ՀՀ ԱՌԵՎՏՐԱԱՐԴՅՈՒՆԱԲԵՐԱԿԱՆ ՊԱԼԱՏ

«ԱՐՄԷՔՍՊԵՐՏԻԶԱ» ՍՊԸ

# ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆ

***No 13/1150/21***

| | |
|---|---|
| *Գնահատվող գույք* | Բնակելի տուն |
| *Հասցե* | ՀՀ Մարզ Կոտայք,համ.Գառնի,Պ.Սևակի փող.,1-ին փակ., թիվ 3 բնակելի տուն |
| *Սեփականատեր* | |
| *Պատվիրատու* | ՀԿԱԾ Կոտայքի մարզային բաժնի Աբովյան տարածաշրջանային բաժանմունք |
| *Ներկայացման վայրը* | ՀԿԱԾ Կոտայքի մարզային բաժին |
| *Սեփականության վկայական* | N 28122012-07-0560-տրված՝ 28.12.2012թ |
| *Գնահատող* | Գրիգոր Սահակյան |
| *Գնահատման ամսաթիվ* | 13.04.2022թ |
| *Շուկայական արժեք* | 27 700 000 (քսանյոթ միլիոն յոթ հարյուր հազար) ՀՀ դրամ : |

*Տնօրեն՝* *Գ. Նանյան*

Հաշվետվությունը բաղկացած է 29 էջ

# ԲՈՎԱՆԴԱԿՈՒԹՅՈՒՆ

1.Եզրակացություն…… ……3.
2. Տեղեկություններ գնահատողի մասին…….. 4
2.1 Անշարժ գույքի գնահատման սուբյեկտները……4
2.2 Գնահատման տվյալների գաղտնիության պայմանները…… 4
2.3 Գնահատման գործառույթն ու նպատակը……4
2.4 Գնահատման գործընթացը……..5
2.5 Գնահտման առարկան……..6
2.6 Գնահատողին ներկայացված փաստաթղթերը …… 6
Գնահատման մեթոդների համառոտ նկարագիրը,չկիռարված մեթոդ/ներ/ի հիմնավորումը……7
3.Շրջակայքի համառոտ բնութագիրը…… 9
3.1 Գնահատվող անշարժ գույքի բնութագիրը……9
3.2 Գնահատման առարկայի լավագույն և առավելարդյունավետ օգտագործումը…… .11
Գնահատվող բնակելի տան լուսանկարները տեղազննության ամսաթվի դրությամբ…… 12
4.Հողի շուկայական արժեքի հաշվարկ համեմատական մեթոդով…… 14
4.1 Շինության շուկայական արժեքի հաշվարկ համեմատական մեթոդով …… 16
5.Շուկայական արժեքի հաշվարկ ծախսային մեթոդով…… 18
6. Գնահատաման արդյունքների համաձայնեցում և անփոփում……22
7.Օտագործված փաստաթղթերի,գրականության և տեղեկատվության աղբյուրների ցանկ …… 23
8.Սահմանափակումներ և հատուկ պայմաններ…… 24
9.Հավելված…… 25

# *1. ԵԶՐԱԿԱՑՈՒԹՅՈՒՆ*

*Ի կատարումն 23.12.2021թ. 13/1150/21 պայմանագրի, «Արմէքսպերտիզա» ՍՊԸ-ի կողմից իրականացվել է ՀՀ Մարզ Կոտայք,համ.Գառնի,Պ.Սևակի փող.,1-ին.փակ.,թիվ 3 բնակելի տուն հասցեում գտնվող 620,0 ք.մ. մակերեսով հողամասի , 255,79 ք.մ.բնակելի տան և 38,0 ք.մ.ծածկի (իրավունքի պետական գրանցման վկայական թիվ 28122012-07-0560- տրված՝28.12.2012թ.) շուկայական արժեքի գնահատում, համաձայն որի գնահատվող անշարժ գույքի շուկայական և լիկվիդացիոն արժեքները 13.04.2022թ.-ի դրությամբ կազմում են՝*

## *<u>Շուկայական արժեք</u>*

## *27 700 000 (քսանյոթ միլիոն յոթ հարյուր հազար) ՀՀ դրամ :*

*Գնահատումը կատարվել է գնահատման գործունեությունը իրականացնող սուբյեկտների համար պարտադիր հանարվող «Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին» ՀՀ օրենքի շրջանակներում և «ՀՀ-ում անշարժ գույքի գնահատման ստանդարտի» պահանջների համաձայն :*

*Կից ներկայացվում է գնահատման հաշվետվությունը,որը կազմվել է պատմողական ձևով, ունի աղյուսակային, գրաֆիկական և տեքստային մեկնաբանություններ՝բաղկացած է 29 էջից;*

*Գնահատող՝ ԱԳԳ 319 ..... Գ. Սահակյան*

*«Արմէքսպերտիզա» ՍՊԸ-ի՝Տնօրեն ..... Գ. Նանյան*

## 2.Տեղեկություններ գնահատողի մասին

*Սույն հաշվետվությունը կազմող գնահատողն ավարտել է Հայաստանի Պետական Տնտեսագիտական Համալսարանի, ֆինանսահաշվային ֆակուլտետի, ապիովագրություն բաժինը: 2010թ-ից զբաղվել է գնահատման գործունեությամբ, 2021թ.-ի հունվարի 26-ին ՀՀ կառավարությանն առընթեր կադաստրի պետական կոմիտեի կողմից ստացել է անշարժ գույքի գնահատողի որակավորում (ԱԳԳ-319):Մասնագիտական որակավորման վկայականի պատճենը կցվում է սույն հաշվետվությանը ( աղյուսակ N1 ):*

## 2.1 Անշարժ գույքի գնահատման սուբյեկտները

*Աղյուսակ 1*

| | |
|---|---|
| ՊԱՏՎԻՐԱՏՈՒ | |
| | ՀԿԱԾ Կոտայքի մարզային բաժնի Աբովյան տարածաշրջանային բաժանմունք (հ/կ Հ.Մկրտչյան) |
| | |
| ԳՆԱՀԱՏՈՂ ԿԱԶՄԱԿԵՐՊՈՒԹՅՈՒՆ | «Արմէքսպերտիզա» ՍՊԸ |
| | ք.Երևան, Գ. Նժդեհի 26, հեռ. ընդ. 44-28-48 ՀՎՀՀ 02231188 |
| | Տնօրեն՝ Գ. Նանյան |

## 2.2 Անշարժ գույքի գնահատման տվյալների գաղտնիության պայմանները

*Գնահատման հաշվետվություն համարվում է առևտրային գաղտնիք և ենթակա չէ հրապարակման, բացառությամբ՝ՀՀ օրենսդրությամբ նախատեսված դեպքերի:*

***Գնահատման հաշվետվությունը կազմվել է տվյալ հասցեում գտնվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքն իմանալու նպատակով:***

- ***<u>Տեղազննության և հաշվետվության կազմման ամսաթիվը</u>***

*Տեղազննման աշխատանքները կատարվել են 06.04.2022թ.-ի դրությամբ,որը սույն հաշվետվությամբ համարվում է անշարժ գույքի շուկայական արժեքի գնահատման օր: Հաշվետվությունը կազմվել է 13.04.2022թ.-ին:*

## 2.3 Գնահատման գործառութը և նպատակը

*Գնահատման առաջադրանքի համաձայն,գնահատողին առաջադրվել է հետևյալ խնդիրը, որքան է կազմում ՀՀ Մարզ Կոտայք,համ.Գառնի,Պ.Սևակի փող.,1-ին.փակ.,թիվ 3 բնակելի տուն հասցեում գտնվող 620,0 ք.մ. մակերեսով հողամասի , 255,79 ք.մ.բնակելի տան և 38,0 ք.մ.ծածկի շուկայական արժեքը:Սույն հաշվետվությամբ գնատատվում է վերոհիշյալ հասցեում գտնվող անշարժ գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքի ամբողջ փաթեթը:*

***Գնահատման նպատակը շուկայական արժեքի որոշումն է:***

## *2.4 Գնահատման գործընթացը*

*Գնահատման աշխատանքների ընթացակարգը բաղկացած է հետևյալ հաջորդական փուլերից:*

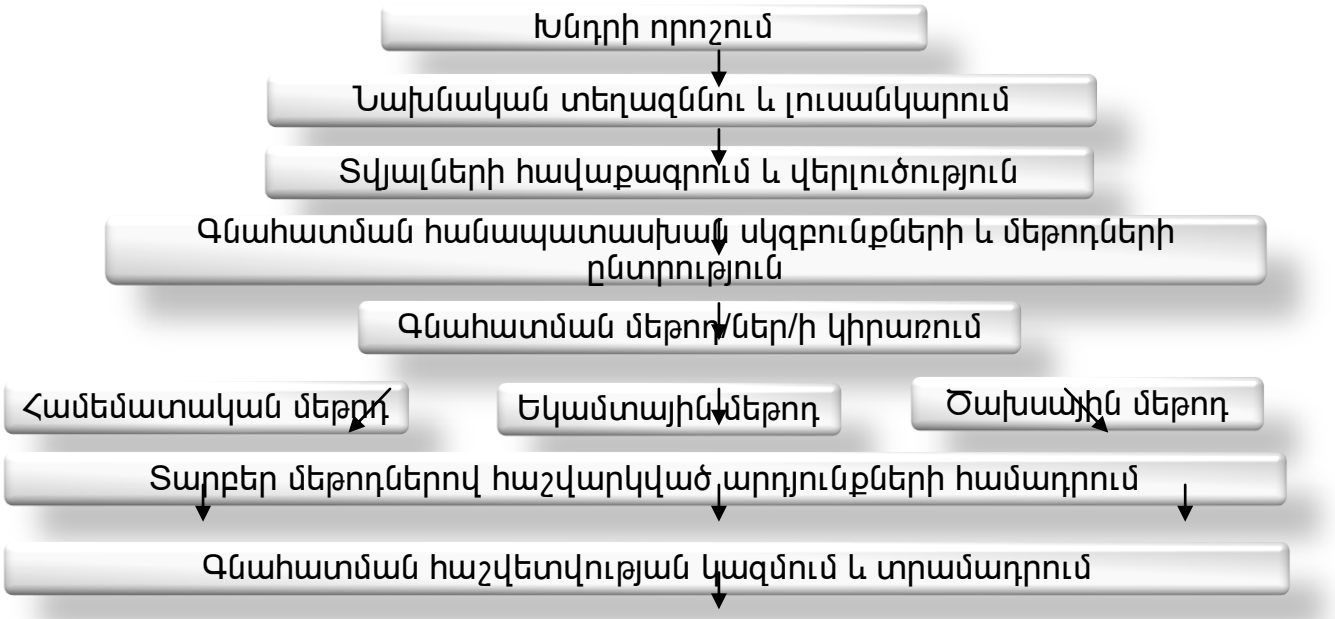
- ***Նախապատրաստական փուլ***
- ***հիմնական փուլ***

- ***Նախապատրաստական փուլում իրականացվում է՝***

*ա/ գնահատվող օբյեկտի փաստաթղթերի հավաքագրում և ուսումնասիրություն, պատվերի ընդունում:*
*բ/ գնահատման առաջադրանքի ձևակերպում և պայմանագրի կնքում:*

- ***Հիմնական փուլում իրականացվում է.***

*ա/ անշարժ գույքի տեղազննում և լուսանկարում (անշարժ գույքի տեղազննումը և լուսանկարումը պարտադիր իրականացվում է գնահատողի կողմից)*
*բ/ գնահատման համար անհրաժեշտ տեղեկատվության հավաքագրում, մշակում և վերլուծություն:*
*գ/ գնահատման համապատասխան սկզբունքների և մեթոդների ընտրություն,*
*դ/գնահատում ընտրված մեթոդի (կամ մեթոդների) կիրառմամբ,*
*ե/ վերջնական արդյունքի հաշվարկման նպատակով տարբեր մեթոդներով հաշվարկված արդյունքների համադրում,*
*զ/ հաշվետվության կազմում և տրամադրում:*



