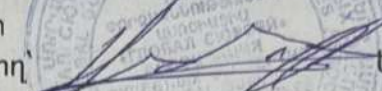


**«Գ Լ Ո Ր Ա Լ Ս ՈՒՐ Վ Ե Յ»**  
**Դ Ա Տ Ա Կ Ա Ն Փ ՈՐՁ Ա Ք Ն Ն ՈՒԹ Յ ՈՒ Ն Ն Ե Ր Ի**  
**Ա Ս Ո Ց Ի Ա Ց Ի Ա Ս Պ Ը**

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

**Ս Տ Ո Ր Ա Գ Ր ՈՒ Թ Յ ՈՒ Ն**

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 եմ նույն օրենսգրքով սահմանված փորձագետի իրավունքներին ու պարտականություններին, այդ թվում հիմնավոր և անաչառ եզրակացություն տալու փորձագետի պարտավորության մասին:


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

**Փ Ո Ր Ձ Ա Գ Ե Տ Ի Ե Ջ Ր Ա Կ Ա Ց ՈՒ Թ Յ ՈՒ Ն**

Թիվ՝  
Ըստ՝

ՀԱ 1125-362

**Փորձաքննության տեսակը՝** Ապրանքագիտական փորձաքննություն:

**Փորձաքննության հիմքը՝** ՀԿԱԾ Արմավիրի մարզային բաժին, հարկադիր կատարող արդարադատության   
16.12.2025թ. 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՝ **Արարապ 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:

**Փ Ո Ր Ձ Ա Գ Ե Տ Ի Պ Ա Ր Ձ Ա Ք Ա Ն Մ Ա Ն Հ Ա Մ Ա Ր Ա Ռ Ա Ջ Ա Դ Ր Վ Ա Տ Հ Ա Ր Ց (Ե Ր) Ը.**



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

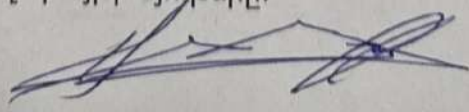
Թիվ  կատարողական վարույթով 16.12.2025թ.-ի փորձագետ նշանակելու մասին որոշմանը, կից փորձաքննության է տրամադրվել.

1. Անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վկայականը N 063879

• ՀՀ. Արմավիրի մարզ, գյուղ Բամբակաշատ, հողամաս:

**Գ Ո Ր Ծ Ի Հ Ա Մ Ա Ո Ո Տ Հ Ա Ն Գ Ա Մ Ա Ն Ք Ն Ե Ր Ը**

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



Պ Ա Ր Ձ Ե Ց

Առնամիտի մարզի ընդհանուր իրավասության դատարանի կողմից 12 հունվարի 2018թ. տրված թիվ [redacted] կատարողական թերթի համաձայն պետք է [redacted] 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 [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**

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՝ 16.12.2025թ. դրությամբ)

2025թ. դեկտեմբերի 16-ին «ԳԼՈՐԱԼ ՍՈՒՐՎԵՅ» ԴԱՏԱԿԱՆ ՓՈՐՁԱՔՆՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԱՍՈՑԻԱՑԻԱ ՍՊԸ մասնագիտացված փորձագիտական հաստատության գրասենյակ է մուտքագրվել ՀԿԱԾ Արմավիրի մարզային բաժին, հարկադիր կատարող արդարադատության [redacted] 16.12.2025թ. որոշումը փորձագետ նշանակելու մասին:

Համաձայն հարկադիր կատարող [redacted] հետ նախորոք բանավոր համաձայնության՝ փորձագետները 2025թ. դեկտեմբերի 24-ին ժամը մոտ 12:40-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 , 04-031-0513-0006 կադաստրային ծածկագրով 2500 քմ մակերեսով վարելահող:

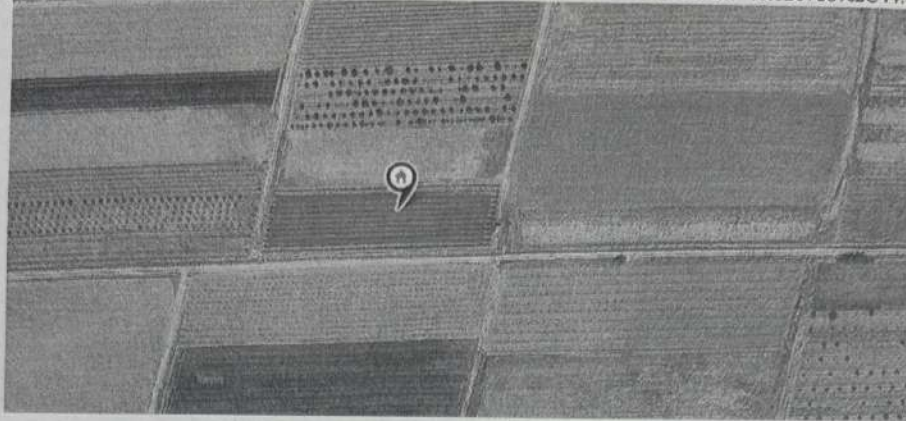
Փորձագետի կարծիքով, հետազոտվող անշարժ գույքը իր բնութագրերով համապատասխանում է արդի շուկայական պատկերացումներին:

Հետազոտվող հողամասի բնութագրական նկարագրությունը բերված է ստորև աղյուսակում.

Անշարժ գույքի հասցեն	ՀՀ, Արմավիրի մարզ, գյուղ Բամբակաշատ , հողամաս
Նպատակային նշանակությունը	Գյուղատնտեսական
Գործառնական նշանակությունը կամ հողատեսքը	Վարելահող
Ընթացիկ օգտագործումը	Չի օգտագործվում
Մակերեսը	2500քմ
Վկայականի համար	063879
Կադաստրային ծածկագիր	04-031-0513-0006
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

Ը ս տ՝ yandex.com/maps/?ll=44.073212%2C40.183924&mode=search&sl=44.007296%2C40.120786&text=40.120786%2C44.007296&z=10.95



### Կադաստրային քարտեզի հատված գույքի շենքի նշումով

04-031-0513-0002	0002	0011 04-031-0112-0011	Կադաստրային կոդ: 04-031-0513-0006
04-031-0513-0003	0003	0013 04-031-0112-0013	Մակերես >: _____
04-031-0513-0004			Մակերես <=: _____
04-031-0513-0005			Ստեղծ ժամանակ >: _____
04-031-0513-0006			Ստեղծ ժամանակ <=: _____
04-031-0513-0007			որոնման արդյունք [շերտ: Գողանասեր]
04-031-0513-0008			Կադաստրային... Մակերես: Ստեղծ
04-031-0513-0009			04-031-0513-0008 2530.38 12-09
04-031-0513-0010			Էջ 1 - 11
04-031-0513-0011			Գրասման մակերևման դիտում [շերտ: Գողանասեր]
04-031-0519-0001	0001	0001 04-031-0520-0001	Անուն = _____ Կրճեք _____
04-031-0519-0002	0002	0002 04-031-0520-0002	Կադաստրային կոդ 04-031-0513-0006
			Մակերես 2530.36
			Ստեղծ ժամանակ 12-08-2024 16:5

### 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 գեղչը հաշվարկվել է 10%-ի չափով:

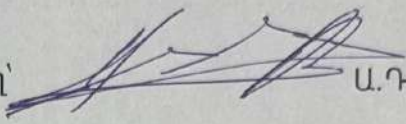
Անալոգը	Հղումը	Բնակավայրը	Մակերեսը /քմ/	Առաջարկի արժեքը /ՀՀ դրամ/	1 քմ արժեքը /ՀՀ դրամ/ (առանց ճշգրտման)	Բնակավայրի նկատմամբ տեղադրությամբ հետ կապված ճշգրտում (1.00 -բն. կից է, 0,90-բն. ներսում)	Ոռոգելիության հետ կապված ճշգրտում (1.00 -անջրդի, 0,90- ոռոգելի)	ճշգրտված 1 քմ արժեքը /ՀՀ դրամ/ (ներառյալ սակարկության -10 % գեղչը)
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 2500 քմ մակերեսով հողամասի շուկայական արժեքը կկազմի 2500 քմ X 455 ՀՀ դրամ = 1137 500 ՀՀ դրամ՝ ընդունվում է 1 140 000 (մեկ միլիոն հարյուր քառասուն հազար) ՀՀ դրամ:

Այսպիսով, ՀՀ Արմավիրի մարզ, գյուղ Բամբակաշատ (անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 063879 վկայական), հետազոտվող անշարժ գույքի բացահայտված հավանական շուկայական արժեքը, առ 24.01.2026թ. դրությամբ, կազմել է՝ 1 140 000 (մեկ միլիոն 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.**

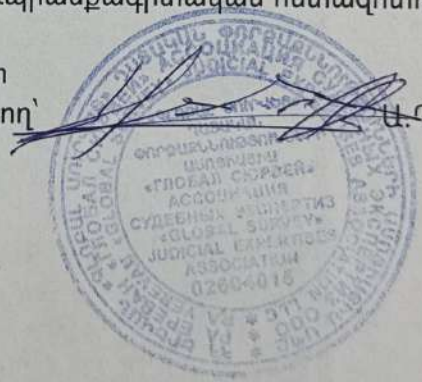
Որքան է կազմում ՀՀ. Արմավիրի մարզ, գյուղ Բամբակաշատ հողամասի շուկայական արժեքը:

**Պատասխան.**

ՀՀ Արմավիրի մարզ, գյուղ Բամբակաշատ հասցեի (անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 063879 վկայական), հետազոտվող անշարժ գույքի բացահայտված հավանական շուկայական արժեքը, առ 24.01.2026թ. դրությամբ, կազմել է՝ 1 140 000 (մեկ միլիոն հարյուր քառասուն հազար) ՀՀ դրամ:

Մանրամասն տես սույն եզրակացության «Ապրանքագիտական հետազոտություն» բաժնում:

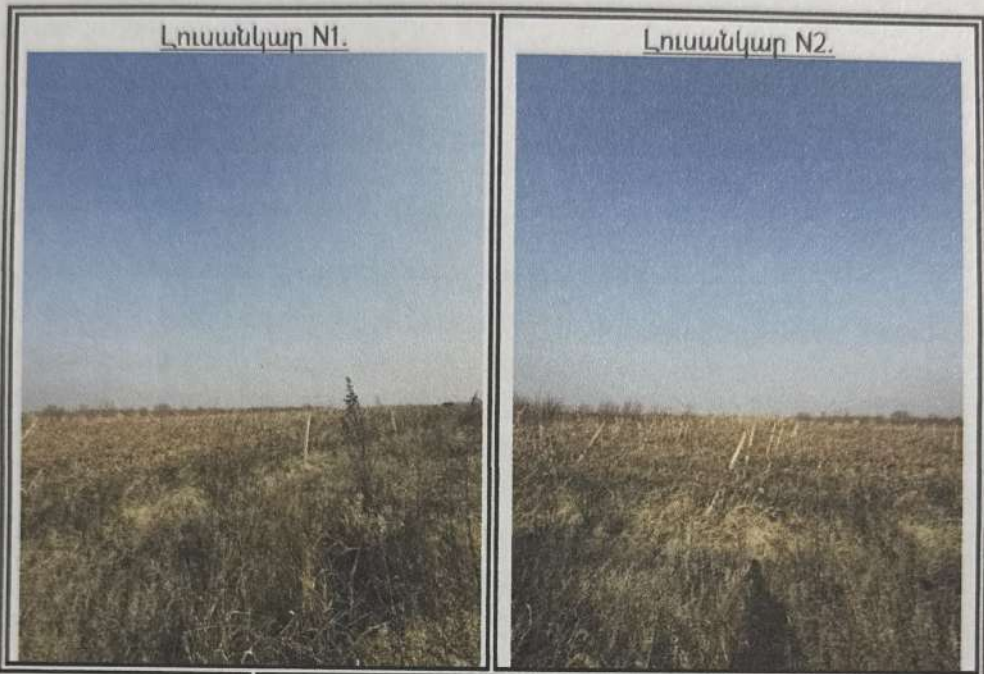
Ապրանքագետ-փորձագետի  
պաշտոնակատար, գնահատող՝



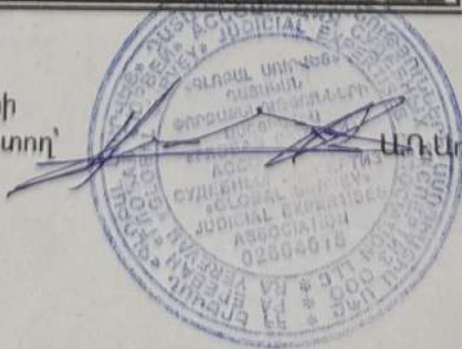
Ա.Դ.Առուստամյան

**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 ԱՍՈՑԻԱՑԻԱ ՍՊԸ  
ՄԱՍՆԱԳԻՏԱՑՎԱԾ ՓՈՐՁԱԳԻՏԱԿԱՆ ՀԱՍՏԱՏՈՒԹՅՈՒՆ  
ՀԱ 1125-362 ԵԶՐԱԿԱՑՈՒԹՅԱՆ ՀԱՄԱԿԱՐԳՉԱՅԻՆ ԼՈՒՍԱՆԿԱՐՁԱԿԱՆ ՀԱՎԵԼՎԱԾ  
ԸՆԴԱՄԵՆԸ 3 ԼՈՒՍԱՆԿԱՐՆԵՐՈՎ



Ապրանքագետ-փորձագետի  
պաշտոնակատար, գնահատող՝



Ա.Ղ. Առուստամյան