

«ԳԼՈՐԱԼ ՍՈՒՐՎԵՅ»

ԴԱՏԱԿԱՆ ՓՈՐՁԱՔՆՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԱՍՈՑԻԱՑԻԱ ՍՊԸ

Ք.Երևան Իսակովի 10/21, 2-րդ հարկ, 2-րդ սենյակ հեռ 096-96-69-79, էլ. հասցե globalsurvey@mail.ru

ԱՏՈՐԱԳՐՈՒԹՅՈՒՆ

«Վերականգնողականության օրենսգրքի 256-րդ հոդվածի 5-րդ մասին համապատասխան «ԳԼՈՐԱԼ ՍՈՒՐՎԵՅ» ԴԱՏԱԿԱՆ ՓՈՐՁԱՔՆՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԱՍՈՑԻԱՑԻԱ ՍՊԸ մասնագիտացված փորձագիտական հաստատության փորձագետ Ա.Լ.Ստեփանյանս ծանոթացվել են նույն օրենսգրքով սահմանված փորձագետի իրավունքներին ու պարտականություններին, այդ թվում հիմնավոր և անաչառ եզրակացություն տալու փորձագետի պարտավորության մասին:

Փորձագետ՝ Ա.Լ.Ստեփանյան

ՓՈՐՁԱԳԵՏԻ ԵԶՐԱԿԱՑՈՒԹՅՈՒՆ

- Հմ՝ № ՀԱ 1225-380
- Համաձայն՝ Թիվ 14292504 կատարողական վարույթի
- Փորձաքննության տեսակը՝ Ապրանքագիտական փորձաքննություն:
- Փորձաքննության հիմքը՝ ՀԿԱԾ Աջափնյակ, Դավթաշեն և Արաբկիր վարչական շրջանների բաժնի, հարկադիր կատարող արդարադատության լեյտենան

վարույթի որոշումը փորձագետ նշանակելու մասին:

- Փորձաքննությունը սկսվել է 2025թ. դեկտեմբերի 22-ին:
- Փորձաքննությունն ավարտվել է 2026թ. հունվարի 20-ին:
- Փորձագետի երզակացությունը բաղկացած է՝ «05» հինգ թերթից՝ շարադրված «05» հինգ էջում, կից համակարգչային լուսանկարչական հավելվածը «01» մեկ թերթից՝ պատկերված «01» մեկ էջում, ընդամենը «12» տասներկու լուսանկարներով:

Տեղեկություններ փորձաքննությունը կատարող փորձագետների մասին՝

ՓՈՐՁԱԳԵՏ՝ Արայիկ Լյուդվիկի Ստեփանյան - ԳԼՈՐԱԼ ՍՈՒՐՎԵՅ» ԴԱՏԱԿԱՆ ՓՈՐՁԱՔՆՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԱՍՈՑԻԱՑԻԱ ՍՊԸ մասնագիտացված փորձագիտական հաստատության ապրանքագետ-փորձագետ, դատական փորձաքննության մագիստրոսի ակադեմիական աստիճանով, դատական փորձաքննություն մասնագիտությամբ (Դիպլոմ թիվ AM №100982), բարձրագույն տնտեսագիտական կրթությամբ՝ ձեռնարկությունների էկոնոմիկա և կառավարում մասնագիտությամբ, ՀՀ Գիտությունների ազգային ակադեմիայի համակարգում դատական փորձագետի որակավորման հանձնաժողովի կողմից տրված 16-01՝ (Արդյունաբերական (ոչ պարենային) ապրանքների, արդյունաբերության տարբեր ճյուղերի, օբյեկտների և արտադրանքի՝ շինարդյունաբերական՝ շինարարական կառույցների, հանքարդյունաբերական՝ հանքերի, գյուղարդյունաբերության օբյեկտների, կապակցված տարածքների և այլ հողատարածքների հետազոտություն, այդ թվում՝ որակային հատկանիշների և արժեքային ցուցանիշների որոշման նպատակով) և 16-02՝ (Տրանսպորտային միջոցների՝ այդ թվում օդային, ջրային, գծային և այլն, ցանկացած տեսակի ավտոմեքենաների և ավտոմոբիլների, սարք-սարքավորումների, մեքենա-մեխանիզմների հետազոտություն, այդ թվում արժեքային, որակային և վնասի չափի ցուցանիշների որոշման նպատակով) ենթատեսակների դատաապրանքագիտական փորձաքննություններ կատարելու իրավասությամբ՝ որակավորման վկայականներ № 211, №298 և ՀՀ արդարադատության նախարարության դատական փորձագետի որակավորման հանձնաժողովի կողմից տրված շինարարատեխնիկական փորձաքննություններ կատարելու իրավասությամբ, անշարժ գույքի գնահատման հետազոտություն, ապրանքագիտական տեսակի՝ վնասի չափի որոշման, որակի հետազոտությամբ, ապրանքի գնահատման հետազոտությամբ ենթատեսակների փորձաքննություններ կատարելու իրավասությամբ՝ որակավորման վկայականներ №243, №244, Հայաստանի ավտոապահովագրողների բյուրոյի կողմից որակավորված, ԱՊՊԱ ոլորտում անշարժ գույքին և անշարժ գույքից բացի ցանկացած այլ գույքին պատճառված վնասներ գնահատող փորձագետ՝ որակավորման վկայական №00196, ընդհանուր մասնագիտական և դատափորձագիտական աշխատանքի 25 տարվա ստաժով:

