



**ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ
ՍՆԱՆԿՈՒԹՅԱՆ ԴԱՏԱՐԱՆ
Ո Ր Ո Շ ՈՒ Մ**

**«Ֆրուտ Վորլդ» ՍՊԸ-ի գույքի վաճառքի ծրագիրը հաստատելու և
վաճառքի թույլտվության վերաբերյալ միջնորդությունը
քննության առնելու մասին**

04.07.2022թ.

ք. Երևան

Հայաստանի Հանրապետության սնանկության դատարանի դատավոր Ա.Զիչոյանս, քննության առնելով թիվ ՍնԴ/2791/04/21 սնանկության գործով կառավարիչ Լուսինե Սարգսյանի ներկայացրած միջնորդությունը՝ պարտապանին պատկանող գույքի վաճառքի ծրագիրը հաստատելու և հրապարակային սակարկություններով գույքի վաճառքը թույլատրելու վերաբերյալ,

Պ Ա Ր Զ Ե Ց Ի

«Ամերիաբանկ» ՓԲԸ-ը դիմում է ներկայացրել սնանկության դատարան՝ «ՖՐՈՒՏ ՎՈՐԼԴ» ՍՊԸ-ին սնանկ ճանաչելու պահանջով, որը 15.11.2021թ. մակագրվել է դատավոր Ա.Զիչոյանիս և դատավորի աշխատակազմին է տրամադրվել 16.11.2021 թվականին:

Դատարանի 16.11.2021թ. որոշմամբ դիմումն ընդունվել է վարույթ:

Դատարանի 18.11.2021թ. որոշմամբ սնանկության գործով ժամանակավոր կառավարիչ է նշանակվել Լուսինե Սարգսյանը:

Դատարանի 03.01.2021թ. վճռով «Ֆրուտ Վորլդ» ՍՊԸ-ը ճանաչվել է սնանկ:

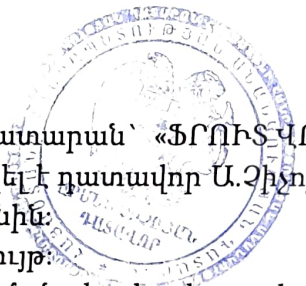
Դատարանի 11.01.2022թ. որոշմամբ սնանկության գործով կառավարիչ է նշանակվել Լուսինե Սարգսյանը:

Դատարանի 29.03.2022թ. որոշմամբ հաստատվել է պարտապանի սնանկության գործով պարտատերերի պահանջների վերջնական ցուցակը:

Դատարանի 25.05.2022թ. որոշմամբ պարտապանի նկատմամբ սկսվել է լուծարման վարույթ:

06.06.2022թ. սնանկության գործով կառավարիչ Լուսինե Սարգսյանը միջնորդություն է ներկայացրել դատարան խնդրելով հաստատել պարտապանի գույքի վաճառքի ծրագիրը, քանի որ 31.05.2022թ. նշանակված պարտատերերի ժողովում չի հաստատվել գույքի վաճառքի ծրագիրը:

Սնանկության գործով կառավարչի կողմից ներկայացվել է հետևյալ գույքը.



Լրտ 1. Կոտայքի մարզ, ք. Օտարկաձոր, Կեչառեցու փողոց 12/4 հասցեում գտնվող

բնակավայրերի նշանակության հողամասը:

23.06.2022թ. միջնորդել է թույլատրել հրապարակային սակարկություններով իրացնել Կոտայքի մարզ, ք. Օտարկաձոր, Կեչառեցու փողոց 12/4 հասցեում գտնվող բնակավայրերի նշանակության հողամասը 7 620 000 ՀՀ դրամ շուկայական արժեքով:

Միջնորդությանը կից ներկայացվել է «Կոլ Սթրիթ Ռիսկթի» ՍՊԸ-ի կողմից արված գնահատման հաշվետվությունները, Մասնկության մասին ՀՀ օրենքի 34-րդ և 76-րդ հոդվածներով սահմանված ծանուցման վերաբերյալ հավաստումը:

Ուսումնասիրելով «Ֆորուս Վորլդ» ՍՊԸ-ի սեանկության գործով կառավարչի միջնորդությունը և կից փաստաթղթերը, դատարանը արձանագրում է հետևյալը.

«Մասնկության մասին» ՀՀ օրենքի 75-րդ հոդվածի 1-ին և 1.1-րդ մասի համաձայն՝ Պարտապանի գույքի վաճառքն իրականացնում է կառավարիչը՝ իր կողմից գույքացրման արդյունքներով ներկայացված և պարտատերերի խորհրդի, իսկ խորհուրդ ձևավորված չլինելու դեպքում պարտատերերի ժողովի կողմից հաստատված գույքի վաճառքի ծրագրի համաձայն և դատարանի թույլտվությամբ՝ հրապարակային սակարկություններով կամ ուղղակի գործադրով:

Գույքի վաճառքի ծրագիրը պետք է ներառի պարտապանի ամբողջ գույքի, ներառյալ՝ պահանջի իրավունքների վերաբերյալ մակրաման տեղեկություններ (անվանումները, նկարագրությունը, քանակը, հաշվեկշռային արժեքը), վաճառքի նախատեսվող ձևը, նախնական գնահատված արժեքները ըստ գույքի տեսակի: Գույքի վաճառքի ծրագիրը պարտատերերի խորհրդի կամ ժողովի կողմից չհաստատվելու դեպքում կառավարիչն իրավունք ունի դիմելու դատարան և պահանջելու հաստատել գույքի վաճառքի ծրագիրը՝ կցելով պարտատերերի ժողովի կամ խորհրդի որոշումները կամ ժողովի կամ խորհրդի նիստի անցկացման անհնարինություն (չկայացման) հիմքերը: Ծրագրի փոփոխությունները կատարվում են ծրագրի ընդունման համար սահմանված կարգով:

Տվյալ դեպքում սեանկության գործով կառավարչի կողմից դատարան է ներկայացվել «Ֆորուս Վորլդ» ՍՊԸ-ի պարտատերերի ժողովի արձանագրությունը:

Պարտատերերի ժողովը հրավիրվել էր պարտապանի սեանկության գործով վաճառքի ծրագիրը հաստատելու նպատակով:

