



ՀՀ ԳՅՈՒՂԱՏՆՏԵՍԱԿԱՆ ՆՇԱՆԱԿՈՒԹՅԱՆ ՀՈՂԱՏԵՍԵՐԻ ԿԱՂԱՍՏՐԱՅԻՆ ԱՐԺԵՔԻ ՈՐՈՇՄԱՆ ՆՈՐ ՄԵԹՈԴԻԿԱՅԻ ՄՇԱԿՄԱՆ ԱՆՀՐԱԺԵՇՏՈՒԹՅՈՒՆԸ

Տիգրան Հովհաննիսյան  տ.գ.թ., Պարույր Էֆենդյան  տ.գ.թ., Խաչատուր Ղազեյան  տ.գ.թ., Նանե Խուրավերդյան  տ.գ.թ.
Հայաստանի ագգային ագրարային համալսարան

tigranhov20@gmail.com, armgeoinform@mail.ru, ghazeyan@paara.am, naneharmoni@gmail.com

ՏԵՂԵԿՈՒԹՅՈՒՆ

Բանալի բառեր՝

գյուղատնտեսական հողատեսք,
զուտ եկամուտ,
կադաստրային արժեք,
հողային կադաստր,
շուկայական արժեք

ԱՄՓՈՓԱԳԻՐ

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 հողաշինարարական, 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 հարաբերությո-

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 ժամանակավոր 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 հողազնահատման շրջանն է, մինչդեռ շուկայական արժեքի հաշվարկման ժամանակ միևնույն հողազնահատման 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 (Hovhannisyana, 2017, Hovhannisyana, et al., 2024, www.arlis.am):

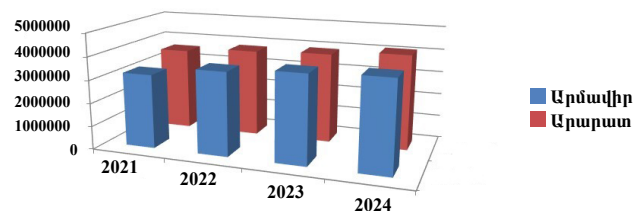
Արդյունքները և վերլուծությունը

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

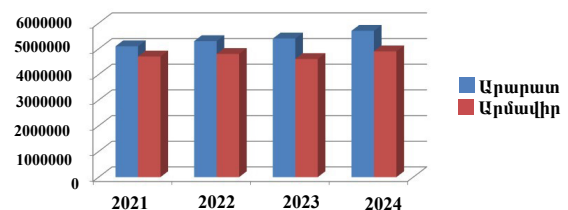
Մերձարաքսյան տարածազնահատման գոտու հաշվարկված և գործող կադաստրային արժեքները ներկայացված են աղյուսակ 3-ում:

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 տարածազնահատման 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 տարածազնահատման 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
Մերձարաքսյան	1 հա-ի զուտ եկամուտը, ոռոգելի	203800	179200	121800	80700	39700
Մերձարաքսյան	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*

Տարածազնահատման գոտիներ	Հողատեսքը	Վարելահող				
	Գնահատման խումբը	1	2	3	4	5
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 տարածագնահատման գոտու հաշվարկված և գործող կադաստրային արժեքները*

Հ/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 (<< դրամ)	Հողամասի զուտ եկամուտը (<< դրամ)
1	2	3	4	5	6	7	8
1	06-104-0124-0001	Փամբակ Ներքին-Ձորագետ	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.

$$ԿԱ=ՁԵ \cdot 25:$$

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

$$ԿԱ=30021 \cdot 25=750525:$$

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՝

$$Q_5 = (3700 \cdot 140) - 340000 = 178000:$$

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

$$Q_5 = 178000 \cdot 1,1 = 195800,$$

ըստ զուտ եկամտի հաշվարկված կադաստրային արժեքը՝

$$U_5 = 195800 \cdot 25 = 4895000:$$

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: Ակնհայտ 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 հողատեքերի 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 հողատեքերի կադաստրային արժեքների վերագնահատում կատարելն արդիական է և ունի համապետական նշանակություն: Կադաստրային արժեքների հաշվարկման համար պետք է հիմք ընդունել ոչ միայն գյուղատնտեսական հողատեքերի հաշվարկվող զուտ եկամտի արժեքները, այլև հողամասերի շուկայական արժեքը:

Գրականություն

- 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 (ՀՕ-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. Hovhannisyan, 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. Hovhannisyan, 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 Hovhannisyan, 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 հրապարակման 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.