



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



წერილის ნომერი: 30-302234838
 თარიღი: 14/12/2022

ადრესატი: ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკრებულო

**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, წარმოგიდგინებ „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 პირმა, ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების, კერძოდ შუხუთის ადმინისტრაციულ ერთეულში მდებარე 1808 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზედ განთავსებული N 1 – 288,78კვ.მ; N 2- 53,07 კვ.მ. და N 3 – 26,49 კვ.მ. შენობა ნეგებობების (ს/კ 27.05.48.016) სარგებლობის უფლებით გადაცემის თაობაზე.

ზემოაღნიშნულ უძრავ ქონებაზე სარგებლობის უფლებით გადაცემასთან დაკავშირებით, ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერიამ მიიღო გადაწყვეტილება, რომ გამოაცხადოს განსაზღვრული ვადით, სასყიდლიანი 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 (რომელიც ასახულია სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2022 წლის 1 დეკემბრის N 008282322 ექსპერტის დასკვნაში) გასაანგარიშებელი კოეფიციენტის (12.5-%) 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 მომსწინებელი

პროექტი მომზადებულია მერიის ადმინისტრაციული და სამართლებრივი უზრუნველყოფის სამსახურის მიერ. პროექტის განხილვისას მომსწინებლად 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



მისამართი	საკადასტრო კოდი	მიწის ფართობი (კვ.მ)	შენობა-ნაგებობის საერთო ფართობი (კვ.მ)	სასყიდლიანი სარგებლობის უფლებით გასაცემი უძრავი ქონების ფართობი (კვ.მ)	უძრავი ქონების ღირებულება (ლარებში)	უძრავი ქონების სწყისი საფასურიდან გასაანგარიშებელი კოეფიციენტის რაოდენობა (%)	უძრავი ქონების ქირის საწყისი საფასურის ოდენობა
შუხუთის ადმინისტრაციული ერთეული	27.05.48.016	1808	N1-288,78 N2-53,07 N3 - 26,49 საერთო ფართი - 368,34	N1 - 288,78 N2 - 53,07 N3 - 26,49 საერთო ფართი - 368,34	241 542	12.5	30 192,75

ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერს

ბატონ ალექსანდრე სარიშვილს

პავლე ორაგველიძის 26001001509

592 15 01 15

განცხადება

ბატონო ალექსანდრე,

გთხოვთ, გამოაცხადოთ ელექტრონული აუქციონი (სარგებლობის უღლებით გაცემაზე) ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში სოფელ შუხუთში მდებარე უძრავ ქონებაზე 27.05.48.016 ფართობი 1808,00 კვ.მ.

პატივისცემით,



14.12.2022.



ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

განცხადების რეგისტრაცია
N 882019822233 - 07/10/2019 10:13:47

მომზადების თარიღი
08/10/2019 13:39:12

საკუთრების განყოფილება

ზონა ლანჩხუთი	სექტორი შუხუთი	კვარტალი 48	ნაკვეთი 016	ნაკვეთის საკუთრების ტიპი:საკუთრება ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო სამეურნეო დამუსგებელი ფართობი: 1808.00 კვ.მ. ნაკვეთის წინა ნომერი: შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი:N1 ფართობით 288.78 კვ.მ, N2 ფართობით 53.07 კვ.მ, N3 ფართობით 26.49 კვ.მ
მისამართი: რაიონი ლანჩხუთი , სოფელი შუხუთი				

მესაკუთრის განყოფილება

განცხადების რეგისტრაცია : ნომერი 882019822233 , თარიღი 07/10/2019 10:13:47
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 08/10/2019

უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი:

- ბრძანება N1-1/829 , დამოწმების თარიღი:03/06/2011 , საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრი
- მომართვა N52 , დამოწმების თარიღი:24/06/2011 , ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკრებულო

მესაკუთრეები:

სსიპ ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტი, ID ნომერი:233730139

მესაკუთრე:

სსიპ ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტი

აღწერა:

იპოთეკა

საგადასახადო გირავნობა:

რეგისტრირებული არ არის

ვალდებულება

ყაღაღა/აკრძალვა:

რეგისტრირებული არ არის

მოვალეთა რეესტრი:

რეგისტრირებული არ არის

"ფიზიკური პირის მიერ 2 წლამდე ვადით საკუთრებაში არსებული მატერიალური აქტივის რეალიზაციისას, აგრეთვე საგადასახადო წლის განმავლობაში 1000 ლარის ან მეტი ღირებულების ქონების საჩუქრად მიღებისას საშემოსავლო გადასახადი გადახდას ექვემდებარება საანგარიშო წლის მომდევნო წლის 1 აპრილამდე, რის შესახებაც აღნიშნული ფიზიკური პირი იმავე ვადაში წარუდგენს დეკლარაციას საგადასახადო ორგანოს. აღნიშნული ვალდებულების შეუსრულებლობა წარმოადგენს საგადასახადო სამართალდარღვევას, რაც იწვევს პასუხისმგებლობას საქართველოს საგადასახადო კოდექსის XVIII თავის მიხედვით."

- დოკუმენტის ნამდვილობის გადამოწმება შესაძლებელია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ოფიციალურ ვებ-გვერდზე www.napr.gov.ge;
- ამონაწერის მიღება შესაძლებელია ვებ-გვერდზე www.napr.gov.ge, ნებისმიერ გერიტორიულ სარეგისტრაციო სამსახურში, იუსტიციის სახლებსა და სააგენტოს ავტორიზებულ პირებთან;
- ამონაწერში ტექნიკური ხარვეზის აღმოჩენის შემთხვევაში დაგვიკავშირდით: 2 405405 ან პირადად შეაესეთ განაცხადი ვებ-გვერდზე;
- კონსულტაციის მიღება შესაძლებელია იუსტიციის სახლის ცხელ ხაზზე 2 405405;
- საჯარო რეესტრის თანამშრომელთა მხრიდან უკანონო ქმედების შემთხვევაში დაგვიკავშირდით ცხელ ხაზზე: 08 009 009 09
- თქვენთვის საინტერესო ნებისმიერ საკითხთან დაკავშირებით მოგვწერეთ ელ-ფოსტით: info@napr.gov.ge



სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიურო
NATIONAL FORENSICS BUREAU

№ 5008223522
01/12/2022



ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერიის მერს
ბატონ ალექსანდრე სარიშვილს

ბატონო ალექსანდრე,

ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიურო, თქვენი N30-30222996 მომართვის (ბიუროს 2022 წლის 27 ოქტომბრის რეგისტრაციის N1007715822) საფუძველზე, გიგზავნით N008282322 დასკვნას.

დანართი:

ექსპერტის დასკვნა 15 ფურცლად;

პატივისცემით,

პაულე გიორგაძე

ბიუროს უფროსის მოადგილე



5008223522

ელექტრონული დოკუმენტის ასლის მატერიალურ დოკუმენტთან თანაბარ იურიდიულ ძალას ვადასტურებ.
ხელმოწერისთვის პასუხისმგებელი პირი

თარიღი 01.12.22



(ხელმოწერა) ბ.ა



008282322

ექსპერტის დასკვნა № 008282322

გაფრთხილება

აჭარის რეგიონული ექსპერტიზის დეპარტამენტის უფროსის მიერ განმარტა 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 გაფრთხილებული ვარ საქართველოს სისხლის სამართლის კოდექსის 370-ე მუხლის შესაბამისად.

ექსპერტიზის ჩატარების საფუძველი

ექსპერტიზის სახეობა:

დამნიშნავი:

ორგანიზაცია: ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერია

თანამდებობა: მერი

მისამართი:

სახელი და გვარი: ალექსანდრე სარიშვილი

საფუძველი: მომართვა

შემსრულებელი ექსპერტები:

ინგა გაბაიძე / აჭარის რეგიონული ექსპერტიზის დეპარტამენტის საინჟინრო, სასაქონლო და ფინანსური ექსპერტიზის განყოფილების ექსპერტი, სპეციალობით მუშაობის 7 წლის სტაჟით.შემფასებელთა და ექსპერტთა პროფესიული განვითარების ცენტრის სერტიფიკაციის ორგანოს მიერ ISO/IEC 17024 სტანდარტის მიხედვით გაცემული შესაბამისობის სერტიფიკატები: №A-0851 და №P-0523.

ექსპერტიზის წინაშე დასმული კითხვები

„გთხოვთ, მოავლინოთ თქვენი ექსპერტი და შეგვიფასოთ ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული შუხუთის ადმინისტრაციულ ერთეულის სოფელ შუხუთში მდებარე უძრავი ქონება, მიწის ნაკვეთი და მასზედ განთავსებული შენობა-ნაგებობები (ს/კ 27.05.48.016).“

აგრეთვე, გთხოვთ, ზემოთ აღნიშნულ უძრავ ქონებაზე განგვისაზღვროთ წლიური საიჯარო საფასურის ოდენობა.“

შემოსვლის თარიღი: 27/10/2022 წ

გასვლის თარიღი: 01/12/2022 წ

დასკვნა

<p>ექსპერტიზაზე წარმოდგენილი:</p> <p>1) ლანჩხუთის რაიონის სოფელ შუხუთში მდებარე, №27.05.48.016 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების კერძოდ, 1808,00 კვ.მეტრი არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის და მასზედ განთავსებული შენობა-ნაგებობების მთლიანი საბაზრო ღირებულება დღეის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს 241542,00 (ორასორმოცდაერთათასხუთასორმოცდაორი) ლარს. შესაფასებელი უძრავი ქონების ობიექტების ჩამონათვალი და მათი ცალკეული საორიენტაციო საბაზრო ღირებულებების შესახებ მონაცემები იხილეთ დასკვნაზე თანდართულ დანართ №2-ში.</p> <p>2) ლანჩხუთის რაიონის სოფელ შუხუთში მდებარე, №27.05.48.016 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების კერძოდ, 1808,00 კვ.მეტრი არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის და მასზედ განთავსებული შენობა-ნაგებობების წლიური საიჯარო ქირის საბაზრო ღირებულება დღეის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს 26906,00 (ოცდაექვსიათასცხრასექვსი) ლარს.</p>



008282322

ექსპერტის დასკვნა № 008282322

ზინგა გაბაიძე

გამოკვლევა

შესაფასებელი უძრავი ქონების აღწერა

ექსპერტიზის წინაშე დასმული საკითხის გადაწყვეტის მიზნით, 2022 წლის 09 ნოემბერს სასაქონლო ექსპერტის მიერ დათვალიერებული და დასურათებული იქნა მომართვაში მითითებული უძრავი ქონება, მდებარე ლანჩხუთის რაიონის სოფელ შუხუთში.

შეფასების მიზანს წარმოადგენს №27.05.48.016 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების და წლიური საიჯარო ქირის საბაზრო ღირებულების განსაზღვრა.

შესაფასებელ ობიექტს წარმოადგენს 1808,00 კვ.მ. ფართობის მქონე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზედ განთავსებული №1, №2 და №3 შენობა-ნაგებობები. ნაკვეთის რელიეფი ვაკეა. ნაკვეთს გააჩნია შემოღობვა. მიწის ნაკვეთში განთავსებულია შენობა-ნაგებობები, ხოლო ნაწილი თავისუფალია. ფართს ესაზღვრება გზები და მეზობელი მიწის ნაკვეთები.

საკადასტრო გეგმაზე დატანილი №01 შენობა წარმოადგენს ერთსართულიან შენობა-ნაგებობას. ღიობებში ჩასმულია მეტალო-პლასტმასისა და მდფ-ის კარები, ფანჯრები მეტალო-პლასტმასისაა. შენობაში ჩატარებულია საშუალო დონის სარემონტო სამუშაოები, რომელიც ნაწილობრივ დაზიანებულია. სველი წერტილები მოპირკეთებულია კერამიკული ფილებით. ფართში ფუნქციონირებს ძირითადი საინჟინრო საკომუნიკაციო სისტემები. შენობა გადახურულია თუნუქის ფურცლებით.

საკადასტრო გეგმაზე დატანილი №02 შენობა წარმოადგენს ერთსართულიან შენობა-ნაგებობას. ღიობებში ჩასმულია მეტალო-პლასტმასის კარ-ფანჯრები. შენობის ნაწილში ჩატარებულია საშუალო დონის სარემონტო სამუშაოები, ხოლო ნაწილი სარემონტოა.

საკადასტრო გეგმაზე დატანილი №03 შენობაში მოწყობილია საპირფარეშო, რომლის შიდა სივრცეები მოპირკეთებულია კერამიკული ფილებით, ნაწილობრივ დაზიანებულია.

საჯარო რეესტრიდან ამონაწერზე დაყრდნობით (განაცხადის რეგისტრაცია №882019822233 - 07/10/2019წ) აღნიშნული ობიექტის სარეგისტრაციო მონაცემებია: სარეგისტრაციო ზონა - ლანჩხუთი - 27, სექტორი - შუხუთი - 05, კვარტალი - 48, ნაკვეთი - 016; ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება; ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო-სამეურნეო; დაზუსტებული ფართობი: 1808,00 კვ.მეტრი. შენობა-ნაგებობების ჩამონათვალი: №1 ფართით 288,78 კვ.მ, №2 ფართით 53,07 კვ.მ, №3 ფართით 26,49 კვ.მ. მისამართი: რაიონი ლანჩხუთი, სოფელი შუხუთი. მესაკუთრე: სსიპ ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტი (ID 233730139).

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 და არ შეიძლება ჩაითვალოს გარანტიად იმისა, რომ შეფასებული ქონება ხელიდან ხელში გასხვისებული/სარგებლობის უფლებით გადაცემული 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. ამ შეფასების მიზნებისათვის შემფასებლის მიერ მიღებულია მნიშვნელოვანი დაშვება იმის შესახებ, რომ საჯარო რეესტრის ამონაწერში ასახული ნებისმიერი სახის ინფორმაცია სწორია და შეესაბამება რეალობას.
4. 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;
5. შემფასებლის მიერ მიღებული ღირებულების საბოლოო მაჩვენებელი მოქმედია მხოლოდ შეფასების თარიღისათვის.



008282322

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

ღირებულების დეფინიცია

„საბაზრო ღირებულება - წარმოადგენს გამოთვლად ფულად სიდიდეს, რომლითაც გაიცვლება აქტივები ან ვალდებულება შეფასების თარიღისათვის დაინტერესებულ მყიდველსა და დაინტერესებულ გამყიდველს შორის „გამლილი მკლავის“ პრინციპით ტრანზაქციისას, მართებული მარკეტინგის ჩატარების შემდეგ, როდესაც თითოეული მხარე მოქმედებს გათვითცნობიერებულად, წინდახედულად და ძალდატანების გარეშე“ (IVS).

უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება მიიღება შესაბამისი პერიოდისათვის უძრავი ქონების ბაზარზე იდენტური (ხოლო მისი არ არსებობის შემთხვევაში მსგავსი) ქონების მოთხოვნისა და მიწოდების ურთიერთზემოქმედების შედეგად. ქონების ბაზრად ითვლება მიმოქცევის სფერო, რომელიც განისაზღვრება გამყიდველის/მყიდველის შესაძლებლობებით, მნიშვნელოვანი დანახარჯის გარეშე გაყიდოს/შეიძინოს ქონება.

„საბაზრო საიჯარო ქირა - არის გაანგარიშებითი თანხა, რის საფასურადაც ქონება უნდა გაიცეს იჯარით დაინტერესებული მქიჯარის მიერ დაინტერესებულ მოიჯარეზე შეფასების თარიღისათვის, იჯარის შესაფერისი პირობებით „გამლილი ხელის მანძილის“ პრინციპით დადებული გარიგებით, სათანადო მარკეტინგული ღონისძიებების შემდეგ, როდესაც თითოეული მხარე იმოქმედებდა შეგნებულად, წინდახედულად და ძალდაუტანებლად“ (IVS).

გამოსაკვლევი ქონების ქირავნობის (იჯარის) საბაზრო ღირებულების განსაზღვრას საფუძვლად უდევს ინფორმაცია, რომელიც შეგუებულია საბაზრო ფასებთან. საბაზრო საიჯარო ქირა წარმოადგენს განაკვეთს, რომელიც ანალოგიურ ობიექტებს ახასიათებთ ბაზარზე და ითვლება ტიპიურ განაკვეთად, რომელსაც გადაიხდის ტიპური მოიჯარე, ხოლო ტიპური მქიჯარე თანახმა იქნება აღნიშნული განაკვეთით გადასცეს ქონება იჯარით.

შეფასების მიდგომები

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

- **საბაზრო მიდგომა** - ღირებულებას გვიჩვენებს განსახილველი აქტივის შედარებით ისეთ იდენტურ ან მსგავს აქტივებთან, რომელთა ფასების შესახებაც ინფორმაცია ხელმისაწვდომია. საბაზრო მიდგომა ითვალისწინებს კორექტირებას: შესადარისი ტრანზაქციის მეთოდით ან/და საჯაროდ ვაჭრობადი შესადარისი მეთოდით.
- **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 აღდგენისათვის/ჩანაცვლებისათვის საჭირო დანახარჯების განსაზღვრაზე, ცვეთების გათვალისწინებით.

შეფასებისას გამოყენებული მიდგომა

ამ შეფასების მიზნებისათვის შემფასებლის მიერ გამოყენებული მეთოდოლოგია გულისხმობს შემდეგ ეტაპებს: **I ეტაპი** - დგინდება შესაფასებელი უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება **დანახარჯების მიდგომით**; **II ეტაპი** - დგინდება შესაფასებელი უძრავი ქონების წლიური საიჯარო ქირის საბაზრო ღირებულება **შემოსავლების კაპიტალიზაციის მეთოდით**.

