

წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის საკრებულო

გ ა ნ კ ა რ გ უ ლ ე ბ ა N \_\_

2024 წლის \_\_ აგვისტო

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 (№48-4824239173, 26/08/2024) წერილი, რომელშიც ითხოვს მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების (ქალაქ წყალტუბოში, რუსთაველის ქ. N27-ში ს/კ 29.08.34.107 მდებარე ქონებიდან 2 (ორი) კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული რკინის კონსტრუქციის (ანძა) ) სარგებლობის უფლებით, პირდაპირი განკარგვის წესით - იჯარით გადაცემისას საიჯარო ქირის საწყისი წლიური საფასურის ოდენობა განისაზღვროს 4 800 ლარის ოდენობით. წერილს თან ახლდა ექსპერტიზის დასკვნა, რომელშიც მითითებული ქონების ქირის საწყისი წლიური საფასურის ოდენობა განსაზღვრულია 4800 ლარით.


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, რუსთაველის ქ. N27-ში ს/კ 29.08.34.107 მდებარე ქონებიდან 2 (ორი) კვ.მ. მიწის ნაკვეთისა და მასზე განთავსებული რკინის კონსტრუქციის ანძის - სარგებლობის უფლებით, პირდაპირი განკარგვის წესით - იჯარით გადაცემისას, საიჯარო ქირის საწყისი წლიური საფასურის ოდენობა განისაზღვროს 4 800 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, კუპრადის ქ. №11).

მოამზადა:  
აპარატის უფროსი

 გელა თათარაშვილი

შეთანხმებულია:  
კომისიის თავმჯდომარე

 რევაზ დიდავა



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



წერილის ნომერი: 48-4824239173  
 თარიღი: 26/08/2024

ადრესატი: წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის საკრებულო  
 მისამართი: ქ. წყალტუბო, რუსთაველის ქ. N27

წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის საკრებულოს  
 თავმჯდომარეს ბატონ თეიმურაზ ჭეიშვილს

ბატონო თეიმურაზ,

საქართველოს ორგანული კანონის „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 წარმოგიდგენთ მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების (ქ.წყალტუბოში, რუსთაველის ქ.N27-ში ს/კ/ 29.08.34.107 მდებარე ქონებიდან 2 (ორი) კვმ მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული რკინის კონსტრუქციის (ანძა)) პირდაპირი წესით სარგებლობის უფლებით - იჯარით გადაცემისას ქირის საწყისი წლიური საფასურის ოდენობას, რაც შეადგენს 4800 ლარს.

პატივისცემით,

გენადი ბალანჩივაძე

წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის მერია-მერი

გამოყენებულია კვალიფიციური  
 ელექტრონული ხელმოწერა/  
 ელექტრონული შტამპი





სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიურო  
NATIONAL FORENSICS BUREAU

№ 5004656124

31/07/2024



5004656124

წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის მერს ბატონ გენადი  
ბალანჩივაძეს

საქონელი

საქონლის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიურო, თქვენი N48-482414443 მომართვის  
შედეგად 2024 წლის 27 მაისის რეგისტრაციის N1004047924) საფუძველზე, გიგზავნით სასაქონლო ექსპერტიზის  
შედეგებს დასკვნას.

დანიშნულება

საქონლის დასკვნა 05 ფურცლად;

საფუძველი

საფუძველი

საქონლის ექსპერტიზის მოადგილე



5004656124

კანონიერი დოკუმენტის ასლის მატერიალურ დოკუმენტთან თანაბარ იურიდიულ ძალას ვადასტურებ,  
საქართველოს პასუხისმგებელი პირი \_\_\_\_\_

23-08-2024



(საიდენტიფიკაციო მარკა)



005254624

ექსპერტის დასკვნა № 005254

**გაფრთხილება**

დარტარტების უფროსების მიერ განგვემარტა ექსპერტის უფლება-მოვალეობები, რაც გათვალისწინებულია საქართველ  
საქართველო საპროცესო კოდექსის 168-ე და საქართველოს სისხლის სამართლის საპროცესო კოდექსის 51-ე და 52-ე მუხლები  
დასკვნის, ყალბი დასკვნის, საექსპერტო კვლევის ობიექტის დაუცველობისათვის სისხლისსამართლებრ  
დაუცველობის შესახებ გაფრთხილებული ვარ საქართველოს სისხლის სამართლის კოდექსის 370-ე მუხლის შესაბამისად.

**ექსპერტიზის ჩატარების საფუძველი**

დასკვნის სახეობა: სასაქონლო ექსპერტიზა

დასკვნის

დასკვნის წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის მერია

დასკვნის

დასკვნის

დასკვნის ტერი

დასკვნის

დასკვნის გენადი ბალანჩივაძე

დასკვნის

დასკვნის ექსპერტები:

დასკვნის / დასავლეთ საქართველოს რეგიონული ექსპერტიზის დეპარტამენტის საინჟინრო, სასაქონლო და ფინანსური  
დასკვნის განყოფილების ექსპერტი, სპეციალობით მუშაობის 14 წლის სტაჟით. შემფასებელთა და ექსპერტთა პროფესიული  
დასკვნის ცენტრის სერტიფიკაციის ორგანოს სსტ ისო/იეკ 17024:2012/2014 GAC -PC-0010 შესაბამისობის სერტიფიკატი A-1338

დასკვნის / დასავლეთ საქართველოს რეგიონული ექსპერტიზის დეპარტამენტის საინჟინრო, სასაქონლო და  
დასკვნის განყოფილების ექსპერტი, სპეციალობით მუშაობის 14 წლის სტაჟით. შემფასებელთა და ექსპერტთა  
დასკვნის ცენტრის სერტიფიკაციის ორგანოს სსტ ისო/იეკ 17024:2012/2014 GAC -PC-0010 შესაბამისობის  
დასკვნის 1279 და P-0909.

**ექსპერტიზის წინაშე დასმული კითხვები**

დასკვნის საექსპერტო დასკვნა, ქალაქ წყალტუბოში რუსთაველის ქუჩა N27-ში მდებარე უძრავი ქონების N29.08.34.107  
დასკვნის ნაკვეთისა და მასზე განთავსებული რკინის კონსტრუქციის (ანძა) წლიური საიჯარო ქირის ოდენობის  
დასკვნის და აპარატურის განთავსების მიზნით.

დასკვნის 27/05/2024 წ

გასვლის თარიღი: 31/07/2024 წ

**დასკვნა**

დასკვნის დასკვნის ქალაქ წყალტუბოში რუსთაველის ქუჩა N27-ში მდებარე უძრავი ქონებიდან (ს/კ N29.08.34.107) 2  
დასკვნის ნაკვეთისა და მასზე განთავსებული რკინის კონსტრუქციის (ანძა) წლიური საიჯარო ქირის საბაზრო  
დასკვნის დღის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს 4800 ლარს.



005254624

ექსპერტის დასკვნა № 00525462

რატი მერკვილაძე

ავთანდილ ბურჯალიანი

### გამოკვლევა

ქვემოთაღნიშნულ შესაფასებლად წარმოდგენილი იქნა ქალაქ წყალტუბოში რუსთაველის ქუჩა N27-ში მდებარე უძრავი ქონებიდან (ქ.ს.ს. 34/107) 2 (ორი) კვმ მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული რკინის კონსტრუქცია (ანძა). შესაფასებელი ობიექტი დასურათდა (იხ. ფოტოილუსტრაცია). დამკვეთის მიერ მოწოდებული ინფორმაციის ანაზღაურებად განთავსებული იქნება ერთი ანტენა და მისი აპარატურა. წლიური საიჯარო ქირის საბაზრო ღირებულების გასაღებად ჩატარდა შესაბამისის სასაქონლო კვლევა.

### შეფასების მეთოდოლოგია

#### საბაზრო ღირებულების დეფინიცია

საბაზრო ღირებულება წარმოადგენს გამოთვლად ფულად სიდიდეს, რომლითაც გაიცვლება ქონება შეფასების თარიღისათვის მდებარეობის შემთხვევაში მსგავსი) ქონების მოთხოვნისა და მიწოდების ურთიერთზემოქმედების შედეგად დადებული მარკეტინგის ჩატარების შემდეგ, როდესაც თითოეული მხარე მოქმედებს გათვითცნობიერებულად, და მალდატანების გარეშე (IVS -1, პარა. 3.1.).

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

#### შეფასების გამოყენებული მეთოდი

შეფასების მიზნებისათვის შემფასებლის მიერ გამოყენებულ იქნა მხოლოდ **გაყიდვების შედარების მიხედვით მიდგმა**, რაც მოიცავს შემდეგს: შესაფასებელი ობიექტის პირდაპირ შედარებას ანალოგების იმ მონაცემებთან, რომლებიც გაყიდულ იქნა ანალოგურად განცხადებული არიან გასაყიდად.

### შეზღუდვები და დაშვებები

შეფასების პროცესს თან ახლდა შემდეგი სახის შემზღუდავი პირობები და ამ პირობებიდან შემფასებლის მიერ დაშვებული იქნა შემდეგი სახის დაშვებები:

- 1. მიწის ნაკვეთის დასკვნა მოიცავს შემფასებლის პროფესიონალურ აზრს მის მიერ დადგენილ ღირებულების მაჩვენებელთან დაკავშირებით /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 ეკისრება 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 განსხვავდებიან თანხობრივი მაჩვენებლებით.
- 4. შეფასებლის მიერ მიღებული ღირებულების საბოლოო მაჩვენებელი მოქმედია მხოლოდ შეფასების თარიღისათვის. შემფასებელი არ იღებს არანაირ პასუხისმგებლობას ეკონომიკური, იურიდიული, ბუნებრივი და სხვა ფაქტორების



005254624

ცვლილებებზე, რომლებიც შეიძლება წარმოიშვას ამ თარიღის შემდეგ და გავლენა იქონიოს საბაზრო სიტუაციაზე და შესაბამისად შესაფასებელი ობიექტის ღირებულებაზე.

- ანალოგებზე მონაცემები მოპოვებულია საჯარო რეეტრის ელექტრონული ბაზის, საგაზეთო გამოცემების, ინტერნეტის და "რიელტური" ფირმების მეშვეობით, რომელთა ინფორმაციასაც გააჩნიათ ყველაზე მაღალი ნდობის ფაქტორი;

### გაყიდვების შედარების მიხედვით მიდგომა

გაყიდვების შედარებაზე დაფუძნებული მიდგომის 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 სისწორე;
- 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 ელემენტები

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

გაყიდვების შესადარისი მონაცემების ანალიზისას ძირითადად ითვლება შემდეგი შედარების ელემენტები:

- უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლებების გადაცემა...
- ფინანსირების პირობები ....
- გაყიდვის პირობები ....
- დანახარჯები, რომელიც გასაწევია უშუალოდ ყიდვის შემდეგ ...
- ბაზრის პირობები ...
- ადგილმდებარეობა ...
- ფიზიკური მახასიათებლები ...
- ეკონომიკური მახასიათებლები ...
- გამოყენება ...
- გაყიდვის არა-უძრავი კომპონენტები...

საქონლის საბაზრო ღირებულება მიღებულია აღნიშნული პერიოდისათვის მომსახურების ბაზარზე იდენტური (ხოლო მისი აქ არსებობის შემთხვევაში მსგავსი) საქონლის მოთხოვნისა და მიწოდების ურთიერთზემოქმედების შედეგად დადებულ გარიგების საფუძველზე. საქონლის ბაზრად ითვლება მიმოქცევის სფერო, რომელიც განისაზღვრება გამყიდველის/მყიდველი შესაძლებლობებით, მნიშვნელოვანი დანახარჯის გარეშე გაყიდოს/შეიძინოს საქონელი გამყიდველისთვის/მყიდველისათვის უახლოეს ტერიტორიაზე საქართველოში. ექსპერტის მიერ საქონლის საბაზრო ღირებულება დადგენილია შედარები მეთოდით, რაც დაფუძნებულია შესაფასებელი ობიექტის მსგავსი გაყიდული ობიექტის ფასის შედარებაზე. ყურადღებ გამახვილებულია ანალოგიური ქონების ყიდვა გაყიდვის საბაზრო ინფორმაციაზე, რომელიც განხორციელდა ტიპიურ საბაზრო პირობებში და მაქსიმალურად მიახლოებულია შეფასების თარიღთან. ყოველივე ზემოთაღნიშნულის გათვალისწინებით ექსპერტიზაზე წარმოდგენილი ქალაქ წყალტუბოში რუსთაველის ქუჩა N27-ში მდებარე უძრავი ქონებიდან (ს/კ N29.08.34.107) (ორი) კვმ მიწის ნაკვეთისა და მასზე განთავსებული რკინის კონსტრუქციის (ანძა) წლიური საიჯარო ქირის საბაზრო ღირებულება დღევანდელი დღის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს 4800 ლარს.

რატი მერკვილაძე



005254624

ექსპერტის დასკვნა № 00525

ავთანდილ ბურჯალიანი

ექსპერტის დასკვნა ტექნიკური წესით გადაამოწმა: ირაკლი ყუფარაძე

ექსპერტის დასკვნა ადმინისტრაციული წესით გადაამოწმა: ლევან ლეჟავა

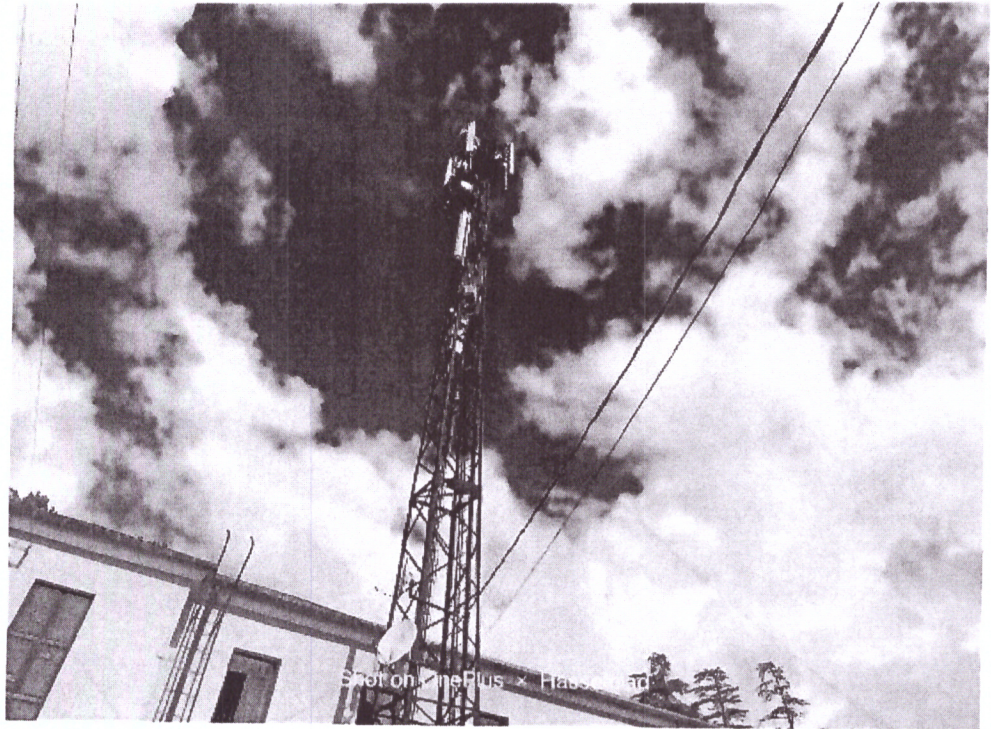




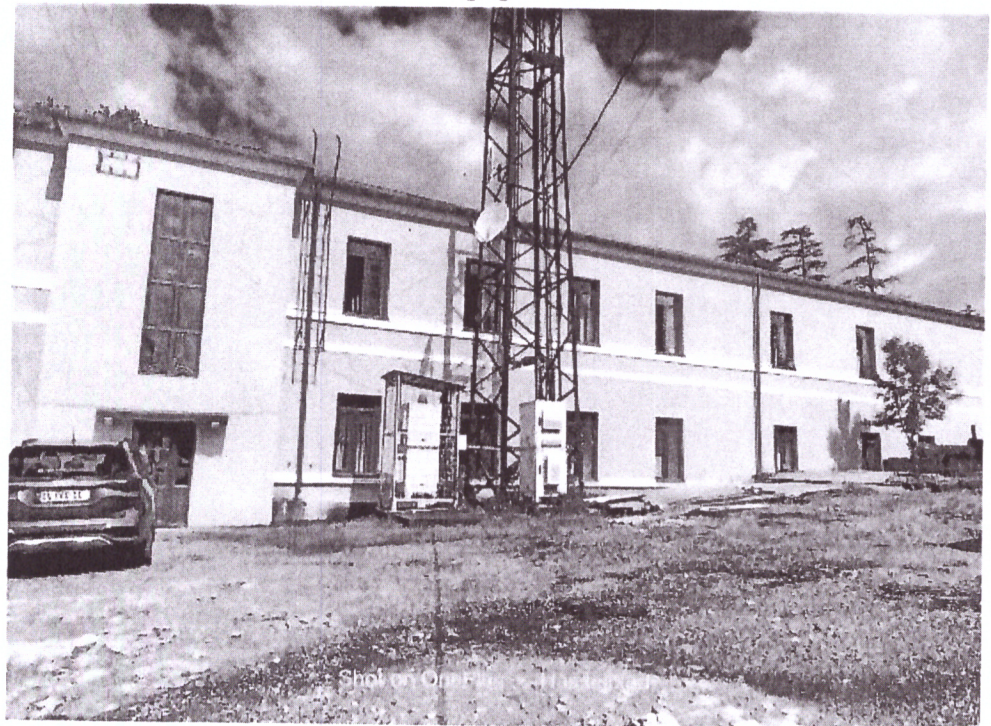
005254624

ექსპერტის დასკვნა №

ფოტოილუსტრაცია



ფოტო 1



ფოტო 2