

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

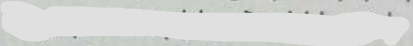
ք.Երևան, Մ.Խորենացի, 201 հեռ 096960769,096960469,096966979, էլ.հասցե globalsurvey@mail.ru

**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 1225-355  
**Ըստ՝** Թիվ 14327758 կատարողական վարույթների  
**Փորձաքննության տեսակը՝** Ապրանքագիտական փորձաքննություն:  
**Փորձաքննության հիմքը՝** ՀԿԱԾ Շիրակի մարզային բաժին, ավագ հարկադիր կատարող արդարադատության  13.12.2025թ. որոշումը փորձագետ նշանակելու մասին:

**Հետազոտությունը սկսվել է՝** 13.12.2025թ.

**Հետազոտությունն ավարտվել է՝** 13.01.2026թ.

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

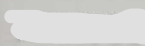
**Տեղեկություններ փորձաքննությունը կատարող փորձագետների մասին՝**

Ապրանքագետ-փորձագետի պաշտոնակատար, գնահատող՝ **Արարատ 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 Ախուրյան, Ե. Չարենցի փողոց, 7 բնակելի տան շուկայական արժեքը:

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

Թիվ  կատարողական վարույթներով 13.12.2025թ.-ի փորձագետ նշանակելու մասին որոշմանը, կից փորձաքննությանն է տրամադրվել.

1. Անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վկայականը N 21022020-08-0025
- ՀՀ, Շիրակի մարզ, համայնք Ախուրյան, գյուղ Ախուրյան, Ե. Չարենցի փողոց, 7 բնակելի տան փոստային հասցեի անշարժ գույքը:



**ԳՈՐԾԻ ՀԱՄԱՌՈՑ ՀԱՆԳԱՄԱՆՔՆԵՐԸ**

Հարկադիր կատարումն ապահովող ծառայության Շիրակի մարզային բաժին, ավագ հարկադիր կատարող արդարադատության [redacted] ուսումնասիրելով թիվ [redacted] կատարողական վարույթների նյութերը.

**Պ Ա Ր Զ Ե Ց**

Շիրակի մարզի ընդհանուր իրավասության դատարանի կողմից 08 դեկտեմբերի 2025 թ. տրված թիվ [redacted] կատարողական թերթի համաձայն պետք է՝

Պատասխանողներ՝ [redacted]

[redacted] իրականացնել բռնագանձում:

Կատարողական գործողությունների ընթացքում առաջացել է հատուկ գիտելիքներ պահանջող հարցերի պարզաբանման անհրաժեշտություն:

Վերոգրյալի հիման վրա և ղեկավարվելով «Դատական ակտերի հարկադիր կատարման մասին» ՀՀ օրենքի 28, 28.1 և 14-րդ հոդվածներով՝

**Ո Ր Ո Շ Ե Ց**

Թիվ 14327758 կատարողական վարույթով նշանակել փորձագետ, որի կատարումը հանձնարարել «Գլոբալ Սուրվեյ» դատական փորձագիտական ասոցիացիա ՍՊԸ-ին:

Փորձագետին առաջարկել հետևյալ հարցը՝ որքան է կազմում ՀՀ Շիրակի մարզ, համայնք Ախուրյան, գյուղ Ախուրյան, Ե. Չարենցի փողոց, 7 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**

(նկարագրությունը տրվում է հետազոտության կատարման՝ 13.12.2025թ. դրությամբ)

2025թ. դեկտեմբերի 13-ին «ԳԼՈՐԱԼ ՍՈՒՐՎԵՅ» ԴԱՏԱԿԱՆ ՓՈՐՁԱՔՆՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԱՍՈՑԻԱՏԻԱ ՍՊԸ մասնագիտացված փորձագիտական հաստատության գրասենյակ է մուտքագրվել ՀԿԱԾ Շիրակի մարզային բաժին, ավագ հարկադիր կատարող արդարադատության մայրը [redacted] - 3.12.2025թ. որոշումը փորձագետ նշանակելու մասին:

Համաձայն հարկադիր կատարող [redacted] հետ նախորոք բանավոր համաձայնության՝ փորձագետները իրականացրեցին այցելություն ՀՀ, Շիրակի մարզ, համայնք Ախուրյան, գյուղ Ախուրյան, Ե. Չարենցի փողոց, 7 հասցե, որտեղ կատարվել է վերոնշյալ հասցեում գտնվող՝ հետազոտմանն ենթակա օբյեկտի արտաքինից օրգանոլետստիկ եղանակով գննման և լուսանկարման աշխատանքները:

Փորձաքննությամբ տեղում հետազոտության կատարմանը ներգրավված և մասնակցում էին հարկադիր կատարող՝ Գարիկ Շահինյանը և սույն որոշմամբ պարտապաններ՝ [redacted]

[redacted] և [redacted] 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, 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.

Հետազոտության առարկա անշարժ գույքը՝ ՀՀ Շիրակի մարզ, համայնք Ախուրյան, գյուղ Ախուրյան, Ե. Չարենցի փողոց, 7 հասցեյում գտնվող, 08-007-0048-0006 կադաստրային ծածկագրով 113.28 քմ մակերեսով բնակելի տուն է:

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 տարածազնահատման (գտնվելու վայրի) գոտիականության սահմանները հաստատելու մասին) թիվ 1023-Ն որոշման, գտնվում է 14-րդ տարածազնահատման գոտում, որտեղ 1քմ շինությունների բազային կադաստրային արժեքը կազմում է 84 630 ՀՀ դրամ, իսկ 1քմ բնակավայրերի հողամասերի կադաստրային արժեքը հավասար է 1221 ՀՀ դրամ:

Հետազոտվող անշարժ գույքի բնութագրական նկարագրությունը բերված է ստորև աղյուսակում.

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| Անշարժ գույքի հասցեն              | ՀՀ Շիրակի մարզ, համայնք Ախուրյան, գյուղ Ախուրյան, Ե. Չարենցի փողոց, 7   |
| <b>Բնակելի տուն 1</b>             |   |
| <b>Շենք-1</b>                     |   |
| Նպատակային նշանակությունը         | Բնակելի   |
| Գործառնական նշանակությունը/տեսակը | Բնակելի տուն  |
| Ընթացիկ օգտագործումը              | Բնակելի տուն  |
| Վկայականի համար                   | 21022020-08-0025  |
| Գրանցված իրավունքի տեսակը         | Ընդհանուր համատեղ սեփականություն  |
| Գրանցված իրավունքի սուբյեկտները   |   |
| Տարածագնահատման գոտին             | 14  |
| Շրջակայքը                         | Բնակելի գոտի  |
| Կադաստրային ծածկագիր              | 08-007-0048-0006-001  |
| Հարկայնությունը                   | 1   |
| Մակերեսը քմ                       | 113.28ք.մ.  |
| Կառուցման տարեթիվը                | 1960թ   |
| Կառուցման նյութը                  | Տուֆ  |
| Միջհարկային ծածկը                 | Երկաթբետոն  |
| Տանիքը                            | Թերթաքար (շիֆեր)  |
| Միջհարկային բարձրությունը մ       | 2.9մ.   |
| Արտաքին հարդարումը                | Առանց արտաքին հարդարման   |
| Պատշգամբ                          | Առկա չէ   |
| Մուտքի դուռը                      | Մետաղապլաստյա   |
| Ներսի դռները                      | Մեծ մասը փայտյա, մյուսը՝ մետաղապլաստյա  |
| Պատուհանները                      | Փայտյա  |
| Բաց պատշգամբ                      | Առկա չէ   |
| Ջրամատակարարում                   | Առկա է  |
| Ջրահեռացում (կոյուղի)             | Առկա է  |
| Էլեկտրամատակարարում               | Առկա է  |
| Գազամատակարարում                  | Առկա է  |
| Օդորակում                         | Առկա չէ   |
| Ջեռուցում                         | Առկա չէ   |
| Սենյակները                        | Պատերը՝ մի մասը հին պասսառված, մյուսը՝ ներկված<br>Հատակի մի մասը բետոնե, մի մասը սալիկապատ, մյուսը՝ փայտյա<br>Առաստաղը՝ մի մասը կախովի, մյուսը՝ ներկված |
| Ներքին հարդարման վիճակը           | 2 բալ   |



|                                  |                         |
|----------------------------------|-------------------------|
| <b>Շենք-2 Օժանդակ շինություն</b> |                         |
| Կադաստրային ծածկագիր             | 08-007-0048-0006-002    |
| Հարկայնությունը                  | 1                       |
| Մակերեսը քմ                      | 92.0ք.մ.                |
| Կառուցման տարեթիվը               | 1989թ                   |
| Կառուցման նյութը                 | Տուֆ                    |
| Միջհարկային ծածկը                | Երկաթբետոն              |
| Տանիքը                           | Թերթաքար (շիֆեր)        |
| Միջհարկային բարձրությունը մ      | 2.9մ.                   |
| Արտաքին հարդարումը               | Առանց արտաքին հարդարման |
| <b>Հողամաս</b>                   |                         |
| Նպատակային նշանակությունը        | Բնակավայրերի            |
| Գործառնական նշանակությունը       | Բնակելի կառուցապատման   |
| Կադաստրային ծածկագիր             | 08-007-0048-0006        |
| Մակերեսը քմ                      | 1000քմ                  |

**Հետազոտվող անշարժ գույքի շենքի տեղադրությունը**

Ըստ՝ [yandex.com/maps/?ll=43.889513%2C40.770627&mode=search&sl=43.895497%2C40.783216&text=40.783216%2C43.895497&z=14.08](http://yandex.com/maps/?ll=43.889513%2C40.770627&mode=search&sl=43.895497%2C40.783216&text=40.783216%2C43.895497&z=14.08)



Կադաստրային քարտեզի հատված գույքի շենքի նշումով

|   |                  |         |
|---|------------------|---------|
| Կադաստրային կոդ:                                  | 08-007-0048-0006 |         |
| Մակերես =>:                                       |                  |         |
| Մակերես <=:                                       |                  |         |
| Ստեղծ ժամանակ =>:                                 | 03               |         |
| Ստեղծ ժամանակ <=:                                 | 03               |         |
| <b>որոնման արդյունք (շերտ: Հողամասեր)</b>         |                  |         |
| Կադաստրային...                                    | Մակերես          | Ստեղծ   |
| 08-007-0048-0006                                  | 1037.99          | 20-08-2 |
| Էջ 1 - 1  |                  |         |
| <b>գրառման մանրամասն դիտում (շերտ: Հողամասեր)</b> |                  |         |
| Անուն -   | Ստեղծ            |         |
| Կադաստրային կոդ                                   | 08-007-0048-0006 |         |
| Մակերես   | 1037.99          |         |
| Ստեղծ ժամանակ                                     | 20-08-2022 19:36 |         |

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

Որոնել ըստ վկայականի համարի  
 Որոնել ըստ կադաստրային ծածկագրի

21022020-08-0025 Փնտրել

|   |   |
|---|---|
| Հարցման ամսաթիվ   | 23/03/2026 15:35:51   |
| Անշարժ գույքի հասցեն՝   | Մարզ Շիրակ, համայնք Ախուրյան, գյուղ Ախուրյան, Ե. Չարենցի փողոց 7 բնակելի տուն |
| Անշարժ գույքի տեսակը՝   | Բնակելի տուն  |
| Անշարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքը (ՀՀ դրամ) | 6 070 102.00  |
| Անշարժ գույքի հարկը 2024 թ.ի համար (ՀՀ դրամ)                            | 1 517.53  |
| Անշարժ գույքի հարկը 2025 թ.ի համար (ՀՀ դրամ)                            | 2 276.29  |
| Անշարժ գույքի հարկը 2026 թ.ի համար (ՀՀ դրամ)                            | 3 035.05  |

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

**Գնահատման մեթոդ(ներ)ի ընտրությունը**

Հաշվի առնելով, որ գնահատվող գույքի հարակից տարածքներում բնակարանների 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:

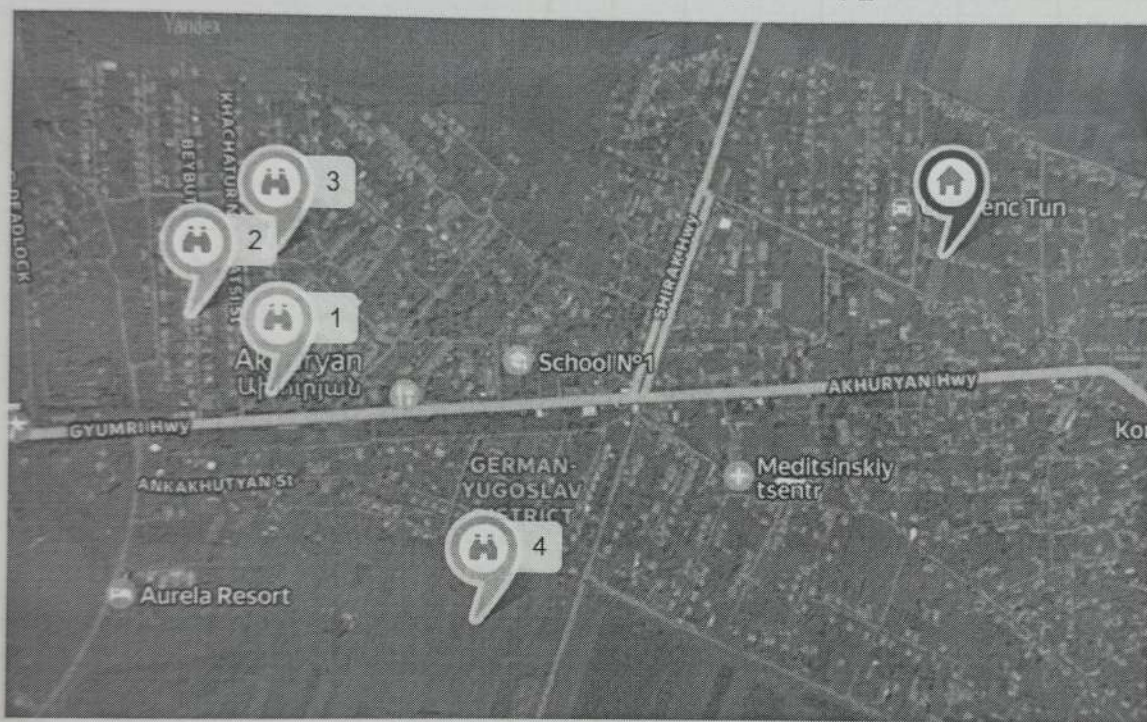
Շինությունների արժեքը հաշվարկվում է, գույքի ընդհանուր արժեքից, հողամասի արժեքը առանձնացնելու միջոցով, իսկ հողամասի արժեքը որոշվում է ծախսային մոտեցման ընթացքում, համեմատական մեթոդով հաշվարկված հողի 1քմ շուկայական արժեքի հիման վրա:

Այս գնահատման շրջանակներում, կախված ընտրության հնարավորությունից կողմից [www.list.am](http://www.list.am) կայքից ընտրվել են 4 համեմատական առաջարկների տվյալներ որոնք գտնվում են 1000-1400 մ հեռավորության վրա: Համեմատվող բնակելի տներն ունեն՝ նույն գույքային իրավունքներն ու սահմանափակումները, նպատակային և գործառնական նշանակությունը, ընթացիկ օգտագործումը, տրանսպորտային մատչելիությունը, հեռավորությունը հասարակական սպասարկման օբյեկտներից, շրջակա միջավայրը, գոտիականությունը: Համեմատվող բնակելի տան տվյալները տարբերվում են հարկայնությամբ, ավտոտնակի առկայությամբ, սանհանգույցների քանակությամբ, ներքին հարդարման վիճակով:

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

| Ծնունդ | Արժույթ               | Գույքի գնահատման վայր      | Շինությունների քանակ | Մոտոտեխնիկայի քանակ | Վրահարկ / Գ/ Ծածկված փոխառություն | Շինությունների արժեքը առանց հողի | 1 քմ շինության արժեք / Գ/ Գ/ Ծածկված փոխառություն | Մուտքագրված հարկեր | Մուտքագրված փոխառություն | Սահմանափակումների քանակ | Ներքին հարուստի քանակ |
|--------|-----------------------|----------------------------|----------------------|---------------------|-----------------------------------|----------------------------------|---|--------------------|--------------------------|-------------------------|-----------------------|
| 1      | list.am/item/23540976 | Ախուրյան, Ջրաշինարարների փ | 237                  | 1700                | 36 968 000                        | 24 027 600                       | 101 382   | 2                  | Առկա է                   | 2                       | 5                     |
| 2      | list.am/item/23535796 | Ախուրյան,                  | 200                  | 400                 | 16 975 000                        | 13 930 200                       | 69 651  | 2                  | Առկա չէ                  | 1                       | 0                     |
| 3      | list.am/item/20146038 | Ախուրյան, 12-րդ փողոց      | 360                  | 600                 | 30 178 000                        | 25 610 800                       | 71 141  | 2                  | Առկա է                   | 2                       | 3                     |
| 4      | list.am/item/23560609 | Ախուրյան                   | 56                   | 1050                | 12 000 000                        | 4 007 400                        | 71 561  | 1                  | Առկա չէ                  | 1                       | 2                     |

**Քարտեզի վրա պատկերված են գնահատվող և համեմատվող բնակելի տան 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                                     | Հրումը                | Գույքի գտնվելու վայրը    | Շինության մակերեսը | Հողամասի մակերեսը | Առաջարկի արժեքը / << դրամ/ | Շինության արժեքը առանց հողի / << դրամ/ | 1 քմ արժեքը շինության արժեքը / << դրամ/ առանց ճշգրտման | Հարկայնության հետ կապված ճշգրտում (1,00 - 1 հարկանի, 0,97 - 2 հարկ, ) | Ավտոտնակի առկայության հետ կապված ճշգրտում (1,00 - առկա չէ, 0,94 - առկա է) | Սանհանգույցների քանակի հետ կապված ճշգրտում (1,00 - 1 սան, 0,98 - 2 սան.) | Ներքին հարդարման ճշգրտում (1,00 - 2 քալ, 0,95-3 քալ, 0,85 - 5 քալ, 1,1 - 0 քալ ) | Ճշգրտված 1 քմ արժեքը / << դրամ/ (ներառյալ սակարկության -10 % գեղջը) |
|---|-----------------------|--------------------------|--------------------|-------------------|----------------------------|--|--|---|---|--|--|---|
| 1   | list.am/item/23540976 | Ախուրյան, Ջրաշինարարների | 237                | 1700              | 36 968 000                 | 24 027 600                             | 101 382  | 1,00  | 0,94  | 0,98   | 0,85   | 71 446  |
| 2   | list.am/item/23535796 | Ախուրյան,                | 200                | 400               | 16 975 000                 | 13 930 200                             | 69 651   | 1,00  | 1,00  | 1,00   | 1,10   | 68 954  |
| 3   | list.am/item/20146038 | Ախուրյան, 12-րդ փողոց    | 360                | 600               | 30 178 000                 | 25 610 800                             | 71 141   | 1,00  | 0,94  | 0,98   | 0,95   | 56 033  |
| 4   | list.am/item/23560609 | Ախուրյան                 | 56                 | 1050              | 12 000 000                 | 4 007 400                              | 71 561   | 0,97  | 1,00  | 1,00   | 1,00   | 62 473  |
| <b>Շինության 1 քմ համադրված միջին արժեք</b> |                       |                          |                    |                   |                            |  |  |   |   |  |  | <b>64 726</b>   |

Գնահատվող բնակելի տան 113,28ք.մ. մակերեսով շինության շուկայական արժեքը՝ հաշվարկված գնահատման համեմատական մեթոդով, գնահատման ամսաթվի դրությամբ կկազմի 113.28 քմ x 64 726 դրամ = 7 332 161 , կամ կլորացված 7 330 000 << դրամ:

|  |            |
|--|------------|
| 113.28 քմ մակերեսներով շինության արժեքը /դրամ/ | 7 332 161  |
| 1 000 քմ մակերեսներով հողամասերի արժեքը /դրամ/ | 7 612 000  |
| Բնակելի տան արժեքը /դրամ/                      | 14 944 161 |

Այսպիսով, <<, Շիրակի մարզ, համայնք Ախուրյան, գյուղ Ախուրյան, Ե. Չարենցի փողոց, 7 հասցեյում գտնվող, բնակելի տան, շուկայական արժեքը, հաշվարկված համեմատական մոտեցմամբ, գնահատման ամսաթվի դրությամբ կկազմի 14 944 161 << 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:

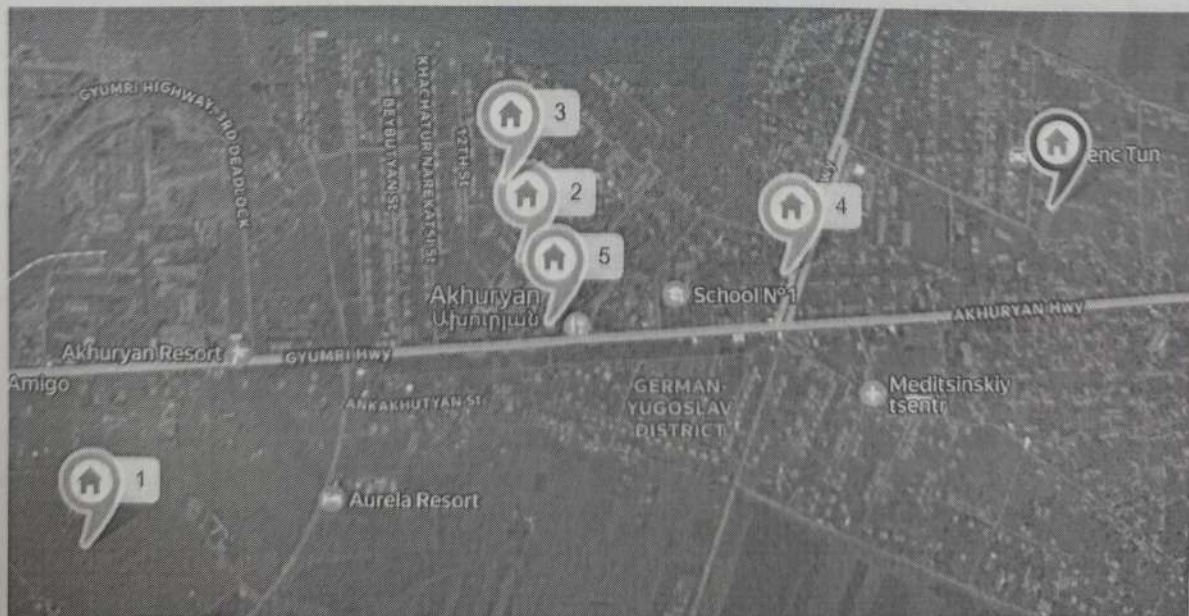
Հաշվի առնելով դիտարկվող հասցեներում գտնվող հողամասերի վիճակը, թեքությունը, երկրաչափական ձևը, ճակատային մասի չափերը, կոմունիկացիաների առկայությունը և այլ կատարվել է դիտարկվող հողամասի շուկայական արժեքի հաշվարկ համեմատական մեթոդով:

Այս գնահատման շրջանակներում, կախված ընտրության հնարավորությունից կողմից [www.list.am](http://www.list.am) կայքից ընտրվել են 5 համեմատական առաջարկների տվյալներ որոնք գտնվում են 500-1200 մ հեռավորության վրա: Համեմատվող հողամասերը ունեն նույն գույքային իրավունքներն ու սահմանափակումները, նպատակային և գործառնական նշանակությունը, գոտիականությունը, թեքությունը, շրջակա միջավայրը և տրանսպորտային մատչելիությունը: Համեմատվող հողամասերի տվյալները տարբերվում են ճանապարհի նկատմամբ տեղադրությամբ և կոմունիկացիաների հագեցվածությամբ:

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

| Անալոզը | Հղումը   | Մնրոի տվելու կարևորություն | Մակերեսը /քմ/ | Առաջարկ արժեք /Հ դրամ/ | Ճանապարհի նկատմամբ տեղադրությունը | Կոմունիկացիաների հագեցվածությունը |
|---------|--|----------------------------|---------------|------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 1       | <a href="http://list.am/item/23519702">list.am/item/23519702</a> | Ախուրյան                   | 1018          | 9 430 000              | 2-րդ գիծ                          | Էլ., ջուր                         |
| 2       | <a href="http://list.am/item/22604083">list.am/item/22604083</a> | Ախուրյան, Գյումրու խճուղի  | 600           | 4 149 000              | 2-րդ գիծ                          | Առկա չէ                           |
| 3       | <a href="http://list.am/item/23267156">list.am/item/23267156</a> | Ախուրյան                   | 270           | 3 583 000              | 2-րդ գիծ                          | Էլ., ջուր, գազ                    |
| 4       | <a href="http://list.am/item/21615781">list.am/item/21615781</a> | Ախուրյան                   | 500           | 3 772 000              | 1-րդ գիծ                          | Առկա չէ                           |
| 5       | <a href="http://list.am/item/22571794">list.am/item/22571794</a> | Ախուրյան, Շինարարների 2    | 600           | 7 544 000              | 1-րդ գիծ                          | Առկա չէ                           |

**Քարտեզի վրա պատկերված են գնահատվող և համեմատվող հողամասերի տեղադրությունները**



*(Handwritten signature)*

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                | Բնակավայրը                | Մակերեսը /քմ/ | Առաջարկի արժեքը /ՀՀ դրամ/ | 1 քմ արժեքը /ՀՀ դրամ/ (առանց ճշգրտման) | Ճանապարհի նկատմամբ տեղադրության հետ կապված ճշգրտում (1,0-2-րդ գիծ, 0,87-1-ին գիծ) | Կոմունիկացիաների առկայության հետ կապված ճշգրտում (1,00-էլ, ջուր, գազ, 1,03-էլ, ջուր, 1,06-առկա չէ) | Հողամասի մեծության հետ կապված ճշգրտում (1,00 -1000քմ և ավել, 0,90- փնջն 1000քմ ) | ճշգրտված 1 քմ արժեքը /ՀՀ դրամ/ (ներառյալ սակարկության -10 % գեղջը) |
|--|-----------------------|---------------------------|---------------|---------------------------|--|---|--|--|--|
| 1                                      | list.am/item/23519702 | Ախուրյան                  | 1018          | 9 430 000                 | 9 263                                  | 1,00  | 1,03   | 1,00   | 8 110  |
| 2                                      | list.am/item/22604083 | Ախուրյան, Գյումրու խճուղի | 600           | 4 149 000                 | 6 915                                  | 1,00  | 1,06   | 0,90   | 5 607  |
| 3                                      | list.am/item/23267156 | Ախուրյան                  | 270           | 3 583 000                 | 13 270                                 | 1,00  | 1,00   | 0,90   | 10 152   |
| 4                                      | list.am/item/21615781 | Ախուրյան                  | 500           | 3 772 000                 | 7 544                                  | 0,87  | 1,06   | 0,90   | 5 322  |
| 5                                      | list.am/item/22571794 | Ախուրյան, Շինարարների 2   | 600           | 7 544 000                 | 12 573                                 | 0,87  | 1,06   | 0,90   | 8 870  |
| <b>1 քմ հողի համադրված միջին արժեք</b> |                       |                           |               |                           |  |   |  |  | <b>7 612</b>   |

Այսպիսով, գնահատվող գույքի շրջակայքում, բնակելի կառուցապատման 1 քմ հողի համադրված միջին արժեքը կկազմի 7 612 դրամ:

Գնահատվող գույքի 1 000 քմ մակերեսով հողամասերի շուկայական արժեքը՝ հաշվարկված գնահատման համեմատական մեթոդով, գնահատման ամսաթվի դրությամբ կկազմի 1 000 քմ x 7 612 դրամ = 7 612 000, կամ կլորացված 7 610 000 ՀՀ դրամ

**Շինությունների վերարտադրման արժեքի հաշվարկ**

Ճախսային 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:

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 | 113,28   | 1                            | 113,28                        |
| 2 | Ավտոտնակ     | 92,0     | 0,5                          | 46,0                          |
|   |              | 205,28   |                              | 159,28                        |

| 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<br>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)   | 314 000   |
| Շինության մակերեսը (քմ)  | 159,28  |
| 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  | 1,12  |

|  |            |
|--|------------|
| աշխատանքների, նախագծի փորձաքննության ծախսերը                                   |            |
| ԱԱՀ  | 1,2        |
| Շենքի վերարտադրության, կառուցման արժեքը, ներառյալ բոլոր հավելումները և հարկերը | 79 066 253 |

| Վերացվող ֆիզիկական մաշվածքի հաշվարկ |  |                                      |                                      |                          |                          |                    |
|-------------------------------------|--|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------|
| N/N                                 | Աշխատանքի անվանումը  | Տեսակարար կշիռը ըստ աշխատանքի տեսակի | Տեսակարար կշիռը ըստ աշխատանքի տեսակի | Ֆիզիկական մաշվածությունը | Ֆիզիկական մաշվածությունը | Մնացորդային արժեքը |
|                                     |  | %                                    | ՀՀ դրամ                              | %                        | ՀՀ դրամ                  | ՀՀ դրամ            |
| 1                                   | Հողային աշխատանքներ  | 3,0%                                 | 2 371 988                            | 15%                      | 355798                   | 2 016 189          |
| 2                                   | Հիմնային աշխատանքներ և նկուղի պատեր  | 17,0%                                | 13 441 263                           | 15%                      | 2016189                  | 11 425 074         |
| 3                                   | Միաձույլ երկաթբետոնե կառուցվածքներ   | 35,0%                                | 27 673 189                           | 20%                      | 5534638                  | 22 138 551         |
| 4                                   | Պատեր և միջնորմներ   | 7,0%                                 | 5 534 638                            | 20%                      | 1106928                  | 4 427 710          |
| 5                                   | Տանիք  | 12,0%                                | 9 487 950                            | 0%                       | 0                        | 9 487 950          |
| 6                                   | Դռներ պատուհաններ  | 7,0%                                 | 5 534 638                            | 0%                       | 0                        | 5 534 638          |
| 7                                   | Հատակներ   | 5,0%                                 | 3 953 313                            | 0%                       | 0                        | 3 953 313          |
| 8                                   | Ներքին հարդարում   | 8,0%                                 | 6 325 300                            | 0%                       | 0                        | 6 325 300          |
| 9                                   | Արտաքին հարդարում  | 4,0%                                 | 3 162 650                            | 0%                       | 0                        | 3 162 650          |
| 10                                  | Այլ աշխատանքներ /արտաքին աստիճաններ, շարժասանդուղք, թեքահարթակ, հատուկ բազրիքներ, տարիանման ուղիներ, հովհարներ և այլն/ | 2,0%                                 | 1 581 325                            | 0%                       | 0                        | 1 581 325          |
|                                     | <b>Ընդամենը</b>  | <b>100,00%</b>                       | <b>79 066 253</b>                    |                          | <b>9 013 553</b>         | <b>70 052 700</b>  |

| Կարճաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկ |                     |  |                            |                                  |                    |           |
|--|---------------------|--|----------------------------|----------------------------------|--------------------|-----------|
| N/N  | Աշխատանքի անվանումը | Կարճակյաց տարրերի արժեքը ըստ ՆԱԽԻՍԻՍԻՍԻՍԻՍ ֆիզիկական մաշվածքով | Իրական ծառայության մնացորդ | Նորմատիվային ծառայության մնացորդ | Մաշվածքի գործակիցը | Մաշվածքը  |
|  |                     | ՀՀ դրամ  | տարի                       | տարի                             |                    | ՀՀ դրամ   |
| 1  | Տանիք               | 9 487 950  | 50                         | 50                               | 1,0                | 9 487 950 |
| 2  | Դռներ պատուհաններ   | 5 534 638  | 30                         | 30                               | 1,0                | 5 534 638 |
| 3  | Հատակներ            | 3 953 313  | 30                         | 30                               | 1,0                | 3 953 313 |
| 4  | Ներքին հարդարում    | 6 325 300  | 20                         | 20                               | 1,0                | 6 325 300 |
| 5  | Արտաքին հարդարում   | 3 162 650  | 30                         | 30                               | 1,0                | 3 162 650 |

|                 |  |                   |    |    |     |                   |
|-----------------|--|-------------------|----|----|-----|-------------------|
| 6               | Այլ աշխատանքներ /արտաքին աստիճաններ, շարժասանդուղք, թեթահարթակ, հատուկ բազրիքներ, տարիանման ուղիներ, հովհարներ և այլն/ | 1 581 325         | 40 | 40 | 1,0 | 1 581 325         |
| <b>Ընդամենը</b> |  | <b>30 045 176</b> |    |    |     | <b>30 045 176</b> |

| Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկ      |   |                   |
|--|---|-------------------|
| N/N  | Արժեքի անվանումը  | ՀՀ դրամ           |
| 1  | Վերականգնման կամ փոխարինման արժեք                                   | 79 066 253        |
| 2  | Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը (հետաձգված վերանորոգում)          | 9 013 553         |
| 3  | Կարճակյաց տարրերի արժեքը չվերականգնվող ֆիզիկական մաշվածքով          | 30 045 176        |
| 4  | Երկարակյաց տարրերի արժեքը չվերականգնվող ֆիզիկական մաշվածքով (1-2-3) | 40 007 524        |
| 5  | Շահագործման էֆեկտիվ ժամկետը (տարի)                                  | 56                |
| 6  | Նորմատիվային ծառայության ժամկետը (տարի)                             | 90                |
| 7  | Մաշվածքի գործակիցը  | 0,62              |
| <b>Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքը (4x7)</b> |   | <b>24 893 571</b> |

| Ֆիզիկական մաշվածքի հաշվարկ |   |                   |
|----------------------------|---|-------------------|
| N/N                        | Մաշվածքի տեսակը   | ՀՀ դրամ           |
| 1                          | Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը (հետաձգված վերանորոգում)  | 9 013 553         |
| 2                          | Կարճաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքը  | 30 045 176        |
| 3                          | Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքը | 24 893 571        |
| <b>Ընդամենը</b>            |   | <b>63 952 300</b> |

Ֆունկցիոնալ մաշվածքը ընդունվել է 2%-ի չափով, իսկ արտաքին կամ տնրեսական մաշվածք չի հաշվաչկվել

| N/N                                  | Մաշվածության տեսակը                          | Մաշվածության արժեքը ՀՀ դրամ |
|--------------------------------------|--|-----------------------------|
| 1                                    | Ֆիզիկական մաշվածությունը                     | 63 952 300                  |
| 2                                    | Ֆունկցիոնալ մաշվածությունը                   | 3 953 313                   |
| 3                                    | Արտաքին գործոնը կամ տնտեսական մաշվածությունը | 0                           |
| <b>Կուտակված մաշվածության արժեքը</b> |  | <b>67 905 612</b>           |

| N/N                        | Ցուցանիշի անվանումը  | Ցուցանիշի արժեքը ՀՀ դրամ |
|----------------------------|--|--------------------------|
| 1                          | Շենքի վերարտադրության, կառուցման արժեքը, ներառյալ բոլոր հավելումները և հարկերը | 79 066 253               |
| 2                          | Կուտակված մաշվածության արժեքը  | 67 905 612               |
| 3                          | Փոխարինման արժեքը  | 11 160 641               |
| 4                          | Հողի արժեք   | 7 612 000                |
| <b>Անշարժ գույքի արժեք</b> |  | <b>18 772 641</b>        |

Բնակելի տան ակտեքի հաշվարկ ծախսային մեթոդով

| N/N | Ցուցանիշի անվանումը | Ցուցանիշի արժեքը ՀՀ դրամ |
|-----|---------------------|--------------------------|
|     |                     |                          |



|                            |  |                   |
|----------------------------|--|-------------------|
| 1                          | Շենքի վերարտադրության, կառուցման արժեքը. ներառյալ բոլոր հավելումները և հարկերը | 79 066 253        |
| 2                          | Կուտակված մաշվածության արժեքը  | 67 905 612        |
| 3                          | Փոխարինման արժեքը  | 11 160 641        |
| 4                          | Հողի արժեք   | 7 612 000         |
| <b>Անշարժ գույքի արժեք</b> |  | <b>18 772 641</b> |

Այսպիսով, ՀՀ, Շիրակի մարզ, համայնք Ախուրյան, գյուղ Ախուրյան, Ե. Չարենցի փողոց, 7 հասցեյում գտնվող, բնակելի տան, շուկայական արժեքը, հաշվարկված ծախսային մեթոդով գնահատման օրվա դրությամբ կազմում է 18 772 641 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        | 14 944 161 | 65%               | 16 284 129                  |
| Ծախսային           | 18 772 641 | 35%               |                             |

Այսպիսով, ՀՀ, Շիրակի մարզ, համայնք Ախուրյան, գյուղ Ախուրյան, Ե. Չարենցի փողոց, 7 բնակելի տան հասցեի (անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 21022020-08-0025 վկայական), հետազոտվող անշարժ գույքի բացահայտված հավանական շուկայական արժեքը, առ 13.01.2026թ. դրությամբ, կազմել է՝ 16 284 129 ՀՀ դրամ, ընդունվում է՝ 16 285 000 (տասնվեց միլիոն երկու հարյուր ութսունհինգ հազար) ՀՀ դրամ:

Ապրանքագետ-փորձագետի պաշտոնակատար, գնահատող՝  Ա.Ն.Աղուստամյան

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 Ախուրյան, Ե. Չարենցի փողոց, 7 բնակելի տան շուկայական արժեքը:

**Պատասխան.**

ՀՀ, Շիրակի մարզ, համայնք Ախուրյան, գյուղ Ախուրյան, Ե. Չարենցի փողոց, 7 բնակելի տան հասցեի (անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 21022020-08-0025 վկայական), հետազոտվող անշարժ գույքի բացահայտված հավանական շուկայական արժեքը, առ 13.01.2026թ. դրությամբ, կազմել է՝ 16 285 000 (տասնվեց միլիոն երկու հարյուր ութսունհինգ հազար) ՀՀ դրամ:
















Մանրամասն տես սույն եզրակացության «Ապրանքագիտական հետազոտություն» բաժնում:

Ապրանքագետ-փորձագետի պաշտոնակատար, գնահատող՝  Ա.Ն.Աղուստամյան



Տեղգրություն: Վերը բերված հետևությունները հիմնված են փորձաքննությունը կատարելու մասին որոշմանը 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:

**«ԳԼՈՐԱԼ ՍՈՒՐՎԵՅ» ԴԱՏԱԿԱՆ ՓՈՐՁԱՔՆՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԱՍՈՑԻԱՑԻԱ ՍՊԸ  
ՄԱՍՆԱԳԻՏԱՑՎԱԾ ՓՈՐՁԱԳԻՏԱԿԱՆ ՀԱՍՏԱՏՈՒԹՅՈՒՆ  
№ ՀԱ 1225-355 ԵԶՐԱԿԱՑՈՒԹՅԱՆ ՀԱՄԱԿԱՐԳՉԱՅԻՆ ԼՈՒՍԱՆԿԱՐՁԱԿԱՆ ՀԱՎԵԼԿԱԾ  
ԸՆԴԱՄԵՆԸ 15 ԼՈՒՍԱՆԿԱՐՆԵՐՈՎ**

|  |  |   |
|--|--|---|
| <p align="center"><b>Լուսանկար N1.</b></p>     | <p align="center"><b>Լուսանկար N2.</b></p>     | <p align="center"><b>Լուսանկար N3.</b></p>     |
| <p align="center"><b>Լուսանկար N4.</b></p>     | <p align="center"><b>Լուսանկար N5.</b></p>     | <p align="center"><b>Լուսանկար N6.</b></p>     |
| <p align="center"><b>Լուսանկար N7.</b></p>   | <p align="center"><b>Լուսանկար N8.</b></p>   | <p align="center"><b>Լուսանկար N9.</b></p>   |
| <p align="center"><b>Լուսանկար N10.</b></p>  | <p align="center"><b>Լուսանկար N11.</b></p>  | <p align="center"><b>Լուսանկար N12.</b></p>  |
| <p align="center"><b>Լուսանկար N13.</b></p>  | <p align="center"><b>Լուսանկար N14.</b></p>  | <p align="center"><b>Լուսանկար N15.</b></p>  |

Ապրանքագետ-փորձագետի պաշտոնակատար, գնահատող՝  Է.Գ. Առուստամյան

