

«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.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 1125-256

Ըստ՝

Թիվ

կատարողական վարույթի

Փորձաքննության տեսակը՝ Ապրանքագիտական փորձաքննություն:

Փորձաքննության հիմքը՝

ՀԿԱԾ Արմավիրի մարզային բաժին, ավագ հարկադիր կատարող արդարադատության կապիտան Անի Խաչատրյանին 25.11.2025թ. որոշումը փորձագետ նշանակելու մասին:

Հետազոտությունը սկսվել է՝

09.12.2025թ.

Հետազոտությունն ավարտվել է՝

09.01.2026թ.

Փորձագետի եզրակացությունը շարադրված է՝ «10» տաս թերթից, կից համակարգչային լուսանկարչական հավելվածը «01» մեկ թերթից՝ ընդհամենը «6» վեց 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 նշված հողամասերի շուկայական արժեքները

1. Մարզ Արմավիր, համայնք Մեծամոր, քաղաք Մեծամոր, 1-ին թաղամաս 3բ-1 42քմ - խառը կառուցապատման հողամաս
2. Մարզ Արմավիր, համայնք Մեծամոր, քաղաք Մեծամոր, 1-ին թաղամաս 3/1 40քմ - խառը կառուցապատման հողամաս

ԱՌԱՋԱԴՐՎԱԾ ՀԱՐՑԵՐԻ ՊԱՐՁԱՔԱՆՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՏՐԱՄԱԴՐՎԱԾ(ԲԱՑԱՀԱՅՏՎԱԾ) ՆՅՈՒԹԵՐԸ ԵՎ ԻՐԵՂԵՆ ԱՊԱՑՈՒՅՑ(ՆԵՐ)Ը ԿԱՄ ՀԵՏԱՂՈՏԵԼԻ ՕՔՅԵԿՏ(ՆԵՐ)Ը

Թիվ 14138683 կատարողական վարույթով 25.11.2025թ.-ի փորձագետ նշանակելու մասին որոշմանը, կից փորձաքննությանն է տրամադրվել.

Անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վկայականները

1. N 09102012-04-0150

2. N 09102014-04-0019

- Մարզ Արմավիր, համայնք Մեծամոր, քաղաք Մեծամոր, 1-ին թաղամաս 3բ-1 42քմ - խառը

կառուցապատման հողամաս

- Մարզ Արմավիր, համայնք Մեծամոր, քաղաք Մեծամոր, 1-ին թաղամաս 3/1 40քմ - խառը կառուցապատման հողամաս

հողամասերի փոստային հասցեների անշարժ գույքերը:

ԳՈՐԾԻ ՀԱՄԱՌՈՏ ՀԱՆԳԱՄԱՆՔՆԵՐԸ

Հարկադիր կատարումն ապահովող ծառայության Արմավիրի մարզային բաժին, ավագ հարկադիր կատարող արդարադատության կապիտան Անի Խաչատրյանի ուսումնասիրելով թիվ կատարողական վարույթի նյութերը.

Պ Ա Ր Զ Ե Ց

Արմավիրի մարզի ընդհանուր իրավասության դատարանի կողմից 20 հոկտեմբերի 2025թ. տրված թիվ կատարողական թերթի համաձայն պետք է՝

թիվ վճռով 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 Սուրվեյ» դատական փորձագիտական ասոցիացիա ՍՊԸ-ին:

Փորձագետին առաջարկել հետևյալ հարցը՝ որքան է կազմում Արմավիր մարզի, համայնք Մեծամոր, քաղաք Մեծամոր, 1-ին թաղամասի, 04-003-0040-0008 կադաստրային ծածկագրով, 40քմ մակերեսով թիվ 3/1 հողամասից /վկայական 09102014-04-0019/ և Արմավիր մարզի, համայնք Մեծամոր, քաղաք Մեծամոր, 1-ին թաղամասի 04-003-0040-0005 կադաստրային ծածկագրով, 42քմ մակերեսով թիվ «3բ-1» հողամասից /վկայական 09102012-04-0150/ շուկայական արժեքները 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՝ 23.10.2025թ. դրությամբ)

2025թ. նոյեմբերի 25-ին «ԳԼՈՒԲԱԼ ՍՈՒՐՎԵՅ» ԴԱՏԱԿԱՆ ՓՈՐՁԱՔՆՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԱՍՈՑԻԱՑԻԱ ՍՊԸ մասնագիտացված փորձագիտական հաստատության գրասենյակ է մուտքագրվել ՀԿԱԾ Արմավիրի մարզային բաժին, ավագ հարկադի կատարող արդարադատության կապիտան Անի Խաչատրյանին 25.11.2025թ. որոշումը փորձագետ նշանակելու մասին:

Համաձայն հարկադիր կատարող Անի Խաչատրյանի հետ նախորոք բանավոր համաձայնության՝ փորձագետները 2025թ. դեկտեմբերի 09-ին սահմաններում իրականացրեցին այցելություն •

1. Արմավիրի մարզ, համայնք Մեծամոր, քաղաք Մեծամոր, 1-ին թաղամաս 3բ-1 42քմ - խառը կառուցապատման հողամաս

2. Արմավիրի մարզ, համայնք Մեծամոր, քաղաք Մեծամոր, 1-ին թաղամաս 3/1 40քմ - խառը կառուցապատման հողամաս

հասցեներ, որտեղ կատարվել են վերոնշյալ հասցեներում գտնվող՝ հետազոտման ենթակա օբյեկտների արտաքինից օրգանոլեպտիկ եղանակով զննման և լուսանկարման աշխատանքները:

Փորձաքննությամբ տեղում հետազոտության կատարմանը ներգրավված և մասնակցում էին հարկադիր կատարող՝ Անի Խաչատրյանին և սույն որոշմամբ պարտապան՝ Գրիգոր Լյովայի Պողոսյանը, 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՝ Անի Խաչատրյանին և սույն որոշմամբ պարտապան՝ Գրիգոր Լյովայի Պողոսյանի 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.

1. Հետազոտության առարկա անշարժ գույքը՝ Մարզ Արմավիր, համայնք Մեծամոր, քաղաք Մեծամոր, 1-ին թաղամաս 3բ-1 հասցեյում գտնվող, 04-003-0040-0005 կադաստրային ծածկագրով 42քմ մակերեսով խառը կառուցապատման հողամաս է:

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

Հետազոտվող անշարժ գույքի բնութագրական նկարագրությունը բերված է ստորև աղյուսակում.

Անշարժ գույքի հասցեն	Արմավիրի մարզ, համայնք Մեծամոր, քաղաք Մեծամոր, 1-ին թաղամաս 3բ-1
Նպատակային նշանակությունը	Բնակավայրերի
Գործառնական նշանակությունը կամ հողատեսքը	Խառը կառուցապատման
Ընթացիկ օգտագործումը	Չօգտագործվող հողամաս
Վկայականի համար	09102012-04-0150
Գրանցված իրավունքի տեսակը	Լիցենզիայի տեսակ
Գրանցված իրավունքի սուբյեկտները	
Տարածագնահատման գոտին	14
Կադաստրային ծածկագիր	04-003-0040-0005
Մակերեսը քմ	42քմ
Կոմունալ հագեցվածությունը	Կոմունիկացիաները առկա չեն
Շրջակա միջավայրը	Բնակելի գոտի
Թեքությունը	Հարդ. հողամաս
Երկրաչափական տեսքը	Ուղանկյունաձև

Հետազոտվող անշարժ գույքի տեղադրությունը

Ըստ՝ yandex.com/maps/116123/metsamor/?ll=44.122367%2C40.146421&mode=search&sl=44.118820%2C40.145713&text=40.145713%2C44.118820&z=14.88



Կադաստրային քարտեզի հատված գույքի նշումով

Կադաստրային կոդ: 04-003-0040-0005

Մակերես >=:

Մակերես <=:

Ստեղծ ժամանակ >=:

Ստեղծ ժամանակ <=:

որոնման արդյունք [շեղծ: Դոկամենտ]

Կադաստրային...	Մակերես	Ստեղծ
04-003-0040-0005	42.06	10-09-2024 17:00

Գրառման մանրամասն դիտում [շեղծ: Դոկամենտ]

Անուն	Արժեք
Կադաստրային կոդ	04-003-0040-0005
Մակերես	42.06
Ստեղծ ժամանակ	10-09-2024 17:00

Շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքը և անշարժ գույքի հարկը

☒ Որոշել ըստ վկայականի համարի	09102012-04-0150	Փետրել
☐ Որոշել ըստ կադաստրային ծածկագրի		
Հարցման ամսաթիվ	05/03/2026 10:08:43	
Անշարժ գույքի հասցեն	Մարզ Արմավիր, համայնք Մեծամոր, քաղաք Մեծամոր, 1-ին քաղաքացիական շրջան	
Անշարժ գույքի տեսակը	Չկառուցվածքային հողամաս	
Անշարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքը (ՀՀ դրամ)	121 275.00	
Անշարժ գույքի հարկը 2024 թ.ի համար (ՀՀ դրամ)	606.38	
Անշարժ գույքի հարկը 2025 թ.ի համար (ՀՀ դրամ)	909.56	
Անշարժ գույքի հարկը 2026 թ.ի համար (ՀՀ դրամ)	1 212.75	

Գնահատման մեթոդ(ներ)ի ընտրությունը

Հաշվի առնելով, որ գնահատվող գույքի հարակից տարածքներում հողամասերի 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:

Այս գնահատման շրջանակներում, կախված ընտրության հնարավորությունից գնահատողի կողմից www.list.am կայքից ընտրվել են 5 բնակավայրերի նպատակային նշանակության հողամասերի առաջարկների մասին տվյալներ, որոնք գտնվում են գնահատվող գույքից, ուղիղ գծով 100-600մ հեռավորության վրա: Համեմատվող հողամասերը ունեն նույն գույքային իրավունքներն ու սահմանափակումները, նպատակային նշանակությունը, գոտիականությունը, շրջակա միջավայրը, թեքությունը, ընթացիկ օգտագործումը, տրանսպորտային մատչելիությունը: Համեմատվող հողամասերի տվյալները տարբերվում են գործարանական նշանակությամբ, կոմունիկացիաների առկայությամբ, մակերեսի մեծությամբ:

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

Անալոգը	Հղումը	Հոգամասի գտնվելու վայրը	Հոգամասի մակերեսը /քմ/	Առաջարկի արժեքը /ՀՀ դրամ/	1քմ արժեքը /ՀՀ դրամ/	Գործարանական նշանակություն	Կոմունիկացիաների առկայությունը /էլ., գազ, ջուր/
1	list.am/item/23027617	Մեծամոր	500	2 500 000	5 000	Բն. կառ.	Առկա չէ
2	list.am/item/22327921	Մեծամոր	1 000	4 000 000	4 000	Բն. կառ.	Էլ., ջուր
3	list.am/item/23410620	Մեծամոր	1 000	3 900 000	3 900	Բն. կառ.	Առկա չէ
4	list.am/item/21909763	Մեծամոր	1 000	4 534 000	4 534	Բն. կառ.	Առկա չէ
5	list.am/item/23296845	Մեծամոր	500	1 950 000	3 900	Բն. կառ.	Էլ., ջուր

Քարտեզի վրա պատկերված են գնահատվող և համեմատվող հողամասերի 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	Գտնվելու վայրը	Հողամասի մակերեսը /քմ/	Առաջարկի արժեքը /ՀՀ դրամ/	1 քմ արժեքը առանց ճշգրտման /ՀՀ դրամ/	Գործառնական նշանակության հետ կապված ճշգրտում (1,0 - խառը կառուցապատման, 1,2 - բնակելի կառուցապատման)	Կոմունալ հագեցվածության հետ կապված ճշգրտում (1,00 - առկա չեն, 0,94 - էլ, ջրով)	Մակերեսի մեծության հետ կապված չգործում (1,0- մինչև 100 քմ, 1,03- 100քմ-ից-500քմ, 1,06-500քմ ավել)	Ճշգրտված 1 քմ արժեքը /ՀՀ դրամ/ (ներառյալ սակարկության -10% զեղչը)
1	list.am/item/23027617	Մեծամոր	500	2 500 000	5000	1,20	1,00	1,03	5562
2	list.am/item/22327921	Մեծամոր	1 000	4 000 000	4000	1,20	0,94	1,06	4304
3	list.am/item/23410620	Մեծամոր	1 000	3 900 000	3900	1,20	1,00	1,06	4465
4	list.am/item/21909763	Մեծամոր	1 000	4 534 000	4534	1,20	1,00	1,06	5191
5	list.am/item/23296845	Մեծամոր	500	1 950 000	3900	1,20	0,94	1,03	4078
1 քմ հողամասի համադրված միջին արժեքը									4 720

