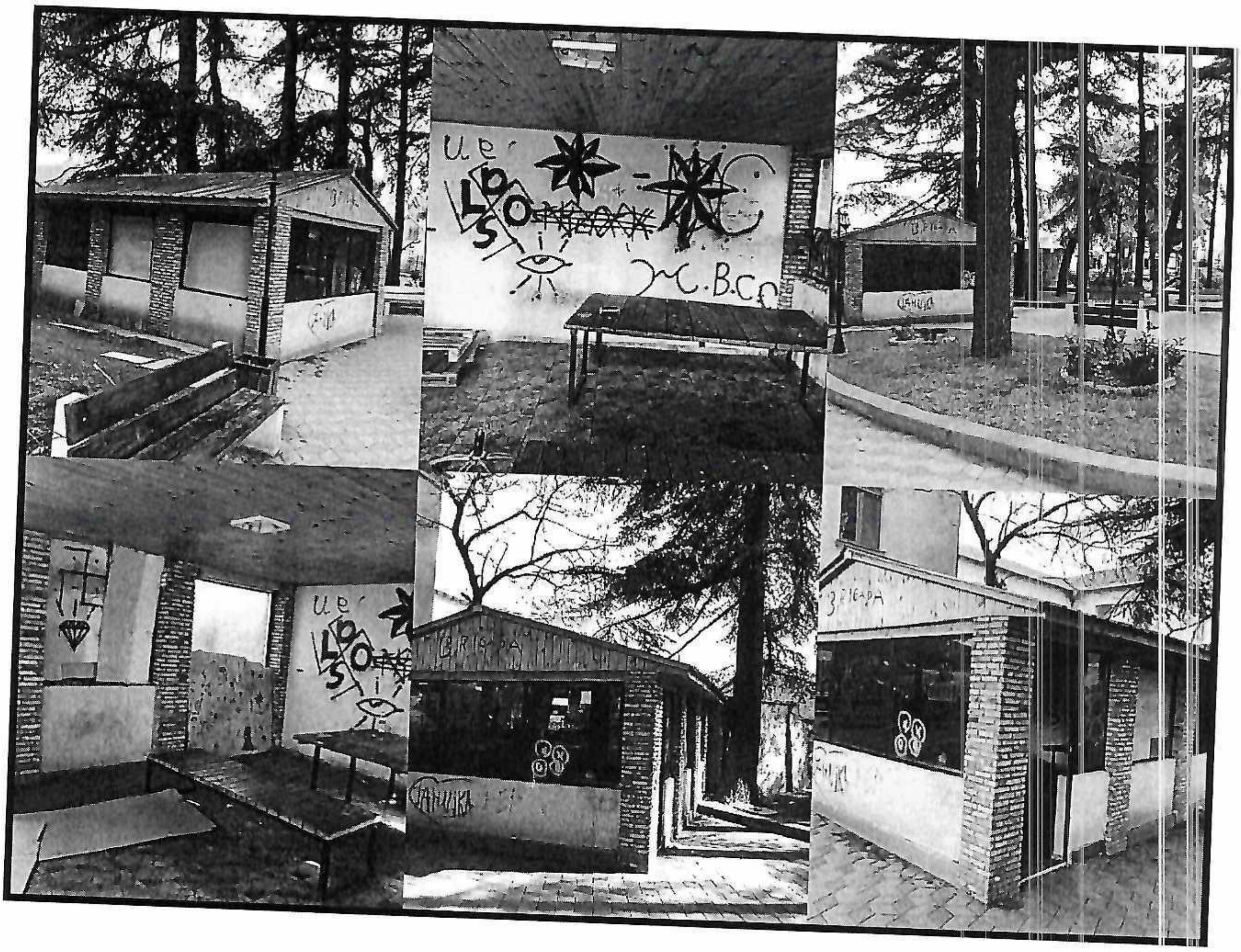
5. ინსპექტირების შედეგები და ღირებულების გაანგარიშება

დამკვეთის მიერ საიჯარო საბაზრო ფასის განსაზღვრის მიზნით წარმოდგენილია, საკადასტრო კოდზე 72.07.06.621 არსებული N-1 შენობა/ნაგებობა რაც ტერიტორიულად მდებარეობს ქ.მცხეთა, კოსტავას ქ.N42ა (შენობა დგას სკვერში) (საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით მის მახასიათებლებია; ზონზ მცხეთა 72, სექტორი მცხეტა 07, კვარტალი 06, ნაკვეთი 621).

იჯარაზე გასაცემი შენობა კაპიტალურად ნაგებია შენობა 25-კვ/მ-ის ფართის მქონეა, აშენებულია უახლოეს წარსულში, შენობა ნაშენებია მიწის პირიდან და დგას 8-ერთეულ აგურის სვეტებზე, სახურავი ხის ორმხრივ დაფერდებულია აფარია ფერადი მეტალის სახურავი, სახურავს არ აქვს წყლის შემკრები სისტემა, შენობის იატაკი მეტლახისა, ჭეზე აკრული ფიცარი, შენობის კარ/ფანჯარა ფერადი ალუმინისა (შენობას გააჩნია ერთი შესასვლელი ალუმინის ჩარჩოში ჩასმული ერფრთიანი კარები რაც შეფასების პერიოდისათვის მოხსნილია და დაზიანებულია კარების ჩარჩო, ასევე 3-ერთეულ სარკმელს არ აქვს მინები). შენობის განათების სისტემა ჩამონტაჟებულია ჭერში. (იჯარით გასაცემ შენობას არ გააჩნია სველი წერტილები, შენობა გარკვეულ წილად სარემონტოა).



REAL AUDIT

გაყიდვების შედარებითი ანალიზის მეთოდით 72.07.06.621 საკადასტრო კოდზე მდებარე კომერციული ფართის შენობა/ნაგებობის ერთი თვის საწყისი სააუქციონო საბაზრო ღირებულების დადგენა - ცხრილი №1

მახასიათებლები	შეფასების ობიექტი	შედარების ობიექტი №1	შედარების ობიექტი №2	შედარების ობიექტი №3
მთლიანი ფასი (ლარი)		5320	5135	1807
მისამართი	ქ. მცხეთა, კოსტავას ქუჩა	ქ. მცხეთა, აღმაშენებლის ქჩა	ქ. მცხეთა, ფარნავაზის მოედანი	ქ. მცხეთა, ფარნავაზის მოედანი
განცხადების თარიღი და განცხადების N		ID: 17544270 08/03/2024წ 599-578-686	04 მარ 2024წ ID - 28650168 597-37-47-42	07 მარ 24, 15:53 ID - 27743837 595-02-04-70
წყარო		Myhome.ge	SS.ge	SS.ge
საკადასტრო კოდი/ID ნომერი	72.07.06.621	72.07.04.209	ID - 28650168	ID - 27743837
ქონების ტიპი	კომერციული ფართი	კომერციული ფართი	კომერციული ფართი	კომერციული ფართი
ფართობი(კვ.მ)	25	1200	150	1700
1 კვ.მ. ფასი (ლარი)	-	4,4	34,50	10,63
ადგილმდებარეობა	კარგი	ნაკლები	ნაკლები	ნაკლები
კორექტირება	-	40 0%	20%	20%
	-	1,76	6,90	2,13
კორექტირებული ფასი	-	6,16	41,40	12,76
ქონებაზე საკუთრების უფლების გადაცემა		0%	0%	0%
კორექტირება	-	0%	0%	0%
	-	0,0	0.00	0.00
კორექტირებული ფასი	-	6,16	41,40	12,76
საბაზრო პირობები	-	საბაზრო	საბაზრო	საბაზრო
კორექტირება	-	0%	0%	0%
	-	0%	0%	0%
კორექტირებული ფასი	-	6,16	41,40	12,76
კომერციული მიმზიდველობა	კარგი	ნაკლები	ნაკლები	ნაკლები
კორექტირება		20 0%	20%	20%
	-	1,23	8,28	2,55
კორექტირებული ფასი		7,35	49,68	15,31
მისადგომობა	კარგი	ნაკლები	ნაკლები	ნაკლები
კორექტირება	-	20 0%	200%	20%
	-	1,47	9,93	3,07
კორექტირებული ფასი	-	8,82	59,61	18,38
სხვა შეზღუდვები	არა აქვს	არა აქვს	არა აქვს	არა აქვს
კორექტირება	-	0%	0%	0%
	-	0,0	0.00	0.00
კორექტირებული ფასი	-	8,82	59,61	18,38
ხვედრითი წონა		0.25	0.50	0.25
1 კვ.მ. კომერციული ფართის საიჯარო საწყისი ფასი (ლარი)	**36.60**	2,20	29,80	4,60
დამრგვალებული (ლარი)	**37.00**			
შესაფასებელი კომერციული ფართის ერთი თვის საიჯარო საწყისი ფასი (ლარი)	**925.00**			

SARAS-F-611389

RA
REAL AUDIT

6. დასკვნა

ამდენად, ანგარიშში მოყვანილი ფაქტებისა და გარემოებების გათვალისწინებით, მცხეთის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული, საკადასტრო კოდი: 72.07.06.621_ით რეგისტრირებული **25.00** კვ.მ კომერციული ფართის მქონე შენობა/ნაგებობის ერთი თვის სააუქციონო საწყისი საბაზრო საიჯარო ღირებულება შეადგენს **925.00** (ცხრაას ოცდახუთი და 00) ლარს, ხოლო წლიური საწყისი საპრივატიზებო საიჯარო ღირებულება განისაზღვრა **11,100.00** (თერთმეტი ათას ასი და 00) ლარით.

პატივისცემით,

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

შემფასებელი:
(სერ. №A0947 და №P-0790) ეთერი გოგია

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

ქ. თბილისი, გ.ქიქოძის №6/17
11 მარტი, 2024 წელი

LTD Real Audit

Digitally signed by LTD Real Audit
DN: cn=LTD Real Audit, 2.5.4.97=NTRGE-204566996 o=..., c=GE
Date: 2024.03.20 18:06:41 +04'00'