



შეფასების ანგარიში №33/07/24

- ✚ დამკვეთი: მცხეთის მუნიციპალიტეტის, ს/კ: 236099789;
- ✚ შემსრულებელი: შპს რიალ აუდიტი, ს/კ: 204566996;
- ✚ საფუძველი: 2024 წლის 21 თებერვალს გაფორმებული ხელშეკრულება N9;
- ✚ შეფასების მიზანი: ს/კ 72.03.26.333 მიწა და მასზე არსებული შენობა-ნაგებობების შეფასება;
- ✚ შეფასების თარიღი: 15 ივლისი 2024 წელი;

ქ. თბილისი
2024 წ



მცხეთის მუნიციპალიტეტის მერს ბატონ დიმიტრი ზურაბიშვილს

ბატონო დიმიტრი,

ჩვენს შორის 2024 წლის 21 თებერვალს გაფორმებული ხელშეკრულება N9 და N34-3424185197 წერილის თანახმად ჩვენ განვახორციელეთ, მცხეთის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში ს/კ 72.03.26.333 არსებული უძრავი ქონების 715 კვ/მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზე არსებული ნაგებობების (ფანჩატური) საწყისი საპრივატიზებო ღირებულების დადგენა, 2024 წლის 15 ივლისის მდგომარეობით.

ამდენად, ანგარიშში მოყვანილი ფაქტებისა და გარემოებების გათვალისწინებით, მცხეთის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული, საკადასტრო კოდი: 72.03.26.333-ით რეგისტრირებული 715.00 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთისა და მასზე არსებული ნაგებობების (N1-N6 ჩათვლით) მთლიანი საბალანსო ღირებულება, შემფასებლის მოსაზრებით, განისაზღვრა **76,124.50** ლარით, ხოლო საწყისი საპრივატიზებო ღირებულების ოდენობამ შეადგინა **138,103.00** ლარი.

№	მისამართი	ქონება	საკადასტრო კოდი	რაოდენობა	მთლიანი საბალანსო ღირებულება (ლარი)	მთლიანი საწყისი საპრივატიზებო ღირებულება (ლარი)
1	მცხეთა, სოფელი ნატახტარი	შენობა-ნაგებობები	72.03.26.333	(N1-N6 ჩათვლით)	27,862.00	25,076.00
2		არასასოფლო სამეურნეო მიწის ნაკვეთი		715.00	48,262.50 (ნორმატიული)	113,027.00
ჯამი					76,124.50	138,103.00

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 ღირებულების განსაზღვრა ეფუძნება შემფასებლების პროფესიულ ცოდნასა და გამოცდილებას. წარმოდგენილი შეფასება შესრულებულია საქმის ცოდნითა და პასუხისმგებლობით, ქონების შეფასების საერთაშორისო კომიტეტის "შეფასების საერთაშორისო სტანდარტებისა"(IVSC, 2017 და 2021 წლის გამოცემები) და საქართველოში მოქმედი შესაბამისი ნორმატიული აქტების სრული დაცვით.

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

ა. აბრევიანი ამირან არსენაშვილი



შინაარსი

სატიტულო გვერდი	1
წერილი	2
1. ქონების 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. ბაზრის ანალიზი	8
5. ინსპექტირების შედეგები და ღირებულების გაანგარიშება	9
5.1 მიწის ნაკვეთის საბაზრო/საბალანსო ღირებულების დადგენა	9
5.2 შენობა ნაგებობების საბაზრო/საბალანსო ღირებულების დადგენა	11
5.3 ნაკვეთისა და მასზე მდებარე შენობა ნაგებობის საწყისი საპრივატიზებო ღირებულების განსაზღვრა	17
6. დასკვნა:	18

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 - A-1321, 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;
- უძრავი 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 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. №A-1321)

შემფასებლის ასისტენტი
(სერ. №423)



 ეთერი გოგია

 არჩილი ჯღამაძე

15 ივლისი 2024 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, რადგან ინფორმაციის სიზუსტეზე პასუხისმგებელია კომპანიის ხელმძღვანელობა;
- 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;
- ✚ ვიზუალური დათვალიერების შედეგად მიღებული ინფორმაცია;
- ✚ პრესის და მასობრივი ინფორმაციის სხვა საშუალებებიდან მიღებული ინფორმაცია;
- ✚ სპეციალური ლიტერატურიდან მიღებული ინფორმაცია;
- ✚ ინტერნეტიდან მოპოვებული ინფორმაცია;

2. ზოგადი საშემფასებლო ნაწილი

დასკვნის №:	N 33/07/24
შეფასების საფუძველი:	2024 წლის 21 თებერვალს გაფორმებული ხელშეკრულება N9;
დამკვეთი:	მცხეთის მუნიციპალიტეტის მერია ს/კ: 236099789;
მესაკუთრე:	მცხეთის მუნიციპალიტეტი;
შესაფასებელი ქონება:	715 კვ.მ არა/სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთი და მასზე არსებული ნაგებობები
საკადასტრო კოდი:	72.03.26.333
შეფასების მიზანი:	დამკვეთის კონსულტაცია შესაფასებელი ობიექტის საწყისი საპრივატიზებო და საბალანსო ღირებულების შესახებ;
შეფასების მეთოდი:	მცხეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს N14 დადგენილება, გაყიდვების შედარებით ანალიზისა და დანახარჯების 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“ და სტანდარტი 400 „ინტერესი უძრავ ქონებაში“;
შეფასების ვალუტა:	ქართული ლარი;
თარიღები:	ქონების ღირებულების შეფასების თარიღია 15 ივლისი 2024 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; საბაზრო პირობები – დრო; ფიზიკური მახასიათებლები; ეკონომიკური მახასიათებლები, გამოყენება. ამ მეთოდით შეფასების პროცესის განხორციელების შემთხვევაში აუცილებელია დადგინდეს შესაფასებელი ობიექტის ტიპური სეგმენტი და შეირჩეს შედარების ადექვატური 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; ფულადი ნაკადების დისკონტირების მეთოდი წარმოადგენს კონკრეტულ დაშვებებზე დაფუძნებულ ფინანსური მოდელირების მექანიზმს, რომელიც ეფუძნება ქონების გამოყენებიდან ან ბიზნესის რეალიზაციის სფეროდან მომავალში განსახილველ შემოსავლებს და ხარჯებს, 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 განსაკუთრებით სასარგებლოა იმ ახალი გაუმჯობესებებისა და ქონების შესაფასებლად, რომლებიც ხშირად არ წარმოადგენენ საბაზრო გარიგების ობიექტებს.

3.2 შეფასების პროცესი

უძრავი ქონების შეფასების ადექვატური 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. უძრავი ქონების ყიდვა/გაყიდვის საიტებზე გამოცხადებული განცხადებების და საჯარო რეესტრში არსებული ტრანზაქციების გამოკვლევის შედეგად დადგინდა ანალოგები, რომელთა მიხედვითაც შესაძლებელი იქნებოდა შედარებითი ანალიზის ჩატარება

ერთიანობაში-წარმოდგენილი ყველა აქტივისათვის, ნაწილობრივ ხელმიუწვდომელია. ზემოთქმულიდან გამომდინარე ჩვენს მიერ შეფასების მიზნების, ამოცანების, დამკვეთის მოთხოვნისა და უძრავი ქონების ტიპის გათვალისწინებით ღირებულების დასადგენად ყველაზე ხელსაყრელად მიწის ნაკვეთისათვის მივიჩნიეთ გაყიდვების შედარებით ანალიზის მეთოდი და მცხეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს, 2023 წლის 28 თებერვლის N14 დადგენილება, ხოლო ნაგებობის შეფასება მოხდა დანახარჯების მეთოდით.

4. ბაზრის ანალიზი

საქართველო ევროპისა და აზიის გზაგასაყარზე მდებარეობს და თურქეთს, სომხეთს, აზერბაიჯანსა და რუსეთს ესაზღვრება. საქართველოს ფართობი 69,700 კვადრატული კილომეტრია, მოსახლეობა კი 3.7 მილიონ ადამიანს შეადგენს. ქვეყნის სახმელეთო საზღვრის სიგრძე 1,839 კილომეტრია, ხოლო საზღვარი შავ ზღვაზე - 315 კილომეტრი. საქართველოში ორი ავტონომიური რესპუბლიკა და 71 მუნიციპალიტეტია (12 თვითმმართველი ქალაქის ჩათვლით). საბჭოთა კავშირიდან გასვლისა და დამოუკიდებლობის აღდგენის შემდეგ (1991 წ.) საქართველომ ფართომასშტაბიანი რეფორმები განახორციელა, რაც ქვეყნის პოლიტიკურ და ეკონომიკურ ტრანსფორმაციას დაედო საფუძვლად. აღნიშნული ცვლილებებით ნათელი გახდა საქართველოს არჩევანი - დემოკრატიის განმტკიცება და ევროკავშირთან დაახლოება. ქვეყნისთვის მთავარ პრიორიტეტად იქცა ბიზნესის განვითარება - მეწარმეობის წახალისება, კერძო ინვესტიციების მოზიდვაზე ორიენტირებული მიდგომის დანერგვა და ხელსაყრელი საგადასახადო პირობების დაწესება, რითაც საქართველო საერთაშორისო ბიზნეს სამყაროსთვის უფრო მიმზიდველი გახდა.

საქართველოს სტატისტიკის ეროვნული სამსახურის 2021 წლის მონაცემებით, საქართველოს მთლიანი მოსახლეობის 91%-ზე მეტი, ხოლო ქალაქის მოსახლეობის თითქმის 89%, მათ საკუთრებაში არსებულ საცხოვრებელ სახლებში ცხოვრობენ, ეს ციფრი გაცილებით მაღალია ევროკავშირის წევრი ქვეყნების საშუალო 70%-იან მაჩვენებელზე.

წინა წლებთან შედარებით უძრავ ქონებაზე მოთხოვნა გაიზარდა 2022 წელს. ეს განპირობებული იყო, როგორც წინა წლის დაბალი ბაზით ისე უცხოურ ვალუტაში გაცემულ იპოთეკურ სესხებზე რეკორდულად დაბალი საპროცენტო განაკვეთებით.

2021 წელს თბილისში ჯამურად 36,787.00 ტრანზაქცია შედგა, რაც პანდემიამდე მაჩვენებელს 10%-ით აღემატება. 2019 წელს თბილისში სულ 33,332.00 ტრანზაქცია შესრულდა. ამასთან, დედაქალაქის მასშტაბით მოთხოვნა ძირითადად ეკონომ სეგმენტის ფართებზე იყო. „საქსტატის“ მონაცემებით, თბილისში 2021 წლის მეოთხე კვარტალში, წინა კვარტალთან შედარებით უძრავი ქონების ფასების ინდექსი (RPPI) 2.1%-ით გაიზარდა, ხოლო ინდექსის წლიურმა ზრდამ 1.2% შეადგინა. 2020 წლის საშუალოსთან შედარებით ინდექსი 8.5%-ით არის გაზრდილი. 2021 წლის მეოთხე კვარტალში 2020 წლის შესაბამის პერიოდთან შედარებით ფასები გაიზარდა ორივე სეგმენტში. 2022 წლის მეოთხე კვარტალში, წინა კვარტალთან(2021, IV) შედარებით საცხოვრებელი უძრავი ქონების ფასების ინდექსი (RPPI) 5.5 პროცენტით გაიზარდა, ხოლო ინდექსის წლიურმა ზრდამ 14.3 პროცენტი შეადგინა. 2020 წლის საშუალოსთან შედარებით ინდექსი 24.0 პროცენტით არის გაზრდილი. ამრიგად, უძრავი ქონების ბაზარზე შეინიშნება მნიშვნელოვანი დადებითი გადახრები, შესაბამისად უმეტესი მაჩვენებელი პოზიტიურად არის შეცვლილი.



5. ინსპექტირების შედეგები და ღირებულების გაანგარიშება

5.1 მიწის ნაკვეთის საბაზრო/საბალანსო ღირებულების დადგენა

შესაფასებლად წარმოდგენილია 72.03.26.333 საკადასტრო კოდზე არსებული არა/სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების 715 კვ/მ მიწის ნაკვეთი (რომელიც მდებარეობს მცხეთა, სოფელი ნატახტარი, ცენტრალური გამავალი გზის პირას), და მასზე არსებული 5 -ერთეული ნაგებობა (ფანჯატურის ტიპის) რომელიც მდებარეობს - ქ. მცხეთა, სოფელი ნატახტარი.

ზოგადად ქონების შეფასების პროცესი მოიცავს შემდეგ ქმედებებს:

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

ქონების საბაზრო/საბალანსო 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.

✚ გაყიდვების შედარებითი ანალიზის მეთოდით საკადასტრო 72.03.26.333 კოდზე მდებარე არა/სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების 715 კვ/მ მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულების დადგენა 2024 წლის 15-ივლისის მდგომარეობით. ცხრილი №1

მახასიათებლები	შეფასების ობიექტი	შედარების ობიექტი №1	შედარების ობიექტი №2	შედარების ობიექტი №3
მთლიანი ფასი (აშშ/დოლარი)		400000	138000	202000
მისამართი	ქ.მცხეთა, სოფელი ნატახტარი	ქ.მცხეთა, სოფელი ნატახტარი გზის პირას	ქ.მცხეთა, სოფელი ნატახტარი (მეორე ზოლი)	ქ.მცხეთა, სოფელი ნატახტარი გზის პირას
განცხადების თარიღი და გაცხადების N[u1][A2]		ID – 28020880 02.07.2024წ ტ.597-12-58-28	ID - 29550105 24.06.2024წ ტ599-78-45-05	ID – 6351198 24.06.2024წ ტ577-17-99-50
წყარო		https://home.ss.ge/-	https://home.ss.ge/-	https://home.ss.ge/-
საკადასტრო კოდი/ID ნომერი	72.03.26.333	არა მითითებული	არა მითითებული	არა მითითებული
ქონების ტიპი	არასასოფლო-სამეურნეო	არა/სასოფლო-სამეურნეო	სასოფლო-სამეურნეო	არა/სასოფლო-სამეურნეო
ფართობი(კვ.მ)	715	6300	2500	2700
1 კვ.მ. ფასი (აშშ/დოლარი)	-	64	56	75
რელიეფი/სტატუსი/მდებარეობა	გზისპირი	გზისპირი	მეორე ზოლი	გზისპირი
კორექტირება	-	0%	10%	0%
	-	0	5,60	0
კორექტირებული ფასი	-	64	61,60	75



მახასიათებლები	შეფასების ობიექტი	შედარების ობიექტი №1	შედარების ობიექტი №2	შედარების ობიექტი №3
ქონებაზე საკუთრების უფლების გადაცემა		სრული	სრული	სრული
კორექტირება	-	0%	0%	0%
კორექტირებული ფასი	-	0,0	0,00	0,00
კორექტირებული ფასი	-	64	61,60	75
საბაზრო პირობები	-	საბაზრო	საბაზრო	საბაზრო
კორექტირება	-	-10%	-10%	-10%
კორექტირებული ფასი	-	-6,4	-6,16	-7,5
კორექტირებული ფასი	-	57,60	55,44	67,5
კომერციული მიმზიდველობა		თანაბარი	შედ/ნაკლები	თანაბარი
კორექტირება	-	0%	+10%	0%
კორექტირებული ფასი	-	0%	5,54	0%
კორექტირებული ფასი	-	57,60	60,98	67,5
მისადგომობა		თანაბარი	შედ/ნაკლები	თანაბარი
კორექტირება	-	0%	+10%	0%
კორექტირებული ფასი	-	0%	6,09	0%
კორექტირებული ფასი	-	0	0	0
კორექტირებული ფასი	-	57,60	67,07	67,50
გაუმჯობესება	არა	არა	არა	არა
კორექტირება	-	0%	0%	0%
კორექტირებული ფასი	-	0,0	0,00	0,00
კორექტირებული ფასი	-	57,60	67,07	67,50
ხვედრითი წონა		0.30	0.40	0.30
1 კვ.მ. ნაკვეთის ღირებულება (აშშ/დოლარი)	64,36	17,28	26,83	20,25
დამრგვალებული	64,40			
შესაფასებელი მიწის ფართი	715			
მთლიანი ნაკვეთის ღირებულება (აშშ/დოლარი)	46046			

ამდენად, შემფასებლის მოსაზრებით, გაყიდვების შედარებითი ანალიზის მეთოდით 72.03.26.333 საკადასტრო კოდზე მდებარე 715.00 კვ.მ არასასოფლო/სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულებამ შეადგინა **46,046.00** აშშ/დოლარი. რაც საქართველოს ეროვნული ბანკის კურსით შეფასების პერიოდისათვის **15.07.2024წ** წელი, შეადგენს **125,586.00** (ას ოცდა ხუთი ათას ხუთას ოთხმოცდა ექვსი) ლარს (კურსი 1-აშშ/დოლარი **2.7274** ლარი).

✚ მცხეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს, 2023 წლის 28 თებერვლის N14 დადგენილების მიხედვით, 72.03.26.333 საკადასტრო კოდზე მდებარე მიწის ნაკვეთის საბალანსო(ნორმატიული) ღირებულების დადგენა - ცხრილი №2

№	მისამართი	ქონება	საკადასტრო კოდი	რაოდ ენობა	ერთ. საბალანსო ღირებულება (ლარი)	მთლიანი საბალანსო ღირებულება (ლარი)
1	მცხეთა, სოფელი ნატახტარი	არასასოფლო სამეურნეო მიწის ნაკვეთი	72.03.26.333	715.00	67.50 (ნორმატიული)	48,262.50 (ნორმატიული)

5.2 შენობა ნაგებობების საბაზრო/საბალანსო ღირებულების დადგენა

ნაგებობა N1 (ფანჩატური) შეფასება



შესაფასებელი ნაგებობა/ფანჩატური წარმოადგენს მიწის პირიდან 2,55-მეტრის სიმაღლეზე აღმართულ ზემოდან დახურულ ხოლო სამი მხრიდან ღია ნაგებობას რა წინა მხრიდან დგას ორ ტრუბაკვადრატზე, იატაკი მოპირკეთებულია მეტლახით, სახურავი ორმხრივ დაფერდებული, აფარია მარსელის ტიპის კრამიტი ჭერზე აკრულია ხის აბშივკა (ფანჩატურის ზომებია სიგრძე 2,90-მეტრი, სიგანე 2,20 მეტრი, სიმაღლე 2,65-მეტრი), $(2,90 \times 2,20 = 6,38$ კვ/მ)

ფანჩატურის შეფასება განხორციელდა მასზე გაწეული დანახარჯებიდან გამომდინარე, რაც შეფასების პერიოდისათვის შეადგენს **1820 ლარს**.

ნაგებობა N2 (ფანჩატური) შეფასება



შესაფასებელი ნაგებობა/ფანჩატური წარმოადგენს მიწის პირიდან 2,55-მეტრის სიმაღლეზე აღმართულ ზემოდან დახურულ ხოლო ოთხივე მხრიდან ღია ნაგებობას რა დგას ტრუბაკვადრატებზე, იატაკი მოპირკეთებულია მეტლახით, სახურავი ოთხმხრივ დაფერდებული, აფარია ფერადი მეტალოპლასმასის სახურავი წყლის შემკრები სისტემით, ჭერზე აკრულია ხის აბშივკა (ფანჩატურის ზომებია სიგრძე 2,54-მეტრი, სიგანე 3,20 მეტრი, სიმაღლე 2,55-მეტრი), $(3,20 \times 2,54 = 8,13$ კვ/მ)

ფანჩატურის შეფასება განხორციელდა მასზე გაწეული დანახარჯებიდან გამომდინარე, რაც შეფაების პერიოდისათვის შეადგენს **1628 ლარს**.

ნაგებობა N3 (ფანჩატური) შეფასება



შესაფასებელი ნაგებობა/ფანჩატური წარმოადგენს მიწის პირიდან 2,55-მეტრის სიმაღლეზე აღმართულ ზემოდან დახურულ ხოლო ოთხივე მხრიდან ღია ნაგებობას რა დგას ტრუბაკვადრატებზე, იატაკი მოპირკეთებულია მეტლახით, სახურავი ოთხმხრივ დაფერდებული, აფარია ფერადი მეტალოპლასმასის სახურავი წყლის შემკრები სისტემით, ჯერზე აკრულია ხის აბშივკა (ფანჩატურის ზომებია სიგრძე 3,84-მეტრი, სიგანე 3,57მეტრი, სიმაღლე 2,55-მეტრი). (3,84X3,57=13,7კვ/მ)

ფანჩატურის შეფასება განხორციელდა მასზე გაწეული დანახარჯებიდან გამომდინარე, რაც შეფასების პერიოდისათვის შეადგენს **2740 ლარს**

ნაგებობა N4 (ფანჩატური) შეფასება



შესაფასებელი ნაგებობა/ფანჩატური წარმოადგენს მიწის პირიდან 2,55-მეტრის სიმაღლეზე აღმართულ ზემოდან დახურულ ხოლო ოთხივე მხრიდან ღია ნაგებობას რა დგას ტრუბაკვადრატებზე , იატაკი მოპირკეთებულია მეტლახით, სახურავი ოთხმხრივ დაფერდებული, აფარია ფერადი მეტალოპლასმასის სახურავი წყლის შემკრები სისტემით, ჯერზე აკრულია ხის აბშივკა (ფანჩატურის ზომებია სიგრძე 5,05-მეტრი, სიგანე 5,40 მეტრი, სიმაღლე 2,55-მეტრი). (5,40X5,05=27,27 კვ/მ)

ფანჩატურის შეფასება განხორციელდა მასზე გაწეული დანახარჯებიდან გამომდინარე, რაც შეფასების პერიოდისათვის შეადგენს - 5454 ლარს

ნაგებობა N5 (ფანჩატური) შეფასება



შესაფასებელი ნაგებობა/ფანჩატური წარმოადგენს მიწის პირიდან 3,10-მეტრის სიმაღლეზე აღმართულ ზემოდან დახურულ ხოლო ოთხივე მხრიდან ღია ნაგებობას რაც დგას ტრუბაკვადრატებზე, იატაკი მოპირკეთებულია მეტლახით, სახურავი ორმხრივ დაფერდებული, აფარია ფერადი მეტალოპლასმასის სახურავი (ფანჩატურის ზომებია სიგრძე 10,80მეტრი, სიგანე 7,8 მეტრი, სიმაღლე 3,10 მეტრი), $(10,80 \times 7,8 = 84,24 \text{ კვ/მ})$

ფანჩატურის შეფასება განხორციელდა მასზე გაწეული დანახარჯებიდან გამომდინარე, რაც შეფასების პერიოდისათვის შეადგენს - **15270 ლარს**.

ნაგებობა N6 შემოსასვლელი



*შესაფასებელი ნაგებობა წარმოადგენს ობიექტის შემოსასვლელში აღმართულ ფანჩატურის ტიპის ნაგებობას, რომელიც დგას ორ/ტრუბა კვადრატზე დახურულია ორმხრივ დაფერდებულად, ქვემოდან აკრული აქვს ხის აბშივკა, ზემოდა დახურულია მარსელის ტიპის კრამიტით. შეფასება განხორციელდა მასზე გაწეული დანახარჯებიდან გამომდინარე, რაც შეფასების პერიოდისათვის შეადგენს - **950 ლარს***



**5.3 ნაკვეთისა და მასზე მდებარე შენობა ნაგებობის საწყისი
საპრივატიზებო ღირებულების განსაზღვრა**

საწყისი საპრივატიზებო ღირებულება აუქციონის მიზნებისათვის მოიცავს საბაზრო ღირებულების ყველა კომპონენტს, გარდა - აქტივის ექსპოზიციის ვადისა, რომელიც შეზღუდულია აუქციონის დაწყება-დამთავრების ვადით, რაც ჩამორჩება ღია ბაზარზე ანალოგიური აქტივის საუკეთესო ფასად რეალიზაციისათვის აუცილებელ პერიოდს, ამასთან გაითვალისწინება სააუქციონე კონკურენციის ფაქტორი. მეორე კომპონენტად შესაძლებელია განხილულ იქნეს სააუქციონე ბიჯი, რომლის ოდენობაც ყოველი კონკრეტული შემთხვევისათვის განსაზღვრავს სამეურნეო სუბიექტი. გამომდინარე ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან, საბაზრო ღირებულება წარმოადგენს საწყისი საპრივატიზებო ფასის ბაზას, რომელიც კორექტირდება ექსპოზიციის ვადის სიმცირის, სააუქციონე კონკურენციისა და ბიჯის ფაქტორების გათვალისწინებით გამოთვლილ საბაზრო ღირებულებასთან მიმართებაში - 10%-ით განისაზღვრა, შესაბამისად მცხეთის მუნიციპალიტეტი, სოფელი ნატახტარში 72.03.26.333 საკადასტრო კოდზე მდებარე არასასოფლო სამეურნეო მიწის ნაკვეთისა და მასზე არსებული შენობა-ნაგებობების საწყისმა საპრივატიზებო ღირებულებამ შეადგინა:

ცხრილი №3

№	მისამართი	საკადასტრო კოდი	ტიპი	რაოდენობა	მოლიანი საბაზრო ღირებულება (ლარი)	კოეფიციენტი	მოლიანი საწყისი საპრივატიზებო ღირებულება დარგვალეზულად (ლარი)
1	მცხეთა, სოფელი ნატახტარი	72.03.26.333	არასასოფლო სამეურნეო მიწის ნაკვეთი	715.00	125,586.00	0.9	113,027.00
2			შენობა-ნაგებობები	(N1-N6 ჩათვლით)	27,862.00	0.9	25,076.00
ჯამი					153,448.00		138,103.00

6. დასკვნა:

ამდენად, ანგარიშში მოყვანილი ფაქტებისა და გარემოებების გათვალისწინებით, მცხეთის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული, საკადასტრო კოდი: 72.03.26.333-ით რეგისტრირებული 715.00 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთისა და მასზე არსებული ნაგებობების (N1-N6 ჩათვლით) მთლიანი საბალანსო ღირებულება, შემფასებლის მოსაზრებით, განისაზღვრა **76,124.50** ლარით, ხოლო საწყისი საპრივატიზებო ღირებულების ოდენობამ შეადგინა **138,103.00** ლარი.

№	მისამართი	ქონება	საკადასტრო კოდი	რაოდენობა	მთლიანი საბალანსო ღირებულება (ლარი)	მთლიანი საწყისი საპრივატიზებო ღირებულება (ლარი)
1	მცხეთა, სოფელი ნატახტარი	შენობა-ნაგებობები	72.03.26.333	(N1-N6 ჩათვლით)	27,862.00	25,076.00
2		არასასოფლო სამეურნეო მიწის ნაკვეთი		715.00	48,262.50 (ნორმატიული)	113,027.00
ჯამი					76,124.50	138,103.00

პატივისცემით,

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

შემფასებელი:
(სერ. №A-1321)

შემფასებლის ასისტენტი/სახელმწიფო
სექტორის აუდიტორი:
(სერ. №423)

ა. არსიანი ამირან არსენაშვილი

ქეთევანი ქეთერი გოგია

ა. ხომეიძე არჩილი ჯღამაძე



15 ივლისი 2024 წელი