

ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆ

№ FCG0626-0031

➤ Հասցե՝ ՀՀ մարզ Արարատ, համայնք Մասիս, ք.Մասիս Նոր թաղամաս 9/30

հողամաս

➤ Պարզիկարու՝ Մասիս Համայնք

➤ Գնահատող՝ «ՖՈՒԼ ԲՈՆՍԱԼԹԻՆԳ ԳՐՈՒՊ» ՍՊԸ

2026թ

ԲՈՎԱՆՆԱԿՈՒԹՅՈՒՆ

ԵԶՐԱԿԱՅՈՒԹՅՈՒՆ	3
1. ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԱՌԱՋԱԴՐԱՆՔԸ	4
1.1 Գնահատվող օբյեկտը	4
1.2 Գնահատող մասնագետի տվյալները	4
1.3 Գնահատվող օբյեկտի իրավական փաթեթը	4
1.4 Գնահատման հաշվետվության պարզաբանություն	4
1.5 Գնահատման հաշվետվության հիմքը	4
1.6 Գնահատման նպատակը (գնահատման գործառնություն)	4
1.7 Գնահատվող արժեքի տեսակը	4
1.8 Գնահատման և տեղադրման ամսաթիվերը	4
1.9 Գնահատման հաշվետվության պարբերական ամսաթիվ	5
2. ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԱՇԽԱՏԱՆՔՆԵՐԻ ԸՆԹԱՑԱԿԱՐԳԸ	5
3. ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՆԱԽԱԴՐՅԱԼ ՆԵՐՆ ՈՒ ԵՆԹԱԴՐՅԱԼ ՕԳՏԱԳՈՐԾՈՒՄԸ	5
4. ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՄՈՏԵՑՈՒՄՆԵՐԻ ՀԱՄԱՌՈՏ ՆԿԱՐԱԳՐՈՒԹՅՈՒՆԸ ԵՎ ԸՆՏՐՈՒԹՅՈՒՆԸ	6
4.1 Համեմատական մոդելում	6
4.2 Եկամտային մոդելում	7
4.3 Ծախսային մոդելում	7
5. ԳՆԱՀԱՏՎՈՂ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՐԱԳՐՈՒԹՅՈՒՆԸ ԵՎ ԲՆՈՒԹԱԳԻՐԸ	8
5.1 Անշարժ գույքի համառոտ նկարագրությունը	8
5.2 Անշարժ գույքի տեղադրության քարտեզային դրվագ	8
6. Շուկայական Արժեքի Հաշվարկ	9
6.1 Շուկայական արժեքի գնահատում համեմատական մոդելում	9
7. ԱՄՓՈՓՈՒՄ	13
ՍԱՀՄԱՆԱՓԱԿՈՒՄՆԵՐ ԵՎ ՀԱՏՈՒԿ ՊԱՅՄԱՆՆԵՐ	14
ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՕԳՏԱԳՈՐԾՎԱԾ ԳՐԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ	15
ԼՈՒՍԱՆԿԱՐՁԱԿԱՆ ՀԱՎԵԼՎԱԾ	16
ՕԳՏԱԳՈՐԾՎԱԾ ԵԼԱԿԵՏԱՅԻՆ ՏՎՅԱԼ ՆԵՐ	17
ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՕԳՏԱԳՈՐԾՎԱԾ ՓԱՍՏԱԹՂԹԵՐ	21
ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՏՎՅԱԼ ՆԵՐԻ ՄՈՒՏՔԱԳՐՄԱՆ ԱՄՓՈՓԱԹԵՐԹ	24
ԳՆԱՀԱՏՈՂԻ ՎԿԱՅԱԿԱՆԻ ՊԱՏՃԵՆԸ	25

ԵԶՐԱԿԱՅՈՒԹՅՈՒՆ

Համաձայն Արարատի մարզի Մասիս համայնքի հետ կնքված 30.12.2025 թ-ի № «ԱՄՄՀ-ԳՀԶԲ-26/13» պայմանագրի, «Ֆուլ Քոնսալթինգ Գրուպ» ՍՊԸ-ի կողմից կատարվել է ՀՀ Մարզ Արարատ, համայնք Մասիս, ք.Մասիս Նոր թաղամաս 9/30 հասցեի անշարժ գույքի շուկայական արժեքի գնահատումը:

Հավաքագրվել և վերլուծվել է տեխնիկական, շուկայական, հաշվապահական, ֆինանսական և այլ տեղեկատվություններ, որոնց հիման վրա կատարված վերլուծությունների և հաշվարկների արդյունքում գնահատողը եկել է այն եզրակացության, որ վերոհիշյալ գնահատվող գույքի շուկայական արժեքը 30.06.2026թ-ի դրությամբ կլորացված կազմում է՝

Շուկայական արժեք՝ 2,676,000

(Երկու միլիոն վեց հարյուր յոթանասունվեց հազար) ՀՀ դրամ

Գնահատությունը կատարվել է գնահատման գործունեություն իրականացնող սուբյեկտների համար պարտադիր համարվող «Գնահատման գործունեության մասին» ՀՀ օրենքի և ՀՀ կառավարության 24.08.2022թ-ի N 1355 որոշմամբ սահմանված գնահատման ստանդարտների պահանջներին համապատասխան:

Ստացված արդյունքը վավեր է սույն գնահատման նպատակին համապատասխան և հաշվետվության մեջ ակնարկված նախապայմանների և սահմանափակող դրույթների համաձայն:

Կից ներկայացվում է գնահատման հաշվետվությունը՝ բաղկացած 25 էջից:

Տնօրեն՝

Ս. Հակոբյան

Գնահատման գործունեություն
իրականացնող՝

«Ֆուլ Քոնսալթինգ Գրուպ» ՍՊԸ

Գնահատող՝

Մ. Սմբաթյան

Վկայական N ԳԳ-2023-20

1. ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԱՌԱՋԱԴՐԱՆՔԸ

1.1 Գնահատվող օբյեկտը

Գնահատման է ներկայացվել ՀՀ Մարզ Արարատ, համայնք Մասիս, ք.Մասիս Նոր թաղամաս 9/30 հասցեում գտնվող անշարժ գույք:

1.2 Գնահատող մասնագետի տվյալները

Գնահատող՝ Մանե Անդրանիկի Սմբաթյան (Գնահատողի որակավորման վկայական N ԳԳ-2023-20, տրված 27.03.2023թ.):

1.3 Գնահատվող օբյեկտի իրավական փաթեթը

Գնահատման ներկայացված անշարժ գույքը պատկանում է Արարատի մարզի Մասիս համայնքին, անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վկայական N 04062025-03-0108 տրված 04.06.2025թ.:

Գնահատման է ներկայացված անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի ամբողջ փաթեթը:

1.4 Գնահատման հաշվետվության պատվիրատու

Գնահատումը կատարվել է Արարատի մարզի Մասիս համայնքի (ՀՀ, ք. Մասիս, Կենտրոնական հր.թիվ 4, ՀՎՀՀ 04240324) պատվերով:

1.5 Գնահատման հաշվետվության հիմքը

Գնահատման համար հիմք է հանդիսանում «Ֆոլ Քոնսալթինգ Գրուպ» ՍՊԸ-ի և Մասիս համայնքի միջև կնքված 30.12.2025 թ-ի ԱՄՄՀ-ԳՀՁԲ-26/13 պայմանագիրը:

1.6 Գնահատման նպատակը (գնահատման գործառույթը)

Գնահատման նպատակն է որոշել վերոնշյալ անշարժ գույքի շուկայական արժեքը: Գնահատման արդյունքներն անհրաժեշտ են համայնքային սեփականություն հանդիսացող գույքն աճուրդով օտարելու համար:

1.7 Գնահատվող արժեքի տեսակը

Գնահատման առաջադրանքին և նպատակին համապատասխան գնահատման արժեքի տեսակ է ընտրվել գնահատվող գույքի շուկայական արժեքը:

Սույն հաշվետվության մեջ «Շուկայական արժեք» հասկացությունը մեկնաբանվում է հետևյալ կերպ.

Շուկայական արժեքը հաշվարկային դրամական մեծություն է, որով հավանաբար կիրականացվեր, գնահատման ամսաթվի դրությամբ, շահագրգիռ կողմերի միջև, բաց և մրցակցային շուկայում գնահատվող օբյեկտի փոխանակում, որի պարագայում կողմերից յուրաքանչյուրը, իրազեկված լինելով, գործում է ողջամտորեն և առանց հարկադրանքի:

1.8 Գնահատման և տեղագնման ամսաթվերը

Գնահատման ներկայացված անշարժ գույքի տեղագնման աշխատանքները կատարվել են 12.06.2026 թվականին: Շուկայական արժեքը հաշվարկվել է 30.06.2026թ-ի դրությամբ:

«...Գնահատման ամսաթվի դրությամբ...» արտահայտությունը պահանջում է, որ շուկայական արժեքի մեծությունը վերաբերի կոնկրետ ամսաթվի: Կապված շուկայական իրավիճակի փոփոխությունների հետ շուկայական արժեքը կարող է այլ ժամանակի համար սխալ լինել կամ չհամապատասխանել իրականությանը: Գնահատման արդյունքը արտացոլում է շուկայի ընթացիկ իրավիճակը և պայմանները կոնկրետ ամսաթվի դրությամբ:

Անշարժ գույքի գնահատման համար առկա չեն ստուգման, հարցման, ուսումնասիրության և վերլուծության, ինչպես նաև տեղագնման անցկացման որևէ սահմանափակումներ:

1.9 Գնահատման հաշվետվության պատրաստման ամսաթիվ

Սույն գնահատման հաշվետվությունը կազմվել է 03.07.2026թ.-ին:

2. ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԱՇԽԱՏԱՆՔՆԵՐԻ ԸՆԹԱՑԱԿԱՐԳԸ

Գնահատման աշխատանքների ընթացակարգը բաղկացած է հետևյալ հաջորդական փուլերից. նախապատրաստական փուլ և հիմնական փուլ:

1) Նախապատրաստական փուլում իրականացվում է՝

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

2) Հիմնական փուլում իրականացվում է՝

ա. գնահատվող օբյեկտի տեղագնում (լուսանկարում) (կախված գնահատվող օբյեկտի տեսակից),
բ. գնահատման համար անհրաժեշտ տեղեկատվության հավաքագրում, մշակում և վերլուծություն,
գ. գնահատման համապատասխան սկզբունքների, մոտեցումների և մեթոդների ընտրություն,
դ. գնահատում ընտրված մոտեցման (կամ մոտեցումների) կիրառմամբ,
ե. վերջնական արդյունքի հաշվարկման նպատակով տարբեր մոտեցումներով հաշվարկված արդյունքների համադրում,
զ. հաշվետվության կազմում և տրամադրում:

3. ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՆԱԽԱԴՐՅԱԼ ՆԵՐՆ ՈՒ ԵՆԹԱԴՐՅԱԼ ՕԳՏԱԳՈՐԾՈՒՄԸ

Գնահատման նախադրյալը արտահայտում է օբյեկտի կամ պարտավորության օգտագործման պայմանները: Գնահատման համար ընդհանուր նախադրյալներն են՝

- 1) առավել արդյունավետ օգտագործում,
- 2) ընթացիկ օգտագործում,
- 3) կանոնակարգված օտարում,
- 4) հարկադիր վաճառք:

Առավել արդյունավետ օգտագործումը օգտագործման այն ձևն է, որը մասնակցի տեսանկյունից օբյեկտի համար ստեղծում է ամենաբարձր արժեքը:

Անշարժ գույքի լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման վերլուծության ընթացքում կարող են դիտարկվել օգտագործման մի քանի հնարավոր տարբերակներ, որոնք այնուհետև պետք է համադրվեն ֆինանսական արդյունավետության 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:

Առավել արդյունավետ օգտագործումը պետք է լինի ֆիզիկապես հնարավոր (եթե այդ հանգամանքը տեղին է), ֆինանսապես իրագործելի, իրավաբանորեն թույլատրված և հանգեցնի ամենաբարձր արժեքին: Ընթացիկ օգտագործումից տարբերվելու դեպքում օբյեկտի արդյունավետ օգտագործման նպատակով կատարված ծախսերը կազդեն արժեքի վրա:

Գնահատվող անշարժ գույքը իրենից ներկայացնում է հողամաս, որի ընդհանուր մակերեսը կազմում է 86,3 քմ:

Գնահատողը իրականացրել է գնահատվող անշարժ գույքի լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման վերլուծություն և եկել է այն եզրահանգման, որ վերջինիս լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործումը վկայականում ամրագրված նպատակային և գործառնական նշանակությամբ օգտագերծելն է:

4. ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՄՈՏԵՑՈՒՄՆԵՐԻ ՀԱՄԱՌՈՏ ՆԿԱՐԱԳՐՈՒԹՅՈՒՆԸ ԵՎ ԸՆՏՐՈՒԹՅՈՒՆԸ

Անշարժ գույքի գնահատման դասական մոտեցումներն են.

ա) համեմատական մոտեցում

բ) ծախսային մոտեցում

գ) եկամտային մոտեցում

4.1 Համեմատական մոտեցման կիրառման դեպքում արժեքը որոշվում է գնահատվող օբյեկտը նույնական կամ համադրելի (սմանատիպ) օբյեկտների հետ համեմատելով, որոնց համար առկա է գների վերաբերյալ տեղեկատվություն

Համեմատական մոտեցումը ներառում է հետևյալ մեթոդները՝

- ✓ Համադրելի գործարքների մեթոդ
- ✓ Համանման հանրային ընկերությունների համեմատական մեթոդ

Քանի որ գնահատման ներկայացված անշարժ գույքը իրենից ներկայացնում է հողամաս, ուստի կիրառվում է համեմատական գործարքների մեթոդը:

Համադրելի գործարքների մեթոդը, որը նաև հայտնի է որպես կողմնորոշիչ գործարքների մեթոդ, արժեքը որոշելու նպատակով օգտագործվում է նույնական կամ համադրելի օբյեկտների հետ կապված գործարքների վերաբերյալ տեղեկատվությունը:

Համադրելի գործարքների մեթոդի հիմնական փուլերն են՝ որոշել համեմատության միավորները, որոնք օգտագործվում են համապատասխան շուկայի մասնակիցների կողմից, մասնավորապես.

ա. որոշել համեմատության միավորները, որոնք օգտագործվում են համապատասխան շուկայում մասնակիցների կողմից,

բ. որոշել համապատասխան համադրելի գործարքները և հաշվարկել այդ գործարքների հիմնական գնահատման չափանիշները,

գ. կատարել համադրելի օբյեկտների և գնահատվող օբյեկտների որակական և քանակական նմանությունների և տարբերությունների հետևողական համեմատական վերլուծություն, որոնք օգտագործվում են համապատասխան շուկայի մասնակիցների կողմից,

դ. կատարել անհրաժեշտ ճշգրտումներ, եթե այդպիսիք կան, գնահատման ցուցանիշներում, որպեսզի արտացոլվի գնահատվող օբյեկտի և համադրելի օբյեկտների տարբերությունները,

ե. դիտարկել օբյեկտի գնահատման համար ճշգրտված ցուցանիշների կիրառում,

զ. եթե օգտագործվել են գնահատման մի քանի ցուցանիշներ, ստացված արժեքի ցուցանիշների համաձայնեցումը:

Հիմք ընդունելով վերոհիշյալը՝ գնահատողն ունի բավարար քանակությամբ տեղեկատվություն, որը առավելագույնս արտացոլում և բացահայտում է այն գործոնները, որոնց ազդեցությամբ տվյալ անշարժ գույքի վաճառքը բաց մրցակցային շուկայում առավել հավանական է, ուստի համեմատական մոտեցման կիրառումը գնահատվող անշարժ գույքերի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքը որոշելու համար հիմնավորված է:

4.2 Եկամտային մոտեցման շրջանակներում գնահատման արդյունքների ստացման համար կիրառվում են տարբեր մեթոդներ, որոնց ընդհանրությունը կայանում է նրանում, որ արժեքը որոշվում է փաստացի կամ կանխատեսվող եկամուտների վրա, որոնք ստանում է կամ կարող է ստանալ իրավունքի սեփականատերը:

Եկամտային մոտեցումը տրամադրում է արժեքի ցուցիչ՝ ապագա դրամական հոսքերը փոխակերպելով ընդհանուր ընթացիկ արժեքի: Եկամտային մոտեցմամբ արժեքը որոշվում է գնահատվող օբյեկտի եկամտաբերությամբ, դրամական հոսքի կամ ծախսերի խնայողությունների արժեքի հիման վրա:

Եկամտային մոտեցման մեթոդները փաստացի հիմնված են ապագա դրամական հոսքերի գումարների դիսկոնտավորմանը (փոխակերպմանը) ընթացիկ արժեքի:

Գնահատողը չունի տվյալ տարածաշրջանում հողամասերի վարձակալության վերաբերյալ արժանահավատ տեղեկատվություն, հետևաբար եկամտային մոտեցման կիրառումը կարող է բերել ոչ իրատեսական արդյունքների: Հաշվի առնելով այդ հանգամանքը՝ գնահատողի կարծիքով եկամտային մոտեցման կիրառումը գնահատման ներկայացված անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքի որոշման համար հիմնավորված չէ:

4.3 Ծախսային մոտեցման հիմքում ընկած է այն սկզբունքը, ըստ որի գնորդը գնահատվող օբյեկտի համար չի վճարի ավելին, քան հավասար օգտակարությամբ օբյեկտի ձեռք բերելու դեպքում, լինի դա գնման կամ կառուցման միջոցով, գործընթացը բարդացնող գործոնների բացակայությամբ՝ անհարկի ժամանակ, անհարմարություն, ռիսկ կամ այլ գործոններ: Այս մոտեցումը հնարավոր է դարձնում ստանալ արժեք օբյեկտի արժեքը փոխարինման կամ վերաբաժանման ընթացիկ ծախսերի որոշման միջոցով և ֆիզիկական մաշվածության ու հնացման բոլոր տեսակների կիրառմամբ:

Քանի որ գնահատվող անշարժ գույքը իրենից ներկայացնում է չկառուցապատված հողամաս, ուստի ծախսային մոտեցում չի կիրառվել:

5. ԳԵԱՀԱՏՎՈՂ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՐԱԳՐՈՒԹՅՈՒՆԸ ԵՎ ԲՆՈՒԹԱԳԻՐԸ

5.1 Անշարժ գույքի համառոտ նկարագրությունը

Գտնվելու վայրը (հասցեն)	ՀՀ Մարզ Արարատ, համայնք Մասիս , ք.Մասիս Նոր թաղամաս 9/30 հողամաս
Հողամասի մակերես (քմ)	86,3 քմ
Հողամասի նպատակային նշանակություն	Բնակավայրերի
Հողամասի գործառնական նշանակություն	Բնակելի
Հողամասի իրավունք	Սեփականություն
Կոմունիկացիոն ենթակառուցվածքներ	
Ճանապարհ	Առկա է
Ջուր	Հնարավոր է
Էլեկտրական հոսանք	Հնարավոր է
Կոյուղի	Հնարավոր է
Բնական գազ	Հնարավոր է
Ճակատային մաս (մ)	15
Տրանսպորտային մատչելիություն	Լավ
Շրջակա տարածք Թերություն	Միջին Հարթ
Լրացուցիչ տեղեկատվություն	-
Տեղադրություն	Լավ
Տեղակայման գրավչություն	Լավ

5.2 Անշարժ գույքի տեղադրության քարտեզային դրվագ

https://www.google.com/maps/place/40%C2%B003'30.3%22N+44%C2%B026'16.0%22E/@40.0582269,44.4370645,1350m/data=!3m1!1e3!4m4!3m2!3d40.0582269!4d44.4370645!5m2!3d40.0582269!4d44.4370645?entry=ttu&g_ep=EgoyMDI2MDYyMy4wIKXMDSoASAFOAw%3D%3D





6. ՇՈՒԿԱՅԱԿԱՆ ԱՐԺԵՔԻ ՀԱՇՎԱՐԿ

6.1 Շուկայական արժեքի գնահատում համեմատական մոտեցմամբ

Համեմատական մոտեցմամբ անշարժ գույքի արժեքը որոշվում է գնահատվող անշարժ գույքին համադրելի անշարժ գույքի շուկայական գների վերլուծության և համապատասխան ճշգրտումների իրականացման միջոցով: Մոտեցման իրականացման համար որպես համադրելի անշարժ գույքի օբյեկտներ կարող են ընտրվել ինչպես բաց և մրցակցային շուկայում վաճառված, այնպես էլ ազատ շուկայում հրապարակայնորեն վաճառահանված անշարժ գույք: Տվյալ դեպքում համեմատական մոտեցման համար որպես սկզբնական տվյալներ վերցվել են վերջին ժամանակահատվածում դիտարկվող տարածքում անշարժ գույքերի առաջարկի և վաճառքի արժանահավատ տվյալները:

Ինֆորմացիայի աղբյուրներն են ՀՀ կադաստրի կոմիտեի տեղեկատվական բազա, սեփական ինֆորմացիոն բազան, www.list.am, www.banali.am և այլ համացանցային կայքեր:

Գնահատման օրվա դրությամբ դուրս-դրամ փոխարժեքը կազմում է 1\$=367.89 ՀՀ դրամ (համաձայն ՀՀ կենտրոնական բանկի պաշտոնական կայքի հրապարակման):

Համեմատական մոտեցման կիրառմամբ անշարժ գույքի գնահատումը իրականացվում է հետևյալ փուլերով.

- 1) համանման և համադրելի օբյեկտների շուկայի ուսումնասիրություն,
- 2) համանման և համադրելի անշարժ գույքի համար շուկայական տվյալների հավաքագրում, մշակում և արժանահավատ տեղեկատվության ընտրություն,
- 3) համեմատության համապատասխան միավորի որոշում,
- 4) համեմատության անհրաժեշտ տարրերի առանձնացում,

5) համեմատության միավորների արժեքի ճշգրտում՝ ըստ համեմատության տարրերի,

6) համեմատվող անշարժ գույքի միավորների ճշգրտված արժեքների համադրում և համապատասխանեցում մեկ ցուցանիշի կամ միջակայքի (կշռում):

Դիտարկվող համեմատական միավորների այն գնագոյացնող գործոնները, որոնք չեն կիրառվել, էական ազդեցություն չունեն գնահատվող արժեքի վրա:

Աղյուսակ 6.1.1 Գնահատվող անշարժ գույքի հետ համադրելի տվյալների բնութագիր

Առաջին համադրելի անշարժ գույքի նկարագիրը			
Գտնվելու վայրը (հասցեն)՝ Արարատի մարզ, քաղաք Մասիս, Նոր թաղամաս 14/16			
Նպատակային նշանակություն	Բնակավայրերի	Ենթակառուցվածքների առկայություն և հնարավորություն	
Գործառնական նշանակություն	Բն. կառուց.		
Հողամասի մակերես (քմ)	15.60	Ճանապարհ	Առկա է
Հողամասի իրավունք	Սեփական.	Ջուր	Հնարավոր է
Տեղադրություն	լավ	Էլեկտրական հոսանք	Հնարավոր է
Տեղակայման գրավչություն	լավ	Կոյուղի	Հնարավոր է
Տրանսպորտային մատչելիություն	Լավ	Բնական գազ	Հնարավոր է
Առաջարկի գին (ՀՀ դրամ)	500,000	Թեքություն	Հարթ
Մեկ քմ գին (ՀՀ դրամ)	32,051	Ճակատային մաս (մ)	3.6
Տեղեկատվության ստացման աղբյուր		Առուվաճառքի պայմանագիր	
Տեղեկատվության ստացման ժամանակամիջոց		11.2025	
Լրացուցիչ տեղեկատվություն	-		
Երկրորդ համադրելի անշարժ գույքի նկարագիրը			
Գտնվելու վայրը (հասցեն)՝ Արարատի մարզ, քաղաք Մասիս, 3-րդ թաղամաս			
Նպատակային նշանակություն	Բնակավայրերի	Ենթակառուցվածքների առկայություն և հնարավորություն	
Գործառնական նշանակություն	Բն. կառուց.		
Հողամասի մակերես (քմ)	515.70	Ճանապարհ	Առկա է
Հողամասի իրավունք	Սեփական.	Ջուր	Հնարավոր է
Տեղադրություն	Բավարար	Էլեկտրական հոսանք	Հնարավոր է
Տեղակայման գրավչություն	լավ	Կոյուղի	Հնարավոր է
Տրանսպորտային մատչելիություն	լավ	Բնական գազ	Հնարավոր է
Վաճառքի գին (ՀՀ դրամ)	12,876,150	Թեքություն	Հարթ
Մեկ քմ գին (ՀՀ դրամ)	24,968	Ճակատային մաս (մ)	15.6
Տեղեկատվության ստացման աղբյուր		https://www.list.am/item/22846766?ld_src=12	
Տեղեկատվության ստացման ժամանակամիջոց		06.2026	
Լրացուցիչ տեղեկատվություն	-		
Երրորդ համադրելի անշարժ գույքի նկարագիրը			
Գտնվելու վայրը (հասցեն)՝ Արարատի մարզ, քաղաք Մասիս, 5-րդ փողոց			
Նպատակային նշանակություն	Բնակավայրերի	Ենթակառուցվածքների առկայություն և հնարավորություն	
Գործառնական նշանակություն	Բն. կառուց.		
Հողամասի մակերես (քմ)	300.00	Ճանապարհ	Առկա է
Հողամասի իրավունք	Սեփական.	Ջուր	Առկա է
Տեղադրություն	լավ	Էլեկտրական հոսանք	Առկա է
Տեղակայման գրավչություն	Լավ	Կոյուղի	Առկա է
Տրանսպորտային մատչելիություն	Լավ	Բնական գազ	Հնարավոր է
Առաջարկի գին (ՀՀ դրամ)	10,300,920	Թեքություն	Հարթ
Մեկ քմ գին (ՀՀ դրամ)	34,336	Ճակատային մաս (մ)	12.0

Տեղեկատվության ստացման աղբյուր	https://www.list.am/item/22853798?ld_src=2
Տեղեկատվության ստացման ժամանակամիջոց	06.2026
Լրացուցիչ տեղեկատվություն	-

Աղյուսակ 6.1.2 Գնահատվող անշարժ գույքի հետ համադրելի տվյալների վերլուծություն

Գնահատողը կիրառել է *Մակարկում, Տեղադրություն, Մակերես, Երկրաչափական կառուցվածք* *Ճակատային մաս* գործոններով ճշգրտումներ, որոնց գործակիցների մեծությունը հաշվարկել է գործակիցների հաշվարկման գույգային վաճառքի մեթոդով՝ յուրաքանչյուր գործոնով վերլուծել է առկա շուկայական տվյալները (առաջարկ կամ վաճառք), կազմել է թվային շարքեր, կատարել է շեղված ցուցանիշների արտանետումներ: *Ժամանակ* գործոնով գործակիցը հաշվարկել է հիմք ընդունելով ՀՀ Կադաստրի կոմիտեի կողմից իր պաշտոնական կայքում հրապարակված (https://cadastre.am/market_analysis) Մասիս քաղաքի (1-ին համադրելի տվյալ) վաճառված բազմաբնակարան բնակելի շենքերի բնակարանների պայմանագրային գների և վաճառահանված բնակարանների առաջարկվող գների վերլուծության արդյունքում ձևավորված բազմաբնակարան բնակելի շենքերի բնակարանների շուկայական միջինացված գների 1 մ2 մակերեսի հաշվարկի «Հայաստանի Հանրապետության անշարժ գույքի շուկան 2025 թվականի նոյեմբեր ամսվա (վերլուծություն)» և «Հայաստանի Հանրապետության անշարժ գույքի շուկան 2026 թվականի ապրիլ (գնահատման ամսաթվի դրությամբ հրապարակված ամենաթարմ վերլուծությունը) ամսվա ընթացքում (վերլուծություն)» վերլուծություններ իհիման վրա: *Ենթակառուցվածքների առկայություն* գործոնով ճշգրտման գործակցի մեծությունը հաշվարկել է հիմք ընդունելով ՇԽԳ 2024-ի մաս 1-ի աղյուսակ 1-ի «9. Ենթակառուցվածքային օբյեկտներ (ճանապարհներ, ջրամատակարարման, ջերմամատակարարման, գազամատակարարման, էլեկտրամատակարարման ցանցեր)» բաժնում բերված ցուցանիշների վերլուծությամբ: Ընդ որում, առաջին և երկրորդ համադրելի հողամասերը, ինչպես և գնահատվող գույքը, ենթակառուցվածքների բաժանորդ չեն՝ սակայն այդ ենթակառուցվածքներն առկա են խելամիտ հեռավորության վրա և հնարավոր է անցկացնել դրանք, իսկ երրորդ համադրելի հողամասը գնահատման պահին նշված ենթակառուցվածքների բաժանորդ է:

