

«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-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

ՀԱ 1125-222

Թիվ՝

Ըստ՝

Փորձաքննության տեսակը՝

Փորձաքննության հիմքը՝

կատարողական վարույթի

Ապրանքագիտական փորձաքննություն:

ՀԱԾ Գեղարքունիքի և Տավուշի մարզային բաժնի Մարտունի-Վարդենիս տարածաշրջանի բաժանմունք, [redacted]

12.11.2025թ. որոշումը փորձագետ նշանակելու մասին:

Հետազոտությունը սկսվել է՝

12.12.2025թ.

Հետազոտությունն ավարտվել է՝

12.01.2026թ.

Փորձագետի եզրակացությունը շարադրված է՝ «6» 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. Գեղարքունիքի մարզ, Վարդենիս համայնք Ե.Չարենցի փողոց 62/1, հողամասի շուկայական արժեքը:

ԱՌԱՋԱԴՐՎԱԾ ՀԱՐՑԵՐԻ ՊԱՐՁԱՔԱՆՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՏՐԱՄԱԴՐՎԱԾ(ԲԱՑԱՀԱՅՏՎԱԾ) ՆՅՈՒԹԵՐԸ ԵՎ ԻՐԵՂԵՆ ԱՊԱՑՈՒՅՑ(ՆԵՐ)Ը ԿԱՄ ՀԵՏԱՋՈՏԵԼԻ ՕԲՅԵԿՏ(ՆԵՐ)Ը

Թիվ [redacted] կատարողական վարույթով 12.11.2025թ.-ի փորձագետ նշանակելու մասին որոշմանը, կից փորձաքննությանն է տրամադրվել.

1. Անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վկայականը N 26082014-05-0001

• ՀՀ. Գեղարքունիքի մարզ, Վարդենիս համայնք Ե.Չարենցի փողոց 62/1, հողամաս:

ԳՈՐԾԻ ՀԱՄԱՌՈՏ ՀԱՆԳԱՄԱՆՔՆԵՐԸ

Հարկադիր կատարումն ապահովող ծառայության Գեղարքունիքի և Տավուշի մարզային բաժնի Մարտունի-Վարդենիս տարածաշրջանի բաժանմունք, [redacted]

վարույթի նյութերը.

կատարողական

Պ Ա Ր Զ Ե Ց Ի

Գեղարքունիքի մարզի ընդհանուր իրավասության դատարանի կողմից 31 մարտի 2022թ. տրված թիվ [redacted]

ՓԲԸ-ի օգտին

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 Ի

[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 ուղումնասիրություն:

• 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՝ 12.11.2025թ. դրությամբ)

2025թ. նոյեմբերի 12-ին «ԳԼՈՐԱԼ ՍՈՒՐՎԵՅ» ԴԱՏԱԿԱՆ ՓՈՐՁԱՔՆՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԱՍՈՑԻԱՑԻԱ ՍՊԸ մասնագիտացված փորձագիտական հաստատության գրասենյակ է մուտքագրվել ՀԿԱԾ Գեղարքունիքի և Տավուշի մարզային բաժնի Մարտունի-Վարդենիս տարածաշրջանի բաժանմունք, [REDACTED]

[REDACTED] ուսումնասիրելով 12.11.2025թ. որոշումը փորձագետ նշանակելու մասին:

Համաձայն հարկադիր կատարող [REDACTED] հետ նախորդ քանավոր համաձայնության՝ փորձագետները 2025թ. դեկտեմբերի 12-ին ժամը մոտ 14:38-ի սահմաններում իրականացրեցին այցելություն ՀՀ. Գեղարքունիքի մարզ, Վարդենիս համայնք Ե.Չարենցի փողոց 62/1, 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. Գեղարքունիքի մարզ, Վարդենիս համայնք Ե.Չարենցի փողոց 62/1, 05-005-0093-0004 կադաստրային ծածկագրով 203.8 քմ մակերեսով հողամաս:

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

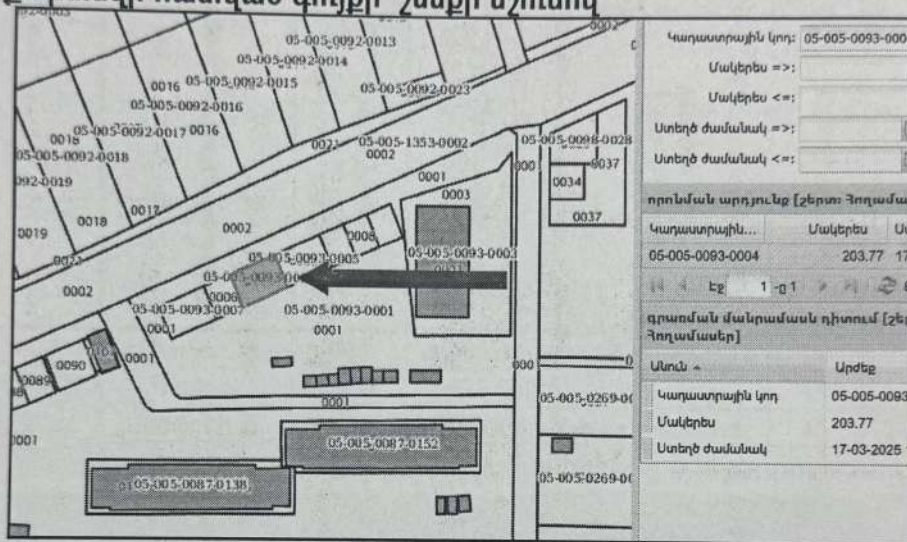
Հետազոտվող հողամասի բնութագրական նկարագրությունը բերված է ստորև աղյուսակում.

Անշարժ գույքի հասցեն	ՀՀ, Գեղարքունիքի մարզ, Վարդենիս համայնք Ե.Չարենցի փողոց 62/1 հողամաս
Նպատակային նշանակությունը	Բնակավայրերի
Գործառնական նշանակությունը կամ հողատեսքը	Խառը կառուցապատման
Ընթացիկ օգտագործումը	Չի օգտագործվում
Մակերեսը	203.8քմ
Վկայականի համար	26082014-05-0001
Կադաստրային ծածկագիր	05-005-0093-0004
Գրանցված իրավունքի տեսակը	Սեփականություն
Գրանցված իրավունքի սուբյեկտները	[REDACTED]
Տարածագնահատման գոտին	15
Կոմունալ հագեցվածությունը	Կոմունիկացիաները առկա չեն
Թեքությունը	Հարթ տարածք
Երկրաչափական տեսքը	Ուղղանկյունաձև

Հետազոտվող անշարժ գույքի շենքի տեղադրությունը



Կադաստրային քարտեզի հատված գույքի շենքի նշումով



Շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքը և անշարժ գույքի հարկը

☐ Որոշել ըստ վկայականի համարի
☒ Որոշել ըստ կադաստրային ծածկագրի

05-005-0093-0004
 Փնտրել

Հարցման ամսաթիվ 16/02/2026 11:30:57

Անշարժ գույքի հասցեն Մարզ Գեղարքունիք, համայնք Վարդենիս, քաղաք Վարդենիս, Ե. Զարենցի վտղոց 62/1 հողամաս

Անշարժ գույքի տեսակը Չկառուցապատված հողամաս

Անշարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքը (ՀՀ դրամ)	161 409.60
Անշարժ գույքի հարկը 2024 թ.ի համար (ՀՀ դրամ)	807.05
Անշարժ գույքի հարկը 2025 թ.ի համար (ՀՀ դրամ)	1 210.57
Անշարժ գույքի հարկը 2026 թ.ի համար (ՀՀ դրամ)	1 614.10

Գնահատման մեթոդ(ներ)ի ընտրությունը

Հաշվի առնելով, որ գնահատվող գույքի հարակից տարածքներում հողամասերի շուկայական 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

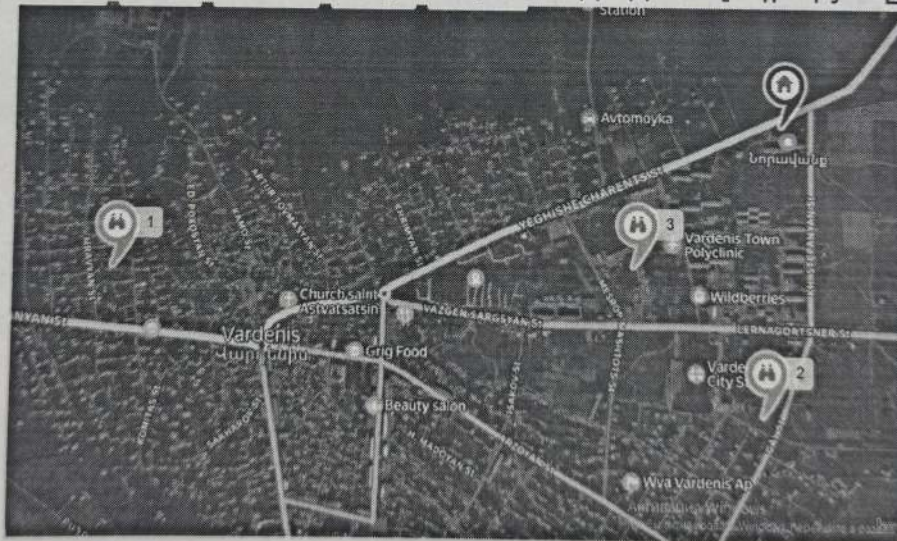
նույնական կամ համադրելի (նմանատիպ) օբյեկտների հետ համեմատելով, որոնց համար առկա է գների վերաբերյալ տեղեկատվություն:

Այս գնահատման շրջաններում, գնահատողի կողմից օգտագործվել են Վարդենիս բնակավայրում 2025թ.-ի ընթացքում գրանցված խառը կառուցապատման հողամասի առավաճարքի մեկ գործարքի պայմանագրային գնի մասին, Կադաստրի կոմիտեի կողմից տրված տեղեկանքը և List.am կայքից 2 բնակելի կառուցապատման հողամասերի առաջարկների մասին տեղեկություններ: Համեմատվող հողամասերը ունեն նույն գույքային իրավունքներն ու սահմանափակումները, նպատակային նշանակությունը, թեքությունը, տրանսպորտային մատչելիությունը և շրջակա միջավայրը: Համեմատվող հողամասերի տվյալները տարբերվում են գործառնական նշանակությամբ, գոտիականությամբ, փողոցի նկատմամբ տեղադրությամբ և կոմունիկացիաների առկայությամբ:

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/	Գործառնական նշանակություն	Գոտիականություն	Տեղադրությունը միջավայրական մայրուղու նկատմամբ	Կոմունիկացիաների առկայությունը / էլ., գազ, ջուր /
1	list.am/item/22502831	Մոսկվյան փ.	900	4 000 000	Բն.կառուց.	14	2-րդ գիծ	էլ., ջուր, գազ
2	list.am/item/22518807	Գալի փ.	1500	2 638 580	Բն.կառուց.	15	2-րդ գիծ	Առկա չեն
3	ԿԿ տեղեկանք 2091	Չարենցի փ.	130	200 000	Խառը կառուց.	15	2-րդ գիծ	Առկա չեն

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 գեղջը հաշվարկվել է 10%-ի չափով:

Անալոգը	Հղումը	Բնակավայրը	Մակերեսը /քմ/	Առաջարկի արժեքը /ՀՀ դրամ/	1 քմ արժեքը /ՀՀ դրամ/ (առանց ճշգրտման)	Գործառնական նշանակության հետ կապված ճշգրտում (1.00 - խարը կառ, 1.15- քն կառ)	Գոտիականության հետ կապված ճշգրտում (1.00 - 15-րդ գոտի, 0.65-14-րդ գոտի)	Միջավետական ճանապարհի նկատմամբ տեղադրության ճշգրտում (1.00 - 1-ին գիծ 1.10 - 2-րդ գիծ)	Կոմունալ հագեցվածության հետ կապված ճշգրտում (1.00 - առկա չեն, 0.91 - էլ.ջուր, գազ)	ճշգրտված 1 քմ արժեքը /ՀՀ դրամ/ (ներառյալ սակարկության -10 % գնույն)
1	list.am/item/22502831	Մոսկվայի փ.	900	4 000 000	4 444	1,15	0,65	1,10	0,91	2 993
2	list.am/item/22518807	Գայի փ.	1500	2 638 580	1 759	1,15	1,00	1,10	1,00	2 003
3	ԿԿ տեղեկանք 2091	Չարենցի փ.	130	200 000	1 538	1,00	1,00	1,10	1,00	1 692
1 քմ հողի համադրված միջին արժեք										2 229

Գնահատվող հողամասի 1 քմ-ի համադրված միջին շուկայական արժեքը գնահատման ամսաթվի դրությամբ կկազմի 2 229 ՀՀ դրամ, իսկ 203.8 քմ մակերեսով վարելահողի շուկայական արժեքը կկազմի 203.8 քմ X 2 229 ՀՀ դրամ = 454 270 ՀՀ դրամ՝ ընդունվում է 455 000 (չորս հարյուր հիսուն հինգ հազար) ՀՀ դրամ:

Այսպիսով, ՀՀ Գեղարքունիքի մարզ, Վարդենիս համայնք Ե.Չարենցի փողոց 62/1 (անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 26082014-05-0001 վկայական), հետազոտվող անշարժ գույքի բացահայտված հավանական շուկայական արժեքը, առ 12.01.2026թ. դրությամբ, կազմել է՝ 455 000 (չորս հարյուր հիսուն հինգ 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. Գեղարքունիքի մարզ, Վարդենիս համայնք Ե.Չարենցի փողոց 62/1 հողամասի շուկայական արժեքը:

Պատասխան.

ՀՀ Գեղարքունիքի մարզ, Վարդենիս համայնք Ե.Չարենցի փողոց 62/1 հասցեի (անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 26082014-05-0001 վկայական), հետազոտվող անշարժ գույքի բացահայտված հավանական շուկայական արժեքը, առ 12.01.2026թ. դրությամբ, կազմել է՝ 455 000 (չորս հարյուր հիսուն հինգ հազար) ՀՀ դրամ:

Մանրամասն տես սույն եզրակացության «Ապրանքագիտական հետազոտություն» բաժնում:

Ապրանքագետ-փորձագետի
պաշտոնակատար, գնահատող՝

 Ա.Դ.Առուստամյան

Հետգրություն: Վերը բերված հետևությունները 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 դարավարական օրենսդրությամբ սահմանված մարմինների լիազորությունների մեջ է:

«ԳԼՈՐԱԼ ՍՈՒՐՎԵՅ» ԴԱՏԱԿԱՆ ՓՈՐՁԱՔՆՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԱՍՈՑԻԱՑԻԱ ՍՊԸ
ՄԱՍՆԱԳԻՏԱՑՎԱԾ ՓՈՐՁԱԳԻՏԱԿԱՆ ՀԱՍՏԱՏՈՒԹՅՈՒՆ
ՀԱ 1125-222 ԵԶՐԱԿԱՅՈՒԹՅԱՆ ՀԱՄԱԿԱՐԳԶԱՅԻՆ ԼՈՒՍԱՆԿԱՐՁԱԿԱՆ ՀԱՎԵԼՎԱԾ
ԸՆԴԱՄԵՆԸ 3 ԼՈՒՍԱՆԿԱՐՆԵՐՈՎ

Լուսանկար N1.



Լուսանկար N2.



Լուսանկար N3.



Ապրանքագետ-փորձագետի
պաշտոնակատար, գնահատող



Ա.Դ.Առուստամյան