

«ՍՏՍ ԳՐՈՒՊ» ՍՊԸ

✉ ՀՀ ք. Վանաձոր, Ներսիսյան փկղ 12. 9բն.

☎ (098) 22 56 71

Էլ. փոստ՝ s.t.s.group@mail.ru

ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆ

N 04/18261-Լ

ՀՀ Լոռու մարզ, ք. Վանաձոր, Բանակի փողոց 8-4 հասցեում գտնվող անշարժ գույքի
շուկայական արժեքի վերաբերյալ

Սույն հաշվետվությունը կազմված է «Գնահատման գործունեության մասին» օրենքի և
գնահատման ստանդարտի պահանջներին համապատասխան:

Հաշվետվությունը բաղկացած է 27 /քսանյոթ/ էջից:

ՊԱՏՎԻՐԱՏՈՒ «ՊՐՈՍՊԵԿՏ24» ՓԲԸ
ՀՎՀՀ՝ 08294392
Հասցե՝ ք. Երևան, Ազատության 1

ԳՆԱՀԱՏՈՂ՝ «ՍՏՍ ԳՐՈՒՊ» ՍՊԸ
ք. Վանաձոր, Ներսիսյան փկղ. 12. 9
ՀՎՀՀ 06977175
Հեռ. 098 22 56 71

Հայաստանի Հանրապետություն
2026

Գնահատող



Հ. Օդաբաշյան

2026YNFNTARC

«USU ԳՐՈՒՊ» ՍՊԸ

ՀՀ ք. Վանաձոր, Ներսիսյան փկղ 12. 9բն.
Էլ. փոստեր՝ s.t.s.group@mail.ru

/098/22 56 71

Թիվ-04/18261-Լ

«ՊՐՈՍՊԵԿՏ24» ՓԲԸ

Տրված 18.04.2026թ.

Ձեր գրության համաձայն՝ տրամադրվում է գնահատման ներկայացված գույքի շուկայական արժեքի վերաբերյալ համապատասխան գնահատման եզրակացությունը, ինչպես նաև եզրակացությանը կից սույն գրությունը՝

ՀՀ Լոռու մարզ, ք. Վանաձոր, Բանակի փողոց 8-4 հասցեում գտնվող անշարժ գույքի /անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վկայական թիվ 13082021-06-0043, տրված՝ 13.08.2021թ./ շուկայական արժեքը 13.03.2026թ. դրությամբ մեր հաշվարկներով կլորացված կազմում է.

19 550 000

/տասնինը միլիոն հինգ հարյուր հիսուն հազար/ ՀՀ դրամ:

ՏՆՕՐԵՆ



Լ. ԽԱԶԱՏՐՅԱՆ



ԳՆԱՀԱՏՈՂ



Հ. ՕՂԱՔԱՇՅԱՆ

/Վկայական N° ԳԳ-2024-24/

Գնահատող



Հ. Օղաբաշյան

2

2026YNFNTARC

«USU ԳՐՈՒՊ» ՍՊԸ

Բովանդակություն

1.	Տեղեկություններ հաշվեքվության վերաբերյալ.....	4
1.1.	Գնահատման առարկան.....	4
1.2.	Գնահատման հիմքերը.....	4
1.3.	Գնահատման արժեքի տեսակը.....	4
1.4.	Գնահատման առաջադրանքը	4
1.5.	Գնահատման գործառույթը.....	4
1.6.	Գնահատվող անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքներն ու սահմանափակումները գնահատվող տեսակը և օգտագործված փաստաթղթերի ցանկը.....	4
1.7.	Գնահատման ժամանակահատվածը.....	5
2.	Անշարժ գույքի գնահատման աշխատանքների ընթացակարգը.....	5
3.	Գնահատվող օբյեկտի գտնվելու վայրը.....	6
4.	Լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման տարբերակը.....	8
5.	Գնահատման մոտեցումների ընտրությունը.....	9
6.	Անշարժ գույքի շուկայական արժեքի որոշման ծախսային մոտեցում.....	10
7.	Հողամասի շուկայական արժեքի հաշվարկ.....	10
8.	Կուտակված մաշվածության մեծության որոշում	17
9.	Ամփոփում.....	20
10.	Սահմանափակումներ և հատուկ պայմաններ.....	21
11.	Օգտագործված գրականություն.....	22
12.	Հավելված 1: Գնահատվող գույքի լուսանկարները.....	23
13.	Հավելված 2: Գնահատվող գույքի վկայականի պատճենը.....	25
14.	Գնահատողի վկայականի պատճենը	27

«USU ԳՐՈՒՊ» ՍՊԸ

ՏԵՂԵԿՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ ԳՆԱՀԱՏՈՂԻ ՄԱՍԻՆ

Հասմիկ Սուրենի Օդաբաշյան՝ «USU ԳՐՈՒՊ» ՍՊԸ գնահատող՝ բարձրագույն կրթությամբ, գնահատողի վկայական թիվ ԳԳ-2024-24 (20.06.2024թ.):

1. ՏԵՂԵԿՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅԱՆ ՎԵՐԱԲԵՐՅԱԼ

1.1. Գնահատման առարկան

Տվյալ հաշվետվության առարկան է ՀՀ Լոռու մարզ, ք. Վանաձոր, Բանակի փողոց 8-4 հասցեում գտնվող անշարժ գույքը:

1.2. Գնահատման հիմքերը

Գնահատման համար հիմք է հանդիսանում «USU ԳՐՈՒՊ» ՍՊԸ և «ՊՐՈՍՊԵԿՏ24» ՓԲԸ միջև 01.09.2025թ. կնքված N 37/25 պայմանագիրը և 09.04.2026թ. գրություն-հայտը:

1.3. Գնահատման արժեքի տեսակը

Սույն հաշվետվության մեջ «Շուկայական արժեք» հասկացությունը մեկնաբանվում է որպես. «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:» (հղում՝ ՀՀ 10.12.2021թ. թիվ ՀՕ-419-Ն որոշմամբ ընդունված «Գնահատման գործունեության մասին» օրենքի և 24.08.2022թ. N 1355-Ն որոշմամբ ընդունված ՀՀ անշարժ գույքի գնահատման ստանդարտի):

Գնահատման հաշվետվությունը կազմված է պատմողական ձևով, ունի աղյուսակային և տեքստային մեկնաբանություններ:

1.4. Գնահատման առաջադրանքը

Որքան է կազմում ՀՀ Լոռու մարզ, ք. Վանաձոր, Բանակի 8/4 հասցեում գտնվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը :

1.5. Գնահատման նպատակը (գործառույթը):

Գնահատման նպատակը՝ դիտարկվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքի որոշումն է: Գույքի գնահատման արդյունքները տրամադրվելու են պատվիրատուին՝ պետական սեփականություն հանդիսացող անշարժ գույքը օտարելու համար:

1.6. Գնահատվող անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքներն ու սահմանափակումները գնահատվող իրավունքի տեսակը և օգտագործված փաստաթղթերի ցանկը:

Ներկայացվել է անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 13082021-06-0043 վկայականի պատճենը: Համաձայն վկայականի՝ անշարժ գույքը սեփականության իրավունքով պատկանում է Հայաստանի Հանրապետությանը:

Գնահատող

Հ. Օդաբաշյան

1.8. Գնահատման ժամանակահատվածը

Տեղազննության աշխատանքներ կատարվել են՝ 11.02.2026թ., 14.09.2026թ.:
Հաշվետվությունը տրամադրվել է՝ 18.04.2026թ.:

2. ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԱՇԽԱՏԱՆՔՆԵՐԻ ԸՆԹԱՑԱԿԱՐԳԸ

Գնահատման գործընթացը բաղկացած է հետևյալ հաջորդական փուլերից.

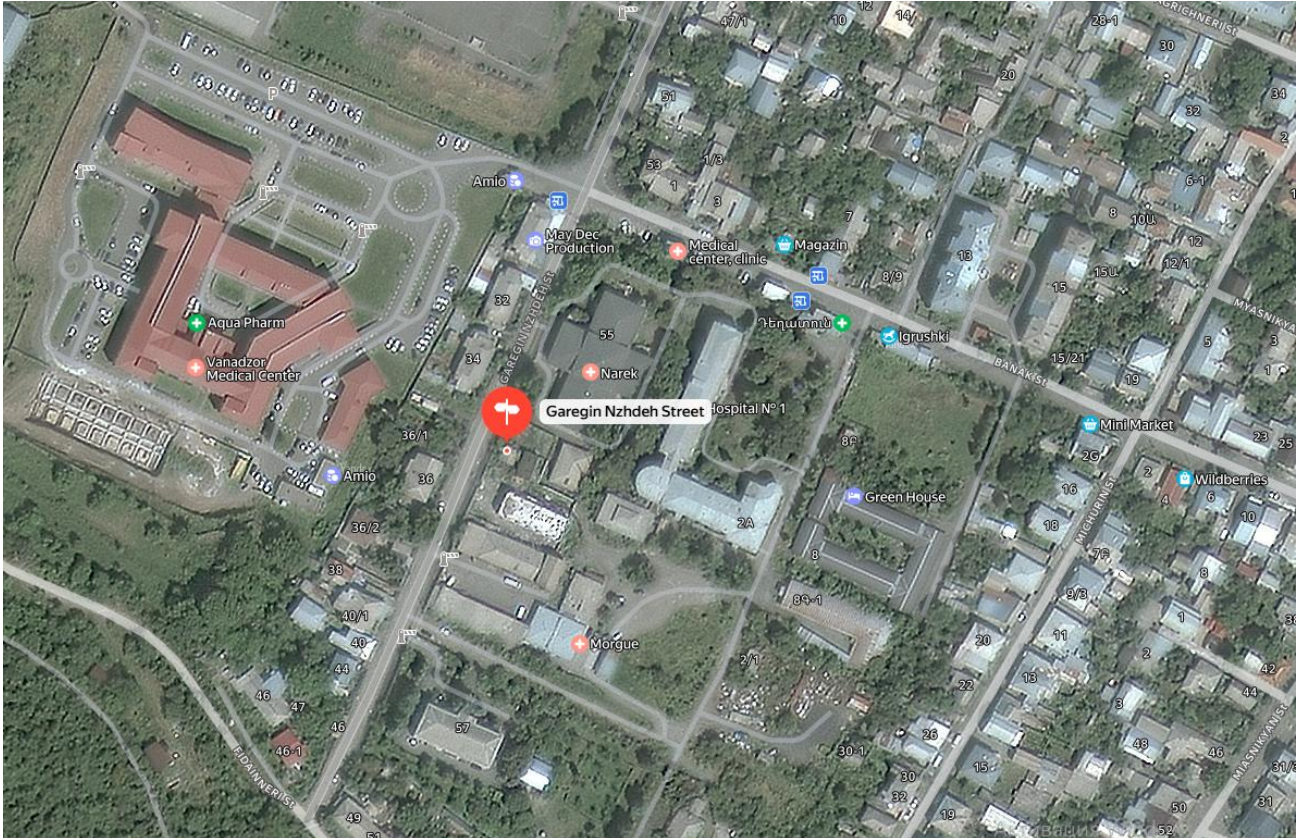
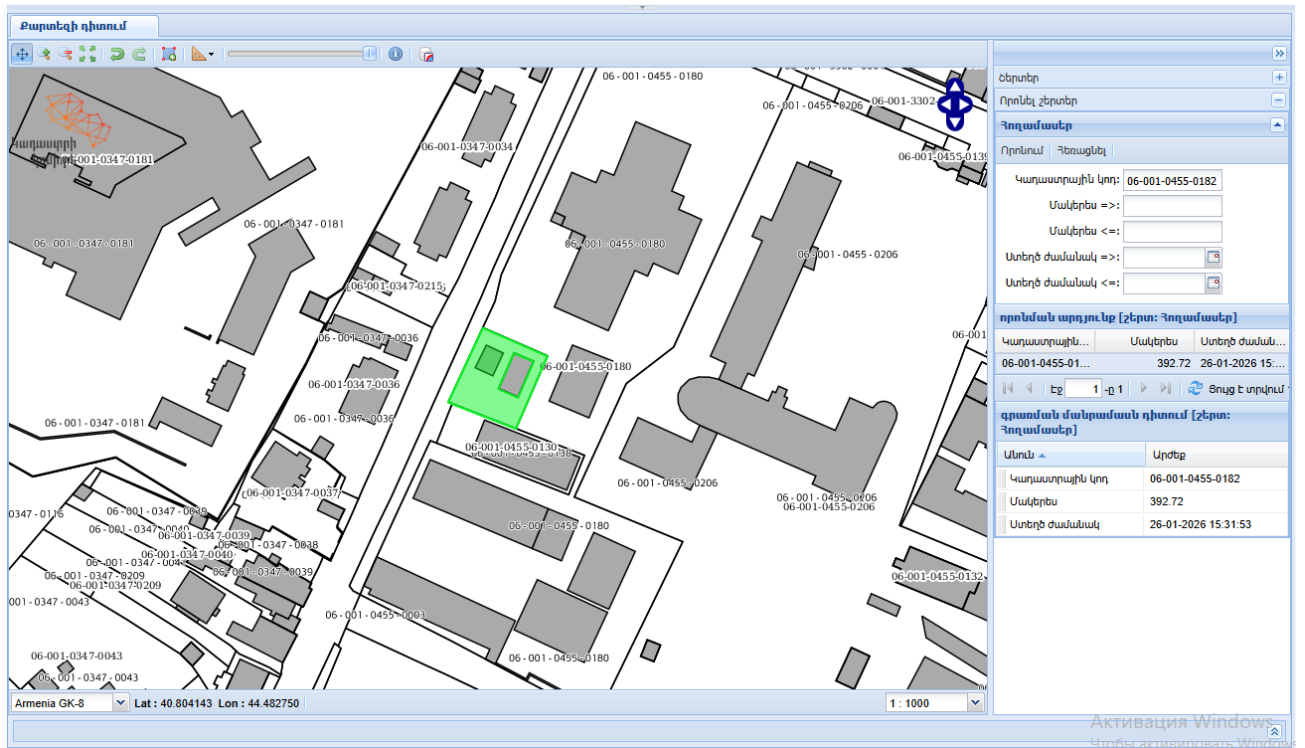
Նախապատրաստական փուլ

- գնահատվող օբյեկտի փաստաթղթերի հավաքագրում և ուսումնասիրություն, պատվերի ընդունում,
- գնահատման առաջադրանքի ձևակերպում և պայմանագրի կնքում:

Հիմնական փուլ

- գնահատվող օբյեկտի տեղազննում (լուսանկարում) (կախված գնահատվող օբյեկտի տեսակից),
- գնահատման համար անհրաժեշտ տեղեկատվության հավաքագրում, մշակում և վերլուծություն,
- գնահատման համապատասխան սկզբունքների, մոտեցումների և մեթոդների ընտրություն,
- գնահատում՝ ընտրված մոտեցման (կամ մոտեցումների) կիրառմամբ,
- վերջնական արդյունքի հաշվարկման նպատակով տարբեր մոտեցումներով հաշվարկված արդյունքների համադրում,
- հաշվետվության կազմում և տրամադրում:

3. ԳՆԱՀԱՏՎՈՂ ՕԲՅԵԿՏԻ ԳՏՆՎԵԼՈՒ ՎԱՅՐԸ



Գնահատող

Heuß

Հ. Օդաբաշյան
6

2026YNFNTARC

«USU ԳՐՈՒՊ» ՍՊԸ

Տեղադրությունը համապատասխանում է ՀՀ Կառավարության 2020թ. Հունիսի 04-ի N 1023-Ն որոշմամբ հաստատված տարածագնահատման 9-րդ գնային գոտուն, որտեղ հողամասի 1քմ մակերեսի կադաստրային արժեքը կազմում է 10 514 ՀՀ դրամ :

Գնահատման առարկայի բնութագիրը

Տեղակայման նկարագիրը	
Գնահատվող անշարժ գույքի հասցեն	ՀՀ Լոռու մարզ, ք. Վանաձոր, Բանակի փողոց 8-4
Տեղագնության ամսաթիվ	10.02.2026թ.
Իրավական նկարագիրը	
Գույքի անվանումը	Հողամաս
Գրանցված իրավունքների տեսակ	Սեփականություն
Գրանցված իրավունքների սուբյեկտ	Հայաստանի Հանրապետություն
Անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքի պետական գրանցման վկայական	13082021-06-0043
Վկայականի տրման ամսաթիվ	13.08.2021թ.
Ֆիզիկական բնութագրերի նկարագիրը	
Հողամասի մակերես	0.03927հա
Կադաստրային ծածկագիր	06-001-0455-0182
Հողամասի նպատակային նշ.	Բնակավայրերի
Հողամասի գործառնական նշ.	Հասարակական կառուցապատման
Տարածագնահատման գոտին	9
Ճակատային եզրագիծը	23,0մ
Կոմունիկացիաները	Կոմունալ համակարգերը գտնվում են տարածքում:
Լրացուցիչ նշումներ և սահմանափակումներ	Հողամասը ծանրաբեռնված է 27.0քմ մակերեսով ենթակայանով և մոտ 25քմ մակերեսով շարժական տնակով: Գույքի ներսի տեղագնություն կատարել հնարավոր չէ՝ փակ լինելու պատճառով: Ըստ պատվիրատուի բանավոր հայտարարության՝ ներսում գտնվող գեներատորը տեղափոխվել է այլ հասցե: Գույքը գնահատվել է որպես քարից շինություն: Հողամասում առկա է 66քմ մակերեսով 06-001-0455-0138 կադաստրային ծածկագրով անկլավային հողամաս՝ շինությունով: Սերվիտուտի իրավունքի մասին վկայականում գրառում առկա չէ:

Անշարժ գույքի փաստացի վիճակը պատկերված է սույն հաշվետվությանը կից լուսանկարչական հավելվածի նկարներում, որը հանդիսանում է հաշվետվության անբաժանելի մասը:

Գնահատող



Հ. Օդաբաշյան

7

2026YNFNTARC

4. ԼԱՎԱԳՈՒՅՆ ԵՎ ԱՌԱՎԵԼ ԱՐԴՅՈՒՆԱՎԵՏ ՕԳՏԱԳՈՐԾՄԱՆ ՏԱՐԲԵՐԱԿԸ

Լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման սկզբունքը՝ անշարժ գույքի առավել հավանական և առավել նպատակաուղղված օգտագործումն է, որը ֆիզիկապես հնարավոր է, իրավաբանորեն թույլատրելի, ֆինանսապես իրագործելի և ապահովում է անշարժ գույքի առավելագույն արժեքը:

Շուկայական արժեքի որոշման համար հիմք է հանդիսանում անշարժ գույքի լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման վերլուծությունը (դիտարկումը): Վերլուծության արդյունքում կարող են ի հայտ գալ օգտագործման մի քանի հնարավոր տարբերակներ, որոնք այնուհետև պետք է դիտարկվեն ֆինանսական նպատակահարմարության տեսանկյունից: Օգտագործման այն տարբերակը, որը կապահովի անշարժ գույքի առավել բարձր արժեքը, համարվում է առավել արդյունավետ տարբերակ: Լավագույն և առավել արդյունավետ տարբերակի ընտրությունը գնահատողի մասնագիտական կարծիքն է անշարժ գույքի օգտագործման վերաբերյալ:

Վերլուծությունների արդյունքում գնահատողը եկել է այն եզրակացության, որ անշարժ գույքը օգտագործվում է լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման տարբերակով, քանի որ դիտարկվող շրջակայքին հիմնականում բնութագրական է հասարակական նշանակության անշարժ գույքի օբյեկտների խտացումը: Ուստի անշարժ գույքը գնահատվել է սեփականության իրավունքի գրանցման վկայականում ամրագրված նպատակային և գործառնական նշանակությամբ:

5. ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՄՈՏԵՑՈՒՄՆԵՐԻ ԲՈՎԱՆԴԱԿՈՒԹՅՈՒՆԸ ԵՎ ԸՆՏՐՈՒԹՅՈՒՆԸ

Անշարժ գույքի գնահատման համար կիրառվում են երեք դասական ծախսային, եկամտային և համեմատական մոտեցումները: Շուկայական տեղեկատվության բավարար քանակության առկայության դեպքում գնահատման համար անհրաժեշտ է կիրառել բոլոր երեք մոտեցումները: Մոտեցումներից որևէ մեկի կիրառման անհնարինությունը կամ սահմանափակումը պետք է հիմնավորվի գնահատման հաշվետվության մեջ:

5.1. Ծախսային մոտեցում

Գնահատման ծախսային մոտեցման կիրառման արդյունքում անշարժ գույքի շուկայական արժեքը որոշվում է, որպես հողամասի շուկայական արժեքի և շենքերի ու շինությունների վերարտադրման ծախսերի գումար՝ հաշվի առած (նվազեցված) կուտակված մաշվածությունը:

Քանի որ գնահատվող անշարժ գույքը առանձին կանգնած շինություն է, չունի ընդհանուր պատեր մեկ այլ սեփականատիրոջ պատկանող շինություն հետ, ապա ծախսային մոտեցման կիրառելը հիմնավորված է:

5.2. Եկամտային մոտեցում

Այս մոտեցումով շուկայական արժեքը որոշվում է անշարժ գույքի եկամուտ բերելու կարողությամբ: Դիտարկվող տարածքում նմանատիպ անշարժ գույքի վարձակալության շուկան չունի զարգացվածության բավարար մակարդակ և գնահատողը չի տիրապետում բավարար քանակությամբ արժանահավատ տեղեկատվության: Հետևաբար եկամտային մոտեցման կիրառումը տվյալ դեպքում հիմնավորված չէ:

5.3 Համեմատական մոտեցում/շուկայական/

Անշարժ գույքի գնահատման համեմատական մոտեցումը հիմնված է նմանատիպ անշարժ գույքի առուվաճառքի գործարքների, ինչպես նաև ազատ շուկայում հրապարակայնորեն վաճառվող անշարժ գույքի առաջարկի արժեքների մասին արժանահավատ շուկայական տեղեկատվության (առնվազն 3 միավոր) քանակության ուղղակի համեմատության վրա: Համեմատության ժամանակ հաշվի են առնվում նրանց քանակական և որակական հատկանիշների տարբերությունները:

Չունենալով տվյալ տարածաշրջանում բավարար քանակությամբ տեղեկատվություն՝ նմանատիպ անշարժ գույքի առաջարկի տվյալներ տվյալ տարածաշրջանում, համեմատական մոտեցման կիրառումը տվյալ դեպքում հիմնավորված չէ:

6. ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՇՈՒԿԱՅԱԿԱՆ ԱՐԺԵՔԻ ՈՐՈՇՄԱՆ ԾԱԽՍԱՅԻՆ ՄՈՏԵՑՈՒՄ

Գնահատվող գույքի վերարտադրման ծախսերը հաշվարկել ենք համեմատական միավորի մոտեցմամբ: Այս մոտեցումը հիմնված է նմանօրինակ կառույցի համեմատական մեկ միավորի շինարարության արժեքի հաշվարկման վրա: Համեմատական միավորի արժեքը հաշվարկելիս ներառվել են շտկումներ՝ կախված համեմատվող օբյեկտների տարբերություններից:

Ծախսային մոտեցմամբ գնահատման ժամանակ անշարժ գույքի արժեքը որոշվում է հետևյալ բանաձևով.

$$ԱՇ = (ՎԾ - Մ) + ՀԱ$$

որտեղ՝

ԱՇ-ն գնահատվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքն է

ՎԾ-ն գնահատվող շինության վերարտադրման ծախսերն են

Մ-ն շինության ընդհանուր մաշվածությունն է

ՀԱ-ն հողամասի արժեքն է:

Ծախսային մոտեցմամբ գնահատման ժամանակ նախևառաջ որոշվում է հողամասի արժեքը, որը պայմանականորեն ընդունվում է, որպես ազատ հողատարածք՝ առանց բարելավումների:

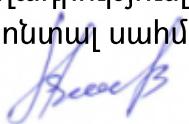
6. ՀՈՂԱՄԱՍԻ ՇՈՒԿԱՅԱԿԱՆ ԱՐԺԵՔԻ ՀԱՇՎԱՐԿ

Հաշվի առնելով դիտարկվող տարածքում կառուցապատումների խտությունը, ազատ հողամասերի վաճառքների և առաջարկի առկայությունը, հողամասի սեփականության իրավունքի շուկայական արժեքը որոշվել է վաճառքների համեմատական մոտեցումով: Այս մոտեցումով գնահատման էությունը կայանում է նրանում, որ վերլուծվում են վաճառված կամ վաճառահանված համեմատելի հողամասերը, համեմատվում են գնահատվող հողամասի հետ, կատարվում են համապատասխան ուղղումներ ըստ գնահատվող և համեմատվող օբյեկտների գոյություն ունեցող տարբերությունների: Արդյունքում, նախապես որոշվում են համեմատվող օբյեկտների վաճառքի գները, այն հաշվով, եթե նրանք ունենային գնահատվող օբյեկտի բնութագրերը, այնուհետև որոշվում է գնահատվող հողամասի համադրված շուկայական արժեքը: Սույն հաշվետվության մեջ գնահատողի կողմից որպես անալոգներ ընտրվել են երեք հողամասերի առաջարկի տվյալներ (տվյալները՝ սեփական տեղեկատվություն):

Համեմատվող անալոգների սեփականության իրավունքի արժեքը ճշգրտվել է հետևյալ գործոններով՝

- Ֆինանսական պայմանները
- Շուկայական պայմանները
- Վաճառքի պայմանները
- Հողամասերի փոխանցվող իրավունքների տեսակը
- Վաճառահանման ամսաթիվը
- Տեղադրությունը
- Ֆրոնտալ սահմանագիծը

Գնահատող



Հ. Օդաբաշյան

«USU ԳՐՈՒՊ» ՍՊԸ

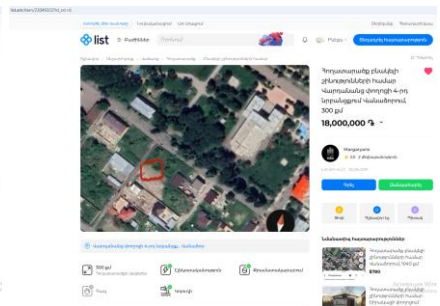
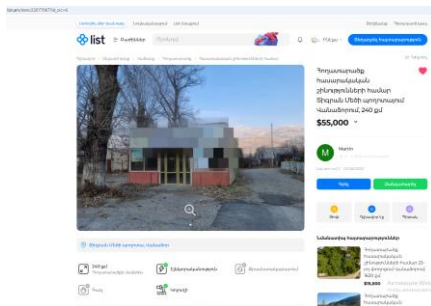
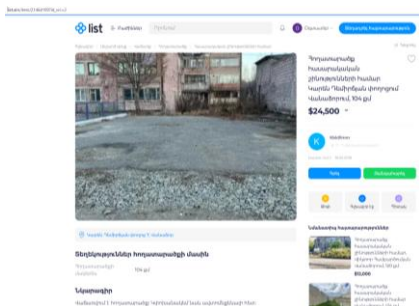
- Հողամասի մակերեսը, թեքությունը
- Այլ պայմաններ (ջուր, գազ, պարիսպ)
- Հողամասի նպատակային նշանակությունը

Ուղղումների հիմնավորումը

Տվյալ հաշվետվության մեջ գնահատվող և նմանատիպ անշարժ գույքի համեմատության անհրաժեշտ այն տարրերը, որոնց ճշգրտմանը գնահատողը չի անդրադարձել, նույնն են, գրեթե նույնն են կամ գնահատվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքի վրա էական ազդեցություն չունեն:

Աղյուսակ 1

Համեմատության տարրերը	Համեմատական 1 ք. Վանաձոր, Դեմիրճյան 7	Համեմատական 2 ք. Վանաձոր, Տ. Մեծի պ.	Համեմատական 3 ք. Վանաձոր, Վարդանանց 4որդ.
Հողամասի մակերեսը քմ	104	240	300
Գույքային իրավունքները	սեփականություն	սեփականություն	սեփականություն
Նպատակային նշանակությունը	բնակավայրերի	բնակավայրերի	բնակավայրերի
Գործառնական նշանակությունը	հասարակական կառ.	հասարակական կառ.	բնակելի կառ.
Ֆինանսական պայմանները	տիպիկ	տիպիկ	տիպիկ
Առաջարկի ամիսը	առաջարկ 02.2026թ.	առաջարկ 02.2026թ.	առաջարկ 02.2026թ.
Տեղեկատվության աղբյուրը	https://www.list.am/item/21464109?Id_src=2	https://www.list.am/item/22077067?Id_src=6	https://www.list.am/item/23049322?Id_src=6
Կառուցապատման չափորոշիչները և սահմանափակումները	ըստ ՀՀ հողային օրենսգրքի՝ այլ սահմանափակումներ չունի	ըստ ՀՀ հողային օրենսգրքի՝ այլ սահմանափակումներ չունի	ըստ ՀՀ հողային օրենսգրքի՝ այլ սահմանափակումներ չունի
Հողամասի տեղադրությունը	բավ. /5/	բավ. /5/	բավ. /5/
Ճակատային եզրագիծը	8,0մ	12,0մ	12,5մ
Տեղակայման գրավչությունը	բավ. /4/	լավ/6/	բավ./4/
Հողամասի մակերեսվույթի վիճակը	հարթ	հարթ	հարթ
Տրանսպորտային մատչելիությունը	բավ./5/	լավ/6/	բավ./4/
Բարելավումների առկայությունը	Առկա չէ	Առկա է շարժական տնակ	Առկա չէ
Կոմունալ համակարգերի առկայ. կամ հնար.	առկա է	առկա է	առկա է
Առաջարկի գինը (դրամ)	9 260 000	20 780 000	18 000 000
Առաջարկի միավորի գինը (դրամ/քմ)	89 038	86 583	60 000



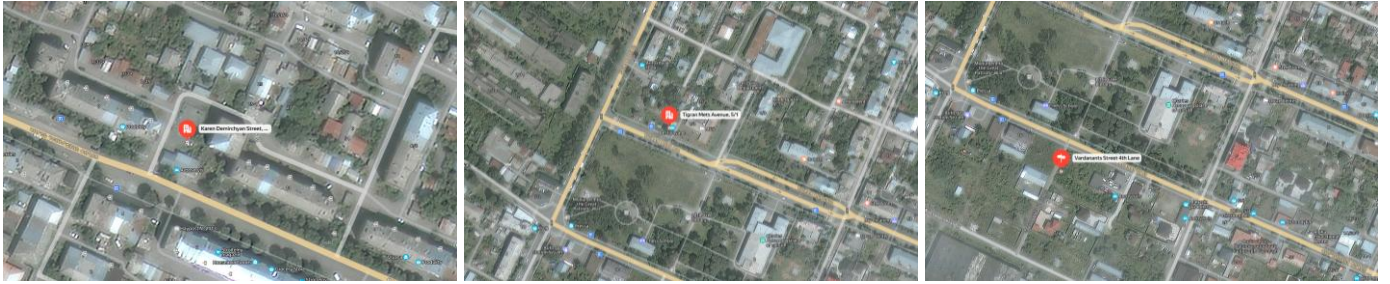
Գնահատող

[Handwritten signature]

Հ. Օդաբաշյան

2026YNFNTARC

«USU ԳՐՈՒՊ» ՍՊԸ



Հողամասի շուկայական արժեքի հաշվարկը բերված է աղյուսակ 2-ում:

Աղյուսակ 2

Համեմատության էլեմենտը	Զ/մ	Գնահատվող օբյեկտ	Օբյեկտ անալոգ N1	Օբյեկտ անալոգ N2	Օբյեկտ անալոգ N3
Տեղեկատվության աղբյուրը			https://www.list.am/item/21464109?ld_src=2	https://www.list.am/item/22077067?ld_src=6	https://www.list.am/item/23049322?ld_src=6
Գտնվելու վայրը			ք. Վանաձոր, Դեմիրճյան 7	ք. Վանաձոր, Տ. Մեծի պ.	ք. Վանաձոր, Վարդանանց 4-նրբ.
Վաճառքի կամ առաջարկի գինը	Դր		9 260 000	20 780 000	18 000 000
Մակերեսը	Քմ	392,70	104,0	240,0	300,0
1 քմ գինը	Դր/քմ		89 038	86 583	60 000
Սակարկում					
Ուղղումը			0,90	0,90	0,90
Ուղղված 1 քմ գինը	Դր/քմ		80 135	77 925	54 000
Առաջարկի ամսաթիվ		02.2026թ.	առաջարկ 02.2026թ.	առաջարկ 02.2026թ.	առաջարկ 02.2026թ.
Ուղղումը			1,00	1,00	1,00
Ուղղված 1 քմ գինը	Դր/քմ		80 135	77 925	54 000
Տեղադրությունը		բավ. /5/	բավ. /5/	բավ. /5/	բավ. /5/
Ուղղումը			1,00	1,00	1,00
Ուղղված 1 քմ գինը	Դր/քմ		80 135	77 925	54 000
Հողամասի գործառն. նշանակ		հաս.	հասարակական կառ.	հասարակական կառ.	բնակելի կառ.
Ուղղումը			1,00	1,00	1,10
Ուղղված 1 քմ գինը	Դր/քմ		80 135	77 925	59 400
Մակերեսի մեծությունը	քմ	392,70	104,0	240,0	300,0
Ուղղումը			0,90	0,95	1,00
Ուղղված 1 քմ գինը	Դր/քմ		72 121	74 029	59 400
Ըստ սահմանափակումների		առկա է	առկա չէ	առկա չէ	առկա չէ
Ուղղումը			0,70	0,70	0,70
Ուղղված 1 քմ գինը	Դր/քմ		50 485	51 820	41 580
Տեղակայման գրավչությունը		բավ. /5/	բավ. /4/	լավ/6/	բավ./4/
Ուղղումը			1,05	0,95	1,05
Ուղղված 1 քմ գինը	Դր/քմ		53 009	49 229	43 659
Կոմունիկացիաների հնարավորություն		առկա է	առկա է	առկա է	առկա է
Ուղղումը			1,00	1,00	1,00
Ուղղված 1 քմ գինը	Դր/քմ		53 009	49 229	43 659
Տրասպորտային մատչելիությունը		բավ. /5/	բավ./5/	լավ/6/	բավ./4/
Ուղղումը			1,00	0,95	1,05

Գնահատող

Հ. Օդաբաշյան
12

2026YNFNTARC

«USU ԳՐՈՒՊ» ՍՊԸ

Ուղղված 1 քմ գինը	Դր/քմ	53 009	46 768	45 842
Հողամասի 1 քմ	Դր/քմ	48 540		
Հողամասի արժեքը	Դր	19 061 483		

Համեմատական մոտեցմամբ գնահատվող հողամասի հավանական շուկայական արժեքը կլորացրած կազմում է՝

19 060 000/տասնինը միլիոն վաթսուն հազար/ ՀՀ դրամ:
Շինության վերարտադրման ծախսերը որոշվում են հետևյալ բանաձևով

$$ՎԾ = S \times NԱ$$

որտեղ՝

S-ը գնահատվող շինության մակերեսն է

NԱ-ն նմանօրինակ կառույցի 1քմ շինարարության արժեքն է:

Ծախսային մոտեցմամբ անշարժ գույքի շուկայական արժեքի գնահատումը իրականացվում է հետևյալ փուլերով.

ա) շենքերի և շինությունների վերարտադրման (կամ փոխարինման) ծախսերի որոշում,

բ) շենքերի և շինությունների կուտակված մաշվածության մեծության որոշում,

գ) հողամասի շուկայական արժեքի որոշում,

դ) անշարժ գույքի շուկայական արժեքի որոշում, որպես հողամասի շուկայական արժեքի և շենքերի ու շինությունների վերարտադրման (կամ փոխարինման) ծախսերի հանրագումար՝ նվազեցված կուտակված մաշվածության չափով:

Շենքի վերարտադրման (կամ փոխարինման) ծախսերի որոշում

Անշարժ գույքի գնահատման նպատակով շենքի վերարտադրման (կամ փոխարինման) ծախսերը հաշվարկվում են որպես ուղղակի, անուղղակի ծախսերի և ձեռնարկատիրական (կառուցապատողի) շահույթի հանրագումար: Ուղղակի ծախսերը ներառում են շինարարության հետ անմիջականորեն կապված հետևյալ ծախսերը.

ա) նյութերի, արտադրանքների և ինժեներական ցանցերի ու համակարգերի ձեռքբերման ծախսերը,

բ) շինարարների աշխատավարձը,

գ) շինարարական մեքենաների և մեխանիզմների շահագործման ծախսերը,

դ) ժամանակավոր կառուցված շենքերի և շինությունների հետ կապված ծախսերը, անվտանգության գծով միջոցառումների, պահեստատրանսպորտային և տեղական շուկայում որպես նորմատիվ ընդունված այլ ծախսերը,

ե) կապալառուի վերադիր ծախսերը և շահույթը:

Շենքի վերարտադրման (կամ փոխարինման) ծախսերը սույն հաշվետվության մեջ որոշվել է համապատասխան մասնագիտացված նորմատիվային տեղեկագրերում,

Գնահատող



Հ. Օդաբաշյան

13

2026YNFNTARC

«USU ԳՐՈՒՊ» ՍՊԸ

ինտերնետային կայքերում ներկայացված կամ հավաստի այլ աղբյուրներից ստացված տվյալների հիման վրա:

Ուղղակի ծախսերի հաշվարկը կատարվում է ըստ ՀՀ Քաղաքաշինության կոմիտեի նախագահի «Կառուցվող, հիմնանորոգվող, վերակառուցվող, վերականգնվող, ուժեղացվող, ընդլայնվող, արդիականացվող, վերագինվող, նորոգվող, քանդվող կամ ապամոնտաժվող շենքերի, շինությունների, կառուցվածքների եվ շինարարական աշխատանքների տեսակների արժեքի խոշորացված ցուցանիշներ»-ի վերաբերյալ 2024 թվականի դեկտեմբերի 23-ի N 31-Ն հրամանի: Ցուցանիշները մշակվել են ՀՀ տարածքում իրականացվող բնակելի, հասարակական և արտադրական նշանակության նոր շենքերի ու շինությունների շինարարության, գոյություն ունեցող շենքերի և շինությունների (օբյեկտների) վերակառուցման, վերականգնման, ուժեղացման, ընդլայնման, արդիականացման, քանդման կամ ապամոնտաժման աշխատանքների (հետագայում՝ շինարարության) արժեքի խոշորացված ցուցանիշների (ՇԱԽՑ) կիրառմամբ կապիտալ շինարարության ծրագրերի, նախագծերի մշակման համար անհրաժեշտ ֆինանսական միջոցների հաշվարկային չափի (կանխատեսումների) որոշման, ինչպես նաև գոյություն ունեցող շենքերի ու շինությունների նախնական գնահատման համար:

Անուղղակի ծախսերը ներառում են շենքերի, շինությունների կառուցմանն ուղեկցող, սակայն շինմոնտաժային աշխատանքների արժեքի մեջ չներառվող հետևյալ ծախսերը՝

- ա) նախագծման, նախահաշվի կազմման, տեխնիկական և այլ վերահսկողության ծախսերը,
- բ) խորհրդատվությունների, իրավաբանական, հաշվապահական և աուդիտորական, ծառայությունների վճարները,
- գ) շինարարության ֆինանսավորման հետ կապված ծախսերը,
- դ) գովազդի, շուկայի մարքեթինգի և օբյեկտի վաճառքի հետ կապված ծախսերը,
- ե) ձեռնարկատիրոջ վարչական և այլ ծախսերը:

Անուղղակի ծախսերի չափը որոշվում է տվյալ իրավիճակում շուկայում ձևավորված աշխատանքների և ծառայությունների սակագների հիման վրա:

Անուղղակի ծախսերի հաշվարկը ըստ նորմատիվային փաստաթղթերի կատարվում է համաձայն ՀՀ քաղաքաշինության նախարարության «Գործող գներով շինարարական աշխատանքների արժեքի հաշվարկման կարգ» նորմատիվ-տեխնիկական փաստաթղթի, որի կիրառումը տարածվում է ՀՀ կառավարության 2007թ. նոյեմբերի 23-ի «Շինարարության ոլորտում գնագոյացման նորմերի և նորմատիվների կիրառումն ապահովելու մասին» թիվ 1484-Ն որոշմամբ նախատեսված քաղաքաշինական գործունեության սուբյեկտների և կամ մասնակիցների /այդ թվում կառուցապատողների, քաղաքաշինական փաստաթղթեր մշակողների,

«USU ԳՐՈՒՊ» ՍՊԸ

շինարարություն իրականացնողների, քաղաքաշինական գործունեության վերահսկողություն իրականացնողների վրա:

Աղյուսակ 3

Անուղղակի ծախսերը /%/		
1	Նախագծման, նախահաշվի կազմման, պարտադիր փորձաքննության	3,1%
2	Տեխնիկական վերահսկողության ծախսերը	1,2%
3	Հեղինակային վերահսկողության ծախսերը	0,8%
4	Շինմոնտաժային աշխատանքների ավարտից հետո գոյացած աղբի տեղափոխում	0,15%
5	Խորհրդատվությունների, իրավաբանական, հաշվապահական և աուդիտորական, ծառայությունների վճարները	1,0%
6	Շինարարության ֆինանսավորման հետ կապված ծախսերը	2%
7	Գովազդի, շուկայի մարքեթինգի և օբյեկտի վաճառքի հետ կապված ծախսերը վերարտադրման ծախսերից	0,5%
8	Ձեռնարկատիրոջ վարչական և այլ ծախսերը	2%
Ընդամենը անուղղակի ծախսերը $Y_1+Y_2+Y_3+Y_4+Y_5+Y_6+Y_7+Y_8$		10,75%

Ձեռնարկատիրական շահույթի մեծությունը որոշվում է շուկայական տեղեկատվության վերլուծության հիման վրա: Տվյալ տարածքում կառուցապատման ոլորտում ձեռնարկատիրական շահույթը կարող է կազմել 10%: Հաշվարկներում օգտագործվել են նաև ՀՀ Քաղաքաշինության կոմիտեի նախագահի «Կառուցվող, հիմնանորոգվող, վերակառուցվող, վերականգնվող, ուժեղացվող, ընդլայնվող, արդիականացվող, վերազինվող, նորոգվող, քանդվող կամ ապամոնտաժվող շենքերի, շինությունների, կառուցվածքների եվ շինարարական աշխատանքների տեսակների արժեքի խոշորացված ցուցանիշներ»-ի վերաբերյալ 2024 թվականի դեկտեմբերի 23-ի N 31-Ն հրամանի հավելվածում առկա որոշ տվյալներ: Գնահատողի կողմից արժեքի նկատմամբ կիրառվել է $K_{վեր}$ նորմերի մշակման տարեթվի գներից՝ դիտարկվող ժամանակահատվածի գների վերահաշվարկման գործակից՝ 1.18%, $K_{տ}$ գործակից, որը որոշվում, է նախագծվող օբյեկտի վայրի և Երևան քաղաքի (համայնքի) տրանսպորտային ծախսերի գործակիցների հարաբերակցությամբ ըստ ՀՀ կառավարության 2024 թվականի հոկտեմբերի 17-ի N 1656-Ն որոշման հավելվածի աղյուսակ 2-ի տվյալների /Լոռու մարզի համար՝ 1.0304/, ձեռնարկատիրական շահույթը հաշվի առնող գործակից՝ 10%, շինհրապարակի կազմակերպման աշխատանքների հետ կապված ծախսերը 2%, կլիմայական պայմանների ազդեցության՝ 0.7%, անուղղակի ծախսերը 10,75%, գնաճի կանխատեսվող ինդեքս՝ ըստ ՀՀ Կենտրոնական բանկի տվյալների՝ 4% և ԱԱՀ 20%:

Գնահատող



Հ. Օդաբաշյան
15

2026YNFNTARC

«USU ԳՐՈՒՊ» ՍՊԸ

Անշարժ գույքի կառուցման արժեքի ձևավորման բաղադրիչները, ըստ ՀՀ բաղաբաշխության կոմիտեի նախագահի 2024 թվականի դեկտեմբերի 23-ի N 31-Ն հրամանի, հետևյալն են

Աղյուսակ 4

Աշխատանքների անվանումը	Մասնաբաժինը միջինացված (%)	Գնահատվող գույքի կատարված աշխատանքի մասնաբաժինը միջինացված (%)
Շինարարական աշխատանքներ (հողային, բետոնային, քարի, կրող և պատող կոնստրուկցիաների մոնտաժման, տանիքի, ներքին և արտաքին հարդարման, ջրամեկուսացման, ջերմամեկուսացման, հատակների կառուցման, ատաղձագործական և այլն)	78	65
Ներքին ջրամատակարարման և ջրահեռացման, հրդեհաշիջման ինքնաշխատ համակարգեր	2	0
Ջեռուցման՝ ջրաջեռուցման, շոգեջեռուցման, օդաջեռուցման և ներքին ջերմամատակարարման էներգաարդյունավետ համակարգեր	6	0
Օդափոխության, օդի լավորակման, սառնամատակարարման, օդորակման, հովացման, ներհոս օդափոխման համակարգեր	5	0
Էլեկտրամատակարարման՝ այդ թվում էլեկտրական և (կամ) ջերմային էներգիայի արտադրության համար կիրառելի ոչ հանածո վերականգնվող աղբյուրներից (հողմային, արևային, ջրային, երկրաջերմային, կենսազանգվածի, կենսազազի և այլն) սնվող համակարգեր	7	0
Գազամատակարարման համակարգ	0.5	0
Ցածրավոլտ հաղորդակցուղիներ, կապի համակարգեր՝ այդ թվում բջջային	1.5	0
Ընդամենը	100	65

Աղյուսակ 5

Կառուցման արժեքի հաշվարկման համար ընդգրկված տվյալները	Ենթակայան
	«Նեմրուք» ՍՊԸ
Կառուցման արժեք 1քմ (100%)	150 000
Կառուցման արժեք 1քմ (65%)	97 110
Կվեր	1,0118

Գնահատող



Հ. Օդաբաշյան

16

2026YNFNTARC

«USU ԳՐՈՒՊ» ՍՊԸ

K _տ	1,0304
Ձեռն.տիրակ. շահույթ	1,1
Շինհրապարակի կազմակերպման ծախսեր	1,05
Կլիմայական պայմանների ազդեցությունը	1,007
Անուղղակի ծախսեր	1,1075
Ի _{իկ}	1,04
ԱԱՀ	1,2
Կառուցման արժեք ուղված 1քմ	162 755
Մակերես /քմ/	27,00
Կառուցման ընդհանուր արժեք	4 394 384
Ընդամենը	≈ 4 390 000

8. ԿՈՆՏԱԿՎԱԾ ՄԱՇՎԱԾՈՒԹՅԱՆ ՄԵԾՈՒԹՅԱՆ ՈՐՈՇՈՒՄ

Կառուցման արժեքի հաշվարկից հետո դրանք անհրաժեշտ է նվազեցնել կուտակված մաշվածության չափով: Պետք է հստակ տարբերակել «մաշվածություն» տերմինը հաշվապահական հաշվառման մեջ կիրառվող «ամորտիզացիա» տերմինից, որը հիմնական միջոցների ձեռքբերման նպատակով իրականացվող պլանային ծախսերն են՝ համաձայն հաստատված ամորտիզացիոն նորմայի: Գոյություն ունեն մաշվածության 3 տեսակներ.

ա) ֆիզիկական մաշվածություն՝ արժեքի նվազումն է՝ շենքերի և շինությունների բաղադրիչների սկզբնական հատկանիշների կորստի հետևանքով,

բ) գործառնական (ֆունկցիոնալ) մաշվածություն՝ շենքերի և շինությունների արժեքի նվազումն է՝ կապված տեխնիկական նորարարությունների, ժամանակակից պահանջներին անհամապատասխանության և գործառնական նշանակությամբ օգտագործման կորստով,

գ) տնտեսական մաշվածություն՝ շենքերի և շինությունների արժեքի նվազումն է՝ արտաքին միջավայրի պայմանների փոփոխության արդյունքում,

Կուտակված մաշվածությունը՝ շենքերի և շինությունների ֆիզիկական, գործառնական և տնտեսական մաշվածության հանրագումարն է:

Ֆիզիկական մաշվածությունը անշարժ գույքի շահագործման ընթացքում գնի կորուստ է առաջացնում բնական ֆիզիկական ծերացման և բնության ուժերի ազդեցության արդյունքում: Քանի որ անշարժ գույքը կառուցվել է 1969թ., ուստի արդյունքում ծագում է ֆիզիկական մաշվածություն:

Գնահատողը որոշում է մաշվածության մեծությունը դիտարկումների միջոցով և սեփականության արդյունավետ տարիքը և յուրաքանչյուր բաղադրիչի տարիքը հաշվի առնող բանաձևի օգտագործման ճանապարհով:

Շենքի նորմատիվային ծառայության ժամկետը ընդունվել է 123 տարի, ըստ «Բնակելի, հասարակական և արտադրական շենքերի տեխնիկական վիճակի հետազննության մոտեցումական ցուցումների» շենքերի կապիտալության աստիճանի: Արդյունքները բերված են ստորև աղյուսակներում:

«USU ԳՐՈՒՊ» ՍՊԸ

Աղյուսակ 6

Վերացվող ֆիզիկական մաշվածքի հաշվարկ						
N	Աշխատանքի անվանումը	Տեսակարար կշիռը ըստ աշխ. տեսակի	Տեսակարար կշիռը ըստ աշխ. տեսակի	Ֆիզիկական մաշվածությունը	Ֆիզիկական մաշվածությունը (4)×(5)	Մնացորդային արժեքը /դրամ/ (4)-(6)
		%	ՀՀ դրամ	%	ՀՀ դրամ	ՀՀ դրամ
1	Հողային աշխատանքներ	3	131 700	0	0	131 700
2	Հիմնային աշխատանքներ և նկուղի պատեր	17	746 300	46	343 298	403 002
3	Միաձուլվ երկաթբետոնե կառուցվածքներ	35	1 536 500	46	706 790	829 710
4	Պատեր և միջնորմներ	7	307 300	46	141 358	165 942
5	Տանիք	12	526 800	46	242 328	284 472
6	Դռներ և պատուհաններ	7	307 300	46	141 358	165 942
7	Հատակներ	5	219 500	46	100 970	118 530
8	Ներքին հարդարում	8	351 200	46	161 552	189 648
9	Արտաքին հարդարում	4	175 600	46	80 776	94 824
10	Այլ աշխատանքներ /արտաքին աստիճաններ, հաշմանդամություն ունեցող անձանց համար շահագործման մատչելիության միջոցառումներ՝ վերելակ, վերիան սարք, շարժասանդուղք, թեքահարթակ, հատուկ բազրիքներ, տարիանման ուղիներ, հովհարներ և այլն/	2	87 800	0	0	87 800
		100	4 390 000		1 918 430	2 471 570

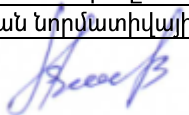
Աղյուսակ 7

Կարճաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկ					
Աշխատանքներ	Կարճակյաց էլեմենտների արժեքը չվերականգն. ֆիզ. մաշվ.	Իրական ծառայության ժամկետ	Նորմատիվային ծառայության ժամկետ	Մաշվածքի գործակից (3)/(4)	Մաշվածք (2)×(5)
1	2	3	4	5	6
	ՀՀ դրամ	տարի	տարի		ՀՀ դրամ
Տանիք	284 472	46	50	0,92	261 714
Դռներ և պատուհաններ	165 942	46	30	1,53	254 444
Հատակներ	118 530	46	30	1,53	181 746
Ներքին հարդարում	189 648	46	30	1,53	290 794
Արտաքին հարդարում	94 824	46	30	1,53	145 397
Այլ աշխատանքներ	87 800	0	50	0,00	0
Ընդամենը	941 216				1 134 095

Աղյուսակ 8

Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի հաշվարկ		
N	Արժեքի անվանումը	ՀՀ դրամ
1	Վերարտադրման ծախսեր	4 390 000
2	Վերացվող ֆիզիկական մաշվածքը (հետաձգված վերանորոգում)	1 918 430
3	Կարճակյաց տարրերի արժեքը չվերականգնվող ֆիզիկական մաշվածքով	1 134 095
4	Ընդամենը երկարակյաց տարրերի արժեքը չվերականգնվող ֆիզիկական մաշվածքով /1-2-3/	1 337 475
5	Շահագործման ժամկետը /տարի/	57
6	Շահագործման նորմատիվային ժամկետը /տարի/	125

Գնահատող



Հ. Օդաբաշյան

2026YNFNTARC

«USU ԳՐՈՒՊ» ՍՊԸ

7	Մաշվածքի հաշվարկման գործակիցը (5/6)	0,46
8	Երկարաժամկետ ծառ. էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքի արժեքը (4x7)	609 889

Աղյուսակ 9

Ընդհանուր ֆիզիկական մաշվածքի հաշվարկը		
N/N	Մաշվածքի տեսակը	ՀՀ դրամ
1	Վերականգնվող ֆիզիկական մաշվածքը (հետաձգված վերանորոգում)	1 918 430
2	Կարճաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքը	1 134 095
3	Երկարաժամկետ ծառայության էլեմենտների չվերականգնվող մաշվածքը	609 889
	Ընդամենը /1+2+3/	3 662 414

Գործառնական (ֆունկցիոնալ) մաշվածություն՝ շենքերի և շինությունների արժեքի նվազումն է՝ կապված տեխնիկական նորարարությունների, ժամանակակից պահանջներին անհամապատասխանության և գործառնական նշանակությամբ օգտագործման կորստով: Ֆունկցիոնալ մաշվածությունը ընդունվում է 15%:

$(4\ 390\ 000\text{դր} - 3\ 662\ 414\text{դր}) \times 15\% = 109\ 138\ \text{ՀՀ դրամ}$:

Արտաքին (տնտեսական) մաշվածություն՝ շենքերի և շինությունների արժեքի նվազումն է՝ արտաքին միջավայրի պայմանների փոփոխության արդյունքում: Այն ծագում է տարբեր արտաքին գործոնների ազդեցության պատճառներով, որոնցից առավել էական են հասարակության սոցիալական չափանիշը, օրենսդրական և ֆինանսական պայմանները, դեմոգրաֆիկ վիճակը, քաղաքաշինական խնդիրները, բնապահպանման վիճակը և այլ արտաքին որակական հատկանիշները, որոնք միմյանցից ուղղակի կախվածության մեջ են: Անշարժ գույքի շենք, շինությունների նպատակային նշանակությունը հասարակական է, շրջակայքին հիմնականում բնութագրական է հասարակական և բնակելի նշանակության անշարժ գույքի օբյեկտների խտացումը: Արտաքին մաշվածքի հաշվարկման ժամանակ հաշվի են առնվում նաև ներկայումս ընդհանուր անշարժ գույքի շուկայական գների տատանումը և այլ տնտեսական ցուցանիշներ: Վերլուծության արդյունքում կարելի է կարծիք կազմել, որ նման պայմաններում հասարակական նշանակության անշարժ գույքի օբյեկտների վաճառքի գները կարող են չտարբերվել շուրջ 20%-ով:

$(4\ 390\ 000\text{դր} - 3\ 662\ 414\text{դր} - 109\ 138\text{դր}) \times 20\% = 123\ 690\ \text{ՀՀ դրամ}$:

Այսպիսով կուտակված մաշվածությունը ըստ մաշվածի տեսակների կկազմի:

Աղյուսակ 10

N	Մաշվածության տեսակը	Մաշվածքը ՀՀ դրամ
1	Ֆիզիկական մաշվածություն	3 662 414
2	Ֆունկցիոնալ մաշվածություն	109 138
3	Արտաքին գործոնից կամ տնտեսական մաշվածություն	123 690
	Կուտակված մաշվածության արժեքը	3 895 241

Այսպիսով, ծախսային մոտեցմամբ ստացվեցին այսպիսի արդյունքներ՝

Աղյուսակ 11

Ցուցանիշի անվանումը	Շինությունների արժեքը ՀՀ դրամ
Վերարտադրման արժեքը	4 390 000
Կուտակված մաշվածության արժեքը	3 895 241
Գնահատվող օբյեկտի արժեքը	494 759

Գնահատող



Հ. Օդաբաշյան

19

2026YNFNTARC

«USU ԳՐՈՒՊ» ՍՊԸ

Արդյունքում ունենալով աղյուսակ թիվ 2-ի և աղյուսակ թիվ 11-ի տվյալները՝ կարելի է դուրս բերել անշարժ գույքի շուկայական արժեքը ծախսային մոտեցմամբ՝

Աղյուսակ 12

N/N	Ցուցանիշի անվանումը	Ցուցանիշի արժեքը ՀՀ դրամ
1	Վերարտադրման /փոխարինման /արժեքը	494 759
2	Հողամասի շուկայական արժեքը	19 060 000
Անշարժ գույքի շուկայական արժեք		19 554 000

Կլորացված՝

19 550 000 /տասնինը միլիոն հինգ հարյուր հիսուն հազար/ ՀՀ դրամ:

7. ԱՄՓՈՓՈՒՄ

Այսպիսով, գնահատման ներկայացված ՀՀ Լոռու մարզ, ք. Վանաձոր, Բանակի փողոց 8-4 հասցեում գտնվող անշարժ գույքի արժեքը 13.04.2026թ. դրությամբ կկազմի՝

19 550 000

/տասնինը միլիոն հինգ հարյուր հիսուն հազար/ ՀՀ դրամ:

ՏՆՕՐԵՆ

Լ. ԽԱՀԱՏՐՅԱՆ

ԳՆԱՀԱՏՈՂ

Հ. ՕԴԱԲԱՇՅԱՆ

/Վկայական № ԳԳ-2024-24/



Գնահատող

Հ. Օդաբաշյան
20

2026YNFNTARC

8. ՍԱՀՄԱՆԱՓԱԿՈՒՄՆԵՐ ԵՎ ՀԱՏՈՒԿ ՊԱՅՄԱՆՆԵՐ

- Այս սահմանափակումները և պայմանները հանդիսանում են սույն հաշվետվության անքակտելի մասը:
- Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում գնահատվող սեփականության իրավունքների իրավական նկարագրության կամ սեփականության իրավունքների հետ առնչվող այլ հարցերի համար:
- Պատվիրատուի կողմից ներկայացված իրավունքները հաստատող փաստաթղթերը համարվել են հավաստի:
- Գնահատողը պարտավորվում է պահպանել գնահատման ընթացքում պատվիրատուի կողմից ստացված կամ հաշվարկների միջոցով պարզաբանված ինֆորմացիայի գաղտնիությունը:
- Գնահատողը գործել է որպես անկախ կատարող:
- Գնահատողի աշխատանքների վարձատրությունը կախված չէ գնահատման արդյունքի և եզրակացության հետ:
- 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:
- Գնահատողից չի պահանջվում ներկայանալ դատական ատյաններին և տալ բացատրություն գնահատման վերաբերյալ, բացառությամբ դատական ատյանի օրինական հրավերով:
- Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում գույքի այն թերությունների համար, որոնք հնարավոր չէ հայտնաբերել տեսողական զննությամբ:
- Կազմված հաշվետվությունը դա մասնագետ Գնահատողի կարծիք է գույքի հավանական արժեքի վերաբերյալ և չի հանդիսանում երաշխիք, որ գույքը ազատ շուկայում կվաճառվի սույն հաշվետվության մեջ արտաձևված գնով:
- Գնահատողը պատրաստ է վերանայել գնահատման արդյունքներում լրացուցիչ որոշիչ տվյալներ ի հայտ գալու դեպքում, գնահատումից հետո մեկ ամսյա ժամկետում:

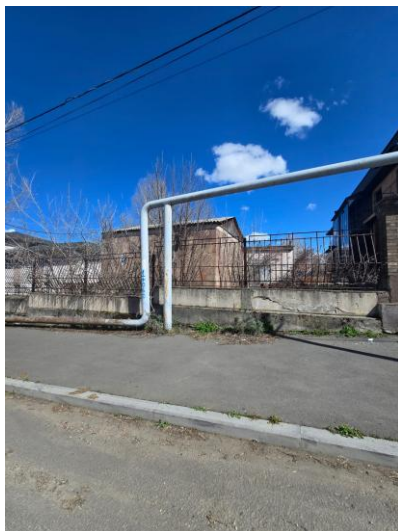
«USU ԳՐՈՒՊ» ՍՊԸ

9. ՕԳՏԱԳՈՐԾՎԱԾ ԳՐԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ

1. ՀՀ թիվ ՀՕ-419-Ն «Գնահատման գործունեության մասին» օրենք՝ ընդունված 10.12.2021թ.
2. ՀՀ կառավարության 24.08.2022թ. թիվ 1355-Ն որոշմամբ ընդունված «ՀՀ-ում գնահատման ստանդարտները, ինչպես նաև գնահատողի վարքագծին ներկայացվող պահանջները»
3. ՀՀ քաղաքաշինության նախարարի 27.12.2024թ. թիվ N 31-Ն հրաման «ՀՀ տարածքում կառուցվող շենքերի, կառուցվածքների և շինարարական աշխատանքների տեսակների արժեքի խոշորացված ցուցանիշների ժողովածուն հաստատելու մասին», (ՇԱԽՑ 2024)
4. “Оценка недвижимости”, под. Ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой, Москва, 2007г
5. “Оценка недвижимости”, Л.Н.Тэпман, Москва, 2005г.
6. “Оценка технического состояния зданий”, В.М. Калинин, Ц.Д. Сокова, Москва, 2005г.
7. Ипотекауправление, организация, оценка, И.В.Иванова, Москва, 2007г.
8. “Оценка стоимости недвижимости”, Е.Н. Иванова, Москва, 2007г.
9. “Оценка имущества”, А.И.Зимин, Москва, 2007г.
10. Ինտերնետային կայքեր

«ՄՏՍ ԳՐՈՒՊ» ՍՊԸ

Հավելված 1



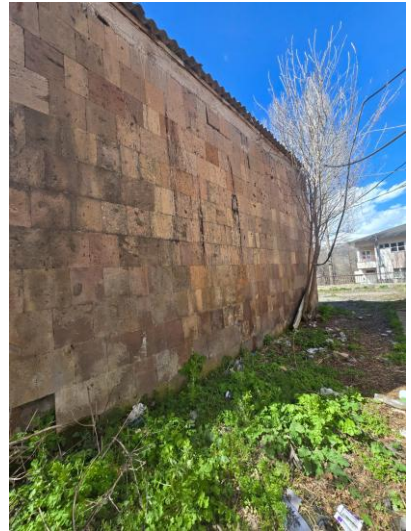
Գնահատող

Handwritten signature

Հ. Օդաբաշյան
23

2026YNFNTARC

«ՍՏՍ ԳՐՈՒՊ» ՍՊԸ



Գնահատող

Հ. Օդաբաշյան
24

2026YNFNTARC



ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆ
ՎԿԱՅԱԿԱՆ
ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՏԱՄԱՐ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻ
ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ



Կադաստրի
կոմիտե

Սույն վկայականով հաստատվում է 13 օգոստոսի 2021 թվականին գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման միասնական մատյանում կատարված անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքի պետական գրանցումը հետևյալ տվյալներով.

- ԳՐԱՆՑՎԱԾ ԻՐԱՎՈՒՆՔԻ ՍՈՒԲՅԵԿՏ(ՆԵՐ)**
ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆ
- ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՏՆՎԵԼՈՒ ՎԱՅՐԸ ԵՎ ԱՆՎԱՆՈՒՄԸ**
Մարզ Լոռի, համայնք Վանաձոր ք. Բանակի փողոց 8-4 հիվանդանոցային համալիրի մասնաշենքեր
- ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՀԻՄՔ ՀԱՆԴԻՍԱՑԱԾ ՓԱՏՏԱԹՂԹԵՐԸ**
ՀՀ կառավարության 02.11.2006թ-ի թիվ 1911-Ն որոշում, Գույքի հանձնման-ընդունման ակտ 24.05.2021թ
- ՀՈՂԱՄԱՍԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ**
Կադաստրային ծածկագիրը՝ 06-001-0455-0182
Մակերեսի չափը (հա)՝ 0.03927
Նպատակային նշանակությունը՝ բնակավայրերի
Գործառնական նշանակությունը կամ հողատեսքը՝ Հասարակական կառուցապատման
Գրանցված իրավունքի տեսակը՝ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ

ՎԿԱՅԱԿԱՆ N 13082021-06-0043, գաղտնաբառ՝ 37QAMB5RLHUF

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

Էջ 1/2

5. ՇԻՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ

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

Հ/Հ	Կադաստրային ծածկագիր	Տեսակ	Մակերես	Գրանցված իրավունքի տեսակ
1	06-001-0455-0182-001	Ենթակայան	27 քմ	ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ

Լրացուցիչ նշումներ և տեղեկություններ

Գույքն ամրացված է Հայաստանի Հանրապետության տարածքային կառավարման և ենթակառուցվածքների նախարարության պետական գույքի կառավարման կոմիտեին:

Գրանցումը իրականացնող պաշտոնատար անձի անունը, ազգանունը՝ Տիգրան Պետրոսյան

Ձբաղեցրած պաշտոնը՝ Լոռու մարզային ստորաբաժանման անշարժ գույքի ղեկիստ

ՎԿԱՅԱԿԱՆ N 13082021-06-0043, գաղտնաբառ՝ 37QAMB5RLHUF

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

Էջ 2/2



Կադաստրի
կոմիտե

«USU ԳՐՈՒՊ» ՍՊԸ



ՎԿԱՅԱԿԱՆ N ԳԳ-2024-24

Սույն վկայականը տրվում է

ՀԱՍՄԻԿ ՍՈՒՐԵՆԻ ՕՂԱՎԱՇՅԱՆԻՆ

(անունը, հայրանունը, ազգանունը)



առ այն, որ նա մասնակցել է
Կադաստրի կոմիտեի կողմից
կազմակերպված
գնահատման գործունեության
որակավորման քննության:
Կադաստրի կոմիտեի ղեկավարի
2024 թվականի հունիսի 20-ի N228-L
հրամանի համաձայն տրամադրվել է

ԳՆԱՀԱՏՈՐԻ ՈՐԱԿԱՎՈՐՈՒՄ

Գործողության ժամկետը սկսվել է 20 հունիսի 2029 թ.

Կադաստրի
կոմիտեի ղեկավար



(ստորագրություն)

Սուրեն Թովմասյան
(անունը, ազգանունը)

Կ Տ

20 հունիսի 2024 թ

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

Գնահատող

Հ. Օդաբաշյան
27

2026YNFNTARC