

**«ԳԼՈՐԱԼ ՍՈՒՐՎԵՅ»  
ԴԱՏԱԿԱՆ ՓՈՐՁԱՔՆՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ  
ԱՍՈՑԻԱՑԻԱ ՍՊԸ**

Ք.Երևան, Մ.հոբենացու, 201 հեռ 096960769,096960469,096966979, 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 Ապրանքագետ-փորձագետի պաշտոնակատար, գնահատող՝ Ա.Դ.Առուստամյանս ծանոթացվել են 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 1225-370  
Ըստ՝ Թիվ 13377163 կատարողական վարույթի  
Փորձաքննության տեսակը՝ Ապրանքագիտական փորձաքննություն:  
Փորձաքննության հիմքը՝ ՀԿԱԾ Շիրակի մարզային բաժին,

Հետազոտությունը սկսվել է՝ 19.12.2025թ.  
Հետազոտությունն ավարտվել է՝ 19.01.2026թ.

Փորձագետի եզրակացությունը շարադրված է՝ «15» տասնհինգ թերթից, կից համակարգչային լուսանկարչական հավելվածը «01» մեկ թերթից՝ ընդհամենը «15» տասնհինգ լուսանկարներով:

**Տեղեկություններ փորձաքննությունը կատարող փորձագետների մասին՝**

Ապրանքագետ-փորձագետի պաշտոնակատար, գնահատող՝ **Արարապ Դավիթի Առուստամյան** - «ԳԼՈՐԱԼ 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 «01» տարվա մասնագիտական ստաժով:

**ՓՈՐՁԱԳԵՏԻ ՊԱՐՁԱԲԱՆՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ԱՌԱՋԱԴՐՎԱԾ ՀԱՐՑ(ԵՐ)Ը.**


Որքան է կազմում ՀՀ Շիրակի մարզ, համայնք Ախուրյան, գյուղ Քեթի, 7-րդ փողոց 1 բնակելի տան շուկայական արժեքը:

**ԱՌԱՋԱԴՐՎԱԾ ՀԱՐՑԵՐԻ ՊԱՐՁԱԲԱՆՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՏՐԱՄԱԴՐՎԱԾ(ԲԱՑԱՀԱՅՏՎԱԾ)  
ՆՅՈՒԹԵՐԸ ԵՎ ԻՐԵԴԵՆ ԱՊԱՑՈՒՅՑ(ՆԵՐ)Ը ԿԱՄ ՀԵՏԱԶՈՏԵԼԻ ՕԲՅԵԿՏ(ՆԵՐ)Ը**

Թիվ 13377163 կատարողական վարույթով 19.12.2025թ.-ի փորձագետ նշանակելու մասին որոշմանը, կից փորձաքննությանն է տրամադրվել.

1. Անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վկայականը N 27122021-08-0002

• ՀՀ Շիրակի մարզ, համայնք Ախուրյան, գյուղ Քեթի, 7-րդ փողոց 1 բնակելի տան փոստային հասցեի անշարժ գույքը:

 **ԳՈՐԾԻ ՀԱՄԱՌՈՏ ՀԱՆԳԱՄԱՆՔՆԵՐԸ**



- 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. դեկտեմբերի 19-ին «ԳԼՈՐԱԼ ՍՈՒՐՎԵՅ» ԴԱՏԱԿԱՆ ՓՈՐՁԱՔՆՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԱՍՈՑԻԱՑԻԱ ՍՊԸ մասնագիտացված փորձագիտական հաստատության գրասենյակ է մուտքագրվել ՀԿԱԾ Շիրակի մարզային բաժին, ավագ հարկադիր կատարող

19.12.2025թ. որոշումը

փորձագետ նշանակելու մասին:

Համաձայն ավագ հարկադիր կատարող մայրո Լիլիթ Պետրոսյանի հետ նախորոք բանավոր համաձայնության՝ փորձագետները իրականացրեցին այցելություն ՀՀ Շիրակի մարզ, համայնք Ախուրյան, գյուղ Քեթի, 7-րդ փողոց 1 բնակելի տան, որտեղ կատարվել է վերոնշյալ հասցեում գտնվող՝ հետազոտման 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, 1812x2176 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  
ա  
գ

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 17-րդ տարածագնահատման գոտում, որտեղ շինությունների 1ք.մ.-ի բազային կադաստրային արժեքը կազմում է 52010 ՀՀ դրամ, իսկ բնակավայրերի հողամասերի 1ք.մ.-ի կադաստրային արժեքը հավասար է 337 ՀՀ դրամ:

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

Հետազոտվող անշարժ գույքի բնութագրական նկարագրությունը բերված է ստորև աղյուսակում.

Անշարժ գույքի հասցեն	Շիրակի մարզ, համայնք Ախուրյան, գյուղ Քերթի, 7-րդ փողոց 1 բնակելի տուն
<b>Բնակելի տուն 1</b>	
Նպատակային նշանակությունը	Բնակելի
Գործառնական նշանակությունը/տեսակը	Բնակելի տուն
Ընթացիկ օգտագործումը	Բնակելի տուն
Վկայականի համար	27122021-08-0002
Գրանցված իրավունքի տեսակը	Ընդհանուր սեփականություն
Գրանցված իրավունքի սուբյեկտները	
Տարածագնահատման գոտին	17
Շրջակայքը	Բնակելի գոտի
<b>Շենք-1</b>	<b>Բնակելի տուն</b>
Կադաստրային ծածկագիր	08-119-0036-0009-001
Հարկերի քանակ	1
Հիմնական	Այո
Մակերեսը քմ	184.75քմ
Կառուցման տարեթիվը	1991թ.
Կառուցման նյութը	Տուֆ
Միջհարկային ծածկը	Երկաթբետոն
Տանիքը	Թերթաքար (շիֆեր)
Միջհարկային բարձրությունը մ	2.80մ
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 չէ
Մուտքի դուռը	Երկաթյա
Ներսի դռները	Փայտե
Պատուհանները	Մետաղապլաստե

Սենյակները	Պատերը՝ ներկված Հատակը՝ տաղտակ Առաստաղը՝ ներկված
Խոհանոցը	Պատերը՝ ներկված Հատակը՝ սալիկապատ Առաստաղը՝ ներկված
Սանհանգույց	Պատերը՝ սալիկապատ Հատակը՝ սալիկապատ Առաստաղը՝ կաղովի
Ներքին հարդարման վիճակը	Բավարար 3 բալ
<b>Շենք 2</b>	<b>Անասնաշենք</b>
Կադաստրային ծածկագիր	08-119-0036-0009-003
Հարկերի քանակ	1
Ներքին մակերես	150.8քմ
Ներքին բարձրություն	2.60 մ.
Կառուցման տարեթիվը	1991թ.
Արտաքին հարդարում	Առանց արտաքին հարդարում
Կառուցման նյութը	Տուֆ
Միջհարկային ծածկը	Փայտից կամ այլ նյութից ծածկ
Տանիքը	Թերթաքար
Ավարտվածության աստիճան	81 և ավելի տոկոս
Վնասվածության աստիճան	0 կարգի
<b>Շենք 3</b>	<b>Պահեստ</b>
Կադաստրային ծածկագիր	08-119-0036-0009-002
Մակերես	32.11ք.մ
Ներքին բարձրություն	1.90մ
Կառուցման տարեթիվը	1991թ.
Արտաքին հարդարում	Առանց արտաքին հարդարում
Կառուցման նյութը	Տուֆ
Միջհարկային ծածկը	Փայտից կամ այլ նյութից ծածկ
Տանիքը	Թերթաքար (շիֆեր)
Ավարտվածության աստիճան	81 և ավելի տոկոս
Վնասվածության աստիճան	0 կարգի
<b>Հողամաս</b>	
Նպատակային նշանակությունը	Բնակավայրերի
Գործառնական նշանակությունը	Բնակելի կառուցապատման
Կադաստրային ծածկագիր	08-119-0036-0009
Մակերեսը քմ	1670 ք.մ

Հետազոտվող անշառժ գույքի ղեկնի տեղադրություն



### Կադաստրային քարտեզի հատված գույքի շենքի նշումով

Կադաստրային կոդ:	08-119-0036-0009
Մակերես <=>	
Մակերես <=>	
Նստի մակերես <=>	
Նստի մակերես <=>	
Գրանցման արդյունք էջեր: Գրանցում	
Կադաստրային կոդ:	08-119-0036-0009
Մակերես:	5714.70
Կադաստրային կոդ:	08-119-0036-0009
Մակերես:	1714.76
Նստի մակերես:	03.07.2022 11

### Շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքը և անշարժ գույքի հարկը

Օբյեկտի բնագրային հասցե	08-119-0036-0009	Փնտրել
Օբյեկտի բնագրային հասցե		
Հարցման ամսաթիվ	11/03/2026 16:00:58	
Անշարժ գույքի հասցեն	Մարզ Շիրակի, համայնք Ախալքալա, գյուղ Քրդի, 7-րդ վտարց 1 բնակելի տուն	Բնակելի տուն
Անշարժ գույքի տեսակը		
Անշարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքը (ՀՀ դրամ)	5 923 393.00	
Անշարժ գույքի հարկը 2024 թ.ի համար (ՀՀ դրամ)	1 480.85	
Անշարժ գույքի հարկը 2025 թ.ի համար (ՀՀ դրամ)	2 221.27	
Անշարժ գույքի հարկը 2026 թ.ի համար (ՀՀ դրամ)	2 961.70	

### 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:

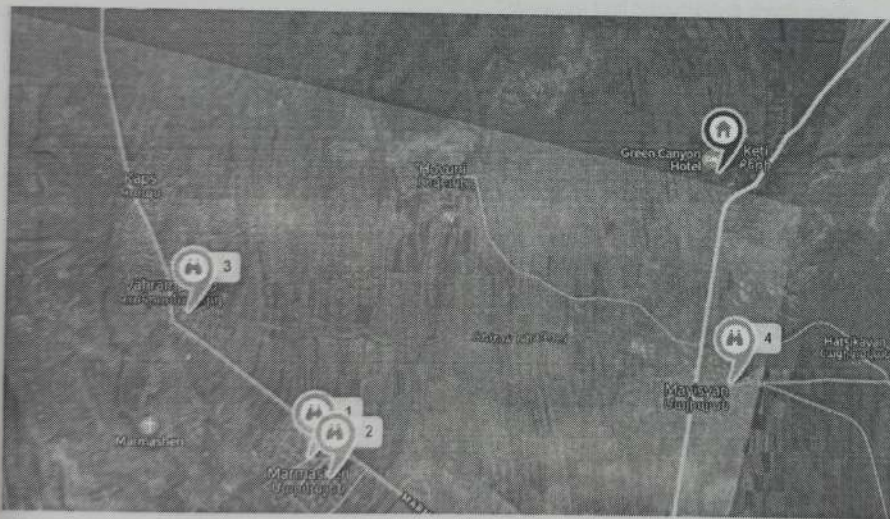
Շինությունների արժեքը հաշվարկվում է, գույքի ընդհանուր արժեքից, հողամասի արժեքը առանձնացնելու միջոցով, իսկ հողամասի արժեքը որոշվում է ծախսային մոտեցման ընթացքում, համեմատական մեթոդով հաշվարկված հողի 1քմ շուկայական արժեքի հիման վրա:

Այս գնահատման շրջանակներում կախված առաջարկների ընտրության հնարավորությունից, գնահատողի կողմից list.am կայքից ընտրվել են Մայիսյան, Մարմաշեն և Վահրամաբերդ բնակավայրերում 4 համադրելի բնակելի տներ, որոնք գտնվում են հարևան գյուղերում: Համեմատվող բնակելի տները ունեն նույն գույքային իրավունքներն ու սահմանափակումները, նպատակային և

գործառնական նշանակությունը, ընթացիկ օգտագործումը, տրանսպորտային մատչելիությունը, հեռավորությունը հասարակական սպասարկման օբյեկտներից, շրջակա միջավայրը: Համեմատվող բնակելի տների տվյալները տարբերվում են գոտիականությամբ, հարկայնությամբ, ավտոտնակի առկայությամբ, սանհանգույցների քանակով և ներքին հարդարման վիճակով: 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	Առաջավրկի արժեքը	Շինության արժեքը առանց հողի	1 քմ շինության արժեքը առանց ճշգրտման	Գոտիականություն	Հարկայնությունը	Ավտոտնակի առկայությունը	Սանհանգույցի քանակ	Ներքին հարդարումը
1	list.am/item/23051092	Մարմաշեն	132	1800	15 058 800	10 285 200	77 918	16	1	Առկա չէ	1	1
2	list.am/item/22757123	Մարմաշեն	176	1030	21 458 790	18 727 230	106 405	16	3	Առկա է	1	3
3	list.am/item/22053847	Վահրամաբերդ	215	601	28 273 500	26 679 648	124 091	16	2	Առկա է	1	4
4	list.am/item/22762110	Մայիսյան	200	800	20 733 900	18 612 300	93 062	16	1	Առկա չէ	2	3

**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 գեղջը հաշվարկվել է 10%-ի չափով:

Անալոգը	Հղումը	Գույքի գտնվելու վայրը	Շինության մակերեսը	Հողամասի մակերեսը	Առաջարկի արժեքը / ՀՀ դրամ/	Շինության արժեքը առանց հողի / ՀՀ դրամ/	1 քմ արժեքը շինության արժեքը / ՀՀ դրամ/ առանց ճշգրտման	Գուտիականության հետ կապված ճշգրտում (1,00-17 գուտի, 0,85 - 16 գուտի )	Հարկայնության հետ կապված ճշգրտում (1,00-1 հարկ, 0,98 - 2 հարկ, 0,96-3 հարկ )	Ավտոտնակի արժեքի հետ կապված ճշգրտում (1,00- 1 արժեք է, 0,96-արժեք չէ )	Սանհանգույցի հատկության հետ կապված ճշգրտում (1,00- 1 սանհ. , 0,96-2սանհանգ )	Ներքին հարդարման ճշգրտում (1,00-3բալ 1,10-1 բալ,0,95-4 բալ )	Ճշգրտված 1 քմ արժեքը / ՀՀ դրամ/ (ներառյալ սակարկության -10 % գեղջը)
1	list.am/item/23051092	Մարմաշեն	132	1800	15 058 800	11 478 600	86 959	0,85	1,00	1,00	1,00	1,10	73 176
2	list.am/item/22757123	Մարմաշեն	176	1030	21 458 790	19 410 120	110 285	0,85	0,96	0,96	1,00	1,00	77 753
3	list.am/item/22053847	Վահրամաբերդ	215	601	28 273 500	27 078 111	125 945	0,85	0,98	0,96	1,00	0,95	86 112
4	list.am/item/22762110	Մայիսյան	200	800	20 733 900	19 142 700	95 714	0,85	1,00	1,00	0,96	1,00	70 292
Շինության 1 քմ համադրված միջին արժեք													76 833

Գնահատվող բնակելի տան 184.75քմ, շինության շուկայական արժեքը՝ հաշվարկված գնահատման համեմատական մեթոդով, գնահատման ամսաթվի դրությամբ կկազմի 184.75քմ x 76 833 դրամ = 14 194 952 ՀՀ դրամ:

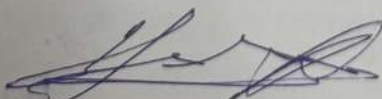
184.75քմ մակերեսներով շինության արժեքը /դրամ/	14 194 952
1670 քմ մակերեսներով հողամասերի արժեքը /դրամ/	3 321 698
Բնակելի տան արժեքը /դրամ/	17 516 650

Այսպիսով, ՀՀ Շիրակի մարզ, համայնք Ախուրյան, գյուղ Քեթի, 7-րդ փողոց 1 հասցեյում գտնվող, բնակելի տան շուկայական արժեքը, հաշվարկված համեմատական մոտեցմամբ, գնահատման ամսաթվի դրությամբ կկազմի 17 516 650 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, գնահատողի կողմից list.am կայքից ընտրվել են Մարմաշեն բնակավայրում 3 համադրելի բնակելի կառուցապատման հողամասեր: Համեմատվող հողամասերը ունեն՝ նույն գույքային իրավունքներն ու սահմանափակումները, նպատակային և գործառնական նշանակությունը, ընթացիկ օգտագործումը, տրանսպորտային մատչելիությունը, թեքությունը, հեռավորությունը հասարակական սպասարկման օբյեկտներից, կոմունիկացիաների առկայություն, շրջակա միջավայրը: Համեմատվող հողամասերի տվյալները տարբերվում են գոտիականությամբ : Շուկայական արժեքի վրա ազդող այլ գործոններ չեն բացահայտվել կամ համարվել են քիչ ազդեցություն ունեցող:

Անալոգը	Հղումը	Հողամասի գտնվելու վայրը	Մակերեսը /քմ/	Առաջարկի արժեքը /ՀՀ դրամ/	Գոտիականություն
1	list.am/item/23154573	Մարմաշեն	2000	6 000 000	16
2	list.am/item/21733810	Մարմաշեն	2200	6 000 000	16
3	list.am/item/23459483	Մարմաշեն	970	3 019 520	16

**Գնահատվող և համեմատվող հողամասերի տեղադրությունը**



Ճշգրտման գործակցը հանդիսանում է, գնահատողի կողմից կատարված, շուկայական տեղեկատվության և ՀՀ «Անշարժ գույքի հարկով հարկման նպատակով անշարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված, կադաստրային գնահատման կարգը սահմանելու մասին» 2019 թվականի

*[Handwritten signature]*

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 զեղչը հաշվարկվել է 10%-ի չափով:

Անալոգը	Հղումը	Բնակավայրը	Մակերեսը /քմ/	Առաջարկի արժեքը /ՀՀ դրամ/	1 քմ արժեքը /ՀՀ դրամ/ (առանց ճշգրտման)	Գուտիականության հետ կապված ճշգրտում (1,00 - 17-րդ գրտի, 0,75-16-րդ գրտի)	ճշգրտված 1 քմ արժեքը /ՀՀ դրամ/ (ներառյալ սակարկության -10 % զեղչը)
1	list.am/item/23154573	Մարմաշեն	2000	6 000 000	3 000	0,75	2 025
2	list.am/item/21733810	Մարմաշեն	2200	6 000 000	2 727	0,75	1 841
3	list.am/item/23459483	Մարմաշեն	970	3 019 520	3 113	0,75	2 101
1 քմ հողի համադրված միջին արժեք							<b>1 989</b>

Այսպիսով, գնահատվող գույքի շրջակայքում, բնակելի կառուցապատման 1 քմ հողի համադրված միջին արժեքը կկազմի 1 989 դրամ:

Գնահատվող գույքի 1670 քմ մակերեսով հողամասերի շուկայական արժեքը՝ հաշվարկված գնահատման համեմատական մեթոդով, գնահատման ամսաթվի դրությամբ կկազմի 1670 քմ x 1 989 դրամ = 3 321 698 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 վերաձվում է ֆիզիկական մաշվածքի տոկոսաչափի՝ համաձայն մեթոդական ցուցումների: Բաղադրիչ էլեմենտների ֆիզիկական մաշվածքի չափը որոշելիս հաշվի են առնվել նաև ՇԽԳ-ից բերված անալոգի և գնահատվող շենքի բաղադրիչ էլեմենտների, կոնստրուկտիվ լուծումների և շինանյութի տեսակների տարբերությունները: Ֆիզիկական մաշվածքի մեծությունը հաշվարկվել է փորձագիտական ճանապարհով: Բնակելի տան վերարտադրման ծախսերը հաշվարկելու նպատակով գնահատողի կողմից կիրառվել են համապատասխան գործակիցներ, որպես անալոգ դուրս բերված արժեքի խոշորացված ցուցանիշների նկատմամբ:



Կառուցման գնի հաշվարկման համար ընգրկված տվյալները	Շենք, շինությունները ըստ ընտրված փոխարինման կամ վերականգման միավորների
	<p>Հիմնական շինություն-կառուցվող շենքերի, շինությունների, կառուցվածքների հզորության միավորին բերված շինարարության խոշորացված գների (ՇԽԳ) մաս 1, կետ 6-ի Մեկ հարկանի բնակելի տան կառուցում</p> <p>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</p>
Կառուցման խոշորացված գինը ՀՀ դրամ (1 քմ)	314 200
Հիմնական շինության մակերեսը (քմ)	184.75
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
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 հաղորդակցողիների 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	<b>100 944 713</b>

Վերացվող ֆիզիկական մաշվածքի հաշվարկ

N/N	Աշխատանքի անվանումը	Տեսակարար կշիռը ըստ աշխատանքի տեսակի	Տեսակարար կշիռը ըստ ՀՀ դրամ	Ֆիզիկական մաշվածությունը	Ֆիզիկական մաշվածությունը	Մնացորդային արժեքը
		%	ՀՀ դրամ	%	ՀՀ դրամ	ՀՀ դրամ
1	Հողային աշխատանքներ	3,0%	3 028 341	15%	454251	2 574 090

2	Հիմնային աշխատանքներ և նկուղի պատեր	17,0%	17 160 601	15%	2574090	14 586 511
3	Միաձույլ երկաթբետոնե կառուցվածքներ	35,0%	35 330 649	20%	7066130	28 264 520
4	Պատեր և միջնորմներ	7,0%	7 066 130	20%	1413226	5 652 904
5	Տանիք	12,0%	12 113 366	0%	0	12 113 366
6	Դռներ պատուհաններ	7,0%	7 066 130	0%	0	7 066 130
7	Հատակներ	5,0%	5 047 236	0%	0	5 047 236
8	Ներքին հարդարում	8,0%	8 075 577	0%	0	8 075 577
9	Արտաքին հարդարում	4,0%	4 037 789	0%	0	4 037 789
10	Այլ աշխատանքներ /արտաքին աստիճաններ, շարժասանդուղք, թեքահարթակ, հատուկ բազրիքներ, տարհանման ուղիներ, հովհարներ և այլն/	2,0%	2 018 894	0%	0	2 018 894
	<b>Ընդամենը</b>	<b>100,00%</b>	<b>100 944 713</b>		<b>11 507 697</b>	<b>89 437 016</b>

Կարճաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկ

N/N	Աշխատանքի անվանումը	Կարճակյաց տարրերի արժեքը չվերականգնվող ֆիզիկական մաշվածքով	Իրական ծառայության ժամկետը	Նորմատիվային ծառայության ժամկետը	Մաշվածքի գործակիցը	Մաշվածքը
		ՀՀ դրամ	տարի	տարի		ՀՀ դրամ
1	Տանիք	12 113 366	25	40	0,63	7 570 853
2	Դռներ պատուհաններ	7 066 130	30	30	1,00	7 066 130
3	Հատակներ	5 047 236	30	30	1,00	5 047 236
4	Ներքին հարդարում	8 075 577	20	20	1,00	8 075 577
5	Արտաքին հարդարում	4 037 789	30	30	1,00	4 037 789
6	Այլ աշխատանքներ /արտաքին աստիճաններ, շարժասանդուղք, թեքահարթակ, հատուկ բազրիքներ, տարհանման ուղիներ, հովհարներ և այլն/	2 018 894	40	40	1,00	2 018 894
	<b>Ընդամենը</b>	<b>26 245 625</b>				<b>33 816 479</b>

Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկ

N/N	Արժեքի անվանումը	ՀՀ դրամ
1	Վերականգնման կամ փոխարինման արժեք	100 944 713
2	Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը (հետաձգված վերանորոգում)	11 507 697



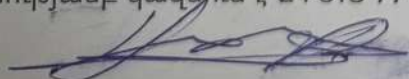
3	Կարճակյաց տարրերի արժեքը չվերականգնվող ֆիզիկական մաշվածքով	33 816 479
4	Երկարակյաց տարրերի արժեքը չվերականգնվող ֆիզիկական մաշվածքով (1-2-3)	55 620 537
5	Շահագործման էֆեկտիվ ժամկետը (տարի)	35
6	Նորմատիվային ծառայության ժամկետը (տարի)	80
7	Մաշվածքի գործակիցը	0,44
	Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքը (4x7)	<b>24 333 985</b>

Ֆիզիկական մաշվածքի հաշվարկ		
N/N	Մաշվածքի տեսակը	ՀՀ դրամ
1	Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը (հետաձգված վերանորոգում)	11 507 697
2	Կարճաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքը	33 816 479
3	Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքը	24 333 985
	<b>Ընդամենը</b>	<b>69 658 161</b>

