«ԳԼՈԲԱԼ ՍՈՒՐՎԵՅ»
ԴԱՏԱԿԱՆ ՓՈՐՁԱՔՆՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ
ԱՍՈՑԻԱՑԻԱ ՍՊԸ

Ք.Երևան, Մ.Խորենացու, 201 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 մասնագի-տացված 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 1225-335
Ըստ՝ Թիվ 14327920 կատարողական վարույթի
Փորձաքննության տեսակը՝ Ապրանքագիտական փորձաքննություն:
Փորձաքննության հիմքը՝

Հետազոտությունը սկսվել է՝ 09.12.2025թ.
Հետազոտությունն ավարտվել է՝ 09.01.2026թ.
Փորձագետի եզրակացությունը շարադրված է՝ «08» ութ թերթից, կից համակարգչային լուսանկարչական հավելվածը «01» մեկ թերթից՝ ընդհամենը «12» տասներկու 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 փոր-ձագետի 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 Շիրակի մարզ, համայնք Գյումրի, ք. Գյումրի, Մ. Խորենացու փողոց 28 շենք 2 բնակարան բնակարանի շուկայական արժեքը:

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

Թիվ 14327920 կատարողական վարույթով 09.12.2025թ.-ի փորձագետ նշանակելու մասին որոշմանը, կից փորձաքննությանն է տրամադրվել.

1. Անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վկայականը 17102023-08-0036
- ՀՀ, Շիրակի մարզ, համայնք Գյումրի, ք.Գյումրի, Մ. Խորենացու փողոց 28 շենք 2 բնակարան բնակարանի փոստային հասցեի անշարժ գույքը:

ԳՈՐԾԻ ՀԱՄԱՌՈՏ ՀԱՆԳԱՄԱՆՔՆԵՐԸ

Հարկադիր կատարումն ապահովող ծառայության Շիրակի մարզային բաժին,

ուսումնասիրելով թիվ 14327920 կատարողական վարույթի նյութերը.

ՊԱՐԶԵՑ

Վերոգրյալի հիման վրա և ղեկավարվելով «Դատական ակտերի հարկադիր կատարման մասին» ՀՀ օրենքի 28, 28.1 և 14-րդ հոդվածներով՝

ՈՐՈՇԵՑ

Թիվ 14327920 կատարողական վարույթով նշանակել փորձագետ, որի կատարումը հանձնարարել «Գլոբալ Սուրվեյ» դատական փորձագիտական ասոցիացիա ՍՊԸ-ին: Փորձագետին առաջարկել հետևյալ հարցը՝ որքան է կազմում Շիրակի մարզ, համայնք Գյումրի, ք. Գյումրի, Մ. Խորենացու փողոց 28 շենք 2 բնակարանի շուկայական արժեքը և տալ եզրակացություն:

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

2025թ. դեկտեմբերի 9-ին «ԳԼՈԲԱԼ ՍՈՒՐՎԵՅ» ԴԱՏԱԿԱՆ ՓՈՐՁԱՔՆՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԱՍՈՑԻԱՑԻԱ ՍՊԸ մասնագիտացված փորձագիտական հաստատության գրասենյակ է մուտքագրվել ՀԿԱԾ Շիրակի մարզային բաժին, ավագ հարկադիր կատարող
09.12.2025թ. որոշումը փորձագետ նշանակելու մասին.

Համաձայն հարկադիր կատարող հետ նախորոք բանավոր համաձայնության՝ փորձագետները իրականացրեցին այցելություն ՀՀ, Շիրակի մարզ, համայնք Գյումրի, ք. Գյումրի, Մ. Խորենացու փողոց 28 շենք 2 բնակարան բնակարանի հասցե, 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՝ Շիրակի մարզ, համայնք Գյումրի, ք. Գյումրի, Մ. Խորենացու փողոց 28 շենք 2 բնակարան հասցեյում գտնվող, 08-001-0098-0001-002-002 կադաստրային ծածկագրով, 79.53 քմ մակերեսով բնակարան է: Բնակարանը գտնվում է բազմաբնակարան բնակելի շենքի 1-ին հարկում:

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

Հետազոտվող անշարժ գույքի բնութագրական նկարագրությունը բերված է ստորև աղյուսակում.

Անշարժ գույքի հասցեն	ՀՀ, Շիրակի մարզ, համայնք Գյումրի, ք.Գյումրի, Մ. Խորենացու փողոց 28 շենք 2 բնակարան
Նպատակային նշանակությունը	Բնակելի
Գործառնական նշանակությունը/տեսակը	Բնակարան
Ընթացիկ օգտագործումը	Բնակարան
Վկայականի համար	17102023-08-0036
Գրանցված իրավունքի տեսակը	Սեփականություն
Գրանցված իրավունքի սուբյեկտները	
Տարածագնահատման գոտին	10
Շրջակայքը	Բնակելի գոտի
Կադաստրային ծածկագիր	08-001-0098-0001-002-002

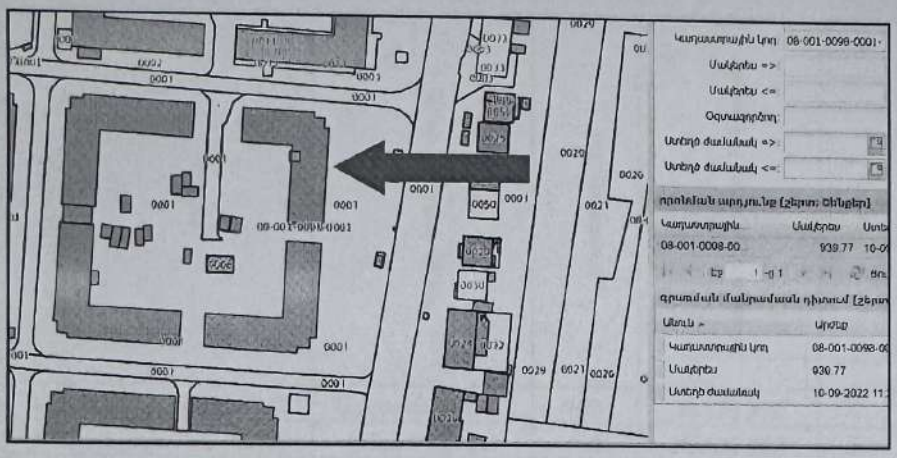
Հարկայնությունը	4
Հարկը	1
Մակերեսը քմ	79.53
Կառուցման տարեթիվը	1991թ.
Կառուցման նյութը	Երկաթբետոն
Միջհարկային ծածկը	Երկաթբետոն
Միջհարկային բարձրությունը մ	2.70
Պատշգամբ	Առկա չէ
Մուտքի դուռը	Երկաթե
Ներսի դռները	Մետաղապլաստից
Պատուհանները	Մետաղապլաստից
Ջրամատակարարում	Առկա է
Ջրահեռացում (կոյուղի)	Առկա է
Էլեկտրամատակարարում	Առկա է
Գազամատակարարում	Առկա է
Օդորակում	Առկա է
Ջեռուցում	Առկա է
Սենյակները	Պատերը՝ պաստառապատ Հատակը՝ մանրահատակ, լամինատ Առաստաղը՝ ներկված
Միջանցքը	Պատերը՝ պաստառ Հատակը՝ սալիկապատ Առաստաղը՝ ներկված
Խոհանոցը	Պատերը՝ պաստառ Հատակը՝ սալիկապատ, Առաստաղը՝ ներկված
Սանհանգույցը	Պատերը՝, հատակը՝ սալիկապատ, Առաստաղը՝ կախովի
Ներքին հարդարման վիճակը	լավ, 4 բալ

Հետազոտվող անշարժ գույքի շենքի տեղադրությունը

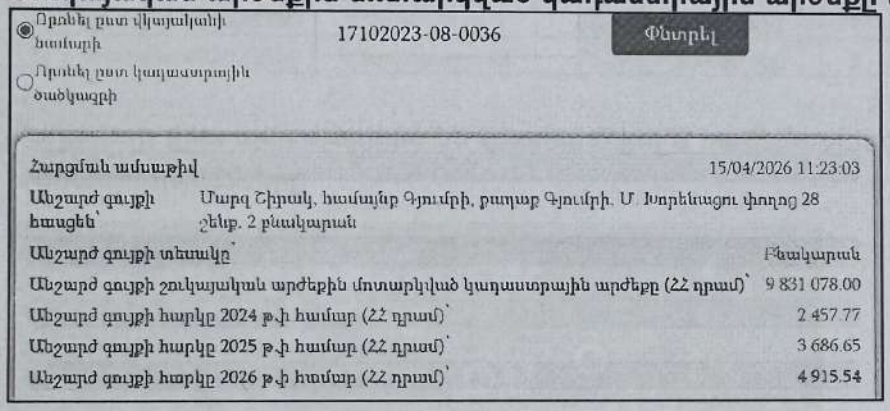
Ըստ՝yandex.com/maps/10259/gyumri/?ll=43.833097%2C40.825635&mode=search&sll=43.833048%2C40.825540&text=40.825540%2C43.833048&z=16.41



Կադաստրային քարտեզի հատված գույքի շենքի նշումով



Շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքը և անշարժ գույքի հարկը



Գնահատման մեթոդ(ներ)ի ընտրությունը

Հաշվի առնելով, որ գնահատվող գույքի հարակից տածքներում 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 մեթոդով

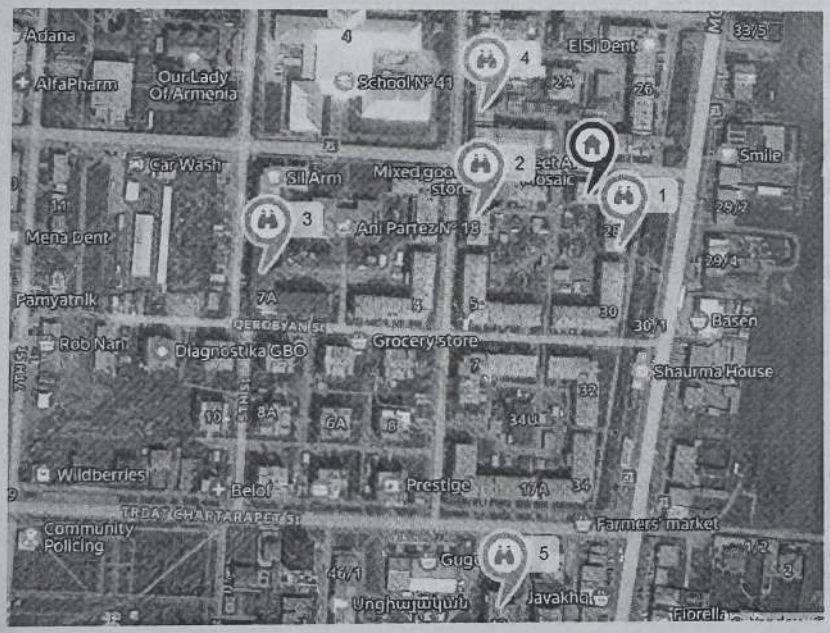
Համեմատական մեթոդը հանդիսանում է առավել տարածված և կիրառվող գնահատման մեթոդում, քանի որ այն անմիջապես կապված է նմանատիպ օբյեկտների վաճառքների կամ առաջարկների գների հետ: Այս մեթոդով կիրառման դեպքում արժեքը որոշվում է գնահատվող օբյեկտը նույնական կամ համադրելի (նմանատիպ) օբյեկտների հետ համեմատելով, որոնց համար առկա է գների վերաբերյալ տեղեկատվություն:

