

«Գ Լ Ո Ր Ա Լ Ս ՈՒՐ Վ Ե Յ»
Դ Ա Տ Ա Կ Ա Ն Փ ՈՐ Ձ Ա Ք Ն Ն ՈՒ Թ Յ ՈՒ Ն Ն Ե Ր Ի
Ա Ս Ո Ց Ի Ա Ց Ի Ա Ս Պ Ը

Ք.Երևան, Մ.Խորենացի, 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 եմ 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՝ ՀԱ1125-225
Ըստ՝  կատարողական վարույթի
Փորձաքննության տեսակը՝ Ապրանքագիտական փորձաքննություն:
Փորձաքննության հիմքը՝ ՀԿԱԾ Գեղարքունիքի և Տավուշի մարզային բաժնի Մարտունի-Վարդենիս տարածաշրջանի բաժանմունք, հարկադրի կատարող  12.11.2025թ.

Հետազոտությունը սկսվել է՝ 12.12.2025թ.
Հետազոտությունն ավարտվել է՝ 12.01.2026թ.


Փորձագետի եզրակացությունը շարադրված է՝ «13» տասներեք թերթից, կից համակարգչային լուսանկարչական հավելվածը «01» մեկ թերթից՝ ընդհամենը «9» ինը լուսանկարներով:


Տեղեկություններ փորձաքննությունը կատարող փորձագետներին 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 տնտեսագիտական կրթությամբ, գնահատման գործառույթներ իրականացնելու իրավասությամբ (վկայական ԳԳ-2024-2), «29» տարվա աշխատանքային ստաժով և «01» տարվա մասնագիտական ստաժով:

ՓՈՐՁԱԳԵՏԻ ՊԱՐՁԱԲԱՆՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ԱՌԱՋԱԴՐՎԱԾ ՀԱՐՑ(ԵՐ)Ը.

Որքան է կազմում ՀՀ Գեղարքունիքի մարզնր, գյուղ Սոթք, 3-րդ փողոց, թիվ 50 բնակելի տան շուկայական արժեքը:

ԱՌԱՋԱԴՐՎԱԾ ՀԱՐՑԵՐԻ ՊԱՐՁԱԲԱՆՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՏՐԱՄԱԴՐՎԱԾ (ԲԱՑԱՀԱՅՏՎԱԾ) ԼՅՈՒԹԵՐԸ ԵՎ ԻՐԵԴԵՆ ԱՊԱՑՈՒՅՑ(ՆԵՐ)Ը ԿԱՄ ՀԵՏԱԶՈՏԵԼԻ ՕՐՅԵԿՏ(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 

- ՀՀ, Գեղարքունիքի մարզնր, գյուղ Սոթք, 3-րդ փողոց, թիվ 50 բնակելի տան փոստային հասցեյի անշարժ գույքը:



ԳՈՐԾԻ ՀԱՄԱՌՈՏ ՀԱՆԳԱՄԱՆՔՆԵՐԸ

Հարկադիր կատարումն ապահովող ծառայության Գեղարքունիքի և Տավուշի մարզային բաժնի Մարտունի-Վարդենիս տարածաշրջանի բաժանմունքհարկադիր կատարող արդարադատության ուսումնասիրելով թիվ [redacted] կատարողական վարույթի նյութերը.

Պ Ա Ր Զ Ե Ց

Գեղարքունիքի մարզի ընդհանուր իրավասության դատարանիկողմից 23.11.2020թ.տրված թիվ [redacted] կատարողական թերթի համաձայն պետք է [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՝

Ո Ր Ո Շ Ե Ց

Թիվ [redacted] 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 եկամտայինմեթոդներ
 - 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:
 - Տեղեկատվականթերթերիևամսագրերի, համապատասխանինտերնետայինկայքերի ուսումնասիրություն:
 - Неверова А.Н, Чалых Т.И. “Товароведениеиорганизацияторговлинепродовольствен-нымитоварами”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 ամբողջույթյամբ 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 փրվում է հետազոտության կատարման'12.11.2025թ. դրությամբ)

2025թ. նոյեմբերի 12-ին «ԳԼՈՐԱԼՍՈՒՐՎԵՅ» ԴԱՏԱԿԱՆ ՓՈՐՁԱՔՆՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԱՍՈՑԻԱՑԻԱՄՊԸ մասնագիտացված փորձագիտական հաստատության գրասենյակ է մուտքագրվել ՀԿԱԾ Գեղարքունիքի և Տամուշի մառառին բաժնի Մարտունի-Վարդենիս տարածաշրջանի բաժանմունք, 12.11.2025թ.

որոշումը փորձագետ նշանակումն ասրս:

Համաձայն հարկադիր կատարող [redacted] նախորոք բանավոր համաձայնության՝ փորձագետները 2025թ. դեկտեմբերի 12-ին ժամը մոտ 17:45-ի սահմաններում իրականացրեցին այցելություն ՀՀ, Գեղարքունիքի մարզնր, գյուղ Սոթք, 3-րդ փողոց, թիվ 50 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 կատարող [redacted] և սույն որոշմամբ պարտապան [redacted] ուղ(քեր) մատնացույց արեց(ին) հետազոտվող անշարժ գույք(եր)ը և տվեց բանավոր մեկնաբանություններ ու բացատրություններ, ինչպես նաև կատարեց հայտարարություններ դրա(նց) վերաբերյալ: Փորձաքննությամբ տեղազննության ողջ գործընթացը իրականացվեց հարկադիր կատարող [redacted] և սույն որոշմամբ պարտապան [redacted] 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, 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.

Հետազոտության առարկա անշարժ գույքը՝ ՀՀ Գեղարքունիքի մարզնր, գյուղ Սոթք, 3-րդ փողոց, թիվ 50 հասցեում գտնվող, 05-080-0053-0001 կադաստրային ծածկագրով 97.47 քմակերեսով 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 տարածազնահատման (գտնվելու վայրի) գոտիականության սահմանները հաստատելու մասին) թիվ 1023-Ն որոշման, գտնվում է 20-րդ տարածազնահատման գոտում, որտեղ 1քմ շինությունների բազային կադաստրային արժեքը կազմում է 37 520 ՀՀ դրամ, իսկ 1քմ բնակավայրերի հողամասերի կադաստրային արժեքը հավասար է 142 ՀՀ դրամ:

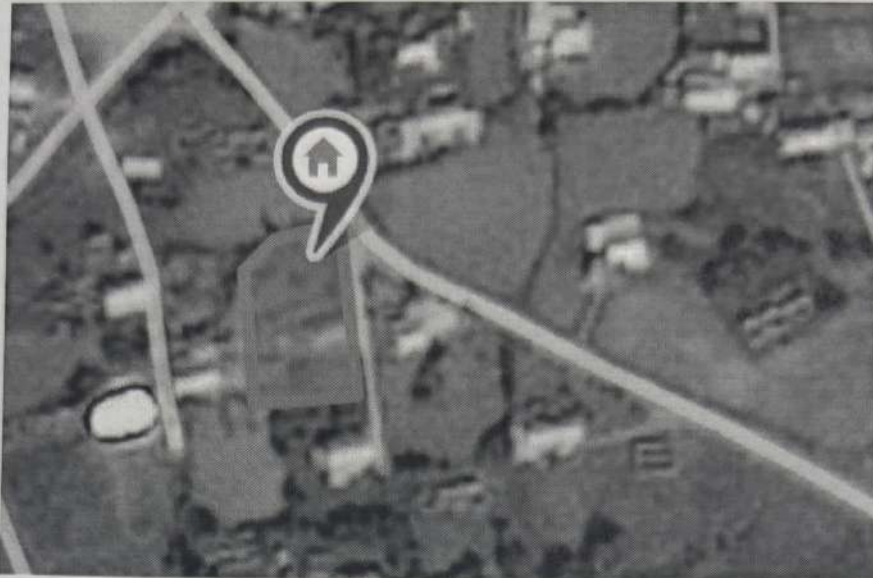
Հետազոտվող անշարժ գույքի բնութագրական նկարագրությունը բերված է ստորև աղյուսակում.

Անշարժ գույքի հասցեն	ՀՀ Գեղարքունիքի մարզնր, գյուղ Սոթք, 3-րդ փողոց, թիվ 50
Բնակելի տուն 1	
Շենք-1	
Նպատակային նշանակությունը	Բնակելի
Գործառնական նշանակությունը/տեսակը	Բնակելի տուն

Ընթացիկ օգտագործումը	Բնակելի տուն
Վկայականի համար	
Գրանցված իրավունքի տեսակը	Սեփականություն
Գրանցված իրավունքի սուբյեկտները	
Տարածագնահատման գոտին	19
Շրջակայքը	Բնակելի գոտի
Կադաստրային ծածկագիր	05-080-0053-0001-001
Հարկայնությունը	1
Մակերեսը քմ	97.47ք.մ.
Կառուցման տարեթիվը	1970թ
Կառուցման նյութը	Խամ քար, կոպտատաշ քար, այլ տեսակի քար
Միջհարկային ծածկը	Փայտից կամ այլ նյութից ծածկ
Տանիքը	Թերթաքար (շիֆեր)
Միջհարկային բարձրությունը մ	2.9մ.
Արտաքին հարդարումը	Առանց արտաքին հարդարման
Պատշգամբ	Առկա չէ
Մուտքի դուռը	Փայտյա
Ներսի դռները	Փայտյա
Պատուհանները	Փայտյա
Բաց պատշգամբ	Առկա չէ
Ջրամատակարարում	Առկա է
Ջրահեռացում (կոյուղի)	Առկա է
Էլեկտրամատակարարում	Առկա է
Գազամատակարարում	Առկա է
Օդորակում	Առկա չէ
Ջեռուցում	Առկա չէ
Սենյակները	Պատերը՝ մի մասը հին պասառված, մյուսը՝ ներկված Հատակը՝ փայտյա Առաստաղը՝ մի մասը փայտյա, մյուսը՝ նրբատաղտակ Վիճակը՝ անբավարար
Ներքին հարդարման վիճակը	1 բալ
Ավտոտնակ	
Կադաստրային ծածկագիր	05-080-0053-0001-002
Հարկայնությունը	1 հարկ
Մակերեսը քմ	33.15
Կառուցման տարեթիվը	1970
Կառուցման նյութը	Երկաթբետոնե
Միջհարկային ծածկը	Փայտից կամ այլ նյութից ծածկ
Միջհարկային բարձրությունը մ	2.1
Տանիքի նյութը	Այլ ջրամեկուսիչ նյութ
Հողամաս	
Նպատակային նշանակությունը	Բնակավայրերի
Գործառնական նշանակությունը	Բնակելի կառուցապատման
Կադաստրային ծածկագիր	05-080-0053-0001
Մակերեսը քմ	2077.2

Հետազոտվողանշարժգույքի շենքի տեղադրությունը

Ը ս ս՝ yandex.com/maps/?ll=45.874990%2C40.201714&mode=search&sl=45.868200%2C40.198809&text=40.198809%2C45.868200&z=14.42



Կադաստրային քարտեզի հատված գույքի շենքի նշումով

Կադաստրային կոդ:	05-080-0053-0001	
Մակերես =>:		
Մակերես <=:		
Ստեղծ ժամանակ =>:		
Ստեղծ ժամանակ <=:		
որոնման արդյունք (շեքեր: Հողամասեր)		
Կադաստրային:	Մակերես	Ստեղծ
05-080-0053-0001	2077.17	17-11-
Ըջ 1-0-1		
գրառման մանրամասն դիտում (շեքեր: Հողամասեր)		
Ամուն =	Արժեք	
Կադաստրային կոդ	05-080-0053-000	
Մակերես	2077.17	
Ստեղծ ժամանակ	17-11-2021 21:56	

Շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքը և անշարժ գույքի հարկը

Որոնել ըստ վկայականի համարի
 Որոնել ըստ կադաստրային ծածկագրի

Հարցման ամսաթիվ	16/02/2026 15:14:43
Անշարժ գույքի հասցեն՝	Մարզ Գեղարքունիք, համայնք Վալայնիկա, գյուղ Առթթ, 3-րդ փողոց 50 բնակելի տուն
Անշարժ գույքի տեսակը՝	Բնակելի տուն
Անշարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքը (ՀՀ դրամ)	1 534 746.88
Անշարժ գույքի հարկը 2024 թ.ի համար (ՀՀ դրամ)	383.69
Անշարժ գույքի հարկը 2025 թ.ի համար (ՀՀ դրամ)	575.53
Անշարժ գույքի հարկը 2026 թ.ի համար (ՀՀ դրամ)	767.37

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

Գնահատման մեթոդ(ներ)ի ընտրությունը

Հաշվի առնելով, որ գնահատվող գույքի հարակից տարածքներում բնակարանների 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 առա-

ջարկների գների հետ: Այս մեթոդով կիրառման դեպքում արժեքը որոշվում է գնահատվող օբյեկտը նույնական կամ համարելի (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 շրջանակներում, կախված ընտրության հնարավորությունից կողմից www.list.am կայքից ընտրվել են 3 համեմատական առաջարկների տվյալներ որոնք գտնվում են 500-12000 մ հեռավորության վրա: Համեմատվող բնակելի տներն ունեն՝ նույն գույքային իրավունքներն ու սահմանափակումները, նպատակային և գործառնական նշանակությունը, ընթացիկ օգտագործումը, տրանսպորտային մատչելիությունը, հեռավորությունը հասարակական սպասարկման օբյեկտներից, շրջակա միջավայրը: Համեմատվող բնակելի տան տվյալները տարբերվում են գոտիականությամբ, կոմունալ հագեցվածությամբ, ավտոտնակի առկայությամբ, ներքին հարդարման վիճակով:

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

Անալոգը	Հղումը	Գույքի գումարի վայրը	Շինության մակերեսը	Նողանախի մակերեսը	Առաջարկի արժեքը / ՀՀ դրամ	Շինության արժեքը առանց հողի	1 քմ շինության արժեքը / ՀՀ դրամ / առանց ճշգրտման	Գոտիականություն	Կոմունիկացիայի առկայություն	Ավտոտնակի առկայություն	Ներքին հարդարման
1	list.am/item/22967256	Սոթք	100	2581	7 000 000	6 171 499	61 715	19	Առկա չէ	Առկա չէ	1
2	list.am/item/22149726	Շատջրեք	120	2900	8 290 000	7 359 100	61 326	19	Էլ., ջուր, գազ	Առկա է	3
3	list.am/item/23317591	Կախակն	80	1000	3 203 000	2 882 000	36 025	20	Էլ., ջուր	Առկա չէ	2

Քարտեզի վրա պատկերված են գնահատվող և համեմատվող բնակարանների տեղադրությունները



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 զեղչը հաշվարկվել է 10%-ի չափով:

Անարգը	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	ճշգրտումը (1,00 - էլ., ջուր, 0,97 - էլ., ջուր, գազ, 1,06 - առկա)	Գուտիականության հետ կապված ճշգրտում (1,0-19-րդ գուտի, 1,35-20-րդ գուտի)	Ավտոտնակի առկայության հետ կապված ճշգրտում (1,00 - առկա է 1 տեղ, 1,05 - առկա չէ)	Սերմերու արտադրության ճշգրտում (1,00 - 1 քմ, 0,90-3 քմ, 0,95-2 քմ)	ճշգրտված 1 քմ արժեքը / ՀՀ դրամ/ (նեյտրալ սակարկության 10% գերել)
1	list.am/item/22967256	Սոթք	100	2581	7 000 000	6 171 499	61 715	1,06	1,00	1,05	1,00	61 820
2	list.am/item/22149726	Շատուրեք	120	2900	8 290 000	7 359 100	61 326	0,97	1,00	1,00	0,90	48 184
3	list.am/item/23317591	Կախակն	80	1000	3 203 000	2 882 000	36 025	1,00	1,30	1,05	0,95	42 044
Շինության 1 քմ համադրված միջին արժեք												50 682

Գնահատվող բնակելի տան 97.47ք.մ. մակերեսով շինության շուկայական արժեքը՝ հաշվարկված գնահատման համեմատական մեթոդով, գնահատման ամսաթվի դրությամբ կկազմի 97.47 քմ x 50 682 դրամ = 4 939 975 , կամ կլորացված 4 940 000 ՀՀ դրամ:

97.47 քմ մակերեսներով շինության արժեքը /դրամ/	4 939 975
2077.2 քմ մակերեսներով հողամասերի արժեքը /դրամ/	666 781
Բնակելի տան արժեքը /դրամ/	5 606 756

Այսպիսով, ՀՀ, Գեղարքունիքի մարզնր, գյուղ Սոթք, 3-րդ փողոց, թիվ 50 հասցեյումգտնվող, բնակելի տան, շուկայական արժեքը, հաշվարկված համեմատական մոտեցմամբ, գնահատման ամսաթվի դրությամբ կկազմի 5 605 000 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:

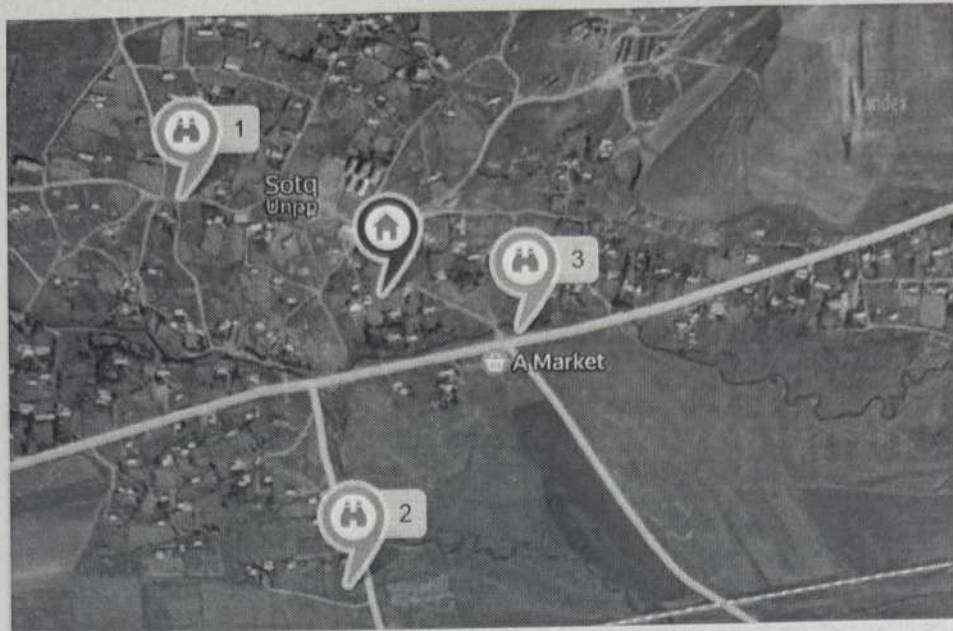
Հաշվի առնելով դիտարկվող հասցեներում գտնվող հողամասերի վիճակը, թեքությունը, երկրաչափական ձևը, ճակատային մասի չափերը, կոմունիկացիաների առկայությունը և այլ կատարվել է դիտարկվող հողամասի շուկայական արժեքի հաշվարկ համեմատական մեթոդով:

Հաշվի արձեղծվել է այն հանգամանքը, որ Վարդենիս համայնք, Սոթք գյուղում բնակելի կառուցապատման հողամասերի առաջարկների մասին տեղեկատվությունը առկա չէ գնահատողի կողմից օգտագործվել են Սոթք բնակավայրում 2025թ.-ի ընթացքում գրանցված, բնակելի կառուցապատման հողամասերի առուվաճառքների երեք գործարքների պայմանագրային գների մասին, Կադաստրի կոմիտեի կողմից տրված տեղեկանքը: Համեմատվող հողամասերը ունեն նույն գույքային իրավունքներն ու սահմանափակումները, նպատակային և գործառնական նշանակությունը, կոմունիկացիաների հնարավորությունը, թեքությունը, շրջակա միջավայրը և տրանսպորտային մատչելիությունը: Համեմատվող հողամասերի տվյալները տարբերվում են գուտիականությամբ և մակերեսի մեծությամբ:

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

Անալոգը	Հղումը	Հողամասի գտնվելու վայրը	Հողամասի մակերեսը /քմ/	Առաջարկի արժեքը /ՀՀ դրամ/
1	ԿԿ տեղեկանք 2072	Սոթք, 2-րդ փողոց	530	250 000
2	ԿԿ տեղեկանք 2077	Սոթք, Ազատի խճուղի 1-ին նրբ	700	200 000
3	ԿԿ տեղեկանք 2078	Սոթք, Խճուղու փ	1 139	250 000

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	Հղումը	Գտնվելու վայրը	Հողամասի մակերեսը /քմ/	Առաջնակի արժեքը /ՀՀ դրամ/	1 քմ արժեքը առանց ճշգրտման /ՀՀ դրամ/	Մակերեսի հետ կապված ճշգրտում (1,0-1000քմ և ավել, 0,98- մինչև 1000քմ)	ճշգրտված 1 քմ արժեքը /ՀՀ դրամ/
1	ԿԿ տեղեկանք 2072	Սոթք, 2-րդ փողոց	530	250 000	472	0,98	462
2	ԿԿ տեղեկանք 2077	Սոթք, Ազատի խճուղի 1-ին նրբ	700	200 000	286	0,98	280
3	ԿԿ տեղեկանք 2078	Սոթք, Խճուղու փ	1 139	250 000	219	1,00	219
1 քմ հողամասի համադրված միջին արժեքը							321

Այսպիսով, գնահատվող գույքի շրջակայքում, բնակելի կառուցապատման 1 քմ հողի համադրված միջին արժեքը կկազմի 321 դրամ:

Գնահատվող գույքի 2077.2 քմ մակերեսով հողամասերի շուկայական արժեքը՝ հաշվարկված գնահատման համեմատական մեթոդով, գնահատման ամսաթվի դրությամբ կկազմի $2077.2 \text{ քմ} \times 321 \text{ դրամ} = 666\,781$, կամ կլորացված 665 000 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, ոչսկ 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 վերաձվում 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:

		Մ ավերեսը	Մ ասնաբաժինը միավորի արժեքում	Մ ակերեսը մասնաբաժնի հաշվարկով
1	Բնակելի տուն	97,47	1	97,47
2	Ավտոտնակ	33,15	0,5	16,58
		130,62		114,05

Կառուցման գնի հաշվարկման համար ընգրկված տվյալները	Շենք, շինությունները ըստ ընտրված փոխարինման կամ վերականգման միավորների
	Հիմնական շինություն-կառուցվող շենքերի, շինությունների, կառուցվածքների հզորության միավորին բերված շինարարության խոշորացված գների (ՇԽԳ) մաս 1, կետ 6-ի Մեկ հարկանի բնակելի տան կառուցում Օգտակար մակերես՝ 77,7քմ, ընդհանուր մակերես՝ 84,7քմ, միահարկ, մասնակի նկուղային հարկով, լանջավոր տանիք, միաձույլ ե/բ հիմնակմախք, միաձույլ ե/բ 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
Կառուցման խոշորացված գինը ՀՀ դրամ (1 քմ)	314 000
Շինության մակերեսը (քմ)	114,05
Նորմերի մշակման տարբայի 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
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 հաղորդակցությունների համակարգերի իրականացման, տարածքի բարեկարգման, նախագծահետազոտական աշխատանքների, նախագծի փորձաքննության ծախսերը	1,12
ԱԱՀ	1,2

Շենքի վերարտադրության, կառուցման արժեքը. ներառյալ բոլոր հավելումները և հարկերը

56 342 777

Վերացվող ֆիզիկական մաշվածքի հաշվարկ

N/N	Աշխատանքի անվանումը	Տեսակարար կշիռը ըստ աշխատանքի տեսակի	Տեսակարար կշիռը ըստ աշխատանքի տեսակի	Ֆիզիկական մաշվածությունը	Ֆիզիկական մաշվածությունը	Մնացորդային արժեքը
		%	ՀՀ դրամ	%	ՀՀ դրամ	ՀՀ դրամ
1	Հողային աշխատանքներ	3,0%	1 690 283	15%	253542	1 436 741
2	Հիմնային աշխատանքներ և նկուղի պատեր	17,0%	9 578 272	15%	1436741	8 141 531
3	Միաձույլ երկաթբետոնե կառուցվածքներ	35,0%	19 719 972	20%	3943994	15 775 977
4	Պատեր և միջնորմներ	7,0%	3 943 994	20%	788799	3 155 195
5	Տանիք	12,0%	6 761 133	0%	0	6 761 133
6	Դռներ պատուհաններ	7,0%	3 943 994	0%	0	3 943 994
7	Հատակներ	5,0%	2 817 139	0%	0	2 817 139
8	Ներքին հարդարում	8,0%	4 507 422	0%	0	4 507 422
9	Արտաքին հարդարում	4,0%	2 253 711	0%	0	2 253 711
10	Այլ աշխատանքներ /արտաքին աստիճաններ, շարժասանդուղք, թեքահարթակ, հատուկ բազրիքներ, տարհանման ուղիներ, հովհարներ և այլն/	2,0%	1 126 856	0%	0	1 126 856
	Ընդամենը	100,00%	56 342 777		6 423 077	49 919 700

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	6 761 133	50	50	1,0	6 761 133
2	Դռներ պատուհաններ	3 943 994	30	30	1,0	3 943 994
3	Հատակներ	2 817 139	30	30	1,0	2 817 139
4	Ներքին հարդարում	4 507 422	20	20	1,0	4 507 422
5	Արտաքին հարդարում	2 253 711	30	30	1,0	2 253 711
6	Այլ աշխատանքներ /արտաքին աստիճաններ, շարժասանդուղք, թեքահարթակ, հատուկ բազրիքներ, տարհանման ուղիներ, հովհարներ և այլն/	1 126 856	40	40	1,0	1 126 856
	Ընդամենը	21 410 255				21 410 255

Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկ		
N/N	Արժեքի անվանումը	ՀՀ դրամ
1	Վերականգնման կամ փոխարինման արժեք	56 342 777
2	Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը (հետաձգված վերանորոգում)	6 423 077
3	Կարճակյաց տարրերի արժեքը չվերականգնվող ֆիզիկական մաշվածքով	21 410 255
4	Երկարակյաց տարրերի արժեքը չվերականգնվող ֆիզիկական մաշվածքով (1-2-3)	28 509 445
5	Շահագործման էֆեկտիվ ժամկետը (տարի)	56
6	Նորմատիվային ծառայության ժամկետը (տարի)	80
7	Մաշվածքի գործակիցը	0,70
	Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքը (4x7)	19 956 612

Ֆիզիկական մաշվածքի հաշվարկ		
N/N	Մաշվածքի տեսակը	ՀՀ դրամ
1	Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը (հետաձգված վերանորոգում)	6 423 077
2	Կարճաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքը	21 410 255
3	Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքը	19 956 612
	Ընդամենը	47 789 943

Ֆունկցիոնալ մաշվածքը ընդունվել է 2%-ի չափով, իսկ արտաքին կամ տնրեսական մաշվածք չի հաշվաչկվել

N/N	Մաշվածության տեսակը	Մաշվածության արժեքը ՀՀ դրամ
1	Ֆիզիկական մաշվածությունը	47 789 943
2	Ֆունկցիոնալ մաշվածությունը	2 817 139
3	Արտաքին գործոնը կամ տնտեսական մաշվածությունը	0
	Կուտակված մաշվածության արժեքը	50 607 082

N/N	Ցուցանիշի անվանումը	Ցուցանիշի արժեքը ՀՀ դրամ
1	Շենքի վերարտադրության, կառուցման արժեքը. ներառյալ բոլոր հավելումները և հարկերը	56 342 777
2	Կուտակված մաշվածության արժեքը	50 607 082
3	Փոխարինման արժեքը	5 735 695
4	Հողի արժեք	665 919
	Անշարժ գույքի արժեք	6 401 614

Բնակելի տան ակտի հաշվարկ ծախսային մեթոդով

N/N	Ցուցանիշի անվանումը	Ցուցանիշի արժեքը ՀՀ դրամ
1	Շենքի վերարտադրության, կառուցման արժեքը. ներառյալ բոլոր հավելումները և հարկերը	56 342 777
2	Կուտակված մաշվածության արժեքը	50 607 082
3	Փոխարինման արժեքը	5 735 695
4	Հողի արժեք	665 919
	Անշարժ գույքի արժեք	6 401 614

Այսպիսով, ՀՀ, Գեղարքունիքի մարզնր, գյուղ Սոթք, 3-րդ փողոց, թիվ 50 հասցեյումգտնվող, բնակելի տան, շուկայական արժեքը, հաշվարկված ծախսայինմեթոդով գնահատման օրվա դրությամբ կազմում է 6 401 614 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	5 606 756	60%	5 924 700
Ծախսային	6 401 614	40%	

Այսպիսով, ՀՀ, Գեղարքունիքի մարզնր, գյուղ Սոթք, 3-րդ փողոց, թիվ 50 բնակելի տան հասցեի (անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 10012024-05-0030 վկայական), հետազոտվող անշարժ գույքի բացահայտված հավանական շուկայական արժեքը, առ 12.01.2026թ. դրությամբ, կազմել է՝ 5 924 700 ՀՀ դրամ, ընդունվում է՝ 5 925 000 (հինգ միլիոն ինը հարյուր քսանհինգ հազար) ՀՀ դրամ:

Ապրանքագետ-փորձագետի պաշտոնակատար, գնահատող՝

 Ա.Դ.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

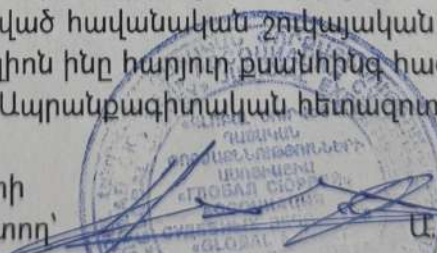

Հարց.

Որքան է կազմում ՀՀ, Գեղարքունիքի մարզնր, գյուղ Սոթք, 3-րդ փողոց, թիվ 50 բնակելի տան շուկայական արժեքը:

Պատասխան.

ՀՀ, Գեղարքունիքի մարզնր, գյուղ Սոթք, 3-րդ փողոց, թիվ 50 բնակելի տան հասցեի (անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 10012024-05-0030 վկայական), հետազոտվող անշարժ գույքի բացահայտված հավանական շուկայական արժեքը, առ 12.01.2026թ. դրությամբ, կազմել է՝ 5 925 000 (հինգ միլիոն ինը հարյուր քսանհինգ հազար) ՀՀ դրամ: Մանրամասն տես սույն եզրակացության «Ապրանքագիտական հետազոտություն» բաժնում:

Ապրանքագետ-փորձագետի պաշտոնակատար, գնահատող՝

 Ա.Դ.Առուստամյան


Հետգրություն: Վերը բերված հեղուկությունները հիմնված են փորձաքննությունը կատարելու 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
ՄԱՆԱԳԻՏԱՑՎԱԾ ՓՈՐՁԱԳԻՏԱԿԱՆ ՀԱՏԱՏՈՒԹՅՈՒՆ
№ ՀԱ 1125-225 ԵԶՐԱԿԱՑՈՒԹՅԱՆ ՀԱՄԱԿԱՐԳՉԱՅԻՆ ԼՈՒՍԱՆԿԱՐՁԱԿԱՆ ՀԱՎԵԼՎԱԾ
ԸՆԴԱՄԵՆԸ 9 ԼՈՒՍԱՆԿԱՐՆԵՐՈՎ

Լուսանկար N1.



12 нояб. 2025 г. 17:47:12

Լուսանկար N2.



12 нояб. 2025 г. 17:46:37

Լուսանկար N3.



12 нояб. 2025 г. 17:46:28

Լուսանկար N4.



12 нояб. 2025 г. 17:45:58

Լուսանկար N5.



12 нояб. 2025 г. 17:45:50

Լուսանկար N6.



12 нояб. 2025 г. 17:46:50

Լուսանկար N7.



12 нояб. 2025 г. 17:47:00

Լուսանկար N8.



12 нояб. 2025 г. 17:46:35

Լուսանկար N9.



12 нояб. 2025 г. 17:47:00

Ապրանքագետ-փորձագետի
պաշտոնակատար, գնահատող



Ա.Դ.Առուստամյան