«ԳԼՈԲԱԼ ՍՈՒՐՎԵՅ»
ԴԱՏԱԿԱՆ ՓՈՐՁԱՔՆՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ
ԱՍՈՑԻԱՑԻԱ ՍՊԸ
Ք.Երևան, Մ.Խորենացու, 201 հեռ 096960769,096960469,096966979,էլ.հասցե globalsurvey@mail.ru

ՍՏՈՐԱԳՐՈՒԹՅՈՒՆ

ՀՀ քրեական դատավարության օրենսգրքի 256-րդ հոդվածի 5-րդ մասին համապատասխան «ԳԼՈԲԱԼ ՍՈՒՐՎԵՅ» ԴԱՏԱԿԱՆ ՓՈՐՁԱՔՆՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԱՍՈՑԻԱՑԻԱ ՍՊԸ մասնագիտացված փորձագիտական հաստատության ապրանքագետ-փորձագետ՝ Պ.Վ.Գրիգորյանցս ծանոթացվել եմ 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 0226-095
Ըստ՝
Փորձաքննության տեսակը՝ Ապրանքագիտական փորձաքննություն:
Փորձաքննության հիմքը՝ ՀԿԱԾ Արմավիրի մարզային բաժին,

որոշումը փորձագետ նշանակելու մասին:
Հետազոտությունը սկսվել է՝ 20.02.2026թ.
Հետազոտությունն ավարտվել է՝ 24.07.2026թ.
Փորձագետի եզրակացությունը շարադրված է՝ «21» քսանմեկ թերթից, կից համակարգչային լուսանկարչական հավելվածը «02» երկու թերթից՝ ընդհամենը «12» տասներկու 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 ՊԱՐԶԱԲԱՆՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ԱՌԱՋԱԴՐՎԱԾ ՀԱՐՑ(ԵՐ)Ը.

Որքան է կազմում ՀՀ Արմավիրի մարզի Դալարիկ գյուղի Երիտասարդական փողոցի թիվ 15 հասցեում գտնվող բնակելի տունը և 0.115 հա բնակելի կառուցապատման հողամասը , Արմավիրի մարզի Դալարիկ գյուղում գտնվող , 0.537 հա մակերեսով վարելահողի, Արմավիրի մարզի Դալարիկ գյուղում գտնվող , 0.65 հա մակերեսով անշարժ գույքերի շուկայական արժեքները:

ԱՌԱՋԱԴՐՎԱԾ ՀԱՐՑԵՐԻ ՊԱՐԶԱԲԱՆՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՏՐԱՄԱԴՐՎԱԾ(ԲԱՑԱՀԱՅՏՎԱԾ) ՆՅՈՒԹԵՐԸ ԵՎ ԻՐԵՂԵՆ ԱՊԱՑՈՒՅՑ(ՆԵՐ)Ը ԿԱՄ ՀԵՏԱՔՐՈՏԵԼԻ ՕԲՅԵԿՏ(ՆԵՐ)Ը

Թիվ 14314786 կատարողական վարույթով 19.02.2026թ.-ի փորձագետ նշանակելու մասին որոշմանը, կից փորձաքննությանն է տրամադրվել.

1. Անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վկայականը N18122019-04-0069, 25102021-04-0069 և 14022022-04-0029

2. ՀՀ. Արմավիրի մարզ, համայնք Բաղրամյան, գյուղ Դալարիկ:

ՊԱՐԶԵՑ

Արմավիրի մարզի ընդհանուր իրավասության դատարանի կողմից **04 դեկտեմբերի 2025թ.** տրված թիվ **ԱՐԴ/6622/02/22** համաձայն պետք է՝

ընդհանուր համատեղ սեփ. իրավունքով պատկանող ՀՀ Արմավիրի մարզի Դալարիկ գյուղի Երիտասարդական փողոցի թիվ 15հասցեում գտնվող , 04-036-0012-0022 կադաստրային ծածկագրով բնակելի տունը և 0.115 հա բնակելի կառուցապատման հողամասը հրապարակային սակարկություններով վաճառել և ստացված գումարը բաշխել ընդհանուր սեփ. մասնակիցների միրև՝ նրանց բաժիններին համաչափ, իսկ թիվ ԱՐԴ/4046/02/20 քաղաքացիական գործով օրինական ուժի մեջ մտած վճռով բռնագանձումը տարածել Արգամ Արայիկի Ղազարյանի բաժնեմասի վրա:

ընդհանուր համատեղ սեփ. իրավունքով պատկանող ՀՀ Արմավիրի մարզի Դալարիկ գյուղում գտնվող , 04-036-0277-0003 կադաստրային ծածկագրով 0.537 հա մակերեսով գյուղատնտեսական նշանակության հողամասից

բաժնեմասն առանձնացնել «Փորձաքննությունների ազգային բյուրո» ՊՈԱԿ-ի 06.02.2025թ. թիվ 24-0194Ք եզրակացությունը կից թիվ 1 հատակագծային հավելվածում արտացոլված տարբերակով և թիվ ԱՐԴ/4046/02/20 օրինական ուժի մեջ մտած վճռով բռնագանձումը տարածել Արգամ Արայիկի Ղազարյանի բաժնեմասի վրա:

սեփ. իրավունքով պատկանող ՀՀ Արմավիրի մարզի Դալարիկ գյուղում գտնվող , 04-036-0231-0012 կադաստրային ծածկագրով 0,65 հա մակերեսով գյուղատնտեսական նշանակության հողամասից

բաժնեմասն առանձնացնել «Փորձաքննությունների ազգային բյուրո» ՊՈԱԿ-ի 06.02.2025թ. թիվ 24-0194Ք եզրակացությունը կից թիվ 2 հատակագծային հավելվածում արտացոլված տարբերակով և թիվ ԱՐԴ/4046/02/20 օրինական ուժի մեջ մտած վճռով բռնագանձումը տարածել բաժնեմասի վրա:

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՝

ՈՐՈՇԵՑ

Թիվ 14314786 կատարողական վարույթով նշանակել փորձագետ, որի կատարումը հանձնարարել «Գլոբալ Սուրվեյ» դատական փորձագիտական ասոցիացիա ՍՊԸ-ին:

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

1. ՀՀ տվյալ բնագավառում գործող նորմատիվ ակտերով սահմանված պահանջների համադրման և համեմատման մեթոդները:
- Շուկայի համակարգված դիտարկում /մոնիթորինգ/
- Տվյալ ոլորտի մասնագետների հետ համապատասխան տվյալների ձեռքբերում և 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. փետրվարի 20-ին «ԳԼՈԲԱԼ ՍՈՒՐՎԵՅ» ԴԱՏԱԿԱՆ ՓՈՐՁԱՔՆՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԱՍՈՑԻԱՑԻԱ ՍՊԸ մասնագիտացված փորձագիտական հաստատության գրասենյակ է մուտքագրվել ՀԿԱԾ Արմավիրի մարզային բաժին, Գլխավոր խորհրդատու արդարադատության մայոր 19.02.2026թ. որոշումը փորձագետ նշանակելու մասին:

Համաձայն Գլխավոր խորհրդատու մայոր հետ նախորոք բանավոր համաձայնության՝ փորձագետները 2026թ. փետրվարի 20-ին ժամը մոտ 11:50-ի սահմաններում իրականացրեցին այցելություն ՀՀ. Արմավիրի մարզ, համայնք Բաղրամյան, գյուղ Դալարիկ , որտեղ

կատարվել է վերոնշյալ հասցեում գտնվող՝ հետազոտմանն ենթակա օբյեկտի արտաքինից օրգանոլեպտիկ եղանակով զննման և լուսանկարման աշխատանքները:

Լուսանկարումը իրականացվել է «Samsung» մակնիշի Galaxy Z Fold 4 տիպի, SM-F936U մոդելի, 256 GB հիշողության քարտով, 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 Արմավիրի մարզ, համայնք Բաղրամյան, գյուղ Դալարիկ, Երիտասարդական փողոց թիվ 15 հասցեյում գտնվող, 04-036-0012-0022 կադաստրային ծածկագրով 175.45 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 18-րդ տարածագնահատման գոտում, որտեղ շինությունների 1ք.մ.-ի բազային կադաստրային արժեքը կազմում է 44170 ՀՀ դրամ, իսկ բնակավայրերի հողամասերի 1ք.մ.-ի կադաստրային արժեքը հավասար է 218 ՀՀ դրամ:

Հետազոտվող անշարժ գույքի բնութագրական նկարագրությունը բերված է ստորև աղյուսակում.

