«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-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 1225-372
Ըստ՝ Թիվ կատարողական վարույթի
Փորձաքննության տեսակը՝ Ապրանքագիտական փորձաքննություն:
Փորձաքննության հիմքը՝ ՀԿԱԾ Գեղարքունիքի և Տավուշի մարզային բաժնի Մարտունի-Վարդենիս տարածաշրջանի բաժանմունք, ավագ հարկադիր կատարող արդարադատության մայոր Անդրանիկ Ժամխարյանին 21.12.2025թ. որոշումը փորձագետ նշանակելու մասին:
Հետազոտությունը սկսվել է՝ 09.07.2026թ.
Հետազոտությունն ավարտվել է՝ 13.08.2026թ.
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 Երևան, Նոր-Նորք Ա. Հովհաննիսյան փողոց 26/3 , հասարակական շինության շուկայական արժեքը:

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

Թիվ 14224330 կատարողական վարույթով 21.12.2025 թ.-ի փորձագետ նշանակելու մասին որոշմանը, կից փորձաքննությանն է տրամադրվել.

1. Անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վկայականը N 20072017-01-0258
2. ՀՀ Երևան, Նոր-Նորք Ա. Հովհաննիսյան փողոց 26/3 խանութի փոստային հասցեի անշարժ գույքը:

ԳՈՐԾԻ ՀԱՄԱՌՈՏ ՀԱՆԳԱՄԱՆՔՆԵՐԸ

Հարկադիր կատարումն ապահովող ծառայության Գեղարքունիքի և Տավուշի մարզային բաժնի Մարտունի-Վարդենիս տարածաշրջանի բաժանմունք, ավագ հարկադիր կատարող արդարադատության մայոր Անդրանիկ Ժամխարյանը ուսումնասիրելով թիվ 14224330 կատարողական վարույթի նյութերը.

ՊԱՐԶԵՑ

Օպտիմուս Լեքս ՍՊԸ արբիտրաժային տրիբունալի կողմից 12 նոյեմբերի 2025թ-ին 12-00200-03-25 վճռի համաձայն պետք է՝ Հովսեփ Ռոլանդի Խաչատրյանից «ԱՄԻՕ Բանկ» ՓՀ-ի օգտին 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՝

ՈՐՈՇԵՑ

Թիվ 14224330 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, Мароссйка, 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. հունվարի 15-ին «ԳԼՈԲԱԼ ՍՈՒՐՎԵՅ» ԴԱՏԱԿԱՆ ՓՈՐՁԱՔՆՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԱՍՈՑԻԱՑԻԱ ՍՊԸ մասնագիտացված փորձագիտական հաստատության գրասենյակ է մուտքագրվել ՀԿԱԾ Գեղարքունիքի և Տավուշի մարզային բաժնի Մարտունի-Վարդենիս տարածաշրջանի բաժանմունք, ավագ հարկադիր կատարող արդարադատության մայոր Անդրանիկ Ժամխարյանի 21.12.2025 թ. որոշումը փորձագետ նշանակելու մասին:

Համաձայն ավագ հարկադիր կատարող արդարադատության մայոր Անդրանիկ Ժամխարյանի հետ նախորոք բանավոր համաձայնության՝ փորձագետները իրականացրեցին այցելություն ՀՀ. Երևան, Նոր-Նորք Ա. Հովհաննիսյան փողոց 26/3, 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 Երևան, Նոր-Նորք Ա. Հովհաննիսյան փողոց 26/3 հասցեյում գտնվող, 01-008-0028-0114 կադաստրային ծածկագրով 58.4 ք.մ մակերեսով գրասենյակային տարածք է :

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

Հետազոտվող անշարժ գույքի բնութագրական նկարագրությունը բերված է ստորև աղյուսակում.

