



საქართველო
ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის
მერია



2800

ქ. ლანჩხუთი კოსტავას ქ. N37

Lanchkhuti@yahoo.com

N 811

13/02/2019

811-09-2-201902131709



ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს
თავმჯდომარეს ბატონ ბესიკ ტაბიძე

ბატონო ბესიკ,

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“ 115-ე მუხლის პირველი ნაწილის 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 პუნქტისა და 36-ე მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, წარმოგიდგენთ „ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების აუქციონის წესით, სასყიდლიანი სარგებლობის უფლებით გადაცემისას, ქონების ქირის საწყისი წლიური საფასურის ოდენობის განსაზღვრის 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 მომმართა დაინტერესებულმა პირებმა, ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების, კერძოდ ქ. ლანჩხუთში ჟორდანias ქუჩაზე, 27.06.51.006 საკადასტრო კოდზე მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთიდან გარკვეული ტერიტორიის, ასევე ჩოჩხათსა (ს/კ 27.13. 43.001) და სუფსაში (ს/კ 27.15.52.294) მდებარე არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობიდან კონკრეტული ფართებისა და სარეკლამო ბანერის განთავსებისათვის 27.06.56.017 საკადასტრო კოდზე არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთიდან, ერთი კვადრატული მეტრი მიწის ფართობის, სარგებლობის უფლებით გადაცემის თაობაზე.

ზემოაღნიშნულ უძრავ ქონებაზე სარგებლობის უფლებით გადაცემასთან დაკავშირებით, ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერიამ მიიღო გადაწყვეტილება, რომ გამოაცხადოს განსაზღვრული ვადით, სასყიდლიანი, პირობიანი ელექტრონული აუქციონი, რისთვისაც საჭიროა, რომ „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 36-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, მუნიციპალიტეტის საკრებულომ, მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელი ორგანოს წარდგინებით, განსაზღვროს სარგებლობის უფლებით გადასაცემი უძრავი ქონების ქირის საწყისი წლიური საფასურის ოდენობა.

ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერიამ, ზემოაღნიშნული ქონების სარგებლობის უფლებით გადაცემის მიზნით, ქონების ქირის საწყისი წლიური საფასურის ოდენობა გამოთვალა, ქონების ღირებულების საწყისი ფასიდან სხვადასხვა გასაანგარიშებელი კოეფიციენტის ოდენობით, რომელიც გაწერილია „ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების აუქციონის წესით, სასყიდლიანი სარგებლობის უფლებით გადაცემისას, ქონების ქირის საწყისი წლიური საფასურის ოდენობის განსაზღვრის შესახებ“ ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს განკარგულების პროექტში, რომელსაც წარმოგიდგენთ განსახილველად და დასამტკიცებლად.

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

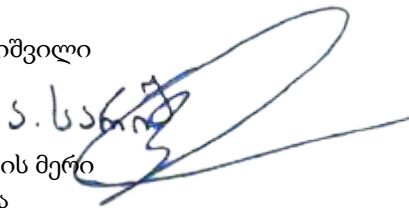
პროექტი მომზადებულია მერიის იურიდიული სამსახურის მიერ. პროექტის განხილვისას მომხსენებლად წარმოგიდგენთ ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერიის ეკონომიკისა და ქონების მართვის სამსახურის უფროსის, მამუკა ვადაჭკორიას კანდიდატურას. პროექტის მიღება მიზანშეწონილად მიგვაჩნია საკრებულოს უახლოეს სხდომაზე.

4. პროექტის წარმდგენი

ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერი.

ალექსანდრე სარიშვილი

მუნიციპალიტეტის მერი
ხელმძღვანელობა



შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება

„აუდიტ-კლასიკი“

შპს აუდიტორული ფირმა

ტელ: 551-106173

551-107395

საქართველო, ქ. თბილისი, ჭავჭავაძის ქ. №12

საიდენტიფიკაციო კოდი 237 066 759

№ - 16/6 -

„- 13 -“ - 09 - 2018წ.

უძრავი ქონების შეფასების

დასკვნა

მომზადებულია უძრავი ქონების სერთიფიცირებული შემფასებლის ვასილ ბლაგიძის (სერთიფიკატი № A-0436, 31.07.2018წ) მიერ მასზედ, რომ შესაფასებლად წარმოდგენილი ღანჩხუთის მუნიციპალიტეტის (ID ნომერი 233730139) საკუთრებაში არსებული, სოფ. ჩოჩხათში მდებარე, სოფელ ჩოჩხათის ადმინისტრაციული შენობის (ს/კ 27.13.43.001) რეალური ღირებულება შეფასების მომენტისათვის მიზანშეწონილია განისაზღვროს 113 686 (ასცამეტიათას ექვსასოთხმოცდაექვსი) ლარის ოდენობით.

თან ერთვის : - შეფასების ანგარიშგება - 19 ფურც;

დირექტორი

ნ. ძნელაძე

სერთიფიცირებული შემფასებელი

ვ. ბლაგიძე



პოეტიკური კლასიკის
მეორე და ადრინდისტიკური შენობა

Architectural floor plan of a 12-story building, showing 19 numbered rooms and their areas in square meters (m²). The plan includes a central corridor system, a staircase, and various room types. Dimensions are provided for many rooms and corridors.

Room areas (m²):

- 1: 9.85
- 2: 27.26
- 3: 12.00
- 4: 56.70
- 5: 12.88
- 6: 23.51
- 7: 5.65
- 8: 61.04
- 9: 6.57
- 10: 25.29
- 11: 5.54
- 12: 62.06
- 13: 8.21
- 14: 13.81
- 15: 14.20
- 16: 14.16
- 17: 14.20
- 18: 14.20
- 19: 14.80

Other dimensions (m):

- Corridor 1: 2.70
- Corridor 2: 2.70
- Corridor 3: 2.70
- Corridor 4: 2.70
- Corridor 5: 2.70
- Corridor 6: 2.70
- Corridor 7: 2.70
- Corridor 8: 2.70
- Corridor 9: 2.70
- Corridor 10: 2.70
- Corridor 11: 2.70
- Corridor 12: 2.70
- Corridor 13: 2.70
- Corridor 14: 2.70
- Corridor 15: 2.70
- Corridor 16: 2.70
- Corridor 17: 2.70
- Corridor 18: 2.70
- Corridor 19: 2.70

[illegible]

ინდ. მეწარმე „კობა ჯორბენაძე“

ს ა ძ ა რ თ ვ ე ლ ო

სამოქალაქო და საზოგადოებრივი დანიშნულების,
საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი შენობა ნაგებობების

ტ ე ქ ნ ი კ უ რ ი პ ა ს პ ო რ ტ ი

მუნიციპალიტეტი — ლანსხუთი — მისამართი — სუფსა —

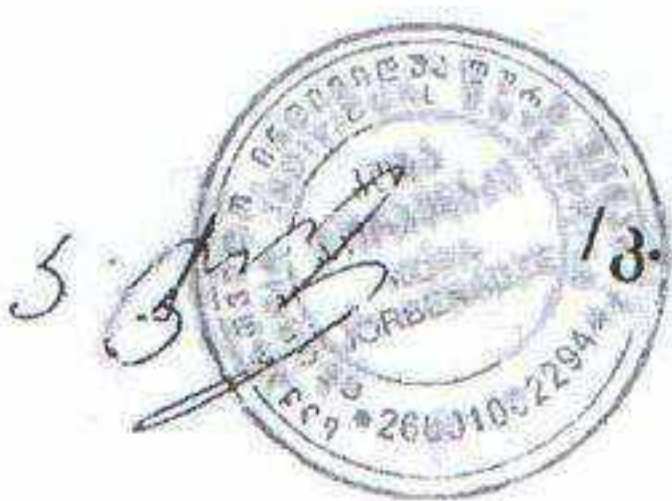
ინვენტარის № 102

პასპორტი შედგენილია — 22 ოქტომბერი — 2018 წლის მდგომარეობით

ფონდის კატეგორია — არასაცხოვრებელი — ლიტერა (— „ა“ —)

ობიექტის დასახელება	ნაგებობის რაოდენობა	მესაკუთრე (ფონდმფლობელი)	მესაკუთრის წილი	საკუთრების დამადასტურებელი საბუთი
ადმინისტრაციული სენობა	ერთი			

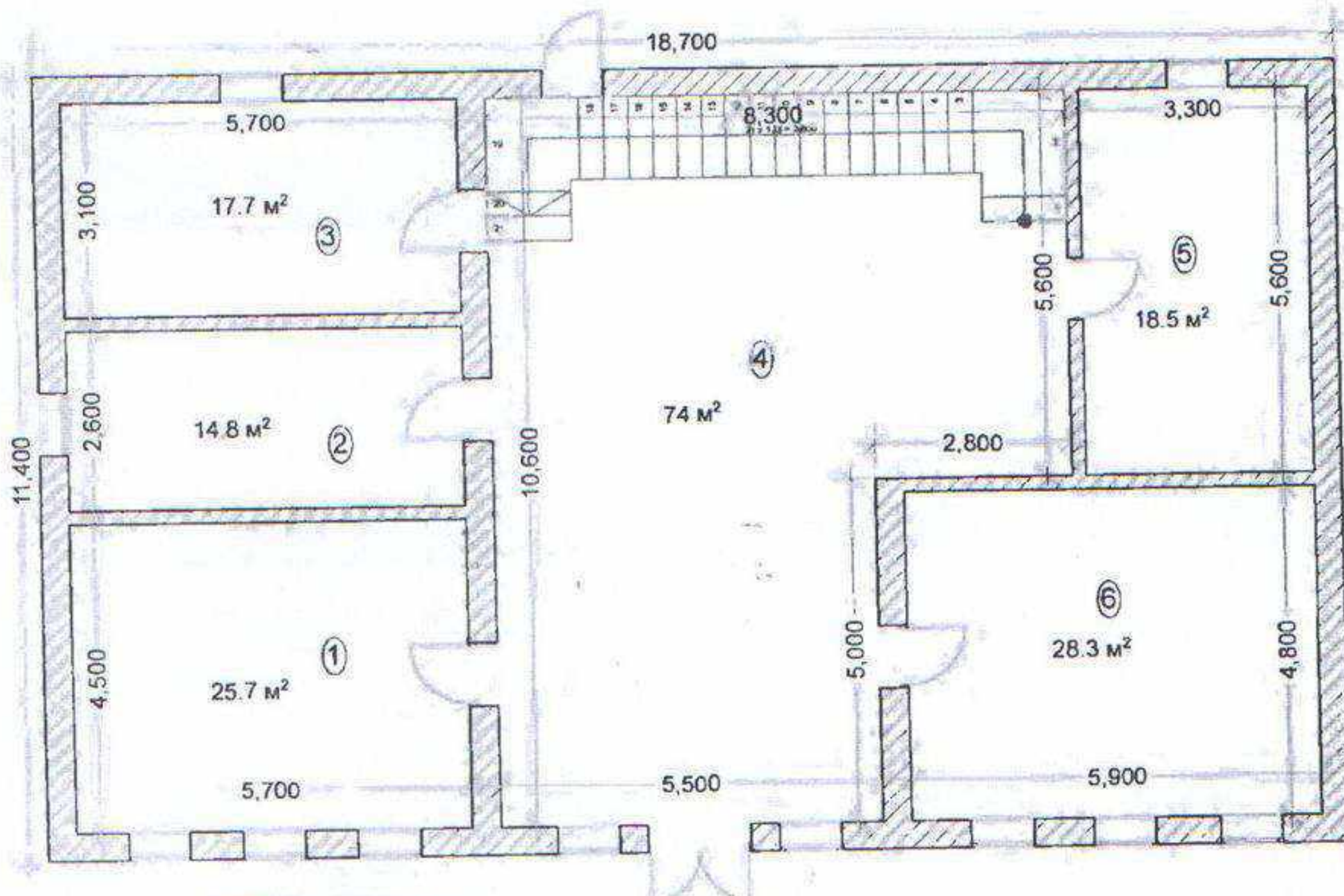
ინდ. მეწარმე



„კ. ჯორბენაძე“

შენობის გეგმა I სართული

მასშტაბი 1:100



შენიშვნა: I სართული

N1. ოთახი 25.7მ²

N3. ოთახი 17.7მ²

N5. ოთახი 18.5მ²

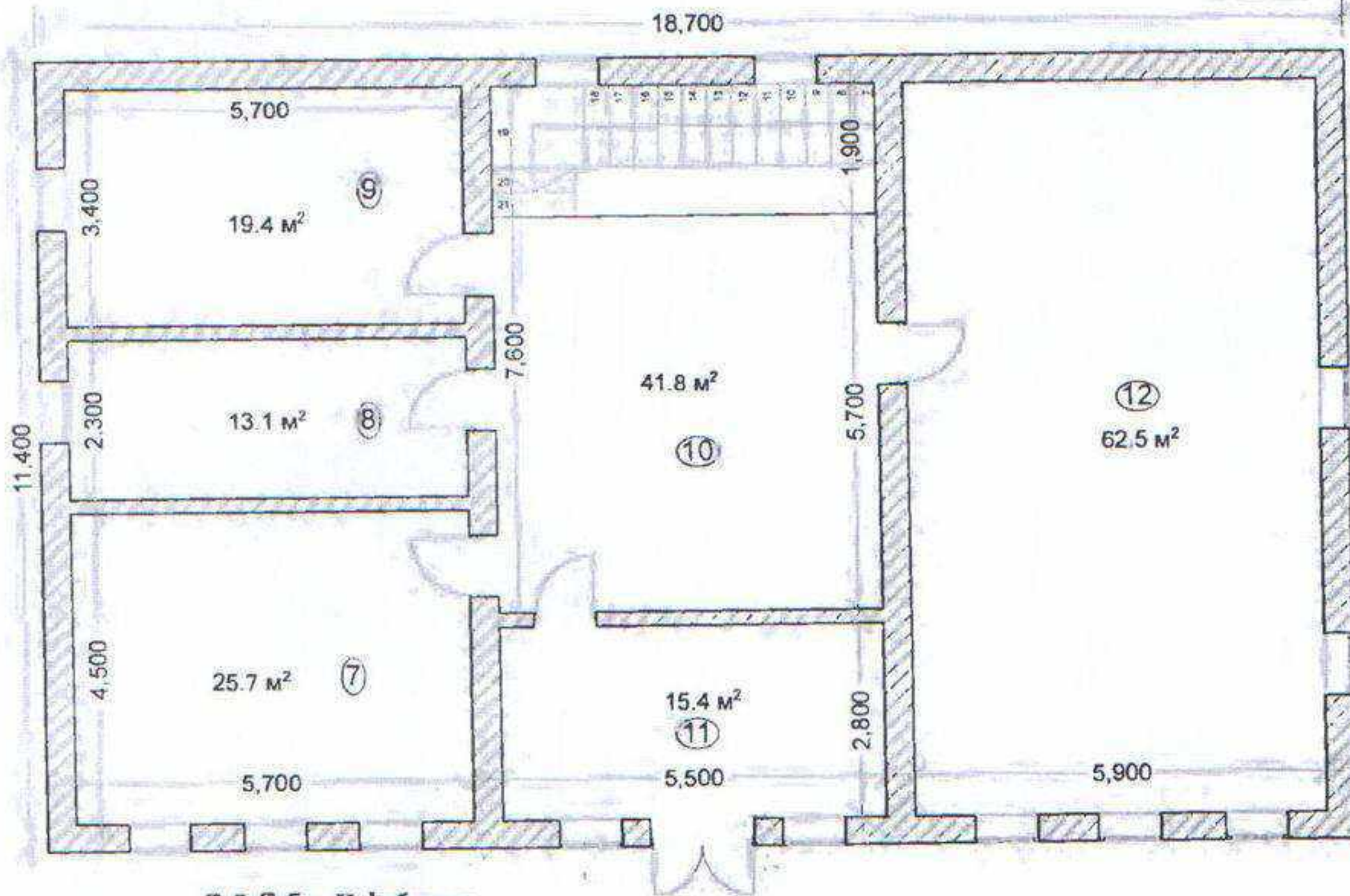
N2. ოთახი 14.8მ²

N4. დერეფანი 74.0მ²

N6. ოთახი 28.3მ²

შენობის გეგმა II სართული

მასშტაბი 1:100



შენიშვნა: II სართული

N7. ოთახი 25.7მ²

N8. ოთახი 13.1მ²

N9. ოთახი 19.4მ²

N10. დერეფანი 41.8მ²

N11. ოთახი 15.4მ²

N12. ოთახი 62.5მ²

სადგომის დახასიათება

№	შენობის რაოდენობა	ოთახების რაოდენობა	საერთო ფართობი	მათ შორის		სართული
				საცხოვრებელი	დამხმარე	
1	2	3	4	5	6	7
საერთო ფართი	1	10	356.9 მ ²	0.0 მ ²	356.9 მ ²	2
I სართული	—	5	179.0 მ ²	0.0 მ ²	179.0 მ ²	—
II სართული	—	5	177.9 მ ²	0.0 მ ²	177.9 მ ²	—

შენობის, სარდაფების, ეზოში მდებარე სათავსოების დასახელება

ბმომიწერი ლიტერა	ღანიშნულება	ფართობი კვ/მ	მოცულობა კბ/მ	საბირკველი	კვდლები და ბიხრები	გადახურვები	სახურავი	იბაკი
ა	აღმინისტრაციული შენობა	426.36	1280	რკ/ბეჭონის ლენბური	ბლოკის ბიხ	ნიენიეური	შიეერი	ქვის ბიხ

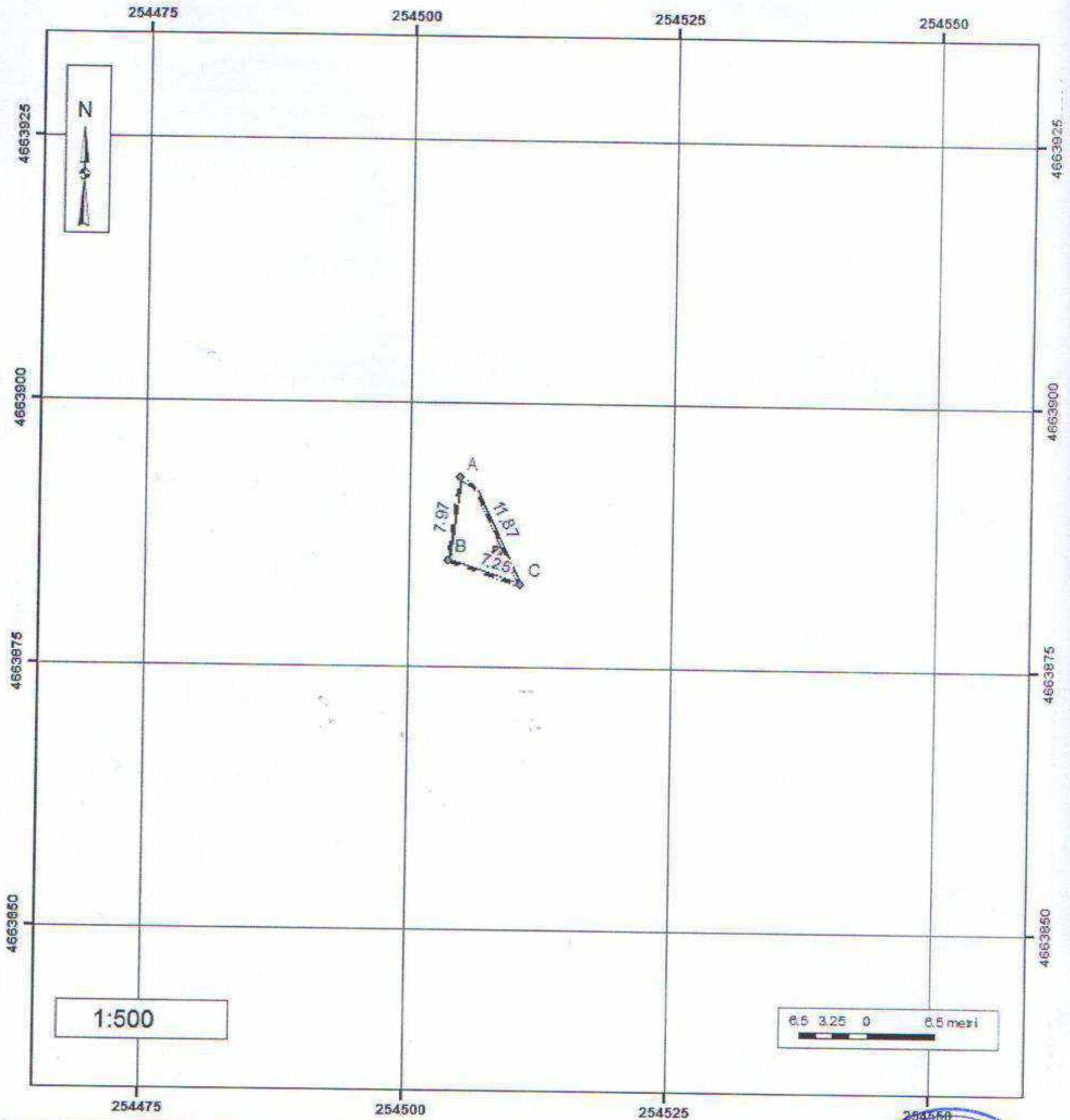
განსაკუთრებული შენიშვნა: _____

ინდ. მეწარმე:

3. 0. 0. / კობა ჯორბენაძე



საკადასტრო აბეგმეგითი/აზომეგითი ნახაზი



მისამართი: დანხსუთი ქორდანიას ქ.		ნაკვეთის ფართობი: 33 კვ/მ	
დანიშნულება: არასასოფლოსაშენო		ხაზობრივი ნაგებობის ფაქტობრივი საზღვრები ხაზობრივი ნაგებობის გეგმარების საზღვრები ხაზობრივი ნაგებობის წერტილოვანი ობიექტი	
პირობითი ნიშნები ■ წერტილი — ნაკვეთის ფიქსირებული საზღვრები — ნაკვეთის არაფიქსირებული საზღვრები ▨ ვალდებულება შენიშვნა: შენობა-ნაგებობის მდგომარეობა ▨ აშენებული □ დანგრეული □ მშენებარე □ მიწისქვეშა		იმ აკობა ჯორბენაძე დანიშნუთი ნიშნები საკადასტრო აღწერაზე უფლებამოსილი პირი ქ. ჯორბენაძე დანიშნუთი ნიშნები თარიღი: 12.02.2019 შენიშვნა: ნაკვეთის საზღვრები ბათონებულა დამკვეთის მიერ	

საქალაქო პარტნიორი/პროგრამის ნახაზის ფორმის მფლობელობა

მიწის ნაკვეთი/ხაზობრივი ნაგებობის აღბილმფეპარეობა/მისამართი	ფართობი (კვ.მ)	ფანიშნულეპა
ღანჩუთი კორღანიახ ქ	33	არასასოფლო-სამეურნეო

შენიშვნა-ნაშვებობის ტიპითი ნომერი	დანიშნულება	მდგომარეობა	ხარტულიანობა

უფლებრივი შეზღუდვის/ დატვირთვის საზღვრების აღწერა	ვალდებულების სახე	ფართობი (კვ.მ)
	საიჯარო ფართი	1

ხაზოგრივი ნაგებობის ტიპი	ხაზოგრივი ნაგებობის უაქტოგრივი სიბრძნე (მ)	ხაზოგრივი ნაგებობის გეგმარებითი სიბრძნე (მ)	ხაზოგრივი ნაგებობის თანამდებო წერტილოვანო რეიმიქტის ტიპი	ხაზოგრივი ნაგებობის თანამდებო წერტილოვანო რეიმიქტის რაოდეწოგა
—	—	—	—	—

საზღვარი	მოსახლეობის აღწერა
A — B	გზა
B — C	გზა
C — A	გზა

საქაღასტრო აბეგგვითი/აზოგვითი საფუშარეგის შემსრულეგელი პირის სახელი, გვარი	ი.მ. „კობა ჯორბენაძე“
საქაღასტრო აბეგგვითი/აზოგვითი საფუშარეგის შემსრულეგელი პირის საიდენტიფიკაციო მონაცემი	26001002294
საქაღასტრო აბეგგვითი/აზოგვითი საფუშარეგის შემსრულეგელი პირის საკონტაქტო ინფორმაცია	კანხუთი სოფ ნიბათი ტ. 574 58 78 22
საქაღასტრო აზოგვის მეთოდოლოგია	მკაფიო კონტურის კოორდინირება GPS მოედელი Garmin GPSMAP 62s და შემდეგ ბაფთით აზომეგების ნატარება, შესაბამისი ნანახაზის წარმოგებით

აზოშვის შესრულების თარიღი	12.02.2019წ.	
საბაღასტრო აგაშვშვთი/აზოშვთი საშვშაოეაის შესრულაგელი პირი და შიხი ხელშოწარა	კ. ჯორბენაძე	5.05

დაინტერესებული პირი	
დაინტერესებული პირის საიდენტიფიკაციო მონაცემი	
დაინტერესებული პირის ხელმოწერა	



ლევან სამხარაულის სახელობის
სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიურო
LEVAN SAMKHARALI NATIONAL FORENSICS BUREAU

საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

LEGAL ENTITY OF PUBLIC LAW

№ 5003942518

26.06.2018 წ.



5003942518

ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერიის მერს ბატონ
ალექსანდრე სარიშვილს

ბატონო ალექსანდრე,

ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიურო, თქვენი N1981 მომართვის (ბიუროს 2018 წლის 2 აპრილის რეგისტრაციის N1002802618) საფუძველზე, გიგზავნით სასაქონლო ექსპერტიზის N004391018 დასკვნას.

დანართი:

ექსპერტის დასკვნა 14 ფურცლად;

პატივისცემით,

კობა ახვლედიანი

დასავლეთ საქართველოს რეგიონული ექსპერტიზის
დეპარტამენტის უფროსი



004391018

ექსპერტის დასკვნა № 004391018

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: სასაქონლო ექსპერტიზა

დამნიშნავი:

სტრუქტურა: ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერია

ქვესტრუქტურა:

თანამდებობა: მერი

მისამართი:

სახელი და გვარი: ალექსანდრე სარიშვილი

საფუძველი: მომართვა

შესრულებული ექსპერტები:

დავით ლორთქიფანიძე / დასავლეთ საქართველოს რეგიონული ექსპერტიზის დეპარტამენტის საინჟინრო, სასაქონლო და ფინანსური ექსპერტიზის განყოფილების ექსპერტი, სპეციალობით მუშაობის 6 წლის სტაჟით.

ილია აბესაძე / დასავლეთ საქართველოს რეგიონული ექსპერტიზის დეპარტამენტის საინჟინრო, სასაქონლო და ფინანსური ექსპერტიზის განყოფილების ექსპერტი, სპეციალობით მუშაობის 2 წლის სტაჟით.

ექსპერტიზის წინაშე დასმული კითხვები

გაცნობით, რომ გვესაჭიროება ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტს საკუთრებაში არსებულ N27.14.50.005, N27.14.45.261 და N27.14.45.024 საკადასტრო კოდებზე მდებარე მიწის ნაკვეთებზე დამაგრებული შენობა-ნაგებობების მდგომარეობისა და ღირებულების შესახებ ექსპერტიზის დასკვნა. ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტს საკუთრებაში არსებულ N27.06.51.006 საკადასტრო კოდზე მდებარე მიწის ნაკვეთის ღირებულების შესახებ და N27.05.44.009 საკადასტრო კოდზე მდებარე მიწის ნაკვეთის და მასზე დამაგრებული შენობა-ნაგებობის ღირებულების შესახებ. N27.14.50.005, N27.14.45.261 და N27.14.45.024 საკადასტრო კოდებზე მდებარე მიწის ნაკვეთებზე დამაგრებული შენობა-ნაგებობების მდგომარეობის ტექნიკური მდგომარეობის განსაზღვრისას შენობა-ნაგებობის მდგომარეობა ჩაითვლება არადაზიანებული და მიზანშეწონილი იქნება მისი დემონტაჟი, გამომდინარე აქედან საჭირო გახდება თქვენს მიერ დემონტაჟის ხარჯებისა და დემონტაჟის შედეგად მიღებული ვარგისი სამშენებლო მასალების ღირებულების განსაზღვრა.

შემოსვლის თარიღი: 02.04.2018წ.

გასვლის თარიღი: 26.06.2018წ

დასკვნა

1) ექსპერტიზაზე წარმოდგენილი ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტს საკუთრებაში არსებულ N27.14.50.005, N27.14.45.261 და N27.14.45.024 ნაკვეთებზე განლაგებული შენობა-ნაგებობები ავარიულ მდგომარეობაშია და ექვემდებარებიან დემონტაჟს. დემონტაჟის დანახარჯების გაანგარიშება მოცემულია დანართ N1-3-ში და დანართების მიხედვით შეადგენს 14679 ლარს, ხოლო დემონტაჟის შედეგად მიღებული სამშენებლო მასალების საბაზრო ღირებულება საორიენტაციოდ შეადგენს 13698.46 ლარს (იხ. დანართები N1, N2, N3).

2) ექსპერტიზაზე წარმოდგენილი ქალაქ ლანჩხუთში, ჟორდანიას ქუჩაზე მდებარე უძრავი ქონების (ს/კ N27.06.51.006) საბაზრო



004391018

ექსპერტის დასკვნა № 004391018

ღირებულება დღევანდელი დღის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს 41500 ლარს.

3) ექსპერტიზაზე წარმოდგენილი ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის სოფელ შუხუთში მდებარე უძრავი ქონების (ს/კ N27.05.44.009) საბაზრო ღირებულება დღევანდელი დღის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს 85600 ლარს.

დავით ლორთქიფანიძე

ილია აბესაძე

გამოკვლევა

შესაფასებელი უძრავი ქონების იურიდიული მონაცემები

1)(2014 წლის 16 აპრილს მომზადებული საჯარო რეესტრის ამონაწერი): განაცხადის რეგისტრაცია - №882014186941; ზონა ლანჩხუთი - 27, სექტორი ნიგვზიანი - 14, კვარტალი - 50, ნაკვეთი - 005. ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია: არასასოფლო სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი: 6500 კვმ. შენობა-ნაგებობების ჩამონათვალი: N1 536,2 კვმ, N2 46 კვმ, N3 3.6 კვმ, N4 5.4 კვმ, N5 22 კვმ. მისამართი: მუნიციპალიტეტი ლანჩხუთი, სოფელი ნიგვზიანი. მესაკუთრე - ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტი.

2) (2016 წლის 13 აპრილს მომზადებული საჯარო რეესტრის ამონაწერი): განაცხადის რეგისტრაცია - №882016228914; ზონა ლანჩხუთი - 27, სექტორი ნიგვზიანი - 14, კვარტალი - 45, ნაკვეთი - 261. ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია: არასასოფლო სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი: 407 კვმ. შენობა-ნაგებობების ჩამონათვალი: N1 - საერთო ფართობით 386,9 კვმ. მისამართი: მუნიციპალიტეტი ლანჩხუთი, სოფელი ნიგვზიანი. მესაკუთრე - ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტი.

3) (2016 წლის 26 ივლისს მომზადებული საჯარო რეესტრის ამონაწერი): განაცხადის რეგისტრაცია - №882016467658; ზონა ლანჩხუთი - 27, სექტორი შუხუთი - 05, კვარტალი - 46, ნაკვეთი - 024. ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია: არასასოფლო სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი: 912 კვმ. შენობა-ნაგებობების ჩამონათვალი: N1 - საერთო ფართობით 1053,3 კვმ. მისამართი: მუნიციპალიტეტი ლანჩხუთი, სოფელი შუხუთი. მესაკუთრე - ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტი.

4)(2010 წლის 07 ივნისს მომზადებული საჯარო რეესტრის ამონაწერი): განაცხადის რეგისტრაცია - №882010636322; ზონა ლანჩხუთი - 27, სექტორი ლანჩხუთი - 06, კვარტალი - 51, ნაკვეთი - 006. ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია: არასასოფლო სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი: 564 კვმ. მისამართი: ქალაქი ლანჩხუთი, ქუჩა ჟორდანია. მესაკუთრე - ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტი.

5) (2017 წლის 27 ივნისს მომზადებული საჯარო რეესტრის ამონაწერი): განაცხადის რეგისტრაცია - №882017556697; ზონა ლანჩხუთი - 27, სექტორი შუხუთი - 05, კვარტალი - 46, ნაკვეთი - 009. ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია: არასასოფლო სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი: 1782 კვმ. შენობა-ნაგებობების ჩამონათვალი: N1, N2. მისამართი: მუნიციპალიტეტი ლანჩხუთი, სოფელი შუხუთი. მესაკუთრე - ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტი.

შესაფასებელი უძრავი ქონების აღწერა:

ექსპერტიზაზე წარმოდგენილი იქნა ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული N27.14.50.005, N27.14.45.261 და N27.14.45.024 საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებზე განთავსებული შენობა-ნაგებობები. ექსპერტის მიერ მოხდა მათი ვიზუალური დათვალიერება და დასურათება (იხ. ფოტოილუსტრაცია), რის შედეგადაც დადგინდა რომ შენობა-ნაგებობები ავარიულ მდგომარეობაშია და ექვემდებარებიან დემონტაჟს. მათი დემონტაჟის გასაანგარიშებლად შედგენილი იქნა ხარჯთაღრიცხვები რესურსული მეთოდით და თანახმად N1-3 დანართებისა შეადგენს 14679 ლარს.

ექსპერტიზაზე ასევე წარმოდგენილი იქნა: 1)ქალაქ ლანჩხუთში, ჟორდანის ქუჩაზე მდებარე N27.06.51.006 საკადასტრო კოდით



004391018

ექსპერტის დასკვნა № 004391018

რეგისტრირებული 564 კვმ არასასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი; 2) ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის სოფელ შუბუთში მდებარე N27.05.44.009 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 1782 კვმ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული 2 შენობა-ნაგებობა (იხ. ფოტოილუსტრაცია).

ექსპერტიზაზე წარმოდგენილი უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების დადგენის მიზნით ჩატარდა შესაბამისი სასაქონლო კვლევა.

შეფასების მეთოდოლოგია

საბაზრო ღირებულების დეფინიცია

„საბაზრო ღირებულება წარმოადგენს გამოთვლად ფულად სიდიდეს, რომლითაც გაიცვლება ქონება შეფასების თარიღისათვის დაინტერესებულ მყიდველსა და დაინტერესებულ გამყიდველს შორის „გაშლილი მკლავის“ პრინციპით ტრანსაქციისას, მართებული მარკეტინგის ჩატარების შემდეგ, როდესაც თითოეული მხარე მოქმედებს გათვითცნობიერებულად, წინდახედულად და ძალდატანების გარეშე“ (IVS –1, პარა. 3.1.).

უძრავი-მოძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება მიღებულია აღნიშნული პერიოდისათვის მომსახურების ბაზარზე იდენტური (ზოლო მისი არ არსებობის შემთხვევაში მსგავსი) ქონების მოთხოვნისა და მიწოდების ურთიერთზემოქმედების შედეგად დადებული გარიგების საფუძველზე. ქონების ბაზრად ითვლება მიმოქცევის სფერო, რომელიც განისაზღვრება გამყიდველის/მყიდველის შესაძლებლობებით, მნიშვნელოვანი დანახარჯის გარეშე გაყიდოს/შეიძინოს ქონება გამყიდველისთვის/მყიდველისათვის უახლოეს ტერიტორიაზე საქართველოში.

შეფასების გამოყენებული მეთოდი

ამ შეფასების მიზნებისათვის შემფასებლის მიერ გამოყენებულ იქნა მხოლოდ **გაყიდვების შედარების მიხედვით მიდგომა**, რაც გულისხმობს შემდეგს: შესაფასებელი ობიექტის პირდაპირ შედარებას ანალოგების იმ მონაცემებთან, რომლებიც გაყიდულ იქნა ან რომლებიც განცხადებული არიან გასაყიდად.

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 შემფასებლის პროფესიონალურ აზრს მის მიერ დადგენილ ღირებულების მაჩვენებელთან მიმართებაში /ობიექტის სავარაუდო გახაყიდ ფასი/ და არ შეიძლება ჩაითვალოს გარანტიად იმისა, რომ შეფასებული ქონება ხელიდან ხელში გასხვისებული იქნება ზუსტად შეფასებული ღირებულების მიხედვით.
2. შეფასების ჩატარების დროს იგულისხმებოდა, რომ არ არსებობდა რაიმე ფარული ფაქტორები, რომლებიც გავლენას იქონიებდნენ შესაფასებელი ქონების ღირებულების განსაზღვრაზე. შემფასებელს 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. 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.
5. ანალოგებზე მონაცემები მოპოვებულია საჯარო რეგისტრის ელექტრონული ბაზის, საგაზეთო გამოცემების, ინტერნეტის და „რიელტური“ ფირმების მეშვეობით, რომელთა ინფორმაციასაც გააჩნიათ ყველაზე მაღალი ნდობის ფაქტორი;



004391018

ექსპერტის დასკვნა № 004391018

გაყიდვების შედარების მიხედვით მიდგომა

გაყიდვების შედარებაზე დაფუძნებული მიდგომის გამოყენებისას, შემფასებელმა განახორციელა ქმედებების შემდეგი თანმიმდევრობა:

- გამოიკვლია ბაზარი (მოახდინა ბაზრის იმ მონაცემების მოპოვება და ანალიზი, რომლებიც საშუალებას იძლეოდნენ დადგენილიყო ანალოგიური უძრავი ქონების ობიექტები);
- დაადგინა ინფორმაციის სისწორე;
- შეარჩია შედარების ის ელემენტები, რომელთა მეშვეობითაც განხორციელდა შესაფასებელი ქონების ობიექტის შედარება ანალოგებთან;
- შეადარა გაყიდვადი ქონების ობიექტები განსახილველ ქონებას, შედარების ელემენტების გამოყენებით;
- დააკორექტირა ყველა ანალოგიური დადგენილი შედარების ელემენტის ფასები შესაფასებელი უძრავი ქონების ელემენტებთან მიმართებაში;
- დაადგინა შესაფასებელი უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება ანალოგებთან დაკორექტირებული ფასების შეჯერების გზით.

შედარების ელემენტები

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..."

საქონლის საბაზრო ღირებულება მიღებულია აღნიშნული პერიოდისათვის მომსახურების ბაზარზე იდენტური (ხოლო მისი არ არსებობის შემთხვევაში მსგავსი) საქონლის მოთხოვნისა და მიწოდების ურთიერთშემოქმედების შედეგად დადებული გარიგების საფუძველზე. საქონლის ბაზრად ითვლება მიმოქცევის სფერო, რომელიც განისაზღვრება გამყიდველის/მყიდველის შესაძლებლობებით, მნიშვნელოვანი დანახარჯის გარეშე გაყიდოს/შეიძინოს საქონელი გამყიდველისთვის/მყიდველისათვის უახლოეს ტერიტორიაზე საქართველოში. ექსპერტის მიერ საქონლის საბაზრო ღირებულება დადგენილია შედარების მეთოდით, რაც დაფუძნებულია შესაფასებელი ობიექტის მსგავსი გაყიდული ობიექტის ფასის შედარებაზე. ყურადღება გამახვილებულია ანალოგიური ქონების ყიდვა გაყიდვის საბაზრო ინფორმაციაზე, რომელიც განხორციელდა ტიპიურ საბაზრო პირობებში და მაქსიმალურად მიახლოებულია შეფასების თარიღთან.

ყოველივე ზემოთაღნიშნულის გათვალისწინებით: 1) ექსპერტიზაზე წარმოდგენილი ლანჩუთის მუნიციპალიტეტს საკუთრებაში არსებულ N27.14.50.005, N27.14.45.261 და N27.14.45.024 ნაკვეთებზე განლაგებული შენობა-ნაგებობები ავარიულ მდგომარეობაშია და ექვემდებარებიან დემონტაჟს. დემონტაჟის დანახარჯების გაანგარიშება მოცემულია დანართ N1-3-ში და დანართების მიხედვით შეადგენს 14679 ლარს, ხოლო დემონტაჟის შედეგად მიღებული სამშენებლო მასალების საბაზრო ღირებულება საორიენტაციოდ შეადგენს 13698.46 ლარს (იხ. დანართები N1, N2, N3); 2) ექსპერტიზაზე წარმოდგენილი ქალაქ ლანჩუთში, ჟორდანის ქუჩაზე მდებარე უძრავი ქონების (ს/კ N27.06.51.006) საბაზრო ღირებულება დღევანდელი დღის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს 41500 ლარს; 3) ექსპერტიზაზე წარმოდგენილი ლანჩუთის მუნიციპალიტეტის სოფელ შუხუთში მდებარე უძრავი ქონების (ს/კ N27.05.44.009) საბაზრო ღირებულება დღევანდელი დღის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს 85600 ლარს.



004391018

ექსპერტის დასკვნა № 004391018

გაყიდვების შედარების მიხედვით მიდგომა

გაყიდვების შედარებაზე დაფუძნებული მიდგომის გამოყენებისას, შემფასებელმა განახორციელა ქმედებების შემდეგი თანმიმდევრობა:

- გამოიკვლია ბაზარი (მოახდინა ბაზრის იმ მონაცემების მოპოვება და ანალიზი, რომლებიც საშუალებას იძლეოდნენ დადგენილიყო ანალოგიური უძრავი ქონების ობიექტები);
- დაადგინა ინფორმაციის სისწორე;
- შეარჩია შედარების ის ელემენტები, რომელთა მეშვეობითაც განხორციელდა შესაფასებელი ქონების ობიექტის შედარება ანალოგებთან;
- შეადარა გაყიდვადი ქონების ობიექტები განსახილველ ქონებას, შედარების ელემენტების გამოყენებით;
- დააკორექტირა ყველა ანალოგიური დადგენილი შედარების ელემენტის ფასები შესაფასებელი უძრავი ქონების ელემენტებთან მიმართებაში;
- დაადგინა შესაფასებელი უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება ანალოგებთან დაკორექტირებული ფასების შეჯერების გზით.

შედარების ელემენტები

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..."

საქონლის საბაზრო ღირებულება მიღებულია აღნიშნული პერიოდისათვის მომსახურების ბაზარზე იდენტური (ხოლო მისი არ არსებობის შემთხვევაში მსგავსი) საქონლის მოთხოვნისა და მიწოდების ურთიერთშემოქმედების შედეგად დადებული გარიგების საფუძველზე. საქონლის ბაზრად ითვლება მიმოქცევის სფერო, რომელიც განისაზღვრება გამყიდველის/მყიდველის შესაძლებლობებით, მნიშვნელოვანი დანახარჯის გარეშე გაყიდოს/შეიძინოს საქონელი გამყიდველისთვის/მყიდველისათვის უახლოეს ტერიტორიაზე საქართველოში. ექსპერტის მიერ საქონლის საბაზრო ღირებულება დადგენილია შედარების მეთოდით, რაც დაფუძნებულია შესაფასებელი ობიექტის მსგავსი გაყიდული ობიექტის ფასის შედარებაზე. ყურადღება გამახვილებულია ანალოგიური ქონების ყიდვა გაყიდვის საბაზრო ინფორმაციაზე, რომელიც განხორციელდა ტიპიურ საბაზრო პირობებში და მაქსიმალურად მიახლოებულია შეფასების თარიღთან.

ყოველივე ზემოთაღნიშნულის გათვალისწინებით: 1) ექსპერტიზაზე წარმოდგენილი ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტს საკუთრებაში არსებულ N27.14.50.005, N27.14.45.261 და N27.14.45.024 ნაკვეთებზე განლაგებული შენობა-ნაგებობები ავარიულ მდგომარეობაშია და ექვემდებარებიან დემონტაჟს. დემონტაჟის დანახარჯების გაანგარიშება მოცემულია დანართ N1-3-ში და დანართების მიხედვით შეადგენს 14679 ლარს, ხოლო დემონტაჟის შედეგად მიღებული სამშენებლო მასალების საბაზრო ღირებულება საორიენტაციოდ შეადგენს 13698.46 ლარს (იხ. დანართები N1, N2, N3); 2) ექსპერტიზაზე წარმოდგენილი ქალაქ ლანჩხუთში, ჟორდანია ქუჩაზე მდებარე უძრავი ქონების (ს/კ N27.06.51.006) საბაზრო ღირებულება დღევანდელი დღის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს 41500 ლარს; 3) ექსპერტიზაზე წარმოდგენილი ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის სოფელ შუხუთში მდებარე უძრავი ქონების (ს/კ N27.05.44.009) საბაზრო ღირებულება დღევანდელი დღის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს 85600 ლარს.