

ՊԱՅՄԱՆԱԳԻՐ
ԸՆԿԵՐՈՒԹՅԱՆ ԿԱՆՈՆԱԴՐԱԿԱՆ ԿԱՊԻՏԱԼՈՒՄ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՆԵՐԴՐՄԱՆ

ք. Երևան

«[●]» [●]ի 2024թ.

«Համաշխարհային առևտրի կենտրոն Երևան» փակ բաժնետիրական ընկերությունը (ՀՎՀՀ՝ [●], գրանցված [●].[●].2024թ., գրանցման համարը՝ [●], գտնվելու վայր՝ Հայաստանի Հանրապետություն, 0002, ք. Երևան, Բաղրամյան պողոտա 2-րդ փակուղի 8 շենք, 41 ոչ բնակելի տարածք), ի դեմս գլխավոր տնօրեն [●]-ի, ով գործում է կանոնադրության հիման վրա (այսուհետ «Ընկերություն»), մի կողմից,

և
Հայաստանի Հանրապետությունը (այսուհետ՝ «Բաժնետեր»), որի անունից հանդես է գալիս Հայաստանի Հանրապետության տարածքային կառավարման և ենթակառուցվածքների նախարարության պետական գույքի կառավարման կոմիտեն (այսուհետ՝ Կոմիտե), ի դեմս՝ Կոմիտեի նախագահ Առնակ Ավետիսյանի, ով գործում է Կոմիտեի կանոնադրության և ՀՀ Կառավարության 2023 թվականի սեպտեմբերի 7-ի N 1529-Ա որոշման հիման վրա, մյուս կողմից,

հաշվի առնելով սույնով նախատեսված փոխադարձ պայմանավորվածությունները և համաձայնությունները և այլ արժեքավոր նկատառումներից ելնելով, սույն պայմանագրի (այսուհետ՝ «Պայմանագիր») կողմերը (այսուհետ՝ սույն Պայմանագրում միասին հիշատակվելու դեպքում «Կողմեր», իսկ առանձին՝ «Կողմ») պայմանավորվում և համաձայնության են գալիս հետևյալի շուրջ.

1. ԱԱՄԱՆՈՒՄՆԵՐ ԵՎ ՄԵԿՆԱԲԱՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ

1.1. Սույն Պայմանագիրը մեկնաբանվում է հետևյալ դրույթների համաձայն, եթե այլ բան չի բխում համատեքստից.

- (i) եզակի թիվը ներառում է հոգնակին և հակառակը,
- (ii) հղումը որևէ կոնկրետ հոդվածին կամ բաժնին համարվում է հղում սույն Պայմանագրի համապատասխան հոդվածին կամ բաժնին,
- (iii) հղումը որևէ պայմանագրի կամ այլ փաստաթղթի համարվում է հղում այդպիսի պայմանագրի կամ փաստաթղթի փոփոխված, լրացված կամ նորացված տարբերակին,
- (iv) հղումը «օրենքին» համարվում է հղում ցանկացած օրենքի և ցանկացած կոնվենցիայի, սահմանադրության, օրենսդրության, որոշման, նորմատիվ ակտի, կանոնի, կանոնակարգի, դատական վճռի, կարգադրության, արգելանքի կամ այլ օրենսդրական կամ վարչական միջոցի կամ որևէ երկրում դատարանի կամ արբիտրաժի որոշման, որն ունի օրենքի ուժ կամ, որը ենթակա է կատարման համապատասխան իրավական համակարգի ընդհանուր պրակտիկայի համաձայն,

(v) վերնագրերը և բովանդակության ցանկը ներառված են, բացառապես, հղումների հարմարավետության համար և չեն կարող որևէ ազդեցություն ունենալ սույն Պայմանագրի մեկնաբանության վրա,

1.2. Սույն Պայմանագրի շրջանակներում հետևյալ եզրույթներն ունեն հետևյալ նշանակությունները, եթե այլ բան չի բխում համատեքստից.

1) **«Ընկերության բաժնետոմսեր»** նշանակում է Ընկերության [●].[●].2024թ. կայացած հիմնադիր ժողովի արդյունքներով Ընկերության կողմից Բաժնետիրոջը տեղաբաշխված 4,161,260 (չորս միլիոն մեկ հարյուր վաթսունմեկ հազար երկու հարյուր վաթսուն) հատ, 1,000 (մեկ հազար) ՀՀ դրամ անվանական արժեքով հասարակ (սովորական) անվանական բաժնետոմսեր.

2) **«Անշարժ գույք»** նշանակում է Բաժնետիրոջը սեփականության իրավունքով պատկանող և ՀՀ, ք. Երևան, Կենտրոն, Մ. Սարյան փողոց 22 շենք, 2 շինություն հասցեում (վկայական՝ N 03032022-01-0029) գտնվող անշարժ գույք, որի գնահատված արժեքը՝ 4,161,260,000 (չորս միլիարդ մեկ հարյուր վաթսունմեկ միլիոն երկու հարյուր վաթսուն հազար) ՀՀ դրամ է: Անշարժ գույքի տվյալները հետևյալն են.

[●].[●].

3) **«Էական բացասական ազդեցություն»** նշանակում է էական բացասական ազդեցություն սույն Պայմանագրի օրինականության, վավերության, իրավական կիրառելիության և իրավական պարտադիր ուժի կամ Կողմերին սույն Պայմանագրի պայմանների համաձայն հասանելի իրավունքների և իրավական պաշտպանության միջոցների կամ Ընկերության գործունեության, գործառնությունների, ֆինանսական վիճակի կամ հեռանկարների վրա:

2. ՊԱՅՄԱՆԱԳՐԻ ԱՌԱՐԿԱՆ

2.1. Սույն Պայմանագրով Բաժնետերը պարտավորվում է Ընկերության կանոնադրական կապիտալում ներդնել և Ընկերությանը որպես սեփականություն հանձնել Բաժնետիրոջը պատկանող Անշարժ գույքը՝ Ընկերության կողմից Բաժնետիրոջը որպես սեփականություն փոխանցված (տեղաբաշխված) Ընկերության բաժնետոմսերի դիմաց: Նշված ներդրման արդյունքում Բաժնետերը կատարում է «Բաժնետիրական ընկերությունների մասին» ՀՀ օրենքով և Ընկերության հիմնադիր ժողովի որոշմամբ սահմանված Ընկերության կանոնադրական կապիտալում ներդրում կատարելու իր պարտականությունը, իսկ Ընկերությունը ձեռք է բերում Բաժնետիրոջը պատկանող Անշարժ գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքը:

2.2. Անշարժ գույքն Ընկերության կանոնադրական կապիտալում ներդնելու հետ կապված բոլոր ծախսերը (այդ թվում՝ Անշարժ գույքի նկատմամբ գույքային իրավունքների պետական գրանցման համար, սույն Պայմանագրի նոտարական վավերացման համար վճարվող տուրքերն ու այլ վճարները, ինչպես նաև այլ ծախսերը՝ ներառյալ այնպիսիք, որոնք անհրաժեշտ են և կարող են ի հայտ գալ սույն Պայմանագրի կնքման և կատարման ընթացքում) կատարվում են Ընկերության կողմից:

2.3. Բաժնետերն Ընկերության կանոնադրական կապիտալում Անշարժ գույքը ներդնում է սույն Պայմանագրի 1.2. կետի 2-րդ ենթակետում նշված գնահատված արժեքով:

3. ՀԱՎԱՍՏՈՒՄՆԵՐ ԵՎ ԵՐԱՇԽԱՎՈՐՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ

3.1. Ընկերությունը հավաստում և երաշխավորում է հետևյալը.

ա) Ընկերությունը, ՀՀ օրենսդրության, համաձայն հիմնադրված և գոյություն ունեցող փակ բաժնետիրական ընկերություն է, որն իրավունք ունի որպես սեփականություն ունենալու իր ակտիվները և իրականացնելու իր գործունեությունն այնպես, ինչպես այն ներկայումս իրականացնում է.

բ) սույն Պայմանագրի կնքումը և դրա պայմանների կատարումը չի հանգեցնի Ընկերության՝ սույն Պայմանագրի կնքման օրվա դրությամբ ուժի մեջ գտնվող կանոնադրության որևէ դրույթի խախտման,

գ) որևէ դատարանում, արբիտրաժային կամ վարչական մարմնում Ընկերության դեմ չի սկսվել որևէ վեճ, արբիտրաժային վեճ կամ վարչական վարույթ, որն Ընկերության համար բացասական լուծում ստանալու դեպքում կարող է ողջամտորեն էական բացասական ազդեցություն ունենալ.

դ) սույն Պայմանագրի կնքման և կատարման համար Ընկերության կողմից ընդունվել են բոլոր անհրաժեշտ որոշումները:

3.2. Բաժնետերը հավաստում է հետևյալը.

ա) սույն Պայմանագրի կնքումը և դրա պայմանների կատարումը չի հակասի կամ խախտի որևէ այնպիսի պայմանագրի կամ իրավաբանական գործիքի որևէ դրույթ, որի կողմ է հանդիսանում Բաժնետերը, կամ, որն իրավական պարտադիր ուժ ունի Բաժնետիրոջ կամ նրա ակտիվների համար, այդպիսի պայմանագրերի կամ իրավաբանական գործիքների համաձայն՝ չի առաջացնի որևէ համաձայնության անհրաժեշտություն կամ որևէ ծանրաբեռնվածություն.

բ) որևէ դատարանում, արբիտրաժային կամ վարչական մարմնում իր դեմ չի սկսվել կամ չի սպասվում որևէ վեճ, արբիտրաժային վեճ կամ վարչական վարույթ, որն իր համար բացասական լուծում ստանալու դեպքում կարող է ողջամտորեն էական բացասական ազդեցություն ունենալ.

դ) սույն Պայմանագրի կնքման և կատարման համար ստացվել են բոլոր անհրաժեշտ համաձայնությունները.

ե) Անշարժ գույքը սեփականության իրավունքով պատկանում է իրեն, որևէ երրորդ անձ դրա նկատմամբ չունի որևէ գույքային կամ այլ իրավունք, այն գրավադրված, արգելադրված կամ այլ կերպ ծանրաբեռնված չէ, ինչպես նաև դրա նկատմամբ առկա չեն որևէ սահմանափակումներ կամ որևէ հարկային կամ այլ պարտավորություններ, ինչը հավաստվում է ՀՀ անշարժ գույքի կադաստրի կողմից տրված N US – [●] տեղեկանքով:

4. ՀՈՂԱՄԱՍԻ ՆԿԱՏՄԱՄԲ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻ ՍԱՀՄԱՆԱՓԱԿՈՒՄՆԵՐ

4.1. Այնքան ժամանակ, քանի դեռ Բաժնետերը հանդիսանում է Ընկերության բաժնետեր, եթե այլ բան նախատեսված չէ սույն Պայմանագրով, Հայաստանի Հանրապետության հողային օրենսգրքի 49-րդ հոդվածի համաձայն Անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքները սահմանափակվում են հետևյալ կերպ՝

ա) Անշարժ գույքի վաճառքի դեպքում Հայաստանի Հանրապետությունն ունի այն Ընկերության կողմից առաջարկվող գնով և պայմաններով գնելու նախապատվության իրավունք:

բ) Ընկերությունը պարտավոր է իրականացնել սույն Պայմանագրին կից և դրա անբաժանելի մասը հանդիսացող Հավելված 1-ում ներկայացված ծրագիրը (այսուհետ՝ «**Ծրագիր**») հավելվածում նշված ժամկետներում: Ընդ որում, ժամկետի ուշացումները չեն համարվի սույն կետի 4.1-(բ) ենթակետի խախտում, եթե դրանք (i) չեն հանգեցնում Ծրագրի ընդհանուր վերջնաժամկետի խախտման՝ 36 (երեսունվեց) ամսից ավելի ժամկետով կամ Ծրագրի որևէ առանձին փուլի վերջնաժամկետի խախտման՝ 12 (տասներկու) ամսից ավելի ժամկետով, կամ (ii) պայմանավորված են Ծրագրի իրականացման համար անհրաժեշտ՝ «Համաշխարհային առևտրի կենտրոն Երևան» փակ բաժնետիրական ընկերության ստեղծման մասին «[●]» [●]ի 2024թ. պայմանագրի 1.10 կետի 7-րդ ենթակետում նշված ք. Երևան, Սարյան և ք. Երևան, Պարոնյան փողոցների միջև (Սարյան 22 հասցեում գտնվող գույքին հարակից) շուրջ 13,200.54 քմ մակերեսով հողամասը պետության կարիքների համար բացառիկ՝ գերակա հանրային շահ ճանաչելու և այն Ընկերության կողմից ձեռք բերելու գործընթացի ուշացումով, կամ (iii) պայմանավորված են ֆորս-մաժորային հանգամանքներով: Սույն ենթակետի իմաստով Ծրագրի ժամկետի խախտում չի համարվում, եթե ժամկետի շեղումները (ներառյալ՝ սույն ենթակետով սահմանված թույլատրելի շեղումը)

պայմանավորված են այնպիսի հանգամանքներով, որոնք դուրս են Ընկերության հսկողությունից կամ որում առկա չէ Ընկերության մեղքը:

գ) Անշարժ գույքի տարածքում չպետք է իրականացվի ՀՀ օրենսդրությամբ տվյալ տարածքում իրականացման համար արգելված կամ անթույլատրելի գործունեություն: Անշարժ գույքի տարածքում Կողմերի միջև կնքված բաժնետիրական համաձայնագրով սահմանված գործունեության առանձին տեսակներ կարող են իրականացվել միայն այդ համաձայնագրով սահմանված դեպքերում:

դ) Ծրագրի իրականացման շրջանակներում և, առհասարակ, Անշարժ գույքի վրա ցանկացած գործունեություն ծավալելիս՝ պետք է խստորեն պահպանվեն ՀՀ օրենսդրությամբ նախատեսված շրջակա միջավայրի, պատմության և մշակույթի հուշարձանների, հնէաբանական օբյեկտների պահպանության ու պաշտպանության մասով սահմանված պահանջները:

4.2. Ընկերության կողմից սույն Պայմանագրի 4.1 կետի (ա) ենթակետով սահմանված պահանջի խախտումը հիմք է Անշարժ գույքի օտարման պայմանագիրը լուծելու պահանջ ներկայացնելու համար:

4.3. Սույն Պայմանագրի 4.1 կետի (բ), (գ) և (կամ) (դ) ենթակետերով սահմանված պահանջների խախտման դեպքում Բաժնետերն իրավասու է իր իրավունքների պաշտպանության նպատակով վնասների հատուցման պահանջ ներկայացնել Ընկերության դեմ: Ընկերության կողմից սույն Պայմանագրի 4.1 կետի (դ) ենթակետով սահմանված սահմանափակումը խախտելու դեպքում, Բաժնետերն իրավունք ունի սույն կետով սահմանված պահանջը ներկայացնելու բացառապես մինչև Ընկերության կողմից Ծրագրի շրջանակում կառուցվող համալիրի ավարտական ակտի ստացումը: Ընդ որում, սույն կետի իմաստով Ընկերության կողմից հատուցման ենթակա չեն Բաժնետիրոջը կամ որևէ երրորդ անձի հասցված հետևանքային, պատահական վնասը կամ տուժանքը, կորուստը և(կամ) այլ ծախսերը (ներառյալ, առանց սահմանափակումների, կորցրած շահույթը):

5. ԱՅԼ ԴՐՈՒՅԹՆԵՐ

5.1. Պայմանագրի ուժի մեջ մտնելը

Սույն Պայմանագիրն ուժի մեջ է մտնում Կողմերի կողմից ստորագրման պահից: Սույն Պայմանագիրը ենթակա է նոտարական վավերացման, իսկ Անշարժ գույքի նկատմամբ Ընկերության սեփականության իրավունքը՝ ՀՀ օրենսդրությամբ սահմանված կարգով պետական գրանցման անշարժ գույքի հետ կապված իրավունքների գրանցումն իրականացնող պետական մարմնում:

5.2. Կիրառելի օրենք

Սույն Պայմանագիրը կարգավորվում և մեկնաբանվում է Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրության համաձայն: Սույն Պայմանագրից բխող կամ դրա առնչությամբ ծագող որևէ ոչ պայմանագրային պարտավորություն կարգավորվում և մեկնաբանվում է Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրության համաձայն:

5.3. Վեճերի լուծման կարգ

Ցանկացած վեճ կամ պահանջ, որը բխում է սույն Պայմանագրից, դրա խախտումից, դադարեցումից կամ անվավերությունից կամ առնչվում է դրանց, ենթակա է լուծման բանակցությունների միջոցով, որոնք կարող են նախաձեռնվել Կողմերից որևէ մեկի կողմից և իրականացվել գործարար շրջանառության սովորույթով նախատեսված որևէ եղանակով, եթե Կողմերն առանձին բանակցության անցկացման այլ կարգ կամ եղանակ չեն նախատեսել: Բանակցությունների առավելագույն ժամկետը 30 օր է: Բանակցությունների արդյունքում համաձայնության չգալու դեպքում բոլոր վեճերը՝ բացառելով ՀՀ դատարանների իրավասությունը, հանձնվելու են Միջազգային Առևտրի Պալատի Արբիտրաժային Դատարանի (ICC International Court of Arbitration,

այսուհետ՝ Արբիտրաժային դատարան) լուծմանը՝ Միջազգային Առևտրի Պալատի Արբիտրաժային Կանոններին համապատասխան: Վեճերի լուծման համար ձևավորվում է եռակազմ արբիտրաժային տրիբունալ, որում ընդգրկված արբիտրներն ընտրվում (նշանակվում) են Միջազգային Առևտրի Պալատի Արբիտրաժային Կանոններին համապատասխան:

Կողմերը պայմանավորվում են, որ.

ա) Արբիտրաժային տրիբունալի որոշումները ենթակա են պարտադիր կատարման Հայաստանի Հանրապետության և աշխարհի այլ երկրների տարածքում,

բ) Կողմերի միջև որևէ վեճի լուծման արդյունքում վարույթի, այդ թվում՝ իրավաբանական ներկայացուցչության հետ կապված Կողմի կրած ծախսերը դրվում են պարտվող Կողմի վրա:

Սույնով Կողմերը հավաստիացնում են, որ տեղեկացված են Միջազգային Առևտրի Պալատի Արբիտրաժային Կանոններին:

Սույն արբիտրաժային համաձայնության նկատմամբ կիրառելի է Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությունը: Վեճերի քննությունն իրականացվում է ՀՀ նյութական իրավունքի նորմերին համապատասխան:

Արբիտրաժային դատավարության լեզուն անգլերենն է, արբիտրաժի վայրը՝ Բրյուսել, Բելգիա:

5.4. Պայմանագրի անբաժանելիություն

Սույն Պայմանագիրը կազմում է Կողմերի ամբողջական պարտավորությունը Պայմանագրի առարկայի առնչությամբ և գերակա է սույն գործարքի առնչությամբ նախկինում ձեռք բերված բոլոր այլ համաձայնությունների նկատմամբ:

5.5. Ստորագրում

Սույն Պայմանագիրը կազմված է հայերենով՝ 4 (չորս) հավասար իրավաբանական ուժ ունեցող բնօրինակից: Սույն Պայմանագրի մեկական բնօրինակ հանձնվում է Բաժնետիրոջը, Ընկերությանը, սույն Պայմանագիրը վավերացրած նոտարին և ՀՀ կադաստրի կոմիտեին:

Ի ՀԱՎԱՍՏՈՒՄՆ ՎԵՐՈՎՐՅԱԼԻ՝ սույն Պայմանագրի Կողմերը, գործելով անձամբ կամ իրենց պատշաճ կերպով լիազորված ներկայացուցիչների միջոցով, վերը նշված ամսաթվին ստորագրեցին սույն Պայմանագիրը:

ԿՈՂՄԵՐԻ ՍՏՈՐԱԳՐՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ

ԲԱԺՆԵՏԵՐ

Հայաստանի Հանրապետություն

Ի դեմս՝ Հայաստանի Հանրապետության տարածքային կառավարման և ենթակառուցվածքների նախարարության պետական գույքի կառավարման կոմիտեն
Կոմիտեի նախագահ Առնակ Ավետիսյան

Կ.Տ.

«Համաշխարհային առևտրի կենտրոն Երևան» ՓԲԸ

Գլխավոր տնօրեն՝

[●]

Կ.Տ.

Հավելված 1՝ «[---]» [---]ի 2024թ-ին կնքված

Ընկերության կանոնադրական կապիտալում
անշարժ գույքի ներդրման պայմանագրի

Ծրագրի իրականացման ժամանակացույցը, բյուջեն և բնութագիրը

Ծրագրի ընդհանուր գնահատված արժեքը կազմում է մոտ **212 մլն ԱՄՆ** դոլարին համարժեք դրամ գումար՝ ներառյալ հողի արժեքը: Գնահատումը հիմնված է շուկայի շինարարական ոլորտի իրական ծախսերի վրա՝ բաղադրիչների որակին և նկարագրությանը համապատասխան ճշգրտումներով: Ծրագրի ընդհանուր ծավալները հանրագումարային կարող են փոփոխվել մինչև **20** տոկոսի չափով, իսկ ծախսային առանձին հոդվածներ կարող են տատանվել նույնիսկ ավելին:

Ծրագրի ֆինանսավորումը նախատեսվում է իրականացնել հետևյալ համամասնությամբ՝ **25** տոկոս սեփական կապիտալի, իսկ **75** տոկոս՝ փոխառու միջոցների հաշվին: Վերոգրյալ համամասնությունը կարող է փոփոխվել՝ սեփական կապիտալի հաշվին Ծրագրի ֆինանսավորումը հասցնելով մինչև **35** տոկոսի: Նման պայմաններում փոխառու կապիտալի ներգրավման համամասնությունը համապատասխանաբար կճշգրտվի: Ծրագրի իրականացման համար փոխառու միջոցները նախատեսվում է ներգրավել միջազգային և տարածաշրջանային ֆինանսաբանկային կառույցներից, հայաստանյան խոշոր բանկերից, ինչպես նաև ֆինանսավորման այլ կառույցներից:

Ծրագրի իրականացման ժամանակացույց

2024 թվականի [լրացնել]	գործարքի ավարտ
2024 թվականի դեկտեմբերի 31	շինարարական հրապարակի պատրաստման սկիզբ
2025 թվականի դեկտեմբերի 31	շինարարության սկիզբ
2029 թվականի դեկտեմբերի 31	Ծրագրի վերջնաժամկետ՝ Համալիրի գործարկման սկիզբ

Ծրագրի իրականացման ծախսային հիմնական հոդվածները՝ ըստ ժամանակագրության, որոնք հիմնված են ընթացիկ շուկայական մակարդակի վրա՝ հաշվի առնելով գործարկումից հետո տարեկան գնաճային ինդեքսավորումը

Ծախսերը	\$ քմ	2024/2025	2026	2027	2028	2029
Կառուցապատման հոդվածներ						
Հողի արժեք		\$28,000,000	\$28,000,000			
Հարակից հողի արժեք		\$20,000,000	\$20,000,000			
Քանդում	50 \$/քմ	\$1,133,850		\$1,133,850		
Միջազգային ճարտարապետներ	49 \$/քմ	\$6,000,000	\$5,142,857	\$857,143		
Տեղական ճարտարապետներ	19 \$/քմ	\$1,848,375	\$1,584,321	\$264,054		
Համաձայնություններ, թույլտվություններ		\$50,000		\$50,000		
Ենթակառուցվածքներ		\$1,500,000		\$750,000	\$750,000	
Ավտոկայանատեղիների կառուցում	400 \$/քմ	\$15,600,000	\$10,830,222	\$4,769,778		
Կարկաս	450 \$/քմ	\$42,112,500	\$7,750,000	\$21,056,250	\$13,306,250	
Ինժեներական համակարգեր	450 \$/քմ	\$37,326,250		\$14,529,792	\$22,796,458	
Ներքին հարդարանք / Ընդհանուր տարածքներ	300 \$/քմ	\$27,038,500		\$12,970,083	\$14,068,417	
Լանդշաֆտ	30 \$/քմ	\$1,503,245		\$559,376	\$943,869	
Ռիթեյնի ներքին հարդարանք		\$6,000,000			\$6,000,000	
Նախաբացման ծախսեր		\$1,800,000			\$1,800,000	
Պրոյեկտի կառավարման վճար	5%	\$6,254,025	\$929,011	\$2,731,764	\$2,593,250	
Մարքեթինգի/գործակալների վճարներ		\$2,260,800			\$753,600	\$1,507,200
Ապահովագրություն	0.50%	\$617,902		\$92,901	\$269,426	\$255,575
Բուժեր	10%	\$12,508,050		\$1,858,022	\$5,463,528	\$5,186,499
Ընդամենը կառուցապատման ծախսեր		\$211,553,497	\$54,727,178	\$23,765,203	\$63,099,997	\$68,453,918
						\$1,507,200

Ծրագրի իրականացման մասով եկամուտների և դրամական հոսքերի կանխատեսումները ներկայացված են ստորև¹ ք

Համախառն եկամուտ	2024/2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Գրասենյակներ				\$546,821	\$4,040,346	\$6,828,793	\$9,604,096	\$9,892,219	\$10,188,985	\$10,494,655
Առևտրի կենտրոն				\$1,594,115	\$10,811,561	\$13,479,463	\$14,779,264	\$15,222,642	\$15,679,321	\$16,149,701
Հյուրանոցային համալիր				\$1,809,832	\$11,380,225	\$14,224,723	\$16,414,969	\$18,391,778	\$18,923,000	\$19,383,283
Ընդամենը համախառն եկամուտ				\$3,950,768	\$26,232,132	\$34,532,979	\$40,798,329	\$43,506,639	\$44,791,307	\$46,027,639
Գործառնական ծախսեր										
Գրասենյակներ				\$119,605	\$743,506	\$845,829	\$948,317	\$976,766	\$1,006,069	\$1,036,251
Առևտրի կենտրոն				\$243,103	\$1,501,885	\$1,617,248	\$1,692,628	\$1,743,407	\$1,795,709	\$1,849,581
Հյուրանոցային համալիր				\$1,044,389	\$6,532,657	\$7,891,551	\$9,038,009	\$10,378,878	\$10,673,327	\$10,973,134
Ընդամենը գործառնական ծախսեր				\$1,407,097	\$8,778,049	\$10,354,628	\$11,678,954	\$13,099,052	\$13,475,106	\$13,858,966
Չուտ գործառնական եկամուտ				\$2,538,208	\$17,408,692	\$24,110,652	\$29,045,076	\$30,331,060	\$31,237,378	\$32,087,485
Մաշվածություն				\$1,104,706	\$6,628,237	\$6,628,237	\$6,628,237	\$6,628,237	\$6,628,237	\$6,628,237
Շահույթ մինչև տոկոսները				\$1,433,502	\$10,780,455	\$17,482,416	\$22,416,839	\$23,702,823	\$24,609,142	\$25,459,248
Տոկոսային ծախս		\$646,927	\$3,208,094	\$7,495,463	\$9,308,025	\$8,861,001	\$8,194,343	\$7,527,685	\$6,861,026	\$5,703,633
Հարկվող շահույթ		(\$646,927)	(\$3,208,094)	(\$6,061,961)	\$1,472,430	\$8,621,414	\$14,222,496	\$16,175,139	\$17,748,115	\$19,755,615
Շահութահարկի գծով ծախս		(\$116,447)	(\$577,457)	(\$1,091,153)	\$265,037	\$1,551,855	\$2,560,049	\$2,911,525	\$3,194,661	\$3,556,011
Կուտակված վնաս		(\$116,447)	(\$693,904)	(\$1,785,057)	(\$1,830,438)					
Վնասի նվազեցում					\$310,419	\$1,520,019				
Շահութահարկի գծով ծախս					\$310,419	\$1,551,855	\$2,560,049	\$2,911,525	\$3,194,661	\$3,556,011
Չուտ շահույթ		(\$646,927)	(\$3,208,094)	(\$6,061,961)	\$1,472,430	\$8,589,579	\$11,662,447	\$13,263,614	\$14,553,455	\$16,199,605
Մայր գումարի մարում					\$1,851,829	\$11,110,974	\$11,110,974	\$11,110,974	\$11,110,974	\$10,185,059
Մաշվածության ճշգրտում				\$1,104,706	\$6,628,237	\$6,628,237	\$6,628,237	\$6,628,237	\$6,628,237	\$6,628,237
Դրամական հոսքեր		(\$646,927)	(\$3,208,094)	(\$4,957,255)	\$6,248,838	\$4,106,842	\$7,179,710	\$8,780,877	\$10,070,718	\$12,642,782
Սեփական կապիտալ										
Դրամական հոսքեր		(\$54,727,179)	(\$1,919,748)	(\$3,208,094)	(\$4,957,255)	\$6,248,838	\$4,106,842	\$7,179,710	\$8,780,877	\$10,070,718
Վերջնական գնահատում										\$224,409,587
Ընդամենը դրամական հոսքեր		(\$54,727,179)	(\$1,919,748)	(\$3,208,094)	(\$4,957,255)	\$6,248,838	\$4,106,842	\$7,179,710	\$8,780,877	\$10,070,718
Ներքին վերադարձելիության դրույթ										
Չուտ դրական արժեք (NPV @ 12%)		\$ 36,548,871								
Համախառն պրոյեկտ										
Դրամական հոսքեր		(\$54,727,179)	(\$23,765,203)	(\$63,100,063)	(\$65,915,777)	\$15,901,492	\$24,110,652	\$29,045,076	\$30,331,060	\$31,237,378
Վերջնական գնահատում										\$322,510,481
Ընդամենը դրամական հոսքեր		(\$54,727,179)	(\$23,765,203)	(\$63,100,063)	(\$65,915,777)	\$15,901,492	\$24,110,652	\$29,045,076	\$30,331,060	\$31,237,378
Ներքին վերադարձելիության դրույթ										
Չուտ դրական արժեք (NPV @ 12%)		\$ 17,449,357								

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ
ՎԱՐՉԱՊԵՏԻ ԱՇԽԱՏԱԿԱԶՄԻ
ՂԵԿԱՎԱՐ

Ա. ՀԱՐՈՒԹՅՈՒՆՅԱՆ

¹ Հատուկ նշում՝ Ծրագրի վերաբերյալ վերոգրյալ կանխատեսումները հեռանկարային են, և փաստացի արդյունքները կարող են տարբերվել՝ կախված շուկայի զարգացող պայմաններից և չնախատեսված գործոններից՝ հաշվի առնելով տնտեսության դինամիկ քննարկը և փոփոխությունների նկատմամբ դրա զգայունությունը: