

**«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.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 0226-068

Ըստ՝

Թիվ

կատարողական վարույթի

Փորձաքննության տեսակը՝ Ապրանքագիտական փորձաքննություն:

Փորձաքննության հիմքը՝

ՀԿԱԾ Շիրակի մարզային բաժնի Արթիկի-Մարալիկ տարածաշրջանի բաժանմունք, ավագ հարկադիր կատարող արդարադատության մայր Արմեն Հովհաննիսյանի 16.02.2026թ. որոշումը փորձագետ նշանակելու մասին:

Հետազոտությունը սկսվել է՝ 16.02.2026թ.

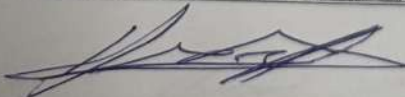
Հետազոտությունն ավարտվել է՝ 16.03.2026թ.

Փորձագետի եզրակացությունը շարադրված է՝ «12» տասներկու թերթից, կից համակարգչային լուսանկարչական հավելվածը «01» մեկ թերթից՝ ընդհամենը «6» վեց 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 «01» տարվա մասնագիտական ստաժով:

ՓՈՐՁԱԳԵՏԻ ՊԱՐՁԱՔԱՆՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ԱՌԱՋԱԴՐՎԱԾ ՀԱՐՑ(ԵՐ)Ը.



Որքան է կազմում նշված հողամասերի շուկայական արժեքները

1. ՀՀ, Շիրակի մարզ, համայնք Արթիկ, գյուղ Նոր Կյանք 360քմ-տնամերձ
2. ՀՀ, Շիրակի մարզ, համայնք Արթիկ, գյուղ Նոր Կյանք 720քմ-տնամերձ:

ԱՌԱՋԱԴՐՎԱԾ ՀԱՐՑԵՐԻ ՊԱՐԶԱԲԱՆՄԱՆ ՀԱՄԱՐ

ՏՐԱՄԱԴՐՎԱԾ(ԲԱՑԱՀԱՅՏՎԱԾ) ՆՅՈՒԹԵՐԸ ԵՎ ԻՐԵՂԵՆ ԱՊԱՑՈՒՅՑ(ՆԵՐ)Ը ԿԱՄ ՀԵՏԱԶՈՏԵԼԻ ՕԲՅԵԿՏ(ՆԵՐ)Ը

Թիվ 14252416 կատարողական վարույթով 16.02.2026թ.-ի փորձագետ նշանակելու մասին որոշմանը, կից փորձաքննությանն է տրամադրվել.

Անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վկայականները

1. N370366

2. N370367

- ՀՀ. Շիրակի մարզ, համայնք Արթիկ, գյուղ Նոր Կյանք 360քմ- տնամերձ
- ՀՀ. Շիրակի մարզ, համայնք Արթիկ, գյուղ Նոր Կյանք 720քմ- տնամերձ:

ԳՈՐԾԻ ՀԱՄԱՌՈՏ ՀԱՆԳԱՄԱՆՔՆԵՐԸ

Հարկադիր կատարումն ապահովող ծառայության Շիրակի մարզային բաժնի Արթիկի-Մարալիկ տարածաշրջանի բաժանմունք, ավագ հարկադիր կատարող արդարադատության մայոր Արմեն Հովհաննիսյանի ուսումնասիրելով թիվ կատարողական վարույթի նյութերը.

Պ Ա Ր Զ Ե Ց Ի

Շիրակի մարզի ընդհանուր իրավասության դատարանի կողմից 18 նոյեմբերի 2025 թ. տրված թիվ կատարողական թերթի համաձայն պետք է՝

ՀՀ, Շիրակի մարզ, գյուղ Նոր Կյանք հասցեում գտնվող անշարժ գույքը (սեփականության իրավունքի գրանցման թիվ 370366 վկայական, կադստրային համարը՝ 08-087-004-022) հրապարակային սակարկություններով վաճառել, գումարը համաչափ բաշխել սեփականատերերի միջև և բռնագանձում տարածել պարտապան

բաժնի վրա՝ գումարն ուղղելով ՀՀ Շիրակի

մարզի առաջին աստյանի ընդհանուր իրավասության դատարանի թիվ ՇԴ3/1742/02/21 վճռով գումարի բռնագանձմանը:

ՀՀ, Շիրակի մարզ, գյուղ Նոր Կյանք հասցեում գտնվող անշարժ գույքը (սեփականության իրավունքի գրանցման թիվ 370367 վկայական, կադստրային համարը՝ 08-087-006-074) հրապարակային սակարկություններով վաճառել, գումարը համաչափ բաշխել սեփականատերերի միջև և բռնագանձում տարածել պարտապան

բաժնի վրա՝ գումարն ուղղելով ՀՀ Շիրակի

մարզի առաջին աստյանի ընդհանուր իրավասության դատարանի թիվ ՇԴ3/1742/02/21 վճռով գումարի բռնագանձմանը:

հոգուտ ՈւՎԿ ՓԲ

ընկերության 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 Ի



Թիվ 14252416 կատարողական վարույթով նշանակել փորձագետ, որի կատարումը հանձնարարել «Գլոբալ Սուրվեյ» դատական փորձագիտական ասոցիացիա ՍՊԸ-ին:

Փորձագետին առաջարկել հետևյալ հարցը՝ որքան է կազմում ՀՀ, Շիրակի մարզ, գյուղ Նոր Կյանք հասցեում գտնվող թիվ 370366 և թիվ 370367 վկայականներում նշված անշարժ գույքերի 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՝ 10.12.2025թ. դրությամբ)

Հարկադիր կատարումն ապահովող ծառայության Շիրակի մարզային բաժնի Արթիկի-Մարալիկ տարածաշրջանի բաժանմունք, ավագ հարկադիր կատարող արդարադատության մայր Արմեն Հովհաննիսյանի ուսումնասիրելով թիվ կատարողական վարույթի նյութերը.

2025թ. դեկտեմբերի 08-ին «ԳԼՈՐԱԼ ՍՈՒՐՎԵՅ» ԴԱՏԱԿԱՆ ՓՈՐ ԶԱՔՆՆՈՒԹՅՈՒՆ-ՆԵՐԻ ԱՍՈՑԻԱՏԻԱ ՍՊԸ մասնագիտացված փորձագիտական հաստատության գրասենյակ է մուտքագրվել ՀԿԱԾ Շիրակի մարզային բաժնի Արթիկի-Մարալիկ տարածաշրջանի բաժանմունք, ավագ հարկադիր կատարող արդարադատության մայր Արմեն Հովհաննիսյանին 16.02.2026թ. որոշումը փորձագետ նշանակելու մասին:

Համաձայն հարկադիր կատարող մայր Արմեն Հովհաննիսյանի հետ նախորդ բանավոր համաձայնության՝ փորձագետները իրականացրեցին այցելություն

1. ՀՀ, Շիրակի մարզ, համայնք Արթիկ, գյուղ Նոր Կյանք 360քմ-տնամերձ

2. ՀՀ, Շիրակի մարզ, համայնք Արթիկ, գյուղ Նոր Կյանք 720քմ-տնամերձ

հասցեներ, որտեղ կատարվել է վերոնշյալ հասցեում գտնվող՝ հետազոտման ենթակա օբյեկտի արտաքինից օրգանոլեպտիկ եղանակով զննման և լուսանկարման աշխատանքները:

Լուսանկարումը իրականացվել է «Samsung» մակնիշի Galaxy Z Fold 4 տիպի, SM-F936U մոդելի, 256 GB հիշողության քարտով, 1812x2176 էկրանի կետայնությամբ, 4MP +10MP մեգապիկսել դիմային և հիմնական 50MP +10MP +12MP մեգապիկսել կետայնությամբ թվային մակրոտեսա-լուսանկարչական խցիկով՝ կիրառելով Timestam p Camera ծրագիրը (տես սույն փորձաքննությանը կից լուսանկարչական հավելվածը):

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

Փորձագետի հետազոտմանը տրամադրված փաստաթղթերի ուսումնասիրությունից պարզվեց հետևյալը.

1. Հետազոտության առարկա անշարժ գույքը՝ ՀՀ, Շիրակի մարզ, համայնք Արթիկ, գյուղ Նոր Կյանք /360քմ-տնամերձ/ հասցեյում գտնվող, 08-087-004-022 կադաստրային ծածկագրով 360 քմ մակերեսով բնակելի կառուցապատման հողամասի:

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

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 16-րդ տարածագնա-



հատման գոտում, որտեղ 1քմ բնակավայրերի հողամասերի կադաստրային արժեքը հավասար է 515 ՀՀ դրամ:

Հետազոտվող հողամասի բնութագրական նկարագրությունը բերված է ստորև աղյուսակում.

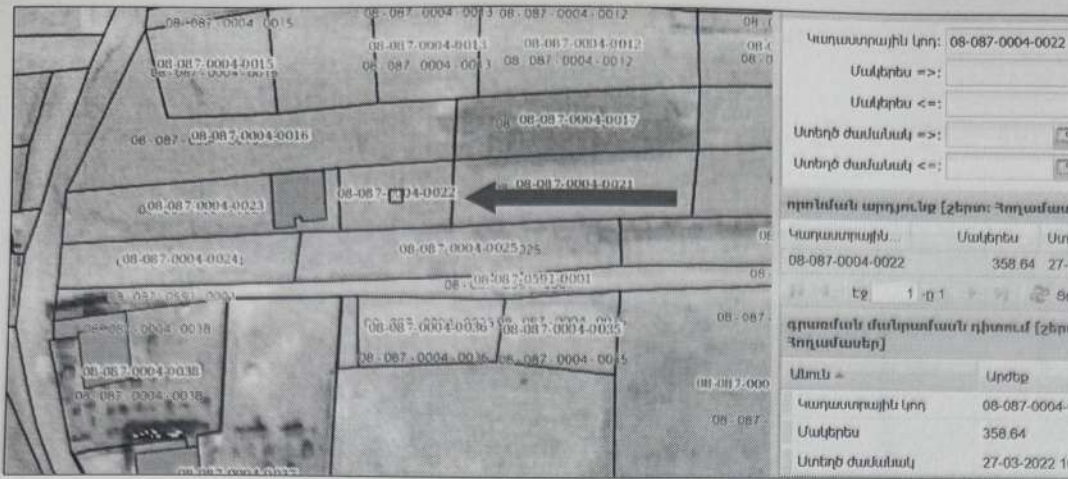
Անշարժ գույքի հասցեն	ՀՀ, Շիրակի մարզ, համայնք Արթիկ, գյուղ Նոր Կյանք տնամերձ
Նպատակային նշանակությունը	Բնակավայրերի
Գործառնական նշանակությունը կամ հողատեսքը	Բնակելի կառուցապատման
Ընթացիկ օգտագործումը	Չկառուցապատված հողամաս
Մակերեսը	360 քմ
Վկայականի համար	370366
Կադաստրային ծածկագիր	08-087-004-022
Գրանցված իրավունքի տեսակը	Ընդհանուր համատեղ եկամտաբերություն
Գրանցված իրավունքի սուբյեկտները	
Տարածագնահատման գոտին	16
Կոմունալ հագեցվածությունը	Կոմունիկացիաները առկա չեն
Թերությունը	Հարթ տարածք
Երկրաչափական տեսքը	Ուղանկյունաձև

Հետազոտվող անշարժ գույքի տեղադրությունը

Ըստ՝ yandex.com/maps/?ll=43.936188%2C40.661685&mode=search&sl=43.935224%2C40.661641&text=40.661641%2C43.935224&z=17.51



Կադաստրային քարտեզի հատված գույքի նշումով



Շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքը և անշարժ գույքի հարկը

© Որոշել ըստ վկայականի համարի
 ○ Որոշել ըստ կադաստրային ծածկագրի

370366

Փնտրել

Հարցման ամսաթիվ	15/04/2026 14:17:31
Անշարժ գույքի հասցեն	Մարզ Շիրակ, համայնք Արթիկ, գյուղ Նոր Կյանք
Անշարժ գույքի տեսակը	Չկառուցապատված հողամաս
Անշարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքը (ՀՀ դրամ)	185 328.00
Անշարժ գույքի հարկը 2024 թ.ի համար (ՀՀ դրամ)	555.98
Անշարժ գույքի հարկը 2025 թ.ի համար (ՀՀ դրամ)	833.98
Անշարժ գույքի հարկը 2026 թ.ի համար (ՀՀ դրամ)	1 111.97

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 մոտեցմամբ

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:

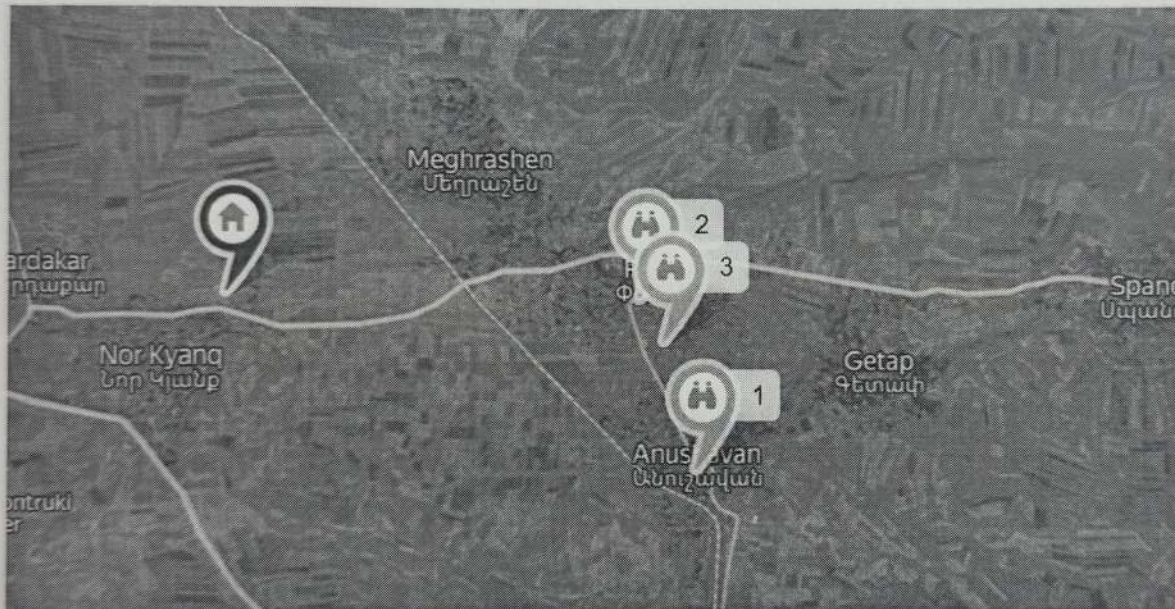
Հաշվի արձեղով այն հանգամանքը, որ Նոր Կյանք բնակավայրերում բնակելի կառուցապատման հողերի առաջարկների մասին տեղեկատվությունը առկա չէ, գնահատողի կողմից www.list.am կայքից ընտրվել են 3 համեմատական առաջարկների տվյալներ որոնք գտնվում են հարևան Անուշավան և Փանիկ բնակավայրերում: Համեմատվող հողամասերը ունեն նույն գույքային իրավունքներն ու սահմանափակումները, նպատակային և գործարնական նշանակությունները, հողատեսքը, թեքությունը, գոտիականությունը, շրջակա միջավայրը, ընթացիկ օգտագործումը, տրանսպորտային մատչելիությունը:

Համեմատվող հողամասերի տվյալները տարբերվում են կոմունիկացիաների առկայությամբ:

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

Անալոգը	Հղումը	Հողամասի գտնվելու վայրը	Հողամասի մակերեսը /քմ/	Առաջարկի արժեքը /ՀՀ դրամ/	1քմ արժեքը /ՀՀ դրամ/	Կոմունիկացիաների առկայությունը
1	list.am/item/23650148	Անուշավան	400	3 500 000	8 750	Առկա չէ
2	list.am/item/22026943	Փանիկ	400	2 438 000	6 095	Առկա չէ
3	list.am/item/23147693	Փանիկ	1 200	9 379 000	7 816	Էլ., ջուր

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 գեղչը հաշվարկվել է 15%-ի չափով:

Անալոգը	Հղումը	Գտնվելու վայրը	Հողամասի մակերեսը /քմ/	Առաջարկի արժեքը /ՀՀ դրամ/	1 քմ արժեքը առանց ճշգրտման /ՀՀ դրամ/	Կոմունիկացիաների արժեքը հետ կապված ճշգրտում (1,0-արվա չէ, 0,94-էլ, ջուր)	ճշգրտված 1 քմ արժեքը /ՀՀ դրամ/ (ներառյալ սակարկության -15% զեղչը)
1	list.am/item/23650148	Անուշավան	400	3 500 000	8750	1,00	7438
2	list.am/item/22026943	Փանիկ	400	2 438 000	6095	1,00	5181
3	list.am/item/23147693	Փանիկ	1 200	9 379 000	7816	0,94	6245
1 քմ հողամասի համադրված միջին արժեքը							6 288

Գնահատվող հողամասի 1 քմ-ի համադրված միջին շուկայական արժեքը գնահատման ամսաթվի դրությամբ կկազմի 6 288 ՀՀ դրամ, իսկ 360 քմ մակերեսով բնակելի կառուցապատման հողամասի շուկայական արժեքը կկազմի 360 քմ X 6 288 ՀՀ դրամ = 2 263 680 ՀՀ դրամ՝ ընդունվում է 2 265 000 (երկու միլիոն երկու հարյուր վաթսուհինգ հազար) ՀՀ դրամ:

2. Հետազոտության առարկա անշարժ գույքը՝ ՀՀ, Շիրակի մարզ, համայնք Արթիկ, գյուղ Նոր Կյանք /720քմ-տնամերձ/ հասցեյում գտնվող, 08-087-004-022 կադաստրային ծածկագրով 360 քմ մակերեսով բնակելի կառուցապատման հողամասի:

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

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 16-րդ տարածագնահատման գոտում, որտեղ 1քմ բնակավայրերի հողամասերի կադաստրային արժեքը հավասար է 515 ՀՀ դրամ:

Հետազոտվող հողամասի բնութագրական նկարագրությունը բերված է ստորև աղյուսակում.

Անշարժ գույքի հասցեն	ՀՀ, Շիրակի մարզ, համայնք Արթիկ, գյուղ Նոր Կյանք տնամերձ
Նպատակային նշանակությունը	Բնակավայրերի
Գործառնական նշանակությունը կամ հողատեսքը	Բնակելի կառուցապատման
Ընթացիկ օգտագործումը	Չկառուցապատված հողամաս
Մակերեսը	720 քմ
Վկայականի համար	3703667
Կադաստրային ծածկագիր	08-087-006-074
Գրանցված իրավունքի տեսակը	Ընդհանուր համատեղ եփականություն



Գրանցված իրավունքի սուբյեկտները

Տարածազնահատման գոտին

16

Կոմունալ հագեցվածությունը

Կոմունիկացիաները առկա չեն

Թեքությունը

Հարթ տարածք

Երկրաչափական տեսքը

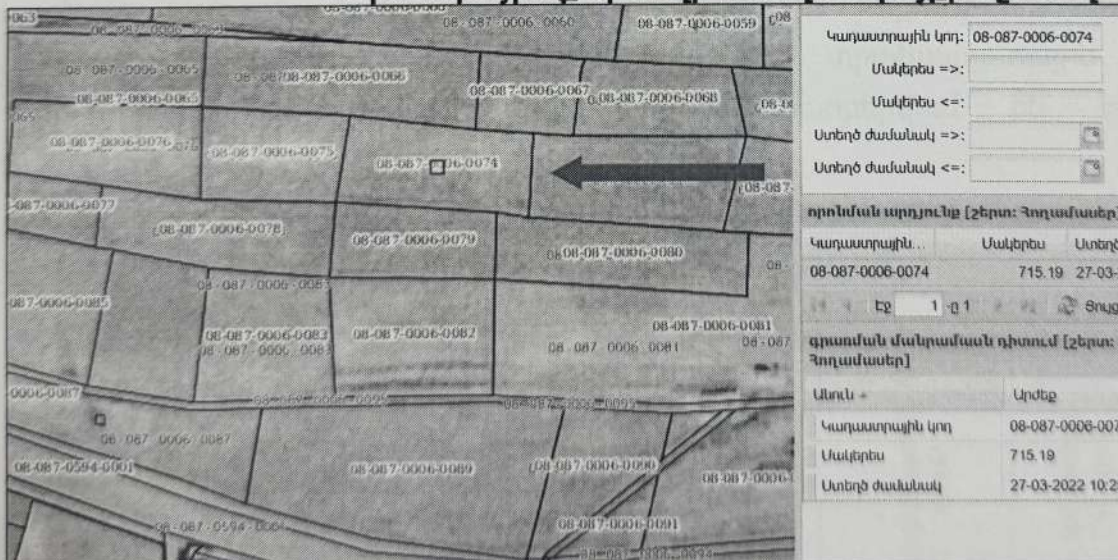
Ուղանկյունաձև

Հետազոտվող անշարժ գույքի տեղադրությունը

Ըստ՝ yandex.com/maps/?ll=43.936637%2C40.659935&mode=search&sl=43.940274%2C40.660334&text=40.660334%2C43.940274&z=16.33



Կադաստրային քարտեզի հատված գույքի նշումով



Շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքը և անշարժ գույքի հարկը

[Handwritten signature]

©Որոշել ըստ վկայականի համարի
 ○Որոշել ըստ կադաստրային ծածկագրի

370367

Փնտրել

Հարցման ամսաթիվ

15/04/2026 15:02:52

Անշարժ գույքի հասցեն՝

Մարզ Շիրակ, համայնք Արթիկ, գյուղ Նոր Կյանք

Անշարժ գույքի տեսակը՝

Չկառուցապատված հողամաս

Անշարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքը (ՀՀ դրամ)

370 656.00

Անշարժ գույքի հարկը 2024 թ.ի համար (ՀՀ դրամ)

1 111.97

Անշարժ գույքի հարկը 2025 թ.ի համար (ՀՀ դրամ)

1 667.95

Անշարժ գույքի հարկը 2026 թ.ի համար (ՀՀ դրամ)

2 223.94

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 մոտեցմամբ

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:

Հաշվի արձեղծվ այն հանգամանքը, որ Նոր Կյանք բնակավայրերում բնակելի կառուցապատման հողերի առաջարկների մասին տեղեկատվությունը առկա չէ, գնահատողի կողմից www.list.am կայքից ընտրվել են 3 համեմատական առաջարկների տվյալներ որոնք գտնվում են հարևան Անուշավան և Փանիկ բնակավայրերում: Համեմատվող հողամասերը ունեն նույն գույքային իրավունքներն ու սահմանափակումները, նպատակային և գործարանական նշանակությունները, հողատեսքը, թեքությունը, գոտիականությունը, շրջակա միջավայրը, ընթացիկ օգտագործումը, տրանսպորտային մատչելիությունը: Համեմատվող հողամասերի տվյալները տարբերվում են կոմունիկացիաների առկայությամբ:

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

Անալոգը	Հղումը	Հոդամասի գտնվելու վայրը	Հոդամասի մակերեսը /քմ/	Առաջարկի արժեքը /ՀՀ դրամ/	1քմ արժեքը /ՀՀ դրամ/	Կոմունիկացիաների առկայությունը
1	list.am/item/23650148	Անուշավան	400	3 500 000	8 750	Առկա չէ
2	list.am/item/22026943	Փանիկ	400	2 438 000	6 095	Առկա չէ
3	list.am/item/23147693	Փանիկ	1 200	9 379 000	7 816	Էլ., ջուր



Գնահատվող և համեմատվող հողամասերի տեղադրությունը:



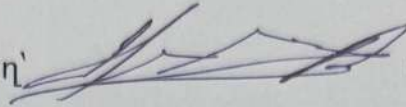
Ճշգրտման գործակցը հանդիսանում է, գնահատողի կողմից կատարված, շուկայական տեղեկատվության և ՀՀ «Անշարժ գույքի հարկով հարկման նպատակով անշարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված, կադաստրային գնահատման կարգը սահմանելու մասին» 2019 թվականի նոյեմբերի 19-ին ընդունված օրենքով, գործող, կադաստրային գինը ձևավորող, 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 զեղչը հաշվարկվել է 15%-ի չափով:

Անալոգը	Հղումը	Գտնվելու վայրը	Հողամասի մակերեսը /քմ/	Առաջարկի արժեքը /ՀՀ դրամ/	1 քմ արժեքը առանց ճշգրտման /ՀՀ դրամ/	Կոմունիկացիաների առկայության հետ կապված ճշգրտում (1,0-առկա չէ, 0,94-էլ, ջրով)	ճշգրտված 1 քմ արժեքը /ՀՀ դրամ/ (ներառյալ սակարկության -15% զեղչը)
1	list.am/item/23650148	Անուշավան	400	3 500 000	8750	1,00	7438
2	list.am/item/22026943	Փանիկ	400	2 438 000	6095	1,00	5181
3	list.am/item/23147693	Փանիկ	1 200	9 379 000	7816	0,94	6245
1 քմ հողամասի համադրված միջին արժեքը							6 288

Գնահատվող հողամասի 1 քմ-ի համադրված միջին շուկայական արժեքը գնահատման ամսաթվի դրությամբ կկազմի 6 288 ՀՀ դրամ, իսկ 720քմ մակերեսով բնակելի կառուցապատման հողամասի շուկայական արժեքը կկազմի 720 քմ X 6 288 ՀՀ դրամ = 4 527 360 ՀՀ դրամ՝ ընդունվում է 4 530 000 (չորս միլիոն հինգ հարյուր երեսուն 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 է կազմում ՀՀ, Շիրակի մարզ, գյուղ Նոր Կյանք հասցեում գտնվող թիվ 370366 և թիվ 370367 վկայականներում նշված անշարժ գույքերի շուկայական արժեքը և տալ եզրակացություն:

Պատասխան.

ՀՀ Շիրակի մարզ, համայնք Արթիկ, գյուղ Նոր Կյանք հասցե հասցեի (անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 370366 վկայական), հետազոտվող տնամերձի բացահայտված հավանական շուկայական արժեքը, առ 16.03.2026թ. դրությամբ, կազմել է՝ 2 265 000 (երկու միլիոն երկու հարյուր վաթսուհինգ հազար) ՀՀ դրամ) ՀՀ դրամ :

ՀՀ Շիրակի մարզ, համայնք Արթիկ, գյուղ Նոր Կյանք հասցե հասցեի (անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 370367 վկայական), հետազոտվող տնամերձի բացահայտված հավանական շուկայական արժեքը, առ 16.03.2026թ. դրությամբ, կազմել է՝ 4 530 000 (չորս միլիոն հինգ հարյուր երեսուն հազար) ՀՀ դրամ) ՀՀ դրամ:

Մանրամասն տես սույն եզրակացության «Ապրանքագիտական հետազոտություն» բաժնում:

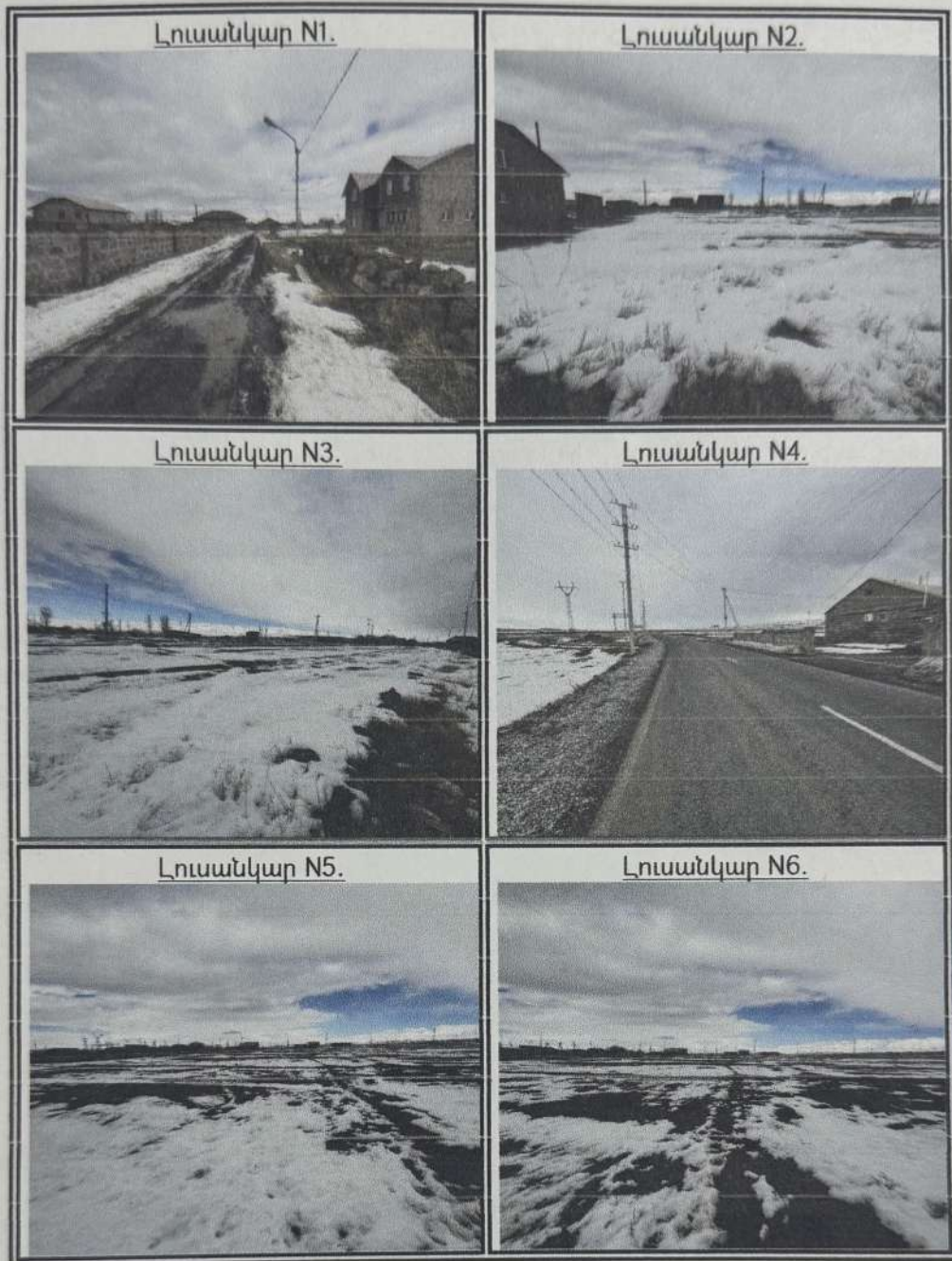
Ապրանքագետ-փորձագետի
պաշտոնակատար, գնահատող՝



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
 ՄԱՍՆԱԳԻՏԱՑՎԱԾ ՓՈՐՁԱԳԻՏԱԿԱՆ ՀԱՍՏԱՏՈՒԹՅՈՒՆ
 ՀԱ 0226-068 ԵԶՐԱԿԱՅՈՒԹՅԱՆ ՀԱՄԱԿԱՐԳԶԱՅԻՆ ԼՈՒՍԱՆԿԱՐԶԱԿԱՆ ՀԱՎԵԼՎԱԾ
 ԸՆԴԱՄԵՆԸ 6 ԼՈՒՍԱՆԿԱՐՆԵՐՈՎ



Ապրանքագետ-փորձագետի
 պաշտոնակատար, գնահատող



Ա.Դ.Առուստամյան