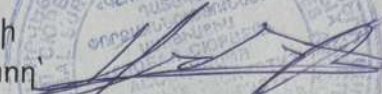


«Գ Լ Ո Ր Ա Լ Ս ՈՒՐ Վ Ե Յ»
Դ Ա Տ Ա Կ Ա Ն Փ ՈՐՁ Ա Ք Ն Ն ՈՒԹ Յ ՈՒ Ն Ն Ե Ր Ի
Ա Ս Ո Ց Ի Ա Ց Ի Ա Ս Պ Ը

Ք.Երևան, Մ.Խորենացու, 201 հեռ 096960769,096960469,096966979, էլ.հասցե globalsurvey@mail.ru

ԱՏՈՐԱԳՐՈՒԹՅՈՒՆ


«Վերականգնողական 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՝
Ըստ՝

ՀԱ 1125-344

Կատարողական վարույթի
Փորձաքննության տեսակը՝ Ապրանքագիտական փորձաքննություն:
Փորձաքննության հիմքը՝ ՀԿԱԾ Արմավիրի մարզային բաժին, հարկադիր կատարող արդարադատության  որոշումը փորձագետ նշանակելու մասին:


Հետազոտությունը սկսվել է՝ 24.12.2025թ.
Հետազոտությունն ավարտվել է՝ 24.01.2026թ.

Փորձագետի եզրակացությունը շարադրված է՝ «06» վեց թերթից, կից համակարգչային լուսանկարչական հավելվածը «01» մեկ թերթից՝ ընդհամենը «3» երեք 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:

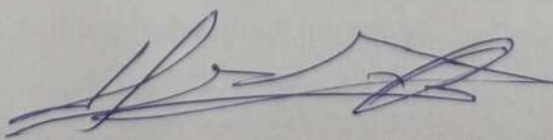
ՓՈՐՁԱԳԵՏԻ ՊԱՐՁԱՔԱՆՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ԱՌԱՋԱԴՐՎԱԾ ՀԱՐՑ(ԵՐ)Ը.

Որքան է կազմում ՀՀ. Արմավիրի մարզ, գյուղ Բամբակաշատ, վարելահողի շուկայական արժեքը:
ԱՌԱՋԱԴՐՎԱԾ ՀԱՐՑԵՐԻ ՊԱՐՁԱՔԱՆՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՏՐԱՄԱԴՐՎԱԾ(ՔԱՑԱՀԱՅՏՎԱԾ) ՆՅՈՒԹԵՐԸ ԵՎ ԻՐԵԴԵՆ ԱՊԱՑՈՒՅՑ(ՆԵՐ)Ը ԿԱՄ ՀԵՏԱՂՈՏԵԼԻ ՕՔՅԵԿՏ(ՆԵՐ)Ը

Թիվ  կատարողական վարույթով 12.12.2025թ.-ի փորձագետ նշանակելու մասին որոշմանը, կից փորձաքննությանն է տրամադրվել.

1. Անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վկայականը N 12032014-04-0023

• ՀՀ. Արմավիրի մարզ, գյուղ Բամբակաշատ, վարելահող:



ԳՈՐԾԻ ՀԱՄԱՌՈՑ ՀԱՆԳԱՄԱՆՔՆԵՐԸ

Հարկադիր կատարումն ապահովող ծառայության Արմավիրի մարզային բաժին հարկադիր կատարող արդարադատության [redacted] ուսումնասիրելով թիվ [redacted] կատարողական վարույթի նյութերը.

Պ Ա Ր Զ Ե Ց

Արմավիրի մարզի ընդհանուր իրավասության դատարանի կողմից 15 մայիսի 2024թ. տրված թիվ [redacted] կատարողական թերթի համաձայն պետք է՝ [redacted]

Կատարողական գործողությունները 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

[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 ԱՂԲՅՈՒՐ

- 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՝ 16.12.2025թ. դրությամբ)

2025թ. դեկտեմբերի 16-ին «ԳԼՈՐԱԼ ՍՈՒՐՎԵՅ» ԴԱՏԱԿԱՆ ՓՈՐՁԱՔՆՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԱՍՈՑԻԱՑԻԱ ՍՊԸ մասնագիտացված փորձագիտական հաստատության գրասենյակ է մուտքագրվել ՀԿԱԾ Առնամիդի մարզային բաժին, հարկադիր կատարող արդարադատության որոշումը փորձագետ նշանակելու մասին:

Համաձայն հարկադիր կատարող [redacted] հետ նախորոք բանավոր համաձայնության՝ փորձագետները 2025թ. դեկտեմբերի 24-ին ժամը մոտ 12:30-ի սահմաններում իրականացրեցին այցելություն ՀՀ Արմավիրի մարզ, գյուղ Բամբակաշատ, որտեղ կատարվել է վերոնշյալ հասցեում գտնվող՝ հետազոտմանն 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 Բամբակաշատ, 04-031-0167-0002 կադաստրային ծածկագրով 1000 քմ մակերեսով հողամաս:

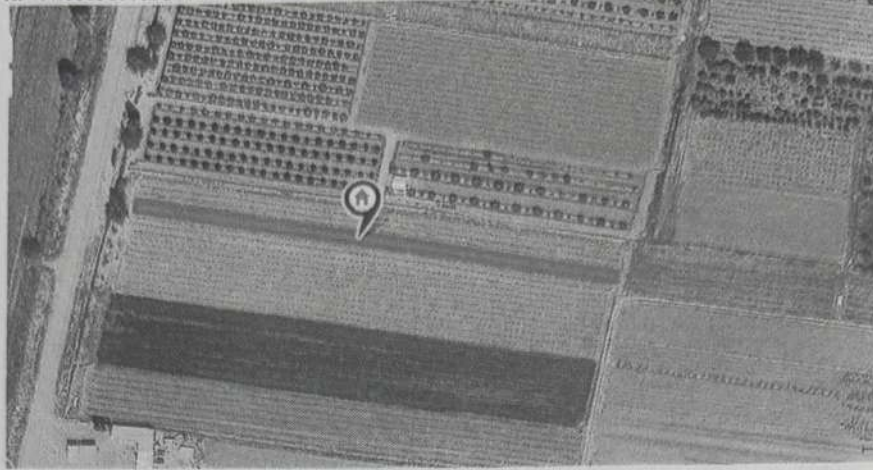
Փորձագետի կարծիքով, հետազոտվող անշարժ գույքը իր բնութագրերով համապատասխանում է արդի շուկայական պատկերացումներին:

Հետազոտվող հողամասի բնութագրական նկարագրությունը բերված է ստորև աղյուսակում.

Անշարժ գույքի հասցեն	ՀՀ, Արմավիրի մարզ, գյուղ Բամբակաշատ, վարելահող
Նպատակային նշանակությունը	Գյուղատնտեսական
Գործառնական նշանակությունը կամ հողատեսքը	Վարելահող
Ընթացիկ օգտագործումը	Չի օգտագործվում
Մակերեսը	1000քմ
Վկայականի համար	12032014-04-0023
Կադաստրային ծածկագիր	04-031-0167-0002
Գրանցված իրավունքի տեսակը	Սեփականություն
Գրանցված իրավունքի սուբյեկտները	[redacted]
Տարածագնահատման գոտին	14
Կոմունալ հագեցվածությունը	Անջրդի
Թեքությունը	Հարթ տարածք
Երկրաչափական տեսքը	Ուղղանկյունաձև

Հետազոտվող անշարժ գույքի շենքի տեղադրությունը

Հ u տ՝ yandex.com/maps/?ll=44.081315%2C40.107531&mode=search&sl=44.007296%2C40.120786&text=40.120786%2C44.007296&z=11.62



Կադաստրային քարտեզի հատված գույքի շենքի նշումով

0011	0012	0009
0012	0011	0009
0013	0011	0010
0014	0011	0011
0001	0011	0012
0001	0011	0013
0002	0001	0014
0003	0001	0001
0004	0001	0001
0005	0001	0001
0006	0001	0001
0009	0001	0001
0007	0001	0001
0012	0001	0001
0002	0001	0001

Կադաստրային կոդ:	04-031-0167-0002	
Մակերես >=:		
Մակերես <=:		
Ատերի ժամանակ >=:		
Ատերի ժամանակ <=:		
Պրոնման արդյունք (շեքու իրավունք)		
Կադաստրային...	Մակերես	Ատեր
04-031-0167-0002	1066.62	12-0
Էջ	1	8m
Պրոնման մանրամասն դիտում (շեքու իրավունք)		
Մուտք	Արժեք	
Կադաստրային կոդ	04-031-0167-0	
Մակերես	1066.62	
Ատերի ժամանակ	12-09-2024	18

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 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 առաջարկների ընտրության հնարավորությունից, www.list.am կայքից, գնահատողի կողմից, ընտրվել են 4 համադրելի գյուղատնտեսական նշանակության հողամասերի առաջարկների մասին տվյալներ, որոնք գտնվում են Բամբակաշատ բնակավայրի տարածքում: Համեմատվող հողամասերը ունեն նույն գույքային իրավունքներն ու սահմանափակումները, նպատակային նշանակությունը, հողատեսքը, թեքությունը, տրանսպորտային մատչելիությունը և շրջակա միջավայրը: Համեմատվող հողամասերի տվյալները տարբերվում են բնակավայրի նկատմամբ տեղադրությամբ, ոռոգելիությամբ:

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

Անալոգը	Հղումը	Հողամասի գտնվելու վայրը	Մակերեսը /քմ/	Առաջարկի արժեքը /ՀՀ դրամ/	Բնակավայրի նկատմամբ դիրքը	Ոռոգելիություն
1	list.am/item/22319395	Բամբակաշատ	8 000	5 655 000	Բն. ներսում	Անջրդի
2	list.am/item/23480683	Բամբակաշատ	2 400	1 131 000	Բն. ներսում	Անջրդի
3	list.am/item/22221649	Բամբակաշատ	3 500	2 000 000	Բն. ներսում	Ոռոգելի
4	list.am/item/22937708	Բամբակաշատ	8 000	4 000 000	Բն. կից է	Անջրդի

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	Բնակավայրը	Մակերեսը /քմ/	Առաջարկի արժեքը /ՀՀ դրամ/	1 քմ արժեքը /ՀՀ դրամ/ (առանց ճշգրտման)	Բնակավայրի նկատմամբ տեղադրությամբ հետ կապված ճշգրտում (1.00 -բն. կից է, 0,90-բն. ներսում)	Ոռոգելիության հետ կապված ճշգրտում (1.00 -անջրդի, 0,90 ոռոգելի)	ճշգրտված 1 քմ արժեքը /ՀՀ դրամ/ (ներդրյալ սակարկության -10 % զեղչը)
1	list.am/item/22319395	Բամբակաշատ	8000	5 655 000	707	0,90	1,00	573
2	list.am/item/23480683	Բամբակաշատ	2400	1 131 000	471	0,90	1,00	382
3	list.am/item/22221649	Բամբակաշատ	3500	2 000 000	571	0,90	0,90	417

4	list.am/item/22937708	Բամբակաշատ	8000	4 000 000	500	1,00	1,00	450
1 քմ հողի համադրված միջին արժեք								455

Գնահատվող հողամասի 1 քմ-ի համադրված միջին շուկայական արժեքը գնահատման ամսաթվի դրությամբ կկազմի 455 ՀՀ դրամ, իսկ 1000 քմ մակերեսով վարելահողի շուկայական արժեքը կկազմի 1000 քմ X 455 ՀՀ դրամ = 455 000 ՀՀ դրամ՝ ընդունվում է 455 000 (չորս հարյուր հիսունհինգ հազար) ՀՀ դրամ:

Այսպիսով, ՀՀ Արմավիրի մարզ, գյուղ Բամբակաշատ (անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 12032014-04-0023 վկայական), հետազոտվող անշարժ գույքի բացահայտված հավանական շուկայական արժեքը, առ 24.01.2026թ. դրությամբ, կազմել է՝ 455 000 (չորս հարյուր հիսունհինգ 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 ՀՀ. Արմավիրի մարզ, գյուղ Բամբակաշատ վարելահողի շուկայական արժեքը:

Պատասխան.

ՀՀ Արմավիրի մարզ, գյուղ Բամբակաշատ հասցեի (անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 12032014-04-0023 վկայական), հետազոտվող անշարժ գույքի բացահայտված հավանական շուկայական արժեքը, առ 24.01.2026թ. դրությամբ, կազմել է՝ 455 000 (չորս հարյուր հիսունհինգ հազար) ՀՀ դրամ:

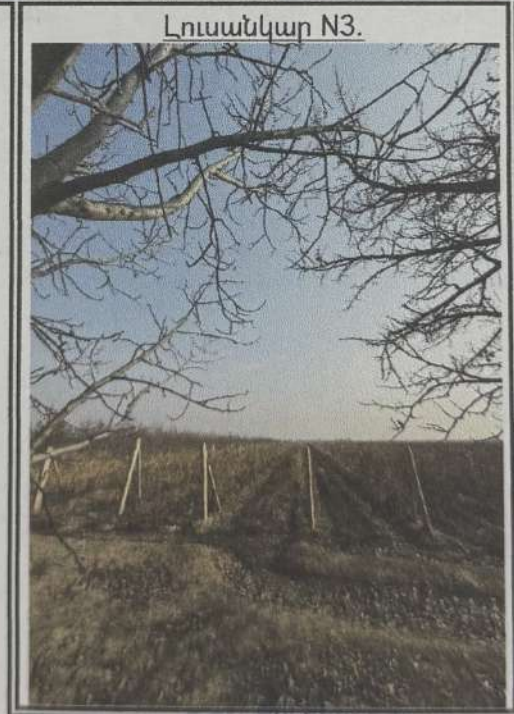
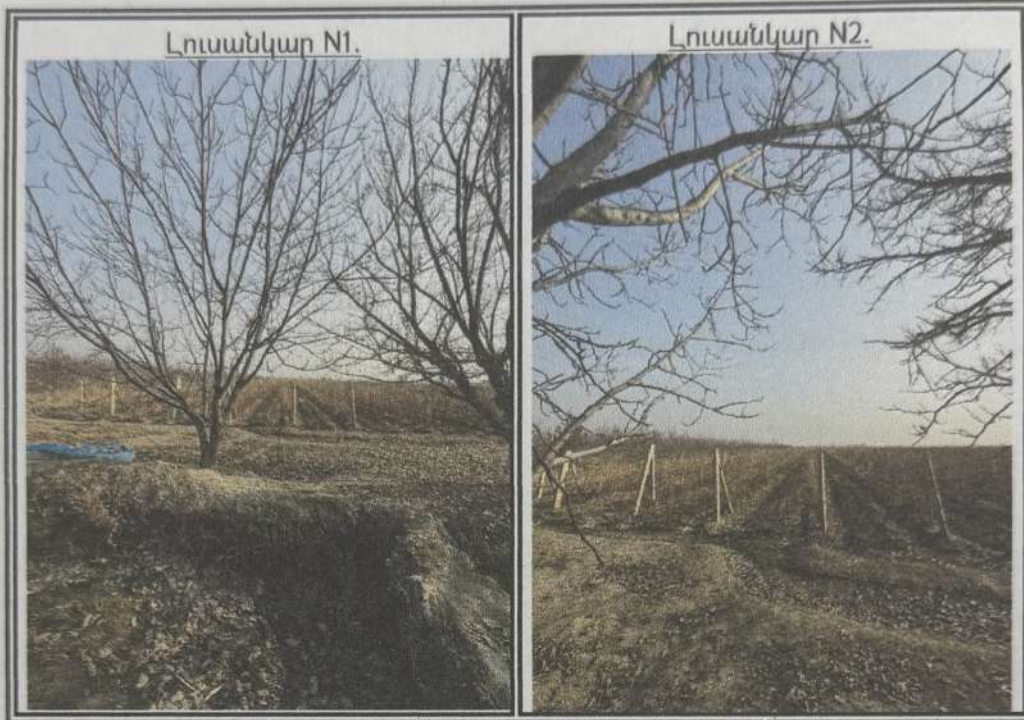
Մանրամասն տես սույն եզրակացության «Ապրանքագիտական հետազոտություն» բաժնում:

Ապրանքագետ-փորձագետի
պաշտոնակատար, գնահատող՝

 Ա. Դ. Աղուստամյան


Հետզոտություն: 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 լիազորությունների մեջ է:

«ԳԼՈՐԱԼ ՍՈՒՐՎԵՅ» ԴԱՏԱԿԱՆ ՓՈՐՁԱՔՆՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԱՍՈՑԻԱՅԻԱ ՍՊԸ
ՄԱՍՆԱԳԻՏԱՑՎԱԾ ՓՈՐՁԱԳԻՏԱԿԱՆ ՀԱՍՏԱՏՈՒԹՅՈՒՆ
ՀԱ 1125-344 ԵԶՐԱԿԱՑՈՒԹՅԱՆ ՀԱՄԱԿԱՐԳՉԱՅԻՆ ԼՈՒՍԱՆԿԱՐՉԱԿԱՆ ՀԱՎԵԼՎԱԾ
ԸՆԴԱՄԵՆԸ 3 ԼՈՒՍԱՆԿԱՐՆԵՐՈՎ



Ապրանքագետ-փորձագետի
պաշտոնակատար, գնահատող՝



Ա.Դ. Առուստամյան