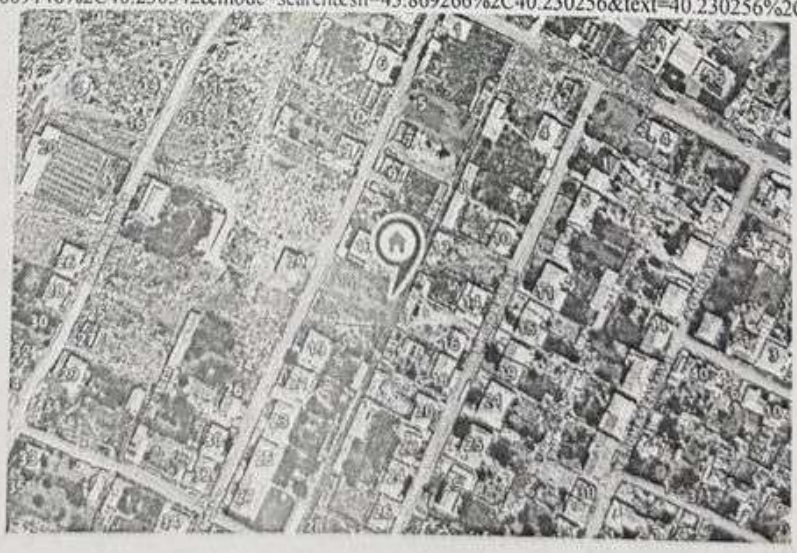
Անշարժ գույքի հասցեն	ՀՀ Արմավիրի մարզ, համայնք Բաղրամյան, գյուղ Դալարիկ, Երիտասարդական փողոց թիվ 15 բնակելի տուն
Բնակելի տուն 1	
Նպատակային նշանակությունը	Բնակելի
Գործառնական նշանակությունը/տեսակը	Բնակելի տուն
Ընթացիկ օգտագործումը	Բնակելի տուն
Վկայականի համար	18122019-04-0069
Գրանցված իրավունքի տեսակը	Ընդհանուր սեփականություն
Գրանցված իրավունքի սուբյեկտները	
Տարածագնահատման գոտին	18
Շրջակայքը	Բնակելի գոտի
Շենք-1	
Կադաստրային ծածկագիր	04-036-0012-0022-001
Հարկերի քանակ	1
Հիմնական	Այո
Օգտագործման նպատակը	Բնակելի տուն
Մակերեսը քմ	175.45
Կառուցման տարեթիվը	1991թ.
Կառուցման նյութը	Թուֆ

Միջհարկային ծածկը	Երկաթբետոն
Տանիքը	Թերթաքար (շիֆեր)
Միջհարկային բարձրությունը մ	2.70
Արտաքին հարդարումը	Առանց արտաքին հարդարում
Ավարտվածության աստիճան	81 և ավելի տոկոս
Ջրամատակարարում	Առկա է
Ջրահեռացում (կոյուղի)	Առկա է
Էլեկտրամատակարարում	Առկա է
Գազամատակարարում	Առկա չէ
Օդորակում	Առկա չէ
Ջեռուցում	Առկա չէ
Մուտքի դուռը	Փայտ
Ներսի դռները	Փայտ
Պատուհանները	Փայտ
Սենյակները	Պատերը՝ սվաղ Հատակը՝ տաղտակ Առաստաղը՝ բետոն
Խոհանոցը	Առկա չէ
Սանհանգույց	Առկա չէ
Ներքին հարդարման վիճակը	Անբավարար 1 բալ
Հողամաս	
Նպատակային նշանակությունը	Բնակավայրերի
Գործառնական նշանակությունը	Բնակելի կառուցապատման

Մակերեսը քմ	1150 ք.մ

Հետազոտվող անշարժ գույքի տեղադրությունը

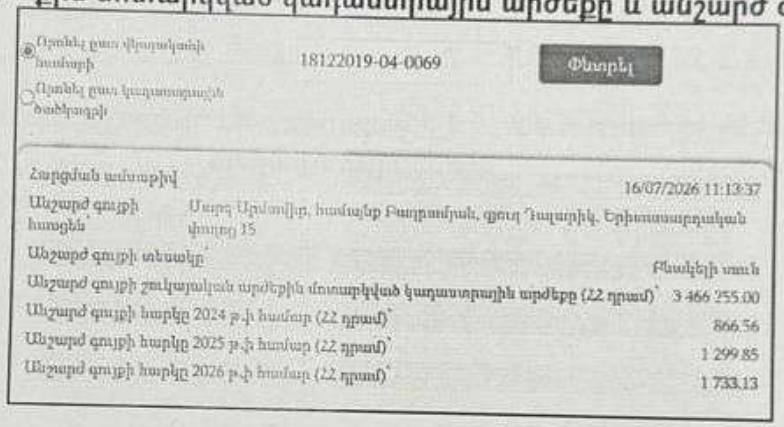
Ըստ yandex.com/maps/?ll=43.869146%2C40.230342&mode=search&sll=43.869266%2C40.230256&text=40.230256%2C43.869266&z=16.41



Կադաստրային քարտեզի հատված գույքի նշումով



Շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքը և անշարժ գույքի հարկը



Ընտրել ըստ վերադասման համարի: 18122019-04-0069 Փնտրել

Ընտրել ըստ կադաստրային թաղամասի

Հարցման ամսաթիվ՝ 16/07/2026 11:13:37

Անշարժ գույքի հասցեն՝	Մարզ Արմավիր, համայնք Բաղրամյան, գյուղ Դալարիկ, Երիտասարդական փողոց 15
Անշարժ գույքի տեսակը՝	Բնակելի տուն
Անշարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքը (ՀՀ դրամ)՝	3 466 255.00
Անշարժ գույքի հարկը 2024 թ.ի համար (ՀՀ դրամ)՝	866.56
Անշարժ գույքի հարկը 2025 թ.ի համար (ՀՀ դրամ)՝	1 299.85
Անշարժ գույքի հարկը 2026 թ.ի համար (ՀՀ դրամ)՝	1 733.13

Գնահատման մեթոդ(ներ)ի ընտրությունը

Հաշվի առնելով, որ գնահատվող գույքի հարակից տարածքներում բնակելի տների շուկան ակտիվ է և առկա առաջարկի մասին տեղեկատվությունը, համադրելի ու բավարար է, գնահատումը կիրականացվի միայն համեմատական մեթոդի կիրառմամբ

