

ქედის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2023 წლის 28 ივლისის №01-06/10
მორიგი სხდომის დღის-წესრიგის პროექტი

1. ქედის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე შპს „საფეხბურთო კლუბი ბეთლემი“-ს (ს/ნ-446754245) 100%-იანი წილის ელექტრონული აუქციონის წესით განკარგვის თაობაზე, ქედის მუნიციპალიტეტის მერისათვის თანხმობის მიცემის შესახებ ქედის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს განკარგულების პროექტი.

მომხსენებელი: მერიის ქონების მართვის
განყოფილების უფროსის მ.შ.: მერაბ ტაკიძე
თანამომხსენებელი: საკრებულოს ქონების მართვის და
ბუნებრივი რესურსების საკითხების
კომისიის თავმჯდომარე: მერაბ ნაკაშიძე

2. ქედის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების აუქციონის წესით სარგებლობის უფლებით, ვადით, სასყიდლიანი იჯარის ფორმით გადაცემაზე ქედის მუნიციპალიტეტის მერისათვის თანხმობის მიცემის შესახებ ქედის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს განკარგულების პროექტი.

მომხსენებელი: მერიის ქონების მართვის
განყოფილების უფროსის მ.შ.: მერაბ ტაკიძე
თანამომხსენებელი: საკრებულოს ქონების მართვის და
ბუნებრივი რესურსების საკითხების
კომისიის თავმჯდომარე: მერაბ ნაკაშიძე



ქედის მუნიციპალიტეტის საკრებულო

განკარგულება №

2023 წლის -- ივლისი
დაბა ქედა

ქედის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე შპს „საფეხბურთო კლუბი ბეთლემი“-ს (ს/ნ-446754245) 100%-იანი წილის ელექტრონული აუქციონის წესით განკარგვის თაობაზე, ქედის მუნიციპალიტეტის მერისათვის თანხმობის მიცემის შესახებ

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“ 16-ე მუხლის მე-2 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის, 54-ე მუხლის პირველი პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტის „დ.ა“ ქვეპუნქტის, 118-ე მუხლის პირველი პუნქტის, 124-ე მუხლის, 125-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის, 126-ე მუხლის, 127-ე მუხლისა და „მუნიციპალიტეტის ქონების პრივატიზების, სარგებლობისა და მართვის უფლებებით გადაცემის, საპრივატიზებო საფასურის, საწყისი საპრივატიზებო საფასურის, ქირის საფასურის, ქირის საწყისი საფასურის განსაზღვრის და ანგარიშსწორების წესების დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 8 დეკემბრის №669 დადგენილების შესაბამისად, ქედის მუნიციპალიტეტის საკრებულომ გადაწყვიტა:

მუხლი 1.

მიეცეს თანხმობა ქედის მუნიციპალიტეტის მერს როლანდი ბერიძეს ქედის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე შპს „საფეხბურთო კლუბი ბეთლემი“-ს (ს/ნ-446754245) 100%-იანი წილის, მართვის უფლებით 29 წლის ვადით ელექტრონული აუქციონის წესით გასხვისების თაობაზე.

მუხლი 2.

ქედის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე შპს „საფეხბურთო კლუბი ბეთლემი“-ს (ს/ნ-446754245) 100%-იანი წილის საწყისი საფასური განისაზღვრა სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნის (№003614923; 30.05.2023 წლის) მიხედვით, რომელმაც შეადგინა 2000 (ორი ათასი) ლარი.

მუხლი 3.

კონტროლი განკარგულების შესრულებაზე განახორციელოს ქედის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ქონების მართვისა და ბუნებრივი რესურსების საკითხების კომისიამ.

მუხლი 4.

მიღებული განკარგულების შესახებ ეცნობოს ქედის მუნიციპალიტეტის მერს.

მუხლი 5.

განკარგულების დაინტერესებული მხარეთათვის კანონმდებლობით დადგენილი წესით გაცნობა უზრუნველყოს ქედის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს აპარატის უფროსმა - მ. სალამემ.

მუხლი 6.

განკარგულება შეიძლება გასაჩივრდეს დაინტერესებული მხარეების მიერ კანონმდებლობით დადგენილი წესით მისი ძალაში შესვლიდან ერთი თვის ვადაში ხელვაჩაურის რაიონულ სასამართლოში (მისამართი: ქ. ბათუმი ფრიდონ ხალვაშის გამზირი №358).

მუხლი 7.

განკარგულება ამოქმედდეს ხელმოწერისთანავე.

ქედის მუნიციპალიტეტის
საკრებულოს თავმჯდომარე

ამირან ცინცაძე

განმარტებითი ბარათი

ინფორმაცია სამართლებრივი აქტის პროექტის შესახებ

ქედის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე შპს „საფეხბურთო კლუბი ბეთლემი“-ს (ს/ნ-446754245) 100%-იანი წილის ელექტრონული აუქციონის წესით განკარგვის თაობაზე, ქედის მუნიციპალიტეტის მერისათვის თანხმობის მიცემის შესახებ ქედის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ინდივიდუალური აქტის - განკარგულების პროექტის შესახებ

ა) ზოგადი ინფორმაცია ინდივიდუალური აქტის პროექტის შესახებ:

ა.ა) ინდივიდუალური აქტის მიღების მიზეზი:

ინდივიდუალური აქტის მიღების მიზეზია საქართველოს ორგანული კანონის საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“ 16-ე მუხლის მე-2 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის, 54-ე მუხლის პირველი პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტის „დ.ა“ ქვეპუნქტის, 118-ე მუხლის პირველი პუნქტის, 124-ე მუხლის, 125-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის, 126-ე მუხლის, „მუნიციპალიტეტის ქონების პრივატიზების, სარგებლობისა და მართვის უფლებებით გადაცემის, საპრივატიზებო საფასურის, საწყისი საპრივატიზებო საფასურის, ქირის საფასურის, ქირის საწყისი საფასურის განსაზღვრის და ანგარიშსწორების წესების დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 8 დეკემბრის №669 დადგენილების შესაბამისად ქედის მუნიციპალიტეტის მერისათვის თანხმობის მიცემა, რათა მან განახორციელოს ქედის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე შპს „საფეხბურთო კლუბი ბეთლემი“-ს (ს/ნ-446754245) 100%-იანი წილის ელექტრონული აუქციონის წესით გასხვისება. სწორედ ამ მიზეზით ქედის მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელმა ორგანომ შესაბამისი მოთხოვნით, სამართლებრივი აქტის - საკრებულოს განკარგულების პროექტით და თანდართული საქმის მასალებით მიმართა ქედის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს.

ა.ბ) ინდივიდუალური აქტის მიღების მიზანი:

ინდივიდუალური აქტის მიღების მიზანია ქედის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე შპს „საფეხბურთო კლუბი ბეთლემი“-ს (ს/ნ-446754245) 100%-იანი წილის ელექტრონული აუქციონის წესით გასხვისებაზე - მართვის უფლებით 29 წლის ვადით გადაცემაზე ქედის მუნიციპალიტეტის საკრებულოსგან თანხმობის მიღება.

ქედის მუნიციპალიტეტის მერიაში მიმდინარე წელში შემოვიდა შპს „ტექტო ჯგუფი“-ს (ს/კ 445626653) წერილი, რომლითაც შემოთავაზებულია წინადადება, საფეხბურთო კლუბ „ბეთლემი“-ს წილის მართვის უფლების გადაცემაზე შესაბამისი საინვესტიციო პირობების გათვალისწინებით. აღნიშნულთან დაკავშირებით გაცნობებთ, რომ ქედის მუნიციპალიტეტი არის შპს „საფეხბურთო კლუბი ბეთლემი“-ს (ს/კ 446754245) 100%-იანი წილის მფლობელ პარტნიორი. წესდების თანახმად, საზოგადოების მიზანია ქართული ფეხბურთის პოპულარიზაცია, ქედის საფეხბურთო ტრადიციების აღდგენა და განვითარება, ეროვნულ ან/და საერთაშორისო ტურნირებში მონაწილეობის მიღება. მიმდინარე პერიოდისათვის საზოგადოებას არ აქვს რაიმე სახის ვალდებულებები, არ ერიცხება არც დებიტორული და არც კრედიტორული დავალიანება, ასევე საკუთრებაში არ აქვს რაიმე სახის უძრავი ქონება. სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნის (№003614923; 30.05.2023 წლის) მიხედვით, საფეხბურთო კლუბის მართვის უფლებით გადაცემის ღირებულება, მიმდინარე პერიოდისათვის შესაძლებელია განისაზღვროს საორიენტაციოდ 2000 (ორიათასი) ლარის ოდენობით.

საფეხბურთო კლუბის მართვის უფლებით გადაცემის შემთხვევაში, შპს „ტექტო ჯგუფი“-ს შემოთავაზებით მათ მიერ, ყოველწლიურად განხორციელდება 150000 (ას ორმოცდაათი ათასი) ლარის ინვესტიცია, 29 წლით გასხვისების შემთხვევაში ჯამში 4 350 000 (ოთხი მილიონ სამას ორმოცდაათი ათასი) ლარის ინვესტიცია და საფეხბურთო გუნდის რანგით უფრო მაღალ ლიგაში დაწინაურება. დღეის მდგომარეობით ფეხბურთის კლუბი „ბეთლემი“ ასპარეზობს საქართველოს ეროვნული ჩემპიონატის მეოთხე ლიგაში და 14 ტურის შემდეგ პირველ ადგილზეა.

ვინაიდან, საფეხბურთო კლუბი „ბეთლემი“ ფინანსდება მხოლოდ ფეხბურთის ფედერაციის მიერ გამოყოფილი ფინანსებით, რომელიც წელიწადში შეადგენს 120000 (ასოცი ათასი) ლარს, კლუბში დამატებითი ფინანსების დაბანდება გაზრდის კლუბის კონკურენტუნარიანობას და

შესაძლებელი გახდება უფრო დიდი მიზნების მიღწევა, ვიდრე დღეის მდგომარეობით კლუბს შეუძლია. ამიტომ მიზანშეწონილია, მოხდეს საფეხბურთო კლუბ „ბეთლემი“-ს 100%-იანი წილის მართვის უფლების გასხვისება ელექტრონული აუქციონის წესით 29 წლის ვადით, რომლის წლიური საწყისი საპრივატიზებო საფასური აუდიტის დასკვნის შესაბამისად შეადგენს 2000 (ორიათასი) ლარს.

ა.გ) ინდივიდუალური აქტის ძირითადი არსი:

წარმოდგენილი ინდივიდუალური აქტის ძირითად არს წარმოადგენს ქედის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს თანხმობის გაცემა, რათა ქედის მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელმა ორგანომ განახორციელოს ქედის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე შპს „საფეხბურთო კლუბი ბეთლემი“-ს (ს/ნ-446754245) 100%-იანი წილის გასხვისების მიზნით მართვის უფლებით 29 წლის ვადით გადაცემაზე ელექტრონული აუქციონის გამოცხადება. ასევე საწყისი საფასური განისაზღვრა რომელიც სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნის (№003614923; 30.05.2023 წლის) მიხედვით, შეადგინს 2000 (ორი ათასი) ლარს. აგრეთვე განკარგულება აწესრიგებს მიღებული გადაწყვეტილების შესრულებაზე კონტროლს, რომელსაც უზრუნველყოფს ქედის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ქონების მართვისა და ბუნებრივი რესურსების საკითხების კომისია. გარდა ამისა განკარგულებით წესრიგდება მისი გაცნობის გასაჩივრების და ძალაში შესვლის საკითხები.

ა.დ) ინდივიდუალური აქტის მოკლე ვადებში მიღების (გამოცემის) დასაბუთება:

წარმოდგენილი ინდივიდუალური აქტის მიღება უნდა განხორციელდეს შემჭიდროვებულ ვადებში რათა მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელმა ორგანომ ქედის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს თანხმობის შემდეგ, განახორციელოს აუქციონის გამოცხადება.

ბ) პროექტის მიღებით გამოწვეული საფინანსო ეკონომიკური შედეგების გაანგარიშება:

ბ.ა) პროექტის დაფინანსების წყარო:

ინდივიდუალური აქტის მიღება არ გამოიწვევს ქედის მუნიციპალიტეტის ადგილობრივი ბიუჯეტიდან დამატებითი სახსრების გამოყოფას.

ბ.ბ) პროექტის გავლენა ბიუჯეტის საშემოსავლო ნაწილზე:

ინდივიდუალური აქტის მიღება გავლენას მოახდენს ქედის მუნიციპალიტეტის ადგილობრივი ბიუჯეტის საშემოსავლო ნაწილზე ზრდის თვალსაზრისით, ვინაიდან მუნიციპალიტეტი მიიღებს წილის გასხვისების საფასურს, რომლის ოდენობაც დაფიქსირდება აუქციონის საბოლოო შედეგის დროს.

ბ.გ) ინდივიდუალური აქტის გავლენა ბიუჯეტის ხარჯვით ნაწილზე:

ინდივიდუალური აქტის მიღება გავლენას არ მოახდენს ქედის მუნიციპალიტეტის ადგილობრივი ბიუჯეტის ხარჯვით ნაწილზე.

ბ.დ) სახელმწიფოს ახალი ფინანსური ვალდებულებები:

ინდივიდუალური აქტის მიღება არ წარმოშობს სახელმწიფოს ახალ ფინანსურ ვალდებულებებს.

გ) ინდივიდუალური აქტის მიმართება საქართველოს კანონმდებლობასთან და კანონქვემდებარე ნორმატიულ აქტებთან:

ინდივიდუალური აქტი არ ეწინააღმდეგება საქართველოს მოქმედ კანონმდებლობას და კანონქვემდებარე ნორმატიულ სამართლებრივ აქტებს.

დ) ინდივიდუალური აქტის პროექტის ავტორი:

ქედის მუნიციპალიტეტის მერიის იურიდიული და ადამიანური რესურსების მართვის განყოფილება.

ე) ინდივიდუალური აქტის პროექტის წარმდგენი:

ქედის მუნიციპალიტეტის მერიის ეკონომიკური განვითარების სამსახურის უფროსი სულიკო ბოლქვაძე.

ვ) ინდივიდუალური აქტის ინიციატორი:

ქედის მუნიციპალიტეტის მერი.

ქედის მუნიციპალიტეტის მერს
ბატონ როლანდ ზერიძეს
შპს „ტექტო ჯგუფის“ დირექტორის
ბატონი ერეკლე ქაჯაიას

განცხადება

ს/კ „ქედის ბეთლემის“ განვითარების კონცეფცია

2023 წლის საფეხბურთო სეზონის დაწყების წინ ს/კ „ქედის ბეთლემი“ საქართველოს ეროვნული საფეხბურთო ჩემპიონატის რანგით მეოთხე დივიზიონის მე - 4 საფეხურზე იმყოფება.

მიუხედავად ს/კ „ქედის ბეთლემი“ -ს ისტორიული წარსულისა და რეგიონის და მუნიციპალიტეტის მხრიდან ფინანსური ხელშეწყობისა, დღეს კლუბში არსებული სიტუაცია სავალალოა და საჭიროებს ეფექტური და სწრაფი რეფორმების გატარებას. კომპანია „ტექტო ჯგუფი“ წარმოადგენს ს/კ „ქედის ბეთლემის“ განვითარების საშუალოვადიან (3 წლიან) და გრძელვადიან (5 წლიან) სტრატეგიას, ყველა იმ ასპექტის გათვალისწინებით, რომელიც გააუმჯობესებს კლუბის სპორტულ მიღწევებს და მდგომარეობას.

საინვესტიციო კომპანიის შესახებ: კომპანია „ტექტო ჯგუფი“ წარმოადგენს მრავალპროფილურ, პროფესიონალი ადამიანური რესურსებით დაკომპლექტებულ ორგანიზაციას, რომელიც საკუთარი კაპიტალის დივერსიფიცირებას ახდენს, როგორც კომერციულად მომგებიან და რესურსტევად საქმიანობაში, ასევე ორიენტირებულია სპორტის და ჯანსაღი ცხოვრების პოპულარიზაციის მიზნით სხვადასხვა აქტივობების განხორციელებასა და ინვესტიციების დაბანდებაში.

გრძელვადიანი (5 წლიანი) მიზანი: ს/კ „ქედის ბეთლემი“ - ს საქართველოს ეროვნული საფეხბურთო ჩემპიონატის დივიზიონის შეცვლა და ლიგა 2-მდე დაწინაურება.

საშუალოვადიანი (3 წლიანი) მიზანი: ს/კ „ქედის ბეთლემი“ - ს საქართველოს ეროვნული საფეხბურთო ჩემპიონატის დივიზიონის შეცვლა და ლიგა 3-მდე დაწინაურება.

ამოცანა 1: ს/კ „ქედის ბეთლემი“ -ს არსებულ ბაზაზე სწრაფი და ეფექტური რეფორმების გატარება;

საქართველოს ეროვნული ლიგაში კონკურენტუნარიანი

განსახორციელებელი აქტივობები:

1. რებრენდინგი:

რებრენდინგი - საფეხბურთო კლუბ „ქედის ბეთლემის“ ბაზარზე დამკვიდრების პირველი საფეხურია. როგორც ცნობილია „ქედის ბეთლემი“ მიმდინარე ეტაპზე ასოცირდება წარუმატებელ, კრიზისში მყოფ ეროვნული ლიგის ერთ ერთ სტატისტიკურ კლუბად.

მოხდება კლუბის სახელის ცვლილება და ეროვნულ ლიგაზე წარდგება ახალი ბრენდირებული სახელით, სახელის ფორმირება მოხდება კვლევების საშუალებით, გამოკითხვაში მონაწილეობას მიიღებს როგორც ადგილობრივი გულშემატკივარი, ასევე გამოცდილი და პროფესიონალი მარკეტოლოგები. სახელის ცვლილება გუნდისთვის ახალი სიცოცხლის დაწყების საფუძველი უნდა გახდეს.

2. მენეჯმენტის ფორმირება:

რეფორმის საწყის ეტაპზე მოხდება მენეჯმენტის, როგორც მმართველი ასევე შუალედური და დაბალი რგოლის ფორმირება, კლუბის წარმატების ასპექტს განაპირობებს სწორი და გონივრულად განაწილებული მენეჯმენტის ფუნქციები.

არსებული ვითარებით ს/კ „ქედის ბეთლემი“ -ს მენეჯმენტი გაურკვეველი და ქაოსურია, ფიქტიურ მმართველობით ფუნქციას მუნიციპალიტეტი ახორციელებს, რაც ერთის მხრივ არაეფექტურია, ხოლო მეორეს მხრივ არ და ვერ იქნება განვითარებაზე ორიენტირებული, ამასთანავე მართვის აღნიშნული სტილი არ წარმოადგენს კლუბის სტაბილურობის ან ფინანსური მდგრადობის საფუძველს.

მენეჯმენტის ფორმირება მოხდება შემდეგნაირი სტრუქტურით:

ა) კლუბის მენეჯმენტი:

1. **კლუბის გენერალური დირექტორი** - პასუხისმგებელია მთლიანი კლუბის გამართულ მუშაობასა და კლუბის ფინანსური ინსტიტუციის გაძლიერებაზე, კომუნიკაცია აქვს ინვესტორებთან და ფეხბურთის ფედერაციასთან;

2. **ლიცენზირების მენეჯერი** - პასუხისმგებელია საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი სპორტული წესების მკაცრ დაცვასა და კლუბის ლიცენზირებასთან დაკავშირებული საკითხების დროულ მოგვარებაში;
3. **ფინანსური მენეჯერი** - პასუხისმგებელია კლუბში არსებული და მოზიდული ფინანსური რესურსების მართვაზე;
4. **სელექციის მენეჯერი** - ხელს უწყობს გენერალურ დირექტორს კლუბის მართვაში, აკვირდება ფეხბურთით დაინტერესებულ ახალგაზრდებს და სხვა კლუბებში გამონთავისუფლებულ ან სატრანსფერო ბაზარზე არსებულ ვიტარებას და კლუბისთვის არჩევს შესაბამის რესურსს;
5. **უსაფრთხოების მენეჯერი** - პასუხისმგებელია კლუბის უსაფრთხოებასთან დაკავშირებული საკითხების მართვაში;
6. **მატჩების მენეჯერი** - პასუხისმგებელია მატჩების განრიგის შემუშავების პროცესში კლუბის ინტერესების გათვალისწინებასა და სატესტო/საკვალიფიკაციო და წინასამატჩო შეკრებების მატჩების დაგეგმვა ორგანიზების საკითხებზე;
7. **კლუბის მედია მენეჯერი** - პასუხისმგებელია კლუბის შეხვედრების მედია გაშუქებასა და მედიაკომუნიკაციის და პიარული საქმიანობის განხორციელებაზე, ამასთანავე კლუბის ვებ გვერდის გამართულ მუშაობაზე;
8. **ფან კლუბის მენეჯერი** - პასუხისმგებელია კლუბის ფან კლუბის ჩამოყალიბებაზე, საშინაო და გასვლით შეხვედრებზე ფან კლუბის წევრების ორგანიზებულ დასწრებაზე და სოციალურ ქსელებში აღნიშნული ჯგუფის აქტიურობასა და წევრების გაზრდაზე.

ბ) სამწვრთვნელო მენეჯმენტი:

1. მთავარი მწვრთვნელი;
2. მთავარი მწვრთვნელის მოადგილე;
3. მეკარეების მწვრთვნელი;
4. მედიცინის მენეჯერი.

4. ს/კ „ქედის ბეთლემის ფეხბურთელების სკოლეცია“:

არსებული ვითარებით კლუბი განიცდის პროფესიონალი მოთამაშეების დეფიციტს, ამასთანავე კლუბს არ გააჩნია გამოკვეთილი ფეხბურთელ(ებ)ი, რომელიც საკუთარ თავზე აიღებს გუნდის ლიდერობას და ანალოგიურ ლიგაში მოასპარეზე კლუბს გაუწევს რეალურ კონკურენციას.

შეირჩევა კლუბისთვის 5 მოთაშე სხვადასხვა კლუბებიდან, შესაძლებელია შერჩევა განხორციელდეს როგორც ეროვნული პროფესიონალური ლიგიდან, ასევე არაპროფესიონალური და სამოყვარულო ლიგიდან, ამასთანავე შესაძლებელია მოხდეს „განათხოვრების“ პრინციპით რომელიმე ზედა ლიგის კლუბიდან ფეხბურთელის კლუბში მინ. ერთი სეზონით თხოვება, რაც მნიშვნელოვნად გაზრდის თამაშის ხარისხს.

5. თანამშრომლობა ადგილობრივ და საერთაშორისო კლუბებთან:

კლუბის განვითარებისათვის და ფეხბურთელთა ფორმის შენარჩუნებისათვის მნიშვნელოვანია არდადეგების პერიოდში წინასამატჩო ამხანაგური თუ სატესტო მატჩების გამართვა სხვადასხვა კლუბებთან, იგეგმება თანამშრომლობის მემორანდუმის გაფორმება ქართულ საფეხბურთო კლუბებთან, როგორიცაა ს/კ „ბათუმის დინამო“, ს/კ „ქობულეთის შუქურა“ და სხვ.

ამასთანავე კლუბმა აუცილებლად უნდა მიიღოს საერთაშორისო ამხანაგურ შეხვედრებში მონაწილეობა, ამჟამად კომპანია „ტექტო ჯგუფი“ მოლაპარაკებას აწარმოებს თურქეთის რესპუბლიკაში არსებულ საფეხბურთო კლუბებთან და საფეხბურთო სეზონის შესაბამის პერიოდში, „ქედის ბეთლემის“ მოთამაშეებს შესაძლებლობა ექნებათ სამატჩო შეკრებები განახორციელონ, ს/კ „რიზე“, ს/კ „ადანა“ და სხვა საფეხბურთო სპორტულ ბაზაზე.

6. პარტნიორობა:

დღეს საფეხბურთო კლუბების დაფინანსებას ახორციელებს, როგორც ფეხბურთის ფედერაცია ასევე კლუბის მფლობელები, შესაბამისად გუნდის წარმატების ერთ ერთი საფუძველია მეტი დაინტერესებული პარტნიორი, რაც ფინანსური რესურსების სწორი გადანაწილების შესაძლებლობას იძლევა.

პარტნიორულ ასპექტებზე „ტექტო ჯგუფი“ გეგმავს მოიზიდოს ისეთი კომპანიები, რომელიც კლუბის გამართულ მუშაობას ხელს შეუწყობს და კლუბს მიეხმარება მიზნის მიღწევაში.

მიმდინარე ეტაპზე მოლაპარაკებებს ვაწარმოებთ შემდეგ კომპანიებთან: ბორჯომი, კოკაკოლა, ლიკანი და ა.შ.

ფინანსური ნაწილის დასაბუთება (დან. #1):

წარმოდგენილ დანართში #1 მოცემულია ყველა ის დანახარჯი, რომელიც აუცილებელია კლუბის ინვესტირებისათვის, დანახარჯების გარკვეული ნაწილი მოზიდული თანხების საშუალებით დაფინანსდება, რომელსაც ინვესტორი წინასწარ მოიზიდავს. დანახარჯების სტრუქტურა შემდეგნაირად განისაზღვრა:

ამჟამად ს.კ. ქედის ბეთლემის დაფინანსება სფფ ბიუჯეტიდან შეადგენს 120 000 ლარს, საინვესტიციო პერიოდის განმავლობაში გარდა სფფს ბიუჯეტით გამოყოფილი სახსრებისა, ტექტო ჯგუფის მიერ განხორციელებული ინვესტიციის მოცულობა, პირველი 5 წლის განმავლობაში, ყოველწიურად საშუალოდ 150 000 ლარი იქნება. სფფს მიერ საბიუჯეტო დაფინანსების მოცულობის ზრდის შემთხვევაში, პარალელურად გაიზრდება ინვესტიციის მოცულობა შესაბამისი პროპორციით.

კონკრეტული საბიუჯეტო სახსრების კალკულაცია წარმოდგენილი იქნება კლუბის დაკომპლექტების შემდეგ, რაც განპირობებულია შემდეგი გარემოებებით:

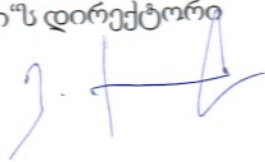
- ფეხბურთელების, ასევე მენეჯმენტის მმართველი რგოლის ნაწილი დაკომპლექტდება მოწვეული სპეციალისტებით და სპორტსმენებით, რომლებთანაც ინდივიდუალური მოლაპარაკების საფუძველზე მოხდება ხელშეკრულებების გაფორმება, სახელფასო ფონდი წარმოდგენილი იქნება მოლაპარაკებების დასრულებისთანავე;
- კლუბის საჭიროებიდან გამომდინარე გადანაწილდება წლიური ბიუჯეტი, რომლის კალკულაცია წარმოდგენილი იქნება საჭიროებების დადგენისთანავე.

აქტივობების განხორციელების გეგმა გრაფიკი (დან. #2):

ეტაპი	აქტივობა	შესრულების ვადები				
		I წელი	II წელი	III წელი	IV წელი	V წელი
I	კლუბის ბრენდირება					
II	მენეჯმენტის დაკომპლექტება					
III	საძწევთრელო ბაზის ჩამოყალიბება					
IV	ფეხბურთელთა სელექცია					
V	საშუალოვადიანი მიზნის მიღწევა					
VI	გრძელვადიანი მიზნის მიღწევა					

ტექტო ჯგუფი ქედის ბეთლემის პატრონაჟის და ინვესტიციის განხორციელების მიზნით გეგმავს 29 წლის ვადით გააფორმოს ხელშეკრულება შესაბამის უწყებასთან.

შპს "ტექტო ჯგუფი"-ს დირექტორი
ერეკლე ქაჯაია



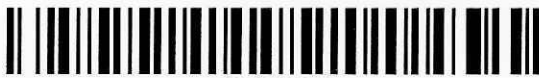
06.04.2023



სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიურო
NATIONAL FORENSICS BUREAU

№ 5003350223

29/05/2023



5003350223

აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ქედის
მუნიციპალიტეტის მერს ბატონ როლანდ ბერიძეს

ბატონო როლანდ,

სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიურო, თქვენი N94-9423093146 მომართვის (ბიუროს 2023 წლის 6 აპრილის რეგისტრაციის N1002576323) საფუძველზე, გიგზავნით ექსპერტიზის N003614923 დასკვნას.

დანართი:

ექსპერტის დასკვნა 05 ფურცლად;

პატივისცემით,

მერაბ მურღულია

ბიუროს უფროსის მოადგილე



5003350223

ელექტრონული დოკუმენტის ასლის მატერიალურ დოკუმენტთან თანაბარ იურიდიულ ძალას ვადასტურებ,
ხელმოწერისთვის პასუხისმგებელი პირი

თარიღი 30-05-23

(ხელმოწერა) _____





003614923

ექსპერტის დასკვნა № 003614923

გაფრთხილება

სასაქონლო და ფინანსური ექსპერტიზის დეპარტამენტის უფროსის მიერ განმეორება ექსპერტის უფლება-მოვალეობები, რაც გათვალისწინებულია საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 168-ე და საქართველოს სისხლის სამართლის საპროცესო კოდექსის 51-ე და 52-ე მუხლებით. ამასთან, ცრუ ჩვენების, ყალბი დასკვნის, საექსპერტო კვლევის ობიექტის დაუცველობისათვის სისხლისსამართლებრივი პასუხისმგებლობის შესახებ გაფრთხილებული ვარ საქართველოს სისხლის სამართლის კოდექსის 370-ე მუხლის შესაბამისად.

ექსპერტიზის ჩატარების საფუძველი

ექსპერტიზის სახეობა: ბიზნესის ღირებულების დადგენა

დამნიშნავი:

სტრუქტურა: აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკა

ქვესტრუქტურა: ქედის მუნიციპალიტეტის მერია

დასახელება:

თანამდებობა: მერი

მისამართი:

სახელი და გვარი: როლანდი ბერიძე

საფუძველი: მომართვა

შემსრულებელი ექსპერტები:

ლუიზა ბიწაძე / სასაქონლო და ფინანსური ექსპერტიზის დეპარტამენტის ფინანსური ექსპერტიზის სამმართველოს ექსპერტი, სპეციალობით მუშაობის 9 წლის სტაჟით. შემფასებელთა და ექსპერტთა პროფესიული განვითარების ცენტრის მიერ ISO/IEC 17024 სტანდარტის მიხედვით გაცემული ბიზნესის შემფასებლის შესაბამისობის სერტიფიკატი B-0053

ექსპერტიზის წინაშე დასმული კითხვები

მიმდინარე წლის 7 მარტს, ქედის მუნიციპალიტეტის მერიასა და სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნულ ბიურო“-ს შორის საექსპერტო მომსახურების შესახებ დადებული №1 ხელშეკრულების შესაბამისად, გთხოვთ შეგვიფასოთ ქედის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული საზოგადოება „საფეხბურთო კლუბი ბეთლემი“-ს (საიდენტიფიკაციო კოდის №446754245) 100%-იანი წილი და განსაზღვროთ მართვის უფლების გასხვების მიზნით მისი საბაზრო ღირებულება.

შემოსვლის თარიღი: 06/04/2023 წ

გასვლის თარიღი: 29/05/2023 წ

დასკვნა

ექსპერტიზაზე, დამკვეთის მიერ წარმოდგენილი დოკუმენტაციის/ინფორმაციის და კვლევით ნაწილში აღნიშნული დაშვებების/გარემოებების გათვალისწინებით დადგინდა შემდეგი:

- შპს საფეხბურთო კლუბი ბეთლემის (ს/ნ 446754245) 100%-იანი წილის საბაზრო ღირებულება, 2023 წლის 13 აპრილის მდგომარეობით შესაძლებელია განისაზღვროს საორიენტაციოდ 148 425 ლარის ოდენობით.
- შპს საფეხბურთო კლუბი ბეთლემის (ს/ნ 446754245) 100%-იანი წილის მართვის უფლებით გადაცემის ღირებულება დღეის მდგომარეობით შესაძლებელია განისაზღვროს საორიენტაციოდ წელიწადში 2000 ლარის ოდენობით.



003614923

ექსპერტის დასკვნა № 003614923

ლუიზა ბიწაძე

სპ. პ. ბაძა

გამოკვლევა

ექსპერტი გაეცნო ექსპერტიზის დანიშვნის შესახებ მომართვას, საქმეში არსებულ მასალებს და დადგენილია შემდეგი:

- შესაფასებელი ობიექტი და შეფასების თარიღი

შპს საფეხბურთო კლუბი ბეთლემი-ს 100%-იანი წილის და 100%-იანი წილის მართვის უფლების ღირებულება 2023 წლის 13 აპრილის მდგომარეობით.

- შესაფასებელი ობიექტის მოკლე მიმოხილვა

საფირმო სახელწოდება: შპს საფეხბურთო კლუბი ბეთლემი;

სამართლებრივი ფორმა: შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება;

საიდენტიფიკაციო ნომერი: 446754245;

რეგისტრაციის ნომერი, თარიღი: 14/04/2011;

მარეგისტრირებული ორგანო: სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო;

იურიდიული მისამართი: საქართველო, ქედის რაიონი, დაბა ქედა, კოსტავას ქ., №2

საზოგადოების 100%-იანი წილის მესაკუთრე: ქედის მუნიციპალიტეტი, 246762061.

შპს საფეხბურთო კლუბ ბეთლემის წესდების მე-2 მუხლით განისაზღვრა საზოგადოების საქმიანობის სფერო, კერძოდ საზოგადოების საქმიანობის ძირითადი საგანია:

ა) კვალიფიცირებული ფეხბურთელების მომზადება;

ბ) ფეხბურთელების გაერთიანება საკლუბო საწყისებზე, მათი პროფესიული ინტერესების დაცვა, ჩემპიონატებში მონაწილეობის მიღება;

გ) ფეხბურთის პოპულარიზაცია;

დ) საფეხბურთო კლუბის წვრთნისა და მომზადების მიზნით მატერიალურ-ტექნიკური ბაზის შექმნა, პროფესიონალ ფეხბურთელთა გუნდებისათვის ღირსეული ცვლის მომზადება;

ე) სპორტული ღონისძიებების შემუშავება, ორგანიზება;

ვ) სპორტსმენთა მომზადების ორგანიზაციული და მეთოდური ხელმძღვანელობა, ფიზკულტურულ-გამაჯანსაღებელი სამუშაოების განხორციელება;

ზ) საქართველოს რეგიონებთან და საზღვარგარეთის ქვეყნებთან სპორტულ, მეცნიერული და სხვა სფეროში თანამშრომლობის პრიორიტეტულ მიმართულებათა განსაზღვრა და მათი განხორციელების ხელშეწყობა;



003614923

ექსპერტის დასკვნა № 003614923

თ) კავშირების დამყარება ქვეყნის და უცხოურ საფეხბურთო კლუბებთან, სხვადასხვა რანგის შეჯიბრებებსა და ჩემპიონატებში მონაწილეობა;

/იხ. წესდება/

- შეფასების მეთოდოლოგია

საბაზრო ღირებულების დეფინიცია

„საბაზრო ღირებულება წარმოადგენს გამოთვლად ფულად სიდიდეს, რომელითაც გაიცვლება ქონება შეფასების თარიღისათვის დაინტერესებულ მყიდველსა და დაინტერესებულ გამყიდველს შორის „გაშლილი მკლავის“ პრინციპით ტრანზაქციისას, მართებული მარკეტინგის ჩატარების შემდეგ, როდესაც თითოეული მხარე მოქმედებს გათვითცნობიერებულად, წინდახედულად და ძალდატანების გარეშე“.

კომპანიის შეფასების პრაქტიკაში გამოიყენება სამი ძირითადი საშემფასებლო მიდგომა, რომელთაც გააჩნიათ ერთმანეთისგან განსხვავებული ამოსავალი წერტილები და ლოგიკა. ეს მიდგომებია:

- აქტივებზე დაფუძნებული მიდგომა;

- შემოსავლის მიდგომა;

- საბაზრო მიდგომა;

აქტივებზე დაფუძნებული მიდგომა

აქტივებზე დაფუძნებული მიდგომა ჩანაცვლების პრინციპს ეყრდნობა: აქტივის ფასი არ აღემატება იმას, რაც მას ყველა შემადგენელი ნაწილის შეცვლის შემდეგ ექნებოდა. აქტივებზე დაფუძნებული მიდგომა გულისხმობს, რომ გონიერი მყიდველი არ გადაიხდის აქტივში იმაზე მეტს რასაც ის სხვა აქტივში გადაიხდიდა, რომელსაც შეუძლია ჩანაცვლოს იგი.

შემოსავლის მიდგომა

შემოსავლების მიდგომა, რომლითაც სამართლიანი საბაზრო ღირებულება დგინდება ეყრდნობა აქტივებს, რომელიც მთელი დარჩენილი სასარგებლო მოხმარების ვადის განმავლობაში ფულადი ნაკადების გენერირებას ახდენს. შემოსავლის კაპიტალიზაციის მეთოდის გამოყენებით შესაძლებელია შეფასდეს ბიზნესის საბაზრო ღირებულება მომავალი შემოსავლების მიხედვით.

საბაზრო მიდგომა

საბაზრო მიდგომა ერთადერთი მიდგომაა, რომელიც დასკვნას ღირებულებაზე ბაზრის თვალთახედვით აკეთებს. ამასთან, აღნიშნული მიდგომა მხოლოდ ბაზრის შესაძარებელ მონაცემებს ეყრდნობა და ხდება შესადარისი ბიზნესის სხვადასხვა კოეფიციენტების გამოყენება. ძირითადი წინაპირობა ასეთი შეფასების დროს არის, რომ შესაფასებელ ბიზნეს ისეთი ფინანსური მახასიათებლები უნდა ჰქონდეს, როგორიც შესაძარებელ ბიზნესს გააჩნიათ, მაგალითად შემოსავალი, მოგება და სხვა.

- შეზღუდვები და დაშვებები

შეფასების პროცესს თან ახლდა შემდეგი სახის შემზღუდავი პირობები და ამ პირობებიდან შემფასებლის მიერ გაკეთებულ/მიღებულ იქნა შემდეგი სახის დაშვებები:

1. მოცემული დასკვნა მოიცავს ექსპერტის პროფესიონალურ აზრს მის მიერ დადგენილ ღირებულების მაჩვენებელთან მიმართებაში /კომპანიის წილის საბაზრო ღირებულება/ და არ შეიძლება ჩაითვალოს გარანტიად იმისა, რომ შეფასებული ქონება გაყიდული იქნება ზუსტად შეფასებული ღირებულების მიხედვით.
2. კვლევის ჩატარების დროს იგულისხმებოდა, რომ არ არსებობდა რაიმე ფარული ფაქტორები, რომლებიც გავლენას იქონიებდნენ შესაფასებელი კომპანიის წილის საბაზრო ღირებულების განსაზღვრაზე. ექსპერტს არ ეკისრება პასუხისმგებლობა ასეთი ფაქტორების აღმოჩენაზე;



003614923

ექსპერტის დასკვნა № 003614923

3. ღირებულების საბოლოო მაჩვენებელი წარმოადგენს მოპოვებული ინფორმაციის ანალიზის შედეგად მიღებულ შედეგს და არ წარმოადგენს იმის გარანტიას, რომ ბაზარზე შეიძლება არ არსებობდეს სხვა შეთავაზებები ან გარიგების ფაქტები, რომლებიც განსხვავდებიან თანხობრივი მაჩვენებლებით.
4. ექსპერტის მიერ მიღებული ღირებულების საბოლოო მაჩვენებელი მოქმედია მხოლოდ შეფასების თარიღისათვის. ექსპერტი არ იღებს არანაირ პასუხისმგებლობას ეკონომიკური, იურიდიული, ბუნებრივი და სხვა ფაქტორების ცვლილებებზე, რომლებიც შეიძლება წარმოიშვას ამ თარიღის შემდეგ და გავლენა იქონიოს საბაზრო სიტუაციაზე და შესაბამისად შესაფასებელი კომპანიის წილის საბაზრო ღირებულებაზე.

- ექსპერტიზაზე წარმოდგენილი დოკუმენტაციის კვლევა

საქმეში წარმოდგენილია, შპს საფეხბურთო კლუბი ბეთლემის ბალანსი 2023 წლის 13 აპრილის მდგომარეობით. აღნიშნული ბალანსის მიხედვით, კომპანიას ერიცხება აქტივები სულ 49 050,98 ლარის ოდენობით, კერძოდ, მიმდინარე აქტივები: ფული საბანკო ანგარიშზე 35 867,98 ლარი, სასაქონლო მარაგები/ნედლეული 9 716 ლარი, გრძელვადიანი აქტივები: სატრანსპორტო საშუალებები 3 467 ლარი.

რაც შეეხება ვალდებულებებს 2023 წლის 13 აპრილის მდგომარეობით აღნიშნული ბალანსის მიხედვით კომპანიას არ ერიცხება არც მიმდინარე და არც გრძელვადიანი ვალდებულებები.

ექსპერტიზაზე ასევე წარმოდგენილია შპს „საფეხბურთო კლუბი ბეთლემი“-ს მოგება-ზარალის უწყისები, რომლის თანახმად ბოლო 3 წლის განმავლობაში კლუბს უფიქსირდება შემდეგი მოგებები: 2020 წელი - 6 096 ლარი, 2021 წელი - 148,65 ლარი და 2022 წელი - 1 177 ლარი.

ექსპერტიზაზე ასევე წარმოდგენილია, აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ქედის მუნიციპალიტეტის მერიის 2023 წლის 18 აპრილის №94-9423108114 მომართვა, რომლის თანახმად გვეცნობა, რომ შპს საფეხბურთო კლუბი ბეთლემი ასპარეზობს საქართველოს ეროვნული ჩემპიონატის რანგით მეოთხე ლიგაში. კლუბის ბალანსზე არ არის რეგისტრირებული არცერთი უძრავი ქონება და არ ფლობს წილს სხვა კომპანიებში. ასევე გვეცნობა, რომ ამ ეტაპისთვის სავარაუდოდ საპრივატიზებო ვალდებულებები არ არის განსაზღვრული.

ამასთან აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ქედის მუნიციპალიტეტის მერიის 2023 წლის 03 მაისის №94-9423123131 მომართვით კი ასევე გვეცნობა, რომ შპს საფეხბურთო კლუბი ბეთლემი მონაწილეობს საქართველოს ეროვნული ჩემპიონატის ლიგა №4-ში. ჩემპიონატში მონაწილეობისთვის დაფინანსებას ღებულობს ა.ა.ი.პ. საქართველოს ფეხბურთის განვითარების ფონდიდან, საიდანაც 2023 წლის 13 აპრილის მდგომარეობით ფონდიდან მიღებული დაფინანსება შეადგენს 48 000 ლარს, ხოლო წლის ბოლომდე მისაღები დაფინანსება შეადგენს 102 000 ლარს, რომლის დაფინანსებაც მოხდება ყოველთვიურად (ყოველი თვის დასაწყისში, დარჩენილი 8 თვის განმავლობაში).

შპს „საფეხბურთო კლუბი ბეთლემი“-ს ასევე გააჩნია ბავშვთა ასაკობრივი გუნდები, რომლის ფინანსური უზრუნველყოფის მიზნით, ქედის მუნიციპალიტეტისა და შპს საფეხბურთო კლუბი ბეთლემის შორის გაფორმებული სუბსიდირების ხელშეკრულება ღირებულებით 114 300 ლარი. მიმდინარე წლის 13 აპრილის მდგომარეობით ქედის მუნიციპალიტეტის მერიიდან მიღებულმა დაფინანსებამ შეადგინა 44 267 ლარი, ხოლო წლის ბოლომდე მისაღები დაფინანსება შეადგენს 70 033 ლარს.

ასევე გვეცნობა, რომ შპს საფეხბურთო კლუბი ბეთლემის ბალანსზე ირიცხება ერთი ერთეული მოძრავი ავტოსატრანსპორტო საშუალება MERCEDES BENZ SPRINTER 313 cdi რომლის საბალანსო ღირებულება შეადგენს 3 467 ლარს.

საფეხბურთო კლუბის 100%-იანი წილის საბაზრო ღირებულების დადგენისას ექსპერტის მიერ გათვალისწინებულია შემდეგი გარემოებები და დამკვებები:

1) მოწოდებული ინფორმაციის თანახმად, ა(ა)იპ ქართული ფეხბურთის განვითარების ფონდიდან, 2023 წელს კლუბის მისაღები დაფინანსება (2023 წლის განმავლობაში ეტაპობრივად) სულ შეადგენს 150 000 ლარს. აქედან 2023 წლის 13 აპრილამდე (ბალანსის შედგენის თარიღი) მიღებულია 48 000 ლარი ხოლო მისაღები 102 000 ლარი რომლის დაფინანსებაც მოხდება ყოველთვიურად (ყოველი თვის დასაწყისში, დარჩენილი 8 თვის განმავლობაში). ექსპერტის მიერ განსაზღვრულ იქნა



003614923

ექსპერტის დასკვნა № 003614923

აღნიშნული მისაღები შემოსავლის დღევანდელი ღირებულება დისკონტირების გზით (დისკონტის განაკვეთი 7%).

2) ბალანსზე რიცხული აქტივები სულ 48 050,98 ლარის ოდენობით.

3) ბალანსზე რიცხული ვალდებულებები არ ფიქსირდება.

ამდენად: .

V=99 374+49050,98-0=148 424,98

შპს საფეხბურთო კლუბი ბეთლემის (ს/ნ 446754245) 100%-იანი წილის საბაზრო ღირებულება, აქტივების მიდგომის გამოყენებით, 2023 წლის 13 აპრილის მდგომარეობით შესაძლებელია განისაზღვროს საორიენტაციოდ 148 425 ლარით.

გარდა აღნიშნულისა, შპს საფეხბურთო კლუბი ბეთლემის (ს/ნ 446754245) 100%-იანი წილის მართვის უფლებით გადაცემის ღირებულების (წლიური მართვის უფლებით გადაცემის საფასური) დადგენისას ექსპერტის მიერ გამოყენებული იქნა საბაზრო მიდგომა, რომლის ძირითადი წინაპირობაა მსგავსი ფინანსური მაჩვენებლების მქონე კომპანიების შედარება. მსგავსი კომპანიების შესახებ ინფორმაცია აღებულ იქნა ბიუროს მიერ ჩატარებული საექსპერტო კვლევებიდან და მათი კორექტირებით მიღებული იქნა შესაფასებელი კომპანიის მართვის უფლების საბაზრო საორიენტაციო ღირებულება. შესაბამისად, შპს საფეხბურთო კლუბი ბეთლემის (ს/ნ 446754245) 100%-იანი წილის მართვის უფლებით გადაცემის ღირებულება 2023 წლის 13 აპრილის მდგომარეობით შესაძლებელია განისაზღვროს წელიწადში 2 000 ლარის ოდენობით.

- შეფასების შედეგები

ექსპერტიზაზე, დამკვეთის მიერ წარმოდგენილი დოკუმენტაციის/ინფორმაციის და ზემოთ აღნიშნული დაშვებების/გარემოებების გათვალისწინებით დადგინდა შემდეგი:

- შპს საფეხბურთო კლუბი ბეთლემის (ს/ნ 446754245) 100%-იანი წილის საბაზრო ღირებულება, 2023 წლის 13 აპრილის მდგომარეობით შესაძლებელია განისაზღვროს საორიენტაციოდ 148 425 ლარის ოდენობით.
- შპს საფეხბურთო კლუბი ბეთლემის (ს/ნ 446754245) 100%-იანი წილის მართვის უფლებით გადაცემის ღირებულება დღეის მდგომარეობით შესაძლებელია განისაზღვროს საორიენტაციოდ წელიწადში 2000 ლარის ოდენობით.

ლუიზა ბიწაძე

ს. ბიწაძე

ექსპერტის დასკვნა ტექნიკური წესით გადაამოწმა: შოთა ივანაშვილი

ს. ივანაშვილი

ექსპერტის დასკვნა ადმინისტრაციული წესით გადაამოწმა: ნიკო ვაჩნაძე

ნ. ვაჩნაძე



**ამონაწერი მეწარმეთა და არასამეწარმეო
(არაკომერციული) იურიდიული პირების
რეესტრიდან**

განაცხადის რეგისტრაციის ნომერი, მომზადების თარიღი: B23045653, 30/03/2023 11:50:49

სუბიექტი

საფირმო სახელწოდება: შპს საფეხბურთო კლუბი ბეთლემი
სამართლებრივი ფორმა: შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება
საიდენტიფიკაციო ნომერი: 446754245
**რეგისტრაციის ნომერი,
თარიღი:** 14/04/2011
**მარეგისტრირებული
ორგანო:** სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
იურიდიული მისამართი: საქართველო, ქედის რაიონი, დაბა ქედა, კოსტავას ქ., №2

**ინფორმაცია ლიკვიდაციის/ რეორგანიზაციის/ გადახდისუნარობის პროცესის
მიმდინარეობის შესახებ**

რეგისტრირებული არ არის

ხელმძღვანელობა/წარმომადგენლობა

- დირექტორი
სულხან ჭიჭავაძე, 61008003946 ,ეროვნული

კაპიტალი

ნებადართული კაპიტალი	არ არის განსაზღვრული
განთავსებული კაპიტალი	არ არის განსაზღვრული
გამოშვებული წილი	არ არის განსაზღვრული
განთავსებული წილი	100 ერთეული

პარტნიორები

კლასის ტიპი: /კლასის გარეშე/ , რაოდენობა:100, ნომინალური ღირებულება:არ არის განსაზღვრული

მესაკუთრე	რაოდენობა	წილი	წილის მმართველი
ქედის მუნიციპალიტეტი, 246762061	100	100%	

ვალდებულება

რეგისტრირებული არ არის

ყადაღა/აკრძალვა

რეგისტრირებული არ არის

საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკის უფლება

რეგისტრირებული არ არის

მოძრავ ნივთებსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე გირავნობა/ლიზინგის უფლება

რეგისტრირებული არ არის

მოვალეობა რეესტრი

რეგისტრირებული არ არის

-
- დოკუმენტის ნამდვილობის გადამოწმება შესაძლებელია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ოფიციალურ ვებ-გვერდზე www.napr.gov.ge;
 - ამონაწერის მიღება შესაძლებელია ვებ-გვერდზე www.napr.gov.ge , ნებისმიერ ტერიტორიულ სარეგისტრაციო სამსახურში, იუსტიციის სახლებსა და სააგენტოს ავტორიზებულ პირებთან;
 - ამონაწერში ტექნიკური ხარვეზის აღმოჩენის შემთხვევაში დაგვიკავშირდით: 2 405 405 ან პირადად შეავსეთ განაცხადი ვებ-გვერდზე;
 - კონსულტაციის მიღება შესაძლებელია იუსტიციის სახლის ცხელ ხაზზე 2 405 405;
 - საჯარო რეესტრის თანამშრომელთა მხრიდან უკანონო ქმედების შემთხვევაში დაგვიკავშირდით ცხელ ხაზზე: 2 405 405
 - თქვენთვის საინტერესო ნებისმიერ საკითხთან დაკავშირებით მოგვწერეთ ელ-ფოსტით: info@napr.gov.ge



ქედის მუნიციპალიტეტის საკრებულო

განკარგულება №

2023 წლის -- ივლისი
დაბა ქედა

ქედის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების აუქციონის წესით სარგებლობის უფლებით, ვადით, სასყიდლიანი იჯარის ფორმით გადაცემაზე ქედის მუნიციპალიტეტის მერისათვის თანხმობის მიცემის შესახებ

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“-ს 122-ე მუხლის პირველი პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტის, მე-4-ე, პუნქტისა და საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 8 დეკემბრის N669 დადგენილებით დამტკიცებული „მუნიციპალიტეტის ქონების პრივატიზების, სარგებლობისა და მართვის უფლებებით გადაცემის, საპრივატიზებო საფასურის, საწყისი საპრივატიზებო საფასურის, ქირის საფასურის, ქირის საწყისი საფასურის განსაზღვრის და ანგარიშსწორების წესების“ 21-ე მუხლის მე-2 პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტის, 22-ე მუხლის პირველი პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტის, მე-2 პუნქტის შესაბამისად, ქედის მუნიციპალიტეტის საკრებულომ **გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :**

1. მიეცეს თანხმობა ქედის მუნიციპალიტეტის მერს (როლანდი ბერიძე) ქედის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში რეგისტრირებული უძრავი ქონების - დაბა ქედა აკაკი წერეთლის ქ. №1-ში მდებარე შენობა-ნაგებობის პირველ სართულზე არსებული 79.14 კვ.მ. ფართის (ს/კ21.03.34.282) (გადასაცემი შენობის ფართის შიდა აზომვითი ნახაზი განკარგულებას თან ერთვის) აუქციონის წესით, სარგებლობის უფლებით, 10 წლის ვადით, სასყიდლიანი იჯარის ფორმით გადაცემაზე.

2. მიღებული განკარგულების შესახებ ეცნობოს ქედის მუნიციპალიტეტის მერს.

3. განკარგულების დაინტერესებული მხარეთათვის კანონმდებლობით დადგენილი წესით გაცნობა უზრუნველყოს ქედის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს აპარატის უფროსმა - მ. სალაძემ.

4. განკარგულება შეიძლება გასაჩივრდეს დაინტერესებული მხარეების მიერ კანონმდებლობით დადგენილი წესით მისი ძალაში შესვლიდან ერთი თვის ვადაში ხელვაჩაურის რაიონულ სასამართლოში (მისამართი: ქ. ბათუმი ფრიდონ ხალვაშის გამზირი №358).

5. განკარგულება ამოქმედდეს ხელმოწერისთანავე.

ქედის მუნიციპალიტეტის
საკრებულოს თავმჯდომარე

ამირნ ცინცაძე

განმარტებითი ბარათი

ინფორმაცია სამართლებრივი აქტის პროექტის შესახებ

„ქედის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების აუქციონის წესით სარგებლობის უფლებით, ვადით, სასყიდლიანი იჯარის ფორმით გადაცემაზე ქედის მუნიციპალიტეტის გამგებლისათვის თანხმობის მიცემის შესახებ“ ქედის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ინდივიდუალური აქტის - განკარგულების პროექტის შესახებ

ა) ზოგადი ინფორმაცია ინდივიდუალური აქტის პროექტის შესახებ:

ა.ა) ინდივიდუალური აქტის მიღების მიზეზი:

ინდივიდუალური აქტის მიღების მიზეზია საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“-ს 122-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის, მე-4 პუნქტისა და საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 8 დეკემბრის N669 დადგენილებით დამტკიცებული „მუნიციპალიტეტის ქონების პრივატიზების, სარგებლობისა და მართვის უფლებებით გადაცემის, საპრივატიზებო საფასურის, საწყისი საპრივატიზებო საფასურის, ქირის საფასურის, ქირის საწყისი საფასურის განსაზღვრის და ანგარიშსწორების წესების“ 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის, მე-2 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის, 22-ე მუხლის პირველი პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტის, მე-2 პუნქტის შესაბამისად ქედის მუნიციპალიტეტის მერისათვის თანხმობის მიცემა, რათა მან განახორციელოს ქედის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების ელექტრონული ან საჯარო აუქციონის წესით სარგებლობის უფლების ფორმით გადაცემა. სწორედ ამ მიზეზით ქედის მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელმა ორგანომ შესაბამისი მოთხოვნით, სამართლებრივი აქტის - საკრებულოს განკარგულების პროექტით და თანდართული საქმის მასალებით მიმართა ქედის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს.

ა.ბ) ინდივიდუალური აქტის მიღების მიზანი:

ინდივიდუალური აქტის მიღების მიზანია ქედის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში რეგისტრირებული უძრავი ქონების - დაბა ქედა აკაკი წერეთლის ქ. №1-ში მდებარე შენობა-ნაგებობის პირველ სართულზე არსებული 79.14 კვ.მ. ფართის (ს/კ 21.03.34.282) აუქციონის წესით, სარგებლობის უფლებით, 10 წლის ვადით, სასყიდლიანი იჯარის ფორმით გადაცემაზე ქედის მუნიციპალიტეტის საკრებულოსგან თანხმობის მიღება.

ასევე აღნიშნული ქონების სარგებლობის უფლებით გადაცემის მიზანს წარმოადგენს შემდეგი გარემოება ქალაქ ბათუმის მცხოვრები მარინა ნაკაშიძემ (პN61008004824) მუნიციპალიტეტის მერიაში შემოტანილი განცხადებით (თან ერთვის) მოითხოვს დაბა ქედაში, წერეთლის ქუჩა N1-ში მდებარე მუნიციპალიტეტის კუთვნილი შენობა-ნაგებობის (ს/კ 21.03.34.282) ნაწილის, კერძოდ 79,14 კვ. მეტრი ფართის იჯარის წესით გასხვისებას. სადაც პერსპექტივაში დაგეგმილი აქვს სტომატოლოგიური კაბინეტის მოწყობა, რომლის ამოქმედებისათვის გამოთქვამს მზაობას განახორციელოს 50000 (ორმოცდაათათასი) ლარის ინვესტიცია და იღებს ვალდებულებას დაასაქმოს მუდმივად 6 ადამიანი. აღნიშნულ ფართი წინა წლებში პირობიანი აუქციონის წესით, იჯარის ფორმით იყო გასხვისებული, მაგრამ მოიჯარესთან ურთიერთშეთანხმებით გასული წლის 9 ნოემბერს შეწყდა ხელშეკრულება, რის შემდგომ მითითებული ფართი (79,14 კვ. მ) თავისუფალია და მუნიციპალიტეტი დღეის მდგომარეობით არ გეგმავს მისი რაიმე ფორმით გამოყენებას, ამიტომ დაინტერესებული პირის მიერ შემოთავაზებული წინადადება მუნიციპალიტეტისათვის მნიშვნელოვანია, როგორც დამატებითი ფინანსური შემოსავლების მიღების, ასევე შემოთავაზებული სერვისის (სტომატოლოგიური მომსახურების) განვითარების და მასში ადგილობრივი მოსახლეობის (სპეციალისტების) დასაქმების კუთხით. გამომდინარე აქედან, მიზანშეწონილია აღნიშნული შენობა-ნაგებობის (ს/კ 21.03.34.282) თავისუფალი - 79,14 კვ. მეტრი ფართი გაიცეს დროებით სარგებლობაში, 10 წლის ვადით, სასყიდლიანი იჯარის ფორმით, პირობით, ელექტრონული აუქციონის წესით ეკონომიკური საქმიანობის განსახორციელებლად. დასახელებული ქონება

სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნულ ბიურო“-ს მიერ შეფასებულია 63071,00 (სამოცდასამიათას სამოცდათერთმეტი) ლარად.

ა.გ) ინდივიდუალური აქტის ძირითადი არსი:

წარმოდგენილი ინდივიდუალური აქტის ძირითად არს წარმოადგენს ქედის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს თანხმობის გაცემა, რათა ქედის მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელმა ორგანომ განახორციელოს ქედის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული ქონების - დაბა ქედა აკაკი წერეთლის ქ. №1-ში მდებარე შენობა-ნაგებობის პირველ სართულზე არსებული 79.14 კვ.მ. ფართის (ს/კ21.03.34.282) აუქციონის წესით 10 წლის ვადიან იჯარის ფორმით გადაცემაზე ელექტრონული ან საჯარო აუქციონის გამოცხადება.

ასევე განმარტავთ, რომ აღნიშნული ქონების სარგებლობის უფლებით გადაცემის, ქირის საწყისი საფასურის ოდენობა განისაზღვრება დამოუკიდებელი აუდიტის მიერ დადგენილი საპრივატიზებო საფასურის არანაკლებ 5%-ს ოდენობით.

ა.დ) ინდივიდუალური აქტის მოკლე ვადებში მიღების (გამოცემის) დასაბუთება:

წარმოდგენილი ინდივიდუალური აქტის მიღება უნდა განხორციელდეს შემჭიდროვებულ ვადებში რათა მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელმა ორგანომ ქედის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს თანხმობის შემდეგ, განახორციელოს აუქციონის გამოცხადება.

ბ) პროექტის მიღებით გამოწვეული საფინანსო ეკონომიკური შედეგების გაანგარიშება:

ბ.ა) პროექტის დაფინანსების წყარო:

ინდივიდუალური აქტის მიღება არ გამოიწვევს ქედის მუნიციპალიტეტის ადგილობრივი ბიუჯეტიდან დამატებითი სახსრების გამოყოფას.

ბ.ბ) პროექტის გავლენა ბიუჯეტის საშემოსავლო ნაწილზე:

ინდივიდუალური აქტის მიღება გავლენას მოახდენს ქედის მუნიციპალიტეტის ადგილობრივი ბიუჯეტის საშემოსავლო ნაწილზე ზრდის თვალსაზრისით, ვინაიდან მუნიციპალიტეტი მიიღებს სარგებლობის უფლებით გადაცემული ქონების სარგებლობის საფასურს, რომლის ოდენობაც დაფიქსირდება აუქციონის საბოლოო შედეგის დროს, სარგებლობის უფლებით გადასაცემ ტერიტორიაზე მოეწყობა შესაბამისი ინფრასტრუქტურა და სხვა, რაც გათვალისწინებული იქნება ხელშეკრულებით.

ბ.გ) ინდივიდუალური აქტის გავლენა ბიუჯეტის ხარჯვით ნაწილზე:

ინდივიდუალური აქტის მიღება გავლენას არ მოახდენს ქედის მუნიციპალიტეტის ადგილობრივი ბიუჯეტის ხარჯვით ნაწილზე.

ბ.დ) სახელმწიფოს ახალი ფინანსური ვალდებულებები:

ინდივიდუალური აქტის მიღება არ წარმოშობს სახელმწიფოს ახალ ფინანსურ ვალდებულებებს.

გ) ინდივიდუალური აქტის მიმართება საქართველოს კანონმდებლობასთან და კანონქვემდებარე ნორმატიულ აქტებთან:

ინდივიდუალური აქტი არ ეწინააღმდეგება საქართველოს მოქმედ კანონმდებლობას და კანონქვემდებარე ნორმატიულ სამართლებრივ აქტებს.

დ) ინდივიდუალური აქტის პროექტის ავტორი:

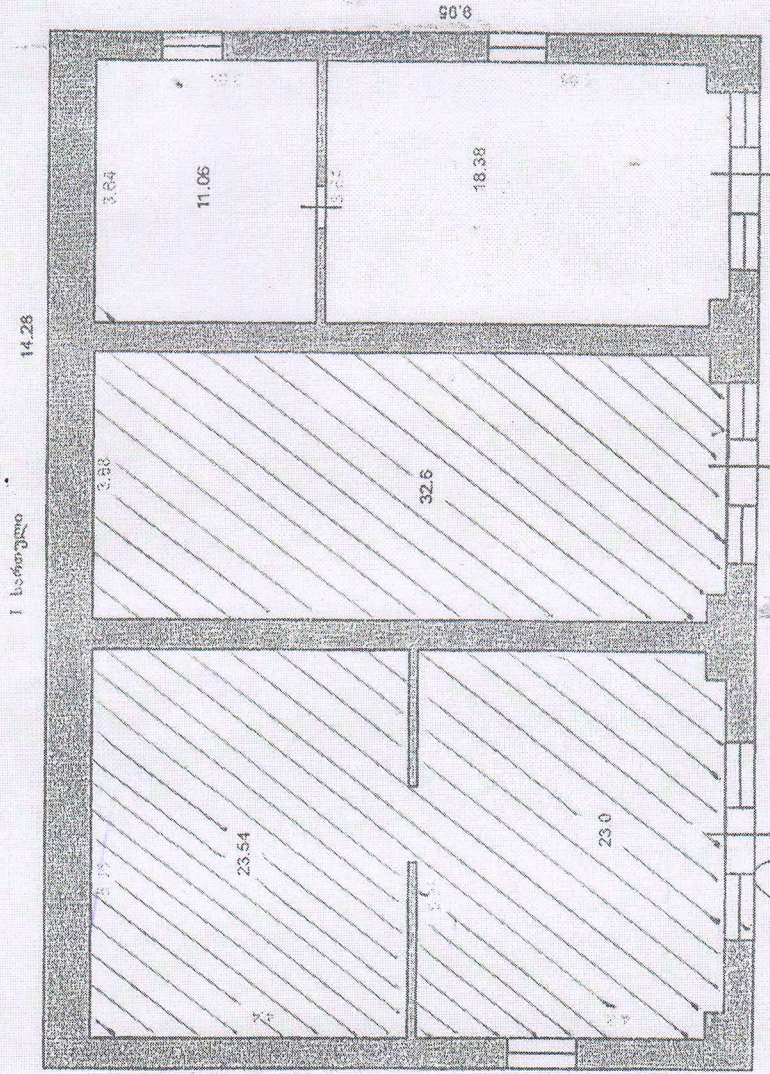
ქედის მუნიციპალიტეტის მერიის იურიდიული და ადამიანური რესურსების მართვის განყოფილება.

ვ) ინდივიდუალური აქტის ინიციატორი:

ქედის მუნიციპალიტეტის მერი.

ANZ

დაბა ქედა. წერეთლის ქ. №2
ყოფილი რედაქციის შენობის
აბოშვითი ნახაზი



შპს "გეო"-ს დირექტორი:

აბოშვა შესრულა

დამკვეთი:

მ. ხ. ქათამაძე

საპროექტო

სქედის მუნიციპალიტეტი

საერთო ფართობი: 108.58

წარმომადგენელი: მ. ხ. ქათამაძე



004288923

ექსპერტის დასკვნა № 004288923

გაფრთხილება

დეპარტამენტების უფროსების მიერ განგვემარტა ექსპერტის უფლება-მოვალეობები, რაც გათვალისწინებულია საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 168-ე და საქართველოს სისხლის სამართლის საპროცესო კოდექსის 51-ე და 52-ე მუხლებით. ამასთან, ცრუ ჩვენების, ყალბი დასკვნის, საექსპერტო კვლევის ობიექტის დაუცველობისათვის სისხლისსამართლებრივი პასუხისმგებლობის შესახებ გაფრთხილებულები ვარ საქართველოს სისხლის სამართლის კოდექსის 370-ე მუხლის შესაბამისად.

ექსპერტიზის ჩატარების საფუძველი

ექსპერტიზის სახეობა:

დამნიშნავი:

სტრუქტურა: ქედის მუნიციპალიტეტის მერია

ქვესტრუქტურა:

თანამდებობა: მერის პირველი მოადგილე

მისამართი:

სახელი და გვარი: იმედა ვასაძე

საფუძველი: მომართვა

შემსრულებელი ექსპერტები:

ნიკა ქობულაძე / აჭარის რეგიონული ექსპერტიზის დეპარტამენტის საინჟინრო, სასაქონლო და ფინანსური ექსპერტიზის განყოფილების სპეციალისტი, სპეციალობით მუშაობის 1 წლამდე სტაჟით.

ლევან აბაშიძე / აჭარის რეგიონული ექსპერტიზის დეპარტამენტის საინჟინრო, სასაქონლო და ფინანსური ექსპერტიზის განყოფილების ექსპერტი, სპეციალობით მუშაობის 2 წლამდე სტაჟით. შემფასებელთა და ექსპერტთა პროფესიული განვითარების ცენტრის სერტიფიკაციის ორგანოს მიერ ISO/IEC 17024 სტანდარტის მიხედვით გაცემული შესაბამისობის სერტიფიკატი უძრავი ქონების შეფასებაში: №A-1199 ; შემფასებელთა და ექსპერტთა პროფესიული განვითარების ცენტრის სერტიფიკაციის ორგანოს მიერ ISO/IEC 17024 სტანდარტის მიხედვით გაცემული შესაბამისობის სერტიფიკატი მატერიალური მოძრავი ქონების შეფასებაში: №P-0566; საქართველოს ტექნიკური უნივერსიტეტის გამოყენებითი გეოლოგიის დეპარტამენტის მიერ გაცემული №PMG-1650 სერთიფიკატი „ძვირფასი ლითონებისა და ქვები“-ს სპეციალობაში; საქართველოს ტექნიკური უნივერსიტეტის გამოყენებითი გეოლოგიის დეპარტამენტის მიერ გაცემული №PMG-1648 სერთიფიკატი „ძვირფასქვიანი საიუველირო ნაკეთობები“-ს სპეციალობაში.

ექსპერტიზის წინაშე დასმული კითხვები

„გთხოვთ, შეგვიფასოთ ქედის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული დაბა ქედა, წერეთლის ქუჩა N1-ში მდებარე უძრავი ქონება (ს/კ 21.03.34.282), აღნიშნულ საკადასტრო კოდზე არსებული შენობა-ნაგებობის ნაწილი, კერძოდ, პირველ სართულზე განლაგებული 79,14 კვ. მეტრი ფართი და განსაზღვროთ მისი საბაზრო ღირებულება“.

შემოსვლის თარიღი: 27/04/2023 წ

გასვლის თარიღი: 21/06/2023 წ

დასკვნა

ექსპერტიზაზე წარმოდგენილი, ქედის რაონში, დაბა ქედა წერეთლის ქუჩა №1-ში მდებარე, №21.03.34.282 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობის პირველ სართულზე არსებული **79,14 კვ. მეტრი** არასაცხოვრებელი ფართის საბაზრო ღირებულება დღეის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს **63071.00 (სამოცდასამაიასამოცდათურთმეტი) ლარს**. შეფასების ობიექტისა და შესაძარის ობიექტების შესახებ მონაცემები და შედარების პროცესი იხილეთ დასკვნაზე თანდართულ დანართ №1-ში.



004288923

ექსპერტის დასკვნა № 004288923

ლევან აბაშიძე

გამოკვლევა**უძრავი ქონების ფიზიკური მახასიათებლების აღწერა**

ექსპერტიზის წინაშე დასმული საკითხის გადაწყვეტის მიზნით, 2023 წლის 7 ივნისს ქონების ინსპექტორის მიერ დათვალიერებული და დასურათებული იქნა მომართვაში მითითებული უძრავი ქონება, მდებარე ქედის რაიონში, წერეთლის ქუჩა N1-ში.

შესაფასებელ ქონებას წარმოადგენს №21.03.34.282 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის პირველ სართულზე არსებული 79,14 კვ.მ. არასაცხოვრებელი ფართი.

საკადასტრო გეგმაზე დატანილი №01/2 შენობა-ნაგებობის პირველ სართულზე არსებული 79,14 კვ.მ. არასაცხოვრებელი ფართის ნაწილი გაურემონტებელია, ხოლო ნაწილში ჩატარებულია ძველი რემონტი, კერძოდ იატაკის ზონების ნაწილი მოწყობილია კერამიკული ფილებით, ხოლო ნაწილი ლამინატით. კედლების და ჭერის ზონები შეღებილია, ღიობებში ჩასმულია მეტალო-პლასტმასის კარ-ფანჯრები. ფართში ფუნქციონირებს ძირითადი საინჟინრო-საკომუნიკაციო სისტემები.

(იხ. ფოტოილუსტრაცია).

ნიკა ქობულაძე

შესაფასებელი უძრავი ქონების აღწერა

შეფასების მიზანს წარმოადგენს №21.03.34.282 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე არსებული შენობა-ნაგებობის პირველ სართულზე არსებული 79,14 კვ.მ არასაცხოვრებელი ფართის მიმდინარე საბაზრო ღირებულების განსაზღვრა.

შეფასების ობიექტს წარმოადგენს №21.03.34.282 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე არსებული შენობა-ნაგებობის პირველ სართულზე არსებული 79,14 კვ.მ არასაცხოვრებელი ფართი.

საჯარო რეგისტრიდან ამონაწერზე დაყრდნობით (განაცხადის რეგისტრაცია №882022822381 – 09/11/2022წ) აღნიშნული ობიექტის სარეგისტრაციო მონაცემებია: სარეგისტრაციო ზონა - 21, სექტორი - 03, კვარტალი - 34, ნაკვეთი - 282; ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება; ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო-სამეურნეო; დაზუსტებული ფართობი: 199.00 კვ.მეტრი. ნაკვეთის წინა ნომერი: 21.03.34.041; მისამართი: რაიონი ქედა, დაბა ქედა, ქუჩა წერეთელი, N1; შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: N01/2; შენობა-ნაგებობ(ებ)ის საერთო ფართი: 221.28. მესაკუთრე: ქედის მუნიციპალიტეტის მერია (ID ნომერი 246762061). შეზღუდული სარგებლობა: უზუფრუქტუარი: საქართველოს ცენტრალური საარჩევნო კომისია; საგანი: 112.4 კვ.მ არასაცხოვრებელი ფართი და მასზე წილობრივად დამაგრებული 103.6 კვ.მ მიწის ნაკვეთი.

შენიშვნა: შესაფასებელი უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების განსაზღვრისას სასაქონლო ექსპერტი დაყრდნობ, ქონების ინსპექტორის მიერ მომზადებულ უძრავი ქონების ფიზიკურ მახასიათებლების აღწერას და ფოტოილუსტრაციას (იხ. შესაფასებელი უძრავი ქონების ფიზიკური მახასიათებლების აღწერა და ფოტოილუსტრაცია).

შეზღუდვები და დაშვებები:

შეფასების პროცესს თან ახლდა შემდეგი სახის შემზღუდავი პირობები და ამ პირობებიდან შემფასებლის მიერ



004288923

ექსპერტის დასკვნა № 004288923

გაკეთებული/მიღებული იქნა შემდეგი სახის დაშვებები:

1. მოცემული დასკვნა მოიცავს შემფასებლის პროფესიონალურ აზრს მის მიერ დადგენილ ღირებულების მაჩვენებელთან მიმართებაში /ობიექტის სავარაუდო გასაყიდი ფასი/ და არ შეიძლება ჩაითვალოს გარანტიად იმისა, რომ შეფასებული ქონება ხელიდან ხელში გასხვისებული იქნება ზუსტად შეფასებული ღირებულების მიხედვით;
2. შეფასების ჩატარების დროს იგულისხმებოდა, რომ არ არსებობდა რაიმე ფარული ფაქტორები, რომლებიც გავლენას იქონიებდნენ შესაფასებელი ქონების ღირებულების განსაზღვრაზე. შემფასებელს არ ეკისრება პასუხისმგებლობა ასეთი ფაქტორების აღმოჩენაზე;
3. ამ შეფასების მიზნებისათვის შემფასებლის მიერ მიღებულია მნიშვნელოვანი დაშვება იმის შესახებ, რომ საჯარო რეესტრის ამონაწერში ასახული ნებისმიერი სახის ინფორმაცია სწორია და შეესაბამება რეალობას.
4. შემფასებლის კომპეტენციაში არ შედის შენობა-ნაგებობის სპეციალური შემოწმება მის კონსტრუქციულ მდგომარეობაზე, ტექნიკურ მდგომარეობაზე, სეისმოდეგობაზე ან სხვა მსგავს მახასიათებელზე და მიღებული ღირებულების მაჩვენებელი განსაზღვრულია იმ სპეციალური დაშვების პირობებში, სადაც იგულისხმებოდა რომ შენობა-ნაგებობა და მასში განთავსებული შესაფასებელი ობიექტი იმყოფებოდა ტექნიკურად და კონსტრუქციულად გამართულ მდგომარეობაში. შეფასებული ღირებულება სამართლიანია აღნიშნული დაშვების პირობებში.
5. ღირებულების საბოლოო მაჩვენებელი წარმოადგენს მოპოვებული ინფორმაციების ანალიზის შედეგად მიღებულ შედეგს და არ წარმოადგენს იმის გარანტიას, რომ ბაზარზე შეიძლება არ არსებობდეს სხვა შეთავაზებები ან გარიგების ფაქტები, რომლებიც განსხვავდებიან თანხობრივი მაჩვენებლებით;
6. შემფასებლის მიერ მიღებული ღირებულების საბოლოო მაჩვენებელი მოქმედია მხოლოდ შეფასების თარიღისათვის. შემფასებელი არ იღებს არანაირ პასუხისმგებლობას ეკონომიკური, იურიდიული, ბუნებრივი და სხვა ფაქტორების ცვლილებებზე, რომლებიც შეიძლება წარმოიშვას ამ თარიღის შემდეგ და გავლენა იქონიოს საბაზრო სიტუაციაზე და შესაბამისად შესაფასებელი ობიექტის ღირებულებაზე;
7. შესადარის ობიექტებზე მონაცემები მოიპოვება საჯარო რეესტრის ელექტრონული ბაზის, საგაზეთო გამოცემების, ინტერნეტის და „რიელტური“ ფირმების მეშვეობით, რომელთა ინფორმაციასაც გააჩნიათ ყველაზე მაღალი ნდობის ფაქტორი.

შეფასების მეთოდოლოგია

საბაზრო ღირებულების დეფინიცია

„საბაზრო ღირებულება - წარმოადგენს გამოთვლად ფულად სიდიდეს, რომლითაც გაიცვლება აქტივები ან ვალდებულება შეფასების თარიღისათვის დაინტერესებულ მყიდველსა და დაინტერესებულ გამყიდველს შორის „გაშლილი მკლავის“ პრინციპით ტრანზაქციისას, მართებული მარკეტინგის ჩატარების შემდეგ, როდესაც თითოეული მხარე მოქმედებს გათვითცნობიერებულად, წინდახედულად და ძალდატანების გარეშე“ (IVS).

უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება მიიღება შესაბამისი პერიოდისათვის უძრავი ქონების ბაზარზე იდენტური (ხოლო მისი არ არსებობის შემთხვევაში მსგავსი) ქონების მოთხოვნისა და მიწოდების ურთიერთხემოქმედების შედეგად. ქონების ბაზრად ითვლება მიმოქცევის სფერო, რომელიც განისაზღვრება გამყიდველის/მყიდველის შესაძლებლობებით, მნიშვნელოვანი დანახარჯის გარეშე გაყიდოს/შეიძინოს ქონება.

შეფასების მიდგომები

შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად, უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების გაანგარიშებისას შეფასების პრაქტიკაში გამოიყენება სამი ძირითადი მიდგომა:

- **საბაზრო მიდგომა** - ღირებულებას გვიჩვენებს განსახილველი აქტივის შედარებით ისეთ იდენტურ ან მსგავს აქტივებთან, რომელთა ფასების შესახებაც ინფორმაცია ხელმისაწვდომია. საბაზრო მიდგომა ითვალისწინებს კორექტირებას: **შესადარის ტრანზაქციის მეთოდით** ან/და **საჯაროდ ვაჭრობადი შესადარის მეთოდით**.
- **შემოსავლის მიდგომა** - ღირებულებას ადგენს (გვიჩვენებს) მომავალი ფულადი ნაკადების გარდაქმნით მიმდინარე ღირებულებაში, **ფულადი ნაკადების დისკონტირების** ან **კაპიტალიზაციის მეთოდის** გამოყენებით.
- **დანახარჯების მიდგომა** - წარმოადგენს ობიექტის შეფასების მეთოდების ერთობლიობას, რომლებიც დაფუძნებულია შესაფასებელი ობიექტის აღდგენისათვის/ჩანაცვლებისათვის საჭირო დანახარჯების განსაზღვრაზე, ცვეთების გათვალისწინებით. იგი დაფუძნებულია პრინციპზე, რომ პოტენციური მყიდველი არ გადაიხდის ქონების შეძენაში იმაზე მეტს, რაც საჭიროა ანალოგიური ობიექტის აღწარმოებისთვის (შექმნისთვის). მიდგომა გვაძლევს საშუალებას გამოვთვალოთ ჩანაცვლების ან კვლავწარმოების ღირებულება, გამოვავლოთ ფიზიკური ცვეთა და ყველა სხვა მოძველების ხარჯი.



004288923

ექსპერტის დასკვნა № 004288923

შეფასების გამოყენებული მიდგომა

გამომდინარე იქედან, რომ შესაფასებელი აქტივის იდენტური/მსგავსი აქტივები საჯაროდ ივაჭრება, ამ შეფასების მიზნებისათვის შემფასებლის მიერ გამოყენებული იქნა **საბაზრო მიდგომა**, რაც გულისხმობს შემდეგს: შესაფასებელი ობიექტის პირდაპირ შედარებას შესადარისი ობიექტების იმ მონაცემებთან, რომლებიც გაყიდული იქნა (შესადარისი ტრანზაქციის მეთოდი) ან რომლებიც განცხადებული არიან გასაყიდად (საჯაროდ ვაჭრობადი შესადარისი მეთოდი). როგორც წესი, სწორედ აქტიური ბაზრის მონაცემები ითვლება ღირებულების ყველაზე კარგ მტკიცებულებად და შესაბამისად, საბაზრო მიდგომას გააჩნია უფრო მეტი ნდობის ფაქტორი.

საბაზრო მიდგომა

საბაზრო მიდგომა ეფუძნება პრინციპს, რომლის მიხედვითაც ღირებულების განსაზღვრა ხდება ანალოგიური/მსგავსი ობიექტების ფასების ანალიზის საფუძველზე. ამასთან, ამოსავალი პრინციპი არის **ჩანაცვლების პრინციპი**, რომლის თანახმადაც რაციონალური ინვესტორი ქონების შეძენაში არ გადაიხდის იმაზე მეტს, ვიდრე ღირს გასაყიდად გამოტანილი იმავე სარგებლიანობის ანალოგიური ობიექტი.

საბაზრო მიდგომაზე დაფუძნებული მეთოდების გამოყენებისას, შემფასებელმა განახორციელა ქმედებების შემდეგი თანმიმდევრობა:

- გამოიკვლია ბაზარი (მოახდინა ბაზრის იმ მონაცემების მოპოვება და ანალიზი, რომლებიც საშუალებას იძლეოდნენ დადგენილიყო იდენტური/მსგავსი უძრავი ქონების ობიექტები);
- დაადგინა ინფორმაციის სისწორე;
- შეარჩია შედარების ის ელემენტები, რომელთა მეშვეობითაც განხორციელდა შესაფასებელი ქონების ობიექტების შედარება შესადარისი ობიექტებთან;
- შეადარა გაყიდვადი ქონების ობიექტები განსახილველ ქონებას, შედარების ელემენტების გამოყენებით;
- დააკორექტირა ყველა ანალოგიური დადგენილი შედარების ელემენტის ფასები შესაფასებელი უძრავი ქონების ელემენტებთან მიმართებაში;
- დაადგინა შესაფასებელი უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება შესადარისი ობიექტებთან დაკორექტირებული ფასების შეჯერების გზით.

შედარების ელემენტები

შედარების ელემენტები განსაზღვრავენ ქონების ობიექტების და გარიგებების სპეციფიურ მახასიათებლებს, რომლებიც ხსნიან ფასების ვარიაციებს. ბაზრის ანალიზი ავლენს, რომელი ელემენტებია განსაკუთრებით მგრძნობიარე.

შესადარისი მონაცემების ანალიზისას ძირითადად ითვლება შემდეგი შედარების ელემენტები:

- უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების გადაცემა...
- ფინანსირების პირობები...
- გაყიდვის პირობები...
- დანახარჯები, რომელიც გასაწევია უშუალოდ ყიდვის შემდეგ...
- ბაზრის პირობები...
- ადგილმდებარეობა...
- ფიზიკური მახასიათებლები...
- ეკონომიკური მახასიათებლები...
- გამოყენება...
- გაყიდვის არა-უძრავი კომპონენტები...

ამ კვლევისათვის, ექსპერტის მიერ მოძიებული იქნა შესაფასებელი უძრავი ქონების ობიექტის მსგავსი შესადარისი ობიექტების გაყიდვების/შეთავაზებების შესახებ მონაცემები, რომლებიც შემდგომში დაკორექტირებული იქნა სხვადასხვა შედარების ელემენტებზე და მიღებული იქნა საბოლოო საორიენტაციო საბაზრო ღირებულება.

ყოველივე ზემოთაღნიშნულის გათვალისწინებით და ჩატარებული კვლევების შედეგად მიღებული შედეგების შეჯერებით განისაზღვრა ექსპერტიზაზე წარმოდგენილი, ქედის რაონში, დაბა ქედა წერეთლის ქუჩა №1-ში მდებარე, №21.03.34.282 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობის პირველ სართულზე არსებული **79,14 კვ. მეტრი** არასაცხოვრებელი ფართის საბაზრო ღირებულება დღეის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს **63071.00 (სამოცდასამათასსამოცდათერთმეტი) ლარს**. შეფასების ობიექტისა და შესადარისი ობიექტების შესახებ მონაცემები და



004288923

ექსპერტის დასკვნა № 004288923

შედარების პროცესი იხილეთ დასკვნაზე თანდართულ დანართ №1-ში.

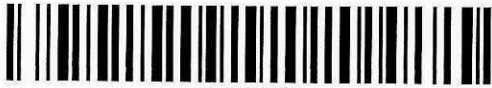
ლევან აბაშიძე

გამოყენებული მასალები

- ექსპერტიზის დანიშვნის მომართვა;
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (განაცხადის რეგისტრაცია №882022822381 – 09/11/2022წ).
- ექსპერტიზაზე წარმოდგენილი აზომვითი ნახაზი.

ექსპერტის დასკვნა ტექნიკური წესით გადაამოწმა: ნარგიზ ქობულაძე

ექსპერტის დასკვნა ადმინისტრაციული წესით გადაამოწმა: ანზორ ერგეშიძე



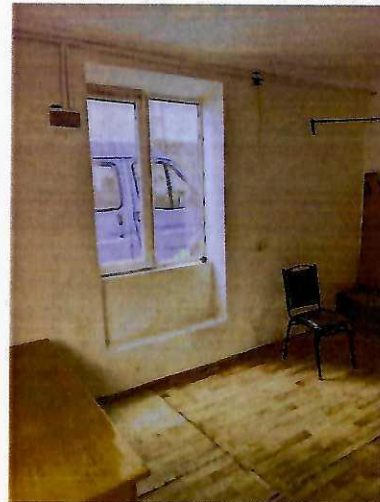
004288923

ექსპერტის დასკვნა № 004288923

ფოტოილუსტრაცია



ფოტო 1



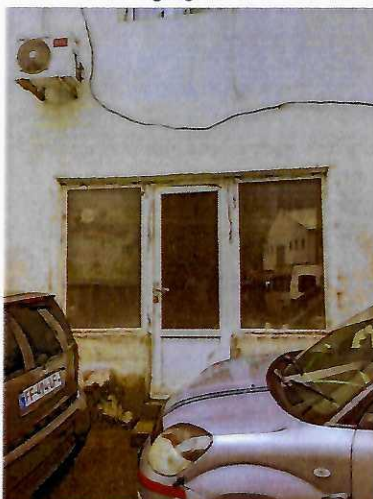
ფოტო 2



ფოტო 3



ფოტო 4



ფოტო 5



ფოტო 6

დასაყარო №1

შეფასების ობიექტის და შესადარისი ობიექტების შესახებ მონაცემები

მახასიათებელი	შეფასების ობიექტი	შესადარისი ობიექტი №1	შესადარისი ობიექტი №2	შესადარისი ობიექტი №3
მისამართი	ქედის რაიონი, წერეთლის ქუჩა №1	ქედის რაიონი, საირიქტაციოდ რუსთაველის ქუჩა	შუახევის რაიონი რუსთაველის ქუჩა №20	ქედის ბუნციკალიტეტი, დაბა ქედა, შიოთა რუსთაველის ქუჩა, №24
ქონების ტიპი	კომერციული ფართი	საცხოვრებელი ბინა	კომერციული ფართი	საცხოვრებელი ბინა
საკადასტრო კოდი	21.03.34.282 საკადასტრო კოდი რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე არსებული შენობის პირველი სართული	უცნობია	24.02.32.063.020	21.03.35.365.01.020
ფართი კვ.მ.	79.14	45.00	448.00	99.00
სართული	1	1	1 და 2	4
რემონტი	მგელი რემონტი	ნაწილი მგელი რემონტი/ნაწილი გაურემონტებული	მგელი რემონტი	-
მილიანი ფასი (აშშ დოლარი)	-	10200.00	100000.00	20000.00
1 კვ.მ. ფასი (აშშ დოლარი)	-	227.00	223.00	202.00
ტრანზაქციის ტიპი	გაყიდვა	შეთავაზება	შეთავაზება	გაყიდვა
ინფორმაციის წყარო	-	პირადი კონტაქტი	www.mvhome.ge	საჯარი რეესტრის მონაცემთა ელექტრონული ბაზა
ID ან კონტაქტი	-	555128988	9194698	21/03/2023წ
თარიღი	მომდინარე	მომდინარე	მომდინარე	21/03/2023წ

შეფასების პროცესი

№	შეფარების ელემენტები	შესაფარებული ქონება	შესადარისი ობიექტი №1	შესადარისი ობიექტი №2	შესადარისი ობიექტი №3
მისამართი		ქედის რაიონი, წერეთლის ქუჩა №1	ქედის რაიონი, საირიქნტაციოდ რუსთაველის ქუჩა	შუახევის რაიონი რუსთაველის ქუჩა №20	ქედის ბუნციკალიტეტი, დაბა ქედა, შიოთა რუსთაველის ქუჩა, №24
მილიანი ფასი (აშშ დოლარი)		-	10200.00	100000.00	20000.00
ფართობი (კვ.მ.)		79.14	45.00	448.00	99.00
1 კვ.მ. ფასი (აშშ დოლარი)		-	227.00	223.00	202.00
1	ფინანსირების პირობები	საბაზო	ტაბიური	ტაბიური	ტაბიური
კორექტირება		-	-	-	-
დაკორექტირებული ფასი		-	227.00	223.00	202.00
2	გაყიდვის პირობები	გაყიდვა	შეთავაზება	შეთავაზება	გაყიდვა
კორექტირება		-	-5%	-5%	-
დაკორექტირებული ფასი		-	216.00	212.00	202.00
3	შესყიდვის შემდგომ გასაწვეი ხარჯები	არა	არა	არა	არა
კორექტირება		-	-	-	-
დაკორექტირებული ფასი		-	216.00	212.00	202.00

4	საპროექტო პირობები	მიმდინარე	მიმდინარე	მიმდინარე	21/03/2023წ
	კორექტირება	-	-	-	-
	დაკორექტირებული ფასი	-	216.00	212.00	202.00
5	აღმოსაზრება	ქედის რაიონი, წერეთლის ქუჩა №1	უარესი	შესაბამისი	უარესი
	კორექტირება	-	+5%	-	+5%
	დაკორექტირებული ფასი	-	227.00	212.00	212.00
6	ფინანსური მასშტაბები				
6.1	კორექტირება რეზერვების დონეზე	ძველი რეზერვები	ნაწილი ძველი რეზერვებისა გაუარესებული	ძველი რეზერვები	-
	დაკორექტირებული ფასი	-	-	-	-
6.2	კორექტირება სარეზერვოზე	1	1	1 და 2	4
	დაკორექტირებული ფასი	-	-	+10%	+25%
6.3	კორექტირება ფართობზე	79.14	227.00	233.00	265.00
	დაკორექტირებული ფასი	-	45.00	448.00	99.00
		-	-5%	+20%	+5%
7	გამოყენება	-	216.00	280.00	278.00
	დაკორექტირებული ფასი	კომპლექსური ფართი	საცხოვრებელი ბინა	კომპლექსური ფართი	საცხოვრებელი ბინა
	კორექტირება	-	+30%	-	+30%
	დაკორექტირებული ფასი	-	281.00	280.00	361.00
	შეწონის კომპლექსი	-	0.30	0.40	0.30
	შეწონის ფასები	-	84.30	112.00	108.30
	1 კვ.მ-ის შეფასებული საორიენტაციო საპროექტო ღირებულება (აშშ დოლარი)		304.60		
	შესაფასებელი ობიექტის ფართობი		79.14		
	ობიექტის მთლიანი საორიენტაციო საპროექტო ღირებულება (აშშ დოლარი)		24106.00		
	ეროვნული ბანკის ვალუტის ოფიციალური გაყიდვითი კურსი 1000000.00				
	ობიექტის მთლიანი საორიენტაციო საპროექტო ღირებულება (ლარი)				
	21/06/2023წ. 1 აშშ დოლარი = 2.6164				
	63071.00				

**ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან****განცხადების რეგისტრაცია**
N 882022822381 - 09/11/2022 14:52:55**მომზადების თარიღი**
14/11/2022 16:20:57**საკუთრების განყოფილება**

ზონა ქედა	სექტორი დაბა ქედა	კვარტალი 34	ნაკვეთი 282	ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო სამეურნეო დაზუსტებული ფართობი: 199.00 კვ.მ. ნაკვეთის წინა ნომერი: 21.03.34.041; შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: N01/2 შენობა-ნაგებობ(ებ)ის საერთო ფართი: 221.28
---------------------	-----------------------------	------------------------------	------------------------------	---

მისამართი: რაიონი ქედა , დაბა ქედა , ქუჩა
წერეთელი , N 1

მესაკუთრის განყოფილება**განცხადების რეგისტრაცია :** ნომერი 882011332526 , თარიღი 11/07/2011 17:44:42**უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი:**

- ბრძანება N1-1/695 , დამოწმების თარიღი: 06/05/2010 , საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტრო
- ბრძანება N1-1/695 , დამოწმების თარიღი: 06/05/2010 , საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტრო
- განკარგულება N01-20/23 , დამოწმების თარიღი: 28/03/2014 , ქედის მუნიციპალიტეტი
- მომართა N239/01-19 , დამოწმების თარიღი: 11/07/2011 , ქედის მუნიციპალიტეტის გამგეობა

მესაკუთრეები:**ქედის მუნიციპალიტეტი , ID ნომერი:** 246762061**მესაკუთრე:****ქედის მუნიციპალიტეტი****აღწერა:****იპოთეკა****საგადასახადო გირავნობა:****რეგისტრირებული არ არის****შეზღუდული სარგებლობა****განცხადების**
რეგისტრაცია
ნომერი
212008000146
თარიღი 02/07/2008**უზუფრუქტუარი:** საქართველოს ცენტრალური საარჩევნო კომისია;**მესაკუთრე:** ქედის მუნიციპალიტეტის გამგეობა;

საგანი: 112.4 კვ.მ არასასახლოვრებელი ფართი და მასზე წილობრივად დამაგრებული 103.6 კვ.მ მიწის ნაკვეთი;

ხელშეკრულების ვადა: საქართველოს ცენტრალური საარჩევნო კომისიის არსებობის მთელი პერიოდით;

უსასყიდლო უზუფრუქტის ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი 02/07/2008, სსიპ
"საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო"**ვალდებულება****ყადაღა/აკრძალვა:****რეგისტრირებული არ არის****მოვალეობა რეესტრი:****რეგისტრირებული არ არის**

"ფიზიკური პირის მიერ 2 წლამდე ვადით საკუთრებაში არსებული მატერიალური აქტივის რეალიზაციისას, აგრეთვე საგადასახადო წლის განმავლობაში 1000 ლარის ან მეტი ღირებულების ქონების საჩუქრად მიღებისას სამემოსავლო გადასახადი გადახდას ექვემდებარება საანგარიშო წლის მომდევნო წლის 1 აპრილამდე, რის შესახებაც აღნიშნული ფიზიკური პირი იმავე ვადაში წარუდგენს დეკლარაციას საგადასახადო ორგანოს. აღნიშნული ვალდებულების შეუსრულებლობა წარმოადგენს საგადასახადო სამართალდარღვევას, რაც იწვევს პასუხისმგებლობას საქართველოს საგადასახადო კოდექსის XVIII თავის მიხედვით."

- დოკუმენტის ნამდვილობის გადამოწმება შესაძლებელია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ოფიციალურ ვებ-გვერდზე www.napr.gov.ge;

- ამონაწერის მიღება შესაძლებელია ვებ-გვერდზე www.napr.gov.ge, ნებისმიერ ტერიტორიულ სარეგისტრაციო სამსახურში, იუსტიციის სახლებსა და სააგენტოს ავტორიზებულ პირებთან;
- ამონაწერში ტექნიკური ხარვეზის აღმოჩენის შემთხვევაში დაგვიკავშირდით: 2 405405 ან პირადად შევასეთ განაცხადი ვებ-გვერდზე;
- კონსულტაციის მიღება შესაძლებელია იუსტიციის სახლის ცხელ ხაზზე 2 405405;
- საჯარო რეესტრის თანამშრომელთა მხრიდან უკანონო ქმედების შემთხვევაში დაგვიკავშირდით ცხელ ხაზზე: 2 405405
- თქვენთვის საინტერესო ნებისმიერ საკითხთან დაკავშირებით მოგვწერეთ ელ-ფოსტით: info@napr.gov.ge