

პროექტი

წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის საკრებულო

განკარგულება №_ _

2023 წლის _ _ სექტემბერი

ქ. წყალტუბო

წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების სარგებლობის უფლებით, პირდაპირი განკარგვის წესით - იჯარით გადაცემისას ქირის საწყისი წლიური საფასურის ოდენობის განსაზღვრის შესახებ

წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის საკრებულომ განიხილა მუნიციპალიტეტის მერის (№48-482327065, 27/09/2023) წერილი, რომელშიც ითხოვს ქალაქ წყალტუბოში, წერეთლის ქუჩა N-11-ში მდებარე მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების, 200 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის (ს/კ 29.08.31.232) სარგებლობის უფლებით, პირდაპირი განკარგვის წესით - იჯარით გადაცემისას საიჯარო ქირის საწყისი წლიური საფასურის ოდენობა ექსპერტიზის დასკვნის შესაბამისად განისაზღვროს 4500 ლარის ოდენობით.

ზემოთ აღნიშნულიდან გამომდინარე, საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის“ 61-ე მუხლის მე-2 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 №669 დადგენილების შესაბამისად:

1. ქალაქ წყალტუბოში, წერეთლის ქუჩა N-11-ში მდებარე მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების, 200 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის (ს/კ 29.08.31.232) სარგებლობის უფლებით, პირდაპირი განკარგვის წესით - იჯარით გადაცემისას ქირის საწყისი წლიური საფასურის ოდენობა განისაზღვროს 4500 ლარის ოდენობით.
2. კონტროლი განკარგულების შესრულებაზე დაევალოს წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის მერს და საკრებულოს ეკონომიკისა და ქონების მართვის საკითხთა კომისიას.
3. განკარგულება ძალაში შევიდეს გამოქვეყნებისთანავე.
4. განკარგულება შეიძლება გასაჩივრდეს კანონით დადგენილი წესით, მისი გაცნობიდან ერთი თვის ვადაში, ქუთაისის საქალაქო სასამართლოში (მისამართი: ქ. ქუთაისი, კუპრაძის ქ. №11).

მოამზადა:

აპარატის უფროსი

გელა თათარაშვილი

შეთანხმებულია:

საკრებულოს თავმჯდომარის მოადგილე,
ეკონომიკისა და ქონების მართვის საკითხთა
კომისიის თავმჯდომარის მ/შემსრულებელი

R. Japaridze

სერგო კირკიტაძე



ს ა ქ ა რ თ ვ ე ლ ო
წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის მარია
G E O R G I A
CITY HALL OF TSKALTUBO MUNICIPALITY



წერილის ნომერი: 48-482327065
თარიღი: 27/09/2023

ადრესატი: წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის საკრებულო

წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის საკრებულოს
თავმჯდომარეს ბატონ თეიმურაზ ჭეიშვილს

ბატონი თეიმურაზ,

საქართველოს ორგანული განონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსისა“ 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-ე დადგენილების „შესაბამისად გაცნობებთ მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების, 200 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწს ნაკვეთის (მდებარე ქალაქი წყალტუბო, წერეთლის ქუჩა N11-ში, ს/კ 29.08.31.232) სარგებლობის უფლებით, პირდაპირი განკარგვის წესით-იჯარით გადაცემისას ქირის საწყისი წლიური საფასურის ოდენობას, რაც შეადგენს 4500ლარს.

გთხოვთ, თქვენს შემდგომ რეაგირებას.

პატივისცემით,

გენადი ბალანჩივაძე

წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის მერია-მერი

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/
ელექტრონული შტამპი





სასამართლო ექსპერტიზის ცნოვნული ბიურო
NATIONAL FORENSICS BUREAU

Nº 5006232723

27/09/2023



5006232723

წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის მერს ბატონ გენადი
ბალანჩივაძე

ბატონი გენადი,

ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიურო, თქვენი N48-482324357 მომართვის
(ბიუროს 2023 წლის 5 სექტემბრის რეგისტრაციის N1007105023) საფუძველზე, გიგზავნით სასაქონლო
ექსპერტიზის N006878023 დასკვნას.

დანართი:

ექსპერტის დასკვნა 05 ფურცლად:

პატივისცემით,

გიორგი ბალანჩივაძე

ბიუროს უფროსის მოადგილე

თბილისი, 0162, ი. ჭავჭავაძის გამზ. 84
ქუთაისი 4600, ი. ჭავჭავაძის გამზ. 2^ა
ბათუმი, 6000 3. მელიქიშვილის ქუჩა 102

84 Chavchavadze Ave., Tbilisi 01
2^ა I. Chavchavadze Ave., Kutaisi 46
102 P. Melikishvili Str., Batumi 60



5006232723

ელექტრონული დოკუმენტის ასლის მატერიალურ ფოფულენტთან თანაბარ იურიდიულ მაღას ვადასტურებ,
ხელმოწერისთვის პასუხისმგებელი პირი

თარიღი 27.09.2023





006878023

ექსპერტის დასკვნა № 006878023

გაფრთხილება

დასავლეთ საქართველოს რეგიონული ექსპერტიზის დეპარტამენტის უფროსის მიერ განმეორებული 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 სისხლის სამართლებრივი პასუხისმგებლობის შესახებ გაფრთხილებული ვარ საქართველოს სისხლის სამართლის კოდექსის 370-ე მუხლის შესაბამისად.

ექსპერტიზის ჩატარების საფუძველი

ექსპერტიზის სახეობა: სასაქონლო ექსპერტიზა

დამნიშნვა:

სტრუქტურა: წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის მერია-

ქვესტრუქტურა:

დასახელება:

თანამდებობა: მერი

მისამართი:

სახელი და გვარი: გენადი ბალანჩივაძე

საფუძველი: მომართვა

შემსრულებელი ექსპერტი:

დავით ლორთქიფანიძე / დასავლეთ საქართველოს რეგიონული ექსპერტიზის დეპარტამენტის საინჟინრო, სასაქონლო და ფინანსური ექსპერტიზის განყოფილების ექსპერტი, სპეციალობით მუშაობის 11 წლის სტაჟით. შემუშავებელთა და ექსპერტთა პროფესიული განვითარების ცენტრის სერტიფიკის თრგანოს სსტ ისო/იეკ 17024:2012/2014 GAC -PC-0010 შესაბამისობის სერტიფიკატი A-0989 და P-0583.

ექსპერტიზის წინაშე დასმული კითხვები

გთხოვთ მოგვცეთ საექსპერტო დასკვნა ქალაქ წყალტუბოში წერეთლის ქუჩა N11-ში მდებარე წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის საკუთრებასი არსებული N29.08.31.232 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 600 კვმ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნავევთის ნაწილის 200 კვმ ფართის წლიური საიჯარო ქირის ოდენობის შესახებ.

შემოსვლის თარიღი: 05/09/2023 წ

გასვლის თარიღი: 27/09/2023 წ

დასკვნა

დასკვნა ექსპერტიზის წინაშე დასმული კითხვების შემთხვევაში ნარმობაზე 200 კვმ ფართის წლიური საიჯარო ქირის საბაზრო ფორმულა მომდევნობის მიზანით საორიენტაციოდ შეადგენს 4500 ლარს.

დავით ლორთქიფანიძე

დავით ლორთქიფანიძე



006878023

ექსპერტის დასკვნა № 006878023

შესაფასებელი უძრავი ქონების თურიდიული მონაცემები

02.06.2017-ში მომზადებული №882017458447 საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით უძრავი ქონების მახასიათებლებია: მისამართი ქალაქი წყალტუბი, ქუჩა წერეთელი, N11; ზონა წყალტუბი - 29; სექტორი ქ. წყალტუბი - 08; კვარტალი - 31; ნაკვეთი - 232; ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება; ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო-სამეურნეო; დაზუსტებული ფართობი: 640 კვ.მ. მესაკუთრე: სსიპ თვითმმართველი თემი წყალტუბის მუნიციპალიტეტი.

შესაფასებელი უძრავი ქონების აღწერა:

ქალაქ წყალტუბიში, წერეთელის ქუჩა N11-ში მდგრად უძრავი ქონებიდან (ს/კ N29.08.31.232) ექსპერტიზაზე შესაფასებლად დანრთის შესაბამისად წარმოდგენილი იქნა 200 კვმ მიწის ნაკვეთი. ექსპერტის მიერ მოხდა შესაფასებელი ქონების ვიზუალური დათვალიერება და დასურათება (იხ. ფოტოილუსტრაცია). ექსპერტიზაზე წარმოდგენილი უძრავი ქონების წლიური საიჯარო ქირის საბაზრო ღირებულების დადგნის მიზნით ჩატარდა შესაბამისი სასაქონლო კვლევა.

შეფასების მეთოდოლოგია

საბაზრო ღირებულების დეფინიცია

"საბაზრო ღირებულება წარმოადგენს გამოთვლად ფულად სიდიდეს, რომლითაც გაიცვლება ქონება შეფასების თარიღისათვის დანიტერესებულ მყიდველსა და დაინტერესებულ გამყიდველს შორის "გაშლილი მკლავის" პრინციპით ტრანსაქციისას, მართებული მარკეტინგის ჩატარების შემდეგ, როდესაც თითოეული მხარე მოქმედებს გათვითცნობიერებულად, წინდახედულად და ძალდატანების გარეშე" (IVS -1, პარა. 3.1.).

უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება მიღებულია აღნიშნული პერიოდისათვის მომსახურების ბაზარზე იდენტური (ხოლო მისა არ არსებობს შემთხვევაში მსგავსი) ქონების მოთხოვნისა და მიწოდების ურთიერთზემოქმედების შედეგად დადებული გარიგების საფუძველზე. უძრავი ქონების ბაზრად ითვლება მიმოქცევის სფერო, რომელიც განისაზღვრება გამყიდველის/მყიდველის შესაძლებლობებით, მნიშვნელოვანი დანახარჯის გარეშე გაყიდოს/შეიძინოს ქონება გამყიდველისათვის/მყიდველისათვის უახლოეს ტერიტორიაზე საქართველოში.

შეფასების გამოყენებული მეთოდი

ამ შეფასების მიზნებისათვის შემფასებლის მიერ გამოყენებულ იქნა მხოლოდ გაყიდვების შედარების მიხედვით მიღვომა, რაც გულისხმობს შემდეგს: შესაფასებელი ობიექტის პირდაპირ შედარებას ანალოგების იმ მონაცემებთან, რომლებიც გაყიდულ იქნა ან რომლებიც განცხადებული არიან გასაყიდა.

შეზღუდვები და დაშვებები

შეფასების პროცესს თან ახლდა შეზღუდვი სახის შემზღვევადან ამ პირობები და ამ პირობებიდან შემფასებლის მიერ ჰყეობულ/მიღებულ იქნა შემდეგი სახის დაშვებები:

1. მოცემული დასკვნა მოიცავს შემფასებლის პროფესიონალურ აზრს მის მიერ დადგნილ ღირებულების მაჩვენებელთან შემართებაში /ობიექტის სავარაუდო გასაყიდ 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 ვეისრება პასუხისმგებლობა ასეთი ფაქტორების აღმოჩენაზე;
3. ღირებულების საბოლოო მაჩვენებელი წარმოადგენს მოპოვებული ინფორმაციის ანალიზის შედეგად მიღებულ შედეგს და არ წარმოადგენს იმის გარანტიას, რომ ბაზარზე შეიძლება არ არსებობდეს სხვა შეთავაზებები ან გარიგების ფაქტები, რომლებიც განსხვავდებან თანხომრივი მაჩვენებლებით.
4. შემფასებლის მიერ მიღებული ღირებულების საბოლოო მაჩვენებელი მოქმედია მხოლოდ შეფასების თარიღისათვის. შემფასებელი არ იღებს არანაირ პასუხისმგებლობას კვონომიკური, იურიდიული, ბუნებრივი და სხვა ფაქტორების ცვლილებებზე, რომლებიც შეიძლება წარმოიშვას ამ თარიღის შემდეგ და გავლენა იქონიოს საბაზრო სიტუაციაზე და შესაბამისად შესაფასებელი ობიექტის ღირებულებაზე.
5. ანალოგებზე მონაცემები მოპოვებულია საჯარო რეესტრის ელექტრონული ბაზის, საგაზეოო გამოცემების, ინტერნეტის და "რიელტური" ფირმების მეშვეობით, რომელთა ინფორმაციასაც გააჩნიათ ყველაზე მაღალი ნდობის ფაქტორი.



006878023

ექსპერტის დასკვნა № 006878023

გაყიდვების შედარების მიხედვით მიღებომა

გაყიდვების შედარებაზე დაფუძნებული მიღებომის გამოყენებისას, შემფასებელმა განახორციელა ქმედებების შემდეგი თანმიმდევრობა:

- გამოიკვლია ბაზარი (მოახდინა ბაზრის იმ მონაცემების მოპოვება და ანალიზი, რომლებიც საშუალებას იძლეოდნენ დადგენილიყო ანალოგიური უძრავი ქონების ობიექტები);
- დაადგინა ინფორმაციის სისტემები;
- შეარჩია შედარების ის ელემენტები, რომელთა მეშვეობითაც განხორციელდა შესაფასებელი ქონების ობიექტის შედარება ანალოგებთან;
- 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 ანალოგებთან დაკორექტირებული ფასების შეჯერების გზით.

შედარების კლემენტები

შედარების ელემენტები განსაზღვრავენ ქონების ობიექტების და გარიგებების სპეციფიურ მახასიათებლებს, რომლებიც ხსნან ფასების ვარიაციებს. ბაზრის ანალიზი ავლენს, რომელი ელემენტებია განსაკუთრებით მგრძნობიარე.

გაყიდვების შესაბარისი მონაცემების ანალიზისას ძირითადად ითვლება შემდეგი შედარების ელემენტები:

- უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლებების გადაცემა...
- ფინანსურების პირობები
- გაყიდვის პირობები
- დანახარჯები, რომელიც გასაწევია უშუალოდ ყიდვის შემდეგ ...
- ბაზრის პირობები ...
- ადგილმდებარება
- ფიზიკური მახასიათებლები ...
- კონომიკური მახასიათებლები ...
- გამოყენება ...
- გაყიდვის არა-უძრავი კომპონენტები..."

საქონლის საბაზრო ღირებულება მიღებულია აღნიშნული პერიოდისათვის მომსახურების ბაზარზე იდენტური (ხოლო მისი არ არსებობის შემთხვევაში მსგავსი) საქონლის მოთხოვნისა და მიწოდების ურთიერთზემოქმედების შედეგად დადებული გარიგების საფუძველზე. საქონლის ბაზრად ითვლება მიმოქცევის სფერო, რომელიც განსაზღვრება გამყიდველის/მყიდველის შესაძლებლობებით მნიშვნელოვანი დანახარჯის გარეშე გაყიდოს/შეიძინოს საქონლი გამყიდველისთვის/მყიდველისათვის უახლოეს ტერიტორიაზე საქართველოში. ექსპერტის მიერ საქონლის საბაზრო ღირებულება დადგენილია შედარების მეთოდით, რაც დაფუძნებულია შესაფასებელი ობიექტის მსგავსი გაყიდვული მიმოქცევის ფასის შედარებაზე. ყურადღება გამახილებულია ანალოგიური ქონების ყიდვა გაყიდვის საბაზრო ინფორმაციაზე, რომელიც განხორციელდა ტიპურ საბაზრო პირობებში და მაქსიმალურად მიახლოებულია შეფასების თარიღთან.

კოველივე ზემოთაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ წყალტუბოში, წერეთლის ქუჩა N11-ში მდებარე უძრავი ქონებიდან (ნაც N29.08.31.232), ექსპერტიზაზე წარმოდგენილი 200 კვმ მიწის ნაკვეთის (დანრთის შესაბამისად) წლიური საიჯარო ქირის საბაზრო ღირებულება დღევანდელი დღის შდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს 4500 ლარს.

დავით ლორთქიფანიძე



006878023

ექსპერტის დასკვნა № 006878023

ექსპერტის დასკვნა ტექნიკური წესით გადამოწმა: ირაკლი ყუფარაძე

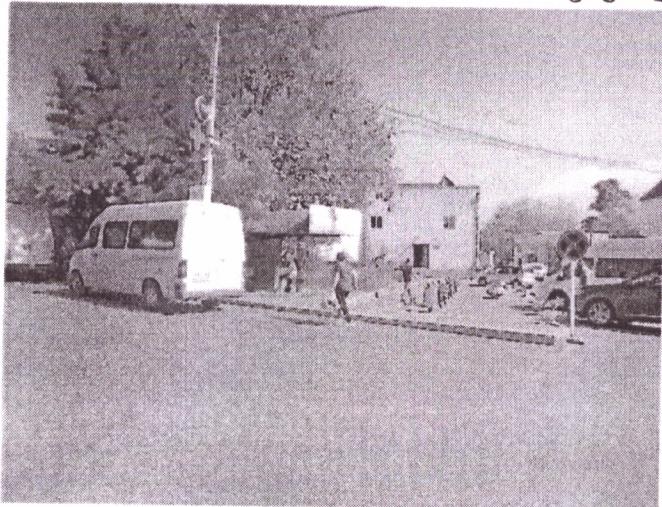
ექსპერტის დასკვნა ადმინისტრაციული წესით გადამოწმა: მირიან სამხარაძე



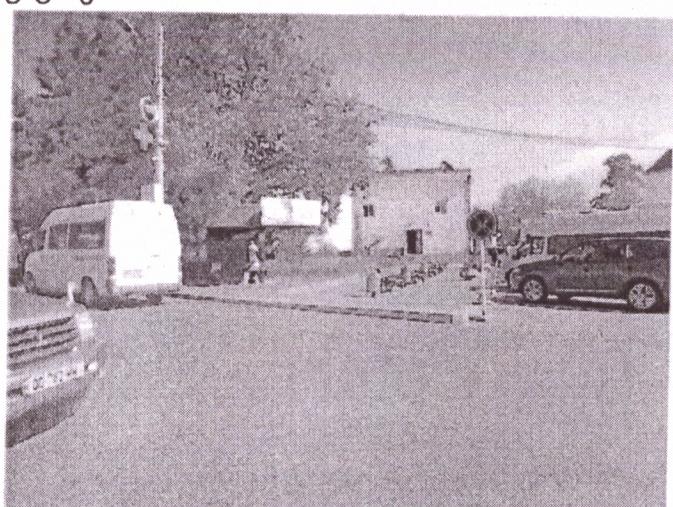
006878023

ექსპერტის დასკვნა № 006878023

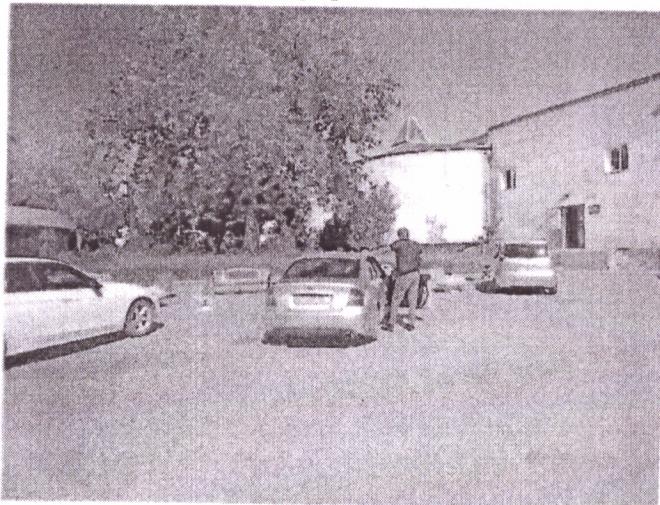
ფოტოილუსტრაცია



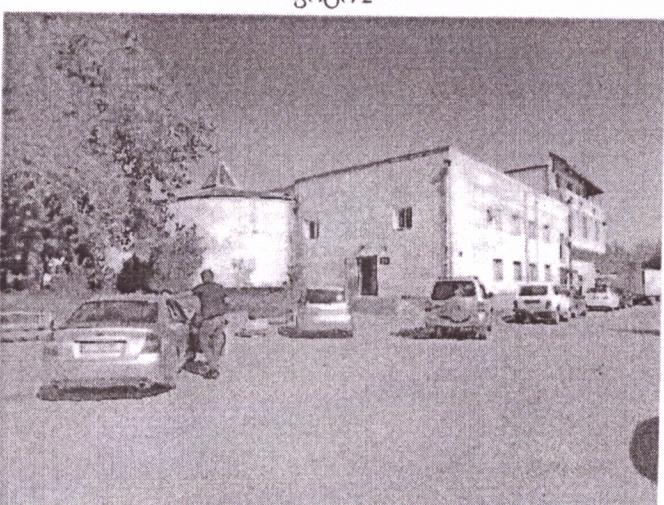
ფოტო 1



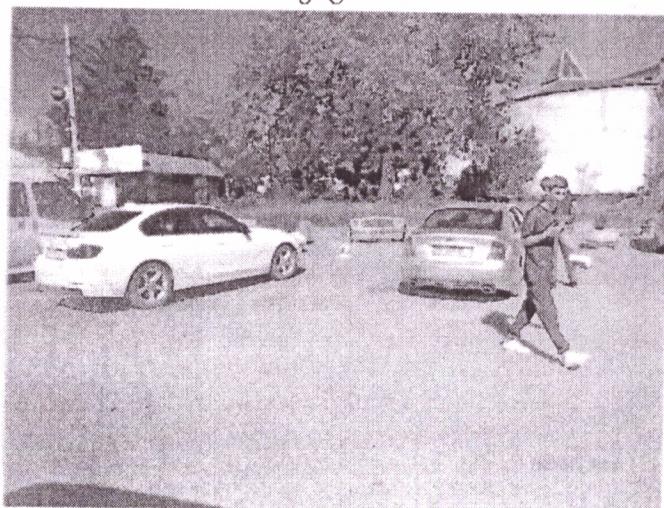
ფოტო 2



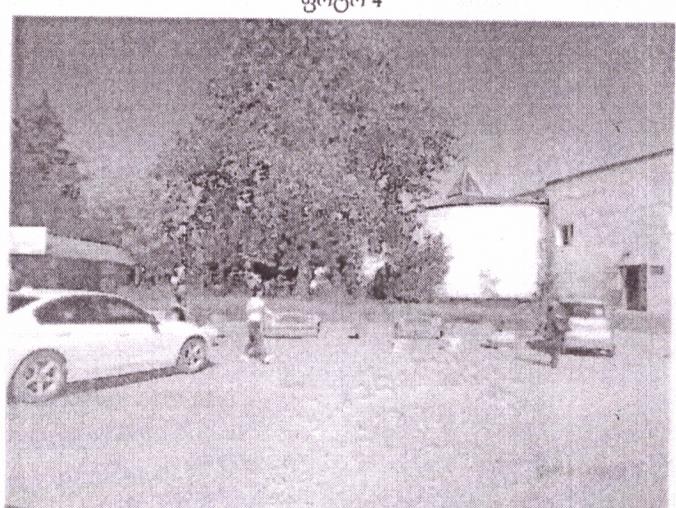
ფოტო 3



ფოტო 4



ფოტო 5



ფოტო 6