

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

Ք.Երևան, Մ.Խորենացու, 201ԻԵՆ 096960769,096960469,096966979, էլ.հասցե globalsurvey@mail.ru

ԱՏՈՐԱԳՐՈՒԹՅՈՒՆ

ՀՀ քրեական դատավարության օրենսգրքի 256-րդ հոդվածի 5-րդ մասին համապատասխան «ԳԼՈՐԱԼ ՍՈՒՐՎԵՅ» ԴԱՏԱԿԱՆ ՓՈՐՁԱՔՆՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԱՍՈՑԻԱՑԻԱ ՍՊԸ մասնագիտացված փորձագիտական հաստատության Ապրանքագետ-փորձագետի պաշտոնակատար, գնահատող՝ Ա.Դ.Առուստամյանս ծանոթացվել են նույն օրենսգրքով սահմանված փորձագետի իրավունքներին ու պարտականություններին, այդ թվում՝ հիմնավոր և անաչառ եզրակացություն տալու փորձագետի պարտավորության մասին:

Ապրանքագետ-փորձագետի
պաշտոնակատար, գնահատող  Ա.Դ.Առուստամյան

ՓՈՐՁԱԳԵՏԻ ԵԶՐԱԿԱՑՈՒԹՅՈՒՆ

- Թիվ՝** ՀԱ1125-223
- Ըստ՝** Թիվ կատարողական վարույթի
- Փորձաքննության տեսակը՝** Ապրանքագիտական փորձաքննություն:
- Փորձաքննության հիմքը՝** ՀԿԱԾ Գեղարքունիքի և Տավուշի մարզային բաժնի Մարտունի-Վարդենիս տարածաշրջանի բաժանմունք, ավագ հարկադիր կատարող արդարադատության մայր Էդուարդ Թառոյան 11.11.2025թ. որոշումը փորձագետ նշանակելու մասին:
- Հետազոտությունը սկսվել է՝** 12.12.2025թ.
- Հետազոտությունն ավարտվել է՝** 12.01.2026թ.
- Փորձագետի եզրակացությունը շարադրված է՝** «14» տասնչորս թերթից, կից համակարգչային լուսանկարչական հավելվածը «01» մեկ թերթից՝ ընդհամենը «9» լուսանկարներով:
- Տեղեկություններ փորձաքննությունը կատարող փորձագետների մասին՝**
Ապրանքագետ-փորձագետի պաշտոնակատար, գնահատող՝ **Արարատ Դավիթի Առուստամյան**- «ԳԼՈՐԱԼ ՍՈՒՐՎԵՅ» ԴԱՏԱԿԱՆ ՓՈՐՁԱՔՆՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԱՍՈՑԻԱՑԻԱ ՍՊԸ մասնագիտացված փորձագիտական հաստատության ապրանքագիտական փորձաքննությունների բաժնի գնահատող փորձագետի պաշտոնակատար՝ քաղաքացիաիրավական պայմանագրով, բարձրագույն տեսագիտական կրթությամբ, գնահատման գործառույթներ իրականացնելու իրավասությամբ (վկայական ԳԳ-2024-2), «29» տարվա աշխատանքային ստաժով և «01» տարվա մասնագիտական ստաժով:

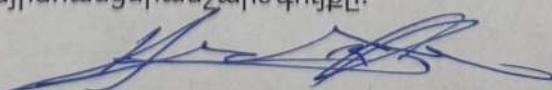
ՓՈՐՁԱԳԵՏԻ ՊԱՐԶԱԲԱՆՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ԱՌԱՋԱԴՐՎԱԾ ՀԱՐՑ(ԵՐ)Ը.

Որքան է կազմում ՀՀ Գեղարքունիքի մարզ, Վարդենիս համայնք, Կախակն վարչական տարածքի 3-րդ փողոց 18բնակելի տան շուկայական արժեքը:

ԱՌԱՋԱԴՐՎԱԾ ՀԱՐՑԵՐԻ ՊԱՐԶԱԲԱՆՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՏՐԱՄԱԴՐՎԱԾ (ԲԱՑԱՀԱՅՏՎԱԾ) ԼՅՈՒԹԵՐԸ ԵՎ ԻՐԵՂԵՆ ԱՊԱՑՈՒՅՑ(ՆԵՐ)Ը ԿԱՄ ՀԵՏԱՂՈՏԵԼԻ ՕԲՅԵԿՏ(ՆԵՐ)Ը

Թիվ կատարողական վարույթով 12.11.2025թ.-ի փորձագետ նշանակելու մասին որոշմանը, կից փորձաքննությանն է տրամադրվել.

1. Անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վկայականը N03092013-05-0005
- ՀՀ Գեղարքունիքի մարզ, Վարդենիս համայնք, Կախակն վարչական տարածքի 3-րդ փողոց 18բնակելի տան փոստային հասցեի անշարժ գույքը:



ԳՈՐԾԻ ՀԱՄԱՌՈՏ ՀԱՆԳԱՄԱՆՔՆԵՐԸ

Հարկադիր կատարումն ապահովող ծառայության Գեղարքունիքի և Տավուշի մարզային բաժնի Մարտունի-Վարդենիս տարածաշրջանի բաժանմունք, ավագ հարկադիր կատարող արդարադատության մայր Էդուարդ Թառոյանս 12.11.2025թ. որոշումը փորձագետ նշանակելու մասին ուսումնասիրելով թիվ 13465687 կատարողական վարույթի նյութերը.

Պ Ա Ր Զ Ե Ց Ի

Կատարողական գործողությունների ընթացքում արգելադրվել է պարտապանին սեփականության իրավունքով պատկանող ՀՀ Գեղարքունիքի մարզ, Վարդենիս համայնք, Կախակն վարչական տարածքի 3-րդ փողոց 18բնակելի տան, որի գնահատման համար 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 Ի

Թիվ 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 հնտերնետային 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

2025թ. նոյեմբերի 12-ին «ԳԼՈՐԱԼՍՈՒՐՎԵՅ» ԴԱՏԱԿԱՆ ՓՈՐՁԱՔՆՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԱՍՈՑԻԱՑԻԱՍՊԸ մասնագիտացված փորձագիտական հաստատության գրասենյակ է մուտքագրվել ՀԿԱԾ Գեղարքունիքի և Տավուշի մարզային բաժնի Մարտունի-Վարդենիս տարածաշրջանի բաժանմունք, ավագ հարկադիր կատարող արդարադատության մայր էդուարդ Թառոյանս 12.11.2025թ. որոշումը փորձագետ նշանակելու մասին:

Համաձայն ավագ հարկադիր կատարող մայր էդուարդ Թառոյանի հետ նախորոք բանավոր համաձայնության՝ փորձագետները 2025թ. դեկտեմբերի 12-ին ժամը մոտ 15:50-ի սահմաններում իրականացրեցին այցելություն ՀՀ Գեղարքունիքի մարզ, Վարդենիս համայնք, Կախակն վարչական տարածքի 3-րդ փողոց 18 բնակելի տան, որտեղ կատարվել է վերոնշյալ հասցեում գտնվող՝ հետազոտմանն ենթակա օբյեկտի արտաքինից օրգանոլեպտիկ եղանակով զննման և լուսանկարման աշխատանքները:

Լուսանկարումը իրականացվել է «Samsung» մակնիշի Galaxy Z Fold 4 տիպի, SM-F936U մոդելի, 256 GB հիշողության քարտով, 1812x2176 էկրանի կետայնությամբ, 4MP +10MP մեգապիկսել դիմային և հիմնական 50MP +10MP+12MP մեգապիկսել կետայնությամբ թվային մակրոտեսա-լուսանկարչական խցիկով՝ կիրառելով Timestam p Camera ծրագիրը (տեսսույն փորձաքննության ընկից լուսանկարչական հավելվածը):

Փորձագետին առաջադրված հարց (եր)ի վերաբերյալ ուսումնասիրությունները և հետազոտությունները կատարվել են սույն փորձաքննության նախաձեռնողի կողմից փորձագետի հետազոտմանը տրամադրված նյութերում առկա ուսումնասիրման բժեղքեր վաժնի տվյալների հիման վրա՝ կիրառելով տվյալների համեմատման և համադրման մեթոդները:

Փորձագետի հետազոտմանը տրամադրված փաստաթղթերի ուսումնասիրությունից պարզվեց հետևյալը.

Հետազոտության առարկա անշարժ գույքը՝ ՀՀ Գեղարքունիքի մարզ, Վարդենիս համայնք, Կախակն վարչական տարածքի 3-րդ փողոց 18 հասցեում գտնվող, 05-054-0001-0003 կադաստրային ծածկագրով 84.1ք.մ. մակերեսով բնակելի տուն է:

Ուսումնասիրության արդյունքում պարզվել է, որ հետազոտվող անշարժ գույքը, համաձայն ՀՀ կառավարության կողմից 2020թ. հունիսի 04-ի (Հայաստանի Հանրապետության հողամասերի (բացառությամբ գյուղատնտեսական նշանակության հողերի) և շինությունների տարածագնահատման (գտնվելու վայրի) գոտիականության սահմանները հաստատելու մասին) թիվ 1023-Ն որոշման, գտնվում է 20-րդ տարածագնահատման գոտում, որտեղ շինությունների 1ք.մ.-ի բազային կադաստրային արժեքը կազմում է 31 920 ՀՀ դրամ, իսկ բնակավայրերի հողամասերի 1ք.մ.-ի կադաստրային արժեքը հավասար է 92 ՀՀ դրամ:

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

Հետազոտվող անշարժ գույքի բնութագրական նկարագրությունը բերված է ստորև աղյուսակում.

Անշարժ գույքի հասցեն	Գեղարքունիքի մարզ, Վարդենիս համայնք, Կախակն վարչական տարածքի 3-րդ փողոց 18 բնակելի տուն
Բնակելի տուն 1	
Նպատակային նշանակությունը	Բնակելի
Գործառնական նշանակությունը/տեսակը	Բնակելի տուն
Ընթացիկ օգտագործումը	Բնակելի տուն
Վկայականի համար	03092013-05-0005
Գրանցված իրավունքի տեսակը	Սեփականություն

Գրանցված իրավունքի սուբյեկտները	
Տարածագնահատման գուտին	20
Շրջակայքը	Բնակելի գուտի
Շենք-1	Բնակելի տուն
Կադաստրային ծածկագիր	05-054-0001-0003-001
Հարկերի քանակ	1
Մակերեսը քմ	84.1քմ
Կառուցման տարեթիվը	1960թ.
Կառուցման նյութը	Խամ քար, կոպտատաշ քար, այլ տեսակի քար
Միջհարկային ծածկը	Փայտից կամ այլ նյութից ծածկ
Տանիքը	Թերթաքար (շիֆեր)
Միջհարկային բարձրությունը մ	3 մ.
Արտաքին հարդարումը	Առանց արտաքին հարդարում
Վնասվածության աստիճան	0 կարգի
Բաց պատշգամբներ կամ հարտակներ	չկան
Ջրամատակարարում	Առկա է
Ջրահեռացում (կոյուղի)	Առկա է
Էլեկտրամատակարարում	Առկա է
Գազամատակարարում	Առկա չէ
Օդորակում	Առկա չէ
Ջեռուցում	Առկա չէ
Մուտքի դուռը	Փայտյա
Ներսի դռները	Փայտյա
Պատուհանները	Փայտյա
Սենյակները	Պատերը՝ ներկված Հատակը՝ բացակայում է Առաստաղը՝ նրբատաղտակ Վիճակը՝ անբավարար
Ներքին հարդարման վիճակը	Անբավարար 0 բալ
Շենք 2	Գոմ
Կադաստրային ծածկագիր	05-054-0001-0003-002
Հարկերի քանակ	1
Ներքին մակերես	28.1քմ
Ներքին բարձրություն	1.8 մ.
Կառուցման տարեթիվը	1960թ.
Արտաքին հարդարում	Առանց արտաքին հարդարում
Կառուցման նյութը	Խամ քար, կոպտատաշ քար, այլ տեսակի քար
Միջհարկային ծածկը	Փայտից կամ այլ նյութից ծածկ
Տանիքը	Թերթաքար (շիֆեր)
Հողամաս	
Նպատակային նշանակությունը	Բնակավայրերի
Գործառնական նշանակությունը	Բնակելի կառուցապատման
Կադաստրային ծածկագիր	05-054-0001-0003

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

Հետազոտվող անշարժ գույքի շենքի տեղադրությունը

Հ ս տ` yandex.com/maps/?ll=45.783465%2C40.282696&mode=search&sl=45.776422%2C40.285750&text=40.285750%2C45.776422&z=15.32



Կադաստրային քարտեզի հատված գույքի շենքի նշումով

Կադաստրային կոդ:	05-054-0001-0003
Մակերես =>:	
Մակերես <=:	
Ստեղծ ժամանակ =>:	
Ստեղծ ժամանակ <=:	
որոնման արդյունք [շերտ: Հողամասեր]	
Կադաստրային...	Մակերես
05-054-0001-0003	9500.92
Եջ 1 -ը 1	
գրառման մանրամասն դիտում [շերտ: Հողամասեր]	
Անուն =	Արժեք
Կադաստրային կոդ	05-054-0001-0003
Մակերես	9500.92
Ստեղծ ժամանակ	25-07-2021

Շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքը և անշարժ գույքի հարկը

Արժեքը ըստ վկայականի համայնի
 Արժեքը ըստ կադաստրային ծածկագրի

05-054-0001-0003 Փնտրել

Հարցման ամսաթիվ	16/02/2026 13:14:47
Անշարժ գույքի հասցեն	Մարզ Գեղարքունիք, համայնք Վարդենիս, գյուղ Կախակ, 3-րդ փողոց 18 բնակելի տուն
Անշարժ գույքի տեսակը	Բնակելի առև
Անշարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքը (ՀՀ դրամ)	1 835 358.00
Անշարժ գույքի հարկը 2024 թ.ի համար (ՀՀ դրամ)	458.84
Անշարժ գույքի հարկը 2025 թ.ի համար (ՀՀ դրամ)	688.26
Անշարժ գույքի հարկը 2026 թ.ի համար (ՀՀ դրամ)	917.68

Նահատման մեթոդ(ներ)ի ընտրությունը

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

Անշարժ գույքի շուկայական արժեքի որոշում համեմատական մեթոդով

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

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

Այս գնահատման շրջաններում, գնահատողի կողմից օգտագործվել են Սոթքբնակավայրում 2025թ.-ի ընթացքում գրանցված բնակելի տանառուվաճարքի մեկգործարքի պայմանագրային գնի մասին, Կադաստրի կոմիտեի կողմից տրված տեղեկանքը և list.am կայքից ընտրվել են 2 համադրելի բնակելի տներ: Համեմատվող բնակելի տները ունեն՝ նույն գույքային իրավունքներն ու սահմանափակումները, նպատակային և գործառնական նշանակությունը, տեղադրությունը, տրանսպորտային մատչելիությունը, կոնստրուկտիվ նյութերի տեսակը, ընթացիկ օգտագործումը, հարկայնությունը, հեռավորությունը հասարակական սպասարկման օբյեկտներից, շրջակա միջավայրը: Համեմատվող բնակելի տների տվյալները տարբերվում են գոտիականությամբ, ներքին հարդարման վիճակով:

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

Անալոգը	Հղումը՝ list.am/item/	Գույքի գտնվելու վայրը	Շինության մակերեսը	Հողամասի մակերեսը	Առաջարկի արժեքը	Շինության արժեքը առանց հողի	1 քմ շինության արժեքը առանց ճշգրտման	Գոտիականությունը	Ներքին հարդարումը
1	list.am/item/23317591	գ.Կախակն	80	1000	3 203 990	3 010 990	37 637	20	2
2	ԿԿ տեղեկանք 8901	Սոտք, 1-ին փ.	198	5468	11 000 000	9 944 676	50 226	19	3
3	list.am/item/22967256	Սոթք	100	2581	7 000 000	6 501 867	65 019	19	2

Քարտեզի վրա պատկերված են գնահատվող և համեմատվող բնակելի տների տեղադրությունները

ՀԱ1125-223



Ճշգրտման գործակցը հանդիսանում է, գնահատողի կողմից կատարված, շուկայական տեղեկատվության և ՀՀ «Անշարժ գույքի հարկով հարկման նպատակով անշարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված, կադաստրային գնահատման կարգը սահմանելու մասին» 2019 թվականի նոյեմբերի 19-ին ընդունված օրենքով, գործող, կադաստրային գինը ձևավորող, գնագոյացման գործոնների ազդեցության գործակիցների վերլուծության, մասնագետի կողմից այլ գնահատողների հետ կարծիքների փոխանակման արդյունքում ձևավորված և գնահատողի մասնագիտական փորձառությամբ կուտակվող՝ գիտելիքներով ձևավորված, մեծություն: Սակարկության և վաճառքի պայմանների գեղջը հաշվարկվել է 15%-ի չափով:

Անալոգը	Հղումը	Գույքի գտնվելու վայրը	Շինության մակերեսը	Հողամասի մակերեսը	Առաջարկի արժեքը / ՀՀ դրամ /	Շինության արժեքը առանց հողի / ՀՀ դրամ /	1 քմ արժեքը շինության արժեքը / ՀՀ դրամ / առանց ճշգրտման	Գուտիականության հետ կապված ճշգրտում (1,00 - 20-րդ գուտի, 0,85-19րդ գուտի)	Ներքին հարդարման ճշգրտում (1,00-0քալ, 0,85-2 քալ, 0,80-3քալ)	ճշգրտված 1 քմ արժեքը / ՀՀ դրամ / (ներառյալ սակարկության -10 % գեղջը)
1	list.am/item/23317591	Կախակն	80	1000	3 203 990	3 010 990	37 637	1,00	0,85	27 193
2	ԿԿ տեղեկանք 8901	Սուտք, 1-ին փ.	198	5468	11 000 000	9 944 676	50 226	0,85	0,80	34 153
3	list.am/item/22967256	Սոթք	100	2581	7 000 000	6 501 867	65 019	0,85	0,85	39 930
Շինության 1 քմ համադրված միջին արժեք										33 759

Գնահատվող բնակելի տան 84.1 քմ, շինության շուկայական արժեքը՝ հաշվարկված գնահատման համեմատական մեթոդով, գնահատման ամսաթվի դրությամբ կկազմի 84.1 քմ x 33 759 դրամ = 2 839 131 ՀՀ դրամ:

84.1 քմ մակերեսներով շինության արժեքը /դրամ/	2 839 131
9500 քմ մակերեսներով հողամասերի արժեքը /դրամ/	1 833 500
Բնակելի տան արժեքը /դրամ/	4 672 631

Այսպիսով, ՀՀ Գեղարքունիքի մարզ, Վարդենիս համայնք, Կախակն վարչական տարածքի 3-րդ փողոց 18 հասցեյում գտնվող, բնակելի տան շուկայական արժեքը, հաշվարկված համեմատական մոտեցմամբ, գնահատման ամսաթվի դրությամբ կկազմի 4 672 631 ՀՀ դրամ:

Անշարժ գույքի շուկայական արժեքի որոշում ծախսային մոտեցմամբ

Անշարժ գույքի շուկայական արժեքը, ծախսային մեթոդի կիրառման դեպքում, որոշվում է իբրև ազատ հողամասի և շենք-շինությունների վերարտադրման կամ փոխարինման արժեքների (վերարտադրման կամ փոխարինման ծախսերը, հաշվի առած մաշվածությունը) գումար: Ծախսային մեթոդով շուկայական արժեքի որոշման համար առկա տեղեկատվության հանգամանորեն կատարված վերլուծությամբ, կատարվում է հետևյալ հաջորդական քայլերը՝

- Առավել արդյունավետ օգտագործման համար մատչելի, ազատ հողամասի ընդհանուր համատեղ սեփականության իրավունքի արժեքի գնահատումը:
- Շենքերի և շինությունների վերարտադրման (վերարտադրման կամ փոխարինման) ծախսերի գնահատումը գնահատման ամսաթվի դրությամբ: Վերարտադրման ծախսերը հաշվարկվում են որպես ուղղակի, անուղղակի ծախսերի և ձեռնարկատիրական (կառուցապատողի) շահույթի հանրագումար:
- Շենքերի և շինությունների ընդհանուր կուտակային մաշվածքի արժեքի գնահատումը:
- Շենքերի և շինությունների վերարտադրման կամ փոխարինման արժեքի գնահատումը գնահատման ամսաթվի դրությամբ, հաշվի առնելով ընդհանուր կուտակային մաշվածությունը: Անշարժ գույքի ընդհանուր համատեղ սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքի գնահատումը:

Հողամասի շուկայական արժեքի հաշվարկ

Հաշվի առնելով դիտարկվող տարածքում կառուցապատումների խտությունը, ազատ հողամասերի վաճառքների առկայությունը, հողամասի արժեքը որոշվել է համեմատական վաճառքների վերլուծության մեթոդով: Այս մեթոդով գնահատման էությունը կայանում է նրանում, որ վերլուծվում են վաճառված կամ վաճառահանված համեմատելի հողամասերը, համեմատվում են գնահատվող հողամասի հետ:

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

Այս գնահատման շրջաններում, գնահատողի կողմից օգտագործվել են Սոթքբնակավայրում 2025թ.-ի ընթացքում գրանցված բնակելի կառուցապատման հողամասի առուվաճառքի երեքգործարքների պայմանագրային գների մասին, Կադաստրի կոմիտեի կողմից տրված տեղեկանքը: Համեմատվող հողամասերը ունեն նույն գույքային իրավունքներն ու սահմանափակումները, նպատակային և գործառնական նշանակությունը, կոմունիկացիաների հնարավորությունը, թեքությունը, տրանսպորտային մատչելիությունը և շրջակա միջավայրը: Համեմատվող հողամասերի տվյալները տարբերվում են գոտիականությամբ և մակերեսների մեծությամբ:

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

Անալոգը	Հորմը	Հողամասի գտնվելու վայրը	Մակերեսը /քմ/	Առաջարկի արժեքը /ՀՀ դրամ/	Գուտիակամություն
1	ԿԿ տեղեկանք 2072	Սուրբ 2-րդ փ.	530	250 000	19
2	ԿԿ տեղեկանք 2077	Ազատի խճուղի 1-ին նրբ.	700	200 000	19
3	ԿԿ տեղեկանք 2078	Խճուղու փ.	1139	250 000	19

Գնահատվող և համեմատվող հողամասերի տեղադրությունը



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

Անալոգը	Հորմը	Բնակավայրը	Մակերեսը /քմ/	Առաջարկի արժեքը /ՀՀ դրամ/	1 քմ արժեքը /ՀՀ դրամ/ (առանց ճշգրտման)	Գուտիակամության հետ կապված ճշգրտում (1,00 - 20-րդ գուտի, 0,65-19-րդ գուտի)	Սակերեսի մեծության մասշտաբայնության ճշգրտում (1,0-9500ք.մ., 0,90-100ք.մ.-մինչև 700ք.մ., 0,95-800ք.մ.-մինչև 1500ք.մ.)	ճշգրտված 1 քմ արժեքը /ՀՀ դրամ/ (ներառյալ սակարկության -10 % գեղչը)
1	ԿԿ տեղեկանք 2072	Սուրբ 2-րդ փ.	530	250 000	472	0,65	0,90	276
2	ԿԿ տեղեկանք 2077	Ազատի խճուղի 1-ին նրբ.	700	200 000	286	0,65	0,90	167
3	ԿԿ տեղեկանք 2078	Սուրբ, Խճուղու փ.	1139	250 000	219	0,65	0,95	136

Այսպիսով, գնահատվող գույքի շրջակայքում, բնակելի կառուցապատման 1 քմ հողի համադրված միջին արժեքը կկազմի 193 դրամ:

Գնահատվող գույքի 9500 քմ մակերեսով հողամասերի շուկայական արժեքը՝ հաշվարկված գնահատման համեմատական մեթոդով, գնահատման ամսաթվի դրությամբ կկազմի 9500 քմ x 193 դրամ = 1 833 500 ՀՀ դրամ:

Շինությունների վերարտադրման արժեքի հաշվարկ

Ծախսային մոտեցման հիմքում ընկած է այն սկզբունքը, ըստ որի գնորդը գնահատվող օբյեկտի համար չի վճարի ավելին, քան հավասար օգտակարությամբ օբյեկտ ձեռք բերելու դեպքում, լինի դա գնման կամ կառուցման միջոցով, գործընթացը բարդացնող գործոնների բացակայությամբ՝ անհարկի ժամանակ, անհարմարություն, ռիսկ կամ այլ գործոններ: Այս մոտեցումը հնարավոր է դարձնում ստանալ արժեք օբյեկտի արժեքը փոխարինման կամ վերարտադրման ընթացիկ ծախսերի որոշման միջոցով և ֆիզիկական մաշվածության բոլոր տեսակների կիրառմամբ:

Կիրառվել է շենքերի հետազննության դիտողական ձևը: Առանձին կոնստրուկցիաների, տարրերի վնասվածքների քանակական գնահատականը այնուհետև վերածվում է ֆիզիկական մաշվածքի տոկոսաչափի՝ համաձայն մեթոդական ցուցումների: Բաղադրիչ էլեմենտների ֆիզիկական մաշվածքի չափը որոշելիս հաշվի են առնվել նաև ՇԽԳ-ից բերված անալոգի և գնահատվող շենքի բաղադրիչ էլեմենտների, կոնստրուկտիվ լուծումների և շինանյութի տեսակների տարբերությունները: Ֆիզիկական մաշվածքի մեծությունը հաշվարկվել է փորձագիտական ճանապարհով: Բնակելի տան վերարտադրման ծախսերը հաշվարկելու նպատակով գնահատողի կողմից կիրառվել են համապատասխան գործակիցներ, որպես անալոգ դուրս բերված արժեքի խոշորացված ցուցանիշների նկատմամբ:

		Մակերեսը	Մասնաբաժինը միավորի արժեքում	Մակերեսը մասնաբաժնի հաշվարկով
1	Բնակելի տուն	84.1	1	84.1
2	Գոմ	28,1	0,5	14.05
		112.2		98.15

Կառուցման գնի հաշվարկման համար ընգրկված տվյալները	Շենք, շինությունները ըստ ընտրված փոխարինման կամ վերականգման միավորների
	<p>Հիմնական շինություն-կառուցվող շենքերի, շինությունների, կառուցվածքների հզորության միավորին բերված շինարարության խոշորացված գների (ՇԽԳ) մաս 1, կետ 6-ի Մեկ հարկանի քնակելի տան կառուցում</p> <p>Օգտակար մակերես՝ 77,7քմ, ընդհանուր մակերես՝ 84,7քմ, միահարկ, մասնակի նկուղային հարկով, լանջավոր տանիք, միաձույլ ե/ք հիմնակմախք, միաձույլ ե/ք ժապավենային հիմքեր, ամրանավորված բետոնե հատակ, միաձույլ ծածկի սալ, պատերի երկշերտ շար կանոնավոր ձևի տուֆ քարերից, միջնորմների շար 100մմ պեմզաբլոկներով, տանիքը փայտե հիմնակմախքով և 0,55մմ գունավոր թիթեղյա ծածկույթով, մետաղապլաստե դռներ և պատուհաններ, ցոկոլային հատվածի ցեմենտավազային շաղախով ծեփ</p>
Կառուցման խոշորացված գինը ՀՀ դրամ (1 քմ)	314 200
Հիմնական շինության մակերեսը (քմ)	98.15
Նորմերի մշակման տարեթվի գներից՝ դիտարկվող ժամանակահատվածի գների վերահաշվարկման գործակից	1,016
Գործակից, որը որոշվում է նախագծվող օբյեկտի վայրի և երևան քաղաքի (համայնքի) տրանսպորտային ծախսերի գործակիցների հարաբերակցությամբ ըստ ՀՀ կառավարության 2024 թվականի հոկտեմբերի 17-ի N 1656-Ն որոշման հավելվածի աղյուսակ 2-ի տվյալների,	1,0898
Լրացուցիչ ծախսեր, որոնք ներառված չեն ՇԽԳ-ում և հաշվարկվում են առանձին	1,11
Գնաճի կանխատեսվող ինդեքս՝ ըստ ՀՀ Կենտրոնական բանկի տվյալների,	1,038
Արտաքին ինժեներական հաղորդակցուղիների համակարգերի իրականացման, տարածքի բարեկարգման, նախագծահետազոտական աշխատանքների, նախագծի փորձաքննության ծախսերը	1,12
Ձեռնարկատիրական շահույթ	1,1
ԱԱՀ	1,2
Շենքի և շինությունների վերարտադրության, կառուցման արժեքը ներառյալ բոլոր հավելումները և հարկերը	58 163 333

Վերացվող ֆիզիկական մաշվածքի հաշվարկ

N/N	Աշխատանքի անվանումը	Տեսակարար կշիռը ըստ աշխատանքի տեսակի	Տեսակարար կշիռը ըստ ֆիզիկական մաշվածությունը	Մյուս ֆիզիկական մաշվածությունը	Մնացորդային արժեքը	
		%	ՀՀ դրամ	%	ՀՀ դրամ	
1	Հողային աշխատանքներ	3,0%	1 744 900	10%	174490	1 570 410
2	Հիմնային աշխատանքներ և	17,0%	9 887 767	10%	988777	8 898 990

	նկուղի պատեր					
3	Միաձույլ երկաթբետոնե կառուցվածքներ	35,0%	20 357 166	20%	4071433	16 285 733
4	Պատեր և միջնորմներ	7,0%	4 071 433	20%	814287	3 257 147
5	Տանիք	12,0%	6 979 600	0%	0	6 979 600
6	Դռներ պատուհաններ	7,0%	4 071 433	0%	0	4 071 433
7	Հատակներ	5,0%	2 908 167	0%	0	2 908 167
8	Ներքին հարդարում	8,0%	4 653 067	0%	0	4 653 067
9	Արտաքին հարդարում	4,0%	2 326 533	0%	0	2 326 533
10	Այլ աշխատանքներ /արտաքին աստիճաններ, շարժասանդուղք, թեքահարթակ, հատուկ բազրիքներ, տարհանման ուղիներ, հովհարներ և այլն/	2,0%	1 163 267	0%	0	1 163 267
	Ընդամենը	100,00%	58 163 333		6 048 987	52 114 346

Կարճաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկ

N/N	Աշխատանքի անվանումը	Կարճակյաց տարրերի վերականգնվող արժեքը չվերականգնվող ֆիզիկական մաշվածքով	Իրական ծառայության ժամկետը	Նորմատիվային ծառայության ժամկետը	Մաշվածքի գործակիցը	Մաշվածքը
		ՀՀ դրամ	տարի	տարի		ՀՀ դրամ
1	Տանիք	6 979 600	40	40	1,00	6 979 600
2	Դռներ պատուհաններ	4 071 433	30	30	1,00	4 071 433
3	Հատակներ	2 908 167	30	30	1,00	2 908 167
4	Ներքին հարդարում	4 653 067	20	20	1,00	4 653 067
5	Արտաքին հարդարում	2 326 533	30	30	1,00	2 326 533
6	Այլ աշխատանքներ /արտաքին աստիճաններ, շարժասանդուղք, թեքահարթակ, հատուկ բազրիքներ, տարհանման ուղիներ, հովհարներ և այլն/	1 163 267	40	40	1,00	1 163 267
	Ընդամենը	22 102 066				22 102 066

Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկ

N/N	Արժեքի անվանումը	ՀՀ դրամ
1	Վերականգնման կամ փոխարինման արժեք	58 163 333
2	Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը (հետաձգված վերանորոգում)	6 048 987

3	Կարճակյաց տարրերի արժեքը չվերականգնվող ֆիզիկական մաշվածքով	22 102 066
4	Երկարակյաց տարրերի արժեքը չվերականգնվող ֆիզիկական մաշվածքով (1-2-3)	30 012 280
5	Շահագործման էֆեկտիվ ժամկետը (տարի)	66
6	Նորմատիվային ծառայության ժամկետը (տարի)	80
7	Մաշվածքի գործակիցը	0,83
	Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքը (4x7)	24 760 131

Ֆիզիկական մաշվածքի հաշվարկ

N/N	Մաշվածքի տեսակը	ՀՀ դրամ
1	Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը (հետաձգված վերանորոգում)	6 048 987
2	Կարճաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքը	22 102 066
3	Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքը	24 760 131
	Ընդամենը	52 911 184

N/N	Մաշվածության տեսակը	Մաշվածության արժեքը ՀՀ դրամ
1	Ֆիզիկական մաշվածությունը	52 911 184
2	Ֆունկցիոնալ մաշվածությունը	2 326 533
3	Արտաքին գործոնը կամ տնտեսական մաշվածությունը	0
	Կուտակված մաշվածության արժեքը	55 237 717

N/N	Ցուցանիշի անվանումը	Ցուցանիշի արժեքը ՀՀ դրամ
1	Շենքի վերարտադրության, կառուցման արժեքը. ներառյալ բոլոր հավելումները և հարկերը	58 163 333
2	Կուտակված մաշվածության արժեքը	55 237 717
3	Փոխարինման արժեքը	2 925 616
4	Հողի արժեք	1 832 302
	Անշարժ գույքի արժեք	4 757 918



Այսպիսով, ՀՀ, Գեղարքունիքի մարզ, Վարդենիս, համայնք Կախակն վարչական տարածքի 3-րդ փողոց 18 հասցեյում գտնվող բնակելի տան շուկայական արժեքը, հաշվարկված ծախսային մեթոդով գնահատման օրվա դրությամբ կազմում է 4 757 918 ՀՀ դրամ:

Արդյունքների համաձայնեցում և ամփոփում

Բնակելի տան գնահատման ընթացքում մեր կողմից կիրառվել են շուկայական արժեքի գնահատման, համեմատական և ծախսային մեթոդները: Ստորև բերված աղյուսակում ներկայացված են գնահատման արդյունքները և կշռային գործակիցները, կախված գնահատման մեթոդից:

Կիրառված մոտեցումը	Արժեքը	Տեսակարար կշիռը %	Շուկայական միջինացված արժեք
Համեմատական	4 672 631	60%	4 706 746
Ծախսային	4 757 918	40%	

Այսպիսով, ՀՀ Գեղարքունիքի մարզ, Վարդենիս համայնք, Կախակն վարչական տարածքի 3-րդ փողոց 18 հասցեի (անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 03092013-05-0005 վկայական), հետազոտվող անշարժ գույքի բացահայտված հավանական շուկայական արժեքը, առ 12.01.2026 թ. դրությամբ, կազմել է՝ 4 706 746 ՀՀ դրամ, ընդունվում է՝ **4 700 000 (չորս միլիոն յոթ հարյուր հազար) ՀՀ դրամ:**

Ապրանքագետ-փորձագետի պաշտոնակատար, գնահատող՝  Ա. Գ. Առուստամյան

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

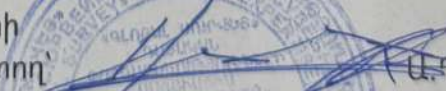
Հ Ե Տ Ե Վ Ո Ւ Թ Յ Ո Ւ Ն

Հարց.

Որքան է կազմում ՀՀ Գեղարքունիքի մարզ, Վարդենիս համայնք, Կախակն վարչական տարածքի 3-րդ փողոց 18 բնակելի տուն շուկայական արժեքը:

Պատասխան.

ՀՀ Գեղարքունիքի մարզ, Վարդենիս համայնք Կախակն վարչական տարածքի 3-րդ փողոց 18 հասցեի (անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 03092013-05-0005 վկայական), հետազոտվող անշարժ գույքի բացահայտված հավանական շուկայական արժեքը, առ 12.01.2026 թ. դրությամբ, կազմել է՝ **4 700 000 (չորս միլիոն յոթ հարյուր հազար) ՀՀ դրամ:** Մանրամասն տես սույն եզրակացության «Ապրանքագիտական հետազոտություն» բաժնում:

Ապրանքագետ-փորձագետի պաշտոնակատար, գնահատող՝  Ա. Գ. Առուստամյան



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

Գործունեության հասցեն - ք. Երևան 0005, Մ. Խորենացու 201, Հեռախոս - (+37410) 57 75 41

«ԳԼՈՐԱԼ ՍՈՒՐՎԵՅ» ԴԱՏԱԿԱՆ ՓՈՐՁԱՔՆՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԱՍՈՑԻԱՅԻԱ ՍՊԸ
ՄԱՍՆԱԳԻՏԱՅՎԱԾ ՓՈՐՁԱԳԻՏԱԿԱՆ ՀԱՍՏԱՏՈՒԹՅՈՒՆ

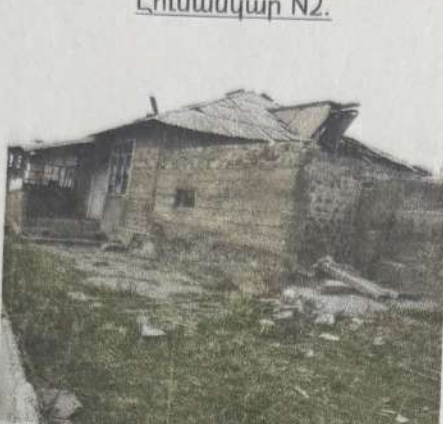
ՀԱ 1125-223 ԵԶՐԱԿԱՅՈՒԹՅԱՆ ՀԱՄԱԿԱՐԳՉԱՅԻՆ ԼՈՒՍԱՆԿԱՐՉԱԿԱՆ ՀԱԿԵԼՎԱԾ
ԸՆԴԱՄԵՆԸ 9 ԼՈՒՍԱՆԿԱՐՆԵՐՈՎ

Լուսանկար N1.



12 нояб. 2025 г. 15:52:40

Լուսանկար N2.



12 нояб. 2025 г. 15:53:12

Լուսանկար N3.



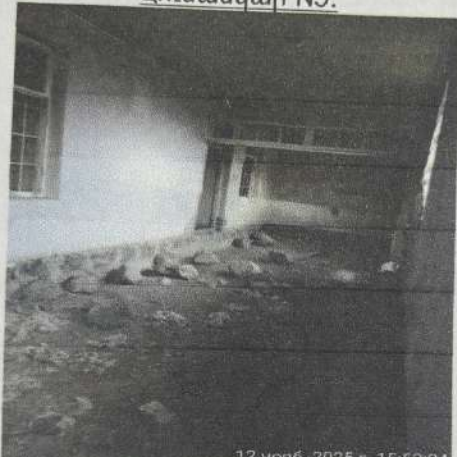
12 нояб. 2025 г. 15:53:26

Լուսանկար N4.



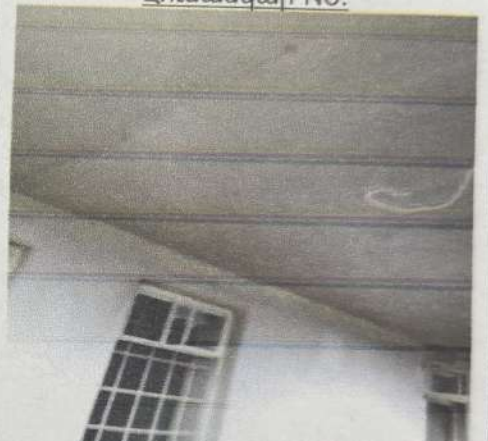
12 нояб. 2025 г. 15:52:10

Լուսանկար N5.



12 нояб. 2025 г. 15:52:04

Լուսանկար N6.



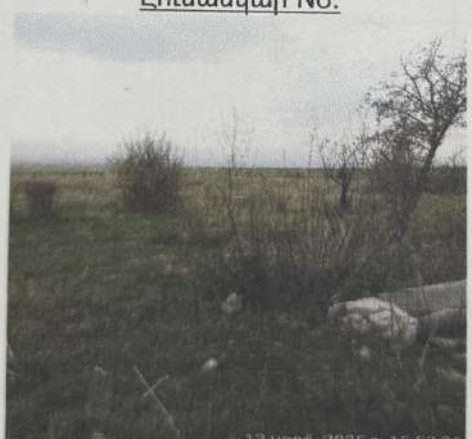
12 нояб. 2025 г. 15:52:20

Լուսանկար N7.



12 нояб. 2025 г. 15:53:40

Լուսանկար N8.



12 нояб. 2025 г. 15:53:26

Լուսանկար N9.



12 нояб. 2025 г. 15:53:10

Ապրանքագետ-փորձագետի
պաշտոնակատար, գնահատող՝



Ա.Ր. Առուստամյան