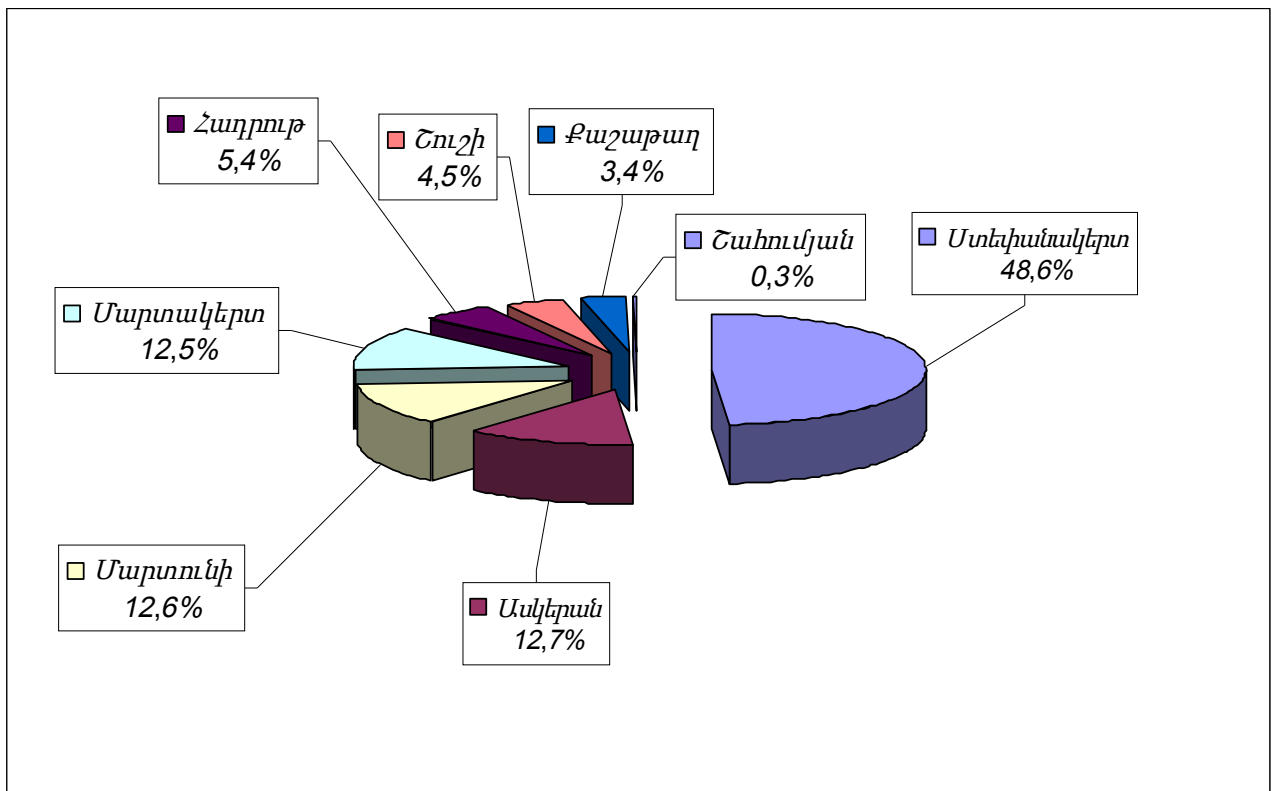


**Լեռնային Ղարաբաղի Հանրապետության
անշարժ գույքի շուկան 2012թ. III եռամսյակում**

Հոդվածը ներկայացնում է ԼՂՀ կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի կողմից իրականացված, անշարժ գույքի շուկայի մոնիտորինգի /համակարգված դիտարկումներ/ աշխատանքների արդյունքները և նպատակ ունի քաղաքացիներին իրազեկ դարձնելու ԼՂՀ անշարժ գույքի շուկայի իրավիճակին: Հոդվածում ներկայացվող Ստեփանակերտ քաղաքում և հանրապետության շրջաններում անշարժ գույքի շուկայական գները ձևավորվել են կոմիտեի ստորաբաժանումների կողմից գրանցված առուվաճառքների գործարքների պայմանագրային գների, մեր կողմից կատարված հարցումների և ռեյթրական գործակալություններում առաջարկվող անշարժ գույքի գների վերլուծության արդյունքում:

2012թ. III եռամսյակում կոմիտեի ստորաբաժանումների կողմից իրականացվել է իրավունքների 2199 պետական գրանցում, որոնց քանակը 2012թ. II եռամսյակի համեմատ նվազել է 9,8%-ով, իսկ 2011թ. III եռամսյակի համեմատ՝ 8,1%-ով:

Ըստ Ստեփանակերտ քաղաքի և հանրապետության շրջանների, իրականացված գրանցումների ծավալներն ունեն հետևյալ բաշխվածությունը.



2012թթ. II և III եռամսյակներում և 2011թ. III եռամսյակում անշարժ գույքի նկատմամբ իրականացված իրավունքների պետական գրանցումների քանակական փոփոխումներն՝ ըստ Ստեփանակերտ քաղաքի և հանրապետության շրջանների, ունեն հետևյալ բաշխվածությունը.

	III եռամսյակ 2011թ.	փոփոխումը	III եռամսյակ 2012թ.	փոփոխումը	II եռամսյակ 2012թ.
Ստեփանակերտ	1108	-3,5%	1069	-5,4%	1130
Ասկերան	361	-22,4%	280	-13,0%	322
Մարտունի	285	-2,8%	277	-38,9%	453
Մարտակերտ	273	0,7%	275	74,1%	158
Հաղրութ	124	-4,8%	118	-19,7%	147
Շուշի	116	-15,5%	98	15,3%	85
Քաշաթաղ	127	-40,9%	75	-46,0%	139
Շահումյան	0	7-ով ավել	7	40,0%	5
Հանրապետություն	2394	-8,1%	2199	-9,8%	2439

2012թթ. II և III եռամսյակներում և 2011թ. III եռամսյակում անշարժ գույքի նկատմամբ իրականացված գործարքներից ծագող իրավունքների պետական գրանցումների քանակական փոփոխումներն՝ ըստ գործարքների, ունեն հետևյալ բաշխվածությունը.

Գործարքների տեսակները	III եռամսյակ 2011թ.	փոփոխումը	III եռամսյակ 2012թ.	փոփոխումը	II եռամսյակ 2012թ.
ԱՌՈՒՎԱՃԱՌՔ	432	-0,5%	430	-23,8%	564
ՆՎԻՐԱՏՎՈՒԹՅՈՒՆ	124	44,4%	179	-1,6%	182
ՎԱՐՁԱԿԱԼՈՒԹՅՈՒՆ	238	-21,0%	188	-30,1%	269
ԳՐԱՎԱԴՐՈՒՄ	608	-33,2%	406	-2,4%	416
ԺԱՌԱՆԳՈՒԹՅՈՒՆ	177	19,2%	211	13,4%	186
ՕԳՏԱԳՈՐԾՈՒՄ	13	7,7%	14	-22,2%	18
ՍԵՓԱԿԱՆԱՇՆՈՐՀՈՒՄ	60	-5,0%	57	5,6%	54
ՄԱՍՆԱՎՈՐՅՈՒՄ	9	66,7%	15	0,0%	15
ԱՌԱՋՆԱՅԻՆ ԳՐԱՆՅՈՒՄ	256	-9,4%	232	-2,5%	238
ՓՈԽԱՆԱԿՈՒԹՅՈՒՆ	7	185,7%	20	25,0%	16
ԿԱՌՈՒՅԱՊԱՏՈՒՄ	71	2,8%	73	-36,0%	114
ԱՅԼ ԳՐԱՆՅՈՒՄ	337	-8,9%	307	-0,3%	308
ՕԳՏԱԳՈՐԾՄԱՆ ԻՐԱՎՈՒՆՔԻ ԴԱԴԱՐՈՒՄ	62	8,1%	67	13,6%	59
Ընդամենը	2394	-8,1%	2199	-9,8%	2439

2012թ. III եռամսյակում հանրապետությունում ընդհանուր առմամբ իրականացվել է 430 առուվաճառքի գործարքներից ծագող իրավունքների պետական գրանցում, որոնց քանակը նախորդ եռամսյակի համեմատ նվազել է 23,8%-ով, իսկ նախորդ տարվա նույն ժամանակահատվածի համեմատ՝ 0,5%-ով, բազմաբնակարան բնակելի շենքերի բնակարանների նկատմամբ իրականացվել է 97, իսկ բնակելի տների նկատմամբ՝ 56 առուվաճառքի գործարքներից ծագող իրավունքների պետական գրանցում:

2012թ. II և III եռամսյակներում և 2011թ. III եռամսյակում Ստեփանակերտ քաղաքում և հանրապետության շրջաններում առուվաճառքի գործարքներից ծագող իրավունքների պետական գրանցումների քանակների փոփոխություններն ունեն հետևյալ բաշխվածությունը.

	<i>III եռամսյակ 2011թ.</i>	<i>փոփոխումը</i>	<i>III եռամսյակ 2012թ.</i>	<i>փոփոխումը</i>	<i>II եռամսյակ 2012թ.</i>
Ստեփանակերտ	176	19,9%	211	22,0%	173
Ասկերան	103	-19,4%	83	-17,8%	101
Մարտունի	49	-61,2%	19	-87,7%	154
Մարտակերտ	32	62,5%	52	15,6%	45
Հաղրուֆ	24	-8,3%	22	-56,0%	50
Շուշի	32	-12,5%	28	40,0%	20
Քաշաթաղ	16	-37,5%	10	-37,5%	16
Ծախումյան	0	5-ով ավել	5	0,0%	5
Հանրապետություն	432	-0,5%	430	-23,8%	564

2012թ. II և III եռամսյակներում և 2011թ. III եռամսյակում անշարժ գույքի առուվաճառքի գործարքներից ծագող իրավունքների պետական գրանցումների քանակը և նրանց փոփոխումներն՝ ըստ անշարժ գույքի առանձին տեսակների, ունեն հետևյալ բաշխվածությունը.

N	<i>Անշարժ գույքի տեսակները</i>	<i>Առուվաճառքի գործարքների քանակը</i>				
		<i>III եռամսյակ 2011թ.</i>	<i>փոփոխումը</i>	<i>III եռամսյակ 2012թ.</i>	<i>փոփոխումը</i>	<i>II եռամսյակ 2012թ.</i>
1	<i>բազմաբնակարան շենքի բնակարան</i>	99	-2,0%	97	-8,5%	106
2	<i>առանձնատուն</i>	64	-12,5%	56	3,7%	54
3	<i>արտադրական նշ. օբյեկտ</i>	17	-41,2%	10	-50,0%	20
4	<i>հասարակական նշ. օբյեկտ</i>	34	-26,5%	25	-3,8%	26
5	<i>ավտոտնակ</i>	12	0,0%	12	2,0 անգամ	6
6	<i>հողամաս</i>	206	11,7%	230	-34,7%	352
	Ընդամենը	432	-0,5%	430	-23,8%	564

2012թ. II և III եռամսյակներում հանրապետության մի շարք քաղաքային համայնքներում վաճառված բազմաբնակարան շենքերի բնակարանների առուվաճառքների գործարքների պայմանագրային գների, մեր կողմից կատարված հարցումների և ռիելթորական գործակալություններում առաջարկվող գների վերլուծության արդյունքում ձևավորվել են հետևյալ շուկայական միջին գները և նրանց փոփոխման սահմանները.

Բազմաբնակարան բնակելի շենքերի բնակարանների գները

Քաղաքներ	2012թ. II եռամսյակ			2012թ. III եռամսյակ			փոփոխումը 2012թ. II եռամսյակի նկատմամբ
	1 քմ արժեքը /ՀՀ դրամ /			1 քմ արժեքը /ՀՀ դրամ /			
	նյութածրամիջ	նյութածրամիջ	նյութելի	նյութածրամիջ	նյութածրամիջ	նյութելի	
Ստեփանակերտ	160 000	285 000	222 500	170 000	320 000	245 000	10,1%
Ասկերան	40 000	50 000	45 000	42 000	54 000	48 000	6,7%
Մարտունի	35 000	48 000	41 500	38000	50 000	44 000	6,0%
Մարտակերտ	14 000	27 000	20 500	15 000	28 000	21 500	4,9%
Հաղրութ	19 000	28 000	23 500	20 000	29 000	24 500	4,2%
Շուշի	42 000	86 000	64 000	50 000	88 000	69 000	7,8%

Բնակելի տներ

Քաղաքներ	2012թ. I եռամսյակ			2012թ. II եռամսյակ			փոփոխումը 2012թ. I եռամսյակի նկատմամբ
	միջինը 200 քմ շինությամբ և միջինը 1000քմ տնամերձով բնակելի տան արժեքը /ՀՀ դրամ /			միջինը 200 քմ շինությամբ և միջինը 1000քմ տնամերձով բնակելի տան արժեքը /ՀՀ դրամ /			
	նյութածրամիջ	նյութածրամիջ	նյութելի	նյութածրամիջ	նյութածրամիջ	նյութելի	
Ստեփանակերտ	21 000 000	35 000 000	28 000 000	22 500 000	37 000 000	29 750 000	6,0%
Ասկերան	4 100 000	4 300 000	4 200 000	4 100 000	4 700 000	4 400 000	4,8%
Մարտունի	3 100 000	4 100 000	3 600 000	3 300 000	4 200 000	3 750 000	4,2%
Մարտակերտ	1 650 000	2 700 000	2 175 000	1 650 000	2 850 000	2 250 000	3,4%
Հաղրութ	1 500 000	2 650 000	2 075 000	1 500 000	2 800 000	2 150 000	3,6%
Շուշի	2 700 000	5 350 000	4 025 000	2 800 000	5 700 000	4 250 000	5,6%

2012թ. III եռամսյակում հանրապետությունում իրականացվել է 188 վարձակալության գործարքներից ծագող իրավունքների պետական գրանցում, որոնց քանակը նախորդ եռամսյակի համեմատ նվազել է 30,1%-ով, իսկ նախորդ տարվա նույն ժամանակահատվածի համեմատ՝ 21,0%-ով:

Վարձակալության գործարքների քանակների փոփոխություններն՝ ըստ Ստեփանակերտ քաղաքի և հանրապետության շրջանների 2012թ. II և III եռամսյակներում և 2011թ. III եռամսյակում ունեն հետևյալ բաշխվածությունը.

	<i>III եռամսյակ 2011թ.</i>	<i>փոփոխումը</i>	<i>III եռամսյակ 2012թ.</i>	<i>փոփոխումը</i>	<i>II եռամսյակ 2012թ.</i>
Ստեփանակերտ	27	-29,6%	19	-24,0%	25
Ասկերան	44	-56,8%	19	-53,7%	41
Մարտունի	71	49,3%	106	8,2%	98
Մարտակերտ	51	-70,6%	15	2,5 անգամ	6
Հաղրութ	18	-5,6%	17	-46,9%	32
Շուշի	2	3,0 անգամ	6	2,0 անգամ	3
Քաշաթաղ	25	-80,0%	5	-92,2%	64
Շահումյան	0	1-ով ավել	1	1-ով ավել	0
Հանրապետություն	238	-21,0%	188	-30,1%	269

2012թ. III եռամսյակում հանրապետությունում գրանցվել է 1539,23 հա ընդհանուր մակերեսով, գյուղատնտեսական նշանակության հողամասերի վարձակալության 116 գործարք: Հողամասերի մակերեսները և գործարքների քանակը՝ ըստ հանրապետության շրջանների, ունեն հետևյալ բաշխվածությունը.

	<i>2012թ. III եռամսյակում վարձակալված հողամասերի</i>	
	<i>քանակը</i>	<i>մակերեսը /հա/</i>
Ասկերան	18	200,43
Մարտունի	70	631,44
Մարտակերտ	9	33,0
Հաղրութ	10	162,4
Շուշի	5	442,0
Շահումյան	0	0,0
Քաշաթաղ	4	69,96
Հանրապետություն	116	1539,23

Հանրապետությունում անշարժ գույքի շուկայի դիտարկումները ցույց են տալիս, որ հանրապետության քաղաքներում վարձակալության համար, որպես ակտիվ անշարժ գույքի տեսակներ, հանդես են գալիս Ստեփանակերտում՝ հասարակական նշանակության օբյեկտները, իսկ շրջաններում՝ գյուղատնտեսական նշանակության հողամասերը:

2012թ. III եռամսյակում հանրապետությունում իրականացվել է 406 գրավադրման գործարքներից ծագող իրավունքների պետական գրանցում, որոնց քանակը նախորդ եռամսյակի համեմատ նվազել է 2,4%-ով, իսկ նախորդ տարվա նույն ժամանակահատվածի համեմատ՝ 33,2%-ով:

2012թթ. II և III եռամսյակներում և 2011թ. III եռամսյակում հանրապետության շրջաններում անշարժ գույքի գրավադրման գործարքներից ծագող իրավունքների պետական գրանցումների քանակը և նրանց փոփոխություններն՝ ըստ անշարժ գույքի առանձին տեսակների, ունեն հետևյալ բաշխվածությունը.

	Անշարժ գույքի տեսակները	Գրավադրված անշարժ գույքի քանակը				
		III եռամսյակ 2011թ.	փոփոխումը	III եռամսյակ 2012թ.	փոփոխումը	II եռամսյակ 2012թ.
1	թ/թ շենքի բնակարան	238	-31,9%	162	13,3%	143
2	առանձնատուն	246	-37,0%	155	-14,4%	181
3	արտադրական նշ. օբ.	25	-8,0%	23	-28,1%	32
4	հասարակական նշ. օբ.	82	-42,7%	47	-6,0%	50
5	ափտոտնակ	5	-80,0%	1	-66,7%	3
6	հողամաս	12	50,0%	18	157,1%	7
	Ընդամենը	608	-33,2%	406	-2,4%	416

2012թթ. II և III եռամսյակներում և 2011թ. III եռամսյակում գրավադրման գործարքների քանակների փոփոխություններն՝ ըստ Ստեփանակերտ քաղաքի և հանրապետության շրջանների, ունեն հետևյալ բաշխվածությունը.

	III եռամսյակ 2011թ.	փոփոխումը	III եռամսյակ 2012թ.	փոփոխումը	II եռամսյակ 2012թ.
Ստեփանակերտ	352	-28,1%	253	10,0%	230
Ասկերան	68	-41,2%	40	-28,6%	56
Մարտունի	82	-50,0%	41	-41,4%	70
Մարտակերտ	38	-15,8%	32	88,2%	17
Հադրութ	28	-32,1%	19	26,7%	15
Ծուշի	27	-33,3%	18	-21,7%	23
Քաշաթաղ	13	-76,9%	3	-40,0%	5
Հանրապետություն	608	-33,2%	406	-2,4%	416

2012թ. III եռամսյակում հանրապետությունում իրականացվել է 72 սեփականաշնորհման և մասնավորեցման գործարքներից ծագող իրավունքների պետական գրանցում, որոնց քանակը նախորդ եռամսյակի համեմատ և նախորդ տարվա նույն ժամանակահատվածի համեմատ աճել է 4,3%:

Սեփականաշնորհման և մասնավորեցման գործարքների քանակների փոփոխություններն՝ ըստ Ստեփանակերտ քաղաքի և հանրապետության շրջանների 2012թթ. II և III եռամսյակներում և 2011թ. III եռամսյակում, ունեն հետևյալ բաշխվածությունը.

	<i>III նախնյայակ 2011թ.</i>	<i>փոփոխումը</i>	<i>III նախնյայակ 2012թ.</i>	<i>փոփոխումը</i>	<i>II նախնյայակ 2012թ.</i>
Ստեփանակերտ	47	8,5%	51	-16,4%	61
Ասկերան	1	4,0 անգամ	4	4-ով ավել	0
Մարտունի	2	2,0 անգամ	4	0,0%	4
Մարտակերտ	7	42,9%	10	10-ով ավել	0
Նադրութ	0	0,0%	0	2-ով պակաս	2
Շուշի	10	-80,0%	2	0,0%	2
Քաշաթաղ	2	-50,0%	1	1-ով ավել	0
Նանրագնտություն	69	4,3%	72	4,3%	69

**ԼՂՏ ԿԱՌԱՎԱՐՈՒԹՅԱՆՆ ԱՌԸՆԹԵՐ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ
ԿԱԴԱՍՏՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԿՈՄԻՏԵ**

«Գնահատման և համակարգված դիտարկումների բաժին»

ՀԵՌ : 95-17- 49