



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



წერილის ნომერი: 30-302116760
თარიღი: 16/06/2021
პინი: 9203

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 ნაწილის, 122-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტისა 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, შპს „მედალფას“ 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 შპს „მედალფას“ (ს/ნ - 404908043) დირექტორმა რევაზ კვერენჩილაძემ, რომელმაც საავტომობილო პანდუსის მოსაწყობად, ითხოვა ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების (ქ. ლანჩხუთში, ნოე ჟორდანიას/კვირკველიას ქუჩაზე მდებარე 50 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (ს/კ 27.06.56.803)) პირდაპირი განკარგვის წესით, აღნაგობის ფორმით სარგებლობის უფლებით გადაცემა.

მერიის ეკონომიკისა და ქონების მართვის სამსახურის მოსაზრებაა, რომ შ.პ.ს. „მედალფას“ 5 წლის ვადით, გადაეცეს მის მიერ მოთხოვნილი უძრავი ქონება პირდაპირი განკარგვის წესით, სასყიდლიანი სარგებლობის უფლებით, აღნაგობის ფორმით. აღნიშნულმა 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 5250 ლარიდან განსაზღვრა უძრავი ქონების წლიური ქირის ოდენობა, რომელიც შეადგენს 2100 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 ნაჭყებიაშვილის 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



№-----

19 მაისი, 2021წ.

ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერს

ბატონ ალექსანდრე სარიშვილს

ბატონო ალექსანდრე,

როგორც მოგეხსენებათ, შპს „მედალფა“-მ (ს.კ. 404908043) უკვე მოგმართათ არაერთი განცხადებით ქ. ლანჩხუთში, ჟორდანias ქ. N136-ში, შპს „მედალფა“-ს თანასაკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების მომიჯნავედ მდებარე უძრავი ნივთის შეძენასთან დაკავშირებით და წარმოგიდგინათ შესაბამისი აზომვითი ნახაზიც.

რამდენადაც ჩვენთვის გახდა ცნობილი, უძრავი ნივთის გასხვისება ვერ ხოციელდება მისი კატეგორიის გამო და უნდა მოხდეს მისი იჯარით გაცემა. (ოფიციალური წერილი ამასთან დაკავშირებით არ მიგვიღია)

იქიდან გამომდინარე, რომ სერვისის მიმწოდებელი სტაციონარული დაწესებულებები ვალდებული არიან სტაციონარული დაწესებულების ნებართვის დანართი გადაუდებელ სამედიცინო დახმარებაში (EMERGENCY) მოიპოვონ 2021 წლის 01 ივლისამდე, საკითხის დროულად გადაწყვეტა უაღრესად მნიშვნელოვანია შპს „მედალფასთვის“ და ზოგადად ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მოსახლეობისთვის, რათა საფრთხე არ შეექმნას სამედიცინო სერვისის უწყვეტად მიწოდების პროცესს.

გთხოვთ, მაქსიმალურად შემჭიდროვებულ ვადებში მოახდინოთ აღნიშნული უძრავი ქონების იჯარის წესით გადმოცემა, რათა ხელი არ შეეშალოს მშენებლობის და ახალი ლიცენზიის აღების პროცესს. აგრეთვე მოგმართავთ თხოვნით, წერილობით გვაცნობოთ საკითხის მოგვარების სავარაუდო ვადა დ საიჯარო ქირის ოდენობა.

პატივისცემით,
კლინიკის დირექტორი:



ლევან კვერენჩილაძე



ლევან სამხარაულის სახელობის
სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიურო
LEVAN SAMKHARALI NATIONAL FORENSICS BUREAU

საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

LEGAL ENTITY OF PUBLIC LAW

№ 5003654421

08/06/2021 5



5003654421

ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერს

ბატონ ალექსანდრე სარიშვილს

ბატონო ალექსანდრე,

ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიურო, თქვენი N30-302115240 მომართვის (ბიუროს 2021 წლის 3 ივნისის რეგისტრაციის N1004036921) საფუძველზე, გიგზავნით სასაქონლო ექსპერტიზის N003918321 დასკვნას.

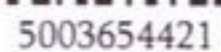
დანართი:

ექსპერტის დასკვნა 07 ფურცლად;

პატივისცემით,

პავლე გიორგაძე

ბიუროს უფროსის მოადგილე



თარიღი

08.06.2020





003918321

ექსპერტის დასკვნა № 003918321

გაფრთხილება

აჭარის რეგიონული ექსპერტიზის დეპარტამენტის უფროსის მიერ განმეორება 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: სასაქონლო ექსპერტიზა

დამნიშნავი:

სტრუქტურა: ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერია

ქვესტრუქტურა:

თანამდებობა: მერი

მისამართი:

სახელი და გვარი: ალექსანდრე სარიშვილი

დოკუმენტის შემდგენი პირი: ალექსანდრე სარიშვილი

საფუძველი: მომართვა

შემსრულებელი ექსპერტები:

ნარგიზ ქობულაძე / აჭარის რეგიონული ექსპერტიზის დეპარტამენტის საინჟინრო, სასაქონლო და ფინანსური ექსპერტიზის განყოფილების ექსპერტი, სპეციალობით მუშაობის 12 წლამდე სტაჟით. შემფასებელთა და ექსპერტთა პროფესიული განვითარების ცენტრის სერტიფიკაციის ორგანოს მიერ ISO/IEC 17024 სტანდარტის მიხედვით გაცემული შესაბამისობის სერტიფიკატები: №A-0656 და №P-0288.

ექსპერტიზის წინაშე დასმული კითხვები

„გთხოვთ, მოავლინოთ თქვენი ექსპერტი და დაჩქარებული წესით შეგვიფასოთ ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება - არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი №27.06.56.803)“.

შემოსვლის თარიღი: 03/06/2021 წ

გასვლის თარიღი: 08/06/2021 წ

დასკვნა

ქალაქ ლანჩხუთში, ნოე ჟორდანიას/კვირკველიას ქუჩაზე მდებარე, №27.06.56.803 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 50,00 კვ.მეტრი არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის მთლიანი საბაზრო ღირებულება დღეის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს 5250,00 (ხუთიათასორასორმოცდაათი) ლარს. შეფასების ობიექტისა და შესადარისი ობიექტების შესახებ მონაცემები და შედარების პროცესი იხილეთ დასკვნაზე თანდართულ დანართ №1-ში.

ნარგიზ ქობულაძე



003918321

ექსპერტის დასკვნა № 003918321

გამოკვლევა**შესაფასებელი უძრავი ქონების აღწერა**

ექსპერტიზის წინაშე დასმული საკითხის გადაწყვეტის მიზნით 2021 წლის 07 ივნისს სასაქონლო ექსპერტის მიერ დათვალიერებული და დასურათებული იქნა მომართვაში მითითებული უძრავი ქონება, მდებარე ქალაქ ლანჩხუთში, ნოე ჟორდანიას/კვირკველიას ქუჩაზე.

შეფასების მიზანს წარმოადგენს №27.06.56.803 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მიმდინარე საბაზრო ღირებულების განსაზღვრა.

შესაფასებელ ობიექტს წარმოადგენს 50,00 კვ.მეტრი ფართობის მქონე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, ინსპექტირების პერიოდში ტერიტორია ვაკანტურია (თავისუფალი). ნაკვეთი განთავსებულია საავტომობილო გზების კვეთაში, ორი მხრიდან ესაზღვრება განაშენიანებული მიწის ნაკვეთი.

საჯარო რეესტრიდან ამონაწერზე დაყრდნობით (განაცხადის რეგისტრაცია №882021419508 – 28/05/2021 წ) აღნიშნული ობიექტის სარეგისტრაციო მონაცემებია: სარეგისტრაციო ზონა - **ლანჩხუთი - 27**, სექტორი - **ლანჩხუთი - 06**, კვარტალი - **56**, ნაკვეთი - **803**; ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: **საკუთრება**; ნაკვეთის დანიშნულება: **არასასოფლო-სამეურნეო**; დაზუსტებული ფართობი: **50,00 კვ.მეტრი**. ნაკვეთის წინა ნომერი: **27.06.56.802; 27.06.51.358**. მისამართი: **ქალაქი ლანჩხუთი, ნოე ჟორდანიას ქუჩა; ქალაქი ლანჩხუთი, კუჩა კვირკველია**. მესაკუთრე: **სსიპ ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტი (ს/ნ 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 მოპოვებულ 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



003918321

ექსპერტის დასკვნა № 003918321

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 აღდგენისათვის/ჩანაცვლებისათვის საჭირო დანახარჯების განსაზღვრაზე.

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 მგრძნობიარე.

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...



003918321

ექსპერტის დასკვნა № 003918321

- 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 ქალაქ ლანჩხუთში, ნოე ჟორდანიას/კვირკველიას ქუჩაზე მდებარე, №27.06.56.803 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული **50,00 კვ.მეტრი** არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის მთლიანი საბაზრო ღირებულება, რაც დღეის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს **5250,00 (ხუთიათასორასორმოცდაათი) ლარს**. შეფასების ობიექტისა და შესადარისი ობიექტების შესახებ მონაცემები და შედარების პროცესი იხილეთ დასკვნაზე თანდართულ **დანართ №1-ში**.

ნარგიზ ქობულაძე

გამოყენებული მასალები

- ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერიის 2021 წლის 01 ივნისის №30-302115240 მომართვა;
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (განაცხადის რეგისტრაცია №882021419508 – 28/05/2021 წ.);
- საკადასტრო გეგმა.

ექსპერტის დასკვნა ტექნიკური წესით გადაამოწმა: სიმონ გოგილაშვილი

ექსპერტის დასკვნა ადმინისტრაციული წესით გადაამოწმა: სიმონ გოგილაშვილი



003918321

ექსპერტის დასკვნა № 003918321

ფოტოილუსტრაცია



ფოტო 1



ფოტო 2



ფოტო 3



ფოტო 4



ფოტო 5



ფოტო 6

დანართი №1

შეფასების ობიექტის და შესადარისი ობიექტების შესახებ მონაცემები

მახასიათებლები	შეფასების ობიექტი	შესადარისი ობიექტი №1	შესადარისი ობიექტი №2	შესადარისი ობიექტი №3
მისამართი	ქალაქი ღანჩხუთი, ნოე ჟორდანიას/კვირკველიას ქუჩა	ქ. ღანჩხუთი, ჟორდანიას ქუჩა	ქ. ღანჩხუთი, გორგასალის ქუჩა №9	ქ. ღანჩხუთი, ნოე ჟორდანიას ქუჩა
ქონების ტიპი	მიწის ნაკვეთი	მიწის ნაკვეთი	მიწის ნაკვეთი	მიწის ნაკვეთი
საკადასტრო კოდი	27.06.56.803	27.06.56.715	27.06.51.015	27.06.51.334
ტრანზაქციის ტიპი	გაყიდვა	გაყიდვა	გაყიდვა	გაყიდვა
თარიღი	მიმდინარე	10/06/2020	18/08/2020	27/01/2021
მთლიანი ფასი (ლარი)	-	2300.00	1776.00	1200.00
ფართობი (კვ.მ.)	50.00	21.00	156.00	20.00
1 კვ.მეტრის ფასი (ლარი)	-	110.00	114.00	60.00
ინფორმაციის წყარო	-	საჯარო რეგისტრის ელექტრონული მონაცემთა ბაზა		

შედარების პროცესი

№	შედარების ელემენტები	შესადარისი ობიექტი №1	შესადარისი ობიექტი №2	შესადარისი ობიექტი №3
მისამართი	ქალაქი ღანჩხუთი, ნოე ჟორდანიას/კვირკველიას ქუჩა	ქ. ღანჩხუთი, ჟორდანიას ქუჩა	ქ. ღანჩხუთი, გორგასალის ქუჩა №9	ქ. ღანჩხუთი, ნოე ჟორდანიას ქუჩა
მთლიანი ფასი (ლარი)	-	2300.00	1776.00	1200.00
ფართობი (კვ.მ.)	50.00	21.00	156.00	20.00
1 კვ.მეტრის ფასი (ლარი)	-	110.00	114.00	60.00
1 ფინანსირების პირობები	საბაზრო	ტიპური	ტიპური	ტიპური
კორექტირება	-	-	-	-
დაკორექტირებული ფასი	-	110.00	114.00	60.00
2 გაყიდვის პირობები	გაყიდვა	გაყიდვა	გაყიდვა	გაყიდვა
კორექტირება	-	-	-	-
დაკორექტირებული ფასი	-	110.00	114.00	60.00

3	შესყიდვის შემდგომ გასაწევი ხარჯები	არა	არა	არა	არა
	კორექტირება	-	-	-	-
	დაკორექტირებული ფასი	-	110.00	114.00	60.00
4	საბაზრო პირობები	მიმდინარე	10/06/2020	18/08/2020	27/01/2021
	კორექტირება	-	-	-	-
	დაკორექტირებული ფასი	-	110.00	114.00	60.00
5	ადგილმდებარეობა	ქალაქი ღანახუთი, ნოე ქორდანიას/კვირკველიას ქუჩა	მსვლელები	უარესი	უარესი (შიდა მხარე)
	კორექტირება	-	-	+15%	+20%
	დაკორექტირებული ფასი	-	110.00	131.00	72.00
6	ფიზიკური მახასიათებლები (ფართობი)	50.00	21.00	156.00	20.00
	კორექტირება	-	-	-	-
	დაკორექტირებული ფასი	-	110.00	131.00	72.00
7	გამოყენება	არასასოფლო	არასასოფლო	არასასოფლო	არასასოფლო
	კორექტირება	-	-	-	-
	დაკორექტირებული ფასი	-	110.00	131.00	72.00
	შეწონვის კოეფიციენტი	-	0.40	0.30	0.30
	შეწონილი ფასები	-	44.00	39.30	21.60
	1 კვ.მ-ის შეფასებული საორიენტაციო საბაზრო ღირებულება (ლარი)		105.00		
	შეფასებული მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ)		50.00		
	უბრალო ქონების მთლიანი საორიენტაციო საბაზრო ღირებულება (ლარი)		5250.00		



3003888721

მიღება-ჩაბარების აქტი № 3003888721



რეგიონი	ბათუმი	დასრულების თარიღი	08/06/2021
დოკუმენტი:			
რეგისტრაციის ნომერი:	1004036921	მომსახურების ტიპი:	დაჩქარებული
რეგისტრაციის თარიღი:	03/06/2021	საქმის ნომერი:	
ხელშეკრულების ნომერი:		ხელშეკრულების თარიღი:	
შეთანხმების ნომერი:		შეთანხმების თარიღი:	
დასკვნის ნომერი:	003918321		
ექსპერტიზის დამკვეთი :			
სახელი და გვარი:	ალექსანდრე სარიშვილი		
პირადი ნომერი:	0000000000		
სტრუქტურა:	ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერია		
ქვესტრუქტურა:			
დასახელება:			
საიდენტიფიკაციო კოდი:	233730139		
თანამდებობა:	მერი		
დოკუმენტის შემოტანი:	რევაზ ცხადაძე		

შესრულებული კვლევის კოდი (საქ.მთავრობის 08.05.2012 N171. დადგენილების მიხედვით)	ობიექტების რაოდენობა	საექსპერტო (დაჩქარებული) მომსახურების ტარიფი კვლევის ერთეულზე (დ.დ.გ.-ს ჩათვლით)	თანა
250. - უძრავი ქონების (ბინის, კერძო სახლთმფლობელობის, სამრეწველო ფართობის, კომერციული და საოფისე ფართობის, არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთის) საბაზრო ღირებულების განსაზღვრა	1	200*2	400
			ჯამი: 400.00
			საბოლოო ფასი: 400.00

შემსრულებელი ექსპერტ(ებ)ი (სპეციალისტი):	
ნარგიზ ქობულაძე	
საინჟინრო, სასაქონლო და ფინანსური ექსპერტიზის განყოფილების ექსპერტი	
სტრუქტურული ქვედანაყოფის უფროსი / პასუხისმგებელი პირი	მიმღები პირი
	(ხელმოწერა)
	გაცემის თარიღი



ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

განცხადების რეგისტრაცია
N 882021419508 - 28/05/2021 20:30:38

მომზადების თარიღი
31/05/2021 20:18:31

საკუთრების განყოფილება

ზონა ლანჩხუთი	სექტორი ლანჩხუთი	კვარტალი	ნაკვეთი	ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო სამეურნეო დაზუსტებული ფართობი: 50.00 კვ.მ. ნაკვეთის წინა ნომერი: 27.06.56.802; 27.06.51.358;
27	06	56	803	

მისამართი: ქალაქი ლანჩხუთი, ნოე ჟორდანიას ქუჩა;
ქალაქი ლანჩხუთი, ქუჩა კვირკველია

მესაკუთრის განყოფილება

განცხადების რეგისტრაცია : ნომერი 882021259190 , თარიღი 05/04/2021 14:21:31
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 18/04/2021

უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი:

- ბრძანება N30.30210911 , დამოწმების თარიღი: 01/04/2021 , ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერია
- ბრძანება N997 , დამოწმების თარიღი: 18/06/2019 , ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერია
- ბრძანება N601 , დამოწმების თარიღი: 14/12/2018 , ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერია
- ბრძანება N30.30211292 , დამოწმების თარიღი: 09/05/2021 , ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერია

მესაკუთრეები:

სსიპ ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტი, ID ნომერი: 233730139

მესაკუთრე:

სსიპ ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტი

აღწერა:

იპოთეკა

საგადასახლო გირავნობა:

რეგისტრირებული არ არის

ვალდებულება

ყაღაღა/აკრძალვა:

რეგისტრირებული არ არის

მოვალეობა რეესტრი:

რეგისტრირებული არ არის

"ფიზიკური პირის მიერ 2 წლამდე ვადით საკუთრებაში არსებული მაგერიალური აქტივის რეალიზაციისას, აგრეთვე საგადასახადო წლის განმავლობაში 1000 ლარის ან მეტი ღირებულების ქონების საჩუქრად მიღებისას საშემოსავლო გადასახადი გადახდას ექვემდებარება საანგარიშო წლის მომდევნო წლის 1 აპრილამდე, რის შესახებაც აღნიშნული ფიზიკური პირი იმავე ვადაში წარუდგენს დეკლარაციას საგადასახადო ორგანოს. აღნიშნული ვალდებულების შეუსრულებლობა წარმოადგენს საგადასახადო სამართალდარღვევას, რაც იწვევს პასუხისმგებლობას საქართველოს საგადასახადო კოდექსის XVIII თავის მიხედვით."

- დოკუმენტის ნამდვილობის გადამოწმება შესაძლებელია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ოფიციალურ ვებ-გვერდზე www.napr.gov.ge;
- ამონაწერის მიღება შესაძლებელია ვებ-გვერდზე www.napr.gov.ge, ნებისმიერ გერიტორიულ სარეგისტრაციო სამსახურში, იუსტიციის სახლებსა და სააგენტოს ავტორიზებულ პირებთან;
- ამონაწერში გეგნიკური ხარვეზის აღმოჩენის შემთხვევაში დაგვიკავშირდით: 2 405405 ან პირადად შეაესეთ განაცხადი ვებ-გვერდზე;
- კონსულტაციის მიღება შესაძლებელია იუსტიციის სახლის ცხელ ხაზზე 2 405405;
- საჯარო რეესტრის თანამშრომელთა მხრიდან უკანონო ქმედების შემთხვევაში დაგვიკავშირდით ცხელ ხაზზე: 08 009 009 09
- თქვენთვის საინტერესო ნებისმიერ საკითხთან დაკავშირებით მოგეწერეთ ელ-ფოსტით: info@napr.gov.ge

ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკრებულო

განკარგულება №

2021 წლის ივნისი

ქ. ლანჩხუთი

ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული ქონების, შპს „მედალფასთვის“ 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 ნაწილის, 122-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტისა 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, შპს „მედალფას“ (ს/ნ - 404908043) ხუთი წლის ვადით, გადასცეს პირდაპირი განკარგვის წესით, სასყიდლიანი სარგებლობის უფლებით, აღნაგობის ფორმით, ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, (ქ. ლანჩხუთში, ნოე ჟორდანიას/კვირკველიას ქუჩაზე მდებარე 50 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (ს/კ 27.06.56.803))

მუხლი 2. სარგებლობის უფლებით გადასაცემი, ზემოაღნიშნული უძრავი ქონების წლიური ქირის ოდენობა განისაზღვროს, საწყისი საპრივატიზებო საფასურის 5250 ლარის 40%-ის ოდენობით, რომელიც შეადგენს - 2100 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