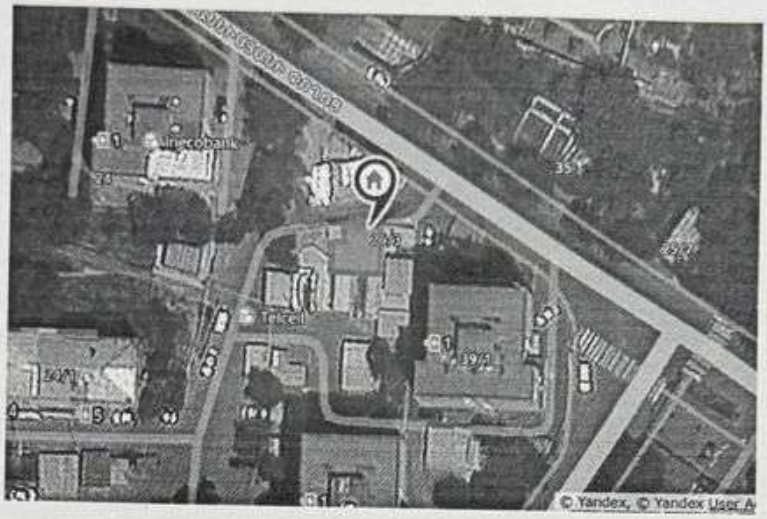
Անշարժ գույքի հասցեն	ՀՀ Երևան, Նոր-Նորք Ա. Հովհաննիսյան փողոց 26/3, շինություն
Բնակելի տուն	
Նպատակային նշանակությունը	Հասարակական
Ընթացիկ օգտագործումը	Գրասենյակ

Վկայականի համար	20072017-01-0258
Գրանցված իրավունքի տեսակը	Սեփականություն
Գրանցված իրավունքի սուբյեկտները	[redacted]
Տարածագնահատման գոտին	6
Շենք-1	
Կադաստրային ծածկագիր	01-008-0028-0114 -001
Հարկերի քանակ	1
Հարկը	1
Շենք-1-ի շենքի մաս 1	
Մակերեսը քմ	58.4
Կառուցման տարեթիվը	1991թ.
Կառուցման նյութը	Տուֆ
Միջհարկային ծածկը	Երկաթբետոն
Տանիքը	Այլ ջրամեկուսիչ նյութ
Միջհարկային բարձրությունը մ	2.7
Արտաքին հարդարումը	Առանց արտաքին հարդարում
Ավարտվածության աստիճան	81 և ավելի տոկոս
Վնասվածության աստիճան	0 կարգի
Ջրամատակարարում	Առկա է
Ջրահեռացում (կոյուղի)	Առկա է
Էլեկտրամատակարարում	Առկա է
Գազամատակարարում	Առկա չէ
Օդորակում	Առկա չէ
Ջեռուցում	Առկա է
Մուտքի դուռը	Երկաթ
Ներսի դռները	Փայտ
Պատուհանները	Մետաղապլաստ
Սենյակները	Պատերը՝ ներկված Հատակը՝ սալիկապատ Առաստաղը՝ Ներկած
Խոհանոցը	Պատերը՝ ներկված Հատակը՝ սալիկապատ Առաստաղը՝ կաղովի
Սանհանգույց	Պատերը՝ սալիկապատ Հատակը՝ սալիկապատ Առաստաղը՝ կաղովի
Ներքին հարդարման վիճակը	Լավ 4 բալ
Հողամաս	
Նպատակային նշանակությունը	Բնակավայրերի
Գործառնական նշանակությունը	Հասարակական
Գրանցված իրավունքի տեսակը	Սեփականություն
Կադաստրային ծածկագիր	01-008-0028-0114
Մակերեսը քմ	72.3 ք.մ

Ճակատային եզրագծի երկարությունը	8 մ
Երկրաչափական տեսքը	Ուղանկյունաձև հատույթով

Հետազոտվող անշարժ գույքի շենքի տեղադրությունը

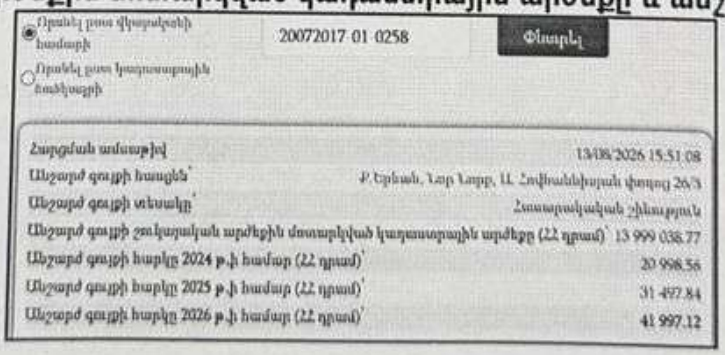
Ըստ՝ yandex.com/maps/10262/yerevan/house/ashot_hovhannisyani_poghots_26_3/YE0YcwBmT0wCQFpqfX14cHhhbQ==/?ll=44.577378%2C40.190663&z=16.76



