

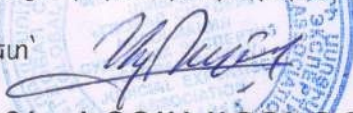
«ԳԼՈՐԱԼ ՍՈՒՐՎԵՅ»
ԴԱՏԱԿԱՆ ՓՈՐՁԱՔՆՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ
ԱՍՈՑԻԱՑԻԱ ՍՊԸ

Ք.Երևան Իսակովի 10/21, 2-րդ հարկ, 2-րդ սենյակ հեռ 096-96-69-79, 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 փորձագետ Ա.Լ.Ստեփանյան ծանոթացվել են նույն օրենսգրքով սահմանված փորձագետի իրավունքներին ու պարտականություններին, այդ թվում հիմնավոր և անաչառ եզրակացություն տալու փորձագետի պարտավորության մասին:

Ապրանքագետ-փորձագետ՝



Ա.Լ.Ստեփանյան

ՓՈՐՁԱԳԵՏԻ ԵԶՐԱԿԱՑՈՒԹՅՈՒՆ

Հմ՝

№ ՀԱ 1025-160

Համաձայն՝

Թիվ 14118899 կատարողական վարույթի

Փորձաքննության տեսակը՝

Ապրանքագիտական փորձաքննություն:

Փորձաքննության հիմքը՝

ՀԿԾ Մալաթիա-Սեբաստիա և Շենգավիթ վարչական շրջանների բաժնի

Փորձաքննությունը սկսվել է

2025թ. հոկտեմբերի 23-ին:

Փորձաքննությունն ավարտվել է

2025թ. նոյեմբերի 13-ին:

Փորձագետի երզակացությունը բաղկացած է՝ «08» ութ թերթից՝ շարադրված «08» ութ էջում, կից համակարգչային լուսանկարչական հավելվածը «01» մեկ թերթից՝ պատկերված «01» մեկ էջում, ընդամենը «12» տասներկու լուսանկարներով:

Տեղեկություններ փորձաքննությունը կատարող փորձագետների մասին՝

ՓՈՐՁԱԳԵՏ՝ **Արայիկ Լյուդվիկի Ստեփանյան** – «ԳԼՈՐԱԼ ՍՈՒՐՎԵՅ» ԴԱՏԱԿԱՆ ՓՈՐՁԱՔՆՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԱՍՈՑԻԱՑԻԱ ՍՊԸ մասնագիտացված փորձագիտական հաստատության ապրանքագետ-փորձագետ, դատական փորձաքննության մագիստրոսի ակադեմիական աստիճանով, դատական փորձաքննություն մասնագիտությամբ (Դիպլոմ թիվ AM №100982), բարձրագույն տնտեսագիտական կրթությամբ՝ ձեռնարկությունների էկոնոմիկա և կառավարում մասնագիտությամբ, ՀՀ Գիտությունների ազգային ակադեմիայի համակարգում դատական փորձագետի որակավորման հանձնաժողովի կողմից տրված 16-01 և 16-02 ենթատեսակների դատաապրանքագիտական փորձաքննություններ կատարելու իրավասությամբ՝ որակավորման վկայականներ № 211, №298 և ՀՀ արդարադատության նախարարության դատական փորձագետի որակավորման հանձնաժողովի կողմից տրված շինարարատեխնիկական փորձաքննություններ կատարելու իրավասությամբ, անշարժ գույքի գնահատման հետազոտություն, ապրանքագիտական տեսակի՝ վնասի չափի որոշման, որակի հետազոտությամբ, ապրանքի գնահատման հետազոտությամբ ենթատեսակների փորձաքննություններ կատարելու իրավասությամբ՝ որակավորման վկայականներ №243, №244, Հայաստանի ավտոապահովագրողների բյուրոի կողմից որակավորված, ԱՊՊԱ ոլորտում անշարժ գույքին և անշարժ գույքից բացի ցանկացած այլ գույքին պատճառված վնասներ գնահատող փորձագետ՝ որակավորման վկայական №00327, ընդհանուր մասնագիտական և դատափորձագիտական աշխատանքի 25 տարվա ստաժով:

ՓՈՐՁԱԳԵՏԻ ՊԱՐԶԱԲԱՆՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ԱՌԱՋԱԴՐՎԱԾ ՀԱՐՑ(ԵՐ)Ը.

Որքան է կազմում ք.Երևան, Շենգավիթ, Եղիշե Թադևոսյան փողոց 18 շենք, 30 բնակարանի շուկայական արժեքը:



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

Թիվ 14118899 կատարողական վարույթով 23.10.2025թ.-ի փորձագետ նշանակելու մասին որոշմանը կից փորձաքննությանն է տրամադրվել.

• Անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 10072020-01-0220 վկայականի պատճենը:

• ՀՀ, ք.Երևան, Շենգավիթ, Ե. Թադևոսյան փողոց, 18 շենք, 30 բնակարան փոստային հասցեի անշարժ գույքը:

ԳՈՐԾԻ ՀԱՄԱՌՈՏ ՀԱՆԳԱՄԱՆՔՆԵՐԸ

Հարկադիր կատարումն ապահովող ծառայության Մալաթիա-Սեբաստիա և Շենգավիթ վարչական շրջանների բաժին.

Պ Ա Ր Կ Ո Ց

Երևան քաղաքի ընդհանուր իրավասության դատարանի կողմից 15.10.2025թ. տրված թիվ ԵԴ2/9962/02/15 կատարողական թերթի համաձայն պետք է

հագուտ Արդշինբանկ-ի կատարել 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 14118899 կատարողական վարույթով նշանակել փորձագետ, որի կատարումը հանձնարարել «Գլոբալ Սուրվեյ» դատական փորձագիտական ասոցիացիա ՍՊԸ-ին:

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

Թիվ 14118899 կատարողական վարույթով 23.10.2025թ.-ի փորձագետ նշանակելու մասին որոշմանը կից փորձաքննությանն է տրամադրվել.

• Անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 10072020-01-0220 վկայականի պատճենը:

• ՀՀ, ք.Երևան, Շենգավիթ, Ե. Թադևոսյան փողոց, 18 շենք, 30 բնակարան փոստային հասցեի անշարժ գույքը:

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:

(Ստորագրություն)

- 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

(նկարագրությունը տրվում է հետազոտության կատարման՝ 23.10.2025թ. դրությամբ)

2025թ. հունվարի 10-ին «ԳԼՈՒԼ ՍՈՒՐՎԵՅ» ԴԱՏԱԿԱՆ ՓՈՐՁԱՔՆՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԱՍՈՑԻԱՑԻԱ ՍՊԸ մասնագիտացված փորձագիտական հաստատության գրասենյակ է մուտքագրվել ՀՎԱԾ Արարատի և Վայոլ Ձորի մարզային բաժնի հարկադիր կատարող արդարադատության կապիտան Ա.Ավետյանի 26.12.2024թ. որոշումը փորձագետ նշանակելու մասին:

Համաձայն հարկադիր կատարող հետ նախորդ քանավոր համաձայնության՝ փորձագետները 2025թ. հոկտեմբերի 23-ին ժամը մոտ 15:00-ի սահմաններում իրականացրեցին այցելություն՝ ՀՀ, ք.Երևան, Շենգավիթ, Ե. Թադևոսյան փողոց, 18 շենք, 30 բնակարան հասցե, որտեղ կատարվել է վերոնշյալ հասցեում գտնվող՝ հետազոտման ենթակա օբյեկտի արտաքինից օրգանոլեպտիկ եղանակով գնման և լուսանկարման աշխատանքները:

Փորձաքննությամբ տեղում հետազոտության կատարմանը ներգրավված և մասնակցում էին հարկադիր կատարող՝

ով(քեր) մատնացույց արեց(ին) հետազոտվող անշարժ գույք(եր)ը և տվեց քանավոր մեկնաբանություններ ու բացատրություններ, ինչպես նաև կատարեց հայտարարություններ դրա(նց) վերաբերյալ: Փորձաքննությամբ տեղազննության ողջ գործընթացը իրականացվեց հարկադիր կատարող՝

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, 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.

Անշարժ գույք(եր)ի բնութագիր

Անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 10072020-01-0220 վկայական Անշարժ գույքի գտնվելու վայրը և անվանումը՝ ՀՀ, ք.Երևան, Շենգավիթ համայնք, Ե. Թադևոսյան փողոց, 18 շենք, 30 բնակարան

Էջ 3 ընդամենը 8 էջից

Անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 10072020-01-0220 վկայական
 Անշարժ գույքի գտնվելու վայրը և անվանումը՝ ՀՀ, ք.Երևան, Շենգավիթ համայնք, Ե. Թադևոսյան
 փողոց, 18 շենք, 30 բնակարան
 Գրանցված իրավունքի սուբյեկտ(ներ)՝

Շինությունների բնութագրերը՝

նպատակային նշանակությունը՝ բնակելի

Բնութագրերը ըստ առանձին շինությունների՝

կադաստրային ծածկագիր՝ 01-011-0688-0150-001-030

տեսակ՝ բնակարան

մակերես՝ 64.7 քմ

գրանցված իրավունքի տեսակ՝ ընդհանուր բաժնային սեփականություն

Անշարժ գույքի տեղակայման վայրը ըստ Google maps համակարգչային ծրագրի

https://www.google.com/maps/place/40%C2%B008'35.3%22N+44%C2%B029'16.1%22E/@40.1431541,44.4852251,862m/data=!3m2!1e3!4b1!4m4!3m3!8m2!3d40.14315!4d44.4878?entry=tu&g_ep=EgoyMDI1MTIwMi4wIKXMDSoASAFQA w%3D%3D



Սույն ապրանքագիտական փորձաքննության շրջանակներում տեղում օրգանոլեպտիկ եղանակով
 կատարված հետազոտությամբ պարզվեց հետևյալը.

Հետազոտման օբյեկտի՝ անշարժ գույքի, համառոտ նկարագիր

Փորձագետ(ներ)ի կողմից իրականացվեց հետազոտվող անշարժ գույքի արտաքինից անգն աչքով
 ակնադիտական հետազոտություն, լուսանկարում և անշարժ գույքի բաղադրիչների բնութագրերի
 հաշվառում: Հետազոտվող անշարժ գույքը գտնվում է ՀՀ, ք.Երևան, Շենգավիթ համայնք, Ե.
 Թադևոսյան փողոց, 18 շենք, 30 բնակարան փոստային հասցեի, 4 հարկանի բազմաբնակարան
 բնակելի պանելային շենքի 2-րդ հարկում: Շենքի միջհարկային ծածկը՝ երկաթբետոնե: Մուտքի դուռը՝
 մետաղական փայտե նախշերով, ներսի դռները և պատուհանները՝ փայտե: Հատակը՝
 մանրահատակ, լինոլիում, սանհանգույցում՝ սալիկապատ: Առաստաղը և պատերը՝ գաջասվաղված,
 ներկված, պաստառապատ, տեղ-տեղ՝ մաշված, վնասված, սանհանգույցում՝ սալիկապատ, հնաճ
 կերամիկական սալիկներով: Բնակարանում առկա են ներդիր պահարաններ: Հետազոտվող անշարժ
 գույքը ապահովված է էլեկտրական հոսանքով, միացված է ջրամատակարարման և կոյուղու ցանցին,
 գազիֆիկացված է: Ըստ վիճակի ու ներքին հարդարման բնութագրիչների հետազոտման օբյեկտը
 պայմանականորեն փորձաքննության 6 հիմնական կատեգորիաներից, (0-6) դասակարգվել է «2»
 կատեգորիայի, որտեղ 6-ը լավագույն կատեգորիան է, 0-ն՝ վատագույնը:

Հետազոտվող օբյեկտ(ներ)ի շուկայական արժեքի բացահայտում (որոշում)

Շուկայական արժեքի հետազոտման մեթոդի ընտրությունը միջազգային պրակտիկայում անշարժ
 գույքի արժեքի որոշումը կատարվում է երեք ավանդական մեթոդներով՝ համեմատական, ծախսային,
 եկամտային, որոնցից սույն փորձաքննությամբ կիրառվել են համեմատման և եկամտային
 մեթոդները:

Համեմատական մեթոդ

Համեմատության համապատասխան միավորի որոշում և արժեքի ճշգրտում՝
 ըստ համեմատության տարրերի

Համեմատման համար, որպես ելակետային ցուցանիշ ընտրվում է անշարժ գույքի 1քմ պայ-
 մանագրային վաճառքի գինը կամ առաջադրվող գինը: Հետազոտվող անշարժ գույքի շուկայական

Handwritten signature

արժեքի բացահայտման նպատակով, դիտարկվել է հետազոտվող տարածքի շրջակայքում վաճառահանված նմանատիպ անշարժ գույքի օբյեկտների վերաբերյալ տեղեկատվությունը:

Տեղեկատվության աղբյուր է հանդիսացել list.am ինտերնետային կայքից ձեռք բերված ելակետային տվյալները: Այնուհետև տվյալ տեղեկատվությունը մշակվել է և արդյունքում ընտրվել են համեմատական միավորները: Համեմատական միավորների վաճառքի համար առաջարկվող գինը ենթարկվել է որոշակի ճշգրտումների, այսինքն առաջարկվող գնից վաճառքի գինը պարզաբանելու համար առաջարկվող գնից կատարվել է 10%-ի չափով նվազեցումներ: Առաջարկվող գներից վաճառքի գներին դուրս գալու նվազեցումների դրույքաչափերը պարզելու համար հիմք են հանդիսացել փորձագետի տեղեկատվական շտեմարանում միևնույն տարածագնահատման գոտում և նմանատիպ անշարժ գույքի օբյեկտների փաստացի վաճառված և վաճառքի առաջարկվող գների տարբերությունը: Ըստ ներքին հարդարման համեմատական անալոգները դասակարգվել են 0-6 հիմնական խմբերի, որտեղ 6-ը լավագույն խումբն է, 0-ն՝ վատագույն: Մի խմբից մյուսին անցնելու քայլը, 1 քմ մակերեսի հաշվարկով միջինը կազմում է 5 %: Համեմատական միավորները հետազոտվող գույքին համադրելի դարձնելու նպատակով՝ վիճակի խմբից կախված, ենթարկվում են արժեքների համապատասխան ճշգրտումների: Համեմատական միավորների 1 քմ մակերեսի գներից կատարվել են համապատասխան նվազեցումներ կամ ավելացումներ: Դիրքը փողոցի և շրջակա միջավայրի նկատմամբ ունի տարբեր աստիճաններ, որը դասակարգվել է 3 կատեգորիաների լավ, միջին և վատ, որտեղ մի կատեգորիայից մյուսին անցնելու միջին քայլը ընդունվել է 10%: Տրանսպորտային մատչելիությունը բնութագրվում է այնպիսի որակական հատկանիշներ, ինչպիսին են պողոտաների և/կամ մայրուղիների հեռավորությունը հետազոտվող անշարժ գույքից, խաչմերուկի հեռավորությունը հետազոտվող անշարժ գույքից, անձնական և հասարակական տրանսպորտի զբաղեցվածության մակարդակը և ճանապարհի որակը: Տրանսպորտային մատչելիությունը պայմանականորեն դասակարգվել է 3 կատեգորիաների՝ լավ, միջին և վատ, որտեղ մի կատեգորիայից մյուսին անցնելու միջին քայլը կազմում է 10%:

Համեմատական անալոգների տվյալները ճշգրտվել են նաև շենքի տիպի (տեսակ), հարկ/հարկայնության և այլն բաղադրիչներով:

Վերը թվարկված գործառույթների ճշգրտումները ներկայացված են ստորև բերված թիվ 1 աղյուսյակում:

Համեմատվող անշարժ գույքի միավորների ճշգրտված արժեքների համադրում
և համապատասխանեցում մեկ ցուցանիշի կամ միջակայքի

աղյուսակ 1

Տեղեկատվության աղբյուր			List.am կայք հայտ 22953430	List.am կայք հայտ 22014105	List.am կայք հայտ 22967639
Համեմատության միավոր	2/մ	Հետազոտվող օբյեկտը	համեմատ. օբյեկտ №1	համեմատ. օբյեկտ №2	համեմատ. օբյեկտ №3
Փողոց կամ գտնվելու վայր		Ե. Թադևոսյան փ, 18 2, 30 բն	ԵՁ Թադևոսյանի փողոց 13 2	ԵՁ Թադևոսյանի փողոց	ՍՁ Տարոնցի փողոց 7 2
Առաջարկի գինը	դր.		28500000	41200000	29650000
Մակերեսը	քմ	64.7	53.0	77.0	58.0
1քմ գինը	դր.		537735.8	535064.9	511206.9
Առաջարկի ամսաթիվը		13.11.2025թ.	առ 05.11.2025թ.	առ 10.11.2025թ.	առ 04.11.2025թ.
Ուղղումը	%		-10	-10	-10
Ուղղումը	դր/քմ		53773.6	53506.5	51120.7
Ուղղված 1քմ գինը	դր.		483962.3	481558.4	460086.2
Վիճակ և ներքին հարդարումը		2	2	3	2
Ուղղումը	%		0	-5	0
Ուղղումը	դր/քմ		0.0	24077.9	0.0
Ուղղված 1քմ գինը	դր.		483962.3	457480.5	460086.2
Հարկ/հարկայնությունը		2/4	2/4	4/4	3/4
Ուղղումը	%		0	5	0
Ուղղումը	դր/քմ		0.0	22874.0	0.0
Ուղղված 1քմ գինը	դր.		483962.3	480354.5	460086.2
Շինության տեսակը		պանելային	պանելային	պանելային	պանելային
Ուղղումը	%		0	0	0
Ուղղումը	դր/քմ		0.0	0.0	0.0



Էջ 5 ընդամենը 8 էջից

Ուղղված 1քմ գինը	դր.		483962.3	480354.5	460086.2
Դիրքը		միջին	միջին	միջին	միջին
Ուղղումը	%		0	0	0
Ուղղումը	դր/քմ		0.0	0.0	0.0
Ուղղված 1քմ գինը	դր.		483962.3	480354.5	460086.2
Տրանսպորտ մատչելիություն		միջին	միջին	միջին	միջին
Ուղղումը	%		0	0	0
Ուղղումը	դր/քմ		0.0	0.0	0.0
Ուղղված 1քմ գինը	դր.		483962.3	480354.5	460086.2
Օբյեկտի 1քմ արժեքը	դրամ		474801.0		
Օբյեկտի արժեքը	դրամ		30 719 625.1		

Այսպիսով, ՀՀ, ք.Երևան, Շենգավիթ համայնք, Ե. Թադևոսյան փողոց, 18 շենք, 30 բնակարան հասցեի (անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 10072020-01-0220 վկայական), հետազոտվող անշարժ գույքի բացահայտված հավանական շուկայական արժեքը, հաշվարկված համեմատական մեթոդի կիրառմամբ, առ 13.11.2025թ. դրությամբ կազմել է շուրջ 30 719 625.1 ՀՀ դրամ՝ ընդունվում է 30 700 000 (երեսուն միլիոն յոթ հարյուր հազար) ՀՀ դրամ:

Եկամտային մեթոդ

Ըստ ներքին հարդարման համեմատական անալոզները դասակարգվել են 0-6 հիմնական խմբերի, որտեղ 6-ը լավագույն խումբն է, 0-ն՝ վատագույն: Մի խմբից մյուսին անցնելու քայլը, 1 քմ մակերեսի հաշվարկով միջինը կազմում է 5 %: Համեմատական միավորները հետազոտվող գույքին համադրելի դարձնելու նպատակով՝ վիճակի խմբից կախված, ենթարկվում են արժեքների համապատասխան ճշգրտումների: Համեմատական միավորների 1 քմ մակերեսի գներից կատարվել են համապատասխան նվազեցումներ կամ ավելացումներ: Դիրքը փողոցի և շրջակա միջավայրի նկատմամբ ունի տարբեր աստիճաններ, որը դասակարգվել է 3 կատեգորիաների լավ, միջին և վատ, որտեղ մի կատեգորիայից մյուսին անցնելու միջին քայլը ընդունվել է 10%: Տրանսպորտային մատչելիությունը բնութագրվում է այնպիսի որակական հատկանիշների, ինչպիսին են պողոտաների և/կամ մայրուղիների հեռավորությունը հետազոտվող անշարժ գույքից, խաչմերուկի հեռավորությունը հետազոտվող անշարժ գույքից, անձնական և հասարակական տրանսպորտի զբաղեցվածության մակարդակը և ճանապարհի որակը: Տրանսպորտային մատչելիությունը պայմանականորեն դասակարգվել է 3 կատեգորիաների լավ, միջին և վատ, որտեղ մի կատեգորիայից մյուսին անցնելու միջին քայլը կազմում է 10%: Համեմատական անալոզների տվյալները ճշգրտվել են նաև շենքի տիպի (տեսակ), հարկ/հարկայնության և այլն բաղադրիչներով: Ըստ կահավորվածության մակարդակի բնակարանները դասակարգվում են 3 հիմնական կատեգորիայի՝ կահավորված, մասնակի կահավորված և չկահավորված, որտեղ մի կատեգորիայից մյուսին անցնելու քայլը ընդունվել է 10%: Տեղեկատվության աղբյուր է հանդիսացել list.am ինտերնետային կայքից ձեռք բերված ելակետային տվյալները:

Վերը թվարկված գործառույթների ճշգրտումները ներկայացված են ստորև բերված թիվ 2 աղյուսյակում:

Համեմատական օբյեկտների վերաբերյալ ամփոփ տվյալների և վարձավճարների համապատասխանեցում

աղյուսակ 2

Տեղեկատվության աղբյուր			List.am կայք հայտ 223106359	List.am կայք հայտ 21668915	List.am կայք հայտ 22035826
Համեմատության միավոր	Չ/մ	Հետազոտվող օբյեկտը	համեմատ. օբյեկտ №1	համեմատ. օբյեկտ №2	համեմատ. օբյեկտ №3
Փողոց կամ գտնվելու վայր		Ե. Թադևոսյան փ, 18 շ, 30 բն	Ս, Տարոնցի փ 1-ին նրբ 3 շ	Սողոմոն Տարոնցի փողոց	Սողոմոն Տարոնցի փողոց
Առաջարկի գինը	դր.		180000	190000	100000
Մակերեսը	քմ	64.7	72.0	65.0	30.0
1քմ գինը	դր.		2500.0	2923.1	3333.3
Առաջարկի ամսաթիվը		13.11.2025թ.	առ 12.11.2025թ.	առ 12.11.2025թ.	առ 12.11.2025թ.
Ուղղումը %-ամիսը	%		-10	-10	-10
Ուղղումը	դր/քմ		250.0	292.3	333.3
Ուղղված 1քմ գինը	դր.		2250.0	2630.8	3000.0

Վիճակ և ներքին հարդարումը		2	2	4	5
Ուղղումը	%		0	-10	-15
Ուղղումը	դր/քմ		0.0	263.1	450.0
Ուղղված 1քմ գինը	դր.		2250.0	2367.7	2550.0
Հարկ/հարկայնությունը		2/4	4/4	1/4	2/4
Ուղղումը	%		5	5	0
Ուղղումը	դր/քմ		112.5	118.4	0.0
Ուղղված 1քմ գինը	դր.		2362.5	2486.1	2550.0
Դիրքը		միջին	միջին	միջին	միջին
Ուղղումը	%		0	0	0
Ուղղումը	դր/քմ		0.0	0.0	0.0
Ուղղված 1քմ գինը	դր.		2362.5	2486.1	2550.0
Տրանսպորտ մատչելիություն		միջին	միջին	միջին	միջին
Ուղղումը	%		0	0	0
Ուղղումը	դր/քմ		0.0	0.0	0.0
Ուղղված 1քմ գինը	դր.		2362.5	2486.1	2550.0
Կահավորվածության մակարդակ		չկահավորված	կահավորված	կահավորված	կահավորված
Ուղղումը	%		-20.0	-20.0	-20.0
Ուղղումը	դր/քմ		472.5	497.2	510.0
Ուղղված 1քմ գինը	դր.		1890.0	1988.9	2040.0
Վարձակալության 1քմ արժեքը	դր.		1972.95		
Վարձակալության արժեքը	դրամ		127650.1		

Այսպիսով փորձաքննությանը տրամադրված անշարժ գույքի 1 քմ համար ամսեկան վարձավճարը կարող է կազմել շուրջ 1970 ՀՀ դրամ:

Կապիտալիզացիայի գործակցի բացահայտումը իրականացվել է շուկայական խտացման՝ էքստրակցիայի եղանակով:

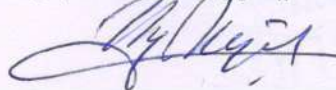
աղյուսակ 3		
Վաճառք	Ձուտ գործառնական եկամուտ	Գործակից
28500000	1166400.0	0.041
41200000	1749600.0	0.042
29650000	1263600.0	0.043
Կապիտալավերածման գործակից		0.042

աղյուսակ 4	
Մակերեսը քմ	64.7
1քմ ամսեկան վարձավճարի արժեքը	1970.0
Ամիս	12
Պոտենցիալ համախառն եկամուտ	1529508
Պարապուրդ և չվճարումներ	0.9
Իրական համախառն եկամուտ	1376557.2
Շահագործման և կառավարման ծախսեր	0.9
Ձուտ գործառնական եկամուտ	1238901.5
Կապիտալիզացիայի գործակից	0.042
Հաշվարկային արժեք	29 497 654.3

Այսպիսով, ՀՀ, ք.Երևան, Շենգավիթ համայնք, Ե. Թադևոսյան փողոց, 18 շենք, 30 բնակարան հասցեի (անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 10072020-01-0220 վկայական), հետազոտվող անշարժ գույքի բացահայտված հավանական շուկայական արժեքը, հաշվարկված եկամտային մեթոդի կիրառմամբ, առ 13.11.2025թ. դրությամբ կազմել է շուրջ 29 497 654.3 ՀՀ դրամ՝ ընդունվում է 29 500 000 (քսանինը միլիոն հինգ հարյուր հազար) ՀՀ դրամ:

ՀԵՏԱԶՈՏՄԱՆ ԱՐԴՅՈՒՆՔՆԵՐԻ ՎԵՐԼՈՒԾՈՒԹՅՈՒՆ ԵՎ ՀԱՄԱՁԱՅՆԵՑՈՒՄ

Հոտազոտման ընթացքում կիրառված յուրաքանչյուր մեթոդ ունի իրեն բնորոշ բերությունները և առավելությունները, որոնք իրենց հերթին ունեն ուղղակի և անուղղակի ազդեցություն բացահայտված



Էջ 7 ընդամենը 8 էջից

արժեքների վրա: Կշռային ցուցանիշը պարզելիս փորձագետն առաջնորդվել է այն սկզբունքով, թե որքա՞ն է տվյալ մեթոդի կիրառման համար անհրաժեշտ տեղեկատվությունը ամբողջական և հավաստի, որքա՞ն է յուրաքանչյուր մեթոդի կիրառումը արտագոտվող անշարժ գույքի շուկայի իրավիճակը և նրա զարգացման տենդենցները՝ հոտազոտման օրվա դրությամբ: Հետազոտվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքի բացահայտումը (որոշումը) կատարվել է միջազգային չափորոշիչներին համապատասխան: Շուկայական արժեքի բացահայտման ընթացքում փորձագետի կողմից կիրառվել է միջազգային չափորոշիչներով ընդունված համեմատական և եկամտային մեթոդները, որի արդյունքում կիրառված մեթոդները տվել են հետևյալ արդյունքը.

- | | |
|----------------------|-----------------------|
| 1. Համեմատական մեթոդ | - 30 700 000 ՀՀ դրամ, |
| 2. Եկամտային մեթոդ | - 29 500 000 ՀՀ դրամ: |

Այստեղից, երկու մեթոդներով հետազոտությունները տվել են մոտ արդյունքներ, իսկ արդյունքների շեղումը հաշվարկվում է հետևյալ բանաձևի կիրառմամբ.

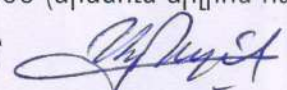
$$Ur = \frac{(U_{max} - U_{min})}{U_{max}} \times 100 \% = \frac{(30\,700\,000 - 29\,500\,000)}{30\,700\,000} \times 100 \% = 3.9 \%$$

Այսպիսով, բացառիկ շեղումը կազմում է 3.9 %, ինչը փորձագետի դիտարկմամբ գտնվում է թույլատրելի սահմաններում, քանի որ փորձագետը գտնում է, որ բացառիկ շեղումը սույն ապրանքագիտական փորձաքննության պարագայում՝ հաշվի առնելով հետազոտման օբյեկտի առանձնահատկությունները, չպետք է գերազանցի 20% (±10%) սահմանաչափը: Հետազոտման ընթացքում կիրառված երկու մեթոդները տվեցին մոտ արդյունքներ, ուստի գործադրելով կշռային գործակիցները յուրաքանչյուր մեթոդով ստացած ցուցանիշի նկատմամբ, կպարզենք հետազոտվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը (տես աղյուսակ 5):

աղյուսակ 5.

Կիրառված մեթոդը	Արժեքը ՀՀ դրամ	Տեսակարար կշիռը% (միջին կշռված արժեքը)	Շուկայական արժեքը ՀՀ դրամ
Համեմատական	30 700 000	50 (15 350 000)	30 100 000
Եկամտային	29 500 000	50 (14 750 000)	

Այսպիսով, ՀՀ, ք.Երևան, Շենգավիթ համայնք, Ե. Թադևոսյան փողոց, 18 շենք, 30 բնակարան հասցեի (անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 10072020-01-0220 վկայական), հետազոտվող անշարժ գույքի բացահայտված հավանական շուկայական արժեքը, առ 13.11.2025թ. դրությամբ, կազմել է՝ 30 100 000 (երեսուն միլիոն հարյուր հազար) ՀՀ դրամ:

Ապրանքագետ-փորձագետ՝  Ա.Լ.Սոտիկանյան

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 ք.Երևան, Շենգավիթ, Եղիշե Թադևոսյան փողոց 18 շենք, 30 բնակարանի շուկայական արժեքը:

Պատասխան.

ՀՀ, ք.Երևան, Շենգավիթ համայնք, Ե. Թադևոսյան փողոց, 18 շենք, 30 բնակարան հասցեի (անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 10072020-01-0220 վկայական), հետազոտվող անշարժ գույքի բացահայտված հավանական շուկայական արժեքը, առ 13.11.2025թ. դրությամբ, կազմել է՝ 30 100 000 (երեսուն միլիոն հարյուր հազար) ՀՀ դրամ:

Մանրամասն տես սույն եզրակացության «Ապրանքագիտական հետազոտություն» բաժնում:

Ապրանքագետ-փորձագետ՝  Ա.Լ.Սոտիկանյան

«ԳԼՈՐԱԼ ՍՈՒՐՎԵՅ» ԴԱՏԱԿԱՆ ՓՈՐՁԱՔՆՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԱՍՈՑԻԱՅԻԱ ՍՊԸ
ՄԱՍՆԱԳԻՏԱՅՎԱԾ ՓՈՐՁԱԳԻՏԱԿԱՆ ՀԱՍՏԱՏՈՒԹՅՈՒՆ
№ ՀԱ 1025-160 ԵԶՐԱԿԱՑՈՒԹՅԱՆ ՀԱՄԱԿԱՐԳԶԱՅԻՆ ԼՈՒՍԱՆԿԱՐԶԱԿԱՆ
ՀԱՎԵԼՎԱԾ ԸՆԴԱՄԵՆԸ 12 (ՏԱՄՆԵՐԿՈՒ) 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

[Signature]

Ա.Լ.Ստեփանյան