



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



წერილის ნომერი: 30-3021046101
თარიღი: 15/02/2021
პინი: 6468

ადრესატი: ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკრებულო

გადაამოწმეთ: document.municipal.gov.ge

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, წარმოგიდგენთ „ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული ქონების, 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, განცხადებით მომართა სპეციალური დაცვის სამსახურის, შ.პ.ს. „ომეგა“ - მ.ბ.რ. - ს (ს/ნ - 206178447) დირექტორმა რამაზ ჩიჩუამ, რომელმაც ითხოვა ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების (ქ. ლანჩხუთში ნინოშვილის ქ. N37 - ში მდებარე მუნიციპალურ საკუთრებაში არსებული შენობა - ნაგებობის (ს/კ - 27.06.52.141) პირველ სართულზე მდებარე N18 - 12.58 კვ.მ. ფართი) პირდაპირი განკარგვის წესით, სარგებლობის უფლებით გადაცემა.

მერიის ეკონომიკისა და ქონების მართვის სამსახურის მოსაზრებაა, რომ შ.პ.ს. „ომეგა“ - მ.ბ.რ. - ს, 5 წლის ვადით, გადაეცეს მის მიერ მოთხოვნილი ქონება პირდაპირი განკარგვის წესით, სასყიდლიანი სარგებლობის უფლებით, რისთვისაც სამსახურმა „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 669 დადგენილების 36-ე მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად, სარგებლობის უფლებით გადასაცემი უძრავი ქონების საწყისი საპრივატიზებო

საფასურიდან 8834 განსაზღვრა უძრავი ქონების წლიური ქირის ოდენობა, რომელიც შეადგენს 442 ლარს.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, გთხოვთ თქვენს თანხმობას.

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 იურიდიული სამსახურის მიერ. პროექტის განხილვისას მომხსენებლად წარმოგიდგენთ ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერიის ეკონომიკისა და ქონების მართვის სამსახურის უფროსის, გიორგი ნაჭყებias კანდიდატურას. პროექტის მიღება მიზანშეწონილად მიგვაჩნია საკრებულოს უახლოეს სხდომაზე.

4. პროექტის წარმდგენი

ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერი.

ალექსანდრე სარიშვილი

ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერია-ლანჩხუთის
მუნიციპალიტეტის მერი

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/
ელექტრონული შტამპი





ს ა ქ ა რ თ ვ ე ლ ო
ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერიის
ეკონომიკისა და ქონების მართვის სამსახური



წერილის ნომერი: 08-302104644
თარიღი: 15/02/2021

ადრესატი:

შოთა ჩაგუნავა
იურიდიული სამსახური-იურიდიული სამსახურის უფროსი

ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერიის იურიდიული
სამსახურის უფროსს ბატონ შოთა ჩაგუნავას

ბატონო შოთა,

ჩვენი სამსახურის 2021 წლის 11 თებერვლის N 08-302104249 მოხსენებით
ბარათთან დაკავშირებით გიზუსტებთ, რომ იჯარის ვადა განისაზღვროს 5 (ხუთი)
წლის ვადით.

პატივისცემით,

გიორგი ნაჭყებია

ეკონომიკისა და ქონების მართვის სამსახური-ეკონომიკისა და ქონების მართვის სამსახურის უფროსი

ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკრებულო

განკარგულება №

2021 წლის თებერვალი

ქ. ლანჩხუთი

ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული ქონების, 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, სპეციალური დაცვის სამსახურს, შ.პ.ს. „ომეგა“ - მ.ბ.რ. - ს (ს/ნ - 206178447) ხუთი წლის ვადით, გადასცეს პირდაპირი განკარგვის წესით, სასყიდლიანი სარგებლობის უფლებით, ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, (ქ. ლანჩხუთში ნინოშვილის ქ. N37 - ში მდებარე მუნიციპალურ საკუთრებაში არსებული შენობა - ნაგებობის (ს/კ - 27.06.52.141) პირველ სართულზე მდებარე N18 - 12.58 კვ.მ. ფართი)

მუხლი 2. სარგებლობის უფლებით გადასაცემი, ზემოაღნიშნული უძრავი ქონების წლიური ქირის ოდენობა განისაზღვროს, საწყისი საპრივატიზებო საფასურის 8834 ლარის 5%-ის ოდენობით, რომელიც შეადგენს - 442 ლარს.

მუხლი 3. განკარგულება შეიძლება გასაჩივრდეს ოზურგეთის რაიონულ სასამართლოში, მისამართზე ქ. ოზურგეთი, ი. სიორიძის ქ. N14 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

№ 11

ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერს,

ბ-ნ ალექსანდრე სარიშვილს

შპს ომეგა მ.ბ.რ.-ის (ს/კ 206178447)

დირექტორის რამაზ ჩიჩუას (ტელ: 577333555)

გ ა ნ ც ხ ა დ ე ბ ა

მოგახსენებთ, რომ სურვილი გვაქვს ჩვენი საქმიანობის განსახორციელებლად, საოფისედ, იჯარით ავიღოთ ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული ქონებიდან, კერძოდ საკადასტრო კოდი: 27.06.52.141 -ში, პირველ სართულზე მდებარე № 18 - 12,58 კვ.მ ფართი.

განმცხადებელი: რ. ჩიჩუა



09.02.2021 წ.

საქართველოს პარლამენტთან არსებული აუდიტორული საქმიანობის საბჭო

ინდივიდუალური აუდიტორი დავით რობაქიძე

ლიცენზია № 159 (30.06.2000 წ.) მის.: თბილისი, ვარკეთილი-3, II მკ/რ-ნი, 15-87

E-mail: davidrobakidze1956@gmail.com ტელ.: 599 30 15 84; 2 79 84 40

№017/0-12 დ.რ.

10 ივლისი 2017 წ.

აუდიტის დასკვნა

მიწისა და შენობა-ნაგებობების ფართის ერთეულის ღირებულების განსაზღვრის შესახებ

ინდივიდუალურმა აუდიტორმა დავით რობაქიძემ (პ/ნ 01013024727; ქონების შემფასებლის სერთიფიკატი №64, 08.08.2016 წ.) ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტთან (ს/ნ 233730139) გაფორმებული ხელშეკრულების (№54, 21.03.2017 წ.) საფუძველზე, მოვახდინე მუნიციპალიტეტის კუთვნილი ქონების (საკ. კოდი: 27.06.52.141), კერძოდ კი მიწის ნაკვეთისა და მასზედ განთავსებული შენობა-ნაგებობების დათვალიერება-შემოწმება მიწისა და შენობა-ნაგებობების ფართის ერთეულის (1.0 კვ.მ.-ის) ღირებულების განსაზღვრის მიზნით.

შესაფასებლად წარმოდგენილი ქონების ვიზუალური დათვალიერება-შემოწმებისა და მის შესახებ არსებული დოკუმენტაციის გაცნობის შედეგად დადგინდა, რომ შესაფასებელია ქალაქ ლანჩხუთში ნინოშვილის ქ. №37-ში არსებული 1650.00 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის 1.0 კვ.მ. და მასზედ განთავსებული შენობა-ნაგებობებიდან №1, რომლის ფართია 1055.75 კვ.მ. და №2 შენობა-ნაგებობიდან, რომლის ფართიცაა 72.0 კვ.მ., ფართის ერთეულის (1.0 კვ.მ.-ის) ღირებულებები. აღვნიშნავ იმასაც, რომ №1 და №2 შენობა-ნაგებობები წარმოადგენენ ერთმანეთზე მიერთებულ შენობა-ნაგებობებს, კერძოდ საწყის ეტაპზე არსებობდა №1 შენობა-ნაგებობა და მასზედ მოგვიანებით მოხდა №2 შენობა-ნაგებობის სახით მიშენების მოწყობა. შევნიშნავ იმასაც, რომ №1 შენობა-ნაგებობა განთავსებული ქუჩის გასწვრივ ფასადის მხრიდან და №2 კი მასზეა მიშენებული ეზოს შიგა მხრიდან. ორივე შენობა-ნაგებობა წარმოადგენს ორსართულიან კაპიტალურ შენობებს და მათში ფუნქციონირებს სხვადასხვა სტრუქტურები, მაგრამ დღეისათვის მთლიანად არ არის დატვირთული და სწორედ მისი ფართის იჯარით გაცემის მიზნით არის გათვალისწინებული შენობა-ნაგებობებისა და მიწის ფართის 1.0 კვ.მ.-ის ღირებულებების განსაზღვრა. დღეისათვის შენობა-ნაგებობის ფართები გამოსაყენებელ მდგომარეობაშია, სართულებს შორის დაკავშირება ხდება შგა ბეტონის კიბით, ფართები დერეფნული ტიპისაა, გააჩნია სხვადასხვა ფართების მქონე ოთახები და მათი გამოყენება შესაძლებელია სხვადასხვა ორგანიზაციებისთვის. თვით შენობები მდგრად შენობებს წარმოადგენენ, განთავსებულნი არიან ქალაქის ცენტრალურ ნაწილში, მოსახერხებლად მისადგომ ადგილზე და მათი სახურავი დაფარულია უქანგავი თუნუქით. შენობების დერეფანში იატაკად არის კერამიკული ფილები, ხოლო ოთახებში ხის პარკეტი.

აღნიშნული ქონების ღირებულების განსაზღვრისას ვიხელმძღვანელებ შეფასების საერთაშორისო სტანდარტებით, შემფასებლის ეთიკის კოდექსით, საქართველოში მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად და შემფასებლის დამოუკიდებლობის პრინციპის დაცვით. შევნიშნავ იმასაც, რომ შემფასებელს არც წარსულში და არც აწმყოში და არც მომავალში არ გააჩნდა და არ გააჩნია რაიმე პირადი ინტერესი შესაფასებელი ქონების მიმართ, რის გამოც მისთვის ღირებულების მისადაგებისას ვარ დამოუკიდებელი, მიუკერძოებელი და ობიექტური.

შენობა-ნაგებობის ფართის ერთეულის (1.0 კვ.მ.-ის) ღირებულების განსაზღვრისას მოვახდინე სხვადასხვა საინფორმაციო (ბეჭდვითი, ელექტრონული და გამოკითხვით) წყაროებიდან ინფორმაციის მოძიება და შემდეგ მოვახდინე მისი კორექტირება ამ კონკრეტული შემთხვევისათვის, რომლის დროსაც გავითვალისწინე ქონების ადგილმდებარეობა, მდგომარეობა, განთავსება, მოთხოვნა ასეთი სახისა და პარამეტრების შენობა-ნაგებობებზე, ამ შენობა-ნაგებობის გამოყენების სფერო და შესაძლებლობა, მათი მომხმარებლის წრე, ანალოგიური სახის შენობა-ნაგებობების რეალიზაციისას დაფიქსირებული და სარეალიზაციოდ გამზადებულებზე არსებული სავარაუდო ფასები, საერთო საბაზრო მდგომარეობა და შენობა-ნაგებობის ღირებულებაზე მოქმედი სხვადასხვა გარემოებები.

ჩატარებული მოკვლევების, ანალიზისა და მარტივი გაანგარიშებების შედეგად დადგინდა, რომ №1 შენობის 1.0 კვ.მ.-ის ღირებულება განსაზღვრება 600.00 (ექვსასი) ლარით, ხოლო №2 შენობის 1.0 კვ.მ.-ის ღირებულება განსაზღვრება 520.00 (ხუთასოცი) ლარით.

რაც შეეხება შენობა-ნაგებობაზე დამაგრებულ მიწის ნაკვეთის 1.0 კვ.მ.-ის ღირებულებას, მისი განსაზღვრისას გავითვალისწინე ის ფაქტი, რომ ის განთავსებულია ქალაქის ცენტრალურ ნაწილში, არის სწორი რელიეფის და მოსახერხებელია მისადგომად. მისი 1.0 კვ.მ.-ის ღირებულების განსაზღვრისას გამოვიყენე ძირითადად შედარებითი ანალიზის მეთოდი და გავითვალისწინე შენობის ფართის ერთეულის ღირებულებაზე მოქმედი ზემოთხსენებული ფაქტორები და იმავდროულად გავითვალისწინე ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილება მიწის ნორმატიული ფასის შესახებ, რომელთა ანალიზის შედეგად ამ მიწის 1.0 კვ.მ.-ის ღირებულება განსაზღვრება 70.00 (სამოცდაათი) ლარით.

გამომდინარე იქიდან, რომ შენობა-ნაგებობების საერთო ფართია $(1055.75+72) 1127.75$ კვ.მ. და ის განთავსებულია 1650.0 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე, გამოდის რომ 1.0 კვ.მ. შენობა-ნაგებობის ფართზე მოდის $(1650:1127.75) 1.46$ კვ.მ. მიწის ფართი და ამ მიწის ფართის ღირებულებაა $(1.46 \times 70) 102.20$ (ასორი ლარი და 20 თეთრი) ლარი, ე.ი. შენობების ფართის 1.0 კვ.მ.-ის შეწონილი ღირებულების განსაზღვრისას ფართის ღირებულებას უნდა დაემატოს მის წილად მოსული მიწის ღირებულება (102.20 ლარი), რომლის გათვალისწინებითაც №1 შენობის 1.0 კვ.მ.-ის შეწონილი ღირებულება განსაზღვრება $(600+102.2) 702.20$ (შვიდასორი ლარი და 20 თეთრი) ლარით და №2 შენობის 1.0 კვ.მ.-ის შეწონილი ღირებულება განსაზღვრება $(520+102.2) 622.20$ (ექვსასოცდაორი ლარი და 20 თეთრი) ლარით.

შენიშვნა: დასკვნას თან ერთვის ქონების იერსახის ამსახველი ფოტომასალა.

სერთიფიცირებული აუდიტორი:



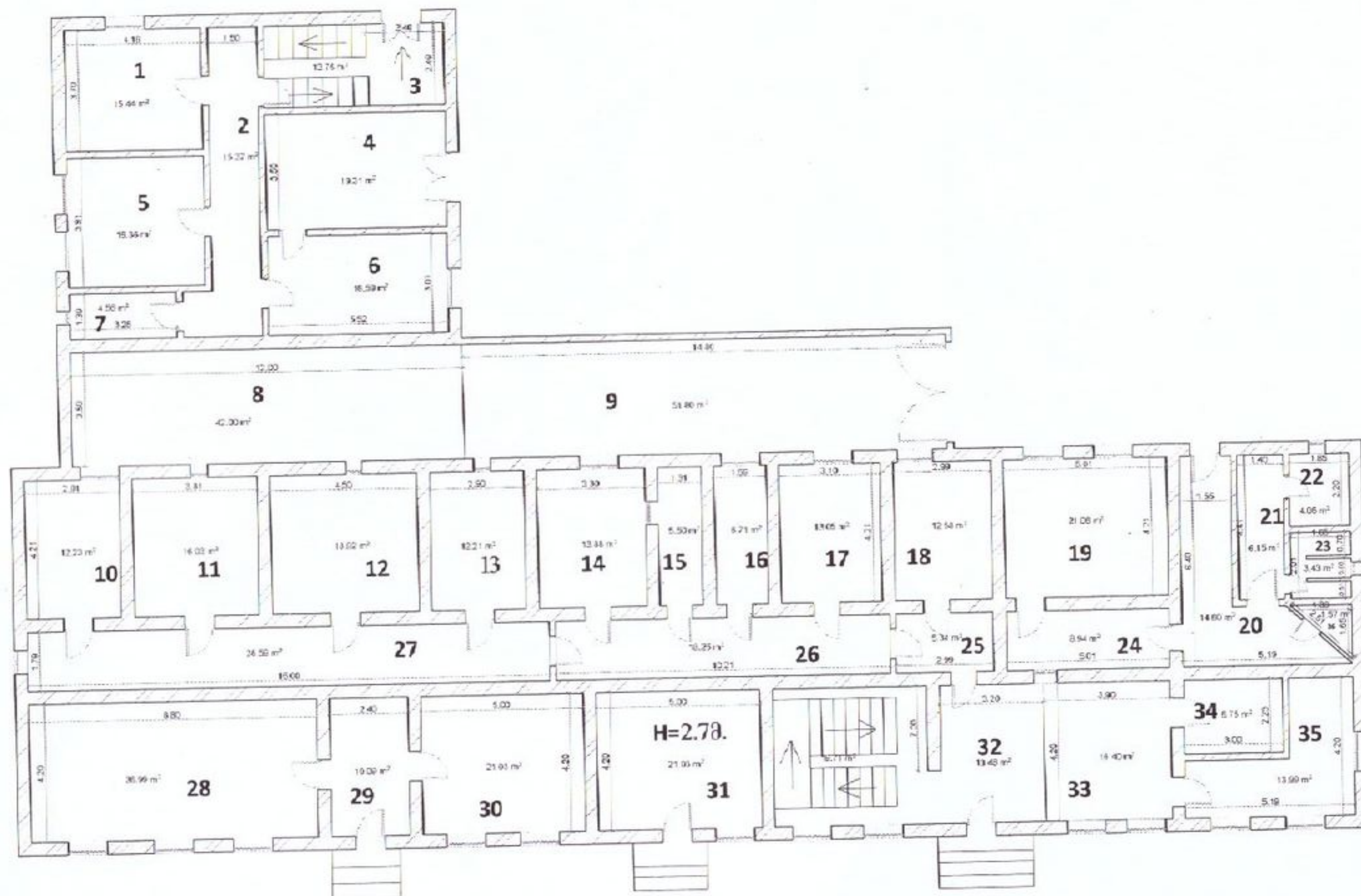
/დ. რობაქიძე/

შ.პ.ს. „გეოდი“

ს/კ 27.06.52.141

შენიშნა №-1

I სართული



შენიშნის შიდა აზომვითი ნახაზი

დამკვეთი	დამსახურის მუნიციპალიტეტის მერია	ხელმოწერა, წერტილის ქ. №8	დამამუშაო
შესამართი	დამსახური ნინოშვილის ქ. №37	დირექტორი	მ. მუშაძე
პირველი სართულის	577.78	შეასრულა	მ. მუშაძე
	9	კამა. უსრუც	დამამუშაო
		შასტაბი 1:100	12.02.2020