

**«ԳԼՈԲԱԼ ՍՈՒՐՎԵՅ»
ԴԱՏԱԿԱՆ ՓՈՐՁԱՔՆՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ
ԱՍՈՑԻԱՑԻԱ ՍՊԸ**

Ք.Երևան Իսակովի 10/21, 2-րդ հարկ, 2-րդ սենյակ հեռ 096-96-69-79, էլ. huug@globalsurvey@mail.ru

ԱՏՈՐԱԳՐՈՒԹՅՈՒՆ

ՀՀ քրեական դատավարության օրենսգրքի 256-րդ հոդվածի 5-րդ մասին համապատասխան «ԳԼՈԲԱԼ ՍՈՒՐՎԵՅ» ԴԱՏԱԿԱՆ ՓՈՐՁԱՔՆՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԱՍՈՑԻԱՑԻԱ ՍՊԸ մասնագիտացված փորձագիտական հաստատության փորձագետ Պ.Վ. Գրիգորյանց ծանոթացվել են նույն օրենսգրքով սահմանված փորձագետի իրավունքներին ու պարտականություններին, այդ թվում հիմնավոր և անաչառ եզրակացություն տալու փորձագետի պարտավորության մասին:

Փորձագետ-ապրանքագետ՝

Պ.Վ. Գրիգորյանց

ՓՈՐՁԱԳԵՏԻ ԵԶՐԱԿԱՑՈՒԹՅՈՒՆ

Հմ՝

№ ՀԱ 1125-196

Համաձայն՝

Փորձաքննության տեսակը՝

Ապրանքագիտական փորձաքննություն:

Փորձաքննության հիմքը՝

ՀԿԱԾ Արմավիրի մարզային բաժնի հարկադիր կատարող արդարադատության [redacted] 04.11.2025թ. թիվ [redacted] կատարողական վարույթի որոշումը փորձագետ նշանակելու մասին:

Փորձաքննությունը սկսվել է

2025թ. նոյեմբերի 04-ին:

Փորձաքննությունն ավարտվել է

2025թ. դեկտեմբերի 04-ին:

Փորձագետի երզակացությունը բաղկացած է՝ «08» ութ թերթից՝ շարադրված «08» ութ էջում, կից համակարգչային լուսանկարչական հավելվածը «01» մեկ թերթից՝ պատկերված «01» մեկ էջում, ընդամենը «9» ինը լուսանկարներով:

Տեղեկություններ փորձաքննությունը կատարող փորձագետների մասին՝

ՓՈՐՁԱԳԵՏ՝ **Պյոտր Վարդանի Գրիգորյանց** - ՀԵՏԱԶՈՏՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԵՎ ԴԱՏԱԿԱՆ ՓՈՐՁԱՔՆՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԿԵՆՏՐՈՆ «ԱՆԻԿՈՄ» ՍՊԸ մասնագիտացված փորձագիտական հաստատության գնահատման փորձաքննությունների բաժնի պետ՝ բարձրագույն ինժեներատեխնիկական կրթությամբ, աշխատանքային 42 տարվա ստաժով, գնահատման աշխատանքների 28 տարվա ստաժով, ՀՀ Գիտությունների ազգային ակադեմիայի համակարգում դատական փորձագետի որակավորման հանձնաժողովի կողմից տրված 16-01 տեսակի (Արդյունաբերական (ոչ պարենային) ապրանքների, արդյունաբերության տարբեր ճյուղերի, օբյեկտների և արտադրանքի՝ շինարդյունաբերական՝ շինարարական կառույցների, հանքարդյունաբերական՝ հանքերի, գյուղարդյունաբերության օբյեկտների, կապակցված տարածքների և այլ հողատարածքների հետազոտություն, այդ թվում՝ որակային հատկանիշների և արժեքային ցուցանիշների որոշման նպատակով) դատաապրանքագիտական փորձաքննություններ կատարելու իրավասությամբ՝ վկայական №273 և ՀՀ արդարադատության նախարարության դատական փորձագետի որակավորման հանձնաժողովի կողմից տրված շինարարատեխնիկական փորձաքննություններ կատարելու իրավասությամբ՝ անշարժ գույքի գնահատման հետազոտություն՝ վկայական № 236:

ՓՈՐՁԱԳԵՏԻ ՊԱՐՁԱՔԱՆՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ԱՌԱՋԱԴՐՎԱԾ ՀԱՐՑ(ԵՐ)Ը.

Որքան է կազմում Արմավիրի մարզ, Արմավիր գյուղ Լենուլի, սեփականություն, վկ 11012021-04-0017, ծածկ. 04-044-0186-0009 կորիզավոր և Արմավիրի մարզ, Արմավիր գյուղ Լենուլի, հողամաս սեփականություն, վկ 11012021-04-0012, ծածկ. 04-044-0186-0008 կորի անշարժ գույքերի շուկայական արժեքը:

ԱՌԱՋԱԴՐՎԱԾ ՀԱՐՑԵՐԻ ՊԱՐՁԱՔԱՆՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՏՐԱՄԱԴՐՎԱԾ(ԲԱՑԱՀԱՅՏԱԾ)

ՆՅՈՒԹԵՐԸ ԵՎ ԻՐԵՂԵՆ ԱՊԱՅՈՒՅՑ(ՆԵՐ)Ը ԿԱՍ ՀԵՏԱԶՈՏԵԼԻ ՕՔՅԵԿՏ(ՆԵՐ)Ը

Թիվ [redacted] կատարողական վարույթով 24.10.2025թ.-ի փորձագետ նշանակելու մասին որոշմանը կից փորձաքննությանն է տրամադրվել:

• Անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 11012021-04-0017 և թիվ 11012021-04-0012 վկայականների պատճենը:

• ՀՀ, մարզ Արմավիր, համայնք Լենուդի (կադաստրային ծածկագիր՝ 04-044-0186-0009) և ՀՀ, մարզ Արմավիր, համայնք Լենուդի հողամաս (կադաստրային ծածկագիր՝ 04-044-0186-0008) փոստային հասցեի անշարժ գույքերը:

ԳՈՐԾԻ ՀԱՄԱՌՈՏ ՀԱՆԳԱՄԱՆՔՆԵՐԸ

Հարկադիր կատարումն ապահովող ծառայության Արմավիրի մարզային բաժնի հարևանող կատարող արդարադատության [redacted] ուսումնասիրելով [redacted] կատարողական վարույթի նյութերը.

Պ Ա Ր Զ Ե Ց

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 [redacted] կատարողական վարույթով նշանակել փորձագետ, որի կատարումը հանձնարարել «Գլոբալ Սուրվեյ» դատական փորձագիտական ասոցիացիա ՍՊԸ-ին:

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

- 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 մեթոդը
- 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՝ 28.11.2025թ. դրությամբ)

2025թ. նոյեմբերի 04-ին «ԳԼՈՐԱԼ ՍՈՒՐՎԵՅ» ԴԱՏԱԿԱՆ ՓՈՐՁԱՔՆՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԱՍՈՑԻԱՑԻԱ ՍՊԸ մասնագիտացված փորձագիտական հաստատության գրասենյակ է մուտքագրվել ՀԱՍԾ Առնալիսի մարզային բաժնի հարկադիր կատարող [redacted]

[redacted] որոշումը փորձագետ նշանակելու մասին:

Համաձայն հարկադիր կատարող [redacted] հետ նախորդ բանավոր համաձայնության՝ փորձագետները 2025թ. նոյեմբերի 28-ին ժամը մոտ 17:50-ի սահմաններում իրականացրեցին այցելություն՝ ՀՀ, մարզ Արմավիր, համայնք Լենուդի (կադաստրային ծածկագիր՝ 04-044-0186-0009) և ՀՀ, մարզ Արմավիր, համայնք Լենուդի հողամաս (կադաստրային ծածկագիր՝ 04-044-0186-0008) փոստային հասցեները, որտեղ կատարվել է վերոնշյալ հասցեում գտնվող՝ հետազոտման ենթակա օբյեկտի արտաքինից օրգանոլեպտիկ եղանակով զննման և լուսանկարման աշխատանքները:

Փորձաքննությամբ տեղազննության ողջ գործընթացը իրականացվեց հարկադիր կատարող՝ Վլադիմիր Խեչոյանի 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:

Լուսանկարում 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. Անշարժ գույք(եր)ի բնութագիր.

1. Անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 11012021-04-0017 վկայական

Անշարժ գույքի գտնվելու վայրը և անվանումը՝ ՀՀ, մարզ Առնալիս, համայնք Լենուդի

Գրանցված իրավունքի սուբյեկտ(ներ)՝ [redacted]

Հողամասի բնութագրերը

կադաստրային ծածկագիրը՝ 04-044-0186-0009

նպատակային նշանակությունը՝ գյուղատնտեսական

գործառնական նշանակությունը կամ հողատեսակը՝ կորիզավոր

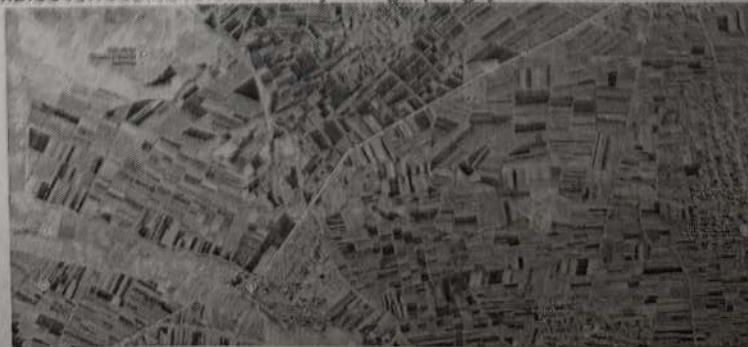
մակերեսի չափը (հա)՝ 0.3481

գրանցված իրավունքի տեսակը՝ սեփականություն

Անշարժ գույքի տեղակայման վայրը ըստ Google maps համակարգչային ծրագրի

https://www.google.com/maps/place/@40.1061959,43.9551194,687m/data=!3m1!1e3!4m6!1m5!3m4!2zNDdCsDA2JzlyLjMiTiA0M8KwNTcnMjMuOCJF!8m2!3d40.1062!4d43.9566?entry=tту&g_ep=EgoyMDI1MTIwOS4wKXMDSoASAFQAw%3D%3D

KwNTcnMjMuOCJF!8m2!3d40.1062!4d43.9566?entry=tту&g_ep=EgoyMDI1MTIwOS4wKXMDSoASAFQAw%3D%3D



[Handwritten signature]

Սույն ապրանքագիտական փորձաքննության շրջանակներում տեղում օրգանոլեպտիկ եղանակով կատարված հետազոտությամբ պարզվեց հետևյալը.

Հետազոտման օբյեկտի՝ անշարժ գույքի, համառոտ նկարագիր

Փորձագետ(ներ)ի կողմից իրականացվեց հետազոտվող անշարժ գույքի արտաքինից անզեն աչքով ակնադիտական հետազոտություն, լուսանկարում և անշարժ գույքի բաղադրիչների բնութագրերի հաշվառում: ՀՀ, մարզ Արմավիր, համայնք Լենուդի (կադաստրային ծածկագիր 04-044-0186-0009, անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 11012021-04-0017 վկայական) փոստային հասցեի անշարժ գույքի սեփականատեր է հանդիսանում [redacted]

[redacted] Հողամասի մակերեսը ըստ փորձաքննությանը տրամադրված սեփականության իրավունքի պետական գրանցման վկայականի կազմում է 3481 քմ: Հողամասը գտնվում է գ.Լենուդի դեպի գ.Արաքս տանող M5 ավտոմայրուղու մոտակայքում, սայմանագատված չէ, ծառերը բացակայում են:

Լուսանկարները ներկայացված են սույն փորձագետի եզրակացությանը կից համակարգչային լուսանկարչական հավելվածում:

2. Անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 11012021-04-0012 վկայական Անշարժ գույքի գտնվելու վայրը և անվանումը՝ ՀՀ, մարզ Արմավիր, համայնք Լենուդի հողամաս Գրանցված իրավունքի սուբյեկտ(ներ)՝ [redacted]

Հողամասի բնութագրերը

կադաստրային ծածկագիրը՝ 04-044-0186-0008

նպատակային նշանակությունը՝ գյուղատնտեսական

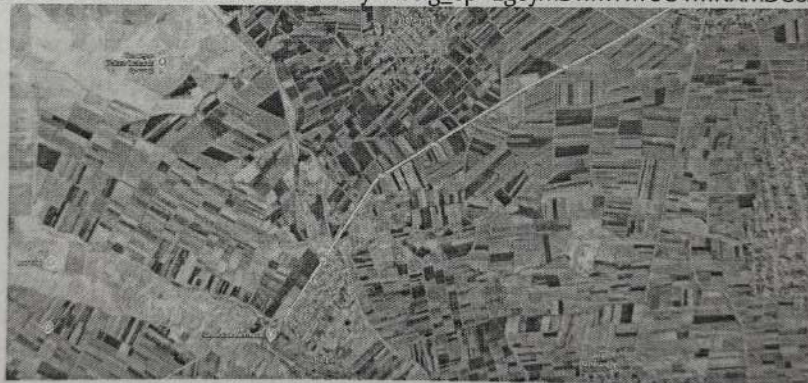
գործառնական նշանակությունը կամ հողատեսկը՝ կորիզավոր

մակերեսի չափը (հա)՝ 0.42

գրանցված իրավունքի տեսակը՝ սեփականություն

Անշարժ գույքի տեղակայման վայրը ըստ Google maps համակարգչային ծրագրի

https://www.google.com/maps/place/40%C2%B006'25.6%22N+43%C2%B057'26.4%22E/@40.1071141,43.9547441,687m/data=!3m2!1e3!4b1!4m4!3m3!8m2!3d40.10711!4d43.957319?entry=ttu&g_ep=EgoyMDI1MTIwOS4wKXMDSoASAFQAw%3D%3D



Սույն ապրանքագիտական փորձաքննության շրջանակներում տեղում օրգանոլեպտիկ եղանակով կատարված հետազոտությամբ պարզվեց հետևյալը.

Հետազոտման օբյեկտի՝ անշարժ գույքի, համառոտ նկարագիր

Փորձագետ(ներ)ի կողմից իրականացվեց հետազոտվող անշարժ գույքի արտաքինից անզեն աչքով ակնադիտական հետազոտություն, լուսանկարում և անշարժ գույքի բաղադրիչների բնութագրերի հաշվառում: ՀՀ, մարզ Արմավիր, համայնք Լենուդի (կադաստրային ծածկագիր 04-044-0186-0008, անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 11012021-04-0012 մևառան) փոստային հասցեի անշարժ գույքի սեփականատեր է հանդիսանում [redacted]

[redacted] Հողամասի մակերեսը ըստ փորձաքննությանը տրամադրված սեփականության իրավունքի պետական գրանցման վկայականի կազմում է 4200 քմ: Հողամասը գտնվում է գ.Լենուդի դեպի գ.Արաքս տանող M5 ավտոմայրուղու մոտակայքում, սայմանագատված չէ, ծառերը բացակայում են:Լուսանկարները ներկայացված են սույն փորձագետի եզրակացությանը կից համակարգչային լուսանկարչական հավելվածում:

Հետազոտվող օբյեկտ(ներ)ի շուկայական արժեքի բացահայտում (որոշում)

Համեմատական մեթոդ

Համեմատական մեթոդի գործընթացը՝

ա) համանման և համադրելի օբյեկտների շուկայական տեղեկատվության վերլուծություն,

[Handwritten signature]

Էջ 4 ընդամենը 8 էջից

բ) համանման և համադրելի անշարժ գույքի համար շուկայական տվյալների հավաքագրում, մշակում և արժանահավատ տեղեկատվության ընտրություն,
 գ) համեմատության համապատասխան միավորի որոշում,
 դ) համեմատության անհրաժեշտ տարրերի առանձնացում,
 ե) համեմատության միավորների արժեքի ճշգրտում՝ ըստ համեմատության տարրերի,
 զ) համեմատվող անշարժ գույքի միավորների ճշգրտված արժեքների համադրում և համապատասխանեցում մեկ ցուցանիշի կամ միջակայքի (դիսպոզիցիա):