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 և գույքը առանձին կանգնած շինություն է գնահատումը կիրականացվի համեմատական և ծախսային մեթոդների 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 Նոր Նորք վարչական շրջանում գտնվող 3 համադրելի հասարակական նշանակության օբյեկտներ, որոնք տեղակայված են գնահատվող գույքից ուղիղ գծով 400-550 մ հեռավորության: Համեմատվող հասարակական նշանակության օբյեկտները ունեն՝ նույն գույքային իրավունքներն ու սահմանափակումները, նպատակային և գործառնական նշանակությունը, ընթացիկ օգտագործումը, գոտիականությունը, կառուցման նյութը, տրանսպորտային մատչելիությունը, շրջակա միջավայրը: Համեմատվող հասարակական շինությունների տվյալները տարբերվում են, փողոցների նկատմամբ տեղադրությամբ, հարկայնությամբ, ներքին հարդարման վիճակով և մակերեսների մեծությամբ:

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

Անալոգը	Հղումը՝ list.am/item/	Գույքի գտնվելու վայրը	Շինության մակերեսը	Հողամասի մակերեսը	Առաջարկի արժեքը	Շինության արժեքը առանց հողի	1 քմ շինության արժեքը առանց ճշգրտման	Փողոցի նկատմամբ տեղադրությունը	Հարկայնություն	Ներքին հարդարումը
1	22972593	Բակունց 9	176	176	109 800 000	84 934 192	482 581	1-ին գիծ	1	3
2	22951171	Բակունց 11/1	200	200	137 220 000	108 963 400	544 817	1-ին գիծ	2	4
3	23769352	Բակունց 2-րդ նրբ	36	36	20 125 000	15 038 812	417 745	2-րդ գիծ	1	3

Քարտեզի վրա պատկերված են գնահատվող և համեմատվող հասարակական շինության օբյեկտների 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՝ list.am/item/	Գույքի գտնվելու վայրը	Շինության մակերեսը	Հողամասի մակերեսը	Առաջարկի արժեքը /ՀՀ դրամ/	Շինության արժեքը առանց հողի /ՀՀ դրամ/	1 քմ շինության արժեքը /ՀՀ դրամ/ (առանց ճշգրտման)	Փողոցի նկատմամբ տեղադրության ճշգրտում (1,00 -2-րդ գիծ , 0,90- 1-ին գիծ)	Հարկայնության հետ կապված ճշգրտում (1,00 - 1 հարկանի,0,96-2 հարկանի)	Ներքին հարդարման ճշգրտում (1,00-4 թաղ, 1,05- 3 թաղ)	Մակերեսի մեծության, դիրքերության ճշգրտում (տատիճանային 1,0-100 քմ, 1,02 - 200 քմ և այլն)	ճշգրտված 1 քմ արժեքը /ՀՀ դրամ/ (ՀՀ % 10-ի չափով նվազեցված)
1	22972593	Բակունց 9	176	176	109 800 000	65 531 952	372 341	0,90	1,00	1,05	1,02	323 009
2	22951171	Բակունց 11/1	200	200	137 220 000	86 915 400	434 577	0,90	0,96	1,00	1,02	344 686
3	23769352	Բակունց 2-րդ նրբ	36	36	20 125 000	11 070 172	307 505	1,00	1,00	1,05	1,00	290 592
	Շինության 1 քմ համադրված միջին արժեք											319 429

Այսպիսով, գնահատվող գույքի շինության 1 քմ –ի համադրված միջին արժեքը կազմում է՝ 319 429 ՀՀ դրամ:

Գնահատվող հասարակական նշանակության օբեկտի 58.4 քմ շինության շուկայական արժեքը՝ հաշվարկված գնահատման համեմատական մեթոդով, գնահատման ամսաթվի դրությամբ կկազմի 58.4 քմ x 319 429 ՀՀ դրամ = 18 654 651 ՀՀ դրամ:

58.4 քմ մակերեսներովով շինության արժեքը /ՀՀդրամ/	18 654 651
72.3 քմ մակերեսներով հողամասերի արժեքը /ՀՀ դրամ/	18 185 127
Գույքի ընդհանուր արժեքը /ՀՀ դրամ/	36 839 778