Անշարժ գույքի շուկայական արժեքի որոշում համեմատական մեթոդով

Համեմատական մեթոդը հանդիսանում է առավել տարածված և կիրառվող գնահատման մեթոդում, քանի որ այն անմիջապես կապված է նմանատիպ օբյեկտների վաճառքների կամ առաջարկների գների հետ: Այս մեթոդով կիրառման դեպքում արժեքը որոշվում է գնահատվող օբյեկտը նույնական կամ համադրելի (նմանատիպ) օբյեկտների հետ համեմատելով, որոնց համար առկա է գների վերաբերյալ տեղեկատվություն:

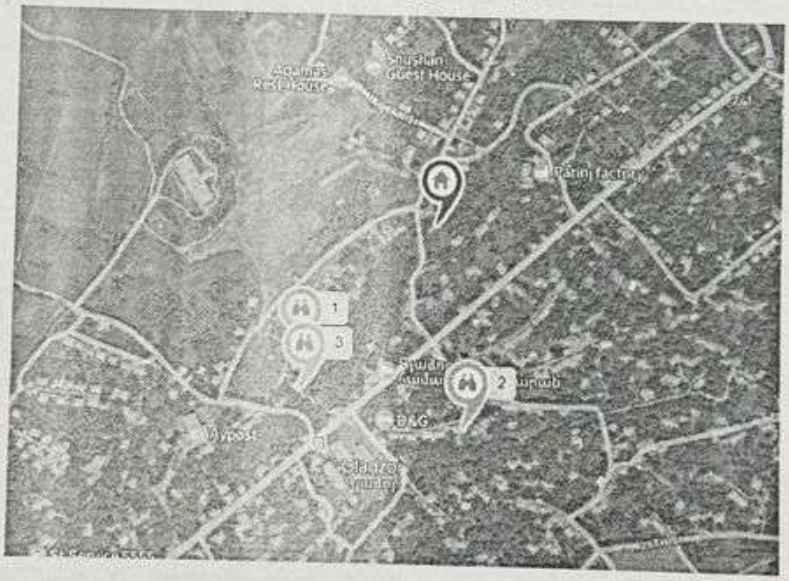
Շինությունների արժեքը հաշվարկվում է, գույքի ընդհանուր արժեքից, հողամասի արժեքը առանձնացնելու միջոցով, իսկ հողամասի արժեքը որոշվում է ծախսային մոտեցման ընթացքում, համեմատական մեթոդով հաշվարկված հողի 1քմ շուկայական արժեքի հիման վրա:

Այս գնահատման շրջանակներում կախված առաջարկների ընտրության հնարավորությունից, գնահատողի կողմից list.am կայքից ընտրվել են 4 համադրելի բնակելի տներ, որոնք գտնվում են Դալարիկ և Լեռնագոգ բնակավայրերում : 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:

Համարը	Հղումը՝ list.am/item/	Գույքի գտնվելու վայրը	Մոտավոր հեռավորությունը	Մոտավոր փոքրացվող	Ձեռքբերման վճարման	Ընդհանուր	1 քմ հիմնական գործառնական նշանակության գնային	Հարկերի	Ընդհանուր վիճակը	Միջոցով վնասվածքների	Ընդհանուր դիմելու
1	list.am/item/22769514	Դալարի, Գայի փ.	300	1300	30 746 520	27 773 420	92 578	2	3 և ավել տեղ	1	4
2	list.am/item/23886478	Դալարիկ Մյասնիկյան փ.	285	800	21 700 000	19 870 400	69 721	2	2 տեղ	2	3
3	list.am/item/23406000	Լեռնագոգ	120	1170	10 742 760	8 066 970	67 225	1	Առկա չէ	1	1
4	list.am/item/23110256	Լեռնագոգ	279	1100	25 189 920	22 674 220	81 270	2	Առկա է	1	3

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 զեղջը հաշվարկվել է 10%-ի չափով:

Անվանում	Հասցե	Գույքի գտնվելու վայրը	Շինության տարեկերտը	Հարկայնությունը	Ամբողջական մնացորդային ժամկետը /ՀՀ դրամ/	Շինության արժեքը նոր վիճակում /ՀՀ դրամ/	1 քմ արժեքը շինության նոր վիճակում /ՀՀ դրամ/	Տարիքային շտկման գործակից (1,00 - 1տարի,0,98-1տարի)	Ակտուտության գործակից (1,00-առկա չէ,0,96-1 տեղ 0,94-2 տեղ, 0,90-3 տեղ)	Տանհանգույցների քանակի կտրվածքով շտկման գործակից (1,0 - 1սանհանգ., 0,98-2 սանհանգ.)	Ներքին հարդարման շտկման գործակից (1,00-1 բալ,0,90-3բալ,0,85-4 բալ,)	Մակերեսի մեծության տարբերությամբ շտկման գործակից (1,0-մինչև 200քմ, 1,02 - 200քմ և ավել)	ճշգրտված 1 քմ արժեքը /ՀՀ դրամ/ (հիմնական սանհանգույցի -10 % տնտ)
1	22769514	Դալարիկ. Գայի փ.	300	1300	30 746 520	27 773 420	92 578	0,98	0,90	1,00	0,85	1,02	63 715
2	23886478	Դալարիկ. Մյասնիկյան փ.	285	800	21 700 000	19 870 400	69 721	0,98	0,94	0,98	0,90	1,02	52 003
3	23406000	Լեռնագոգ	120	1170	10 742 760	8 066 970	67 225	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	60 502
4	23110256	Լեռնագոգ	279	1100	25 189 920	22 674 220	81 270	0,98	0,96	1,00	0,90	1,02	63 170
	Շինության 1 քմ համադրված միջին արժեք												59 847

Գնահատվող բնակելի տան 175.45քմ շինության շուկայական արժեքը՝ հաշվարկված գնահատման համեմատական մեթոդով, գնահատման ամսաթվի դրությամբ կկազմի 175.45 քմ x 59 847 ՀՀ դրամ = 10 500 225 ՀՀ դրամ:

175.45 քմ մակերեսներովով շինության արժեքը /դրամ/	10 500 225
1150 քմ մակերեսներով հողամասերի արժեքը /դրամ/	2 630 448
Բնակելի տան արժեքը /դրամ/	13 130 673

Այսպիսով, ՀՀ Արմավիրի մարզ, համայնք Բաղրամյան, գյուղ Դալարիկ Երիտասարդական փ. թիվ 15 հասցեյում գտնվող, բնակելի տան շուկայական արժեքը, հաշվարկված համեմատական մոտեցմամբ, գնահատման ամսաթվի դրությամբ կկազմի 13 130 673 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 մաշվածութ-

յունը: 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:

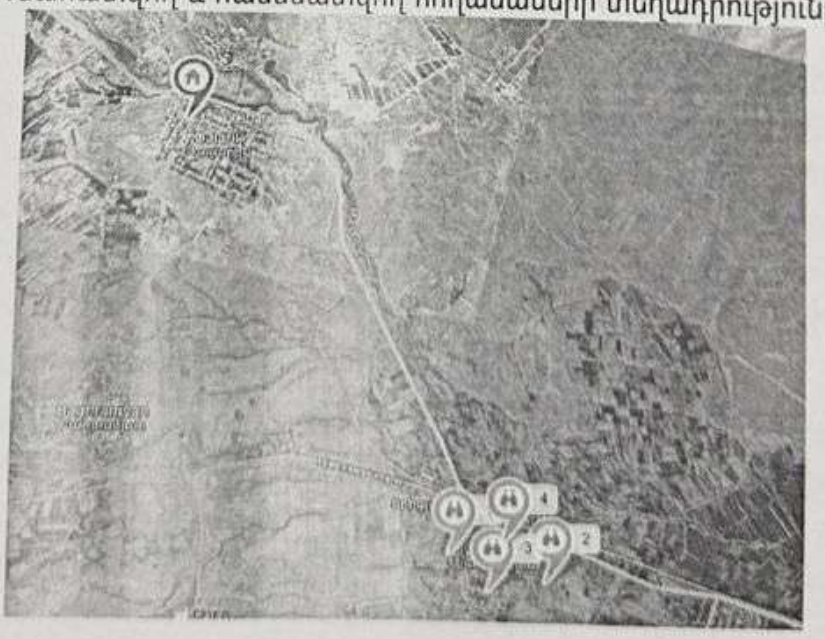
Հաշվի առնելով դիտարկվող հասցեներում գտնվող հողամասերի վիճակը, թեքությունը, երկրաչափական ձևը, ճակատային մասի չափերը, կոմունիկացիաների առկայությունը և այլ, կատարվել է դիտարկվող հողամասի շուկայական արժեքի հաշվարկ համեմատական մեթոդով:

Այս գնահատման շրջանակներում կախված առաջարկների ընտրության հնարավորությունից, գնահատողի կողմից list.am կայքից ընտրվել են 5 համադրելի բնակելի կառուցապատմն հողամասեր, որոնք գտնվում են Մյասնիկյան բնակավայրում : Համեմատվող հողամասերը ունեն նույն գույքային իրավունքներն ու սահմանափակումները, նպատակային և գործառնական նշանակությունը, թեքությունը, տրանսպորտային մատչելիությունը և շրջակա միջավայրը: Համեմատվող հողամասերի տվյալները տարբերվում գոտիականությամբ և կոմունիկացիաների առկայությամբ:

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

Անվանում	Հղումը	Հողամասի գտնվելու վայրը	Մակերեսը /քմ/	Առաջարկի արժեքը /դրամ/	Գոտիականություն	Կոմունիկացիաների առկայություն /ջուր, գազ, էլ. էներգիա/
1	list.am/item/23581338	Մյասնիկյան	1200	3 600 000	17	Էլ., ջուր
2	list.am/item/23623667	Մյասնիկյան	1300	5 508 000	17	Էլ.
3	list.am/item/23651171	Մյասնիկյան	1200	4 407 000	17	Առկա չէ
4	list.am/item/23291837	Մյասնիկյան	1200	4 775 000	17	Առկա չէ

Գնահատվող և համեմատվող հողամասերի տեղադրությունը



Ճշգրտման գործակցը հանդիսանում է, գնահատողի կողմից կատարված, շուկայական տեղեկատվության և ՀՀ «Անշարժ գույքի հարկով հարկման նպատակով անշարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված, կադաստրային գնահատման կարգը սահմանելու մասին» 2019 թվականի նոյեմբերի 19-ին ընդունված օրենքով, գործող, կադաստրային գինը ձևավորող, գնագոյացման գործոնների ազդեցության գործակիցների վերլուծության, մասնագետի կողմից այլ գնահատողների հետ կարծիքների փոխանակման արդյունքում ձևավորված և գնահատողի մասնագիտական փորձառությամբ կուտակվող՝ գիտելիքներով ձևավորված, մեծություն: Սակարկության և վաճառքի պայմանների գեղջը հաշվարկվել է 10%-ի չափով:

Անալոգը	Հղումը	Բնակավայրը	Մակերես /քմ/	Առաջարկի արժեքը /ՀՀ դրամ/	1 քմ արժեքը /ՀՀ դրամ/ (առանց ճշգրտման)	Գոտիական տեղադրման ճշգրտում (1,00 - 18-րդ, 0,64- 17-րդ-գոտի)	Կոմունիկացիաների մատչելիության ճշգրտում (1,00 -էլ., ջուր,գազ, 1,03-ջուր,1,06-էլ., ջուր, 1,09-առկա չէ)	Ճշգրտված 1 քմ արժեքը /ՀՀ դրամ/ (վերջնական տատանման -10 % գեղջը)
1	list.am/item/23581338	Մյասնիկյան	1200	3 600 000	3 000	0,64	1,06	1 832
2	.list.am/item/23623667	Մյասնիկյան	1300	5 508 000	4 237	0,64	1,03	2 514
3	list.am/item/23651171	Մյասնիկյան	1200	4 407 000	3 673	0,64	1,09	2 306
4	list.am/item/23291837	Մյասնիկյան	1200	4 775 000	3 979	0,64	1,09	2 498
	1 քմ հողի համադրված միջին արժեք							2 287

Այսպիսով, գնահատվող գույքի շրջակայքում, բնակելի կառուցապատման 1 քմ հողի համադրված միջին արժեքը կկազմի 2 287 դրամ:

Գնահատվող գույքի 1150 քմ մակերեսով հողամասերի շուկայական արժեքը՝ հաշվարկված գնահատման համեմատական մեթոդով, գնահատման ամսաթվի դրությամբ կկազմի 1150 քմ x 2060 դրամ = 2 630 448 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:

Կառուցման գնի հաշվարկման համար ընգրկված տվյալները	Շենք. շինությունները ըստ ընտրված փոխարինման կամ վերականգման միավորների Հիմնական շինություն-կառուցվող շենքերի, շինությունների, կառուցվածքների հզորության միավորին բերված շինարարության խոշորացված գների (ՇԽԳ) մաս 1, կետ 6-ի Մեկ հարկանի բնակելի տան կառուցում Օգտակար մակերես՝ 77,7քմ, ընդհանուր մակերես՝ 84,7քմ, միահարկ, մասնակի նկուղային հարկով, լանջավոր տանիք, միաձույլ ե/բ հիմնակմախք, միաձույլ ե/բ ժապավենային հիմքեր, ամրանավորված բետոնե հատակ, միաձույլ ծածկի սալ, պատերի երկշերտ շար կանոնավոր ձևի տուֆ քարերից, միջնորմների շար 100մմ պեմզաբլոկներով, տանիքը փայտե հիմնակմախքով և 0,55մմ գունավոր թիթեղյա ծածկույթով, մետաղապլաստե դռներ և պատուհաններ, ցոկոլային հատվածի ցեմենտավազային շաղախով ծեփ
Կառուցման խոշորացված գինը ՀՀ դրամ (1 քմ)	314 200
Հիմնական շինության մակերեսը (քմ)	175,45
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 հաղորդակցուղիների համակարգերի իրականացման, տարածքի բարեկարգման, նախագծահետազոտական աշխատանքների, նախագծի փորձաքննության ծախսերը	1,12
Ձեռնարկատիրական շահույթ	1,1
ԱԱՀ	1,2

Շենքի և շինությունների վերարտադրության, կառուցման արժեքը. ներառյալ բոլոր հավելումները և հարկերը	101 271 104

Վերացվող ֆիզիկական մաշվածքի հաշվարկ						
N/N	Աշխատանքի անվանումը	Տեսակարար կշիռը ըստ տեղական նորմատիվների	Վերականգնման արժեքը ըստ նորմատիվների	Ֆիզիկական մաշվածքը	Ընթացիկ ֆիզիկական մաշվածքը	Ընդհանուր ֆիզիկական մաշվածքը
		%	ՀՀ դրամ	%	ՀՀ դրամ	ՀՀ դրամ
1	Հողային աշխատանքներ	3,0%	3 038 133	7%	212669	2 825 464
2	Հիմնային աշխատանքներ և նկուղի պատեր	17,0%	17 216 088	10%	1721609	15 494 479
3	Միաձույլ երկաթբետոնե կառուցվածքներ	35,0%	35 444 887	15%	5316733	30 128 154
4	Պատեր և միջնորմներ	7,0%	7 088 977	15%	1063347	6 025 631
5	Տանիք	12,0%	12 152 533	0%	0	12 152 533
6	Դռներ պատուհաններ	7,0%	7 088 977	0%	0	7 088 977
7	Հատակներ	5,0%	5 063 555	0%	0	5 063 555
8	Ներքին հարդարում	8,0%	8 101 688	0%	0	8 101 688
9	Արտաքին հարդարում	4,0%	4 050 844	0%	0	4 050 844
10	Այլ աշխատանքներ /արտաքին աստիճաններ, շարժասանդուղք, թեքահարթակ, հատուկ բազրիքներ, տարհանման ուղիներ, հովհարներ և այլն/	2,0%	2 025 422	0%	0	2 025 422
	Ընդամենը	**100,00%**	101 271 104		**8 314 358**	**92 956 747**

Կարճաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկ						
N/N	Աշխատանքի անվանումը	Կարճաժամկետ էլեմենտների նախնական ֆիզիկական արժեքը վերլուծող ցուցիչով	Իրական ծառայության ժամկետը	Նորմատիվային ծառայության ժամկետը	Մաշվածքի գործակիցը	Մաշվածքը
		ՀՀ դրամ	տարի	տարի		ՀՀ դրամ
1	Տանիք	12 152 533	40	40	1,00	12 152 533
2	Դռներ պատուհաններ	7 088 977	30	30	1,00	7 088 977
3	Հատակներ	5 063 555	30	30	1,00	5 063 555
4	Ներքին հարդարում	8 101 688	20	20	1,00	8 101 688
5	Արտաքին հարդարում	4 050 844	30	30	1,00	4 050 844
6	Այլ աշխատանքներ /արտաքին աստիճաններ, շարժասանդուղք, թեքահարթակ, հատուկ բազրիքներ, տարհանման ուղիներ, հովհարներ և այլն/	2 025 422	40	40	1,00	2 025 422
Ընդամենը		**38 483 020**				**38 483 020**

Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկ		
N/N	Արժեքի անվանումը	ՀՀ դրամ
1	Վերականգնման կամ փոխարինման արժեք	101 271 104
2	Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը (հետաձգված վերանորոգում)	8 314 358
3	Կարճակյաց տարրերի արժեքը չվերականգնվող ֆիզիկական մաշվածքով	38 483 020
4	Երկարակյաց տարրերի արժեքը չվերականգնվող ֆիզիկական մաշվածքով (1-2-3)	54 473 727
5	Շահագործման էֆեկտիվ ժամկետը (տարի)	35
6	Նորմատիվային ծառայության ժամկետը (տարի)	80
7	Մաշվածքի գործակիցը	0,44
	Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքը (4x7)	**23 832 256**

Ֆիզիկական մաշվածքի հաշվարկ		
N/N	Մաշվածքի տեսակը	ՀՀ դրամ
1	Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը (հետաձգված վերանորոգում)	8 314 358
2	Կարճաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքը	38 483 020
3	Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքը	23 832 256
Ընդամենը		**70 629 633**

N/N	Մաշվածության տեսակը	Մաշվածության արժեքը ՀՀ դրամ
1	Ֆիզիկական մաշվածությունը	70 629 633
2	Ֆունկցիոնալ մաշվածությունը	17 216 088
3	Արտաքին գործոնը կամ տնտեսական մաշվածությունը	0
Կուտակված մաշվածության արժեքը		**87 845 721**

N/N	Ցուցանիշի անվանումը	Ցուցանիշի արժեքը ՀՀ դրամ
1	Շենքի վերարտադրության, կառուցման արժեքը. ներառյալ բոլոր հավելումները և հարկերը	101 271 104
2	Կուտակված մաշվածության արժեքը	87 845 721
3	Փոխարինման արժեքը	13 425 384
4	Հողի արժեք	2 630 488
Անշարժ գույքի արժեք		**16 055 872**

Այսպիսով, ՀՀ, Արմավիրի մարզ, համայնք Բաղրամյան, գյուղ Դալարիկ, Երիտասարդական փ. թիվ 15, հասցեյում գտնվող բնակելի տան շուկայական արժեքը, հաշվարկված ծախսային մեթոդով գնահատման օրվա դրությամբ կազմում է 16 055 872 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	13 130 673	65%	14 154 492
Ծախսային	16 055 872	35%	

Այսպիսով, ՀՀ Արմավիրի մարզ, համայնք Բաղրամյան, գյուղ Դալարիկ Երիտասարդական փ. թիվ 15, հասցեի (անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 18122019-04-0069վկայական), հետազոտվող բնակելի տան բացահայտված հավանական շուկայական արժեքը, առ 24.07.2026թ. դրությամբ, կազմել է՝ 14 154 492 ՀՀ դրամ, ընդունվում է՝ **14 150 000 (տասչորս միլիոն հարյուր հիսուն հազար) ՀՀ դրամ:**

2. Հետազոտության առարկա անշարժ գույքը՝ ՀՀ. Արմավիրի մարզ, համայնք Բաղրամյան, գյուղ Դալարիկ, 04-036-0231-0012 կադաստրային ծածկագրով 6500 ք.մ մակերեսով վարելահող:

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

Հետազոտվող հողամասի բնութագրական նկարագրությունը բերված է ստորև աղյուսակում.

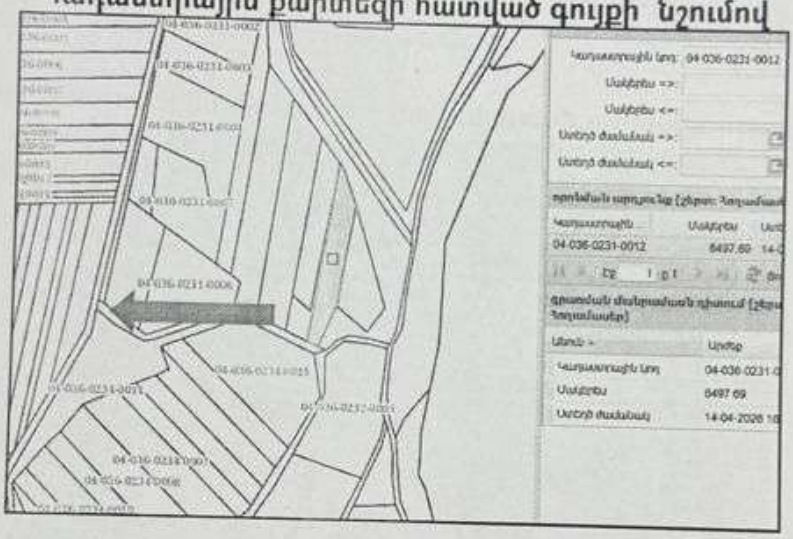
Անշարժ գույքի հասցեն	ՀՀ, Արմավիրի մարզ, համայնք Բաղրամյան, գյուղ Դալարիկ
Նպատակային նշանակությունը	Գյուղատնտեսական
Գործառնական նշանակությունը կամ հողատեսքը	Գյուղատնտեսական գործունեության
Ընթացիկ օգտագործումը	Վարելահող
Մակերեսը	6500քմ
Վկայականի համար	14022022-04-0029
Կադաստրային ծածկագիր	04-036-0231-0012
Գրանցված իրավունքի տեսակը	Ընդհանուր սեփականություն
Գրանցված իրավունքի սուբյեկտները	
Կոմունալ հագեցվածությունը	Անջրդի
Թեքությունը	Հարթ տարածք
Երկրաչափական տեսքը	Ուղղանկյունաձև

Հետազոտվող անշարժ գույքի տեղադրությունը

Ըստ՝ yandex.com/maps/10257/armavir/?ll=44.042723%2C40.150829&mode=search&sll=43.825071%2C40.191722&text=40.191722%2C43.825071&z=10.82



Կադաստրային քարտեզի հատված գույքի նշումով



Գնահատման մեթոդ(ներ)ի ընտրությունը

Հաշվի առնելով, որ գնահատվող գույքի հարակից տարածքներում հողամասերի շուկան ակտիվ է և առկա առաջարկի մասին տեղեկատվությունը, համադրելի ու բավարար է, գնահատումը կիրականացվի միայն համեմատական մեթոդի կիրառմամբ:

Անշարժ գույքի շուկայական արժեքի որոշում համեմատական մոտեցմամբ

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:

Այս գնահատման շրջանակներում, կախված առաջարկների ընտրության հնարավորությունից,www.list.am կայքից, գնահատողի կողմից, ընտրվել են 4 համադրելի գյուղատնտեսական նշանակության հողամասերի առաջաարկների մասին տվյալներ, որոնք գտնվում են Դալարիկ և Շենիկ բնակավայրերում : Համեմատվող հողամասերը ունեն նույն գույքային իրավունքներն ու սահմանափակումները, նպատակային և գործառնական նշանակությունը, թեքությունը, քարքարոտությունը, տրանսպորտային մատչելիությունը և շրջակա միջավայրը: Համեմատվող հողամասերի տվյալները տարբերվում են բնակավայրի նկատմամբ տեղադրությամբ, որոգելիությամբ, պտղատու ծարերի առկայությամբ և մակերեսի մեծությամբ:

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

Ա/հ համար	Հղումը	Մակերեսը /քմ/	Ընդհանուր վաճառքի գինը /դրամ/	Ընդհանուր վիճակը	Գրանցումը	Ընդհանուր վիճակը
1	.list.am/item/23356216	Շենիկ	27 000	14 000 000	Գյուղամերձ	Որոգելի	Առկա է
2	list.am/item/23621945	Դալարիկ	2 700	945 000	Հեռագնաց	Առկա չէ	Առկա չէ
3	list.am/item/22392327	Դալարիկ	12 000	3 700 000	Գյուղամերձ	Առկա չէ	Առկա չէ
4	list.am/item/17334367	Դալարիկ	12 000	6 800 000	Գյուղամերձ	Որոգելի	Առկա է

Գնահատվող և համեմատվող հողամասերի տեղադրությունը:



Ճշգրտման գործակցը հանդիսանում է, գնահատողի կողմից կատարված, շուկայական տեղեկատվության 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:

Օբյեկտը	Աղբյուր	Ամիսներ	Տարի	Վաճառքի գին /դրամ/	Վաճառքի գին /դրամ/ 1 քմ (ցուցանիշ)	Ժամանակային գործոնի տոկոսային ճշգրտում (0.01-ից մինչև 1.00-ը՝ ներառյալ)	Գտնվելու վայրի գործոնի տոկոսային ճշգրտում (0.01-ից մինչև 1.00-ը՝ ներառյալ)	Չափսերի գործոնի տոկոսային ճշգրտում (0.01-ից մինչև 1.00-ը՝ ներառյալ)	Ճշգրտված գին 1 քմ /դրամ/ (1.00-ից մինչև 7 000քմ, 1.02- 7 000քմ-12 000քմ, 1.04-12 000քմ և ավել)
2	.list.am/item/23356216	Շենիկ	27 000	14 000 000	519	0,85	0,91	0,85	1,04	319
3	list.am/item/23621945	Դալարիկ	2 700	945 000	350	1,00	1,00	1,00	1,00	315
4	list.am/item/22392327	Դալարիկ	12 000	3 700 000	308	0,85	1,00	1,00	1,02	241
5	list.am/item/17334367	Դալարիկ	12 000	6 800 000	567	0,85	0,91	0,85	1,02	342
	1 քմ հողի համադրված միջին կշռված արժեք									304

Գնահատվող հողամասի 1 քմ-ի համադրված միջին շուկայական արժեքը գնահատման ամսաթվի դրությամբ կկազմի 304 ՀՀ դրամ, իսկ 6500 քմ մակերեսով հողամասի շուկայական արժեքը կկազմի 6500քմ X 304 ՀՀ դրամ = 1 977 146 ՀՀ դրամ՝ ընդունվում է **2 000 000 (երկու միլիոն) ՀՀ դրամ**:

Այսպիսով, ՀՀ Արմավիրի մարզ, համայնք Բաղրամյան, գյուղ Դալարիկ (անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 14022022-04-0029 վկայական), հետազոտվող հողամասի բացահայտված հավանական շուկայական արժեքը, առ 24.07.2026թ. դրությամբ, կազմել է՝ **2 000 000 (երկու միլիոն) ՀՀ դրամ:**

3. Հետազոտության առարկա անշարժ գույքը՝ ՀՀ. Արմավիրի մարզ, համայնք Բաղրամյան, գյուղ Դալարիկ, 04-036-0277-0003 կադաստրային ծածկագրով 5357 ք.մ մակերեսով վարելահող:

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

Հետազոտվող հողամասի բնութագրական նկարագրությունը բերված է ստորև աղյուսակում.

Անշարժ գույքի հասցեն	ՀՀ, Արմավիրի մարզ, համայնք Բաղրամյան, գյուղ Դալարիկ
Նպատակային նշանակությունը	Գյուղատնտեսական
Գործառնական նշանակությունը կամ հողատեսքը	Գյուղատնտեսական գործունեության
Ընթացիկ օգտագործումը	Վարելահող
Մակերեսը	5357քմ
Վկայականի համար	25102021-04-0069
Կադաստրային ծածկագիր	04-036-0277-0003
Գրանցված իրավունքի տեսակը	Ընդհանուր սեփականություն

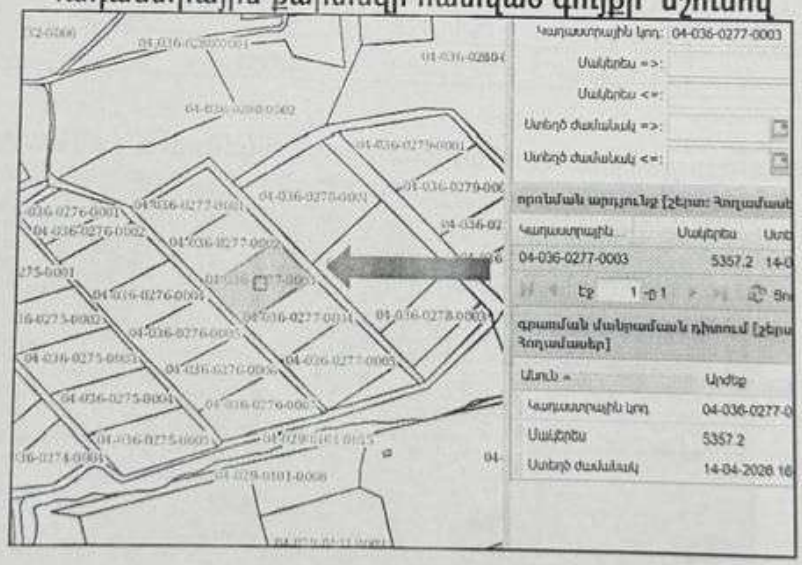
Գրանցված իրավունքի սուբյեկտները	
Կոմունալ հագեցվածությունը	Անջրդի
Թեքությունը	Հարթ տարածք
Երկրաչափական տեսքը	Ուղղանկյունաձև

Հետազոտվող անշարժ գույքի տեղադրությունը

Ըստ՝ yandex.com/maps/10257/armavir/?ll=44.042723%2C40.150829&mode=search&sll=43.826703%2C40.183365&text=40.183365%2C43.826703&z=10.01



