

ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆ

№ FCG0626-0024

- Հասցե՝ ՀՀ մարզ Արարատ, համայնք Մասիս, գ.Հովհաշատ
- Պարզիկություն՝ Մասիս համայնք
- Գնահատող՝ «ՖՈՒԼ ԲՈՆՍԱԼԹԻՆԳ ԳՐՈՒՊ» ՍՊԸ

2026թ

ԲՈՎԱՆԴԱԿՈՒԹՅՈՒՆ

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 տեղադնման ամսաթվերը	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
ԼՈՒՍԱՆԿԱՐՉԱԿԱՆ ՀԱՎԵԼՎԱԾ	16
ՕԳՏԱԳՈՐԾՎԱԾ ԵԼԱԿԵՏԱՅԻՆ ՏՎՅԱԼ ՆԵՐ	17
ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՕԳՏԱԳՈՐԾՎԱԾ ՓԱՍՏԱԹՂԹԵՐ	23
ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՏՎՅԱԼ ՆԵՐԻ ՄՈՒՏՔԱԳՐՄԱՆ ԱՄՓՈՓԱԹԵՐԹ	26
ԳՆԱՀԱՏՈՂԻ ՎԿԱՅԱԿԱՆԻ ՊԱՏՃԵՆԸ	27

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, գ. Հովտաշատ 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 17.06.2026թ-ի դրությամբ կլորացված կազմում է՝

Շուկայական արժեք՝ 3,238,000

(Երեք միլիոն երկու հարյուր երեսունութ 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 27 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, գ. Հովտաշատ 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 28072025-03-0062 տրված 28.07.2025թ.:

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 17.06.2026թ-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 980,4 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

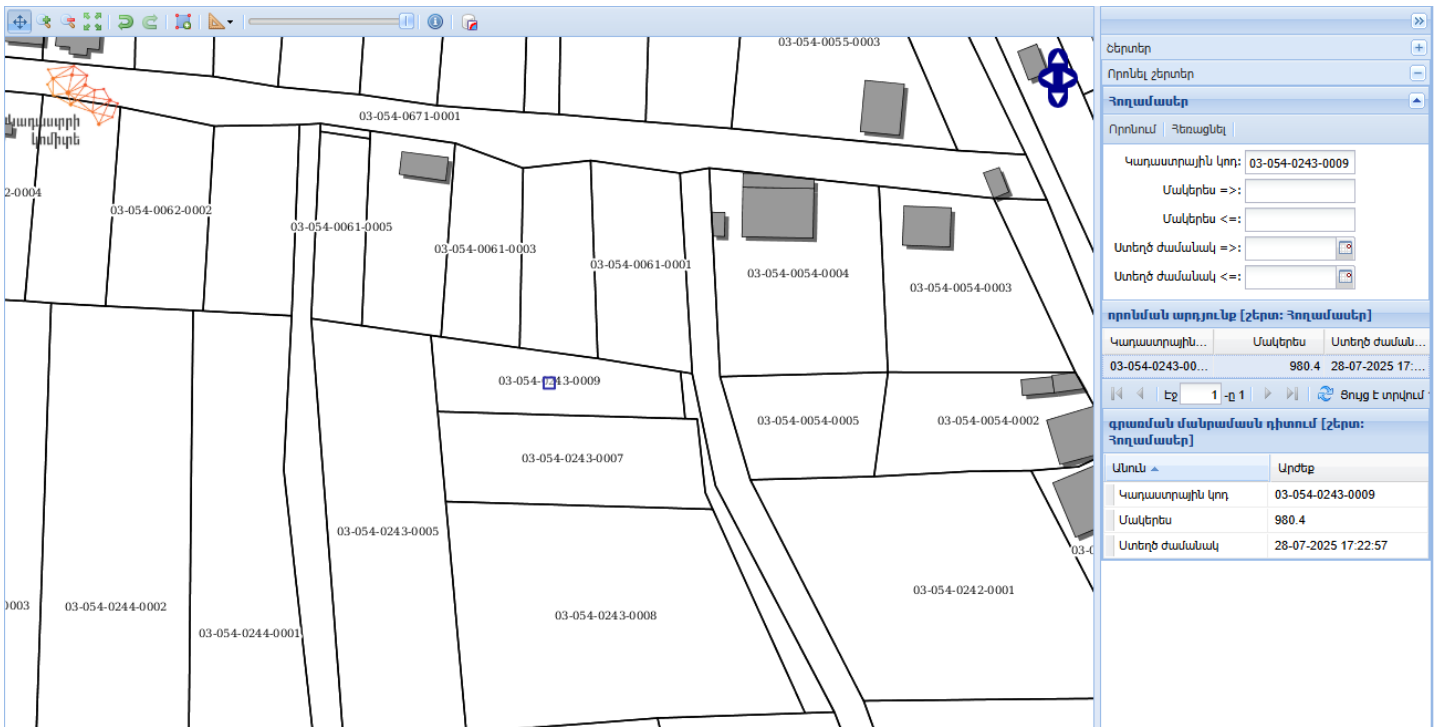
5.1 Անշարժ գույքի համառոտ նկարագրությունը

Գտնվելու վայրը (հասցեն)	ՀՀ Մարզ Արարատ, համայնք Մասիս , գ. Հովտաշատ
Հողամասի մակերես (քմ)	980,4 քմ
Հողամասի նպատակային նշանակություն	Գյուղատնտեսական
Հողամասի գործառնական նշանակություն	Վարելահող
Հողամասի իրավունք	Սեփականություն
Կոմունիկացիոն ենթակառուցվածքներ	
Ճանապարհ	Առկա է
Ջուր	Հնարավոր է
Էլեկտրական հոսանք	Հնարավոր է
Կոյուղի	Հնարավոր է
Բնական գազ	Հնարավոր է
Այլ տվյալներ	
Ճակատային մաս (մ)	11.3
Տրանսպորտային մատչելիություն	Միջին
Շրջակա տարածք	Լավ
Թերություն	Հարթ
Լրացուցիչ տեղեկատվություն	-
Տեղադրություն	Լավ
Տեղակայման գրավչություն	Բավարար

5.2 Անշարժ գույքի տեղադրության քարտեզային դրվագ

https://www.google.com/maps/place/40%C2%B005'36.7%22N+44%C2%B020'23.9%22E/@40.0928609,44.3422747,2698m/data=!3m1!1e3!4m4!3m3!8m2!3d40.093528!4d44.339966?entry=ttu&g_ep=EgoyMDI2MDYxMy4wLjKXMDSoASAFAQw%3D%3D





6. ՀՈՒԿԱՅԱԿԱՆ 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\$=368.06 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, համայնք Մասիս, գյուղ Հովտաշատ			
Նպատակային նշանակություն	Գյուղատնտեսական	Ենթակառուցվածքների առկայություն և հնարավորություն	
Գործառնական նշանակություն	Վարելահող		
Հողամասի մակերես (քմ)	5,000.0	Ճանապարհ	Առկա է
Հողամասի իրավունք	Մեփական.	Ջուր	Հնարավոր է
	Լավ	Էլեկտրական հոսանք	Հնարավոր է
Տեղադրություն			
Տեղակայման գրավչություն	Բավարար	Կոյուղի	Հնարավոր է
Տրանսպորտային մատչելիություն	Միջին	Բնական գազ	Հնարավոր է
Առաջարկի գին (ՀՀ դրամ)	15,000,000	Թեքություն	Հարթ
Մեկ քմ գին (ՀՀ դրամ)	3,000	Ճակատային մաս (մ)	20.0
Տեղեկատվության ստացման աղբյուր		Առուվաճառքի պայմանագիր	
Տեղեկատվության ստացման ժամանակամիջոց		01.2025	
Լրացուցիչ տեղեկատվություն	-		
Երկրորդ համադրելի անշարժ գույքի նկարագիրը			
Գտնվելու վայրը (հասցեն)՝ Արարատի մարզ, համայնք Մասիս, գյուղ Հովտաշատ			
Նպատակային նշանակություն	Գյուղատնտեսական	Ենթակառուցվածքների առկայություն և հնարավորություն	
Գործառնական նշանակություն	Վարելահող		
Հողամասի մակերես (քմ)	1,918.00	Ճանապարհ	Առկա է
Հողամասի իրավունք	Մեփական.	Ջուր	Հնարավոր է
	Բավարար	Էլեկտրական հոսանք	Հնարավոր է
Տեղադրություն			
Տեղակայման գրավչություն	Բավարար	Կոյուղի	Հնարավոր է
Տրանսպորտային մատչելիություն	Միջին	Բնական գազ	Հնարավոր է
Վաճառքի գին (ՀՀ դրամ)	5,000,000	Թեքություն	Հարթ
Մեկ քմ գին (ՀՀ դրամ)	2,607	Ճակատային մաս (մ)	15.0
Տեղեկատվության ստացման աղբյուր		Նոտարական պայմանագիր	
Տեղեկատվության ստացման ժամանակամիջոց		01.2025	
Լրացուցիչ տեղեկատվություն	-		
Երրորդ համադրելի անշարժ գույքի նկարագիրը			
Գտնվելու վայրը (հասցեն)՝ Արարատի մարզ, համայնք Մասիս, գյուղ Հովտաշատ, Շահումյան փողոց, 1-ին նրբանցք			
Նպատակային նշանակություն	Գյուղատնտեսական	Ենթակառուցվածքների առկայություն և հնարավորություն	
Գործառնական նշանակություն	Վարելահող		
Հողամասի մակերես (քմ)	3,000.0	Ճանապարհ	Առկա է
Հողամասի իրավունք	Մեփական.	Ջուր	Առկա է

Տեղադրություն	Լավ	Էլեկտրական հոսանք	Հնարավոր է
Տեղակայման գրավչություն	Բավարար	Կոյուղի	Հնարավոր է
Տրանսպորտային մատչելիություն	Միջին	Բնական գազ	Առկա է
Առաջարկի գին (ՀՀ դրամ)	10,307,360	Թեքություն	Հարթ
Մեկ քմ գին (ՀՀ դրամ)	3,436	Ճակատային մաս (մ)	20.0
Տեղեկատվության ստացման աղբյուր	https://www.list.am/item/23795463?ld_src=2		
Տեղեկատվության ստացման ժամանակամիջոց	06.2026		
Լրացուցիչ տեղեկատվություն	-		

Աղյուսակ 6.1.2 Գնահատվող անշարժ գույքի հետ համադրելի տվյալների վերլուծություն

Գնահատողը կիրառել է *Սակարկում, Տեղադրություն, Մակերես*, գործոններով ճշգրտումներ, որոնց գործակիցների մեծությունը հաշվարկել է գործակիցների հաշվարկման գույքային վաճառքի մեթոդով՝ յուրաքանչյուր գործոնով վերլուծել է առկա շուկայական տվյալները (առաջարկ կամ վաճառք), կազմել է թվային շաքեր, 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 հունվար 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)		3,000	2,607	3,436
Սակարկում (Վաճառքի պայման)		Վաճառք	Վաճառք	Առաջարկ
Ճշգրտման գործակից		1.00	1.00	0.90
Ճշգրտումը ՀՀ դրամով		0	0	-344
Ժամանակ (Շուկայի վիճակ)	06.2026	01.2025	01.2025	06.2026
Ճշգրտման գործակից		1.15	1.15	1.00
Ճշգրտումը ՀՀ դրամով		450	391	0
Նպատակային նշանակություն	Գյուղատնտեսական	Գյուղատնտեսական	Գյուղատնտեսական	Գյուղատնտեսական
Ճշգրտման գործակից		1.00	1.00	1.00
Ճշգրտումը ՀՀ դրամով		0	0	0
Գործառնական նշանակություն	Վերելահող	Վարելահող	Վարելահող	Վարելահող

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	300	0
Տեղակայման գրավչություն	Բավարար	Բավարար	Բավարար	Բավարար
Ճշգրտման գործակից		1.00	1.00	1.00
Ճշգրտումը ՀՀ դրամով		0	0	0
Տրանսպորտ. մատչելիություն	Միջին	Միջին	Միջին	Միջին
Ճշգրտման գործակից		1.00	1.00	1.00
Ճշգրտումը ՀՀ դրամով		0	0	0
Ֆիզիկական բնութագրեր՝ այդ թվում				
Մակերես (քմ)	980.40	5,000.0	1,918.00	3,000.0
Ճշգրտման գործակից		1.05	1.00	1.02
Ճշգրտումը ՀՀ դրամով		173	0	62
Ենթակառ. առկայություն	Միջին	Միջին	Միջին	Լավ
Ճշգրտման գործակից		1.00	1.00	0.95
Ճշգրտումը ՀՀ դրամով		0	0	-155
Թերություն	Հարթ	Հարթ	Հարթ	Հարթ
Ճշգրտման գործակից		1.00	1.00	1.00
Ճշգրտումը ՀՀ դրամով		0	0	0
Գույքային իրավունքներ	Սեփականություն	Սեփական.	Սեփական.	Սեփական.
Ճշգրտման գործակից		1.00	1.00	1.00
Ճշգրտումը ՀՀ դրամով		0	0	0
Ընդհանուր ճշգրտում (ՀՀ դրամ)		623	691	-436
Ճշգրտված մեկ քմ գին (ՀՀ դրամ)		3,623	3,298	2,999
Կշռային գործակից		0.33	0.33	0.34
Գնահատվող անշարժ գույքի մեկ քմ արժեք (ՀՀ դրամ)			3,303	

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՝ $980.4 \text{ քմ} \times 3,303 = 3,238,261 \text{ ՀՀ դրամ}$:

7. ԱՄՓՈՓՈՒՄ

Սույն հաշվետվությամբ կատարվել է ՀՀ Մարզ Արարատ, համայնք Մասիս, գ. Հովտաշատ 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	3,238,261	100%	3,238,261
Ծախսային մոտեցում	Չի կիրառվել	0	
Եկամտային մոտեցում	Չի կիրառվել	0	

Այսպիսով գնահատման ներկայացված ՀՀ Մարզ Արարատ, համայնք Մասիս, գ. Հովտաշատ հասցեում գտնվող անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքը առ 17.06.2026թ. կլորացված կազմում է՝

Շուկայական արժեք՝ 3,238,000

(Երեք միլիոն երկու հարյուր երեսունութ 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 27 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

Հոտարական ակտի կոդ: 862-20241230-205-8653969
Հոտարական ակտի գաղտնագիր: ZM4UHB



ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՑԻ ԱՌՈՒՎԱՃԱՌՔԻ ՊԱՅՄԱՆԱԳԻՐ

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆ, ԱՐՄԱՎԻՐԻ ՄԱՐԶ, ԶԱՐԱԶ ՎԱՐԱՐՇԱՊԱՏ
ԵՐԿՈՒ ՀԱՅԱՐ ԶՄԱՆՉՈՐՍ ԹՎԱԿԱՆԻ ԴԵԿՏԵՄԲԵՐԻ ԵՐԵՍՈՒՆԻՆ 30/12/2024

