


Հավելված N 1  
ՀՀ կառավարության 2020 թվականի  
դեկտեմբերի 23-ի N 2133 - Ա որոշման



Գոլֆի ակումբի և ակադեմիայի հիմնում  
Համառոտ ներդրումային ծրագիր

Սույն ծրագրի շրջանակներում «Բերքլի Զեփիթլ» փակ բաժնետիրական ընկերությունը (այսուհետ՝ Ընկերություն) նախատեսում է կազմակերպել Արարատի մարզի Փոքր Վեդի գյուղի և Արտաշատի պատմական հուշարձան-համալիրի մոտակայքում գուլֆի ակումբի և ակադեմիայի, ինչպես նաև կից հանգստի և բնակելի գոտիների կառուցում:

Նախագծի համար ընտրված հողատարածքը գտնվում է Փոքր Վեդի գյուղից 0.7 կմ և Մ2 մայրուղուց 0.6 կմ հեռավորության վրա: Մայրաքաղաքից հեռավորությունը 41 կմ է:

Գտնվելով պատմամշակութային խոր Վիրապ հնագիտական տեղանքի պաշտպանված գոտուց դուրս՝ նախագծում, այնուամենայնիվ, բացառվում են ստորգետնյա կառույցները:

Ծրագրի իրականացմանը զուգահեռ նպատակահարմար կլինի Մ2 մայրուղու և խոր Վիրապ համալիր տանող ճանապարհների բարեկարգումը:

Կարծում ենք, որ այս նախագծի իրականացումը նկատելի քայլ կլինի Հայաստանի տարածքային համաչափ զարգացման ուղղությամբ:

Ակնկալվում է նաև տարածաշրջանում զբոսաշրջության խթանում, որը կապահովի դրական տնտեսական աճ՝ նպաստելով առևտրի խթանմանն ու մարզում ստեղծելով նոր իրացման շուկա ապրանքների և ծառայությունների համար (ինչն իր հերթին կնպաստի մարզի հետագա սոցիալ-տնտեսական զարգացմանը):

*Նախագծի սեփականատեր՝ «Բերքլի Զեփիթլ» ՓԲԸ  
Նախագծի հեղինակ՝ Արեգ Այվազյան*

Ծրագրի շրջանակներում նախատեսվում է կառուցել՝

- գուլֆի ակումբ՝ բազմաֆունկցիոնալ մասնաշենքով և խաղադաշտերով,
- գուլֆի դպրոց (ակադեմիա)՝ մարզադաշտերով և մարզահամալիրով,
- հյուրանոցային համալիր,
- մեծահասակների հանգստյան տուն,
- մանկապատանեկան ամառային ճամբար - հյուրանոց,
- մարզահամալիր՝ իր հյուրանոցով, ֆուտբոլի դաշտերով և թենիսի կորտերով,
- բարձր և միջին կարգի բնակելի շենքեր և առանձնատներ,
- ծառայողական բնակելի թաղամաս,
- ադմինիստրատիվ, համայնքային և կոմերցիոն նշանակության շենքեր,
- համալիրին ենթակա արտադրական, պահեստային կառույցներ,
- այգիներ:

Ներդրումների ընդհանուր գումարը նախնական հաշվարկներով կազմում է շուրջ 117 միլիոն ԱՄՆ դոլար:



## Մի քանի փաստ գոլֆի մասին<sup>1</sup>

- աշխարհում ամեն տարի գոլֆով սկսում են զբաղվել 2.6 միլիոն մարդ,
- գոլֆի ինդուստրիան միայն ԱՄՆ-ում կազմում է մոտ 84 միլիարդ ԱՄՆ դոլար,
- սպասվում է, որ միայն գոլֆի տուրիզմի ինդուստրիան 2023 թվականին կգեներացնի 19.4 միլիարդ ԱՄՆ դոլար:

Ավելի քան 600 տարվա պատմություն ունեցող այս մարզածն ունի լայն աշխարհագրական տարածում. գոլֆի ակումբներ ստեղծվում են ամենատարբեր վայրերում՝ արաբական անապատներից մինչև իսլանդական ժայռոտ ափեր:

Աշխարհի լավագույն գոլֆի ակումբների դաշտեր այսօր մրցում են՝ փորձելով աչքի ընկնել իրենց յուրահատուկ և տեսարժան բնական պայմաններով, տեսարաններով և իհարկե բարձրակարգ սպասարկմամբ:

Արարատ լեռան ստորոտում տեղակայված գոլֆի և հանգստի համալիրի տեսարժանությունն արդեն իսկ երաշխավորված է նրա աշխարհագրական դիրքով, իսկ ներկայացված ծրագրում կստեղծվեն բոլոր անհրաժեշտ պայմանները, որպեսզի սպասարկման որակը համապատասխանի աշխարհի բարձ կարգի ակումբների ստանդարտներին:

*Նկար 1՝ Գոլֆի համալիր օվկյանոսի ափին, Իսլանդիա*

*Նկար 2՝ Զիվիա լուս Կարոս ակումբի խաղադաշտը, Մեքսիկա*

<sup>1</sup>Աղբյուր՝ NGF Golf Industry Report 2019





Գոլֆի ակումբում նախատեսվում է 18 մրցուղի, ինչպես նաև առանձին խաղադաշտով մարզումների համար մասնաշենք (driving range (2)):

Հիմնական մասնաշենքում (1) կգործի ընդունարան, ռեստորան, բար: Այս շենքում նաև տեղակայված կլինեն գրասենյակներն ու խոտածածկույթի անհրաժեշտ որակն ապահովող լաբորատորիան:

Ակումբի հարևանությամբ կգործի գոլֆի մարզադպրոց (ակադեմիա)՝ առանձին մարզադաշտերով և մասնաշենքերով (3):

Ակադեմիան կից նախատեսվում է նաև հյուրանոց (4)՝ շաբաթական դասընթացներն ապահովելու համար:



## Հյուրանոցային համալիր Ընդհանուր տարածքի ընդհանուր մակերեսը 40 հա

### Բարձրակարգ հյուրանոց Տարածքի ընդհանուր մակերեսը 13.7 հա

Գոլֆի ակումբի կողքին նախատեսվում է 5 աստղանի հյուրանոց-ռեզորտ: Հյուրանոցի հիմնական շենքը (5) կընդգրկի 85 բարձրակարգ double և twin, ինչպես նաև 15 բնակարանատիպ (suites) համարներ:

Համալիրը կընդգրկի նաև՝

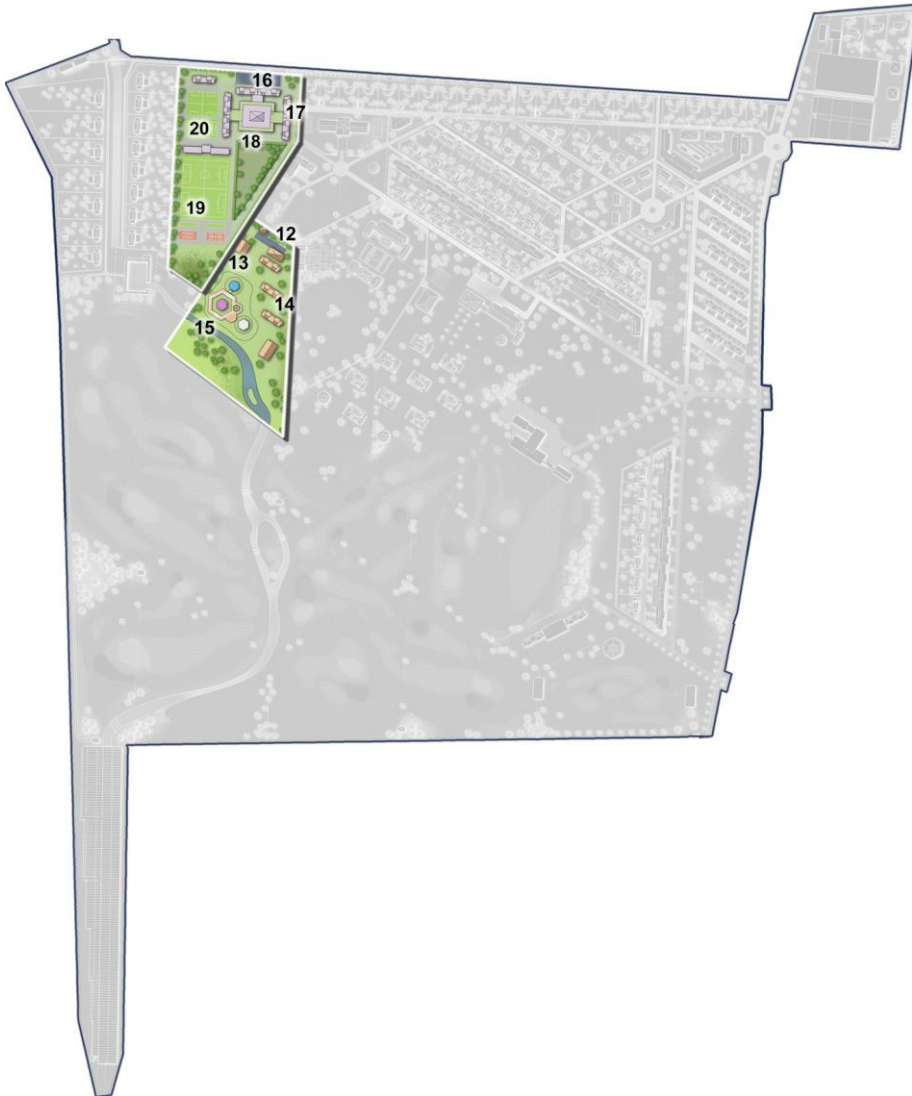
- 20 առանձնատուն (9) - յուրաքանչյուր առանձնատուն կունենա լողավազան, վերանդա, սեփական այգի և կանաչապատ ցանկապատ,
- 2 հարակից շենքեր, որտեղ կտեղակայվի ռեստորան (6), սպակենտրոն (7),
- բազմաֆունկցիոնալ դահլիճ (8):

### Մեծահասակների հանգստյան տուն Տարածքի ընդհանուր մակերեսը 9.4 հա

Այս հանգստյան տունը նախատեսված կլինի տարեց հյուրերի համար, ովքեր կարիք ունեն իրենց հանգստի ընթացքում լինել հատուկ բժշկական հսկողության ներքո:

Հանգստյան տանը նախատեսվում է 28 սենյակ և կանաչապատ այգի, ինչպես նաև այգում տեղակայված պավիլյոն, որտեղ կկազմակերպվեն տարաբնույթ միջոցառումներ՝ դասընթացներ, համերգներ և այլն:

Հանգստյան տան անձնակազմի պատրաստվածությունը հնարավորություն կտա ընդունելու նաև հյուրերի արտերկրից սփյուռքից:



## Հյուրանոցային համալիր

**Ընդհանուր տարածքի մակերեսը 40 հա**  
**Մանկապատանեկան ամառային ճամբար-հյուրանոց**  
**Տարածքի ընդհանուր մակերեսը 6.8 հա**

Ճամբարը կունենա բոլոր պայմանները 100-ից ավելի երիտասարդներ ընդունելու, ամառային ճամբարներ կամ սեմինարներ կազմակերպելու համար:

Համալիրը կընդգրկի հյուրանոցային 3 մասնաշենք (14) բազմաֆունկցիոնալ սրահ, ճաշարան (13) և այլն:

Այս տարածքում կտեղադրվի ակտիվ հանգստի համար տիպի ակտիվ հանգստի համալիր (15) (Panda Park concept).

## Մարզահամալիր

**Տարածքի ընդհանուր մակերեսը 10.1 հա**

Մարզահամալիրը նախատեսված կլինի պրոֆեսիոնալ և սիրողական տարբեր տարիքի ֆուտբոլային ակումբների համար՝ ապահովելով ինտենսիվ մարզման համար լավագույն պայմանները:

Մարզահամալիրի տարածքում նախատեսվում է կառուցել բնական խոտածածկույթով 2 ֆուտբոլային խաղադաշտ (19), ինչպես նաև մանկապատանեկան ֆուտբոլային խաղերի համար նախատեսված մի քանի դաշտ (20):

Համալիրում հնարավորություն կստեղծվի ընդունելու մինչև 80 մարզիկ:

Կգործի ճաշարան, մարզասրահ, կոնֆերենց-դահլիճ, հանդերձարաններ և այլն (18):

Համալիրը նպատակ կունենա ընդունելու թիմեր ինչպես Հայաստանից, այնպես էլ՝ արտերկրից:

## Բնակելի շենքերի և ամառանոցային գոտիներ

Ընդհանուր տարածքի մակերեսը 17.2 հա



Բնակելի հատվածի առաջնային գոտում կտեղակայվի բարձրակարգ բնակարաններով շենքերի 3 համալիր (Ա,Բ,Գ):

3 հարկանի համալիրներից ամեն մեկը կունենան մոտ 130 բնակարան, որոնց համար նախատեսված են հետևյալ հարմարությունները՝ փակ լողավազաններ, մարզասրահներ, ներքին այգի և ավտոկայանատեղի: Համալիրները կկառավարվեն առանձին՝ համատիրության սկզբունքով:

Ավելի փոքր համատիրությունների տեսքով՝ կառաջարկվեն միջին կարգի 4 բնակարան միավորող առանձնատների տարբերակը (Դ): Բնակարաններից յուրաքանչյուրը կունենա մոտ 700 մ<sup>2</sup> այգի:

Համայնքի զարգացման առաջին փուլում բնակելի գոտում նախատեսված է նաև 50 առանձնատների և բարձրակարգ վիլաների կառուցումը (Ե1 և Ե2): Միջինում 1900 մ<sup>2</sup> հողամասով տիպային 2 հարկանի վիլաների տարածքում նախատեսված կլինեն լողավազաններ, տնամերձ ավտոտնակներ:

Ծրագրի բնակելի մասի զարգացման երկրորդ փուլում նախատեսվում է ամառանոցային երրորդ գոտում՝ 35 առանձնատների (Չ1 և Չ2) կառուցում:



Գուլֆի ակումբի շուրջ զարգացող տնտեսական ակտիվության տրամաբանությունը, բարձրակարգ հյուրանոցային համալիրը և ծրագրի մեջ ընդգրկված մյուս տնտեսությունների գործունեությունը պահանջում են կարգավորված և կայուն համայնքային զարգացման ծրագիր՝ ըստ որի կստեղծվեն բազմաթիվ աշխատատեղեր և համատիրությանը ենթակա ծառայություններ: Կզարգանան նաև համայնքին հարակից կոմերցիոն ձեռնարկությունները և տրանսպորտը:

Այդ պահանջները բավարարելու նպատակով նախագծում նաև ընդգրկված են՝

- ծառայողական և ադմինիստրատիվ նշանակության շենքեր (26-27):
- բնակելի և կոմերցիոն օգտագործման համալիր (21 -23):
- առաջնային բուժօգնություն տրամադրող և կրթական հաստատո
- ւթյուններ (24-25):
- առևտրի կենտրոն (28) և առանձին ծառայողական բնակելի թաղամաս (Հ):

Կստեղծվեն արտադրական, պահեստային տարածքներ (29), որոնք կգործածվեն թե՛ համալիրի կառուցապատման փուլում, և թե՛ նրա զարգացման ընթացքում:

Ծրագրի շրջանակներում նախատեսված է նաև վերամշակվող թափոնների ընդունման հարթակ (30) և շուրջ 5 հեկտար ֆոտովալտային արևային վահանակների տեղադրում (31):



Ուժեղ կողմեր	Թույլ կողմեր
<ul style="list-style-type: none"> <li>• ֆինանսական ռեսուրսների առկայություն</li> <li>• տեղական ինքնակառավարման մարմինների և համայնքի աջակցություն</li> <li>• ՀՀ կառավարության քաղաքականության հետ համապատասխանելիություն՝ նոր աշխատատեղեր ստեղծելու տեսանկյունից</li> <li>• գուլֆի ակադեմիա՝ կից մարզադաշտերով և մարզահամալիրով</li> <li>• հյուրանոցային համալիր</li> <li>• բնակելի հատված</li> <li>• հասարակական մենդի վայրեր</li> <li>• համալիրին կից ավտոհանգույց</li> <li>• առցանց գրանցման համակարգ (online booking system)</li> <li>• ակումբի որակյալ հարմարություններ և բարեհամբույր միջավայր բոլոր տարիքային խմբերի համար</li> <li>• լավ հեղինակություն պատանիների համար</li> <li>• նորագույն սարքավորումների առկայություն</li> <li>• կորպորատիվ անդամագրության հնարավորություն</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• գուլֆի խաղադաշտերի պայմանները ձմեռային ամիսներին</li> <li>• փորձի պակաս</li> <li>• փորձառու մասնագետների պակաս</li> </ul>
Հնարավորություններ	Ռիսկեր
<ul style="list-style-type: none"> <li>• տարածաշրջանի սոցիալ-տնտեսական իրավիճակի բարելավում</li> <li>• համայնքի հարկային եկամուտների ավելացում</li> <li>• Ընկերության կողմից համայնքի սոցիալական ծրագրերում մասնակցություն</li> <li>• մշտական 180-200 աշխատատեղի ապահովում</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• համալիրի համար նախատեսված տարածքի ձեռքբերման խոչընդոտներ</li> <li>• արտարժույթի կտրուկ տատանումներ</li> <li>• հարկային քաղաքականության կտրուկ փոփոխություններ</li> <li>• եղանակի տատանումներ</li> </ul>

Ստորև ներկայացված են ծրագրի ֆինանսական կանխատեսումներն ու անհրաժեշտ կապիտալ ներդրումների ծավալը:

Ծրագրի ԱՄՆ դոլար

Նկարագրություն / տարի>>	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<b>Եկամուտ</b>	-	-	<b>2,123</b>	<b>4,303</b>	<b>17,313</b>	<b>47,334</b>	<b>54,017</b>	<b>43,393</b>	<b>26,285</b>	<b>35,142</b>
Գուլֆի ակումբի և ակադեմիա	-	-	1,602	3,203	3,203	3,203	3,203	3,203	3,203	3,203
Ռեստորան, բար, բացօթյա և այլ սրահներ	-	-	381	763	2,679	3,062	3,062	3,062	3,062	3,062
Հյուրանոցային ծառայություններ	-	-	-	-	7,397	8,876	8,876	8,876	8,876	8,876
Բնակարանների, առանձնատների և կոմերցիոն տարածքների վաճառք	-	-	140	337	2,668	30,553	37,236	26,612	9,504	18,361
Այլ եկամուտներ	-	-	-	-	1,367	1,640	1,640	1,640	1,640	1,640
<b>Ծախս</b>	<b>4,661</b>	<b>10,589</b>	<b>12,999</b>	<b>16,974</b>	<b>14,422</b>	<b>24,791</b>	<b>21,042</b>	<b>14,318</b>	<b>8,294</b>	<b>3,447</b>
Կապիտալ ներդրումներ՝	4,661	10,541	12,371	15,699	12,488	22,638	18,888	12,164	6,140	1,293
• հողատարածքի ձեռքբերում	2,514	-	-	-	-	-	-	-	-	-
• գեոդեզիա	-	313	-	-	-	-	-	-	-	-
• հողի քիմիական միլիորացիա	1,397	889	-	-	-	-	-	-	-	-
• գուլֆի խաղաղաշտերի և հարակից շինությունների նախագծերի կազմում	750	750	-	-	-	-	-	-	-	-
• շինարարական նախագծերի կազմում	-	1,000	1,000	-	-	-	-	-	-	-
• գուլֆի ակումբ	-	3,954	2,516	-	-	-	-	-	-	-
• գուլֆի ակադեմիա	-	3,636	2,314	-	-	-	-	-	-	-
• բարձրակարգ հյուրանոց	-	-	3,518	8,443	2,106	-	-	-	-	-
• մեծահասակների հանգստյան տուն	-	-	717	1,721	429	-	-	-	-	-
• ամառային ճամբար-հյուրանոց	-	-	549	1,318	328	-	-	-	-	-
• մարզահամալիր	-	-	1,100	2,639	656	-	-	-	-	-
• բնակելի հատված	-	-	600	1,440	7,483	18,439	14,690	9,376	6,140	1,293
• հանրային տարածքներ	-	-	58	138	1,486	4,198	4,198	2,788	-	-
Ընթացիկ ծախսեր	-	-	398	795	795	795	795	795	795	795
Աշխատավարձ	-	48	231	480	1,139	1,359	1,359	1,359	1,359	1,359
<b>Չուտ եկամուտ/(ծախս)</b>	<b>(4,661)</b>	<b>(10,589)</b>	<b>(10,876)</b>	<b>(12,672)</b>	<b>2,891</b>	<b>22,543</b>	<b>32,976</b>	<b>29,075</b>	<b>17,991</b>	<b>31,695</b>

Ետզնման ժամկետ	6.4 տարի
IRR	28.6%

## Ֆինանսական կանխատեսումների հիմքում ընկած ենթադրություններ

- Տարի 1-ը համարվում է նախագծի մեկնարկի տարին՝ սկսած հողատարածքի ձեռքբերումից:
- Գուլֆի ակումբի և ակադեմիայի եկամուտներում ներառված են անդամավճարներ, ընթացիկ այցելություններ, դասընթացներ:
- Աղյուսակում ներկայացված կապիտալ ներդրումները կարող են որոշակի փոփոխությունների ենթարկվել ծրագրի շինարարական նախագծերի կազմելու փուլի ավարտից հետո՝ պայմանավորված վերջնական նախագծի հաստատման հետևանքով ֆինանսական հաշվարկների մեջ օգտագործվող պարամետրերի հստակեցմամբ:
- Աղյուսակում ներկայացված ընթացիկ ծախսերը ներկայացնում են ծրագրի այս փուլում հաշվարկելի ծախսերը, որոնք հիմնականում ներառում են գուլֆի ակումբի և ակադեմիայի խաղադաշտերի սպասարկումը: Բոլոր գործառնական և վարչական ծախսերի հաշվարկը հնարավոր կլինի իրականացնել ծրագրի շինարարական նախագծերի կազմման փուլում:
- Աշխատուժի վերաբերյալ ինֆորմացիան ներկայացված է ստորև.

Ցուցանիշ / տարի >>	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Աշխատակիցների քանակ	-	6	24	47	157	196	202	202	202	202
1 աշխատակցի գծով ամսական միջին աշխատավարձ	-	573	719	851	653	578	561	561	561	561

- Աշխատուժի և աշխատավարձի հաշվարկների մեջ ներառված չեն հասարակական նշանակության ենթակառուցվածքներում ստեղծվող աշխատատեղերը, մասնավորապես՝ առաջնային բուժօգնություն տրամադրող և կրթական հաստատությունները, առևտրի կենտրոնը:
- Հաշվարկների մեջ ընգրկված չեն նաև ծրագրով նախատեսված ֆոտովոլտային արևային վահանակների տեղադրման հետ կապված ծախսերն ու այդ վահանակների շահագործումից գեներացվող եկամուտները:

Ստորև ներկայացված են ծրագրի շրջանակներում իրականացվող աշխատանքների փուլերն ու նախնական ժամկետները, ինչպես անհրաժեշտ կապիտալ ներդրումները ծավալը: Ժամկետները նշված են ամիսներով. նախագծի իրականացման մեկնարկը պայմանականորեն համարում ենք հողատարածքի ձեռքներման ամիսը՝ ամիս 1:

Միջոցառում	Սկիզբ	Ավարտ	Տևողություն (ամիս)	Կապիտալ ներդրումներ (հազար ԱՄՆ դոլար)
<b>Փուլ 1</b>				<b>6,299</b>
Հողատարածքի ձեռքբերում	1	1	1	2,514
Գոլֆի ակումբի և ակադեմիայի խաղադաշտերի և հարակից շինությունների նախագծերի կազմում	2	13	12	1,500
Հողի քիմիական միլիորացիա	2	19	18	2,285
<b>Փուլ 2</b>				<b>14,733</b>
Տարածքի գեոդեզիա	14	15	2	313
Շինարարական նախագծերի կազմում (15 ամիս), հաստատում և համաձայնեցում, թույլտվությունների ձեռքբերում (3 ամիս)	14	31	18	2,000
Շինարարություն, որը ներառում է՝				
• գոլֆի ակումբի խաղադաշտեր և շինություններ (ակումբի շենք, պահեստ)	14	31	18	6,470
• գոլֆի ակադեմիայի խաղադաշտեր և շինություններ	14	31	18	5,950
<b>Փուլ 3</b>				<b>95,851</b>
Շինարարություն, որը ներառում է՝				
• հյուրանոցային համալիր	32	51	20	23,523
• հանրային տարածքներ	57	92	36	12,867
• բնակելի հատված	57	112	56	59,461



Նախագծի իրագործումը կարող է ուղեկցվել մի շարք ռիսկերով, որոնք կարող են ազդել նախագծի շրջանակներում կատարվող աշխատանքների և ֆինանսական արդյունքների վրա: Նման ռիսկերը ներառում են (բայց չեն սահմանափակվում) հետևյալը.

## **COVID-19**

- COVID 19-ով պայմանավորված պետական միջոցառումներ (արտակարգ դրություն և այլ սահմանափակող միջոցառումներ), որոնք կարող են ազդել նախագծի նախաշինարարական փուլում կատարվող աշխատանքների վրա,
- երկրների միջև տեղաշարժի սահմանափակումներ, այդ թվում՝ օտարերկրյա մասնագետների այցի անհնարիներություն, ծրագրի իրագործման համար անհրաժեշտ ապրանքների և կյուլթերի ներկրման խոչընդոտներ/անհնարիներություն/ժամկետների հետաձգում,
- առաջիկա տարիներին զբոսաշրջության անկում, թեև այս պահին հնարավոր չէ գնահատել այս գործոնի ազդեցությունը նախագծի իրագործման վրա և կանխատեսումներ անել, քանի որ գոլֆի ակումբի խաղադաշտերի և շինությունների շինարարական փուլի ավարտը նախատեսված է նախագիծը սկսելուց առնվազն 2.5 տարի հետո, իսկ նախագծում ներառված հյուրանոցային համալիրը՝ 4-5 տարի:

## **Հողատարածքի հետ կապված ռիսկեր**

- Հողատարածքի բարելավման ռիսկեր, հողատարածքի՝ գոլֆի դաշտի խոտածածկույթի և բուսականության համար նախատեսված հատվածները աճեցնելու անհրաժեշտ պայմաններին համապատասխանեցնելու խոչընդոտներ
- Պատմամշակութային հանձնաժողովի եզրակացություն
- Շրջակա միջավայրի վրա ազդեցության գնահատում (ՇՄԱԳ)

## **Արտարժույթային ռիսկ**

- Արտարժույթի շուկայում կտրուկ տատանումները կարող են մեծ ազդեցություն ունենալ ծրագրի ֆինանսական ցուցանիշների վրա, քանի որ թե եկամտային, և թե ծախսային հոդվածներում առկա են արտարժույթով գնանշված ապրանքներ ու ծառայություններ:

## Գործառնական ռիսկ

- Նախագծի կառավարման գործընթացներում հնարավոր կորստի ռիսկ՝ պայմանավորված ներքին գործընթացների ոչ համարժեքությամբ, ծրագրային և տեխնիկական համակարգերի խափանմամբ, մարդկային գործուժի կամ արտաքին ազդեցություններով:

## Երկրի/տարածաշրջանի ռիսկ

- Համաշխարհային, տարածաշրջանային և/կամ կոնկրետ երկրի անբարենպաստ իրադարձություններ (քաղաքական, տնտեսական, արժույթային, բնական աղետներ և այլն), որոնք հնարավոր չէ կանխատեսել կամ կանխարգելել:

Ռիսկերի ազդեցությունը ֆինանսական ցուցանիշների վրա ներկայացված է ստորև.

Ռիսկ/Փոփոխման ենթակա մեծություն	Հյուրանոցային համարների գբաղվածություն	Բնակարանների, առանձնատների և կոմերցիոն տարածքների վաճառքի գին	Շինարարական ծախսեր (1 մ <sup>2</sup> արժեք)
COVID-19	✓		✓
Հողատարածքի հետ կապված ռիսկեր			✓
Արտարժույթային ռիսկ	✓	✓	✓
Երկրի/տարածաշրջանի ռիսկ	✓	✓	✓
Եղանակ	✓		

## Չգայունության վերլուծություն

Ստորև ներկայացված է ծրագրի զգայունության վերլուծությունը.

Նկարագրություն	Եկամուտ	Ծախս	Չուտ եկամուտ/ (ծախս)	Ետգնման ժամկետ (տարի)	IRR
<b>Հիմնական սցենար</b>	<b>229,911</b>	<b>131,537</b>	<b>98,374</b>	<b>6.4</b>	<b>28.6%</b>
<b>Հյուրանոցային համարների զբաղվածություն</b>					
Սցենար 1՝ -15 միավոր	221,452	131,537	89,915	6.5	26.8%
Սցենար 2՝ -30 միավոր	212,993	131,537	81,456	6.6	24.8%
<b>Քնակարանների, առանձնատների և կոմերցիոն տարածքների վաճառքի գին</b>					
Սցենար 1՝ -25%	216,243	131,537	84,705	6.5	25.8%
Սցենար 2՝ -50%	202,574	131,537	71,037	6.7	22.7%
<b>Շինարարական ծախսեր (1 մ<sup>2</sup> արժեք)</b>					
Սցենար 1՝ +25%	229,911	158,605	71,306	7.1	19.4%
Սցենար 2՝ +50%	229,911	185,673	44,238	8.1	11.3%

## Նախագծի սոցիալ-տնտեսական ազդեցությունը

Արարատի մարզը հանրապետության տնտեսապես զարգացած մարզերից է:

Տնտեսության հիմքը գյուղատնտեսությունն է (հիմնականում խաղողագործություն, պտղաբուծություն և բանջարաբուծություն):

Փոքր Վեդի գյուղ - բնակչության թիվը կազմում է 3,091 մարդ: Համայնքն ունի 780 երեխայի համար նախատեսված միջնակարգ դպրոց, մշակույթի տուն, 280 երեխայի համար նախատեսված մանկապարտեզ, բուժամբուլատորիա, դեղատուն, Հայփոստի բաժանմունք, խանութներ՝ 10 մթերային, 1 տնտեսական, 1 արդյունաբերական, 1 շինակյուղերի, գազալցակայան: Համայնքը գազաֆիկացված է<sup>2</sup>:

2018 թվականին մարզի հիմնական վիճակագրական տվյալները եղել են հետևյալը<sup>3</sup>

- գյուղատնտեսության համախառն արտադրանքը՝ 124.8 մլրդ դրամ (ՀՀ գյուղատնտեսության ընդհանուր ծավալի 14%-ն է),
- շինարարության ծավալը՝ 25,263 մլն դրամ,
- ծառայությունների ծավալը՝ 29,698 մլն դրամ,
- մարզական կազմակերպությունների քանակը՝ 6:

2019 թվականին մարզի խոշոր հարկ վճարողների կողմից պետ. բյուջե է վճարվել ընդհանուր 43.7 մլն դրամ գումար, որոնցից ամենամեծ գումարը կազմել է 19.2 մլն դրամ<sup>4</sup>:

Սույն նախագծի իրագործմամբ ակնկալվում է մարզում.

- շինարարության ծավալների էական աճ՝ նախագծի շրջանակներում շինարարական աշխատանքների իրականացման ողջ ընթացքում (մոտ 7.5 տարի),
- նոր իրացման շուկայի ստեղծում գյուղատնտեսական արտադրանքի համար,
- զբոսաշրջության խթանում (ակնկալվում է տարեկան միջինում 50-64 հազար զբոսաշրջիկ),
- նոր աշխատատեղերի ստեղծում,
- պետ. բյուջե հարկային մուտքերի ավելացում:

<sup>2</sup>Աղբյուր՝ [www.ararat.mtad.am](http://www.ararat.mtad.am)

<sup>3</sup>Աղբյուր՝ [www.armstat.am](http://www.armstat.am)

<sup>4</sup>Աղբյուր՝ [www.b24.am](http://www.b24.am)



2018 թվականի տվյալներով մարզում հյուրանոցային տնտեսության օբյեկտների քանակը 9-ն է, աշխատողների միջին ցուցակային (ամսական) թվաքանակը՝ 27, իսկ հասույթը՝ 72.1 մլն դրամ<sup>5</sup>:

Արարատի մարզպետարանից ստացված տեղեկությունների համաձայն, ներկայումս մարզում հյուրանոցային տնտեսության օբյեկտները հետևյալն են.

N	Անվանումը	Գործունեության ոլորտը	Համարների քանակը	Տեղակայման վայրը
1	Target shooting club	Հրաձգարան-հյուրատուն	7	գ. Այգեգարդ
2	Արդվին	Հյուրատուն (դեռևս չի գործում)	-	Երևան- Երասխ մայրուղի
3	Continental	Հանրային սննդի օբյեկտ, մոթել	18	Երևան- Երասխ մայրուղի
4	Ralina	Հանրային սննդի օբյեկտ, մոթել	8	Երևան- Երասխ մայրուղի
5	Հրաշք այգի	Հանրային սննդի օբյեկտ, մոթել	6	գ. Սրգավետ
6	Նոր Արտաշատ	Հանրային սննդի օբյեկտ	2	ք. Արտաշատ
7	Հյուրատներ	հյուրատներ	5	գ. Ուրցաձոր
8	Հյուրատներ	հյուրատներ	1	գ. Լուսաշող
<b>Ընդամենը</b>			<b>47</b>	

Սույն նախագծի իրագործման դեպքում մարզի հյուրանոցային տնտեսությունը կհամալրվի 5 օբյեկտով, որտեղ միջինում (ամսական) զբաղված կլինի 146 աշխատակից.

N	Հյուրանոցի տեսակը	Համարների քանակը/ հատ
1	Բարձրակարգ հյուրանոցային համալիր	100
2	Մարզահամալիր	50
3	Առանձնատներ	20
4	Մեծահասակների հանգստյան տուն	28
5	Ամառային ճամբար-հյուրանոց	35
<b>Ընդամենը</b>		<b>233</b>

<sup>5</sup>Աղբյուր՝ [www.armstat.am](http://www.armstat.am)



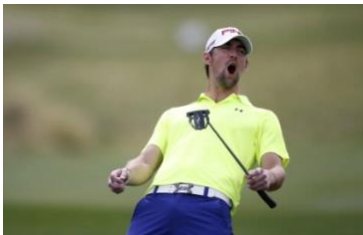
**Քարաք Յոլսեյն Օբամա**

ԱՄՆ-ի 44-րդ նախագահն: Առաջին սևամորթ ամերիկացին է, որն առաջադրվել է որպես ԱՄՆ նախագահի թեկնածու որևէ ամերիկյան կուսակցությունից:



**Ուորեն Էդվարդ Քաֆեր**

Ամերիկացի բիզնես մագնատ, ներդրող և մարդասեր է: Աշխարհի ամենահաջողակ ինվեստորն է:



**Մայքլ Ֆրեդ Ֆելյա**

Ամերիկացի լողորդ, սպորտի պատմության մեջ միակ 23-ակի օլիմպիական չեմպիոն, աշխարհի 26-ակի չեմպիոն 50-մետրանոց լողավազանում:



**Ռևիլարդ Քերրոլլ (Ռևիլ) Սմիթ-կրոսեր**

Ամերիկացի դերասան, ռեժիսոր և հիփ-հոփ կատարող:

20-րդ դարի վերջից մինչ այսօր ամբողջ աշխարհում գոլֆի հանդես հետաքրքրությունը զգալիորեն աճել է: Մարդիկ սկսում են գոլֆով հետաքրքրվել անկախ սեռից և տարիքից, օրինակ՝ ԱՄՆ-ում 2019 թվականին 6 տարեկանից բարձր 34.2 միլիոն ամերիկացիներ խաղացել են գոլֆ՝ ինչպես խաղադաշտում, այնպես էլ խաղադաշտից դուրս, ինչպես նաև վեց տարի շարունակ գոլֆի ոլորտը ունեցել է ավելի քան 2 մլն սկսնակներ<sup>6</sup>:

Աշխարհի առաջատար 5 գոլֆ խաղացող երկրներն են ԱՄՆ-ն (16,752 գոլֆի խաղադաշտ), Ճապոնիան (3,169 գործող գոլֆի խաղադաշտ), Կանադան (2,633 գործող գոլֆի խաղադաշտ), Անգլիան (2,270 գործող գոլֆի խաղադաշտ) և Ավստրալիան (1,616 գործող գոլֆի խաղադաշտ):

2019թ.-ի տվյալներով Եվրոպայում և Ասիայում պլանավորվում էր կառուցել 300 նոր գոլֆի խաղադաշտ՝ 151 և 149 համապատասխանաբար<sup>7</sup>:

ԱՊՅ երկրների տարածաշրջանում գոլֆ ակումբներն են.

- Արարատ Վալի Քանթրի Զլաք, Երևան, Հայաստան /Ararat Valley Country Club, Yerevan, Armenia
- Թբիլիսի Հիլզ Գոլֆ, Թբիլիսի, Վրաստան/ Tbilisi Hills Golf, Tbilisi, Georgia
- Ամբասադորի Քախրեթի Գոլֆ Զլաք, Քախրեթի, Վրաստան/ Ambassadori Kachreti Golf Club, Kachreti, Georgia
- ժայլաու Գոլֆ Ակումբ, Ալմաթի, Ղազախստան/ Zhailjau Golf Course, Almaty:

Տարածաշրջանում առկայությունը նպաստում է գոլֆ ակումբներում այցելությունների քանակի ավելացմանը, քանի որ գոլֆ խաղացողները ճանապարհորդում են և այցելում հաջորդաբար տարածաշրջանում տարբեր գոլֆ ակումբներ:

<sup>6</sup>Աղբյուր՝ [www.ngf.org](http://www.ngf.org)

<sup>7</sup>Աղբյուր՝ [www.randa.org](http://www.randa.org)



**Քեթրին Չետա-Ջոնս**

Բրիտանացի դերասանուհի,  
«Չիկագո» ֆիլմում երկրորդ  
պլանի կանացի դերի համար  
արժանացել է Օսկար և  
BAFTA մրցանակների:



**Մայքլ Ջեֆրի Ջորդան**

Ամերիկացի նշանավոր  
նախկին բասկետբոլիստ,  
հարձակվող պաշտպան  
(երկրորդ համար):



**Մորգան Ֆրիման**

Ամերիկացի դերասան,  
կինոռեժիսոր, օդազնաց և  
հաղորդավար:



**Շարլիզ Թերոն**

Հոլիվուդի դերասանուհի: 2003  
թվականին դարձել է «Օսկար»  
մրցանակի դափնեկիր  
«Լավագույն դերասանուհու»  
անվանակարգում:

## Ծրագրի շուկայավարման քաղաքականություն

Ծրագրի շուկայավարման քաղաքականության շրջանակներում նախատեսված միջոցառումների համառոտ նկարագիրը ներկայացված է ստորև.

- նախագծի իրագործման սկզբնական փուլում գոլֆի սեմինարի կազմակերպում, հանրության իրազեկում, նախագծի ներկայացում,
- համաշխարհային ճանաչում ունեցող 1-2 գոլֆ խաղացողների (այդ թվում՝ հայազգի)՝ որպես գոլֆ ակումբի հեղինակավոր անդամ և դեսպան (gold club ambassador) ներգրավում,
- գոլֆի միջազգային մրցարշարի կազմակերպում Հայաստանում՝ միջազգային գոլֆ խաղացողների մասնակցությամբ,
- համալիրի նկատմամբ շարունակական հետաքրքրությունն ապահովելու համար տարբեր բնույթի հանրային միջոցառումների կազմակերպում (բացօթյա համերգներ, փառատոններ),
- միջազգային ճանաչում ունեցող մարզիկների և ֆուտբոլային ակումբների ներգրավում՝ հերթական ամառային մարզումներն անցկացնելու համար՝ առավել գրավիչ գնային քաղաքականություն առաջարկելով, սպորտային համալիրների՝ միջազգային ստանդարտներին համապատասխանության շնորհիվ:

Ծրագրի շրջանակներում կառուցվող համալիրում գոլֆի խաղադաշտի առկայությունը կնպաստի հյուրանոցային սեկտորի զբաղվածության ապահովմանը՝ դարձնելով այն հանգստի և միջոցառումների համար ավելի գրավիչ վայր:

Ստեղծված ինֆրաստրուկտուրան կնպաստի նաև այլ սպորտաձևերի սիրահար հաճախորդներ ներգրավելուն՝ ծավալուն միջոցառումների համար և այլ սպորտաձևերի միջազգային ճանաչում ունեցող մարզիկների և ակումբների համար (ֆուտբոլի խաղադաշտի առկայություն, թենիսի կորտեր, օլիմպիական լողավազան):

Գոլֆի խաղադաշտի հարակից բնակելի հատվածի համար հիմնականում կթիրախավորվի արտերկրում բնակվող գոլֆ խաղացող հաջողակ, կայացած և ապահով խավը, այդ թվում՝ ծագումով հայ գոլֆի սիրահարներ:

«Բերքլի Բեփիթլ» ՓԲԸ-ն՝ հիմնված 2018 թվականի օգոստոսին, ներդրումային ֆոնդերի գործադիր կառավարումն իրականացնող ընկերություն է, որի նպատակն է ստեղծել և կառավարել ոչ հրապարակային պայմանագրային բազմապրոֆիլ ներդրումային ֆոնդեր: Այն միտված է ֆինանսական, ինչպես նաև ուղղակի ներդրումներին՝ հիմնականում կոմերցիոն (առևտրի և բիզնես կենտրոններ, հյուրանոցային համալիրներ և ռեզորտներ, ազատ ժամանցի և զվարճությունների վայրեր) և բնակելի շինարարության, էներգետիկայի, ենթակառուցվածքների, կենսատեխնոլոգիաների ոլորտներում:

Ընկերությունն ունի բանիմաց ֆինանսական մասնագետների թիմ (միջազգային հեղինակավոր ֆինանսական կազմակերպություններում աշխատանքային փորձով), որն օժտված լինելով խնդիրներ լուծելու լավ հմտություններով՝ առաջարկում է բիզնեսին նորարար, իրական լուծումներ ու մոտեցումներ և նորագույն ֆինանսական պրոդուկտներ՝ ոգեշնչված Ընկերության, ինչպես նաև ձեռնարկատիրությունը խթանելու տեսլականով:

Ընկերությունը որպես իր կողմից ստեղծվող և կառավարվող ոչ հրապարակային պայմանագրային ներդրումային ֆոնդերի ներդրումային ծրագրերի ֆինանսավորման աղբյուր դիտարկում է «ներդրողների փակ ակումբում» ընդգրկված մասնակիցների՝ ֆիզիկական և իրավաբանական անձանց (միջազգային կապիտալի շուկայից ներգրաված ներդրումային ընկերություններ) միջոցները, ներգրաված ֆոնդերում փայերի տեսքով, ինչպես նաև տեղական և համաշխարհային ֆինանսական հաստատությունների փոխառու միջոցները:



ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ  
ՎԱՐՉԱՊԵՏԻ ԱՇԽԱՏԱԿԱԶՄԻ  
ՂԵԿԱՎԱՐ

Է. ԱՂԱԶԱՆՅԱՆ