

Կ-214-03.07.2019-SՀ-011

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՝

$$Ա_h = U_{ph} \times U_h \times Q_q$$

որտեղ՝

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

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

U_h - գնահատվող հողամասի մակերեսն է՝ արտահայտված քառակուսի մետրով,

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

2. Հողամասերի (բացառությամբ գյուղատնտեսական նշանակության հողերի) մեկ քառակուսի մետր մակերեսի բազային արժեքը (U_{ph}) սահմանվում է՝ 330,000.0 (երեք հարյուր երեսուն հազար) ՀՀ դրամ:

3. Հողամասերի (բացառությամբ գյուղատնտեսական նշանակության հողերի) տարածագնահատման (գտնվելու վայրի) գոտիականության գործակիցները (Q_q) սահմանվում են հետևյալ չափերով՝

Գոտի	Գործակից
1	1.0
2	0.65

3	0.4225
4	0.27463
5	0.17851
6	0.11603
7	0.07542
8	0.04902
9	0.03186
10	0.02071
11	0.01346
12	0.00875
13	0.00569
14	0.00370
15	0.00240
16	0.00156
17	0.00102
18	0.00066
19	0.00043
20	0.00028

4. 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:

5. Հողամասերի (բացառությամբ գյուղատնտեսական նշանակության հողերի) տարածագնահատման (գտնվելու վայրի) գոտիականության սահմանները, սահմանների կողողինատներն 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, բազմաբնակարան բնակելի շենքերում տեղակայված ավտոտնակների, բազմաբնակարան բնակելի շենքերում 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, բազմաբնակարան բնակելի շենքերում տեղակայված ավտոտնակների, բազմաբնակարան բնակելի շենքերում 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_n - անշարժ գույքի հարկով հարկման նպատակով հողամասերի (բացառությամբ գյուղատնտեսական նշանակության հողերի) շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքն է,

U_2 - անշարժ գույքի հարկով հարկման նպատակով հողամասերի բարելավումների (բացառությամբ հողամասերի բարելավումներ համարվող բազմաբնակարան բնակելի շենքի բնակարանների, բազմաբնակարան շենքի ոչ բնակելի տարածքների, բազմաբնակարան բնակելի շենքերում տեղակայված ավտոտնակների, բազմաբնակարան բնակելի շենքերում 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_n) 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, բազմաբնակարան բնակելի շենքերում տեղակայված ավտոտնակների, բազմաբնակարան բնակելի շենքերում տեղակայված հասարակական և արտադրական նշանակության շինությունների) շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքը հաշվարկվում է հետևյալ բանաձևով`

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

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_{δ} - շինության նպատակային նշանակության գործակիցն է,

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

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

$$U_n = U_{p2} \times U_2 \times Q_{\delta\omega} \times Q_{\omega} \times Q_{\delta} \times Q_{\delta\delta} \times Q_{\omega\omega} \times Q_{\omega} \times Q_{\delta} \times Q_{\omega} \times Q_{\delta}$$

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,

$Q_{\delta\omega}$ – շինության կառուցման նյութի տեսակի հետ կապված գործակիցն է,

- Q_w – շինության ավարտվածության աստիճանը բնութագրող գործակիցն է,
- Q_d – շինության միջհարկային ծածկի տեսակի գործակիցն է,
- $Q_{տ}$ – շինության տանիքի նյութի գործակիցն է,
- Q_{wh} – շինության արտաքին հարդարման հետ կապված գործակիցն է,
- Q_p – շինության բարձրության (ներքին չափերով) գործակիցն է,
- Q_h – շինության հարկայնության գործակիցն է,
- Q_o – օժանդակ շինության գործակիցն է,
- Q_v – շինության վնասվածության աստիճանը բնութագրող գործակիցն է,
- Q_d – շինության մաշվածությունը (շահագործման տևողությունը) բնութագրող գործակիցն է:

է:

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

1) շինության մեկ քառակուսի մետր մակերեսի (ներքին չափերով) բազային արժեքը ($U_{բշ}$) սահմանվում է՝ 700,000.0 (յոթ հարյուր հազար) ՀՀ դրամ.

