



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: 30-302404646  
თარიღი: 15/02/2024

ადრესატი: ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკრებულო

**ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს  
თავმჯდომარეს ბატონ ბესიკ ტაბიძეს**

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“ 24-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ე.დ“ ქვეპუნქტის, 61-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილებისა და საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 63-ე მუხლის შესაბამისად, წარმოგიდგენთ „ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის ქონების საპრივატიზაციო ობიექტების ნუსხისა და ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის ქონების პრივატიზაციის გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 28 მარტის N18 განკარგულებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე“ ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს განკარგულების პროექტს და აღნიშნულ პროექტთან დაკავშირებით განმარტებით ბარათს.

**1. პროექტის მიღების მიზეზი, მიზანი და არსი**

მოგახსენებთ რომ, საკრებულოს განკარგულების ცვლილების პროექტი, მომზადდა ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერიის ქონების მართვისა და სოფლის მეურნეობის სამსახურის მოხსენებითი ბარათის საფუძველზე, რომელიც მიზანშეწონილად მიიჩნევს, რომ „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 34-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის შესაბამისად, ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მიერ, საწყისი საპრივატიზაციო ფასის განსაზღვრის მიზნით, მერიის მოთხოვნით შეფასებული მუნიციპალური ქონება, კერძოდ ლესის ადმინისტრაციულ ერთეულში, 1-ლი ქუჩის N60 მდებარე 1034,00 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზედ განთავსებული 407,797 კვ.მ. შენობა-ნაგებობა ( ს/კ 27.10.46.434) ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2023 წლის 20 დეკემბრის N009037523 დასკვნით, ქონების ღირებულება შეადგენს 1 კვ.მ. შენობა-ნაგებობის - 100 ლარს, ხოლო 1 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის - 30 ლარს.) შემგომში განკარგვის მიზნით, აისახოს მუნიციპალიტეტის უძრავი ქონების საპრივატიზაციო ობიექტების ნუსხასა და გეგმაში.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე წარმოგიდგენთ, „ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის ქონების საპრივატიზაციო ობიექტების ნუსხისა და ლანჩხუთის

მუნიციპალიტეტის ქონების პრივატიზაციის გეგმის დამტკიცების შესახებ“  
ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 28 მარტის N18  
განკარგულებაში ცვლილების შეტანის შესახებ პროექტს განსახილველად და  
დასამტკიცებლად.

## 2. პროექტის ფინანსური დასაბუთება

ა) პროექტის მიღება არ გამოიწვევს ადგილობრივი ბიუჯეტის ხარჯების ზრდას.

ბ) პროექტის მიღება გამოიწვევს ადგილობრივი ბიუჯეტის შემოსავლების  
ზრდას.

## 3. პროექტის ავტორი და საკრებულოს სხდომაზე დანიშნული მომხსენებელი

პროექტი მომზადებულია მერიის ადმინისტრაციული და სამართლებრივი  
უზრუნველყოფის სამსახურის, სამართლებრივი უზრუნველყოფის განყოფილების  
მიერ. პროექტის განხილვისას მომხსენებლად წარმოგიდგენთ ლანჩხუთის  
მუნიციპალიტეტის მერიის ქონების მართვისა და სოფლის მეურნეობის სამსახურის,  
ქონების მართვისა და სოფლის მეურნეობის განყოფილების უფროსის ვარდენ  
კვაჭაძის 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: 08-302404434  
თარიღი: 13/02/2024

ადრესატი:

ალექსანდრე სარიშვილი  
ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერია-ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერო

ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერს  
ბატონ ალექსანდრე სარიშვილს  
ქონების მართვისა და სოფლის მეურნეობის  
სამსახურის უფროსის ირაკლი ხუხუნაიშვილის

მ ო ხ ს ე ნ ე ბ ი თ ი ბ ა რ ა თ ი

ბატონო ალექსანდრე,

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“-ს 24-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის „ე.დ“ ქვეპუნქტების თანახმად მუნიციპალიტეტის საკრებულო, მუნიციპალიტეტის მერის წარდგინებით ამტკიცებს „მუნიციპალიტეტის ქონების საპრივატიზებო ობიექტების ნუსხას და პრივატიზების გეგმას“.

წარმოგიდგინებ დანართების სახით „ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის ქონების საპრივატიზებო ობიექტების ნუსხის და პრივატიზების გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 28 მარტის N 18 განკარგულებაში ცვლილებას.

„ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის ქონების საპრივატიზებო ობიექტების ნუსხასა და პრივატიზების გეგმაში“ ცვლილება განპირობებულია ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების კერძოდ; ლესისი ადმინისტრაციულ ერთეულში მდებარე 1034 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის და მასზედ განთავსებული 407,797 კვ.მ. შენობა-ნაგებობის (ს/კ 27.10.46.434) დამატებით.

ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერიის ქონების მართვისა და სოფლის მეურნეობის სამსახურის მოსაზრებაა „ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის ქონების საპრივატიზებო ობიექტების ნუსხას და პრივატიზების გეგმაში“ დაემატოს ზემოთ აღნიშნული უძრავი ქონება.

გთხოვთ დაავალდოთ ადმინისტრაციული და სამართლებრივი უზრუნველყოფის სამსახურს სათანადო პროექტის მომზადება საკრებულოს სესიაზე გასატანად.

პროექტის განხილვისას მომხსენებლად წარმოგიდგინებ მერიის ქონების მართვისა და სოფლის მეურნეობის სამსახურის, ქონების მართვისა და სოფლის მეურნეობის განყოფილების უფროსის ვარდენ კვაჭაძის კანდიდატურას.

**პატივისცემით,**

ირაკლი ხუხუნიანი

ქონების მართვისა და სოფლის მეურნეობის სამსახური-სამსახურის უფროსი

## ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს

განკარგულება №

2024 წლის თებერვალი

ქ. ლანჩხუთი

„ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის ქონების საპრივატიზაციო ობიექტების ნუსხისა და ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის ქონების პრივატიზაციის გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 28 მარტის N18 განკარგულებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“ 24-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ე.დ“ ქვეპუნქტის, 61-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილებისა და საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 63-ე მუხლის შესაბამისად,

**მუხლი 1.** „ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის ქონების საპრივატიზაციო ობიექტების ნუსხისა და ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის ქონების პრივატიზაციის გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 28 მარტის N18 განკარგულებაში შევიდეს ცვლილება:

ა) განკარგულების პირველი მუხლის „ა“ პუნქტით დამტკიცებული „ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის უძრავი ქონების საპრივატიზაციო ობიექტების ნუსხა“ დანართი N1-ი ჩამოყალიბდეს დანართი N1-ის შესაბამისად.

ბ) განკარგულების პირველი მუხლის „გ“ პუნქტით დამტკიცებული „ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის უძრავი ქონების პრივატიზაციის გეგმა“ დანართი N3-ი ჩამოყალიბდეს დანართი N3-ის 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

ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საპრივატიზებო ობიექტთა ნუსხა 2024 წლის იანვარი  
დანართი 1

N	მისამართი	დანიშნულება	საკადასტრო კოდი	მიწის ფართობი (კვ.მ)	შენობის ფართი (კვ.მ)	შენი შენა
1	ლანჩხუთი, მარჯანიშვილის ქ N11 ა	არასასოფლო- სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი	27.06.56.130	866	-	
2	ქ.ლანჩხუთი ს.მგელაძის N16	არასასოფლო- სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი	27.06.48.259	10 235	-	
3	ქ.ლანჩხუთი ს.მგელაძის N16	არასასოფლო- სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი	27.06.48.258	10 244	-	
4	ქ.ლანჩხუთი ს.მგელაძის N16	არასასოფლო- სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი	27.06.48.257	10 043		
5	ქ.ლანჩხუთი ს.მგელაძის N16	არასასოფლო- სამეურნეო დანიშნულების	27.06.48.256	10 084	-	

		მიწის ნაკვეთი				
6	ქ.ლანჩხუთი ს.მგელაძის N16	არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი	27.06.48.260	10 038	–	
7	ქ.ლანჩხუთი ჟორდანიას ქუჩის მიმდებარე	არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი	27.06.51.333	186	–	
8	აცანის ადმინისტრაციული ერთეული	არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი	27.02.41.366	3 422	–	
9	აცანის ადმინისტრაციული ერთეული	არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი	27.02.41.367	1070	–	
10	ქ. ლანჩხუთის ადმინისტრაციული ერთეული, ნინოშვილის ქ. N 9	არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა	27.06.52.438	576	146	
11	აცანის ადმინისტრაციული ერთეული	არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი	27.02.42.154	1586		
12	აცანის ადმინისტრაციული ერთეული	არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების	27.02.42.155	364		

		მიწის ნაკვეთი				
13	აცანის ადმინისტრაციული ერთეული	არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა	27.02.41.163	1240	802,60	
14	სუფსის ადმინისტრაციული ერთეული	არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი	27.15.52.037	101		
15	ქ.ლანჩხუთი, ჟორდანias ქ.N 126	ყოფილი სასტუმროს მეოთხე სართული ოთახი N301	27.06.51.005.01.301	1501 თანასაკუთრება	42,1	
16	ქ.ლანჩხუთი, ჟორდანias ქ.N 126	ყოფილი სასტუმროს მეოთხე სართული ოთახი N302	27.06.51.005.01.302	1501 თანასაკუთრება	42,7	
17	ქ.ლანჩხუთი, ჟორდანias ქ.N 126	ყოფილი სასტუმროს მეოთხე სართული ოთახი N303	27.06.51.005.01.303	1501 თანასაკუთრება	20,6	



18	ქ.ლანჩხუთი, ჟორდანიას ქ.N 126	ყოფილი სასტუმროს მეოთხე სართული ოთახი N304	27.06.51.005.01.304	1501 თანასაკუთ რება	20,6	
19	ქ.ლანჩხუთი, ჟორდანიას ქ.N 126	ყოფილი სასტუმროს მეოთხე სართული ოთახი N305	27.06.51.005.01.305	1501 თანასაკუთ რება	20,6	
20	ქ.ლანჩხუთი, ჟორდანიას ქ.N 126	ყოფილი სასტუმროს მეოთხე სართული ოთახი N306	27.06.51.005.01.306	1501 თანასაკუთ რება	20,6	
21	ქ.ლანჩხუთი, ჟორდანიას ქ.N 126,	ყოფილი სასტუმროს მეოთხე სართული ოთახი N307	27.06.51.005.01.307	1501 თანასაკუთ რება	44	
22	ქ.ლანჩხუთი, ჟორდანიას ქ.N 126	ყოფილი სასტუმროს მეოთხე სართული ოთახი N308	27.06.51.005.01.308	1501 თანასაკუთ რება	41,6	
23	ქ.ლანჩხუთი, ჟორდანიას ქ.N 126	ყოფილი სასტუმროს მეოთხე სართული ოთახი N309	27.06.51.005.01.309	1501 თანასაკუთ რება	42	
24	ქ.ლანჩხუთი, ჟორდანიას ქ.N 126	ყოფილი სასტუმროს მეოთხე სართული ოთახი	27.06.51.005.01.310	1501 თანასაკუთ	23,8	

		N310		რება		
25	ქ.ლანჩხუთი, ჟორდანიას ქ.N 126	ყოფილი სასტუმროს მეოთხე სართული ოთახი N311	27.06.51.005.01.311	1501 თანასაკუთ რება	20,5	
26	ქ.ლანჩხუთი, ჟორდანიას ქ.N 126	ყოფილი სასტუმროს მეოთხე სართული ოთახი N312	27.06.51.005.01.312	1501 თანასაკუთ რება	20,5	
27	ქ.ლანჩხუთი, ჟორდანიას ქ.N 126	ყოფილი სასტუმროს მეოთხე სართული ოთახი N313	27.06.51.005.01.313	1501 თანასაკუთ რება	20,5	
28	ქ.ლანჩხუთი, ჟორდანიას ქ.N 126	ყოფილი სასტუმროს მეოთხე სართული ოთახი N314	27.06.51.005.01.314	1501 თანასაკუთ რება	20,5	
29	ქ.ლანჩხუთი, ჟორდანიას ქ.N 126	ყოფილი სასტუმროს მეოთხე სართული ოთახი N315	27.06.51.005.01.315	1501 თანასაკუთ რება	40,9	
30	ქ.ლანჩხუთი, ჟორდანიას ქ.N 126	ყოფილი სასტუმროს მეოთხე სართული ოთახი N316	27.06.51.005.01.316	1501 თანასაკუთ რება	43,9	
31	აცანის ადმინისტრაციული ერთული	არასასოფლო- სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზე	27.02.41.004	865	394	

		განთავსებული შენობა-ნაგებობა				
32	ქ.ლანჩხუთის ადმინისტრაციული ერთეული, საფო მგელაძის ქ N16	არასასოფლო- სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი	27.06.48.261	1812		
33	ლესის ადმინისტრაციული ერთეული	არასასოფლო- სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი	27.10.46.433	136	-	
34	ჩოჩხათის ადმინისტრაციული ერთეული	არასასოფლო- სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა	27.13.45.281	275	199,71	
35	აცანის ადმინისტრაციული ერთეული	არასასოფლო- სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა	27.02.44.233	1336	N 1 - 229,7 N 2- 12,16	
36	ქ. ლანჩხუთის ადმინისტრაციული ერთეული ჟორდანის ქუჩა N74	საცხოვრებელი ფართი	27.06.52.055.01.015		39,87	
37	ქ. ლანჩხუთის ადმინისტრაციული ერთეული	არასასოფლო- სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი	27.06.52.670	300	-	

38	ჩოჩხათის ადმინისტრაციული ერთეული	არასასოფლო- სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი	27.41.41.020	300		
39	ქ. ლანჩხუთის ადმინისტრაციული თბილისის ქუჩა	არასასოფლო- სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი	27.06.56.720	28		
40	ლესის ადმინისტრაციული ერთეული	არასასოფლო- სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი შენობა- ნაგებობით	27.10.46.434	1034	407,794	

N	ავტომობილის მარკა, მოდელი	გამოშვების წელი	ავტომობილის ფერი	ავტომობილის ტიპი	სარეგისტრაციო ნომერი
1	FORD TRANSIT	1995	თეთრი	სატვირთო ფურგონი	BC-757-DB
2	SKODA OCTAVIA	2006	თეთრი	ჰეტჩბეკი	FF-535-FG
<b>სხვა მოძრავი ქონება</b>					
	ქონების დასახელება	ქონების ადგილმდებარეობა	ზომის ერთეული	საქონლის რაოდენობა	
3	მეორადი კოჭი და ფიცარი	სოფელი ნიგვზიანი	კუბური მეტრი	5	
4	შეშა	სოფელი ნიგვზიანი	კუბური მეტრი	3	
5	მეორადი მრგვალი ხის მასალა	სოფელი ნიგვზიანი	კუბური მეტრი	7	
6	მეორადი აგური	სოფელი ნიგვზიანი	ცალი	900	
7	თუნუქის ფურცელი (4,1 X1,5)	სოფელი ნიგვზიანი	ცალი	14	
8	ჯართი	სოფელი ნიგვზიანი	კილოგრამი	ვერ დადგინდა	
9	ტუფის ქვა	სოფელი ნიგვზიანი	ცალი	ვერ დადგინდა	

10	მეტალოპლასმასის კარ-ფანჯარა (1,3 X 1,9)	სოფელი ნიგვზიანი	ცალი	5
11	მეტალოპლასმასის ვიტრაჟი ორი მნით (3,7 X 1,25)	სოფელი ნიგვზიანი	ცალი	1
12	მეტალოპლასმასის ფანჯარა ( 1,85 X 0,9)	სოფელი ნიგვზიანი	ცალი	7
13	მეტალოპლასმასის კარი მინით ( 2,1 X 0,9)	სოფელი ნიგვზიანი	ცალი	1
14	მეტალოპლასმასის კარი (2,1 X 0,9)	სოფელი ნიგვზიანი	ცალი	3
15	მეტალოპლასმასის ვიტრაჟი კარით (3,7 X 1,9)	სოფელი ნიგვზიანი	ცალი	2
16	მეტალოპლასმასის ვიტრაჟი ყრუ ( 3,7 X 1,3)	სოფელი ნიგვზიანი	ცალი	2

ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საპრივატიზებო ობიექტთა გეგმა 2024 წლის იანვარი  
დანართი 3

N	მისამართი	ობიექტის დასახელება	საკადასტრო კოდი	სწყისი ღირებულება (ლარებში)	შენიშვნა
1	ლანჩხუთი, მარჯანიშვილის ქ N11 ა	არასასოფლო- სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი	27.06.56.130	12 990	
2	ქ.ლანჩხუთი ს.მგელაძის N16	არასასოფლო- სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი	27.06.48.259	138 173	
3	ქ.ლანჩხუთი ს.მგელაძის N16	არასასოფლო- სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი	27.06.48.258	130 099	
4	ქ.ლანჩხუთი ს.მგელაძის N16	არასასოფლო- სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი	27.06.48.257	135 581	
5	ქ.ლანჩხუთი ს.მგელაძის N16	არასასოფლო- სამეურნეო	27.06.48.256	128 067	-

		დანიშნულების მიწის ნაკვეთი			
6	ქ.ლანჩხუთი ს.მგელაძის N16	არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი	27.06.48.260	127 483	
7	ქ.ლანჩხუთი ჟორდანias ქუჩის მიმდებარე	არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი	27.06.51.333	9 300	
8	აცანის ადმინისტრაციული ერთული	არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი	27.02.41.366	34 200	
9	აცანის ადმინისტრაციული ერთული	არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი	27.02.41.367	12 800	
10	ქ. ლანჩხუთის ადმინისტრაციული ერთეული, ნინოშვილის ქ. N 9	არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა	27.06.52.438	39 756	
11	აცანის ადმინისტრაციული ერთული	არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი	27.02.42.154	13 560	
12	აცანის ადმინისტრაციული ერთული	არასასოფლო-სამეურნეო			



		დანიშნულების მიწის ნაკვეთი	27.02.42.155	3 294	
13	აცანის ადმინისტრაციული ერთული	არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა	27.02.41.163	91 482	
14	სუფსის ადმინისტრაციული ერთული	არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი	27.15.52.037	1 400	
15	ქ.ლანჩხუთი, ჟორდანის ქ.N 126	ყოფილი სასტუმროს მეოთხე სართული ოთახი N301	27.06.51.005.01.301	18 103	
16	ქ.ლანჩხუთი, ჟორდანის ქ.N 126	ყოფილი სასტუმროს მეოთხე სართული ოთახი N302	27.06.51.005.01.302	18 361	
17	ქ.ლანჩხუთი, ჟორდანის ქ.N 126	ყოფილი სასტუმროს მეოთხე სართული ოთახი N303	27.06.51.005.01.303	8 858	
18	ქ.ლანჩხუთი, ჟორდანის ქ.N 126	ყოფილი სასტუმროს მეოთხე სართული ოთახი N304	27.06.51.005.01.304	8 858	
19	ქ.ლანჩხუთი, ჟორდანის ქ.N 126	ყოფილი სასტუმროს მეოთხე სართული ოთახი N305	27.06.51.005.01.305	8 858	

20	ქ.ლანჩხუთი, ჟორდანიას ქ.N 126	ყოფილი სასტუმროს მეოთხე სართული ოთახი N306	27.06.51.005.01.306	8 858	
21	ქ.ლანჩხუთი, ჟორდანიას ქ.N 126,	ყოფილი სასტუმროს მეოთხე სართული ოთახი N307	27.06.51.005.01.307	18 920	
22	ქ.ლანჩხუთი, ჟორდანიას ქ.N 126	ყოფილი სასტუმროს მეოთხე სართული ოთახი N308	27.06.51.005.01.308	17 888	
23	ქ.ლანჩხუთი, ჟორდანიას ქ.N 126	ყოფილი სასტუმროს მეოთხე სართული ოთახი N309	27.06.51.005.01.309	18 060	
24	ქ.ლანჩხუთი, ჟორდანიას ქ.N 126	ყოფილი სასტუმროს მეოთხე სართული ოთახი N310	27.06.51.005.01.310	10 234	
25	ქ.ლანჩხუთი, ჟორდანიას ქ.N 126	ყოფილი სასტუმროს მეოთხე სართული ოთახი N311	27.06.51.005.01.311	8 815	
26	ქ.ლანჩხუთი, ჟორდანიას ქ.N 126	ყოფილი სასტუმროს მეოთხე სართული ოთახი N312	27.06.51.005.01.312	8 815	
27	ქ.ლანჩხუთი, ჟორდანიას ქ.N 126	ყოფილი სასტუმროს მეოთხე სართული ოთახი N313	27.06.51.005.01.313	8 815	

28	ქ.ლანჩხუთი, ჟორდანიას ქ.N 126	ყოფილი სასტუმროს მეოთხე სართული ოთახი N314	27.06.51.005.01.314	8 815	
29	ქ.ლანჩხუთი, ჟორდანიას ქ.N 126	ყოფილი სასტუმროს მეოთხე სართული ოთახი N315	27.06.51.005.01.315	17 587	
30	ქ.ლანჩხუთი, ჟორდანიას ქ.N 126	ყოფილი სასტუმროს მეოთხე სართული ოთახი N316	27.06.51.005.01.316	18 877	
31	აცანის ადმინისტრაციული ერთეული	არასასოფლო- სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა	27.02.41.004	27 528	
32	ქ.ლანჩხუთის ადმინისტრაციული ერთეული, საფო მგელაძის ქ N16	არასასოფლო- სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი	27.06.48.261	26 636	
33	ლესის ადმინისტრაციული ერთეული	არასასოფლო- სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი	27.10.46.433	4 760	
34	ჩოჩხათის ადმინისტრაციული ერთეული	არასასოფლო- სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა	27.13.45.281	4 426	

35	აცანის ადმინისტრაციული ერთეული	არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა	27.02.44.233	38 268	
36	ქ. ლანჩხუთის ადმინისტრაციული ერთეული, ჟორდანიას ქ. N74	საცხოვრებელი ფართი	27.06.52.055.01.015	22 965	
37	ქ. ლანჩხუთის ადმინისტრაციული ერთეული,	არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი	27.06.52.670	ერთი კვ.მ -25 ლარი (საერთო ღირებულება 7500 ლარი)	
38	ჩოჩხათის ადმინისტრაციული ერთეული	არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი	27.41.41.020	1000	
39	ქ. ლანჩხუთის ადმინისტრაციული ერთეული, თბილისის ქუჩა	არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი	27.06.56.720	1 876	
40	ლესისი ადმინისტრაციული ერთეული	არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი შენობა - ნაგებობით	27.10.46.434	71 799,4	

N	ავტომობილის მარკა, მოდელი	გამოშვების წელი	ავტომობილის ფერი	ავტომობილის ტიპი	სარეგისტრაციო ნომერი	საწყისი საპრივატიზებო საფასური
1	FORD TRANSIT	1995	თეთრი	სატვირთო ფურგონი	BC-757-DB	5 500
2	SKODA OCTAVIA	2006	თეთრი	ჰეტჩბეკი	FF-535-FG	4 500
<b>სხვა მოძრავი ქონება</b>						
	ქონების დასახელება	ქონების ადგილმდებარეობა	ზომის ერთეული	საქონლის რაოდენობა	ერთეულის საწყისი საპრივატიზებო საფასური (ლარი)	საწყისი საპრივატიზებო საფასური (ლარი)
3	მეორადი კოჭი და ფიცარი	სოფელი ნიგვზიანი	კუბური მეტრი	5	250	1250
4	შეშა	სოფელი ნიგვზიანი	კუბური მეტრი	3	80	240
5	მეორადი მრგვალი ხის მასალა	სოფელი ნიგვზიანი	კუბური მეტრი	7	300	2100
6	მეორადი აგური	სოფელი ნიგვზიანი	ცალი	900	0,40	360
7	თუნუქის ფურცელი (4,1 X1,5)	სოფელი ნიგვზიანი	ცალი	14	80	1120