Կադաստրային քարտեզի հատված գույքի նշումով



Գնահատման մեթոդ(ներ)ի ընտրությունը

Հաշվի առնելով, որ գնահատվող գույքի հարակից տարածքներում հողամասերի շուկան ակտիվ է և առկա առաջարկի մասին տեղեկատվությունը, համադրելի ու բավարար է, գնահատումը կիրականացվի միայն համեմատական մեթոդի կիրառմամբ:

Անշարժ գույքի շուկայական արժեքի որոշում համեմատական մոտեցմամբ

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:

Այս գնահատման շրջանակներում, կախված առաջարկների ընտրության հնարավորությունից,www.list.am կայքից, գնահատողի կողմից, ընտրվել են 4 համադրելի գյուղատնտեսական նշանակության հողամասերի առաջաարկների մասին տվյալներ, որոնք գտնվում են Դալարիկ և Շենիկ բնակավայրերում : Համեմատվող հողամասերը ունեն նույն գոյքային իրավունքներն ու սահմանափակումները, նպատակային և գործառնական նշանակությունը, թեքությունը, քարքարոտությունը, տրանսպորտային մատչելիությունը և շրջակա միջավայրը: Համեմատվող հողամասերի տվյալները տարբերվում են բնակավայրի նկատմամբ տեղադրությամբ, որոգելիությամբ, պտղատու ծարերի առկայությամբ և մակերեսի մեծությամբ:

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

Անշարժ գույքի	Հղումը	Հողամասի գտնվելու վայրի	Մակերեսը /քմ/	Առաջարկի արժեքը /<< դրամ/	Բնակավայրի նկատմամբ գտնվելու տեղադրությունը	Որոգելիություն	Պտղատու ծարերի առկայությունը
1	list.am/item/23356216	Շենիկ	27 000	14 000 000	Գյուղամերձ	Որոգելի	Առկա է
2	list.am/item/23621945	Դալարիկ	2 700	945 000	Հեռագնաց	Առկա չէ	Առկա չէ
3	list.am/item/22392327	Դալարիկ	12 000	3 700 000	Գյուղամերձ	Առկա չէ	Առկա չէ
4	list.am/item/17334367	Դալարիկ	12 000	6 800 000	Գյուղամերձ	Որոգելի	Առկա է

Գնահատվող և համեմատվող հողամասերի տեղադրությունը:



Ճշգրտման գործակցը հանդիսանում է, գնահատողի կողմից կատարված, շուկայական տեղեկատվության 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:

Հ/հ	Աղբյուր	Տարածք	Մակերես /քմ/	Ընդհանուր գին /դրամ/ ՀՀ	1 քմ արժեք /դրամ/ ՀՀ (գնորդի գնառում)	Գնահատվող հողամասի տարածքի գործոն (1.00)- ից տարբերությունը 0.85	Տարածքի գործոն ըստ գտնվելու վայրի (1.00)- ից տարբերությունը 0.91	Տարածքի գործոն ըստ դասակարգման (1.00)- ից տարբերությունը 0.85	Տարածքի գործոն ըստ ենթակառուցվածքների (1.00)- ից տարբերությունը 1.04-12 000 000 դրամ, 1.02-7 000 000 դրամ, 1.00-ից պակաս 7 000 000 դրամ	Ճշգրտված 1 քմ արժեք /դրամ/ ՀՀ
1	.list.am/item/23356216	Շենիկ	27 000	14 000 000	519	0,85	0,91	0,85	1,04	319
2	list.am/item/23621945	Դալարիկ	2 700	945 000	350	1,00	1,00	1,00	1,00	315
3	list.am/item/22392327	Դալարիկ	12 000	3 700 000	308	0,85	1,00	1,00	1,02	241
4	list.am/item/17334367	Դալարիկ	12 000	6 800 000	567	0,85	0,91	0,85	1,02	342
	1 քմ հողի համադրված միջին կշռված արժեք									304

Գնահատվող հողամասի 1 քմ-ի համադրված միջին շուկայական արժեքը գնահատման ամսաթվի դրությամբ կկազմի 304 ՀՀ դրամ, իսկ 5357քմ մակերեսով հողամասի շուկայական արժեքը կկազմի 5357քմ X 304 ՀՀ դրամ = 1 629 473 ՀՀ դրամ՝ ընդունվում է **1 630 000 (մեկ միլիոն վեց հարյուր երեսուն) ՀՀ դրամ**:

Այսպիսով, ՀՀ Արմավիրի մարզ, համայնք Բաղրամյան, գյուղ Դալարիկ (անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 25012021-04-0069 վկայական), հետազոտվող հողամասի բացահայտված հավանական շուկայական արժեքը, առ 24.07.2026թ. դրությամբ, կազմել է՝ **1 630 000 (մեկ միլիոն վեց հարյուր երեսուն) ՀՀ դրամ**:

Ապրանքագետ-փորձագետ՝ Պ.Վ.Գրիգորյանց

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

ՀԵՏԵՎՈՒԹՅՈՒՆ

Հարց.

Որքան է կազմում ՀՀ Արմավիրի մարզի Դալարիկ գյուղի Երիտասարդական փողոցի թիվ 15 հասցեում գտնվող բնակելի տունը և 1150 քմ բնակելի կառուցապատման հողամասը , 04-036-0012-0022 կադաստրային ծածկագրով բնակելի տունը, Արմավիրի մարզի Դալարիկ գյուղում գտնվող , 04-036-0277-0003 կադաստրային ծածկագրով 5370 քմ մակերեսով գյուղատնտեսական նշանակության հողամասի, Արմավիրի մարզի Դալարիկ գյուղում գտնվող, 04-036-0231-0012 կադաստրային ծածկագրով 6500 քմ մակերեսով գյուղատնտեսական նշանակության հողամասի շուկայական արժեքները:

Պատասխան.

1. Այսպսիով, ՀՀ Արմավիրի մարզ, համայնք Բաղրամյան, գյուղ Դալարիկ Երիտասարդական փ. թիվ 15, հասցեի (անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 18122019-04-0069վկայական), հետազոտվող բնակելի տան բացահայտված հավանական շուկայական արժեքը, առ 24.07.2026թ. դրությամբ, կազմել է՝ **14 150 000 (տասչորս միլիոն հարյուր հիսուն հազար) ՀՀ դրամ:**
2. Այսպսիով, ՀՀ Արմավիրի մարզ, համայնք Բաղրամյան, գյուղ Դալարիկ (անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 14022022-04-0029 վկայական), հետազոտվող հողամասի բացահայտված հավանական շուկայական արժեքը, առ 24.07.2026թ. դրությամբ, կազմել է՝ **2 000 000 (երկու միլիոն) ՀՀ դրամ:**
3. ՀՀ Արմավիրի մարզ, համայնք Բաղրամյան, գյուղ Դալարիկ (անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 25012021-04-0069 վկայական), հետազոտվող հողամասի բացահայտված հավանական շուկայական արժեքը, առ 24.07.2026թ. դրությամբ, կազմել է՝ **1 630 000 (մեկ միլիոն վեց հարյուր երեսուն) ՀՀ դրամ:**

Ապրանքագետ-փորձագետ Պ.Վ.Գրիգորյանց

Հետգրություն: Վերը բերված հետևությունները հիմնված են փորձաքննությունը կատարելու մասին որոշմամբ առաջադրված ելակետային տվյալների և ուսումնասիրված նյութերի հետազոտության վրա՝ առանց այդ տվյալների և նյութերի հավաստիությունն ու թույլատրելիությունը երաշխավորելու, քանզի նման գնահատումը բացառապես դատավարական օրենսդրությամբ սահմանված մարմինների լիազորությունների մեջ է:

«ԳԼՈԲԱԼ ՍՈՒՐՎԵՅ» ԴԱՏԱԿԱՆ ՓՈՐՁԱՔՆՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԱՍՈՑԻԱՑԻԱ ՍՊԸ
ՄԱՍՆԱԳԻՏԱՑՎԱԾ ՓՈՐՁԱԳԻՏԱԿԱՆ ՀԱՍՏԱՏՈՒԹՅՈՒՆ
ՀԱ 0226-095 ԵԶՐԱԿԱՑՈՒԹՅԱՆ ՀԱՄԱԿԱՐԳՉԱՅԻՆ ԼՈՒՍԱՆԿԱՐՉԱԿԱՆ ՀԱՎԵԼՎԱԾ
ԸՆԴԱՄԵՆԸ 12 ԼՈՒՍԱՆԿԱՐՆԵՐՈՎ

1.

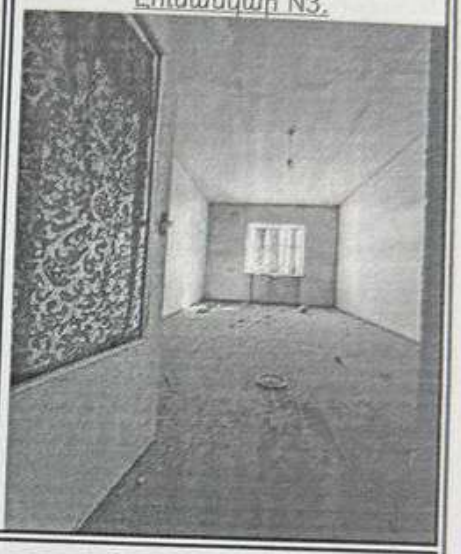
Լուսանկար N1.



Լուսանկար N2.



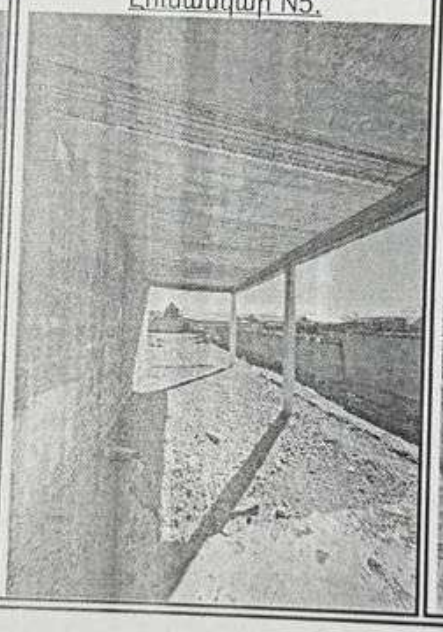
Լուսանկար N3.



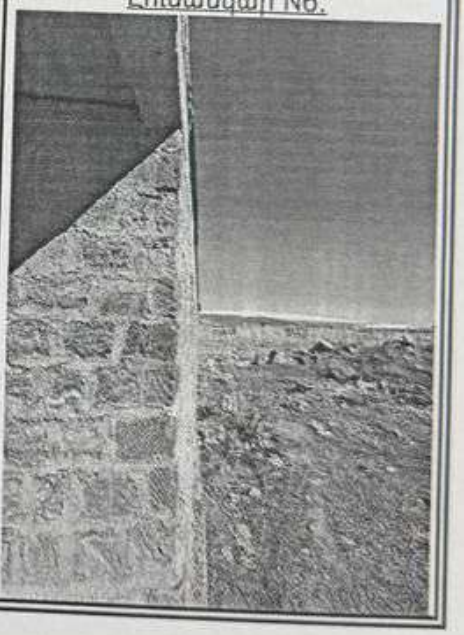
Լուսանկար N4.



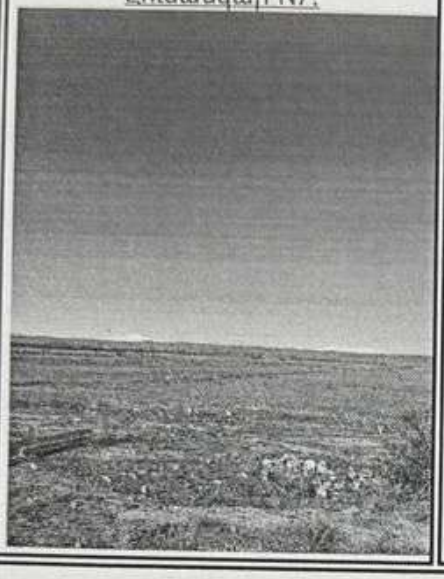
Լուսանկար N5.



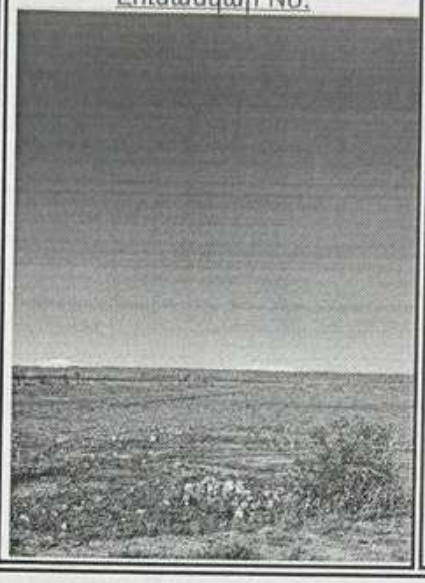
Լուսանկար N6.



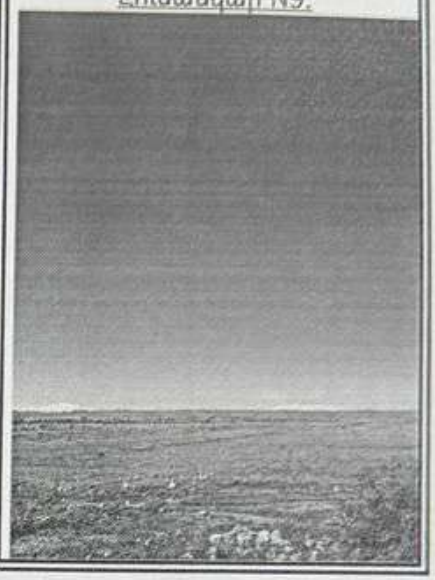
Լուսանկար N7.



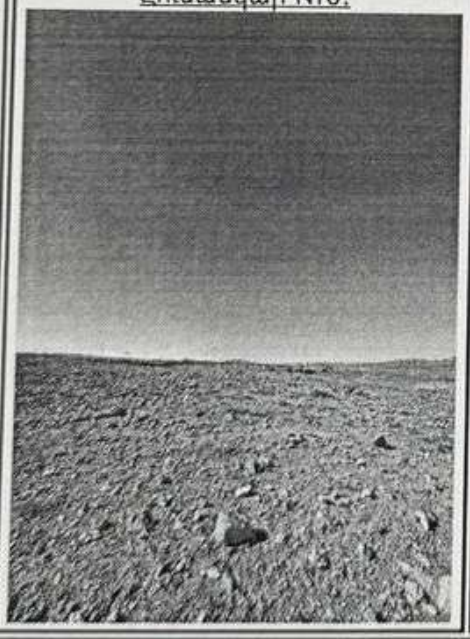
Լուսանկար N8.



Լուսանկար N9.



Լուսանկար N10.



Լուսանկար N11.



Լուսանկար N12.



Ապրանքագետ-փորձագետ՝ Պ.Վ.Գրիգորյանց