

«ԳԼՈԲԱԼ ՍՈՒՐՎԵՅ»
ԴԱՏԱԿԱՆ ՓՈՐՁԱՔՆՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ
ԱՍՈՑԻԱՑԻԱ ՍՊԸ

Ք.Երևան, Տիգրան Մեծի պող.65ա,106 սենյակ հեռ 096960769,096960469,096966979,էլ.haught 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 1025-164

Ըստ՝

Թիվ

կատարողական վարույթի

Փորձաքննության տեսակը՝ Ապրանքագիտական փորձաքննություն:

Փորձաքննության հիմքը՝

ՀԿԱԾ Էջմիածնի տարածաշրջանի բաժանմունք, ավագ հարկադիր կատարող արդարադատության մայր Արթուր Տոնոյանի 24.10.2025թ. որոշումը փորձագետ նշանակելու մասին:

Հետազոտությունը սկսվել է՝

24.10.2025թ.

Հետազոտությունն ավարտվել է՝

24.11.2025թ.

Փորձագետի եզրակացությունը շարադրված է՝ «06» վեց թերթից, կից համակարգչային լուսանկարչական հավելվածը «01» մեկ թերթից՝ ընդհամենը «2» 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՝ քաղաքացիական պայմանագրով, բարձրագույն տնտեսագիտական կրթությամբ, գնահատման գործառույթներ իրականացնելու իրավասությամբ (վկայական ԳԳ-2024-2), «29» տարվա աշխատանքային ստաժով և «01» տարվա մասնագիտական ստաժով:

ՓՈՐՁԱԳԵՏԻ ՊԱՐՁԱԲԱՆՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ԱՌԱՋԱԴՐՎԱԾ ՀԱՐՑ(ԵՐ)Ը.

Որքան է կազմում ՀՀ Արմավիրի մարզում, Հայթաղ բնակավայրում գտնվող վարելահողի շուկայական արժեքը:

ԱՌԱՋԱԴՐՎԱԾ ՀԱՐՑԵՐԻ ՊԱՐՁԱԲԱՆՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՏՐԱՄԱԴՐՎԱԾ(ԲԱՑԱՀԱՅՏՎԱԾ) ՆՅՈՒԹԵՐԸ ԵՎ ԻՐԵՂԵՆ ԱՊԱՑՈՒՅՑ(ՆԵՐ)Ը ԿԱՄ ՀԵՏԱՁՈՏԵԼԻ ՕԲՅԵԿՏ(ՆԵՐ)Ը

Թիվ 12888503 կատարողական վարույթով 24.10.2025թ.-ի փորձագետ նշանակելու մասին որոշմանը, կից փորձաքննությանն է տրամադրվել.

- Անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վկայականը N 1984841
- ՀՀ Արմավիրի մարզ, Հայթաղ բնակավայր վարելահողի փոստային հասցեի անշարժ գույքը:

ԳՈՐԾԻ ՀԱՄԱՌՈՏ ՀԱՆԳԱՄԱՆՔՆԵՐԸ

Հարկադիր կատարումն ապահովող ծառայության Էջմիածնի տարածաշրջանի բաժանմունք, ավագ հարկադիր կատարող արդարադատության մայր Արթուր Տոնոյանը ուսումնասիրելով թիվ կատարողական վարույթի նյութերը.



Պ Ա Ր Զ Ե Ց

Արմավիրի մարզի ընդհանուր իրավասության դատարանի կողմից 16.10.2024թ. տրված թիվ ԱՐԴ1/0247/02/22 կատարողական թերթի համաձայն պետք է բաժնեմասից հագուտ «Վարմոն Ռիելթի» ՍՊԸ-ի 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 12888503 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

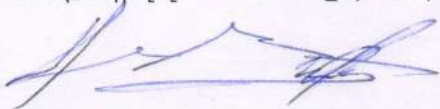
ԹՈՒՅԼԱՏՐՈՂ ԵՎ ՍԱՀՄԱՆԱՓԱԿՈՂ ՊԱՅՄԱՆՆԵՐ

- (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 կրվում է հետազոտության կատարման՝ 07.11.2025թ. դրությամբ)

2025թ. հոկտեմբերի 24-ին «ԳԼՈԲԱԼ ՍՈՒՐՎԵՅ» ԴԱՏԱԿԱՆ ՓՈՐՁԱՔՆՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԱՍՈՑԻԱՏԻԱ ՍՊԸ մասնագիտացված փորձագիտական հաստատության գրասենյակ է մուտքագրվել ՀԿԱԾ Էջմիածնի տարածաշրջանի բաժանմունք, ավագ հաճախորդի կատարող



արդարադատության մայր Աթոսի Տոնյանի 24.10.2025թ. որոշումը փորձագետ նշանակելու մասին:

Համաձայն հարկադիր կատարող Աթոսի Տոնյանի հետ նախորդ բանավոր համաձայնության՝ փորձագետները 2025թ. Նոյեմբերի 7-ին ժամը մոտ 12:11-ի սահմաններում իրականացրեցին այցելություն ՀՀ Արմավիրի մարզում, Հայթաղ բնակավայրում գտնվող վարելահողը, որտեղ կատարվել է վերոնշյալ հասցեում գտնվող՝ հետազոտման ենթակա օբյեկտի արտաքինից օրգանոլեպտիկ եղանակով զննման և լուսանկարման աշխատանքները:

Փորձաքննությամբ տեղում հետազոտության կատարմանը ներգրավված և մասնակցում էին հարկադիր կատարող՝ Աթոսի Տոնյանը և սույն որոշմամբ պարտապան՝ ուղ(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՝ Աթոսի Տոնյանի և սույն որոշմամբ պարտապան՝ ներկայությամբ և մասնակցությամբ, որի ավարտին տեղում կազմված անշարժ գույքի արտաքինից տեղազննման ակտի արձանագրությունում՝ չունենալով փորձագետի գործունեության վերաբերյալ առարկություն, դիտողություն և/կամ դժգոհություն, ստորագրվել է վերջիններիս կողմից:

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

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

Փորձագետի հետազոտմանը տրամադրված փաստաթղթերի ուսումնասիրությունից պարզվեց հետևյալը.

Հետազոտության առարկա անշարժ գույքը՝ ՀՀ Արմավիրի մարզում, Հայթաղ բնակավայրում գտնվող, 04-055-138-007 կադաստրային ծածկագրով 3800քմ մակերեսով վարելահող է:

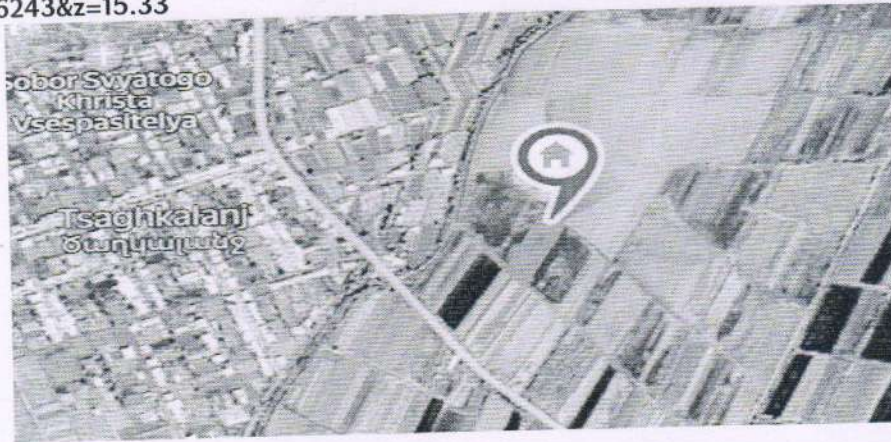
Փորձագետի կարծիքով, հետազոտվող անշարժ գույքը իր բնութագրերով համապատասխանում է արդի շուկայական պատկերացումներին:

Հետազոտվող անշարժ գույքի բնութագրական նկարագրությունը բերված է ստորև աղյուսակում.

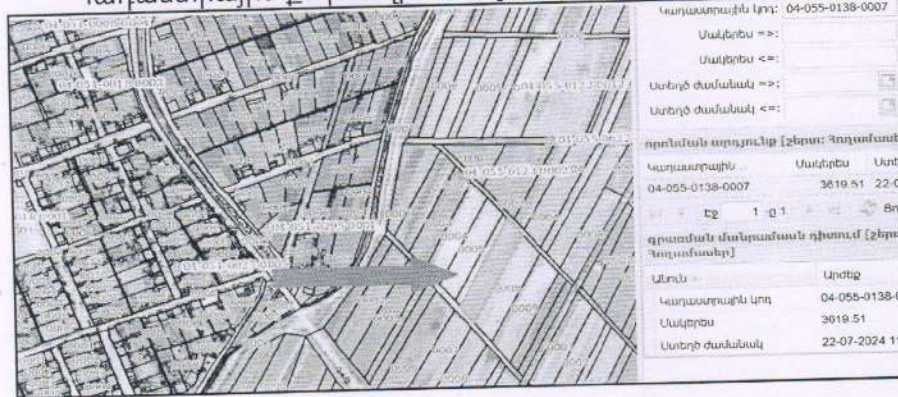
Անշարժ գույքի հասցեն	ՀՀ Արմավիրի մարզում, Հայթաղ բնակավայր
Նպատակային նշանակությունը	Գյուղատնտեսական
Գործառնական նշանակությունը կամ հողատեսքը	Վարելահող
Ընթացիկ օգտագործումը	Վարելահող
Մակերեսը	3800 քմ
Վկայականի համար	1984841
Կադաստրային ծածկագիր	04-055-138-007
Գրանցված իրավունքի տեսակը	Ընդանուր բաժնային սեփականություն
Գրանցված իրավունքի սուբյեկտները	
Հողի ոռոգելիությունը	Ոռոգելի
Թերությունը	Հարդ տարածք
Երկրաչափական տեսքը	Շեղանկյունաձև

