ს ა ქ ა რ თ ვ ე ლ ო
ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერია

წერილის ნომერი: **30-302422141**
თარიღი: **08/08/2024**

ადრესატი: ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკრებულო

ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს

თავმჯდომარეს ბატონ ბესიკ ტაბიძეს

ბატონო ბესიკ,

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის“ 61-ე მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილების, 115-ე მუხლის პირველი ნაწილის, 122-ე მუხლის პირველი ნაწილის ,,დ“ ქვეპუნქტისა 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 N669 დადგენილების 22-ე მუხლის მე-2 პუნქტის, 36-ე მუხლის 1-ლი და მე-2 პუნქტების შესაბამისად, წარმოგიდგენთ ,,ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული ქონების, შპს ,,ბიბლუსისთვის” პირდაპირი განკარგვის წესით, სასყიდლიანი სარგებლობის უფლებით გადაცემაზე მერისათვის თანხმობის მიცემის შესახებ“ ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს განკარგულების პროექტს და აღნიშნულ პროექტთან დაკავშირებით განმარტებით ბარათს.

1. პროექტის მიღების მიზეზი, მიზანი და არსი

მოგახსენებთ, რომ ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერიას, განცხადებით მომართა შპს ,,ბიბლუსის“ (ს/ნ - 404908043) დირექტორმა ირაკლი გაგნიძემ, რომელმაც გამოთქვა მზაობა გააგრძელოს სამართლებრივი ურთიერთობა მერიასთან და ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების (ქ. ლანჩხუთში ჟორდანიას ქ. N103-სა და ჟორდანიას ქ. N105-ს შორის მდებარე 168 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი (ს/კ 27.06.56.081)) სარგებლობის უფლებით გადაცემის მიზნით, გააფორმოს ახალი ხელშეკრულება.

მერიის ქონების მართვისა და სოფლის მეურნეობის სამსახურის მოსაზრებაა, რომ შპს „ბიბლუსს“ (ს/ნ 205254892) ხუთი წლის ვადით, გადაეცეს მის მიერ მოთხოვნილი უძრავი ქონება პირდაპირი განკარგვის წესით, სასყიდლიანი სარგებლობის უფლებით, იჯარის ფორმით. აღნიშნულმა სამსახურმა ,,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 36-ე მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად, სარგებლობის უფლებით გადასაცემი უძრავი ქონების საწყისი საპრივატიზებო საფასურიდან 50 400 (ორმოცდაათიათას ოთხასი) ლარიდან განსაზღვრა უძრავი ქონების წლიური ქირის ოდენობა, რომელიც შეადგენს 5040 (ხუთიათას ორმოცი) ლარს.
აღნიშნულიდან გამომდინარე, გთხოვთ თქვენს თანხმობას.

2. პროექტის ფინანსური დასაბუთება

ა) პროექტის მიღება გამოიწვევს ადგილობრივი ბიუჯეტის შემოსავლების ზრდას.

ბ) პროექტის მიღება არ გამოიწვევს ადგილობრივი ბიუჯეტის ხარჯების ზრდას.

3. პროექტის ავტორი და საკრებულოს სხდომაზე დანიშნული მომხსენებელი

პროექტი მომზადებულია მერიის ადმინისტრაციული და სამართლებრივი უზრუნველყოფის სამსახურის, სამართლებრივი უზრუნველყოფის განყოფილების მიერ. პროექტის განხილვისას მომხსენებლად წარმოგიდგენთ ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერიის ქონების მართვისა და სოფლის მეურნეობის სამსახურის უფროსის ირაკლი ხუხუნაიშვილის კანდიდატურას. 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:**08-302422011**
თარიღი: **07/08/2024**

ადრესატი:

ალექსანდრე სარიშვილი
ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერია-ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერი

ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერს

ბატონ ალექსანდრე სარიშვილს

მოხსენებითი ბარათი

ბატონო ალექსანდრე,

საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 8 დეკემბრის N 669 დადგენილების 22-ე მუხლის მე-2 და მე-4 პუნქტების თანახმად მუნიციპალიტეტის ქონების სარგებლობის უფლებით გადაცემა ხდება აუქციონის ფორმით ან პირდაპირი განკარგვის წესით. მუნიციპალიტეტის ქონების სარგებლობის უფლებით, გადაცემის შესახებ, გადაწყვეტილებას იღებს მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელი ორგანო, მუნიციპალიტეტის საკრებულოს თანხმობით. პირდაპირი განკარგვის წესით მუნიციპალიტეტის ქონების სარგებლობის უფლებით გადაცემა შეიძლება სასყიდლიანი ან უსასყიდლოდ, ამავე დადგენილების 36 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად მუნიციპალიტეტის უძრავი ქონების პირდაპირი განკარგვის წესით, სარგებლობის უფლებით გადაცემისას, ქირის წლიური საფასურის ოდენობა განისაზღვრება მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელი ორგანოს მიერ, მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლობითი ორგანოს თანხმობით.

ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერიის ქონების მართვისა და სოფლის მეურნეობის სამსახურის მოსაზრებაა ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება კერძოდ ქალაქ ლანჩხუთში ჟორდანიას ქ. N103-სა და ჟორდანიას ქ.N 105-ს შორის მდებარე 168 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი (ს/კ 27.06.56.081) პირდაპირი განკარგვის წესით, სასყიდლით, იჯარის ფორმით გადაეცეს შპს „ბიბლიუსი“-ს (ს/ნ 205254892) - წლიურ საიჯარო ქირის ოდენობად კი განისაზღვროს ზემოთაღნიშნული უძრავი ქონების საწყისი საპრივატიზებო საფასურის 50 400 (ორმოცდათიათას ოთხასი) ლარის 10 % -ის ოდენობით რაც შეადგენს 5040 (ხუთიათას ორმოცი) ლარს, საიჯარო ვადად კი განისაზღვროს 5 (ხუთი) წელი.

გთხოვთ დაავალოთ ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერიის ადმინისტრაციული და სამართლებრივი უზრუნველყოფის სამსახურს შესაბამისი პროექტის მომზადება ლანჩხუთის მუნიციპალოტეტის საკრებულოზე განსახილველად.

პატივისცემით,

ირაკლი ხუხუნაიშვილი

ქონების მართვისა და სოფლის მეურნეობის სამსახური-სამსახურის უფროსი

2800, ქ.ლანჩხუთი, კოსტავას ქ.37, ელ.ფოსტა: Lanchkhuti@yahoo.com

ს ა ქ ა რ თ ვ ე ლ ო
ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერია

წერილის ნომერი: **30-302331915**
თარიღი: **15/11/2023**

ადრესატი: შპს ბიბლუსი
საიდენტიფიკაციო ნომერი: 205254892
მისამართი: საქართველო, თბილისი, საბურთალოს რაიონი, იოსებიძის ქ., N49

შპს ბიბლუსის ს/კ 205254892

დირექტორს ირაკლი გაგნიძეს

თქვენი 2023 წლის 5 ნოემბერის წერილის პასუხად გაცნობებთ ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერიის პოზიციას.

1.მერია გამოთქვამს მზადყოფნას 2020 წლის 9 ივნისიდან ხელშეკრულების გასვლის დღიდან ახალი ხელშეკრულების გაფორმებამდე (2023 წლის 1 ნოემბრის მდგომარეობით აღნიშნული თანხის ოდენობა შეადგენს 8560,50 რვა ათას ხუთას სამოცი ლარი და 50 თეთრი) არსებული დავალიანების გადახდის შემთხვევაში განიხილოს პირდაპირი წესით, სასყიდლიანი ფორმით, ახალი ხელშეკრულების გაფორმება (5 წლის ვადით შემდგომში გაგრძელების საკითხის განხილვის პირობით) იმ ტერიტორიაზე სადაც ამჟამად არის განთავსებული თქვენი მაღაზია რადგანაც მუნიციპალიტეტი დაინტერესებულია მის ტერიტორაზე ფუნქციონირებდეს წიგნის მაღაზია.

2.ყოველწლიური სარგებლობისათვის გადასახდელი თანხა განისაზღვროს 5040 (საკრებულოს თანხმობის შემთხვევაში) ლარის ოდენობით რაც დადგენილია აუდიტორული შეფასების დასკვნის 10 % ოდენობითა და მიმდებარედ არსებული სარგებლობის ფასების შესაბამისად (ბიბლუსის მიერ შემოთავაზებული 2500 ლარი არ შეესაბამება მიმდებარედ არსებული გაქირავებული ფართების რეალურ ფასს და ბევრად აღემატება თქვენს მიერ შემოთავაზებულ ქირის ოდენობას).

3 - ხელშეკრულების ვადის გასვლის შემდგომ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში დატოვების საკითხთან დაკავშირებით გაცნობებთ რომ მუნიციპალიტეტი არ არის დაინტერესებული აღნიშნული საკითხით.

ყოველივე ზემოთქმულიდან გამომდინარე, მოგმართვათ წერილობითი შეტყობინების მიღებიდან 5 (ხუთი) დღის ვადაში გვაცნობოთ თქვენი პოზიცია მერიის შემოთავაზებასთან დაკავშირებით.

შეგახსენებთ, რომ თქვენი ორგანიზაცია დაჯარიმებულია მუნიციპალური ქონების უნებართვოდ სარგებლობისათვის (შესაბამისი დოკუმენტაცია უკვე ჩაგბარდათ სს საქართველოს ფოსტის მეშვეობით) და თანხის მითითებულ ვადაში გადაუხდელობის შემთხვევაში თქვენს მიმართ გატარდება კანონმდებლობით გათვალისწინებული ღონისძიებები როგორც დაკისრებული ჯარიმის გაორმაგებისა და იძულებით აღსრულების ნაწილში, ისე მუნიციპალური ქონების უკანონოდ სარგებლობის

აღკვეთის მიზნით.

პატივისცემით,

ალექსანდრე სარიშვილი

ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერია-ლანჩხუთის
მუნიციპალიტეტის მერი

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/
ელექტრონული შტამპი

2800, ქ.ლანჩხუთი, კოსტავას ქ.37, ელ.ფოსტა: Lanchkhuti@yahoo.com

ბიბლუსი Books
წიგნის მაღაზიათა ქსელი

შ.პ.ს. "ბიბლუსი"
ს/კ: 205254892

მის.:თბილისი, თ.იოსებიძის ქ.№49
ტელ.:(032) 2 486 844

ქ. თბილისი

24/06/2024

ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერიას
ელ ფოსტა: lanchkhuti@yahoo.com

შპს „ბიბლუსი“-ს (ს/კ: 205254892)
დირექტორის, ირაკლი გაგნიძის

წ ე რ ი ლ ი

თქვენი 2024 წლის 18 ივნისის წერილის N30-302417042 პასუხად მოგახსენებთ, შპს ბიბლუსსა (ს/კ: 205254892) და ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერიას შორის ხანგრძლივი მოლაპარაკებების მიუხედავად, მხარეთა შორის ვერ მოხერხდა ორმხრივად სასარგებლო შეთანხმების მიღწევა, თუმცა იმის გათვალისწინებით, რომ მუნიციპალიტეტიც შეზღუდულია გარკვეული გადაწყვეტილებების მიღების პროცესში, ბიბლუსი გამოთქვამს მზაობას გავაგრძელოთ თანამშრომლობა და გავაფორმოთ ხელშეკრულება თქვენ მიერ განსაზღვრული წლიური საიჯარო ქირაზე შეთანხმებით. შესაბამისად მოგმართავთ თხოვნით, რომ გასაცნობად გადმოგვიგზავნოთ გასაფორმებელი ხელშეკრულების სამუშაო ვერსია და დავიწყოთ თანამშრომლობა ახალი ფურცლიდან.

ასევე, რაც შეეხება წინა პერიოდის დავალიანებას, რომელიც არის სადავო, მისი გადაწყვეტის საკითხი მივანდოთ სასამართლოს და მიღებული გადაწყვეტილების საფუძველზე განვიხილოთ შპს „ბიბლუსი“-ს მიერ შეცდომით გადმორიცხული თანხის, 2000 (ორი ათასი) ლარის ბედიც.

პატივისცემით,

შპს „ბიბლუსი“-ს

დირექტორი: ---------- ირაკლი გაგნიძე

შპს „ბიბლუსი“ * GEORGIA * "BIBLUSI" LTD * 205254892

ბიბლუსი Books
წიგნის მაღაზიათა ქსელი

შ.პ.ს. "ბიბლუსი"
ს/კ: 205254892

მის.:თბილისი, თ.იოსებიძის ქ.№49
ტელ.:(032) 2 486 844

ქ. თბილისი

12/07/2024

ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერიას
ელ ფოსტა: lanchkhuti@yahoo.com

შპს „ბიბლუსი"-ს (ს/კ: 205254892)
დირექტორის, ირაკლი გაგნიძის

წ ე რ ი ლ ი

თქვენი 2024 წლის 25 ივნისის წერილის N30-302417761 პასუხად მოგახსენებთ, რომ შპს ბიბლუსი (ს/კ: 205254892) გამოთქვამს მზაობას გაგრძელდეს ურთიერთთანამშრომლობა და გავაფორმოთ ახალი ხელშეკრულება უძრავი ქონებით სარგებლობასთან დაკავშირებით, და არსებული დავალიანების დასაფარად განვსაზღვროთ გონივრული ვადა, რათა მისი გადახდა კომპანიას მძიმე ტვირთად არ დააწვეს ისედაც გაძვირებულ იჯარასთან ერთად და შევძლოთ ჩვენს მიერ აღებული ვალდებულებების კეთილსინდისიერად და დროულად შესრულება.

ამასთან გთხოვთ ხელშეკრულების გაფორმებამდე მოგვაწოდოთ ინფორმაცია/განმარტება 2020 წლის 9 ივნისიდან 2024 წლის 1 აგვისტომდე პერიოდზე განსაზღვრული დავალიანება - 10439 ლარის დაანგარიშება რა პრინციპით და რომელ დოკუმენტზე დაყრდნობით მოხდა.

რაც შეეხება ჩვენს შორის გასაფორმებელ დოკუმენტებს, გთხოვთ წინასწარ გაგვაცნოთ სამუშაო ვერსიები.

პატივისცემით,

შპს „ბიბლუსი"-ს

დირექტორი: ---------- ირაკლი გაგნიძე

შპს „ბიბლუსი" * GEORGIA * "BIBLUS" LTD * 205254892

პროექტი

ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკრებულო

განკარგულება №

2024 წლის აგვისტო
ქ. ლანჩხუთი

ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული ქონების, შპს ,,ბიბლუსის თვის" პირდაპირი განკარგვის წესით, სასყიდლიანი სარგებლობის უფლებით გადაცემაზე მერისათვის თანხმობის მიცემის შესახებ

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის" 61-ე მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილების, 115-ე მუხლის პირველი ნაწილის, 122-ე მუხლის პირველი ნაწილის ,,დ" ქვეპუნქტისა 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 N669 დადგენილების 22-ე მუხლის მე-2 პუნქტის, 36-ე მუხლის 1-ლი და მე-2 პუნქტების შესაბამისად,

მუხლი 1. მიეცეს თანხმობა ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერს, შპს „ბიბლუსს" (ს/ნ 205254892) ხუთი წლის ვადით, გადასცეს პირდაპირი განკარგვის წესით, სასყიდლიანი სარგებლობის უფლებით, იჯარის ფორმით, ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, კერძოდ ქ. ლანჩხუთში ჟორდანიას ქ. N103-სა და ჟორდანიას ქ. N105-ს შორის მდებარე 168 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი. (ს/კ 27.06.56.081)

მუხლი 2. სარგებლობის უფლებით გადასაცემი, ზემოაღნიშნული უძრავი ქონების წლიური ქირის ოდენობა განისაზღვროს, საწყისი საპრივატიზებო საფასურის 50 400 (ორმოცდაათიათას ოთხასი) ლარის 10 %-ის ოდენობით რაც შეადგენს 5040 (ხუთიათას ორმოცი) ლარს.

მუხლი 3. განკარგულება შეიძლება გასაჩივრდეს ოზურგეთის რაიონულ სასამართლოში, მისამართზე ქ. ოზურგეთი, ი. სიორიძის ქ. N14 მისი ამოქმედებიდან ერთი თვის ვადაში საქართველოს „ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის" მე–8 თავის 22–ე მუხლის მე–3 ნაწილის შესაბამისად.

მუხლი 4. განკარგულება ძალაშია გამოქვეყნებისთანავე.

საკრებულოს თავმჯდომარე **ზესიკ ტაბიძე**

ქ.თბილისი, კოსტავას # 23
ტელ.: (995 32) 551 993 992
ტელ: (995 32) 2 998 993
Email: georgejibladze7@gmail.com
Email: cgk975@gmail.com

შპს „საკონსულტაციო ჯგუფი

კავკასაუდიტი“

N 579
22 დეკემბერი 2022 წელი

აუდიტორული დასკვნა
უძრავი ქონების
შეფასების ანგარიში

საქართველოს პარლამენტთან არსებული
აუდიტორული საქმიანობის საბჭოს მიერ
გაცემული, სერთიფიკატი ზ # ბაფ/011
2012 წლის 25 იანვარი პროფესიონალი
ბუღალტრის სერთიფიკატი # 0049,
აუდიტორების სახელმწიფო რეესტრში
რეგისტრაციის ნომერი SARAS-A-491208
და SARAS-F-829970, უძრავი სქემა N2 A-0904;
მოძრავი სქემა N3 P- 0332

თბილისი

2022 წელი

დასკვნა

წინამდებარე საშემფასებლო ანგარიში მომზადებულია 2022 წლის 22 დეკემბერს რის საფუძველსაც წარმოადგენს ლანჩხუთის მუნიციპალიტის 2022 წლის 20 დეკემბრის N 30-30223547 წერილი.

შეფასების საგანია მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება. საშემფასებლო ანგარიშში მოცემული ღირებულება წარმოადგენს შემფასებლის მიერ პროფესიული ცოდნისა და ჩვევების საფუძველზე ჩატარებული განსჯის შედეგს და ქონების ღირებულების შესახებ ობიექტურად დასაბუთებულ აზრს. პირველ რიგში განხილვას დაექვემდებარა მიწის ნაკვეთის საუკეთესო და ყველაზე ეფექტური გამოყენების საშუალება.

საწყისი საპრივატიზებო და წლიური საიჯარო ქირის ღირებულების დადგენის მიზნით შეფასებას დაექვემდებარა ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება:

- ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტი, ქალაქი ლანჩხუთი, ქუჩა ჟორდანიას N103-ს და ჟორდანიას N105-ს შორის მდებარე 168 კვ.მ არასასოფლო სამეურნეო მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული 50 კვ.მ არასაცხოვრებელი ფართი (საკადასტრო კოდი 27.06.56.081)

დასკვნაში მოყვანილი ფაქტებისა და გარემოებების გათვალისწინებით 2022 წლის 22 დეკემბრის მდგომარეობით ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების საწყისი საპრივატიზებო ღირებულება და წლიური საიჯარო ქირის საფასური შეადგენს :

- ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტი, ქალაქი ლანჩხუთი, ქუჩა ჟორდანიას N103-ს და ჟორდანიას N105-ს შორის მდებარე 168 კვ.მ არასასოფლო სამეურნეო მიწის ნაკვეთის საწყისი საპრივატიზებო ღირებულება შეადგენს 50,400 ლარს, ხოლო წლიური საიჯარო ქირა შეადგენს 2,520 ლარს და მასზე განთავსებული 50 კვ.მ არასაცხოვრებელი ფართის საწყისი საპრივატიზებო ღირებულება შეადგენს 26,500 ლარს, ხოლო წლიური საიჯარო ქირა შეადგენს 1,325 ლარს (საკადასტრო კოდი 27.06.56.081)

კვლევა ჩატარებულია შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების კომიტეტის მიერ 2020 წელს გამოქვეყნებული გამოცემის შესაბამისად.

შემფასებელი ადასტურებს შემდეგს:

- მოცემულ დასკვნაში წარმოდგენილი კვლევები, გაანგარიშებები და დასკვნები ნამდვილია შესაბამისი დაშვებების, შეზღუდვების და ობიექტის შეფასების შედეგის გამოყენების შეზღუდვის გათვალისწინებით;
- შეფასება განხორციელებულია საერთაშორისო და ევროპული სტანდარტების, შემფასებლის ქცევის კოდექსის, საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, შემფასებლის დამოუკიდებლობის პრინციპის დაცვით;
- შემფასებელს არც წარსულში, არც აწმყოში და არც უახლოეს მომავალში არ გააჩნდა, არ გააჩნია და არ ექნება რაიმე პირადი ინტერესი შესაფასებელი ქონების მიმართ;
- შემფასებლის ანაზღაურება დამოკიდებული არ არის შეფასების რომელიმე ასპექტზე;
- შემფასებლის განათლება შეესაბამება შეფასებისათვის აუცილებელ მოთხოვნებს;
- შემფასებელმა პირადად მოახდინა შესაფასებელი ქონების ინსპექტირება;
- ფაქტობრივი და სავარაუდო მონაცემები, რომელსაც ეყრდნობა შეფასების შედეგად მიღებული ღირებულების სიდიდე, შეგროვებული და შესწავლილი იქნა კეთილსინდისიერად და საფუძვლიანად

I შეფასების მიზანი

ნაკვეთის საუკეთესო გამოყენების საშუალების შეფასებისას განიხილება ორი ვარიანტი – პირობითად თავისუფალი ნაკვეთისთვის და არსებული გაუმჯობესებების მქონე მიწის ნაკვეთისთვის. უძრავი ქონების ადგილობრივი ბაზრის განვითარების არასათანადო დონის გამო, შემოსავლების მოცემის უნარის მქონე უძრავი ქონების ეკონომიკურად დასაბუთებული საბაზრო ღირებულების შესაფასებლად, ძირითად საშემფასებლო მიდგომად გამოყენებულ იქნა შემოსავლების განაღდების (კაპიტალიზაციის) მიდგომა, ამ მიდგომას საფუძვლად უდევს მოსაზრება, რომ ნებისმიერ ქონებაში მყიდველი, ალტერნატიული დაბანდებების შესაძლებლობის გათვალისწინებით, გადაიხდის სწორედ იმდენს, რა ოდენობის წმინდა შემოსავლების მოცემაც შეუძლია ქონებას. რადგან საშუალება მოგვეცა, ჩაგვეტარებინა საბაზრო მონაცემების მეტ-ნაკლებად სრულფასოვანი ანალიზი, ქონების შესაფასებლად გამოყენებულ იქნა გაყიდვათა პირდაპირი შედარების. გაუმჯობესების მიმართ ასევე გამოიყენება დანახარჯების გაანგარიშების მიდგომა რომელიც გულისხმობს არსებული გაუმჯობესების აშენებაზე სადღეისოდ გასაწევი ხარჯების ანალიზს, მიმდინარე ფასების გათვალისწინებით. საშემფასებლო სამუშაოები შესრულდა 2022 წლის დეკემბერში. ამდენად, ქონების ღირებულება სამართლიანია შეფასების თარიღისთვის. უნდა

აღინიშნოს, რომ აბსოლუტური სიზუსტით შეფასება შეუძლებელია, რადგან შეფასების შედეგად დგინდება მხოლოდ სავარაუდო ღირებულება, აისახება შემფასებლის დასაბუთებული აზრი ქონების ღირებულების შესახებ და არა ფასი. ფასი არის ფაქტი, უკვე განხორციელებული გარიგების შედეგად დაფიქსირებული თანხა.

შესაფასებელი ქონების სისრულეზე და უტყუარობაზე პასუხისმგებლობა ეკისრება დამკვეთს. ანგარიში მომზადებულია საშემფასებლო საქმიანობის თაობაზე საერთაშორისო სტანდარდების მოთხოვნათა შესაბამისად.

II შეფასების ხარისხის სერთიფიკატი

მოცემულ ანგარიშის ხელის მომწერი შემფასებლები (შემდგომში შემფასებლები) ნამდვილად ადასტურებენ, რომ მათ ხელთ არსებული მონაცემების მიხედვით:

- ანგარიშში წარმოდგენილი ინფორმაცია არის სარწმუნო და შეესაბამება სინამდვილეს.
- ანალიზი და დასკვნები, რომელსაც შეიცავს ანგარიში ეკუთვნით შემფასებლებს და ნამდვილია მკაცრი შეზღუდვების და დაშვებების საზღვრებში, რომლებიც წარმოადგენენ მოცემული ანგარიშის ნაწილს.
- შემფასებლებს არ გააჩნიათ აწმყოში და მომავალში რაიმე დაინტერესება შესაფასებელ ობიექტთან და მოქმედებენ მიუკერძოებლად.
- შემფასებლის ჰონორარი არ არის დამოკიდებული შეფასების საბოლოო ღირებულებაზე და აგრეთვე იმ მოვლენებზე, რომლებიც შეიძლება წამოიჭრან დამკვეთის ან მესამე პირის მიერ ანგარიშში მოცემული დასკვნების გამოყენებისას.
- შეფასება ჩატარდა და ანგარიში დაიწერა მოქმედი საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად.
- ანგარიშში მოყვანილი ფაქტები, რის საფუძველზეც იქნა ჩატარებული ანალიზი, გაკეთდა ვარაუდები და დასკვნები, შეკრებილია ჩვენს მიერ, ჩვენი ცოდნის და გამოცდილების გამოყენებით და ჩვენი აზრით უტყუარია და არ შეიცავს ფაქტიურ შეცდომებს.
- შემფასებლებმა პირადად მოახდინეს შესაფასებელი ქონების დათვალიერება.
- მონაცემთა ანალიზის პროცესში არცერთი პირი არ უწევდა რაიმენაირ არსებით დახმარებას ანგარიშის ხელისმომწერ შემფასებლებს.

- შემფასებლები ვალდებულებას იღებენ საიდუმლოდ შეინახონ ის მონაცემები, რომლებიც მათთვის ცნობილი გახდა მოცემული შეფასების შესრულების დროს დამკვეთისგან წინასწარ მიღებული წერილობითი თანხმობის გარეშე არ გასცენ საერთო ან ნაწილობრივი ინფორმაცია მესამე მხარესთან.

III შემზღუდავი პირობები და დაშვებები

ისევე, როგორც ნებისმიერი შეფასებისას, მოცემულ შეფასების პროცესს თან ახლდა შემზღუდავი პირობები. ამიტომ შემფასებლის მიერ გაკეთებულია (მიღებულია) აუცილებელი დაშვებები:

- შემფასებელი არ არის პასუხისმგებელი შესაფასებელი ობიექტის საკუთრების უფლების იურიდიულ აღწერაზე საკუთრების უფლება ითვლება სარწმუნოდ. შესაფასებელი საკუთრების უფლება განიხილება, როგორც თავისუფალი რამენაირი პრეტენზიის ან შეზღუდვისაგან.
- იგულისხმება (ითვლება), რომ ქონება არ არის შეზღუდული რაიმე ვალდებულებებით და არ არის დატვირთული გირავნობით ან სხვა სახით
- განცხადების თანახმად შემფასებელმა უნდა დაადგინოს შესაფასებელი უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება, ანუ ყველაზე სავარაუდო ფასი დადგენილი თარიღისათვის
- შემფასებელი არ გულისხმობს რაიმე სახის ფარული ფაქტორების არსებობას, რომელმაც შეიძლება გავლენა იქონიოს შესაფასებელი ქონების ღირებულებაზე და არ იღებს პასუხისმგებლობას ასეთი ფაქტორების არსებობაზე
- შემფასებელი არ არის პასუხისმგებელი უძრავი ქონების იმ მდგომარეობის შეფასებაზე, რომლის აღმოჩენა შეუძლებელია ვიზუალური დათვალიერებით
- ანალოგებზე მონაცემები აღებულია გამოცემებისა და ფირმების ინფოერმაციაზე დაყრდნობით, რომელთაც გააჩნიათ ყველაზე მაღალი ნდობის ფაქტორი. ეს კი ამოწვეულია იმით, რომ შეფასების თარიღისათვის არ არსებობს შესაბამისი სახელმწიფო ორგანო, რომელსაც შეიძლება გააჩნდეს მოძრავი ქონების ბაზარზე არსებული სიტუაციის ზუსტი ან მიახლოებული სტატისტიკური მონაცემები.

IV ძირითადი ფაქტები და განმარტებები

შეფასების ჩატარების საფუძველი	ლანჩხუთის მუნიციპალიტის 2022 წლის 20 დეკემბრის N 30-30223547 წერილი.
ქონების ტიპი	უძრავი
მიმდინარე გამოყენება	ფუნქციონალური დანიშნულებით
მესაკუთრე	ლანჩხუთის მუნიციპალიტი
დამკვეთი	ლანჩხუთის მუნიციპალიტი
შეფასების მიზანი	საწყისი საპრივატიზებო ღირებულების დადგენა
შეფასების გამოყენება	საკონსულტაციო
შეფასების სტანდარტები	შეფასება განხორციელებულია შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს მიერ 2020 წელს გამოქვეყნებული სტანდარტების კრებულის (აქტუალური სტანდარტების კრებული შეფასების დასკვნის შედგენის თარიღისათვის) შესაბამისად. შეფასებისათის გამოყენებულია ამ სტანდარტების შემდეგი ძირითადი ნაწილები: შესავალი გლოსარი შსს-ების სტრუქტურული საფუძვლები შსს 101. სამუშაოს მასშტაბები; შსს 102. გამოკვლევა და შესაბამისაობა; შსს 103. ანგარიშის მომზადება; შსს 104. ღირებულების საფუძვლები; შსს 105. შეფასების მიდგომები და მეთოდები; შსს 400. ინტერესები უძრავ ქონებაში.
საბაზრო ღირებულება	შეფასებითი თანხა, რომლითაც აქტივი უნდა გაიცვალოს ან (იჯარით გაიცეს) შეფასების თარიღისათვის, გარიგების მსურველ გამყიდველსა და მყიდველს შორის, სათანადო მარკეტინგული ღონისძიებების შემდეგ. ,,გაშლილი ხელის მანძილის პრინციპით" დადებულ გარიგებაში, როდესაც თითოეული მხარე მოქმედებს შეგნებულად, წინდახედულად და ძალდაუტანებლად.
ღირებულება სათანადო მარკეტინგული პერიოდის არარსებობისას	საბაზრო პირობები, რომლის დროსაც გამყიდველისათვის ხელმისაწვდომი არ არის მიზანშეწონილი პერიოდი მარკეტინგული ღონისძიებისათვის. ფასი, რომლის მიღწევაც შესაძლებელია ამ პირობებში დამოკიდებული იქნება იძულების გამომწვევი ფაქტორების ხასიათზე და იმ მიზეზებზე, რის გამოც სათანადო მარკეტინგული ღონისძიებები ვერ გატარდა. იგი არ წარმოადგენს ღირებულების რაიმე კონკრეტულ საფუძველს, არამედ ასახავს იმ სიტუაციას, რომლის დროსაც გაცვლა ხორციელდება (გაყიდვა ვალაუვალობის ან/და იურიდიული პირის ლიკვიდაციის შემთხვევაში). სათანადო მარკეტინგული ღონისძიებისათვის მიზანშეწონილი დროის არარასებობა ახასიათებს ასევე გაცვლას აუქციონის (სახელმწიფო ქონების პრივატიზების) პირობებშიც.
საწყისი საპრივატიზებო ღირებულება/თანხა	სახელმწიფო ქონების პრივატიზებისას/მართვის უფლებით გადაცემისას საპრივატიზებო/მართვის უფლებით გადასაცემი ქონების მინიმალური ღირებულება, რომელზედაც ვაჭრობისას ხორციელდება ფასის მატება.
დასკვნის შედგენის თარიღი (პერიოდი)	22.12.2022
შეფასების ეფექტური თარიღი	22.12.2022
შეფასების მეთოდი	შესაფასებელი ობიექტის ღირებულების გამოთვლის წესი ერთერთი მიდგომის ფარგლებში; (ხერხი) შეფასების
ფასი	აქტივის შესაძენად მოთხოვნილი, შეთავაზებული ან გადახდილი თანხა, მოცემული მყიდველის ან გამყიდველის ფინანსური შესაძლებლობების,

	მოტივაციის ან სპეციფიკური ინტერესის გამო გადახდილი ფასი შეიძლება განსხვავდებოდეს იმ ღირებულებისაგან, რომელსაც მოცემულ აქტივს სხვები ანიჭებენ;
თვითღირებულება	აქტივის შესაძენად ან შესაქმნელად (ასაშენებლად) საჭირო თანხა.
ღირებულება	მოსაზრება - ყველაზე მეტად მოსალოდნელი ფასის შესახებ, რომელსაც აქტივში გადაიხდიან გაცვლის პროცესში, ან აქტივის საკუთრებასთან დაკავშირებული ეკონომიკური სარგებლის შესახებ (მათ შორის საიჯარო ქირით მიღებული ან ჰიპოთეზური შემოსავლების შესახებ);
უძრავი ქონება	მიწა, შენობები და სხვა მიწაზე მყარად დაკავშირებული მატერიალური სახით გამოხატული გაუმჯობესებანი.
გაუმჯობესება	შენობა, აღჭურვილობა ან მიწის ნაკვეთის ცვლილება, რომელსაც გააჩნია მუდმივი ხასიათი და დაკავშირებულია შრომით და კაპიტალურ დანახარჯებთან და მოწოდებულია აამაღლოს ქონების სარგებლიანობა და ღირებულება. გაუმჯობესებას გააჩნია გამოყენების სხვადასხვა მახასიათებელები და ეკონომიკური სიცოცხლის სხვადასხვა ვადა.
შეფასების პრინციპები	სარგებლიანობის (გამოსადეგობის) პრინციპი - ღირებულების ძირითად კრიტერიუმად მოიაზრებს მის სარგებლიანობას, ანუ შესაძლებლობას დააკმაყოფილოს ადამიანების ესა თუ ის მოთხოვნილება;
	ჩანაცვლების პრინციპის თანახმად, ფასი შეთავაზებულ (გაყიდულ) ობიექტზე არ აღემატება ანალოგიური სარგებლიანობის მქონე ობიექტის შეთავაზების (გარიგების) ფასებს და რომ გაცნობიერებული მყიდველი საბაზრო ღირებულების სხვა კონცეპტუალური საფუძვლების არსებობისას, მასში გადაიხდის ანალოგიური ფუნქციონალური ობიექტებისათვის ბაზარზე ჩამოყალიბებული ფასის მეტ-ნაკლებად შესაბამის თანხას;
	მოლოდინის პრინციპი - ითვალისწინებს ქონების ფლობით მისაღები
	მომავალი ფულადი ნაკადების მოლოდინს;
	მოთხოვნა - მიწოდების პრინციპი - ნებისმიერი პროდუქციის ბაზარზე ფასები ყალიბდება მოთხოვნა-მიწოდების ეკონომიკური ფაქტორების ურთიერთზემოქმედებით;
	ცვლილების პრინციპი - ითვალისწინებს ფასებისა და ღირებულების დინამიკის ცვალებადობას დროის ფაქტორის შესაბამისად;
	გარე ფაქტორების ზემოქმედების პრინციპი - ეკონომიკური კრიზისი, დეპრესია, წარმოების ზრდა, ბუმი და სხვა სახის ეკონომიკური და პოლიტიკური მოვლენების გავლენა ობიექტის ღირებულებაზე.

იურიდიული მონაცემები მოპოვებულ იქნა საკადასტრო ამონაწერები საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ინტერნეტ გვერდიდან (www.napr.gov.ge).

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

განცხადების რეგისტრაცია	მომზადების თარიღი
N 882022200767 - 24/03/2022 23:25:06	30/03/2022 17:33:45

საკუთრების განყოფილება

ზონა	სექტორი	კვარტალი	ნაკვეთი
ლანჩხუთი	ლანჩხუთი		
27	**06**	**56**	**081**

მისამართი: ქალაქი ლანჩხუთი , ქუჩა ჟორდანიას N103-ს და ჟორდანიას N105-ს შორის

ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება
ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო სამეურნეო
ღაზუსტებული ფართობი: 168.00 კვ.მ.
ნაკვეთის წინა ნომერი: **27.06.02.056;**
შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: N01/1(არასაცხოვრებელი)

მესაკუთრის განყოფილება

განცხადების რეგისტრაცია : ნომერი 272005000081 , თარიღი 18/02/2005

უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი:

- მომართვა N41 , დამოწმების თარიღი:17/02/2005 , ლანჩხუთის რაიონის გამგეობა
- მომართვა N30-302208220 , დამოწმების თარიღი:23/03/2022 , ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერია
- მომართვა N249 , დამოწმების თარიღი:04/05/2010 , ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის გამგეობა

მესაკუთრეები:
სსიპ ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტი, ID ნომერი:233730139

მესაკუთრე:
სსიპ ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტი

აღწერა:

იპოთეკა

საგადასახადო გირავნობა:

რეგისტრირებული არ არის

ვალდებულება

ყადაღა/აკრძალვა:

რეგისტრირებული არ არის

მოვალეთა რეესტრი:

რეგისტრირებული არ არის

V. ძირითადი განსაზღვრებები:

შეფასების მეთოდი-შესაფასებელი ობიექტის ღირებულების გამოთვლის წესი (ხერხი) შეფასების ერთერთი მიდგომის ფარგლებში.

ფასი - ეს არის საქონლისა და მომსახურებისათვის მოთხოვნილი, შეთავაზებული ან გადახდილი ფულადი თანხა

შეფასების თარიღი-თარიღი, როდესაც განხორციელდა ობიექტის შეფასება.

ობიექტის შეფასების ღირებულების ჯამური სიდიდე-შეფასებული ობიექტის ღირებულების სიდიდე, რომელიც მიღებულია შემფასებლის მიერ ჩატარებული გაანგარიშების შედეგებზე დაყრდნობით.

დანახარჯი - წარმოადგენს ფასს, რომელიც გადახდილია საქონელსა თუ მომსახურებაში, ან ფულად თანხას რომელიც საჭიროა მომსახურების ან საქონლის შექმინისათვსი

გამოყენებითი ღირებულება – შესაფასებელი ობიექტის ღირებულება, მიღებული იმ ვარაუდით, რომ იგი არ იქნება გაყიდული ღია, თავისუფალ და კონკურენტუნარიან ბაზარზე, არამედ გამოიყენება იმავე დანიშნულებით, როგორც გამოიყენებოდა შეფასების თარიღისათვის

გაცვლითი ღირებულება - შესაფასებელი ობიექტის ღირებულება მიღებული იმ ვარაუდით, რომ ობიექტი გაიყიდება თავისუფალ და კონკურენტუნარიან ბაზარზე, მოთხოვნა შეთავაზების პირობების წონასწორობისას

რეალური ღირებულება – არის გარიგების მსურველ კონკრეტულ მხარეებს შორის აქტივის ან ვალდებულებების გადაცემის სეფასებითი ფასი, რომელიც ასახავს მხარეთა ინდივიდუალურ ინტერესებს.

შესაფასებელი ობიექტის საბაზრო ღირებულება- სტანდარტის შესაბამისად ობიექტის საბაზრო ღირებულება მოიაზრება, როგორც ყველაზე რეალური ფასი, რომლითაც შესაფასებელი ობიექტი შეიძლება გასხვისდეს ღია ბაზარზე კონკურენციის პირობებში, როდესაც გარიგების მხარეები მოქმედებენ კეთილგონივრულად, ფლობენ ყველა აუცილებელ ინფორმაციას და ფასის სიდიდეზე გავლენას არ ახდენს რომელიმე განსაკუთრებული გარემოება.

„გაშლილი ხელის“ პრინციპიპით ტრანსაქციისას ნიშნავს, რომ მხარეებს შორის არ არსებობს არავითარი განსაკუთრებული ან სპეციალური ურთიერთობები

საბაზრო ღირებულება

„30. შსს-ებით განსაზღვრული ღირებულების საფუძველი - საბაზრო ღირებულება 30.1 საბაზრო ღირებულება არის შეფასებითი (გაანგარიშებითი) თანხა, რომლითაც აქტივი ან ვალდებულება უნდა გაიცვალოს შეფასების თარიღისთვის, გარიგების მსურველ მყიდველსა და გამყიდველს შორის, სათანადო მარკეტინგული ღონისძიების შემდეგ, ,, გაშლილი ხელის მანძილის პრინციპით'' დადებულ გარიგებაში, როდესაც თითოეული მხარე იმოქმედებდა შეგნებულად, წინდახედულად და ძალდაუტანებლად.

30.2 სავალდებულოა, რომ საბაზრო ღირებულების განმარტება გამოიყენებოდეს შემდეგი კონცეპტუალური საფუძვლების შესაბამისად:

ა),, შეფასებითი (გაანგარიშებითი) თანხა'' - ეხება ფასს, რომელიც გამოსახულია ფულის ერთეულში და გადასახდელია აქტივისთვის ,, გაშლილი ხელის მანძილის პრინციპით" დადებულ გარიგებაში. საბაზრო ღირებულება არის ყველაზე მეტად მოსალოდნელი ფასი, რომელიც , გონივრულობის ფარგლებში, ხელმისაწვდომია ბაზარზე შეფასების თარიღისთვის, საბაზრო ღირებულების განმარტებაში მოცემული პირობების შესაბამისად. ეს არის საუკეთესო ფასი, რომელზეც გამყიდველს მიუწვდება ხელი გონივრულობის ფარგლებში. ამ შეფასებაში სპეციალურად არ გაითვალისწინება განსაკუთრებული პირობების ან გარემოებების გავლენით აწეული ან დაწეული ფასები, როგორიცაა, მაგალითად არატიპიური დაფინანსება, უკუიჯარის პირობით გაყიდვის შეთანხმებები, გაყიდვასთან დაკავშირებლი ნებისმიერი მხარის მიერ გადაცემული სპეციალური კომპენსაცია ან ფასდათმობა, ან ღირებულების ნებისმიერი ისეთი ელემენტი, რომელზეც ხელი მიუწვდება მხოლოდ კონკრეტუულ მესაკუთრეს ან მყიდველს;

ბ) ,, აქტივი ან ვალდებულება უნდა გაიცვალოს" - აღნიშნული ნიშნავს იმ ფაქტს, რომ აქტივის ან ვალდებულების ღირებულება შეფასებითი თანხაა და არა წინასწარგანსაზღვრული ან ფაქტობრივი სარეალიზაციო ფასი. ეს არის გარიგებაში გათვალისწინებული ფასი, რომელიც აკმაყოფილებს საბაზრო ღირებულების განმარტების ყველა სხვა ელემენტს შეფასების თარიღისათვის;

გ) ,,შეფასების თარიღისათვის" - გამოხატავს მოთხოვნას იმის თაობაზე, რომ ღირებულება იყოს დროის კონკრეტული მომენტისთვის, მოცემული თარიღისთვის შესაფერისი. ვინაიდან ბაზრები და ბაზრის პირობები შეიძლება შეიცვალოს, შეფასებული ღირებულება შეიძლება არასწორი ან შეუფერებელი იყოს სხვა დროისთვის. ღირებულების შეფასების შედეგი ასახავს ბაზრის მდგომარეობასა და გარემოებებს შეფასების თარიღისთვის და არა რომელიმე სხვა თარიღისთვის;

დ) ,, გარიგების მსურველ მყიდველს" - ეხება იმას, ვინც იძულებული კი არ არის იყიდოს , არამედ მოტივირებულია, დაინტერესებულია ყიდვით. ზემოაღნიშნული მყიდველი არ არის არც

ზედმეტად მონდომებული და არც ნებისმიერ ფასად მყიდველი. ის ამავე დროს ისეთი მყიდველია, ვინც ყიდულობს ამჟამინდელი, მოცემული ბაზრის რეალური პირობების შესაბამისად და მოცემული ბაზრის მოსალოდნელი შედეგების გათვალისწინებით და არა ისეთ წარმოსახვით ან ჰიპოთეზურ ბაზარზე დაყრდნობით, რომლის არსებობის დემონსტრირება ან პროგნოზირება შეუძლებელია. განმარტებაში ნაგულისხმევი მყიდველი არ გადაიხდის იმაზე უფრო მაღალ ფასს, ვიდრე ბაზარი მოითხოვს. აქტივის ან ვალდებულების ამჯამინდელი მესაკუთრეც გაითვალისწინება მათ შორის, ვინც ,,ბაზარს“ წარმოადგენს;

ე),, და გარიგების მსურველ გამყიდველს შორის“ - გარიგების მსურველი გამყიდველი არ არის არც ზედმეტად მონდომებული, არც იძულებული, აქტივი გაყიდოს ნებისმიერ ფასად. ის არც ისეთი ფასის შეთავაზებას აპირებს, რაც მოცემული/მიმდინარე ბაზრისთვის არ მიიჩნევა გონივრულად. მსურველი გამყიდველი დაინტერესებულია, აქტივი გაყიდოს მოცემული ღია ბაზრის გარემოში ხელმისაწვდომ საუკეთესო ფასად, სათანადო მარკეტინგული ღონისძიებების შემდეგ. როგორიც არ უნდა იყოს ეს ფასი. აქტივის ფაქტობრივი მესაკუთრის რეალური მდგომარეობა გათვალისწინებული არ არის ამ მოსაზრებაში, რადგან ,,მსურველი გამყიდველი“ ჰიპოთეზური მესაკუთრეა;

ვ) ,,სათანადო მარკეტინგული ღონისძიებების შემდეგ“ - იმას ნიშნავს, რომ გასაყიდი აქტივის ექსპონირება ბაზარზე განხორციელდა ყველაზე მიზანშეწონილი საშუალებით, რათა გაიყიდოს საუკეთესო ფასად, რომელიც გონივრულობის ფარგლებში ხელმისაწვდომია საბაზრო ღირებულების განმარტების შესაბამისად. გაყიდვის მეთოდში იგულისხმება საუკეთესო ფასის მიღწევის ყველაზე საუკეთესო გზა იმ ბაზარზე, რომელზეც ხელი მიუწვდება გამყიდველს. აქტივის ექსპონირების პერიოდის ხანგრძლივობა არ არის რაიმე უცვლელი პერიოდი, არამედ შესაძლოა განსხვავდებოდეს აქტივის ტიპისა და ბაზრის პირობების მიხედვით. ზემოაღნიშნული პერიოდის ერთადერთიკრიტერიუმია, აუცილებლად არსებობდეს საკმარისი დრო იმისათვის, რომ გასაყიდმა აქტივმა ადეკვატური რაოდენობის ბაზრის მონაწილეთა ყურადღება მიიქციოს. ექსპონირების პერიოდი წინ უსწრებს შეფასების თარიღს;

ზ),, გაშლილი ხელის მანძილის პრინციპით“ დადებულ გარიგებაში“- ეს არის გარიგება ორ მხარეს შორის, რომლებსაც არ გააჩნიათ ისეთი სპეციფიკური კავშირურთიერთობა (მაგალითად, შვილობილი და სათავო საწარმოები, ან მიწის მფლობელი და მოიჯარე), რომლის გავლენითაც გარიგების ფასი შეიძლება ბაზრისთვის არატიპიური ან გაბერილი გახდეს, საბაზრო ღირებულებაზე დამყარებულ გარიგებაში იგულისხმება, რომ გარიგება იდება ისეთ მხარეებს შორის , რომლებიც დაკავშირებულები არ არიან ერთმანეთთან და თითოეული მხარე დამოუკიდებლად მოქმედებს;

თ) ,, როდესაც თითოეული მხარე იმოქმედებდა შეგნებულად, წინდახედულად“ - განმარტების ეს ნაწილი გულისხმობს, რომ ორივე, გარიგების მსრუველი მყიდველიცა და გამყიდველიც, სათანადოდ არიან ინფორმირებულნი აქტივის ბუნებისა და მახასიათებლების შესახებ, იცნობენ მისი გამოყენების ფაქტობრივ და პოტენციურ შესაძლებლობებს, ასევე ბაზრის მდგომარეობას შეფასების თარიღისთვის. გარდა ამისა, იგულისხმება, რომ თითოეული მათგანი თავის ცოდნას წინდახედულად გამოიყენებს, რათა მიაღწიოს გარიგებაში თავისი მდგომარეობის შესაფერის ყველაზე ხელსაყრელ ფასს. წინდახედულობა ფასდება შეფასების თარიღისთვის არსებულ ბაზრის მდგომარეობაზე და არა რომელიმე მომდევნო თარიღის მდგომარეობაზე ორიენტირებით, წარსული მოვლენების ანალიზზე დაყრდნობით. მაგალითად, აუცილებელი არ არის, გამყიდველის წინდაუხედაობით იყოს გამოწვეული ის ფაქტი, რომ ბაზარზე სადაც ფასები ეცემა, ის აქტივს გაყიდის წინა ბაზრის ფასების დონეებთან შედარებით დაბალი ფასით, ასეთ შემთხვევებში, როგორც ცვალებადფასებიანი ბაზრების სხვა გაცვლის ოპერაციებს შეეფერება, წინდახედული მყიდველი ან გამყიდველი იმოქმედებს ამ მომენტისთვის ხელმისაწვდომ საუკეთესო საბაზრო ინფორმაციაზე დაყრდნობით;

ი),, და ძალდაუტანებლად“ - ნიშნავს , რომ თითოეული მხარე მოტივირებულია, შედგეს გარიგება, არც ერთ მათგანს არავინ აიძულებს და არც რაიმე გარემოებების გამო არის იძულებული ასე მოიქცეს;

30.3 ცნება საბაზრო ღირებულება გულისხმობს ფასს, რომელზეც თანხმდებიან თავისუფალ (ღია) და კონკურენციულ ბაზარზე, სადაც ბაზრის მონაწილეები თავისუფლად მოქმედებენ. აქტივის ბაზარი შესაძლოა საერთაშორისო იყოს ან ადგილობრივი. ბაზარი შეიძლება შედგებოდეს მრავალრიცხოვანი მყიდველისა და გამყიდველებისაგან, ან შეზღუდული რაოდენობის ბაზრი მონაწილეებისაგან. ამ განმარტებაში, ბაზარი სადაც იგულისხმება, რომ მოხდება აქტივის გასაყიდად ექსპონირება, ისეთი ბაზარია, სადაც, ჩვეულებრივ, შეუზღუდავად გაიცვლება პირობითად გასაცვლელი აქტივი.

30.4 აქტივის საბაზრო ღირებულება ასახავს მის საუკეთესო და ეფექტიან გამოყენებას (იხ. პუნქტები 140.1-140,5). საუკეთესო და ეფექტიანი გამოყენება აქტივის ისეთი გამოყენებაა, რომელიც მაქსიმალურად ზრდის მის პოტენციალს, ანუ რაც ფიზიკურად შესაძლებელი, იურიდიულად ნებადართული და ფინანსურად განხორციელებადია. აქტივის საუკეთესო და ეფექტიანი გამოყენება შეიძლება იყოს აქტივის გამოყენების გაგარძელება იმავე დანიშნულებით ან რაიმე ალტერნატიული გზით გამოყენება. იგი განისაზღვრება აქტივის ისეთი გამოყენებით , რომელსაც ვარაუდობს ბაზრის მონაწილე, როდესაც ადგენს ფასს, რომლის შეთავაზებასაც აპირებს.

30.5 სავალდებულოა, რომ შეფასების საბაზისო მონაცემების ხასიათი და წყარო შეესაბამებოდეს ღირებულების საფუძველს, რაც, თავის მხრივმ ასევე სავალდებულოა, რომ შეესაბამებოდეს შეფასების მიზანს. მაგალითად, შეფასების შესახებ მოსაზრების (დასკვნის) ჩამოსაყალიბებლად შესაძლებელია სხვადასხვა მიდგომისა და მეთოდის გამოყენება იმ პირობით, თუ მათში გამოიყენება საბაზრო მონაცემების საფუძველზე გამოთვლილი საბაზისო მონაცემები. განმარტების თანახმად, საბაზრო მიდგომის დროს საბაზრო მონაცემების საფუძველზე გამოთვლილი საბაზისო მონაცემები გამოიყენება. საბაზრო ღირებულების დასადგენად შემფასებელმა შემოსავლის მიდგომა იმ შემთხვევაში უნდა გამოიყენოს, თუ ისეთ საბაზისო მონაცემებსა და დაშვებებს გამოიყენებს, რომლებსაც მონაწილეები გამოიყენებდნენ. დანახარჯების მიდგომით საბაზრო ღირებულების დასადგენად შემფასებელმა უნდა განსაზღვროს იმავე სარგებლიანობის მქონე აქტივის ღირებულება/დანახარჯი, ხოლო ცვეთის სათანადო ოდენობა უნდა განსაზღვროს საბაზრო დანახარჯებისა და ცვეთის გაანალიზების შედეგად.

30.6 იმის დასადგენად, შეფასების რომელი მეთოდი ან მეთოდები იქნება ყველაზე უფრო შესაფერი და მისაღები, შემფასებელი ვალდებულია გაითვალისწინოს შესაფასებელი აქტივის შესახებ ხელმისაწვდომი მონაცემები და შესაფასებელი აქტივის ბაზართან დაკავშირებული კონკრეტული გარემოებები. თუ შემფასებელი დაეყრდნობა სათანადოდ ჩატარებული, საბაზრო მონაცემების ანალიზის შედეგებს, ნებისმიერი მიდგომის ან მეთოდის გამოყენების შედეგად უნდა მიიღოს საბაზრო ღირებულების მაჩვენებელი.

30.7 საბაზრო ღირებულება არ ასახავს აქტივის ისეთ ატრიბუტებს, რომელსაც ღირებულება გააჩნია, კონკრეტული მესაკუთრის და მყიდველისთვის და ხელმისაწვდომი არ არის ბაზრის სხვა მყიდველებისთვის. ამგვარი უპირატესობები შეიძლება დაკავშირებული იყოს აქტივის გეოგრაფიულ, ეკონომიკურ ან იურიდიულ მახასიათებლებთან. აუცილებელია, რომ საბაზრო ღირებულებაში გამოირიცხოს ნებისმიერი მოცემული თარიღისთვის იგულისხმება, რომ არსებობს გარიგების მსურველი/დაინტერესებული რომელიღაც მყიდველი და არა გარიგების მსურველი კონკრეტული მყიდველი.“

<u>გამოყენებული შეფასების მიდგომები</u>

უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების შეფასების მიმართ შეფასების პრაქტიკაში გამოიყენება სამი ძირითადი მიდგომა:

- დანახარჯების მიხედვით მიდგომა - გულისხმობს შემდეგს: დგინდება მიწის ნაკვეთის (როგორც ვაკანტურის) საბაზრო ღირებულება, რომელსაც ემატება იდენტური

(ანალოგიური) შენობა-ნაგებობის ახალი მშენებლობის ხარჯები და აკლდება ყველა სახეობების ცვეთა (ფიზიკური, ფუნქციონალური და ეკონომიკური).

- საბაზრო მიდგომა - გულისხმობს შემდეგს: შესაფასებელი ობიექტის პირდაპირ შედარებას ანალოგების იმ მონაცემებთან რომლებიც გაყიდულ იქნა ან რომლებიც განცხადებული არიან გასაყიდად.
- შემოსავლების მიხედვით მიდგომა - გულისხმობს შემდეგს: უძრავი ქონებიდან მომავალი შემოსავლების მიმდინარე ღირებულების დადგენას პირდაპირი კაპიტალიზაციით ან ფულადი ნაკადების დისკონტირების გამოყენებით.

ამ შეფასების მიზნებისათვის შემფასებლის მიერ გამოყენებულ იქნა საბაზრო მიდგომა.

<u>მიდგომა</u>	საბაზრო მიდგომის შედეგად ღირებულების მაჩვენებელი მიიღება აქტივის შედარებით იდენტურ ან შესადარის (ანუ ანალოგიურ) აქტივებთან, რომელთა ფასების შესახებაც არსებობს ინფორმაცია.
<u>პროცედურა</u>	შემფასებელმა საბაზრო მიდგომის გამოყენებისას გადადგა შემდეგი ნაბიჯები: - გამოიკვლია ბაზარი. - დაადგინა ინფორმაციის სისწორე. - შეარჩია შედარების ადეკვატური ერთეულები. - შეადარა, გაყიდვადი ქონების ობიექტები განსახილველ ქონებას, შედარების ელემენტების გამოყენებით - - მოახდინა რეზულტატების შეთანხმება, ღირებულების მაჩვენებელთან მათი დაყვანის მიზნით.
<u>შედარების ელემენტები</u>	შედარების ელემენტები განსაზღვრავენ ქონების ობიექტების და გარიგებების სპეციფიურ მახასიათებლებს, რომლებიც ხსნიან ფასების ვარიაციებს. ბაზრის ანალიზი ავლენს, რომელი ელემენტებია განსაკუთრებით მგრძნობიარე. გაყიდვების შესადარისი მონაცემების ანალიზისას ძირითადად ითვლება შემდეგი შედარების ელემენტები: • უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლებების გადაცემა... • ფინანსირების პირობები .... • გაყიდვის პირობები .... • დანახარჯები, რომელიც გასაწევია უშუალოდ ყიდვის შემდეგ ... • ბაზრის პირობები ... • ადგილმდებარეობა .... • ფიზიკური მახასიათებლები ... • ეკონომიკური მახასიათებლები ... • გამოყენება ... • გაყიდვის არა-უძრავი კომპონენტები...”

<u>შედარების პროცესში გამოყენებული ანალოგები</u>

შედარების პროცესისათვის აუცილებელი შესადარისი ანალოგების მოძიების მიზნით ჩვენს მიერ განხორციელებულ იქნა ბაზრის ანალიზი, რომელიც მოიცავდა რეგისტრირებული გაყიდვების და გაყიდვებზე შეთავაზებების ანალიზს. გაანალიზებულ იქნა შეფასების თარიღის ახლო მდებარე თარიღებისათვის შეთავაზებების ანალიზი. ჩატარებული ანალიზის შედეგად ჩვენს მიერ შედარების პროცესისათვის შერჩეულ და გამოყენებული იქნა მხოლოდ შეთავაზებების გაყიდვაზე.

დასკვნაში მოყვანილი ფაქტებისა და გარემოებების გათვალისწინებით 2022 წლის 22 დეკემბრის მდგომარეობით ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების საწყისი საპრივატიზებო ღირებულება და წლიური საიჯარო ქირის საფასური შეადგენს :

- ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტი, ქალაქი ლანჩხუთი, ქუჩა ჟორდანიას N103-ს და ჟორდანიას N105-ს შორის მდებარე 168 კვ.მ არასასოფლო სამეურნეო მიწის ნაკვეთის საწყისი საპრივატიზებო ღირებულება შეადგენს 50,400 ლარს, ხოლო წლიური საიჯარო ქირა შეადგენს 2,520 ლარს და მასზე განთავსებული 50 კვ.მ არასაცხოვრებელი ფართის საწყისი საპრივატიზებო ღირებულება შეადგენს 26,500 ლარს, ხოლო წლიური საიჯარო ქირა შეადგენს 1,325 ლარს (საკადასტრო კოდი 27.06.56.081)

დირექტორი

გ. ჯიბლაძე

შემფასებელი

ს. ბაკურაძე