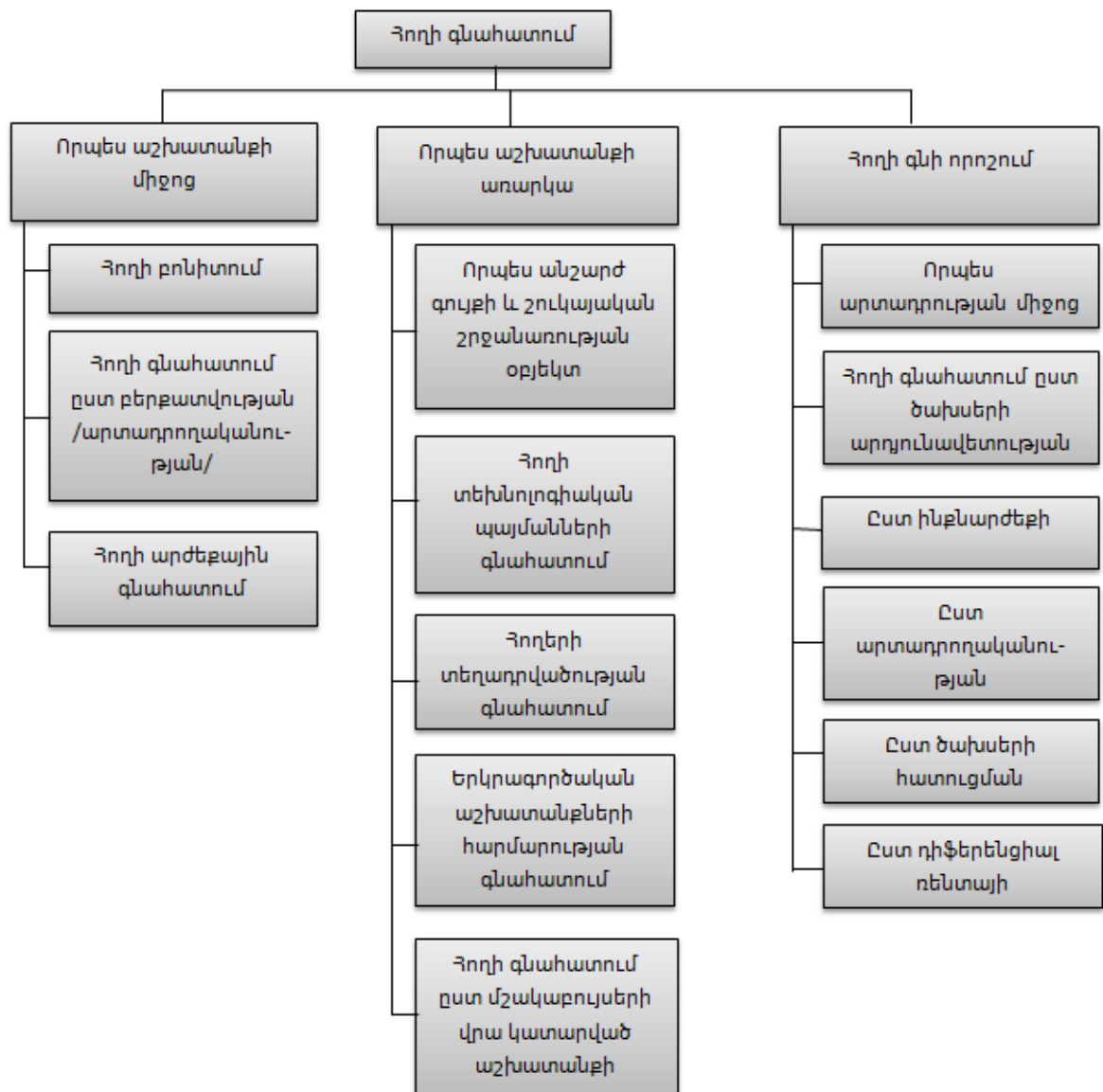


1.3 Հողերի տնտեսական գնահատման էությունը և սկզբունքները

Հողերի կադաստրային գնահատման նպատակն է ստանալ անհրաժեշտ և հավաստի տեղեկություններ գյուղատնտեսական հողատեսքերի արտադրական ունակության վերաբերյալ: Հողերի տնտեսական գնահատումը ներկա պայմաններում որոշում է հողերի արտադրական ունակությունն որպես անշարժ գույք, շուկայական հարաբերություններում շրջանառության օբյեկտ և գյուղատնտեսական արտադրության գլխավոր արտադրամիջոց (նկ 1):



Նկ. 1: Հողերի գնահատման բաղադրիչ մասեր

Հողերի տնտեսական գնահատման հարցերով տարբեր ժամանակներում զբաղվել են Ս.Դ. Չերեմուշկինը (1958թ., 1963թ.), Ֆ.Յ. Գավրյուկը (1974թ.), Վ.Ի.

Դեգտյարովը (1979 թ.,1984 թ.), Ն.Ֆ. Տյուրմենցեվը(1975 թ.), Ա.Ս. Վոլկովը, Պ. Ֆ. Լոյկոն , Ա.Ա. Գալենչկոն, Ի.Վ. Պոդկովան(1996թ.), Ա.Ս. Չեշեվը և Ի.Պ. Ֆեսենկոն(2000թ.), Ա.Ս. Վառլամովը, Ա.Վ. Սեվեստյունովը(2006թ.), Հ.Վ. Մկրտչյանը(1976թ.), Ա.Ս. Եզեկյանը(2004թ.,2007թ.), Պ.Ս. Էֆենդյան (2016թ.), Հ.Ղ. Ղազարյան(2019թ.), Ս.Զ. Կրոյան (2019թ.) և ուրիշներ: Ուսումնասիրությունների արդյունքում հանգել են այն եզրակացության, որ հողերի տնտեսական գնահատման հիմնական խնդիրը կայանում է նրանում, որ հողերի տարբեր հատկությունների, գյուղատնտեսական արտադրության պայմանների և արդյունքի բազմակողմանի հաշվառման միջոցով հաստատվեն յուրաքանչյուր հողօգտագործման համար հողի գինը, արտադրական ունակությունը և հիմնավորվեն գյուղատնտեսության մեջ հողերի արդյունավետ օգտագործման ու պահպանման հնարավորությունները¹:

Հողը, որպես տարբեր որակի բնական պաշար, հողօգտագործման արդյունավետությունը օբյեկտիվ կերպով բնութագրվում է տնտեսական ցուցանիշների համակարգով, իսկ որպես արտադրամիջոց, հողը գնահատվում է գյուղատնտեսական մթերքների արտադրության տնտեսական արդյունավետությամբ: Հողի գնահատումն ըստ գյուղատնտեսական մթերքների արտադրության վրա կատարված աշխատանքային ծախսերի արդյունավետության, որոշվում է հողերի տնտեսական գնահատման հարաբերական (բալային) մեծություններով: Հողերի կադաստրային գնահատման նյութերն օգտագործվում են հողի հարկի, վարձավճարի և նորմատիվային արժեքի որոշման, հողի շուկայի կայացման և զարգացման, հողի փոխհատուցման չափերի հաստատման, հողամասերի տրամադրման և օտարման գործողությունների կատարման, հողի մոնիթորինգի անցկացման, հողասեփականատերերի, հողօգտագործողների և վարձակալների տնտեսական գործունեության ապահովման, պետական, մարզային, տեղական ինքնակառավարման և մասնավոր սեփականության հողային հարաբերությունների կարգավորման, ղեկավարման և այլ խնդիրներ լուծելու համար:

Հողերի կադաստրային գնահատման սկզբունքներն են՝

¹ Բոգոլյուբովա Ս.Ա. Հողային իրավունք, 2002 թ.

- գնահատվող հողերը դիտվում են որպես անշարժ գույք, շուկայական հարաբերություններում գույքային շրջանառության օբյեկտ,
- հողերի գնահատման ընթացքում հաշվի են առնվում վարելահողերի որակական հիմնական հատկությունները՝ բոնիտման ցուցանիշները,
- վարելահողերի և բազմամյա տնկարկների և վարի ենթակա այլ հողերի գնահատումը կատարվում է հողագնահատման շրջանի տնտեսական ցուցանիշների, միջին բազիսային տվյալների հիման վրա,
- գնահատումը կատարվում է բոլոր հողամասերի կտրվածքով, անկախ սեփականության և օգտագործման ձևերից,
- գնահատման տվյալները պետք է լինեն հուսալի, հավաստի, համալիր և ստացվեն միասնական մեթոդիկայով,
- պետք է հաշվի առնվի գնահատման տվյալների պետական նշանակությունը և մատչելիությունը,
- գնահատման արդյունքները պետք են հողօգտագործող բոլոր սուբյեկտների համար:

Հողերի կադաստրային գնահատումը ընդգրկում է ինչպես բնական գործոնները, այնպես էլ տնտեսական պայմանները, որոնք բնութագրվում են տնտեսական բերրիությամբ, տեղադրվածությամբ և արտադրական գործոններով: Հողերի տնտեսական գնահատման ընթացքում հողի համեմատական որակը արտահայտվում է ինչպես բացարձակ, այնպես էլ հարաբերական ցուցանիշներով: Դրանք քանակապես չափակցելի են և բնութագրում են հողի որակը որպես գյուղատնտեսական արտադրության միջոց:

Արտադրանքի քանակի վրա/հավասարամեծ/ արտադրական ծախսերի դեպքում տնտեսապես ազդում է հողի որակը: Այլ խոսքով, հողի որակի տարբերությունը որոշվում է հավասարամեծ ծախսերի արդյունավետությամբ, որոնք ներդրվել են տարբեր որակի հողերի վրա: Մեթոդոլոգիական այդպիսի դրույթները հետևում են հողեր բերրիության և դիֆերենցիալ ռենտայի տնտեսագիտական ուսմունքի²:

² Ռիկարդո Դավիդ, 1955, Իլին Ս. 1987թ.

Քանի որ հողի բերրիության վրա ազդում է ինչպես հողա-կլիմայական, այնպես էլ տնտեսական պայմանները, ապա մեթոդապես ճիշտ կլինի հողերի տնտեսական գնահատումը իրականացնել ըստ հողա-գնահատման շրջանների:

Հողերի կադաստրային գնահատման կարևոր խնդիրը նրա ցուցանիշների ընտրումն ու հիմնավորումն է: Գնահատման ընթացքում մեկ ցուցանիշ/բերքատվություն, ծախսեր/ հանդիսանում է մասնավոր, իսկ մյուսը /համախառն արտադրանք, եկամտաբերություն/ ընդհանուր: Դրանք ամբողջությամբ և համակողմանի ազդում են հողի գնահատման չափանիշների վրա և տալիս են անհրաժեշտ բնութագիրը գնահատման առարկայի՝ հողի վերաբերյալ:

Հողերի կադաստրային գնահատման ցուցանիշներին առաջադրվում են որոշակի պահանջներ՝ առաջինը լինեն հուսալի, ստույգ և լիարժեք որպես գնահատման առարկա, երկրորդը՝ ունենալ կոնկրետ կիրառական նշանակություն: Միայն այդ դեպքում գնահատման մնյութերը կարող են լայն օգտագործում ունենալ տնտեսական համալիրում: Ցուցանիշների հաշվառման ընթացքում անհրաժեշտ է պահպանել որոշակի հերթականություն՝ մասնակից-ընդհանուր:

Հողերի կադաստրային գնահատումն արտահայտվում է ինչպես բացարձակ, այնպես էլ հարաբերական ցուցանիշներով: Այնպես, որ հողի բերրությունն իր անմիջական արտահայտությունն է գտնում նախ և առաջ կոնկրետ արտադրանքի ելքով, գյուղատնտեսական մշակաբույսերի բերքատվությամբ, հետո այն հանդես է գալիս որպես տնտեսական գնահատման ելակետային ցուցանիշ:

Շատ դեպքերում նույն մշակաբույսերի արտադրության վրա ծախսվում է տարբեր քանակի աշխատանք և միջոցներ: Այդ պատճառով միանման բերքատվությունը, առանց հաշվի առնելու նրա վրա կատարված ծախսերի չափը, չեն բնութագրում հողի գնահատումը ըստ որակի: Սակայն տարբեր քանակի աշխատանքի և միջոցների դեպքում միևնույն բերքատվությունը կկարելի է ստանալ տարբեր որակի հողերից: Տարբեր որակի հողերը մեկը մյուսի հետ համեմատելու համար անհրաժեշտ է վերցնել բերքատվության հարաբերությանը հավաստի (հավասարամեծ) ծախսերի քանակով:

Հողերի կադաստրային գնահատումը կատարվում է երկու տեսանկյունից՝ հողերի ընդհանուր գնահատում և մասնակի գնահատում՝ հողի գնահատումը առանձին մշակաբույսերի արդյունավետությամբ:

Հողերը գնահատվում են նաև դիֆերենցիալ ռենտայի գումարով: Այն որոշվում է հետևյալ բանաձևով:

$$R_{\text{հ}} = \text{ՀԱ} - \text{Ծ} \times 1,07$$

որտեղ՝

$R_{\text{հ}}$ - դիֆերենցիալ եկամուտն է, դրամ/հեկ

ՀԱ-ը համախառն արտադրանքն է, դրամ/հեկ

Ծ-ն արտադրության բազային ծախսերն են, դրամ/հեկ

1,07-ը ծախսերի նկատմամբ շահութաբերության նվազագույն գործակիցն է:

Հողային ռենտան սովորաբար գոյանում է լավ, լավագույն հողերի և միջին ու ցածր խմբի՝ վատ որակի հողերի բնական բերրությունների հարաբերությամբ: Հայտնի է, որ հավելյալ բերքը կամ եկամուտը կապված է նաև միևնույն հողի վրա կատարվող լրացուցիչ աշխատանքային և նյութական ներդրումների հետ: Այսպիսով, հողային ռենտան որպես լրացուցիչ եկամուտ, մի դեպքում ատացվում է գյուղատնտեսական էքստենսիվ զարգացման պայմաններում՝ որպես որոշակի հողատարածություններից իրացվող լրացուցիչ եկամուտ, իսկ երկրորդ դեպքում՝ գյուղատնտեսության ինտենսիվ զարգացման պայմաններում՝ որպես աշխատանքի և կապիտալի լրացուցիչ ներդրումների արդյունք: Այստեղից հետևում է, որ ռենտան ունի ինչպես բնական, այնպես էլ տնտեսական ծագում:

Դիֆերենցիալ ռենտան որոշվում է նաև հետևյալ բանաձևով.

$$R_{\text{դֆ}} = (\text{ՀԱ} - \text{Ծ} \times 1,07) + \Delta R_{\text{տեխ}} + \Delta R_{\text{տեղ}}$$

որտեղ,

ՀԱ-համախառն արտադրանքն է, դրամ/հեկ

Ծ- արտադրական ծախսերն է, դրամ/հեկ

1,07- ծախսերի նկատմամբ շահութաբերության նվազագույն գործակիցն է,

ՀԱ – Ծ x1.07- ռենտայի գումարն է ըստ բերրիության, դրամ/հեկ

$R_{\text{տեխ}}$ – տեխնոլոգիական գործակցով պայմանավորված ռենտան է, դրամ/հեկ.

$\Gamma_{\text{տեղ}}$ – հողերի տեղադրվածությամբ պայմանավորված ռենտան է դրամ/հեկ.

Հողերի գնահատման տվյալները հաշվարկային հիմքեր են ծառայում գործնական տարբեր հարցերի լուծման՝ արտադրության վերլուծության, հողերի արդյունավետ օգտագործման, հողաշինարարական նախագծերի մշակման, բնության և շրջակա միջավայրի պահպանության, շուկայական տնտեսության պայմաններում հողի հարկի, վարձավճարի, գրավի, սերվիտուտի նորմատիվների մշակման և հողային այլ հարաբերությունների կարգավորման գործում:

Հողերի կադաստրային գնահատման ցուցանիշները: Գյուղատնտեսական մթերքների արտադրության ծավալները որոշվում են բնեղեն՝ (զանգված, հատ) և արժեքային ցուցանիշներով՝ համախառն արտադրանքի արժեքով (իրացման կամ շուկայական գներով):

Հողերի կադաստրային գնահատման ցուցանիշներն են գյուղատնտեսական մշակաբույսերի բերքատվությունը, համախառն արտադրանքի արժեքը, ծախսեի հատուցման գործակիցը, արտադրության գինը, զուտ եկամուտը, դիֆերենցիալ ռենտան:

Հողերի կադաստրային գնահատման ցուցանիշները հաշվարկելու համար անհրաժեշտ է ունենալ մշակաբույսերի ցանքատարածությունների, բերքատվության, ինչպես նաև արտադրության վրա կատարվող ծախսեի փաստացի միջին տվյալները ըստ գնահատման շրջանների և հողախմբերի:

Համախառն արտադրանքի արժեքի հաշվառման ժամանակ հաշվի է առնվում մշակաբույսերի ցանքատարածությունների կառուցվածքը: Այն որոշվում է վիճակագրական և դիտարկումների տվյալների հիման վրա: Համախառն արտադրանքով գնահատման համար օգտագործվում են ինչպես իրացման, այնպես էլ շուկայական միջին գները:

Բազիսային համախառն արտադրանքը որոշվում է հետևյալ բանաձևով.

$$\Sigma U = \Sigma F \times U_q \times G$$

որտեղ,

ΣU -ն հողերիի արտադրողականությունն է՝ համախառն արտադրանքի, դրամ/հեկ

ΣF -ն մշակաբույսերի քանակի բազային բերքավորությունն է, ց/հեկ

Կ_գ- տարբեր մշակաբույսերի տեսակարար կշիռի գործակիցն է ընդհանուր տարածությունում (100% = 1.0)

Գ-ն միավոր արտադրանքի իրացման կամ շուկայական գինն է, դր/ցենտ:

Հողերի գնահատման տնտեսական արդյունավետությունը որոշվում է միավոր տարածության հաշվով ծախսերի հատուցման մակարդակով (շահութաբերություն) :

Ծախսերի հատուցման բազիսային ցուցանիշը որոշվում է հետևյալ բանաձևով.

$$\text{ԾՀ} = \text{ՀԱ} : \text{Ծ}$$

որտեղ,

ԾՀ-ը ծախսերի հատուցման բազիսային ցուցանիշներն է, դրամ/հեկ,

ՀԱ-ն համախառն արտադրանքն է, դրամ/հեկ

Ծ-ն արտադրության ծախսերն է, դրամ/հեկ: