

«ԳԼՈՐԱԼ ՍՈՒՐՎԵՅ»
ԴԱՏԱԿԱՆ ՓՈՐՁԱՔՆՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ
ԱՍՈՑԻԱՑԻԱ ՍՊԸ

Ք.Երևան Իսակովի 10/21, 2-րդ հարկ, 2-րդ սենյակ հեռ 096-96-69-79, էլ. hwugte_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 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

Հմ՝ N° ՀԱ 1025-162
Համաձայն՝ Թիվ 14074277 կատարողական վարույթի
Փորձաքննության տեսակը՝ Ապրանքագիտական փորձաքննություն:
Փորձաքննության հիմքը՝ ՀԿԱԾ Մալաթիա-Սեբաստիա և Շենգավիթ վարչական շրջանների հարկադիր կատարող, արդարադատության ավ.լեյտենանտ Ա.Իսոյանի 24.10.2025թ. որոշումը փորձագետ նշանակելու մասին:

Փորձաքննությունը սկսվել է 2025թ. հոկտեմբերի 24-ին:

Փորձաքննությունն ավարտվել է 2025թ. նոյեմբերի 18-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՝ Պյոտր Վարդանի Գրիգորյանց - «ԳԼՈՐԱԼ ՍՈՒՐՎԵՅ» ԴԱՏԱԿԱՆ ՓՈՐՁԱՔՆՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԱՍՈՑԻԱՑԻԱ ՍՊԸ մասնագիտացված փորձագիտական հաստատության ապրանքագիտական փորձաքննությունների բաժնի պետ՝ 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՝ շինարարության արտադրական 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 N°273 (անժամկետ) և ՀՀ արդարադատության նախարարության դատական փորձագետի որակավորման հանձնաժողովի կողմից տրված շինարարատեխնիկական փորձաքննություններ կատարելու իրավասությամբ՝ անշարժ գույքի գնահատման հետազոտություն՝ վկայական N° 236 (անժամկետ):

ՓՈՐՁԱԳԵՏԻ ՊԱՐՁԱԲԱՆՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ԱՌԱՋԱԴՐՎԱԾ ՀԱՐՑ(ԵՐ)Ը.

Որքան է կազմում ք.Երևան, Մալաթիա-Սեբաստիա, Իսակովի փողոց, 50/7 շենք, 60 բնակարանի շուկայական արժեքը:

ԱՌԱՋԱԴՐՎԱԾ ՀԱՐՑԵՐԻ ՊԱՐՁԱԲԱՆՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՏՐԱՄԱԴՐՎԱԾ(ԲԱՑԱՀԱՅՏՎԱԾ) ՆՅՈՒԹԵՐԸ ԵՎ ԻՐԵՂԵՆ ԱՊԱՑՈՒՅՑ(ՆԵՐ)Ը ԿԱՍ ՀԵՏԱԶՈՏԵԼԻ ՕԲՅԵԿՏ(ՆԵՐ)Ը

Թիվ 14074277 կատարողական վարույթով 24.10.2025թ.-ի փորձագետ նշանակելու մասին որոշմանը կից փորձաքննությանն է տրամադրվել.

• Անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 17032020-01-0098 վկայականի պատճենը:

• ՀՀ, ք.Երևան, Մալաթիա-Սեբաստիա, Իսակովի փողոց, 50/7 շենք, 60 բնակարան փոստային հասցեի անշարժ գույքը:

ԳՈՐԾԻ ՀԱՄԱՌՈՏ ՀԱՆԳԱՄԱՆՔՆԵՐԸ

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

Պ Ա Ր Զ Ե Ց

«Հայաստանի բանկերի միության ֆին, արբիտրաժ» արբիտրաժային տրիբունալի համաձայն 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 Ի Ց

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



Էջ 2 ընդամենը 8 էջից

նման գնահատումը բացառապես դատավարական օրենսդրությամբ սահմանված մարմինների լիազորությունների մեջ է:

ԱՊՐԱՆՔԱԳԻՏԱԿԱՆ ՀԵՏԱԶՈՏՈՒԹՅՈՒՆ

(նկարագրությունը տրվում է հետազոտության կատարման 24.10.2025թ. դրությամբ)

2025թ. հոկտեմբերի 24-ին «ԳԼՈՐԱԼ ՍՈՒՐՎԵՅ» ԴԱՏԱԿԱՆ ՓՈՐՁԱՔՆՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԱՍՈՑԻԱՑԻԱ ՍՊԸ մասնագիտացված փորձագիտական հաստատության գրասենյակ է մուտքագրվել Մալաթիա-Սեբաստիա և Շենգավիթ վարչական շրջանների բաժին, հարկադիր կատարող արդարադատության ավելյությունն Անահիտ Իսոյանի 24.10.2025թ. որոշումը փորձագետ նշանակելու մասին:

Համաձայն հարկադիր կատարող Անահիտ Իսոյանի հետ նախորոք բանավոր համաձայնության՝ փորձագետները 2025թ. հոկտեմբերի 24-ին ժամը մոտ 16:05-ի սահմաններում իրականացրեցին այցելություն՝ ՀՀ, ք.Երևան, Մալաթիա-Սեբաստիա, Իսակովի փողոց, 50/7 շենք, 60 բնակարան հասցե, որտեղ կատարվել է վերոնշյալ հասցեում գտնվող՝ հետազոտման ենթակա օբյեկտի արտաքինից օրգանոլեպտիկ եղանակով զննման և լուսանկարման աշխատանքները:

Փորձաքննությամբ տեղում հետազոտության կատարմանը ներգրավված և մասնակցում էին հարկադիր կատարող՝ Անահիտ Իսոյանը և սույն որոշմամբ պարտապանի ներկայացուցիչ՝ Կարինե Հայրոյանը, ով(քեր) մատնացույց արեց(ին) հետազոտվող անշարժ գույք(եր)ը և տվեց բանավոր մեկնաբանություններ ու բացատրություններ, ինչպես նաև կատարեց հայտարարություններ դրա(նց) վերաբերյալ: Փորձաքննությամբ տեղազննության ողջ գործընթացը իրականացվեց հարկադիր կատարող՝ Անահիտ Իսոյանի և սույն որոշմամբ պարտապանի ներկայացուցիչ՝ Կարինե Հայրոյանի 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 17032020-01-0098 վկայական Անշարժ գույքի գտնվելու վայրը և անվանումը՝ ՀՀ, ք.Երևան, Մալաթիա-Սեբաստիա համայնք, Իսակովի փողոց, 50/7 շենք, 60 բնակարան

Գրանցված իրավունքի սուբյեկտ(ներ)՝ Նատալյա Խաչատրյան Մկչտիչի (2/5), Մարինե Հայրոյան Սամվելի (1/5), Կարինե Հայրոյան Սամվելի (1/5), Հարություն Հայրոյան Սամվելի (1/5)

Շինությունների բնութագրերը՝

նպատակային նշանակությունը՝ բնակելի

Բնութագրերը ըստ առանձին շինությունների՝

կադաստրային ծածկագիր՝ 01-007-0461-0114-001-060

տեսակ՝ բնակարան

մակերես՝ 72.32 քմ

գրանցված իրավունքի տեսակ՝ ընդհանուր բաժնային սեփականություն

Անշարժ գույքի տեղակայման վայրը ըստ Google maps համակարգչային ծրագրի



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, Մալաթիա-Սեբաստիա համայնք, Իսակովի փողոց, 50/7 շենք, 60 բնակարան փոստային հասցեի, այդ պես կոչված «Անկախ մայրա» թաղամասում, 9 հարկանի բազմաբնակարան բնակելի պանելային շենքի 3-րդ հարկում: Շենքի միջհարկային ծածկը՝ երկաթբետոնե: Մուտքի դուռը՝ մետաղական, ներսի դռները փայտանյութ, մետաղապլաստ, ժամանակից ոճի: Պատուհանները՝ մետաղապլաստ: Հատակը՝ լամինատ, սալիկ: Առաստաղը և պատերը՝ գաջասվաղված, ներկված, պաստառապատ: Սանհանգույցը արանձին՝ սալիկապատ: Խոհանոցի հատակը և պատի մի մասը սալիկապատ, կերամիկական սալիկներով: Բնակարանում առկա են ներդիր պահարաններ: Հետազոտվող անշարժ գույքը ապահովված է էլեկտրական հոսանքով, միացված է ջրամատակարարման և կոյուղու ցանցին, գազիֆիկացված է, ունի անհատական ջերուցման համակարգ և օդարակիչ: Ըստ վիճակի ու ներքին հարդարման բնութագրիչների հետազոտման օբյեկտը պայմանականորեն փորձաքննության 6 հիմնական կատեգորիաներից, (0-6) դասակարգվել է «5» 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 պայմանագրային վաճառքի գինը կամ առաջարկվող գինը: Հետազոտվող անշարժ գույքի շուկայական 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 հան-

Էջ 4 ընդամենը 8 էջից

դիսացել փորձագետի տեղեկատվական շտեմարանում միևնույն տարածագնահատման գոտում և նմանատիպ անշարժ գույքի օբյեկտների փաստացի վաճառված և վաճառքի առաջարկվող գների տարբերությունը: Ըստ ներքին հարդարման համեմատական անալիզները 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 անալիզների տվյալները ճշգրտվել են նաև շենքի տիպի (տեսակ), հարկ/հարկայնության և այլն բաղադրիչներով:

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

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

աղյուսակ 1

Տեղեկատվության աղբյուր			List.am կայք հայտ 22635010	List.am կայք հայտ 21839214	List.am կայք հայտ 23115180
Համեմատության միավոր	Չ/մ	Հետազոտվող օբյեկտը	համեմատ. օբյեկտ №1	համեմատ. օբյեկտ №2	համեմատ. օբյեկտ №3
Փողոց կամ գտնվելու վայր		Ծ. Իսակովի պ, 50/7 շենք, 60 բն	Ծ. Իսակովի պողոտա 50/2 շ	Ծ. Իսակովի պողոտա	Ծ. Իսակովի պողոտա
Առաջարկի գինը	դր.		32750000	41200000	29650000
Մակերեսը	քմ	72.32	67.0	81.0	66.0
1քմ գինը	դր.		488806.0	508642.0	449242.4
Առաջարկի ամսաթիվը		18.11.2025թ.	առ 17.11.2025թ.	առ 17.11.2025թ.	առ 17.11.2025թ.
Ուղղումը	%		-10	-10	-10
Ուղղումը	դր/քմ		48880.6	50864.2	44924.2
Ուղղված 1քմ գինը	դր.		439925.4	457777.8	404318.2
Վիճակ և ներքին հարդարումը		5	2	4	2
Ուղղումը	%		15	5	15
Ուղղումը	դր/քմ		65988.8	22888.9	60647.7
Ուղղված 1քմ գինը	դր.		505914.2	480666.7	464965.9
Հարկ/հարկայնությունը		3/9	5/9	8/9	5/9
Ուղղումը	%		0	5	0
Ուղղումը	դր/քմ		0.0	24033.3	0.0
Ուղղված 1քմ գինը	դր.		505914.2	504700.0	464965.9
Շինության տեսակը		պանելային	պանելային	պանելային	պանելային
Ուղղումը	%		0	0	0
Ուղղումը	դր/քմ		0.0	0.0	0.0
Ուղղված 1քմ գինը	դր.		505914.2	504700.0	464965.9
Դիրքը		միջին	միջին	միջին	միջին
Ուղղումը	%		0	0	0
Ուղղումը	դր/քմ		0.0	0.0	0.0
Ուղղված 1քմ գինը	դր.		505914.2	504700.0	464965.9
Տրանսպորտ մատչելիություն		միջին	միջին	միջին	միջին
Ուղղումը	%		0	0	0
Ուղղումը	դր/քմ		0.0	0.0	0.0
Ուղղված 1քմ գինը	դր.		505914.2	504700.0	464965.9
Օբյեկտի 1քմ արժեքը	դրամ		491860.0		

Օբյեկտի արժեքը	դրամ	35 571 317.3
----------------	------	--------------

Այսպիսով, ՀՀ, ք.Երևան, Մալաթիա-Սեբաստիա համայնք, Իսակովի փողոց, 50/7 շենք, 60 բնակարան հասցեի (անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 17032020-01-0098 վկայական), հետազոտվող անշարժ գույքի բացահայտված հավանական շուկայական արժեքը, հաշվարկված համեմատական մեթոդի կիրառմամբ, առ 18.11.2025թ. դրությամբ կազմել է շուրջ 35 571 317.3 ՀՀ դրամ՝ ընդունվում է 35 600 000 (երեսունհինգ միլիոն վեց 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 աղյուսակում:

Համեմատական օբյեկտների վերաբերյալ ամփոփ տվյալների և վարձավճարների համապատասխանեցում

աղյուսակ 2

Տեղեկատվության աղբյուր			List.am կայք հայտ 21843281	List.am կայք հայտ 23089472	List.am կայք հայտ 23089532
Համեմատության միավոր	Չ/մ	Հետազոտվող օբյեկտը	համեմատ. օբյեկտ №1	համեմատ. օբյեկտ №2	համեմատ. օբյեկտ №3
Փողոց կամ գտնվելու վայր		Ծ. Իսակովի պ, 50/7 շենք, 60 բն	Առնո Բաբաջանյան փ.	Առնո Բաբաջանյան փ.	Առնո Բաբաջանյան փ.
Առաջարկի գինը	դր.		240000	240000	180000
Մակերեսը	քմ	72.32	73.0	75.0	54.0
1քմ գինը	դր.		3287.7	3200.0	3333.3
Առաջարկի ամսաթիվը		18.11.2025թ.	առ 17.11.2025թ.	առ 17.11.2025թ.	առ 17.11.2025թ.
Ուղղումը %-ամիսը	%		-10	-10	-10
Ուղղումը	դր/քմ		328.8	320.0	333.3
Ուղղված 1քմ գինը	դր.		2958.9	2880.0	3000.0
Վիճակ և ներքին հարդարումը		5	5	4	5
Ուղղումը	%		0	5	0
Ուղղումը	դր/քմ		0.0	144.0	0.0
Ուղղված 1քմ գինը	դր.		2958.9	3024.0	3000.0
Հարկ/հարկայնությունը		3/9	3/12	4/9	10/14
Ուղղումը	%		0	0	5
Ուղղումը	դր/քմ		0.0	0.0	150.0
Ուղղված 1քմ գինը	դր.		2958.9	3024.0	3150.0
Դիրքը		միջին	լավ	լավ	լավ
Ուղղումը	%		-10	-10	-10
Ուղղումը	դր/քմ		295.9	302.4	315.0
Ուղղված 1քմ գինը	դր.		2663.0	2721.6	2835.0

Տրանսպորտ մատչելիություն		միջին	լավ	լավ	լավ
Ուղղումը	%		-10	-10	-10
Ուղղումը	դր/քմ		266.3	272.2	283.5
Ուղղված 1քմ գինը	դր.		2396.7	2449.4	2551.5
Կահավորվածության մակարդակ		չկահավորված	կահավորված	կահավորված	կահավորված
Ուղղումը	%		-20.0	-20.0	-20.0
Ուղղումը	դր/քմ		479.3	489.9	510.3
Ուղղված 1քմ գինը	դր.		1917.4	1959.6	2041.2
Վարձակալության 1քմ արժեքը	դր.		1972.71		
Վարձակալության արժեքը	դրամ		142666.2		

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

Կապիտալիզացիայի գործակցի բացահայտումը իրականացվել է շուկայական խտացման՝ էքստրակցիայի եղանակով:

աղյուսակ 3

Վաճառք	Զուտ գործառնական եկամուտ	Գործակից
32750000	1263600.0	0.039
41200000	1749600.0	0.042
29650000	1166400.0	0.039
Կապիտալավերածման գործակից		0.04

աղյուսակ 4

Մակերեսը քմ	72.32
1քմ ամսական վարձավճարի արժեքը	1970.0
Ամիս	12
Պոտենցիալ համախառն եկամուտ	1709644.8
Պարապորդ և չվճարումներ	0.9
Իրական համախառն եկամուտ	1538680.32
Շահագործման և կառավարման ծախսեր	0.9
Զուտ գործառնական եկամուտ	1384812.3
Կապիտալիզացիայի գործակից	0.04
Հաշվարկային արժեք	34 620 307.2

Այսպիսով, ՀՀ, ք.Երևան, Մալաթիա-Սեբաստիա համայնք, Իսակովի փողոց, 50/7 շենք, 60 բնակարան հասցեի (անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 17032020-01-0098 վկայական), հետազոտվող անշարժ գույքի բացահայտված հավանական շուկայական արժեքը, հաշվարկված եկամտային մեթոդի կիրառմամբ, առ 18.11.2025թ. դրությամբ կազմել է շուրջ 34 620 307.2 ՀՀ դրամ՝ ընդունվում է 34 600 000 (երեսունչորս միլիոն վեց հարյուր հազար) ՀՀ դրամ:

ՀԵՏԱԶՈՏՄԱՆ ԱՐԴՅՈՒՆՔՆԵՐԻ ՎԵՐԼՈՒԾՈՒԹՅՈՒՆ ԵՎ ՀԱՄԱՁԱՅՆԵՑՈՒՄ

Հոտազոտման ընթացքում կիրառված յուրաքանչյուր մեթոդ ունի իրեն բնորոշ թերությունները և առավելությունները, որոնք իրենց հերթին ունեն ուղղակի և անուղղակի ազդեցություն բացահայտված 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 արտացոլում հետազոտվող 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. - 35 600 000 ՀՀ դրամ,
2. Եկամտային մեթոդ. - 34 600 000 ՀՀ դրամ:

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

$$Ur = (U_{\max} - U_{\min}) \times 100 \% = (35\ 600\ 000 - 34\ 600\ 000) \times 100 \% = 2.8 \%$$



Աmax

35 600 000

Այսպիսով, բացառիկ շեղումը կազմում է 2.8 %, 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 աղյուսյակ 5):

աղյուսակ 5.

Կիրառված մեթոդը	Արժեքը ՀՀ դրամ	Տեսակարար կշիռը% (միջին կշռված արժեքը)	Շուկայական արժեքը ՀՀ դրամ
Համեմատական	35 600 000	50 (17 800 000)	35 100 000
Եկամտային	34 600 000	50 (17 300 000)	

Այսպիսով, ՀՀ, ք.Երևան, Մալաթիա-Սեբաստիա համայնք, Իսակովի փողոց, 50/7 շենք, 60 բնակարան հասցեի (անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 17032020-01-0098 վկայական), հետազոտվող անշարժ գույքի բացահայտված հավանական շուկայական արժեքը, առ 18.11.2025թ. դրությամբ, կազմել է՝ 35 100 000 (երեսունհինգ միլիոն հարյուր 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 ք.Երևան, Մալաթիա-Սեբաստիա, Իսակովի փողոց, 50/7 շենք, 60 բնակարանի շուկայական արժեքը:

Պատասխան.

ՀՀ, ք.Երևան, Մալաթիա-Սեբաստիա համայնք, Իսակովի փողոց, 50/7 շենք, 60 բնակարան հասցեի (անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 17032020-01-0098 վկայական), հետազոտվող անշարժ գույքի բացահայտված հավանական շուկայական արժեքը, առ 18.11.2025թ. դրությամբ, կազմել է՝ 35 100 000 (երեսունհինգ միլիոն հարյուր հազար) ՀՀ դրամ:

Մանրամասն տես սույն եզրակացության «Ապրանքագիտական հետազոտություն» բաժնում:

Ապրանքագետ-փորձագետ՝



Պ.Վ.Գրիգորյանց

Հեղատվություն: Վերը բերված հետևությունները հիմնված են փորձաքննությունը իրականացնելու 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 ՍՈՒՐԿԵՅ» ԴԱՏԱԿԱՆ ՓՈՐՁԱՔՆՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԱՍՈՑԻԱՅԻԱ ՍՊԸ
ՄԱՍՆԱԳԻՏԱՑՎԱԾ ՓՈՐՁԱԳԻՏԱԿԱՆ ՀԱՍՏԱՏՈՒԹՅՈՒՆ
№ ՀԱ 1025-162 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.



Փորձագետ- ապրանքագետ

Պ.Վ.Գրիգորյան