

წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის საკრებულო

გ ა ნ კ ა რ გ უ ლ ე ბ ა №

2026 წლის---- თებერვალი

ქ. წყალტუბო

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

წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის საკრებულომ განიხილა მუნიციპალიტეტის მერის (№48-4826055153, 24/02/2026) წერილი, რომელშიც ითხოვს წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების აუქციონის წესით, სარგებლობის უფლებით, იჯარით გადაცემისას - საიჯარო ქირის საწყისი წლიური საფასურის ოდენობის განსაზღვრას წარმოდგენილი დანართის შესაბამისად.

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. წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების აუქციონის წესით, სარგებლობის უფლებით, იჯარით გადაცემისას - საიჯარო ქირის საწყისი წლიური საფასურის ოდენობა განსაზღვროს დანართი №1-ის შესაბამისად.
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).

მომზადა

მესამე რანგის პირველი კატეგორიის

უფროსი სპეციალისტის მ/შ:

მაია უგლავა

შეთანხმებულია:

მეორადი სტრუქტურული ერთეულის

მაია ბერაძე

ხელმძღვანელი:

აპარატის უფროსი:

გელა თათარაშვილი

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: 48-4826055153  
 თარიღი: 24/02/2026

ადრესატი: სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიურო  
 მისამართი: თბილისი

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

წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის საკრებულოს  
 თავმჯდომარეს ბატონ თეიმურაზ ჭეიშვილს

ბატონო თეიმურაზ,

„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 წარმოგიდგინებ მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების აუქციონის წესით სარგებლობის უფლებით-იჯარით გადაცემისას ქირის საწყისი წლიური საფასურის ოდენობას დანართი N1-ის შესაბამისად.

გთხოვთ, შემდგომ რეაგირებას.

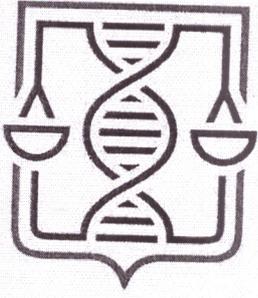
პატივისცემით,

გენადი ბალანჩივაძე

წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის მერია-მერი

გამოყენებულია კვალიფიციური  
 ელექტრონული ხელმოწერა/  
 ელექტრონული შტამპი





სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიურო  
NATIONAL FORENSICS BUREAU

№ 5000815226

12/02/2026



5000815226

წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის მერს ზნ გენადი  
ბალანჩივაძეს

შატონო გენადი,

ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიურო, თქვენი N48-482601470 მომართვის  
ბიუროს 2026 წლის 20 იანვრის რეგისტრაციის N1000404926) საფუძველზე, გიგზავნით სასაქონლო ექსპერტიზის  
N000766426 დასკვნას.

დანართი:

ექსპერტის დასკვნა 08 ფურცლად;

პატივისცემით,

*ი. დიხელი*

ირაკლი დიხელი

ბიუროს უფროსის მოვალეობის შემსრულებელი



5000815226

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

თარიღი 12.02.2026

*[Handwritten Signature]*

(ხელმოწერა) ბ.ა





000766426

ექსპერტის დასკვნა № 00071

**გაფრთხილება**

დეპარტამენტების უფროსების მიერ განგვემარტა ექსპერტის უფლება-მოვალეობები, რაც გათვალისწინებულია საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 168-ე და საქართველოს სისხლის სამართლის საპროცესო კოდექსის 51-ე და 52-ე მუხლამასთან, 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: სასაქონლო ექსპერტიზა

დამნიშნავი:

სტრუქტურა: წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის მერია

ქვესტრუქტურა:

დასახელება:

თანამდებობა: მერი

მისამართი:

საბუღალტრო და გვარი: გენადი ბალანჩივაძე

საფუძველი: მომართვა

**შემარულებელი ექსპერტები:**

აეთანდრედილ ბურჯალიანი / დასავლეთ საქართველოს რეგიონული ექსპერტიზის დეპარტამენტის საინჟინრო, სასაქონლო და ფინანსური ექსპერტიზის განყოფილების ექსპერტი, სპეციალობით მუშაობის 15 წლის სტაჟით. შემფასებელთა და ექსპერტთა პროფესიული განვითარების ცენტრის სერტიფიკაციის ორგანოს სსტ ისო/იეკ 17024:2012/2014 GAC -PC-0010 შესაბამისობის სერტიფიკატი A-1679 და P-1157.

დავით ლორთქიფანიძე / დასავლეთ საქართველოს რეგიონული ექსპერტიზის დეპარტამენტის საინჟინრო, სასაქონლო და ფინანსური ექსპერტიზის განყოფილების ექსპერტი, სპეციალობით მუშაობის 13 წლის სტაჟით. შემფასებელთა და ექსპერტთა პროფესიული განვითარების ცენტრის სერტიფიკაციის ორგანოს სსტ ისო/იეკ 17024:2012/2014 GAC -PC-0010 შესაბამისობის სერტიფიკატი A-1750 და P-1203.

**ექსპერტიზის წინაშე დასმული კითხვები**

სადა ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნულ ბიუროსა და წყალტუბოს მუნიციპალიტეტს შორის 2026 წლის 12 იანვარს დადებული „საექსპერტო მომსახურების შესახებ“ N48 ხელშეკრულების შესაბამისად, გთხოვთ დაგვიდგინოთ ქალაქ წყალტუბოში, ცენტრალური პარკის ტერიტორიაზე (საკ.კოდი N29.08.34.187) მდებარე კაფე-ბარის შენობის 08 (1) 398 კვ.მ და მის ქვეშ განთავსებული 398 კვ.მ კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის საწყისი საპრივატიზაციო ღირებულება.

შემოსვლის თარიღი: 20/01/2026 წ

გასვლის თარიღი: 12/02/2026 წ

**დასკვნა**

ექსპერტიზაზე წარმოდგენილი ქალაქ წყალტუბოში, რუსთაველის ქუჩაზე (ცენტრალური პარკის ტერიტორია) მდებარე უძრავი საკონსტრუქციო ობიექტიდან (ს/კ N29.08.34.187) კაფე-ბარის შენობის N08/1-ის (398 კვ.მ. და მის ქვეშ განთავსებული 398 კვ.მ კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი) საბაზრო ღირებულება საორიენტაციოდ შეადგენს 256000 ლარს.



000766426

ექსპერტის დასკვნა № 0007

ავთანდილ ბურჯალიანი

დავით ლორთქიფანიძე

### გამოკვლევა

წარმოდგენილი იქნა ქალაქ წყალტუბოში, რუსთაველის ქუჩაზე (ცენტრალური პარკის ტერიტორია) მდებარე უძრავი ქონება, რომელიც დათვალიერდა ვიზუალურად და დასურათდა (იხ.ფოტოილუსტრაცია).

#### უძრავი ქონების იურიდიული მონაცემები

მომზადებული N892025234789 საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით უძრავი ქონების მახასიათებლებია ქალაქი წყალტუბო, ქუჩა რუსთაველის ქუჩაზე (ცენტრალური პარკის ტერიტორია); საკადასტრო კოდი ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება; ნაკვეთის ფუქცია: არასასოფლო-სამეურნეო დაზუსტებული ფართობი: შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: N1, N2, N3, N4, N5, N6, N7, N8, N9, N10, N11, N12, N13, N14, N15, N16, N17

საქალტუბოს მუნიციპალიტეტი. მიხედვით ირკვევა, რომ შესაფასებელია მხოლოდ N08 შენობა-ნაგებობა ფართით და 398 კვ.მ. მის ქვეშ მდებარე 398 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი

#### უძრავი ქონების ზოგადი მიმოხილვა

როგორც რეგიონალური სატრანზიტო მნიშვნელობის, განვითარებადი ტურისტული დანიშნულების და საინვესტიციო გარემოს მქონე ქვეყანა, გამოირჩევა უძრავი ქონების ბაზრის მზარდი აქტივობით.

უძრავი ქონების საბაზრო ფასის ჩამოყალიბებაზე გავლენას ახდენს ფინანსური, ეკონომიკური, პოლიტიკური, კულტურული და დემოგრაფიული ცვლილებები ქვეყანაში. საქართველოში საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბაზარი მეტად დინამიურია. კონცენტრირებული მდომარეობის გამო საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბაზრის ფასების ინდექსი მკვეთრად თბილისის სტატისტიკა განსაზღვრავს.

#### ძირითადი სეგმენტები

- საცხოვრებელი უძრავი ქონება
- თბილისი: დედაქალაქი კვლავაც რჩება უძრავი ქონების ყველაზე მოთხოვნად ზონად. ზრდას განიცდის როგორც ძალაში შემოსული კორპუსების საბაზრო ღირებულება, ასევე ძველი აშენებული ბინებისაც.
- საბუნებისმეტყველო ტურისტულმა განვითარებამ გააჩინა დიდი მოთხოვნა საცხოვრებელ კომპლექსებზე ზღვის სანაპიროზე.
- საზრდად ბინები გამოიყენება Airbnb-ს ან დღიური გაქირავების სერვისებისთვის.
- რეგიონები: სიღნაღი, მესტია, ბახმარო, გუდაური, რაჭა-ლეჩხუმის, გურიის, სამეგრელოს, აჭარის საკურორტო ზონები იზიდავენ როგორც შიდა, ასევე უცხოელ მყიდველებს, განსაკუთრებით აგარაკების ან საკურორტო აპარტამენტების კუთხით.

#### საინვესტიციო უძრავი ქონება

- ოფისებისა და სავაჭრო ფართების ბაზარი განსაკუთრებით აქტიური რჩება თბილისში. ბოლოდროინდელი ეკონომიკური ცვლილებების ფონზე, იზრდება მცირე ზომის საოფისო ფართებზე მოთხოვნა (co-working სივრცეები).
- საბუნებისმეტყველო ტურისტულმა განვითარებამ გააჩინა დიდი მოთხოვნა საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბაზარში, ასევე იზრდება მოთხოვნა სავაჭრო ცენტრებსა და სხვადასხვა ფუნქციონალის მქონე კომერციული დანიშნულების ობიექტებზე.



000766426

3. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთები

- საქართველოს კანონმდებლობით უცხოელ პირებს არ შეუძლიათ პირდაპირ იყიდონ სასოფლო-სამეურნეო (დაშვებულია მხოლოდ იურიდიული პირის მეშვეობით).
- საქართველოს მთელ ტერიტორიაზე მოთხოვნადია მიწის ნაკვეთები კურორტებთან ახლოს.

ფასები და ტენდენციები

- საქართველოს სტატისტიკის ეროვნული სამსახურის მონაცემებით, 2024 წელს წინა წელთან შედარებით საცხოვრებელი უძრავი ქონების ფასების ინდექსის (RPPI) წლიურმა ზრდამ 10.4 პროცენტი შეადგინა. 2020 წლიდან საშუალოსთან შედარებით ინდექსი 54.3 პროცენტით არის გაზრდილი. RPPI-ის დაფარვა შემოიფარგლება ქ. თბილისით და მოიცავს მხოლოდ ახალი საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბაზარს, როგორც მრავალსართულიან სახლების (ბინების), ისე კერძო სახლების სეგმენტებს.
- 2024 წელს წინა წელთან შედარებით, ფასების ზრდა დაფიქსირდა, როგორც საცხოვრებელი ბინების სეგმენტში, კერძო სახლების სეგმენტში.

სტატისტიკის ეროვნული სამსახურის ოფიციალური დეკლარირებული მონაცემებით, საქართველოში 2024 წელს გაცემულია 12 080 სამშენებლო ნებართვა, რაც წინა წელთან შედარებით 7.1 პროცენტით მეტია.

საუბარია 12 040.4 ათასი კვ.მ ფართობის შენობა-ნაგებობების მშენებლობაზე. საქსტატის ცნობით, ნებართვების პროცენტი მოდის ქვეყნის 4 რეგიონზე, კერძოდ, ჩასატარებელი სამშენებლო სამუშაოების 46.8 პროცენტი მოდის თბილისზე, 10.5 პროცენტი - ქვემო ქართლის რეგიონზე, 8.2 პროცენტი - მცხეთა-მთიანეთის რეგიონზე და 8.0 პროცენტი - კახეთის რეგიონზე.

აღსანიშნავია, რომ 2024 წელს ნებართვები გაიწვია მრავალფუნქციური საცხოვრებელი კომპლექსების, სავაჭრო ობიექტების, სასტუმროების, სამრეწველო საწარმოების, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების ობიექტებისა და შენობა-ნაგებობების მშენებლობაზე.

უწყების ანგარიშით, 2024 წელს ექსპლუატაციაში მიღებულ იქნა 3 245.6 ათასი კვ.მ ფართობის 3 604 ობიექტი, რაც წელთან შედარებით 1.4 პროცენტით ნაკლებია. ექსპლუატაციაში მიღებული ობიექტების ნახევარზე მეტი მოდის ქვეყნის 4 რეგიონზე, კერძოდ, 36.2 პროცენტი მოდის თბილისზე, 13.2 პროცენტი - მცხეთა-მთიანეთის რეგიონზე პროცენტი - კახეთის რეგიონზე და 7.7 პროცენტი - იმერეთის რეგიონზე.

საინვესტიციო გარემო

- უცხოელ ინვესტორებისთვის საქართველოში უძრავი ქონების ყიდვა საკმაოდ მარტივი პროცედურაა (გარდა სასამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებისა).
- საგადასახადო გარემო და გამარტივებული რეგისტრაციის პროცედურები ხელს უწყობს ბაზრის განვითარებას.

მთავარი გამოწვევები

- ინფრასტრუქტურული განვითარება ზოგიერთ რეგიონში ჯერ კიდევ სუსტია.
- გასათვალისწინებელია სამშენებლო სექტორის მზარდი ტემპი, რამაც შესაძლია გამოიწვიოს გადაჭარბებული მიწის სამშენებლო ბაზარზე.

კერა

2024 წლის განმავლობაში უძრავი ქონების იჯარიდან მოქალაქეთა მიერ მიღებულმა მთლიანმა შემოსავალმა 544 მილიონ ლარს შეადგინა - ამის შესახებ შემოსავლების სამსახურის სტატისტიკიდან ირკვევა. უწყების თანახმად, ეს საიჯარო შემოსავალი წინა წელთან შედარებით 18%-ით, ანუ 81.3 მილიონი ლარით მეტია.

დაბეგვრა

საქართველოში მოქმედი კანონმდებლობის მიხედვით ძირითადი პირობებია...



000766426

ქონების გადასახადი - 1%;

### შეფასების მეთოდოლოგია

#### საბაზრო ღირებულების დეფინიცია

საბაზრო ღირებულება წარმოადგენს გამოთვლად ფულად სიდიდეს, რომლითაც გაცივლება ქონება შეფასების თარიღი დაინტერესებულ 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 მისი არ არსებობის შემთხვევაში მსგავსი) ქონების მოთხოვნისა და მიწოდების ურთიერთზემოქმედების შედეგად დაჯარიგების საფუძველზე. უძრავი ქონების ბაზრად ითვლება მიმოქცევის სფერო, რომელიც განისაზღვრებულია მართებულის/მყიდველის შესაძლებლობებით, მნიშვნელოვანი დანახარჯის გარეშე გაყიდოს/შეიძინოს მართებულისთვის/მყიდველისათვის უახლოეს ტერიტორიაზე საქართველოში.

#### შეფასების გამოყენებული მეთოდი

ამ შეფასების მიზნებისათვის შემფასებლის მიერ გამოყენებულ იქნა მხოლოდ **გაყიდვების შედარების მიხედვით მიდგომა**, რომელიც მოიცავს შემდეგს: შესაფასებელი ობიექტის პირდაპირ შედარებას ანალოგების იმ მონაცემებთან, რომლებიც გაყიდულია ან რომლებიც განცხადებული არიან გასაყიდად.

#### შეზღუდვები და დაშვებები

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

1. მოცემული დასკვნა მოიცავს შემფასებლის პროფესიონალურ აზრს მის მიერ დადგენილ ღირებულების მაჩვენებელზე; მიმართებაში /ობიექტის სავარაუდო გასაყიდო ფასი/ და არ შეიძლება ჩაითვალოს გარანტიად იმისა, რომ შეფასებულ ქონება ხელიდან ხელში გასხვისებული იქნება ზუსტად შეფასებული ღირებულების მიხედვით.
2. შეფასების ჩატარების დროს იგულისხმებოდა, რომ არ არსებობდა რაიმე ფარული ფაქტორები, რომლებიც გავლენა იქონიებდნენ შესაფასებელი ქონების ღირებულების განსაზღვრაზე. შემფასებელს არ ეკისრება პასუხისმგებლობა ფაქტორების აღმოჩენაზე;
3. ღირებულების საბოლოო მაჩვენებელი წარმოადგენს მოპოვებული ინფორმაციის ანალიზის შედეგად მიღებულ შ და არ წარმოადგენს იმის გარანტიას, რომ ბაზარზე შეიძლება არ არსებობდეს სხვა შეთავაზებები ან გარიგების ფა რომლებიც განსხვავდებიან თანხობრივი მაჩვენებლებით;
4. შემფასებლის მიერ მიღებული ღირებულების საბოლოო მაჩვენებელი მოქმედია მხოლოდ შეფასების თარიღისათვის შემფასებელი არ იღებს არანაირ პასუხისმგებლობას ეკონომიკური, იურიდიული, ბუნებრივი და სხვა ფაქტორებზე, რომლებიც შეიძლება წარმოიშვას ამ თარიღის შემდეგ და გავლენა იქონიოს საბაზრო სიტუაციაზე; შესაბამისად შესაფასებელი ობიექტის ღირებულებაზე;
5. ანალოგებზე მონაცემები მოპოვებულია საჯარო რეეტრის ელექტრონული ბაზის, საგაზეთო გამოცემების, ინტერნეტ და "რიელტური" ფირმების მეშვეობით, რომელთა ინფორმაციასაც გააჩნიათ ყველაზე მაღალი ნდობის ფაქტორი.

გაყიდვების შედარების მიხედვით მიდგომა



000766426

გაყიდვების შედარებაზე დაფუძნებული მიდგომის გამოყენებისას, შემფასებელმა განახორციელა ქმედებების შემდგომი მნიშვნელობა:

- გამოიკვლია ბაზარი (მოახდინა ბაზრის იმ მონაცემების მოპოვება და ანალიზი, რომლებიც საშუალებას იძლევა დადგინდეს ანალოგიური უძრავი ქონების ობიექტები);
- დაადგინა ინფორმაციის სისწორე;
- შეარჩია შედარების ის ელემენტები, რომელთა მეშვეობითაც განხორციელდა შესაფასებელი ქონების ობიექტების 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 ფასები შეჯერების გზით.

### შედარების ელემენტები

შედარების ელემენტები განსაზღვრავენ ქონების ობიექტების და გარიგებების სპეციფიურ მახასიათებლებს, რომლებიც 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 ...
- კონსტრუქციული მახასიათებლები ...
- გამოყენება ...
- გაყიდვის არა-უძრავი კომპონენტები..."

საქონლის საბაზრო ღირებულება მიღებულია აღნიშნული პერიოდისათვის მომსახურების ბაზარზე იდენტური (ხოლო არა-უძრავი) შემთხვევაში მსგავსი) საქონლის მოთხოვნისა და მიწოდების ურთიერთემოქმედების შედეგად და გარიგების საფუძველზე. საქონლის ბაზრად ითვლება მიმოქცევის სფერო, რომელიც განისაზღვრება გამყიდველის/მყიდველის შესაძლებლობებით, მნიშვნელოვანი დანახარჯის გარეშე გაყიდოს/შეიძინოს საქონელი გამყიდველისთვის/მყიდველისთვის ტერიტორიაზე საქართველოში. ექსპერტის მიერ საქონლის საბაზრო ღირებულება დადგენილია შედარებით, რაც დაფუძნებულია შესაფასებელი ობიექტის მსგავსი გაყიდული ობიექტის ფასის შედარებაზე. ყურადღებას უნდა აქციათ, რომ დადგენილია ანალოგიური ქონების ყიდვა გაყიდვის საბაზრო ინფორმაციაზე, რომელიც განხორციელდა ტიპიურ ქონებებში და მაქსიმალურად მიახლოებულია შეფასების თარიღთან.

შედეგად ზემოთაღნიშნულის გათვალისწინებით, ექსპერტიზაზე წარმოდგენილი ქალაქ წყალტუბოში, რუსთაველის რაიონის ტერიტორია) მდებარე უძრავი ქონებიდან (ს/კ N29.08.34.187) კაფე-ბარის შენობის N08/1-ის (398 კვ.მ) განთავსებული 398 კვ.მ კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი) საბაზრო ღირებულება შეადგენს 256000 ლარს.



000766426

ექსპერტის დასკვნა

დავით ლორთქიფანიძე

დასკვნა ტექნიკური წესით გადაამოწმა: ირაკლი ყუფარაძე

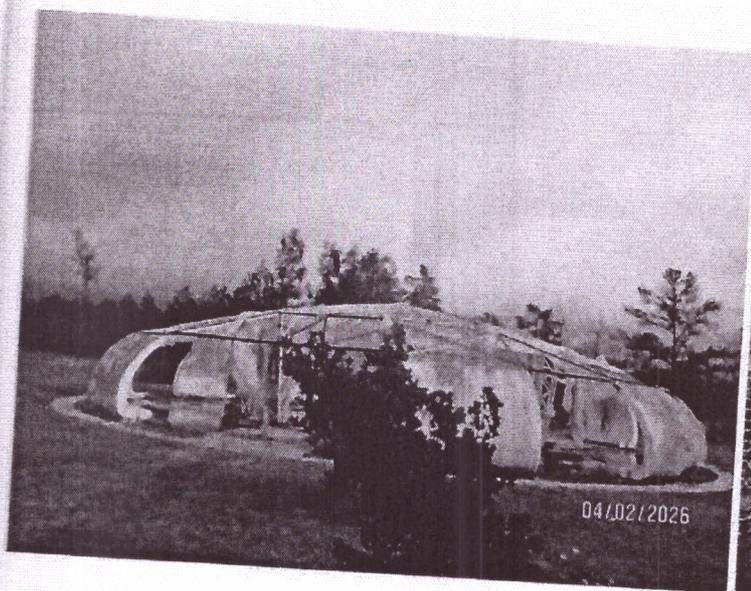
დასკვნა ადმინისტრაციული წესით გადაამოწმა: კობა ახვლედიანი



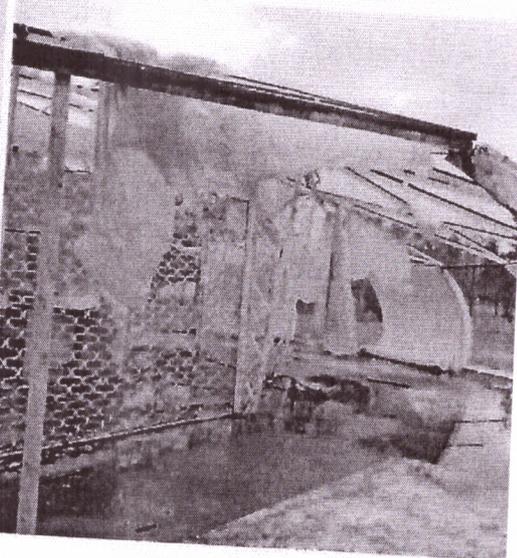
000766426

ექსპერტის და

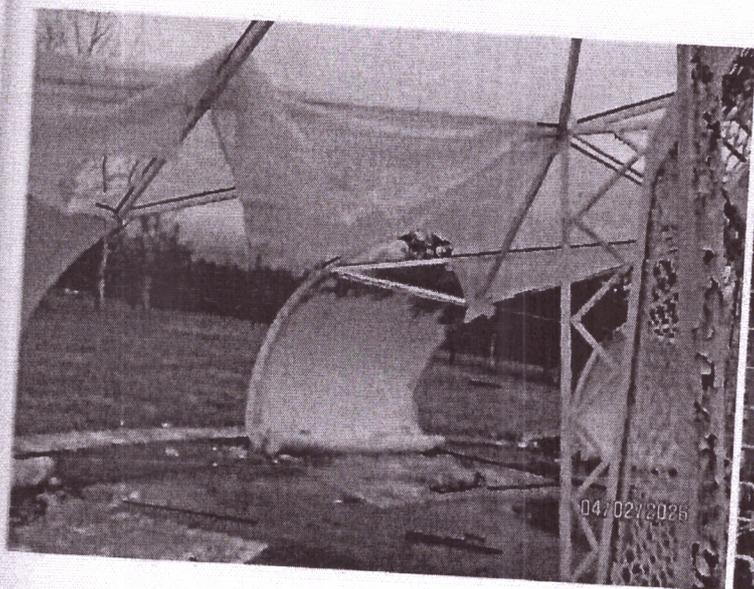
ფოტოილუსტრაცია



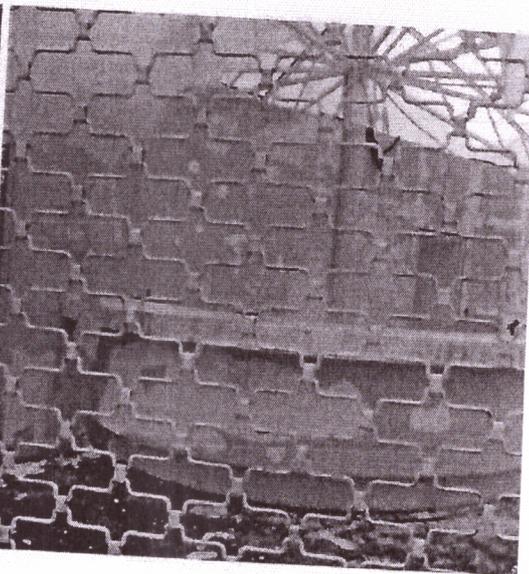
ფოტო 1



ფოტო 2



ფოტო 3



ფოტო 4

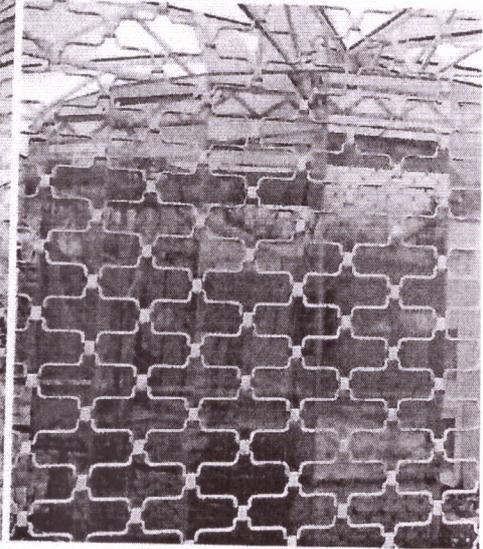


000766426

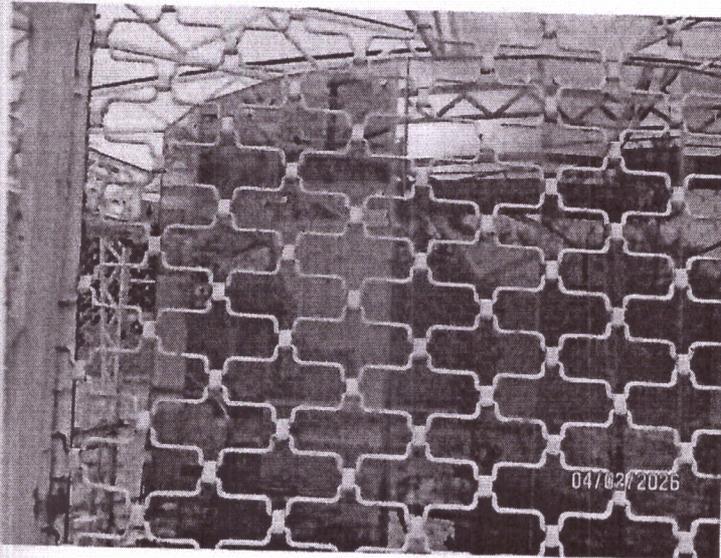
ექსპერტი



ფოტო 5



ფოტო 6



ფოტო 7



ფოტო 8



3000963826

მიღება-ჩაბარების აქტი № 3000963826

სსიპ

რეგიონი	ქუთაისი	დასრულების თარიღი	12/02/2026
---------	---------	-------------------	------------

<b>დოკუმენტი:</b>			
რეგისტრაციის ნომერი:	1000404926	მომსახურების ტიპი:	ჩვეულებრივი
რეგისტრაციის თარიღი:	20/01/2026	საქმის ნომერი:	
ხელშეკრულების ნომერი:	2000036226	ხელშეკრულების თარიღი:	12/01/2026 - 31/12/2027
შეთანხმების ნომერი:		შეთანხმების თარიღი:	
დასკვნის ნომერი:	000766426		

<b>ექსპერტიზის დამკვეთი :</b>	
სახელი და გვარი:	გენადი ბალანჩივაძე
პირადი ნომერი:	00000000000
სტრუქტურა:	წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის მერია
ქვესტრუქტურა:	
დასახელება:	
საიდენტიფიკაციო კოდი:	221274546
თანამდებობა:	მერი
დოკუმენტის შემომტანი:	ფოსტის კურიერი გაბრიელი რობაქიძე

შესრულებული კვლევის კოდი (საქ.მთავრობის 16.01.2023 N14. დადგენილების მიხედვით)	ობიექტების რაოდენობა	საექსპერტო მომსახურების ტარიფი კვლევის ერთეულზე	თანხა
19004. - საექსპერტო კვლევითი მიზნებისათვის, ბიუროს შესაბამისი სტრუქტურული დანაყოფების და ტერიტორიული ორგანოების განთავსების მუნიციპალური საზღვრებიდან გასვლა	1	100	100
14014. - უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების განსაზღვრა	1	800	800
ჯამი: 900.00			
საბოლოო ფასი: 900.00			

<b>შემსრულებელი ექსპერტ(ებ)ი (სპეციალისტი):</b>			
ავთანდილ ბურჯალიანი		დავით ლორთქიფანიძე	
საინჟინრო, სასაქონლო და ფინანსური ექსპერტიზის განყოფილების ექსპერტი		საინჟინრო, სასაქონლო და ფინანსური ექსპერტიზის განყოფილების ექსპერტი	

სტრუქტურული ქვედანაყოფის უფროსი / პასუხისმგებელი პირი	მიმღები პირი
 (ხელმოწერა)	 (ხელმოწერა)
	გაცემის თარიღი 23/02/2026

დანართი N1

ქონების ადგილმდებარეობა	დასახელება და ფართობი (კვ.მ)	საკადასტრო კოდი	საწყისი საპრივატიზებო ღირებულება	ქირის საწყისი წლიური საფასური (ლარში) (საწყისი საპრივატიზებო ღირებულების 8 %)
1	2	3	4	5
ქალაქი წყალტუბო, რუსთაველის ქუჩა , ცენტრალური პარკის ტერიტორია	398 კვ.მ არასასოფლო- სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა- ნაგებობა 398 კვ.მ (კაფე- ბარი)	29.08.34.187	256 000	20 480 მოიჯარემ იჯარის თანხის გადახდა დაიწყოს საჯარო რეესტრში ხელშეკრულების რეგისტრაციის თარიღიდან 12 თვის გასვლის შემდეგ.