N/N	Մաշվածության տեսակը	Մաշվածության արժեքը ՀՀ դրամ
1	Ֆիզիկական մաշվածությունը	69 658 161
2	Ֆունկցիոնալ մաշվածությունը	10 094 471
3	Արտաքին գործոնը կամ տնտեսական մաշվածությունը	0
	<b>Կուտակված մաշվածության արժեքը</b>	<b>79 752 632</b>

N/N	Ցուցանիշի անվանումը	Ցուցանիշի արժեքը ՀՀ դրամ
1	Շենքի վերարտադրության, կառուցման արժեքը, ներառյալ բոլոր հավելումները և հարկերը	100 944 713
2	Կուտակված մաշվածության արժեքը	79 752 632
3	Փոխարինման արժեքը	21 192 081
4	Հողի արժեք	3 321 698
	<b>Անշարժ գույքի արժեք</b>	<b>24 513 779</b>

Այսպիսով, ՀՀ, Շիրակի մարզ, համայնք Ախուրյան, գյուղ Քեթի, 7-րդ փողոց 1 հասցեյում գտնվող բնակելի տան շուկայական արժեքը, հաշվարկված ծախսային մեթոդով գնահատման օրվա դրությամբ կազմում է 24 513 779 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	17 516 650	65%	19 965 645
Ծախսային	24 513 779	35%	

Այսպիսով, ՀՀ Շիրակի մարզ, համայնք Ախուրյան, գյուղ Քեթի, 7-րդ փողոց 1 հասցեի (անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 11082021-04-0033 վկայական), հետազոտվող անշարժ գույքի բացահայտված հավանական շուկայական արժեքը, առ 19.01.2026թ. դրությամբ, կազմել է՝ 19 965 645 ՀՀ դրամ, ընդունվում է՝ **19 965 000 (տասնինը միլիոն ինը հարյուր վաթսուներեք հազար ) ՀՀ դրամ:**

Ապրանքագետ-փորձագետի պաշտոնակատար, գնահատող՝



Ա. Դ. Առուստամյան

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.**

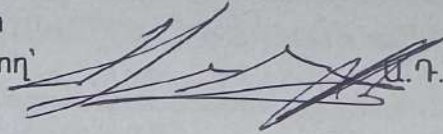
Որքան է կազմում ՀՀ Շիրակի մարզ, համայնք Ախուրյան, գյուղ Քեթի, 7-րդ փողոց 1 բնակելի տուն շուկայական արժեքը:

**Պատասխան.**

ՀՀ Շիրակի մարզ, համայնք Ախուրյան, գյուղ Քեթի, 7-րդ փողոց 1 հասցեի (անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 27122021-08-0002 վկայական), հետազոտվող անշարժ գույքի բացահայտված հավանական շուկայական արժեքը, առ 19.01.2026թ. դրությամբ, կազմել է՝ **19 965 000 (տասնինը միլիոն ինը հարյուր վաթսուներեք հազար ) ՀՀ դրամ:**

Մանրամասն տես սույն եզրակացության «Ապրանքագիտական հետազոտություն» բաժնում:

Ապրանքագետ-փորձագետի  
պաշտոնակատար, գնահատող՝



Ա. Դ. Աղուստամյան

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:

«ԳԼՈՐԱԼ ՍՈՒՐՎԵՅ» ԴԱՏԱԿԱՆ ՓՈՐՁԱՔՆՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԱՍՈՑԻԱՑԻԱ ՍՊԸ  
 ՄԱՆԱԳԻՏԱՑՎԱԾ ՓՈՐՁԱԳԻՏԱԿԱՆ ՀԱՍՏԱՏՈՒԹՅՈՒՆ  
 ՀԱ 1225-370 ԵԶՐԱԿԱՑՈՒԹՅԱՆ ՀԱՄԱԿԱՐԳՉԱՅԻՆ ԼՈՒՍԱՆԿԱՐՁԱԿԱՆ ՀԱԿԵԼՎԱԾ  
 ԸՆԴԱՄԵՆԸ 15 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.



Լուսանկար N13.



Լուսանկար N14.



Լուսանկար N15.



Ապրանքագետ-փորձագետի  
 պաշտոնակատար, գնահատող՝



Մ. Դ. Առուստամյան