

ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆ

№ FCG0626-0013

- Հասցե՝ ՀՀ մարզ Արարատ, համայնք Մասիս, գ.Սիս Նոր թաղամաս 1-ին 2-րդ շարք 25/1 հողամաս
- Պատվիրատու՝ 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 տեղազննման 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
ԼՈՒՍԱՆԿԱՐՁԱԿԱՆ ՀԱՎԵԼՎԱԾ	16
ՕԳՏԱԳՈՐԾՎԱԾ ԵԼԱԿԵՏԱՅԻՆ ՏՎՅԱԼՆԵՐ	17
ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՕԳՏԱԳՈՐԾՎԱԾ ՓԱՍՏԱԹՂԹԵՐ	23
ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՏՎՅԱԼՆԵՐԻ ՄՈՒՏՔԱԳՐՄԱՆ ԱՄՓՈՓԱԹԵՐԹ	26
ԳՆԱՀԱՏՈՂԻ ՎԿԱՅԱԿԱՆԻ ՊԱՏՃԵՆԸ	27

ԵԶՐԱԿԱՑՈՒԹՅՈՒՆ

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. Սիս Նոր թաղամաս 1-ին փողոց 2-րդ շարք 25/1 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 18.06.2026թ-ի դրությամբ կլորացված կազմում է՝

Շուկայական արժեք՝ 1,335,000

(Մեկ միլիոն երեք հարյուր երեսունհինգ 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. Սիս Նոր թաղամաս 1-ին փողոց 2-րդ շարք 25/1 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 04062025-03-0072 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 18.06.2026թ-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 544,2 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:

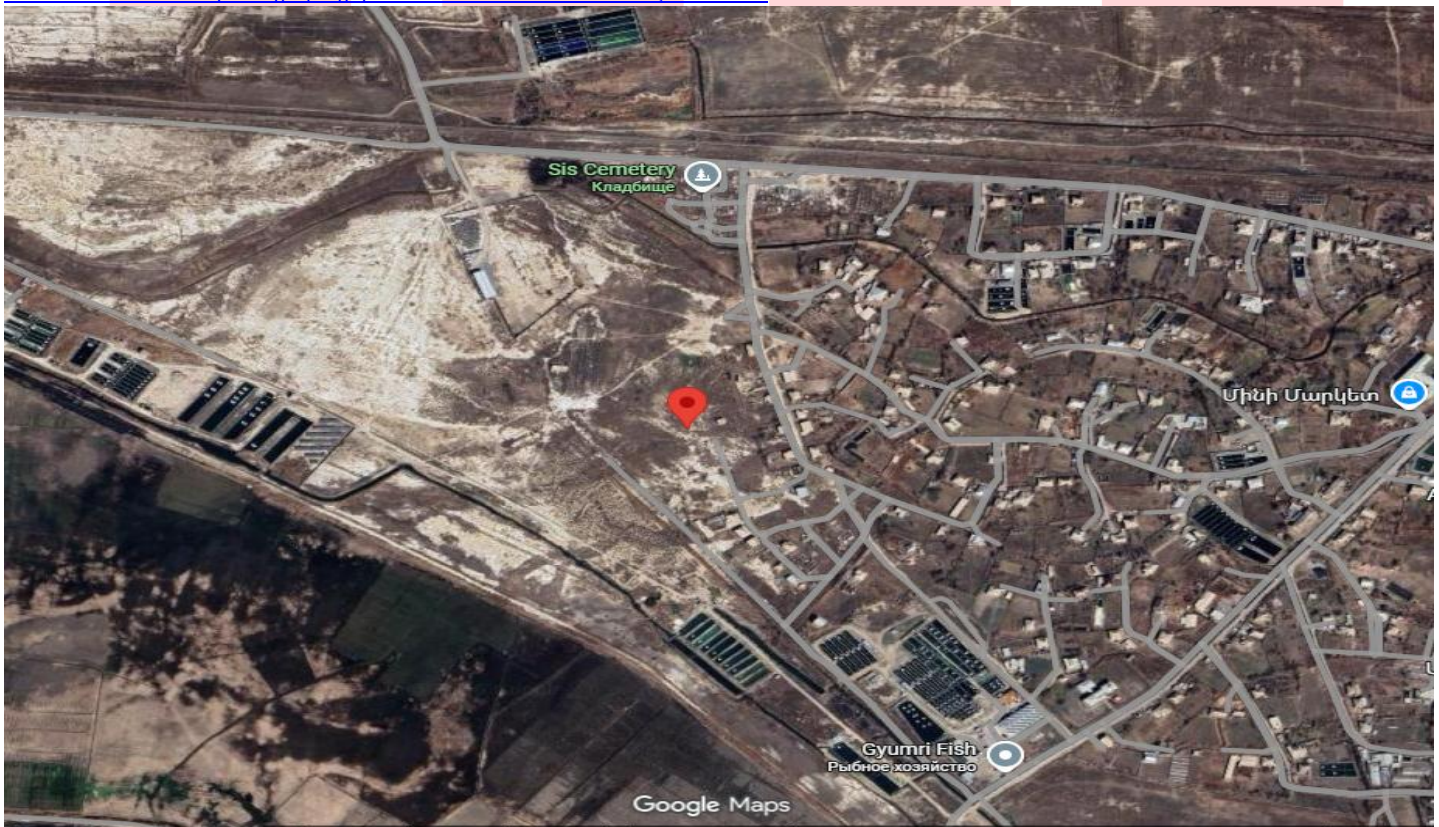
5. ԳԵԱՀԱՏՎՈՂ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՐԱԳՐՈՒԹՅՈՒՆԸ ԵՎ ԲՆՈՒԹԱԳԻՐԸ

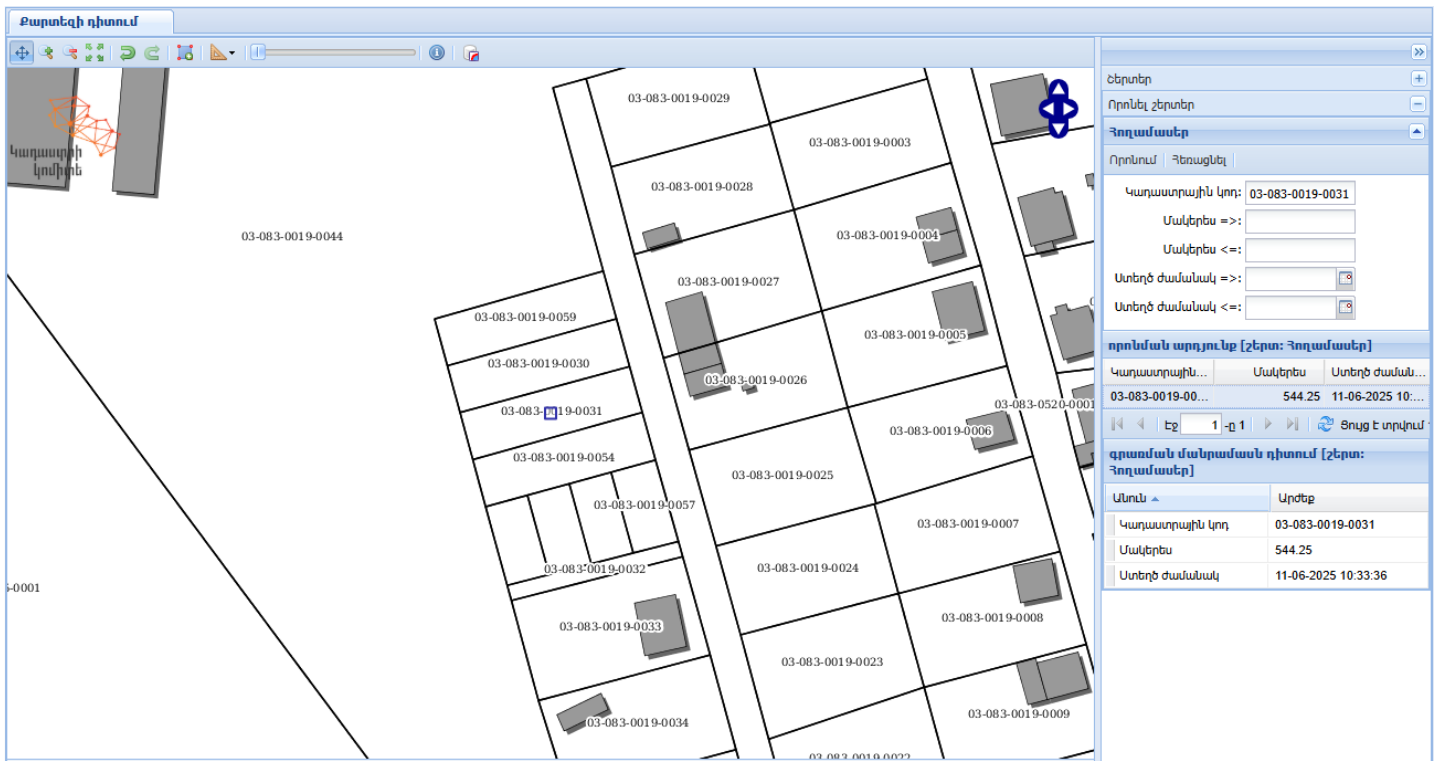
5.1 Անշարժ գույքի համառոտ նկարագրությունը

Գտնվելու վայրը (հասցեն)	ՀՀ Մարզ Արարատ, համայնք Մասիս, գ. Սիս Նոր թաղամաս 1-ին փողոց 2-րդ շարք 25/1 հողամաս
Հողամասի մակերես (քմ)	544,2 քմ
Հողամասի նպատակային նշանակություն	Բնակավայրերի
Հողամասի գործառնական նշանակություն	Բնակելի
Հողամասի իրավունք	Սեփականություն
Կոմունիկացիոն ենթակառուցվածքներ	
Ճանապարհ	Առկա չէ
Ջուր	Հնարավոր է
Էլեկտրական հոսանք	Հնարավոր է
Կոյուղի	Հնարավոր է
Բնական գազ	Առկա չէ
Այլ տվյալներ	
Ճակատային մաս (մ)	12.0
Տրանսպորտային մատչելիություն	Բավարար
Շրջակա տարածք	Միջին
Թերություն	Հարթ
Լրացուցիչ տեղեկատվություն	-
Տեղադրություն	Բավարար
Տեղակայման գրավչություն	Բավարար

5.2 Անշարժ գույքի տեղադրության քարտեզային դրվագ

https://www.google.com/maps/place/40%C2%B003'36.4%22N+44%C2%B022'28.8%22E/@40.0603267,44.3749952,1350m/data=!3m1!1e3!4m4!3m3!8m2!3d40.060123!4d44.374659?entry=ttu&g_ep=EgoyMDI2MDYxMC4wLWkxMDSoASAFQAw%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 դուրար-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 Սիս, Նոր թաղամասի 1-ին փողոց 12/1			
Նպատակային նշանակություն	Բնակավայրերի	Ենթակառուցվածքների առկայություն և հնարավորություն	
Գործառնական նշանակություն	Բն. կառուց.		
Հողամասի մակերես (քմ)	810.40	Ճանապարհ	Առկա է
Հողամասի իրավունք	Սեփական.	Ջուր	Հնարավոր է
Տեղադրություն	Բավարար	Էլեկտրական հոսանք	Հնարավոր է
Տեղակայման գրավչություն	Բավարար	Կոյուղի	Հնարավոր է
Տրանսպորտային մատչելիություն	Բավարար	Բնական գազ	Հնարավոր է
Առաջարկի գին (ՀՀ դրամ)	1,800,000	Թեքություն	Հարթ
Մեկ քմ գին (ՀՀ դրամ)	2,221	Ճակատային մաս (մ)	16.5
Տեղեկատվության ստացման աղբյուր		Առուվաճառքի պայմանագիր	
Տեղեկատվության ստացման ժամանակամիջոց		05.2025	
Լրացուցիչ տեղեկատվություն	-		
Երկրորդ համադրելի անշարժ գույքի նկարագիրը			
Գտնվելու վայրը (հասցեն)՝ րարատի մարզ, համայնք Մասիս, գյուղ Սիս, Նոր թաղամասի 1-ին փողոց 23/2			
Նպատակային նշանակություն	Բն. կառուց.	Ենթակառուցվածքների առկայություն և հնարավորություն	
Գործառնական նշանակություն	230.30		
Հողամասի մակերես (քմ)	Սեփական.	Ճանապարհ	Առկա է
Հողամասի իրավունք	Բավարար	Ջուր	Հնարավոր է
Տեղադրություն	Բավարար	Էլեկտրական հոսանք	Հնարավոր է
Տեղակայման գրավչություն	Բավարար	Կոյուղի	Հնարավոր է
Տրանսպորտային մատչելիություն	500,000	Բնական գազ	Հնարավոր է
Վաճառքի գին (ՀՀ դրամ)	2,171	Թեքություն	Հարթ
Մեկ քմ գին (ՀՀ դրամ)	Բն. կառուց.	Ճակատային մաս (մ)	11.0
Տեղեկատվության ստացման աղբյուր		Առուվաճառքի պայմանագիր	
Տեղեկատվության ստացման ժամանակամիջոց		03.2026	
Լրացուցիչ տեղեկատվություն	-		
Երրորդ համադրելի անշարժ գույքի նկարագիրը			
Գտնվելու վայրը (հասցեն)՝ Արարատի մարզ, համայնք Մասիս, գյուղ Սիս			
Նպատակային նշանակություն	Բնակավայրերի	Ենթակառուցվածքների առկայություն և հնարավորություն	
Գործառնական նշանակություն	Բն. կառուց.		
Հողամասի մակերես (քմ)	790.00	Ճանապարհ	Առկա է (երկկողմանի)
Հողամասի իրավունք	Սեփական.	Ջուր	Հնարավոր է
Տեղադրություն	Բավարար	Էլեկտրական հոսանք	Հնարավոր է
Տեղակայման գրավչություն	Լավ	Կոյուղի	Հնարավոր է

Տրանսպորտային մատչելիություն	Միջին	Բնական գազ	Հնարավոր է
Առաջարկի գին (ՀՀ դրամ)	2,945,520	Թերություն	Հարթ
Մեկ քմ գին (ՀՀ դրամ)	3,729	Ճակատային մաս (մ)	16.9 և 16.8
Տեղեկատվության ստացման աղբյուր	https://www.list.am/item/23729178?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, Տեղակայման գրավչություն, Տրանսպորտային մատչելիություն, 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-ի և 2-րդ համադրելի տվյալներ) 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 մայիս ամսվա (վերլուծություն)» և «Հայաստանի Հանրապետության անշարժ գույքի շուկան 2026 թվականի ապրիլ (գնահատման ամսաթվի դրությամբ հրապարակված ամենաթարմ վերլուծությունը) ամսվա ընթացքում (վերլուծություն)» վերլուծությունների հիման վրա:

Համեմատության տարրեր	Գնահատվող անշարժ գույք	Համադրելի անշարժ գույք 1	Համադրելի անշարժ գույք 2	Համադրելի անշարժ գույք 3
Մեկ քմ գին (ՀՀ դրամ)		2,221	2,171	3,729
Սակարկում (Վաճառքի պայման)		Վաճառք	Վաճառք	Առաջարկ
Ճշգրտման գործակից		1.00	1.00	0.90
Ճշգրտումը ՀՀ դրամով		0	0	-373
Ժամանակ (Շուկայի վիճակ)	06.2026	05.2025	03.2026	06.2026
Ճշգրտման գործակից		1.200	1.000	1.00
Ճշգրտումը ՀՀ դրամով		444	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	Բավարար	Բավարար	Բավարար	Բավարար
Ճշգրտման գործակից		1.00	1.00	1.00
Ճշգրտումը ՀՀ դրամով		0	0	0
Տեղակայման գրավչություն	Բավարար	Բավարար	Բավարար	Լավ
Ճշգրտման գործակից		1.00	1.00	0.90

Ճշգրտումը ՀՀ դրամով		0	0	-336
Տրանսպորտ. մատչելիություն	Բավարար	Բավարար	Բավարար	Միջին
Ճշգրտման գործակից		1.00	1.00	0.95
Ճշգրտումը ՀՀ դրամով		0	0	-168
Ֆիզիկական բնութագրեր՝ այդ թվում				
Մակերես (քմ)	544.2	810.40	230.3	790.00
Ճշգրտման գործակից		1.00	1.00	1.00
Ճշգրտումը ՀՀ դրամով		0	0	0
Ճակատային մաս (մ)	12.0	16.5	11.0	16.9 և 16.8
Ճշգրտման գործակից		1.00	1.00	0.90
Ճշգրտումը ՀՀ դրամով		0	0	-336
Ենթակառ. առկայություն	Բավարար	Բավարար	Բավարար	Բավարար
Ճշգրտման գործակից		1.00	1.00	1.00
Ճշգրտումը ՀՀ դրամով		0	0	0
Թերություն	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)		444	0	-1,212
Ճշգրտված մեկ քմ գին (ՀՀ դրամ)		2,665	2,171	2,517
Կշռային գործակից		0.34	0.33	0.33
Գնահատվող անշարժ գույքի մեկ քմ արժեք (ՀՀ դրամ)		2,453		