Համեմատական մեթոդով անշարժ գույքի շուկայական արժեքը որոշվում է հետազոտվող անշարժ գույքին համադրելի անշարժ գույքի շուկայական գների վերլուծության և համապատասխան ճշգրտումների իրականացման միջոցով: Վերլուծության իրականացման համար որպես համադրելի անշարժ գույքի օբյեկտներ կարող են ընտրվել ինչպես բաց և մրցակցային շուկայում վաճառված, այնպես էլ ազատ շուկայում հրապարակայնորեն վաճառահանված անշարժ գույք: Համեմատական մեթոդի կիրառման համար անհրաժեշտ է առնվազն երեք համադրելի անշարժ գույքի վերաբերյալ արժանահավատ տեղեկատվության առկայություն:

Համեմատության համապատասխան միավորի որոշում և արժեքի ճշգրտում՝

ըստ համեմատության տարրերի

Համեմատման համար, որպես ելակետային ցուցանիշ ընտրվում է անշարժ գույքի 1քմ պայմանագրային վաճառքի գինը կամ առաջարկվող գինը: Հետազոտվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքի դուրս բերման նպատակով, դիտարկվել է գնահատվող տարածքի շրջակայքում վաճառահանված նմանատիպ անշարժ գույքի օբյեկտների վերաբերյալ տեղեկատվությունը:

Տեղեկատվության աղբյուր է հանդիսացել list.am ինտերնետային կայքից ձեռք բերված ելակետային տվյալները: Այնուհետև տվյալ տեղեկատվությունը մշակվել է և արդյունքում ընտրվել են համեմատական միավորները: Համեմատական միավորների վաճառքի համար առաջարկվող գինը ենթարկվել է որոշակի ճշգրտումների, այսինքն առաջարկվող գնից վաճառքի գնին դուրս գալու համար առաջարկվող գնից կատարվել է 20%-ի չափով նվազեցումներ: Առաջարկվող գներից վաճառքի գներին դուրս գալու նվազեցումների դրույքաչափերը հաշվարկելու համար հիմք են հանդիսացել փորձագետի տեղեկատվական շտեմարանում միևնույն տարածագնահատման գոտում և նմանատիպ անշարժ գույքի օբյեկտների փաստացի վաճառված և վաճառքի առաջարկվող գների տարբերությունը: Համեմատական միավորները հետազոտվող գույքին համադրելի դարձնելու նպատակով՝ վիճակի խմբից կախված, ենթարկվում են արժեքների համապատասխան ճշգրտումների: Համեմատական միավորների 1 քմ մակերեսի գներից կատարվել են համապատասխան նվազեցումներ կամ ավելացումներ: Դիրքը փողոցի և շրջակա միջավայրի նկատմամբ ունի տարբեր աստիճաններ, որը դասակարգվել է 3 կատեգորիաների լավ, միջին և վատ, որտեղ մի կատեգորիայից մյուսին անցնելու միջին քայլը ընդունվել է 10%: Տրանսպորտային մատչելիությունը բնութագրվում է այնպիսի որակական հատկանիշներ, ինչպիսին են պողոտաների և/կամ մայրուղիների հեռավորությունը հետազոտվող անշարժ գույքից, խաչմերուկի հեռավորությունը հետազոտվող անշարժ գույքից, անձնական և հասարակական տրանսպորտի զբաղեցվածության մակարդակը և ճանապարհի որակը: Տրանսպորտային մատչելիությունը պայմանականորեն դասակարգվել է 3 կատեգորիաների՝ լավ, միջին և վատ, որտեղ մի կատեգորիայից մյուսին անցնելու միջին քայլը կազմում է 10%: Վերը թվարկված գործառույթների ճշգրտումները ներկայացված են ստորև բերված աղյուսակներում:

1. ՀՀ, մարզ Արմավիր, համայնք Լենուրի հասցեի (կադաստրային ծածկագիրը՝ 04-044-0186-0009, անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 11012021-04-0017 վկայական) անշարժ գույք

Համեմատվող անշարժ գույքի միավորների ճշգրտված արժեքների համադրում և համապատասխանեցում մեկ ցուցանիշի կամ միջակայքի

			աղյուսակ 1		
Տեղեկատվության աղբյուր			List.am կայք հայտ 22562297	List.am կայք հայտ 23114581	List.am կայք հայտ 229936996
Համեմատության էլեմենտը	2\մ	Գնահատվող օբյեկտը	Համեմատ. օբյեկտ №1	Համեմատ. օբյեկտ №2	Համեմատ. օբյեկտ №3
Գտնվելու վայր		գ. Լենուրի, 04-044-0186-0009 կ. ծ.	գ. Լենուրի	գ. Լենուրի	գ. Այգեվան

Առաջարկի գինը	դր.		2500000	10300000	8000000
Հող-սի մակերես	քմ	3481	2300	12200	8300
1քմ. գին			1087.0	844.3	963.9
Հետազոտման ամսաթիվը		02.12.2025թ	առ 02.12.2025թ	առ 14.11.2025թ	առ 16.11.2025թ
Ուղղումը	%		-20	-20	-20
Ուղղումը	դր./քմ		217.4	168.9	192.8
Ուղղված 1քմ գինը	դր.		869.6	675.4	771.1
Նպատակ նշան-ուն		գյուղատնտեսական	գյուղատնտեսական	գյուղատնտեսական	գյուղատնտեսական
Ուղղումը	%		0	0	0
Ուղղումը	դր./քմ		0.0	0.0	0.0
Ուղղված 1քմ գինը	դր.		869.6	675.4	771.1
Օգտագործ. նպատակը		կորիզավոր	այգի	այգի	այգի
Ուղղումը	%		0	0	0
Ուղղումը	դր./քմ		0.0	0.0	0.0
Ուղղված 1քմ գինը	դր.		869.6	675.4	771.1
Ծարերի առկայությունը		ոչ	այո	այո	այո
Ուղղումը	%		-60.0	-60.0	-60.0
Ուղղումը	դր./քմ		521.7	405.2	462.7
Ուղղված 1քմ գինը	դր.		347.8	270.2	308.4
Տրանս. մատչել-ը		լավ	լավ	միջին	լավ
Ուղղումը	%		0	10	0
Ուղղումը	դր./քմ		0.0	27.0	0.0
Ուղղված 1քմ գինը	դր.		347.8	297.2	308.4
Դիրքը		լավ	լավ	միջին	միջին
Ուղղումը	%		0	10	10
Ուղղումը	դր./քմ		0.0	29.7	30.8
Ուղղված 1քմ գինը	դր.		347.8	326.9	339.3
Հող-ի 1քմ արժեք	դր.		338.0		
Հողամասի արժեք	դր.		1 176 579.8		

Այսպիսով, ՀՀ, մարզ Արմավիր, համայնք Լենուլի հասցեի (կադաստրային ծածկագիրը՝ 04-044-0186-0009, անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 11012021-04-0017 վկայական), հետազոտվող անշարժ գույքի, բացահայտված հավանական շուկայական արժեքը, հաշվարկված համեմատական մեթոդի կիրառմամբ, առ 02.12.2025թ. դրությամբ, կլորացված կազմել է՝ 1 200 000 (մեկ միլիոն երկու հարյուր հազար) ՀՀ դրամ:

2. ՀՀ, մարզ Արմավիր, համայնք Լենուլի հողամաս հասցեի (կադաստրային ծածկագիրը՝ 04-044-0186-0008, անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 11012021-04-0012 վկայական) անշարժ գույք

Համեմատվող անշարժ գույքի միավորների ճշգրտված արժեքների համադրում և համապատասխանեցում մեկ ցուցանիշի կամ միջակայքի

			աղյուսակ 1		
Տեղեկատվության աղբյուր			List.am կայք հայտ 22562297	List.am կայք հայտ 23114581	List.am կայք հայտ 229936996
Համեմատության էլեմենտը	Չ՛մ	Գնահատվող օբյեկտը	Համեմատ. օբյեկտ №1	Համեմատ. օբյեկտ №2	Համեմատ. օբյեկտ №3
Գտնվելու վայր		գ. Լենուլի, 04-044-0186-0008 կ. ծ.	գ. Լենուլի	գ. Լենուլի	գ. Այգեվան
Առաջարկի գինը	դր.		2500000	10300000	8000000
Հող-սի մակերես	քմ	4200	2300	12200	8300
1քմ. գին			1087.0	844.3	963.9
Հետազոտման ամսաթիվը		02.12.2025թ	առ 02.12.2025թ	առ 14.11.2025թ	առ 16.11.2025թ
Ուղղումը	%		-20	-20	-20
Ուղղումը	դր./քմ		217.4	168.9	192.8
Ուղղված 1քմ գինը	դր.		869.6	675.4	771.1
Նպատակ նշան-ուն		գյուղատնտեսական	գյուղատնտեսական	գյուղատնտեսական	գյուղատնտեսական
Ուղղումը	%		0	0	0
Ուղղումը	դր./քմ		0.0	0.0	0.0

Ուղղված 1քմ գինը	դր.		869.6	675.4	771.1
Օգտագործ. նպատակը		կորիզավոր	այգի	այգի	այգի
Ուղղումը	%		0	0	0
Ուղղումը	դր./քմ		0.0	0.0	0.0
Ուղղված 1քմ գինը	դր.		869.6	675.4	771.1
Ծարերի առկայությունը		ոչ	այո	այո	այո
Ուղղումը	%		-60.0	-60.0	-60.0
Ուղղումը	դր./քմ		521.7	405.2	462.7
Ուղղված 1քմ գինը	դր.		347.8	270.2	308.4
Տրանս. մատչել-ը		լավ	լավ	միջին	լավ
Ուղղումը	%		0	10	0
Ուղղումը	դր./քմ		0.0	27.0	0.0
Ուղղված 1քմ գինը	դր.		347.8	297.2	308.4
Դիրքը		լավ	լավ	միջին	միջին
Ուղղումը	%		0	10	10
Ուղղումը	դր./քմ		0.0	29.7	30.8
Ուղղված 1քմ գինը	դր.		347.8	326.9	339.3
Հող-ի 1քմ արժեք	դր.		338.0		
Հողամասի արժեք	դր.		1 419 602.2		

Այսպիսով, ՀՀ, մարզ Արմավիր, համայնք Լենուդի հողամաս հասցեի (կադաստրային ծածկագիրը՝ 04-044-0186-0008, անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 11012021-04-0012 վկայական), հետազոտվող անշարժ գույքի, բացահայտված հավանական շուկայական արժեքը, հաշվարկված համեմատական մեթոդի կիրառմամբ, առ 02.12.2025թ. դրությամբ, կլորացված կազմել է՝ 1 400 000 (մեկ միլիոն չորս հարյուր հազար) ՀՀ դրամ:

ՀԵՏԱԶՈՏՄԱՆ ԱՐԴՅՈՒՆՔՆԵՐԻ ՎԵՐԼՈՒԾՈՒԹՅՈՒՆ ԵՎ ՀԱՄԱՁԱՅՆԵՑՈՒՄ

Հոտազոտմանը կիրառված յուրաքանչյուր մեթոդը ունի իրեն բնորոշ թերություններ և առավելություններ, որոնք իրենց հերթին ունեն ուղղակի և անուղղակի ազդեցություն բացահայտված արժեքների վրա: Կշռային ցուցանիշը որոշելիս փորձագետն առաջնորդվել է այն սկզբունքով, թե որքա՞ն է տվյալ մեթոդի կիրառման համար անհրաժեշտ տեղեկատվությունը ամբողջական և հավաստի, որքա՞ն է յուրաքանչյուր մեթոդի կիրառումը արտացոլում հետազոտվող անշարժ գույքի շուկայի իրավիճակը և նրա զարգացման տենդենցները՝ հոտազոտման օրվա դրությամբ: Հետազոտվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքի բացահայտումը (որոշումը) կատարվել է միջազգային չափորոշիչներին համապատասխան: Շուկայական արժեքի բացահայտման ընթացքում փորձագետի կողմից կիրառվել է միջազգային չափորոշիչներով ընդունված համեմատական մեթոդը, որի արդյունքում կիրառված մեթոդը տվել է հետևյալ արդյունքը.

1. ՀՀ, մարզ Արմավիր, համայնք Լենուդի հասցեի (կադաստրային ծածկագիրը՝ 04-044-0186-0009, անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 11012021-04-0017 վկայական), հետազոտվող անշարժ գույքի, բացահայտված հավանական շուկայական արժեքը, առ 02.12.2025թ. դրությամբ, կազմել է՝ 1 200 000 (մեկ միլիոն երկու հարյուր հազար) ՀՀ դրամ:

2. ՀՀ, մարզ Արմավիր, համայնք Լենուդի հողամաս հասցեի (կադաստրային ծածկագիրը՝ 04-044-0186-0008, անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 11012021-04-0012 վկայական), հետազոտվող անշարժ գույքի, բացահայտված հավանական շուկայական արժեքը, առ 02.12.2025թ. դրությամբ, կազմել է՝ 1 400 000 (մեկ միլիոն չորս հարյուր հազար) ՀՀ դրամ:

Փորձագետ-ապրանքագետ՝



Պ.Վ. Գրիգորյանց

Այսպիսով, վերլուծելով կատարված հետազոտությունները փորձագետ(ներ)ը եզրահանգեց(ին) հետևյալ հետևություն(ներ)ին.

Հ Ե Տ Ե Վ ՈՒ Թ Յ ՈՒ ՆՀարց.

Որքան է կազմում Արմավիրի մարզ, Արմավիր գյուղ Լենուղի, սեփականություն, վկ 11012021-04-0017, ծածկ. 04-044-0186-0009 կորիզավոր և Արմավիրի մարզ, Արմավիր գյուղ Լենուղի, հողամաս սեփականություն, վկ 11012021-04-0012, ծածկ. 04-044-0186-0008 կորի անշարժ գույքերի շուկայական արժեքը:

Պատասխան.

1. ՀՀ, մարզ Արմավիր, համայնք Լենուղի հասցեի (կադաստրային ծածկագիրը՝ 04-044-0186-0009, անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 11012021-04-0017 վկայական), հետազոտվող անշարժ գույքի, բացահայտված հավանական շուկայական արժեքը, առ 02.12.2025թ. դրությամբ, կազմել է՝ 1 200 000 (մեկ միլիոն երկու հարյուր հազար) ՀՀ դրամ:
2. ՀՀ, մարզ Արմավիր, համայնք Լենուղի հողամաս հասցեի (կադաստրային ծածկագիրը՝ 04-044-0186-0008, անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 11012021-04-0012 վկայական), հետազոտվող անշարժ գույքի, բացահայտված հավանական շուկայական արժեքը, առ 02.12.2025թ. դրությամբ, կազմել է՝ 1 400 000 (մեկ միլիոն չորս հարյուր հազար) ՀՀ դրամ:

Մանրամասն տես սույն եզրակացության «Ապրանքագիտական հետազոտություն» բաժնում:

Փորձագետ-ապրանքագետ՝
վկայականներ № 236 և № 273



Պ.Վ. Գրիգորյանց

Հետգրություն: Վերը բերված հետևությունները հիմնված են փորձաքննությունը իրականացնելու 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:

«ԳԼՈՐԱԼ ՍՈՒՐՎԵՅ» ԴԱՏԱԿԱՆ ՓՈՐՁԱՔՆՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԱՍՈՑԻԱՑԻԱ ՍՊԸ
 ՄԱՍՆԱԳԻՏԱՅՎԱԾ ՓՈՐՁԱԳԻՏԱԿԱՆ ՀԱՍՏԱՏՈՒԹՅՈՒՆ
 № ՀԱ 1125-196 ԵԶՐԱԿԱՅՈՒԹՅԱՆ ՀԱՄԱԿԱՐԳԶԱՅԻՆ ԼՈՒՍԱՆԿԱՐԶԱԿԱՆ
 ՀԱՎԵԼՎԱԾ ԸՆԴԱՄԵՆԸ 9 (ԻՆԸ) ԼՈՒՍԱՆԿԱՐՆԵՐՈՎ

Լուսանկար N1.



Լուսանկար N2.



Լուսանկար N3.



Լուսանկար N4.



Լուսանկար N5.



Լուսանկար N6.



Լուսանկար N7.



Լուսանկար N8.



Լուսանկար N9.



Փորձագետ- ապրանքագետ՝



Պ.Վ. Բրիգորյանց