

«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.Խորենացի, 201 հեռ 096960769,096960469,096966979, էլ.հասցե 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 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

ՀԱ 1225-346

Թիվ՝
Ըստ՝

կատարողական վարույթի

Փորձաքննության տեսակը՝ Ապրանքագիտական փորձաքննություն:

Փորձաքննության հիմքը՝ ՀԿԱԾ Արմավիրի մարզային բաժին, ավագ հարկադիր կատարող արդարադատության կապիտան Անի Խաչատրյանին 12.12.2025թ. որոշումը փորձագետ նշանակելու մասին:

Հետազոտությունը սկսվել է՝ 12.12.2025թ.

Հետազոտությունն ավարտվել է՝ 20.02.2026թ.

Փորձագետի եզրակացությունը շարադրված է՝ «07» յոթ 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 նշված հողամասի շուկայական արժեքը

ՀՀ, Արմավիրի մարզ, գ.Մայիսյան 4400քմ - վարելահող

ԱՌԱՋԱԴՐՎԱԾ ՀԱՐՑԵՐԻ ՊԱՐՁԱՔԱՆՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՏՐԱՄԱԴՐՎԱԾ(ԲԱՑԱՀԱՅՏՎԱԾ)

ՆՅՈՒԹԵՐԸ ԵՎ ԻՐԵՂԵՆ ԱՊԱՑՈՒՅՑ(ՆԵՐ)Ը ԿԱՄ ՀԵՏԱՁՈՏԵԼԻ ՕՔՅԵԿՏ(ՆԵՐ)Ը

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

Անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վկայականը N 064123,

ՀՀ, Արմավիրի մարզ, գ.Մայիսյան 4400քմ- վարելահող:

ԳՈՐԾԻ ՀԱՄԱՌՈՏ ՀԱՆԳԱՄԱՆՔՆԵՐԸ

Հարկադիր կատարումն ապահովող ծառայության Արմավիրի մարզային բաժին, ավագ հարկադիր կատարող արդարադատության կապիտան Անի Խաչատրյանի ուսումնասիրելով թիվ յատարողական վարույթի նյութերը.

Պ Ա Ր Ձ Ե Յ

Արմավիրի մարզի ոնոհանուտ հոամասության ուստարանի կողմից 15 սեպտեմբերի 2025թ. տրված թիվ համաձայն պետք է՝

իրապասացնել 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 Յ

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

Փորձագետին առաջարկել հետևյալ հարցը՝ որքան է կազմում ՀՀ Արմավիրի մարզ, գ.Մայիսյան, թիվ 0459-0008 ծածկագրով վարելահողի /վկայական թիվ 064123/ շուկայական արժեքը և տալ եզրակացություն:

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

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 հերկյալ 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,

ԱՊՐԱՆՔԱԳԻՏԱԿԱՆ ՀԵՏԱԶՈՏՈՒԹՅՈՒՆ

(նկարագրությունը տրվում է հետազոտության կատարման՝ 23.10.2025թ. դրությամբ)

2025թ. դեկտեմբերի 12-ին «ԳԼՈՐԱԼ ՍՈՒՐՎԵՅ» ԴԱՏԱԿԱՆ ՓՈՐՁԱՔՆՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԱՍՈՏԻԱՑԻԱ ՍՊԸ մասնագիտացված փորձագիտական հաստատության գրասենյակ է մուտքագրվել ՀԿԱԾ Արմավիրի մարզային բաժին, ավագ հարկադիր կատարող արդարադատության կապիտան Անի Խաչատրյանին 12.12.2025թ. որոշումը փորձագետ նշանակելու մասին:

Համաձայն հարկադիր կատարող Անի Խաչատրյանի հետ նախորոք բանավոր համաձայնության՝ փորձագետները 2026թ. հունվարի 21-ին ժամը մոտ 17:00-ի սահմաններում իրականացրեցին այցելություն •

ՀՀ, Արմավիրի մարզ, գ.Մայիսյան 4400քմ- վարելահող

հասցե, որտեղ կատարվել են վերոնշյալ հասցեում գտնվող՝ հետազոտմանն ենթակա օբյեկտի արտաքինից օրգանոլեպտիկ եղանակով զննման և լուսանկարման աշխատանքները:

Փորձաքննությամբ տեղում հետազոտության կատարմանը ներգրավված և մասնակցում էին հարկադիր կատարող՝ Անի Խաչատրյանին և սույն որոշմամբ պարտապան՝ ով(քեր) մատնացույց արեց(ին) հետազոտվող անշարժ գույք(եր)ը և տվեց բանավոր մեկնաբանություններ ու բացատրություններ, ինչպես նաև կատարեց հայտարարություններ դրա(նց) վերաբերյալ: Փորձաքննությամբ տեղազննության ողջ գործընթացը իրականացվեց հարկադիր կատարող՝ Անի Խաչատրյանին և սույն որոշմամբ պարտապան՝ Նարինե Օհանյանի ներկայությամբ և մասնակցությամբ, որի ավարտին տեղում կազմված վարելահողի 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:

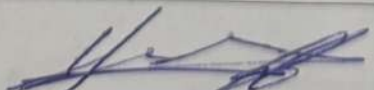
Փորձագետի հետազոտմանը տրամադրված փաստաթղթերի ուսումնասիրությունից պարզվեց հետևյալը.

Հետազոտության առարկա անշարժ գույքը՝ ՀՀ, Արմավիրի մարզ, գ.Մայիսյան /4400քմ- վարելահող/ հասցեյում գտնվող, 04-043-459-008 կադաստրային ծածկագրով 4400 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	Արմավիրի մարզ, գ.Մայիսյան
Նպատակային նշանակությունը	Գյուղատնտեսական
Գործառնական նշանակությունը կամ հողատեսքը	Վարելահող
Ընթացիկ օգտագործումը	Զօգտագործվող հողամաս
Վկայականի համար	064123
Գրանցված իրավունքի տեսակը	Սեփականություն
Գրանցված իրավունքի սուբյեկտները	Նարինե Օհանյան
Տարածագնահատման գոտին	14



Կադաստրային ծածկագիր	04-043-459-008
Մակերեսը քմ	4400 քմ
Կոմունալ հագեցվածությունը	Կոմունիկացիաները առկա չեն
Շրջակա միջավայրը	Գյուղատնտեսական հողամասեր
Թերությունը	Հարդ հողամաս
Երկրաչափական տեսքը	Ուղանկյունաձև

Հետազոտվող անշարժ գույքի տեղադրությունը

Ըստ՝ yandex.com/maps/10257/armavir/?ll=44.042723%2C40.150829&mode=search&sil=44.059708%2C40.150731&text=40.150731%2C44.059708&z=10.41



Կադաստրային քարտեզի հատված գույքի շենքի նշումով

Կադաստրային կոդ:	04-043-0459-0008	
Մակերես =>:		
Մակերես <=:		
Ստեղծ ժամանակ =>:		
Ստեղծ ժամանակ <=:		
որոնման արդյունք [շերտ: Հողամաս]		
Կադաստրային...	Մակերես	Ստ...
04-043-0459-0008	4399.28	16-0...
Եր	1 - 0 1	Ցր
գրառման մանրամասն դիտում [շերտ: Հողամասեր]		
Անուն =	Կոմե	
Կադաստրային կոդ	04-043-0459-0...	
Մակերես	4399.28	
Ստեղծ ժամանակ	16-07-2024 12	

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:

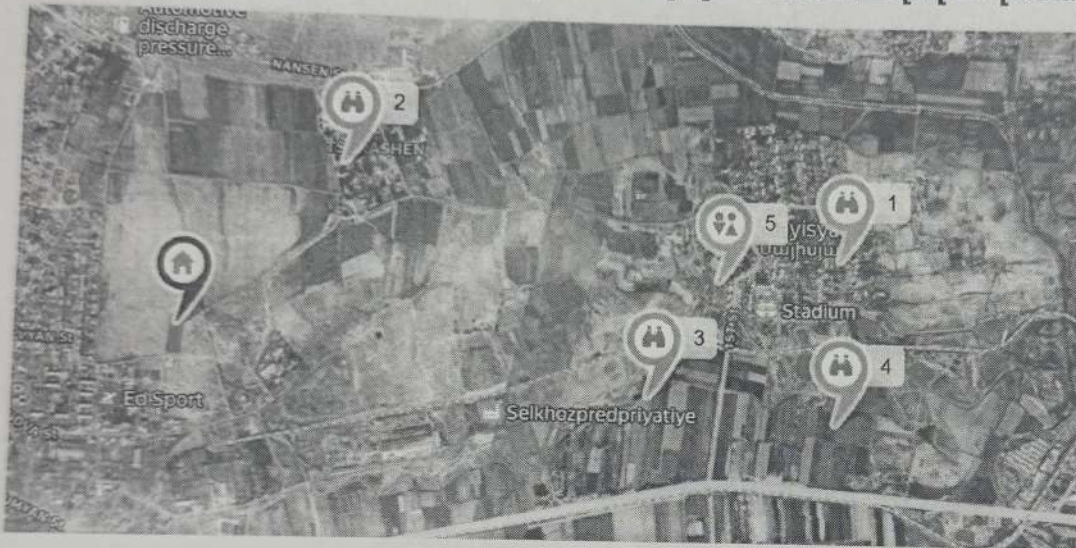
Այս գնահատման շրջանակներում, կախված ընտրության հնարավորությունից գնահատողի կողմից www.list.am կայքից ընտրվել են 5 համեմատական առաջարկների տվյալներ որոնք գտնվում են 1000-3500մ հեռավորության վրա: Համեմատվող հողամասերը ունեն նույն գույքային

իրավունքներն ու սահմանափակումները, նպատակային և գործարնական նշանակությունները, գոտիականությունը, շրջակա միջավայրը, թեքությունը, ընթացիկ օգտագործումը, տրանսպորտային մատչելիությունը: Համեմատվող հողամասերի տվյալները տարբերվում են ոռոգելիությամբ, պտղատու ծառերի առկայությամբ և մակերեսի մեծությամբ:

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

Անալոգը	Հղումը	Հողամասի գտնվելու վայրը	Հողամասի մակերեսը / քմ/	Առաջարկի արժեքը / ՀՀ դրամ/	1քմ արժեքը / ՀՀ դրամ/	Ոռոգելիություն	Պտուղատու ծառերի առկայություն
1	list.am/item/21588272	Մայիսյան, Մայիսյան փ	46 700	55 000 000	1 178	Անցրդի	Առկա է
2	list.am/item/23506725	Մայիսյան, Ծառաշեն գ.	4 000	3 207 000	802	Անցրդի	Առկա չէ
3	list.am/item/22647041	Մայիսյան	69 000	56 598 000	820	Ջրովի	Առկա չէ
4	list.am/item/23530951	Մայիսյան	6 700	7 546 000	1 126	Ջրովի	Առկա է
5	list.am/item/23545630	Մայիսյան	7 000	8 300 000	1 186	Անցրդի	Առկա է

Քարտեզի վրա պատկերված են գնահատվող և համեմատվող հողամասի 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 զեղչը հաշվարկվել է 10%-ի չափով:

Անավոզը	Հղումը	Գտնվելու վայրը	Հողամասի մակերեսը /քմ/	Առաջարկի արժեքը /ՀՀ դրամ/	1 քմ արժեքը առանց ճշգրտման /ՀՀ դրամ/	Ռոտբեկության հետ կապված ճշգրտում (1,0-անջրդի, 0,9-ջրովի)	Պտուղատու ծառերի հետ կապված ճշգրտում (1,0-առկա չէ, 0,85-առկա է)	Մակերեսի մեծության հետ կապված ճշգրտում (1,0-մինրև 10000քմ, 1,04-10000 քմ և ավել)	Ճշգրտված 1 քմ արժեքը /ՀՀ դրամ/ (ներառյալ սակարկության -10% զեղծ)
1	list.am/item/21588272	Մայիսյան, Մայիսյան փ	46 700	55 000 000	1178	1,00	0,85	1,04	937
2	list.am/item/23506725	Մայիսյան, Ծառաշեն գ.	4 000	3 207 000	802	1,00	1,00	1,00	722
3	list.am/item/22647041	Մայիսյան	69 000	56 598 000	820	0,90	1,00	1,04	691
4	list.am/item/23530951	Մայիսյան	6 700	7 546 000	1126	0,90	0,85	1,00	775
5	list.am/item/23545630	Մայիսյան	7 000	8 300 000	1186	1,00	0,85	1,00	907
1 քմ հողամասի համադրված միջին արժեքը									806

Գնահատվող հողամասի 1 քմ-ի համադրված միջին շուկայական արժեքը գնահատման ամսաթվի դրությամբ կկազմի 806 ՀՀ դրամ: Իսկ 4 400 քմ մակերեսով հողամասի շուկայական արժեքը կկազմի $4\ 400 \times 806 = 3\ 546\ 400$ ՀՀ դրամ՝ ընդունվում է **3 545 000 (երեք միլիոն հինգ հարյուր քառասունհինգ հազար) ՀՀ դրամ:**

Այսպիսով, ՀՀ Արմավիրի մարզ, գ.Մայիսյան հասցե (անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 064123 վկայական), հետազոտվող վարելահողի բացահայտված հավանական շուկայական արժեքը, առ 20.02.2026թ. դրությամբ, կազմել է՝ **3 545 000 (երեք միլիոն հինգ հարյուր քառասունհինգ հազար) ՀՀ դրամ:**

Ապրանքագետ-փորձագետի
պաշտոնակատար, գնահատող՝



Ա.Դ.Աղաստամյան

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, Մայիսյան գյուղում գտնվող՝ սեփականության իրավունքի վկայական թիվ 064123 վարելահողի շուկայական արժեքը և տալ եզրակացություն:

Պատասխան.

ՀՀ, Արմավիրի մարզ, Մայիսյան գյուղում գտնվող վարելահողի (անշարժ գույքի վկայական 064123), հետազոտվող անշարժ գույքի բացահայտված հավանական շուկայական

արժեքը, առ 20.02.2026թ. դրությամբ, կազմել է՝ 3 545 000 (երեք միլիոն հինգ հարյուր քառասունհինգ հազար) ՀՀ դրամ:

Մանրամասն տես սույն եզրակացության «Ապրանքագիտական հետազոտություն» բաժնում:

Ապրանքագետ-փորձագետի պաշտոնակատար, գնահատող՝

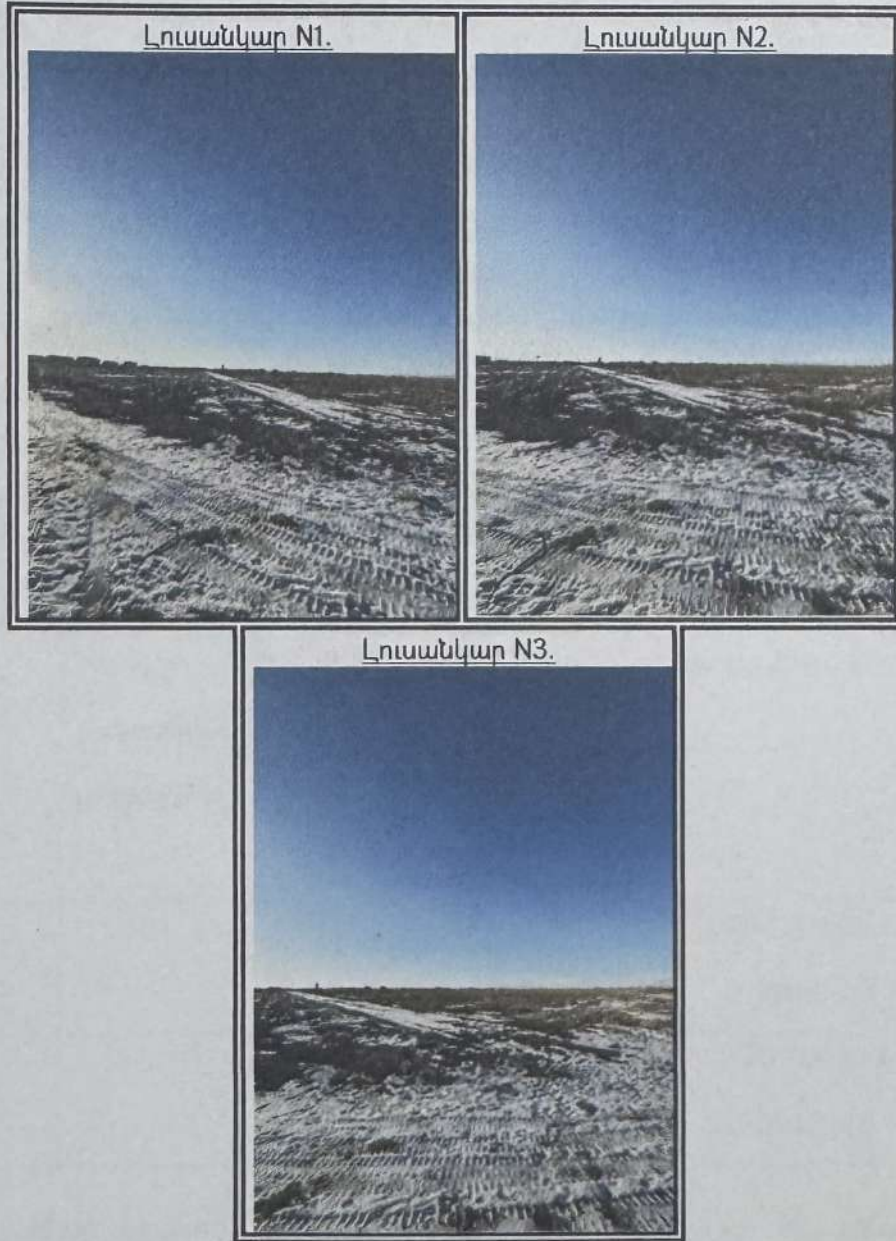


Գ. Առուստամյան

Հետզոտություն: Վերը բերված հետևությունները հիմնված են փորձաքննությունը կատարելու մասին որոշմամբ առաջադրված ելակետային տվյալների և փորձաքննության նյութերի հետազոտության վրա՝ առանց այդ տվյալների և նյութերի հավաստիությունն ու թույլատրելիությունը երաշխավորելու, քանզի նման գնահատումը բացառապես դարձվարական օրենսդրությամբ սահմանված մարմինների լիազորությունների մեջ է:

«ԳԼՈՐԱԼ ՍՈՒՐԿԵՅ» ԴԱՏԱԿԱՆ ՓՈՐՁԱՔՆՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԱՍՈՑԻԱՑԻԱ ՍՊԸ
ՄԱՍՆԱԳԻՏԱՅՎԱԾ ՓՈՐՁԱԳԻՏԱԿԱՆ ՀԱՍՏԱՏՈՒԹՅՈՒՆ

№ ՀԱ 1225-346 ԵԶՐԱԿԱՅՈՒԹՅԱՆ ՀԱՄԱԿԱՐԳՉԱՅԻՆ ԼՈՒՍԱՆԿԱՐՉԱԿԱՆ ՀԱՎԵԼՎԱԾ
ԸՆԴԱՄԵՆԸ 3 ԼՈՒՍԱՆԿԱՐՆԵՐՈՎ



Ապրանքագետ-փորձագետի
պաշտոնակատար, գնահատող՝



Ա.Դ.Առուստամյան