



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: 30-302407932
თარიღი: 19/03/2024

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 და „მუნიციპალიტეტის ქონების პრივატიზების, სარგებლობისა და მართვის უფლებებით გადაცემის, საპრივატიზებო საფასურის, საწყისი საპრივატიზებო საფასურის, ქირის საფასურის, ქირის საწყისი საფასურის განსაზღვრის და ანგარიშსწორების წესების დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 8 დეკემბრის N669 დადგენილების 22-ე მუხლის მე-2 პუნქტისა და 36-ე მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, წარმოგიდგინებ „ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების პირობიანი ელექტრონული აუქციონის წესით, სასყიდლიანი სარგებლობის უფლებით გადაცემისას, ქონების ქირის საწყისი წლიური საფასურის ოდენობის განსაზღვრის შესახებ“ ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს განკარგულების პროექტს და აღნიშნულ პროექტთან დაკავშირებით განმარტებით ბარათს.

1. პროექტის მიღების მიზეზი, მიზანი და არსი

მოგახსენებთ, რომ ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერიის მოსაზრებაა ერთ ლოტად გაერთიანდეს ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში - 27.06.56.166 და 27.06.56.857 საკადასტრო კოდებზე არსებული უძრავი ქონება, რომ შემდგომში განსაზღვრული ვადით, (7 წლის ვადით) განხორციელდეს აღნიშნულ ქონების ელექტრონული აუქციონის წესით, სასყიდლიანი სარგებლობის უფლებით გადაცემა.

„ქონების პრივატიზების, სარგებლობისა და მართვის უფლებებით გადაცემის, საპრივატიზებო საფასურის, საწყისი საპრივატიზებო საფასურის, ქირის საფასურის, ქირის საწყისი საფასურის განსაზღვრის და ანგარიშსწორების წესების დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 8 დეკემბრის N669 დადგენილების 36-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, მუნიციპალიტეტის საკრებულო, მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელი ორგანოს წარდგინებით, განსაზღვრავს სარგებლობის უფლებით გადასაცემი უძრავი ქონების ქირის საწყისი წლიური საფასურის ოდენობას.

ზემოაღნიშნული ნორმიდან გამომდინარე, ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერიამ, ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში - 27.06.56.166 და 27.06.56.857

საკადასტრო კოდებზე არსებული უძრავი ქონების სარგებლობის უფლებით გადაცემის მიზნით, ქონების ქირის საწყისი წლიური საფასური და ბიჯის ოდენობა გამოთვალა, ქონების ღირებულების საწყისი ფასიდან (რომელიც ასახულია სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2022 წლის 16 დეკემბრის N008750222 და 2024 წლის 7 მარტის N001255424 დასკვნებში) რომელიც გაწერა „ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების პირობიანი ელექტრონული აუქციონის წესით, სასყიდლიანი სარგებლობის უფლებით გადაცემისას, ქონების ქირის საწყისი წლიური საფასურის ოდენობის განსაზღვრის შესახებ“ ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს განკარგულების პროექტში, რომელსაც წარმოგიდგენთ განსახილველად და დასამტკიცებლად.

2. პროექტის ფინანსური დასაბუთება

ა) პროექტის მიღება გამოიწვევს ადგილობრივი ბიუჯეტის შემოსავლების ზრდას.

ბ) პროექტის მიღება არ გამოიწვევს ადგილობრივი ბიუჯეტის ხარჯების ზრდას.

3. პროექტის ავტორი და საკრებულოს სხდომაზე დანიშნული მომხსენებელი

პროექტი მომზადებულია მერიის 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 მიგვჩნია 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 საკრებულო

განკარგულება №

2024 წლის მარტი

ქ. ლანჩხუთი

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

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 პუნქტისა და 36-ე მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად და სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2022 წლის 16 დეკემბრის N008750222 და 2024 წლის 7 მარტის N001255424 ექსპერტის დასკვნების საფუძველზე,

მუხლი 1. ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერის წარდგინებით, ერთ ლოტად გაერთიანდეს ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში - 27.06.56.166 და 27.06.56.857 საკადასტრო კოდეზზე არსებული უძრავი ქონება. აღნიშნული ქონების პირობიანი ელექტრონული აუქციონის წესით, განსაზღვრული ვადით, (7 წლის ვადით) სასყიდლიანი სარგებლობის უფლებით გადაცემის მიზნით, ქირის საწყისი წლიური საფასურის ოდენობა განისაზღვროს, უძრავი ქონების საერთო ღირებულების 139 914 (ასოცდაცხრამეტათას ცხრაას თოთხმეტი) ლარის 15 %-ით, რაც შეადგენს 20 987,1 (ოციათას ცხრაას ოთხმოცდაშვიდი ლარი და ათი თეთრი) ლარს.

მუხლი 2. პირველ მუხლში მითითებული უძრავი ქონების ელექტრონული აუქციონის ფორმით სარგებლობის უფლებით გადაცემისას, ბიჯის სიდიდე განისაზღვროს ქონების საწყისი ქირის საფასურის 2.39 %-ის ოდენობით, რაც შეადგენს დაახლოებით 500 (ხუთასი) 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



სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიურო
NATIONAL FORENSICS BUREAU

№ 5001235524

07/03/2024



5001235524

ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერს

ბატონ ალექსანდრე სარიშვილს

(საქართველო, ლანჩხუთი ს. ჩოჩხათი)

ბატონო ალექსანდრე,

ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიურო, თქვენი N30-302403962 მომართვის
(ბიუროს 2024 წლის 13 თებერვლის რეგისტრაციის N1001106324) საფუძველზე, გიგზავნით N001355424 დასკვნას.
დანართი:
ექსპერტის დასკვნა 11 ფურცლად;

პატივისცემით,

პავლე გიორგაძე

ბიუროს უფროსის მოადგილე

თბილისი, 0162, ი. ჭავჭავაძის გამზ. 84
ქუთაისი 4600, ი. ჭავჭავაძის გამზ. 2^ა
ბათუმი, 6000 პ. მელიქიშვილის ქუჩა 102

+995 32 2 258 484 | info@expertiza.gov.ge | expertiza.gov.ge

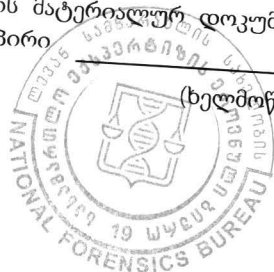
84 Chavchavadze Ave., Tbilisi 0162
2^a I. Chavchavadze Ave., Kutaisi 4600
102 P. Melikishvili Str., Batumi 6000



5001235524

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

თარიღი 04.03.24



(ხელმოწერა) ბ.ა



001355424

ექსპერტის დასკვნა № 001355424

გაფრთხილება

აჭარის რეგიონული ექსპერტიზის დეპარტამენტის უფროსის მიერ განმეარტა 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:

ნიკა ქობულაძე / აჭარის რეგიონული ექსპერტიზის დეპარტამენტის საინჟინრო, სასაქონლო და ფინანსური ექსპერტიზის განყოფილების ექსპერტი, სპეციალობით მუშაობის 1 წლის სტაჟით. შემფასებელთა და ექსპერტთა პროფესიული განვითარების ცენტრის სერტიფიკაციის ორგანოს მიერ ISO/IEC 17024 სტანდარტის მიხედვით გაცემული შესაბამისობის სერტიფიკატი მატერიალური მოძრავი ქონების შეფასებაში: №P-0885. შემფასებელთა და ექსპერტთა პროფესიული განვითარების ცენტრის სერტიფიკაციის ორგანოს მიერ ISO/IEC 17024 სტანდარტის მიხედვით გაცემული შესაბამისობის სერტიფიკატი უძრავი ქონების შეფასებაში: №A-1341

ექსპერტიზის წინაშე დასმული კითხვები

„ გთხოვთ ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტსა და თქვენს შორის გაფორმებული 2024 წლის 2 თებერვლის N 73 ხელშეკრულების ფარგლებში მოავლინოთ თქვენი ექსპერტი და დაჩქარებულ ვადებში შეაფასოთ ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული ქ. ლანჩხუთში ჟორდანას ქუჩაზე მდებარე 131 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზედ განთავსებული შენობა-ნაგებობის (ს/კ 27.06.56.857) საპრივატიზაციო ღირებულება, აგრეთვე განგვისაზღვრეთ მისი წლიური საიჯარო ქირის ოდენობა.“

შემოსვლის თარიღი: 13/02/2024 წ

გასვლის თარიღი: 07/03/2024 წ

დასკვნა

ექსპერტიზაზე წარმოდგენილი:

- 1) ქალაქ ლანჩხუთში, ჟორდანას ქუჩაზე მდებარე, №27.06.56.857 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების კერძოდ, 131.00 კვ.მეტრი არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის და მასზედ განთავსებული 125.49 კვ.მეტრი შენობა-ნაგებობის მთლიანი საბაზრო ღირებულება დღეის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს 87265.00 (ოთხმოცდაშვიდათასორასსამოცდახუთი) ლარს. შესაფასებელი უძრავი ქონების ობიექტების ჩამონათვალი და მათი ცალკეული საორიენტაციო საბაზრო ღირებულებების შესახებ მონაცემები იხილეთ დასკვნაზე თანდართულ დანართ №2-ში.
- 2) ქალაქ ლანჩხუთში, ჟორდანას ქუჩაზე მდებარე, №27.06.56.857 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების კერძოდ, 131.00 კვ.მეტრი არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის და მასზედ განთავსებული 125.49 კვ.მეტრი შენობა-ნაგებობის წლიური საიჯარო ქირის საბაზრო ღირებულება დღეის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს 10472.00



001355424

ექსპერტის დასკვნა № 001355424

(ათიათასოთხასსამოცდათორმეტი) ლარს.

ნიკა ქობულაძე

გამოკვლევა

შესაფასებელი უძრავი ქონების აღწერა

ექსპერტიზის წინაშე დასმული საკითხის გადაწყვეტის მიზნით, 2024 წლის 29 თებერვალს სასაქონლო ექსპერტის მიერ დათვალიერებული და დასურათებული იქნა მომართვაში მითითებული უძრავი ქონება, მდებარე ქალაქ ლანჩხუთში, ჟორდანია ქუჩაზე.

შეფასების მიზანს წარმოადგენს №27.06.56.857 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების საბაზრო და წლიური საიჯარო ქირის ღირებულების განსაზღვრა.

შესაფასებელ ობიექტს წარმოადგენს 131.00 კვ.მ. ფართობის მქონე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზედ განთავსებული 125.49 კვ.მეტრი შენობა-ნაგებობა. ნაკვეთის რელიეფი ვაკეა. ტერიტორია წარმოადგენს რეკრეაციულ პარკს. ფართს ესაზღვრება სამანქანო გზა და მეზობელი მიწის ნაკვეთები.

საკადასტრო გეგმაზე დატანილი №01/1 შენობა წარმოადგენს შერეული სამშენებლო მასალებით ნაგებ ერთსართულიან შენობა-ნაგებობას. დიობები და გარე ფასადი შემინულია. იატაკი წარმოადგენს რკინა-ბეტონის ფილებს. ფართი არის შავი კარკასის მდგომარეობაში. შენობა გადახურულია რკინის კონსტრუქციებზე მოწყობილი თუნუქის ფურცლებით.

საჯარო რეესტრიდან ამონაწერზე დაყრდნობით (განაცხადის რეგისტრაცია №892023171432 - 26/10/2023წ) აღნიშნული ობიექტის სარეგისტრაციო მონაცემებია: სარეგისტრაციო ზონა - 27, სექტორი - 06, კვარტალი - 56, ნაკვეთი - 857; ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: **საკუთრება**; ნაკვეთის დანიშნულება: **არასასოფლო-სამეურნეო**; დაზუსტებული ფართობი: **131.00 კვ.მეტრი**. შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: **N1**; შენობა-ნაგებობ(ებ)ის საერთო ფართი: **125.49 კვ.მეტრი**. მისამართი: **ქალაქი ლანჩხუთი, ქუჩა ჟორდანია**. მესაკუთრე: **სსიპ ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტი (ID 233730139)**.

შეზღუდვები და დაშვებები:

შეფასების პროცესს თან ახლდა შემდეგი სახის შემზღუდავი პირობები და ამ პირობებიდან შემფასებლის მიერ გაკეთებული/მიღებული იქნა შემდეგი სახის დაშვებები:

1. მოცემული დასკვნა მოიცავს შემფასებლის პროფესიონალურ აზრს მის მიერ დადგენილ ღირებულების მაჩვენებელთან მიმართებაში და არ შეიძლება ჩაითვალოს გარანტიად იმისა, რომ შეფასებული ქონება ხელიდან ხელში გასხვისებული/სარგებლობის უფლებით გადაცემული იქნება ზუსტად შეფასებული ღირებულების მიხედვით;
2. შეფასების ჩატარების დროს იგულისხმებოდა, რომ არ არსებობდა რაიმე ფარული ფაქტორები, რომლებიც გავლენას იქონიებდნენ შესაფასებელი ქონების ღირებულების განსაზღვრაზე. შემფასებელს არ ეკისრება პასუხისმგებლობა ასეთი ფაქტორების აღმოჩენაზე;
3. ამ შეფასების მიზნებისათვის შემფასებლის მიერ მიღებულია მნიშვნელოვანი დაშვება იმის შესახებ, რომ საჯარო რეესტრის ამონაწერში ასახული ნებისმიერი სახის ინფორმაცია სწორია და შეესაბამება რეალობას;
4. ღირებულების საბოლოო მაჩვენებელი წარმოადგენს მოპოვებული ინფორმაციის ანალიზის შედეგად მიღებულ შედეგს და არ წარმოადგენს იმის გარანტიას, რომ გაზარზე შეიძლება არ არსებობდეს სხვა შეთავაზებები ან გარიგების ფაქტები, რომლებიც განსხვავდებიან თანხობრივი მაჩვენებლებით;
5. 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.

შეფასების მეთოდოლოგია



001355424

ღირებულების დეფინიცია

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

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

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

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

შეფასების მიდგომები

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

- **საბაზრო მიდგომა** - ღირებულებას გვიჩვენებს განსახილველი აქტივის შედარებით ისეთ იდენტურ ან მსგავს აქტივებთან, რომელთა ფასების შესახებაც ინფორმაცია ხელმისაწვდომია. საბაზრო მიდგომა ითვალისწინებს კორექტირებას: **შესადარისი ტრანზაქციის მეთოდით** ან/და **საჯაროდ ვაჭრობადი შესადარისი მეთოდით**.
- **შემოსავლის მიდგომა** - ღირებულებას ადგენს (გვიჩვენებს) მომავალი ფულადი ნაკადების გარდაქმნით მიმდინარე ღირებულებაში, **ფულადი ნაკადების დისკონტირების** ან **კაპიტალიზაციის მეთოდის** გამოყენებით.
- **დანახარჯების მიდგომა** - წარმოადგენს ობიექტის შეფასების მეთოდების ერთობლიობას, რომლებიც დაფუძნებულია შესაფასებელი ობიექტის აღდგენისათვის/ჩანაცვლებისათვის საჭირო დანახარჯების განსაზღვრაზე, ცვეთების გათვალისწინებით.

შეფასებისას გამოყენებული მიდგომა

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

I ეტაპი - უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების განსაზღვრა დანახარჯების მიდგომით

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

შეფასებისას განხორციელებული პროცედურა

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



001355424

შ უძრავი ქონების ღირებულების გაანგარიშება.

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

მიწის ნაკვეთის შეფასება

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

საბაზრო მიდგომა

საბაზრო მიდგომა ეფუძნება პრინციპს, რომლის მიხედვითაც ღირებულების განსაზღვრა ხდება ანალოგიური/მსგავსი ობიექტების ფასების ანალიზის საფუძველზე. ამასთან, ამოსავალი პრინციპი არის **ჩანაცვლების პრინციპი**, რომლის თანახმადაც რაციონალური ინვესტორი ქონების შეძენაში არ გადაიხდის იმაზე მეტს, ვიდრე ღირს გასაყიდად გამოტანილი იმავე სარგებლიანობის ანალოგიური ობიექტი.

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

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

შედარების ელემენტები

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

შესადარისი მონაცემების ანალიზისას ძირითადად ითვლება შემდეგი შედარების ელემენტები:

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

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

ყოველივე ზემოთაღნიშნულის გათვალისწინებით და ჩატარებული კვლევების შედეგად მიღებული შედეგების შეჯერებით



001355424

განისაზღვრა ქალაქ ლანჩხუთში, ჟორდანას ქუჩაზე მდებარე, №27.06.56.857 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაში არსებული 131.00 კვ.მეტრი არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების პირობითად ვაკანტური (თავისუფალი) მიწის ნაკვეთის მთლიანი საბაზრო ღირებულება. შეფასების ობიექტისა და შესადარისი ობიექტების შესახებ მონაცემები და შედარების პროცესი იხილეთ დასკვნაზე თანდართულ დანართ №1-ში.

შენობა-ნაგებობ(ებ)ის ღირებულების შეფასება

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

შეფასების საერთაშორისო სტანდარტებით გათვალისწინებულია დანახარჯების მიდგომის შემდეგი ძირითადი მეთოდები:

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

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

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

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

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

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

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

ცვეთის კორექტირებები გაითვალისწინება აქტივის მოძველების ასახვის მიზნით. აქტივის მოძველება სხვადასხვა ქვეკატეგორიებისაა. შენობა-ნაგებობებისათვის განიხილება ცვეთის სამი ტიპი: ფიზიკური, ფუნქციონალური და ეკონომიკური.

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

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



001355424

ექსპერტის დასკვნა № 001355424

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

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

უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების გაანგარიშება

ყოველივე ზემოთ აღნიშნულის გათვალისწინებით და ჩატარებული კვლევების შედეგად მიღებული შედეგების შეჯერებით განისაზღვრა ქალაქ ლანჩხუთში, ჟორდანას ქუჩაზე მდებარე, №27.06.56.857 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების კერძოდ, 131.00 კვ.მეტრი არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის და მასზედ განთავსებული 125.49 კვ.მეტრი შენობა-ნაგებობის მთლიანი საბაზრო ღირებულება, რაც დღეის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს 87265.00 (ოთხმოცდაშვიდათასორასსამოცდახუთი) ლარს. შესაფასებელი უძრავი ქონების ობიექტების ჩამონათვალი და მათი ცალკეული საორიენტაციო საბაზრო ღირებულებების შესახებ მონაცემები იხილეთ დასკვნაზე თანდართულ დანართ №2-ში.

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

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

$$MV = NOI / R_0$$

MV - უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება;

NOI - სუფთა საოპერაციო შემოსავალი;

R₀ - კაპიტალიზაციის კოეფიციენტი.

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

$$NOI = MV \times R_0$$

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

კაპიტალიზაციის განაკვეთი (R₀)

კაპიტალიზაციის კოეფიციენტი წარმოადგენს განაკვეთს, რომელიც ასახავს ობიექტის ღირებულების დამოკიდებულებას ამ ობიექტის გაქირავების შედეგად მიღებული შემოსავლების მიმართ. კაპიტალიზაციის კოეფიციენტი გაანგარიშებულია შედარებითი ანალიზის მეთოდით, რა დროსაც გაანგარიშება ხდება ანალოგიური და მსგავსი ქონების საბაზრო მონაცემების შესწავლის გზით, დადგენილი მულტიპლიკატორის (შემოსავლები/გაყიდვის ფასი) მიხედვით. ანალოგიურ და მსგავს ქონებაზე ჩატარებული სხვადასხვა შემთხვევების კვლევისას მიღებული მონაცემების გასაშუალებით განისაზღვრა კაპიტალიზაციის კოეფიციენტი, რაც საორიენტაციოდ შეადგენს 12 %-ს. (R₀=0,12).

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

ამრიგად:



001355424

ექსპერტის დასკვნა № 001355424

ექსპერტიზაზე წარმოდგენილი, ქალაქ ლანჩხუთში, ჟორდანის ქუჩაზე მდებარე, 27.06.56.857 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების კერძოდ, 131.00 კვ.მეტრი არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის და მასზედ განთავსებული 125.49 კვ.მეტრი შენობა-ნაგებობის წლიური საიჯარო ქირის საბაზრო ღირებულება დღეის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს: **87265 X 0,12=10472 (ათიათასოთხასსამოცდათორმეტი) ლარს.**

ნიკა ქობულაძე

გამოყენებული მასალები

- ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერიის 2024 წლის 8 თებერვლის N30-302403962 მომართვა;
- ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერიის 2024 წლის 28 თებერვლის N30-302405955 მომართვა;
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (განაცხადის რეგისტრაცია №892023171432 - 26/10/2023წ).

ექსპერტის დასკვნა ტექნიკური წესით გადაამოწმა: ნარგიზ ქობულაძე

ექსპერტის დასკვნა ადმინისტრაციული წესით გადაამოწმა: მირიან სამხარაძე



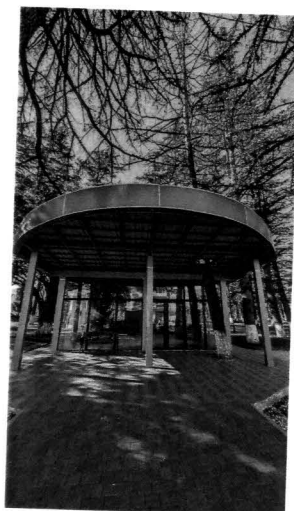
001355424

ექსპერტის დასკვნა № 001355424

ფოტოილუსტრაცია



ფოტო 1



ფოტო 2



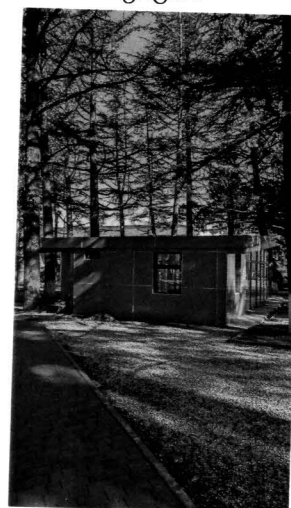
ფოტო 3



ფოტო 4



ფოტო 5



ფოტო 6

ლანდარტი №1

შეფასების ობიექტის და შესაღარი ობიექტების შესახებ მონაცემები

მახასიათებლები	შეფასების ობიექტი	შესაღარი ობიექტი №1	შესაღარი ობიექტი №2	შესაღარი ობიექტი №3
მისამართი	ქალაქი ლანჩხუთი, ქუჩა ფორდანიას	ქალაქი ლანჩხუთი, კვიციანი ქუჩა	ქალაქი ლანჩხუთი, ნოე ფორდანიას ქუჩა	ქალაქი ლანჩხუთი, ნოე ფორდანიას ქუჩა
ქონების ტიპი	მიწის ნაკვეთი	მიწის ნაკვეთი	მიწის ნაკვეთი	მიწის ნაკვეთი
საკადასტრო კოდი	27.06.56.857	27.06.56.419	27.06.51.396	27.06.52.402
ტრანზაქციის ტიპი	გაყიდვა	შეთავაზება	გაყიდვა	შეთავაზება
თარიღი	მიმდინარე	მიმდინარე	მიმდინარე	მიმდინარე
მთლიანი ფასი (ლარი)	-	25000.00	2119.00	46715.00
ფართობი (კვ.მ.)	131.00	658.00	18.00	800.00
1 კვ.მეტრის ფასი (ლარი)	-	37.99	117.72	58.39
ინფორმაციის წყარო	-	MYHOME.GE	საჯარო რეესტრის მონაცემთა ელექტრონული ბაზა	AREA.GE
ID ან კონტაქტი	-	16836946		10923

შეღარი ელემენტები

№	შეღარების ელემენტები	შესაფასებელი კონება	შესაღარი ობიექტი №1	შესაღარი ობიექტი №2	შესაღარი ობიექტი №3
მისამართი	ქალაქი ლანჩხუთი, ქუჩა ფორდანიას	ქალაქი ლანჩხუთი, ქუჩა ფორდანიას	ქალაქი ლანჩხუთი, კვიციანი ქუჩა	ქალაქი ლანჩხუთი, ნოე ფორდანიას ქუჩა	ქალაქი ლანჩხუთი, ნოე ფორდანიას ქუჩა
მთლიანი ფასი (ლარი)	-	-	25000.00	2119.00	46715.00
ფართობი (კვ.მ.)	131.00	131.00	658.00	18.00	800.00
1 კვ.მეტრის ფასი (ლარი)	-	-	37.99	117.72	58.39
1 ფინანსირების პირობები	საბაზრო	საბაზრო	ტიპური	ტიპური	ტიპური
კორექტირება	-	-	-	-	-
დაკორექტირებული ფასი	-	-	37.99	117.72	58.39
2 გაყიდვის პირობები	გაყიდვა	გაყიდვა	შეთავაზება	გაყიდვა	შეთავაზება
კორექტირება	-	-	-5%	-	-5%
დაკორექტირებული ფასი	-	-	36.09	117.72	55.47

3	შესყიდვის შემდგომ გასაწევი ხარჯები	არა	არა	არა	არა
	კორექტირება	-	-	-	არა
	დაკორექტირებული ფასი	-	-	-	-
4	საბაზრო პირობები	მიმდინარე	36.09	117.72	55.47
	კორექტირება	-	მიმდინარე	მიმდინარე	მიმდინარე
	დაკორექტირებული ფასი	-	-	-	-
5	ადგილმდებარეობა	ქალაქი ლანჩხუთი, ქუჩა ყორდანია	36.09	117.72	55.47
	კორექტირება	-	უარესი	უარესი	უარესი
	დაკორექტირებული ფასი	-	+40%	+10%	+40%
		-	50.53	129.49	77.66
6	ფიზიკური მასსიათბელები (ფართობი)	131.00	658.00	18.00	800.00
	კორექტირება	-	+25%	-10%	+25%
	დაკორექტირებული ფასი	-	63.16	116.55	97.08
7	გამოყენება/შეზღუდვები	არა	არა	არა	არა
	კორექტირება	-	-	-	-
	დაკორექტირებული ფასი	-	63.16	116.55	97.08
	შეწინვის კოეფიციენტი	-	0.20	0.40	0.40
	შეწინილი ფასები	-	12.63	46.62	38.83
	I ავტოს შესყიდული საორიენტაციო საბაზრო ღირებულებ (ლარი)		98.08		
	შესყიდული მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ.)		131.00		
	უძრავი ქონების მთლიანი საორიენტაციო საბაზრო ღირებულებ (ლარი)		12849.00		

დანართი №2

საკადასტრო კოდი	მასსათბულნი	შესაფასებელი ობიექტი	ჩანაცვლების ღირებულების განგარებება	
			შესადარისი შეთავაზება №1	შესადარისი შეთავაზება №2
27.06.56.857 შენიშვნა- ნაკების №01/1	ქონების ტიპი	კომერციული ფართი	კომერციული ფართი	კომერციული ფართი
	შენიშვნის სათვალთაშობა	I	I	I
	კონდიცია	შავი კარკასი	შავი კარკასი	შავი კარკასი
	I კვ.მ. მშენებლობის ღირებულება (აშშ დოლარი)	-	165.00	190.00
	ინფორმაციის წყარო	-	"Build Force" (კომერციული შეთავაზება)	"R Group" (კომერციული შეთავაზება)
	პერიოდი	-	buildforce.ge	www.facebook.com
	I კვ.მ. მშენებლობის ჩანაცვლების საშუალო ღირებულება (აშშ დოლარი)	მიმდინარე	მიმდინარე	მიმდინარე
	დგველოპერის საორიენტაციო მოგება კომერციული ობიექტებისთვის (%)		178.00	
	I კვ.მ. მშენებლობის საორიენტაციო ჩანაცვლების ღირებულება (აშშ დოლარი)		+25%	
	ფიზიკური ცვეთა		223.00	
ფუნქციონალური ცვეთა		0%		
ეკონომიკური ცვეთა		0%		
შენიშვნა-ნაკების I კვ.მ-ის საორიენტაციო საბაზრო ღირებულება დანახარჯების მეთოდით (აშშ დოლარი)		0%		
ერიფული ბანკის ოფიციალური გაცვლითი კურსი (www.nbg.gov.ge)		223.00		
შენიშვნა-ნაკების I კვ.მ-ის საორიენტაციო საბაზრო ღირებულება დანახარჯების მეთოდით (ლარი)		(06/03/2024 წ.) I აშშ დოლარი = 2.6586		
შესაფასებელი შენიშვნა-ნაკების ფართობი (კვ.მ)		593.00		
შენიშვნა-ნაკების მთლიანი საორიენტაციო საბაზრო ღირებულება (ლარი)		125.49		
		74,416.00		

უბრავე ქონების მთლიანი ღირებულება (მიწა და შენობა)

№	ქონების დასახელება	საკადასტრო კოდი	ზომის ერთეული	რაოდენობა	ერთეულის საორიენტაციო საბაზრო ღირებულება (ლარი)	მთლიანი საორიენტაციო საბაზრო ღირებულება (ლარი)
1	მიწის ნაკვეთი	27.06.56.857	კვ.მეტრი	131.00	98.08	12849.00
2	შენიშვნა-ნაკების №1		კვ.მეტრი	125.49	593.00	74416.00
ჯ ა მ ი						87265.00



3008800422

სსს

რეგიონი	ბათუმი	დასრულების თარიღი	16/12/2022
დოკუმენტი:			
რეგისტრაციის ნომერი:	1006939122	მომსახურების ტიპი:	ჩვეულებრივი
რეგისტრაციის თარიღი:	28/09/2022	საქმის ნომერი:	
ხელშეკრულების ნომერი:		ხელშეკრულების თარიღი:	
შეთანხმების ნომერი:		შეთანხმების თარიღი:	
დასკვნის ნომერი:	008750222		
ექსპერტიზის დამკვეთი :			
სახელი და გვარი:	ალექსანდრე სარიშვილი		
პირადი ნომერი:	0000000000		
ორგანიზაცია:	ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერია		
საიდენტიფიკაციო კოდი:	233730139		
თანამდებობა:	მერი		
დოკუმენტის შემომტანი:	გიორგი ლოლობერიძე		

შესრულებული კვლევის კოდი (საქ.მთავრობის 08.05.2012 N171. დადგენილების მიხედვით)	ობიექტების რაოდენობა	საექსპერტო მომსახურების ტარიფი კვლევის ერთეულზე	თანხა
250. - უძრავი ქონების (ბინის, კერძო სახლამფლობელობის, სამრეწველო ფართობის, კომერციული და საოფისე ფართობის, არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთის) საბაზრო ღირებულების განსაზღვრა	1	200	200
			ჯამი: 200.00
			საბოლოო ფასი: 200.00

შემსრულებელი ექსპერტ(ებ)ი (სპეციალისტი):	
ინგა გაბაიძე	
საინჟინრო, სასაქონლო და ფინანსური ექსპერტიზის განყოფილების ექსპერტი	
სტრუქტურული ქვედანაყოფის უფროსი / პასუხისმგებელი პირი	მიმღები პირი
	(ხელმოწერა)
	(ხელმოწერა)
	გაცემის თარიღი



სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიურო
NATIONAL FORENSICS BUREAU

N: 5008742222

16/12/2022



5008742222

ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერის მერს

ზატონ ალექსანდრე სარიშვილს

ზატონ ალექსანდრე,

ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიურო, თქვენი N30-302226926 მომართვის (ბიუროს 2022 წლის 28 სექტემბრის რეგისტრაციის N1006939122) საფუძველზე, გიგზავნით N008750222 დასკვნას.

დანართი:

ექსპერტის დასკვნა 11 ფურცლად;

პატივისცემით,

პაველე გიორგაძე

ბიუროს უფროსის მოადგილე

თბილისი, 0162, ი. ჭავჭავაძის გამზ. 84
ქუთაისი 4600, ი. ჭავჭავაძის გამზ. 2^ა
ბათუმი, 6000 პ. მელიქიშვილის ქუჩა 102

84 Chavchavadze Ave., Tbilisi 0162
2^a I. Chavchavadze Ave., Kutaisi 4600
102 P. Melikishvili Str., Batumi 6000

+995 32 2 258 484 | info@expertiza.gov.ge | expertiza.gov.ge



5008742222

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

თარიღი 19.12.22

(ხელმოწერა) შ.ა





008750222

გაფრთხილება

აჭარის რეგიონული ექსპერტიზის დეპარტამენტის უფროსის მიერ განმეგრტა 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, საქსპერტო კვლევის ობიექტის დაუცველობისათვის სისხლისსამართლებრივი პასუხისმგებლობის შესახებ გაფრთხილებული ვარ საქართველოს სისხლის სამართლის კოდექსის 370-ე მუხლის შესაბამისად.

ექსპერტიზის ჩატარების საფუძველი

ექსპერტიზის სახეობა:

დამნიშნავი:

ორგანიზაცია: ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერია

თანამდებობა: მერი

მისამართი:

სახელი და გვარი: ალექსანდრე სარიშვილი

საფუძველი: მომართვა

შემსრულებელი ექსპერტები:

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

ექსპერტიზის წინაშე დასმული კითხვები

„გთხოვთ, მოავლინოთ თქვენი ექსპერტი და შეგვიფასოთ ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული ქ. ლანჩხუთში, ჟორდანიას ქუჩაზე მდებარე უძრავი ქონება 57,00 კვ.მ. არასასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (სკვერი) და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა №1 (მიწის (უძრავი ქონების) ს/კ 27.06.56.166).“

გასვლის თარიღი: 16/12/2022 წ

შემოსვლის თარიღი: 28/09/2022 წ

დასკვნა

ქალაქ ლანჩხუთში, ჟორდანიას ქუჩაზე მდებარე, №27.06.56.166 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების კერძოდ, **57,00 კვ.მეტრი** არასასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის და მასზე განთავსებული **49,00 კვ.მეტრი** განაშენიანების ფართის მქონე შენობა-ნაგებობის მთლიანი საბაზრო ღირებულება დღეის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს **52649,00 (ორმოცდათორმეტათასექვსასორმოცდაცხრა) ლარს**. შესაფასებელი უძრავი ქონების ობიექტების ჩამონათვალი და მათი ცალკეული საორიენტაციო საბაზრო ღირებულებების შესახებ მონაცემები იხილეთ დასკვნაზე თანდართულ დანართ №2-ში.

ინგა გაბაიძე

გამოკვლევა

შესაფასებელი უძრავი ქონების აღწერა

ექსპერტიზის წინაშე დასმული საკითხის გადაწყვეტის მიზნით სასაქონლო ექსპერტის მიერ დათვალიერებული და



008750222

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 შეძენაში იმაზე მეტს, რაც საჭიროა ანალოგიური ობიექტის აღწარმოებისთვის (შექმნისთვის). მიდგომა გკადლევს საშუალებას გამოვთვალოთ ჩანაცვლების ან კვლავწარმოების ღირებულება, გამოვაცლოთ ფიზიკური ცვეთა და ყველა სხვა მოძველების ხარჯი.

შეფასების გამოყენებული მიდგომა

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

შეფასებისას განხორციელებული პროცედურა

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

ბ 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 იმავე სარგებლიანობის ანალოგიური ობიექტი.

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

- გამოიკვლია ბაზარი (მოასწინა ბაზრის იმ მონაცემების მოპოვება და ანალიზი, რომლებიც საშუალებას იძლეოდნენ



008750222

გამოთვლით:

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

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

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

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

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

ცვეთის კორექტირებები გაითვალისწინება აქტივის მობეჭდვების ასახვის მიზნით. აქტივის მობეჭდება სხვადასხვა ქვეკატეგორიებისაა. შენობა-ნაგებობებისათვის განისილება 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 შესაბამელობით.

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

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

უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების გაანგარიშება

ყოველივე ზემოთ აღნიშნულის გათვალისწინებით და ჩატარებული კვლევების შედეგად მიღებული შედეგების შეჯერებით განისაზღვრა ქალაქ ლანჩხუთში, ჟორდანიას ქუჩაზე მდებარე, №27.06.56.166 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების კერძოდ, **57,00 კვ.მეტრი** არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის და მასზედ განთავსებული **49,00 კვ.მეტრი** განაშენიანების ფართის მქონე შენობა-ნაგებობის მოლიანი საბაზრო ღირებულება, რაც დღეის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს **52649,00 (ორმოცდათორმეტათასექვსასორმოცდაცხრა) ლარს**. შესაფასებელი უძრავი ქონების ობიექტების ჩამონათვალი და მათი ცალკეული საორიენტაციო საბაზრო ღირებულებების შესახებ მონაცემები იხილეთ დასკვნაზე თანდართულ **დანართ №2-ში**.

ინგა გაბაიძე

გამოყენებული მასალები

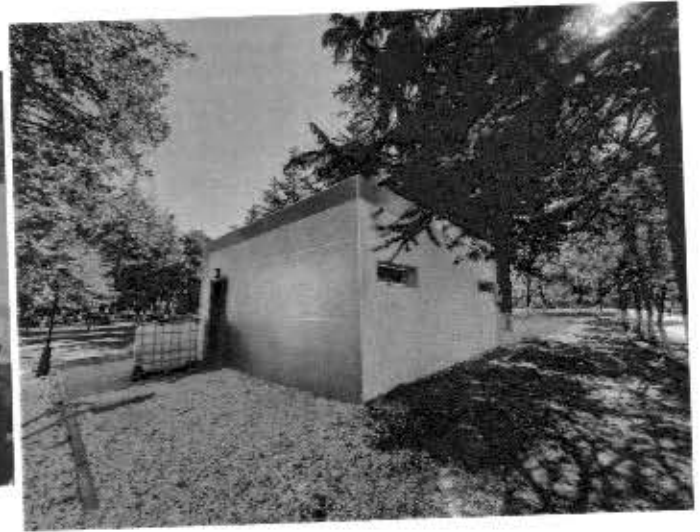


008750222

ფოტოილუსტრაცია



ფოტო 1



ფოტო 2



ფოტო 3



ფოტო 4

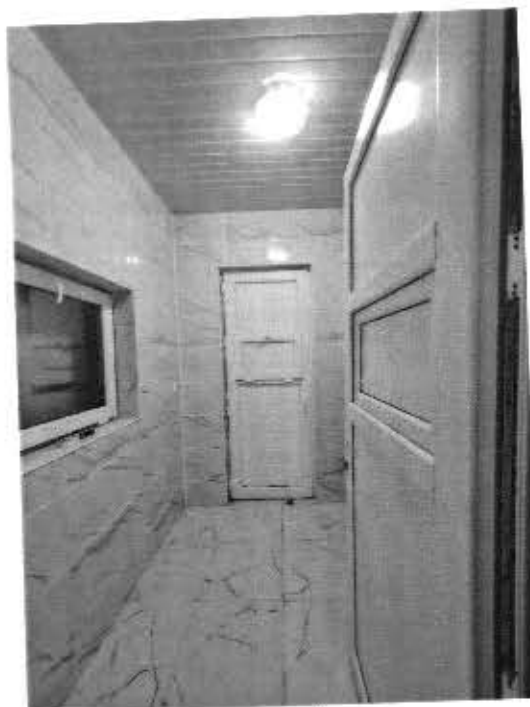


008750222

ექსპერტის დასკვნა № 008750222



ფოტო 5



ფოტო 6



ფოტო 7



ფოტო 8

დანართი №1

შეფასების ობიექტის და შესადარისი ობიექტების შესახებ მონაცემები

მახასიათებლები	შეფასების ობიექტი	შესადარისი ობიექტი №1	შესადარისი ობიექტი №2	შესადარისი ობიექტი №3
მისამართი	ქ. ღანჩხუთი, კორდანიას ქუჩა	ქ. ღანჩხუთი, კორდანიას ქუჩა	ქ. ღანჩხუთი, კორდანიას ქუჩა №9	ქ. ღანჩხუთი, ნიუ კორდანიას ქუჩა
ქონების ტიპი	მიწის ნაკვეთი	მიწის ნაკვეთი	მიწის ნაკვეთი	მიწის ნაკვეთი
საკადასტრო კოდი	27.06.56.166	27.06.56.715	27.06.51.015	27.06.51.334
ტრანზაქციის ტიპი	ბაჟი	ბაჟი	ბაჟი	ბაჟი
თარიღი	მიმდინარე	10/06/2020	18/08/2020	27/01/2021
მიღიანი ფასი (ლარი)	-	2300.00	1776.00	1200.00
ფართობი (კვ.მ.)	57.00	21.00	156.00	20.00
1 კვ.მეტრის ფასი (ლარი)	-	110.00	114.00	60.00
ინფორმაციის წყარო	-	საჯარო რეესტრის ელექტრონული მონაცემთა ბაზა	-	-

შედარების პროცესი

№	შედარების ელემენტები	შესადარისი ობიექტი №1	შესადარისი ობიექტი №2	შესადარისი ობიექტი №3
	შესაფასებელი ქონება	ქ. ღანჩხუთი, კორდანიას ქუჩა	ქ. ღანჩხუთი, კორდანიას ქუჩა №9	ქ. ღანჩხუთი, ნიუ კორდანიას ქუჩა
მისამართი	ქ. ღანჩხუთი, კორდანიას ქუჩა	ქ. ღანჩხუთი, კორდანიას ქუჩა	ქ. ღანჩხუთი, კორდანიას ქუჩა	ქ. ღანჩხუთი, ნიუ კორდანიას ქუჩა
მიღიანი ფასი (ლარი)	-	2300.00	1776.00	1200.00
ფართობი (კვ.მ.)	57.00	21.00	156.00	20.00
1 კვ.მეტრის ფასი (ლარი)	საბაზო	110.00	114.00	60.00
1 ფინანსირების პირობები	საბაზო	ჯარი	ჯარი	-
კორექტირება	-	-	-	-
დაკორექტირებული ფასი	-	110.00	114.00	60.00
2 ბაჟის პირობები	ბაჟი	ბაჟი	ბაჟი	ბაჟი
კორექტირება	-	-	-	-
დაკორექტირებული ფასი	-	110.00	114.00	60.00

3	შეხვედვის შემდგომ განაწილი ხარჯები	აბს.	აბს.	აბს.	აბს.
	კორექტირება	-	-	-	-
	დაკორექტირებული ფასი	-	110.00	114.00	60.00
4	ხაზაზრო პირობები	მიმდინარე	10/06/2020	18/08/2020	27/01/2021
	კორექტირება	-	-	-	-
	დაკორექტირებული ფასი	-	110.00	114.00	60.00
5	აღვითმდებარეობა	ქ. ლანსხუთი, კორცანთას ქუჩა	მსჯელები	უარესი	უარესი (ბიჯი მხარე)
	კორექტირება	-	-	+15%	+20%
	დაკორექტირებული ფასი	-	110.00	131.00	72.00
6	ფიზიკური მასხათებლები (ფართობი)	57.00	21.00	156.00	20.00
	კორექტირება	-	-	-	-
	დაკორექტირებული ფასი	-	110.00	131.00	72.00
7	ტაბოყენება	არსახსოველი	არსახსოველი	არსახსოველი	არსახსოველი
	კორექტირება	-	-	-	-
	დაკორექტირებული ფასი	-	110.00	131.00	72.00
	შეწონვის კოეფიციენტი	-	0.30	0.40	0.30
	შეწონილი ფასები	-	33.00	52.40	21.60
	I ავტოს შეფასებული საორიენტაციო ხაზაზრო ღირებულება (ლარი)			107.00	



ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

განცხადების რეგისტრაცია
N 882022895820 - 28/11/2022 16:23:46

მომზადების თარიღი
30/11/2022 18:36:21

საკუთრების განყოფილება

მონა ლანჩხუთი	სექტორი ლანჩხუთი	კვარტალი	ნაკვეთი	ნაკვეთის საკუთრების გიპი:საკუთრება ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო სამეურნეო დაზუსტებული ფართობი: 57.00 კვ.მ. ნაკვეთის წინა ნომერი:27.06.56.009; შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი:N01-განაშენიანების ფართი: 49 კვ.მ.
27	06	56	166	

მისამართი: ქალაქი ლანჩხუთი , ქუჩა ჟორდანიას , სკვერი

მესაკუთრის განყოფილება

განცხადების რეგისტრაცია : ნომერი 882014304642 , თარიღი 12/06/2014 11:19:54
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 20/06/2014

უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი:

- ბრძანება N1/1-1097 , დამოწმების თარიღი:05/06/2014 ,სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო
- ბრძანება N173 , დამოწმების თარიღი:12/06/2014 , ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკრებულო

მესაკუთრეები:

ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტი , ID ნომერი:233730139

მესაკუთრე:

ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტი

აღწერა:

იპოთეკა

საგადასახლო გირაუნობა:

რეგისტრირებული არ არის

ვალდებულება

ყაღაღა/აკრძალვა:

რეგისტრირებული არ არის

მოვალეთა რეესტრი:

რეგისტრირებული არ არის

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

- დოკუმენტის ნამდვილობის გადამოწმება შესაძლებელია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ოფიციალურ ვებ-გვერდზე www.napr.gov.ge;
- ამონაწერის მიღება შესაძლებელია ვებ-გვერდზე www.napr.gov.ge, ნებისმიერ გერიტორიულ სარეგისტრაციო სამსახურში, იუსტიციის სახლებსა და სააგენტოს ავტორიზებულ პირებთან;
- ამონაწერში გეჩნიკური ხარვეზის აღმოჩენის შემთხვევაში დაგვიკავშირდით: 2 405405 ან პირადად შეაყსეთ 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



ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

განცხადების რეგისტრაცია
N 892023171432 - 26/10/2023 17:04:53

მომზადების თარიღი
31/10/2023 15:03:53

საკუთრების განყოფილება

ზონა ლანჩხუთი	სექტორი ლანჩხუთი	კვარტალი	ნაკვეთი	ნაკვეთის საკუთრების გიპი:საკუთრება ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო სამეურნეო დამუსგებული ფართობი: 131.00 კვ.მ. ნაკვეთის წინა ნომერი:27.06.56.191; შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი:N1 შენობა-ნაგებობ(ებ)ის საერთო ფართი: 125.49
27	06	56	857	

მისამართი: ქალაქი ლანჩხუთი , ქუჩა ჟორდანიას

მესაკუთრის განყოფილება

განცხადების რეგისტრაცია : ნომერი 882020270146 , თარიღი 31/05/2020 22:08:08
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 03/06/2020

უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი:

- მომართვა N603 , დამოწმების თარიღი:30/10/2008 , ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის გამგეობა
- მომართვა N297 , დამოწმების თარიღი:27/05/2010 , ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის გამგეობა
- მომართვა N30-30222834 , დამოწმების თარიღი:10/10/2022 , ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერია
- განჩინება Nბს-1096 (კ-18) , დამოწმების თარიღი:26/02/2020 , საქართველოს უზენაესი სასამართლო
- ბრძანება N137 , დამოწმების თარიღი:05/06/2013 , ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკრებულო

მესაკუთრეები:

სსიპ ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტი, ID ნომერი:233730139

მესაკუთრე:

სსიპ ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტი

აღწერა:

იპოთეკა

საგადასახლო გირავნობა:

რეგისტრირებული არ არის

ვალდებულება

ყაღაღა/აკრძალვა:

რეგისტრირებული არ არის

მოვალეთა რეესტრი:

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

- დოკუმენტის ნამდვილობის გადამოწმება შესაძლებელია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ოფიციალურ ვებ-გვერდზე www.napr.gov.ge;
- ამონაწერის მიღება შესაძლებელია ვებ-გვერდზე www.napr.gov.ge, ნებისმიერ გერიტორიულ სარეგისტრაციო სამსახურში, იუსტიციის სახლებსა და სააგენტოს ავტორიზებულ პირებთან;
- ამონაწერში გეჩნიკური ხარვეზის აღმოჩენის შემთხვევაში დაგვიკავშირდით: 2 405405 ან პირადად შეაყვით 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