ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის
მერიის ქონების მართვისა და
ეკონომიკური პოლიტიკის სამსახური

N 7490-25 26/04/2018

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის
მერიის აპარატის უფროსს
ბატონ ნუკრი დეკანაძეს

ბატონო ნუკრი,

ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიაში 2018 წლის 19 აპრილს შემოსული ნაზიბროლა რეხვიაშვილის N13133/25 განცხადებით მოთხოვნილ ინფორმაციასთან დაკავშირებით გაცნობებთ, რომ მწვანე კონცხის საჰაერო-საბაგირო გზა (დაფარვის ზონა: ქ. ბათუმი, მწვანე კონცხის დასახლება; საკადასტრო კოდი: 05.00.734) წარმოადგენს ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკუთრებას. საჰაერო-საბაგირო გზის დემონტაჟის სამუშაოების წარმოების დაგეგმვა/დაწყების ღონისძიებები განაპირობა იმ გარემოებამ, რომ საჰაერო საბაგირო გზა, რომელიც განთავსებულია ბათუმის ბოტანიკური ბაღის ცენტრალური შესასვლელის მიმდებარე ტერიტორიაზე - ვიზიტორთა დიდი ნაკადის (განსაკუთრებით ზაფხულის პერიოდში) გადაადგილების ზონაში. ამორტიზებულია, დიდი ხანია აღარ ფუნქციონირებს და საშიშროებას უქმნის ამ ტერიტორიაზე გამვლელებს. რაც შეეხება საბაგირო გზის მშენებლობას, ჩვენს ხელთ არსებული ინფორმაციით აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროსა და შპს „ბიზნეს დეველოპმენტს" შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულებით, შპს ბიზნეს დეველოპმენტის ერთ-ერთ ვალდებულებას წარმოადგენს საზოგადოებრივი დანიშნულების საბაგირო სადგურის მშენებლობა, რომელიც ბოტანიკური ბაღის ქვედა შესასვლელს დააკავშირებს ბაღის ზედა შესასვლელთან, შესაბამისად აღნიშნულთან დაკავშირებით ინფორმაციის მისაღებად დაინტერესებულ პირს შეუძლია მიმართოს აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის

სამინისტროს. ამასთანავე, საბაგიროს დემონტჟის შედეგად მისაღები ჯართის ღირებულებასთან დაკავშირებით გეგზავნებათ აუდიტის დასკვნა.

სადემონტაჟო სამუშაოების განმახორციელებელი კომპანიის შესახებ გაცნობებთ, რომ დემონტაჟისათვის ქალაქ ბათუმის მიუნიციპალიტეტის 2018 წლის ბიუჯეტში ა(ა)იპ - ბათუმის ბოტანიკური ბაღის ასიგნების ფარგლებში გათვალისწინებულია 43,000 ათასი ლარი, რაზედაც იგეგმება ტენდერის გამოცხადება. შესაბამისად, დემონტაჟის სამუშაოებს განახორციელებს ტენდერში გამარჯვებული კომპანია.

დანართი: -- 05 ფურცელი.

პატივისცემით,

ეგარსლან ლომაძე

სამსახურის უფროსი

12 თებერვალი 2018 წელი *№92*

დასკვნა
ნაგებობების საპრივატიზებო ღირებულებისა და მისი დემონტაჟის საფასურის განსაზღვრის შესახებ

შემსყიდველი:
ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტი
მისამართი: საქართველო, ქ. ბათუმი, დიდაჭარის ქუჩა №23
ს/კ

მიმწოდებელი:
აუდიტური კომპანია „ინტელექტ-აუდიტი"
მისამართი: საქართველო, ქ.თბილისი, დ. ბაქრაძის ქუჩა №6
ს/ კ

ხელვაჩაური
2018

ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტსა და აუდიტურ კომპანია „ინტელექტ-აუდიტს“ შორის 2018 წლის 29 იანვარს გაფორმებული სახელმწიფო შესყიდვის შესახებ №13 ხელშეკრულების თანახმად და 2018 წლის 05 თებერვლის #05/964 წერილის საფუძველზე შემფასებელმა მოახდინა წარმოდგენილი უძრავი ქონების - [**ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტი, მწვანე კონცხის დასახლებაში არსებული ამორტიზებული საბაგირო** (შემდგომში „შეფასების ობიექტი“)] საწყისი საპრივატიზებო ღირებულებისა და დემონტაჟის საფასურის განსაზღვრა 2018 წლის 12 თებერვლის მდგომარეობით.

მონაცემები შეფასების ობიექტის ფიზიკური და სამართლებრივი მახასიათებლების, ასევე ღირებულების ფორმირებაზე არსებითი ზეგავლენის მომხდენი ფაქტებისა და გარემოებების შესახებ მოყვანილია წარმოდგენილი დასკვნის შესაბამის ნაწილებსა და დანართებში.

დასკვნაში მოყვანილი ფაქტებისა და გარემოებების გათვალისწინებით 2018 წლის 12 თებერვლის მდგომარეობით **„შეფასების ობიექტის“** საპრივატიზებო ღირებულებად განისაზღვრა **6400 (ექვსი ათას ოთხასი) ლარი, ხოლო დემონტაჟის ღირებულებამ შეადგინა 40 000 (ორმოცი ათასი) ლარი.**

შეფასება ჩატარებულია შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების კომიტეტის მიერ 2011 წელს გამოქვეყნებული IX 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;
- ფაქტობრივი და სავარაუდო მონაცემები, რომელსაც ეყრდნობა შეფასების შედეგად მიღებული ღირებულების სიდიდე, შეგროვებული და შესწავლილი იქნა კეთილსინდისიერად და საფუძვლიანად;

აუდიტური კომპანია „ინტელექტ-აუდიტი“-ს
დირექტორი, სერტიფიცირებული აუდიტორი ივ. გაჩეჩილაძე
(რეგისტრაციის № SARAS-A-516713)

უძრავი ქონების შემფასებელი: დ. არევაძე
(სერტიფიკატი #063)

დაშვებები და შეზღუდვები

- შეფასების შედეგად მიღებული ღირებულება წარმოადგენს ობიექტური ფაქტორების ანალიზის საფუძველზე ჩამოყალიბებულ პროფესიონალურ აზრს და ეფექტურია შეფასების თარიღთან მიახლოებულ პერიოდში;
- შეფასების ჩატარებისას ნავარაუდევი არ არის დაფარული ფიზიკური და სამართლებრივი ნაკლის არსებობა, რომელსაც შეუძლია გავლენა მოახდინოს შესაფასებელი ქონების ღირებულებაზე. შემფასებელზე არ ვრცელდება პასუხისმგებლობა მსგავსი ნაკლის გამოვლენისას, იმ შემთხვევის გარდა, როდესაც იგი ამის შესახებ ინფორმირებულია ,,დამკვეთის" ან/და სხვა უფლებამოსილი პირისაგან;
- ღირებულების საბოლოო მაჩვენებელი წარმოადგენს მოპოვებული ინფორმაციის ანალიზის შედეგად მიღებულ სიდიდეს და ვერ იქნება იმის გარანტი, რომ ბაზარზე არ არსებობს სხვა შეთავაზება ან გარიგების ფაქტი, რომელიც თანხობრივი მაჩვენებლით განსხვავდება მიღებული შედეგისაგან;
- შემფასებელი ვალდებულია უზრუნველყოს შეფასების პროცესში მიღებული ინფორმაციის კონფიდენციალურობა. ასევე არ გამოიყენოს იგი საკუთარი მიზნებისათვის;
- შეფასების ობიექტის ღირებულების შესახებ შემფასებლის მოსაზრება ნამდვილია შეფასების ეფექტური თარიღისათვის. შემფასებელი ვერ აიღებს პასუხისმგებლობას ფიზიკური, სოციალური, ეკონომიკური, იურიდიული და ბუნებრივი პირობების ისეთ სამომავლო ცვლილებაზე, რომელმაც შეიძლება გავლენა მოახდინოს შეფასებულ ღირებულებაზე.

განსაკუთრებული ნაწილი

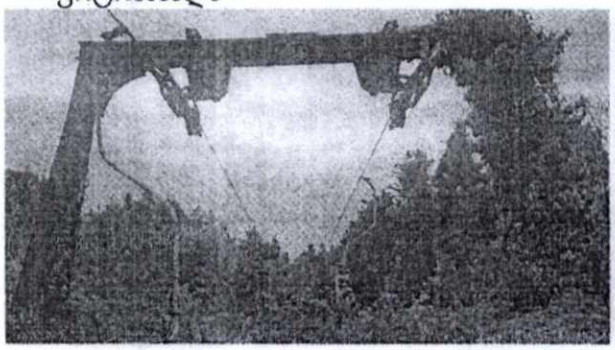
1. სადემონტაჟო ობიექტის დახასიათება

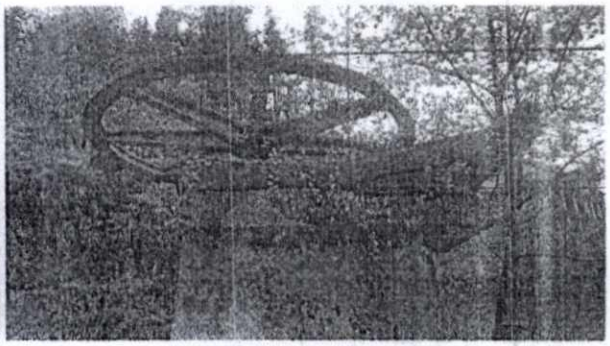
ა. სამართლებრივი მახასიათებლები:

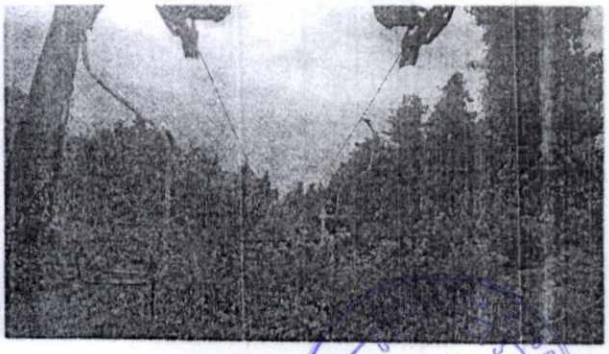
მისამართი: ქალაქი ბათუმი, მწვანე კონცხის დასახლება

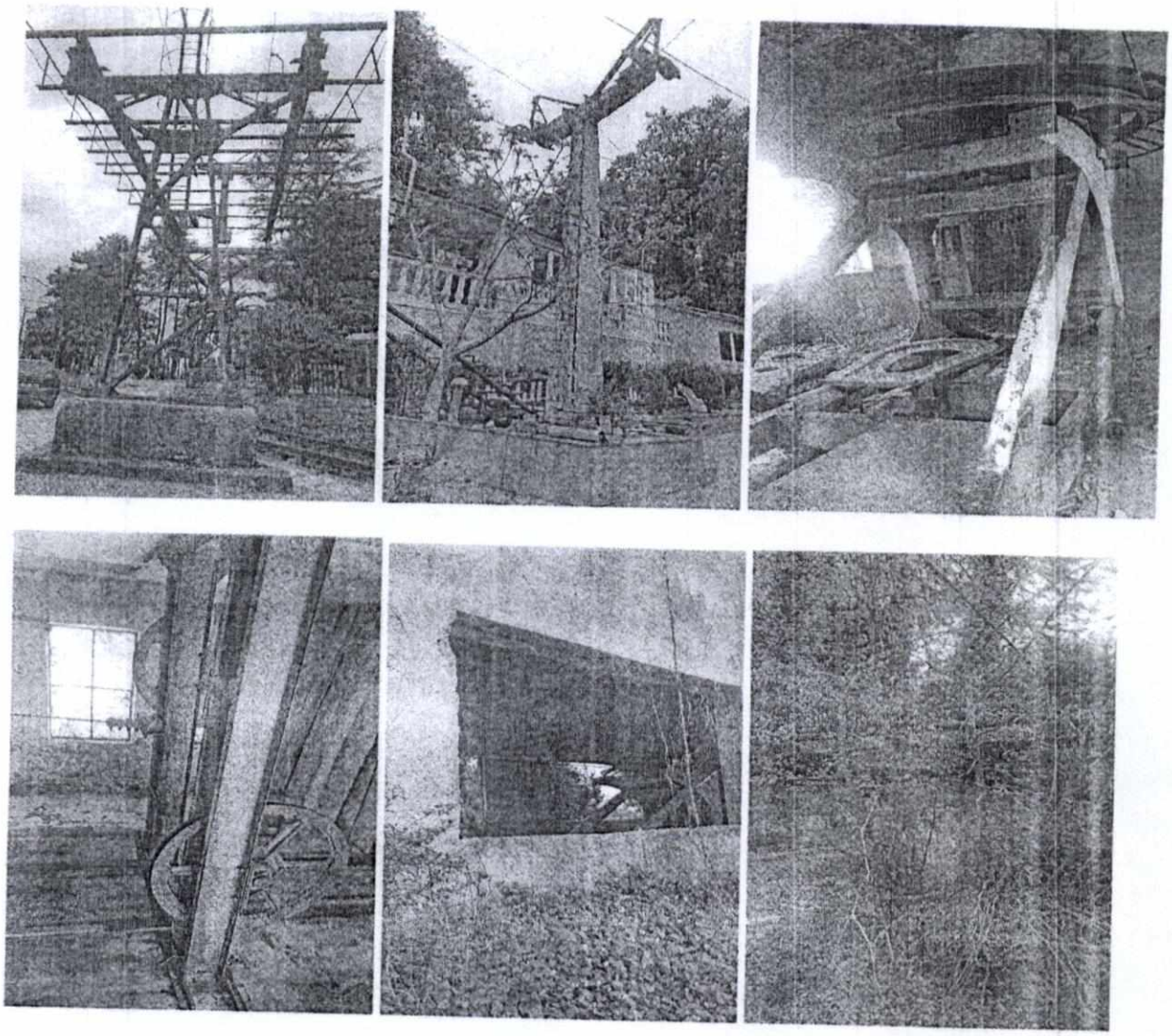
მესაკუთრე: ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტი

ფოტომასალა









ბ. ფიზიკური მახასიათებლები:

ნაგებობა წარმოადგენს ამორტიზებულ საბაგიროს. საბაგირო შედგება ზედა და ქვედა სადგურებისგან, შუალედური ძელებისგან, ბაგირებისგან, სხვადასხვა დანიშნულების ლითონის კონსტრუქციებისგან ნაგებობებისგან. შესაფასებელი ქონების დემონტაჟის შედეგად მისაღები მეორად ვარგის მასალას ძირითადად წარმოადგენს შავი ლითონის ჯართი.

2. სიტუაციის სამართლებრივი ასპექტები

მეორადი სამშენებლო მასალების მიღების მიზნით, შენობა-ნაგებობის დემონტაჟის დროს პრაქტიკაში, ზოგადად გამოიყენება ორი მეთოდი: ,,ელემენტობრივი დაშლის" და ,,გამსხვილებულ ბლოკებად დაშლის". ორივე შემთხვევაში დემონტაჟი პროცესი დროშია გაწელილი, რაც საკმაოდ მაღალ დანახარჯებთანაა დაკავშირებული. პრინციპი ,,ზემოდან ქვემოთ" ითვალისწინებს, რაც შეიძლება მეტი მეორადი მასალის გადარჩენას და შესაბამისად მაქსიმალური მოგების მიღებას. ამ შემთხვევაში გადამწყვეტი მნიშვნელობა აქვს მშენებლობისას გამოყენებული მასალების სახეს, მათ ფიზიკურ მდგომარეობას და ქრონოლოგიურ ასაკს, ასევე ფუნქციონალური მოძველების ხარისხს.

2. დემონტაჟის შედეგად მისაღები ვარგისი მეორადი მასალების საწყისი საპრივატიზებო ღირებულების განსაზღვრა

მეორადი მასალების სავარაუდო რაოდენობა:

შავი ლითონის ჯართი ≈ 16 ტონა

მასალების საორიენტაციო ღირებულების გაანგარიშება:

#	დასახელება	განზ. ერთეული	რაოდენობა	ერთ. ფასი	ფასი სულ
1	შავი ლითონის ჯართი	ტ	16	400	6400
	სულ				6400

3. დემონტაჟის ხარჯების (ღირებულების) განსაზღვრა

დემონტაჟის ღირებულების განსაზღვრისას ჩვენ მიერ გათვალისწინებულ იქნა ყველა ის ხარჯი, რომელიც შეიძლება გაიწიოს ნაგებობის დემონტაჟისას, მათ შორის მუშების ხელფასი, მანქანა მოწყობილობების მომსახურების ღირებულება, ნარჩენი მასალების გადატანა და დასაწყობება და ა.შ. ზემოთაღნიშნული ხარჯების გათვალისწინებით დემონტაჟის ღირებულებად დამრგვალებულად 40 000 ლარი შეადგინა.

,,ცვლილების პრინციპის" თანახმად, ყველა შეფასება მიბმულია განსაზღვრულ თარიღთან, იმის გათვალისწინებით, რომ ფიზიკური, სოციალური, ეკონომიკური და პოლიტიკური პირობები დინამიურია და მასზე პირდაპირპროპორციულადაა დამოკიდებული ღირებულების ცვალებადობა. შესაბამისად შეფასების პერიოდისათვის ჩამოყალიბებული მოსაზრება შეფასების საგნისა და ღირებულების შესახებ არ შეიძლება გამოყენებული იქნეს სხვა პერიოდში, გარდა შემფასებელთა მხრიდან წერილობით დადასტურებული შემდგომი რჩევისა.