


«Գ Լ Ո Ր Ա Լ Ս ՈՒՐ Վ Ե Յ»
Դ Ա Տ Ա Կ Ա Ն Փ ՈՐՁ Ա Ք Ն Ն ՈՒԹ Յ ՈՒ Ն Ն Ե Ր Ի
Ա Ս Ո Ց Ի Ա Ց Ի Ա Ս Պ Ը

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

Ա Տ Ո Ր Ա Գ Ր ՈՒԹ Յ ՈՒ Ն

ՀՀ քրեական դատավարության 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-ապրանքագետ՝  Ա.Լ.Ստեփանյան

Փ Ո Ր Ձ Ա Գ Ե Տ Ի Ե Ջ Ր Ա Կ Ա Ց ՈՒԹ Յ ՈՒ Ն

Հմ՝ N° ՀԱ 1225-320
Համաձայն՝ Թիվ 14094177 կատարողական վարույթի
Փորձաքննության տեսակը՝ Ապրանքագիտական փորձաքննություն:
Փորձաքննության հիմքը՝ ՀԿՈՄ Գեոստորոնիտի և Տալուշի մառաիին բաժնի, հարկադիր

Փորձաքննությունը սկսվել է 2025թ. դեկտեմբերի 09-ին:
Փորձաքննությունն ավարտվել է 2026թ. հունվարի 09-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 N°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 N° 211, N°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 N°243, N°244, Հայաստանի ավտոապահովագրողների բյուրոի կողմից որակավորված, ԱՊՊԱ ոլորտում անշարժ գույքին և անշարժ գույքից բացի ցանկացած այլ գույքին պատճառված վնասներ գնահատող փորձագետ՝ որակավորման վկայական N°00196, ընդհանուր մասնագիտական և դատափորձագիտական աշխատանքի 25 տարվա ստաժով:

ՓՈՐՁԱԳԵՏԻ ՊԱՐԶԱԲԱՆՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ԱՌԱՋԱԴՐՎԱԾ ՀԱՐՑ(ԵՐ)Ը.

Որքան է կազմում ք.Երևան Արին Բերդի փողոց թիվ 14/11 հասցեում գտվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը:

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

• Անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 13022024-01-0333 վկայականի և հողամասի և շինությունների հատակագիծ էջերի պատճենը:

• ՀՀ, Շիրակի մարզ, ք.Գյումրի, Ա.Չեխովի փողոց, 25/1 բնակելի տուն_փոստային հասցեի անշարժ գույքը:

ԳՈՐԾԻ ՀԱՄԱՌՈՏ ՀԱՆԳԱՄԱՆՔՆԵՐԸ

Հարկադիր կատարումն ապահովող ծառայության Գեղարքունիքի և Տամուշի մարզային բաժնի, հառնադիր կատարող ուսումնասիրելով թիվ
կատարողական վարույթը սյուֆերը.

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 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 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:

Ա Պ Ր Ա Ն Ք Ա Գ Ի Տ Ա Կ Ա Ն Հ Ե Տ Ա Ջ Ո Տ Ո Ւ Թ Յ Ո Ւ Ն

(նկարագրությունը տրվում է հետազոտության կատարման՝ 23.10.2025թ. դրությամբ)

2025թ. դեկտեմբերի 09-ին «ԳԼՈՐԱԼ ՍՈՒՐՎԵՅ» ԴԱՏԱԿԱՆ ՓՈՐՁԱՔՆՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԱՍՈՑԻԱՑԻԱ ՍՊԸ մասնագիտացված փորձագիտական հաստատության գրասենյակ է մուտքագրվել ՀԿԱԾ Գեղարքունիքի և Տավուշի մարզային բաժնի, հառնադիր կատարող կատարողական վարույթի որոշումը

տրոագատ սշասակելու մասին:

Համաձայն հարկադիր կատարող նախորդ բանավոր համաձայնության՝ փորձագետները 2025թ. դեկտեմբերի 16-ին ժամը մոտ 12:20-ի սահմաններում իրականացրեցին այցելություն՝ ՀՀ ք.Երևան, Էրեբունի, Արին-Բերդի փողոց 14/11 արտադրամաս փոստային հասցե, որտեղ կատարվել է վերոնշյալ հասցեում գտնվող՝ հետազոտման ենթակա օբյեկտի արտաքինից օրգանոլետիկ 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 13022024-01-0333 վկայական
Անշարժ գույքի գտնվելու վայրը և անվանումը՝ ՀՀ, ք.Երևան, Էրեբունի, Արին-Բերդի փողոց 14/11 արտադրամաս

Գրանցված իրավունքի սուբյեկտ(ներ)
Հողամասի բնութագրերը

կադաստրային ծածկագիրը՝ 01-005-0563-0113
նպատակային նշանակությունը՝ արդյունաբերության, ընդերքօգտագործման և այլ արտադրական նշանակության
գործառնական նշանակությունը կամ հողատեսկը՝ արդյունաբերության օբյեկտների մակերեսի չափը (հա)՝ 0.14836

գրանցված իրավունքի տեսակը՝ սեփականություն
Շինությունների բնութագրերը
նպատակային նշանակությունը՝ արտադրական
Բնութագրերը ըստ առանձին շինությունների՝

Հ/Հ	Կադաստրային ծածկագիր	Տեսակ	Մակերես	Գրանցված իրավունքի տեսակ
1	01-005-0563-0113-001	Արտադրամաս/լաբորատորիա	549,4 ք.մ.	սեփականություն

Անշարժ գույքի տեղակայման վայրը ըստ Google maps համակարգչային ծրագրի
<https://yandex.com/maps/10262/yerevan/?l=sat%2Cskl&ll=44.523628%2C40.119619&mode=whatswhere&whatswhere%5Bpoint%5D=44.518307%2C40.120063&whatswhere%5Bzoom%5D=16&z=16>



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, Էրեբունի, Արին-Բերդի փողոց 14/11 արտադրամաս (կադաստրային ծածկագիր 01-005-0563-0113, անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների օտանձման թիվ 13022024-01-0333 վկայական) փոստային հասցեի անշարժ գույքի սեփականատեր է

Հողամասի մակերեսը ըստ փորձաքննությանը տրամադրված սեփականության իրավունքի պետական գրանցման վկայականի կազմում է 1483,6 քմ: Հողամասի վրա առկա է երկհարկանի արտադրամաս: Հողամասը փողոցի և բակի կողմից պարիսպապատ է տուֆ քարե և մետաղական պարիսպով: Արտադրամասը իրենից ներկայացնում է երկհարկանի տուֆե քարերով անշարժ գույք, որի պատերը մասամբ գտնվում էին քանդված վիճակում, ընդհանուր անշարժ գույքի վիճակը գտնվում էր վատ ապրանքային վիճակում՝ հատակը ցեմենտավազյա շաղախող հարթեցված, իսկ պատերը և առաստաղը առանց հարդարման, մեծամասամբ բացակայում էին պատուհանները և դռները: Հետազոտվող անշարժ գույքը ապահովված է էլեկտրական հոսանքով, միացված է ջրամատակարարման և կոյուղու ցանցին: Ըստ վիճակի ու ներքին հարդարման բնութագրիչների հետազոտման օբյեկտը պայմանականորեն փորձաքննության 6 հիմնական կատեգորիաներից, (0-6) դասակարգվել է «1» կատեգորիայի, որտեղ 6-ը լավագույն կատեգորիան է, 0-ն՝ վատագույնը:

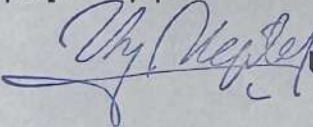
Լուսանկարները ներկայացված են սույն փորձագետի եզրակացությանը կից համակարգչային լուսանկարչական հավելվածում:

ՀՀ, Ք.Երևան, Էրեբունի, Արին-Բերդի փողոց 14/11 հասցեի (կադաստրային ծածկագիր՝ 01-005-0563-0113, անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 13022024-01-0333 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.

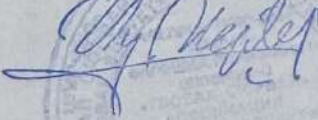
Հ Ե Տ Ե Վ Ո Ւ Թ Յ Ո Ւ Ն

Հարց.

Որքան է կազմում ՀՀ, Ք.Երևան, Էրեբունի, Արին-Բերդի փողոց 14/11 հասցեի անշարժ գույքի շուկայական արժեքը:

Պատասխան.

ՀՀ, Ք.Երևան, Էրեբունի, Արին-Բերդի փողոց 14/11 հասցեի (կադաստրային ծածկագիր՝ 01-005-0563-0113, անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 13022024-01-0333 վկայական), հետազոտվող անշարժ գույքի, բացահայտված հավանական շուկայական արժեքը, առ 16.12.2025թ. դրությամբ, կազմել է՝ 126 000 000 (մեկ հարյուր քսանվեց միլիոն) ՀՀ դրամ:

Փորձագետ՝  Ա.Լ.Ստեփանյան



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

«ԳԼՈՐԱԼ ՍՈՒՐՎԵՅ» ԴԱՏԱԿԱՆ ՓՈՐՁԱՔՆՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԱՍՈՑԻԱՑԻԱ ՍՊԸ
 ՄԱՍՆԱԳԻՏԱՅՎԱԾ ՓՈՐՁԱԳԻՏԱԿԱՆ ՀԱՍՏԱՏՈՒԹՅՈՒՆ
 № ՀԱ 1225-320 ԵՐՐԱԿԱՑՈՒԹՅԱՆ ՀԱՄԱԿԱՐԳՉԱՅԻՆ ԼՈՒՍԱՆԿԱՐՉԱԿԱՆ
 ՀԱՎԵԼՎԱԾ ԸՆԴԱՄԵՆԸ 12 (ՏԱՄՆԵՐԿՈՒ) ԼՈՒՍԱՆԿԱՐՆԵՐՈՎ



Փորձագետ- ապրանքագետ՝



Ա.Լ. Ստեփանյան