

	<p><b>ԱԳՐՈԳԻՏՈՒԹՅՈՒՆ ԵՎ ՏԵԽՆՈԼՈԳԻԱ</b>          Հայաստանի ազգային ագրարային համալսարան          AGRISCIENCE AND TECHNOLOGY      АГРОНАУКА И ТЕХНОЛОГИЯ</p>	<p>Միջազգային գիտական          պարբերական  <b>ISSN 2579-2822</b></p>	
--	--	--	--

doi: 10.52276/25792822-2024.1-21

ՀՏԴ 528.443(479.25)

### ՀԱՅԱՍՏԱՆՈՒՄ ԳՅՈՒՂԱՏՆՏԵՍԱԿԱՆ ՀՈՂԱՏԵՍԵՐԻ ԿԱՂԱՍՏՐԱՅԻՆ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ, ՓՈՓՈԽՈՒԹՅԱՆ ԵՎ ՀՈՂԱԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԽՄԲԵՐԻ ՍԱՀՄԱՆՄԱՆ ԳՈՐԾՈՂ ՄԵԹՈՂԱԲԱՆՈՒԹՅԱՆ ՎԵՐԼՈՒԾՈՒԹՅՈՒՆ

Պ.Ս. Էֆենդյան *տ.գ.դ.*, Մ.Շ. Մկրտչյան *տ.գ.թ.*, Տ.Ա. Հովհաննիսյան *տ.գ.թ.*, Ն.Ա. Խուղավերդյան *տ.գ.թ.*

Հայաստանի ազգային ագրարային համալսարան

[armgeoinform@mail.ru](mailto:armgeoinform@mail.ru), [mkrtych-mkrtychyan@mail.ru](mailto:mkrtych-mkrtychyan@mail.ru), [tigranhov20@gmail.com](mailto:tigranhov20@gmail.com), [naneharmeni@gmail.com](mailto:naneharmeni@gmail.com)

#### Տ Ե Ղ Ե Կ ՈՒ Թ Յ ՈՒ Մ

##### Բանալի բառեր՝

գյուղատնտեսական հողատեսքեր, կադաստրային գնահատման խմբեր, կադաստրային գնահատում, հողագնահատման շրջանացում, հողային կադաստր

#### Ա Մ Փ Ո Փ Ա Գ Ի Ր

Սույն հոդվածում անդրադարձել ենք գյուղատնտեսական նշանակության հողերի կադաստրային գնահատման գործող մեթոդաբանության որոշ կետերի, որոնք վերանայման կամ առնվազն լրացուցիչ հիմնավորման կարիք ունեն: ArcGIS ծրագրային ապահովման միջոցով կատարել ենք վերլուծություն՝ համադրելով ՀՀ տարածքի հողակադաստրային գնահատման շրջանների բարտեզը և որոշ թեմատիկ շերտեր (օրինակ՝ ՀՀ համայնքների վարչական սահմանները): Հաշվարկել ենք գյուղատնտեսական հողատեսքերի գնահատման որոշ խմբերի զուտ եկամուտների ոչ առկա արժեքները և առաջին անգամ թվայնացրել ՀՀ տարածքի հողակադաստրային գնահատման շրջանների բարտեզը:

#### Նախաբան

2021 թվականից Հայաստանի Հանրապետությունում գործում է 2019 թվականին ընդունված անշարժ գույքի հարկով հարկման նպատակով անշարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային գնահատման կարգը, որի համաձայն սահմանվել է ՀՀ հողային ֆոնդի մյուս կատեգորիաների կադաստրային գնահատման նոր մեթոդաբանություն: Սակայն այդ կարգը չի տարածվում գյուղատնտեսական նշանակության հողերի վրա, որոնց կադաստրային արժեքները և զուտ եկամուտները սահմանվում են ՀՀ կառավարության 1997 թ. հուլիսի 3-ի «Հայաստանի Հանրապետությունում գյուղատնտեսական նշանակության և անօգտագործելի հողերի պետական հողային կադաստրի տվյալները հաստատելու մասին» N 237 որոշմամբ ([www.arlis.am](http://www.arlis.am)): Ընդ որում՝ հողատեսքերը փոփոխվում են ՀՀ կառավարության 2009 թ. սեպտեմբերի 17-ի «Հայաստանի Հանրապետության գյուղատնտեսա-

