



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: 30-302434075
თარიღი: 05/12/2024

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,

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, ეთერ ხუტულაიშვილისათვის (პ/ნ 26001011837) 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 2024 წლის 25 ნოემბერს N 19/302433046-30 წერილით მომართა მოქალაქე ეთერ ხუტულაიშვილმა, რომელშიც ითხოვს სოფელ ჩოჩხათში მდებარე ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებულ შენობა-ნაგებობაში (ს/კ 27.13.43.001) N 27.13.43.001.01.018 საკადასტრო კოდზე რეგისტრირებული 36,84 კვ.მ. ფართის გადაცემას სასყიდლიანი სარგებლობის უფლებით, პირდაპირი განკარგვის წესით.

გაცნობებთ რომ ზემოთ აღნიშნულ უძრავ ქონებას განმცხადებელი 2019 წლიდან (2019 წლის 10 ივნისის N 4 ქირავნობის ხელშეკრულება) ფლობს სარგებლობის უფლებით, სასყიდლით, ქირავნობის ფორმით (ხელშეკრულება თან ერთვის) ხელშეკრულებას ვადა გაუვიდა.

ყოველივე ზემოთ თქმულიდან გამომდინარე 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 ეთერ ხუტულაიშვილს გადაეცეს სასყიდლიანი სარგებლობის უფლებით, პირდაპირი განკარგვის წესით 2 წლის ვადით, სოფელ ჩოჩხათში მდებარე ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებულ შენობა-ნაგებობაში (ს/კ 27.13.43.001) N 27.13.43.001.01.018 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 36,84

კვ.მ. ფართი, აგრეთვე მოგახსენებთ რომ სამსახურის მოსაზრებაა ზემოთ აღნიშნულ უძრავ ქონებაზე წლიური ქირის ოდენობად განისაზღვროს საბაზრო ღირებულების 6 704,88 (ექვსიათას შვიდასოთხი ლარი და ოთხმოცდარვა თეთრი) ლარის 23%-ის ოდენობით - 1542,13 (ათას ხუთას ორმოცდაორი ლარი და ცამეტი თეთრი) ლარი, რაც ყოველთვიურად არის 128,52 (ასოცდარვა ლარი და ორმოცდაათორმეტი თეთრი) ლარი.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე წარმოგიდგენთ 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: **08-302434062**
თარიღი: **05/12/2024**

ადრესატი:

ალექსანდრე სარიშვილი
ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერია-ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერო

**ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერს
ბატონ ალექსანდრე სარიშვილს**

მოხსენებითი ბარათი

ბატონო ალექსანდრე,

ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერიას 2024 წლის 25 ნოემბერს N 19/302433046-30 წერილით მომართა მოქალაქე ეთერ ხუტულაიშვილიმა რომელშიც ითხოვს სოფელ ჩოჩხათში მდებარე ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებულ შენობა-ნაგებობაში (ს/კ 27.13.43.001) N 27.13.43.001.01.018 საკადასტრო კოდზე რეგისტრირებული 36,84 კვ.მ. ფართის გადაცემას სასყიდლიანი სარგებლობის უფლებით, პირდაპირი განკარგვის წესით.

მოგახსენებთ რომ ზემოთ აღნიშნულ უძრავ ქონებას განმცხადებელი 2019 წლიდან (2019 წლის 10 ივნისის N 4 ქირავნობის ხელშეკრულება) ფლობს სარგებლობის უფლებით, სასყიდლით, ქირავნობის ფორმით (ხელშეკრულება თან ერთვის) ხელშეკრულებას ვადა გაუვიდა.

ყოველივე ზემოთ თქმულიდან გამომდინარე 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 ეთერ ხუტულაიშვილს გადაეცეს სასყიდლიანი სარგებლობის უფლებით, პირდაპირი განკარგვის წესით 2 წლის ვადით, სოფელ ჩოჩხათში მდებარე ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებულ შენობა-ნაგებობაში (ს/კ 27.13.43.001) N 27.13.43.001.01.018 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 36,84 კვ.მ. ფართი, აგრეთვე მოგახსენებთ რომ ჩვენი სამსახურის მოსაზრებაა ზემოთ აღნიშნულ უძრავ ქონებაზე წლიური ქირის ოდენობად განისაზღვროს საბაზრო ღირებულების 6 704,88 (ექვსიათას შვიდასოთხი ლარი და ოთხმოცდარვა თეთრი) ლარის 23%-ის ოდენობით - 1542,13 (ათას ხუთას ორმოცდაორი ლარი და ცამეტი თეთრი) ლარი, რაც ყოველთვიურად არის 128,52 (ასოცდარვა ლარი და ორმოცდათორმეტი თეთრი) ლარი.

გთხოვთ დაავალოთ ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერიის ადმინისტრაციული და სამართლებრივი უზრუნველყოფის სამსახურს შესაბამისი პროექტის მომზადება ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოზე განსახილველად.

პატივისცემით,

ირაკლი ხუხუაიშვილი

ქონების მართვისა და სოფლის მეურნეობის სამსახური-სამსახურის უფროსი



3002879724



რეგიონი	ბათუმი	დასრულების თარიღი	29/04/2024
---------	--------	-------------------	------------

დოკუმენტი:			
რეგისტრაციის ნომერი:	1001104324	მომსახურების ტიპი:	ჩვეულებრივი
რეგისტრაციის თარიღი:	13/02/2024	საქმის ნომერი:	
ხელშეკრულების ნომერი:	2000160624	ხელშეკრულების თარიღი:	02/02/2024 - 31/12/2025
შეთანხმების ნომერი:		შეთანხმების თარიღი:	
დასკვნის ნომერი:	002866824		

ექსპერტიზის დამკვეთი :	
სახელი და გვარი:	ალექსანდრე სარიშვილი
პირადი ნომერი:	26001005981
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
14014. - უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების განსაზღვრა	1	400	400
			ჯამი: 400.00
			საბოლოო ფასი: 400.00

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

№ 5002593324
29/04/2024



5002593324

ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერს
ბატონ ალექსანდრე სარიშვილს
(საქართველო, ლანჩხუთი ს. ჩოჩხათი)

ბატონო ალექსანდრე,

ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიურო, თქვენი N30-3024037134 მომართვის (ბიუროს 2024 წლის 13 თებერვლის რეგისტრაციის N1001104324) საფუძველზე, გიგზავნით N002866824 დასკვნას.

დანართი:

ექსპერტის დასკვნა 07 ფურცლად;

პატივისცემით,

პავლე გიორგაძე

ბიუროს უფროსის მოადგილე



5002593324

ელექტრონული დოკუმენტის ასლის მატერიალში დოკუმენტის მანაბარ იურიდიულ ძალას ვადასტურებ,
ხელმოწერისთვის პასუხისმგებელი პირი

თარიღი

29.04.24





002866824

ექსპერტის დასკვნა № 002866824

გაფრთხილება

აჭარის რეგიონული ექსპერტიზის დეპარტამენტის უფროსის მიერ განმეორტა 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 მოავლინოთ თქვენი ექსპერტი და შეგვიფასოთ ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული ჩოჩხათის ადმინისტრაციულ ერთეულის სოფელ ჩოჩხათში მდებარე შენობის (ს/კ 27.13.43.001) პირველ სართულზე არსებული ოთახი N18.“

შემოსვლის თარიღი: 13/02/2024 წ

გასვლის თარიღი: 29/04/2024 წ

დასკვნა

ექსპერტიზაზე წარმოდგენილი, ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის, სოფელ ჩოჩხათში მდებარე №27.13.43.001 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული შენობა-ნაგებობის პირველ სართულზე განთავსებული ოთახი N18-ის, 1 კვ.მ. ფართის საბაზრო ღირებულება დღეის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს 182.00 (ასოთხმოდგადორი) ლარს. შეფასების ობიექტისა და შესადარისი ობიექტების შესახებ მონაცემები და შედარების პროცესი იხილეთ დასკვნაზე თანდართულ დანართ №1-ში.

ნიკა ქობულაძე

გამოკვლევა



002866824

შესაფასებელი უძრავი ქონების აღწერა

ექსპერტიზის წინაშე დასმული საკითხის გადაწყვეტის მიზნით, 2024 წლის 18 აპრილს სასაქონლო ექსპერტის მიერ დათვალერიებული და დასურათებული იქნა მომართვაში მითითებული უძრავი ქონება, მდებარე ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის სოფელ ჩოჩხათში.

შეფასების მიზანს წარმოადგენს №27.13.43.001 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული შენობა-ნაგებობის პირველ სართულზე განთავსებული ოთახი N18-ის, 1 კვ.მ. ფართის საბაზრო ღირებულების განსაზღვრა.

შესაფასებელი უძრავი ქონება განთავსებულია ორსართულიანი შენობა-ნაგებობის პირველ სართულზე და წარმოადგენს დამოუკიდებელ ფართს. ფართში შესასვლელი კარის არის ხის. იატაკზე მოწყობილია ლამინირებული იატაკი. ღიობები შევსებულია ხის ფანჯრებით.

შენიშვნა: შესაფასებელი უძრავი ქონება წარმოადგენს სსიპ ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში, სოფელ ჩოჩხათში ორსართულიანი შენობა-ნაგებობის პირველ სართულზე არსებულ დამოუკიდებელ ფართს (ოთახი N18). შესაბამისად, ექსპერტმა იხელმძღვანელა დამკვეთის მიერ მოწოდებული ინფორმაციით და განსაზღვრული იქნა ცალკე აღებული ოთახი N18-ის 1 კვ.მ. ფართის საბაზრო ღირებულება.

საჯარო რეესტრიდან ამონაწერზე დაყრდნობით (განაცხადის რეესტრაცია №882022706405 - 28/09/2022წ) აღნიშნული ობიექტის სარეესტრაციო მონაცემებია: სარეესტრაციო ზონა - 27, სექტორი - 13, კვარტალი - 43, ნაკვეთი - 001; ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: **საკუთრება**; ნაკვეთის დანიშნულება: **არასასოფლო-სამეურნეო**; დაზუსტებული ფართობი: **722.00 კვ.მეტრი**. შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: შენობა N1 ფართით I სართული 478.05 კვ.მ., II სართული - 482.37 კვ.მ.; მისამართი: **მუნიციპალიტეტი ლანჩხუთი, ჩოჩხათი**. 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. შემფასებლის კომპეტენციაში არ შედის შენობა-ნაგებობის სპეციალური შემოწმება მის კონსტრუქციულ მდგომარეობაზე, ტექნიკურ მდგომარეობაზე, სეისმომდებლობაზე ან სხვა მსგავს მახასიათებელზე და მიღებული ღირებულების მაჩვენებელი განსაზღვრულია იმ სპეციალური დაშვების პირობებში, სადაც იგულისხმებოდა რომ შენობა-ნაგებობა და მასში განთავსებული შესაფასებელი ობიექტი იმყოფებოდა ტექნიკურად და კონსტრუქციულად გამართულ მდგომარეობაში. შეფასებული ღირებულება სამართლიანია აღნიშნული დაშვების პირობებში.
5. 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;
6. 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;
7. 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



002866824

„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.

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 ალდგენისათვის/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 გვძლევს 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 მემულობითაც 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.



002866824

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 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, **ლანჩუთის მუნიციპალიტეტის, სოფელ ჩოჩხათში მდებარე №27.13.43.001** საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული შენობა-ნაგებობის პირველ სართულზე განთავსებული **ოთახი N18-ის, 1 კვ.მ. ფართის** საბაზრო ღირებულება დღეის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს **182.00 (ასობზომოდარი) ლარს**. შეფასების ობიექტისა და შესადარისი ობიექტების შესახებ მონაცემები და შედარების პროცესი იხილეთ დასკვნაზე თანდართულ **დანართი №1-ში**.

ნიკა ქობულაძე

გამოყენებული მასალები

- ექსპერტიზის დანიშვნის მომართვა;
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (განაცხადის რეგისტრაცია №882022706405 - 28/09/2022წ).

ექსპერტის დასკვნა ტექნიკური წესით გადაამოწმა: სიმონ გოგილაშვილი

ექსპერტის დასკვნა ადმინისტრაციული წესით გადაამოწმა: მირიან სამხარაძე



002866824

ექსპერტის დასკვნა № 002866824

ფოტოილუსტრაცია



ფოტო 1



ფოტო 3

ფოტო 2



ფოტო 4



ფოტო 5



ფოტო 6

ლანსანოთი №1

შეფასების ობიექტის და შესადარისი ობიექტების შესახებ მონაცემები

მასშტაბი	შეფასების ობიექტი	შესადარისი ობიექტი №1	შესადარისი ობიექტი №2	შესადარისი ობიექტი №3
მისამართი	შენიშვნა: შესადარისი ობიექტი ლანსანოთი, ჩიხაძის ქუჩა, კვ. №18 (კომერციული ფართის ნაწილი)	შენიშვნა: შესადარისი ობიექტი ლანსანოთი, სოფელი ჯურჯენი, 1-ლი ქუჩის ნიში, №10	შენიშვნა: შესადარისი ობიექტი ლანსანოთი, ქუჩა კბრალაძე, №12	შენიშვნა: შესადარისი ობიექტი ლანსანოთი, ქუჩა თამარ მეგრელი, №7ა
ქონების ტიპი	ოთახი, №18 (კომერციული ფართის ნაწილი)	კომერციული ფართი	კომერციული ფართი	კომერციული ფართი
საკადასტრო კოდი	27.13.4.3.001	27.11.4.11.23	27.06.52.366	27.06.52.105
ფართობი კვ.მ.	1.00	132.00	621.00	109.00
სართული	1	1	1	1
რემონტი	გარეგნულად (საშუალო)	გარეგნულად (ახალი)	გარეგნულად (ახალი)	შუა კარგი
მთლიანი ფასი (\$)	-	16000.00	50000.00	95000.00
1 კვ.მ. ფასი	-	121.21	80.52	87.16
ტრანზაქციის ტიპი	გაყიდვა	შეივსება	შეივსება	შეივსება
ინფორმაციის წყარო	-	myhome.ge	myhome.ge	myhome.ge
ID ან კონტაქტი	-	13257825	12051667	10914519
თარიღი	მიმდინარე	მიმდინარე	მიმდინარე	მიმდინარე

შეფასების პროცესი

№	შეფასების ელემენტები	შესადარისი ობიექტი №1	შესადარისი ობიექტი №2	შესადარისი ობიექტი №3
მასშტაბი	შენიშვნა: შესადარისი ობიექტი ლანსანოთი, ჩიხაძის ქუჩა, კვ. №18	შენიშვნა: შესადარისი ობიექტი ლანსანოთი, სოფელი ჯურჯენი, 1-ლი ქუჩის ნიში, №10	შენიშვნა: შესადარისი ობიექტი ლანსანოთი, ქუჩა კბრალაძე, №12	შენიშვნა: შესადარისი ობიექტი ლანსანოთი, ქუჩა თამარ მეგრელი, №7ა
მთლიანი ფასი (\$)	-	16000.00	50000.00	95000.00
ფართობი (კვ.მ.)	1.00	132.00	621.00	109.00
1 კვ.მ. ფასი (\$)	-	121.21	80.52	87.16
1 ფინანსირების პირობები	საბაზრო	ტაბორი	ტაბორი	ტაბორი
კორექტირება	-	-	-	-
დაკორექტირებული ფასი	-	121.21	80.52	87.16
2 კაპიტალის პირობები	გაყიდვა	შეივსება	შეივსება	შეივსება
კორექტირება	-	-5%	-5%	-5%
დაკორექტირებული ფასი	-	115.15	76.49	82.80

3	შეყოფის შემდეგ გასწვეუ ხარჯები	აბნა	აბნა	აბნა	აბნა
	კორექტირება	-	-	-	-
	დაკორექტირებული ფასი	115.15	76.49	82.80	82.80
4	სამაზრო პირობები	მაკდინარე	მაკდინარე	მაკდინარე	მაკდინარე
	კორექტირება	-	-	-	-
	დაკორექტირებული ფასი	115.15	76.49	82.80	82.80
5	აგვლიშვლებადობა	შპს-ები	შპს-ები	შპს-ები	შპს-ები
	კორექტირება	-15%	-25%	-25%	-25%
	დაკორექტირებული ფასი	97.88	57.37	62.10	62.10
6	ფიზიკური მახასიათებლები				
	კორექტირება რეზერვის დონეზე	გარემონტებული (საშუალო)	გარემონტებული (აბაჯლი)	გარემონტებული (აბაჯლი)	გარემონტებული
6.1	კორექტირება	-	-20%	-20%	+10%
	დაკორექტირებული ფასი	78.30	45.89	68.31	68.31
	კორექტირება	I	I	I	I
6.2	კორექტირება	-	-	-	-
	დაკორექტირებული ფასი	78.30	45.89	68.31	68.31
	კორექტირება	1.00	621.00	1090.00	1090.00
6.3	კორექტირება	+5%	+10%	+15%	+15%
	დაკორექტირებული ფასი	82.22	50.48	78.55	78.55
7	კაუჩუკის არა-უძრავი კომპონენტები(მოდური ქონება)	აბნა	აბნა	აბნა	აბნა
	კორექტირება	-	-	-	-
	დაკორექტირებული ფასი	82.22	50.48	78.55	78.55
	შეწინების კოეფიციენტი	0.30	0.40	0.30	0.30
	შეწინილი ფასები	24.67	20.19	23.57	23.57
	I კვ.მ-ის შეფასებული საორიენტაციო სამაზრო ღირებულება (S)	68.00	68.00	68.00	68.00
	შესასესებელი ობიექტის ფართობი (მკმ.)	1.00	1.00	1.00	1.00
	უძრავი ქონების მთლიანი საორიენტაციო სამაზრო ღირებულება (აშშ დოლარი)	68.00	68.00	68.00	68.00
	ერთეული ძმკის კალკულის კაცლითი მუნიციპალიტეტის სასაზრო დასახლებული რაიონის მუნიციპალიტეტის სამაზრო ღირებულება დამრეგულირებელი (ლარი)	29/04/2024წ - I კვმ დოლარი = 2.6760 ლარი	29/04/2024წ - I კვმ დოლარი = 2.6760 ლარი	29/04/2024წ - I კვმ დოლარი = 2.6760 ლარი	29/04/2024წ - I კვმ დოლარი = 2.6760 ლარი
	სამაზრო ღირებულება დამრეგულირებელი (ლარი)	182.00	182.00	182.00	182.00

ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერს

ბატონ ალექსანდრე სარიშვილს

ეთერ ხუტულაიშვილის

პ/ნ 26001011837

განცხადება

ბატონო ალექსანდრე,

გთხოვთ, სასყიდლიანი სარგებლობის უფლებით პირდაპირი განკარგვის წესით გადმოგვცეთ სოფელ ჩოჩხათში 27.13.43.001.01.018 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 36.84 კვ.მ ფართი.

597 05 7634

ე.ხუტულაიშვილი

ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკრებულო
განკარგულება №
2024 წლის ოქტომბერი
ქ. ლანჩხუთი

ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების, ეთერ ხუტულაიშვილისათვის (პ/ნ 26001011837) 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, ეთერ ხუტულაიშვილს (პ/ნ 26001011837) გადასცეს პირდაპირი განკარგვის წესით, სასყიდლიანი სარგებლობის უფლებით, ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებულ, სოფელ ჩოჩხათში მდებარე შენობა-ნაგებობაში (ს/კ 27.13.43.001) N 27.13.43.001.01.018 საკადასტრო კოდზე რეგისტრირებული 36,84 კვ.მ. ფართი.

მუხლი 2. პირველი მუხლით გათვალისწინებული უძრავი ქონება, ეთერ ხუტულაიშვილს (პ/ნ 26001011837) სარგებლობის უფლებით გადაეცეს 2 (ორი) წლის ვადით, ხოლო უძრავი ქონების წლიური ქირის ოდენობა განისაზღვროს, საბაზრო ღირებულების 6 704,88 (ექვსიათას შვიდასოთხი ლარი და ოთხმოცდარვა თეთრი) ლარის 23%-ის ოდენობით - 1542,13 (ათას ხუთას ორმოცდაორი ლარი და ცამეტი თეთრი) ლარით.

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