

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 ნაკვეთების) 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 ნაკვეთების) 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

№05.32.06.175, №05.32.06.176, №05.32.06.179 და №05.32.06.185 საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების წლიური სარგებლობის საფასურის განისაზღვრის დროს გამოყენებული იქნა სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნულ ბიუროს მიერ დასახლება კახაბერში მდებარე №05.32.06.175 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 17932.00 კვმ მიწის ნაკვეთის შეფასება (დასკვნა №003980321, 10.06.2022 წ.) დასკვნის შესაბამისად 1 კვ.მ მიწის საპრივატიზებო ღირებულებაა 107,0 ლარი; სარგებლობის საფასური 5% - 5,35 ლარი. საბოლოოდ 1 კვ მიწის წლიური სარგებლობის განისაზღვროს 6,0422 ლარით. შესაბამისად №05.32.06.175, №05.32.06.176, №05.32.06.179 და №05.32.06.185 საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების საერთო ჯამის 49 651 კვმ. მიწის წლიური სარგებლობის საფასური განისაზღვრება 300 000 ლარით.

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, 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 უძრავი ქონების
წლიური სარგებლობის საფასური

საწყისი

№	მისამართი	ობიექტის დასახელება	საკადასტრო კოდი	ობიექტის მონაცემები		საწყისი წლიური სარგებლობის საფასური (ლარი)	სულ მიწის ფართობი (კვ.მ.)	სულ საწყისი წლიური სარგებლობის საფასური (ლარი)
				მიწის ფართობი (კვმ)	შენობის ფართი (კვმ)			
1	ქ. ბათუმი, დასახლება კახაბერი	არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა	05.32.06.175	17,932	-	108,348	49 651	300,000
2	ქ. ბათუმი, დასახლება კახაბერი	არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა	05.32.06.176	6,014	-	36,338		
3	ქ. ბათუმი, დასახლება კახაბერი; დასახლება ადლია	არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა	05.32.06.179	10,417	-	62,942		
4	ქ. ბათუმი, დასახლება კახაბერი; დასახლება ადლია	არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა	05.32.06.185	15,288	-	92,372		



ლევან სამხარაულის სახელობის
სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიურო
LEVAN SAMKHARAU LI NATIONAL FORENSICS BUREAU

საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

LEGAL ENTITY OF PUBLIC LAW

№ 5003726121

10/06/2021 წ.



5003726121

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის
მუნიციპალური ქონების და სერვისების მართვის
სამსახურის უფროსს

ბატონ დავით კოპინაძეს

ბატონო დავით,

ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიურო, თქვენი N03-1421083525 მომართვის (ბიუროს 2021 წლის 26 მარტის რეგისტრაციის N1002272821) საფუძველზე, გიგზავნით N003980321 დასკვნას.

დანართი:

ექსპერტის დასკვნა 07 ფურცლად;

პატივისცემით,

პავლე გიორგაძე

ბიუროს უფროსის მოადგილე



3003955421

მიღება-ჩაბარების აქტი № 3003955421



რეგიონი	ბათუმი	დასრულების თარიღი	10/06/2021
დოკუმენტი:			
რეგისტრაციის ნომერი:	1002272821	მომსახურების ტიპი:	ჩვეულებრივი
რეგისტრაციის თარიღი:	26/03/2021	საქმის ნომერი:	
ხელშეკრულების ნომერი:	2000168421	ხელშეკრულების თარიღი:	10/02/2021 - 24/03/2021
შეთანხმების ნომერი:		შეთანხმების თარიღი:	
დასკვნის ნომერი:	003980321		
ექსპერტიზის დამკვეთი :			
სახელი და გვარი:	დავით კოპინაძე		
პირადი ნომერი:	0000000000		
სტრუქტურა:	ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის		
ქვესტრუქტურა:	მუნიციპალური ქონების და სერვისების მართვის სამსახური		
დასახელება:			
საიდენტიფიკაციო კოდი:			
თანამდებობა:	სამსახურის უფროსი		
დოკუმენტის შემომტანი:	ქსენია კირცხალია		