1. ՊԱՅՄԱՆԱԳՐԻ ԱՌԱՐԿԱՆ

1.1. Սույն պայմանագրով Վաճառողը Գնորդին որպես սեփականություն հանձնում է սեփականության իրավունքով իրեն պատկանող մարզ Արարատ, համայնք Մասիս գյուղ Հովտաշատ հողամաս (կադաստրային ծածկագիր՝ 03-054-0212-0010) հասցեում գտնվող անշարժ գույքը, բաղկացած՝ 0.5 հա (զոռ ամբողջ հինգ) գյուղատնտեսական նպատակային նշանակության հողամասից, հողատեսքը՝ վարելահող, որը ՀՀ կադաստրի կոմիտեի կողմից 04/02/2013 թվականին տրամադրված անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 04022013-03-0389 վկայականի հիման վրա՝ սեփականության իրավունքով պատկանում է Վաճառողին, այսուհետ՝ Գույք:

1.2. Սույն պայմանագիրը կնքելու պահին Գույքը վաճառված, նվիրված, գրավադրված չէ, արգելանքի տակ չի գտնվում, գրանցված սահմանափակումներ չկան, ինչը հավաստվում է ՀՀ կադաստրի կոմիտեի անշարժ գույքի գրանցման միասնական ստորաբաժանման կողմից 19/12/2024 թվականին տրված թիվ ՍՏ-19122024-03-0439 անշարժ գույքի միավորի և դրա նկատմամբ գրանցված իրավունքների և սահմանափակումների վերաբերյալ միասնական տեղեկանքի:

Լրացուցիչ նշումներ և տեղեկություններ՝ ՀՀ Հարկային օրենսգրքի 236-րդ հոդվածի 4-րդ կետից պահանջների համաձայն, օտարման գործարքներից ծագող իրավունքների պետական գրանցում կկատարվի հաշվառող մարմինների կողմից տրված անշարժ գույքի գծով հարկվող պարտավորություններ չունենալու վերաբերյալ տեղեկանք ներկայացնելու դեպքում: Բացառությամբ այն դեպքերի, երբ օտարումը կատարվում է դատական ակտերի հարկադրական օտարման ծառայության, սնանկության կառավարչի կողմից կամ գրավառող կողմից: «Անկանխիկ գործառնությունների մասին» օրենքի 4-5-րդ և 7-րդ հոդվածների համաձայն՝ գույքի օտարման գործարքների դիմաց որոշակի սահմանաչափերը գերազանցող գումարն անկանխիկ չվճարելու դեպքում տվյալ գործարքներն առդիմ են:

2. ԳԻՆԸ ԵՎ ՎՃԱՐՄԱՆ ԿԱՐԳԸ

2.1. Կողմերի փոխադարձ համաձայնությամբ սույն պայմանագրի 1.1 կետում նշված Գույքի գինը կազմում է 15 000 000 (տասնհինգ միլիոն) ՀՀ դրամ, որը Գնորդը պարտավորվում է փոխանցել Վաճառողին ամբողջությամբ անկանխիկ, 1 (մեկ) օրվա ընթացքում:

2.2. Պայմանագրի կնքման և վավերացման հետ կապված ծախսերը կատարում է ԳՆՈՐԴՐ:

2.3. Սույն պայմանագրի կողմերը Նոտարի կողմից տեղեկացվել են առ այն, որ «Անկանխիկ գործառնությունների մասին» ՀՀ օրենքի 4-րդ, 5-րդ մասերի դրույթների չպահպանումը, նույն օրենքի 7-րդ հոդվածի 2-րդ մասի հիմքով սույն պայմանագիրը հանգեցնում է անվավերության: Նման Գործարքն /Պայմանագիրը/ առդիմ է:

3. ԿՈՐՄԵՐԻ ԻՐԱՎՈՒՆԵՐՆԵՐՆ ԵՎ ՊԱՐՏԱՎՈՐՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԸ

3.1. Վաճառողը պարտավոր է՝

3.1.1. սույն Պայմանագրի 1.1 կետում նշված Գույքը հանձնել Գնորդին՝ Պայմանագրի վավերացման պահից՝ 1 (մեկ) օրվա ընթացքում:

3.1.2. Գույքը հանձնելու հետ միաժամանակ Գնորդին հանձնել դրա պատկանելիքները, ինչպես նաև դրան վերաբերող փաստաթղթերը:

Digitally signed by
HOVHANNISYAN
VARA 5901840437
Date: 2024.12.30
03:51:40 PST

վճարումներն ու հարկային պարտավորությունները:

3.1.4. Պնորդին հանձնել երրորդ անձանց իրավունքներից ազատ Գույք:

3.2. Պնորդին իրավունք ունի՝

3.2.1. հրաժարվել սույն պայմանագիրը կատարելուց, եթե Վաճառողը հրաժարվում է հանձնարված Գույքը:

3.2.2. եթե Վաճառողը Պնորդին հանձնել է սույն պայմանագրի 1.1 կետին չհամապատասխան Գույք, պահանջել հանձնել համապատասխան Գույք կամ հրաժարվել հանձնված Գույքից և դրա համար վճարելուց, իսկ եթե Գույքի համար վճարել է, ապա պահանջել վերադարձված գումարը:

3.3. Պնորդը պարտավոր է՝

3.3.1. Սույն պայմանագրի նոտարական վավերացման պահից 30 /երեսուն/ աշխատանքային օրվա ընթացքում, նշված Գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքը գրանցել անշարժ գույքի կադաստրի կոմիտեի համապատասխան տարածքային ստորաբաժանումում:

3.3.2. վճարել Գույքի արժեքը՝ սույն պայմանագրի 2-րդ մասով սահմանված կարգով և չափով:

4. ՊԱՅՄԱՆԱԳՐԻ ԳՈՐԾՈՂՈՒԹՅՈՒՆԸ ԵՎ ԿՈՂՄԵՐԻ ՊԱՏԱՍԽԱՆԱՏՎՈՒԹՅՈՒՆԸ

4.1. Սույն պայմանագիրն ուժի մեջ է մտնում ստորագրման և վավերացման պահից՝ մինչև կողմերի սույն պայմանագրով նախատեսված իրենց պարտավորությունների կատարումը:

4.2. Կողմերի միջև հարաբերությունները դադարում են սույն պայմանագրի պայմաններով հաշվարկների լրիվ կատարման դեպքում:

4.3. Կողմերը, ՀՀ օրենսդրությամբ սահմանված կարգով, գույքային պատասխանատվություն կրում իրենց պարտավորությունները չկատարելու կամ անպատշաճ կատարելու համար:

5. ԵՆԴԱՓԱԿԻՉ ԴՐՈՒՅՑՆԵՐ

5.1. Սույն պայմանագիրը ենթակա է նոտարական վավերացման իսկ պայմանագրից ծագած իրավունքները 30 /երեսուն/ աշխատանքային օրվա ընթացքում պետական գրանցման:

5.2. Գույքի նկատմամբ Պնորդի սեփականության իրավունքը ծագում է պետական լիազորված մարմնում այդ իրավունքի գրանցման պահից:

5.3. Կողմերը, ՀՀ օրենսդրությամբ սահմանված կարգով, գույքային պատասխանատվություն կրում սույն պայմանագրով իրենց պարտավորությունները չկատարելու կամ անպատշաճ կատարելու համար:

5.4. Սույն պայմանագրում կատարված փոփոխությունները և լրացումներն օրինական են միայն դեպքում, եթե դրանք կատարված են գրավոր, ստորագրված են Կողմերի կողմից վավերացված են նոտարի կողմից և գրանցված են անշարժ գույքի կադաստրի կոմիտեի համապատասխան տարածքային ստորաբաժանումում:

5.5. Սույն պայմանագիրը կնքված է հայերեն լեզվով, չորս օրինակից, որոնք ունենում են հավասարազոր իրավաբանական ուժ: Մեկ օրինակը պահվում է «ՄՐՄԱՎԻՐԻ ՄԱՐ» նոտարական տարածքի /նստավայրը՝ քաղաք Վաղարշապատ/ նոտարի գործերի յուրաքանչյուր կողմին տրվում է մեկական օրինակ, իսկ մյուս օրինակը տրվում է ներկայացված անշարժ գույքի կադաստրի կոմիտեի համապատասխան սպասարկման գրասենյակ՝ պետական գրանցում իրականացնելու համար:

5.6. Համաձայն «Գույքահարկի մասին» ՀՀ օրենքի՝ անշարժ գույքի նկատմամբ չմարվ պարտավորություններն անցնում են Պնորդին:

5.7. Պայմանագիրը կողմերի համար բարձրաձայն ընթերցվեց նոտարի կողմից՝ պարզաբանվեցին օրենսդրությամբ գործող նորմերը:

5.8. Նոտարի ներկայությամբ պայմանագիրն ստորագրող կողմերը հայտարարում են, որ իրենց գործունակ են, ամբողջովին գիտակցում և հասկանում են պայմանագրով նախատեսված բոլոր կետերի իմաստն ու նշանակությունը, ինչպես նաև հայտարարում են, որ պայմանագիրն ստորագրում են կամավոր և իրենց համար ձեռնադրում պայմաններով:

5.9. Նոտարի կողմից ԳՆՈՐԴԻՆ պարզաբանվել է ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 201 հոդվածով անդադանությունը:

5.10 Սույն պայմանագրի կապակցությամբ ծագած վեճերը լուծվում են բանակցություններ միջոցով: Համաձայնություն ձեռք չբերելու դեպքում, վեճերը ենթակա են լուծման օրենսդրությամբ նախատեսված դատական կարգով:

5.11. Սույն պայմանագրի օրինակների միջև հակասություն առաջանալու դեպքում նախապատվությունը տրվում է նոտարական գրասենյակում պահվող օրինակին:

6. ԿՈՂՄԵՐԻ ՍՏՈՐԱԳՐՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԸ

Համադրելի 2-րդ տվյալ

Նոտարական ակտի կոդ: 862-20241204-205-8572650
Նոտարական ակտի գաղտնագիր: QVT7ZJ



ՄԱՆԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԱՌՈՒՎԱՃԱՌՔԻ ՊԱՅՄԱՆԱԳԻՐ

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆ, ԱՐՄԱԿԻՐԻ ՄԱՐԶ, ԶԱՐԱԶ ՎԱՐԱՐՇԱՊԱՏ
ԵՐԿՐԻ ՀԱՅԱՐ ԶՍԱՆՀԻՆԳ ԹՎԱԿԱՆԻ ՀՈՒՆՎԱՐԻ ՏԱՍԻՆ 10/01/2025

ԲԱՐՈՎԱԾ ԴՍ ԴԱՅՑՈՒՄ, ԱՅՈՒՄԱՐԻ ԿՈՊԻԱՆԵՐ ԿՐՈՒՄ ԳՆՈՐԴԻՆ՝ ԳԵՐԱԾ ԵՐԿՐԻ ՀԱՅԱՐ ԶՍԱՆՀԻՆԳ ԹՎԱԿԱՆԻ ՀՈՒՆՎԱՐԻ ՏԱՍԻՆ 10/01/2025

1. ՊԱՅՄԱՆԱԳՐԻ ԱՌԱՐԿԱՆ

1.1. Սույն պայմանագրով Վաճառողը Գնորդին որպես սեփականություն հանձնում է սեփականության իրավունքով իրեն պատկանող մարզ Արարատ, համայնք Մասիս գյուղ Հովտաշատ հողամաս (կադաստրային ծածկագիր՝ 03-054-0212-0011) հասցեում գտնվող անշարժ գույքը, բաղկացած՝ 0.1918 հա (գրո ամբողջ հազար ինը հարյուր տասնութ գյուղատնտեսական նպատակային նշանակության հողամասից, հողատեսքը վարելահողմերից, ՀՀ կադաստրի կոմիտեի կողմից 04/02/2013 թվականին տրամադրված անշարժ գույքը, նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 03012025-03-0008 վկայականի հիմամբ) վրա՝ սեփականության իրավունքով պատկանում է Վաճառողին, այսուհետ՝ Գույք:

1.2. Սույն պայմանագիրը կնքվում պահին Գույքը վաճառված, նվիրված, գրավադրված, արգելանքի տակ չի գտնվում, գրանցված սահմանափակումներ չկան, ինչը հավաստվում է ՀՀ կադաստրի կոմիտեի անշարժ գույքի գրանցման միասնական ստորաբաժանման կողմից 23/12/2024 թվականին տրված թիվ ՄՏ-23122024-03-0109 անշարժ գույքի միավորի և դրա նկատմամբ գրանցված իրավունքների և սահմանափակումների վերաբերյալ միասնական տեղեկանքի:

Լրացուցիչ նշումներ և տեղեկություններ՝ ՀՀ Հարկային օրենսգրքի 236-րդ հոդվածի 4-րդ կետի պահանջների համաձայն, օտարման գործարքներից ծագող իրավունքների պետական գրանցում կկատարվի հաշվառող մարմինների կողմից տրված անշարժ գույքի գծով հարկային պարտավորություններ չունենալու վերաբերյալ տեղեկանք ներկայացնելու դեպքում, բացառությամբ այն դեպքերի, երբ օտարումը կատարվում է դատական ակտերի հարկադիր կատարման ծառայության, սնանկության կառավարչի կողմից կամ գրավառուի կողմից: «Մեկնախիկ գործառնությունների մասին» օրենքի 4-5-րդ և 7-րդ հոդվածների համաձայն՝ գույքի օտարման գործարքների դիմաց որոշակի սահմանաչափերը գերազանցող գումարն անկանխիկ չվճարելու դեպքում տվյալ գործարքներն առոչինչ են:

2. ԳԻՆԸ ԵՎ ՎՃԱՐՄԱՆ ՎԱՐԳԸ

2.1. Գողմերի փոխադարձ համաձայնությամբ սույն պայմանագրի 1.1 կետում նշված Գույքի գինը կազմում է 5 000 000 (հինգ միլիոն) ՀՀ դրամ, որը Գնորդը պարտավորվում է փոխանցել Վաճառողին ամբողջությամբ անկանխիկ 1 (մեկ) օրվա ընթացքում:

2.2. Պայմանագրի կնքման և վավերացման հետ կապված ծախսերը կատարում է ԳՆՈՐԴԻՆ:

2.3. Սույն պայմանագրի կողմերը Նոտարի կողմից տեղեկացվել են առ այն, որ «Մեկնախիկ գործառնությունների մասին» ՀՀ օրենքի 4-րդ հոդվածի 1-ին, 4-րդ, 5-րդ մասերի դրույթների չպահպանումը, Սույն օրենքի 7-րդ հոդվածի 2-րդ մասի հիմքով սույն պայմանագիրը հանգեցնում է անվավերության: Նման Գործարքն /Պայմանագիրը/ առոչինչ է:

3. ԿՈՐՄԵՐԻ ԻՐԱՎՈՒՆԵՆԵՐՆ ՈՒ ՊԱՐՏԱՎՈՐՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԸ

3.1. Վաճառողը պարտավոր է՝

3.1.1. Սույն Պայմանագրի 1.1 կետում նշված Գույքը հանձնել Գնորդին՝ Պայմանագրի վավերացման պահից՝ 1 (մեկ) օրվա ընթացքում:

Պայմանագրի կնքումից հանձնելու հետ միաժամանակ Գնորդին հանձնել դրա պատկանելիքները, ինչպես

Digitally signed by
JOVHANNISYAN
JAR 5901840437
Date: 2025.01.10
11:10:34 PST

նաև դրան վերաբերող փաստաթղթերը:

3.1.3. մինչև Գույքի հանձնման պահը, կատարել Գույքի հետ կապված բոլոր կոմունալ վճարումներն ու հարկային պարտավորությունները:

3.1.4. Գնորդին հանձնել երրորդ անձանց իրավունքներից ազատ Գույք:

3.2. Գնորդն իրավունք ունի՝

3.2.1. հրաժարվել սույն պայմանագիրը կատարելուց, եթե Վաճառողը հրաժարվում է հանձնել վաճառված Գույքը:

3.2.2. եթե Վաճառողը Գնորդին հանձնել է սույն պայմանագրի 1.1 կետին չհամապատասխանող Գույք, պահանջել հանձնել համապատասխան Գույք կամ հրաժարվել հանձնված Գույքից կամ դրա համար վճարելուց, իսկ եթե Գույքի համար վճարել է, ապա պահանջել վերադարձնել վճարված գումարը:

3.3. Գնորդը պարտավոր է՝

3.3.1. Սույն պայմանագրի նոտարական վավերացման պահից 30 /երեսուն/ աշխատանքային օրվա ընթացքում, նշված Գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքը գրանցել անշարժ գույքի կադաստրի կոմիտեի համապատասխան տարածքային ստորաբաժանումում:

3.3.2. վճարել Գույքի արժեքը՝ սույն պայմանագրի 2-րդ մասով սահմանված կարգով, ժամկետներում և չափով:

4. ՊԱՅՄԱՆԱԳՐԻ ԳՈՐԾՈՂՈՒԹՅՈՒՆ ԵՎ ԿՈՂՄԵՐԻ ՊԱՏԱՍԽԱՆԱՏՎՈՒԹՅՈՒՆ

4.1. Սույն պայմանագիրն ուժի մեջ է մտնում ստորագրման և վավերացման պահից՝ մինչև կողմերի սույն պայմանագրով նախատեսված իրենց պարտավորությունների կատարումը:

4.2. Կողմերի միջև հարաբերությունները դադարում են սույն պայմանագրի պայմանների և հաշվարկների լրիվ կատարման դեպքում:

4.3. Կողմերը, ՀՀ օրենսդրությամբ սահմանված կարգով, գույքային պատասխանատվություն են կրում իրենց պարտավորությունները չկատարելու կամ անպատշաճ կատարելու համար:

5. ԵԶՐԱՓԱԿԻՉ ՂՈՒԹՅՈՒՆԵՐ

5.1. Սույն պայմանագիրը ենթակա է նոտարական վավերացման իսկ պայմանագրից ծագող իրավունքները 30 /երեսուն/ աշխատանքային օրվա ընթացքում պետական գրանցման:

5.2. Գույքի նկատմամբ Գնորդի սեփականության իրավունքը ծագում է պետական լիազոր մարմնում այդ իրավունքի գրանցման պահից:

5.3. Կողմերը, ՀՀ օրենսդրությամբ սահմանված կարգով, գույքային պատասխանատվություն են կրում սույն պայմանագրով իրենց պարտավորությունները չկատարելու կամ անպատշաճ կատարելու համար:

5.4. Սույն պայմանագրում կատարված փոփոխությունները և լրացումներն օրինական են միայն այն դեպքում, եթե դրանք կատարված են գրավոր, ստորագրված են Կողմերի կողմից, վավերացված են նոտարի կողմից և գրանցված են անշարժ գույքի կադաստրի կոմիտեի համապատասխան տարածքային ստորաբաժանումում:

5.5. Սույն պայմանագիրը կնքված է հայերեն լեզվով, չորս օրինակից, որոնց ունեն հավասարազոր իրավաբանական ուժ: Մեկ օրինակը պահվում է «ԱՐՄԱՎԻՐԻ ՄԱՐԶ» նոտարական տարածքի /նստավայրը՝ քաղաք Վաղարշապատ/ նոտարի գործերում, յուրաքանչյուր կողմին տրվում է մեկական օրինակ, իսկ մյուս օրինակը տրվում է ներկայացնելու անշարժ գույքի կադաստրի կոմիտեի համապատասխան սպասարկման գրասենյակ՝ պետական գրանցում իրականացնելու համար:

5.6. Համաձայն «Գույքահարկի մասին» ՀՀ օրենքի՝ անշարժ գույքի նկատմամբ չմարված պարտավորություններն անցնում են Գնորդին:

5.7. Պայմանագիրը կողմերի համար բարձրաձայն ընթերցվեց նոտարի կողմից և պարզաբանվեցին օրենսդրությամբ գործող նորմերը:

5.8. Նոտարի ներկայությամբ պայմանագիրն ստորագրող կողմերը հայտարարում են, որ իրենց գործունակ են, ամբողջովին գիտակցում և հասկանում են պայմանագրով նախատեսված բոլոր կետերի իմաստն ու նշանակությունը, ինչպես նաև հայտարարում են, որ պայմանագիրն ստորագրում են կամավոր և իրենց համար ծեռնուու պայմաններով:

5.9. Նոտարի կողմից ԳՆՈՐԴԻՆ պարզաբանվել է ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 201 հոդվածի բովանդակությունը:

5.10 Սույն պայմանագրի կապակցությամբ ծագած վեճերը լուծվում են բանակցությունների միջոցով: Համաձայնություն ձեռք չբերելու դեպքում, վեճերը ենթակա են լուծման ՀՀ օրենսդրությամբ նախատեսված դատական կարգով:

5.11. Սույն պայմանագրի օրինակների միջև հակասություն առաջանալու դեպքում, նախապատվությունը տրվում է նոտարական գրասենյակում պահվող օրինակին:

6. ԿՈՂՄԵՐԻ ԱՏՈՐԱԳՐՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ

Համադրելի 3-րդ տվյալ

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



Սույն վկայականով հաստատվում է 28 հուլիսի 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 գյուղ Հովտաշատ

3. ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՀԻՄՔ ՀԱՆԴԻՍԱՑԱԾ ՓԱՍՏԱԹՂԹԵՐԸ

ՀՀ Կառավարության որոշում 16.10.2003թ. թիվ 1338-Ն, Համայնքի ղեկավարի որոշում 11.07.2025թ. թիվ 4523-Ա

4. ՀՈՂԱՄԱՍԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ

Կադաստրային ծածկագիրը՝ 03-054-0243-0009

Մակերեսի չափը (հա)՝ 0.09804

Նպատակային նշանակությունը՝ գյուղատնտեսական

Գործառնական նշանակությունը կամ հողատեսքը՝ Վարելահող

Գրանցված իրավունքի տեսակը՝ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ

ՎԿԱՅԱԿԱՆ N 28072025-03-0062, գաղտնաբառ՝ HLNIXQ9IRFWD

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՝ ԱՆՆԱ
ԳՐԻԳՈՐՅԱՆ

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

ՎԿԱՅԱԿԱՆ N 28072025-03-0062, գաղտնաբառ՝ HLNIXQ9IRFWD

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

Էջ 2/2





Կադաստրի
կոմիտե

Փաստաթղթի ծածկագիր՝ 17062026-0220
Փաստաթղթի գաղտնաբառ՝ QHGCXC3Z



Տեղեկանք

Կադաստրային արժեքի ամփոփ հաշվարկի գործող ձևաթուղթ

Հարցում կատարված վկայական՝ 28072025-03-0062

Մնշարժ գույքի հասցե՝ Մարզ Արարատ, համայնք Մասիս, գյուղ Հովտաշատ

<?xml encoding="UTF-8">

Ձև 1

ԱՄՓՈՓ ՀԱՇՎԱՐԿ

ՄՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՀԱՐԿՈՎ ՀԱՐԿՄԱՆ ՕԲՅԵԿՏ ՀԱՄԱՐՎՈՂ ՄՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ

Արարատի մարզի Մասիս համայնքում հարկ վճարողներին սեփականության կամ պետական սեփականություն հանդիսացող հողերի մշտական օգտագործման իրավունքով պատկանող գյուղատնտեսական նշանակության հողամասի գնահատման

- Սեփականատիրոջ (սեփականատերերի) կամ պետական սեփականություն հանդիսացող հողերի մշտական օգտագործողի (օգտագործողների) անունը, ազգանունը, հայրանունը կամ կազմակերպության լրիվ անվանումը՝ ՀՀ ԱՐԱՐԱՏԻ ՄԱՐԶԻ ՄԱՍԻՍ ՀԱՄԱՅՆՔ
- Հողամասի գտնվելու վայրը՝ Մարզ Արարատ, համայնք Մասիս, գյուղ Հովտաշատ
- Հողամասի որակական և քանակական տվյալների մուտքագրումը իրականացրած պաշտոնատար անձի պաշտոնը, անունը, ազգանունը, հայրանունը՝
- Մուտքագրման ամսաթիվը և ժամը՝

| Հ/Հ | Հողամասի
կադաստրային
ծածկագիրը | Հողակադաստրային
գնահատման
շրջանը | Հողատեսքը
կամ
գործառական
նշանակությունը | Հողամասի
գնահատման
խումբը | Հողամասի
չափը (հա) | 1 հա
հողամասի
զուտ
եկամուտը
(ՀՀ դրամ) | Հողամասի
զուտ
եկամուտը
(ՀՀ դրամ) |
|-----|--------------------------------------|--|--|---------------------------------|-----------------------|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| 1 | 03-054-0243-0009 | Մերձարացայան | Վարելահող | 5 | 0.09804 | 39,700 | 3,892 |

Ցեղեկատվությունը տրամադրված է Կադաստրի կոմիտեի տվյալների միասնական էլեկտրոնային բազայից առցանց՝ ինքնաշխատ եղանակով:

1

Ցեղեկատվությունը տրամադրված է Կադաստրի կոմիտեի տվյալների միասնական էլեկտրոնային բազայից առցանց՝ ինքնաշխատ եղանակով:

2





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 ՈՐԱԿԱՎՈՐՈՒՄ

Գործողության ժամկետը մինչև 27 մարտի 2028 թ.

Կադաստրի
կոմիտեի ղեկավար



(ստորագրություն)

Սուրեն Թովմասյան
(անունը, ազգանունը)

ԿՏ

27 մարտի 2023 թ

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