

«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

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:

Փորձագետ-ապրանքագետ՝

Պ.Վ.Գրիգորյանց

ՓՈՐՁԱԳԵՏԻ ԵԶՐԱԿԱՑՈՒԹՅՈՒՆ

ՀԱ՝

№ ՀԱ 1025-170

Համաձայն՝

Թիվ 13434735 կատարողական վարույթի

Փորձաքննության տեսակը՝

Ապրանքագիտական փորձաքննություն:

Փորձաքննության հիմքը՝

ՀԿԱԾ Շիրակի մարզային բաժնի, հարկադիր կատարող արդարադատության կապիտան Լ.Գնտունիի 23.10.2025թ. թիվ 13434735 կատարողական վարույթի որոշումը փորձագետ նշանակելու մասին:

Փորձաքննությունը սկսվել է

2025թ. հոկտեմբերի 24-ին:

Փորձաքննությունն ավարտվել է

2025թ. նոյեմբերի 24-ին:

Փորձագետի երզակացությունը բաղկացած է՝ «09» ինը թերթից՝ շարադրված «09» բնը 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** - 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 տնտեսական օբյեկտների և արտադրանքի՝ շինարարությունաբերական՝ շինարարական առույցների, 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 Արարատ բանկ ՓԲԸ-ում գրավադրված՝ ՀՀ, Շիրակի մարզ, ք.Գյումրի, Կնունյանց փող., թիվ 80 հասցեի անշարժ գույքի շուկայական արժեքը:

ԱՌԱՋԱԴՐՎԱԾ ՀԱՐՑԵՐԻ ՊԱՐՁԱԲԱՆՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՏՐԱՄԱԴՐՎԱԾ(ԲԱՑԱՀԱՅՏՎԱԾ) ՆՅՈՒԹԵՐԸ ԵՎ ԻՐԵՂԵՆ ԱՊԱՑՈՒՅՑ(ՆԵՐ)Ը ԿԱՄ ՀԵՏԱԶՈՏԵԼԻ ՕՐՅԵԿՏ(ՆԵՐ)Ը

Թիվ 13434735 կատարողական վարույթով 24.10.2025թ.-ի փորձագետ նշանակելու մասին որոշմանը կից փորձաքննությանն է տրամադրվել:

• Անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման թիվ 2645331 վկայականի և հողամասի և շինությունների հատակագիծ էջերի պատճենը:

• ՀՀ, Շիրակի մարզ, ք. Գյումրի, Կնունյանց փողոց, թիվ 80 բնակելի տուն փոստային հասցեի անշարժ գույքը:

ԳՐԻԾԻ ՀԱՄԱՌՈՏ ՀԱՆԳԱՄԱՆՔՆԵՐԸ

Հարկադիր կատարումն ապահովող ծառայության Շիրակի մարզային բաժնի, հարկադիր կատարող արդարադատության կապիտան Լուսինե Գնտունին ուսումնասիրելով թիվ 13434735 կատարողական վարույթի նյութերը.

Պ Ա Ր Զ Ե Ց

«Հայաստանի բանկերի բանկերի միության հին պաշտոնաթիվ» արքիտրաժայի տրիբունալի համաձայն պետք է՝ պատասխանող ig հոգուտ ԱՐԱՄԱՏԲԱՆԿ-ի կատարել բռնագանձում:

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

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

Ո Ր Ո Շ Ե Ց

Թիվ 13434735 կատարողական վարույթով նշանակել փորձագետ, որի կատարումը հանձնարարել «Գլոբալ Սուրվեյ» դատական փորձագիտական ասոցիացիա ՍՊԸ-ին:

ՕԳՏԱԳՐԻԾՎԱԾ ՆՈՐՄԱՏԻՎԱՅԻՆ ԵՎ ԻՐԱՎԱԿԱՆ ԱԿՏԵՐ, ՄԵԹՈԴԱԿԱՆ ԵՎ ՄԱՍՆԱԳԻՏԱԿԱՆ ԳՐԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ, ՏԵՂԵԿԱՏՎՈՒԹՅԱՆ ԱՂԲՅՈՒՆ

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 երաշխավորելու, քանզի

Էջ 2 ընդհանուր 9 էջից

նման գնահատումը բացառապես դատավարական օրենսդրությամբ սահմանված մարմինների լիազորությունների մեջ է:

ԱՊՐԱՆՔԱԳԻՏԱԿԱՆ ՀԵՏԱԶՈՏՈՒԹՅՈՒՆ

(նկարագրությունը տրվում է հետազոտության կատարման՝ 23.10.2025թ. դրությամբ)

2025թ. հոկտեմբերի 23-ին «ԳԼՈՒԲԱԼ ՍՈՒՐՎԵՅ» ԴԱՏԱԿԱՆ ՓՈՐՁԱՔՆՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԱՍՈՑԻԱՑԻԱ ՍՊԸ մասնագիտացված փորձագիտական հաստատության գրասենյակ է մուտքագրվել ՀԿԱԾ Շիրակի մարզային բաժնի, հարկադիր կատարող արդարադատության կապիտան Լուսինե Գնտունիի 23.10.2025թ. թիվ կատարողական վարույթի որոշումը փորձագետ նշանակելու մասին:

Համաձայն հարկադիր կատարող արդարադատության կապիտան Լուսինե Գնտունիի հետ նախորոք բանավոր համաձայնության՝ փորձագետները 2025թ. հոկտեմբերի 23-ին ժամը մոտ 18:00-ի սահմաններում իրականացրեցին այցելություն՝ ՀՀ, Շիրակի մարզ, ք.Գյումրի, Կնունյանց փողոց, թիվ 80 բնակելի տուն 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 էին հարկադիր կատարողի 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(ին) 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 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 2645331 վկայական, տրված 16.03.2010թ

Անշարժ գույքի գտնվելու վայրը և անվանումը՝ ՀՀ, Շիրակի մարզ, ք.Գյումրի, Կնունյանց փողոց, թիվ 80 բնակելի տուն

Հողամասի տվյալները՝

կադաստրային համարը՝ 08-001-0623-0008

նպատակային նշանակությունը՝ բնակավայրերի

օգտագործման նպատակը՝ բնակ. կառուցման և սպասարկման համար

մակերեսը՝ 0.0425 հա

իրավունքի տեսակը՝ սեփականություն

Շենքի տվյալները՝

կադաստրային համարը՝ 08-001-0623-0008-001

նպատակային նշանակությունը՝ բնակելի

օգտագործման նպատակը՝ բնակելի տուն

մակերեսը՝ 108.01 քմ, նկուղ 37.23 քմ / 214.41 քմ

իրավունքի տեսակը՝ սեփականություն

Լրացուցիչ նշումներ, փոփոխություններ ինքն. շին.հ. մաթյան թիվ 108

Ինքնական շինություն՝ 1-1) ձեղնահարկ 52.53/57.05, 2) օժանդակ շինություն 41.5/48.19, 3) ավտոտնակ 54.83/60.48, 4) ջերմոց 92.11/92.11, 5) պարիսպ 4.5մ

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 անգն աչքով ակնադիտական հետազոտություն, լուսանկարում և անշարժ գույքի բաղա. ներքին բնութագրերի հաշվառում: ՀՀ, Շիրակի մարզ, ք.Գյումրի, Կնունյանց փողոց, թիվ 80 բնակելի տուն (կադաստրային ծածկագիր 08-001-0623-0008, անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման թիվ 2645331 վկայական) փոստային հասցեի անշարժ գույքի սեփականատեր է հանդիսանում

Հողամասի մակերեսը ըստ փորձաքննությանը տրամադրված սեփականության իրավունքի պետական գրանցման վկայականի կազմում է 425 քմ: Հողամասի վրա առկա է մեկ հարկանի, նկուղով բնակելի տուն, ինքնական ձեղնահարկով և ինքնական կառուցված շինություններով: Բնակելի տունը տուֆ քարե կառույց է: Տանիքը ծածկված է մետաղական թիթեղով, հիմքը՝ բուտաբետոն: Մուտքի դուռը և ներսի դռները՝ փայտե հնավոճ: Պատուհանները՝ մետաղապլաստ, փայտ: Հատակը՝ տախտակ, փայտանյութ, սալիկ, որոշ տեղերում առանց հարդարման: Առաստաղը և պատերը՝ գաջասվաղված, ներկված, պաստառապատ: Բնակելի տան առաստաղի ներքին բարձրությունը 3.0մ, նկուղինը՝ 2.08մ: Սանհանգ, ղ ներսում, 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: Ինքնական շինությունները տուֆ քարից և փայտից են:

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 վերականգնման կամ փոխարինման արժեքի որոշում հաշվի առած ձեռնարկատիրական շահույթը
- Ձեռնարկատիրական շահույթի որոշումը
- Շինության կուտակված մաշվածության հաշվարկումը
- Հողամասի արժեքի որոշում

(Handwritten signature)

- 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 ինչպես տնամերձ, այնպես էլ գյուղատնտեսական 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 տարածքահատման 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

Տեղեկատվության աղբյուր			List.am կայք հայտ 21176672	List.am կայք հայտ 22838906	List.am կայք հայտ 18263974
Համեմատության էլեմենտը	Չ\մ	Գնահատվող օբյեկտը	Համեմատ. օբյեկտ №1	Համեմատ. օբյեկտ №2	Համեմատ. օբյեկտ №3
Գտնվելու վայրը		Կնույանց փողոց, 80 բն տուն	Ռուսթավելի փ, 1-ին նրբ 14	Կոշտոյան փողոց	Վ. Սարգսյանի փողոց 58/4
Առաջարկի գինը	դր.		13450000	15400000	28400000
Հող-սի մակերես	քմ	425	343	400	737
1 քմ. գին			39212.8	38500.0	38534.6
Հետազոտման ամսաթիվը		24.11.2025թ	առ 24.11.2025թ	առ 24.11.2025թ	առ 24.11.2025թ
Ուղղումը	%		-10	-10	-10
Ուղղումը	դր./քմ		3921.3	3850.0	3853.5
Ուղղված 1 քմ գինը	դր.		35291.5	34650.0	34681.1
Տրանսպորտային մատչել		միջին	միջին	միջին	միջին
Ուղղումը	%		0	0	0
Ուղղումը	դր./քմ		0.0	0.0	0.0
Ուղղված 1 քմ գինը	դր.		35291.5	34650.0	34681.1
Դիրքը		միջին	միջին	միջին	միջին
Ուղղումը	%		0	0	0
Ուղղումը	դր./քմ		0.0	0.0	0.0
Ուղղված 1 քմ գինը	դր.		35291.5	34650.0	34681.1

Հողամասի 1 քմ արժեք	դր.	34874.2
Հողամասի արժեք	դր.	14 821 547.0

Հետազոտվող հողամասի (կադաստրային ծածկագիր՝ 08-001-0623-0008) բացահայտված հավանական շուկայական արժեքը հաշվարկված համեմատական մեթոդի կիրառմամբ, առ 24.11.2025թ դրությամբ կլորացված կազմել է՝ 14 800 000 (տասնչորս միլիոն ութ հարյուր հազար) ՀՀ դրամ:

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

Անշարժ գույքի հոտազոտման նպատակով շենք շինությունների վերարտադրման (կամ փոխարինման) ծախսերը հաշվարկվում են որպես ուղղակի, անուղղակի ծախսերի և ձեռնարկատիրական (կառուցապատողի) շահույթի հանրագումար:

Հաշվարկների ընթացքում կատարվել է վերականգնման ծախսերի հաշվարկը ըստ ՀՀ Քաղաքաշինության Նախարարության կողմից 2008թ. հրապարակված «Հայաստանի Հանրապետության տարածքում կառուցվող շենքերի, կառուցվածքների և շինարարական աշխատանքների տեսակների խոշորացված ցուցանիշների ժողովածու» (ՇԱԽՑ) նորմատիվային փաստաթղթի (կող.11709178):

Փորձագետի կողմից անալոգի արժեքի նկատմամբ կիրառվել է ձեռնարկատիրական շահույթը հաշվի առնող գործակից՝ Գ₂, որը կազմում է 10%, անուղղակի ծախսերի հաշվի առնող գործակից, որը կազմում է 10%, ԱԱՀ 20%, ինչպես նաև 2008թ արժեքի փոփոխման մոտավոր ինդեքսի աճի միջինացված ցուցանիշը՝ Գ=1.10, համաձայն ժողովածուի 2008թ և 24.11.2025թ փոխարժեքի փոփոխման ցուցանիշը՝ 385/305=1.26: Հետազոտվող անշարժ գույքի շինությունների ընդհանուր ծավալը կազմում է մոտ 1052 (բնակելի տուն, նկուղով, ձեղնահարկով՝ մոտ 516 խմ + օժանդակ շինություն՝ մոտ 132 խմ + ավտոտնակ՝ մոտ 151 խմ + ջերմոց՝ մոտ 253 խմ) խմ:

աղյուսակ 2

Վերականգնման կամ փոխարինման արժեքի հաշվարկման համար ընգրկված տվյալները	Շենք, շինությունները ըստ ընտրված փոխարինման կամ վերականգնման միավորների
	Հիմնական շինություն - ՇԱԽՑ-2008թ հատոր 1, գլուխ1, կետ 33 Բնակելի տուն նկուղով Արթիկ տուֆ քարից «Միդիս» շարվածքով բարդ շաղախով, ներսից սվաղված գաջի շաղախով, վերնածածկը երկաթբետոնյա:
Փոխարինման կամ վերականգնման արժեքը ՀՀ դրամ (1 խմ)	28340.0
Կառուցապատման տարրի ուղղումը /կիրառվել է 0.513-գործակից/	14538.4
Փոխարժեքի փոփոխման գործակից 2008-24.11.2025թ 385.0/305.0	1.26
Արժեքի փոփոխման մոտավոր ինդեքսի աճի միջինացված ցուցանիշը	1.1
ԱԱՀ	1.2
Ձեռնարկատիրական շահույթ	1.1
Անուղղակի ծախսեր	1.1
1 խմ արժեք	29258.2
Հետազոտվող անշարժ.գույքի շինությունների ծավալը (խմ)	1052
Վերականգնման կամ փոխարինման արժեք	30779588
Ընդամենը	30779588

Կառուցապատման տարրի ուղղման պարզաբանում՝ ուղղման հիմքում ընկած է այն մոտեցումը, թե որքան մասնաբաժին է կազմում օժանդակ շինությունների մակերեսը ընդհանուր շինությունների մակերեսի մեջ: Հետազոտվող անշարժ գույքը ապահովված է 188.09 քմ օժանդակ շինությունով (օժանդակ շին. 41.15 քմ + ավտոտնակ 54.83 քմ + ջերմոց 92.11 քմ), որի մակերեսի կշիռը շինությունների ընդհանուր 385.86 քմ (բնակելի տուն՝ 197.77 (108.01 քմ + 37.23 քմ + 52.53 քմ) քմ + օժանդակ շինություններ՝ 188.09 քմ) մակերեսի նկատմամբ կազմում է մոտ 48.7 %: Այսպիսով կառուցապատման տարրի ուղղման գործակիցը կլինի՝ 1 - 0.487 = 0.513:

Ֆիզիկական մաշվածություն: Ֆիզիկական մաշվածությունը անշարժ գույքի շահագործման ընթացքում գնի կորուստ է առաջացնում, բնական ֆիզիկական ծերացման և բնության ուժերի ազդեցության արդյունքում: Քանի որ շենք, շինությունների հիմնական մասը շահագործման է հանձնվել մոտ 1975 թ, շինությունների շինարարական կոնստրուկտիվ էլեմենտներն ունեն փոխարինման կամ հիմնանորոգման կարիք, որի արդյունքում էլ ծագում է ֆիզիկական մաշվածություն:

Ֆիզիկական մաշվածությունը բացահայտելիս փորձագետը հիմնվել է այն փաստի վրա, որ հիմնական շինարարությունը կատարվել է 1975 շահագործման ժամանակահատվածը ընդունվել է մոտ 50 տարի: Շենքի նորմատիվային ծառայության ժամկետը ընդունվել է 125 տարի, ըստ «Բնակելի, հասարակական և արտադրական շենքերի տեխնիկական վիճակի հետազննության մեթոդական ցուցումների» շենքերի կապիտալության աստիճանի: Արդյունքները բերված ստորև աղյուսակներում:

աղյուսակ 3

Վերացվող ֆիզիկական մաշվածքի հաշվարկ						
N/N	Աշխատանքի անվանումը	Տեսակարար կշիռը ըստ աշխատանքի տեսակի	Տեսակարար կշիռը ըստ աշխատանքի տեսակի	Ֆիզիկական մաշվածությունը	Ֆիզիկական մաշվածությունը	Մնացորդային արժեքը դրամ
		%	ՀՀ դրամ	%	ՀՀ դրամ	ՀՀ դրամ
1	Հողային աշխատանքներ	3%	923388	0%	0	923388
2	Հիմքեր	5,80%	1785216	0%	0	1785216
3	Պատեր	37,50%	11542345	0%	0	11542345
4	Միջհարկային ծածկ և աստիճաններ	12,50%	3847448	10%	384745	3462704
5	Տանիք	5,20%	1600539	10%	160054	1440485
6	Հարդարման աշխատանքներ	17,50%	5386428	20%	1077286	4309142
7	Դռներ պատուհաններ	10%	3077959	20%	615592	2462367
8	Սանտեխ. աշխատանքներ	5,70%	1754436	20%	350887	1403549
9	Էլեկտրամոնտաժային աշխատանքներ	1,50%	461694	10%	46169	415524
10	Այլ աշխատանքներ	1,30%	400135	50%	200067	200067
	Ընդամենը	100,00%	30779588		2834800	27944788

աղյուսակ 4

Կարճաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկ						
N/N	Աշխատանքի անվանումը	Կարճակյաց տարրերի արժեքը չվերականգնվող ֆիզիկական մաշվածքով	Իրական ծառայության ժամկետը	Նորմատիվային ծառայության ժամկետը	Մաշվածքի գործակիցը	Մաշվածքը
		ՀՀ դրամ	տարի	տարի		ՀՀ դրամ
1	Տանիք	1440485	50	50	1.00	1440485
2	Հարդարման աշխատանքներ	4309142	30 ավել	30	1.00	4309142
3	Դռներ պատուհաններ	2462367	30 ավել	30	1.00	2462367
4	Սանտեխ. աշխատանքներ	1403549	20 ավել	20	1.00	1403549
5	Էլեկտրամոնտաժային աշխատանքներ	415524	30 ավել	30	1.00	415524
6	Այլ աշխատանքներ	200067	40 ավել	40	1.00	200067
	Ընդամենը	10231135				10231135

աղյուսակ 5

Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկ		
N/N	Արժեքի անվանումը	ՀՀ դրամ
1	Վերականգնման կամ փոխարինման արժեք	30779588
2	Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը (հետաձգված վերանորոգում)	2834800
3	Կարճակյաց տարրերի արժեքը չվերականգնվող ֆիզիկական մաշվածքով	10231135
4	Երկարակյաց տարրերի արժեքը չվերականգնվող ֆիզիկական մաշվածքով (1-2*3)	17713653
5	Շահագործման էֆեկտիվ ժամկետը (տարի)	50

Էջ 7 ընդամենը 9 էջից

		ՀԱ 1025-170
6	Նորմատիվային ծառայության ժամկետը (տարի)	125
7	Մաշվածքի գործակիցը (5/6)	0.4
Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքը (4x7)		7085461

աղյուսակ 6

Ֆիզիկական մաշվածքի հաշվարկ		
N/N	Մաշվածքի տեսակը	ՀՀ դրամ
1	Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը (հետաձգված վերանորոգում)	2834800
2	Կարճաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքը	10231135
3	Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքը	7085461
Ընդամենը		20151396

Գործառնական (ֆունկցիոնալ) մաշվածությունը կազմում է փոխարինման կամ վերականգնման արժեքի 0%:

Արտաքին (տնտեսական) մաշվածությունը կազմում է փոխարինման կամ վերականգնման արժեքի 0%:

աղյուսակ 7

N/N	Մաշվածության տեսակը	Մաշվածության արժեքը ՀՀ դրամ
1	Ֆիզիկական մաշվածությունը	20151396
2	Ֆունկցիոնալ մաշվածությունը	0
3	Արտաքին գործոնը կամ տնտեսական մաշվածությունը	0
Կուտակված մաշվածության արժեքը		20151396

Արդյունքում ունենալով աղյուսակներ թիվ 1 – ում, թիվ 2 – ում և թիվ 7 – ում տվյալները կարելի է դուրս բերել անշարժ գույքի շուկայական արժեքը ծախսային մեթոդի կիրառմամբ՝

աղյուսակ 8

N/N	Ցուցանիշի անվանումը	Ցուցանիշի արժեքը ՀՀ դրամ
1	Վերականգնման ծախսերը	30779588
2	Կուտակված մաշվածության արժեքը	20151396
3	Վերարտադրման արժեքը	10628192
4	Հողի արժեք	14800000
Անշարժ գույքի արժեք		25 428 192

Այսպիսով, ՀՀ, Շիրակի մարզ, ք.Գյումրի, Կնունյանց փողոց, թիվ 80 բնակելի տուն հասցեի (կադաստրային ծածկագիր՝ 08-001-0623-0008, անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման թիվ 2645331 վկայական), հետազոտվող անշարժ գույքի բացահայտված հավանական շուկայական արժեքը, հաշվարկված ծախսային մեթոդի կիրառմամբ, առ 24.11.2025թ. դրությամբ կազմել է շուրջ 25 428 192 ՀՀ դրամ՝ ընդունվում է 25 400 000 (քսանհինգ միլիոն չորս 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:

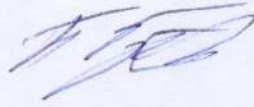
Սույն փորձաքննության շրջանակում կշռային ցուցանիշը որոշելիս փորձագետն առաջնորդվել է այն սկզբունքով, թե որքա՞ն է տվյալ մեթոդի կիրառման համար անհրաժեշտ տեղեկատվությունը ամբողջական և հավաստի, որքա՞ն է յուրաքանչյուր մեթոդի կիրառումը արտացոլում հետազոտվող անշարժ գույքի շուկայի իրավիճակը և նրա զարգացման տենդենցները՝ 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 ծախսային մեթոդը, որի արդյունքում կիրառված մեթոդը տվել է հետևյալ արդյունքը.

Էջ 8 ընդամենը 9 էջից

ՀՀ, Շիրակի մարզ, ք.Գյումրի, Կնունյանց փողոց, թիվ 80 բնակելի տուն հասցեի (կադաստրային ծածկագիր՝ 08-001-0623-0008, անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման թիվ 2645331 վկայական), հետազոտվող անշարժ գույքի բացահայտված հավանական շուկայական արժեքը, առ 24.11.2025թ. դրությամբ կազմել է 25 400 000 (քսանհինգ միլիոն չորս հարյուր հազար) ՀՀ դրամ:

Փորձագետ-ապրանքագետ՝



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

գրավադրված՝ ՀՀ, Շիրակի մարզ, ք.Գյումրի,

Կնունյանց փող., թիվ 80 հասցեի անշարժ գույքի շուկայական արժեքը:

Պատասխան.

ՀՀ, Շիրակի մարզ, ք.Գյումրի, Կնունյանց փողոց, թիվ 80 բնակելի տուն հասցեի (կադաստրային ծածկագիր՝ 08-001-0623-0008, անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման թիվ 2645331 վկայական), հետազոտվող անշարժ գույքի բացահայտված հավանական շուկայական արժեքը, առ 24.11.2025թ. դրությամբ կազմել է 25 400 000 (քսանհինգ միլիոն չորս հարյուր հազար) ՀՀ դրամ:

Մանրամասն տես սույն եզրակացության «Ապրանքագիտական հետազոտություն» բաժնում:

Փորձագետ-ապրանքագետ՝
վկայականներ № 236 և № 273



Պ.Վ.Գրիգորյանց

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:

«ԳԼՈՐԱԼ ՍՈՒՐՎԵՅ» ԴԱՏԱԿԱՆ ՓՈՐՁԱՔՆՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԱՍՈՑԻԱՑԻԱ ՍՊԸ
ՄԱՍՆԱԳԻՏԱՅՎԱԾ ՓՈՐՁԱԳԻՏԱԿԱՆ ՀԱՍՏԱՏՈՒԹՅՈՒՆ
№ ՀԱ 1025-170 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.Գրիգորյան

