

პროექტი

წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის საკრებულო

განკარგულება 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 (№48-4824239172, 26/08/2024) წერილი, რომელშიც ითხოვს მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების (ქალაქ წყალტუბოში, რუსთაველის ქ.N25-ში ს/კ 29.08.34.014 მდებარე შენობის პირველ სართულზე განთავსებული 81,4 კვ.მ. ფართის), სარგებლობის უფლებით, პირდაპირი განკარგვის წესით - იჯარით გადაცემისას საიჯარო ქირის საწყისი წლიური საფასურის ოდენობა განისაზღვროს 8 200 ლარის ოდენობით. წერილს თან ახლდა ექსპერტიზის დასკვნა, რომელშიც მითითებული ქონების ქირის საწყისი წლიური საფასურის ოდენობა განსაზღვრულია 8200 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:

- ქალაქ წყალტუბოში, რუსთაველის ქ.N25-ში ს/კ 29.08.34.014 მდებარე შენობის პირველ სართულზე განთავსებული 81,4 კვ.მ. ფართის - სარგებლობის უფლებით, პირდაპირი განკარგვის წესით - იჯარით გადაცემისას, საიჯარო ქირის საწყისი წლიური საფასურის ოდენობა განისაზღვროს 8 200 ლარის ოდენობით.
- კონტროლი განკარგულების შესრულებაზე დაევალოს წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის მერს და საკრებულოს ეკონომიკისა და ქონების მართვის საკითხთა კომისიას.
- განკარგულება ძალაში შევიდეს გამოქვეყნებისთანავე.
- 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:

კომისიის თავმჯდომარე

რევაზ დიდავა



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



წერილის ნომერი: 48-4824239172
თარიღი: 26/08/2024

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

წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის საკრებულოს
თავმჯდომარეს ბატონ თემურაშ ჭეიშვილს
ბატონო თემურაშ,

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმართველობის კოდექსისა“ და „მუნიციპალიტეტის ქონების პრივატიზების, სარგებლობისა და მართვის უფლებებით გადაცემის, საპრივატიზებო საფასურის, საწყისი საფასურის განსაზღვრის და ანგარიშსწორების წესების დამტკიცების „შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 8 დეკემბრის N669-ე დადგენილების შესაბამისად წარმოგიდგენთ მუნიციპალიტეტის საჭეთრებაში არსებული უძრავი ქონების (ქ. წყალტუბოში, რუსთაველის ქ. N25-ში ს/კ 29.08.34.014 მდებარე შენობის პირველ სართულზე განთავსებული 81,4 კვმ ფართის) პირდაპირი წესით სარგებლობის უფლებით-იჯარით გადაცემისას ქირის საწყისი წლიური საფასურის ოდენობას, რაც შეადგენს 8200 ლარს.

პატივისცემით,

გენადი ბალანჩივაძე

წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის მერია-მერი

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/
ელექტრონული შტამპი





სასამართლო ექსპერტიზის ორგანიზაციის
NATIONAL FORENSICS BUREAU

№ 5004985824

14/08/2024



5004985824

წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის მერს ბატონ გენადი
ბალანჩივაძეს

ბატონი გენადი,

ღვევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიურო, თქვენი N48-4824183113
მომართვის (ბიუროს 2024 წლის 4 ივლისის რეგისტრაციის N1005276224) საფუძველზე, გიგზავნით სასაქონლო
ექსპერტიზის N005651524 დასკვნას.

დამართა:

ჯიშურტის დასკვნა 06 ფურცლად;

პატივისცემით,

პავლე გიორგაძე

ბიუროს უფროსის მოადგილე



5004985824

ელექტრონული დოკუმენტის ასლის მატერიალური დოკუმენტთან თანაბარ იურიდიულ ძალას ვადასტურებ,
ხელმოწერისთვის პასუხისმგებელი პირის მიერ 785

თარიღი 23.08.2024





005651524

უქსპერტის დასკვნა № 005651524

გაფრთხილება

ძებულობის ჩატარების საფუძველი

ექსპერტიზის ჩატარების საფუძველი

კულტურული სახეობა: სასაქონლო ექსპერტიზა

ପ୍ରକାଶକ

ნუალტუბოს მუნიციპალიტეტის მერია-

ଶ୍ରୀମଦ୍ଭଗବତ

၁၃၂

Archaeobotany

විජය සාම්ප්‍රදායික පුස්ස

বৃক্ষজগতে অবস্থান

დაკვირვებული გენტიზის დეპარტამენტის საინჟინრო, სასაქონლო და
დაკვირვებული გენტიზის განყოფილების ექსპერტი, სპეციალობით მუშაობის 12 წლის სტაფი. შემფასებელთა და ექსპერტთა
ჯილდოსური ექსპერტიზის განყოფილების ექსპერტი, სპეციალობით მუშაობის 12 წლის სტაფი. შემფასებელთა და ექსპერტთა
პრინციპული განვითარების ცენტრის სერტიფიკის ორგანოს სსტ ისღ/იკ 17024:2012/2014 GAC -PC-0010 შესაბამისობის
სამართლის A-1340 და P-0954.

ଓ'ପାଇଁ କାହିଁଏ ନିର୍ମାଣ କାମିଜାଲ୍ଲାଦି କିମ୍ବା କିମ୍ବା

Digitized by srujanika@gmail.com on 04/07/2024 6

აგრძელებული თარიღი: 14/08/2024

თემა 22

၅၂၆၈ မြန်မာစာတမ်း

[Signature]



005651524

კუსპერტის დასკვნა № 005651524

დავით ლორთქიფანიძე

გამოკვლევა

(02.02.10-ში მომზადებული საჯარო რეესტრის ამონაწერი): განაცხადის რეგისტრაცია - №882010457831; საკადასტრო კოდი: N29.08.34.014 ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია: არასასოფლო სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი 6600 კვმ. შენობა-ნაგებობების ჩამონათვალი N1 საერთო ფართობი 1855,8 კვმ.. მისამართი: ქალაქი წყალტუბო, უბანი სუსალები N25

კუსპერტის შესაფასებლად წარმოდგენილი იქნა უძრავი ქონება ქალაქ წყალტუბოში რუსთაველის ქუჩა N25-ში მდებარე უბანი სუსალები (ს/კ N29.08.34.014) პირველ სართულზე განთავსებული 81,4 კვმ ფართი. შესაფასებელი ობიექტი დაუკავშირებული იქნა ვიზუალურად და დასურათდა (იხ. ფოტოილუსტრაცია). წლიური საიჯარო ქირის საბაზრო ღრუებულების დასადგენად ჩატარდა შესაბამისის სასაქონლო კვლევა.

შეფასების მეთოდოლოგია

სამართლო ღირებულების დეფინიცია

სამართლო ღირებულება წარმოადგენს გამოთვლად ფულად სიდიდეს, რომლითაც გაიცვლება ქონება შეფასების თარიღისათვის დამტკიცებულ მუიდველისა და დაინტერესებულ გამყიდველს შორის "გაშლილი მკლავის" პრინციპით ტრანსაქციისას, მისამართული მარკეტინგის ჩატარების შემდეგ, როდესაც თითოეული მხარე მოქმედებს გათვითცნობიერებულად, წარმატებულად და მაღლატანების გარეშე" (IVS-1, პარა. 3.1.).

კუსპერტის სამართლო ღირებულება მიღებულია აღნიშნული პერიოდისათვის მომსახურების ბაზარზე იდენტური (ხოლო მისა ან მასშემომატ შემთხვევაში მსგავსი) ქონების მოთხოვნისა და მიწოდების ურთიერთზემოქმედების შედეგად დადგებული გამოიყენოს საკუთრებულზე. უძრავი ქონების ბაზრად ითვლება მიმოქცევის სფერო, რომელიც განისაზღვრება გამოიყენების მუიდველის შესაძლებლობებით, მნიშვნელოვანი დანახარჯის გარეშე გაყიდოს/შეიძინოს ქონება გამოიყენებისთვის/მყიდველისათვის უახლოეს ტერიტორიაზე საქართველოში.

შეფასების გამოყენებული მეთოდი

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

შეზღუდვები და დაშვებები

შეფასების პროცესს თან ახლდა შემდეგი სახის შემზღვებულის მიერ გამოყენებულ იქნა შემდეგი სახის დაშვებები:

- მოცემული დასკვნა მოიცავს შემფასებლის პროფესიონალურ აზრს მის მიერ დადგენილ ღირებულების მაჩვენებელთან მომართებაში / ობიექტის საკარაუდო გასაყიდ ფასი/ და არ შეიძლება ჩაითვალოს გარანტიად იმისა, რომ შეფასებული ქონება ხელიდან ხელში გასხვისებული იქნება ზუსტად შეფასებული ღირებულების მიხედვით.
- შეფასების ჩატარების დროს იგულისხმებოდა, რომ არ არსებობდა რაიმე ფარული ფაქტორები, რომლებიც გავლენას იქონიბოდნენ შესაფასებელი ქონების ღირებულების განსაზღვრაზე. შემფასებელს არ ეკისრება პასუხისმგებლობა ასეთი ფაქტორების აღმოჩენაზე;
- ღირებულების საბოლოო მაჩვენებელი წარმოადგენს მოპოვებული ინფორმაციის ანალიზის შედეგად მიღებულ შედეგს და არ წარმოადგენს იმის გარანტიას, რომ ბაზარზე შეიძლება არ არსებობდეს სხვა შეთავაზებები ან გარიგების ფაქტორები, რომლებიც განსხვავდებან თანხობრივი მაჩვენებლებით.
- შემფასებლის მიერ მიღებული ღირებულების საბოლოო მაჩვენებელი მოქმედია მხოლოდ შეფასების თარიღისათვის. შეფასებელი 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.
- ანალოგებზე მონაცემები მოპოვებულია საჯარო რეესტრის ელექტრონული ბაზის, საგაზეთო გამოცემების, ინტერნეტის



005651524

ექსპერტის დასკვნა № 0056515

საქართველოს მეშვეობით, რომელთა ინფორმაციასაც გააჩნიათ ყველაზე მაღალი ნდობის ფაქტორი;

გაყიდვების შედარების მიხედვით მიღომა

ჰუმანიტარულ შესარგებაზე დაფუძნებული მიდგომის გამოყენებისას, შემფასებელმა განახორციელა ქმედებების შემდეგი აღნიშვნები:

- გამოაკვლია ბაზარი (მოახდინა ბაზრის იმ მოწაცემების მოპოვება და ანალიზი, რომლებიც საშუალებას იძლეოდნენ);
 - დაუდგინებლიური ანალოგიური უძრავი ქონების ობიექტები);
 - დაუდგინ ინფორმაციის სისტორე;
 - ჰერიტაჟის ის ელემენტები, რომელთა მეშვეობითაც განხორციელდა შესაფასებელი ქონების ობიექტის შედარება ანალოგებთან;
 - ჰერიტაჟის გაყიდვადი ქონების ობიექტები განსახილველ ქონებას, შედარების ელემენტების გამოყენებით;
 - დაუკარგებელი ცენტრ ანალოგიური დადგენილი შედარების ელემენტის ფასები შესაფასებელი უძრავი ქონების კლასირებებთან მიმართებაში;
 - დაუდგინ შესაფასებელი უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება ანალოგებთან დაკორექტირებული ფასების შედერების გზით.

Digitized by srujanika@gmail.com

ა ასეთი შემთხვევის მიზანი გვიჩვის ანალიზისას ძირითადად ითვლება შემდევი შედარების ელემენტები:

- უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლებების გადაცემა...
 - ფინანსურების პირობები
 - გადატყობის პირობები
 - დანარჩენების რობელიც გასაწვდია უშუალოდ ყიდვის შემდეგ ...
 - მა ზომი პირობები ...
 - ადგი კომისიურებამ ...
 - ფინანსურის მახსოვროւები ...
 - კუნძულური მახსოვროւები ...
 - გამოყენება ...
 - ასეთის არა-უძრავი კომპონენტები...

ମୁଦ୍ରଣ ମିଳନ ପାତ୍ରଙ୍କାରୀ

დავით ლორთქიფანიძე



005651524

ექსპერტის დასკვნა № 005651

უმცხოველ დასკვნა ტექნიკური წესით გადაამოწმა: ლევან ლევავა

P.M.

უმცხოველ დასკვნა ადმინისტრაციული წესით გადაამოწმა: ლევან ლევავა

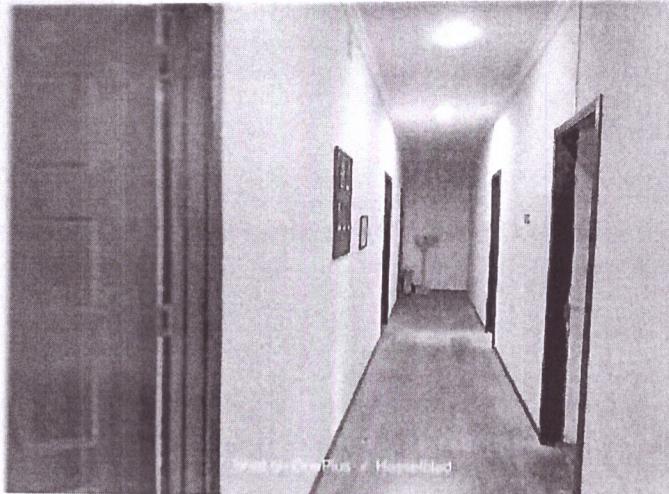
P.M.



005651524

ექსპერტის დასკვნა № 0056:

ფოტოიდუსტრაცია



ფოტო 1



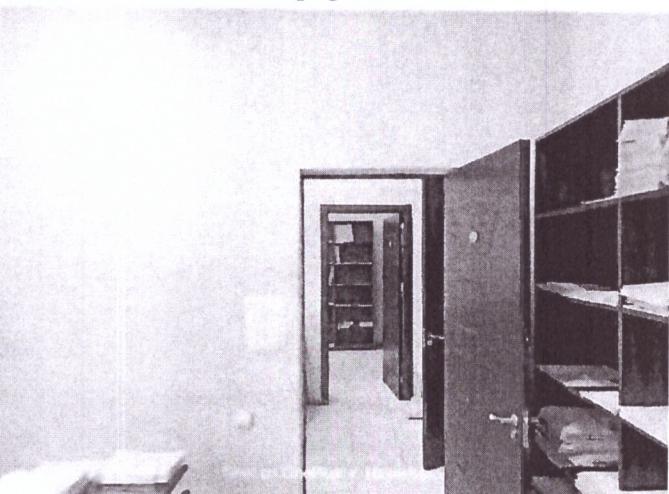
ფოტო 2



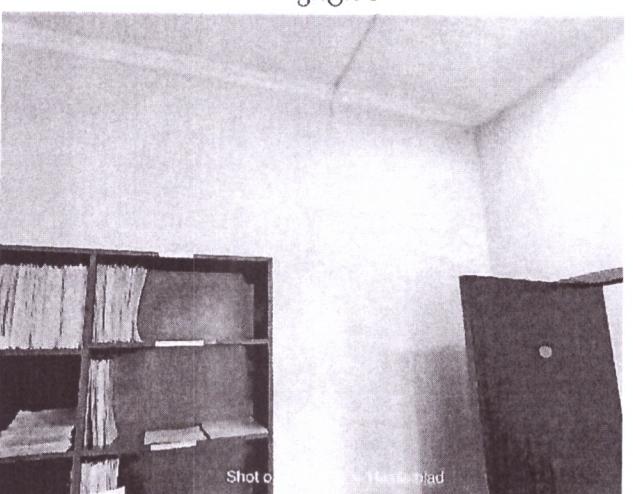
ფოტო 3



ფოტო 4



ფოტო 5

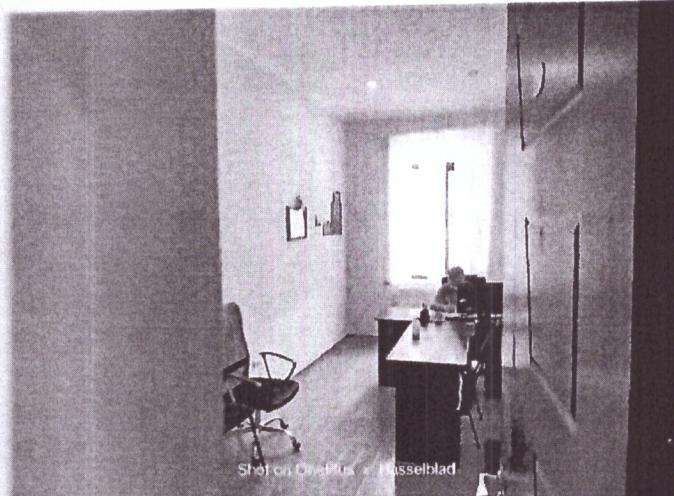


ფოტო 6

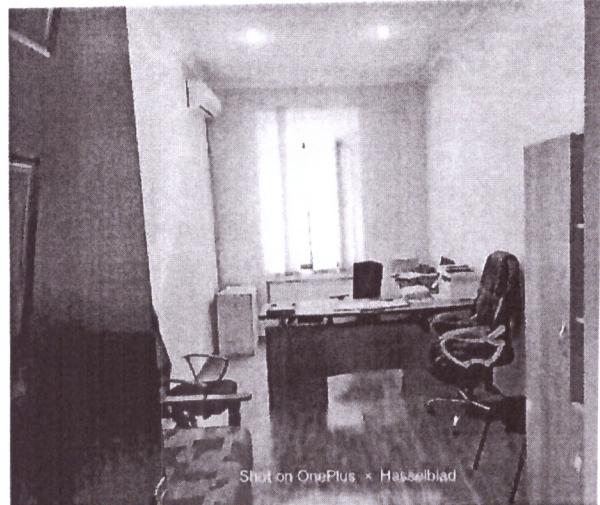


005651524

ექსპერტის დასკვნა № 00:



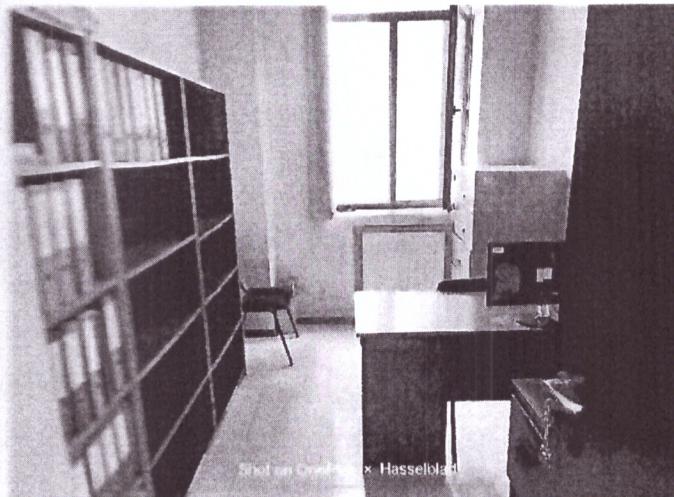
Shot on OnePlus x Hasselblad



Shot on OnePlus x Hasselblad

ფოტო 7

ფოტო 8



Shot on OnePlus x Hasselblad

ფოტო 9



Shot on OnePlus x Hasselblad

ფოტო 10