



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: 30-302434794  
თარიღი: 12/12/2024

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

**ბ ა ტ ო ნ ო ბ ე ს ი კ,**

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, წარმოვიდგინებ „ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების, ციალა ლომადისთვის (პ/ნ 26001003806) 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 8 აპრილს N 19/302409931-30 წერილით მომართა მოქალაქე ციალა ლომადემ რომელშიც ითხოვს ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებულ ქ. ლანჩხუთში ჟორდანიას ქ. N 126-ში მდებარე შენობა-ნაგებობაში (ს/კ 27.06.51.005) არსებულ 15,50 კვ.მ. არასაცხოვრებელ ფართ N 20-ს (ს/კ 27.06.51.005.01.523) სასყიდლიანი სარგებლობის უფლებით, პირდაპირი განკარგვის წესით გადაცემას.

გაცნობებთ რომ ზემოთ აღნიშნულ უძრავ ქონებას განმცხადებელი 2019 წლიდან ( 2019 წლის 11 ივნისის N 9 ქირავნობის ხელშეკრულება) სარგებლობის უფლებით, სასყიდლით, ქირავნობის ფორმით ფლობს (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 ციალა ლომადეს გადაეცეს სასყიდლიანი სარგებლობის უფლებით, პირდაპირი განკარგვის წესით 2 წლის ვადით, ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული ქ. ლანჩხუთში ჟორდანიას ქ. N 126-ში მდებარე შენობა-ნაგებობაში (ს/კ 27.06.51.005) არსებული 15,50 კვ.მ.

არასაცხოვრებელი ფართი N 20 (ს/კ 27.06.51.005.01.523) აგრეთვე მოგახსენებთ რომ ჩვენი მოსაზრებაა ზემოთ აღნიშნულ უძრავ ქონებაზე წლიური ქირის ოდენობად განისაზღვროს საბაზრო ღირებულების 16 430 (თექვსმეტიათას ოთხასოცდაათი) ლარის 10%-ის ოდენობით რაც შეადგენს 1 643 (ათასექვსასორმოცდასამი) ლარს, ხოლო ყოველთვიურად 137 (ასოცდაჩვიდმეტი) 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: 08-302434766  
თარიღი: 12/12/2024

ადრესატი:

ალექსანდრე სარიშვილი  
ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერია-ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერი

ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერს

ბატონ ალექსანდრე სარიშვილს

მოხსენებითი ბარათი

ბატონო ალექსანდრე,

ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერიას 2024 წლის 8 აპრილს N 19/302409931-30 წერილით მომართა მოქალაქე ციალა ლომაძემ რომელშიც ითხოვს ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებულ ქ. ლანჩხუთში ჟორდანიას ქ. N 126-ში მდებარე შენობა-ნაგებობაში (ს/კ 27.06.51.005) არსებულ 15,50 კვ.მ. არასაცხოვრებელ ფართ N 20-ს (ს/კ 27.06.51.005.01.523) სასყიდლიანი სარგებლობის უფლებით, პირდაპირი განკარგვის წესით გადაცემას.

მოგახსენებთ რომ ზემოთ აღნიშნულ უძრავ ქონებას განმცხადებელი 2019 წლიდან ( 2019 წლის 11 ივნისის N 9 ქირავნობის ხელშეკრულება) სარგებლობის უფლებით, სასყიდლით, ქირავნობის ფორმით ფლობს (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 ციალა ლომაძეს გადაეცეს სასყიდლიანი სარგებლობის უფლებით, პირდაპირი განკარგვის წესით 2 წლის ვადით, ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული ქ. ლანჩხუთში ჟორდანიას ქ. N 126-ში მდებარე შენობა-ნაგებობაში (ს/კ 27.06.51.005) არსებული 15,50 კვ.მ. არასაცხოვრებელი ფართი N 20 (ს/კ 27.06.51.005.01.523) აგრეთვე მოგახსენებთ რომ ჩვენი სამსახურის მოსაზრებაა ზემოთ აღნიშნულ უძრავ ქონებაზე წლიური ქირის ოდენობად განისაზღვროს საბაზრო ღირებულების 16 430 (თექვსმეტიათას ოთხასოცდაათი) ლარის 10%-ის ოდენობით რაც შეადგენს 1 643 (ათასექვსასორმოდასამი) ლარს, ხოლო ყოველთვიურად 137 (ასოცდაჩვიდმეტი) ლარი.

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

პატივისცემით,

ირაკლი ხუხუნიანი

ქონების მართვისა და სოფლის მეურნეობის სამსახური-სამსახურის უფროსი

ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერს  
ბატონ ალექსანდრე სარიშვილის  
ლანჩხუთში მცხოვრები ციალა ლომაძის

განცხადება

ბატონო ალექსანდრე!

მოგახსენებთ, რომ მუნიციპალიტეტიდან იჯარით ქალაქის ცენტრში ( ნ. ჟორდანიას ქ. 126) 5 წლის ვადით აღებული მქონდა ფართი (ს.კ. 27.06.51.005.01.523 )სამკერვალო საქმიანობისთვის. ამა წლის ივნისში იწურება ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვადა. გთხოვთ, ხელშეკრულების გაგრძელებას 5 წლის ვადით.

განმცხადებელი:



ციალა ლომაძე

8 აპრილი 2024 წელი

საკონტაქტო ნომერი 557691981





3004988424

სსსს

რეგიონი	ბათუმი	დასრულების თარიღი	19/07/2024
---------	--------	-------------------	------------

<b>დოკუმენტი:</b>			
რეგისტრაციის ნომერი:	1004918824	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:	004962324		

<b>ექსპერტიზის დამკვეთი :</b>	
სახელი და გვარი:	ალექსანდრე სარიშვილი
პირადი ნომერი:	
ორგანიზაცია:	ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერია
საიდენტიფიკაციო კოდი:	233730139
თანამდებობა:	მუნიციპალიტეტის მერი
დოკუმენტის შემომტანი:	რევაზ ცხადაძე

შესრულებული კვლევის კოდი (საქმთავრობის 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

<b>შემსრულებელი ექსპერტ(ებ)ი (სპეციალისტი):</b>	
ნიკა ქობულაძე	
საინჟინრო, სასაქონლო და ფინანსური ექსპერტიზის განყოფილების ექსპერტი	
სტრუქტურული ქვედანაყოფის უფროსი ტექნიკური პირი	მიმღები პირი
(ხელმოწერა)	(ხელმოწერა)
	გაცემის თარიღი





სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიურო  
NATIONAL FORENSICS BUREAU

№ 5004405624

19/07/2024



5004405624

ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერს

ბატონ ალექსანდრე სარიშვილს

ბატონო ალექსანდრე,

ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიურო, თქვენი N30-302409957 მომართვის (ბიუროს 2024 წლის 24 ივნისის რეგისტრაციის N1004918824) საფუძველზე, გიგზავნით N004962324 დასკვნას.

დანართი:

ექსპერტის დასკვნა 07 ფურცლად;

პატივისცემით,

პაულე გიორგაძე

ბიუროს უფროსის მოადგილე



5004405624

ელექტრონული დოკუმენტის ასლის მატერიალურ დოკუმენტთან დასაბუთო თვითიდიულ ძალას ვადასტურებ,  
ხელმოწერისთვის პასუხისმგებელი პირი

თარიღი 22.07.24.

(ხელმოწერის ბაზა)





004962324

**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, საქსპერტო 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. შექმნილია და ექსპერტთა პროფესიული განვითარების ცენტრის სერტიფიკაციის ორგანოს მიერ ISO/IEC 17024 სტანდარტის მიხედვით გაცემული შესაბამისობის სერტიფიკატი მატერიალური მოძრავი ქონების შეფასებაში: №P-0885. შექმნილია 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 მოაღწიოთ თქვენი ექსპერტი და განგვიხადოთ ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული ქ. ლანჩხუთში ჟორდანია ქუჩა N 126 - ში მდებარე შენობა-ნაგებობის პირველ სართულზე არსებული ფართის: ოთახი N 20 - 15.50 კვ.მ. (ს/კ 27.06.51.005.01.523) საპრივატიზაციო ღირებულება.“

შემოსვლის თარიღი: 24/06/2024 წ

გასვლის თარიღი: 19/07/2024 წ

**დასკვნა**

ექსპერტიზაზე წარმოდგენილი, ქალაქ ლანჩხუთში ჟორდანია ქუჩა N126-ში მდებარე №27.06.51.005.01.523 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 15.50 კვ.მეტრი არასაცხოვრებელი ფართის (N20) საბაზრო ღირებულება დღეის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს 16430.00 (თექვსმეტიათასოთხასოცდაათი) ლარს. შეფასების ობიექტისა და შესადარისი ობიექტების შესახებ მონაცემები და შედარების პროცესი იხილეთ დასკვნაზე თანდართულ დანართ №1-ში.

ნიკა ქობულაძე

**გამოკვლევა**

ექსპერტიზის წინაშე დასმული საკითხის გადაწყვეტის მიზნით 2024 წლის 20 ივნისს სასაქონლო ექსპერტის მიერ დათვალიერებული და დასურათებული იქნა მომართვაში მითითებული. ექსპერტიზაზე წარმოდგენილი უძრავი ქონება.



004962324

მდებარე ქალაქ ლანჩხუთში ჟორდანია ქუჩა N126-ში.

შეფასების მიზანს წარმოადგენს №27.06.51.005.01.523 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების, კერძოდ 15.50 კვ.მეტრი არასაცხოვრებელი ფართის მიმდინარე საბაზრო ღირებულების განსაზღვრა.

შესაფასებელი ობიექტი განთავსებულია ოთხსართულიანი შენობა-ნაგებობის პირველ სართულზე და წარმოადგენს არასაცხოვრებელ ფართს. ფართში შესასვლელი კარი არის რკინის. ფასადის დიობები შევსებულია ხის ფანჯრებით, კედლების და ქერის ზონები შეღებილია. იატაკზე მოწყობილია კერამიკული ფილები. ფართში ფუნქციონირებს ძირითადი საინჟინრო საკომუნიკაციო სისტემები.

საჯარო რეესტრიდან ამონაწერზე დაყრდნობით (განაცხადის რეგისტრაცია №882019458976 – 11/06/2019წ) აღნიშნული ობიექტის სარეგისტრაციო მონაცემებია: სარეგისტრაციო ზონა - 27, სექტორი - 06, კვარტალი - 51, ნაკვეთი - 005; კოდი - 01/523; ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: **თანასაკუთრება**; ნაკვეთის დანიშნულება: **არასასოფლო-სამეურნეო**; დაზუსტებული ფართობი: **1501.00 კვ.მეტრი**. მისამართი: **ქალაქი ლანჩხუთი, ქუჩა ჟორდანია, N126**; საკუთრება: **არასაცხოვრებელი ფართი, სართული 1, ფართი N20**; ფართი: **15.50 კვ.მეტრი**. მესაკუთრე: **სსიპ ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტი (ID 233730139)**.

**შეზღუდვები და დაშვებები:**

შეფასების პროცესს თან ახლდა შემდეგი სახის შემზღუდავი პირობები და ამ პირობებიდან შემზავებლის 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 ფაქტორები, რომლებიც განსხვავდებიან თანხმობრივი მაჩვენებლებით;
5. შემფასებლის მიერ მიღებული ღირებულების საბოლოო მაჩვენებელი მოქმედია მხოლოდ შეფასების თარიღისათვის. შემფასებელი არ იღებს არანაირ პასუხისმგებლობას ეკონომიკური, ორთიდიული, ბუნებრივი და სხვა ფაქტორების ცვლილებებზე, რომლებიც შეიძლება წარმოიშვას ამ თარიღის შემდეგ და გავლენა იქონიოს საბაზრო სიტუაციაზე და შესაბამისად შესაფასებელი ობიექტის ღირებულებაზე;
6. შესაძარის ობიექტებზე მონაცემები მოიპოვება საჯარო რეესტრის ელექტრონული ბაზის, საგაზეთო გამოცემების, ინსტრუქტის და „რეელტორი“ ფირმების მეშვეობით, რომელთა ინფორმაციასაც გააჩნიათ ყველაზე მაღალი ნდობის ფაქტორი.

**შეფასების მეთოდოლოგია**

**საბაზრო ღირებულების დეფინიცია**

„საბაზრო ღირებულება - წარმოადგენს გამოთვლად ფულად ნიღბებს, რომლითაც გაიცვლება აქტივები ან ვალდებულება შეფასების თარიღისათვის დაინტერესებულ მყიდველსა და დაინტერესებულ გამყიდველს შორის „გამოლილი 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 ურთიერთბუნებრივების შედეგად. ქონების ბაზრად ითვლება მიმოქცევის სფერო, რომელიც განისაზღვრება გამყიდველის/მყიდველის შესაძლებლობებით, მნიშვნელოვანი დანახარჯის გარეშე გაყიდვის/შეძინოს ქონება.

**შეფასების მეთოდები**



004962324

შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად, უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების განსაზღვრისას 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 (შექმისთვის). 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 შეფასებლის მიერ გამოყენებული იქნა **საბაზრო მიდგომა**, რაც გულისხმობს შემდეგს: შესაფასებელი ობიექტის პირდაპირ შედარებას შესადარისი ობიექტების იმ მონაცემებთან, რომლებიც გაყიდული იქნა (შესადარისი ტრანზაქციის მეთოდი) ან რომლებიც განებადებული არიან გასაყიდად (საჯაროდ ვაჭრობადი შესადარისი მეთოდი). 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 სარგებლობის 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 შემკვლავითაც 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 სპეციფიკურ მახასიათებლებს, რომლებიც ხსნიან ფასების ვარიაციებს. ბაზრის ანალიზი აკლენს, რომელი ელემენტებია განსაკუთრებით მგრძობიარე.

შესადარისი მონაცემების ანალიზისას ძირითადად ითვლება შემდეგი შედარების ელემენტები:

- უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების გადაცემა...
- ფინანსირების პირობები...
- გაყიდვის პირობები...
- დანახარჯები, რომელიც გასაწევეა უშუალოდ ყიდვის შემდეგ...
- ბაზრის პირობები...
- ადგილმდებარეობა...



004962324

- 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, ქალაქ ლანჩხუთში ჟორდანიას ქუჩა N126-ში მდებარე №27.06.51.005.01.523 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 15.50 კვ.მეტრი არასაცხოვრებელი ფართის (N20) საბაზრო ღირებულება, რაც დღეის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს 16430.00 (თექვსმეტიათასოთხასოცდაათი) 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 №882019458976 – 11/06/2019წ).

ექსპერტის დასკვნა ტექნიკური წესით გადაამოწმა: ნარგიზ ქობულაძე

ექსპერტის დასკვნა ადმინისტრაციული წესით გადაამოწმა: მირიან სამხარაძე



004962324

ფოტოილუსტრაცია



ფოტო 1



ფოტო 2



ფოტო 3



ფოტო 4



ფოტო 5



ფოტო 6



<b>2</b>	<b>შედეგები პირდაპირი</b>	გაყიდვა	შედეგები -5%	შედეგები -5%	შედეგები -5%
	კორექტირება	-	-	-	-
	დაკორექტირებული ყაზი	885.23	1151.08	627.13	
<b>3</b>	<b>შესვლის შედეგად განსწორებული</b>	აქტი	აქტი	აქტი	აქტი
	კორექტირება	-	-	-	-
	დაკორექტირებული ყაზი	885.23	1151.08	627.13	
<b>4</b>	<b>სამხრობა პირდაპირი</b>	მდებარე	მდებარე	2 406 202.47	
	კორექტირება	-	-	-	-
	დაკორექტირებული ყაზი	885.23	1151.08	627.13	
<b>5</b>	<b>ადგილობრივი</b>	ქიმიკატი, ქიმიკატი, N120	ქიმიკატი	ქიმიკატი	ქიმიკატი
	კორექტირება	-	-	-	-
	დაკორექტირებული ყაზი	885.23	1151.08	752.56	
<b>6</b>	<b>ვადკური განაკვეთები</b>				
	კორექტირება	-	-	-	-
	დაკორექტირებული ყაზი	885.23	1151.08	752.56	
<b>6.1</b>	<b>კორექტირების ხარისხი</b>				
	კორექტირება	-	-	-	-
	დაკორექტირებული ყაზი	885.23	1151.08	752.56	
<b>6.2</b>	<b>კორექტირების ერთობლივი</b>	15.50	76.00	763.50	
	კორექტირება	-	-	-	-
	დაკორექტირებული ყაზი	15.50	76.00	763.50	
<b>6.3</b>	<b>კორექტირების რეზერვები</b>				
	კორექტირება	-	-	-	-
	დაკორექტირებული ყაზი	973.75	1266.19	865.45	
	კორექტირება	-	-	-	-
	დაკორექტირებული ყაზი	1071.12	1266.19	865.45	
<b>7</b>	<b>კორექტირება თავისთავად</b>	ბრუნდება განმარტებული	ბრუნდება განმარტებული	ბრუნდება განმარტებული	ბრუნდება განმარტებული
	კორექტირება	-	-	-	-
	დაკორექტირებული ყაზი	1071.12	1202.88	865.45	
	კორექტირება	-	-	-	-
	დაკორექტირებული ყაზი	0.30	0.40	0.30	
	შეზღვევის კოეფიციენტი	-	-	-	-
	შეზღვევის კოეფიციენტი	321.14	481.15	250.63	
	შეზღვევის კოეფიციენტი	-	-	-	-
	შეზღვევის კოეფიციენტი	1080.00			
	შეზღვევის კოეფიციენტი	15.50			
	შეზღვევის კოეფიციენტი	16430.00			

ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკრებულო  
განკარგულება №  
2024 წლის დეკემბერი  
ქ. ლანჩხუთი

ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების, ცილა ლომამისთვის (პ/ნ 26001003806) 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, ცილა ლომამეს (პ/ნ 26001003806) გადასცეს პირდაპირი განკარგვის წესით, სასყიდლიანი სარგებლობის უფლებით, ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებულ ლანჩხუთში ჟორდანას ქ. N 126-ში მდებარე შენობა-ნაგებობაში (ს/კ 27.06.51.005) არსებული 15,50 კვ.მ. არასაცხოვრებელ ფართი N 20 (ს/კ 27.06.51.005.01.523).

**მუხლი 2.** პირველი მუხლით გათვალისწინებული უძრავი ქონება, ცილა ლომამეს სარგებლობის უფლებით გადაეცეს 2 (ორი) წლის ვადით, ხოლო უძრავი ქონების წლიური ქირის ოდენობად განისაზღვროს საბაზრო ღირებულების 16 430 (თექვსმეტიათას ოთხასოცდაათი) ლარის 10%-ის ოდენობით რაც შეადგენს 1 643 (ათასექვსასორმოცდასამი) 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