«ԳԼՈԲԱԼ ՍՈՒՐՎԵՅ»
ԴԱՏԱԿԱՆ ՓՈՐՁԱՔՆՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ
ԱՍՈՑԻԱՑԻԱ ՍՊԸ
Ք.Երևան, Տիգրան Մեծի պող.65ա,106 սենյակ հեռ 096960769,096960469,096966979,էլ.հասցե globalsurvey@mail.ru

ՍՏՈՐԱԳՐՈՒԹՅՈՒՆ

ՀՀ քրեական դատավարության օրենսգրքի 256-րդ հոդվածի 5-րդ մասին համապատասխան «ԳԼՈԲԱԼ 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

ՓՈՐՁԱԳԵՏԻ ԵԶՐԱԿԱՑՈՒԹՅՈՒՆ

Թիվ՝ ՀԱ 1025-181
Ըստ՝ Թիվ դատարողական վարույթի
Փորձաքննության տեսակը՝ Ապրանքագիտական փորձաքննություն:
Փորձաքննության հիմքը՝ ՀԿԱԾ Գեղարքունիքի և Տավուշի մարզային բաժնի Տավուշի տարածաշրջանի բաժանմունք, ավագ հարկադիր կատարող արդարադատության մայոր Հայկ Թորոսյանինին 27.10.2025թ. որոշումը փորձագետ նշանակելու մասին:
Հետազոտությունը սկսվել է՝ 27.10.2025թ.
Հետազոտությունը հետաձգվել է՝ 24.11.2025թ.
Հետազոտությունն ավարտվել է՝ 24.12.2025թ.
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*** - «ԳԼՈԲԱԼ 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 ՊԱՐԶԱԲԱՆՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ԱՌԱՋԱԴՐՎԱԾ ՀԱՐՑ(ԵՐ)Ը.

Որքան է կազմում ՀՀ. Տավուշի մարզ, համայնք Նոյեմբերյան, գյուղ Բագրատաշեն, հողամասի շուկայական արժեքը:

ԱՌԱՋԱԴՐՎԱԾ ՀԱՐՑԵՐԻ ՊԱՐԶԱԲԱՆՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՏՐԱՄԱԴՐՎԱԾ(ԲԱՑԱՀԱՅՏՎԱԾ) ՆՅՈՒԹԵՐԸ ԵՎ ԻՐԵՂԵՆ ԱՊԱՑՈՒՅՑ(ՆԵՐ)Ը ԿԱՄ ՀԵՏԱԶՈՏԵԼԻ ՕԲՅԵԿՏ(ՆԵՐ)Ը

Թիվ կատարողական վարույթով 27.10.2025թ.-ի փորձագետ նշանակելու մասին որոշմանը, կից փորձաքննությանն է տրամադրվել.

1. Անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վկայականը N 03062022-11-0009

2. ՀՀ. Տավուշի մարզ, համայնք Նոյեմբերյան, գյուղ Բագրատաշեն, հողամաս:

ԳՈՐԾԻ ՀԱՄԱՌՈՏ ՀԱՆԳԱՄԱՆՔՆԵՐԸ

Հարկադիր կատարումն ապահովող ծառայության Գեղարքունիքի և Տավուշի մարզային բաժնի Տավուշի տարածաշրջանի բաժանմունք, ավագ հարկադիր կատարող արդարադատության մայոր Հայկ Թորոսյանը ուսումնասիրելով թիվ կատարողական վարույթի նյութերը.

ՊԱՐԶԵՑԻ

«Կրեդիտ Կոմպրոմիս ՓԲԸ» արբիտրաժային տրիբունալի համաձայն պետք է՝ Ժորա Գարուշի Ամիրյանից «Արդշինբանկ» ՓՀ-ի օգտին բռնագանձել 252703.3 ՀՀ դրամ և հաշվեգրվող տոկոսներ:

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՝

ՈՐՈՇԵՑԻ

Թիվ 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 գրվում է հետազոտության կատարման՝10.12.2025թ.դրությամբ)

2025թ. հոկտեմբերի 27-ին «ԳԼՈԲԱԼ ՍՈՒՐՎԵՅ» ԴԱՏԱԿԱՆ ՓՈՐՁԱՔՆՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԱՍՈՑԻԱՑԻԱ ՍՊԸ մասնագիտացված փորձագիտական հաստատության գրասենյակ է մուտքագրվել ՀԿԱԾ Գեղարքունիքի և Տավուշի մարզային բաժնի Տավուշի տարածաշրջանի բաժանմունք, ավագ հարկադիր կատարող արդարադատության մայոր Հայկ Թորոսյանի 27.10.2025թ. որոշումը փորձագետ նշանակելու մասին:

Համաձայն ավագ հարկադիր կատարող մայոր Հայկ Թորոսյանի հետ նախորոք բանավոր համաձայնության՝ փորձագետները 2025թ. դեկտեմբերի 10-ին ժամը մոտ 14:40-ի սահմաններում իրականացրեցին այցելություն ՀՀ Տավուշի մարզ, համայնք Նոյեմբերյան, գյուղ Բագրատաշեն, 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, 1812×2176 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. Տավուշի մարզ համայնք Նոյեմբերյան,գյուղ Բագրատաշեն, 11-016-0158-0005 կադաստրային ծածկագրով 5050 քմ մակերեսով վարելահող:

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

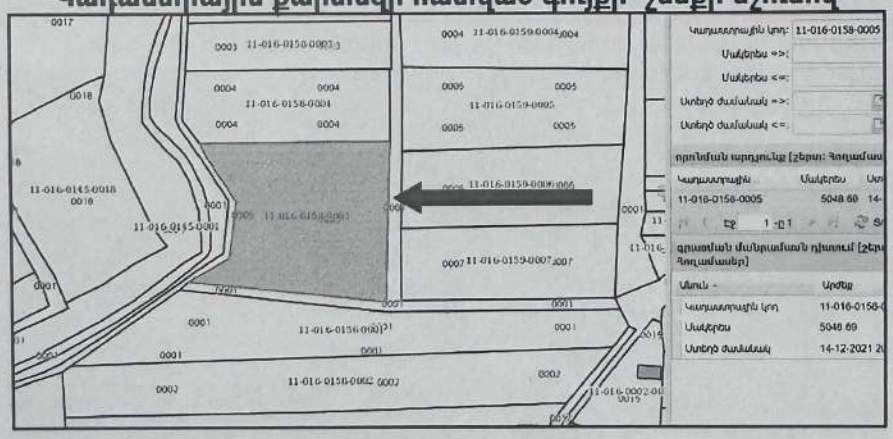
Հետազոտվող հողամասի բնութագրական նկարագրությունը բերված է ստորև աղյուսակում.

Անշարժ գույքի հասցեն	ՀՀ Տավուշի մարզ, Նոյեմբերյան համայնք, գյուղ Բագրատաշեն հողամաս
Նպատակային նշանակությունը	Գյուղատնտեսական
Գործառնական նշանակությունը կամ հողատեսքը	Վարելահող
Ընթացիկ օգտագործումը	Չի օգտագործվում
Մակերեսը	5050քմ
Վկայականի համար	03062022-11-0009
Կադաստրային ծածկագիր	11-016-0158-0005
Գրանցված իրավունքի տեսակը	Սեփականություն
Գրանցված իրավունքի սուբյեկտները	
Տարածագնահատման գոտին	16
Կոմունալ հագեցվածությունը	Կոմունիկացիաները առկա չեն
Թեքությունը	Հարթ տարածք
Երկրաչափական տեսքը	Բազմանկյունաձև
Ճակատային եզրագիծը	72.7 մ

Հետազոտվող անշարժ գույքի շենքի տեղադրությունը

Ը ս տ՝ yandex.com/maps/?ll=45.187999%2C40.976421&mode=search&sll=44.809560%2C41.254292&text=41.254292%2C44.809560&z=9.92

Կադաստրային քարտեզի հատված գույքի շենքի նշումով



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 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:

Հաշվի առնելով այն հանգամանքը, որ Բագրատաշեն և հարեվան Ջուջևան, Նոյեմբերյան բնակավայրերում գյուղատնտեսական հողերի առաջարկների մասին տեղեկատվությունը առկա չեն, գնահատողի կողմից օգտագործվել են Ջուջևան և Նոյեմբերյան բնակավայրերում 2025թ-ի ընթացքում գրանցված գյուղատնտեսական հողամասերի առուվաճարքների երեք գործարքների պայմանագրային գների մասին, Կադաստրի կոմիտեի կողմից տրված տեղեկանքը և List.am կայքից 1 հողամասերի առաջարկների մասին տեղեկություններ: Համեմատվող հողամասերը ունեն նույն գույքային իրավունքներն ու սահմանափակումները, նպատակային և գործառնական նշանակությունը, շրջակա միջավայրը: Համեմատվող հողամասերի տվյալները տարբերվում են ոռոքելիությամբ և թեքությամբ:

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

Անվանում	Հղումը	Գույքի գտնվելու վայրը	Մակերեսը /քմ/	Առաջարկի արժեքը /ՀՀ դրամ/	Որոքելիությունը	Հողամասի թեքությունը
1	list.am/item/22234949	Դեղձավան	56200	9 000 000	Արկա են	Թեք
2	ԿԿ տեղեկանք 2205	Ջուջևան	5526	1 250 000	Առկա չեն	Հարթ
3	ԿԿ տեղեկանք 8188	Նոյեմբերյան	1810	250 000	Առկա չեն	Թեք
4	ԿԿ տեղեկանք 8189	Նոյեմբերյան	1200	450 000	Առկա չեն	Հարթ

Գնահատվող և համեմատվող հողամասերիների 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:

Անվանում	Հղումը	Գույքի գտնվելու վայրը	Մակերեսը /քմ/	Առաջարկի արժեքը /ՀՀ դրամ/	1 քմ արժեքը /ՀՀ դրամ/ (առանց ճշգրտման)	Որոքելիության հետ կապված ճշգրտում (1.00 -անջրդի, 0,85- ջրովի)	Հողամասի թեքության հետ կապված ճշգրտում (1.00 - հարթ , 1,04-թեք)	Հողամասի մակերեսի մեծության հետ կապված ճշգրտում (1-մինչև0,6հա, 1,05-0,6հա-և ավել)	ճշգրտված 1 քմ արժեքը /ՀՀ դրամ/ (նվազագույն սակարկության –10 % զեղչը)
1	list.am/item/22234949	Դեղձավան	56200	9 000 000	160	0,85	1,04	1,05	134

2	ԿԿ տեղեկանք 2205	Ջուջևան	5526	1 250 000	226	1,0	1,00	1,00	226
3	ԿԿ տեղեկանք 8188	Նոյեմբերյան	1810	250 000	138	1,0	1,04	1,00	144
4	ԿԿ տեղեկանք 8189	Նոյեմբերյան	1200	450 000	375	1,0	1,00	1,00	375
	1 քմ համադրված միջին արժեքը								**220**

Գնահատվող հողամասի 1 քմ-ի համադրված միջին շուկայական արժեքը գնահատման ամսաթվի դրությամբ կկազմի 220 ՀՀ դրամ, իսկ 5050 քմ մակերեսով վարելահողի շուկայական արժեքը կկազմի 5050 քմ X 220 ՀՀ դրամ = 1 111 000 ՀՀ դրամ՝ ընդունվում է 1 100 000 (մեկ միլիոն հարյուր հազար) ՀՀ դրամ:

Այսպսիով, ՀՀ Տավուշի մարզ, համայնք Նեյեմբերյան, գյուղ Բագրատաշեն հասցեի (անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 03062022-11-0009 վկայական), հետազոտվող անշարժ գույքի բացահայտված հավանական շուկայական արժեքը, առ 24.12.2025թ. դրությամբ, կազմել է՝ 1 100 000 (մեկ միլիոն հարյուր հազար) ՀՀ դրամ:

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

Այսպիսով, վերլուծելով կատարված հետազոտությունները փորձագետ(ներ)ը եզրահանգեց(ին) հետևյալ հետևություն(ներ)ին.

ՀԵՏԵՎՈՒԹՅՈՒՆ

Հարց.
Որքան է կազմում ՀՀ Տավուշի մարզ, համայնք Նեյեմբերյան,գյուղ Բագրատաշեն հողամասի շուկայական արժեքը:

Պատասխան.
ՀՀ Տավուշի մարզ, համայնք Նեյեմբերյան,գյուղ Բագրատաշեն հասցեի (անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 03062022-11-0009 վկայական), հետազոտվող անշարժ գույքի բացահայտված հավանական շուկայական արժեքը, առ 24.12.2025թ. դրությամբ, կազմել է՝ 1 100 000 (մեկ միլիոն հարյուր հազար) ՀՀ դրամ:
Մանրամասն տես սույն եզրակացության «Ապրանքագիտական հետազոտություն» բաժնում:

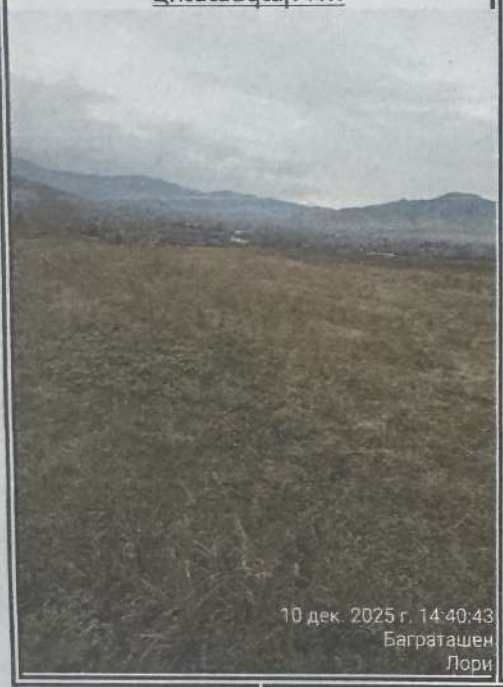
Ապրանքագետ-փորձագետի
պաշտոնակատար, գնահատող՝ Ա.Դ.Առուստամյան

Հետգրություն: Վերը բերված հետևությունները հիմնված են փորձաքննությունը կատարելու մասին որոշմամբ 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:

«ԳԼՈԲԱԼ ՍՈՒՐՎԵՅ» ԴԱՏԱԿԱՆ ՓՈՐՁԱՔՆՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԱՍՈՑԻԱՑԻԱ ՍՊԸ
ՄԱՍՆԱԳԻՏԱՑՎԱԾ ՓՈՐՁԱԳԻՏԱԿԱՆ ՀԱՍՏԱՏՈՒԹՅՈՒՆ

ՀԱ 1025-181 ԵԶՐԱԿԱՑՈՒԹՅԱՆ ՀԱՄԱԿԱՐԳՉԱՅԻՆ ԼՈՒՍԱՆԿԱՐՉԱԿԱՆ ՀԱՎԵԼՎԱԾ
ԸՆԴԱՄԵՆԸ 3 ԼՈՒՍԱՆԿԱՐՆԵՐՈՎ

Լուսանկար N1.



Լուսանկար N2.

Լուսանկար N3.

Ապրանքագետ-փորձագետի
պաշտոնակատար, գնահատող Գ.Աղուստամյան