



ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԿԱԴԱՍՏՐԻ ԿՈՄԻՏԵ Ղ Ե Կ Ա Վ Ա Ր

ք. Երևան

«28» ապրիլի 2021 թ.

Հ Ր Ա Մ Ա Ն N 94-Լ

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԿԱԴԱՍՏՐԻ ԿՈՄԻՏԵԻ ՂԵԿԱՎԱՐԻ 2021
ԹՎԱԿԱՆԻ ՓԵՏՐՎԱՐԻ 12-Ի N 30-Լ ՀՐԱՄԱՆՈՒՄ ՓՈՓՈԽՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ ԵՎ
ԼՐԱՑՈՒՄՆԵՐ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ

Ղեկավարվելով «Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին» ՀՀ օրենքի 20-րդ հոդվածի 3-րդ մասի և 23-րդ հոդվածի 2-րդ մասի 2-րդ կետի, «Նորմատիվ իրավական ակտերի մասին» ՀՀ օրենքի 34-րդ, 37-րդ հոդվածի 1-ին մասի պահանջներով և հիմք ընդունելով Կադաստրի կոմիտեի (այսուհետ՝ կոմիտե) կադաստրային գնահատման և շուկայի վերլուծության վարչության պետի 2021 թվականի ապրիլի 20-ի N Ն/4795-2021 գեկուցագիրը.

ՀՐԱՄԱՑՈՒՄ ԵՄ

1. «Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության հայտատու ֆիզիկական անձանց մասնագիտական որակավորման թեմատիկ հարցաշարը հաստատելու մասին» 2021 թվականի փետրվարի 12-ի N 30-Լ հրամանով հաստատված հավելվածում կատարել հետևյալ փոփոխությունները և լրացումները՝

1) «Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության հայտատու ֆիզիկական անձանց որակավորման ստուգման թեմատիկ հարցաշար» բառերից հետո լրացնել «Ընդհանուր օրենսդրություն» բառերը,

2) 37-րդ կետից հետո լրացնել «Կադաստրային գնահատման պետական գրանցման ոլորտին վերաբերող օրենսդրություն» բառերը.

3) լրացնել նոր 37.1-37.9-րդ կետեր հետևյալ բովանդակությամբ.

«37.1 Կադաստրային գնահատում:

37.2 Կադաստրային գնահատման նպատակները, խնդիրները և նշանակությունը:

37.3 Անշարժ գույքի կադաստրային վերագնահատումը:

37.4 Անշարժ գույքի հարկի դրույքաչափերը:

37.5 Անշարժ գույքի հարկի հասկացությունը և հարկատուները:

37.6 Անշարժ գույքի կադաստրային գնահատման կարգերը:

37.7 Բնակավայրերի հողերի կադաստրային գնահատման կարգը:

37.8 Անշարժ գույքի կադաստրային գնահատման ժամանակ հաշվի առնվող գործոնները:

37.9 Անշարժ գույքի տարածագնահատման (գտնվելու վայրի) գոտիականություն:»,

4) 37.9-րդ կետից հետո լրացնել «Մասնագիտական օրենսդրություն» բառերը,

5) հանել «Անշարժ գույքի շուկայական գնահատման և կադաստրային գնահատման մասնագիտական ոլորտ» բառերը,

6) ուժը կորցրած ճանաչել 73-81-րդ կետերը:

2. Կոմիտեի տեղեկատվական տեխնոլոգիաների կենտրոնի պետին՝ անշարժ գույքի գնահատման գործունեության հայտատու ֆիզիկական անձանց մասնագիտական որակավորման թեմատիկ հարցաշարը հրապարակել կոմիտեի պաշտոնական կայքում:

3. Սույն հրամանը ուժի մեջ է մտնում ստորագրման պահից:

4/28/2021

X 

ՍՈՒՐԵՆ ԹՈՎՄԱՍՅԱՆ

Սուրեն Թովմասյան Signed by: TOVMASYAN SUREN 1201860393

Հավելված
Կադաստրի կոմիտեի ղեկավարի
« 28 » ապրիլ 2021 թ.
N 94 -Լ հրամանի

**Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության հայտատու ֆիզիկական
անձանց որակավորման ստուգման թեմատիկ հարցաշար**

Ընդհանուր օրենսդրություն

Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման ոլորտին վերաբերող
օրենսդրություն

1. Անշարժ գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունք և այլ գույքային իրավունքներ:
2. Քաղաքացիական իրավունքի սուբյեկտները:
3. Քաղաքացու գործունակությունը և իրավունակությունը:
4. Իրավաբանական անձի հասկացությունը:
5. Անշարժ գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունք ձեռք բերելու հիմքերը:
6. Անշարժ գույքի նկատմամբ ընդհանուր սեփականության հասկացությունը, ձևերը և ծագման հիմքերը:
7. Շենքերի և շինությունների հասկացությունը և դասակարգումն ըստ նպատակային նշանակության:
8. Հողամասը որպես սեփականության իրավունքի օբյեկտ:
9. Սերվիտուտի հասկացությունը և տեսակները:
10. Ինքնակամ շինություններ:
11. Տիրազուրկ գույք:
12. Սեփականատեր չհամարվող անձանց գույքային իրավունքները:
13. Բնակելի տարածության օգտագործման իրավունք:
14. Գրավի իրավունքի հասկացությունը և տեսակները:
15. Անշարժ գույքի հիփոթեքի հասկացությունը, հիփոթեքի պետական գրանցման առանձնահատկությունները:
16. Անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի դադարման հիմքերը:
17. Գործարքների հասկացությունը, տեսակները և ձևերը:
18. Ներկայացչություն (լիազորագիր):
19. Անշարժ գույքի առուվաճառք, փոխանակություն և նվիրատվություն:
20. Անշարժ և շարժական գույք:
21. Անշարժ գույքի վարձակալության իրավունքի հասկացությունը:
22. Սահմանափակումների պետական գրանցումը:
23. Գույքի անհատույց օգտագործում:

24. Ժառանգության իրավունք, ժառանգություն ըստ կտակի և ըստ օրենքի:
25. Անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման իրականացումը:
26. Հողի կատեգորիաները և դրանց փոփոխումը:
27. Հողային ֆոնդի դասակարգումն ըստ հողատեսքերի:
28. Գյուղատնտեսական նշանակության հողերը և դասակարգումն ըստ հողատեսքերի:
29. Պետության և համայնքների սեփականություն հանդիսացող հողամասերի օգտագործման իրավունքով տրամադրումը:
30. Պետության և համայնքների սեփականություն հանդիսացող հողամասերի օտարումը:
31. Հողամասերի նկատմամբ իրավունքների դադարումը:
32. Բնակավայրերի հողերի հասկացությունը և դասակարգումն ըստ գործառնական նշանակության:
33. Հողամասերի նկատմամբ սերվիտուտը:
34. Ինքնակամ զբաղեցրած հողամաս:
35. Շինարարության թույլտվություն ստանալու համար անհրաժեշտ նախապայմանները:
36. Շինարարության ավարտական ակտը, տրամադրման կարգը և պարտադիր պայմանների ապահովումը:
37. Անշարժ գույքի գնահատման մասնագիտական որակավորման ստուգման կարգը, կազմակերպումն ու իրականացումը:

Կադաստրային գնահատման պետական գրանցման ոլորտին վերաբերող օրենսդրություն

- 37.1 Կադաստրային գնահատում:
- 37.2 Կադաստրային գնահատման նպատակները, խնդիրները և նշանակությունը:
- 37.3 Անշարժ գույքի կադաստրային վերագնահատումը:
- 37.4 Անշարժ գույքի հարկի դրույքաչափերը:
- 37.5 Անշարժ գույքի հարկի հասկացությունը և հարկատուները:
- 37.6 Անշարժ գույքի կադաստրային գնահատման կարգերը:
- 37.7 Բնակավայրերի հողերի կադաստրային գնահատման կարգը:
- 37.8 Անշարժ գույքի կադաստրային գնահատման ժամանակ հաշվի առնվող գործոնները:
- 37.9 Անշարժ գույքի տարածագնահատման (գտնվելու վայրի) գոտիականություն:

Մասնագիտական օրենսդրություն

Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության ոլորտին վերաբերող օրենսդրություն

38. Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության սուբյեկտները:
39. Անշարժ գույքի գնահատման օբյեկտները:
40. Անշարժ գույքի գնահատման ստանդարտն ու դրա կիրառումը:
41. Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության կազմակերպումը և իրականացումը:

42. Անշարժ գույքի գնահատման գործունեություն իրականացնող անձանց և գնահատողի իրավունքներն ու պարտականությունները:
43. Անշարժ գույքի գնահատման գործունեություն իրականացնող անձին և գնահատողին ներկայացվող պարտադիր պահանջներն ու սահմանափակումները:
44. Անշարժ գույքի գնահատողի որակավորման վկայականի գործողության դադարեցումը:
45. Անշարժ գույքի գնահատողի վարքագծին ներկայացվող պահանջները:
46. Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության ոլորտը կարգավորող և վերահսկող, որակավորում իրականացնող լիազոր մարմինը:
47. Անշարժ գույքի գնահատողի որակավորման վկայականի ժամկետը:
48. Անշարժ գույքի գնահատման դիմաց վճարովիությունը:
49. Անշարժ գույքի գնահատման պատվիրատուի իրավունքներն ու պարտականությունները:
50. Անշարժ գույքի գնահատողի անկախությունը:
51. Անշարժ գույքի գնահատման հաշվետվության կիրառումը:
52. Անշարժ գույքի գնահատման հաշվետվության վերաբերյալ պարտադիր պահանջները:
53. Անշարժ գույքի գնահատման պարտադիր դեպքերը:
54. Անշարժ գույքի գնահատման պայմանագրի պարտադիր պայմանները:
55. Անշարժ գույքի շուկայի հիմնական բնութագրիչները և առանձնահատկությունները:
56. Անշարժ գույքի գնահատման սկզբունքները:
57. Անշարժ գույքի մաշվածքի հասկացողությունը:
58. Ֆիզիկական և ֆունկցիոնալ մաշվածքների տեսակները:
59. Գնահատման ստանդարտի կիրառման ոլորտը:
60. Անշարժ գույքի շուկայական արժեք և գին:
61. Հատուկ նշանակության անշարժ գույք:
62. Անշարժ գույքի շուկայական արժեքից տարբերվող արժեքներ:
63. Անշարժ գույքի լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման վերլուծություն:
64. Շուկայական արժեքի որոշման համար անհրաժեշտ տեղեկատվության հավաքագրում, մշակում և վերլուծություն:
65. Անշարժ գույքի շուկայական արժեքի որոշման մեթոդներ:
66. Անշարժ գույքի շուկայական արժեքի որոշման ծախսային մեթոդ:
67. Համեմատական մեթոդով անշարժ գույքի շուկայական արժեքի որոշում:
68. Եկամտային մեթոդով անշարժ գույքի շուկայական արժեքի որոշում:
69. Գնահատման արդյունքների ձևակերպման նկատմամբ պահանջները:
70. Գնահատման հաշվետվությունների մասնագիտական ուսումնասիրություններ:
71. Շեղումները:
72. Վարքագծի կանոնները:

Իրավական ակտերի ցանկ

ՀՀ քաղաքացիական օրենսգիրք

ՀՀ հարկային օրենսգիրք

ՀՀ հողային օրենսգիրք

«Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին» ՀՀ օրենք

«Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին» ՀՀ օրենք

«Անշարժ գույքի հարկով հարկման նպատակով անշարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային գնահատման կարգը սահմանելու մասին» ՀՀ օրենք

Անշարժ գույքի գնահատման ստանդարտ

Մասնագիտական գրականություն

Ի. Ֆրիդման, Ն. Օրդվեյ -- Եկամտաբեր անշարժ գույքի գնահատում և վերլուծություն

Հ. Հարիսոն -- Անշարժ գույքի գնահատման դասագիրք

Ս. Գրինենկո -- Անշարժ գույքի տնտեսագիտություն

Ա. Տարասովա -- Անշարժ գույքի գնահատում, սեփականության կառավարում