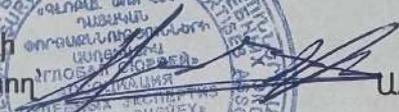


**«ԳԼՈԲԱԼ ՍՈՒՐՎԵՅ»  
ԴԱՏԱԿԱՆ ՓՈՐՁԱՔՆՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ  
ԱՍՈՑԻԱՑԻԱ ՍՊԸ**

Ք.Երևան, Տիգրան Մեծի պող.65ա,106 սենյակ 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.Առուստամյանս 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 1025-149
- Ըստ՝ Թիվ 02169020 կատարողական վարույթի
- Փորձաքննության տեսակը՝ Ապրանքագիտական փորձաքննություն:
- Փորձաքննության հիմքը՝ ՀԿԱԾ Արմավիրի մարզային բաժնի ավագ հարկադիր կատարող արդարադատության 17.10.2025թ. որոշումը փորձագետ նշանակելու մասին:
- Հետազոտությունը սկսվել է՝ 17.10.2025թ.
- Հետազոտությունը հետաձգվել է՝ 13.11.2025թ.
- Հետազոտությունն ավարտվել է՝ 13.12.2025թ.

Փորձագետի եզրակացությունը շարադրված է՝ «6» վեց թերթից, կից համակարգչային լուսանկարչական հավելվածը «01» մեկ թերթից՝ ընդհամենը «3» երեք լուսանկարներով:

**Տեղեկություններ փորձաքննությունը կատարող փորձագետների մասին՝**  
Ապրանքագետ-փորձագետի պաշտոնակատար, գնահատող՝ **Արարայր 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 ՊԱՐՁԱԲԱՆՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ԱՌԱՋԱԴՐՎԱԾ ՀԱՐՑ(ԵՐ)Ը**

Որքան է կազմում ՀՀ. Արմավիրի մարզ, գյուղ Արտաշար, հողամասի շուկայական արժեքը:

**ԱՌԱՋԱԴՐՎԱԾ ՀԱՐՑԵՐԻ ՊԱՐՁԱԲԱՆՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՏՐԱՄԱԴՐՎԱԾ(ԲԱՑԱՀԱՅՏՎԱԾ) ՆՅՈՒԹԵՐԸ ԵՎ ԻՐԵՂԵՆ ԱՊԱՑՈՒՅՑ(ՆԵՐ)Ը ԿԱՍ ՀԵՏԱՂՈՏԵԼԻ ՕԲՅԵԿՏ(ՆԵՐ)Ը**

Թիվ 02169020 կատարողական վարույթով 17.10.2025թ.-ի փորձագետ նշանակելու մասին որոշմանը, կից փորձաքննությանն է տրամադրվել.

1. Անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վկայականը N 1229519
2. ՀՀ. Արմավիրի մարզ, գյուղ Արտաշար, հողամաս:

**ԳՈՐԾԻ ՀԱՄԱՌՈՏ ՀԱՆԳԱՄԱՆՔՆԵՐԸ**

Հարկադիր կատարումն ապահովող ծառայության Առումսիտի մարզային բաժնի հարկադիր կատարող արդարադատության կատարողական վարույթի նյութերը, ուսումնասիրելով թիվ



Պ Ա Ր Զ Ե Ց Ի

Արմավիտի մառսի ոնոհանուր իրավասության դատարանի կողմից 24 դեկտեմբերի 2015թ տրված թիվ կատարողական թերթի համաձայն պետք է՝

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 \_\_\_\_\_ յատարողական վարույթով նշանակել փորձագետ, որի կատարումը հանձնարարել «Գլոբալ Սոլվեյ» 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:

**ԱՊՐԱՆՔ ԱԳԻՏԱԿԱՆ ՀԵՏԱԶՈՏՈՒԹՅՈՒՆ**  
(նկարագրությունը տրվում է հետազոտության կատարման 10.12.2025թ. դրությամբ)

2025թ. հոկտեմբերի 17-ին «ԳԼՈՐԱԼ ՍՈՒՐՎԵՅ» ԴԱՏԱԿԱՆ ՓՈՐՁԱՔՆՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԱՍՈՑԻԱՑԻԱ ՍՊԸ մասնագիտացված փորձագիտական հաստատության գրասենյակ է մուտքագրվել ՀԿԱԾ Արմավիրի մարզային բաժին, հարկադիր կատարող արդարադատության կապիտան Անի Խաչատրյանին 17.10.2025թ. որոշումը փորձագետ նշանակելու մասին:

Համաձայն հարկադիր կատարող կապիտան հետ նախորոք բանավոր համաձայնության՝ փորձագետները 2025թ. դեկտեմբերի 10-ին ժամը մոտ 14:40-ի սահմաններում իրականացրեցին այցելություն ՀՀ. Արմավիրի մարզ, գյուղ Արտաշար, 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.

Հետազոտության առարկա անշարժ գույքը՝ ՀՀ. Արմավիրի մարզ, գյուղ Արտաշար, 04-024-0135-0004 կադաստրային ծածկագրով 2090 քմ մակերեսով վարելահող:

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

Հետազոտվող հողամասի բնութագրական նկարագրությունը բերված է ստորև աղյուսակում.

Անշարժ գույքի հասցեն	ՀՀ, Արմավիրի մարզ, գյուղ Արտաշար հողամաս
Նպատակային նշանակությունը	Գյուղատնտեսական
Գործառնական նշանակությունը կամ հողատեսքը	Գյուղատնտեսական
Ընթացիկ օգտագործումը	Չի օգտագործվում
Մակերեսը	2090քմ
Վկայականի համար	1229519
Կադաստրային ծածկագիր	04-024-0135-0004
Գրանցված իրավունքի տեսակը	Սեփականություն
Գրանցված իրավունքի սուբյեկտները	Անուշ Հայկազի Սիմոնյան
Տարածազնահատման գոտին	15
Կոմունալ հագեցվածությունը	Կոմունիկացիաները առկա չեն
Թերությունը	Հարթ տարածք
Երկրաչափական տեսքը	Ուղանկյունաձև
Ճակատային եզրագիծը	18 մ



**Հետազոտվող անշարժ գույքի շենքի տեղադրությունը**

Ըստ yandex.com/maps/10257/armavir/?ll=44.042723%2C40.150829&mode=search&sil=44.210296%2C40.097634&text=40.097634%2C44.210296&z=10.56



**Կադաստրային քարտեզի հատված գույքի շենքի նշումով**

Կադաստրային կոդ:	04-024-0135-0004	
Մակերես =>:		
Մակերես <=>:		
Ստեղծ ժամանակ =>:		
Ստեղծ ժամանակ <=>:		
որոնման արդյունք [շերտ: Հողամասեր]		
Կադաստրային...	Մակերես	Ստեղծ
04-024-0135-0004	2090.53	16-08-
Էջ 1 - 1		
գրաստան մանրամասն դիտում [շերտ: Հողամասեր]		
Անուն =	Արժեք	
Կադաստրային կոդ	04-024-0135-0004	
Մակերես	2090.53	
Ստեղծ ժամանակ	16-08-2024 10:4	

**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:

Այս գնահատման շրջանակներում, կախված ընտրության հնարավորությունից կողմից www.list.am կայքից ընտրվել են 6 համեմատական առաջարկների տվյալներ որոնք գտնվում են 4000-5000մ հեռավորության վրա: Համեմատվող հողամասերը ունեն՝ գոտիականությունը, գույքային իրավունքներն ու սահմանափակումները, ընթացիկ օգտագործումը, տրանսպորտային մատչելիությունը: Համեմատվող հողամասի տվյալները տարբերվում են նպատակային և գործառնական նշանակությամբ և 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/	Որոշելիություն
1	list.am/item/22601321	Առատաշեն	12 300	7 500 000	610	Ջրովի
2	list.am/item/19552067	Ջարթոնք	5 200	1 900 000	365	Ջրովի
3	list.am/item/22377602	Ջարթոնք	35 000	16 400 000	469	Անջրդի
4	list.am/item/22688290	Ջարթոնք	200 000	45 750 000	229	Ջրովի

**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 10%-ի չափով:

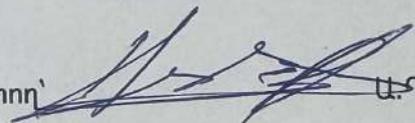
Անալոգը	Հղումը	Գտնվելու վայրը	Հողամասի մակերեսը /քմ/	Առաջարկի արժեքը /ՀՀ դրամ/	1 քմ արժեքը առանց ճշգրտման /ՀՀ դրամ/	Որոշելիության հետ կապված ճշգրտում (1,00 - անջրդի, 0,9-ջրովի)	ճշգրտված 1 քմ արժեքը /ՀՀ դրամ/ (ներառյալ սակարկության -10% զեղչը)
1	list.am/item/22601321	Առատաշեն	12 300	7 500 000	610	0,9	494

2	list.am/item/19552067	Ջարթոնք	5 200	1 900 000	365	0,9	296
3	list.am/item/22377602	Ջարթոնք	35 000	16 400 000	469	1,0	422
4	list.am/item/22688290	Ջարթոնք	200 000	45 750 000	229	0,9	185
<b>1 քմ հողամասի համադրված միջին արժեքը</b>							<b>349</b>

Գնահատվող հողամասի 1 քմ-ի համադրված միջին շուկայական արժեքը գնահատման ամսաթվի դրությամբ կկազմի 349 ՀՀ դրամ, իսկ 2090 քմ մակերեսով վարելահողի շուկայական արժեքը կկազմի 2090 քմ X 349 ՀՀ դրամ = 729 410 ՀՀ դրամ՝ ընդունվում է 730 000 (յոթ հարյուր երեսուր հազար) ՀՀ դրամ:

Այսպիսով, ՀՀ Արմավիրի մարզ, գյուղ Արտաշար (անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 1229519 վկայական), հետազոտվող անշարժ գույքի բացահայտված հավանական շուկայական արժեքը, առ 13.12.2025թ. դրությամբ, կազմել է՝ 730 000 (յոթ հարյուր երեսուր հազար) ՀՀ դրամ:

Ապրանքագետ-փորձագետի  
պաշտոնակատար, գնահատող՝

 Ա. Ա. 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 մարզ, գյուղ Արտաշար հողամասի շուկայական արժեքը:

**Պատասխան.**

ՀՀ Արմավիրի մարզ, գյուղ Արտաշար հասցեի (անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 1229519 վկայական), հետազոտվող անշարժ գույքի բացահայտված հավանական շուկայական արժեքը, առ 13.12.2025թ. դրությամբ, կազմել է՝ 730 000 (յոթ հարյուր երեսուր հազար) ՀՀ դրամ:

Մանրամասն տես սույն եզրակացության «Ապրանքագետական հետազոտություն» բաժնում:

Ապրանքագետ-փորձագետի  
պաշտոնակատար, գնահատող՝

 Ա. Ա. Առուստամյան

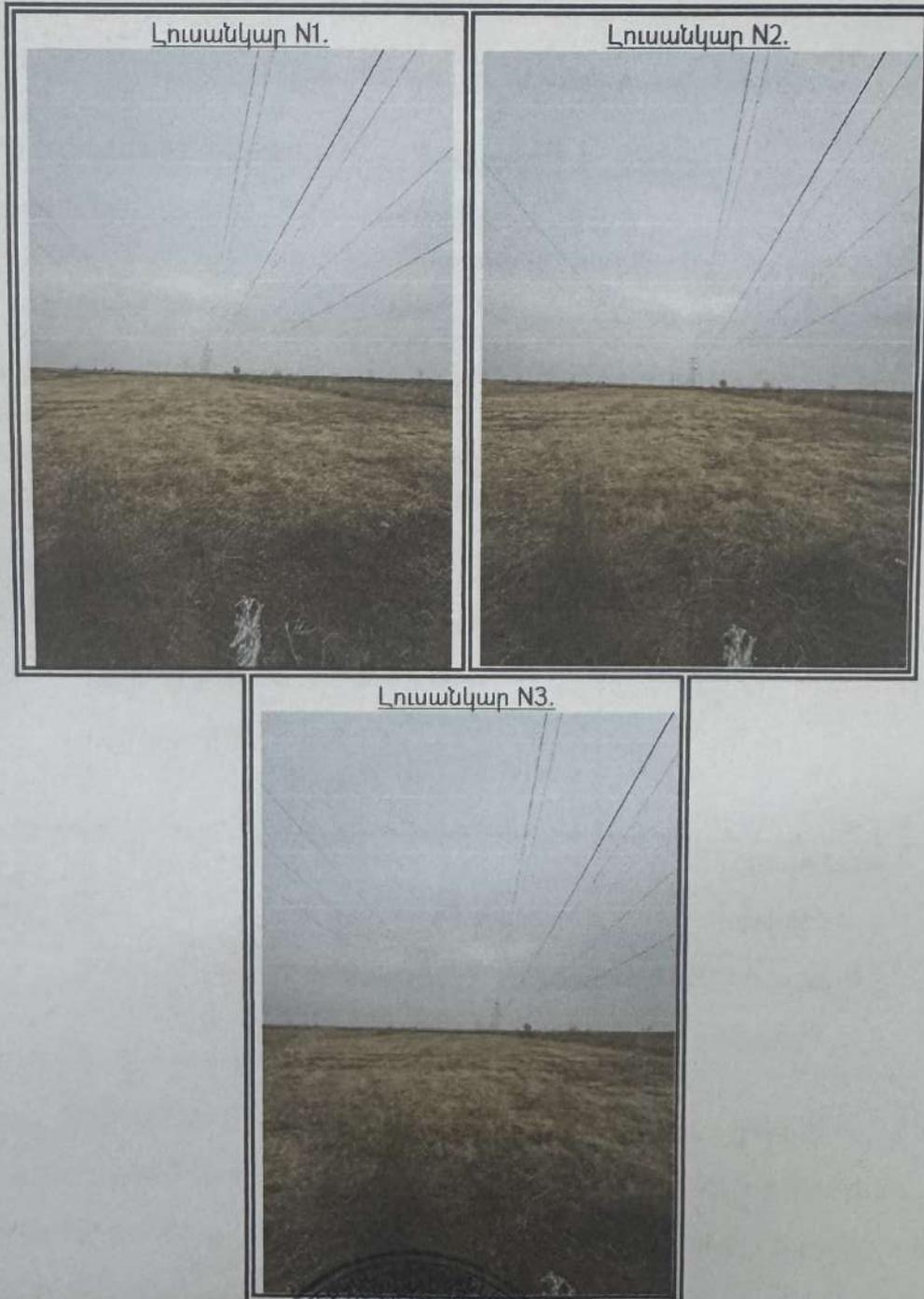
**Հետզոտություն:** Վերը բերված հեղուկությունները հիմնված են փորձաքննությունը կատարելու մասին որոշմամբ առաջադրված ելակետային տվյալների և տրամադրված նյութերի հեղազոտության վրա՝ առանց այդ տվյալների և նյութերի հավաստիությունն ու թույլատրելիությունը երաշխավորելու, քանզի նման գնահատումը բացառապես դատավարական օրենսդրությամբ սահմանված մարմինների լիազորությունների մեջ է:

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



«ԳԼՈՒԲԱԼ ՍՈՒՐՎԵՅ» ԴԱՏԱԿԱՆ ՓՈՐՁԱՔՆՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԱՍՈՑԻԱՑԻԱ ՍՊԸ  
ՄԱՍՆԱԳԻՏԱՑՎԱԾ ՓՈՐՁԱԳԻՏԱԿԱՆ ՀԱՍՏԱՏՈՒԹՅՈՒՆ

ՀԱ 1025-149 ԵԶՐԱԿԱՑՈՒԹՅԱՆ ՀԱՄԱԿԱՐԳՉԱՅԻՆ ԼՈՒՍԱՆԿԱՐՉԱԿԱՆ ՀԱՎԵԼՎԱԾ  
ԸՆԴԱՄԵՆԸ 3 ԼՈՒՍԱՆԿԱՐՆԵՐՈՎ



Ապրանքագետ-փորձագետի  
պաշտոնակատար, գնահատող՝



Ա.Դ.Առուստամյան