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՝ $544,2 \text{ քմ} \times 2,453 = 1,334,922 \text{ ՀՀ դրամ}$:

7. ԱՄՓՈՓՈՒՄ

Սույն հաշվետվությանը կատարվել է ՀՀ Մարզ Արարատ, համայնք Մասիս, գ. Սիս Նոր թաղամասի 1-ին փողոց 2-րդ շարք 25/1 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	1,334,922	100%	1,334,922
Ծախսային մոտեցում	Չի կիրառվել	0	
Եկամտային մոտեցում	Չի կիրառվել	0	

Այսպիսով գնահատման ներկայացված ՀՀ Մարզ Արարատ, համայնք Մասիս, գ. Սիս Նոր թաղամասի 1-ին փողոց 2-րդ շարք 25/1 հասցենում գտնվող անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքը առ 18.06.2026թ. կլորացված կազմում է՝

Շուկայական արժեք՝ 1,335,000

(Մեկ միլիոն երեք հարյուր երեսունհինգ 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. Տարասովա, «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

Նոտարական ակտի կոդ: 570-20250421-2-8943420
Նոտարական ակտի գաղտնագիր: 500WZ4



ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԱՌՈՒՎԱՃԱՌԵԻ ՊԱՅՄԱՆԱԳԻՐ

Հայաստանի Հանրապետություն քաղաք Մասիս

21/04/2025 Երկու հազար քսանհինգ թվականի ապրիլի քսանմեկ

1. «ՎԱՃԱՌՈՐ»-ը վաճառում է, իսկ «ԳՆՈՐԴ»-ը սեփականության իրավունքով ձեռք է բերում Մարզ Արարատ, համայնք Մասիս գյուղ Միս Նոր թաղամասի 1-ին /առաջին/ փողոցի 1-ին /առաջին/ շարքի 12/1 /տասներկու կոտորակ մեկ/ հասցեում գտնվող 0.08104 /գործադիր ուժի հազար հարյուրորդ հարյուր հազարերորդական/հա բնակավայրերի բնակելի կառուցապատման հողամասը, այսուհետ՝ «Գույք»:
- «Գնորդ»-ին պարգևատրված է ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 201 հոդվածի բովանդակությունը:
2. Վաճառվող «Գույք»-ը սեփականության իրավունքով պատկանում է «ՎԱՃԱՌՈՐ»-ին համաձայն ՀՀ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՏԱՍՐ ԻՐԱՎՈՐՆԵՆԵՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ N 01042025-03-0089, գաղտնաբառ՝ 4QXMM9RQSJWV վկայականի:
3. Կողմերի համաձայնությամբ «Գույք»-ի վաճառքի գինը կազմում է 1.800.000 /մեկ միլիոն ութ հարյուր հազար/ ՀՀ դրամ, որից ա/ 800.000 /ութ հարյուր հազար/ ՀՀ դրամը փոխանցված է «ՎՏՀ Հայաստան Բանկ» Մասիսի մասնաճյուղում Անահիտ Օսիկի Մանուկյանի 16026070250300 հաշվին բ/ 1.000.000 /մեկ միլիոն/ ՀՀ դրամը կփոխանցվի մինչև երկու հազար քսանհինգ թվականի դեկտեմբերի երեսունմեկը:
4. «Վաճառող»-ը հայտարարում է, որ մինչև սույն պայմանագրի կնքումը վերը նշված «Գույք»-ը ոչ ոք չի վաճառվել, գրավ չի դրվել, արգելանքի, կալանքի տակ չի գտնվում: Հայաստանի Հանրապետության կադաստրի կոմիտեի Անշարժ գույքի գրանցման միասնական ստորաբաժանման կողմից տրված N ՍՏ-18042025-03-0062, գաղտնաբառ՝ FT97WVPAEBLR, միասնական տեղեկանքի համաձայն «18» ապրիլի 2025թվականի դրությամբ գույքային իրավունքների գրանցված սահմանափակումներ չկան:
- Լրացուցիչ նշումներ և տեղեկություններ
ՀՀ Հարկային օրենսգրքի 236-րդ հոդվածի 4-րդ մասի պահանջների համաձայն օտարման գործարքներից ծագող անշարժ գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքների պետական գրանցումը կկատարվի հաշվառող մարմինների կողմից տրված՝ անշարժ գույքի գծով հարկային պարտավորություններ չունենալու վերաբերյալ տեղեկանք ներկայացնելու դեպքում, բացառությամբ երբ օտարումը կատարվում է հարկադիր կատարողի, սնանկության կառավարչի կամ գրավառուի 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 առօրինակ են:
5. «ՎԱՃԱՌՈՐ»-ը պարտավոր է՝
- 5.1. Պայմանագիրը կնքելուց հետո գնորդին հանձնել անշարժ գույքը, դրա պատկանելիքները /դրանց առկայության դեպքում/ և դրա վերաբերող փաստաթղթերը:
- 5.2. Մինչև սույն պայմանագրի կնքումը ծագած հիմքով երրորդ անձանց կողմից անշարժ գույքը առգրավելու դեպքում հատուցել գնորդի վնասները:
6. «ԳՆՈՐԴ»-ը պարտավոր է՝
- 6.1. Անշարժ գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքի ձեռք բերման պահից իր հաշվին կատարել անշարժ գույքի շահագործման հետ կապված ծախսերը:

Digitally signed by GHARIBYAN
HEBRIKAD7 5510630434

1/2

7. Սույն պայմանագրի բոլոր լրացումները, փոփոխությունները, պայմանագրի լուծումը կատարվում են կողմերի համաձայնությամբ կամ դատական կարգով:
8. Սույն պայմանագրի կնքման և ձևակերպման հետ կապված ծախսերը կատարված են «ԳԼՈՐԴ»-ի կողմից:
9. Կողմերը հավաստիացնում են, որ պայմանագիրը մոլորության, խաբեության, կամ սպառնալիքի ազդեցության տակ չեն կնքում, և այն համապատասխանում է իրենց իրական մտադրություններին:
10. Սույն պայմանագիրը կազմված և հաստատված է **4(չորս) օրինակից, որոնցից մեկը պահվում է ՀՀ «ԱՐԱՐԱՏԻ ՄԱՐԶ» ՆՈՏԱՐԱԿԱՆ ՏԱՐԱԾՔԻ ՆՈՏԱՐԻ մոտ, իսկ մյուսները տրվում են կողմերին:**
11. Սույն պայմանագրից ծագող իրավունքները ենթակա են պետական գրանցման Հայաստանի Հանրապետության կադաստրի կոմիտեի մնշարժ գույքի գրանցման միասնական ստորաբաժանումում գործարքի նոտարական վավերացման օրվանից սկսած՝ **30(երեսուն) աշխատանքային օրվա ընթացքում:**
12. Սույն պայմանագիրը ընթերցվեց բարձրաձայն:

«ՄԱՍԻՍՈՐ»

21/04/2025 Երկու հազար քսանհինգ թվականի ապրիլի քսանմեկ
Սույն պայմանագիրը վավերացված է իմ, **ՀՀ «ԱՐԱՐԱՏԻ ՄԱՐԶ» ՆՈՏԱՐԱԿԱՆ ՏԱՐԱԾՔԻ ՆՈՏԱՐ ՀԵՐԻԶԵԱԶ ՄԱՍԻՍՈՐԻ ՂԱՐԻՔՅԱՆԻ** կողմից:
Կողմերը պայմանագիրը ստորագրեցին իմ ներկայությամբ: Կողմերի ինքնությունը և գործունակությունը, ինչպես նաև անշարժ գույքի նկատմամբ քաղաքացի **ԱՆԱԷԻՏ ՕՆԻԿԻ ՄԱՆՈՒԿՅԱՆԻ** իրավունքները ստուգված են:
ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 135-րդ հոդվածի համաձայն՝ սույն պայմանագրից ծագող իրավունքները ենթակա են գրանցման Հայաստանի Հանրապետության կադաստրի կոմիտեի մնշարժ գույքի գրանցման միասնական կադաստր վարող պետական կառավարման հանրապետական մարմնի համապատասխան ստորաբաժանումում:

Գրանցված է գրանցամատյանում 1525 ով

սր տասնհինգ հազար
«Պետական տուրքի
ընթերցումը:

ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՎԱՃԱՌՔԻ ՊԱՅՄԱՆԱԳԻՐ

Ստորագրման վայրը՝ ք.Մասիս 05.03.2026թ. /Հինգը մարտի երկու հազար քսանվեց թվական/

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

Ձևո՞րո՞ւ՝

(տպելով, տատալով, կլիպով կամ ֆոտոլուսով)

Սույն պայմանագրով վաճառողը պարտավորվում է սույն պայմանագրով նշված գնի դիմաց գնորդի սեփականությանը հանձնել սույն պայմանագրում նշված անշարժ գույքը:

Պայմանագրի առարկան.

- ☒ հողամաս 0.02303 հա (չի լրացվում, եթե պայմանագրի առարկա չենք, շինությունը գտնվում է բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքերում)
- ☐ շենք, շինություններ

(ընդհանուր մակերեսի չափը կամ մակերեսների չափերը ըստ առանձին շենք, շինությունների)

Հասցե՝ Մարզ Արարատ, համայնք Մասիս, գյուղ Սիս, Նոր թաղամասի 1-ին փողոց 2-րդ շարք 23/2 հողամաս

Շենք, 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 2 հոկտեմբերի 2025 թ. N 02102025-03-0028 գրանցման վկայականի համաձայն վաճառողի սեփականությունը հանդիսացող անշարժ գույքը ամբողջությամբ:



Անշարժ գույքի նշանակությունը՝ ☐ բնակելի
☒ հողամաս



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

1/2

☐ այլ անշարժ գույքի**Գինը**

Սույն պայմանագրով նախատեսված անշարժ գույքի գինը կազմում է 500.000 /Հինգ 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:

Ստորագրող անձինք՝

☐ (Եթե անկա է) **Անշարժ գույքի համատեղ սեփականության մասնակից**

(անուն, ազգանուն)

(ստորագրություն)

Սույն պայմանագիրը կողմերը ստորագրել են իմ՝ Հայաստանի Հանրապետության կադաստրի կոմիտեի «Մասիս» սպասարկման գրասենյակի աշխատակից՝ Մարինա Արզումանյանի ներկայությամբ: Նրանց (նաև ներկայացուցիչների, եթե պայմանագրի կողմ հանդես են գալիս Հայաստանի Հանրապետությունը, Հայաստանի Հանրապետության համայնքը կամ իրավաբանական անձը) անունը, ազգանունը, ինքնությունը ստուգված են:

05.03.2026թ.

