

**«ԳԼՈՐԱԼ ՍՈՒՐՎԵՅ»
ԴԱՏԱԿԱՆ ՓՈՐՁԱՔՆՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ
ԱՍՈՑԻԱՑԻԱ ՍՊԸ**

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

ԱՍՈՐԱԳՐՈՒԹՅՈՒՆ

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 1225-343

Ըստ՝

Թիվ [redacted] կատարողական վարույթի

Փորձաքննության տեսակը՝ Ապրանքագիտական փորձաքննություն:

Փորձաքննության հիմքը՝

ՀԿԱԾ Արմավիրի մարզային բաժին, [redacted]

արդարադատության [redacted]

12.12.2025թ. որոշումը փորձագետ նշանակելու մասին:

Հետազոտությունը սկսվել է՝

12.12.2025թ.

Հետազոտությունն ավարտվել է՝

30.05.2026թ.

Փորձագետի եզրակացությունը շարադրված է՝ «06» վեց թերթից, կից համակարգչային լուսանկարչական հավելվածը «01» մեկ թերթից՝ ընդհամենը «03» 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 ՊԱՐՁԱԲԱՆՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ԱՌԱՋԱԴՐՎԱԾ ՀԱՐՑ(ԵՐ)Ը.

Որքան է կազմում ՀՀ. Արմավիրի մարզ, համայնք Մեծամոր, գյուղ Արևիկ 24-րդ փողոց 1-ին նրբ. թիվ 12 տնամերձ հողամասի շուկայական արժեքը:

ԱՌԱՋԱԴՐՎԱԾ ՀԱՐՑԵՐԻ ՊԱՐՁԱԲԱՆՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՏՐԱՄԱԴՐՎԱԾ(ԲԱՑԱՀԱՅՏՎԱԾ) ԼՅՈՒԹԵՐԸ ԵՎ ԻՐԵՂԵՆ ԱՊԱՑՈՒՅՑ(ՆԵՐ)Ը ԿԱՄ ՀԵՏԱՁՈՏԵԼԻ ՕՔՅԵԿՏ(ՆԵՐ)Ը

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

1. Անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վկայականը N 10122012-04-0413

• ՀՀ. Արմավիրի մարզ, համայնք Մեծամոր, գյուղ Արևիկ, 24-րդ փողոց 1-ին նրբ. թիվ 12 հողամաս:

ԳՈՐԾԻ ՀԱՄԱՌՈՏ ՀԱՆԳԱՄԱՆՔՆԵՐԸ

Հարկադիր կատարումն ապահովող ծառայության Արմավիրի մարզային բաժին, [redacted]

[redacted] կատարողական վարույթի նյութերը.

Պ Ա Ր Զ Ե Ց Ի

Արմավիրի մարզի ընդհանուր իրավասության դատարանի կողմից [redacted] տրված թիվ [redacted]

[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 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

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 22.12.2025թ. դրությամբ)

2025թ. դեկտեմբերի 12-ին «ԳԼՈՐԱԼ ՍՈՒՐՎԵՅ» ԴԱՏԱԿԱՆ ՓՈՐՁԱՔՆՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԱՍՈՑԻԱՑԻԱ ՍՊԸ մասնագիտացված փորձագիտական հաստատության գրասենյակ է մուտքագրվել ՀԿԱԾ Արմավիրի մարզային բաժին, [REDACTED]

[REDACTED] որոշումը փորձագետ նշանակելու մասին:

[REDACTED] հետ նախորդ քանավոր համաձայնության՝ փորձագետները իրականացրեցին այցելություն ՀՀ. Արմավիրի մարզ, համայնք Մեծամոր, գյուղ Արևիկ, 24-րդ փողոց 1-ին նրբ. թիվ 12, որտեղ կատարվել է վերոնշյալ հասցեում գտնվող՝ հետազոտման 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:

Ուսումնասիրության արդյունքում պարզվել է, որ հետազոտվող անշարժ գույքը, համաձայն ՀՀ կառավարության կողմից 2020թ. հունիսի 04-ի (Հայաստանի Հանրապետության հողամասերի (բացառությամբ գյուղատնտեսական նշանակության հողերի) և շինությունների տարածագնահատման (գտնվելու վայրի) գոտիականության սահմանները հաստատելու մասին) թիվ 1023-Ն որոշման, գտնվում է 15-րդ տարածագնահատման գոտում, որտեղ բնակավայրերի հողամասերի 1ք.մ.-ի կադաստրային արժեքը հավասար է 792 ՀՀ դրամ:

Փորձագետի հետազոտմանը տրամադրված փաստաթղթերի ուսումնասիրությունից պարզվեց հետևյալը.

Հետազոտության առարկա անշարժ գույքը՝ ՀՀ. Արմավիրի մարզ, համայնք Մեծամոր, գյուղ Արևիկ, 24-րդ փողոց 1-ին նրբ. թիվ 12, 04-027-0038-0001 կադաստրային ծածկագրով 1450 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, համայնք Մեծամոր, գյուղ Արևիկ, 24-րդ փողոց 1-ին նրբ. թիվ 12 հողամաս
Նպատակային նշանակությունը	Բնակավայրերի
Գործառնական նշանակությունը կամ հողատեսքը	Բնակելի կառուցապատման
Ընթացիկ օգտագործումը	Չի օգտագործվում
Մակերեսը	1450քմ
Վկայականի համար	10122012-04-0413
Կադաստրային ծածկագիր	04-027-0038-0001
Գրանցված իրավունքի տեսակը	Սեփականություն
Գրանցված իրավունքի սուբյեկտները	[REDACTED]
Տարածագնահատման գոտին	15

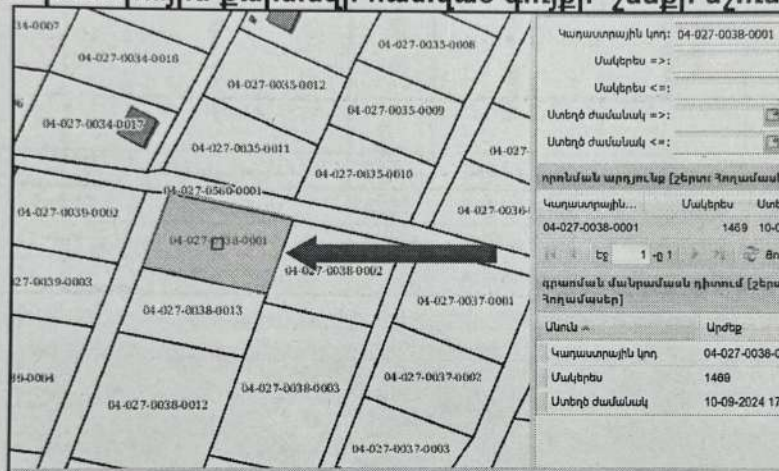
Կոմունալ հագեցվածություն	Կոմունիկացիաները առկա չեն
Թերությունը	Հարթ տարածք
Երկրաչափական տեսքը	Ուղղանկյունաձև

Հետազոտվող անշարժ գույքի շենքի տեղադրությունը

Ըստ՝ yandex.com/maps/?ll=44.100214%2C40.100195&mode=search&sl=44.102774%2C40.101139&text=40.101139%2C44.102774&z=14.91



Կադաստրային քարտեզի հատված գույքի շենքի նշումով



Շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքը և անշարժ գույքի հարկը

☒ Որոշել ըստ վկայականի համարի 10122012-04-0413

☐ Որոշել ըստ կադաստրային ծածկագրի

Հարցման ամսաթիվ 09/06/2026 10:28:44

Անշարժ գույքի Մարզ Արմավիր, համայնք Մեծամոր, գյուղ Արևիկ, 24-րդ փողոց 1-ին երբանցք հասցեն քիվ 12 հողամաս

Անշարժ գույքի տեսակը Զկառուցավարված հողամաս

Անշարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքը (ՀՀ դրամ) 1 148 400.00

Անշարժ գույքի հարկը 2024 թ.ի համար (ՀՀ դրամ) 3 445.20

Անշարժ գույքի հարկը 2025 թ.ի համար (ՀՀ դրամ) 5 167.80

Անշարժ գույքի հարկը 2026 թ.ի համար (ՀՀ դրամ) 6 890.40

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

[Signature]

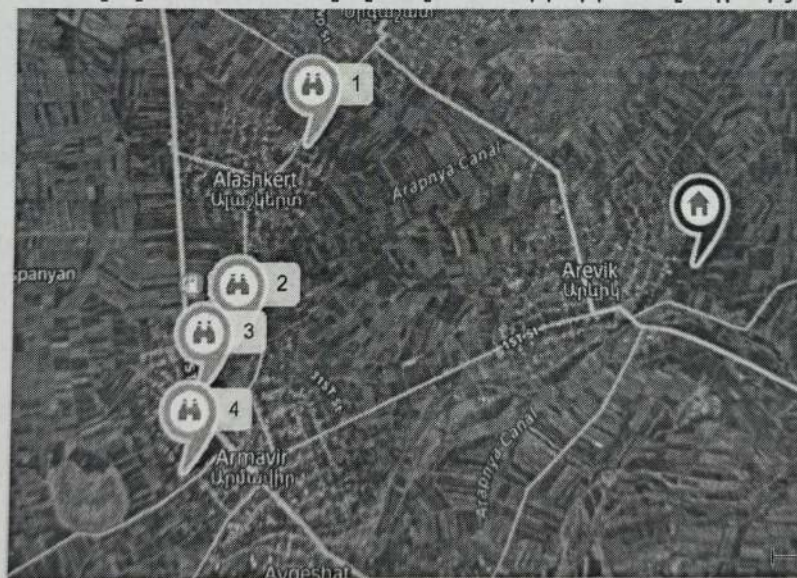
նույնական կամ համադրելի (նմանատիպ) օբյեկտների հետ համեմատելով, որոնց համար առկա է գների վերաբերյալ տեղեկատվություն:

Այս գնահատման շրջանակներում, կախված առաջարկների ընտրության հնարավորությունից, www.list.am կայքից, գնահատողի կողմից, ընտրվել են 4 համադրելի բնակելի նշանակության հողամասերի առաջարկների մասին տվյալներ որոնք գտնվում են Ալաշկերտ, Հայկական և Արմավիր բնակավայրերի տարածքում: Համեմատվող հողամասերը ունեն նույն գույքային իրավունքներն ու սահմանափակումները, նպատակային և գործառնական նշանակությունը, գոտիականությունը, թեքությունը, տրանսպորտային մատչելիությունը և շրջակա միջավայրը: Համեմատվող հողամասերի տվյալները տարբերվում են 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/	Փողոցի նկատմամբ տեղադրություն	Կոմունիկացիաների առկայությունը / էլ., գազ, ջուր /
1	list.am/item/23625335	գ. Ալաշկերտ	1800	7 000 000	2-րդ գիծ	էլ.,ջուր,գազ
2	list.am/item/22820969	գ. Հայկական	1100	2 945 840	2-րդ գիծ	էլ.,ջուր,գազ
3	list.am/item/22506347	գ.Հայկական 1-ին փ.	1000	4 050 530	1-ին գիծ	էլ.,ջուր
4	list.am/item/23823994	գ. Արմավիր 16-րդ փ.	1160	4 786 990	2-րդ գիծ	Ջուր

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:

[Handwritten signature]

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)	Կոմունալ հագեցվածության հետ կապված ճշգրտում (1.00 -առկա չէ, 0.91 -էլ.ջուր,գազ, 0.97-ջուր, 0.94-էլ. ջուր)	ճշգրտված 1 քմ արժեքը /ՀՀ դրամ/ (ներառյալ սակարկության -10 % գեղջը)
1	list.am/item/23625335	գ. Ալաշկերտ	1800	7 000 000	3 889	1,00	0,91	3 185
2	list.am/item/22820969	գ. Հայկական	1100	2 945 840	2 678	1,00	0,91	2 193
3	list.am/item/22506347	գ. Հայկական 1-ին փ.	1000	4 050 530	4 051	0,90	0,94	3 084
4	list.am/item/23823994	գ. Արմավիր 16-րդ փ.	1160	4 786 990	4 127	1,00	0,97	3 603
1 քմ հողի համադրված միջին արժեք								3 016

Գնահատվող հողամասի 1 քմ-ի համադրված միջին շուկայական արժեքը գնահատման ամսաթվի դրությամբ կկազմի 3 016 ՀՀ դրամ, իսկ 1450 քմ մակերեսով հողամասի շուկայական արժեքը կկազմի 1450 քմ X 3 016 ՀՀ դրամ = 4 373 565 ՀՀ դրամ՝ ընդունվում է 4 370 000 (չորս միլիոն երեք հարյուր յոթանասուն հազար) ՀՀ դրամ:

Այսպիսով, ՀՀ Արմավիրի մարզ, համայնք Մեծամոր, գյուղ Արևիկ, 24-րդ փողոց 1-ին նրբ. թիվ 12 (անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 10122012-04-0413 վկայական), հետազոտվող տնամերձ հողամասի բացահայտված հավանական շուկայական արժեքը, առ 30.05.2026թ. դրությամբ, կազմել է՝ **4 370 000 (չորս միլիոն երեք հարյուր յոթանասուն հազար) ՀՀ դրամ:**

Ապրանքագետ-փորձագետ՝



Պ.Վ.Գրիգորյան

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, համայնք Մեծամոր, գյուղ Արևիկ, 24-րդ փողոց 1-ին նրբ. թիվ 12 տնամերձ հողամասի շուկայական արժեքը:

Պատասխան.

ՀՀ Արմավիրի մարզ, համայնք Արևիկ 24-րդ փողոց 1-ին նրբ. թիվ 12 հասցեի (անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 10122012-04-0413 վկայական), հետազոտվող տնամերձ հողամասի բացահայտված հավանական շուկայական արժեքը, առ 30.05.2026թ. դրությամբ, կազմել է՝ **4 370 000 (չորս միլիոն երեք հարյուր յոթանասուն հազար) ՀՀ դրամ:** Մանրամասն տես սույն եզրակացության «Ապրանքագիտական հետազոտություն» բաժնում:

Ապրանքագետ-փորձագետ՝



Պ.Վ.Գրիգորյան

Հետզոտություն: Վերը բերված հետևությունները հիմնված են փորձագետությունը 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 1225-343 ԵԶՐԱԿԱՅՈՒԹՅԱՆ ՀԱՄԱԿԱՐԳՉԱՅԻՆ ԼՈՒՍԱՆԿԱՐՁԱԿԱՆ ՀԱՎԵԼՎԱԾ
ԸՆԴԱՄԵՆԸ 03 ԼՈՒՍԱՆԿԱՐՆԵՐՈՎ

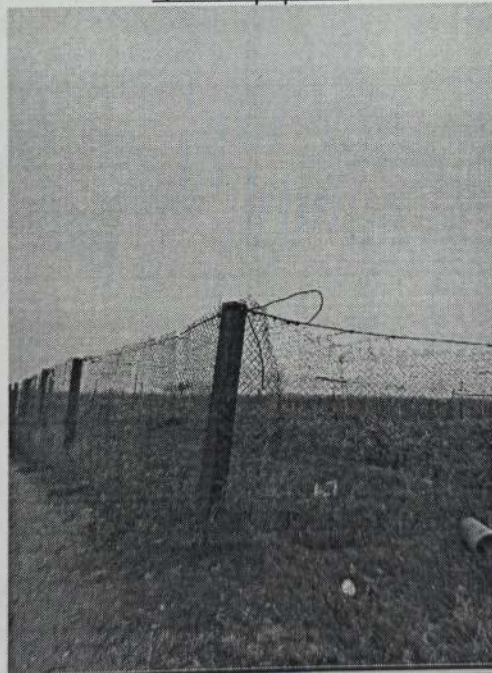
Լուսանկար N1.



Լուսանկար N2.



Լուսանկար N3.



Ապրանքագետ-փորձագետ



Պ.Վ.Գրիգորյանց