



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: 30-302429179
თარიღი: 17/10/2024

ადრესატი: ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკრებულო
მისამართი: ლანჩხუთი, კოსტავას ქ. N 37

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,

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“-ს 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 წესის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 08 დეკემბრის N 669 დადგენილების 22-ე მუხლის პირველი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის და მე-2 პუნქტის, 36-ე მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად, წარმოგიდგინებ „ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების, პირდაპირი განკარგვის წესით, სასყიდლიანი სარგებლობის უფლებით გადაცემაზე მერიისთვის თანხმობის მიცემის შესახებ“ ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს განკარგულების პროექტს და აღნიშნულ პროექტთან დაკავშირებით განმარტებით ბარათს.

1. პროექტის მიღების მიზეზი, მიზანი და არსი

მოგახსენებთ, რომ ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერიას, 2024 წლის 16 ოქტომბერს N19/302429038-30 წერილით მომართა მოქალაქე სულხან წილოსანმა, რომლითაც ითხოვა ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების - ქ. ლანჩხუთში მდინარაძის ქუჩა N2-ში მდებარე, N 27.06.56.072.01.506 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 18.25 კვ.მ. ფართის სარგებლობის უფლებით, სასყიდლით, ქირავნობის ფორმით გადაცემა.

ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერიის ქონების მართვისა და სოფლის მეურნეობის სამსახურის მოსაზრებაა, მოქალაქე სულხან წილოსანს გადაეცეს 2 წლის ვადით, პირდაპირი განკარგვის წესით, სასყიდლიანი სარგებლობის უფლებით, ქირავნობის ფორმით, ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება: ქ. ლანჩხუთში მდინარაძის ქუჩა N2-ში მდებარე N 27.06.56.072.01.506 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების 18.25 კვ.მ. ფართი. ხოლო, აღნიშნული უძრავი ქონების წლიური ქირის ოდენობა განისაზღვროს, ფართის საბაზრო ღირებულების - 23 500 ლარის 13%-ის ოდენობით, 3 055 ლარით, რაც შეადგენს თვეში - 254.59 ლარს.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, განსახილველად წარმოგიდგენთ „ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების, პირდაპირი განკარგვის წესით, სასყიდლიანი სარგებლობის უფლებით გადაცემაზე მერისთვის თანხმობის მიცემის შესახებ“ ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს განკარგულების პროექტს.

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 მიერ. პროექტის განხილვისას მომხსენებლად წარმოგიდგენთ, ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერიის ქონების მართვისა და სოფლის მეურნეობის სამსახურის უფროსს, ირაკლი ხუხუნიაშვილს.

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: 08-302429068
თარიღი: 16/10/2024

ადრესატი:

ალექსანდრე სარიშვილი
ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერია-ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერ

ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერს

ბატონ ალექსანდრე სარიშვილს

ბატონო ალექსანდრე,

ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერიას 2024 წლის 16 ოქტომბერს N19/302429038-30 წერილით მომართა მოქალაქე -სულხან წილოსანმა რომელშიც ითხოვს ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებულ უძრავი ქონების ქ. ლანჩხუთში მდინარაძის ქუჩა N2-ში მდებარე N 27.06.56.072.01.506 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ 18,25 კვ.მ. ფართის სარგებლობის უფლებით, სასყიდლით, ქირავნობის ფორმით გადაცემას.

N 27.06.56.072.01.506 (ძველი ს/კ 27.06.56.072.01.502) საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაში არსებულ 18.25 კვ.მ. ფართს გიორგი წოლოსანი წლების განმავლობაში სარგებლობის უფლებით, სასყიდლით, ქირავნობის ფორმით ფლობს (აღნიშნული უფლება სულხან წილოსანმა მემკვიდრეობით მიიღო) (ხელშეკრულება თან ერთვის) ზემოთ აღნიშნულ ხელშეკრულებას ვადა გაუვიდა.

ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერიის ქონების მართვისა და სოფლის მეურნეობის სამსახურის მოსაზრებაა საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 8 დეკემბრის N 669 დადგენილების 22-ე მუხლის მე-2 და მე-4 პუნქტების თანახმად მოქალაქე სულხან წილოსანს 26001002685 გადაეცეს სარგებლობის უფლებით, პირდაპირი განკარგვის წესით, სასყიდლით, ქირავნობის ფორმით 2 წლის ვადით, ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული ქ. ლანჩხუთში მდინარაძის ქუჩა N2-ში მდებარე N 27.06.56.072.01.506 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 18,25 კვ.მ. ფართი, აგრეთვე მოგახსენებთ რომ ჩვენი სამსახურის მოსაზრებაა ზემოთ აღნიშნულ უძრავ ქონებაზე წლიური ქირის ოდენობად განისაზღვროს საბაზრო ღირებულების 23 500 ლარის 13% რაც შეადგენს 3 055 ლარს, თვეში - 254,59 ლარს.

ზემოთაღნიშნული ქმედებების განსახორციელებლად საჭიროა ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს განკარგულება და ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერის შესაბამისი ბრძანება.

გთხოვთ დაავალდოთ ადმინისტრაციულ და სამართლებრივი უზრუნველყოფის სამსახურს სათანადო პროექტის მომზადება უახლოეს საკრებულოს სხდომაზე წარსადგენად.

პატივისცემით,

ირაკლი ხუხუნიანი

ქონების მართვისა და სოფლის მეურნეობის სამსახური-სამსახურის უფროსი

ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს

განკარგულება №

2024 წლის ოქტომბერი

ქ. ლანჩხუთი

„ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების, პირდაპირი განკარგვის წესით, სასყიდლიანი სარგებლობის უფლებით გადაცემაზე მერისთვის თანხმობის მიცემის შესახებ“

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“-ს 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 წესის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 08 დეკემბრის N 669 დადგენილების 22-ე მუხლის პირველი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის და მე-2 პუნქტის, 36-ე მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად,

მუხლი 1. ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერს მიეცეს თანხმობა, მოქალაქე სულხან წილოსანს (პ/ნ 26001002685) გადასცეს 2 წლის ვადით, პირდაპირი განკარგვის წესით, სასყიდლიანი სარგებლობის უფლებით, ქირავნობის ფორმით, ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება: ქ. ლანჩხუთში მდინარაძის ქუჩა N2-ში მდებარე შენობა-ნაგებობის პირველ სართულზე არსებული 18.25 კვ.მ. ფართი (ს/კ N 27.06.56.072.01.506).

მუხლი 2. უძრავი ქონების წლიური ქირის ოდენობა განისაზღვროს, ფართის საბაზრო ღირებულების - 23 500 ლარის 13%-ის ოდენობით, 3 055 ლარით, რაც შეადგენს თვეში 254.59 ლარს.

მუხლი 3. განკარგულება შეიძლება გასაჩივრდეს ოზურგეთის რაიონულ სასამართლოში, მისამართზე ქ. ოზურგეთი, ი. სიორიძის ქ. N 26 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

ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერს

ბატონ ალექსანდრე სარიშვილს

მოქალაქე... სურგულეძე ნიკოლოზ

მცხოვრები... ვახტანგის ქ. 27, 06.56.072.01.506

ტელეფონი... 558 74 4117.

განცხადება

ვინაიდან... სურგულეძე ნიკოლოზ...
საქმის სახელი... ვახტანგის ქ. 27...
... 27.06.56.072.01.506
ს/ს... ვახტანგის ქ. 18...
... 25.52

მე ს. სურგულეძე პირადი N 26001002685 დაბადების თარიღი 29.08.1970

(სახელი-გვარი)

რიცხვი /თარიღი

თანხმობას ვაცხადებ, რომ ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერიამ, კანონმდებლობით დადგენილი წესით მოცემული განაცხადის განხილვისა და შესაბამისი გადაწყვეტილების მიღების მიზნით და ამ მიზნის განსახორციელებლად საჭირო მოცულობით დაამუშავოს სსიპ „სახელმწიფო სერვისების განვითარების სააგენტოს“ მონაცემთა ელექტრონულ ბაზაში დაცული ჩემი პერსონალური მონაცემები

10.10.2024

თარიღი



ხელმოწერა



ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

განცხადების რეგისტრაცია
N 892024296182 - 29/08/2024 10:10:46

მომზადების თარიღი
05/09/2024 11:59:11

საკუთრების განყოფილება

მონა ლანჩხუთი	სექტორი ლანჩხუთი	კვარტალი	ნაკვეთი	კოდი	ნაკვეთის საკუთრების გიპი: თანასაკუთრება ნაკვეთის ფუნქცია: არასასოფლო სამეურნეო დამუსკებელი ფართობი: 520.00 კვ.მ. ნაკვეთის წინა ნომერი:
27	06	56	072	01/506	

მისამართი: ქალაქი ლანჩხუთი, ქუჩა მდინარაძის, N 2

მესაკუთრეები

განცხადების რეგისტრაცია : ნომერი 882019924841 , თარიღი 07/11/2019 12:49:57
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 12/11/2019

უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი:

- განკარგულება N1609 , დამოწმების თარიღი: 20/08/2012 , საქართველოს მთავრობა
- წერილი N3429 , დამოწმების თარიღი: 03/07/2019 , ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერია
- ბრძანება N117 , დამოწმების თარიღი: 14/05/2013 , ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკრებულო

მესაკუთრეები:

სსიპ ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტი, ID ნომერი: 233730139

მესაკუთრე:	საკუთრების გიპი:	საკუთრება:	ფართი:	წილი:
სსიპ ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტი	საკუთრება	არასაცხოვრებელი ფართი	სართული1, 18.25 კვ.მ.	

იპოთეკა

საგადასახალო გირავნობა:

რეგისტრირებული არ არის

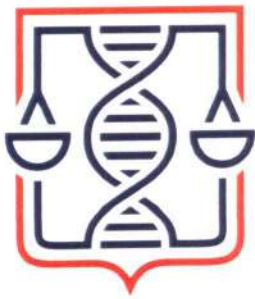
ვალდებულება

ყაღაღა/აკრძალვა:

რეგისტრირებული არ არის

მოვალეთა რეესტრი:

რეგისტრირებული არ არის



სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიურო
NATIONAL FORENSICS BUREAU

№ 5005848224

26/09/2024



5005848224

ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერს

ბატონ ალექსანდრე სარიშვილს

ბატონო ალექსანდრე,

ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიურო, თქვენი N30-302425013 მომართვის (ბიუროს 2024 წლის 9 სექტემბრის რეგისტრაციის N1007269424) საფუძველზე, გიგზავნით N006736424 დასკვნას.

დანართი:

ექსპერტის დასკვნა 07 ფურცლად;

პატივისცემით,

პაველე გიორგაძე

ბიუროს უფროსის მოადგილე



5005848224



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

Handwritten signature

თარიღი

26 03 24

(ხელმოწერა) ბ.ა



006736424

ექსპერტის დასკვნა № 006736424

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:

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 N73 - ხელშეკრულების ფარგლებში მოავლინოთ ექსპერტი და დაგვიდგინოთ ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული ქ. ლანჩხუთში მდინარაძის ქუჩა N 2 -ში მდებარე შენობა-ნაგებობის პირველ სართულზე არსებული ფართის (ს/კ 27.06.56.072.01.506) საპრივატიზაციო საფასური.“

შემოსვლის თარიღი: 09/09/2024 წ

გასვლის თარიღი: 26/09/2024 წ

დასკვნა

ქალაქ ლანჩხუთში მდინარაძის ქუჩა N2-ში მდებარე №27.06.56.072.01.506 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაში არსებული 18.25 კვ.მეტრი არასაცხოვრებელი ფართის საბაზრო ღირებულება დღეის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს 23500.00 (ოცდასამიათასხუთასი) ლარს. შეფასების ობიექტისა და შესადარისი ობიექტების შესახებ მონაცემები და შედარების პროცესი იხილეთ დასკვნაზე თანდართულ დანართ №1-ში.

ნიკა ქობულაძე

გამოკვლევა



006736424

შეფასების მიზანს წარმოადგენს №27.06.56.072.01.506 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაში არსებული 18.25 კვ.მეტრი არასაცხოვრებელი ფართის მიმდინარე საბაზრო ღირებულების განსაზღვრა.

შესაფასებელი ობიექტი განთავსებულია ორსართულიანი შენობა-ნაგებობის პირველ სართულზე და წარმოადგენს არასაცხოვრებელ ფართს. ფართში შესასვლელი კარი და ფანჯრები მეტალოპლასტმასისაა. სველი წერტილი მოპირკეთებულია, კედლების და ჭერის ზონები შეღებილია. იატაკზე მოწყობილია კერამიკული ფილები. ფართში ფუნქციონირებს ძირითადი საინჟინრო საკომუნიკაციო სისტემები.

საჯარო რეესტრიდან ამონაწერზე დაყრდნობით (განაცხადის რეგისტრაცია №892024296182 – 29/08/2024წ) აღნიშნული ობიექტის სარეგისტრაციო მონაცემებია: სარეგისტრაციო ზონა - 27, სექტორი - 06, კვარტალი - 56, ნაკვეთი - 072; კოდი - 01/506; ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: **თანასაკუთრება**; ნაკვეთის დანიშნულება: **არასასოფლო-სამეურნეო**; დაზუსტებული ფართობი: **520.00 კვ.მეტრი**. მისამართი: **ქალაქი ლანჩხუთი, ქუჩა მდინარაძის, N2**; საკუთრება: **არასაცხოვრებელი ფართი სართული 1**. ფართი: **18.25 კვ.მეტრი**. 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 /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 შეესაბამება 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 „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 ურთიერთხემოქმედების შედეგად. ქონების ბაზრად ითვლება მიმოქცევის სფერო, რომელიც განისაზღვრება გამყიდველის/მყიდველის შესაძლებლობებით, მნიშვნელოვანი დანახარჯის გარეშე გაყიდოს/შეიძინოს ქონება.



006736424

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 გვადლევს საშუალებას გამოვთვალოთ ჩანაცვლების ან კვლავწარმოების ღირებულება, გამოვაკლოთ ფიზიკური ცვეთა და ყველა სხვა მოძველების ხარჯი.

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 გასაწევია უშუალოდ ყიდვის შემდეგ...



006736424

- ბაზრის პირობები...
- ადგილმდებარეობა...
- ფიზიკური მახასიათებლები...
- ეკონომიკური მახასიათებლები...
- 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 ქალაქ ლანჩხუთში მდინარაბის ქუჩა N2-ში მდებარე №27.06.56.072.01.506 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაში არსებული 18.25 კვ.მეტრი არასაცხოვრებელი ფართის საბაზრო ღირებულება, რაც დღეის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს 23500.00 (ოცდასამათასხუთასი) 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 №892024296182 – 29/08/2024წ).

ექსპერტის დასკვნა ტექნიკური წესით გადაამოწმა: ნარგიზ ქობულაძე

ექსპერტის დასკვნა ადმინისტრაციული წესით გადაამოწმა: ლევან ლეყავა



006736424

ფოტოილუსტრაცია



ფოტო 1



ფოტო 2



ფოტო 3



ფოტო 4



ფოტო 5



ფოტო 6

ღანაართი №1

შეფასების ობიექტის და შესაღარი ობიექტების შესახებ მონაცემები

მასშტაბი	შეფასების ობიექტი	შესაღარის ობიექტი №1	შესაღარის ობიექტი №2	შესაღარის ობიექტი №3
მისამართი	ქალაქი ლანჩხუთი, ქუჩა მდინარის, №2 შენობაში მდებარე ოთახი №1	ქ. ლანჩხუთი, ნიუ ჟორდანის ქუჩა №142	მუნიციპალიტეტი ლანჩხუთი, სოფელი შუხუთი	მუნიციპალიტეტი ლანჩხუთი, სოფელი შუხუთი
ქონების ტიპი	კომერციული ფართი	კომერციული ფართი	კომერციული ფართი	კომერციული ფართი
საკადასტრო კოდი	27.06.56.072.01.506	27.06.51.003	27.05.44.063	27.05.46.029
ფართი კვ.მ.	18.25	549.90	110.45	763.50
სართული	1	1	1	1
მთლიანი ფასი (ლარი)	-	840000.00	9 2403.00	504018.00
1 კვ.მ. ფასი (ლარი)	-	1527.55	836.60	660.14
ტრანზაქციის ტიპი	გაყიდვა	შთავაზება	შთავაზება	შთავაზება
ინფორმაციის წყარო	-	FACEBOOK.COM	MYHOME.GE	MYHOME.GE
ID ან კონტაქტი	-	591404060	1351801	16688099
თარიღი	მიმდინარე	24/06/2024წ.	24/06/2024წ.	24/06/2024წ.

შეღარების პროცესი

№	შეღარების ელემენტები	შესაფასებელი კონება	შესაღარის ობიექტი №1	შესაღარის ობიექტი №2	შესაღარის ობიექტი №3
მისამართი	ქალაქი ლანჩხუთი, ქუჩა მდინარის, №2 შენობაში მდებარე ოთახი №1	ქ. ლანჩხუთი, ნიუ ჟორდანის ქუჩა №142	მუნიციპალიტეტი ლანჩხუთი, სოფელი შუხუთი	მუნიციპალიტეტი ლანჩხუთი, სოფელი შუხუთი	
მთლიანი ფასი (ლარი)	-	840000.00	9 2403.00	504018.00	
ფართობი (კვ.მ.)	18.25	549.90	110.45	763.50	
1 კვ.მ. ფასი (ლარი)	-	1527.55	836.60	660.14	
1 ფინანსირების პირობები	საბაზრო	ტბორი	ტბორი	ტბორი	
კონტაქტი	-	-	-	-	
დაკორექტირებული ფასი	-	1527.55	836.60	660.14	

2	გაყიდვის პირობები	გაყიდვა	შეცვლა	შეცვლა	შეცვლა
	კორექტურა	-	-5%	-	-5%
	დაკორექტირებული ფასი	-	1451.17	794.77	627.13
3	შესყიდვის შემდგომ განსწავლი ბარჯები	ანა	ანა	ანა	ანა
	კორექტურა	-	-	-	-
	დაკორექტირებული ფასი	-	1451.17	794.77	627.13
4	სამართლიანი პირობები	მომდინარე	24/06/2024წ.	24/06/2024წ.	24/06/2024წ.
	კორექტურა	-	-	-	-
	დაკორექტირებული ფასი	-	1451.17	794.77	627.13
5	აველიმდებარეობა	ქალაქი ლანჩხუთი, ქუჩა მდინარის, №2 შენობაში მდებარე ოთახი №1	შეგავსი	უარესი	უარესი
	კორექტურა	-	-	+25%	+25%
	დაკორექტირებული ფასი	-	1451.17	993.47	783.92
6	ფინანსური მასშტაბები				
6.1	კორექტურა	1	1	1	1
	დაკორექტირებული ფასი	-	-	-	-
	დაკორექტირებული ფასი	-	1451.17	993.47	783.92
6.2	კორექტურა	18.25	549.90	110.45	76.350
	დაკორექტირებული ფასი	-	+20%	+15%	+20%
	დაკორექტირებული ფასი	-	1741.41	1142.49	940.70
6.3	კორექტურა	გარემონტებული	გარემონტებული	გარემონტებული	გარემონტებული
	დაკორექტირებული ფასი	-	-	-	-
	დაკორექტირებული ფასი	-	1741.41	1142.49	940.70
7	კორექტურა	ძირითადად განაშენიანებული	დამატებითი მძივით	ძირითადად განაშენიანებული	ძირითადად განაშენიანებული
	დაკორექტირებული ფასი	-	-5%	-	-
	დაკორექტირებული ფასი	-	1654.34	1142.49	940.70
	შეწონვის კოეფიციენტი	-	0.40	0.30	0.30
	შეწონილი ფასები	-	661.73	342.75	282.21
	1 კვ.მ-ის შეფასებული სართიდან		1290.00		
	სამართლიანი პირობები (ლარი)		18.25		
	შესაფასებელი ობიექტის ფართობი (კვ.მ.)				
	უბრალო ქონების მთლიანი სართიდან				
	სამართლიანი პირობები (ლარი)				23500.00



3006754424



რეგიონი	ბათუმი	დასრულების თარიღი	26/09/2024
---------	--------	-------------------	------------

დოკუმენტი:			
რეგისტრაციის ნომერი:	1007269424	მომსახურების ტიპი:	ჩვეულებრივი
რეგისტრაციის თარიღი:	09/09/2024	საქმის ნომერი:	
ხელშეკრულების ნომერი:	2000160624	ხელშეკრულების თარიღი:	02/02/2024 - 31/12/2025
შეთანხმების ნომერი:	9000007824	შეთანხმების თარიღი:	15/08/2024 - 26/09/2024
დასკვნის ნომერი:	006736424		

ექსპერტიზის დამკვეთი :	
სახელი და გვარი:	ალექსანდრე სარიშვილი
პირადი ნომერი:	
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
			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)
	გაცემის თარიღი