(տարեթիվ, ստորագրություն)

Այլևս չկարգավորված հարաբերությունները կարգավորվում են 2 (երկու) կողմից:

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

2/2

Համադրելի 3-րդ տվյալ

list.am/item/23729178?ld_src=2

list

Հոդատարանի բնակելի շինությունների համար Սիսում, 790 քմ
\$8,000

790 քմ
Հոդատարանի մանրեր
Գազ
Էլեկտրականություն
Ջրամատակարարում
Կոյրողի

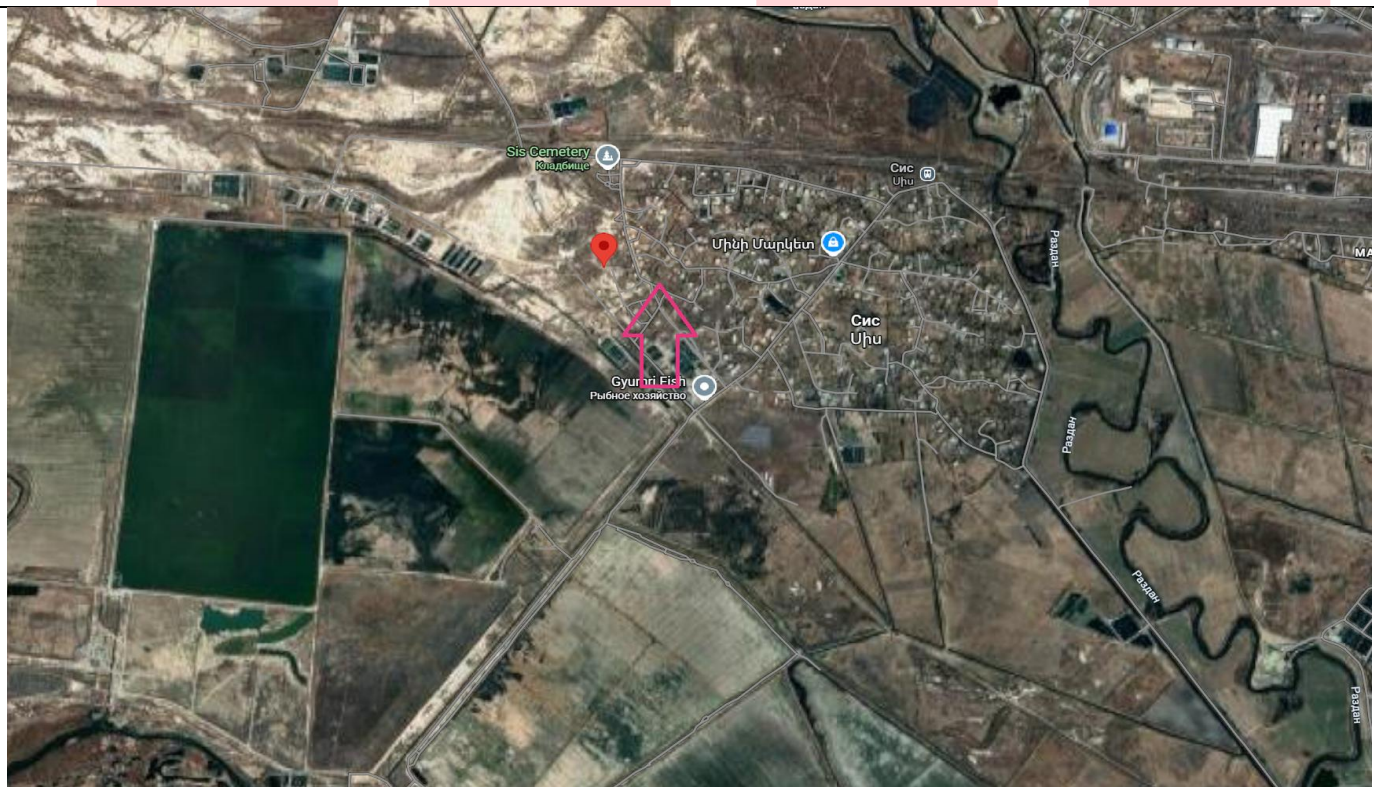
Տարածաշրջան
40.050750, 44.384707, Սիս գյուղ, Արարատի մարզ

Նմանատիպ հայտարարություններ

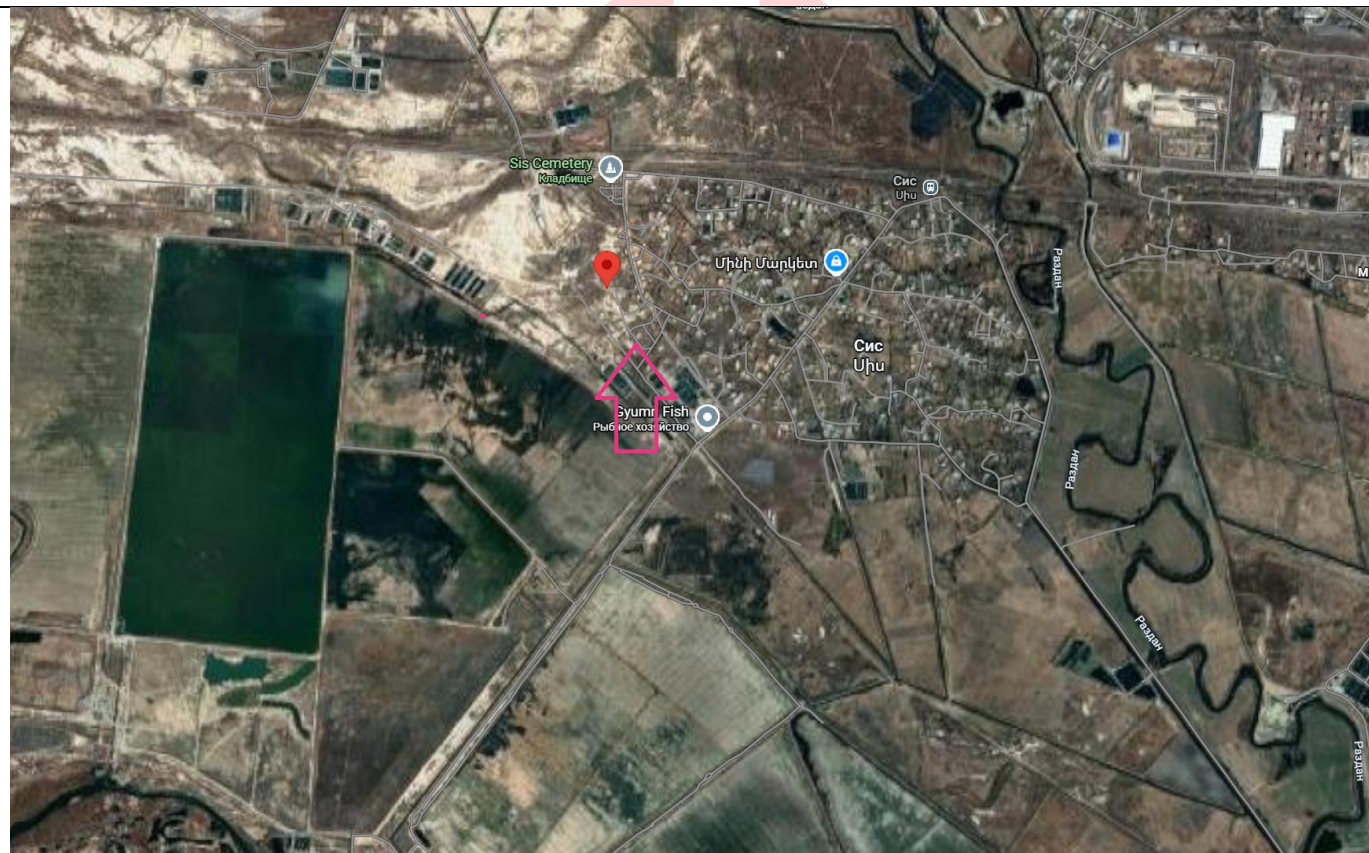
- Հոդատարանի բնակելի շինությունների համար Գառնիում, 1000 քմ \$30,000
- Հոդատարանի բնակելի շինությունների համար 13-րդ փողոցում Լոր Լորդում, 1140 քմ \$130,000
- Հոդատարանի բնակելի շինությունների համար Երիտասարդության փողոցում Չարենցավանում, 96.6 քմ \$60,000
- Հոդատարանի բնակելի շինությունների համար Զորավար Ստրանինի փողոցում Ապրանում, 1,200 քմ 12,500,000 Դ
- Հոդատարանի բնակելի շինությունների համար Մալիսյան փողոցում Պոլշանում, 1,308 քմ \$55,000
- Հոդատարանի բնակելի շինությունների համար Այդուտում, 3,000 քմ \$72,000

Համեմատական անալիզների քարտեզային դրվագ

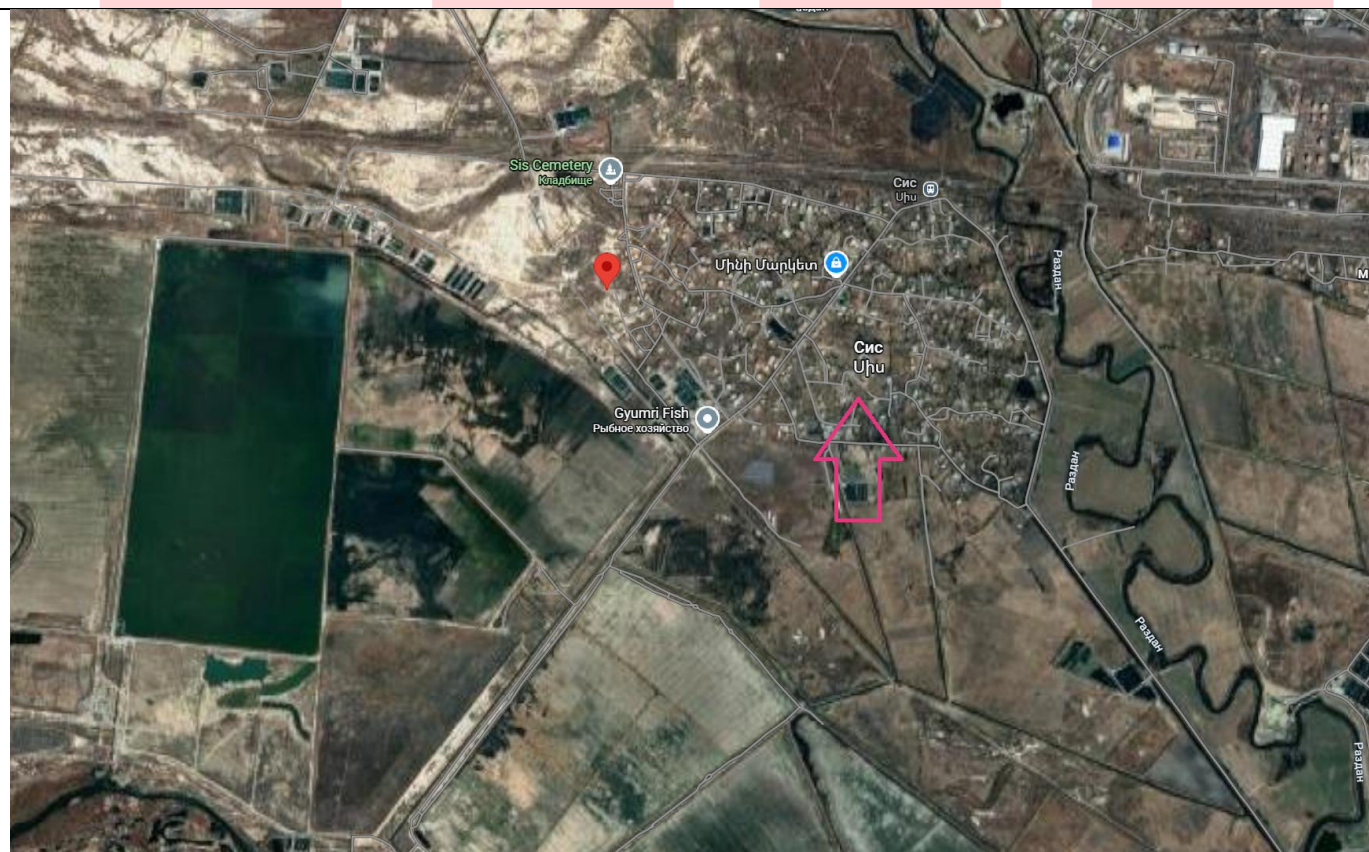
Համադրելի 1-ին տվյալ



Համադրելի 2-րդ տվյալ



Համադրելի 3-րդ տվյալ



ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՕԳՏԱԳՈՐԾՎԱԾ ՓԱՍՏԱԹՂԹԵՐ



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 գյուղ Սիս Նոր թաղամասի 1-ին փողոց 2-րդ շարք 25/1 հողամաս

3. ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՀԻՄՔ ՀԱՆԴԻՍԱՑԱԾ ՓԱՍՏԱԹՂԹԵՐԸ

ՀՀ կառավարության 16/10/2003թ. թիվ 1326-Ն որոշում

4. ՀՈՂԱՄԱՍԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ

Կադաստրային ծածկագիրը՝ 03-083-0019-0031

Մակերեսի չափը (հա)՝ 0.05442

Նպատակային նշանակությունը՝ բնակավայրերի

Գործառնական նշանակությունը կամ հողատեսքը՝ Բնակելի կառուցապատման

Գրանցված իրավունքի տեսակը՝ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ

ՎԿԱՅԱԿԱՆ N 04062025-03-0072, գաղտնաբառ՝ DMEKBAM6FYQK

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՝ ՎԱՂԻՆԱԿ ԹԱԴԵՎՈՍՅԱՆ

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

ՎԿԱՅԱԿԱՆ N 04062025-03-0072, գաղտնաբառ՝ DMEKBAM6FYQK

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՝ 04062025-03-0072

Մեջարժ գույքի հասցե՝ Մարզ Արարատ, համայնք Մասիս, գյուղ Միս, Լոր թաղամասի 1-ին փողոց 2-րդ շարք 25/1 հողամաս

<?xml encoding="UTF-8">

Ձև 2																		
ԱՍՓՈՓ ՀԱՇՎԱՐԿ																		
ՄԵՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՀԱՐԿՈՎ ՀԱՐԿՄԱՆ ՕՔՅԵԿՑ ՀԱՄԱՐԱՆՈՂ ՄԵՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ																		
Արարատի մարզի Մասիս համայնքում հարկ վճարողներին սեփականության իրավունքով պատկանող հողամասերի (բացառությամբ գյուղատնտեսական նշանակության հողերի) և դրանց բարելավումների (բացառությամբ հողամասերի բարելավումների համարվող բազմաբնակարան բնակելի շենքի բնակարանների, բազմաբնակարան շենքի ոչ բնակելի տարածքների և ակտիվների, բազմաբնակարան բնակելի շենքում տեղակայված հասարակական և արտադրական նշանակության շինությունների) գնահատման																		
1. Սեփականատիրոջ (սեփականատերերի) անունը, ազգանունը, հայրանունը կամ կազմակերպության լրիվ անվանումը՝ ՀՀ ՄԱՐԱՐԱՏԻ ՄԱՐԶԻ ՄԱՍԻՍ ՀԱՄԱՅՆՔ																		
2. Մեջարժ գույքի գտնվելու վայրը՝ Մարզ Արարատ, համայնք Մասիս, գյուղ Միս, Լոր թաղամասի 1-ին փողոց 2-րդ շարք 25/1 հողամաս																		
3. Հողամասի կադաստրային ծածկագիրը՝ 03-083-0019-0031																		
4. Շինության կադաստրային ծածկագիրը՝																		
5. Մեջարժ գույքի որակական և քանակական տվյալների միադաջրումը իրականացրած պաշտոնատար անձի պաշտոնը, անունը, ազգանունը, հայրանունը																		
6. Միադաջրման ամսաթիվը և ժամը՝																		
Հողամասի (ՄԻ)՝																		
Տարածաշրջանային գույքի		Գույքի գործակիցը		1 քառակուսի մետր մակերեսի բազային արժեքը (ՀՀ դրամ)		Մակերեսը (հա)		Ընկալական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքը (ՀՀ դրամ)										
1		2		3		4		5										
15		0.0024		330,000		0.05442		431,006										
Հողամասի բարելավման (շինության, ԱՇ)՝																		
Խ/Խ	Անվանումը	ԱՇԶ (ՀՀ դրամ)	Մ (քմ)	Գետ	Գծա	Գպա	Գգ	Գհ	Գբ	Գտ	Գծ	Գն	Գո	Գահ	Գվ	Գմ	Գա	Ընկալական 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 ստանալով՝ 1 կադաստրի կոմիտեի տվյալների միասնական էլեկտրոնային բազայից առցանց՝ ինքնաշխատ եղանակով:

1

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

431,006





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)

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: