

«ԳԼՈՐԱԼ ՍՈՒՐՎԵՅ»
ԴԱՏԱԿԱՆ ՓՈՐՁԱՔՆՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ
ԱՍՈՑԻԱՑԻԱ ՍՊԸ

Ք.Երևան, Մ.Խորենացու, 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-փորձագետ՝ Պ.Վ.Գրիգորյանց ծանոթացվել են նույն օրենսգրքով սահմանված փորձագետի իրավունքներին ու պարտականություններին, այդ թվում հիմնավոր և անաչառ եզրակացություն տալու փորձագետի պարտավորության մասին:

Ապրանքագետ-փորձագետ՝

Պ.Վ.Գրիգորյանց

ՓՈՐՁԱԳԵՏԻ ԵԶՐԱԿԱՑՈՒԹՅՈՒՆ

Թիվ՝

ՀԱ 1225-304

Ըստ՝

Թիվ՝

կատարողական վարույթի

Փորձաքննության տեսակը՝

Ապրանքագիտական փորձաքննություն:

Փորձաքննության հիմքը՝

ՀԿԱԾ Արմավիրի մարզային բաժին, հարկադիր կատարող արդարադատության ավ. լեյտենանտ 02.12.2025թ.. որոշումը փորձագետ նշանակելու մասին:

Հետազոտությունը սկսվել է՝

04.12.2025թ..

Հետազոտությունն ավարտվել է՝

06.07.2025թ.

Փորձագետի եզրակացությունը շարադրված է՝ «06» վեց թերթից, կից համակարգչային լուսանկարչական հավելվածը «01» մեկ թերթից՝ ընդհամենը «03» երեք լուսանկարներով:

Տեղեկություններ փորձաքննությունը կատարող փորձագետների մասին՝

Փորձագետ՝ **Պյոտր Վարդանի Գրիգորյանց** - «ԳԼՈՐԱԼ ՍՈՒՐՎԵՅ» ԴԱՏԱԿԱՆ ՓՈՐՁԱՔՆՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԱՍՈՑԻԱՑԻԱ ՍՊԸ մասնագիտացված փորձագիտական հաստատության ապրանքագետ-փորձագետ՝ բարձրագույն ինժեներատեխնիկական կրթությամբ, աշխատանքային 43 տարվա ստաժով, գնահատման աշխատանքների 28 տարվա ստաժով, ՀՀ Գիտությունների ազգային ակադեմիայի համակարգում դատական փորձագետի որակավորման հանձնաժողովի կողմից տրված 16-01 տեսակի՝ (Արդյունաբերական (ոչ պարենային) ապրանքների, արդյունաբերության տարբեր ճյուղերի, օբյեկտների և արտադրանքի՝ շինարարությունաբերական՝ շինարարական կառույցների, հանքարդյունաբերական՝ հանքերի, գյուղարդյունաբերության օբյեկտների, կապակցված տարածքների և այլ հողատարածքների հետազոտություն, այդ թվում՝ որակային հատկանիշների և արժեքային ցուցանիշների որոշման նպատակով) դատաապրանքագիտական փորձաքննություններ կատարելու իրավասությամբ՝ վկայական №273 (անժամկետ) և ՀՀ արդարադատության նախարարության դատական փորձագետի որակավորման հանձնաժողովի կողմից տրված շինարարատեխնիկական փորձաքննություններ կատարելու իրավասությամբ՝ անշարժ գույքի գնահատման հետազոտություն՝ վկայական № 236 (անժամկետ):

ՓՈՐՁԱԳԵՏԻ ՊԱՐՁԱՔԱՆՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ԱՌԱՋԱԴՐՎԱԾ ՀԱՐՑ(ԵՐ)Ը

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

ԱՌԱՋԱԴՐՎԱԾ ՀԱՐՑԵՐԻ ՊԱՐՁԱՔԱՆՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՏՐԱՄԱԴՐՎԱԾ(ԲԱՑԱՀԱՅՏՎԱԾ)

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

Թիվ _____ կատարողական վարույթով 02.12.2025թ..-ի փորձագետ նշանակելու մասին որոշմանը, կից փորձաքննությանն է տրամադրվել:

1. Անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վկայականը N 064587

2. ՀՀ Արմավիրի մարզ, գյուղ Լենուղի, հողամաս:

ԳՈՐԾԻ ՀԱՄԱՌՈՏ ՀԱՆԳԱՄԱՆՔՆԵՐԸ

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

Պ Ա Ր Զ Ե Ց Ի

Երևան քաղաքի ընդհանուր իրավասության դատարանի կողմից 18 նոյեմբերի 2025թ. տրված թիվ [redacted] կատարողական թերթի համաձայն պետք է՝

Դատական փորձագիտական ծառայությունների կենտրոն ՍՊԸ-ի կողմից 23.06.2025թ. տրված թիվ 25/966- փորձագիտական եզրակացությունը կից հավելված 1-ի համաձայն, բնեղենով առաձնացնել [redacted]

[redacted] ընդհանուր համասեփականության իրավունքով պատկանող, Արմավիրի մարզի Լենուղի գյուղում գտնվող 04-044-0175-0014 կադաստրային ծածկագրով հողամասից (սեփ. իրավունքով վկայական թիվ 064587) 2 520ք.մ մակերեսով (երկարությամբ 128.11, 128.40 լայնությամբ 19.60, 19.70) բաժնեմասը «Ֆինքա ՈւՎԿ» ՓԲԸ հանդեպ [redacted] պարտավորության չափով բռնագանձում տարածել վերջինս պատկանող 1/5 բաժնի վաճառքից ստացված գումարի վրա

Կատարողական գործողությունների ընթացքում առաջացել է հատուկ գիտելիքներ պահանջող հարցերի պարզաբանման անհրաժեշտություն:

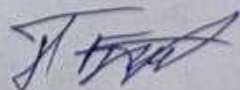
Վերոգրյալի հիման վրա և ղեկավարվելով «Դատական ակտերի հարկադիր կատարման մասին» ՀՀ օրենքի 28, 28.1 և 14-րդ հոդվածներով՝

Ո Ր Ո Շ Ե Ց Ի

Թիվ [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՝ 04.12.2025թ. դրությամբ)

2025թ. դեկտեմբերի 04-ին «ԳԼՈՐԱԼ ՍՈՒՐՎԵՅ» ԴԱՏԱԿԱՆ ՓՈՐՁԱՔՆՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԱՍՈՑԻԱՑԻԱ ՍՊԸ մասնագիտացված փորձագիտական հաստատության գրասենյակ է մուտքագրվել ՀԿԱԾ Արմավիրի մարզային բաժին, հարկադիր կատարող արդարադատության ավ. լեյտենանտ [REDACTED] 02.12.2025թ. որոշումը փորձագետ նշանակելու մասին:

Համաձայն հարկադիր կատարող ավ. լեյտենանտ [REDACTED] հետ նախորոք բանավոր համաձայնության՝ փորձագետները 2025թ. դեկտեմբերի 04-ին ժամը մոտ 10:40-ի սահմաններում իրականացրեցին այցելություն ՀՀ Արմավիրի մարզ, գյուղ Լենուդի, որտեղ կատարվել է վերոնշյալ հասցեում գտնվող՝ հետազոտմանն ենթակա օբյեկտի արտաքինից օրգանոլեպտիկ եղանակով գննման 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 Լենուդի, 04-044-0175-0014 կադաստրային ծածկագրով 12 600 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 Լենուդի, հողամաս
Նպատակային նշանակությունը	Գյուղատնտեսական
Գործառնական նշանակությունը կամ հողատեսքը	Վարելահող
Ընթացիկ օգտագործումը	Չի օգտագործվում

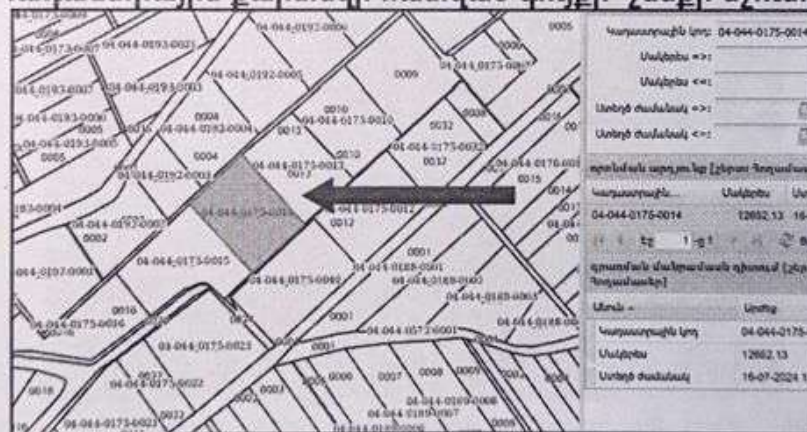
Մակերեսը	12 600քմ
Վկայականի համար	064587
Կադաստրային ծածկագիր	04-044-0175-0014
Գրանցված իրավունքի տեսակը	Ընդհանուր սփականություն
Գրանցված իրավունքի սուբյեկտները	ՀԱՅԿԱՆ ԲԱՆԿԻ ԿԱԶՄԱՅԻՆՈՒԹՅՈՒՆ
Տարածագնահատման գոտին	16
Կոմունալ հագեցվածությունը	Անջրդի
Թերությունը	Հարթ տարածք
Երկրաչափական տեսքը	Ուղղանկյունաձև

Հետազոտվող անշարժ գույքի շենքի տեղադրությունը

Ըստ՝ yandex.com/maps/10257/armavir/?ll=44.042723%2C40.150829&mode=search&sl=43.956780%2C40.115223&text=40.115223%2C43.956780&z=10.41



Կադաստրային քարտեզի հատված գույքի շենքի նշումով



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

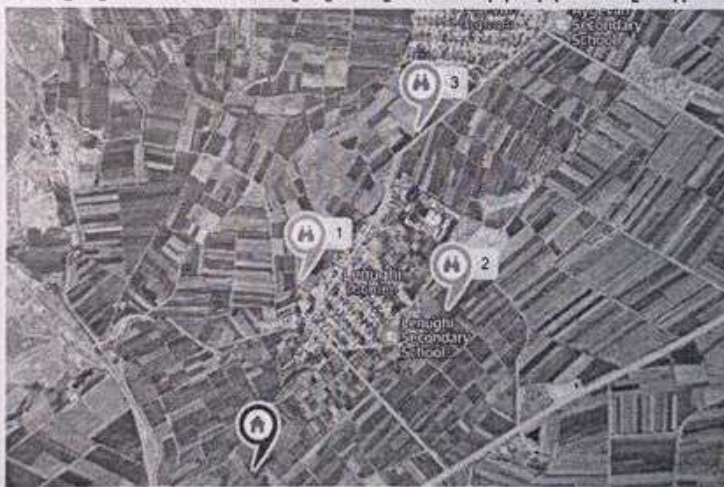
Համեմատական մեթոդը հանդիսանում է առավել տարածված և կիրառվող գնահատման մեթոդում, քանի որ այն անմիջապես կապված է նմանատիպ օբյեկտների վաճառքների կամ առաջարկների գների հետ: Այս մեթոդով կիրառման դեպքում արժեքը որոշվում է գնահատվող օբյեկտը նույնական կամ համադրելի (նմանատիպ) օբյեկտների հետ համեմատելով, որոնց համար առկա է գների վերաբերյալ տեղեկատվություն:

Այս գնահատման շրջանակներում, կախված առաջարկների ընտրության հնարավորությունից, www.list.am կայքից, գնահատողի կողմից, ընտրվել են 3 համադրելի գյուղատնտեսական նշանակության հողամասերի առաջարկների մասին տվյալներ, որոնք գտնվում են Լենուղու և Այգեվան բնակավայրերի տարածքում: Համեմատվող հողամասերը ունեն նույն գույքային իրավունքներն ու սահմանափակումները, նպատակային նշանակությունը, հողատեսքը, թեքությունը, տրանսպորտային մատչելիությունը և շրջակա միջավայրը: Համեմատվող հողամասերի տվյալները տարբերվում են փողոցի 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/	Տեղադրությունը կենտրոնական փողոցի նկատմամբ	Ոռոգելիություն
1	list.am/item/23254227	Լենուղի	14 000	6 796 620	2-րդ գիծ	Անջրդի
2	list.am/item/23114581	Լենուղի	12 200	9 439 750	2-րդ գիծ	Անջրդի
3	list.am/item/22993699	Այգեվան	8 300	8 000 000	1-ին գիծ	Ոռոգելի

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)	Փողոցի նկատմամբ տեղադրության ճշգրտում (1,00 -2-րդ գիծ , 0,90-1-ին գիծ)	Ոռոգելիության հետ կապված ճշգրտում (1,00 -անցքի, 0,90- ոռոգելի)	ճշգրտված 1 քմ արժեքը /ՀՀ դրամ/ (ներառյալ սակարկության -10 % զեղչը)
1	list.am/item/23254227	Լենուդի	14000	6 796 620	485	1,00	1,00	437
2	list.am/item/23114581	Լենուդի	12200	9 439 750	774	1,00	1,00	696
3	list.am/item/22993699	Այգեվան	8300	8 000 000	964	0,90	0,90	703
1 քմ հողի համադրված միջին արժեք								612

Գնահատվող հողամասի 1 քմ-ի համադրված միջին շուկայական արժեքը գնահատման ամսաթվի դրությամբ կկազմի 612 ՀՀ դրամ, իսկ 12 600 քմ մակերեսով հողամասի շուկայական արժեքը կկազմի 12 600 քմ X 612 ՀՀ դրամ = 7 711 200 ՀՀ դրամ ' ընդունվում է 7 700 000 (յոթ միլիոն յոթ հարյուր հազար) ՀՀ դրամ:

Այսպիսով, ՀՀ Արմավիրի մարզ, գյուղ Լենուդի (անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 064587 վկայական), հետազոտվող վարելահողի բացահայտված հավանական շուկայական արժեքը, առ 06.07.2025թ. դրությամբ, կազմել է' է 7 700 000 (յոթ միլիոն յոթ հարյուր հազար)ՀՀ դրամ:

Ապրանքագետ-փորձագետ ' 

Պ.Վ. Գրիգորյանց

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 Լենուդի, վարելահողի շուկայական արժեքը:

Պատասխան.

ՀՀ Արմավիրի մարզ, գյուղ Լենուդի հասցեի (անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 064587 վկայական), հետազոտվող վարելահողի բացահայտված հավանական շուկայական արժեքը, առ 06.07.2026թ. դրությամբ, կազմել է' 7 700 000 (յոթ միլիոն յոթ հարյուր հազար) ՀՀ դրամ:

Մանրամասն տես սույն եզրակացության «Ապրանքագիտական հետազոտություն» բաժնում:

Ապրանքագետ-փորձագետ ' 

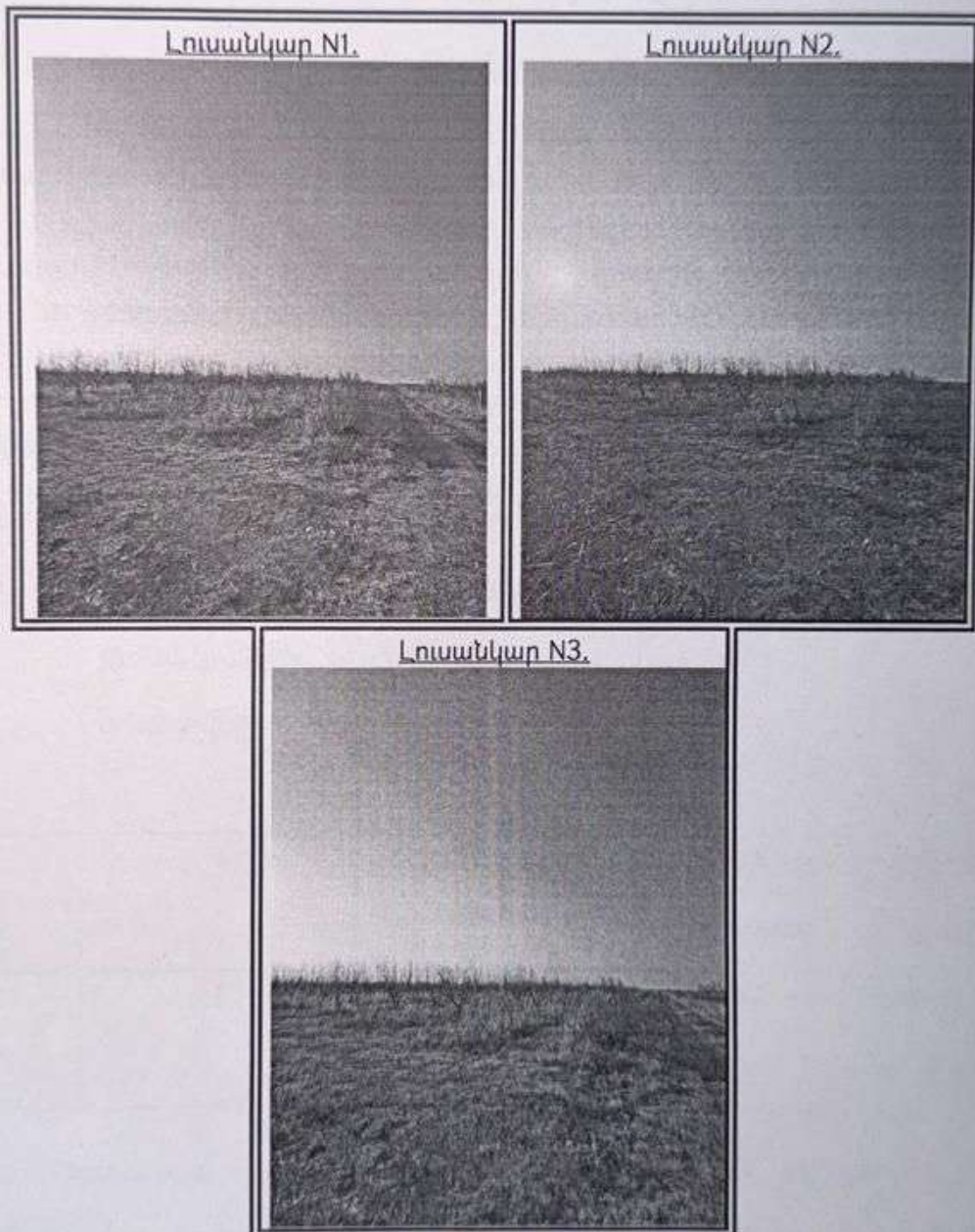
Պ.Վ. Գրիգորյանց



Հետզոգություն: Վերը բերված հետևությունները հիմնված են փորձաքննությունը կատարելու մասին որոշմամբ առաջադրված ելակետային տվյալների և տրամադրված նյութերի հեղափոխության վրա' առանց այդ տվյալների և նյութերի հավաստիությունն ու թույլատրելիությունը երաշխավորելու, քանզի նման գնահատումը բացառապես դատավարական օրենսդրությամբ սահմանված մարմինների փազորությունների մեջ է:

«ԳԼՈՐԱԼ ՍՈՒՐՎԵՅ» ԴԱՏԱԿԱՆ ՓՈՐՁԱՔՆՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԱՍՈՑԻԱՑԻԱ ՍՊԸ
ՄԱՍՆԱԳԻՏԱՑՎԱԾ ՓՈՐՁԱԳԻՏԱԿԱՆ ՀԱՍՏԱՏՈՒԹՅՈՒՆ

ՀԱ 1225-304 ԵԶՐԱԿԱՑՈՒԹՅԱՆ ՀԱՄԱԿԱՐԳՉԱՅԻՆ ԼՈՒՍԱՆԿԱՐՉԱԿԱՆ ՀԱՎԵԼՎԱԾ
ԸՆԴԱՄԵՆԸ 3 ԼՈՒՍԱՆԿԱՐՆԵՐՈՎ



Ապրանքագետ-փորձագետ՝



Պ.Վ. Գրիգորյանց