Համեմատության տարրեր	Գնահատվող անշարժ գույք	Համադրելի անշարժ գույք 1	Համադրելի անշարժ գույք 2	Համադրելի անշարժ գույք 3
Մեկ քմ գին (ՀՀ դրամ)		32,051	24,968	34,336
Սակարկում (Վաճառքի պայման)		Վաճառք	Առաջարկ	Առաջարկ
Ճշգրտման գործակից		1.00	0.95	0.95
Ճշգրտումը ՀՀ դրամով		0	-1,248	-1,717
Ժամանակ (Շուկայի վիճակ)	05.2026	11.2025	06.2026	06.2026
Ճշգրտման գործակից		1.05	1.00	1.00
Ճշգրտումը ՀՀ դրամով		1,603	0	0
Նպատակային նշանակություն	Բնակավայրերի	Բնակավայրերի	Բնակավայրերի	Բնակավայրերի
Ճշգրտման գործակից		1.00	1.00	1.00
Ճշգրտումը ՀՀ դրամով		0	0	0
Գործառնական նշանակություն	Բն. կառուց.	Բն. կառուց.	Բն. կառուց.	Բն. կառուց.
Ճշգրտման գործակից		1.00	1.00	1.00
Ճշգրտումը ՀՀ դրամով		0	0	0
Տեղադրություն	Լավ	լավ	Բավարար	լավ
Ճշգրտման գործակից		1.00	1.10	1.00
Ճշգրտումը ՀՀ դրամով		0	2,372	0

Տեղակայման գրավչություն	Լավ	յավ	յավ	Լավ
Ճշգրտման գործակից		1.00	1.00	1.00
Ճշգրտումը ՀՀ դրամով		0	0	0
Տրանսպորտ. մատչելիություն	Լավ	Լավ	յավ	Լավ
Ճշգրտման գործակից		1.00	1.00	1.00
Ճշգրտումը ՀՀ դրամով		0	0	0
Ֆիզիկական բնութագրեր՝ այդ թվում				
Մակերես (քմ)	86.3	15.60	515.7	300.00
Ճշգրտման գործակից		1.00	1.10	1.05
Ճշգրտումը ՀՀ դրամով		0	2,372	1,631
Երկրաչափական կառուցվածք	Անկանոն բազմանկյուն	Ուղղանկյուն	Ուղղանկյուն	Ուղղանկյուն
		0.95	0.95	0.95
		-1,683	-1,186	-1,631
Ճակատային մաս (մ)	15.0	3.6	15.6	12.0
Ճշգրտման գործակից		1.05	1.05	1.05
Ճշգրտումը ՀՀ դրամով		1,683	1,186	1,631
Ենթակառ. առկայություն	Միջին	Միջին	Միջին	յավ
Ճշգրտման գործակից		1.00	1.00	0.90
Ճշգրտումը ՀՀ դրամով		0	0	-3,262
Թեքություն	Հարթ	Հարթ	Հարթ	Հարթ
Ճշգրտման գործակից		1.00	1.00	1.00
Ճշգրտումը ՀՀ դրամով		0	0	0
Գույքային իրավունքներ	Սեփական.	Սեփական.	Սեփական.	Սեփական.
Ճշգրտման գործակից		1.00	1.00	1.00
Ճշգրտումը ՀՀ դրամով		0	0	0
Ընդհանուր ճշգրտում (ՀՀ դրամ)		1,603	3,496	-3,348
Ճշգրտված մեկ քմ գին (ՀՀ դրամ)		33,654	28,464	30,989
Կշռային գործակից		0.33	0.34	0.33
Գնահատվող անշարժ գույքի մեկ քմ արժեք (ՀՀ դրամ)		31,010		

Գնահատվող անշարժ գույքը և համադրելի գույքերը նույնական են կամ գրեթե նույնական են այն գործոններով, որոնցով ճշգրտում կատարված չէ:

Գնահատման ներկայացված անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքը գնահատման համեմատական մոտեցմամբ կազմում է՝ $86.3 \text{ քմ} \times 31,010 = 2,676,163 \text{ ՀՀ դրամ}$:

7. ԱՄՓՈՓՈՒՄ

Սույն հաշվետվությամբ կատարվել է ՀՀ Մարզ Արարատ, համայնք Մասիս, ք.Մասիս Նոր թաղամաս 9/30 հասցեում գտնվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքի գնահատումը:

Գնահատումը կատարվել է համեմատական մոտեցմամբ, ՀՀ կառավարության 24.08.02022թ-ի N1355 որոշմամբ սահմանված գնահատման ստանդարտներին համապատասխան:

Ստորև բերված աղյուսակում ներկայացված են գնահատման արդյունքները և կշռային գործակիցները՝ կախված գնահատման մոտեցումից:

Գնահատման ժամանակ օգտագործված տեղեկատվությունը վերցված է ինչպես սեփական, այնպես էլ ինֆորմացիայի այլ աղբյուրներից և պահվում է «Ֆուլ Քոնսալթինգ Գրուպ» ՍՊ ընկերության արխիվում:

Կիրառված մոտեցումները	Արժեքը, ՀՀ դրամ	Տեսակարար կշիռը	Միջին կշռված շուկայական արժեքը ՀՀ դրամ
Համեմատական մոտեցում	2,676,163	100%	2,676,163
Ծախսային մոտեցում	Չի կիրառվել	0	
Եկամտային մոտեցում	Չի կիրառվել	0	

Այսպիսով գնահատման ներկայացված ՀՀ Մարզ Արարատ, համայնք Մասիս, ք.Մասիս Նոր թաղամաս 9/30 հասցենում գտնվող անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքը առ 30.06.2026թ. կլորացված կազմում է՝

