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

თბილისი, 0162, ი. ჭავჭავაძის გამზ. 84
ქუთაისი 4600, ი. ჭავჭავაძის გამზ. 2ª

84 Chavchavadze Ave., Tbilisi 0162
2ª I. Chavchavadze Ave., Kutaisi 4600

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 განმემარტა 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 მინიციპალიტეტის მერიასა და სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტრიზის 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 გასხვისების 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

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;

მარეგისტრირებელი 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;

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 ჩაანაცვლოს 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 შესადარებელ მონაცემებს ეყრდნობა და ხდება შესადარისი ბიზნესის სხვადასხვა კოეფიციენტების გამოყენება. ძირითადი წინაპირობა ასეთი შეფასების დროს არის, რომ შესაფასებელ ბიზნეს ისეთი ფინანსური მახასიათებლები უნდა ჰქონდეს, როგორიც შესადარებელ ბიზნეს 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;

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 ერიცხებე 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 სავარაუდო 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 ბეთლემს 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 კლუბიბეთლემის 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 დაშვებები:

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 დსაწყისში, დარჩენილი 8 თვის განმავლობაში). ექსპერტის მიერ განსაზღვრულ იქნა

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

ექსპერტის დასკვნა ტექნიკური წესით გადაამოწმა: შოთა ივანაშვილი

ექსპერტის დასკვნა ადმინისტრაციული წესით გადაამოწმა: ნიკო ვაჩნაძე