կան նշանակության հողերի հողատեսքերի փոփոխման կարգը հաստատելու մասին» N 1066-Ն որոշմամբ հաստատված կարգի համաձայն ([www.arlis.am](http://www.arlis.am)):

#### Նյութը և մեթոդները

ArcGIS ծրագրային ապահովման միջոցով կատարել ենք վերլուծություն՝ համադրելով ՀՀ տարածքի հողակադաստրային գնահատման շրջանների բարտեզը և որոշ թեմատիկ շերտեր (օրինակ՝ ՀՀ համայնքների վարչական սահմանները): Հաշվարկել ենք գյուղատնտեսական հողատեսքերի գնահատման որոշ խմբերի զուտ եկամուտների ոչ առկա արժեքները և առաջին անգամ թվայնացրել ՀՀ տարածքի հողակադաստրային գնահատման շրջանների բարտեզը: Միաժամանակ պրոֆեսոր Ա.Ս. Եգեկյանի առաջարկած բանաձևով հաշվարկել ենք ՀՀ կառավարության 1997 թ. N 237 որոշման հավելվածում արոտավայրերի և

խոտհարքների հողագնահատման մի շարք խմբերի համար չսահմանված արժեքները:

Գտնում ենք, որ գյուղատնտեսական նշանակության հողերի կադաստրային գնահատման նոր մեթոդաբանություն մշակելու համար անհրաժեշտ է վերանայել ՀՀ կառավարության վերոնշյալ որոշումների որոշ կետեր:

**Արդյունքները և վերլուծությունը**

ՀՀ կառավարության N 237 որոշման հավելվածում ներկայացված են գյուղատնտեսական հողատեսքերի գուտ եկամուտներն ըստ մարզերի և համայնքների, գյուղատնտեսական հողատեսքերի (վարելահող, բազմամյա տնկարկ, այդ թվում՝ խաղող, պտուղ (հնդավոր, կորիզավոր), բնական կերահանդակներ՝ խոտհարք, արոտ), հողերի գնահատման խմբերի (1-5-րդ կարգեր): Թեև կադաստրային արժեքները և գուտ եկամուտները ներկայացված են ըստ մարզերի ու համայնքների, այնուհանդերձ այդ արժեքների համար որոշիչ գործոնը հողակադաստրային գնահատման շրջանացումն է: Օրինակ՝ Ուրց - Կոտայք - Շամիրամ գնահատման շրջանի 5-րդ կարգի վարելահողի կադաստրային արժեքը նույնն է ինչպես Արագածոտնում, այնպես էլ Արմավիրում, Արարատում, Կոտայքում և Երևանում:

ՀՀ կառավարության վերոնշյալ որոշումների հիման վրա ուսումնասիրել ենք 1002 բնակավայրերի կադաստրային և գուտ եկամտի արժեքների տեղեկագրերն ու ամփոփել հողակադաստրային շրջանացման 15 շրջանների բոլոր հողատեսքերի հողագնահատման խմբերի ամբողջական աղյուսակի տեսքով, ինչը նախկինում չի կատարվել

(Efendyan, et al., 2023): Համաձայն ՀՀ կառավարության 2002 թ. հուլիսի 25-ի «Գյուղատնտեսական նշանակության այլ հողատեսքերի կադաստրային արժեքները հաստատելու մասին» N 1101-Ն որոշման՝ գյուղատնտեսական նշանակության այլ հողատեսքերը (անօգտագործելի) յուրաքանչյուր հողագնահատման շրջանի համար գնահատվում են առանձին՝ ՀՀ կառավարության 1997 թվականի N 237 որոշմամբ այդ տարվա համար սահմանված գործակցով հաշվարկված, գյուղատնտեսական նշանակության հողերից՝ 5-րդ խմբի արոտների հողատարածքներով կշռված գուտ եկամուտներով և կադաստրային գներով ([www.arlis.am](http://www.arlis.am)):

Ավնհայտ է, որ հողակադաստրային գնահատման բոլոր շրջաններում առավել բարձր արժեք ունեն նախ բազմամյա տնկարկները, ապա վարելահողերը, խոտհարքները, արոտները և այլ հողատեսքերը: Ուրց - Կոտայք և Ուրց - Վայոց ձոր շրջաններում ամենաբարձրարժեք հողատեսքերը հնդավորների, Վեդի - Ներքին Արփա, Վերին Դեբեդ - Աղստև, Սյունիք, Որոտան, Մերձարաքսյան շրջաններում՝ խաղողի, Ներքին Դեբեդ - Աղստև շրջանում՝ կորիզավորների բազմամյա տնկարկներն են:

Խոտհարքների արժեքը որոշ, մասնավորապես Ուրց - Կոտայք - Շամիրամ, Վեդի - Ներքին Արփա, Սևան, Փամբակ - Ներքին Ձորագետ, Վերին Ձորագետ շրջաններում գիջում է անջրդի վարելահողերի արժեքին, իսկ Կոտայք - Թալին, Ապարան - Հրազդան, Ուրց - Վայոց ձոր, Որոտան, Մերձարաքսյան շրջաններում ավելի բարձր է: Այլ հողատեսքերի արժեքները համընկնում են 5-րդ խմբի արոտների արժեքների հետ (աղ. 1):

**Աղյուսակ 1.** ՀՀ արոտավայրերի գուտ եկամուտներն ըստ տարածագնահատման գոտիների և հողագնահատման խմբերի\*

Տարածագնահատման գոտիներ	Արոտավայրեր, 1 հա-ի գուտ եկամտի արժեքը				
	1	2	3	4	5
Վերին Ձորագետ	55200	42900	30600	18400	6100
Վերին Դեբեդ - Աղստև	54200	42200	30100	18100	6000
Փամբակ - Ներքին Ձորագետ	52900	41100	29400	17600	5900
Ներքին Դեբեդ - Աղստև	47300	36800	26300	15800	5300
Ապարան - Հրազդան	<b>45500</b>	35400	25300	15200	5100
Որոտան	45000	35000	25000	15000	5000
Աշոցք	40900	31800	22700	13600	4500
Սևան	38600	30000	21500	12900	4300
Ախուրյան - Սպիտակ	<b>32200</b>	25000	17900	10700	3600
Կոտայք - Թալին	<b>28400</b>	22200	15800	9500	3200
Սյունիք	24800	19300	13800	8300	2800
Ուրց - Կոտայք - Շամիրամ	<b>24300</b>	18900	13500	8100	2700
Ուրց - Վայոց ձոր	<b>23900</b>	18600	13300	8000	2700
Վեդի - Ներքին Արփա	<b>22100</b>	17200	12300	7400	2500
Մերձարաքսյան	<b>20800</b>	16100	11580	6900	2300

\*Կազմվել է հեղինակների կողմից՝ ըստ ՀՀ կառավարության 1997 թ. N 237 որոշման հավելվածի:

**Աղյուսակ 2.** ՀՀ խոտհարքների զուտ եկամուտներն ըստ տարածազնահատման գոտիների և հողազնահատման խմբերի\*

Տարածազնահատման գոտիներ	Խոտհարքներ, 1 հա-ի զուտ եկամտի արժեքը				
	1	2	3	4	5
Վերին Դեբեդ - Աղստև	63700	49500	35400	21200	7100
Փամբակ - Ներքին Ձորագետ	62100	48300	34500	20700	6900
Վերին Ձորագետ	58600	45600	32600	19500	6500
Որոտան	53800	41800	29900	17900	6000
Ներքին Դեբեդ - Աղստև	49600	38600	27600	16500	5500
Ապարան - Հրազդան	48300	37500	26800	16100	<b>5400</b>
Աշոցք	<b>48200</b>	37500	26800	16100	5400
Կոտայք - Թալին	44800	<b>34900</b>	24900	14900	5000
Սևան	41400	32200	23000	13800	4600
Ախուրյան - Սպիտակ	37900	29500	21100	12600	4200
Ուրց - Վայոց ձոր	34500	26800	19200	11500	3800
Սյունիք	<b>31000</b>	24100	17200	10300	3400
Ուրց - Կոտայք - Շամիրամ	31000	24100	17200	10300	3400
Վեդի - Ներքին Արփա	27600	21500	15300	9200	3100
Մերձարաբսյան	<b>24300</b>	<b>18900</b>	<b>13500</b>	<b>8100</b>	2700

\*Կազմվել է հեղինակների կողմից՝ ըստ ՀՀ կառավարության 1997 թ. N 237 որոշման հավելվածի:

Գրեթե նույն պատկերն է նաև արոտավայրերի դեպքում, ընդ որում՝ արոտների գնահատման բոլոր խմբերն էլ ենթարկվում են նվազման միևնույն օրինաչափությանը (աղ. 2):

Հողերի կադաստրային գնահատման հիմնական նպատակը հողային հարաբերությունների պետական կարգավորման նորմատիվ-տեղեկատվական գործառնային ապահովումն է: Ուստի այն իրականացվում է որպես պետական միջոցառում (A.A. Варламов, 2006):

Գյուղատնտեսական նշանակության հողերի պետական կադաստրային գնահատումը թույլ է տալիս հողի արժեքը որոշել ըստ բերքատվության և հողի աղտոտվածության (M.Д. Вислинский, В.В. Тихоненко, 2017): Հետևաբար գյուղատնտեսական հողատեսքերի կադաստրային գնահատում իրականացնելիս պարտադիր է հաշվի առնել հողամասերի տեխնոլոգիական պայմանները, քանի որ վերջիններս անմիջական ազդեցություն են գործում մշակության ընթացքում կատարվող արտադրական ծախսերի վրա (Գ.Մ. Եղիազարյան և ուրիշ., 2020):

Հողերի գնահատումը կատարվում է գյուղատնտեսական այս կամ այն մշակաբույսի աճեցման համար հողակտորների համեմատական հարաբերական ցուցանիշների հիման վրա (Ա.Ս. Եզեկյան, Պ.Ս. Էֆենդյան, 2008):

Համապատասխան գնահատման շրջանի (ենթաշրջանի) հողի խմբի արժեքը ( $U_{ՀԵԽ}$ ) մեկ հեկտարի հաշվով (հազ. դրամ) որոշվում է հետևյալ բանաձևով.

$$(U_{ՀԵԽ})=U_p \cdot Q_p,$$

որտեղ  $U_p$ -ն գնահատման շրջանի (ենթաշրջանի) բազի-

սային միջին արժեքն է մեկ հեկտարի հաշվով,  $Q_p$ -ն՝ գնահատման խմբի բոնիտետի գործակիցը, որը հաշվարկվում է հետևյալ կերպ.

- 1-ին խումբ՝ 90/50 = 1,8,
- 2-րդ խումբ՝ 70/50 = 1,4,
- 3-րդ խումբ՝ 50/50 = 1,0,
- 4-րդ խումբ՝ 30/50 = 0,6,
- 5-րդ խումբ՝ 10/50 = 0,2:

90, 70, 50, 30, 10-ը խմբերի բոնիտման, իսկ 50-ը՝ գնահատման շրջանի բոնիտման միջին բալերն են (Ա.Ս. Եզեկյան, 2014):

Աղյուսակներ 1-ում և 2-ում ընդգծված են ՀՀ կառավարության 1997 թ. N 237 որոշման հավելվածում ոչ առկա արժեքները, որոնք հաշվարկվել են պրոֆեսոր Ա.Ս. Եզեկյանի առաջարկած բանաձևով: Այդ որոշման հավելվածում միայն վարելահողերն են բաժանվում ջրովի և անջրդի ենթախմբերի: Հավանաբար հաշվի չի առնվել, որ կարող են լինել անջրդի բազմամյա տնկարկներ կամ ջրովի խոտհարքներ, արոտավայրեր և այլ հողատեսքեր: Մինչդեռ, համաձայն ՀՀ կադաստրի կոմիտեի պաշտոնական կայքէջում ([www.cadastre.am](http://www.cadastre.am)) տեղադրված ՀՀ կառավարության 2020 թ. դեկտեմբերի 3-ի «Հայաստանի Հանրապետության հողային ֆոնդի առկայության և բաշխման վերաբերյալ 2020 թվականի հաշվետվությունը (հողային հաշվեկշիռը) հաստատելու մասին» N 1927-Ն որոշման, անջրդի հնդավոր ու կորիզավոր այգիներ առկա են Տավուշի մարզի Բերդ, Դիլիջան, Այրում, Կողբ, Նոյեմբերյան, Լուսաձոր, Վայոց ձորի

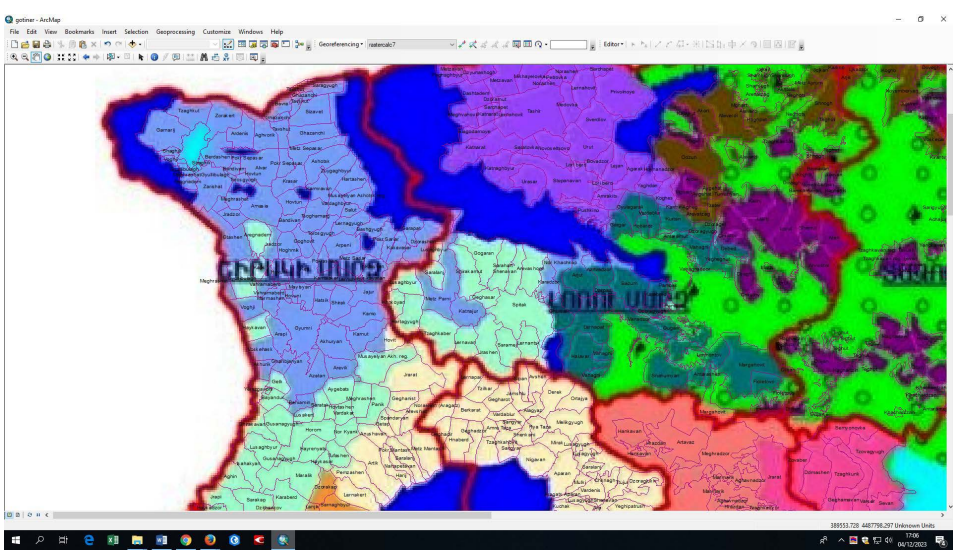
մարզի Ջերմուկ, Սյունիքի մարզի Գորիս, Տաթև, Կապան, Քաջարան, Լոռու մարզի Ալավերդի, Ախթալա, Ձորագյուղ, Սարգսապետ, Տաշիր, Լոռի բերդ, Ազնվածոր, Շիրակի մարզի Անի, անջրդի խաղողի այգիներ՝ Տավուշի մարզի Բերդ, Այրում, Կողբ, Նոյեմբերյան, Աջաջուր, Այգեհովիտ, Վայոց ձորի մարզի Արենի, իսկ ջրովի խոտհարքներ՝ Սյունիքի մարզի Գորիս, Տեղ, Գորայք, Սիսիան, Գեղարքունիքի մարզի Գեղարքունիք, Լոռու մարզի Դսեղ, Գուգարք, Արագածոտնի մարզի Ապարան, Բազմադքյուր, Կարբի, Ղազարավան, Ուշի, Փարպի, Արարատի մարզի Արարատ (գյուղ), Արմաշ բնակավայրերում (ՀՀ կառավարության N 1927-Ն որոշում, 2020 թ.): Առանձին դեպքերում փոքր մակերեսներով հանդիպում են նաև ջրովի արոտավայրեր, անգամ այլ հողատեսքեր:

Հայաստանում գյուղատնտեսական հողատեսքերը փոփոխվում են համաձայն ՀՀ կառավարության 2009 թ. սեպտեմբերի 17-ի «Հայաստանի Հանրապետության գյուղատնտեսական նշանակության հողերի հողատեսքերի փոփոխման կարգը հաստատելու մասին» N 1066-Ն որոշմամբ հաստատված կարգի: Գյուղատնտեսական բարձրարժեք հողատեսքերն ավելի ցածրարժեք հողատեսքերի փոփոխելիս համապատասխանաբար փոփոխվում են դրանց կադաստրային գները (զուտ եկամուտները), իսկ դրանց կադաստրային գները հաշվարկելիս՝ Հայաստանի Հանրապետության կառավարության 1997 թ. հուլիսի 3-ի N 237 որոշմամբ գյուղատնտեսական հողատեսքերի հողակադաստրային գնահատման խմբերը մտնում են նույնը: Այն համայնքներում, որտեղ նշված որոշմամբ հաստատված՝ գյուղատնտեսական հողատեսքերի գնահատման խմբերում փոփոխված հողատեսքերի համար գնահատման համապատասխան խմբերը բացակայում են, դրանց կադաստրային գները (զուտ եկամուտները) հաշվարկելիս հիմք է ընդունվում նույն հողակադաստրային գնահատ-

ման շրջանի միևնույն հողատեսքի համապատասխան խմբի կադաստրային գինը (զուտ եկամուտը), իսկ դրա բացակայության դեպքում այդ համայնքի նույն հողատեսքի կադաստրային գնի (զուտ եկամտի) միջին չափը: Իսկ գյուղատնտեսական ցածրարժեք հողատեսքերն ավելի բարձրարժեք հողատեսքերի փոփոխման դեպքում (բացառությամբ ցածրարժեք անջրդի հողատեսքերը բարձրարժեք ջրովի հողատեսքերի փոխադրելու դեպքերի) համապատասխանաբար փոփոխվում են դրանց կադաստրային գները (զուտ եկամուտները):

ՀՀ կառավարության 1997 թ. հուլիսի 3-ի N 237 որոշմամբ գյուղատնտեսական հողատեսքերի հողակադաստրային հողագնահատման խմբերը նույնպես կարող են փոխվել: Դրանց կադաստրային գները (զուտ եկամուտները) հաշվարկելիս հիմք է ընդունվում ՀՀ կառավարության 1997 թ. հուլիսի 3-ի «Հայաստանի Հանրապետությունում գյուղատնտեսական նշանակության և անօգտագործելի հողերի պետական հողային կադաստրի տվյալները հաստատելու մասին» N 237 որոշմամբ հաստատված՝ տվյալ հողակադաստրային գնահատման շրջանի, տվյալ հողատեսքի, նույն ոռոգելիության, ամենամոտ բարձր կադաստրային գին (զուտ եկամուտ) ունեցող հողակադաստրային գնահատման խումբը:

ArcGIS ծրագրային ապահովման միջոցով կատարված վերլուծության հիման վրա ՀՀ տարածքի հողակադաստրային գնահատման շրջանների բարտեզը (Աշոցքի գնահատման շրջանի օրինակով) համադրել ենք ՀՀ համայնքների վարչական սահմանների, Նախկին շրջանների, հողերի տիպերի թեմատիկ շերտի հետ: ՀՀ տարածքի հողակադաստրային գնահատման շրջանների բարտեզը թվայնացրել ենք և ներկայացրել սիստեմատիկորեն (Նկ. 1-3): Ընդ որում այն մինչ այժմ թվայնացված չի եղել:



**Նկ. 1.** ՀՀ տարածքի հողակադաստրային գնահատման շրջանների բարտեզը և ՀՀ համայնքների վարչական սահմանների թեմատիկ շերտը (կազմվել է հեղինակների կողմից):





**Գրականություն**

1. Եզեկյան Ա.Ս. Գյուղատնտեսական հողատեսքերի կադաստրային գնահատումը. - Եր.: ՅԱՄՅ, 2014. - 128 էջ:
2. Եզեկյան Ա.Ս., Էֆենդյան Պ.Ս. Հողային կադաստր. - Եր.: ՅՊԱՅ, 2008. - 284 էջ:
3. Եղիազարյան Գ.Մ. և ուրիշ. Գյուղատնտեսական նշանակության հողերի կադաստրային գնահատման առանձնահատկությունները Գլածոր խոշորացված համայնքի օրինակով / Գ.Մ. Եղիազարյան, Խ.Ա. Ղազեյան, Ա.Ա. Ալեքսանյան // Հանրային կառավարում. - 2020. - N 1. - Էջ 23-33:
4. ՀՀ կառավարության 1997 թվականի հուլիսի 3-ի «Հայաստանի Հանրապետությունում գյուղատնտեսական նշանակության և անօգտագործելի հողերի պետական հողային կադաստրի տվյալները հաստատելու մասին» N 237 որոշում. <https://www.arlis.am/DocumentView.aspx?docID=28610>.
5. ՀՀ կառավարության 2002 թվականի հուլիսի 25-ի «Գյուղատնտեսական նշանակության այլ հողատեսքերի կադաստրային արժեքները հաստատելու մասին» N 1101-Ն որոշում. <https://www.arlis.am/DocumentView.aspx?docid=52078>.
6. ՀՀ կառավարության 2009 թվականի սեպտեմբերի 17-ի «Հայաստանի Հանրապետության գյուղատնտեսական նշանակության հողերի հողատեսքերի փոփոխման կարգը հաստատելու մասին» N 1066-Ն որոշում. <https://www.arlis.am/DocumentView.aspx?docID=99416>.
7. ՀՀ կառավարության 2020 թվականի դեկտեմբերի 3-ի «Հայաստանի Հանրապետության հողային ֆոնդի առկայության և բաշխման վերաբերյալ 2020 թվականի հաշվետվությունը (հողային հաշվեկշիռը) հաստատելու մասին» N 1927-Ն որոշում. <https://www.arlis.am/DocumentView.aspx?DocID=147826>.
8. Варламов А.А. Земельный кадастр. - Т. 4. Оценка земель. - М.: КолосС, 2006. - 464 с.
9. Вислинский М.Д., Тихоненко В.В. О государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов и земель сельскохозяйственного назначения // Российское право. - 2017. - N 1. - С. 54-57. <http://dx.doi.org/10.7256/1811-9018.2015.9.16159>.
10. Efendyan, P., Mkrtchyan, M., Khudaverdyan, N. (2023). Analysis of the current basis for cadastral assessment of agricultural lands in Armenia, Agrosience and Technology, ANAU, 4, - pp. 321-326. <http://dx.doi.org/10.52276/25792822-2023.4-321>.
11. [https://cadastre.am/land\\_balance\\_by\\_communities](https://cadastre.am/land_balance_by_communities). Կադաստրի կոմիտե: Հողային հաշվեկշիռ ըստ համայնքների (դիտվել է 28.01.2024 թ.):

**Анализ действующей методики кадастровой оценки, изменения и определения оценочных групп сельскохозяйственных угодий в Армении**

Պ.Ս. Էֆենդյան, Մ.Ս. Մկրտչյան, Կ.Ա. Օգանեսյան, Ն.Ա. Խուդաբերդյան

Национальный аграрный университет Армении

**Ключевые слова:** группы кадастровой оценки, кадастровая оценка, земельно-оценочное районирование, земельный кадастр, сельскохозяйственные угодья

**Аннотация.** В данной статье мы обратились к некоторым пунктам действующей методики кадастровой оценки сельскохозяйственных угодий, которые, на наш взгляд, нуждаются в пересмотре или дополнительном аргументировании. С помощью программного обеспечения ArcGIS проведено сопоставление карты регионов земельно-кадастровой оценки на территории РА и некоторых тематических слоев (например, административных границ областей РА). Были рассчитаны недостающие показатели чистой прибыли некоторых оценочных групп сельскохозяйственных угодий и впервые оцифрована карта районов кадастровой оценки земель на территории РА.

**Analysis of the Current Methodology for Cadastral Assessment, Changing and Determining of Groups of Assessment of Agricultural Lands in Armenia**

P.S. Efendyan, M.Sh. Mkrtchyan, T.A. Hovhannisyan, N.A. Khudaverdyan

Armenian National Agrarian University

**Keywords:** *agricultural lands, cadastral assessment, land-assessment zoning, land cadastre, groups of cadastral assessment*

**Abstract.** The cadastral assessment and net income of agricultural lands in the Republic of Armenia are determined by the government decision of July 3, 1997 No. 237 “On approval of the state land cadastre data of agricultural lands and unsuitable lands of the Republic of Armenia”. Agricultural lands are changed by decision of the Government of the Republic of Armenia dated September 17, 2009 No. 1066-N “On approval of the procedure for changing agricultural lands of the Republic of Armenia”. In this article, we examined some aspects of the current methodology, which, in our opinion, require revision or additional arguments. We calculated the missing values in the Appendix to Decision N 237 of 1997 of the Government of Armenia. These values are the net income of some groups of cadastral assessments of agricultural lands using the formula in the article. The map of land-cadastral zoning of the Republic of Armenia, which has not yet been digitized, was digitized for the first time and schematically presented in the article.

---

#### Շահերի հայտարարագիր

Հեղինակները հայտարարում են, որ այս հոդվածի հետազոտության, հեղինակության և/կամ հրատարակման հետ կապված շահերի բախում առկա չէ:

---

#### Երախտագիտություն

Հետազոտություններն իրականացվել են ՀՀ բարձրագույն կրթության և գիտության կոմիտեի ֆինանսական աջակցությամբ՝ 21T-4C249 ծածկագրով գիտական թեմայի շրջանակում:

---

Ընդունվել է՝ 05.02.2024 թ.  
Գրախոսվել է՝ 04.03.2024 թ.