



სასამართლო ექსპერტიზის ცნოვნული ბიურო
NATIONAL FORENSICS BUREAU

Nº 5006726724

06/11/2024



5006726724

ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერს

ბატონ ალექსანდრე სარიშვილს

ბატონო ალექსანდრე,

ღევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიურო, თქვენი N30-302429132 მომართვის დანართი:

ექსპერტის დასკვნა 09 ფურცლად;

პატივისცემით,

პავლე გომბგაძე

ბიუროს უფროსის მოადგილე



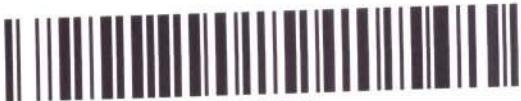
5006726724

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

თარიღი 06.11.24.



ლეი ქადაგი



007694324

თანმიმდევრობა:

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

შედარების ელემენტები

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

შესადარისი მონაცემების ანალიზისას მირითადად 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 უძრავი ქონების ობიექტის მსგავსი შესადარისი ობიექტების გაყიდვების/შეთავაზებების შესახებ მონაცემები, რომლებიც შემდგომში დაკორექტირებული იქნა სხვადასხვა შედარების ელემენტებზე და მიღებული იქნა საბოლოო საორიენტაციო საბაზრო ღირებულება.

უველივე ზემოთაღნიშნულის გათვალისწინებით და ჩატარებული კვლევების შედეგად მიღებული შედეგების შეჯერებით განისაზღვრა ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის სოფელ გრიგოლეთში მდებარე, №27.15.41.394 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 148.00 კვ.მეტრი არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის მთლიანი საბაზრო ღირებულება დღეის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს 10094.00 (ათათასოთხმოცდათოთხმეტი) ლარს. შეფასების ობიექტისა და შესადარისი ობიექტების შესახებ მონაცემები და შედარების პროცესი იხილეთ დასკვნაზე თანდართულ დანართ №1-ში.

ლევან აბაშიძე

გამოყენებული მასალები

- ექსპერტის დანიშვნის მომართვა;
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (განაცხადის რეგისტრაცია №892024610740 – 17/10/2024);
- საკადასტრო გეგმა.



007694324

ექსპერტის დასკვნა № 007694324

ექსპერტის დასკვნა ტექნიკური წესით გადაამოწმა: ნარგიზ ქობულაძე

ექსპერტის დასკვნა ადმინისტრაციული წესით გადაამოწმა: ლევან ლევავა



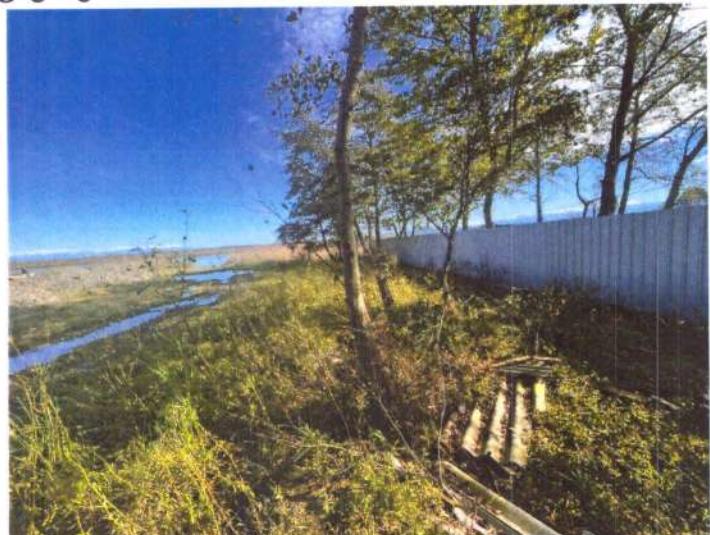
007694324

ექსპერტის დასკვნა № 007694324

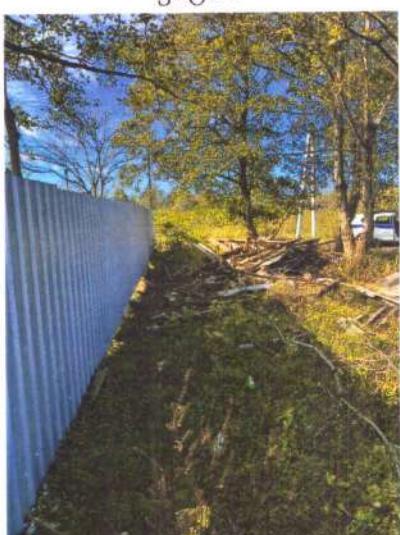
ფოტოილუსტრაცია



ფოტო 1



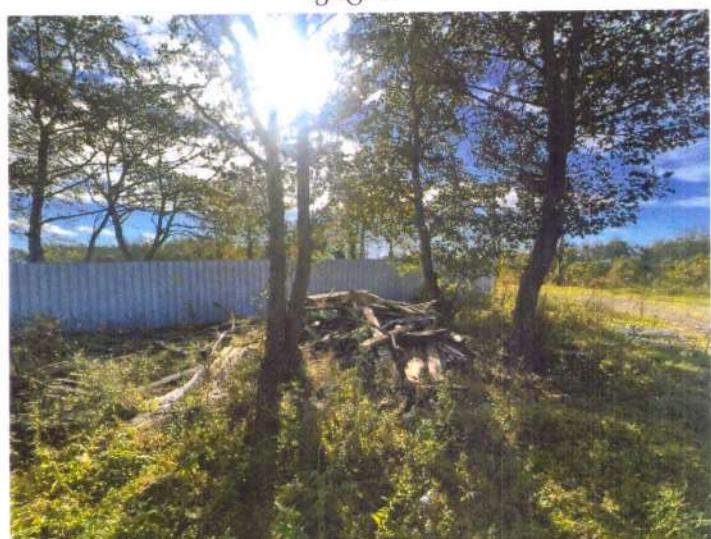
ფოტო 2



ფოტო 3



ფოტო 4



ფოტო 5



ფოტო 6



007694324

ექსპერტის დასკვნა № 007694324



ფოტო 7



ფოტო 8

ლანდინი №1

შეფასების ობიექტის და შესადარისი ობიექტის შესახებ მონაცემები

მახასიათებლები	შეფასების ობიექტი	შესადარისი ობიექტი №1	შესადარისი ობიექტი №2	შესადარისი ობიექტი №3	
				შესადარისი ობიექტი №1	შესადარისი ობიექტი №2
მისამართი	შენიდებულის გადასახლი, საცხოვრის გრიგორიელი, მიწის ნაკლები				
ქონების ტიპი	საკადასტრო კოდი	27.1541.394	27.15.55714	27.15.41.174	27.15.41.352
საკადასტრო კოდი	ტრანზაქციის ტიპი	გაყიდვა	ტყოფის ტეს	ტყოფის ტეს	ტყოფის ტეს
თარიღი	მოდიანი ფასი (აშშ დოლარი)	-	17/04/2024	17/04/2024	26/01/2024
ფართობი (კვ.მ)	ფართობი (კვ.მ)	148.00	18000.00	8350.00	50000.00
1 კამპენის ფასი (აშშ დოლარი)	1 კამპენის ფასი (აშშ დოლარი)	-	600.00	300.00	1980.00
ინფორმაციის წესი	ინფორმაციის წესი	-	30.00	28.00	25.00
ID ან კონტაქტი	ID ან კონტაქტი	-	www.myhome.ge	www.ss.ge	www.ss.ge
		17771936	5160368	5160368	5160368

შედარების პროცესი

№	შედარების ელემენტი	შესაფასებული ქანქა	შესადარისი ობიექტი №1	შესადარისი ობიექტი №2	შესადარისი ობიექტი №3
პისამართი	შენიდებულის გადასახლი, საცხოვრის გრიგორიელი	შენიდებულის გადასახლი, საცხოვრის გრიგორიელი	შენიდებულის გადასახლი, საცხოვრის გრიგორიელი	შენიდებულის გადასახლი, საცხოვრის გრიგორიელი	შენიდებულის გადასახლი, საცხოვრის გრიგორიელი
მოდიანი ფასი (აშშ დოლარი)	-	-	18000.00	8350.00	50000.00
ფართობი (კვ.მ)	ფართობი (კვ.მ)	148.00	600.00	300.00	1980.00
1 კამპენის ფასი (აშშ დოლარი)	1 კამპენის ფასი (აშშ დოლარი)	-	30.00	28.00	25.00
1 გილძანისარჯების პირობების კრიტერიუმის მიზანი	1 გილძანისარჯების პირობების კრიტერიუმის მიზანი	ინდიკატორი	ინდიკატორი	ინდიკატორი	ინდიკატორი
კარისტრული ფასი	კარისტრული ფასი	-	-	-	-
2 გაფინანსებული მიზანი	2 გაფინანსებული მიზანი	-	30.00	28.00	25.00
კარისტრული ფასი	კარისტრული ფასი	-	ტყოფის ტეს	ტყოფის ტეს	ტყოფის ტეს
კარისტრული ფასი	კარისტრული ფასი	-	-10%	-10%	-10%
		-	27.00	25.00	25.00

3	უფასოს შემდგომ განვითარების მინისტრის მიერ	აზია	აზია	აზია	აზია
4	საბაზო მინისტრის მიერ	-	-	-	-
5	აღმილდებარეკომის მინისტრის მიერ	27.00	25.00	25.00	25.00
6	გიზენერალი მახასათებლების (ცარისი მინისტრი)	148.00	600.00	300.00	1980.00
7	გამოყენებას მინისტრის მიერ	-	+5%	-	+10%
8	უფასოს მინისტრის მიერ	25.00	25.00	25.00	25.00
9	უფასოს მინისტრის მიერ	-	-	-	-
10	უფასოს მინისტრის მიერ	25.00	25.00	25.00	25.00
11	უფასოს მინისტრის მიერ	0.40	0.40	0.30	0.30
12	უფასოს მინისტრის მიერ	-	10.00	7.50	7.50
		25.00			
	შესაცემის მიწის ნაკვეთი გარეობის (მ.მ.)		148.00		
	უძრავ ქრისტინ პირიანი სამინისტროს სამსახურის დოკუმენტის დამტკიცებისთვის (აშშ დოკუმენტი)		3700.00		
	უძრავ ქრისტინ პირიანი სამინისტროს სამსახურის დოკუმენტის დამტკიცებისთვის (აშშ დოკუმენტი)		05/11/2024 ვ. 1 აშშ დოკუმენტი = 2.7280		
	უძრავ ქრისტინ პირიანი სამინისტროს სამსახურის დოკუმენტის (მართი)		10094.00		



3007733424

მიღება-ჩაბარების აქტი № 3007733424



რეგიონი	ბათუმი	დასრულების თარიღი	06/11/2024
---------	--------	-------------------	------------

დოკუმენტი:

რეგისტრაციის ნომერი:	1008440524	მომსახურების ტიპი:	ჩვეულებრივი
რეგისტრაციის თარიღი:	18/10/2024	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:	007694324		

ექსპერტიზის დამკვეთი:

სახელი და გვარი:	ალექსანდრე სარიშვილი
პირადი ნომერი:	26001005981
სტრუქტურა:	ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერია
ქვესტრუქტურა:	
დასახლება:	
საიდენტიფიკაციო კოდი:	233730139
თანამდებობა:	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(ები) (სპეციალისტი):

მარიამ მახარაძე		ლევან აბაშიძე	
საინჟინრო, სასაქონლო და ფინანსური ექსპერტიზის განყოფილების სპეციალისტი		საინჟინრო, სასაქონლო და ფინანსური ექსპერტიზის განყოფილების ექსპერტი	

სტრუქტურული ქვედანაყდფის უფროსი / პასუხისმგებელი პირი (ხელმოწერა)	მიმღები პირი (ხელმოწერა)
	გაცემის თარიღი