

**ՏԵՂԵԿԱՆՔ**  
**ՓՈՓՈԽՎՈՂ ՀՈԴՎԱԾՆԵՐԻ ՎԵՐԱԲԵՐՅԱԼ**

**ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ**

**Օ Ր Ե Ն Ք Ը**

Ընդունված է 2019 թվականի նոյեմբերի 19-ին

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

**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՝

$$Ա = Ա_{p2} \times U_2 \times Գ_{տն} \times Գ_{տ} \times Գ_{\delta} \times Գ_{բ} \times Գ_{հ} \times Գ_{վ} \times Գ_{ս} \times Գ_{ու} \times Գ_{գ}$$

որտեղ՝

Ա<sub>p2</sub>-ն շինության մեկ քառակուսի մետր մակերեսի (ներքին չափերով) բազային արժեքն է,

U<sub>2</sub>-ն շինության մակերեսն է (ներքին չափերով)՝ արտահայտված քառակուսի մետրով,

Գ<sub>տն</sub>-ն շինության կառուցման նյութի տեսակի հետ կապված գործակիցն է,

Գ<sub>տ</sub>-ն շինության ավարտվածության աստիճանը բնութագրող գործակիցն է,

Գ<sub>δ</sub>-ն շինության միջհարկային ծածկի տեսակի գործակիցն է,

Գ<sub>բ</sub>-ն շինության բարձրության (ներքին չափով) գործակիցն է,

Գ<sub>հ</sub>-ն շինության հարկայնության գործակիցն է,

Գ<sub>վ</sub>-ն շինության վնասվածության աստիճանը բնութագրող գործակիցն է,

Գ<sub>ս</sub>-ն շինության մաշվածությունը (շահագործման տևողությունը) բնութագրող գործակիցն է,

Գ<sub>ու</sub>-ն շինության նպատակային նշանակության գործակիցն է,

Գ<sub>գ</sub>-ն 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 (Գ<sub>տն</sub>) սահմանվում է՝

հիմնականախթային շինության համար	1.0
քարե (այդ թվում՝ աղյուսից կամ սնամեջ մանր բլրկներից) շինության համար	0.95
խոշորապանել և խոշորաբլուկ շինության համար	0.9

2) շինության ավարտվածության աստիճանը բնութագրող գործակիցը (Գ<sub>տ</sub>) սահմանվում է՝

0-50 տոկոս (ներառյալ) ավարտվածության աստիճան ունեցող շինության համար	0.5
51-80 տոկոս (ներառյալ) ավարտվածություն ունեցող շինության համար	0.7
81 տոկոս և ավելի ավարտվածության աստիճան ունեցող շինության համար	1.0

[Սույն կետով սահմանված՝ ավարտվածության աստիճանը բնութագրող գործակիցը չի կիրառվում Կառավարության սահմանած ցանկում ընդգրկված՝ սահմանամերձ բնակավայրերից տարբերվող](#)

բնակավայրերում կառուցվող այն շինությունների նկատմամբ, որոնց շինարարության թույլտվության ժամկետն ավարտվել կամ երկարաձգվել է: Սույն պարբերությունում նշված դեպքերում ավարտվածության աստիճանը բնութագրող գործակիցը սահմանվում է 1.0:

Սույն կետով սահմանված՝ ավարտվածության աստիճանը բնութագրող գործակիցը չի կիրառվում Կառավարության սահմանած ցանկում ընդգրկված՝ սահմանամերձ բնակավայրերից տարբերվող բնակավայրերում կառուցվող բազմաբնակարան բնակելի շենքում տեղակայված՝ բնակարանների, բազմաբնակարան բնակելի շենքի ոչ բնակելի տարածքների, բազմաբնակարան բնակելի շենքում տեղակայված ավտոտնակների, հասարակական և արտադրական նշանակության շինությունների նկատմամբ, եթե տվյալ բազմաբնակարան բնակելի շենքի շինարարության թույլտվության ժամկետն ավարտվել կամ երկարաձգվել է: Սույն պարբերությունում նշված դեպքերում ավարտվածության աստիճանը բնութագրող գործակիցը սահմանվում է 1.0 և գնահատությունն իրականացվում է ըստ բազմաբնակարան բնակելի շենքում տեղակայված՝ նախագծային բնակարանների, բազմաբնակարան բնակելի շենքի ոչ բնակելի տարածքների, բազմաբնակարան բնակելի շենքում տեղակայված ավտոտնակների, հասարակական և արտադրական նշանակության շինությունների:

3) շինության միջհարկային ծածկի տեսակի գործակիցը (Գ<sub>3</sub>) սահմանվում է՝

երկաթբետոնե ծածկի համար	1.0
փայտե ծածկի համար	0.85

4) շինության բարձրության (ներքին չափերով) գործակիցը (Գ<sub>բ</sub>) սահմանվում է՝

0-2.6 մետր (ներառյալ) բարձրություն ունեցող հարկերի համար	0.9
2.61-2.89 մետր (ներառյալ) բարձրություն ունեցող հարկերի համար	0.95
2.9 մետր և ավելի բարձրություն ունեցող հարկերի համար	1.0

5) շինության հարկայնության գործակիցը (Գ<sub>հ</sub>) 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, 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

6) շինության վնասվածության աստիճանը բնութագրող գործակիցը (Գ<sub>վ</sub>) սահմանվում է՝

0 աստիճանի վնասվածություն ունեցող շինությունների համար	1.0
1-ին և 2-րդ աստիճանների 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 (Գ<sub>մ</sub>) սահմանվում է՝

1-9 տարի (ներառյալ) շահագործման տևողություն ունեցող շինության համար	1.0
10-15 տարի (ներառյալ) շահագործման տևողություն ունեցող շինության համար	0.98
16-21 տարի (ներառյալ) շահագործման տևողություն ունեցող շինության համար	0.96
22-27 տարի (ներառյալ) շահագործման տևողություն ունեցող շինության համար	0.94
28-33 տարի (ներառյալ) շահագործման տևողություն ունեցող շինության համար	0.91
34-39 տարի (ներառյալ) շահագործման տևողություն ունեցող շինության համար	0.86
40-45 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 (Գ<sub>ն</sub>) 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 (Գ<sub>գ</sub>) 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

10) շինության մեկ քառակուսի մետր մակերեսի (ներքին չափերով) բազային արժեքը (Աբ<sub>շ</sub>) սահմանվում է 700,000.0 (յոթ հարյուր հազար) Հայաստանի Հանրապետության դրամ:

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 (Գ<sub>ս</sub>) է կիրառվում 1-9 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<sub>վ</sub>) կիրառվում է Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված կարգով շինության տեխնիկական վիճակի վերաբերյալ տրված եզրակացության դեպքում:

7. Շինության տարածագնահատման (գտնվելու վայրի) գոտիականության սահմանները, սահմանների կողողինատներն ու տարածագնահատման գոտիականության քարտեզները սահմանում է Կառավարությունը:

**(5-րդ հոդվածը լրաց. 20.01.21 ՀՕ-23-Ն, 16.12.22 ՀՕ-569-Ն )**

**(20.01.21 ՀՕ-23-Ն օրենքն ունի անցումային դրույթ)**

**(16.12.22 ՀՕ-569-Ն օրենքն ունի անցումային դրույթ)**