

ՀԱՐՑԱՇԱՐ

Ընդհանուր օրենսդրություն

1. Պետական գրանցումն իրականացնող լիազոր մարմինը ո՞ր դեպքում է պարտավոր մերժել իրավունքի պետական գրանցումը:

Անշարժ գույքի միավորի կամ դրա որևէ մասի նկատմամբ առկա է գրանցված իրավունք կամ սահմանափակում կամ նախնական նշում, որը բացառում է ներկայացված իրավունքի կամ սահմանափակման գրանցումը:

2. Ինչպե՞ս են դասակարգվում արդյունաբերության, ընդերքօգտագործման և այլ արտադրական նշանակության օբյեկտների հողերը՝ ըստ գործառնական նշանակության:

Դասակարգվում են արդյունաբերական օբյեկտների հողամասերի, գյուղատնտեսական արտադրական օբյեկտների հողամասերի, պահեստարանների հողամասերի, ընդերքի օգտագործման համար տրամադրված հողամասերի

3. Ի՞նչ նպատակով և ինչպե՞ս է կատարվում պետության և համայնքների սեփականություն հանդիսացող հողամասերի ուղղակի վաճառքը:

Հողամասերի ուղղակի վաճառքը կատարվում է սոցիալական կամ բարեգործական կամ Հայաստանի Հանրապետության կառավարության հավանությանն արժանացած ներդրումային ծրագրեր իրականացնելու նպատակով պետության սեփականություն հանդիսացող հողամասերը՝ կառավարության որոշմամբ, իսկ համայնքի սեփականություն հանդիսացող հողամասերը՝ կառավարության համաձայնությամբ:

4. Ի՞նչ կարգով է տիրապետվում և օգտագործվում բաժնային սեփականության ներքո գտնվող գույքը:

Դրա բոլոր մասնակիցների համաձայնությամբ, իսկ համաձայնության բացակայության դեպքում՝ դատարանի սահմանած կարգով:

5. Ի՞նչ չպետք է ներառեն հողամասի վարձակալության և (կամ) կառուցապատման իրավունքով տրամադրելու նպատակով մրցույթի պայմանները.

Գյուղատնտեսական տեխնիկայի առկայություն:

6. Ո՞ւմ են անցնում գյուղատնտեսական գործունեության համար տրամադրված հողամասերի վարձակալության ժամկետի ավարտից հետո դրանց վրա կառուցված շենքերը, շինությունները.

Հողամասի սեփականատիրոջը, եթե պայմանագրով այլ բան նախատեսված չէ:

7. Ո՞ր փաստաթղթերն են կառուցվող շենքի նկատմամբ կառուցապատողի իրավունքների պետական գրանցման հիմք հանդիսանում:

Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված կարգով տրամադրված տվյալ շինության ճարտարապետաշինարարական նախագծային փաստաթղթերը և շինարարության թույլտվությունը:

8. Շենքի կամ շինության վարձակալության պայմանագրով դրա տիրապետման և օգտագործման իրավունքների փոխանցման հետ միաժամանակ հողամասի ո՞ր մասի նկատմամբ իրավունքն է փոխանցվում վարձակալին:

Հողամասի այն մասի նկատմամբ իրավունքները, որն զբաղեցված է այդ շենքով կամ շինությամբ և անհրաժեշտ է դրա օգտագործման համար:

9. Կարո՞ղ են պետության կամ համայնքների սեփականությանը պատկանող և քաղաքացիների ու իրավաբանական անձանց մոտ օգտագործման (մինչև դրա ժամկետի լրանալը) իրավունքով գտնվող հողամասերը օտարվել այլ անձի:

Չեն կարող օտարվել այլ անձի, եթե սահմանված կարգով չի լուծվել պայմանագիրը:

10. Որո՞նք են համարվում արդյունաբերության, ընդերքօգտագործման և այլ արտադրական նշանակության օբյեկտների հողեր:

Համարվում են արդյունաբերական, գյուղատնտեսական արտադրության, տեխնոլոգիական սարքավորումների շահագործման պայմաններ ապահովող, պահեստարանների համար նախատեսված շենքերի ու շինությունների կառուցման ու սպասարկման, ինչպես նաև ընդերքի օգտագործման համար տրամադրված կամ նախատեսված հողամասերը:

11. Ո՞ր կազմակերպություններին են տրամադրվում պետության սեփականությանը պատկանող հողերն առանց մրցույթի, անհատույց (մշտական) օգտագործման իրավունքով:

Տրամադրվում են հասարակական կազմակերպություններին:

12. ՀՀ կառավարության 24.12.2003թ. «Հայաստանի Հանրապետության բնակավայրերի հողերի կադաստրային գնահատման կարգը, տարածագնահատման (գտնվելու վայրի) գոտիականության գործակիցները և սահմանները հաստատելու մասին» N 1746-Ն որոշմամբ սահմանված որքա՞ն է ՀՀ բնակավայրերի հողերի մեկ քառ. մետրի բազային արժեքը:

ՀՀ կառավարության 24.12.2003թ. «Հայաստանի Հանրապետության բնակավայրերի հողերի կադաստրային գնահատման կարգը, տարածագնահատման (գտնվելու վայրի) գոտիականության գործակիցները և սահմանները հաստատելու մասին» N 1746-Ն որոշմամբ սահմանված ՀՀ բնակավայրերի հողերի մեկ քառ. մետրի բազային արժեքն է՝ 60,000 դրամ:

13. Պետական և համայնքային սեփականություն հանդիսացող ո՞ր հողամասերն են արգելվում սեփականության իրավունքով փոխանցել քաղաքացիներին և իրավաբանական անձանց:

Այն հողամասերը, որոնք կառավարության սահմանած ցանկով տրամադրված են պետական գիտահետազոտական կազմակերպություններին (կրթական, սելեկցիոն և այլն)՝ մինչև սահմանված կարգով դրանց լուծարումն արգելվում է սեփականության իրավունքով փոխանցել քաղաքացիներին և իրավաբանական անձանց:

14. Ըստ նպատակային նշանակության (կատեգորիաների) ինչպե՞ս է դասակարգվում Հայաստանի Հանրապետության հողային ֆոնդը:

Գյուղատնտեսական նշանակության հողեր, բնակավայրերի հողեր, արդյունաբերության, ընդերքօգտագործման և այլ նշանակության հողեր, Էներգետիկայի, տրանսպորտի, կապի կոմունալ ենթակառուցվածքների օբյեկտների հողեր, հատուկ նշանակության հողեր, հատուկ պահպանվող տարածքների հողեր, անտառային հողեր, ջրային հողեր, պահուստային հողեր:

15. Ինչպե՞ս են դասակարգվում Էներգետիկայի, կապի, տրանսպորտի, կոմունալ և համապատասխան գծային ենթակառուցվածքների օբյեկտների կառուցման համար տրամադրված հողերը՝ ըստ գործառնական նշանակության:

Էներգետիկայի, տրանսպորտի, կապի, կոմունալ ենթակառուցվածքների:

16. Ո՞րն է համարվում սահմանափակ պատասխանատվությամբ ընկերություն:

Սահմանափակ պատասխանատվությամբ ընկերությունը մեկ կամ մի քանի անձանց հիմնադրած ընկերություն է, որի կանոնադրական կապիտալը բաժանված է կանոնադրությամբ սահմանված չափերով բաժնեմասերի:

17. Իրավաբանական անձի վերակազմակերպման դեպքում ո՞ւմ է անցնում նրան պատկանող գույքի նկատմամբ իրավունքը:

Վերակազմակերպված իրավաբանական անձի իրավահաջորդ իրավաբանական անձին (իրավաբանական անձանց):

18. Իրավաբանական անձի վերակազմակերպման դեպքում ու՞մ է փոխանցվում նրան պատկանող հողամասի օգտագործման իրավունքը:

Փոխանցվում է իրավահաջորդին:

19. Ի՞նչ է պայմանագիրը:

Երկու կամ մի քանի անձանց համաձայնությունն է, որն ուղղված է քաղաքացիական իրավունքներ և պարտականություններ սահմանելուն, փոփոխելուն կամ դադարելուն:

20. Ո՞ր հոդերը չեն մտնում ՀՀ հողային ֆոնդի ըստ նպատակային նշանակության դասակարգման մեջ:

Լեռնային հոդեր:

21. Ինչպիսի՞ն կարող է լինել հիփոթեքի պայմանագիրը:

Ինչպես երկկողմ, այնպես էլ բազմակողմ:

22. Բազմաբնակարան շենքի շինությունների սեփականատերերին ընդհանուր բաժնային սեփականության իրավունքով պատկանում են նաև՝

Ճիշտ են բոլոր պատասխանները:

23. Ի՞նչ է սեփականության իրավունքը:

Սեփականության իրավունքը դա սուբյեկտի՝ օրենքով և այլ իրավական ակտերով ճանաչված ու պահպանվող իրավունքն է՝ իր հայեցողությամբ տիրապետելու, օգտագործելու և տնօրինելու իրեն պատկանող գույքը:

24. Ու՞մ են տրամադրվում պետության սեփականությանը պատկանող հողերն առանց մրցույթի, անհատույց (մշտական) օգտագործման:

Պետական կամ համայնքային հիմնարկներին ու կազմակերպություններին:

25. Ո՞րն է համարվում հիփոթեք:

Անշարժ գույքի գրավը, ինչպես նաև հողամասի կառուցապատման իրավունքի և կառուցվող բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքից անշարժ գույք գնելու իրավունքի գրավը:

26. Ըստ գործառնական նշանակության ինչպե՞ս են դասակարգվում բնակավայրերի հողերը:

Բնակելի կառուցապատման հողերի, հասարակական կառուցապատման հողերի, խառը կառուցապատման հողերի, ընդհանուր օգտագործման հողերի, այլ հողերին:

27. Ո՞րն է բաժանելի հողամասը.

Բաժանելի հողամասը առանց իր նպատակային նշանակության և թույլատրված օգտագործման փոփոխության կարող է բաժանվել մասերի, որոնցից յուրաքանչյուրը կարող է լինել պետական գրանցման ենթակա ինքնուրույն հողամաս:

28. Անտառային հողերը, ըստ հողատեսքերի, ինչպե՞ս են բաժանվում:

Անտառների, վարելահողերի, խոտհարքների, արոտների, թփուտների, այլ հողերի:

29. Որո՞նք են համարվում բնակելի կառուցապատման հողեր.

Անհատական բնակելի տների, դրանց կից օժանդակ շինությունների, բազմաբնակարան բնակելի շենքերի, այգեգործական, բնակելի նշանակության առանձին շենքերի ու շինությունների կառուցման և սպասարկման համար տրամադրված կամ նախատեսված հողամասերը:

30. Թույլատրվո՞ւմ է պետության և համայնքների բյուջետային և պետական հիմնարկների զբաղեցրած հողամասերի վաճառքը.

Պետության և համայնքների բյուջետային և պետական հիմնարկների զբաղեցրած հողամասերի վաճառքը չի թույլատրվում՝ մինչև սահմանված կարգով դրանց լուծարումը:

31. Ի՞նչ է տիրապետման իրավունքը.

Տիրապետման իրավունքը դա գույքը փաստացի տիրապետելու իրավաբանորեն ապահովված հնարավորությունն է:

32. Ի՞նչ է գույքի տնօրինման իրավունքը.

Գույքի տնօրինման իրավունքը դա գույքի ճակատագիրը որոշելու իրավաբանորեն ապահովված հնարավորությունն է:

33. Ինչպե՞ս են դասակարգվում հատուկ պահպանվող տարածքների հողերը՝ ըստ գործառնական նշանակության:

Բնապահպանական, առողջարարական նպատակներով նախատեսված, հանգստի համար նախատեսված, պատմական և մշակութային:

34. Ո՞րն է համարվում իրավաբանական անձի մասնաճյուղ:

Իրավաբանական անձի գտնվելու վայրից դուրս տեղակայված նրա առանձնացված ստորաբաժանումը, որն իրականացնում է նրա բոլոր գործառույթները կամ դրանց մի մասը՝ ներառյալ ներկայացուցչության գործառույթները:

35. Որո՞նք են համարվում գյուղատնտեսական նշանակության հողեր:

Գյուղատնտեսական կարիքների համար առանձնացված և գյուղատնտեսական գործունեություն ծավալելու նպատակով գյուղատնտեսական մշակաբույսերի մշակման, բազմամյա տնկարկների հիմնման, խոտհնձի, անասունների արածեցման, ինչպես նաև գյուղատնտեսական այլ նպատակների համար նախատեսված հողատեսքերը:

36. Ո՞րն է համարվում ինքնակամ կառույց:

Օրենքով և այլ իրավական ակտերով սահմանված կարգով այդ նպատակի համար չհատկացված հողամասում կամ առանց թույլտվության կամ թույլտվությամբ սահմանված պայմանների կամ քաղաքաշինական նորմերի և կանոնների էական խախտումներով կառուցված կամ վերակառուցված շենքը, շինությունը կամ այլ կառույցը:

37. Ի՞նչ է գրավի իրավունքը:

Գրավատուի գույքի նկատմամբ գրավատուի գույքային իրավունքն է, որը միաժամանակ միջոց է գրավատուի հանդեպ պարտապանի ունեցած դրամական կամ այլ պարտավորության կատարման ապահովման համար:

38. Քանի՞ խմբի է բաժանված Հայաստանի Հանրապետության հողային ֆոնդը, ըստ նպատակային նշանակության (կատեգորիաների):

Ինը:

39. Ո՞ր տարածքն (շինությունն) է համարվում բնակարան:

Բնակության համար նախատեսված և իրավունքների պետական գրանցումն իրականացնող լիազորված մարմնում առանձին ծածկագրով գրանցված կամ համարակալված տարածքն (շինությունն) է:

40. Որո՞նք են համարվում ջրային հողեր:

Ջրային օբյեկտներով՝ գետերով, բնական և արհեստական ջրամբարներով, լճերով զբաղեցված, ինչպես նաև ջրային օբյեկտների օգտագործման և պահպանության համար անհրաժեշտ հիդրոտեխնիկական, ջրատնտեսային և այլ օբյեկտների համար առանձնացված տարածքները:

41. Ո՞ր դեպքում է հնարավոր ընդհանուր համատեղ սեփականության ներքո գտնվող գույքի գրավադրումը:

Կարող է գրավ դրվել միայն բոլոր սեփականատերերի գրավոր համաձայնությամբ:

42. Որո՞նք են համարվում հատուկ նշանակության հողեր:

Պաշտպանական, սահմանային, ռազմական նշանակության հողերը և օրենքով պաշտպանվող շենքերի ու շինությունների օգտագործման ու սպասարկման համար տրամադրված հողամասերը:

43. Ի՞նչ դեր ունեն տեղական ինքնակառավարման մարմինները հողային հարաբերությունների կարգավորման բնագավառում:

Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված կարգով կազմում և հաստատում են համայնքի (քնակավայրի) գլխավոր հատակագիծը, քաղաքաշինական գոտիավորման նախագիծն ու հողերի օգտագործման սխեման, ինչպես նաև սահմանում և փոփոխում են հողերի նպատակային և գործառնական նշանակությունը՝ կառավարության սահմանած կարգով:

44. Ե՞րբ է ծագում նոր ստեղծված անշարժ գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքը:

Նոր ստեղծված անշարժ գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքը ծագում է դրա պետական գրանցման պահից:

45. Որո՞նք են համարվում բնակավայրերի հողեր:

Բնակավայրերի զարգացման, կենսագործունեության համար բարենպաստ միջավայրի ստեղծման, կառուցապատման, բարեկարգման համար նախատեսված հողերը:

46. Նշվածներից ո՞րը քաղաքացիական իրավունքի օբյեկտ չէ:

Քաղաքացիական իրավունքի օբյեկտ չէ հաղորդակցությունը:

47. Ու՞մ է պատկանում գույքը վարձակալության հանձնելու իրավունքը:

Դրա սեփականատիրոջը:

48. Ո՞ր գույքն է համարվում տիրագուրկ:

Որը չունի սեփականատեր, կամ որի սեփականատերն անհայտ է կամ հրաժարվել է դրա նկատմամբ սեփականության իրավունքից:

49. Կարո՞ղ են արդյոք վարձակալված բնակելի տարածությունում վարձակալից բացի մշտապես բնակեցվել այլ քաղաքացիներ:

Վարձակալի համաձայնությամբ բնակելի տարածությունում կարող են մշտապես բնակեցվել այլ քաղաքացիներ:

50. Նշված պնդումներից ո՞րն է ճիշտ:

Իրավաբանական անձի գույքի կազմավորմանը մասնակցելու կապակցությամբ՝ նրա հիմնադիրները (մասնակիցները) այդ իրավաբանական անձի նկատմամբ ունեն կամ չունեն պարտավորական իրավունքներ:

51. Հողամասն ի՞նչ նպատակով կարող է ծանրաբեռնվել սերվիտուտով:

Հողամասը կարող է ծանրաբեռնվել սերվիտուտով հողամասում ինչպես մասնավոր, այնպես էլ հանրության համար անհրաժեշտ հետախուզական, հետազոտական և այլ աշխատանքներ իրականացնելու համար:

52. Ո՞րն է համարվում անբաժանելի գույք:

Անբաժանելի է համարվում այն գույքը, որը չի կարող բաժանվել առանց դրա նշանակության փոփոխման կամ ենթակա չէ բաժանման օրենքի ուժով:

53. Ո՞ր սուբյեկտն է համարվում իրավատեր:

Սուբյեկտ, որի կողմից Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ չարգելված եղանակով ձեռքբերված գույքի նկատմամբ իրավունքը «Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին» ՀՀ օրենքով սահմանված կարգով դեռևս պետական գրանցման չի ենթարկվել:

54. Ինչպիսի՞ն կարող է կամ չի կարող լինել սերվիտուտը:

Չի կարող լինել առքուվաճառքի, գրավի և վարձակալության ինքնուրույն առարկա:

55. Ե՞րբ է ծագում իրավաբանական անձի իրավունակությունը:

Ստեղծման պահից:

56. Ո՞րն է համարվում ինքնակամ կառույց:

Ինքնակամ կառույց է համարվում օրենքով և այլ իրավական ակտերով սահմանված կարգով այդ նպատակի համար չհատկացված հողամասում կամ առանց թույլտվության կամ թույլտվությամբ սահմանված պայմանների կամ քաղաքաշինական նորմերի և կանոնների էական խախտումներով կառուցված կամ վերակառուցված կամ տեղադրված շենքը, շինությունը կամ այլ կառույցը:

57. Ո՞վ է գործարքներ կնքում անգործունակ ճանաչված քաղաքացու անունից:

Նրա խնամակալը:

58. Ի՞նչ է իրենից ներկայացնում հողամասի մասնավորեցումը:

Հողամասի մասնավորեցումը պետության և համայնքների սեփականության ներքո գտնվող հողերից սեփականության իրավունքով հողամասերի տրամադրումն է քաղաքացիներին և իրավաբանական անձանց:

59. Ստորև նշվածներից որո՞նք են մտնում ժառանգության զանգվածի մեջ:

Ժառանգության բացման օրը ժառանգատուին պատկանող գույքը՝ ներառյալ դրամը, արժեթղթերը, գույքային իրավունքները և պարտականությունները:

60. Որո՞նք են համարվում անտառային հողեր:

Անտառապատ, կենդանական և բուսական աշխարհի պահպանման, բնության պահպանության, ինչպես նաև անտառով չծածկված, բայց անտառային տնտեսության կարիքների համար տրամադրված կամ նախատեսված հողերը:

61. Նշված պնդումներից ո՞րն է ճիշտ:

Գրավի պայմանագրում պետք է նշվեն կողմերի անունները (անվանումները) և բնակության վայրերը (գտնվելու վայրերը), գրավի առարկան, գրավով ապահովված պարտավորության էությունը, չափն ու կատարման ժամկետը:

62. Լիազորագրի գործողության ժամկետը չի կարող ավել լինել՝

Երեք տարուց:

63. Ի՞նչ նպատակներով կարող է սահմանվել սերվիտուտ:

Հարևան կամ այլ հողամասով անցնելու և երթևեկելու, էլեկտրահաղորդման, կապի գծերի և խողովակաշարերի անցկացման ու շահագործման, ջրամատակարարման և հողաբարելավման, ինչպես նաև անշարժ գույքի սեփականատիրոջ այլ կարիքների համար, որոնք չեն կարող ապահովվել առանց սերվիտուտի սահմանման:

64. Որո՞նք են պետությանը սեփականության իրավունքով պատկանող հողերը:

Քաղաքացիներին, իրավաբանական անձանց կամ համայնքներին չպատկանող հողերը:

65. Որո՞նք են համարվում հասարակական կառուցապատման հողեր:

Բնակչության սոցիալական սպասարկման, վարչական ու հասարակական կազմակերպությունների և այլ հասարակական նշանակության շենքերի, շինությունների կառուցման և սպասարկման համար տրամադրված կամ նախատեսված հողամասերը:

66. Ի՞նչ է պարտավոր ներկայացնել քաղաքացին կամ իրավաբանական անձը հողամասի մասնավորեցման համար:

Պարտավոր է ներկայացնել հողամասի վրա գտնվող շենքի, շինության բոլոր սեփականատերերի դիմումները, եթե հողամասը կառուցապատված է:

67. Որպես անհատ ձեռնարկատեր հաշվառվելու պահից քաղաքացին իրավունք ունի.

Զբաղվել ձեռնարկատիրական գործունեությամբ՝ առանց իրավաբանական անձ կազմավորելու:

68. Ինչպիսի՞ն կարող է կամ չի կարող լինել բնակելի տարածության օգտագործման իրավունքը:

Չի կարող օտարվել, լինել գրավի, վարձակալության կամ անհատույց օգտագործման ինքնուրույն առարկա, ինչպես նաև չի կարող փոխանցվել այլ անձի ժառանգաբար կամ իրավահաջորդության կարգով:

69. Ո՞րն է անբաժանելի հողամասը:

Որն իր նպատակային նշանակությամբ ու թույլատրված օգտագործմամբ չի կարող բաժանվել ինքնուրույն հողամասերի:

70. Նշվածներից պետական և համայնքային սեփականություն հանդիսացող ո՞ր հողամասերն են արգելվում սեփականության իրավունքով փոխանցել քաղաքացիներին և իրավաբանական անձանց:

Այն հողամասերը, որոնք ենթարկված են ռադիոակտիվ և քիմիական աղտոտման, կենսաձին վարակման:

71. Որո՞նք են համարվում խառը կառուցապատման հողեր:

Բնակելի, հասարակական կառուցապատման, ընդհանուր օգտագործման հողերի այնպիսի համադրությամբ կազմավորված տարածքները, որտեղ դրանցից որևէ մեկը գերակշիռ նշանակություն չունի:

72. Եթե լիազորագրում ժամկետ նշված չէ, ապա տալու օրվանից որքա՞ն ժամանակ է այն վավեր:

Այն ուժը պահպանում է տալու օրվանից մեկ տարվա ընթացքում:

73. Գյուղատնտեսական հողերը ըստ հողատեսքերի ինչպե՞ս են բաժանվում:

Վարելահողերի, բազմամյա տնկարկների, խոտհարքների, արոտավայրերի, այլ հողատեսքերի:

74. Ինչպե՞ս է կատարվում իրավաբանական անձի վերակազմավորումը:

Նրա հիմնադիրների (մասնակիցների) կամ կանոնադրությամբ դրա համար լիազորված իրավաբանական անձի մարմնի որոշման հիման վրա:

75. Որո՞նք են համարվում հատուկ պահպանվող տարածքների հողեր:

Գեղագիտական, բնապահպանական, գիտական, պատմական և մշակութային, հանգստյան, առողջարարական և այլ արժեքավոր նշանակություն ունեցող հողամասերը, որոնց համար սահմանված է հատուկ իրավական ռեժիմ:

76. Իրավաբանական անձը ե՞րբ է համարվում ստեղծված:

Նրա պետական գրանցման պահից:

77. Ո՞ր լիազորագիրը պետք է վավերացվի նոտարի կողմից:

Նոտարական ձև պահանջող գործարքներ կնքելու համար լիազորագիրը, բացառությամբ օրենքով նախատեսված դեպքերի:

78. Որո՞նք են համարվում ընդհանուր օգտագործման հողեր:

Բնակավայրերի այն հողատարածքները, որոնք զբաղեցված են փողոցներով, հրապարակներով, զբոսայգիներով և հանրության կողմից օգտագործվող այլ տարածքներով:

79. Հողամասի հիփոթեքի պայմանագրով կարող են գրավ դրվել՝

Միայն քաղաքացիների և իրավաբանական անձանց սեփականության իրավունքով պատկանող հողամասերը:

80. Ինչպիսի՞ սերվիտուտ կարող է սահմանվել հողամասի նկատմամբ:

Հողամասի նկատմամբ կարող է լինել ժամանակավոր և (կամ) մշտական սերվիտուտ:

81. Ո՞վ կամ ո՞ր մարմինն է իրականացնում հսկողությունը հողամասերի օգտագործման, դրանց նկատմամբ սահմանափակումների պահպանման նկատմամբ:

Տեղական ինքնակառավարման մարմինը:

82. Ովքե՞ր կամ ո՞ր մարմիններն են մշակում իրավաբանական անձի կանոնադրությունը:

Իրավաբանական անձի կանոնադրությունը մշակում են իրավաբանական անձի հիմնադիրները:

83. Ե՞րբ է դադարում իրավաբանական անձի իրավունակությունը:

Լուծարման ավարտի պահին:

84. Ո՞րն է հողերի նպատակային նշանակությունը:

Հողերի նպատակային նշանակությունը որոշակի նպատակների համար հողերի օգտագործման և շահագործման պայմանների, հատկանիշների և առանձնահատկությունների համալիրն է:

85. Ինչպիսի՞ն կարող է լինել սերվիտուտը:

Կամավոր և հարկադիր:

86. Նշված պնդումներից ո՞րը ճիշտ չէ:

Ինքնակամ կառույցը ճանաչվում է պետության կամ համայնքի սեփականությունը, անկախ նրանից, թե ով է այն կառուցել:

87. Պետական գրանցումն իրականացնող լիազոր մարմինը ե՞րբ է պարտավոր մերժել իրավունքի պետական գրանցումը:

Եթե՝ առկա է անհամապատասխանություն «Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին» ՀՀ օրենքով սահմանված կարգով ստորագրված և պետական գրանցման համար ընդունված պայմանագրերի և Հայաստանի Հանրապետության կառավարության հաստատած օրինակելի պայմանագրերի պայմանների միջև:

88. Ի՞նչ է գույքի օգտագործման իրավունքը:

Գույքի օգտագործման իրավունքը գույքից դրա օգտակար բնական հատկությունները քաղելու, ինչպես նաև դրանից օգուտ ստանալու իրավաբանորեն ապահովված հնարավորությունն է:

89. Պետական և համայնքային սեփականություն հանդիսացող ո՞ր հողամասերն են արգելվում սեփականության իրավունքով փոխանցել քաղաքացիներին և իրավաբանական անձանց:

Պետական և համայնքային սեփականություն հանդիսացող այն հողամասերը, որոնք զբաղեցված են պետական սեփականություն հանդիսացող անտառով, արգելվում են սեփականության իրավունքով փոխանցել քաղաքացիներին և իրավաբանական անձանց:

90. Հողամասն ի՞նչ նպատակով կարող է ծանրաբեռնվել սերվիտուտով:

Հողամասը կարող է ծանրաբեռնվել սերվիտուտով հողամասում ինչպես մասնավոր, այնպես էլ հանրության համար անհրաժեշտ հետախուզական, հետազոտական և այլ աշխատանքներ իրականացնելու համար:

91. Ո՞ր կազմակերպություններին են տրամադրվում պետության սեփականությանը պատկանող հողերն առանց մրցույթի, անհատույց (մշտական) օգտագործման իրավունքով:

Պետության սեփականությանը պատկանող հողերն առանց մրցույթի, անհատույց (մշտական) օգտագործման իրավունքով տրամադրվում են հասարակական կազմակերպություններին:

92. Ի՞նչը կարող է լինել գրավի առարկա:

Ցանկացած գույք, այդ թվում՝ գույքային իրավունք /պահանջ/, բացառությամբ շրջանառությունից հանված գույքի, պարտատիրոջ անձի հետ անխզելիորեն կապված պահանջների՝ ներառյալ ալիմենտի, կյանքին կամ առողջությանը պատճառված վնասի հատուցման պահանջների, և այն իրավունքների, որոնց զիջելն այլ անձի արգելված է օրենքով:

93. Ինչպե՞ս է կնքվում գրավի պայմանագիրը:

Կնքվում է գրավոր:

94. Հողամասը սերվիտուտով ծանրաբեռները գրկու՞մ է արդյոք այդ հողամասի սեփականատիրոջը հողամասի տիրապետման, օգտագործման և տնօրինման իրավունքներից:

Չի գրկում այդ հողամասի տիրապետման, օգտագործման և տնօրինման իրավունքներից:

95. Ինչի՞ վրա է տարածվում հողամասի նկատմամբ սեփականության իրավունքը:

Դրա սահմաններում գտնվող վերգետնյա և ստորգետնյա տարածքի վրա, բացառությամբ օրենքով նախատեսված դեպքերի:

96. Ո՞րն է համարվում իրավաբանական անձ:

Այն կազմակերպությունը, որը, որպես սեփականություն, ունի առանձնացված գույք և իր պարտավորությունների համար պատասխանատու է այդ գույքով, կարող է իր անունից ձեռք բերել ու իրականացնել գույքային և անձնական ոչ գույքային

իրավունքներ, կրել պարտականություններ, դատարանում հանդես գալ որպես հայցվոր կամ պատասխանող:

97. Ու՛մ սեփականությունն են հանդիսանում սեփականության իրավունքով այլ անձի պատկանող հողամասում կառուցապատման իրավունքով կառուցված կամ ստեղծված շենքերը և շինությունները:

Հողամասի սեփականատիրոջ սեփականությունն են, եթե այլ բան նախատեսված չէ օրենքով:

98. Իրավունքի պետական գրանցում իրականացնող մարմինը ե՛րբ է դադարեցնում պետական գրանցման վարույթը:

Պետական գրանցման վարույթի ընթացքում իրավատերը ներկայացրել է պետական գրանցման վարույթի դադարեցման պահանջ:

99. Նշվածներից որո՞նք պետական գրանցման սուբյեկտներ չեն:

Հայաստանի Հանրապետության մարզերը:

100. Կառուցապատողի կողմից քաղաքաշինական գործունեության իրականացման արդյունքում նոր ստեղծվող անշարժ գույքի նկատմամբ կառուցապատողի իրավունքների պետական գրանցման համար ո՞ր փաստաթղթերն են հիմք հանդիսանում:

Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված կարգով տրամադրված ճարտարապետահատակագծային առաջադրանքը, տվյալ շինության ճարտարապետաշինարարական նախագծային փաստաթղթերը և շինարարության թույլտվությունը:

101. Գյուղատնտեսական գործունեության համար և որպես տնամերձ կամ անհատական բնակելի տան կառուցման և սպասարկման համար պետության և համայնքների սեփականության հողամասերը սեփականության իրավունքով անհատույց ու՛մ են տրամադրվում:

Սահմանամերձ, լեռնային, բարձր լեռնային, երկրաշարժից տուժած և լքված բնակավայրերում (ցանկը հաստատում է կառավարությունը) այն ընտանիքներին, որոնք նախկինում չեն օգտվել հողի սեփականաշնորհումից, չեն ստացել /ձեռք բերել/ տնամերձ կամ բնակելի տան շինարարության և դրա սպասարկման համար հողամասեր:

102. Պետական և համայնքային սեփականություն հանդիսացող ո՞ր հողամասերն են արգելվում սեփականության իրավունքով փոխանցել քաղաքացիներին և իրավաբանական անձանց:

Պետական և համայնքային սեփականություն հանդիսացող այն հողամասերը, որոնք բնակավայրերում ընդհանուր օգտագործման հողեր են (հրապարակներ, փողոցներ, ճանապարհներ, գետափեր, զբոսայգիներ, պուրակներ, այգիներ, լողափեր և ընդհանուր օգտագործման այլ տարածքներ), արգելվում են սեփականության իրավունքով փոխանցել քաղաքացիներին և իրավաբանական անձանց:

103. Ինչո՞վ է սահմանվում կառուցվող բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքերում հողամասի, բնակարանի և ընդհանուր օգտագործման տարածքների նկատմամբ սեփականության իրավունքի գրանցման կարգը:

Սահմանվում է <<Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին>> ՀՀ օրենքով:

104. Ի՞նչ տվյալներ պետք է նշված լինեն անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքի պետական գրանցման վկայականում:

Պետական գրանցման համար հիմք հանդիսացած իրավահաստատող փաստաթղթերը:

105. Ինչպե՞ս է իրականացվում գյուղատնտեսական բարձրարժեք հողատեսքերի փոխադրումն ավելի ցածրարժեք հողատեսքերի:

Իրականացվում է համայնքի ղեկավարի թույլտվության հիման վրա՝ կառավարության սահմանած կարգով:

106. Ու՛մ է կատարվում պետության և համայնքների սեփականություն հանդիսացող հողամասերի ուղղակի վաճառքը.

Իրավաբանական անձանց և քաղաքացիներին կամ նրանց իրավահաջորդներին՝ մասնավորեցված ձեռնարկությունների ու սեփականաշնորհված սակավաբնակարան շենքերի ու շինությունների պահպանման և սպասարկման համար:

107. Նշվածներից ո՛րը պետության և համայնքների սեփականության հողամասերի օտարման եղանակ չէ՝

Ճիշտ պատասխանը բացակայում է:

108. Վաճառողը բաժնային սեփականության իրավունքում իր բաժինը կարող է վաճառել ցանկացած անձի, եթե բաժնային սեփականության մյուս մասնակիցները գրավոր տեղեկացվելուց հետո հրաժարվել են վաճառվող բաժինը գնելուց կամ անշարժ գույքի սեփականության իրավունքում բաժինը ձեռք չեն բերում.

Ծանուցումը ստանալու օրվանից մեկ ամսվա ընթացքում:

Մասնագիտական օրենսդրություն

1. Ինչո՞վ է պայմանավորված հատուկ նշանակության անշարժ գույքի յուրահատկությունը:

Հատուկ նշանակության անշարժ գույքի յուրահատկությունը պայմանավորված է դրա կառուցվածքային հատկանիշներով, գործառնական նշանակությամբ, չափերով, տեղադրությամբ կամ այդ գործոնների գույքակցմամբ:

2. Որո՞նք են Հայաստանի Հանրապետությունում անշարժ գույքի գնահատման ստանդարտի հիմնական նպատակներից:

Գնահատողին մեթոդական և մասնագիտական աջակցության ապահովումը:

3. Ինչպե՛ս է իրականացվում պոտենցիալ համախառն եկամտի կանխատեսումը:

Իրականացվում է նմանատիպ անշարժ գույքի վերաբերյալ շուկայական տեղեկատվության վերլուծության հիման վրա և հաշվարկվում է տարեկան կտրվածքով:

4. Ի՞նչը չի մտնում պատվիրատուի պարտավորությունների մեջ:

Անշարժ գույքի գնահատման գործունեություն իրականացնող անձանց տրամադրել անշարժ գույքի գնահատման համար անհրաժեշտ փաստաթղթեր և ելակետային տվյալներ:

5. Որո՞նք են համարվում փոփոխական ծախսեր:

Կոմունալ, պահպանության, սանմաքրման, աղբահանության և այլ փոփոխական վճարումների և հարկերի հետ կապված ծախսերն են, որոնք կախված են անշարժ գույքի շահագործման ծանրաբեռնվածությունից:

6. Նշվածներից ո՞ր աշխատանքներն են իրականացվում գնահատման հիմնական փուլում:

Վերջնական արդյունքի հաշվարկման նպատակով տարբեր մեթոդներով հաշվարկված արդյունքների համադրում:

7. Գնահատողի դիմումի համաձայն որակավորման վկայականի գործողությունը ո՞ր դեպքում է համարվում դադարեցված:

Եթե լիազոր մարմնի կողմից երեք աշխատանքային օրվա ընթացքում որոշում չի կայացվել, բացառությամբ, եթե դիմումատուի անշարժ գույքի գնահատման գործունեության վերաբերյալ լիազոր մարմնում հարուցված է վարչական վարույթ:

8. Նշվածներից ո՞ր ուղղակի ծախսերը պետք է ներառվեն շենքերի և շինությունների վերարտադրման (կամ փոխարինման)ծախսերի հաշվարկման ժամանակ

Կապալառուի վերադիր ծախսերը և շահույթը:

9. Ինչպե՞ս են ձևակերպվում անշարժ գույքի գնահատման արդյունքները:

Գրավոր փաստաթղթի տեսքով՝ գնահատման հաշվետվությամբ:

10. Որո՞նք են հատուկ պահպանվող տարածքների հոդեր:

Գեղագիտական, բնապահպանական, գիտական, պատմական և մշակութային, հանգստյան, առողջարարական և այլ արժեքավոր նշանակություն ունեցող հողամասերը, որոնց համար սահմանված է հատուկ իրավական ռեժիմ:

11. Շահագործման ի՞նչ հիմնական ծախսեր գոյություն ունեն:

- 1) Հաստատուն ծախսեր,
- 2) Փոփոխական ծախսեր,
- 3) Վերականգնման ծախսեր,
- 4) Կառավարման ծախսեր:

12. Ներդրումային արժեք՝

Անշարժ գույքի արժեք, որը որոշվում է՝ հիմք ընդունելով կոնկրետ ներդրողի համար ներդրումային ծրագրի պայմանները, պահանջները և նպատակները:

13. Թվարկվածներից որը չի հանդիսանում անշարժ գույքի շուկայական արժեքից տարբերվող արժեք:

Վաճառքի հավանական արժեք:

14. Ո՞րն է անշարժ գույքի լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման սկզբունքը:

Անշարժ գույքի առավել հավանական և առավել նպատակաուղղված օգտագործումն է, որը ֆիզիկապես հնարավոր է, իրավաբանորեն թուլատրելի, ֆինանսապես իրագործելի և ապահովում է անշարժ գույքի առավելագույն արժեքը:

15. Ո՞րն է շինության հատակագիծը:

Շենքի, շինության հարկերի հորիզոնական կտրվածքի, իսկ առանձին կանգնած շենքերի, շինությունների դեպքում նաև հողամասում դրանց տեղադրության՝ որոշակի մասշտաբով և պայմանական նշաններով արտապատկերում:

16. Ինչպե՞ս պետք է գնահատողը իրականացնի «արժեքն օգտագործման մեջ» արժեքի տեսակի գնահատումը:

Տվյալ արժեքի տեսակի գնահատումն իրականացնելիս գնահատողը պետք է գնահատումն իրականացնի՝ հիմք ընդունելով առաջադրված կամ սահմանված օգտագործման տարրերակի անփոփոխությունը: Այսինքն, գնահատումն իրականացվում է առանց այլընտրանքային օգտագործման տարրերակների դիտարկման:

17. Նշվածներից ո՞ր աշխատանքներն են իրականացվում գնահատման հիմնական փուլում:

Անշարժ գույքի տեղագնում և լուսանկարում:

18. Որո՞նք են պահուստային հողերը

Համայնքներին, քաղաքացիներին և իրավաբանական անձանց սեփականության, օգտագործման իրավունքով չտրամադրված պետական հողերը, ինչպես նաև օրենսդրությամբ սահմանված կարգով կոնսերվացիայի արդյունքում տնտեսական շրջանառությունից հանված հողամասերը:

19. Որո՞նք են գյուղատնտեսական նշանակության հողեր:

Գյուղատնտեսական կարիքների համար առանձնացված և գյուղատնտեսական գործունեություն ծավալելու նպատակով գյուղատնտեսական մշակաբույսերի մշակման, բազմամյա տնկարկների հիմնման, խոտհնձի, անասունների արածեցման, ինչպես նաև գյուղատնտեսական այլ նպատակների համար նախատեսված հողատեսքերը:

20. Ո՞րն է կոչվում ինքնական զբաղեցված հողամաս:

Քաղաքացիների կամ իրավաբանական անձանց կողմից ինքնական, այդ թվում՝ առանց իրավաբանական պատշաճ ձևակերպման զբաղեցված և օգտագործվող հողամաս:

21. Նշվածներից ո՞ր աշխատանքներն են իրականացվում գնահատման հիմնական փուլում:

Գնահատում՝ ընտրված մեթոդի (կամ մեթոդների) կիրառմամբ:

22. Ինչպե՞ս է հաստատվում գնահատման հաշվետվությունը, եթե անշարժ գույքի գործունեությունն իրականացվում է իրավաբանական անձի կողմից:

Գնահատման հաշվետվությունը հաստատվում է գնահատողի ստորագրությամբ և այն իրավաբանական անձի կնիքով (կնիքի առկայության դեպքում), որի հետ գնահատողը կնքել է աշխատանքային պայմանագիր:

23. Ո՞ր ծախսերն են կոչում հաստատուն ծախսեր:

Անշարժ գույքի հարկի, ապահովագրական և այլ հաստատուն վճարումների հետ կապված ծախսերն են, որոնք կախված չեն անշարժ գույքի շահագործման ծանրաբեռնվածությունից:

24. Ո՞րն է Անշարժ գույքի օբյեկտի սահմանումը:

Իրենց նպատակային նշանակությամբ անբաժանելի անշարժ գույքի միավորներ, որոնք կարող են սահմանակից չլինել, սակայն իրենց նպատակային օգտագործմամբ

անբաժանելի են միմյանցից որպես ինժեներական, գծային, ճանապարհային, մայրուղային և այլ համակարգեր ու ենթակառուցվածքներ:

25. Նշվածներից ո՞ր աշխատանքներն են իրականացվում գնահատման նախապատրաստական փուլում:

Գնահատվող օբյեկտի փաստաթղթերի հավաքագրում և ուսումնասիրություն, պատվերի ընդունում:

26. Ինչպիսի՞ տեղեկություններ չի պարունակում անշարժ գույքի գնահատման պայմանագիրը:

Գնահատողի մասնագիտական աշխատանքային փորձի և որակավորման վկայականի մասին:

27. Որո՞նք են բնակավայրերի հողերը:

Բնակավայրերի զարգացման, կենսագործունեության համար բարենպաստ միջավայրի ստեղծման, կառուցապատման, բարեկարգման համար նախատեսված հողերը:

28. Որո՞նք են էներգետիկայի, տրանսպորտի, կապի, կոմունալ ենթակառուցվածքների օբյեկտների հողերը:

Էներգետիկայի, տրանսպորտի, կապի, կոմունալ և համապատասխան գծային ենթակառուցվածքների օբյեկտների կառուցման համար տրամադրված հողերը:

29. Ո՞ր դեպքում պարտադիր չէ անշարժ գույքի գնահատումը:

Անշարժ գույքի գնահատումը պարտադիր չէ պետական գույքի մասնավորեցման և պետական կամ համայնքային հողերի օտարման դեպքերում:

30. Ո՞ր սկզբունքներն են ընկած գնահատման եկամտային մեթոդի հիմքում:

Գնահատման եկամտային մեթոդի հիմքում ընկած են փոխարինման և սպասումների սկզբունքները:

31. Ո՞ր դեպքում անշարժ գույքի գնահատման գործունեություն իրականացնող անձինք իրավունք ունեն հրաժարվելու անշարժ գույքի գնահատման իրականացումից:

Պատվիրատուի կողմից անհրաժեշտ տեղեկատվություն չտրամադրելու և պայմանագրով նախատեսված պայմանների խախտման դեպքում:

32. Ի՞նչ իրավունք չունի պատվիրատուն:

Անշարժ գույքի գնահատման գործունեություն իրականացնող անձանց չտրամադրել անշարժ գույքի գնահատման համար անհրաժեշտ փաստաթղթեր և հավաստի տեղեկություններ:

33. Ի՞նչո՞վ են որոշվում անշարժ գույքի գնահատման դիմաց վճարման չափը և այլ պայմանները:

Անշարժ գույքի գնահատման գործունեություն իրականացնող անձանց և պատվիրատուի միջև ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի դրույթներին համապատասխան կնքված ծառայությունների մատուցման պայմանագրով:

34. Ի՞նչպե՞ս է դասակարգվում Հայաստանի Հանրապետության հողային ֆոնդը՝ ըստ նպատակային նշանակության (կատեգորիաների):

Անշարժ գույքի գնահատման գործունեություն իրականացնող անձանց և պատվիրատուի միջև ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի դրույթներին համապատասխան կնքված ծառայությունների մատուցման պայմանագրով:

35. Որո՞նք են Հայաստանի Հանրապետությունում անշարժ գույքի գնահատման ստանդարտի հիմնական նպատակները:

Գնահատման գործառույթների սահմանումը:

36. Որո՞նք են Հայաստանի Հանրապետությունում անշարժ գույքի գնահատման ստանդարտի հիմնական նպատակները:

Գնահատողի մասնագիտական դերի արժևորումը:

37. Թվարկվածներից որը չի հանդիսանում Հայաստանի Հանրապետությունում անշարժ գույքի գնահատման ստանդարտի հիմնական նպատակներից:

Գնահատման ծառայության վճարների կիրառվող սակագների նույնականացում:

38. Գնահատողի դիմումի համաձայն որակավորման վկայականի գործողության դադարեցման դեպքում անձն ինչի՞ իրավունք ունի:

Նման դեպքում որակավորման նոր վկայական ստանալու համար ժամկետի սահմանափակում նախատեսված չէ:

39. Ինչ է անհրաժեշտ առաջնահերթ կանխատեսել և հաշվարկել եկամտի կապիտալիզացիայի եղանակով գնահատման ժամանակ:

Պոտենցիալ համախառն եկամուտը:

40. Ո՞ր ծախսերն են կոչվում շահագործման ծախսեր:

Անշարժ գույքի գործառնական պիտանելիության պահպանման համար անհրաժեշտ ծախսերն են, որոնք ապահովում են պոտենցիալ համախառն եկամտի ստացումը:

41. Նշվածներից ո՞րն է անշարժ գույքի գնահատման պատվերի իրավական հիմք հանդիսանում:

Անշարժ գույքի գնահատման սուբյեկտների միջև օրենսդրությամբ սահմանված կարգով կնքված պայմանագիրը:

42. Ո՞րն է կոչվում իրական համախառն եկամուտ:

Պոտենցիալ համախառն եկամուտն է՝ նվազեցված անշարժ գույքի պարապուրդի (թերբեռնվածության) և չվճարումների հետևանքով չստացված եկամուտների (կրած կորուստների) չափով:

43. Անշարժ գույքի գնահատման գործունեությունն իրականացնող անձը ինչի՞ իրավունք չունի:

Պատվիրատուի կողմից անհրաժեշտ տեղեկատվություն տրամադրելու և պայմանագրով նախատեսված պայմանների պահպանման դեպքում հրաժարվելու անշարժ գույքի գնահատման իրականացումից:

44. Ո՞վ է շահառուն:

Անշարժ գույքի գնահատման արդյունքներն օգտագործող երրորդ կողմն է, որը չի հանդիսանում գնահատման ծառայությունների անմիջական պատվիրատու:

45. Ո՞վ է անշարժ գույքի գնահատողը:

Ֆիզիկական անձ է, որը «Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքով նախատեսված կարգով լիազոր մարմնի կողմից ստացել է անշարժ գույքի գնահատողի որակավորման վկայական:

46. Ի՞նչ է անշարժ գույքի շուկայական գինը:

Անշարժ գույքի շուկայում կողմերի միջև գործարքի արդյունքում ձևավորված գինն է, երբ գործարքն իրականացվել է բաց և մրցակցային շուկայում, վաճառողի և գնորդի գիտակցաբար, արդարացի առևտրի բոլոր պայմանների պահպանմամբ և օրինական գործողությունների արդյունքում:

47. Ո՞ր հասկացություններն են հիմնականում կիրառվում եկամտային մեթոդում:

Եկամտային մեթոդում հիմնականում կիրառվում են հետևյալ հասկացությունները՝

- 1) պոտենցիալ համախառն եկամուտ,
- 2) իրական համախառն եկամուտ,

- 3) գուտ գործառնական եկամուտ,
- 4) շահագործման ծախսեր:

48. Որո՞նք են արդյունաբերության, ընդերքօգտագործման և այլ արտադրական նշանակության հողեր:

Արդյունաբերական, գյուղատնտեսական արտադրության, տեխնոլոգիական սարքավորումների շահագործման պայմաններ ապահովող, պահեստարանների համար նախատեսված շենքերի ու շինությունների կառուցման ու սպասարկման, ինչպես նաև ընդերքի օգտագործման համար տրամադրված կամ նախատեսված հողամասեր:

49. Որակավորման վկայականի կորստի (կորցնելու, ոչնչանալու և այլն) դեպքում ի՞նչ պետք է անի գնահատողը:

Պարտավոր է դրա մասին հայտնել լիազոր մարմնին՝ վկայականի կրկնօրինակը ստանալու համար:

50. Ո՞րն է հողամասի կառուցապատման իրավունքը:

Այլ անձի պատկանող հողամասում անձը կարող է պայմանագրով ձեռք բերել կառուցապատման իրավունք՝ քաղաքաշինական նորմերի ու կանոնների, ինչպես նաև հողամասի նշանակության վերաբերյալ պահանջների պահպանմամբ՝ սահմանված կարգով կառուցել շենքեր և շինություններ, դրանք վերակառուցել կամ քանդել և կառուցապատման ժամկետի ընթացքում տիրապետել և օգտագործել այդ գույքը:

51. Որո՞նք են անշարժ գույքի գների ձևավորման վրա էական ազդեցություն ունեցող համեմատության հիմնական տարրերը:

Անշարժ գույքի գների ձևավորման վրա էական ազդեցություն ունեցող համեմատության հիմնական տարրերն են՝

- 1) գույքային իրավունքներն ու սահմանափակումները, այդ թվում՝ իրավունքների և օգտագործման նկատմամբ,
- 2) շուկայի վիճակը, վաճառքի պայմանները և ժամանակը,

3) ֆիզիկական բնութագրերը (տեխնիկական վիճակ, ներքին հարդարանք, մակերես, բարձրություն, ծավալ, լայնություն, երկարություն, երկրաչափական կառուցվածք, ճակատային մաս և այլն),

4) տեղադրությունը և դիրքը, տրանսպորտային մատչելիությունը:

52. Նշվածներից ո՞ր աշխատանքներն են իրականացվում գնահատման հիմնական փուլում:

Գնահատման համար անհրաժեշտ տեղեկատվության հավաքագրում, մշակում և վերլուծություն:

53. Ինչո՞ւմ է կայանում «արժեքն օգտագործման մեջ» արժեքի գնահատման հիմնական առանձնահատկությունը:

Տվյալ արժեքի գնահատման հիմնական առանձնահատկությունը կայանում է նրանում, որ գնահատվող անշարժ գույքի օգտագործման տարբերակը գնահատողին նախապես առաջադրված է կամ սահմանված է գնահատման գործառույթից ելնելով:

54. Նշվածներից արժեքի վրա ազդող ո՞ր գործոնն է անհրաժեշտ հաշվի առնել բնակելի, հասարակական և արտադրական նշանակության շենք, շինություններ գնահատելիս:

Բնակելի, հասարակական և արտադրական նշանակության շենք, շինություններ գնահատելիս անհրաժեշտ է հաշվի առնել հարկայնությունը, հարկը, կառուցման տարեթիվը:

55. Ի՞նչ է իրենից ներկայացնում գնահատման եկամտային մեթոդը:

Գնահատման եկամտային մեթոդը իրենից ներկայացնում է գնահատման եղանակ, համաձայն որի անշարժ գույքի արժեքն որոշվում է՝ հիմնվելով նրա եկամուտ բերելու կարողության վրա:

56. Նշվածներից արժեքի վրա ազդող ո՞ր գործոնն է անհրաժեշտ հաշվի առնել բնակելի, հասարակական և արտադրական նշանակության շենք, շինություններ գնահատելիս:

Բնակելի, հասարակական և արտադրական նշանակության շենք, շինություններ գնահատելիս անհրաժեշտ է հաշվի առնել կոնստրուկտիվ նյութերի տարրերի տեսակը:

57. Ի՞նչ է արվում անշարժ գույքի գնահատման նպատակով:

Հավաքագրվում և վերլուծվում է տեխնիկական, շուկայական և այլ տեղեկատվություն, որն անհրաժեշտ և բավարար է գնահատվող անշարժ գույքի հիմնավորված արժեքի հաշվարկման համար:

58. Ի՞նչ է իրենից ներկայացնում ծախսային մեթոդը:

Գնահատման եղանակ է, համաձայն որի անշարժ գույքի արժեքն որոշվում է որպես առանց բարելավումների հողամասի արժեքի և տվյալ հողամասի վրա առկա կառույցների վերարտադրման կամ փոխարինման ծախսերի հանրագումար՝ նվազեցված կուտակված մաշվածության չափով:

59. Ո՞րն է շենքի սահմանումը:

Կրող, պարփակող կամ համակցված (կրող և պարփակող) կոնստրուկցիաներից կազմված վերգետնյա փակ ծավալ կազմող շինարարական համակարգ, նախատեսված մարդկանց բնակվելու կամ ժամանակավոր գտնվելու և տարբեր աշխատանքային ու արտադրական պրոցեսներ կատարելու համար (կախված ֆունկցիոնալ նշանակությունից):

60. Ո՞ր աշխատանքներն են իրականացվում գնահատման հիմնական փուլում:

Գնահատման հիմնական փուլում իրականացվում են հետևյալ աշխատանքները.

1. անշարժ գույքի տեղագննում և լուսանկարում,
2. գնահատման համար անհրաժեշտ տեղեկատվության հավաքագրում, մշակում և վերլուծություն,
3. գնահատման համապատասխան սկզբունքների և մեթոդների ընտրություն,
4. գնահատում՝ ընտրված մեթոդի (կամ մեթոդների) կիրառմամբ,

5. վերջնական արդյունքի հաշվարկման նպատակով տարբեր մեթոդներով հաշվարկված արդյունքների համադրում,

6. հաշվետվության կազմում և տրամադրում:

61. Նշվածներից արժեքի վրա ազդող ո՞ր գործոնն է անհրաժեշտ հաշվի առնել բնակելի, հասարակական և արտադրական նշանակության շենք, շինություններ գնահատելիս:

Բնակելի, հասարակական և արտադրական նշանակության շենք, շինություններ գնահատելիս անհրաժեշտ է հաշվի առնել ավտոկայանատեղիի առկայությունը կամ հնարավորությունը:

62. Նշվածներից արժեքի վրա ազդող ո՞ր գործոնն է անհրաժեշտ հաշվի առնել բնակելի, հասարակական և արտադրական նշանակության շենք, շինություններ գնահատելիս:

Ավարտվածության աստիճանը (կիսակառույց շինությունների գնահատման ժամանակ հաշվի է առնվում օրենսդրությամբ սահմանված կարգով մշակված և հաստատված նախագիծը):

63. Նշվածներից ո՞րն է հանդիսանում անշարժ գույքի շուկայական արժեքից տարբերվող արժեք:

Անշարժ գույքի շուկայական արժեքից տարբերվող արժեք է հանդիսանում արժեքն օգտագործման մեջ:

64. Ո՞րն է հատուկ նշանակության անշարժ գույքը:

Հատուկ նշանակության անշարժ գույքը այն անշարժ գույքն է, որն իր յուրահատուկ բնույթից ելնելով ունի օգտագործման սահմանափակ ոլորտ կամ սահմանափակ թվով օգտագործողներ և որը չի վաճառվում կամ հազվադեպ է վաճառվում բաց շուկայում, բացառությամբ այլ գույքի կազմում վաճառքի դեպքերի:

65. Որո՞նք են պատվիրատի պարտավորությունները:

Անշարժ գույքի գնահատման գործունեություն իրականացնող անձանց տրամադրել անշարժ գույքի գնահատման համար անհրաժեշտ փաստաթղթեր և հավաստի տեղեկություններ:

66. Ի՞նչ է իրենից ներկայացնում զուտ գործառնական եկամուտը:

Իրական համախառն եկամուտն է՝ նվազեցված շահագործման և կառավարման ծախսերի չափերով, առանց հաշվի առնելու փոխառու միջոցների գծով վճարումները և ամորտիզացիոն հատկացումները:

67. Ի՞նչ է իրենից ներկայացնում պոտենցիալ համախառն եկամուտը:

Գնահատվող անշարժ գույքի առավել արդյունավետ օգտագործումից ստացվող հնարավոր եկամուտ, որը կարող է հաշվարկվել՝ ելնելով այն ենթադրություններից, որ անշարժ գույքը հանձնվել է վարձակալության կամ նմանատիպ անշարժ գույքի այլ օգտագործման վերաբերյալ տեղեկատվության վերլուծության հիման վրա:

68. Որոնք են Հայաստանի Հանրապետությունում անշարժ գույքի գնահատման ստանդարտի հիմնական նպատակները:

Գնահատողի վարքագծի կանոնների սահմանումը:

69. Ո՞վ է պատվիրատուն:

Անշարժ գույքի գնահատման աշխատանքներ պատվիրող քաղաքացիաիրավական հարաբերությունների սուբյեկտ է (իրավաբանական կամ ֆիզիկական անձ):

70. Պարտադիր ի՞նչ պետք է պարունակի հաշվետվությունը պատվիրատուի ցանկության դեպքում:

Անշարժ գույքի լավագույն և արդյունավետ օգտագործման վերլուծությունը:

71. Ի՞նչ է ենթադրում անշարժ գույքի շուկայական արժեքի գնահատումը եկամտային մեթոդով:

Ենթադրում է, որ պոստենցիալ գնորդները եկամտաբեր անշարժ գույքը դիտարկում են ներդրումային գրավչության տեսակետից, այսինքն՝ ներդրումները կատարվում են ապագայում համապատասխան եկամուտներ ստանալու նպատակով:

72. Ի՞նչ հաջորդական փուլերից է բաղկացած գնահատման աշխատանքների ընթացակարգը:

Նախապատրաստական և հիմնական փուլեր:

73. Որո՞նք են կոչվում բարելավումներ:

Հողամասում իրականացված շինարարական կառուցապատման և բարելավման աշխատանքների արդյունքում առկա շենքերը, շինությունները, ենթակառուցվածքները, ինժեներական ցանցերը և այլ կառույցները կոչվում են բարելավումներ:

74. Ի՞նչ հիմնական եղանակներ է ներառում գնահատման եկամտային մեթոդը:

Գնահատման եկամտային մեթոդը ներառում է եկամտի կապիտալիզացիայի և դիսկոնտավորման եղանակները:

75. Որո՞նք են անշարժ գույքի գնահատման գործունեություն իրականացնող անձանց պարտավորությունները:

Հաշվետվությունը հաստատել ստորագրությամբ, կնիքով (կնիքի առկայության դեպքում) և ապահովել պայմանագրով սահմանված պարտավորությունների պատշաճ կատարումը:

76. Նշվածներից ո՞րն է պարունակում գնահատման ստանդարտը:

Գնահատողի վարքագծին ներկայացվող պահանջները:

77. Ո՞ր դեպքում է գնահատման պայմանագիրը վաղաժամկետ լուծվում:

Պատվիրատուի կամ շահագրգիռ այլ անձանց կողմից միջամտելու հետևանքով կարող է թերագնահատվել կամ գերագնահատվել անշարժ գույքի արժեքը:

78. Նշվածներից արժեքի վրա ազդող ո՞ր գործոնն է անհրաժեշտ հաշվի առնել բնակելի, հասարակական և արտադրական նշանակության շենք, շինություններ գնահատելիս:

Ներքին և արտաքին հարդարման վիճակը:

79. Որո՞նք են անտառային հողեր:

Անտառապատ, կենդանական և բուսական աշխարհի պահպանման, բնության պահպանության, ինչպես նաև անտառով չծածկված, բայց անտառային տնտեսության կարիքների համար տրամադրված կամ նախատեսված հողերը:

80. Ու՞մ կողմից է կազմակերպվում և իրականացվում անշարժ գույքի գնահատման գործունեությունը:

Իրավաբանական և անհատ ձեռնարկատեր համարվող ֆիզիկական անձանց կողմից՝ անշարժ գույքի գնահատման պատվերի հիման վրա՝ գնահատողի միջոցով:

81. Ի՞նչ է գնահատման առաջադրանքը:

Պատվիրատուի կողմից գնահատողին ներկայացվող առաջադրանք, որտեղ արտացոլվում են գնահատվող անշարժ գույքի հասցեն (կամ տեղակայումը), նույնականացման տվյալները, գնահատման նպատակով ներկայացված փաստաթղթերի ցանկը, ինչպես նաև գնահատման նպատակը, գնահատման գործառույթը և գնահատվող իրավունքների տեսակը:

82. Նշվածներից արժեքի վրա ազդող ո՞ր գործոնն է անհրաժեշտ հաշվի առնել բնակավայրերի, արդյունաբերության և այլ նշանակության հողերի գնահատման համար:

Տրանսպորտային հանգույցների առկայությունը:

83. Ի՞նչ ժամկետում է իրականացվում որակավորման վկայականի վերաձևակերպումը:

Լիազոր մարմնում գնահատողի դիմումը և համապատասխան փաստաթղթերը մուտքագրվելուց հետո՝ 5-օրյա ժամկետում:

84. Ինչո՞վ է պայմանավորված եկամտային մեթոդի հիմքում ընկած փոխարինման սկզբունքը:

Եկամտային մեթոդի հիմքում ընկած փոխարինման սկզբունքը պայմանավորված է այն ենթադրությամբ, որ ներդրողը կամ գնորդը տվյալ անշարժ գույքի համար չի վճարի ավելին, քան կազմում է այն գումարը, որով նա կարող է ձեռք բերել համանման անշարժ գույք նույն եկամտաբերությամբ և եկամուտ բերելու նույն ռիսկայնությամբ:

85. Ո՞ր ծախսերն են կոչվում կառավարման ծախսեր:

Առանձին ծախսեր են, որոնք ուղղված են վարչակազմի աշխատավարձի ապահովմանը և կառավարման հետ կապված այլ գործառույթներին:

86. Ի՞նչ է գնահատման նպատակը:

Գնահատվող անշարժ գույքի արժեքի տեսակի որոշումն է, որն արտացոլվում է գնահատման պայմանագրում և գնահատման հաշվետվության մեջ:

87. Գնահատման որ սկզբունքն է պահանջում ապագայում ստացվող եկամուտները բերել ներկա արժեքի՝

Սպասումները:

88. Գույքի արտաքին պատի դրսի կողմից վնասվածքը հանդիսանում է՝

Ֆիզիկական մաշվածություն:

89. Ո՞ր դեպքերում է ծախսային մեթոդով գնահատումը դիտարկվում գնահատողի կողմից

Պարտադիր է անկախ որևէ պայմանից:

90. Նշված տվյալներից որը պարտադիր չէ նշել գնահատման հաշվետվության մեջ՝

Սեփականատիրոջ տվյալները:

91. նշված արժեքների տեսակներից որը չի հանդիսանում շուկայական գնահատման առարկա՝

Սեփականաշնորհման արժեքը:

92. Որ պայմանների դեպքում ներդումային և շուկայական արժեքները կարող են լինել հավասար

Միայն պատահական գուգադիպության հետևանքով:

93. Հնարավո՞ր է արդյոք, որ անշարժ գույքի շուկայական արժեքն ու վաճառքի գինը հավասար լինեն

Հնարավոր է:

94. Որ տնտեսական սկզբունքն է ընկած ծախսային մեթոդով գույքի արժեքի որոշման հիմքում՝

Փոխարինման սկզբունքը:

95. Գնահատման 3 ընդունված մեթոդներից որի կիրառման դեպքում են օգտագործվում համեմատական միավորները

Բոլոր 3 դեպքերում:

96. Համեմատական մեթոդով գնահատման ժամանակ գնահատողը պարտավոր է՝

Համեմատական օբյեկտները համապատասխանեցնել, հնարավորին չափ նմանեցվելով, գնահատվող գույքին:

97. Նշված պայմաններից որը գնահատողը պետք է հաշվի չառնի համեմատական մեթոդով գնահատման ժամանակ՝

Նախորդ գնահատման արդյունքները:

98. Թվարկված ծախսերից որոնք են համարվում անուղղակի՝

Շինարարության թույլտվություն, հարկեր, վաճառքի հետ կապված ծախսեր

99. 'Փոխարինման արժեք' տերմինը

Օգտագործվում է ծախսային մեթոդով գնահատման ժամանակ:

100. Ֆիզիկական մաշվածությունը անվանվում է չվերականգնվող, եթե՝

Մաշվածության վերացման հետ կապված ծախսերը տնտեսապես արդարացված չեն:

101. Ֆիզիկական մաշվածությունը կոչվում է վերականգնվող, եթե՝

Մաշվածության վերացման հետ կապված ծախսերը տնտեսապես արդարացված են:

102. Ո՞րն է Հայաստանի Հանրապետությունում անշարժ գույքի գնահատման ստանդարտի հիմնական նպատակը:

Անշարժ գույքի գնահատման գործընթացի վերաբերյալ հիմնական հասկացությունների նույնականացումը:

103. Գնահատման գործունեություն իրականացնելիս գնահատողը, ըստ վարքագծի կանոնների պահանջի, պետք է.

Գնահատումը կատարի անկախ, օբյեկտիվ և անաչառ:

104. գնահատողը պետք է հրաժարվի գնահատման ծառայություն մատուցելուց

Եթե գտնում է, որ չի կարող այն ժամանակին կատարել:

105. Գնահատման գործունեություն իրականացնելիս գնահատողը, ըստ վարքագծի կանոնների պահանջի, չպետք է.

Տրամադրի և հրապարակի պատվիրատուի կողմից ստացված տվյալները կամ գնահատման արդյունքները, բացառությամբ պատվիրատուի գրավոր համաձայնության կամ ՀՀ օրենսդրությամբ սահմանված դեպքերի:

106. Գնահատման գործունեություն իրականացնելիս գնահատողը, ըստ վարքագծի կանոնների պահանջի, չպետք է.

Հիմնվի պատվիրատուի կամ այլ անձանց կողմից տրամադրված ոչ հավաստի տեղեկատվության վրա:

107. Ո՞րն է օգտահանության արժեքը:

Օգտահանության արժեքը հավանական գին է, որն ակնկալվում է ստանալ անշարժ գույքի (բացառությամբ հողամասերի) բաղկացուցիչ միավորների կամ բաղադրիչ նյութերի, տարրերի, կոնստրուկցիաների օտարումից՝ նվազեցված դրանց օգտահանման ծախսերի չափով:

108. Ո՞րն է վերարտադրման արժեքը:

Վերարտադրման արժեքը հաշվարկային դրամական մեծություն է, որը հաշվարկվում է շենքի և շինության վերարտադրման ծախսերի և կուտակված մաշվածության տարբերությամբ:

109. Ո՞րն է վերարտադրման (կամ փոխարինման) մնացորդային արժեքը:

Վերարտադրման (կամ փոխարինման) մնացորդային արժեքը դա անշարժ գույքի արժեք է, որն իրենից ներկայացնում է հողամասի շուկայական արժեքի և հողամասի վրա առկա բարելավումների (շենքերի, շինությունների) վերարտադրման կամ փոխարինման արժեքների հանրագումար:

110. Ո՞ր սկզբունքն է ընկած գնահատման ծախսային մեթոդի հիմքում:

Ծախսային մեթոդի հիմքում ընկած է փոխարինման սկզբունքը:

111. Նշվածներից արժեքի վրա ազդող ո՞ր գործոնն է անհրաժեշտ հաշվի առնել բնակավայրերի, արդյունաբերության և այլ նշանակության հողերի գնահատման համար:

... հողամասի չափերը (մակերես, լայնություն, երկարություն, երկրաչափական կառուցվածք, ճակատային մաս):

112. Արժեքի վրա ազդող ո՞ր հիմնական գործոններն են անհրաժեշտ հաշվի առնել գյուղատնտեսական նշանակության հողերի գնահատման համար:

1. գույքային իրավունքներն ու սահմանափակումները,
2. հողատեսքը, ոռոգման ջրի առկայությունը,
3. հողամասի չափերը,
4. տեղադրությունը, դիրքը, թեքությունը,
5. տրանսպորտային հանգույցների առկայությունը,
6. բազմամյա տնկարկների առկայությունը և այլն:

113. Ո՞ր հասկացություններն են հիմնականում կիրառվում եկամտային մեթոդում:

1. պոտենցիալ համախառն եկամուտ,
2. իրական համախառն եկամուտ,
3. զուտ գործառնական եկամուտ,
4. շահագործման ծախսեր:

114. Գնահատման գործունեություն իրականացնելիս գնահատողը, ըստ վարքագծի կանոնների պահանջի, պետք է՝

Դիմի հնարավոր նախազգուշական միջոցների, որպեսզի իր պատվիրատուների և գործընկերների միջև շահերի բախում չառաջանա:

115. Ե՞րբ է գնահատողին տրամադրվում որակավորման վկայականի կրկնօրինակը:

Դիմումը ներկայացնելուց հետո՝ 10 օրվա ընթացքում:

116. Ինչպե՞ս է որոշվում համեմատական մեթոդով անշարժ գույքի շուկայական արժեքը, և ո՞ր օբյեկտները կարող են ընտրվել որպես համադրելի անշարժ գույքի օբյեկտներ:

Համեմատական մեթոդով անշարժ գույքի շուկայական արժեքը որոշվում է գնահատվող անշարժ գույքին համադրելի անշարժ գույքի շուկայական գների վերլուծության և համապատասխան ճշգրտումների իրականացման միջոցով: Վերլուծության իրականացման համար որպես համադրելի անշարժ գույքի օբյեկտներ կարող են ընտրվել ինչպես բաց և մրցակցային շուկայում վաճառված, այնպես էլ ազատ շուկայում հրապարակայնորեն վաճառահանված անշարժ գույք:

117. Նշվածներից արժեքի վրա ազդող ո՞ր գործոնն է անհրաժեշտ հաշվի առնել բնակավայրերի, արդյունաբերության և այլ նշանակության հողերի գնահատման համար:

Բնակավայրերի, արդյունաբերության և այլ նշանակության հողերի գնահատման համար անհրաժեշտ է հաշվի առնել կառուցապատման չափորոշիչները և սահմանափակումները, ենթակառուցվածքների առկայությունը և հնարավորությունը:

118. Ո՞ր ծախսերն են կոչվում վերականգնման ծախսեր (պահուստային միջոցներ):

Անշարժ գույքի տնտեսական կյանքի ընթացքում տանիքի, սանիտարական տեխնիկայի, վերելակի, ներքին կամ արտաքին ընթացիկ հարդարման և այլ առանձին արագամաշ տարրերի փոխարինման կամ բարելավման հետ կապված ծախսերն են:

119. Ո՞ր աշխատանքներն են իրականացվում գնահատման նախապատրաստական փուլում:

Գնահատման նախապատրաստական փուլում իրականացվում են հետևյալ աշխատանքները՝

1. գնահատվող օբյեկտի փաստաթղթերի հավաքագրում և ուսումնասիրություն, պատվերի ընդունում,
2. գնահատման առաջադրանքի ձևակերպում և պայմանագրի կնքում:

120. Ի՞նչ է իրենից ներկայացնում համեմատական մեթոդը:

Գնահատման եղանակ է, համաձայն որի անշարժ գույքի արժեքն որոշվում է՝ այն համեմատելով համանման և համադրելի անշարժ գույքի օբեկտների հետ:

121. Անշարժ գույքի գնահատման գործունեություն իրականացնող անձինք ինչի՞ իրավունք չունեն:

Չապահովել պայմանագրով սահմանված պարտավորությունների պատշաճ կատարում:

122. Ի՞նչ ժամկետում և կարգով կարող է բողոքարկվել որակավորման վկայականի ուժը կորցրած ճանաչելու մասին լիազոր մարմնի որոշումը:

Մեկամսյա ժամկետում՝ դատական կարգով:

123. Նշվածներից արժեքի վրա ազդող ո՞ր գործոնն է անհրաժեշտ հաշվի առնել բնակելի, հասարակական և արտադրական նշանակության շենք, շինություններ գնահատելիս:

Հիմնական և օժանդակ շինությունների չափերը (մակերես, բարձրություն, ծավալ):

124. Ու՛մ վրա է դրված պատվիրատուից և երրորդ անձանցից անշարժ գույքի գնահատման ընթացքում ստացված փաստաթղթերը հաշվետվությունների թղթային կամ էլեկտրոնային կրկնօրինակների հետ միասին՝ օրենսդրությամբ սահմանված կարգով և ժամկետի ընթացքում պահպանման պարտականությունը:

...պարտականությունը դրված է անշարժ գույքի գնահատման գործունեություն իրականացնող անձի և գնահատողի վրա:

125. Գնահատողի վարքագծի կանոնները կարգավորում են

գնահատողների, գնահատման սուբյեկտների, հասարակության միջև փոխհարաբերությունները:

126. Գնահատողի մասնագիտական պարտականությունները կարգավորող վարքագծի սկզբունքներն են՝

Գնահատողի անկախությունը, ազնվությունը, օբյեկտիվությունը, մասնագիտական գիտելիքները և պատշաճ վերաբերմունքը:

127. Գնահատման գործունեություն իրականացնելիս գնահատողը, ըստ վարքագծի կանոնների պահանջի, գնահատման աշխատանքների ծառայության վճարի չափը չպետք է.

Փոխկապակցի գնահատվող արժեքի մեծության հետ:

128. Անշարժ գույք գնահատելիս արժեքի վրա ազդող նշվածներից ո՛ր գործոնն է անհրաժեշտ հաշվի առնել բնակելի, հասարակական և արտադրական նշանակության շենք, շինություններ գնահատելիս:

Ինժեներական ցանցերն ու կոմունալ սպասարկումը (էլեկտրամատակարարում, գազամատակարարում, ջրամատակարարում, ջեռուցում և այլն):

129. Նշվածներից անշարժ գույքի շուկայական արժեքը հիմնականում ո՛ր գործառույթի իրականացման համար է գնահատվում:

Անշարժ գույքի սեփականատիրոջը օրենքով սնանկ ճանաչելու դեպքերում անշարժ գույքի հրապարակային սակարկություններով օտարման համար:

130. Ո՞րն է փոխարինման արժեքը և ի՞նչ մոտեցումներ են կիրառվում տվյալ արժեքի տեսակի գնահատման ժամանակ:

Փոխարինման արժեքը հաշվարկային դրամական մեծություն է, որը հաշվարկվում է շենքի և շինության փոխարինման ծախսերի և կուտակված մաշվածության տարբերությամբ: Տվյալ արժեքի տեսակի գնահատման նպատակով կիրառվում են ծախսային մեթոդում օգտագործվող գնահատման եղանակները և մոտեցումները:

131. Նշվածներից ո՞ր աշխատանքներն են իրականացվում գնահատման հիմնական փուլում:

Հաշվետվության կազմում և տրամադրում:

132. Եթե համապատասխան հանձնաժողովի եզրակացության հիման վրա, այն կայացնելուն հաջորդող երեք օրվա ընթացքում լիազոր մարմինը որոշում չի կայացնում, ապա.

Հանձնաժողովի որոշումը համարվում է լիազոր մարմնի որոշումը:

133. Նշվածներից որո՞նք են համարվում անշարժ գույքի գնահատման գործունեության սուբյեկտներ:

Անշարժ գույքի գնահատման աշխատանքներ իրականացնող իրավաբանական և ֆիզիկական անձինք, ինչպես նաև անշարժ գույքի գնահատման աշխատանքներ պատվիրող քաղաքացիաիրավական հարաբերությունների սուբյեկտները:

134. Նշվածներից ո՞րն է հանդիսանում անշարժ գույքի շուկայական արժեքից տարբերվող արժեք:

Անշարժ գույքի շուկայական արժեքից տարբերվող արժեք է հանդիսանում փոխարինման արժեքը:

135. Որո՞նք են Հայաստանի Հանրապետությունում անշարժ գույքի գնահատման ստանդարտի հիմնական նպատակները:

Գնահատման գործընթացում կիրառվող ընթացակարգերի, սկզբունքների և մեթոդների սահմանումը:

136. Նշվածներից արժեքի վրա ազդող ո՞ր գործոնն է անհրաժեշտ հաշվի առնել բնակավայրերի, արդյունաբերության և այլ նշանակության հողերի գնահատման համար:

... հողամասի չափերը (մակերես, լայնություն, երկարություն, երկրաչափական կառուցվածք, ճակատային մաս):

137. Անշարժ գույք գնահատելիս արժեքի վրա ազդող նշվածներից ո՞ր գործոնն է անհրաժեշտ հաշվի առնել բնակելի, հասարակական և արտադրական նշանակության շենք, շինություններ գնահատելիս:

Տեղադրությունը, դիրքը, տրանսպորտային հանգույցների առկայությունը:

138. Նշվածներից արժեքի վրա ազդող ո՞ր գործոնն է անհրաժեշտ հաշվի առնել բնակավայրերի, արդյունաբերության և այլ նշանակության հողերի գնահատման համար:

Գույքային իրավունքներն (այդ թվում՝ կառուցապատման) ու սահմանափակումները (այդ թվում՝ իրավունքների և օգտագործման նկատմամբ):

139. Անշարժ գույք գնահատելիս արժեքի վրա ազդող նշվածներից ո՞ր գործոնն է անհրաժեշտ հաշվի առնել բնակելի, հասարակական և արտադրական նշանակության շենք, շինություններ գնահատելիս:

Գույքային իրավունքներն (այդ թվում՝ կառուցապատման) ու սահմանափակումները (այդ թվում՝ իրավունքների և օգտագործման նկատմամբ):

140. Որո՞նք են հատուկ նշանակության հողեր:

Պաշտպանական, սահմանային, ռազմական նշանակության հողերը և օրենքով պաշտպանվող շենքերի ու շինությունների օգտագործման ու սպասարկման համար տրամադրված հողամասերը:

141. Կարո՞ղ են արդյոք հաշվետվության տվյալների, ինչպես նաև անշարժ գույքի գնահատմամբ հաշվարկված արժեքի արժանահավատության խնդիրները պարզաբանվել լիազոր մարմնի նախաձեռնությամբ:

Կարող են:

142. Եթե առկա է գնահատողին անգործունակ կամ սահմանափակ գործունակ ճանաչելու կամ որոշակի գործունեությամբ զբաղվելու իրավունքից զրկելու վերաբերյալ օրինական ուժի մեջ մտած վճիռ կամ դատավճիռ, ապա որակավորման վկայականի գործողությունը ե՞րբ է դադարեցվում:

Մասնագիտական հանձնաժողովի եզրակացության հիման վրա կայացված լիազոր մարմնի որոշման հիման վրա:

143. Ի՞նչ է անշարժ գույքի գնահատումը:

Անշարժ գույքի շուկայական կամ շուկայական արժեքից տարբերվող արժեքի որոշմանը նպատակաուղղված «Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքով, գնահատման ստանդարտով (ՀՍՏ 252-2012) և այլ նորմատիվ իրավական ակտերով սահմանված գնահատման գործողությունների ամբողջությունն է՝ համապատասխան վճարի դիմաց:

144. Որո՞նք են Հայաստանի Հանրապետությունում անշարժ գույքի գնահատման ստանդարտի հիմնական նպատակները:

Գնահատման գործընթացի առանձնահատկությունների ներկայացումը:

145. Ի՞նչ մեթոդ է կիրառում գնահատողը հատուկ նշանակության անշարժ գույքի շուկայական արժեքի որոշման ժամանակ:

Գնահատողը հատուկ նշանակության անշարժ գույքի շուկայական արժեքի որոշման ժամանակ կիրառում է ծախսային մեթոդը՝ դիտարկելով մյուս մեթոդների կիրառման հնարավորությունը:

146. Ինչի՞ հիման վրա է լիազոր մարմինը անշարժ գույքի գնահատման գործունեություն իրականացնող անձանցից և գնահատողներից պահանջում հաշվետվություններ և կատարում դրանց մասնագիտական ուսումնասիրություններ:

Շահագրգիռ անձանց դիմումի հիման վրա կամ լիազոր մարմնի հաստատած ուսումնասիրությունների իրականացման տարեկան ժամանակացույցի և կարգի համաձայն:

147. Նշվածներից արժեքի վրա ազդող ո՞ր գործոնն է անհրաժեշտ հաշվի առնել բնակավայրերի, արդյունաբերության և այլ նշանակության հողերի գնահատման համար:

Բնակավայրերի, արդյունաբերության և այլ նշանակության հողերի գնահատման համար անհրաժեշտ է հաշվի առնել տեղադրությունը, դիրքը, թեքությունը:

148. Որո՞նք են Հայաստանի Հանրապետությունում անշարժ գույքի գնահատման ստանդարտի հիմնական նպատակները:

Գնահատման արդյունքների ձևակերպման նկատմամբ պահանջների սահմանումը:

149. Գնահատման գործունեություն իրականացնելիս գնահատողը, ըստ վարքագծի կանոնների պահանջի, չպետք է կարծիք հայտի այլ գնահատողի կողմից իրականացված գնահատման հաշվետվության վերաբերյալ

Բացառությամբ, եթե հանդիսանում է լիազոր մարմնի կողմից ստեղծված մասնագիտական հանձնաժողովի անդամ:

150. Ո՞ր դեպքում կարող են պարզաբանվել անշարժ գույքի գնահատման հաշվետվության տվյալների, ինչպես նաև անշարժ գույքի գնահատմամբ հաշվարկված արժեքի արժանահավատության խնդիրները:

Լիազոր մարմնին ուղղված անշարժ գույքի գնահատման գործունեության սուբյեկտներից յուրաքանչյուրի դիմումի հիման վրա կամ լիազոր մարմնի նախաձեռնությամբ:

151. ՀՀ հարկային օրենսգրքի պահանջների համաձայն անշարժ գույքի հարկով հարկման օբյեկտ է համարվում՝

Անշարժ գույքը՝ հողամասերը և (կամ) դրանց բարելավումները:

152. ՀՀ հարկային օրենսգրքի պահանջների համաձայն բնակավայրերի հողերից բնակելի կառուցապատման համար նախատեսված հողերի համար անշարժ գույքի հարկը հաշվարկվում է հետևյալ տարեկան դրույքաչափով՝

0,6 տոկոս:

153. ՀՀ հարկային օրենսգրքի պահանջների համաձայն բնակավայրերի հողերից հասարակական կառուցապատման համար նախատեսված հողերի համար անշարժ գույքի հարկը հաշվարկվում է հետևյալ տարեկան դրույքաչափով՝

Մեկ տոկոս:

154. ՀՀ հարկային օրենսգրքի պահանջների համաձայն արդյունաբերության, ընդերքօգտագործման և այլ արտադրական նշանակության հողերի համար անշարժ գույքի հարկը հաշվարկվում է հետևյալ տարեկան դրույքաչափով՝

0,25 տոկոս:

155. ՀՀ հարկային օրենսգրքի պահանջների համաձայն էներգետիկայի, կապի, տրանսպորտի, կոմունալ ենթակառուցվածքների օբյեկտների, ինչպես նաև ջրային հողերի համար անշարժ գույքի հարկը հաշվարկվում է հետևյալ տարեկան դրույքաչափով՝

0,5 տոկոս:

156. «Անշարժ գույքի հարկով հարկման նպատակով անշարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային գնահատման կարգը սահմանելու մասին» ՀՀ օրենքով հողամասերի (բացառությամբ գյուղատնտեսական նշանակության հողերի) մեկ քառակուսի մետր մակերեսի բազային արժեքը սահմանված է՝

330,000 ՀՀ դրամ:

157. «Անշարժ գույքի հարկով հարկման նպատակով անշարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային գնահատման կարգը սահմանելու մասին» ՀՀ օրենքով շինության մեկ քառակուսի մետր մակերեսի (ներքին չափերով) բազային արժեքը սահմանված է՝

700,000 ՀՀ դրամ:

158. Գնահատման գործունեություն իրականացնելիս գնահատողը, ըստ վարքագծի կանոնների պահանջի, չպետք է.

Գիտակցաբար կազմի և տրամադրի հաշվետվություններ, որոնք կպարունակեն սխալ, կանխակալ կամ կեղծ եզրակացություններ ու վերլուծություններ:

159. Ո՞րն են Հայաստանի Հանրապետությունում անշարժ գույքի գնահատման ստանդարտի հիմնական նպատակներից:

Գնահատման նպատակների (արժեքի տեսակների) սահմանումը:

160. Նշվածներից որ գործառույթը չի իրականացվում եկամտի (դրամական հոսքի) դիսկոնտավորման եղանակով գնահատման ժամանակ

Գնահատվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքի որոշում՝ գուտ գործառնական եկամտի և ուներսիայի ընթացիկ արժեքի հարաբերությամբ:

161. Երբ անհրաժեշտ է գնահատել արժեքն օգտագործման մեջ, կարող է առաջադրված կամ սահմանված անշարժ գույքի օգտագործման տարբերակը չհամապատասխանել գույքի փաստացի օգտագործմանը

Այո՛, կարող է:

162. Նշվածներից արժեքի վրա ազդող ո՞ր գործոնն է անհրաժեշտ հաշվի առնել բնակավայրերի, արդյունաբերության և այլ նշանակության հողերի գնահատման համար:

Անհրաժեշտ է հաշվի առնել նպատակային և գործառնական նշանակությունը:

163. Անշարժ գույքի գնահատման գործունեություն իրականացնող անձիք պարտավո՞ր են արդյոք գնահատողի հետ աշխատանքային պայմանագիր կնքելուց կամ աշխատանքային պայմանագիրը լուծելուց հետո լիազոր մարմնին ներկայացնել դրա պատճենը և ի՞նչ ժամկետում:

Պարտավոր են ներկայացնել դրա պատճենը տասնհինգ աշխատանքային օրվա ընթացքում:

164. Ո՞ր դեպքում է դադարեցվում գնահատողի որակավորման վկայականի գործողությունը:

Եթե գնահատողը գնահատման հաշվետվությունում «Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին» ՀՀ օրենքով, գնահատման ստանդարտով կամ այլ նորմատիվ իրավական ակտերով նախատեսված պահանջների և պայմանների խախտում (խախտումներ/ կատարելու օրվանից հետո՝ մեկ տարվա ընթացքում, առնվազն չորս այլ հաշվետվություններում ևս խախտումներ է կատարել:

165. Ի՞նչ ժամկետում է որակավորման վկայականի գործողությունը դադարեցնելու մասին որոշումը պատշաճ ձևով հանձնվում կամ ուղարկվում գնահատողին:

Այն կայացնելու օրվան հաջորդող երեք աշխատանքային օրվա ընթացքում:

166. Նշվածներից ո՞ր աշխատանքներն են իրականացվում գնահատման հիմնական փուլում:

Գնահատման համապատասխան սկզբունքների և մեթոդների ընտրություն:

167. Ի՞նչ պարտադիր տեղեկություններ պետք է պարունակի գնահատման պայմանագիրը:

Գնահատվող անշարժ գույքի նպատակային նշանակության մասին:

168. Որո՞նք են հասարակական նշանակության շինությունները:

Բնակչության սոցիալական սպասարկման, ինչպես նաև վարչական ու հասարակական կազմակերպությունների տեղակայման համար նախատեսված շենքերն ու շինությունները:

169. Հայաստանի Հանրապետությունում անշարժ գույքի գնահատման ստանդարտի հիմնական նպատակներից են՝

Անշարժ գույքի գնահատման գործընթացի վերաբերյալ հիմնական հասկացությունների նույնականացումը; գնահատման գործընթացում կիրառվող ընթացակարգերի, սկզբունքների և մեթոդների սահմանումը և այլն:

170. Հայաստանի Հանրապետությունում անշարժ գույքի գնահատման ստանդարտի հիմնական նպատակներից են՝

Անահատման գործառույթների (արդյունքների օգտագործման նպատակների) սահմանումը, գնահատման արդյունքների ձևակերպման նկատմամբ պահանջների սահմանումը, գնահատման գործընթացի առանձնահատկությունների ներկայացումը և այլն:

171. Գնահատման որ սկզբունքի համաձայն է գույքի արժեքը որոշվում օգտագործողի պահանջները բավարարելու գույքի հատկությամբ՝

Օգտակարության:

172. Ի՞նչ պետք է անի գնահատողը, եթե անշարժ գույքի վերաբերյալ տեղեկատվությունը բավարար չէ «Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքով և գնահատման ստանդարտով սահմանված պարտադիր պահանջների պահպանմամբ գնահատման հաշվետվություն կազմելու համար:

Պարտավոր է հրաժարվել գնահատման իրականացումից:

173. Ինչի՞ հիման վրա է դադարեցվում որակավորման վկայականի գործողությունը, եթե գնահատողը գնահատման հաշվետվությունում «Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքով, գնահատման ստանդարտով կամ այլ նորմատիվ իրավական ակտերով նախատեսված պահանջների և պայմանների խախտում (խախտումներ) կատարելու օրվանից հետո՝ մեկ տարվա ընթացքում, առնվազն չորս այլ հաշվետվություններում ևս խախտումներ է կատարել:

Մասնագիտական հանձնաժողովի եզրակացության հիման վրա կայացված լիազոր մարմնի որոշման հիման վրա:

174. Ու՞մ կամ ո՞ր մարմնի միջոցով է լիազոր մարմինը իրականացնում հսկողություն անշարժ գույքի գնահատման գործունեություն իրականացնող անձանց և գնահատողների կողմից սույն օրենքի, գնահատման ստանդարտների և օրենսդրությամբ սահմանված կարգերի, նորմատիվ իրավական ակտերի պահանջների կատարման նկատմամբ:

Մասնագիտական հանձնաժողովի միջոցով: