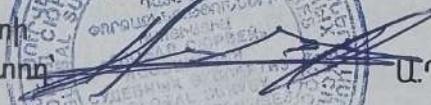


**«Գ Լ Ո Ր Ա Լ Ս ՈՒՐ Վ Ե Յ»
Դ Ա Տ Ա Կ Ա Ն Փ ՈՐՁ Ա Ք Ն Ն ՈՒԹ Յ ՈՒ Ն Ն Ե Ր Ի
Ա Ս Ո Ց Ի Ա Ց Ի Ա Ս Պ Ը**

Ք.Երևան, Տիգրան Մեծի պող.65ա,106 սենյակ հեռ 096960769,096960469,096966979, էլ.hwugb_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.Առուստամյանս ծանոթացվել են նրան 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

ՀԱ 1125-198

Թիվ՝
Ըստ՝

Փորձաքննության տեսակը՝ Ապրանքագիտական փորձաքննություն:
Փորձաքննության հիմքը՝

Հետազոտությունը սկսվել է՝ 15.12.2025թ.

Հետազոտությունն ավարտվել է՝ 05.01.2026թ.

Փորձագետի եզրակացությունը շարադրված է՝ «06» վեց թերթից, կից համակարգչային լուսանկարչական հավելվածը «01» մեկ թերթից՝ ընդհամենը «9» ինը 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 ՀՀ Շիրակի մարզ, համայնք Գյումրի, ք. Գյումրի, Ղուկասյան փողոց 135/15 հասցեի արդյունաբերական օբյեկտների հողամասի շուկայական արժեքը:

ԱՌԱՋԱԴՐՎԱԾ ՀԱՐՑԵՐԻ ՊԱՐՁԱՔԱՆՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՏՐԱՄԱԴՐՎԱԾ(ԲԱՑԱՀԱՅՏՎԱԾ) ՆՅՈՒԹԵՐԸ ԵՎ ԻՐԵԴԵՆ ԱՊԱՑՈՒՅՑ(ՆԵՐ)Ը ԿԱՄ ՀԵՏԱԶՈՏԵԼԻ ՕԲՅԵԿՏ(ՆԵՐ)Ը

1. Անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վկայականը N 26062014-08-0008
2. ՀՀ, Շիրակի մարզ, համայնք Գյումրի, ք. Գյումրի, Ղուկասյան փողոց 135/15 հողամասի փոստային հասցեի անշարժ գույքը:

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՝ 15.12.2025թ. դրությամբ)

2025թ. Նոյեմբերի 04-ին «ԳԼՈՐԱԼ ՍՈՒՐՎԵՅ» ԴԱՏԱԿԱՆ ՓՈՐՁԱՔՆՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԱՍՈՑԻԱՑԻԱ ՍՊԸ մասնագիտացված փորձահտանան հաստատության ժողովում Է մուտքագրվել ՀԿԱԾ Շիրակի մարզային ռաժնի

Հասառայս ոարկադիր կատարող հետ նախորոք բանավոո համաձայնության՝ փորձագետները իրականացրեցին այցելություն ՀՀ, Շիրակի մարզ, համայնք Գյումրի, ք. Գյումրի, Ղուկասյան փողոց 135/15 հասցե, որտեղ կատարվել է վերոնշյալ հասցեում գտնվող՝ հետազոտմանն ենթակա օբյեկտի արտաքինից օրգանոլեպտիկ եղանակով զննման և լուսանկարման աշխատանքները:

Փորձաքննությամբ տեղում հետազոտության նատաոմանո նեոոոսուսաձ և մասնասուոոմ Էն հարկադիր կատարող՝ ով(քեր) մատնացույց արեց(ին) հետազոտվող անշարժ գույք(եր)ը և տվեց բանավոր մեկնաբանություններ ու բացատրություններ, ինչպես նաև կատարեց հայտարարություննեո ոոա(նա) մեոաեոուա: Փորձաոննությամբ տեղաոննությամբ ոոո գործնությամբ հարկադիր կատարող:

ս սասսացույությամբ, որր ավարտրս 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՝ Շիրակի մարզ, համայնք Գյումրի, ք. Գյումրի, Ղուկասյան փողոց 135/15 հասցեյում գտնվող, 08-001-1010-0066 կադաստրային ծածկագրով 1108.15 քմ մակերեսով 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	Շիրակի մարզ, համայնք Գյումրի, ք. Գյումրի, Ղուկասյան փողոց 135/15
Նպատակային նշանակությունը	Արդյունաբերության, ընդերքօգտագործման և այլ արտադրական նշանակության
Գործառնական նշանակությունը կամ հողատեսքը	Արդյունաբերական օբյեկտների
Ընթացիկ օգտագործումը	Չկառուցապատված հողամաս
Վկայականի համար	26062014-08-0008
Գրանցված իրավունքի տեսակը	Սեփականություն
Գրանցված իրավունքի սուբյեկտները	
Տարածագնահատման գոտին	7
Կադաստրային ծածկագիր	08-001-1010-0066
Մակերեսը քմ	1108.15 քմ
Կոմունալ հագեցվածությունը	Կոմունիկացիաները առկա չեն

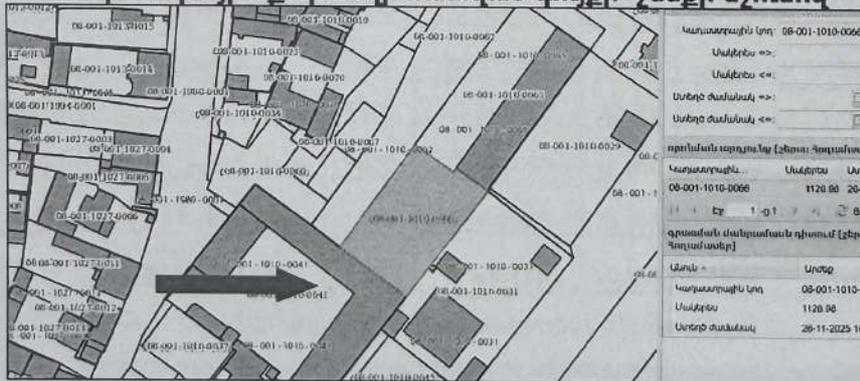
Շրջակա միջավայրը	Բնակելի տներ և արդյունաբերական օբյեկտներ
Թեքությունը	Հարդ հողամաս
Երկրաչափական տեսքը	Ուղանկյունաձև

Հետազոտվող անշարժ գույքի շենքի տեղադրությունը

Հ u տ` yandex.com/maps/10259/gyumri/?ll=43.851513%2C40.775998&mode=search&sl=43.851087%2C40.776339&text=40.776339%2C43.851087&z=17.08



Կադաստրային քարտեզի հատված գույքի շենքի նշումով



Շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքը և անշարժ գույքի հարկը

<input checked="" type="radio"/> Որոնել ըստ վերաբերյալի համարի <input type="radio"/> Որոնել ըստ կադաստրային ծածկագրի	26062014-08-0008	Փնտրել
Հարցման ամսաթիվ	09/01/2026 12:02:02	
Անշարժ գույքի հասցեն	Մարզ Շիրակ, համայնք Գրամբի, քաղաք Գրամբի, Ղուկասյան վազդոց 135/15 հողամաս	
Անշարժ գույքի տեսակը	Չկաստորոշված հողամաս	
Անշարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքը (ՀՀ դրամ)	7 573 429.55	
Անշարժ գույքի հարկը 2024 թ-ի համար (ՀՀ դրամ)	9 466.79	
Անշարժ գույքի հարկը 2025 թ-ի համար (ՀՀ դրամ)	14 200.18	
Անշարժ գույքի հարկը 2026 թ-ի համար (ՀՀ դրամ)	18 933.57	

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 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 կողմից www.list.am կայքից ընտրվել են 6 համեմատական առաջարկների տվյալներ որոնք գտնվում են 500-5000մ 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 քիչ ազդեցություն ունեցող:

Անարգը	Հղումը	Հողամասի գտնվելու վայրը	Հողամասի մակերեսը /քմ/	Առաջարկի արժեքը /ՀՀ դրամ/	1քմ արժեքը /ՀՀ դրամ/	Գործարևական նշանակություն	Փորձի նկատմամբ տեղադրությունը	Կոմունիկացիաների առկայությունը / էլ., գազ, ջուր/
1	list.am/item/23129464	Գյումրի	1 450	37 760 000	26 041	արդյունաբ	2-րդ գիծ	Առկա չէ
2	list.am/item/22960368	Գյումրի Ն.Ստեփանյան փ	1 000	25 000 000	25 000	արդյունաբ	1-ին գիծ	էլ., ջուր,գազ
3	list.am/item/22650885	Գյումրի	4 000	122 050 000	30 513	արդյունաբ	2-րդ գիծ	Առկա չէ
4	list.am/item/20779309	Գյումրի Ղանդիլյան փ	1 000	22 900 000	22 900	հաս	1-ին գիծ	էլ., ջուր,գազ
5	list.am/item/22046709	Գյումրի հտորենացի փ	1 500	34 300 000	22 867	հաս	1-ին գիծ	էլ., ջուր,գազ
6	list.am/item/23292251	Գյումրի Մուշի խճուղի	1 000	20 200 000	20 200	հաս	1-ին գիծ	էլ., ջուր,գազ

Քարտեզի վրա պատկերված են գնահատվող և համեմատվող բնակարանների տեղադրությունները

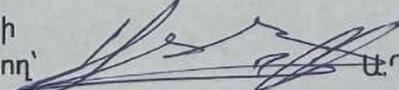


Ճշգրտման գործակցը հանդիսանում է, գնահատողի կողմից կատարված, շուկայական տեղեկատվության և ՀՀ «Անշարժ գույքի հարկով հարկման նպատակով անշարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված, կադաստրային գնահատման կարգը սահմանելու մասին» 2019 թվականի նոյեմբերի 19-ին ընդունված օրենքով, գործող, կադաստրային գինը ձևավորող, 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 գեղջը հաշվարկվել է 10%-ի չափով:

Անալոգը	Հումը	Գտնվելու վայրը	Հողամասի մակերեսը /քմ/	Առաջարկի արժեքը /ՀՀ դրամ/	1 քմ արժեքը առանց ճշգրտման /ՀՀ դրամ/	Գործարևական նշանակության հետ կապված ճշգրտում (1-արդյունաբ., 1,1-հաս)	Փողոցի նկատմամբ տեղադրության հետ կապված ճշգրտում (1,00-1-ին գիծ, 1,1- 2-գիծ)	Կոմունիկացիաների առկայության ճշգրտում (1,00 - առկա չեն, 0,9-է.ջուր, գազ)	ճշգրտված 1 քմ արժեքը /ՀՀ դրամ/ (ներառյալ սակարկության -10% գեղջը)
1	list.am/item/23129464	Գյումրի	1450	37 760 000	26 041	1,0	1,1	1,0	25 781
2	list.am/item/22960368	Գյումրի Ն.Ստեփանյան	1000	25 000 000	25 000	1,0	1,00	0,96	21 600
3	list.am/item/22650885	Գյումրի	4000	122 050 000	30 513	1,0	1,10	1,000	30 207
4	list.am/item/20779309	Գյումրի Ղանդիլյան փ	1000	22 900 000	22 900	0,95	1,00	0,96	18 796
5	list.am/item/22046709	Գյումրի Խորենացի փ	1500	34 300 000	22 867	0,95	1,00	0,96	18 769
6	list.am/item/23292251	Գյումրի Մուշի խճուղի	1000	20 200 000	20 200	0,95	1,00	0,96	16 580
1 քմ հողամասի համադրված միջին արժեքը									21 956

Գնահատվող հողամասի 1 քմ-ի համադրված միջին շուկայական արժեքը գնահատման ամսաթվի դրությամբ կկազմի 21 956 ՀՀ դրամ: Իսկ 1108.15 քմ մակերեսով հողամասի շուկայական արժեքը կկազմի $1\ 108.15 \times 21\ 956 = 24\ 330\ 541.4$ ՀՀ դրամ՝ ընդունվում է 24 330 000 (քսանչորս միլիոն երեք հարյուր երեսուն հազար) ՀՀ դրամ:

Այսպիսով, ՀՀ, Շիրակի մարզ, համայնք Գյումրի, ք. Գյումրի, Ղուկասյան փողոց 135/15 հասցեի արդյունաբերական օբյեկտների հողամասի (անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 26062014-08-0008 վկայական), հետազոտվող անշարժ գույքի բացահայտված հավանական շուկայական արժեքը, առ 05.01.2026թ. դրությամբ, կազմել է՝ 24 330 000 (քսանչորս միլիոն երեք 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 Ո Ւ Թ Յ Ո Ւ Ն

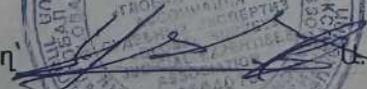
Հարց.

Որքան է կազմում ՀՀ, Շիրակի մարզ, համայնք Գյումրի, ք. Գյումրի, Ղուկասյան փողոց 135/15 հասցեի արդյունաբերական օբյեկտների հողամասի շուկայական արժեքը:

Պատասխան.

ՀՀ, Շիրակի մարզ, համայնք Գյումրի, ք. Գյումրի, Ղուկասյան փողոց 135/15 հասցեի արդյունաբերական օբյեկտների հողամասի (անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 26062014-08-0008 վկայական), հետազոտվող անշարժ գույքի բացահայտված հավանական շուկայական արժեքը, առ 05.01.2026թ. դրությամբ, կազմել է՝ 24 330 000 (քսանչորս միլիոն երեք հարյուր երեսուն հազար) ՀՀ դրամ:

Մանրամասն տես սույն եզրակացության «Ապրանքագիտական հետազոտություն» բաժնում:

Ապրանքագետ-փորձագետի
պաշտոնակատար, գնահատող՝  Ա.Դ. Առուստամյան

Հետգրություն: Վերը բերված հեղուկությունները 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:



«ԳԼՈՐԱԼ ՍՈՒՐԿԵՅ» ԴԱՏԱԿԱՆ ՓՈՐՁԱՔՆՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԱՍՈՑԻԱՅԻԱ ՍՊԸ
ՄԱՍՆԱԳԻՏԱՑՎԱԾ ՓՈՐՁԱԳԻՏԱԿԱՆ ՀԱՍՏԱՏՈՒԹՅՈՒՆ

№ ՀԱ 1125-198 ԵԶՐԱԿԱՑՈՒԹՅԱՆ ՀԱՄԱԿԱՐԳԶԱՅԻՆ ԼՈՒՍԱՆԿԱՐԶԱԿԱՆ ՀԱՎԵԼՎԱԾ
ԸՆԴԱՄԵՆԸ 9 ԼՈՒՍԱՆԿԱՐՆԵՐՈՎ



Ապրանքագետ-փորձագետի
պաշտոնակատար, գնահատող՝



Ա.Դ.Առուստամյան