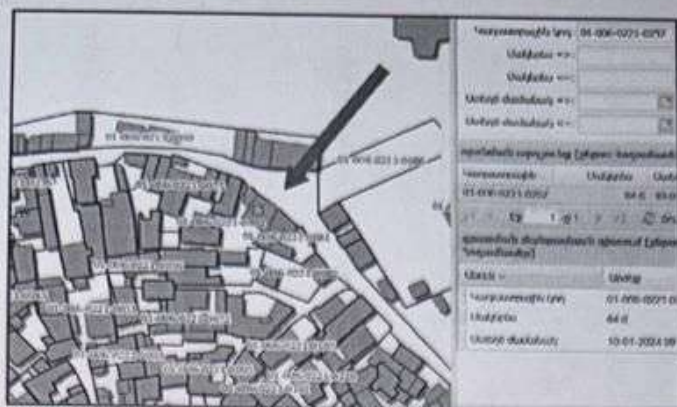
Հետազոտվող անշարժ գույքի տեղադրությունը

Ըստ yandex.com/maps/10262/yerevan/?indoorLevel=1&ll=44.516005%2C40.171317&mode=search&sil=44.515935%2C40.171379&text=40.171379%2C44.515935&z=17.11



Կադաստրային քարտեզի հատված գույքի նշումով

[Handwritten signature]



Շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքը և անշարժ գույքի հարկը

Համայնքի կոդ	01-006-0221-0257	Փնտրել
Համայնքի անվանում	Դրոնեկ քառ կադաստրային ծածկագրի	
Հարցման ամսաթիվ	24/07/2026 10:56:36	
Անշարժ գույքի հասցեն	Ք. Երևան, Կենտրոն, Կոլի փողոց 24/2 բնակելի տուն	
Անշարժ գույքի տեսակը	Բնակելի տուն	
Անշարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքը (ՀՀ դրամ)	14 494 668.85	
Անշարժ գույքի հարկը 2024 թ. ի համար (ՀՀ դրամ)	5 497.33	
Անշարժ գույքի հարկը 2025 թ. ի համար (ՀՀ դրամ)	8 246.00	
Անշարժ գույքի հարկը 2026 թ. ի համար (ՀՀ դրամ)	10 994.67	

Գնահատման մեթոդ(ներ)ի ընտրությունը

Հաշվի առնելով, այն հանգամանքը, որ գնահատվող գույքի շինությունը ենթակա չէ վերականգնման, գնահատումը կիրականացվի հողամասի արժեքի և շինության քանդման, (ապամառնտաժման) և շինադրի հեռացման համար անհրաժեշտ ծախսերի տարբերության հաշվարկմամբ: Քանի հարակից տարածքներում բնակելի կառուցապատման հողամասերի շուկան ակտիվ է և առկա առաջարկի մասին տեղեկատվությունը, համադրելի ու բավարար է, գնահատումը կիրականացվի միայն համեմատական մեթոդի կիրառմամբ:

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:

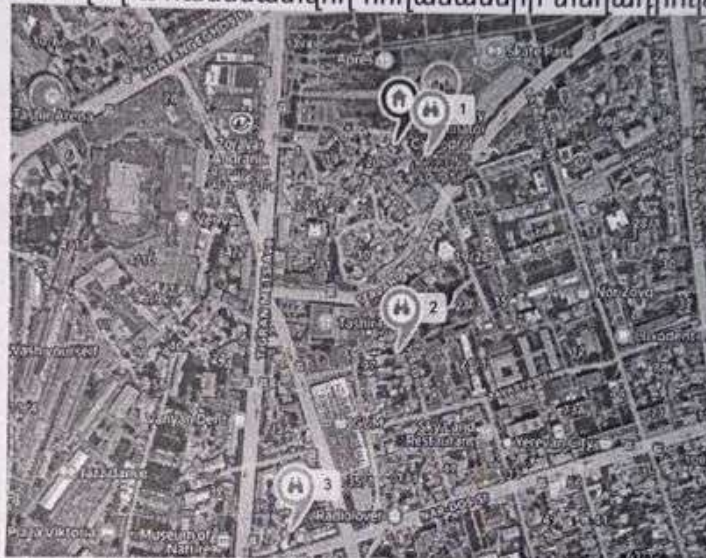
Այս գնահատման շրջանակներում կախված առաջարկների ընտրության հնարավորությունից, գնահատողի կողմից list.am կայքից ընտրվել են 3 համադրելի բնակելի կառուցապատման հողամասեր, որոնք գտնվում են Կենտրոն վարչական շրջանում՝ գնահատվող գույքից ուղիղ գծով 60-650մ հեռավորության վրա: Համեմատվող հողամասերը ունեն նույն գույքային իրավունքներն ու սահմանափակումները, նպատակային և գործառնական նշանակությունը, գոտիականությունը, թեքությունը, տրանսպորտային մատչելիությունը և շրջակա միջավայրը: Համեմատվող հողամասերի տվյալները տարբերվում են փողոցի նկատմամբ տեղադրությամբ, կոմունիկացիաների առկայությամբ և մակերեսի մեծությամբ:

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

(Ստորագրություն)

Անալոգը	Հղումը	Հոլանդացի գտնվելու վայրը	Մակերեսը /քմ/	Առաջարկի արժեքը /ՀՀ դրամ/	Տեղադրությունը փողոցի նկատմամբ	Կոմունիկացիաների առկայությունը / էլ., գազ, ջուր/
1	list.am/item/22305919	Կորի փ	140	117 104 000	1-ին գիծ	Էլ.,ջուր, գազ
2	list.am/item/21985842	Տոլատոյի փ	500	366 720 000	2-րդ գիծ	Էլ.,ջուր, գազ
3	list.am/item/24023391	Տ. Մեծ փ	46	29 400 000	2-րդ գիծ	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: Սակարկության և վաճառքի պայմանների զեղջը հաշվարկվել է 10%-ի չափով:

Անալոգը	Հղումը	Բնակավայրը	Մակերեսը /քմ/	Առաջարկի արժեքը /ՀՀ դրամ/	1 քմ արժեքը /ՀՀ դրամ/ (առանց ճշգրտման)	Կենտրոնական փողոցի նկատմամբ տեղադրության ճշգրտում (1,00 - 1-ին գիծ , 1,10- 2-րդ գիծ)	Կոմունալ հագեցվածության հետ կապված ճշգրտում (1,00 -էլ., ջուր,գազ, 1,09-առկա չէ)	Մակերեսի մեծության հետ կապված ճշգրտում (1,0- մինչև 150քմ, 1,04-150 քմ և ավել)	Ճշգրտված 1 քմ արժեքը /ՀՀ դրամ/ (ներառյալ սակարկության -10 % զեղջը)
---------	--------	------------	---------------	---------------------------	--	--	---	---	--

1	list.am/ritem/22305919	Կորի փ	140	117 104 000	836 457	1,00	1,00	1,00	752 811
2	list.am/item/21985842	Տոյստոյի փ	500	366 720 000	733 440	1,10	1,00	1,04	755 150
3	list.am/item/24023391	S. Մեծ փ	46	29 400 000	639 130	1,10	1,09	1,00	689 686
1 քմ հողի համադրված միջին արժեք									732 549

Այսպիսով, գնահատվող գույքի շրջակայքում, բնակելի կառուցապատման 1 քմ հողի համադրված միջին արժեքը կկազմի 732 549 դրամ:

Գնահատվող գույքի 84.69 քմ մակերեսով հողամասերի շուկայական արժեքը՝ հաշվարկված գնահատման համեմատական մեթոդով, գնահատման ամսաթվի դրությամբ կկազմի 84.69 քմ x 732 549 դրամ = 62 039 572 ՀՀ դրամ:

Հողամասի վրա տեղակայված շինությունների քանդման, ապամոնտաժման և շինադրի տեղաձուխման համար անհրաժեշտ ծախսերի հաշվարկ:

1	Բեռնման համար հարթակի պատրաստման ծախսեր /դրամ/	30 000
2	Քանդման թուլատվության պետական տուրք /դրամ/	35 000
3	Ապամոնտաժվող շինությունների նյութերի ընդհանուր ծավալը /խմ/	40
4	Էքսկավատորի օգնությանը քանդման և շինադրի բեռնման 1 հերթափոխի արժեք ներառյալ բոլոր հարկերը /դրամ/	150 000
5	Էքսկավատորի օգնությանը շինությունների ապամոնտաժում, շինադրի բեռնում և հարթեցում /հերթափոխ/	2.5
6	Շինադրի բեռնման աշխատանքների արժեք /դրամ/	375 000
7	Շինադրի 1 տեղափոխման (10 խմ) արժեք ներառյալ բոլոր հարկերը /դրամ /	25 000
8	Շինադրի տեղափոխման արժեքը 40 խմ /դրամ /	100 000
	Այլ, չնախատեսված ծախսեր + 10%	54 000
9	Քանդման, ապամոնտաժման և ադրի տեղափոխման ծախսեր /դրամ/	594 000

Անշարժ գույքի արժեքի հաշվարկ

N/N	Ցուցանիշի անվանումը	Ցուցանիշի արժեքը
1	Հողի արժեք /ՀՀ դրամ/	62 039 572
2	Շինությունների քանդման, ապամոնտաժման և ադրի տեղափոխման ծախսերի արժեքը /ՀՀ դրամ/	594 000
Անշարժ գույքի արժեք /ՀՀ դրամ/		61 445 572

Այսպիսով, ՀՀ ք.Երևան, Կենտրոն, Կորի փողոց թիվ 24/2 հասցեի (անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 30112018-01-0220 վկայական), հետազոտվող անշարժ գույքի բացահայտված հավանական շուկայական արժեքը, առ 22.07.2026թ. դրությամբ, կազմել է՝ 61 445 572 ՀՀ դրամ, ընդունվում է՝ **61 450 000 (վաթսուամեկ միլիոն չորս հարյուր հիսուն հազար) ՀՀ դրամ:**

