«ԳԼՈԲԱԼ ՍՈՒՐՎԵՅ»
ԴԱՏԱԿԱՆ ՓՈՐՁԱՔՆՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԱՍՈՑԻԱՑԻԱ ՍՊԸ

Ք.Երևան Իսակովի 10/21, 2-րդ հարկ, 2-րդ սենյակ հեռ 096-96-69-79, 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 փորձագետ Պ.Վ.Գրիգորյանցս ծանոթացվել եմ նույն օրենսգրքով սահմանված փորձագետի իրավունքներին ու պարտականություններին, այդ թվում հիմնավոր և անաչառ եզրակացություն տալու փորձագետի պարտավորության մասին:

Փորձագետ–ապրանքագետ՝ Պ.Վ.Գրիգորյանց

ՓՈՐՁԱԳԵՏԻ ԵԶՐԱԿԱՑՈՒԹՅՈՒՆ

Հմ՝ № ՀԱ 1125-190

Համաձայն՝ [redacted] կատարողական վարույթի

Փորձաքննության տեսակը՝ Ապրանքագիտական փորձաքննություն:

Փորձաքննության հիմքը՝ ՀԿԱԾ Արմավիրի մարզային բաժնի ավագ հարկադիր կատարող [redacted] որոշումը փորձագետ նշանակելու մասին:

Փորձաքննությունը սկսվել է 2025թ. նոյեմբերի 03-ին:

Փորձաքննությունն ավարտվել է 2025թ. դեկտեմբերի 03-ին:

Փորձագետի երզակացությունը բաղկացած է՝ «09» ինը թերթից՝ շարադրված «09» ինը էջում, կից համակարգչային լուսանկարչական հավելվածը «01» մեկ թերթից՝ պատկերված «01» մեկ էջում, ընդամենը «9» ինը լուսանկարներով:

Տեղեկություններ փորձաքննությունը կատարող փորձագետների մասին՝

ՓՈՐՁԱԳԵՏ՝ ***Պյոտր Վարդանի Գրիգորյանց*** - ՀԵՏԱԶՈՏՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԵՎ ԴԱՏԱԿԱՆ ՓՈՐՁԱՔՆՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԿԵՆՏՐՈՆ «ԱՆԻԿՈՄ» ՍՊԸ մասնագիտացված փորձագիտական հաստատության գնահատման փորձաքննությունների բաժնի պետ՝ 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 ՊԱՐԶԱԲԱՆՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ԱՌԱՋԱԴՐՎԱԾ ՀԱՐՑ(ԵՐ)Ը.

Որքան է կազմում Արմավիրի մարզ, Ջանֆիդա, սեփ. իր. գր. կշեռքավարի սենյակ /վկ 2111518/ շուկայական արժեքը:

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

[redacted] կատարողական վարույթով 31.10.2025թ.–ի փորձագետ նշանակելու մասին որոշմանը կից փորձաքննությանն է տրամադրվել.

• Անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման թիվ 2111518 վկայականի պատճենը:

• ՀՀ, Արմավիրի մարզ, գյուղ Ջանֆիդա, չորանոց-շկշեռքի փոստային հասցեի անշարժ գույքը:

ԳՈՐԾԻ ՀԱՄԱՌՈՏ ՀԱՆԳԱՄԱՆՔՆԵՐԸ

Հարկադիր կատարումն ապահովող ծառայության Արմավիրի մարզային բաժնի ավագ հարկադիր նատարող [redacted] ուսումնասիրելով թիվ [redacted] կատարողական վարույթի նյութերը.

ՊԱՐԶԵՑ

[redacted]

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 05189389 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:
- ՀՀ Քաղաքաշինության նախարարության կողմից հաստատված շինարարական աշխատանքների խոշորացված ցուցանիշներ (ՇԱԽՑ-2008) ձեռնարկը:
- 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 ստուգելու, քանզի

Էջ 2 ընդամենը 9 էջից

նման գնահատումը բացառապես դատավարական օրենսդրությամբ սահմանված մարմինների լիազորությունների մեջ է:

ԱՊՐԱՆՔԱԳԻՏԱԿԱՆ ՀԵՏԱԶՈՏՈՒԹՅՈՒՆ

(նկարագրությունը փրվում է հեփազոփության կափարման՝28.11.2025թ.դրությամբ)

2025թ. նոյեմբերի 03-ին «ԳԼՈԲԱԼ ՍՈՒՐՎԵՅ» ԴԱՏԱԿԱՆ ՓՈՐՁԱՔՆՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԱՍՈՑԻԱՑԻԱ ՍՊԸ մասնագիտացված փորձագիտական հաստատության գրասենյակ է մուտքագրվել ՀԿԱԾ Արմավիրի մարզային բաժնի ավագ հարկադիր կատարող [redacted] կատարողական վարույթի որոշումը փորձագետ նշանակելու մասին:

Համաձայն ավագ հարկադիր կատարող [redacted] հետ նախորոք բանավոր համաձայնության՝ փորձագետները 2025թ. նոյեմբերի 28-ին ժամը մոտ 16:00-ի սահմաններում իրականացրեցին այցելություն՝ ՀՀ, Արմավիրի մարզ, գյուղ Ջանֆիդա, չորանոց–շկշեռքի փոստային հասցե, որտեղ կատարվել է վերոնշյալ հասցեում գտնվող՝ հետազոտմանն ենթակա օբյեկտի արտաքինից օրգանոլեպտիկ եղանակով զննման և լուսանկարման աշխատանքները:

Փորձաքննությամբ տեղում հետազոտության կատարմանը ներգրավված և մասնակցում էր ավագ հարկադիր կատարող՝ [redacted] ով(քեր) մատնացույց արեց(ին) հետազոտվող անշարժ գույք(եր)ը և տվեց բանավոր մեկնաբանություններ ու բացատրություններ, ինչպես նաև կատարեց(ին) հայտարարություններ դրա(նց) վերաբերյալ: Փորձաքննությամբ տեղազննության ողջ գործընթացը իրականացվեց ավագ հարկադիր կատարող՝ [redacted] 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 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.

Անշարժ գույք(եր)ի բնութագիր

Անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման թիվ 2111518 վկայական, տրված 06.03.2006թ

Անշարժ գույքի գտնվելու վայրը և անվանումը՝ ՀՀ, Արմավիրի մարզ, գյուղ Ջանֆիդա, չորանոց–շկշեռքի

Սեփականատեր(եր)՝ [redacted]

Հողամասի տվյալները՝

կադաստրային համարը՝ 04-083-0001-0013

նպատակային նշանակությունը՝ արդյունաբերական

օգտագործման նպատակը՝ չորանոց–կշեռք կառուցելու համար

մակերեսը՝ 0.11 հա

իրավունքի տեսակը՝ սեփականություն

Շենքի տվյալները՝

կադաստրային համարը՝ 04-083-0001-0013

նպատակային նշանակությունը՝ արտադրական

օգտագործման նպատակը՝ կշեռքավարի սենյակ

մակերեսը՝ 58.6 քմ

իրավունքի տեսակը՝ սեփականություն

Շինության տվյալները

Հ/Հ	Կադաստրային համարը	Օգտագործման նպատակը	Մակերեսը (քմ)	Իրավունքի տեսակը
1		ծածկ-կշեռք	96.0	սեփականություն
2		կիսակառույց մետաղյա կարկ	403.2	սեփականություն

Լրացուցիչ նշումներ, փոփոխություններ հողամասի նկատմամբ սեփականության իրավունքը փոխանցված է ՀՀ 04.10.2005թ թիվ 199-Ն օրենքի 23 հոդվածի պահանջների համաձայն, պայմանով՝ գույքի հետագա օտարման գործարքներից ծակող իրավունքները պետական գրանցում կստանան վճարման պահին գործող հողամասի կադաստրային արժեքի վճարման անդորագիրը ներկայացնելու դեպքում:

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: ՀՀ, Արմավիրի մարզ, գյուղ Ջանֆիդա, չորանոց-շկշեռքի (կադաստրային ծածկագիր 04-083-0001-0013, անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման թիվ 2111518 վկայական) փոստային հասցեի անշարժ գույքի սեփականատեր է հանդիսանում [redacted] Հետազոտվող անշարժ գույքը գտնվում է առափնյա ջրանցքին զուգահեռ փողոցի և 1-ին փողոցի հատման հատվածում, Ջանֆիդա գյուղի վերջնամասում: Հողամասի մակերեսը ըստ փորձաքննությանը տրամադրված սեփականության իրավունքի պետական գրանցման վկայականի կազմում է 1100 քմ: Հողամասի վրա առկա է մեկ հարկանի տուֆ քարե կառույց (կշեռքավարի սենյակ, սեփ. վկ.թիվ 1) և ծածկ-կշեռք (սեփ վկ թիվ 2) կառույց: Սեփականության վկայականում թիվ 3 տակ նշված կիսակառույց մետաղյա կարկաս շինությունը բնության մեջ գոյություն չունի: Կշեռքավարի սենյակ շինությունը իրենից ներկայացնում է մեկ հարկանի տուֆ քարե կառույց, միջհարկային ծածկը երկատ բետոնյա սալ, դուռը և պատուհանը բացակայում են առաստաղը, պատերը և հատակը առանց հարդարման: Առաստաղի ներքին բարձրությունը 2.4մ: Ծածկ-կշեռք (սեփ վկ թիվ 2) կառույցը իրենից ներկայացնում է մետաղական կոնստրուկցիաներով զոդվաց, թիթեղով ծածկված, կշեռքի համար նախատեսված բետոնյա հիմքով շինություն: Ծածկի մեց մասը բացակայում է, մետաղյա կոնստրուկցիանները գտնվում են կարոզիացված, դեֆորմացված վիճակում: Անշարժ գույքը գտնվում է տարածագնահատման գոտիականության 15-րդ գոտում: Հողամասի 1 քմ կադաստրային արժեքը հետազոտման պահի դրությամբ կազմում է 792 ՀՀ դրամ, հողամասի ընդհանուր 1100 քմ մակերեսի կադաստրային արժեքը կազմում է 871 200 ՀՀ դրամ:

Լուսանկարները ներկայացված են սույն փորձագետի եզրակացությանը կից համակարգչային լուսանկարչական հավելվածում:

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

Ծախսային մեթոդ

Ծախսային մեթոդի գործընթացը՝

- Շինության վերականգնման կամ փոխարինման արժեքի հաշվարկը
- Շինության վերականգման կամ փոխարինման արժեքի որոշում հաշվի առած ձեռնարկատիրական շահույթը

Էջ 4 ընդամենը 9 էջից

- Ձեռնարկատիրական շահույթի որոշումը
- Շինության կուտակված մաշվածության հաշվարկումը
- Հողամասի արժեքի որոշում
- Շինության վերականման կամ փոխարինման արժեքը հաշվի առնելով հողամասի արժեքը և շինության կուտակված մաշվածությունը

Հողամաս(եր)ի արժեքի բացահայտում (որոշում)

Հողամասի շուկայական արժեքը որոշելու համար կօգտագործվի համեմատական մեթոդը: Փաստացի առք ու վաճառքի մասին բավարար քանակությամբ արժանահավատ տվյալների բացակայության պատճառով փորձագետի կողմից ուսումնասիրվել է տվյալ տարածագոտում վաճառքի հանված տնամերձ նշանակության ազատ շուկան: Ուսումնասիրությունները անցկացվել են List.am կայքում առկա՝ համապատասխան տեղեկատվության կիրառման միջոցով:

Համեմատական մեթոդը կիրառվում է հետևյալ գործողությունների հաջորդականությամբ՝

- համանման անշարժ գույքի համար շուկայական վիճակի վերլուծություն և վերլուծության համար արժանահավատ տեղեկատվության ընտրություն,
- համեմատության համապատասխան միավորի որոշում,
- համեմատության անհրաժեշտ տարրերի առանձնացում,
- համեմատության միավորների արժեքի ճշգրտում՝ ըստ համեմատության տարրերի,
- համապատասխանեցումը մեկ ցուցանիշին կամ հետազոտվող անշարժ գույքի արժեքի միջակայքին:

Համեմատության համապատասխան միավորի որոշում և արժեքի ճշգրտում՝ ըստ համեմատության տարրերի

