

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՕՐԵՆՔԸ

ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՀԱՐԿՈՎ ՀԱՐԿՄԱՆ ՆՊԱՏԱԿՈՎ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՇՈՒԿԱՅԱԿԱՆ ԱՐԺԵՔԻՆ ՄՈՏԱՐԿՎԱԾ ԿԱՂԱՍՏՐԱՅԻՆ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԿԱՐԳԸ ՍԱՀՄԱՆԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ

Հոդված 1. Օրենքի կարգավորման առարկան

Սույն օրենքը սահմանում է անշարժ գույքի հարկով հարկման նպատակով անշարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային գնահատման կարգը:

Հոդված 2. Օրենքի գործողության ոլորտը

Սույն օրենքի գործողությունը տարածվում է անշարժ գույքի հարկով հարկման նպատակով կարգավորման ենթակա իրավահարաբերությունների վրա:

Հոդված 3. Անշարժ գույքի հարկով հարկման նպատակով հողամասերի (բացառությամբ գյուղատնտեսական նշանակության հողերի) շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային գնահատման կարգը

1. Անշարժ գույքի հարկով հարկման նպատակով հողամասերի (բացառությամբ գյուղատնտեսական նշանակության հողերի) շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքը հաշվարկվում է հետևյալ բանաձևով՝

$$U_h = U_{ph} \times U_n \times Q_g$$

որտեղ՝

U_h - անշարժ գույքի հարկով հարկման նպատակով հողամասերի (բացառությամբ գյուղատնտեսական նշանակության հողերի) շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքն է,

U_{ph} - հողամասի (բացառությամբ գյուղատնտեսական նշանակության հողերի) մեկ քառակուսի մետր մակերեսի բազային արժեքն է,

U_n - գնահատվող հողամասի մակերեսն է՝ արտահայտված քառակուսի մետրով,

Q_g - հողամասերի (բացառությամբ գյուղատնտեսական նշանակության հողերի) տարածագնահատման գոտիականության (գտնվելու վայրի) գործակիցն է:

2. Մեկից ավելի գոտիներում ընդգրկված առանձին գույքային միավոր հանդիսացող հողամասի տարածագնահատման (գտնվելու վայրի) գոտի է հանդիսանում այն գոտին, որում ընդգրկված է հողամասի մակերեսի 50 տոկոսից ավելին, իսկ դրանց հավասարության դեպքում՝ առավել բարձր գոտին:

3. Հողամասի (բացառությամբ գյուղատնտեսական նշանակության հողերի) մեկ քառակուսի մետր մակերեսի բազային արժեքը, տարածագնահատման (գտնվելու վայրի) գոտիականության գործակիցները և սահմանները, սահմանների կոորդինատներն ու տարածագնահատման գոտիականության քարտեզները, սահմանում է Հայաստանի Հանրապետության կառավարությունը:

Հոդված 4. Անշարժ գույքի հարկով հարկման նպատակով հողամասերի (բացառությամբ գյուղատնտեսական նշանակության հողերի) և դրանց բարելավումների (բացառությամբ հողամասերի բարելավումներ համարվող բազմաբնակարան բնակելի շենքի բնակարանների, բազմաբնակարան շենքի ոչ բնակելի տարածքների և ավտոտնակների, բազմաբնակարան բնակելի շենքում տեղակայված հասարակական և արտադրական

նշանակության շինությունների) շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային գնահատման կարգը

1. Անշարժ գույքի հարկով հարկման նպատակով հողամասերի (բացառությամբ գյուղատնտեսական նշանակության հողերի) և դրանց բարելավումների (բացառությամբ հողամասերի բարելավումներ համարվող բազմաբնակարան բնակելի շենքի բնակարանների, բազմաբնակարան շենքի ոչ բնակելի տարածքների և ավտոտնակների, բազմաբնակարան բնակելի շենքում տեղակայված հասարակական և արտադրական նշանակության շինությունների) շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքը հաշվարկվում է հետևյալ բանաձևով`

$$U=U_h + U_z$$

որտեղ`

U - անշարժ գույքի հարկով հարկման նպատակով անշարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքն է,

U_h - անշարժ գույքի հարկով հարկման նպատակով հողամասերի (բացառությամբ գյուղատնտեսական նշանակության հողերի) շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքն է,

U_z - անշարժ գույքի հարկով հարկման նպատակով հողամասերի բարելավումների (բացառությամբ հողամասերի բարելավումներ համարվող բազմաբնակարան բնակելի շենքի բնակարանների, բազմաբնակարան շենքի ոչ բնակելի տարածքների և ավտոտնակների, բազմաբնակարան բնակելի շենքում տեղակայված հասարակական և արտադրական նշանակության շինությունների) շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքն է:

Անշարժ գույքի հարկով հարկման նպատակով հողամասերի (բացառությամբ գյուղատնտեսական նշանակության հողերի) շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքը (U_h) հաշվարկվում է սույն օրենքի 3-րդ հոդվածով սահմանված կարգով:

Անշարժ գույքի հարկով հարկման նպատակով հողամասերի բարելավումների (բացառությամբ հողամասերի բարելավումներ համարվող բազմաբնակարան բնակելի շենքի բնակարանների, բազմաբնակարան շենքի ոչ բնակելի տարածքների և ավտոտնակների, բազմաբնակարան բնակելի շենքում տեղակայված հասարակական և արտադրական նշանակության շինությունների) շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքը հաշվարկվում է հետևյալ բանաձևով`

$$U_z = \{(U_1 + U_2 + \dots + U_n) + (U_{p2} \times Q_{\delta\omega} \times U_{\delta} \times Q_{\delta\delta}) + (U_{p2} \times Q_{\omega\omega} \times U_{\omega} \times Q_{\omega\omega})\} \times Q_{\omega} \times Q_{\omega}$$

որտեղ`

U_1, U_2, \dots, U_n - առաջին, երկրորդ և հաջորդ հարկերի (այդ թվում` նկուղի, կիսանկուղի, ձեղնահարկի (տանիքային հարկի)) արժեքներն են,

U_{p2} – շինության մեկ քառակուսի մետր մակերեսի (ներքին չափերով) բազային արժեքն է,

$Q_{\delta\omega}$ – ծածկերի, շվաքարանների առկայության գործակիցն է,

U_{δ} – ծածկերի, շվաքարանների մակերեսն է` արտահայտված քառակուսի մետրով,

$Q_{\delta\delta}$ – ծածկերի, շվաքարանների մաշվածությունը (շահագործման տևողությունը) բնութագրող գործակիցն է,

$Q_{\omega\omega}$ – պարիսպների առկայության գործակիցն է,

U_{ω} – պարիսպների հիմքի մակերեսն է` արտահայտված քառակուսի մետրով,

$Q_{\omega\omega}$ – պարիսպների մաշվածությունը (շահագործման տևողությունը) բնութագրող գործակիցն է,

Q_{ω} - շինության նպատակային նշանակության գործակիցն է,

Q_{ω} - տարածագնահատման գոտիականության (գտնվելու վայրի) գործակիցն է:

U_1, U_2, \dots, U_n – արժեքները հաշվարկվում են հետևյալ բանաձևով՝

$$U_n = U_{p2} \times U_2 \times Q_{տն} \times Q_{ա} \times Q_{ծ} \times Q_{տ} \times Q_{առ} \times Q_{բ} \times Q_{հ} \times Q_{օ} \times Q_{լ} \times Q_{ծ}$$

որտեղ՝

U_{p2} – շինության մեկ քառակուսի մետր մակերեսի (ներքին չափերով) բազային արժեքն է,

U_2 – շինության (բացառությամբ ծածկերի, շվաքարանների և պարիսպների) մակերեսն է (ներքին չափերով)՝ արտահայտված քառակուսի մետրով,

$Q_{տն}$ – շինության կառուցման նյութի տեսակի հետ կապված գործակիցն է,

$Q_{ա}$ – շինության ավարտվածության աստիճանը բնութագրող գործակիցն է,

$Q_{ծ}$ – շինության միջհարկային ծածկի տեսակի գործակիցն է,

$Q_{տ}$ – շինության տանիքի նյութի գործակիցն է,

$Q_{առ}$ – շինության արտաքին հարդարման հետ կապված գործակիցն է,

$Q_{բ}$ – շինության բարձրության (ներքին չափերով) գործակիցն է,

$Q_{հ}$ – շինության հարկայնության գործակիցն է,

$Q_{օ}$ – օժանդակ շինության գործակիցն է,

$Q_{լ}$ – շինության վնասվածության աստիճանը բնութագրող գործակիցն է,

$Q_{ծ}$ – շինության մաշվածությունը (շահագործման տևողությունը) բնութագրող գործակիցն է:

2. Անշարժ գույքի հարկով հարկման նպատակով հողամասերի բարելավումների (բացառությամբ հողամասերի բարելավումներ համարվող բազմաբնակարան բնակելի շենքի բնակարանների, բազմաբնակարան բնակելի շենքի ոչ բնակելի տարածքների և ավտոտնակների, բազմաբնակարան բնակելի շենքում տեղակայված հասարակական և արտադրական նշանակության շինությունների) շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքի հաշվարկման նպատակով՝

1) շինության (բացառությամբ ծածկերի, շվաքարանների և պարիսպների) կառուցման նյութի տեսակի հետ կապված գործակիցը ($Q_{տն}$) սահմանվում է՝

հիմնակմաղքային, քարից (այդ թվում՝ աղյուսից կամ սնամեջ մանր բլոկներից) շինության համար	0.6
խոշորապանել և խոշորաբլոկ շինության համար	0.5
այլ նյութերից շինության համար	0.48

2) ծածկերի, շվաքարանների առկայության գործակիցը ($Q_{ծա}$) սահմանվում է՝

ծածկերի, շվաքարանների բացակայության դեպքում	0
ծածկերի, շվաքարանների առկայության դեպքում	0.18

3) պարիսպների առկայության գործակիցը ($Q_{պա}$) սահմանվում է՝

պարիսպների բացակայության դեպքում	0
քարից, այլ բետոնյա հիմքով պարիսպների համար	0.035
երկաթբետոնից պարիսպների համար	0.015

4) շինության նպատակային նշանակության գործակիցը ($Q_{ն}$) սահմանվում է՝

բնակելի նպատակային նշանակության շինությունների համար	1.0
հասարակական նշանակության շինությունների համար	1.4
արտադրական նշանակության շինությունների համար	0.75

5) շինության ավարտվածության աստիճանը բնութագրող գործակիցը (Q_w) սահմանվում է՝

մինչև 50 տոկոս (ներառյալ) ավարտվածության աստիճան ունեցող շինության համար	0.5
50-ից 80 տոկոս (ներառյալ) ավարտվածություն ունեցող շինության համար	0.7
80 տոկոս և ավելի ավարտվածության աստիճան ունեցող շինության համար	1.0

6) շինության միջհարկային ծածկի տեսակի գործակիցը (Q_6) սահմանվում է՝

Երկաթբետոնից ծածկի համար	1.0
փայտից կամ այլ նյութից ծածկի համար	0.85

7) շինության տանիքի նյութի գործակիցը ($Q_{տ}$) սահմանվում է՝

կղմինդրից տանիքի համար	1.0
թիթեղից և այլ ջրամեկուսիչ նյութերով տանիքի համար	0.9
թերթաքարից (շիֆերից) տանիքի համար	0.8

8) շինության արտաքին հարդարման հետ կապված գործակիցը ($Q_{տհ}$) սահմանվում է՝

արտաքին հարդարում չունեցող շինության համար	1.0
արտաքին հարդարում ունեցող շինության յուրաքանչյուր սվաղած ճակատի համար	1.01
արտաքին հարդարում ունեցող շինության յուրաքանչյուր սրբատաշ, երեսապատված, ապակեպատ ճակատի համար	1.04

9) շինության բարձրության (ներքին չափերով) գործակիցը (Q_p) սահմանվում է՝

մինչև 2.6 մետր (ներառյալ) բարձրություն ունեցող հարկերի համար	0.9
2.6 մետրից մինչև 2.9 մետր (ներառյալ) բարձրություն ունեցող հարկերի համար	0.95
2.9 մետրից մինչև 3.5 մետր (ներառյալ) բարձրություն ունեցող հարկերի համար	1.0
3.5 մետրից մինչև 5.0 մետր (ներառյալ) բարձրություն ունեցող հարկերի համար	1.15
5.0 մետրից մինչև 8.0 մետր (ներառյալ) բարձրություն ունեցող շինությունների համար	1.4
8.0 մետրից մինչև 12.0 մետր (ներառյալ) բարձրություն ունեցող շինությունների համար	1.8
12.0 մետրից ավելի բարձրություն ունեցող հարկերի համար	2.3

10) շինության հարկայնության գործակիցը (Q_h) սահմանվում է՝
ա. բնակելի նպատակային նշանակության շինությունների համար.

առաջին և հաջորդ հարկերի համար	1.0
կիսանկուղային հարկի, ձեղնահարկի (տանիքային հարկի) համար	0.8
նկուղային հարկի համար	0.65

բ. հասարակական և արտադրական նշանակության շինությունների համար.

առաջին հարկի համար	1.0
երկրորդ և հաջորդ հարկերի, կիսանկուղային հարկի, ձեղնահարկի (տանիքային հարկի) համար	0.8
նկուղային հարկի համար	0.65

11) օժանդակ շինության հետ կապված գործակիցը (Q_6) սահմանվում է՝

բնակելի նշանակության հիմնական շինություններին կից օժանդակ շինությունների, ավտոտնակների համար	0.5
հասարակական և արտադրական նշանակության շինություններին կից օժանդակ շինությունների, ավտոտնակների համար	1.0

12) շինության վնասվածության աստիճանը բնութագրող գործակիցը (Q_4) սահմանվում է՝

0 աստիճանի վնասվածություն ունեցող շինությունների համար	1.0
1-ին և 2-րդ աստիճանի վնասվածություն ունեցող շինությունների համար	0.96
3-րդ աստիճանի վնասվածություն ունեցող շինությունների համար	0.7
4-րդ աստիճանի վնասվածություն ունեցող շինությունների համար	0

13) շինության (Q_5), ծածկերի, շվաքարանների (Q_{5b}) և պարիսպների (Q_{5a}) մաշվածությունը (շահագործման տևողությունը) բնութագրող գործակիցները սահմանվում են՝

մինչև 9 տարի (ներառյալ) շահագործման տևողություն ունեցող շինության, ծածկերի, շվաքարանների և պարիսպների համար	1.0
10-ից 15 տարի (ներառյալ) շահագործման տևողություն ունեցող շինության, ծածկերի, շվաքարանների և պարիսպների համար	0.98
16-ից 21 տարի (ներառյալ) շահագործման տևողություն ունեցող շինության, ծածկերի, շվաքարանների և պարիսպների համար	0.96
22-ից 27 տարի (ներառյալ) շահագործման տևողություն ունեցող շինության, ծածկերի, շվաքարանների և պարիսպների համար	0.94
28-ից 33 տարի (ներառյալ) շահագործման տևողություն ունեցող շինության, ծածկերի, շվաքարանների և պարիսպների համար	0.91
34-ից 39 տարի (ներառյալ) շահագործման տևողություն ունեցող շինության, ծածկերի, շվաքարանների և պարիսպների համար	0.86
40-ից 45 տարի (ներառյալ) շահագործման տևողություն ունեցող շինության, ծածկերի, շվաքարանների և պարիսպների համար	0.81
46 տարի և ավելի շահագործման տևողություն ունեցող շինության, ծածկերի, շվաքարանների և պարիսպների համար	0.76

