



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



წერილის ნომერი: 30-302301656  
თარიღი: 16/01/2023

ადრესატი: ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკრებულო

**ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს  
თავმჯდომარეს ბატონ ბესიკ ტაბიძეს**

**ბატონო ბესიკ,**

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“ 61-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილების, 115-ე მუხლის პირველი ნაწილის, „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 და 36-ე მუხლის მე-2 პუნქტების შესაბამისად, წარმოგიდგინებ „ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული ქონების, 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 სსიპ „საქართველოს სავაჭრო სამრეწველო პალატის“, (ს/ნ 204852775) გენერალური დირექტორის მოადგილემ, მაგდა ბოლოთაშვილმა ( წერილის ნომერი N 276/1/02/2022 წ. კანცელარიის ნომერი N 07-302233634-30 02.12.2022 წ.), რომელმაც აღნიშნა, რომ ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერიასა და სსიპ „საქართველოს სავაჭრო სამრეწველო პალატას“ შორის გაფორმებულ 2022 წლის 1 დეკემბრის იჯარის ხელშეკრულებას (სარგებლობის უფლებით გადაცემული უძრავი ქონებაა - ქ. ლანჩხუთში, ნინოშვილის ქ. N37-ში მდებარე მუნიციპალურ საკუთრებაში არსებული შენობა - ნაგებობა (ს/კ 27.06.52.141)) მოქმედების ვადა ეწურება 2022 წლის 31 დეკემბრს. მან ითხოვა აღნიშნული ფართის, 2023 წლის 1 იანვრიდან - 31 დეკემბრის ჩათვლით, პირდაპირი განკარგვის წესით, სარგებლობის უფლებით გადაცემა.

მერიის ქონების მართვისა და სოფლის მეურნეობის სამსახურის მოსაზრებაა, რომ სსიპ „საქართველოს სავაჭრო სამრეწველო პალატას“, მის მიერ მოთხოვნილი ქონება გადაეცეს პირდაპირი განკარგვის წესით, სასყიდლიანი სარგებლობის უფლებით. 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 საჩყისი საპრივატიზებო საფასურიდან 14 015 ლარიდან 10%-ის ოდენობით განსაზღვრა უძრავი ქონების წლიური ქირის ოდენობა, რომელმაც შეადგინა 1401,5 ლარი.

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 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





**ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერიის  
ქონების მართვისა და სოფლის მეურნეობის სამსახური**



წერილის ნომერი: **08-302301626**  
თარიღი: **16/01/2023**

ადრესატი:

ალექსანდრე სარიშვილი  
ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერია-ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერი

**ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერს  
ბატონ ალექსანდრე სარიშვილს  
ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერიის  
ქონების მართვისა და სოფლის მეურნეობის  
სამსახური უფროსის ირაკლი ხუხუნაიშვილის  
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 სასყიდლით ან უსასყიდლოდ.

ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტს წერილით მომართა სსკ-საქართველოს სავაჭრო-სამრეწველო პალატის (ს/კ 204852775) გენერალური დირექტორის მოადგილემ მაგდა ბოლოთაშვილმა ( წერილის ნომერი N 276/1/02/2022 წ. კანცელარიის ნომერი N 07-302233634-30 02.12.2022 წ.) რომელშიც ითხოვს ქ. ლანჩხუთში, ნინოშვილის ქუჩა N 37 მდებარე ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული შენობა-ნაგებობის (ს/კ27.06.52.141) მეორე სართულზე ბდებარე N15 – 26.51 კვ.მ. ფართის გადაცემას პირდაპირი განკარგვის წესით იჯარის ფორმით, მასში სსკ-საქართველოს სავაჭრო-სამრეწველო პალატის გურიის რეგიონული პალატის განთავსების მიზნით.

ყოველივე ზემოთ თქმულიდან გამომდინარე ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის ქონების მართვისა და სოფლის მეურნეობის სამსახურის მოსაზრებაა გაიცეს პირდაპირი განკარგვის წესით იჯარის ფორმით, ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული ქ. ლანჩხუთში, ნინოშვილის ქუჩა N 37 მდებარე შენობა-ნაგებობის (ს/კ27.06.52.141) მეორე სართულზე არსებული N15 – 26.51 კვ.მ. ფართი. (დანართი N 1 შესაბამისად).

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

**პატივისცემით,**

ირაკლი ხუხუნიანი

ქონების მართვისა და სოფლის მეურნეობის სამსახური-ქონების მართვისა და სოფლის მეურნეობის სამსახურის უფროსი

მისამართი	საკადასტრო კოდი	ფართობი (კვ.მ)	შენობა-ნაგებობის საერთო ფართობი (კვ.მ)	სასყიდლიანი სარგებლობის უფლებით გასაცემი უძრავი ქონების ფართობი (კვ.მ)	უძრავი ქონების ღირებულება (ლარებში)	უძრავი ქონების საფასურიდან გასაანგარიშებელი კოეფიციენტის რაოდენობა (%)	უძრავი ქონების ქირის საწყისი საფასურის ოდენობა
ქალაქი ლანჩხუთი ნინოშვილის ქუჩა N 37	ს/კ27.06.52.141	1,650.00	26.51	26.51	14,015	10	1401,5

N 276/1  
02/12/2022

276-1-2-202212021401



ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერს,  
ბატონ ალექსანდრე სარიშვილს

ბატონო ალექსანდრე,

გაცნობებთ, რომ სსკ - საქართველოს სავაჭრო-სამრეწველო პალატასა და ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტს შორის 2021 წლის 30 დეკემბერს გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულებით გადმოცემული გვაქვს გურიის რეგიონული პალატისათვის საოფისე ფართი - 26,51 კვ.მ ქ. ლანჩხუთში, ნინოშვილის ქ. 37-ში მდებარე მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული ფართიდან, საკადასტრო კოდი 27.06.52.141. აღნიშნული ხელშეკრულების ვადა იწურება 2022 წლის 31 დეკემბერს. სსკ - საქართველოს სავაჭრო-სამრეწველო პალატის გურიის რეგიონული პალატის სრულფასოვანი ფუნქციონირებისთვის გთხოვთ, აღნიშნული ფართი გადმოგვცეთ პირდაპირი განკარგვის წესით, იჯარით და გაგვიფორმოთ იჯარის ხელშეკრულება ვადით 2023 წლის 01 იანვრიდან 2023 წლის 31 დეკემბრის ჩათვლით.

პატივისცემით,

მაგდა ბოლოთაშვილი

გენერალური დირექტორის მოადგილე



## ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკრებულო

განკარგულება №

2023 წლის იანვარი

ქ. ლანჩხუთი

ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული ქონების, 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 ნაწილისა 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 მე-2 პუნქტის შესაბამისად,

**მუხლი 1.** მიეცეს თანხმობა ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერს, საქართველოს სავაჭრო სამრეწველო პალატას (ს/ნ 204852775) 2023 წლის 1-იანვრიდან 2023 წლის 31 დეკემბრის ჩათვლით, გადასცეს პირდაპირი განკარგვის წესით, სასყიდლიანი სარგებლობის უფლებით, ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, (ქ. ლანჩხუთში, ნინოშვილის ქ. N37-ში მდებარე მუნიციპალურ საკუთრებაში არსებული შენობა - ნაგებობის (ს/კ 27.06.52.141) მეორე სართულზე მდებარე N15 ფართი - 26.51 კვ.მ.)

**მუხლი 2.** სარგებლობის უფლებით გადასაცემი, ზემოაღნიშნული უძრავი ქონების წლიური ქირის ოდენობა განისაზღვროს, საწყისი საპრივატიზებო საფასურის 14015 ლარის 10%-ის ოდენობით, რომელიც შეადგენს - 1401,5 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

ბესიკ ტაბიძე



საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს  
დაინტერესებული პირი: **ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერია**  
პირადი ნომერი / საიდენტიფიკაციო კოდი: **0**

მესაკუთრე: **ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტი**  
პირადი ნომერი: **233730139**

წარმომადგენელი: **ზურაბ ცინცაძე**  
პირადი ნომერი: **26001031873**

მისამართი: **საქართველო, ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტი, ქალაქი ლანჩხუთი, თავისუფლების ქუჩა, N 26, ბინა 11**

### განცხადება

მოვითხოვ, რომ წარმოდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე მოახდინოთ უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია, მდებარე: ქალაქი ლანჩხუთი, ე. ნინოშვილის ქ. **N 37** [ზონა: ლანჩხუთი, სექტორი: ლანჩხუთი, საკადასტრო კოდი: 27.06.52.141] და განცხადების წარმომდგენზე გასცეთ:

1. ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

განცხადებას თან ახლავს შემდეგი დოკუმენტები:

1. შიდა აზომებითი ნახაზი
2. მომართვა იხ. N 882020222207 განაცხადზე

მომსახურების ვადა: 4 დღე.

საფასური: 0 ლარი.

"საჯარო რეესტრის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის 6<sup>2</sup> პუნქტის თანახმად მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია გადაამოწმოს სააგენტოსთვის წარდგენილი საკადასტრო აგეგმვითი / აზომებითი ნახაზის მონაცემების სისწორე და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემებთან შესაბამისობა.

დაინტერესებული პირი:-----ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერია

წარმომადგენელი: -----ზურაბ ცინცაძე

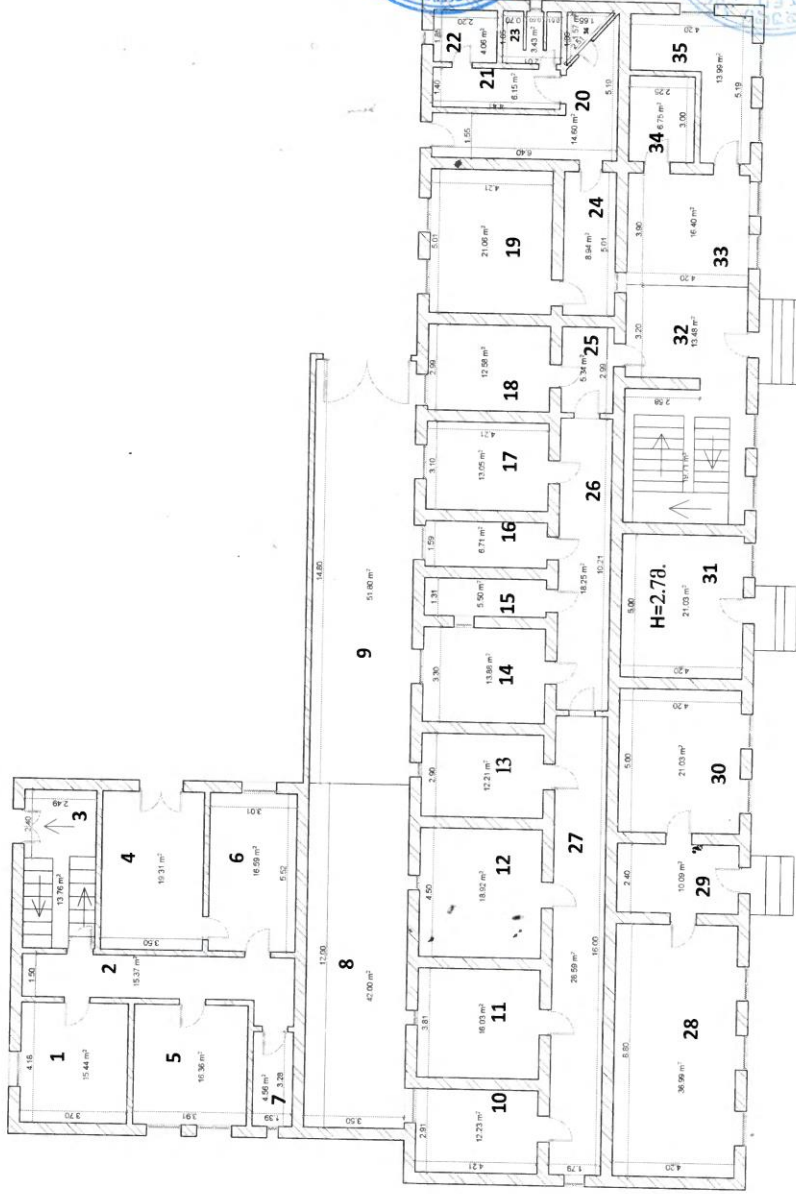
განცხადების წარდგენის თარიღი: 27 მარ 2020

მიმღები: სოფიკო სარჯველაძე



# შ.პ.ს. „ბეჰოიდი“

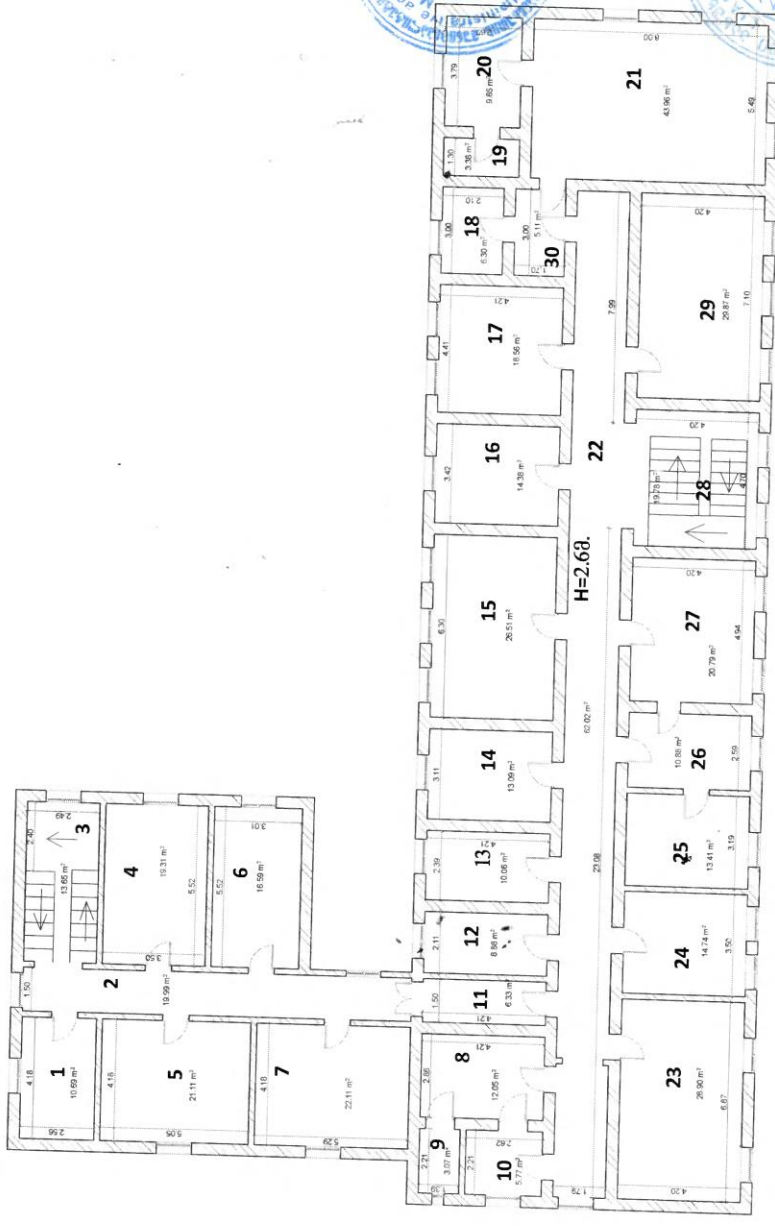
ს/კ 27.06.52.141  
შენიშნა №-1  
I სართული



შენიშნის შიდა აღწერა ნახაზი	
დაამუშავა	ინჟინერი, ვარლამი ქ. მს.
შეამოწმა	ინჟინერი, ვარლამი ქ. მს.
პროექტი	ს. ბერიძე
შეამოწმა	ს. ბერიძე
კომპ. უსაბუქო	ს. ბერიძე
კაპიტალი	1:100
ფატი	17.02.2020

# შ.პ.ს. „ბემოიდი“

ს/კ 27.06.52.141  
შენიშნა №-1  
II სართული



შენიშნის შიდა აბრევიატა ნახაზი	
დაკვეთის რამდენიმე მონიტორინგის შედეგად	საქართველო, თბილისი, კ. მხ. + 08
მისამართი	სამსახურის მისამართი №-37
მომწოდებლის სახელი	შ.პ.ს. „ბემოიდი“
მომწოდებლის მისამართი	სამსახურის მისამართი №-37
ფართობი	511.4 კვ.მ.
თარიღი	12.02.2020



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

შპს „საკონსულტაციო ჯგუფი  
კავკასაუდიტი“

N 570  
19 დეკემბერი 2022 წელი

აუდიტორული დასკვნა  
უძრავი ქონების  
შეფასების ანგარიში

საქართველოს პარლამენტთან არსებული  
აუდიტორული საქმიანობის საბჭოს მიერ  
გაცემული, სერტიფიკატი № # ბაფ/011  
2012 წლის 25 იანვარი პროფესიონალი  
ბუღალტრის სერტიფიკატი # 0049,  
აუდიტორების სახელმწიფო რეესტრში  
რეესტრაციის ნომერი SARAS-A-491208  
და SARAS-F-829970, უძრავი სკემა N2 A-0904;  
მომრავი სკემა N3 P- 0332

თბილისი  
2022 წელი

## დასკვნა

წინამდებარე საშემფასებლო ანგარიში მომზადებულია 2022 წლის 19 დეკემბერს რის საფუძველსაც წარმოადგენს ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის 2022 წლის 13 დეკემბრის N 30-302234735 და 16 დეკემბერს N 30-302235045 წერილები.

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 ნინოშვილის, N 37 - ში მდებარე 1650.00 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე განთავსებულ შენობა ნაგებობა N1 საერთო ფართობით 1,088.92 კვ.მ. -ის II სართულზე არსებული 26.51 კვ.მ ფართი. (საკადასტრო კოდი 27.06.52.141)
- გრიგოლეთში მდებარე 54,235 კვ.მ არასასოფლო სამეურნეო მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: შენობა-ნაგებობა N1 საერთო ფართობით - 620.8 კვ.მ. (მ.შ. I სართული - 338 კვ.მ. II სართული - 282.5 კვ.მ.) ნაგებობა N2 - 348 კვ.მ. და N3 (საკადასტრო კოდი 27.15.42.898)
- ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტი, სოფელი ჩიბათი 8,369 არასასოფლო სამეურნეო მიწის ნაკვეთი (ს/კ 27.09.50.410)
- ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტი, სოფელი ჩოჩხათი 13.94 კვ.მ არასაცხოვრებელი ფართი (ს/კ 27.13.43.001.01.503)

დასკვნაში მოყვანილი ფაქტებისა და გარემოებების გათვალისწინებით 2022 წლის 19 დეკემბრის მდგომარეობით ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების საწყისი საპრივატიზებო ღირებულება და წლიური საიჯარო ქირის საფასური შეადგენს :

- ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტი, ქალაქი ლანჩხუთი, ქუჩა ნინოშვილის, N 37 - ში მდებარე 1,650.00 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე განთავსებულ შენობა ნაგებობა N1 საერთო ფართით 1,088.92 კვ.მ. -ის II სართულზე არსებული 26.51 კვ.მ ფართის საწყისი საპრივატიზებო ღირებულება შეადგენს 14,015 ლარს, ხოლო საიჯარო ქირის წლიური ღირებულება შეადგენს 701 ლარს. (საკადასტრო კოდი 27.06.52.141)
- გრიგოლეთში მდებარე 54,235 კვ.მ არასასოფლო სამეურნეო მიწის ნაკვეთის საწყისი საპრივატიზებო ღირებულება შეადგენს 25,490,450 ლარს, ხოლო წლიური საიჯარო ქირა შეადგენს 1,274,523 ლარს და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: შენობა-ნაგებობა N1 საერთო ფართით - 620.8 კვ.მ. საწყისი საპრივატიზებო ღირებულება შეადგენს 328,186 ლარს, ხოლო წლიური საიჯარო ქირა შეადგენს 16,409 ლარს, ნაგებობა N2 -348 კვ.მ. საწყისი საპრივატიზებო ღირებულება შეადგენს 183,960 ლარს, ხოლო წლიური საიჯარო ქირა შეადგენს 9,198 ლარს და N3 საწყისი საპრივატიზებო ღირებულება შეადგენს 105,740 ხოლო წლიური საიჯარო ქირა შეადგენს 5,287 ლარს (საკადასტრო კოდი 27.15.42.898)
- ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტი, სოფელი ჩიბათი 8,369 არასასოფლო სამეურნეო მიწის ნაკვეთი (ს/კ 27.09.50.410) - საწყისი საპრივატიზებო ღირებულება შეადგენს 150,642 ლარს,
- ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტი, სოფელი ჩოჩხათი 13.94 კვ.მ არასაცხოვრებელი ფართი (ს/კ 27.13.43.001.01.503) საპრივატიზებო ღირებულება შეადგენს 7,370 ლარს

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

შემფასებელი ადასტურებს შემდეგს:

- მოცემულ დასკვნაში წარმოდგენილი კვლევები, განგარიშებები და დასკვნები ნამდვილია შესაბამისი დაშვებების, შეზღუდვების და ობიექტის შეფასების შედეგის გამოყენების შეზღუდვის გათვალისწინებით;
- შეფასება განხორციელებულია საერთაშორისო და ევროპული სტანდარტების, შემფასებლის ქვეყნის 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 განაღდებას (კაპიტალიზაციის) მიდგომა, ამ მიდგომას საფუძვლად უდევს მოსაზრება, რომ ნებისმიერ ქონებაში მყიდველი, ალტერნატიული დაბანდებად 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 უწყვედა 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 შემზღვევადი 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 ინფორმაციაზე 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 ძირითდი ფაქტები და განმარტებები

შეფასების ჩატარების საფუძველი	ლანჩხუთის მუნიციპალიტის 2022 წლის 13 დეკემბრის N 30-302234735 და 16 დეკემბერს N 30-302235045 წერილები.
ქონების ტიპი	უძრავი
მიმდინარე გამოყენება	ფუნქციონალური დანიშნულებით
მესაკუთრე	ლანჩხუთის მუნიციპალიტი
დამკვეთი	ლანჩხუთის მუნიციპალიტი



შეფასების მიზანი	საწყისი საპრივატიზებო ღირებულების დადგენა
შეფასების გამოყენება	საკონსულტაციო
შეფასების სტანდარტები	<p>შეფასება განხორციელებულია შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს მიერ 2020 წელს გამოქვეყნებული სტანდარტების კრებულის (აქტუალური სტანდარტების კრებული შეფასების დასკვნის შედგენის თარიღისათვის) შესაბამისად.</p> <p>შეფასებისათვის გამოყენებულია ამ სტანდარტების შემდეგი ძირითადი ნაწილები: შესავალი გლოსარი შსს-ების სტრუქტურული საფუძვლები შსს 101. სამუშაოს მასშტაბები; შსს 102. გამოკვლევა და შესაბამისობა; შსს 103. ანგარიშის მომზადება; შსს 104. ღირებულების საფუძვლები; შსს 105. შეფასების მიდგომები და მეთოდები; შსს 400. ინტერესები უძრავ ქონებაში.</p>
საბაზრო ღირებულება	<p>შეფასებითი თანხა, რომლითაც აქტივი უნდა გაცივდეს 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.</p>
ღირებულება მარკეტინგული არარსებობისას	<p>სათანადო პერიოდის</p> <p>საბაზრო პირობები, რომლის დროსაც გამყიდველისათვის ხელმისაწვდომი არ არის მიზანშეწონილი პერიოდი მარკეტინგული ღონისძიებისათვის. ფასი, რომლის მიღწევაც შესაძლებელია ამ პირობებში დამოკიდებული იქნება იძულების გამოწვევი 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 არარსებობა ახასიათებს ასევე გაცვლას აუქციონის (სახელმწიფო ქონების პრივატიზების) პირობებშიც.</p>
საწყისი ღირებულება/თანხა	<p>საპრივატიზებო</p> <p>სახელმწიფო ქონების პრივატიზებისას/მართვის უფლებით გადაცემისას საპრივატიზებო/მართვის უფლებით გადასაცემი ქონების მინიმალური ღირებულება, რომელზედაც ვაჭრობისას ხორციელდება ფასის მატება.</p>
დასკვნის შედგენის თარიღი (პერიოდი)	19.12.2022
შეფასების ეფექტური თარიღი	19.12.2022
შეფასების მეთოდი	შესაფასებელი ობიექტის ღირებულების გამოთვლის წესი ერთერთი მიდგომის ფარგლებში; (ხერხი) შეფასების
ფასი	<p>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;</p>
თვითღირებულება	აქტივის შესაძენად ან შესაქმნელად (ასაშენებლად) საჭირო თანხა.
ღირებულება	<p>მოსაზრება - ყველაზე მეტად მოსალოდნელი ფასის შესახებ, რომელსაც აქტივში გადაიხდიან გაცვლის პროცესში, ან აქტივის საკუთრებასთან დაკავშირებული ეკონომიკური სარგებლის შესახებ (მათ შორის საიჯარო ქირით მიღებული ან ჰიპოთეკური შემოსავლების შესახებ);</p>

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 მახასიათებლები 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](http://www.napr.gov.ge)).



### ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

განცხადების რეგისტრაცია  
**N 882022829977 - 11/11/2022 16:24:37**

მომზადების თარიღი  
**17/11/2022 11:03:20**

### საკუთრების განყოფილება

ზონა	სექტორი	კვარტალი	ნაკვეთი	ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება
ლანჩხუთი	ლანჩხუთი			ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო სამეურნეო დაზუსტებული ფართობი: 1650.00 კვ.მ.
<b>27</b>	<b>06</b>	<b>52</b>	<b>141</b>	ნაკვეთის წინა ნომერი: <b>27.06.01.160</b> ;
მისამართი: ქალაქი ლანჩხუთი, ქუჩა ნინოშვილის, N 37				შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: N1 საერთო ფართით 1088.92 კვ.მ. (I სართული 577.78 კვ.მ., II სართული 511.14 კვ.მ.), N2 საერთო ფართით 72.00 კვ.მ.

### მესაკუთრის განყოფილება

განცხადების რეგისტრაცია : ნომერი 882012161595 , თარიღი 18/04/2012 16:05:36  
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 24/04/2012

#### უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი:

- განკარგულება სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში ძირითადი ქონების სახით გადაცემის შესახებ N602 , დამონშების თარიღი:05/04/2012 , საქართველოს მთავრობა

#### მესაკუთრეები:

სსიპ ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტი , ID ნომერი:233730139

#### მესაკუთრე:

სსიპ ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტი

აღწერა:

### იპოთეკა

საკადასახადო გირავნობა:

რეგისტრირებული არ არის

### სარგებლობა

განცხადების რეგისტრაცია ნომერი <b>882014415895</b> თარიღი <b>06/08/2014</b> <b>10:39:08</b>	გამქირავებელი: ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტი 233730139; დამქირავებელი: შპს "გურია ნეტი" 433643667; საგანი:შენობა-ნაგებობა N1. 1055.75 კვ.მ-დან არასაცხოვრებელი ფართი: 14.9 კვ.მ, სართული პირველი და მინის ნაკვეთი ფართით 48 კვ.მ; ვადა:15 წელი;
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი <b>17/09/2014</b>	ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის ქონების ქირავნობის უფლებით გადაცემის ხელშეკრულება, რეესტრის ნომერი N6, დამონშების თარიღი <b>06/08/2014</b> , საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
განცხადების რეგისტრაცია ნომერი <b>882021303192</b> თარიღი <b>19/04/2021</b> <b>12:12:47</b>	მოიჯარე: შპს "ომეგა მ. ბ. რ" 206178447; საგანი:პირველ სართულზე მდებარე N18 - 12.58 კვ.მ. ფართი; ვადა:5 წელი;
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი <b>22/04/2021</b>	იჯარის ხელშეკრულება, დამონშების თარიღი <b>19/04/2021</b> , საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

### შეზღუდული სარგებლობა

განცხადების

უზუფრუქტუარი: ა(ა)იპ ლანჩხუთი-კეთილმონყოლა 433642490;

<p><b>რეგისტრაცია ნომერი</b> 882012954278 <b>თარიღი 02/10/2012</b> 14:31:34</p> <p><b>უფლების რეგისტრაცია:</b> <b>თარიღი 07/10/2012</b></p> <p><b>განცხადების რეგისტრაცია ნომერი</b> 8820144185 <b>თარიღი 20/03/2014</b> 15:27:47</p> <p><b>უფლების რეგისტრაცია:</b> <b>თარიღი 24/03/2014</b></p> <p><b>განცხადების რეგისტრაცია ნომერი</b> 892018187375 <b>თარიღი 05/03/2018</b> 17:46:24</p> <p><b>უფლების რეგისტრაცია:</b> <b>თარიღი 06/03/2018</b></p> <p><b>განცხადების რეგისტრაცია ნომერი</b> 882022673504 <b>თარიღი 19/09/2022</b> 17:53:48</p> <p><b>უფლების რეგისტრაცია:</b> <b>თარიღი 23/09/2022</b></p> <p><b>განცხადების რეგისტრაცია ნომერი</b> 882022829977 <b>თარიღი 11/11/2022</b> 16:24:37</p> <p><b>უფლების რეგისტრაცია:</b> <b>თარიღი 17/11/2022</b></p>	<p><b>მესაკუთრე: ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტი</b> 233730139; საგანი:შენობა-ნაგებობა N1-დან: არასაცხოვრებელი ფართი 91.23 კვ. მე-2 სართული;</p> <p><b>უსასყიდლო უზუფრუქტის ხელშეკრულება , რეესტრის ნომერი N10, დამონშების თარიღი 02/10/2012, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო</b></p> <p><b>უზუფრუქტუარი: ა(ა)იპ "ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის სკოლამდელი საგანმანათლებლო სააღმზრდელო ცენტრი"</b> 233732565; <b>მესაკუთრე: ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტი</b> 233730139; საგანი:შენობა-ნაგებობა N1.1055.75 კვ.მ -დან არასაცხოვრებელი ფართი 82 კვ.მ , II სართული.; ვადა განისაზღვრება ხელშეკრულებაში მითითებული პირობების შესაბამისად.;</p> <p><b>უსასყიდლო უზუფრუქტის ხელშეკრულება N4, დამონშების თარიღი 20/03/2014, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო</b></p> <p><b>უზუფრუქტუარი: სსიპ "საქართველოს სავაჭრო-სამრეწველო პალატა"</b> 204852775; <b>მესაკუთრე: სსიპ ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტი</b> 233730139; საგანი:შენობა-ნაგებობა N1-ის II სართულზე 26.67 კვ.მ ფართი.; ვადა:2 წელი;</p> <p><b>უსასყიდლო უზუფრუქტის ხელშეკრულება N1, დამონშების თარიღი 05/03/2018, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო</b></p> <p><b>უზუფრუქტუარი: ა.ი.პ. "ოდა ქვარი"</b> 437373156; <b>მესაკუთრე: სსიპ ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტი</b> 233730139; საგანი:შენობა N1-ის I სართულზე ფართი 241.75 კვ.მ.; ვადა:2 წელი;</p> <p><b>უსასყიდლო უზუფრუქტის ხელშეკრულება N1, დამონშების თარიღი 19/09/2022, სსიპ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო</b></p> <p><b>უსასყიდლო უზუფრუქტის ხელშეკრულება N1, დამონშების თარიღი 20/09/2022, სსიპ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ,</b></p> <p><b>უზუფრუქტუარი: ა.(ა).ი.პ "ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის სპორტული ცენტრი"</b> 433649359; საგანი:შენობა-ნაგებობის პირველ სართულზე მდებარე (N19- 21.06 კვ.მ., N28 - 36.99 კვ.მ., N29-10.09 კვ.მ., და N30-21.03 კვ.მ., ოთახები საერთო ფართით 89.17 კვ.მ.); არსებობის ვადით;</p> <p><b>უსასყიდლო უზუფრუქტის ხელშეკრულება N2 , დამონშების თარიღი 11/11/2022, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო</b></p>
---	---

## ვალდებულება

ვადალა/აკრძალვა:  
რეგისტრირებული არ არის

მოვალეთა რეესტრი:  
რეგისტრირებული არ არის



### ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

განცხადების რეგისტრაცია  
N 882019805288 - 30/09/2019 17:45:06

მომზადების თარიღი  
30/09/2019 18:19:37

### საკუთრების განყოფილება

ზონა ლანჩხუთი	სექტორი სუფსა	კვარტალი	ნაკვეთი	ნაკვეთის საკუთრების გიპი:საკუთრება ნაკვეთის ღანიშნულება: არასასოფლო სამეურნეო ღამუსგებული ფართობი: 54235.00 კვ.მ. ნაკვეთის წინა ნომერი: 27.15.01.734; შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი:შენობა-ნაგებობა N1 საერთო ფართობით - 620.8 კვ.მ. (მ.შ. I სართული - 338 კვ.მ. II სართული - 282.5 კვ.მ.) ნაგებობა N2 -348 კვ.მ. და N3
27	15	42	898	

მისამართი: მუნიციპალიტეტი ლანჩხუთი , სოფელი გრიგოლეთი

### მესაკუთრის განყოფილება

განცხადების რეგისტრაცია : ნომერი 892018882105 , თარიღი 11/10/2018 12:28:15  
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 11/10/2018

უფლების ღამაღასკურებული ღოკუმენტი:

- ბრძანება N1/1-676 , ღამოწმების თარიღი:12/08/2013 , სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენციო
- წერილი N750 , ღამოწმების თარიღი:24/02/2016 , ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის გამგეობა
- ბრძანება N203 , ღამოწმების თარიღი:12/08/2013 , ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკრებულო

მესაკუთრები:

სსიპ ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტი, ID ნომერი:233730139

მესაკუთრე:

სსიპ ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტი

აღწერა:

### იპოთეკა

საგაღასახლო გირავნობა:

რეგისტრირებული არ არის

### ვალდებულება

ყაღაღა/აკრძალვა:

რეგისტრირებული არ არის

მოვალეთა რეესტრი:



### ამონაწერი საჯარო რეგისტრიდან

განცხადების რეგისტრაცია  
N 882022563973 - 03/08/2022 18:41:20

მომზადების თარიღი  
11/08/2022 12:58:30

### საკუთრების განყოფილება

ზონა ლანჩხუთი	სექტორი ჩიბათი	კვარტალი	ნაკვეთი	ნაკვეთის საკუთრების გიპი:საკუთრება ნაკვეთის ღირებულება: არასასოფლო სამეურნეო ღამუსგებული ფართობი: 8369.00 კვ.მ. ნაკვეთის წინა ნომერი:
27	09	50	410	

მისამართი: მუნიციპალიტეტი ლანჩხუთი , სოფელი ჩიბათი

### მესაკუთრის განყოფილება

განცხადების რეგისტრაცია : ნომერი 882022563973 , თარიღი 03/08/2022 18:41:20  
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 11/08/2022

უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი:

- ბრძანება N30.30222142 , დამოწმების თარიღი:02/08/2022 ,სსიპ ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტი

მესაკუთრები:

სსიპ ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტი, ID ნომერი:233730139

მესაკუთრე:

სსიპ ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტი

აღწერა:

### იპოთეკა

საგადასახადო გირაუნობა:

რეგისტრირებული არ არის

### ვალდებულება

ყაღაღა/აკრძალვა:

რეგისტრირებული არ არის

მოვალეობა რეესტრი:

რეგისტრირებული არ არის



### ამონაწერი საჯარო რეგისტრიდან

განცხადების რეგისტრაცია  
N 882022862727 - 17/11/2022 17:41:22

მომზადების თარიღი  
22/11/2022 15:12:45

### საკუთრების განყოფილება

ზონა	სექტორი	კვარტალი	ნაკვეთი	კოდი	ნაკვეთის საკუთრების გიპი: საკუთრება
ლანჩხუთი	ჩოჩხათი				ნაკვეთის ფუნქცია: არასასოფლო სამეურნეო
27	13	43	001	01/503	დამუსგებული ფართობი: 722.00 კვ.მ.
მისამართი: მუნიციპალიტეტი ლანჩხუთი , ჩოჩხათი					ნაკვეთის წინა ნომერი: შენიშვნა-ნაგებობები: შენობა N1 ფართობი I სართული 478.05 კვ.მ., II სართული - 482.37 კვ.მ.

### მესაკუთრეები

განცხადების რეგისტრაცია : ნომერი 882022729407 , თარიღი 06/10/2022 16:29:48  
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 12/10/2022

უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი:

- ბრძანება N274 , დამოწმების თარიღი: 30/04/2018 , ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერია
- ბრძანება N30.30223214 , დამოწმების თარიღი: 17/11/2022 , ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერია
- წერილი N30-302228525 , დამოწმების თარიღი: 12/10/2022 , ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერია
- სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების ძირითადი და დამატებითი სახით გადაცემის შესახებ ხელშეკრულება N19 , დამოწმების თარიღი: 18/02/2009

მესაკუთრეები:

სსიპ ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტი, ID ნომერი: 233730139

მესაკუთრე:	საკუთრების გიპი:	საკუთრება:	ფართი:	წილი:
სსიპ ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტი	საკუთრება	ფართი	სართული I,	13.94 კვ.მ.

### იპოთეკა

საგადასახადო გირავნობა:

რეგისტრირებული არ არის

### ვალდებულება

ყალბა/აკრძალვა:

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 შექმნისათვის

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“ პრინციპით 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, როგორცაა, მაგალითად არატიპიური დაფინანსება, უკუიჯარის პირობით გაყიდვის შეთანხმებები, გაყიდვასთან დაკავშირებული ნებისმიერი მხარის მიერ გადაცემული სპეციალური კომპენსაცია ან ფასდათმობა, ან ღირებულების ნებისმიერი ისეთი ელემენტი, რომელზეც ხელი მიუწვდება მხოლოდ კონკრეტულ 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. როგორც 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 ერთადერთი კრიტერიუმია, 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 მსურველი 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 კონკურენტულ 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.“

#### გამოყენებული შეფასების მიდგომები

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.

მიდგომა საბაზრო მიდგომის შედეგად ღირებულების მაჩვენებელი მიიღება აქტივის შედარებით იდენტურ ან შესადარის (ანუ ანალოგიურ) აქტივებთან, რომელთა ფასების შესახებაც არსებობს ინფორმაცია.

პროცედურა 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.

შედარების ელემენტები შედარების ელემენტები განსაზღვრავენ ქონების ობიექტების და გარიგებების სპეციფიურ მახასიათებლებს, რომლებიც ხსნიან ფასების ვარიაციებს. ბაზრის ანალიზი ავლენს, რომელი ელემენტებია განსაკუთრებით მგრძობიარე.

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..."

### შედარების პროცესში გამოყენებული ანალოგები

შედარების პროცესისათვის აუციელებელი 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 გამოყენებულ იქნა მხოლოდ შეთავაზებების გაყიდვაზე.

დასკვნაში მოყვანილი ფაქტებისა და გარემოებების გათვალისწინებით 2022 წლის 19 დეკემბრის მდგომარეობით ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების საწყისი საპრივატიზებო ღირებულება და წლიური საიჯარო ქირის საფასური შეადგენს :

- ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტი, ქალაქი ლანჩხუთი, ქუჩა ნინოშვილის, N 37 - ში მდებარე 1,650.00 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე განთავსებულ შენობა ნაგებობა N1 საერთო ფართით 1,088.92 კვ.მ. -ის II სართულზე არსებული 26.51 კვ.მ ფართის საწყისი საპრივატიზებო ღირებულება შედგენს 14,015 ლარს, ხოლო საიჯარო ქირის წლიური ღირებულება შეადგენს 701 ლარს. (საკადასტრო კოდი 27.06.52.141)
- გრიგოლეთში მდებარე 54,235 კვ.მ არასასოფლო სამეურნეო მიწის ნაკვეთის საწყისი საპრივატიზებო ღირებულება შეადგენს 25,490,450 ლარს, ხოლო წლიური საიჯარო ქირა შეადგენს 1,274,523 ლარს და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: შენობა-ნაგებობა N1 საერთო ფართით - 620.8 კვ.მ. საწყისი საპრივატიზებო ღირებულება შეადგენს 328,186 ლარს, ხოლო წლიური საიჯარო ქირა შეადგენს 16,409 ლარს, ნაგებობა N2 -348 კვ.მ. საწყისი საპრივატიზებო ღირებულება შეადგენს 183,960 ლარს, ხოლო წლიური საიჯარო ქირა შეადგენს 9,198 ლარს და N3 საწყისი საპრივატიზებო ღირებულება შეადგენს 105,740 ლარს ხოლო წლიური საიჯარო ქირა შეადგენს 5,287 ლარს (საკადასტრო კოდი 27.15.42.898)
- ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტი, სოფელი ჩიბათი 8,369 არასასოფლო სამეურნეო მიწის ნაკვეთი (ს/კ 27.09.50.410) - საწყისი საპრივატიზებო ღირებულება შეადგენს 150,642 ლარს,
- ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტი, სოფელი ჩოჩხათი 13.94 კვ.მ არასაცხოვრებელი ფართი (ს/კ 27.13.43.001.01.503) საპრივატიზებო ღირებულება შეადგენს 7,370 ლარს

დირექტორი

გ. ჯიბლაძე

შემფასებელი

ს. ბაკურაძე