შესრულებული კვლევის კოდი (საქ.მთავრობის 08.05.2012 N171. 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):	
ინგა გაბაიძე	
საინჟინრო, სასაქონლო და ფინანსური ექსპერტიზის განყოფილების ექსპერტი	
სტრუქტურული ქვედანაყოფის უფროსი / პასუხისმგებელი პირი	მიმღები პირი
(ხელმოწერა)	(ხელმოწერა)
	გაცემის თარიღი



5003726121

ელექტრონული დოკუმენტის ასლის მატერიალურ დოკუმენტთან დანაბარ ტუჩიდიულ ძალას ვადასტურებ,
ხელმოწერისთვის პასუხისმგებელი პირი

თარიღი

10-06-21

(ხელმოწერა)





003980321

ექსპერტის დასკვნა № 003980321

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:

დამნიშნავი:

სტრუქტურა: ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის

ქვესტრუქტურა: მუნიციპალური ქონების და სერვისების მართვის სამსახური

თანამდებობა: სამსახურის უფროსი

მისამართი:

სახელი და გვარი: დავით კოპინაძე

საფუძველი: მომართვა

შემსრულებელი ექსპერტები:

ინგა გაბაიძე / აჭარის რეგიონული ექსპერტიზის დეპარტამენტის საინჟინრო, სასაქონლო და ფინანსური ექსპერტიზის განყოფილების ექსპერტი, სპეციალობით მუშაობის 7 წლამდე სტაჟით. შემფასებელთა და ექსპერტთა პროფესიული განვითარების ცენტრის სერტიფიკაციის ორგანოს მიერ ISO/IEC 17024 სტანდარტის მიხედვით გაცემული შესაბამისობის სერტიფიკატები: №A-0851 და №P-0293.

ექსპერტიზის წინაშე დასმული კითხვები

„გთხოვთ, უზრუნველყოთ ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში რეგისტრირებული ქ. ბათუმში, დასახლება კახაბერში მდებარე 17932,00 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის (ს/კ №05.32.06.175) საბაზრო (საპრივატიზებო) ღირებულების დადგენა.“

შემოსვლის თარიღი: 26/03/2021 წ

გასვლის თარიღი: 10/06/2021 წ

დასკვნა

ქალაქ ბათუმში, დასახლება კახაბერში მდებარე, №05.32.06.175 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 17932,00 კვ.მეტრი არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის მთლიანი საბაზრო ღირებულება დღეის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს 1918724,00 (ერთიმილიონცხრასათრამეტიათასშვიდასოცდაოთხი) ლარს. შეფასების ობიექტისა და შესადარისი ობიექტების შესახებ მონაცემები და შედარების პროცესი იხილეთ დასკვნაზე თანდართულ დანართ №1-ში.

ინგა გაბაიძე

გამოკვლევა**შესაფასებელი უძრავი ქონების აღწერა**

ექსპერტიზის წინაშე დასმული საკითხის გადაწყვეტის მიზნით 2021 წლის 08 ივნისს სასაქონლო ექსპერტის მიერ დათვალიერებული და დასურათებული იქნა მომართვაში მითითებული უძრავი ქონება, მდებარე ქალაქ ბათუმში, დასახლება



003980321

ექსპერტის დასკვნა № 003980321

კახაბერში.

შეფასების მიზანს წარმოადგენს №05.32.06.175 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მიმდინარე საბაზრო ღირებულების განსაზღვრა.

შესაფასებელ ობიექტს წარმოადგენს 17932,00 კვ.მეტრი ფართობის მქონე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი. ნაკვეთის რელიეფი ვაკეა. ტერიტორიას არ გააჩნია შემოღობვა. ინსპექტირების პერიოდში მიწის ნაკვეთი თავისუფალია. ფართს ესაზღვრება სამანქანო გზა და მეზობელი მიწის ნაკვეთები.

საჯარო რეესტრიდან ამონაწერზე დაყრდნობით (განაცხადის რეგისტრაცია №882019319490 – 25/04/2019წ) აღნიშნული ობიექტის სარეგისტრაციო მონაცემებია: სარეგისტრაციო ზონა - **ბათუმი - 05**, სექტორი - **32**, კვარტალი - **06**, ნაკვეთი - **175**; ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: **საკუთრება**; ნაკვეთის დანიშნულება: **არასასოფლო-სამეურნეო**; დაზუსტებული ფართობი: **17932,00 კვ.მეტრი**. ნაკვეთის წინა ნომერი: **05.32.06.164**. მისამართი: **ქალაქი ბათუმი, დასახლება კახაბერი**. მესაკუთრე: **სსიპ ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტი (ID 245576826)**.

შეზღუდვები და დაშვებები:

შეფასების პროცესს 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 შესაფასებელი 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 არანაირ პასუხისმგებლობას ეკონომიკური, იურიდიული, ბუნებრივი და სხვა ფაქტორების ცვლილებებზე, რომლებიც შეიძლება წარმოიშვას ამ თარიღის შემდეგ და გავლენა იქონიოს საბაზრო სიტუაციაზე და შესაბამისად შესაფასებელი ობიექტის ღირებულებაზე;
6. შესადარის ობიექტებზე მონაცემები მოიპოვება საჯარო რეესტრის ელექტრონული ბაზის, საგაზეთო გამოცემების, ინტერნეტის და „რიელტორი“ 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 ურთიერთემოქმედების შედეგად. ქონების ბაზრად ითვლება მიმოქცევის სფერო, რომელიც განისაზღვრება გამყიდველის/მყიდველის შესაძლებლობებით, მნიშვნელოვანი დანახარჯის გარეშე გაყიდოს/შეიძინოს ქონება.

შეფასების მიდგომები

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



003980321

ექსპერტის დასკვნა № 003980321

- **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 იქედან, 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 სარგებლიანობის 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...
- 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



003980321

ექსპერტის დასკვნა № 003980321

ელემენტებზე და მიღებული იქნა საბოლოო საორიენტაციო საბაზრო ღირებულება.

ყოველივე ზემოთაღნიშნულის გათვალისწინებით და ჩატარებული კვლევების შედეგად მიღებული შედეგების შეჯერებით განისაზღვრა ქალაქ ბათუმში, დასახლება კახაბერში მდებარე, №05.32.06.175 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული **17932,00 კვ.მეტრი** არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის მთლიანი საბაზრო ღირებულება, რაც დღეის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს **1918724,00 (ერთიმილიონცხრაასთვრამეტიათასშვიდასოცდაოთხი) ლარს**. შეფასების ობიექტისა და შესადარისი ობიექტების შესახებ მონაცემები და შედარების პროცესი იხილეთ დასკვნაზე თანდართულ **დანართ №1-ში**.

ინგა გაბაიძე

გამოყენებული მასალები

- ექსპერტიზის დანიშვნის მომართვა;
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (განაცხადის რეგისტრაცია №882019319490 – 25/04/2019წ);
- საკადასტრო გეგმა.

ექსპერტის დასკვნა ტექნიკური წესით გადაამოწმა: სიმონ გოგილაშვილი

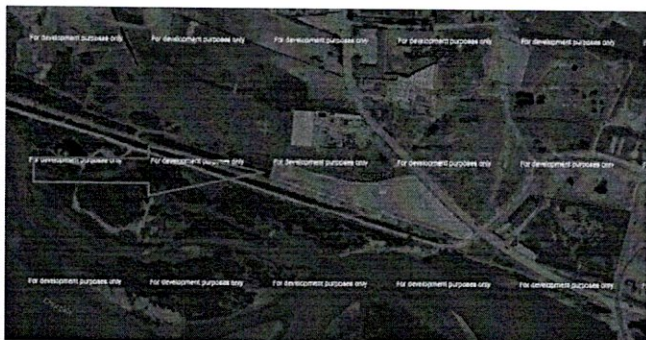
ექსპერტის დასკვნა ადმინისტრაციული წესით გადაამოწმა: სიმონ გოგილაშვილი



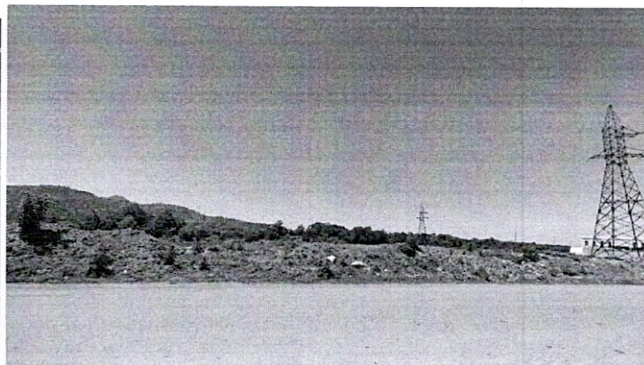
003980321

ექსპერტის დასკვნა № 003980321

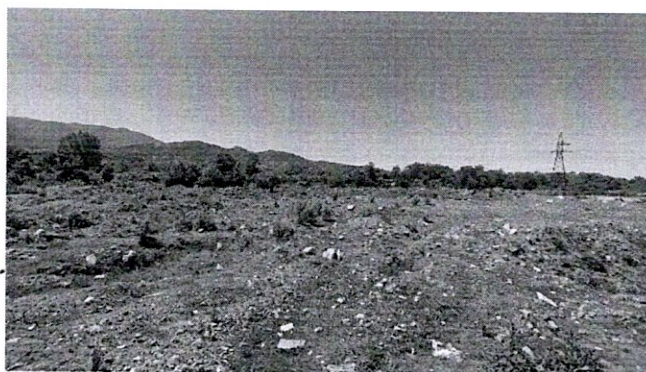
ფოტოილუსტრაცია



ფოტო 1



ფოტო 2



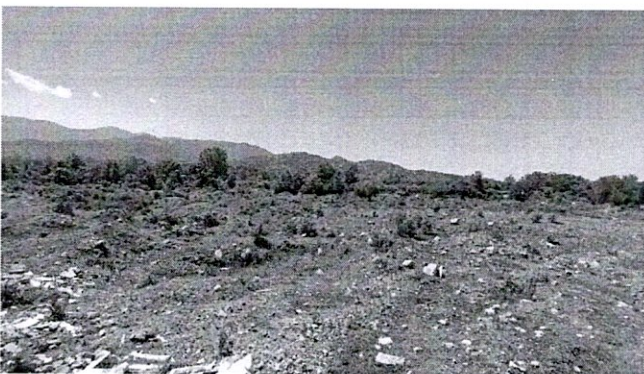
ფოტო 3



ფოტო 4



ფოტო 5



ფოტო 6

დანართი №1

შეფასების ობიექტის და შესადარისი ობიექტების შესახებ მონაცემები

მაბასათებლები	შეფასების ობიექტი	შესადარისი ობიექტი №1	შესადარისი ობიექტი №2	შესადარისი ობიექტი №3
მისამართი	ქ. ბათუმი, დასახლება კახაბერი	ქ. ბათუმი, ივანე მესხის ქუჩა	ქ. ბათუმი, საბაგო ტერმინალის მიმდებარედ	ქ. ბათუმი, ივანე მესხის ქუჩა
ქონების ტიპი	მიწის ნაკვეთი	მიწის ნაკვეთი	მიწის ნაკვეთი	მიწის ნაკვეთი
საკადასტრო კოდი	05.32.06.175	05.32.06.015	უცნობია	უცნობია
ტრანზაქციის ტიპი	გაყიდვა	გაყიდვა	შეთავაზება	შეთავაზება
თარიღი	მიმდინარე	25/02/2020	მიმდინარე	მიმდინარე
მოქმადი ფასი (\$)	-	38000.00	74400.00	36000.00
ფართობი (კვ.მ.)	17932.00	990.00	2126.00	800.00
1 კვ.მეტრის ფასი (\$)	-	38.00	35.00	45.00
ინფორმაციის წყარო	-	საჯარო რეესტრის მონაცემთა ელექტრონული ბაზა	www.myhome.ge	www.myhome.ge
ID ან კონტაქტი	-	-	11095590	10192668

შედარების პროცესი

№	შედარების ელემენტები	შესაფასებელი ქონება	შესადარისი ობიექტი №1	შესადარისი ობიექტი №2	შესადარისი ობიექტი №3
მისამართი		ქ. ბათუმი, დასახლება კახაბერი	ქ. ბათუმი, ივანე მესხის ქუჩა	ქ. ბათუმი, საბაგო ტერმინალის მიმდებარედ	ქ. ბათუმი, ივანე მესხის ქუჩა
მოქმადი ფასი (\$)		-	38000.00	74400.00	36000.00
ფართობი (კვ.მ.)		17932.00	990.00	2126.00	800.00
1 კვ.მეტრის ფასი		-	38.00	35.00	45.00
1	ფინანსირების პირობები	საბაზრო	ტიპური	ტიპური	ტიპური
კორექტირება		-	-	-	-
დაკორექტირებული ფასი		-	38.00	35.00	45.00
2	გაყიდვის პირობები	გაყიდვა	გაყიდვა	შეთავაზება	შეთავაზება
კორექტირება		-	-	-10%	-10%
დაკორექტირებული ფასი		-	38.00	32.00	41.00

3	შესყიდვის შემდგომ გასაწევი ხარჯები	არა	არა	არა	არა
	კორექტირება	-	-	-	-
	ლაკორექტირებული ფასი	-	38.00	32.00	41.00
4	საბაზრო პირობები	მიმდინარე	25/02/2020	მიმდინარე	მიმდინარე
	კორექტირება	-	-	-	-
	ლაკორექტირებული ფასი	-	38.00	32.00	41.00
5	ადგილმდებარეობა	ქ. ბათუმი, დასახლება კახაბერი	მსგავსი	მსგავსი	უცქესი
	კორექტირება	-	-	-	-5%
	ლაკორექტირებული ფასი	-	38.00	32.00	39.00
6	ფიზიკური მახასიათებლები (ფართობი)	17932.00	990.00	2126.00	800.00
	კორექტირება	-	-10%	-5%	-10%
	ლაკორექტირებული ფასი	-	34.00	30.00	35.00
7	ტაშოყენება/შეზღუდვები	არა	არა	არა	არა
	კორექტირება	-	-	-	-
	ლაკორექტირებული ფასი	-	34.00	30.00	35.00
	შეწონვის კოეფიციენტები	-	0.40	0.20	0.40
	შეწონილი ფასები	-	13.60	6.00	14.00
	1 კვ.მ-ის შეფასებული საორიენტაციო საბაზრო ღირებულება (\$)		34.00		
	ერთეული ბანკის ვალუტის გაცვლითი კურსი www.nibx.ge		1 აშშ დოლარი = 3.1387 ლარი		
	1 კვ.მ-ის შეფასებული საორიენტაციო საბაზრო ღირებულება დამრეგულირებლ (ლარი)		107.00		
	შესაფასებელი მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ.)		17932.00		
	უძრავი ქონების მთლიანი საორიენტაციო საბაზრო ღირებულება (ლარი)		1918724.00		