«ԳԼՈԲԱԼ ՍՈՒՐՎԵՅ»
ԴԱՏԱԿԱՆ ՓՈՐՁԱՔՆՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ
ԱՍՈՑԻԱՑԻԱ ՍՊԸ

Ք.Երևան, Մ.Խորենացի 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-փորձագետի պաշտոնակատար, գնահատող՝ Ա.Դ.Առուստամյանս ծանոթացվել եմ նույն օրենսգրքով սահմանված փորձագետի իրավունքներին ու պարտականություններին, այդ թվում հիմնավոր և անաչառ եզրակացություն տալու փորձագետի պարտավորության մասին:

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

ՓՈՐՁԱԳԵՏԻ ԵԶՐԱԿԱՑՈՒԹՅՈՒՆ

Թիվ՝ ՀԱ 0126-014
Ըստ՝ Թիվ կատարողական վարույթի
Փորձաքննության տեսակը՝ Ապրանքագիտական փորձաքննություն:
Փորձաքննության հիմքը՝ ՀԿԱԾ Շիրակի մարզային բաժնի Արթիկի-Մարալիկ տարածաշրջանի բաժանմունք, հարկադիր կատարող արդարադատության կապիտան Դավիթ Սահակյան 27.10.2025թ. որոշումը փորձագետ նշանակելու մասին:
Հետազոտությունը սկսվել է՝ 15.01.2026թ.
Հետազոտությունն ավարտվել է՝ 13.05. 2026թ.
Փորձագետի եզրակացությունը շարադրված է՝ «14» տասնչորս թերթից, կից համակարգչային լուսանկարչական հավելվածը «01» մեկ թերթից՝ ընդհամենը «15» տասնհինգ լուսանկարներով:
Տեղեկություններ փորձաքննությունը կատարող փորձագետների մասին՝

Ապրանքագետ-փորձագետի պաշտոնակատար, գնահատող ՝ ***Արարատ Դավիթի Առուստամյան*** - «ԳԼՈԲԱԼ ՍՈՒՐՎԵՅ» ԴԱՏԱԿԱՆ ՓՈՐՁԱՔՆՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԱՍՈՑԻԱՑԻԱ ՍՊԸ մասնագիտացված փորձագիտական հաստատության ապրանքագիտական փորձաքննությունների բաժնի գնահատող փորձագետի պաշտոնակատար՝ քաղաքացիաիրավական պայմանագրով, բարձրագույն տնտեսագիտական կրթությամբ, գնահատման գործառույթներ իրականացնելու իրավասությամբ (վկայական ԳԳ-2024-2), «29» տարվա աշխատանքային ստաժով և «02» տարվա մասնագիտական ստաժով:

ՓՈՐՁԱԳԵՏԻ ՊԱՐԶԱԲԱՆՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ԱՌԱՋԱԴՐՎԱԾ ՀԱՐՑ(ԵՐ)Ը.

Որքան է կազմում ՀՀ Շիրակի մարզ, գյուղ Փանիկում գտնվող բնակելի տան շուկայական արժեքը:

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

Թիվ կատարողական վարույթով 27.10.2025թ.-ի փորձագետ նշանակելու մասին որոշմանը, կից փորձաքննությանն է տրամադրվել.

1. Անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վկայականը N 1356889
- ՀՀ Շիրակի մարզ, համայնք Արթիկ գյուղ Փանիկ, 26-րդ փողոց 1 բնակելի տան փոստային հասցեի անշարժ գույքը:

ԳՈՐԾԻ ՀԱՄԱՌՈՏ ՀԱՆԳԱՄԱՆՔՆԵՐԸ

Հարկադիր կատարումն ապահովող ծառայության Շիրակի մարզային բաժնի Արթիկի-Մարալիկ տարածաշրջանի բաժանմունք, հաոևառհո կատարող արդարադատության կապիտան Դավիթ Սահակյանս ուսումնասիրելով թիվ կատարողական վարույթի նյութերը.

Պ Ա Ր Զ Ե Տ

Շիրակի մարզի ընդհանուր իրավասության դատարանի կողմից **18 սեպտեմբերի 2025թ.** տրված կատարողաղական թերթի համաձայն պետք է՝

վկայականում նշված՝ ՀՀ ՇՄ Փանիկ գյուղում գտնվող բնակելի տունը հրապարակային սակարկ. վաճառել՝ գումարը բաշխել բաժնային սեփ. մասնակիցների միջև՝ յուր. իրենց 1/5-րդ բաժնեմասին համապատասխան : ՇԴ3/0033/02/19 վճռով պարտավ. կատարելու նպատակով բռնագանձումը տարածել

վրա:

հաշվ

4 000 ՀՀ դրամ և 50 000 ՀՀ դրամ:

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 Տ

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

Փորձագետին առաջարկել հետևյալ հարցը՝ որքան է կազմում թիվ 1356889 վկայականում նշված՝ ՀՀ Շիրակի մարզ, համայնք Արթիկ գյուղ Փանիկ, 26-րդ փողոց 1 բնակելի տան շուկայական արժեքը և տալ եզրակացություն:

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

1. ՀՀ տվյալ բնագավառում գործող նորմատիվ ակտերով սահմանված պահանջների համադրման և համեմատման մեթոդները:

- Շուկայի համակարգված դիտարկում /մոնիթորինգ/
- Տվյալ ոլորտի մասնագետների հետ համապատասխան տվյալների ձեռքբերում և վերլուծություն
- Գնահատման համեմատական, ծախսային և եկամտային մեթոդներ
- Փորձագետի սեփական տեղեկատվական շտեմարան
- Ի. Ֆրիդման, Ն. Օրդվեյ. «Եկամտաբեր անշարժ գույքի գնահատում և վերլուծություն»
- ՀՀ քաղաքացիական օրենսգիրք
- ՀՀ քաղաքացիական դատավարության օրենսգիրք
- ՀՀ քրեական օրենսգիրք
- ՀՀ քրեական դատավարության օրենսգիրք
- ՀՀ հողային օրենսգիրք:
- Տեղեկատվական թերթերի և ամսագրերի, համապատասխան ինտերնետային կայքերի ուսումնասիրություն:
- Неверов А.Н, Чалых Т.И. "Товароведение и организация торговли непродовольственными товарами" М., 2003
- Теория и практика судебной экспертизы №1 (9) 2008г
- Теория и практика оценки", С.П. Коростелев, Маросейка, 2009

ԹՈՒՅԼԱՏՐՈՂ ԵՎ ՍԱՀՄԱՆԱՓԱԿՈՂ ՊԱՅՄԱՆՆԵՐ

(Տվյալ եզրակացությունը կազմված է՝ հաշվի առնելով հետևյալ թույլատրող և սահմանափակող պայմանները)

Սույն եզրակացության առանձին մասերը չեն կարող մեկնաբանվել առանձին, այլ միայն ամբողջությամբ վերցված:

- Սույն եզրակացությունը հավաստի է միայն նրանում նշված նպատակների համար:
- Սույն եզրակացությունը կարող է օգտագործվել միայն ըստ նշանակության՝ համաձայն դատարանի որոշման:
- Սույն եզրակացության հետևությունները հիմնված են փորձաքննությունը նշանակելու մասին որոշմամբ առաջադրված ելակետային տվյալների և տրամադրված նյութերի հետազոտության վրա՝ առանց այդ տվյալների և նյութերի հավաստիությունն ու թույլատրելիությունը երաշխավորելու, քանզի նման գնահատումը բացառապես դատավարական օրենսդրությամբ սահմանված մարմինների լիազորությունների մեջ է:

ԱՊՐԱՆՔԱԳԻՏԱԿԱՆ ՀԵՏԱԶՈՏՈՒԹՅՈՒՆ

2025թ. հոկտեմբերի 27-ին «ԳԼՈԲԱԼ ՍՈՒՐՎԵՅ» ԴԱՏԱԿԱՆ ՓՈՐՁԱՔՆՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԱՍՈՑԻԱՑԻԱ ՍՊԸ մասնագիտացված փորձագիտական հաստատության գրասենյակ է մուտքագրվել ՀԿԱԾ Շիրակի մարզային բաժնի Արթիկի-Մարալիկ տարածաշրջանի բաժանմունք, հարկադիր կատարող արդարադատության կապիտան Դավիթ Սահակյանս 27.10.2025թ. որոշումը փորձագետ նշանակելու մասին:

Համաձայն ավագ հարկադիր կատարող արդարադատության կապիտան Դավիթ Սահակյանի հետ նախորոք բանավոր համաձայնության՝ փորձագետները իրականացրեցին այցելություն ՀՀ. Շիրակի մարզ, համայնք Արթիկ գյուղ Փանիկ, 26-րդ փողոց 1 բնակելի տան 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.

Հ

ե

տ 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 16-րդ տարածագնահատման գոտում, որտեղ շինությունների 1քմ.-ի բազային կադաստրային արժեքը կազմում է 61180 ՀՀ դրամ, իսկ բնակավայրերի հողամասերի 1քմ.-ի կադաստրային արժեքը հավասար է 515 ՀՀ դրամ:

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

աՀետազոտվող անշարժ գույքի բնութագրական նկարագրությունը բերված է ստորև աղյուսակում.

ն

Անշարժ գույքի հասցեն	Շիրակի մարզ, համայնք Արթիկ գյուղ Փանիկ, 26-րդ փողոց 1բնակելի տուն

ա

ո

Բնակելի տուն 1	
Նպատակային նշանակությունը	Բնակելի
Գործառնական նշանակությունը/տեսակը	Բնակելի տուն
Ընթացիկ օգտագործումը	Բնակելի տուն
Վկայականի համար	1356889
Գրանցված իրավունքի տեսակը	Համատեղ սեփականություն
Գրանցված իրավունքի սուբյեկտները	
Տարածագնահատման գոտին	16
Շրջակայքը	Բնակելի գոտի
Շենք-1	**Բնակելի տուն**
Կադաստրային ծածկագիր	08-113-0039-0007-001
Հարկերի քանակ	1
Հիմնական	Այո
Մակերեսը քմ	141.7
Կառուցման տարեթիվը	1966թ.
Կառուցման նյութը	Տուֆ
Միջհարկային ծածկը	Երկաթբետոն
Տանիքը	Թերթաքար
Միջհարկային բարձրությունը մ	3 մ
Արտաքին հարդարումը	Առանց արտաքին հարդարում
Ավարտվածության աստիճան	81 և ավելի տոկոս
Վնասվածության աստիճան	0 կարգի
Բաց պատշգամբներ կամ հարտակներ	չկան
Ջրամատակարարում	Առկա է
Ջրահեռացում (կոյուղի)	Առկա է
Էլեկտրամատակարարում	Առկա է
Գազամատակարարում	Առկա է
Օդորակում	Առկա չէ
Ջեռուցում	Առկա է
Մուտքի դուռը	Երկաթյա
Ներսի դռները	Փայտյա
Պատուհանները	Մետաղապլաստե
Միջանցքը	Պատերը՝ ներկած և սվաղած Հատակը՝ բետոնից և հարթատախտակից Առաստաղը՝ ներկված
Սենյակները	Պատերը՝ ներկված և սվաղած Հատակը՝ բետոնից Առաստաղը՝ ներկնած, որոշ տեղերում խոնավության հետքերով
Խոհանոցը	Պատերը՝ սվաղած Հատակը՝ բետոնից Առաստաղը՝ ներկված
Սանհանգույց	Պատերը՝ ավազից սվաղ Հատակը՝ բետոնից Առաստաղը՝ սվաղ

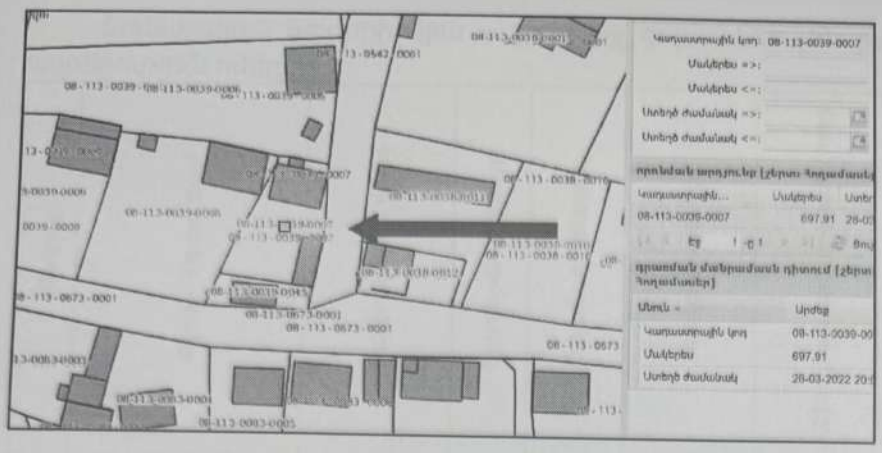
Ներքին հարդարման վիճակը	Անբավարար 1 բալ
Շենք-2	**Ավտոտնակ**
Կադաստրային ծածկագիր	08-113-0039-0007-002
Հարկերի քանակ	1
Հիմնական	Այո
Մակերեսը քմ	59.8
Կառուցման տարեթիվը	1960թ.
Կառուցման նյութը	Տուֆ
Միջհարկային ծածկը	Երկաթբետոն
Տանիքը	Թերթաքար
Միջհարկային բարձրությունը մ	3 մ
Արտաքին հարդարումը	Առանց արտաքին հարդարում
Ավարտվածության աստիճան	81 և ավելի տոկոս
Վնասվածության աստիճան	0 կարգի
Հողամաս	
Նպատակային նշանակությունը	Բնակավայրերի
Գործառնական նշանակությունը	Բնակելի կառուցապատման
Կադաստրային ծածկագիր	08-113-0039-0007
Մակերեսը քմ	900ք.մ

Հետազոտվող անշարժ գույքի շենքի տեղադրությունը

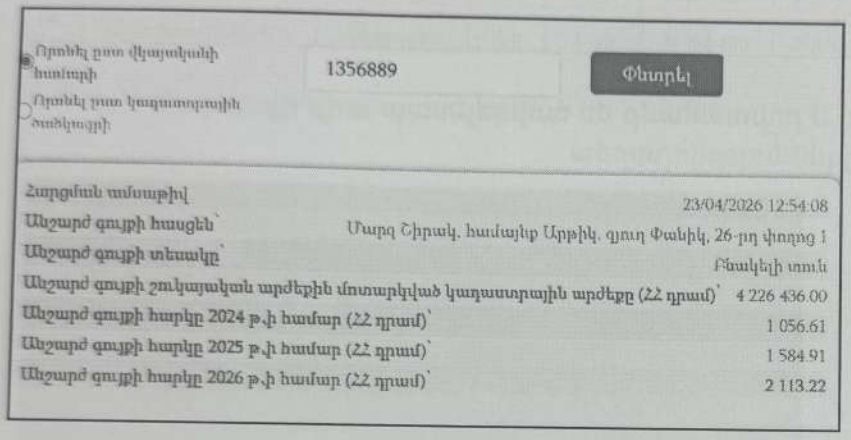
Ըստ՝ yandex.com/maps/?ll=43.970853%2C40.663065&mode=search&sll=43.977676%2C40.664202&text=40.664202%2C43.977676&z=15.02



Կադաստրային քարտեզի հատված գույքի շենքի 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:

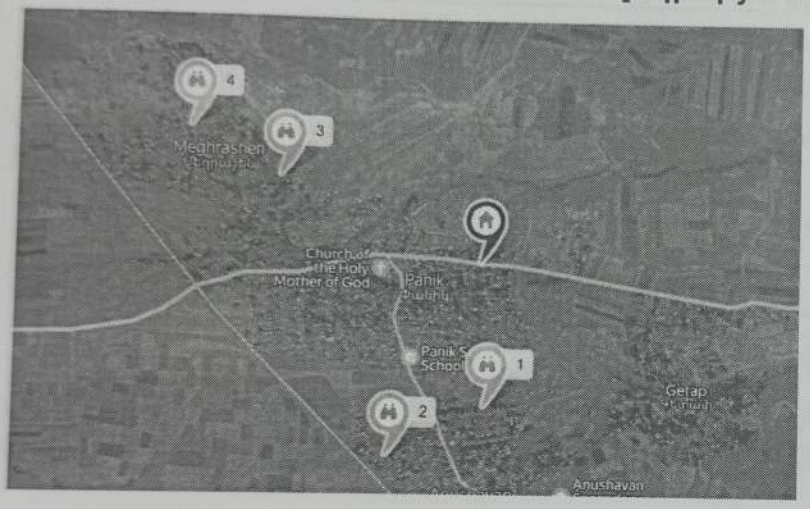
Շինությունների արժեքը հաշվարկվում է, գույքի ընդհանուր արժեքից, հողամասի արժեքը առանձնացնելու միջոցով, իսկ հողամասի արժեքը որոշվում է ծախսային մոտեցման ընթացքում, համեմատական մեթոդով հաշվարկված հողի 1քմ շուկայական արժեքի հիման վրա:

Այս գնահատման շրջանակներում կախված առաջարկների ընտրության հնարավորությունից, գնահատողի կողմից list.am կայքից ընտրվել են Անուշավան, Մեղրաշեն բնակավայրերում 4 համադրելի բնակելի տներ: Համեմատվող բնակելի տները ունեն՝ նույն գույքային իրավունքներն ու սահմանափակումները, նպատակային և գործառնական նշանակությունը, գոտիականությունը, հարկայնությունը, ընթացիկ օգտագործումը, տրանսպորտային մատչելիությունը, հեռավորությունը հասարակական սպասարկման օբյեկտներից, շրջակա միջավայրը: Համեմատվող բնակելի տների տվյալները տարբերվում են փողոցի նկատմամբ տեղադրությամբ, ավտոտնակի առկայությամբ և ներքին հարդարման վիճակով:

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

Անվանում	Հղումը՝ list.am/item/	Շենքի տեսակը	Հարկերի քանակը	Հարկը	Ընդհանուր մակերեսը	Վերանորոգված մակերեսի գինը 1 քմ համար	Ջեռուցման տեսակը	Ասանսյորի առկայությունը	Սենյակների քանակը
1	ist.am/item/23675264	Անուշավան	200	1300	16 757 100	15 765 200	78 826	2-րդ գիծ	Առկա չէ	2
2	list.am/item/22423193	Անուշավան	202	1800	12 446 280	11 072 880	54 816	2-րդ գիծ	Առկա չէ	3
3	list.am/item/22907335	Մեղրաշեն	120	4800	11 171 400	7 509 000	62 575	2-րդ գիծ	Առկա է	2
4	ist.am/item/22966470	Մեղրաշեն	100	4700	11 916 160	8 330 060	83 301	2-րդ գիծ	Առկա է	4

Քարտեզի վրա պատկերված են գնահատվող և համեմատվող բնակելի տների տեղադրությունները



Ճշգրտման գործակցը հանդիսանում է, գնահատողի կողմից կատարված, շուկայական տեղեկատվության և ՀՀ «Անշարժ գույքի հարկով հարկման նպատակով անշարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված, կադաստրային գնահատման կարգը սահմանելու մասին» 2019 թվականի նոյեմբերի 19-ին ընդունված օրենքով, գործող, կադաստրային գինը ձևավորող, գնագոյացման գործոնների ազդեցության գործակիցների վերլուծության, մասնագետի կողմից այլ գնահատողների հետ կարծիքների փոխանակման արդյունքում ձևավորված և գնահատողի մասնագիտական փորձառությամբ կուտակվող՝ գիտելիքներով ձևավորված, մեծություն: Սակարկության և վաճառքի պայմանների զեղջը հաշվարկվել է 10%-ի չափով:

Նմուշ	Հղում	Գտնվելու վայրը	Շուկայական մոտեցման	Հիմք	Շուկայական գնահատման արժեքը /դրամ/	Շինության 1 քմ գնահատման արժեքը /դրամ/	Փոխհարաբերության ճշգրիտ (1,00 - 1-ին գիծ, 1,10- 2-րդ գիծ)	Հարկային ճշգրիտ (1,00 - 1 հարկանի,0,98-2 հարկանի)	Կոմունիկացիաների ճշգրիտ (1,00 - կենտրոնական ջրամատակարարում և կոյուղի, 0,90-1,1 անհատական ջրհոր և ավազանային կոյուղի)	Դիրքի ճշգրիտ (1,00- 1-ին գիծ, 0,90-4-րդ գիծ)	Ճշգրիտ արժեքը /դրամ/ (ընդհանուր արժեքի 10 %-ը 1 քմ համար)
1	ist.am/item/23675264	Անուշավան	200	1300	16 757 100	15 765 200	78 826	1,10	1,00	1,06	0,95	78 584
2	list.am/item/22423193	Անուշավան	202	1800	12 446 280	11 072 880	54 816	1,10	1,00	1,06	0,90	51 772
3	list.am/item/22907335	Մեղրաշեն	120	4800	11 171 400	7 509 000	62 575	1,10	1,00	1,00	0,95	58 852
4	ist.am/item/22966470	Մեղրաշեն	100	4700	11 916 160	8 330 060	83 301	1,10	1,00	1,00	0,85	70 097
	Շինության 1 քմ համադրված միջին արժեք											64 826

Գնահատվող բնակելի տան 141.7քմ շինության շուկայական արժեքը՝ հաշվարկված գնահատման համեմատական մեթոդով, գնահատման ամսաթվի դրությամբ կկազմի 141.7 քմ x 64 826 դրամ = 9 185 879 ՀՀ դրամ:

141.7 քմ մակերեսներովով շինության արժեքը /դրամ/	9 185 879
900 քմ մակերեսներով հողամասերի արժեքը /դրամ/	686 776
Բնակելի տան արժեքը /դրամ/	9 872 655

Այսպիսով, ՀՀ Շիրակի մարզ, համայնք Արթիկ գյուղ Փանիկ, 26-րդ փողոց 1 հասցեյում գտնվող, բնակելի տան շուկայական արժեքը, հաշվարկված համեմատական մոտեցմամբ, գնահատման ամսաթվի դրությամբ կկազմի 9 872 655 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, գնահատողի կողմից օգտագործվել են Մեծ Մանթաշ և Փոքր Մանթաշ բնակավայրերում 2025թ-ի ընթացքում գրանցված բնակելի կառուցապատման հողամասերի առուվաճարքների երեք գործարքների պայմանագրային գների մասին, Կադաստրի կոմիտեի կողմից տրված տեղեկանքը: Համեմատվող հողամասերը ունեն նույն գույքային իրավունքներն ու սահմանափակումները, նպատակային և գործառնական նշանակությունը, թեքությունը, տրանսպորտային մատչելիությունը և շրջակա միջավայրը: Համեմատվող հողամասերի տվյալները տարբերվում փողոցի նկատմամբ տեղադրությամբ և կոմունիկացիաների առկայությամբ: Շուկայական արժեքի վրա ազդող այլ գործոններ չեն բացահայտվել կամ համարվել են քիչ ազդեցություն ունեցող:

Անշարժ գույքի տեսակը	Հղումը	Հողամասի գտնվելու վայրը	Մակերեսը /քմ/	Առաջարկի վերջնական գումարը /դրամ/	Տեղադրությունը ըստ կենտրոնի փոքրացման	Կոմունիկացիաների առկայությունը /ջուր, էլ. էներգիա, գազ, կոյուղի/
1	ԿԿ տեղեկանք 3424	Մեծ Մանթաշ 1-ին խճուղի	1480	800 000	1-ին գիծ	Ջուր
2	ԿԿ տեղեկանք 3435	Փոքր Մանթաշ 1-ին փ	3290	2 000 000	1-ին գիծ	Առկա չէ
3	ԿԿ տեղեկանք 7509	Փոքր Մանթաշ 2-րդ փ	330	290 000	2-րդ գիծ	Առկա չէ

Գնահատվող և համեմատվող հողամասերիների տեղադրությունը



Ճշգրտման գործակցը հանդիսանում է, գնահատողի կողմից կատար¬ված, 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:

Հ/հ	Հղում	Հասցե	Մակերես /քմ/	Վաճառքի գին /դրամ/ ՀՀ/	1 քմ գին (դրամ) /դրամ/ ՀՀ/	Փոխհարաբերության ուղղման գործակից (չափ կշիռ 1,10- 2-րդ գիծ)	Ուղղումներ տարածքի գործոնի տեսակի համար (չափ կշիռ 1,08-ից մինչև 1,20, եղանակ 1,00)	Ուղղված միավորի գին (ՀՀ) /դրամ/ ՀՀ/ (ընդհ % 10 - ից պակաս տարբերություն)
1	ԿԿ տեղեկանք 3424	Մեծ Մանթաշ 1-ին խճուղի	1480	800 000	541	1,00	1,06	573
2	ԿԿ տեղեկանք 3435	Փոքր Մանթաշ 1-ին փ	3290	2 000 000	608	1,00	1,09	663
3	ԿԿ տեղեկանք 7509	Փոքր Մանթաշ 2-րդ փ	330	290 000	879	1,10	1,09	1 054
	1 քմ հողի համադրված միջին արժեք							763

Այսպիսով, գնահատվող գույքի շրջակայքում, բնակելի կառուցապատման 1 քմ հողի համադրված միջին արժեքը կկազմի 763 դրամ:

Գնահատվող գույքի 900 քմ մակերեսով հողամասերի շուկայական արժեքը՝ հաշվարկված գնահատման համեմատական մեթոդով, գնահատման ամսաթվի դրությամբ կկազմի 900 քմ x 763 դրամ = 686 776ՀՀ 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 ՇԽՍԳ-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**	141,7	1	141,7
2	**Ավտոտնակ**	59,8	0,5	29,9
		201,5		171,60

Կառուցման գնի հաշվարկման համար ընգրկված տվյալները	Շենք, շինությունները ըստ ընտրված փոխարինման կամ վերականգման միավորների
	Հիմնական շինություն-կառուցվող շենքերի, շինությունների, կառուցվածքների հզորության միավորին բերված շինարարության խոշորացված գների (ՇԽԳ) մաս 1, կետ 6-ի Մեկ հարկանի բնակելի տան կառուցում Օգտակար մակերես՝ 77,7քմ, ընդհանուր մակերես՝ 84,7քմ, միահարկ, մասնակի նկուղային հարկով, լանջավոր տանիք, միաձույլ ե/բ հիմնակմախք, միաձույլ ե/բ ժապավենային հիմքեր, ամրանավորված բետոնե հատակ, միաձույլ ծածկի սալ, պատերի երկշերտ շար կանոնավոր ձևի տուֆ քարերից, միջնորմների շար 100մմ պեմզաբլոկներով, տանիքը փայտե հիմնակմախքով և 0,55մմ գունավոր թիթեղյա ծածկույթով, մետաղապլաստե դռներ և պատուհաններ, ցոկոլային հատվածի ցեմենտավազային շաղախով ծեփ
Կառուցման խոշորացված գինը ՀՀ դրամ (1 քմ)	314 200
Հիմնական շինության մակերեսը (քմ)	171.60
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,	1,043
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	**99 525 968**

Վերացվող ֆիզիկական մաշվածքի հաշվարկ						
N/N	Աշխատանքի անվանումը	Տեխնիկական վերականգնման վերացվող ֆիզիկական մաշվածքի տոկոսադրույքը	Տեխնիկական վերականգնման վերացվող ֆիզիկական մաշվածքի գումարը	Ընդհանուր ֆիզիկական մաշվածքի տոկոսադրույքը	Ընդհանուր ֆիզիկական մաշվածքի գումարը	Սկզբնական արժեքը
		%	ՀՀ դրամ	%	ՀՀ դրամ	ՀՀ դրամ
1	Հողային աշխատանքներ	3,0%	2 985 779	3%	89573	2 896 206
2	Հիմնային աշխատանքներ և նկուղի պատեր	17,0%	16 919 415	5%	845971	16 073 444
3	Միաձույլ երկաթբետոնե կառուցվածքներ	35,0%	34 834 089	7%	2438386	32 395 703
4	Պատեր և միջնորմներ	7,0%	6 966 818	7%	487677	6 479 141
5	Տանիք	12,0%	11 943 116	0%	0	11 943 116
6	Դռներ պատուհաններ	7,0%	6 966 818	0%	0	6 966 818
7	Հատակներ	5,0%	4 976 298	0%	0	4 976 298
8	Ներքին հարդարում	8,0%	7 962 077	0%	0	7 962 077
9	Արտաքին հարդարում	4,0%	3 981 039	0%	0	3 981 039
10	Այլ աշխատանքներ /արտաքին աստիճաններ, շարժասանդուղք, թեքահարթակ, հատուկ բազրիքներ, տարհանման ուղիներ, հովհարներ և այլն/	2,0%	1 990 519	0%	0	1 990 519
	Ընդամենը	**100,00%**	**99 525 968**		**3 861 608**	**95 664 361**

Կարճաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկ						
N/N	Աշխատանքի անվանումը	Կարճաժամկետ ծառայության չվերականգնվող ֆիզիկական մաշվածքի արժեքը	Ընդհանուր ֆիզիկական մաշվածքի հաշվարկման ժամկետը	Նորմատիվային ֆիզիկական մաշվածքի ժամկետը	Մաշվածքի գործակիցը	Մաշվածքի գումարը
		ՀՀ դրամ	տարի	տարի		ՀՀ դրամ
1	Տանիք	11 943 116	40	40	1,00	11 943 116
2	Դռներ պատուհաններ	6 966 818	20	30	0,67	4 644 545
3	Հատակներ	4 976 298	30	30	1,00	4 976 298
4	Ներքին հարդարում	7 962 077	20	20	1,00	7 962 077
5	Արտաքին հարդարում	3 981 039	30	30	1,00	3 981 039

6	Այլ աշխատանքներ /արտաքին աստիճաններ, շարժասանդուղք, թեքահարթակ, հատուկ բազրիքներ, տարհանման ուղիներ, հովհարներ և այլն/	1 990 519	40	40	1,00	1 990 519
Ընդամենը		**37 819 868**				**35 497 595**

Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկ		
N/N	Արժեքի անվանումը	ՀՀ դրամ
1	Վերականգնման կամ փոխարինման արժեք	99 525 968
2	Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը (հետաձգված վերանորոգում)	3 861 608
3	Կարճակյաց տարրերի արժեքը չվերականգնվող ֆիզիկական մաշվածքով	35 497 595
4	Երկարակյաց տարրերի արժեքը չվերականգնվող ֆիզիկական մաշվածքով (1-2-3)	60 166 765
5	Շահագործման էֆեկտիվ ժամկետը (տարի)	60
6	Նորմատիվային ծառայության ժամկետը (տարի)	80
7	Մաշվածքի գործակիցը	0,75
	Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքը (4x7)	**45 125 074**

Ֆիզիկական մաշվածքի հաշվարկ		
N/N	Մաշվածքի տեսակը	ՀՀ դրամ
1	Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը (հետաձգված վերանորոգում)	3 861 608
2	Կարճաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքը	35 497 595
3	Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքը	45 125 074
Ընդամենը		**84 484 277**

N/N	Մաշվածության տեսակը	Մաշվածության արժեքը ՀՀ դրամ
1	Ֆիզիկական մաշվածությունը	84 484 277
2	Ֆունկցիոնալ մաշվածությունը	2 985 779
3	Արտաքին գործոնը կամ տնտեսական մաշվածությունը	0
Կուտակված մաշվածության արժեքը		**87 470 056**

N/N	Ցուցանիշի անվանումը	Ցուցանիշի արժեքը ՀՀ դրամ
1	Շենքի վերարտադրության, կառուցման արժեքը. ներառյալ բոլոր հավելումները և հարկերը	99 525 968
2	Կուտակված մաշվածության արժեքը	87 470 056
3	Փոխարինման արժեքը	12 055 912
4	Հողի արժեք	686 776
Անշարժ գույքի արժեք		**12 742 688**

Այսպիսով, ՀՀ, Շիրակի մարզ, գյուղ Փանիկ հասցեյում գտնվող բնակելի տան շուկայական արժեքը, հաշվարկված ծախսային մեթոդով գնահատման օրվա դրությամբ կազմում է 12 742 688ՀՀ 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	**9 879 552**	**60%**	**11 024 806**
Ծախսային	**12 742 688**	**40%**	

Այսպսիով, ՀՀ Շիրակի մարզ, համայնք Արթիկ գյուղ Փանիկ, 26-րդ փողոց 1 հասցեի (անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 1356889 վկայական), հետազոտվող բնակելի տան բացահայտված հավանական շուկայական արժեքը, առ 13.05.2026թ. դրությամբ, կազմել է՝ 11 024 806 ՀՀ դրամ, ընդունվում է՝ **11 000 000 (տասմեկ միլիոն) ՀՀ դրամ:**

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

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

ՀԵՏԵՎՈՒԹՅՈՒՆ

Հարց.

Որքան է կազմում ՀՀ Շիրակի մարզ, համայնք Արթիկ գյուղ Փանիկ, 26-րդ փողոց 1 բնակելի տան շուկայական արժեքը:

Պատասխան.

ՀՀ. Շիրակի մարզ, համայնք Արթիկ գյուղ Փանիկ, 26-րդ փողոց 1 հասցեի (անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 1356889 վկայական), հետազոտվող բնակելի տան բացահայտված հավանական շուկայական արժեքը, առ 13.05.2026թ. դրությամբ, կազմել է՝ **11 000 000 (տասմեկ միլիոն) ՀՀ դրամ:**

Մանրամասն տես սույն եզրակացության «Ապրանքագիտական հետազոտություն» բաժնում:

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

Հետգրություն: Վերը բերված հետևությունները հիմնված են փորձաքննությունը կատարելու մասին որոշմամբ առաջադրված ելակետային փվյալների և տրամադրված նյութերի հետազոտության վրա՝ առանց այդ փվյալների 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 1125-014 ԵՋՐԱԿԱՑՈՒԹՅԱՆ ՀԱՄԱԿԱՐԳՉԱՅԻՆ ԼՈՒՍԱՆԿԱՐՉԱԿԱՆ ՀԱՎԵԼՎԱԾ
ԸՆԴԱՄԵՆԸ 15 ԼՈՒՍԱՆԿԱՐՆԵՐՈՎ

ԼուսանկարN1.



Լուսանկար N2.



Լուսանկար N3.



Լուսանկար N4.



Լուսանկար N5.



Լուսանկար N6.



Լուսանկար N7.



Լուսանկար N8.



Լուսանկար N9.



Լուսանկար N10.



Լուսանկար N11.



Լուսանկար N12.



Լուսանկար N13.



Լուսանկար N14.



Լուսանկար N15.



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