

Հավելված N 1
ՀՀ կառավարության 2023 թվականի
դեկտեմբերի 14-ի N 2201-Ա որոշման

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԱՐՄԱՎԻՐԻ ՄԱՐԶԻ
ԱՐՄԱՎԻՐ ՀԱՄԱՅՆՔԻ ԱՐՄԱՎԻՐ ՔԱՂԱՔՈՒՄ «ՆՈՐՔ»
ԹԱՂԱՄԱՍԻ ԿԱՌՈՒՑԱՊԱՏՄԱՆ ՆԵՐԴՐՈՒՄԱՅԻՆ
ԾՐԱԳԻՐԸ

ԳՈՐԾԱՐԱՐ ԾՐԱԳԻՐ



Ընկերության անվանում
Իրավաբանական հասցե՝
ՀՎՀՀ՝
Գրանցման համար՝

«ԱՌՍԹՈՌ» ՍՊԸ
ՀՀ, Կոտայք, Նոր Հաճն 2412, Գայի փ 1/31
03544698
80.110.958725

Երևան, 2023 թ.

ԿԱՌՈՒՑՎԱԾՔ

ՀԻՄՆԱԿԱՆ ՀԱՄԿԱՑՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ ՈՒ ՀԱՊԱՎՈՒՄՆԵՐ	4
ԱՂՅՈՒՍԱԿՆԵՐԻ ՑԱՆԿ.....	5
ՊԱՏԿԵՐՆԵՐԻ ՑԱՆԿ.....	5
1. ՆԵՐԱԾՈՒԹՅՈՒՆ.....	6
2. ԱՄՓՈՓԱԳԻՐ	7
2.1 Ծրագրի նախաձեռնողը	7
2.2 Քաղաքացիական բնակարանաշինություն.....	8
3. ՆԵՐԴՐՈՒՄԱՅԻՆ ԾՐԱԳՐԻ ՀԻՄՆԱԿԱՆ ՆԿԱՐԱԳԻՐԸ.....	10
3.1 Ծրագրով նախատեսված թաղամասը.....	10
3.2 Ծրագրի հիմնական նպատակները.....	11
3.3 Ծրագրի արդիականությունը և կիրառելիությունը	11
3.4 Ծրագրի իրականացման նկարագիրը.....	11
3.5 Շինարարության իրականացման հիմնական փուլերը	13
3.6 Ծրագրի առանձնահատկությունները.....	14
3.7 Տարածքի ներկա վիճակը և սպասվող արդյունքները	15
3.8 Համալիրի հիմնական առավելությունները	16
3.9 Ծրագրի շրջանակներում նախատեսվող աշխատանքները	16
3.10 Ծրագրի արդյունքում ստեղծվող աշխատատեղերը	18
3.11 Ծրագրի շրջանակներում նախատեսվող ներդրումների ծավալը	18
3.12 Ծրագրի SWOT (ՄՎՕԹ) վերլուծություն	20
3.13 Ռիսկերի կառավարման պլան.....	21
3.14 Գնորդների նկարագիրը.....	23
3.15 Մարքեթինգային քաղաքականությունը	24
4. ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՇՈՒԿԱՆ ՀՀ-ՈՒՄ	26
4.1 Շինարարություն.....	26
4.2 Ներկա վիճակը	27
4.3 Անշարժ գույքի շուկայում իրականացված գործարքները.....	29
4.4 Շուկայական միջին գներ.....	30
4.5 Հիփոթեքային վարկի գծով եկամտային հարկի վերադարձ	31

5.	ԾՐԱԳՐԻ ԻՐԱԿԱՆԱՑՄԱՆ ՍՈՑԻԱԼ-ՏՆՏԵՍԱԿԱՆ ՆՇԱՆԱԿՈՒԹՅՈՒՆԸ.....	33
6.	ԾՐԱԳՐԻ ՆՈՐՄԱՏԻՎԱԻՐԱՎԱԿԱՆ ԿԱՐԳԱՎՈՐՈՒՄԸ.....	34
7.	ԾՐԱԳՐԻ ԻՐԱԿԱՆԱՑՄԱՆ ԿԱՊԸ ՌԱԶՄԱՎԱՐԱԿԱՆ ՓԱՍՏԱԹՂԹԵՐԻ ՀԵՏ....	35
8.	ՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՀԵՏ ՀԱՄԱԳՈՐԾԱԿՑՈՒԹՅՈՒՆԸ.....	37
8.1	Պետության ակնկալվող օգուտները.....	37
8.2	Պետությունից ակնկալվող աջակցությունը	37
9.	ՖԻՆԱՆՍԱԿԱՆ ՀԻՄՆԱԿԱՆ ՀԱՇՎԱՐԿՆԵՐԸ.....	39
9.1	Հիմնական ենթադրություններ.....	39
9.2	Ֆինանսական արդյունքի մասին հաշվետվություն.....	40
9.3	Ֆինանսական վիճակի մասին հաշվետվություն	41
9.4	Դրամական հոսքերի մասին հաշվետվություն	42
9.5	Հիմնական ցուցանիշներ.....	43
10.	ԱՄՓՈՓՈՒՄ.....	44
10.1	Իրականացված աշխատանքներ.....	44
10.2	Հաշվետվություն և մոնիթորինգ	45
10.3	Պատասխանատվություն	46
10.4	Իրականացվող ներդրումները.....	46
10.5	Ստեղծվող աշխատատեղերը.....	47
11.	ՀԱՎԵԼՎԱԾՆԵՐ.....	48
	Հավելված 1: Հողամասի հատակագիծը	48
	Հավելված 2: Հողատարածքի տեխնիկական նկարագրությունը.....	49
	Հավելված 3: Կառուցապատման գլխավոր հատակագիծ.....	50
	Հավելված 4: Ծրագրի նախատեսվող տեսքը.....	51

ՀԻՄՆԱԿԱՆ ՀԱՍԿԱՑՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ ՈՒ ՀԱՊԱՎՈՒՄՆԵՐ

Աղյուսակ 1: Հապավումներ և հասկացություններ

ՀԱՊԱՎՈՒՄ	ԲԱՅԱՏՐՈՒԹՅՈՒՆ
Ընկերություն	«ԱՌՍԹՈՌ» ՍՊԸ
Թ	Թվական
ԹԹ	Թվականներ
Ծրագիր	Ներդրումային ծրագիր
Հա	Հեկտար
Հազ	Հազար
Համայնք	ՀՀ Արմավիրի մարզի Արմավիր համայնք
ՀՀ	Հայաստանի Հանրապետություն
ՀՀ ՏԿԵՆ	Հայաստանի Հանրապետության տարածքային կառավարման և ենթակառուցվածքների նախարարություն
Հ/Հ	Հերթական համար
ՀՀԴ	Հայաստանի Հանրապետության դրամ
ՀՆԱ	Համախառն ներքին արդյունք
Հողամաս	ՀՀ, Արմավիրի մարզի Արմավիր համայնքի Աբովյան-Բաղրամյան խաչմերուկին հարակից հասցեում գտնվող համայնքապատկան 4.645 հա մակերեսով հողատարածք
ՀՎՀՀ	Հարկ վճարողների հաշվառման համար
Մլն	Միլիոն
Մլրդ	Միլիարդ
ՊԵԿ	Պետական եկամուտների կոմիտե
ՍՊԸ	Սահմանափակ պատասխանատվությամբ ընկերություն
Փ	Փողոց
ՓԲԸ	Փակ բաժնետիրական ընկերություն
Քմ	Քառակուսի մետր

ԱՂՅՈՒՍԱԿՆԵՐԻ ՑԱՆԿ

Աղյուսակ 1: Հապավումներ և հասկացություններ	4
Աղյուսակ 2: Ծրագրի տեխնիկատնտեսական հիմնական նախնական ցուցանիշներ	10
Աղյուսակ 3: Ծրագրի շրջանակներում նախատեսվող աշխատանքները	17
Աղյուսակ 4: Ծրագրի արդյունքում ստեղծվող աշխատատեղերը	18
Աղյուսակ 5: Ծրագրի շրջանակներում նախատեսվող ներդրումների ծավալը	18
Աղյուսակ 6: Ծրագրի SWOT (ՄՎՕԹ) վերլուծություն	20
Աղյուսակ 7: Ռիսկերի կառավարման պլան	21
Աղյուսակ 8: Շինարարությունը ՀՀ-ում, 2021-2022թթ, բնեղեն	26
Աղյուսակ 9: Շինարարությունը ՀՀ-ում, 2021-2022թթ, արժեքային	27
Աղյուսակ 10: Անշարժ գույքի նկատմամբ իրականացված ընդհանուր գործարքներն ըստ ՀՀ մարզերի և Երևան քաղաքի, 2021-2022թթ.....	28
Աղյուսակ 11: Բազմաբնակարան շենքերի բնակարանների շուկայական միջին գներն ըստ քաղաքների, 2021-2022թթ, ՀՀ դրամ.....	30
Աղյուսակ 12: Երևան քաղաքի բազմաբնակարան շենքերի բնակարանների շուկայական միջին գներն ըստ վարչական շրջանների, ՀՀ դրամ.....	31
Աղյուսակ 13: Ծրագրի իրականացման ժամկետներ	39
Աղյուսակ 14: Մակրոտնտեսական ցուցանիշներ	39
Աղյուսակ 15: Ֆինանսական արդյունքի մասին հաշվետվություն.....	40
Աղյուսակ 16: Ֆինանսական վիճակի մասին հաշվետվություն	41
Աղյուսակ 17: Դրամական հոսքերի մասին հաշվետվություն.....	42
Աղյուսակ 18: Հիմնական ցուցանիշներ	43
Աղյուսակ 19: Իրականացվող ներդրումների ծավալը	46
Աղյուսակ 20: Ստեղծվող աշխատատեղերն ըստ տարիների	47
Աղյուսակ 21: Հողատարածքի տեխնիկական նկարագրությունը	49

ՊԱՏԿԵՐՆԵՐԻ ՑԱՆԿ

Պատկեր 1: Անշարժ գույքի նկատմամբ իրականացված ընդհանուր գործարքները, 2022թ 28	
Պատկեր 2: Անշարժ գույքի նկատմամբ իրականացված ընդհանուր գործարքներն ըստ գործարքի տեսակների, 2022թ	29
Պատկեր 3: Անշարժ գույքի նկատմամբ իրականացված առուվաճառքի գործարքներն ըստ ՀՀ մարզերի և Երևան քաղաքի, 2022թ.....	29
Պատկեր 4: Եկամտային հարկի վերադարձ, 2015-2021թթ, մլրդ ՀՀ դրամ.....	31
Պատկեր 5: Եկամտային հարկի վերադարձից օգտվողներ, 2015-2021թթ.....	32
Պատկեր 6: Հողամասի հատակագիծը	48
Պատկեր 7: Կառուցապատման գլխավոր հատակագիծ	50
Պատկեր 8: Ծրագրի նախատեսվող տեսքը.....	51

1. ՆԵՐԱԾՈՒԹՅՈՒՆ

Ծրագիրը ներկայացնում է Հայաստանի Հանրապետության Արմավիրի մարզի Արմավիր համայնքում հարմարավետության նորարարական լուծումներով բազմաբնակարան բնակելի համալիրի կառուցապատում ու հետագա իրացման կազմակերպման համար նախատեսված աշխատանքների պլանավորումն ու ֆինանսական իրագործելիությունը:

Ներդրումային ծրագիրը (այսուհետ՝ Ծրագիր) նախաձեռնել է «ԱՌՄԹՈՌ» սահմանափակ պատասխանատվությամբ ընկերությունը (այսուհետ՝ Ընկերություն): Կառուցապատումն իրականացնելու համար Ընկերությունը (պետական գրանցման համար՝ 80.110.958725) դիմում է ՀՀ կառավարությանը ՀՀ, Արմավիրի մարզի Արմավիր համայնքի (այսուհետ՝ Համայնք) Արուվյան-Բաղդամյան խաչմերուկին հարակից համայնքապատկան շուրջ 4.645 հա մակերեսով (կադաստրային ծածկագիր՝ 04-001-0202-0001) հողատարածք (այսուհետ՝ Հողամաս կամ Հողատարածք) ուղղակի վաճառքի միջոցով ձեռք բերելու և Ծրագրով նախատեսված աշխատանքներն իրականացնելու համար:

Նախաձեռնված Ծրագրի իրականացման նպատակով ուսումնասիրվել են շուկայում առկա տարբեր հողատարածքներ (այդ թվում նաև Երևանում) և արդյունքում որպես Ծրագրի չափորոշիչներին համապատասխան հողամաս է դիտարկվել վերոնշյալ տարածքը: Երևան քաղաքում առկա պահանջարկի և գների համեմատական վերլուծությամբ նման Ծրագրի իրականացումը մայրաքաղաքում առավել շահավետ է, սակայն նախատեսված Ծրագրին համապատասխան անհրաժեշտ չափի հողամասի բացակայությունը, խիտ կառուցապատված քաղաքաշինական միջավայրը, հողամասերի գինը, ինչպես նաև նոր ենթակառուցվածքների ստեղծման համար առաջացող հնարավոր խնդիրներն առավել նպատակահարմար դարձրին Ծրագրի իրականացման համար դիտարկել Արմավիր համայնքը:

Նախատեսվում է վերոնշյալ տարածքում իրականացնել լայնամասշտաբ կառուցապատման ներդրումային ծրագիր, որը թույլ կտա բարձր որակական հատկանիշների պահպանմամբ ստեղծել համապատասխան բնակարաններ բնակչությանն արժանապատիվ պայմաններում բնակեցնելու նպատակով:

Ծրագիրն ունենալու է դրական սոցիալ-տնտեսական նշանակություն ոչ միայն համայնքի, այլև ամբողջ մարզի համար՝ ապահովելով տարածքային համաչափ զարգացում և համահունչ լինելով ՀՀ կառավարության որդեգրած քաղաքականության հիմնական առաջնահերթություններին:

Ծրագրի ամբողջական մեկնարկը նախատեսվում է 2024թ և փուլային տարբերակով¹, սակայն Ծրագրի կազմակերպման նախագծման աշխատանքներն արդեն իսկ մեկնարկված են:

¹ Տե՛ս բաժին 3.9 «Ծրագրի շրջանակներում նախատեսվող աշխատանքները»

2. ԱՄՓՈՓԱԳԻՐ

2.1 Ծրագրի նախաձեռնողը

Ծրագրի նախաձեռնող է հանդիսանում «ԱՌՍԹՈՌ» ՍՊԸ Ընկերությունը, որը ստեղծվել է 2017թ մայիսի 18-ին և իր հիմնական գործունեությունը ծավալելու է վերոնշյալ ներդրումային ծրագրի շրջանակներում:

Ընկերությունն ունի կառուցապատման ծրագրերի իրականացման արդյունավետ նախագիծ և մշակված ռազմավարություն, որը հիմնված է շարունակական զարգացման գործընթացի վրա: Ընկերության փորձը գնահատելի է մասնավորապես նորագույն և արդյունավետ ծառայությունների մատուցման և լուծումների առաջարկման ոլորտում, որոնք համապատասխանում են շինարարական անհրաժեշտ պահանջներին: Ընկերությունն ունի ստանդարտ և պրեմիում դասի շինարարական համակարգ, որը կաջակցի շինարարության առաջադեմ գործընթացի կազմակերպման հարցում: Ընկերության հիմնական գործառույթն է ապահովել բարձրակարգ շինարարական աշխատանքներ ինչպես կոմերցիոն, այնպես էլ բնակելի օբյեկտների համար: Ընկերությունը, իր տեղական և արտասահմանյան գործընկերների հետ միասին, ուսումնասիրելով ներքին շուկան, ամենայն պատասխանատվությամբ ստանձնում է իրականացնել լայնամասշտաբ ներդրումային ծրագիր՝ ստեղծելով արդիական բազմաբնակարան բնակելի համալիր:

Վերոնշյալ Ընկերությունը փոխկապակցված է Հայաստանում և արտերկրում կառուցապատման և սպասարկման ոլորտում մեծ փորձ ունեցող ընկերությունների հետ, որոնք իրենց տեխնիկական աջակցությունն են մատուցելու՝ Ծրագրի հաջող իրականացման համար: Ընկերության հայաստանյան հիմնական գործընկերներն են՝

«ԱՐՄՇԻԼ» ՍՊԸ

Ընկերությունը գործունեություն է ծավալում քաղաքացիական և առևտրային շինարարության ոլորտում 2005թ սկսած: Ընկերությունը քաղաքաշինության բնագավառում ստեղծում է ոճ և դիմագիծ տալիս քաղաքին: Ցանկացած հաջողության հետևում գործի գիտակ և աշխատանքին նվիրված թիմն է: Ընկերությունն իր գործունեության ընթացքում կառուցել է մասնավոր և հանրային նշանակության բազմաթիվ շինություններ՝ գորամասեր, հիվանդանոցներ, դպրոցներ, ամբուլատորիաներ, հյուրանոցներ, բազմաբնակարան շենքեր՝ իր աշխարհագրության սահմաններում ներառելով ոչ միայն Հայաստանը: Արտերկրում իրականացվել են բազմաթիվ ծրագրեր. մասնավորապես՝ Հունաստանում, Իսպանիայում, Ռուսաստանի Դաշնությունում, Վրաստանում: Հայաստանում և արտերկրում իրականացվող նույնիսկ ամենաբարդ շինարարական նախագծերն Ընկերության փորձառության և թիմի մաս են կազմում:

Հայաստանում լայնամասշտաբ կառուցապատման ծրագրերից է հանդիսացել «ԴՎԻՆ» հյուրանոցային համալիրի կառուցումը:

«ԱՐԱՐԻՉ» ՍՊԸ

Ընկերությունը կառուցապատման ոլորտում իր գործունեությունը ծավալում է 1993թ սկսած: Իր գործունեությունը մեծ մասամբ իրականացրել է Հայաստանում՝ կառուցելով դպրոցներ, բժշկական համալիր, ամբուլատորիաներ և այլն:

Հայաստանում լայնամասշտաբ կառուցապատման ծրագրերից է հանդիսացել «ԳՈՐԻՍ» բժշկական կենտրոնի կառուցումը:

«ԱՐԱՐԻՉ ՊԼՅՈՒՍ» ՍՊԸ

Ընկերությունը ներգրավված է Հայաստանում կառուցապատման ոլորտի պետական ծրագրերին մասնակցությամբ՝ համապատասխան ընթացակարգերի միջոցով:

Ընկերությունը, կիրառելով սեփական ռեսուրսները և տեղական գործընկերների կուտակած հարուստ փորձը, պատրաստ է միջազգային գործընկերների աջակցությամբ արդյունավետորեն իրականացնել վերոնշյալ ներդրումային ծրագիրը:

Ամփոփելով կարելի է ասել, որ Ծրագրի իրականացման համար անհրաժեշտ ներդրումների ներգրավման հիմնական աղբյուրներն են՝

- Ընկերության սեփական միջոցները,
- Տեղական և միջազգային գործընկերների կողմից ներգրավված միջոցները,
- Վարկային միջոցները,
- Բազմաբնակարան բնակելի համալիրի բնակարանների վաճառքից ստացված միջոցները՝ միևնույն ժամանակ պարտավորվելով իրականացնել Ծրագրով նախատեսված և առաջացած պարտավորությունները:

2.2 Քաղաքացիական բնակարանաշինություն

Քաղաքացիական բնակարանաշինության ոլորտը վերջին տարիներին բուռն զարգացում է ապրում: Դրա նկատմամբ հետաքրքրությունը մեծ է, մրցակցությունը՝ մեծ: Բնակարանային խնդրի լուծման ուղիներից մեկը միշտ եղել է բազմահարկ շենքերի կառուցումը, որն ունի մի շարք առավելություններ՝ մատչելի գին (տների կառուցման այլ եղանակների համեմատ), հողային ֆոնդի խնայող օգտագործում և այլն: Բնակարանաշինությունը ենթադրում է ինչպես շենքերի ուղղակի կառուցում, այնպես էլ՝ դրանց ավարտում, վերակառուցում և այլն:

Քաղաքացիական շինարարությունը վերաբերում է, հիմնականում, բնակելի շենքերի կառուցմանը, երբ անհրաժեշտ է օգտագործել ստանդարտացված ճարտարապետական ոճեր: Շինարարությունը ներառում է նաև բնակչության համար մշակութային կենտրոնների և հանրային սպասարկման տարբեր համալիրների ստեղծում: Բնակարանային շինարարությունը համարվում է առավել խնայող, քանի որ այն հաճախ իրականացվում է ստանդարտ նախագծերի համաձայն:

Քաղաքացիական բնակարանաշինության վրա ազդեցություն ունեցող հիմնական գործոններն են՝

- Տնտեսական զարգացման աստիճանը,
- Քաղաքացիների բարեկեցությունը,
- Հիփոթեքային վարկի ստացման հարցը:

Այս պայմաններում բազմահարկ շենքերի կառուցումը օգնում է բազմակողմանիորեն լուծել խնդիրը՝ ստեղծելով բնակարանային մեծ ֆոնդ, արժեքի կրճատում և բնակչության համար հասանելիության ապահովում:

Բազմաբնակարան շենքի կառուցման արժեքը մեծ մասամբ պայմանավորված է նորքոնշյալ գործոններով՝

- Գտնվելու վայր,
- Ճարտարապետական առանձնահատկություններ,
- Հողային աշխատանքների ծավալ,
- Շենքի հարկայնության մակարդակ,
- Նախագծի տեսակ,
- Օգտագործվող շինանյութեր,
- Անհրաժեշտ ինժեներական հաղորդակցությունների տեղադրում,
- Ռելիեֆի և հողի առանձնահատկություններ,
- Թույլտվությունների ստացման անհրաժեշտություն և այլն:

Բազմաբնակարան էկոնոմ շենքերի կառուցման համար կարևոր պայման է հանդիսանում արդեն իսկ մշակված տեխնոլոգիական և ստանդարտացված գործընթացների առկայությունը, որոնք կառուցապատողին հնարավորություն են տալիս նվազեցնելու ծախսերը և ապահովելու հաճախորդների գոհունակության առավելագույն մակարդակ:

3. ՆԵՐԴՐՈՒՄԱՅԻՆ ԾՐԱԳՐԻ ՀԻՄՆԱԿԱՆ ՆԿԱՐԱԳԻՐԸ

Ընկերության կողմից նախաձեռնված Ծրագիրը նպատակ ունի Հայաստանի Հանրապետության Արմավիրի մարզի Արմավիր համայնքում իրականացնել բազմաբնակարան բնակելի համալիրի կառուցապատում:

3.1 Ծրագրով նախատեսված թաղամասը

Ծրագրի իրականացման արդյունքում Ընկերությունը պատրաստվում է ՀՀ, Արմավիրի մարզի Արմավիր համայնքի Արովյան-Բաղրամյան խաչմերուկի հարակից հասցեում² գտնվող 4.645 հա մակերեսով հողատարածքում³ կառուցել 10 միջին հարկայնությամբ 10 հատ շենքեր⁴ (նախատեսվելու է 5-15 հարկայնությամբ շենքերի կառուցում):



Ծրագրի տեխնիկատնտեսական հիմնական նախնական ցուցանիշներն են⁵

Աղյուսակ 2: Ծրագրի տեխնիկատնտեսական հիմնական նախնական ցուցանիշներ

ՑՈՒՑԱՆԻՇ	ՉԱՓ
Հողակտորի մակերես	46,450 քմ
Կառուցապատման մակերես	15,000 քմ
Շինությունների ընդհանուր մակերես	161,590 քմ
Բնակարանների քանակ	1,620 հատ
Բնակարանների մակերես	114,000 քմ
Հասարակական հատվածի մակերես	6,500 քմ
Ավտոկայանատեղերի քանակ	1,450 հատ
Ավտոկայանատեղերի մակերես (ստորգետնյա մաս)	40,000 քմ

Ծրագրի շրջանակներում բնակելի և հասարակական շինություններից զատ ստեղծվելու են նաև՝

² Հողամասի հատակագիծը տե՛ս Հավելված 1

³ Հողատարածքի տեխնիկական նկարագրությունը տե՛ս Հավելված 2

⁴ Կառուցապատման գլխավոր հատակագիծը տե՛ս Հավելված 3

⁵ Բերված նախնական ցուցանիշները Ծրագրի իրականացման հետագա փուլերում հնարավոր է ենթարկվեն փոփոխությունների և հստակեցվեն անհրաժեշտ տվյալների լրացուցիչ ճշգրտման, ենթակառուցվածքների ու անհրաժեշտ հաղորդակցությունների տեխնիկական պայմանների տրամադրման և կառուցապատման աշխատանքների համար անհրաժեշտ համապատասխան ճարտարապետաշինարարական նախագծերի մշակման ու ՀՀ օրենսդրությամբ սահմանված կարգով համաձայնեցման արդյունքում, որոնք սակայն չեն հակասելու Ծրագրով սահմանված հիմնական պայմաններին

- Մանկապարտեզ, որը, համաձայն ձեռք բերված նախնական համաձայնության, փոխանցվելու է համայնքին՝ սեփականության իրավունքով,
- Կանաչ տարածքներ և խաղահրապարակների կառուցման, բարեկարգման, ինչպես նաև հետագա պահպանման ու սպասարկման աշխատանքներ,
- Բարեկարգված և հարմարավետ ներքին ճանապարհային ենթակառուցվածքներ (ասֆալտապատում, լուսավորություն, հետագա պահպանում և այլն),
- Անհրաժեշտ ինժեներական ենթակառուցվածքներ և հաղորդակցություններ և այլն:

3.2 Ծրագրի հիմնական նպատակները

Ծրագրի հիմնական նպատակներն են՝

- Մարզում նմանը չունեցող տեխնոլոգիապես հագեցած բնակելի թաղամասի կառուցում,
- Համայնքի (և ընդհանուր մարզի) գրավչության բարձրացում մասնավորապես երիտասարդների շրջանում,
- Հայաստանում բնակարանային ֆոնդի արդիականացում,
- Նոր աշխատատեղերի ստեղծում, բնակչության զբաղվածության բարձրացում և սոցիալ-տնտեսական խնդիրների մեղմում,
- Ինժեներական խմբի ստեղծում, որը կկարողանա իրականացնել տեխնոլոգիաների շահագործումը և ապահովել արդյունավետ և որակով կառուցապատում,
- Մարզի դեմոգրաֆիկական խնդրի մեղմում՝ ստեղծված աշխատատեղերի և ապահովված զբաղվածության միջոցով,
- Տեղական և պետական բյուջե վճարվող հարկերի և այլ վճարների ավելացում՝ գնված հողատարածքի և հետագա գործունեության արդյունքում ստացված օգուտների հաշվին,
- Առաջատար տեխնոլոգիաների ներգրավում և նորարարական գործընթացների կազմակերպում:

3.3 Ծրագրի արդիականությունը և կիրառելիությունը

Հայաստանում ստեղծված սոցիալ-տնտեսական խնդիրների լուծման հնարավորություններից մեկը լայնածավալ ներդրումային ծրագրերի իրականացումն է և վերոնշյալ Ծրագրով Ընկերությունը պատրաստվում է ստեղծել նոր աշխատատեղեր, զարգացնել առկա ենթակառուցվածքները, ստեղծել հարմարավետ միջավայր՝ թաղամասի ապագա բնակիչների համար:

Ծրագրի նախաձեռնողների կողմից իրականացված նախնական ուսումնասիրությունները հնարավորություն տվեցին հստակեցնելու ներդրումային ծրագրի մշակման և հողամասի ձեռքբերման փոխշահավետ, այդ թվում՝ հանրային շահ հետապնդող առաջարկ ձևավորելու մանրամասները:

3.4 Ծրագրի իրականացման նկարագիրը

Նախքան բազմաբնակարան շենքի կառուցման փուլերին անմիջապես անցնելը, Ընկերությունն իրականացրել է ապագա համալիրի համար ամենահարմար վայրի

ընտրման գործընթաց: Օպտիմալ տեղադրություն ընտրելիս Ընկերությունը, առաջին հերթին, հաշվի է առել առկա քաղաքաշինական հաղորդակցությունների մոտիկությունը՝ համալիրը դրանց արագ միացնելու համար: Հակառակ դեպքում էլեկտրաէներգիա մատակարարելու կամ ջրատար խողովակ անցկացնելու անհրաժեշտությունը զգալիորեն կբարձրացնի շենքերի կառուցման ինքնարժեքը:

Ընկերությունը ուշադրություն է դարձրել ընտրված վայրի տարածքում դպրոցների, մանկապարտեզների, սուպերմարկետների, կլինիկաների, հասարակական տրանսպորտի կանգառների և այլ ենթակառուցվածքային օբյեկտների առկայությանը, որոնք որոշում են ապագա բնակարանատերերի հարմարավետ ապրելակերպը: Ընտրված շինհրապարակի համապատասխանությունը որոշելու համար Ընկերությունը նախատեսում է իրականացնել անհրաժեշտ ինժեներական, երկրաբանական և տեղագրական հետազոտություններ:

Վերոնշյալ աշխատանքների իրականացումը հնարավորություն է ընձեռում հստակորեն որոշել՝

- Ապագա շենքի գտնվելու վայրի ճշգրիտ կոորդինատները,
- Ստորերկրյա ջրերի գտնվելու վայրի խորությունը,
- Կառուցված տարածքի ռելիեֆի առանձնահատկությունները,
- Տարածքի կլիմայական և օդերևութաբանական բնութագրերը,
- Հողի հիմնական պարամետրերը և այլն:

Բազմաբնակարան շենքի կառուցմանը նախապատրաստվելու ամենակարևոր փուլերից մեկը դրա նախագծումն է: Նախագիծ կազմելիս Ընկերությունը պատրաստելու է համապատասխան փաստաթղթեր՝ ապահովելու կառույցի բարձրորակ կապը ինժեներական ցանցերին և համակարգերին: Մշակումները կատարվելու են շինարարական, բնապահպանական, սանիտարական կանոնակարգերին համապատասխան: Վերոնշյալ աշխատանքների իրականացման արդյունքում Ընկերությունը տրամադրելու է խելամիտ տեղադրություն խաղահրապարակների, հարմարավետ կայանատեղիների, զբոսայգիների, խանութների, դեղատների համար: Ընկերության աշխատակիցները զբաղվելու են բնակելի համալիրի և դրան հարող տարածքի նախագծային հատակագծի ստեղծմամբ:

Ընկերությունը հետևելու է, որպեսզի ապագա բազմաբնակարան համալիրի նախագիծը հստակ ինտեգրվի առկա քաղաքային լանդշաֆտի մեջ՝ չխախտելով տարածքի առանձնահատկությունները: Մշակվելու է բոլոր բնակարանների, կոմերցիոն և օժանդակ տարածքների, աստիճանավանդակների, միջանցքների, վերելակների դասավորությունը: Բնակելի համալիր նախագծելիս Ընկերության աշխատակիցները կիրականացնեն ծախսերի նախահաշիվների և շինարարական աշխատանքների ծավալների գնահատման աշխատանքները: Պահանջվող աշխատանքներն ավարտելուց հետո Ընկերությունը կհամաձայնեցնի մշակված նախագիծը պետական վերահսկող մարմինների հետ՝ համապատասխան թույլտվությունների ստացման նպատակով: Նորարարական մոտեցումների կիրառման շնորհիվ Ընկերությունը կնախապատրաստի շահավետ

մշակումներ և զգալիորեն կնվազեցնի ներդրողների ծախսերը բնակելի համալիրի կառուցման համար:

3.5 Շինարարության իրականացման հիմնական փուլերը

Բազմաբնակարան բնակելի համալիրի կառուցման հիմնական փուլերը ներառելու են՝

- Նախնական աշխատանքների իրականացում - շինհրապարակի ցանկապատում, ինչպես նաև տարածքի մաքրում տարբեր աղբից: Դեպի նախատեսվող համալիր մուտքի հարմար ճանապարհներ և անհրաժեշտության դեպքում ինժեներական հաղորդակցությունների ապահովում: Ժամանակավոր բնակելի և պահեստային շենքերի տեղադրում,
- Կառույցի առանցքների գծանշման աշխատանքների կազմակերպում - բարձրորակ չափիչ սարքավորումների միջոցով և բարձր ճշգրտությամբ աշխատանքների իրականացում: Արդյունքում հնարավոր է լինում խուսափել անգամ ամենափոքր շեղումներից,
- Հողային աշխատանքների իրականացում - ապագա հիմքի համար փոսերի փորում և ինժեներական ցանցերի մատակարարման համար խրանուղիների տեղադրում: Այս փուլը ներառում է մասնագիտացված սարքավորումների օգտագործում, քանի որ անհրաժեշտ է մեծածավալ աշխատանքների իրականացում,
- Հիմքի տեղադրում – ճշգրիտ աշխատանքների իրականացումից են կախված ամբողջ բնակելի կառույցի ամրությունը և հուսալիությունը: Հիմքերի ընտրությունն իրականացվելու է՝ կախված հողի բնութագրերից,
- Արտաքին պատերի տեղադրում - աշխատանքների ժամկետը և բարդությունը կախված են ընտրված շենքի տեղադրման տեխնոլոգիայի տեսակից,
- Ինժեներական ցանցերի տեղադրում - ապահովվելու է բնակելի համալիրի էլեկտրաէներգիայի, ջրամատակարարման, գազի, ջեռուցման, ջրահեռացման, ինչպես նաև այլ անհրաժեշտ կոմունիկացիաների անցկացումը տարածքի ներսում,
- Տանիքի տեղադրում - աշխատանքի շրջանակը և դրանց իրականացման կարգը կախված են ընտրված տանիքի կառուցվածքի տեսակից,
- Ներքին միջնապատերի կառուցում – այս փուլում բնակելի համալիրը, ըստ նախագծի, բաժանվում է բնակարանների: Տեղադրվում է նաև վերելակային համակարգ,
- Պատուհանների տեղադրում - շենքի ներսում աշխատանքները շարունակելու համար անհրաժեշտ կլինի ապահովել բնակարանների պաշտպանությունը կլիմայական ազդեցություններից, տեղադրել պատուհաններ և մետաղական դռներ,
- Ներքին կապերի անցկացում - աշխատակիցները կանցկացնեն էլեկտրական մալուխների լարերը, ջրահեռացման համակարգը, կտեղադրեն ջեռուցման

համակարգ, կմատակարարեն գազ և ջուր, կտեղադրեն համապատասխան հաշվիչներ,

- Հատակի երեսպատում – այս փուլի համար օգտագործվելու է ավազի և բետոնի լուծույթ, իսկ տեղադրելուց հետո իրականացվելու է հատակի մակերեսի հարթեցում,
- Ներքին հարդարման աշխատանքներ – կախված ընտրված փաթեթից, ապագա բնակիչները հնարավորություն կունենան ստանալու իրենց բնակարաններն արդեն պատրաստի ներքին համապատասխան հարդարմամբ,
- Համընդհանուր տարածքների բարեկարգում – շենքերի ճակատային հարդարում և միջանցքների, աստիճանավանդակների, մուտքերի նորոգման աշխատանքների իրականացում,
- Հարակից ենթակառուցվածքներ – այգիների ու պուրակների ստեղծում, ասֆալտապատում, խաղահրապարակների և ավտոկայանատեղիների (ստորգետնյա և վերգետնյա) կառուցում, փողոցների լուսավորություն, անվտանգության համակարգ:

3.6 Ծրագրի առանձնահատկությունները

Նախագծման ընթացքում Ընկերությունը կիրառելու է լավագույն շինանյութերը, որոնք կապահովեն կառուցված բնակելի համալիրի երկար սպասարկումը: Ընկերությունն ապահովելու է տարահանման ուղիների առկայությունը չնախատեսված իրավիճակների ի հայտ գալու պարագայում:

Ընկերությունն իր տրամադրության տակ ունի ծանր տեխնիկայի և տրանսպորտային միջոցների բոլոր անհրաժեշտ տեսակները, բարձրորակ սարքավորումներ, ժամանակակից հարմարանքներ և հատուկ գործիքներ:

Բնակելի համալիրի կառուցման ժամանակ նորագույն տեխնոլոգիաների օգտագործումը հաճախորդներին հնարավորություն է ընձեռելու իրականացնել ցանկացած դիզայն և ճարտարապետական գաղափար: Բարձրակարգ տեխնիկական և ինժեներական հսկողության շնորհիվ Ընկերությունն ապահովելու է արդյունավետ բազմաբնակարան բնակելի համալիր, որն առանձնանալու է երկարակեցությամբ, յուրօրինակ դիզայնով և բարձր որակով:

3.7 Տարածքի ներկա վիճակը և սպասվող արդյունքները

Ներկայումս ՀՀ, Արմավիրի մարզի Արմավիր համայնքի Աբովյան-Բաղրամյան խաչմերուկի հարակից հողատարածքն անբարեկարգ և լրացուցիչ որոշակի շերտերի մաքրման անհրաժեշտություն պահանջող վիճակում է, սակայն գտնվում է Արմավիրի մարզի Արմավիր համայնքի համեմատաբար բարձր պահանջարկ և տեղակայման գրավչություն ունեցող վայրում, իսկ հարևանությամբ առկա է այգիների, հասարակական տարրեր օբյեկտների կառուցման հնարավորություն: 4.645 հա մակերեսով հողատարածքը ներկայումս սեփականության իրավունքով պատկանում է ՀՀ Արմավիրի մարզի Արմավիր համայնքին:

Վերոնշյալ հողատարածքն իր չափերով, տեղադիրքով և այլ անհրաժեշտ չափորոշիչներով ամբողջովին համապատասխանում է նախատեսված Ծրագրին, և արդյունքում մշակվել է անհրաժեշտ էսքիզային նախագիծը և իրականացվել են Ծրագրի իրականացման նախնական հաշվարկներ:



Ծրագրի իրականացման արդյունքում ոչ միայն կստեղծվի բնակիչների համար հարմարավետ բնակելի համալիր, այլև կիրականացվի տարածքի ամբողջական բարեկարգում, ինչը դրական ազդեցություն կունենա շրջակա միջավայրի վրա⁶: Հաշվի առնելով տեղանքի ներկա վիճակը՝ ներդրումային Ծրագրի իրականացմամբ, միանշանակ, ապահովվում է հողի լավագույն և արդյունավետ օգտագործում:



⁶Ծրագրի նախատեսվող տեսքը տե՛ս Հավելված 4

3.8 Համալիրի հիմնական առավելությունները

Բազմաբնակարան բնակելի համալիրի հիմնական առավելություններն են՝

- Անվտանգություն – բազմաբնակարան բնակելի համալիրը երաշխավորում է ավելի արդյունավետ անվտանգություն, քանի որ վերջինս ունենալու է համապատասխան անվտանգության համակարգ՝ փորձառու աշխատակիցներով: Հրդեհաշիջման սարքավորումներով ապահովվածությունը լրացուցիչ անվտանգային երաշխիքներ է ապահովում համալիրի բնակիչներին: Հատկապես փոքրահասակ երեխաներ ունեցող ընտանիքների համար անվտանգությունը դառնում է կարևորագույն պայման բնակելի համալիր ընտրելիս,
- Առաջարկվող հարմարություններ - բնակելի համալիրում հասանելի են լինելու երեխաների համար նախատեսված խաղահրապարակներ, մշակութային և սպորտային կենտրոններ, բարեկարգված այգիներ և այլն: Բնակիչները հնարավորություն են ունենալու ընտրել իրենց հանգստի հիմնական ձևերը և հանգիստ լինել երեխաների ապահովության համար: Անհրաժեշտ հարմարությունների առկայությունը մեկ տեղում հնարավորություն է տալիս ոչ միայն խնայելու ժամանակը, այլև առաջարկում է իր բնակիչներին հանդիպելու համախոհ մարդկանց հետ,
- Սպասարկման առավելությունները - տեխնիկական սպասարկումը բնակելի բնակարանային համալիրի ամենամեծ առավելություններից մեկն է: Ամսական կամ տարեկան բաժանորդագրման դեպքում այս խնդիրները կարող են լուծվել ընդամենը հեռախոսագանգով,
- Համայնքային միջավայր - մարդիկ կարող են հանդիպել միմյանց և զարգացնել առողջ ինտերակտիվ հարաբերություններ: Սա էական գործոն է հասարակության մեջ ապրելու համար: Թաղամասում կազմակերպվելու են տարբեր միջոցառումներ և փառատոններ,
- Ֆինանսական օգուտներ - ֆինանսական կենսունակությունը բնակարանային համալիրի կարևոր առավելություններից մեկն է: Բնակարանները շատ ավելի խնայող են ոչ միայն տարածքի գնման կամ վարձակալության, այլև պահպանման ծախսերի տեսանկյունից, քանի որ բավականին խելամիտ են:

Ծրագրով նախատեսվող բազմաբնակարան բնակելի համալիրը բավարարելու է տարբեր տարիքային խմբերի մարդկանց հիմնական կարիքները՝ ապահովելով բավարարվածության և գոհունակության բարձր մակարդակ:

3.9 Ծրագրի շրջանակներում նախատեսվող աշխատանքները

Ծրագրով նախատեսված բազմաբնակարան բնակելի համալիրի կառուցման աշխատանքները մեկնարկելու են համապատասխան շինարարական թույլտվություններ ստանալուց հետո եռամսյա ժամկետում, և համալիրն ամբողջությամբ շահագործման է հանձնվելու 5-8 տարվա ընթացքում: Ծրագրի իրականացման համար Ընկերությունը

որդեգրել է փուլային տարբերակը (սկզբնապես նախատեսված է Ծրագրի իրականացման 3 փուլ), որի նախնական սկիզբ է համարվում 2024թ⁷:

Աղյուսակ 3: Ծրագրի շրջանակներում նախատեսվող աշխատանքները

ՓՈՒԼ	ԿԱՏԱՐՎԵԼԻՔ ԱՇԽԱՏԱՆՔԸ	ՏԱՐԵԹԻՎԸ
I	Նախնական աշխատանքների իրականացում	2024-2026թթ
	Կառույցի առանցքների գծանշման աշխատանքներ	
	Հողային աշխատանքների իրականացում	
	Հիմքի տեղադրում	
	Արտաքին պատերի տեղադրում	
	Ինժեներական ցանցերի տեղադրում	
Արդյունք	5 շենքերի կառուցում	
II	Նախնական աշխատանքների իրականացում	2027-2029թթ
	Կառույցի առանցքների գծանշման աշխատանքների կազմակերպում	
	Հողային աշխատանքների իրականացում	
	Հիմքի տեղադրում	
	Արտաքին պատերի տեղադրում	
	Ինժեներական ցանցերի տեղադրում	
	Մանկապարտեզի կառուցում և գործարկում	
	Հասարակական հատվածի կառուցում	
Արդյունք	Մանկապարտեզի գործարկում, հասարակական հատվածի և 5 նոր շենքերի կառուցում (շենքերի քանակը հասցնելով 10-ի)	
III	Համընդհանուր տարածքների բարեկարգում	2030-2031թթ
	Հարակից ենթակառուցվածքներ	
	Այգիների ու պուրակների ստեղծում	
	Ասֆալտապատում	
	Խաղահրապարակների ստեղծում	
	Ավտոկայանատեղիների (ստորգետնյա և վերգետնյա) կառուցում	
	Փողոցների լուսավորության անցկացում	
	Անվտանգության համակարգի տեղադրում	
Արդյունք	Վերջնական կառուցված բնակելի համալիր	

⁷ Ծրագրի իրականացումը կարող է հետաձգվել՝ պայմանավորված անկանխատեսելի ի հայտ եկած հանգամանքներով և օբյեկտիվ պատճառներով

3.10 Ծրագրի արդյունքում ստեղծվող աշխատատեղերը

Ծրագրի աշխատանքների իրականացման համար անհրաժեշտ աշխատուժը մեծ մասամբ Ընկերությունը ներգրավելու է մարզից՝ որոշակի չափով մեղմացնելով մարզի սոցիալ-տնտեսական խնդիրները: Ծրագրի տարբեր փուլերում ստեղծվող աշխատատեղեր են՝

Աղյուսակ 4: Ծրագրի արդյունքում ստեղծվող աշխատատեղերը

ՓՈՒԼ	ՆԱԽԱՏԵՄՎՈՂ ԱՇԽԱՏԱՆՔԸ	ՍՏԵՂԾՎՈՂ ԱՇԽԱՏՍԵՂԵՐԻ ԹԻՎ	ԱՇԽԱՏԱՎԱՐՁԻ ՉԱՓ, ՄԵԿ ԱՇԽԱՏԱԿՑԻ ՀԱՇՎՈՎ, ՀՀ ԴՐԱՄ, ԱՄՍԱԿԱՆ	ՏԱՐԵԹԻՎԸ
I	Շինարարական աշխատանքներ	300-400 հոգի	170,000-220,000 ՀՀ դրամ	2024-2026թթ
II	Շինարարական աշխատանքներ	300-400 հոգի	200,000-220,000 ՀՀ դրամ	2027-2029թթ
III	Համընդհանուր տարածքների բարեկարգում և հարակից ենթակառուցվածքներ	100-120 հոգի	200,000-220,000 ՀՀ դրամ	2030-2031թթ
-	Բնակելի համալիրի սպասարկում (մշտական աշխատատեղեր)	50-70 հոգի	150,000-220,000 ՀՀ դրամ	2031թ սկսած

3.11 Ծրագրի շրջանակներում նախատեսվող ներդրումների ծավալը

Աղյուսակ 5: Ծրագրի շրջանակներում նախատեսվող ներդրումների ծավալը

Հ/Հ	ՆԱԽԱՏԵՄՎՈՂ ԱՇԽԱՏԱՆՔԸ	ՆԵՐԴՐՈՒՄ, ՀՀ ԴՐԱՄ	ՏԱՐԵԹԻՎԸ
1.	<ul style="list-style-type: none"> Հողի ձեռքբերում Ժամանակավոր կառույցներ Օդափոխության համակարգ Վերելակներ Գազ, ջուր, ջրահեռացում Բնակարանների կառուցում Ավտոկայանատեղերի կառուցում Հողային աշխատանքներ Նախագծային աշխատանքներ 	6,253,437,753	Տարի 1

2.	<ul style="list-style-type: none"> • Օդափոխության համակարգ • Վերելակներ • Գազ, ջուր, ջրահեռացում • Բնակարանների կառուցում • Ավտոկայանատեղերի կառուցում • Հողային աշխատանքներ • Հանրօգուտ նպատակով նվիրատվություն համայնքին 	5,215,552,028	Տարի 2
3.	<ul style="list-style-type: none"> • Օդափոխության համակարգ • Վերելակներ • Գազ, ջուր, ջրահեռացում • Բնակարանների կառուցում • Ավտոկայանատեղերի կառուցում • Հողային աշխատանքներ • Հանրօգուտ նպատակով նվիրատվություն համայնքին 	5,215,552,028	Տարի 3
4.	<ul style="list-style-type: none"> • Օդափոխության համակարգ • Վերելակներ • Գազ, ջուր, ջրահեռացում • Բնակարանների կառուցում • Ավտոկայանատեղերի կառուցում • Հողային աշխատանքներ • Հասարակական հատվածի կառուցում • Մանկապարտեզի կառուցում 	5,576,095,551	Տարի 4
5.	<ul style="list-style-type: none"> • Օդափոխության համակարգ • Վերելակներ • Գազ, ջուր, ջրահեռացում • Բնակարանների կառուցում • Ավտոկայանատեղերի կառուցում • Հողային աշխատանքներ 	4,721,258,303	Տարի 5
6.	<ul style="list-style-type: none"> • Ճանապարհներ • Պուրակներ • Անվտանգության համակարգ • Բնակարանների կառուցում • Հասարակական հատված • Ավտոկայանատեղերի կառուցում 	4,845,119,623	Տարի 6
7.	<ul style="list-style-type: none"> • Ճանապարհներ • Պուրակներ • Հասարակական հատված 	22,131,960	Տարի 7
8.	<ul style="list-style-type: none"> • Ճանապարհներ • Պուրակներ 	44,263,920	Տարի 8
ԸՆԴԱՄԵՆԸ		31,893,411,168	

3.12 Ծրագրի SWOT (ՄՎՕԹ) վերլուծություն

Աղյուսակ 6: Ծրագրի SWOT (ՄՎՕԹ) վերլուծություն

<p>ՈՒԺԵՂ ԿՈՂՄԵՐ</p> <ol style="list-style-type: none"> Ընկերության հիմնական գործընկերները ոլորտում փորձառու ընկերություններն են Ֆինանսավորման աղբյուրների առկայություն Համապատասխան մասնագետների առկայություն Բարձր արդյունավետության շնորհիվ հարմարավետ և հասանելի բնակարանների տրամադրում Համապատասխան ծանր տեխնիկայի առկայություն և կիրառման մեխանիզմների ունակություն 	<p>ԹՈՒՅԼ ԿՈՂՄԵՐ</p> <ol style="list-style-type: none"> Հայաստանում ամբողջ անհրաժեշտ հումքի բացակայություն Միայն մարզում անհրաժեշտ ամբողջ աշխատուժի բացակայություն Մարզում իր տեսակի մեջ նոր թաղամասի կառուցում
<p>ՀՆԱՐԱՎՈՐՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ</p> <ol style="list-style-type: none"> Եկամտային հարկի վերադարձի միջոցով բնակարան գնելու հնարավորություն Երևանի փոխարեն Արմավիրում բնակարան գնելու նախընտրություն Հայաստան ժամանողների կողմից բնակարանների գնում Նոր գործընկերներ գտնելու լայն հնարավորություններ Առկա հարկային և ֆինանսական արտոնություններից օգտվելու հնարավորություն Սոցիալ-տնտեսական վիճակի բարելավման միջոցով մարդկանց գնողունակության բարձրացում 	<p>ՍՊԱՌՆԱԼԻՔՆԵՐ⁸</p> <ol style="list-style-type: none"> Փոխարժեքի տատանումների հետ կապված ռիսկեր Իրավական ակտերում հնարավոր կատարվելիք փոփոխություններ Կառուցապատման իրականացմանն առնչվող սպառնալիքներ Քաղաքական ռիսկեր Բնակչության շրջանում արտաքին օբյեկտիվ հանգամանքներով պայմանավորված գնողունակության անկում

⁸ Սպառնալիքների (ռիսկերի) ազդեցության նվազեցման համար Ընկերությունը մշակել է ռիսկերի կառավարման պլան: Տե՛ս սույն գործարար ծրագրի բաժին 3.13 «ՌԻՍԿԵՐԻ ԿԱՌԱՎԱՐՄԱՆ ԴԼԱՆ»

3.13 Ռիսկերի կառավարման պլան

Ծրագրի իրականացման արդյունքում Ընկերությունը կարող է բախվել կանխատեսելի և անկանխատեսելի ռիսկերի, որոնց կանխարգելման ու նվազեցման նպատակով Ընկերությունը մշակել է միջոցառումների փաթեթ (այսուհետ՝ ռիսկերի կառավարման պլան):

Կառուցապատման ոլորտի և Հայաստանի Հանրապետության առանձնահատկություններով պայմանավորված՝ ռիսկերի կառավարման դժվարությունները բազմազան են: Սակայն, միջազգային փորձի ուսումնասիրման արդյունքում՝ նորագույն տեխնոլոգիաների կիրառումը, ռիսկերի կանխարգելման հնարավորությունների ընդլայնումը, միավոր պայմանական միավորի (օրինակ՝ ժամանակ) հաշվով ստացվող եկամտի ավելացումը հնարավորություն են ընձեռում հաղթահարել այդ դժվարությունները:

Աղյուսակ 7: Ռիսկերի կառավարման պլան

<p>Ռիսկ 1: Փոխարժեքի տատանումների արդյունքում հայկական դրամի արժևորում կամ արժեզրկում</p> <p>Ընկերության կողմից հումքի, նյութերի, ինչպես նաև անհրաժեշտ կոնստրուկցիաների ձեռքբերման համար նախնական պայմանավորվածությունների և պայմանագրերի կնքում՝ ապագայի նկատմամբ հստակեցում մտցնելու համար:</p> <p>Հիմնական հաճախորդների հետ նախնական պայմանագրերի կնքում՝ բնակելի տների նախավաճառք ապահովելու միջոցով: Ֆիքսված պայմանագրերը կլինեն փոխարժեքի ռիսկերի մեղմման հիմնական գործոններից մեկը, այդ թվում՝ սահմանելով հատուկ կետերը:</p> <p>Բանկային տարբեր աժանցյալ գործիքների ուսումնասիրում և կիրառման նպատակահարմարության գնահատում՝ արտարժույթի ռիսկն աժանցյալների պայմանագրերով (ինչպես ֆյուչերսներ, օպցիոններ) հեղջավորելու համար:</p> <p>Միևնույն ժամանակ, Ընկերությունը մշտապես կուսումնասիրի արտարժույթի շուկան՝ բարելավելով իր ֆինանսական կանխատեսումները:</p>
<p>Ռիսկ 2: Կառուցապատման ոլորտում հիմնական իրավական ակտերում հնարավոր փոփոխություններ (մասնավորապես «Հիպոթեքային վարկի սպասարկման համար վճարված տոկոսների գումարների չափով վարձու աշխատողների, անհատ ձեռնարկատերերի և նոտարների կողմից վճարված եկամտային հարկի գումարների վերադարձման կարգը սահմանելու մասին» ՀՀ կառավարության 2015 թվականի փետրվարի 19-ի N 205-Ն որոշման մեջ)</p>

<p>Մերտ համագործակցության ստեղծում և ամրապնդում պետական համապատասխան գերատեսչությունների հետ ակնկալվող փոփոխությունների մասին նախապես տեղեկանալու, ինչպես նաև արագ արձագանքման համակարգ ստեղծելու նպատակով, ինչը հնարավորություն կտա Ընկերությանը որոշակի «փրկօղակ» ստեղծել գործընթացների անընդհատությունն ապահովելու համար:</p> <p>Միննույն ժամանակ ՀՀ կառավարության կողմից Ընկերության կողմից Ծրագրի իրականացման ժամանակահատվածում նախատեսված չէ կրիտիկական փոփոխությունների իրականացում մարզերում տվյալ հնարավորության դադարեցման առնչությամբ:</p>
<p>Ռիսկ 3: Հայաստանում հարկային և ֆինանսական արտոնությունների վերաբերյալ փոփոխություններ</p> <p>Ընկերությունը ձևավորել է գործունեության ծավալելու 5-ամյա ռազմավարական ծրագիր, որը ենթակա է վերանայման յուրաքանչյուր տարի, և ՀՀ օրենսդրական փոփոխությունների իրականացման պարագայում Ընկերությունը հնարավորություն կունենա, իր գործընկերների հետ քննարկումների արդյունքում, ռազմավարական որոշումներ կայացնել՝ ուղղված հնարավոր կորուստների նվազեցմանը:</p> <p>Միննույն ժամանակ Ծրագիրը մեծապես անկախ է հարկային և ֆինանսական հնարավորություններից, ինչը հնարավորություն է տալիս Ծրագրի իրականացման ամբողջ ժամանակահատվածում ունենալ կանխատեսելի արդյունքներ՝ առանց էական փոփոխությունների:</p>
<p>Ռիսկ 4: Կառուցապատման կազմակերպման ընթացքում առաջացող խնդիրներ</p> <p>Ընկերության գործընկերներ են հանդիսանում ոլորտի մեծ փորձ ու գիտելիքներ ունեցող բազմաթիվ ընկերություններ, որոնք Ծրագրի իրականացման ամբողջ ժամանակահատվածում իրականացնելու են անհրաժեշտ օժանդակություն, ուղղորդում և խորհրդատվություն, ինչը հնարավորություն կտա նվազեցնելու կառուցապատման կազմակերպման ընթացքում չնախատեսված խնդիրների առաջացումը:</p> <p>Միննույն ժամանակ Ընկերությունը նախատեսում է ներգրավել ոլորտի վերաբերյալ մեծ փորձ և գիտելիքներ ունեցող մասնագետների, որոնք կկարողանան առաջացող խնդրի վերաբերյալ նախապես տեղեկացնել Ընկերությանը և մշակել վերջինիս մեղմանն ուղղված միջոցառումներ ու իրականացնել համապատասխան խորհրդատվական աջակցություն:</p>

Ռիսկ 5: Որակի ապահովման ռիսկ

Կառուցապատման ոլորտի կարևոր բաղադրիչ է հանդիսանում կայուն և միջազգային ստանդարտներին համապատասխան որակի ապահովումը, որի պահպանման համար Ընկերությունը, օրենքի պահանջների համաձայն, անցնելու է (անցել է) լիցենզավորման համապատասխան գործընթաց:

Ծրագրի իրականացման ընթացքում կառուցապատման որակի ստուգումն իրականացվելու է Ընկերության հմուտ մասնագետների, ինչպես նաև անկախ փորձագետների միջոցով:

Ռիսկ 6: Անձնակազմի հետ կապված ռիսկեր

Անձնակազմը հանդիսանում է Ընկերության ամենակարևոր և ամենաթանկ ռեսուրսը, ուստի հատուկ ուշադրություն կդարձվի անձնակազմի վերապատրաստումներին և մասնագիտական հմտությունների շարունակական աճին: Ի լրումն, Ընկերությունում կմշակվեն արդյունավետ հաղորդակցման գործիքներ, որոնք թույլ կտան արագ բացահայտել ու լուծել հնարավոր խնդիրները:

Մարզում առկա աշխատուժի սակավության դեպքում Ընկերությունը նախատեսում է ներգրավել նոր աշխատակիցների հարակից մարզերից, ինչպես նաև Երևանից:

Ռիսկ 7: Օտարերկրյա գործընկերների հետ պայմանագրերի ձևերի և համագործակցության համաձայնագրերի հետ կապված ռիսկեր

Ընկերությունը կներգրավի փորձառու իրավաբանական խորհրդատուներ, որոնք պատասխանատու կլինեն բոլոր պայմանագրերի և համաձայնագրերի մանրակրկիտ պատրաստման համար՝ հաշվի առնելով Հայաստանի Հանրապետության գործող օրենսդրությունը:

Ռիսկ 8: Քաղաքական ռիսկեր: Երկրի ներքաղաքական և հարևան երկրների հետ արտաքին հարաբերությունների հետ կապված ռիսկերը

Հայաստանի Հանրապետության արտաքին հարաբերությունների հետ կապված ռիսկերի առնչությամբ անհրաժեշտ է ընդունել, որ վերջինս Ընկերության գործունեությունից անկախ և անկառավարելի ռիսկ է, որն Ընկերությանը պատրաստ է ընդունել և իր աշխատանքներով կձգտի միայն նպաստել երկրի տնտեսական վիճակի բարելավմանը, արտաքին առևտրային հարաբերություններում ներկայանալ որպես վստահելի գործընկեր և ձևավորել կայուն ու վստահելի համբավ:

3.14 Գնորդների նկարագիրը

Ընկերության կողմից նախատեսված բնակելի թաղամասի հիմնական գնորդներ են հանդիսանալու Արմավիրի մարզի բնակիչները, ովքեր ցանկանում են ապրել հարմարավետ,

հասանելի թաղամասում, սակայն չեն ուզում տեղափոխվել Երևան, այլ մարզ կամ, նույնիսկ, այլ երկիր: Հաճախ մարզի բնակիչները, ունենալով համապատասխան միջոցներ, այլընտրանքային տարբերակների բացակայության պատճառով նախընտրում են գնել բնակարան Երևանում՝ այդպիսով նպաստելով դեմոգրաֆիկական խնդրի սաստկացմանը: Ընկերության իրականացրած ուսումնասիրությունների արդյունքում՝ Ծրագիրը հնարավորություն կտա թաղամասը բնակեցնել ավելի քան 4,000 արմավիրցիներով (շուրջ 1,000 բնակարան), ովքեր չեն լքի հարազատ մարզը:

Թաղամասի բնակիչներ են հանդիսանալու ոչ միայն Արմավիր համայնքի, այլև հարակից համայնքների և, նույնիսկ, մարզերի բնակիչները՝ նպաստելով մարզի նկատմամբ գրավչության բարձրացմանը և նոր ենթակառուցվածքների ստեղծմանը:

Մինևնույն ժամանակ, Ընկերության կողմից նախատեսվում է կառուցվող բնակարաններից վաճառքներ իրականացնել նաև օտարերկրացիներին, ովքեր մշտական բնակության համար տեղափոխվելու են Հայաստան և վերջիններիս համար ապահովվելու է արժանապատիվ պայմաններ՝ կյանքի նոր ռիթմին հարմարվելու համար:

3.15 Մարքեթինգային քաղաքականությունը

Ընկերության մարքեթինգային ռազմավարությունն ուղղված է լինելու հնարավոր գնորդների իրազեկման և վերջիններիս մոտ վստահության ձևավորման վրա: Ընկերությունն առաջնորդվելու է ներքոնշյալ նկարագրված ռազմավարությամբ՝ մարքեթինգային քաղաքականության արդյունավետ իրականացման համար՝

- Թիրախային գնորդների հստակեցում – Ընկերության կողմից արդեն իսկ իրականացվել են անհրաժեշտ աշխատանքներ՝ բացահայտելու այն մարդկանց խումբը, ովքեր, ամենայն հավանականությամբ, կհետաքրքրվեն Ընկերության կողմից առաջարկվող ծառայություններով,
- Եզակի արժեքի առաջարկի ստեղծում - Ընկերության կողմից որոշվել են այն հիմնական առանձնահատկությունները, որոնց միջոցով Ծրագրով առաջարկված բնակելի համալիրը կտարբերվի մրցակիցներից: Վերջիններիս ներառում են հաճախորդներին բացառիկ սպասարկում, մասնագիտացված փորձ, նորարարական շինարարական լուծումներ, հարմարավետություն և այլն,
- Ապրանքանիշի ամուրի ինքնություն – Ծրագրի իրականացման համար ստեղծվելու է հիշվող ապրանքանիշ, և տարածվելու է թաղամասի անվանումը: Տեսողական ինքնությունն արտացոլելու է Ընկերության արժեքներն ու հիմնական ծառայությունները,
- Թվային մարքեթինգի կիրառում - սոցիալական մեդիայի, որոնման համակարգի օպտիմալացման (SEO) և վճարովի գովազդի կիրառում՝ թիրախային լսարանին հասնելու և ծառայությունները խթանելու համար,
- Ոլորտային միջոցառումներին մասնակցություն - առևտրային ցուցահանդեսներին, ցանցային միջոցառումներին և ոլորտի այլ հավաքներին մասնակցություն, որը

հնարավորություն կտա հանդիպելու պոտենցիալ հաճախորդներին և հարաբերություններ հաստատելու այլ մասնագետների ու գործընկերների հետ,

- Արժեքավոր բովանդակության ապահովում – տեղեկացվածության ապահովման համար համապատասխան ռեսուրսների (ինչպիսիք են բլոգային գրառումներ կամ վեբինարներ) ապահովում, որոնք կցուցադրեն Ընկերության փորձը և կօգնեն պոտենցիալ հաճախորդներին ավելի լավ հասկանալ շինարարության գործընթացը,
- Հնարավոր հաճախորդներին էլեկտրոնային փոստի, հեռախոսազանգերի նկատմամբ հետևողական մոտեցում – նախատեսված է իրականացնել հետևողական մոտեցում հնարավոր հաճախորդների նկատմամբ, որոնք կբավարարեն վերջիններիս հատուկ կարիքներն ու մտահոգությունները:

Իրականացնելով վերոնշյալ քայլերը՝ Ընկերությունը նախատեսում է մեծացնել իր տեսանելիությունը, վստահելիությունը հնարավոր հաճախորդների շրջանում:

4. ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՇՈՒԿԱՆ ՎՃՌՈՒՄ

Անշարժ գույքի շուկան Հայաստանում տնտեսության համար առանցքային բաղադրիչ է: Անշարժ գույքը, բացի բնակչության գլխավոր պահանջմունքներից մեկը բավարարելուց, տնտեսությունում հարստության հիմնական «պահուստարաններից» է:

ՀՀ-ում անշարժ գույքի շուկան, որպես շուկայական տնտեսության մաս, ձևավորվել է պլանային տնտեսությունից շուկայականի անցման ժամանակ: Սեփականաշնորհված և հետագայում կառուցված անշարժ գույքը հանդիսացավ անշարժ գույքի շուկայի օբյեկտ: Հայաստանում անշարժ գույքի շուկան վերջին տարիներին ցույց է տալիս կտրուկ ակտիվացում, որը դեռ սկսվել էր 2018 թվականին՝ շուկայի պոտենցիալ գնորդների դրական քաղաքական և տնտեսական սպասումներով:

4.1 Շինարարություն

2022 թվականին Հայաստանի Հանրապետությունում ընդհանուր առմամբ կառուցվել են ավելի քան 322,000 քմ բնակելի շենքեր, որոնց գրեթե կեսը (45.8%-ը) միայն Երևանում, որին հաջորդում է Կոտայքի մարզը (31.9%): Նախորդ տարվա նույն ժամանակահատվածի համեմատ Հայաստանում աճը կազմել է 117.9%⁹:

Աղյուսակ 8: Շինարարությունը ՀՀ-ում, 2021-2022թթ, բնեղեն

	բնակելի շենքերի ընդհանուր մակերեսը, ք.մ	2022 թվական	
		ընդհանուրի նկատմամբ,%	%-ով 2021թ. Համապատասխան ժամանակաշրջանի նկատմամբ, %
Ընդամենը ՀՀ	322 216	100	117.9
այդ թվում՝			
ք. Երևան	147 512	45.8	125.9
Արագածոտն	11 967	3.7	140.0
Արարատ	41 661	12.9	105.1
Գեղարքունիք	1 630	0.5	116.4
Լոռի	2 501	0.8	95.9
Կոտայք	102 672	31.9	105.0
Շիրակ	2 066	0.6	4.645 անգ.
Սյունիք	2 215	0.7	15.2 անգ.
Վայոց ձոր	5 613	1.7	-
Տավուշ	4 379	1.4	78.6

2022 թվականին Հայաստանում շինարարության ամբողջ ծավալը (ընթացիկ գներով) կազմել է ավելի քան 541,110 մլն ՀՀ դրամ, որի ավելի քան 40%-ը (կամ 234 232 մլն ՀՀ դրամ) բաժին է ընկնում Երևանին, որին հաջորդում է Կոտայքի մարզը՝ 11.7% մասնաբաժնով (կամ

⁹ Հայաստանի Հանրապետության սոցիալ-տնտեսական վիճակը 2022 թվականի հունվար-դեկտեմբերին, Շինարարություն

63,751 մլն ՀՀ դրամ): Նախորդ տարվա նույն ժամանակահատվածի համեմատ շինարարության ոլորտի ծավալն աճել է 112.5%-ով:

Աղյուսակ 9: Շինարարությունը ՀՀ-ում, 2021-2022թթ, արժեքային

	2022 թվական		
	շինարարություն, մլն դրամ (ընթացիկ գներով)	ընդհանուրի նկատմամբ	%-ով 2021թ համապատասխան ժամանակաշրջանի նկատմամբ
Ընդամենը ՀՀ	541 110.4	100	112.5
այդ թվում՝			
ք. Երևան	234 231.8	43.3	115.6
Արագածոտն	26 180.2	4.9	126.4
Արարատ	32 023.3	5.9	84.9
Արմավիր	33 000.3	6.1	94.1
Գեղարքունիք	24 553.0	4.5	97.6
Լոռի	22 469.2	4.2	109.8
Կոտայք	63 751.2	11.8	129.2
Շիրակ	25 118.4	4.6	103.2
Սյունիք	52 549.7	9.7	116.8
Վայոց ձոր	13 485.0	2.5	133.3
Տավուշ	13 748.3	2.5	131.7

4.2 Ներկա վիճակը

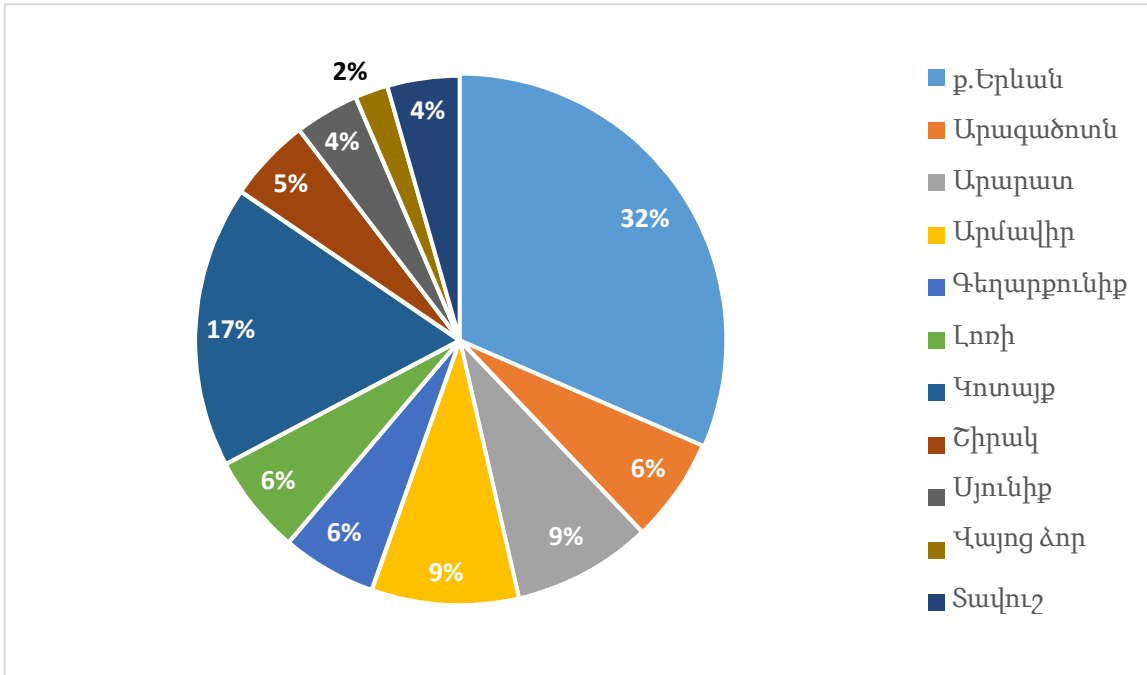
Աշխարհաքաղաքական զարգացումներն անմիջական ազդեցություն են թողել հայաստանյան անշարժ գույքի շուկայի վրա: Պահանջարկի աճով պայմանավորված՝ բարձրացել են բնակարանների գնման և վարձակալման գները:

Անշարժ գույքի շուկայի գների կտրուկ աճն արձանագրվել է 2022 թվականի մարտ ամսից, երբ սկսվեց ՌԴ հատուկ օպերացիան Ոսկրահնայի դեմ և ՌԴ-ի դեմ կիրառվող պատժամիջոցների պատճառով հարյուրավոր քաղաքացիներ, աշխատանքը կորցնելու վտանգից խուսափելու համար, եկան Հայաստան:

2022թ անշարժ գույքի նկատմամբ իրականացված ընդհանուր գործարքները (ըստ ՀՀ մարզերի և Երևան քաղաքի¹⁰) ներկայացված են ստորև՝

¹⁰ Հայաստանի Հանրապետության սոցիալ-տնտեսական վիճակը 2022 թվականի հունվար-դեկտեմբերին, Անշարժ գույք

Պատկեր 1: Անշարժ գույքի նկատմամբ իրականացված ընդհանուր գործարքները, 2022թ



Ինչպես նկատվում է, Երևանին է բաժին ընկել անշարժ գույքի նկատմամբ իրականացված ընդհանուր գործարքների ավելի քան մեկ երրորդը (32%-ը), որին հաջորդում է Կոտայքի մարզը՝ 17% մասնաբաժնով:

Անշարժ գույքի նկատմամբ իրականացված ընդհանուր գործարքների քանակով նախորդ տարվա նկատմամբ 2022թ գրանցվել է 102% աճ:

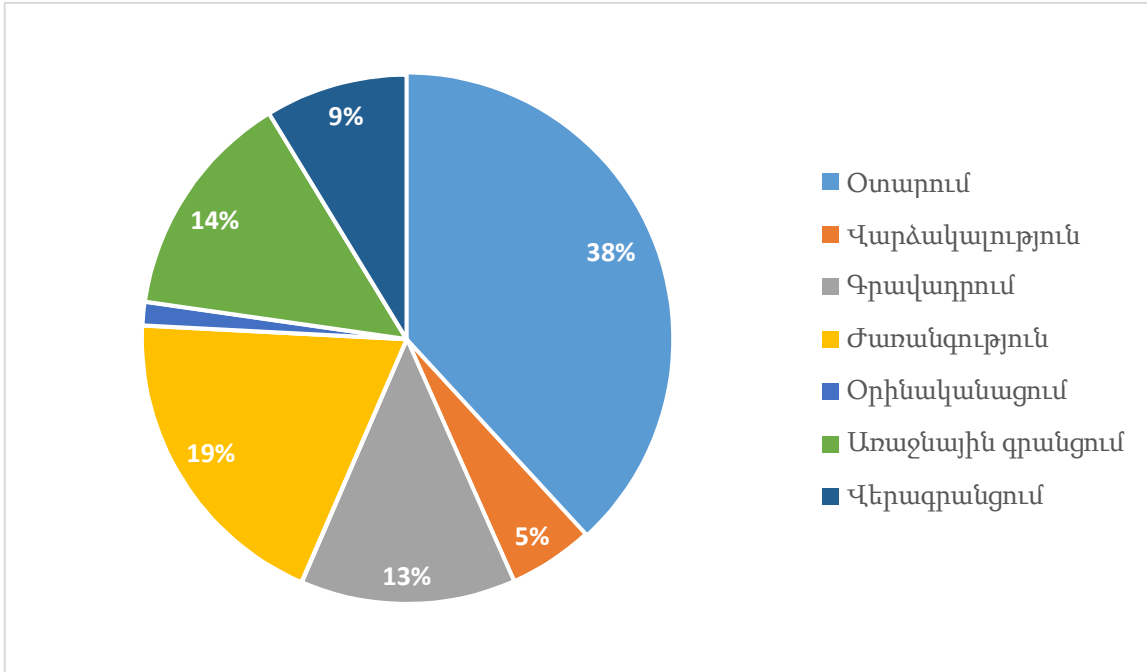
Աղյուսակ 10: Անշարժ գույքի նկատմամբ իրականացված ընդհանուր գործարքներն ըստ ՀՀ մարզերի և Երևան քաղաքի, 2021-2022թթ

Միավոր գործարք	2021թ	2022թ	Աճ
ք.Երևան	63194	64547	102%
Արագածոտն	12348	13081	106%
Արարատ	21107	17477	83%
Արմավիր	18533	18424	99%
Գեղարքունիք	12436	11864	95%
Լոռի	12234	12446	102%
Կոտայք	32347	35320	109%
Շիրակ	9869	10498	106%
Սյունիք	7604	8050	106%
Վայոց ձոր	4008	4155	104%
Տավուշ	7883	9048	115%
Ընդամենը ՀՀ	201563	204910	102%

4.3 Անշարժ գույքի շուկայում իրականացված գործարքները

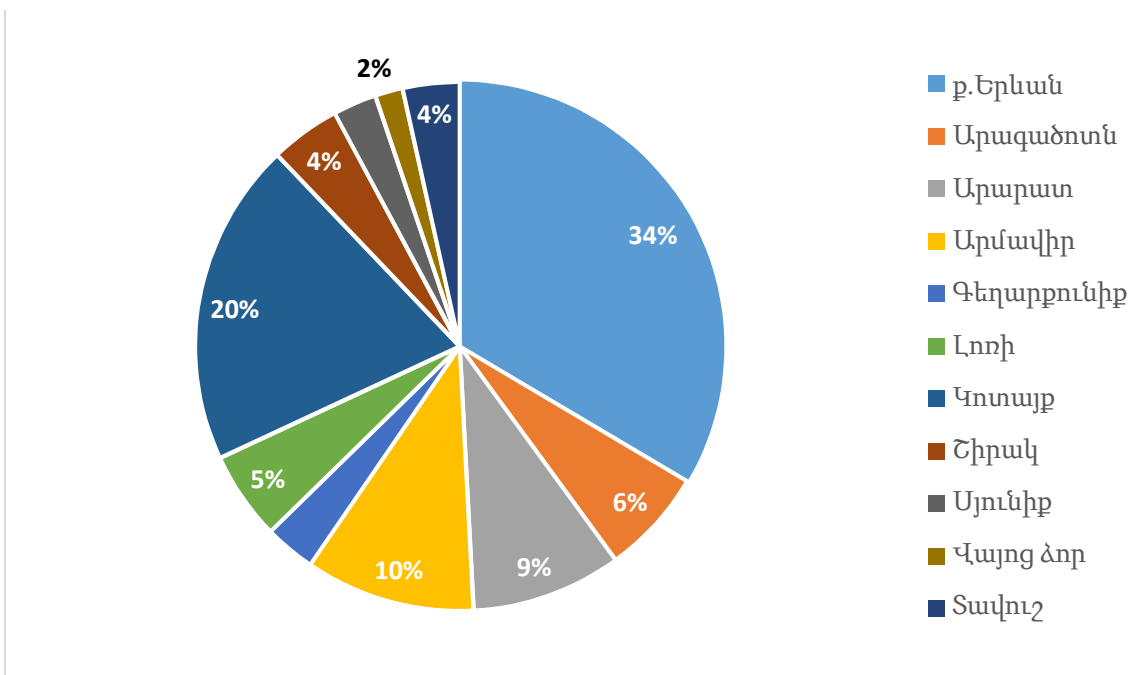
2022թ Հայաստանում տեղի ունեցած բոլոր գործարքների 38%-ը բաժին է ընկնում օտարման գործարքներին, որին հետևում է առաջնային գրանցումը (14%): Ընդհանուր գործարքների մեկ երրորդը բաժին է ընկնում մայրաքաղաք Երևանին (32%):

Պատկեր 2: Անշարժ գույքի նկատմամբ իրականացված ընդհանուր գործարքներն ըստ գործարքի տեսակների, 2022թ



2022թ Հայաստանում տեղի է ունեցել 52,928 միավոր գործարք, որի կրկին մեկ երրորդից ավելին (34%-ը) բաժին է ընկնում Երևանին, որին հաջորդում է Կոտայքի մարզը՝ 20% մասնաբաժնով:

Պատկեր 3: Անշարժ գույքի նկատմամբ իրականացված առուվաճառքի գործարքներն ըստ ՀՀ մարզերի և Երևան քաղաքի, 2022թ,



4.4 Շուկայական միջին գներ

Ուսումնասիրելով Հայաստանի մարզերում բազմաբնակարան շենքերի բնակարանների շուկայական միջին գները՝ պարզեցինք, որ Հայաստանում 1 քմ համար ամենաբարձր գինը մարզերում նկատվում է Ծաղկաձորում 370,700 ՀՀ դրամ: Ծրագրի իրականացման քաղաք հանդիսացող Արմավիրում 2022թ գրանցվել է 135,000 ՀՀ դրամ 1 քմ դիմաց արժեքը:

Աղյուսակ 11: Բազմաբնակարան շենքերի բնակարանների շուկայական միջին գներն ըստ քաղաքների, 2021-2022թթ, ՀՀ դրամ

Մարզ	Քաղաք	Բնակարանների 1 քառ. մ մակերեսի հաշվարկով շուկայական միջին գները	
		2021թ	2022թ
Արագածոտն	Աշտարակ	141 100	166 900
	Այարան	83 200	93 400
	Թալին	73 100	78 000
Արարատ	Արտաշատ	140 000	163 100
	Մասիս	135 400	162 200
	Վեդի	116 800	133 300
	Արարատ	100 400	121 600
Արմավիր	Վաղարշապատ	168 800	214 650
	Արմավիր	113 500	135 000
	Մեծամոր	81 000	102 800
Գեղարքունիք	Սևան	85 400	107 600
	Գավառ	54 100	69 800
	Մարտունի	101 400	109 700
	Վարդենիս	45 700	53 600
	Ճամբարակ	35 900	40 700
Լոռի	Վանաձոր	89 900	116 000
	Ստեփանավան	56 100	66 900
	Սպիտակ	95 600	119 900
	Ալավերդի	44 500	54 800
	Տաշիր	52 800	59 400
	Թումանյան	20 200	23 600
	Ախթալա	37 300	43 200
Կոտայք	Արովյան	204 300	246 600
	Նոր Հաճն	137 800	156 700
	Բյուրեղավան	120 200	143 900
	Եղվարդ	134 700	160 700
	Հրազդան	74 700	94 700
	Ծաղկաձոր	294 700	370 700
	Չարենցավան	88 900	111 000
Շիրակ	Գյումրի	111 000	139 500
	Արթիկ	66 100	79 100
	Մարալիկ	48 000	58 500
Սյունիք	Գորիս	139 500	155 100
	Կապան	113 400	133 600
	Միսիան	81 500	93 400
	Մեղրի	101 600	111 200
	Քաջարան	97 600	111 050
Վայոց ձոր	Վայք	83 000	97 300
	Եղեգնաձոր	116 200	129 300
	Ջերմուկ	95 000	113 200
Տավուշ	Դիլիջան	125 200	157 200
	Իջևան	123 650	144 400
	Բերդ	90 400	101 000
	Նոյեմբերյան	72 550	85 300
	Այրում	56 050	59 000

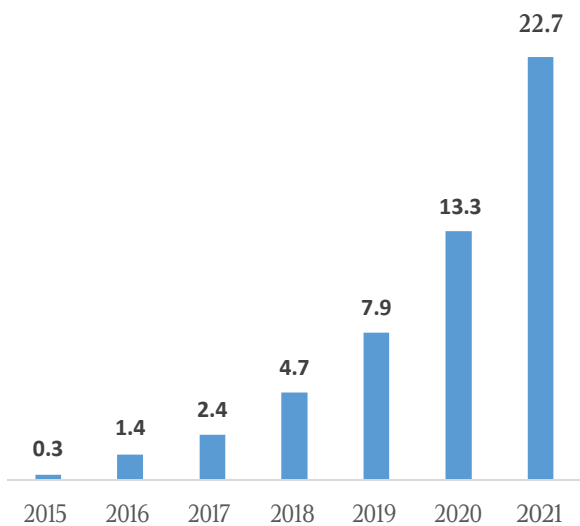
Երևան քաղաքի բազմաբնակարան շենքերի բնակարանների շուկայական գների ուսումնասիրության արդյունքում պարզ դարձավ, որ 1 քմ դիմաց ամենաբարձր գները գրանցվել են Կենտրոն վարչական շրջանում՝ 737,800 ՀՀ դրամ:

Աղյուսակ 12: Երևան քաղաքի բազմաբնակարան շենքերի բնակարանների շուկայական միջին գներն ըստ վարչական շրջանների, ՀՀ դրամ

Վարչական շրջան	Բնակարանների 1 քառ. մ մակերեսի հաշվարկով շուկայական միջին գները	
	2021թ	2022թ
Կենտրոն	633 000	737 800
Արաբկիր	455 200	522 100
Քանաքեռ-Զեյթուն	327 500	381 600
Նոր Նորք	301 500	325 200
Ավան	295 700	332 500
Էրեբունի	290 900	335 000
Շենգավիթ	306 700	337 500
Դավթաշեն	325 600	382 700
Աջափնյակ	314 800	354 100
Մալաթիա-Սեբաստիա	292 500	333 050
Նուբարաշեն	180 100	201 200

4.5 Հիփոթեքային վարկի գծով եկամտային հարկի վերադարձ

Պատկեր 4: Եկամտային հարկի վերադարձ, 2015- 2021թթ, մլրդ ՀՀ դրամ

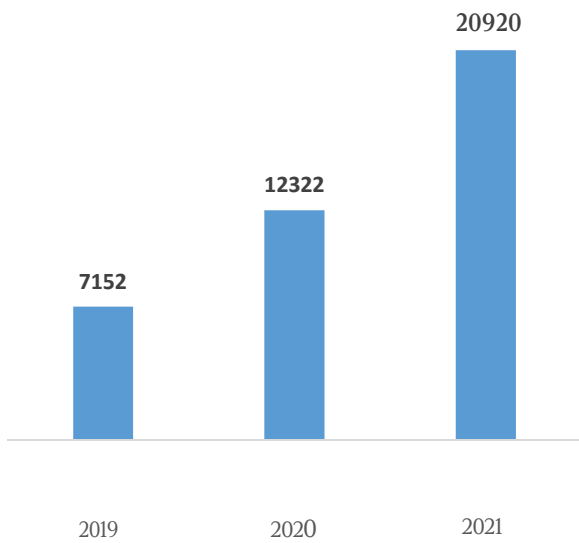


2021թ հիփոթեքային վարկի գծով եկամտային հարկի հետ վերադարձի ամբողջական գումարը կազմել է ավելի քան 22.7 մլրդ ՀՀ դրամ՝ գերազանցելով նախորդ տարվա արդյունքն ավելի քան 71%-ով: Ծրագիրը մեկնարկել է 2015 թվականին, և տվյալ տարում այս ծրագրի շրջանակներում հարկատուներին վերադարձվել է ընդամենը 274 մլն դրամ,

վերադարձված գումարի ծավալն աճել է ավելի քան 80 անգամ:

Ներկայումս գործընթացը հեշտացել է, քանի որ 2022 թվականի հունվարի 1-ից ՀՀ պետական եկամուտների կոմիտեն գործարկել է հիփոթեքային վարկի վճարված տոկոսների չափով եկամտային հարկի գումարների վերադարձի էլեկտրոնային հարթակը: Շահառուները դիմումները ներկայացնում են էլեկտրոնային եղանակով, իսկ գումարները ստանում՝ առավելագույնը մեկ աշխատանքային օրվա ընթացքում:

Պատկեր 5: Եկամտային հարկի վերադարձից օգտվողներ, 2015-2021թթ



2019թ հիփոթեքային վարկի գծով եկամտային հարկի վերադարձից օգտված շահառուների թիվը կազմել է 7,152 և նրանց վերադարձվել է շուրջ 8 մլրդ ՀՀ դրամ: 2020թ շահառուների թիվը կազմել է 12,322, իսկ վերադարձված գումարը՝ 13.3 մլրդ ՀՀ դրամ,

վերադարձվել է 22.7 մլրդ ՀՀ դրամ, իսկ

15 մլրդ ՀՀ դրամ է վերադարձվել 21,707 շահառուի:

Օրենսդրական փոփոխությունների արդյունքում՝ Երևանում աստիճանաբար բնակարաններ ձեռք բերելիս քաղաքացին եկամտային հարկի հետ վերադարձից օգտվելու հնարավորություն չի ունենա: Բոլոր սահմանափակումներն ուժի մեջ են մտնելու աստիճանաբար՝ մինչև 2025 թվականը, և դրանից հետո այս մեխանիզմը կգործի միայն մարզերում: Ծրագրի շրջանակները մայրաքաղաքում սահմանափակելու որոշումը կաշխուժացնի բնակարանաշինությունը մարզերում, և կավելանա պահանջարկն ու կհանգեցնի անշարժ գույքի գների բարձրացման:

5. ԾՐԱԳՐԻ ԻՐԱԿԱՆԱՑՄԱՆ ՍՈՑԻԱԼ-ՏՆՏԵՍԱԿԱՆ ՆՇԱՆԱԿՈՒԹՅՈՒՆԸ

ՀՀ Արմավիրի մարզի Արմավիր համայնքում կառուցապատման ոլորտի համանման Ծրագրի իրականացումը դրական ազդեցություն կունենա Հայաստանի սոցիալ-տնտեսական զարգացման վրա: Ծրագիրն ուղղված է մարզում ներդրումներ իրականացնելուն՝ ստեղծելով նոր աշխատատեղեր, նպաստելով զբաղվածության ապահովմանը և գործազրկության կրճատմանը, օժանդակելով Հայաստանում տարածքային համաչափ զարգացմանը: Ծրագրի իրականացման արդյունքում ստեղծվելու են ոչ միայն ժամանակավոր աշխատատեղեր, այլև մշտական՝ բնակելի թաղամասի հետագա սպասարկման նպատակով, ինչը հնարավորություն կտա ապահովել վերջիններիս կայուն եկամուտը:

Ընկերությունը, Ծրագրի իրականացման ընթացքում, համագործակցելու է արտասահմանյան գործընկերների հետ՝ ներդրումներ ներգրավելու համար: Օտարերկրյա ներդրումների ներգրավումը հնարավորություն է ընձեռում ապահովելու արտասահմանյան կորպորատիվ մշակույթի ներդրում Հայաստանում՝ ապահովելով նաև հարակից ոլորտների աշխատատեղի բարելավում:

Ընկերության կողմից ներդրումների իրականացումը բարձրացնում է ոչ միայն Արմավիր համայնքի, այլև ամբողջ մարզի նկատմամբ գրավչությունը, ինչը հող է նախապատրաստում հետագա լրացուցիչ ներդրումների ներգրավման համար: Արդյունքում ստեղծվում է բարենպաստ ներդրումային միջավայր և օժանդակում ամբողջ մարզի զարգացմանը: Մինևույն ժամանակ, Ծրագրի իրականացումը դրական ազդեցություն կթողնի սահմանների ամրության վրա, քանի որ ամայի տարածքների բնակեցումը ենթադրում է նոր կյանքի շունչ և հետագա զարգացման հնարավորություն:

Ծրագրի իրականացումը ենթադրում է Հայաստանում կարևորագույն՝ տարածքային համաչափ զարգացման խնդրի, որոշակիորեն, մեղմում, ինչը հանդիսանում է ՀՀ կառավարության կողմից սահմանված առաջնահերթություններից մեկը: Համաձայն ՀՀ տարածքային կառավարման և ենթակառուցվածքների նախարարության (ՀՀ ՏԿԵՆ) կողմից տարածքային զարգացման ծրագրերով սահմանված՝ «v. Տարածքային համաչափ զարգացման» փաստաթղթի¹¹ Հայաստանի տարածքների բնակլիմայական առանձնահատկությունները, արտադրողական ուժերի ու բնական ռեսուրսների անհամաչափ բաշխումը, տնտեսական զարգացման, սոցիալական, ժողովրդագրական ու մշակութային տարբերությունները պայմանավորել են տարածքային միավորների զարգացման մակարդակների անհամաչափություններ, որոնք խոչընդոտում են հայաստանյան տնտեսական աճն ու կայուն մարդկային զարգացումը:

Ծրագրի իրականացումն ուղղակիորեն դրական ազդեցություն կունենա ազգային տնտեսության գլոբալ մրցունակության բարձրացման վրա:

¹¹ ՀՀ ՏԿԵՆ կողմից տարածքային զարգացման ծրագրերով սահմանված՝ «v. Տարածքային համաչափ զարգացման» փաստաթուղթ՝ https://api.mtad.am//storage/pages/files/2022/03/pdf/22_18-06-sc548-62e16026ebc76.pdf

6. ԾՐԱԳՐԻ ՆՈՐՄԱՏԻՎԱԻՐԱՎԱԿԱՆ ԿԱՐԳԱՎՈՐՈՒՄԸ

Ծրագրի իրականացումը նախաձեռնողների կողմից ապահովվելու է «ԱՌՍԹՈՌ» սահմանափակ պատասխանատվության ընկերության միջոցով (հասցե՝ ՀՀ, Կոտայք, Նոր Հաճն 2412, Գայի փ 1/31, ՀՎՀՀ՝ 03544698, Գրանցման համար՝ 80.110.958725): Մինչև ժամանակ ընկերության գործընկերներն աջակցելու են Ծրագրի արդյունավետ ու սահուն իրականացմանը՝ իրենց կուտակած փորձի, գիտելիքի, ինչպես նաև անհրաժեշտ այլ ռեսուրսների միջոցով: Ծրագրի հիմնական գործընկերներն են հանդիսանում ոլորտում մեծ փորձ ունեցող ներքոնշյալ ընկերությունները՝

- «ԱՐՍՇԻԼ» ՍՊԸ
- «ԱՐԱՐԻՉ» ՍՊԸ
- «ԱՐԱՐԻՉ ՊԼՅՈՒՍ» ՍՊԸ:

Ծրագրի իրականացման համար չափազանց մեծ կարևորություն են ներկայացնում ՀՀ հարկային օրենսգրքի 160-րդ հոդվածով և ՀՀ կառավարության 2017 թվականի հոկտեմբերի 5-ի «Հիպոթեքային վարկի սպասարկման համար վճարված տոկոսների գումարների չափով ֆիզիկական անձանց կողմից վճարված եկամտային հարկի գումարների վերադարձման կարգը սահմանելու մասին» N 1321-Ն որոշմամբ սահմանված կարգավորումները, որոնք տարածվում են Հայաստանի Հանրապետության տարածքում կառուցված կամ կառուցվող բազմաբնակարան բնակելի շենքում անմիջապես կառուցապատողից բնակարան ձեռք բերող, ինչպես նաև պետության և (կամ) համայնքի կողմից իրականացվող բնակարանային ապահովության ծրագրի շրջանակներում պետությունից կամ համայնքից բնակարան (այդ թվում՝ ավտոկայանատեղի, եթե այն Հայաստանի Հանրապետության կառավարության սահմանած կարգով կցված է բնակարանին) ձեռք բերող, կամ Հայաստանի Հանրապետության տարածքում անմիջապես կազմակերպություն կամ անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող կառուցապատողից անհատական բնակելի տուն ձեռք բերող, կամ Հայաստանի Հանրապետության տարածքում անհատական բնակելի տուն կառուցող վարձու աշխատողների վրա՝ վերջիններիս կողմից սահմանված փաստաթղթերը հարկային մարմիններ կայացվելու դեպքում¹²:

¹² ՀՀ կառավարության 2017 թվականի հոկտեմբերի 5-ի N 1321-Ն որոշում

7. ԾՐԱԳՐԻ ԻՐԱԿԱՆԱՑՄԱՆ ԿԱՊԸ ՌԱԶՄԱՎԱՐԱԿԱՆ ՓԱՍՏԱԹՂԹԵՐԻ ՀԵՏ

Ընկերության նախաձեռնած կառուցապատման ոլորտի Ծրագիրը համահունչ է ՀՀ կառավարության կողմից սահմանված բազմաթիվ գերակայությունների, որոնցից գլխավորներն են քաղաքաշինության իրականացում և տարածքային համաչափ զարգացում: Մասնավորապես, քաղաքաշինության իրականացումն իր արտահայտությունն է գտել ՀՀ կառավարության 2021թ նոյեմբերի 18-ի «Հայաստանի Հանրապետության կառավարության 2021-2026 թվականների ծրագիրը հաստատելու մասին» N 1902-Լ որոշման 2.7 Բաժնում («Քաղաքաշինություն»)¹³, իսկ տարածքային համաչափ զարգացումը՝ վերոնշյալ ծրագրի բազմաթիվ բաժիններում (Բաժին 2. «Տնտեսություն», Բաժին 3.2 «Ճանապարհաշինություն», Բաժին 6.8 «Հարկաբյուջետային քաղաքականություն», Բաժին 6.10 «Պետական ծախսեր» և այլն):

ՔԱՂԱՔԱՇԻՆՈՒԹՅՈՒՆ

Ըստ ՀՀ կառավարության վերոնշյալ որոշման՝ քաղաքաշինությունը և, մասնավորապես, շինարարության ոլորտը ՀՀ տնտեսության առավել դինամիկ զարգացում արձանագրող բնագավառն է, և բնագավառում առկա մարտահրավերները պետք է դիտարկվեն երկրի մրցունակության բարձրացման, տարածքների զարգացման առկա անհամամասնությունների հաղթահարման, ներդրումային բարենպաստ միջավայրի ձևավորման, աշխատատեղերի ստեղծման, հասարակության բոլոր խմբերի համար սոցիալական, ինժեներական ենթակառուցվածքների մատչելիության, պատմամշակութային ժառանգության պահպանման և շրջակա միջավայրի վրա քաղաքաշինական գործունեության բացասական ազդեցությունների վերացման համատեքստում:

ՏԱՐԱԾՔԱՅԻՆ ՀԱՄԱՉԱՓ ԶԱՐԳԱՑՈՒՄ

ՀՀ կառավարությունը սահմանել է բարեփոխումների առաջնահերթ ուղղություններ, որոնցից քաղաքաշինության ոլորտի բարեփոխումներն ուղղված են լինելու ոլորտի ներուժի ընդլայնմանը, տարածքային համաչափ զարգացմանը, ինչպես նաև գործընթացների ու կարգավորումների արդիականացմանը: Մինևույն ժամանակ վերոնշյալ որոշմամբ սահմանված է, որ պետք է լավարկվի հիփոթեքային վարկի տոկոսների չափով եկամտային հարկի վերադարձման համակարգը և դրան հաղորդվի տարածքային համաչափ զարգացման և ավելի ընդգծված սոցիալական ազդեցության նշանակություն: Աստիճանաբար կասեցվելու է Երևան քաղաքում նորակառույց շենքերի բնակարանների մասով եկամտային հարկի վերադարձը՝ խթանելով նոր կառուցապատումները մարզերում և ապահովելով համաչափ զարգացում: Համատեղությամբ ֆիզիկական կապիտալի

¹³ ՀՀ կառավարության 2021թ նոյեմբերի 18-ի «Հայաստանի Հանրապետության կառավարության 2021-2026 թվականների ծրագիրը հաստատելու մասին» N 1902-Լ որոշում՝ <https://www.gov.am/files/docs/4586.pdf>

զարգացման համար շարունակաբար բարելավելու են հավելյալ արժեք գեներացնող ենթակառուցվածքները, որն իր հերթին կնպաստի տարածքային համաչափ զարգացմանը:

Ծրագրի իրականացմամբ նախատեսվում է նաև ՀՀ տնտեսությունում օտարերկրյա ներդրումների ծավալի մեծացում, տնտեսական զարգացման և ներառական տնտեսական աճի խթանում, նոր աշխատատեղերի ստեղծում, Հայաստանի Հանրապետության սոցիալ-տնտեսական զարգացման նպաստում և այլն:

Ծրագրի իրականացումը բխում է նաև «Հայաստանի վերափոխման ռազմավարություն 2050»-ից¹⁴: Մասնավորապես, Ընկերությունը նպաստում է վերոնշյալ ռազմավարությամբ սահմանված ներքոնշյալ կետերի իրագործմանը՝

- Աշխատեղերի ստեղծում,
- Աշխատանքի միջոցով աղքատության հաղթահարում,
- Հայաստանի ՀՆԱ-ի աճի ապահովում,
- Առողջ շրջակա միջավայրի ապահովում,
- Առողջ և ապահով քաղաքացու համար համապատասխան պայմանների ստեղծում,
- Տարածքային խելամիտ զարգացում:

Ծրագրի իրականացումը համահունչ է նաև ՀՀ ՏԿԵՆ կողմից տարածքային զարգացման ծրագրերով սահմանված՝ «v. Տարածքային համաչափ զարգացման» փաստաթղթի համապատասխան կետերին¹⁵: Վերջինով սահմանված է, որ մարզերի և Երևան քաղաքի տնտեսական զարգացման անհամաչափություններն աճում են ըստ տնտեսական բոլոր հիմնական ցուցանիշների, որոնք սոցիալական ու տնտեսական զարգացման մակարդակների շեղումներն են, որոնք, որպես արդյունք, խոչընդոտում են տնտեսական աճն ու կայուն մարդկային զարգացումը ինչպես տարածքներում, այնպես էլ ամբողջ երկրում: Համաձայն վերոնշյալ փաստաթղթի՝ ՀՀ տնտեսության առաջ ծառայած խնդիրների լուծման և տարածքային զարգացման անհամաչափությունները մեղմելու նպատակով՝ նպատակային քաղաքականությունը պետք է ուղղված լինի Երևանից դուրս, տարածքներում՝ մարզերում ու համայնքներում տնտեսական աճի խրախուսմանը և սոցիալական զարգացմանը: Նպատակային համալիր քաղաքականությունը պետք է մի կողմից ապահովի տարածքային ձեռնարկատիրական և ներդրումային միջավայրերի, ինչպես նաև պետական և տեղական ինքնակառավարման որակի կտրուկ բարձրացում, իսկ մյուս կողմից՝ պետություն-տեղական ինքնակառավարում-մասնավոր հատված համագործակցության խրախուսումն ու զարգացումը՝ տարածքային զարգացման համալիր ծրագրերի իրագործման շուրջ:

¹⁴ Հայաստանի վերափոխման ռազմավարություն 2050՝ <https://www.primeminister.am/hy/press-release/item/2020/09/21/Nikol-Pashinyan-meeting-Sept-21/>

¹⁵ ՀՀ ՏԿԵՆ կողմից տարածքային զարգացման ծրագրերով սահմանված՝ «v. Տարածքային համաչափ զարգացման» փաստաթուղթ՝ https://api.mtad.am//storage/pages/files/2022/03/pdf/22_18-06-sc548-62e16026ebc76.pdf

8. ՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՀԵՏ ՀԱՄԱԳՈՐԾԱԿՑՈՒԹՅՈՒՆԸ

8.1 Պետության ակնկալվող օգուտները

Ծրագրով նախատեսված համայնքապատկան հողամասը, ըստ նախնական ստացված համաձայնության, Ընկերությունը նախատեսում է ձեռք բերել շուկայականին մոտարկված կադաստրային արժեքով, որը կազմում է 56.715.450 ՀՀ դրամ:

Ծրագրի իրականացման համար անհրաժեշտ շինարարության թույլտվությունը ստանալուց հետո 2 տարվա ընթացքում Ընկերությունը նախատեսում է Արմավիր համայնքի բյուջե հանրօգուտ նպատակով որպես նվիրատվություն փոխանցել 28.357.725 ՀՀ դրամ, որից հետո 1 տարվա ընթացքում Ընկերությունը նախատեսում է Արմավիր համայնքի բյուջե միննույն նպատակով փոխանցել ևս 28.357.725 ՀՀ դրամ:

Ցուցաբերելով բարձր կորպորատիվ սոցիալական պատասխանատվություն՝ Ընկերության միջոցներով կառուցվելու և սեփականության իրավունքով համայնքին է հանձնվելու 320-380 քմ մակերեսով բոլոր նորմերին համապատասխան կառուցված և կահավորված մանկապարտեզ:

Միննույն ժամանակ Ընկերության կողմից համայնքին է հանձնվելու 60-80 քմ մակերես տարածք՝ գրասենյակի համար:

Ընկերության կողմից նաև իրականացվելու են Ծրագրով նախատեսված հողատարածքում ենթակառուցվածքների կառուցման հետ կապված բոլոր աշխատանքները:

Հայաստանի Հանրապետության կառավարության որոշման նախագծի ընդունման կապակցությամբ պետական բյուջեում երկարաժամկետ հատվածում նախատեսվում է եկամուտների ավելացում՝ հաշվի առնելով իրականացվելիք ներդրումների տնտեսական ազդեցությունը, իսկ տեղական ինքնակառավարման մարմնի բյուջեում ակնկալվում է սեփականության եկամուտների ավելացում կադաստրային արժեքի կրկնակիի չափով և հետագայում վճարվող տեղական հարկերի տեսքով:

8.2 Պետությունից ակնկալվող աջակցությունը

Հաշվի առնելով Ծրագրի շրջանակներում իրականացվելիք ներդրումների զգալի ծավալները, ինչպես նաև գերակա ուղղությունները, Ծրագրի արդյունավետ և սահուն իրականացման համար Ընկերությունն ակնկալում է պետական աջակցություն հետևյալ հիմնական ուղղություններով՝

- Ծրագրի համար նախատեսված 4.645 հա մակերեսով հողատարածքի օտարում Ընկերությանն ուղղակի վաճառքի տարբերակով,
- Պետական գերատեսչությունների լիազորությունների շրջանակներում նաև աջակցություն ցուցաբերել Ծրագրի իրականացման բոլոր փուլերում անհրաժեշտ և պարտադիր բոլոր թույլտվությունների ստացման գործընթացին՝ օրենքով սահմանված հիմքերի առկայության դեպքում և օրենքով սահմանված ընթացակարգով: Համապատասխան թույլտվությունների ուշացման պարագայում նույն ժամանակահատվածով կերկարաձգվեն նաև Ծրագրի իրականացման ժամկետները:

Միաժամանակ, Ծրագրի քննարկումներում Արմավիրի համայնքապետարանը հայտնել է պատրաստակամություն մինչև Ծրագրի իրականացման տարածքն ընկած հատվածներում իր կողմից ճանապարհի ասֆալտապատման և բարեկարգման աշխատանքների իրականացման առթիվ, սակայն այս հարցով համայնքապետարանի հետ կիրականացվեն լրացուցիչ քննարկումներ ՀՀ կառավարության կողմից Ծրագրին հավանություն տալուց հետո:

9. ՖԻՆԱՆՍԱԿԱՆ ՀԻՄՆԱԿԱՆ ՀԱՇՎԱՐԿՆԵՐԸ

9.1 Հիմնական ենթադրություններ

Աղյուսակ 13: Ծրագրի իրականացման ժամկետներ

ԾՐԱԳՐԻ ԻՐԱԿԱՆԱՑՄԱՆ ԺԱՄԿԵՏՆԵՐ	
Ծրագրի սկիզբ	01.01.2024
Ծրագրի ներդրումային փուլի ամիսների քանակ	12
Ծրագրի ներդրումային փուլի ավարտ	31.12.2031

Ծրագրի մեկնարկը նախատեսված է 2024թ. և կտևի շուրջ 8 տարի՝ ամբողջությամբ ավարտվելով 2031թ. վերջին: Ամբողջ ծրագիրը բաժանված է 3 փուլի՝ նախատեսելով ամեն փուլի համար հատուկ աշխատանքների իրականացում:

Աղյուսակ 14: Մակրոտնտեսական ցուցանիշներ

ՄԱԿՐՈՏՆՏԵՍԱԿԱՆ ՑՈՒՑԱՆԻՇՆԵՐ	
ԱՄՆ դոլար / ՀՀ դրամ* ¹⁶	388
Եվրո / ՀՀ դրամ*	413
Ռուսական ռուբլի / ՀՀ դրամ*	5.1
Տարվա ամիսների քանակ	12
Աշխատավարձի աճ	3%
Աշխատանքային օրերի քանակ	300
Ձեռք բերվող տարածքի մակերես	46,450
Կապիտալ ներդրումներ	10
Պահպանության ծախս	2%

Նախատեսվում է, որ Ծրագրի ֆինանսավորումը կկատարվի սեփական, ինչպես նաև վարկային միջոցների հաշվին: Հաջորդ տարիներին անհրաժեշտ ներդրումները կկազմակերպվեն արդեն Ընկերության գներացրած միջոցների հաշվին:

¹⁶ *Համաձայն 19.03.2023 ՀՀ ԿԲ փոխարժեքների՝ <https://www.cba.am/am/SitePages/ExchangeArchive.aspx>

9.2 Ֆինանսական արդյունքի մասին հաշվետվություն

Աղյուսակ 15: Ֆինանսական արդյունքի մասին հաշվետվություն

մյն ՀՀ դրամ	Տարի 1	Տարի 2	Տարի 3	Տարի 4	Տարի 5	Տարի 6	Տարի 7	Տարի 8
ԸՆԴԱՄԵՆԸ ԵԿԱՄՈՒՏ	6,955	6,955	6,955	6,955	7,242	7,242	1,013	1,013
ԸՆԴԱՄԵՆԸ ՀԻՄՆԱԿԱՆ ԾԱԽՍԵՐ	(6,193)	(5,788)	(5,811)	(6,176)	(5,393)	(5,417)	(168)	(198)
ՀԱՄԱԽԱՌՆ ՇԱՀՈՒՅԹ	762	1,167	1,144	779	1,850	1,825	845	815
Համախառն շահույթի մարժա	11%	17%	16%	11%	26%	25%	83%	80%
ԸՆԴՀԱՆՈՒՐ ԳՈՐԾԱՌՆԱԿԱՆ ԾԱԽՍԵՐ	(49)	(66)	(83)	(104)	(122)	(128)	(123)	(126)
EBITDA (ԷԲԻԹԴԱ)	713	1,102	1,062	676	1,728	1,697	722	689
EBITDA-ի (ԷԲԻԹԴԱ) մարժա	10%	16%	15%	10%	24%	23%	71%	68%
EBIT (ԷԲԻԹ)	633	1,004	946	539	1,576	1,517	540	503
EBIT-ի (ԷԲԻԹ) մարժա	9%	14%	14%	8%	22%	21%	53%	50%
ՇԱՀՈՒՅԹ/ՎՆԱՍ ՀԱՐԿՈՒՄԻՑ ՀԵՏՈ	412	715	668	334	1,184	1,137	335	312
Զուտ շահույթի մարժա	6%	10%	10%	5%	16%	16%	33%	31%

9.3 Ֆինանսական վիճակի մասին հաշվետվություն

Աղյուսակ 16: Ֆինանսական վիճակի մասին հաշվետվություն

մյն ՀՀ դրամ	Տարի 1	Տարի 2	Տարի 3	Տարի 4	Տարի 5	Տարի 6	Տարի 7	Տարի 8
Ընդհանուր ընթացիկ ակտիվներ	5,950	6,579	7,180	7,448	8,629	9,666	9,870	10,032
Ընդհանուր ոչ ընթացիկ ակտիվներ	715	801	868	934	938	1,037	877	735
Ընդհանուր ակտիվներ	6,665	7,380	8,048	8,382	9,567	10,703	10,747	10,767
Ընդհանուր կարճաժամկետ պարտավորություններ	-	-	-	-	-	-	-	-
Ընդհանուր երկարաժամկետ պարտավորություններ	4,377	4,377	4,377	4,377	4,377	4,377	4,086	3,794
Ընդհանուր պարտավորություններ	4,377	4,377	4,377	4,377	4,377	4,377	4,086	3,794
Ընդհանուր սեփական կապիտալ	2,288	3,003	3,671	4,005	5,189	6,326	6,661	6,973
Ընդհանուր պարտավորություններ և սեփական կապիտալ	6,665	7,380	8,048	8,382	9,567	10,703	10,747	10,767

9.4 Դրամական հոսքերի մասին հաշվետվություն

Աղյուսակ 17: Դրամական հոսքերի մասին հաշվետվություն

մյն ՀՀ դրամ	Տարի 1	Տարի 2	Տարի 3	Տարի 4	Տարի 5	Տարի 6	Տարի 7	Տարի 8
Գործառնական դրամական հոսքեր	491	813	784	471	1,336	1,316	517	498
Ազատ դրամական հոսքեր	(303)	629	600	268	1,181	1,037	495	454
Ընդհանուր ֆինանսավորում	6,253	-	-	-	-	-	(292)	(292)
Դրամական հոսքեր ֆինանսավորումից հետո, CFAT	5,950	629	600	268	1,181	1,037	203	162
Կանխիկի փոփոխություն	5,950	629	600	268	1,181	1,037	203	162
Կանխիկ և ներդրումներ տարեսկզբին	-	5,950	6,579	7,180	7,448	8,629	9,666	9,870
Կանխիկ և ներդրումներ տարեվերջին	5,950	6,579	7,180	7,448	8,629	9,666	9,870	10,032

9.5 Հիմնական ցուցանիշներ

Աղյուսակ 18: Հիմնական ցուցանիշներ

	Տարի 1	Տարի 2	Տարի 3	Տարի 4	Տարի 5	Տարի 6	Տարի 7	Տարի 8
EBITDA-ի (ԷԲԻԹԴԱ) մարժա	10%	16%	15%	10%	24%	23%	71%	68%
EBIT-ի (ԷԲԻԹ) մարժա	9%	14%	14%	8%	22%	21%	53%	50%
Զուտ շահույթի մարժա	6%	10%	10%	5%	16%	16%	33%	31%
Կապիտալի վերադարձ	18%	24%	18%	8%	23%	18%	5%	4%
Ոչ ընթացիկ ակտիվներ/ պարտավորություններ հարաբերակցությունը	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2
Կանխիկ դրամի փոփոխություն	5,949,982,676	629,486,771	600,191,941	268,304,600	1,180,963,148	1,037,311,163	203,325,937	162,077,114
Կուտակված կանխիկ դրամ	5,949,982,676	6,579,469,447	7,179,661,388	7,447,965,988	8,628,929,137	9,666,240,300	9,869,566,237	10,031,643,350
Զուտ ներկա արժեք, հազ ՀՀ դրամ	3,485,205							
Ներքին եկամտաբերության տոկոսադրույքը	26%							

10. ԱՄՓՈՓՈՒՄ

ՀՀ կառավարության կողմից համապատասխան որոշման ընդունումից հետո Ընկերությունը, Ծրագրի իրականացման նպատակով, Համայնքի հետ կնքում է հողամասի օտարման պայմանագիր: Վերոնշյալ պայմանագրից ծագող իրավունքների պետական գրանցման պահից ծագում են Ընկերության՝ հողամասի նկատմամբ սեփականության իրավունքները:

Ընդհանուր առմամբ Ծրագիրը միտված է Հայաստանի Հանրապետությունում քաղաքաշինության ոլորտի զարգացման ապահովմանը, ինչպես նաև բնակչության մեջ բարեկեցիկ ապրելակերպի հաստատմանը և համահունչ է ՀՀ կառավարության կողմից որդեգրված տնտեսական զարգացման ռազմավարությանը:

Ծրագրի հիմնական նպատակն է ապահովել էկոնոմ դասի արդյունավետ բնակարաններ հիմնականում մարզի բնակիչներին, ինչի արդյունքում Ծրագիրը, որոշակիորեն, կրում է նաև սոցիալական ուղղվածություն: Նախատեսվում են 10 բնակելի շենքեր (միջինում 10 հարկայնությամբ)՝ մինչև 1,620 բնակարաններով, որոնցից ամենափոքր բնակարանի մակերեսը՝ 52 քմ, իսկ ամենամեծինը՝ 90 քմ: Արդյունքում, ամենափոքր բնակարանի շուկայական մոտարկված արժեքը կազմելու է 14,000,000 ՀՀ դրամ, որից գնորդի կողմից 10% կանխավճար վճարվելու դեպքում ամսական վարկի սպասարկման վճարը կազմելու է 150,000 ՀՀ դրամ, իսկ ամենամեծ բնակարանի շուկայական արժեքը կազմելու է 25,000,000 ՀՀ դրամ, որից գնորդի կողմից 10% կանխավճար վճարվելու դեպքում ամսական վճարը կազմելու է 290,000 ՀՀ դրամ:

10.1 Իրականացված աշխատանքներ

Ծրագրի սահուն ընթացքն ապահովելու համար՝ Ընկերությունն արդեն իսկ իրականացնում է նախապատրաստական աշխատանքներ, որի արդյունքում թաղամասի գլխավոր հատակագիծն առաջնահերթ համաձայնեցվել է «Գազպրոմ Արմենիա» ՓԲԸ-ի «Արմավիրի գազաֆիկացման և գազամատակարարման մասնաճյուղի հետ»: Արդյունքում թաղամասի ապագա բնակիչները գազամատակարարման և գազաֆիկացման խնդիր չեն ունենա:

Մինևույն ժամանակ, Ընկերությունն ստացել է «Հայաստանի էլեկտրական ցանցեր» ՓԲԸ-ի «Մուսալեռ» մասնաճյուղի («Արմավիր» էլեկտրացանց) համաձայնությունը՝ ներկայացված գլխավոր հատակագծի շուրջ: Սա հնարավորություն է տալիս թաղամասի բնակիչներին՝ ապահով զգալու հետագայում կառուցվելիք իրենց բնակարանի անխափան էլեկտրականության ապահովման հարցում:

Ծրագրի արդյունավետության բարձրացման և անխոչընդոտ իրականացման նպատակով՝ Ընկերությունն արդեն իսկ ձեռք է բերել համապատասխան նախնական համաձայնությունները ծառայություններ մատուցող ընկերությունների հետ, մասնավորապես՝

- «ԷՅՄԻ ԴԻԶԱՅՆ ԷՆԶԻՆԻԸՐԻՆԳ» ՍՊԸ-ի հետ կնքվել է պայմանագիր կնքելու համաձայնագիր առ այն, որ տվյալ ընկերությունը կիրականացնի ՀՀ, Արմավիրի մարզի Արմավիր քաղաքի Բաղրամյան և Աբովյան փողոցների խաչմերուկի մոտ

կառուցվող բազմաբնակարան շենքային համալիրի ջրամատակարարման, կոյուղու, հակահրդեհային, օդափոխության համակարգերի տեղադրման աշխատանքները,

- «ՀԱԼԴԻ ՔՈՆՍԱԼԹ» ՍՊԸ-ի հետ կնքվել է պայմանագիր կնքելու համաձայնագիր առ այն, որ տվյալ ընկերությունն ամբողջությամբ կիրականացնի ՀՀ, Արմավիրի մարզի Արմավիր քաղաքի Բաղրամյան և Աբովյան փողոցների խաչմերուկի մոտ կառուցվող բազմաբնակարան շենքային համալիրի կառուցապատման նկատմամբ տեխնիկական հսկողությունը,
- «ԷՆԵՐԳՈՆԱԶ» ՍՊԸ-ի հետ կնքվել է պայմանագիր կնքելու համաձայնագիր առ այն, որ տվյալ ընկերությունն ամբողջությամբ կիրականացնի ՀՀ, Արմավիրի մարզի Արմավիր քաղաքի Բաղրամյան և Աբովյան փողոցների խաչմերուկի մոտ կառուցվող բազմաբնակարան շենքային համալիրի էլեկտրաֆիկացման հետ կապված բոլոր տեսակի աշխատանքները,
- «ՆԱՐԳԻԶՅԱՆՇԻՆ» ՍՊԸ-ի հետ կնքվել է պայմանագիր կնքելու համաձայնագիր առ այն, որ տվյալ ընկերությունն ամբողջությամբ կիրականացնի ՀՀ, Արմավիրի մարզի Արմավիր քաղաքի Բաղրամյան և Աբովյան փողոցների խաչմերուկի մոտ կառուցվող բազմաբնակարան շենքային համալիրի երկաթ-բետոնյա կարկասի և շինությունների արտաքին երեսպատման աշխատանքները,
- «ՄՍ ՍԵՐՎԻՍ» ՍՊԸ-ի հետ կնքվել է պայմանագիր կնքելու համաձայնագիր առ այն, որ տվյալ ընկերությունն ամբողջությամբ կիրականացնի ՀՀ, Արմավիրի մարզի Արմավիր քաղաքի Բաղրամյան և Աբովյան փողոցների խաչմերուկի մոտ կառուցվող բազմաբնակարան շենքային համալիրի տարածքի հողային աշխատանքները և բարեկարգումը:

10.2 Հաշվետվություն և մոնիթորինգ

Ընկերության կողմից Ծրագրի իրականացման ժամկետների պահպանման, նախնական, ընթացիկ և վերջնական արդյունքների՝ հաստատված ժամանակացույցի համապատասխանության գնահատման նպատակով նախատեսվում է մոնիթորինգի իրականացում համապատասխան լիազորված պետական գերատեսչության կողմից, որի հետ Ընկերությունը պատրաստվում է ձևավորել սերտ համագործակցային հարաբերություններ:

Մոնիթորինգի անցկացումը պայմանավորված է լինելու կողմերի միջև հետագա համաձայնությամբ պայմանավորված: Մոնիթորինգի իրականացման ընթացքում համապատասխան լիազորված մարմինը կարող է ուսումնասիրել Ընկերության կողմից իրականացված արդյունքները, ինչպես նաև Ծրագրի իրականացման ժամանակացույցին առնչվող փաստաթղթեր ու նյութեր: Իրականացվող մոնիթորինգի ընթացքում Ընկերությունը պատրաստ է գրավոր ու բանավոր պարզաբանումներ և բացատրություններ տրամադրել՝ արդյունքների արդյունավետ գնահատման նպատակով:

10.3 Պատասխանատվություն

Ընկերության կողմից Ծրագրի սահման իրականացման նկատմամբ հետևողական մոտեցման ձևավորման համար սահմանված են «Պայմաններ» փաստաթուղթը¹⁷, որը բացի ընդհանուր տեղեկատվությունից (վաճառողի և գնորդի մասին տեղեկատվություն, պայմանագրի առարկան և այլն) սահմանում է՝

- Պայմանագրի կնքման ժամկետը,
- Պայմանագրի գինը,
- Պայմանագրով հողի սեփականության իրավունքի փոխանցման պայմանները,
- Կողմերի պարտավորությունները,
- Կողմերի պատասխանատվությունը և այլն:

10.4 Իրականացվող ներդրումները

Աղյուսակ 19: Իրականացվող ներդրումների ծավալը

Ներդրում	Տարի 1	Տարի 2	Տարի 3	Տարի 4	Տարի 5	Տարի 6	Տարի 7	Տարի 8
Հողի ձեռքբերում	56,715,450	28,357,725	28,357,725	-	-	-	-	-
Ճանապարհներ	-	-	-	-	-	3,494,520	10,483,560	20,967,120
Պուրակներ	-	-	-	-	-	3,882,800	11,648,400	23,296,800
Մանկապարտեզ	-	-	-	47,214,848	-	-	-	-
Ժամանակավոր կառույցներ	582,420,000	-	-	-	-	-	-	-
Անվտանգության համակարգ	-	-	-	-	-	271,796,000	-	-
Օդափոխության համակարգ	45,299,333	45,299,333	45,299,333	45,299,333	45,299,333	-	-	-
Վերելակներ	45,299,333	45,299,333	45,299,333	45,299,333	45,299,333	-	-	-
Գազ, ջուր, ջրահեռացում	64,713,333	64,713,333	64,713,333	64,713,333	64,713,333	-	-	-
ԿԱՊԻՏԱԼ ՆԵՐԳՐՈՒՄՆԵՐ	794,447,450	183,669,725	183,669,725	202,526,848	155,312,000	279,173,320	22,131,960	44,263,920
Բնակարանների կառուցում	3,659,959,637	3,659,959,637	3,659,959,637	3,659,959,637	3,659,959,637	3,659,959,637	-	-
Հասարակական հատված	-	-	-	807,622,400	-	-	-	-
Ավտոկայանատեղերի կառուցում	905,986,667	905,986,667	905,986,667	905,986,667	905,986,667	905,986,667	-	-
Հողային աշխատանքներ	621,248,000	465,936,000	465,936,000	-	-	-	-	-

¹⁷ Ներկայացվում է առանձին համաձայնեցված փաստաթղթի տեսքով

Նախագծային աշխատանքներ	271,796,000	-	-	-	-	-	-	-
ՀԻՄՆԱԿԱՆ ԱՇԽԱՏԱՆՔՆԵՐ	5,458,990,303	5,031,882,303	5,031,882,303	5,373,568,703	4,565,946,303	4,565,946,303	-	-
Ընդամենը ներդրումներ	6,253,437,753	5,215,552,028	5,215,552,028	5,576,095,551	4,721,258,303	4,845,119,623	22,131,960	44,263,920

Ծրագրի ամբողջական իրականացումը նախատեսվում է ավարտել 8 տարում՝ կատարելով ավելի քան 31 մլրդ ՀՀ դրամի ընդհանուր ներդրումներ, որոնք ուղղվելու են բնակարանների, հասարակական կառույցների, ստորգետնյա հատվածի (ավտոկայանատեղիներ), մանկապարտեզի, այգիների ու պուրակների, խաղահրապարակների և այլնի կառուցմանը: Ծրագրով նախատեսված ծախսերի ավելի մեծ մասն իրականացվելու է առաջին 6 տարիների ընթացքում, երբ կառուցվելու են բնակելի համալիրի բնակարանները: Ծրագրի իրականացման վերջին երկու տարում մեծ մասամբ նախատեսված է լուծել ենթակառուցվածքների և հարակից կառույցների ստեղծման հարցերը:

10.5 Ստեղծվող աշխատատեղերը

Աղյուսակ 20: Ստեղծվող աշխատատեղերն ըստ տարիների

Ստեղծվող աշխատատեղեր	Տարի 1	Տարի 2	Տարի 3	Տարի 4	Տարի 5	Տարի 6	Տարի 7	Տարի 8
Աշխատակազմի թիվը, մարդ	370	375	380	385	390	390	100	110
Միջին ամսական աշխատավարձ, հազ ՀՀ դրամ	195,000	200,850	206,876	213,082	219,474	226,058	202,989	209,079

Ծրագրի իրականացման առաջին 6 տարում ներգրավված են լինելու ավելի շատ թվով աշխատակիցներ՝ կառուցապատման հիմնական աշխատանքների իրականացման նպատակով (մինչդեռ 2022թ Արմավիրի մարզի միջին ամսական աշխատավարձը կազմել է 140,405 ՀՀ դրամ¹⁸): Ծրագրի իրականացման ավարտից (8-րդ տարվանից հետո) 50-70 աշխատակիցներ են ներգրավված լինելու բնակելի թաղամասի սպասարկման աշխատանքներում՝ ունենալով մշտական զբաղվածություն և, հետևաբար, եկամուտ:

¹⁸ ՀՀ սոցիալ-տնտեսական վիճակը 2023թ հունվարին, 1.4.2. Աշխատանքի վարձատրություն և աշխատողների թվաքանակ

11. ՀԱՎԵԼՎԱԾՆԵՐ

Հավելված 1: Հողամասի հատակագիծը

Պատկեր 6: Հողամասի հատակագիծը



Հավելված 2: Հողատարածքի տեխնիկական նկարագրությունը

Աղյուսակ 21: Հողատարածքի տեխնիկական նկարագրությունը

ՑՈՒՑԱՆԻՇ	ՆԿԱՐԱԳՐՈՒԹՅՈՒՆ
Հասցե	ՀՀ Արմավիրի մարզ, Արմավիր համայնք
Տարածագնահատման գոտին	8
Տարածագնահատման գոտու կադաստրային արժեք /ՀՀ դրամ 1 քմ դիմաց/	1,221 ՀՀ դրամ
Կադաստրային ծածկագիրը	04-001-0202-0001
Նպատակային նշանակությունը*	Դիտարկվել է որպես բնակավայրերի
Գործառնական նշանակությունը	Դիտարկվել է որպես բնակելի կառուցապատման հողամաս
Ընթացիկ օգտագործումը	Չի օգտագործվում
Սահմանափակումներ	Տեղեկատվություն տրամադրված չէ
Գույքային իրավունքները	Համայնքային սեփականություն հանդիսացող
Տեղադրությունը	Գտնվում է ՀՀ Արմավիրի մարզի Արմավիր համայնքի Խաչատուր Աբովյան և Մարշալ Բաղրամյան խաչմերուկի հարակից հատվածում
Դիրքը	Լավ
Ճակատային եզրագիծը	Ներհամայնքային նշանակության փողոցների հետ
Տարածաշրջանի գրավչությունը	Միջին
Տրանսպորտային մատչելիությունը	Միջին
Ճանապարհները	Անհրաժեշտ են նորոգման աշխատանքներ
Գրունտային շերտ	Նախնական դիտարկմամբ՝ 1-ին շերտը՝ կավային 2-րդ շերտը՝ խառնուրդ
Մեքենաների կայանման հարմարավետությունը	Միջին
Հեռավորությունը հասարակական սպասարկման օբյեկտներից	Նախատեսվում է հասարակական օբյեկտների կառուցում վերոնշյալ հողատարածքին կից: Ներկայումս առկա են վարժարան, հրշեջ կայան, քոլեջ, դպրոց
Երկրաչափական տեսքը	Ուղղանկյունաձև
Մակերեսը /քմ/	Համաձայն հավաքագրած տեղեկատվության՝ 4.645 հա
Շրջակա միջավայրը	Առկա են առանձնատներ, հասարակական օբյեկտներ
Բարեկարգված բակի առկայությունը	Առկա չէ
Ենթակառուցվածքների առկայությունը	Ունի բոլոր անհրաժեշտ ենթակառուցվածքների անցկացման հնարավորություն
Այլ տեղեկատվություն	Կից հավելվածներով ներկայացված է նաև նախնական էսքիզային առաջարկը

Հավելված 4: Ծրագրի նախատեսվող տեսքը

Պատկեր 8: Ծրագրի նախատեսվող տեսքը









ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ
ՎԱՐՉԱՊԵՏԻ ԱՇԽԱՏԱԿԱԶՄԻ
ՂԵԿԱՎԱՐԻ ՏԵՂԱԿԱԼ

Ա. ԽԱՉԱՏՐՅԱՆ