2. Հետազոտության առարկա անշարժ գույքը՝ ՀՀ ք. Երևան, Կենտրոն, Կորի փողոց թիվ 24/3 հասցեյում գտնվող, 01-006-0221-0076 կադաստրային ծածկագրով 86.8 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 4-րդ տարածագնահատման գոտում, որտեղ շինությունների 1ք.մ-ի բազային

կադաստրային արժեքը կազմում է 429870 ՀՀ դրամ, իսկ բնակավայրերի հողամասերի 1ք.մ.-ի կադաստրային արժեքը հավասար է 90628 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, Կենտրոն, Կորի փողոց թիվ 24/3 բնակելի տուն
Բնակելի տուն	
Նպատակային նշանակությունը	Բնակելի
Գործառնական նշանակությունը/տեսակը	Բնակելի տուն
Ընթացիկ օգտագործումը	Բնակելի տուն
Վկայականի համար	13092018-01-0168
Գրանցված իրավունքի տեսակը	Ընդհանուր սեփականություն
Գրանցված իրավունքի սուբյեկտները	
Տարածագնահատման գոտին	4
Շրջակայքը	Բնակելի գոտի
Շենք-1	
Կադաստրային ծածկագիր	01-006-0221-0076-001
Հարկերի քանակ	2
Հիմնական	Այո
Օգտագործման նպատակը	Բնակելի տուն
Շենք 1-ի շենքի մաս-1	
Հարկերի քանակ	1
Հիմնական	Այո
Մակերեսը քմ	86.8
Կառուցման տարեթիվը	1967թ.
Կառուցման նյութը	Աղյուս կամ սնամեջ մանր բլոկ
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 է
Ջեռուցում	Առկա չէ
Մուտքի դուռը	Փայտ
Ներսի դռները	Փայտ
Պատուհանները	Մետաղապլաստե
Սենյակները	Պատերը՝ ներկված Հատակը՝ տաղտակ Առաստաղը՝ ներկված

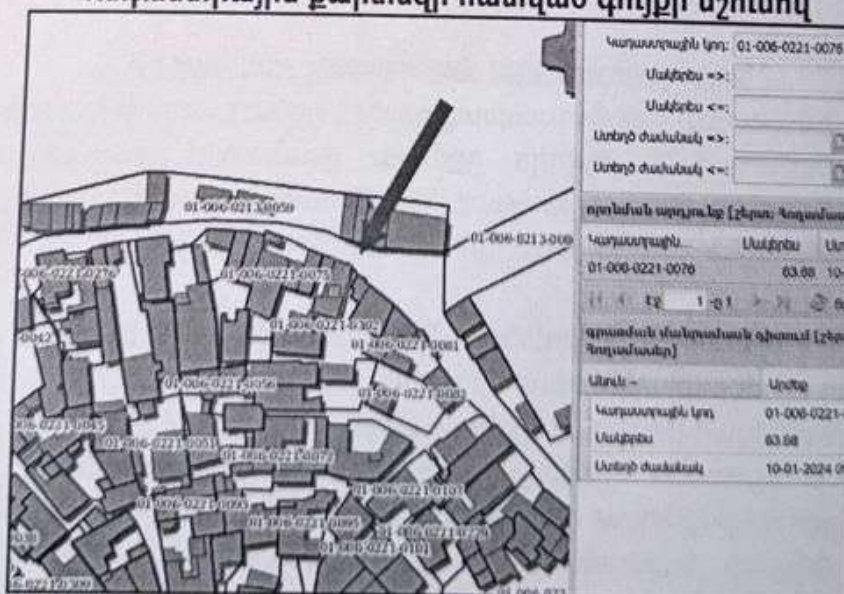
Խոհանոց	Պատերը՝ ներկված Հատակը՝ սալիկապատ Առաստաղը՝ ներկված
Սանհանգույց	Պատերը՝ սալիկապատ Հատակը՝ սալիկապատ Առաստաղը՝ կաղովի
Ներքին հարդարման վիճակը	Բավարար 2 բալ
Հողամաս	
Նպատակային նշանակությունը	Բնակավայրերի
Գործառնական նշանակությունը	Բնակելի կառուցապատման
Կադաստրային ծածկագիր	01-006-0221-0075
Մակերեսը քմ	63.7 քմ

Հետազոտվող անշարժ գույքի տեղագրությունը

Ըստ yandex.com/maps/10262/yerevan/?indoorLevel=1&ll=44.516005%2C40.171317&mode=search&sl=44.515935%2C40.171379&text=40.171379%2C44.515935&z=17.11



Կադաստրային քարտեզի հատված գույքի նշումով



[Handwritten signature]

Հրահանգի թիվ	01-006-0221-0076	Փնտրել
Հրահանգի թիվ		
Հրահանգի թիվ		
Հարցման ամսաթիվ	24/07/2026 13:20:04	
Անշարժ գույքի հասցեն	Ճ. Երևան, Դեմարտ, Կոթի փողոց 24/3 բնակելի տուն	
Անշարժ գույքի տեսակը	Բնակելի տուն	
Անշարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքը (ՀՀ դրամ)	22 593 118.23	
Անշարժ գույքի հարկը 2024 թ.ի համար (ՀՀ դրամ)	9 546.56	
Անշարժ գույքի հարկը 2025 թ.ի համար (ՀՀ դրամ)	14 319.84	
Անշարժ գույքի հարկը 2026 թ.ի համար (ՀՀ դրամ)	19 093.12	

Գնահատման մեթոդ(ներ)ի ընտրությունը

Քանի որ գնահատվող գույքի հարակից տարածքը ունի զգալի տնտեսական մաշվածք, այսինքն. տվյալ՝ Կորի փողոցի շրջակայքը կառուցապատված է հիմնականում նախորդ դարի կեսերին կառուցված միահարկ բնակելի տներով և բացակայում է արժանահամատ տեղեկատվություն համեմատական մեթոդի կիրառման համար գնահատումը կիրականացվի միայն ծախսային մեթոդի կիրառմամբ:

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 3 համադրելի բնակելի կառուցապատման հողամասեր, որոնք գտնվում են Կենտրոն վարչական շրջանում՝ գնահատվող գույքից ուղիղ գծով 60-650մ հեռավորության վրա: Համեմատվող հողամասերը ունեն նույն գույքային իրավունքներն ու սահմանափակումները, նպատակային և գործառնական նշանակությունը, գոտիականությունը, թեքությունը, տրանսպորտային մատչելիությունը և շրջակա միջավայրը: Համեմատվող հողամասերի

[Ստորագրություն]

տվյալները տարբերվում են փողոցի 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/	Տեղադրությունը փողոցի նկատմամբ	Կոմունիկացիաների առկայությունը /էլ., գազ, ջուր/
1	list.am/item/22305919	Կորի փ	140	117 104 000	1-ին գիծ	էլ.,ջուր, գազ
2	list.am/item/21985842	Տոլստոյի փ	500	366 720 000	2-րդ գիծ	էլ.,ջուր, գազ
3	list.am/item/24023391	Տ. Մեծ փ	46	29 400 000	2-րդ գիծ	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: Սակարկության և վաճառքի պայմանների զեղչը հաշվարկվել է 10%-ի չափով:

[Handwritten signature]

Անալոգը	Հղումը	Բնակավայրը	Մակերեսը /քմ/	Առաջարկի արժեքը /ՀՀ դրամ/	1 քմ արժեքը /ՀՀ դրամ/ (առանց ճշգրտման)	Կենտրոնական փողոցի նկատմամբ տեղադրության ճշգրտում (1,00 -ի-ին զիծ , 1,10 -2-րդ զիծ)	Կոմունալ հագեցվածության հետ կապված ճշգրտում (1,00 -ի- չուր, 1,09-առկա է)	Մակերեսի մեծության հետ կապված ճշգրտում (1,0- մինչև 150քմ, 1,04-150 քմ և ավել)	ճշգրտված 1 քմ արժեքը /ՀՀ դրամ/ (ներառյալ սակարկության -10 % գերըը)
1	list.am/item/22305919	Կորի փ	140	117 104 000	836 457	1,00	1,00	1,00	752 811
2	list.am/item/21985842	Տոյստոյի փ	500	366 720 000	733 440	1,10	1,00	1,04	755 150
3	list.am/item/24023391	S. Մեծ փ	46	29 400 000	639 130	1,10	1,09	1,00	689 686
1 քմ հողի համադրված միջին արժեք									732 549

Այսպիսով, գնահատվող գույքի շրջակայքում, բնակելի կառուցապատման 1 քմ հողի համադրված միջին արժեքը կկազմի 732 549 դրամ:

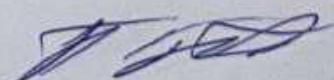
Գնահատվող գույքի 63.7 քմ մակերեսով հողամասերի շուկայական արժեքը՝ հաշվարկված գնահատման համեմատական մեթոդով, գնահատման ամսաթվի դրությամբ կկազմի 63.7 քմ x 732 549 դրամ = 46 663 369 ՀՀ դրամ:

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 կողմից կիրառվել են համապատասխան գործակիցներ, որպես անալոգ դուրս բերված արժեքի խոշորացված ցուցանիշների նկատմամբ:

Կառուցման գնի հաշվարկման համար ընգրկված տվյալները	Շենք, շինությունները ըստ ընտրված փոխարինման կամ վերականգման միավորների
---	--



	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 պեմզարկներով, տանիքը փայտե հիմնակմախքով և 0,55մմ գունավոր թիթեղյա ծածկույթով, մետաղապլաստե դռներ և պատուհաններ, ցուլույային հատվածի ցեմենտավազային շաղախով ծեփ
Կառուցման խոշորացված գինը ՀՀ դրամ (1 քմ)	314.200
Հիմնական շինության մակերեսը (քմ)	86,80
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	50 101 635

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%	1 503 049	5%	75152	1 427 897
2	Հիմնային աշխատանքներ և նկուղի պատեր	17,0%	8 517 278	7%	596209	7 921 068
3	Միաձույլ երկաթբետոնե կառուցվածքներ	35,0%	17 535 572	10%	1753557	15 782 015
4	Պատեր և միջնորմներ	7,0%	3 507 114	10%	350711	3 156 403
5	Տանիք	12,0%	6 012 196	0%	0	6 012 196
6	Դռներ պատուհաններ	7,0%	3 507 114	0%	0	3 507 114
7	Հատակներ	5,0%	2 505 082	0%	0	2 505 082
8	Ներքին հարդարում	8,0%	4 008 131	0%	0	4 008 131
9	Արտաքին հարդարում	4,0%	2 004 065	0%	0	2 004 065
10	Այլ աշխատանքներ /արտաքին աստիճաններ, շարժասանդուղք, թեքահարթակ, հատուկ բազրիքներ, տարիանման ուղիներ, հովհարներ և այլն/	2,0%	1 002 033	0%	0	1 002 033
	Ընդամենը	100,00%	50 101 635		2 775 631	47 326 004

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	6 012 196	40	40	1,00	6 012 196
2	Դռներ պատուհաններ	3 507 114	30	30	1,00	3 507 114
3	Հատակներ	2 505 082	30	30	1,00	2 505 082
4	Ներքին հարդարում	4 008 131	20	20	1,00	4 008 131
5	Արտաքին հարդարում	2 004 065	30	30	1,00	2 004 065
6	Այլ աշխատանքներ /արտաքին աստիճաններ, շարժասանդուղք, թեքահարթակ, հատուկ բազրիքներ, տարիանման ուղիներ, հովհարներ և այլն/	1 002 033	40	40	1,00	1 002 033
	Ընդամենը	19 038 621				19 038 621

Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկ		
N/N	Արժեքի անվանումը	ՀՀ դրամ
1	Վերականգնման կամ փոխարինման արժեք	50 101 635
2	Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը (հետաձգված վերանորոգում)	2 775 631
3	Կարճակյաց տարրերի արժեքը չվերականգնվող ֆիզիկական մաշվածքով	19 038 621
4	Երկարակյաց տարրերի արժեքը չվերականգնվող ֆիզիկական մաշվածքով (1-2-3)	28 287 383
5	Շահագործման էֆեկտիվ ժամկետը (տարի)	59

6	Նորմատիվային ծառայության ժամկետը (տարի)	120
7	Մաշվածքի գործակիցը	0,49
	Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքը (4x7)	13 907 963

Ֆիզիկական մաշվածքի հաշվարկ		
N/N	Մաշվածքի տեսակը	ՀՀ դրամ
1	Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը (հետաձգված վերանորոգում)	2 775 631
2	Կարճաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքը	19 038 621
3	Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքը	13 907 963
	Ընդամենը	35 722 215

Ֆունկցիոնալ մաշվածությունը ընդունվել է 8% չափով

N/N	Մաշվածության տեսակը	Մաշվածության արժեքը ՀՀ դրամ
1	Ֆիզիկական մաշվածությունը	35 722 215
2	Ֆունկցիոնալ մաշվածությունը	4 008 131
3	Արտաքին գործոնը կամ տնտեսական մաշվածությունը	0
	Կուտակված մաշվածության արժեքը	39 730 346

N/N	Ցուցանիշի անվանումը	Ցուցանիշի արժեքը ՀՀ դրամ
1	Շենքի վերարտադրության, կառուցման արժեքը, ներառյալ բոլոր հավելումները և հարկերը	50 101 635
2	Կուտակված մաշվածության արժեքը	39 730 346
3	Փոխարինման արժեքը	10 371 289
4	Հողի արժեք	46 663 369
	Անշարժ գույքի արժեք	57 034 658

Այսպիսով, ՀՀ ք. Երևան, Կենտրոն, Կորի փողոց թիվ 24/3 հասցեի (անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 13092018-01-0168 վկայական), հետազոտվող բնակելի տան բացահայտված հավանական շուկայական արժեքը, առ 22.07.2026թ. դրությամբ, կազմել է՝ 57 034 658 ՀՀ դրամ, ընդունվում է՝ **57 000 000 (հիսունյոթ միլիոն) ՀՀ դրամ:**

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

3. Հետազոտության առարկա անշարժ գույքը՝ ՀՀ ք. Երևան, Կենտրոն, Կորի փողոց թիվ 24/4 հասցեյում գտնվող, 01-006-0221-0256 կադաստրային ծածկագրով 38.1 ք.մ մակերեսով 1960 թ.-ին կառուցված բնակելի տուն է: Փաստացի առկա են միայն շինության պատերը և փորձագետի կարծիքով շինության վեկականգնումը խելամիտ չէ և այն ենթակա է քանդման: Հաշվի առնելով վերոհիշյալը կիրականացվի հողամասի արժեքի հաշվարկ, այնուհետև կկատարվի շինության քանդման, (ապամառնատաժման) և շինադրի հեռացման համար անհրաժեշտ ծախսերի նվազեցում:

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 4-րդ տարածագնահատման գոտում, որտեղ բնակավայրերի հողամասերի 1ք.մ-ի կադաստրային արժեքը հավասար է 90628 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, Կենտրոն, Կորի փողոց թիվ 24/4 բնակելի տուն
Նպատակային նշանակությունը	Բնակավայրի
Գործառնական նշանակությունը կամ հողատեսքը	Բնակելի կառուցապատման
Մակերեսը	61.25 քմ
Վկայականի համար	30112018-01-0310
Կադաստրային ծածկագիր	01-006-0221-0256
Գրանցված իրավունքի տեսակը	Ընդհանուր սեփականություն
Գրանցված իրավունքի սուբյեկտները	
Տարածագնահատման գոտին	4
Կոմունալ հագեցվածությունը	Կոմունիկացիաները առկա են
Երկրաչափական տեսքը	Ուղղանկյունաձև

Հետազոտվող անշարժ գույքի տեղադրությունը

Ըստ yandex.com/maps/10262/yerevan/?indoorLevel=1&ll=44.516005%2C40.171317&mode=search&sil=44.515837%2C40.171269&text=40.171269%2C44.515837&z=17.11



Կադաստրային քարտեզի հատված գույքի նշումով



Շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքը և անշարժ գույքի հարկը

Պատկերի լուս. գրառումներ	01 006 0221 0256	Փնտրել
Համայնք		
Պատկերի լուս. նկարագրողական		
Համայնք		
Հարգման ամսաթիվ	24/07/2026 13:21:19	
Անշարժ գույքի հասցեն	Ք.1 քման, Դևեղյան, Կարի փողոց 24/4	
Անշարժ գույքի տեսակը	Բնակելի տուն	
Անշարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքը (ՀՀ դրամ)	10 928 510 88	
Անշարժ գույքի հարկը 2024 թ.ի համար (ՀՀ դրամ)	3 799 31	
Անշարժ գույքի հարկը 2025 թ.ի համար (ՀՀ դրամ)	5 608 96	
Անշարժ գույքի հարկը 2026 թ.ի համար (ՀՀ դրամ)	7 476 61	

Գնահատման մեթոդ(ներ)ի ընտրությունը

Հաշվի առնելով, այն հանգամանքը, որ գնահատվող գույքի շինությունը ենթակա չէ վերականգնման, գնահատումը կիրականացվի հողամասի արժեքի և շինության քանդման, (ապամառնտաժման) և շինադրի հեռացման համար անհրաժեշտ ծախսերի տարբերության հաշվարկմամբ: Քանի հարակից տարածքներում բնակելի կառուցապատման հողամասերի շուկան ակտիվ է և առկա առաջարկի մասին տեղեկատվությունը, համադրելի ու բավարար է, գնահատումը կիրականացվի միայն համեմատական մեթոդի կիրառմամբ:

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:

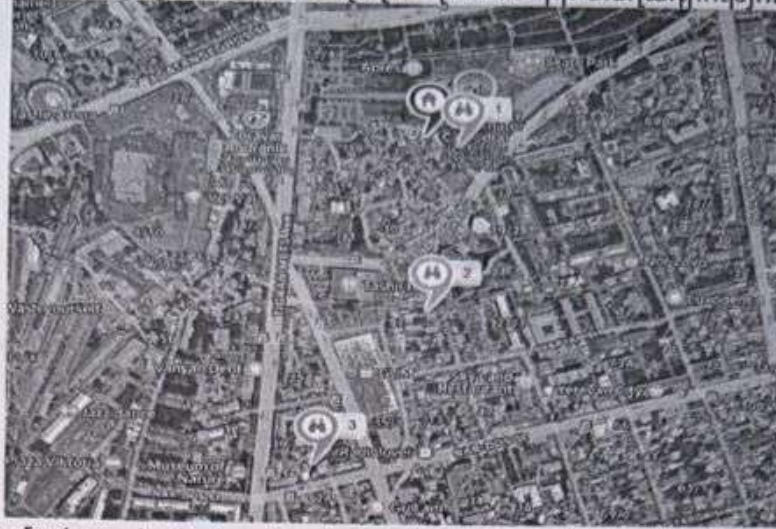
Հաշվի առնելով դիտարկվող հասցեներում գտնվող հողամասերի վիճակը, թեքությունը, երկրաչափական ձևը, ճակատային մասի չափերը, կոմունիկացիաների առկայությունը և այլ, կատարվել է դիտարկվող հողամասի շուկայական արժեքի հաշվարկ համեմատական մեթոդով:

Այս գնահատման շրջանակներում կախված առաջարկների ընտրության հնարավորությունից, գնահատողի կողմից list.am կայքից ընտրվել են 3 համադրելի բնակելի կառուցապատման հողամասեր, որոնք գտնվում են Կենտրոն վարչական շրջանում՝ գնահատվող գույքից ուղիղ գծով 60-650մ հեռավորության վրա: Համեմատվող հողամասերը ունեն նույն գույքային իրավունքներն ու սահմանափակումները, նպատակային և գործառնական նշանակությունը, գոտիականությունը, թեքությունը, տրանսպորտային մատչելիությունը և շրջակա միջավայրը: Համեմատվող հողամասերի տվյալները տարբերվում են փողոցի 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/	Տեղադրությունը փողոցի նկատմամբ	Կոմունիկացիաների առկայությունը /էլ., գազ, ջուր/
1	list.am/item/22305919	Կորի փ	140	117 104 000	1-ին գիծ	էլ.,ջուր, գազ
2	list.am/item/21985842	Տոյստոյի փ	500	366 720 000	2-րդ գիծ	էլ.,ջուր, գազ
3	list.am/item/24023391	Տ. Մեծ փ	46	29 400 000	2-րդ գիծ	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: Սակարկության և վաճառքի պայմանների զեղչը հաշվարկվել է 10%-ի չափով:

Անալոգ	Հղումը	Բնակավայրը	Մակերեսը /քմ/	Առաջարկի արժեքը /ՀՀ դրամ/	1 քմ արժեքը /ՀՀ դրամ/ (առանց ճշգրտման)	Կենտրոնական փողոցի նկատմամբ տեղադրության ճշգրտում (1,00 -2-րդ գիծ , 0,90-1-ին գիծ)	Կոմունալ հագեցվածության հետ կապված ճշգրտում (1,00 -էլ., ջուր,գազ, 1,09-առկա չէ)	Մակերեսի մեծության հետ կապված ճշգրտում (1,0- մինչև 150քմ, 1,04-150 քմ և ավել	ճշգրտված 1 քմ արժեքը /ՀՀ դրամ/ (ներառյալ սակարկության -10 % զեղչը)
1	list.am/ritem/22305919	Կորի փ	140	117 104 000	836 457	0,90	1,00	1,00	677 530
2	list.am/item/21985842	Տոյստոյի փ	500	366 720 000	733 440	1,00	1,00	1,04	686 500
3	list.am/item/24023391	Տ. Մեծ փ	46	29 400 000	639 130	1,00	1,09	1,00	626 987
1 քմ հողի համադրված միջին արժեք									663 672

Այսպիսով, գնահատվող գույքի շրջակայքում, բնակելի կառուցապատման 1 քմ հողի համադրված միջին արժեքը կկազմի 663 672 դրամ:

Գնահատվող գույքի 61.25 քմ մակերեսով հողամասերի շուկայական արժեքը՝ հաշվարկված գնահատման համեմատական մեթոդով, գնահատման ամսաթվի դրությամբ կկազմի 61.25 քմ x 663 672 դրամ = 40 649 932 ՀՀ դրամ:

Հողամասի վրա տեղակայված շինությունների քանդման, ապամոնտաժման և շինադրի տեղափոխման համար անհրաժեշտ ծախսերի հաշվարկ:

1	Բեռնման համար հարթակի պատրաստման ծախսեր /դրամ/	30 000
2	Քանդման թուլատվության պետական տուրք /դրամ/	35 000

[Handwritten signature]

3	Ապամոնտաժվող շինությունների նյութերի ընդհանուր ծավալը /խմ/	30	
4	Էքսկավատորի օգնությանը քանդման և շինադրի բեռնման 1 հերթափոխի արժեք ներառյալ բոլոր հարկերը /դրամ/	150 000	
5	Էքսկավատորի օգնությանը շինությունների ապամոնտաժում, շինադրի բեռնում և հարթեցում /հերթափոխ/	2	
6	Շինադրի բեռնման աշխատանքների արժեք /դրամ/		300 000
7	Շինադրի 1 տեղափոխման (10 խմ) արժեք ներառյալ բոլոր հարկերը /դրամ /	25 000	
8	Շինադրի տեղափոխման արժեքը 30 խմ /դրամ /		75 000
	Այլ, չնախատեսված ծախսեր + 10%		44 000
9	Քանդման, ապամոնտաժման և աղբի տեղափոխման ծախսեր /դրամ/		484 000

Անշարժ գույքի արժեքի հաշվարկ

N/N	Ցուցանիշի անվանումը	Ցուցանիշի արժեքը
1	Հողամասի արժեք /ՀՀ դրամ/	40 649 932
2	Շինությունների քանդման, ապամոնտաժման և աղբի տեղափոխման ծախսերի արժեքը /ՀՀ դրամ/	484 000
Անշարժ գույքի արժեք /ՀՀ դրամ/		40 165 932

Այսպիսով, ՀՀ ք. Երևան, Կենտրոն, Կորի փողոց թիվ 24/4 հասցեի (անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 30112018-01-0310 վկայական), հետազոտվող անշարժ գույքի բացահայտված հավանական շուկայական արժեքը, առ 22.07.2026թ. դրությամբ, կազմել է՝ 40 165 932 ՀՀ դրամ, ընդունվում է՝ 40 170 000 (քառասուն միլիոն հարյուր յոթանասուն 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, Կենտրոն, Կորի փողոց թիվ 24/2, 24/3, 24/4 բնակելի տների շուկայական արժեքները:

Պատասխան.

- ՀՀ ք. Երևան, Կենտրոն, Կորի փողոց թիվ 24/2 հասցեի (անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 30112018-01-0220 վկայական), հետազոտվող անշարժ գույքի բացահայտված հավանական շուկայական արժեքը, առ 22.07.2026թ. դրությամբ, կազմել է՝ 61 450 000 (վաթսուամեկ միլիոն չորս հարյուր հիսուն հազար) ՀՀ դրամ:
- ՀՀ ք. Երևան, Կենտրոն, Կորի փողոց թիվ 24/3 հասցեի (անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 13092018-01-0168 վկայական), հետազոտվող բնակելի տան բացահայտված հավանական շուկայական արժեքը, առ 22.07.2026թ. դրությամբ, կազմել է՝ 57 000 000 (հիսունյոթ միլիոն) ՀՀ դրամ:
- ՀՀ ք. Երևան, Կենտրոն, Կորի փողոց թիվ 24/4 հասցեի (անշարժ գույքի նկատմամբ

Ապրանքագետ-փորձագետ

Պ.Վ. Գրիգորյանց



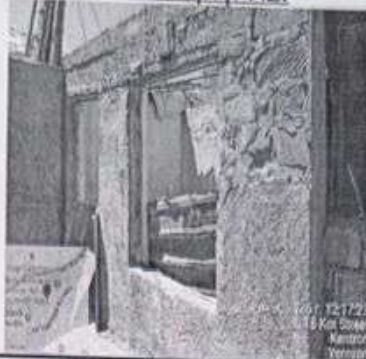
Eq 20

«ԳԼՈՐԱԼ ՍՈՒՐՎԵՅ» ԴԱՏԱԿԱՆ ՓՈՐՁԱՔՆՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԱՍՈՑԻԱՑԻԱ ՍՊԸ
ՄԱՍՆԱԳԻՏԱՑՎԱԾ ՓՈՐՁԱԳԻՏԱԿԱՆ ՀԱՍՏԱՏՈՒԹՅՈՒՆ
ՀԱ 0426-192 ԵԶՐԱԿԱՑՈՒԹՅԱՆ ՀԱՄԱԿԱՐԳԶԱՅԻՆ ԼՈՒՍԱՆԿԱՐԶԱԿԱՆ ՀԱՎԵԼՎԱԾ
ԸՆԴԱՄԵՆԸ 12 ԼՈՒՍԱՆԿԱՐՆԵՐՈՎ
1 և 3

Լուսանկար N1.



Լուսանկար N2.

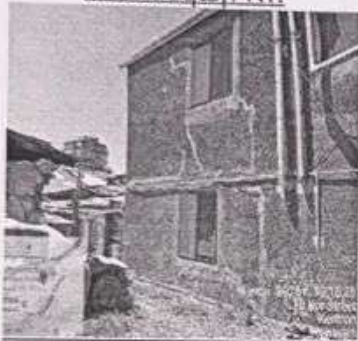


Լուսանկար N3.



2

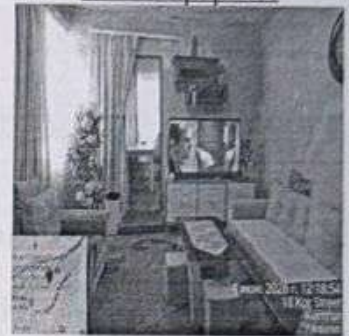
Լուսանկար N1.



Լուսանկար N2.



Լուսանկար N3.



Լուսանկար N4.



Լուսանկար N5.



Լուսանկար N6.



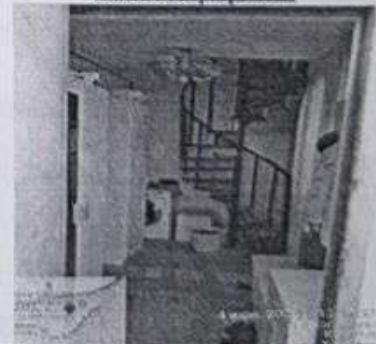
Լուսանկար N7.



Լուսանկար N8.



Լուսանկար N9.



Ապրանքագետ-փորձագետ

Պ.Վ. Գրիգորյան