Այսպիսով, ՀՀ Երևան, Նոր-Նորք, Ա. Հովհաննիսյան փողոց 26/3 հասցեյում գտնվող, հասարակական նշանակության շուկայական արժեքը, հաշվարկված համեմատական մոտեցմամբ, գնահատման ամսաթվի դրությամբ կկազմի 36 839 778 ՀՀ դրամ:

Անշարժ գույքի շուկայական արժեքի որոշում ծախսային մոտեցմամբ

Անշարժ գույքի շուկայական արժեքը, ծախսային մեթոդի կիրառման դեպքում, որոշվում է իբրև ազատ հողամասի և շենք-շինությունների վերարտադրման կամ փոխարինման արժեքների (վերարտադրման կամ փոխարինման ծախսերը, հաշվի առած մաշվածությունը) գումար: Ծախսային մեթոդով շուկայական արժեքի որոշման համար առկա տեղեկատվության հանգամանորեն կատարված վերլուծությամբ, կատարվում է հետևյալ հաջորդական քայլերը՝

- Առավել արդյունավետ օգտագործման համար մատչելի, ազատ հողամասի ընդհանուր համատեղ սեփականության իրավունքի արժեքի գնահատումը:
- Շենքերի և շինությունների վերարտադրման (վերարտադրման կամ փոխարինման) ծախսերի գնահատումը գնահատման ամսաթվի դրությամբ: Վերարտադրման ծախսերը հաշվարկվում են որպես ուղղակի, անուղղակի ծախսերի և ձեռնարկատիրական (կառուցապատողի) շահույթի հանրագումար:
- Շենքերի և շինությունների ընդհանուր կուտակային մաշվածքի արժեքի գնահատումը:
- Շենքերի և շինությունների վերարտադրման կամ փոխարինման արժեքի գնահատումը գնահատման ամսաթվի դրությամբ, հաշվի առնելով ընդհանուր կուտակային մաշվածությունը: Անշարժ գույքի ընդհանուր համատեղ սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքի գնահատումը:

Հողամասի շուկայական արժեքի հաշվարկ

Հաշվի առնելով դիտարկվող տարածքում կառուցապատումների խտությունը, ազատ հողամասերի վաճառքների առկայությունը, հողամասի արժեքը որոշվել է համեմատական վաճառքների վերլուծության մեթոդով: Այս մեթոդով գնահատման էությունը կայանում է նրանում, որ վերլուծվում են վաճառված կամ վաճառահանված համեմատելի հողամասերը, համեմատվում են գնահատվող հողամասի հետ:

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

Այս գնահատման շրջանակներում, կախված առաջարկների ընտրության հնարավորությունից, www.list.am կայքից, գնահատողի կողմից, ընտրվել են 3 համադրելի հասարակական նշանակության հողամասերի առաջաարկների մասին տվյալներ, որոնք գտնվում են Նոր Նորք վարչական շրջանում, նահատվող գույքից ուղիղ գծուվ 150-1200 մ հեռավորության վրա: Համեմատվող հողամասերը ունեն նույն գույքային իրավունքներն ու սահմանափակումները, նպատակային և գործառնական նշանակությունը, թեքությունը, տրանսպորտային մատչելիությունը և շրջակա միջավայրը: Համեմատվող հողամասերի տվյալները տարբերվում գոտիականությամբ, կենտրոնական փողոցի նկատմամբ տեղադրությամբ, կոմունիկացիաների առկայությամբ և մակերեսի մեծությամբ:

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

Անվանը	Հղումը	Հողամասի տարածքը	Մակերեսը /քմ/	Առաջարկի արժեքը /ՀՀ դրամ/	Գոտիականությունը	Կենտրոնական փողոցի նկատմամբ տեղադրությունը	Կոմունիկացիաների փողոց, գազ, էլ. / Ընդհանուր մաշվածքը /կուտ/
1	list.am/item/24057479	Ա. Հովհաննիսյան	200	54 155 000	6	2-րդ գիծ	էլ.,ջուր, գազ
2	list.am/item/23735633	Գայի պ	1660	805 000 000	5	1-ին գիծ	Առկա չէ
3	list.am/item/22783102	Գայի պ	280	165 000 000	5	1-ին գիծ	Առկա չէ

Գնահատվող և համեմատվող հողամասերի 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: Սակարկության և վաճառքի պայմանների զեղջը հաշվարկվել է 10%-ի չափով:

