

«ԳԼՈԲԱԼ ՍՈՒՐՎԵՅ»
ԴԱՏԱԿԱՆ ՓՈՐՁԱՔՆՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ
ԱՍՈՑԻԱՑԻԱ ՍՊԸ

Ք.Երևան Իսակովի 10/21, 2-րդ հարկ, 2-րդ սենյակ հեռ 096-96-69-79, էլ. 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 1125-287

Համաձայն՝

Թիվ 14178584 կատարողական վարույթի

Փորձաքննության տեսակը՝

Ապրանքագիտական փորձաքննություն:

Փորձաքննության հիմքը՝

ՀԿԱԾ Մալաթիա-Սեբաստիա և Շենգավիթ վարչական շրջանների

Փորձաքննությունը սկսվել է

2025թ. նոյեմբերի 27-ին:

Փորձաքննությունն ավարտվել է

2025թ. դեկտեմբերի 03-ին:

Փորձագետի երզակացությունը բաղկացած է՝ «08» ութ թերթից՝ շարադրված «08» ութ էջում, կից համակարգչային լուսանկարչական հավելվածը «01» մեկ թերթից՝ պատկերված «01» մեկ էջում, ընդամենը «12» տասներկու 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 ՊԱՐՁԱՔԱՆՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ԱՌԱՋԱԴՐՎԱԾ ՀԱՐՑ(ԵՐ)Ը,

Որքան է կազմում ք.Երևան, Մալաթիա-Սեբաստիա Ա3 թաղամաս, 52 շենք, թիվ 16 բնակարան հասցեում գտնվող անշարժ գույքի ներկայիս շուկայական արժեքը:

ԱՌԱՋԱԴՐՎԱԾ ՀԱՐՑԵՐԻ ՊԱՐՁԱՔԱՆՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՏՐԱՄԱԴՐՎԱԾ(ԲԱՑԱՀԱՅՏՎԱԾ)

ՆՅՈՒԹԵՐԸ ԵՎ ԻՐԵՂԵՆ ԱՊԱՑՈՒՅՑ(ՆԵՐ)Ը ԿԱՍ ՀԵՏԱԶՈՏԵԼԻ ՕԲՅԵԿՏ(ՆԵՐ)Ը

Թիվ 14178584 կատարողական վարույթով 26.11.2025թ.-ի փորձագետ նշանակելու մասին որոշմանը կից փորձաքննությանն է տրամադրվել.

• Անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման թիվ 1635237 վկայականի պատճենը

• ՀՀ, ք. Երևան, Մալաթիա-Սեբաստիա համայնք, ՀԱ Ա3 Թաղամաս, 52 շենք, 16 բնակարան փոստային հասցեի անշարժ գույքը:

ԳՈՐԾԻ ՀԱՄԱՌՈՏ ՀԱՆԳԱՄԱՆՔՆԵՐԸ

Հարկադիր կատարումն ապահովող ծառայության Մալաթիա-Սեբաստիա և Շենգավիթ վարչական շրջանների

ՊԱՐԿԵՑ

Երևան քաղաքի ըդհանուր իրավասության դատարանի կողմից 03 նոյեմբերի 2025 թ տրված թիվ ԵԴ/21787/02/19 կատարողական թերթի համաձայն պետք է՝ ընդհանուր բաժնային սեփականություն հանդիսացող Երևան քաղաքի Մալաթիա-Սեբաստիա համայնքի Ա3 Թաղամասի 52 շենքի թիվ 16 բնակարանը հարապարակային սակարկությունների միջոցով վաճառել:

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 1417858 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

(նկարագրությունը տրվում է հետազոտության կատարման 27.11.2025թ. դրությամբ)

2025թ. նոյեմբերի 26-ին «ԳԼՈՐԱԼ ՍՈՒՐՎԵՅ» ԴԱՏԱԿԱՆ ՓՈՐՁԱՔՆՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԱՍՈՑԻԱՑԻԱ ՍՊԸ մասնագիտացված փորձագիտական հաստատության գրասենյակ է մուտքագրվել ՀԿԱԾ Մալաթիա-Սեբաստիա և Շենգավիթ վարչական շրջանների բաժին, ավակ հարկադիր կատարող, որոշումը փորձագետ նշանակելու մասին:

Նախորդ բանավոր համաձայնության՝ փորձագետ(ներ)ը 2025թ. նոյեմբերի 27-ին ժամը մոտ 16:15-ի սահմաններում իրականացրեցին այցելություն՝ ՀՀ, ք.Երևան, Մալաթիա-Սեբաստիա համայնք, ՀԱ ԱՅ Թաղամաս, 52 շենք, 16 բնակարան փոստային հասցե, տեղազնություն կատարելու նպատակով, սակայն վերոնշյալ հասցեում գտնվող հետազոտմանն ենթակա օբյեկտի դուռը ոչ ոք չբացեց:

Նախորդ բանավոր համաձայնության՝ 03.12.2025թ-ին կրկնակի այցելությամբ իրականացվեց տեղազնության և լուսանկարման աշխատանքներ:

Փորձաքննությամբ տեղում հետազոտության կատարմանը ներգրավված և մասնակցում էին հարկադիր կատարողը և սույն որոշմամբ պարտապանը, ով(քեր) մատնացույց արեց(ին) հետազոտվող անշարժ գույք(եր)ը և տվեց բանավոր մեկնաբանություններ ու բացատրություններ, ինչպես նաև կատարեց հայտարարություններ դրա(նց) վերաբերյալ: Փորձաքննությամբ տեղազնության ողջ գործընթացը իրականացվեց հարկադիր կատարողը և սույն որոշմամբ պարտապանի ներկայությամբ և մասնակցությամբ, որի ավարտին տեղում կազմված անշարժ գույքի արտաքինից տեղազնման 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, 1812x2176 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 1635237 վկայական, տրված 08.08.2003թ

Անշարժ գույքի գտնվելու վայրը և անվանումը՝ ՀՀ, ք.Երևան, Մալաթիա-Սեբաստիա համայնք, ՀԱ ԱՅ Թաղամաս, 52 շենք, 16 բնակարան

Սեփականատեր(եր)՝

Շենքի տվյալները

կադաստրային համարը՝ 01-007-0311-0001-045-016

նպատակային նշանակությունը՝ բնակելի

օգտագործման նպատակը՝ բնակարան

մակերեսը՝ 66.7 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, ք.Երևան, Մալաթիա-Սեբաստիա համայնք, ՀԱ Ա3 Թաղամաս, 52 շենք, 16 բնակարան փոստային հասցեի, 9 հարկանի բազմաբնակարան բնակելի պանելային շենքի 6-րդ հարկում: Մուտքի դուռը՝ մետաղական, ներսի դռները՝ փայտանյութ: Պատուհանները՝ մետաղապլաստ: Հատակը՝ մանրահատակ, լամինատ, սալիկ: Առաստաղը և պատերը՝ գաջասվաղված, ներկված: Սանհանգույցը՝ սալիկապատ: Հետազոտվող անշարժ գույքը ապահովված է էլեկտրական հոսանքով, միացված է ջրամատակարարման և կոյուղու ցանցին, գազիֆիկացված է, ունի անհատական ջերուցման համակարգ: Ըստ վիճակի ու ներքին հարդարման բնութագրիչների հետազոտման օբյեկտը պայմանականորեն փորձաքննության 6 հիմնական կատեգորիաներից, (0-6) դասակարգվել է «4» 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 տարածազնահատման 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

էջ 4 ընդամենը 8 էջից

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 ուղակը: 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 հայտ 22973856	List.am կայք հայտ 23136715	List.am կայք հայտ 20634993
Համեմատության միավոր	շ/մ	Հետազոտվող օբյեկտը	համեմատ. օբյեկտ №1	համեմատ. օբյեկտ №2	համեմատ. օբյեկտ №3
Փողոց կամ գտնվելու վայր		Հ/Ա Ա 3 Թաղ՝ 52 շենք, 16 բն	Օհանովի փողոց Ա3 թաղամաս	Օհանովի փողոց Ա3 թաղամաս	Օհանովի փողոց Ա3 թաղամաս
Առաջարկի գինը	դր.		25800000	28900000	45000000
Մակերեսը	քմ	66.7	50.0	56.0	90.0
1քմ գինը	դր.		516000.0	516071.4	500000.0
Առաջարկի ամսաթիվը		03.12.2025թ.	առ 03.12.2025թ.	առ 02.12.2025թ.	առ 03.12.2025թ.
Ուղղումը	%		-10	-10	-10
Ուղղումը	դր/քմ		51600.0	51607.1	50000.0
Ուղղված 1քմ գինը	դր.		464400.0	464464.3	450000.0
Վիճակ և ներքին հարդարումը		4	4	3	4
Ուղղումը	%		0	5	0
Ուղղումը	դր/քմ		0.0	23223.2	0.0
Ուղղված 1քմ գինը	դր.		464400.0	487687.5	450000.0
Հարկ/հարկայնությունը		6/9	5/9	2/9	6/9
Ուղղումը	%		0	-5	0
Ուղղումը	դր/քմ		0.0	24384.4	0.0
Ուղղված 1քմ գինը	դր.		464400.0	463303.1	450000.0
Շինության տեսակը		պանելային	պանելային	պանելային	պանելային
Ուղղումը	%		0	0	0
Ուղղումը	դր/քմ		0.0	0.0	0.0
Ուղղված 1քմ գինը	դր.		464400.0	463303.1	450000.0
Դիրքը		միջին	միջին	միջին	միջին
Ուղղումը	%		0	0	0
Ուղղումը	դր/քմ		0.0	0.0	0.0
Ուղղված 1քմ գինը	դր.		464400.0	463303.1	450000.0
Տրանսպորտ մատչելիություն		միջին	միջին	միջին	միջին
Ուղղումը	%		0	0	0
Ուղղումը	դր/քմ		0.0	0.0	0.0
Ուղղված 1քմ գինը	դր.		464400.0	463303.1	450000.0
Օբյեկտի 1քմ արժեքը	դրամ		459234.4		
Օբյեկտի արժեքը	դրամ		30 630 932.8		

