

**«ԳԼՈԲԱԼ 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 «ԳԼՈԲԱԼ ՍՈՒՐՎԵՅ» ԴԱՏԱԿԱՆ ՓՈՐՁԱՔՆՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԱՍՈՑԻԱՑԻԱ ՍՊԸ մասնագիտացված փորձագիտական հաստատության Ապրանքագետ-փորձագետի պաշտոնակատար, գնահատող՝ Ա.Դ.Առուստամյանս ծանոթացվել են տղյն 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 1125-418

Ըստ՝

Թիվ [redacted] կատարողական վարույթների

Փորձաքննության տեսակը՝

Ապրանքագիտական փորձաքննություն:

Փորձաքննության հիմքը՝

ՀԿԱԾ Մալաթիա-Սերաստիա և Շենգավիթ վարչական շրջանների

[redacted] որոշումը

փորձագետ նշանակելու մասին:

Հետազոտությունը սկսվել է՝

12.11.2025թ.

Հետազոտությունն ավարտվել է՝

18.05.2026թ.

Փորձագետի եզրակացությունը շարադրված է՝ «14» տասնչորս թերթից, կից համակարգչային լուսանկարչական հավելվածը «01» մեկ թերթից՝ ընդհամենը «12» տասներկու լուսանկարներով:

Տեղեկություններ փորձաքննությունը կատարող փորձագետների մասին՝

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

ՓՈՐՁԱԳԵՏԻ ՊԱՐՁԱՔԱՆՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ԱՌԱՋԱԴՐՎԱԾ ՀԱՐՅ(ԵՐ)Ը.

Որքան է կազմում ՀՀ Արարատի մարզ, համայնք Մասիս, գ. Նոր Կյուրին այգետնակի շուկայական արժեքը:

ԱՌԱՋԱԴՐՎԱԾ ՀԱՐՅԵՐԻ ՊԱՐՁԱՔԱՆՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՏՐԱՄԱԴՐՎԱԾ(ԲԱՑԱՀԱՅՏՎԱԾ) ՆՅՈՒԹԵՐԸ ԵՎ ԻՐԵՂԵՆ ԱՊԱՅՈՒՅՑ(ՆԵՐ)Ը ԿԱՄ ՀԵՏԱՁՈՏԵԼԻ ՕՔՅԵԿՏ(ՆԵՐ)Ը

Թիվ [redacted] կատարողական վարույթներով 12.11.2025թ.-ի փորձագետ նշանակելու մասին որոշմանը, կից փորձաքննությանն է տրամադրվել.

1. Անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վկայականը N 0225898

• ՀՀ, Արարատի մարզ, համայնք Մասիս, գ. Նոր Կյուրին այգետնակի փոստային հասցեի

[Signature]

անշարժ գույքը:

ԳՈՐԾԻ ՀԱՄԱՌՈՏ ՀԱՆԳԱՄԱՆՔՆԵՐԸ

Հարկադիր կատարումն ապահովող ծառայության Լեւոնա-Սեբաստիա և Շենգավիթ վարչական շրջանների բաժին

կատարողական վարույթների նյութերը.

Պ Ա Ր Զ Ե Ց

Երևան քաղաքի բնդհանուր իրավասության դատարանի կողմից 24 հոկտեմբերի 2025 թ. տրված թիվ

կատարողական թերթի համաձայն պետք է՝

համապարտության կարգով հագուստ հայցվոր

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

Փորձագետին առաջարկել հետևյալ հարցը՝ որքան է կազմում ՀՀ Արարատի մարզ, համայնք Մասիս, գ. Նոր Կյուրին (սեփականության վկայական N 0225898) այգետնակի շուկայական արժեքը և տալ եզրակացություն:

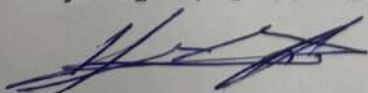
ՕԳՏԱԳՈՐԾՎԱԾ ՆՈՐՄԱՏԻՎԱՅԻՆ ԵՎ ԻՐԱՎԱԿԱՆ ԱԿՏԵՐ, ՄԵԹՈԴԱԿԱՆ ԵՎ ՄԱՍՆԱԳԻՏԱԿԱՆ ԳՐԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ, ՏԵՂԵԿԱՏՎՈՒԹՅԱՆ ԱՂԲՅՈՒՐ

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՝ 12.11.2025թ. դրությամբ)

2025թ. նոյեմբերի 12-ին «ԳԼՈՐԱԼ ՍՈՒՐՎԵՅ» ԴԱՏԱԿԱՆ ՓՈՐՁԱՔՆՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԱՍՈՑԻԱՏԻԱ ՍՊԸ մասնագիտացված փորձագիտական հաստատության գրասենյակ է մուտքագրվել ՀԿԱԾ Մալաթիա-Սերաստիա և Շենգավիթ վարչական շրջանների բաժին, [redacted]

12.11.2025թ. որոշումը փորձագետ նշանակելու մասին:

Համաձայն հարկադիր կատարող [redacted] հետ նախորոք բանավոր համաձայնության՝ փորձագետները 2025թ. նոյեմբերի 12-ին ժամը մոտ 15:45-ի սահմաններում իրականացրեցին այցելություն ՀՀ, Արարատի մարզ, համայնք Մասիս, գ. Նոր Կյուրին հասցե, որտեղ կատարվել է վերոնշյալ հասցեում գտնվող՝ հետազոտմանն ենթակա օբյեկտի արտաքինից օրգանոլեպտիկ եղանակով զննման և լուսանկարման աշխատանքները:

Փորձաքննությամբ տեղում հետազոտության կատարմանը ներգրավված և մասնակցում էին հարկադիր կատարող [redacted] և տվյալ հասցեի բնակիչները, ով(քեր) մատնացույց արեց(ին) հետազոտվող անշարժ գույք(եր)ը և տվեց բանավոր մեկնաբանություններ ու բացատրություններ, ինչպես նաև կատարեց հայտարարություններ դրա(նց) վերաբերյալ: Փորձաքննությամբ տեղազննության ողջ գործընթացը իրականացվեց հարկադիր կատարող՝ Փոխգնդապետ Սերժիկ Հակոբյանի և սույն որոշմամբ պարտապան [redacted]

[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, 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):

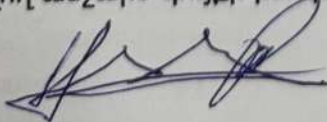
Փորձագետին առաջադրված հարց(եր)ի վերաբերյալ ուսումնասիրությունները և հետազոտությունները կատարվել են սույն փորձաքննության նախաձեռնողի կողմից փորձագետի հետազոտմանը տրամադրված նյութերում առկա և ուսումնասիրմամբ ձեռք բերված տվյալների հիման վրա՝ կիրառելով տվյալների համեմատման և համադրման մեթոդները:

Փորձագետի հետազոտմանը տրամադրված փաստաթղթերի ուսումնասիրությունից պարզվեց հետևյալը.

Հետազոտության առարկա անշարժ գույքը՝ ՀՀ Արարատի մարզ, համայնք Մասիս, գ. Նոր Կյուրին հասցեյում գտնվող, 03-072-0041-0153 կադաստրային ծածկագրով 49.6 քմ մակերեսով այգետնակ 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 տարածագնահատման (գտնվելու վայրի) գոտիականության սահմանները հաստատելու մասին) թիվ 1023-Ն որոշման, գտնվում է 15-րդ տարածագնահատման գոտում, որտեղ 1քմ շինությունների բազային կադաստրային արժեքը կազմում է 71960 ՀՀ դրամ, իսկ 1քմ բնակավայրերի հողամասերի կադաստրային արժեքը հավասար է 792 ՀՀ դրամ:

Հետազոտվող անշարժ գույքի բնութագրական նկարագրությունը բերված է ստորև աղյուսակում.



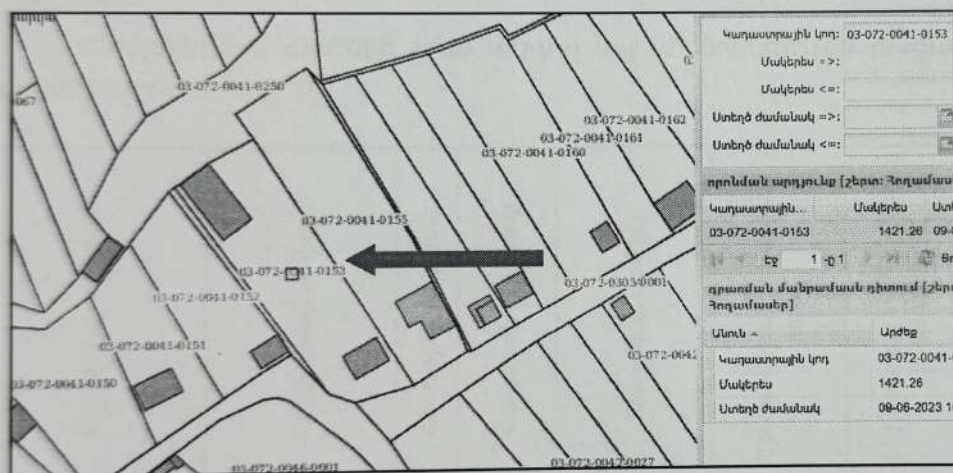
Անշարժ գույքի հասցեն	ՀՀ Արարատի մարզ, համայնք Մասիս, գ. Նոր Կյուրին
Բնակելի տուն 1	
Շենք-1	
Նպատակային նշանակությունը	Բնակելի
Գործառնական նշանակությունը/տեսակը	Բնակելի
Ընթացիկ օգտագործումը	Այգետնակ
Վկայականի համար	0225898
Գրանցված իրավունքի տեսակը	Սեփականություն
Գրանցված իրավունքի սուբյեկտները	
Տարածագնահատման գոտին	15
Շրջակայքը	Բնակելի գոտի
Կադաստրային ծածկագիր	03-072-0041-0153-001
Հարկայնությունը	1
Մակերեսը քմ	49.6ք.մ.
Կառուցման տարեթիվը	1985թ
Կառուցման նյութը	Աղյուս կամ սնամեջ մանր բլոկ
Միջհարկային ծածկը	Երկաթբետոն
Տանիքը	Թերթաքար (շիֆեր)
Միջհարկային բարձրությունը մ	2.37մ.
Արտաքին հարդարումը	Առանց արտաքին հարդարման
Պատշգամբ	Առկա չէ
Մուտքի դուռը	Փայտյա
Ներսի դռները	Փայտյա
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՝ սվաղ Հատակը՝ բետոն Առաստաղը՝ սվաղ
Ներքին հարդարման վիճակը	0 բալ
Շենք-2	Տնտեսական պահեստ
Կադաստրային ծածկագիր	03-072-0041-0153-002
Հարկայնությունը	1
Մակերեսը քմ	149.6
Կառուցման տարեթիվը	1993թ.
Կառուցման նյութը	Երկաթբետոն
Միջհարկային ծածկը	Փայտից կամ այլ նյութից ծածկ
Տանիքը	Թերթաքար (շիֆեր)
Միջհարկային բարձրությունը մ	2.20
Արտաքին հարդարումը	Առանց արտաքին հարդարման
Հողամաս	
Նպատակային նշանակությունը	Բնակավայրերի
Գործառնական նշանակությունը	Բնակելի կառուցապատման

Կադաստրային ծածկագիր

03-072-0041-0153

Մակերեսը քմ

1420

Հետազոտվող անշարժ գույքի շենքի տեղադրությունըԸստ՝ yandex.com/maps/?ll=44.491039%2C40.074368&mode=search&sl=44.500623%2C40.076276&text=40.076276%2C44.500623&z=15.73**Կադաստրային քարտեզի հատված գույքի շենքի նշումով****Շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքը և անշարժ գույքի հարկը**

☒ Արժեքը ըստ վկայականի համարի ☐ Արժեքը ըստ կադաստրային ծածկագրի	0225898	Փնտրել
Հարցման ամսաթիվ	28/04/2026 10:55:48	
Անշարժ գույքի հասցեն՝	(Մարզ Արարատ, համայնք Մասիս, գյուղ Նոր Կյուրիկ	
Անշարժ գույքի տեսակը՝	Այգետնակ	
Անշարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքը (ՀՀ դրամ)	4 003 353.00	
Անշարժ գույքի հարկը 2024 թ.ի համար (ՀՀ դրամ)	1 000.84	
Անշարժ գույքի հարկը 2025 թ.ի համար (ՀՀ դրամ)	1 501.26	
Անշարժ գույքի հարկը 2026 թ.ի համար (ՀՀ դրամ)	2 001.68	

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 կայքից ընտրվել են 4 համեմատական առաջարկների տվյալներ որոնք գտնվում են 200 - 900 մ հեռավորության վրա: Համեմատվող բնակելի տներն ունեն՝ նույն գույքային իրավունքներն ու սահմանափակումները, նպատակային և գործառնական նշանակությունը, գոտիականությունը, ընթացիկ օգտագործումը, տրանսպորտային մատչելիությունը, հեռավորությունը հասարակական սպասարկման օբյեկտներից, շրջակա միջավայրը: Համեմատվող բնակելի տան տվյալները տարբերվում են հարկայնությամբ, միջհարկային բարձրությամբ, ավտոտնակի առկայությամբ, սանհանգույցների քանակով, ջեռուցման և օդորակաման առկայությամբ և ներքին հարդարման վիճակով:

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

Անալոգը	Հղում՝ list.am/item/	Գույքի գտնվելու վայրը	Շինության մակերեսը	Հողամասի մակերեսը	Առաջարկի արժեքը	Շինության արժեքը առանց հողի	1 քմ շինության արժեքը առանց ճշգրտման	Հարկայնություն	Միջհարկային բարձրությունը	Ավտոտնակի առկայությունը	Սանհանգույցների քանակը	Ձեռուցման և օդորակման առկայությունը	Ներքին հարդարումը
1	list.am/item/17749803	Նոր Կյուրին	120	350	33 836 530	31 579 380	263 162	1	2,80	Առկա չէ	1	Ձեռ., օդոր.	5
2	list.am/item/23698744	Նոր Կյուրին	174	1000	59 492 800	53 043 800	304 849	1	2,80	Առկա է	1	Առկա չէ	4
3	list.am/item/23569350	Նոր Կյուրին 21 փ	135	1830	35 323 850	23 522 180	174 238	2	2,70	Առկա չէ	2	Առկա չէ	1
4	list.am/item/23518163	Նոր Կյուրին	60	900	24 168 950	18 364 850	306 081	1	2,70	Առկա է	2	Առկա չէ	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 զեղչը հաշվարկվել է 10%-ի չափով:

Անալոգը	Հղումը	Գույքի գտնվելու վայրը	Շինության մակերեսը	Հողամասի մակերեսը	Առաջարկի արժեքը /ՀՀ դրամ/	Շինության արժեքը առանց հողի /ՀՀ դրամ/	Շինության արժեքը 2 խնության արժեքը /ՀՀ դրամ/ առանց ճշգրտման	Հարկայնության հետ կապված ճշգրտում (1,00 - 1 հարկանի, 0,98-2 հարկանի)	Միջհարկային բարձրության հետ կապված ճշգրտում (1,00 - մինչև 2,50 մ., 0,75-2,5մ. և ավել)	Ավտոտնակի առկայության հետ կապված ճշգրտում (1,00-առկա է, 0,95-առկա է)	Սանհանգույցների քանակի հետ կապված ճշգրտում (1,00-1 սանհանգ., 0,96-2 սանհանգ.)	Ձեռնուցման և օդորակման առկայության ճշգրտում (1,0-առկա է, 0,93 -գեռ., օդորակ)	Ներքին հարդարման ճշգրտում (1,00-1 բալ, 0,90-3 բալ, 0,85-4 բալ, 0,80-5 բալ)	Մակերեսի մեծության՝ մասշտաբայնության ճշգրտում (1,0-մինչև 60ք.մ, 1,04 - 60ք.մ և ավել)	ճշգրտված 1 քմ արժեքը /ՀՀ դրամ/ (ներառյալ սակարկության -10 % զեղչը)
1	17749803	Նոր Կյուրին	120	350	33 836 530	31 847 830	265 399	1,00	0,75	1,00	1,00	0,95	0,80	1,02	138 872
2	23698744	Նոր Կյուրին	174	1000	59 492 800	53 810 800	309 257	1,00	0,75	0,95	1,00	1,00	0,85	1,02	171 936
3	23569350	Նոր Կյուրին 21 փ	135	1830	35 323 850	24 925 790	184 635	0,98	0,75	1,00	0,96	1,00	1,00	1,02	119 596
4	23518163	Նոր Կյուրին	60	900	24 168 950	19 055 150	317 586	1,00	0,75	0,95	0,96	1,00	0,90	1,00	175 955
Շինության 1 քմ համադրված միջին արժեք															151 590

Գնահատվող բնակելի տան 49.6 ք.մ. մակերեսով շինության շուկայական արժեքը՝ հաշվարկված գնահատման համեմատական մեթոդով, գնահատման ամսաթվի դրությամբ կկազմի 49.6 քմ x 151 590 դրամ = 7 518 859 ՀՀ դրամ:

49.6 քմ մակերեսներով շինության արժեքը /դրամ/	7 518 859
--	-----------

1420 քմ մակերեսներով հողամասերի արժեքը /դրամ/	8 068 975
Բնակելի տան արժեքը /դրամ/	15 587 834

Այսպիսով, ՀՀ, Արարատի մարզ, համայնք Մասիս, գ. Նոր Կյուրին հասցեյում գտնվող, բնակելի տան, շուկայական արժեքը, հաշվարկված համեմատական մոտեցմամբ, գնահատման ամսաթվի դրությամբ կկազմի 15 587 834 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 բնակելի նշանակության հողամասերի առաջարկների մասին տվյալներ: Համեմատվող հողամասերը ունեն նույն գույքային իրավունքներն ու սահմանափակումները, նպատակային և գործառնական նշանակությունը, գոտիականությունը, թեքությունը, շրջակա միջավայրը և տրանսպորտային մատչելիությունը: Համեմատվող հողամասերի տվյալները տարբերվում են կոմունիկացիաների առկայությամբ և մակերեսի մեծությամբ:

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

Անալոգը	Հղումը	Հողամասի գտնվելու վայրը	Մակերեսը /քմ/	Առաջարկի արժեքը /ՀՀ դրամ/	Կոմունիկացիաների առկայությունը /էլ., գազ, ջուր/

1	list.am/item/18878685	Նոր Կյուրին 25-րդ փ.	550	4 090 130	էլ. ջուր, գազ
2	list.am/item/22751487	Նոր Կյուրին 21-րդ փ.	1100	5 577 450	Առկա չէ
3	list.am/item/23476060	Նոր Կյուրին 24-րդ փ.	3000	16 732 350	Առկա չէ

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 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)	Կոմունալ հագեցվածության հետ կապված ճշգրտում (1.00 - էլ., ջուր, գազ, 1.09-առկա չէ)	Մակերեսի հետ կապված ճշգրտում (1.0-1000քմ- 1500քմ, 0.97- մինչև 1000քմ, 1.02-1500քմ և ավել)	Ճշգրտված 1 քմ արժեքը /ՀՀ դրամ/ (ներառյալ սակարկության -10 % գեղջը)
1	list.am/item/18878685	Նոր Կյուրին 25-րդ փ.	550	4 090 130	7 437	1,00	0,97	6 492
2	list.am/item/22751487	Նոր Կյուրին 21-րդ փ.	1100	5 577 450	5 070	1,09	1,00	4 974
3	list.am/item/23476060	Նոր Կյուրին 24-րդ փ.	3000	16 732 350	5 577	1,09	1,02	5 581
1 քմ հողի համադրված միջին արժեք								5 682

Այսպիսով, գնահատվող գույքի շրջակայքում, բնակելի կառուցապատման 1 քմ հողի համադրված միջին արժեքը կկազմի 5 682 դրամ:

Գնահատվող գույքի 1420 քմ մակերեսով հողամասերի շուկայական արժեքը՝ հաշվարկված գնահատման համեմատական մեթոդով, գնահատման ամսաթվի դրությամբ կկազմի 1420 քմ x 5682 դրամ = 8 068 975 ՀՀ դրամ

Շինությունների վերարտադրման արժեքի հաշվարկ

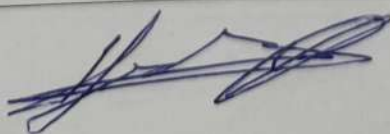
Ծախսային մոտեցման հիմքում ընկած է այն սկզբունքը, ըստ որի գնորդը գնահատվող օբյեկտի համար չի վճարի ավելին, քան հավասար օգտակարությամբ օբյեկտ ձեռք բերելու դեպքում, լինի դա գնման կամ կառուցման միջոցով, գործընթացը բարդացնող գործոնների բացակայությամբ՝ անհարկի ժամանակ, անհարմարություն, դիսկ կամ այլ գործոններ: 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:

		Միավոր	Մասնաբաժինը միավորի արժեքում	Մակերեսը մասնաբաժնի հաշվարկով
1	Բնակելի տուն	117,5	1	117,5
2	Տնտեսական պահեստ	329,12	0,5	164,56
		446.62		282.06

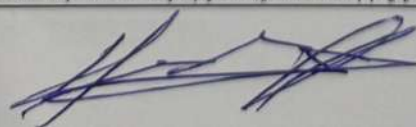
Կառուցման գնի հաշվարկման համար ընգրկված տվյալները	Շենք, շինությունները ըստ ընտրված փոխարինման կամ վերականգման միավորների
	Հիմնական շինություն-կառուցվող շենքերի, շինությունների, կառուցվածքների հզորության միավորին բերված շինարարության խոշորացված գների (ՇԽԳ) մաս 1, կետ 6-ի Մեկ հարկանի բնակելի տան կառուցում Օգտակար մակերես՝ 77,7քմ, ընդհանուր մակերես՝ 84,7քմ, միահարկ, մասնակի նկուղային հարկով, լանջավոր տանիք, միաձույլ ե/բ հիմնակմախք, միաձույլ ե/բ ժապավենային հիմքեր, ամրանավորված բետոնե հատակ, միաձույլ ծածկի սալ, պատերի երկշերտ շար կանոնավոր ձևի տուֆ քարերից, միջնորմների շար 100մմ պեմզաբլոկներով, տանիքը փայտե հիմնակմախքով և 0,55մմ գունավոր թիթեղյա ծածկույթով, մետաղապլաստե դռներ և պատուհաններ, ցոկոլային հատվածի ցեմենտավազային շաղախով ծեփ
Կառուցման խոշորացված գինը ՀՀ դրամ (1 քմ)	95 200
Շինության մակերեսը (քմ)	282.06



Նորմերի մշակման տարբերակի գներից՝ դիտարկվող ժամանակահատվածի գների վերահաշվարկման գործակից	1,016
Գործակից, որը որոշվում է նախագծվող օբյեկտի վայրի և երևան քաղաքի (համայնքի) տրանսպորտային ծախսերի գործակիցների հարաբերակցությամբ ըստ ՀՀ կառավարության 2024 թվականի հոկտեմբերի 17-ի N 1656-Ն որոշման հավելվածի աղյուսակ 2-ի տվյալների,	1,0615
Լրացուցիչ ծախսեր, որոնք ներառված չեն ՇԽԳ-ում և հաշվարկվում են առանձին	1,11
Գնաճի կանխատեսվող ինդեքս՝ ըստ ՀՀ Կենտրոնական բանկի տվյալների,	1,038
Արտաքին ինժեներական հաղորդակցողիների համակարգերի իրականացման, տարածքի բարեկարգման, նախագծահետազոտական աշխատանքների, նախագծի փորձաքննության ծախսերը	1,12
Ձեռնարկատիրական շահույթ	1.1
ԱԱՀ	1,2
Շենքի վերարտադրության, կառուցման արժեքը. ներառյալ բոլոր հավելումները և հարկերը	49 329 242

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%	1 479 877	10%	147988	1 331 890
2	Հիմնային աշխատանքներ և նկուղի պատեր	17,0%	8 385 971	10%	838597	7 547 374
3	Միաձույլ երկաթբետոնե կառուցվածքներ	35,0%	17 265 235	15%	2589785	14 675 450
4	Պատեր և միջնորմներ	7,0%	3 453 047	15%	517957	2 935 090
5	Տանիք	12,0%	5 919 509	0%	0	5 919 509
6	Դռներ պատուհաններ	7,0%	3 453 047	0%	0	3 453 047
7	Հատակներ	5,0%	2 466 462	0%	0	2 466 462
8	Ներքին հարդարում	8,0%	3 946 339	0%	0	3 946 339
9	Արտաքին հարդարում	4,0%	1 973 170	0%	0	1 973 170
10	Այլ աշխատանքներ /արտաքին աստիճաններ, շարժասանդուղ, թեքահարթակ, հատուկ բազրիքներ, տարիանման ուղիներ, հովիարներ և այլն/	2,0%	986 585	0%	0	986 585
	Ընդամենը	100,00%	49 329 242		4 094 327	45 234 915

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	5 919 509	40	40	1,00	5 919 509
2	Դռներ պատուհաններ	3 453 047	30	30	1,00	3 453 047
3	Հատակներ	2 466 462	30	30	1,00	2 466 462
4	Ներքին հարդարում	3 946 339	20	20	1,00	3 946 339
5	Արտաքին հարդարում	1 973 170	30	30	1,00	1 973 170
6	Այլ աշխատանքներ /արտաքին աստիճաններ, շարժասանդուղք, թեքահարթակ, հատուկ բազրիքներ, տարհանման ուղիներ, հովհարներ և այլն/	986 585	40	40	1,00	986 585
Ընդամենը		18 745 112				18 745 112

Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկ		
N/N	Արժեքի անվանումը	ՀՀ դրամ
1	Վերականգնման կամ փոխարինման արժեք	49 329 242
2	Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը (հետաձգված վերանորոգում)	4 094 327
3	Կարճակյաց տարրերի արժեքը չվերականգնվող ֆիզիկական մաշվածքով	18 745 112
4	Երկարակյաց տարրերի արժեքը չվերականգնվող ֆիզիկական մաշվածքով (1-2-3)	26 489 803
5	Շահագործման էֆեկտիվ ժամկետը (տարի)	41
6	Նորմատիվային ծառայության ժամկետը (տարի)	80
7	Մաշվածքի գործակիցը	0,51
	Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքը (4x7)	13 576 024

Ֆիզիկական մաշվածքի հաշվարկ		
N/N	Մաշվածքի տեսակը	ՀՀ դրամ
1	Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը (հետաձգված վերանորոգում)	4 094 327
2	Կարճաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքը	18 745 112
3	Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքը	13 576 024
Ընդամենը		36 415 463

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

N/N	Մաշվածության տեսակը	Մաշվածության արժեքը ՀՀ դրամ
1	Ֆիզիկական մաշվածությունը	36 415 463
2	Ֆունկցիոնալ մաշվածությունը	4 932 924
3	Արտաքին գործոնը կամ տնտեսական մաշվածությունը	0
Կուտակված մաշվածության արժեքը		41 348 387

N/N	Ցուցանիշի անվանումը	Ցուցանիշի արժեքը ՀՀ դրամ
1	Շենքի վերարտադրության, կառուցման արժեքը, ներառյալ բոլոր հավելումները և հարկերը	49 329 242
2	Կուտակված մաշվածության արժեքը	41 348 387
3	Փոխարինման արժեքը	7 980 855
4	Հողի արժեք	8 068 975
Անշարժ գույքի արժեք		16 049 830

Այսպիսով, ՀՀ, Արարատի մարզ, համայնք Մասիս, գ. Նոր Կյուրին հասցեյում գտնվող, այգետնակի, շուկայական արժեքը, հաշվարկված ծախսային մեթոդով գնահատման օրվա դրությամբ կազմում է 16 049 830 ՀՀ դրամ:

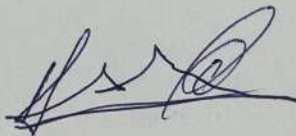
Արդյունքների համաձայնեցում և ամփոփում

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	15 587 834	60%	15 772 263
Ծախսային	16 049 830	40%	

Այսպիսով, ՀՀ, Արարատի մարզ, համայնք Մասիս, գ. Նոր Կյուրին բնակելի տան հասցեի (անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 0225898 վկայական), հետազոտվող անշարժ գույքի բացահայտված հավանական շուկայական արժեքը, առ 18.05.2026թ. դրությամբ, կազմել է՝ 15 772 263 ՀՀ դրամ, ընդունվում է՝ **15 780 000 (տասնհինգ միլիոն յոթ հարյուր ութսուն 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, Արարատի մարզ, համայնք Մասիս, գ. Նոր Կյուրին բնակելի տան շուկայական արժեքը:

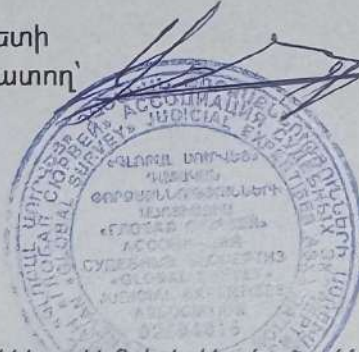
Պատասխան.

ՀՀ, Արարատի մարզ, համայնք Մասիս, գ. Նոր Կյուրին բնակելի տան հասցեի (անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 0225898 վկայական), հետազոտվող այգետնակի բացահայտված հավանական շուկայական արժեքը, առ 18.05.2026թ. դրությամբ, կազմել է՝ **15 780 000 (տասնհինգ միլիոն յոթ հարյուր ութսուն հազար) ՀՀ դրամ:**

Մանրամասն տես սույն եզրակացության «Ապրանքագիտական հետազոտություն» բաժնում:

Ապրանքագետ-փորձագետի
պաշտոնակատար, գնահատող՝

Ա.Դ.Առուստամյան



Հետզրույթություն: Վերը բերված հեղուկությունները հիմնված են փորձաքննությունը կատարելու մասին որոշմամբ առաջադրված ելակետային տվյալների և փորձաքննության նյութերի հետազոտության վրա՝ առանց այդ տվյալների և նյութերի հավաստիությունն ու թույլատրելիությունը երաշխավորելու, քանզի նման գնահատումը բացառապես դատավարական օրենսդրությամբ սահմանված մարմինների լիազորությունների մեջ է:

«ԳԼՈԲԱԼ ՍՈՒՐՎԵՅ» ԴԱՏԱԿԱՆ ՓՈՐՁԱՔՆՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԱՍՈՑԻԱՑԻԱ ՍՊԸ
ՄԱՍՆԱԳԻՏԱՑՎԱԾ ՓՈՐՁԱԳԻՏԱԿԱՆ ՀԱՍՏԱՏՈՒԹՅՈՒՆ
№ ՀԱ 1125-418 ԵԶՐԱԿԱՅՈՒԹՅԱՆ ՀԱՄԱԿԱՐԳՉԱՅԻՆ ԼՈՒՍԱՆԿԱՐՉԱԿԱՆ ՀԱՎԵԼՎԱԾ
ԸՆԴԱՄԵՆԸ 12 ԼՈՒՍԱՆԿԱՐՆԵՐՈՎ

Լուսանկար N1.



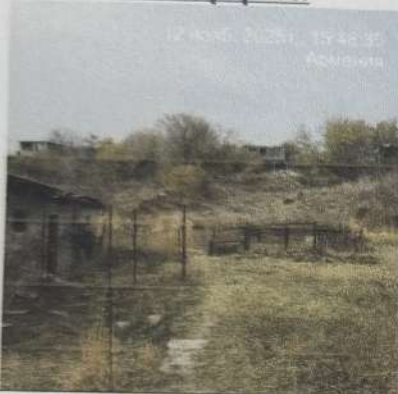
Լուսանկար N2.



Լուսանկար N3.



Լուսանկար N4.



Լուսանկար N5.



Լուսանկար N6.



Լուսանկար N7.



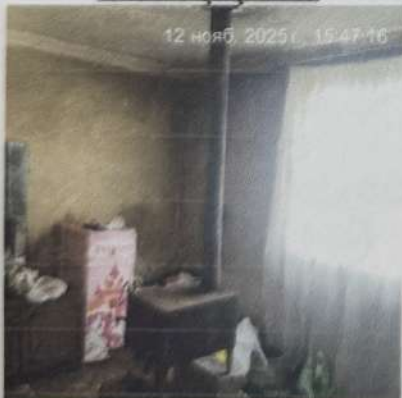
Լուսանկար N8.



Լուսանկար N9.



Լուսանկար N10.



Լուսանկար N11.



Լուսանկար N12.



Ապրանքագետ-փորձագետի
պաշտոնակատար, գնահատող

Ա. Դ. Առուստամյան