



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 ბ ი ს მ ე რ ი ა



წერილის ნომერი: 30-302423551
თარიღი: 22/08/2024

ადრესატი: ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკრებულო

ლ ა ნ ჩ ხ უ თ ი ს მ უ ნ ი ც ი პ ა ლ ი ტ ე ბ ი ს სა კ რ ე ბ უ ლ ო ს
თ ა ვ მ ჯ დ ო მ ა რ ე ს ბ ა ტ ო ნ ბ ე ს ი კ ტ ა ბ ი ძ ე ს

ბატონო ბესიკ

ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის 2024 წლის 21 აგვისტოს N 30-302423427 განმარტებით ბარათთან დაკავშირებით რომელიც ეხება „ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის ქონების საპრივატიზაციო ობიექტების ნუსხის და პრივატიზების გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2024 წლის 26 აპრილის N 25 განკარგულებაში ცვლილებას, დამატებით გაცნობებთ რომ „ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის ქონების საპრივატიზაციო ობიექტების ნუსხასა და პრივატიზების გეგმაში“ გთხოვთ დაამატოთ ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, სოფელ ჩოჩხათში (გულიანში) მდებარე 230 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (ს/კ 27.13.48.774).

პატივისცემით,

ალექსანდრე სარიშვილი

ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერია-ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერი

გამოყენებულია კვალიფიცირი ელექტრონული ხელმოწერა/ ელექტრონული შტამპი



ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის უძრავი ქონების საპრივატიზებო ობიექტების ნუსხა 2024 წლის აგვისტო
დანართი 1

N	მისამართი	დანიშნულება	საკადასტრო კოდი	მიწის ფართობი (კვ.მ)	შენობის ფართი (კვ.მ)	შენიშვნა
1	ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტი სოფელი აცანა	არასასოფლო- სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა	27.02.41.004	865	394	
2	ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტი სოფელი ჩიბათი	არასასოფლო- სამეურნეო დანიშნულების მიწა და მასზედ განთავსებული N1 (დანგრეული) და N 2 (დანგრეული) შენობა-ნაგებობები	27.09.46.282	7 889	N1 და N 2 შენობები დანგრეული	
3	ქ. ლანჩხუთი	არასასოფლო- სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი	27.06.52.670	300		
4	ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტი სოფელი ლესა	არასასოფლო- სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი შენობა- ნაგებობით	27.10.46.434	1034	407,794	
5	ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტი სოფელი გვიმბალაური	27.08.47.022 კოდზე არსებული შენობა- ნაგებობები	27.08.47.022		N 1- 909,30 N 2- 11.90	
6	ქ. ლანჩხუთი	არასასოფლო- სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი	27.06.48.890	41 236		

7	ქ. ლანჩხუთი	არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი	27.06.48.893	42 649		
8	ქ. ლანჩხუთი	არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი	27.06.48.895	282 489		
9	ქ. ლანჩხუთი ნინოშვილის ქუჩა N 9	არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა	27.06.52.438	576	146	
10	ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის სოფელ ჭანჭათში	არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი	27.03.42.004	225		
11	ქ. ლანჩხუთი თამარ მეფის მე-2 შესახვევი	არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი	27.06.53.309	107		
12	ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტი სოფელი ჩოჩხათი (გულიანი)	სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი	27.13.48.774	230		

ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის უძრავი ქონების საპრივატიზებო ობიექტების გეგმა 2024 წლის აგვისტო
დანართი 3

N	მისამართი	ობიექტის დასახელება	საკადასტრო კოდი	სწყისი ღირებულება (ლარებში)	შენიშვნა
1	ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტი სოფელი აცანა	არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა	27.02.41.004	27 528	
2	ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტი სოფელი ჩიბათი	არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა და მასზე განთავსებული N1 (დანგრეული) და N 2 (დანგრეული) შენობა-ნაგებობები	27.09.46.282	154 703	
3	ქ. ლანჩხუთი	არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი	27.06.52.670	7500	
4	ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტი სოფელი ლესა	არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი შენობა - ნაგებობით	27.10.46.434	71 799,4	
5	ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტი სოფელი გვიმბალაური	27.08.47.022 არსებული შენობა-ნაგებობა N 1 და შენობა-ნაგებობა N 2	27.08.47.022	შენობა-ნაგებობა N 1 – 18186 შენობა-ნაგებობა N 2- 238 საერთო ღირებულება - 18 424	

6	ქ. ლანჩხუთი	არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი	27.06.48.890	403 700.44	
7	ქ. ლანჩხუთი	არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი	27.06.48.893	417 533,71	
8	ქ. ლანჩხუთი	არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი	27.06.48.895	2 593 249,02	
9	ქ. ლანჩხუთი ნინოშვილის ქუჩა N 9	არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა	27.06.52.438	43 960	
10	ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის სოფელ ჭანჭათში	არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი	27.03.42.004	2 520	
11	ქ. ლანჩხუთი თამარ მეფის მე-2 შესახვევი	არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი	27.06.53.309	4100	
12	ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტი სოფელი ჩოჩხათი (გულიანი)	სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი	27.13.48.774	2300	



3005223024

სსიპ

რეგიონი	ბათუმი	დასრულების თარიღი	29/07/2024
---------	--------	-------------------	------------

დოკუმენტი:

რეგისტრაციის ნომერი:	1004918724	მომსახურების ტიპი:	ჩვეულებრივი
რეგისტრაციის თარიღი:	24/06/2024	საქმის ნომერი:	
ხელშეკრულების ნომერი:	2000160624	ხელშეკრულების თარიღი:	02/02/2024 - 31/12/2025
შეთანხმების ნომერი:		შეთანხმების თარიღი:	
დასკვნის ნომერი:	005194224		

ექსპერტიზის დამკვეთი :

სახელი და გვარი:	ალექსანდრე სარიშვილი
პირადი ნომერი:	
ორგანიზაცია:	ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერია
საიდენტიფიკაციო კოდი:	233730139
თანამდებობა:	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
14014. - უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების განსაზღვრა	1	400	400
19004. - საექსპერტო კვლევითი მიზნებისათვის, ბიუროს შესაბამისი სტრუქტურული დანაყოფების და ტერიტორიული ორგანოების განთავსების მუნიციპალური საზღვრებიდან გასვლა	1	200	200
			ჯამი: 600.00
			საბოლოო ფასი: 600.00

შემსრულებელი ექსპერტ(ებ)ი (სპეციალისტი):

ნიკა ქობულაძე	
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

№ 5004597324

29/07/2024



5004597324

ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერს

ბატონ ალექსანდრე სარიშვილს

ბატონო ალექსანდრე,

ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიურო, თქვენი N30-302417256 მომართვის (ბიუროს 2024 წლის 24 ივნისის რეგისტრაციის N1004918724) საფუძველზე, გიგზავნი N005194224 დასკვნას.

დანართი:

ექსპერტის დასკვნა 07 ფურცლად;

პატივისცემით,

პავლე გიორგაძე

ბიუროს უფროსის მოადგილე



5004597324

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

თარიღი

29.07.29

ესე თქვაძე

(ხელმოწერა) ბ.ა





005194224

ექსპერტის დასკვნა № 005194224

გაფრთხილება

აჭარის რეგიონული ექსპერტიზის დეპარტამენტის უფროსის მიერ განმეძარტა 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: მუნიციპალიტეტის მერი

მისამართი:

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

„ ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტსა და თქვენს შორის გაფორმებული 2024 წლის 2 თებერვლის N 73 ხელშეკრულების ფარგლებში, გათხოვთ მოავლინოთ თქვენი ექსპერტი და შეგვიფასოთ ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული ჩოჩხათის ადმინისტრაციულ ერთეულის სოფელ გულიანში მდებარე 230 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის (ს/კ 27.13.48.774) საპრივატიზებო საფასური“.

შემოსვლის თარიღი: 24/06/2024 წ

გასვლის თარიღი: 29/07/2024 წ

დასკვნა

ექსპერტიზაზე წარმოდგენილი, ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის სოფელ ჩოჩხათში (გულიანი) მდებარე №27.13.48.774 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 230.00 კვ.მეტრი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის მთლიანი საბაზრო ღირებულება დღეის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს 2300.00 (ორიათასსამასი) ლარს. შეფასების ობიექტისა და შესადარისი ობიექტების შესახებ მონაცემები და შედარების პროცესი იხილეთ დასკვნაზე თანდართულ დანართ №1-ში.

ნიკა ქობულაძე

გამოკვლევა



005194224

შესაფასებელი უძრავი ქონების აღწერა

ექსპერტიზის წინაშე დასმული საკითხის გადაწყვეტის მიზნით 2024 წლის 26 ივლისს სასაქონლო ექსპერტის მიერ დათვალერებული და დასურათებული იქნა მომართვაში მითითებული, ექსპერტიზაზე წარმოდგენილი უძრავი ქონება, მდებარე ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის, სოფელ ჩოჩხათში (გულიანი).

შეფასების მიზანს წარმოადგენს №27.13.48.774 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მიმდინარე საბაზრო ღირებულების განსაზღვრა.

შესაფასებელ ობიექტს წარმოადგენს 230.00 კვ.მეტრი ფართობის მქონე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი. ნაკვეთის რელიეფი ვაკეა, ტერიტორიას არ გააჩნია შემოღობვა. ინსპექტირების პერიოდში მიწის ნაკვეთი თავისუფალია, ფართს ესაზღვრება სამანქანო გზა და მეზობელი მიწის ნაკვეთები.

საჯარო რეესტრიდან ამონაწერზე დაყრდნობით (განაცხადის რეგისტრაცია №882024881066 - 13/06/2024წ) აღნიშნული ობიექტის სარეგისტრაციო მონაცემებია: სარეგისტრაციო ზონა - 27, სექტორი - 13, კვარტალი - 48, ნაკვეთი - 774; ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: **საკუთრება**; ნაკვეთის დანიშნულება: **სასოფლო-სამეურნეო**; დაზუსტებული ფართობი: **230.00 კვ.მეტრი**. მისამართი: **მუნიციპალიტეტი ლანჩხუთი, სოფელი ჩოჩხათი (გულიანი)**. შესაკუთრე: **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 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 შესაბამეა რეალობას.
4. 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;
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;
6. 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 სიდიდეს, რომლითაც გაიცვლება აქტივები ან ვალდებულება შეფასების თარიღისათვის დაინტერესებულ მყიდველსა და დაინტერესებულ გამყიდველს შორის „გამლილი მკლავის“ პრინციპით ტრანზაქციისას, მართებული მარკეტინგის ჩატარების შემდეგ, როდესაც თითოეული მხარე მოქმედებს გათვითცნობიერებულად, წინდახედულად და ძალდატანების გარეშე“ (IVS).

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



005194224

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.

შეფასების გამოყენებული მიდგომა

გამომდინარე იქედან, რომ შესაფასებელი აქტივის იდენტური/მსგავსი აქტივები საჯაროდ ივაჭრება, ამ შეფასების მიზნებისათვის შემფასებლის მიერ 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). როგორც წესი, სწორედ აქტიური ბაზრის მონაცემები ითვლება ღირებულების ყველაზე კარგ მტკიცებულებად და შესაბამისად, საბაზრო მიდგომას გააჩნია უფრო მეტი ნდობის ფაქტორი.

საბაზრო მიდგომა

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

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

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

შედარების ელემენტები

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

შესადარისი მონაცემების ანალიზისას ძირითადად ითვლება შემდეგი შედარების ელემენტები:

- უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების გადაცემა...
- ფინანსირების პირობები...
- გაყიდვის პირობები...
- დანახარჯები, რომელიც გასაწევა უშუალოდ ყიდვის შემდეგ...
- ბაზრის პირობები...
- ადგილმდებარეობა...
- ფიზიკური მახასიათებლები...
- ეკონომიკური მახასიათებლები...



005194224

- გამოყენება...
- გაყიდვის არა-უძრავი კომპონენტები...

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

ყოველივე ზემოთაღნიშნულის გათვალისწინებით და ჩატარებული კვლევების შედეგად მიღებული შედეგების შეჯერებით განისაზღვრა ექსპერტიზაზე წარმოდგენილი, **ლანჩუტის მუნიციპალიტეტის სოფელ ჩოჩხათში (გულიანი) მდებარე №27.13.48.774** საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული **230.00 კვ.მეტრი** სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის მთლიანი საბაზრო ღირებულება, რაც დღეის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს **2300.00 (ორათასსამასი) ლარს**. შეფასების ობიექტისა და შესადარისი ობიექტების შესახებ მონაცემები და შედარების პროცესი იხილეთ დასკვნაზე თანდართულ **დანართ №1-ში**.

ნიკა ქობულაძე

გამოყენებული მასალები

- ექსპერტიზის დანიშვნის მომართვა;
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (განაცხადის რეგისტრაცია №882024881066 - 13/06/2024წ).

ექსპერტის დასკვნა ტექნიკური წესით გადაამოწმა: ნარგიზ ქობულაძე

ექსპერტის დასკვნა ადმინისტრაციული წესით გადაამოწმა: მირიან სამხარაძე



005194224

ფოტოილუსტრაცია



ფოტო 1



ფოტო 2



ფოტო 3



ფოტო 4

დანართი №1

შეფასების ობიექტის და შესადარისი ობიექტების შესახებ მონაცემები

მახასიათებლები	შეფასების ობიექტი	შესადარისი ობიექტი №1	შესადარისი ობიექტი №2	შესადარისი ობიექტი №3
მისამართი	მუნიციპალიტეტი ლანჩხუთი, სოფელი ჩოჩხათი (გულდოანი)	მუნიციპალიტეტი ლანჩხუთი, სოფელი ჯურუქციეთი	მუნიციპალიტეტი ლანჩხუთი, სოფელი ჩოჩხათი	მუნიციპალიტეტი ლანჩხუთი, სოფელი ჩოჩხათი
ქონების ტიპი	მიწის ნაკვეთი	მიწის ნაკვეთი	მიწის ნაკვეთი	მიწის ნაკვეთი
საკადასტრო კოდი	27.13.48.774	27.11.46.168 / 27.11.46.172	27.13.48.282	27.13.45.234
ტრანზაქციის ტიპი	გაყიდვა	შეთავაზება	გაყიდვა	გაყიდვა
თარიღი	მიმდინარე	22/02/2024	06/03/2023	23/04/2024
მთლიანი ფასი (ლარი)	-	53000.00	15000.00	40100.00
ფართობი (კვ.მ)	230.00	4151.00	2000.00	4000.00
1 კვ.მეტრის ფასი (ლარი)	-	12.77	7.50	10.03
ინფორმაციის წყარო	-	facebook.com		
ID ან კონტაქტი	-	591 419 410		
		საჯარო რეესტრის მონაცემთა ერთიანი ელექტრონული ბაზა		

შედარების პროცესი

№	შედარების ელემენტები	შესაფასებელი ქონება	შესადარისი ობიექტი №1	შესადარისი ობიექტი №2	შესადარისი ობიექტი №3
მისამართი	მუნიციპალიტეტი ლანჩხუთი, სოფელი ჩოჩხათი (გულდოანი)	მუნიციპალიტეტი ლანჩხუთი, სოფელი ჯურუქციეთი	მუნიციპალიტეტი ლანჩხუთი, სოფელი ჯურუქციეთი	მუნიციპალიტეტი ლანჩხუთი, სოფელი ჩოჩხათი	მუნიციპალიტეტი ლანჩხუთი, სოფელი ჩოჩხათი
მთლიანი ფასი (ლარი)	-	53000.00	15000.00	40100.00	40100.00
ფართობი (კვ.მ)	230.00	4151.00	2000.00	4000.00	4000.00
1 კვ.მეტრის ფასი (ლარი)	-	12.77	7.50	10.03	10.03
1 ფინანსირების პირობები	საბაზრო	ტაიპური	ტაიპური	ტაიპური	ტაიპური
კორექტირება	-	-	-	-	-
დაკორექტირებული ფასი	-	12.77	7.50	10.03	10.03
2 გაყიდვის პირობები	გაყიდვა	შეთავაზება	გაყიდვა	გაყიდვა	გაყიდვა
კორექტირება	-	-15%	-	-	-
დაკორექტირებული ფასი	-	10.85	7.50	10.03	10.03

3	შეყიდვის შემდგომ გასაწვეო ხარჯები	არა	არა	არა	არა	არა
	კორექტირება	-	-	-	-	-
	დაკორექტირებული ფასი	-	10.85	7.50	10.03	-
4	საბაზრო პირობები	მამდიანარე	45344	06/03/2023	23/04/2024	
	კორექტირება	-	-	-	-	-
	დაკორექტირებული ფასი	-	10.85	7.50	10.03	-
5	ადგილმდებარეობა	მუნციბალოცქი ლანჩხუთი, სოფელი ჩოჩხათი (გულაიანი)	უკეთესი	მსგავსი	უკეთესი	უკეთესი
	კორექტირება	-	-15%	-	-10%	-
	დაკორექტირებული ფასი	-	9.22	7.50	9.02	-
6	ფიზიკური მახასიათებლები (ფართობი)	230.00	4151.00	2000.00	4000.00	
	კორექტირება	-	+15%	+10%	+15%	-
	დაკორექტირებული ფასი	-	10.61	8.25	10.38	-
7	გამოყენება/შეზღუდვები	არა	არა	არა	არა	არა
	კორექტირება	-	-	-	-	-
	დაკორექტირებული ფასი	-	10.61	8.25	10.38	-
	შეწონვის კოეფიციენტი	-	0.30	0.30	0.40	-
	შეწონილი ფასები	-	3.18	2.48	4.15	-
	1 კვ.მ-ის შეფასებული საორიენტაციო საბაზრო ღირებულება (ლარი)		10.00			
	შეფასებული მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ)		230.00			
	უძრავი ქონების მთლიანი საორიენტაციო საბაზრო ღირებულება (ლარი)		2300.00			