8	ჯართი	სოფელი ნიგვზიანი	კილოგრამი	ვერ დადგინდა	1 კგ. 0,30	ვერ განისაზღვრა
9	ტუფის ქვა	სოფელი ნიგვზიანი	ცალი	ვერ დადგინდა	1 ცალი 6 ლარი	ვერ განისაზღვრა
10	მეტალოპლასმასის კარ- ფანჯარა (1,3 X 1,9)	სოფელი ნიგვზიანი	ცალი	5	170	850
11	მეტალოპლასმასის ვიტრაჟი ორი მნით (3,7 X 1,25)	სოფელი ნიგვზიანი	ცალი	1	330	330
12	მეტალოპლასმასის ფანჯარა ( 1,85 X 0,9)	სოფელი ნიგვზიანი	ცალი	7	120	840
13	მეტალოპლასმასის კარი მინით ( 2,1 X 0,9)	სოფელი ნიგვზიანი	ცალი	1	130	130
14	მეტალოპლასმასის კარი (2,1 X 0,9)	სოფელი ნიგვზიანი	ცალი	3	100	300
15	მეტალოპლასმასის ვიტრაჟი კარით (3,7 X 1,9)	სოფელი ნიგვზიანი	ცალი	2	500	1000
16	მეტალოპლასმასის ვიტრაჟი ყრუ ( 3,7 X 1,3)	სოფელი ნიგვზიანი	ცალი	2	340	680
<b>ჯამი</b>				<b>9200</b>		





## ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

განცხადების რეგისტრაცია  
N 882024125720 - 05/02/2024 15:55:39მომზადების თარიღი  
09/02/2024 16:47:25

## საკუთრების განყოფილება

ზონა	სექტორი	კვარტალი	ნაკვეთი	ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება
ლანჩხუთი	ლესა			ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო სამეურნეო დაზუსტებული ფართობი: 1034.00 კვ.მ.
27	10	46	434	ნაკვეთის წინა ნომერი: 27.10.46.421;
მისამართი: ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტი, სოფელი ლესა, 1-ლი ქუჩა, N 60				შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: N1 - I სართულის საერთო ფართი 203.897 კვ.მ., II სართულის საერთო ფართი 203.897 კვ.მ.

## მესაკუთრის განყოფილება

განცხადების რეგისტრაცია : ნომერი 882019435553 , თარიღი 03/06/2019 16:35:49  
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 04/06/2019

## უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი:

- ბრძანება Nბ30.30220703 , დამონების თარიღი:11/03/2022 , ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერია
- ბრძანება N1/1-1298 , დამონების თარიღი:22/05/2019 ,სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო

## მესაკუთრეები:

სსიპ ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტი , ID ნომერი:233730139

## მესაკუთრე:

სსიპ ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტი

აღწერა:

## იპოთეკა

საგადასახადო გირავნობა:

რეგისტრირებული არ არის

## ვალდებულება

ყადალა/აკრძალვა:

რეგისტრირებული არ არის

მოვალეთა რეესტრი:

რეგისტრირებული არ არის

- ფიზიკური პირის მიერ არასამეწარმეო საქმიანობის ფარგლებში 2 წლამდე ვადით საკუთრებაში არსებული ქონების/აქტივის მიწოდებით ნამეტი შემოსავლის მიღების შემთხვევაში ფიზიკური პირი ვალდებულია არაუგვიანეს საანგარიშო თვის მომდევნო თვის 15 რიცხვისა საგადასახადო ორგანოს წარუდგინოს დეკლარაცია შემოსავლის შესახებ და ამავე ვადაში გადაიხადოს კუთვნილი საშემოსავლო გადასახადი.
- საგადასახადო წლის განმავლობაში გადახდის წყაროსთან დაკავშირებით 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 წარუდგინოს დეკლარაციას საგადასახადო ორგანოს.
- აღნიშნული ვალდებულების შეუსრულებლობა წარმოადგენს საგადასახადო სამართალდარღვევას, რაც იწვევს პასუხისმგებლობას საგადასახადო კოდექსის XL 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 ტერიტორიულ სარეგისტრაციო სამსახურში, იუსტიციის სახლებსა და სააგენტოს ავტორიზებულ პირებთან;
- ამონაწერში ტექნიკური ხარვეზის აღმოჩენის შემთხვევაში დაგვიკავშირდით: 2 405405 ან პირადად შეავსეთ განაცხადი ვებ-გვერდზე;
- კონსულტაციის მიღება შესაძლებელია იუსტიციის სახლის ცხელ ხაზზე 2 405405;
- საჯარო რეესტრის თანამშრომელთა მხრიდან უკანონო ქმედების შემთხვევაში დაგვიკავშირდით ცხელ ხაზზე: 2 405405
- თქვენთვის საინტერესო ნებისმიერ საკითხთან დაკავშირებით მოგვწერეთ ელ-ფოსტით: [info@napr.gov.ge](#)






3009068423

მიღება-ჩაბარების აქტი № 3009068423

სსს

რეგიონი	ბათუმი	დასრულების თარიღი	20/12/2023
<b>დოკუმენტი:</b>			
რეგისტრაციის ნომერი:	1008434923	მომსახურების ტიპი:	ჩვეულებრივი
რეგისტრაციის თარიღი:	18/10/2023	საქმის ნომერი:	
ხელშეკრულების ნომერი:	2002096023	ხელშეკრულების თარიღი:	15/12/2023 - 26/01/2024
შეთანხმების ნომერი:		შეთანხმების თარიღი:	
დასკვნის ნომერი:	009037523		
<b>ექსპერტიზის დამკვეთი :</b>			
სახელი და გვარი:	ალექსანდრე სარიშვილი		
პირადი ნომერი:	26001005981		
ორგანიზაცია:	ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერია		
საიდენტიფიკაციო კოდი:	233730139		
თანამდებობა:	ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერი		
დოკუმენტის შემომტანი:	რევაზ ცხადაძე		

შესრულებული კვლევის კოდი (საქ.მთავრობის 16.01.2023 N14. დადგენილების მიხედვით)	ობიექტების რაოდენობა	საექსპერტო მომსახურების ტარიფი კვლევის ერთეულზე	თანხა
19004. - საექსპერტო კვლევითი მიზნებისათვის, ბიუროს შესაბამისი სტრუქტურული დანაყოფების და ტერიტორიული ორგანოების განთავსების მუნიციპალური საზღვრებიდან გასვლა	1	200	200
14014. - უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების განსაზღვრა	1	400	400
			ჯამი: 600.00
			სამბოლოო ფასი: 600.00

<b>შემსრულებელი ექსპერტ(ებ)ი (სპეციალისტი):</b>	
ანა მეგრელიშვილი	<i>ანა მეგრელიშვილი</i>
საინჟინრო, სასაქონლო და ფინანსური ექსპერტიზის განყოფილების ექსპერტი	
<b>სტრუქტურული ქვედანაყოფის უფროსი / პასუხისმგებელი პირი</b>	<b>მიმღები პირი</b>
 (ხელმოწერა)	(ხელმოწერა)
	გადემის თარიღი



სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიურო  
NATIONAL FORENSICS BUREAU

№ 5008181223

20/12/2023



5008181223

ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერს

ბატონ ალექსანდრე სარიშვილს

(საქართველო, ლანჩხუთი ს. ჩოჩხათი)

ბატონო ალექსანდრე,

ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიურო, თქვენი N30-30232905 მოძარტვის (ბიუროს 2023 წლის 18 თებერვლის რეგისტრაციის N1008434923) საფუძველზე, გიგზავნიო N009037523 დასკვნას.

დანართი:

ექსპერტის დასკვნა 12 ფურცლად;

პატივისცემით,

პაულე გიორგაძე

ბიუროს უფროსის მოადგილე



009037523

ექსპერტის დასკვნა № 009037523

**გაფრთხილება**

აჭარის რეგიონული ექსპერტიზის დეპარტამენტის უფროსის მიერ განმეხარტა 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: ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერი

მისამართი: საქართველო, ლანჩხუთი ს. ჩოჩხათი

სახელი და გვარი: ალექსანდრე სარიშვილი

საფუძველი: მომართვა

**შემსრულებელი ექსპერტები:**

ანა მეგრელიშვილი / აჭარის რეგიონული ექსპერტიზის დეპარტამენტის საინჟინრო, სასაქონლო და ფინანსური ექსპერტიზის განყოფილების ექსპერტი, სპეციალობით მუშაობის 2 წლამდე სტაჟით. შემფასებელთა და ექსპერტთა პროფესიული განვითარების ცენტრის სერტიფიკაციის ორგანოს მიერ ISO/IEC 17024 სტანდარტის მიხედვით გაცემული შესაბამისობის სერტიფიკატი: №A0957

**ექსპერტიზის წინაშე დასმული კითხვები**

„გათხოვთ, შეგვიფასოთ ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული სოფელ ლესაში მდებარე 1034,00 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის და მასზედ განთავსებული შენობა-ნაგებობის (ს/კ: 27.10.46.434) ღირებულება.“

შემოსვლის თარიღი: 18/10/2023 წ

გასვლის თარიღი: 20/12/2023 წ

**დასკვნა**

ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტში, სოფელ ლესაში მდებარე №27.10.46.434 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების კრძოლდ, **1,00 კვ.მეტრი** არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის და მასზედ განთავსებული შენობა-ნაგებობის 1 კვ. მეტრის საბაზრო ღირებულებების შესახებ მონაცემები იხილეთ დასკვნაზე თანდართულ **დანართ №2-ში**.

ანა მეგრელიშვილი *ა. მეგრელიშვილი*

**გამოკვლევა**

**შესაფასებელი უძრავი ქონების აღწერა**

ექსპერტიზის წინაშე დასმული საკითხის გადაწყვეტის მიზნით 2023 წლის 18 დეკემბერს სასაქონლო ექსპერტის მიერ დათვალიერებული და დასურათებული იქნა მომართვაში მითითებული უძრავი ქონება, მდებარე ლანჩხუთის



009037523

მუნიციპალიტეტში, სოფელ ლესაში.

შეფასების მიზანს წარმოადგენს №27.10.46.434 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაში მიწის ნაკვეთისა და შენობა-ნაგებობის 1 კვ. მეტრის მიმდინარე საბაზრო ღირებულების განსაზღვრა.

შესაფასებელ ობიექტს წარმოადგენს 1034,00 კვ.მეტრი ფართობის მქონე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი. ნაკვეთის რელიეფი ვაკეა. ტერიტორიას გააჩნია საერთო შემოღობვა. ინსპექტირების პერიოდში მიწის ნაკვეთში განთავსებულია რეგისტრირებული შენობა-ნაგებობა და მცენარეთა ნარგავები. ფართს ესაზღვრება საავტომობილო გზა და მეზობელი მიწის ნაკვეთები.

საკადასტრო გეგმაზე დატანილი №01/2 შენობა წარმოადგენს ორსართულიან შენობა-ნაგებობას. შენობა გადახურულია თუნუქის ფურცლებით. ღიობებში ჩასმულია ხის კარ-ფანჯარა, რომლის ნაწილი დაზიანებულია. შენობა-ნაგებობა წარმოდგენილია სარემონტო მდგომარეობაში.

(იხ. ფოტოილუსტრაცია)

საჯარო რეესტრიდან ამონაწერზე დაყრდნობით (განაცხადის რეგისტრაცია №882022185518 - 18/03/2022წ) აღნიშნული ობიექტის სარეგისტრაციო მონაცემებია: სარეგისტრაციო ზონა ლანჩხუთი - 27, სექტორი ლესა - 10, კვარტალი - 46, ნაკვეთი - 434; ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: **საკუთრება**; ნაკვეთის დანიშნულება: **არასასოფლო-სამეურნეო**; დაზუსტებული ფართობი: **1034,00 კვ.მეტრი**. ნაკვეთის წინა ნომერი: **27.10.46.421**; შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: **№1/2 (არასაცხოვრებელი)**; მისამართი: **მუნიციპალიტეტი ლანჩხუთი, სოფელი ლესა, შესაკუთრე: 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 /ობიექტის სავარაუდო გასაყიდი 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 ეცისრება 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 შესაბამეა რეალობას.
4. შემფასებლის კომპეტენციაში არ შედის შენობა-ნაგებობის სპეციალური შემოწმება მის კონსტრუქციულ მდგომარეობაზე, ტექნიკურ მდგომარეობაზე, სეისმოტექნიკაზე ან სხვა მსგავს მახასიათებელზე და მიღებული ღირებულების მაჩვენებელი განსაზღვრულია იმ სპეციალური დაშვების პირობებში, სადაც იგულისხმებოდა რომ შენობა ნაგებობა და მასში განთავსებული შესაფასებელი ობიექტი იმყოფებოდა ტექნიკურად და კონსტრუქციულად გამართულ მდგომარეობაში. შეფასებული ღირებულება სამართლიანია აღნიშნული დაშვების პირობებში.
5. ღირებულების საბოლოო მაჩვენებელი წარმოადგენს მოპოვებული ინფორმაციების ანალიზის შედეგად მიღებულ შედეგს და არ წარმოადგენს იმის გარანტიას, რომ ბაზარზე შეიძლება არ არსებობდეს სხვა შეთავაზებები ან გარიგების ფაქტები, რომლებიც განსხვავდებიან თანხობრივი მაჩვენებლებით;
6. 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;
7. მიწის ნაკვეთის შესადარის ობიექტებზე მონაცემები მოიპოვება საჯარო რეესტრის ელექტრონული ბაზის, საგაზეთო გამოცემების, ინტერნეტის და „რიელტური“ ფირმების მეშვეობით, რომელთა ინფორმაციასაც გააჩნიათ ყველაზე მაღალი ნდობის ფაქტორი.

**შეფასების მეთოდოლოგია**

**საბაზრო ღირებულების დეფინიცია**

„საბაზრო ღირებულება - წარმოადგენს გამოთვლად ფულად სავალდებულებას, რომლითაც გაიცვლება აქტივები ან ვალდებულება შეფასების თარიღისათვის დაინტერესებულ მყიდველსა და დაინტერესებულ გამყიდველს შორის „გამოილი მკლავის“ პრინციპით ტრანზაქციისას, მართებული მარკეტინგის ჩატარების შემდეგ, როდესაც ათავისუფლები მხარე მოქმედებს



009037523

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 ურთიერთაზომობების შედეგად. ქონების ბაზრად ითვლება მიმოქცევის სფერო, რომელიც განისაზღვრება გამყიდველის/მყიდველის შესაძლებლობებით, მნიშვნელოვანი დანახარჯის გარეშე გაყიდოს/შეიძინოს ქონება.

*შეფასების მიდგომები*

შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად, უძრავი ქონების საბაზრო 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, იგი დაფუძნებულია პრინციპზე, რომ პოტენციური მყიდველი არ გადაიხდის ქონების შექმნაში იმაზე მეტს, რაც საჭიროა ანალოგიური ობიექტის აღწარმოებისთვის (შექმნისთვის). მიდგომა გვაძლევს საშუალებას გამოვთვალოთ ჩანაცვლების ან კლავწარმოების ღირებულება, გამოვაკლოთ ფიზიკური ცვეთა და ცველა სხვა მოძველების ხარჯი.

*შეფასების გამოყენებული მიდგომა*

გამომდინარე იქედან, რომ შესაფასებელი უძრავი ქონების იდენტური და მსგავსი შესადარისი ობიექტების გაყიდვების/შეთავაზობების 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 მოშადებაზე და მშენებლობაზე, წარმოადგენენ საფუძველს უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების შეფასებისათვის.

**შეფასებისას განხორციელებული პროცედურა**

- შესაფასებელი მიწის ნაკვეთის /როგორც ვაკანტურის/ შექმნის ღირებულების შეფასება;
- გაუმჯობესებების აღდგენითი/ჩანაცვლების ღირებულების გაანგარიშება;
- სამეწარმეო (დეველოპერის) სოცების შეფასება;
- ახალი მშენებლობის ღირებულების შეფასება;
- გაუმჯობესებების ცვეთის გაანგარიშება;
- ახალი მშენებლობის ნარჩენი ღირებულების შეფასება;
- უძრავი ქონების ღირებულების გაანგარიშება.

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

**მიწის ნაკვეთის შეფასება (I ეტაპი)**

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 მეთოდით) ან რომლებიც განცხადებული არიან გასაყიდად (საჯაროდ ვაჭრობადი შესადარისი მეთოდით).

**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 შექმნაში არ გადაიხდის იმაზე მეტს, ვიდრე ღირს გასაყიდად გამოტანილი





009037523

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 შესადარის 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 შესადარის 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...

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

ყოველივე ზემოთაღნიშნულის გათვალისწინებით და ჩატარებული კვლევის შედეგად მიღებული შედეგების შეჯერებით განისაზღვრა ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტში, სოფელ ლესაში მდებარე №27.10.46.434 საკადასტრო კოდიან რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაში არსებული **1034.00 კვ.მეტრი** არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების პირობითად ვაკანტური (თავისუფალი) მიწის ნაკვეთის 1 კვ. მეტრის საბაზრო ღირებულება. შეფასების ობიექტისა და შესადარისი ობიექტების შესახებ მონაცემები და შედარების პროცესი იხილეთ დასკვნაზე თანდართულ **დანართ №1-ში**.

**შენიშვნა-ნაგებობ(ებ)ის ღირებულების შეფასება (II ეტაპი)**

დანახარჯების მიდგომით შენიშვნა-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 შეძენის (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



009037523

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 შემდეგობით 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 შენაშენის კომერციულ დაინტერესებას კონკრეტულ მშენებლობაში. იმის გამო, რომ ყველა შენაშენე 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 ქვეკატეგორიებისაა. შენობა-ნაგებობებისათვის განხილვა 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 დანახარჯების მეთოდის ფარგლებში დადგენილი 1 კვ. მეტრის საორიენტაციო საბაზრო ღირებულების 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 მუნიციპალიტეტში, სოფელ ლესაში მდებარე №27.10.46.434 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების კერძოდ, **1,00 კვ.მეტრი** არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის და მასზედ განთავსებული შენობა-ნაგებობის 1 კვ. მეტრის საბაზრო ღირებულებების შესახებ მონაცემები იხილეთ დასკვნაზე თანდართულ **დანართ №2-ში**.

ანა მეგრელიშვილი ა. მეგრელიშვილი



009037523

ექსპერტის დასკვნა № 009037523

**გამოყენებული მასალები**

- ექსპერტიზის დაბიშვნის მომართვა;
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (განაცხადის რეგისტრაცია №882022185518 – 18/03/2022წ);
- საკადასტრო გეგმა.

ექსპერტის დასკვნა ტექნიკური წესით გადაამოწმა: ნარგიზ ქობულაძე

ექსპერტის დასკვნა ადმინისტრაციული წესით გადაამოწმა: შირიან სამხარაძე





009037523

ექსპერტის დასკვნა № 009037523

ფოტოილუსტრაცია



ფოტო 1



ფოტო 2



ფოტო 3



ფოტო 4



ფოტო 5



ფოტო 6



009037523

ექსპერტის დასკვნა № 009037523



ფოტო 7



ფოტო 8



ფოტო 9



ფოტო 10



ფოტო 11



ფოტო 12



009037523

ექსპერტის დასკვნა № 009037523



ფოტო 13



ფოტო 14



ფოტო 15



ფოტო 16

**დანართი №1**

**შეფასების ობიექტის და შესადარისი ობიექტების შესახებ მონაცემები**

მახასიათებლები	შეფასების ობიექტი	შესადარისი ობიექტი №1	შესადარისი ობიექტი №2	შესადარისი ობიექტი №3
მისამართი	შენიციისაღმართი დასახლება, სოფელი დუხა	შენიციისაღმართი დასახლება, სოფელი ნაბათი	რათინი დასახლება, სოფელი დუხა	დასახლების შენობისაღმართი (ცენტრალურ განაშენიანება)
ქონების ტიპი	შენიციის ნაგებობა	შენიციის ნაგებობა	შენიციის ნაგებობა	შენიციის ნაგებობა
საკადასტრო კოდი	27.10.46.434	27.09.48.318	27.10.43.010	27.09.48.318
ტრანზაქციის ტიპი	გაყიდვა	გაყიდვა	გაყიდვა	შეფასება
თარიღი	მომდინარე	08/05/2023წ.	31/03/2023წ.	21/08/2021წ.
მთლიანი ფასი (ლარი)	-	4000,00	2202,00	109700,00
ფართობი (კვ.მ.)	1034,00	150,00	153,00	1200,00
I კვადრატის ფასი (ლარი)	-	27,00	14,00	91,00
ინფორმაციის წყარო	-	საჯარო რეგისტრის მონაცემები	კლექტრონული ბაზა	www.myhome.ge
ID ან კონტაქტი	-	-	-	10162115

**შედარების პროცესი**

№	შედარების ელემენტები	შესადარისი ობიექტი №1	შესადარისი ობიექტი №2	შესადარისი ობიექტი №3
მისამართი	შენიციისაღმართი დასახლება, სოფელი დუხა	შენიციისაღმართი დასახლება, სოფელი ნაბათი	რათინი დასახლება, სოფელი დუხა	დასახლების შენობისაღმართი (ცენტრალურ განაშენიანება)
მთლიანი ფასი (ლარი)	-	4000,00	2202,00	109700,00
ფართობი (კვ.მ.)	1034,00	150,00	153,00	1200,00
I კვადრატის ფასი (ლარი)	-	27,00	14,00	91,00
<b>1   ფინანსირების პირობები</b>	ხაზაზრო	ტაბიურნი	ტაბიურნი	ტაბიურნი
კონსტრუქცია	-	-	-	-
დაკონსტრუქციის ვარიანტი	-	27,00	14,00	91,00
<b>2   გაყიდვის პირობები</b>	გაყიდვა	გაყიდვა	გაყიდვა	შეფასება
კონსტრუქცია	-	-	-	-15%
დაკონსტრუქციის ვარიანტი	-	27,00	14,00	77,35

<b>3</b>	<b>შესყიდვის შემდგომ გასაწევი ხარჯები</b>	არა	არა	არა	არა
	კორექტირება	-	-	-	-
	დაკორექტირებული ფასი	-	27,00	14,00	77,35
<b>4</b>	<b>ხადა ზრო პირობები</b>	მიმდინარე	08/05/2023წ.	31/03/2023წ.	21/08/2024წ.
	კორექტირება	-	-	-	+10%
	დაკორექტირებული ფასი	-	27,00	14,00	85,09
<b>5</b>	<b>აღვლელმდებარეობა</b>	მ-ნიცადიდებო დახმების სიყველი ღირს	უარყო	უარყო	შეკითხი
	კორექტირება	-	+15%	12,5%	-45%
	დაკორექტირებული ფასი	-	31,05	17,50	46,80
<b>6</b>	<b>ფიზიკური მასსათებლები (ფართობი)</b>	1034,00	150,00	153,00	1200,00
	კორექტირება	-	-10%	-10%	-
	დაკორექტირებული ფასი	-	27,95	15,75	46,80
<b>7</b>	<b>გამოყენება/შეზღუდვები</b>	არა	არა	არა	არა
	კორექტირება	-	-	-	-
	დაკორექტირებული ფასი	-	27,95	15,75	46,80
	<b>შეწონვის კოეფიციენტი</b>	-	0,40	0,30	0,30
	<b>შეწონილი ფასები</b>	-	11,18	4,73	14,04
	<b>I კვ-ის შეფასებული საორიენტაციო ხადა ზრო ღირებულება დაბრგვალებით (ღარი)</b>			<b>30,00</b>	

დანართი №2

№	ქონების დასახელება	საკადასტრო კოდი	ზომის ერთეული	რაოდენობა	ერთეულის საორიენტაციო საბაზრო ღირებულება (ლარი)
1	არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი	27.10.46.434	კვ.მეტრი	1,00	30,00
2	მუნიციპალიტეტის ტერიტორია №01/1		კვ.მეტრი	1,00	100,00