



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: 30-302209437
თარიღი: 04/04/2022
პინი: 2283

ადრესატი: ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკრებულო

გადაამოწმეთ: document.municipal.gov.ge

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

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“ 24-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ე.დ“ ქვეპუნქტის, 61-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილებისა და საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 63-ე მუხლის შესაბამისად, წარმოგიდგენთ „ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის ქონების საპრივატიზაციო ობიექტების ნუსხისა და ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის ქონების პრივატიზაციის გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 28 მარტის N18 განკარგულებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე“ ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს განკარგულების პროექტს და აღნიშნულ პროექტთან დაკავშირებით განმარტებით ბარათს.

1. პროექტის მიღების მიზეზი, მიზანი და არსი

მოგახსენებთ რომ, ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში 27.10.46.262 საკადასტრო კოდზე არსებული უძრავი ქონება, ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერიის მოთხოვნით შეფასდა (ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მიერ) და დაიყო რამდენიმე ნაწილად, რომელთა შორისაა 27.10.46.433 საკადასტრო კოდზე არსებული მიწის ნაკვეთი.

საკრებულოს განკარგულების ცვლილების პროექტი, მომზადდა ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერიის ეკონომიკისა და ქონების მართვის სამსახურის მოხსენებითი ბარათის საფუძველზე, სადაც მიზანშეწონილად მიჩნეულია, რომ ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, (ს/კ 27.10.46.433) შემდგომი განკარგვის მიზნით, აისახოს მუნიციპალიტეტის უძრავი ქონების საპრივატიზაციო ობიექტების ნუსხასა და გეგმაში.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე წარმოგიდგენთ, „ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის ქონების საპრივატიზაციო ობიექტების ნუსხისა და ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის ქონების პრივატიზაციის გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 28 მარტის N18 განკარგულებაში ცვლილების შეტანის შესახებ პროექტს განსახილველად და დასამტკიცებლად.

2. პროექტის ფინანსური დასაბუთება

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



ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს

განკარგულება №

2022 წლის აპრილი

ქ. ლანჩხუთი

„ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის ქონების საპრივატიზაციო ობიექტების ნუსხისა და ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის ქონების პრივატიზაციის გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 28 მარტის N18 განკარგულებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“ 24-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ე.დ“ ქვეპუნქტის, 61-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილებისა და საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 63-ე მუხლის შესაბამისად,

მუხლი 1. „ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის ქონების საპრივატიზაციო ობიექტების ნუსხისა და ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის ქონების პრივატიზაციის გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 28 მარტის N18 განკარგულებაში შევიდეს ცვლილება:

1. განკარგულების პირველი მუხლის „ა“ პუნქტით დამტკიცებული „ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის უძრავი ქონების საპრივატიზაციო ობიექტების ნუსხა“ დანართი N1-ი ჩამოყალიბდეს დანართი N1-ის შესაბამისად.

2. განკარგულების პირველი მუხლის „გ“ პუნქტით დამტკიცებული „ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის უძრავი ქონების პრივატიზაციის გეგმა“ დანართი N3-ი ჩამოყალიბდეს დანართი N3-ის შესაბამისად.

მუხლი 2. 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 3. განკარგულება ძალაშია გამოქვეყნებისთანავე.

საკრებულოს თავმჯდომარე

ბესიკ ტაბიძე

N	მისამართი	დანიშნულება	საკადასტრო კოდი	მიწის ფართობი (კვ.მ)	შენობის ფართი (კვ.მ)	შენი შენა
1	ლანჩუთი, მარჯანიშვილის ქ N11 ა	არასასოფლო- სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი	27.06.56.130	866	–	
2	ქ.ლანჩუთი ს.მგელაძის N16	არასასოფლო- სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი	27.06.48.259	10 235	–	
3	ქ.ლანჩუთი ს.მგელაძის N16	არასასოფლო- სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი	27.06.48.258	10 244	–	
4	ქ.ლანჩუთი ს.მგელაძის N16	არასასოფლო- სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი	27.06.48.257	10 043		
5	ქ.ლანჩუთი ს.მგელაძის N16	არასასოფლო- სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი	27.06.48.256	10 084	-	

6	ქ.ლანჩხუთი ს.მგელაძის N16	არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი	27.06.48.260	10 038	–	
7	ქ.ლანჩხუთი ჟორდანias ქუჩის მიმდებარე	არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი	27.06.51.333	186	–	
8	აცანის ადმინისტრაციული ერთული	არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი	27.02.41.366	3 422	–	
9	აცანის ადმინისტრაციული ერთული	არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი	27.02.41.367	1070	–	
10	ქ. ლანჩხუთის ადმინისტრაციული ერთეული, ნინოშვილის ქ. N 9	არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა	27.06.52.438	576	146	
11	ქ.ლანჩხუთის ადმინისტრაციული ერთეული, თამარ მეფის მე-2 შესახვევი	არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი	27.06.53.289	50	–	
12	აცანის ადმინისტრაციული ერთული	არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი	27.02.42.154	1586		

13	აცანის ადმინისტრაციული ერთული	არასასოფლო- სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი	27.02.42.155	364		
14	აცანის ადმინისტრაციული ერთული	არასასოფლო- სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა	27.02.41.163	1240	802,60	
15	სუფსის ადმინისტრაციული ერთული	არასასოფლო- სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი	27.15.52.037	101		
16	ქ.ლანჩხუთი, ჟორდანიას ქ.N 126	ყოფილი სასტუმროს მეოთხე სართული ოთახი N301	27.06.51.005.01 .301	1501 თანასაკუთ რება	42,1	
17	ქ.ლანჩხუთი, ჟორდანიას ქ.N 126	ყოფილი სასტუმროს მეოთხე სართული ოთახი N302	27.06.51.005.01 .302	1501 თანასაკუთ რება	42,7	
18	ქ.ლანჩხუთი, ჟორდანიას ქ.N 126	ყოფილი სასტუმროს მეოთხე სართული ოთახი N303	27.06.51.005.01 .303	1501 თანასაკუთ რება	20,6	
19	ქ.ლანჩხუთი, ჟორდანიას ქ.N 126	ყოფილი სასტუმროს მეოთხე სართული ოთახი N304	27.06.51.005.01 .304	1501 თანასაკუთ რება	20,6	

20	ქ.ლანჩხუთი, ჟორდანიას ქ.N 126	ყოფილი სასტუმროს მეოთხე სართული ოთახი N305	27.06.51.005.01 .305	1501 თანასაკუთ რება	20,6	
21	ქ.ლანჩხუთი, ჟორდანიას ქ.N 126	ყოფილი სასტუმროს მეოთხე სართული ოთახი N306	27.06.51.005.01 .306	1501 თანასაკუთ რება	20,6	
22	ქ.ლანჩხუთი, ჟორდანიას ქ.N 126,	ყოფილი სასტუმროს მეოთხე სართული ოთახი N307	27.06.51.005.01 .307	1501 თანასაკუთ რება	44	
23	ქ.ლანჩხუთი, ჟორდანიას ქ.N 126	ყოფილი სასტუმროს მეოთხე სართული ოთახი N308	27.06.51.005.01 .308	1501 თანასაკუთ რება	41,6	
24	ქ.ლანჩხუთი, ჟორდანიას ქ.N 126	ყოფილი სასტუმროს მეოთხე სართული ოთახი N309	27.06.51.005.01 .309	1501 თანასაკუთ რება	42	
25	ქ.ლანჩხუთი, ჟორდანიას ქ.N 126	ყოფილი სასტუმროს მეოთხე სართული ოთახი N310	27.06.51.005.01 .310	1501 თანასაკუთ რება	23,8	
26	ქ.ლანჩხუთი, ჟორდანიას ქ.N 126	ყოფილი სასტუმროს მეოთხე სართული ოთახი N311	27.06.51.005.01 .311	1501 თანასაკუთ რება	20,5	
27	ქ.ლანჩხუთი, ჟორდანიას ქ.N 126	ყოფილი სასტუმროს მეოთხე სართული ოთახი N312	27.06.51.005.01 .312	1501 თანასაკუთ რება	20,5	

28	ქ.ლანჩხუთი, ჟორდანias ქ.N 126	ყოფილი სასტუმროს მეოთხე სართული ოთახი N313	27.06.51.005.01 .313	1501 თანასაკუთ რება	20,5	
29	ქ.ლანჩხუთი, ჟორდანias ქ.N 126	ყოფილი სასტუმროს მეოთხე სართული ოთახი N314	27.06.51.005.01 .314	1501 თანასაკუთ რება	20,5	
30	ქ.ლანჩხუთი, ჟორდანias ქ.N 126	ყოფილი სასტუმროს მეოთხე სართული ოთახი N315	27.06.51.005.01 .315	1501 თანასაკუთ რება	40,9	
31	ქ.ლანჩხუთი, ჟორდანias ქ.N 126	ყოფილი სასტუმროს მეოთხე სართული ოთახი N316	27.06.51.005.01 .316	1501 თანასაკუთ რება	43,9	
32	აცანის ადმინისტრაციული ერთეული	არასასოფლო- სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა	27.02.41.004	865	394	
33	ჩიბათის ადმინისტრაციული ერთეული	არასასოფლო- სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა (ხანძრისგან დამწვარი)	27.09.50.282	2792	471,10	
34	ქ.ლანჩხუთის ადმინისტრაციული ერთეული, საფო მგელაძის ქ N16	არასასოფლო- სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი	27.06.48.261	1812		

35	ლესის ადმინისტრაციული ერთეული	არასასოფლო- სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი	27.10.46.411	100	-	
36	ლესის ადმინისტრაციული ერთეული	არასასოფლო- სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი	27.10.46.420	100	-	
37	ლესის ადმინისტრაციული ერთეული	არასასოფლო- სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი	27.10.46.433	136	-	

ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მოძრავი ქონების საპრივატიზაციო ობიექტების ნუსხა

დანართი 2

N	ავტომობილის მარკა, მოდელი	გამოშვების წელი	ავტომობილის ფერი	ავტომობილის ტიპი	სარეგისტრაციო ნომერი
1	PAZ 4234-00	2007	მწვანე	ავტობუსი	MAO-771
2	PAZ 4234-00	2007	მწვანე	ავტობუსი	MAO-772

N	მისამართი	ობიექტის დასახელება	საკადასტრო კოდი	სწყისი ღირებულება (ლარებში)	შენიშვნა
1	ლანჩხუთი, მარჯანიშვილის ქ N11 ა	არასასოფლო- სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი	27.06.56.130	12 990	
2	ქ.ლანჩხუთი ს.მგელაძის N16	არასასოფლო- სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი	27.06.48.259	138 173	
3	ქ.ლანჩხუთი ს.მგელაძის N16	არასასოფლო- სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი	27.06.48.258	130 099	
4	ქ.ლანჩხუთი ს.მგელაძის N16	არასასოფლო- სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი	27.06.48.257	135 581	
5	ქ.ლანჩხუთი ს.მგელაძის N16	არასასოფლო- სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი	27.06.48.256	128 067	-

6	ქ.ლანჩხუთი ს.მგელაძის N16	არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი	27.06.48.260	127 483	
7	ქ.ლანჩხუთი ჟორდანias ქუჩის მიმდებარე	არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი	27.06.51.333	9 300	
8	აცანის ადმინისტრაციული ერთული	არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი	27.02.41.366	34 200	
9	აცანის ადმინისტრაციული ერთული	არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი	27.02.41.367	12 800	
10	ქ. ლანჩხუთის ადმინისტრაციული ერთეული, ნინოშვილის ქ. N 9	არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა	27.06.52.438	39 756	
11	ქ.ლანჩხუთის ადმინისტრაციული ერთეული, თამარ მეფის მე-2 შესახვევი	არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი	27.06.53.289	2000	
12	აცანის ადმინისტრაციული ერთული	არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი	27.02.42.154	13 560	

13	აცანის ადმინისტრაციული ერთული	არასასოფლო- სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი	27.02.42.155	3 294	
14	აცანის ადმინისტრაციული ერთული	არასასოფლო- სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა	27.02.41.163	91 482	
15	სუფსის ადმინისტრაციული ერთული	არასასოფლო- სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი	27.15.52.037	1 400	
16	ქ.ლანჩხუთი, ჟორდანიას ქ.N 126	ყოფილი სასტუმროს მეოთხე სართული ოთახი N301	27.06.51.005.01 .301	18 103	
17	ქ.ლანჩხუთი, ჟორდანიას ქ.N 126	ყოფილი სასტუმროს მეოთხე სართული ოთახი N302	27.06.51.005.01 .302	18 361	
18	ქ.ლანჩხუთი, ჟორდანიას ქ.N 126	ყოფილი სასტუმროს მეოთხე სართული ოთახი N303	27.06.51.005.01 .303	8 858	
19	ქ.ლანჩხუთი, ჟორდანიას ქ.N 126	ყოფილი სასტუმროს მეოთხე სართული ოთახი N304	27.06.51.005.01 .304	8 858	

20	ქ.ლანჩხუთი, ჟორდანიას ქ.N 126	ყოფილი სასტუმროს მეოთხე სართული ოთახი N305	27.06.51.005.01 .305	8 858	
21	ქ.ლანჩხუთი, ჟორდანიას ქ.N 126	ყოფილი სასტუმროს მეოთხე სართული ოთახი N306	27.06.51.005.01 .306	8 858	
22	ქ.ლანჩხუთი, ჟორდანიას ქ.N 126,	ყოფილი სასტუმროს მეოთხე სართული ოთახი N307	27.06.51.005.01 .307	18 920	
23	ქ.ლანჩხუთი, ჟორდანიას ქ.N 126	ყოფილი სასტუმროს მეოთხე სართული ოთახი N308	27.06.51.005.01 .308	17 888	
24	ქ.ლანჩხუთი, ჟორდანიას ქ.N 126	ყოფილი სასტუმროს მეოთხე სართული ოთახი N309	27.06.51.005.01 .309	18 060	
25	ქ.ლანჩხუთი, ჟორდანიას ქ.N 126	ყოფილი სასტუმროს მეოთხე სართული ოთახი N310	27.06.51.005.01 .310	10 234	
26	ქ.ლანჩხუთი, ჟორდანიას ქ.N 126	ყოფილი სასტუმროს მეოთხე სართული ოთახი N311	27.06.51.005.01 .311	8 815	
27	ქ.ლანჩხუთი, ჟორდანიას ქ.N 126	ყოფილი სასტუმროს მეოთხე სართული ოთახი N312	27.06.51.005.01 .312	8 815	

28	ქ.ლანჩხუთი, ჟორდანias ქ.N 126	ყოფილი სასტუმროს მეოთხე სართული ოთახი N313	27.06.51.005.01 .313	8 815	
29	ქ.ლანჩხუთი, ჟორდანias ქ.N 126	ყოფილი სასტუმროს მეოთხე სართული ოთახი N314	27.06.51.005.01 .314	8 815	
30	ქ.ლანჩხუთი, ჟორდანias ქ.N 126	ყოფილი სასტუმროს მეოთხე სართული ოთახი N315	27.06.51.005.01 .315	17 587	
31	ქ.ლანჩხუთი, ჟორდანias ქ.N 126	ყოფილი სასტუმროს მეოთხე სართული ოთახი N316	27.06.51.005.01 .316	18 877	
32	აცანის ადმინისტრაციული ერთეული	არასასოფლო- სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა	27.02.41.004	27 528	
33	ჩიბათის ადმინისტრაციული ერთეული	არასასოფლო- სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა (ხანძრისგან დამწვარი)	27.09.50.282	97 893	
34	ქ.ლანჩხუთის ადმინისტრაციული ერთეული, საფო მგელაძის ქ N16	არასასოფლო- სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი	27.06.48.261	26 636	

35	ლესის ადმინისტრაციული ერთეული	არასასოფლო- სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი	27.10.46.411	2 400	
36	ლესის ადმინისტრაციული ერთეული	არასასოფლო- სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი	27.10.46.420	2 400	
37	ლესის ადმინისტრაციული ერთეული	არასასოფლო- სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი	27.10.46.433	3 264	

N	ავტომობილის მარკა, მოდელო	გამოშვების წელი	ავტომობილის ფერი	ავტომობილის ტიპი	სარეგისტრაციო ნომერი	საწყისი საპრივატიზებო საფასური
1	PAZ 4234-00	2007	მწვანე	ავტობუსი	MAO-771	2500
2	PAZ 4234-00	2007	მწვანე	ავტობუსი	MAO-772	2500



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

სამართლის იურიდიული პირი

LEGAL ENTITY OF PUBLIC LAW

№ 5005765021

25/08/2021 5



5005765021

ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერს

ბატონ ალექსანდრე სარიშვილს

ბატონო ალექსანდრე,

ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიურო, თქვენი N30-302119650 მომართვის (ბიუროს 2021 წლის 19 ივლისის რეგისტრაციის N1005341621) საფუძველზე, გიგზავნით სასაქონლო ექსპერტიზის N005989221 დასკვნას.

დამართი:

ექსპერტის დასკვნა 07 ფურცლადა;

პატივისცემით,

მეღე გიორგაძე

ბიუროს უფროსის მოადგილე

27.10.46.262

მისამართი: თბილისი, ჭავჭავაძის ბაზა N84
მისამართი: 4600, ქ. ჭავჭავაძის 2A
მისამართი: ქ. მელიქიშვილის ქ. N102
ტელ. (995 32) 2258484
info@expertiza.gov.ge

WWW.EXPERTIZA.GOV.GE

84 Chavchavadze ave., Tbilisi 0162
2A I. Chavchavadze str., Kutaisi 4600
102 P. Melikishvili str., Batumi
(995 32) 2258484
info@expertiza.gov.ge



5005765021

დოკუმენტი დოკუმენტის ასლის მატერიალურ დოკუმენტის სახით აღიარებულია და დასტურდება.

თარიღი

25.08.21

(ხელმოწერა)





005989221

ექსპერტის დასკვნა № 005989221

გაფრთხილება

აქვე რეგისტრირებული ექსპერტიზის დეპარტამენტის უფროსის მიერ განმეორება ექსპერტის უფლება-მოვალეობები, რაც მოიცავს 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 დაწესებული პასუხისმგებლობის შესახებ გაფრთხილებული ვარ საქართველოს სისხლის სამართლის კოდექსის 370-ე მუხლის შესაბამისად.

ექსპერტიზის ჩატარების საფუძველი

ექსპერტიზის საბუთი: სასაქონლო ექსპერტიზა

საქმის №:

რეგისტრაციის ლანჩუთის მუნიციპალიტეტის მერია

თანამდებობა: მერი

სახელი:

სახელი და გვარი: ალექსანდრე სარიშვილი

დადგენილი მომართვა

მოთხოვნილი ექსპერტები:

საქართველოს / აჭარის რეგიონული ექსპერტიზის დეპარტამენტის საინჟინრო, სასაქონლო და ფინანსური ექსპერტიზის განყოფილების ექსპერტი, სპეციალობით მუშაობის 12 წლის სტაჟით. შემფასებელთა და ექსპერტთა პროფესიული განვითარების განხორციელების სერტიფიკაციის ორგანოს მიერ ISO/IEC 17024 სტანდარტის მიხედვით გაცემული შესაბამისობის სერტიფიკატები: №A-17024-2017-0238.

ექსპერტიზის წინაშე დასმული კითხვები

აქვე მოვლინით თქვენი ექსპერტი და შეგვიფასოთ ლანჩუთის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული შემდეგი საკუთრების №27.10.46.262.

შეგვიფასოთ უძრავ ქონებაზე შეგვიფასეთ მხოლოდ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი“.

დადგენილი თარიღი: 19/07/2021 წ

გასვლის თარიღი: 25/08/2021 წ

დასკვნა

ლანჩუთის მუნიციპალიტეტის სოფელ ლესაში მდებარე, №27.10.46.262 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაში აღნიშნული ექსპერტი არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის მთლიანი საბაზრო ღირებულება დღეისათვის საორიენტაციოდ შეადგენს **32880,00 (ოცდათორმეტი ათას ოცდასამი ლარი)** ლარს. შეფასების ობიექტისა და აღნიშნული უძრავ ქონების შესახებ მონაცემები და შედარების პროცესი იხილეთ დასკვნაზე თანდართულ დანართ №1-ში.

ნარგიზ ქობულაძე

გამოკვლევა



005989221

ექსპერტის დასკვნა № 005989221

შეფასებული უძრავი ქონების აღწერა

შეფასების წინაშე დასმული საკითხის გადაწყვეტის მიზნით 2021 წლის 30 ივლისს სასაქონლო ექსპერტის მიერ დადგენილი და დასურათებული იქნა მომართვაში მითითებული, ექსპერტიზაზე წარმოდგენილი უძრავი ქონება, დადგენილი მუნიციპალიტეტის სოფელ ლესაში.

დადგენილი მითითებით, წინამდებარე შეფასების მიზანს წარმოადგენს №27.10.46.262 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონებაში არსებული 1370,00 კვ.მეტრი არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის მიმდინარე საბაზრო ღირებულების განსაზღვრა, შენობა-ნაგებობის ღირებულების გათვალისწინების გარეშე, შეფასების მიზნებისათვის ექსპერტის მიერ დადგენილი და შეფასებული იქნა, როგორც ვაკანტური (თავისუფალი) მიწის ნაკვეთი.

შეფასებული ობიექტს წარმოადგენს 1370,00 კვ.მეტრი ფართობის მქონე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, ნაკვეთის რელიეფი სწორია. ტერიტორია განთავსებულია საავტომობილო გზასთან. ინსპექტირების პერიოდში დადგენილი წარმოდგენილია და მასზე განთავსებულია რეგისტრირებული შენობა-ნაგებობა, ხოლო გზის გასწვრივ განთავსებულია დაურეგისტრირებული, დროებითი (მსუბუქი კონსტრუქციის) ნაგებობები, ნაკვეთში ნაწილობრივ დადგენილი ზემდგომარეობის (იხ. ფოტოილუსტრაცია).

შეფასებული ობიექტიდან ამონაწერზე დაყრდნობით (განაცხადის რეგისტრაცია №882019435553 - 03/06/2019 წ.) აღნიშნული უძრავი ქონებაში არსებული მოწყობის საფუძველზე: სარეგისტრაციო ზონა - ლანჩუთი - 27, სექტორი - ლესა - 10, კვარტალი - 46, ნაკვეთი - 1370,00 კვ.მეტრი; საკუთრება; ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო-სამეურნეო; დაზუსტებული ფართობი: 1370,00 კვ.მეტრი. შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: №1. მისამართი: ბუნიცეპალიტეტი ლანჩუთი, სოფელი ლესა. დადგენილი მუნიციპალიტეტი (ს/ნ 233730139).

შეფასების და დაშვებები:

შეფასების პროცესს თან ახლდა შემდეგი სახის შემზღუდავი პირობები და ამ პირობებიდან შეფასების მიერ დადგენილი შეფასებული იქნა შემდეგი სახის დაშვებები:

შეფასებული დასკვნა მოიცავს შეფასების პროფესიონალურ აზრს მის მიერ დადგენილ ღირებულების მაჩვენებელთან დაკავშირებით/ობიექტის საფარული გასაყიდი ფასი/ და არ შეიძლება ჩაითვალოს გარანტიად იმისა, რომ შეფასებული უძრავი ქონება ზედიზედ გასწვრივებული იქნება ზუსტად შეფასებული ღირებულების მიხედვით; შეფასების ჩატარების დროს იგულისხმებოდა, რომ არ არსებობდა რაიმე ფარული ფაქტორები, რომლებიც გავლენას მოახდენდნენ შესაფასებელი ქონების ღირებულების განსაზღვრაზე. შეფასებელს არ ეკისრება პასუხისმგებლობა ასეთი ფაქტორების აღმოჩენაზე; შეფასების მიზნებისათვის შეფასების მიერ მიღებულია მნიშვნელოვანი დაშვება იმის შესახებ, რომ საჯარო რეგისტრირებული ამონაწერში ასახული ნებისმიერი სახის ინფორმაცია სწორია და შეესაბამება რეალობას; დადგენილი მითითების შესაბამისად, წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულება შეფასებულია როგორც ვაკანტური ნაკვეთის და მიღებული ღირებულების მაჩვენებელი არ მოიცავს მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის ღირებულებას; შეფასების საბოლოო მაჩვენებელი წარმოადგენს მოპოვებული ინფორმაციების ანალიზის შედეგად მიღებულ შეფასებას და არ წარმოადგენს იმის გარანტიას, რომ ბაზარზე შეიძლება არ არსებობდეს სხვა შეთავაზებები ან გარიგების ფაქტორები, რომლებიც განსხვავდებიან თანხობრივი მაჩვენებლებით; შეფასების მიერ მიღებული ღირებულების საბოლოო მაჩვენებელი მოქმედია მხოლოდ შეფასების თარიღისათვის. შეფასებული არ იღებს არანაირ პასუხისმგებლობას ეკონომიკური, იურიდიული, ბუნებრივი და სხვა ფაქტორების გავლენაზე, რომლებიც შეიძლება წარმოიშვას ამ თარიღის შემდეგ და გავლენა იქონიოს საბაზრო სიტუაციაზე და შეფასების მიერ დადგენილი შეფასების მიზნებისათვის; შეფასების მიერ დადგენილი შეფასების მიზნებისათვის საჯარო რეესტრის ელექტრონული ბაზის, საგაზეთო გამოცემების, რეესტრის და „რიელტური“ ფირმების მეშვეობით, რომელთა ინფორმაციასაც გააჩნიათ ყველაზე მაღალი ნდობის დონეზე.

შეფასების მეთოდოლოგია**შეფასების მეთოდოლოგიის დეტალიზაცია**

შეფასების მეთოდოლოგია - წარმოადგენს გამოთვლად ფულად სიდიდეს, რომლითაც გაიცემა აქტივები ან ვალდებულება დადგენილი მითითების დაინტერესებულ მხარეებს და დაინტერესებულ გამყიდველს შორის „გაშლილი მკლავის“ მეთოდით განსაზღვრის, მართებული მარკეტინგის ჩატარების შემდეგ, როდესაც თითოეული მხარე მოქმედებს



005989221

ექსპერტის დასკვნა № 005989221

ლოგოტიპირებულად, წინდახედულად და ძალდატანების გარეშე" (IVS).

საბაზრო ღირებულება მიიღება შესაბამისი პერიოდისათვის უძრავი ქონების ბაზარზე იდენტური (ხოლო მისი მნიშვნელობა შემთხვევაში მსგავსი) ქონების მოთხოვნისა და მიწოდების ურთიერთგამოქმედების შედეგად. ქონების ბაზრად ითვლება მოძველების სფერო, რომელიც განისაზღვრება გამოყენების/შეყენების შესაძლებლობებით, მნიშვნელოვანი დანახარჯი გარეშე გაყიდვის/შეყიდვის ქონება.

საბაზრო მდგომარეობა

საბაზრო საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად, უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების გაანგარიშებისას შეფასების საფუძველად გამოიყენება სამი ძირითადი მიდგომა:

- **საბაზრო მიდგომა** - ღირებულებას გვიჩვენებს განსახილველი აქტივის შედარებით ისეთ იდენტურ ან მსგავს ქონებთან, რომელთა ფასების შესახებაც ინფორმაცია ხელმისაწვდომია. საბაზრო მიდგომა ითვალისწინებს კორექტირებას: შესაბამისი ტრანზაქციის მეთოდით ან/და საჯაროდ ვაჭრობადი შესაბამისი მეთოდით.
- **შეზღუდვის 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 შესაბამისი ობიექტის აღდგენისათვის/ჩანაცვლებისათვის საჭირო დანახარჯების განსაზღვრაზე.

შეზღუდვი გამოყენებული მიდგომა

როგორც იქნა, რომ შესაფასებელი აქტივის იდენტური/მსგავსი აქტივები საჯაროდ ივაჭრება, ამ შეფასების საფუძველად შეფასების მიერ გამოყენებული იქნა **საბაზრო მიდგომა**, რაც გულისხმობს შემდეგ: შესაფასებელი ობიექტის ღირებულება შესაბამისი ობიექტების იმ მონაცემებთან, რომლებიც გაყიდული იქნა (შესაბამისი ტრანზაქციის მეთოდით ან/და საჯაროდ ვაჭრობადი შესაბამისი მეთოდით), როგორც წესი, სწორედ დროის ბაზრის მონაცემები ითვლება ღირებულების ყველაზე კარგ მტკიცებულებად და შესაბამისად, საბაზრო მიდგომას განსაზღვრავს მისი ნდობის ფაქტორი.

საბაზრო მიდგომა

საბაზრო მიდგომა ეფუძნება პრინციპს, რომლის მიხედვითაც ღირებულების განსაზღვრა ხდება ანალოგიური/მსგავსი ქონების ფასების ანალიზის საფუძველზე. ამასთან, ამოსავალი პრინციპი არის **ჩანაცვლების პრინციპი**, რომლის მიხედვითაც რეალური ინვესტორი ქონების შეძენაში არ გადაიხდის იმაზე მეტს, ვიდრე ღირს გასაყიდად გამოტანილი ანალოგიური ობიექტი.

საბაზრო მიდგომაზე დაფუძნებული მეთოდების გამოყენებისას, შემფასებელმა განახორციელა ქმედებების შემდეგი დასაშვანობა:

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

საბაზრო უძრავი ქონებები

საბაზრო უძრავი ქონებები განსაზღვრავს ქონების ობიექტების და გარიგებების სპეციფიურ მახასიათებლებს, რომლებიც ხშირად განსაზღვრავს ბაზრის ანალიზი ავლენს, რომელი ელემენტები განსაკუთრებით მგრძნობიარე.

საბაზრო უძრავი ქონების ანალიზისას ძირითადად ითვლება შემდეგი შედარების ელემენტები:

- უძრავი ქონებაზე საკუთრების უფლების გადაცემა...



005989221

ექსპერტის დასკვნა № 005989221

- 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 კრიტერიუმებზე და მიღებული იქნა საბოლოო საორიენტაციო საბაზრო ღირებულება.

შედეგად ზემოთაღნიშნულის გათვალისწინებით და ჩატარებული კვლევების შედეგად მიღებული შედეგების შეჯერებით განისაზღვრა ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის სოფელ ლესაში მდებარე, №27.10.46.262 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაში არსებული **1370,00 კვ.მეტრი** არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის მთლიანი საბაზრო ღირებულება, რაც დღეის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს **32880,00 (ოცდათორმეტიასრვაასოთხმოცი) ლარს**. ზოგადი ობიექტისა და შესადარისი ობიექტების შესახებ მონაცემები და შედარების პროცესი იხილეთ დასკვნაზე მარჯვნივ დანართ №1-ში.

ნარგიზ ქობულაძე

გამოყენებული მასალები

- ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერიის 2021 წლის 15 ივლისის №30-302119650 მომართვა;
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (განაცხადის რეგისტრაცია №882019435553 – 03/06/2019 წ);
- საკადასტრო გეგმა.

ექსპერტის დასკვნა ტექნიკური წესით გადაამოწმა: სიმონ გოგილაშვილი

ექსპერტის დასკვნა ადმინისტრაციული წესით გადაამოწმა: ანზორ ერგუმიძე



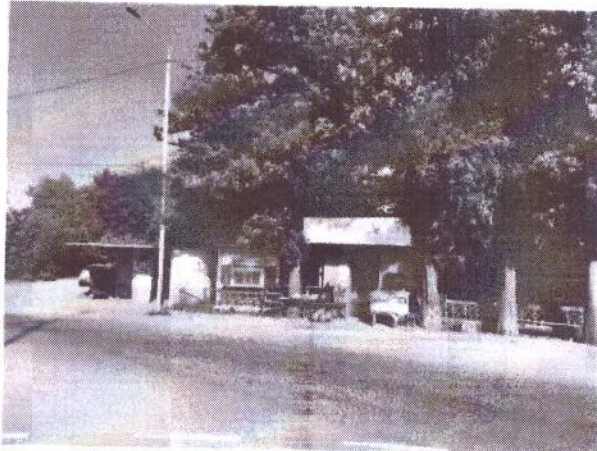
005989221

ექსპერტის დასკვნა № 005989221

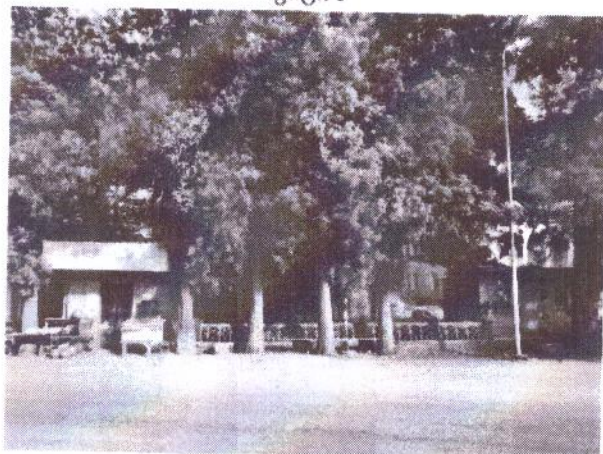
ფოტოილუსტრაცია



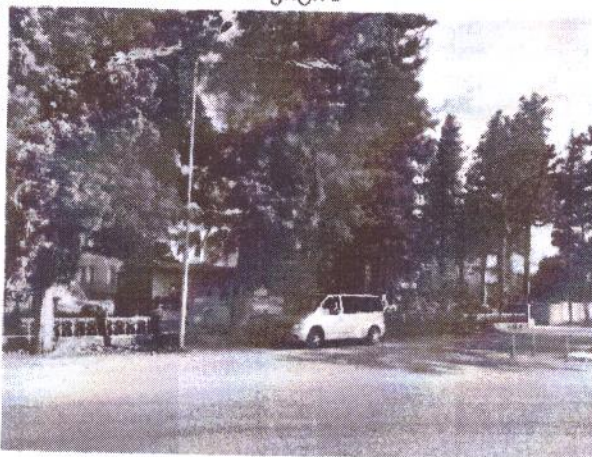
ფოტო 1



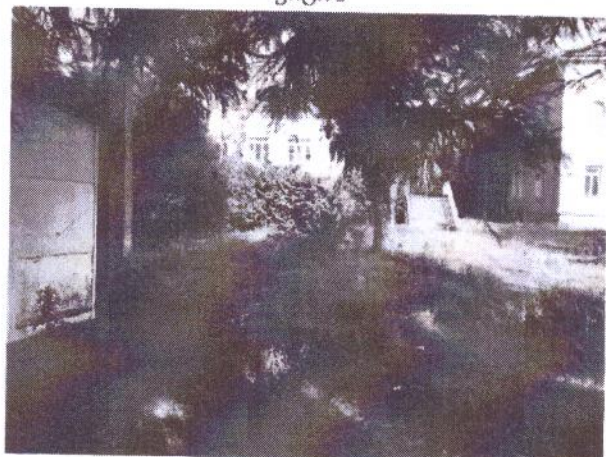
ფოტო 2



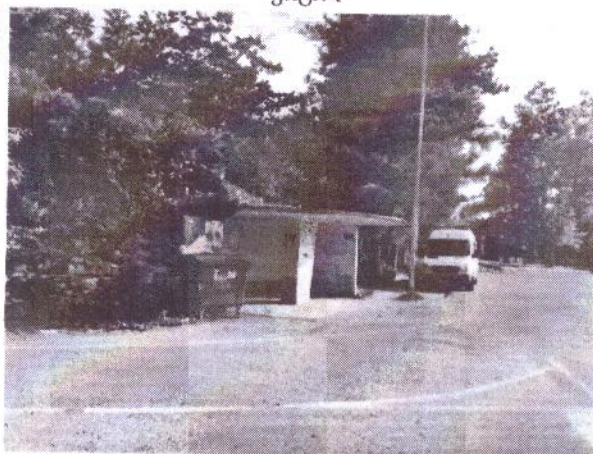
ფოტო 3



ფოტო 4



ფოტო 5



ფოტო 6

შეფასების ობიექტის და შესადარისი ობიექტების შესახებ მონაცემები

მახასიათებლები	შეფასების ობიექტი	შესადარისი ობიექტი №1	შესადარისი ობიექტი №2	შესადარისი ობიექტი №3
მისამართი	ლანჩუოს მუნიციპალიტეტი, სოფელი ღვსა	ლანჩუოს მუნიციპალიტეტი (ცენტრალურ გზასთან)	ლანჩუოს მუნიციპალიტეტი, სოფელი ღვსა	ლანჩუოს მუნიციპალიტეტი, სოფელი ღვსა
ქონების ტიპი	მიწის ნაკვეთი	მიწის ნაკვეთი	მიწის ნაკვეთი	მიწის ნაკვეთი
საკადასტრო კოდი	27.10.46.262	27.10.46.262	27.10.46.047	27.10.42.052
ტრანზაქციის ტიპი	გაყიდვა	შთავაზება	გაყიდვა	გაყიდვა
თარიღი	მიმდინარე	მიმდინარე	02/12/2020	26/01/2021
მთლიანი ფასი (ლარი)	-	109700.00	29867.00	27000.00
ფართობი (კვ.მ.)	1370.00	1200.00	2600.00	2700.00
1 კვ.მეტრის ფასი (ლარი)	-	91.00	11.00	10.00
ინფორმაციის წყარო	-	www.mynhome.ge	საჯარო რეესტრის ელექტრონული მონაცემთა ბაზა	
ID ან კონტაქტი	-	10162115		

შეფასების პროცესი

№	შეფასების ელემენტები	შეფასებული ქონება	შესადარისი ობიექტი №1	შესადარისი ობიექტი №2	შესადარისი ობიექტი №3
მისამართი					
მთლიანი ფასი (ლარი)		ლანჩუოს მუნიციპალიტეტი, სოფელი ღვსა	ლანჩუოს მუნიციპალიტეტი (ცენტრალურ გზასთან)	ლანჩუოს მუნიციპალიტეტი, სოფელი ღვსა	ლანჩუოს მუნიციპალიტეტი, სოფელი ღვსა
ფართობი (კვ.მ)		-	109700.00	29867.00	27000.00
1 კვ.მეტრის ფასი (ლარი)		1370.00	1200.00	2600.00	2700.00
1 ფინანსირების პირობები		საბაზო	91.00	11.00	10.00
კონტაქტი		-	ტიპური	ტიპური	ტიპური
შეფასების პროცესი		-	-	-	-
შეფასების ობიექტი		გაყიდვა	91.00	11.00	10.00
15%		-	შთავაზება	გაყიდვა	გაყიდვა
შეფასების პროცესი		-	-15%	-	-
შეფასების ობიექტი		-	77.00	11.00	10.00

3	შესყიდვის შემდეგ გასაწევი ხარჯები	არა	არა	არა	არა
	კორექტირება	-	-	-	-
	დაკორექტირებული ფასი	-	77.00	11.00	10.00
4	საბაზრო პირობები	მიმდინარე	მიმდინარე	02/12/2020	26/01/2021
	კორექტირება	-	-	-	-
	დაკორექტირებული ფასი	-	77.00	11.00	10.00
5	ადგილმდებარეობა	ლანსნუსის მუნიციპალიტეტი, სოფელი ლესა	უკეთესი	უარესი (შიდა მხარე)	უარესი
	კორექტირება	-	-40%	+15%	+30%
	დაკორექტირებული ფასი	-	46.00	13.00	13.00
6	ფიზიკური მახასიათებლები (ფართობი)	1370.00	1200.00	2600.00	2700.00
	კორექტირება	-	-	-	-
	დაკორექტირებული ფასი	-	46.00	13.00	13.00
7	გამოყენება/შეზღუდვები	პრობითად დაკანონი (კომერციული მიზნებისთვის)	ვაკანტური (კომერციული მიზნებისთვის)	საცხოვრებელი	სასოფლო-სამეურნეო მიზნებისთვის
	კორექტირება	-	-	+30%	+50%
	დაკორექტირებული ფასი	-	46.00	17.00	20.00
	შეწონვის კოეფიციენტი	-	0.20	0.40	0.40
	შეწონილი ფასები	-	9.20	6.80	8.00
I კვანძის შეფასებული სარეზერვუო საბაზრო ღირებულება (ლარი)		24.00			
შესაფასებელი მიწის ნაკვეთის ფართობი (ჰექტარი)		1370.00			
მიწის ნაკვეთის მოლანა სარეზერვუო საბაზრო ღირებულება (ლარი)		32880.00			



3006021621

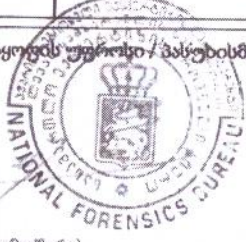


რეგიონი	ბათუმი	დასრულების თარიღი	25/08/2021
---------	--------	-------------------	------------

დოკუმენტი:			
რეგისტრაციის ნომერი:	1005341621	მომსახურების ტიპი:	ჩვეულებრივი
რეგისტრაციის თარიღი:	19/07/2021	საქმის ნომერი:	
ხელშეკრულების ნომერი:	2001125421	ხელშეკრულების თარიღი:	09/08/2021 - 20/09/2021
შეთანხმების ნომერი:		შეთანხმების თარიღი:	
დასკვნის ნომერი:	005989221		

ექსპერტიზის დამკვეთი :	
სახელი და გვარი:	ალექსანდრე სარიშვილი
პირადი ნომერი:	0000000000
ორგანიზაცია:	ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერია
საიდენტიფიკაციო კოდი:	0000000000
თანამდებობა:	მერი
დოკუმენტის შემომტანი:	რევაზ ცხადაძე

შესრულებული კვლევის კოდი (საქ.მთავრობის 08.05.2012 N171. დადგენილების მიხედვით)	ობიექტების რაოდენობა	საექსპერტო მომსახურების ტარიფი კვლევის ერთეულზე (დ.ღ.გ.-ს ჩათვლით)	თანხა
250. - უძრავი ქონების (ზინის, კერძო სახლიმფლობელობის, სამრეწველო ფართობის, კომერციული და საოფისე ფართობის, არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთის) საბაზრო ღირებულების განსაზღვრა	1	200	200
			ჯამი: 200.00
			საბოლოო ფასი: 200.00

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