

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს

განკარგულება №

___ იანვარი, 2021 წელი

ქალაქი ბათუმი

**„ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული საპრივატიზაციო
ობიექტების ნუსხის და პრივატიზაციის გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ ბათუმის
მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2018 წლის 30 მარტის N34 განკარგულებაში
ცვლილების შეტანის თაობაზე**

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“ 61-ე მუხლის მე-2 პუნქტისა და საქართველოს კანონის „საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი“ 63-ე მუხლის შესაბამისად, ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულომ გა ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. „ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული საპრივატიზაციო ობიექტების ნუსხის და პრივატიზაციის გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2018 წლის 30 მარტის N34 განკარგულებაში შეტანილ იქნას შემდეგი ცვლილება:

ა) განკარგულებით დამტკიცებულ ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებულ საპრივატიზაციო უძრავ ობიექტთა ნუსხას (დანართი 1) დაემატოს შემდეგი შინაარსის 156-ე პუნქტი:

№	მისამართი	ობიექტის დასახელება	საკადასტრო კოდი	ობიექტის მონაცემები	
				მიწის ფართი (კვ.მ.)	შენობის ფართი (კვ.მ.)
156	ქ. ბათუმი, 26 მაისის ქ. №60	შენობა-ნაგებობა არასასოფლო- სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთთან ერთად	05.28.01.032	58,0	41,6

ბ) განკარგულებით დამტკიცებულ ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებულ უძრავი ქონების პრივატიზების გეგმას (დანართი 2) დაემატოს შემდეგი შინაარსის 156-ე პუნქტი:

№	მისამართი	ობიექტის დასახელება	საკადასტრო კოდი	ობიექტის მონაცემები		საწყისი საპრივატიზაციო საფასური (ლარი)	აუქციონის ფორმა (უპირობო/ პირობებიანი)	ქონების სრული ღირებულების გადახდის სავარაუდო პერიოდი ან/და პერიოდულობა
				მიწის ფართობი (კვმ)	შენობის ფართი (კვმ)			
156	ქ. ბათუმი, 26 მაისის ქ. №60	შენობა-ნაგებობა არასასოფლო- სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთთან ერთად	05.28.01.032	58,0	41,6	60 000	უპირობო	ხელშეკრულების გაფორმებიდან 15 კალენდარული დღე

2. განკარგულება შეიძლება გასაჩივრდეს ბათუმის საქალაქო სასამართლოში (მის: ქალაქი ბათუმი, ზუბალაშვილის ქ. №30) მისი კანონმდებლობით დადგენილი წესით გაცნობიდან ერთი თვის ვადაში.

3. განკარგულება ძალაშია ხელმოწერისთანავე.

საკრებულოს თავმჯდომარე

სულიკო თებიძე

გ ა ნ მ ა რ ტ ე ბ ი თ ი ბ ა რ ა თ ი

პროექტის სახელწოდება და სათაური

„ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული საპრივატიზაციო ობიექტების ნუსხის და პრივატიზაციის გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2018 წლის 30 მარტის N34 განკარგულებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე“ ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს განკარგულების პროექტი

ა) ზოგადი ინფორმაცია პროექტის შესახებ

ა.ა) პროექტის მიღების მიზეზი და მიზანი:

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიაში წარმოდგენილი განცხადებების საფუძველზე ან ქ.ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის ინიციატივით ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში დარეგისტრირებული უძრავი ქონების ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებულ საპრივატიზაციო უძრავი ობიექტების ნუსხასა და პრივატიზების გეგმაში შეტანა, შემდგომი განკარგვის მიზნით.

ა.ბ) პროექტის არსი: ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ქონების საპრივატიზაციო უძრავი ობიექტების ნუსხასა და პრივატიზების გეგმაში ცვლილებების შეტანა.

ბ) პროექტის ფინანსური დასაბუთება

ბ.ა) პროექტის მიღებასთან დაკავშირებით აუცილებელი ხარჯების დაფინანსების წყარო:

პროექტის განხორციელება არ მოითხოვს დამატებით ფინანსურ ხარჯებს.

ბ.ბ) პროექტის გავლენა ბიუჯეტის საშემოსავლო და ხარჯვით ნაწილზე:

პროექტის განხორციელება დადებითად აისახება ბიუჯეტის საშემოსავლო ნაწილზე მითითებული ქონების პრივატიზების შემთხვევაში, აუქციონში გამარჯვებულის მიერ ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის ბიუჯეტში შეტანილი საპრივატიზაციო საფასურის სახით.

გ) პროექტის შესაბამისობა უპირატესი იურიდიული ძალის მქონე ნორმატიულ აქტებთან

საქართველოს ორგანული კანონი „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“;

საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 8 დეკემბრის N669 დადგენილება „მუნიციპალიტეტის ქონების პრივატიზების, სარგებლობისა და მართვის უფლებებით გადაცემის, საპრივატიზაციო საფასურის, საწყისი საპრივატიზაციო საფასურის, ქირის საფასურის, ქირის საწყისი საფასურის განსაზღვრის და ანგარიშსწორების წესების დამტკიცების შესახებ“.

დ) პროექტის მომზადების პროცესში მიღებული კონსულტაციები

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის ადმინისტრაცია.

ე) პროექტის ავტორი:

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ქონების და სერვისების მართვის სამსახური.

ვ) პროექტის ინიციატორი:

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერი.

ზ) განმარტებითი ბარათის მომზადებაზე უფლებამოსილი პირის თანამდებობა, სახელი, გვარი და ხელმოწერა:

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის
მუნიციპალური ქონების და სერვისების
მართვის სამსახურის უფროსის
მოვალეობის შემსრულებელი

დავით კობინაძე

წინამდებარე საშემფასებლო ანგარიში მომზადებულია 2020 წლის 27 მარტს, რის საფუძველსაც წარმოადგენს ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიასა და შპს „აუდიტ-ეკონომიკს“-ს შორის 2020 წლის 23 იანვარს გაფორმებული №18 ხელშეკრულება.

შეფასების საგანია მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება და დამკვეთის მიერ გაცემული დავალება. საშემფასებლო ანგარიშში მოცემული ღირებულება წარმოადგენს შეფასებლის მიერ პროფესიული ცოდნისა და ჩვევების საფუძველზე ჩატარებული განსჯის შედეგს და ქონების ღირებულების შესახებ ობიექტურად დასაბუთებულ აზრს. პირველ რიგში განხილვას დაექვემდებარა მიწის ნაკვეთის საუკეთესო და ყველაზე ეფექტური გამოყენების საშუალება.

ქ.ბათუმში 26 მაისის ქუჩა #60-ში არსებულ 58,00 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე და მასზე განთავსებულ 41,60 კვ.მ. ფართის შენობა-ნაგებობაზე (საკადასტრო კოდი: 05.28.01.032) საპრივატიზებო ღირებულების დადგენა;

მონაცემები შეფასების ობიექტის ფიზიკური და სამართლებრივი მახასიათებლების, ასევე ღირებულების ფორმირებაზე არსებითი ზეგავლენის მომხდენი ფაქტებისა და გარემოების შესახებ მოყვანილია წარმოდგენილი დასკვნის შესაბამის ნაწილებსა და დანართებში.

დასკვნაში მოყვანილი ფაქტებისა და გარემოებების გათვალისწინებით 2020 წლის 27 მარტის მდგომარეობით 58,00 კვ/მ არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთზე საწყისი საპრივატიზებო ღირებულება განისაზღვრა 22 620.00 ლარით; მასზე განთავსებულ 41,60 კვ.მ. ფართის შენობა-ნაგებობაზე საწყისი საპრივატიზებო ღირებულება განისაზღვრა 7 488.00 ლარით.

კვლევა ჩატარებულია შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების კომიტეტის მიერ 2017 წელს გამოქვეყნებული გამოცემის შესაბამისად.

შემფასებელი ადასტურებს შემდეგს:

- მოცემულ დასკვნაში წარმოდგენილი კვლევები, გაანგარიშებები და დასკვნები ნამდვილია შესაბამისი დამკვეთის, შეზღუდვის და ობიექტის შეფასების შედეგის გამოყენების შეზღუდვის გათვალისწინებით;
- შეფასება განხორციელებულია საერთაშორისო და ევროპული სტანდარტების, შემფასებლის ქვეყნის კოდექსის, საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, შემფასებლის დამოუკიდებლობის პრინციპის დაცვით;
- შემფასებელს არც წარსულში, არც აწმყოში და არც უახლოეს მომავალში არ გააჩნდა, არ გააჩნია და არ ექნება რაიმე პირადი ინტერესი შესაფასებელი ქონების მიმართ;
- შემფასებლის ანაზღაურება დამოკიდებული არ არის შეფასების რომელიმე ასპექტზე;
- შემფასებლის განათლება შეესაბამება შეფასებისათვის აუცილებელ მოთხოვნებს;
- მოხდენილია შესაფასებელი ქონების ინსპექტირება;
- ფაქტობრივი და სავარაუდო მონაცემები, რომელსაც ეყრდნობა შეფასების შედეგად მიღებული ღირებულების სიდიდე, შეროვებული და შესწავლილი იქნა კეთილსინდისიერად და საფუძვლიანად.

I შეფასების მიზანი

ნაკვეთის საუკეთესო გამოყენების საშუალების შეფასებისას განიხილება ორი ვარიანტი – პირობითად თავისუფალი ნაკვეთისთვის და არსებული გაუმჯობესებების მქონე მიწის ნაკვეთისთვის. უძრავი ქონების ადგილობრივი ბაზრის განვითარების არასათანადო დონის გამო, შემოსავლების მოცემის უნარის მქონე უძრავი ქონების ეკონომიკურად დასაბუთებული საბაზრო ღირებულების შესაფასებლად, ძირითად საშემფასებლო მიდგომად გამოყენებულ იქნა შემოსავლების განადგების (კაპიტალიზაციის) მიდგომა, ამ მიდგომას საფუძვლად უდევს მოსაზრება, რომ ნებისმიერ ქონებაში მყიდველი, ალტერნატიული დაბანდების შესაძლებლობის გათვალისწინებით, გადაიხდის სწორედ იმდენს, რა ოდენობის წმინდა შემოსავლების მოცემაც შეუძლია ქონებას. რადგან საშუალება მოგვეცა, ჩავეტარებინა საბაზრო მონაცემების მეტ-ნაკლებად სრულფასოვანი ანალიზი, ქონების შესაფასებლად გამოყენებულ იქნა გაყიდვათა პირდაპირი შედარების. გაუმჯობესების მიმართ ასევე გამოიყენება დანახარჯების გაანგარიშების მიდგომა რომელიც გულისხმობს არსებული გაუმჯობესების აშენებაზე სადღეისოდ გასაწევი ხარჯების ანალიზს, მიმდინარე ფასების გათვალისწინებით. საშემფასებლო სამუშაოები შესრულდა 2020 წლის მარტში. ამდენად, ქონების ღირებულება სამართლიანია შეფასების თარიღისთვის.

უნდა აღინიშნოს, რომ აბსოლუტური სიზუსტით შეფასება შეუძლებელია, რადგან შეფასების შედეგად დგინდება მხოლოდ სავარაუდო ღირებულება, აისახება შემფასებლის დასაბუთებული აზრი ქონების ღირებულების შესახებ და არა ფასი. ფასი არის ფაქტი, უკვე განხორციელებული გარიგების შედეგად დაფიქსირებული თანხა.

შესაფასებელი ქონების სისრულეზე და უტყუარობაზე პასუხისმგებლობა ეკისრება დამკვეთს. ანგარიში მომზადებულია საშემფასებლო საქმიანობის თაობაზე საერთაშორისო სტანდარტების მოთხოვნათა შესაბამისად.



II შეფასების ხარისხის სერთიფიკატი

მოცემულ ანგარიშის ხელის მომწერი შეფასებლები (შემდგომში შეფასებლები) ნამდვილად ადასტურებენ, რომ მათ ხელთ არსებული მონაცემების მიხედვით:

- ანგარიშში წარმოდგენილი ინფორმაცია არის სარწმუნო და შეესაბამება სინამდვილეს.
- ანალიზი და დასკვნები, რომელსაც შეიცავს ანგარიში ეკუთვნის შეფასებლებს და ნამდვილია მკაცრი შეზღუდვების და დაშვებების საზღვრებში, რომლებიც წარმოადგენს მოცემული ანგარიშის ნაწილს.
- შეფასებლებს არ გააჩნიათ აწმყოში და მომავალში რაიმე დაინტერესება შესაფასებელ ობიექტთან და მოქმედებებში მიუკერძოებლად.
- შეფასებლის ჰონორარი არ არის დამოკიდებული შეფასების საბოლოო ღირებულებაზე და აგრეთვე იმ მოვლენებზე, რომლებიც შეიძლება წამოიჭრან დამკვეთის ან მესამე პირის მიერ ანგარიშში მოცემული დასკვნების გამოყენებისას.
- შეფასება ჩატარდა და ანგარიში დაიწერა მოქმედი საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად.
- ანგარიშში მოყვანილი ფაქტები, რის საფუძველზეც იქნა ჩატარებული ანალიზი, გაკეთდა ვარაუდები და დასკვნები, შეკრებილია ჩვენს მიერ, ჩვენი ცოდნის და გამოცდილების გამოყენებით და ჩვენი აზრით უტყუარია და არ შეიცავს ფაქტიურ შეცდომებს.
- მონაცემთა ანალიზის პროცესში არცერთი პირი არ უწევდა რაიმენაირ არსებით დახმარებას ანგარიშის ხელისმომწერ შეფასებლებს.
- შეფასებლები ვალდებულია იღებენ საიდუმლოდ შეინახონ ის მონაცემები, რომლებიც მათთვის ცნობილი გახდა მოცემული შეფასების შესრულების დროს. დამკვეთისგან წინასწარ მიღებული წერილობითი თანხმობის გარეშე არ გასცენ საერთო ან ნაწილობრივი ინფორმაცია მესამე მხარესთან.
- შეფასებლები ამ დასკვნის მიხედვით ანგარიშვალდებულნი არიან მხოლოდ დამკვეთის წინაშე.
- შეფასებელს არ ევალება, იყოს მოწმე წარმოდგენილ ანგარიშთან ან შეფასებულ ქონებასთან დაკავშირებით, იმ შემთხვევის გარდა, როცა ეს ხდება კერძო ხელშეკრულებით ანდა სასამართლოს ოფიციალური გამოძახებით.

III შემზღუდავი პირობები და დაშვებები

ისევე, როგორც ნებისმიერი შეფასებისას, მოცემულ შეფასების პროცესს თან ახლდა შემზღუდავი პირობები. ამიტომ შეფასებლის მიერ გაკეთებულია (მიღებულია) აუცილებელი დაშვებები:

- შეფასებელი არ არის პასუხისმგებელი შესაფასებელი ობიექტის საკუთრების უფლების იურიდიულ აღწერაზე საკუთრების უფლება ითვლება სარწმუნოდ. შესაფასებელი საკუთრების უფლება განიხილება, როგორც თავისუფალი რამენაირი პრეტენზიის ან შეზღუდვისაგან.
- იგულისხმება (ითვლება), რომ ქონება არ არის შეზღუდული რაიმე ვალდებულებებით და არ არის დატვირთული გირავნობით ან სხვა სახით
- განცხადების თანახმად შეფასებელმა უნდა დაადგინოს შესაფასებელი უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება, ანუ ყველაზე სავარაუდო ფასი დადგენილი თარიღისათვის
- შეფასებელი არ გულისხმობს რაიმე სახის ფარული ფაქტორების არსებობას, რომელმაც შეიძლება გავლენა იქონიოს შესაფასებელი ქონების ღირებულებაზე და არ იღებს პასუხისმგებლობას ასეთი ფაქტორების არსებობაზე
- შეფასებელი არ არის პასუხისმგებელი უძრავი ქონების იმ მდგომარეობის შეფასებაზე, რომლის აღმოჩენა შეუძლებელია ვიზუალური დათვალიერებით
- ანალოგებზე მონაცემები აღებულია გამოცემებისა და ფირმების ინფორმაციაზე დაყრდნობით, რომელთაც გააჩნიათ ყველაზე მაღალი ნდობის ფაქტორი. ეს კი ამოწვეულია იმით, რომ შეფასების თარიღისათვის არ არსებობს შესაბამისი სახელმწიფო ორგანო, რომელსაც შეიძლება გააჩნდეს მომრავი ქონების ბაზარზე არსებული სიტუაციის ზუსტი ან მიახლოებული სტატისტიკური მონაცემები.

IV ძირითადი ფაქტები და განმარტებები

შეფასების ჩატარების საფუძველი	ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიასა და შპს „აუდიტ-ეკონომიკ“-ს შორის 2020 წლის 23 იანვარს გაფორმებული №18 ხელშეკრულება
ქონების ტიპი	არასასოფლო სამეურნეო მიწა
მიმდინარე გამოყენება	ფუნქციონალური დანიშნულებით
მესაკუთრე	ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტი



დამკვეთი	ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტი
შეფასების მიზანი	საწყისი საპრივატიზაციო ღირებულება
შეფასების გამოყენება	საკონსულტაციო
შეფასების ბაზა	შეფასების საერთაშორისო სტანდარტი – 400 (ინტერესი უძრავ ქონებაში)
საბაზრო ღირებულება	შეფასებითი თანხა, რომლითაც აქტივი უნდა გაიცვალოს ან (იჯარით გაიცეს) შეფასების თარიღისათვის, გარიგების მსურველ გამყიდველსა და მყიდველს შორის, სათანადო მარკეტინგული ღონისძიებების შემდეგ. „გამოწვეული ხელის მანძილის პრინციპით“ დადებულ გარიგებაში, როდესაც თითოეული მხარე მოქმედებს შეგნებულად, წინდახედულად და ძალდაუტანებლად.
ღირებულება მარკეტინგული არარსებობისას	სათანადო პერიოდის საბაზრო პირობები, რომლის დროსაც გამყიდველისათვის ხელმისაწვდომი არ არის მიზანშეწონილი პერიოდი მარკეტინგული ღონისძიებისათვის. ფასი, რომლის მიღწევაც შესაძლებელია ამ პირობებში დამოკიდებული იქნება იძულების გამომწვევი ფაქტორების ხასიათზე და იმ მიზეზებზე, რის გამოც სათანადო მარკეტინგული ღონისძიებები ვერ გატარდა. იგი არ წარმოადგენს ღირებულების რაიმე კონკრეტულ საფუძველს, არამედ ასახავს იმ სიტუაციას, რომლის დროსაც გაცვლა ხორციელდება (გაყიდვა ვალაუვალობის ან/და იურიდიული პირის ლიკვიდაციის შემთხვევაში). სათანადო მარკეტინგული ღონისძიებისათვის მიზანშეწონილი დროის არარსებობა ახასიათებს ასევე გაცვლას აუქციონის (სახელმწიფო ქონების პრივატიზების) პირობებშიც.
საწყისი საპრივატიზაციო ღირებულება/თანხა	სახელმწიფო ქონების პრივატიზებისას/მართვის უფლებით გადაცემისას საპრივატიზაციო/მართვის უფლებით გადასაცემი ქონების მინიმალური ღირებულება, რომელზედაც ვაჭრობისას ხორციელდება ფასის მატება.
ობიექტის ინსპექტირების თარიღი	23.03.2020
დასკვნის შედგენის თარიღი (პერიოდი)	27.03.2020
შეფასების ეფექტური თარიღი	27.03.2020
შეფასების მეთოდი	შესაფასებელი ობიექტის ღირებულების გამოთვლის წესი ერთერთი მიდგომის ფარგლებში; (ხერხი) შეფასების
ფასი	აქტივის შესაძენად მოთხოვნილი, შეთავაზებული ან გადახდილი თანხა, მოცემული მყიდველის ან გამყიდველის ფინანსური შესაძლებლობების, მოტივაციის ან სპეციფიკური ინტერესის გამო გადახდილი ფასი შეიძლება განსხვავდებოდეს იმ ღირებულებისაგან, რომელსაც მოცემულ აქტივს სხვები ანიჭებენ;
თვითღირებულება	აქტივის შესაძენად ან შესაქმნელად (ასაშენებლად) საჭირო თანხა.
ღირებულება	მოსაზრება - ყველაზე მეტად მოსალოდნელი ფასის შესახებ, რომელსაც აქტივში გადაიხდიან გაცვლის პროცესში, ან აქტივის საკუთრებასთან დაკავშირებული ეკონომიკური სარგებლის შესახებ (მათ შორის საიჯარო ქირით მიღებული ან ჰიპოთეკური შემოსავლების შესახებ);
უძრავი ქონება	მიწა, შენობები და სხვა მიწაზე მყარად დაკავშირებული მატერიალური სახით გამოხატული გაუმჯობესებანი.
გაუმჯობესება	შენობა, აღჭურვილობა ან მიწის ნაკვეთის ცვლილება, რომელსაც გააჩნია მუდმივი ხასიათი და დაკავშირებულია შრომით და კაპიტალურ დანახარჯებთან და მოწოდებულია აამალოს ქონების სარგებლიანობა და ღირებულება. გაუმჯობესებას გააჩნია გამოყენების სხვადასხვა მახასიათებლები და ეკონომიკური სიცოცხლის სხვადასხვა ვადა.



შეფასების პრინციპები	სარგებლიანობის (გამოსადეგობის) პრინციპი - ღირებულების ძირითად კრიტერიუმად მოიაზრებს მის სარგებლიანობას, ანუ შესაძლებლობას დააკმაყოფილოს ადამიანების ესა თუ ის მოთხოვნილება;
	ჩანაცვლების პრინციპის თანახმად, ფასი შეთავაზებულ (გაყიდულ) ობიექტზე არ აღემატება ანალოგიური სარგებლიანობის მქონე ობიექტის შეთავაზების (გარიგების) ფასებს და რომ გაცნობიერებული მყიდველი საბაზრო ღირებულების სხვა კონცეპტუალური საფუძვლების არსებობისას, მასში გადაიხდის ანალოგიური ფუნქციონალური ობიექტებისათვის ბაზარზე ჩამოყალიბებული ფასის მეტ- ნაკლებად შესაბამის თანხას;
	მოლოდინის პრინციპი - ითვალისწინებს ქონების ფლობით მისაღები მომავალი ფულადი ნაკადების მოლოდინს;
	მოთხოვნა - მიწოდების პრინციპი - ნებისმიერი პროდუქციის ბაზარზე ფასები ყალიბდება მოთხოვნა-მიწოდების ეკონომიკური ფაქტორების ურთიერთშემოქმედებით;
	ცვლილების პრინციპი - ითვალისწინებს ფასებისა და ღირებულების დინამიკის ცვალებადობას დროის ფაქტორის შესაბამისად;
	გარე ფაქტორების ზემოქმედების პრინციპი - ეკონომიკური კრიზისი, დეპრესია, წარმოების ზრდა, ბუმი და სხვა სახის ეკონომიკური და პოლიტიკური მოვლენების გავლენა ობიექტის ღირებულებაზე.

უძრავი ქონების მახასიათებლები

ქალაქი / სოფელი	ქ. ბათუმი
მისამართი	26 მაისის ქუჩა #60-ში არსებულ
ნაკვეთის საკუთრების ტიპი:	საკუთრება
ნაკვეთის დანიშნულება:	არასასოფლო სამეურნეო
დაზუსტებული ფართობი:	58,00
ნაკვეთის წინა ნომერი:	--
შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი:	41,60
საკადასტრო კოდი:	05.28.01.032
მესაკუთრეები:	ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტი
განცხადების რეგისტრაცია, ნომერი	882017319199
რეგისტრაციის თარიღი	21/04/2017
უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი:	ბრძანება N345, დამოწმების თარიღი: 21/04/2017 ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერია
უფლების რეგისტრაცია	25/04/2017
იპოთეკა	რეგისტრირებული არ არის
ვალდებულება	რეგისტრირებული არ არის

V. ძირითადი განსაზღვრებები:

შეფასების მეთოდი-შესაფასებელი ობიექტის ღირებულების გამოთვლის წესი (ხერხი) შეფასების ერთერთი მიდგომის ფარგლებში.

ფასი - ეს არის საქონლისა და მომსახურებისათვის მოთხოვნილი, შეთავაზებული ან გადახდილი ფულადი თანხა შეფასების თარიღი-თარიღი, როდესაც განხორციელდა ობიექტის შეფასება.

ობიექტის შეფასების ღირებულების ჯამური სიდიდე-შეფასებული ობიექტის ღირებულების სიდიდე, რომელიც მიღებულია შეფასებლის მიერ ჩატარებული გაანგარიშების შედეგებზე დაყრდნობით.



დანახარჯი - წარმოადგენს ფასს, რომელიც გადახდილია საქონელსა თუ მომსახურებაში, ან ფულად თანხას რომელიც საჭიროა მომსახურების ან საქონლის შექმნისათვის

გამოყენებითი ღირებულება - შესაფასებელი ობიექტის ღირებულება, მიღებული იმ ვარაუდით, რომ იგი არ იქნება გაყიდული ღია, თავისუფალ და კონკურენტუნარიან ბაზარზე, არამედ გამოიყენება იმავე დანიშნულებით, როგორც გამოიყენებოდა შეფასების თარიღისათვის

გაცვლითი ღირებულება - შესაფასებელი ობიექტის ღირებულება მიღებული იმ ვარაუდით, რომ ობიექტი გაიყიდება თავისუფალ და კონკურენტუნარიან ბაზარზე, მოთხოვნა შეთავაზების პირობების წონასწორობისას

რეალური ღირებულება - არის გარიგების მსურველ კონკრეტულ მხარეებს შორის აქტივის ან ვალდებულებების გადაცემის სეფასებითი ფასი, რომელიც ასახავს მხარეთა ინდივიდუალურ ინტერესებს.

შესაფასებელი ობიექტის საბაზრო ღირებულება - სტანდარტის შესაბამისად ობიექტის

საბაზრო ღირებულება მოიაზრება, როგორც ყველაზე რეალური ფასი, რომლითაც შესაფასებელი ობიექტი შეიძლება გასხვისდეს ღია ბაზარზე კონკურენციის პირობებში, როდესაც გარიგების მხარეები მოქმედებენ კეთილგონიერულად, ფლობენ ყველა აუცილებელ ინფორმაციას და ფასის სიდიდეზე გავლენას არ ახდენს რომელიმე განსაკუთრებული გარემოება.

„გაშლილი ხელის“ პრინციპით ტრანსაქციისას ნიშნავს, რომ მხარეებს შორის არ არსებობს არავითარი განსაკუთრებული ან სპეციალური ურთიერთობები.

მიწის შეფასებისას საფუძვლად გამოყენებული იქნა ქალაქ ბათუმის საკრებულოს 2020 წლის 25 თებერვალი დადგენილება №18 „სახელმწიფო და ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნორმატიული ფასის დადგენის შესახებ“.

დასკვნაში მოყვანილი ფაქტებისა და გარემოებების გათვალისწინებით 2020 წლის 27 მარტის მდგომარეობით 58,00 კვ/მ არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთზე საწყისი საპრივატიზებო ღირებულება განისაზღვრა 22 620.00 ლარით; მასზე განთავსებულ 41,60 კვ.მ. ფართის შენობა-ნაგებობაზე საწყისი საპრივატიზებო ღირებულება განისაზღვრა 7 488.00 ლარით.

შეფასების ზღვრული ცდომილება შეადგენს 8-10%-ს. ინფლაციის დონე +/- 10%.

შეფასების ვადა არ უნდა აღემატებოდეს ექვს თვეს.

დირექტორი
ალექსანდრე ალავერდაშვილი



აუდიტორი
გიორგი ჯიბლაძე