2) շինության (բացառությամբ ծածկերի, շվաքարանների և պարիսպների) կառուցման նյութի տեսակի հետ կապված գործակիցը ($Q_{տ}$) 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

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

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

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

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

5) շինության նպատակային նշանակության գործակիցը (Q_n) սահմանվում է՝

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

6) շինության տարածազնահատման (գտնվելու վայրի) գոտիականության գործակիցները (Q_g) սահմանվում են հետևյալ չափերով՝

Գոտի	Գործակից
1	1.0
2	0.85

3	0.7225
4	0.6141
5	0.5220
6	0.4437
7	0.3771
8	0.3206
9	0.2725
10	0.2316
11	0.1969
12	0.1673
13	0.1422
14	0.1209
15	0.1028
16	0.0874
17	0.0743
18	0.0631
19	0.0536
20	0.0456

7) 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

8) շինության միջհարկային ծածկի տեսակի գործակիցը (Q_b) սահմանվում է՝

երկաթբետոնից ծածկի համար	1.0
փայտից կամ այլ նյութից ծածկի համար	0.85

9) 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

10) 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

11) 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	0.95

համար	
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

12) շինության հարկայնության գործակիցը (Q_7) 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

13) օժանդակ շինության հետ կապված գործակիցը (Q_8) 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

14) շինության վնասվածության աստիճանը բնութագրող գործակիցը (Q_9) 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

15) շինության (Q_{10}), ծածկերի, շվաքարանների (Q_{10a}) և պարիսպների (Q_{10b}) 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,	0.96

ծածկերի, շվաքարանների և պարիսպների համար	
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 ($Q_{ծ}$) 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 ($Q_{տի}$) 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 ($Q_{տի}$) կիրառվում «արտաքին հարդարում չունեցող շինության համար» սահմանված «1.0» գործակիցը:

11. Կիսակառույց շինությունների գնահատման ժամանակ շինության մաշվածությունը (շահագործման տևողությունը) բնութագրող գործակից է ($Q_{ժ}$) 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 տարածագնահատման (գտնվելու վայրի) գոտիականության 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, բազմաբնակարան բնակելի շենքերում տեղակայված 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, բազմաբնակարան բնակելի շենքերում տեղակայված ավտոտնակների, բազմաբնակարան բնակելի շենքերում տեղակայված հասարակական և արտադրական նշանակության շինությունների շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքը հաշվարկվում է հետևյալ բանաձևով`

$$U = U_{բ2} \times U_2 \times Q_{նտ} \times Q_{ա} \times Q_{ծ} \times Q_{բ} \times Q_{հ} \times Q_{վ} \times Q_{ծ} \times Q_{ն} \times Q_{գ}$$

որտեղ`

$U_{բ2}$ - շինության մեկ քառակուսի մետր մակերեսի (ներքին չափերով) բազային արժեքն է,

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

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

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

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

$Q_{բ}$ - շինության բարձրության (ներքին չափով) գործակիցն է,

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

$Q_{վ}$ - շինության վնասվածության աստիճանը բնութագրող գործակիցն է,

$Q_{ծ}$ - շինության մաշվածությունը (շահագործման տևողությունը) բնութագրող գործակիցն է,

$Q_{ն}$ - շինության նպատակային նշանակության գործակիցն է,

$Q_{գ}$ - շինության տարածագնահատման (գտնվելու վայրի) գոտիականության գործակիցն է:

2. Անշարժ գույքի հարկով հարկման նպատակով բազմաբնակարան բնակելի շենքի բնակարանների, բազմաբնակարան բնակելի շենքի ոչ բնակելի տարածքների, բազմաբնակարան բնակելի շենքերում տեղակայված 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 ($Q_{նտ}$) 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	0.5
--	-----

շինության համար	
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_6) սահմանվում է՝

երկաթբետոնից ծածկի համար	1.0
փայտից ծածկի համար	0.85

4) շինության բարձրության (ներքին չափերով) գործակիցը (Q_7) սահմանվում է՝

մինչև 2.6 մետր (ներառյալ) բարձրություն ունեցող հարկերի համար	0.9
2.6 մետրից մինչև 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_8) 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_9) 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_{10}) 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

համար	
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

9) շինության տարածագնահատման (գտնվելու վայրի) գոտիականության գործակիցները (Q_7) սահմանվում են հետևյալ չափերով՝

Գոտի	Գործակից
1	1.0
2	0.85
3	0.7225
4	0.6141
5	0.5220
6	0.4437
7	0.3771
8	0.3206
9	0.2725
10	0.2316
11	0.1969
12	0.1673
13	0.1422
14	0.1209
15	0.1028
16	0.0874
17	0.0743
18	0.0631
19	0.0536
20	0.0456

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_8) 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 շենքերում տեղակայված 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 տարածագնահատման (գտնվելու վայրի) գոտիականության սահմանները, սահմանների կոորդինատներն 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, կառուցապատման 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 հողամասերի (բացառությամբ գյուղատնտեսական նշանակության հողերի) և շինությունների տարածագնահատման (գտնվելու վայրի) գոտիականության սահմանները, սահմանների կոորդինատներն ու տարածագնահատման գոտիականության քարտեզները:

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:

ՏԵՂԵԿԱՆՔ

ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՀԱՐԿՈՎ ՀԱՐԿՄԱՆ ՆՊԱՏԱԿՈՎ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՇՈՒԿԱՅԱԿԱՆ ԱՐԺԵՔԻՆ ՄՈՏԱՐԿՎԱԾ ԿԱՂԱՍՏՐԱՅԻՆ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԿԱՐԳԸ ՍԱՀՄԱՆԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՕՐԵՆՔԻ ՀՈՂԱԾՆԵՐՈՒՄ ԱՈՒԱՐԿՎՈՂ ՓՈՓՈԽՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ՎԵՐԱԲԵՐՅԱԼ

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} - հողամասերի (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 (գտնվելու վայրի) գոտիականության գործակիցն է:

2. Հողամասերի (բացառությամբ գյուղատնտեսական նշանակության հողերի) մեկ քառակուսի մետր մակերեսի բազային արժեքը (U_{ph}) սահմանվում է` 330,000.0 (երեք հարյուր երեսուն հազար) ՀՀ դրամ:

3. Հողամասերի (բացառությամբ գյուղատնտեսական նշանակության հողերի) տարածագնահատման (գտնվելու վայրի) գոտիականության գործակիցները (Q_g) սահմանվում են հետևյալ չափերով`

Գոտի	Գործակից
1	1.0
2	0.65
3	0.4225
4	0.27463
5	0.17851
6	0.11603
7	0.07542
8	0.04902
9	0.03186
10	0.02071
11	0.01346
12	0.00875
13	0.00569
14	0.00370
15	0.00240
16	0.00156

17	0.00102
18	0.00066
19	0.00043
20	0.00028

4. 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:

5. Հողամասերի (բացառությամբ գյուղատնտեսական նշանակության հողերի) տարածագնահատման (գտնվելու վայրի) գոտիականության սահմանները, սահմանների կորդինատներն ու տարածագնահատման գոտիականության բարտեզները 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, **բազմաբնակարան բնակելի շենքերում տեղակայված ավտոտնակների**, բազմաբնակարան բնակելի շենքերում 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, **բազմաբնակարան բնակելի շենքերում տեղակայված ավտոտնակների**, բազմաբնակարան բնակելի շենքերում տեղակայված հասարակական և արտադրական նշանակության շինությունների) շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքը հաշվարկվում է հետևյալ բանաձևով՝

$$U = U_h + U_2$$

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,

U₂ - անշարժ գույքի հարկով հարկման նպատակով հողամասերի բարելավումների (բացառությամբ հողամասերի բարելավումներ համարվող բազմաբնակարան բնակելի շենքի բնակարանների, բազմաբնակարան շենքի ոչ բնակելի տարածքների, **բազմաբնակարան բնակելի շենքերում տեղակայված ավտոտնակների**, բազմաբնակարան բնակելի շենքերում 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, **բազմաբնակարան բնակելի շենքերում տեղակայված ավտոտնակների,** բազմաբնակարան բնակելի շենքերում տեղակայված հասարակական և արտադրական նշանակության շինությունների) շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքը հաշվարկվում է հետևյալ բանաձևով՝

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

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,

$Q_{\delta w}$ – 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,

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

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

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

Q_{δ} - շինության նպատակային նշանակության գործակիցն է,

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

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

$$U_n = U_{p2} \times U_2 \times Q_{\delta\omega n} \times Q_{\omega} \times Q_{\delta} \times Q_{\omega n} \times Q_{\omega h} \times Q_p \times Q_h \times Q_o \times Q_l \times Q_{\delta}$$

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,

$Q_{\delta\omega n}$ – շինության կառուցման նյութի տեսակի հետ կապված գործակիցն է,

Q_{ω} – շինության ավարտվածության աստիճանը բնութագրող գործակիցն է,

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

$Q_{\omega n}$ – շինության տանիքի նյութի գործակիցն է,

$Q_{\omega h}$ – շինության արտաքին հարդարման հետ կապված գործակիցն է,

Q_p – շինության բարձրության (ներքին չափերով) գործակիցն է,

Q_h – շինության հարկայնության գործակիցն է,

Q_o – օժանդակ շինության գործակիցն է,

Q_l – շինության վնասվածության աստիճանը բնութագրող գործակիցն է,

Q_{δ} – 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, **բազմաբնակարան բնակելի շենքերում տեղակայված ավտոտնակների,**

բազմաբնակարան բնակելի շենքերում տեղակայված հասարակական և արտադրական նշանակության շինությունների) շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքի հաշվարկման նպատակով՝

1) շինության մեկ քառակուսի մետր մակերեսի (ներքին չափերով) բազային արժեքը ($U_{\text{բ}}$) սահմանվում է՝ 700,000.0 (յոթ հարյուր հազար) ՀՀ դրամ:

2) շինության (բացառությամբ ծածկերի, շվաքարանների և պարիսպների) կառուցման նյութի տեսակի հետ կապված գործակիցը ($Q_{\text{նտ}}$) 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

3) ծածկերի, շվաքարանների առկայության գործակիցը ($Q_{\text{ծա}}$) սահմանվում է՝

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

4) պարիսպների առկայության գործակիցը ($Q_{\text{պա}}$) սահմանվում է՝

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

5) շինության նպատակային նշանակության գործակիցը ($Q_{\text{ն}}$) սահմանվում է՝

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

6) շինության տարածազնահատման (գտնվելու վայրի) գոտիականության գործակիցները ($Q_{\text{գ}}$) սահմանվում են հետևյալ չափերով՝

Գոտի	Գործակից
1	1.0
2	0.85
3	0.7225
4	0.6141
5	0.5220
6	0.4437
7	0.3771
8	0.3206
9	0.2725
10	0.2316
11	0.1969
12	0.1673
13	0.1422
14	0.1209
15	0.1028
16	0.0874
17	0.0743

18	0.0631
19	0.0536
20	0.0456

7) 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

8) շինության միջհարկային ծածկի տեսակի գործակիցը (Q_b) սահմանվում է՝

երկաթբետոնից ծածկի համար	1.0
փայտից կամ այլ նյութից ծածկի համար	0.85

9) 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

10) շինության արտաքին հարդարման հետ կապված գործակիցը ($Q_{տն}$) 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

11) 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

12) 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

13) 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

14) 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

15) շինության (Q_5), ծածկերի, շվաքարանների (Q_{56}) և պարիսպների (Q_{54}) 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 ($Q_{ծ}$) 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 ($Q_{աի}$) 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 ($Q_{աի}$) կիրառվում «արտաքին հարդարում չունեցող շինության համար» սահմանված «1.0» գործակիցը:

11. Կիսակառույց շինությունների գնահատման ժամանակ շինության մաշվածությունը (շահագործման տևողությունը) բնութագրող գործակից է ($Q_{ժ}$) 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 տարածագնահատման (գտնվելու վայրի) գոտիականության 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, բազմաբնակարան բնակելի շենքերում տեղակայված 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, բազմաբնակարան բնակելի շենքերում տեղակայված ավտոտնակների, բազմաբնակարան բնակելի շենքերում տեղակայված հասարակական և արտադրական նշանակության շինությունների շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքը հաշվարկվում է հետևյալ բանաձևով`

$$U = U_{p2} \times U_2 \times Q_{տո} \times Q_{ա} \times Q_{ծ} \times Q_{բ} \times Q_{ի} \times Q_{վ} \times Q_{ժ} \times Q_{ս} \times Q_{գ}$$

որտեղ՝

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

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

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

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

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

$Q_{բ}$ - շինության բարձրության (ներքին չափով) գործակիցն է,

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

$Q_{վ}$ - շինության վնասվածության աստիճանը բնութագրող գործակիցն է,

$Q_{մ}$ - շինության մաշվածությունը (շահագործման տևողությունը) բնութագրող գործակիցն է,

$Q_{ն}$ - շինության նպատակային նշանակության գործակիցն է,

$Q_{գ}$ - շինության տարածագնահատման (գտնվելու վայրի) գոտիականության գործակիցն է:

2. Անշարժ գույքի հարկով հարկման նպատակով բազմաբնակարան բնակելի շենքի բնակարանների, բազմաբնակարան բնակելի շենքի ոչ բնակելի տարածքների, բազմաբնակարան բնակելի շենքերում տեղակայված 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 ($Q_{ստ}$) 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_h) 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_v) 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_d) 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_b) սահմանվում է՝

բնակելի նպատակային նշանակության շինությունների համար	1.0
հասարակական նշանակության շինությունների համար	1.4

9) շինության տարածագնահատման (գտնվելու վայրի) գոտիականության գործակիցները (Q_g) սահմանվում են հետևյալ չափերով

Գոտի	Գործակից
1	1.0
2	0.85
3	0.7225
4	0.6141
5	0.5220
6	0.4437
7	0.3771
8	0.3206
9	0.2725
10	0.2316
11	0.1969
12	0.1673
13	0.1422
14	0.1209
15	0.1028
16	0.0874
17	0.0743
18	0.0631
19	0.0536
20	0.0456

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_d) 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 շենքերում տեղակայված ավտոտնակների գնահատման կարգով:

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

7. Շինության տարածագնահատման (գտնվելու վայրի) գոտիականության սահմանները, սահմանների կորոդինատներն ու տարածագնահատման գոտիականության քարտեզների 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, **կառուցապատման** 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:~~

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

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:

Ա Մ Փ Ո Փ Ա Թ Ե Ր Թ

ՀՀ ԱԺ-ի ԿՈՂՄԻՑ ԱՌԱՋԻՆ ԸՆԹԵՐՑՄԱՍԲ ԸՆԴՈՒՆՎԱԾ «ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՀԱՐԿՈՎ ՀԱՐԿՄԱՆ ՆՊԱՏԱԿՈՎ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՇՈՒԿԱՅԱԿԱՆ ԱՐԺԵՔԻՆ ՄՈՏԱՐԿՎԱԾ ԿԱՂԱՍՏՐԱՅԻՆ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԿԱՐԳԸ ՍԱՀՄԱՆԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ» ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՕՐԵՆՔԻ ՆԱԽԱԳԾԻ(Կ-214-03.07.2019-ՏՀ-011/1 ՎԵՐԱԲԵՐՅԱԼ ՍՏԱՑՎԱԾ ԱՌԱՋԱՐԿՆԵՐԻ

h/h	Առարկության, առաջարկության հեղինակը	Նախագծի հոդված	Առաջարկության բովանդակությունը	Առաջարկության վերաբերյալ հեղինակի (հիմնական զեկուցողի) եզրակացությունը	Առաջարկն ընդունելու կամ մերժելու վերաբերյալ հանձնաժողովի որոշումը
1.	2.	3.	4.	5.	6.
1.	<p align="center">ՀՀ ԱԺ պատգամավոր Մանե Թանդիլյան</p> <p align="center">(բանավոր հնչեցրած առաջարկություն)</p>	<p align="center">Նախագծի 7-րդ հոդված</p>	<p>Նախագծի 7-րդ հոդվածով նախատեսված սույն օրենքի ուժի մեջ մտնելուց հետո 1 ամսյա ժամկետում ՀՀ կառավարության կողմից սահմանվող ՀՀ հողերի (բացառությամբ գյուղատնտեսական նշանակության հողերի) և շինությունների տարածագնահատման (գտնվելու վայրի) գոտիականության գործակիցները և սահմանները, սահմանների կորոդինատներն</p>	<p>Առաջարկն ընդունվել է:</p> <p>Կատարվել են համապատասխան փոփոխություններ Նախագծի 3-րդ, 4-րդ, 5-րդ, 6-րդ և 7-րդ հոդվածներում:</p>	<p>Ընդունվել է:</p>

			<p>ու տարածագնահատման գոտիականության քարտզները, բազային արժեքները կարող է հակասել ՀՀ Սահմանադրությանը՝ այն հիմնավորմամբ, որ հարկերը սահմանվում են օրենքով:</p>		
2.	ՀՀ կառավարություն	Նախագծի 7-րդ հոդված	<p>Առաջարկվում է Նախագծով սահմանել հողամասերի մեկ քառակուսի մետր մակերեսի բազային արժեքը: Նկատի ունենալով այն, որ ՀՀ Սահմանադրությամբ ամրագրված «օրենքին համապատասխան սահմանված հարկեր» դրույթի բովանդակությունից հետևում է, որ հարկերը և դրանց բովանդակությունը կազմող տարրերը պետք է սահմանվեն օրենքով:</p> <p>Առաջարկվում է Նախագծով սահմանել հողամասերի տարածագնահատման (զտնվելու վայրի) գոտիականության գործակիցները:</p> <p>Սահմանել հողամասերի</p>	<p>Առաջարկությունն ընդունվել է:</p> <p>Կատարվել են համապատասխան փոփոխություններ:</p> <p>Նախագծի 3-րդ հոդվածում՝</p> <p>1) լրացվել է նոր 2-րդ մաս, որով սահմանվել է հողամասերի մեկ քառակուսի մետր մակերեսի բազային արժեքը:</p> <p>2) լրացվել է 3-րդ մաս, որով սահմանվել է հողամասերի տարածագնահատման (զտնվելու վայրի)</p>	Ընդունվել է:

			<p>տարածագնահատման (գտնվելու վայրի) գոտիականության սահմանները, սահմանների կոորդինատներն ու տարածագնահատման գոտիականության քարտեզները << կառավարության որոշմամբ: << Սահմանադրության՝ «Օրինականության սկզբունքը» վերտառությամբ 6-րդ հոդվածի համատեքստում՝ օրենքի իրականացումն ապահովելու նպատակով կառավարության կողմից կարող են ընդունվել ենթաօրենսդրական նորմատիվ իրավական ակտեր:</p> <p>Առաջարկվում է Նախագծի 4-րդ հոդվածում վերնագրում և տեքստում «բազմաբնակարան բնակելի շենքերում տեղակայված ավտոտնակների» բառերի հստակեցում և խմբագրում: Նույն փոփոխությունը կատարել 5-րդ հոդվածում:</p> <p>Առաջարկվում է նախագծով</p>	<p>գոտիականության գործակիցները:</p> <p>3) 5-րդ մասը խմբագրվել է, ըստ որի՝ հողամասերի տարածագնահատման (գտնվելու վայրի) գոտիականության սահմանները, սահմանների կոորդինատներն ու տարածագնահատման գոտիականության քարտեզները սահմանվում են << կառավարության որոշմամբ:</p> <p>Նախագծի 4-րդ հոդվածում</p> <p>1) վերնագրում և տեքստում խմբագրվել է «բազմաբնակարան բնակելի շենքերում տեղակայված ավտոտնակների» բառերի իմաստով.</p> <p>2) 2-րդ մասը լրացվել է</p>	
--	--	--	---	---	--

			<p>սահմանել շինության մեկ քառակուսի մետր մակերեսի (ներքին չափերով) բազային արժեքը:</p> <p>Առաջարկվում է նախագծով սահմանվել շինության տարածազնահատման (գտնվելու վայրի) գոտիականության գործակիցները:</p> <p>Սահմանել շինության տարածազնահատման (գտնվելու վայրի) գոտիականության սահմանները, սահմանների կողողինատներն ու տարածազնահատման գոտիականության քարտեզները << կառավարության որոշմամբ: << Սահմանադրության՝ «Օրինականության սկզբունքը» վերտառությամբ 6-րդ հոդվածի համատեքստում՝ օրենքի իրականացումն ապահովելու նպատակով կառավարության կողմից կարող են ընդունվել ենթաօրենսդրական նորմատիվ</p>	<p>1-ին կետով՝ նոր բովանդակությամբ, և սահմանվել է շինության մեկ քառակուսի մետր մակերեսի (ներքին չափերով) բազային արժեքը.</p> <p>3) 2-րդ մասը լրացվել է 6-րդ կետով՝ նոր բովանդակությամբ, և սահմանվել է շինության տարածազնահատման (գտնվելու վայրի) գոտիականության գործակիցները.</p> <p>4) 13-րդ մասը խմբագրվել է, շինության տարածազնահատման (գտնվելու վայրի) գոտիականության սահմանները, սահմանների կողողինատներն ու տարածազնահատման գոտիականության քարտեզները սահմանվում են << կառավարության որոշմամբ:</p>	
--	--	--	--	--	--

			<p>իրավական ակտեր:</p> <p>Առաջարկվում է սահմանվել շինության տարածազնահատման (զտնվելու վայրի) գոտիականության գործակիցները:</p> <p>Սահմանել շինության տարածազնահատման (զտնվելու վայրի) գոտիականության սահմանները, սահմանների կողողինատներն ու տարածազնահատման գոտիականության քարտեզները << կառավարության որոշմամբ:</p> <p>Առաջարկվում է նախագծի 6-րդ հոդվածի 2-րդ մասում «վարձակալության» բառից հետո լրացնել «կառուցապատման» բառը:</p> <p>Առաջարկվում է 7-րդ հոդվածը խմբագրել:</p>	<p>Նախագծի 5-րդ հոդվածում՝</p> <p>1) վերնագրում և տեքստում խմբագրվել է «բազմաբնակարան բնակելի շենքերում տեղակայված ավտոտնակների» բառերի իմաստով.</p> <p>2) 2-րդ մասը լրացվել է 9-րդ կետով՝ նոր բովանդակությամբ, և սահմանվել է շինության տարածազնահատման (զտնվելու վայրի) գոտիականության գործակիցները.</p> <p>3) 7-րդ մասը խմբագրվել է, շինության տարածազնահատման (զտնվելու վայրի) գոտիականության սահմանները, սահմանների կողողինատներն ու տարածազնահատման գոտիականության քարտեզները սահմանվում են << կառավարության</p>	
--	--	--	--	---	--

				<p>որոշմամբ:</p> <p>Նախագծի 6-րդ հոդվածի 2-րդ մասում «վարձակալության» բառից հետո լրացվել է «կառուցապատման» բառը:</p> <p>Նախագծի 7-րդ հոդվածի 1-ին մասը խմբագրվել է:</p>	
--	--	--	--	---	--