შპს „კლასიკ დეველოპმენტ“-ი (ს/კ 402020184) დაფუძნდა 2015 წელს, სამშენებლო საქმიანობის მიზნით. ამ მიზნით 2015 წელს შეისყიდა 1523 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი მდებარე ქ. თბილისში, კედიას (ყოფილი კახოვსკი) ქუჩა N8 (ს/კ 01.13.06.008.086.) იმის გათვალისიწნებით, რომ კომპანიას არ გააჩნდა ფინანსური რესურსი მშენებლობის განხორციელებისათვის 2016 წელს განხორციელდა შპს „კლასიკ დეველოპმენტ“-ის 100% წილის გასხვისება შპს „მეთ კომპანია LTD MET Company“-აზე (ს/კ 405026582).

შპს „კლასიკ დეველოპმენტ“-ს საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე 05.11.2015 წლის ბრძანება N 2281943 მოპოვებული სამშენებლო ნებართვით (კ2-4,2) მშენებლობის საერთო ფართობი განისაზღვრა 9619 კვ.მ-ით, მათშორის: საცხოვრებელი ფართობი: 4710,3 კვ.მ; კომერციული ფართობი: 139,2 კვ.მ; საზაფხულო ფართი: 852,8 კვ.მ; კიბის უჯრედებისა და სადარბაზოს ფართი: 832,9 კვ.მ; ავტოსადგომის ფართობი: 2506 კვ.მ და მანსარდის ფართობი: 578,3, ჯამში სასარგებლო (სარეალიზაციო ფართი შეადგენდა - **6280,6 საცხოვრებელი ფართი** და **2506 ავტოფარეხი**). პროექტის შესაბამისად მშენებლობა მოიცავდა ორ კომპლექს, ერთი 12 სართულიანი და ერთი 10 სართულიანი.

2016 წლიდან 2018 წლის აპრილის თვემდე შპს „კლასიკ დეველოპმენტ“-ის საქმიანობის მართვას ახორციელებდა შპს „მეთ კომპანია LTD MET Company“-ი (მისი დირექტორი და დამფუძნებელია ა. დუმბაძე). გაცნობებთ, რომ სამშენებლო მიწის ნაკვეთი შპს „კლასიკ დეველოპმენტ“-მა შეიძინა შპს „იმედი“-საგან რისთვისაც სს „ხალით ბანკი“-საგან აღებული იქნა 281000 აშშ დოლარი სესხის სახით, რის საფუძველზედაც არსბეული მიწის ნაკვეთი, დაიტვირთა იპოთეკით, შპს „მეთ კომპანია LTD MET Company“-ის მიერ აღნიშნული იპოთეკური სესხი გაზრდილი იქნა ეტაპობრივად და საბოლოო ჯამში შეადგინა 480000 აშშ დოლარი. პარალალეურ რეჟიმში მიმდინარე მშენებლობაზე ხდებოდა ფართების გასხვისება, 2018 წლის აპრილის თვემდე გასხვისებული იქნა (დარეგისტრირებულია საკუთრების უფლებით) 3472,7 კვ.მი საცხოვრებელი ფართი 1291845 აშშ დოლარის ღირებულებით. მიუხედავად აღნიშნული თანხების შემოსვლისა, 2017 წლის თებერვალში დაწყებული მშენებლობა გაჩერდა 2017 წლის სექტემბერში და თითქმის 8 თვე მშენებლობა შეჩერებული იყო. 2018 წლის აპრილის თვემდე ფაქტორბივად აშენებული იყო მიწის ქვემოთ 500 კვ.მ ავტოფარეხი და მიწის ზემოთ 3 სართული ჯამში 1300 კვ.მ-დე.

შპს „კლასიკ დეველოპმენტ“-ს გააჩნდა რიგი ვალდებულებები კომპანიის დღევანდელი მფლობელის მიმართ და იმის იმედით, რომ შესაძლებელი იქნებოდა რაიმენაირად ჩემს(კომპანიის დღევანდელი მფლობელი) მიმართ არსებული ვალდებულებების კომპენსირებას შევისყიდე კომპანია, თუმცა შესყიდვის შემდგომ გამოვლინდა გაცილებით მეტი პრობლემა ვიდრე ცნობილი იყო ჩვენთვის კომპანიის შესწყიდვამდე. ამავდროულად ამ ხნის განმავლობაში ახალი ადმინისტრაციის მიერ სისტემატიურად ხდებოდა მესაკუთრეებთან შეხვედრები მათი სამართლიანი გულისტკივილის მოსმენა და ხშირად მუქარის - მინიშნება იმაზე, რომ დაიწყებდენ აქციების მოწყობას. ზემოთხსენებული ცვლილებების (კომპანიის პარტნიორების) შემდეგ 2018 წლის 21 დეკემბერს განხორციელდა სს „ხალით ბანკი“-ს სესხის გადაფარვა და ახალი სესხის 500000 აშშ დოლარის ოდენობით აღება, რომლითაც იპოთეკისაგან განთავისუფლდა შპს „კლასიკ დეველოპმენტ“-ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი (იმ მიზნით, რომ ფართების გასხვისებაზე არ შეგვშლოდა ხელი), რისთვის ყოველთვიურად ვიხდით 4600 აშშ დოლარს მხოლოდ პროცენტს, ხოლო ძირი თანხის დაფარვას დავიწყებთ 2020 წლის 3 იანვრიდან ყოველთვიურად 40272 აშშ დოლარის

ოდენობით. გარდა ამისა აღსანიშნავია, რომ ჩვენი შემოსვლის დღიდან გაგრძელდა მშენებლობა და დღემდე მშენებლობისათვის გახარჯულია 1 800 000 ლარამდე (მათ შორის ძველი ვალდებულებების გადაფარვა). მშენებლობა მიმდინარეობდა უწყვეტად და შესაბამისად მოვიპოვეთ ბინათ მესაკუთრეების გარკვეული ნდობა. დღეის მდგომარეობით აღსანიშნავია, რომ დასრულდა ორივე კორპუსის მშენებლობა და მიმდინარეობს მოპირკეთებითი სამუშაოები (სულ აშენდა 12 341,10 კვ.მ), აქვე ავღნიშნავთ, რომ მოსახლეობას ეტაპობრივად დაწყებული აქვთ სარემონტო სამუშაოები.

მიუხედავად ჩვენი მცდელობისა დღეის მდგომარეობით კომპანია დგას ღრმა კრიზის წინაშე, კერძოდ:

დღეის მდგომარეობით მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის საერთო ფართი შეადგენს - 12 341,10 კვ.მ. მათ შორის: საცხოვრებელი ფართი - 7637,65კვ.მ, კომერციული ფართი - 1540,35 კვ.მ, ავტოსადგომის ფართი - 899,75 კვ.მ, საზაფხულო ფართი1261,05 კვ.მ, კიბის უჯრედი - 477,30 კვ.მ, სადარბაზოს ფართი - 389,20 კვ.მ ლიფტის შახტა - 135,80კვ.მ.

-3,00 ნიშნულზე განთავსებულია ავტოსადგომი 21 ავტომობილზე, რომელსაც აღმოსავლეთიდან მოეწყობა ჩასასვლელი პანდუსი.ეზოში დამატებით მოეწყო 22 მანქანის სადგომი. 1 სართულზე კომერციული ფართები კიბის უჯრედები, სადარბაზო და ლიფტის შახტები. 2 სართულზე ასევე განთავსებულია კომერციული ფართები, კიბის უჯრედები, სადარბაზოები, ლიფტის შახტები და საზაფხულო ფართები, ხოლო დანარჩენ სართულებზე საცხოვრებელი ბინები საზაფხულო ფართებით.

აღსანიშნავია, რომ ძველი ადმინისტრაციის მიერ არასწორი მენეჯმენტის გამო კომპანიას შეელახა სახელი, რამაც შეაფერხა გაყიდვები და რაც უფრო მნიშვნელოვანია მნიშვნელოვნად იმოქმედა ღირებულებაზე, გარდა ამისა მიმდინარე საბანკო რეგულაციების გამო ვერ ხერხდება მისაღებ ფასებში მშენებარე ბინების რეალიზება.

ფინანსური ანალიზი:

1286,6*500 აშშ (ექვივალენტი ლარში) = 643300 აშშ (ექვივალენტი ლარში) და 65*2500=162 000 აშშ დოლარი (ექვივალენტი ლარში) ჯამში: 805300 აშშ დოლარი (ექვივალენტი ლარში), 122842 აშშ დოლარი (ექვივალენტი ლარში) დღგ: 805300-122842=682 458 აშშ დოლარი (ექვივალენტი ლარში).

არსებული პროექტის მიხედვით ასაშენებელი იყო 9619 კვ.მ რომლის ასაშენებლად გაიხარჯა დაახლოებით 9619*230 აშშ დოლარი, რომელსაც უნდა დაემატოს ჩვენს მიერ გახარჯული 1800 000 ლარი, k2-ისათვის საჭირო მოსაკრებელი 106000 ლარი და ბანკში გადასახდელი 561 468 აშშ დოლარი (დღეს არსებული კურსის შესაბამისად 1487890 ლარი).

X+1800000+106000+1487890=4815554 ლარი (1817190 აშშ დოლარი).

აღსანიშნავია, რომ კომპანიამ იმის იმედით, რომ შეიძინა მომიჯნავედ არსებული მიწის ნაკვეთი (467 კვ.მ), რისთვისაც კომპანიის დამფუძნებლის მიერ დამატებით სს „ხალით ბანკი“-დან გამოტანილი იქნა სესხი 188 162 აშშ დოლარის ოდენობით, აღნიშნული მიწის ნაკვეთი გაერთიანდა ჩვენს საკუთრებაში არსებული 1523 კვ.მ მიწის ნაკვეთთან ს/კ: 01.13.06.008.056. ჯამში ამ ეტაპისათვის კომპანიის საკუთრებაშია 1990 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი. იმის გამო რომ შევძლოთ მესაკუთრეების მიმართ აღებული ვალდებულების შესრულება, რაც გულისხმობს

მშენებლობის დასრულებას მიმდინარე პროექტით შესაბამისად და მისი ექსპლოატაციაში ჩაბარებას.