Համեմատման համար, որպես ելակետային ցուցանիշ ընտրվում է 1քմ հողամասի պայմանագրային վաճառքի գինը կամ առաջարկվող գինը: Համեմատական միավորների վաճառքի համար առաջարկվող գինը ենթարկվել է որոշակի ճշգրտումների, այսինքն առաջարկվող գնից վաճառքի գնին դուրս գալու համար առաջարկվող գնից կատարվել է 10% չափով նվազեցումներ: Առաջարկվող գներից վաճառքի գներին դուրս գալու նվազեցումների դրույքաչափերը հաշվարկելու համար հիմք են հանդիսացել փորձագետի տեղեկատվական շտեմարանում միևնույն տարածգնահատման գոտում և նմանատիպ անշարժ գույքի օբյեկտների փաստացի վաճառված և վաճառքի առաջարկվող գների տարբերությունը:

Համեմատական հողամասերի գների նկատմամբ կիրառվել է դիրքի և տրանսպորտային մատչելիության գործակիցներ, համաձայն որի՝ ըստ մատչելիության հողամասերը դասակարգվում են երեք կատեգորիայի՝ լավ, միջին և վատ, որտեղ մի կատեգորիայից մյուսին անցնելու միջին քայլը կազմում է 10% համապատասխանաբար (սկսած լավից):

Համապատասխանեցումը մեկ ցուցանիշին կամ հետազոտվող անշարժ գույքի՝ հողամասի արժեքի միջակայքին

աղյուսակ 1.1

Տեղեկատվության աղբյուր			List.am կայք հայտ 23057662	List.am կայք հայտ 22664485	List.am կայք հայտ 18261786
Համեմատության էլեմենտը	Չ\մ	Գնահատվող օբյեկտը	Համեմատ. օբյեկտ №1	Համեմատ. օբյեկտ №2	Համեմատ. օբյեկտ №3
Գտնվելու վայրը		գ. Ջանֆիդա, չորանոց-շկշեռքի	գ. Ջանֆիդա 8-րդ փողոց	գ. Ջանֆիդա	գ.Նալբանդյան
Առաջարկի գինը	դր.		3600000	2700000	8500000
Հող-սի մակերես	քմ	1100	1670	5669	16000
1 քմ. գին			2155.7	476.3	531.3
Հետազոտման ամսաթիվ		02.12.2025թ	առ 29.10.2025թ	առ 18.11.2025թ	առ 11.11.2025թ
Ուղղումը	%		-20	-20	-20
Ուղղումը	դր./քմ		431.1	95.3	53.1
Ուղղված 1 քմ գինը	դր.		1724.6	381.0	478.1
Նպատակային նշանակ		արդյունաբերական	բնակավայրերի	գյուղատնտեսական	գյուղատնտեսական
Ուղղումը	%		-10	100	100
Ուղղումը	դր./քմ		172.5	381.0	478.1
Ուղղված 1 քմ գինը	դր.		1552.1	762.0	956.3
Օգտագործ. նպատակ		չոր.-կշեռք կառ համ.	տնամեձ	այգի	այգի
Ուղղումը	%		0	100	100

Ուղղումը	դր./քմ		0.0	762.0	956.3
Ուղղված 1 քմ գինը	դր.		1552.1	1524.1	1912.5
Տրանսպորտային մատչել.		միջին	միջին	միջին	միջին
Ուղղումը	%		0	0	0
Ուղղումը	դր./քմ		0.0	0.0	0.0
Ուղղված 1 քմ գինը	դր.		1552.1	1524.1	1912.5
Դիրքը		միջին	միջին	միջին	լավ
Ուղղումը	%		0	0	-20
Ուղղումը	դր./քմ		0.0	0.0	382.5
Ուղղված 1 քմ գինը	դր.		1552.1	1524.1	1530.0
Կադաստրային արժեք			-792.0	-792.0	-792.0
Ուղղված 1քմ գինը	դր.		2344.1	2316.1	2322.0
Հողամասի 1 քմ արժեք	դր.	743.4			
Հողամասի արժեք	դր.	817 730.5			

Այսպիսով, ՀՀ, Արմավիրի մարզ, գյուղ Ջանֆիդա, չորանոց-շկշեռքի հասցեի (կադաստրային ծածկագիր՝ 04-083-0001-0013, անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման թիվ 2111518 վկայական), հետազոտվող անշարժ գույքի հողամասի, բացահայտված հավանական շուկայական արժեքը, հաշվարկված համեմատական մեթոդի կիրառմամբ, առ 02.12.2025թ դրությամբ կլորացված կազմել է՝ 800 000 (ութ հարյուր հազար) ՀՀ դրամ:

Շինությունների վերարտադրման (կամ փոխարինման) արժեքի (ծախսերի) բացահայտում (որոշում)

Շենք-շինությունների վերականգման կամ փոխարինման արժեքի (վերարտադրման ծախսեր) հաշվարկը, կուտակային մաշվածության և վերարտադրման արժեքների գնահատումը: Վերարտադրման ծախսերը - դա (վերարտադրման կամ փոխարինման) գնահատման ամսաթվի դրությամբ գնահատվող (հետազոտվող) անշարժ գույքի ճշգրիտ պատճենի կամ նմանատիպ օգտակարությամբ և նշանակությամբ անշարժ գույքի (ժամանակակից պահանջներին համապատասխանող փոխարինիչի) ստեղծման համար անհրաժեշտ ծախսերի հանրագումարն է, հաշվարկված շուկայական գներով:

Շինությունների վերարտադրման ծախսերը հաշվարկելու նպատակով փորձագետի կողմից իրականացվել են, գնահատվող գույքի անալոգների կառուցման արժեքների վերաբերյալ մշտադիտարկումներ և լիցենզավորված շինարարական կազմակերպություններից և շինարարական աշխատանքները մատուցող անհատ ձեռներեսներից կատարված հարցումներ, որոնց արդյունքում փորձագետը հանգել է այն եզրակացությանը, որ հետազոտվող օբյեկտին նմանատիպ կառույցների (կշեռքավարի սենյակ) համար, 1 քմ-ի վերարտադրության, կառուցման արժեքը. ներառյալ բոլոր հավելումները և հարկերը, գնահատման օրվա դրությամբ կազմում է ԱՄՆ 50$- 70$, կամ 19125 ՀՀ դրամից մինչև 26775 ՀՀ դրամ, միջինը 22950 ՀՀ դրամ, իսկ օժանդակ շինության (մետաղյա ծածկոց), 1 քմ-ի վերարտադրության, կառուցման արժեքը. ներառյալ բոլոր հավելումները և հարկերը, գնահատման օրվա դրությամբ կազմում է ԱՄՆ 30$- 40$, կամ 11475 ՀՀ դրամից մինչև 15300 ՀՀ դրամ, միջինը 13387.5 ≈ 13400 ՀՀ դրամ:

Այստեղից հետազոտվող անշարժ գույքի շինությունների վերարտադրման (կամ փոխարինման) արժեքը, առանց մաշվացություններից կհաշվարկվի հետևյալ կերպ՝

կշեռքավարի սենյակ՝ 22950 x 58.6 = 1 344 870 ≈ 1 350 000 (մեկ միլիոն երեք հարյուր հիսուն հազար) ՀՀ դրամ:

մետաղյա ծածկոց՝ 13400 x 96.0 = 1 286 400 ≈ 1 300 000 (մեկ միլիոն երեք հարյուր հազար) ՀՀ դրամ:

Մաշվածության հետ կապված ճշգրտումները դիտարկվում են հետևյալ տեսակների համար.

Ֆիզիկական մաշվածություն: Ֆիզիկական մաշվածությունը անշարժ գույքի շահագործման ընթացքում գնի կորուստ է առաջացնում, բնական ֆիզիկական ծերացման և բնության ուժերի ազդեցության արդյունքում, ուստի շինությունների շինարարական կոնստրուկտիվ էլեմենտներն ունեն փոխարինման կամ հիմնանորոգման կարիք, որի արդյունքում էլ ծագում է ֆիզիկական մաշվածություն: Ֆիզիկական մաշվածության հաշվարկը կատարվել է ըստ Հայաստանի Հանրապետության Քաղաքաշինության Կոմիտեի Նախագահի «23» դեկտեմբերի 2024 թ. N 31-Ն «Կառուցվող, հիմնանորոգվող, վերակառուցվող, վերականգնվող, ուժեղացվող, ընդլայնվող, արդիականացվող, վերազինվող, նորոգվող, քանդվող կամ ապամոնտաժվող շենքերի և

էջ 6 ընդամենը 9 էջից

շինությունների, կառուցվածքների, շինարարական աշխատանքների տեսակների արժեքի խոշորացված ցուցանիշները»-ի հաստատման մասին հրամանի և ՀՀ Քաղաքաշինության Նախարարության «Հայկական սեյսմակայուն շինարարության և կառուցվածքների պահպանման ԳՀԻ» ՓԲԸ կողմից 2006թ. հրապարակված «Բնակելի, հասարակական և արտադրական շենքերի տեխնիկական վիճակի հետազննության մեթոդական ցուցումների»: Կիրառվել է շենք շինությունների հետազննության դիտողական ձևը: Առանձին կոնստրուկցիաների, տարրերի վնասվածքների քանակական գնահատականը, վերածվել է ֆիզիկական մաշվածքի ճշգրտման գործակցի: Շենքերի դիտողական հետազննության ժամանակ ի հայտ են բերվում և նշվում են (անհրաժեշտության դեպքում լուսանկարահանվում են) երևացող թերությունները, դեֆորմացիաները, կոնստուկցիաների տարրերի չափերի, ձևի ու դիրքի շեղումները, ճաքերի առկայությունն ու տեղաբաշխման բնույթը, ինչպես նաև մեխանիկական, կոռոզիոն, կենսաբանական, այրվածքային և այլ տիպի վնասվածքները: Առանձին կոնստրուկցիաների, տարրերի վնասվածքների քանակական գնահատականը այնուհետև վերածվում է ֆիզիկական մաշվածքի տոկոսաչափի համաձայն մեթոդական ցուցումների:

աղյուսակ 2.1

Ֆիզիկական մաշվածքի հաշվարկ						
N/N	Աշխատանքի անվանումը	Տեսակարար կշիռը ըստ աշխատանքի տեսակի	Տեսակարար կշիռը ըստ աշխատանքի տեսակի	Ֆիզիկական մաշվածությունը	Ֆիզիկական մաշվածության	Մնացորդային արժեքը դրամ
		%	ՀՀ դրամ	%	ՀՀ դրամ	ՀՀ դրամ
1	Հողային աշխատանքներ	3,0%	40500	0%	0	40500
2	Հիմնային աշխատանքներ և նկուղի պատեր	17,0%	229500	0%	0	229500
3	Միաձույլ երկաթբետոնե կառուցվածքներ	35,0%	472500	30%	141750	330750
4	Պատեր և միջնորմներ	7,0%	94500	40%	37800	56700
5	Տանիք	12,0%	162000	100%	162000	0
6	Դռներ և պատուհաններ	7,0%	94500	100%	94500	0
7	Հատակներ	5,0%	67500	100%	67500	0
8	Ներքին հարդարում	8,0%	108000	100%	108000	0
9	Արտաքին հարդարում	4,0%	54000	100%	54000	0
10	Այլ աշխատանքներ	2,0%	27000	50%	13500	13500
	Ընդամենը	**100,00%**	**1350000**		**679050**	**670950**

Այսպիսով, ՀՀ, Արմավիրի մարզ, գյուղ Ջանֆիդա, չորանոց-շկշեռքի հասցեի (կադաստրային ծածկագիր՝ 04-083-0001-0013, անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման թիվ 2111518 վկայական), հետազոտվող անշարժ գույքի կշեռքավարի սենյակ շինության, բացահայտված հավանական շուկայական արժեքը, հաշվարկված ծախսային մեթոդի կիրառմամբ, առ 02.12.2025թ դրությամբ կլորացված կազմել է՝ 670 000 (վեց հարյուր յոթանասուն հազար) ՀՀ դրամ:

աղյուսակ 2.2

Ֆիզիկական մաշվածքի հաշվարկ						
N/N	Աշխատանքի անվանումը	Տեսակարար կշիռը ըստ աշխատանքի տեսակի	Տեսակարար կշիռը ըստ աշխատանքի տեսակի	Ֆիզիկական մաշվածությունը	Ֆիզիկական մաշվածության	Մնացորդային արժեքը դրամ
		%	ՀՀ դրամ	%	ՀՀ դրամ	ՀՀ դրամ
1	Հողային աշխատանքներ	5.0%	65000	0%	0	65000
2	Մետաղական կոնսևուկցիաներ	43.0%	559000	70%	391300	167700

էջ 7 ընդամենը 9 էջից

3	Միաձույլ երկաթբետոնե կառուցվածքներ	50.0%	650000	30%	195000	
4	Այլ աշխատանքներ	2.0%	26000	50%	13000	13000
	Ընդամենը	**100,00%**	**1300000**		**599300**	**700700**

Այսպիսով, ՀՀ, Արմավիրի մարզ, գյուղ Ջանֆիդա, չորանոց-շկշեռքի հասցեի (կադաստրային ծածկագիր՝ 04-083-0001-0013, անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման թիվ 2111518 վկայական), հետազոտվող անշարժ գույքի ծածկ-կշեռք կառույցի, բացահայտված հավանական շուկայական արժեքը, հաշվարկված ծախսային մեթոդի կիրառմամբ, առ 02.12.2025թ դրությամբ կլորացված կազմել է՝ 700 000 (յոթ հարյուր հազար) ՀՀ դրամ:

Հետազոտվող անշարժ գույքի (ՀՀ, Արմավիրի մարզ, գյուղ Ջանֆիդա, չորանոց-շկշեռքի հասցեի (կադաստրային ծածկագիր՝ 04-083-0001-0013, անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման թիվ 2111518 վկայական)) բացահայտված հավանական ընդհանուր շուկայական արժեքը, առ 02.12.2025թ դրությամբ կհաշվարկվի հետևյալ կերպ՝

800 000 + 670 000 + 700 000 = 2 170 000 (երկու միլիոն հարյուր յոթանասուն հազար) ՀՀ դրամ:

Այսպիսով, ՀՀ, Արմավիրի մարզ, գյուղ Ջանֆիդա, չորանոց-շկշեռքի հասցեի (կադաստրային ծածկագիր՝ 04-083-0001-0013, անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման թիվ 2111518 վկայական), հետազոտվող անշարժ գույքի, բացահայտված հավանական շուկայական արժեքը, առ 02.12.2025թ դրությամբ կազմել է՝ 2 170 000 (երկու միլիոն հարյուր յոթանասուն հազար) ՀՀ դրամ:

Ընդվորում՝

Հողամաս՝ 800 000 (ութ հարյուր հազար) ՀՀ դրամ;

Կշեռքավարի սենյակ շինություն՝ 670 000 (վեց հարյուր յոթանասուն հազար) ՀՀ դրամ;

Ծածկ-կշեռք կառույց՝ 700 000 (յոթ հարյուր հազար) ՀՀ դրամ:

ՀԵՏԱԶՈՏՄԱՆ ԱՐԴՅՈՒՆՔՆԵՐԻ ՎԵՐԼՈՒԾՈՒԹՅՈՒՆ ԵՎ ՀԱՄԱՁԱՅՆԵՑՈՒՄ

Հետազոտման ընթացքում կիրառված յուրաքանչյուր մեթոդ ունի իրեն բնորոշ թերություններ և առավելություններ, որոնք իրենց հերթին ունեն ուղղակի և անուղղակի ազդեցություն բացահայտված արժեքների վրա:

Սույն փորձաքննության շրջանակում կշռային ցուցանիշը որոշելիս 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 ծախսային մեթոդները, որի արդյունքում կիրառված մեթոդները տվել է հետևյալ արդյունքը.

ՀՀ, Արմավիրի մարզ, գյուղ Ջանֆիդա, չորանոց-շկշեռքի հասցեի (կադաստրային ծածկագիր՝ 04-083-0001-0013, անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման թիվ 2111518 վկայական), հետազոտվող անշարժ գույքի, բացահայտված հավանական շուկայական արժեքը, առ 02.12.2025թ դրությամբ կազմել է՝ 2 170 000 (երկու միլիոն հարյուր յոթանասուն հազար) ՀՀ դրամ:

Ընդվորում՝

Հողամաս՝ 800 000 (ութ հարյուր հազար) ՀՀ դրամ;

Կշեռքավարի սենյակ շինություն՝ 670 000 (վեց հարյուր յոթանասուն հազար) ՀՀ դրամ;

Ծածկ-կշեռք կառույց՝ 700 000 (յոթ հարյուր հազար) ՀՀ դրամ:

Փորձագետ-ապրանքագետ՝ Պ.Վ.Գրիգորյանց

Էջ 8 ընդամենը 9 էջից

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

ՀԵՏԵՎՈՒԹՅՈՒՆ

Հարց.

Որքան է կազմում Արմավիրի մարզ, Ջանֆիդա, սեփ. իր. գր. կշեռքավարի սենյակ /վկ 2111518/ շուկայական արժեքը:

Պատասխան.

ՀՀ, Արմավիրի մարզ, գյուղ Ջանֆիդա, չորանոց-շկշեռքի հասցեի (կադաստրային ծածկագիր՝ 04-083-0001-0013, անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման թիվ 2111518 վկայական), հետազոտվող անշարժ գույքի, բացահայտված հավանական շուկայական արժեքը, առ 02.12.2025թ դրությամբ կազմել է՝ 2 170 000 (երկու միլիոն հարյուր յոթանասուն հազար) ՀՀ դրամ:

Ընդվորում՝

Հողամաս՝ 800 000 (ութ հարյուր հազար) ՀՀ դրամ;

Կշեռքավարի սենյակ շինություն՝ 670 000 (վեց հարյուր յոթանասուն հազար) ՀՀ դրամ;

Ծածկ-կշեռք կառույց՝ 700 000 (յոթ հարյուր հազար) ՀՀ դրամ:

Մանրամասն տես սույն եզրակացության «Ապրանքագիտական հետազոտություն» բաժնում:

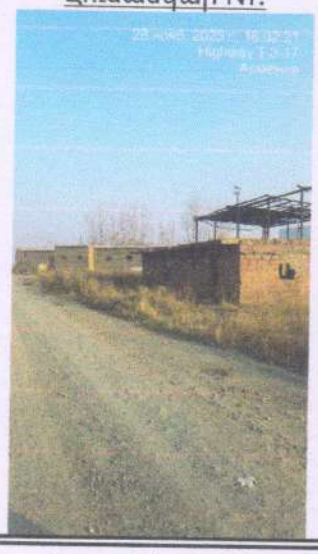
Փորձագետ-ապրանքագետ՝ Պ.Վ.Գրիգորյանց
վկայականներ № 236 և № 273

Հետգրություն: 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:

Էջ 9 ընդամենը 9 էջից

«ԳԼՈԲԱԼ ՍՈՒՐՎԵՅ» ԴԱՏԱԿԱՆ ՓՈՐՁԱՔՆՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԱՍՈՑԻԱՑԻԱ ՍՊԸ
ՄԱՍՆԱԳԻՏԱՑՎԱԾ ՓՈՐՁԱԳԻՏԱԿԱՆ ՀԱՍՏԱՏՈՒԹՅՈՒՆ
№ ՀԱ 1125-190 ԵԶՐԱԿԱՑՈՒԹՅԱՆ ՀԱՄԱԿԱՐԳՉԱՅԻՆ ԼՈՒՍԱՆԿԱՐՉԱԿԱՆ
ՀԱՎԵԼՎԱԾ ԸՆԴԱՄԵՆԸ 9 (ԻՆԸ) ԼՈՒՍԱՆԿԱՐՆԵՐՈՎ

Լուսանկար N1.

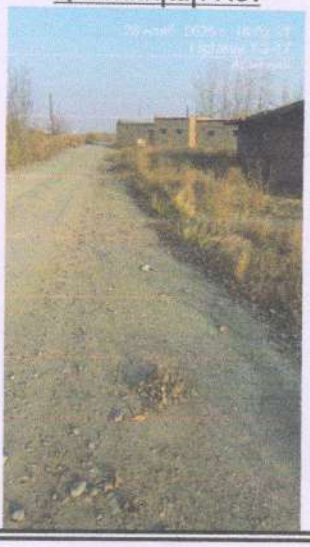


Լուսանկար N2.

Լուսանկար N3.

Լուսանկար N4.

Լուսանկար N5.



Լուսանկար N6.

Լուսանկար N7.

Լուսանկար N8.

Լուսանկար N9.

Փորձագետ- ապրանքագետ Պ.Վ.Գրիգորյանց