

«ԳԼՈԲԱԼ 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 «ԳԼՈԲԱԼ ՍՈՒՐՎԵՅ» ԴԱՏԱԿԱՆ ՓՈՐՁԱՔՆՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԱՍՈՑԻԱՑԻԱ ՍՊԸ մասնագիտացված փորձագիտական հաստատության ապրանքագետ-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

Թիվ՝

ՀԱ 0426-171

Ըստ՝

Թիվ 14540242 կատարողական վարույթի

Փորձաքննության տեսակը՝

Ապրանքագիտական փորձաքննություն:

Փորձաքննության հիմքը՝

ՀԱԾ Մալաթիա-Սեբաստիա և Շենգավիթ վարչական շրջանների բաժին, Գլխավոր խորհրդատու արդարադատության փոխգնդապետ Սերժիկ Հակոբյանին 18.04.2026թ. որոշումը փորձագետ նշանակելու մասին:

Հետազոտությունը սկսվել է՝

20.04.2026թ.

Հետազոտությունն ավարտվել է՝

03.07.2026թ.

Փորձագետի եզրակացությունը շարադրված է՝ «14» տասնչորս թերթից, կից համակարգչային լուսանկարչական հավելվածը «01» մեկ թերթից՝ ընդհամենը «15» տասնհինգ լուսանկարներով:

Տեղեկություններ փորձաքննությունը կատարող փորձագետների մասին՝

Փորձագետ՝ **Պյոտր Վարդանի Գրիգորյանց** - «ԳԼՈԲԱԼ ՍՈՒՐՎԵՅ» ԴԱՏԱԿԱՆ ՓՈՐՁԱՔՆՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԱՍՈՑԻԱՑԻԱ ՍՊԸ մասնագիտացված փորձագիտական հաստատության ապրանքագետ-փորձագետ՝ բարձրագույն ինժեներատեխնիկական կրթությամբ, աշխատանքային 43 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 (անժամկետ) և ՀՀ արդարադատության նախարարության դատական փորձագետի որակավորման հանձնաժողովի կողմից տրված շինարարատեխնիկական փորձաքննություններ կատարելու իրավասությամբ՝ անշարժ գույքի գնահատման հետազոտություն՝ վկայական № 236 (անժամկետ):

ՓՈՐՁԱԳԵՏԻ ՊԱՐՁԱՔԱՆՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ԱՌԱՋԱԴՐՎԱԾ ՀԱՐՑ(ԵՐ)Ը,

Որքան է կազմում ՀՀ Երևան, Շենգավիթ Ն. Չարբախ 9-րդ փողոց 9/7 բնակելի տան շուկայական արժեքը:

ԱՌԱՋԱԴՐՎԱԾ ՀԱՐՑԵՐԻ ՊԱՐՁԱՔԱՆՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՏՐԱՄԱԴՐՎԱԾ(ՔԱՅԱՀԱՅՏՎԱԾ)

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

Թիվ 14540242 կատարողական վարույթով 18.04.2026թ.-ի փորձագետ նշանակելու մասին

որոշմանը, կից փորձաքննությանն է տրամադրվել.

1. Անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վկայականը N 12102023-01-0270
2. ՀՀ Երևան, Շենգավիթ Ն. Չարբախ 9-րդ փողոց 9/7 բնակելի տան փոստային հասցեի անշարժ գույքը:

ԳՈՐԾԻ ՀԱՄԱՌՈՏ ՀԱՆԳԱՄԱՆՔՆԵՐԸ

Հարկադիր կատարումն ապահովող ծառայության Մալաթիա-Սեբաստիա և Շենգավիթ վարչական շրջանների բաժին, Գլխավոր խորհրդատու արդարադատության փոխգնդապետ Սերժիկ Հակոբյանը ուսումնասիրելով թիվ 14540242 կատարողական վարույթի նյութերը.

Պ Ա Ր Զ Ե Ց

Երևան քաղաքի ընդհանուր իրավասության դատարանի կողմից 02 փետրվարի 2026. տրված թիվ **ԵԴ2/13585/02/25** կատարողական թերթի համաձայն պետք է՝

իրականացնել բռնագանձում:

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

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

Ո Ր Ո Շ Ե Ց

Թիվ 14540242 կատարողական վարույթով նշանակել փորձագետ, որի կատարումը հանձնարարել «Գլոբալ Սուրվեյ Դատական Փորձագիտական Ասոցիացիա» ՍՊԸ-ին:

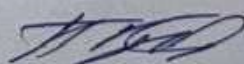
ՕԳՏԱԳՈՐԾՎԱԾ ՆՈՐՄԱՏԻՎԱՅԻՆ ԵՎ ԻՐԱՎԱԿԱՆ ԱԿՏԵՐ, ՄԵԹՈԴԱԿԱՆ ԵՎ ՄԱՍՆԱԳԻՏԱԿԱՆ ԳՐԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ, ՏԵՂԵԿԱՏՎՈՒԹՅԱՆ ԱՂԲՅՈՒՐ

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

2026թ. ապրիլի 18-ին «ԳԼՈՐԱԼ ՍՈՒՐՎԵՅ» ԴԱՏԱԿԱՆ ՓՈՐՁԱՔՆՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԱՍՈՑԻԱՏԻԱ ՍՊԸ մասնագիտացված փորձագիտական հաստատության գրասենյակ է մուտքագրվել ՀԿԱԾ Մալաթիա-Սեբաստիա և Շենգավիթ վարչական շրջանների բաժին, Գլխավոր խորհրդատու արդարադատության փոխգնդապետ Սերժիկ Հակոբյանի 18.04.2026թ. որոշումը փորձագետ նշանակելու մասին:

Համաձայն Գլխավոր խորհրդատու արդարադատության փոխգնդապետ Սերժիկ Հակոբյանի հետ նախորդ քանավոր համաձայնության՝ փորձագետները 2026թ. ապրիլի 20-ին ժամը մոտ 18:35-ի իրականացրեցին այցելություն ՀՀ Երևան, Շենգավիթ Ն. Չարբախ 9-րդ փողոց 9/7 բնակելի տուն, 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.

Հետազոտության առարկա անշարժ գույքը՝ ՀՀ Երևան, Շենգավիթ Ն. Չարբախ 9-րդ փողոց 9/7 հասցեյում գտնվող, 01-011-0232-0057 կադաստրային ծածկագրով 253.2ք.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 10-րդ տարածագնահատման գոտում, որտեղ շինությունների 1ք.մ-ի բազային կադաստրային արժեքը կազմում է 162120 ՀՀ դրամ, իսկ բնակավայրերի հողամասերի 1ք.մ-ի կադաստրային արժեքը հավասար է 6834 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	ՀՀ Երևան, Շենգավիթ Ն. Չարբախ 9-րդ փողոց 9/7 բնակելի տուն
Բնակելի տուն 1	
Նպատակային նշանակությունը	Բնակելի
Փորձառնական նշանակությունը/տեսակը	Բնակելի տուն
Ընթացիկ օգտագործումը	Բնակելի տուն
Վկայականի համար	12102023-01-0270

Գրանցված իրավունքի տեսակը	Սեփականություն
Գրանցված իրավունքի սուբյեկտները	
Տարածագնահատման գոտին	10
Շրջակայքը	Բնակելի գոտի
Շենք-1	
Կադաստրային ծածկագիր	01-011-0232-0057-001
Հարկերի քանակ	2
Հիմնական	Այո
Օգտագործման նպատակը	Բնակելի տուն
Շենք 1-ի շենքի մաս-1	
Հարկերի քանակ	1
Հիմնական	Այո
Մակերեսը քմ	253.2
Կառուցման տարեթիվը	2023թ.
Կառուցման նյութը	Երկաթբետոն
Միջհարկային ծածկը	Երկաթբետոն
Տանիքը	Թիթեղ
Միջհարկային բարձրությունը մ	2.80
Արտաքին հարդարումը	Առանց արտաքին հարդարում
Ավարտվածության աստիճան	81 և ավելի տոկոս
Վնասվածության աստիճան	0 կարգի
Ջրամատակարարում	Առկա է
Ջրահեռացում (կոյուղի)	Առկա է
Էլեկտրամատակարարում	Առկա է
Գազամատակարարում	Առկա չէ
Օդորակում	Առկա չէ
Ջեռուցում	Առկա է
Մուտքի դուռը	Երկաթ
Ներսի դռները	Փայտ
Պատուհանները	Մետաղապլաստե
Սենյակները	Պատերը՝ ներկված Հատակը՝ լամինատ Առաստաղը՝ կաղովի
Միջանցքը	Պատերը՝ ներկված Հատակը՝ սալիկապատ Առաստաղը՝ կաղովի
Խոհանոցը	Պատերը՝ ներկված Հատակը՝ սալիկապատ Առաստաղը՝ կաղովի
Սանհանգույց	Պատերը՝ սալիկապատ Հատակը՝ սալիկապատ Առաստաղը՝ կաղովի
Ներքին հարդարման վիճակը	Լավ 5 բալ
Կառուցվածք-1	

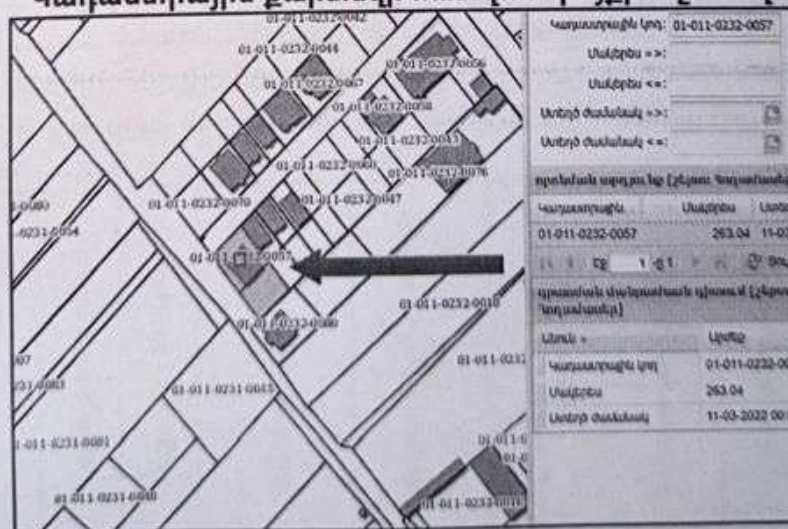
Կադաստրային ծածկագիր	01-011-0232-0057-002
Մակերեսը քմ	5.4
Ծավալ	16.2 խ.մ
Կառուցվածքի տեսակ	Պարիսպ
Հողամաս	
Նպատակային նշանակությունը	Բնակավայրերի
Գործառնական նշանակությունը	Բնակելի կառուցապատման
Կադաստրային ծածկագիր	01-011-0232-0057
Մակերեսը քմ	263.03 ք.մ

Հետազոտվող անշարժ գույքի տեղադրությունը

Ըստ yandex.com/maps/10262/yerevan/?ll=44.475140%2C40.125285&mode=search&sil=44.443126%2C40.125146&text=40.125146%2C44.443126&z=12.43



Կադաստրային քարտեզի հատված գույքի նշումով



[Handwritten signature]

Շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքը և անշարժ գույքի հարկը

Որոշել ըստ վիճարկմանի համարի	12102023-01-0270	Փնտրել
Որոշել ըստ կադաստրային ծանկալի		
Հարցման ամսաթիվ	20/07/2026 13:28:39	
Անշարժ գույքի նաեցեն	Ք. Բրեյտան, Հենդլովիլ, Լ. Շարրաի 9-րդ փողոց 9/7 բնակելի տուն	
Անշարժ գույքի տեսակը	Բնակելի տուն	
Անշարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքը (ՀՀ դրամ)	20 722 549 991	
Անշարժ գույքի հարկը 2024 թ.ի համար (ՀՀ դրամ)	8 611.27	
Անշարժ գույքի հարկը 2025 թ.ի համար (ՀՀ դրամ)	12 916.91	
Անշարժ գույքի հարկը 2026 թ.ի համար (ՀՀ դրամ)	17 222.55	

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:

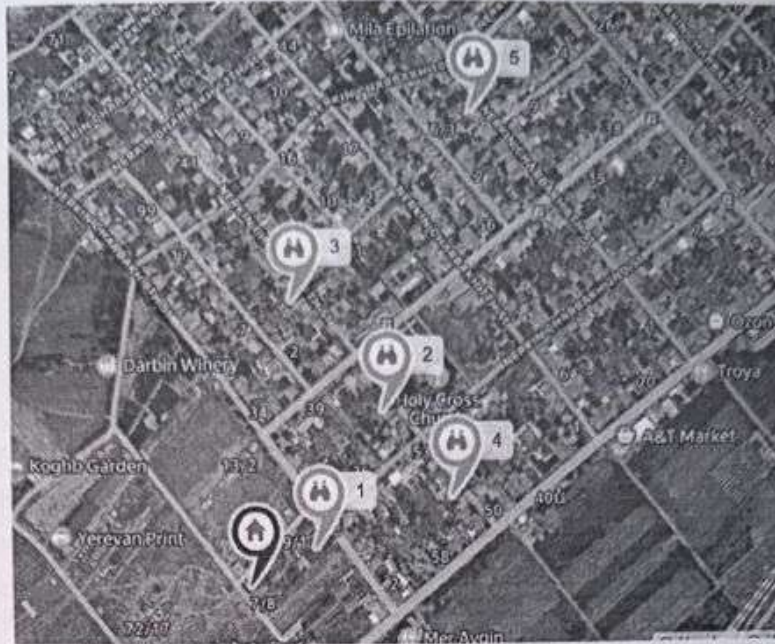
Այս գնահատման շրջանակներում կախված առաջարկների ընտրության հնարավորությունից, գնահատողի կողմից list.am կայքից ընտրվել են 5 համադրելի բնակելի տներ, որոնք գտնվում են գնահատվող գույքից, ուղիղ գծով 100-700մ հեռավորության վրա: Համեմատվող բնակելի տները ունեն՝ նույն գույքային իրավունքներն ու սահմանափակումները, նպատակային և գործառնական նշանակությունը, գոտիականությունը, ավարտվածության աստիճանը, ընթացիկ օգտագործումը, տրանսպորտային մատչելիությունը, հեռավորությունը հասարակական սպասարկման օբյեկտներից, շրջակա միջավայրը: Համեմատվող բնակելի տների տվյալները տարբերվում են շինության կառուցման նյութով, հարկայնությամբ, ավտոտնակի առկայությամբ, ջեռուցման և օդորակաման առկայությամբ, սանհանգույցների քանակով, ներքին հարդարման վիճակով և մակերեսի մեծությամբ:

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

Անալոգ	Հղումը՝ list.am/item/	Գույքի գտնվելու վայրը	Շինության մակերեսը	Հողամասի մակերեսը	Առաջարկի արժեքը	Շինության արժեքը առանց հողի	1 քմ շինության արժեքը առանց ճշգրտման	Շինության կառուցման նյութը	Հարկայնությունը	Ավտոտնակի առկայությունը	Ջեռուցման և օդորակման առկայությունը	Սանհանգույցի քանակը	Ներքին հարդարումը
1	23980155	Ն. Շարրաի 9-րդ փ	125	250	62 365 000	53 786 500	430 292	Քարե	2	Առկա չէ	Ջեռ. օդ	3	5
2	21653796	Ն. Շարրաի 8-րդ փ	213	360	104 400 000	92 046 960	432 145	Մոնոլիտ	2	3 և ավել	Ջեռ. օդ	2	5
3	23631835	Ն. Շարրաի 8-րդ փ	300	650	110 000 000	87 695 900	292 320	Քարե	2	3 և ավել	Ջեռ.	2	5
4	23911728	Ն. Շարրաի 8-րդ փ	130	300	58 700 000	48 405 800	372 352	Քարե	1	2 տեղ	Ջեռ.	1	3
5	21549636	Ն. Շարրաի 6-րդ փ	130	370	60 530 000	47 833 820	367 952	Քարե	2	3 և ավել	Առկա չէ	1	3

(Ստորագրություն)

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 զեղծը հաշվարկվել է 10%-ի չափով:

Անադատ	Հորան	Գույքի գտնվելու վայրը	Ենության մակերեսը	Հողամասի մակերեսը	Առաջարկի արժեքը /ՀՀ դրամ/	Ենության արժեքը առանց հողի /ՀՀ դրամ/	1 բն արժեքը շինության արժեքը /ՀՀ դրամ/ առանց ճշգրտման	Ենության կառուցման նյութի հետ կապված ճշգրտում (1.00 - բարձր, 1.05-մոնոլիտ)	Հարկայնության հետ կապված ճշգրտում (1.00 - 1 հարկանի, 0.96 - 3 հարկանի,)	Ավտոտնակի առկայության հետ կապված ճշգրտում (1.00-առկա չէ, 0.95-1 տեղ, 0.90-3տեղ)	Ցեռուցման և օդորակման առկայության ճշգրտում (1.0-բեռ, 0.96-քեռ, օդորակ, 1.09-առկա չէ)	Սանհանգույցների բանակի հետ կապված ճշգրտում (1.0- 2 սանհ.,0.98- 3 սանհա.,1.02-1 սան.)	Ներքին հարդարման ճշգրտում (1.00- 5 բալ, 1.10-3 բալ, 1.05-4 բալ, 1.15-2բալ)	Մակերեսի մեծության հետ կապված ճշգրտում (0.9- 150 քմ և ավել, 0.98-մինչև 150քմ)	ճշգրտված 1 քմ արժեքը /ՀՀ դրամ/ Ռեզուլտատ /ստանդարտում -10 % տեղա)
1	23980155	Ն. Չարբախ 9-րդ փ	125	250	62 365 000	53 694 750	429 558	1.00	1.00	1.00	0.96	0.98	1.00	0.98	356 4
2	21653796	Ն. Չարբախ 8-րդ փ	213	360	104 400 000	91 914 840	431 525	1.05	1.00	0.90	0.96	1.00	1.00	1.00	352 3
3	23631835	Ն. Չարբախ 8-րդ փ	300	650	110 000 000	87 457 350	291 525	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	236 1
4	23911728	Ն. Չարբախ 8-րդ փ	130	300	58 700 000	48 295 700	371 505	1.00	1.02	0.94	1.00	1.02	1.10	0.98	352 4
5	21549636	Ն. Չարբախ 6-րդ փ	130	370	60 530 000	47 698 030	366 908	1.00	1.00	0.90	1.09	1.02	1.10	0.98	356 1
Ենության 1 քմ համադրված միջին արժեք															330 7

Գնահատվող բնակելի տան 253.2 քմ շինության շուկայական արժեքը՝ հաշվարկված գնահատման համեմատական մեթոդով, գնահատման ամսաթվի դրությամբ կկազմի 253.2 քմ x 330 720 դրամ = 83 738 231 ՀՀ դրամ:

253.2 քմ մակերեսներով շինության արժեքը /դրամ/	83 738 231
263.03 քմ մակերեսներով հողամասերի արժեքը /դրամ/	9 122 190
Բնակելի տան արժեքը /դրամ/	92 860 421

Այսպիսով, ՀՀ Երևան, Շենգավիթ Ն. Չարբախ 9-րդ փողոց 9/7 հասցեյում գտնվող, բնակելի տան շուկայական արժեքը, հաշվարկված համեմատական մոտեցմամբ, գնահատման ամսաթվի դրությամբ կկազմի 8 594 683 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:

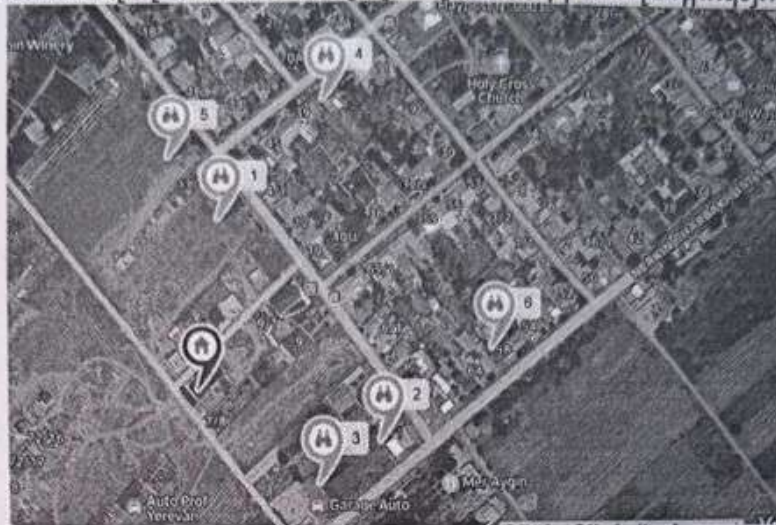
Այս գնահատման շրջանակներում կախված առաջարկների ընտրության հնարավորությունից, գնահատողի կողմից list.am կայքից ընտրվել են 6 համադրելի բնակելի կառուցապատման հողամասեր, որոնք գտնվում են գնահատվող գույքից, ուղիղ գծով 150-250մ հեռավորության վրա: Համեմատվող հողամասերը ունեն նույն գույքային իրավունքներն ու սահմանափակումները, նպատակային և հողամասերը ունեն նույն գույքային իրավունքներն ու սահմանափակումները, նպատակային և գործառնական նշանակությունը, գոտիականությունը, թեքությունը, տրանսպորտային մատչելիությունը և շրջակա միջավայրը: Համեմատվող հողամասերի տվյալները տարբերվում, կենտրոնական փողոցի նկատմամբ տեղադրությամբ, կոմունիկացիաների առկայությամբ և մակերեսի մեծությամբ:

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

Անվանում	Հղում	Հողամասի գտնվելու վայրը	Մակերեսը /քմ/	Առաջարկի արժեքը /ՀՀ դրամ/	Տեղադրությունը կենտրոնական փողոցի նկատմամբ	Կոմունիկացիաների առկայությունը / էլ., ջուր, գազ
1	list.am/item/22440760	Ն. Չարբախ 9-րդ փ	1800	73 370 000	2-րդ գիծ	Էլ., ջուր, գազ

2	list.am/item/23035590	Ն. Չարբախ 1-ին փ	334	14 674 000	1-ին գիծ	Էլ., ջուր, գազ
3	list.am/item/23846871	Ն. Չարբախ 1-ին փ	400	14 674 000	1-ին գիծ	Առկա չէ
4	list.am/item/23611864	Ն. Չարբախ փ 37	935	35 500 000	2-րդ գիծ	Էլ., ջուր, գազ
5	list.am/item/22908712	Շենգավիթ	250	9 200 000	2-րդ գիծ	Էլ., ջուր, գազ
6	list.am/item/23942920	Ն. Չարբախ 1-ին փ	300	11 500 000	1-ին գիծ	Էլ., ջուր, գազ

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: Սակարկության և վաճառքի պայմանների զեղչը հաշվարկվել է 10%-ի չափով:

Անալոգը	Հղումը	Բնակավայրը	Մակերեսը /քմ/	Առաջարկի արժեքը /ՀՀ դրամ/	1 քմ արժեքը /ՀՀ դրամ/ (առանց ճշգրտման)	Կենտրոնական փողոցի նկատմամբ տեղադրության ճշգրտում (1,00 - 2-րդ գիծ գիծ, 0,92- 1-ին գիծ)	Կոմունալ հագեցվածության հետ կապված ճշգրտում (1,00 - Էլ., ջուր, գազ, 1,09 - առկա չէ)	Մակերեսի մեծության հետ կապված ճշգրտում (1,0- մինչև 500, 1,02- 500քմ-1000քմ, 1,06-1000քմ և ավելի)	Ճշգրտված 1 քմ արժեքը /ՀՀ դրամ/ (ներառյալ սակարկության -10 % զեղչը)
1	list.am/item/22440760	Ն. Չարբախ 9-րդ փ	1 800	73 370 000	40 761	1,00	1,00	1,06	38 886
2	list.am/item/23035590	Ն. Չարբախ 1-ին փ	334	14 674 000	43 934	0,92	1,00	1,00	36 377
3	list.am/item/23846871	Ն. Չարբախ 1-ին փ	400	14 674 000	36 685	0,92	1,09	1,00	33 109
4	list.am/item/23611864	Ն. Չարբախ փ 37	935	35 500 000	37 968	1,00	1,00	1,02	34 855
5	list.am/item/22908712	Շենգավիթ	250	9 200 000	36 800	1,00	1,00	1,00	33 120
6	list.am/item/23942920	Ն. Չարբախ 1-ին փ	300	11 500 000	38 333	0,92	1,00	1,00	31 740
1 քմ հողի համադրված միջին արժեք									34 681

(Handwritten signature)

Այսպիսով, գնահատվող գույքի շրջակայքում, բնակելի կառուցապատման 1 քմ հողի համադրված միջին արժեքը կկազմի 34681 դրամ:

Գնահատվող գույքի 263.03 քմ մակերեսով հողամասերի շուկայական արժեքը՝ հաշվարկված գնահատման համեմատական մեթոդով, գնահատման ամսաթվի դրությամբ կկազմի 263.03 քմ x 34 681 դրամ = 9 122 190 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 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:

Գնահատողի կողմից իրականացվել են, գնահատվող գույքի անալոգների կառուցման արժեքների վերաբերյալ մշտադիտարկումներ և լիցենզավորված շինարարական կազմակերպություններից կատարված հարցումներ, որոնց արդյունքում գնահատողը հանգել է այն եզրակացությանը, որ նմանատիպ կառույցների համար, միջին 1քմ-ի վերարտադրության, կառուցման արժեքը, գնահատման օրվա դրությամբ կազմում է 240 000 ՀՀ դրամ:

Կառուցման գնի հաշվարկման համար ընգրկված տվյալները	Շենք, շինությունները ըստ ընտրված փոխարինման կամ վերականգման միավորների
	Հիմնական շինություն-կառուցվող շենքերի, շինությունների, կառուցվածքների միավորին բերված շինարարության արժեք
Կառուցման հաշվարկային գինը ՀՀ դրամ (1 քմ)	240 000
Հիմնական շինության մակերեսը (քմ)	253,20
Օժանդակ շինությունների մակերեսը (քմ)	
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 ՀԽԳ-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
Ձեռնարկատիրական շահույթ	1,1
ԱԱՀ	1,2
Շենքի և շինությունների վերարտադրության, կառուցման արժեքը, ներառյալ բոլոր հավելումները և հարկերը	111 635 144

Վերացվող ֆիզիկական մաշվածքի հաշվարկ						
N/N	Աշխատանքի անվանումը	Տեսակարար կշիռը ըստ աշխատանքի տեսակի	ՀՀ դրամ	Ֆիզիկական մաշվածությունը	Ֆիզիկական մաշվածությունը	Մնացորդային արժեքը
		%	ՀՀ դրամ	%	ՀՀ դրամ	ՀՀ դրամ
1	Հողային աշխատանքներ	3,0%	3 349 054	1%	33491	3 315 564
2	Հիմնային աշխատանքներ և նկուղի պատեր	17,0%	18 977 974	3%	569339	18 408 635
3	Միաձույլ երկաթբետոնե կառուցվածքներ	35,0%	39 072 300	5%	1953615	37 118 685
4	Պատեր և միջնորմներ	7,0%	7 814 460	5%	390723	7 423 737
5	Տանիք	12,0%	13 396 217	0%	0	13 396 217
6	Դռներ պատուհաններ	7,0%	7 814 460	0%	0	7 814 460
7	Հատակներ	5,0%	5 581 757	0%	0	5 581 757
8	Ներքին հարդարում	8,0%	8 930 811	0%	0	8 930 811
9	Արտաքին հարդարում	4,0%	4 465 406	0%	0	4 465 406
10	Այլ աշխատանքներ /արտաքին աստիճաններ, շարժասանդուղք, թեքահարթակ, հատուկ բազրիքներ, տարիանման ուղիներ, հովհարներ և այլն/	2,0%	2 232 703	0%	0	2 232 703
	Ընդամենը	100,00%	111 635 144		2 947 168	108 687 976

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	13 396 217	4	40	0,10	1 339 622
2	Դռներ պատուհաններ	7 814 460	4	30	0,13	1 041 928
3	Հատակներ	5 581 757	4	30	0,13	744 234
4	Ներքին հարդարում	8 930 811	4	20	0,20	1 786 162
5	Արտաքին հարդարում	4 465 406	4	30	0,13	595 387
6	Այլ աշխատանքներ /արտաքին աստիճաններ, շարժասանդուղք, թեքահարթակ, հատուկ բազրիքներ, տարհանման ուղիներ, հովհարներ և այլն/	2 232 703	4	40	0,10	223 270
Ընդամենը		42 421 355				5 730 604

Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկ		
N/N	Արժեքի անվանումը	ՀՀ դրամ
1	Վերականգնման կամ փոխարինման արժեք	111 635 144
2	Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը (հետաձգված վերանորոգում)	2 947 168
3	Կարճակյաց տարրերի արժեքը չվերականգնվող ֆիզիկական մաշվածքով	5 730 604
4	Երկարակյաց տարրերի արժեքը չվերականգնվող ֆիզիկական մաշվածքով (1-2-3)	102 957 372
5	Շահագործման էֆեկտիվ ժամկետը (տարի)	4
6	Նորմատիվային ծառայության ժամկետը (տարի)	120
7	Մաշվածքի գործակիցը	0,03
	Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքը (4x7)	3 431 912

Ֆիզիկական մաշվածքի հաշվարկ		
N/N	Մաշվածքի տեսակը	ՀՀ դրամ
1	Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը (հետաձգված վերանորոգում)	2 947 168
2	Կարճաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքը	5 730 604
3	Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքը	3 431 912
Ընդամենը		12 109 684

N/N	Մաշվածության տեսակը	Մաշվածության արժեքը ՀՀ դրամ
1	Ֆիզիկական մաշվածությունը	12 109 684
2	Ֆունկցիոնալ մաշվածությունը	3 349 054
3	Արտաքին գործունը կամ տնտեսական մաշվածությունը	0
Կուտակված մաշվածության արժեքը		15 458 739

N/N	Ցուցանիշի անվանումը	Ցուցանիշի արժեքը ՀՀ դրամ
1	Շենքի վերարտադրության, կառուցման արժեքը, ներառյալ բոլոր հավելումները և հարկերը	111 635 144
2	Կուտակված մաշվածության արժեքը	15 458 739
3	Փոխարինման արժեքը	96 176 405
4	Հողի արժեք	9 122 190
Անշարժ գույքի արժեք		105 298 595

Այսպիսով, ՀՀ Երևան, Շենգավիթ Ն. Չարբախ 9-րդ փողոց 9/7 հասցեյում գտնվող բնակելի տան շուկայական արժեքը, հաշվարկված ծախսային մեթոդով գնահատման օրվա դրությամբ կազմում է 105 298 595 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	92 860 421	65%	97 213 782
Ծախսային	105 298 595	35%	

Այսպիսով, ՀՀ Երևան, Շենգավիթ Ն. Չարբախ 9-րդ փողոց 9/7 հասցեի (անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 12102023-01-0270 վկայական), հետազոտվող բնակելի տան բացահայտված հավանական շուկայական արժեքը, առ 03.07.2026թ. դրությամբ, կազմել է՝ 97 213 782 ՀՀ դրամ, ընդունվում է՝ 97 210 000 (իննսունյոթ միլիոն երկու հարյուր տասն 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 ՈՒ Թ Յ ՈՒ Ն

Հարց.

Որքան է կազմում ՀՀ Երևան, Շենգավիթ Ն. Չարբախ 9-րդ փողոց 9/7 բնակելի տան շուկայական արժեքը:

Պատասխան.

ՀՀ Երևան, Շենգավիթ Ն. Չարբախ 9-րդ փողոց 9/7 հասցեի (անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 12102023-01-0270 վկայական), հետազոտվող բնակելի տան բացահայտված հավանական շուկայական արժեքը, առ 03.07.2026թ. դրությամբ, կազմել է՝ 97 210 000 (իննսունյոթ միլիոն երկու հարյուր տաս հազար) ՀՀ դրամ:

Մանրամասն տես սույն եզրակացության «Ապրանքագիտական հետազոտություն» բաժնում:

Ապրանքագետ-փորձագետ՝



Պ.Վ.Գրիգորյան

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 փազորությունների մեջ է:

«ԳԼՈՐԱԼ ՍՈՒՐՎԵՅ» ԴԱՏԱԿԱՆ ՓՈՐՁԱՔՆՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԱՍՈՑԻԱՑԻԱ ՍՊԸ
 ՄԱՍՆԱԳԻՏԱՅՎԱԾ ՓՈՐՁԱԳԻՏԱԿԱՆ ՀԱՍՏԱՏՈՒԹՅՈՒՆ
 ՀԱ 0426-071 ԵԶՐԱԿԱՑՈՒԹՅԱՆ ՀԱՄԱԿԱՐԳԶԱՅԻՆ ԼՈՒՍԱՆԿԱՐԶԱԿԱՆ ՀԱՎԵԼՎԱԾ
 ԸՆԴԱՄԵՆԸ 15 ԼՈՒՍԱՆԿԱՐՆԵՐՈՎ

