

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულო

განკარგულება №

2022 წლის „ აგვისტო, ქალაქი ბათუმი

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული, სარგებლობის უფლებით, აუქციონის წესით განსაკარგი უძრავი ქონების საწყისი წლიური სარგებლობის საფასურის განსაზღვრის შესახებ

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“ 61-ე მუხლის მე-2 პუნქტისა და „მუნიციპალიტეტის ქონების პრივატიზების, სარგებლობისა და მართვის უფლებებით გადაცემის, საპრივატიზებო საფასურის, საწყისი საპრივატიზებო საფასურის, ქირის საფასურის, ქირის საწყისი საფასურის განსაზღვრის და ანგარიშსწორების წესების დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 08 დეკემბრის №669 დადგენილების 36-ე მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულომ **გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :**

1. დამტკიცდეს ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული სარგებლობის უფლებით აუქციონის წესით განსაკარგი უძრავი ქონების (მიწის ნაკვეთი) საწყისი წლიური სარგებლობის საფასური, თანახმად დანართისა.

2. ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერს მიეცეს თანხმობა წინამდებარე განკარგულებით გათვალისწინებული ობიექტის სარგებლობაში განკარგვის შესახებ და განკარგულების შესრულების მიზნით უზრუნველყოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული ორგანიზაციულ-სამართლებრივი ღონისძიებების განხორციელება.

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

4. განკარგულება ძალაშია ხელმოწერისთანავე.

საკრებულოს თავმჯდომარე

რამაზ ჯინჭარაძე

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,
სარგებლობის უფლებით, აუქციონის წესით განსაკარგი უძრავი ქონების
საწყისი წლიური სარგებლობის საფასურის განსაზღვრის შესახებ“**

**ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის
საკრებულოს განკარგულების პროექტი**

ა) ზოგადი ინფორმაცია პროექტის შესახებ

ა.ა) პროექტის მიღების მიზეზი და მიზანი:

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებულ სარგებლობის უფლებით, აუქციონის წესით სარგებლობაში განსაკარგი ქონების (მიწის ნაკვეთი) საწყისი წლიური სარგებლობის საფასურის განსაზღვრა, შემდგომი განკარგვის მიზნით.

ა.ბ) პროექტის არსი: ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული, სარგებლობის უფლებით, აუქციონის წესით განსაკარგი ქონების საწყისი წლიური სარგებლობის საფასურის განსაზღვრა.

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 ქონებების სარგებლობის უფლებით გადაცემის შემთხვევაში, აუქციონში გამარჯვებულის მიერ ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის ბიუჯეტში შეტანილი ქონების სარგებლობის საფასურის სახით.

მიწის ნაკვეთის წლიური სარგებლობის საფასურის განისაზღვრის დროს გამოყენებული იქნა სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნულ ბიუროს დასკვნა №005129522, 28.07.2022 წ. დასკვნის შესაბამისად 1 კვ.მ მიწის საპრივატიზებო ღირებულება 500,0 ლარი; საიჯარო ქირა 5%- 25,0 ლარი. საბოლოოდ 1 კვ.მ მიწის წლიური საიჯარო ქირა განისაზღვროს 30,0 (ოცდაათი) ლარით.

გ) პროექტის შესაბამისობა უპირატესი იურიდიული ძალის მქონე ნორმატიულ აქტებთან:

საქართველოს ორგანული კანონი „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“;

საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 8 დეკემბრის №669 დადგენილება „მუნიციპალიტეტის ქონების პრივატიზების, სარგებლობისა და მართვის უფლებებით გადაცემის, საპრივატიზებო საფასურის, საწყისი საპრივატიზებო საფასურის, ქირის საფასურის, ქირის საწყისი საფასურის განსაზღვრის და ანგარიშსწორების წესების დამტკიცების შესახებ“.

დ) პროექტის მომზადების პროცესში მიღებული კონსულტაციები

ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის ადმინისტრაცია.

ე) პროექტის ავტორი:

ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ქონების და სერვისების მართვის სამსახური.

ვ) პროექტის ინიციატორი:

ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერი.

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

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

დავით კოპინაძე

დანართი
დამტკიცებულია

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს
2022 წლის _____ № _____ განკარგულებით

სარგებლობის უფლებით აუქციონის წესით განსაკარგი ქონების
საწყისი წლიური სარგებლობის საფასური

№	მისამართი	ობიექტის დასახელება	საკადასტრო კოდი	ობიექტის მონაცემები		საწყისი წლიური სარგებლობის საფასური (ლარი)
				მიწის ფართობი (კვმ)	შენობის ფართი (კვმ)	
1	ქ. ბათუმი, დაბა მახინჯაური	არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა	05.34.22.539	1 კვ.მ	–	30



ლევან სამხარაულის სახელობის
სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიურო
LEVAN SAMKHARAULI NATIONAL FORENSICS BUREAU

საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

LEGAL ENTITY OF PUBLIC LAW

№ 5005089422

28/07/2022



5005089422

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის
მუნიციპალური ქონების და სერვისების მართვის
სამსახურის უფროსს ბატონ დავით კოპინაძეს

ბატონო დავით,

ლევან სამხარაული სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიურო, თქვენი N03-1422189353 მომართვის (ბიუროს 2022 წლის 13 ივლისის რეგისტრაციის N1004901522) საფუძველზე, გიგზავნით სასაქონლო ექსპერტიზის N005129522 დასკვნას.

დანართი

ექსპერტის დასკვნა 08 ფურცლად;

პატივისცემით,

პავლე გიორგაძე

ბიუროს უფროსის მოადგილე



5005089422

ელექტრონული დოკუმენტის ასლის მატერიალურ დოკუმენტთან თანაბარ იურიდიულ ძალას ვადასტურებ,
ხელმოწერისთვის პასუხისმგებელი პირი

თარიღი

28.07.22

(ხელმოწერა) ბ.ა





005129522

ექსპერტის დასკვნა № 005129522

გაფრთხილება

აჭარის რეგიონული ექსპერტიზის დეპარტამენტის უფროსის მიერ განმეორება ექსპერტის უფლება-მოვალეობები, რაც გათვალისწინებულია საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 168-ე და საქართველოს სისხლის სამართლის საპროცესო კოდექსის 51-ე და 52-ე მუხლებით. ამასთან, ცრუ ჩვენების, ყალბი დასკვნის, საექსპერტო კვლევის ობიექტის დაუცველობისათვის სისხლისსამართლებრივი პასუხისმგებლობის შესახებ გაფრთხილებული ვარ საქართველოს სისხლის სამართლის კოდექსის 370-ე მუხლის შესაბამისად.

ექსპერტიზის ჩატარების საფუძველი

ექსპერტიზის სახეობა: სასაქონლო ექსპერტიზა

დამნიშნავი:

ორგანიზაცია: ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ქონების და სერვისების მართვის სამსახური

თანამდებობა: სამსახურის უფროსი

მისამართი:

სახელი და გვარი: დავით კოპინაძე

საფუძველი: მოსართვა

შემსრულებელი ექსპერტები:

ნარგიზ ქობულაძე / აჭარის რეგიონული ექსპერტიზის დეპარტამენტის საინჟინრო, სასაქონლო და ფინანსური ექსპერტიზის განყოფილების ექსპერტი, სპეციალობით მუშაობის 13 წლის სტაჟით. შემფასებელთა და ექსპერტთა პროფესიული განვითარების ცენტრის სერტიფიკაციის ორგანოს მიერ ISO/IEC 17024 სტანდარტის მიხედვით გაცემული შესაბამისობის სერტიფიკატები: №A-0943 (უძრავი ქონების შემფასებელი), №P-0525 (მატერიალური მოძრავი ქონების შემფასებელი) და №B-0083 (ბიზნესის და არამატერიალური აქტივების შემფასებელი).

ექსპერტიზის წინაშე დასმული კითხვები

„გთხოვთ, უზრუნველყოთ ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში რეგისტრირებული ქ. ბათუმში, დაბა მახინჯაურში არსებული 1266,00 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: №05.34.22.539) საბაზრო (საპრივატიზაციო) ღირებულების დადგენა“.

შემოსვლის თარიღი: 13/07/2022 წ

გასვლის თარიღი: 28/07/2022 წ

დასკვნა

ქალაქ ბათუმში, დაბა მახინჯაურში მდებარე, №05.34.22.539 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 1266,00 კვ.მეტრი არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის მთლიანი საბაზრო ღირებულება დღეის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს 633301,00 (ექვსასოცდაცამეათასსამასერთი) ლარს. შეფასების ობიექტისა და შესადარისი ობიექტების შესახებ მონაცემები და შედარების პროცესი იხილეთ დასკვნაზე თანდართულ დანართ №1-ში.

ნარგიზ ქობულაძე

გამოკვლევა



005129522

ექსპერტის დასკვნა № 005129522

შესასწავლელი უძრავი ქონების აღწერა

ექსპერტიზის წინაშე დასმული საკითხის გადაწყვეტის მიზნით 2022 წლის 25 ივლისს სასაქონლო ექსპერტის მიერ დათვალიერებული და დასურათებული (ინსპექტირებული) იქნა მომართვაში მითითებული უძრავი ქონება, მდებარე ქალაქ ბათუმში, დაბა მახინჯაურში.

შეფასების მიზანს წარმოადგენს №05.34.22.539 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მიმდინარე საბაზრო ღირებულების განსაზღვრა.

შესასწავლელ ობიექტს წარმოადგენს 1266,00 კვ.მეტრი ფართობის მქონე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი. ტერიტორია განთავსებულია შავი ზღვის სანაპიროსთან, ცენტრალური საავტომობილო გზის და რკინიგზის ზოლის მიმდებარედ. ინსპექტირების პერიოდში მიწის ნაკვეთი ვაკანტურია (თავისუფალი). ტერიტორიის ძირითადი ნაწილი დასხმულია.

საჯარო რეესტრიდან ამონაწერზე დაყრდნობით (განაცხადის რეგისტრაცია №892018261625 - 28/03/2018 წ) აღნიშნული ობიექტის სარეგისტრაციო მონაცემებია: სარეგისტრაციო ზონა - **ბათუმი - 05**, სექტორი - **სექტორი 34 - 34**, კვარტალი - **22**, ნაკვეთი - **539**; ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: **საკუთრება**; ნაკვეთის დანიშნულება: **არასასოფლო-სამეურნეო**; დაზუსტებული ფართობი: **1266,00 კვ.მეტრი**. ნაკვეთის წინა ნომერი: **05.34.22.162**. მისამართი: **ქალაქი ბათუმი, დაბა მახინჯაური**. მესაკუთრე: **სსიპ ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტი (ს/ნ 245576826)**.

შეზღუდვები და დაშვებები:

შეფასების პრიციპს თან ახლდა შემდეგი სახის შემზღუდავი პირობები და ამ პირობებიდან შემფასებლის მიერ გაკეთებული/მიღებული იქნა შემდეგი სახის დაშვებები:

1. მოცემული დასკვნა მოიცავს შემფასებლის პროფესიონალურ აზრს მის მიერ დადგენილ ღირებულების მაჩვენებელთან მიმართებაში /ობიექტის სავარაუდო გასაყიდი ფასი/ და არ შეიძლება ჩაითვალოს გარანტიად იმისა, რომ შეფასებული ქონება ხელიდან ხელში გასხვისებული იქნება ზუსტად შეფასებული ღირებულების მიხედვით;
2. შეფასების ჩატარების დროს იგულისხმებოდა, რომ არ არსებობდა რაიმე ფარული ფაქტორები, რომლებიც გავლენას იქონიებდნენ შესასწავლელი ქონების ღირებულების განსაზღვრაზე. შემფასებელს არ ეკისრება პასუხისმგებლობა ასეთი ფაქტორების აღმოჩენაზე;
3. ამ შეფასების მიზნებისათვის შემფასებლის მიერ მიღებულია მნიშვნელოვანი დაშვება იმის შესახებ, რომ საჯარო რეესტრის ამონაწერში ასახული ნებისმიერი სახის ინფორმაცია სწორია და შეესაბამება რეალობას;
4. ღირებულების საბოლოო მაჩვენებელი წარმოადგენს მოპოვებული ინფორმაციების ანალიზის შედეგად მიღებულ შედეგს და არ წარმოადგენს იმის გარანტიას, რომ ბაზარზე შეიძლება არ არსებობდეს სხვა შეთავაზებები ან გარიგების ფაქტები, რომლებიც განსხვავდებიან თანხობრივი მაჩვენებლებით;
5. შემფასებლის მიერ მიღებული ღირებულების საბოლოო მაჩვენებელი მოქმედია მხოლოდ შეფასების თარიღისათვის. შემფასებელი არ იღებს პრანაირ პასუხისმგებლობას ეკონომიკური, იურიდიული, ბუნებრივი და სხვა ფაქტორების ცვლილებებზე, რომლებიც შეიძლება წარმოიშვას ამ თარიღის შემდეგ და გავლენა იქონიოს საბაზრო სიტუაციაზე და შესაბამისად შესასწავლელი ობიექტის ღირებულებაზე;
6. შესადარის ობიექტებზე მონაცემები მოიპოვება საჯარო რეესტრის ელექტრონული ბაზის, საგაზეთო გამოცემების, ინტერნეტის და „რიელტური“ ფირმების მეშვეობით, რომელთა ინფორმაციასაც გააჩნიათ ყველაზე მაღალი ნდობის ფაქტორი.

შეფასების მეთოდოლოგია**საბაზრო ღირებულების დეფინიცია**

„**საბაზრო ღირებულება** - წარმოადგენს გამოთვლად ფულად სიდიდეს, რომლითაც გაიცვლება აქტივები ან ვალდებულება შეფასების თარიღისათვის დაინტერესებულ მყიდველსა და დაინტერესებულ გამყიდველს შორის „გაშლილი მკლავის“ პრინციპით ტრანზაქციისას, მართებული მარკეტინგის ჩატარების შემდეგ, როდესაც თითოეული მხარე მოქმედებს გათვითცნობიერებულად, წინდახედულად და ძალდატანების გარეშე“ (IVS).

უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება მიიღება შესაბამისი პერიოდისათვის უძრავი ქონების ბაზარზე იდენტური (ხოლო მისი არ არსებობის შემთხვევაში მსგავსი) ქონების მოთხოვნისა და მიწოდების ურთიერთზემოქმედების შედეგად. ქონების ბაზრად ითვლება მიმოცევის სფერო, რომელიც განისაზღვრება გამყიდველის/მყიდველის შესაძლებლობებით, მნიშვნელოვანი



005129522

ექსპერტის დასკვნა № 005129522

დანახარჯის გარეშე გაყიდოს/შეიძინოს ქონება.

შეფასების მიდგომები

შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად, უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების გაანგარიშებისას შეფასების პრაქტიკაში გამოიყენება სამი ძირითადი მიდგომა:

- **საბაზრო მიდგომა** - ღირებულებას გვიჩვენებს განსახილველი აქტივის შედარებით ისეთ იდენტურ ან მსგავს აქტივებთან, რომელთა ფასების შესახებაც ინფორმაცია ხელმისაწვდომია. საბაზრო მიდგომა ითვალისწინებს კორექტირებას: **შესადარისი ტრანზაქციის მეთოდით** ან/და **საჯაროდ ვაჭრობადი შესადარისი მეთოდით**.
- **შემოსავლის მიდგომა** - ღირებულებას ადგენს (გვიჩვენებს) მომავალი ფულადი ნაკადების გარდაქმნით მიმდინარე ღირებულებაში, **ფულადი ნაკადების დისკონტირების** ან **კაპიტალიზაციის მეთოდის** გამოყენებით.
- **დანახარჯების მიდგომა** - წარმოადგენს ობიექტის შეფასების მეთოდების ერთობლიობას, რომლებიც დაფუძნებულია შესაფასებელი ობიექტის აღდგენისათვის/ჩანაცვლებისათვის საჭირო დანახარჯების განსაზღვრაზე.

შეფასების გამოყენებული მიდგომა

გამომდინარე აქედან, რომ შესაფასებელი აქტივის იდენტური/მსგავსი აქტივები საჯაროდ ივაჭრება, ამ შეფასების მიზნებისათვის შემფასებლის მიერ გამოყენებული იქნა **საბაზრო მიდგომა**, რაც გულისხმობს შემდეგს: შესაფასებელი ობიექტის პირდაპირ შედარებას შესადარისი ობიექტების იმ მონაცემებთან, რომლებიც გაყიდული იქნა (შესადარისი ტრანზაქციის მეთოდით) ან რომლებიც განცხადებული არიან გასაყიდად (საჯაროდ ვაჭრობადი შესადარისი მეთოდით). როგორც წესი, სწორედ აქტიური ბაზრის მონაცემები ითვლება ღირებულების ყველაზე კარგ მტკიცებულებად და შესაბამისად, საბაზრო მიდგომას გააჩნია უფრო მეტი ნდობის ფაქტორი.

საბაზრო მიდგომა

საბაზრო მიდგომა ეფუძნება პრინციპს, რომლის მიხედვითაც ღირებულების განსაზღვრა ხდება ანალოგიური/მსგავსი ობიექტების ფასების ანალიზის საფუძველზე. ამასთან, ამოსავალი პრინციპი არის **ჩანაცვლების პრინციპი**, რომლის თანახმადაც რაციონალური ინვესტორი ქონების შეძენაში არ გადაიხდის იმაზე მეტს, ვიდრე ღირს გასაყიდად გამოტანილი იმავე სარგებლობის ანალოგიური ობიექტი.

საბაზრო მიდგომაზე დაფუძნებული მეთოდების გამოყენებისას, შემფასებელმა განახორციელა ქმედებების შემდეგი თანმიმდევრობა:

- გამოიკვლია ბაზარი (მოახდინა ბაზრის იმ მონაცემების მოპოვება და ანალიზი, რომლებიც საშუალებას იძლეოდნენ დადგენილიყო იდენტური/მსგავსი უძრავი ქონების ობიექტები);
- დაადგინა ინფორმაციის სისწორე;
- შეარჩია შედარების ის ელემენტები, რომელთა მეშვეობითაც განხორციელდა შესაფასებელი ქონების ობიექტების შედარება შესადარისი ობიექტებთან;
- შეადარა გაყიდვადი ქონების ობიექტები განსახილველ ქონებას, შედარების ელემენტების გამოყენებით;
- დააკორექტირა ყველა ანალოგიური დადგენილი შედარების ელემენტის ფასები შესაფასებელი უძრავი ქონების ელემენტებთან მიმართებაში;
- დაადგინა შესაფასებელი უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება შესადარისი ობიექტებთან დაკორექტირებული ფასების შეჯერების გზით.

შედარების ელემენტები

შედარების ელემენტები განსაზღვრავენ ქონების ობიექტების და გარიგებების სპეციფიურ მახასიათებლებს, რომლებიც ხსნიან ფასების ვარიაციებს. ბაზრის ანალიზი ავლენს, რომელი ელემენტებია განსაკუთრებით მგრძნობიარე.

შესადარისი მონაცემების ანალიზისას ძირითადად ითვლება შემდეგი შედარების ელემენტები:

- უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების გადაცემა...
- ფინანსირების პირობები...
- გაყიდვის პირობები...
- დანახარჯები, რომელიც გასაწევია უშუალოდ ყიდვის შემდეგ...
- ბაზრის პირობები...
- ადგილმდებარეობა...



005129522

ექსპერტის დასკვნა № 005129522

- ფიზიკური მახასიათებლები...
- ეკონომიკური მახასიათებლები...
- გამოყენება...
- გაყიდვის არა-უძრავი კომპონენტები...

ამ კვლევისათვის, ექსპერტის მიერ მოძიებული იქნა შესაფასებელი უძრავი ქონების ობიექტის მსგავსი შესადარისი ობიექტების გაყიდვების/შეთავაზებების შესახებ მონაცემები, რომლებიც შემდგომში დაკორექტირებული იქნა სხვადასხვა შედარების ელემენტებზე და მიღებული იქნა საბოლოო საორიენტაციო საბაზრო ღირებულება.

ყოველივე ზემოთაღნიშნულის გათვალისწინებით და ჩატარებული კვლევების შედეგად მიღებული შედეგების შეჯერებით განისაზღვრა ქალაქ ბათუმში, დაბა მახინჯაურში მდებარე, №05.34.22.539 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 1266,00 კვ.მეტრი არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის მთლიანი საბაზრო ღირებულება, რაც დღეის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს 633301,00 (ექვსასოცდაცამეტათასსამასერთი) ლარს. შეფასების ობიექტისა და შესადარისი ობიექტების შესახებ მონაცემები და შედარების პროცესი იხილეთ დასკვნაზე თანდართულ დანართ №1-ში.

ნარგიზ ქობულაძე

გამოყენებული მასალები

- ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ქონების და სერვისების მართვის სამსახურის 2022 წლის 08 ივლისის №03-1422189353 მომართვა;
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (განაცხადის რეგისტრაცია №892018261625 – 28/03/2018 წ.);
- საკადასტრო გეგმა.

ექსპერტის დასკვნა ტექნიკური წესით გადაამოწმა: სიმონ გოგილაშვილი

ექსპერტის დასკვნა ადმინისტრაციული წესით გადაამოწმა: ანზორ ერგეშიძე



005129522

ექსპერტის დასკვნა № 005129522

ფოტოილუსტრაცია



ფოტო 1



ფოტო 2



ფოტო 3



ფოტო 4



ფოტო 5



ფოტო 6



005129522

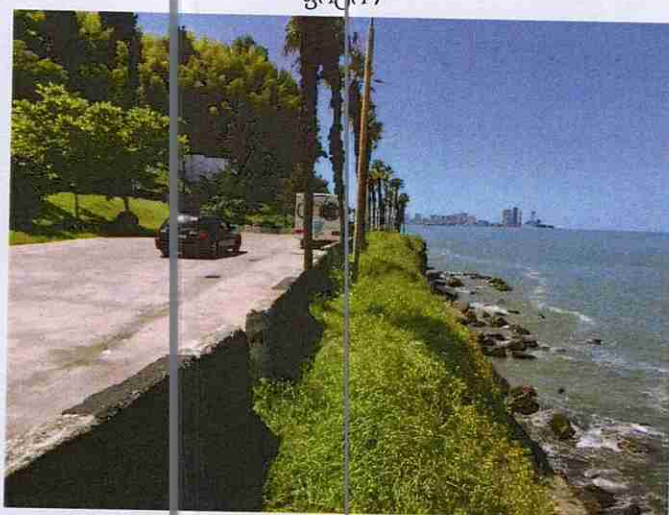
ექსპერტის დასკვნა № 005129522



ფოტო 7



ფოტო 8



ფოტო 9



ფოტო 10

დანართი №1

შეფასების ობიექტის და შესადარისი ობიექტების შესახებ მონაცემები

მახასიათებლები	შეფასების ობიექტი	შესადარისი ობიექტი №1	შესადარისი ობიექტი №2	შესადარისი ობიექტი №3
მისამართი	ქ. ბათუმი, დაბა მახინჯაური	ქ. ბათუმი, მახინჯაურის დაბლობი	ქ. ბათუმი, მახინჯაური	ქ. ბათუმი, თამარ მეფის II შესახვევი №9გ
ქონების ტიპი	მიწის ნაკვეთი	მიწის ნაკვეთი	მიწის ნაკვეთი	მიწის ნაკვეთი
საკადასტრო კოდი	05.34.22.539	05.34.22.636	05.34.22.133	05.34.22.113
ტრანზაქციის ტიპი	გაყიდვა	შეთავაზება	შეთავაზება	გაყიდვა
თარიღი	მიმდინარე	25/05/2022	01/05/2022	06/05/2022
მოთხოვნი ფასი (აშშ დოლარი)	-	192600.00	600000.00	150000.00
ფართობი (კვ.მ.)	1266.00	1602.00	3000.00	971.00
1 კვ.მეტრის ფასი (აშშ დოლარი)	-	120.00	200.00	154.00
ინფორმაციის წყარო	-	www.myhome.ge	www.myhome.ge	საჯარო რეგისტრის ელექტრონული მონაცემთა ბაზა
ID ან კონტაქტი	-	12808102	12674130	

შედარების პროცესი

№	შედარების ელემენტები	შესადარისი ობიექტი	შესადარისი ობიექტი №2	შესადარისი ობიექტი №3
მისამართი	ქ. ბათუმი, დაბა მახინჯაური	ქ. ბათუმი, მახინჯაურის დაბლობი	ქ. ბათუმი, მახინჯაური	ქ. ბათუმი, თამარ მეფის II შესახვევი №9გ
მოთხოვნი ფასი (აშშ დოლარი)	-	192600.00	600000.00	150000.00
ფართობი (კვ.მ.)	1266.00	1602.00	3000.00	971.00
1 კვ.მეტრის ფასი (აშშ დოლარი)	-	120.00	200.00	154.00
1 ფინანსირების პირობები	საბაზრო	ტიპური	ტიპური	ტიპური
კორექტირება	-	-	-	-
დაკორექტირებული ფასი	-	120.00	200.00	154.00
2 გაყიდვის პირობები	გაყიდვა	შეთავაზება	შეთავაზება	გაყიდვა
კორექტირება	-	-10%	-10%	-
დაკორექტირებული ფასი	-	108.00	180.00	154.00

3	შესყიდვის შემდგომ გასაწევი ხარჯები	არა	არა	არა	არა
	კორექტირება	-	-	-	-
	დაკორექტირებული ფასი	-	108.00	-	-
4	საბაზრო პირობები	მიმდინარე	25/05/2022	180.00	154.00
	კორექტირება	-	-	-	06/05/2022
	დაკორექტირებული ფასი	-	108.00	180.00	-
5	აღვიწმულად დარჩენილი	ქ. პათიშვილი, დამა მხინჯაური	ფარგა	ფარგა	154.00
	კორექტირება	-	+25%	-	ფარგა
	დაკორექტირებული ფასი	-	135.00	+15%	+25%
6	ფიზიკური მასხათებლები (ფართობი)	1266.00	1602.00	207.00	193.00
	კორექტირება	-	-	3000.00	971.00
	დაკორექტირებული ფასი	-	135.00	207.00	-
7	გამოყენება	თავისუფალი	თავისუფალი	თავისუფალი	193.00
	კორექტირება	-	-	-	თავისუფალი
	დაკორექტირებული ფასი	-	135.00	207.00	-
	შეწონების კოეფიციენტი	-	0.30	0.30	193.00
	შეწონილი ფასები	-	40.50	62.10	0.40
	1 კვ.მ-ის შესყიდვით სარგებლობის საბაზრო ღირებულება (აშშ დოლარი)		180.00		77.20
	შესყიდვით მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ.)		1266.00		
	უძრავი ქონების მთლიანი სარიცხვითი საბაზრო ღირებულება (აშშ დოლარი)		227,880.00		
	ეროვნული ბანკის ოფიციალური გვერდი www.nbc.gov.ge		28/07/2022 წ. 1 აშშ დოლარი = 2.7791		
	უძრავი ქონების მთლიანი სარიცხვითი საბაზრო ღირებულება (ლარი)		633,301.00		



3005157322

მიღება-ჩაბარების აქტი № 3005157322



რეგიონი	ბათუმი	დასრულების თარიღი	28/07/2022
დოკუმენტი:			
რეგისტრაციის ნომერი:	1004901522	მომსახურების ტიპი:	ჩვეულებრივი
რეგისტრაციის თარიღი:	13/07/2022	საქმის ნომერი:	
ხელშეკრულების ნომერი:	2000067622	ხელშეკრულების თარიღი:	20/01/2022 - 07/03/2022
შეთანხმების ნომერი:		შეთანხმების თარიღი:	
დაკვეთის ნომერი:	005129522		
ექსპერტიზის დამკვეთი :			
სახელი და გვარი:	დავით კოპინაძე		
პირადი ნომერი:	0000000000		
ორგანიზაცია:	ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ქონების და სერვისების მართვის სამსახური		
საიდენტიფიკაციო კოდი:	245576826		
თანამდებობა:	სამსახურის უფროსი		
დოკუმენტის შემოტანა:	გოგა დუმბაძე		

შესრულებული კვლევის კოდი (საქ.მთავრობის 08.05.2012 №171. დადგენილების მიხედვით)	ობიექტების რაოდენობა	საექსპერტო მომსახურების ტარიფი კვლევის ერთეულზე (დ.დ.გ.-ს ჩათვლით)	თანხა
441. - აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის, ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის საკუთრებაში არსებული ქონების საბაზრო ღირებულების განსაზღვრა	1	100	100
			ჯამი: 100.00
			საბოლოო ფასი: 100.00

შემსრულებელი ექსპერტ(ებ)ი (სპეციალისტი):	
ნარგიზ ქობულაძე	
საინჟინრო, სასაქონლო და ფინანსური ექსპერტიზის განყოფილების ექსპერტი	
სტრუქტურული ქვედანაყოფის უფროსი / პასუხისმგებელი პირი	მიმღები პირი
(ხელმოწერა)	(ხელმოწერა)
	გაცემის თარიღი