

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

Ք.Երևան, Մ.Խորենացի 201, հեռ 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.Առուստամյան ծանոթացվել են նույն օրենսգրքով սահմանված փորձագետի իրավունքներին ու պարտականություններին, այդ թվում հիմնավոր և անաչառ եզրակացություն տալու փորձագետի պարտավորության մասին:

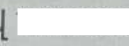
Ապրանքագետ-փորձագետի
պաշտոնակատար, գնահատող՝  Ա.Դ.Առուստամյան

ՓՈՐՁԱԳԵՏԻ ԵԶՐԱԿԱՑՈՒԹՅՈՒՆ

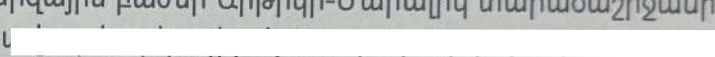
Թիվ՝

ՀԱ 0226-066

Ըստ՝

Թիվ  կատարողական վարույթի

Փորձաքննության տեսակը՝ Ապրանքագիտական փորձաքննություն:

Փորձաքննության հիմքը՝ ՀԿԱԾ Շիրակի մարզային բաժնի Արթիկի-Մարալիկ տարածաշրջանի բաժանմունք, 

 13.02.2026թ. որոշումը փորձագետ նշանակելու մասին:

Հետազոտությունը սկսվել է՝ 13.02.2026թ.

Հետազոտությունն ավարտվել է՝ 12.05.2026թ.

Փորձագետի եզրակացությունը շարադրված է՝ «14» տասնչորս թերթից, կից համակարգչային լուսանկարչական հավելվածը «01» մեկ թերթից՝ ընդհամենը «15» տասնհինգ 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 տնտեսագիտական կրթությամբ, գնահատման գործառույթներ իրականացնելու իրավասությամբ (վկայական ԳԳ-2024-2), «29» տարվա աշխատանքային ստաժով և «02» տարվա մասնագիտական ստաժով:

ՓՈՐՁԱԳԵՏԻ ՊԱՐՁԱՔԱՆՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ԱՌԱՋԱԴՐՎԱԾ ՀԱՐՑ(ԵՐ)Ը.

Որքան է կազմում ՀՀ Շիրակի մարզ, համայնք Արթիկ, գյուղ Պեմզաշեն, 5-րդ փողոց 10 բնակելի տան շուկայական արժեքը:

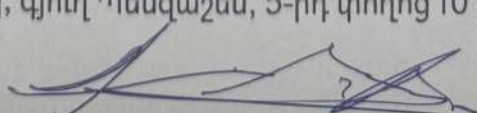
ԱՌԱՋԱԴՐՎԱԾ ՀԱՐՑԵՐԻ ՊԱՐՁԱՔԱՆՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՏՐԱՄԱԴՐՎԱԾ(ԲԱՑԱՀԱՅՏՎԱԾ)

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

Թիվ  կատարողական վարույթով 13.02.2026թ.-ի փորձագետ նշանակելու մասին որոշմանը, կից փորձաքննությանն է տրամադրվել.

1. Անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վկայականը N 30032021-08-0044

• ՀՀ Շիրակի մարզ, համայնք Արթիկ, գյուղ Պեմզաշեն, 5-րդ փողոց 10 բնակելի տան փոստային հասցեի անշարժ գույքը:



ԳՈՐԾԻ ՀԱՄԱՌՈՑ ՀԱՆԳԱՄԱՆՔՆԵՐԸ

Հարկադիր կատարումն ապահովող ծառայության Շիրակի մարզային բաժնի տարածաշրջանի բաժանմունք, [REDACTED]

[REDACTED] կատարողական վարույթի նյութերը.

Պ Ա Ր Զ Ե Ց

պետք է՝

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:

Փորձագետին առաջարկել հետևյալ հարցը՝ որքան է կազմում թիվ 30032021-08-0044 վկայականում նշված՝ ՀՀ Շիրակի մարզ, համայնք Արթիկ, գյուղ Պեմզաշեն, 5-րդ փողոց 10 գտնվող բնակելի տուն շուկայական արժեքը և տալ եզրակացություն:

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

2025թ. փետրվարի 13-ին «ԳԼՈՐԱԼ ՍՈՒՐՎԵՅ» ԴԱՏԱԿԱՆ ՓՈՐՁԱՔՆՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԱՍՈՑԻԱՑԻԱ ՍՊԸ մասնագիտացված փորձագիտական հաստատության գրասենյակ է մուտքագրվել ՀԿԱԾ Շիրակի մարզային բաժնի տարածաշրջանի բաժանմունք, [redacted] որոշումը փորձագետ նշանակելու մասին:

Համաձայն [redacted] հետ նախորդ բանավոր համաձայնության՝ փորձագետները իրականացրեցին այցելություն ՀՀ Շիրակի մարզ, համայնք Արթիկ, գյուղ Պեմզաշեն, 5-րդ փողոց 10 բնակելի տան, որտեղ կատարվել է վերոնշյալ հասցեում գտնվող՝ հետազոտման 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 (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.

<

ե

Ուսումնասիրության արդյունքում պարզվել է, որ հետազոտվող անշարժ գույքը, համաձայն ՀՀ կառավարության կողմից 2020թ. հունիսի 04-ի (Հայաստանի Հանրապետության հողամասերի (քացառությամբ գյուղատնտեսական նշանակության հողերի) և շինությունների տարածագնահատման (գտնվելու վայրի) գոտիականության սահմանները հաստատելու մասին) թիվ 1023-Ն որոշման, գտնվում է 17-րդ տարածագնահատման գոտում, որտեղ շինությունների 1ք.մ.-ի բազային կադաստրային արժեքը կազմում է 52010 ՀՀ դրամ, իսկ բնակավայրերի հողամասերի 1ք.մ.-ի կադաստրային արժեքը հավասար է 337 ՀՀ դրամ:

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

Հետազոտվող անշարժ գույքի բնութագրական նկարագրությունը բերված է ստորև աղյուսակում.

ն

ա

ռ

ա

ր

կ

ա

Անշարժ գույքի հասցեն

Շիրակի մարզ, համայնք Արթիկ, գյուղ Պեմզաշեն, 5-րդ փողոց 10 բնակելի տուն

ա

ն

Բնակելի տուն 1	
Նպատակային նշանակությունը	Բնակելի
Գործառնական նշանակությունը/տեսակը	Բնակելի տուն
Ընթացիկ օգտագործումը	Բնակելի տուն
Վկայականի համար	30032021-08-0044
Գրանցված իրավունքի տեսակը	Սեփականություն
Գրանցված իրավունքի սուբյեկտները	
Տարածագնահատման գոտին	17
Շրջակայքը	Բնակելի գոտի
Շենք-1	Բնակելի տուն
Կադաստրային ծածկագիր	08-093-0031-0009-001
Հարկերի քանակ	1
Հիմնական	Այո
Մակերեսը քմ	112.97
Կառուցման տարեթիվը	1982թ.
Կառուցման նյութը	Տուֆ
Միջհարկային ծածկը	Երկաթբետոն
Տանիքը	Թիթեղ
Միջհարկային բարձրությունը մ	2.9մ
Արտաքին հարդարումը	Առանց արտաքին հարդարում
Ավարտվածության աստիճան	81 և ավելի տոկոս
Վնասվածության աստիճան	0 կարգի
Բաց պատշգամբներ կամ հարտակներ	չկան
Ջրամատակարարում	Առկա է
Ջրահեռացում (կոյուղի)	Առկա է
Էլեկտրամատակարարում	Առկա է
Գազամատակարարում	Առկա է
Օդորակում	Առկա չէ
Ջեռուցում	Առկա է
Մուտքի դուռը	Երկաթյա
Ներսի դռները	Փայթյա
Պատուհանները	Մետաղապլաստե
Միջանցքը	Պատերը՝ ներկած, Հատակը՝ սալիկապատ, Առաստաղը՝ ներկված
Սենյակները	Պատերը՝ պաստառ, Հատակը՝ լամինատ, Առաստաղը՝ կաղովի
Խոհանոցը	Պատերը՝ պաստառ, Հատակը՝ սալիկապատ, Առաստաղը՝ ներկված
Սանհանգույց	Պատերը՝ սալիկապատ, Հատակը՝ սալիկապատ, Առաստաղը՝ կաղովի
Ներքին հարդարման վիճակը	Լավ 5 բալ
Շենք-2	Բնակելի տուն (ինքնակամ)
Կադաստրային ծածկագիր	08-093-0031-0009-002
Հարկերի քանակ	1
Մակերեսը քմ	30.12 (ինքնակամ)
Կառուցման տարեթիվը	2018թ.
Կառուցման նյութը	Տուֆ
Միջհարկային ծածկը	Փայտից կամ այլնյութից ծածկ
Տանիքը	Թիթեղ
Միջհարկային բարձրությունը մ	2.9մ
Արտաքին հարդարումը	Առանց արտաքին հարդարում
Ավարտվածության աստիճան	81 և ավելի տոկոս
Վնասվածության աստիճան	0 կարգի
Բաց պատշգամբներ կամ հարտակներ	չկան



Հողամաս	
Նպատակային նշանակությունը	Բնակավայրերի
Գործառնական նշանակությունը	Բնակելի կառուցապատման
Կադաստրային ծածկագիր	08-093-0031-0009
Մակերեսը քմ	1107.8 ք.մ

Հետազոտվող անշարժ գույքի շենքի տեղադրությունը

Ըստ՝ yandex.com/maps/?ll=43.938649%2C40.583204&mode=search&sl=43.944628%2C40.584976&text=40.584976%2C43.944628&z=14.49



Կադաստրային քարտեզի հատված գույքի շենքի նշումով



Շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքը և անշարժ գույքի հարկը

Միանել ըստ վկայության
☒ խամայի
☐ Որոշել ըստ կադաստրային ծածկագրի

30032021-08-0044 **Փնտրել**

Հարցման ամսաթիվ 17/04/2026 10:31:30

Անշարժ գույքի հասցեն Դավթ Էփրակ, Խամայիք Լիթիկ, ցտոլ Պենգաշին, 5-րդ փողոց 10 բնակելի տուն

Անշարժ գույքի տեսակը Բնակելի տուն

Անշարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքը (22 դրամ)	3 497 450.48
Անշարժ գույքի հարկը 2024 թ.ի համար (22 դրամ)	874.36
Անշարժ գույքի հարկը 2025 թ.ի համար (22 դրամ)	1 311.54
Անշարժ գույքի հարկը 2026 թ.ի համար (22 դրամ)	1 748.73

Գնահատման 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:

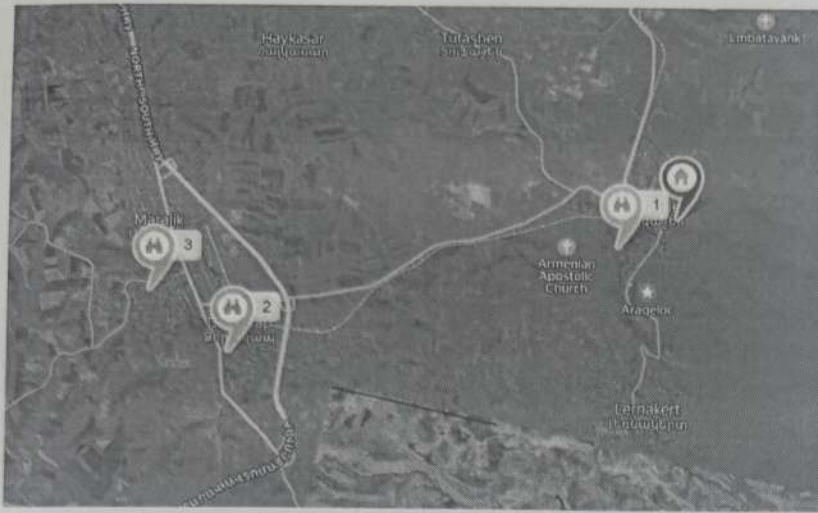
Շինությունների արժեքը հաշվարկվում է, գույքի ընդհանուր արժեքից, հողամասի արժեքը առանձնացնելու միջոցով, իսկ հողամասի արժեքը որոշվում է ծախսային մոտեցման ընթացքում, համեմատական մեթոդով հաշվարկված հողի 1քմ շուկայական արժեքի հիման վրա:

Այս գնահատման շրջանակներում կախված առաջարկների ընտրության հնարավորությունից, գնահատողի կողմից list.am կայքից ընտրվել են Պեմզաշեն, Ձորակապ, Մարալիկ բնակավայրերում 4 համադրելի բնակելի տներ: Համեմատվող բնակելի տները ունեն՝ նույն գույքային իրավունքներն ու սահմանափակումները, նպատակային և գործառնական նշանակությունը, ընթացիկ օգտագործումը, տրանսպորտային մատչելիությունը, հեռավորությունը հասարակական սպասարկման օբյեկտներից, շրջակա միջավայրը: Համեմատվող բնակելի տների տվյալները տարբերվում են գոտիականությամբ, հարկայնությամբ, ավտոտնակի առկայությամբ, ջեռուցման և օդորակաման առկայությամբ և 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	Գոտիականություն	Հարկայնությունը	Ավտոտնակի առկայությունը	Ջեռուցման և օդորակման առկայությունը	Ներքին հարդարումը
1	list.am/item/22706298	Պեմզաշեն	127	129	11 973 120	11 786 070	92 804	17	2	Առկա է	Առկա չէ	2
2	list.am/item/22180538	Ձորակապ	150	2500	14 966 400	11 341 400	75 609	17	2	Առկա է	Առկա չէ	2
3	list.am/item/23613716	Մարալիկ	170	1200	29 932 800	28 192 800	165 840	15	2	Առկա է	Առկա չէ	4

Քարտեզի վրա պատկերված են գնահատվող և համեմատվող բնակելի տների 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:

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	Գոտիականության հետ կապված ճշգրտում (1,00 - 17-րդ գոտի, 65-15-րդ գոտի)	Հարկայնության հետ կապված ճշգրտում (1,00-1 հարկ, 0,98-2 հարկ)	Ավտոտնակի առկայության հետ կապված ճշգրտում (1,00-առկա չէ, 0,96-առկա է)	Քեռուցման և օդորակման առկայության ճշգրտում (1,0-չեռ, 1,08 -առկա չէ)	Ներքին հարդարման ճշգրտում (1,00-5քալ ,1,15-2 քալ, 1,05- 4 քալ)	ճշգրտված 1 քմ արժեքը /ՀՀ դրամ/ (ներառյալ սակարկության -10 % զեղչը)
1	list.am/item/22706298	Պեմգաշեն	127	129	11 973 120	11 786 070	92 804	1,00	0,98	0,96	1,08	1,15	97 595
2	list.am/item/22180538	Ձորակապ	150	2500	14 966 400	11 341 400	75 609	1,00	0,98	0,96	1,08	1,15	79 513
3	list.am/item/23613716	Մարալիկ	170	1200	29 932 800	28 192 800	165 840	0,65	0,98	0,96	1,00	1,05	95 837
Շինության 1 քմ համադրված միջին արժեք													90 981

Գնահատվող բնակելի տան 112.97քմ շինության շուկայական արժեքը՝ հաշվարկված գնահատման համեմատական մեթոդով, գնահատման ամսաթվի դրությամբ կկազմի 112.97 քմ x 90 981 դրամ = 10 278 171 ՀՀ դրամ:

104քմ մակերեսներով շինության արժեքը /դրամ/	10 278 171
2360 քմ մակերեսներով հողամասերի արժեքը /դրամ/	1 606 199
Բնակելի տան արժեքը /դրամ/	11 884 370

Այսպիսով, ՀՀ Շիրակի մարզ, համայնք Արթիկ, գյուղ Պեմզաշեն, 5-րդ փողոց 10 հասցեյում գտնվող, բնակելի տան շուկայական արժեքը, հաշվարկված համեմատական մոտեցմամբ, գնահատման ամսաթվի դրությամբ կկազմի 11 884 370 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 շրջանակներում կախված առաջարկների ընտրության հնարավորությունից, գնահատողի կողմից list.am կայքից ընտրվել են Մարալիկ բնակավայրում 3 համադրելի բնակելի կառուցապատման հողամասեր, որոնք գտնվում են հարևան գյուղում: Համեմատվող հողամասերը ունեն նույն գույքային իրավունքներն ու սահմանափակումները, նպատակային և գործառնական նշանակությունը, թեքությունը, տրանսպորտային մատչելիությունը և շրջակա միջավայրը: Համեմատվող հողամասերի տվյալները տարբերվում գոտիականությամբ և կոմունիկացիաների առկայությամբ:

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

Անվագը	Հղումը	Հողամասի գտնվելու վայրը	Մակերեսը /քմ/	Առաջարկի արժեքը /ՀՀ դրամ/	Գոտիականություն	Կոմունիկացիաների առկայությունը / էլ., գազ, ջուր/
1	list.am/item/23005597	Մարալիկ	1000	3 000 000	15	էլ.,ջուր,գազ
2	list.am/item/23539914	Մարալիկ	1000	4 500 000	15	էլ.,ջուր
3	list.am/item/23658802	Մարալիկ	1200	3 400 000	15	Առկա չէ

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	Հղումը	Բնակավայրը	Մակերեսը /քմ/	Առաջարկի արժեքը /ՀՀ դրամ/	1 քմ արժեքը /ՀՀ դրամ/ (առանց ճշգրտման)	Գոտիականության հետ կապված ճշգրտում (1,00 - 17-րդ գոտի, 0,45-15-րդ գոտի)	Կոմունալ հագեցվածության հետ կապված ճշգրտում (1,00 - էլ, ջուր, գազ, 1,04-էլ, ջուր, 1,08-տոկա չէ)	ճշգրտված 1 քմ արժեքը /ՀՀ դրամ/ (ներառյալ սակարկության -10 % գերըն)
1	list.am/item/23005597	Մարալիկ	1000	3 000 000	3000	0,45	1,00	1 215
2	list.am/item/23539914	Մարալիկ	1000	4 500 000	4500	0,45	1,04	1 895
4	list.am/item/23658802	Մարալիկ	1200	3 400 000	2833	0,45	1,08	1 239
1 քմ հողի համադրված միջին արժեք								1 450

Այսպիսով, գնահատվող գույքի շրջակայքում, բնակելի կառուցապատման 1 քմ հողի համադրված միջին արժեքը կկազմի 1 450 դրամ:

Գնահատվող գույքի 1107.8 քմ մակերեսով հողամասերի շուկայական արժեքը՝ հաշվարկված գնահատման համեմատական մեթոդով, գնահատման ամսաթվի դրությամբ կկազմի 1107.8 քմ x 1 450 դրամ = 1 606 199 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 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:

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)	314 200
Հիմնական շինության մակերեսը (քմ)	112.97
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,	1,0615
Լրացուցիչ ծախսեր, որոնք ներառված չեն ՇԽԳ-ում և հաշվարկվում են առանձին	1,0615
Գնաճի կանխատեսվող ինդեքս՝ ըստ ՀՀ Կենտրոնական բանկի տվյալների,	1,038
Արտաքին ինժեներական հաղորդակցությունների 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	62 358 021

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%	1 870 741	3%	56122	1 814 618
2	Հիմնային աշխատանքներ և նկուղի պատեր	17,0%	10 600 864	5%	530043	10 070 820
3	Միաձուլվ երկաթբետոնե կառուցվածքներ	35,0%	21 825 307	7%	1527772	20 297 536
4	Պատեր և միջնորմներ	7,0%	4 365 061	7%	305554	4 059 507
5	Տանիք	12,0%	7 482 962	0%	0	7 482 962
6	Դռներ պատուհաններ	7,0%	4 365 061	0%	0	4 365 061
7	Հատակներ	5,0%	3 117 901	0%	0	3 117 901
8	Ներքին հարդարում	8,0%	4 988 642	0%	0	4 988 642
9	Արտաքին հարդարում	4,0%	2 494 321	0%	0	2 494 321
10	Այլ աշխատանքներ /արտաքին աստիճաններ, շարժասանդուղք, թեքահարթակ, հատուկ բազրիքներ, տարիանման ուղիներ, հովհարներ և այլն/	2,0%	1 247 160	0%	0	1 247 160
	Ընդամենը	100,00%	62 358 021		2 419 491	59 938 529

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	7 482 962	15	40	0,38	2 806 111
2	Դռներ պատուհաններ	4 365 061	20	30	0,67	2 910 041
3	Հատակներ	3 117 901	20	30	0,67	2 078 601
4	Ներքին հարդարում	4 988 642	20	20	1,00	4 988 642

5	Արտաքին հարդարում	2 494 321	30	30	1,00	2 494 321
6	Այլ աշխատանքներ /արտաքին աստիճաններ, շարժասանդուղք, թեքահարթակ, հատուկ բազրիքներ, տարիանման ուղիներ, հովիտներ և այլն/	1 247 160	40	40	1,00	1 247 160
Ընդամենը		23 696 048				16 524 875

Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկ		
N/N	Արժեքի անվանումը	ՀՀ դրամ
1	Վերականգնման կամ փոխարինման արժեք	62 358 021
2	Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը (հետաձգված վերանորոգում)	2 419 491
3	Կարճակյաց տարրերի արժեքը չվերականգնվող ֆիզիկական մաշվածքով	16 524 875
4	Երկարակյաց տարրերի արժեքը չվերականգնվող ֆիզիկական մաշվածքով (1-2-3)	43 413 654
5	Շահագործման էֆեկտիվ ժամկետը (տարի)	44
6	Նորմատիվային ծառայության ժամկետը (տարի)	80
7	Մաշվածքի գործակիցը	0,55
	Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքը (4x7)	23 877 510

Ֆիզիկական մաշվածքի հաշվարկ		
N/N	Մաշվածքի տեսակը	ՀՀ դրամ
1	Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը (հետաձգված վերանորոգում)	2 419 491
2	Կարճաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքը	16 524 875
3	Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքը	23 877 510
Ընդամենը		42 821 876

N/N	Մաշվածության տեսակը	Մաշվածության արժեքը ՀՀ դրամ
1	Ֆիզիկական մաշվածությունը	42 821 876
2	Ֆունկցիոնալ մաշվածությունը	6 235 802
3	Արտաքին գործոնը կամ տնտեսական մաշվածությունը	0
Կուտակված մաշվածության արժեքը		49 057 678

N/N	Ցուցանիշի անվանումը	Ցուցանիշի արժեքը ՀՀ դրամ
1	Շենքի վերարտադրության, կառուցման արժեքը, ներառյալ բոլոր հավելումները և հարկերը	62 358 021
2	Կուտակված մաշվածության արժեքը	49 057 678
3	Փոխարինման արժեքը	13 300 342
4	Հողի արժեք	1 606 199
Անշարժ գույքի արժեք		14 906 541

Այսպիսով, ՀՀ, Շիրակի մարզ, համայնք Արթիկ, գյուղ Պեմզաշեն, 5-րդ փողոց 10 հասցեյում գտնվող բնակելի տան շուկայական արժեքը, հաշվարկված ծախսային մեթոդով գնահատման օրվա դրությամբ կազմում է 14 906 541 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	11 884 370	60%	13 093 238
Ծախսային	14 906 541	40%	

Այսպիսով, ՀՀ Շիրակի մարզ, համայնք Արթիկ, գյուղ Պեմզաշեն, 5-րդ փողոց 10 հասցեի (անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 30032021-08-0044 վկայական), հետազոտվող բնակելի տան բացահայտված հավանական շուկայական արժեքը, առ 12.05.2026թ. դրությամբ, կազմել է՝ 13 093 238 ՀՀ դրամ, ընդունվում է՝ **13 100 000 (տասերեք միլիոն հարյուր 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 ՈՒ Թ Յ ՈՒ Ն

Հարց.

Որքան է կազմում ՀՀ Շիրակի մարզ, համայնք Արթիկ, գյուղ Պեմզաշեն, 5-րդ փողոց 10 բնակելի տուն շուկայական արժեքը:

Մանրամասն տես սույն եզրակացության «Ապրանքագիտական հետազոտություն» բաժնում:

Ապրանքագետ-փորձագետի
պաշտոնակատար, գնահատող

ឈ្មោះ: អ. វ. ឧត្តមសេនាបតី



٤٢ ١٤

«ԳԼՈՐԱԼ ՍՈՒՐՎԵՅ» ԴԱՏԱԿԱՆ ՓՈՐՁԱՔՆՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԱՍՈՑԻԱՑԻԱ ՍՊԸ
 ՄԱՍՆԱԳԻՏԱՅՎԱԾ ՓՈՐՁԱԳԻՏԱԿԱՆ ՀԱՍՏԱՏՈՒԹՅՈՒՆ
 ՀԱ 0226-066 ԵԶՐԱԿԱՅՈՒԹՅԱՆ ՀԱՄԱԿԱՐԳԶԱՅԻՆ ԼՈՒՍԱՆԿԱՐԶԱԿԱՆ ՀԱՎԵԼՎԱԾ
 ԸՆԴԱՄԵՆԸ 15 ԼՈՒՍԱՆԿԱՐՆԵՐՈՎ



Ապրանքագետ-փորձագետի
 պաշտոնակատար, գնահատող՝

Ա.Դ.Առուստամյան