3. Անշարժ գույքի հարկով հարկման նպատակով անշարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքը ձևավորվում է միայն ամբողջ գույքային միավորի համար: Գույքային միավորի կազմում ընդգրկված յուրաքանչյուր միավոր շինություն անկախ նրա գործառնական նշանակությունից գնահատվում է սույն օրենքով սահմանված գնահատման կարգով:

4. Շինության ճակատը համարվում է ապակեպատ, եթե շինության ճակատամասի ընդհանուր մակերեսի հիսուն տոկոսից ավելին ապակեպատ է:

5. Շինության տանիքի նյութի հետ կապված գործակիցը ($Q_{տ}$) կիրառվում է շինության վերջին հարկի գնահատման համար:

6. Շինություններին կից բացօթյա ջրավազանների և լողավազանների գնահատման ժամանակ շինության միջհարկային ծածկի տեսակի գործակից է (Q_{δ}) կիրառվում «երկաթբետոնից ծածկի համար» սահմանված «1.0» գործակիցը, իսկ շինության տանիքի նյութի գործակից է ($Q_{տ}$) կիրառվում «կղմինդրից տանիքի համար» սահմանված «1.0» գործակիցը:

7. Բացօթյա մարզադաշտերը, մարզահրապարակները, խաղահրապարակները, թենիսի կորտերը գնահատվում են ծածկերի, շվաքարանների գնահատման կարգով:

8. Արտադրական նշանակության շինությունների գնահատման ժամանակ շինության արտաքին հարդարման գործակից է ($Q_{տն}$) կիրառվում «արտաքին հարդարում չունեցող շինության համար» սահմանված «1.0» գործակիցը:

9. Անշարժ գույքի հարկման նպատակով հարթակների, հենապատերի գնահատություն չի կատարվում:

10. Նկուղային հարկերի գնահատման ժամանակ շինության արտաքին հարդարման հետ կապված գործակից է ($Q_{տն}$) կիրառվում «արտաքին հարդարում չունեցող շինության համար» սահմանված «1.0» գործակիցը:

11. Կիսակառույց շինությունների գնահատման ժամանակ շինության մաշվածությունը (շահագործման տևողությունը) բնութագրող գործակից է (Q_{δ}) կիրառվում «մինչև 9 տարի (ներառյալ) շահագործման տևողություն ունեցող շինության համար» սահմանված «1.0» գործակիցը:

12. Շինության վնասվածության աստիճանը բնութագրող գործակիցը ($Q_{վ}$) կիրառվում է Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված կարգով շինության տեխնիկական վիճակի վերաբերյալ տրված եզրակացության դեպքում:

13. Շինության մեկ քառակուսի մետր մակերեսի (ներքին չափերով) բազային արժեքը, տարածագնահատման (գտնվելու վայրի) գոտիականության գործակիցները և սահմանները, սահմանների կոորդինատներն ու տարածագնահատման գոտիականության քարտեզները, սահմանում է Հայաստանի Հանրապետության կառավարությունը:

Հոդված 5. Անշարժ գույքի հարկով հարկման նպատակով բազմաբնակարան բնակելի շենքի բնակարանների, բազմաբնակարան բնակելի շենքի ոչ բնակելի տարածքների և ավտոտնակների, բազմաբնակարան բնակելի շենքերում տեղակայված հասարակական և արտադրական նշանակության շինությունների շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային գնահատման կարգը

1. Անշարժ գույքի հարկով հարկման նպատակով բազմաբնակարան բնակելի շենքի բնակարանների, բազմաբնակարան բնակելի շենքի ոչ բնակելի տարածքների և ավտոտնակների, բազմաբնակարան բնակելի շենքերում տեղակայված հասարակական և արտադրական նշանակության շինությունների շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքը հաշվարկվում է հետևյալ բանաձևով՝

$$U = U_{p2} \times U_2 \times Q_{տն} \times Q_{տ} \times Q_{\delta} \times Q_p \times Q_h \times Q_v \times Q_{\delta} \times Q_{\delta} \times Q_{\delta}$$

որտեղ՝

U_{p2} - շինության մեկ քառակուսի մետր մակերեսի (ներքին չափերով) բազային արժեքն է,

