



ს ა ქ ა რ თ ვ ე ლ ო
ლ ა ნ ჩ ხ უ თ ი ს მ უ ნ ი ც ი პ ა ლ ი ტ ე ტ ი ს მ ე რ ი ა



წერილის ნომერი: 30-30242059
თარიღი: 23/07/2024

ადრესატი: ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკრებულო
მისამართი: ლანჩხუთი, კოსტავას ქ N 37

ლ ა ნ ჩ ხ უ თ ი ს მ უ ნ ი ც ი პ ა ლ ი ტ ე ტ ი ს სა კ რ ე ბ უ ლ ო ს
თ ა ვ მ ჯ დ ო მ ა რ ე ს ბ ა ტ ო ნ ბ ე ს ი კ ტ ა ბ ი ძ ე ს

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“ 61-ე მუხლის 1-ლი და მე-2 ნაწილების 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 მთვარობის 2014 წლის 8 დეკემბრის N669 დადგენილების შესაბამისად, წარმოგიდგინთ „ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული მოძრავი ქონების განმეორებითი ელექტრონული აუქციონის ფორმით პრივატიზებისას, საწყისი საპრივატიზებო საფასურის განსაზღვრის შესახებ“ განკარგულების პროექტს და აღნიშნულ პროექტთან დაკავშირებით განმარტებით ბარათს.

1. პროექტის მიღების მიზეზი, მიზანი და არსი

ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერიის ქონების მართვისა და სოფლის მეურნეობის სამსახურის 2024 წლის 12 ივლისის N 08-30241942 მოხსენებითი ბარათის თანახმად, 2023 წელს ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტმა მოახდინა მის საკუთრებაში არსებული სოფელ ნიგვზიანში მდებარე საბავშვო ბაღის შენობის დემონტაჟი. დემონტაჟის შედეგად დარჩენილი მასალები დასაწყობებულ იქნა და შეფასდა „სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს“ მიერ (დასკვნა N 5006935923 მომზადების თარიღი 31.10.2023 წელი).

„სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს“ მიერ (დასკვნა N 5006935923 მომზადების თარიღი 31.10.2023 წელი) შეფასებულ ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებულ სოფელ ნიგვზიანში საბავშვო ბაღის დემონტაჟის შედეგად მიღებული მეორადი მასალის ჩამონათვალიდან ამოღებულ იქნა მეორადი აგური და ტუფის ქვა, აგრეთვე დადგინდა ჯართის რაოდენობა, რამაც გამოიწვია დასკვნაში არსებული ღირებულების 9200 (ცხრაათას ორასი) ლარის ცვლილება და საწყისი საპრივატიზებო ღირებულებამ შეადგინა 8 990 (რვაათას ცხრაასოთხმოცდაათი) ლარი.

გაცნობებთ, რომ ელექტრონული აუქციონის ორჯერ გამოცხადების გზით ზემოაღნიშნული ქონების განკარგვა ვერ განხორციელდა. ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტმა 2024 წლის 15 მაისს გამოაცხადა განმეორებითი ელექტრონული აუქციონი (განაცხადის N 74050IOM98473624; აუქციონის N 74050; ლოტის N

984736) ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებულ სოფელ ნიგვზიანში საბავშვო ბაღის დემონტაჟის შედეგად მიღებული მეორადი მასალაზე, რომლის საპრივატიზებო ღირებულება შეადგენდა საწყისი საფასურის 8 990 (რვაათას ცხრაასოთხმოცდაათი) ლარის 55% -ს რამაც შეადგინა 4944,5 (ოთხიათას ცხრაას ორმოცდაოთხი ლარი და ორმოცდაათი თეთრი) ლარი, აუქციონი დასრულდა 2024 წლის 20 მაისს, მაგრამ ზემოთ აღნიშნული მოძრავი ქონების გასხვისება არც ამჟამად მომხდარა.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, სამსახურმა მიზანშეწონილად მიიჩნია გამოცხადდეს განმეორებითი ელექტრონული აუქციონი და ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული მოძრავი ქონების - დანართი N 1-ში წარმოდგენილი, ნიგვზიანის ადმინისტრაციულ ერთეულში, სოფელ ნიგვზიანში საბავშვო ბაღის დემონტაჟის შედეგად მიღებული მეორადი მასალის განმეორებითი ელექტრონული აუქციონის ფორმით პრივატიზებისას საწყისი საპრივატიზებო საფასური 8 990 (რვაათას ცხრაასოთხმოცდაათი) ლარი შემცირდეს 70%-ით და საწყის საპრივატიზებო საფასურად განისაზღვროს 2 697 (ორიათას ექვსას ოთხმოცდაჩვიდმეტი) ლარი, ხოლო ბიჯის სიდიდე განისაზღვროს შეცვლილი საპრივატიზებო საფასურის 10 %-ის - 269,70 (ორასსამოცდაცხრა ლარი და სამოცდაათი თეთრი) ლარის ოდენობით.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით მიზანშეწონილია საკრებულომ განიხილოს და მიიღოს ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერიის ადმინისტრაციული და სამართლებრივი უზრუნველყოფის სამსახურის, სამართლებრივი უზრუნველყოფის განყოფილების მიერ მომზადებული წარმოდგენილი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის პროექტი.

2. პროექტის ფინანსური დასაბუთება

ა) პროექტის მიღება არ გამოიწვევს ადგილობრივი ბიუჯეტის შემოსავლების ზრდას.

ბ) პროექტის მიღება არ გამოიწვევს ადგილობრივი ბიუჯეტის ხარჯების ზრდას.

3. პროექტის ავტორი და საკრებულოს სხდომაზე დანიშნული მომხსენებელი

პროექტი მომზადებულია ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერიის ადმინისტრაციული და სამართლებრივი უზრუნველყოფის სამსახურის მიერ. პროექტის განხილვისას მომხსენებლად წარმოგიდგენთ ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერიის ქონების მართვისა და სოფლის მეურნეობის სამსახურის უფროსს - ირაკლი ხუხუნაიშვილს. პროექტის მიღება მიზანშეწონილად მიგვაჩნია საკრებულოს უახლოეს სხდომაზე.

4. პროექტის წარმდგენი

ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერი.

ალექსანდრე სარიშვილი

ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერია-ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერი

გამოყენებულია კვალიფიციური ელექტრონული ხელმოწერა/ ელექტრონული შტამპი





ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერიის
ქონების მართვისა და სოფლის მეურნეობის სამსახური



წერილის ნომერი: 08-30241942
თარიღი: 12/07/2024

ადრესატი:

ალექსანდრე სარიშვილი
ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერია-ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერო

ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერს,
ბატონ ალექსანდრე სარიშვილს

მოხსენებითი ბარათი

ბატონო ალექსანდრე

2023 წელს ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტმა მოახდინა მის საკუთრებაში არსებული სოფელ ნიგვზიანში მდებარე საბავშვო ბაღის შენობის დემონტაჟი. დემონტაჟის შედეგად დარჩენილი მასალები დასაწყობებულ იქნა და შეფასდა „სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს“ მიერ (დასკვნა N 5006935923 მომზადების თარიღი 31.10.2023 წელი).

მოგახსენებთ რომ „სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს“ მიერ (დასკვნა N 5006935923 მომზადების თარიღი 31.10.2023 წელი) შეფასებულ ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებულ სოფელ ნიგვზიანში საბავშვო ბაღის დემონტაჟის შედეგად მიღებული მეორადი მასალის ჩამონათვალიდან ამოღებულ იქნა მეორადი აგური და ტუფის ქვა, აგრეთვე დადგინდა ჯართის რაოდენობა, რამაც გამოიწვია დასკვნაში არსებული ღირებულების 9200 (ცხრაათას ორასი) ლარის ცვლილება და საწყის საპრივატიზებო ღირებულებამ შეადგინა 8 990 (რვაათას ცხრაასოთხმოცდაათი) ლარი.

ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტმა 2024 წლის 28 თებერვალს გამოაცხადა ელექტრონული აუქციონი (განაცხადის N 74050IOM96448624; აუქციონის N 74050; ლოტის N 964486) ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებულ სოფელ ნიგვზიანში საბავშვო ბაღის დემონტაჟის შედეგად მიღებული მეორადი მასალის (იხ. დახართი N 1-ში) რომლის საწყისი საპრივატიზებო ღირებულება შეადგენდა 8 990 (რვაათას ცხრაასოთხმოცდაათი) ლარს, აუქციონი დასრულდა 2024 წლის 7 მარტს მაგრამ ზემოთ აღნიშნული მოძრავი ქონების გასხვისება არ მომხდარა.

ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტმა 2024 წლის 21 მარტს გამოაცხადა განმეორებითი ელექტრონული აუქციონი (განაცხადის N 74050IOM97061224; აუქციონის N 74050; ლოტის N 970612) ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებულ სოფელ ნიგვზიანში საბავშვო ბაღის დემონტაჟის შედეგად მიღებული მეორადი მასალაზე (იხ. დახართი N 1-ში), რომლის საპრივატიზებო ღირებულება შეადგენდა საწყისი საფასურის 8 990 (რვაათას ცხრაასოთხმოცდაათი) ლარის 75% -ს რამაც შეადგინა 6 742,5 (ექვსიათას შვიდასორმოცდაორი ლარი ორმოცდაათი თეთრი) ლარი, აუქციონი დასრულდა 2024 წლის 28 მარტს მაგრამ ზემოთ აღნიშნული მოძრავი ქონების გასხვისება არც ამჯერად მომხდარა.

ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტმა 2024 წლის 15 მაისს გამოაცხადა განმეორებითი ელექტრონული აუქციონი (განაცხადის N 74050IOM98473624; აუქციონის N 74050; ლოტის N 984736) ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებულ სოფელ ნიგვზიანში საბავშვო ბაღის დემონტაჟის შედეგად მიღებული მეორადი მასალაზე (იხ. დახართი N 1-ში), რომლის საპრივატიზებო ღირებულება შეადგენდა საწყისი საფასურის 8 990 (რვაათას ცხრაასოთხმოცდაათი) ლარის 55% -ს რამაც შეადგინა 4944,5 (ოთხიათას ცხრაას ორმოცდაოთხი ლარი და ორმოცდაათი თეთრი) ლარი, აუქციონი დასრულდა 2024 წლის 20 მაისს მაგრამ ზემოთ აღნიშნული მოძრავი ქონების გასხვისება არც ამჯერად მომხდარა.

ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერიის ქონების მართვისა და სოფლის მეურნეობის სამსახურის მოსაზრებაა „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 N 669 დადგენილებისმე-13 მუხლის მე-2 პუნქტის მიხედვით მოხდეს განმეორებითი ელექტრონული აუქციონი და ზემოთ ნახსენები ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული მოძრავი ქონების ფასი შემცირდეს საწყისი

საპრივატიზებო საფასურის 8900 (რვაათას ცხრასოთხმოცდაათი) ლარის 70 % იანი შემცირებით რაც შეადგენს საწყისი საპრივატიზებო საფასურის 30 % - ს - 2 697 (ორიათას ექვსას ოთხმოცდაჩვიდმეტი) ლარს, ბიჯის სიდიდედ განისაზღვროს შეცვლილი საფასურის 10 % -ის ოდენობით რაც შედგენს - 269,7 (ორასამოცდაცხრა ლარი და სამოცდაათი თეთრი) ლარს, ხოლო საგარანტიო თანხად განისაზღვროს შეცვლილი საფასურის 10 % რაც შეადგენს - 269,7 (ორასამოცდაცხრა ლარი და სამოცდაათი თეთრი) ლარი.

გთხოვთ დაავალდოთ ადმინისტრაციული და სამართლებრივი უზრუნველყოფის სამსახურს სათანადო პროექტის მომზადება საკრებულოს სესიაზე გასატანად.

პატივისცემით,

ირაკლი ხუხუნიაშვილი

ქონების მართვისა და სოფლის მეურნეობის სამსახური-სამსახურის უფროსი



სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიურო
NATIONAL FORENSICS BUREAU

№ 5006935923

31/10/2023



5006935923

ღანჩუთის მუნიციპალიტეტის მერია-ს
მუნიციპალიტეტის მერს

ბატონ ალექსანდრე სარიშვილს

(საქართველო, ღანჩუთი ს. ჩოჩხათი)

ბატონო ალექსანდრე,

ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიურო, თქვენი N30-302324224 მომართვის
(ბიუროს 2023 წლის 13 სექტემბრის რეგისტრაციის N1007337823) საფუძველზე, გიგზავნით N007695423 დასკვნას.

დანართი:

ექსპერტის დასკვნა 09 ფურცლად.

პატივისცემით,

ვახტანგ გიორგაძე

ბიუროს უფროსის მოადგილე

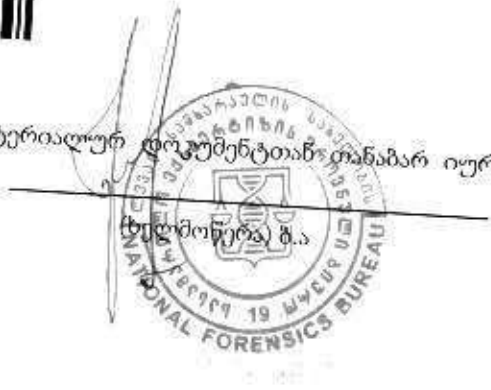


5006933923

ელექტრონული დოკუმენტის ასლის მატერიალურ დოკუმენტთან თანაბარ იურიდიულ ძალას ვადასტურებ.

თარიღი

21.10.23



ხელმოწერა შ.ა



007695423

ექსპერტის დასკვნა № 007695423

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:

ორგანიზაცია: ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერია

თანამდებობა: მუნიციპალიტეტის მერი

მისამართი: საქართველო, ლანჩხუთი ს. ჩოჩხათი

სახელი და გვარი: ალექსანდრე სარიშვილი

საფუძველი: მომართვა

შემსრულებელი ექსპერტები:

ნიკა ქობულაძე / აჭარის რეგიონული ექსპერტიზის დეპარტამენტის საინჟინრო, სასაქონლო და ფინანსური ექსპერტიზის განყოფილების ექსპერტი, სპეციალობით მუშაობის 1 წლამდე სტაჟით. შემფასებელთა და ექსპერტთა პროფესიული განვითარების ცენტრის სერტიფიკაციის ორგანოს მიერ ISO/IEC 17024 სტანდარტის მიხედვით გაცემული შესაბამისობის სერტიფიკატი მატერიალური მოძრავი ქონების შეფასებაში; №P-0885

რევაზ მყავანაძე / აჭარის რეგიონული ექსპერტიზის დეპარტამენტის საინჟინრო, სასაქონლო და ფინანსური ექსპერტიზის განყოფილების ექსპერტი, სპეციალობით მუშაობის 2 წლის სტაჟით.

ექსპერტიზის წინაშე დასმული კითხვები

„გთხოვთ შეგვიფასოთ ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული მოძრავი ქონება კერძოდ: ნიგვზიანის ადმინისტრაციული ერთეულის სოფელ ნიგვზიანში საბავშვო ბაგა-ბაღის შენობის (ს/კ 27.14.48.405) დემონტაჟის შედეგად მიღებული მეორადი სამშენებლო მასალის რაოდენობა და ღირებულება.“

შემოსვლის თარიღი: 13/09/2023 წ

გასვლის თარიღი: 31/10/2023 წ

დასკვნა

ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტში, ნიგვზიანის ადმინისტრაციული ერთეულის სოფელ ნიგვზიანში საბავშვო ბაგა-ბაღის შენობა-ნაგებობის დემონტაჟის შედეგად მიღებული, საინჟინრო კვლევებით განსაზღვრული სახეობების და რაოდენობების მეორადი სამშენებლო მასალების საბაზრო ღირებულებების შესახებ მონაცემები იხილეთ დასკვნაზე თანდართულ დანართ №1-ში.

ნიკა ქობულაძე

ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის სოფელ ნიგვზიანში მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდზე 27.14.48.405 საბავშვო ბაგა-ბაღის დემონტაჟის შედეგად მიღებული, (საინჟინრო კვლევებით) განსაზღვრული სახეობები და რაოდენობები მოცემულია დასკვნაზე თანდართულ დანართ №1-ში.



3007710923

მიღება-ჩაბარების აქტი № 3007710923

სსს

რეგიონი	მათუმი	დასრულების თარიღი	31/10/2023
დოკუმენტი:			
რეგისტრაციის ნომერი:	1007337823	მომსახურების ტიპი:	ჩვეულებრივი
რეგისტრაციის თარიღი:	13/09/2023	საქმის ნომერი:	
ხელშეკრულების ნომერი:		ხელშეკრულების თარიღი:	
შეთანხმების ნომერი:		შეთანხმების თარიღი:	
დასკვნის ნომერი:	007695423		
ექსპერტიზის დამკვეთი :			
სახელი და გვარი:	ალექსანდრე სარიშვილი		
პირადი ნომერი:	26001005981		
ორგანიზაცია:	ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერია		
საიდენტიფიკაციო კოდი:	233730139		
თანამდებობა:	მუნიციპალიტეტის მერი		
დოკუმენტის შემომტანი:	რევაზ ცხადაძე		

შესრულებული კვლევის კოდი (საქ.მთავრობის 16.01.2023 N14 დადგენილების მიხედვით)	ობიექტების რაოდენობა	საექსპერტო მომსახურების ტარიფი კვლევის ერთეულზე	თანხა
19001. - სხვა სახის ექსპერტიზა	1	*200	200
19004. - საექსპერტო კვლევითი მიზნებისათვის, ბიუროს შესაბამისი სტრუქტურული დანაყოფების და ტერიტორიული ორგანოების განთავსების მუნიციპალური საზღვრებიდან გასვლა	1	*200	200
14013. მოძრავი ქონების (საქონლის) საბაზრო (საცალო, საბითუმო) და საბაჟო ღირებულების განსაზღვრა	1	200	200
ჯამი: 600.00			
საბოლოო ფასი: 600.00			

შემსრულებელი ექსპერტ(ებ)ი (სპეციალისტი):

ნიკა ქობულაძე

საინჟინრო, სასაქონლო და ფინანსური ექსპერტიზის განყოფილების ექსპერტი

სტრუქტურული ქვედანაყოფის უფროსი / პასუხისმგებელი პირი

(ხელმოწერა)

მიმღები პირი

(ხელმოწერა)

გაცემის თარიღი





007695423

ექსპერტის დასკვნა № 007695423

რევაზ მკავანაძე

გამოკვლევა

სასაქონლო კვლევა

ექსპერტიზის წინაშე დასმული საკითხის გადაწყვეტად, კერძოდ დემონტაჟის შედეგად მიღებული მეორადი სამშენებლო მასალების ინსპექტირების მიზნით, 2023 წლის 25 ოქტომბერს საინჟინრო და სასაქონლო ექსპერტების მიერ დათვალერებული და დასურათებული იქნა მომართვაში მითითებული მოძრავი ქონება. ქონების ნაწილი (აგური, ტუყის ქვა) მდებარეობდა ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტში, სოფელ ნიგვზიანში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (ს/კ 27.14.48.405), ხოლო დანარჩენი ქონება წარმოადგინა დამკვეთის წარმომადგენელმა.

შეფასების მიზანს წარმოადგენს ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტში, ნიგვზიანის ადმინისტრაციული ერთეულის სოფელ ნიგვზიანში არსებული საბავშვო ბაგა-ბაღის შენობის (ს/კ 27.14.48.405), დემონტაჟის შედეგად მიღებული (საინჟინრო კვლევებით განსაზღვრული სახეობები და რაოდენობები) მეორადი სამშენებლო მასალების საბაზრო ღირებულების განსაზღვრა.

შეფასების ობიექტს წარმოადგენს ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტში, ნიგვზიანის ადმინისტრაციული ერთეულის სოფელ ნიგვზიანში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (ს/კ 27.14.48.405) და მის მიმდებარე დამკვეთის წარმომადგენლის მიერ წარმოდგენილი მეორადი სამშენებლო მასალები.

შენიშვნა: ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტში, ნიგვზიანის ადმინისტრაციული ერთეულის სოფელ ნიგვზიანში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (ს/კ 27.14.48.405) არსებულ ობიექტზე მის მიმდებარე დამკვეთის წარმომადგენლის მიერ წარმოდგენილი, დემონტაჟის შედეგად მიღებული მეორადი სამშენებლო მასალების სახეობები და რაოდენობები დადგენილი იქნა საინჟინრო ექსპერტიზის კვლევებით, ხოლო სასაქონლო ექსპერტიზით განხორციელდა განსაზღვრული დასახელების და რაოდენობის მეორადი სამშენებლო მასალების საბაზრო ღირებულებების შეფასება.

შეზღუდვები და დაშვებები:

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

1. მოცემული დასკვნა მოიცავს შემფასებლის პროფესიონალურ აზრს მის მიერ დადგენილ ღირებულების მაჩვენებელთან მიმართებაში /საქონლის სავარაუდო გასაყიდი ფასი/ და არ შეიძლება ჩაითვალოს გარანტიად იმისა, რომ შეფასებული საქონელი ხელიდან ხელში გასხვიებული იქნება ზუსტად შეფასებული ღირებულების მიხედვით;
2. შეფასების ჩატარების დროს იგულისხმებოდა, რომ არ არსებობდა რაიმე ფარული ფაქტორები, რომლებიც გავლენას იქონიებდნენ შესაფასებელი საქონლის ღირებულების განსაზღვრაზე. შემფასებელს არ ეცისრება პასუხისმგებლობა ასეთი ფაქტორების აღმოჩენაზე;
3. შენობა-ნაგებობაზე ჩატარებული დემონტაჟის შედეგად მიღებული მეორადი სამშენებლო მასალების სახეობები და რაოდენობები დადგენილი იქნა საინჟინრო ექსპერტიზის კვლევებით, ხოლო სასაქონლო ექსპერტიზით განხორციელდა განსაზღვრული დასახელების და რაოდენობის მეორადი სამშენებლო მასალების საბაზრო ღირებულებების შეფასება;
4. 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;
5. 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.

შეფასების მეთოდოლოგია

საბაზრო ღირებულების დეფინიცია



007695423

„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).

შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების (IVS) მიხედვით საქონლის საბაზრო ღირებულება წარმოადგენს გაანგარიშებად სიდიდეს, როგორც ყველაზე სავარაუდო ფასს, რის საფუძველზეც საქონელი შეფასების თარიღისათვის ნებაყოფლობითი გამყიდველიდან, ნებაყოფლობით მყიდველთან გადავა ხელიდან ხელში, კომერციული გარიგების შედეგად. ამასთან იგულისხმება, რომ ყოველი მხარე მოქმედებს კომპეტენტურად, გააზრებულად და ძალდატანების გარეშე.

შეფასების პროცესის ძირითადი ელემენტებია:

- მოძრავი ქონების იდენტიფიკაცია/აღწერა;
- აუცილებელი ინფორმაციის დაქუშავება და ანალიზი;
- ღირებულების სახეების გამოთვლა;
- შედეგების შეთანხმება და საბოლოო ღირებულების დადგენა;
- შეფასების ანგარიშის შედგენა.

შეფასების მიდგომები

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

- **საბაზრო მიდგომა** - ღირებულებას გვიჩვენებს განსახილველი აქტივის შედარებით ისეთი იდენტურ ან მსგავს აქტივებთან, რომელთა ფასების შესახებაც ინფორმაცია ხელმისაწვდომია.
- **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 აღწარმოებისათვის/ჩანაცვლებისათვის საჭირო დანახარჯების განსაზღვრაზე, ცვეთების გათვალისწინებით. იგი დაფუძნებულია პრინციპზე, რომ პოტენციური მყიდველი არ გადაიხდის ქონების შეძენაში იმაზე მეტს, რაც საჭიროა ანალოგიური ობიექტის აღწარმოებისთვის/ჩანაცვლებისთვის. მიდგომა გვამცნებს საშუალებას გამოვთვალოთ ჩანაცვლების ან კვლავწარმოების ღირებულება, გამოვაკლოთ ფიზიკური ცვეთა და ყველა სხვა მოძველების ხარჯი.

შეფასების გამოყენებული მიდგომა

გამოსაკვლევი ობიექტ(ებ)ის შესაფასებლად ექსპერტის მიერ გამოყენებული იქნა **საბაზრო მიდგომა**, რაც გულისხმობს შემდგომ: შესაფასებელი ობიექტის პირდაპირ შედარებას შესადარისი ობიექტების იმ მონაცემებთან, რომლებიც გაყიდული იქნა ან რომლებიც განცხადებული/შეთავაზებული არიან გასაყიდად. შეფასების მეთოდის შერჩევა მოხდა შესაფასებელი ობიექტ(ებ)ის სპეციფიკის და მოპოვებული ინფორმაციების საფუძველზე. 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 საქონლის შეძენაში არ გადაიხდის იმაზე მეტს, ვიდრე ღირს გასაყიდად გამოტანილი იმავე სარგებლიანობის ანალოგიური ობიექტი. საბაზრო მიდგომის ძირითად დაშვებას წარმოადგენს ის, რომ საქონლის საბაზრო ღირებულება ყალიბდება შესადარებელი ქონების (ანალოგების) გაყიდვის ან შეთავაზების ფასებთან მიმართებაში. ამრიგად, საბაზრო მიდგომის პრინციპია - ღირებულების განსაზღვრა ანალოგიური/მსგავსი ობიექტების ფასების ანალიზის საფუძველზე.

საბაზრო მიდგომაზე დაფუძნებული მეთოდების შესაბამისად, შეფასების პროცესში გამოიყენება იმ აქტივ(ებ)თან დაკავშირებული საბაზრო ოპერაციების შესახებ ინფორმაციები, რომლებიც წარმოადგენს შესაფასებელი ობიექტის იდენტურს ან მსგავსს, იმისათვის რომ მივიღოთ აქტივის საბაზრო ღირებულება.



007695423

ექსპერტის დასკვნა № 007695423

საბაზრო მიდგომით საქონლის ღირებულების განსაზღვრის მეთოდოლოგია მოიცავს შემდეგ ძირითად ეტაპებს:

- შესაფერისი შესადარისი გარიგებების/შეთავაზებების დადგენა;
- შესადარისი აქტივებისა და განსახილველი აქტივის რაოდენობრივი და ხარისხობრივი მსგავსებების/განსხვავებების თანმიმდევრული შედარებითი ანალიზის ჩატარება;
- შეფასების მარკენებელში სათანადო კორექტირებების შეტანა (საჭიროების შემთხვევაში), განსახილველ აქტივსა და შესადარის აქტივს შორის განსხვავებების ასახვის მიზნით;
- კორექტირებული შეფასების მარკენებლების გამოყენება განსახილველ აქტივთან მიმართებაში;
- ღირებულების საბოლოო მარკენებლის შეჯერება.

ექსპერტის წინაშე დასმული საკითხის გადაწყვეტის მიზნით, ჩატარდა კვლევები შესაფასებელი საქონლის ღირებულების დასადგენად. საქონლის საბაზრო ფასად ითვლება ფასი, რომელიც ყალიბდება შესაბამისი პერიოდისათვის საქონლის ბაზარზე იდენტური, (ხოლო მისი არ არსებობის შემთხვევაში მსგავსი) საქონლის მოთხოვნისა და მიწოდების ურთიერთაზროვნების შედეგად. საქონლის ბაზრად ითვლება მიმოქცევის სფერო, რომელიც განისაზღვრება გამყოფელის/მყიდველის შესაძლებლობებით, მნიშვნელოვანი დანახარჯის გარეშე გაყიდვის/შეიძინოს საქონელი. ყურადღება გამახვილებულია ანალოგიური საქონლის ყიდვა-გაყიდვის შეთავაზების საბაზრო ინფორმაციაზე, რომელიც განხორციელდა ტიპიურ საბაზრო პირობებში და მაქსიმალურად მიახლოებულია შეფასების თარიღთან.

სარეალიზაციო ფასების დადგენის მიზნით სხვადასხვა კომერციულ სტრუქტურებში გამოყენებული იქნა პირდაპირი გამოკითხვის მეთოდი და ინტერნეტ საიტებზე მოპოვებული ინფორმაციები. შეფასებისას გათვალისწინებულია შესაფასებელი საქონლის ფაქტური ფიზიკური (ვიზუალური) მდგომარეობა და ბაზარზე მსგავსი ქონების მიმართ მოთხოვნა.

ყოველივე ზემოთაღნიშნულის გათვალისწინებით, ჩატარებული კვლევების შედეგად მიღებული შედეგების შეჯერებით და გასაშუალებით განისაზღვრა ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტში, **ნიგვზიანის ადმინისტრაციული ერთეულის სოფელ ნიგვზიანში საბავშვო ბაგა-ბაღის** შენობა-ნაგებობის დემონტაჟის შედეგად მიღებული, საინჟინრო კვლევებით განსაზღვრული სახეობების და რაოდენობების **მეორადი სამშენებლო მასალების საბაზრო ღირებულებების შესახებ მონაცემები იხილეთ დასკვნაზე თანდართულ დანართ №1-ში.**

ნიკა ქობულაძე

ექსპერტიზაზე წარმოდგენილი იქნა ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული მოძრავი ქონება, კერძოდ სოფელ ნიგვზიანში ს.კ 27.14.48.405-ზე საბავშვო ბაღის დემონტაჟის შედეგად მიღებული მეორადი სამშენებლო მასალები.

ჩემს მიერ ვიზუალურად დათვალიერებული იქნა ზემოაღნიშნული საკვლევი ობიექტი, სადაც ორ ლოკაციაზე განთავსებული იყო აღნიშნული სამშენებლო მასალები, კერძოდ: ხის კოჭები, ფიცრები, დასაწყობებული აგურები, ტუფის ქვა, მეტალო-პლასტმასის კარ ფანჯრები და ვიტრაჟები, თუნუქის ფურცლები და ლითონის (რკინა) ელემენტები. ჩემს მიერ ჩატარებული იქნა აზომვითი სამუშაოები იმისათვის, რომ განმესაზღვრა წარმოდგენილი მეორადი სამშენებლო მასალების საორიენტაციო მოცულობა.

შენიშვნა: საკვლევ ობიექტზე ტუფის ქვა იყო არათანაბრად დასაწყობებული, შესაბამისად მისი აზომვა და მოცულობის დადგენა ვერ მოხერხდა, ხოლო დასასწყობებული ჯართის წონის დადგენა ვერ იქნა უზრუნველყოფილი.

რევაზ მყავანაძე

გამოყენებული მასალები

- ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერიის 2023 წლის 30 აგვისტოს მომართვა №30-302324224.



007695423

ექსპერტის დასკვნა № 007695423

ექსპერტის დასკვნა ტექნიკური წესით გადაამოწმა: ნარგიზ ქობულაძე

ექსპერტის დასკვნა ადმინისტრაციული წესით გადაამოწმა: მირიან სამხარაძე



007695423

ექსპერტის დასკვნა № 007695423

ფოტოილუსტრაცია



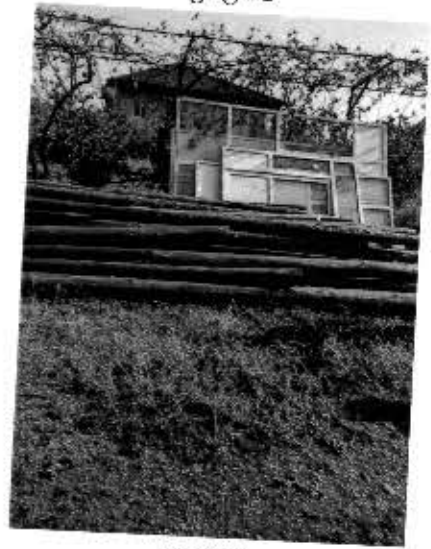
ფოტო 1



ფოტო 2



ფოტო 3



ფოტო 4



ფოტო 5



ფოტო 6



007695423

ექსპერტის დასკვნა № 007695423



ფოტო 7



ფოტო 8



ფოტო 9



ფოტო 10



ფოტო 11



ფოტო 12



007695423

ექსპერტის დასკვნა № 007695423



ფოტო 13



ფოტო 14



ფოტო 15

დანართი N1

საინჟინრო კვლევით განსაზღვრული მონაცემები				საბაჟონდო კვლევით განსაზღვრული მონაცემები	
№	ექსპლუატაციის ხანგრძლივობის დასახელება	ზომის ერთეული	საბაჟონდო რაოდენობა	ერთეულის საბაჟონო ღირებულება (ლარი)	ბოლოანი საბაჟონო ღირებულება (ლარი)
1	მეთრადი კოქი და ფივარი	კუბური მეტრი	5.00	250.00	1250.00
2	შენი	კუბური მეტრი	3.00	80.00	240.00
3	მეთრადი მრგვალი ხის მასალა	კუბური მეტრი	7.00	300.00	2100.00
4	მეთრადი ალუმი	მაცი	900.00	0.40	360.00
5	თუნუქის ფურცელი (4, 1X1,5)	მაცი	14.00	80.00	1120.00
6	ჯირითი (ბოლოანი რაოდენობა 3კმ დადგინდა)	კილოგრამი	-	0.30	3კმ განისაზღვრა
7	ტუნუქის ქსი (ბოლოანი რაოდენობა 3კმ დადგინდა)	მაცი	-	6.00	3კმ განისაზღვრა
8	მეტალურიდასამართ ფანჯარა (1,3X1,9)	მაცი	5.00	170.00	850.00
9	მეტალურიდასამართ ვიტრები ორი მინით (3,7X1,25)	მაცი	1.00	330.00	330.00
10	მეტალურიდასამართ ფანჯარა (1,85X0,9)	მაცი	7.00	120.00	840.00
11	მეტალურიდასამართ კარი მინით (2,1X0,9)	მაცი	1.00	130.00	130.00
12	მეტალურიდასამართ კარი (2,1X0,9)	მაცი	3.00	100.00	300.00
13	მეტალურიდასამართ ვიტრები კარით (3,7X1,9)	მაცი	2.00	500.00	1000.00
14	მეტალურიდასამართ ვიტრები გრუ (3,7X1,3)	მაცი	2.00	340.00	680.00
ჯამი					9200.00