

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

Ք.Երևան Իսախովի 10/21, 2-րդ հարկ, 2-րդ սենյակ հեռ. 096-96-69-79, էլ. [hwugb\\_globalsurvey@mail.ru](mailto:hwugb_globalsurvey@mail.ru)

**ԱՏՈՐԱԳՐՈՒԹՅՈՒՆ**

ՀՀ քրեական դատավարության օրենսգրքի 256-րդ հոդվածի 5-րդ մասին համապատասխան «ԳԼՈԲԱԼ ՍՈՒՐՎԵՅ» ԴԱՏԱԿԱՆ ՓՈՐՁԱՔՆՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԱՍՈՑԻԱՑԻԱ ՍՊԸ մասնագիտացված փորձագիտական հաստատության 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**

Հմ՝

№ ՀԱ 1025-167

Համաձայն՝

Թիվ 13713663 կատարողական վարույթի

Փորձաքննության տեսակը՝

Ապրանքագիտական փորձաքննություն:

Փորձաքննության հիմքը՝

ՀԿԱԾ Մալաթիա-Սեբաստիա և Շենգավիթ վարչական շրջանների բաժն

Փորձաքննությունը սկսվել է

2025թ. հոկտեմբերի 24-ին:

Փորձաքննությունն ավարտվել է

2025թ. նոյեմբերի 24-ին:

Փորձագետի երզակացությունը բաղկացած է՝ «08» ութ թերթից՝ շարադրված «08» ութ էջում, կից համակարգչային լուսանկարչական հավելվածը «01» մեկ թերթից՝ պատկերված «01» մեկ էջում, ընդամենը «15» տասնհինգ 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 42 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 և ՀՀ արդարադատության նախարարության դատական փորձագետի որակավորման հանձնաժողովի կողմից տրված շինարարատեխնիկական փորձաքննություններ կատարելու իրավասությամբ՝ անշարժ գույքի գնահատման հետազոտություն՝ վկայական № 236:

**ՓՈՐՁԱԳԵՏԻ ՊԱՐՁԱԲԱՆՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ԱՌԱՋԱԴՐՎԱԾ ՀԱՐՑ(ԵՐ)Ը.**

Որքան է կազմում Շիրակի մարզ, ք. Գյումրի, Գ.Նժդեհի փ., 14 շենք, բն 41-42 հասցեում գտնվող անշարժի շուկայական արժեքը:

**ԱՌԱՋԱԴՐՎԱԾ ՀԱՐՑԵՐԻ ՊԱՐՁԱԲԱՆՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՏՐԱՄԱԴՐՎԱԾ(ԲԱՑԱՀԱՅՏՎԱԾ)**

**ՆՅՈՒԹԵՐՐ ԵՎ ԻՐԵԴԵԼ ԱՊԱՑՈՒՅՑ/ՆԵՐՈԸ ԿԱՄ ՀԵՏԱԶՈՏԵԼԻ ՕԲՅԵԿՏ/ՆԵՐՈԸ**

• Անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման թիվ 2400523 վկայականի պատճենը:

• ՀՀ, մարզ Շիրակ, քաղաք Գյումրի, Գ.Նժդեհի փողոց, 14 շենք, 41-42 բնակարան փոստային հասցեի անշարժ գույքը:

### **ԳՈՐԾԻ ՀԱՄԱՌՈՏ ՀԱՆԳԱՄԱՆՔՆԵՐԸ**

Հարկադիր կատարումն ապահովող ծառայության Մալաթիա-Սեբաստիա և Շենգավիթ վարչական շրջանների բաժին, ավագ հարկադիր կատարող արդարադատության մայոր Հասմիկ Ալեքսանյանը ուսումնասիրելով . . .

### **Պ Ա Ր Զ Ե Ց**

«Հայաստանի բանկերի բանկերի միության ֆին. արբիտրաժ» արբիտրաժային տրիբունալի համաձայն պետկ է՝

գումարի բռնագանձման պահանջի մասին, բավարարել ամբողջությամբ: Պատասխանող Աբոյան Վահան Հովհաննեսի-ից հօգուտ Արդշինբանկ-ի բռնագանձել 1678787.5 ՀՀ դրամ և 21824.3 ՀՀ դրամ արբիտրաժային վճար վորպես վարկի, հաշ....

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 13713663 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



Էջ 2 ընդամենը 8 էջից

նման գնահատումը բացառապես դատավարական օրենսդրությամբ սահմանված մարմինների լիազորությունների մեջ է:

### **ԱՊՐԱՆՔԱԳԻՏԱԿԱՆ ՀԵՏԱԶՈՏՈՒԹՅՈՒՆ**

(նկարագրությունը տրվում է հետազոտության կատարման 24.10.2025թ. դրությամբ)

2025թ. հոկտեմբերի 24-ին «ԳԼՈՐԱԼ ՍՈՒՐՎԵՅ» ԴԱՏԱԿԱՆ ՓՈՐՁԱՔՆՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԱՍՈՑԻԱՑԻԱ ՍՊԸ մասնագիտացված փորձագիտական հաստատության գրասենյակ է մուտքագրվել ՀԿԱԾ Մալաթիա-Սեբաստիա և Շենգավիթ վարչական շրջանների բաժնի,

կատարողական վարույթի որոշումը, փորձագետ նշանակելու մասին:

Համաձայն հարկադիր կատարող հետ  
նախորդ բանավոր համաձայնության՝ փորձագետները 2025թ. հոկտեմբերի 24-ին ժամը մոտ 16:00-ի սահմաններում իրականացրեցին այցելություն՝ ՀՀ, մարզ Շիրակ, քաղաք Գյումրի, Գ.Նժդեհի փողոց, 14 շենք, 41-42 բնակարան փոստային հասցե, որտեղ կատարվել է վերոնշյալ հասցեում գտնվող՝ հետազոտման ենթակա օբյեկտի արտաքինից օրգանոլեպտիկ եղանակով զննման և լուսանկարման աշխատանքները:

Փորձաքննությամբ տեղում հետազոտության կատարմանը ներգրավված և մասնակցում էին հարկադիր կատարողը և սույն հասցեի բնակիչ(ներ)ը, ով(քեր) մատնացույց արեց(ին) հետազոտվող անշարժ գույք(եր)ը և տվեց բանավոր մեկնաբանություններ ու բացատրություններ, ինչպես նաև կատարեց հայտարարություններ դրա(նց) վերաբերյալ: Փորձաքննությամբ տեղազննության ողջ գործընթացը իրականացվեց հարկադիր կատարողի և սույն հասցեի բնակիչ(ներ)ի ներկայությամբ և մասնակցությամբ, որի ավարտին տեղում կազմված անշարժ գույքի արտաքինից տեղազննման ակտի արձանագրությունում՝ չունենալով փորձագետի գործունեության վերաբերյալ առարկություն, դիտողություն և/կամ դժգոհություն, ստորագրվել է վերջիններիս կողմից:

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 Timestamp 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.

#### Անշարժ գույք(եր)ի բնութագիր

Անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման թիվ 2400523 վկայական, տրված 23.06.2007թ

Անշարժ գույքի գտնվելու վայրը (հասցե)՝ ՀՀ, մարզ Շիրակ, քաղաք Գյումրի, Գ.Նժդեհի փողոց, 14 շենք, 41-42 բնակարան

Սեփականատեր(եր)՝

#### Շենքի տվյալները՝

նպատակային նշանակությունը՝ բնակելի

օգտագործման նպատակը՝ բնակարան

մակերեսը՝ 86.67 քմ

իրավունքի տեսակը՝ ընդհանուր համատեղ սեփականություն



Անշարժ գույքի տեղակայման վայրը ըստ Google maps համակարգչային ծրագրի



Սույն ապրանքագիտական փորձաքննության շրջանակներում տեղում օրգանոլեպտիկ եղանակով կատարված հետազոտությամբ պարզվեց հետևյալը.

Հետազոտման օբյեկտի՝ անշարժ գույքի, համառոտ նկարագիր

Փորձագետ(ներ)ի կողմից իրականացվեց հետազոտվող անշարժ գույքի արտաքինից անզեն աչքով ակնադիտական հետազոտություն, լուսանկարում և անշարժ գույքի բաղադրիչների բնութագրերի հաշվառում: Հետազոտվող անշարժ գույքը գտնվում է ՀՀ, մարզ Շիրակ, քաղաք Գյումրի, Գ.Նժդեհի փողոց, 14 շենք, 41-42 բնակարան փոստային հասցեի, 3 հարկանի բազմաբնակարան բնակելի քարե շենքի 1-ին հարկում: Շենքը գտնվում է Գարեգին Նժդեհի պողոտա և Մհեր Մկրտչյանի փողոց խաչմերուկի հատվածում, Շիրակի մարզպետարանի հարևանությամբ: Մուտքի դուռը, ներսի դռները և պատուհանները՝ փայտե: Հատակը՝ մանրահատակ, տախտակ, սալիկ: Առաստաղը և պատերը՝ գաջասվաղված, ներկված, պաստառապատ: Առաստաղի ներքին բարձրությունը՝ 3.1մ: Սանհանգույցը սալիկապատ: Հետազոտվող անշարժ գույքը ապահովված է էլեկտրական հոսանքով, միացված է ջրամատակարարման և կոյուղու ցանցին, գազիֆիկացված է: Ըստ վիճակի ու ներքին հարդարման բնութագրիչների հետազոտման օբյեկտը պայմանականորեն փորձաքննության 6 հիմնական կատեգորիաներից, (0-6) դասակարգվել է «2» կատեգորիայի, որտեղ 6-ը լավագույն կատեգորիան է, 0-ն՝ վատագույնը:

Հետազոտվող օբյեկտ(ներ)ի շուկայական արժեքի բացահայտում (որոշում)

Շուկայական արժեքի հետազոտման մեթոդի ընտրությունը միջազգային պրակտիկայում անշարժ գույքի արժեքի որոշումը կատարվում է երեք ավանդական մեթոդներով՝ համեմատական, ծախսային, եկամտային, որոնցից սույն փորձաքննությամբ կիրառվել են համեմատման և եկամտային մեթոդները:

Համեմատական մեթոդ

Համեմատության համապատասխան միավորի որոշում և արժեքի ճշգրտում՝  
ըստ համեմատության տարրերի

Համեմատման համար, որպես ելակետային ցուցանիշ ընտրվում է անշարժ գույքի 1քմ պայմանագրային վաճառքի գինը կամ առաջարկվող գինը: Հետազոտվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքի բացահայտման նպատակով, դիտարկվել է հետազոտվող տարածքի շրջակայքում վաճառահանված նմանատիպ անշարժ գույքի օբյեկտների վերաբերյալ տեղեկատվությունը:

Տեղեկատվության աղբյուր է հանդիսացել list.am ինտերնետային կայքից ձեռք բերված ելակետային տվյալները: Այնուհետև տվյալ տեղեկատվությունը մշակվել է և արդյունքում ընտրվել են համեմատական միավորները: Համեմատական միավորների վաճառքի համար առաջարկվող գինը ենթարկվել է որոշակի ճշգրտումների, այսինքն առաջարկվող գնից վաճառքի գինը պարզաբանելու համար առաջարկվող գնից կատարվել է 10%-ի չափով նվազեցումներ: Առաջարկվող գներից վաճառքի գներին դուրս գալու նվազեցումների դրույքաչափերը պարզելու համար հիմք են հանդիսացել փորձագետի տեղեկատվական շտեմարանում միևնույն տարածաշրջանի հատման գոտում և նմանատիպ անշարժ գույքի օբյեկտների փաստացի վաճառված և վաճառքի առաջարկվող գների տարբերությունը: Ըստ ներքին հարդարման համեմատական անալոգները դասակարգվել են 0-6 հիմնական խմբերի, որտեղ 6-ը լավագույն խումբն է, 0-ն՝ վատագույն: Մի խմբից մյուսին անցնելու քայլը, 1 քմ մակերեսի հաշվարկով միջինը կազմում է 5 %: Համեմատական միավորները

*(Signature)*

հետազոտվող գույքին համադրելի դարձնելու նպատակով՝ վիճակի խմբից կախված, ենթարկվում են արժեքների համապատասխան ճշգրտումների: Համեմատական միավորների 1 քմ մակերեսի գներից կատարվել են համապատասխան նվազեցումներ կամ ավելացումներ: Դիրքը փողոցի և շրջակա միջավայրի նկատմամբ ունի տարբեր աստիճաններ, որը դասակարգվել է 3 կատեգորիաների լավ, միջին և վատ, որտեղ մի կատեգորիայից մյուսին անցնելու միջին քայլը ընդունվել է 10%: Տրանսպորտային մատչելիությունը բնութագրվում է այնպիսի որակական հատկանիշներ, ինչպիսին են պողոտաների և/կամ մայրուղիների հեռավորությունը հետազոտվող անշարժ գույքից, խաչմերուկի հեռավորությունը հետազոտվող անշարժ գույքից, անձնական և հասարակական տրանսպորտի զբաղեցվածության մակարդակը և ճանապարհի որակը: Տրանսպորտային մատչելիությունը պայմանականորեն դասակարգվել է 3 կատեգորիաների՝ լավ, միջին և վատ, որտեղ մի կատեգորիայից մյուսին անցնելու միջին քայլը կազմում է 10%:

Համեմատական անալոգների տվյալները ճշգրտվել են նաև շենքի տիպի (տեսակ), հարկ/հարկայնության և այլն բաղադրիչներով:

Վերը թվարկված գործառույթների ճշգրտումները ներկայացված են ստորև բերված թիվ 1 աղյուսակում:

Համեմատվող անշարժ գույքի միավորների ճշգրտված արժեքների համադրում  
և համապատասխանեցում մեկ ցուցանիշի կամ միջակայքի

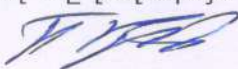
աղյուսակ 1

| Տեղեկատվության աղբյուր    |       |                               | List.am կայք<br>հայտ 21862587 | List.am կայք<br>հայտ 23155856  | List.am կայք<br>հայտ 22523187 |
|---------------------------|-------|-------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|
| Համեմատության միավոր      | Չ/մ   | Հետազոտվող<br>օբյեկտը         | համեմատ.<br>օբյեկտ №1         | համեմատ.<br>օբյեկտ №2          | համեմատ.<br>օբյեկտ №3         |
| Փողոց կամ գտնվելու վայր   |       | Գ.Նժդեհի փ, 14<br>2, 41-42 բն | Գարեգին<br>Նժդեհի պող         | Ղանդիլյան փ-ի<br>1-ին նրբ 21 2 | Ղանդիլյանի<br>փողոց           |
| Առաջարկի գինը             | դր.   |                               | 21200000                      | 23100000                       | 19250000                      |
| Մակերեսը                  | քմ    | 86.67                         | 110.0                         | 100.0                          | 100.0                         |
| 1քմ գինը                  | դր.   |                               | 192727.3                      | 231000.0                       | 192500.0                      |
| Առաջարկի ամսաթիվը         |       | 24.11.2025թ.                  | առ 24.11.2025թ.               | առ 24.11.2025թ.                | առ 24.11.2025թ.               |
| Ուղղումը                  | %     |                               | -10                           | -10                            | -10                           |
| Ուղղումը                  | դր/քմ |                               | 19272.7                       | 23100.0                        | 19250.0                       |
| Ուղղված 1քմ գինը          | դր.   |                               | 173454.5                      | 207900.0                       | 173250.0                      |
| Վիճակ և ներքին հարդարումը |       | 2                             | 2                             | 3                              | 1                             |
| Ուղղումը                  | %     |                               | 0                             | -5                             | 5                             |
| Ուղղումը                  | դր/քմ |                               | 0.0                           | 10395.0                        | 8662.5                        |
| Ուղղված 1քմ գինը          | դր.   |                               | 173454.5                      | 197505.0                       | 181912.5                      |
| Հարկ/հարկայնությունը      |       | 1/3                           | 3/3                           | 1/2                            | 2/2                           |
| Ուղղումը                  | %     |                               | 5                             | 0                              | 5                             |
| Ուղղումը                  | դր/քմ |                               | 8672.7                        | 0.0                            | 9095.6                        |
| Ուղղված 1քմ գինը          | դր.   |                               | 182127.3                      | 197505.0                       | 191008.1                      |
| Դիրքը                     |       | լավ                           | լավ                           | լավ                            | լավ                           |
| Ուղղումը                  | %     |                               | 0                             | 0                              | 0                             |
| Ուղղումը                  | դր/քմ |                               | 0.0                           | 0.0                            | 0.0                           |
| Ուղղված 1քմ գինը          | դր.   |                               | 182127.3                      | 197505.0                       | 191008.1                      |
| Տրանսպորտ մատչելիություն  |       | լավ                           | լավ                           | լավ                            | լավ                           |
| Ուղղումը                  | %     |                               | 0                             | 0                              | 0                             |
| Ուղղումը                  | դր/քմ |                               | 0.0                           | 0.0                            | 0.0                           |
| Ուղղված 1քմ գինը          | դր.   |                               | 182127.3                      | 197505.0                       | 191008.1                      |
| Օբյեկտի 1քմ արժեքը        | դրամ  |                               | 190213.5                      |                                |                               |
| Օբյեկտի արժեքը            | դրամ  |                               | 16 485 801.1                  |                                |                               |

Այսպիսով, ՀՀ, մարզ Շիրակ, քաղաք Գյումրի, Գ.Նժդեհի փողոց, 14 շենք, 41-42 բնակարան հասցեի (անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման թիվ 2400523 վկայական), հետազոտվող անշարժ գույքի բացահայտված հավանական շուկայական արժեքը, հաշվարկված համեմատական մեթոդի կիրառմամբ, առ 24.11.2025թ. դրությամբ կազմել է շուրջ 16 485 801.1 ՀՀ դրամ՝ ընդունվում է 16 500 000 (տասնվեց միլիոն հինգ հարյուր հազար) ՀՀ դրամ:

Եկամտային մեթոդ

Ըստ ներքին հարդարման համեմատական անալոգները դասակարգվել են 0-6 հիմնական խմբերի, որտեղ 6-ը լավագույն խումբն է, 0-ն՝ վատագույն: Մի խմբից մյուսին անցնելու քայլը, 1 քմ



մակերեսի հաշվարկով միջինը կազմում է 5 %: Համեմատական միավորները հետազոտվող գույքին համադրելի դարձնելու նպատակով՝ վիճակի խմբից կախված, ենթարկվում են արժեքների համապատասխան ճշգրտումների: Համեմատական միավորների 1 քմ մակերեսի գներից կատարվել են համապատասխան նվազեցումներ կամ ավելացումներ: Դիրքը փողոցի և շրջակա միջավայրի նկատմամբ ունի տարբեր աստիճաններ, որը դասակարգվել է 3 կատեգորիաների լավ, միջին և վատ, որտեղ մի կատեգորիայից մյուսին անցնելու միջին քայլը ընդունվել է 10%: Տրանսպորտային մատչելիությունը բնութագրվում է այնպիսի որակական հատկանիշների, ինչպիսին են պողոտաների և/կամ մայրուղիների հեռավորությունը հետազոտվող անշարժ գույքից, խաչմերուկի հեռավորությունը հետազոտվող անշարժ գույքից, անձնական և հասարակական տրանսպորտի զբաղեցվածության մակարդակը և ճանապարհի որակը: Տրանսպորտային մատչելիությունը պայմանականորեն դասակարգվել է 3 կատեգորիաների լավ, միջին և վատ, որտեղ մի կատեգորիայից մյուսին անցնելու միջին քայլը կազմում է 10%: Համեմատական անալոգների տվյալները ճշգրտվել են նաև շենքի տիպի (տեսակ), հարկ/հարկայնության և այլն բաղադրիչներով: Ըստ կահավորվածության մակարդակի բնակարանները դասակարգվում են 3 հիմնական կատեգորիայի՝ կահավորված, մասնակի կահավորված և չկահավորված, որտեղ մի կատեգորիայից մյուսին անցնելու քայլը ընդունվել է 10%: Տեղեկատվության աղբյուր է հանդիսացել list.am ինտերնետային կայքից ձեռք բերված ելակետային տվյալները: Վերը թվարկված գործառույթների ճշգրտումները ներկայացված են ստորև բերված թիվ 2 աղյուսակում:

Համեմատական օբյեկտների վերաբերյալ ամփոփ տվյալների և վարձավճարների համապատասխանեցում

աղյուսակ 2

| Տեղեկատվության աղբյուր    |       |                               | List.am կայք<br>հայտ 23144204 | List.am կայք<br>հայտ 23145852 | List.am կայք<br>հայտ 22261268 |
|---------------------------|-------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Համեմատության միավոր      | Չ/մ   | Հետազոտվող<br>օբյեկտը         | համեմատ.<br>օբյեկտ №1         | համեմատ.<br>օբյեկտ №2         | համեմատ.<br>օբյեկտ №3         |
| Փողոց կամ գտնվելու վայր   |       | Գ.Նժդեհի փ, 14<br>2, 41-42 բն | Գարեգին<br>Նժդեհի պող         | Բագրատունյաց<br>հրապարակ 6 2  | Գոգոլի փողոց                  |
| Առաջարկի գինը             | դր.   |                               | 130000                        | 140000                        | 100000                        |
| Մակերեսը                  | քմ    | 86.67                         | 48.0                          | 59.0                          | 40.0                          |
| 1քմ գինը                  | դր.   |                               | 2708.3                        | 2372.9                        | 2500.0                        |
| Առաջարկի ամսաթիվը         |       | 24.11.2025թ.                  | առ 24.11.2025թ.               | առ 24.11.2025թ.               | առ 23.11.2025թ.               |
| Ուղղումը %-ամիսը          | %     |                               | -10                           | -10                           | -10                           |
| Ուղղումը                  | դր/քմ |                               | 270.8                         | 237.3                         | 250.0                         |
| Ուղղված 1քմ գինը          | դր.   |                               | 2437.5                        | 2135.6                        | 2250.0                        |
| Վիճակ և ներքին հարդարումը |       | 2                             | 5                             | 4                             | 4                             |
| Ուղղումը                  | %     |                               | -15                           | -10                           | -10                           |
| Ուղղումը                  | դր/քմ |                               | 365.6                         | 213.6                         | 225.0                         |
| Ուղղված 1քմ գինը          | դր.   |                               | 2071.9                        | 1922.0                        | 2025.0                        |
| Հարկ/հարկայնությունը      |       | 1/3                           | 3/3                           | 3/3                           | 1/2                           |
| Ուղղումը                  | %     |                               | 5                             | 5                             | 0                             |
| Ուղղումը                  | դր/քմ |                               | 103.6                         | 96.1                          | 0.0                           |
| Ուղղված 1քմ գինը          | դր.   |                               | 2175.5                        | 2018.1                        | 2025.0                        |
| Դիրքը                     |       | լավ                           | լավ                           | լավ                           | լավ                           |
| Ուղղումը                  | %     |                               | 0                             | 0                             | 0                             |
| Ուղղումը                  | դր/քմ |                               | 0.0                           | 0.0                           | 0.0                           |
| Ուղղված 1քմ գինը          | դր.   |                               | 2175.5                        | 2018.1                        | 2025.0                        |
| Տրանսպորտ մատչելիություն  |       | լավ                           | լավ                           | լավ                           | լավ                           |
| Ուղղումը                  | %     |                               | 0                             | 0                             | 0                             |
| Ուղղումը                  | դր/քմ |                               | 0.0                           | 0.0                           | 0.0                           |
| Ուղղված 1քմ գինը          | դր.   |                               | 2175.5                        | 2018.1                        | 2025.0                        |
| Կահավորվածության մակարդակ |       | չկահավորված                   | կահավորված                    | կահավորված                    | կահավորված                    |
| Ուղղումը                  | %     |                               | -20.0                         | -20.0                         | -20.0                         |
| Ուղղումը                  | դր/քմ |                               | 435.1                         | 403.6                         | 405.0                         |
| Ուղղված 1քմ գինը          | դր.   |                               | 1740.4                        | 1614.5                        | 1620.0                        |
| Վարձակալության 1քմ արժեքը | դր.   |                               | 1658.29                       |                               |                               |
| Վարձակալության արժեքը     | դրամ  |                               | 143724.4                      |                               |                               |

Այսպիսով փորձաքննությանը տրամադրված անշարժ գույքի 1 քմ համար ամսական վարձավճարը կարող է կազմել շուրջ 1660 ՀՀ դրամ:

Կապիտալիզացիայի գործակցի բացահայտումը իրականացվել է շուկայական խտացման՝ էքստրակցիայի եղանակով:

|                           |                          | աղյուսակ 3 |
|---------------------------|--------------------------|------------|
| Վաճառք                    | Ջուտ գործառնական եկամուտ | Գործակից   |
| 21200000                  | 1749600.0                | 0.083      |
| 23100000                  | 1944000.0                | 0.084      |
| 19250000                  | 1555200.0                | 0.081      |
| Կապիտալավերածման գործակից |                          | 0.082      |

|                                 |  | աղյուսակ 4   |
|---------------------------------|--|--------------|
| Մակերեսը քմ                     |  | 86.67        |
| 1քմ ամսական վարձավճարի արժեքը   |  | 1660.0       |
| Ամիս                            |  | 12           |
| Պոտենցիալ համախառն եկամուտ      |  | 1726466.4    |
| Պարապուրդ և չվճարումներ         |  | 0.9          |
| Իրական համախառն եկամուտ         |  | 1553819.76   |
| Շահագործման և կառավարման ծախսեր |  | 0.9          |
| Ջուտ գործառնական եկամուտ        |  | 1398437.8    |
| Կապիտալիզացիայի գործակից        |  | 0.082        |
| Հաշվարկային արժեք               |  | 17 054 119.3 |

Այսպիսով, ՀՀ, մարզ Շիրակ, քաղաք Գյումրի, Գ.Նժդեհի փողոց, 14 շենք, 41-42 բնակարան հասցեի (անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման թիվ 2400523 վկայական), հետազոտվող անշարժ գույքի բացահայտված հավանական շուկայական արժեքը, հաշվարկված եկամտային մեթոդի կիրառմամբ, առ 26.11.2025թ. դրությամբ կազմել է շուրջ 17 054 119.3 ՀՀ դրամ՝ ընդունվում է 17 100 000 (տասնյոթ միլիոն հարյուր հազար) ՀՀ դրամ:

#### ՀԵՏԱԶՈՏՄԱՆ ԱՐԴՅՈՒՆՔՆԵՐԻ ՎԵՐԼՈՒԾՈՒԹՅՈՒՆ ԵՎ ՀԱՄԱՁԱՅՆԵՑՈՒՄ

Հոտազոտման ընթացքում կիրառված յուրաքանչյուր մեթոդ ունի իրեն բնորոշ թերությունները և առավելությունները, որոնք իրենց հերթին ունեն ուղղակի և անուղղակի ազդեցություն բացահայտված արժեքների վրա: Կշռային ցուցանիշը պարզելիս փորձագետն առաջնորդվել է այն սկզբունքով, թե որքա՞ն է տվյալ մեթոդի կիրառման համար անհրաժեշտ տեղեկատվությունը ամբողջական և հավաստի, որքա՞ն է յուրաքանչյուր մեթոդի կիրառումը արտացոլում հետազոտվող անշարժ գույքի շուկայի իրավիճակը և նրա զարգացման տենդենցները՝ հոտազոտման օրվա դրությամբ: Հետազոտվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքի բացահայտումը (որոշումը) կատարվել է միջազգային չափորոշիչներին համապատասխան: Շուկայական արժեքի բացահայտման ընթացքում փորձագետի կողմից կիրառվել է միջազգային չափորոշիչներով ընդունված համեմատական և եկամտային մեթոդները, որի արդյունքում կիրառված մեթոդները տվել են հետևյալ արդյունքը.

1. Համեմատական մեթոդ - 16 500 000 ՀՀ դրամ,
2. Եկամտային մեթոդ - 17 100 000 ՀՀ դրամ:

Այստեղից, երկու մեթոդներով հետազոտությունները տվել են մոտ արդյունքներ, իսկ արդյունքների շեղումը հաշվարկվում է հետևյալ բանաձևի կիրառմամբ.

$$Ur = \frac{(U_{max} - U_{min})}{U_{max}} \times 100 \% = \frac{(17\ 100\ 000 - 16\ 500\ 000)}{17\ 100\ 000} \times 100 \% = 3.5 \%$$

Այսպիսով, բացառիկ շեղումը կազմում է 3.5 %, ինչը փորձագետի դիտարկմամբ գտնվում է թույլատրելի սահմաններում, քանի որ փորձագետը գտնում է, որ բացառիկ շեղումը սույն ապրանքագիտական փորձաքննության պարագայում՝ հաշվի առնելով հետազոտման օբյեկտի առանձնահատկությունները, չպետք է գերազանցի 20%(±10%) սահմանաչափը: Հետազոտման ընթացքում կիրառված երկու մեթոդները տվեցին մոտ արդյունքներ, ուստի գործադրելով կշռային գործակիցները յուրաքանչյուր մեթոդով ստացած ցուցանիշի նկատմամբ, կպարզենք հետազոտվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը (տես աղյուսակ 5):

աղյուսակ 5.

| Կիրառված մեթոդը | Արժեքը ՀՀ դրամ | Տեսակարար կշիռը% (միջին) | Շուկայական արժեքը ՀՀ դրամ |
|-----------------|----------------|--------------------------|---------------------------|
|-----------------|----------------|--------------------------|---------------------------|

*(Ստորագրություն)*

Էջ 7 ընդամենը 8 էջից

|             |            | կշռված արժեքը) |            |
|-------------|------------|----------------|------------|
| Համեմատական | 16 500 000 | 50 (8 250 000) | 16 800 000 |
| Եկամտային   | 17 100 000 | 50 (8 550 000) |            |

Այսպիսով, ՀՀ, մարզ Շիրակ, քաղաք Գյումրի, Գ.Նժդեհի փողոց, 14 շենք, 41-42 բնակարան հասցեի (անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման թիվ 2400523 վկայական), հետազոտվող անշարժ գույքի բացահայտված հավանական շուկայական արժեքը, առ 24.11.2025թ. դրությամբ կազմել է 16 800 000 (տասնվեց միլիոն ութ 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 ՈՒ Թ Յ ՈՒ Ն

#### Հարց.

Որքան է կազմում Շիրակի մարզ, ք. Գյումրի, Գ.Նժդեհի փ., 14 շենք, բն 41-42 հասցեում գտնվող անշարժի շուկայական արժեքը:

#### Պատասխան.

ՀՀ, մարզ Շիրակ, քաղաք Գյումրի, Գ.Նժդեհի փողոց, 14 շենք, 41-42 բնակարան հասցեի (անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման թիվ 2400523 վկայական), հետազոտվող անշարժ գույքի բացահայտված հավանական շուկայական արժեքը, առ 24.11.2025թ. դրությամբ կազմել է 16 800 000 (տասնվեց միլիոն ութ հարյուր հազար) ՀՀ դրամ:

Մանրամասն տես սույն եզրակացության «Ապրանքագիտական հետազոտություն» բաժնում:

Ապրանքագետ-փորձագետ՝



Պ.Վ.Գրիգորյանց

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

«ԳԼՈՐԱԼ ՍՈՒՐՎԵՅ» ԴԱՏԱԿԱՆ ՓՈՐՁԱՔՆՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԱՍՈՑԻԱՑԻԱ ՍՊԸ  
ՄԱՍՆԱԳԻՏԱՑՎԱԾ ՓՈՐՁԱԳԻՏԱԿԱՆ ՀԱՍՏԱՏՈՒԹՅՈՒՆ  
№ ՀԱ 1025-167 ԵԶՐԱԿԱՑՈՒԹՅԱՆ ՀԱՄԱԿԱՐԳԶԱՅԻՆ ԼՈՒՍԱՆԿԱՐԶԱԿԱՆ  
ՀԱՎԵԼՎԱԾ ԸՆԴԱՄԵՆԸ 15 (ՏԱՍՆՀԻՆԳ) ԼՈՒՍԱՆԿԱՐՆԵՐՈՎ

Լուսանկար N1.



Լուսանկար N2.



Լուսանկար N3.



Լուսանկար N4.



Լուսանկար N5.



Լուսանկար N6.



Լուսանկար N7.



Լուսանկար N8.



Լուսանկար N9.



Լուսանկար N10.



Լուսանկար N11.



Լուսանկար N12.



Լուսանկար N13.



Լուսանկար N14.



Լուսանկար N15.



Փորձագետ- ապրանքագետ



Պ.Վ.Գրիգորյանց