



## შეფასების ანგარიში №36/04/24

- ✚ დამკვეთი: მცხეთის მუნიციპალიტეტის მერია;
- ✚ შემსრულებელი: შპს „რიალ აუდიტი“ ს/კ 204566996;
- ✚ საფუძველი: 2024 წლის 21-თებერვლის N9 ხელშეკრულება;
- ✚ შეფასების მიზანი: წლიური საიჯარო საბაზრო ფასის განსაზღვრა ს/კ 72.07.07.894;
- ✚ შეფასების თარიღი: 15-აგვისტო 2024 წელი;

ქ. თბილისი  
2024 წ



მცხეთის მუნიციპალიტეტის მერს ბატონ დიმიტრი ზურაბიშვილს

ბატონო დიმიტრი,

ჩვენს შორის 2024 წლის 21 თებერვლის გაფორმებული N9 ხელშეკრულებისა და თქვენი №34-342420498 წერილის თანახმად განვახორციელეთ, მცხეთის მუნიციპალიტეტის მერიის საკუთრებაში ს/კ 72.07.07.894 არსებული უძრავი ქონების 97.50 კვ/მ შენობა/ნაგებობის საწყისი სააუქციონო საბაზრო ქირის ღირებულების დადგენა, 2024 წლის 15 აგვისტოს მდგომარეობით.

ამდენად, გაყიდვების შედარებითი ანალიზის მეთოდით, 72.07.07.894 საკადასტრო კოდზე არსებული 97.50 კვ.მ ფართის მქონე შენობის(მიწის ნაკვეთთან ერთად) თვიური საწყისი სააუქციონო საიჯარო საბაზრო ღირებულება შეადგენს 823.00 (რვაას ოცდასამი და 00) ლარს, შესაბამისად წლიური საიჯარო ქირა, შემფასებლის მოსაზრებით, განისაზღვრა 9,876.00 (ცხრა ათას რვაას სამოცდათექვსმეტი და 00) ლარით.

ამ დოკუმენტის მიღებით შპს „რიალ აუდიტი“ აღიარებს და თანხმობას აცხადებს, რომ შეინარჩუნებს ანგარიშში შემავალი ინფორმაციის კონფიდენციალურობას და არ გაუშვებს 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 აუდიტი“ 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
6. 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 - №ფვ-1-0052, ჯღამაძე - №ფვ/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 გოგიას გააჩნია სამემფასებლო საქმიანობაში 15 წლიანი მუშაობის გამოცდილება.

ვადასტურებ, 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 უძრავი ქონების მიმართ, რომლის სააღრიცხვო 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;

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

შემფასებელი:

შემფასებლის ასისტენტი



*ა. არსიანი* იმირან არსენაშვილი  
ეთერი გოგია  
არჩილ ჯღამაძე

15 აგვისტო, 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“ 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 შედეგზე (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 №:	36/04/24
შეფასების საფუძველი:	2024 წლის 21 თებერვლის N9 ხელშეკრულება
დამკვეთი:	მცხეთის მუნიციპალიტეტის მერია
მესაკუთრე:	მცხეთის მუნიციპალიტეტი;
შესაფასებელი ქონება:	112 კ.მ არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთი და მასზე მდებარე №1 შენობა/ნაგებობა
საკადასტრო კოდი:	72.07.07.894;
შეფასების მიზანი:	დამკვეთის კონსულტაცია შესაფასებელი ობიექტის საწყისი საიჯარო ქირის შესახებ;
შეფასების მეთოდი:	გაყიდვების შედარებით ანალიზისა;
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:	შეფასების თარიღია 15/08/24წელი

### 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 მივიჩნიეთ გაყიდვების შედარებით ანალიზის მეთოდი.

#### 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 მუნიციპალიტეტი (12 თვითმმართველი ქალაქის ჩათვლით). საბჭოთა კავშირიდან გასვლისა და დამოუკიდებლობის აღდგენის შემდეგ (1991წ.) 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

დამკვეთის მიერ საიჯარო საბაზრო ფასის განსაზღვრის მიზნით წარმოდგენილია, საკადასტრო კოდზე 72.07.07.894 არსებული N-1 შენობა/ნაგებობა რაც ტერიტორიულად მდებარეობს ქ.მცხეთა, ქუჩა აღმაშენებელი N47 (საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით მის მახასიათებლებია; ზონზ მცხეთა 72, სექტორი მცხეთა 07, კვარტალი 07, ნაკვეთი 894).

იჯარაზე გასაცემი შენობა კაპიტალურად ნაგებია შენობა 97,5-კვ/მ-ის ფართის მქონეა, აშენებულია უახლოეს წარსულში, (შენობის ნაწილი ფართი შედგება ღია ვერანდისაგან) შენობა ნაშენებია მიწის პირიდან 0,30 მეტრის სიმაღლეზე, იატაკი მეტლახის, კარ/ფანჯარა მეტალოპლასმასის, სახურავი ბრტყელი ცალმხარეს დაფერდებულია, აფარია გოფრირებული ფერადი მეტალის სახურავი, ჭერზე აკრული გიფსოკარდონი შიგ ჩასმული განათებით, შენობას აქვს ორი სველი წერტილი, შენობა შიგნიდან და გარედან შებათქაშებულია. შენობის გარე ფასადზე ცალკეულ ადგილებში აცვენილია ბათქაში, ასევე სახურავიდან გაჟონილია წყლის შედეგად შენობის ცალკეულ ადგილებში კედლი დანესტიანებულია.





გაყიდვების შედარებითი ანალიზის მეთოდით 72.07.07.894 საკადასტრო კოდზე მდებარე კომერციული ფართის შენობა/ნაგებობის ერთი თვის საწყისი სააუქციონო საბაზრო ღირებულების დადგენა - ცხრილი №1

მახასიათებლები	შესაფასებელი ობიექტი	შედარების ობიექტი №1	შედარების ობიექტი №2
მთლიანი ფასი (ლარი)	-	3236	18700
მისამართი	ქ. მცხეთა ადმაშენებლის ქ. N47	ქ. მცხეთა, ადმაშენებლის ქუჩა N80	ქ. მცხეთა, ფარნავაზის მოედანი
განცხადების თარიღი და გაცხადების N		5 აპრილი 2024 ტელ 577 521005	02-აგვისტო 2024წ ტელ 599-02-04-70
წყარო		<a href="https://www.myhome.ge">https://www.myhome.ge</a>	<a href="https://www.myhome.ge">https://www.myhome.ge</a>
საკადასტრო კოდი/ID ნომერი	ს/კ 72.07.07.894	ID: 127749	ID - 27743837
ქონების ტიპი	კომერციული ფართი	კომერციული ფართი	კომერციული ფართი
ფართობი(კვ.მ)	97,5	100	1700
1 კვ.მ. ფასი (ლარი)	-	32	11
ადგილმდებარეობა		უკეთესი	უკეთესი
კორექტირება	-	-20 0%	-20%
კორექტირებული ფასი	-	-6,40	-2,2
კორექტირებული ფასი	-	25,60	8,8
ქონებაზე საკუთრების უფლების გადაცემა		0%	0%
კორექტირება	-	0%	0%
კორექტირებული ფასი	-	25,60	8,8
საბაზრო პირობები	-	-15%	-15%
კორექტირება	-	-3,84	-1,32
კორექტირებული ფასი	-	21,76	7,48
კორექტირებული ფასი	-	21,76	7,48
კომერციული მიმზიდველობა		უკეთესი	უკეთესი
კორექტირება	-	-20 0%	-20%
კორექტირებული ფასი	-	-4,35	-1,50
კორექტირებული ფასი	-	17,41	5,98
მისადგომობა/ ფართის შესაძლო გამოყენება		-20 0%	-20%
კორექტირება	-	-3,48	-1,20
კორექტირება კორექტირებული ფასი	-	13,93	4,78
სხვა შეზღუდვები	არა აქვს	არა აქვს	არა აქვს
კორექტირება	-	0%	0%
კორექტირებული ფასი	-	0,0	0.00
კორექტირებული ფასი	-	13,93	4,78
ხვედრითი წონა		0.40	0.60
1 კვ.მ. კომერციული ფართის საიჯარო საწყისი ფასი (ლარი)	<b>8,44</b>	5,57	2,87
შესაფასებელი კომერციული ფართის ერთი თვის საიჯარო საწყისი ფასი, დამრგვალებულად (ლარი)	<b>823.00</b>		

## 6. დასკვნა

ამდენად, გაყიდვების შედარებითი ანალიზის მეთოდით, 72.07.07.894 საკადასტრო კოდზე არსებული **97.50** კვ.მ ფართის მქონე შენობის(მიწის ნაკვეთთან ერთად) თვიური საწყისი სააუქციონო საიჯარო საბაზრო ღირებულება შეადგენს **823.00** (რვაას ოცდასამი და 00) ლარს, შესაბამისად წლიური საიჯარო ქირა, შემფასებლის მოსაზრებით, განისაზღვრა **9,876.00** (ცხრა ათას რვაას სამოცდათექვსმეტი და 00) ლარით.

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

*ა. არსიანი* ამირან არსენაშვილი

შემფასებელი:

*ქ. ჯიქია* ქეთი გოგია

შემფასებლის ასისტენტი

*ა. ლომიძე* ალჩილ ჯღამაძე



15 აგვისტო, 2024 წელი

## ანალოგი N1



## ქირავდება 100 მ<sup>2</sup> კომერციული ფართი

3 236 ლარი

ფართი: 100 მ<sup>2</sup> 1 მ<sup>2</sup> - 32 ლარი

მცხეთა, ქ. მცხეთა აღმაშენებლის ქუჩა N80

- 5 აპრილი 2024
- 462
- ID: 127749

ახალი  
გარემონტებული  
100 მ<sup>2</sup>

ქირავდება ფართი ქ. მცხეთაში აღმაშენებლის ქუჩა N80ში. შენობა მდებარეობს ქალაქის ცენტრში ერთერთ საუკეთესო ადგილას, სვეტიცხოვლთან ახლოს. ფართი არის 100მ<sup>2</sup>, შენობის პირველი სართულზე, იდეალურია მაღაზიის ან სხვა კომერციული ფართის მოსაწყობად. შენობა აშენებულია მაღალი ხარისხის მასალით, მთლიანად ბეტონის მონოლითური კედლებით. შეყვანილია დენი, წყალი, გაზი. ტელ. 577 521005  
კეთილმოწყობა

## ანალოგი N2



საერთო ფართი

**1700 მ<sup>2</sup>**

**6 000 \$-18700 ლარი**

1 მ<sup>2</sup> - 4 \$-11ლარი

ტელ 599-02-04-70

## აღწერა

ქირავდება სამ სართულიანი ცალკე მდგომი რესტორანი , მცხეთაში, ფარნავაზის მოედანზე, ვიტრაჟებით. ობიექტი არის შავი კარკასის მდგომარეობაში. შედგება 1700 მ<sup>2</sup>ისგან, სამი სართულისგან რომელიც ერთმანეთთან დაკავშირებულია როგორც შიდა კიბით, ასევე ლიფტით. პირველი სართული შეადგენს 420მ<sup>2</sup>ს, მე2 სართული შეადგენს 363 მ<sup>2</sup>ს, ცოკოლის სართული 470 მ<sup>2</sup>ს ,ხოლო შენობას აქვს სარდაფი რომელიც შეადგენს



442მ2ს. ფართს გააჩნია გარე სივრცე რომლის ათვისებაც შესაძლებელია . ობიექტს ასევე აქვს ვერანდა და საკუთარი პარკინგის ადგილები. ( გაქირავების შემთხვევაში მოიჯარეს ექნება სამეღავათო პერიოდი. დეტალური ინფორმაციისთვის დაგვიკავშირდით. ფასი მოცემულია დღგს გარეშე

**დეტალური ინფორმაცია**

სტატუსი  
ახალი აშენებული

**დამატებითი ინფორმაცია**

აივანი  
სარდაფი  
მინა-პაკეტი  
რკინის კარი  
ბუნებრივი აირი  
სიგნალიზაცია  
სათავსო



## ქონების ამონაწერი რეესტრიდან:



მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი N 72.07.07.894

## ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

განცხადების რეგისტრაცია  
N 882024622096 - 29/04/2024 16:35:50მომზადების თარიღი  
07/05/2024 12:37:51

## საკუთრების განყოფილება

ზონა	სექტორი	კვარტალი	ნაკვეთი	ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება
მცხეთა	მცხეთა			ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო სამეურნეო
72	07	07	894	დამუსგებელი ფართობი: 112.00 კვ.მ.
მისამართი: ქალაქი მცხეთა, ქუჩა აღმაშენებელი, N 47				ნაკვეთის წინა ნომერი: 72.07.07.888;
				შენიშვნა-ნაგებობის ჩამონათვალი: N 1 საერთო ფართი-97.5 კვ.მ

## მესაკუთრის განყოფილება

განცხადების რეგისტრაცია : ნომერი 882014702796 , თარიღი 26/12/2014 11:58:31  
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 26/12/2014

## უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი:

- წერილი N474 , დამოწმების თარიღი:24/03/2015 , ქალაქ მცხეთის მუნიციპალიტეტის მერია
- წერილი N308 , დამოწმების თარიღი:05/03/2015 , ქალაქ მცხეთის მუნიციპალიტეტის მერია
- წერილი N964 , დამოწმების თარიღი:10/06/2015 , ქალაქ მცხეთის მუნიციპალიტეტის მერია
- ბრძანება N1/1-268 , დამოწმების თარიღი:02/05/2013 ,სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო
- წერილი N350 , დამოწმების თარიღი:10/03/2015 , ქალაქ მცხეთის მუნიციპალიტეტის მერია
- წერილი N4005 , დამოწმების თარიღი:17/06/2014 , მცხეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობა

## მესაკუთრები:

სსიპ თვითმმართველი ქალაქი ქალაქ მცხეთის მუნიციპალიტეტი ID ნომერი:236098833

## მესაკუთრე:

სსიპ თვითმმართველი ქალაქი ქალაქ მცხეთის მუნიციპალიტეტი

აღწერა:

## იპოთეკა

საგადასახლო გირავნობა:

რეგისტრირებული არ არის

## ვალდებულება

ყადაღა/აკრძალვა:

რეგისტრირებული არ არის

მოვალეთა რეესტრი:

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო. <http://public.reestri.gov.ge>

გვერდი: 1(2)