Հետազոտվող անշարժ գույքի շենքի տեղադրությունը

Ըստ՝ yandex.com/maps/?ll=44.234733%2C40.196674&mode=search&sl=44.236243%2C40.198007&text=40.198007%2C44.236243&z=15.33



Կադաստրային քարտեզի հատված գույքի շենքի նշումով



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:

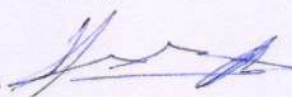
Քանի որ Արմավիրի մարզ Հայթաղ բնակավայրում, վարելահողի առաջարկների մասին տեղեկատվությունը առկա չէ, օգտվելով առկա տեղեկատվությունից գնահատողի կողմից օգտագործվել են List.am կայքից ընտրվել են 6 վարելահողերի առաջարկների մասին տվյալներ, որոնցից 3 գտնվում են հարևան Գեղակերտ, 2-ը՝ Աղավնատուն, իսկ 1-ը՝ Հովտամեջ բնակավայրերում: Համեմատվող հողամասերը ունեն՝ նույն գույքային իրավունքներն ու սահմանափակումները, նպատակային և գործառնական նշանակությունը կամ տեսակը, ընթացիկ օգտագործումը, տրանսպորտային մատչելիությունը, ոռոգելիությունը և թեքությունը: Համեմատվող հողամասի տվյալները տարբերվում են միայն մակերեսների մեծությամբ: Շուկայական արժեքի վրա ազդող այլ գործոններ չեն բացահայտվել կամ համարվել են քիչ ազդեցություն ունեցող:

2	list.am/item/23064797	Հովտամեջ	4 900	10 000 000	2 041	1,00	1 837
3	list.am/item/22160575	Գեղակերտ Մ.Մաշտոց	6 000	4 724 000	787	1,00	709
4	list.am/item/22562784	Գեղակերտ Մ.Մաշտոց	5 000	6 106 000	1 221	1,00	1 099
5	list.am/item/21959344	Աղավնատուն	4 500	5 000 000	1 111	1,00	1 000
6	list.am/item/22747893	Աղավնատուն	7 000	11 448 000	1 635	1,00	1 472
1 քմ հողամասի համադրված միջին արժեքը							1 111

Գնահատվող հողամասի 1 քմ-ի համադրված միջին շուկայական արժեքը գնահատման ամսաթվի դրությամբ կկազմի 1 111 ՀՀ դրամ, իսկ 3800 քմ մակերեսով վարելահողի շուկայական արժեքը կկազմի 3800 քմ X 1 111 ՀՀ դրամ = 4 221 800 ՀՀ դրամ՝ ընդունվում է 4 200 000 (չորս միլիոն երկու հարյուր հազար) ՀՀ դրամ:

Այսպիսով, ՀՀ, Արմավիրի մարզում, Հայթաղ բնակավայրում (անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 1984841 վկայական), հետազոտվող անշարժ գույքի բացահայտված հավանական շուկայական արժեքը, առ 24.11.2025թ. դրությամբ, կազմել է՝ 4 200 000 (չորս միլիոն երկու հարյուր հազար) ՀՀ դրամ: Իսկ 1/5 բաժնեմասի արժեքը կկազմի $4\,200\,000/5 = 840\,000$ (ութե հարյուր քառասուն 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, Արմավիրի մարզում, Հայթաղ բնակավայրում գտնվող 04-055-138-007 կադաստրային ծածկագրով 3800 քմ վարելահողի առանձնացված 1/5 բաժնեմասի շուկայական արժեքը:

Պատասխան.

ՀՀ, Արմավիրի մարզ, Հայթաղ բնակավայրում գտնվող վարելահողի (անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 1984841 վկայական), հետազոտվող վարելահողի բացահայտված հավանական շուկայական արժեքը, առ 24.11.2025թ. դրությամբ, կազմել է՝ 4 200 000 (չորս միլիոն երկու հարյուր հազար) ՀՀ դրամ: Իսկ Հենրիկ Հասմբարձումյանի 1/5 բաժնեմասի շուկայական արժեքը կկազմի $4\,200\,000/5 = 840\,000$ ՀՀ դրամ:

Մանրամասն տես սույն եզրակացության «Ապրանքագետական հետազոտություն» բաժնում:

Ապրանքագետ-փորձագետի
պաշտոնակատար, գնահատող՝



Ա.Դ.Առուստամյան

Հետգրություն: Վերը բերված հետևությունները հիմնված են փորձաքննությունը կատարելու մասին որոշմամբ առաջարկված 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:

Գործունեության հասցեն - ք.Երևան 0005, Տիգրան Մեծի 65^ա Հեռախոս - (+37410) 57 75 41



№ ՀԱ 1025-164 ԵՐԱԿԱՑՈՒԹՅԱՆ ՀԱՄԱԿԱՐԳՉԱՅԻՆ ԼՈՒՍԱՆԿԱՐՉԱԿԱՆ ՀԱՎԵԼՎԱԾ
ԸՆԴԱՄԵՆԸ 2 ԼՈՒՍԱՆԿԱՐՆԵՐՈՎ



ឈ្មោះ អ.វ. ឈុនសេដ្ឋកិច្ច