Անալոգը	Հղումը	Բնակավայրը	Մակերեսը /քմ/	Առաջարկի արժեքը /ՀՀ դրամ/	1 քմ արժեքը /ՀՀ դրամ/ (առանց ճշգրտման)	Գոտիականության ճշգրտում (1.00 -6-րդ , 0,65 -5-րդ)	Կենտրոնական փողոցի նկատմամբ տեղադրության ճշգրտում (1.00 - 2-րդ գիծ , 0,75 - 11-ին գիծ)	Կոմունալ հագեցվածության ճշգրտում (1.00 -էլ., ջուր,գազ, 1,09-առկա չէ)	Մակերեսի մեծության՝ մասշտաբայնության ճշգրտում (1.00 – մինչև 300քմ, 1,05-1 000քմ և ավել)	ճշգրտված 1 քմ արժեքը /ՀՀ դրամ/ (ներառյալ նաև 10 % զեղջը)
1	list.am/item/24057479	Հովհաննիսյան	200	54 155 000	270 775	1,00	1,00	1,00	1,00	243 698
2	list.am/item/23735633	Գայի պ	1660	805 000 000	484 940	0,65	0,75	1,06	1,05	236 810
3	list.am/item/22783102	Գայի պ	280	165 000 000	589 286	0,65	0,75	1,06	1,00	274 062
	1 քմ հողի համադրված միջին արժեք									251 523

Այսպիսով, գնահատվող գույքի հողամասի 1 քմ –ի համադրված միջին արժեքը կազմում է՝ 215 523 ՀՀ դրամ:

Գնահատվող գույքի 72.3 քմ մակերեսով հողամասերի շուկայական արժեքը՝ հաշվարկված գնահատման համեմատական մեթոդով, գնահատման ամսաթվի դրությամբ կկազմի 72.3 քմ x 215 523 դրամ = 18 185 127 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: Հասարակական շինության վերարտադրման ծախսերը հաշվարկելու նպատակով գնահատողի կողմից կիրառվել են համապատասխան գործակիցներ, որպես անալոգ դուրս բերված արժեքի խոշորացված ցուցանիշների նկատմամբ:

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 4-ի. Մանսարդային հարկով առանձնատան կառուցում ե/բ հիմնակմախքով, թեթև բետոնե բլոկներից պատերով, լանջավոր տանիքով և ներկված թիթեղյա ծածկույթով, ընդհանուր մակերեսը՝ 95,2քմ
Կառուցման խոշորացված գինը ՀՀ դրամ (1 քմ)	377 800
Հիմնական շինության մակերեսը (քմ)	58,40
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	1,0615

17-ի N 1656-Ն որոշման հավելվածի աղյուսակ 2-ի տվյալների,	
Լրացուցիչ ծախսեր, որոնք ներառված չեն ՇԽԳ-ում և հաշվարկվում են առանձին	1,11
Գնաճի կանխատեսվող ինդեքս՝ ըստ ՀՀ Կենտրոնական բանկի տվյալների,	1,045
Արտաքին ինժեներական հաղորդակցուղիների համակարգերի իրականացման, տարածքի բարեկարգման, նախագծահետազոտական աշխատանքների, նախագծի փորձաքննության ծախսերը	1,12
Ձեռնարկատիրական շահույթ	1,15
ԱԱՀ	1,2
Շենքի և շինությունների վերարտադրության, կառուցման արժեքը. ներառյալ բոլոր հավելումները և հարկերը	42 660 396

Վերացվող ֆիզիկական մաշվածքի հաշվարկ

N/N	Աշխատանքի անվանումը	Տեսակարար կշիռը ըստ աշխատանքի տեսակի	Տեսակարար կշիռը ըստ աշխատանքի տեսակի	Ֆիզիկական մաշվածությունը	Ֆիզիկական մաշվածության ընդհանուր	Մնացորդային արժեքը
		%	ՀՀ դրամ	%	ՀՀ դրամ	ՀՀ դրամ
1	Հողային աշխատանքներ	3,0%	1 279 812	1%	12798	1 267 014
2	Հիմնային աշխատանքներ և նկուղի պատեր	17,0%	7 252 267	3%	217568	7 034 699
3	Միաձույլ երկաթբետոնե կառուցվածքներ	35,0%	14 931 139	5%	746557	14 184 582
4	Պատեր և միջնորմներ	7,0%	2 986 228	5%	149311	2 836 916
5	Տանիք	12,0%	5 119 248	0%	0	5 119 248
6	Դռներ պատուհաններ	7,0%	2 986 228	0%	0	2 986 228
7	Հատակներ	5,0%	2 133 020	0%	0	2 133 020
8	Ներքին հարդարում	8,0%	3 412 832	0%	0	3 412 832
9	Արտաքին հարդարում	4,0%	1 706 416	0%	0	1 706 416
10	Այլ աշխատանքներ /արտաքին աստիճաններ, շարժասանդուղք, թեքահարթակ, հատուկ բազրիքներ, տարհանման ուղիներ, հովհարներ և այլն/	2,0%	853 208	0%	0	853 208
	Ընդամենը	100,00%	42 660 396		1 126 234	41 534 162

Կարճաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկ

N/N	Աշխատանքի անվանումը	Ընդհանուր ռեմոնտային արժեքի չվերականգնվող մասը	Ընդհանուր ռեմոնտային ցիկլը	Նորմատիվային ռեմոնտային ցիկլը	Ամենամյա մաշվածք	Մաշվածք
		ՀՀ դրամ	տարի	տարի		ՀՀ դրամ
1	Տանիք	5 119 248	35	40	0,88	4 479 342
2	Դռներ պատուհաններ	2 986 228	10	30	0,33	995 409
3	Հատակներ	2 133 020	10	30	0,33	711 007
4	Ներքին հարդարում	3 412 832	10	20	0,50	1 706 416
5	Արտաքին հարդարում	1 706 416	10	30	0,33	568 805
6	Այլ աշխատանքներ /արտաքին աստիճաններ, շարժասանդուղք, թեքահարթակ, հատուկ բազրիքներ, տարհանման ուղիներ, հովհարներ և այլն/	853 208	35	40	0,88	746 557
Ընդամենը		16 210 951				9 207 536

Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկ		
N/N	Արժեքի անվանումը	ՀՀ դրամ
1	Վերականգնման կամ փոխարինման արժեք	42 660 396
2	Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը (հետաձգված վերանորոգում)	1 126 234
3	Կարճակյաց տարրերի արժեքը չվերականգնվող ֆիզիկական մաշվածքով	9 207 536
4	Երկարակյաց տարրերի արժեքը չվերականգնվող ֆիզիկական մաշվածքով (1-2-3)	32 326 626
5	Շահագործման էֆեկտիվ ժամկետը (տարի)	35
6	Նորմատիվային ծառայության ժամկետը (տարի)	100
7	Մաշվածքի գործակիցը	0,35
	Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքը (4x7)	11 314 319

Ֆիզիկական մաշվածքի հաշվարկ		
N/N	Մաշվածքի տեսակը	ՀՀ դրամ

1	Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը (հետաձգված վերանորոգում)	1 126 234
2	Կարճաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքը	9 207 536
3	Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքը	11 314 319
Ընդամենը		21 648 089

Հաշվի առնելով գնահատվող գույքի առանձնահատկությունները, ֆունկցիոնալ մաշվածքը հաշվարկվել է 1%-ի չափով, իսկ արտաքին՝ տնտեսական մաշվածք չի հաշվարկվել:

N/N	Մաշվածության տեսակը	Մաշվածության արժեքը ՀՀ դրամ
1	Ֆիզիկական մաշվածությունը	21 648 089
2	Ֆունկցիոնալ մաշվածությունը	426 604
3	Արտաքին գործոնը կամ տնտեսական մաշվածությունը	0
Կուտակված մաշվածության արժեքը		22 074 693

N/N	Ցուցանիշի անվանումը	Ցուցանիշի արժեքը ՀՀ դրամ
1	Շենքի վերարտադրության, կառուցման արժեքը. ներառյալ բոլոր հավելումները և հարկերը	42 660 396
2	Կուտակված մաշվածության արժեքը	22 074 693
3	Փոխարինման արժեքը	20 585 703
4	Հողի արժեք	18 185 127
Անշարժ գույքի արժեք		38 770 830

Այսպիսով, ՀՀ, Երևան, Նոր-Նորք Ա. Հովհաննիսյան փողոց 26/3 հասցեյում գտնվող խանութի շուկայական արժեքը, հաշվարկված ծախսային մեթոդով գնահատման օրվա դրությամբ կազմում է 38 770 830 ՀՀ դրամ:

Արդյունքների համաձայնեցում և ամփոփում

Բնակելի տան գնահատման ընթացքում մեր կողմից կիրառվել են շուկայական արժեքի գնահատման, համեմատական և ծախսային մեթոդները: Ստորև բերված աղյուսակում ներկայացված են գնահատման արդյունքները և կշռային գործակիցները, կախված գնահատման մեթոդից:

Կիրառված մոտեցումը	Արժեքը	Տեսակարար կշիռը %	Շուկայական միջինացված արժեք
Համեմատական	36 839 778	60%	37 612 198
Ծախսային	38 770 830	40%	

Այսպիսով, ՀՀ Երևան, Նոր-Նորք Ա. Հովհաննիսյան փողոց 26/3, հասցեի (անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 20072017-01-0258 վկայական), հետազոտվող խանութի բացահայտված հավանական շուկայական արժեքը, առ 13.08.2026թ. դրությամբ, կազմել է՝ 37 612 198 ՀՀ դրամ, ընդունվում է՝ **37 600 000 (երեսունյոթ միլիոն վեց հարյուր հազար) ՀՀ դրամ:**

Ապրանքագետ-փորձագետ՝ Պ.Վ.Գրիգորյանց

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

ՀԵՏԵՎՈՒԹՅՈՒՆ

Հարց.

Որքան է կազմում ՀՀ Երևան, Նոր-Նորք Ա. Հովհաննիսյան փողոց 26/3, հասարակական շինության շուկայական արժեքը:

Պատասխան.

ՀՀ. Երևան, Նոր-Նորք Ա. Հովհաննիսյան փողոց 26/3 հասցեի (անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 20072017-01-0258 վկայական), հետազոտվող խանութի բացահայտված հավանական շուկայական արժեքը, առ 13.08.2026թ. դրությամբ, կազմել է՝ **37 600 000 (երեսունյոթ 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 փվյալների և ըրամադրված 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 1226-372 ԵԶՐԱԿԱՑՈՒԹՅԱՆ ՀԱՄԱԿԱՐԳԱՅԻՆ ԼՈՒՍԱՆԿԱՐՉԱԿԱՆ ՀԱՎԵԼՎԱԾ
ԸՆԴԱՄԵՆԸ 12 ԼՈՒՍԱՆԿԱՐՆԵՐՈՎ

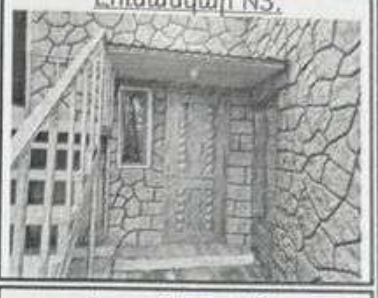
Լուսանկար N1.



Լուսանկար N2.



Լուսանկար N3.



Լուսանկար N4.



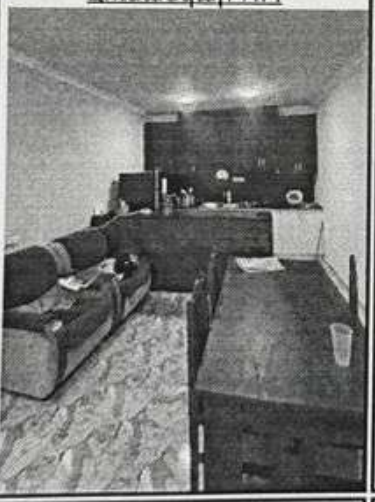
Լուսանկար N5.



Լուսանկար N6.



Լուսանկար N7.



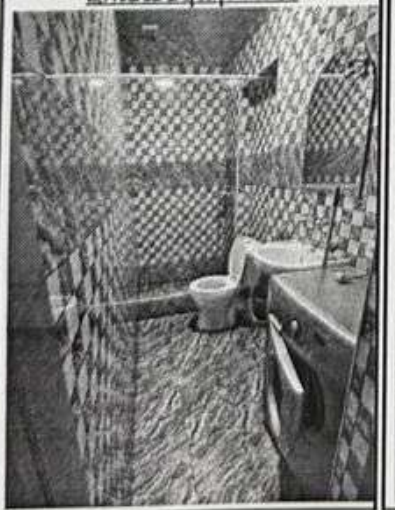
Լուսանկար N8.



Լուսանկար N9.



Լուսանկար N10.



Լուսանկար N11.



Լուսանկար N12.



Ապրանքագետ-փորձագետ՝ Պ.Վ.Գրիգորյանց