

«ԳԼՈՐԱԼ ՍՈՒՐՎԵՅ»
ԴԱՏԱԿԱՆ ՓՈՐՁԱՔՆՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ
ԱՍՈՑԻԱՑԻԱ ՍՊԸ

Ք.Երևան, Տիգրան Մեծի պող.65ա,106 սենյակ հեռ 096960769,096960469,096966979,էլ.hawugt 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.Առուստամյան 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 1025-184

Ըստ՝

Թիվ

կատարողական վարույթի

Փորձաքննության տեսակը՝

Ապրանքագիտական փորձաքննություն:

Փորձաքննության հիմքը՝

ՀԿԱԾ Գեղարքունիքի և Տավուշի մարզային բաժնի Մարտունի-Վարդենիս տարածաշրջանի բաժանմունքի հառնառիկ կատարող

29.10.2025թ. որոշումը փորձագետ նշանակելու մասին:

Հետազոտությունը սկսվել է՝

30.10.2025թ.

Հետազոտությունն ավարտվել է՝

30.11.2025թ.

Փորձագետի եզրակացությունը շարադրված է՝ «13» տասներեք թերթից, կից համակարգչային լուսանկարչական հավելվածը «01» մեկ թերթից՝ ընդհամենը «9» ինը 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 ՊԱՐՁԱՔԱՆՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ԱՌԱՋԱԴՐՎԱԾ ՀԱՐՑ(ԵՐ)Ը.

Որքան է կազմում ՀՀ, Գեղարքունիքի մարզ, գյուղ Մեծ Մասրիկ, 05-065-0143-0020 և 05-065-0104-0069 կադաստրային ծածկագրերով վարելահողերի և 05-065-0007-0001 կադաստրային ծածկագրով բնակելի կառուցապատման հողամասի, շուկայական արժեքները:

ԱՌԱՋԱԴՐՎԱԾ ՀԱՐՑԵՐԻ ՊԱՐՁԱՔԱՆՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՏՐԱՄԱԴՐՎԱԾ(ԲԱՑԱՀԱՅՏՎԱԾ) ՆՅՈՒԹԵՐԸ ԵՎ ԻՐԵՂԵՆ ԱՊԱՑՈՒՅՑ(ՆԵՐ)Ը ԿԱՄ ՀԵՏԱՀՈՏԵԼԻ ՕՐՅԵԿՏ(ՆԵՐ)Ը

Թիվ կատարողական վարույթով 29.10.2025թ.-ի փորձագետ նշանակելու մասին որոշմանը, կից փորձաքննությանն է տրամադրվել.

1. Անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վկայականներ թիվ 472678, թիվ 472679 և թիվ 742680:

- ՀՀ, Գեղարքունիքի մարզ, գյուղ Մեծ Մասրիկ, 05-065-0143-0020 և 05-065-0104-0069 կադաստրային ծածկագրերով վարելահողեր և 05-065-0007-0001 կադաստրային ծածկագրով բնակելի կառուցապատման հողամաս փոստային հասցեների անշարժ գույքերը:

ԳՈՐԾԻ ՀԱՄԱՌՈՑ ՀԱՆԳԱՄԱՆՔՆԵՐԸ

Հարկադիր կատարումն ապահովող ծառայության Գեղարքունիքի և Տավուշի մարզային բաժնի Մարտունի-Վառոենիս տառածառոսանի ռաժանմունտի հասցեային կատարող, արդարադատության կատարողական վարույթի նյութերը:

Պ Ա Ր Զ Ե Ց

Գեղարքունիքի մարզի ընդհանուր իրավասության դատարանի կողմից 18 սեպտեմբերի 2025 թ. տրված թիվ կատարողական թերթի համաթան անտո է՝

կատարել բռնագանձում:

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

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

Ո Ր Ո Շ Ե Ց

Թիվ 14017666 կատարողական վարույթով նշանակել փորձագետ, որի կատարումը հանձնարարել «Գլոբալ Սուրվեյ» դատական փորձագիտական ասոցիացիա ՍՊԸ-ին:

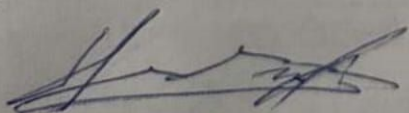
ՕԳՏԱԳՈՐԾՎԱԾ ՆՈՐՄԱՏԻՎԱՅԻՆ ԵՎ ԻՐԱՎԱԿԱՆ ԱԿՏԵՐ, ՄԵԹՈԴԱԿԱՆ ԵՎ ՄԱՍՆԱԳԻՏԱԿԱՆ ԳՐԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ, ՏԵՂԵԿԱՏՎՈՒԹՅԱՆ ԱՂԲՅՈՒՐ

1. ՀՀ տվյալ բնագավառում գործող նորմատիվ ակտերով սահմանված պահանջների համադրման և համեմատման մեթոդները:
 - Շուկայի համակարգված դիտարկում /մոնիթորինգ/
 - Տվյալ ոլորտի մասնագետների հետ համապատասխան տվյալների ձեռքբերում և վերլուծություն
 - Գնահատման համեմատական, ծախսային և եկամտային մեթոդներ
 - Փորձագետի սեփական տեղեկատվական շտեմարան
 - Ի. Ֆրիդման, Ն. Օրդվեյ. «Եկամտաբեր անշարժ գույքի գնահատում և վերլուծություն»
 - ՀՀ քաղաքացիական օրենսգիրք
 - ՀՀ քաղաքացիական դատավարության օրենսգիրք
 - ՀՀ քրեական օրենսգիրք
 - ՀՀ քրեական դատավարության օրենսգիրք
 - ՀՀ հողային օրենսգիրք:
 - Տեղեկատվական թերթերի և ամսագրերի, համապատասխան ինտերնետային կայքերի ուսումնասիրություն:
 - Неверов А.Н, Чалых Т.И. «Товароведение и организация торговли непродовольственными товарами» М., 2003
 - Теория и практика судебной экспертизы №1 (9) 2008г
 - Теория и практика оценки, С.П. Коростелев, 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. հոկտեմբերի 30-ին «ԳԼՈՐԱԼ ՍՈՒՐՎԵՅ» ԴԱՏԱԿԱՆ ՓՈՐՁԱՔՆՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԱՍՈՑԻԱՏԻԱ ՍՊԸ մասնագիտացված փորձագիտական հաստատության գրասենյակ է մուտքագրվել ՀԿԱԾ Գեղարքունիքի և Տավուշի մարզային բաժնի Մարտունի-Վարդենիս տառածառոջանի բաժանմունքի հարկադիր կատարող,

29.10.2025թ. որոշումը փորձագետ նշանակելու մասին:

Համաձայն հարկադիր կատարող հետ նախորդ քանավոր համաձայնության՝ փորձագետները 2025թ. նոյեմբերի 12-ին ժամը մոտ 15:00-ի սահմաններում իրականացրեցին այցելություն ՀՀ, Գեղարքունիքի մարզ, գյուղ Մեծ Մասրիկ, 05-065-0143-0020 և 05-065-0104-0069 կադաստրային ծածկագրերով վարելահողեր և 05-065-0007-0001 կադաստրային ծածկագրով բնակելի կառուցապատման հողամաս հասցեներ, որտեղ կատարվել է վերոնշյալ հասցեներում գտնվող՝ հետազոտման ենթակա օբյեկտների արտաքինից օրգանոլեպտիկ եղանակով զննման և լուսանկարման աշխատանքները:

Փորձաքննությամբ տեղում հետազոտության կատարմանը ներգրավված և մասնակցում էր հարկադիր կատարող՝ 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՝ ներկայությամբ և մասնակցությամբ, որի ավարտին տեղում կազմված անշարժ գույքի արտաքինից տեղազննման ակտի արձանագրությունում՝ չունենալով փորձագետի գործունեության վերաբերյալ առարկություն, դիտողություն և/կամ դժգոհություն, ստորագրվել է վերջինիս 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:

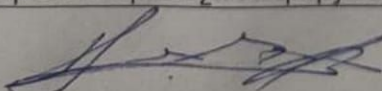
Փորձագետի հետազոտմանը տրամադրված փաստաթղթերի ուսումնասիրությունից պարզվեց հետևյալը.

Հետազոտության առարկա առաջին անշարժ գույքը՝ ՀՀ Գեղարքունիքի մարզ, գյուղ Մեծ Մասրիկ հասցեյում գտնվող, 05-065-0143-0020 կադաստրային ծածկագրով 5264 քմ մակերեսով վարելահող է: Վարելահողը գտնվում է գյուղի հյուսիս արևմտյան մասում բնակավայրին մոտիկ: Գնահատվող հողամասի մոտակայքի հողերը հիմնականում օգտագործվում են, որպես հացահատիկային մշակաբույսերի կամ անասնակերի ցանքատարածություններ:

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

Հետազոտվող անշարժ գույքի բնութագրական նկարագրությունը բերված է ստորև աղյուսակում.

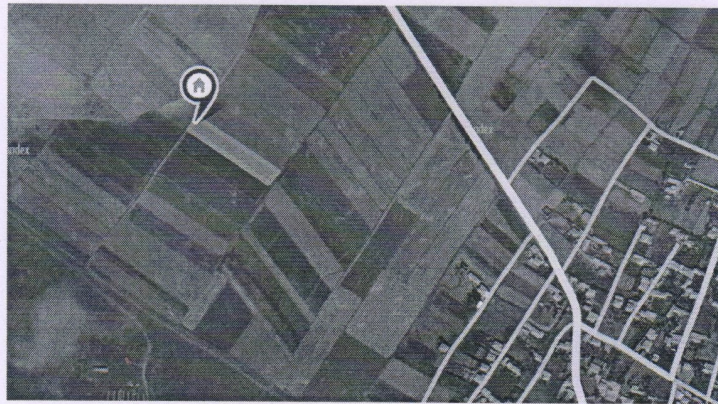
Անշարժ գույքի հասցեն	Գեղարքունիքի մարզ, գյուղ Մեծ Մասրիկ
Նպատակային նշանակությունը	Գյուղատնտեսական
Փորձառնական նշանակությունը կամ հողատեսքը	Վարելահող



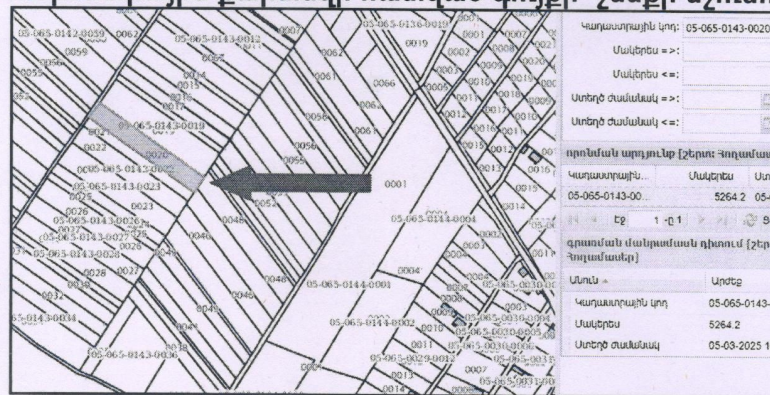
Ընթացիկ օգտագործումը	Վարելահող
Վկայականի համար	472678
Գրանցված իրավունքի տեսակը	Սեփականություն
Գրանցված իրավունքի սուբյեկտները	
Հոդակադաս տրային գնահատման շրջանը	Սևան
Կադաստրային ծածկագիր	05-065-0143-0020
Մակերեսը քմ	5264 քմ
Հողամասի ոռոգելիությունը	Անջրդի
Շրջակա միջավայրը	Վարելահողեր
Թերությունը	Հարդ հողամաս
Երկրաչափական տեսքը	Ուղանկյունաձև

Հետազոտվող անշարժ գույքի շենքի տեղադրությունը

https://www.google.com/maps/place/40%C2%B013'35.0%22N+45%C2%B045'05.0%22E/@40.2264,45.7488251,863m/data=!3m2!1e3!4b1!4m4!3m3!8m2!3d40.2264!4d45.7514?entry=tu&g_ep=EgoyMDI2MDEwNy4wIKXMDSoASAFQAw%3D%3D



Կադաստրային քարտեզի հատված գույքի շենքի նշումով



Գնահատման մեթոդ(ներ)ի ընտրությունը

Հաշվի առնելով, գնահատվող գույքի առանձնահատկությունները 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:

Քանի որ Մեծ Մասրիկ և հարակից գյուղերում վարելահողերի առաջարկների մասին տեղեկատվությունը առկա չէ, օգտվելով առկա հնարավորությունից գնահատողի կողմից օգտագործվել են, Սեվանի ավազանի հարավ-արևելյա և հարավային որոշ բնակավայրերում՝ Շողակաթ, Արեգունի և Կաթնախրայր, List.am կայքում, առաջարկվող 5 վարելահողերի մասին տվյալներ: Համեմատվող վարելահողերը գտնվում են նույն հողակադաստրային գնահատման

շրջանում ունեն՝ նույն գույքային իրավունքներն ու սահմանափակումները, նպատակային և գործառնական նշանակությունը, ընթացիկ օգտագործումը, ոռոգելիությունը, թեքությունը: Համեմատվող հողամասի տվյալները տարբերվում են տեղադրությամբ (Սևանա լիճը շրջանցող ավտոճանապարհի նկատմամբ): Համեմատվող հողամասի տվյալները տարբերվում են տեղադրումից (Սևանա լիճը շրջանցող ավտոճանապարհի նկատմամբ):

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

Անալոգը	Հորումը	Հողամասի գտնվելու վայրը	Հողամասի մակերեսը /քմ/	Առաջարկի արժեքը /ՀՀ դրամ/	Սևանա լիճը շրջանցող ավտոճանապարհին կից
1	list.am/item/17004575	Կարճաղբյուր	4 536	375 752	Կից չէ
2	list.am/item/17004508	Կարճաղբյուր	5 243	428 940	Կից չէ
4	list.am/item/21945056	Արեգունի	5 000	1 907 000	Կից է
5	list.am/item/22661959	Շողակաթ	13 000	2 500 000	Կից է
6	list.am/item/22692775	Շողակաթ	1 000 000	247 929 000	Կից չէ

Քարտեզի վրա պատկերված են գնահատվող և համեմատվող հողամասերի տեղադրությունները



Ճշգրտման գործակցը հանդիսանում է, գնահատողի կողմից կատարված, շուկայական տեղեկատվության վերլուծության, մասնագետի կողմից այլ գնահատողների հետ կարծիքների փոխանակման արդյունքում ձևավորված և գնահատողի մասնագիտական փորձառությամբ կուտակվող՝ գիտելիքներով ձևավորված, մեծություն: Սակարկության և վաճառքի պայմանների զեղծը հաշվարկվել է 15%-ի չափով:

Անալոգը	Հղումը	Գտնվելու վայրը	Հողամասի մակերեսը /քմ/	Առաջարկի արժեքը /ՀՀ դրամ/	1 քմ արժեքը առանց ճշգրտման /ՀՀ դրամ/	Սևանա լիճը շրջանցող ավտոճանապարհին կից լինելու հետ կապված ճշգրտում (1,00- կից է, 1,1 - կից չէ)	Հողամասի մակերեսի մեծության հետ կապված ճշգրտում (1,00-մինչև 15 հազ քմ , 1,07 500 հազ քմ-ից ավել)	ճշգրտված 1 քմ արժեքը /ՀՀ դրամ/ (որոշ դեպքերում, ներառյալ սակարկության -15% գեղջը)
1	list.am/item/17004575	Կարճաղբյուր	4 536	375 752	83	1,10	1,00	91
2	list.am/item/17004508	Կարճաղբյուր	5 243	428 940	82	1,10	1,00	90
4	list.am/item/21945056	Արեգունի	5 000	1 907 000	381	1,00	1,00	324
5	list.am/item/22661959	Շողակաթ	13 000	2 500 000	192	1,00	1,00	163
6	list.am/item/22692775	Շողակաթ	1 000 000	247 929 000	248	1,10	1,07	248
1 քմ հողամասի համադրված միջին արժեքը								183

Գնահատվող հողամասի 1 քմ-ի համադրված միջին շուկայական արժեքը գնահատման ամսաթվի դրությամբ կկազմի 183 ՀՀ դրամ: Իսկ 5264 քմ մակերեսով հողամասի շուկայական արժեքը կկազմի 5264 քմ X 183 ՀՀ դրամ = 963 312 ՀՀ դրամ՝ ընդունվում է 965 000 (ինը հարյուր վաթսուհինգ հազար) ՀՀ դրամ:

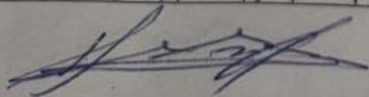
Այսպիսով, ՀՀ Գեղարքունիքի մարզ, , գյուղ Մեծ Մասրիկ հասցեյում գտնվող, 05-065-0143-0020 կադաստրային ծածկագրով 5264 քմ վարելահողի (անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 472678 վկայական), հետազոտվող անշարժ գույքի բացահայտված հավանական շուկայական արժեքը, առ 30.11.2025թ. դրությամբ, կազմել է՝ **965 000 (ինը հարյուր վաթսուհինգ հազար) ՀՀ դրամ:**

Հետազոտության առարկա երկրորդ անշարժ գույքը՝ ՀՀ Գեղարքունիքի մարզ, գյուղ Մեծ Մասրիկ հասցեյում գտնվող, 05-065-0104-0069 կադաստրային ծածկագրով 8714 քմ մակերեսով վարելահող է: Վարելահողը գտնվում է գյուղի հյուսիսային մասում, Կախական տանող ճանապարհի աջ մասում: Գնահատվող հողամասի մոտակայքի հողերը հիմնականում օգտագործվում են, որպես հացահատիկային մշակաբույսերի կամ անասնակերի ցանքատարածություններ:

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

Հետազոտվող անշարժ գույքի բնութագրական նկարագրությունը բերված է ստորև աղյուսակում.

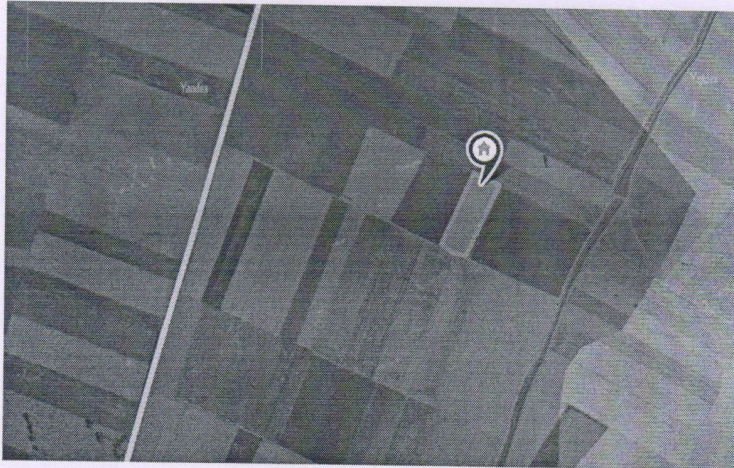
Անշարժ գույքի հասցեն	Գեղարքունիքի մարզ, գյուղ Մեծ Մասրիկ
Նպատակային նշանակությունը	Գյուղատնտեսական
Գործառնական նշանակությունը կամ հողատեսքը	Վարելահող
Ընթացիկ օգտագործումը	Վարելահող
Վկայականի համար	472679
Գրանցված իրավունքի տեսակը	Սեփականություն
Գրանցված իրավունքի սուբյեկտները	



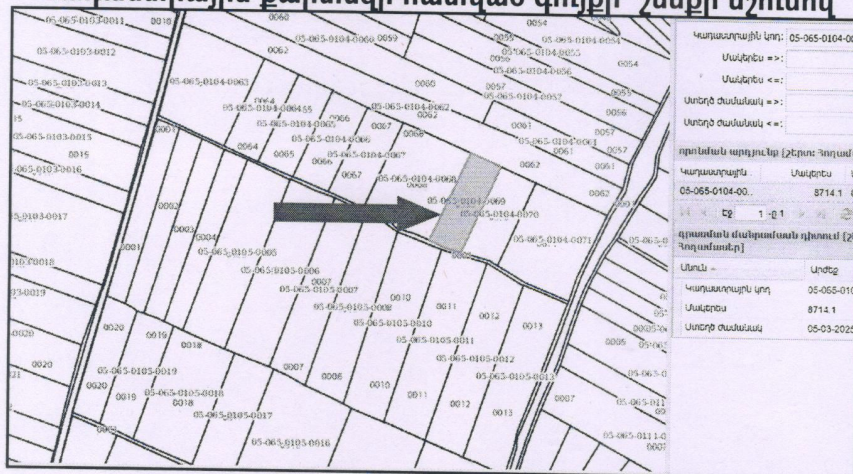
Հոդակադաստրային գնահատման շրջանը	Սևան
Կադաստրային ծածկագիր	05-065-0104-0069
Մակերեսը քմ	8714 քմ
Հողամասի ոռոգելիությունը	Անջրդի
Շրջակա միջավայրը	Վարելահողեր
Թեքությունը	Հարդ հողամաս
Երկրաչափական տեսքը	Ուղանկյունաձև

Հետազոտվող անշարժ գույքի շենքի տեղադրությունը

https://www.google.com/maps/place/40%C2%B014'23.3%22N+45%C2%B046'26.0%22E/@40.2398,45.7713251,863m/data=!3m2!1e3!4b1!4m4!3m2!3d40.2398!4d45.7739?entry=tu&g_ep=EgoyMDI2MDEwNy4wIWXMDSoASAFQAw%3D%3D



Կադաստրային քարտեզի հատված գույքի շենքի նշումով



Գնահատման մեթոդ(ներ)ի ընտրությունը

Հաշվի առնելով, գնահատվող գույքի առանձնահատկությունները կիրականացվի միայն համեմատական մեթոդի կիրառմամբ: գնահատումը

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:

Քանի որ Մեծ Մասրիկ և հարակից գյուղերում վարելահողերի առաջարկների մասին տեղեկատվությունը առկա չէ, օգտվելով առկա հնարավորությունից գնահատողի կողմից օգտագործվել են, Սեվանի ավազանի հարավ-արևելյա և հարավային որոշ բնակավայրերում՝ Շողակաթ, Արեգունի և Կաթնախքյուր, List.am կայքում, առաջարկվող 5 վարելահողերի մասին տվյալներ: Համեմատվող վարելահողերը գտնվում են նույն հողակադաստրային գնահատման

[Handwritten signature]

Անալոգը	Հղումը	Գտնվելու վայրը	Հողամասի մակերեսը /քմ/	Առաջարկի արժեքը /ՀՀ դրամ/	1 քմ արժեքը առանց ճշգրտման /ՀՀ դրամ/	Սկանա լինը շրջանցող ավտոճանապարհին կից լինելու հետ կապված ճշգրտում (1,00- կից ՀՀ, 0,91 - կից ՀՀ)	Հողամասի մակերեսի մեծության հետ կապված ճշգրտում (1,00-մինչև 15 հազ քմ , 1,07 500 հազ քմ-ից ավել)	ճշգրտված 1 քմ արժեքը /ՀՀ դրամ/ (որոշ դեպքերում , ներառյալ սակարկության - 15% գերչը)
1	list.am/item/17004575	Կարճաղբյուր	4 536	375 752	83	1,00	1,00	83
2	list.am/item/17004508	Կարճաղբյուր	5 243	428 940	82	1,00	1,00	82
4	list.am/item/21945056	Արեգունի	5 000	1 907 000	381	0,91	1,00	295
5	list.am/item/22661959	Շողակաթ	13 000	2 500 000	192	0,91	1,00	149
6	list.am/item/22692775	Շողակաթ	1 000 000	247 929 000	248	1,00	1,07	225
1 քմ հողամասի համադրված միջին արժեքը								167

Գնահատվող հողամասի 1 քմ-ի համադրված միջին շուկայական արժեքը գնահատման ամսաթվի դրությամբ կկազմի 167 ՀՀ դրամ: Իսկ 8714 քմ մակերեսով հողամասի շուկայական արժեքը կկազմի $8714 \text{ քմ} \times 167 = 1\,455\,238$ ՀՀ դրամ՝ ընդունվում է 1 455 000 (մեկ միլիոն չորս հարյուր հիսուսհինգ հաճար) ՀՀ դրամ:

Այսպիսով, ՀՀ Գեղարքունիքի մարզ, , գյուղ Մեծ Մասրիկ հասցեյում գտնվող, 05-065-0104-0069 կադաստրային ծածկագրով 8714 քմ վարելահողի (անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 472679 վկայական), հետազոտվող անշարժ գույքի բացահայտված հավանական շուկայական արժեքը, առ 30.11.2025թ. դրությամբ, կազմել է՝ **1 455 000 (մեկ միլիոն չորս հարյուր հիսուսհինգ հաճար) ՀՀ դրամ:**

Հետազոտության առարկա երրորդ անշարժ գույքը՝ ՀՀ Գեղարքունիքի մարզ, գյուղ Մեծ Մասրիկ հասցեյում գտնվող, 05-065-0007-0001 կադաստրային ծածկագրով 1340 քմ մակերեսով բնակելի կառուցապատման հողամաս է: Հողամասը գտնվում է գյուղի հյուսիսային ծայրամասում, Կախական տանող ճանապարհի աջ մասում:

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

Հետազոտվող անշարժ գույքի բնութագրական նկարագրությունը բերված է ստորև աղյուսակում.

Անշարժ գույքի հասցեն	Գեղարքունիքի մարզ, գյուղ Մեծ Մասրիկ
Նպատակային նշանակությունը	Բնակավայրերի
Գործառնական նշանակությունը կամ հողատեսքը	Բնակելի կառուցապատման
Ընթացիկ օգտագործումը	Չկառուցապատված
Վկայականի համար	472680
Գրանցված իրավունքի տեսակը	Լիցենզիայի տեսակ
Գրանցված իրավունքի սուբյեկտները	
Տարածագնահատման գոտին	18
Կադաստրային ծածկագիր	05-065-0007-0001
Մակերեսը քմ	1340 քմ
Կոմունի կացիաների առկայությունը	Կոմունիկացիաներ առկա չեն

Շրջակա տարածքը

Բնակելի տներ և բնակելի կառուցապատման
հողամասեր

Թերությունը

Հարդ հողամաս

Երկրաչափական տեսքը

Ուղանկյունաձև

Հետազոտվող անշարժ գույքի շենքի տեղադրությունը

https://www.google.com/maps/place/40%C2%B013'32.9%22N+45%C2%B046'02.3%22E/@40.2258,45.7647251,863m/data=!3m2!1e3!4b1!4m4!3m3!8m2!3d40.2258!4d45.7673?entry=tту&g_ep=EgoyMDI2MDEwNy4wIKXMDSoASAFQAw%3D%3D



Կադաստրային քարտեզի հատված գույքի շենքի նշումով



Շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքը և անշարժ գույքի հարկը

Որոնել ըստ վիկայականի համարի	05-065-0007-0001	Փառել
Որոնել ըստ կադաստրային ծածկագրի...		
Հարցման ամսաթիվ	01/12/2025 19:16:01	
Անշարժ գույքի հասցեն	Մարզ Գեղարքունիք, համայնք Վարդենիսի գյուղ Մեծ Մասրիկ	
Անշարժ գույքի տեսակը	Չկառուցված հողամաս	
Անշարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքը (ՀՀ դրամ)	291 852.00	
Անշարժ գույքի հարկը 2024 թ.-ի համար (ՀՀ դրամ)	875.56	
Անշարժ գույքի հարկը 2025 թ.-ի համար (ՀՀ դրամ)	1 313.33	
Անշարժ գույքի հարկը 2026 թ.-ի համար (ՀՀ դրամ)	1 751.11	

Գնահատման մեթոդ(ներ)ի ընտրությունը

Հաշվի առնելով, գնահատվող գույքի առանձնահատկությունները
կիրականացվի միայն համեմատական մեթոդի կիրառմամբ:

գնահատումը

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:

Քանի որ Մեծ մասրիկ բնակավայրում, բնակելի կառուցապատման հողամասերի առաջարկների մասին տեղեկատվությունը առկա չէ, օգտվելով առկա տեղեկատվությունից գնահատողի կողմից օգտագործվել են վերջին մեկ ու կես տարվա ընթացքում գրանցված, երկու հարևան՝ Վարդենիս և Տորֆավան բնակավայրերում, մեկական բնակելի կառուցապատման հողամասերի առաջարկների մասին առուվաճառքների 2 գործարքների պայմանագրային գների մասին, Կադաստրի կոմիտեի կողմից տրված տեղեկանքները և List.am կայքից, 4 առաջարկների մասին հարևան Վարդենիս և Գեղամասար բնակավայրերից տեղեկություններ: Համեմատվող հողամասերը ունեն՝ նույն գույքային իրավունքներն ու սահմանափակումները, նպատակային և գործառնական նշանակությունը, ընթացիկ օգտագործումը, թեքությունը, տրանսպորտային մատչելիությունը: Համեմատվող հողամասի տվյալները տարբերվում են գոտիականությամբ, կոմունալ հագեցվածությամբ և հողամասի զբաղեցվածությամբ:

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

Անալոգը	Հղումը	Հողամասի գտնվելու վայրը	Հողամասի մակերեսը /քմ/	Առաջարկի արժեքը /ՀՀ դրամ/	Գոտին	Կոմունալ հագեցվածությունը	Հողամասի զբաղեցվածությունը
1	list.am/item/20218622	Վարդենիս Բաբաջանյան փ. 4-րդ նրբ. 22	1 500	3 430 000	14	Էլ. ջուր	Կիսակառ.
2	list.am/item/22462620	Վարդենիս Բաղրամյան փ.1-ին նրբ. 13	1 500	2 000 000	14	Առկա չէ	Զբաղեցված չէ
3	list.am/item/22518807	Վարդենիս Գայի փ.	1 500	2 670 000	14	Առկա չէ	Կիսակառ.
4	list.am/item/18866592	Գեղամասար	4 099	5 000 000	19	Էլ. ջուր	Կիսակառ.
5	ԿԿ տեղեկանք 5374	Տորֆավան 1-ին փ.	2 001	2 800 000	18	Առկա չէ	Զբաղեցված չէ
6	ԿԿ տեղեկանք 5370	Վարդենիս Գայի փ.	1 464	2 700 000	14	Առկա չէ	Զբաղեցված չէ

Քարտեզի վրա պատկերված են գնահատվող և համեմատվող հողամասի 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 գեղջը հաշվարկվել է 10%-ի չափով:

Անալոգը	Հղումը	Գտնվելու վայրը	Հողամասի մակերեսը /քմ/	Առաջարկի արժեքը /ՀՀ դրամ/	1 քմ արժեքը առանց ճշգրտման /ՀՀ դրամ/	Գուտու հեղ կապված ճշգրտում (1,00- 18-րդ գրտի, 0,55- 14-րդ գրտի, 1,1- 19-րդ գրտի)	Կոմունալ հագոցվածության հետ կապված ճշգրտում (1,00- առկա չեն , 0,94- էլ. ջուր)	Հողամասի գբաղեցվածության հետ կապված ճշգրտում (1,00 - գբաղեցված չէ , 0,90- կիսակառույց)	ճշգրտված 1 քմ արժեքը /ՀՀ դրամ/ (ներառյալ սակարկության -10% գեղջը)
1	list.am/item/20218622	Վարդենիս Բաբաջանյան փ. 4-րդ նրբ. 22	1 500	3 430 000	2 287	0,55	0,94	0,90	958
2	list.am/item/22462620	Վարդենիս Բաղրամյան փ.1-ին նրբ. 13	1 500	2 000 000	1 333	0,55	1,00	1,00	660
3	list.am/item/22518807	Վարդենիս Գայի փ.	1 500	2 670 000	1 780	0,55	1,00	0,90	793
4	list.am/item/18866592	Գեղամասար	4 099	5 000 000	1 220	1,10	0,94	0,90	1 022
5	ԿԿ տեղեկանք 5374	Տորֆավան 1-ին փ.	2 001	2 800 000	1 400	1,00	1,00	1,00	1 260
6	ԿԿ տեղեկանք 5370	Վարդենիս Գայի փ.	1 464	2 700 000	1 844	0,55	1,00	1,00	913
1 քմ հողամասի համադրված միջին արժեքը									934

Գնահատվող հողամասի 1 քմ-ի համադրված միջին շուկայական արժեքը գնահատման ամսաթվի դրությամբ կկազմի 934 ՀՀ դրամ: Իսկ 1340 քմ մակերեսով հողամասի շուկայական արժեքը կկազմի 1340 քմ X 934 = 1 251 560 ՀՀ դրամ՝ ընդունվում է 1 250 000 (մեկ միլիոն երկու հարյուր հիսուն հազար) ՀՀ դրամ:

Այսպիսով, ՀՀ Գեղարքունիքի մարզ, , գյուղ Մեծ Մասրիկ հասցեյում գտնվող, 05-065-0007-0001 կադաստրային ծածկագրով 1340 քմ բնակելի կառուցապատման հողամասի (անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 472680 վկայական), հետազոտվող անշարժ գույքի բացահայտված հավանական շուկայական արժեքը, առ 30.11.2025թ. դրությամբ, կազմել է 1 250 000 (մեկ միլիոն երկու հարյուր հիսուն 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 ՈՒ Թ Յ ՈՒ Ն

Հարց.

Որքան են կազմում Հ, Գեղարքունիքի մարզ, գյուղ Մեծ Մասրիկ / վկ. 472678 ծածկ. 05-065-0143-0020, վկ.472679 ծածկ. 05-065-0104-0069 և 472680 ծածկ. 05-065-0007-0001// գտնվող 3 միավոր անշարժ գույքերի շուկայական արժեքները:

Պատասխան.

ՀՀ Գեղարքունիքի մարզ, , գյուղ Մեծ Մասրիկ հասցեյում գտնվող, 05-065-0143-0020 կադաստրային ծածկագրով 5264 քմ վարելահողի (անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 472678 վկայական), հետազոտվող անշարժ գույքի բացահայտված հավանական շուկայական արժեքը, առ 30.11.2025թ. դրությամբ, կազմել է՝ **965 000 (ինը հարյուր վաթսուհինգ հազար) ՀՀ դրամ:**

ՀՀ Գեղարքունիքի մարզ, , գյուղ Մեծ Մասրիկ հասցեյում գտնվող, 05-065-0104-0069 կադաստրային ծածկագրով 8714 քմ վարելահողի (անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 472679 վկայական), հետազոտվող անշարժ գույքի բացահայտված հավանական շուկայական արժեքը, առ 30.11.2025թ. դրությամբ, կազմել է՝ **1 455 000 (մեկ միլիոն չորս հարյուր հիսուհինգ հազար) ՀՀ դրամ:**

ՀՀ Գեղարքունիքի մարզ, , գյուղ Մեծ Մասրիկ հասցեյում գտնվող, 05-065-0007-0001 կադաստրային ծածկագրով 1340 քմ բնակելի կառուցապատման հողամասի (անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 472680 վկայական), հետազոտվող անշարժ գույքի բացահայտված հավանական շուկայական արժեքը, առ 30.11.2025թ. դրությամբ, կազմել է **1 250 000 (մեկ միլիոն երկու հարյուր հիսուն հազար) ՀՀ դրամ:**

Մանրամասն տես սույն եզրակացության «Ապրանքագիտական հետազոտություն» բաժնում:

Ապրանքագետ-փորձագետի
պաշտոնակատար, գնահատող՝

Ա.Դ.Առուստամյան



Հետգրություն: Վերը բերված հետևությունները հիմնված են փորձաքննությունը կատարելու մասին որոշմամբ առաջադրված ելակետային 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:

«ԳԼՈԲԱԼ ՍՈՒՐՎԵՅ» ԴԱՏԱԿԱՆ ՓՈՐՁԱՔՆՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԱՍՈՑԻԱՑԻԱ ՍՊԸ
 ՄԱՍՆԱԳԻՏԱՅՎԱԾ ՓՈՐՁԱԳԻՏԱԿԱՆ ՀԱՍՏԱՏՈՒԹՅՈՒՆ
 № Հ 1025-184 ԵԶՐԱԿԱՅՈՒԹՅԱՆ ՀԱՄԱԿԱՐԳԶԱՅԻՆ ԼՈՒՍԱՆԿԱՐԶԱԿԱՆ ՀԱՎԵԼՎԱԾ
 ԸՆԴԱՄԵՆԸ 09 ԼՈՒՍԱՆԿԱՐՆԵՐՈՎ

Լուսանկար N1



12 нояб. 2025 г. 15:08:02

Լուսանկար N2



12 нояб. 2025 г. 15:08:32

Լուսանկար N3



12 нояб. 2025 г. 15:08:16

Լուսանկար N4



12 нояб. 2025 г. 15:08:31

Լուսանկար N5



12 нояб. 2025 г. 15:08:04

Լուսանկար N6



12 нояб. 2025 г. 15:14:36

Լուսանկար N7



12 нояб. 2025 г. 15:14:38

Լուսանկար N8



12 нояб. 2025 г. 15:15:23

Լուսանկար N9



12 нояб. 2025 г. 15:15:20

Ապրանքագետ-փորձագետի
 պաշտոնակատար, գնահատող՝

Ա.Դ.Առուտամյան

