



შეფასების ანგარიში №01- 01/23

მცხეთის მუნიციპალიტეტის მერიის საკუთრებაში არსებული ქონების საწყისი
საბაზრო ღირებულების განგარიშების შესახებ
(კორექტირებული)

- ✚ დამკვეთი: მცხეთის მუნიციპალიტეტის მერია, ს/კ: 236099789;
- ✚ შემსრულებელი: შპს რიალ აუდიტი, ს/კ: 204566996;
- ✚ საფუძველი: 2023 წლის 24 თებერვალს გაფორმებული ხელშეკრულება N16;
- ✚ თარიღი: 19 მარტი, 2023 წელი;

ქ. თბილისი
2023 წ



მცხეთის მუნიციპალიტეტის მერს ბატონ დიმიტრი ზურაბიშვილს

ბატონო დიმიტრი,

ჩვენს შორის 2023 წლის 24 თებერვალს გაფორმებული ხელშეკრულება N16 თანახმად ჩვენ განვახორციელეთ, მცხეთის მუნიციპალიტეტის მერიის საკუთრებაში არსებული ქონების საწყისი საბაზრო ღირებულების დადგენა, 2023 წლის 19 მარტის მდგომარეობით.

ამდენად, დასკვნაში მოყვანილი ფაქტებისა და გარემოებების გათვალისწინებით, 2023 წლის 19 მარტის მდგომარეობით, 72.08.29.399 საკადასტრო კოდზე მდებარე არასასოფლო სამეურნეო მიწის ნაკვეთზე არსებული, N2(ნანგრევი) შენობა-ნაგებობის, სასათბურე კონსტრუქციის მთლიანი საწყისი საბაზრო ღირებულება განისაზღვრა **193,143.00** (ას ოთხმოცდაცამეტი ათას ას ორმოცდასამი და 00) ლარით.

ამ დოკუმენტის მიღებით შპს რიალ აუდიტი, ს/კ: 204566996 აღიარებს და თანხმობას აცხადებს, რომ შეინარჩუნებს ანგარიშში შემავალი ინფორმაციის კონფიდენციალურობას და არ გაუმხელს მას მესამე პირს კომპანიის წერილობითი თანხმობის გარეშე.

ეს ანგარიში ეფუძნება საბოლოო ინფორმაციას, რომელიც ჩვენთვის ხელმისაწვდომი იყო შეფასებისთვის საინტერესო თარიღამდე. ჩვენ არ ვიღებთ ვალდებულებას, რომ განვაახლოთ ინფორმაცია შეფასების ანგარიშის დასრულების თარიღის შემდეგ წარმოშობილი მოვლენების შესაბამისად. ანგარიშში წარმოდგენილი ინფორმაცია და დასკვნები მომზადდა დამკვეთის მიზნებისათვის და მოწოდებულ ინფორმაციას. მოცემული დასკვნა კონფიდენციალურია და დაუშვებელია მისი მთლიანად ან ნაწილობრივ პუბლიკაცია, შემფასებლის წერილობითი თანხმობის გარეშე, ხელშეკრულებაში ან შეფასების დასკვნაში აღნიშნული შემთხვევის გარდა.

ქონების ღირებულების დადგენისათვის განხორციელებული ანალიზი მოცემულია ანგარიშის შესაბამის ნაწილებში. ქონების საბაზრო ღირებულების განსაზღვრა ეფუძნება შემფასებლების პროფესიულ ცოდნასა და გამოცდილებას. წარმოდგენილი შეფასება შესრულებულია საქმის ცოდნითა და პასუხისმგებლობით, ქონების შეფასების საერთაშორისო კომიტეტის "შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების"(IVSC, 2017 და 2021 წლის გამოცემები) და საქართველოში მოქმედი შესაბამისი ნორმატიული აქტების სრული დაცვით.

პატივისცემით,

შპს „რიალ აუდიტის“ გარიგების პარტნიორი (აუდიტორი - SARAS-A-956336)

ა. ანდიაშვილი ამირან არსენაშვილი

სახელმწიფო სექტორის აუდიტორი: (სერ. №423)

ა. ჯიქიაშვილი არჩილი ჯღამაძე

ქ. თბილისი, გ. ქიქოძის №6/17 19 მარტი, 2023 წელი



შინაარსი

სატიტულო გვერდი	1
წერილი	2
1. ეონების შეფასების ანგარიში	4
1.1 შეფასების სერთიფიკატები	4
1.2 შემზღუდავი პირობები და დაშვებები	5
1.3 შეფასების პროცესში გამოყენებული კანონები, ნორმატიული აქტები და სტანდარტები	6
1.4 ინფორმაციის წყაროები	6
2. ზოგადი საშემფასებლო ნაწილი	6
3. შეფასების პროცესი და მეთოლოგია	7
3.1 შეფასების მეთოლოგია	7
3.2 შეფასების პროცესი	7
4. ინსპექტირების შედეგები და ღირებულების გაანგარიშება	8
4.1 გაყიდვების შედარებითი ანალიზის მეთოდით 72.08.29.399 საკადასტრო კოდზე მდებარე შენობა ნაგებობა N2(ნანგრევი) სასათბურე კონსტრუქციის შეფასება	8
5. დასკვნა	11

1. ქონების შეფასების ანგარიში

1.1 შეფასების სერთიფიკატები

შეფასება შესრულებულია შემფასებელი ეთერი გოგიასა(პ.ნ: 01013003569) და მისი ასისტენტის არჩილი ჯღამაძის(პ.ნ: 39001040332) მიერ, რომლებიც არიან აუდიტორთა, ბუღალტერთა და ფინანსურ მენეჯერთა ფედერაციის წევრები(გოგია - №ფპ-1-0052, ჯღამაძე - №ფპ/ბ-0074, დეტალური ინფორმაცია იხ. <http://gfaafm.ge/>), ეთერი გოგია ასევე ფლობს შემფასებელთა და ექსპერტთა პროფესიული განვითარების ცენტრის უძრავი და მოძრავი ქონების შემფასებლის სერთიფიკატს (უძრავი - A0947, მოძრავი - №P-0790, დეტალური ინფორმაცია იხ. <http://certification.org.ge/>), ფლობს საქართველოს პარლამენტთან არსებული აუდიტორული საბჭოს მიერ გაცემული საკვალიფიკაციო სერთიფიკატს (№ №5/425), ხოლო არჩილი ჯღამაძე სერთიფიცირებულია სსიპ საჯარო აუდიტის ინსტიტუტის საჯარო სექტორის აუდიტორის კვალიფიკაციით (№423). ეთერი გოგიას გააჩნია საშემფასებლო საქმიანობაში 15 წლიანი მუშაობის გამოცდილება.

ვადასტურებთ, რომ:

- ანგარიშში ასახული ანალიზი ემყარება გარკვეულ დაშვებებს, შემზღუდავ პირობებს და არის ჩვენი, პირადი, მიუკერძოებელი პროფესიონალური მოსაზრებები და მის საფუძველზე გაკეთებული დასკვნები;
- ქონების შეფასების ანგარიშში ასახული ყველა მონაცემი წარმოდგენილია სწორად და შეესაბამება რეალობას;
- ანგარიშის წარმოდგენ პირებს არც ამჟამად და არც მომავალში არ გააჩნიათ არანაირი ინტერესი იმ ქონების მიმართ, რომლის საბაზრო ღირებულება წარმოდგენილია შეფასების ანგარიშში;
- შემფასებელს გააჩნია საკმარისი ცოდნა, კვალიფიკაცია და გამოცდილება შესაფასებელი ქონების ღირებულების სწორად განსაზღვრისათვის;
- შეფასების პროცესი - ინფორმაციის მოპოვება, ანალიზი და ღირებულების დადგენა განხორციელდა შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად;

შემფასებელი:
(სერ. №A0947 და №P-0790)

შემფასებლის ასისტენტი
(სერ. №423)



ეთერი გოგია
ეთერი გოგია
არჩილი ჯღამაძე
არჩილი ჯღამაძე

19 მარტი, 2023 წელი

1.2 შემზღუდავი პირობები და დაშვებები

შეფასების პროცესს თან ახლდა შემდეგი სახის შემზღუდავი პირობები და ამ პირობებიდან შემფასებლის მიერ გაკეთებულ/მიღებულ იქნა გარკვეული დაშვებები. წარმოდგენილი შეზღუდვები და დაშვებები შეადგენენ ანგარიშის განუყოფელ ნაწილს:

- ანგარიში კონფიდენციალურია და ამრიგად, დაუშვებელია მისი მთლიანად ან ნაწილობრივ პუბლიკაცია, ან მასზე მინიშნებებისა და მასში აღნიშნული მონაცემების, შემფასებლის სახელისა და პროფესიული კუთვნილობის პუბლიკაცია, შემფასებლთან წერილობითი თანხმობის გარეშე, ხელშეკრულებაში აღნიშნული შემთხვევის გარდა;
- წარმოდგენილი ანგარიში, მასში მითითებული მიზნებისა და ამოცანებისათვის, მისაღებია მხოლოდ მთლიანი მოცულობით;
- შპს რიალ აუდიტი, ს/კ: 204566996 ამტკიცებს, რომ შეფასება შესრულებულია შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად და სამუშაოს შესასრულებლად შერჩეულნი იყვნენ ადეკვატური სპეციალისტები. კომპანიის მიერ მოწოდებულ დოკუმენტაციაზე იურიდიული ექსპერტიზა არ ჩატარებულა. ხელმძღვანელობა პასუხისმგებლობას იღებს ყველა მოწოდებული ინფორმაციის სიზუსტესა და ადეკვატურობაზე;
- შემფასებელმა მოიძია ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, ამ შეფასების მიზნებისათვის შემფასებლის მიერ მიღებულია დაშვება იმის შესახებ, რომ საჯარო რეესტრის ამონაწერში ასახული შეესაბამება რეალობას. შესაფასებელი ქონების საკუთრების უფლება განხილულია, როგორც თავისუფალი ნებისმიერი პრეტენზიისაგან;
- შემფასებელი გულისხმობს რაიმე სახის ფარული ფაქტორების არ არსებობას (ანგარიშში აღნიშნულის გარდა), რომელთაც შეიძლება გავლენა ჰქონდეს შესაფასებელი ქონების ღირებულებაზე და არ იღებს პასუხისმგებლობას ასეთი ფაქტების არსებობაზე;
- ინფორმაცია ტექნიკური მახასიათებლებზე მოწოდებულია დამკვეთის მიერ და ჩვენს მიერ მიჩნეულია, როგორც საიმედო და უტყუარი. შემფასებელს არ ჩაუტარებია სპეციალური შემოწმება მათ სისწორეზე,
- სასაბურე ნაგებობები შეფასებულია როგორც მოძრავი ქონება, მიმდინარე ადგილიდან გადააგილების მისნით;
- შემფასებელი არ არის ვალდებული რაიმე სახით იყოს პასუხისმგებელი შეფასების შედეგებზე (გამოცხადდეს სასამართლოში, იყოს მოწმე წარმოდგენილი ანგარიშთან ან შეფასებულ ქონებასთან დაკავშირებით და ა.შ.), იმ შემთხვევის გარდა, როცა ეს ხდება კერძო ხელშეკრულებით ან/და სასამართლოს ოფიციალური გამოძახებით;
- შეფასების ობიექტის ღირებულების შესახებ შემფასებლის მოსაზრება ნამდვილია შეფასების თარიღისათვის. შემფასებელი ვერ აიღებს პასუხისმგებლობას იმ სოციალური, ეკონომიკური, იურიდიული და ბუნებრივი პირობების ცვლილებების შედეგებზე, რომელმაც შეიძლება გავლენა მოახდინოს შესაფასებელი ობიექტის ღირებულებაზე;
- მოცემული ანგარიში მოიცავს შემფასებლის პროფესიონალურ აზრს მის მიერ შეფასებულ ღირებულების მაჩვენებელთან მიმართებაში და არ შეიძლება ჩაითვალოს გარანტიად იმისა, რომ შეფასებული ქონება ხელიდან ხელში გასხვისებული იქნება ზუსტად შეფასებული ღირებულების მიხედვით;
- დამკვეთის პასუხისმგებლობას წარმოადგენს აღნიშნული ანგარიშის წაკითხვა და შემფასებლის გაფრთხილება ნებისმიერი ხარვეზის ან შეცდომის შესახებ, რის შესახებაც ფლობს ინფორმაციას, აღნიშნული ანგარიშის გამოყენებამდე ან ნებისმიერი მესამე მხარისთვის მიწოდებამდე.



1.3 შეფასების პროცესში გამოყენებული კანონები, ნორმატიული აქტები და სტანდარტები

- ✚ საქართველოს კანონი „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“;
- ✚ საქართველოს კანონი „მეწარმეთა შესახებ“;
- ✚ „საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი“;
- ✚ „საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი“;
- ✚ „აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტები“;
- ✚ „შეფასების საერთაშორისო სტანდარტები“ (IVSC) 2017 და 2021 წლის გამოცემები;

1.4 ინფორმაციის წყაროები

წინამდებარე სამუშაოს შესასრულებლად საჭირო ინფორმაციის მოძიება და შეკრება ხდებოდა სხვადასხვა არხებიდან და სხვადასხვა მონაცემთა ბაზებიდან. ისინი შეიძლება დაჯგუფდეს შემდეგნაირად:

- ✚ დამკვეთისგან მიღებული ინფორმაცია;
- ✚ საჯარო რეესტრში დაცული ინფორმაცია;
- ✚ პრესის და მასობრივი ინფორმაციის სხვა საშუალებებიდან მიღებული ინფორმაცია;
- ✚ სპეციალური ლიტერატურიდან მიღებული ინფორმაცია;
- ✚ ინტერნეტიდან მოპოვებული ინფორმაცია;

2. ზოგადი საშემფასებლო ნაწილი

დასკვნის №:	01- 01/23
შეფასების საფუძველი:	2023 წლის 24 თებერვალს გაფორმებული ხელშეკრულება 16;
დამკვეთი:	მცხეთის მუნიციპალიტეტის მერია, ს/კ: 236099789;
მესაკუთრე:	მცხეთის მუნიციპალიტეტის მერია, ს/კ: 236099789;
შესაფასებელი ქონება:	72.08.29.399 საკადასტრო კოდზე მდებარე არასასოფლო სამეურნეო მიწის ნაკვეთზე არსებული N2(ნანგრევი) შენობა ნაგებობის მეორადი მასალები და კონსტრუქციები.
საკადასტრო კოდი:	72.08.29.399;
შეფასების მიზანი:	დამკვეთის კონსულტაცია შესაფასებელი ობიექტის საწყისი საბაზრო ღირებულების შესახებ;
შეფასების მეთოდი:	გაყიდვების შედარებით ანალიზის მეთოდი.
შეფასების ბაზა:	სტანდარტი 101 „სამუშაოს მასშტაბები“, სტანდარტი 102 „გამოკვლევა და შესაბამისობა“, სტანდარტი 103 „ანგარიშის მომზადება“, სტანდარტი 104 „ღირებულების საფუძვლები“, სტანდარტი 105 „შეფასების მიდგომები და მეთოდები“;
შეფასების ვალუტა:	ქართული ლარი;
თარიღები:	ქონების ღირებულების შეფასების თარიღია 19 მარტი, 2023 წელი, ხოლო ანგარიშის მომზადების თარიღი: 19 მარტი, 2023 წელი;

3. შეფასების პროცესი და მეთოლოგია

3.1 შეფასების მეთოლოგია

შეფასების მიზნისა და შესაფასებელი ქონების სახეობიდან გამომდინარე, საშემფასებლო პრაქტიკაში გამოიყენება სამი ძირითადი მიდგომა (მეთოდი). ამა თუ იმ კონკრეტული მიდგომის გამოყენება დამოკიდებულია ქონების ტიპზე, შეფასების გამიზნულ გამოყენებაზე, სამუშაოს დადგენილ მოცულობაზე და ანალიზისათვის ხელმისაწვდომი მონაცემების რაოდენობასა და ხარისხზე.

გაყიდვების შედარების ანუ გაყიდვების შედარებითი ანალიზის მეთოდის გამოყენება ყველაზე გამართლებულია იმ შემთხვევაში, როდესაც მსგავსი ქონება უკვე გაყიდულია ან იყიდება მოცემულ ბაზარზე. შესაფასებელი ობიექტის ღირებულების განსაზღვრა ეფუძნება მის პირდაპირ შედარებას ახლო წარსულში გაყიდული ან გასაყიდად გამოცხადებული ანალოგიური ობიექტების ფასებთან. შემფასებელი აფასებს მსგავსებებს და განსხვავებებს შესაფასებელ ქონებასა და შედარების ობიექტებს შორის და ითვალისწინებს შემდეგ ელემენტებს: საკუთრების უფლება ქონებაზე; დაფინანსების პირობები; გაყიდვის პირობები; შესყიდვითანავე გაწეული ხარჯები (გასავლები); საბაზრო პირობები – დრო; განლაგება(ადგილმდებარეობა); ფიზიკური მახასიათებლები; ეკონომიკური მახასიათებლები, გამოყენება; ღირებულების მოძრავი კომპონენტები. ამ მეთოდით შეფასების პროცესის განხორციელების შემთხვევაში აუცილებელია დადგინდეს შესაფასებელი ობიექტის ტიპური სეგმენტი და შეირჩეს შედარების ადეკვატური ერთეულები. ახლო წარსულში გაყიდული ობიექტების შესახებ სრული და საიმედო ინფორმაციის არსებობისას გაყიდვების შედარებითი ანალიზის მეთოდი საშუალებას იძლევა მიღებული იქნეს მაქსიმალურად საბაზრო პირობებთან შესატყვისი შეფასება.

შემოსავლების კაპიტალიზაციის მეთოდი საერთაშორისო საშემფასებლო პრაქტიკაში გამოიყენება შემოსავლების კაპიტალიზაციის ორი მეთოდი **პირდაპირი კაპიტალიზაციის მეთოდი** და **ფულადი ნაკადების დისკონტირების მეთოდი**. აღნიშნული მეთოდების გამოყენებას საფუძვლად უდევს წმინდა საოპერაციო შემოსავლების ანალიზი და შეფასება; კაპიტალზე უკუგების ნორმის შესაბამისად კაპიტალიზაციის ან დისკონტირების კოეფიციენტების გამოყენება. ფულადი ნაკადების დისკონტირების მეთოდი წარმოადგენს კონკრეტულ დაშვებებზე დაფუძნებულ ფინანსური მოდელირების მექანიზმს, რომელიც ეფუძნება ქონების გამოყენებიდან ან ბიზნესის რეალიზაციის სფეროდან მომავალში განსახილველ შემოსავლებს და ხარჯებს და გამოყენება, როგორც მისაღები ინსტრუმენტი შემოსავლების მიხედვით მიდგომისას.

დანახარჯების მეთოდი ეფუძნება იმ მიდგომას, რომ ბაზრის მონაწილეები ღირებულებას უკავშირებენ დანახარჯებს. დანახარჯებით მიდგომით, ქონების ღირებულება წარმოიქმნება ქონების შეფასებული ღირებულების დამატებით გაუმჯობესებების აგებაზე, შეცვლაზე ან აღწარმოებაზე მიმდინარე დანახარჯებზე და შემდეგ ამორტიზაციის მოცულობის (ანუ დაზიანება ან მოძველება) გამოკლებით. მიდგომა განსაკითრებით სასარგებლოა იმ ახალი გაუმჯობესებებისა და ქონების შესაფასებლად, რომლებიც ხშირად არ წარმოადგენენ საბაზრო გარიგების ობიექტებს.

3.2 შეფასების პროცესი

ქონების შეფასების ადეკვატური ბაზის შერჩევისას ჩვენს მიერ გათვალისწინებულ იქნა თითოეული მიდგომის გამოყენების შემთხვევაში არსებული უპირატესობები და ნაკლოვანებები, კერძოდ: **შემოსავლების მიხედვით** მიდგომის გამოყენება ვერ იქნა მიზანშეწონილად ჩათვლილი, ვინაიდან თითოეულ ქონებაზე, საკმარისად ზუსტად და სანდოდ ვერ დგინდება მისაღები შემოსავლების ფულადი ნაკადები. ქონების ყიდვა/გაყიდვის საიტებზე გამოცხადებული განცხადებების და საჯარო რეესტრში არსებული ტრანზაქციების გამოკვლევის შედეგად დადგინდა

ანალოგები, რომელთა მიხედვითაც შესაძლებელი იქნებოდა შედარებითი ანალიზის ჩატარება N2 შენობა ნაგებობისათვის ხელმისაწვდომი იყო, შესაბამისად შეფასების მეთოდად არჩეულ იქნა გაყიდვების შედარებითი ანალიზის მეთოდი.

4. ინსპექტირების შედეგები და ღირებულების გაანგარიშება

დამკვეთის მიერ შესაფასებლად წარმოდგენილია, მოძრავი ქონება, რომელიც მდებარეობს მცხეთა, სოფელი წეროვანში 72.08.29.399 საკადასტრო კოდზე არსებულ არასასოფლო სამეურნეო მიწის ნაკვეთზე. იგი მოიცავს N2(ნანგრევი) შენობა ნაგებობების კონსტრუქციულ დეტალებს - კერძოდ სასათბურე კონსტრუქციის შემადგენელ ელემენტებს(სექციები, გათბობის სისტემის მილები¹, გოფირებული მილები და სხვა. შესაფასებელი აქტივი განხილულ იქნა როგორც არასპეციალიზებული მოძრავი ქონება.

4.1 გაყიდვების შედარებითი ანალიზის მეთოდით 72.08.29.399 საკადასტრო კოდზე მდებარე შენობა ნაგებობა N2(ნანგრევი) სასათბურე კონსტრუქციის შეფასება

შესაფასებლად წარმოდგენილია სასათბურე კონსტრუქცია, რომელიც მოიცავს 14 ერთეულ სექციას ზომებით 60x9.5 მეტრი, ქონების საერთო ფართობმა შეადგინა 7,980.00² კვ.მ. კონსტრუქციას მთელ პერიმეტრზე მიუყვება გათბობის სისტემის ცენტრალური მილები(160 მმ) 752.00 გრძივი მეტრი მთლიანი სავარაოდო სიგრძით, ხოლო თითოეულ სექციაზე მთელს სიგანეზე მოწყობილია 2 ერთეული შიდა გოფირებული მილები(3x4) საერთო საორიენტაციო რაოდენობით 1,680.00 გრძ. მეტრი, ქონება ნაწილობრივ განკომპლექტებულია არ აქვს ფირი, ელ. გაყვანილობა და სხვა, ლითონის კონსტრუქციის მდგომარეობა ჩათვლილია ნაწილობრივ დამაკმაყოფილებლად(იხ.ფოტორბი).

ზოგადად ქონების შეფასების პროცესი მოიცავს შემდეგ ქმედებებს:

- შესაფასებელი ქონების იდენტიფიცირება;
- საკუთრების უფლების იდენტიფიცირება;
- მიზანი და შესაფასებელი ქონების გამოყენების არეალი;

ქონების საბაზრო ღირებულების დადგენისათვის:

- დამუშავებული და გაანალიზებული იქნა ყველა მონაცემები და პირობები, რაც არსებითი იყო დავალების შესასრულებლად.
- შეგროვდა და გაანალიზდა ბაზრის მონაცემები შესაფასებელი ქონების ანალოგიური ობიექტების შესახებ.
- განხორციელდა ბაზრის დეტალური გამოკვლევა, საიმედო ინფორმაციის მოპოვება იმ ფაქტორების შესახებ რომლებიც გავლენას ახდენენ შესაფასებელი ობიექტის ფასებზე.

¹ შ.ნ N2_ში მდებარე გამათბობელი სისტემის დანადგარები არ შედის მიმდინარე შეფასებაში;

² ფართობი დაუზუსტებელია;



გაყიდვების შედარებითი ანალიზის მეთოდით 72.08.29.399 საკადასტრო კოდზე მდებარე შენობა ნაგებობა N2(ნანგრევი) სასათბურე კონსტრუქციის შეფასება - ცხრილი №1

მახასიათებლები	შეფასების ობიექტი	შედარების ობიექტი №1	შედარების ობიექტი №2	შედარების ობიექტი №3
შეტავაზების მთლიანი ფასი (ლარი)		6,000.00	5,126.86	43,913.89
აღწერა	სასათბურე კონსტრუქცია შემდგარი 14 სექციისაგან, თითოეული ზომებით 60x9.5, მ.შ საორიენტაციოდ 752.00 გრძივი მეტრი გათბობის სისტემის 160 მმ ზომის მილები და იგივე სისტემის შიდა გოფირებული მილები(3x4) საერთო საორიენტაციო რაოდენობით 1,680.00 გრძ. მეტრი,	იყიდება პარნიკი-სათბური,	სამრეწველო სათბურები უკრაინიდან	სასათბურე კონსტრუქცია სექციის ზომებით 60x8
თარიღი	3/19/2023	2/8/2023	3/19/2023	3/19/2023
წყარო	-	Gancxadebebi.ge	Agrobud.in.ua	Agrostrukture.ru
ID/Tel ნომერი		GEO1461223	(067)127-51-92	8 (495) 777-69-35
ქონების ტიპი	ინდუსტრიული	ინდუსტრიული	ინდუსტრიული	ინდუსტრიული

მახასიათებლები	შეფასების ობიექტი	შედარების ობიექტი №1	შედარების ობიექტი №2	შედარების ობიექტი №3
სასათბურე კონსტრუქციის ფართობი(კვ.მ)	7980.00	160.00	120.00	480.00
1 კვ.მ. კონსტრუქციის ფასი (ლარი)	-	37.50	42.72	91.49
საბაზრო პირობები		საბაზრო	საბაზრო	საბაზრო
კორექტირება	-	-10%	-10%	-10%
კორექტირებული ფასი	-	-3.75	-4.27	-9.15
კორექტირებული ფასი	-	33.75	38.45	82.34
კომპლექტაცია	ინდუსტრიული დანიშნულების კონსტრუქცია აღჭურვილი გათბობის სისტემის მიღებით	სტანდარტული სასათბურე კონსტრუქცია სარწავი სისტემით	ჩარჩო, პოლიკარბონატი, ბოლო პროფილი, კარების და ფანჯრის ანჯები, სახელურები, ხრახნები, დროებითი საყელურები, ლუქები, აწყობის ინსტრუქციები	სრული კომპლექტი მონტაჟით
კორექტირება	-	0%	-30%	-35%
კორექტირებული ფასი	-	0.00	-11.54	-28.82
კორექტირებული ფასი	-	33.75	26.92	53.52
ხარისხი/მდგომარეობა	მეორადი ნაწილობრივ განკომპლექტებული	იგივე	ახალი	ახალი
კორექტირება	-	0%	-35%	-35%
კორექტირებული ფასი	-	0.00	-9.42	-18.73
კორექტირებული ფასი	-	33.75	17.50	34.79
გამოყენება/სიდიდე	კომერციული	0.847303312	0.799274618	1.030717293
კორექტირება	-	-15.27%	-20.07%	3.07%
კორექტირებული ფასი	-	-5.15	-3.51	1.07
კორექტირებული ფასი	-	28.60	13.98	35.86
ხვედრითი წონა		0.40	0.40	0.20
1 კვ.მ. ფართის კონსტრუქციის ღირებულება (ლარი)	24.20			
მთლიანი კონსტრუქციის ღირებულება (ლარი)	193,142.94			
მთლიანი კონსტრუქციის ღირებულება დამრგვალებული, (ლარი)	193,143.00			

ამდენად, შემფასებლის მოსაზრებით, გაყიდვების შედარებითი ანალიზის მეთოდით 72.08.29.399 საკადასტრო კოდზე მდებარე შენობა ნაგებობა N2(ნანგრევის) სასათბურე კონსტრუქციის საწყისმა საპრივატიზებო ღირებულებამ შეადგინა **193,143.00**(ას ოთხმოცდაცამეტი ათას ას ორმოცდასამი და 00) ლარი.