Այս գնահատման շրջանակներում, կախված ընտրության հնարավորությունից կողմից www.list.am կայքից ընտրվել են 5 համադրելի, առաջարկների տվյալներ որոնք գտնվում են գնահատվող գույքի շենքից, ուղիղ գծով 50-300մ հեռավորության վրա: Համեմատվող բնակարանները ունեն՝ նույն գույքային իրավունքներն ու սահմանափակումները, նպատակային և գործառնական նշանակությունը, շինության կառուցման նյութը, գոտիականությունը, ընթացիկ օգտագործումը, տրանսպորտային մատչելիությունը, հեռավորությունը հասարակական սպասարկման օբյեկտներից, միջհարկային ծածկը, բակի բարեկարգվածությունը, կոմունալ հագեցվածությունը, շրջակա միջավայրը: Համեմատվող բնակարանների տվյալները տարբերվում են, հարկով, պատշգամբի առկայությամբ, միջհարկային բարձրությամբ, ջեռուցման ու օդորակման համակարգերի առկայությամբ և ներքին հարդարման վիճակով:

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

Համարը	Հղումը	Գույքի գտնվելու վայրը	Մակերեսը /քմ/	Առաջարկի արժեքը /ՀՀ դրամ/	Հարկը	Պատշգամբի առկայությունը	Ջեռուցման և օդորակման առկայությունը	Ներքին հարդարման միջակը
1	list.am/item/23361152	Մ.Խորենացու 28	100	28 139 250	4	Բաց	Ջեռ.	5
2	list.am/item/21180222	Ե.Չարենցի փ.1	100	28 000 000	3	Բաց	Առկա չէ	3
3	list.am/item/22392661	Ե.Չարենցի փ.7ա	105	28 139 250	4	Առկա չէ	Ջեռ.	4
4	list.am/item/22308780	Ե.Չարենցի փ. 2	68	22 511 400	1	Առկա չէ	Ջեռ.	4
5	list.am/item/23629889	Մ.Խորենացու 42	76	20 635 450	2	Առկա չէ	Առկա չէ	2

Քարտեզի վրա պատկերված են գնահատվող և համեմատվող բնակարանների տեղադրությունները



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 զեղջը հաշվարկվել է 10%-ի չափով:

Անալոգը	Հղումը list.am/item-ից	Գույքի գտնվելու վայրը	Մակերեսը /քմ/	Առաջարկի արժեքը /ՀՀ դրամ/	1 քմ արժեքը /ՀՀ դրամ/ (առանց ճշգրտման)	Հարկի հետ կապված ճշգրտում (1.00 - 1-ին հարկ, 0,90- 2-4 հարկ)	Պատշգամբիհետ կապված ճշգրտում (1.00 - առկա չէ., 0,97- բաց պատշ)	Ջեռուցման և օդորակման առկայության ճշգրտում (1,0- չեռ.,1,06-առկա չէ)	Ներքին հարդարման ճշգրտում (1.00 - 4 բալ, , 1,05-3 բալ,1,10-2 բալ, 0,95-5 բալ)	ճշգրտված 1 քմ արժեքը /ՀՀ դրամ/ (ներառյալ սակարկության -10 % զեղչը)
1	list.am/item/23361152	Նույն շենքում	100	28 139 250	281 393	0,90	0,97	1,00	0,95	210 036
2	list.am/item/21180222	Ե.Չարենցի փ.1	100	28 000 000	280 000	0,90	0,97	1,06	1,05	244 856
3	list.am/item/22392661	Ե.Չարենցի փ.7ա	105	28 139 250	267 993	0,90	1,00	1,00	1,00	217 074
4	list.am/item/22308780	Ե.Չարենցի փ. 2	68	22 511 400	331 050	1,00	1,00	1,00	1,00	297 945
5	list.am/item/23629889	Մ.Խորենացու 42	76	20 635 450	271 519	0,90	1,00	1,06	1,10	256 439
	1 քմ համադրված միջին արժեքը									245 270

Գնահատվող բնակարանի 1 քմ-ի համադրված միջին շուկայական արժեքը գնահատման ամսաթվի դրությամբ կկազմի 245 270 ՀՀ դրամ: Իսկ 79.53 քմ մակերեսով բնակարանի շուկայական արժեքը կկազմի 79.53 քմ X 245 270 ՀՀ դրամ = 19 506 311 ՀՀ դրամ ՝ ընդունվում է 19 500 000 (տասնինը միլիոն հինգ հարյուր հազար) ՀՀ դրամ:

Այսպսիով, ՀՀ, Շիրակի մարզ, համայնք Գյումրի, ք. Գյումրի, Մ. Խորենացու փողոց 28 շենք 2 բնակարան հասցեի (անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 17102023-08-0036 վկայական), հետազոտվող բնակարանի բացահայտված հավանական շուկայական արժեքը, առ 09.01.2026թ. դրությամբ, կազմել է՝ 19 500 000 (տասնինը միլիոն հինգ 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, Շիրակի մարզ, համայնք Գյումրի, ք. Գյումրի, Մ. Խորենացու փողոց 28 շենք 2 բնակարանի շուկայական արժեքը:

Պատասխան.

ՀՀ, Շիրակի մարզ, համայնք Գյումրի, ք. Գյումրի, Մ. Խորենացու փողոց 28 շենք 2 բնակարանի հասցեի (անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 17102023-08-0036

վկայական), հետազոտվող անշարժ գույքի բացահայտված հավանական շուկայական արժեքը, առ 09.01.2026թ. դրությամբ, կազմել է՝ 19 500 000 (տասնինը միլիոն հինգ հարյուր հազար) ՀՀ դրամ: Մանրամասն տես սույն եզրակացության «Ապրանքագիտական հետազոտություն» բաժնում:

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

<u>Հետգրություն:</u> *Վերը բերված հետևությունները հիմնված են փորձաքննությունը կատարելու մասին որոշմամբ առաջադրված ելակետային տվյալների և ներկայացված նյութերի հետազոտության վրա՝ առանց այդ տվյալների և նյութերի հավաստիությունն ու թույլատրելիությունը երաշխավորելու, քանզի նման գնահատումը բացառապես դատավարական օրենսդրությամբ սահմանված մարմինների լիազորությունների մեջ է:*

Գործունեության հասցեն - ք.Երևան 0005, Մ.Խորենացու 201, Հեռախոս – (+37410) 57 75 41

«ԳԼՈԲԱԼ ՍՈՒՐՎԵՅ» ԴԱՏԱԿԱՆ ՓՈՐՁԱՔՆՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԱՍՈՑԻԱՑԻԱ ՍՊԸ
ՄԱՍՆԱԳԻՏԱՑՎԱԾ ՓՈՐՁԱԳԻՏԱԿԱՆ ՀԱՍՏԱՏՈՒԹՅՈՒՆ
ՀԱ 1225-335 ԵՋՐԱԿԱՑՈՒԹՅԱՆ ՀԱՄԱԿԱՐԳՉԱՅԻՆ ԼՈՒՍԱՆԿԱՐՉԱԿԱՆ ՀԱՎԵԼՎԱԾ
ԸՆԴԱՄԵՆԸ 12 ԼՈՒՍԱՆԿԱՐՆԵՐՈՎ

Լուսանկար N1.



Լուսանկար N2.



Լուսանկար N3.



Լուսանկար N4.



Լուսանկար N5.



Լուսանկար N6.



Լուսանկար N7.



Լուսանկար N8.



Լուսանկար N9.



Լուսանկար N10.



Լուսանկար N11.



Լուսանկար N12.



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