



ქ.თბილისი, კოსტავას # 23
ტელ.: (995 32) 551 993 992
ტელ: (995 32) 2 998 993
Email: georgejibladze7@gmail.com
Email: cgk975@gmail.com

*შპს „საკონსულტაციო ჯგუფი
კავკასაუდიტი“*

*N 255
22 ოქტომბერი 2020 წელი*

**აუდიტორული დასკვნა
უძრავი ქონების
შეფასების ანგარიში**

საქართველოს პარლამენტთან არსებული
აუდიტორული საკმინაოების საბჭოს მიერ
გაცემული, სერტიფიკატი № ბაფ/011
2012 წლის 25 იანვარი პროფესიონალი
ბუღალტრის სერტიფიკატი # 0049,
აუდიტორების სახელმწიფო რეესტრში
რეგისტრაციის ნომერი SARAS-A-491208
და SARAS-F-829970, უძრავი სკემა N2 A-0501;
მომრავი სკემა N3 P- 0332

თბილისი
2020 წელი

დასკვნა

წინამდებარე საშემფასებლო ანგარიში მომზადებულია 2020 წლის 22 ოქტომბერს, რის საფუძველსაც წარმოადგენს ბაღდათის მუნიციპალიტეტის 2020 წლის 5 ოქტომბრის N 41/5236 და 19 ოქტომბრის N 41/5608 წერილები.

შეფასების საგანია ბაღდათის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება. საშემფასებლო ანგარიშში მოცემული ღირებულება წარმოადგენს შემფასებლის 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.

საწყისი საპრივატიზებო ღირებულების განსაზღვრის მიზნით შეფასებას დაექვემდებარა ბაღდათის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება:

- რაიონი ბაღდათი, სოფელი როკითი 2,935 კვ.მ არასასოფლო სამეურნეო მიწა და მასზე განთავსებული შენობა მაგებობები N1 276.4 კვ.მ ; N2 266.8 კვ.მ; N3 117 კვ.მ. (საკადასტრო კოდი 30.06.31.001)
- მუნიციპალიტეტი ბაღდათი, სოფელი ვარციხე 38,309 კვ.მ სასოფლო სამეურნეო მიწა (საკადასტრო კოდი 30.03.38.084)
- მუნიციპალიტეტი ბაღდათი, სოფელი ვარციხე 10,048 კვ.მ არასასოფლო სამეურნეო მიწა (საკადასტრო კოდი 30.03.38.085)

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

დასკვნაში მოყვანილი ფაქტებისა და გარემოებების გათვალისწინებით 2020 წლის 22 ოქტომბერის მდგომარეობით ბაღდათის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების საწყისი საპრივატიზებო ღირებულება შეადგენს:

- რაიონი ბაღდათი, სოფელი როკითი 2,935 კვ.მ არასასოფლო სამეურნეო მიწის ღირებულება შეადგენს 23,480 ლარს და მასზე განთავსებული შენობა მაგებობები N1

276.4 კვ.მ ; N2 266.8 კვ.მ; N3 117 კვ.მ. (საკადასტრო კოდი 30.06.31.001) საერთო ფართი 660.20 ღირებულება შეადგენს 254,177 ლარს

- მუნიციპალიტეტი ბაღდათი, სოფელი ვარციხე 38,309 კვ.მ სასოფლო სამეურნეო მიწა (საკადასტრო კოდი 30.03.38.084) ღირებულება შეადგენს 38,309 ლარს
- მუნიციპალიტეტი ბაღდათი, სოფელი ვარციხე 10,048 კვ.მ არასასოფლო სამეურნეო მიწა (საკადასტრო კოდი 30.03.38.085) 80,384 ლარს

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

შემფასებელი ადასტურებს შემდეგს:

- მოცემულ დასკვნაში წარმოდგენილი კვლევები, გაანგარიშებები და დასკვნები ნამდვილია შესაბამისი დაშვებების, შეზღუდვების და ობიექტის შეფასების შედეგის გამოყენების შეზღუდვის გათვალისწინებით;
- შეფასება განხორციელებულია საერთაშორისო და ევროპული სტანდარტების, შემფასებლის ქცევის 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;
- შემფასებელმა პირადად მოახდინა შესაფასებელი ქონების ინსპექტირება;
- ფაქტობრივი და სავარაუდო მონაცემები, რომელსაც ეყრდნობა შეფასების შედეგად მიღებული ღირებულების სიდიდე, შეგროვებული 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, ჩაგვეტარებინა 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 ოქტომბერში. 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 სტანდარდების მოთხოვნათა შესაბამისად.

II შეფასების ხარისხის სერთიფიკატი

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

- ანგარიშში წარმოდგენილი ინფორმაცია არის სარწმუნო და შეესაბამება სინამდვილეს.
- ანალიზი და დასკვნები, რომელსაც შეიცავს ანგარიში ეკუთვნით შემფასებლებს და ნამდვილია მკაცრი შეზღუდვების და დაშვებების საზღვრებში, რომლებიც წარმოადგენენ მოცემული ანგარიშის ნაწილს.
- შემფასებლებს არ გააჩნიათ აწმყოში და მომავალში რაიმე დაინტერესება შესაფასებელ ობიექტთან და მოქმედებენ მიუკერძოებლად.

- შემფასებლის 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.
- შემფასებლებმა პირადად მოახდინეს შესაფასებელი ქონების დათვალიერება.
- მონაცემთა ანალიზის პროცესში არცერთი პირი არ უწევდა რაიმენაირ არსებით დახმარებას ანგარიშის ხელისმომწერ შემფასებლებს.
- შემფასებლები ვალდებულებას 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.

III შემზღუდავი პირობები და დაშვებები

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

- შემფასებელი 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 შემფასებელმა უნდა დაადგინოს შესაფასებელი უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება, ანუ ყველაზე სავარაუდო ფასი დადგენილი თარიღისათვის
- შემფასებელი არ გულისხმობს რაიმე სახის ფარული ფაქტორების არსებობას, რომელმაც შეიძლება გავლენა იქონიოს შესაფასებელი ქონების ღირებულებაზე და არ იღებს პასუხისმგებლობას ასეთი ფაქტორების არსებობაზე
- შემფასებელი 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 მოძრავი ქონების ბაზარზე არსებული სიტუაციის ზუსტი ან მიახლოებული სტატისტიკური მონაცემები.

IV ძირითადი ფაქტები და განმარტებები

შეფასების ჩატარების საფუძველი	ბაღდათის მუნიციპალიტეტის 2020 წლის 5 ოქტომბრის N 41/5236 და 19 ოქტომბრის N 41/5608 წერილები.
ქონება	შენობა ნაგებობა და მიწა
მიმდინარე გამოყენება	ფუნქციონალური დანიშნულებით
მესაკუთრე	ბაღდათის მუნიციპალიტეტი
დამკვეთი	ბაღდათის მუნიციპალიტეტი
შეფასების მიზანი	საწყისი საპრივატიზებო ღირებულების დადგენა
შეფასების გამოყენება	საკონსულტაციო
შეფასების ბაზა	შეფასება განხორციელებულია შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს მიერ 2017 წელს გამოქვეყნებული სტანდარტების კრებულის (აქტუალური სტანდარტების კრებული შეფასების დასკვნის შედგენის თარიღისათვის) შესაბამისად. შეფასებისათვის გამოყენებულია ამ სტანდარტების შემდეგი ძირითადი ნაწილები: შესავალი გლოსარი შსს-ების სტრუქტურული საფუძვლები შსს 101. სამუშაოს მასშტაბები; შსს 102. გამოკვლევა და შესაბამისობა; შსს 103. ანგარიშის მომზადება; შსს 104. ღირებულების საფუძვლები; შსს 105. შეფასების მიდგომები და მეთოდები; შსს 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. „გაშლილი 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 ღირებულება/თანხა	საპრივატიზებო სახელმწიფო ქონების პრივატიზებისას/მართვის უფლებით გადაცემისას საპრივატიზებო/მართვის უფლებით გადასაცემი ქონების მინიმალური ღირებულება, რომელზედაც ვაჭრობისას ხორციელდება ფასის მატება.
ობიექტის ინსპექტირების თარიღი	-----
დასკვნის შედგენის თარიღი (პერიოდი)	22.10.2020
შეფასების ეფექტური თარიღი	22.10.2020
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 აამაღლოს 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 ურთიერთზემოქმედებით;
	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



ამონაწერი საჯარო რეგისტრირება

განცხადების რეგისტრაცია
N 902019951182 - 26/12/2019 11:08:37

მომზადების თარიღი
03/01/2020 11:27:49

საკუთრების განყოფილება

მონა ბაღალთი	სექტორი როკითი	კვარტალი	ნაკვეთი	ნაკვეთის საკუთრების გიპი:თანასაკუთრება ნაკვეთის ღანიშნულება: არასასოფლო სამეურნეო ღამუსტებული ფართობი: 2935.00 კვ.მ. ნაკვეთის წინა ნომერი:30.06.04.1009; შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი:N1_276.4 კვ.მ ; N2_266.8 კვ.მ; N3_117 კვ.მ.
30	06	31	001	

მისამართი: რაიონი ბაღალთი , სოფელი როკითი

მესაკუთრის განყოფილება

განცხადების რეგისტრაცია : ნომერი 902019951182 , თარიღი 26/12/2019 11:08:37
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 03/01/2020

უფლების ღამდასტურებული ლოკუმენტი:

- ბრძანება N1/1-6899 , ღამოწმების თარიღი:17/12/2019 ,სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო

მესაკუთრები:

სსიპ ბაღალთის მუნიციპალიტეტი, ID ნომერი:225064471

მესაკუთრე:

სსიპ ბაღალთის მუნიციპალიტეტი

აღწერა:

საგადასახლო გირავნობა:

რეგისტრირებული არ არის

იპოთეკა ვაღდატულება

ყაღაღა/აკრძალვა:

რეგისტრირებული არ არის

მოვალეთა რეგისტრირება:

რეგისტრირებული არ არის



ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

განცხადების რეგისტრაცია
N 882015183828 - 01/04/2015 18:58:26

მომზადების თარიღი
07/05/2015 17:30:17

საკუთრების განყოფილება

ზონა	სექტორი	კვარტალი	ნაკვეთი	ნაკვეთის საკუთრების გიძი: საკუთრება
ბაღლათი	ვარციხე			ნაკვეთის დანიშნულება: სასოფლო-სამეურნეო (სახსნავი)
30	03	38	084	დაზუსტებული ფართობი: 38309.00 კვ.მ.
მისამართი: რაიონი ბაღლათი , სოფელი ვარციხე				ნაკვეთის წინა ნომერი:

მესაკუთრის განყოფილება

განცხადების რეგისტრაცია : ნომერი 882015183828 , თარიღი 01/04/2015 18:58:26
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 07/05/2015

უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი:

- ბრძანება N41 227 , დამოწმების თარიღი: 31/03/2015 , ბაღლათის მუნიციპალიტეტის გამგებელი
- განკარგულება N75 , დამოწმების თარიღი: 26/12/2014 , ბაღლათის მუნიციპალიტეტის საკრებულო

მესაკუთრეები:

თვითმართველი ერთეული ბაღლათის მუნიციპალიტეტი

მესაკუთრე:

თვითმართველი ერთეული ბაღლათის მუნიციპალიტეტი

აღწერა:

იპოთეკა

საგადასახადო გირავნობა:

რეგისტრირებული არ არის

ვალდებულება

ყაღაღა/აკრძალვა:

რეგისტრირებული არ არის

მოვალეობა რეესტრი:

რეგისტრირებული არ არის



ამონაწერი საჯარო რეგისტრიდან

განცხადების რეგისტრაცია
N 882019225068 - 27/03/2019 13:55:58

მომზადების თარიღი
25/04/2019 13:22:10

საკუთრების განყოფილება

მონა	სექტორი	კვარტალი	ნაკვეთი	ნაკვეთის საკუთრების გიპი: საკუთრება
ბაღლათი	ვარციხე			ნაკვეთის ღანიშნულება: არასასოფლო სამეურნეო
30	03	38	085	ღამუსტებული ფართობი: 10048.00 კვ.მ.
მისამართი: რაიონი ბაღლათი, სოფელი ვარციხე				ნაკვეთის წინა ნომერი:

მესაკუთრის განყოფილება

განცხადების რეგისტრაცია : ნომერი 882019225068 , თარიღი 27/03/2019 13:55:58
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 25/04/2019

უფლების ღამდასტურებული ლოკუმენტი:

- ბრძანება N41 226 , ღამოწმების თარიღი: 31/03/2015 , ბაღლათის მუნიციპალიტეტის გამგებელი
- გღაწყვეტილება N144065 , ღამოწმების თარიღი: 24/04/2019 , სსიპ საჯარო რეგისტრის ეროვნული სააგენტო
- განკარგულება N75 , ღამოწმების თარიღი: 26/12/2014 , ბაღლათის მუნიციპალიტეტის საკრებულო
- ცნობა N41/941 , ღამოწმების თარიღი: 01/05/2015 , ბაღლათის მუნიციპალიტეტის გამგეობა

მესაკუთრები:

სსიპ ბაღლათის მუნიციპალიტეტი, ID ნომერი: 225064471

მესაკუთრე:

აღწერა:

სსიპ ბაღლათის მუნიციპალიტეტი

იპოთეკა

საგღასახლო გირავნობა:

რეგისტრირებული არ არის

ვღაღებულება

ყაღაღა/აკრბღღეღა:

რეგისტრირებული არ არის

მოვღღეთღ რეგისტრი:

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 შემფასებლის 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 კეთილგონივრულად, 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

საბაზრო ღირებულება

„30. შსს-ებით განსაზღვრული ღირებულების საფუძველი - საბაზრო ღირებულება 30.1 საბაზრო ღირებულება არის შეფასებითი (გაანგარიშებითი) თანხა, რომლითაც აქტივი ან ვალდებულება უნდა გაიყვალოს შეფასების თარიღისთვის, გარიგების მსურველ მყიდველსა და გამყიდველს შორის, სათანადო მარკეტინგული ღონისძიების შემდეგ, „ გაშლილი ხელის მანძილის პრინციპით“ დადებულ გარიგებაში, როდესაც თითოეული მხარე იმოქმედებდა შეგნებულად, წინდახედულად და ძალდაუტანებლად.

30.2 სავალდებულოა, რომ საბაზრო ღირებულების განმარტება გამოიყენებოდეს შემდეგი კონცეპტუალური საფუძვლების შესაბამისად:

ა), „ შეფასებითი (გაანგარიშებითი) თანხა“ - ეხება ფასს, რომელიც გამოსახულია ფულის ერთეულში და გადასახდელია აქტივისთვის „ გაშლილი ხელის მანძილის პრინციპით“ დადებულ გარიგებაში. საბაზრო ღირებულება არის ყველაზე მეტად მოსალოდნელი ფასი, რომელიც , გონივრულობის ფარგლებში, ხელმისაწვდომია ბაზარზე შეფასების თარიღისთვის, საბაზრო ღირებულების განმარტებაში მოცემული პირობების შესაბამისად. ეს არის საუკეთესო ფასი, რომელზეც გამყიდველს მიუწვდება ხელი გონივრულობის ფარგლებში. ამ შეფასებაში სპეციალურად არ გაითვალისწინება განსაკუთრებული პირობების ან გარემოებების გავლენით აწეული ან დაწეული ფასები, როგორცაა, მაგალითად არატიპური დაფინანსება, უკუიჯარის პირობით გაყიდვის შეთანხმებები, გაყიდვასთან დაკავშირებული ნებისმიერი მხარის მიერ გადაცემული სპეციალური კომპენსაცია ან ფასდათმობა, ან ღირებულების ნებისმიერი ისეთი ელემენტი, რომელზეც ხელი მიუწვდება მხოლოდ კონკრეტულ მესაკუთრეს ან მყიდველს;

ბ) „ აქტივი ან ვალდებულება უნდა გაიყვალოს“ - აღნიშნული ნიშნავს იმ ფაქტს, რომ აქტივის ან ვალდებულების ღირებულება შეფასებითი თანხაა და არა წინასწარგანსაზღვრული ან ფაქტობრივი სარეალიზაციო ფასი. ეს არის გარიგებაში გათვალისწინებული ფასი, რომელიც აკმაყოფილებს საბაზრო ღირებულების განმარტების ყველა სხვა ელემენტს შეფასების თარიღისათვის;

გ) „შეფასების თარიღისათვის“ - გამოხატავს მოთხოვნას იმის თაობაზე, რომ ღირებულება იყოს დროის კონკრეტული მომენტისთვის, მოცემული თარიღისთვის შესაფერისი. ვინაიდან ბაზრები და ბაზრის პირობები შეიძლება შეიცვალოს, შეფასებული ღირებულება შეიძლება არასწორი ან შეუფერებელი იყოს სხვა დროისთვის. ღირებულების შეფასების შედეგი ასახავს ბაზრის მდგომარეობასა და გარემოებებს შეფასების თარიღისთვის და არა რომელიმე სხვა თარიღისთვის;

დ) „ გარიგების მსურველ მყიდველს“ - ეხება იმას, ვინც იძულებული კი არ არის იყიდოს , არამედ მოტივირებულია, დაინტერესებულია ყიდვით. ზემოაღნიშნული მყიდველი არ არის არც

ზედმეტად მონდომებული და არც ნებისმიერ ფასად მყიდველი. ის ამავე დროს ისეთი მყიდველია, ვინც ყიდულობს ამჟამინდელი, მოცემული ბაზრის რეალური პირობების შესაბამისად და მოცემული ბაზრის მოსალოდნელი შედეგების გათვალისწინებით და არა ისეთ წარმოსახვით ან ჰიპოთეზურ ბაზარზე დაყრდნობით, რომლის არსებობის დემონსტრირება ან პროგნოზირება შეუძლებელია. განმარტებაში ნაგულისხმევი მყიდველი არ გადაიხდის იმაზე უფრო მაღალ ფასს, ვიდრე ბაზარი მოითხოვს. აქტივის ან ვალდებულების ამჟამინდელი მესაკუთრეც გაითვალისწინება მათ შორის, ვინც „ბაზარს“ წარმოადგენს;

ე), და გარიგების მსურველ გამყიდველს შორის“ - გარიგების მსურველი გამყიდველი არ არის არც ზედმეტად მონდომებული, არც იძულებული, აქტივი გაყიდოს ნებისმიერ ფასად. ის არც ისეთი ფასის შეთავაზებას აპირებს, რაც მოცემული/მიმდინარე ბაზრისთვის არ მიიჩნევა გონივრულად. მსურველი გამყიდველი დაინტერესებულია, აქტივი გაყიდოს მოცემული ღია ბაზრის გარემოში ხელმისაწვდომ საუკეთესო ფასად, სათანადო მარკეტინგული ღონისძიებების შემდეგ. როგორც არ უნდა იყოს ეს ფასი. აქტივის ფაქტობრივი მესაკუთრის რეალური მდგომარეობა გათვალისწინებული არ არის ამ მოსაზრებაში, რადგან „მსურველი გამყიდველი“ ჰიპოთეზური მესაკუთრეა;

ვ) „სათანადო მარკეტინგული ღონისძიებების შემდეგ“ - იმას ნიშნავს, რომ გასაყიდი აქტივის ექსპონირება ბაზარზე განხორციელდა ყველაზე მიზანშეწონილი საშუალებით, რათა გაიყიდოს საუკეთესო ფასად, რომელიც გონივრულობის ფარგლებში ხელმისაწვდომია საბაზრო ღირებულების განმარტების შესაბამისად. გაყიდვის მეთოდში იგულისხმება საუკეთესო ფასის მიღწევის ყველაზე საუკეთესო გზა იმ ბაზარზე, რომელზეც ხელი მიუწვდება გამყიდველს. აქტივის ექსპონირების პერიოდის ხანგრძლივობა არ არის რაიმე უცვლელი პერიოდი, არამედ შესაძლოა განსხვავდებოდეს აქტივის ტიპისა და ბაზრის პირობების მიხედვით. ზემოაღნიშნული პერიოდის ერთადერთი კრიტერიუმია, აუცილებლად არსებობდეს საკმარისი დრო იმისათვის, რომ გასაყიდმა აქტივმა ადეკვატური რაოდენობის ბაზრის მონაწილეთა ყურადღება მიიქციოს. ექსპონირების პერიოდი წინ უსწრებს შეფასების თარიღს;

ზ), „გაშლილი ხელის მანძილის პრინციპით“ დადებულ გარიგებაში“- ეს არის გარიგება ორ მხარეს შორის, რომლებსაც არ გააჩნიათ ისეთი სპეციფიკური კავშირურთიერთობა (მაგალითად, შვილობილი და სათავო საწარმოები, ან მიწის მფლობელი და მოიჯარე), რომლის გავლენითაც გარიგების ფასი შეიძლება ბაზრისთვის არატიპური ან გაბერილი გახდეს, საბაზრო ღირებულებაზე დამყარებულ გარიგებაში იგულისხმება, რომ გარიგება იდება ისეთ მხარეებს შორის, რომლებიც დაკავშირებულები არ არიან ერთმანეთთან და თითოეული მხარე დამოუკიდებლად მოქმედებს;

თ) „ როდესაც თითოეული მხარე იმოქმედებდა შეგნებულად, წინდახედულად“ - განმარტების ეს ნაწილი გულისხმობს, რომ ორივე, გარიგების მსრუველი მყიდველიცა და გამყიდველიც, სათანადოდ არიან ინფორმირებულნი აქტივის ბუნებისა და მახასიათებლების შესახებ, იცნობენ მისი გამოყენების ფაქტობრივ და პოტენციურ შესაძლებლობებს, ასევე ბაზრის მდგომარეობას შეფასების თარიღისთვის. გარდა ამისა, იგულისხმება, რომ თითოეული მათგანი თავის ცოდნას წინდახედულად გამოიყენებს, რათა მიაღწიოს გარიგებაში თავისი მდგომარეობის შესაფერის ყველაზე ხელსაყრელ ფასს. წინდახედულობა ფასდება შეფასების თარიღისთვის არსებულ ბაზრის მდგომარეობაზე და არა რომელიმე მომდევნო თარიღის მდგომარეობაზე ორიენტირებით, წარსული მოვლენების ანალიზზე დაყრდნობით. მაგალითად, აუცილებელი არ არის, გამყიდველის წინდაუხედაობით იყოს გამოწვეული ის ფაქტი, რომ ბაზარზე სადაც ფასები ეცემა, ის აქტივს გაყიდის წინა ბაზრის ფასების დონეებთან შედარებით დაბალი ფასით, ასეთ შემთხვევებში, როგორც ცვალებადფასებიანი ბაზრების სხვა გაცვლის ოპერაციებს შეეფერება, წინდახედული მყიდველი ან გამყიდველი იმოქმედებს ამ მომენტისთვის ხელმისაწვდომ საუკეთესო საბაზრო ინფორმაციაზე დაყრდნობით;

ი), „ და ძალდაუტანებლად“ - ნიშნავს , რომ თითოეული მხარე მოტივირებულია, შედგეს გარიგება, არც ერთ მათგანს არავინ აიძულებს და არც რაიმე გარემოებების გამო არის იძულებული ასე მოიქცეს;

30.3 ცნება საბაზრო ღირებულება გულისხმობს ფასს, რომელზეც თანხმდებიან თავისუფალ (ღია) და კონკურენციულ ბაზარზე, სადაც ბაზრის მონაწილეები თავისუფლად მოქმედებენ. აქტივის ბაზარი შესაძლოა საერთაშორისო იყოს ან ადგილობრივი. ბაზარი შეიძლება შედგებოდეს მრავალრიცხოვანი მყიდველისა და გამყიდველებისაგან, ან შეზღუდული რაოდენობის ბაზრი მონაწილეებისაგან. ამ განმარტებაში, ბაზარი სადაც იგულისხმება, რომ მოხდება აქტივის გასაყიდად ექსპონირება, ისეთი ბაზარია, სადაც, ჩვეულებრივ, შეუზღუდავად გაიცვლება პირობითად გასაცვლელი აქტივი.

30.4 აქტივის საბაზრო ღირებულება ასახავს მის საუკეთესო და ეფექტიან გამოყენებას (იხ. პუნქტები 140.1-140,5). საუკეთესო და ეფექტიანი გამოყენება აქტივის ისეთი გამოყენებაა, რომელიც მაქსიმალურად ზრდის მის პოტენციალს, ანუ რაც ფიზიკურად შესაძლებელი, იურიდიულად ნებადართული და ფინანსურად განხორციელებადია. აქტივის საუკეთესო და ეფექტიანი გამოყენება შეიძლება იყოს აქტივის გამოყენების გაგარძელება იმავე დანიშნულებით ან რაიმე ალტერნატიული გზით გამოყენება. იგი განისაზღვრება აქტივის ისეთი გამოყენებით , რომელსაც ვარაუდობს ბაზრის მონაწილე, როდესაც ადგენს ფასს, რომლის შეთავაზებასაც აპირებს.

30.5 სავალდებულოა, რომ შეფასების საბაზისო მონაცემების ხასიათი და წყარო შეესაბამებოდეს ღირებულების საფუძველს, რაც, თავის მხრივმ ასევე სავალდებულოა, რომ შეესაბამებოდეს შეფასების მიზანს. მაგალითად, შეფასების შესახებ მოსაზრების (დასკვნის) ჩამოსაყალიბებლად შესაძლებელია სხვადასხვა მიდგომისა და მეთოდის გამოყენება იმ პირობით, თუ მათში გამოიყენება საბაზრო მონაცემების საფუძველზე გამოთვლილი საბაზისო მონაცემები. განმარტების თანახმად, საბაზრო მიდგომის დროს საბაზრო მონაცემების საფუძველზე გამოთვლილი საბაზისო მონაცემები გამოიყენება. საბაზრო ღირებულების დასადგენად შემფასებელმა შემოსავლის მიდგომა იმ შემთხვევაში უნდა გამოიყენოს, თუ ისეთ საბაზისო მონაცემებსა და დაშვებებს გამოიყენებს, რომლებსაც მონაწილეები გამოიყენებდნენ. დანახარჯების მიდგომით საბაზრო ღირებულების დასადგენად შემფასებელმა უნდა განსაზღვროს იმავე სარგებლიანობის მქონე აქტივის ღირებულება/დანახარჯი, ხოლო ცვეთის სათანადო ოდენობა უნდა განსაზღვროს საბაზრო დანახარჯებისა და ცვეთის გაანალიზების შედეგად.

30.6 იმის დასადგენად, შეფასების რომელი მეთოდი ან მეთოდები იქნება ყველაზე უფრო შესაფერი და მისაღები, შემფასებელი ვალდებულია გაითვალისწინოს შესაფასებელი აქტივის შესახებ ხელმისაწვდომი მონაცემები და შესაფასებელი აქტივის ბაზართან დაკავშირებული კონკრეტული გარემოებები. თუ შემფასებელი დაეყრდნობა სათანადოდ ჩატარებული, საბაზრო მონაცემების ანალიზის შედეგებს, ნებისმიერი მიდგომის ან მეთოდის გამოყენების შედეგად უნდა მიიღოს საბაზრო ღირებულების მაჩვენებელი.

30.7 საბაზრო ღირებულება არ ასახავს აქტივის ისეთ ატრიბუტებს, რომელსაც ღირებულება გააჩნია, კონკრეტული მესაკუთრის და მყიდველისთვის და ხელმისაწვდომი არ არის ბაზრის სხვა მყიდველებისთვის. ამგვარი უპირატესობები შეიძლება დაკავშირებული იყოს აქტივის გეოგრაფიულ, ეკონომიკურ ან იურიდიულ მახასიათებლებთან. აუცილებელია, რომ საბაზრო ღირებულებაში გამოირიცხოს ნებისმიერი მოცემული თარიღისთვის იგულისხმება, რომ არსებობს გარიგების მსურველი/დაინტერესებული რომელიღაც მყიდველი და არა გარიგების მსურველი კონკრეტული მყიდველი.“

გამოყენებული შეფასების მიდგომები

უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების შეფასების მიმართ შეფასების პრაქტიკაში გამოიყენება სამი ძირითადი მიდგომა:

- დანახარჯების მიხედვით მიდგომა - გულისხმობს შემდეგს: დგინდება მიწის ნაკვეთის (როგორც ვაკანტურის) საბაზრო ღირებულება, რომელსაც ემატება იდენტური

(ანალოგიური) შენობა-ნაგებობის ახალი მშენებლობის ხარჯები და აკლდება ყველა სახეობების ცვეთა (ფიზიკური, ფუნქციონალური და ეკონომიკური).

- საბაზრო მიდგომა - გულისხმობს შემდეგს: შესაფასებელი ობიექტის პირდაპირ შედარებას ანალოგების იმ მონაცემებთან რომლებიც გაყიდულ იქნა ან რომლებიც განცხადებული არიან გასაყიდად.
- შემოსავლების მიხედვით მიდგომა - გულისხმობს შემდეგს: უძრავი ქონებიდან მომავალი შემოსავლების მიმდინარე ღირებულების დადგენას პირდაპირი კაპიტალიზაციით ან ფულადი ნაკადების დისკონტირების გამოყენებით.

ამ შეფასების მიზნებისათვის შემფასებლის მიერ გამოყენებულ იქნა საბაზრო მიდგომა.

მიდგომა

საბაზრო მიდგომის შედეგად ღირებულების მაჩვენებელი მიიღება აქტივის შედარებით იდენტურ ან შესადარის (ანუ ანალოგიურ) აქტივებთან, რომელთა ფასების შესახებაც არსებობს ინფორმაცია.

პროცედურა

შემფასებელმა საბაზრო მიდგომის გამოყენებისას გადადგა შემდეგი ნაბიჯები:

- გამოიკვლია ბაზარი.
- დაადგინა ინფორმაციის სისწორე.
- შეარჩია შედარების ადეკვატური ერთეულები.
- შეადარა, გაყიდვადი ქონების ობიექტები განსახილველ ქონებას, შედარების ელემენტების გამოყენებით
- - მოახდინა რეზულტატების შეთანხმება, ღირებულების მაჩვენებელთან მათი დაყვანის მიზნით.

შედარების ელემენტები

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

გაყიდვების შესადარისი მონაცემების ანალიზისას ძირითადად ითვლება შემდეგი შედარების ელემენტები:

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

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

შედარების პროცესში გამოყენებული ანალოგები

შედარების პროცესისათვის აუცილებელი შესადარისი ანალოგების მოძიების მიზნით ჩვენს მიერ განხორციელებულ იქნა ბაზრის ანალიზი, რომელიც მოიცავდა რეგისტრირებული გაყიდვების და გაყიდვებზე შეთავაზებების ანალიზს.

გაანალიზებულ იქნა შეფასების თარიღის ახლო მდებარე თარიღებისათვის შეთავაზებების ანალიზი. ჩატარებული ანალიზის შედეგად ჩვენს მიერ შედარების პროცესისათვის შერჩეულ და გამოყენებული იქნა მხოლოდ შეთავაზებების გაყიდვაზე.

სასოფლო სამეურნეო მიწა

მახასიათებლები	შეფასების ობიექტი	ანალოგი #1	ანალოგი #2	ანალოგი #3
მისმართი	ბაღდათ	ვარციხე, ბაღდათ	ბაღდათ	ვარციხე, ბაღდათ
ქონების ტიპი	მიწა	მიწა	მიწა	მიწა
ტრანზაქციის ტიპი	გაყიდვა	შეთავაზება	შეთავაზება	შეთავაზება
შეთავაზება		მიმდინარე	მიმდინარე	მიმდინარე
შენობა/ნაგებობების მთლიანი რაოდენობა		-		-
მიწის ფართობი	1	7850	2600	80000
მათ შორის:				
ძირითადი შენობები				
რაოდენობა	1	1	1	1
ფართობი		7850	2600	80000
ინფორმაციის წყარო		https://www.myhome.ge/ka/pr/10210222/ivideba-sasoflo-sameurneo-miwis-nakveTi-bagdaTshi-bagdaTi	https://flatfy.ge/realty/?geo_id=140&realty_id=11727225	https://ss.ge/ka/udzravigoneba/ivideba-mitsis-nakveti-varcixeshi-3273972
ID ან კონტაქტი		ID 10210222	ID 10600538	ID 3273972
მყიდველი		-	-	-
გამყიდველი		-	-	-
ფასი		35,000.00	5,780.00	240,000.00
1 კვ. ფასი		4.46	2.22	3.00
საკუთრებაზე უფლებების გადაცემა	მთლიანი	მთლიანი	მთლიანი	მთლიანი

შესწორება		0%	0%	0%
შესწორებული ფასი		4.46	2.22	3.00
ფინანსირების პირობები	ტიპიური	ტიპიური	ტიპიური	ტიპიური
შესწორება		\$0	\$0	\$0
შესწორებული ფასი		4.46	2.22	3.00
გაყიდვის პირობები	გაყიდვა	შეთავაზება	შეთავაზება	შეთავაზება
შესწორება		10%	10%	10%
შესწორებული ფასი		4.01	2.00	2.7
გაყიდვის შემდგომი დანახარჯები	არა	არა	არა	არა
შესწორება		15%	15%	15%
შესწორებული ფასი		3.41	1.70	2.30
ბაზრის პირობები (თარიღი)		მიმდინარე	მიმდინარე	მიმდინარე
შესწორება		15%	15%	15%
შესწორებული ფასი		2.90	1.45	1.95
მდებარეობა	კარგი	კარგი	კარგი	კარგი
კომერციული მიმზიდველობა				
შესწორება	-	0%	0%	0%
შესწორებული ფასი		2.90	1.45	1.95
ქუჩა და მისადგომლობა				
შესწორება		0%	0%	0%
შესწორებული ფასი		2.90	1.45	1.95
სხვა				
შესწორება		20%	20%	20%
შესწორებული ფასი		2.32	1.16	1.56
ფიზიკური მახასიათებლები				
შესწორება		0%	0%	0%
შესწორებული ფასი		2.32	1.16	1.56
შესწორება		0%	0%	35%
შესწორებული ფასი		2.32	1.16	1.56
მიწის ნაკვეთის არსებობა	-	-	-	-
შესწორება		0%	0%	0%
შესწორებული ფასი		2.32	1.16	1.56
ინტერიერი და ექსტერიერი	-			
შესწორება		0%	0%	0%
შესწორებული ფასი		2.32	1.16	1.56
ეკონომიკური მახასიათებლები				
შესწორება		30%	30%	30%
შესწორებული ფასი		1.62	0.81	1.09
გამოყენება	-	-	-	-
შესწორება		0%	0%	0%
შესწორებული ფასი		1.62	0.81	1.09

ქონების მოძრავი კომპონენტები	არა	არა	კი	კი
შესწორება		0%	0%	0%
შესწორებული ფასი		1.62	0.81	1.09
შეწონვის კოეფიციენტი	1,00	0.460519324	0.229616959	0.309863717
შეწონილი ფასები		0.75	0.19	0.34
შეფასებული ღირებულება	1.3			
დამრგვალებული	1			

არასასოფლო სამეურნეო მიწა

მახასიათებლები	შეფასების ობიექტი	ანალოგი #1	ანალოგი #2	ანალოგი #3
მისმართი	ბაღდადი	ბაღდადი, სოფელი ვარციხე	ბაღდადი, სოფელი დიმი	ბაღდადი, სოფელი ოზჩა
ქონების ტიპი	მიწა	მიწა	მიწა	მიწა
ტრანზაქციის ტიპი	გაყიდვა	შეთავაზება	შეთავაზება	შეთავაზება
შეთავაზება		მიმდინარე	მიმდინარე	მიმდინარე
შენობა/ნაგებობების მთლიანი რაოდენობა		-		-
მიწის ფართობი	1	1200	1725	2600
მათ შორის:				
ძირითადი შენობები				
რაოდენობა	1	1	1	1
ფართობი		1200	1725	2600
ინფორმაციის წყარო		https://ss.ge/ka/udzrav-i-goneba/iyideba-mitsis-nakveti-varcixeshi-3323860	https://ss.ge/ka/udzrav-i-goneba/iyideba-mitsis-nakveti-dimshi-3405304	https://ss.ge/ka/udzrav-i-goneba/iyideba-mitsis-nakveti-pirveli-obchashi-3394452
ID ან კონტაქტი		ID 3323860	ID 3405304	ID 3394452
მყიდველი		-	-	-
გამყიდველი		-	-	-
ფასი		3,860.00	20,300.00	17,700.00
1 კვ. ფასი		3.22	11.77	6.81
საკუთრებაზე უფლებების გადაცემა	მთლიანი	მთლიანი	მთლიანი	მთლიანი
შესწორება		0%	0%	0%
შესწორებული ფასი		3.22	11.77	6.81
ფინანსირების პირობები	ტიპიური	ტიპიური	ტიპიური	ტიპიური
შესწორება		\$0	\$0	\$0
შესწორებული ფასი		3.22	11.77	6.81
გაყიდვის პირობები	გაყიდვა	შეთავაზება	შეთავაზება	შეთავაზება

შესწორება		10%	10%	10%
შესწორებული ფასი		2.90	10.59	6.13
გაყიდვის შემდგომი დანახარჯები	არა	არა	არა	არა
შესწორება		0%	0%	0%
შესწორებული ფასი		2.90	10.59	6.13
ბაზრის პირობები (თარიღი)		მიმდინარე	მიმდინარე	მიმდინარე
შესწორება		0%	0%	0%
შესწორებული ფასი		2.90	10.59	6.13
მდებარეობა	კარგი	კარგი	კარგი	კარგი
კომერციული მიმზიდველობა				
შესწორება	-	0%	0%	0%
შესწორებული ფასი		2.90	10.59	6.13
ქუჩა და მისადგომლობა				
შესწორება		0%	0%	0%
შესწორებული ფასი		2.90	10.59	6.13
სხვა				
შესწორება		0%	0%	0%
შესწორებული ფასი		2.90	10.59	6.13
ფიზიკური მახასიათებლები				
შესწორება		0%	0%	0%
შესწორებული ფასი		2.90	10.59	6.13
შესწორება		0%	0%	35%
შესწორებული ფასი		2.90	10.59	6.13
მიწის ნაკვეთის არსებობა	-	-	-	-
შესწორება		0%	0%	0%
შესწორებული ფასი		2.90	10.59	6.13
ინტერიერი და ექსტერიერი	-			
შესწორება		0%	0%	0%
შესწორებული ფასი		2.90	10.59	6.13
ეკონომიკური მახასიათებლები				
შესწორება		0%	0%	0%
შესწორებული ფასი		2.90	10.59	6.13
გამოყენება	-	-	-	-
შესწორება		0%	0%	0%
შესწორებული ფასი		2.90	10.59	6.13
ქონების მოძრავი კომპონენტები	არა	არა	კი	კი
შესწორება		0%	0%	0%
შესწორებული ფასი		2.90	10.59	6.13
შეწონვის კოეფიციენტი	1,00	0.15	0.54	0.31
შეწონილი ფასები		0.43	5.72	1.91
შეფასებული ღირებულება				

	8.1			
დამრგვალებული	8			

შენიშვნა ნაგებობები

მახასიათებლები	შეფასების ობიექტი	ანალოგი #1	ანალოგი #2	ანალოგი #3
მისმართი	ბაღდადი,	ბაღდადი,	ბაღდადი,	ბაღდადი,
ქონების ტიპი	შენიშვნა ნაგებობა	შენიშვნა ნაგებობა	შენიშვნა ნაგებობა	შენიშვნა ნაგებობა
ტრანზაქციის ტიპი	გაყიდვა	შეთავაზება	შეთავაზება	შეთავაზება
შეთავაზება		მიმდინარე	მიმდინარე	მიმდინარე
შენიშვნა/ნაგებობების მთლიანი რაოდენობა		-		-
მიწის ფართობი	1	50	50	300
მათ შორის:				
ძირითადი შენობები				
რაოდენობა	1	1	1	1
ფართობი		50	50	300
ინფორმაციის წყარო		https://ss.ge/ka/udzravi-goneba/iyideba-2-otaxiani-bina-baghdatschi-2888727	https://ss.ge/ka/udzravi-goneba/iyideba-2-otaxiani-bina-baghdatschi-3358144	https://ss.ge/ka/udzravi-goneba/iyideba-kerdzo-saxli-tsitelxevshi-3388019
ID ან კონტაქტი		ID 2888727	ID 3358144	ID 3388019
მყიდველი		-	-	-
გამყიდველი		-	-	-
ფასი		74,100.00	64,400.00	74,100.00
1 კვ. ფასი		1482.00	1288.00	247.00
საკუთრებაზე უფლებების გადაცემა	მთლიანი	მთლიანი	მთლიანი	მთლიანი
შესწორება		0%	0%	0%
შესწორებული ფასი		1482.00	1288.00	247.00
ფინანსირების პირობები	ტიპიური	ტიპიური	ტიპიური	ტიპიური
შესწორება		\$0	\$0	\$0
შესწორებული ფასი		1482.00	1288.00	247.00
გაყიდვის პირობები	გაყიდვა	შეთავაზება	შეთავაზება	შეთავაზება
შესწორება		10%	10%	10%
შესწორებული ფასი		1,333.80	1,159.20	222.3
გაყიდვის შემდგომი დანახარჯები	არა	არა	არა	არა
შესწორება		15%	15%	15%
შესწორებული ფასი		1,133.73	985.32	188.96
ბაზრის პირობები (თარიღი)		მიმდინარე	მიმდინარე	მიმდინარე
შესწორება		0%	0%	0%
შესწორებული ფასი		1,133.73	985.32	188.96

მდებარეობა	კარგი	კარგი	კარგი	კარგი
კომერციული მიმზიდველობა				
შესწორება	-	0%	0%	0%
შესწორებული ფასი		1,133.73	985.32	188.96
ქუჩა და მისადგომლობა				
შესწორება		0%	0%	0%
შესწორებული ფასი		1,133.73	985.32	188.96
სხვა				
შესწორება		20%	20%	20%
შესწორებული ფასი		906.98	788.26	151.16
ფიზიკური მახასიათებლები		ახალი რემონტით, ახალი აშენებული	ახალი რემონტით ძველი აშენებული	სარემონტო, ძველი აშენებული
შესწორება		30%	30%	0%
შესწორებული ფასი		906.98	788.26	151.16
შესწორება		0%	0%	35%
შესწორებული ფასი		634.89	551.78	151.16
მიწის ნაკვეთის არსებობა	-	-	-	-
შესწორება		0%	0%	0%
შესწორებული ფასი		634.89	551.78	151.16
ინტერიერი და ექსტერიერი	-			
შესწორება		0%	0%	0%
შესწორებული ფასი		634.89	551.78	151.16
ეკონომიკური მახასიათებლები				
შესწორება		0%	0%	0%
შესწორებული ფასი		634.89	551.78	151.16
გამოყენება	-	-	-	-
შესწორება		0%	0%	0%
შესწორებული ფასი		634.89	551.78	151.16
ქონების მოძრავი კომპონენტები	არა	არა	კი	კი
შესწორება		0%	0%	0%
შესწორებული ფასი		634.89	551.78	151.16
შეწონვის კოეფიციენტი	1,00	0.474565416	0.412442818	0.112991766
შეწონილი ფასები		301.30	227.58	17.08

შეფასებული ღირებულება	546.0			
დამრგვალებული	546			

ანალოგები არებული იქნა თითოეული დასახელებისთვის ცალცალკე. შენობა ნაგებობების შეფასების დროს გათვალისწინებული იქნა ადგილმდებარეობა და სოფლებში ფასი დაკლებული ფასის იქნა 30%

დასკვნაში მოყვანილი ფაქტებისა და გარემოებების გათვალისწინებით 2020 წლის 22 ოქტომბერის მდგომარეობით ბაღდათის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების საწყისი საპრივატიზებო ღირებულება შეადგენს:

- რაიონი ბაღდათი, სოფელი როკითი 2,935 კვ.მ არასასოფლო სამეურნეო მიწის ღირებულება შეადგენს 23,480 ლარს და მასზე განთავსებული შენობა მაგებობები N1 276.4 კვ.მ ; N2 266.8 კვ.მ; N3 117 კვ.მ. (საკადასტრო კოდი 30.06.31.001) საერთო ფართი 660.20 ღირებულება შეადგენს 254,177 ლარს
- მუნიციპალიტეტი ბაღდათი, სოფელი ვარციხე 38,309 კვ.მ სასოფლო სამეურნეო მიწა (საკადასტრო კოდი 30.03.38.084) ღირებულება შეადგენს 38,309 ლარს
- მუნიციპალიტეტი ბაღდათი, სოფელი ვარციხე 10,048 კვ.მ არასასოფლო სამეურნეო მიწა (საკადასტრო კოდი 30.03.38.085) 80,384 ლარს


 დირექტორი
 გ. ჯიბლაძე
 შემფასებელი
 გ. ლობჯანიძე