## 2.5 Գնահատման առարկան

*Սույն հաշվետվության գնահատման առարկան հանդիսանում է ՀՀ Մարզ Կոտայք, համ.Գառնի,Պ.Սևակի փող.,1-ին.փակ.,թիվ 3 բնակելի տուն հասցեում գտնվող 620,0 ք.մ. մակերեսով հողամասը , 255,79 ք.մ.բնակելի տունը և 38,0 ք.մ.ծածկը:*

## 2.6 Գնահատողին ներկայացված փաստաթղթերը

*Պատվիրատուի կողմից գնահատման նպատակով գնահատողին ներկայացվել են հետևյալ փաստաթղթերը՝*

*ա/ գնահատվող անշարժ գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքի թիվ 28122012-07-0560-տրված՝28.12.2012թ: Գնահատման ընթացքում գնահատողը առաջնորդվել է վերոհիշյալ փաստաթղթում ներկայացված հատակագծով և մակերեսային չափերով :*

- ***Տերմինները և սահմանումները***

***ա) անշարժ գույք**՝ հողամասերը, ընդերքի մասերը,մեկուսի ջրային օբյեկտները, անտառները, բազմամյա տնկիները, ստորգետնյա և վերգետնյա շենքերը, շինությունները և հողին ամրակցված այլ գույքը, այսինքն՝ այն օբյեկտները, որոնք անհնար է հողից անջատել առանց գույքին կամ հողամասին վնաս պատճառելու կամ հանգեցնում են գույքին կամ հողամասին վնաս պատճառելու կամ հանգեցնում են դրանց նշանակության փոփոխման, դադարման կամ նպատակային նշանակությամբ հետագա օգտագործման անհնարինության,*

*բ) **անշարժ գույքի շուկայական արժեքը**՝ բաց և մրցակցային շուկայում, սեփականություն հանդիսացող անշարժ գույքի վաճառողի և գնորդի գիտակցաբար,արդարացի առևտրի բոլոր պայմանների պահպանմամբ և օրինական գործողությունների արդյունքում ձևավորվող, անշարժ գույքի վաճառքի առավել հավանական գինն է,որը անշարժ գույքի գնահատմամբ օբյեկտների համար կարող է որոշվել գնահատողի կողմից՝անշարժ գույքի գնահատմամբ*

*գ) **անշարժ գույքի գին** (այսուհետև գին) դրամական մեծություն,որը հանդիսանում է տվյալ կամ համադրելի անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների ձեռքբերման համար վճարված գումար: Գինը, տարբերություն արժեքի, հանդիսանում է գործարքների արդյունքում ձևավորված դրամական մեծություն ,*

*դ) **լիկվիդային արժեք**՝ անշարժ գույքի վաճառքի հավանական գին, երբ անհրաժեշտ է վաճառքն իրականացնել նմանատիպ անշարժ գույքի վաճառքի համար շուկայում ներկայացման նախատեսված ժամկետից ավելի սեղմ ժամանակահատվածը կարող է առաջադրվել պատվիրատուի կամ շահառուի կողմից*

*ե) **շենք**՝ պարփակող կամ համակցված (կրող և պարփակող ) կոնստրուկցիաներից կազմված վերգետնյա փակ ծավալ կազմող շինարարական համակարգ,նախատեսված մարդկանց բնակվելու կամ ժամանակավոր գտնվելու և տարբեր աշխատանքային ու արտադրական պրոցեսներ կատարելու համար(կախված ֆունկցիոնալ նշանակությունից ) :*

*զ) **հողամաս**՝ հողի վերգետնյա և ստորգետնյա տարածքի մաս, որն ունի ամրագրված սահմաններ, տարածք (մակերես, ծածկագիր), գտնվելու վայր, իրավական կարգավիճակ օրենքով նախատեսված սահմանափակումներով հանդերձ, որոնք գրանցված և արտացոլված են անշարժ գույքի պետական միասնական կադաստրում :*

*ՀՀ հողային ֆոնդը, ըստ նպատակային նշանակության /կատեգորիաների/ դասակարգվում են՝*

- ***բնակավայրերի հողեր***՝ *բնակավայրերի զարգացման, կենսագործունեության համար բարենպաստ միջավայրի ստեղծման, կառուցապատման, բարեկարգման համար նախատեսված հողերը,*
- ***գյուղատնտեսական նշանակության հողեր***
- ***արդյունաբերության, ընդերքօգտագործման և այլ արտադրական նշանակության հողեր***
- ***էներգետիկայի, տրանսպորտի, կապի, կոմունալ ենթակառուցվածքների օբյեկտների հողեր,***
- ***հատուկ պահպանվող տարածքների հողեր***
- ***հատուկ նշանակության հողեր***
- ***անտառային հողեր***
- ***ջրային հողեր***
- ***պահուստային հողեր***

***է) անշարժ գույքի միավոր***՝ *միասնական տարածական ամբողջության կազմող գույքի մաս, որը հանդիսանում է մեկ, իսկ ընդհանուր սեփականության դեպքում՝ մեկից ավելի անձանց սեփականության կամ այլ գույքային իրավունքների օբյեկտ :*

## ➢ <u>Գնահատման մեթոդների համառոտ նկարագիրը,չկիրառված մեթոդ/ներ/ի հիմնավորումը</u>

*Անշարժ գույքի շուկայական արժեքի որոշման ժամանակ կիրառվում են դասական երեք մեթոդներ՝համեմատական, եկամտային և ծախսային:*

*Շուկայական տեղեկատվության բավարար քանակության առկայության դեպքում գնահատման համար անհրաժեշտ է կիրառել բոլոր երեք մեթոդները: Մեթոդներից որևէ մեկի կիրառման անհնարինությունը կամ սահմանափակումը պետք է հիմնավորվի գնահատման հաշվետվության մեջ:*

➢ ***<u>Համեմատական մեթոդն</u>*** *իրենից ներկայացնում է գնատատման եղանակ, համաձայն որի անշարժ գույքի արժեքը որոշվում է՝այն համեմատելով համանման և համադրելի անշարժ գույքի օբյեկտների հետ:*

*Գնահատման համեմատական մեթոդի հիմքում ընկած է փոխարինման սկզբունքը: Փոխարինման սկզբունքը համեմատական մեթոդում պայմանավորված է այն ենթադրությամբ,որ գնորդը/վարձակալը/ տվյալ անշարժ գույքի համար չի վճարի ավելին,քան կկազմի այն գումարը, որն անհրաժեշտ է նմանատիպ տվյալներով և օգտակարությամբ անշարժ գույքի ձեռքբերման /վարձակալման/ համար:Համեմատական մեթոդի կիրառման համար անհրաժեշտ է առնվազն երեք համադրելի անշարժ գույքի վերաբերյալ արժանահավատ տեղեկատվության առկայություն :*

*Համեմատական մեթոդի կիրառմամբ անշարժ գույքի գնահատումը իրականացվում է հետևյալ փուլերով՝*

*ա/ համանման և համադրելի օբյեկտների շուկայական տեղեկատվության վերլուծություն*

*բ/ համանման և համադրելի անշարժ գույքի համար շուկայական տվյալների հավաքագրում, մշակում և արժանահավատ տեղեկատվության ընտրություն,*

*գ/ համեմատության համապատասխան միավորի որոշում,*

*դ/ համեմատության միավորների արժեքի ճշգրտում՝ըստ համեմատության տարրերի*

*ե/ համեմատվող անշարժ գույքի միավորների ճշգրտված արժեքների համադրում և համապատասխանեցնում մեկ ցուցանիշի կամ միջակայքի /դիապազոն/ :*

➢ ***<u>Եկամտային մեթոդն</u>*** *իրենից ներկայացնում է գնահատման եղանակ,համաձայն որի անշարժ գույքի արժեքը որոշվում է՝հիմնվելով նրա եկամուտ բերելու կարողության վրա:*
*Այս մեթոդի շուկայական արժեքը որոշվում է անշարժ գույքի եկամուտ բերելու կարողությամբ:Եկամտային մեթոդի շրջանակներում օգտագործվում են եկամտի կապիտալավերածման և /կամ/ եկամտի /դրամական հոսքերի/ դիսկոնտավորման եղանակները:*
*Կապիտալիզացիայի գործակիցը որոշվում է.*

*ա/ վերլուծական /կոմուլյատիվ կառուցման/*

*բ/շուկայական խտացման /էքստրակցիայի/*

*գ/ հիփոթեքային ներդրման/փոխառու կապիտալի օգտագործման/ եղանակներով :*

➢ ***<u>Ծախսային մեթոդն</u>*** *իրենից ներկայացնում է գնահատման եղանակ,համաձայն որի անշարժ գույքի արժեքը որոշվում է որպես առանց բարելավումների հողամասի արժեքի և տվյալ հողամասի վրա առկա կառույցների վերարտադրման կամ փոխարինման ծախսերի հանրագումար՝նվազեցված կուտակային մաշվածության չափով:*
*Անշարժ գույքի գնահատման ծախսային մեթոդը իրականացվում է հետևյալ հաջորդականությամբ՝*

*ա/ հողամասի շուկայական արժեքի որոշում,*

*բ/ շենքերի,շինությունների վերարտադրման /կամ փոխարինման/ծախսերի որոշում,*

*գ/ շենքերի,շինությունների կուտակված մաշվածության մեծության որոշում,*

*դ/ անշարժ գույքի շուկայական արժեքի որոշում, որպես հողամասի շուկայական արժեքի և շենքերի ու շինությունների վերարտադրման /կամ փոխարինման/ ծախսերի հանրագումար՝ նվազեցված կուտակված մաշվածության չափով : Կուտակված մաշվածությունը՝շենքերի ու շինությունների ֆիզիկական,գործառնական և տնտեսական մաշվածության հանրագումարն է : Ֆիզիկական,գործառնական և տնտեսական մաշվածությունները լինում են՝*

*ա/ **վերականգնվող**՝երբ մաշվածության վերացման հետ կապված ծախսերը տնտեսապես արդարացված են,*

*բ/ **չվերականգնվող**՝երբ մաշվածության վերացման հետ կապված ծախսերը տնտեսապես արդարացված չեն :*

***Շուկայական տեղեկատվության բավարար քանակության առկայության դեպքում գնահատման համար անհրաժեշտ է կիրառել բոլոր երեք մեթոդները :Մեթոդներից որևէ մեկի կիրառման անհնարինությունը կամ սահմանափակումը պետք է հիմնավորվի գնահատման հաշվետվության մեջ :***

➢ *Դիտարկվող տարածաշրջանի առուվաճառքի շուկան բավականին աշխույժ է, ուստի կա համադրելի օբյեկտների ընտրություն, ինչը թույլ կտա <u>համեմատական մեթոդի</u> կիրառմամբ ստանալ իրատեսական արդյունք :*

- *Դիտարկվող տարածաշրջանի առուվաճառքի շուկան բնակելի տների ֆոնդում բավականին պասիվ է, արժանահավատ տվյալների բացակայության պատճառով,ելնելով բնակելի տան և օժանդակ շինությունների ներքին և արտաքին վիճակից կարելի է ասել,որ <u>եկամտային մեթոդի</u> կիրառումը նպատակահարմար չէ :*

- *Հիմք ընդունելով այն հանգամանքը,որ գնահատվող անշարժ գույքը իրենից ներկայացնում է առանձին կանգնած շինություն, իսկ տարածքը ծանրաբեռնված չէ սերվիտուտներով, <u>ծախսային մեթոդի</u> կիրառմամբ անշարժ գույքի շուկայական արժեքի մեծությունը իրատեսական կլինի:*

## *3. Շրջակայքի համառոտ բնութագիրը*

*Գնահատվող գույքը գտնվում է Կոտայքի մարզի Գառնի համայնքում,որի շրջակայքում հիմնականում նմանատիպ անշարժ գույքի միավորներ են ինչպես նաև կան անհրաժեշտ խանութներ: Տվյալ հատվածում անշարժ գույքի շուկայում առկա է առ ու վաճառքի և վարձակալության միջին ակտիվություն:Տրանսպորտային ակտիվությունը լավ:*

## *3.1 Գնահատվող անշարժ գույքի բնութագիրը*

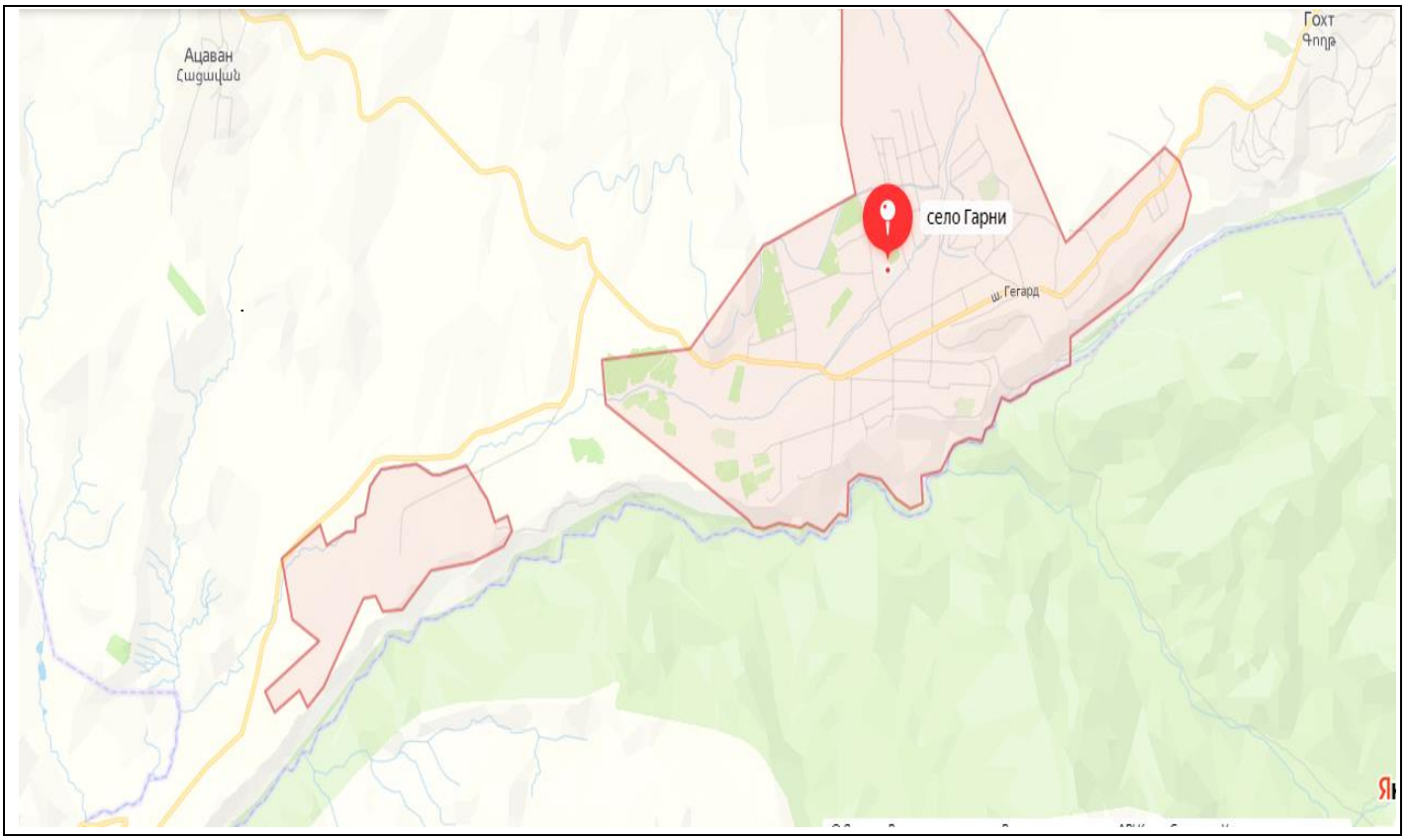
*Գնահատվող օբյեկտը գտնվում է Կոտայքի մարզի Գառնի համայնքում և իրենից ներկայացնում է նկուղով,կիսանկուղով,մեկ վերգետնյա հարկով, բնակելի տուն:Կառույցի հիմնապատերի շարվածքը իրականացված է քարից,միջհարկային ծածկերը իրականացված են երկաթ-բետոնից:Տարածքը ապահովված է ջրամատակարարմամբ, էլեկտրականությամբ: Կառույցի մուտքի դուռը, ներսի դռները և պատուհանները փայտից են:Սենյակների պատերը հարդարված են գաջասվաղով և ջրաէմուլսիոն ներկերով:Որոշ սենյակներ առանց հարդարման են:Հատակը՝սենյակներում իրականացված է ԴՍՊ տեսակի փայտանյութից, միջանցքում և խոհանոցում՝ցեմենտ ավազե շաղախից: Սանհանգույցը սալիկապատված է մասամբ: Տանիքածածկը իրականացված է թիթեղից: Տեղազննման պահին պատերի և առաստաղի վրա ճեղքեր վնասվածքներ չեն հայտնաբերվել:Տրանսպորտային ապահովվածությունը բավարար է:Բակը բարեկարգ է:Նկուղային և կիսանկուղային հարկերը վերանորոգված չեն: Տեղազննության օրվա դրությամբ գնահատվող տարածքի ներքին հարդարման աշխատանքները 7 բալային սանդղակում համապատասխանումեն 3-րդ. աստիճանին: Գնահատողի կարծիքով,գնահատվող օբյեկտը իր բնութագրերով բավարարում է արդի շուկայական պատկերացումներին: Գնահատողի կողմից աղյուսակ 1-ում կատարվել է գնահատման առարկայի քանակական և որակական առաջնային բնութագրիչների նկարագրությունը,որոնք հետագա հաշվարկների ընթացքում հանդիսացել են գնահատվող անշարժ գույքի համար գնագոյացման գործոններ:*

| | |
|---|---|
| Անշարժ գույքի հասցե | ՀՀ Մարզ Կոտայք,համ.Գառնի,Պ.Սևակի փող.,1-ին.փակ.,թիվ 3 բնակելի տուն |
| Նպատակային նշանակությունը | Բնակավայրերի |
| Տեսակը | Բնակելի տուն |
| Հողատարածքի երկրաչափական տեսքը | Ուղղանկյուն |
| Կառույցի տիպ | Քար |
| Կառուցման տարեթիվ | 1970-ական թ կառույց |
| Հարկայնություն | նկուղ,կիսանկուղ1 հարկ, մոտ՝ h=1.5-2,0-3,1մ. |
| Դռներ | Մուտքի դուռը,ներսի դռներ՝փայտ |
| Պատուհաններ | Փայտ |
| Հատակի ծածկույթ | ԴՍՊ,ցեմենտ ավազե շաղախ |
| Ներքին հարդարման և ինժեներական ընդհանուր աշխատանքները | Մուտքը բակային հատվածից: Սանհանգույցը սալիկապատված է մասամբ: Ապահոված է ջրամատակարարմամբ, էլեկտրամատակարարմամբ: |

| Կոմունիկացիաներ | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Ջրամատակարարում | Կոյուղի | Գազամատակարարում | Էլեկտրամատակարարում | Ջեռուցում |
| կա | Կա | չկա | Կա | չԿա |

| | |
|---|---|
| Գնահատվողգույքիսեփականությանիրավունքիբնութագիրը | Ըստ սեփ Վկայականի տվյալների՝սեփականություն |
| Գնահատվող գույքի բնութագիրը | |
| Շինության մակերեսը | տուն՝255,79ք.մ |
| Հողամասի մակերեսը | 620,0 ք.մ. |
| Տեղայնությունը | Կոտայքի մ.,համ. Գառնի |
| Վերանորոգվածությունը | 0-7 բալային սանդղակով համապատասխանում է 3 Բալին |
| Տրանսպորտային մատչելիության աստիճանը | Գեր/ Լավ/ Միջին/ Բավ/ միջին |
| Շինությունների համառոտ նկարագիրը | 1 հարկ,նկուղ,կիսանկուղ |
| Օժանդակ տարածքի նշանակությունը | Ծածկ՝38,0ք.մ. |
| Հողիկադաստրայինարժեքիմուծված/չմուծվածլինելըևայդարժեքըգնահատմանարժեքիմեջներառվածլինելը/չլինելը | Վճարված է |
| Գնահատվող գույքի վթարային վիճակի և իրացման գոտու բնութագիրը | Տեսանելի վթարայնություն չի նկատվել: |

➢ ***<u>Գնահատվող գույքի տեղակայումը</u>***




## *3.2 Գնահատման առարկայի լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործումը*

*Անշարժ գույքի առավել հավանական և առավել նպատակաուղղված օգտագործումն է, որը ֆիզիկապես հնարավոր է, իրավաբանորեն՝ թույլատրելի,ֆինանսապես իրագործելի և ապահովում է անշարժ գույքի առավելագույն արժեքը :*

*Անշարժ գույքի լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման վերլուծության ընթացքում կարող են դիտարկվել օգտագործման մի քանի հնարավոր տարբերակներ,որոնք այնուհետև պետք է համադրվեն ֆինանսական և նպատակահարմարության տեսանկյունից : Օգտագործման այն տարբերակը, որն ապահովում է անշարժ գույքի առավել բարձր արժեքը,համարվում է օգտագործման առավել արդյունավետ տարբերակ: Լավագույն և առավել արդյունավետ տարբերակի ընտրությունը գնահատողի մասնագիտական կարծիքն է անշարժ գույքի օգտագործման տարբերակի վերաբերյալ և որոշվում է շուկայական տեղեկատվության վերլուծության արդյունքում :*

***<u>Պատվիրատուի կողմից լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման վերլուծություն չի պատվիրվել</u>***

➢ ***Գնահատվող բնակելի տան լուսանկարները տեղագննության ամսաթվի դրությամբ***

## *4.Հողամասի շուկայական արժեքի հաշվարկ/համեմատական մեթոդ/*

*Հաշվի առնելով դիտարկվող տարածքում կառուցապատումների խտությունը,ազատ հողամասերի վաճառքների և առաջարկի առկայությունը,հողամասի սեփականության իրավունքի արժեքը որոշվել է վաճառքների համեմատական մեթոդով :Այս մեթոդով գնահատման էությունը կայանում է նրանում,որ վերլուծվում են վաճառված կամ վաճառահանված համեմատելի հողամասերը,համեմատվում են գնահատվող հողամասի հետ,կատարվում են համապատասխան ուղղումներ գնահատվող և համեմատվող օբյեկտների գոյություն ունեցող տարբերությունների համար :Արդյունքում,նախապես որոշվում են համեմատվող օբյեկտների վաճառքի գները,այն հաշվով,եթե նրանք ունենային գնահատվող օբյեկտի բնութագրերը,այնուհետև որոշվում է գնահատվող հողամասի 1ք.մ միջին արժեքը ,որից հետո կատարվել է սեփականության իրավունքի արժեքի գնահատում : Սույն հաշվետվության մեջ գնահատողի կողմից որպես անալոգներ ընտրվել են երեք վաճառահանված հողամասեր/տվյալները ձեռք են բերվել ` list.am ինտերնետային կայքից կամ գնահատողի սեփական տեղեկատվական բազայից/ : Համեմատվող անալոգների սեփականության իրավունքի արժեքը կարող է ճշտվել հետևյալ գործոններով՝*

- *Գույքային իրավունքներն/այդ թվում՝կառուցապատման/ ու սահմանափակումները/այդ թվում՝իրավունքների օգտագործման նկատմամբ / :*
- *Շուկայի վիճակը,վաճառքի պայմանները և ժամանակը*
- *Նպատակային և գործնական նշանակությունը*
- *Կառուցապատման չափորոշիչները և սահմանափակումները,ենթակառուցվածքների առկայությունը և հնարավորությունը*
- *Հողամասի չափերը/մակերես,լայնություն, երկարություն,երկրաչափական կառուցվածք,ճակատային մաս/,*
- *Տեղադրությունը,դիրքը,թեքությունը,*
- *Տրանսպորտային հանգույցների առկայությունը*
- *Բնակավայրերի ,արդյունաբերության և այլ նշանակության հողերի արժեքի վրա ազդող այլ գործոններ*
- *Ճակատային սահմանագծի առկայությունը գլխավոր ճանապարհի նկատմամբ :*

*Վերը նշված հողամասի մասով հաշվարկման աղյուսակը ներկայացված է աղյուսակ 3-ում,իսկ այն բնութագրիչները,որոնց նկատմամբ համապատասխան ուղղումներ չեն իրականացվել, ուստի այդ բնութագրիչների մասով հաշվարկման տողերը չեն ներկայացվում հաշվետվությունը ավելի հակիրճ կազմելու նպատակ*

***Աղյուսակ 3***

| ***Համեմատման և ճշգրտման բաղադրիչներ*** | ***Չափման միավոր*** | ***Գնահատվող օբյեկտ*** | ***Համեմատվող օբյեկտ N1*** | ***Համեմատվող օբյեկտ N2*** | ***Համեմատվող օբյեկտ N3*** |
|---|---|---|---|---|---|
| ***Տեղեկատվության աղբյուր*** | | | ***list.am/17511538*** | ***list.am/ 16760447*** | ***list.am/17334393*** |
| *Հասցե* | | *ՀՀ Մարզ Կոտայք,համ.Գառնի,Պ.Մևակի փող.,1-ին.փակ.,թիվ 3 բնակելի տուն* | *ՀՀ Կոտայքի մարզ,համ.Գառնի,* | *ՀՀ Կոտայքի մարզ,համ.Գառնի,* | *ՀՀ Կոտայքի մարզ,համ.Գառնի,* |
| *Առաջարկի գինը* | *ՀՀ դրամ* | | *9 180 000* | *7 650 000* | *9 180 000* |
| *Հողամասի չափերը** | *քմ* | *620* | *1 000* | *1 300* | *1 500* |
| *1 քմ արժեքը* | *ՀՀ դրամ* | | *9180,0* | *5884,6* | *6120,0* |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Ճշգրտման գործակից | | | 1 | 1 | 1 |
| Շուկայի վիճակը Գործարքի /առաջարկի/ ամսաթիվը | | | առաջարկ 04.2022թ | առաջարկ 04.2022թ | առաջարկ 04.2022թ |
| Ճշգրտման գործակից | | | 0,95 | 0,95 | 0,95 |
| Գույքային իրավունքները | | Սեփական | բանկի Սեփական | Սեփական | Սեփական |
| Ճշգրտման գործակից | | | 1 | 1 | 1 |
| Օգտագործման նպատակը | | բնակելի կառուցապատման | բնակելի կառուցապատման | բնակելի կառուցապատման | բնակելի կառուցապատման |
| Ճշգրտման գործակից | | | 1 | 1 | 1 |
| Մակերեսի ճշգրտում | | | 1 | 1,05 | 1,05 |
| Տեղակայումը ,դիրքը | | | լավ | միջին | միջին |
| Ճշգրտման գործակից | | | 0,9 | 1,1 | 1,1 |
| Ջրի, գազի, էլ. հոսանքի հնարավորությունը | | առկա են | մոտակայք | մոտակայք | մոտակայք |
| Ճշգրտման գործակից | | | 1 | 1 | 1 |
| կառուցապատում, բարելավումներ | | | ազատ հողամաս | ազատ հողամաս | ազատ հողամաս |
| Ճշգրտման գործակից | | | 1 | 1 | 1 |
| Տրանսպորտային մատչելիությունը | | բավարար | բավարար | բավարար | բավարար |
| Ճշգրտման գործակից | | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Թեքության աստիճան | | հարթ | հարթ | հարթ | հարթ |
| Ճշգրտման գործակից | | | 1 | 1 | 1 |
| Կշռված գործակից | | | 0,86 | 1,10 | 1,10 |
| 1քմ կշռված արժեք | ՀՀ դրամ | | 7849 | 6457 | 6715 |
| 1 քմ տեսակարար կշիռը | | | 0,3 | 0,35 | 0,35 |
| Տեսակարար կշիռը | | | 2354,7 | 2259,9 | 2350,3 |
| Գնահատվող 1քմ արժեքը | ՀՀ դրամ | **6964,9** | | | |
| Անշարժ գույքի արժեքը | ՀՀ դրամ | **4 318 233** | | | |

***Ուսումնասիրելով տվյալ տարածաշրջանի հողի առուվաճառքի և առաջարկի շուկան,գնահատվող հողամասին համադրելի հողամասի միավոր մակերեսի միջին արժեքները՝կախված հողատարածքի գործառնական նշանակությունից, չափերից, դիրքից, թեքությունից և այլ գնագոյացման գործոններից՝տատանվում է 6457-7849 ՀՀ դրամի սահմաններում :***

***Գնահատողի կողմից կատարված ճշգրտումներից ելնելով,գնահատվող հողամասի 1 քմ. շուկայական արժեքը կկազմի 6964 ՀՀ դրամ /տես աղյուսակ 3/ :***

## *Այսպիսով՝համեմատական մեթոդով հողամասի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքը կլորացված կազմում է 4 300 000 ՀՀ դրամ :*

## *4.1 Շինության շուկայական արժեքի հաշվարկ համեմատական մեթոդով*

***Համեմատական մեթոդը կիրառվում է հետևյալ հաջորդականությամբ.***

- *անշարժ գույքի համանման օբյեկտների համար շուկայական իրավիճակի վերլուծություն և վերլուծության համար արժանահավատ տեղեկատվության ընտրություն*
- *Համեմատության համապատասխան միավորի ընտրություն*
- *համեմատության միավորների արժեքի ճշգրտում ըստ համեմատության տարրերի*
- *համեմատվող անշարժ գույքի համար արժեքի մի քանի ճշգրտված ցուցանիշների համապատասխանեցում մեկ ցուցանիշին կամ գնահատվող անշարժ գույքի արժեքի միջակայքին /դիապազոն /:*

*Համեմատական անալոգներից տարանջատվում է հողամասի արժեքը,ըստ անալոգների հողամասի մակերեսի (տես աղյուսակ 4),որի շնորհիվ ստացվում է զուտ համեմատական անալոգ շինության արժեքը:*

*Գնահատման համեմատական մեթոդով որոշված արդյունքի վերաբերյալ վերջնական որոշումն ընդունվում է համեմատական անալոգների 1 ք.մ-ի մասով վաճառքների ճշգրտված գների միջինացված արժեքը: Համեմատական մեթոդի հաշվարկման աղյուսակում կարող են կիրառվել համապատասխան ճշգրտումներ 1.ք.մ-ի հաշվարկով:*

*Ճշգրտումներ են կատարվում (տես աղյուսակ 4) ըստ վաճառքի ժամանակահատվածի, տեղադրության, դիրքի,ներքին հարդարման,կոնստրուկտիվ նյութերի տարրերի, հարկայնության, տրանսպորտային մատչելիության,միջհարկային ծածկի,միջհարկային բարձրության, ըստ մասշտաբի,ավտոկայանման հնարավորության,կոմունալ պայմանների և անշարժ գույքի արժեքի վրա ազդող այլ գործոնների:*

*Համեմատական անալոգները կարող են ունենալ տարբեր ներքին հարդարանքներ,որի համար ըստ ներքին հարդարանքի անալոգները դասակարգվել են 0-7 բալային կատեգորիայի,որտեղ 0 բալը դա վատագույնն է՝այսինքն չունի ընդհանրապես ներքին հարդարանք,իսկ 7-րդ կատեգորյան դա կապիտալ վերանորոգվածն է: Մի կատեգորյայից մյուսին անցնելու քայլը,1 քմ մակերեսի հաշվարկով միջինը կազմում է 5%:*

*Մնացած բոլոր ճշգրտումները դասակարգվել են՝ առկա է, առկա չէ,նույնը կամ նման, միջին, վատ, լավ, գերազանց տերմիններով,որտեղ մի կատեգորիայից մյուսին անցնելու քայլը,1ք.մ .մակերեսի հաշվարկով կազմում է 5-10 % : Գնահատման հաշվետվությունը առավել սեղմ կազմելու նպատակով՝չկիրառված ճշգրտումների հաշվարկման աղյուսակները չեն արտացոլվել: Համեմատական անալոգներն ընտրվել են www.list am. կայքից:*

**Աղյուսակ 4**

| *Համեմատման և ճշգրտման բաղադրիչներ* | *Չափման միավորը* | *Գնահատվող օբյեկտ* | *Համեմատվող օբյեկտ N 1* | *Համեմատվող օբյեկտ N 2* | *Համեմատվող օբյեկտ N 3* |
|---|---|---|---|---|---|
| *Տեղեկատվության աղբյուր* | | | *.list.am Հ/հ: 15607236* | *.list.am Հ/հ: 17027035* | *.list.am հ/հ5553134* |
| *Հասցե* | | ՀՀ Մարզ Կոտայք,համ.Գառնի,Պ.Սևակի փող.,1-ին.փակ.,թիվ 3 բնակելի տուն | ՀՀ Կոտայքի մարզ,համ.Գառնի,Գեղարդի խճ, | ՀՀ Կոտայքի մարզ,համ.Գառնի, | ՀՀ Կոտայքի մարզ,համ.Գառնի, |
| *Առաջարկի գինը* | *ՀՀ դրամ* | | *45 450 000* | *22 725 000* | *40 400 000* |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Շինության մակերեսը | քմ | 255,79 | 150 | 180 | 281 |
| Հողատարածքի մակերեսը | | 620 | 900 | 1400 | 1640 |
| 1քմ մակերեսի արժքը | | | 303000 | 126250,0 | 143772 |
| Վաճառքի պայմանները | | | Շուկայական | Շուկայական | Շուկայական |
| Ճշգրտում՝ըստ վաճ.պայմ. | | | 1 | 1 | 1 |
| Շուկայի վիճակը ամ/նվազ. | | | առաջարկ 04.2022թ | առաջարկ 04.2022թ | առաջարկ 04.2022թ |
| Ճշգրտում՝ըստ շուկայի վիճակի | | | 0,95 | 0,95 | 0,95 |
| գույքային իրավունքի տեսակը | | | սեփական | սեփական | սեփական |
| Ճշգրտում՝ըստ իրավունքի տեսակը | | | 1 | 1 | 1 |
| Մակերեսի ճշգրտում | | | 1 | 1 | 1,05 |
| ուղղում ըստ հողամասի | | | 1 | 1 | 1 |
| Հարկայնություն | | 1 հարկ,կիսանկուղ, նկուղ | 1 հարկ | 1 հարկ,նկուղ | 1 հարկ,նկուղ |
| Ճշգրտում՝ըստ հարկայնության | | | 0,9 | 1 | 1 |
| Տեղադրությունը և դիրքը | | միջին | լավ | միջին | միջին |
| Ճշգրտման գործակից | | | 0,8 | 1 | 1 |
| Միջհարկային ծածկերը | | ե/բ | ե/բ | ե/բ | ե/բ |
| Ճշգրտման գործակից | | | 1 | 1 | 1 |
| Ներքին և արտաքին հարդարման վիճակը 0-7 բալ | | 3 | 6 | 3 | 4 |
| Ճշգրտման գործակից | | | 0,85 | 1 | 0,95 |
| Բակի բարեկարգվածությունը | | անբավարար | բավարար | բավարար | բավարար |
| Ճշգրտման գործակից | | | 1 | 1 | 1 |
| Օժանդակ տարածք | | չունի | ունի | չունի | չունի |
| Ճշգրտման գործակից | | | 0,95 | 1 | 1 |
| Տրանսպորտային մատչելիությունը | | բավարար | բավարար | բավարար | բավարար |
| Ճշգրտման գործակից | | | 1 | 1 | 1 |
| Շենքի տիպը , վիճակը և ճարտարապետական որոշումները 0-4 բալ | | 1 | 4 | 1 | 2 |
| Ճշգրտման գործակից | | | 0,7 | 1 | 0,9 |
| Կշռված գործակից | | | 0,387 | 0,950 | 0,853 |
| 1քմ կշռված արժեք | | | 117 149 | 119 938 | 122 618 |
| 1քմ տեսակարար կշիռը | | | 0,3 | 0,35 | 0,35 |
| Տեսակարար կշիռը | | | 35145 | 41978 | 42916 |
| Գնահատվող 1քմ արժեքը | ՀՀ դրամ | **120 039** | | | |
| Անշարժ գույքի արժեքը | ՀՀ դրամ | **30 704 818** | | | |

***Այսպիսով՝համեմատական մեթոդով հաշվարկված բնակելի տան արժեքը՝ 13.04.2022թ. դրությամբ կազմում է 30 700 000 ՀՀ դրամ:***

## *5.Շուկայական արժեքի հաշվարկ ծախսային մեթոդով*

*Ծախսային մեթոդով անշարժ գույքի շուկայական արժեքի գնահատումն իրականացվում է հետևյալ փուլերով՝*

- *հողամասի շուկայական արժեքի որոշում /տես աղյուսակ 3/*
- *շենքերի և շինությունների վերարտադրման /կամ փոխարինման/ ծախսերի որոշում*
- *շենքերի ու շինությունների կուտակված մաշվածության մեծության որոշում :*
- *շենքերի ու շինությունների վերարտադրման/կամ փոխարինման /ծախսերի հանրագումար՝նվազեցված կուտակված մաշվածության չափով :*

*Շենքերի ու շինությունների վերարտադրման /կամ փոխարինման/ ծախսերը որոշվում է հետևյալ եղանակներով՝*

***ա/** համապատասխան մասնագիտացված նորմատիվային տեղեկագրերում ներկայացված կամ հավաստի այլ աղբյուրներից ստացված տվյալների հիման վրա :*

***բ/** գնահատման ամսաթվի դրությամբ շուկայական գներով այն ծախսերի հաշվարկմամբ, որոնք անհրաժեշտ են նույնատիպ նոր շենքի և շինության կառուցման համար, օգտագործելով գնահատվող շենքի և շինության կառուցման համար օգտագործված նյութերը և տեխնոլոգիաները կամ այլ ծախսերի հաշվարկմամբ, որոնք անհրաժեշտ են գնահատվող շենքին և շինության համապատասխանող օգտակարությամբ նոր շենքի ու շինության կառուցման համար :*

***գ/**շուկայական պայմաններում նմանատիպ շենքերի ու շինությունների կառուցման համար շինարարության պայմանագրերում նշված արժեքի տվյալների հիման վրա /ՀՍՏ 252-2012 7,7,3/ :*

*Անշարժ գույքի գնահատման նպատակով շենքերի ու շինությունների վերարտադրման /կամ փոխարինման /ծախսերը հաշվարկվում են որպես ուղղակի, անուղղակի ծախսերի և ձեռնարկատիրարական /կառուցապատողի/ շահույթի հանրագումար/ՀՍՏ 252-2012-7,7,4/ :*

### ➢ *Շենքի վերարտադրման ծախսերի,կուտակային մաշվածության և վերարտադրման արժեքների գնահատումը*

*Հաշվարկների ընթացքում մեր կողմից կատարվել է ծախսերի հաշվարկը ըստ ՀՀ Քաղաքաշինության Նախարարության կողմից 28.04.2009թ. հրապարակված «Հայաստանի Հանրապետության տարածքում կառուցվող շենքերի, կառուցվածքների և շինարարական աշխատանքների տեսակների խոշորացված ցուցանիշների ժողովածու» նորմատիվային փաստաթղթի /կոդ 11709178/ :Գնահատողի կողմից ընտրված անալոգի /ՇԱԽԾ-1-1-35/ արժեքի նկատմամբ կիրառվել են շահույթի /1.2/, ԱԱՀ-ի/ 1,2/ վերանորոգման/1/ ուղղիչ գործակիցներ : Առկա պարսպի վերարտադրման ծախսերը հաշվարկելու համար հիմք են հանդիսացել կառուցապատող ընկերության տվյալները,որոնց նկատմամբ չեն կիրառել գործակիցներ/տես աղյուսակ 4/ :*

| Տեղեկատվության աղբյուրի անվանումը | | Միավորի կառույցի արժեքը | Շին. Մակերեսը | Շին. Ծավալը | գործակից՝ ԱԱՀ, ձեռնարկատիրական շահ և սարքավորումների արժեքները, աշխատանքների ու շինհրապարակի կազմակերպման հետ կապված ծախսերը, փոխարժեքի ինդեքս | Ընդհանուր վերարտադրման ծախսեր |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Ուժի մեջ մտնելու ամսաթիվը 03.05.2009 | | ՀՀ դրամ/քմ | քմ | խմ | | |
| ՇԱԽՑ- I հատոր-1-ն գլուխ - 33 | Բնակելի տուն կիսանկուղով, նկուղային հարկը Արտիկ տուֆ քարից կանոնավոր ծևի ցեմենտային շաղախով,ներսից սվաղված գաջի շաղախով, վերնածածկը երկաթբետոնյա: | 24540 | 255,79 | 665,054 | 2,7195 | 44 382 995 |
| Աշխատանքային շուկայի հարցմ. Տվյալ,List.am | ծածկ | 25000 | 38 | 102,6 | 1,2000 | 1 140 000 |
| Ընդամենը | | | | | | 45 522 995 |

Գնահատվող գույքի վերարտադրման ծախսերը կկազմեն 45 522 995 ՀՀ դրամ :

- **Շենքի կուտակային մաշվածքի և վերարտադրման արժեքի հաշվարկը**

Վերարտադրման/կամ փոխարինման/ ծախսերի հաշվարկից հետո դրանք անհրաժեշտ է նվազեցնել կուտակված մաշվածության չափով ,որոնք երեքն են/ՀՍՏ 252-2012-2,7,5/ :

**Ֆիզիկական մաշվածությունը**-դա շենքերի,շինությոռնների բաղադրիչների սկզբնական հատկանիշների կորստի հետևանքով արժեքի նվազումն է :Ֆիզիկական մաշվածության հաշվարկը կատարվել է ըստ Հայաստանի Հանրապետության Քաղաքաշինության Նախարարության «Հայկական սեյսմակայուն շինարարության և կառուցվածքների պահպանման ԳՀԻ» ՓԲԸ կողմից 2006թ. հրապարակված «Բնակելի,հասարակական և աարտադրական շենքերի տեխնիկական վիճակի հետազննության մեթոդական ցուցումների»: Կիրառվել է շենքերի տեղազննության դիտողական ձևը :Շենքերի դիտողական հետազննության ժամանակ իհայտ են բերվում և նշվում են /անհրաժեշտության դեպքում լուսանկարվում են/ երևացող թերությունները,դեֆորմացիանները կոնստրուկցիաների տարրերի, չափերի,ձևի և դիրքի շեղումները, ճաքերի առկայությունն ու տեղաբաշխման բնույթը,ինչպես նաև մեխանիկական կոռոզիոն, կենսաբանական այրվածքային և այլ տիպի վնասվածքները : Առանձին կոնստրուկցիաների տարրերի, վնասվածքների քանակական գնահատականը այնուհետև վերածվում է ֆիզիկական մաշվածքի տոկոսաչափի համաձայն մեթոդական ցուցումների :Գնահատողը որոշ դեպքերում երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների ֆիզիկական մաշվածքների հաշվարկման համար կարող է կիրառել արդյունավետ տարիքը/ՍՏ / :Տվյալ շինության նորմատիվային ծառայության ժամկետը ընդունվել է 100 տարի, ըստ «Բնակելի,հասարակական և արտադրական շենքերի

*տեխնիկական վիճակի հետազննության մեթոդական ցուցումների» շենքերի կապիտալության աստիճանի :*

*Նշված երեք մաշվածություններ իրենց հերթին լինում են **վերականգնվող**/երբ մաշվածության վերացման հետ կապված ծախսերը տնտեսապես արդարացված են/ և **չվերականգնվող**/երբ մաշվածության վերացման հետ կապված ծախսերը տնտեսապես արդարացված չեն/ ՀՍՏ252-2012 7,7,6*

***Աղյուսակ 6***

| ***Վերացվող ֆիզիկական մաշվածքի հաշվարկ*** | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| *N* | *Աշխատանքի անվանումը* | *Տեսակարար կշիռը ըստ աշխատանքի տեսակի* | *Տեսակարար կշիռը ըստ աշխատանքի տեսակի* | *ֆիզիկական մաշվածությունը* | *ֆիզիկական մաշվածությունը* | *Մնացորդային արժեքը դրամ* |
| | | *%* | *ՀՀ դրամ* | *%* | *ՀՀ դրամ* | *ՀՀ դրամ* |
| *1* | *Հողային աշխատանքներ* | *3%* | *1365689,847* | *0%* | *0* | *1365689,847* |
| *2* | *Հիմքեր* | *5,80%* | *2640333,704* | *0%* | *0* | *2640333,704* |
| *3* | *Պատեր միջնապատեր* | *37,50%* | *17071123,09* | *0%* | *0* | *17071123,09* |
| *4* | *Միջհարկային ծածկ և աստիճաններ* | *12,50%* | *5690374,363* | *0%* | *0* | *5690374,363* |
| *5* | *Տանիք* | *5,20%* | *2367195,735* | *0%* | *0* | *2367195,735* |
| *6* | *Հարդարման աշխատանքներ** | *17,50%* | *7966524,108* | *10%* | *796 652* | *7169871,697* |
| *7* | *Դռներ պատուհաններ* | *10%* | *4552299,49* | *10%* | *455 230* | *4097069,541* |
| *8* | *Սանտեխ. աշխատանքներ* | *5,70%* | *2594810,709* | *15%* | *389 222* | *2205589,103* |
| *9* | *էլեկտրամոնտաժային աշխատանքներ* | *1,50%* | *682844,9235* | *10%* | *68 284* | *614560,4312* |
| *10* | *Այլ աշխատանքներ* | *1,30%* | *591798,9337* | *20%* | *118 360* | *473439,147* |
| | ***Ընդամենը*** | ***100,00%*** | ***45 522 994,9*** | | ***1 827 748*** | ***43695246,66*** |

***Աղյուսակ 7***

| ***Կարճաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկ*** | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| *N* | *Աշխատանքի անվանումը* | *Կարճակյաց տարրերի արժեքը չվերականգնվող ֆիզիկական մաշվածքով* | *Ծառայության ժամկետը* | *Նորմատիվային ծառայության ժամկետը* | *Մաշվածքի գործակիցը* | *Մաշվածքը* |
| | | *ՀՀ դրամ* | *տարի* | *տարի* | | *ՀՀ դրամ* |
| *1* | *Տանիք* | *2367195,735* | *15* | *40* | *0,375* | *887698,4006* |
| *2* | *Հարդարման աշխատանքներ* | *7169871,697* | *20* | *25* | *0,8* | *5735897,357* |
| *3* | *Դռներ,պատուհաններ* | *4097069,541* | *15* | *40* | *0,375* | *1536401,078* |
| *4* | *Սանտեխն. աշխատանքներ* | *2205589,103* | *15* | *30* | *0,5* | *1102794,551* |
| *5* | *էլեկտրամոնտաժային աշխատանքներ* | *614560,4312* | *10* | *30* | *0,333333333* | *204853,4771* |
| *6* | *Այլ աշխատանքներ* | *473439,147* | *20* | *40* | *0,5* | *236719,5735* |
| | ***Ընդամենը*** | ***16 927 726*** | | | | ***9704364,438*** |

*Աղյուսակ 8*

| *Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկը* | | |
|---|---|---|
| *N* | *Արժեքի անվանումը* | *ՀՀ դրամ* |
| *1* | *Վերականգնման ծախսեր* | *45 522 994,9* |
| *2* | *Վերացվող ֆիզիկական մաշվածքը (հետաձգված վերանորոգում)* | *1 827 748* |
| *3* | *Կարճակյաց տարրերի արժեքը չվերականգնվող ֆիզիկական մաշվածքով* | *16 927 726* |
| *4* | *Ընդամենը երկարակյաց տարրերի արժեքը չվերականգնվող ֆիզիկական մաշվածքով* | *26 767 521,0* |
| *5* | *Շահագործման ժամկետը /տարի/* | *30* |
| *6* | *Շահագործման նորմատիվային ժամկետը /տարի/* | *120* |
| *7* | *Մաշվածքի հաշվարկման գործակիցը (5/6)* | *0,25* |
| *8* | *Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի արժեքը (4x7)* | ***6691880,25*** |

*Աղյուսակ 9*

| *Ընդհանուր ֆիզիկական մաշվածքի հաշվարկը* | | |
|---|---|---|
| *N/N* | *Մաշվածքի տեսակը* | *ՀՀ դրամ* |
| *1* | *Վերականգնվող ֆիզիկական մաշվածքը (հետաձգված վերանորոգում)* | *1827748,245* |
| *2* | *Կարճաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքը* | *9704364,438* |
| *3* | *Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքը* | *6691880,25* |
| | ***Ընդամենը*** | ***18223992,93*** |

***Գործառնական /ֆունկցիոնալ/ մաշվածությունը*** *դա շենքերի,շինությունների արժեքի նվազումն է կապված տեխնիկական նորարությունների, ժամանակակից պահանջներին անհամապատասխանության և գործառնական նշանակությամն օգտագործման կորստով :*

*Գնահատողի կարծիքով շենքի որակական բնութագրերը համապատասխանում են անշարժ գույքի շուկայում ձևավորված պահանջներին, սակայն անշարժ գույքի ներքին հարդարումը նոր է, կապված այս հանգամանքի հետ շենք-շինությունները ծանրաբեռնված են գործառնական մաշվածքով,որը գնահատվել է **5%** /տես աղյուսակ 9/ :*

***Տնտեսական մաշվածությունը*** *դա արտաքին միջավայրի պայմանների փոփոխության արդյունքում շենքերի, շինությունների արժեքի նվազումն է : Այս տիպի մաշվածությունը հետևանք է անշարժ գույքի վրա արտաքին գործոնների շուկայական իրավիճակի /առաջարկի և պահանջարկի/,ֆինասական,օրենսդրական պայմանների փոփոխությամբ պայմանավորված արժեքի կորստի :*

*Գնահատողի կարծիքով տարածաշրջանում գնահատվող նմանատիպ օբյեկտների պահանջարկի անկում է արձանագրվել :Հաշվի առնելով այդ հանգամանքը,ինչպես նաև անշարժ գույքի այլ նպատակային նշանակության տիպերի համար նախկինում գնահատողի կողմից կատարված դիտարկումները և վերլուծությունները գնահատվող անշարժ գույքը արտաքին գործոնների ազդեցությամբ պայմանավորված մաշվածությամբ ծանրաբեռնված է՝ 10% (տես աղյուսակ 10)*

*Աղյուսակ 10*

| *1* | ***Մաշվածության տեսակը*** | ***Մաշվածության արժեքը ՀՀ դրամ*** |
|---|---|---|
| *2* | *Ֆիզիկական մաշվածությունը* | *18223992,93* |
| *3* | *Ֆունկցիոնալ մաշվածությունը* | *2276149,745* |
| *4* | *Արտաքին գործոնից կամ տնտեսական մաշվածությունը* | *4552299,49* |
| *5* | *Կուտակված մաշվածության արժեքը* | *25052442,17* |

*Այսպիսով,ստորև ներկայացված է շենքի ծախսային մեթոդով հաշվարկված շուկայական արժեքը :*

*Աղյուսակ 11*

| *1* | ***Ցուցանիշի անվանումը*** | ***Ցուցանիշի արժեքը ՀՀ դրամ*** |
|---|---|---|
| *2* | *Վերականգնողական արժեքը* | *45522994,9* |

| | | |
|---|---|---|
| *3* | *Կուտակված մաշվածության արժեքը* | *-25052442,17* |
| *4* | *Գնահատվող շինության արժեքը* | *20 470 553* |
| *5* | *Գնահատվող օբյեկտի արժեքը* | *24 788 786* |

***Այսպիսով՝գնահատվող օբյեկտի արժեքը հաշվարկված ծախսային մեթոդով 13.04.2022թ.-ի դրությամբ կլորացված կազմում է՝24 800 000 ՀՀ դրամ***

## *6. Գնահատման արդյունքների համաձայնեցում և ամփոփում*

*Գնահատման յուրաքանչյուր մեթոդը ունի իրեն բնորոշ թերություններ և առավելություններ, որոնք իրենց հերթին ունեն ուղղակի և անուղղակի ազդեցություն հաշվարկված արժեքների վրա: Կշռային ցուցանիշը որոշելիս գնահատողը առաջնորդվել է այն սկզբունքով, թե որքան է մեթոդի կիրառման համար անհրաժեշտ տեղեկատվությունը ամբողջական և հավաստի, որքան է արտացոլում յուրաքանչյուր մեթոդ անշարժ գույքի շուկայական իրավիճակը և նրա զարգացման տենդենցները գնահատման օրվա դրությամբ:*

*Շուկայական արժեքի հաշվարկման ընթացքում գնահատողի կողմից կիրառվել են գնահատման ծախսային և համեմատական մեթոդները: Ստորև բերված աղյուսակում ներկայացված է նգնահատման արդյունքները և կշռային գործակիցները:*

*Բնակելի տան գնահատման արդյունքում կիրառվել են «Հայաստանի Հանրապետությունում անշարժ գույքի գնահատման ստանդարտը :» /ՀՍՏ 252-2012/-ին համապատասխան, գնահատման հնարավոր բոլոր մեթոդների կիրառմամբ(Աղյուսակ 12) :*

Աղյուսակ12

| № | Կիրառված մեթոդների անվանումը | Հաշվարկված արժեքը ՀՀ դրամ | Գնահատվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը ՀՀ դրամ |
|---|---|---|---|
| 1 | Համեմատական մեթոդ | 30 700 000 | (30 700 000 +24 800 000) / 2 = 27 700 000 |
| 2 | Ծախսային մեթոդ | 24 800 000 | |
| *Կլորացված 27 700 000 ՀՀ դրամ* | | | |

### ➢ *Արդյունքների ամփոփում*

*Այսպիսով՝ կատարված ուսումնասիրությունները, վերլուծությունները և կիրառված մեթոդների արդյունքների համաձայնեցումը հիմք են տալիս եզրակացնելու,որ ՀՀ Մարզ Կոտայք,համ.Գառնի,Պ.Սևակի փող.,1-ին.փակ.,թիվ 3 բնակելի տուն հասցեում գտնվող 620,0 ք.մ. մակերեսով հողամասի , 255,79 ք.մ.բնակելի տան և 38,0 ք.մ.ծածկի (իրավունքի պետական գրանցման վկայական թիվ 28122012-07-0560-տրված՝28.12.2012թ.) շուկայական արժեքի գնահատում, համաձայն որի գնահատվող անշարժ գույքի շուկայական և լիկվիդացիոն արժեքները 08.04.2022թ.-ի դրությամբ կազմում են՝*

## *Շուկայական արժեք*

## *27 700 000 (քսանյոթ միլիոն յոթ հարյուր հազար) ՀՀ դրամ :*

*Գնահատողի կարծիքով, սույն գնահատման նպատակին համապատասխան և հաշվետվության մեջ ակնարկված նախապայմանների և սահմանափակող դրույթների համաձայն ստացված արդյունքները միանգամայն իրատեսական են և արտացոլում են գնահատվող առարկայի ֆիզիկական և ֆունկցիոնալ հատկանիշները արժեքի տեսքով :*

## *7.Անշարժ գույքի գնահատման համար օգտագործված փաստաթղթերի, գրականության և տեղեկատվության աղբյուրների ցանկը*

- ✓ *«Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին»ՀՀ օրենքը/04.10.2005թ.ՀՕ 189-Ն/ :*
- ✓ *«Հայաստանի Հանրապետությունում անշարժ գույքի գնահատման ստանդարտ»/ՀՍՏ 252-2012/ :*
- ✓ *«Հայաստանի Հանրապետության տարածքում կառուցվող շենքերի, կառուցվածքների և շինարարական աշխատանքների տեսակների խոշորացված ցուցանիշների ժողովածու»Երևան 2009թ. նորմատիվային փաստաթուղթ/28.04.2009թ.,կոդ 11709178/ :*
- ✓ *«Գործող գներով շինարարական աշխատանքների արժեքի հաշվարկման կարգ» :Երևան 2008թ./նորմատիվատեխնիկական փաստաթուղթ,07.04.2008թ.,կոդ11708117/ :*
- ✓ *«Բնակելի, հասարակական և արտադրական շենքերի տեխնիկական վիճակի հետազոտության մեթոդական ցուցակներ» Երևան 2006թ.(ՀՀ քաղաքաշինության նախարարության «Հայկական սեյսմակայուն շինարարության և կառուցվածքների պահպանման ԳՀԻ»ՓԲԸ)*
- ✓ *Անշարժ գույքի սեփականության/օգտագործման/իրավունքի գրանցման վկայական :*
- ✓ *Эккерт «Оценка недвижимости 2001 г.»*
- ✓ *Տեղեկատվությունըառաջարկների վերաբերյալ ուսումնասիրվել է bnakaran.com, list.am, igind.am, estate.am և այլ ինտերնետային կայքերից :*
- ✓ *Տեղեկատվությունը վաճառքների գործարքների վերաբերյալ օգտագործվել են սեփական տեղեկատվական բազայից :*
- ✓ *Տեղեկատվությունը անշարժ գույքի տեղակայման վերաբերյալ՝ ՀՀ կառավարությանն առընթեր ԱԳԿՊԿ-ի ինտերնետային կայքից՝www.e-cadastre.am*

## *8.Սահմանափակումներ և հատուկ պայմաններ*

*Նախապայմանները և սահմանափակող դրույթները հանդիսանում են սույն հաշվետվության անքակտելի մասը:*

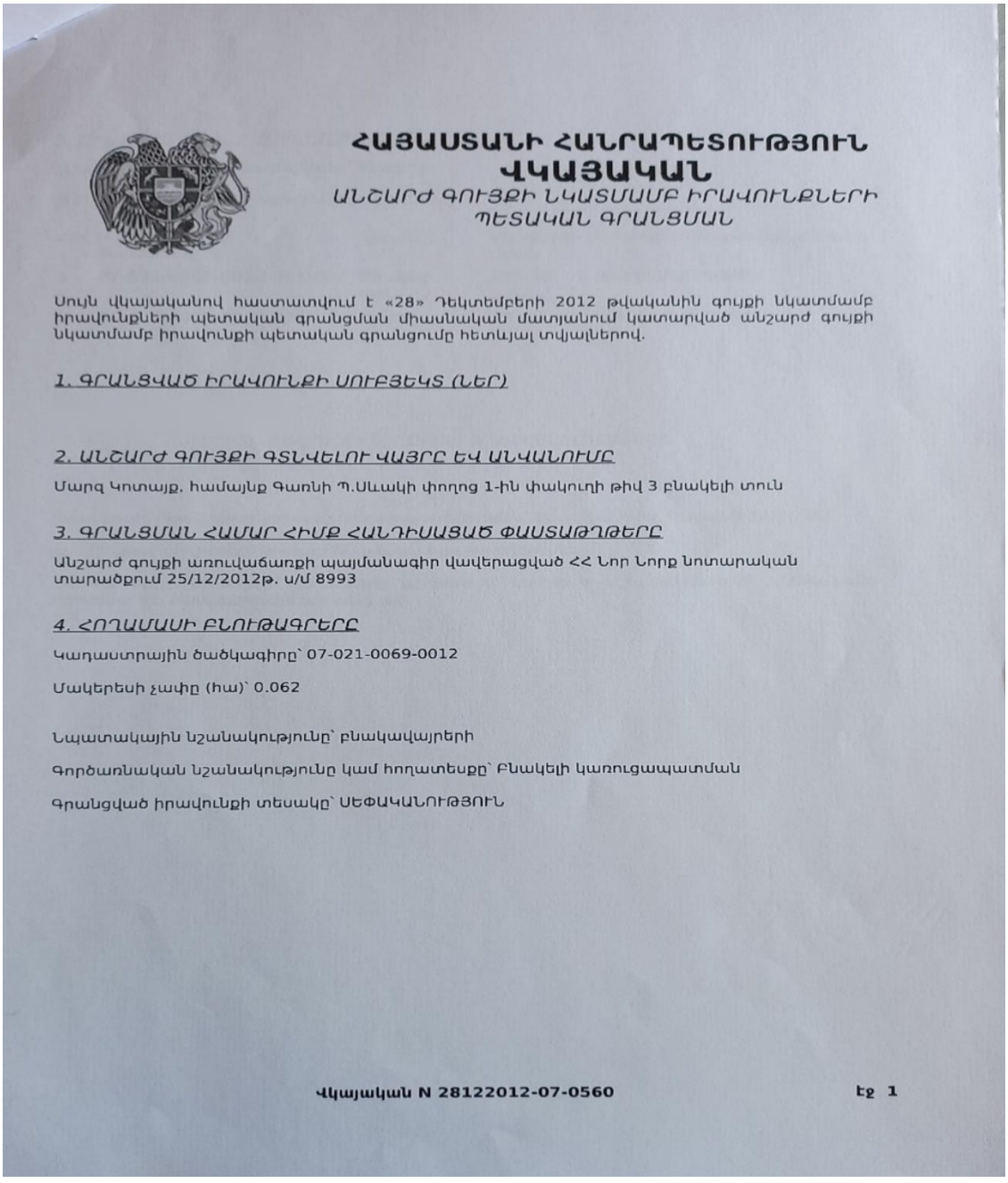
- ✓ *Սույն հաշվետվությունը վավեր է միայն ամբողջությամբ ներկայացված և միայն նշված նպատակի համար:*
- ✓ *Գնահատման համար տրամադրված և հաշվետվության մեջ արտացոլված տեղեկութ¬յունները համարվում են հավաստի, սակայն գնահատողը չի կարող երաշխավորել վերոհիշյալ ինֆորմացիայի բացարձակ ճշտությունը և չի կրում ատասխանատվություն պատվիրատուի կողմից ներկայացված տվյալների իսկության համար:*
- ✓ *Գնահատողը գործել է որպես անկախ կատարող:*
- ✓ *Գնահատողի կարծիքը գնահատվող առարկայի վերաբերյալ վավեր է միայն գնահատման օրվա դրությամբ: Գնահատողը պատասխանատու չէ տնտեսական, իրավական, սոցիալական, բնական և այլ գործոնների փոփոխությունների համար, որոնք*

*կարող են կատարվել գնահատման օրվանից հետո և կազդեն շուկայի վրա, հետևաբար նաև գնահատված առարկայի արժեքիվ րա:*

- ✓ *Գնահատողի կողմից կատարված ուսումնասիրությունները և եզրակացությունները ամբողջությամբ անկանխակալ են:*
- ✓ *Գնահատման արդյունքները ունեն խորհրդատվական բնույթ:*
- ✓ *Գնահատողի կողմից կատարված աշխատանքի արդյունքների իսկությունը հիմնված է նրա աշխատանքային փորձի և մատչելի տեղեկատվության վրա և սույն գնահատման հաշվետվությունը պարունակում է գնահատողի մասնագիտական կարծիքը գնահատվող առարկայի վերաբերյալ:*
- ✓ *Գնահատողի կատարած աշխատանքի վարձատրությունը կախված չէ գնահատման արդյունքից և եզրակացությունից:*
- ✓ *Գնահատման եզրակացությունը գնահատողի մասնագիտական կարծիքն է արժեքի վերաբերյալ և պարտադիր չէ, որ գնահատվող առարկան առկա շուկայական պայմաններում օտարվի հաշվետվության մեջ նշված արժեքով:*
- ✓ *Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում գնահատվող սեփականության իրավունքի իրավական նկարագրության վերաբերյալ կամ այն հարցերի վերաբերյալ, որոնք կապված են սեփականության իրավունքի հետ: Սեփականության իրավունքը համարվում է ազատ բոլոր տեսակի պահանջներից կամ սահմանափակումներից, բացի հաշվետվության մեջ նշվածներից:*
- ✓ *Գնահատողը պարտավոր չէ ներկայացնել ամփոփիչ նյութեր գնահատվող անշարժ գույքի վերաբերյալ:*
- ✓ *Գնահատողը ենթադրում է թաքնված գործոնների բացակայություն, որոնք կազդեին գնահատման արդյունքների վրա: Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում նման գործոնների առկայության դեպքում, նաև նրանց բացակայության դեպքում:*
- ✓ *Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում այն թերությունների համար որոնք հնարավոր չէ հայտնաբերել տեսողական զննությամբ :*
- ✓ *Ոչ պատվիրատուն, և ոչ էլ գնահատողը չեն կարող սույն հաշվետվությունը օգտագործել այլ կերպ, քան այն նախատեսված է գնահատման պայմանագրով:*
- ✓ *Գնահատողից չի պահանջվում ներկայանալ դատարան և (կամ) վկայություն տալ կատարված հաշվետվության վերաբերյալ, բացառությամբ դատարանի օրինական կանչի դեպքում:*

# 9. ՀԱՎԵԼՎԱԾ

- *Գնահատվող գույքի սեփականության վկայականի պատճեն*



ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆ

ՎԿԱՅԱԿԱՆ

ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՏՄԱՄԲ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ

Սույն վկայականով հաստատվում է «28» Դեկտեմբերի 2012 թվականին գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման միասնական մատյանում կատարված անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքի պետական գրանցումը հետևյալ տվյալներով.

1. ԳՐԱՆՑՎԱԾ ԻՐԱՎՈՒՆՔԻ ՍՈՒԲՅԵԿՏ (ՆԵՐ)

2. ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՏՆՎԵԼՈՒ ՎԱՅՐԸ ԵՎ ԱՆՎԱՆՈՒՄԸ

Մարզ Կոտայք, համայնք Գառնի Պ.Սևակի փողոց 1-ին փակուղի թիվ 3 բնակելի տուն

3. ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՀԻՄՔ ՀԱՆԴԻՍԱՑԱԾ ՓԱՍՏԱԹՂԹԵՐԸ

Անշարժ գույքի առուվաճառքի պայմանագիր վավերացված ՀՀ Նոր Նորք նոտարական տարածքում 25/12/2012թ. ս/մ 8993

4. ՀՈՂԱՄԱՍԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ

Կադաստրային ծածկագիրը՝ 07-021-0069-0012

Մակերեսի չափը (հա)՝ 0.062

Նպատակային նշանակությունը՝ բնակավայրերի

Գործառնական նշանակությունը կամ հողատեսքը՝ Բնակելի կառուցապատման

Գրանցված իրավունքի տեսակը՝ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ

Վկայական N 28122012-07-0560 էջ 1

## 5. ՇԻՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ

1) Նպատակային նշանակությունը՝ Բնակելի

2) Բնութագրերը ըստ առանձին շինությունների՝

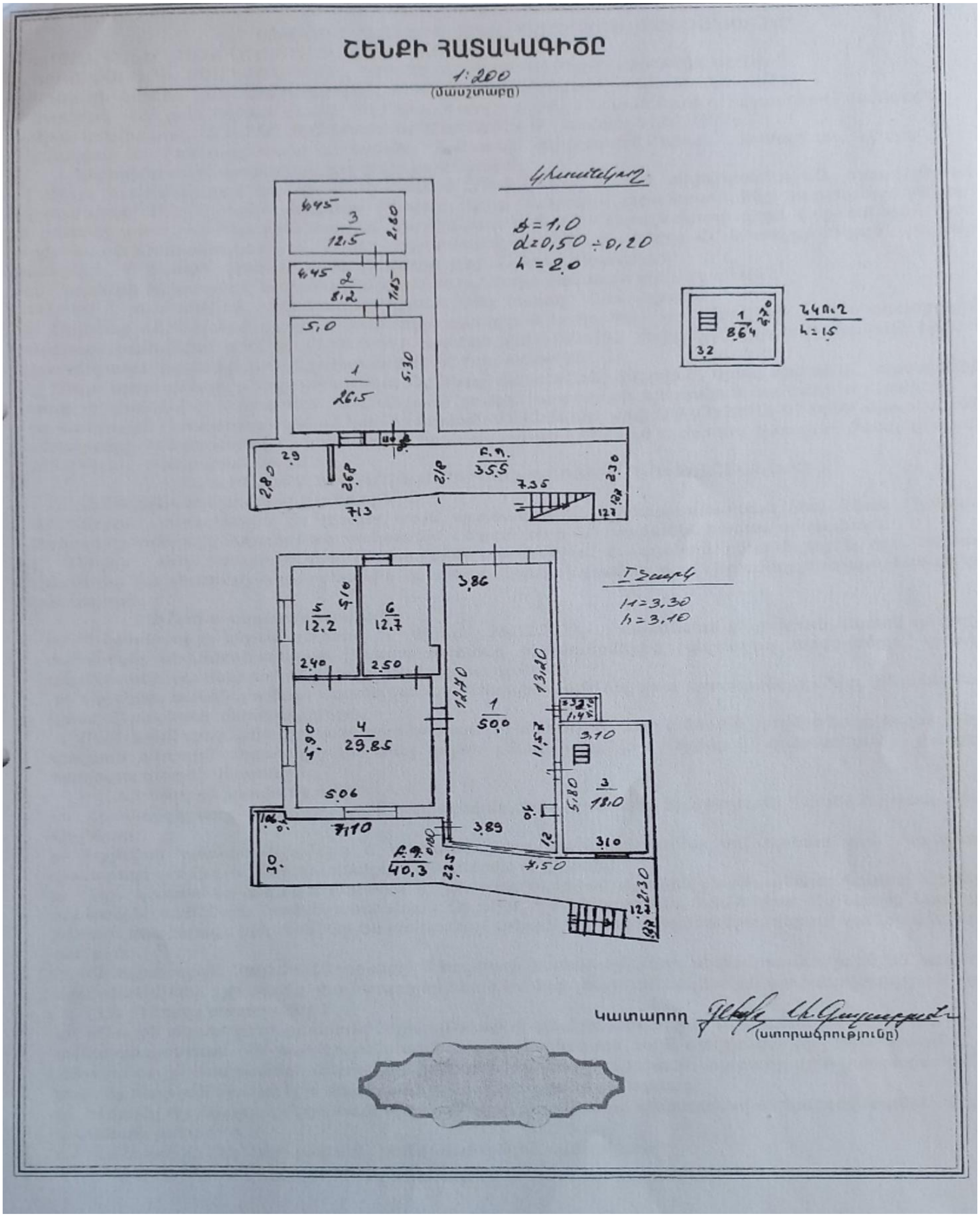
| Հ/հ | Կադաստրային ծածկագիրը | Տեսակը | Մակերեսի չափը | Գրանցված իրավունքի տեսակը |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 07-021-0069-0012-001-000 | Բնակելի տուն | 255.79 ք.մ. | ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ |
| 2 | 07-021-0069-0012-002 | ծածկ | 38 ք.մ. | ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ |

*Լրացուցիչ նշումներ և տեղեկություններ*

Գրանցումը իրականացնող պաշտոնատար անձի անունը, ազգանունը՝ Գեղամ Ավետիսյան

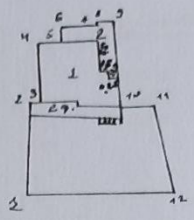
զբաղեցրած պաշտոնը՝ Կոտայք ՏՍ անշարժ գույքի ռեգիստր

ՀՀ ԿԱ անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի աշխատակազմի՝ վկայականը տրամադրող սպասարկման գրասենյակի
Կ.Տ.


ՇԵՆՔԻ ՀԱՏԱԿԱԳԻԾԸ
1:200
(մասշտաբը)
ԱԼ=1,0
h=2,0
h=1,5
I հարկ
H=3,30
h=3,10
Կատարող
(ստորագրությունը)

# ՀՈՂԱՄԱՍԻ ՀԱՏԱԿԱԳԻԾԸ

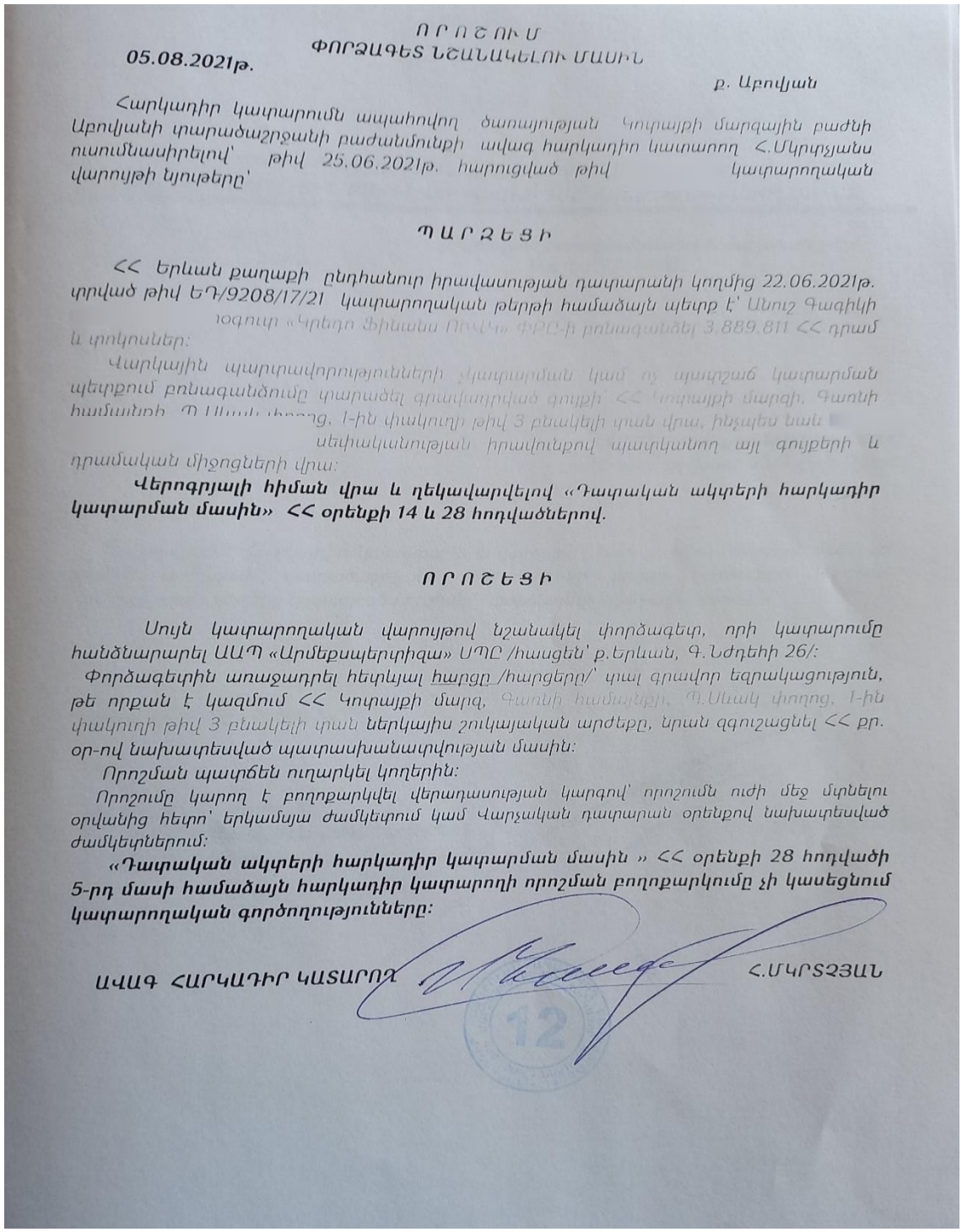
1:1000
(մասշտաբը)



| Հատվածի համարը | Հատվածի սահմանները |
|---|---|
| 1 | Փողոցի գիծ |
| 2 | Հարևանների |

| Կետերի համարները | Հեռավորությունը (մ.) | Սահմանագծի նկարագրությունը |
|---|---|---|
| 1 - 2 | 19.9 | Հողատարածքի սահման |
| 2 - 3 | 1.2 | -ա- |
| 3 - 4 | 11.0 | -ա- |
| 4 - 5 | 4.0 | -ա- |
| 5 - 6 | 2.9 | -ա- |
| 6 - 7 | 5.84 | Ամրակապերով |
| 7 - 8 | 0.4 | -ա- |
| 8 - 9 | 2.3 | -ա- |
| 9 - 10 | 13.5 | Հարևանների ձևավորվածով |
| 10 - 11 | 6.2 | -ա- |
| 11 - 12 | 19.1 | -ա- |
| 12 - 1 | 24.1 | Փայտաշարքով ցանկապատ |

Կատարող _____
(ստորագրությունը)



Ո Ր Ո Շ Ո Ւ Մ
ՓՈՐՁԱԳԵՏ ՆՇԱՆԱԿԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ

05.08.2021թ. ք. Աբովյան

Հարկադիր կատարումն ապահովող ծառայության Կոտայքի մարզային բաժնի Աբովյանի տարածաշրջանի բաժանմունքի ավագ հարկադիր կատարող Հ.Մկրտչյանս ուսումնասիրելով՝ թիվ 25.06.2021թ. հարուցված թիվ կատարողական վարույթի նյութերը՝

Պ Ա Ր Զ Ե Ց Ի

ՀՀ Երևան քաղաքի ընդհանուր իրավասության դատարանի կողմից 22.06.2021թ. տրված թիվ ԵԴ/9208/17/21 կատարողական թերթի համաձայն պետք է՝ Անուշ Գագիկի օգուտ «Կրեդո Ֆինանս ՈՒՎԿ» ՓՊԸ-ի բռնագանձել 3.889.811 ՀՀ դրամ և փոխոսներ:

Վարկային պարտավորությունների չկատարման կամ ոչ պատշաճ կատարման պետքում բռնագանձումը տարածել գրավադրված գույքի՝ ՀՀ Կոտայքի մարզի, Գառնի համայնքի, Պ.Սևակ փողոց, 1-ին փակուղի թիվ 3 բնակելի տան վրա, ինչպես նաև սեփականության իրավունքով պատկանող այլ գույքերի և դրամական միջոցների վրա:

**Վերոգրյալի հիման վրա և ղեկավարվելով «Դատական ակտերի հարկադիր կատարման մասին» ՀՀ օրենքի 14 և 28 հոդվածներով.**

Ո Ր Ո Շ Ե Ց Ի

Սույն կատարողական վարույթով նշանակել փորձագետ, որի կատարումը հանձնարարել ԱԱՊ «Արմեքսպերտիզա» ՍՊԸ /հասցեն՝ ք.Երևան, Գ.Նժդեհի 26/:

Փորձագետին առաջադրել հետևյալ հարցը /հարցերը/՝ պալ գրավոր եզրակացություն, թե որքան է կազմում ՀՀ Կոտայքի մարզ, Գառնի համայնքի, Պ.Սևակ փողոց, 1-ին փակուղի թիվ 3 բնակելի տան ներկայիս շուկայական արժեքը, նրան զգուշացնել ՀՀ քր. օր-ով նախատեսված պատասխանատվության մասին:

Որոշման պատճեն ուղարկել կողերին:

Որոշումը կարող է բողոքարկվել վերադասության կարգով՝ որոշումն ուժի մեջ մտնելու օրվանից հետո՝ երկամսյա ժամկետում կամ Վարչական դատարան օրենքով նախատեսված ժամկետներում:

**«Դատական ակտերի հարկադիր կատարման մասին » ՀՀ օրենքի 28 հոդվածի 5-րդ մասի համաձայն հարկադիր կատարողի որոշման բողոքարկումը չի կասեցնում կատարողական գործողությունները:**

ԱՎԱԳ ՀԱՐԿԱԴԻՐ ԿԱՏԱՐՈՂ Հ.ՄԿՐՏՉՅԱՆ

➢ *Սույն հաշվետվությունը կազմող գնահատողի որակավորման վկայականը*

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ
ԿԱԴԱՍՏՐԻ ԿՈՄԻՏԵ

ՎԿԱՅԱԿԱՆ N ԱԳԳ 319

ՍՈՒՑՆ ՎԿԱՅԱԿԱՆԸ ՏՐՎՈՒՄ Է

ԳՐԻԳՈՐ ԳԵՎՈՐԳԻ ՍԱՀԱԿՅԱՆԻՆ

առ այն, որ նա մասնակցել է
Կադաստրի կոմիտեի կողմից կազմակերպված
անշարժ գույքի գնահատման գործունեության
մասնագիտական որակավորման ստուգմանը:
Համաձայն Կադաստրի կոմիտեի դեկավարի «26»
հունվարի 2021թ. N 12-Ա հրամանի ստացել է

ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՈՂԻ ՈՐԱԿԱՎՈՐՈՒՄ

Կադաստրի
կոմիտեի նախագահ Ս. Թովմասյան

<<26>> հունվարի 2021 թ.