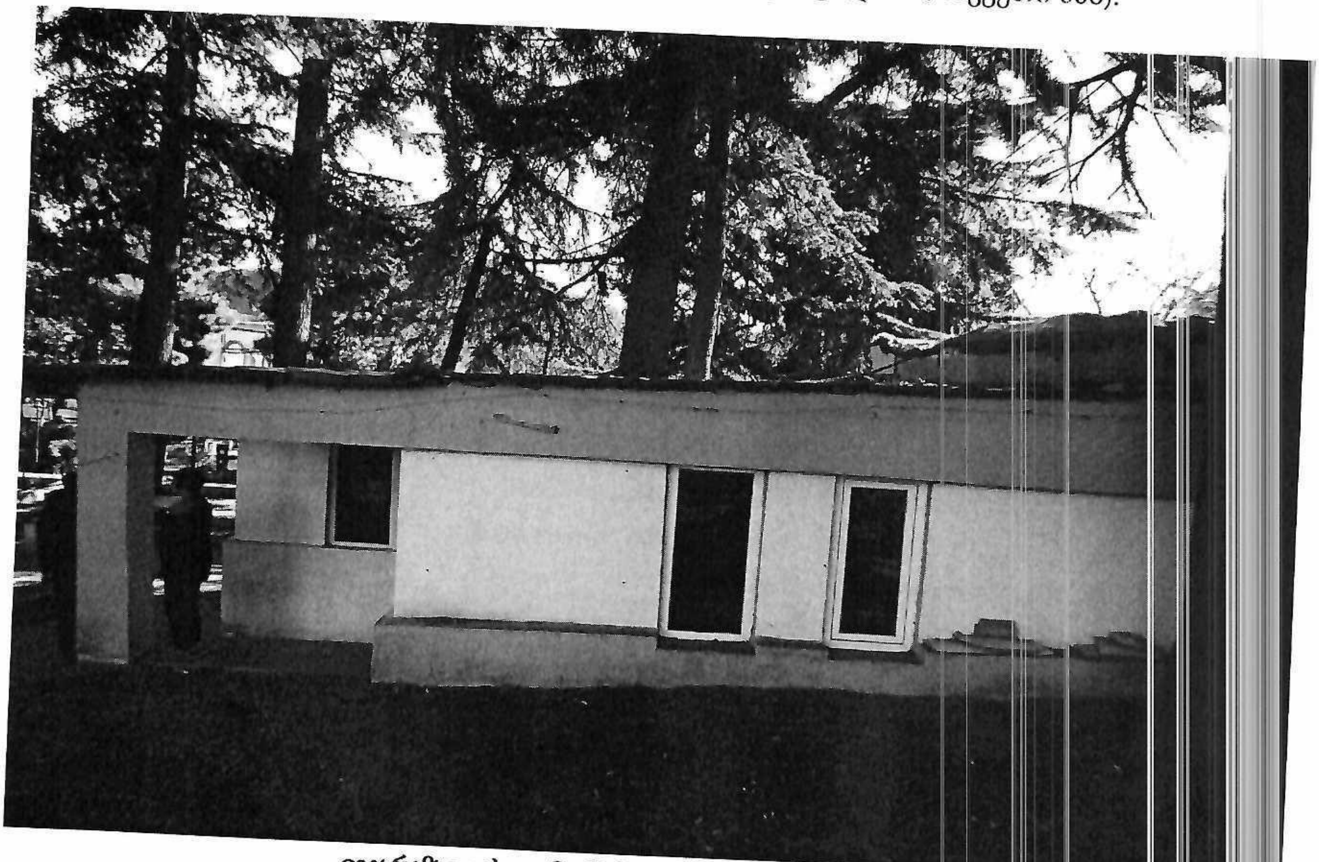
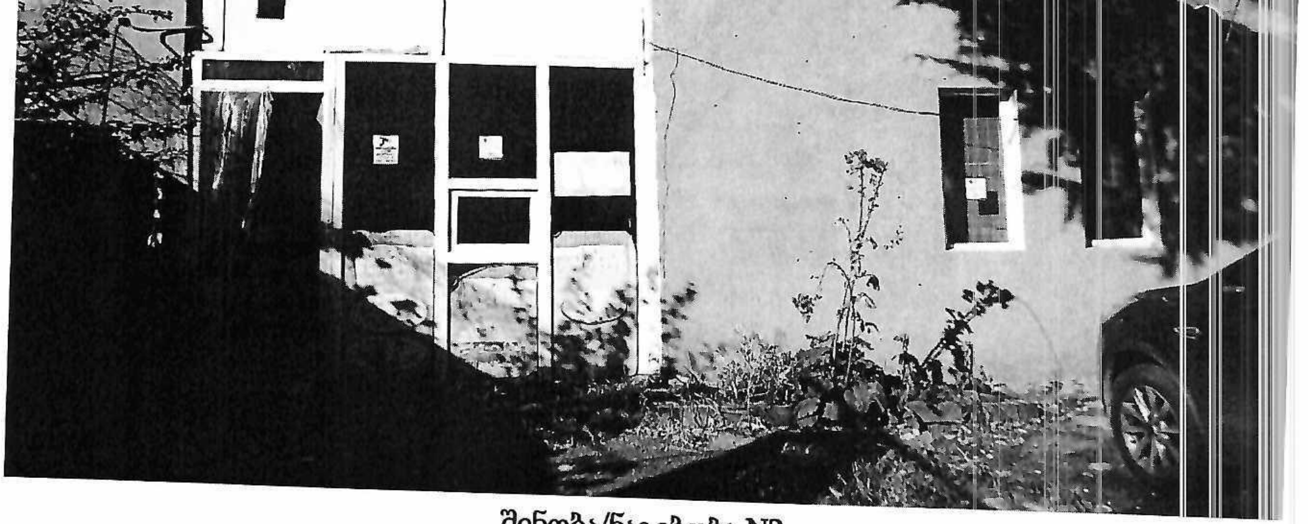
5. ინსპექტირების შედეგები და ღირებულების გაანგარიშება

დამკვეთის მიერ საიჯარო საბაზრო ფასის განსაზღვრის მიზნით წარმოდგენილია, საკადასტრო კოდზე 72.07.06.006 არსებული N1, N2 და N3 შენობა/ნაგებობა რაც ტერიტორიულად მდებარეობს ქ.მცხეთა, (საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით მის მახასიათებლებია; ზონა მცხეთა 72, სექტორი მცხეთა 07, კვარტალი 06, ნაკვეთი 006).



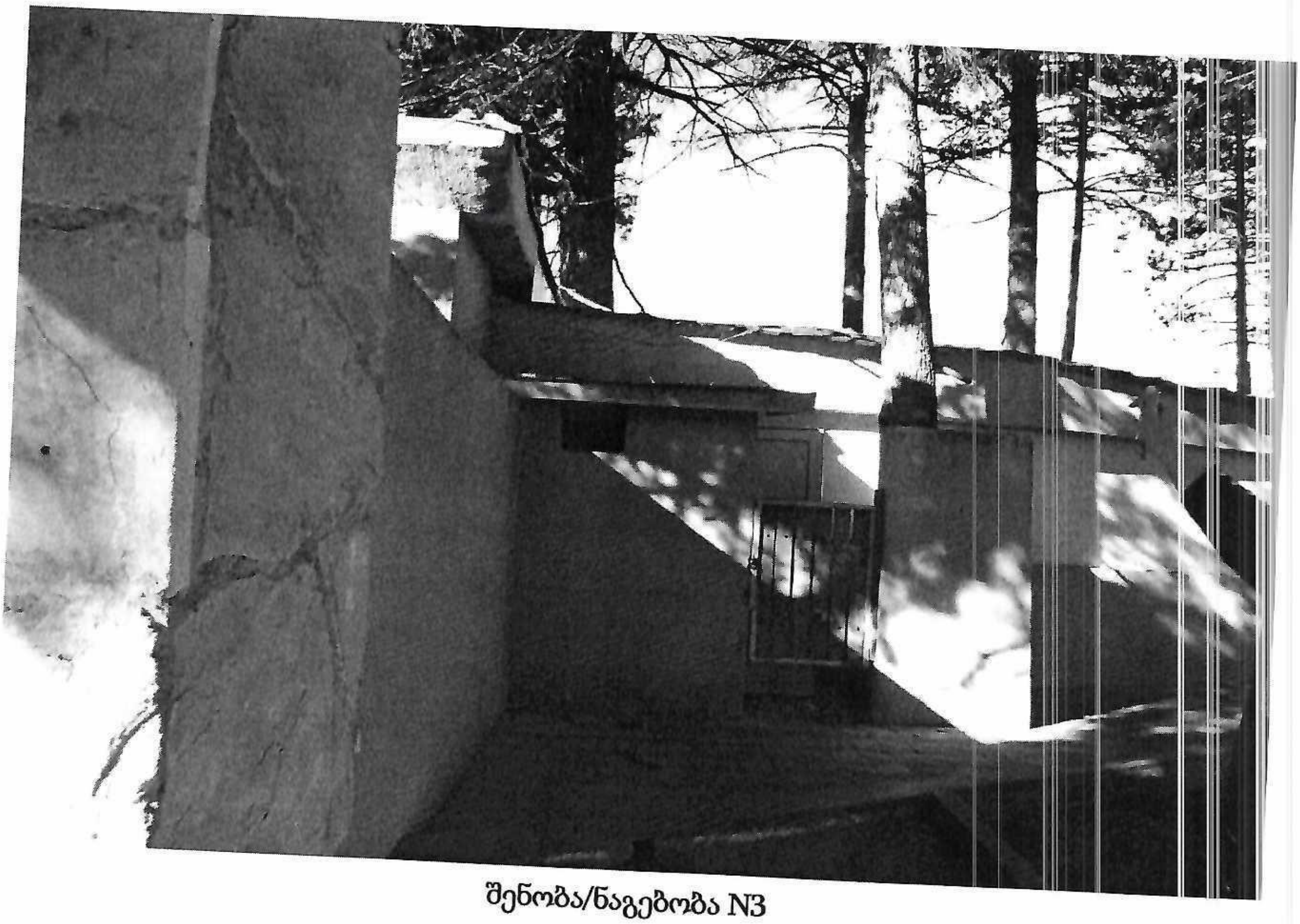
იჯარაზე გასაცემი შენობა/ნაგებობა N1

კაპიტალურად ნაგებია მისი ფართი 43-კვ/მ-ის ფართის მქონეა, შენობა/ნაგებობები ნაშენებია მიწის პირიდან ბლოკის წყობით, სახურავი ხისა, დახურულია ფერადი მეტალო-პლასმასის სახურავით, შენობა გარედან შებათქაშებული დაბრიზგულია და შეღებილია, შენობის შიგა ჭერის სიმაღლე 2,75 მეტრია, შენობას გაჩნია 4 სარკმელი და ერთი შესასვლელი კარები, სადაც ჩასმულია მეტალო/პლასმასის კარ/ფანჯრები, შენობის იატაკზე დასხმულია ბეტონი მთლიანი ფართი გაყოფილია ორ ნაწილად ერთ ნაწილში აგია მეტლახი, მეორე ნახევარში ლამინირებული იატაკი, ასევე ოთახის ჯერზე დამონტაჯებულია ვენტილიაცია ელ /განათება ჩამონტაჟებულია შენობის ჯერში, შენობა/ნაგებობა შიგნიდან და გარედან შებათქაშებული და შეღებილია.



შენობა/ნაგებობა N2

შენობა/ნაგებობის ფართი შეადგენს 74 კვ.მ–ს, ნაშებებია მიწის პირიდან აგურის წყობით, სახურავი რკინა ბეტონისა დახურულია რკინის კონსტრუქციით (სინკარი) რომელსაც ზემოდან გააჩნია იზოლირებული დახურვა, შენობა შიგნიდან და გარედან შებათქაშებული, შენობის შიგა ჭერის სიმაღლე 3,0 მეტრია, შენობა გაყოფილია ორ ნაწილად, თითეულს გაჩნია შესასვლელი, შენობის კარ/ფანჯარა მეტალო/პლასტმასისა, შენობის იატაკი ბეტონისაა რაზედაც დაგებულია მეტლახი.



შენობა/ნაგებობა N3

შესაფასებელი შენობა ტუალეტის ტიპისა, მისი ფართი შეადგენს 6–კვ.მ–ს, ნაშებებია მიწის პირიდან ბლოკის წყობით, სახურავი ხისა, დახურულია ფერადი თუნუქის სახურავით, შენობა შიგნიდან და გარედან შებათქაშებულია, შენობის შიგა ჭერის სიმაღლე 2,75 მეტრია, შენობა გაყოფილია ორ ნაწილად, შენობის შიგა კედლებზე ამოკრულია მეტლახი

RA
REAL AUDIT

შედარებითი ანალიზის მეთოდით 72.07.06.006 საკადასტრო კოდზე მდებარე შენობა/ნაგებობების წლიური საიჯარო ქირის განსაზღვრა - ცხრილი №1

მახასიათებლები	შეფასების ობიეტი	შედარების ობიექტი №1	შედარების ობიექტი №2	შედარების ობიექტი №3
მთლიანი ფასი (ლარი)		5320	5135	18071
მისამართი	ქ. მცხეთა,	ქ. მცხეთა, ალმაშენებლის ქჩა	ქ. მცხეთა, ფარნავაზის მოედანი	ქ. მცხეთა, ფარნავაზის მოედანი
განცხადების თარიღი და გაცხადების N		ID: 17544270 08/03/2024წ	04 მარ 2024წ ID - 28650168	07 [illegible] 24, 15:53 ID - 27743837
წყარო		599-578-686 Myhome.ge	597-37-47-42 SS.ge	595-02-04-70 SS.ge
საკადასტრო კოდი/ID ნომერი	72.07.06.006	72.07.04.209	ID - 28650168	ID - 27743837
ქონების ტიპი	კომერციული ფართი	კომერციული ფართი	კომერციული ფართი	კომერციული ფართი
ფართობი(კვ.მ)	123	1200	150	1700
1 კვ.მ. ფასი (ლარი)	-	4,4	34,50	10,63
ადგილმდებარეობა	კარგი	ნაკლები	ნაკლები	ნაკლები
კორექტირება	-	20 0%	10%	10%
კორექტირებული ფასი	-	0,80	3,45	1,06
		5,20	37,95	11,69
ქონებაზე საკუთრების უფლების გადაცემა		0%	0%	0%
კორექტირება	-	0%	0%	0%
კორექტირებული ფასი	-	0,0	0.00	0.00
	-	5,20	37,95	11,69
საბაზრო პირობები	-	საბაზრო	საბაზრო	საბაზრო
კორექტირება	-	-10%	-10%	-100%
კორექტირებული ფასი	-	-0,52	-3,38	-1.17
		4,6	34,57	10,52
კომერციული მიმზიდველობა		თანაბარი	თანაბარი	თანაბარი
კორექტირება		0%	0%	0%
კორექტირებული ფასი	-	0%	0%	0%
		4,6	34,57	10,52
მისადგომობა	კარგი	ნაკლები	ნაკლები	ნაკლები
კორექტირება	-	10 0%	100%	10%
		0,46	3,46	1,05
კორექტირებული ფასი	-	5,06	38,03	11,57
სხვა შეზღუდვები	არა აქვს	არა აქვს	არა აქვს	არა აქვს
კორექტირება	-	0%	0%	0%
კორექტირებული ფასი	-	0,0	0.00	0.00
	-	5,06	38,03	11,57
ხვედრითი წონა		0.40	0.30	0.30
1 კვ.მ. კომერციული ფართის საიჯარო საწყისი ფასი (ლარი)	16,90	2,02	11,41	3,47
დამრგვალებული (ლარი)	17			
შესაფასებელი კომერციული ფართის ერთი თვის საიჯარო საწყისი ფასი (ლარი)	2091			

6. დასკვნა:

ამდენად, შედარებითი ანალიზის მეთოდით 72.07.06.006 საკადასტრო კოდზე არსებული 123 კვ.მ ფართის მქონე შენობ/ნაგებობის ერთი თვის საიჯარო ქირის ფასი შეადგენს 2091(ორიათასოთხმოცდათერთმეტი) ლარს, ხოლო წლიური საიჯარო ქირის ფასი შეადგენს 25,092.00 (ოცდახუთი ათას ოთხმოცდა თორმეტი) ლარს.

შპს „რიალ აუდიტის" გარიგების პარტნიორი (აუდიტორი - **SARAS-A-956336)** — ამირან არსენაშვილი

შემფასებელი: **(სერ. №A0947 და №P-0790)** — თეთერი გოგია

შემფასებლის ასისტენტი/სახელმწიფო სექტორის აუდიტორი: **(სერ. №423)** — არჩილო ჯაფამაძე

18 აპრილი, 2024 წელი