



## შეფასების ანგარიში №25/11/24

- ✚ 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 72.18.03.375 არსებული 240 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზე არსებული შენობა/ ნაგებობა N1 და N2
- ✚ შეფასების თარიღი: 05 ნოემბერი 2024 წელი;

ქ. თბილისი  
2024 წ



**მცხეთის მუნიციპალიტეტის მერს ბატონ დიმიტრი ზურაბიშვილს**

**ბატონო დიმიტრი,**

ჩვენს შორის 2024 წლის 21 თებერვალს გაფორმებული ხელშეკრულება N9\_სა და თქვენი N34-342429083 წერილის თანახმად ჩვენ განვახორციელეთ, მცხეთის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში ს/კ 72.18.03.375 არსებული უძრავი ქონების 240 კვ/მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზე არსებული შენობა/ნაგებობის N1 და N2-ის საწყისი საპრივატიზებო ღირებულების დადგენა, 2024 წლის 05 ნოემბრის მდგომარეობით.

ამდენად, ანგარიშში მოყვანილი ფაქტებისა და გარემოებების გათვალისწინებით, მცხეთის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული, საკადასტრო კოდი: 72.18.03.375\_ით რეგისტრირებული 240 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის და მასზე არსებული შენობა/ნაგებობის N1 და N2-ის (მდებარე, ქ. მცხეთა სოფელი ციხისძირი) საწყისი საბაზრო/საპრივატიზაციო ღირებულება აუდიტის შეფასებით განისაზღვრა **42,229.62** (ორმოცდაორი ათას ორას ოცდაცხრა და 62) ლარის ოდენობით.

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 დაცვით.

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

*ა. ანდრონიკიძე* 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 ღირებულების დადგენა	9
5.2 შენობა-ნაგებობა N1_ის საბაზრო ღირებულების დადგენა	11
5.3 შენობა-ნაგებობა N2_ის საბაზრო ღირებულების დადგენა	11
6. დასკვნა	13

## 1. ქონების შეფასების ანგარიში

### 1.1 შეფასების სერთიფიკატები

შეფასება შესრულებულია შემფასებელი ეთერი გოგისა (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 (ზ №5/425), ხოლო არჩილი ჯღამაძე სერთიფიცირებულია სსიპ საჯარო აუდიტის ინსტიტუტის საჯარო სექტორის აუდიტორის კვალიფიკაციით (№423). ეთერი გოგისა 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*

05 ნოემბერი 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 შემთხვევების გარდა;
- წარმოდგენილი ანგარიში, მასში მითითებული მიზნებისა და ამოცანებისათვის, მისაღება 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 25/11/24
შეფასების საფუძველი:	2024 წლის 21 თებერვალს გაფორმებული ხელშეკრულება N9;
დამკვეთი:	მცხეთის მუნიციპალიტეტის მერია ს/კ: 236099789;
მესაკუთრე:	მცხეთის მუნიციპალიტეტი;
შესაფასებელი ქონება:	240 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთი და მასზე მდებარე №1 და N2 შენობა/ნაგებობა
საკადასტრო კოდი:	72,18.03.375
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 05 ნოემბერი 2024 წელი,

### 3. შეფასების პროცესი და მეთოლოგია

#### 3.1 შეფასების მეთოლოგია

შეფასების მიზნისა და შესაფასებელი ქონების სახეობიდან გამომდინარე, სამშემფასებლო 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 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 სამშემფასებლო 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 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. 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 პანდემიამდელ მაჩვენებელს 10%-ით აღემატება. 2019 წელს თბილისში სულ 33,332.00 ტრანზაქცია შესრულდა. ამასთან, დედაქალაქის მასშტაბით მოთხოვნა ძირითადად ეკონომ სეგმენტის ფართეზე 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 ღირებულების დადგენა

შესაფასებლად წარმოდგენილია 72.18.03.375 საკადასტრო კოდზე არსებული არასასოფლო სამეურნეო დანიშნულების 240კვ/მ მიწის ნაკვეთი, და მასზე არსებული შენობა/ნაგებობა N1 და N2 უძრავი ქონება მდებარეობს - ქ. მცხეთა, სოფელი ციხისძირი, (მრავალსართულიანი საცხოვრებელი სახლების მიმდებარედ არსებულ დასახლებაში) ცენტრალური გამავალი მაგისტრალიდან (ავტობანი) დაცილებულია 400-450 მეტრით, მისასვლელი გზა მოასფალტებული;

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 72.18.03.375 საკადასტრო კოდზე მდებარე არასასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულების დადგენა - ცხრილი №1

მახასიათებლები	შეფასების ობიექტი	შედარების ობიექტი №1	შედარების ობიექტი №2	შედარების ობიექტი №3
მთლიანი ფასი (აშშ/დოლარი)		55000	187000	31500
მისამართი	ქ. მცხეთა, სოფელი ციხისძირი	ქ. მცხეთა სოფელი წეროვანი	ქ.მცხეთა სოფელი წეროვანი	ქ.მცხეთა სოფელი წეროვანი
განცხადების თარიღი და გაცხადების N		ID - 30451824 595544254	ID - 28383797 571756007	: ID - 30440429 577354514
წყარო		SS.GE	SS.GE	SS.GE
საკადასტრო კოდი/ID ნომერი	72.18.03.375	72.08.11.233	72..08.22.070	72.08.17.192
ქონების ტიპი	არასასოფლო-სამეურნეო	სასოფლო-სამეურნეო	სასოფლო-სამეურნეო	სასოფლო-სამეურნეო
ფართობი(კვ.მ)	240	1000	3400	900
1 კვ.მ. ფასი (აშშ/დოლარი)	-	55	55	35

მახასიათებლები	შეფასების ობიექტი	შედარების ობიექტი №1	შედარების ობიექტი №2	შედარების ობიექტი №3
რელიეფი/სტატუსი	თანაბარი	თანაბარი	თანაბარი	თანაბარი
კორექტირება	-	0%	0%	0%
კორექტირებული ფასი	-	0,0	0.00	0.00
კორექტირებული ფასი	-	55	55	35
ქონებაზე საკუთრების უფლების გადაცემა		სრული	სრული	სრული
კორექტირება	-	0%	0%	0%
კორექტირებული ფასი	-	0,0	0.00	0.00
კორექტირებული ფასი	-	55	55	35
საბაზრო პირობები	-	საბაზრო	საბაზრო	საბაზრო
კორექტირება	-	-10%	-10%	-10%
კორექტირებული ფასი	-	-5,5	-5,5	-3,5
კორექტირებული ფასი	-	49,5	49,5	31,5
კომერციული მიწის მიწის სტატუსიდან გამომდინარე	უკეთესი	ნაკლები	ნაკლები	ნაკლები
კორექტირება	-	+1 0%	+10%	+10%
კორექტირებული ფასი	-	4,95	4,95	3,15
კორექტირებული ფასი	-	54,45	54,45	34,65
მისაღვომობა	უკეთესი	ნაკლები	ნაკლები	ნაკლები
კორექტირება	-	+5%	+5%	+5%
კორექტირებული ფასი	-	2,73	2,73	1,73
კორექტირებული ფასი	-	57,18	57,18	36,38
გაუმჯობესება	აქვს	არა	არა	არა
კორექტირება	-	0%	0%	0%
კორექტირებული ფასი	-	0,0	0.00	0.00
კორექტირებული ფასი	-	57,18	57,18	36,38
ხვედრითი წონა		0.30	0.30	0.40
1 კვ.მ. ნაკვეთის ღირებულება (აშშ/დოლარი)	48,86	17,154	17,154	14,552
შესაფასებელი მიწის ფართი	240			
მთლიანი ნაკვეთის ღირებულება (აშშ/დოლარი)	11726,40			

ამდენად, შემფასებლის მოსაზრებით, გაყიდვების შედარებითი ანალიზის მეთოდით 72.18.03.375 საკადასტრო კოდზე მდებარე 240 კვ.მ არასასოფლო/სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულებამ შეადგინა **11,726.40** აშშ/დოლარი. რაც საქართველოს ეროვნული ბანკის კურსით შეფასების პერიოდისათვის **25.10.2024** წელი შეადგენს **31,989.62** (ოცდათერთმეტი ათას ცხრაას ოთხმოცდაცხრა და 62) ლარს (კურსი 1-აშშ/დოლარი **2.728** ლარი).

### 5.2 შენობა/ნაგებობა N1 დახასიათება და შეფასება



შეაფასებელი შენობა/ნაგებობა კაპიტალურად ნაგებ შენობას წარმოადგენს, რომელიც აშენებულია გასული საუკუნის 70-იან წლებში, შენობის სარძიველი რკინა/ბეტონისა, კედლები ასევე რკინა/ბეტონის, სახურავი ბრტყელი დახურვა რკინა/ბეტონის (სინკარი) სახურავი ცალ მხარეს დაფარდებულია შენობის იატაკი ბეტონისა შენობას გააჩნია ორი შესასვლელი კარები (კარებები მოხსნილია), შენობა შიგნიდან და გარედან შებათქაშებულია, შენობის პერიმეტრებია სიგრძე 7,0 მეტრი, სიგანე 4,0 მეტრი, ფართობი 28,0 კვ/მ.

შენობის ვიზუალური დათვალიერებით მის კედლებზე არ შეიმჩნევა რაიმე ბზარები.შესაფასებელი შენობების საერთო ფიზიკური მდგომარეობის ანალიზი მოცემულია ქვემოთ მოყვანილ ცხრილში

N	კონსტრუქციული დასახელება	ელემენტების	კონსტრუქციული ელემენტების ტექნიკური მდგომარეობა	ფიზიკური ცვეთის %
1	2		3	4
1	სარძიველი		კარგი	45
2	კედლები		„—————“	45
3	ტიხრები		„—————“	45
4	გადახურვა		„—————“	45
	ფიზიკური ცვეთა			45

უძრავი ქონების (შენობა) საბაზრო ღირებულებით შეფასებისას, როგორც ზემოთ ავღნიშნეთ, გამოიყენება სხვადასხვა მეთოდები და პროცედურები, რომელთა შერჩევა ცალკეულ შემთხვევაში შესაძლოა განსხვავებული იყოს, რათა მიღწეული იქნას ქონების რეალური ღირებულების განსაზღვრა შეფასების მიზნების მისაღწევად, აღნიშნულ შემთხვევაში ქონების შეფასების მიზნიდან და საკუთრების ფორმიდან გამომდინარე აგრეთვე სხვადასხვა ეკონომიკური ფაქტორების

გათვალისწინებით მიზანშეწონილად იქნა მიჩნეული ობიექტის შეფასება განხორციელდეს დანახარჯებითი მიდგომის პრინციპით, ობიექტის ღირებულების შეფასების მეთოდების ერთობლიობა დაფუძნებული განსაზღვრულ დანახარჯებზე, რომლებიც აუცილებელია ობიექტის მშენებლობისათვის, აღდგენის ან მისი ჩანაცვლებისათვის. აღნიშნული მიდგომის დროს მიწის ღირებულება ავტომატურად არ შედის შესაფასებელი ობიექტის ღირებულებაში.

აღდგენითი ღირებულება–საბაზრო ფასებში გამოხატული იმ დანახარჯების თანხაა რომელიც შეფასების მომენტისათვის არსებობს და რომელიც აუცილებელი გახდებოდა იდენტური ობიექტის შექმნაზე იდენტური მასალებისა და ტექნოლოგიების გამოყენებით და ცვეთის გათვალისწინებით. ქონების შეფასების მიზნებიდან, საკუთრების ფორმიდან, მისი ადგილმდებარეობისა და სხვა ფაქტორების გათვალისწინებით 1-კვმ შენობის აღდგენითი ღირებულება აუდიტის შეფასებით შეიძლება შეფასდეს 800 ლარის ფარგლებში, აღნიშნულის გათვალისწინებით შენობების ნარჩენი საბაზრო ღირებულება იქნება 9240 (ცხრაათასორასორმოცი) ლარი.

$$F2=(28*600)*(100\%-45\%)=9240 \text{ ლარი,}$$

### 5.3 შენობა/ნაგებობა N2 დახასიათება და შეფასება



შესაფასებელი შენობა/ნაგებობა წარმოადგენს რკინა/ბეტონისაგან ჩამოსხმულ ფუნდამენტის ბლოკებისაგან ამოშენებულ სარძიკველს, რომელიც კვადრატული ფორმისა (სიგრძე 10-მეტრი, სიგანე 10-მეტრი, ფართობი 100კვ/მ) შენობა/ნაგებობა გამოიყენებოდა მაზუთის შესანახი რკინის ავზების (ცისტერნა), განსათავსებლად, (ფუნდამენტი მთელ ფართობზე ამოვსებულია მაზუთის ნარჩენებით).

აუდიტის შეფასებით ობიექტის შეფასება განხორციელდეს დანახარჯებითი მიდგომის პრინციპით, ობიექტის ღირებულების შეფასების მეთოდების ერთობლიობა დაფუძნებული განსაზღვრულ დანახარჯებზე, რომლებიც აუცილებელია ობიექტის მშენებლობისათვის, აღდგენის ან



მისი ჩანაცვლებისათვის. აღნიშნული მიდგომის დროს მიწის ღირებულება ავტომატურად არ შედის შესაფასებელი ობიექტის ღირებულებაში. ობიექტის 1-კვმ აღდგენითი ღირებულება აუდიტის შეფასებით შეიძლება შეფასდეს 10- ლარის ფარგლებში, აღნიშნულის გათვალისწინებით ობიექტის ღირებულება შეადგენს 1000 (ათასი) ლარს.

### 6. დასკვნა

აუდიტის შეფასებით ს/კ 72.18.03.375 არსებული არა/სასოფლო/სამეურნეო დანიშნულების 240კვ/მ მიწის და მასზე არსებული შენობა/ნაგებობა N1 და N2 საწყისი საპრივატიზაციო საბაზრო ღირებულება შეადგენს 42,229.62 (ორმოცდაორი ათას ორას ოცდაცხრა და 62) ლარს.

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

*ქ. გოგია* თეერი გოგია

*ა. ლომიძე* არჩილი ჯღამაძე

დანართი №1 - ქონების ამონაწერი

მინის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი **N 72.18.03.375**

## ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

განცხადების რეგისტრაცია  
**N 892024504832 - 27/09/2024 17:52:36**მომზადების თარიღი  
**30/09/2024 10:28:38**

## საკუთრების განყოფილება

ზონა მცხეთა	სექტორი ციხისძირი	კვარტალი	ნაკვეთი	ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო სამეურნეო დაზუსტებული ფართობი: 240.00 კვ.მ. ნაკვეთის წინა ნომერი: შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: N1, N2
<b>72</b>	<b>18</b>	<b>03</b>	<b>375</b>	
მისამართი: მცხეთის მუნიციპალიტეტი, სოფელი ციხისძირი				

## მესაკუთრის განყოფილება

განცხადების რეგისტრაცია : ნომერი 892024463400 , თარიღი 23/09/2024 13:47:04  
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 25/09/2024

## უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი:

- ბრძანება N1/7-201 , დამოწმების თარიღი: 07/08/2024 , სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო

## მესაკუთრები:

მცხეთის მუნიციპალიტეტის მერია , ID ნომერი: 236099789

## მესაკუთრე:

მცხეთის მუნიციპალიტეტის მერია

აღწერა:

## იპოთეკა

საკადასახადო გირავნობა:

რეგისტრირებული არ არის

## ვალდებულება

ყადალა/აკრძალვა:

რეგისტრირებული არ არის

მოვალეთა რეესტრი:

რეგისტრირებული არ არის

- ფიზიკური პირის მიერ არასამეწარმეო საქმიანობის ფარგლებში 2 წლამდე ვადით საკუთრებაში არსებული ქონების/აქტივის მიწოდებით ნამეტი შემოსავლის მიღების შემთხვევაში ფიზიკური პირი ვალდებულია არაუგვიანეს საანგარიშო თვის მომდევნო თვის 15 რიცხვისა საკადასახადო ორგანოს წარუდგინოს დეკლარაცია სამეწარმეო გადასახადის შესახებ და ამავე ვადაში გადაიხადოს კუთვნილი სამეწარმეო გადასახადი.
- საკადასახადო წლის განმავლობაში გადახდის წყაროსთან დაუკავებლად 1000 ლარის ან მეტი ღირებულების ქონების საჩუქრად მიღებისას სამეწარმეო გადასახადი გადახდას ექვემდებარება საანგარიშო წლის მომდევნო წლის 1 აპრილამდე, რის შესახებაც აღნიშნული ფიზიკური პირი იმავე ვადაში წარუდგენს დეკლარაციას საკადასახადო ორგანოს.
- აღნიშნული ვალდებულების შეუსრულებლობა წარმოადგენს საკადასახადო სამართალდარღვევას, რაც იწვევს პასუხისმგებლობას საკადასახადო კოდექსის XL თავის მიხედვით.
- დოკუმენტის ნამდვილობის გადამოწმება შესაძლებელია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ოფიციალურ ვებ-გვერდზე [www.napr.gov.ge](http://www.napr.gov.ge);
- ამონაწერის მიღება შესაძლებელია ვებ-გვერდზე [www.napr.gov.ge](http://www.napr.gov.ge), ნებისმიერ ტერიტორიულ სარეგისტრაციო სამსახურში, იუსტიციის სახლებსა და სააგენტოს ავტორიზებულ პირებთან;
- ამონაწერში ტექნიკური ხარვეზის აღმოჩენის შემთხვევაში დაგვიკავშირდით: 2 405405 ან პირადად შეავსეთ 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 მოგვწერეთ ელ-ფოსტით: [info@napr.gov.ge](mailto:info@napr.gov.ge)