Պարտատերերի ժողովի վերաբերյալ ծանուցվել է գրանցված պարտատերեր «Ամերիքանի» ՓԲԸ-ն, ՀՀ ՊԵԿ-ը, պարտապանը և երաշխավորի սեանկության գործով կառավարիչ Տիգրան Մահապյանը:

Համաձայն սեանկության գործով կառավարչի ներկայացրած հաշվետվության պարտատերերի ժողովը չի հաստատել գույքի վաճառքի ծրագիրը, քանի որ ժողովին պատշաճ ծանուցված պարտատերերը չեն ներկայացել:

«Մասնկության մասին» ՀՀ օրենքի 33-րդ հոդվածի 6-րդ մասի համաձայն՝ պարտատերերի ժողովներ(իետացա) իրավասու են, եթե դրանց մասնակցում են քվեարկության իրավունք տվող ձայների պարզ մեծամասնություն ունեցող պարտատերերը (պարտատերերը):

ՀՀ վճարելի դատարանը թիվ ԵՇԴ/011/1/04/16 սեանկության գործով 02.08.2019թ. որոշմամբ արձանագրել է, որ «օրենսդիրը սահմանել է որոշակի բացառություններ, որոնց դեպքում գույքի վաճառքի ծրագիրը դատարանը կարող է հաստատել՝ անկախ պարտատերերի խորհրդի կամ ժողովի որոշումից: Այդ բացառություններն են՝

1. գույքի վաճառքի ծրագիրը պարտատերերի խորհրդի կամ ժողովի կողմից հաստատված չլինելը, կամ

2-ծրագրի հաստատման համար խորհրդի կամ ժողովի նիստերի անցկացման գնահատականությունը:

Շեղ որում, վերոգրյալ դեպքերի թվին է դասվում նաև պարտատերերի խորհրդի կամ նկատի կողմից ծրագրի հաստատման համար որոշում կայացնելու անհատրիտությունը՝ առանց որոակց ընթացքում որևէ որոշում կայացնելու: Նման դեպքերը նույնպես են նիստերի անցկացման անհատրիտության հետ՝ նկատի ունենալով, որ նիստի նպատակը որոշման կայացումն է, և եթե անհետք է որոշում կայացնել, ուստի նիստն էլ դառնում է խնայողագործի: Դորոշման կայացման անհատրիտության դրսևորման կոնկրետ չափորոշիչներ չի նախատեսել, ինչը թույլ է տալիս եզրակացնել, որ անհատրիտության համատեքստում կարող է ներառվել, ցանկացած օրէկտիվ կամ տարբերակի պատճառ, ինչը հնարավորություն չի տալիս խորհրդի կամ ժողովի կողմից հաստատելու կտաակարքի ներկայացումը վաճառքի ծրագրերը (պարտատերերի միջև տարաճալայություններ, պարտատերերի անհամաճալայություն կտաակարքի ծրագրին, որոշման կայացման քիորումը անքալարտություն, նիստերի բազմակի հետաճալումներ և այլն):

Հաշվի առնելով այն հանճամաքը, որ ցուքի վաճառքի ծրագրեր ներառում է պարտապանի ցուքի վերաբերյալ մանրամասն տեղեկություններ (անվանումները, նկարագրությունը, քանակը), վաճառքի նախատեսվող ձևը, նախնական գնահատական նաև այն հանճամաքը, որ ցուքի վաճառքի ծրագրերը պարտատերերի ժողովի կողմից չի հաստատվել ժողովի նիստի անցկայացման անհատրիտության պտաճառող (որոշման կայացման է «Մանկություն մալին» ՀՀ օրենքի 75-րդ հոդվածների պահանջներինց և ներալա է բալարուման:

«Մանկություն մալին» ՀՀ օրենքի 76-րդ հոդվածի 1-ին մասի համաճայն՝ պարտապանի ցուքը նրապարակային սակարկություններով վաճառելու իր միջոտորությունը կտաակարքիլը ներկայացնում է դատարան՝ այդ մասին երեք օր առաջ տեղեկացնելով պարտատերերին առյն օրենքի 34-րդ հոդվածի առաջին մասով սահմանված կարգով: Միջոտորության մեջ նշվում են ցուքի գտնվելու վայրը, ցուքի նկարագրությունը, աճարդի առաջարկվող մեկնարկային գինը, աճարդի անցկացման օրը:

Միջոտորությունը կից ներկայացվում է ցուքի գնահատման ակտը (ակտին գնահատողի կողմից գնահատված լինելու դեպքում՝ եզրակացությունը):

Նույն հոդվածի 2-րդ մասի համաճայն՝ Պարտատերերն իրավունք ունեն նրապարակային սակարկություններով պարտապանի ցուքի վաճառքը թուլատրելու մասին կտաակարքի միջոտորության դեմ յոթնօրյա ժամկետում ցրակոր առարկություն ներկայացնելու դատարան և առաջարկելու աճարդի ակելի բարձր մեկնարկային գին՝ ցուքի վաճառքի իր կողմից առաջարկվող մեկնարկային գին 5 տոկոսի, բայց ոչ ակելի, քան հինգ միլիոն դրամի շախոի դեպոզիտ վճարելով սնանկության հատակ հաշվին: Առարկությունը կցկում է դեպոզիտի վճարումը հալմատող փաստաթուղթը: Եթե առարկություն են ներկայացնել մեկից ակելի պարտատերեր, ալա կրապարակային սակարկություններով ցուքի իրացումը թուլատրվում է առաջարկվող ամենաբարձր մեկնարկային գտի:

Կտաակարքի միջոտորության դեմ առարկություն ներկայացնելու ժամկետի ակտորաց հետո՝ եռօրյա ժամկետում դատարանը կայացնում է ցուքի վաճառքը թուլատրելու մալին



գործում՝ բավարարելով կառավարչի միջնորդությունը, եթե որևէ պարտատեր սահմանված ժամկետում և կարգով առարկություն չի ներկայացրել դատարան:

Տկյալ դեպքում՝ «Ճրուտ Վորլը» ՍՊԸ-ի սնանկության գործով կառավարիչ Լուսինե Մարգարյանը պարտապանի գույքն աճուրդային վաճառքի ներկայացնելու վերաբերյալ իր մտադրության մասին պատշաճ ծանուցել է գրանցված պարտատերերին, այդ թվում պարտապանին, սակայն վերջիններս կողմից օրենքով մատանանշված ժամկետում միջնորդության դեմ առարկություն չի ներկայացվել:

Ելնելով վերոգրյալից և ղեկավարելով «Սնանկության մասին» ՀՀ օրենքի 75-76-րդ, ՀՀ քաղաքացիական դատավարության օրենսգրքի 199-րդ, 200-րդ հոդվածներով՝

Ո Ր Ո Շ Ե Ց Ի

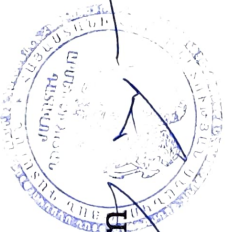
Միջնորդությունը բավարարել:

Հաստատել սնանկության գործով կառավարիչ Լուսինե Մարգարյանի կողմից ներկայացված «Ճրուտ Վորլը» ՍՊԸ-ի գույքի վաճառքի ծրագիրը և թույլատրել սնանկության գործով կառավարիչ Լուսինե Մարգարյանին հրապարակային սակարկությունների միջոցով վաճառելու «Ճրուտ Վորլը» ՍՊԸ-ին սեփականության իրավունքով պատկանող հետևյալ գույքը.

Լոտ 1. Կոտայքի մարզ, ք. Շաղիաձոր, Կեչարեցու փողոց 12/4 հասցեում գտնվող բնակավայրերի նշանակության հողամասը, 7 620 000 ՀՀ դրամ սեփնարկային գնով:

Որոշումն օրինական ուժի մեջ է մտնում դատական իշխանության պաշտոնական կայքում հրապարակվելու պահից և կարող է բողոքարկվել վերաքննության կարգով՝ դրա կայացվելուց հետո՝ 15-օրյա ժամկետում:

ԴԱՏԱՎՈՐ



ԱՇԽԱՏՆԱԾ

ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆ № Ս-Կ-Ա-14-393
Գույքի շուկայական գնահատուման

1. Ընդհանուր տվյալներ

1.1	Գնահատվող գույքի անվանում	բնակավայրերի հողամաս /բնակելի կառուցվածքում/
1.2	Գույքի սեփականատեր	«Ֆրուտ Վորդ» ՍՊԸ
1.3	Գնահատվող գույքի հասցե	մարզ Կոտայք, Շարկվաճուր բ. Կելառեցու փողոց թիվ 12/4 հողամաս
1.4	Սեփականատիրոջ իրավունքները	սեփականություն, հիմք՝ անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վկայական թիվ 26122017-07-0012
1.5	Գնահատման հիմքը	«Ֆրուտ Վորդ» ՍՊԸ-ի սնանկության գործերով կառավարիչ՝ Լուսինե Սարգսյանի և «ԿՈՒԼ ՍԹԵԴԹ ՌԻԵԼԹ» ՍՊ ընկերության միջև կնքված պայմանագրի սեփականություն
1.6	Գնահատվող իրավունքի տեսակը	31.03.2022 թ.
1.7	Տեղագրման ամսաթիվ	31.03.2022 թ.
1.8	Գնահատման ամսաթիվ	«Ֆրուտ Վորդ» ՍՊԸ-ի սնանկության գործերով կառավարիչ՝ Լուսինե Սարգսյան
1.9	Գնահատման պատվիրատու	

Գնահատումը կատարվել է գնահատման գործունեության իրականացնող տարբերակների համար պարտադիր համարվող «Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքի շրջանակներում և Հայաստանի Հանրապետությունում անշարժ գույքի գնահատման ստանդարտի պահանջների համաձայն:

Գնահատման եղանակ, մարզ Կոտայք, Շարկվաճուր բ. Կելառեցու փողոց թիվ 12/4 հասցեում գտնվող, «Ֆրուտ Վորդ» ՍՊԸ-ի սեփականություն հանդիսացող բնակավայրերի նշանակության հողամասի շուկայական արժեքը, 31.03.2022 թ.ի դրությամբ կազմում է՝ 7620000 (տըս միլիոն վեց հարյուր ըսան հազար) ՀՀ դրամ:

ԳՆԱՀԱՏՈՂ ՊՆՔ Ս. Թուխայան
/վկայական ԱԳԳ 253/

«ԿՈՒԼ ՍԹԵԴԹ ՌԻԵԼԹ» ՍՊԸ

տնօրեն՝ Ս. Կակույան



REALTY

Ըստ պարունակի U-4-393

ք. Երևան, 12.04.2022 թ.

Գնահատման ատարկան

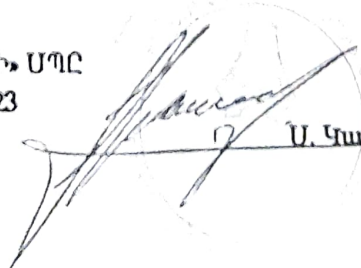
Մարգ Կոտայք, Ծաղկաձոր ք. Կեչառեցու փողոց թիվ
12/4 հասցեում գտնվող, (բնակավայրերի եպատակային
նշանակությամբ, բնակելի կառուցապատման
գործառնական նշանակությամբ հողամաս)

Պատվիրատու

«Ֆրուտ Վորլդ» ՍՊԸ-ի սեանկության գործերով
կառավարիչ՝ Լուսինե Սարգսյան

Հասցե՝ Երևան, Կենտրոն, Արգիշտիի փ., 11/3 շ., 30 բն.

Հաստատում եմ՝
«ՎՈՐԼԸ ՍԹԵԻԹ ՌԻԵԼԹԻ» ՍՊԸ
ՀՀ, Երևան, Թումանյան 23
տնօրեն՝


Ա. Կալոսյան

«ՎՈՒՆ ԱԹՐԻԹ ՌԻԵՆՏԻ»
Սահմանափակ պատասխանատվությամբ ընկերություն
«WALL STREET REALTY»
Limited Liability Company



WALL STREET
REALTY

ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ
ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆ

ԵՐԵՎԱՆ 2022



WOLF STREET
REALTY

Շտապայմանագրի U-4-393

ք. Երևան, 12.04.2022 թ.

Գնահատման ատարկան

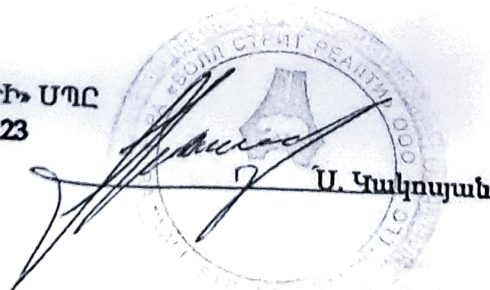
Մարզ Կոտայք, Շաղկաձոր ք. Կեչառեցու փողոց թիվ
12/4 հասցեում գտնվող, (բնակավայրերի նպատակային
նշանակությամբ, բնակելի կառուցապատման
գործառնական նշանակությամբ հողամաս)

Պատվիրատու

«Ֆրուտ Վորլդ» ՍՊԸ-ի սնանկության գործերով
կառավարիչ՝ Լուսինե Սարգսյան

Հասցե՝ Երևան, Կենտրոն, Արգիշտիի փ., 11/3 շ., 30 բն.

Հաստատում եմ՝
«ՎՈՒԼ ՍՏՐԵԹ ՌԻԵԼԹ» ՍՊԸ
ՀՀ, Երևան, Թումանյան 23
տնօրեն՝


Ա. Կալոյան

Բովանդակություն

1. Հնդեհանույր տվյալներ.....	3
2. Գեանհատման նպատակը և գործառույթը.....	4
3. Գեանհատման աշխատանքների ընթացակարգը.....	4
4. Գեանհատվող գույքի տեղադնման արդյունքները.....	4
5. Գույքի գեանհատման համար օգտագործված փաստաթղթերի ցանկ և տեղեկատվական բազա.....	8
6. Գեանհատվող գույքի լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման տարրերակ.....	8
7. Գեանհատման մեթոդների ընտրություն.....	9
8. Համեմատական մեթոդ.....	11
9. Եզրակացություն.....	15
10. Հատուկ պայմաններ.....	15

ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆ № Ս-Կ-Ս-Կ-393

Գույքի շուկայական գնահատման

1. Ընդհանուր տվյալներ

1.1	Գնահատվող գույքի անվանում	բնակավայրերի հողամաս /բնակելի կառուցապատման/
1.2	Գույքի սեփականատեր	«Ֆրուտ Վորլդ» ՍՊԸ
1.3	Գնահատվող գույքի հասցե	մարզ Կոտայք, Ծաղկաձոր բ. Կեչառեցու փողոց թիվ 12/4 հողամաս
1.4	Սեփականատիրոջ իրավունքները	սեփականություն, հիմք՝ անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վկայական թիվ 26122017-07-0012
1.5	Գնահատման հիմքը	«Ֆրուտ Վորլդ» ՍՊԸ-ի սնանկության գործերով կառավարիչ՝ Լուսինե Սարգսյանի և «ՎՈՂԼ ՍԹՐԻԹ ՌԻԵԼԹԻ» ՍՊ ընկերության միջև կնքված պայմանագիր
1.6	Գնահատվող իրավունքի տեսակը	սեփականություն
1.7	Տեղագրման ամսաթիվ	31.03.2022 թ.
1.8	Գնահատման ամսաթիվ	31.03.2022 թ.
1.9	Գնահատման պատվիրատու	«Ֆրուտ Վորլդ» ՍՊԸ-ի սնանկության գործերով կառավարիչ՝ Լուսինե Սարգսյան

Գնահատումը կատարվել է գնահատման գործունեություն իրականացնող սուբյեկտների համար պարտադիր համարվող «Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքի շրջանակներում և Հայաստանի Հանրապետությունում անշարժ գույքի գնահատման ստանդարտի պահանջների համաձայն:

Գնահատման ենթակա, մարզ Կոտայք, Ծաղկաձոր բ. Կեչառեցու փողոց թիվ 12/4 հասցեում գտնվող, «Ֆրուտ Վորլդ» ՍՊԸ-ի սեփականություն հանդիսացող բնակավայրերի նշանակության հողամասի շուկայական արժեքը, 31.03.2022 թ.ի դրությամբ կազմում է՝ 7620000 (յոթ միլիոն վեց հարյուր քսան հազար) ՀՀ դրամ:

ԳՆԱՀԱՏՈՂ
/վկայական ԱԳԳ 253/

[Signature]

Ս. Թովադյան

«ՎՈՂԼ ՍԹՐԻԹ ՌԻԵԼԹԻ» ՍՊԸ

տնօրեն՝

[Signature]

Ս. Կակոսյան

2. Գնահատման նպատակը և գործառույթը

Գնահատման նպատակ է հանդիսանում գույքի շուկայական արժեքի որոշումը:

Գնահատման գործառույթ է հանդիսանում անշարժ գույքն օտարելու համար:

Անշարժ գույքի շուկայական արժեքը հաշվարկային մեծություն է և որոշվում է կոնկրետ ամսաթվի դրությամբ: Կապված շուկայի և շուկայական իրավիճակի փոփոխությունների հետ, շուկայական արժեքը կարող է այլ ժամանակի համար սխալ լինել կամ չհամապատասխանել իրականությանը:

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, որն անշարժ գույքի գնահատման օբյեկտների համար կարող է որոշվել գնահատողի կողմից՝ անշարժ գույքի գնահատմամբ:

3. Գնահատման աշխատանքների ընթացակարգը

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 տեղագնում և լուսանկարում,

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,

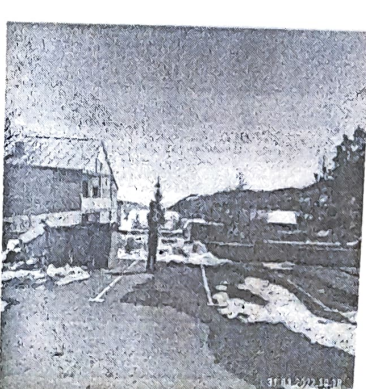
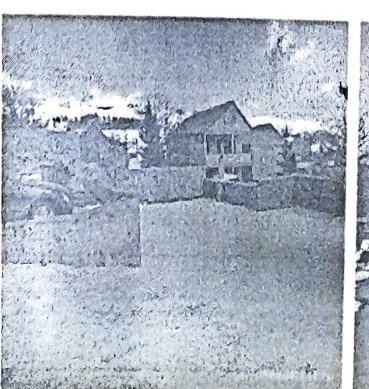
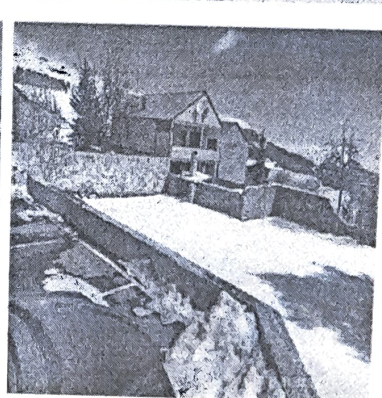
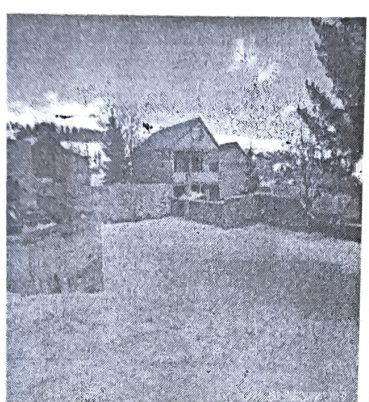
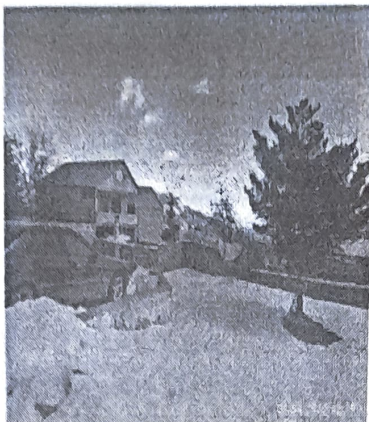
զ) հաշվետվության կազմում և տրամադրում:

4. Գնահատվող գույքի տեղագնման արդյունքները և բնութագիրը

Գնահատվող հողամասը գտնվում է մարզ Կոտայք, Ծաղկաձոր ք. Կեչառեցու փողոց թիվ 12/4 հասցեում և հանդիսանում է «Ֆրուտ Վորլդ» ՍՊԸ-ի սեփականություն: Հողամասի նպատակային նշանակությունը՝ բնակավայրերի, գործառնական նշանակությունը՝ բնակելի կառուցապատման: Գնահատվող հողամասը կրում է 07-005-0006-0079 կադաստրային ծածկագիրը:

Կադաստրային ծածկագիր՝ թվերի համակցություն, որը տրվում է անշարժ գույքի միավորին կամ դրա առանձին մասերին կամ անշարժ գույքի օբյեկտին և պահպանվում է այնքան ժամանակ, քանի դեռ այդ միավորը կամ օբյեկտը գոյություն ունի որպես մեկ միասնական տարածական կամ նպատակային նշանակությամբ անբաժանելի ամբողջություն կամ չի փոփոխվել տվյալ միավորի կադաստրային տարածքը կամ ենթատարածքը:

Ստորև ներկայացվում է հողամասի համառոտ բնութագիրը և որոշ լուսանկարներ՝



Նպատակային նշանակությունը	բնակավայրերի
Գործառնական նշանակությունը	բնակելի կառուցապատման
Հողամասի մակերեսը	98
Իրավունքի տեսակը	սեփականություն
Տեղադրությունը	լավ
Դիրքը	լավ
Տարածաշրջանի զգալիությունը	լավ
Տրանսպորտային մատչելիությունը	առֆալտապատ/միջին
Մեքենաների կայանման հարմարավետությունը	լավ
Հեռավորությունը հասարակական սպասարկման օբեկտներից	լավ
Շրջակա միջավայրը	բնակելի գոտի
Այլ տեղեկատվություն	չունի
Սահմանափակումները	ըստ ՀՀ օրենսդրության՝ այլ սահմանափակումներ չունի
Ճակատային եզրագիծը	երկրորդական փողոցի հետ
Թեքությունը	հարթ հողամաս, որոշակի թեքությամբ
Ենթակառուցվածքների առկայությունը	ունի հնարավորություն
Այլ տեղեկատվություն	չունի

5. Գույքի գնահատման համար օգտագործված փաստաթղթերի ցանկ և տեղեկատվական բազա

- անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վկայական
- Անշարժ գույքի վաճառքով զբաղվող միջնորդ գործակալություններ
- Ինտերնետային կայքեր
- Գնահատման բնագավառում անհրաժեշտ աշխատանքային փորձ ունեցող մասնագետներ
- Սեփական տեղեկատվական բազա
- ՀՀ անշարժ գույքի կադաստրի կոմիտեի պաշտոնական կայք www.cadastre.am
- «Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին» ՀՀ օրենք
- ՀՀ-ում անշարժ գույքի գնահատման ստանդարտ
- Тарасевич “Оценка недвижимости” 1997г.

6. Գնահատվող գույքի լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման տարբերակ

Լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման սկզբունքը հանդիսանում է անշարժ գույքի շուկայական արժեքի գնահատման հիմնարար սկզբունք, որը բացահայտում է անշարժ գույքի ֆիզիկապես հնարավոր, իրավաբանորեն թույլատրելի և ֆինանսապես իրագործելի տարբերակը: 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: «Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին» ՀՀ Օրենքի (ՀՕ-189-Ն, ընդունված 04.10.2015թ.) 11-րդ հոդվածի 9-րդ կետի համաձայն անշարժ գույքի գնահատման հաշվետվության պահանջ է հանդիսանում անշարժ գույքի լավագույն և

առավել արդյունավետ օգտագործման վերլուծությունը, եթե պատվիրատուն նման վերլուծության ցանկություն հայտնել է:
Գնահատման պատվերի համաձայն պատվիրատուն նման վերլուծության ցանկություն չի հայտնել: Ուստի անշարժ գույքը գնահատվել է ԱԳ իրավունքների պետական գրանցման վկայականում նշված նպատակային և գործառնական նշանակությամբ:

7. Գնահատման մեթոդների ընտրություն

Անշարժ գույքի շուկայական արժեքի որոշման նպատակով հիմնականում կիրառվում են համեմատական, եկամտային և ծախսային դասական գնահատման մեթոդները: Շուկայական արժեքի գնահատման ընթացքում կարող են կիրառվել նաև տարբեր մեթոդներում օգտագործվող առանձին եղանակներ և մոտեցումներ, ինչպես նաև վերջիններիս համադրությունը:

7.1 Համեմատական մեթոդ

Հոդամասերի գնահատման համեմատական մեթոդը ներառում է երկու ենթամեթոդ՝

□ համեմատական - վերլուծական մեթոդ,

□ տեղափոխման մեթոդ,

Համեմատական - վերլուծական մեթոդը հիմնվում է նմանատիպ հողամասների փաստացի վաճառքների տվյալների (կամ վաճառահանված տվյալների) համակարգման և համադրման վրա՝ հաշվի առնելով նրանց որակական հատկանիշների տարբերությունները: Վերլուծության իրականացման համար որպես համադրելի անալոգներ կարող են ընտրվել ինչպես բաց և մրցակցային շուկայում վաճառված, այնպես էլ ազատ շուկայում հրապարակայնորեն վաճառահանված հողամասերը: Համեմատական մեթոդի կիրառմամբ հողամասի շուկայական արժեքի գնահատումը իրականացվում է հետևյալ փուլերով.

ա) համանման և համադրելի օբյեկտների շուկայական տեղեկատվության վերլուծություն,

բ) համանման և համադրելի հողամասի համար շուկայական տվյալների հավաքա՝րում, մշակում և արժանահավատ տեղեկատվության ընտրություն,

- զ) համեմատության համապատասխան միավորի որոշում,
 - դ) համեմատության անհրաժեշտ տարրերի առանձնացում,
 - ե) համեմատության միավորների արժեքի ճշգրտում՝ ըստ համեմատության տարրերի,
 - զ) համեմատվող հողամասի միավորների ճշրտված արժեքների համադրում և համապատասխանեցում մեկ ցուցանիշի կամ միջակայքի:
- Համեմատական մեթոդի կիրառման համար անհրաժեշտ է առնվազն երեք համադրելի հողամասի վերաբերյալ արժանահավատ տեղեկատվության առկայություն:
- Գնահատողին մատչելի է գնահատման համեմատական մեթոդի կիրառման համար անհրաժեշտ և բավարար տեղեկատվություն, հետևաբար համեմատական մեթոդը կիրառվել է:

7.2 Եկամտային մեթոդ

Եկամտային մեթոդով անշարժ գույքի շուկայական արժեքը որոշվում է՝ հիմնվելով այդ անշարժ գույքի եկամուտ բերելու կարողության վրա:

Անշարժ գույքի շուկայական արժեքի գնահատումը եկամտային մեթոդով ենթադրում է, որ պոտենցիալ գնորդները եկամտաբեր անշարժ գույքը դիտարկում են ներդրումային գրավչության տեսակետից, այսինքն՝ ներդրումները կատարվում են ապագայում համապատասխան եկամուտներ ստանալու նպատակով:

Նմանատիպ հողամասերի վարձակալության վերաբերյալ տեղեկատվության բացակայության պատճառով նշված մեթոդի կիրառումը համարում ենք ոչ նպատակահարմար:

7.3. Ծախսային մեթոդ

Ծախսային մեթոդի էությունը հիմնվում է այն փաստի վրա, որ խելամիտ ներդնողը չի վճարի տվյալ հողամասի համար ավելի մեծ գումար, քան կարժենա համապատասխան հողամասի ձեռք բերումը և նպատակային նշանակությամբ ու օգտակարությամբ համադրելի շենքի կառուցումը՝ շինարարության մեջ ընդունված ժամանակահատվածում (շենքերի մասը վերաբերում է կառուցապատման հողամասերին): Հողամասի գնահատման ծախսային մեթոդը ներառում է ենթամեթոդները.

□ հանման մեթոդ,

Չ հողամասի իրացման համար կատարվող ծախսերի հաշվարկման մեթոդ,

Չ թաղաքային հողամասերի գնահատում՝ ըստ ինֆրակառուցվածքի վրա ծախսերի, կախված ներդրումային պայմանագրերի պայմաններից:

Ձիթալ գնաքում, գնահատողին մատչելի չէ գնահատման ծախսային մեթոդի կիրառման համար անհրաժեշտ և բավարար տեղեկատվություն, հետևաբար ծախսային մեթոդը չի կիրառվել:

8. Համեմատական մեթոդ

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 անհրաժեշտ տարրերի առանձնացում,

ե) համեմատության միավորների արժեքի Հշգրտում՝ ըստ համեմատության տարրերի,

զ) համեմատվող անշարժ գույքի միավորների Հշրտված արժեքների համադրում և համապատասխանեցում մեկ ցուցանիշի կամ միջակայքի (դիապազոն):

Գնահատվող 98 քմ մակերեսով, բնակավայրերի նշանակության բնակելի կառուցապատմանի շուկայական արժեքի որոշման նպատակով մեր կողմից իրականացվել է հարակից տարածքներում նմանատիպ հողատարածքների վաճառքի շուկայի ռաուժմասիություններ: Համեմատության միավոր է ընտրվել հողամասի մակերեսի միավորի գինը: Գնահատողը օգտագործել է վաճառահանված բնակելի կառուցապատման հողամասերի վերաբերյալ տվյալներ: Կիրառվել են հետևյալ Հշգրտման գործակիցները.

- ըստ վաճառքի պայմանների և շուկայի վիճակի, վաճառքի ամսաթվի, (հաշվի են առնվել հնարավոր սակարկումները),

- ըստ տեղադրության և դիրքի, ըստ տրանսպորտային մատչելիության, տրանսպորտային հանգույցների առկայության

- ըստ ինժեներական ցանցերի և կոմունալ սպասարկման (էլեկտրամատակարարում, գազամատակարարում, ջրամատակարարում, ջեռուցում և այլն)

- ըստ մակերեսների մեծության, հողամասի չափերի, երկարաչափական կառուցվածքի, ճակատային մասի,

- ըստ նպատակային և գործառնական նշանակության

- ըստ թեքության,

- ըստ բարեկարգվածության, ենթակառուցվածքների առկայության և հնարավորության,

- ըստ բարելավումների, օժանդակ շինությունների առկայություն

- ըստ գույքային իրավունքների (այդ թվում՝ կառուցապատման) ու սահմանափակումների (այդ թվում՝ իրավունքների և օգտագործման նկատմամբ),

- ըստ գնագոյացման վրա ազդող այլ գործոնների:

Համեմատվող հողամասերի վաճառքների (կամ առաջարկների) գների ճշգրտումն իրականացվել է հետևյալ կարգով.

I) Առաջին հերթին կիրառվել են գործակիցներ ըստ վաճառքի պայմանների և շուկայի վիճակի: Սրանցից յուրաքանչյուր հաջորդը կիրառվել է նախորդ արդյունքի նկատմամբ:

II) Երկրորդ հերթին իրականացվել են անմիջականորեն անշարժ գույքին վերաբերող ճշրտումները: Սրանք կատարվել են ցանկացած կար·ով, այսինքն կամայական հերթականությամբ:

Գնագոյացման այն գործոնները, որոնք նախատեսված են ՀՍ 252-2012 ստանդարտով, սակայն որոնցով գների ճշրտումներ չեն կատարվել ստորև բերված աղյուսակում, ուրեմն դրանք

ա) կամ կիրառված գործոններից էականորեն չեն տարբերվում,

բ) կամ էլ գնահատողի կողմից չեն կիրառվել գնի վրա չնչին ազդեցության պատճառով.

Ստորև, աղյուսակ 1-ում ներկայացված է համեմատության միավորների արժեքի ճշգրտման հաշվարկը.

	Գնահատվող հոդամաս	Համեմատական 1	Համեմատական 2	Համեմատական 3
Համեմատության տարրերը	մարզ Կոտայք, Մաղկաձոր ք. Կելասեկու փողոց թիվ 12/4	Կոտայքի մարզ ք. Մաղկաձոր	Կոտայքի մարզ ք. Մաղկաձոր	Կոտայքի մարզ ք. Մաղկաձոր
Տեղեկատվության աղբյուրը	գնահատում	https://www.list.am/item/17616645	https://www.list.am/item/17439095	https://www.list.am/item/13274737
Վաճառքի / առաքարկի գինը դրամ/	-	63168300	60738750	48105090
Վաճառքի / առաքարկի գինը դրամ/թմ	-	63168	60739	48105
Սեփարելիություն	գնահատում	սակարկելի է	սակարկելի է	սակարկելի է
Ուղղման մեծությունը		-5%	-5%	-5%
Ուղղված արժեքը դրամ/թմ		60010	57702	45700
Վաճառքի / առաքարկի ամիսը	31.03.2022 թ.	03.2022 թ.	03.2022 թ.	03.2022 թ.
Ուղղման մեծությունը		0%	0%	0%
Ուղղված արժեքը դրամ/թմ		60010	57702	45700
Գաղափարի իրավունքները	սեփականություն	սեփականություն	սեփականություն	սեփականություն
Ուղղման մեծությունը		0%	0%	0%
Ուղղված արժեքը դրամ/թմ		60010	57702	45700
Նպատակային նշանակությունը	բնակավայրերի	բնակավայրերի	բնակավայրերի	բնակավայրերի
Ուղղման մեծությունը		0%	0%	0%
Ուղղված արժեքը դրամ/թմ		60010	57702	45700
Գործառնական նշանակությունը	բնակելի կառուցապատման	բնակելի կառուցապատման	բնակելի կառուցապատման	բնակելի կառուցապատման
Ուղղման մեծությունը		0%	0%	0%
Ուղղված արժեքը դրամ/թմ		60010	57702	45700
Մասնատնտեսականները	ըստ ՀՀ օրենսդրության՝ այլ սահմանափակումներ չունի	ըստ ՀՀ օրենսդրության՝ այլ սահմանափակումներ չունի	ըստ ՀՀ օրենսդրության՝ այլ սահմանափակումներ չունի	ըստ ՀՀ օրենսդրության՝ այլ սահմանափակումներ չունի
Ուղղման մեծությունը		0%	0%	0%
Ուղղված արժեքը դրամ/թմ		60010	57702	45700
Թերությունը	հարթ հողամաս, որոշակի թերություն	հարթ	հարթ	հարթ հողամաս, որոշակի թերություն
Ուղղման մեծությունը		-2%	-2%	0%

Ուղղված արժեքը դրամ/քմ		58810	56548	45700
Ճակատային եզրագիծը	երկրորդական փառացի հետ	երկրորդական փառացի հետ	երկրորդական փառացի հետ	երկրորդական փառացի հետ
Ուղղման մեծությունը		0%	0%	0%
Ուղղված արժեքը դրամ/քմ		58810	56548	45700
Տեղադրությունը գնահատվողի նկատմամբ	լավ	միջինից բարձր	միջինից բարձր	միջինից բարձր
Ուղղման մեծությունը		10%	10%	10%
Ուղղված արժեքը դրամ/քմ		64691	62203	50270
Դիրքը գնահատվողի նկատմամբ	լավ	միջինից բարձր	միջին	միջին
Ուղղման մեծությունը		10%	20%	20%
Ուղղված արժեքը դրամ/քմ		71160	74643	60324
Ենթակառուցվածքների առկայությունը և հնարավորությունը	ունի հնարավորություն	ունի հնարավորություն	ունի հնարավորություն	ունի հնարավորություն
Ուղղման մեծությունը		7%	7%	7%
Ուղղված արժեքը դրամ/քմ		76141	79868	64546
Տրանսպորտային մատչելիությունը	ասֆալտապատ/ միջին	ասֆալտապատ/ միջին	ասֆալտապատ/ միջին	ասֆալտապատ/ միջին
Ուղղման մեծությունը		0%	0%	0%
Ուղղված գինը դրամ/քմ		76141	79868	64546
Այլ գործոններ	չունի	չունի	չունի	չունի
Ուղղման մեծությունը		0%	0%	0%
Ուղղված արժեքը դրամ/քմ		76141	79868	64546
Հողամասի մակերեսը քմ	98	1000	1000	1000
Ուղղման մեծությունը		7%	7%	7%
Ուղղված արժեքը դրամ/քմ		81471	85459	69065
Կշռային գործակից		0.3	0.3	0.4
Հողամասի շուկայական արժեքը (դրամ/քմ)				77705
Հողամասի շուկայական արժեքը (դրամ)				7615067
Կլորացված՝				7620000

9. Եզրակացություն

Սույն հաշվետվությամբ մեր կողմից կատարվել է մարզ Կոտայք, Ծաղկաձոր ք. Կեչառեցու փողոց թիվ 12/4 հասցեում գտնվող, «Ֆրուտ Վորլդ» ՍՊԸ-ի սեփականություն հանդիսացող հողամասի շուկայական արժեքի որոշում:

Գնահատման ժամանակ օգտագործված տեղեկատվությունը վերցված է ինչպես սեփական, այնպես էլ ինֆորմացիայի այլ աղբյուրներից և պահվում է «ՎՈԼԼ ՍԹԻԹ ՌԻԵԼԹԻ» ՍՊ ընկերության արխիվում:

Այսպիսով, մարզ Կոտայք, Ծաղկաձոր ք. Կեչառեցու փողոց թիվ 12/4 հասցեում գտնվող, «Ֆրուտ Վորլդ» ՍՊԸ-ի սեփականություն հանդիսացող բնակավայրերի նշանակության, բնակելի կառուցապատման հողամասի շուկայական արժեքը, 31.03.2022 թ.-ի դրությամբ կազմում է՝ 7620000 (յոթ միլիոն վեց հարյուր քսան հազար) ՀՀ դրամ:

10. Հատուկ պայմաններ

1. Սույն հաշվետվությունը վավեր է միայն ամբողջությամբ ներկայացված և միայն նշված նպատակի համաձայն:
2. Գնահատման համար տրամադրված և հաշվետվության մեջ արտացոլված տեղեկությունները համարվում են հավաստի, սակայն գնահատողը չի կարող երաշխավորել վերջիններիս բացարձակ ճշտությունը:
3. Գնահատողը գնահատվող գույքի տեղագնումը կատարում է տեսողական գնությամբ և պատասխանատու չէ գնահատվող գույքի թաքնված թերությունների համար:
4. Գնահատողը գործել է՝ որպես անկախ կատարող:
5. Գնահատվող առարկայի վերաբերյալ գնահատողի կարծիքը վավեր է միայն գնահատման օրվա դրությամբ:
6. Գնահատողի կողմից կատարված ուսումնասիրությունները և եզրակացությունները ամբողջությամբ անկանխակալ են:
7. Գնահատողի կողմից կատարված աշխատանքի արդյունքների իսկությունը հիմնված է նրա աշխատանքային փորձի և մատչելի տեղեկատվության վրա:
8. Սույն գնահատման հաշվետվությունը պարունակում է գնահատողի մասնագիտական կարծիքը գնահատվող առարկայի վերաբերյալ:
9. Գնահատողի կատարված աշխատանքի վարձատրությունը կապված չէ գնահատման արդյունքի և եզրակացության հետ:
10. Սույն հաշվետվությունը բաղկացած է 18 էջից, իր մեջ ներառում է առևտրային գաղտնիք, որը ենթակա չէ հրապարակման:

ԳՆԱՀԱՏՈՂ՝



Սուրեն Թովայան
/Անշարժ գույքի գնահատողի
որակավորման վկայական
N ԱԳԳ253/

**ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆ
ՎԿԱՅԱԿԱՆ**

**ՄԼՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԼԿԱՏՄԱՍԲ ԻՐԱՎՈՒԼՔՆԵՐԻ
ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱԼՑՄԱՆ**

Մինչ վկայականով հաստատելով 1 • 26 • Պեկտեմբերի 2017 թվականին գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման միասնական մատչանում կատարված անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքի պետական գրանցումը հետևյալ տվյալներով.

1. ԳՐԱԼՑԱԾ ԻՐԱՎՈՒԼՔԻ ՍՈՒԲԵԿՏ ՈՒՆՐ

«ՏՈՒՏ ՎՈՒՐ» ՍՊԸ

2. ՄԼՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՏԼՎԵԼՈՒ ԿԱՅՐԸ ԵՎ ՄԼՎԱԼՈՒՄԸ

Մաղդ Կոտայք, համայնք Ծաղկաձոր ք. Խ. Կեչառեցու փողոց թիվ 12/4 հոդվածա

3. ԳՐԱԼՑՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՀԻՄՔ ՀԱՆՐԱՊԵՏԱԳԱՐ ՓԱՍՏԱԴՂԹԵՐԸ

Մեջարժ գույքի առուվաճառքի պայմանագիր 21/12/2017թ. սմ 4690

4. ՀՈՂԱՍԽԱՆ ԲԼՈՒՅԱԳԵՐԸ

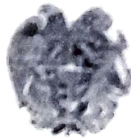
Կադաստրային ծածկագիր՝ 07 005 0006 0079

Մասերեսի չափը (հա)՝ 0.0098

Եզրամակային նշանակությունը բնակավայրերի

Գործառնական նշանակությունը կամ հողատեսքը՝ Մանկեյի կառուցապատման

Գրանցված իրավունքի տեսակը՝ ՄեՓԱԿԱՆ ՈՒԹՅՈՒՆ



ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ
ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԿԱԿԱՍՏՐԻ ԿՈՄԻՏԵ

ՎԿԱՅԱԿԱՆ N ԱԳԳ 253

ՍՈՒՐԵՆ ՎԿԱՅԱԿԱՆԻ ՏՐԱՆՍԻ

ՍՈՒՐԵՆ ՏԻԳՐԱՆԻ ԹՈՓԱԼՅԱՆՈՒՆ



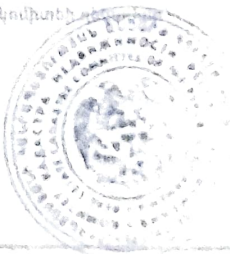
«Ես եմ, որ մա մասնակցել է 44 ամյաթթ գոլլլի կաղաաթրի
կոմիտեի կողմից կաղաաթրուլլաթ
«Եմաթթ գոլլի գնաաթաթմա գոթոմմաթրաթ
աաթաղլաթաթաթաթ արաթաթրաթաթ աաթաթաթաթ
Հաթաթաթ 44 ամյաթթ գոլլի կաղաաթրի կոմիտեի
«Ե» գոլլաթաթաթաթ 2014թ թիվ 110-Ա կաթաթաթ աաթաթի է

ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՈՂԻ ՈՐԱԿԱՎՈՐՈՒՄ

Հաղաաթաթաթ Հաթրաթաթաթաթաթ

աաթաթ գոլլի կաղաաթրի

կոմիտեի



Ա Կաթրաթաթ

21 դեկտեմբերի 2014թ