წერილის ნომერი: **30-302309414**
თარიღი: **04/04/2023**

ადრესატი: ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკრებულო

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, შ.პ.ს. „ავტო 2018-ისათვის“ 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 მოქალაქე დავით გოგუაძემ (პ/ნ 26001000051), რომელმაც ითხოვა ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების (ქ. ლანჩხუთში, ჟორდანიას ქუჩა N126-ში მდებარე 27.06.51.005.01/532 საკადასტრო კოდზე არსებული 51,3 კვ.მ. არასაცხოვრებელი ფართიდან 19,329 კვ.მ.) პირდაპირი განკარგვის წესით, იჯარის ფორმით, სასყიდლიანი სარგებლობის უფლებით გადაცემა.

მერიის ქონების მართვისა და სოფლის მეურნეობის სამსახურის მოსაზრებაა, რომ შ.პ.ს. „ავტო 2018-ს“, მის მიერ მოთხოვნილი მუნიციპალური უძრავი ქონება, 2023 წლის 31 დეკემბრამდე, გადაეცეს პირდაპირი განკარგვის წესით, სასყიდლიანი

სარგებლობის უფლებით, იჯარის 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 12 294 ლარიდან, 10% -ის ოდენობით, განსაზღვრა უძრავი ქონების წლიური ქირის ოდენობა, რომელიც შეადგენს 1230 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 დასანიშნული 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. 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 მერიის
ქონების მართვისა და სოფლის მეურნეობის სამსახური

წერილის ნომერი:**08-302308880**
თარიღი: **29/03/2023**

ადრესატი:
ალექსანდრე სარიშვილი
ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერია-ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერი

ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერს

ბატონ ალექსანდრე სარიშვილს

ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერიის

ქონების მართვისა და სოფლის მეურნეობის

სამსახურის უფროსის ირაკლი ხუხუნაიშვილის

მ ო ხ ს ე ნ ე ბ ი თ ი ბ ა რ ა თ ი

ბატონო ალექსანდრე,

საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 8 დეკემბრის N 669 დადგენილების 22-ე მუხლის პირველი, მე-2, მე-3 და მე-4 პუნქტების თანახმად მუნიციპალიტეტის ქონების სარგებლობის უფლებით გადაცემა შესაძლებელია საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული ფორმებით: აღნაგობა; უზუფრუქტი; ქირავნობა; იჯარა; თხოვება; საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული სარგებლობის სხვა ფორმებით. მუნიციპალიტეტის ქონების სარგებლობის უფლებით გადაცემა ხდება აუქციონის ფორმით ან პირდაპირი განკარგვის წესით. მუნიციპალიტეტის ქონების სარგებლობის უფლებით გადაცემის შესახებ გადაწყვეტილებას იღებს მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელი ორგანო, მუნიციპალიტეტის საკრებულოს თანხმობით, მუნიციპალიტეტის ქონების სარგებლობის უფლებით გადაცემის ვადას განსაზღვრავს მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელი ორგანო. პირდაპირი განკარგვის წესით მუნიციპალიტეტის ქონების სარგებლობის უფლებით გადაცემა შეიძლება სასყიდლით ან უსასყიდლოდ, პირობებით ან უპირობოდ. მუნიციპალიტეტის ქონების სარგებლობის უფლებით უსასყიდლოდ გადაცემა დასაშვებია არა უმეტეს 2 წლის ვადით.

ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერიას განცხადებით მომართა (კანცელარიის ნომერი N 19/302229913 – 30; 26.10.2022 წ) შ.პ.ს. „ ავტო 2018 „-ის (ს/კ 433649741) დირექტორმა დავით გოგუაძემ (მცხოვრები ქ. ლანჩხუთში გოჩა კვირკველიას ქუჩა N 10-ში) რომელშიც ითხოვს ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული ქ.

ლანჩხუთში ჟორდანის ქუჩა N 126-ში მდებარე 51,30 კვ.მ. არასაცხოვრებელი ფართიდან (ს/კ 27.06.51.005.01.532) 19,329 კვ.მ.-ის. პირდაპირი განკარგვის წესით, სასყიდლიანი იჯარის ფორმით გადაცემას.

ყოველივე ზემოთ თქმულიდან გამომდინარე ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერიის ქონების მართვისა და სოფლის მეურნეობის სამსახურის მოსაზრებაა გადაეცეს განმცხადებლს სასყიდლიანი იჯარის ფორმით, პირდაპირი განკარგვის წესით, ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული ქ. ლანჩხუთში ჟორდანის ქუჩა N 126-ში მდებარე 51,30 კვ.მ. არასასცხოვრებელი ფართიდან (ს/კ 27.06.51.005.01.532) 19,329 კვ.მ-ი. - წლიური საიჯარო ფასის ოდენობად განისაზღვროს 19.329 კვ.მ ფართის ღირებულების - 12 294 ლარი -ის 10% -ით რაც შეადგენს 1 230 ლარს - ხოლო ხელშეკრულების ვადა განისაზღვროს 2023 წლის 31 დეკემრამდე.

გთხოვთ დაავალოთ ადმინისტრაციული და სამართლებრივი უზრუნველყოფის სამსახურს შესაბამისი პროექტის მომზადება.

პატივისცემით,

ირაკლი ხუხუნაიშვილი

ქონების მართვისა და სოფლის მეურნეობის სამსახური-ქონების მართვისა და სოფლის მეურნეობის სამსახურის უფროსი

პროექტი

ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკრებულო

განკარგულება №

2023 წლის აპრილი
ქ. ლანჩხუთი

ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული ქონების, შ.პ.ს. „ ავტო 2018 - ისათვის“ 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 ,,დ“ 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, გადასცეს შ.პ.ს. „ავტო 2018-ს“ (ს/კ 433649741) 2023 წლის 31 დეკემრამდე, პირდაპირი განკარგვის წესით, სასყიდლიანი სარგებლობის უფლებით, იჯარის ფორმით, ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, (ქ. ლანჩხუთში, ჟორდანიას ქუჩა N126-ში მდებარე 27.06.51.005.01/532 საკადასტრო კოდზე არსებული 51,3 კვ.მ. არასაცხოვრებელი ფართიდან 19,329 კვ.მ.)

მუხლი 2. სარგებლობის უფლებით გადასაცემი, ზემოაღნიშნული 19,329 კვ.მ. უძრავი ქონების წლიური ქირის ოდენობა განისაზღვროს, ფართის ღირებულების - 12 294 ლარის 10% - ის ოდენობით - 1230 ლარი.

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

ქ. ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერს
ბატონ. ალექსანდრე სახოშვილს
შ.პ.ს. „ავტო2018“-ის ს/კ 433649741
დირექტორის დავით გოგუაძის

მ ო ხ ს ე ნ ე ბ ა

მოგახსენებთ, რომ ჩვენი საქმიანობა მგზავრების გადაყვანაა ქალაქის სხვადასხვა სოფლებში და სხვადასხვა ქალაქებში. ძალიან გვჭირდება სოფელ ჯახაი იმ ავტობანთან ახლოს, სადაც ჩვენი მიკროავტობუსები მგზავრებს ელოდებიან.

უმთავრესად გთხოვთ, გამოგვყოთ ჩვენი მანქანაზე მყოფი ყოველი 12 წ-ში მიღებული ყოველი სასტუმროს შესასვლელში 19,389 ლ ფასით იქნას. 20 წლით. იგი ყველაზე უკეთ ხელსაყრელია ჩვენთვის, მგზავრების გამრავლებისათვის, საქალაქთაშორისო და საგუნაურო საქმეების წარმოებისად.

მოგმართავთ, რომ ჩვენს ჩანაწერში მოქმედი წარმოების ჯიხვი გაფართოვდეს, გუნდთან ახლოს მიიღოთ ჩვენი კრიტერიუმები და დაკმაყოფილოთ ჩვენი თხოვნა, რომელიც ჩვენი მუშაობისათვის ძალიან საჭიროა და აუცილებელი.

წარმოგიდგენთ, რომ დაკმაყოფილების შემთხვევაში ფასი ერთის ხარისხის შეიცვლის, ყოველთვის ითვლება ლანჩხუთის ჩანაწერის მგზავრების სამსახურში.

გთხოვთ თან ერთვის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან და ყოველი სასტუმროს შესასვლელის წარმოდგენილი ასლები.

შ.პ.ლ. „ავტო 2018“-ის დირექტორი: დ. გოგუაძე

ელ. ფოსტა: 557284540
26.10.2022 წელი

დაბადების ადგილი / PLACE OF BIRTH
ლანჩხუთი
LANCHKHUTI
გაცემის თარიღი / DATE OF ISSUE
24.12.2014
გამცემი ორგანო / ISSUING AUTHORITY
იუსტიციის სამინისტრო
MINISTRY OF JUSTICE
დამცავი სქემა: დამგმაზარებელი MB-IOS 2014
სმარტ რეგისტრაციის No 26-3164

IDGEO13IH40372926001000051<<<<
6203205M2412241GEO<<<<<<<<<<<9
GOGUADZE<<DAVIT<<<<<<<<<<<<<<

GEO

საქართველო

სახელი / FIRST NAME
დავით
DAVIT
გვარი / LAST NAME
გოგუაძე
GOGUADZE
მოქ. / CIT
GEO
სქესი / SEX
მ / M
პირადი No / PERSONAL No
26001000051
დაბადების თარიღი
DATE OF BIRTH
20.03.1962
მოქმედების ვადა
DATE OF EXPIRY
24.12.2024
ბარათის No / CARD No
13IH40372
ხელმოწერა
SIGNATURE

მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი **N 27.06.51.005.01.532**

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

განცხადების **რეგისტრაცია**
- N 882022357967 - **24/05/2022** 14:27:14

მომზადების **თარიღი**
30/05/2022 16:46:23

საკუთრების განყოფილება

ზონა	სექტორი	კვარტალი	ნაკვეთი	კოდი
ლანჩხუთი	ლანჩხუთი			
27	06	51	005	01/532

მისამართი: ქალაქი **ლანჩხუთი** , ქუჩა **ჟორდანია** , **N 126**

ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: **თანასაკუთრება**
ნაკვეთის ფუნქცია: **არასასოფლო სამეურნეო**
დაზუსტებული ფართობი: **1501.00** კვ.მ.
ნაკვეთის წინა ნომერი:

მესაკუთრეები

განცხადების **რეგისტრაცია** : ნომერი **882022357967** , თარიღი **24/05/2022 14:27:14**
უფლების **რეგისტრაცია**: **თარიღი 30/05/2022**

უფლების **დამადასტურებელი დოკუმენტი:**

- ბრძანება NN1/1-2713 , დამოწმების თარიღი:17/05/2022 ,სსიპ სახელმწიფო ქონების **ეროვნული სააგენტო**
- ბრძანება N330.30221391 , დამოწმების თარიღი:19/05/2022 ,**სსიპ ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტი**

მესაკუთრეები:
სსიპ ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტი, ID ნომერი:233730139

მესაკუთრე:	საკუთრების ტიპი:	საკუთრება:	ფართი:	წილი:
სსიპ ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტი	საერთო სარგებლობა	შესასვლელი	51.30 კვ.მ.	

იპოთეკა

საგანგასაფრთხილო ვირავნობა:

რეგისტრირებული არ არის

ვალდებულება

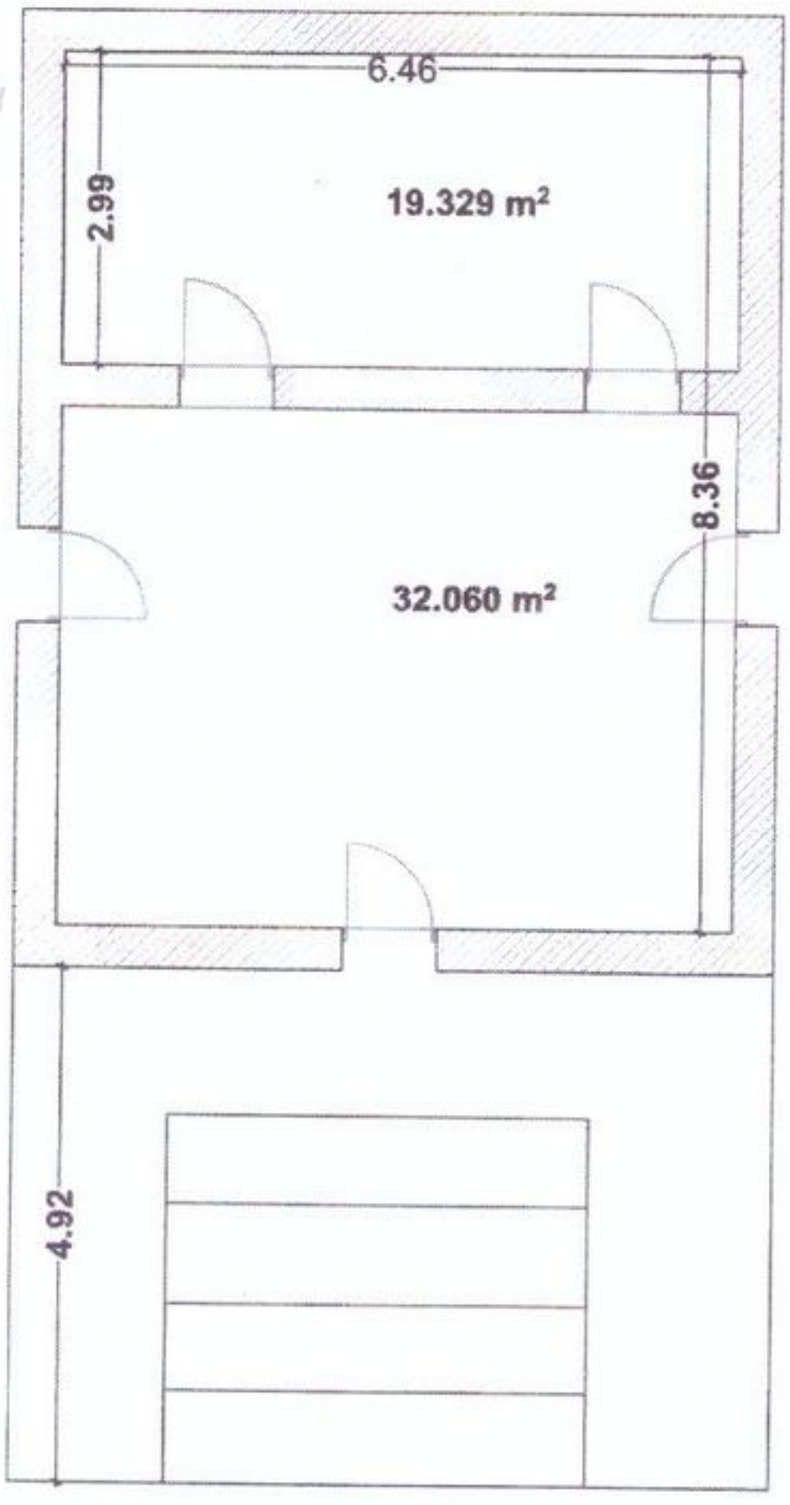
ყადაღა/აკრძალვა:

რეგისტრირებული არ არის

მოვალეთა რეესტრი:

რეგისტრირებული არ არის

ᲥᲝᲤᲘᲚᲘ ᲡᲐᲡᲢᲣᲛᲠᲝᲡ ᲨᲔᲡᲐᲡᲕᲚᲔᲚᲘᲡ ᲨᲘᲓᲐ ᲐᲖᲝᲛᲕᲘᲗᲘ ᲜᲐᲮᲐᲖᲘ
ᲛᲘᲡᲐᲛᲐᲠᲗᲘ: ᲥᲐᲚᲐᲥᲘ ᲚᲐᲜᲩᲮᲣᲗᲘ ᲭᲝᲠᲓᲐᲜᲘᲐᲡ ᲥᲣᲩᲐ.№126
ᲛᲝᲡᲐᲠᲒᲔᲑᲚᲔ: ᲚᲐᲜᲩᲮᲣᲗᲘᲡ ᲛᲣᲜᲘᲪᲘᲞᲐᲚᲘᲢᲔᲢᲘᲡ ᲛᲔᲠᲘᲐ



ᲡᲐᲔᲠᲗᲝ ᲡᲐᲡᲐᲠᲒᲔᲑᲚᲝ ᲤᲐᲠᲗᲘ : 51.3 კვ.მ

შ.პ.ს. „ელიტა- არეალი“

ᲨᲔᲜᲝᲑᲘᲡ ᲛᲝᲜᲐᲪᲔᲛᲔᲑᲘ	ᲐᲖᲝᲛᲕᲘᲡ ᲗᲐᲠᲘᲦᲘ	ქ. ᲗᲔᲗᲠᲬᲧᲐᲠᲝ, ᲨᲝᲗᲐᲫᲘᲡ ᲥᲣᲩᲐ №2 el. fosta: elitareal11@gmail.com ᲢᲔᲚ: 598 56 59 28	ᲓᲘᲠᲔᲥᲢᲝᲠᲘ:		ᲖᲒ.ᲒᲐᲨᲣᲠᲣᲚᲘ
ᲥᲝᲤᲘᲚᲘ ᲡᲐᲡᲢᲣᲛᲠᲝᲡ ᲨᲔᲡᲐᲡᲕᲚᲔᲚᲘ	18.09.2020		ᲨᲔᲐᲡᲠᲣᲚᲐ:		Თ.ᲐᲠᲐᲦᲜᲘᲫᲔ
			ᲙᲝᲛᲒ. ᲣᲖᲠᲣᲜᲕ:		Მ. ᲐᲠᲐᲦᲜᲘᲫᲔ
			ᲓᲐᲛᲙᲕᲔᲗᲘᲚᲘ:	ᲚᲐᲜᲩᲮᲣᲗᲘᲡ ᲛᲣᲜᲘᲪᲘᲞᲐᲚᲘᲢᲔᲢᲘᲡ ᲛᲘᲠᲘᲐ ᲐᲘᲜᲝ: 213230139	

006689522

ექსპერტის დასკვნა № 006689522

გაფრთხილება

აჭარის რეგიონული ექსპერტიზის დეპარტამენტის უფროსის მიერ განმეორებით 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: მერი

მისამართი:

სახელი და გვარი: ალექსანდრე სარიშვილი

საფუძველი: მომართვა

შემსრულებელი ექსპერტები:

ანა მეგრელიშვილი / აჭარის რეგიონული ექსპერტიზის დეპარტამენტის საინჟინრო, სასაქონლო და ფინანსური ექსპერტიზის განყოფილების ექსპერტი. სპეციალობით მუშაობის 1 წლამდე სტაჟით. შემფასებელთა და ექსპერტთა პროფესიული განვითარების ცენტრის სერტიფიკაციის ორგანოს მიერ ISO/IEC 17024 სტანდარტის მიხედვით გაცემული შესაბამისობის სერტიფიკატი: №A0957

ექსპერტიზის წინაშე დასმული კითხვები

„გთხოვთ, მოავლინოთ თქვენი ექსპერტი და შეგკიფასოთ ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული შემდეგი უძრავი ქონება: ს/კ:27.06.51.005.01.532."

შემოსვლის თარიღი: 13/06/2022 წ

გასვლის თარიღი: 29/09/2022 წ

დასკვნა

ექსპერტიზაზე წარმოდგენილი, ქ. ლანჩხუთში, ჟორდანიას ქ. №126 ში მდებარე, №27.06.51.005.01.532 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული **51,30 კვ. მეტრი** არასაცხოვრებელი ფართის საბაზრო ღირებულება დღეის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს **32627,00 (ოცდათორმეტიათასექვსასოცდაშვიდი) ლარს**, შეფასების ობიექტისა და შესადარისი ობიექტების შესახებ მონაცემები და შედარების პროცესი იხილეთ დასკვნაზე თანდართულ **დანართ №1-ში**.

ანა მეგრელიშვილი ა. მეგრელიშვილი

გამოკვლევა

შესაფასებელი უძრავი ქონების აღწერა

ექსპერტიზის წინაშე დასმული საკითხის გადაწყვეტის მიზნით 2022 წლის 25 ივლისს სასაქონლო ექსპერტის მიერ დათვალიერებული და დასურათებული იქნა მომართვაში მითითებული, ექსპერტიზაზე წარმოდგენილი უძრავი ქონება,

სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიურო
NATIONAL FORENSICS BUREAU

№ 5006621722
29/09/2022

5006621722

ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერს

ბატონ ალექსანდრე სარიშვილს

ბატონო ალექსანდრე,

ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიურო, თქვენი N30-302216056 მომართვის (ბიუროს 2022 წლის 13 ივნისის რეგისტრაციის N1004036522) საფუძველზე, გიგზავნით N006689522 დასკვნას.

დანართი:
ექსპერტის დასკვნა 08 ფურცლად;

პატივისცემით,

პავლე გიორგაძე
ბიუროს უფროსის მოადგილე

თბილისი, 0162, ი. ჭავჭავაძის გამზ. 84
ქუთაისი 4600, ი. ჭავჭავაძის გამზ. 2ª
ბათუმი, 6000 პ. მელიქიშვილის ქუჩა 102

84 Chavchavadze Ave., Tbilisi 0162
2ª I. Chavchavadze Ave., Kutaisi 4600
102 P. Melikishvili Str., Batumi 6000

+995 32 2 258 484 | info@expertiza.gov.ge | expertiza.gov.ge

მდებარე ქ. ლანჩხუთში, ჟორდანიას ქ. №126-ში.

შეფასების მიზანს წარმოადგენს №27.06.51.005.01.532 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების მიმდინარე საბაზრო ღირებულების განსაზღვრა.

შესაფასებელი ობიექტი განთავსებულია ძრავალ სართულიანი საცხოვრებელი სახლის პირველ სართულზე და წარმოადგენს არასაცხოვრებელ ფართს, ინსპექტირების პერიოდში ფართში ჩატარებული სარემონტო სამუშაოები ძველია.

(იხ. ფოტოილუსტრაცია)

საჯარო რეესტრიდან ამონაწერზე დაყრდნობით (განაცხადის რეგისტრაცია **№882022357967 – 24/05/2022წ**) აღნიშნული ობიექტის სარეგისტრაციო მონაცემებია: სარეგისტრაციო ზონა - ლანჩხუთი - **27,** სექტორი - ლანჩხუთი - **06**, კვარტალი - **51**, ნაკვეთი - **005**; კოდი **01/532**; ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: **თანასაკუთრება;** ნაკვეთის დანიშნულება: **არასასოფლო - სამეურნეო;** დაზუსტებული ფართობი: **1501.00 კვ.მეტრი.** მისამართი: **ქალაქი ლანჩხუთი, ჭუჩა ჟორდანია, №126.** საკუთრება: **შესასვლელი,** ფართი: **51.30 კვ.მეტრი.** 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, სეისმომედეგობაზე 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

„**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 ურთიერთზემოქმედების 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 აღდგენისათვის/ჩანაცვლებისათვის საჭირო დანახარჯების განსაზღვრაზე, ცვლილების გათვალისწინებით. იგი დაფუძნებულია პრინციპზე, რომ პოტენციური მყიდველი არ გადაიხდის ქონების შეძენაში იმაზე მეტს, რაც საჭიროა ანალოგიური ობიექტის აღწარმოებისათვის (შექმნისთვის). 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 მეფასების მიზნებისათვის შემფასებლის მიერ გამოყენებული იქნა **საბაზრო მიდგომა,** რაც გულისხმობს შემდეგს: შესაფასებელი ობიექტის პირდაპირ შედარებას შესადარისი ობიექტების იმ მონაცემებთან, რომლებიც გაყიდული იქნა (შესადარისი ტრანზაქციის მეთოდი) ან რომლებიც განცხადებულია 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 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 შესადარის 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 შესადარის ობიექტებთან დაკორექტირებული ფასების შეჯერების გზით.

შედარების ელემენტები

შედარების ელემენტები განსაზღვრავენ ქონების ობიექტების და გარიგებების სპეციფიურ მახასიათებლებს, რომლებიც ხსნიან ფასების ვარიაციებს. ბაზრის ანალიზი აჩვენებს, 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...
- ფიზიკური მახასიათებლები...
- ეკონომიკური მახასიათებლები...
- გამოყენება...
- გაყიდვის არა-უძრავი კომპონენტები...

ამ კვლევისათვის, ექსპერტის მიერ მოძიებული იქნა შესაფასებული 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, ქ. ლანჩხუთში, ჟორდანიას ქ. №126-ში მდებარე, №27.06.51.005.01.532 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული **51,30 კვ. მეტრი** არასაცხოვრებელი ფართის საბაზრო ღირებულება, რაც დღეის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს **32627,00 (ოცდათორმეტიათასექვსასოცდაშვიდი) ლარს.** შეფასების ობიექტისა და შესადარისი ობიექტების შესახებ მონაცემები და შედარების პროცესი იხილეთ დასკვნაზე თანდართულ **დანართ №1-ში**.

ანა მეგრელიშვილი ა. მეგრელიშვილი

გამოყენებული მასალები

- ექსპერტიზის დანიშვნის მომართვა;
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (განაცხადის რეგისტრაცია №882022357967 – 24/05/2022წ).

ექსპერტის დასკვნა ტექნიკური წესით გადაამოწმა: სიმონ გოგილაშვილი

ექსპერტის დასკვნა ადმინისტრაციული წესით გადაამოწმა: ანზორ ერგემლიძე

ფოტოილუსტრაცია

ფოტო 1

ფოტო 2

ფოტო 3

ფოტო 4

ფოტო 5

ფოტო 6

დანართი №1

შეფასების ობიექტის და შესადარისი ობიექტების შესახებ მონაცემები

მახასიათებელი	შეფასების ობიექტი	შესადარისი ობიექტი №1	შესადარისი ობიექტი №2	შესადარისი ობიექტი №3
მისამართი	ქალაქი ლანჩხუთი, ქუჩა ცირკულარია. №126	ქალაქი ლანჩხუთი, გვირგვლიანის №17	ქალაქი ლანჩხუთი, თბილისის ქუჩა	ქალაქი ლანჩხუთი, მ. კუპრეიშვილის ქ. №126
ქონების ტიპი	არასაცხოვრებელი ფართი	ბინა	ბინა	ბინა
საკადასტრო კოდი	27.06.51.005.01.532	უცნობია	უცნობია	უცნობია
ფართი კვ.მ.	51,30	52,00	45,00	61,00
სართული	1	1	2	3
რემონტი	ძველი გარემონტებული	საშუალო	მიმდინარე რემონტი	საშუალო
მთლიანი ფასი (ლარი)	-	42500,00	31200,00	28848,00
1 კვ.მ. ფასი (ლარი)	-	817,00	693,00	473,00
ტრანზაქციის ტიპი	გაყიდვა	შეთავაზება	შეთავაზება	შეთავაზება
ინფორმაციის წყარო	-	www.myhome.ge	www.myhome.ge	www.gethome.ge
I ან კონტაქტი	-	13513797	13508969	72 869
თარიღი	-	მიმდინარე	მიმდინარე	მიმდინარე

შედარების პროცესი

№	შედარების ელემენტები	შესაფასებელი ქონება	შესადარისი ობიექტი №1	შესადარისი ობიექტი №2	შესადარისი ობიექტი №3
მისამართი		ქალაქი ლანჩხუთი, ქუჩა ცირკულარია. №126	ქალაქი ლანჩხუთი, გვირგვლიანის №17	ქალაქი ლანჩხუთი, თბილისის ქუჩა	ქალაქი ლანჩხუთი, მ. კუპრეიშვილის ქ. №126
მთლიანი ფასი (ლარი)		-	42500,00	31200,00	28848,00
ფართობი (კვ.მ.)		51,30	52,00	45,00	61,00
1 კვ.მ. ფასი (ლარი)		-	817,00	693,00	473,00
1	*ფინანსირების პირობები*	ხაბაზური	ტიპიური	ტიპიური	ტიპიური
კორექტირება		-	-	-	-
დაკორექტირებული ფასი		-	817,00	693,00	473,00

2	გაყიდვის პირობები	ა(ა)იპ	შეთავაზება	შეთავაზება	შეთავაზება
კორექტირება		-	5%	-5%	-5%
დაკორექტირებული ფასი		-	776,00	658,00	449,00
3	შესყიდვის შემდგომ გასაწევი ხარჯები	არა	არა	არა	არა
კორექტირება		-	-	-	-
დაკორექტირებული ფასი		-	776,00	658,00	449,00
4	საბაზრო პირობები	-	მიმდინარე	მიმდინარე	მიმდინარე
კორექტირება		-	-	-	-
დაკორექტირებული ფასი		-	776,00	658,00	449,00
5	ადგილმდებარეობა	ქალაქი დაბა ხულო, ქუჩა გორგასალი, №126	მსგავსი	მსგავსი	მსგავსი
კორექტირება		-	-	-	-
დაკორექტირებული ფასი			776,00	658,00	449,00
6	ფიზიკური მახასიათებლები				
6,1	კორექტირება რემონტის დონეზე	ძველი გარემონტებული	სარემონტო	მიმდინარე რემონტი	სარემონტო
		-	-	-	-
დაკორექტირებული ფასი		-	776,00	658,00	449,00
6,2	კორექტირება სართულზე	1	1	2	3
		-	-	-	-
დაკორექტირებული ფასი		-	776,00	658,00	449,00
6,3	კორექტირება ფართობზე	51,30	52,00	45,00	61,00
		-	-	-	-
დაკორექტირებული ფასი		-	776,00	658,00	449,00
7	გაყიდვის არა-უძრავი კომპონენტები(მოძრავი ქონება)	არა	კი	არა	არა
კორექტირება		-	-10%	-	-
დაკორექტირებული ფასი		-	698,00	658,00	449,00
შეწონვის კოეფიციენტი			0,50	0,30	0,20
შეწონილი ფასები			349,00	197,40	89,80
I კვ.მ-ის შეფასებული საორიენტაციო საბაზრო ღირებულება (ლარი)		636,00			
შესაფასებელი ობიექტის ფართობი (კვ.მ)		51,30			

უძრავი ქონების მთლიანი საორიენტაციო საბაზრო ღირებულება (ლარი)	32627.00

3006746622

მიღება-ჩაბარების აქტი № 3006746622

რეგიონი	ბათუმი	დასრულების თარიღი	29/09/2022

დოკუმენტი:			
რეგისტრაციის ნომერი:	1004036522	მომსახურების ტიპი:	ჩვეულებრივი
რეგისტრაციის თარიღი:	13/06/2022	საქმის ნომერი:	
ხელშეკრულების ნომერი:		ხელშეკრულების თარიღი:	
შეთანხმების ნომერი:		შეთანხმების თარიღი:	
დასკვნის ნომერი:	006689522		

ექსპერტიზის დამკვეთი :	
სახელი და გვარი:	ალექსანდრე სარიშვილი
პირადი ნომერი:	00000000000
ორგანიზაცია:	ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერია
საიდენტიფიკაციო კოდი:	233730139
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 (შინის, კერძო სახლთმფლობელობის, საძრეწველო 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):		
ანა მეგრელიშვილი		
საინჟინრო, სასაქონლო და ფინანსური ექსპერტიზის განყოფილების ექსპერტი		

სტრუქტურული ქვედანაყოფის უფროსი / პასუხისმგებელი პირი	მიმღები პირი
(ხელმოწერა)	(ხელმოწერა)
	გაცემის თარიღი

5006621722

ელექტრონული დოკუმენტის ასლის მატერიალურ დოკუმენტთან თანაბარ იურიდიულ ძალას ვადასტურებ.
ხელმოწერისთვის პასუხისმგებელი პირი _____

თარიღი 29.08.22

(ხელმოწერა) მ.ა