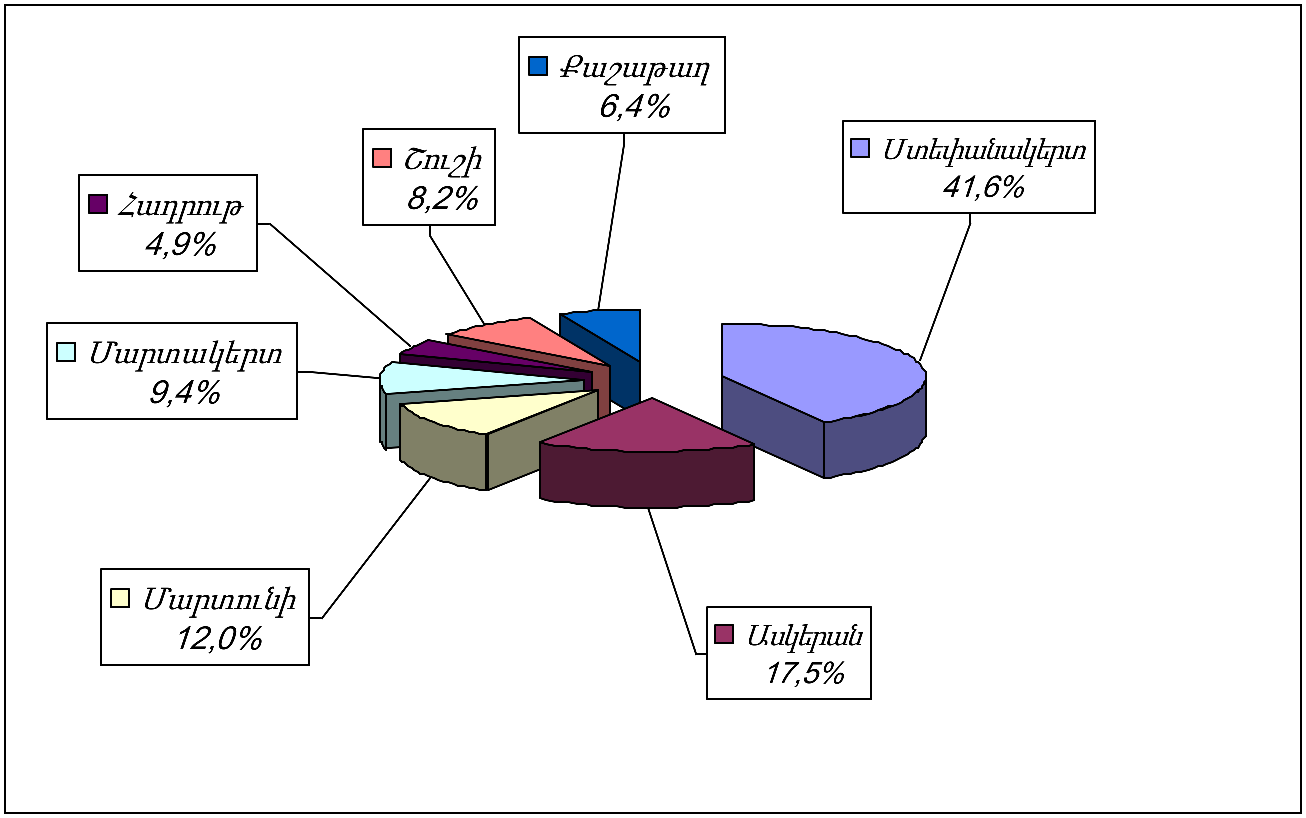
Լեռնային Ղարաբաղի Հանրապետության
անշարժ գույքի շուկան 2009թ. IV եռամսյակում

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:

2009թ. IV եռամսյակում կոմիտեի ստորաբաժանումների կողմից իրականացվել է 2271 իրավունքների պետական գրանցումներ, որոնց քանակը 2009թ. III եռամսյակի համեմատ աճել է 4,8%-ով, իսկ 2008թ. IV եռամսյակի համեմատ՝ 34,0%-ով:

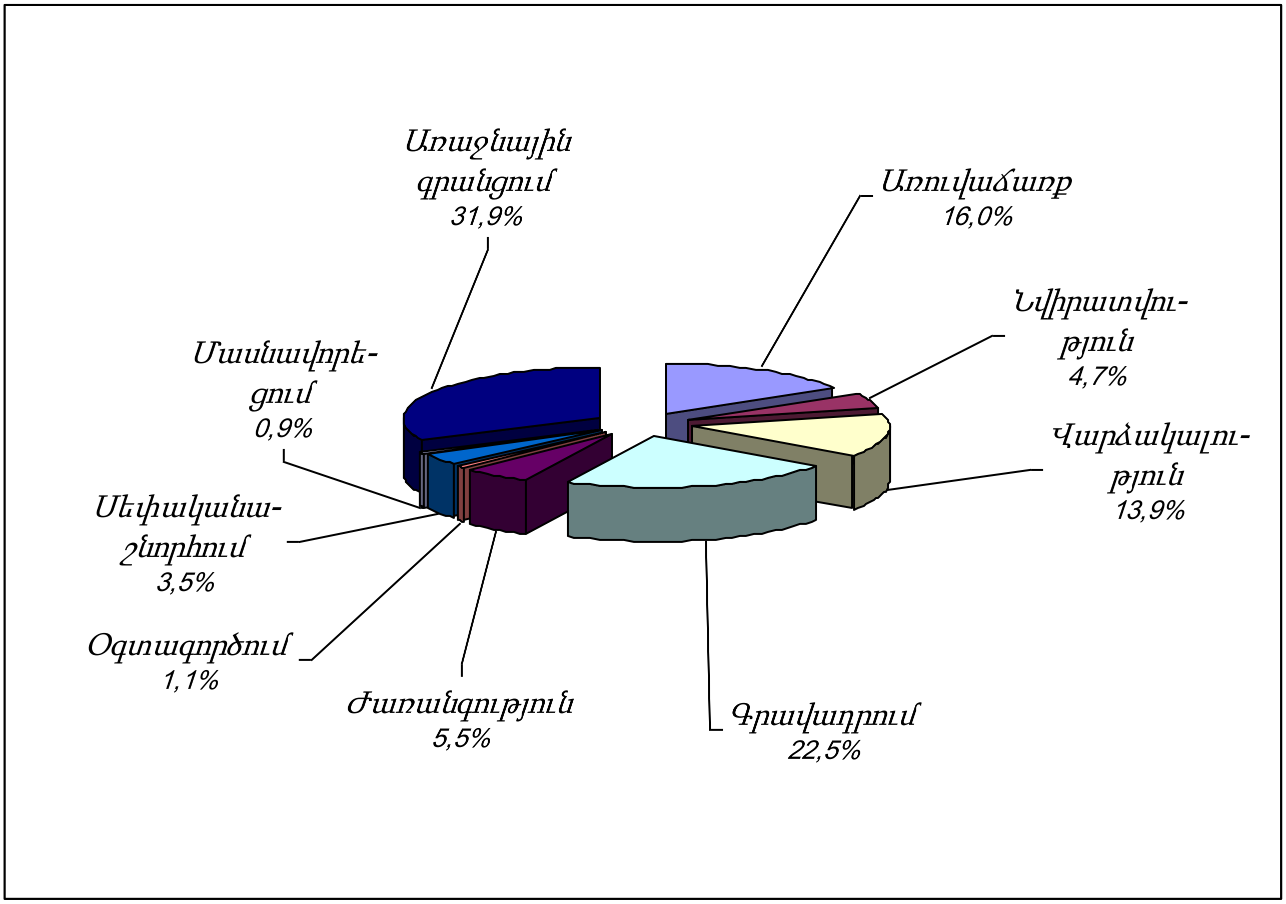
Ըստ Ստեփանակերտ քաղաքի և հանրապետության շրջանների, իրականացված գրանցումների ծավալները ունենն հետևյալ բաշխվածությունը.



2008,2009թթ. IV եռամսյակներում և 2009թ. III եռամսյակում անշարժ գույքի նկատմամբ իրականացված իրավունքների պետական գրանցումների քանակական փոփոխությունները՝ ըստ Ստեփանակերտ քաղաքի և հանրապետության շրջանների, ունեն հետևյալ բաշխվածությունը.

	IV եռամսյակ 2008թ.	*փոփոխումը*	*IV եռամսյակ 2009թ.*	*փոփոխումը*	*III եռամսյակ 2009թ*
Ստեփանակերտ	*695*	*36,0%*	*945*	*-0,1%*	*946*
Ասկերան	*218*	*82,1%*	*397*	*69,7%*	*234*
Մարտունի	*266*	*2,6%*	*273*	*-12,2%*	*311*
Մարտակերտ	*162*	*30,9%*	*212*	*-20,0%*	*265*
Հադրութ	*45*	*2,5 անգամ*	*111*	*-0,9%*	*112*
Շուշի	*210*	*-11,0%*	*187*	*64,0%*	*114*
Քաշաթաղ	*99*	*47,5%*	*146*	*-21,1%*	*185*
Հանրապետություն	***1695***	***34,0%***	***2271***	***4,8%***	***2167***

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



2008,2009թթ. IV եռամսյակներում և 2009թ. III եռամսյակում անշարժ գույքի նկատմամբ իրականացված գործարքներից ծագող իրավունքների պետական գրանցումների քանակական փոփոխությունները՝ ըստ գործարքների, ունեն հետևյալ բաշխվածությունը.

Գործարքների տեսակները	*IV եռամսյակ 2008թ.*	*փոփոխումը*	*IV եռամսյակ 2009թ.*	*փոփոխումը*	*III եռամսյակ 2009թ*
Առուվաճառք	*283*	*28,6%*	*364*	*2,0%*	*357*
Նվիրատվություն	*79*	*34,2%*	*106*	*-7,0%*	*114*
Վարձակալում	*312*	*1,3%*	*316*	*-21,4%*	*402*
Գրավադրում	*274*	*86,5%*	*511*	*28,4%*	*398*
Ժառանգություն	*106*	*18,9%*	*126*	*-3,1%*	*130*
Օգտագործում	*14*	*71,4%*	*24*	*60,0%*	*15*
Սեփականաշնորհում	*131*	*-39,7%*	*79*	*-33,1%*	*118*
Մասնավորեցում	*35*	*-42,9%*	*20*	*2,2 անգամ*	*9*
Առաջնային գրանցում	*461*	*57,3%*	*725*	*16,2%*	*624*
Ընդամենը գործարք	***1695***	***34,0%***	***2271***	***4,8%***	***2167***

2009թ. IV եռամսյակում հանրապետությունում ընդհանուր առմամբ իրականացվել է 364 առուվաճառքի գործարքներից ծագող իրավունքների պետական գրանցում, որոնց քանակը նախորդ եռամսյակի համեմատ աճել է 2,0%-ով, իսկ նախորդ տարվա նույն ժամանակահատվածի համեմատ՝ 28,6%-ով, բազմաբնակարան բնակելի շենքերի բնակարանների նկատմամբ իրականացվել է 65, իսկ բնակելի տների նկատմամբ՝ 54 առուվաճառքի գործարքներից ծագող իրավունքների պետական գրանցում:

2008,2009թթ. IV եռամսյակներում և 2009թ. III եռամսյակում Ստեփանակերտ քաղաքում և հանրապետության շրջաններում առուվաճառքի գործարքներից ծագող իրավունքների պետական գրանցումների քանակների փոփոխությունները, ունեն հետևյալ բաշխվածությունը.

	IV եռամսյակ 2008թ.	*փոփոխումը*	*IV եռամսյակ 2009թ.*	*փոփոխումը*	*III եռամսյակ 2009թ.*
Ստեփանակերտ	*105*	*40,0%*	*147*	*-12,0%*	*167*
Ասկերան	*38*	*2,4 անգամ*	*91*	*40,0%*	*65*
Մարտունի	*42*	*2,4%*	*43*	*-30,6%*	*62*
Մարտակերտ	*32*	*9,4%*	*35*	*75,0%*	*20*
Հադրութ	*7*	*2,4 անգամ*	*17*	*-5,6%*	*18*
Շուշի	*51*	*-56,9%*	*22*	*37,5%*	*16*
Քաշաթաղ	*8*	*12,5%*	*9*	*0,0%*	*9*
Հանրապետություն	***283***	***28,6%***	***364***	***2,0%***	***357***

2008,2009թթ. IV եռամսյակներում և 2009թ. III եռամսյակում անշարժ գույքի առուվաճառքի գործարքներից ծագող իրավունքների պետական գրանցումների քանակները և նրանց փոփոխությունները՝ ըստ անշարժ գույքի առանձին տեսակների, ունեն հետևյալ բաշխվածությունը.

N	Անշարժ գույքի տեսակները	Առուվաճառքի գործարքների քանակները				
		IV եռամսյակ 2008թ.	փոփոխումը	IV եռամսյակ 2009թ.	փոփոխումը	III եռամսյակ 2009թ.
1	*բազմաբնակարան շենքի բնակարան*	*59*	*10,2%*	*65*	*-50,4%*	*131*
2	*առանձնատուն*	*58*	*-6,9%*	*54*	*20,0%*	*45*
3	*արտադրական նշ. օբյեկտ*	*8*	*-25,0%*	*6*	*-40,0%*	*10*
4	*հասարակական նշ. օբյեկտ*	*22*	*-63,6%*	*8*	*-42,9%*	*14*
5	*ավտոտնակ*	*7*	*2,0 անգամ*	*14*	*2,8 անգամ*	*5*
6	*հողամաս*	*129*	*68,2%*	*217*	*42,8%*	*152*
	Ընդամենը անշարժ գույք	***283***	***28,6%***	***364***	***2,0%***	***357***

2009թ. III և IV 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	2009թ. III եռամսյակ			2009թ. IV եռամսյակ			փոփոխումը 2009թ. III եռամսյակի նկատմամբ
	1 քմ արժեքը /$/			1 քմ արժեքը /$/			
	նվազագույն	առավելագույն	միջին	նվազագույն	առավելագույն	միջին	
Ստեփանակերտ	470,0	640,0	**555,0**	510,0	750,0	**630,0**	***13,5%***
Ասկերան	100,0	130,0	**115,0**	115,0	140,0	**127,5**	***10,9%***
Մարտունի	90,0	130,0	**110,0**	100,0	140,0	**120,0**	***9,1%***
Մարտակերտ	40,0	70,0	**55,0**	44,0	75,0	**59,5**	***8,2%***
Հադրութ	50,0	80,0	**65,0**	52,0	87,0	**69,5**	***6,9%***
Շուշի	85,0	195,0	**140,0**	90,0	230,0	**160,0**	***14,3%***

Բնակելի տներ

Քաղաքներ	*2009թ. III եռամսյակ*			*2009թ. IV եռամսյակ*			*փոփոխումը 2009թ. III 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	55000,0	83000,0	**69000,0**	61000,0	97000,0	**79000,0**	***14,5%***
Ասկերան	9500,0	11300,0	**10400,0**	10000,0	13500,0	**11750,0**	***13,0%***
Մարտունի	8300,0	10100,0	**9200,0**	9000,0	11500,0	**10250,0**	***11,4%***
Մարտակերտ	4100,0	7200,0	**5650,0**	4500,0	8000,0	**6250,0**	***10,6%***
Հադրութ	4200,0	7300,0	**5750,0**	4500,0	7800,0	**6150,0**	***7,0%***
Շուշի	6500,0	12200,0	**9350,0**	7000,0	14500,0	**10750,0**	***15,0%***

2009թ-ի IV եռամսյակում հանրապետությունում իրականացվել է 316 վարձակալության գործարքներից ծագող իրավունքների պետական գրանցում, որոնց քանակը նախորդ եռամսյակի համեմատ նվազել է 21,4%-ով, իսկ նախորդ տարվա նույն ժամանակահատվածի համեմատ աճել է 1,3%-ով:

Վարձակալության գործարքների քանակների փոփոխությունները՝ ըստ Ստեփանակերտ քաղաքի և հանրապետության շրջանների 2008,2009թթ. IV եռամսյակներում և 2009թ. III եռամսյակում, ունեն հետևյալ բաշխվածությունը.

	IV եռամսյակ 2008թ.	*փոփոխումը*	*IV եռամսյակ 2009թ.*	*փոփոխումը*	*III եռամսյակ 2009թ.*
Ստեփանակերտ	*46*	*30,4%*	*60*	*62,2%*	*37*
Ասկերան	*65*	*-24,6%*	*49*	*2,2 անգամ*	*22*
Մարտունի	*85*	*-49,4%*	*43*	*-30,6%*	*62*
Մարտակերտ	*34*	*38,2%*	*47*	*-54,8%*	*104*
Հադրութ	*3*	*6,0 անգամ*	*18*	*-30,8%*	*26*
Շուշի	*11*	*-72,7%*	*3*	*-72,7%*	*11*
Քաշաթաղ	*68*	*41,2%*	*96*	*-31,4%*	*140*
Հանրապետություն	***312***	***1,3%***	***316***	***-21,4%***	***402***

2009թ-ի IV եռամսյակում հանրապետությունում գրանցվել է, 1753,49 հա ընդհանուր մակերեսով, գյուղատնտեսական նշանակության հողամասերի վարձակալության 319 գործարք, որոնց քանակները և մակերեսները` ըստ հանրապետության շրջանների, ունեն հետևյալ բաշխվածությունը.

	2009թ-ի IV եռամսյակում վարձակալված հողամասերի	
	քանակը	*մակերեսը /հա/*
Ասկերան	*43*	*332,88*
Մարտունի	*24*	*82,3*
Մարտակերտ	*146*	*388,5*
Հադրութ	*17*	*95,86*
Շուշի	*1*	*0,8*
Շահումյան	*0*	*0,0*
Քաշաթաղ	*88*	*853,16*
Հանրապետություն	***319***	***1753,49***

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:

2009թ-ի IV եռամսյակում հանրապետությունում իրականացվել է 511 գրավադրման գործարքներից ծագող իրավունքների պետական գրանցում, որոնց քանակը նախորդ եռամսյակի համեմատ աճել է 28,4%-ով, իսկ նախորդ տարվա նույն ժամանակահատվածի համեմատ` 86,5%-ով:

2008, 2009թ. IV եռամսյակներում և 2009թ. III եռամսյակում հանրապետության շրջաններում անշարժ գույքի գրավադրման գործարքներից ծագող իրավունքների պետական գրանցումների քանակները և նրանց փոփոխություններն` ըստ անշարժ գույքի առանձին տեսակների, ունեն հետևյալ բաշխվածությունը.

	Անշարժ գույքի տեսակները	*Գրավադրված անշարժ գույքի քանակ*				
		IV եռամսյակ 2008թ.	*փոփոխումը*	*IV եռամսյակ 2009թ.*	*փոփոխումը*	*III եռամսյակ 2009թ.*
1	*բ/բ շենքի բնակարան*	*107*	*39,3%*	*149*	*11,2%*	*134*
2	*առանձնատուն*	*85*	*2,5 անգամ*	*212*	*28,5%*	*165*
3	*արտադրական նշ. օբ.*	*16*	*87,5%*	*30*	*15,4%*	*26*
4	*հասարակական նշ. օբ.*	*36*	*2,7 անգամ*	*99*	*76,8%*	*56*
5	*ավտոտնակ*	*3*	*-33,3%*	*2*	*-60,0%*	*5*
6	հողամաս	*27*	*-29,6%*	*19*	*58,3%*	*12*
	Ընդամենը	***274***	***86,5%***	***511***	***28,4%***	***398***

2008,2009թթ. IV եռամսյակում և 2009թ. III եռամսյակում գրավադրման գործարքների քանակների փոփոխությունններն՝ ըստ Ստեփանակերտ քաղաքի և հանրապետության շրջանների, ունեն հետևյալ բաշխվածությունը.

	IV եռամսյակ 2008թ.	փոփոխումը	IV եռամսյակ 2009թ.	փոփոխումը	III եռամսյակ 2009թ.
Ստեփանակերտ	*153*	*71,9%*	*263*	*33,5%*	*197*
Ասկերան	*29*	*158,6%*	*75*	*47,1%*	*51*
Մարտունի	*41*	*2,0 անգամն*	*82*	*30,2%*	*63*
Մարտակերտ	*9*	*5,0 անգամ*	*45*	*4,7%*	*43*
Հադրութ	*6*	*3,0 անգամ*	*18*	*-30,8%*	*26*
Շուշի	*29*	*-13,8%*	*25*	*47,1%*	*17*
Քաշաթաղ	*7*	*-57,1%*	*3*	*3,0 անգամ*	*1*
Հանրապետություն	***274***	***86,5%***	***511***	***28,4%***	***398***

2009թ-ի IV եռամսյակում հանրապետությունում իրականացվել է 99 սեփականաշնորհման և մասնավորեցման գործարքներից ծագող իրավունքների պետական գրանցում, որոնց քանակը նախորդ եռամսյակի համեմատ նվազել է 22,0%-ով, իսկ նախորդ տարվա նույն ժամանակահատվածի համեմատ՝ 40,4%-ով:

Սեփականաշնորհման և մասնավորեցման գործարքների քանակների փոփոխությունններն՝ ըստ Ստեփանակերտ քաղաքի և հանրապետության շրջանների 2008,2009թթ. IV եռամսյակներում և 2009թ. III եռամսյակում, ունեն հետևյալ բաշխվածությունը.

	IV եռամսյակ 2008թ.	փոփոխումը	IV եռամսյակ 2009թ.	փոփոխումը	III եռամսյակ 2009թ.
Ստեփանակերտ	*79*	*1,3%*	*80*	*-14,9%*	*94*
Ասկերան	*9*	*-88,9%*	*1*	*0,0%*	*1*
Մարտունի	*11*	*-54,5%*	*5*	*4,0 անգամ*	*1*
Մարտակերտ	*11*	*-54,5%*	*5*	*2,5 անգամ*	*2*
Հադրութ	*4*	*-75,0%*	*1*	*-83,3%*	*6*
Շուշի	*51*	*-86,3%*	*7*	*16,7%*	*6*
Քաշաթաղ	*1*	*1-ով պակաս*	*0*	*17-ով պակաս*	*17*
Հանրապետությու	***166***	***-40,4%***	***99***	***-22,0%***	***127***

ԼՂՀ ԿԱՌԱՎԱՐՈՒԹՅԱՆՆ ԱՌԸՆԹԵՐ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԿԱԴԱՍՏՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԿՈՄԻՏԵ

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