Ստեփանյան

**ՓՈՐՁԱԳԵՏԻ ՊԱՐԶԱԲԱՆՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ԱՌԱՋԱԴՐՎԱԾ ՀԱՐՑ(ԵՐ)Ը.**

Որքան է կազմում ք.Երևան Դավթաշեն 1-ին փողոց 1-ին նրբանցք թիվ 2/3 հասցեում գտվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը:

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

Թիվ կատարողական վարույթով 19.12.2025թ.-ի փորձագետ նշանակելու մասին որոշմանը կից փորձաքննությանն է տրամադրվել.

• Անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 19072013-01-0128 վկայականի և հողամասի և շինությունների հատակագիծ էջերի պատճենը:

• ՀՀ, ք.Երևան Դավթաշեն 1-ին փողոց 1-ին նրբանցք թիվ 2/3 բնակելի տուն\_փոստային հասցեի անշարժ գույքը:

**ԳՈՐԾԻ ՀԱՄԱՌՈՑ ՀԱՆԳԱՄԱՆՔՆԵՐԸ**

Հարկադիր կատարումն ապահովող ծառայության Աջափնյակ, Դավթաշեն և Արաբկիր վարչական շրջանների բաժնի, հառուստիր կատարող արդարադատության լեյտենանտ Նելլի Մկրտչյանի ուսումնասիրելով թիվ կատարողական վարույթի նյութերը.

**Պ Ա Ր Զ Ե Ց**

Երևան քաղաքի ընդհանուր իրավասության դատարանի կողմից 02 դեկտեմբերի 2025թ. Տրված թիվ կատարողական համաձայն պետք է՝

Հրապարակային սակարկություններով վաճառել ՀՀ ք. Երևան Դավթաշեն 1-ին փողոց 1-ին նրբանցք 2/3 տուն հասցեում գտնող անշարժ գույքը՝ ստացված գումարը բաշխելով ընդհանուր սեփականության մասնակիցների միջև նույն ժամանակահատվածում (1/2) համաչափ:

Կարապետյանից հոգուտ բռնագանձել 100 000 ՀՀ դրամ՝ որպես փաստաբանի վարձատրության գումար, 20 000 ՀՀ դրամ՝ որպես նախապես վճարված պետական տուրքի գումար և 160 000 ՀՀ դրամ՝ որպես վճարված փորձաքննության համար:

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**

Թիվ 14292504 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 և ծախսային 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:
  - ՀՀ Քաղաքաշինության նախարարության կողմից հաստատված շինարարական աշխատանքների խոշորացված ցուցանիշներ (ՇԱԽՑ-2008) ձեռնարկը:
  - 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՝ 24.12.2025թ. դրությամբ)

2025թ. դեկտեմբերի 22-ին «ԳԼՈՐԱԼ ՍՈՒՐՎԵՅ» ԴԱՏԱԿԱՆ ՓՈՐՁԱՔՆՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԱՍՈՑԻԱՑԻԱ ՍՊԸ մասնագիտացված փորձագիտական հաստատության գրասենյակ է մուտքագրվել ՀԿԱԾ Աջափնյակ, Դավիաշեն և Արաբկիո մարտական շրջանների բաժնի, հարկադիր կատարող

վարույթի որոշումը փորձագետ նշանակելու մասին:

Համաձայն հարկադիր կատարող արդարադատության կապիտան Արթուր Միրզակյանի հետ նախորոք բանավոր համաձայնության՝ փորձագետները 2025թ. դեկտեմբերի 24-ին ժամը մոտ 11:30-ի սահմաններում իրականացրեցին այցելություն՝ ՀՀ ք.Երևան, Դավթաշեն, Դավթաշեն 1-ին փողոց 1-ին նրբանցք 2/3 բնակելի տան փոստային հասցե, որտեղ կատարվել է վերոնշյալ հասցեում գտնվող՝ հետազոտման ենթակա օբյեկտի արտաքինից օրգանոլեպտիկ եղանակով զննման և լուսանկարման աշխատանքները:

Փորձաքննությամբ տեղազննության ողջ գործընթացը իրականացվեց հարկադիր կատարողի և սույն որոշմամբ պարտապանի ներկայությամբ և մասնակցությամբ, որի ավարտին տեղում կազմված անշարժ գույքի 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.

Անշարժ գույք(եր)ի բնութագիր

Անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 19072013-01-0128 վկայական

Անշարժ գույքի գտնվելու վայրը և անվանումը՝ ՀՀ ք.Երևան, Դավթաշեն, Դավթաշեն 1-ին փողոց 1-ին նրբանցք 2/3 բնակելի տան

Գրանցված իրավունքի սուբյեկտ(ներ)

Հողամասի բնութագրերը

կադաստրային ծածկագիրը՝ 01-004-0042-0070

նպատակային նշանակությունը՝ բնակավայրերի

գործառնական նշանակությունը կամ հողատեսլը՝ բնակելի կառուցապատման մակերեսի չափը (հա)՝ 0.02109  
 գրանցված իրավունքի տեսակը՝ սեփականություն  
 Շինությունների բնութագրերը  
 նպատակային նշանակությունը՝ բնակելի  
 Բնութագրերը ըստ առանձին շինությունների՝

Հ/Հ	Կադաստրային ծածկագիր	Տեսակ	Մակերես	Գրանցված իրավունքի տեսակ
1	01-004-0042-0070-001	Բնակելի տուն	108.4 ք.մ.	սեփականություն
2	01-004-0042-0070-002	Պարիսպ	0.6քմ, 1.2 խմ	սեփականություն

Անշարժ գույքի տեղակայման վայրը ըստ Google maps համակարգչային ծրագրի  
<https://yandex.com/maps/10262/yerevan/?l=sat%2Cskl&ll=44.481176%2C40.215599&mode=search&sl=44.478986%2C40.215513&ext=40.215513%2C44.478986&z=17>



Սույն ապրանքագիտական փորձաքննության շրջանակներում տեղում օրգանոլեպտիկ եղանակով կատարված հետազոտությամբ պարզվեց հետևյալը.

Հետազոտման օբյեկտի՝ անշարժ գույքի, համառոտ նկարագիր

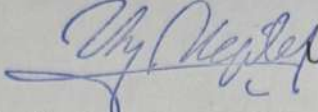
Փորձագետ(ներ)ի կողմից իրականացվեց հետազոտվող անշարժ գույքի արտաքինից անզեն աչքով ակնադիտական հետազոտություն, լուսանկարում և անշարժ գույքի բաղադրիչների բնութագրերի հաշվառում: ՀՀ ք.Երևան, Դավթաշեն, Դավթաշեն 1-ին փողոց 1-ին նրբանցք 2/3 բնակելի տան (կադաստրային ծածկագիր 01-004-0042-0070, անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 19072013-01-0128 վկայական) փոստային հասցեի անշարժ գույքի սեփականատեր է հանդիսանում Հողամասի մակերեսը ըստ փորձաքննությանը տրամադրված սեփականության իրավունքի պետական գրանցման վկայականի կազմում է 210.9 քմ: Հողամասի վրա առկա է մեկ հարկանի բնակելի տուն, հողատարածքը գտնվում էր բարեկարգված վիճակում: Հողամասը փողոցի և բակի կողմից պարիսպապատ է տուֆ քարե և պարսպով: Բնակելի տունը արտաքինից երեսվաղված է ցեմենտավազյա շաղախով, բնակելի տան ներքին հարդարումը գտնվում էր լավ ապրանքային վիճակում՝ հատակը սալիկապատ և լամինատե մանրահատակ, պատերը և առաստաղը՝ ներկանյութ, ս/հ-ը՝ հատակը և պատերը սալիկապտված, առաստաղը կախովի պանելներ, պատուհանները՝ մետաղապլաստե, դռները մդֆ և մետաղապլաստե, տանիքը մետաղական: Ըստ վիճակի ու ներքին հարդարման բնութագրիչների հետազոտման օբյեկտը պայմանականորեն փորձաքննության 6 հիմնական կատեգորիաներից, (0-6) դասակարգվել է «5» կատեգորիայի, որտեղ 6-ը լավագույն կատեգորիան է, 0-ն՝ վատագույնը: Լուսանկարները ներկայացված են սույն փորձագետի եզրակացությանը կից համակարգչային լուսանկարչական հավելվածում:

ՀՀ ք.Երևան, Դավթաշեն, Դավթաշեն 1-ին փողոց 1-ին նրբանցք 2/3 բնակելի տան հասցեի (կադաստրային ծածկագիր՝ 01-004-0042-0070, անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 19072013-01-0128 վկայական) հետազոտվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքի բացահայտումը (որոշում) կատարվել է միջազգային չափորոշիչներին համապատասխան:

Սույն փորձաքննությամբ շուկայական արժեքի բացահայտման ընթացքում փորձագետի կողմից կիրառվել է միջազգային չափորոշիչներով ընդունված ծախսային և համեմատական մեթոդները: Շուկայական արժեքի պարզաբանման ընթացքում ապրանքագետ փորձագետի կողմից կատարված բացահայտումների մանրամասն վերլուծությունները և օգտագործված ելակետային տվյալները

*(Handwritten signature)*

պահպանված են ընկերության արխիվում և կտրամադրվեն ըստ անհրաժեշտության՝ պահանջարկի դեպքում առավել մանրամասնություններով հանդերձ:

Փորձագետ՝  Ա.Լ.Ստեփանյան

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 ք.Երևան, Դավթաշեն, Դավթաշեն 1-ին փողոց 1-ին նրբանցք 2/3 հասցեի անշարժ գույքի շուկայական արժեքը:

Պատասխան.

ՀՀ ք.Երևան, Դավթաշեն, Դավթաշեն 1-ին փողոց 1-ին նրբանցք 2/3 հասցեի (կադաստրային ծածկագիր՝ 01-004-0042-0070, անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 19072013-01-0128 վկայական), հետազոտվող անշարժ գույքի, բացահայտված հավանական շուկայական արժեքը, առ 24.12.2025թ. դրությամբ, կազմել է՝ 43 000 000 (քառասուներեք միլիոն) ՀՀ դրամ:

Փորձագետ՝  Ա.Լ.Ստեփանյան



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

«ԳԼՈՐԱԼ ՍՈՒՐԿԵՅ» ԴԱՏԱԿԱՆ ՓՈՐՁԱՔՆՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԱՍՈՑԻԱՅԻԱ ՍՊԸ  
ՄԱՍՆԱԳԻՏԱՅՎԱԾ ՓՈՐՁԱԳԻՏԱԿԱՆ ՀԱՍՏԱՏՈՒԹՅՈՒՆ  
№ ՀԱ 1225-380 ԵԶՐԱԿԱՑՈՒԹՅԱՆ ՀԱՄԱԿԱՐԳՉԱՅԻՆ ԼՈՒՍԱՆԿԱՐՁԱԿԱՆ  
ՀԱՎԵԼՎԱԾ ԸՆԴԱՄԵՆԸ 12 (ՏԱՍԵՐԿՈՒ) ԼՈՒՍԱՆԿԱՐՆԵՐՈՎ

Հուսանկար N1.



Հուսանկար N2.



Հուսանկար N3.



Հուսանկար N4.



Հուսանկար N5.



Հուսանկար N6.



Հուսանկար N7.



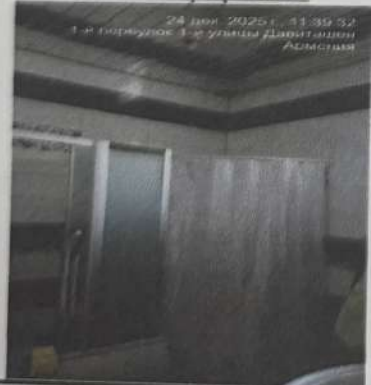
Հուսանկար N8.



Հուսանկար N9.



Հուսանկար N10.



Հուսանկար N11.



Հուսանկար N12.



Փորձագետ՝



Ա.Լ. Ստեփանյան