Շուկայական արժեք՝ 2,676,000

(Երկու միլիոն վեց հարյուր յոթանասունվեց հազար) ՀՀ դրամ

ՍԱՀՄԱՆԱՓԱԿՈՒՄՆԵՐ ԵՎ ՀԱՏՈՒԿ ՊԱՅՄԱՆՆԵՐ

Սույն սահմանափակումները և պայմանները համարվում են հաշվետվության անբաժանելի մասը

1. Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում գնահատվող սեփականության իրավունքների իրավական նկարագրության կամ սեփականության իրավունքների հետ առնչվող այլ հարցերի համար: Պատվիրատուի կողմից ներկայացված սեփականության իրավունքները հաստատող փաստաթղթերը համարվել են հավաստի:
2. Գնահատողը պարտավորվում է պահպանել գնահատման ընթացքում պատվիրատուի կողմից ստացված կամ հաշվարկների միջոցով պարզաբանված ինֆորմացիայի գաղտնիությունը, բացառությամբ համապատասխան լիցենզավորող մարմնի կողմից վեճերի, որակի վերաբերյալ կարծիքի և ստուգումների ժամանակ հաշվետվությունների տրամադրման դեպքերի:
3. Գնահատողը գործել է որպես անկախ գնահատող:
4. Գնահատողի կողմից կատարված ուսումնասիրությունները և եզրակացությունները ամբողջությամբ անկանխակալ են:
5. Գնահատողի աշխատանքների վարձատրությունը կախված չէ գնահատման արդյունքի և եզրակացության հետ:
6. Գնահատողի կարծիքը գույքի արժեքի վերաբերյալ ուժի մեջ է գնահատման ամսաթվի դրությամբ: Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում գույքի արժեքի հետագա կտրուկ փոփոխությունների համար, որոնք կարող են ի հայտ գալ այդ ամսաթվից հետո, սոցիալական, տնտեսական, ֆիզիկական գործոնների, նաև քաղաքացիական օրենսդրության փոփոխության հետևանքով:
7. Գնահատողից չի պահանջվում ներկայանալ դատական ատյաններին և տալ բացատրություն գնահատման վերաբերյալ, բացառությամբ դատական ատյանի օրինական հրավերի:
8. Գնահատողը անշարժ գույքի տեղագննումն և ուսումնասիրությունը կատարել է տեսողական զննությամբ (չիրականացնելով չափագրման աշխատանքներ, հիմք ընդունելով սեփականության վկայականը, որի փորձաքննությունը չի իրականացված), ուստի պատասխանատվություն չի կրում գույքի այն թերությունների համար, որոնք հնարավոր չեն հայտնաբերել տեսողական զննությամբ:
9. Գնահատողը պատասխանատու չէ անշարժ գույքի որակական և քանակական ոչ ակնառու յուրահատկությունների համար:
10. Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում պատվիրատուի կողմից ներկայացված տվյալների իսկության համար:
11. Ելակետային պայմանները, որոնք օգտագործվել են հաշվետվության մեջ, ստացվել են հավաստի աղբյուրներից, բայց և այնպես գնահատողը չի կարող տալ երաշխիք:
12. Սույն հաշվետվությունը բաղկացած է 25 էջից, երկու բնօրինակից, հանդիսանում է «Ֆուլ Քոնսալթինգ Գրուպ» ՍՊԸ-ի արտադրանքը և իր մեջ ներառում է առևտրային գաղտնիք, որը ենթակա չէ հրապարակման:

Մ. Սմբաթյան

Գնահատողի որակավորման

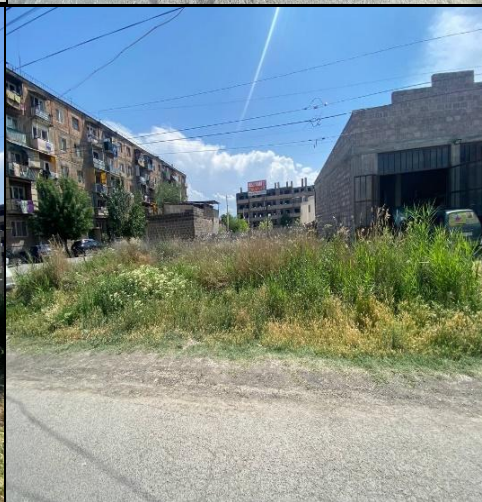
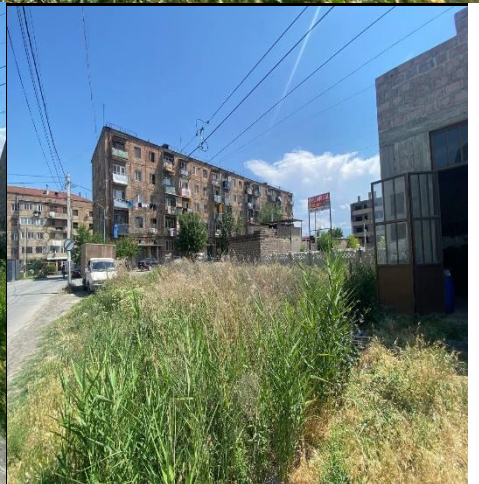
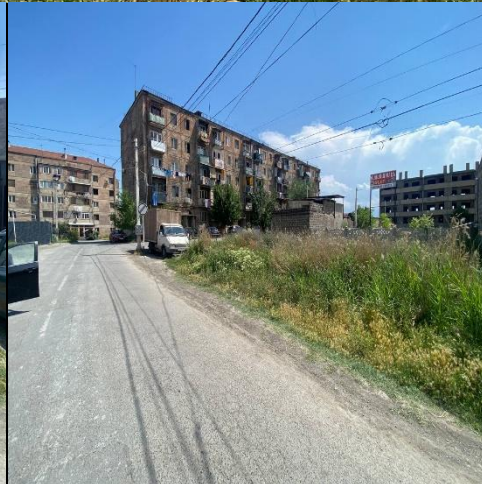
վկայական

(N ԳԳ-2023-20)

ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՕԳՏԱԳՈՐԾՎԱԾ ԳՐԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ

- ✓ Ի. Ֆրիդման, Ն. Օրդվեյ. «Եկամտաբեր անշարժ գույքի գնահատում և վերլուծություն»
- ✓ Հ. Հարիսոն, «Անշարժ գույքի գնահատման դասագիրք»
- ✓ Ա. Տաբասովա, «Անշարժ գույքի գնահատում: Սեփականության կառավարում»
- ✓ Ս.Շ. Ստեփանյան, Վ.Փ. Հովհաննիսյան, Ա.Լ. Գրիգորյան «Անշարժ գույքի էկոնոմիկա և կառավարում»
- ✓ ՀՀ քաղաքացիական օրենսգիրք
- ✓ «Գնահատման գործունեության մասին» ՀՀ օրենք
- ✓ ՀՀ Կառավարության 24.08.2022թ. N 1355-Ն որոշում, գնահատման ընդհանուր ստանդարտ (Հավելված 1)
- ✓ ՀՀ Կառավարության 24.08.2022թ. N 1355-Ն որոշում, անշարժ գույքի գնահատման ստանդարտ (Հավելված 2)
- ✓ ՀՀ կադաստրի կոմիտեի կողմից թողարկված տեղեկագրեր
- ✓ ՀՀ կադաստրի կոմիտեի տեղեկատվական բազա
- ✓ Անշարժ գույքի գնահատման համար անհրաժեշտ այլ իրավական ակտեր
- ✓ Գնահատվող անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման վկայական
- ✓ Սեփական տեղեկատվական բազա
- ✓ Անշարժ գույքի գործակալություններ
- ✓ Տեղեկատվական թերթեր և ամսագրեր, ինտերնետային կայքեր

ԼՈՒՍԱՆԿԱՐՉԱԿԱՆ ՀԱՎԵԼՎԱԾ



ՕԳՏԱԳՈՐԾՎԱԾ ԵԼԱԿԵՏԱՅԻՆ ՏՎՅԱԼՆԵՐ

Առաջարկի և վաճառքի համեմատական անալոզներ

Համադրելի 1-ին տվյալ

11/3/25, 11:22 AM

e-cadastre.am/contracts/save_vacharq

ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՎԱՃԱՌՔԻ ՊԱՅՄԱՆԱԳԻՐ

Ստորագրման վայրը՝ ք.Մասիս 03.11.2025թ. /Երևան քաղաքի քաղաքապետարանի հասցեով/

(փաստաթուղթը կազմելու (ստորագրելու) տարին, ամիսը, ամսաթիվը (թվերով և բառերով))

☒ Իողմանա 6.00156 հա (չի լրացվում, եթե պայմանագրի առարկա չենք, շինությունը գտնվում է բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքերում)
☐ Չենք, շինություններ
(ընդհանուր մակերեսի չափը կամ մակերեսների չափերը ըստ առանձին չենք, շինությունների)

Հասցե՝ Մարզ Արարատ, համայնք Մասիս ք. Նոր թաղամաս 14/16 հողամաս

Չենք, շինությունը բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքի բնակարան և (կամ) ոչ բնակելի տարածք հանդիսանալու դեպքում գնորդին սեփականության իրավունքով փոխանցվում է նաև բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքի ընդհանուր սեփականություն հանդիսացող գույքի նկատմամբ վաճառողին սեփականության իրավունքով պատկանող համապատասխան բաժնեմասը:

Վաճառողը երաշխավորում է, որ սույն պայմանագրով նախատեսված անշարժ գույքի սեփականատերն է, գույքը վաճառված կամ դատական վեճի առարկա չէ, գույքը վաճառելու սահմանափակում առկա չէ:

Վաճառողը երաշխավորում է, որ

☉ սույն պայմանագրով նախատեսված անշարժ գույքը վարձակալության կամ անհատույց օգտագործման տրված կամ այլ կերպ ծանրաբեռնված չէ:

☉ Սույն պայմանագրով վաճառողը գնորդի սեփականությանն է հանձնում ՀՀ կադաստրի կոմիտեի կողմից տրված 14 հոկտեմբերի 2025 թ. N 14102025-03-0081 գրանցման վկայականի համաձայն վաճառողի սեփականությունը հանդիսացող անշարժ գույքը ամբողջությամբ:

Անշարժ գույքի նշանակությունը՝

☐ բնակելի
☒ Իողմանա

https://www.e-cadastre.am/contracts/save_vacharq

Էջ 1/1

Առուվաճառքի պայմանագիր

Էջ 2

11/3/25, 11:22 AM

e-cadastre.am/contracts/save_vacharq

☐ այլ անշարժ գույքի

Գինը

Սույն պայմանագրով նախատեսված անշարժ գույքի գինը կազմում է 500.000 /Զինգ հարյուր հազար/ ՀՀ դրամ:
(թվերով և բառերով)

Կողմերը տեղեկացված են ՀՀ հարկային օրենսգրքով սահմանված հարկային պարտավորությունների, հարկային պարտավորությունների գանձման կարգի ու ժամկետների, ինչպես նաև հարկային արտոնությունների մասին, եթե կիրառելի է:

Սույն պայմանագրով նախատեսված անշարժ գույքի գինը՝

☉ վճարվել է ամբողջությամբ,

Անշարժ գույքը գնորդին հանձնելը

☉ Անշարժ գույքը սույն պայմանագիրը հաստատելու պահին հանձնվել է գնորդին:

Գույքային իրավունքների պետական գրանցման ծախսերը կատարվում է պայմանագրով հանդիսացող անձի հաշվին (լրացվում է ըստ անհրաժեշտության):

Սույն պայմանագրով չկարգավորված հարաբերությունների նկատմամբ կիրառվում են պայմանագրի կնքման պահին գործող Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությունը:

Ստորագրություններ՝

☐ (Եթե առկա է) Անշարժ գույքի համատեղ սեփականության մասնակից

(անուն, ազգանուն)

(ստորագրություն)

Սույն պայմանագիրը կողմերը ստորագրել են իմ՝ Հայաստանի Հանրապետության կադաստրի կոմիտեի «Մասիս» տարածքային գրասենյակի աշխատակից Մարիետա Արմաճանյանի ներկայությամբ: Նրանց (ես) ներկայացրել ենք, եթե պայմանագրի կողմ հանդես են գալիս Հայաստանի Հանրապետությունը, Հայաստանի Հանրապետության համայնքը կամ իրավաբանական անձը՝ անունը, ազգանունը, ինքնությունը ստորգրված են:

03.11.2025թ. 
(ստորագրող, ստորագրություն)



Կապույտ Ե. Ե. 2 (ԿԳՈՒ) 58/17

https://www.e-cadastre.am/contracts/save_vacharq

2/2

Էջ 1/1

Համադրելի 3-րդ տվյալ

list.am/item/22853798?ld_src=2

Ստեղծել Ձեր խանութը

Նույնականացում

List Առաքում

Տեղեկանք

Զետարարձ կապ

list

Բաժիններ

Որոնում

Մուտք

Տեղադրել հայտարարություն

Գլխավոր

Մեջաբմ գույք

Վաճառք

Դոկտորաճեղ

Բնակելի շինությունների համար

Մտնանտա լողավազան

Inessa Supermarket

Ինեսա

H12

UpS

7-րդ փողոց 14, Մասիս

300 քմ

Էլեկտրականություն

Ջրամատակարարում

Գազ

Կոյուղի

Տարածաշրջան

7-րդ փողոց 14, Մասիս

Նմանատիպ

Կրթություն

Ժամանց

Գնումներ

Առողջություն

Մուտք

7-րդ փողոց 14, Մասիս

\$30,000

Մասիս

Yandex User Agreement

Yandex Maps

Մոտավոր գնումներ վաղ - հեղինակ հասցեն ցուցադրված չէ և կործանարարի վաճառողի կողմից ըստ պահանջի

Գնի փոփոխություն

Յունիս 05, 2026

\$28,000

+\$3,000 ▲

Յունիս 02, 2026

\$25,000

-\$1,000 ▼

Յունվար 04, 2026

\$26,000

+\$1,000 ▲

Սեպտեմբեր 03, 2025

\$25,000

Նկարագիր

Գտնվում է Երևանից 18 կիլոմետր հեռավորության վրա Արարատի մարզի, ք.Մասիս

Յիփոթեքի հաշվիչ

Գույքի արժեքը

10,310,440 ₺

Տարեկան տոկոսարդյունք

13%

Կանխավճար

2,062,088 ₺

20%

Վարկի ժամկետ

20 տարի

Ջողատարածք բնակելի շինությունների համար 7-րդ փողոցում Մասիսում, 300 քմ

\$28,000

Գույքը ստուգված չէ

Ջողատարածք բնակելի շինությունների համար 1-ին փողոցում Մասիսում, 421 քմ

\$62,000

Ջողատարածք բնակելի շինությունների համար Մոկոն Մեյքոնյան փողոցում Մասիսում, 550 քմ

10,500,000 ₺

Ջողատարածք բնակելի շինությունների համար 2-րդ փողոցում Մասիսում, 400 քմ

\$26,000

Ջողատարածք բնակելի շինությունների համար Մասիսում, 1,200 քմ

\$60,000

Ջողատարածք բնակելի շինությունների համար Մասիսում, 328 քմ

\$23,000

Ջողատարածք բնակելի շինությունների համար Մասիսում, 600 քմ

23,000,000 ₺

Ջողատարածք բնակելի շինությունների համար Մասիսում, 5,300 քմ

190,000,000 ₺

Ջողատարածք բնակելի շինությունների համար Մոկոն Մեյքոնյան փողոցում Մասիսում, 397 քմ

3,350,000 ₺

Վկայական N ԳԳ-2023-20 Գնահատող՝

Մ. Մմբաթյան

19

Համեմատական անալիզների քարտեզային դրվագ

Համադրելի 1-ին տվյալ



Համադրելի 2-րդ տվյալ



Համադրելի 3-րդ տվյալ



	ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆ ՎԿԱՅԱԿԱՆ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՏՄԱՄԲ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ	 Կադաստրի կոմիտե
Սույն վկայականով հաստատվում է 4 հունիսի 2025 թվականին գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման միասնական մատյանում կատարված անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքի պետական գրանցումը հետևյալ տվյալներով.		
1. ԳՐԱՆՑՎԱԾ ԻՐԱՎՈՒՆՔԻ ՍՈՒԲՅԵԿՏ(ՆԵՐ) ՀՀ ԱՐԱՐԱՏԻ ՄԱՐԶԻ ՄԱՍԻՍ ՀԱՄԱՅՆՔ		
2. ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՏՆՎԵԼՈՒ ՎԱՅՐԸ ԵՎ ԱՆՎԱՆՈՒՄԸ Մարզ Արարատ, համայնք Մասիս Մասիս ք. Նոր թաղամաս 9/30 հողամաս		
3. ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՀԻՄՔ ՀԱՆԴԻՍԱՑԱԾ ՓԱՍՏԱԹՂԹԵՐԸ Համայնքի ղեկավարի որոշում 06.05.2025թ. N 2793-Ա		
4. ՀՈՂԱՄԱՍԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ Կադաստրային ծածկագիրը՝ 03-003-0126-0215 Մակերեսի չափը (հա)՝ 0.00863 Նպատակային նշանակությունը՝ բնակավայրերի Գործառնական նշանակությունը կամ հողատեսքը՝ Բնակելի կառուցապատման Գրանցված իրավունքի տեսակը՝ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ		
ՎԿԱՅԱԿԱՆ N 04062025-03-0108, գաղտնաբառ՝ 3AYMVHKZ9Y5W Փաստաթղթի իսկությունը և վավերականությունը կարող է ստուգվել Կադաստրի կոմիտեի www.e-cadastre.am կայքէջի միջոցով		
Էջ 1/2		

5. ՇԻՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ

- 1) Նպատակային նշանակությունը՝
- 2) Բնութագրերը ըստ առանձին շինությունների՝

Հ/Հ	Կադաստրային ծածկագիր	Տեսակ	Մակերես	Գրանցված իրավունքի տեսակ

Լրացուցիչ նշումներ և տեղեկություններ

Գրանցումը իրականացնող պաշտոնատար անձի անունը, ազգանունը՝ ՍԼԱՎԻԿ ԺԱՄԿՈՑՅԱՆ

Զբաղեցրած պաշտոնը՝ Անշարժ գույքի գրանցման միասնական ստորաբաժանման անշարժ գույքի գլխավոր ռեգիստր

ՎԿԱՅԱԿԱՆ N 04062025-03-0108, գաղտնաբառ՝ 3AYMVHKZ9Y5W

Փաստաթղթի իսկությունը և վավերականությունը կարող է ստուգվել Կադաստրի կոմիտեի www.e-cadastre.am կայքէջի միջոցով

Էջ 2/2





Տեղեկանք

Կադաստրային արժեքի ամփոփ հաշվարկի գործող ձևաթուղթ

Հարցում կատարված վկայական՝ 04062025-03-0108

Մեջարժ գույքի հասցե՝ Մարզ Արարատ, համայնք Մասիս, քաղաք Մասիս, Լոր թաղամաս 9/30 հողամաս

<?xml encoding="UTF-8">

Ձև 2

ԱՄՓՈՓ ՀԱՇՎԱՐԿ																		
ՄԱՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՀԱՐԿՈՎ ՀԱՐԿՄԱՆ ՕԹԵԿՑ ՀԱՄԱՐՈՂ ՄԱՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ																		
Արարատի մարզի Մասիս համայնքում հարկ վճարողներին սեփականության իրավունքով պատկանող հողամասերի (քաղաքացիաների գույքատնտեսական նշանակության հողերի) և դրանց բարելավումների (քաղաքացիաների հողամասերի բարելավումներ համարվող քաղաքացիական քանակի շենքի բնակարանների, քաղաքացիական շենքի ոչ բնակելի տարածքների և ավտոտնակների, քաղաքացիական քանակի շենքում տեղակայված հասարակական և արտադրական նշանակության շինությունների) գնահատման																		
1. Սեփականատիրոջ (սեփականատերերի) անունը, ազգանունը, հայրանունը կամ կազմակերպության լրիվ անվանումը՝ ՀՀ ԱՐԱՐԱՏԻ ՄԱՐԶԻ ՄԱՍԻՍ ՀԱՄԱՅՆՔ																		
2. Մեջարժ գույքի գտնվելու վայրը՝ Մարզ Արարատ, համայնք Մասիս, քաղաք Մասիս, Լոր թաղամաս 9/30 հողամաս																		
3. Հողամասի կադաստրային ծածկագիրը՝ 03-003-0126-0215																		
4. Շինության կադաստրային ծածկագիրը՝																		
5. Մեջարժ գույքի որակական և քանակական տվյալների մուտքագրումը իրականացրած պաշտոնատար անձի պաշտոնը, անունը, ազգանունը, հայրանունը՝																		
6. Մուտքագրման ամսաթիվը և ժամը՝																		
Հողամասի (ՍԻ)՝																		
Տարածաշրջանի անվանումը	Գոտու գործակիցը	1 քաղաքական մետր մակերեսի քաղաքին արժեքը (ՀՀ դրամ)		Մակերեսը (հա)		Ծուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքը (ՀՀ դրամ)												
1	2	3		4		5												
10	0.02071	330,000		0.00863		589,800												
Հողամասի բարելավման (շինության, ԱՂ)՝																		
Խ/Ի	Անվանումը	Աճ (ՀՀ դրամ)	Մ (լքմ)	Գնտ	Գծա	Գպա	Գգ	Գհ	Գբ	Գտ	Գծ	Գն	Գօ	Գահ	Գվ	Գմ	Գա	Ծուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքը (ՀՀ դրամ)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19

Տեղեկատվությունը տրամադրված է Կադաստրի կոմիտեի տվյալների միասնական էլեկտրոնային քաղաից աղբյուր՝ ինքնաշխատ եղանակով:

1

Մեջարժ գույքի հարկով հարկման նպատակով մեջարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքը (ՀՀ դրամ)

589,800





ՎԿԱՅԱԿԱՆ N ԳԳ-2023-20

Սույն վկայականը տրվում է

ՄԱՆԵ ԱՆԴՐԱՆԻԿԻ ՍՄԲԱԹՅԱՆԻՆ

(անունը, հայրանունը, ազգանունը)



առ այն, որ նա մասնակցել է
Կադաստրի կոմիտեի կողմից
կազմակերպված
գնահատման գործունեության
որակավորման քննության:
Կադաստրի կոմիտեի ղեկավարի
2023 թվականի մարտի 27-ի N143-L
հրամանի համաձայն տրամադրվել է

ԳՆԱՀԱՏՈՐԻ ՈՐԱԿԱԿՈՐՈՒՄ

Գործողության ժամկետը մինչև 27 մարտի 2028 թ.

Կադաստրի
կոմիտեի ղեկավար



(ստորագրություն)

Սուրեն Թովմասյան
(անունը, ազգանունը)

Կ Տ

27 մարտի 2023 թ

QR-կոդ (երկչափ շտրիխ կոդ) Փաստաթղթի իսկությունը և վավերականությունը կարող է ստուգվել Կադաստրի
կոմիտեի www.e-cadastre.am կայքի միջոցով: