



ს ა ქ ა რ თ ვ ე ლ ო
 ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერია



წერილის ნომერი: 30-30242917
 თარიღი: 17/10/2024

ადრესატი: ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკრებულო

**ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს
 თავმჯდომარეს ბატონ ბესიკ ტაბიძეს**

ბატონო ბესიკ,

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის“ 61-ე მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილების, 115-ე მუხლის პირველი ნაწილისა და „მუნიციპალიტეტის ქონების პრივატიზების, სარგებლობისა და მართვის უფლებებით გადაცემის, საპრივატიზებო საფასურის, საწყისი საპრივატიზებო საფასურის, ქირის საფასურის, ქირის საწყისი საფასურის განსაზღვრის და ანგარიშსწორების წესების დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 8 დეკემბრის N669 დადგენილების 22-ე მუხლის მე-2 პუნქტისა და 36-ე მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად, წარმოგიდგინებ „ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების, ეკა კუკულაძისათვის (პ/ნ 26001005749) პირდაპირი განკარგვის წესით, სასყიდლიანი სარგებლობის უფლებით გადაცემაზე მერისათვის თანხმობის მიცემის შესახებ“ ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს განკარგულების პროექტს და აღნიშნულ პროექტთან დაკავშირებით განმარტებით ბარათს.

1. პროექტის მიღების მიზეზი, მიზანი და არსი

მოგახსენებთ, რომ ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერიას N 10/302409614-30 წერილით მომართა მოქალაქე ეკა კუკულაძემ (პ/ნ 26001005749) რომელშიც ითხოვს ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებულ ქ. ლანჩხუთში მდინარაძის ქუჩა N2-ში მდებარე N 27.06.56.072.01.503 (ძველი ს/კ 27.06.56.072.01.502) საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაში არსებულ 33,45 კვ.მ ფართზე სარგებლობის ვადის გაგრძელებას.

ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის ქონების მართვისა და სოფლის მეურნეობის სამსახურის მოსაზრებაა საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 8 დეკემბრის N 669 დადგენილების 22-ე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად ვაიცეს სარგებლობის უფლებით, პირდაპირი განკარგვის წესით, სასყიდლით, 2 წლის ვადით, ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული ქ. ლანჩხუთში მდინარაძის ქუჩა N2-ში მდებარე N 27.06.56.072.01.503 (ძველი ს/კ 27.06.56.072.01.502) საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაში არსებული 33,45 კვ.მ ფართი და აღნიშნულ უძრავ ქონებაზე წლიური ქირის ოდენობად განისაზღვროს საბაზრო ღირებულების 43 150 ლარის 13% რაც შეადგენს 5 609,5 ლარს - თვეში 467,46 ლარი.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე წარმოგიდგინებ პროექტს

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 მიერ. პროექტის განხილვისას მომხსენებლად წარმოგიდგენთ ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერიის ქონების მართვისა და სოფლის მეურნეობის სამსახურის უფროსის ირაკლი ხუხუნაიშვილის კანდიდატურას.

4. პროექტის წარმდგენი

ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერი.

პატივისცემით,

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: 08-302429069
თარიღი: 16/10/2024

ადრესატი:

ალექსანდრე სარიშვილი
ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერია-ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერი

ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერს

ბატონ ალექსანდრე სარიშვილს

ბატონო ალექსანდრე,

ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერიას 2024 წლის 5 აპრილს N 10/302409614-30 წერილით მომართა მოქალაქე ევა კუკულაძემ (პ/ნ 26001005749) რომელშიც ითხოვს ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებულ უძრავი ქონების სარგებლობის უფლებით, სასყიდლით, ქირავნობის ფორმით გადაცემას.

მოგახსენებთ რომ ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებულ ქ. ლანჩხუთში მდინარაძის ქუჩა N2-ში მდებარე N 27.06.56.072.01.503 (ძველი ს/კ 27.06.56.072.01.502) საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაში არსებულ 33,45 კვ.მ. ფართს ევა კუკულაძე 10 წლის განმავლობაში სარგებლობის უფლებით, სასყიდლით, ქირავნობის ფორმით ფლობს (ხელშეკრულება თან ერთვის) და მასში მოწყობილი აქვს სტომატოლოგიური კაბინეტი, ზემოთ აღნიშნულ ხელშეკრულებას ვადა გაუვიდა.

ყოველივე ზემოთ თქმულიდან გამომდინარე ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის 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 ევა კუკულაძეს გადაეცეს სარგებლობის უფლებით, პირდაპირი განკარგვის წესით, სასყიდლით, ქირავნობის ფორმით 2 წლის ვადით, ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული ქ. ლანჩხუთში მდინარაძის ქუჩა N2-ში მდებარე N 27.06.56.072.01.503 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაში არსებული 33,45 კვ.მ. ფართი აგრეთვე მოგახსენებთ რომ ჩვენი სამსახურის მოსაზრებაა ზემოთ აღნიშნულ უძრავ ქონებაზე წლიური ქირის ოდენობად განისაზღვროს საბაზრო ღირებულების 43 150 ლარის 13% რაც შეადგენს 5 609,5 ლარს - თვეში 467,46 ლარი.

გთხოვთ დაავალოთ ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერიის ადმინისტრაციული და სამართლებრივი უზრუნველყოფის სამსახურს შესაბამისი პროექტის მომზადება ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს უახლოეს სხდომაზე წარსადგენად.

პატივისცემით,

ირაკლი ხუხუნაიშვილი

ქონების მართვისა და სოფლის მეურნეობის სამსახური-სამსახურის უფროსი

ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკრებულო
განკარგულება №
2024 წლის ოქტომბერი
ქ. ლანჩხუთი

ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების, ეკა კუკულაძისათვის (პ/ნ 26001005749) პირდაპირი განკარგვის წესით, სასყიდლიანი სარგებლობის უფლებით გადაცემაზე მერისათვის თანხმობის მიცემის შესახებ საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის“ 61-ე მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილების, 115-ე მუხლის პირველი ნაწილისა და „მუნიციპალიტეტის ქონების პრივატიზების, სარგებლობისა და მართვის უფლებებით გადაცემის, საპრივატიზებო საფასურის, საწყისი საპრივატიზებო საფასურის, ქირის საფასურის, ქირის საწყისი საფასურის განსაზღვრის და ანგარიშსწორების წესების დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 8 დეკემბრის N669 დადგენილების 22-ე მუხლის მე-2 პუნქტისა და 36-ე მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად,

მუხლი 1. მიეცეს თანხმობა ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერს, ეკა კუკულაძეს (პ/ნ 26001005749) გადასცეს პირდაპირი განკარგვის წესით, სასყიდლიანი სარგებლობის უფლებით, ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული ქ. ლანჩხუთში მდინარაძის ქუჩა N2-ში მდებარე N 27.06.56.072.01.503 (ძველი ს/კ 27.06.56.072.01.502) საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაში არსებული 33,45 კვ.მ ფართი.

მუხლი 2. პირველი მუხლით გათვალისწინებული, უძრავი ქონება ეკა კუკულაძეს (პ/ნ 26001005749) სარგებლობის უფლებით გადაეცეს 2 (ორი) წლის ვადით, ხოლო უძრავი ქონების წლიური ქირის ოდენობა განისაზღვროს, საბაზრო ღირებულების 43 150 ლარის 13% რაც შეადგენს 5 609,5 ლარს - თვეში 467,46 ლარს.

მუხლი 3. განკარგულება შეიძლება გასაჩივრდეს ოზურგეთის რაიონულ სასამართლოში, მისამართზე ქ. ოზურგეთი, ი. სიორიძის ქ. N26 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
ქ.ლანჩხუთში მცხოვრები ეკა კუკულაძის

განცხადება

ბატონო ალექსანდრე,

მოგახსენებთ, რომ მუნიციპალიტეტიდან იჯარით ქალაქის ცენტრში 10 წლით აღებული მქონდა ფართი სტომატოლოგიური კაბინეტისთვის. ეხლა ამოიწურა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვადა და გთხოვთ 20 წლის ვადით გამიგრძელოთ.

განმცხადებელი:  ეკა კუკულაძე

5 აპრილი 2024 წელი

599 63 92 12



სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიურო
NATIONAL FORENSICS BUREAU

№ 5005847824

25/09/2024



5005847824

ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერს

ბატონ ალექსანდრე სარიშვილს

ბატონო ალექსანდრე,

ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიურო, თქვენი N30-302425012 მომართვის (ბიუროს 2024 წლის 9 სექტემბრის რეგისტრაციის N1007266524) საფუძველზე, გიგზავნით N006736124 დასკვნას.

დანართი:

ექსპერტის დასკვნა 07 ფურცლად;

პატივისცემით,

პავლე გიორგაძე

ბიუროს უფროსის მოადგილე



5005847824

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

თარიღი 25.09.24

(ხელმოწერა) ბ.ა



ლ.ბ. ხაჩიძე



006736124

ექსპერტის დასკვნა № 006736124

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: 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 27.06.56.072.01.503) საპრივატიზაციო საფასური.“

შემოსვლის თარიღი: 09/09/2024 წ

გასვლის თარიღი: 25/09/2024 წ

დასკვნა

ქალაქ ლანჩხუთში მდინარაძის ქუჩა N2-ში მდებარე №27.06.56.072.01.503 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაში არსებული 33.45 კვ.მეტრი არასაცხოვრებელი ფართის საბაზრო ღირებულება დღეის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს 43150.00 (ორმოცდასამათასასორმოცდაათი) ლარს. შეფასების ობიექტისა და შესადარისი ობიექტების შესახებ მონაცემები და შედარების პროცესი იხილეთ დასკვნაზე თანდართულ დანართ №1-ში.

ნიკა ქობულაძე

გამოკვლევა

შეფასების მიზანს წარმოადგენს №27.06.56.072.01.503 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაში არსებული 33.45



006736124

კვ.მეტრი არასაცხოვრებელი ფართის მიმდინარე საბაზრო ღირებულების განსაზღვრა.

შესაფასებელი ობიექტი განთავსებულია ორსართულიანი შენობა-ნაგებობის პირველ სართულზე და წარმოადგენს არასაცხოვრებელ ფართს. ფართში შესასვლელი კარი არის რკინის. შიდა დამაკავშირებელი კარები 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 - 01/503; 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: **33.45 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 ურთიერთშემოქმედების შედეგად. ქონების ბაზრად ითვლება მიმოქცევის სფერო, რომელიც განისაზღვრება გამყიდველის/მყიდველის შესაძლებლობებით, მნიშვნელოვანი დანახარჯის გარეშე გაყიდოს/შეიძინოს ქონება.

შეფასების მიდგომები

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



006736124

- **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 გვაძლევს 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...
- ბაზრის პირობები...
- ადგილმდებარეობა...
- ფიზიკური მახასიათებლები...
- ეკონომიკური მახასიათებლები...
- გამოყენება...



006736124

ექსპერტის დასკვნა № 006736124

- 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 მდინარაძის ქუჩა N2-ში მდებარე №27.06.56.072.01.503 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაში არსებული 33.45 კვ.მეტრი არასაცხოვრებელი ფართის საბაზრო ღირებულება, რაც დღეის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს 43150.00 (ორმოცდასამათასასორმოცდაათი) 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



006736124

ექსპერტის დასკვნა № 006736124

ფოტოილუსტრაცია



ფოტო 1



ფოტო 2



ფოტო 3



ფოტო 4



ფოტო 5



ფოტო 6

დანართი №1

შეფასების ობიექტის და შესადარისი ობიექტების შესახებ მონაცემები

| მასშტაბი | შეფასების ობიექტი | შესადარისი ობიექტი №1 | შესადარისი ობიექტი №2 | შესადარისი ობიექტი №3 |
|---------------------|--|--------------------------------------|--|--|
| მისამართი | ქალაქი ლანჩხუთი, ქუჩა მდინარის, №2 შენობაში მდებარე ოთახი №2 | ქ. ლანჩხუთი, ნოე ჭორბანიას ქუჩა №142 | მუნიციპალიტეტი ლანჩხუთი, სოფელი შუხუთი | მუნიციპალიტეტი ლანჩხუთი, სოფელი შუხუთი |
| ქონების ტიპი | კომერციული ფართი | კომერციული ფართი | კომერციული ფართი | კომერციული ფართი |
| საკადასტრო კოდი | 27.06.56.072.01.503 | 27.06.51.003 | 27.05.44.063 | 27.05.46.029 |
| ფართი კვ.მ. | 33,45 | 549,90 | 110,45 | 763,50 |
| სართული | 1 | 1 | 1 | 1 |
| მილიანი ფასი (ლარი) | - | 840000,00 | 92403,00 | 504018,00 |
| 1 კვ.მ. ფასი (ლარი) | - | 1527,55 | 836,60 | 660,14 |
| ტრანზაქციის ტიპი | გაყიდვა | შოკაბეჭა | შოკაბეჭა | შოკაბეჭა |
| ინფორმაციის წყარო | - | FACEBOOK.COM | MYHOME.GE | MYHOME.GE |
| ID ან კონტაქტი | - | 591404060 | 13518101 | 16688099 |
| თარიღი | მახდარე | 24/06/2024წ. | 24/06/2024წ. | 24/06/2024წ. |

შედარების პროცესი

| № | შეფასების ელემენტები | შესადარისი ობიექტი №1 | შესადარისი ობიექტი №2 | შესადარისი ობიექტი №3 |
|-------------------------|--|--------------------------------------|--|--|
| მისამართი | ქალაქი ლანჩხუთი, ქუჩა მდინარის, №2 შენობაში მდებარე ოთახი №2 | ქ. ლანჩხუთი, ნოე ჭორბანიას ქუჩა №142 | მუნიციპალიტეტი ლანჩხუთი, სოფელი შუხუთი | მუნიციპალიტეტი ლანჩხუთი, სოფელი შუხუთი |
| მილიანი ფასი (ლარი) | - | 840000,00 | 92403,00 | 504018,00 |
| ფართობი (კვ.მ.) | 33,45 | 549,90 | 110,45 | 763,50 |
| 1 კვ.მ. ფასი (ლარი) | - | 1527,55 | 836,60 | 660,14 |
| 1 ფინანსირების პირობები | საპაზრო | ტაბიური | ტაბიური | ტაბიური |
| კორექტირება | - | - | - | - |
| დაკორექტირებული ფასი | - | 1527,55 | 836,60 | 660,14 |

| 2 | შედეგის პირობები | გაყვანა | შეცვლა | შეცვლა | შეცვლა |
|-----|---|--|-----------------|------------------------|------------------------|
| | კონსტრუქცია | - | - | -5% | შეცვლა |
| | დაკონსტრუქციული ფასი | - | 1451.17 | -5% | -5% |
| 3 | შესყიდვის შემდგომ განსწავვა ხარჯები | აღს | აღს | 794.77 | 627.13 |
| | კონსტრუქცია | - | - | აღს | აღს |
| | დაკონსტრუქციული ფასი | - | 1451.17 | 794.77 | - |
| 4 | სამართალი პირობები | მომდინარე | 24/06/2024წ. | 24/06/2024წ. | 627.13 |
| | კონსტრუქცია | - | - | - | 24/06/2024წ. |
| | დაკონსტრუქციული ფასი | - | 1451.17 | 794.77 | - |
| 5 | არეგულირებადი | ქალაქი ლანჩხუთი, ქუჩა მდინარის, №2 შენობაში მდებარე ცოცხალი №2 | მხვევა | უარესი | უარესი |
| | კონსტრუქცია | - | - | +2.5% | +2.5% |
| | დაკონსტრუქციული ფასი | - | 1451.17 | 993.47 | 783.92 |
| 6 | ფინანსური მასშტაბები | - | - | - | - |
| 6.1 | კონსტრუქცია სარეგულაციო | I | I | I | I |
| | დაკონსტრუქციული ფასი | - | - | - | - |
| | დაკონსტრუქციული ფასი | 33.45 | 1451.17 | 993.47 | 783.92 |
| 6.2 | კონსტრუქცია ფართობზე | - | 549.90 | 110.45 | 763.50 |
| | დაკონსტრუქციული ფასი | - | +20% | +15% | +20% |
| | დაკონსტრუქციული ფასი | - | 1741.41 | 1142.49 | 940.70 |
| 6.3 | კონსტრუქცია რემონტის ღირებულება | გარემონტებული | გარემონტებული | გარემონტებული | გარემონტებული |
| | დაკონსტრუქციული ფასი | - | - | - | - |
| | დაკონსტრუქციული ფასი | - | 1741.41 | 1142.49 | 940.70 |
| 7 | კონსტრუქცია თავისუფალი მიწაზე | ძირითადად განუქონებელი | დამატებითი მიწა | ძირითადად განუქონებელი | ძირითადად განუქონებელი |
| | კონსტრუქცია | - | - | -5% | - |
| | დაკონსტრუქციული ფასი | - | 1654.34 | 1142.49 | 940.70 |
| | შეწონვის კოეფიციენტი | - | 0.40 | 0.30 | 0.30 |
| | შეწონილი ფასები | - | 661.73 | 342.75 | 282.21 |
| | 1 კმ-ის შუგულის სარეგულაციო სამართალი ღირებულება (ლარი) | - | 1290.00 | 1290.00 | 1290.00 |
| | შესყიდვის იმედი ფართობი (კვ.მ.) | - | 33.45 | 33.45 | 33.45 |
| | უბრალო ქონების ძირითადი სარეგულაციო სამართალი ღირებულება (ლარი) | - | 43150.00 | 43150.00 | 43150.00 |