U_2 - շինության մակերեսն է (ներքին չափերով)՝ արտահայտված քառակուսի մետրով,

$Q_{տն}$ - շինության կառուցման նյութի տեսակի հետ կապված գործակիցն է,

$Q_{տ}$ - շինության ավարտվածության աստիճանը բնութագրող գործակիցն է,

Q_{δ} - շինության միջհարկային ծածկի տեսակի գործակիցն է,

Q_p - շինության բարձրության (ներքին չափով) գործակիցն է,

Q_h - շինության հարկայնության գործակիցն է,

Q_v - շինության վնասվածության աստիճանը բնութագրող գործակիցն է,

Q₅- շինության մաշվածությունը (շահագործման տևողությունը) բնութագրող գործակիցն է,

Q₆ - շինության նպատակային նշանակության գործակիցն է,

Q₇ - տարածագնահատման գոտիականության (գտնվելու վայրի) գործակիցն է:

2. Անշարժ գույքի հարկով հարկման նպատակով բազմաբնակարան բնակելի շենքի բնակարանների, բազմաբնակարան բնակելի շենքի ոչ բնակելի տարածքների և ավտոտնակների, բազմաբնակարան բնակելի շենքերում տեղակայված հասարակական և արտադրական նշանակության շինությունների շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքի հաշվարկման նպատակով`

1) շինության կառուցման նյութի տեսակի հետ կապված գործակիցը (**Q_{տն}**) սահմանվում է`

հիմնակմաղքային շինության համար	1.0
քարից (այդ թվում` աղյուսից կամ սնամեջ մանր բլոկներից) շինության համար	0.95
խոշորապանել և խոշորաբլոկ շինության համար	0.9

2) շինության ավարտվածության աստիճանը բնութագրող գործակիցը (**Q_ա**) սահմանվում է`

մինչև 50 տոկոս (ներառյալ) ավարտվածության աստիճան ունեցող շինության համար	0.5
50-ից 80 տոկոս (ներառյալ) ավարտվածություն ունեցող շինության համար	0.7
80 տոկոս և ավելի ավարտվածության աստիճան ունեցող շինության համար	1.0

3) շինության միջհարկային ծածկի տեսակի գործակիցը (**Q_ծ**) սահմանվում է`

երկաթբետոնից ծածկի համար	1.0
փայտից ծածկի համար	0.85

4) շինության բարձրության (ներքին չափերով) գործակիցը (**Q_բ**) սահմանվում է`

մինչև 2.6 մետր (ներառյալ) բարձրություն ունեցող հարկերի համար	0.9
2.6 մետրից մինչ 2.9 մետր բարձրություն ունեցող հարկերի համար	0.95
2.9 մետր (ներառյալ) և ավելի բարձրություն ունեցող հարկերի համար	1.0

5) շինության հարկայնության գործակիցը (**Q_հ**) սահմանվում է`

ա. բնակելի նպատակային նշանակության շինությունների համար.

երկրորդ, երրորդ և չորրորդ հարկերի համար	1.0
առաջին և հաջորդող (բացառությամբ երկրորդ, երրորդ և չորրորդ) հարկերի համար	0.98
վերջին հարկի համար` լրացուցիչ	0.95
կիսանկուղային հարկի, ձեղնակարկի (տանիքային հարկի) համար	0.8
նկուղային հարկի համար	0.65

բ. հասարակական և արտադրական նշանակության շինությունների համար.

առաջին հարկի համար	1.0
--------------------	-----

Երկրորդ և հաջորդ հարկերի, կիսանկուղային հարկի, ձեղնակարկի (տանիքային հարկի) համար	0.8
նկուղային հարկի համար	0.65

6) շինության վնասվածության աստիճանը բնութագրող գործակիցը (Q_4) սահմանվում է՝

0 աստիճանի վնասվածություն ունեցող շինությունների համար	1.0
1-ին և 2-րդ աստիճանի վնասվածություն ունեցող շինությունների համար	0.96
3-րդ աստիճանի վնասվածություն ունեցող շինությունների համար	0.7
4-րդ աստիճանի վնասվածություն ունեցող շինությունների համար	0

7) շինության մաշվածությունը (շահագործման տևողությունը) բնութագրող գործակիցը (Q_5) սահմանվում է՝

մինչև 9 տարի (ներառյալ) շահագործման տևողություն ունեցող շինության համար	1.0
10-ից 15 տարի (ներառյալ) շահագործման տևողություն ունեցող շինության համար	0.98
16-ից 21 տարի (ներառյալ) շահագործման տևողություն ունեցող շինության համար	0.96
22-ից 27 տարի (ներառյալ) շահագործման տևողություն ունեցող շինության համար	0.94
28-ից 33 տարի (ներառյալ) շահագործման տևողություն ունեցող շինության համար	0.91
34-ից 39 տարի (ներառյալ) շահագործման տևողություն ունեցող շինության համար	0.86
40-ից 45 տարի (ներառյալ) շահագործման տևողություն ունեցող շինության համար	0.81
46 տարի և ավելի շահագործման տևողություն ունեցող շինության համար	0.76

8) շինության նպատակային նշանակության գործակիցը (Q_6) սահմանվում է՝

բնակելի նպատակային նշանակության շինությունների համար	1.0
հասարակական նշանակության շինությունների համար	1.4
արտադրական նշանակության շինությունների համար	0.75

3. Անշարժ գույքի հարկով հարկման նպատակով անշարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքը ձևավորվում է միայն ամբողջ գույքային միավորի համար: Գույքային միավորի կազմում ընդգրկված յուրաքանչյուր միավոր շինություն անկախ նրա գործառնական նշանակությունից գնահատվում է սույն օրենքով սահմանված գնահատման կարգով:

4. Կիսակառույց շինությունների գնահատման ժամանակ շինության մաշվածությունը (շահագործման տևողությունը) բնութագրող գործակից է (Q_5) կիրառվում «մինչև 9 տարի (ներառյալ) շահագործման տևողություն ունեցող շինության համար» սահմանված «1.0» գործակիցը:

5. Բազմաբնակարան բնակելի շենքի ավտոկայանատեղիները և ավտոհանգրվանները գնահատվում են բազմաբնակարան բնակելի շենքի ավտոտնակների գնահատման կարգով:

6. Շինության վնասվածության աստիճանը բնութագրող գործակիցը (Գ_վ) կիրառվում է Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված կարգով շինության տեխնիկական վիճակի վերաբերյալ տրված եզրակացության դեպքում:

7. Շինության մեկ քառակուսի մետր մակերեսի (ներքին չափերով) բազային արժեքը, տարածագնահատման (գտնվելու վայրի) գոտիականության գործակիցները և սահմանները, սահմանների կորոդինատներն ու տարածագնահատման գոտիականության քարտեզները, սահմանում է Հայաստանի Հանրապետության կառավարությունը:

Հոդված 6. Ընդհանուր դրույթներ

1. Սույն օրենքում օգտագործվող տերմինների հասկացությունները նույնական են ՀՀ հարկային օրենսգրքի 227-րդ հոդվածում գործածվող հասկացությունների հետ:

2. Սույն օրենքի 3-րդ հոդվածով սահմանված անշարժ գույքի հարկով հարկման նպատակով հողամասերի (բացառությամբ գյուղատնտեսական նշանակության հողերի) շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային գնահատման կարգով հաշվարկված գները հիմք են հանդիսանում պետության և համայնքային սեփականությունը հանդիսացող հողամասերն օտարելու (ուղղակի կամ աճուրդով վաճառելու), վարձակալության իրավունքով տրամադրելու դեպքերում՝ վաճառքի կամ մեկնարկային նվազագույն գների հաշվարկման համար:

3. Պետության և համայնքային սեփականությունը հանդիսացող գյուղատնտեսական արտադրական օբյեկտների, բացառությամբ վերամշակող օբյեկտների, կառուցման և սպասարկման համար հատկացված հողերի օտարման (ուղղակի կամ աճուրդով վաճառելու) գների նկատմամբ կիրառվում է լրացուցիչ նվազեցնող՝ 0,6 գործակից:

Հոդված 7. Անցումային դրույթներ

1. Սույն օրենքի ուժի մեջ մտնելուց հետո 1 ամսյա ժամկետում, ՀՀ կառավարությունը սահմանում է՝ Հայաստանի Հանրապետության հողերի (բացառությամբ գյուղատնտեսական նշանակության հողերի) և շինությունների տարածագնահատման (գտնվելու վայրի) գոտիականության գործակիցները և սահմանները, սահմանների կորոդինատներն ու տարածագնահատման գոտիականության քարտեզները, բազային արժեքները:

2. Սույն օրենքն ուժի մեջ մտնելու օրվանից ուժը կորցրած է ճանաչվում Հայաստանի Հանրապետության 2016 թվականի հոկտեմբերի 4-ի ՀՕ-165-Ն հարկային օրենսգրքի 11-րդ բաժնի 1-ին հավելվածը:

Հոդված 8. Օրենքի ուժի մեջ մտնելը

Սույն օրենքն ուժի մեջ է մտնում 2021 թվականի հունվարի 1-ից:

ՀԻՄՆԱԿՈՐՈՒՄ

«ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՀԱՐԿՈՎ ՀԱՐԿՄԱՆ ՆՊԱՏԱԿՈՎ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՇՈՒԿԱՅԱԿԱՆ ԱՐԺԵՔԻՆ ՄՈՏԱՐԿՎԱԾ ԿԱՂԱՍՏՐԱՅԻՆ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԿԱՐԳԸ ՍԱՀՄԱՆԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ» ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՕՐԵՆՔԻ ԸՆԴՈՒՆՄԱՆ

1. Ընթացիկ իրավիճակը և իրավական ակտի ընդունման անհրաժեշտությունը

Ներկայումս շենքերի, շինությունների կադաստրային գնահատությունն իրականացվում է «Գույքահարկի մասին» ՀՀ օրենքի բաղկացուցիչ մասը կազմող հավելվածով սահմանված շենքերի, շինությունների գնահատման կարգերի համաձայն, որոնք մշակվել են 2000-2002 թվականների անշարժ գույքի շուկայի վերլուծական տվյալների հիման վրա, և նշված կադաստրային գնահատման կարգերով սահմանված շենքերի, շինությունների կադաստրային արժեքի հաշվարկման բանաձևերում կիրառվում են այդ վերլուծությունների արդյունքում ձևավորված բազային արժեքները, շինությունների որակական ու քանակական բնութագրիչների գործակիցների մեծությունները: Իսկ հողամասերի կադաստրային գնահատությունը հարկման նպատակով իրականացվում է 1994-2002 թվականներին ընդունված ՀՀ կառավարության տարբեր որոշումներով սահմանված կարգերի համաձայն: Արդյունքում գործող կարգերով հաշվարկված շենքերի, շինությունների և հողամասերի կադաստրային արժեքները չեն արտացոլում ներկայիս անշարժ գույքի շուկայի իրական պատկերը, և դրանք խիստ տարբերվում են ներկայիս շուկայական արժեքներից:

ՀՀ հարկային օրենսգրքի 11-րդ բաժնի համաձայն՝ 2020 թվականի հունվարի 1-ից ուժի մեջ է մտնելու անշարժ գույքի հարկը, ըստ որի՝ անշարժ գույքի հարկով հարկման օբյեկտ են համարվում հողամասերը և (կամ) դրանց բարելավումները, և ըստ էության, հարկային օրենսգրքի կիրարկմամբ առաջնահերթություն է տրվում անշարժ գույքի «հող» բաղադրիչին: Միաժամանակ ՀՀ հարկային օրենսգրքի 11-րդ բաժնի 228-րդ հոդվածի 7-րդ մասով սահմանվել է, որ շենքեր, շինությունների և հողամասերի գործող կադաստրային արժեքներն ու հաշվարկային զուտ եկամուտները համարվում են անշարժ գույքի հարկով հարկման բազա մինչև անշարժ գույքի հարկով հարկման նպատակով անշարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային գնահատման կարգը սահմանող օրենքի ուժի մեջ մտնելը, որի ուժի մեջ մտնելուց հետո անշարժ գույքի հարկով հարկման բազա է համարվելու անշարժ գույքի հարկով հարկման օբյեկտի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքը:

Հաշվի առնելով հողի ռազմավարական նշանակությունն ու անշարժ գույքի միասնական հարկի հաշվարկման միջազգային փորձը՝ անհրաժեշտություն է առաջանում «Անշարժ գույքի հարկով հարկման նպատակով անշարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային գնահատման կարգը սահմանելու մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքի ընդունման, որը հնարավորություն կընձեռի անշարժ գույքի հարկը հաշվարկելու անշարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքից:

2. Կարգավորման նպատակը և բնույթը

Օրենքի ընդունմամբ անշարժ գույքի շուկայի աստիճանական զարգացման պարագայում Հայաստանի Հանրապետությունում կներդրվի անշարժ գույքի միասնական գնահատման և հարկման համակարգը:

3. Նախագծի մշակման գործընթացում ներգրավված ինստիտուտները և անձինք

Նախագիծը մշակվել է Հայաստանի Հանրապետության անշարժ գույքի կադաստրի կոմիտեի կողմից:

4. Ակնկալվող արդյունքը

Օրենքի ընդունումը կարևոր քայլ կհանդիսանա հարկային համակարգի և անշարժ գույքի գնահատման արդյունավետության բարձրացման տեսանկյունից, մասնավորապես.

1) գույքային հարկերի՝ որպես սեփականությունից գանձվող հարկերի հարկման հորիզոնական և ուղղահայաց արդարության սկզբունքների ամրապնդում, հարկային բեռի արդարացի և հավասարաչափ բաշխում՝ առանց նվազ ապահոված հարկ վճարողների հարկային բեռի ավելացման,

2) անշարժ գույքի սահմանմանը և շուկայական գնագոյացմանը համահունչ անշարժ գույքի՝ հողամասերի և (կամ) դրանց բարելավումների միասնական գնահատման նոր, առավել արդյունավետ համակարգի ներդրում,

3) գույքային հարկերի մասով հարկային վարչարարության պարզեցում,

4) անշարժ գույքի շուկայի զարգացման և անշարժ գույքի շուկայի գնային իրավիճակի վերաբերյալ վերլուծական տեղեկատվության ապահովման նպաստում,

5) անշարժ գույքի միասնական և շուկայական արժեքին մոտարկված զանգվածային գնահատում:

ԵԶՐԱԿԱՑՈՒԹՅՈՒՆ

**«ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՀԱՐԿՈՎ ՀԱՐԿՄԱՆ ՆՊԱՏԱԿՈՎ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՇՈՒԿԱՅԱԿԱՆ ԱՐԺԵՔԻՆ ՄՈՏԱՐԿՎԱԾ ԿԱՂԱՍՏՐԱՅԻՆ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԿԱՐԳԸ ՍԱՀՄԱՆԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ»
ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՕՐԵՆՔԻ ԸՆԴՈՒՆՄԱՆ ԿԱՊԱԿՑՈՒԹՅԱՄԲ
ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՊԵՏԱԿԱՆ ԲՅՈՒՋԵԻ ԵԿԱՄՈՒՏՆԵՐԻ ԷԿԱՆ
ՆԿԱԶԵՑՄԱՆ ԿԱՄ ԾԱԽՍԵՐԻ ԱՎԵԼԱՑՄԱՆ ՄԱՍԻՆ**

«Անշարժ գույքի հարկով հարկման նպատակով անշարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային գնահատման կարգը սահմանելու մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքի նախագծի ընդունումը Հայաստանի Հանրապետության պետական բյուջեում առաջացնում է եկամուտների ավելացում:

Պետական բյուջեի կամ տեղական ինքնակառավարման մարմինների բյուջեների վրա ազդեցությունը					
Ցուցանիշներ	ընթացիկ 2019 թ.		Հաջորդող 3 տարիները		
	Ըստ 2019 թ. պետական բյուջեի	Փոխությունը 2019 թ. պետական բյուջեի համեմատ	2020 թ.	2021 թ.	2022 թ.
			Փոփոխությունն ընթացիկ տարվա համեմատ	Փոփոխությունն ընթացիկ տարվա համեմատ	Փոփոխությունն ընթացիկ տարվա համեմատ
1	2	3	4	5	6

1. Եկամուտներ	Չկա	Չկա	Չկա		
1.1. պետական բյուջեի եկամուտներ					
1.2. ՏԻՄ եկամուտներ					
2. Ծախսեր	Չկա	Չկա	Չկա		
2.1. պետական բյուջեի ծախսեր					
2.2. ՏԻՄ բյուջեի ծախսեր					
3. Ֆինսկալ ազդեցության գնահատական	Չկա	Չկա	Չկա		
3.1. պետական բյուջե					
3.2. ՏԻՄ բյուջե					
4. Եկամուտների և ծախսերի հաշվարկների մանրամասն ներկայացում (անհրաժեշտության դեպքում կարող է ներկայացվել հավելվածի տեսքով)	Չկա	Չկա	Չկա		
4.1. Եկամուտների գնահատում					
4.2. շախսերի գնահատում					
5. Այլ տեղեկություններ (եթե այդպիսիք առկա են)	Չկա	Չկա	Չկա		

Ծանոթություն. ֆինանսատնտեսական ցուցանիշների հաշվարկ կամ ֆինանսական գնահատական հնարավոր կլինի իրականացնել անշարժ գույքի հարկման նոր դրույքաչափերի սահմանումից հետո:

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ
ԿԱՌԱՎԱՐՈՒԹՅՈՒՆ

Ո Ր Ո Շ ՈՒ Մ

20 հունիսի 2019 թվականի N 784 - Ա

«ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՀԱՐԿՈՎ ՀԱՐԿՄԱՆ ՆՊԱՏԱԿՈՎ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՇՈՒԿԱՅԱԿԱՆ
ԱՐԺԵՔԻՆ ՄՈՏԱՐԿՎԱԾ ԿԱՂԱՍՏՐԱՅԻՆ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ
ԿԱՐԳԸ ՍԱՀՄԱՆԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ» ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ
ՕՐԵՆՔԻ ՆԱԽԱԳԾԻՆ ՀԱՎԱՆՈՒԹՅՈՒՆ ՏԱԼՈՒ ՄԱՍԻՆ

Ղեկավարվելով Հայաստանի Հանրապետության Սահմանադրության 6-րդ հոդ-
վածի 2-րդ մասով՝ Հայաստանի Հանրապետության կառավարությունը ո Ր Ո Շ ՈՒ Մ է.

1. Հավանություն տալ «Անշարժ գույքի հարկով հարկման նպատակով անշարժ գույքի
շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային գնահատման կարգը սահմանելու
մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքի նախագծին:

2. Հայաստանի Հանրապետության օրենքի նախագիծը սահմանված կարգով ներ-
կայացնել Հայաստանի Հանրապետության Ազգային ժողով:

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ
ՎԱՐՉԱՊԵՏ

Ն. ՓԱՇԻՆՅԱՆ

2019 թ. հունիսի 28

Երևան

Հարգելի պարոն Միրզոյան

Համաձայն Հայաստանի Հանրապետության Սահմանադրության 109-րդ և «Ազգային ժողովի կանոնակարգ» Հայաստանի Հանրապետության սահմանադրական օրենքի 65-րդ հոդվածների՝ Հայաստանի Հանրապետության կառավարությունը Հայաստանի Հանրապետության Ազգային ժողով է ներկայացնում «Անշարժ գույքի հարկով հարկման նպատակով անշարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային գնահատման կարգը սահմանելու մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքի նախագիծը:

Օրենքի նախագիծին կից ներկայացվում են օրենքի ընդունման հիմնավորումը, Հայաստանի Հանրապետության պետական բյուջեի եկամուտների էական նվազեցման կամ ծախսերի ավելացման մասին Հայաստանի Հանրապետության կառավարության եզրակացությունը, ինչպես նաև օրենսդրական նախաձեռնության վերաբերյալ Հայաստանի Հանրապետության կառավարության 2019 թվականի հունիսի 20-ի N 784-Ա որոշումը:

Միաժամանակ հայտնում ենք, որ նշված օրենքի նախագիծը Հայաստանի Հանրապետության Ազգային ժողովում քննարկելիս, Հայաստանի Հանրապետության կառավարության ներկայացուցիչ (հիմնական զեկուցող) է նշանակվել անշարժ գույքի կադաստրի կոմիտեի ղեկավար Սարհատ Պետրոսյանը:

Հարգանքով՝

ՆԻԿՈԼ ՓԱՇԻՆՅԱՆ