



ԱԳՐՈՂՔԻ ՏՈՒԹՅՈՒՆ ԵՎ ՏԵԽՆՈԼՈԳԻԱ
 Հայաստանի ազգային ագրարային համալսարան
 AGRISCIENCE AND TECHNOLOGY АГРОНАУКА И ТЕХНОЛОГИЯ





Միջազգային գիտական պարբերական
ISSN 2579-2822



ՀՏԴ 528.443(479.25)

doi: 10.52276/25792822-2024.3-219

ՀՀ գեոհումստեստակալ ՆՇԱՆԱԿՈՒԹՅԱՆ ՀՈՂԱՏԵՍԵՐԻ ԿԱՂԱՍՏՐԱՅԻՆ ԱՐԺԵՔԻ ՈՐՈՇՄԱՆ ՆՈՐ ՄԵԹՈԴԻԿԱՅԻ ՄՇԱԿՄԱՆ ԱՆՀՐԱԺԵՇՏՈՒԹՅՈՒՆԸ

Տիգրան Հովհաննիսյան  տ.գ.թ., Պարույր Էֆենդյան  տ.գ.դ., Խաչատուր Ղազեյան  տ.գ.թ., Նանե Խուդավերդյան  տ.գ.թ.
 Հայաստանի ազգային ագրարային համալսարան
tigranhov20@gmail.com, armgeoinform@mail.ru, ghazeyan@paara.am, nancharmeni@gmail.com

Տ Ե Ղ Ե Կ ՈՒ Թ Յ ՈՒ Ն

Բանալի բառեր՝
 գյուղատնտեսական հողատեսք,
 զուտ եկամուտ,
 կադաստրային արժեք,
 հողային կադաստր,
 շուկայական արժեք

Ա Մ Փ Ո Փ Ա Գ Ի Ր

Գլոբալ տաքացման հետևանքով մեր տարածաշրջանը ենթարկվել է կլիմայական փոփոխությունների, և շատ հողատարածքներում, որտեղ տարիներ շարունակ եղանակային անբարենպաստ պայմանների պատճառով աճեցվում էին միայն ավանդական մշակաբույսեր, ներկայումս մշակվում են ոչ ավանդական, բարձրարժեք կամ մինչ այդ տվյալ գոտում ոչ բնորոշ մշակաբույսեր: Սույն հետազոտության շրջանակում կատարված ուսումնասիրություններով և վերլուծություններով հիմնավորվել է ՀՀ գյուղատնտեսական նշանակության հողատեսքերի կադաստրային արժեքների որոշման նոր մեթոդիկայի մշակման անհրաժեշտությունը՝ հիմնված հողամասերի շուկայական արժեքի և զուտ եկամտի հաշվարկման վրա:

Նախաբան

Հայաստանի Հանրապետությունում գյուղատնտեսական հողատեսքերի կադաստրային գնահատում վերջին անգամ կատարվել է 2002-2004 թվականներին. հիմք են ընդունվել 1970-1980-ական թվականներին իրականացված հողաչինարարական, հողագիտական, երկրաբուսաբանական և այլ հետազոտությունների ու ուսումնասիրությունների տվյալները: ՀՀ կառավարության 2022 թվականի հունվարի 13-ի N29 «Գյուղատնտեսական նշանակության հողերի կադաստրային արժեքները հաստատելու մասին» որոշմամբ գյուղատնտեսական նշանակության հողերի կադաստրային արժեքները հաստատվել են ըստ ՀՀ կառավարության 1997 թվականի հուլիսի 3-ի N237, 2002 թվականի հուլիսի 25-ի N1101-Ն որոշումներով հաստատված և 2016 թվականի սեպտեմբերի 2-ի N898-Ն որոշմամբ սահմանված զուտ եկամտի և կադաստրային արժեքի չափերի

(www.arlis.am): Հաստատված կադաստրային արժեքները հիմք են ծառայում պետական և համայնքային սեփականություն հանդիսացող գյուղատնտեսական նշանակության հողերն օտարելու (ուղղակի կամ աճուրդով վաճառելու), հարկման, վարձակալության իրավունքով տրամադրելու, վաճառքի կամ մեկնարկային գները հաշվարկելու, ինչպես նաև քաղաքացիների կամ իրավաբանական անձանց հողամասերի նպատակային նշանակության փոփոխման ժամանակ հողամասերի կադաստրային արժեքների տարբերությունը վճարելու դեպքերում (www.arlis.am):

Նյութը և մեթոդները

1990-ական թվականներին Հայաստանում իրականացված հողային բարեփոխումների արդյունքում հանրապետությունում ձևավորվեցին նոր հողային հարաբերու-

յուններ: Բացի այդ՝ շուկայական հարաբերությունների զարգացման և կլիմայական փոփոխությունների հետ մեկտեղ շարունակական փոփոխությունների են ենթարկվում գյուղատնտեսական հողատեսքերի բնական հատկությունները, արտադրողականությունը, մշակության ժամանակ կատարվող ծախսերը, ինչպես նաև մշակաբույսերի տեսակները, աշխարհագրությունը և այլ գործոններ:

Ներկայումս շուկայական հարաբերությունների զարգացմանը և հողը որպես անշարժ գույքի գրավիչ միավոր հանդես գալուն զուգընթաց անհրաժեշտություն է առաջացել վերանայել գյուղատնտեսական հողատեսքերի կադաստրային արժեքների որոշման գործող մեթոդաբանությունը, քանի որ այն արդեն ժամանակավրեպ է, իսկ կադաստրային արժեքների համար հիմք ընդունված ելակետային տվյալները՝ ոչ արդիական:

Կատարել ենք ՀՀ ողջ տարածքի գյուղատնտեսական նշանակության հողերի գործող կադաստրային արժեքների և զուտ եկամուտների վերլուծություն, ինչպես նաև լայնածավալ ուսումնասիրությունների, հետազոտությունների և համակողմանի վերլուծությունների հիման վրա հաշվարկել ենք 2021-2024 թթ. գյուղատնտեսական հողատեսքերի շուկայական արժեքներն ըստ մարզերի:

Կատարված հետազոտությունների և վերլուծությունների համաձայն՝

- գյուղատնտեսական նշանակության հողերի կադաստրային և շուկայական արժեքները միմյանցից տարբեր են. հիմնականում շուկայական արժեքը մի քանի անգամ գերազանցում է կադաստրային արժեքը,
- կադաստրային արժեքի հաշվարկման ժամանակ հողամասի տեղադիրքն ընդհանրապես նշանակություն չունի. որոշիչը հողագնահատման շրջանն է, մինչդեռ շուկայական արժեքի հաշվարկման ժամանակ միևնույն հողագնահատման շրջանում գտնվող, հետևաբար միևնույն կադաստրային արժեքն ունեցող հողամասերի արժեքները տարբեր են (ըստ տեղադրության, դիրքադրության, ճակատային հատվածի երկարության):

Գյուղատնտեսական նշանակության հողերի շուկայական արժեքի վրա ազդող հիմնական գործոններն են՝

- ա) գույքային իրավունքներն ու սահմանափակումները (այդ թվում՝ իրավունքների և օգտագործման նկատմամբ),
- բ) հողատեսքը, գնահատման խումբը, ոռոգման ջրի առկայությունը,
- գ) հողամասի չափերը (մակերես, լայնություն, երկարություն, երկրաչափական կառուցվածք),
- դ) տեղադրությունը,
- ե) թեքությունը, քարքարոտությունը,
- զ) տրանսպորտային հանգույցների առկայությունը և մատչելիությունը,
- է) բերքատվությունը,
- ը) այլ գործոններ (Hovhannisyán, 2017, Hovhannisyán, et al., 2024, www.arlis.am):

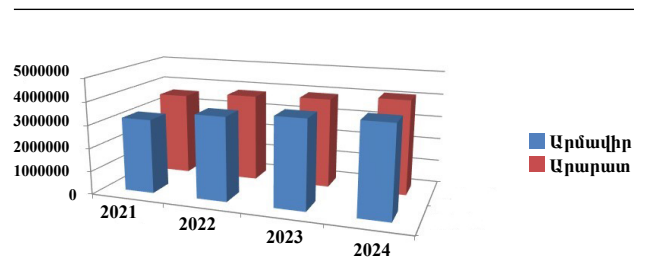
Արդյունքները և վերլուծությունը

Ըստ տարածագնահատման գոտիների՝ ՀՀ ոռոգելի ու անջրդի վարելահողերի հաշվարկված և գործող զուտ եկամտի արժեքները (Եգեկյան, Էֆենդյան, 2008) ներկայացված են աղյուսակ 1-ում, իսկ այդ վարելահողերի հաշվարկված և գործող կադաստրային արժեքները՝ աղյուսակ 2-ում:

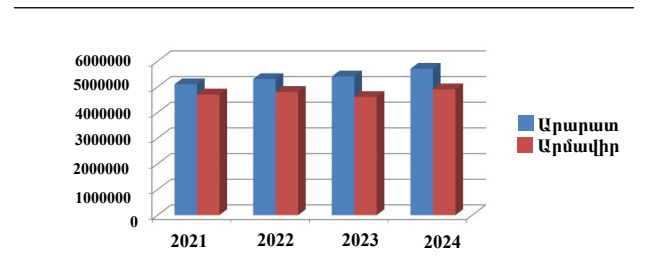
Մերձարաքսյան տարածագնահատման գոտու հաշվարկված և գործող կադաստրային արժեքները ներկայացված են աղյուսակ 3-ում:

2021-2024 թթ. ընթացքում իրականացված ուսումնասիրությունների և վերլուծությունների արդյունքում միաժամանակ հաշվարկվել են Արմավիրի ու Արարատի մարզերի վարելահողերի և խաղողի այգիների միջինացված շուկայական արժեքները (գծ. 1, 2):

Ըստ գծապատկեր 1-ի՝ Արարատի և Արմավիրի մարզերում վարելահողերի միջինացված շուկայական արժեքը տատանվում է 3,6-3,8 մլն դրամ/հա սահմանում, մինչդեռ այդ մարզերում Մերձարաքսյան տարածագնահատման գոտու ջրով վարելահողերի միջինացված կադաստրային արժեքը կլորացված կազմում է 1,8 մլն դրամ/հա: Գծապատկեր 2-ի համաձայն՝ Արմավիրի և Արարատի մարզերում 1 հա խաղողի այգու միջինացված շուկայական արժեքը տատանվում է 4,8-5,4 մլն դրամ/հա սահմանում, իսկ Մերձարաքսյան տարածագնահատման գոտու խաղողի այգիների միջինացված կադաստրային արժեքը կլորացված կազմում է 5,6 մլն դրամ/հա:



Գծ. 1. Արմավիրի և Արարատի մարզերում 1 հա վարելահողի միջինացված շուկայական արժեքները 2021-2024 թթ. (կազմվել է հեղինակների կողմից):



Գծ. 2. Արմավիրի և Արարատի մարզերում 1 հա խաղողի այգու միջինացված շուկայական արժեքները 2021-2024 թթ. (կազմվել է հեղինակների կողմից):

Աղյուսակ 1. ՀՀ ոռոգելի ու անջրդի վարելահողերի հաշվարկված և գործող զուտ եկամտի արժեքներն ըստ տարածա-գնահատման գոտիների*

| Տարածագնահատման գոտիներ | Հողատեսքը | Վարելահող | | | | | |
|-------------------------|-------------------------------|------------------|--------|--------|-------|-------|-------|
| | | Գնահատման խումբը | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Վերին Դեբեդ-Աղստև | 1 հա-ի զուտ եկամուտը, ոռոգելի | | | 81100 | 64700 | 48300 | 23600 |
| Վերին Դեբեդ-Աղստև | 1 հա-ի զուտ եկամուտը, անջրդի | 65700 | 60700 | 46000 | 32800 | 11500 | |
| Փամբակ-Ներքին Ձորագետ | 1 հա-ի զուտ եկամուտը, ոռոգելի | 114900 | 82100 | 57500 | 41000 | 24600 | |
| Փամբակ-Ներքին Ձորագետ | 1 հա-ի զուտ եկամուտը, անջրդի | | 59100 | 45100 | 27100 | 14800 | |
| Վերին Ձորագետ | 1 հա-ի զուտ եկամուտը, ոռոգելի | 106700 | 82100 | 57500 | 41000 | | |
| Վերին Ձորագետ | 1 հա-ի զուտ եկամուտը, անջրդի | 82100 | 60700 | 46000 | 32800 | 12300 | |
| Որոտան | 1 հա-ի զուտ եկամուտը, ոռոգելի | 79700 | 65700 | 52600 | 31200 | 16500 | |
| Որոտան | 1 հա-ի զուտ եկամուտը, անջրդի | 41900 | 36100 | 23800 | 17200 | 9800 | |
| Ներքին Դեբեդ-Աղստև | 1 հա-ի զուտ եկամուտը, ոռոգելի | | 106200 | 67600 | 37200 | 12600 | |
| Ներքին Դեբեդ-Աղստև | 1 հա-ի զուտ եկամուտը, անջրդի | 65600 | 52500 | 37800 | 26200 | 10700 | |
| Ապարան-Հրազդան | 1 հա-ի զուտ եկամուտը, ոռոգելի | | 66700 | 52800 | 32300 | 16700 | |
| Ապարան-Հրազդան | 1 հա-ի զուտ եկամուտը, անջրդի | | 35300 | 30400 | 20500 | 9800 | |
| Աշոցք | 1 հա-ի զուտ եկամուտը, ոռոգելի | 61600 | 59900 | 48500 | 25700 | 18100 | |
| Աշոցք | 1 հա-ի զուտ եկամուտը, անջրդի | | 38600 | 25400 | 15600 | 8200 | |
| Կոտայք-Թալին | 1 հա-ի զուտ եկամուտը, ոռոգելի | 71400 | 59100 | 46800 | 27100 | 14800 | |
| Կոտայք-Թալին | 1 հա-ի զուտ եկամուտը, անջրդի | 35300 | 30400 | 23000 | 14800 | 9800 | |
| Սևան | 1 հա-ի զուտ եկամուտը, ոռոգելի | 90300 | 73900 | 60700 | 38600 | | |
| Սևան | 1 հա-ի զուտ եկամուտը, անջրդի | 58200 | 49300 | 40200 | 25400 | 10700 | |
| Ախուրյան-Սպիտակ | 1 հա-ի զուտ եկամուտը, ոռոգելի | 98800 | 75800 | 56900 | 38000 | 16700 | |
| Ախուրյան-Սպիտակ | 1 հա-ի զուտ եկամուտը, անջրդի | 37800 | 32000 | 27100 | 20500 | 9800 | |
| Ուրց-Վայոց ձոր | 1 հա-ի զուտ եկամուտը, ոռոգելի | | 37900 | 28900 | 24000 | 13300 | |
| Ուրց-Վայոց ձոր | 1 հա-ի զուտ եկամուտը, անջրդի | | 21300 | 17200 | 13100 | 6600 | |
| Սյունիք | 1 հա-ի զուտ եկամուտը, ոռոգելի | 87300 | 64300 | 41300 | 24900 | 13400 | |
| Սյունիք | 1 հա-ի զուտ եկամուտը, անջրդի | 29500 | 25400 | 21300 | 17200 | 9000 | |
| Ուրց-Կոտայք-Շամիրամ | 1 հա-ի զուտ եկամուտը, ոռոգելի | 145900 | 88400 | 63800 | 47400 | 14600 | |
| Ուրց-Կոտայք-Շամիրամ | 1 հա-ի զուտ եկամուտը, անջրդի | 32800 | 27900 | 22200 | 15600 | 9800 | |
| Վեդի-Ներքին Արփա | 1 հա-ի զուտ եկամուտը, ոռոգելի | | 63100 | 45800 | 27800 | 11300 | |
| Վեդի-Ներքին Արփա | 1 հա-ի զուտ եկամուտը, անջրդի | | 24600 | 15600 | 14000 | 9100 | |
| Մերձարաբսյան | 1 հա-ի զուտ եկամուտը, ոռոգելի | 203800 | 179200 | 121800 | 80700 | 39700 | |
| Մերձարաբսյան | 1 հա-ի զուտ եկամուտը, անջրդի | 32800 | 27900 | 22200 | 15600 | 9800 | |

1999 թվականի տվյալներ:

*Կազմվել է հեղինակների կողմից:

Աղյուսակ 2. ՀՀ ոռոգելի ու անջրդի վարելահողերի հաշվարկված և գործող կադաստրային արժեքներն ըստ տարածա-գնահատման գոտիների*

| Տարածագնահատման գոտիներ | Հողատեսքը | Վարելահող | | | | |
|-------------------------|------------------------------------|------------------|---------|---------|---------|--------|
| | | Գնահատման խումբը | 1 | 2 | 3 | 4 |
| Վերին Դեբեդ-Աղստև | 1 հա-ի կադաստրային արժեքը, ոռոգելի | 0 | 2027500 | 1617500 | 1207500 | 590000 |
| Վերին Դեբեդ-Աղստև | 1 հա-ի կադաստրային արժեքը, անջրդի | 1642500 | 1517500 | 1150000 | 820000 | 287500 |
| Փամբակ-Ներքին Ձորագետ | 1 հա-ի կադաստրային արժեքը, ոռոգելի | 2872500 | 2052500 | 1437500 | 1025000 | 615000 |
| Փամբակ-Ներքին Ձորագետ | 1 հա-ի կադաստրային արժեքը, անջրդի | 0 | 1477500 | 1127500 | 677500 | 370000 |
| Վերին Ձորագետ | 1 հա-ի կադաստրային արժեքը, ոռոգելի | 2667500 | 2052500 | 1437500 | 1025000 | 0 |
| Վերին Ձորագետ | 1 հա-ի կադաստրային արժեքը, անջրդի | 2052500 | 1517500 | 1150000 | 820000 | 307500 |
| Որոտան | 1 հա-ի կադաստրային արժեքը, ոռոգելի | 1992500 | 1642500 | 1315000 | 780000 | 412500 |
| Որոտան | 1 հա-ի կադաստրային արժեքը, անջրդի | 1047500 | 902500 | 595000 | 430000 | 245000 |
| Ներքին Դեբեդ-Աղստև | 1 հա-ի կադաստրային արժեքը, ոռոգելի | 0 | 2655000 | 1690000 | 930000 | 315000 |
| Ներքին Դեբեդ-Աղստև | 1 հա-ի կադաստրային արժեքը, անջրդի | 1640000 | 1312500 | 945000 | 655000 | 267500 |
| Ապարան-Հրազդան | 1 հա-ի կադաստրային արժեքը, ոռոգելի | 0 | 1667500 | 1320000 | 807500 | 417500 |
| Ապարան-Հրազդան | 1 հա-ի կադաստրային արժեքը, անջրդի | 0 | 882500 | 760000 | 512500 | 245000 |
| Աշոցք | 1 հա-ի կադաստրային արժեքը, ոռոգելի | 1540000 | 1497500 | 1212500 | 642500 | 452500 |
| Աշոցք | 1 հա-ի կադաստրային արժեքը, անջրդի | 0 | 965000 | 635000 | 390000 | 205000 |
| Կոտայք-Թալին | 1 հա-ի կադաստրային արժեքը, ոռոգելի | 1785000 | 1477500 | 1170000 | 677500 | 370000 |
| Կոտայք-Թալին | 1 հա-ի կադաստրային արժեքը, անջրդի | 882500 | 760000 | 575000 | 370000 | 245000 |
| Սևան | 1 հա-ի կադաստրային արժեքը, ոռոգելի | 2257500 | 1847500 | 1517500 | 965000 | 0 |
| Սևան | 1 հա-ի կադաստրային արժեքը, անջրդի | 1455000 | 1232500 | 1005000 | 635000 | 267500 |
| Ախուրյան-Սպիտակ | 1 հա-ի կադաստրային արժեքը, ոռոգելի | 2470000 | 1895000 | 1422500 | 950000 | 417500 |
| Ախուրյան-Սպիտակ | 1 հա-ի կադաստրային արժեքը, անջրդի | 945000 | 800000 | 677500 | 512500 | 245000 |
| Ուրց-Վայոց ձոր | 1 հա-ի կադաստրային արժեքը, ոռոգելի | 0 | 947500 | 722500 | 600000 | 332500 |
| Ուրց-Վայոց ձոր | 1 հա-ի կադաստրային արժեքը, անջրդի | 0 | 532500 | 430000 | 327500 | 165000 |
| Սյունիք | 1 հա-ի կադաստրային արժեքը, ոռոգելի | 2182500 | 1607500 | 1032500 | 622500 | 335000 |
| Սյունիք | 1 հա-ի կադաստրային արժեքը, անջրդի | 737500 | 635000 | 532500 | 430000 | 225000 |
| Ուրց-Կոտայք-Շամիրամ | 1 հա-ի կադաստրային արժեքը, ոռոգելի | 3647500 | 2210000 | 1595000 | 1185000 | 365000 |
| Ուրց-Կոտայք-Շամիրամ | 1 հա-ի կադաստրային արժեքը, անջրդի | 820000 | 697500 | 555000 | 390000 | 245000 |
| Վեդի-Ներքին Արփա | 1 հա-ի կադաստրային արժեքը, ոռոգելի | 0 | 1577500 | 1145000 | 695000 | 282500 |
| Վեդի-Ներքին Արփա | 1 հա-ի կադաստրային արժեքը, անջրդի | 0 | 615000 | 390000 | 350000 | 227500 |
| Մերձարաքսյան | 1 հա-ի կադաստրային արժեքը, ոռոգելի | 5095000 | 4480000 | 3045000 | 2017500 | 992500 |
| Մերձարաքսյան | 1 հա-ի կադաստրային արժեքը, անջրդի | 820000 | 697500 | 555000 | 390000 | 245000 |

1999 թվականի տվյալներ:

*Կազմվել է հեղինակների կողմից:

Աղյուսակ 3. Մերձարաքսյան տարածազնահատման գոտու հաշվարկված և գործող կադաստրային արժեքները*

| Յ/հ | Վարելահողեր | | | Բազմամյա տնկարկներ | | | | | |
|-----|-------------|---------------|---|--------------------|--------------------|---------------|--------------------|---------------|--------------------|
| | հողի կարգը | զուտ եկամուտը | կադաստրային արժեքը, մլն դրամ (1 հա-ի համար) | խաղող | | հնդավոր | | կորիզավոր | |
| | | | | զուտ եկամուտը | կադաստրային արժեքը | զուտ եկամուտը | կադաստրային արժեքը | զուտ եկամուտը | կադաստրային արժեքը |
| 1 | 2 | 3 | 5 | 6 | 8 | 9 | 11 | 12 | 14 |
| 2 | I | 203.8 | 5,095 | 423.3 | 10,583 | | | 241.9 | 6,048 |
| 3 | II | 179.2 | 4,480 | 327.2 | 8,180 | 207.9 | 5,198 | 204.7 | 5,118 |
| 4 | III | 121.8 | 3,045 | 197.3 | 4,933 | 153.8 | 3,845 | 164.4 | 4,110 |
| 5 | IV | 80.7 | 2,018 | 113.6 | 2,840 | 93.8 | 2,345 | 116.8 | 2,920 |
| 6 | V | 39.7 | 993 | 57.7 | 1,443 | | | 69.2 | 1,730 |

*Կազմվել է հեղինակների կողմից:

2. Հողամասի գտնվելու վայրը՝ Մարզ Լոռի, համայնք Գյուլագարակ գյուղ Վարդաբլուր
3. Հողամասի որակական և քանակական տվյալների մուտքագրումը իրականացրած պաշտոնատար անձի պաշտոնը, անունը, ազգանունը, հայրանունը՝
4. Մուտքագրման ամսաթիվը և ժամը՝

| Հ/Հ | Հողամասի կադաստրային ծածկագիրը | Հողակադաստրային գնահատման շրջանը | Հողատեսքը կամ գործառական նշանակությունը | Հողամասի գնահատման խումբը | Հողամասի չափը (հա) | 1 հա հողամասի զուտ եկամուտը (ՀՀ դրամ) | Հողամասի զուտ եկամուտը (ՀՀ դրամ) |
|-----|--------------------------------|----------------------------------|---|---------------------------|--------------------|---------------------------------------|----------------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| 1 | 06-104-0124-0001 | Փամբակ Ներքին-Չորագետ | Վարելահող | 4 | 1.107782 | 27,100 | 30,021 |

Նկ. Գնահատվող վարելահողի վերաբերյալ տվյալներ (www.e-kadastr.am):

Լոռու մարզում իրականացված ուսումնասիրությունների հիման վրա կատարված վերլուծությունների և հաշվարկների արդյունքները ներկայացված են նկարի տեսքով: Միաժամանակ որոշվել են նաև վարելահողերի շուկայական արժեքները, հիմք են ընդունվել վաճառահանված և արդեն իսկ վաճառված հողամասերի տվյալները:

Ըստ վերլուծությունների և հաշվարկների՝ 06-104-0124-0001 կադաստրային ծածկագրով հողամասի միջինացված շուկայական արժեքը կազմում է 1,840,115 ՀՀ դրամ: ՀՀ գործող կարգերի համաձայն՝ հողամասի կադաստրային արժեքը հաշվարկվում է հետևյալ բանաձևով.

$$G_{\text{ՀՀ}} = Q_{\text{ՀՀ}} \cdot 25:$$

Ըստ նկարում ամփոփված տվյալների՝ 06-104-0124-0001 կադաստրային ծածկագրով հողամասի կադաստրային արժեքը կկազմի՝

$$G_{\text{ՀՀ}} = 30021 \cdot 25 = 750525:$$

Երկու մոտեցումների կիրառմամբ հաշվարկված կադաստրային արժեքը, հիմնված շուկայական արժեքի և ըստ գործող զուտ եկամտի հաշվարկված արժեքների համադրության վրա, ներկայացված է աղյուսակ 4-ում:

Հարցումների համաձայն՝ Լոռու մարզի Վարդաբլուր գյուղում գտնվող 06-104-0124-0001 կադաստրային ծածկագրով վարելահողը ոռոգվող է, ցանքաշրջանառության կիրառմամբ հերթափոխով մշակվում են ցորեն և կարտոֆիլ, բայց քանի որ տարածաշրջանում հիմնականում տարածված է ցորենի մշակությունը, ուստի հաշվարկը կատարվել է ցորենի մշակության տվյալների վերլուծությամբ:

Մարզում ցորենի մշակության միջին ծախսը ոռոգելի վարելահողերում տատանվում է 320-360 հազ. ՀՀ դրամի սահմանում: Միջին բերքատվությունը, ըստ եղանակային պայմանների, կազմում է 3,2-4,2 տ/հա:

Աղյուսակ 4. Երկու մոտեցումների կիրառմամբ հաշվարկված կադաստրային արժեքը՝ հիմնված շուկայական արժեքի և ըստ գործող զուտ եկամտի հաշվարկված արժեքների համադրության վրա*

| Մեթոդներ | Հաշվարկված արժեքը, PC, ՀՀ դրամ | Հավաստիության կշռային ցուցանիշը, Ri, % | PC·Ri/100, ՀՀ դրամ |
|---|--------------------------------|--|--------------------|
| Շուկայական արժեք | 1,840,115 | 65 | 1,196,075 |
| Կադաստրային արժեք՝ հիմնված զուտ եկամտի հաշվարկման վրա | 750,525 | 35 | 262,684 |
| Ընդամենը | | | 1,458,759 |

Աղյուսակ 5. Երկու մոտեցումների կիրառմամբ հաշվարկված կադաստրային արժեքը՝ հիմնված շուկայական արժեքի և ըստ զուտ եկամտի հաշվարկված արժեքների համադրության վրա*

| Մեթոդներ | Հաշվարկված արժեքը, PC, ՀՀ դրամ | Հավաստիության կշռային ցուցանիշը, Ri, % | PC·Ri/100, ՀՀ դրամ |
|---|--------------------------------|--|--------------------|
| Շուկայական արժեք | 1,840,115 | 65 | 1,196,075 |
| Կադաստրային արժեք՝ հիմնված զուտ եկամտի հաշվարկման վրա | 4,895,000 | 35 | 1,713,250 |
| Ընդամենը | | | 2,909,325 |

Աղյուսակ 6. 06-104-0124-0001 կադաստրային ծածկագրով վարելահողի կադաստրային արժեքի հաշվարկման արդյունքները*

| Կադաստրային արժեքը | ՀՀ դրամ |
|--|-----------|
| Գործող՝ հիմնված զուտ եկամտի հաշվարկման վրա | 750,525 |
| Հաշվարկված շուկայական արժեքի և ըստ գործող զուտ եկամտի հաշվարկված արժեքների համադրությամբ | 1,458,759 |
| Հաշվարկված շուկայական արժեքի և ըստ զուտ եկամտի հաշվարկված արժեքների համադրությամբ | 2,909,325 |

*Կազմվել է հեղինակների կողմից:

2021-2024 թթ. ցորենի վաճառքի միջին գինը տատանվել է 110-170 կգ/դրամ սահմանում:

Ցորենի 1 կգ միջին արժեքն ընդունելով 140 դրամ, բերքատվությունը՝ 3,7 տ/հա, մշակության ծախսը՝ 340 հազ. դրամ կատարվել է 1 հա վարելահողի զուտ եկամտի հաշվարկ՝

$$Q_6 = (3700 \cdot 140) - 340000 = 178000:$$

06-104-0124-0001 կադաստրային ծածկագրով հողամասի զուտ եկամուտը կկազմի՝

$$Q_6 = 178000 \cdot 1,1 = 195800,$$

ըստ զուտ եկամտի հաշվարկված կադաստրային արժեքը՝

$$Y_6 = 195800 \cdot 25 = 4895000:$$

Երկու մոտեցումների կիրառմամբ հաշվարկված կադաստրային արժեքը՝ հիմնված շուկայական արժեքի և ըստ զուտ եկամտի հաշվարկված արժեքների համադրության վրա, ներկայացած է աղյուսակ 5-ում: Ընդ որում՝ ընդհանուր արժեքի հաշվարկման ժամանակ շուկայական արժեքին տրվել է ավելի մեծ կշիռ:

Կատարված վերլուծությունների և հաշվարկների արդյունքներն ամփոփված են աղյուսակ 6-ում: Այնուհայտ է, որ 06-104-0124-0001 կադաստրային ծածկագրով վարելահողի գործող կադաստրային արժեքի և մեր կողմից առաջարկվող մեթոդիկայով հաշվարկված կադաստրային արժեքների միջև առկա է զգալի տարբերություն:

Եզրակացություն

Ուսումնասիրությունները և վերլուծությունները ցույց են տալիս, որ որոշ եզակի դեպքերում գյուղատնտեսական նշանակության հողատեսքերի կադաստրային և շուկայական արժեքները մոտ են միմյանց, սակայն հիմնականում տարբերվում են միմյանցից:

Գլոբալ տաքացման արդյունքում մեր տարածաշրջանը ենթարկվել է կլիմայական փոփոխությունների. շատ հողատարածքներում, որտեղ տարիներ շարունակ եղանակային անբարենպաստ պայմանների պատճառով մշակում էին միայն ավանդական մշակաբույսեր, ներկայումս մշակում են ոչ ավանդական, բարձրարժեք կամ մինչ այդ տվյալ գոտուն ոչ բնորոշ մշակաբույսեր: Ուստի գյուղատնտեսական նշանակության հողատեսքերի կադաստրային արժեքների վերագնահատում կատարելն արդիական է և ունի համապետական նշանակություն: Կադաստրային արժեքների հաշվարկման համար պետք է հիմք ընդունել ոչ միայն գյուղատնտեսական հողատեսքերի հաշվարկվող զուտ եկամտի արժեքները, այլև հողամասերի շուկայական արժեքը:

Գրականություն

1. Եզեկյան Ա.Ս., Էֆենդյան Պ.Ս. Հողային կադաստր. - Եր.: ՀՊԱՀ, 2008. - 284 էջ: <https://library.anau.am/images/stories/grqer/Girq/Ezekyan- Hoghayin kadastr.pdf>.

2. <https://www.arlis.am/DocumentView.aspx?docID=28610>. ՀՀ կառավարության 1997 թվականի հուլիսի 3-ի N 237 որոշում «Հայաստանի Հանրապետությունում գյուղատնտեսական նշանակության և անօգտագործելի հողերի պետական հողային կադաստրի տվյալները հաստատելու մասին» (դիտվել է՝ 10.06.2024 թ.):
3. <https://www.arlis.am/DocumentView.aspx?docid=52078>. ՀՀ կառավարության 2002 թվականի հուլիսի 25-ի N 1101-Ն որոշում «Գյուղատնտեսական նշանակության այլ հողատեսքերի կադաստրային արժեքները հաստատելու մասին» (դիտվել է՝ 10.06.2024 թ.):
4. <https://www.arlis.am/DocumentView.aspx?DocID=23235>. Հայաստանի Հանրապետության կառավարության 2004 թվականի դեկտեմբերի 30-ի N 879 որոշում «Գյուղատնտեսական և բնակավայրերի նշանակության հողերի կադաստրային զուտ եկամտի ու կադաստրային արժեքների (գների) 2005 թվականի չափերը սահմանելու մասին» (դիտվել է՝ 10.06.2024 թ.):
5. <https://www.arlis.am/DocumentView.aspx?DocID=159520>. Հայաստանի Հանրապետության կառավարության 2022 թվականի հունվարի 13-ի N 29 որոշում «Գյուղատնտեսական նշանակության հողերի կադաստրային արժեքները հաստատելու մասին» (դիտվել է՝ 10.06.2024 թ.):
6. <https://www.arlis.am/DocumentView.aspx?DocID=167982>. Հայաստանի Հանրապետության կառավարության 2022 թվականի օգոստոսի 24-ի N 1355-Ն որոշում «Հայաստանի Հանրապետությունում գնահատման ստանդարտները, ինչպես նաև գնահատողի վարքագծին ներկայացվող պահանջները սահմանելու մասին» (դիտվել է՝ 10.06.2024 թ.):
7. <https://www.arlis.am/DocumentView.aspx?DocID=172330>. ՀՀ հողային օրենսգիրք (ՅՕ-185) (դիտվել է՝ 10.06.2024 թ.):
8. <https://www.e-cadastre.am>. Կադաստրի կոմիտե. Էլեկտրոնային ծառայությունների մատուցման հարթակ (դիտվել է՝ 12.06.2024 թ.):
9. Hovhannisyana, T.A. (2017). The Peculiarities of evaluation of agricultural lands market price in the process of land consolidation (by the example of Kotayk marz) // Bulletin of National Agrarian University of Armenia, 2017, 3, - pp. 49-53.
10. Hovhannisyana, T.A., Efendyan, P.S., Khudaverdyan, N.A. (2024). The Necessity to Calculate the Impact of Climate Risks on Determining the Cadastral Assessment of Agricultural Lands // AgriScience and Technology, N 2(86), - pp. 111-115. <https://journal.anau.am/index.php/anau/article/view/500>.

Необходимость разработки новой методики определения кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения РА

Тигран Ованнисян, Паруйр Эфендян, Хачатур Казеян, Нане Худавердян
 Национальный аграрный университет Армении

Ключевые слова: земельный кадастр, кадастровая стоимость, рыночная стоимость, сельскохозяйственные угодья, чистый доход

Аннотация. В результате глобального потепления в нашем регионе произошли климатические изменения, и во многих районах, где из-за неблагоприятных погодных условий долгое время выращивались только традиционные культуры, в настоящее время возделываются нетрадиционные, ценные или нетипичные для данной местности виды. Исследованиями и анализом, проведенными в рамках данной работы, обоснована необходимость разработки новой методики определения кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения РА, основанной на расчете рыночной стоимости и чистого дохода земельных участков.

The Need of Developing a New Methodology for Calculating the Cadastral Value of Agricultural Lands in the Republic of Armenia

Tigran Hovhannisyana, Paruyr Efendyan, Khachatur Ghazeyan, Nane Khudaverdyan
 Armenian National Agrarian University

Keywords: *agricultural lands, cadastral value, land cadaster, market value, net income*

Abstract. As a result of global warming, significant changes in weather patterns have occurred in our region. These changes have led to shifts in agricultural practices, with non-traditional, high-value crops or previously uncultivated crops now becoming more common in areas where traditional crops have been grown for many years, often due to adverse weather conditions. Over the past 25 years, alongside the development of market relations in the Republic of Armenia, the natural properties of agricultural lands, crop productivity, cultivation costs, and the types and distribution of crops have all undergone notable changes. Currently, land tax rates in the Republic are differentiated based on cadastral zones, provinces (marzes), communities, and land-use entities. This study examines and analyzes the evolving agricultural landscape in Armenia, highlighting the need for a new methodology to determine the cadastral value of agricultural land. This proposed methodology would be based on calculating the market value and net income generated from the land.

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՝ 22.07.2024 թ.
Գրախոսվել է՝ 07.08.2024 թ.