«ԳԼՈԲԱԼ ՍՈՒՐՎԵՅ»
ԴԱՏԱԿԱՆ ՓՈՐՁԱՔՆՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ
ԱՍՈՑԻԱՑԻԱ ՍՊԸ
Ք.Երևան, Մ.Խորենացու, 201 հեռ 096960769,096960469,096966979,էլ.հասցե globalsurvey@mail.ru

ՍՏՈՐԱԳՐՈՒԹՅՈՒՆ

ՀՀ քրեական դատավարության օրենսգրքի 256-րդ հոդվածի 5-րդ մասին համապատասխան «ԳԼՈԲԱԼ ՍՈՒՐՎԵՅ» ԴԱՏԱԿԱՆ ՓՈՐՁԱՔՆՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԱՍՈՑԻԱՑԻԱ ՍՊԸ մասնագիտացված փորձագիտական հաստատության ապրանքագետ-փորձագետ՝ Պ.Վ.Գրիգորյանցս ծանոթացվել եմ 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 0326-157
Ըստ՝ Թիվ [redacted] կատարողական վարույթի
Փորձաքննության տեսակը՝ Ապրանքագիտական փորձաքննություն:
Փորձաքննության հիմքը՝ ՀԿԱԾ Գեղարքունիքի և Տավուշի մարզային բաժնի Տավուշի տարածաշրջանի բաժանմունք, [redacted] 30.03.2026թ. որոշումը փորձագետ նշանակելու մասին:
Հետազոտությունը սկսվել է՝ 27.05.2026թ.
Հետազոտությունն ավարտվել է՝ 07.09.2026թ.
Փորձագետի եզրակացությունը շարադրված է՝ «14» տասնչորս թերթից, կից համակարգչային լուսանկարչական հավելվածը «01» մեկ թերթից՝ ընդհամենը «12» տասներկու 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 ՊԱՐԶԱԲԱՆՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ԱՌԱՋԱԴՐՎԱԾ ՀԱՐՑ(ԵՐ)Ը.

Որքան է կազմում ՀՀ Գեղարքունիքի մարզ, համայնք Վարդենիս, ք. Վարդենիս Վ. Համբարձումյան փ. 12-րդ փակուղի 1 բնակելի տան շուկայական արժեքը:

ԱՌԱՋԱԴՐՎԱԾ ՀԱՐՑԵՐԻ ՊԱՐԶԱԲԱՆՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՏՐԱՄԱԴՐՎԱԾ(ԲԱՑԱՀԱՅՏՎԱԾ) ՆՅՈՒԹԵՐԸ ԵՎ ԻՐԵՂԵՆ ԱՊԱՑՈՒՅՑ(ՆԵՐ)Ը ԿԱՄ ՀԵՏԱԶՈՏԵԼԻ ՕԲՅԵԿՏ(ՆԵՐ)Ը

Թիվ [redacted] կատարողական վարույթով 30.03.2026թ. -ի փորձագետ նշանակելու մասին որոշմանը,

կից փորձաքննությանն է տրամադրվել.

1. Անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վկայականը 24012014-05-011
2. ՀՀ, Գեղարքունիքի մարզ, համայնք Վարդենիս, ք. Վարդենիս Վ. Համբարձումյան փ. 12-րդ փակուղի 1 բնակելի տուն փոստային հասցեի անշարժ գույքը:

ԳՈՐԾԻ ՀԱՄԱՌՈՏ ՀԱՆԳԱՄԱՆՔՆԵՐԸ

Հարկադիր կատարումն ապահովող ծառայության Գեղարքունիքի և Տավուշի մարզային բաժնի Տավուշի տարածաշրջանի բաժանմունք, [redacted] կատարողական վարույթի նյութերը.

ՊԱՐԶԵՑ

Գեղարքունիքի մարզի ընդհանուր իրավասության դատարանի կողմից **12 հուլիսի 2016թ.** տրված թիվ [redacted] կատարել բռնագանձում, վճռով հաշվարկված տոկոսներ, բռնագանձումը տառածելով գրավի առարկա հանդիսացող անշարժ գույքի վրա:

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՝

ՈՐՈՇԵՑԻ

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 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. մարտի 30-ին «ԳԼՈԲԱԼ ՍՈՒՐՎԵՅ» ԴԱՏԱԿԱՆ ՓՈՐՁԱՔՆՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԱՍՈՑԻԱՑԻԱ ՍՊԸ մասնագիտացված փորձագիտական հաստատության գրասենյակ է մուտքագրվել ՀԿԱԾ Գեղարքունիքի և Տավուշի մարզային բաժնի [redacted] 30.03.2026թ. որոշումը փորձագետ նշանակելու մասին:

Համաձայն [redacted] հետ նախորոք բանավոր համաձայնության՝ փորձագետները 2026թ. մարտի 30-ին ժամը մոտ 12:24-ի սահմաններում իրականացրեցին այցելություն ՀՀ, Գեղարքունիքի մարզ, համայնք Վարդենիս, ք. Վարդենիս Վ. Համբարձումյան փ. 12-րդ փակուղի 1 հասցե, 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, 1812×2176 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 մարզ, համայնք Վարդենիս, ք. Վարդենիս Վ. Համբարձումյան փ. 12-րդ փակուղի 1 հասցեյում գտնվող, 05-005-0238-0073 կադաստրային ծածկագրով, 267.3 քմ 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 15–րդ տարածագնահատման գոտում, որտեղ շինությունների 1ք.մ.-ի բազային կադաստրային արժեքը կազմում է 71960 ՀՀ դրամ, իսկ բնակավայրերի հողամասերի 1ք.մ.-ի կադաստրային արժեքը հավասար է 792 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 Գեղարքունիքի մարզ, համայնք Վարդենիս, ք. Վարդենիս Վ. Համբարձումյան փ. 12-րդ փակուղի 1 բնակելի տուն
Բնակելի տուն 1	
Նպատակային նշանակությունը	Բնակելի
Գործառնական նշանակությունը/տեսակը	Բնակելի տուն
Ընթացիկ օգտագործումը	Բնակելի տուն
Վկայականի համար	24012014-05-011
Գրանցված իրավունքի տեսակը	Ընդհանուր սեփականություն
Գրանցված իրավունքի սուբյեկտները	[redacted]
Տարածագնահատման գոտին	15
Շրջակայքը	Բնակելի գոտի
Շենք-1	
Կադաստրային ծածկագիր	05-005-0238-0073-001
Հարկերի քանակ	1
Հիմնական	Այո

Օգտագործման նպատակը	Բնակելի տուն
Շենք 1-ի շենքի մաս-1	
Հարկերի քանակ	1
Հիմնական	Այո
Մակերեսը քմ	267.3
Կառուցման տարեթիվը	1968թ.
Կառուցման նյութը	Խամ քար, կոպտատաշ քար, այլ տեսակի քար
Միջհարկային ծածկը	Փայտից կամ այլ նյութից ծածկ
Տանիքը	Թերթաքար (շիֆեր)
Միջհարկային բարձրությունը մ	3
Արտաքին հարդարումը	Առանց արտաքին հարդարում
Ջրամատակարարում	Առկա է
Ջրահեռացում (կոյուղի)	Առկա է
Էլեկտրամատակարարում	Առկա է
Գազամատակարարում	Առկա չէ
Օդորակում	Առկա չէ
Ջեռուցում	Առկա չէ
Մուտքի դուռը	Երկաթե
Ներսի դռները	Փայտ
Պատուհանները	Փայտ
Սենյակները	Պատերը՝ ներկված Հատակը՝ տաղտակ Առաստաղը՝ ներկված
Խոհանոցը	Պատերը՝ ներկված Հատակը՝ տաղտակ Առաստաղը՝ ներկված
Սանհանգույց	Պատերը՝ սալիկապատ Հատակը՝ սալիկապատ Առաստաղը՝ ներկված
Ներքին հարդարման վիճակը	Բավարար 2 բալ
Շենք-2	
Կադաստրային ծածկագիր	05-005-0238-0073-002
Հարկերի քանակ	1
Օգտագործման նպատակը	Գոմ
Շենք 2-ի շենքի մաս-1	
Հարկը	1
Մակերեսը քմ	196.8
Կառուցման տարեթիվը	1970թ.
Կառուցման նյութը	Տուֆ
Միջհարկային ծածկը	Փայտից կամ այլ նյութից ծածկ
Տանիքը	Թերթաքար
Արտաքին հարդարումը	Առանց արտաքին հարդարում
Միջհարկային բարձրությունը մ	2
Հողամաս	

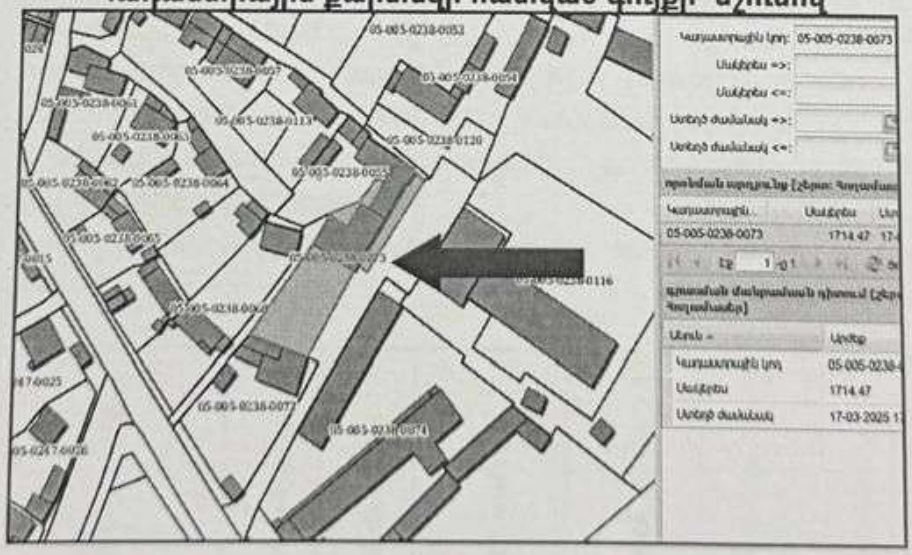
Նպատակային նշանակությունը	Բնակավայրերի
Գործառնական նշանակությունը	Բնակելի կառուցապատման
Կադաստրային ծածկագիր	05-005-0238-0073
Մակերեսը քմ	1714ք.մ
Ճակատային մաս	
Թեքությունը	Հարթ տարածք
Երկրաչափական տեսքը	Բազմանկյունաձև

Հետազոտվող անշարժ գույքի շենքի տեղադրությունը

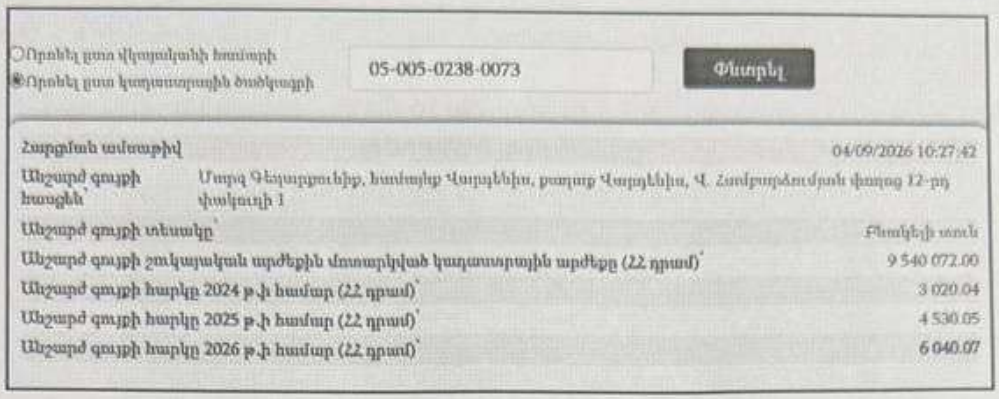
Ըստ՝ yandex.com/maps/116125/vardenis/?ll=45.733918%2C40.177990&mode=search&sll=45.733653%2C40.172792&text=40.172792%2C45.733653&z=14.17



Կադաստրային քարտեզի հատված գույքի նշումով



Շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքը և անշարժ գույքի հարկը



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:

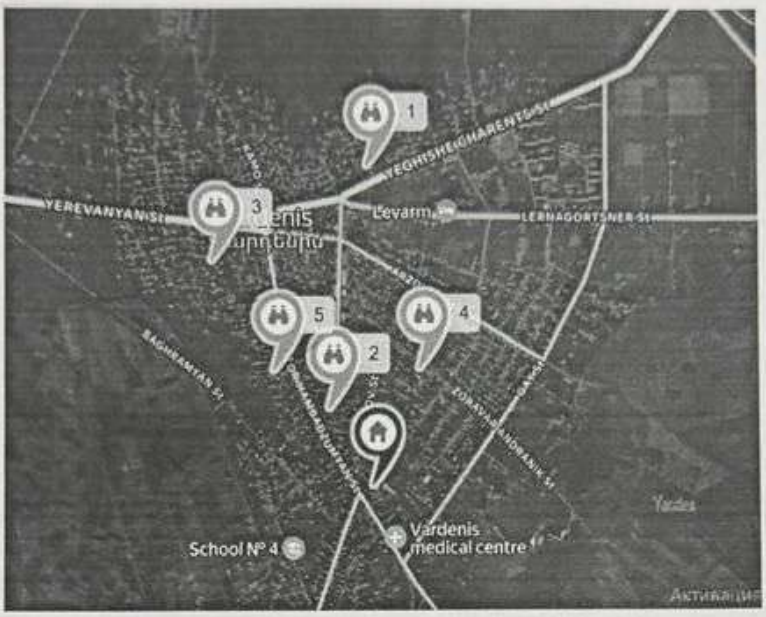
Այս գնահատման շրջանակներում կախված առաջարկների ընտրության հնարավորությունից, գնահատողի կողմից list.am կայքից ընտրվել են 5 համադրելի բնակելի տներ, որոնք գտնվում են գնահատվող գույքից, ուղիղ գծով 400-1700մ հեռավորության վրա: Համեմատվող բնակելի տները ունեն՝ նույն գույքային իրավունքներն ու սահմանափակումները, նպատակային և գործառնական նշանակությունը, շինության կառուցման նյութը, ավարտվածության աստիճանը, ընթացիկ օգտագործումը, տրանսպորտային մատչելիությունը, հեռավորությունը հասարակական սպասարկման օբյեկտներից, շրջակա միջավայրը: Համեմատվող բնակելի տների տվյալները տարբերվում են գոտիականությամբ, հարկայնությամբ, ավտոտնակի առկայությամբ, ներքին հարդարման վիճակով և մակերեսի մեծությամբ:

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

Անվանում	Հղումը՝ list.am/item/	Գույքի գտնվելու վայրը	Շինության մակերեսը	Հողամասի մակերեսը	Առաջարկի արժեքը	Շինության արժեքը առանց հողի	1 քմ շինության արժեքը առանց զեղչման	Գոտիականությունը	Հարկայնությունը	Ավտոտնակի առկայությունը	Ներքին հարդարման վիճակ
1	list.am/item/22238367	Ե. Չարենցի փ	70	100	7 200 000	7 041 600	100 594	14	1	Առկա չէ	2
2	list.am/item/23653158	Վ.Համբարձումյան փ	118	800	9 100 000	7 832 800	66 380	15	2	Առկա չէ	2

3	list.am/item/21699949	Կոմիտասի փ	250	500	20 000 000	19 208 000	76 832	14	1	1 տեղ	3
4	list.am/item/22023958	Զ. Անդրանիկի փ	150	2500	17 850 000	13 890 000	92 600	14	1	Առկա չէ	2
5	list.am/item/21106142	Վ.Համբարձումյան փ	78	1689	10 500 000	7 824 624	100 316	14	1	1 տեղ	2

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 զեղջը 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 ճշգրման	Գոտիականության հետ կապված ճշգրտում (1,00 - 15-րդ գոտի 0,85- 14-րդ գոտի.)	Հարկայնության հետ կապված ճշգրտում (1,00 - 1 հարկանի, 0,98 - 2 հարկանի)	Ավտոտնակի առկայության հետ կապված ճշգրտում (1,00-առկա չէ, 0,95-1 տեղ.)	Ներքին հարդարման ճշգրտում (1,00- 2 բալ, 0,95 -3 բալ.)	Մակերեսի մեծության հետ կապված ճշգրտում (1,0 - 200 քմ- և ավել, 0,98- 100քմ - 200քմ, 0,92-մինչև 100քմ)	ճշգրտված 1 քմ արժեքը /ՀՀ դրամ/ (Արտահայտության -10 % զեղջը)
1	22238367	Ե. Չարենցի փ	70	100	7 200 000	7 041 600	100 594	0,85	1,00	1,00	1,00	0,92	70 798
2	23653158	Վ. Համբարձումյան փ	118	800	9 100 000	7 832 800	66 380	1,00	0,98	1,00	1,00	0,98	57 376
3	21699949	Կոմիտասի փ	250	500	20 000 000	19 208 000	76 832	0,85	1,00	0,95	0,95	1,00	53 046
4	22023958	Զ. Անդրանիկի փ	150	2500	17 850 000	13 890 000	92 600	0,85	1,00	1,00	1,00	0,98	69 422
5	21106142	Վ. Համբարձումյան փ	78	1689	10 500 000	7 824 624	100 316	0,85	1,00	0,95	1,00	0,92	67 072
	Շինության 1 քմ համադրված միջին արժեք												63 543

Գնահատվող բնակելի տան 267.3 քմ շինության շուկայական արժեքը՝ հաշվարկված գնահատման համեմատական մեթոդով, գնահատման ամսաթվի դրությամբ կկազմի 267.3 քմ x 63 543 դրամ = 16 985 004 ՀՀ դրամ:

267.3 քմ մակերեսներովով շինության արժեքը /դրամ/	16 985 004
1714 քմ մակերեսներով հողամասերի արժեքը /դրամ/	2 715 251
Բնակելի տան արժեքը /դրամ/	19 700 255

Այսպիսով, ՀՀ Գեղարքունիքի մարզ, համայնք Վարդենիս, ք. Վարդենիս Վ. Համբարձումյան փ. 12-րդ փակուղի 1 հասցեյում գտնվող, բնակելի տան շուկայական արժեքը, հաշվարկված համեմատական մոտեցմամբ, գնահատման ամսաթվի դրությամբ կկազմի 19 700 255 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:

<u>Հողամասի շուկայական արժեքի հաշվարկ</u>

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:

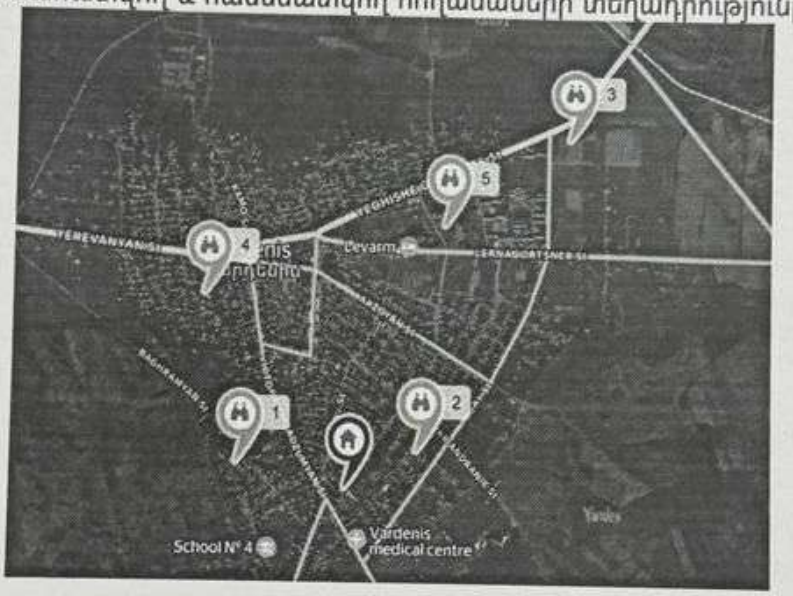
Հաշվի առնելով դիտարկվող հասցեներում գտնվող հողամասերի վիճակը, թեքությունը, երկրաչափական ձևը, ճակատային մասի չափերը, կոմունիկացիաների առկայությունը և այլ, կատարվել է դիտարկվող հողամասի շուկայական արժեքի հաշվարկ համեմատական մեթոդով:

Այս գնահատման շրջանակներում կախված առաջարկների ընտրության հնարավորությունից, գնահատողի կողմից list.am կայքից ընտրվել են 5 համադրելի բնակելի կառուցապատմն հողամասեր, որոնք գտնվում են գնահատվող գույքից ուղիղ գծով 500-2000մ հեռավորության վրա : Համեմատվող հողամասերը ունեն նույն գույքային իրավունքներն ու սահմանափակումները, նպատակային և գործառնական նշանակությունը, թեքությունը, տրանսպորտային մատչելիությունը և շրջակա միջավայրը: Համեմատվող հողամասերի տվյալները տարբերվում են գոտիականությամբ, կոմունիկացիաների առկայությամբ :

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

Անվանումը	Հղումը	Հողամասի գտնվելու վայրը	Մակերեսը /քմ/	Առաջարկի արժեքը /ՀՀ դրամ/	Գտնվելու վայրի կոմունիկացիաների վերաբերյալ տվյալներ / Գոյություն ունի, Էլ., ջուր, գազ/
1	list.am/item/22462620	ք. Վարդենիս, Բաղրամյան փ.	1622	1 930 207	15	Առկա չէ
2	list.am/item/22518807	ք. Վարդենիս, Գայի փ.	1 500	2 550 000	14	Առկա չէ
3	list.am/item/24163264	ք. Վարդենիս	1865	3 500 000	15	Առկա չէ
4	ist.am/item/20218622	ք. Վարդենիս.	1500	3 500 000	14	Էլ., ջուր, գազ
5	list.am/item/24101526	ք. Վարդենիս, Չարենցի փ.	1100	2 900 000	15	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 զեղջը հաշվարկվել է 10%-ի չափով:

Մեկնաբեր	Հղումը	Բնակավայրը	Մակերեսը /քմ/	Առաջարկի արժեքը /դրամ/ ՀՀ	1 քմ արժեքը /դրամ/ ՀՀ (առանց ճշգրման)	Գոտիավորման գործակից (1.00-15-ը գոտի, 0.65-14-րդ գոտի)	Կոմունալ հագեցվածության գործակից (1.00-էֆ, 1.09-չէ)	Ճշգրված արժեքը /դրամ/ ՀՀ 1 քմ գոտիավորմամբ (ՁՀԳ % 0.1-ը գումարելով)
1	list.am/item/22462620	գ. Վարդենիս, Բաղրամյան փ.	1 622	1 930 207	1 190	1,00	1,09	1 167
2	list.am/item/22518807	գ. Վարդենիս, Գայի փ.	1 500	2 550 000	1 700	0,65	1,09	1 084
3	list.am/item/24163264	ք. Վարդենիս	1 865	3 500 000	1 877	0,65	1,09	1 197
4	ist.am/item/20218622	ք. Վարդենիս.	1 500	3 500 000	2 333	1,00	1,00	2 100
5	list.am/item/24101526	գ. Վարդենիս, Չարենցի փ.	1 100	2 900 000	2 636	1,00	1,00	2 373
	1 քմ հողի համադրված միջին արժեք							**1 584**

Այսպիսով, գնահատվող գույքի շրջակայքում, բնակելի կառուցապատման 1 քմ հողի համադրված միջին արժեքը կկազմի 1 584 դրամ:

Գնահատվող գույքի 1714 քմ մակերեսով հողամասերի շուկայական արժեքը՝ հաշվարկված գնահատման համեմատական մեթոդով, գնահատման ամսաթվի դրությամբ կկազմի 1714 քմ x 1 584 դրամ = 2 715 251 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	267.3	1	267.3
2	Գոմ	196.8	0,5	98.4
		464.1		**365.70**

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 հաշվարկային գինը ՀՀ դրամ (1 քմ)	314 200
Հիմնական շինության մակերեսը (քմ)	365,70
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 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	**211 084 884**

Վերացվող ֆիզիկական մաշվածքի հաշվարկ						
N/N	Աշխատանքի անվանումը	Տեսակարար մասնաբաժին ըստ նշվող կշիռ ունեցող աշխատանքների	Տեսակարար մասնաբաժին ըստ նշվող կշիռ ունեցող աշխատանքների	Ֆիզիկական մաշվածության տոկոսադրույքը	Ֆիզիկական մաշվածության գումարը	Մնացորդային արժեքը
		%	ՀՀ դրամ	%	ՀՀ դրամ	ՀՀ դրամ
1	Հողային աշխատանքներ	3,0%	6 332 547	5%	316627	6 015 919
2	Հիմնային աշխատանքներ և նկուղի պատեր	17,0%	35 884 430	7%	2511910	33 372 520
3	Միաձույլ երկաթբետոնե կառուցվածքներ	35,0%	73 879 709	10%	7387971	66 491 738
4	Պատեր և միջնորմներ	7,0%	14 775 942	10%	1477594	13 298 348
5	Տանիք	12,0%	25 330 186	0%	0	25 330 186
6	Դռներ պատուհաններ	7,0%	14 775 942	0%	0	14 775 942
7	Հատակներ	5,0%	10 554 244	0%	0	10 554 244
8	Ներքին հարդարում	8,0%	16 886 791	0%	0	16 886 791
9	Արտաքին հարդարում	4,0%	8 443 395	0%	0	8 443 395
10	Այլ աշխատանքներ /արտաքին աստիճաններ, շարժասանդուղք, թեքահարթակ, հատուկ բազրիքներ, տարհանման ուղիներ, հովհարներ և այլն/	2,0%	4 221 698	0%	0	4 221 698
	Ընդամենը	**100,00%**	**211 084 884**		**11 694 103**	**199 390 781**

Կարճաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկ						
N/N	Աշխատանքի անվանումը	Նախագծանախահաշվային փաստաթղթերով սահմանված ֆիզիկական մաշվածքի ենթակա աշխատանքների ցանկերում	Իրական ծառայության ժամկետը	Նորմատիվային ծառայության ժամկետը	Մաշվածքի վճարման տոկոսադրույքը	Մաշվածքը
		ՀՀ դրամ	տարի	տարի		ՀՀ դրամ
1	Տանիք	25 330 186	40	40	1,00	25 330 186
2	Դռներ պատուհաններ	14 775 942	30	30	1,00	14 775 942
3	Հատակներ	10 554 244	30	30	1,00	10 554 244

4	Ներքին հարդարում	16 886 791	20	20	1,00	16 886 791
5	Արտաքին հարդարում	8 443 395	30	30	1,00	8 443 395
6	Այլ աշխատանքներ /արտաքին աստիճաններ, շարժասանդուղք, թեքահարթակ, հատուկ բազրիքներ, տարհանման ուղիներ, հովհարներ և այլն/	4 221 698	40	40	1,00	4 221 698
Ընդամենը		**80 212 256**				**80 212 256**

Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկ		
N/N	**Արժեքի անվանումը**	**ՀՀ դրամ**
1	Վերականգնման կամ փոխարինման արժեք	211 084 884
2	Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը (հետաձգված վերանորոգում)	11 694 103
3	Կարճակյաց տարրերի արժեքը չվերականգնվող ֆիզիկական մաշվածքով	80 212 256
4	Երկարակյաց տարրերի արժեքը չվերականգնվող ֆիզիկական մաշվածքով (1-2-3)	119 178 525
5	Շահագործման էֆեկտիվ ժամկետը (տարի)	58
6	Նորմատիվային ծառայության ժամկետը (տարի)	90
7	Մաշվածքի գործակիցը	0,64
	Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքը (4x7)	**76 803 939**

Ֆիզիկական մաշվածքի հաշվարկ		
N/N	**Մաշվածքի տեսակը**	**ՀՀ դրամ**
1	Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը (հետաձգված վերանորոգում)	11 694 103
2	Կարճաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքը	80 212 256
3	Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքը	76 803 939
Ընդամենը		**168 710 297**

N/N	**Մաշվածության տեսակը**	**Մաշվածության արժեքը ՀՀ դրամ**
1	Ֆիզիկական մաշվածությունը	168 710 297
2	Ֆունկցիոնալ մաշվածությունը	23 219 337
3	Արտաքին գործոնը կամ տնտեսական մաշվածությունը	0
Կուտակված մաշվածության արժեքը		**191 929 634**

N/N	**Ցուցանիշի անվանումը**	**Ցուցանիշի արժեքը ՀՀ դրամ**
1	Շենքի վերարտադրության, կառուցման արժեքը. ներառյալ բոլոր հավելումները և հարկերը	211 084 884
2	Կուտակված մաշվածության արժեքը	191 929 634
3	Փոխարինման արժեքը	19 155 250
4	Հողի արժեք	2 715 251
Անշարժ գույքի արժեք		**21 870 501**

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	19 700 255	60%	20 568 353
Ծախսային	21 870 501	40%	

Այսպսիով, ՀՀ Գեղարքունիքի մարզ, համայնք Վարդենիս, ք. Վարդենիս Վ. Համբարձումյան փ. 12-րդ փակուղի 1 հասցեի (անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 24012014-05-011 վկայական), հետազոտվող բնակելի տան բացահայտված հավանական շուկայական արժեքը, առ 07.09.2026թ. դրությամբ, կազմել է՝ 20 568 353 ՀՀ դրամ, ընդունվում է՝ **20 600 000 (քսան միլիոն վեց հարյուր հազար) ՀՀ դրամ:**

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

Ապրանքագետ-փորձագետ՝ Պ.Վ.Գրիգորյանց

ՀԵՏԵՎՈՒԹՅՈՒՆ

Հարց.

Որքան է կազմում ՀՀ, Գեղարքունիքի մարզ, համայնք Վարդենիս, ք. Վարդենիս Վ. Համբարձումյան փ. 12-րդ փակուղի 1 բնակելի տուն շուկայական արժեքը:

Պատասխան.

ՀՀ, Գեղարքունիքի մարզ, համայնք Վարդենիս, ք. Վարդենիս Վ. Համբարձումյան փ. 12-րդ փակուղի 1 հասցեի (անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 24012014-05-011 վկայական), հետազոտվող անշարժ գույքի բացահայտված հավանական շուկայական արժեքը, առ 07.09.2026թ. դրությամբ, կազմել է՝ **20 600 000 (քսան միլիոն վեց հարյուր հազար) ՀՀ դրամ:**

Մանրամասն տես սույն եզրակացության «Ապրանքագիտական հետազոտություն» բաժնում:

Ապրանքագետ-փորձագետ՝ Պ.Վ.Գրիգորյանց

Հետգրություն: Վերը բերված հետևությունները 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:

«ԳԼՈԲԱԼ ՍՈՒՐՎԵՅ» ԴԱՏԱԿԱՆ ՓՈՐՁԱՔՆՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԱՍՈՑԻԱՑԻԱ ՍՊԸ
ՄԱՍՆԱԳԻՏԱՑՎԱԾ ՓՈՐՁԱԳԻՏԱԿԱՆ ՀԱՍՏԱՏՈՒԹՅՈՒՆ
ՀԱ 0326-157 ԵԶՐԱԿԱՑՈՒԹՅԱՆ ՀԱՄԱԿԱՐԳՉԱՅԻՆ ԼՈՒՍԱՆԿԱՐՉԱԿԱՆ ՀԱՎԵԼՎԱԾ
ԸՆԴԱՄԵՆԸ 12 ԼՈՒՍԱՆԿԱՐՆԵՐՈՎ

Լուսանկար N1.



Լուսանկար N2.



Լուսանկար N3.



Լուսանկար N4.



Լուսանկար N5.



Լուսանկար N6.



Լուսանկար N7.



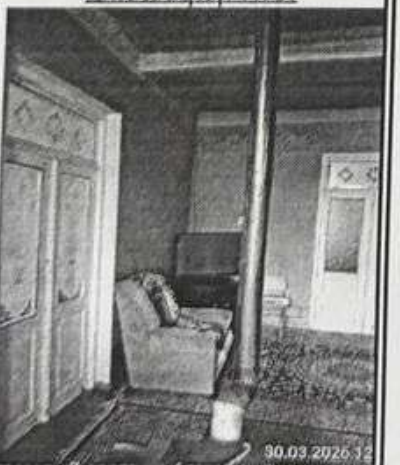
Լուսանկար N8.



Լուսանկար N9.



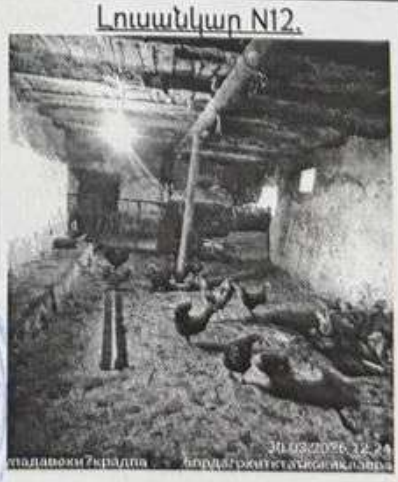
Լուսանկար N10.



Լուսանկար N11.



Լուսանկար N12.



Ապրանքագետ-փորձագետ՝ Պ.Վ.Գրիգորյանց