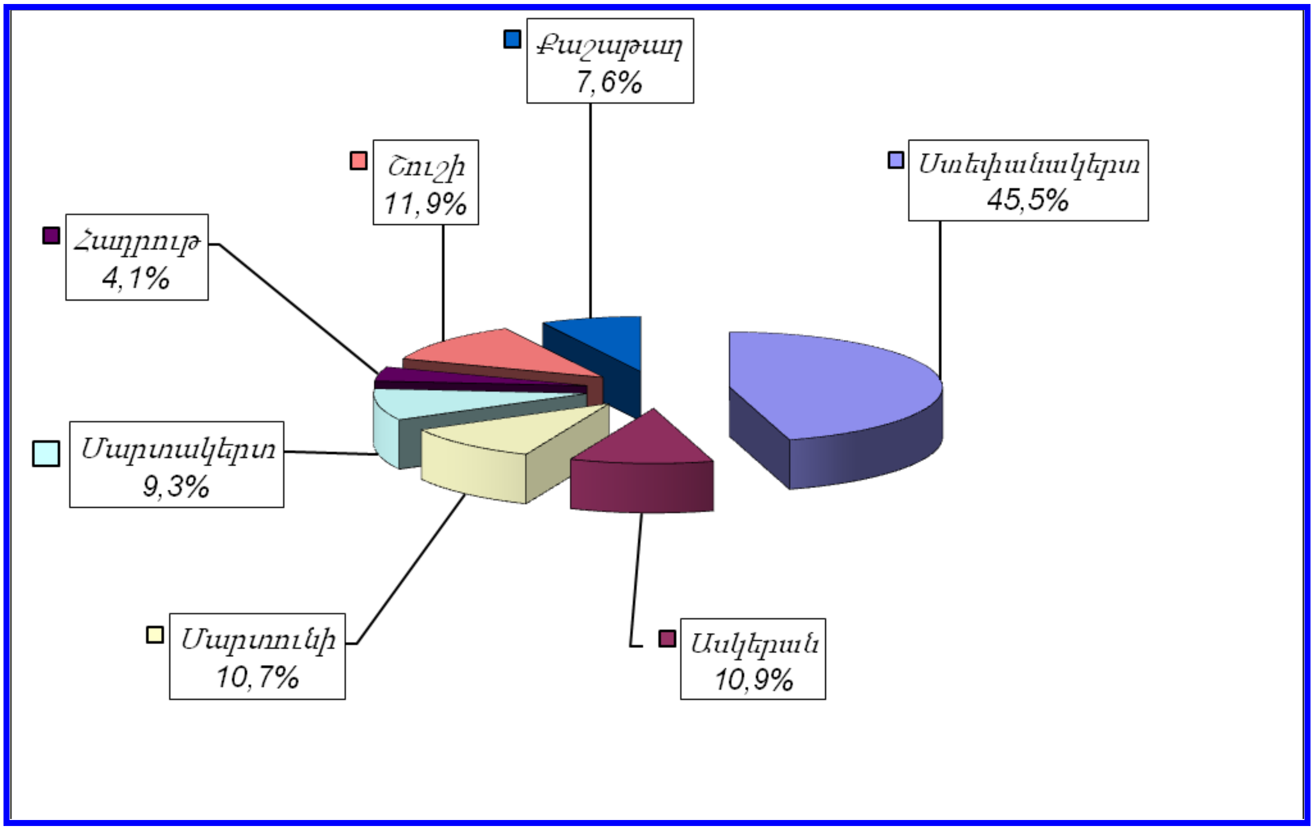
**Լեռնային Ղարաբաղի Հանրապետության
անշարժ գույքի շուկան 2008թ. III եռամսյակում**

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 իրավիճակը: 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 ռիելթորական գործակալություններում առաջարկվող անշարժ գույքի գների վերլուծության արդյունքում:

2008թ. III եռամսյակում կոմիտեի ստորաբաժանումների կողմից իրականացվել են 2078 իրավունքների պետական գրանցումներ, որոնց քանակը 2008թ. II եռամսյակի համեմատ աճել է՝ 1,7%-ով, իսկ 2007թ. III եռամսյակի համեմատ՝ 6,5%-ով:

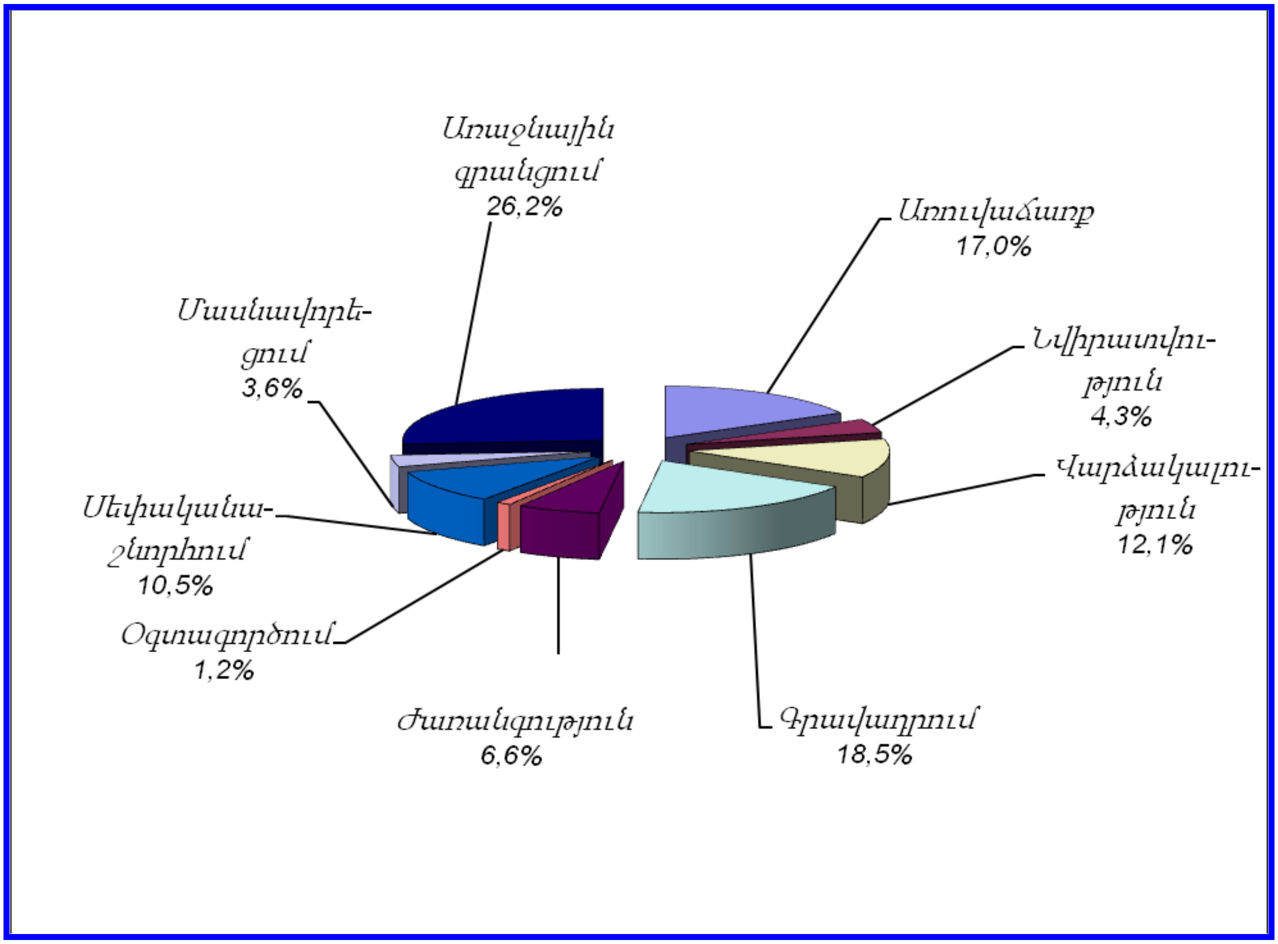
Ըստ Ստեփանակերտ քաղաքի և հանրապետության շրջանների, իրականացված գրանցումների ծավալները ունենն հետևյալ բաշխվածությունը.



2007-2008թթ. III եռամսյակներում և 2008թ. II եռամսյակում անշարժ գույքի նկատմամբ իրականացված իրավունքների պետական գրանցումների քանակական փոփոխություններն ըստ Ստեփանակերտ քաղաքի և հանրապետության շրջանների, ունեն հետևյալ բաշխվածությունը.

	III եռամսյակ 2007թ.	*փոփոխումը*	*III եռամսյակ 2008թ.*	*փոփոխումը*	*II եռամսյակ 2008թ*
Ստեփանակերտ	*1088*	*-13,1%*	*945*	*2,1%*	*926*
Ասկերան	*211*	*7,1%*	*226*	*8,1%*	*209*
Մարտունի	*161*	*38,5%*	*223*	*-19,5%*	*277*
Մարտակերտ	*104*	*85,6%*	*193*	*-25,5%*	*259*
Հադրութ	*48*	*79,2%*	*86*	*7,5%*	*80*
Շուշի	*249*	*-0,8%*	*247*	*94,5%*	*127*
Քաշաթաղ	*90*	*75,6%*	*158*	*-4,2%*	*165*
Հանրապետություն	***1951***	***6,5%***	***2078***	***1,7%***	***2043***

Նույն ժամանակահատվածում անշարժ գույքի նկատմամբ իրականացված իրավունքների գրանցումները, ըստ տեսակների, ունեն հետևյալ բաշխվածությունը.



2007-2008թթ. III եռամսյակներում և 2008թ. II եռամսյակում անշարժ գույքի նկատմամբ իրականացված գործարքներից ծագող իրավունքների պետական գրանցումների քանակական փոփոխումներն ըստ գործարքների, ունեն հետևյալ բաշխվածությունը.

Գործարքների տեսակները	*III եռամսյակ 2007թ.*	*փոփոխումը*	*III եռամսյակ 2008թ.*	*փոփոխումը*	*II եռամսյակ 2008թ.*
Առուվաճառք	*405*	*-12,8%*	*353*	*25,2%*	*282*
Նվիրատվություն	*150*	*-40,0%*	*90*	*0,0%*	*90*
Վարձակալում	*114*	*2,2 անգամ*	*251*	*-43,2%*	*442*
Գրավադրում	*293*	*31,4%*	*385*	*12,9%*	*341*
Ժառանգություն	*137*	*0,7%*	*138*	*0,7%*	*137*
Օգտագործում	*3*	*8,0 անգամ*	*24*	*4,8 անգամ*	*5*
Սեփականաշնորհում	*228*	*-4,4%*	*218*	*-5,2%*	*230*
Մասնավորեցում	*71*	*5,6%*	*75*	*56,3%*	*48*
Առաջնային գրանցում	*550*	*-1,1%*	*544*	*16,2%*	*468*
Ընդամենը գործարք	***1951***	***6,5%***	***2078***	***1,7%***	***2043***

2008թ. III եռամսյակում հանրապետությունում ընդհանուր առմամբ իրականացվել են 353 առուվաճառքի գործարքներից ծագող իրավունքների պետական գրանցումներ, որոնց քանակը նախորդ եռամսյակի համեմատ աճել է՝ 25,2%-ով, իսկ նախորդ տարվա նույն ժամանակահատվածի համեմատ նվազել է՝ 12,8%-ով, բազմաբնակարան բնակելի շենքերի բնակարանների նկատմամբ իրականացվել են 94, իսկ բնակելի տների նկատմամաբ՝ 72 առուվաճառքի գործարքներից ծագող իրավունքների պետական գրանցումներ:

2007-2008թթ. III եռամսյակներում և 2008թ. II եռամսյակում Ստեփանակերտ քաղաքում և հանրապետության շրջաններում առուվաճառքի գործարքներից ծագող իրավունքների պետական գրանցումների քանակների փոփոխությունններն ունեն հետևյալ բաշխվածությունը.

	III եռամսյակ 2007թ.	*փոփոխումը*	*III եռամսյակ 2008թ.*	*փոփոխումը*	*II եռամսյակ 2008թ.*
Ստեփանակերտ	*186*	*-8,6%*	*170*	*37,1%*	*124*
Ասկերան	*75*	*-46,7%*	*40*	*29,0%*	*31*
Մարտունի	*39*	*5,1%*	*41*	*-12,8%*	*47*
Մարտակերտ	*23*	*17,4%*	*27*	*-18,2%*	*33*
Հադրութ	*4*	*3,0 անգամ*	*12*	*20,0%*	*10*
Շուշի	*69*	*-18,8%*	*56*	*64,7%*	*34*
Քաշաթաղ	*9*	*-22,2%*	*7*	*2,3 անգամ*	*3*
Հանրապետություն	***405***	***-12,8%***	***353***	***25,2%***	***282***

2007-2008թթ. III եռամսյակներում և 2008թ. II եռամսյակում անշարժ գույքի առուվաճառքի գործարքներից ծագող իրավունքների պետական գրանցումների քանակները և նրանց փոփոխումներն ըստ անշարժ գույքի առանձին տեսակների ունեն հետևյալ բաշխվածությունը.

N	Անշարժ գույքի տեսակները	Առուվաճառքի գործարքների քանակները				
		III եռամսյակ 2007թ.	փոփոխումը	III եռամսյակ 2008թ.	փոփոխումը	II եռամսյակ 2008թ.
1	բազմաբնակարան շենքի բնակարան	98	-4,1%	94	32,4%	71
2	առանձնատուն	69	4,3%	72	63,6%	44
3	արտադրական նշ. օբյեկտ	20	-55,0%	9	-30,8%	13
4	հասարակական նշ. օբյեկտ	59	-23,7%	45	80,0%	25
5	ավտոտնակ	10	30,0%	13	3,25 անգամ	4
6	հող	149	-19,5%	120	-4,0%	125
	Ընդամենն անշարժ գույք	**405**	**-12,8%**	**353**	**25,2%**	**282**

2008թ. II և III եռամսյակներում հանրապետության մի շարք քաղաքային համայնքներում վաճառված բազմաբնակարան բնակելի շենքերի բնակարանների և բնակելի տների առուվաճառքների գործարքների պայմանագրային գների և կոմիտեի կողմից իրականացված անշարժ գույքի շուկայի դիտարկումների արդյունքում ձևավորվել են հետևյալ շուկայական նվազագույն, առավելագույն և միջին գները ու նրանց փոփոխումները :

Բազմաբնակարան բնակելի շենքերի բնակարանների

Քաղաքներ	2008թ. II եռամսյակ			2008թ. III եռամսյակ			փոփոխումը 2008թ. II եռամսյակի նկատմամբ
	1 քմ արժեքը /$/			1 քմ արժեքը /$/			
	նվազագույն	առավելագույն	միջին	նվազագույն	առավելագույն	միջին	
Ստեփանակերտ	790,0	860,0	**825,0**	850,0	900,0	**875,0**	***6,1%***
Ասկերան	160,0	210,0	**185,0**	170,0	220,0	**195,0**	***5,4%***
Մարտունի	157,0	205,0	**181,0**	165,0	210,0	**187,5**	***3,6%***
Մարտակերտ	80,0	95,0	**87,5**	80,0	100,0	**90,0**	***2,9%***
Հադրութ	96,0	108,0	**102,0**	100,0	110,0	**105,0**	***2,9%***
Շուշի	130,0	280,0	**205,0**	150,0	290,0	**220,0**	***7,3%***

Բնակելի տներ

Քաղաքներ	2008թ. II եռամսյակ			2008թ. III եռամսյակ			փոփոխումը 2008թ. II եռամսյակի նկատմամբ
	միջինը 200 քմ շինությամբ և միջինը 1000քմ տնամերձով բնակելի տան արժեքը /$/			միջինը 200 քմ շինությամբ և միջինը 1000քմ տնամերձով բնակելի տան արժեքը /$/			
	նվազագույն	առավելագույն	միջին	նվազագույն	առավելագույն	միջին	
Ստեփանակերտ	76300,0	126500,0	**101400,0**	86500	130200	**108350,0**	*6,8%*
Ասկերան	13200,0	18800,0	**16000,0**	14500	19300	**16900,0**	*5,6%*
Մարտունի	10900,0	16800,0	**13850,0**	12000	17200	**14600,0**	*5,4%*
Մարտակերտ	7300,0	10200,0	**8750,0**	7500	10900	**9200,0**	*5,1%*
Հադրութ	7800,0	10500,0	**9150,0**	8100	11000	**9550,0**	*4,4%*
Շուշի	9800,0	16900,0	**13350,0**	10200	18500	**14350,0**	*7,5%*

Անշարժ գույքի շուկայի վերլուծությունը հիմք է հանդիսանում պնդելու, որ վերջին երկու եռամսյակների ընթացքում անշարժ գույքի գների դինամիկան աճման միտում ունի :

2008թ-ի III եռամսյակում հանրապետությունում իրականացվել են 251 վարձակալության գործարքներից ծագող իրավունքների պետական գրանցումներ, որոնց քանակը նախորդ եռամսյակի համեմատ նվազել է՝ 43,2%-ով, իսկ նախորդ տարվա նույն ժամանակահատվածի համեմատ աճել է՝ 2,2 անգամ:

Վարձակալության գործարքների քանակների փոփոխումներն ըստ Ստեփանակերտ քաղաքի և հանրապետության շրջանների 2007-2008թթ. III եռամսյակներում և 2008թ. II եռամսյակում ունեն հետևյալ բաշխվածությունը.

	III եռամսյակ 2007թ.	փոփոխումը	III եռամսյակ 2008թ.	փոփոխումը	II եռամսյակ 2008թ.
Ստեփանակերտ	*19*	*2,9 անգամ*	*55*	*57,1%*	*35*
Ասկերան	*39*	*33,3%*	*52*	*-10,3%*	*58*
Մարտունի	*20*	*3,1 անգամ*	*61*	*-46,5%*	*114*
Մարտակերտ	*9*	*7,4 անգամ*	*67*	*-58,9%*	*163*
Հադրութ	*9*	*9-ով պակաս*	*0*	*6-ով պակաս*	*6*
Շուշի	*1*	*5,0 անգամ*	*5*	*-16,7%*	*6*
Քաշաթաղ	*17*	*-35,3%*	*11*	*-81,7%*	*60*
Հանրապետություն	***114***	***2,2 անգամ***	***251***	***-43,2%***	***442***

2008թ-ի III եռամսյակում հանրապետությունում գրանցվել են, 928,88 հա ընդհանուր մակերեսով, գյուղատնտեսական նշանակության հողերի վարձակալության 145 գործարքներ, որոնց քանակները և մակերեսները ըստ հանրապետության շրջանների ունեն հետևյալ բաշխվածությունը.

	2008թ-ի III եռամսյակում վարձակալված հողերի	
	քանակը	***մակերեսը /հա/***
Ասկերան	41	258,04
Մարտունի	52	161,03
Մարտակերտ	20	251,3
Հադրութ	0	0,0
Շուշի	3	3,89
Շահումյան	1	1,0
Քաշաթաղ	28	253,62
Հանրապետություն	***145***	***928,88***

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 հողերը:

2008թ-ի III եռամսյակում հանրապետությունում իրականացվել են 385 գրավադրման գործարքներից ծագող իրավունքների պետական գրանցումներ, որոնց քանակը նախորդ եռամսյակի համեմատ աճել է` 12,9%-ով, իսկ նախորդ տարվա նույն ժամանակահատվածի համեմատ` 31,4%-ով:

2007-2008թթ. III եռամսյակներում և 2008թ. II եռամսյակում հանրապետության շրջաններում անշարժ գույքի գրավադրման գործարքներից ծագող իրավունքների պետական գրանցումների քանակները և նրանց փոփոխումներն ըստ անշարժ գույքի առանձին տեսակների ունեն հետևյալ բաշխվածությունը.

	Անշարժ գույքի տեսակները	*Գրավադրված անշարժ գույքի քանակ*				
		III եռամսյակ 2007թ.	*փոփոխումը*	*III եռամսյակ 2008թ.*	*փոփոխումը*	*II եռամսյակ 2008թ.*
1	*բ/բ շենքի բնակարան*	*113*	*59,3%*	*180*	*34,3%*	*134*
2	*առանձնատուն*	*61*	*83,6%*	*112*	*24,4%*	*90*
3	*արտադրական նշ. օբ.*	*19*	*-26,3%*	*14*	*-48,1%*	*27*
4	*հասարակական նշ. օբ.*	*81*	*-18,5%*	*66*	*-12,0%*	*75*
5	*ավտոտնակ*	*1*	*0,0%*	*1*	*-83,3%*	*6*
6	հող	*18*	*-33,3%*	*12*	*33,3%*	*9*
	Ընդամենը	***293***	***31,4%***	***385***	***12,9%***	***341***

2007-2008թթ. III եռամսյակում և 2008թ. II եռամսյակում գրավադրման գործարքների քանակների փոփոխություններն ըստ Ստեփանակերտ քաղաքի և հանրապետության շրջանների ունեն հետևյալ բաշխվածությունը.

	III եռամսյակ 2007թ.	փոփոխումը	III եռամսյակ 2008թ.	փոփոխումը	II եռամսյակ 2008թ.
Ստեփանակերտ	219	10,5%	242	3,0%	235
Ասկերան	21	71,4%	36	-12,2%	41
Մարտունի	28	92,9%	54	68,8%	32
Մարտակերտ	9	0,0%	9	28,6%	7
Հադրութ	5	2,8 անգամ	14	2,0 անգամ	7
Շուշի	9	2,5 անգամ	23	27,8%	18
Քաշաթաղ	2	3,5 անգամ	7	7,0 անգամ	1
Հանրապետություն	**293**	**31,4%**	**385**	**12,9%**	**341**

2008թ-ի III եռամսյակում հանրապետությունում իրականացվել են 293 սեփականաշնորհման և մասնավորեցման գործարքներից ծագող իրավունքների պետական գրանցումներ, որոնց քանակը նախորդ եռամսյակի համեմատ աճել է` 5,4%-ով, իսկ նախորդ տարվա նույն ժամանակահատվածի համեմատ նվազել է` 2,0%-ով:

Սեփականաշնորհման և մասնավորեցման գործարքների քանակների փոփոխումներն ըստ Ստեփանակերտ քաղաքի և հանրապետության շրջանների 2007-2008թթ. III եռամսյակներում և 2008թ. II եռամսյակում ունեն հետևյալ բաշխվածությունը.

	III եռամսյակ 2007թ.	փոփոխումը	III եռամսյակ 2008թ.	փոփոխումը	II եռամսյակ 2008թ.
Ստեփանակերտ	206	-34,0%	136	-15,5%	161
Ասկերան	6	66,7%	10	10,0 անգամ	1
Մարտունի	5	0,0%	5	2,5 աանգամ	2
Մարտակերտ	10	20,0%	12	4,0 աանգամ	3
Հադրութ	7	3,4 անգամ	24	8,0 անգամ	3
Շուշի	46	73,9%	80	2,6 անգամ	31
Քաշաթաղ	19	36,8%	26	-66,2%	77
Հանրապետությու	**299**	**-2,0%**	**293**	**5,4%**	**278**

ԼՂՀ ԿԱՌԱՎԱՐՈՒԹՅԱՆՆ ԱՌԸՆԹԵՐ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԿԱԴԱՍՏՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԿՈՄԻՏԵ

«Գնահատման և համակարգված դիտարկումների բաժին»
ՀԵՌ : 5-17- 49