

ქედის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2025 წლის 10 ოქტომბრის №01-06/10
რიგგარეშე სხდომის დღის-წესრიგის პროექტი

1.საქართველოს რეგიონული განვითარების სამინისტროსა და მუნიციპალიტეტს შორის უფლებამოსილების განხორციელების დელეგირების შესახებ 2025 წლის 01 ოქტომბერს დადებული ხელშეკრულების დამტკიცების შესახებ ქედის მუნიციპალიტეტს საკრებულოს განკარგულების პროექტი

მომხსენებელი: მერიის ეკონომიკური განვითარების
სამსახურის უფროსის მ/შ: გულადი წითელაძე
თანამომხსენებელი: საკრებულოს სამანდატო, საპროცედურო საკითხთა და
ეთიკის კომისიის თავმჯდომარე: ვაჟა აბულაძე

2.ქედის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული საპრივატიზაციო
ობიექტების (ქონება) ნუსხის დამტკიცების შესახებ ქედის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს
განკარგულების პროექტი.

მომხსენებელი: მერიის ეკონომიკური განვითარების
სამსახურის უფროსის მ/შ: გულადი წითელაძე
თანამომხსენებელი: საკრებულოს სამანდატო, საპროცედურო საკითხთა და
ეთიკის კომისიის თავმჯდომარე: ვაჟა აბულაძე



ქედის მუნიციპალიტეტის საკრებულო

განკარგულება №

**2025 წლის -- ოქტომბერი
დაბა ქედა**

**საქართველოს რეგიონული განვითარების სამინისტროსა და მუნიციპალიტეტს შორის
უფლებამოსილების განხორციელების დელეგირების შესახებ 2025 წლის 01 ოქტომბერს დადებული
ხელშეკრულების დამტკიცების შესახებ**

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“-ს მე-17 მუხლის მე-3 პუნქტების შესაბამისად, ქედის მუნიციპალიტეტის საკრებულომ **გადაწყვიტა:**

1. დამტკიცდეს საქართველოს რეგიონული განვითარების სამინისტროსა და მუნიციპალიტეტს შორის უფლებამოსილების განხორციელების დელეგირების შესახებ 2025 წლის 01 ოქტომბერს დადებული ხელშეკრულება, თანახმად დანართისა.
2. დანართი წარმოადგენს განკარგულების განუყოფელ ნაწილს.
3. მიღებული განკარგულების შესახებ ეცნობოს ქედის მუნიციპალიტეტის მერს.
4. განკარგულების დაინტერესებული მხარეთათვის კანონმდებლობით დადგენილი წესით გაცნობა უზრუნველყოს ქედის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს აპარატის უფროსმა - მ. სალაძემ.
5. განკარგულება შეიძლება გასაჩივრდეს დაინტერესებული მხარეების მიერ კანონმდებლობით დადგენილი წესით მისი ძალაში შესვლიდან ერთი თვის ვადაში ხელვაჩაურის რაიონულ სასამართლოში (მისამართი: ქ. ბათუმი ფრიდონ ხალვაშის გამზირი №358).
6. განკარგულება ამოქმედდეს ხელმოწერისთანავე.

**ქედის მუნიციპალიტეტის
საკრებულოს თავმჯდომარე**

ამირან ცინცაძე

განმარტებითი ბარათი

„საქართველოს რეგიონული განვითარების სამინისტროსა და მუნიციპალიტეტს შორის უფლებამოსილების განხორციელების დელეგირების შესახებ 2025 წლის 01 ოქტომბერს დადებული ხელშეკრულების დამტკიცების შესახებ“ ქედის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ინდივიდუალური აქტის (განკარგულება) პროექტზე

ა) ზოგადი ინფორმაცია ინდივიდუალური აქტის პროექტის შესახებ:

ა.ა) ინდივიდუალური აქტის მიღების მიზეზი:

ინდივიდუალური აქტის მიღების მიზეზია საქართველოს მთავრობის 2025 წლის 30 სექტემბრის №1604 განკარგულებისა და საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“-ს მე-17 მუხლის მე-3 პუნქტის მოთხოვნათა შესრულება, რომლის თანახმად სახელმწიფო/ავტონომიური რესპუბლიკის ხელისუფლების ორგანოს უფლებამოსილებების ხელშეკრულებით დელეგირების შესახებ გადაწყვეტილებას იღებს საქართველოს/ავტონომიური რესპუბლიკის მთავრობა. სათანადო ხელშეკრულება იდება მუნიციპალიტეტსა და შესაბამის სამინისტროს/სპეციალური დანიშნულების სახელმწიფო დაწესებულებას შორის, ხელშეკრულებას ხელს აწერს მუნიციპალიტეტის მერი და ამტკიცებს მუნიციპალიტეტის საკრებულო სრული შემადგენლობის უმრავლესობით.

აქედან გამომდინარე საკრებულოს მიერ უნდა დამტკიცდეს ქედის მუნიციპალიტეტის მერის მიერ 2025 წლის 01 ოქტომბერს ხელმოწერილი საქართველოს რეგიონული განვითარების სამინისტროსა და მუნიციპალიტეტს შორის უფლებამოსილების განხორციელების დელეგირების შესახებ ხელშეკრულება.

ა.ბ) ინდივიდუალური აქტის მიღების მიზანი:

ინდივიდუალური აქტის მიღების მიზანია საქართველოს მთავრობის 2025 წლის 30 სექტემბრის №1604 განკარგულების საფუძველზე დელეგირების ხელშეკრულებით ზოგიერთ მუნიციპალიტეტს გადაეცა საქართველოს რეგიონული განვითარების სამინისტროს შემდეგი უფლებამოსილებები:

ა) საქართველოს განათლების, მეცნიერებისა და ახალგაზრდობის სამინისტროს სისტემაში შემავალი ზოგადსაგანმანათლებლო დაწესებულებების შენობების ნაწილობრივი რეაბილიტაცია;

ბ) საქართველოს განათლების, მეცნიერებისა და ახალგაზრდობის სამინისტროს სისტემაში შემავალი ზოგადსაგანმანათლებლო დაწესებულებების ავტორიზაციის მხარდაჭერა პოსტავტორიზაციის პროცესში, სტანდარტებთან (ინფრასტრუქტურის შესაბამისობის უზრუნველყოფის მხარდაჭერა; ნაწილში)

გ) საქართველოს განათლების, მეცნიერებისა და ახალგაზრდობის სამინისტროს სისტემაში შემავალი ზოგადსაგანმანათლებლო დაწესებულებების დაფინანსება მცირე ინფრასტრუქტურული სამუშაოებისათვის;

დ) საქართველოს განათლების, მეცნიერებისა და ახალგაზრდობის სამინისტროს სისტემაში შემავალი ზოგადსაგანმანათლებლო დაწესებულებების შენობაში ან/და ეზოში სპორტული ინფრასტრუქტურის მოწყობა და ინვენტარით აღჭურვა;

ე) საქართველოს განათლების, მეცნიერებისა და ახალგაზრდობის სამინისტროს სისტემაში შემავალი ზოგადსაგანმანათლებლო დაწესებულებების შენობებში სახანძრო უსაფრთხოების სისტემის მოწყობა/აღჭურვა;

ვ) საქართველოს განათლების, მეცნიერებისა და ახალგაზრდობის სამინისტროს სისტემაში შემავალი ზოგადსაგანმანათლებლო დაწესებულებების გაზიფიცირება/საწვავის/ბრიკეტების/შემის შესყიდვა.

მუნიციპალიტეტი უზრუნველყოფს ამ ხელშეკრულების გათვალისწინებული დელეგირებული უფლებამოსილების ფარგლებში განსახორციელებელი ღონისძიებების შესრულებას სამინისტროსთან კონსულტაციით. ამ ხელშეკრულების გათვალისწინებული უფლებამოსილებების დელეგირება მოიცავს მათ შორის „საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – საგანმანათლებლო და სამეცნიერო ინფრასტრუქტურის განვითარების სააგენტოს უფლებამონაცვლე უწყებების განსაზღვრისა და მათთვის სათანადო უფლებამოსილებების გადაცემის შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2025 წლის 30 ივლისის №302 დადგენილების დანართით გათვალისწინებული საქართველოს რეგიონული განვითარების სამინისტროსათვის

განსაზღვრულ დაწყებულ, არსებულ და დაგეგმილ ვალდებულებებს. მუნიციპალიტეტი უზრუნველყოფს ამ ხელშეკრულებით მასზე დელეგირებული უფლებამოსილების განხორციელებას, საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით. დელეგირებული უფლებამოსილების განხორციელებაზე დარგობრივ ზედამხედველობას საქართველოს ორგანული კანონით „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“ დადგენილი წესით გასწევს სამინისტრო (შემდგომში „დარგობრივი ზედამხედველობის განმახორციელებელი ორგანო“).

ა.გ) ინდივიდუალური აქტის ძირითადი არსი:

წარმოდგენილი ინდივიდუალური აქტის ძირითად არ წარმოადგენს, ქედის მუნიციპალიტეტის მერის მიერ 2025 წლის 01 ოქტომბერს ხელმოწერილი საქართველოს რეგიონული განვითარების სამინისტროსა და მუნიციპალიტეტს შორის უფლებამოსილების განხორციელების დელეგირების შესახებ ხელშეკრულების დამტკიცება.

ბ) ინდივიდუალური აქტის პროექტის ფინანსური დასაბუთება:

ბ.ა) ინდივიდუალური აქტის მიღებასთან დაკავშირებით აუცილებელი ხარჯების დაფინანსების წყარო:

დელეგირებული უფლებამოსილების განხორციელებასთან დაკავშირებული შესაბამისი ფინანსური რესურსი გამოიყოფა სახელმწიფო ბიუჯეტიდან მიზნობრივი ტრანსფერის გადაცემის გზით. ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული დელეგირებული უფლებამოსილების ანხორციელების მიზნით, სამინისტრო უზრუნველყოფს მუნიციპალიტეტისათვის შესაბამისი ფინანსური რესურსების გადაცემას „საქართველოს 2025 წლის სახელმწიფო ბიუჯეტის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-17 მუხლის შესაბამისად (პროგრამული კოდეზი: 32 07 01 03 - „ზოგადსაგანმანათლებლო დაწესებულებების ინფრასტრუქტურის განვითარება“ და 32 07 05 02 - საჯარო სკოლების ოპერირებისა და მოვლაპატრონობის სისტემის განვითარება), საქართველოს მთავრობის 2025 წლის 30 სექტემბრის №1604 განკარგულების გათვალისწინებით.

ბ.ბ) ინდივიდუალური აქტის გავლენა ბიუჯეტის საშემოსავლო ნაწილზე:

ინდივიდუალური აქტის მიღება გავლენას არ მოახდენს ქედის მუნიციპალიტეტის ადგილობრივი ბიუჯეტის საშემოსავლო ნაწილზე.

ბ.გ) ინდივიდუალური აქტის გავლენა ბიუჯეტის ხარჯვით ნაწილზე:

ინდივიდუალური აქტის მიღება გავლენას არ მოახდენს ქედის მუნიციპალიტეტის ადგილობრივი ბიუჯეტის ხარჯვით ნაწილზე.

ბ.დ) სახელმწიფოს ახალი ფინანსური ვალდებულებები:

ინდივიდუალური აქტის მიღება წარმოშობს ახალ ფინანსურ ვალდებულებებს.

გ) ინდივიდუალური აქტის პროექტის მიმართება საქართველოს სამართლებრივ სტანდარტებთან

გ.ა) ინდივიდუალური აქტის მიმართება საქართველოს კანონმდებლობასთან და კანონქვემდებარე ნორმატიულ აქტებთან:

ინდივიდუალური აქტი არ ეწინააღმდეგება საქართველოს მოქმედ კანონმდებლობას და კანონქვემდებარე ნორმატიულ სამართლებრივ აქტებს.

დ) ინდივიდუალური აქტის პროექტის მომზადების პროცესში მიღებული კონსულტაციები:

დ.ა) ინდივიდუალური აქტის შემუშავებაში მონაწილე სახელმწიფო, არასახელმწიფო ან/და საერთაშორისო ორგანიზაცია (დაწესებულება), ექსპერტი, ასეთის არსებობის შემთხვევაში:

ინდივიდუალური აქტის შემუშავებაში აღნიშნულ სუბიექტებს მონაწილეობა არ მიუღიათ.

დ.ბ) ინდივიდუალური აქტის შემუშავებაში მონაწილე ორგანიზაციის (დაწესებულების) ან/და ექსპერტის შეფასება ინდივიდუალური აქტის მიმართ, ასეთის არსებობის შემთხვევაში:

ინდივიდუალური აქტის შემუშავებაში აღნიშნულ სუბიექტებს მონაწილეობა არ მიუღიათ.

ე) ინდივიდუალური აქტის პროექტის ავტორი და წარმდგენი:

ქედის მუნიციპალიტეტის მერიის ადმინისტრაციული სამსახურის იურიდიული და ადამიანური რესურსების მართვის განყოფილება.

ვ) ინდივიდუალური აქტის პროექტის წარმდგენი:

ქედის მუნიციპალიტეტის მერიის ეკონომიკური განვითარების სამსახურის ქონების მართვის განყოფილების უფროსი გულად წითელაძე.

ზ) ინდივიდუალური აქტის პროექტის ინიციატორი:

ქედის მუნიციპალიტეტის მერი.

**საქართველოს რეგიონული განვითარების სამინისტროსა და მუნიციპალიტეტს შორის
უფლებამოსილების განხორციელების დელეგირების შესახებ ხელშეკრულება**

ქ. თბილისი

1 ოქტომბერი, 2025 წ.

საქართველოს რეგიონული განვითარების სამინისტრო (შემდგომ - „სამინისტრო“) წარმოდგენილი მინისტრის - კახაბერ გულედანის სახით და ქედის მუნიციპალიტეტი, (შემდგომში - „მუნიციპალიტეტი“) წარმოდგენილი მერი- როლანდი ბერიძის სახით, ერთად წოდებულნი როგორც - „მხარეები“, ვხელმძღვანელობთ რა, საქართველოს კონსტიტუციის 75-ე მუხლის მე-4 და მე-5 პუნქტებით, საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“ მე-17 მუხლით, „საქართველოს რეგიონული განვითარების სამინისტროს დებულების დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2025 წლის 30 აპრილის №134 დადგენილების მე-2 მუხლის მე-2 პუნქტის „ი1“ ქვეპუნქტისა და საქართველოს მთავრობის 2025 წლის 30 სექტემბრის №1604 განკარგულებით, ვთანხმდებით შემდეგზე და ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას.

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. წინამდებარე ხელშეკრულების საგანია მუნიციპალიტეტის მიერ :

- ა) საქართველოს განათლების, მეცნიერებისა და ახალგაზრდობის სამინისტროს სისტემაში შემავალი ზოგადსაგანმანათლებლო დაწესებულებების შენობების ნაწილობრივი რეაბილიტაცია;
- ბ) საქართველოს განათლების, მეცნიერებისა და ახალგაზრდობის სამინისტროს სისტემაში შემავალი ზოგადსაგანმანათლებლო დაწესებულებების მხარდაჭერა პოსტავტორიზაციის პროცესში, ავტორიზაციის სტანდარტებთან (ინფრასტრუქტურის ნაწილში) შესაბამისობის უზრუნველყოფის მხარდაჭერა;
- გ) საქართველოს განათლების, მეცნიერებისა და ახალგაზრდობის სამინისტროს სისტემაში შემავალი ზოგადსაგანმანათლებლო დაწესებულებების დაფინანსება მცირე ინფრასტრუქტურული სამუშაოებისათვის;
- დ) საქართველოს განათლების, მეცნიერებისა და ახალგაზრდობის სამინისტროს სისტემაში შემავალი ზოგადსაგანმანათლებლო დაწესებულებების შენობაში ან/და ეზოში სპორტული ინფრასტრუქტურის მოწყობა და ინვენტარით აღჭურვა.
- ე) საქართველოს განათლების, მეცნიერებისა და ახალგაზრდობის სამინისტროს სისტემაში შემავალი ზოგადსაგანმანათლებლო დაწესებულებების შენობებში სახანძრო უსაფრთხოების სისტემის მოწყობა/ აღჭურვა;
- ვ) საქართველოს განათლების, მეცნიერებისა და ახალგაზრდობის სამინისტროს სისტემაში შემავალი ზოგადსაგანმანათლებლო დაწესებულებების გაზიფიცირება/საწვავის/ბრიკეტების/შემის შესყიდვა.

1.2. მუნიციპალიტეტი უზრუნველყოფს ამ ხელშეკრულების 1.1 პუნქტით გათვალისწინებული დელეგირებული უფლებამოსილების ფარგლებში განსახორციელებელი ღონისძიებების შესრულებას სამინისტროსთან კონსულტაციით.

1.3. ამ ხელშეკრულების პირველი მუხლის 1.1 პუნქტით გათვალისწინებული უფლებამოსილებების დელეგირება მოიცავს მათ შორის „საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – საგანმანათლებლო და სამეცნიერო ინფრასტრუქტურის განვითარების სააგენტოს უფლებამონაცვლე უწყებების განსაზღვრისა და მათთვის სათანადო უფლებამოსილებების გადაცემის შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2025 წლის 30 ივლისის №302 დადგენილების დანართით გათვალისწინებული საქართველოს რეგიონული განვითარების სამინისტროსათვის განსაზღვრულ დაწყებულ, არსებულ და დაგეგმილ ვალდებულებებს.

1.4. მუნიციპალიტეტი უზრუნველყოფს ამ ხელშეკრულებით მასზე დელეგირებული უფლებამოსილების განხორციელებას, საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

1.5. დელეგირებული უფლებამოსილების განხორციელებაზე დარგობრივ ზედამხედველობას საქართველოს ორგანული კანონით „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“ დადგენილი წესით გასწევს სამინისტრო (შემდგომში - „დარგობრივი ზედამხედველობის განმახორციელებელი ორგანო“).

მუხლი 2. მხარეთა უფლება-მოვალეობები

2.1. სამინისტრო:

2.1.1. ახორციელებს მუნიციპალიტეტებისთვის დელეგირებული უფლებამოსილების განხორციელებაზე დარგობრივ ზედამხედველობას, საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით;

2.1.2. უფლებამოსილია, მოითხოვოს დარგობრივი ზედამხედველობის განხორციელებისთვის აუცილებელი ნებისმიერი ოფიციალური დოკუმენტი და ინფორმაცია, მათ შორის, სამართლებრივი აქტები და ადმინისტრაციული წარმოების მასალები.

2.1.3. უფლებამოსილია მუნიციპალიტეტისგან მოითხოვოს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების დაცვა და კეთილსინდისიერი შესრულება.

2.1.4. სამინისტრო, ამ ხელშეკრულების პირველი მუხლით გათვალისწინებული დელეგირებული უფლებამოსილების განხორციელების მიზნით, უზრუნველყოფს მუნიციპალიტეტისთვის შესაბამისი ფინანსური რესურსების გადაცემას საქართველოს მთავრობის 2025 წლის 30 სექტემბრის №1604 განკარგულების შესაბამისად.

2.2. მუნიციპალიტეტი:

2.2.1. უზრუნველყოფს დელეგირებული უფლებამოსილების ფარგლებში განსახორციელებელი ღონისძიებების შესრულებას.

2.2.2. დელეგირებულ უფლებამოსილებას ახორციელებს კეთილსინდისიერად, სრულად, თავისი პასუხისმგებლობით და საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

2.2.3. დელეგირებული უფლებამოსილების ჯეროვნად განხორციელების მიზნით, ასრულებს/ითვალისწინებს სამინისტროს მიერ დარგობრივი ზედამხედველობის განხორციელების ფარგლებში გაცემულ სარეკომენდაციო ინსტრუქციას საქართველოს ორგანული კანონით „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“ დადგენილი წესით.

2.2.4. დელეგირებული უფლებამოსილების განხორციელებისათვის გადაცემულ რესურსებს იყენებს მიზნობრივად.

2.2.5. ვალდებულია, დარგობრივი ზედამხედველობის განმახორციელებელი ორგანოს მიერ მოთხოვნილი დოკუმენტი და ინფორმაცია მიაწოდოს მოთხოვნიდან არაუგვიანეს 10 (ათი) სამუშაო დღისა.

2.2.6. უფლებამოსილია, დელეგირებული უფლებამოსილება, საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილ ფარგლებში, განახორციელოს ადგილობრივ პირობებთან მისადაგებით.

2.2.7. ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების/ვალდებულებების შესრულება დასტურდება „თანხის გამცემსა“ და „თანხის მიმღებს“ შორის გაფორმებული მიღება-ჩაბარების აქტით;

2.2.8. „თანხის მიმღები“ ვალდებულია ხელშეკრულების 2.1.4 მუხლით გათვალისწინებული თანხის აუთვისებელი ნაწილი დააბრუნოს სახელმწიფო ბიუჯეტში.

მუხლი 3. ფინანსური უზრუნველყოფა

3.1. დელეგირებული უფლებამოსილების განხორციელებასთან დაკავშირებული შესაბამისი ფინანსური რესურსი გამოიყოფა სახელმწიფო ბიუჯეტიდან მიზნობრივი ტრანსფერის გადაცემის გზით.

3.2. ამ ხელშეკრულების პირველი მუხლით გათვალისწინებული დელეგირებული უფლებამოსილების განხორციელების მიზნით, სამინისტრო უზრუნველყოფს მუნიციპალიტეტისათვის შესაბამისი ფინანსური რესურსების გადაცემას „საქართველოს 2025 წლის სახელმწიფო ბიუჯეტის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-17 მუხლის შესაბამისად (პროგრამული კოდები: 32 07 01 03 - „ზოგადსაგანმანათლებლო დაწესებულებების ინფრასტრუქტურის განვითარება“ და 32 07 05 02 - საჯარო სკოლების ოპერირებისა და მოვლა-პატრონობის სისტემის განვითარება), საქართველოს მთავრობის 2025 წლის 30 სექტემბრის №1604 განკარგულების გათვალისწინებით.

მუხლი 4. ხელშეკრულების მოქმედების პირობები

- 4.1. ხელშეკრულება ძალაშია 2025 წლის 01 სექტემბრიდან.
- 4.2. ხელშეკრულება მოქმედებს 2025 წლის 31 დეკემბრის ჩათვლით.
- 4.3. ხელშეკრულების შეწყვეტა შესაძლებელია მხარეთა წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე ნებისმიერ დროს.
- 4.4. რომელიმე მხარის მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობის შემთხვევაში, ხელშეკრულება შესაძლებელია შეწყდეს ცალმხრივად, მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 5. ხელშეკრულების დამატებითი პირობები

- 5.1. ხელშეკრულების რომელიმე მუხლის ან მისი პუნქტის ბათილობა არ გამოიწვევს მთლიანად ხელშეკრულების ბათილობას.
- 5.2. საკითხები, რომელიც წარმოიშობა მხარეთა შორის და რომლებიც რეგულირებული არ არის ამ ხელშეკრულებით, გადაწყდება მხარეთა ურთიერთშეთანხმების საფუძველზე. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში - მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.
- 5.3. ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების შეტანა ხდება მხარეთა წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე, რომელიც ხელშეკრულების განუყოფელი ნაწილია.
- 5.4. მხარეთა შორის წარმოშობილი ნებისმიერი დავა გადაწყდება ურთიერთშეთანხმების გზით.
- 5.5. მხარეთა შეუთანხმებლობის შემთხვევაში, დავას საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით, გადაწყვეტს საქართველოს სასამართლო.
- 5.6. ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე, 2 (ორი) თანაბარი ძალის მქონე ეგზემპლარად და ინახება ხელმომწერ მხარეებთან.

მუხლი 6. მხარეთა ხელმოწერები და რეკვიზიტები

საქართველოს რეგიონული
განვითარების სამინისტრო
ს/კ: 204755292

ქედის მუნიციპალიტეტის მერი
ს/ნ: 246762061

მისამართი: ქ. თბილისი, ვახტანგ
გორგასლის N10

მისამართი: დ. ქედა, მ. კოსტავას ქ. #3



ქედის მუნიციპალიტეტის საკრებულო

განკარგულება №

**2025 წლის -- ოქტომბერი
დაბა ქედა**

**ქედის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული საპრივატიზაციო ობიექტების (ქონება)
ნუსხის დამტკიცების შესახებ**

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“-ს 24-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ე.დ“ ქვეპუნქტისა და საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 61-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ქედის მუნიციპალიტეტის საკრებულომ **გადაწყვიტა:**

1. დამტკიცდეს ქედის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული საპრივატიზაციო ობიექტების (უძრავი/მოძრავი ქონება) ნუსხა თანახმად დანართი №1-სა.
2. დანართი №1 წარმოადგენს განკარგულების განუყოფელ ნაწილს.
3. ძალადაკარგულად გამოცხადდეს „ქედის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული საპრივატიზაციო ობიექტების (ქონება) ნუსხის დამტკიცების შესახებ“ ქედის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2024 წლის 19 ნოემბრის №გ-95.95243242 განკარგულება.
4. მიღებული განკარგულების შესახებ ეცნობოს ქედის მუნიციპალიტეტის მერს (როლანდი ბერიძე).
5. განკარგულება შეიძლება გასაჩივრდეს დაინტერესებული მხარეების მიერ კანონმდებლობით დადგენილი წესით მისი ძალაში შესვლიდან ერთი თვის ვადაში ხელვაჩაურის რაიონულ სასამართლოში (მისამართი: ქ. ბათუმი ფრიდონ ხალვაშის გამზირი № 358).
6. განკარგულება ამოქმედდეს ხელმოწერისთანავე.

**ქედის მუნიციპალიტეტის
საკრებულოს თავმჯდომარე**

ამირან ცინცაძე

ქედის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული საპრივატიზაციო
ობიექტების (უძრავი/მოძრავი ქონების) ნუსხა

რიგითი N	ქონების დასახელება	ქონების მისამართი	მესაკუთრე	შენიშვნა-ნაგებობის ფართობი კვ.მ	დაკავებული მიწის ფართობი კვ.მ	მიწის სარეგისტრაციო N	საწყისი გასაყიდი ფასი (ლარი)	შენიშვნა
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	ყოფილი თამბაქოს დამზადების ადმინისტრაციული შენობა (კანტორა)	დაბა ქედა, ვაჟა-ფშაველას ქუჩა №3	ქედის მუნიციპალიტეტი	154.50	132.00	21.03.33.072	17430.00	
2	სასურსათო მაღაზია (პრიანიკები)	სოფელი ქვ. მახუნცეთი	ქედის მუნიციპალიტეტი	115.30	125.00	21.01.37.007.01.500	18594.00	
3	ყოფილი სასადილოს შენობა	სოფელი მერიისი	ქედის მუნიციპალიტეტი	72.40	113.00	21.05.33.026	6922.00	
4	ყოფილი რძის ქარხანა	დაბა ქედა, რუსთაველის ქუჩა N36	ქედის მუნიციპალიტეტი	547.40	4163.00	21.03.35.005	106233.00	
5	ავტომანქანა FORD TRANSIT 2.4D მიკროავტობუსი სახ. ნომრით (HB137BB)	დაბა ქედა, კოსტავას ქ. N3 (მერიის ეზო)	ქედის მუნიციპალიტეტი				4800.00	საწყისი საპრივატიზებო თანხა 6000 ლარი შემცირდეს 20 %-ით და განისაზღვროს 4800 ლარი.
6	არასასოფლო- სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი	ქედის მუნიციპალიტეტი დაბა ქედა, ტბელ აბუსერიძის ქუჩა (სასამართლოს შენობის მიმდებარე ტერიტორია)	ქედის მუნიციპალიტეტი	-	39.00	21.03.34.584	2574.00	
7	ავტომობილის ასასვლელი (სარემონტო) რამპა	ქედის მუნიციპალიტეტი სოფ. ბენწმანი	ქედის მუნიციპალიტეტი				1150.00	
8	არასასოფლო- სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი	სოფელი პირველი მაისი	ქედის მუნიციპალიტეტი		244.0	21.02.32.387		
9	შავი ლითონის კონსტრუქციის ჯარი	სოფელი ევგენიძეები	ქედის მუნიციპალიტეტი				1487.18 კვ.	0.45
10	ალუმინის მეორადი კარ-ფანჯრები	სოფელი ცხემნა	ქედის მუნიციპალიტეტი				204.62 კვ.მ.	50.00
11	სპილენძის მეორადი ფურცლები	დაბა ქედა, ტბელ აბუსერიძის ქუჩა	ქედის მუნიციპალიტეტი				228.0 კვ	18

განმარტებითი ბარათი

ინფორმაცია სამართლებრივი აქტის პროექტის შესახებ

„ქედის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული საპრივატიზაციო ობიექტების (ქონება) ნუსხის დამტკიცების შესახებ“ ქედის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ინდივიდუალური აქტის - განკარგულების პროექტის შესახებ.

ა) ზოგადი ინფორმაცია ინდივიდუალური აქტის პროექტის შესახებ:

ა.ა) ინდივიდუალური აქტის მიღების მიზეზი:

ინდივიდუალური აქტის მიღების მიზეზია საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“-ს 124-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ე.დ“ ქვეპუნქტი შესაბამისად ქედის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული საპრივატიზაციო ობიექტების (ქონება) ნუსხის დამტკიცება.

ა.ბ) ინდივიდუალური აქტის მიღების მიზანი:

ინდივიდუალური აქტის მიღების მიზანია ქედის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული ქონების ნუსხის დადგენა, რომელითაც შესაძლებელი იქნება ელექტრონული აუქციონის ფორმით განხორციელდეს პრივატიზება - საკუთრებაში გადაცემა როგორც ფიზიკურ ისე იურიდიულ პირებს.

ა.გ) ინდივიდუალური აქტის ძირითადი არსი:

წარმოდგენილი ინდივიდუალური აქტის ძირითად არს წარმოადგენს ქედის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული ქონების საპრივატიზაციო ობიექტთა ნუსხაში შეტანა შემდგომი განკარგვის მიზნით.

გაცნობით, რომ ქედის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2024 წლის 19 ნოემბრის №-95.95243242 განკარგულებით დამტკიცებულ მუნიციპალური ქონების საპრივატიზაციო ნუსხაში შეტანილი იყო 8 ერთეული ქონება. ამათგან, ერთი ერთეული ქონება, კერძოდ: ყოფილი თამბაქოს საწყობი, მდებარე დაბა ქედა, აღმაშენებლის ქუჩა N17 (საპრივატიზაციო ნუსხაში N2) ამოსაღებია ნუსხიდან. ვინაიდან ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნით ექვემდებარება დემონტაჟს.

ქონების საპრივატიზაციო ნუსხაში დამატებით შესატანია მუნიციპალიტეტის ბალანსზე არსებული 4 (ოთხი) ერთეული სხვადასხვა სახის უძრავი და მოძრავი ქონება, ესენია:

1. ქედის კულტურის სახლის სარეაბილიტაციო სამუშაოებისას დემონტაჟებული, შენობაში არსებული ალუმინის კარ-ფანჯრები. აღნიშნული მეორადი მასალები ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მიერ ერთი კვადრატული მეტრის ღირებულება შეფასებულია 50 ლარად. სულ აზომვის შედეგად შეადგინა 204,62 კვ. მეტრი, ხოლო ღირებულება 10231 (ათიათასორასოცდათერთმეტი) ლარი. ზემოთ ხსენებული მეორადი კარფანჯრები შესაძლებელია რეალიზებული იქნას ელექტრონულ აუქციონზე ალუმინის ჯართის სახით, რადგან არსებული დაზიანებების გამო მისი შემდგომი გამოყენება შეუძლებელია.

2. სოფელ ქედა მახუნცეთში მდებარე მონუმენტი - „სამშობლოს სადარაჯოზე“ წლების წინ გაიძარცვა, რის შედეგადაც მონუმენტზე არსებული სპილენძის საფარის ნაწილი დაიკარგა. ხოლო, დარჩენილი ნაწილი სპილენძის ფურცლებისა დემონტაჟებული იქნა ძეგლის ავტორის მიერ და მონუმენტი შეიღება. აღნიშნული სპილენძის ფურცლები დასაწყობდა დაბა ქედაში, ტბელ აბუსერიძის ქუჩაზე მდებარე მუნიციპალიტეტის კუთვნილ შენობაში (ს/კ 21.03.33.005). რომლის შემდგომი გამოყენება პირველადი

დანიშნულებით მისი მექანიკური დაზიანებების გამო შეუძლებელია და მიზანშეწონილია ელექტრონული აუქციონის გზით რეალიზაცია. ხსენებული მეორადი სპილენძი ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მიერ ერთი კილოგრამის სარეალიზაციო ღირებულება შეფასებულია 18 (თვრამმეტი) ლარად. ჩვენი სამსახურის თანამშრომლების მიერ მოხდა ხსენებული სპილენძის ფურცლების აწონვა, რის შედეგად გაირკვა მისი მთლიანი ზუსტი წონა, რომელიც შეადგენს 228 (ორასოცდარვა) კილოგრამს. გამომდინარე აქედან, მისი სრული სარეალიზაციო ღირებულება შეადგენს 228 კვ. X 18,0 ლ. = 4104,0 (ოთხიათასასოთხი) ლარს.

3. მიმდინარე წელს განხორციელდა ქედისა და ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტების საზღვარზე (სოფელ ევგენიძეებთან) მუნიციპალიტეტების საზღვრის მიმანიშნებელი აბრის მშენებლობა. ამასთან, მოხდა ძველი აბრის დემონტაჟი, რომელიც განთავსებული იყო ლითონის კონსტრუქციაზე. აღნიშნული ლითონის კონსტრუქცია წარმოადგენს ჯართს, რომელიც ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მიერ ერთი კილოგრამი შეფასებულია 0,45 ლარად. ხსენებული ლითონის კონსტრუქციის აწონვა ვერ მოხერხდა მისი სიდიდის გამო, რისთვისაც ჩვენი სამსახურის თანამშრომლების მიერ მოხდა კონსტრუქციის ზუსტი ზომების აღება, რომელთა გაანგარიშებით განისაზღვრა მისი კუთრი წონა, რაც სულ შეადგენს 1487,18 კილოგრამს, ხოლო ჯამური სარეალიზაციო ღირებულება 669,23 (ექვსასსამოცდაცხრა ლარი და 23 თეთრი) ლარს.

4. სოფელ პირველ მაისში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 244 კვ. მეტრი მიწის ნაკვეთი (ს/კ 21.02.32.387). რომელიც ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მიერ შეფასებულია 24978.0 (ოცდაოთხიათასცხრაასსამოცდათვრამმეტი) ლარად. აღნიშნული მიწის ნაკვეთზე შესაძლებელია მოეწყოს სხვადასხვა სახის მომსახურების ობიექტი, რაც შემდგომში მუნიციპალიტეტისათვის დამატებითი შემოსავლის მიღების შესაძლებლობას გააჩენს. ასევე, დასაქმდება ადგილობრივი მოსახლეობა. ვინაიდან მუნიციპალიტეტი ხსენებულ მიწის ნაკვეთზე არ გეგმავს რაიმე სახის სამუშაოების განხორციელებას, დამატებითი შემოსავლის მიღების და ტერიტორიაზე სხვადასხვა სახის მომსახურების ობიექტის განთავსების მიზნით, მიზანშეწონილია მისი გასხვისება ელექტრონული აუქციონის გზით.

ასევე წარმოდგენილი ინდივიდუალური აქტის შესაბამისად ხდება „ქედის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული საპრივატიზაციო ობიექტების (ქონება) ნუსხის დამტკიცების შესახებ“ ქედის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკრებულოს 2024 წლის 19 ნოემბრის Nგ-95.95243242 განკარგულების ძალადაკარგულად გამოცხადება.

ა.დ) ინდივიდუალური აქტის მოკლე ვადებში მიღების (გამოცემის) დასაბუთება:

წარმოდგენილი ინდივიდუალური აქტის მიღება უნდა განხორციელდეს შემჭიდროვებულ ვადებში რათა მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელმა ორგანომ ქედის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს გადაწყვეტილების შემდეგ, დროულად განახორციელოს აუქციონის გამოცხადება.

ბ) პროექტის მიღებით გამოწვეული საფინანსო ეკონომიკური შედეგების გაანგარიშება:

ბ.ა) პროექტის დაფინანსების წყარო:

ინდივიდუალური აქტის მიღება არ გამოიწვევს ქედის მუნიციპალიტეტის ადგილობრივი ბიუჯეტიდან დამატებითი სახსრების გამოყოფას.

ბ.ბ) პროექტის გავლენა ბიუჯეტის საშემოსავლო ნაწილზე:

ინდივიდუალური აქტის მიღება გავლენას მოახდენს ქედის მუნიციპალიტეტის ადგილობრივი ბიუჯეტის საშემოსავლო ნაწილზე ზრდის თვალსაზრისით, ვინაიდან მუნიციპალიტეტი მიიღებს პრივატიზაციის შედეგად გასხვისებული ქონების საფასურს, რომლის ოდენობაც დაფიქსირდება აუქციონის საბოლოო შედეგის დროს.

ბ.გ) ინდივიდუალური აქტის გავლენა ბიუჯეტის ხარჯვით ნაწილზე:

ინდივიდუალური აქტის მიღება გავლენას არ მოახდენს ქედის მუნიციპალიტეტის ადგილობრივი ბიუჯეტის ხარჯვით ნაწილზე.

ბ.დ) სახელმწიფოს ახალი ფინანსური ვალდებულებები:

ინდივიდუალური აქტის მიღება არ წარმოშობს სახელმწიფოს ახალ ფინანსურ ვალდებულებებს.

გ) ინდივიდუალური აქტის მიმართება საქართველოს კანონმდებლობასთან და კანონქვემდებარე ნორმატიულ აქტებთან:

ინდივიდუალური აქტი არ ეწინააღმდეგება საქართველოს მოქმედ კანონმდებლობას და კანონქვემდებარე ნორმატიულ სამართლებრივ აქტებს.

დ) ინდივიდუალური აქტის პროექტის ავტორი:

ქედის მუნიციპალიტეტის მერიის ადმინისტრაციული სამსახურის იურიდიული და ადამიანური რესურსების მართვის განყოფილება.

ე) ინდივიდუალური აქტის პროექტის წარმდგენი:

ქედის მუნიციპალიტეტის მერიის ეკონომიკური განვითარების სამსახური (გ. წითელაძე).

ვ) ინდივიდუალური აქტის ინიციატორი:

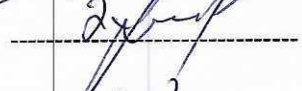
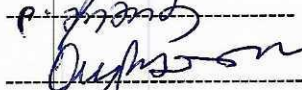
ქედის მუნიციპალიტეტის მერი.

ჩვენ ქვემოთ ხელის მომწერნი - ქედის მუნიციპალიტეტის მერიის ეკონომიკური განვითარების სამსახურის უფროსის მოვალეობის შემსრულებელი - გულადი წითელაძე, ეკონომიკური განვითარების სამსახურის ქონების მართვის განყოფილების პირველი კატეგორიის უფროსი სპეციალისტი ქონების საკითხებში - მერაბ ტაკიძე, ეკონომიკური განვითარების სამსახურის ქონების მართვის განყოფილების მეორე კატეგორიის უფროსი სპეციალისტი ქონების საკითხებში - კარლო თურმანიძე და ასევე, ეკონომიკური განვითარების სამსახურის ქონების მართვის განყოფილების მეორე კატეგორიის უფროსი სპეციალისტი ქონების საკითხებში - ლილი გეგიძე ვადგენთ აქტს შემდეგზე:

ჩვენს მიერ, ადგილზე მისვლით განხორციელდა სოფელ ქედა მახუნცეთში მდებარე მონუმენტზე - „სამშობლოს სადარაჯოზე“ დემონტაჟებული სპილენძის ფურცლების დათვალიერება და ზუსტი აწონვა, რომლის შემდგომი გამოყენება პირველადი დანიშნულებით მისი მექანიკური დაზიანებების გამო შეუძლებელია და მიზანშეწონილია ელექტრონული აუქციონის გზით რეალიზაცია. აღნიშნული სპილენძის მეორადი ფურცლების აწონვის შედეგად გაირკვა მისი მთლიანი ზუსტი წონა, რომელიც შეადგენს 228 (ორასოცდარვა) კილოგრამს.

ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მიერ, აღნიშნულ სპილენძის მეორადი ფურცლების ერთი კილოგრამის ფასი შეფასებულია 18 (თვრამმეტი) ლარად. გამომდინარე აქედან, მისი სრული სარეალიზაციო ღირებულება შეადგენს 228 კგ. X 18,0 ლ. = 4104,0 (ოთხიათასასოთხი) ლარს.

აქტი შედგენილია ჩვენს მიერ, სწორეა და ვაწერთ ხელს:

 გ. წითელაძე
 მ. ტაკიძე
 ლ. გეგიძე
 კ. თურმანიძე

ჩვენ ქვემოთ ხელის მომწერნი - ქედის მუნიციპალიტეტის მერიის ეკონომიკური განვითარების სამსახურის ქონების მართვის განყოფილების უფროსი - გულადი წითელაძე, ეკონომიკური განვითარების სამსახურის ქონების მართვის განყოფილების მეორე კატეგორიის უფროსი სპეციალისტი ქონების საკითხებში - კარლო თურმანიძე და ა(ა)იპ ქედის კულტურის ცენტრის მატერიალური პასუხისმგებელი პირი - ლევან შანიძე ვადგენთ აქტს შემდეგზე:

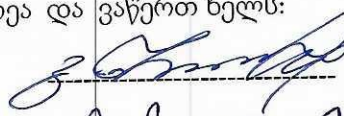
ჩვენს მიერ, ადგილზე მისვლით განხორციელდა ქედის კულტურის სახლის სარეაბილიტაციო სამუშაოების წარმოებისას დემონტაჟებული ალუმინის მეორადი კარ-ფანჯრების დათვალიერება და ზუსტი აზომვა, შემდგომში მისი ელექტრონული აუქციონის გზით რეალიზაციის მიზნით (რომელიც დასაწყობებულია სოფელ ცხემნაში) და აღმოჩნდა შემდეგი:

1. ალუმინის კარები - 1 ცალი (1,65 სმ. X 2,80 სმ) 4,62 კვ. მეტრი
2. ალუმინის კარები - 1 ცალი (0,80 სმ. X 2,80 სმ) 2,24 კვ. მეტრი
3. ალუმინის კარები - 14 ცალი (ერთეულის ზომა - 0,90 სმ. X 2,30 სმ) სულ ჯამში - 28,98 კვ. მეტრი
4. ალუმინის ფანჯარა - 60 ცალი (ერთეულის ზომა - 1,57 სმ. X 0,80 სმ) სულ ჯამში - 75,36 კვ. მეტრი
5. ალუმინის ფანჯარა - 12 ცალი (ერთეულის ზომა - 3,20 სმ. X 0,75 სმ) სულ ჯამში - 28,80 კვ. მეტრი
6. ალუმინის ფანჯარა - 10 ცალი (ერთეულის ზომა - 4,40 სმ. X 0,80 სმ) სულ ჯამში - 35,20 კვ. მეტრი
7. ალუმინის ფანჯარა - 10 ცალი (ერთეულის ზომა - 1,47 სმ. X 1,17 სმ) სულ ჯამში - 17,20 კვ. მეტრი
8. ალუმინის ფანჯარა - 2 ცალი (ერთეულის ზომა - 2,60 სმ. X 2,35 სმ) სულ ჯამში - 12,22 კვ. მეტრი

სულ მთლიანმა ზომამ კვადრატულ მეტრებში შეადგინა - 204,62 (ორასოთხი და სამოცდაორი) კვადრატული მეტრი.

ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მიერ, აღნიშნულ ალუმინის მეორადი კარ-ფანჯრის ერთი კვადრატული მეტრის ფასი შეფასებულია 50 (ორმოცდაათი) ლარად. გამომდინარე აქედან, მისი სრული სარეალიზაციო ღირებულება შეადგენს 204,62 კვ. მ. X 50,0 ლ. = 10231 (ათიათასორასოცდათერთმეტი) ლარს.

აქტი შედგენილია ჩვენს მიერ, სწორეა და ვაწერთ ხელს:

 გ. წითელაძე
 კ. თურმანიძე
 ლ. შანიძე

აღწერის აქტი

სოფელი დოლოგანი

29 ივლისის 2025 წელი

ჩვენ ქვემოთ ხელის მომწერნი - ქედის მუნიციპალიტეტის მერიის ეკონომიკური განვითარების სამსახურის უფროსი - სულიკო ბოლქვაძე, ეკონომიკური განვითარების სამსახურის ქონების მართვის განყოფილების უფროსი - გულადი წითელაძე და დოლოგანის თემში მერის წარმომადგენელი - მანუჩარ კოჩაძე ვადგენთ აქტზე შემდეგზე:

ჩვენს მიერ ადგილზე მისვლით განხორციელდა დათვალიერება და ზუსტი აზომვა ქედისა და ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტების საზღვარზე ადრე არსებული ლითონის ბანერის (მუნიციპალიტეტების ამღნიშვნელი წარწერებით), შემდგომში მისი ჯართის სახით რეალიზაციის მიზნით და აღმოჩნდა შემდეგი:

1. რკინის მილკვადრადი 100 მმ X 100 მმ X 5 მმ ზომის 62.40 გრძივი მეტრი. აღნიშნული მოცულობის მილკვადრადის 1 მეტრის წონა შეადგენს 14,58 კგ-ს, რაც ჯამში უდრის $62,40 \text{ მ} \times 14,58 \text{ კგ} = 909,80 \text{ კგ-ს}$.
 2. რკინის მილკვადრადი 40 მმ X 20 მმ X 2,5 მმ ზომის 72 გრძივი მეტრი. აღნიშნული მოცულობის მილკვადრადის 1 მეტრის წონა შეადგენს 2,16 კგ-ს, რაც ჯამში უდრის $72 \text{ მ} \times 2,16 \text{ კგ} = 155,52 \text{ კგ-ს}$.
 3. რკინის მილი 219 მმ დიამეტრის X 8 მმ სისქის 4,10 გრძივი მეტრი. აღნიშნული მოცულობის მილის 1 მეტრის წონა შეადგენს 41,6 კგ-ს, რაც ჯამში უდრის $4,1 \text{ მ} \times 41,6 \text{ კგ} = 170,56 \text{ კგ-ს}$.
 4. რკინის მილი 319 მმ დიამეტრის X 10 მმ სისქის 1,80 გრძივი მეტრი. აღნიშნული მოცულობის მილის 1 მეტრის წონა შეადგენს 76,2 კგ-ს, რაც ჯამში უდრის $1,8 \text{ მ} \times 76,20 \text{ კგ} = 137,16 \text{ კგ-ს}$.
 5. ფოლადის ფურცელი 27 მ X 0,40 მ = 10.80 კვ. მეტრი 3,5 მმ სისქის. აღნიშნული მოცულობის ფოლადის ფურცლის 1 კვადრატული მეტრის წონა შეადგენს 3,30 კგ-ს, რაც ჯამში უდრის $10,80 \text{ კვ. მ} \times 3,30 \text{ კგ} = 35,64 \text{ კგ-ს}$.
 6. ფოლადის ფურცელი 1,0 მ X 1,0 მ = 1,0 კვ. მეტრი 10 მმ სისქის. აღნიშნული მოცულობის ფოლადის ფურცლის 1 კვადრატული მეტრის წონა შეადგენს 78,50 კგ-ს, რაც ჯამში უდრის $1 \text{ კვ. მ} \times 78,50 \text{ კგ} = 78,50 \text{ კგ-ს}$.
- სულ მთლიანი წონა - 1487,18 კგ.

ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მიერ, აღნიშნულ კონსტრუქციის ერთი კილოგრამი ჯართის ფასი შეფასებული 0,45 ლარად. გამომდინარე აქედან მისი საბალანსო ღირებულება შეადგენს 1487,18 კგ. X 0,45 ლ. = 669,23 ლარს.

აქტი შედგენილია ჩვენს მიერ, სწორედ ვაწერდით ხელს:



ს. ბოლქვაძე

გ. წითელაძე

მ. კოჩაძე



ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

განცხადების რეგისტრაცია
N 882022932725 - 12/12/2022 09:39:07

მომზადების თარიღი
15/12/2022 10:46:21

საკუთრების განყოფილება

ბონა	სექტორი	კვარტალი ნაკვეთი	ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება
ქელა	პირველი მაისი		ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო სამეურნეო
21	02	32 387	დაზუსტებული ფართობი: 244.00 კვ.მ.
მისამართი: ქელის მუნიციპალიტეტი სოფელი მაისი			ნაკვეთის წინა ნომერი:

მესაკუთრის განყოფილება

განცხადების რეგისტრაცია : ნომერი 882022932725 , თარიღი 12/12/2022 09:39:07
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 15/12/2022

უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი:

- მომართვა N5/67494 , დამოწმების თარიღი: 05/12/2022 , სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო
- მომართვა N94-942234394 , დამოწმების თარიღი: 09/12/2022 , ქელის მუნიციპალიტეტის მერია

მესაკუთრეები:

ქელის მუნიციპალიტეტი , ID ნომერი: 246762089

მესაკუთრე:

ქელის მუნიციპალიტეტი

აღწერა:

იპოთეკა

საგადასახლო გირავნობა:

რეგისტრირებული არ არის

ვალდებულება

ყაღაღა/აკრძალვა:

რეგისტრირებული არ არის

მოვალეობა რეესტრი:

რეგისტრირებული არ არის

"ფიზიკური პირის მიერ 2 წლამდე ვადით საკუთრებაში არსებული მაგერიალური აქტივის რეალიზაციისას, აგრეთვე საგადასახადო წლის განმავლობაში 1000 ლარის ან მეტი ღირებულების ქონების საჩუქრად მიღებისას საშემოსავლო გადასახადი გადახდას ექვემდებარება საანგარიშო წლის მომდევნო წლის 1 აპრილამდე, რის შესახებაც აღნიშნული ფიზიკური პირი იმავე ვადაში წარუდგენს დეკლარაციას საგადასახადო ორგანოს. აღნიშნული ვალდებულების შეუსრულებლობა წარმოადგენს საგადასახადო სამართალდარღვევას, რაც იწვევს პასუხისმგებლობას საქართველოს საგადასახადო კოდექსის XVIII თავის მიხედვით."

- დოკუმენტის ნამდვილობის გადამოწმება შესაძლებელია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ოფიციალურ ვებ-გვერდზე www.napr.gov.ge;
- ამონაწერის მიღება შესაძლებელია ვებ-გვერდზე www.napr.gov.ge, ნებისმიერ გერიტორიულ სარეგისტრაციო სამსახურში, იუსტიციის სახლებსა და სააგენტოს ავტორიზებულ პირებთან;
- ამონაწერში გეგნიკური ხარვეზის აღმოჩენის შემთხვევაში დაგვიკავშირდით: 2 405405 ან პირადად შეაესეთ განაცხადი ვებ-გვერდზე;
- კონსულტაციის მიღება შესაძლებელია იუსტიციის სახლის ცხელ ხაზზე 2 405405;
- საჯარო რეესტრის თანამშრომელთა მხრიდან უკანონო ქმედების შემთხვევაში დაგვიკავშირდით ცხელ ხაზზე: 2 405405
- თქვენთვის საინტერესო ნებისმიერ საკითხთან დაკავშირებით მოგეწერეთ ელ-ფოსტით: info@napr.gov.ge



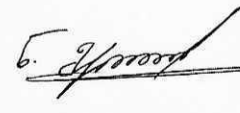
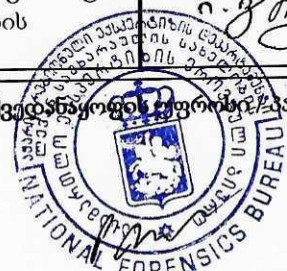
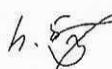
3006008425

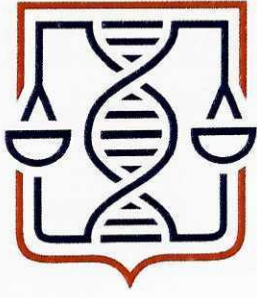
მიღება-ჩაბარების აქტი № 3006008425

LSS

რეგიონი	ბათუმი	დასრულების თარიღი	17/09/2025
დოკუმენტი:			
რეგისტრაციის ნომერი:	1006021425	მომსახურების ტიპი:	ჩვეულებრივი
რეგისტრაციის თარიღი:	07/08/2025	საქმის ნომერი:	
ხელშეკრულების ნომერი:	2000148525	ხელშეკრულების თარიღი:	30/01/2025 - 31/12/2026
შეთანხმების ნომერი:		შეთანხმების თარიღი:	
დასკვნის ნომერი:	006020825		
ექსპერტიზის დამკვეთი :			
სახელი და გვარი:	როლანდი ბერიძე		
პირადი ნომერი:			
სტრუქტურა:	ქედის მუნიციპალიტეტის მერია		
ქვესტრუქტურა:			
დასახელება:			
საიდენტიფიკაციო კოდი:	246762061		
თანამდებობა:	მერი		
დოკუმენტის შემომტანი:	ნიკოლოზ ზირაქიშვილი		

შესრულებული კვლევის კოდი (საქ.მთავრობის 16.01.2023 N14. დადგენილების მიხედვით)	ობიექტების რაოდენობა	საექსპერტო მომსახურების ტარიფი კვლევის ერთეულზე	თანხა
14014. - უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების განსაზღვრა	1	400	400
19004. - საექსპერტო კვლევითი მიზნებისათვის, ბიუროს შესაბამისი სტრუქტურული დანაყოფების და ტერიტორიული ორგანოების განთავსების მუნიციპალური საზღვრებიდან გასვლა	1	200	200
			ჯამი: 600.00
			საბოლოო ფასი: 600.00

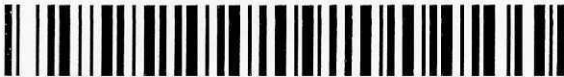
შემსრულებელი ექსპერტ(ებ)ი (სპეციალისტი):			
ინგა გაბაიძე		ნინო მუავანაძე	
საინჟინრო, სასაქონლო და ფინანსური ექსპერტიზის განყოფილების ექსპერტი		საინჟინრო, სასაქონლო და ფინანსური ექსპერტიზის განყოფილების ექსპერტი	
			
სტრუქტურული ქვედანაყოფის უფროსი/პასუხისმგებელი პირი		მიმღები პირი	
(ხელმოწერა)		 (ხელმოწერა)	
		გაცემის თარიღი	18/09/2025



სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიურო
NATIONAL FORENSICS BUREAU

№ 5005528225

17/09/2025



5005528225

ქედის მუნიციპალიტეტის მერიის

მერს ბატონ როლანდი ბერიძეს

ბატონო როლანდ,

ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიურო, თქვენი N94-942521180 მომართვის (ბიუროს 2025 წლის 7 აგვისტოს რეგისტრაციის N1006021425) საფუძველზე, გიგზავნით N006020825 დასკვნას.

დანართი:

ექსპერტის დასკვნა 10 ფურცლად;

პატივისცემით,

პავლე გიორგაძე

ბიუროს უფროსის მოადგილე



5005528225

ელექტრონული დოკუმენტის ასლის მატერიალურ დოკუმენტთან იდენტურობის იურიდიულ ძალას ვადასტურებ,
ხელმოწერისთვის პასუხისმგებელი პირი

თარიღი 17.09.25.

(ხელმოწერა)





006020825

ექსპერტის დასკვნა № 006020825

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 მუხლებით. ამასთან, ცრუ ჩვენების, ყალბი დასკვნის, საექსპერტო კვლევის ობიექტის დაუცველობისათვის სისხლისსამართლებრივი პასუხისმგებლობის შესახებ გაფრთხილებულები ვარ საქართველოს სისხლის სამართლის კოდექსის 370-ე მუხლის შესაბამისად.

ექსპერტიზის ჩატარების საფუძველი

ექსპერტიზის სახეობა:

დამნიშნავი:

სტრუქტურა: ქედის მუნიციპალიტეტის მერია

ქვესტრუქტურა:

დასახელება:

თანამდებობა: მერი

მისამართი:

სახელი და გვარი: როლანდი ბერიძე

საფუძველი: მომართვა

შემსრულებელი ექსპერტები:

ნინო მჭავანაძე / აჭარის რეგიონული ექსპერტიზის დეპარტამენტის საინჟინრო, სასაქონლო და ფინანსური ექსპერტიზის განყოფილების ექსპერტი, სპეციალობით მუშაობის 10 წლის სტაჟით. შემფასებელთა და ექსპერტთა პროფესიული განვითარების ცენტრის სერტიფიკაციის ორგანოს მიერ ISO/IEC 17024 სტანდარტის მიხედვით გაცემული შესაბამისობის სერტიფიკატები: №A-0850 და №P-0524.

ინგა გაბაიძე / აჭარის რეგიონული ექსპერტიზის დეპარტამენტის საინჟინრო, სასაქონლო და ფინანსური ექსპერტიზის განყოფილების ექსპერტი, სპეციალობით მუშაობის 10 წლის სტაჟით. შემფასებელთა და ექსპერტთა პროფესიული განვითარების ცენტრის სერტიფიკაციის ორგანოს მიერ გაცემული შესაბამისობის სერტიფიკატები: №A-1579 და №P-0903

ექსპერტიზის წინაშე დასმული კითხვები

„გთხოვთ, შეგვიფასოთ ქედის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული, სოფელ პირველ მაისში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 244 კვ. მეტრი მიწის ნაკვეთი (ს/კ 21.02.32.387) და განსაზღვროთ მისი საბაზრო (გასაყიდი) ღირებულება.“

შემოსვლის თარიღი: 07/08/2025 წ

გასვლის თარიღი: 17/09/2025 წ

დასკვნა

ქედის მუნიციპალიტეტის სოფელ პირველ მაისში მდებარე, №21.02.32.387 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 244,00 კვ.მეტრი არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის მთლიანი საბაზრო ღირებულება დღეის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს 24978,00 (ოცდაოთხი ათას ცხრაას სამოცდათვრამეტი) ლარს. შეფასების ობიექტისა და შესადარისი ობიექტების შესახებ მონაცემები და შედარების პროცესი იხილეთ დასკვნაზე თანდართულ დანართ №1-ში.



006020825

ექსპერტის დასკვნა № 006020825

ნინო მჭავანაძე

ინგა გაბაიძე

გამოკვლევა**შესაფასებელი უძრავი ქონების აღწერა**

ექსპერტიზის წინაშე დასმული საკითხის გადაწყვეტის მიზნით 2025 წლის 03 სექტემბერს სასაქონლო ექსპერტ(ებ)ის მიერ დათვალიერებული და დასურათებული იქნა მომართვაში მითითებული, ექსპერტიზაზე წარმოდგენილი უძრავი ქონება, მდებარე ქედის მუნიციპალიტეტის სოფელ პირველ მაისში.

შეფასების მიზანს წარმოადგენს №21.02.32.387 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მიმდინარე საბაზრო ღირებულების განსაზღვრა.

შესაფასებელ ობიექტს წარმოადგენს 244,00 კვ.მეტრი ფართობის მქონე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი. (იხ. ფოტოილუსტრაცია)

საჯარო რეესტრიდან ამონაწერზე დაყრდნობით (განაცხადის რეგისტრაცია №882022932725 – 12/12/2022 წ) აღნიშნული ობიექტის სარეგისტრაციო მონაცემებია: სარეგისტრაციო ზონა - ქედა - 21, სექტორი - პირველი მაისი - 02, კვარტალი - 32, ნაკვეთი - 387; ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება; ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო-სამეურნეო; დაზუსტებული ფართობი: 244.00 კვ.მეტრი. მისამართი: ქედის მუნიციპალიტეტი სოფელი მაისი. მესაკუთრე: ქედის მუნიციპალიტეტი (ს/ნ 246762089).

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. 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;
5. 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;
6. შესადარის ობიექტებზე მონაცემები მოიპოვება საჯარო რეესტრის ელექტრონული ბაზის, საგაზეთო გამოცემების, ინტერნეტის და „რიელტორი“ ფირმების მეშვეობით, რომელთა ინფორმაციასაც გააჩნიათ ყველაზე მაღალი ნდობის ფაქტორი.



006020825

ექსპერტის დასკვნა № 006020825

საქართველოს უძრავი ქონების ზოგადი მიმოხილვა

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

უძრავი ქონების საბაზრო ფასის ჩამოყალიბებაზე გავლენას ახდენს ფინანსური, ეკონომიკური, პოლიტიკური, კულტურული თუ დემოგრაფიული ცვლილებები ქვეყანაში. საქართველოში საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბაზარი მეტად კონცენტრირებულია. კონცენტრირებული მდგომარეობის გამო საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბაზრის ფასების ინდექსს, ძირითადად თბილისის სტატისტიკა განსაზღვრავს.

ბაზრის ძირითადი სეგმენტები

1. საცხოვრებელი უძრავი ქონება
 - თბილისი: დედაქალაქი კვლავაც რჩება უძრავი ქონების ყველაზე მოთხოვნად ზონად. ზრდას განიცდის როგორც ახალაშენებული კორპუსების საბაზრო ღირებულება, ასევე ძველი აშენებული ბინებისაც.
 - ბათუმი: ტურისტულმა განვითარებამ გააჩინა დიდი მოთხოვნა საცხოვრებელ კომპლექსებზე ზღვის სანაპიროზე. ხშირად 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.
2. კომერციული უძრავი ქონება
 - ოფისებისა და სავაჭრო ფართების ბაზარი განსაკუთრებით აქტიური რჩება თბილისში. ბოლოდროინდელი ეკონომიკური ცვლილებების ფონზე, იზრდება მცირე ზომის საოფისე ფართებზე მოთხოვნა (co-working სივრცეები).
 - ბათუმში, ქუთაისსა და სხვა დიდ ქალაქებში მზარდია სასტუმრო, ჰოსტელის და საოჯახო ტიპის სასტუმროების მშენებლობა, ასევე იზრდება მოთხოვნა სავაჭრო ცენტრებსა და სხვადასხვა ფუნქციონალის მქონე კომერციული დანიშნულების ობიექტებზე.
3. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთები
 - საქართველოს კანონმდებლობით უცხოელ პირებს არ შეუძლიათ პირდაპირ იყიდონ სასოფლო-სამეურნეო მიწა (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 წლის საშუალოსთან შედარებით ინდექსი 54.3 პროცენტით არის გაზრდილი. RPPI-ის დაფარვა შემოიფარგლება ქ. თბილისით და მოიცავს მხოლოდ ახალი საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბაზარს, როგორც მრავალსართულიანი სახლების (ბინების), ისე კერძო სახლების სეგმენტებს.
- 2024 წელს წინა წელთან შედარებით, ფასების ზრდა დაფიქსირდა, როგორც საცხოვრებელი ბინების სეგმენტში, ისე 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 73.5 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. ამავე სტატისტიკის მიხედვით აჭარის ავტონომიურ რესპუბლიკაში ჩასატარებელ სამუშაოებზე საერთო რაოდენობიდან 6.8 პროცენტი მოდის.

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



006020825

ექსპერტის დასკვნა № 006020825

უწყების ანგარიშით, 2024 წელს ექსპლუატაციაში მიღებულ იქნა 3 245.6 ათასი კვ.მ ფართობის 3 604 ობიექტი, რაც წინა 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, 12.7 პროცენტი – კახეთის რეგიონზე და 7.7 პროცენტი – იმერეთის რეგიონზე. ამავე სტატისტიკის მიხედვით აჭარის ავტონომიურ რესპუბლიკაში ექსპლუატაციაში მიღებულ ობიექტებზე საერთო რაოდენობის 2.6 პროცენტი მოდის.

საინვესტიციო გარემო

- უცხოელ ინვესტორებისთვის საქართველოში უძრავი ქონების ყიდვა საკმაოდ მარტივი პროცედურაა (გარდა სასოფლო სამეურნეო 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 შესაძლოა გამოიწვიოს გადაჭარბებული მიწოდება სამშენებლო ბაზარზე.

ქირა

2024 წლის განმავლობაში უძრავი ქონების იჯარიდან მოქალაქეთა მიერ მიღებულმა მთლიანმა შემოსავალმა 544 მილიონი ლარი 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 გადასახადებს მიეკუთვნება: საშემოსავლო გადასახადი – 20%; მოგების გადასახადი – 15%; დამატებული ღირებულების გადასახადი – 18%; გადასახადი დივიდენდის გაცემაზე – 5%; ქონების გადასახადი – 1%.

შეფასების მეთოდოლოგია

საბაზრო ღირებულების დეფინიცია

„საბაზრო ღირებულება - წარმოადგენს გამოთვლად ფულად სიდიდეს, რომლითაც გაიცვლება აქტივები ან ვალდებულება შეფასების თარიღისათვის დაინტერესებულ მყიდველსა და დაინტერესებულ გამყიდველს შორის „გამოთვლილი 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 ურთიერთშემოქმედების 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.



006020825

ექსპერტის დასკვნა № 006020825

შეფასების გამოყენებული მდგომარეობა

გამომდინარე იქედან, რომ შესაფასებელი აქტივის იდენტური/მსგავსი აქტივები საჯაროდ ივაჭრება, ამ შეფასების მიზნებისათვის შემფასებლის მიერ გამოყენებული იქნა **საბაზრო მდგომარეობა**, რაც გულისხმობს შემდეგს: შესაფასებელი ობიექტის პირდაპირ შედარებას შესადარისი ობიექტების იმ მონაცემებთან, რომლებიც გაყიდული იქნა (შესადარისი ტრანზაქციის მეთოდი) ან რომლებიც განცხადებული არიან გასაყიდად (საჯაროდ ვაჭრობადი შესადარისი მეთოდი). როგორც წესი, სწორედ აქტიური ბაზრის მონაცემები ითვლება ღირებულების ყველაზე კარგ მტკიცებულებად და შესაბამისად, საბაზრო მდგომარეობა გააჩნია უფრო მეტი ნდობის ფაქტორი.

საბაზრო მდგომარეობა

საბაზრო მდგომარეობა ეფუძნება პრინციპს, რომლის მიხედვითაც ღირებულების განსაზღვრა ხდება ანალოგიური/მსგავსი ობიექტების ფასების ანალიზის საფუძველზე. ამასთან, ამოსავალი პრინციპი არის **ჩანაცვლების პრინციპი**, რომლის თანახმადაც რაციონალური ინვესტორი ქონების შემენაში არ გადაიხდის იმაზე მეტს, ვიდრე ღირს გასაყიდად გამოტანილი იმავე სარგებლიანობის ანალოგიური ობიექტი.

საბაზრო მდგომარეობაზე 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 შესადარისი 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 შესადარისი ობიექტებთან 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 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, ექსპერტ(ებ)ის მიერ მოძიებული იქნა შესაფასებელი 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 ქედის მუნიციპალიტეტის სოფელ პირველ მაისში მდებარე, №21.02.32.387 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული **244,00 კვ.მეტრი** არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის მთლიანი საბაზრო ღირებულება, რაც დღეის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს **24978,00 (ოცდაოთხი ათას ცხრაას სამოცდათვრამეტი) ლარს**. შეფასების ობიექტისა და შესადარისი ობიექტების შესახებ მონაცემები და შედარების პროცესი იხილეთ დასკვნაზე თანდართულ **დანართ**



006020825

ექსპერტის დასკვნა № 006020825

№1-ში.

ნინო მჟავანაძე

ინგა გაბაიძე

გამოყენებული მასალები

- ექსპერტიზის დანიშვნის მომართვა;
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (განაცხადის რეგისტრაცია №882022932725 – 12/12/2022 წ.);
- საკადასტრო გეგმა.

ექსპერტის დასკვნა ტექნიკური წესით გადაამოწმა: სიმონ გოგილაშვილი

ექსპერტის დასკვნა ადმინისტრაციული წესით გადაამოწმა: ლევან ლეჟავა



006020825

ექსპერტის დასკვნა № 006020825

ფოტოილუსტრაცია



ფოტო 1



ფოტო 2



ფოტო 3



ფოტო 4



006020825

ექსპერტის დასკვნა № 006020825



ფოტო 5



ფოტო 6



ფოტო 7



ფოტო 8

დანართი №1

შეფასების ობიექტის და შესადარისი ობიექტების შესახებ მონაცემები

მახასიათებლები	შეფასების ობიექტი	შესადარისი ობიექტი №1	შესადარისი ობიექტი №2	შესადარისი ობიექტი №3
მისამართი	ქედის მუნიციპალიტეტი, სოფელი პირველი მათისი	ქედის მუნიციპალიტეტი, სოფელი ქვედა მახუნცეთი	ქედის მუნიციპალიტეტი, სოფელი დოლოგანი	ქედის მუნიციპალიტეტი, სოფელი ზედა მახუნცეთი
ქონების ტიპი	მაღის ნაკვეთი	მაღის ნაკვეთი	მაღის ნაკვეთი	მაღის ნაკვეთი
საკადასტრო კოდი	21.02.32.387	21.01.37.1083	21.13.31.343	21.01.37.457
ტრანზაქციის ტიპი	გაყიდვა	შეთავაზება	შეთავაზება	გაყიდვა
თარიღი	მომდინარე	მომდინარე	მომდინარე	3/6/2025
მთლიანი ფასი (\$)	-	124400.00	25000.00	3000.00
ფართობი (კვ.მ.)	244.00	2488.00	982.00	300.00
1 კვ.მეტრის ფასი (\$)	-	50.00	25.00	10.00
ინფორმაციის წყარო	-	კომერციული წინადადება	www.home.ss.ge	საჯარო რეესტრის მონაცემთა ელექტრონული ბაზა
ID ან კონტაქტი	-	მობ: 557255141	33001886	

შეღირების პროცესი

№	შეღირების ელემენტები	შესადარისი ობიექტი	შესადარისი ობიექტი №2	შესადარისი ობიექტი №3
მისამართი	ქედის მუნიციპალიტეტი, სოფელი პირველი მათისი	ქედის მუნიციპალიტეტი, სოფელი ქვედა მახუნცეთი	ქედის მუნიციპალიტეტი, სოფელი დოლოგანი	ქედის მუნიციპალიტეტი, სოფელი ზედა მახუნცეთი
მთლიანი ფასი (\$)	-	124400.00	25000.00	3000.00
ფართობი (კვ.მ.)	244.00	2488.00	982.00	300.00
1 კვ.მეტრის ფასი (\$)	-	50.00	25.00	10.00
1 ფინანსირების პირობები	საბაზრო	ტიპური	ტიპური	ტიპური
კორექტირება	-	-	-	-
დაკორექტირებული ფასი	-	50.00	25.00	10.00
2 გაყიდვის პირობები	გაყიდვა	შეთავაზება	შეთავაზება	გაყიდვა
კორექტირება	-	-10%	-10%	-
დაკორექტირებული ფასი	-	45.00	23.00	10.00

3	შესყიდვის შემდგომ გასაწევი ხარჯები	არა	არა	არა	არა
	კორექტირება	-	45.00	23.00	10.00
	დაკორექტირებული ფასი	-			
4	საბაზრო პირობები	მიმდინარე	მიმდინარე		3/6/2025
	კორექტირება	-	-		-
	დაკორექტირებული ფასი	-	45.00	23.00	10.00
5	ადგილმდებარეობა	ქუჩის მქონე პარკი, სოფელი პირველი მაისი (ცენტრალურ სააგენტოშიდო გზასთან)	უარესი	უარესი	უარესი
	კორექტირება	-	+10%	+10%	+25%
	დაკორექტირებული ფასი	-	50.00	25.00	13.00
6	ფიზიკური მახასიათებლები (ფართობი)	244.00	2488.00	982.00	300.00
	კორექტირება	-	+10%	+5%	-
	დაკორექტირებული ფასი	-	55.00	26.00	13.00
7	გამოყენება/შეზღუდვები	არა	არა	არა	არა
	კორექტირება	-	-	-	-
	დაკორექტირებული ფასი	-	55.00	26.00	13.00
	შეწინვების კოეფიციენტი	-	0.50	0.30	0.20
	შეწინვითი ფასები	-	27.50	7.80	2.60
1	კვ-მ-ის შესატყულო საორიენტაციო საბაზრო ღირებულება (\$)		38.00		
	შესატყულო ობიექტის ფართობი (კვ.მ.)		244.00		
	უძრავი ქონების მთლიანი საორიენტაციო საბაზრო ღირებულება (\$)		9272.00		
	ეროვნული ბანკის ვალუტის გაცვლითი კურსი www.nbg.gov.ge		1 აშშ დოლარი 2.6939		
	ობიექტის მთლიანი საორიენტაციო საბაზრო ღირებულება დამრეგულირებით (ლარი)		24978.00		



3002827325

მიღება-ჩაბარების აქტი № 3002827325

საგ

რეგიონი	ბათუმი	დასრულების თარიღი	06/05/2025
დოკუმენტი:			
რეგისტრაციის ნომერი:	1002233125	მომსახურების ტიპი:	ჩვეულებრივი
რეგისტრაციის თარიღი:	26/03/2025	საქმის ნომერი:	
ხელშეკრულების ნომერი:	2000148525	ხელშეკრულების თარიღი:	30/01/2025 - 31/12/2026
შეთანხმების ნომერი:		შეთანხმების თარიღი:	
დასკვნის ნომერი:	002835925		
ექსპერტიზის დამკვეთი :			
სახელი და გვარი:	იმედა ვასაძე		
პირადი ნომერი:			
სტრუქტურა:	ქედის მუნიციპალიტეტის მერია		
ქვესტრუქტურა:			
დასახელება:			
საიდენტიფიკაციო კოდი:	246762061		
თანამდებობა:	მერის პირველი მოადგილე		
დოკუმენტის შემომტანი:	დავითი დანელია		

შესრულებული კვლევის კოდი (საქ.მთავრობის 16.01.2023 N14. დადგენილების მიხედვით)	ობიექტების რაოდენობა	საექსპერტო მომსახურების ტარიფი კვლევის ერთეულზე	თანხა
14013. - მოძრავი ქონების (საქონლის) საბაზრო (საცალო, საბითუმო) და საბაჟო ღირებულების განსაზღვრა	1	200	200
19004. - საექსპერტო კვლევითი მიზნებისათვის, ბიუროს შესაბამისი სტრუქტურული დანაყოფების და ტერიტორიული ორგანოების განთავსების მუნიციპალური საზღვრებიდან გასვლა	1	100	100
			ჯამი: 300.00
			საბოლოო ფასი: 300.00

შემსრულებელი ექსპერტ(ებ)ი (სპეციალისტი):	
ნინო მჭავანაძე	
საინჟინრო, სასაქონლო და ფინანსური ექსპერტიზის განყოფილების ექსპერტი	
სტრუქტურული ქვედანაყოფის უფროსი პასუხისმგებელი პირი (ხელმოწერა)	მიმღები პირი (ხელმოწერა) გაცემის თარიღი 02/07/2025



სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიურო
NATIONAL FORENSICS BUREAU

№ 5002578725
06/05/2025



5002578725

ქედის მუნიციპალიტეტის მერის პირველ მოადგილეს

ბატონ იმედა ვასაძეს

ბატონო იმედა,

ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიურო, თქვენი N94-942507989 მომართვის (ბიუროს 2025 წლის 26 მარტის რეგისტრაციის N1002233125) საფუძველზე, გიგზავნიტ N002835925 დასკვნას.

დანართი:

ექსპერტის დასკვნა 05 ფურცლად;

პატივისცემით,

პავლე გიორგაძე

ბიუროს უფროსის მოადგილე



5002578725

ელექტრონული დოკუმენტის ასლის მატერიალურ დოკუმენტთან თანაბრ ხელმოწერა დიულ ძალას ვადასტურებ,
ხელმოწერისთვის პასუხისმგებელი პირი

თარიღი 06.05.25.

(ხელმოწერა)





002835925

ექსპერტის დასკვნა № 002835925

გაფრთხილება

აჭარის რეგიონული ექსპერტიზის დეპარტამენტის უფროსის მიერ განმეორება 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:

სტრუქტურა: ქედის მუნიციპალიტეტის მერია

ქვესტრუქტურა:

თანამდებობა: მერის პირველი მოადგილე

მისამართი:

სახელი და გვარი: იმედა ვასაძე

საფუძველი: მომართვა

შემსრულებელი ექსპერტები:

ნინო მჭავანაძე / აჭარის რეგიონული ექსპერტიზის დეპარტამენტის საინჟინრო, სასაქონლო და ფინანსური ექსპერტიზის განყოფილების ექსპერტი, სპეციალობით მუშაობის 10 წლის სტაჟით. შემფასებელთა და ექსპერტთა პროფესიული განვითარების ცენტრის სერტიფიკაციის ორგანოს მიერ ISO/IEC 17024 სტანდარტის მიხედვით გაცემული შესაბამისობის სერტიფიკატები: №A-0850 და №P-0524.

ექსპერტიზის წინაშე დასმული კითხვები

„გთხოვთ, შეგვიფასოთ ქედის მუნიციპალიტეტის ბალანსზე არსებული, სოფელ ჭინკაძეების ტერიტორიაზე (ქედისა და ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტების საზღვარზე) მდებარე, დამონტაჟებული ლითონის მეორადი კონსტრუქცია (ბანერი) და განსაზღვროთ მისი გასაყიდი ღირებულება.“

შემოსვლის თარიღი: 26/03/2025 წ

გასვლის თარიღი: 06/05/2025 წ

დასკვნა

ვიზუალურად შესწავლილი მონაცემების და დამკვეთის მიერ მოწოდებული ინფორმაციების გათვალისწინებით, ქედის მუნიციპალიტეტის სოფელ ჭინკაძეების ტერიტორიაზე მდებარე საქონელი შეფასებული იქნა როგორც „შავი ლითონის კონსტრუქციის ჯართი.“

ექსპერტიზის ჩატარების პერიოდისათვის, ქედის მუნიციპალიტეტის სოფელ ჭინკაძეების ტერიტორიაზე მდებარე შავი ლითონის კონსტრუქციის ჯართის 1 (ერთი) კილოგრამის საბაზრო ღირებულება შეადგენს **0.45 (ნული ლარი და ორმოცდახუთი თეთრი)** ლარს.

ნინო მჭავანაძე



002835925

ექსპერტის დასკვნა № 002835925

გამოკვლევა

ექსპერტიზის წინაშე დასმული საკითხის გადაწყვეტის მიზნით 2025 წლის 01 მაისს სასაქონლო ექსპერტის მიერ დათვალიერებული და დასურათებული იქნა მომართვაში მითითებული მოძრავი ქონება, რომელიც განთავსებული იყო ქედის მუნიციპალიტეტის სოფელ ჭინკაძეებში.

იხ. ფოტოილუსტრაცია.

შეფასების მიზანს წარმოადგენს დამკვეთის მიერ მითითებული, ქედის მუნიციპალიტეტის სოფელ ჭინკაძეებში მდებარე „შავი ლითონის კონსტრუქციის ჯართი“-ს მიმდინარე საბაზრო ღირებულების განსაზღვრა.

შესაფასებელ ობიექტს წარმოადგენს ლითონის მეორადი კონსტრუქცია (ბანერი). ვიზუალურად შესწავლილი მონაცემების და დამკვეთის მიერ მოწოდებული ინფორმაციების გათვალისწინებით, ექსპერტიზაზე წარმოდგენილი საქონელი შეფასებული იქნა როგორც „შავი ლითონის კონსტრუქციის ჯართი.“

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 /ქონების სავარაუდო გასაყიდი ფასი/ და არ შეიძლება ჩათვალოს გარანტიად იმისა, რომ შეფასებული საქონელი ხელიდან ხელში გასხვისებული იქნება ზუსტად შეფასებული ღირებულების მიხედვით;
2. შეფასების ჩატარების დროს იგულისხმებოდა, რომ არ არსებობდა რაიმე ფარული ფაქტორები, რომლებიც გავლენას იქონიებდნენ შესაფასებელი საქონლის ღირებულების განსაზღვრაზე. შემფასებელს არ ეკისრება პასუხისმგებლობა ასეთი ფაქტორების აღმოჩენაზე;
3. 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;
4. 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.

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).

შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების (IVS) მიხედვით საქონლის საბაზრო ღირებულება წარმოადგენს გაანგარიშებად სიდიდეს, როგორც ყველაზე სავარაუდო ფასს, რის საფუძველზეც საქონელი შეფასების თარიღისათვის ნებაყოფლობითი გამყიდველიდან, ნებაყოფლობითი მყიდველთან გადავა ხელიდან ხელში, კომერციული გარიგების შედეგად. ამასთან იგულისხმება, რომ ყოველი მხარე მოქმედებს კომპეტენტურად, გააზრებულად და ძალდატანების გარეშე.

შეფასების პროცესის ძირითადი ელემენტებია:

- მოძრავი ქონების იდენტიფიკაცია/აღწერა;
- ქონების მფლობელის ან/და მსგავსი ობიექტების საექსპლუატაციო სამსახურის წარმომადგენლების გამოკითხვა, შესაფასებელი ქონების ტექნიკური მახასიათებლების დადგენის მიზნით;
- აუცილებელი ინფორმაციის დამუშავება და ანალიზი;
- ღირებულების სახეების გამოთვლა;
- შედეგების შეთანხმება და საბოლოო ღირებულების დადგენა;
- შეფასების ანგარიშის შედგენა.



002835925

ექსპერტის დასკვნა № 002835925

შეფასების მიდგომები

შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად, 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.
- **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 აღწარმოებისათვის/ჩანაცვლებისათვის საჭირო დანახარჯების განსაზღვრაზე, ცვეთების გათვალისწინებით. იგი დაფუძნებულია პრინციპზე, რომ პოტენციური მყიდველი არ გადაიხდის ქონების შეძენაში იმაზე მეტს, რაც საჭიროა ანალოგიური ობიექტის აღწარმოებისთვის/ჩანაცვლებისთვის. მიდგომა გვაძლევს საშუალებას გამოვთვალოთ ჩანაცვლების ან კვლავწარმოების ღირებულება, გამოვავლოთ ფიზიკური ცვეთა და ყველა სხვა მოძველების ხარჯი.

შეფასების გამოყენებული მიდგომა

ექსპერტიზაზე წარმოდგენილი ობიექტ(ებ)ის შესაფასებლად ექსპერტის მიერ გამოყენებული იქნა **საბაზრო მიდგომა**, რაც გულისხმობს შემდეგს: შესაფასებელი ობიექტის პირდაპირ შედარებას შესადარისი ობიექტების იმ მონაცემებთან, რომლებიც გაყიდული იქნა ან რომლებიც განცხადებული/შეთავაზებული არიან გასაყიდად. შეფასების მეთოდის შერჩევა მოხდა შესაფასებელი ობიექტ(ებ)ის სპეციფიკის და მოპოვებული ინფორმაციების საფუძველზე. 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 მიდგომის ძირითად დაშვებას წარმოადგენს ის, რომ საქონლის საბაზრო ღირებულება ყალიბდება შესადარებელი ქონების (ანალოგების) გაყიდვის ან შეთავაზების ფასებთან მიმართებაში. ამრიგად, საბაზრო მიდგომის პრინციპია - ღირებულების განსაზღვრა ანალოგიური/მსგავსი ობიექტების ფასების ანალიზის საფუძველზე.

საბაზრო მიდგომაზე დაფუძნებული მეთოდების შესაბამისად, შეფასების პროცესში გამოიყენება იმ აქტივ(ებ)თან დაკავშირებული საბაზრო ოპერაციების შესახებ ინფორმაციები, რომლებიც წარმოადგენს შესაფასებელი ობიექტის იდენტურს ან მსგავსს, იმისათვის რომ მივიღოთ აქტივის საბაზრო ღირებულება.

საბაზრო მიდგომით საქონლის ღირებულების განსაზღვრის მეთოდოლოგია მოიცავს შემდეგ ძირითად ეტაპებს:

- შესაფერისი შესადარისი გარიგებების/შეთავაზებების დადგენა;
- შესადარისი აქტივებისა და განსახილველი აქტივის რაოდენობრივი და ხარისხობრივი მსგავსებების/განსხვავებების თანმიმდევრული შედარებითი ანალიზის ჩატარება;
- შეფასების მაჩვენებელში სათანადო კორექტირებების შეტანა (საჭიროების შემთხვევაში), განსახილველ აქტივსა და შესადარის აქტივს შორის განსხვავებ(ებ)ის ასახვის მიზნით;
- კორექტირებული შეფასების მაჩვენებლების გამოყენება განსახილველ აქტივთან მიმართებაში;
- ღირებულების საბოლოო მაჩვენებლის შეჯერება.

ექსპერტის წინაშე დასმული საკითხის გადაწყვეტის მიზნით, ჩატარდა კვლევები შესაფასებელი საქონლის ღირებულების დასადგენად. საქონლის საბაზრო ფასად ითვლება ფასი, რომელიც ყალიბდება შესაბამისი პერიოდისათვის საქონლის ბაზარზე იდენტური, (ხოლო მისი არ არსებობის შემთხვევაში მსგავსი) საქონლის მოთხოვნისა და მიწოდების ურთიერთზემოქმედების შედეგად. საქონლის ბაზრად ითვლება მიმოქცევის სფერო, რომელიც განისაზღვრება გამყიდველის/მყიდველის შესაძლებლობებით, მნიშვნელოვანი დანახარჯის გარეშე გაყიდვის/შეიძინოს საქონელი. ყურადღება გამახვილებულია ანალოგიური საქონლის ყიდვა-გაყიდვის-შეთავაზების საბაზრო ინფორმაციაზე, რომელიც განხორციელდა ტიპიურ საბაზრო პირობებში და მაქსიმალურად მიახლოებულია შეფასების თარიღთან.



002835925

ექსპერტის დასკვნა № 002835925

სარეალიზაციო ფასების დადგენის მიზნით სხვადასხვა კომერციულ სტრუქტურებში გამოყენებული იქნა პირდაპირი გამოკითხვის მეთოდი და ინტერნეტ საიტებზე მოპოვებული ინფორმაციები. შეფასებისას გათვალისწინებულია შესაფასებელი საქონლის ფაქტური ფიზიკური (ვიზუალური) მდგომარეობა და ბაზარზე მსგავსი ქონების მიმართ მოთხოვნა.

ყოველივე ზემოთაღნიშნულის გათვალისწინებით, ჩატარებული კვლევების შედეგად მიღებული შედეგების შეჯერებით და გასაშუალებით განისაზღვრა ქედის მუნიციპალიტეტის სოფელ ჭინკაძეების ტერიტორიაზე მდებარე შავი ლითონის კონსტრუქციის ჯართის 1 (ერთი) კილოგრამის საბაზრო ღირებულება, რაც შეადგენს **0.45 (ნული ლარი და ორმოცდახუთი თეთრი) ლარს**.

ნინო მყავანაძე

გამოყენებული მასალები

- ექსპერტიზის დანიშვნის მომართვა.

ექსპერტის დასკვნა ტექნიკური წესით გადაამოწმა: ლევან ლეყავა

ექსპერტის დასკვნა ადმინისტრაციული წესით გადაამოწმა: ლევან ლეყავა



002835925

ექსპერტის დასკვნა № 002835925

ფოტოილუსტრაცია



ფოტო 1



ფოტო 2



ფოტო 3



ფოტო 4



3005406225

მიღება-ჩაბარების აქტი № 3005406225

სსს

რეგიონი	ბათუმი	დასრულების თარიღი	19/08/2025
დოკუმენტი:			
რეგისტრაციის ნომერი:	1005095825	მომსახურების ტიპი:	ჩვეულებრივი
რეგისტრაციის თარიღი:	08/07/2025	საქმის ნომერი:	
ხელშეკრულების ნომერი:	2000148525	ხელშეკრულების თარიღი:	30/01/2025 - 31/12/2026
შეთანხმების ნომერი:		შეთანხმების თარიღი:	
დასკვნის ნომერი:	005413125		
ექსპერტიზის დამკვეთი :			
სახელი და გვარი:	იმედა ვასაძე		
პირადი ნომერი:			
სტრუქტურა:	ქედის მუნიციპალიტეტის მერია		
ქვესტრუქტურა:			
დასახელება:			
საიდენტიფიკაციო კოდი:	246762061		
თანამდებობა:	მერის პირველი მოადგილე		
დოკუმენტის შემოტანი:	ნიკოლოზ ზირაქიშვილი		

შესრულებული კვლევის კოდი (საქმთავრობის 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	200	200
14013. - მოძრავი ქონების (საქონლის) საბაზრო (საცალო, საბითუმო) და საბაჟო ღირებულების განსაზღვრა	1	200	200
			ჯამი: 400.00
			საბოლოო ფასი: 400.00

შემსრულებელი ექსპერტ(ებ)ი (სპეციალისტი):

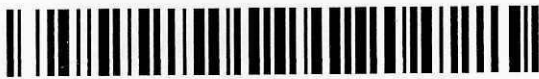
ლევან აბაშიძე	ნიკა ქობულაძე	
საინჟინრო, სასაქონლო და ფინანსური ექსპერტიზის განყოფილების ექსპერტი	საინჟინრო, სასაქონლო და ფინანსური ექსპერტიზის განყოფილების ექსპერტი	
ექსპერტი	ექსპერტი	

სტრუქტურული ქვედანაყოფის უფროსი / პასუხისმგებელი პირი	მიმღები პირი
(ხელმოწერა)	(ხელმოწერა)
გაცემის თარიღი	16/09/2025



სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიურო
NATIONAL FORENSICS BUREAU

№ 5004973725
19/08/2025



5004973725

ქედის მუნიციპალიტეტის მერის პირველ მოადგილეს

ბატონ იმედა ვასაძეს

ბატონო იმედა,

ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიურო, თქვენი N94-94251833 მომართვის (ბიუროს 2025 წლის 8 ივლისის რეგისტრაციის N1005095825) საფუძველზე, გიგზავნით N005413125 დასკვნას.

დანართი:

ექსპერტის დასკვნა 06 ფურცლად;

პატივისცემით,

პავლე გიორგაძე

ბიუროს უფროსის მოადგილე



5004973725

ელექტრონული დოკუმენტის ასლის მატერიალურ დოკუმენტთან თანაბარი იურიდიულ ძალას ვადასტურებ,
ხელმოწერისთვის პასუხისმგებელი პირი

თარიღი

190825

(ხელმოწერა) ბ.ა





005413125

ექსპერტის დასკვნა № 005413125

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 მუხლებით. ამასთან, ცრუ ჩვენების, ყალბი დასკვნის, საექსპერტო კვლევის ობიექტის დაუცველობისათვის სისხლისსამართლებრივი პასუხისმგებლობის შესახებ გაფრთხილებულები ვარ საქართველოს სისხლის სამართლის კოდექსის 370-ე მუხლის შესაბამისად.

ექსპერტიზის ჩატარების საფუძველი

ექსპერტიზის სახეობა:

დამნიშნავი:

სტრუქტურა: ქედის მუნიციპალიტეტის მერია

ქვესტრუქტურა:

დასახელება:

თანამდებობა: მერის პირველი მოადგილე

მისამართი:

სახელი და გვარი: იმედა ვასაძე

საფუძველი: განცხადება

შემსრულებელი ექსპერტები:

ნიკა ქობულაძე / აჭარის რეგიონული ექსპერტიზის დეპარტამენტის საინჟინრო, სასაქონლო და ფინანსური ექსპერტიზის განყოფილების ექსპერტი, სპეციალობით მუშაობის 3 წლამდე სტაჟით. შემფასებელთა და ექსპერტთა პროფესიული განვითარების ცენტრის სერტიფიკაციის ორგანოს მიერ ISO/IEC 17024 სტანდარტის მიხედვით გაცემული შესაბამისობის სერტიფიკატი მატერიალური მოძრავი ქონების შეფასებაში: №P-0885. შემფასებელთა და ექსპერტთა პროფესიული განვითარების ცენტრის სერტიფიკაციის ორგანოს მიერ ISO/IEC 17024 სტანდარტის მიხედვით გაცემული შესაბამისობის სერტიფიკატი უძრავი ქონების შეფასებაში: №A-1341

ლევან აბაშიძე / აჭარის რეგიონული ექსპერტიზის დეპარტამენტის საინჟინრო, სასაქონლო და ფინანსური ექსპერტიზის განყოფილების ექსპერტი, სპეციალობით მუშაობის 4 წლამდე სტაჟით. შემფასებელთა და ექსპერტთა პროფესიული განვითარების ცენტრის სერტიფიკაციის ორგანოს მიერ გაცემული შესაბამისობის სერტიფიკატი უძრავი ქონების შეფასებაში: №A-1578; შემფასებელთა და ექსპერტთა პროფესიული განვითარების ცენტრის სერტიფიკაციის ორგანოს მიერ ISO/IEC 17024 სტანდარტის მიხედვით გაცემული შესაბამისობის სერტიფიკატი მატერიალური მოძრავი ქონების შეფასებაში: №P-0957; საქართველოს ტექნიკური უნივერსიტეტის გამოყენებითი გეოლოგიის დეპარტამენტის მიერ გაცემული №PMG-1650 სერთიფიკატი „ძვირფასი ლითონებისა და ქვები“-ს სპეციალობაში; საქართველოს ტექნიკური უნივერსიტეტის გამოყენებითი გეოლოგიის დეპარტამენტის მიერ გაცემული №PMG-1648 სერთიფიკატი „ძვირფასქვიანი საიუველირო ნაკეთობები“-ს სპეციალობაში.

ექსპერტიზის წინაშე დასმული კითხვები

„გთხოვთ, შეგვიფასოთ მეორადი გამოყენების ალუმინის კარ-ფანჯრები და დაადგინოთ მისი გასაყიდი ღირებულება, აღნიშნული ინვენტარი დასაწყობებულია ქედის მუნიციპალიტეტის სოფელ ცხენაში 21.03.33.179 საკადასტრო კოდზე მდებარე N01/1 შენობა-ნაგებობის I სართულზე (სარდაფში). ასევე, გთხოვთ შეგვიფასოთ მეორადი სპილენძის ფურცლები და დაადგინოთ მისი გასაყიდი ღირებულება, რომელიც განთავსებულია დაბა ქედაში, ტბელ აბუსერიძის ქუჩა N5-ში, 21.03.33.005 საკადასტრო კოდზე არსებული შენობის პირველ სართულზე.“

შემოსვლის თარიღი: 08/07/2025 წ

გასვლის თარიღი: 19/08/2025 წ

დასკვნა



005413125

ექსპერტის დასკვნა № 005413125

ექსპერტიზაზე წარმოდგენილი, ქედის მუნიციპალიტეტის სოფელ ცხენაში მდებარე შენობა-ნაგებობის I სართულზე (სარდაფში) არსებული მეორადი გამოყენების ალუმინის კარ-ფანჯრების 1 კვ.მეტრის საბაზრო ღირებულება დღეის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს 50.00 (ორმოცდაათი) ლარს.

ექსპერტიზაზე წარმოდგენილი, დაბა ქედაში, ტბელ აბუსერიძის ქუჩა N5-ში მდებარე შენობა-ნაგებობაში არსებული სპილენძის 1 კილოგრამის საბაზრო ღირებულება დღეის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს 18.00 (თვრამეტი) ლარს.

ნიკა ქობულაძე

ლევან აბაშიძე

გამოკვლევა

ექსპერტიზის წინაშე დასმული საკითხის გადაწყვეტის მიზნით სასაქონლო ექსპერტების მიერ დათვალიერებული და დასურათებული იქნა მომართვაში მითითებული, ექსპერტიზაზე წარმოდგენილი მეორადი გამოყენების ალუმინის კარ-ფანჯრები და სპილენძი რომლებიც განთავსებული იყო ქედის მუნიციპალიტეტის სოფელ ცხენაში და დაბა ქედაში, ტბელ აბუსერიძის ქუჩა N5-ში.

შეფასების მიზანს წარმოადგენს დამკვეთის მიერ ექსპერტიზაზე წარმოდგენილი მეორადი გამოყენების ალუმინის კარ-ფანჯრების და სპილენძის მიმდინარე საბაზრო ღირებულების განსაზღვრა.

შესაფასებელ ობიექტს წარმოადგენს დამკვეთის მიერ მითითებული მეორადი გამოყენების ალუმინის კარ-ფანჯრები და სპილენძი.

შენიშვნა: ვიზუალურად შესწავლილი მონაცემების გათვალისწინებით, ექსპერტიზაზე წარმოდგენილი სპილენძი შეფასებული იქნა როგორც „სპილენძის ჯართი“. გამომდინარე იქიდან, რომ ექსპერტიზის ჩატარების მსვლელობისას ვერ იქნა განსაზღვრული შესაფასებელი სპილენძის წონები და შესაფასებელი ალუმინის კარ-ფანჯრების ზომები, ექსპერტების მიერ დადგენილი იქნა ექსპერტიზის ჩატარების პერიოდისათვის სპილენძის ჯართის 1 (ერთი) კილოგრამის და მეორადი ალუმინის კარ-ფანჯრის ერთი კვადრატული მეტრის საბაზრო ღირებულებები, ხოლო მთლიანი საბაზრო ღირებულებების განსაზღვრისათვის, სპილენძის ჯართის ფაქტობრივი წონა და ალუმინის კარ-ფანჯრის ზომები, რომლებიც უნდა დადგინდეს, გამრავლებული უნდა იქნას ერთი კილოგრამი სპილენძის ჯართის და ერთი კვადრატული მეტრი ალუმინის კარ ფანჯრის საბაზრო ღირებულებებზე.

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 /ქონების სავარაუდო გასაყიდი ფასი/ და არ შეიძლება ჩაითვალოს გარანტიად იმისა, რომ შეფასებული საქონელი ხელიდან ხელში გასხვისებული იქნება ზუსტად შეფასებული ღირებულების მიხედვით;
2. შეფასების ჩატარების დროს იგულისხმებოდა, რომ არ არსებობდა რაიმე ფარული ფაქტორები, რომლებიც გავლენას იქონიებდნენ შესაფასებელი საქონლის ღირებულების განსაზღვრაზე. შემფასებელს არ ეკისრება პასუხისმგებლობა ასეთი ფაქტორების აღმოჩენაზე;
3. შემფასებლის კომპეტენციაში არ შედის საქონლის სპეციალური შემოწმება მის ტექნიკურ მდგომარეობაზე ვარგისიანობაზე ან სხვა მსგავს მახასიათებელზე.
4. 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;
5. შემფასებლის მიერ მიღებული ღირებულების საბოლოო მაჩვენებელი მოქმედია მხოლოდ შეფასების თარიღისათვის.



005413125

ექსპერტის დასკვნა № 005413125

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.

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).

შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების (IVS) მიხედვით საქონლის საბაზრო ღირებულება წარმოადგენს გაანგარიშებად სიდიდეს, როგორც ყველაზე სავარაუდო ფასს, რის საფუძველზეც საქონელი შეფასების თარიღისათვის ნებაყოფლობითი გამყიდველიდან, ნებაყოფლობითი მყიდველთან გადავა ხელიდან ხელში, კომერციული გარიგების შედეგად. ამასთან იგულისხმება, რომ ყოველი მხარე მოქმედებს კომპეტენტურად, გააზრებულად და ძალდატანების გარეშე.

შეფასების პროცესის ძირითადი ელემენტებია:

- მოძრავი ქონების იდენტიფიკაცია/აღწერა;
- ქონების მფლობელის ან/და მსგავსი ობიექტების საექსპლუატაციო სამსახურის წარმომადგენლების გამოკითხვა, შესაფასებელი ქონების ტექნიკური მახასიათებლების დადგენის მიზნით;
- აუცილებელი ინფორმაციის დამუშავება და ანალიზი;
- ღირებულების სახეების გამოთვლა;
- შედეგების შეთანხმება და საბოლოო ღირებულების დადგენა;
- შეფასების ანგარიშის შედგენა.

შეფასების მიდგომები

შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად, 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.
- **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 აღწარმოებისათვის/ჩანაცვლებისათვის საჭირო დანახარჯების განსაზღვრაზე, ცვეთების გათვალისწინებით. იგი დაფუძნებულია პრინციპზე, რომ პოტენციური მყიდველი არ გადაიხდის ქონების შეძენაში იმაზე მეტს, რაც საჭიროა ანალოგიური ობიექტის აღწარმოებისათვის/ჩანაცვლებისათვის. მიდგომა გვაძლევს საშუალებას გამოვთვალოთ ჩანაცვლების ან კვლავწარმოების ღირებულება, გამოვაკლოთ ფიზიკური ცვეთა და ყველა სხვა მოძველების ხარჯი.

შეფასების გამოყენებული მიდგომა

ექსპერტიზაზე წარმოდგენილი ობიექტ(ებ)ის შესაფასებლად ექსპერტის მიერ გამოყენებული იქნა **საბაზრო მიდგომა**, რაც გულისხმობს შემდეგს: შესაფასებელი ობიექტის პირდაპირ შედარებას შესადარისი ობიექტების იმ მონაცემებთან, რომლებიც გაყიდული იქნა ან რომლებიც განცხადებული/შეთავაზებული არიან გასაყიდად. შეფასების მეთოდის შერჩევა მოხდა შესაფასებელი ობიექტ(ებ)ის სპეციფიკის და მოპოვებული ინფორმაციების საფუძველზე. 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



005413125

ექსპერტის დასკვნა № 005413125

იმავე სარგებლიანობის ანალოგიური ობიექტი. საბაზრო მიდგომის ძირითად დაშვებას წარმოადგენს ის, რომ საქონლის საბაზრო ღირებულება ყალიბდება შესადარებელი ქონების (ანალოგების) გაყიდვის ან შეთავაზების ფასებთან მიმართებაში. ამრიგად, საბაზრო მიდგომის პრინციპია - ღირებულების განსაზღვრა ანალოგიური/მსგავსი ობიექტების ფასების ანალიზის საფუძველზე.

საბაზრო მიდგომაზე დაფუძნებული მეთოდების შესაბამისად, შეფასების პროცესში გამოიყენება იმ აქტივ(ებ)თან დაკავშირებული საბაზრო ოპერაციების შესახებ ინფორმაციები, რომლებიც წარმოადგენს შესაფასებელი ობიექტის იდენტურს ან მსგავსს, იმისათვის რომ მივიღოთ აქტივის საბაზრო ღირებულება.

საბაზრო მიდგომით საქონლის ღირებულების განსაზღვრის მეთოდოლოგია მოიცავს შემდეგ ძირითად ეტაპებს:

- შესაფერისი შესადარისი გარიგებების/შეთავაზებების დადგენა;
- შესადარისი აქტივებისა და განსახილველი აქტივის რაოდენობრივი და ხარისხობრივი მსგავსებების/განსხვავებების თანმიმდევრული შედარებითი ანალიზის ჩატარება;
- შეფასების მაჩვენებელში სათანადო კორექტირებების შეტანა (საჭიროების შემთხვევაში), განსახილველ აქტივსა და შესადარის აქტივს შორის განსხვავებ(ებ)ის ასახვის მიზნით;
- კორექტირებული შეფასების მაჩვენებლების გამოყენება განსახილველ აქტივთან მიმართებაში;
- ღირებულების საბოლოო მაჩვენებლის შეჯერება.

ექსპერტის წინაშე დასმული საკითხის გადაწყვეტის მიზნით, ჩატარდა კვლევები შესაფასებელი საქონლის ღირებულების დასადგენად. საქონლის საბაზრო ფასად ითვლება ფასი, რომელიც ყალიბდება შესაბამისი პერიოდისათვის საქონლის ბაზარზე იდენტური, (ხოლო მისი არ არსებობის შემთხვევაში მსგავსი) საქონლის მოთხოვნისა და მიწოდების ურთიერთზემოქმედების შედეგად. საქონლის ბაზრად ითვლება მიმოქცევის სფერო, რომელიც განისაზღვრება გამყიდველის/მყიდველის შესაძლებლობებით, მნიშვნელოვანი დანახარჯის გარეშე გაყიდოს/შეიძინოს საქონელი. ყურადღება გამახვილებულია ანალოგიური საქონლის ყიდვა-გაყიდვის-შეთავაზების საბაზრო ინფორმაციაზე, რომელიც განხორციელდა ტიპიურ საბაზრო პირობებში და მაქსიმალურად მიახლოებულია შეფასების თარიღთან.

სარეალიზაციო ფასების დადგენის მიზნით სხვადასხვა კომერციულ სტრუქტურებში გამოყენებული იქნა პირდაპირი გამოკითხვის მეთოდი და ინტერნეტ საიტებზე მოპოვებული ინფორმაციები. შეფასებისას გათვალისწინებულია შესაფასებელი საქონლის ფაქტიური ფიზიკური (ვიზუალური) მდგომარეობა და ბაზარზე მსგავსი ქონების მიმართ მოთხოვნა.

ყოველივე ზემოთაღნიშნულის გათვალისწინებით, ჩატარებული კვლევების შედეგად მიღებული შედეგების შეჯერებით და გასაშუალებით განისაზღვრა:

ექსპერტიზაზე წარმოდგენილი, ქედის მუნიციპალიტეტის სოფელ ცხემნაში მდებარე შენობა ნაგებობის I სართულზე (სარდაფში) არსებული ალუმინის კარ-ფანჯარების 1 კვ.მეტრის საბაზრო ღირებულება დღეის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს 50.00 (ორმოცდაათი) ლარს.

ექსპერტიზაზე წარმოდგენილი, დაბა ქედაში, ტბელ აბუსერიძის ქუჩა N5-ში მდებარე შენობა-ნაგებობაში არსებული სპილენძის 1 კილოგრამის საბაზრო ღირებულება დღეის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს 18.00 (თვრამეტი) ლარს.

ნიკა ქობულაძე

ლევან აბაშიძე

გამოყენებული მასალები

- ექსპერტიზის დანიშვნის მომართვა.



005413125

ექსპერტის დასკვნა № 005413125

ექსპერტის დასკვნა ტექნიკური წესით გადაამოწმა: სიმონ გოგილაშვილი

ექსპერტის დასკვნა ადმინისტრაციული წესით გადაამოწმა: ლევან ლეჟავა



005413125

ექსპერტის დასკვნა № 005413125

ფოტოილუსტრაცია



ფოტო 1



ფოტო 2



ფოტო 3



ფოტო 4



ფოტო 5



ფოტო 6