I ეტაპი - უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების განსაზღვრა დანახარჯების მიდგომით

გამომდინარე იქედან, რომ შესაფასებელი უძრავი ქონების იდენტური და მსგავსი შესადარისი ობიექტების გაყიდვების/შეთავაზებების შესახებ მონაცემები ვერ იქნა მოპოვებული გამოსაკვლევ უბანში, ამიტომ ამ შეფასების მიზნებისათვის შემფასებლის მიერ გამოყენებული იქნა **დანახარჯების მიდგომა**. დანახარჯების მიხედვით ღირებულების შეფასება დაფუძნებულია იმ ვარაუდზე, რომ ხარჯები მიწის ნაკვეთის შექმნაზე, მის მომზადებაზე და მშენებლობაზე, წარმოადგენენ საფუძველს უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების შეფასებისათვის.

შეფასებისას განხორციელებული პროცედურა



008282322

- შესაფასებელი მიწის ნაკვეთის /როგორც ვაკანტურის/ შეძენის ღირებულების შეფასება;
- გაუმჯობესებების აღდგენითი/ჩანაცვლების ღირებულების გაანგარიშება;
- სამეწარმეო (დეველოპერის) მოგების შეფასება;
- ახალი მშენებლობის ღირებულების შეფასება;
- გაუმჯობესებების ცვეთის გაანგარიშება;
- ახალი მშენებლობის ნარჩენი ღირებულების შეფასება;

Ø უძრავი ქონების ღირებულების გაანგარიშება.

დანახარჯების მიდგომის შესაბამისად უძრავი ქონების შეფასება თავის მხრივ განხორციელდა ორ ნაწილად. საწყის ეტაპზე მოხდა მიწის ნაკვეთის, როგორც ვაკანტურის საბაზრო ღირებულების დადგენა **საბაზრო მიდგომით**, შემდეგ ეტაპზე დადგინდა შესაფასებელი შენობა-ნაგებობ(ებ)ის საბაზრო ღირებულება **დანახარჯების მეთოდით**.

მიწის ნაკვეთის შეფასება

მიწის ნაკვეთის (როგორც ვაკანტურის) შეფასებისას გამოყენებული იქნა **საბაზრო მიდგომა**, რაც გულისხმობს შემდეგს: შესაფასებელი ობიექტის პირდაპირ შედარებას შესადარისი ობიექტების იმ მონაცემებთან, რომლებიც გაყიდული იქნა (შესადარისი ტრანზაქციის მეთოდი) ან რომლებიც განცხადებული არიან გასაყიდად (საჯაროდ ვაჭრობადი შესადარისი მეთოდი).

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 ქონების შეძენაში არ გადაიხდის იმაზე მეტს, ვიდრე ღირს გასაყიდად გამოტანილი იმავე სარგებლიანობის ანალოგიური ობიექტი.

საბაზრო მიდგომაზე დაფუძნებული მეთოდების გამოყენებისას, შემფასებელმა განახორციელა ქმედებების შემდეგი თანმიმდევრობა:

- გამოიკვლია ბაზარი (მოახდინა ბაზრის იმ მონაცემების მოპოვება და ანალიზი, რომლებიც საშუალებას იძლეოდნენ დადგენილიყო იდენტური/მსგავსი უძრავი ქონების ობიექტები);
- დაადგინა ინფორმაციის სისწორე;
- შეარჩია შედარების ის ელემენტები, რომელთა მეშვეობითაც განხორციელდა შესაფასებელი ქონების ობიექტების შედარება შესადარისი ობიექტებთან;
- 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 შესადარისი ობიექტებთან 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 მგრძობიარე.

შესადარისი მონაცემების ანალიზისას ძირითადად ითვლება შემდეგი შედარების ელემენტები:

- უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების გადაცემა...
- ფინანსირების პირობები...
- გაყიდვის პირობები...
- დანახარჯები, რომელიც გასაწევია უშუალოდ ყიდვის შემდეგ...
- ბაზრის პირობები...
- ადგილმდებარეობა...
- ფიზიკური მახასიათებლები...
- ეკონომიკური მახასიათებლები...
- გამოყენება...
- გაყიდვის არა-უძრავი კომპონენტები...



008282322

ამ კვლევისათვის, ექსპერტის მიერ მოძიებული იქნა შესაფასებელი მიწის ნაკვეთის მსგავსი შესადარისი ობიექტების გაყიდვების/შეთავაზებების შესახებ მონაცემები, რომლებიც შემდგომში დაკორექტირებული იქნა სხვადასხვა შედარების ელემენტებზე და მიღებული იქნა საბოლოო საორიენტაციო საბაზრო ღირებულება.

ყოველივე ზემოთაღნიშნულის გათვალისწინებით და ჩატარებული კვლევების შედეგად მიღებული შედეგების შეჯერებით განისაზღვრა ლანჩხუთის რაიონის სოფელ შუხუთში მდებარე, №27.05.48.016 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაში არსებული **1808,00 კვ.მეტრი** არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების პირობითად ვაკანტური (თავისუფალი) მსწის ნაკვეთის მთლიანი საბაზრო ღირებულება, რაც დღეის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს **41584,00 ლარს**. შეფასების ობიექტისა და შესადარისი ობიექტების შესახებ მონაცემები და შედარების პროცესი იხილეთ დასკვნაზე თანდართულ **დანართ №1-ში**.

შენობა-ნაგებობ(ებ)ის ღირებულების შეფასება

დანახარჯების მიდგომით შენობა-ნაგებობ(ებ)ის ღირებულების მაჩვენებლის განსაზღვრა ემყარება იმ ეკონომიკური პრინციპის გამოყენებას, რომ მყიდველი აქტივისთვის არ გადაიხდის იმაზე მეტს, რამდენიც არის მისი ექვივალენტური სარგებლიანობის მქონე აქტივის შექმნის (შესყიდვის ან მშენებლობის გზით) დანახარჯი, თუ დროში მიზანშეუწონლად არ არის შეზღუდული და არ განიცდის მასთან დაკავშირებული შეფერხებების, რისკისა და სხვა ფაქტორების ზემოქმედებას. აღნიშნული მიდგომით ღირებულების მაჩვენებელი განისაზღვრება მოცემული აქტივის ჩანაცვლების მიმდინარე დანახარჯების, ან მისი ზუსტი ანალოგის ხელახლა შექმნის დანახარჯების (ღირებულების) გამოთვლით და მიღებული შედეგიდან აქტივის ფიზიკური დაზიანებისა და ნებისმიერი ფორმის მოძველების (მორალური ცვეთის) გამორიცხვით.

შეფასების საერთაშორისო სტანდარტებით გათვალისწინებულია დანახარჯების მიდგომის შემდეგი ძირითადი მეთოდები:

ჩანაცვლების დანახარჯების (ღირებულების) მეთოდი - მეთოდი, რომლის მეშვეობით ღირებულების მაჩვენებელი განისაზღვრება ანალოგიური აქტივის დანახარჯების გამოთვლით, რომელსაც განსახილველი აქტივის ექვივალენტური სარგებლიანობა გააჩნია;

აქტივის ხელახლა შექმნის დანახარჯების მეთოდი - დანახარჯების მეთოდი, რომლის დროსაც ღირებულების მაჩვენებელი განისაზღვრება განსახილველი აქტივის ასლის (ზუსტი ანალოგის) ხელახლა შექმნის დანახარჯების (ღირებულების) გამოთვლით;

დაჯამების მეთოდი - მეთოდი, რომლის მეშვეობით აქტივის ღირებულება გამოითვლება თითოეული მისი შემადგენელი ნაწილის ღირებულებების შეკრებით.

დანახარჯების მეთოდის მსვლელობისას შემფასებლის მიერ გამოყენებული იქნა შენობა-ნაგებობ(ებ)ის ჩანაცვლების ღირებულება. **ჩანაცვლების ღირებულება** გამოხატავს მსგავსი ფუნქციური გამოყენების გაუმჯობესების შექმნაზე გასაწევი ხარჯების ღირებულებას შეფასების თარიღისათვის, თანამედროვე სტანდარტებისა და სამშენებლო მასალების გამოყენებით.

ჩანაცვლების ღირებულება შეფასებულია კვადრატული მეტრების შედარების მეთოდის გამოყენებით. მეთოდი დაფუძნებულია შედარებაზე შემდეგი დაშვების გათვალისწინებით, რომ ახლო წარსულში აშენებული შესადარისი შენობის 1 კვ.მ-ის აშენების დადგენილი ღირებულება წარმოადგენს საფუძველს შესაფასებელი გაუმჯობესების 1 კვ.მ-ის ჩანაცვლების ღირებულების შეფასებისათვის. ამ მეთოდისთვის შემფასებლის მიერ განხორციელდა შესაბამისი სამშენებლო ბაზრის კვლევა, რომლითაც მოხდა მსგავსი ფუნქციონალური, ფიზიკური და სხვა მახასიათებლების მქონე შენობა-ნაგებობ(ებ)ის 1 კვ.მეტრის მშენებლობაზე გაწეული პირდაპირი და ირიბი ხარჯების საშუალო მაჩვენებლების დადგენა.

დანახარჯების მიდგომით ობიექტის ღირებულების განსაზღვრისათვის მშენებლობის ღირებულებას ემატება სამეწარმეო (დეველოპერის) მოგება. **სამეწარმეო მოგება** - წარმოადგენს გარკვეულ თანხას ფულად გამოხატულებაში, რომელიც ასახავს მენაშენის კომერციულ დაინტერესებას კონკრეტულ მშენებლობაში. იმის გამო, რომ ყველა მენაშენე არ იღებს ერთნაირ მოგებას, ამიტომ ეს მაჩვენებელი (სამეწარმეო მოგება) აღებულია ტიპური ბაზრისთვის დამახასიათებელი მაჩვენებლებიდან.

დანახარჯების მიდგომის კონტექსტში „ცვეთა“ ნიშნავს კორექტირებებს, რომლებიც შემფასებელს შეაქვს იდენტური სარგებლიანობის მქონე აქტივის შექმნისთვის საჭირო დანახარჯების შეფასებაში, რათა აისახოს განსახილველ აქტივზე ზემოქმედი დაძველების ფაქტორების გავლენა მის ღირებულებაზე. ცვეთა განისაზღვრება, როგორც სხვაობა შეფასების თარიღისათვის ახალი გაუმჯობესებების აშენების ხარჯებსა და გაუმჯობესებების მიმდინარე ღირებულებას შორის.

ცვეთის კორექტირებები გაითვალისწინება აქტივის მოძველების ასახვის მიზნით. აქტივის მოძველება სხვადასხვა



008282322

ქვეკატეგორიებისაა. შენობა-ნაგებობებისათვის განიხილება ცვეთის სამი ტიპი: ფიზიკური, ფუნქციონალური და ეკონომიკური.

ფიზიკური – არის ისეთი ცვეთა, რომელიც გამოწვეულია სამშენებლო კონსტრუქციის, მასალების და ელემენტების ბუნებრივი დაზიანებით ბუნებრივი დაბერების ან არასწორი ექსპლუატაციის შედეგად.

ფუნქციონალური – არის ისეთი ცვეთა, რომელიც გამოწვეულია შენობის (ნაგებობის) სამომხმარებლო თვისებების თანამედროვე პარამეტრებთან შეუსაბამებლობით.

ეკონომიკური – არის ისეთი ცვეთა, რომელიც გამოწვეულია ბაზარზე სიტუაციის, საკანონმდებლო პირობების და სხვა ფაქტორების ცვლილებით.

შესაფასებელი შენობა-ნაგებობ(ებ)ის ჩამონათვალი და დანახარჯების მეთოდის ფარგლებში დადგენილი ცალკეული საორიენტაციო საბაზრო ღირებულებების შესახებ მონაცემები მოცემულია დასკვნაზე თანდართულ **დანართ №2-ში**.

უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების გაანგარიშება

ყოველივე ზემოთ აღნიშნულის გათვალისწინებით და ჩატარებული კვლევების შედეგად მიღებული შედეგების შეჯერებით განისაზღვრა ლანჩხუთის რაიონის სოფელ შუხუთში მდებარე, №27.05.48.016 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების კერძოდ, **1808,00 კვ.მეტრი** არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის და მასზედ განთავსებული შენობა-ნაგებობების მთლიანი საბაზრო ღირებულება, რაც დღეის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს **241542,00 (ორასორმოცდაერთათასხუთასორმოცდაორი) ლარს**. შესაფასებელი უძრავი ქონების ობიექტების ჩამონათვალი და მათი ცალკეული საორიენტაციო საბაზრო ღირებულებების შესახებ მონაცემები იხილეთ დასკვნაზე თანდართულ **დანართ №2-ში**.

II ეტაპი - უძრავი ქონების წლიური საიჯარო ქირის საბაზრო ღირებულების განსაზღვრა შემოსავლების კაპიტალიზაციის მეთოდით

შემოსავლის თვალსაზრისით მიდგომა წარმოადგენს შეფასების პროცედურას, რომელიც ეყრდნობა იმ პრინციპს, რომ უძრავი ქონების ღირებულება უშუალოდ დაკავშირებულია იმ მომავალი შემოსავლების მიმდინარე ღირებულებაზე, რომელსაც მოიტანს ეს ქონება. **პირდაპირი კაპიტალიზაციის მეთოდი** საშუალებას იძლევა, უახლოესი პერიოდის განმავლობაში მოსალოდნელი შემოსავლების სიდიდისა და კაპიტალიზაციის განაკვეთის შესახებ მონაცემების საფუძველზე, შეფასების თარიღისათვის განისაზღვროს უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება (ღირებულება = შემოსავალი/კაპ. კოეფიციენტი):

$$MV = NOI / R_0$$

MV – უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება;

NOI – სუფთა საოპერაციო შემოსავალი;

R₀ – კაპიტალიზაციის კოეფიციენტი.

ჩვენს შემთხვევაში, პირველ ეტაპზე უკვე განსაზღვრული გვაქვს უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება, ხოლო გამოსაკვლევი ქონების წლიური საიჯარო ქირის საბაზრო ღირებულებას ვადგენთ პირდაპირი კაპიტალიზაციის მეთოდით განსაზღვრული ფორმულიდან, საიდანაც ვღებულობთ (შემოსავალი = ღირებულება X კაპიტალიზაციის კოეფიციენტი):

$$NOI = MV \times R_0$$

ამ შემთხვევაში ქონების წლიური საიჯარო ქირის ოდენობის განსაზღვრა ხდება საბაზრო ღირებულებიდან გამომდინარე მოსალოდნელი შემოსავლების მიხედვით.

კაპიტალიზაციის განაკვეთი (R₀)

კაპიტალიზაციის კოეფიციენტი წარმოადგენს განაკვეთს, რომელიც ასახავს ობიექტის ღირებულების დამოკიდებულებას ამ ობიექტის გაქირავების შედეგად მიღებული შემოსავლების მიმართ. კაპიტალიზაციის კოეფიციენტი გაანგარიშებულია შედარებით ანალიზის მეთოდით, რა დროსაც გაანგარიშება ხდება ანალოგიური და მსგავსი ქონების საბაზრო მონაცემების შესწავლის გზით, დადგენილი მულტიპლიკატორის (**შემოსავლები/გაყიდვის ფასი**) მიხედვით. ანალოგიურ და მსგავს ქონებაზე ჩატარებული სხვადასხვა შემთხვევების კვლევისას მიღებული მონაცემების გასაშუალებით განისაზღვრა კაპიტალიზაციის კოეფიციენტები, რაც საორიენტაციოდ შეადგენს:



008282322

ექსპერტის დასკვნა № 008282322

1) მიწის ნაკვეთი - 7 % (R=0,07);

2) შენობა-ნაგებობები - 12 % (R=0,12);

წმინდა საოპერაციო შემოსავლის დადგენა კაპიტალიზაციის მეთოდის მიხედვით გულისხმობს საბაზრო ღირებულების გამრავლებას კაპიტალიზაციის განაკვეთზე. გამომდინარე აქედან, გამოსაკვლევი უძრავი ქონების საორიენტაციო საბაზრო ღირებულება, რომელიც ჩატარებული კვლევების შედეგად მიღებული მონაცემების შეჯერებით იქნა განსაზღვრული. ზემოთ აღნიშნული ფორმულის შესაბამისად მრავლდება კაპიტალიზაციის კოეფიციენტზე, რითაც დგინდება მოსალოდნელი წლიური შემოსავლები.

ამრიგად, ლანჩხუთის რაიონის სოფელ შუხუთში მდებარე, №27.05.48.016 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების კერძოდ, **1808,00 კვ.მეტრი** არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის და მასზედ განთავსებული შენობა-ნაგებობების წლიური საიჯარო ქირის საბაზრო ღირებულება დღეის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს **26906,00 (ოცდაექვსიათასცხრასექვსი) ლარს**. შესაფასებელი უძრავი ქონების ობიექტების ჩამონათვალი და მათი ცალკეული წლიური საიჯარო ქირის საბაზრო ღირებულებების შესახებ მონაცემები იხილეთ დასკვნაზე თანდართულ **დანართ №2-ში**.

ინგა გაბაიძე

გამოყენებული მასალები

- ექსპერტიზის დანიშვნის მომართვა;
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (განაცხადის რეგისტრაცია №882019822233 – 07/10/2019წ);
- საკადასტრო გეგმა.

ექსპერტის დასკვნა ტექნიკური წესით გადაამოწმა: ნარგიზ ქობულაძე

ექსპერტის დასკვნა ადმინისტრაციული წესით გადაამოწმა: ანზორ ერგემიძე



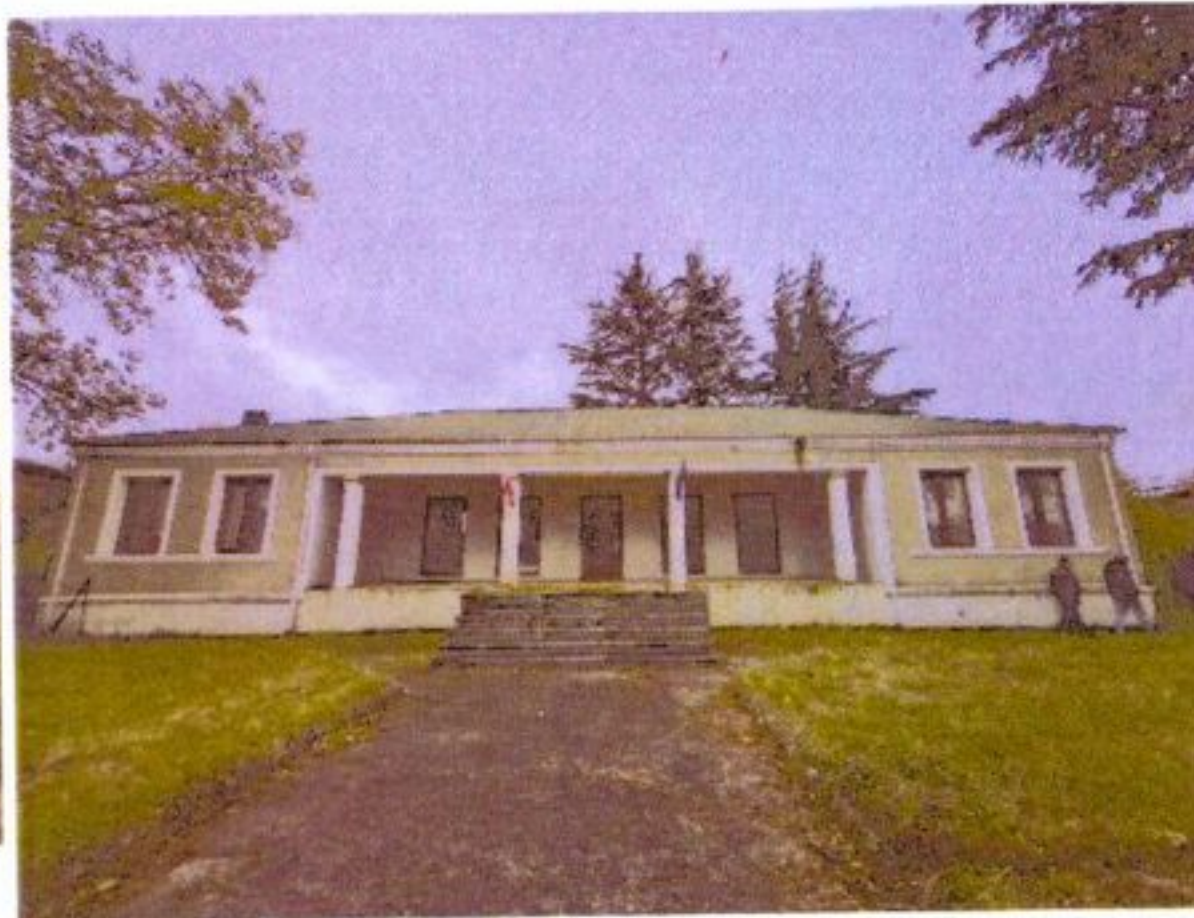
008282322

ექსპერტის დასკვნა № 008282322

ფოტოილუსტრაცია



ფოტო 1



ფოტო 2



ფოტო 3

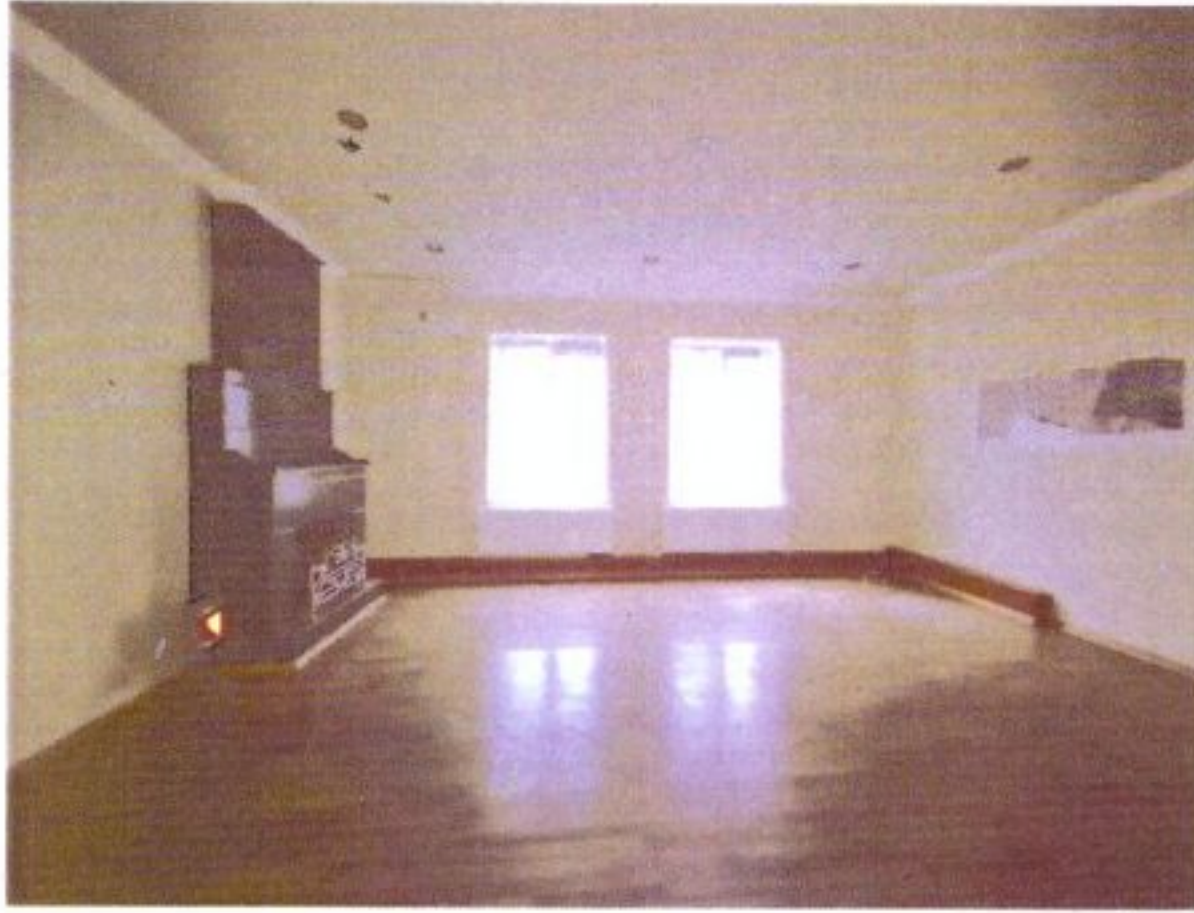


ფოტო 4



008282322

ექსპერტის დასკვნა № 008282322



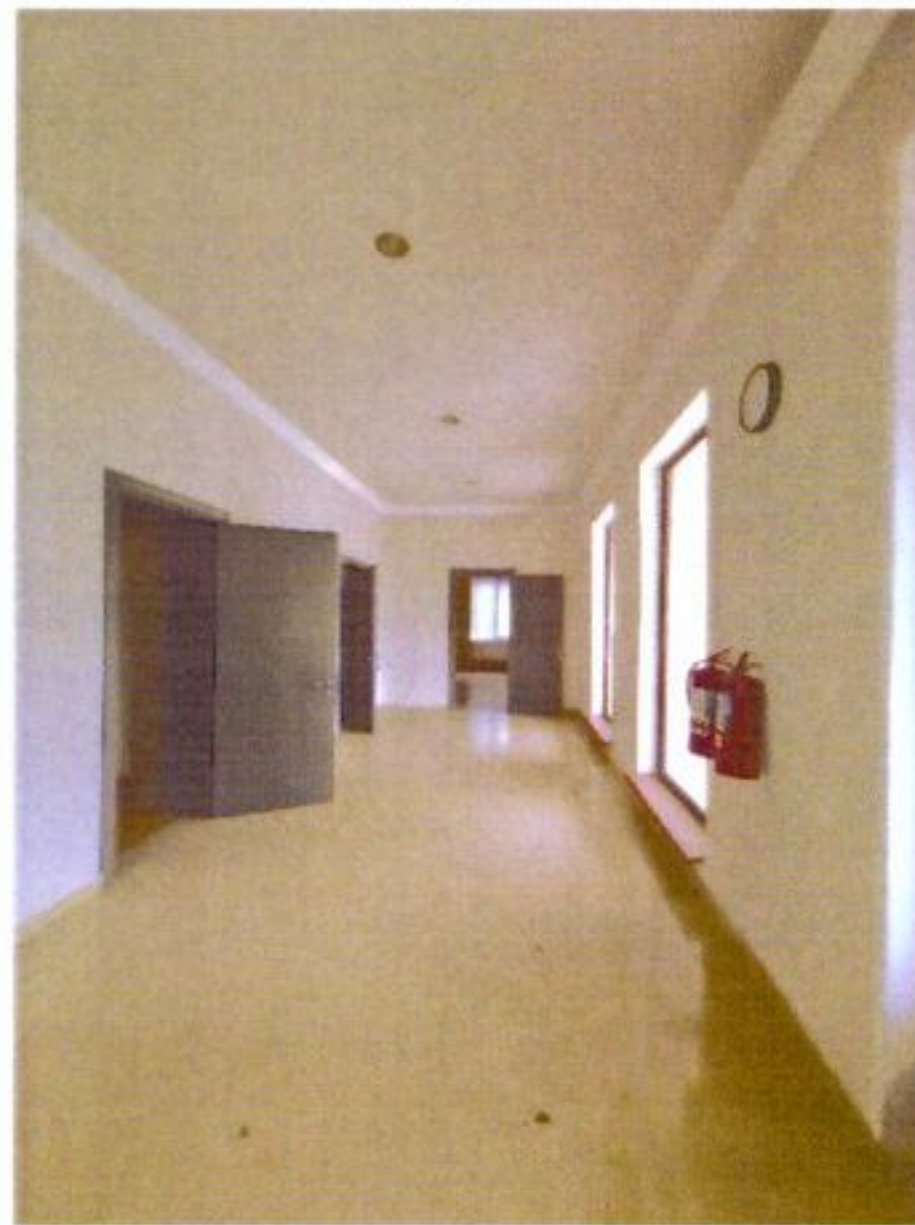
ფოტო 5



ფოტო 6



ფოტო 7

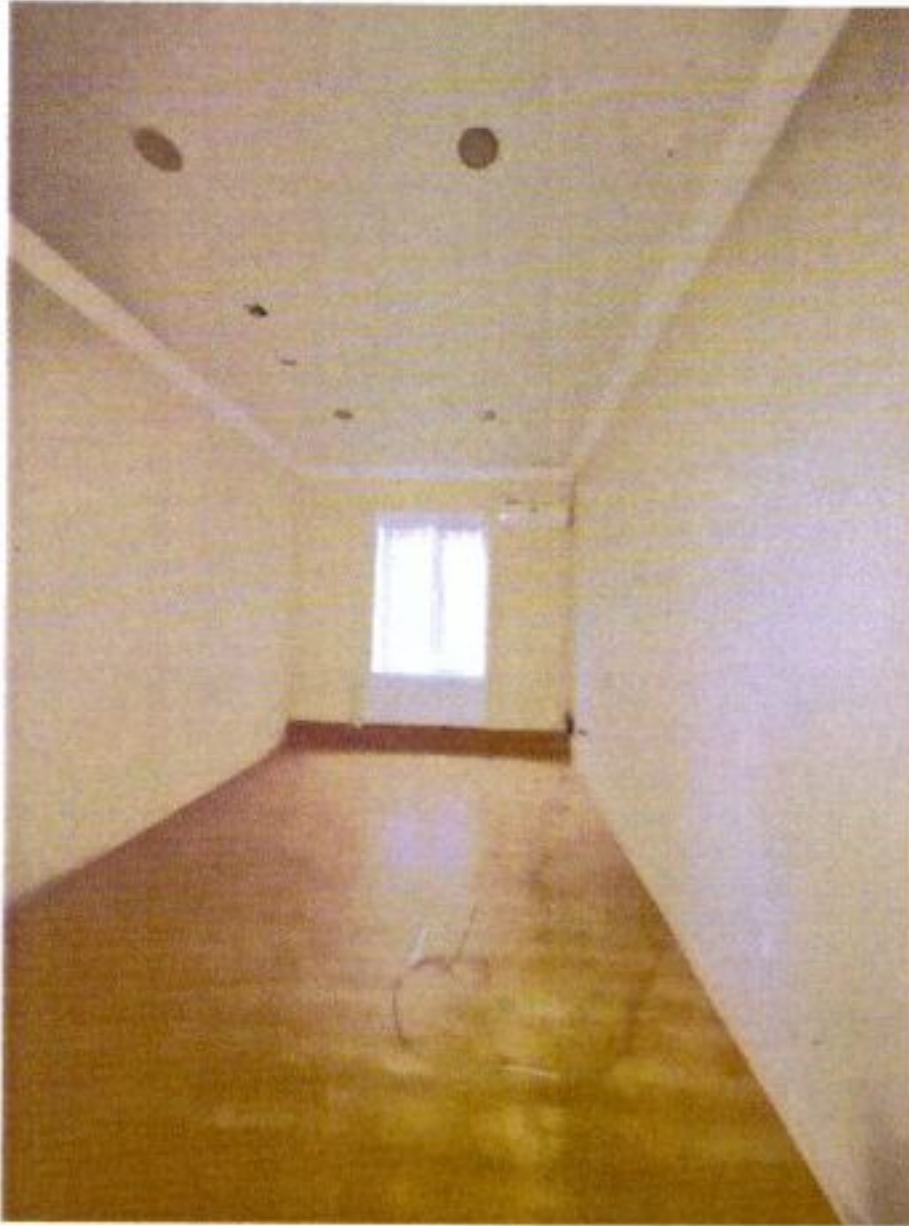


ფოტო 8



008282322

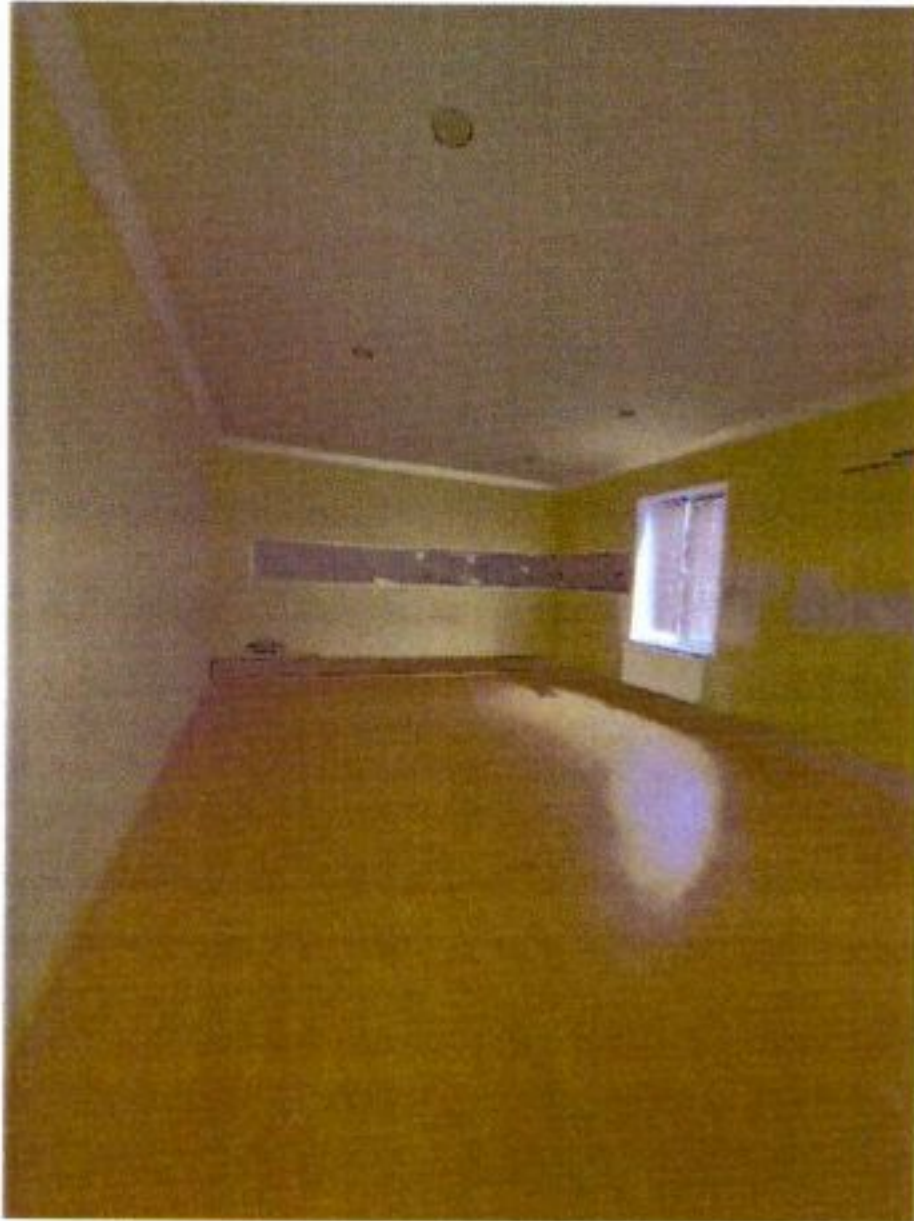
ექსპერტის დასკვნა № 008282322



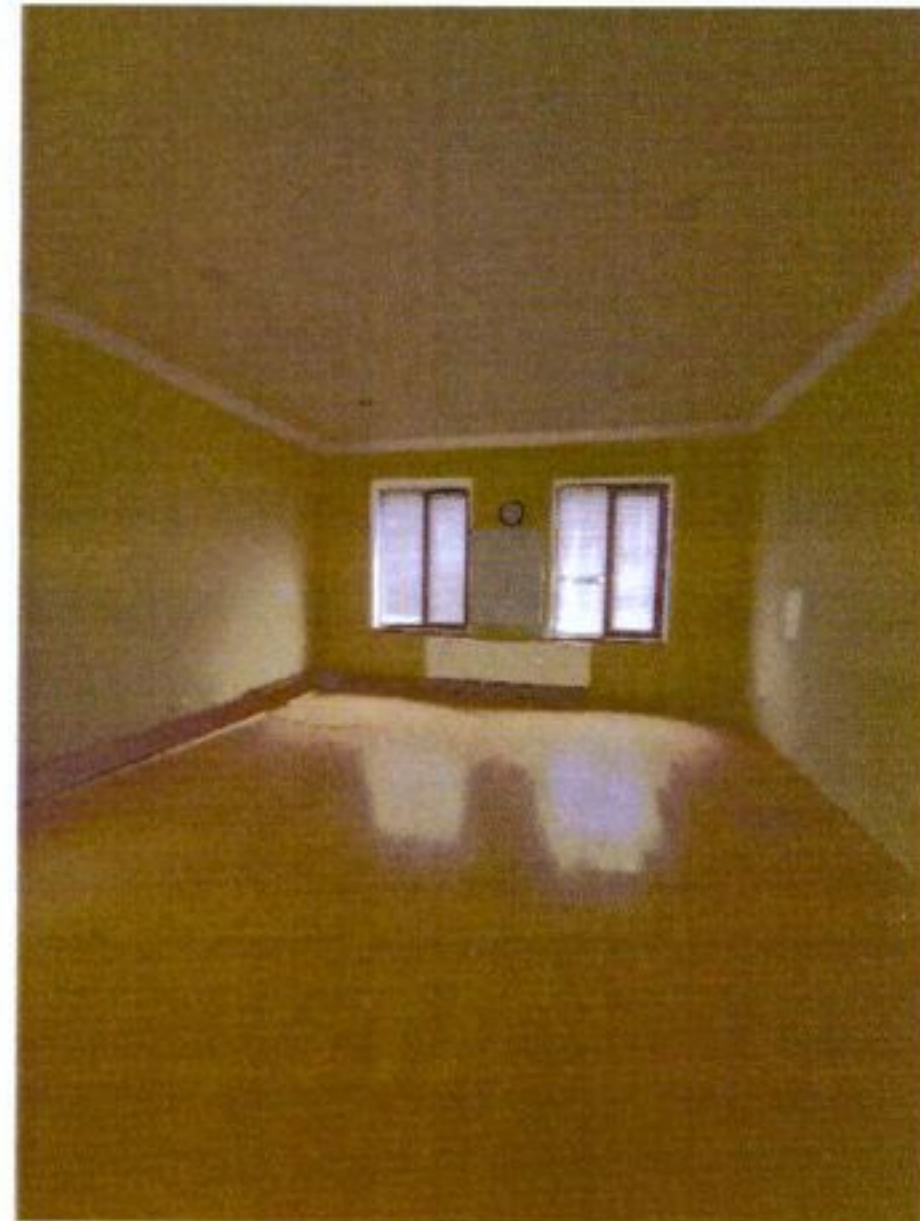
ფოტო 9



ფოტო 10



ფოტო 11



ფოტო 12



008282322

ექსპერტის დასკვნა № 008282322



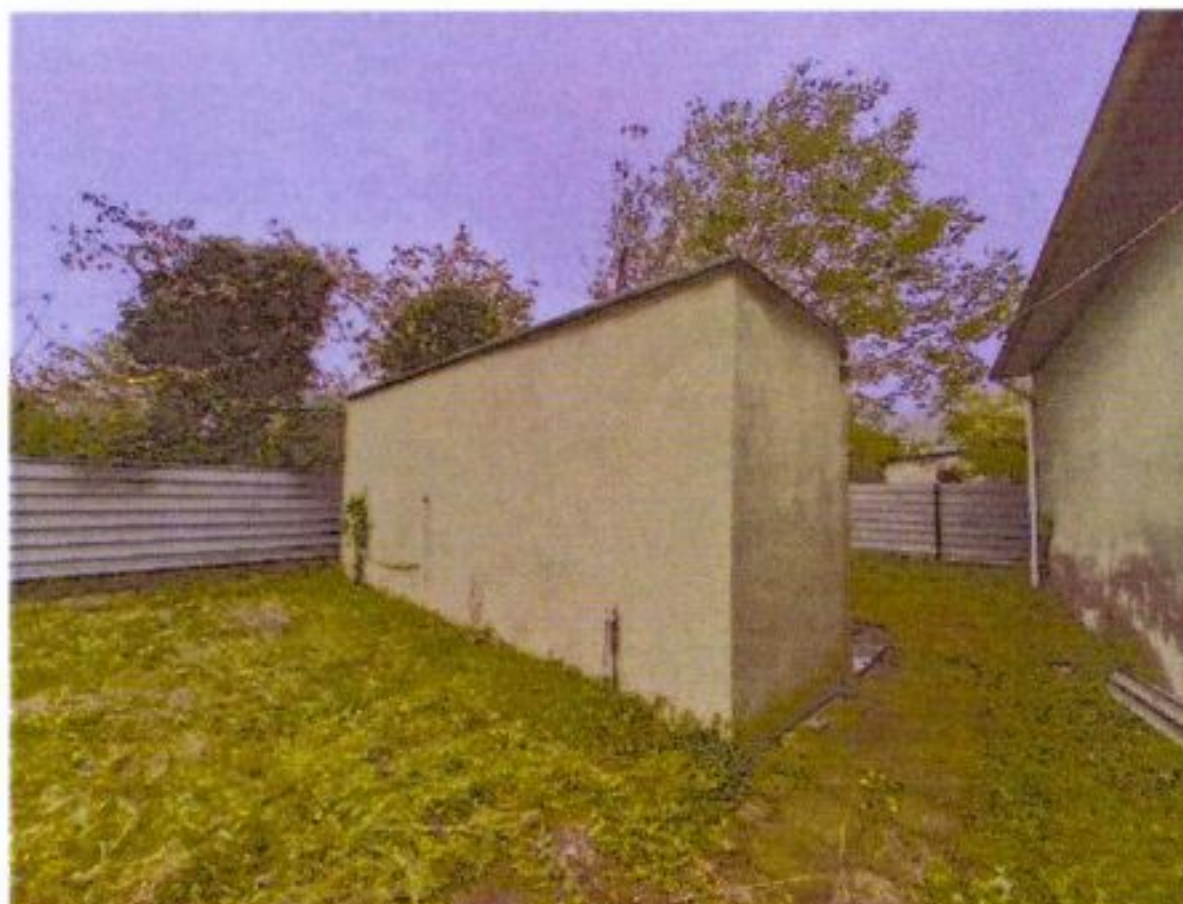
ფოტო 13



ფოტო 14



ფოტო 15



ფოტო 16



008282322

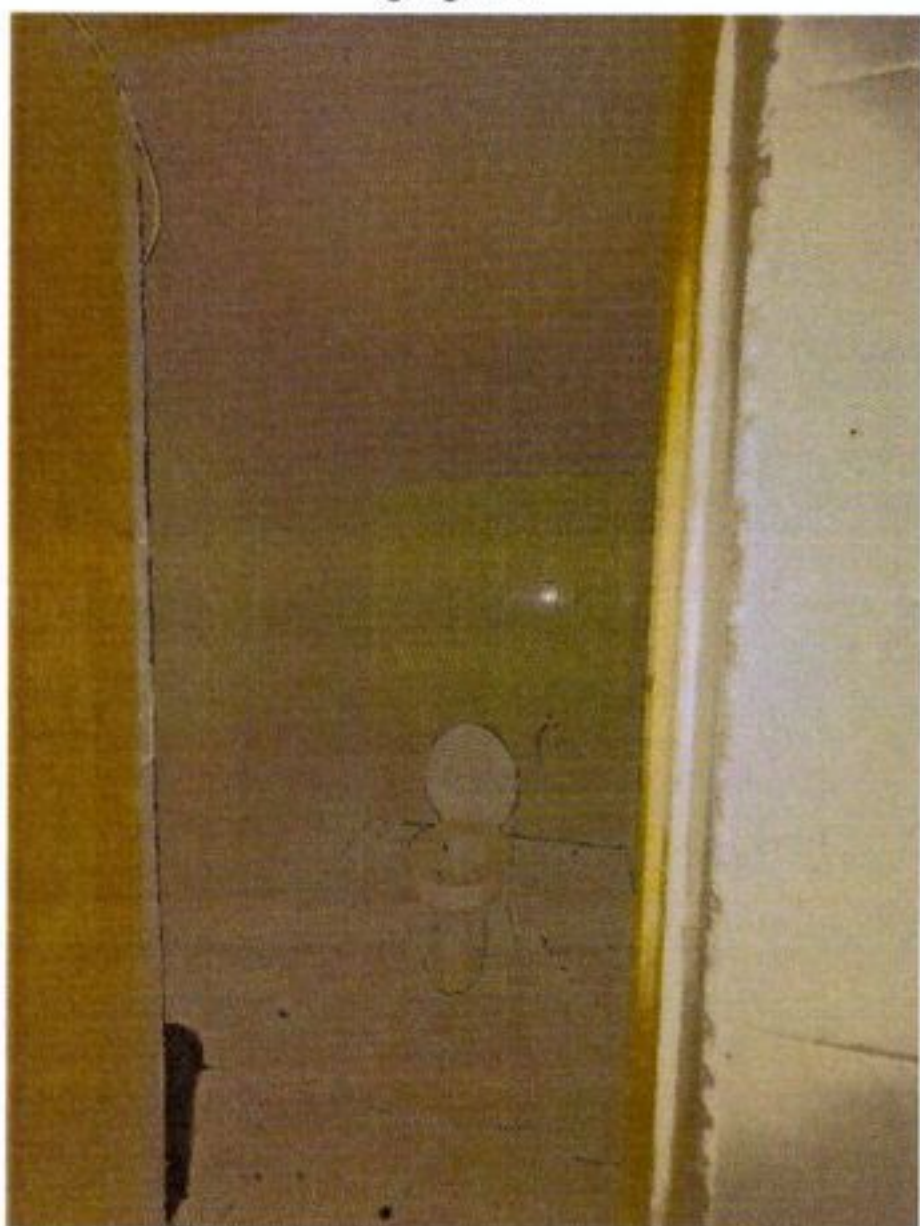
ექსპერტის დასკვნა № 008282322



ფოტო 17



ფოტო 18



ფოტო 19



ფოტო 20

დანართი №1

შეფასების ობიექტის და შესადარისი ობიექტების შესახებ მონაცემები

მახასიათებლები	შეფასების ობიექტი	შესადარისი ობიექტი №1	შესადარისი ობიექტი №2	შესადარისი ობიექტი №3
მისამართი	რაიონი დანსხუთი, ხოფელი შუხუთი	მუნიციპალიტეტი დანსხუთი, ქუჩა გ. ურუშაძის №53	ქალაქი დანსხუთი, კორდანიას ქუჩა	ქალაქი დანსხუთი, ქუჩა ნინოშვილი
ქონების ტიპი	მიწის ნაკვეთი	მიწის ნაკვეთი	მიწის ნაკვეთი	მიწის ნაკვეთი
საკადასტრო კოდი	27.05.48.016	27.06.48.301	უცნობია	27.06.52.065
ტრანზაქციის ტიპი	გაყიდვა	გაყიდვა	შეთავაზება	შეთავაზება
თარიღი	მიმდინარე	10/05/2022	2021 წელი	2022 წელი
მთლიანი ფასი (ლარი)	-	10000.00	46715.00	55254.00
ფართობი (კვ.მ.)	1808.00	971.00	800.00	2870.00
1 კვ.მეტრის ფასი (ლარი)	-	10.30	58.39	19.25
ინფორმაციის წყარო	-	საჯარო რეგისტრის მონაცემთა ელექტრონული ბაზა	www.area.ge	www.area.ge
ID ან კონტაქტი	-	-	10923	216060

შედარების პროცესი

№	შედარების ელემენტები	შესაფასებელი ქონება	შესადარისი ობიექტი №1	შესადარისი ობიექტი №2	შესადარისი ობიექტი №3
	მისამართი	რაიონი დანსხუთი, ხოფელი შუხუთი	მუნიციპალიტეტი დანსხუთი, ქუჩა გ. ურუშაძის №53	ქალაქი დანსხუთი, კორდანიას ქუჩა	ქალაქი დანსხუთი, ქუჩა ნინოშვილი
	მთლიანი ფასი (ლარი)	-	10000.00	46715.00	55254.00
	ფართობი (კვ.მ.)	1808.00	971.00	800.00	2870.00
	1 კვ.მეტრის ფასი (ლარი)	-	10.30	58.39	19.25
1	ფინანსირების პირობები	საბაზრო	ტიპიური	ტიპიური	ტიპიური
	კორექტირება	-	-	-	-
	დაკორექტირებული ფასი	-	10.30	58.39	19.25
2	გაყიდვის პირობები	გაყიდვა	გაყიდვა	შეთავაზება	შეთავაზება
	კორექტირება	-	-	-15%	-15%
	დაკორექტირებული ფასი	-	10.30	49.63	16.36

3	შესყიდვის შემდგომ გასაწვეი ხარჯები	არა	არა	არა	არა
კორექტირება		-	-	-	-
დაკორექტირებული ფასი		-	10.30	49.63	16.36
4	საბაზრო პირობები	მიმდინარე	10/05/2022	2021 წელი	2022 წელი
კორექტირება		-	-	-	-
დაკორექტირებული ფასი		-	10.30	49.63	16.36
5	ადგილმდებარეობა	რაიონი ღანხსუთი, ხოფელი შუხუთი	უარესი	უკეთესი	უარესი
კორექტირება		-	+15%	-15%	+10%
დაკორექტირებული ფასი		-	11.85	42.19	18.00
6	ფიზიკური მახასიათებლები (ფართობი)	1808.00	971.00	800.00	2870.00
კორექტირება		-	-5%	-5%	+5%
დაკორექტირებული ფასი		-	11.26	40.08	18.90
7	გამოყენება/შეზღუდვები	არა	არა	არა	არა
კორექტირება		-	-	-	-
დაკორექტირებული ფასი		-	11.26	40.08	18.90
შეწონვის კოეფიციენტი		-	0.30	0.30	0.40
შეწონილი ფასები		-	3.38	12.02	7.56
1 კვ.მ-ის შეფასებული საორიენტაციო საბაზრო ღირებულება დამრგვალებით (ლარი)		23.00			

ღანართი №2

№	ქონების დასახელება	საკადასტრო კოდი	ზომის ერთეული	რაოდენობა	ერთეულის საორიენტაციო საბაზრო ღირებულება (ლარი)	მთლიანი საორიენტაციო საბაზრო ღირებულება (ლარი)	კაპიტალიზაციის კოეფიციენტი	წლიური საიჯარო ქირის საბაზრო ღირებულება (ლარი)
1	არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი	27.05.48.016	კვ.მეტრი	1808.00	23.00	41584.00	0.07	2911.00
2	შენობა-ნაგებობა №1		კვ.მეტრი	288.78	540.00	155941.00	0.12	18713.00
3	შენობა-ნაგებობა №2		კვ.მეტრი	53.07	490.00	26004.00	0.12	3120.00
4	შენობა-ნაგებობა №3		კვ.მეტრი	26.49	680.00	18013.00	0.12	2162.00
ჯ ა მ ი						241542.00		26906.00



3008330422

მიღება-ჩაბარების აქტი № 3008330422



რეგიონი	ბათუმი	დასრულების თარიღი	01/12/2022
---------	--------	-------------------	------------

დოკუმენტი:			
რეგისტრაციის ნომერი:	1007715822	მომსახურების ტიპი:	ჩვეულებრივი
რეგისტრაციის თარიღი:	27/10/2022	საქმის ნომერი:	
ხელშეკრულების ნომერი:		ხელშეკრულების თარიღი:	
შეთანხმების ნომერი:		შეთანხმების თარიღი:	
დასკვნის ნომერი:	008282322		

ექსპერტიზის დამკვეთი :	
სახელი და გვარი:	ალექსანდრე სარიშვილი
პირადი ნომერი:	00000000000
ორგანიზაცია:	ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერია
საიდენტიფიკაციო კოდი:	233730139
თანამდებობა:	მერი
დოკუმენტის შემომტანი:	რევაზ ცხადაძე

შესრულებული კვლევის კოდი (საქ.მთავრობის 08.05.2012 N171. დადგენილების მიხედვით)	ობიექტების რაოდენობა	საექსპერტო მომსახურების ტარიფი კვლევის ერთეულზე	თანხა
250. - უძრავი ქონების (ბინის, კერძო სახლთმფლობელობის, სამრეწველო ფართობის, კომერციული და საოფისე ფართობის, არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთის) საბაზრო ღირებულების განსაზღვრა	1	400	400
252. - უძრავ-მომრავი ქონების საიჯარო ქირის ოდენობის განსაზღვრა	1	200	200
			ჯამი: 600.00
			საბოლოო ფასი: 600.00

შემსრულებელი ექსპერტ(ებ)ი (სპეციალისტი):	
ინგა გაბაიძე	
საინჟინრო, სასაქონლო და ფინანსური ექსპერტიზის განყოფილების ექსპერტი	

სტრუქტურული ქვედანაყოფის უფროსი / პასუხისმგებელი პირი	მიმღები პირი
	(ხელმოწერა)
(ხელმოწერა)	გაცემის თარიღი

ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკრებულო

განკარგულება №

2022 წლის დეკემბერი

ქ. ლანჩხუთი

ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების აუქციონის წესით, სასყიდლიანი სარგებლობის უფლებით გადაცემისას, ქონების ქირის საწყისი წლიური საფასურის ოდენობის განსაზღვრის შესახებ

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,

მუხლი 1. ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერის წარდგინებით, განისაზღვროს ქირის საწყისი წლიური საფასურის ოდენობა, ელექტრონული აუქციონის წესით, სასყიდლიანი სარგებლობის უფლებით გადაცემისას, ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე, დანართის შესაბამისად.

მუხლი 2. 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 3. განკარგულება ძალაშია გამოქვეყნებისთანავე.

საკრებულოს თავმჯდომარე

ბესიკ ტაბიძე