Գնահատվող հողամասի 1 քմ-ի համադրված միջին շուկայական արժեքը գնահատման ամսաթվի դրությամբ կկազմի 4 720 ՀՀ դրամ: Իսկ 42 քմ մակերեսով հողամասի շուկայական արժեքը կկազմի $42 \times 4\,720 = 198\,240$ ՀՀ դրամ՝ ընդունվում է 200 000 (երկու հարյուր հազար) ՀՀ դրամ, իսկ $1/2$ բաժնեմասի արժեքը կկազմի $200\,000 / 2 = 100\,000$ (հարյուր հազար):

2. Հետազոտության առարկա անշարժ գույքը՝ ՀՀ, Արմավիրի մարզ, համայնք Մեծամոր, քաղաք Մեծամոր, 1-ին թաղամաս 3/1 հասցեյում գտնվող, 04-003-0040-0008 կադաստրային ծածկագրով 40քմ մակերեսով խառը կառուցապատման հողամաս է:

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

Հետազոտվող անշարժ գույքի բնութագրական նկարագրությունը բերված է ստորև աղյուսակում.

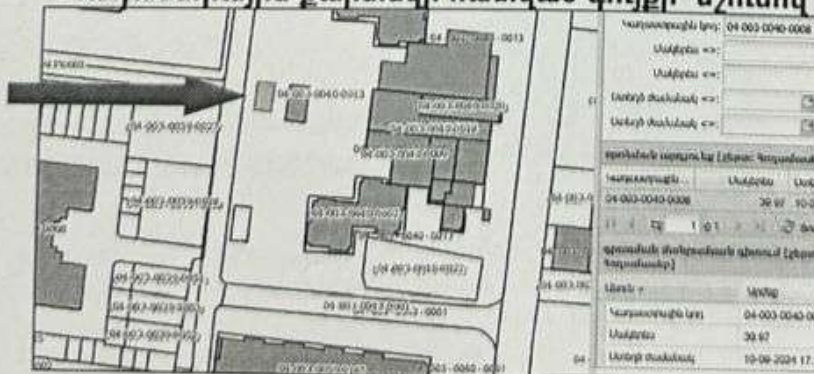
Անշարժ գույքի հասցեն	Արմավիրի մարզ, համայնք Մեծամոր, քաղաք Մեծամոր, 1-ին թաղամաս 3/1
Նպատակային նշանակությունը	Բնակավայրերի
Գործառնական նշանակությունը կամ հողատեսքը	Խառը կառուցապատման հողամաս
Ընթացիկ օգտագործումը	Չօգտագործվող հողամաս
Վկայականի համար	09102014-04-0019
Գրանցված իրավունքի տեսակը	Սեփականություն
Գրանցված իրավունքի սուբյեկտները	
Տարածագնահատման գոտին	14
Կադաստրային ծածկագիր	04-003-0040-0008
Մակերեսը քմ	40քմ
Կոմունալ հագեցվածությունը	Կոմունիկացիաները առկա չեն
Շրջակա միջավայրը	Բնակելի գոտի
Թերությունը	Հարդ հողամաս
Երկրաչափական տեսքը	Ուղանկյունաձև

Հետազոտվող անշարժ գույքի տեղադրությունը

Ըստ՝ yandex.com/maps/116123/metsamor/?ll=44.122367%2C40.146421&mode=search&sl=44.118029%2C40.145366&text=40.145366%2C44.118029&z=14.88



Կադաստրային քարտեզի հատված գույքի նշումով



[Handwritten signature]

Շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքը և անշարժ գույքի հարկը

☒ Ռոբոտիկ ըստ վիճակահանքի համարի ☐ Ռոբոտիկ ըստ կադաստրային ծածկագրի	09102014-04-0019	Փետրել
Հարցման ամսաթիվ 05/03/2026 10:21:54 Անշարժ գույքի հասցեն Մարզ Արմավիր, համայնք Մեծամոր, քաղաք Մեծամոր, 1-ին թաղամաս 3/1 հողամաս Անշարժ գույքի տեսակը Չկառուցված հողամաս Անշարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքը (ՀՀ դրամ) 115 500.00 Անշարժ գույքի հարկը 2024 թ. ի համար (ՀՀ դրամ) 577.50 Անշարժ գույքի հարկը 2025 թ. ի համար (ՀՀ դրամ) 866.25 Անշարժ գույքի հարկը 2026 թ. ի համար (ՀՀ դրամ) 1 155.00		

Գնահատման մեթոդ(ներ)ի ընտրությունը

Հաշվի առնելով, որ գնահատվող գույքի հարակից տարածքներում հողամասերի 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:

Այս գնահատման շրջանակներում, կախված ընտրության հնարավորությունից գնահատողի կողմից www.list.am կայքից ընտրվել են 5 բնակավայրերի նպատակային նշանակության հողամասերի առաջարկների մասին տվյալներ, որոնք գտնվում են գնահատվող գույքից, ուղիղ գծով 100-600մ հեռավորության վրա: Համեմատվող հողամասերը ունեն նույն գույքային իրավունքներն ու սահմանափակումները, նպատակային նշանակությունը, գոտիականությունը, շրջակա միջավայրը, թեքությունը, ընթացիկ օգտագործումը, տրանսպորտային մատչելիությունը: Համեմատվող հողամասերի տվյալները տարբերվում են գործարնական նշանակությամբ, կոմունիկացիաների առկայությամբ, մակերեսի մեծությամբ:

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

Անալոգը	Հղումը	Հոգամասի գտնվելու վայրը	Հոգամասի մակերեսը /քմ/	Առաջարկի արժեքը /ՀՀ դրամ/	1քմ արժեքը /ՀՀ դրամ/	Գործարնական նշանակություն	Կոմունիկացիաների առկայությունը / էլ., գազ, ջուր/
1	list.am/item/23027617	Մեծամոր	500	2 500 000	5 000	Բն. կ առ.	Առկա չէ
2	list.am/item/22327921	Մեծամոր	1 000	4 000 000	4 000	Բն. կ առ.	Էլ., ջուր
3	list.am/item/23410620	Մեծամոր	1 000	3 900 000	3 900	Բն. կ առ.	Առկա չէ
4	list.am/item/21909763	Մեծամոր	1 000	4 534 000	4 534	Բն. կ առ.	Առկա չէ
5	list.am/item/23296845	Մեծամոր	500	1 950 000	3 900	Բն. կ առ.	Էլ., ջուր

Քարտեզի վրա պատկերված են գնահատվող և համեմատվող հողամասերի 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	Գտնվելու վայրը	Հողամասի մակերեսը /քմ/	Առաջարկի արժեքը /ՀՀ դրամ/	1 քմ արժեքը առանց ճշգրտման /ՀՀ դրամ/	Գործառնական նշանակության հետ կապված ճշգրտում (1,0 - խառը կառուցապատման, 1,2- բնակելի կառուցապատման)	Կոմունալ հագեցվածության հետ կապված ճշգրտում (1,00 - առկա չեն, 0,94 - էլ, ջուր)	Մակերեսի մեծության հետ կապված չճշգրտում (1,0- մինչև 100 քմ, 1,03 - 100քմ-ից-500քմ, 1,06-500քմ ավել)	Ճրտված 1 քմ արժեքը /ՀՀ դրամ/ (ներառյալ սակարկության -10% զեղչը)
1	list.am/item/23027617	Մեծամոր	500	2 500 000	5000	1,20	1,00	1,03	5562
2	list.am/item/22327921	Մեծամոր	1 000	4 000 000	4000	1,20	0,94	1,06	4304
3	list.am/item/23410620	Մեծամոր	1 000	3 900 000	3900	1,20	1,00	1,06	4465
4	list.am/item/21909763	Մեծամոր	1 000	4 534 000	4534	1,20	1,00	1,06	5191

5	list.am/item/23296845	Մեծամոր	500	1 950 000	3900	1,20	0,94	1,03	4078
1 քմ հողամասի համադրված միջին արժեքը									4 720

ՀԱ1125-256

Գնահատվող հողամասի 1 քմ-ի համադրված միջին շուկայական արժեքը գնահատման ամսաթվի դրությամբ կկազմի 4 720 ՀՀ դրամ: Իսկ 40 քմ մակերեսով հողամասի շուկայական արժեքը կկազմի $40 \times 4 720 = 188 800$ ՀՀ դրամ՝ ընդունվում է 190 000 (մեկ հարյուր իննսուն հազար) ՀՀ դրամ, իսկ 1/2 բաժնեմասի արժեքը կկազմի $190 000 / 2 = 95 000$ (իննսունհինգ հազար) ՀՀ դրամ:

Ապրանքագետ-փորձագետի
պաշտոնակատար, գնահատող՝



Ա.Դ.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 Արմավիր մարզի, համայնք Մեծամոր, քաղաք Մեծամոր, 1-ին թաղամասի 04-003-0040-0005 կադաստրային ծածկագրով, 42քմ մակերեսով թիվ «3բ-1» հողամասից /վկայական 09102012-04-0150/ և Արմավիր մարզի, համայնք Մեծամոր, քաղաք Մեծամոր, 1-ին թաղամասի, 04-003-0040-0008 կադաստրային ծածկագրով, 40քմ մակերեսով թիվ 3/1 հողամասից /վկայական 09102014-04-0019/ շուկայական արժեքները և տալ եզրակացություն:

Պատասխան.

1. ՀՀ, Արմավիրի մարզ, համայնք Մեծամոր, քաղաք Մեծամոր, 1-ին թաղամասի, 3բ-1 հասցեի խառը կառուցապատման հողամասի (անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 04-003-0040-0005 կադաստրային ծածկագիր), հետազոտվող անշարժ գույքի բացահայտված հավանական շուկայական արժեքը, առ 09.01.2026թ.դրությամբ, կազմել է՝ 200 000 (երկու հարյուր հազար) ՀՀ դրամ, իսկ 1/2 բաժնեմասի արժեքը կկազմի 100 000 (հարյուր հազար):
2. ՀՀ, Արմավիրի մարզ, համայնք Մեծամոր, քաղաք Մեծամոր, 1-ին թաղամասի, 3/1 հասցեի խառը կառուցապատման հողամասի (անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 04-003-0040-0008 կադաստրային ծածկագիր), հետազոտվող անշարժ գույքի բացահայտված հավանական շուկայական արժեքը, առ 09.01.2026թ. դրությամբ, կազմել է՝ 190 000 (մեկ հարյուր իննսուն հազար) ՀՀ դրամ, իսկ 1/2 բաժնեմասի արժեքը կկազմի 95 000 (իննսունհինգ հազար):

Մանրամասն տես սույն եզրակացության «Ապրանքագիտական հետազոտություն» բաժնում:

Ապրանքագետ-փորձագետի
պաշտոնակատար, գնահատող՝



Ա.Դ.Աղուստամյան

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

«ԳԼՈՐԱԼ ՍՈՒՐՎԵՅ» ԴԱՏԱԿԱՆ ՓՈՐՁԱՔՆՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԱՍՈՑԻԱՑԻԱ ՍՊԸ
ՄԱՍՆԱԳԻՏԱՑՎԱԾ ՓՈՐՁԱԳԻՏԱԿԱՆ ՀԱՍՏԱՏՈՒԹՅՈՒՆ
№ ՀԱ 1125-256 ԵԶՐԱԿԱՑՈՒԹՅԱՆ ՀԱՄԱԿԱՐԳԶԱՅԻՆ ԼՈՒՍԱՆԿԱՐՁԱԿԱՆ ՀԱՎԵԼՎԱԾ
ԸՆԴԱՄԵՆԸ 6 ԼՈՒՍԱՆԿԱՐՆԵՐՈՎ

Լուսանկար N1.



Լուսանկար N2.



Լուսանկար N3.



Լուսանկար N4.



Լուսանկար N5.



Լուսանկար N6.



Ապրանքագետ-փորձագետի
պաշտոնակատար, գնահատող՝

Ա.Դ.Առուստամյան



ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆ
ՎԿԱՅԱԿԱՆ
ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՏԱՄԱՐ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻ
ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ

Սույն վկայականով հաստատվում է «9» Հոկտեմբերի 2012 թվականին գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման միասնական մատյանում կատարված անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքի պետական գրանցումը հետևյալ տվյալներով.

1. ԳՐԱՆՑՎԱԾ ԻՐԱՎՈՒՆՔԻ ՍՈՒԲՅԵԿՏ (ՆԵՐ)

2. ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՏԼՎԵԼՈՒ ՎԱՅՐԸ ԵՎ ԱՆՎԱՆՈՒՄԸ

Մարզ Արմավիր, համայնք Մեծամոր ք. 1 թաղամաս <3բ-1> հող

3. ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՀԱՍԱՐ ՀԻՄՔ ՀԱՆԴԻՍԱՑՎԱԾ ՓԱՍՏԱԹՂԹԵՐԸ

Առուվաճառքի պայմանագիր 25.09.2012թ. սեղ. 5770

4. ՀՈՂԱՍԱՍԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ

Կադաստրային ծածկագիրը՝ 04-003-0040-0005

Մակերեսի չափը (հա)՝ 0.0042

Նպատակային նշանակությունը՝ բնակավայրերի

Գործառնական նշանակությունը կամ հողատեսքը՝ խառը կառուցապատման

Գրանցված իրավունքի տեսակը՝ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ

5. ՇԻՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ

- 1) Նպատակային նշանակությունը՝
- 2) Բնութագրերը ըստ առանձին շինությունների՝

Հ/հ	Կադաստրային ծածկագիրը	Տեսակը	Մակերեսի չափը	Գրանցված իրավունքի տեսակը
-----	--------------------------	--------	------------------	---------------------------

Լրացուցիչ նշումներ և տեղեկություններ

Գրանցումը իրականացնող պաշտոնատար անձի անունը, ազգանունը՝ Գագիկ Գրիգորյան
Արմավիր SU

զբաղեցրած պաշտոնը՝ Արմավիր SU անշարժ գույքի ռեգիստր

ՀՀ ԿԱ անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի աշխատակազմի՝ վկայականը
տրամադրող սպասարկման գրասենյակի
Կ.Տ.



ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆ
ՎԿԱՅԱԿԱՆ
ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՏԱՍԱՐ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻ
ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ

Սույն վկայականով հաստատվում է «9» Հոկտեմբերի 2014 թվականին գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման միասնական մատյանում կատարված անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքի պետական գրանցումը հետևյալ տվյալներով.

1. ԳՐԱՆՑՎԱԾ ԻՐԱՎՈՒՆՔԻ ՍՈՒԲՅԵԿՏ (ՆԵՐ)

2. ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՏՆՎԵԼՈՒ ՎԱՅՐԸ ԵՎ ԱՆՎԱՆՈՒՄԸ

Մարզ Արմավիր, համայնք Մեծամոր ք. 1 թաղամաս թիվ 3/1 հողամաս

3. ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՀԻՄՔ ՀԱՆԴԻՍԱՑՎԱԾ ՓԱՍՏԱԹՂԹԵՐԸ

Առուվաճառքի պայմանագիր 02/10/2014թ. սեղանամատյան 6748

4. ՀՈՂԱՍՏԱՍԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ

Կադաստրային ծածկագիրը՝ 04-003-0040-0008

Մակերեսի չափը (հա)՝ 0.004

Նպատակային նշանակությունը՝ բնակավայրերի

Գործառնական նշանակությունը կամ հողատեսքը՝ խառը կառուցապատման

Գրանցված իրավունքի տեսակը՝ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ

5. ՇԻՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ

- 1) Նպատակային նշանակությունը՝
- 2) Բնութագրերը ըստ առանձին շինությունների՝

Հ/հ Կադաստրային
ծածկագիրը

Տեսակը

Մակերեսի Գրանցված իրավունքի տեսակը
չափը

Լրացուցիչ նշումներ և տեղեկություններ

Գրանցումը իրականացնող պաշտոնատար անձի անունը, ազգանունը՝ Վարսիկ Սողոմոնյան
գբաղեցրած պաշտոնը՝ Արմավիրի մարզային ստորաբաժանման անշարժ գույքի ավագ
ռեգիստր

ՀՀ ԿԱ անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի աշխատակազմի՝ վկայականը
տրամադրող սպասարկման գրասենյակի
Կ.Տ.