Այսպիսով, ՀՀ, ք.Երևան, Մալաթիա-Սեբաստիա համայնք, ՀԱ Ա 3 Թաղամաս (Օհանովի փողոց), 52 շենք, 16 բնակարան հասցեի (անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման թիվ 1635237 վկայական), հետազոտվող անշարժ գույքի բացահայտված հավանական շուկայական արժեքը, հաշվարկված համեմատական մեթոդի կիրառմամբ, առ

էջ 5 ընդամենը 8 էջից

03.12.2025թ. դրությամբ կազմել է շուրջ 30 630 932.8 ՀՀ դրամ՝ ընդունվում է 30 600 000 (երեսուն միլիոն վեց հարյուր հազար) ՀՀ դրամ:

Եկամտային մեթոդ

Ըստ ներքին հարդարման համեմատական անալոզները 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 անալոզների 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 հայտ 22446540	List.am կայք հայտ 23180150	List.am կայք հայտ 23085769
Համեմատության միավոր	Չ/մ	Հետազոտվող օբյեկտը	Համեմատ. օբյեկտ №1	Համեմատ. օբյեկտ №2	Համեմատ. օբյեկտ №3
Փողոց կամ գտնվելու վայր		Հ/Ա Ա 3 ԹաղՁ52 շենք, 16 բն	Օհանովի փողոց	Օհանովի փողոց 62 շենք	Օհանովի փողոց Ա3 թաղամաս
Առաջարկի գինը	դր.		250000	220000	250000
Մակերեսը	քմ	66.7	80.0	69.0	83.0
1քմ գինը	դր.		3125.0	3188.4	3012.0
Առաջարկի ամսաթիվը		03.12.2025թ.	առ 03.12.2025թ.	առ 03.12.2025թ.	առ 03.12.2025թ.
Ուղղումը %-ամիսը	%		-10	-10	-10
Ուղղումը	դր/քմ		312.5	318.8	301.2
Ուղղված 1քմ գինը	դր.		2812.5	2869.6	2710.8
Վիճակ և ներքին հարդարումը		4	5	4	4
Ուղղումը	%		-5	0	0
Ուղղումը	դր/քմ		140.6	0.0	0.0
Ուղղված 1քմ գինը	դր.		2671.9	2869.6	2710.8
Հարկ/հարկայնությունը		6/9	7/9	3/9	2/9
Ուղղումը	%		0	-5	-5
Ուղղումը	դր/քմ		0.0	143.5	135.5
Ուղղված 1քմ գինը	դր.		2671.9	2726.1	2575.3
Դիրքը		միջին	միջին	միջին	միջին
Ուղղումը	%		0	0	0
Ուղղումը	դր/քմ		0.0	0.0	0.0
Ուղղված 1քմ գինը	դր.		2671.9	2726.1	2575.3
Տրանսպորտ մատչելիություն		միջին	միջին	միջին	միջին
Ուղղումը	%		0	0	0
Ուղղումը	դր/քմ		0.0	0.0	0.0
Ուղղված 1քմ գինը	դր.		2671.9	2726.1	2575.3
Կահավորվածության մակարդակ		չկահավորված	կահավորված	կահավորված	կահավորված

Ուղղումը	%	-20.0	-20.0	-20.0
Ուղղումը	դր/քմ	534.4	545.2	515.1
Ուղղված 1քմ գինը	դր.	2137.5	2180.9	2060.2
Վարձակալության 1քմ արժեքը	դր.	2126.20		
Վարձակալության արժեքը	դրամ	141817.8		

Այսպիսով փորձաքննությանը տրամադրված անշարժ գույքի 1 քմ համար ամսական վարձավճարը կարող է կազմել շուրջ 2130 ՀՀ դրամ:

Կապիտալիզացիայի գործակցի բացահայտումը իրականացվել է շուկայական խտացման՝ էքստրակցիայի եղանակով:

աղյուսակ 3

Վաճառք	Զուտ գործառնական եկամուտ	Գործակից
25800000	1215000.0	0.047
28900000	1360800.0	0.047
45000000	1944000.0	0.043
Կապիտալավերածման գործակից		0.046

աղյուսակ 4

Մակերեսը քմ	66.7
1քմ ամսական վարձավճարի արժեքը	2130.0
Ամիս	12
Պոտենցիալ համախառն եկամուտ	1704852
Պարապորդ և չվճարումներ	0.9
Իրական համախառն եկամուտ	1534366.8
Շահագործման և կառավարման ծախսեր	0.9
Զուտ գործառնական եկամուտ	1380930.1
Կապիտալիզացիայի գործակից	0.046
Հաշվարկային արժեք	30 020 220.0

Այսպիսով, ՀՀ, ք.Երևան, Մալաթիա-Սեբաստիա համայնք, ՀԱ Ա 3 Թաղամաս (Օհանովի փողոց), 52 շենք, 16 բնակարան հասցեի (անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման թիվ 1635237 վկայական), հետազոտվող անշարժ գույքի բացահայտված հավանական շուկայական արժեքը, հաշվարկված եկամտային մեթոդի կիրառմամբ, առ 03.12.2025թ. դրությամբ կազմել է շուրջ 30 020 220.0 ՀՀ դրամ՝ ընդունվում է 30 000 000 (երեսուն միլիոն) 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 - 30 600 000 ՀՀ դրամ,
2. Եկամտային մեթոդ - 30 000 000 ՀՀ դրամ:

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

$$Ur = \frac{(U_{max} - U_{min})}{U_{max}} \times 100 \% = \frac{(30\ 600\ 000 - 30\ 000\ 000)}{30\ 600\ 000} \times 100 \% = 2.0 \%$$

Այսպիսով, բացառիկ շեղումը կազմում է 2.0 %, 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

էջ 7 ընդամենը 8 էջից

կիրառված երկու մեթոդները տվեցին մոտ արդյունքներ, ուստի գործադրելով կշռային գործակիցները յուրաքանչյուր մեթոդով ստացած ցուցանիշի նկատմամբ, կպարզենք հետազոտվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը (տես աղյուսյակ 5):

աղյուսակ 5.

Կիրառված մեթոդը	Արժեքը ՀՀ դրամ	Տեսակարար կշիռը% (միջին կշռված արժեքը)	Շուկայական արժեքը ՀՀ դրամ
Համեմատական	30 600 000	50 (15 300 000)	30 300 000
Եկամտային	30 000 000	50 (15 000 000)	

Այսպիսով, ՀՀ, ք.Երևան, Մալաթիա-Սեբաստիա համայնք, ՀԱ Ա 3 Թաղամաս (Օհանովի փողոց), 52 շենք, 16 բնակարան հասցեի (անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման թիվ 1635237 վկայական), հետազոտվող անշարժ գույքի բացահայտված հավանական շուկայական արժեքը, առ 03.12.2025թ. դրությամբ կազմել է 30 300 000 (երեսուն միլիոն երեք 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 Ո Ւ Թ Յ Ո Ւ Ն

Հարց.

Որքան է կազմում ք.Երևան, Մալաթիա-Սեբաստիա Ա3 թաղամաս, 52 շենք, թիվ 16 բնակարան հասցեում գտնվող անշարժ գույքի ներկայիս շուկայական արժեքը:

Պատասխան.

ՀՀ, ք.Երևան, Մալաթիա-Սեբաստիա համայնք, ՀԱ Ա 3 Թաղամաս (Օհանովի փողոց), 52 շենք, 16 բնակարան հասցեի (անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման թիվ 1635237 վկայական), հետազոտվող անշարժ գույքի բացահայտված հավանական շուկայական արժեքը, առ 03.12.2025թ. դրությամբ կազմել է 30 300 000 (երեսուն միլիոն երեք հարյուր հազար) ՀՀ դրամ:

Մանրամասն տես սույն եզրակացության «Ապրանքագետության հետազոտություն» բաժնում:

Ապրանքագետ-փորձագետ՝



Պ.Վ.Գրիգորյանց

Հեղգրություն: Վերը բերված հեղգությունները 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 ԱՍՈՑԻԱՅԻԱ ՍՊԸ
 ՄԱՍՆԱԳԻՏԱՑՎԱԾ ՓՈՐՁԱԳԻՏԱԿԱՆ ՀԱՍՏԱՏՈՒԹՅՈՒՆ
 № ՀԱ 1125-287 ԵԶՐԱԿԱՑՈՒԹՅԱՆ ՀԱՄԱԿԱՐԳԶԱՅԻՆ ԼՈՒՍԱՆԿԱՐԶԱԿԱՆ
 ՀԱՎԵԼՎԱԾ ԸՆԴԱՄԵՆԸ 12 (ՏԱՄՆԵՐԿՈՒ) 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.



Փորձագետ- ապրանքագետ

Պ.Վ.Գրիգորյանց

